

Bielefeld

Wohnungsmarktbericht

2010



– Bauamt –

Inhalt

Impressum	2
Vorwort	3
Bielefeld auf einen Blick	5
1 Zusammenfassung	6
2 Masterplan Wohnen	8
3 Rahmenbedingungen	9
3.1 Bevölkerungsentwicklung	9
3.2 Stadt - Umland - Wanderung	11
3.3 Schwerpunktthema – Entwicklung des Wohnungsbestandes	13
3.4 Wohnen ohne Barrieren	17
3.5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken	19
4 Wohnungsangebot	31
4.1 Die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt	31
4.2 Bautätigkeit	32
4.2.1 Geschosswohnungsbau/Eigenheime	34
4.2.2 Frei finanzierter Wohnungsbau	35
4.2.3 Geförderter Wohnungsbau	36
4.2.4 Eigenheime	38
4.2.5 Eigentumswohnungen	40
4.3 Wohnungsbestand	42
4.3.1 Immobilienmarkt	43
4.3.2 Energetisch optimierter Wohnungsbestand	44
4.3.3 Leerstand von Wohnungen	45
5 Wohnungsnachfrage	47
5.1 Einkommensentwicklung	48
5.2 Preis- und Zinsentwicklung	48
5.3 Wohnungssuchende Haushalte	51
5.4 Arbeitslosigkeit	52
5.5 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften	53
6 Mieten/Nebenkosten	54
6.1 Analyse der Angebotsmieten	55
6.2 Probleme am Mietwohnungsmarkt	59
7 Grundstücksmarkt	60
7.1 Kauffälle	60
7.2 Bodenrichtwerte	61
7.3 Aktuelle Wohnbauflächen für Eigenheime	64
8 Expertenkreis	66
Anhang	67
Verzeichnis der Abbildungen	72
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, Oktober 2010

Bielefeld ist eine von rund 30 Städten aus NRW, die den lokalen Wohnungsmarkt regelmäßig dokumentieren und ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK 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 2010 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2009. Der Farbdruck des Berichts wird durch die freundliche Unterstützung der Unternehmen und Verbände, die sich im Bericht präsentieren, ermöglicht.

Das Titelfoto zeigt ein öffentlich gefördertes Mietobjekt in Sennestadt des Paderborner Architekten Adomako.

Vorwort

Sie halten den 10. Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld in den Händen. Auch in diesem Jahr bietet der Bericht wieder verlässliche, umfassende und aktuelle Informationen zum Bielefelder Wohnungsmarkt und schafft damit eine weitestgehende Markttransparenz für alle Akteure.

Die Wohnungsmarktberichte der Stadt Bielefeld wurden in den letzten zehn Jahren ständig weiterentwickelt. Anfangs standen das Wohnungsangebot und die Nachfrage am Bielefelder Wohnungsmarkt im Mittelpunkt. 2003 erschien der erste farbige Bericht. Die jährlichen Druckkosten werden seit dem durch Werbeeinnahmen gedeckt. 2004 wird die Berichterstattung aus den Stadtbezirken ergänzt, die nicht nur in den Bezirksvertretungen mit Interesse gelesen wird. Seit 2005 gibt es außerdem jährliche Schwerpunktthemen wie „Seniorengerechtes Wohnen“, „Armut – Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen“, „Wohnsituation von Familien mit Kindern“ und jetzt aktuell „Entwicklung des Wohnungsbestandes“. Auch methodisch hat sich in den letzten Jahren einiges getan, hier nur zwei Beispiele:

- Seit fünf Jahren werden in Kooperation mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH anonymisierte Stromzähleranalysen zur Ermittlung des Wohnungsleerstandes erstellt. Dieses Jahr übrigens mit sehr spannenden Ergebnissen (s. S. 45).
- Seit 2007 fließen mit Hilfe der Sparkasse Bielefeld jährliche Ergebnisse der empirica/IDN Preisdatenbank, die Zeitungs- und Internetinsetrate analysiert, mit in die Auswertungen ein.

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

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Kooperations- und Werbepartnern für die gute langjährige Zusammenarbeit und die interessanten Beiträge herzlich bedanken.

In Kooperation mit der NRW.BANK und allen Landkreisen aus OWL werden wir Anfang 2011 den 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht für ganz OWL präsentieren. Sie dürfen darauf gespannt sein.



Gregor Moss
Beigeordneter
Dezernat Bauen / Planen

ganzseitige
Anzeige
Freie Scholle

Bielefeld auf einen Blick

Tab. 1 Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld

Ausgewählte Daten und Trends	2005	2006	2007	2008	2009	
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	326.925	325.846	324.912	323.615	323.084	↘
Wohnungsbestand	157.053	157.837	158.622	159.265	159.779	↗
Bestand geförderter WE gesamt, davon Mietwohnungen (1. Förderweg/EK A)	18.492 16.088	17.719 15.168	16.844 14.492	16.634 14.050	16.114 13.330	↘ ↘
Baufertigstellungen ¹ (WE) davon: Ein- und Zweifamilienhäuser (WE)	906 431	825 482	904 411	803 325	671 274	↘ ↘
Baugenehmigungen ¹ (WE) davon: Ein- und Zweifamilienhäuser (WE)	1.120 526	954 471	669 294	717 253	808 337	↗ ↗
Wohnungsbauförderung (WE) davon: Eigentumsmaßnahmen (WE)	536 283	353 237	340 212	461 262	558 279	↗ ↗
Fertiggestellte Wohnungen (je 1.000 Einwohner)	2,8	2,5	2,8	2,5	2,1	↘

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

Tab. 2 Bielefeld 2009 im Städtevergleich

Ausgewählte Strukturdaten	Fläche in km ²	Einwohner		Arbeitslosenquote ² (%)	Wohneinheiten (WE)				
		je km ²	am Ort der Hauptwohnung		Bestand	öff. gef. ³	fertig gestellt		
							absolut	je 1.000 Ewo	
Aachen	161	1.519	244.509	11,6	134.052	125	370	1,5	↘
Bielefeld	258	1.253	323.084	11,8	159.779	558	671	2,1	↘
Bochum	145	2.587	376.319	11,2	192.484	175	400	1,1	→
Bonn	141	2.265	319.841	7,8	160.925	299	821	2,6	↘
Gelsenkirchen	105	2.477	259.744	15,9	142.285	113	236	0,9	↗
Mönchengladbach	170	1.515	258.252	12,5	127.558	177	312	1,2	↘
Münster	303	909	275.543	6,5	142.574	681	1.118	4,1	↘
Wuppertal	168	2.085	351.050	12,8	193.134	168	384	1,1	↗

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

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

² Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen. Stand: Ende 4. Quartal 2009

³ Anzahl der bewilligten öffentlich geförderten Wohneinheiten in sämtlichen Kategorien (Neubau + Bestand, ohne Wohnheimplätze, NRW.BANK).

1 Zusammenfassung

- Bevölkerungs-entwicklung** Die Bevölkerungszahl in Bielefeld ist weiter rückläufig und liegt 2009 lt. IT.NRW bei rd. 323.000. Die aktuelle Prognose von IT.NRW weist rund 317.000 Einwohner für 2020 und 309.000 für 2030 aus. Auch die Zahl der Haushalte wird in Bielefeld lt. IT.NRW bis 2030 um rd. 3.000 abnehmen.
Es ziehen weiterhin weniger Menschen ins Umland. Der seit 2008 sehr niedrige Wanderungsverlust an die angrenzenden Gemeinden hat sich 2009 stabilisiert.
- Stadtbezirke** Die Schwerpunkte der Eigenheimbautätigkeit liegen 2009 in Jöllenbeck, Senne und Heepen. Fast jede dritte neue Geschosswohnung entsteht 2009 in Stieghorst. In den Stadtbezirken Brackwede, Jöllenbeck und Mitte steht das größte Angebot an barrierefreien Wohnungen für Senioren zur Verfügung.
Mitte, Gadderbaum und Schildesche haben die höchsten Anteile an Singlehaushalten. Die meisten Haushalte mit Kindern leben anteilig in Heepen, Jöllenbeck und Senne. Diese Beispiele verdeutlichen die unterschiedlichen Strukturen mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in den einzelnen Stadtbezirken.
- Bautätigkeit** Der Wohnungsbau in NRW ist um weitere 11 % geschrumpft: 2009 werden weniger als 32.000 WE fertig gestellt. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten hat sich dagegen in NRW leicht erholt (+ 4 %) und erreicht 2009 annähernd 36.000 WE. In Bielefeld ist der Rückgang der Wohnungsbautätigkeit 2009 mit 16 % weniger Fertigstellungen (671 WE) noch deutlicher. Die Zahl der Genehmigungen entwickelt sich in Bielefeld mit 13 % Zuwachs in 2009 dagegen besser als im Landesdurchschnitt. Im Vergleich zu anderen Großstädten aus NRW stellt sich die Bautätigkeit in Bielefeld trotz rückläufiger Zahlen weiterhin positiv dar.
Das Verhältnis zwischen Geschosswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern ist 2009 sowohl bei den Fertigstellungen als auch bei den Genehmigungen sehr ausgewogen.
Insgesamt sind 2009 410 der fertig gestellten Wohneinheiten frei finanziert. Der Anteil steigt damit auf 61 %. Bei neu gebauten Eigenheimen ist fast jedes zweite Haus öffentlich gefördert.
- Wohnungsbestand** Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist auf 13.330 WE zurückgegangen. Auch 2009 konnte die Zahl der im Mietwohnungsbau geförderten Wohneinheiten die wegfallenden Bindungen im Bestand nicht annähernd kompensieren.
Der gesamte Wohnungsbestand in Bielefeld ist 2009 auf 159.779 angewachsen. Die Zahl der jährlichen Immobilienangebote ist von Sommer 2008 bis 2010 um rd. ein Drittel zurückgegangen.
Über 25.000 WE bzw. 15,7 % des Bestandes sind energetisch optimiert. Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 1,4 % des Gesamtbestandes im unproblematischen Bereich. Die räumlichen Schwerpunkte haben sich in die nordwestlichen Stadtbezirke verlagert.
- Monetäre Faktoren** Die Löhne und Gehälter sind 2009 auf Grund der Finanzkrise im Bundesdurchschnitt brutto um 0,2 % und netto um 0,3 % zurückgegangen. Die Sparquote sinkt 2009 auf 11,1 %.
Die Baukosten für Wohngebäude bleiben 2009 größtenteils stabil. Die Hypothekenzinsen sind 2009 weiter gefallen und liegen im Sommer 2010 auf einem historisch niedrigen Zinsniveau.
- Soziale Faktoren** Die Zahlen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte und die der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine sind 2009 um 9 % zurückgegangen. Die Wohnungsnotstandsfälle darunter sind jedoch kaum rückläufig. Trotzdem schrumpft die Zahl der Erst- und Wiederbezüge von Sozialwohnungen um 20 %. Der entsprechende Versorgungsgrad von 47 % liegt unter dem Vorjahresniveau.

11,6 % aller Bielefelder bzw. rund 37.772 Personen erhalten Arbeitslosengeld II, 6,1 % mehr als 2008. Jöllenbeck und Sennestadt haben prozentual die größten Zuwächse. In Mitte, Stieghorst und Heepen finden sich weiterhin die höchsten Anteile von Menschen im ALG II. Insgesamt stehen (ohne Klimabonus) 15,6 % bzw. 1.200 aller angebotenen Mietwohnungen ALG II-Empfängern zur Verfügung. Der Klimabonus im Bereich der Kosten der Unterkunft unterstützt Hauseigentümer, die ihren Wohnungsbestand energetisch sanieren und erschließt ALG II-Empfängern weitere Wohnungsmarktsegmente.

Soziale Faktoren

Die Steigerungsrate der Nettomieten liegt 2009 in NRW erstmals deutlich über der Zunahme der Lebenshaltungskosten auf Grund der rückläufigen Energiepreise. Insgesamt sind die Wohnkosten 2009 dadurch leicht zurückgegangen.

Mieten

Die Internet- und Zeitungsanalyse der Mietwohnungsinserate für Bielefeld 2009/2010 dokumentiert weiterhin ein umfassendes Angebot in sämtlichen Marktsegmenten mit stabilen Mietpreisen.

Die Gesamtanzahl der Kauffälle ist 2009 gegenüber dem Vorjahr annähernd stabil geblieben. Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.723 Kauffällen, der Geldumsatz ist mit insgesamt 485 Mio. € um 4,5 % angestiegen. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat 2009 um weitere 19 % (2008: 14 %) zugenommen. Der Geldumsatz ist ebenfalls gestiegen. Die Quadratmeterpreise liegen 3 % höher 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 2009 nach dem Rückgang im Vorjahr (2008: -5 %) um 8 % gestiegen. Der Bereich der Eigentumswohnungen stellt sich 2009 etwas negativer dar: Kauffälle - 2 %, Geldumsatz +/- 0, Preise etwa auf Vorjahresniveau.

In verschiedenen Baugebieten gibt es z. Z. in Bielefeld rund 200 attraktive Grundstücksangebote für Bauwillige.

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2010 und ergänzt darüber hinaus das aktuelle Schwerpunktthema Bestandssanierungen:

Expertenkreis

- Bei energetischen Bestandssanierungen sollte möglichst eine „Warmmietenneutralität“ angestrebt werden.
- Moderate Mieterhöhungen können in diesem Zusammenhang durch Wohnwertsteigerungen, wie z.B. Balkonanbauten, begründet sein.
- Das Verhalten der Mieter (z.B. Lüftung) nach einer Sanierung ist nicht immer an die Energiesparmaßnahmen angepasst. Hier sind zielgruppengerechte Informationen und z.T. finanzielle Anreize hilfreich.
- Das niedrigere Investitionsvolumen in der aktuellen KfW-Statistik (vgl. Kap. 4.3.2, S. 44) wird bestätigt, obgleich viele Privateigentümer eine hohe Motivation für energetische Maßnahmen haben. Viele Eigentümer sanieren ihre Immobilien jedoch derzeit nur in kleinen Schritten, auch wenn sich die Sanierungsmaßnahmen insgesamt dadurch unwirtschaftlich darstellen.
- Viele Bauunternehmen sind z. Zt. auch wegen der Aufträge aus dem Konjunkturpaket II ausgelastet, so dass zusätzliche Maßnahmen im Gebäudebestand nur zu deutlich höheren Angebotspreisen durchgeführt werden können.
- Es gibt z. Zt. eine starke Nachfrage nach Bestandsimmobilien, die primär mit dem niedrigen Zinsniveau begründet wird.

2 Masterplan Wohnen

Der Masterplan Wohnen⁴ 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



Grafik: Bauamt

Arbeitsgruppen

Die Arbeitsgruppen „Attraktive Wohnquartiere“ und „Zukunftsweisende Wohnformen“ entwickeln Handlungsempfehlungen als Basis für künftige wohnungspolitische Entscheidungen. Die AG Masterplan Wohnen Konkret hat sich mit weiteren Umsetzungsmöglichkeiten der Inhalte des Masterplans Wohnen auseinandergesetzt. Es werden von Herbst 2009 bis zum Frühjahr 2010 vier Veranstaltungen mit den Themenschwerpunkten Bauleitplanung, Bauen und Umwelt, Stadtumbau sowie Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt.

Leitlinien und Qualitätskriterien

Der Rat der Stadt Bielefeld hat 2007 wohnungspolitische Leitlinien bis 2020⁵ beschlossen, die im Rahmen des Masterplans Wohnen entwickelt und abgestimmt werden. In vielen Wohnprojekten sind bereits Ideen aus dem Masterplan Wohnen mit eingeflossen. Daneben werden durch die Verwaltung Qualitätskriterien für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau⁶ definiert. Diese basieren auf den Masterplan-Ergebnissen und werden von den Fachausschüssen und Beiräten des Rates der Stadt Bielefeld 2008 einstimmig verabschiedet.

Forum Masterplan Wohnen

Im Herbst 2007 wird das „Forum Masterplan Wohnen“ als Plattform für das wohnungspolitische Netzwerk ins Leben gerufen. In dem zweimal jährlich stattfindenden Forum diskutieren die Bielefelder Wohnungsmarktakteure aktuelle Fragen rund um das Thema Wohnen:



- **I. Forum Masterplan Wohnen - Wohnungspolitische Leitlinien**
Im Herbst 2007 werden die wohnungspolitischen Leitlinien abgestimmt.
- **II. Forum Masterplan Wohnen - Wohnen & Klimaschutz**
Im Frühjahr 2008 werden energetisch sanierte Mietwohnungsbestände in Sennestadt besichtigt und Klimaschutzmaßnahmen im Eigenheim- und im Geschosswohnungsbau diskutiert.

⁴ s. www.bielefeld.de/de/pbw/muw/mumw/

⁵ 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.

⁶ www.bielefeld.de/ftp/dokumente/QualitaetskriterienMietWB.pdf

- **III. Forum Masterplan Wohnen - Zuhause in der Stadt**
Im Herbst 2008 wird in einem umgenutzten Kirchengebäude vor Ort die Entwicklung innerstädtischer Wohnquartiere thematisiert.
- **IV. Forum Masterplan Wohnen - Vision & Wirklichkeit**
Im Frühjahr 2009 wird an konkreten Beispielen die praktische Umsetzung des Masterplans Wohnen diskutiert.
- **V. Forum Masterplan Wohnen - Neue (alte) Wohnformen**
Im Herbst 2009 werden vor Ort bei den Bielefelder Beginenhöfen gemeinschaftliche Wohnprojekte thematisiert.
- **VI. Forum Masterplan Wohnen – Universal Design**
Im Rahmen der Ausstellung „Universal Design – Unsere Zukunft gestalten“⁷, die vom 16. - 30. April 2010 im Historischen Saal der Ravensberger Spinnerei zu sehen ist, werden u. a. zwei Fachforen in Kooperation mit dem Masterplan Wohnen veranstaltet:
 - Design für Alle in der Stadtentwicklung
 - Design für Alle – Räume der Zukunft

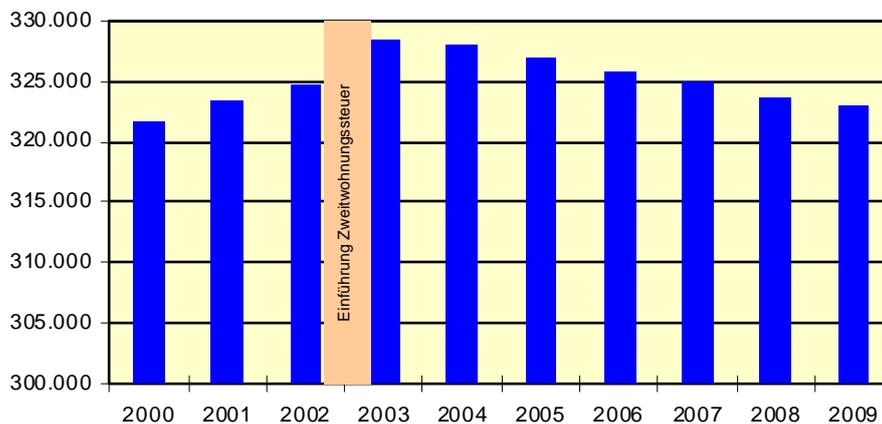
Das VII. Forum Masterplan Wohnen ist im Herbst 2010 zum Thema „Innovative Lösungen für studentisches Wohnen“ geplant.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl ist in Bielefeld im sechsten Jahr in Folge rückläufig. Ende 2009 sind lt. Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) noch 323.084 Personen mit Hauptwohnsitz in Bielefeld gemeldet, rund 5.000 weniger als vor fünf Jahren. Dieser Trend wird sich voraussichtlich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

Abb. 2 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2000 – 2009

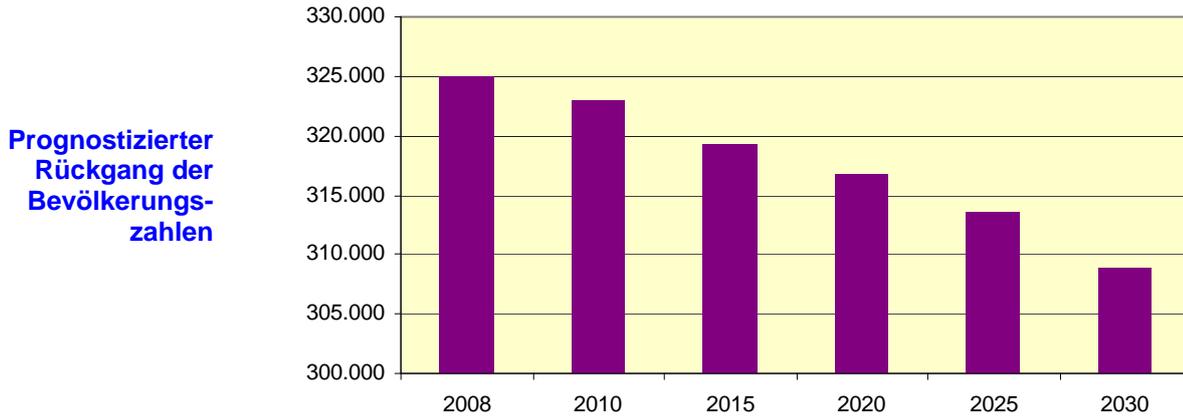


Stadt Bielefeld, Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Weiter
abnehmende
Bevölkerungszahl

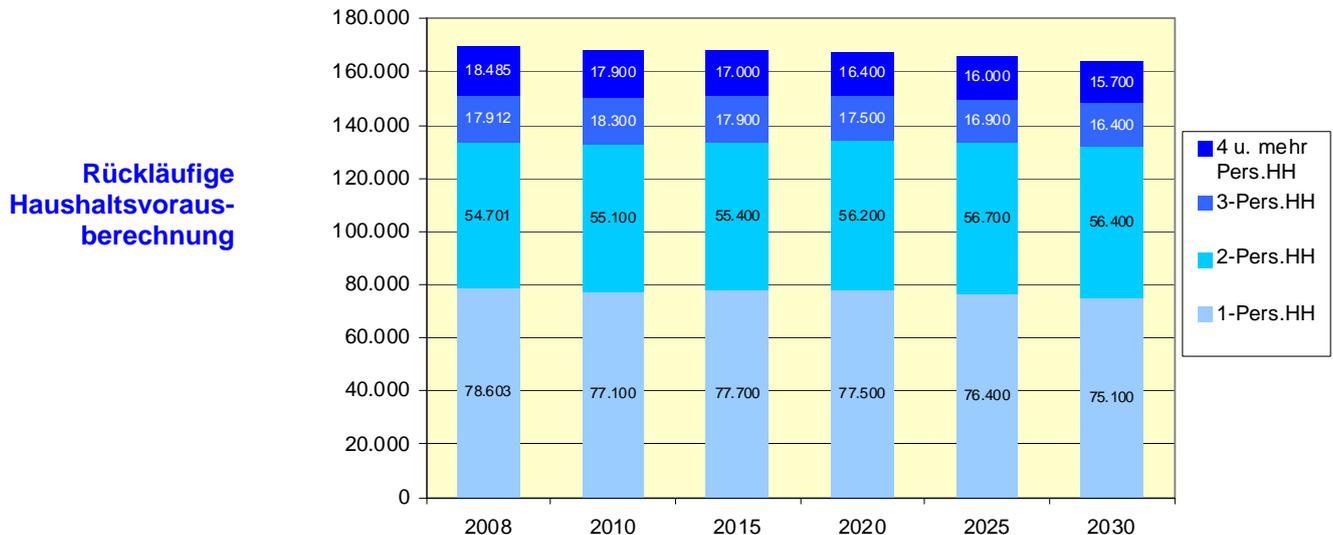
Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW prognostiziert für Bielefeld in den nächsten Jahren einen weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen. Danach sollen 2020 weniger als 317.000 Menschen in Bielefeld leben und bis 2030 soll die Bevölkerungszahl auf unter 309.000 sinken.

⁷ Veranstalter waren die WEGE, die Stadtwerke Bielefeld, die BGW, der Förderverein Lebensgerechtes Wohnen und die Fachhochschule Bielefeld.

Abb. 3 IT.NRW Bevölkerungsprognose für Bielefeld 2008 - 2030

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

Die für den Wohnungsmarkt wichtigere Zahl der Haushalte prognostiziert IT.NRW für Bielefeld ebenfalls rückläufig. Insgesamt wird die Zahl der Haushalte in Bielefeld für 2030 um rd. 3.000 geringer vorausberechnet als heute. Die größten Rückgänge gibt es bei 4-und-mehr-Personenhaushalten (-15 %) sowie bei 3-Personenhaushalten (-8 %). Selbst die Zahl der 1-Personenhaushalte wird in zwanzig Jahren um 3.500 geringer eingeschätzt als heute. Das entspricht einer Abnahme von 4,5 % bis 2030. Lediglich die 2-Personenhaushalte werden nach dieser Prognose bis 2030 um rd. 1.700 bzw. 3,1 % zunehmen.

Abb. 4 IT.NRW Haushaltsvorausberechnung für Bielefeld 2008 - 2030 (konstante Variante)

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

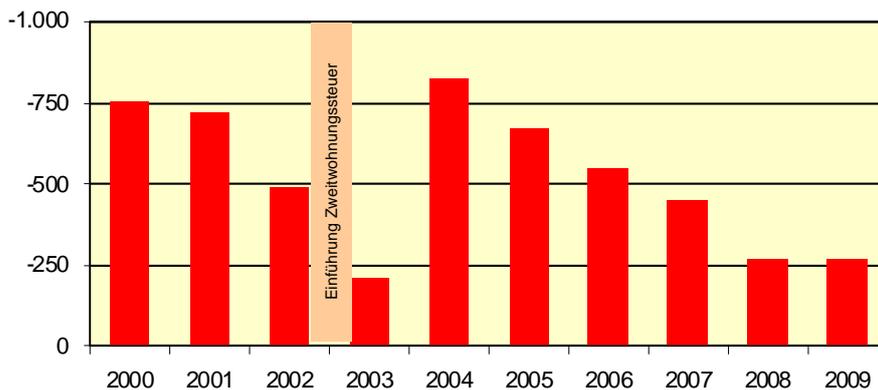
Unabhängig vom Rückgang der Bevölkerungs- und der Haushaltszahlen macht die Alterung der Gesellschaft umfangreiche Wohnraumanpassungen im Bestand notwendig und schafft einen zunehmenden Markt für wohnbegleitende Dienstleistungen. Zusätzlich ergeben sich grundlegende Anpassungsbedarfe und umfassende strukturelle Veränderungen für den Abbau von Barrieren in Wohnquartieren. Trotz des Rückgangs der Einwohnerzahl und der Zahl der Haushalte ist qualitativ hochwertiger Wohnungsneubau auch in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte erforderlich, um den Wohnungsmarkt weiter zu entwickeln und ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen. Der Neubau von Wohnungen kann bei rückläufigen Haushaltszahlen zum Abriss nicht mehr marktgan-ger Wohnungsbestände führen.

3.2 Stadt - Umland - Wanderung

Die Bevölkerungsverluste von Bielefeld an die angrenzenden Kommunen liegen weiterhin auf niedrigem Niveau. Der negative Wanderungssaldo mit den angrenzenden Kommunen liegt 2009 fast unverändert bei 271 Personen (2008: 268). In den letzten fünf Jahren ist dieser Wert um zwei Drittel zurück gegangen.

Der Trend „Zurück in die Stadt“ stabilisiert sich in Bielefeld weiter.

Abb. 5 Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2000 – 2009⁸



Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

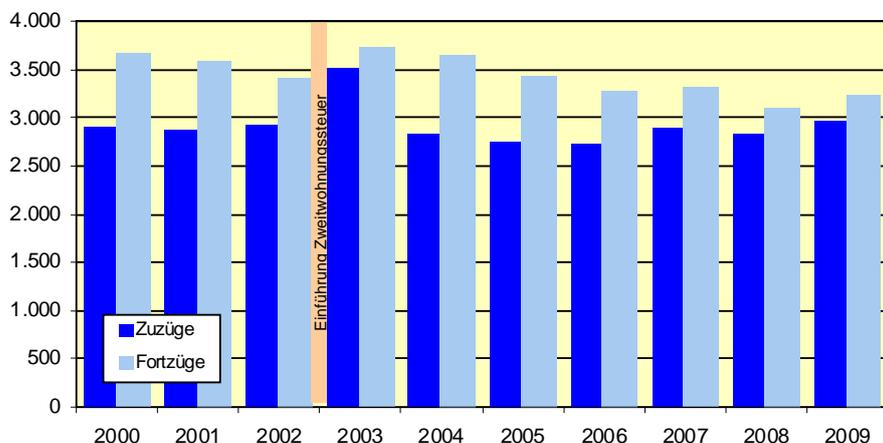
Weiterhin nur geringe Wanderungsverluste an das Umland

Sowohl die Zahl der Fortzüge in das Umland als auch die Zahl der Zuzüge aus den angrenzenden Kommunen haben 2009 um 4 % zugenommen.

2.966 Menschen sind 2009 aus den angrenzenden Kommunen nach Bielefeld gezogen. Das sind 41 Personen mehr als im langjährigen Mittel (2000 – 2009: durchschnittlich 2.925 p.a., vgl. Tab. 12 im Anhang).

Umgekehrt sind 3.237 Personen 2009 von Bielefeld in die angrenzenden Städte und Gemeinden umgezogen, 210 Personen weniger als im Durchschnitt der letzten 10 Jahre (2000 - 2009: 3.447 p.a., vgl. Tab. 12 im Anhang).

Abb. 6 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2000 – 2009



Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

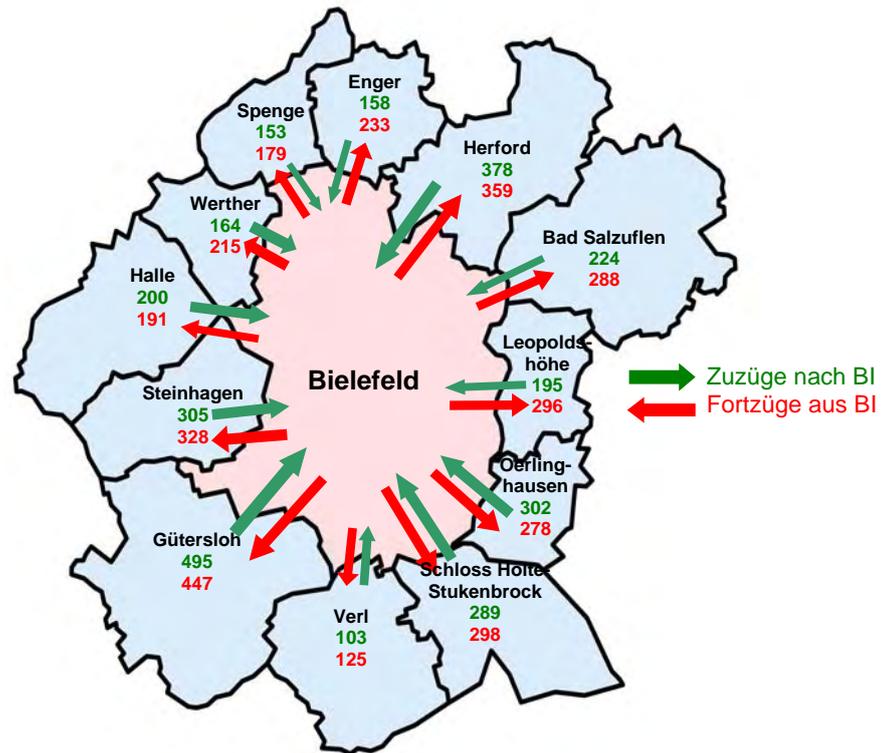
⁸ Der niedrige Wert im Jahr 2003 basiert primär auf der Einführung der Zweitwohnungssteuer.

Die größten negativen Wanderungssalden hat Bielefeld 2009 gegenüber Leopoldshöhe (-101), Enger (-75), Bad Salzuflen (-64) und Werther (-51).

Wanderungsgewinne aus dem Bereich der angrenzenden Gemeinden gibt es 2008 aus Gütersloh (+48), Oerlinghausen (+24), Herford (+19) und Halle (+9).

Tabelle 12 im Anhang zeigt eine komplette Übersicht der Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und den angrenzenden Gemeinden von 2000 bis 2009.

Abb. 7 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2009



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

3.3 Schwerpunktthema – Entwicklung des Wohnungsbestandes

Auf Grund der schrumpfenden Neubauzahlen rückt die Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes immer stärker in den Fokus. In entspannten Wohnungsmärkten steigen die qualitativen Anforderungen an Wohnraum.

Die Wohnungswirtschaft und die privaten Wohnungseigentümer stehen vor großen Herausforderungen. Im Bericht des Bundesbauministeriums über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland⁹ wird die notwendige Anpassung des Gebäudebestandes an die Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung an sich verändernde Wohnbedürfnisse sowie an eine älter werdende Bevölkerung als zentrale Herausforderungen benannt. Zudem bieten innovative multimediale Technologien neue Möglichkeiten der Wohnraumnutzung. Annähernd drei Viertel der Wohnungsbauinvestitionen entfallen schon heute auf Maßnahmen im Bestand. Auch die Wohneigentumsbildung findet zunehmend im Bestand statt.

In Deutschland gibt es rd. 40 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden. Davon sind 46 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und 54 % in Mehrfamilienhäusern. Bei letzteren stellen die kleinen Mehrfamilienhäuser (bis 12 Wohnungen) mit über 80 % den größten Anteil. Der Großteil dieser Wohnungsbestände befindet sich im nichtprofessionellen Einzeleigentum. Ganz überwiegend handelt es sich um Gebäude, die nach 1945 gebaut werden. Bei kleineren Mietobjekten sind dies mehr als 2/3, bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wird etwa jedes zweite in den 1950er bis 70er Jahren errichtet.

In NRW werden bis 1990 etwa 7,3 Mio. Wohneinheiten gebaut. Seit 1990 sind rd. 1,3 Mio. Wohnungen dazu gekommen. Heute sind rd. 56 % des Wohnungsbestandes Mietwohnungen und 44 % werden von ihren Eigentümern selbst genutzt. In Bielefeld sind von insgesamt rd. 159.800 Wohnungen etwa 88 % bis 1987 gebaut worden. Fast 2/3 des Bielefelder Wohnungsbestandes ist bis 1968 entstanden.

Generell ist davon auszugehen, dass die vor 1990 gebauten Gebäude und Wohnungen energetisch wie baulich heutigen Anforderungen und Erkenntnissen nur noch teilweise entsprechen.

Neben dem baulich und technisch Machbaren rücken Überlegungen der Wirtschaftlichkeit von Anpassungsmaßnahmen stärker in den Vordergrund. Dabei kommt auch der Kommune eine wichtige Rolle bei der Beratung und Kommunikation mit dem Eigentümer zu. Private und institutionelle Investitionsbereitschaft sollte für die Ziele und Erfordernisse der Stadterneuerung genutzt werden.

Kommunale Strategien und Konzepte für einen nachhaltigen Umgang mit Bestandsimmobilien können nur zusammen mit den Eigentümern und der Wohnungswirtschaft entwickelt und umgesetzt werden. Dabei spielt auch das Wohnungsumfeld eine wichtige Rolle. Die Bedingungen vor Ort im Quartier sind ein wichtiger Faktor den einzelne Akteure in der Regel nur schwer beeinflussen können.



Foto: BGW

⁹ Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, BMVBS, Berlin 2009

Vielfach überschätzen die privaten Eigentümer den Wert ihrer Immobilie und gehen von falschen Annahmen bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Anpassungsmaßnahmen aus. Hier sind insbesondere Kommunen, Verbände und Banken gefordert, realistische Anhaltspunkte für die Wirtschaftlichkeit zu liefern und den Eigentümern anhand ihrer individuellen finanziellen Lage geeignete und sinnvolle Handlungsspielräume aufzuzeigen.

Die energetische Sanierungsquote des bundesweiten Wohnungsbestandes steigt von 1,6 % im Jahr 1994 auf 2,2 % im Jahr 2006¹⁰. Hierin liegt nicht nur ein großes CO₂-Einsparpotenzial, sondern auch ein riesiges Umsatzvolumen für die Bauwirtschaft. Im vergangenen Jahr sagt die KfW in den Förderprogrammen für „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“ ein Rekordvolumen von 8,9 Mrd. € zu. Damit wird die energetische Sanierung bzw. der energieeffiziente Neubau von rund 620.000 Wohneinheiten finanziert und der CO₂-Ausstoß im Wohngebäudebereich dauerhaft um 1,5 Mio. t pro Jahr reduziert. Mit den durch die Förderprogramme angestoßenen Investitionen in Höhe von 18 Mrd. € werden 292.000 Arbeitsplätze für mindestens ein Jahr gesichert.

Energetische Sanierungen der Bestände können mit Investitionen zur Anpassung an sich verändernde Wohnbedürfnisse, an die demografische Entwicklung hinsichtlich der Altersstruktur und der zunehmenden Singularisierung verbunden werden. Zur nachhaltigen Bestandsentwicklung sollten tragfähige Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die möglichst auch das Wohnumfeld und die soziale Dimension der Maßnahmen berücksichtigen.

Gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat die KfW Bankengruppe Anfang 2010 eine Befragung unter Wohnungssanierern durchgeführt. Ziel war es, mehr über die privaten Investoren und die regionalen Rahmenbedingungen der energetischen Sanierung zu erfahren, um die Förderung noch besser an den Bedürfnissen der Kunden auszurichten:

Insgesamt wurden über 5.500 Eigennutzer und private Vermieter sowie 250 Wohnungsunternehmen befragt, die zwischen 2006 und 2009 KfW-Fördermittel für klimafreundliche Modernisierungen in Anspruch genommen haben. Der Prototyp des Haus- oder Wohnungseigentümers, der hierzulande sein selbst genutztes Haus oder seine Wohnung energetisch saniert, ist durchschnittlich knapp 55 Jahre alt, verfügt überwiegend über einen Hochschulabschluss und hat fast 46.000 € in die Modernisierung gesteckt.

Selbstnutzer sanieren ihre Wohnimmobilien durchschnittlich acht Jahre früher als Vermieter. Im Mittel gaben sie rund 288 €/m² Wohnfläche für die Sanierung aus, während private Vermieter rund 394 €/m² investierten. Bei den Wohnungsunternehmen liegt der entsprechende Wert bei 622 €/m². Die Sanierungsaktivitäten sind regional unterschiedlich: Selbstnutzer gibt es vermehrt in ländlichen, Wohnungsunternehmen eher in urbanen Gegenden. Jeweils neun von zehn privaten Bauherren nannten als wichtigen Investitionsanreiz zur energetischen Sanierung: eine größere Unabhängigkeit von den Energiepreisen zu erreichen bzw. die Kosten für Heizung und Strom zu senken. Beinahe ebenso viele wollten einen Beitrag zum Umweltschutz leisten und drei von vier Eigentümern wollten die Wohnqualität steigern. Zudem ließe sich aus Sicht der Wohnungseigentümer die Attraktivität energetischer Sanierungsmaßnahmen durch mehr staatliche Förderung erhöhen.

In Nordrhein-Westfalen ist die Bestandspolitik ebenfalls ein wichtiger Teil der Wohnungsbauförderung. Differenzierte Wohnangebote im Bestand, die aktuellen Wohnbedürfnissen insbesondere auch von älteren und

¹⁰ Vgl. Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, BMVBS, Berlin 2009

pflegebedürftigen Menschen entsprechen, werden gezielt gefördert. Neben der Förderung zur Reduzierung von Barrieren im Bestand werden auch umfassende Umbaumaßnahmen zur Schaffung von neuem barrierefreien Wohnraum unterstützt.

Im geförderten Wohnungsbestand früherer Baujahre gibt es nach wie vor ein großes Energieeinsparpotenzial, für das auch Mieterhöhungsspielräume nach der Modernisierung im Rahmen der Kostenmietberechnung bestehen. Daher werden bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Mietwohnungsbestand und bei gefördertem selbst genutztem Wohneigentum gezielt gefördert.

Neben den vielen privaten freifinanzierten Maßnahmen zur Modernisierung der Wohnungsbestände investieren die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften jährlich 2-stellige Millionenbeträge in der Verbesserung ihrer Wohnungsbestände.

In Bielefeld sind über 25.000 Wohneinheiten energetisch und bautechnisch saniert, das sind rd. 15,7 % des gesamten Wohnungsbestandes. Dies zeigt andererseits aber auch den großen Handlungsbedarf auf.

Bestandssanierung in der Praxis

Die BGW investiert zurzeit jährlich über 20 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestands. Von rd. 12.000 WE im Bestand der BGW sind bereits etwa 3.500 WE energetisch saniert.

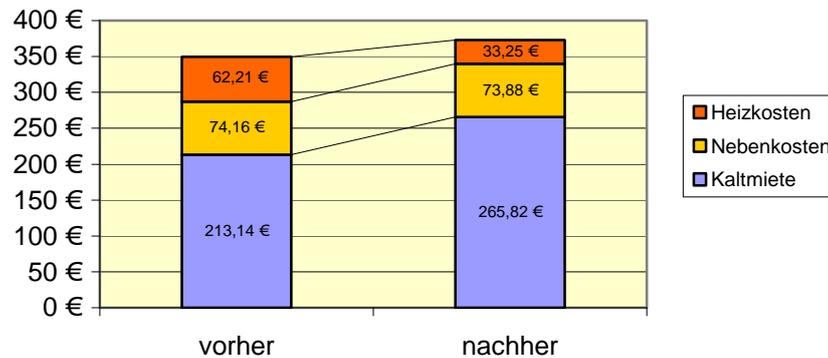
An dieser Stelle wird beispielhaft die Sanierung eines Geschosswohnungsbaus aus den 50er Jahren an der Gerhard-Hauptmann-Str. 28/30 beschrieben:



Der Gebäudekomplex wird 2008 umfassend saniert. Die Gebäude werden mit neuen Dächern versehen, Fassaden, Kellerdecken und Dachböden erhalten eine Wärmedämmung. Haustüren, Kellerfenster und -türen und sämtliche Fenster werden erneuert und entsprechen jetzt aktuellen Dämmstandards. Insgesamt werden die Grenzwerte der 2008 gültigen EnEV 2007 um 30 % unterschritten. Die Kosten der gesamten Sanierungsmaßnahme liegen bei rd. 640.000 € bzw. 630 €/m².

Auf dem Dach wird zusätzlich eine Photovoltaikanlage mit 21,1 kWp für rd. 90.000 € installiert. Die Kaltmiete einer durchschnittlichen 48 m²-Wohnung nimmt in diesem Gebäude auf Grund der umfangreichen Modernisierung um 24,7 % zu. Die Mehrkosten werden zum großen Teil durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert, so dass die Bruttowarmmiete in drei Stufen im Endeffekt lediglich um 6,7 % auf 372,95 € steigt. Gleichzeitig werden die Ausstattungsqualität und der Wohnwert der Wohnung deutlich verbessert.

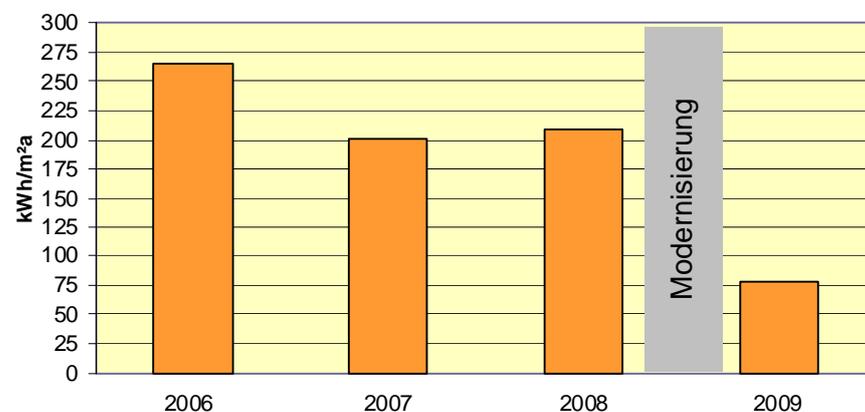
Abb. 8 Durchschnittliche Miete einer 48 m²-Wohnung vor und nach der Modernisierung des Geschosswohnungsbaus Gehardt-Hauptmann-Str.



Daten: BGW

Der Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser wird durch die Modernisierung um fast zwei Drittel auf 78 kWh/m²a reduziert. Die monatlichen Energiekosten werden durch diese Maßnahme um 0,76 €/m² gesenkt.

Abb. 9 Energieverbrauch (klimabereinigt) für Heizung + Warmwasser vor und nach der Sanierung des Geschosswohnungsbaus Gehardt-Hauptmann-Str.



Daten: BGW

Auswirkungen für den Klimaschutz

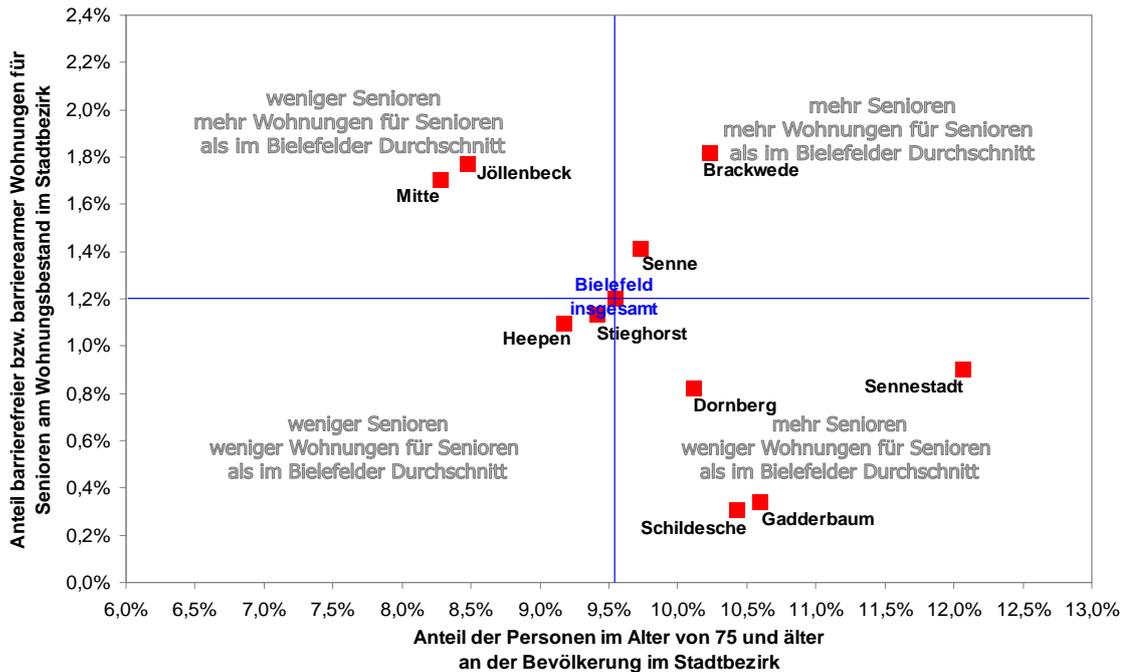
Auf Grund der energetischen Sanierung werden durch dieses Gebäude jährlich 35.700 Kg CO₂ weniger produziert. Die installierte Photovoltaikanlage spart weitere 12.200 Kg CO₂ pro Jahr.

In der Summe werden mit diesem modernisierten Gebäude jährlich fast 48 t CO₂ eingespart.

3.4 Wohnen ohne Barrieren

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 gibt es zahlreiche und attraktive Wohnangebote für Senioren. Die Anteile entsprechender Mietwohnungen¹¹ differieren in den einzelnen Stadtbezirken sehr deutlich und folgen nicht immer den Anteilen der älteren Bevölkerung. Abbildung 10 zeigt die Anteile in den zehn Stadtbezirken im Vergleich zum aktuellen Bielefelder Durchschnitt.

Abb. 10 Anteile von Personen im Alter von 75 und älter in den Stadtbezirken im Vergleich mit den Anteilen von barrierefreien Wohnungen für Senioren



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

Nach einer aktuellen Auswertung gibt es in Bielefeld mindestens rund 1.700 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren¹². Annähernd 800 dieser Wohnungen sind öffentlich gefördert, 900 Wohnungen sind frei finanziert.

Tab. 3 Barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren, rollstuhlgerechte Wohnungen und Vermittlungen bzw. Interessenten in den Stadtbezirken

2009	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	243	20	-	121	62	23	125	46	68	87	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	365	41	-	190	-	136	61	74	12	21	900
öffentlich geförderte WE für Rollstuhlfahrer	85	4	16	17	11	6	33	44	2	15	233
vermittelte rollstuhlgerechte WE	6		3	1			1	1			12
Interessenten für rollstuhlgerechte WE am 31.12.2009	47 ¹³	2	1	3		3	5	3	2	4	70

Daten: Stadt Bielefeld, Pflege- und Wohnberatung, Bauamt

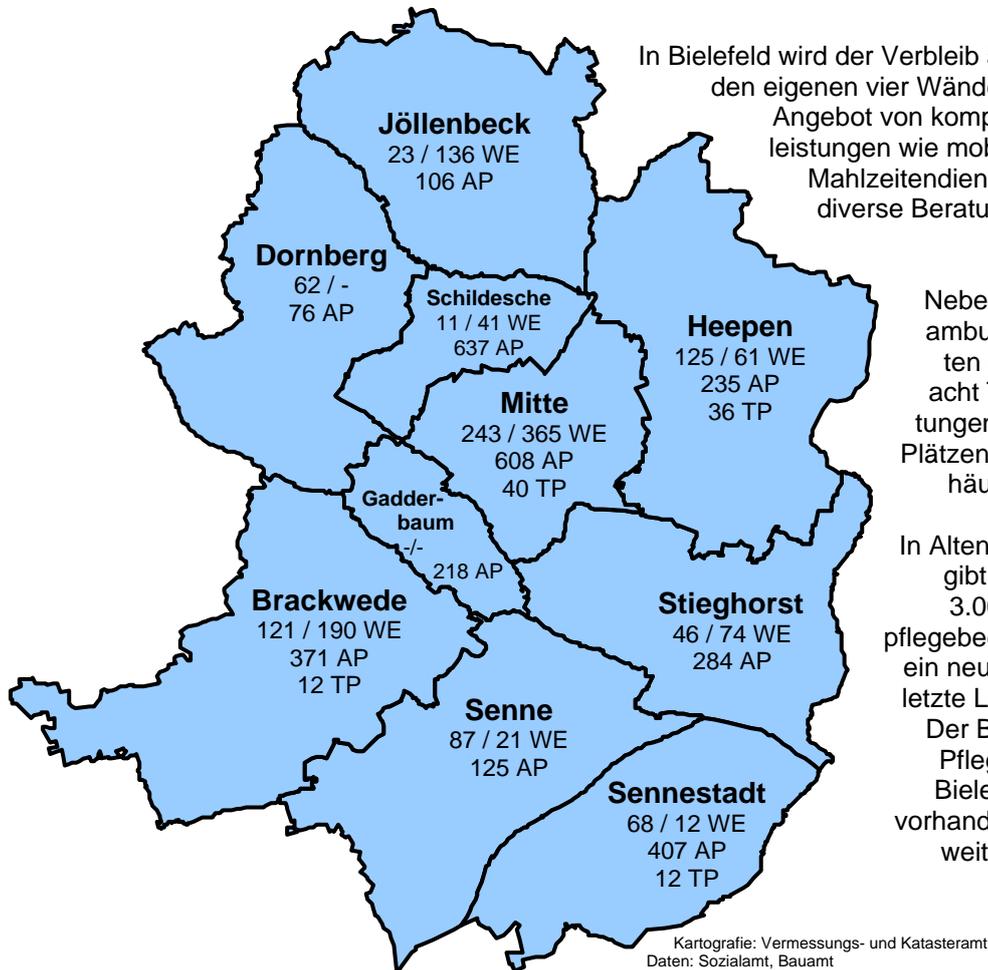
¹¹ Zu barrierefreien Eigentumswohnungen liegen keine Statistiken vor.

¹² Bei frei finanzierten Wohnungen basieren die Angaben zur Barrierefreiheit auf Daten der Wohnungseigentümer.

¹³ Die 16 Interessierten ohne Wunschbezirk sind dem Stadtbezirk Mitte zugeordnet worden.

Daneben existieren weitere rund 1.300 öffentlich geförderte „Altenwohnungen“, die nicht barrierearm ausgestattet sind. Hier besteht ein großer Bedarf für Anpassungsmaßnahmen nach heutigen Standards.

Abb. 11 Öffentlich geförderte/frei finanzierte barrierefreie/-arme Wohnungen für Senioren, Alten- und Pflegeheimplätze (AP), Tagespflegeplätze (TP) 2009



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

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 z. T. durch die vorhandenen Einrichtungen weitestgehend gedeckt.

Größere Marktchancen werden weiterhin für dezentrale kleinere Wohnprojekte und entsprechende soziale Dienstleistungen gesehen. Daneben sind Bestandsmaßnahmen und Wohnumfeldoptimierungen 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 wird¹⁴. 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.

Rollstuhlgerechtes Wohnen

Jede dritte der 233 öffentlich geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen liegt im Stadtbezirk Mitte. Hier gibt es auch die größte Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen. Daneben gibt es in Stieghorst und in Heepen überdurchschnittlich viele öffentlich geförderte Wohnungen für Rollstuhlfahrer. Insgesamt werden 2009 12 rollstuhlgerechte Wohnungen vermittelt. 70 Interessenten warten z. T. noch auf eine entsprechende Wohnung.

¹⁴ s. „Demographiebericht 2008 - Eine Bilanz mit Perspektive“, Hrsg.: Stadt Bielefeld, Bielefeld 2008

3.5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken



An dieser Stelle werden verschiedene wohnungsmarktrelevante Kennzahlen stadtbezirkweise dokumentiert, da sich diverse Faktoren in den einzelnen Stadtbezirken deutlich unterscheiden.

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 rd. 2.200 differieren.

Personen mit Migrationshintergrund

Seit 2009 wird der Begriff Migrationshintergrund in Abstimmung mit dem Amt für Integration und interkulturelle Angelegenheiten in Bielefeld neu definiert. Die neue Definition umfasst folgenden Personenkreis¹⁵:

- Personen mit einer anderen Staatsangehörigkeit,
- Personen mit der deutschen und einer 2. Staatsangehörigkeit,
- Personen, die im Ausland geboren sind, und
- hier geborene Kinder bis zu 18 Jahren von Eltern, die einen Migrationshintergrund haben.

Haushalte

Hier werden 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.

Demographische Indikatoren

Das Durchschnittsalter sowie der Jugend-, der Alten- und der Altenpflegequotient werden pro Stadtbezirk abgebildet.

ALG II

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, die Arbeitslosengeld II erhalten, werden dokumentiert. Hinzu kommen die absoluten Zahlen und Anteile der betroffenen Personen an der Bevölkerung im Stadtbezirk.

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 Wohneinheiten. Der Bestand an barrierefreien bzw. barrierearmen öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen für Senioren, ist ebenfalls pro Stadtbezirk dargestellt. Das gleiche gilt für den Bestand und die Vermittlungen von rollstuhlgerechten 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.

¹⁵ Diese veränderte Definition wird möglich durch ein neues Auswertungsprogramm im Einwohnermeldewesen. Damit wird eine höhere Vergleichbarkeit mit vielen anderen Kommunen ermöglicht, die ebenfalls mit dem neuen Programm arbeiten. Dies hat Auswirkungen auf die Vergleichbarkeit der Zeitreihe. Da die neue Definition den Menschen mit Migrationshintergrund zwei weitere Personengruppen hinzufügt, steigt dementsprechend die absolute Zahl, obwohl die Mehrzahl dieser Menschen natürlich auch schon in den Vorjahren in Bielefeld gewohnt hat.

2009	Mitte	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	18,5	257,8
Bevölkerungsdichte	4.104	1.262
Bevölkerung insgesamt	76.050	325.275
mit Migrationshintergrund	32,7%	30,0%
Haushalte insgesamt	44.323	162.815
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	14,9%	20,1%
Single-Haushalte	58,3%	45,5%
2-Personen-Haushalte	24,4%	28,8%
3-Personen-Haushalte	8,9%	12,2%
4-Personen-Haushalte	5,6%	8,9%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	2,8%	4,5%
Durchschnittsalter	40,9	42,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	26,2	35,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	34,1	46,2
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	31,1	33,9
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	6.491	19.094
Personen im ALG II	11.460	37.772
Anteil Personen im ALG II	15,1%	11,6%
Wohnungen	40.711	159.779
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1/Förderweg/Ek.Gr. A)	2.424	13.330
dito in %	6,0%	8,3%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,1%	1,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	243	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	365	900
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	608	1.695
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	85	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,7%	1,2%
vermittelte rollstuhl. WE	6	12
Interessenten rollstuhl. WE	47	70
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,3	0,8
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	26	274
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,0	0,9
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	75	299
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	33	456
bebaute Grundstücke	215	1.067
Wohnungs- u. Teileigentum	450	1.059
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	160 - 360	135 - 360
Geschosswohnungsbau	215 - 330	150 - 330

Stadtbezirk Mitte



Im Stadtbezirk Mitte leben aktuell rd. 76.000 Einwohner/innen in rd. 44.300 Haushalten. Nach dem Rückgang im Vorjahr ist die Einwohnerzahl damit wieder um 91 Personen gestiegen.

32,7 % der Einwohner/innen in Mitte haben einen Migrationshintergrund, 2,7 Prozentpunkte mehr als im Bielefelder Durchschnitt.

Das Durchschnittsalter ist im Stadtbezirk Mitte mit 40,9 Jahren geringer als in der Gesamtstadt. Mitte hat gleichzeitig einen unterdurchschnittlichen Jugend- und Altenquotienten.

11.460 Menschen leben in Mitte vom ALG II, fast 630 mehr als 2008. Mit 15,1 % Anteil an der Bevölkerung ist das weiterhin der höchste Wert aller Stadtbezirke Bielefelds. Die Zahl der ALG II Bedarfsgemeinschaften liegt 2009 bei 6.491 und damit rd. 400 höher als im Vorjahr.

Der Stadtbezirk Mitte hat einen Bestand von 40.632 Wohnungen. Die Leerstandsquote liegt mit 1,1 % leicht unter dem Bielefelder Durchschnitt von 1,4 %.

Es gibt in Mitte 2.424 öffentlich geförderte Mietwohnungen, das entspricht einem Anteil von 6 % aller Wohneinheiten im Stadtbezirk.

608 Wohnungen für Senioren sind barrierefrei/-arm ausgestattet, darunter 40 % öffentlich gefördert. Mitte erreicht in dieser Kategorie den höchsten Wert aller Stadtbezirke. Auch prozentual belegt Mitte hier mit 1,7 % einen der höchsten Werte in Bielefeld.

Die Bautätigkeit liegt 2009 im Stadtbezirk Mitte bei 1-/2-Familienhäusern mit 26 WE etwas über dem Vorjahreswert (17 WE). Im Geschosswohnungsbau wird mit 75 WE annähernd das Niveau des Vorjahres erreicht.

Die Zahl der Kauffälle nimmt 2009 bei bebauten Grundstücken mit 215 leicht zu. Bei unbebauten Grundstücken (von 54 auf 33) ist sie rückläufig. Die Kauffälle beim Wohnungs- und Teileigentum sind dagegen deutlich gestiegen (von 371 auf 450).

Die Bodenrichtwerte unterliegen hier im individuellen Wohnungsbau naturgemäß der größten Schwankungsbreite: 160 - 360 €/m². Im Geschosswohnungsbau schwanken die Bodenrichtwerte in Mitte zwischen 215 und 330 €/m².



Schildesche

Insgesamt zählt Schildesche 2009 40.315 Einwohner/innen und 21.543 Haushalte. Das sind über 200 Einwohner und Haushalte weniger als 2008 (40.534 bzw. 21.772).

Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund liegt in Schildesche mit 27,7 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Das Durchschnittsalter liegt in Schildesche bei 43,2 Jahren, der Jugendquotient liegt deutlich unter dem Bielefelder Durchschnitt, der Altenquotient etwas darüber.

4.430 Personen bzw. 11 % aller Schildescher erhalten ALG II.

Der Bestand an Wohnungen beträgt in Schildesche 20.796. Die Leerstandsquote liegt 2009 mit 2,2 % über dem Bielefelder Durchschnitt.

Nur noch 5,8 % (1.197) sind öffentlich geförderte Mietwohnungen, da 2009 für weitere 200 Wohnungen die Bindungen ausgelaufen sind.

Es gibt in Schildesche 61 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, darunter sind zwei Drittel frei finanzierte und ein Drittel öffentlich geförderte Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 0,3 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Bautätigkeit ist in Schildesche im Geschosswohnungsbau mit 18 WE leicht gestiegen (2008: 7 WE). Ein- und Zweifamilienhäuser werden dagegen mit 12 WE deutlich weniger fertig gestellt (2008: 35 WE).

137 Kauffälle bei bebauten (2008: 122) und 45 bei unbebauten Grundstücken (2008: 29) liegen über den Vorjahreswerten.

Eigentumswohnungen und Teileigentum (153 Kauffälle) werden 2009 in Schildesche fast genauso oft verkauft wie im Vorjahr (165).

Die Bodenrichtwerte liegen im individuellen Wohnungsbau zwischen 250 - 265 €/m² und im Geschosswohnungsbau zwischen 230 - 275 €/m².

2009	Schildesche	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	11,0	257,8
Bevölkerungsdichte	3.682	1.262
Bevölkerung insgesamt	40.315	325.275
mit Migrationshintergrund	27,7%	30,0%
Haushalte insgesamt	21.543	162.815
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	17,6%	20,1%
Single-Haushalte	49,3%	45,5%
2-Personen-Haushalte	29,0%	28,8%
3-Personen-Haushalte	11,0%	12,2%
4-Personen-Haushalte	7,4%	8,9%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	3,3%	4,5%
Durchschnittsalter	43,2	42,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	30,5	35,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	47,4	46,2
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	39,0	33,9
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	2.339	19.094
Personen im ALG II	4.430	37.772
Anteil Personen im ALG II	11,0%	11,6%
Wohnungen	20.796	159.779
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	1.197	13.330
dito in %	5,8%	8,3%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	2,2%	1,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	20	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	41	900
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	61	1.695
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	4	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,3%	1,2%
vermittelte rollstuhl. WE	-	12
Interessenten rollstuhl. WE	2	70
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,3	0,8
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	12	274
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,4	0,9
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	18	299
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	45	456
bebaute Grundstücke	137	1.067
Wohnungs- u. Teileigentum	153	1.059
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	250 - 265	135 - 360
Geschosswohnungsbau	230 - 275	150 - 330

2009	Gadderbaum	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	8,7	257,8
Bevölkerungsdichte	1.191	1.262
Bevölkerung insgesamt	10.317	325.275
mit Migrationshintergrund	17,9%	30,0%
Haushalte insgesamt	5.729	162.815
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	15,7%	20,1%
Single-Haushalte	55,3%	45,5%
2-Personen-Haushalte	24,1%	28,8%
3-Personen-Haushalte	10,1%	12,2%
4-Personen-Haushalte	7,2%	8,9%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	3,3%	4,5%
Durchschnittsalter	44,7	42,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	31,2	35,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	49,7	46,2
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	33,9	33,9
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	385	19.094
Personen im ALG II	642	37.772
Anteil Personen im ALG II	6,2%	11,6%
Wohnungen	4.701	159.779
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	121	13.330
dito in %	2,6%	8,3%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	0,7%	1,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	-	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	-	900
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	0	1.695
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	16	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,3%	1,2%
vermittelte rollstuhl. WE	3	12
Interessenten rollstuhl. WE	1	70
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,3	0,8
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	3	274
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,2	0,9
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	12	299
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	10	456
bebaute Grundstücke	37	1.067
Wohnungs- u. Teileigentum	25	1.059
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	220 - 330	135 - 360
Geschosswohnungsbau	265	150 - 330

Gadderbaum



Der Stadtbezirk Gadderbaum nimmt durch die zahlreichen Einrichtungen der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel 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 km² und einer Einwohnerzahl von 10.317 ist Gadderbaum der kleinste Stadtbezirk in Bielefeld.

Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund liegt in Gadderbaum bei rd. 18 %. Ähnlich wie im Stadtbezirk Mitte leben hier mit 55,3 % deutlich mehr Singlehaushalte als in der Gesamtstadt.

Das Durchschnittsalter liegt mit 44,7 Jahren gut zwei Jahre über dem Bielefelder Wert. Der Jugendquotient liegt unter, der Altenquotient über dem städtischen Mittelwert.

Lediglich 6,2 % der Einwohner/innen erhalten ALG II, annähernd halb so viele wie im Bielefelder Durchschnitt.

Im Stadtbezirk Gadderbaum gibt es 4.701 Wohneinheiten. Mit einem Anteil von 2,6 % an öffentlich geförderten Mietwohnungen verfügt dieser Stadtbezirk über den niedrigsten Sozialwohnungsbestand in Bielefeld.

Die Leerstandsquote ist mit 0,7 % nur halb so hoch wie im städtischen Durchschnitt.

Die Wohnungsbautätigkeit liegt in Gadderbaum 2009 mit lediglich 3 WE im Bereich von 1-/2-Familienhäusern auf sehr niedrigem Niveau. Der Geschosswohnungsbau stellt sich dagegen mit 12 WE relativ positiv dar.

Die Kauffälle verteilen sich in Gadderbaum 2009 auf 37 bebaute (2008: 28) und 10 nicht bebaute Grundstücke (2008: 10). Mit 25 WE werden 2009 weniger Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum verkauft (2008: 35) wie im Vorjahr.

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich unverändert mit einem Preis von 220 - 330 €/m² im oberen Drittel von Bielefeld. Für den Geschosswohnungsbau liegen sie wie im Vorjahr bei 265 €/m².



Brackwede

Im Stadtbezirk Brackwede leben nahezu unverändert 38.464 Einwohner/innen in rund 18.500 Haushalten. Mit rd. 22 % gibt es hier mehr Haushalte mit Kindern und mit rd. 42 % weniger Singlehaushalte als in der Gesamtstadt.

Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund in Brackwede liegt mit rd. 30 % im Bielefelder Durchschnitt.

Das Durchschnittsalter von 43,5 Jahren ist etwas höher als in Bielefeld. Sowohl Jugend- und Altenquotient sind ebenfalls höher.

Der Anteil der Personen, die ALG II erhalten, liegt mit 11 % etwas unter dem Wert in der Gesamtstadt.

Insgesamt gibt es einen Bestand von 18.007 Wohneinheiten im Stadtbezirk. Die Leerstandsquote liegt mit 1,3 % knapp unter dem Bielefelder Durchschnitt.

Es gibt 1.474 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 8,2 % des Wohnungsbestandes im Stadtbezirk.

Für Senioren stehen 311 barrierefreie/-arme Wohnungen zur Verfügung, darunter sind 121 öffentlich gefördert. 1,8 % des Wohnungsbestandes ist somit nach heutigen Kriterien seniorengerecht. Das ist der höchste Wert aller Stadtbezirke, der ebenfalls in Jöllenbeck erreicht wird.

Die Zahl der fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich 2009 in Brackwede mit 39 WE wieder erhöht (2008: 22 WE). Im Geschosswohnungsbau werden nur 15 WE fertig gestellt (2008: 56 WE).

2009 werden im Stadtbezirk Brackwede 147 bebaute (2008: 141) und 58 nicht bebaute Grundstücke (2008: 47) verkauft. Beim Wohnungs- und Teileigentum sieht es 2009 mit 75 Kauffällen dagegen schlechter aus als im Vorjahr (2008: 101).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich in Brackwede aktuell zwischen 135 und 290 €/m² und im Geschosswohnungsbau zwischen 165 - 285 €/m².

2009	Brackwede	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	38,2	257,8
Bevölkerungsdichte	1.008	1.262
Bevölkerung insgesamt	38.464	325.275
mit Migrationshintergrund	30,4%	30,0%
Haushalte insgesamt	18.496	162.815
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	22,1%	20,1%
Single-Haushalte	41,9%	45,5%
2-Personen-Haushalte	29,9%	28,8%
3-Personen-Haushalte	12,9%	12,2%
4-Personen-Haushalte	10,3%	8,9%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	5,0%	4,5%
Durchschnittsalter	43,5	42,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	37,9	35,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	51,7	46,2
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	35,5	33,9
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	2.183	19.094
Personen im ALG II	4.250	37.772
Anteil Personen im ALG II	11,0%	11,6%
Wohnungen	18.007	159.779
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	1.474	13.330
dito in %	8,2%	8,3%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,3%	1,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	121	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	190	900
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	311	1.695
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	17	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,8%	1,2%
vermittelte rollstuhl. WE	1	12
Interessenten rollstuhl. WE	3	70
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,0	0,8
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	39	274
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,4	0,9
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	15	299
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	58	456
bebaute Grundstücke	147	1.067
Wohnungs- u. Teileigentum	75	1.059
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	135 - 290	135 - 360
Geschosswohnungsbau	165 - 285	165 - 330

2009	Dornberg	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	29,1	257,8
Bevölkerungsdichte	658	1.262
Bevölkerung insgesamt	19.125	325.275
mit Migrationshintergrund	16,2%	30,0%
Haushalte insgesamt	9.549	162.815
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	19,0%	20,1%
Single-Haushalte	42,5%	45,5%
2-Personen-Haushalte	31,4%	28,8%
3-Personen-Haushalte	13,1%	12,2%
4-Personen-Haushalte	9,3%	8,9%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	3,6%	4,5%
Durchschnittsalter	44,6	42,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	33,2	35,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	54,2	46,2
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	34,3	33,9
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	547	19.094
Personen im ALG II	970	37.772
Anteil Personen im ALG II	5,1%	11,6%
Wohnungen	8.859	159.779
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	524	13.330
dito in %	5,9%	8,3%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	2,3%	1,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	62	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	-	900
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	62	1.695
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	11	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,8%	1,2%
vermittelte rollstuhl. WE	-	12
Interessenten rollstuhl. WE	-	70
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,4	0,8
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	7	274
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,8	0,9
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	16	299
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	25	456
bebaute Grundstücke	80	1.067
Wohnungs- u. Teileigentum	41	1.059
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	210 - 350	135 - 360
Geschosswohnungsbau	200	150 - 330

Dornberg



Im Stadtbezirk Dornberg leben zurzeit 19.125 Einwohner/innen in rund 9.550 Haushalten. Hier findet sich mit 5,1 % die geringste Quote an ALG II-Empfängern von ganz Bielefeld.

In 19 % der Haushalte leben Kinder, 42,5 % sind Singlehaushalte, beide Anteile liegen leicht unter dem gesamtstädtischen Wert.

Das Durchschnittsalter liegt mit 44,6 Jahren zwei Jahre über dem Bielefelder Wert. Der Jugendquotient liegt unter, der Altenquotient deutlich über dem städtischen Mittelwert.

Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ist in Dornberg mit 16,2 % etwa nur halb so hoch wie im Bielefelder Durchschnitt.

Der Stadtbezirk weist einen Wohnungsbestand von 8.859 Wohneinheiten auf. Die Leerstandsquote liegt mit 2,3 % über dem Durchschnitt der Gesamtstadt und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert (1,0 %) mehr als verdoppelt.

5,9 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert, darunter 62 barrierearme Wohnungen für Senioren und 11 rollstuhlgerechte Wohnungen.

Die Wohnungsbautätigkeit ist 2009 in Dornberg weiter rückläufig:

- Ein- und Zweifamilienhäuser von 12 WE 2008 auf 7 WE 2009
- Geschosswohnungsbau von 26 WE 2008 auf 16 WE 2009.

In Dornberg werden 2009 mehr Grundstücke verkauft als im Vorjahr: 80 bebaute (2008: 69) und 25 unbebaute (2008: 21).

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2009 dagegen mit 41 etwas geringer als 2008 (47 Kauffälle im Bereich Wohnungs- und Teileigentum).

Die Bodenrichtwerte liegen im individuellen Wohnungsbau zwischen 210 und 350 €/m² und im Geschosswohnungsbau bei 200 €/m².



Jöllenbeck

In Jöllenbeck leben derzeit 21.778 Einwohner/innen in 9.627 Haushalten. Das sind rd. 20 Menschen mehr als ein Jahr zuvor. In 25,4 % der Haushalte leben Kinder, bielefeldweit trifft das nur auf rd. 20 % zu. Der Anteil der Singlehaushalte ist mit 33,9 % in Jöllenbeck spürbar geringer als in der Gesamtstadt (45,5 %).

19,3 % der Jöllenbecker Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund, das ist deutlich weniger als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Das Jöllenbecker Durchschnittsalter entspricht nahezu dem Bielefelder Wert. Der Jugend- und der Altenquotient sind jedoch deutlich höher als in Bielefeld. Mit 27,2 hat Jöllenbeck den niedrigsten Altenpflegequotienten aller Stadtbezirke.

1.779 Menschen erhalten ALG II, 200 mehr als 2008. Der Anteil an der Bevölkerung Jöllenbecks beträgt 8,2 % (2008: 7,3 %).

Von 9.300 Wohnungen im Stadtbezirk sind 761 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Für Senioren gibt es 159 barrierefreie/-arme Wohnungen, von denen 136 frei finanziert sind. Jöllenbeck hat zusammen mit Brackwede mit 1,8 % des Wohnungsbestandes den höchsten Anteil entsprechender Wohnungen aller Stadtbezirke.

Die Leerstandsquote hat sich in Jöllenbeck mit 3,7 % gegenüber dem Vorjahr vervierfacht und liegt jetzt deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 1,4 %.

Die Bautätigkeit in Jöllenbeck liegt 2008 bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit 1,7 fertig gestellten WE pro 1.000 Einwohner erneut über dem Bielefelder Durchschnitt.

Im Geschosswohnungsbau werden 2009 14 WE fertig gestellt, was etwa dem Niveau der Jahre 2006/2007 entspricht.

Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke liegt 2009 mit 81 etwas unter dem Vorjahresniveau (2008: 92). Nicht bebaute Grundstücke (33) werden 2009 in Jöllenbeck weniger, Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum (46) wieder mehr verkauft als 2008.

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau variieren zwischen 210 und 240 €/m².

2009	Jöllenbeck	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	29,7	257,8
Bevölkerungsdichte	734	1.262
Bevölkerung insgesamt	21.778	325.275
mit Migrationshintergrund	19,3%	30,0%
Haushalte insgesamt	9.627	162.815
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	25,4%	20,1%
Single-Haushalte	33,9%	45,5%
2-Personen-Haushalte	32,2%	28,8%
3-Personen-Haushalte	15,5%	12,2%
4-Personen-Haushalte	12,8%	8,9%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	5,7%	4,5%
Durchschnittsalter	42,8	42,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	41,2	35,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	49,0	46,2
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	27,2	33,9
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	797	19.094
Personen im ALG II	1.779	37.772
Anteil Personen im ALG II	8,2%	11,6%
Wohnungen	9.300	159.779
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	761	13.330
dito in %	8,2%	8,3%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	3,7%	1,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	23	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	136	900
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	159	1.695
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	6	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,8%	1,2%
vermittelte rollstuhl. WE	-	12
Interessenten rollstuhl. WE	3	70
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,7	0,8
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	36	274
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,6	0,9
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	14	299
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	33	456
bebaute Grundstücke	81	1.067
Wohnungs- u. Teileigentum	46	1.059
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	210 - 240	135 - 360
Geschosswohnungsbau	180 - 200	150 - 330

2009	Heepen	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	38,0	257,8
Bevölkerungsdichte	1.221	1.262
Bevölkerung insgesamt	46.408	325.275
mit Migrationshintergrund	35,0%	30,0%
Haushalte insgesamt	20.246	162.815
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	26,0%	20,1%
Single-Haushalte	34,2%	45,5%
2-Personen-Haushalte	31,5%	28,8%
3-Personen-Haushalte	15,5%	12,2%
4-Personen-Haushalte	12,0%	8,9%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	6,8%	4,5%
Durchschnittsalter	41,8	42,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	44,1	35,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	48,7	46,2
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	32,9	33,9
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	2.513	19.094
Personen im ALG II	5.747	37.772
Anteil Personen im ALG II	12,4%	11,6%
Wohnungen	19.909	159.779
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	3.526	13.330
dito in %	17,7%	8,3%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	0,7%	1,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	125	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	61	900
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	186	1.695
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	33	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,1%	1,2%
vermittelte rollstuhl. WE	1	12
Interessenten rollstuhl. WE	5	70
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,5	0,8
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	71	274
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,4	0,9
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	18	299
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	106	456
bebaute Grundstücke	116	1.067
Wohnungs- u. Teileigentum	86	1.059
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	200 - 225	135 - 360
Geschosswohnungsbau	210 - 240	150 - 330

Heepen



Mit einer Fläche von 38 km² ist der Stadtbezirk Heepen einer der größten Bezirke Bielefelds. Die 46.408 Einwohner/innen verteilen sich auf rund 20.250 Haushalte.

Heepen hat mit 26 % weiterhin den größten Anteil von Haushalten mit Kindern in ganz Bielefeld. Zusammen mit Jöllenbeck und Senne hat Heepen mit 34,2 % den geringsten Anteil an Singlehaushalten in der Gesamtstadt. 35 % der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund.

Das Durchschnittsalter liegt mit 41,8 Jahren etwas unter dem Bielefelder Wert. Der Jugendquotient ist mit 44,1 deutlich höher, der Altenquotient mit 48,7 etwas höher als der städtische Mittelwert.

Der Anteil der Menschen die ALG II erhalten liegt mit 12,4 % ebenfalls über dem städtischen Durchschnitt.

Heepen verfügt über einen Bestand von rund 19.909 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote ist mit 0,7 % exakt halb so hoch wie in der Gesamtstadt.

17,7 % der Wohnungen bzw. 3.526 sind öffentlich geförderte Mietwohnungen. Das ist weiterhin der höchste Bestand an Sozialwohnungen aller Stadtbezirke.

Es gibt in Heepen 186 barrierefreie/-arme Wohnungen für Senioren, zwei Drittel davon öffentlich gefördert. Außerdem stehen aktuell 33 rollstuhlgerechte öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung.

Die Wohnungsbautätigkeit ist 2009 in Heepen rückläufig: 71 WE bei Ein- und Zweifamilienhäusern (2008: 95 WE) und 18 WE im Geschosswohnungsbau (2008: 101 WE).

116 bebaute (2008: 122) und 106 unbebaute Grundstücke (2008: 118) werden 2009 im Stadtbezirk Heepen verkauft. Das entspricht annähernd dem Vorjahr. Eigentumswohnungen (86) werden wieder weniger verkauft (2008: 136).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich zwischen 200 und 225 €/m². Im Geschosswohnungsbau liegen sie zwischen 210 und 240 €/m².

Daten:
Amt für Stadtforschung,
Statistik und Wahlen
Grundstücksmarktbericht 2010
Sozialamt
Bauamt



Stieghorst

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

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

Das Durchschnittsalter entspricht nahezu dem Bielefelder Wert. Der Jugend- und der Altenquotient sind jedoch deutlich höher als in Bielefeld.

Der Anteil an Personen im ALG II an der Bevölkerung in Stieghorst liegt mit 13,7 % weiterhin über dem Durchschnittswert für Bielefeld.

Stieghorst hat einen Bestand von 14.488 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote ist wie in Heepen und Gadderbaum mit 0,7 % exakt halb so hoch wie in der Gesamtstadt.

12,6 % der Wohnungen sind öffentlich geförderte Mietwohnungen. Das sind weniger als in den Vorjahren, da für 55 dieser Wohnungen die Bindung ausgelaufen ist.

In Stieghorst gibt es 120 barrierefreie/-arme Wohnungen für Senioren, etwa jede dritte davon ist öffentlich gefördert.

Im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern werden 2009 mit 31 WE wieder weniger fertig gestellt als 2008 (50 WE). Die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau nimmt dagegen in Stieghorst mit 94 WE deutlich zu (2008: 20 WE).

Es werden 92 bebaute und 74 nicht bebaute Grundstücke 2009 in Stieghorst verkauft. Das sind mehr Häuser und Grundstücke als 2008.

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum liegt dagegen mit 94 Kauffällen deutlich unter dem Vorjahreswert von 114.

Die Bodenrichtwerte liegen in Stieghorst zwischen 160 und 205 €/m² im individuellen Wohnungsbau und zwischen 185 und 190 €/m² im Geschosswohnungsbau.

2009	Stieghorst	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	27,9	257,8
Bevölkerungsdichte	1.141	1.262
Bevölkerung insgesamt	31.799	325.275
mit Migrationshintergrund	36,0%	30,0%
Haushalte insgesamt	14.592	162.815
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	23,9%	20,1%
Single-Haushalte	38,4%	45,5%
2-Personen-Haushalte	30,4%	28,8%
3-Personen-Haushalte	14,4%	12,2%
4-Personen-Haushalte	10,9%	8,9%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	5,9%	4,5%
Durchschnittsalter	42,4	42,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	40,3	35,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	48,0	46,2
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	32,8	33,9
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	1.968	19.094
Personen im ALG II	4.361	37.772
Anteil Personen im ALG II	13,7%	11,6%
Wohnungen	14.488	159.779
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	1.824	13.330
dito in %	12,6%	8,3%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	0,7%	1,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	46	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	74	900
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	120	1.695
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	44	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,1%	1,2%
vermittelte rollstuhl. WE	1	12
Interessenten rollstuhl. WE	3	70
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,0	0,8
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	31	274
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	3,0	0,9
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	94	299
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	74	456
bebaute Grundstücke	92	1.067
Wohnungs- u. Teileigentum	94	1.059
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	160 - 205	135 - 360
Geschosswohnungsbau	185 - 190	150 - 330

2009	Sennestadt	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	24,7	257,8
Bevölkerungsdichte	852	1.262
Bevölkerung insgesamt	21.056	325.275
mit Migrationshintergrund	37,1%	30,0%
Haushalte insgesamt	9.891	162.815
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	22,4%	20,1%
Single-Haushalte	39,9%	45,5%
2-Personen-Haushalte	31,4%	28,8%
3-Personen-Haushalte	13,2%	12,2%
4-Personen-Haushalte	9,6%	8,9%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	5,9%	4,5%
Durchschnittsalter	44,4	42,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	43,2	35,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	62,1	46,2
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	44,3	33,9
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	1.116	19.094
Personen im ALG II	2.421	37.772
Anteil Personen im ALG II	11,5%	11,6%
Wohnungen	9.067	159.779
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	727	13.330
dito in %	8,0%	8,3%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	0,8%	1,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	68	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	12	900
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	80	1.695
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	2	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,9%	1,2%
vermittelte rollstuhl. WE	-	12
Interessenten rollstuhl. WE	2	70
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,8	0,8
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	17	274
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,4	0,9
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	8	299
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	24	456
bebaute Grundstücke	68	1.067
Wohnungs- u. Teileigentum	60	1.059
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	180	135 - 360
Geschosswohnungsbau	190 - 200	150 - 330

Sennestadt



In Sennestadt leben 2009 21.056 Menschen in rd. 9.900 Haushalten. Es gibt in Sennestadt etwas mehr Haushalte mit Kindern und etwas weniger Singlehaushalte als in der Gesamtstadt.

37,1 % der Sennestädter haben einen Migrationshintergrund. Das ist der größte Anteil aller Stadtbezirke.

Das Durchschnittsalter liegt mit 44,4 Jahren fast zwei Jahre über dem Bielefelder Wert. Sennestadt hat mit Abstand den höchsten Altenquotient (62,1) und mit 43,2 den zweithöchsten Jugendquotient aller Stadtbezirke.

Der Anteil an Menschen im ALG II liegt in Sennestadt mit 11,5 % auf dem Bielefelder Niveau.

Es gibt über 9.067 Wohneinheiten in Sennestadt, von denen nur 0,8 % leer stehen. Der Anteil an Sozialwohnungen liegt bei 8 % und ist damit weiter rückläufig, da für weitere 170 Wohnungen die Bindung ausgelaufen ist.

In Sennestadt gibt es 80 barrierefreie/-arme Wohnungen für Senioren von denen der Großteil öffentlich gefördert ist.

Die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt relativ gesehen mit 0,8 WE/1.000 Einwohner weiterhin exakt im Bielefelder Durchschnitt. Die absolute Zahl der fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser ist 2009 dabei auf 17 WE gefallen.

Im Geschosswohnungsbau werden 2009 8 WE in Sennestadt fertig gestellt.

Die Kauffälle verteilen sich 2009 auf 68 bebaute (2008: 85) und 24 nicht bebaute Grundstücke (2008: 25).

Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum werden aktuell mit 60 Kauffällen etwas mehr verkauft als 2008 (55).

Die Bodenrichtwerte liegen in diesem Stadtbezirk im individuellen Wohnungsbau bei 180 und im Geschosswohnungsbau zwischen 190 und 200 €/m².



Senne

Der Stadtbezirk Senne ist mit einer Fläche von 32,2 km² der drittgrößte Bezirk Bielefelds. Insgesamt leben hier 19.963 Personen in etwa 8.819 Haushalten. In jedem vierten Haushalt in Senne leben Kinder, etwa jeder dritte ist ein Singlehaushalt.

26,6 % der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund, drei Prozentpunkte weniger als im städtischen Durchschnitt.

Das Durchschnittsalter liegt mit 43,2 Jahren nur etwas über dem Bielefelder Wert. Der Jugendquotient sowie der Altenquotient bewegen sich dabei deutlich über den städtischen Durchschnittswerten.

Der Anteil von Menschen im ALG II-Bezug liegt in Senne mit 8,3 % unter dem Bielefelder Durchschnittswert.

Der Stadtbezirk weist einen Bestand von 8.693 Wohneinheiten auf. Die Leerstandsquote von 1,1 % hat sich gegenüber den Vorjahren mehr als halbiert und liegt jetzt unter dem aktuellen Bielefelder Durchschnitt von 1,4 %.

7,3 % der Wohneinheiten bzw. 631 in Senne sind öffentlich geförderte Mietwohnungen, 40 mehr als 2008. Für Senioren stehen 108 barrierefreie/-arme Wohnungen zur Verfügung, von denen der Großteil öffentlich gefördert wurde. Der Anteil entsprechender Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand liegt mit 1,4 % über dem gesamtstädtischen Niveau.

Die Bautätigkeit im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt relativ gesehen mit 1,6 WE/1.000 Einwohner überdurchschnittlich, auch wenn mit 32 fertig gestellten WE der Vorjahreswert von 37 WE unterschritten wird. Im Geschosswohnungsbau wird 2009 mit 29 WE annähernd das Vorjahresniveau erreicht.

94 bebaute und 48 nicht bebaute Grundstücke werden 2009 in Senne verkauft, etwas mehr Häuser und etwas weniger Grundstücke als 2008. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum liegt mit 29 Kauffällen etwa auf dem Niveau von 2008.

Die Bodenrichtwerte variieren im individuellen Wohnungsbau zwischen 155 und 275 €/m².

2009	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	32,2	257,8
Bevölkerungsdichte	620	1.262
Bevölkerung insgesamt	19.963	325.275
mit Migrationshintergrund	26,6%	30,0%
Haushalte insgesamt	8.819	162.815
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	25,1%	20,1%
Single-Haushalte	33,9%	45,5%
2-Personen-Haushalte	32,5%	28,8%
3-Personen-Haushalte	15,2%	12,2%
4-Personen-Haushalte	12,2%	8,9%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	6,2%	4,5%
Durchschnittsalter	43,2	42,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	40,5	35,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	50,3	46,2
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	32,1	33,9
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	719	19.094
Personen im ALG II	1.653	37.772
Anteil Personen im ALG II	8,3%	11,6%
Wohnungen	8.693	159.779
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	631	13.330
dito in %	7,3%	8,3%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,1%	1,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	87	795
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	21	900
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	108	1.695
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	15	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,4%	1,2%
vermittelte rollstuhl. WE	-	12
Interessenten rollstuhl. WE	4	70
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,6	0,8
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	32	274
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,5	0,9
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	29	299
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	48	456
bebaute Grundstücke	94	1.067
Wohnungs- u. Teileigentum	29	1.059
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	155 - 275	135 - 360
Geschosswohnungsbau	150 - 190	150 - 330

Ergebnis Kapitel 3

Die Bevölkerungszahl in Bielefeld ist weiter rückläufig und liegt 2009 lt. IT.NRW bei rd. 323.000. Die aktuelle Prognose von IT.NRW weist rund 317.000 Einwohner/innen für 2020 und 309.000 für 2030 aus. Auch die Zahl der Haushalte wird in Bielefeld lt. IT.NRW bis 2030 um rd. 3.000 abnehmen.

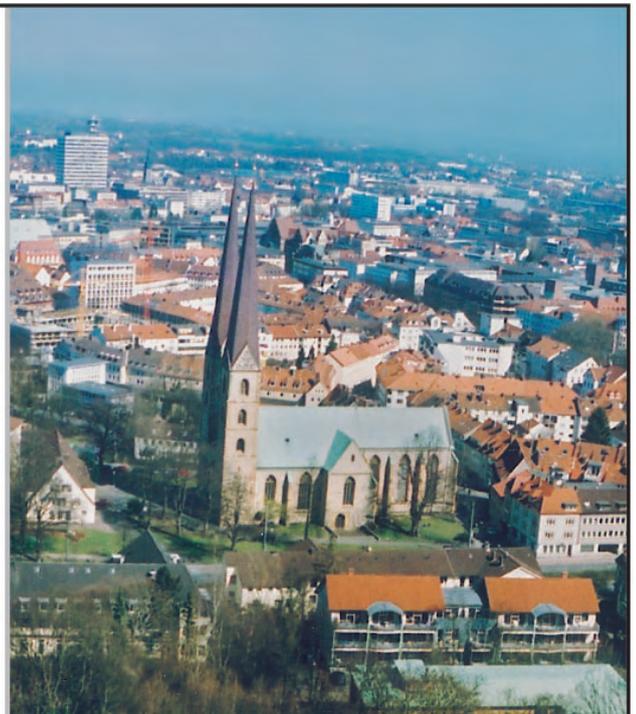
Es ziehen weiterhin weniger Menschen ins Umland. Der seit 2008 sehr niedrige Wanderungsverlust an die angrenzenden Gemeinden hat sich 2009 stabilisiert.

Die Schwerpunkte der Eigenheimbautätigkeit liegen 2009 in Jöllenbeck, Senne und Heepen. Fast jede dritte neue Geschosswohnung entsteht 2009 in Stieghorst. In den Stadtbezirken Brackwede, Jöllenbeck und Mitte steht das größte Angebot an barrierefreien Wohnungen für Senioren zur Verfügung. Mitte, Gadderbaum und Schildesche haben die höchsten Anteile an Singlehaushalten. Die meisten Haushalte mit Kindern leben anteilig in Heepen, Jöllenbeck und Senne. 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
Grundeigentümerversammlung 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
Web: www.haus-und-grund-bielefeld.de

Seit 1898
Haus & Grund Bielefeld

4 Wohnungsangebot

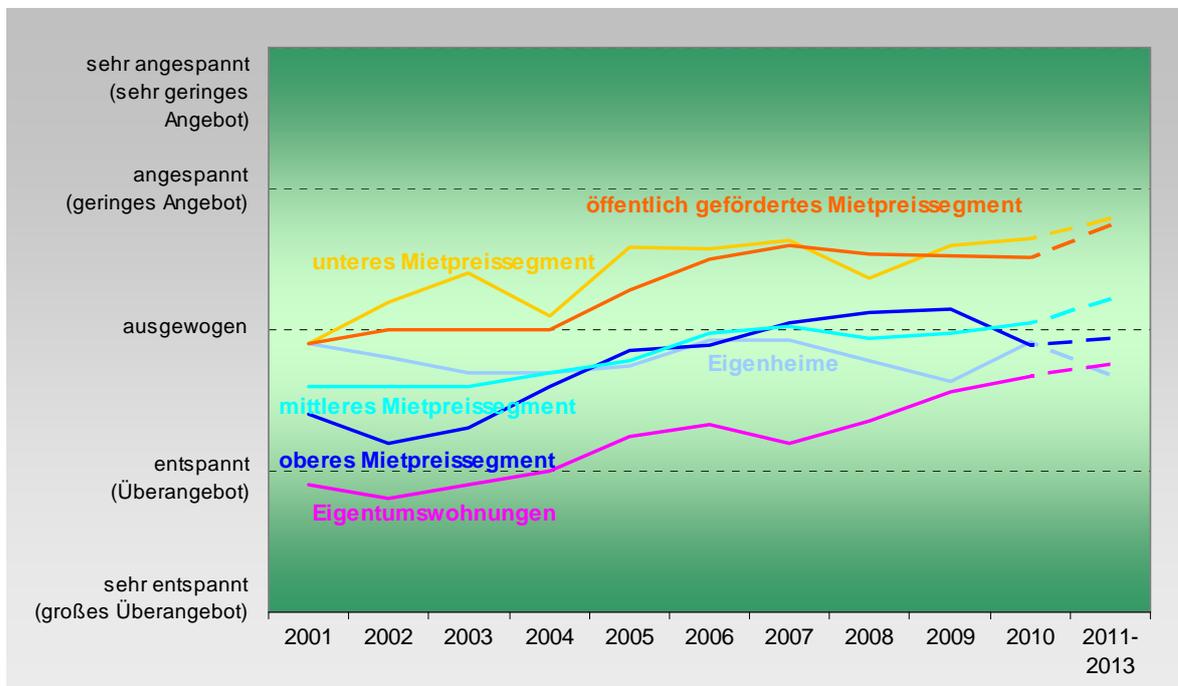
4.1 Die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt

Die aktuelle Lage am Bielefelder Wohnungsmarkt stellt sich nach einer Befragung der lokalen Akteure für das Wohnungsmarktbarometer 2010 wie folgt dar:

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.

Abb. 12 Einschätzung der Wohnungsmarktlage



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2010

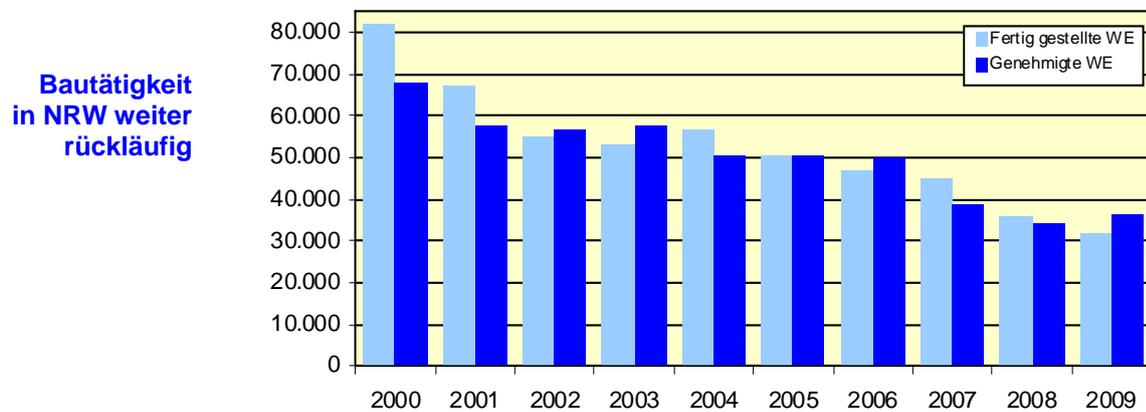
Dagegen stellt sich das untere Mietpreissegment erneut angespannter dar als im Vorjahr. Mittelfristig wird das Angebot an günstigen Mietwohnungen noch geringer eingeschätzt.

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.

4.2 Bautätigkeit

Die Wohnungsbautätigkeit ist in NRW weiterhin rückläufig. Landesweit werden 2009 weniger als 32.000 Wohneinheiten fertig gestellt. Das ist ein weiterer Rückgang um 11 %. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten hat sich dagegen in NRW leicht erholt (+ 4 %) und erreicht 2009 annähernd 36.000 WE.

Abb. 13 Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2000 – 2009



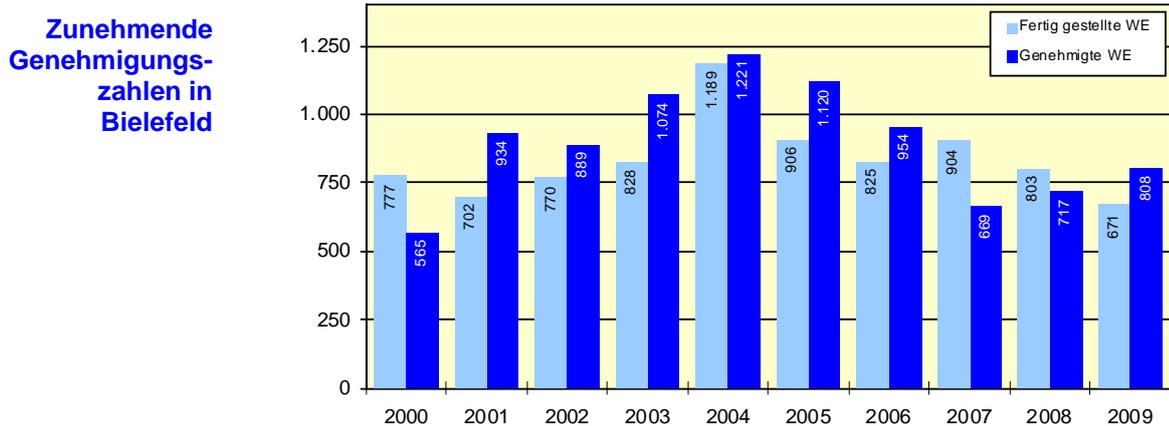
Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

In Bielefeld ist ebenfalls eine rückläufige Entwicklung zu beobachten. Die Zahl der per Saldo fertig gestellten Wohnungen liegt mit 671 WE auf dem niedrigsten Stand der letzten 10 Jahre.

Im Vergleich mit ähnlichen Großstädten aus NRW (s. S. 5, Tab.2) liegt die Bautätigkeit in Bielefeld mit 2,1 fertig gestellten WE pro 1.000 Einwohner über dem Durchschnitt von 1,8. Nur in Münster und in Bonn werden auch 2009 mehr Wohneinheiten gebaut.

Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten ist auch 2009 in Bielefeld angestiegen und liegt mit 808 WE deutlich über dem Vorjahreswert.

Abb. 14 Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2000 - 2009

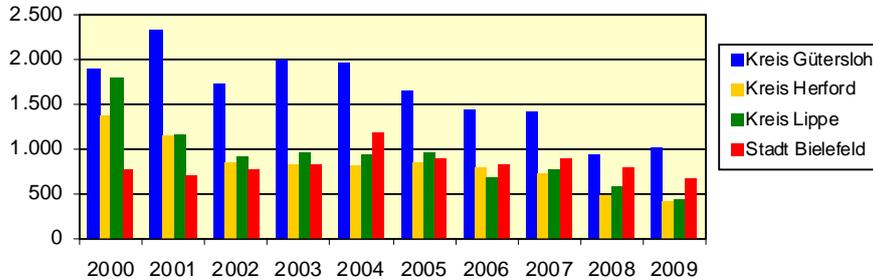


Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

Auch in den Nachbarkreisen Herford und Lippe geht die Wohnbautätigkeit 2009 weiter zurück (s. Tab. 24/25 im Anhang). Im Kreis Gütersloh steigen die Fertigstellungszahlen dagegen um rd. 10 %. In Lippe werden 25 % weniger Wohneinheiten fertig gestellt und in Herford 11 % weniger als 2008. Die Zahl der genehmigten WE steigt 2009 im Kreis Gütersloh und im Kreis Lippe deutlich. Im Kreis Herford sind die genehmigten WE weiterhin rückläufig. Bielefeld hat in diesem Bereich einen Zuwachs von 6 % zu verzeichnen.

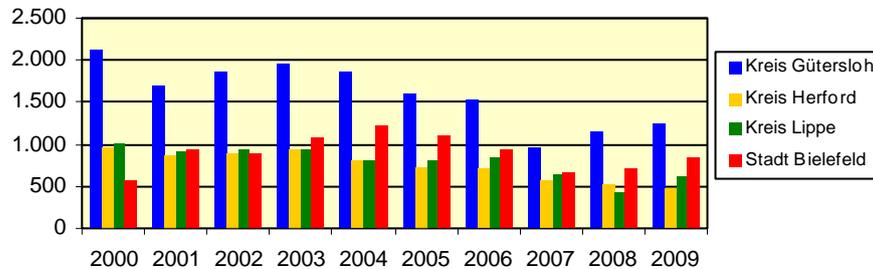
**Rückläufige
Wohnungsbau-
tätigkeit in OWL**

Abb. 15 Fertig gestellte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 2000 - 2009



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Abb. 16 Genehmigte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 2000 - 2009



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

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

Die beste Adresse für beste Adressen:

F R E D E B E U L
I M M O B I L I E N 

FIB



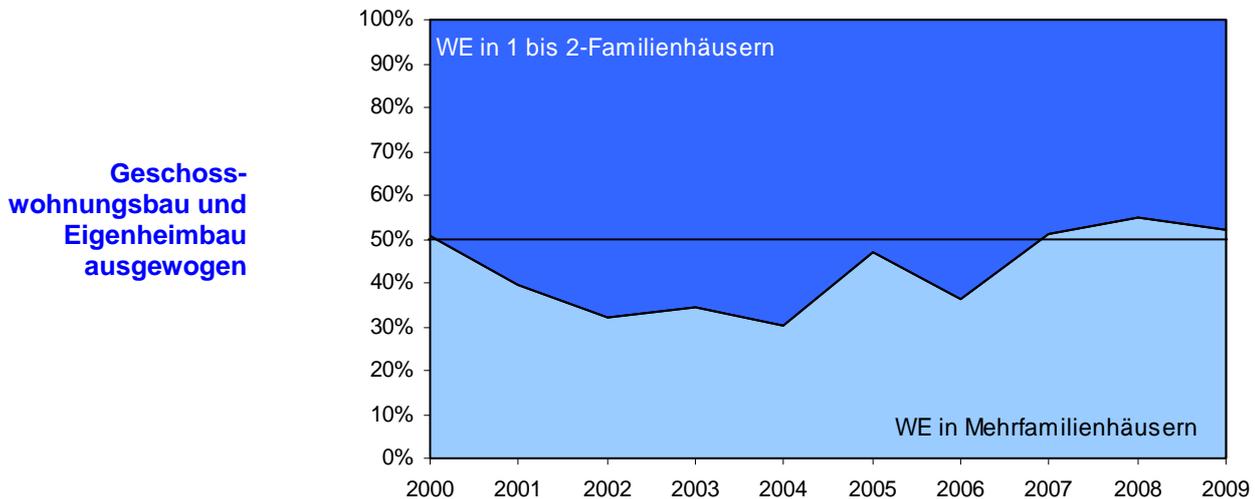
Ihre Ansprechpartner: Michael und Thomas Fredebeul

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

Insgesamt stellt sich die Wohnungsbautätigkeit in Bielefeld aktuell sehr ausgewogen dar. Die rückläufige Wohnungsbautätigkeit wirkt sich 2009 im Geschosswohnungsbau etwas stärker aus als im Eigenheimbereich. 274 fertig gestellten WE in Ein- und Zweifamilienhäusern stehen aktuell 299 fertig gestellte Geschosswohnungen gegenüber.

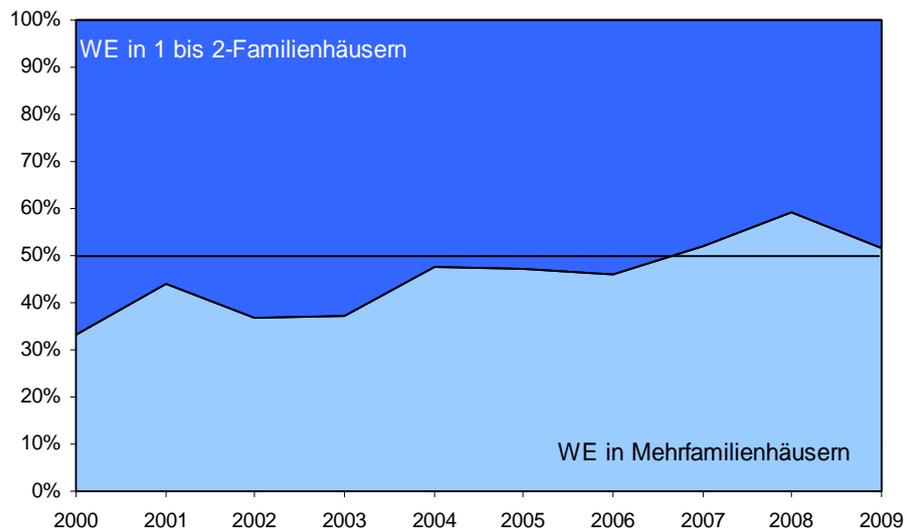
Abb. 17 Prozentuale Verteilung fertig gestellter WE im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2000 - 2009



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

Auch die Genehmigungen liegen 2009 annähernd auf gleichem Niveau: Geschosswohnungen 358 WE, Ein- und Zweifamilienhäuser 337 WE.

Abb. 18 Prozentuale Verteilung genehmigter WE im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2000 - 2009



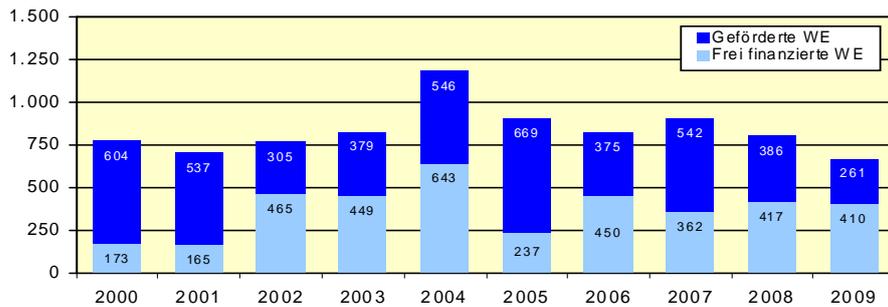
Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

4.2.2 Frei finanziertes Wohnungsbau

Von den 2009 per Saldo fertig gestellten 671 Wohneinheiten sind 261 WE öffentlich gefördert und 410 WE frei finanziert. Der Anteil der frei finanzierten fertig gestellten WE ist 2009 damit auf 61 % gestiegen (2008: 52 %). Die bezugsfertigen geförderten Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen machen aktuell 39 % der Fertigstellungen aus (2008: 48 %).

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

Abb. 19 Frei finanzierte und öffentlich geförderte fertig gestellte WE 2000 - 2009



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

ADAM
IMMOBILIEN IVD

ÜBER 50 JAHRE ERFAHRUNG



VERMITTLUNG · VERMIETUNG
VERWALTUNG

VON WOHNIMMOBILIEN
GRUNDSTÜCKEN
GEWERBEOBJEKTEN

ADAM Immobilien GmbH & Co KG
Obernstraße 14 · 33602 Bielefeld

Telefon 0521 9 28 28 0

Telefax 0521 9 28 28 28

Internet www.adam-ivd.de

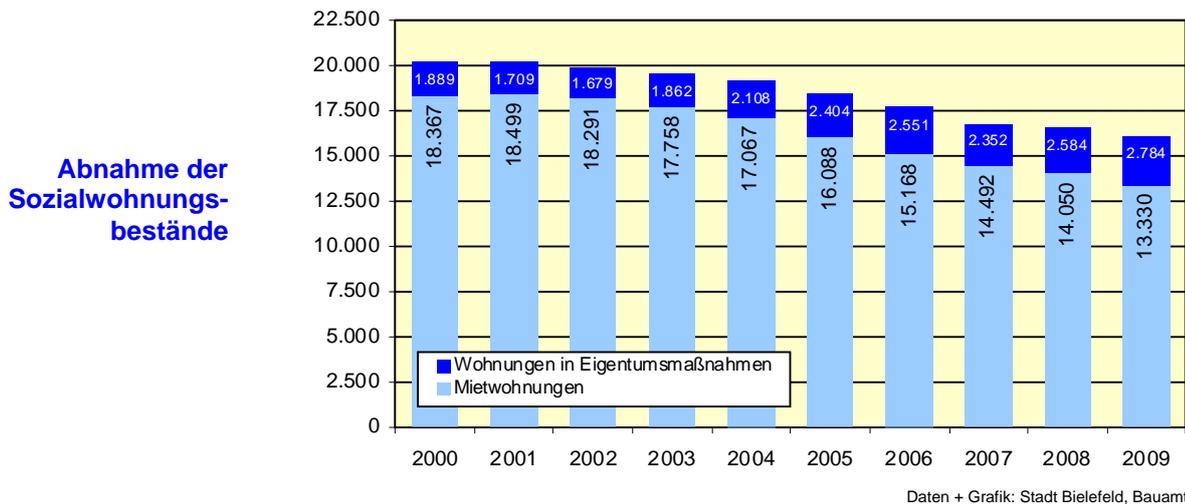
E-mail adam-ivd@t-online.de

4.2.3 Geförderter Wohnungsbau

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen (1.Förderweg/Einkommensgruppe A) ist 2009 um weitere 720 WE zurück gegangen und liegt aktuell bei 13.330 WE. Im Eigentumsbereich ist der Bestand an geförderten Wohneinheiten dagegen um weitere 200 auf 2.784 WE gestiegen. Das ist mit deutlichem Abstand der höchste Wert der letzten 10 Jahre.

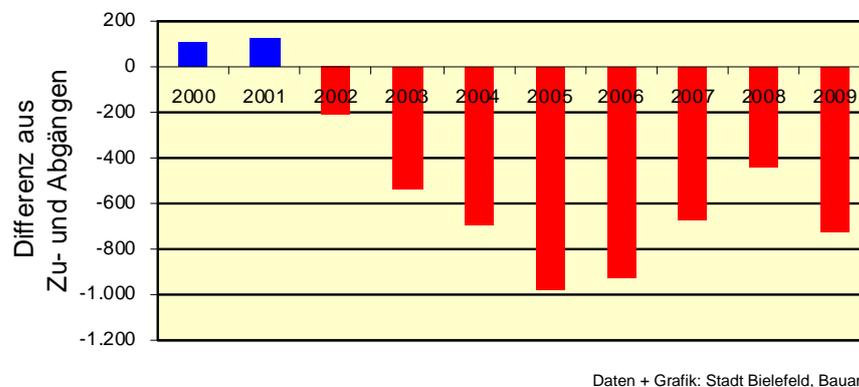
Der Anteil der geförderten Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand liegt damit bei rund 13 %. Noch Anfang der 90er Jahre war etwa jede dritte Mietwohnung öffentlich gefördert.

Abb. 20 Bestand geförderter Wohnungen 2000 – 2009



Der Neubau geförderter Mietwohnungen konnte wie in den Vorjahren den Wegfall der Bindungen nicht kompensieren. Die Zahl der geförderten Mietwohnungen ist 2009 um weitere 720 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. 21 Veränderung des geförderten Mietwohnungsbestandes (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) 2000 – 2009



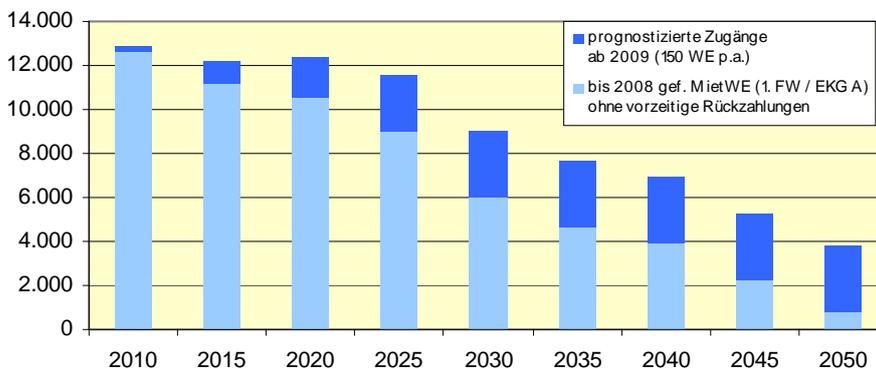
Der Rückgang des bis 2009 geförderten Sozialwohnungsbestandes wird nach einer Auswertung der planmäßigen Darlehnslaufzeiten in Zukunft deutlich stärker ausfallen.

Bis 2020 wird der aktuelle Bestand von rund 13.300 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.¹⁶ 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.

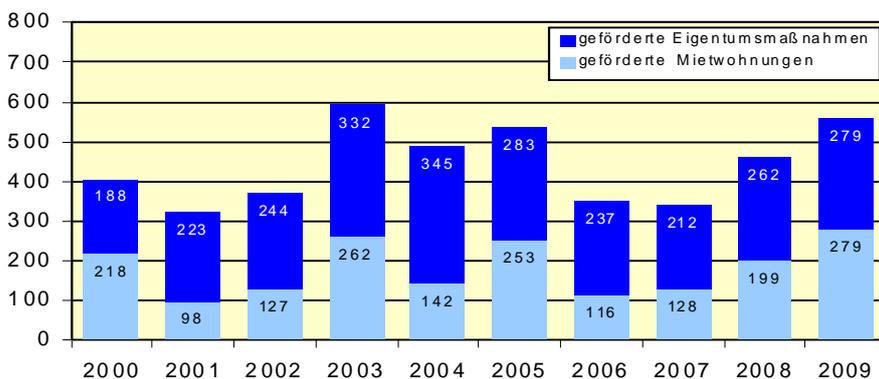
Abb. 22 Prognose des geförderten Mietwohnungsbestandes 2010 - 2050¹⁷



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.

Abb. 23 Entwicklung der Wohnungsbauförderung 2000 - 2009



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Weiter
zunehmende
Wohnungsbau-
förderung

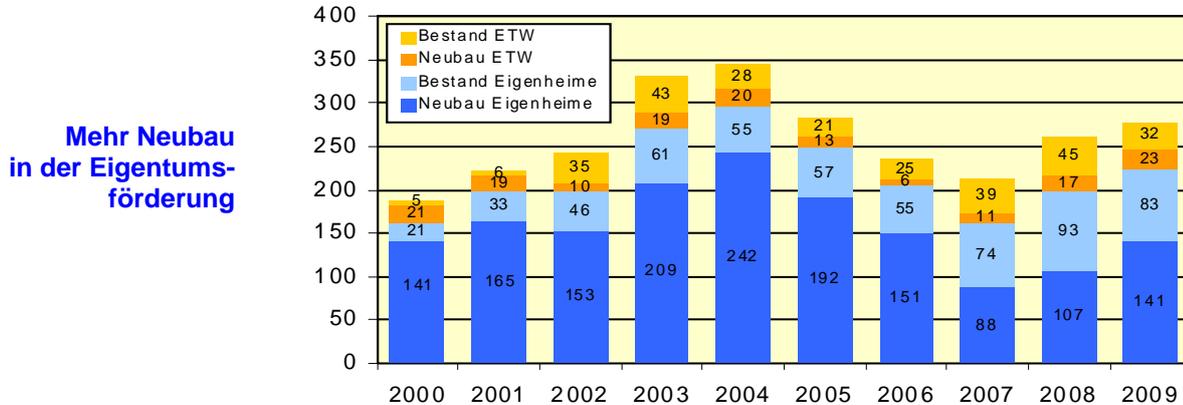
Die Zahl der neu geförderten Mietwohnungen erreicht 2009 in Bielefeld mit 279 WE den höchsten Wert der letzten 10 Jahre. Im Bereich der Eigentumsmaßnahmen (ebenfalls 279 WE) werden etwas mehr gefördert als 2008.

¹⁶ Im Durchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren 177 Mietwohnungen p.a. gefördert.

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

2009 werden wieder mehr neue Eigentumsmaßnahmen gefördert als Bestandsobjekte. 164 (59 %) neue Eigenheime und Eigentumswohnungen (ETW) stehen 115 (41 %) geförderten Bestandsobjekten gegenüber. Die Zahl der geförderten neu errichteten Eigenheime hat 2009 zwar um über 30% zugenommen, liegt jedoch mit 141 WE trotzdem unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 159 WE p.a..

Abb. 24 Entwicklung der geförderten Eigentumsmaßnahmen 2000 - 2009



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

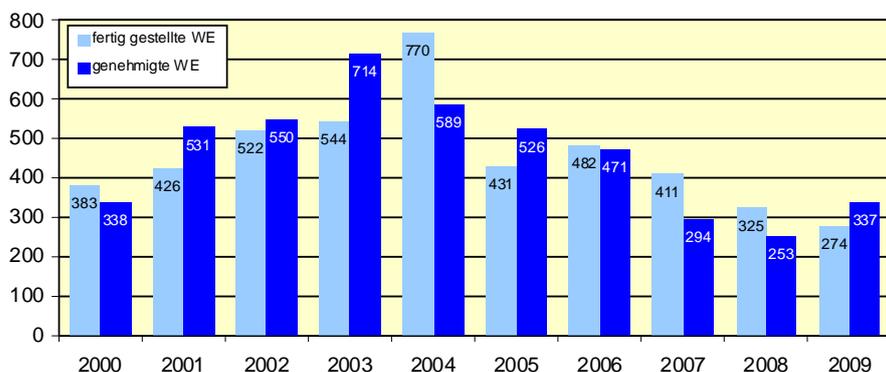
Die Zahl der geförderten Bestandsobjekte liegt seit 2007 deutlich über dem 10-Jahresdurchschnitt von 86 WE p.a.. Diese auch in anderen Städten zu beobachtende Entwicklung wird vermutlich in Zukunft noch weiter zunehmen. Viele Schwellenhaushalte greifen auf günstigere Bestandsimmobilien zurück, die oft auch zentraler gelegen sind und vor dem Bezug umfassend modernisiert und energetisch saniert werden.

4.2.4 Eigenheime

Die Anzahl der Fertigstellungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist 2009 um weitere 16 % auf 274 WE zurück gegangen. Das ist mit Abstand der niedrigste Wert der letzten 10 Jahre. Die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Neubau von Eigenheimen sind in Bielefeld dagegen weiterhin positiv zu bewerten: Baulandreserven sind vorhanden, das Zinsniveau ist sehr günstig, hinzu kommen vereinfachte Planungsverfahren und die attraktive Wohnungsbauförderung des Landes NRW. Einen zusätzlichen Anreiz bietet die sogenannte „Wohn-Riester“-Förderung.

Die Genehmigungszahlen sind 2009 mit 337 WE um ein Drittel angestiegen. Dennoch wird sich mittelfristig die Zahl der bauwilligen Haushalte auf Grund der demographischen Entwicklung weiter reduzieren.

Abb. 25 Fertig gestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2000 – 2009

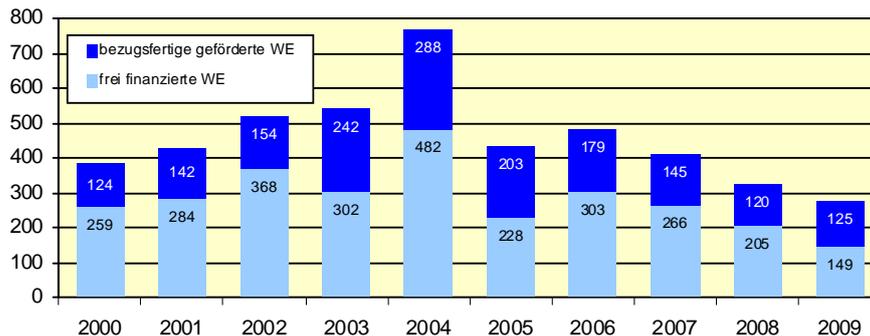


Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

2009 werden 46 % der neu gebauten Eigenheime öffentlich gefördert und 54 % frei finanziert. Die Zahl der bezugsfertigen öffentlich geförderten neuen Ein- und Zweifamilienhäuser hat leicht zugenommen im Gegensatz zu den frei finanzierten Eigenheimen, die um weitere 27 % abgenommen haben und mit 149 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 25.000 € aufgestockt werden, was einen zusätzlichen Anreiz darstellt.

Abb. 26 Fertigstellungen von geförderten und frei finanzierten Ein- und Zweifamilienhäusern 2000 - 2009



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

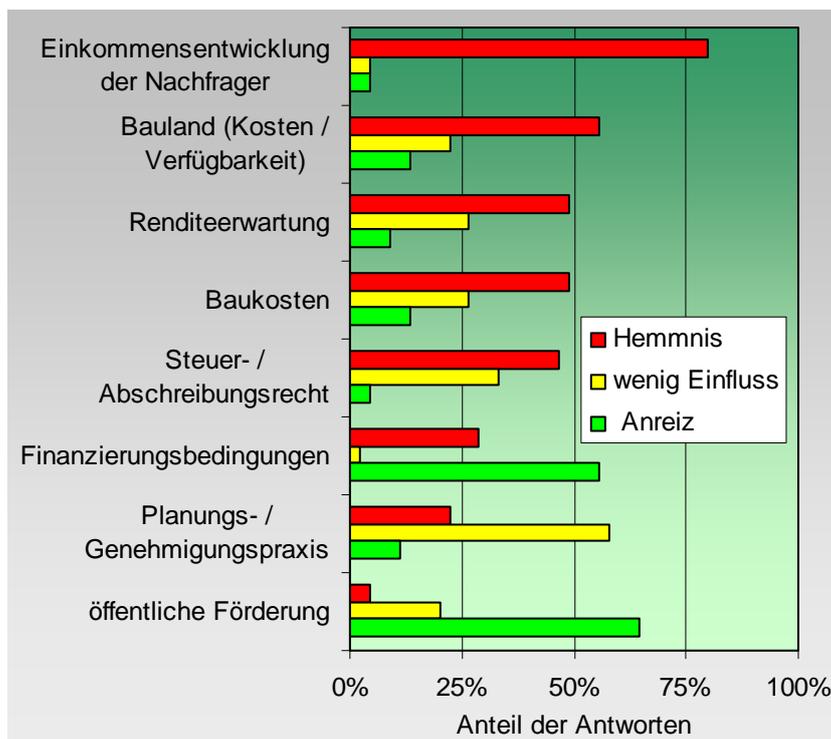
**Fast jedes zweite
Eigenheim
öffentlich gefördert**

Die Einkommensentwicklung der Nachfrager wird im Wohnungsmarktbarometer 2010 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.

Abb. 27 Investitionsverhalten bei Eigenheimen



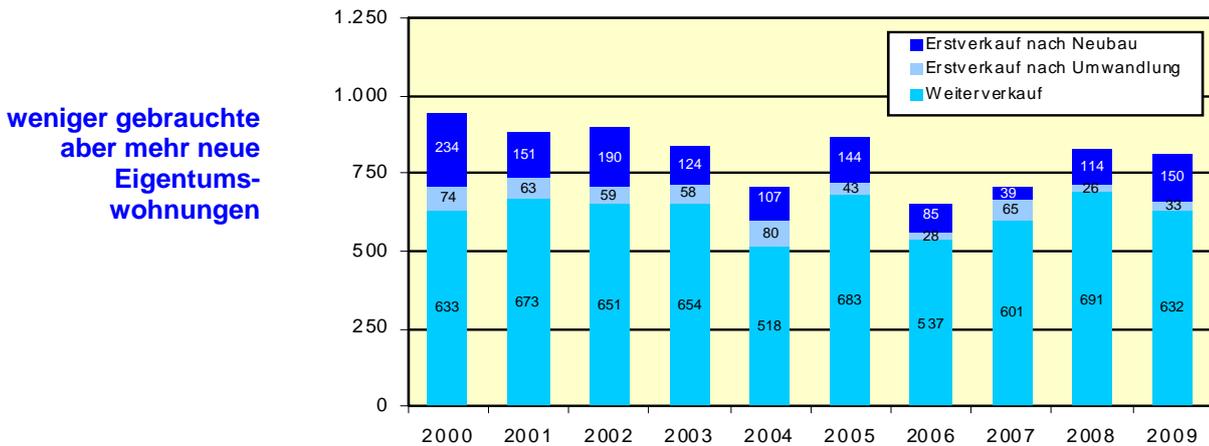
Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2010

4.2.5 Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2009 leicht um 2 % auf insgesamt 815 auswertbare Fälle gefallen. Sowohl die Preise als auch der Geldumsatz (rund 80 Mio. €) stagnieren dabei weiterhin auf dem Vorjahresniveau.

Es wurden 8,5 % weniger gebrauchte Eigentumswohnungen verkauft als im Vorjahr. Das entspricht 632 Verkäufen. Die Erstverkäufe nach Umwandlung (33) spielen weiterhin nur eine sehr geringe Rolle. Der Neubaubereich hat sich dagegen erneut positiv entwickelt. Der Wert von 150 Erstverkäufen liegt deutlich über dem 10-Jahresdurchschnitt (2000 bis 2009) von 134 verkauften neuen Eigentumswohnungen p.a..

Abb. 28 Kauffälle beim Wohnungseigentum 2000 – 2009

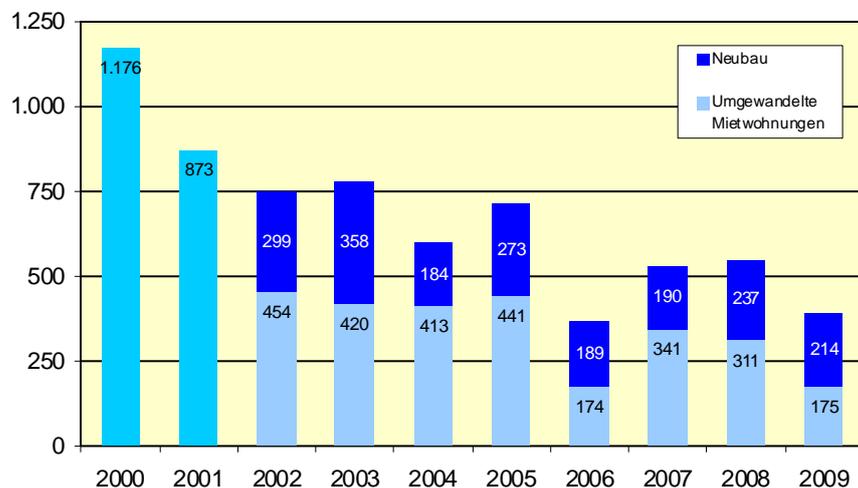


Stadt Bielefeld, Daten: Grundstücksmarktbericht 2010, Grafik: Bauamt

Die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen kann zur Erhöhung der Eigentumsquote beitragen, auch wenn sie scheinbar z.Zt. nicht besonders gefragt ist:

Die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitserklärungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 29 % gesunken. Während der Neubaubereich mit 214 WE nur leicht rückläufig ist, verringert sich die Zahl der umgewandelten Mietwohnungen um 44 % auf 175 WE.

Abb. 29 Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2000 – 2009



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

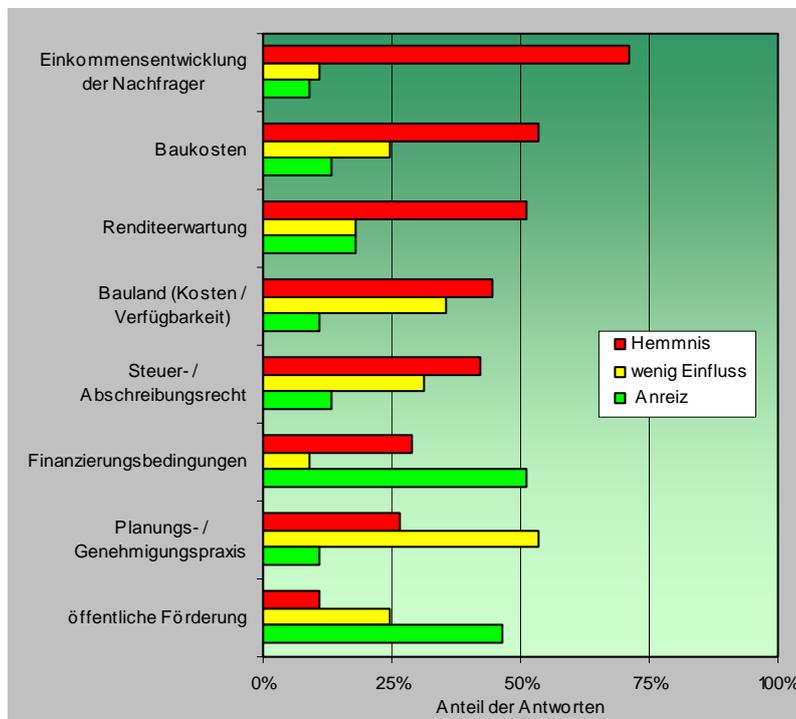
Das Investitionsverhalten im Segment der Eigentumswohnungen wird im Wohnungsmarktbarometer 2010 weiterhin überwiegend negativ eingeschätzt.

Die Einkommensentwicklung der Nachfrager wird von 70 % 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 51 % und die öffentliche Förderung mit 47 % 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. 30 Investitionsverhalten Eigentumswohnungen

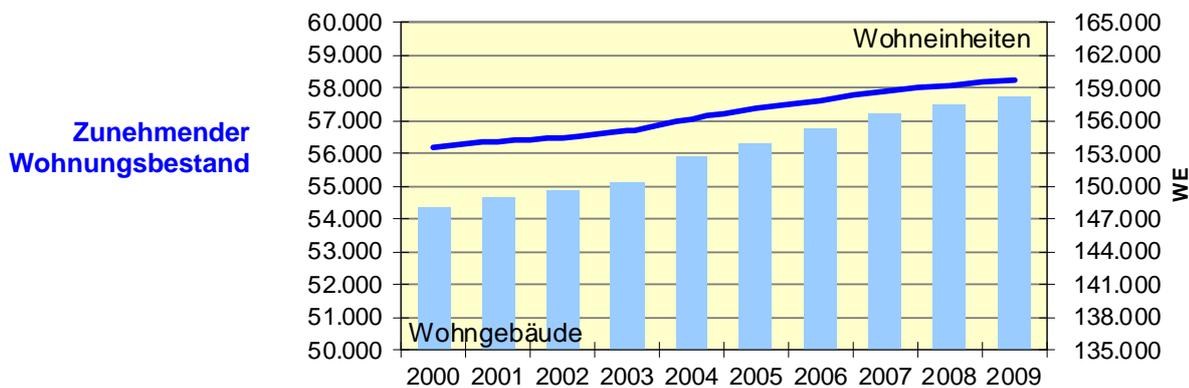


Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2010

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 (+ 5,8 %) als die Anzahl der Wohnungen (+ 3,8 %). Insgesamt gibt es aktuell 159.779 Wohnungen in Bielefeld. Die Anzahl der Wohngebäude hat sich im selben Zeitraum von 54.372 auf 57.717 erhöht.

Abb. 31 Bestand an Wohngebäuden und Wohneinheiten 2000 – 2009



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 2009 haben die Bielefelder mit rund 38,5 m² je Person weiterhin durchschnittlich 1,5 m² weniger Wohnfläche zur Verfügung als im Landesdurchschnitt (40 m²/Pers.)¹⁸.

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 80 Mio. € im Jahr von denen 2009 allein 41 Mio. € durch KfW-Förderungen ausgelöst werden. 4.246 WE werden 2009 insgesamt in Bielefeld mit Hilfe von KfW-Mitteln saniert.

Künftige Modernisierungsmaßnahmen liegen nach heutiger Einschätzung weiterhin in den Bereichen

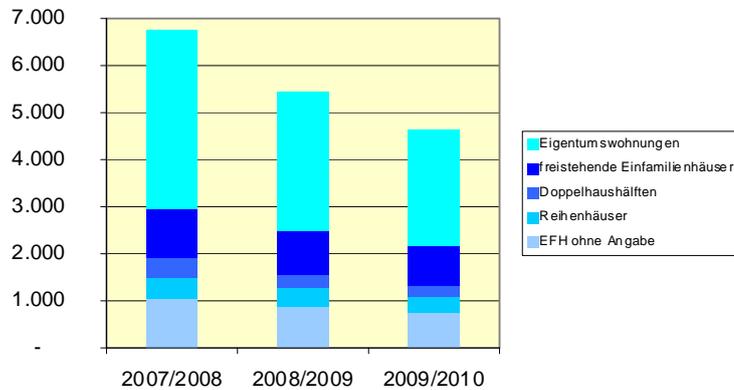
- energetische Nach- und Umrüstung von Wohngebäuden,
- Anpassung durch Umbau auf Grund veränderter Haushaltsstrukturen,
- Anpassung der Wohnungen an die älter werdende Gesellschaft,
- Anpassung der Wohnungen an die neuen technischen Entwicklungen der Medien- und Telekommunikation,
- Attraktivierung von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

¹⁸ IT.NRW 2010

4.3.1 Immobilienmarkt

Im Auftrag der Sparkasse Bielefeld werden seit 2007 im Rahmen der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) Immobilieninserate am Bielefelder Wohnungsmarkt aus diversen Internetplattformen sowie die wöchentlichen Immobilienanzeigen aus der Tageszeitung „Neue Westfälische“ erfasst¹⁹.

Abb. 32 Anzahl der Inserate p.a. für Bestandsimmobilien



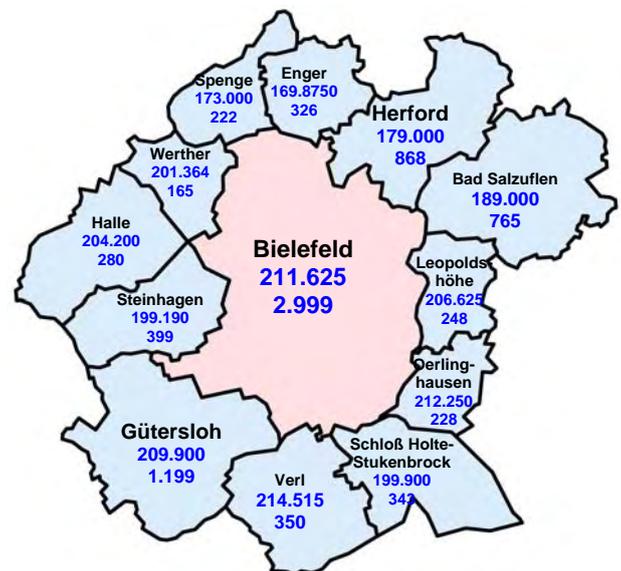
Daten: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

Seit dem Sommer 2008 ist die Anzahl der angebotenen Bestandsimmobilien um 31 % zurückgegangen. Die Anzahl der Anzeigen für Eigentumswohnungen im Bestand reduzierten sich um ein Drittel von 3.800 (2007/2008) auf 2.500 (2009/2010). Die Inserate für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bestand verringerten sich im selben Zeitraum um 28 % von rund 3.000 auf 2.150 p.a..

Abb. 33 Mediane der Angebotspreise für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Anzahl der entsprechenden Inserate

Der Vergleich der Medianwerte der Angebotspreise für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt ein deutliches Preisgefälle von Süden nach Norden. Während Gütersloh, Verl und Oerlinghausen auf Bielefelder Niveau liegen, sind die Durchschnittspreise in Spenge, Enger, Herford und Bad Salzufflen bis zu 40.000 € niedriger.

Die angebotenen Bestandsobjekte liegen aktuell im Preis durchschnittlich über den Neubauprojekten. Der Medianwert für neue freistehende Einfamilienhäuser liegt in Bielefeld bei 249.000 € (Bestand: 272.350 €). Neue Doppelhaushälften liegen im Median bei 190.000 € (Bestand: 199.950 €), neue Reihenhäuser bei 179.000 € (Bestand: 195.388 €).



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

Die Preisdifferenzen zwischen den einzelnen Stadtbezirken sind insgesamt etwas geringer als im Vorjahr:

Die Mediane aller Einfamilienhauskategorien schwanken in den einzelnen Stadtbezirken aktuell zwischen 180.000 € in Sennestadt und 249.000 € in Dornberg.

¹⁹ Mehrfachanzeigen mit gleichem Textinhalt werden herausgefiltert.

4.3.2 Energetisch optimierter Wohnungsbestand

Nach Auswertungen der Daten der Baustatistik, der Wohnungswirtschaft und verschiedener Förderprogramme verbrauchen rund 15,7 % des Bielefelder Wohnungsbestandes bzw. ca. 25.100 Wohneinheiten laut Energieausweis z.T. deutlich unter 160 kWh/m²a Heizenergie (ohne Warmwasser) und entsprechen somit den Mindestkriterien des Bielefelder Klimabonus (vgl. Kap. 5.5, S. 53).

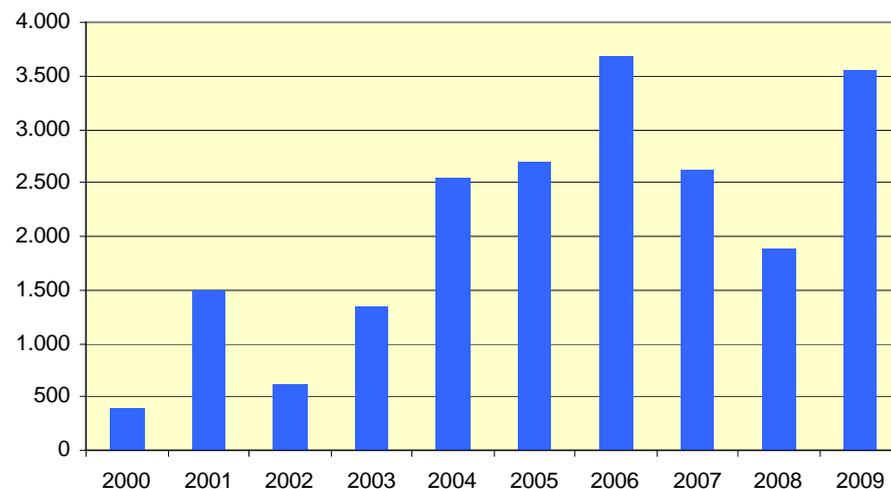
Darunter sind etwa 18.000 Geschosswohnungen, von denen 9.000 WE seit 1996 fertig gestellt werden sowie rund 9.000 energetisch sanierte WE im älteren Wohnungsbestand.

Hinzu kommen rund 7.100 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 rund 21.000 WE entsprechende 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.

2009 hat sich die Zahl der sanierten Wohneinheiten mit über 3.500 im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Das entsprechende Investitionsvolumen liegt mit rund 41 Mio. € jedoch deutlich unter dem Vorjahresniveau von 61 Mio. €.

Abb. 34 Anzahl energetisch sanierter Wohneinheiten, die mit verschiedenen KfW-Programmen finanziert wurden (Dopplungen sind möglich)



Daten: KfW-Bankengruppe, Auswertung + Grafik: Bauamt

Im Wohnungsmarktbarometer 2010 wird erneut das Investitionsklima für energetische Bestandssanierungen abgefragt:

Das Klima für Investitionen in energetische Bestandsmaßnahmen 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.

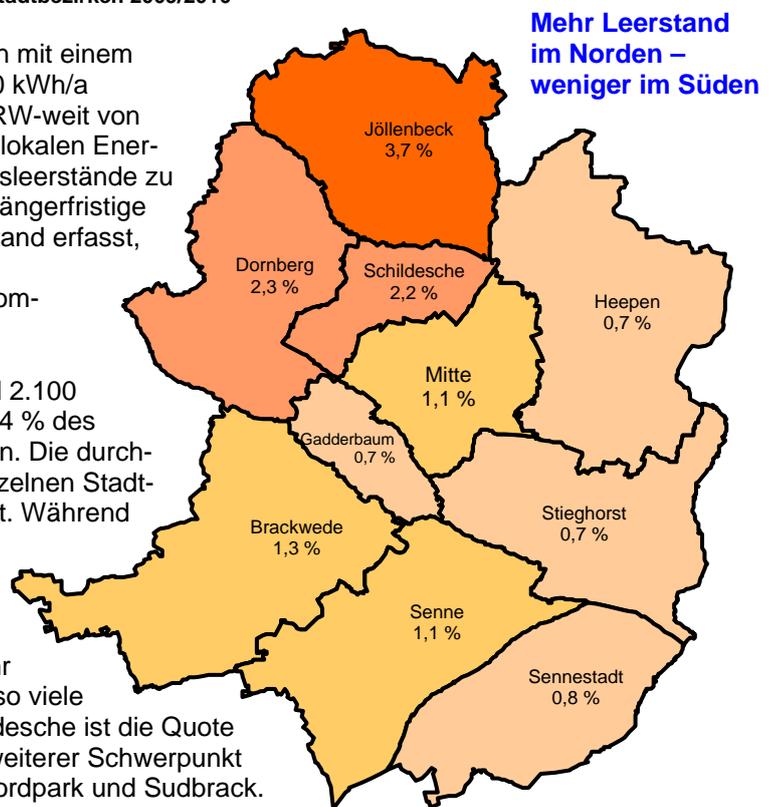
4.3.3 Leerstand von Wohnungen

Im August 2010 hat die Stadtwerke Bielefeld GmbH in Kooperation mit der Stadt Bielefeld zum fünften Mal eine anonymisierte jährliche Stromzähleranalyse zur Ermittlung von Wohnungsleerständen im gesamten Stadtgebiet erstellt.

Abb. 35 Wohnungsleerstandsquote in den Stadtbezirken 2009/2010

In diesem Rahmen werden Wohnungen mit einem Jahresverbrauch²⁰ 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 längerfristige strukturelle und der strategische Leerstand erfasst, da kürzere fluktuationsbedingte Wohnungsleerstände i.d.R. höhere Stromverbräuche p. a. verursachen.

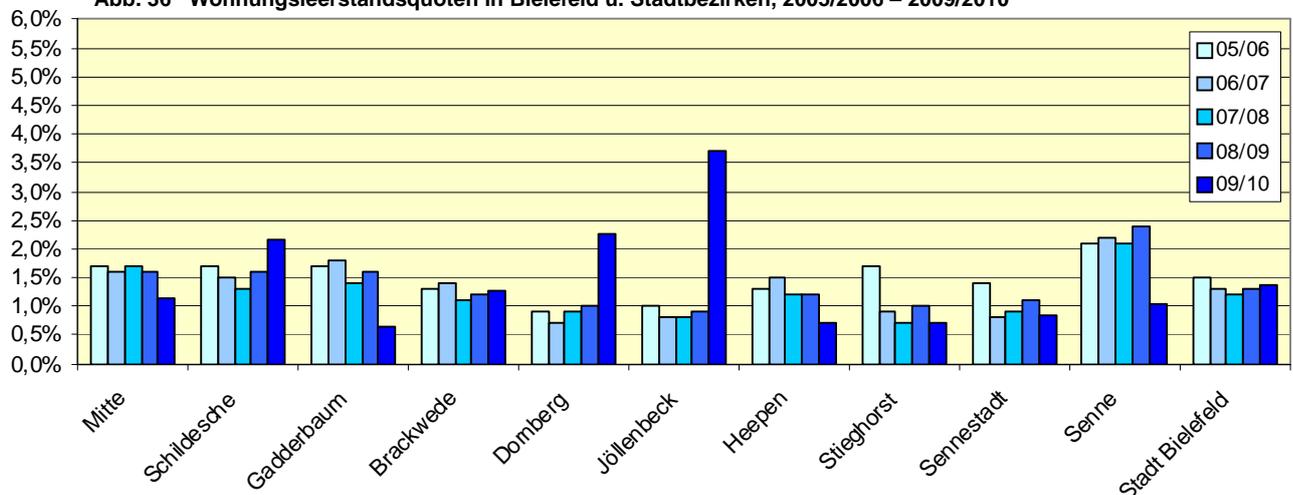
Danach stehen in Bielefeld aktuell rund 2.100 Wohnungen dauerhaft leer, das sind 1,4 % des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten der einzelnen Stadtbezirke haben sich z. T. stark verändert. Während sich die Leerstandsquote in Senne innerhalb von einem Jahr auf 1,1 % mehr als halbiert hat, stehen in Jöllenbeck mit 3,7 % mehr als viermal so viele Wohneinheiten leer als ein Jahr zuvor. In Dornberg gibt es gut doppelt so viele leerstehende Wohnungen und in Schildesche ist die Quote um 0,6 Prozentpunkte gestiegen. Ein weiterer Schwerpunkt mit 3,3 % Leerstand liegt im Bereich Nordpark und Sudbrack.



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

Alle anderen Bezirke liegen im unproblematischen Bereich zwischen 0,7 und 1,3 %. Im Stadtbezirk Mitte, Gadderbaum, Heepen, Stieghorst und Sennestadt steht deutlich weniger Wohnraum leer als in den Vorjahren. In der Hälfte aller 92 statistischen Bezirke liegt die Leerstandsquote bei unter einem Prozent.

Abb. 36 Wohnungsleerstandsquoten in Bielefeld u. Stadtbezirken, 2005/2006 – 2009/2010



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

²⁰ 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 Ableszeitraum zugrunde gelegt wird.

Ergebnis Kapitel 4

Der Wohnungsbau in NRW ist um weitere 11 % geschrumpft: 2009 werden weniger als 32.000 WE fertig gestellt. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten hat sich dagegen in NRW leicht erholt (+ 4 %) und erreicht 2009 annähernd 36.000 WE. In Bielefeld ist der Rückgang der Wohnungsbautätigkeit 2009 mit 16 % weniger Fertigstellungen (671 WE) noch deutlicher. Die Zahl der Genehmigungen entwickelt sich in Bielefeld mit 13 % Zuwachs in 2009 besser als im Landesdurchschnitt. Im Vergleich zu anderen Großstädten aus NRW stellt sich die Bautätigkeit in Bielefeld trotz rückläufiger Zahlen weiterhin positiv dar.

Das Verhältnis zwischen Geschosswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern ist 2009 sowohl bei den Fertigstellungen als auch bei den Genehmigungen sehr ausgewogen.

Insgesamt sind 2009 410 der fertig gestellten Wohneinheiten frei finanziert. Der Anteil steigt damit auf 61 %. Bei neu gebauten Eigenheimen ist fast jedes zweite Haus öffentlich gefördert.

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist auf 13.330 WE zurückgegangen. Auch 2009 konnte die Zahl der im Mietwohnungsbau geförderten Wohneinheiten die wegfallenden Bindungen im Bestand nicht annähernd kompensieren.

Der gesamte Wohnungsbestand in Bielefeld ist 2009 auf 159.779 angewachsen. Die Zahl der jährlichen Immobilienangebote ist von Sommer 2008 bis 2010 um rd. ein Drittel zurückgegangen.

Über 25.000 WE bzw. 15,7 % des Bestandes sind energetisch optimiert. Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 1,4 % vom Gesamtbestand im unproblematischen Bereich. Die räumlichen Schwerpunkte haben sich in die nordwestlichen Stadtbezirke verlagert.

5 Wohnungsnachfrage

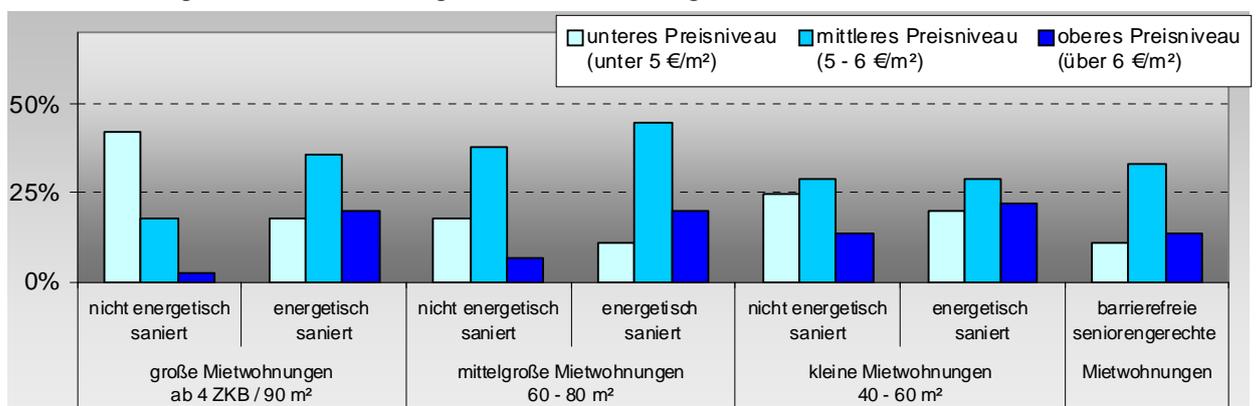
Im Wohnungsmarktbarometer 2010 wird erneut die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigentum bei den Bielefelder Wohnungsmarktakteuren in verschiedenen Preiskategorien differenziert abgefragt:

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. 37 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen

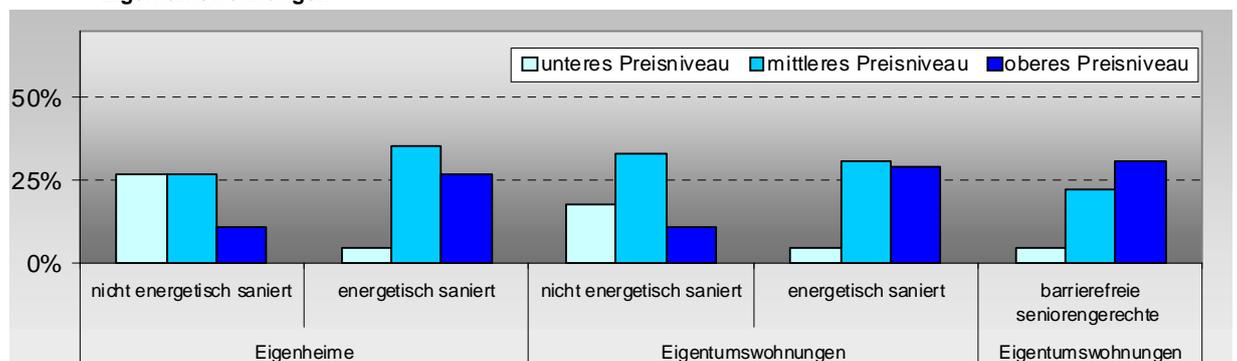


Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2010

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. 38 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2010

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.

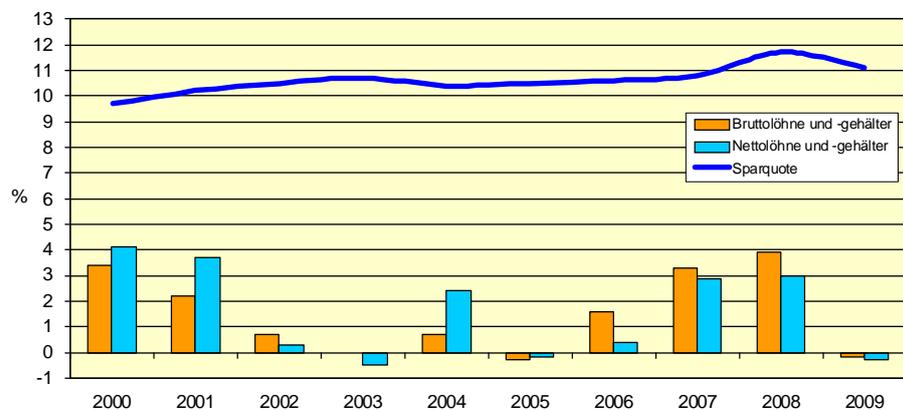
5.1 Einkommensentwicklung

Ein wichtiger Faktor, der die Neubildung von Haushalten beeinflusst, ist die Entwicklung der verfügbaren Einkommen. Die sehr positive Einkommensentwicklung in 2007 und 2008 hat sich durch die globale Finanzkrise deutlich relativiert:

Die Löhne und Gehälter sind 2009 im Bundesdurchschnitt brutto um 0,2 % und netto um 0,3 % zurückgegangen, nachdem sie 2007 und 2008 brutto um 3,3 bzw. 3,9 % (netto: 2,9 bzw. 3,0 %) zugenommen hatten.

Abb. 39 Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte 2000 - 2009 (bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber dem Vorjahr)

**Geringeres
Einkommen
in der Krise**



Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

Die Sparquote ist in Deutschland 2008 auf 11,7 % angestiegen. Das ist die höchste jährliche Sparquote in Deutschland seit 1993. Parallel zu den leicht rückläufigen Einkommen ist die Sparquote 2009 auf 11,1 % gesunken. Die Deutsche Bundesbank sieht in dieser Entwicklung einen Effekt der Abwrackprämie für Altfahrzeuge: „Die Sparquote dürfte sich im laufenden Jahr gegenüber dem von diesem Sondereffekt [der Abwrackprämie] beeinflussten Niveau des Vorjahres auf 11,5 % erhöhen. Für das Jahr 2011 wird ein leichter Rückgang erwartet, da sich der trendhafte Anstieg der Sparquote zumindest vorläufig nicht weiter fortsetzen dürfte“ (Monatsbericht der Deutschen Bundesbank Juni 2010).

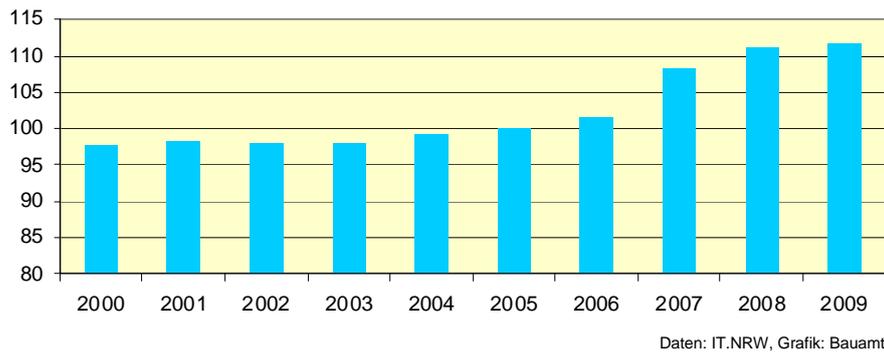
Für Bielefeld wird diese Entwicklung insgesamt ähnlich eingeschätzt.

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

Nach den deutlichen Preissteigerungen bei den Bauleistungen für Wohngebäude in NRW in 2007 und 2008 haben die Baukosten 2009 mit 0,5 % nur minimal zugenommen. Insgesamt sind die Baukosten seit 2005 um über 11 % gestiegen. Die Preissteigerungen in diesem Bereich basieren neben der Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 insbesondere auf hohen Kostensteigerungen bei Baustoffen.

Abb. 40 Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2000 – 2009 (2005 = 100)



**Stabile
Baukosten
in 2009**

Mit der globalen Finanzmarktkrise sind die Hypothekenzinssätze weiter deutlich gefallen und liegen in der ersten Jahreshälfte 2010 auf einem historischen Tiefststand von unter 4 % Zinsen bei 10 jähriger Zinsbindung im bundesweiten Durchschnitt. Einzelne Kreditinstitute unterschreiten die hier dargestellten Durchschnittswerte regelmäßig mit attraktiven Konditionen. Dieses sehr niedrige Zinsniveau erhöht erneut den Anreiz zum Erwerb von Eigentum.

Abb. 41 Durchschnittliche Effektivzinssätze (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Zinsbindung über 10 Jahre) 01/2003 – 05/2010



**Historisch
niedriges
Zinsniveau**

Das Bielefelder Preisniveau für neuere Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist 2009 durchschnittlich auf 1.400 €/m² (ohne Bodenwert) gestiegen. Die Preise für neue Eigentumswohnungen stagnieren aktuell bei rund 1.700 €/m²²¹. Für neuere freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden 2009 im Schnitt 1.500 €/m² (2008: 1.450 €/m²) gezahlt. In der folgenden Tabelle sind die Preisspannen für Objekte in mittlerer Wohnlage im Vergleich zum Vorjahr dargestellt²²:

Tab. 4 Preise für Immobilien (Baujahresklasse ab 2000) in Bielefeld 2008/2009

Gebäudeart	2008	2009	
	Preis/m ² Wohnfläche (Durchschnitt, Häuser ohne Bodenwert)	Preis/m ² Wohnfläche (Durchschnitt, Häuser ohne Bodenwert)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.200 - 1.700 €	1.100 - 1.900 €	↗
Doppelhaushälften Reihenhäuser	1.100 - 1.500 €	1.250 - 1.550 €	↗
Eigentumswohnungen (80 - 99 m ² mit Bodenwert)	1.350 - 2.050 €	1.350 - 2.050 €	→

Grundstücksmarktberichte 2009 und 2010 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

²¹ Mittelwert für Eigentumswohnungen von 80 - 99 m² ab Baujahr 2000.

²² Weitere Informationen gibt es im Internet unter www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/.

Die durchschnittlichen Gesamtbaukosten für öffentlich geförderte Mietwohnungen sind in Bielefeld 2009 gegenüber den Vorjahren weiter angestiegen. Bielefeld gehört mit 1.878 €/m² Wohnfläche neben Gelsenkirchen und Bochum dennoch zu den Städten mit den niedrigsten Gesamtbaukosten in diesem Segment. Die niedrigen Durchschnittswerte für OWL basieren auf geringeren Grundstückskosten im ländlichen Raum.

Tab. 5 Gesamtbaukosten in €/m² Wohnfläche für öffentlich geförderte Mietwohnungen 2005 – 2009

	2005	2006	2007	2008	2009
Aachen	2.334	1.736	2.004	1.998	2.148
Bielefeld	1.669	1.739	1.612	1.840	1.878
Bochum	1.743	-	1.553	-	1.866
Bonn	2.042	2.004	2.213	2.427	2.499
Gelsenkirchen	1.525	1.884	1.722	1.750	1.818
Mönchengladbach	2.166	2.061	1.879	1.973	2.300
Münster	2.221	1.801	2.076	1.923	1.982
Wuppertal	1.832	1.755	2.109	2.118	2.597
NRW-Durchschnitt	1.762	1.808	1.914	1.884	2.016
OWL-Durchschnitt	1.580	1.637	1.654	1.672	1.811

Daten: NRW.BANK

Die Gesamtbaukosten für öffentlich geförderte Eigenheime liegen in Bielefeld aktuell bei 2.081 €/m². Diese Baukosten für geförderte Eigenheime sind hinter Wuppertal die zweithöchsten in diesem NRW-Städtevergleich.

Tab. 6 Gesamtbaukosten in €/m² Wohnfläche für öffentlich geförderte Eigenheime 2005 – 2009

Einkommensgruppe A	2005	2006	2007	2008	2009
Aachen	1.750	1.867	1.689	1.876	1.997
Bielefeld	1.949	2.035	2.063	2.055	2.081
Bochum	1.921	1.972	2.024	1.957	1.948
Bonn	1.951	1.900	1.983	1.949	1.867
Gelsenkirchen	1.933	1.781	1.810	1.977	2.016
Mönchengladbach	2.016	2.071	2.020	1.965	2.040
Münster	1.809	1.859	1.841	1.986	2.026
Wuppertal	1.977	2.034	1.936	1.963	2.088
NRW-Durchschnitt	1.800	1.812	1.844	1.884	1.939
OWL-Durchschnitt	1.749	1.794	1.809	1.888	1.917

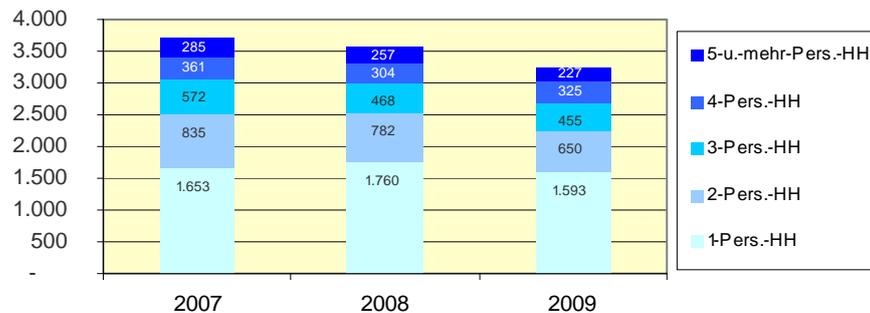
Daten: NRW.BANK

Die Aussagen zu den Baukosten erfolgen auf Grund der Auswertungen von öffentlich geförderten Bauvorhaben durch die NRW.BANK. 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, ist 2009 weiter rückläufig. Insgesamt bekommen 2009 3.250 Haushalte einen WBS, das sind 9 % weniger als ein Jahr zuvor. Der Rückgang betrifft fast alle Haushaltsgrößen. Nur bei Vierpersonenhaushalten gibt es eine leichte Zunahme auf 325. Auch 2009 geht annähernd jeder zweite WBS an einen Einpersonenhaushalt, darunter entfallen rd. 20 % auf ältere Menschen.

Abb. 42 Erteilte WBS²³ 2007 - 2009

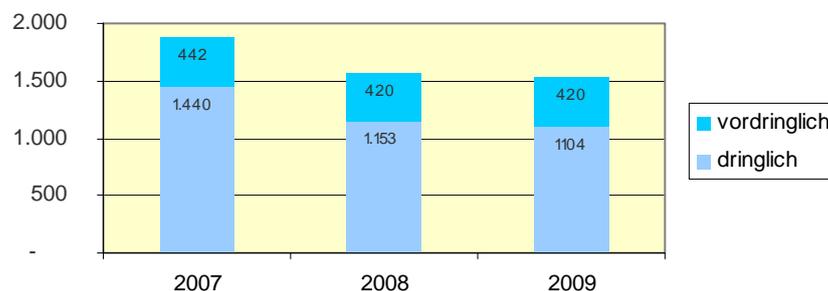


Stadt Bielefeld, Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Weniger WBS

Der Anteil der dringlichen Wohnungsnotstandsfälle²⁴ der erteilten WBS bewegt sich 2009 mit 1.104 Fällen leicht unter dem Vorjahresniveau. Die vordringlichen Wohnungsnotstandsfälle liegen unverändert bei 420 Fällen.

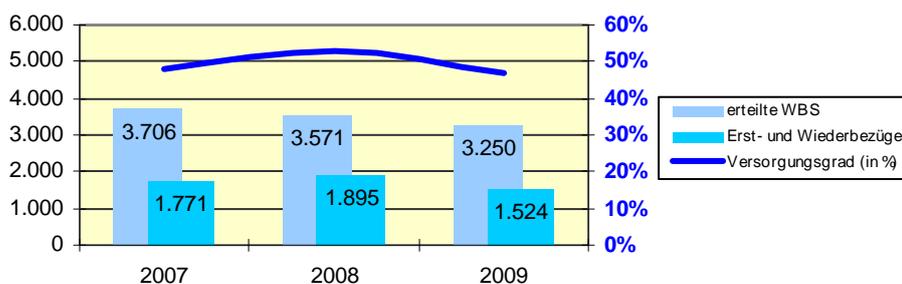
Abb. 43 Dringliche und vordringliche Wohnungsnotstandsfälle 2007 - 2009



Stadt Bielefeld, Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Die Zahl der Erst- und Wiederbezüge von geförderten Mietwohnungen ist 2009 insgesamt um 20 % auf 1.524 gefallen. Darunter sind aktuell 126 Erstbezüge und 1.051 Wiederbezüge. Bei gleichzeitig rückläufigen Zahlen von erteilten WBS liegt der Versorgungsgrad mit rd. 47 % annähernd auf dem Niveau des Jahres 2007.

Abb. 44 Versorgte Haushalte mit einer geförderten Mietwohnung 2007 - 2009



Stadt Bielefeld, Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

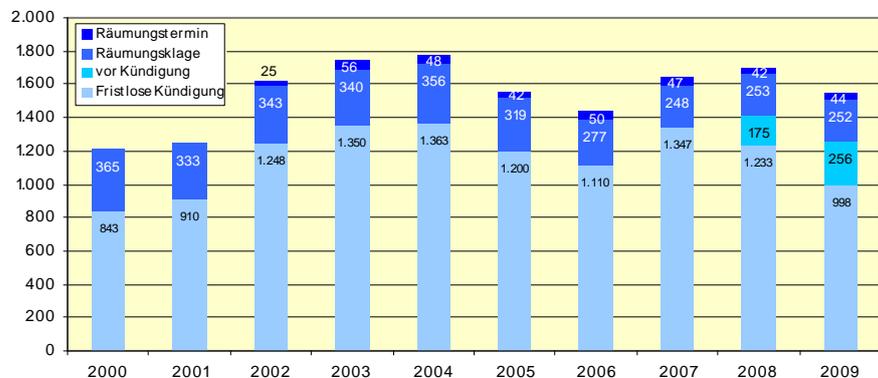
Weniger Erst- und Wiederbezüge

²³ Als Indikator für wohnungssuchende Haushalte wird seit 2007 nur noch die Zahl der erteilten WBS ermittelt. Daher ist aus methodischen Gründen nur ein Vergleich ab diesem Jahr möglich.

²⁴ Haushalte ohne Wohnung und Haushalte mit Wohnung, aber in unzureichenden Wohnverhältnissen lebend.

Die Zahl der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte (auf Grund von fristlosen Kündigungen oder Räumungsklagen bzw. Räumungsterminen) ist 2009 um 9 % auf 1.550 (2008: 1.703) zurückgegangen. Obwohl diesen Personen akut der Wohnungsverlust droht, gehören sie nicht zwangsläufig auch zum Personenkreis der o.g. Wohnungssuchenden.

Abb. 45 Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte 2000 – 2009



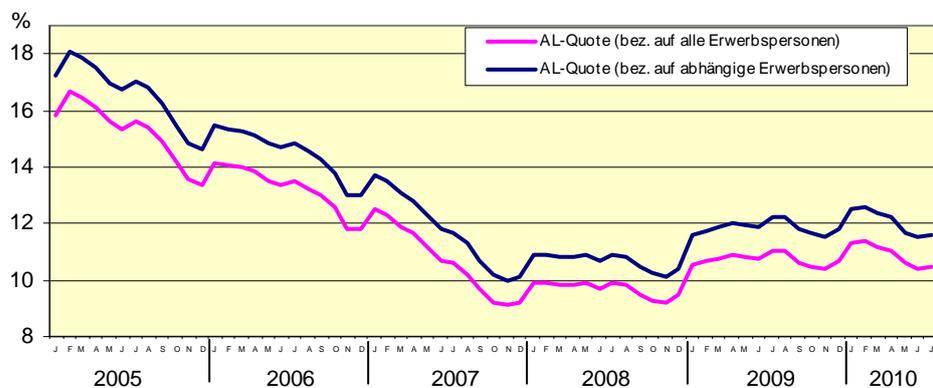
Stadt Bielefeld, Daten: Sozialdezernat, Grafik: Bauamt

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. Bei 67 % der abgeschlossenen Fälle kann 2009 durch diese Maßnahmen der drohende Wohnungsverlust dauerhaft abgewendet werden. Ein befristeter Wohnungserhalt wird für weitere 4 % der Haushalte erreicht. Jeder fünfte Haushalt (20 %) bezieht durch eigene Initiative oder mit Unterstützung der Fachstelle eine andere Wohnung. Die restlichen 9 % der Fälle werden 2009 tatsächlich wohnungslos. Davon müssen 24 Haushalte vorübergehend eine städtische Unterkunft für Wohnungslose in Anspruch nehmen.²⁵

5.4 Arbeitslosigkeit

Die Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise sind 2009 und Anfang 2010 auch am Bielefelder Arbeitsmarkt zu sehen. Die Arbeitslosenquote im Bezug auf *alle Erwerbspersonen* ist seit dem letzten Höchststand Anfang 2010 auf 10,5 % im Juli 2010 gefallen. Bezogen auf die *abhängigen Erwerbspersonen* liegt die Arbeitslosenquote im Sommer 2010 in Bielefeld bei 11,6 %.

Abb. 46 Arbeitslosenquoten²⁶ in der Stadt Bielefeld 01/2005 – 07/2010



Daten: BA Kreisreport, Grafik: Bauamt

²⁵ Weitere Informationen und Analysen zum Thema im Jahresbericht 2009 der „Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung und Unterbringung Wohnungsloser“, www.bielefeld.de

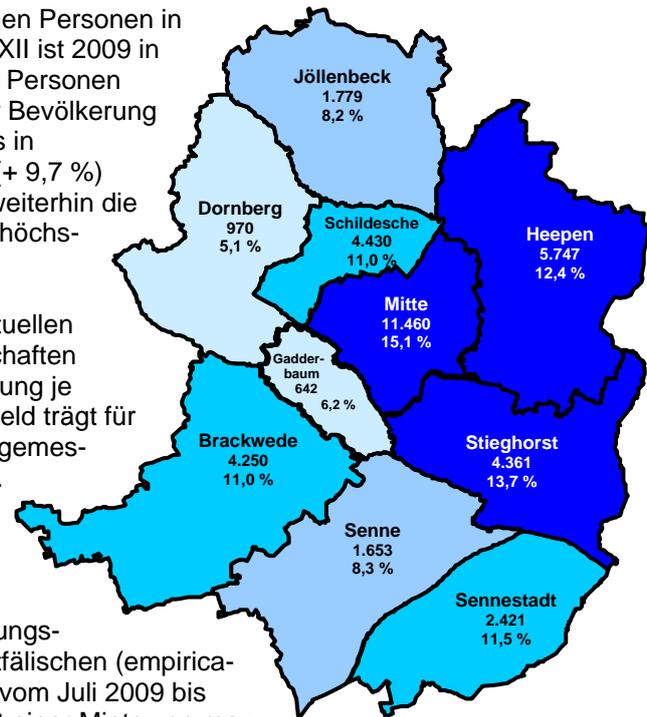
²⁶ Auf Grund von unterschiedlichen Darstellungen in verschiedenen Medien werden an dieser Stelle sowohl die Arbeitslosenquote bezogen auf die abhängigen zivilen Erwerbspersonen als auch die Quote im Bezug auf sämtliche Erwerbspersonen dokumentiert.

5.5 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften

Abb. 47 Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII, prozentualer Anteil an Bevölkerung, Stand: 12/2009

Die Zahl der erwerbsfähigen hilfebedürftigen Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII ist 2009 in Bielefeld um 2.161 bzw. 6,1 % auf 37.772 Personen angestiegen. Der Anteil an der Bielefelder Bevölkerung steigt damit auf 11,6 %. Prozentual gibt es in Jöllenberg (+ 12,9 %) und in Sennestadt (+ 9,7 %) die größten Zuwächse. Trotzdem haben weiterhin die Bezirke Mitte, Stieghorst und Heepen die höchsten Anteile an der Bevölkerung²⁷.

In der nebenstehenden Grafik sind die aktuellen Zahlen von Personen in Bedarfsgemeinschaften sowie der jeweilige Anteil an der Bevölkerung je Stadtbezirk dokumentiert. Die Stadt Bielefeld trägt für Bezieher des Arbeitslosengeldes II die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. Der aktuelle Grenzwert liegt netto bei 4,64 €/m²/Monat zzgl. eines evtl. zu gewährenden Klimabonus (s. u.).



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

Eine Auswertung von rd. 7.700 Mietwohnungsinseraten im Internet und der Neuen Westfälischen (empirica-Preisdatenbank, IDN ImmoDaten GmbH) vom Juli 2009 bis Juni 2010 ergab rund 800 Wohnungen mit einer Miete von max. 4,64 €/m² in Bielefeld. Hinzu kommen gut 400 Wohnungsangebote, die zwar über 4,64 €/m² liegen, aber max. 245,92 € monatlich kosten und damit von Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können. Insgesamt stehen (ohne Klimabonus) somit 15,6 % bzw. 1.200 aller angebotenen Mietwohnungen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung. Dieses untere Mietpreissegment wird auch von anderen Bevölkerungsgruppen, wie z.B. Studenten oder Auszubildenden nachgefragt.

Seit drei Jahren wird in Bielefeld für die Werte der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) ein dreistufiger Klimabonus nach energetischen Gebäudekriterien gewährt. Die Mehrkosten im Bereich der Kaltmiete werden dabei durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert. Diese Option erweitert die angebotenen Mietwohnungssegmente zusätzlich. Es gelten die entsprechenden Werte der folgenden Tabelle, wenn der Endenergieverbrauch anhand eines Gebäudeenergieausweises nachgewiesen wird:

Tab. 7 Klimabonus-Grenzwerte

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

Die Unterschreitung der Grenzwerte ist durch einen Energieausweis nachzuweisen.

Stadt Bielefeld, Bauamt

²⁷ vgl. Bericht „Lebenslagen und soziale Leistungen 2009“ des Sozialdezernates der Stadt Bielefeld

Ergebnis Kapitel 5

Die Löhne und Gehälter sind 2009 auf Grund der Finanzkrise im Bundesdurchschnitt brutto um 0,2 % und netto um 0,3 % zurückgegangen. Die Sparquote sinkt 2009 auf 11,1 %.

Die Baukosten für Wohngebäude bleiben 2009 größtenteils stabil. Die Hypothekenzinsen sind 2009 weiter gefallen und liegen im Sommer 2010 auf einem historisch niedrigen Zinsniveau.

Die Zahlen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte und die der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine sind 2009 um 9 % zurückgegangen. Die Wohnungsnotstandsfälle darunter sind jedoch kaum rückläufig. Trotzdem schrumpft die Zahl der Erst- und Wiederbezüge von Sozialwohnungen um 20 %. Der entsprechende Versorgungsgrad von 47 % liegt unter dem Vorjahresniveau.

11,6 % aller Bielefelder bzw. rund 37.772 Personen erhalten Arbeitslosengeld II, 6,1 % mehr als 2008. Jöllenbeck und Sennestadt haben prozentual die größten Zuwächse. In Mitte, Stieghorst und Heepen finden sich weiterhin die höchsten Anteile von Menschen im ALG II. Insgesamt stehen (ohne Klimabonus) 15,6 % bzw. 1.200 aller angebotenen Mietwohnungen ALG II-Empfängern zur Verfügung. Der Klimabonus im Bereich der Kosten der Unterkunft unterstützt Hauseigentümer, die ihren Wohnungsbestand energetisch sanieren und erschließt ALG II-Empfängern weitere Wohnungsmarktsegmente.

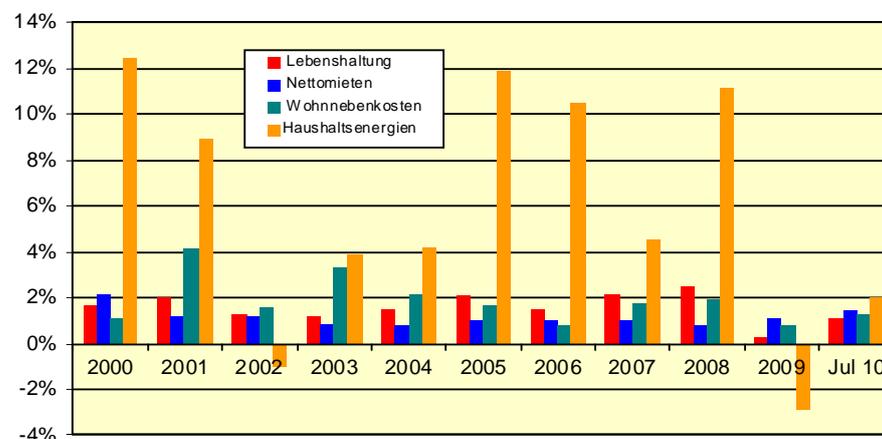
Die Arbeitslosenquote ist auch in Bielefeld auf Grund der Krise auf über 11 % im Frühjahr 2010 gestiegen. Im Sommer 2010 liegt die Quote bei 10,5 %.

6 Mieten/Nebenkosten

Die Entwicklung der Wohnungsmieten ist ein wichtiger Indikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Die allgemeinen Lebenshaltungskosten sind 2009 auf Grund der rückläufigen Energiepreise deutlich geringer gestiegen als die Nettomieten und Wohnnebenkosten. In der ersten Jahreshälfte 2010 sind die Lebenshaltungskosten sowie die Nettomieten und Wohnnebenkosten gegenüber dem Vorjahreswert um über ein Prozent gestiegen. Die Energiepreise haben im gleichen Zeitraum um 2 % zugenommen.

Abb. 48 Jährliche Veränderungsrate für Nettomieten, Nebenkosten²⁸, und Haushaltsenergien in NRW im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten in NRW 2000 – 7/2010



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

²⁸ Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasser, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Grundsteuer

Die Wohnkosten insgesamt (inkl. Wasser + Energie) haben 2009 auf Grund rückläufiger Energiepreise leicht abgenommen. Die Nettomieten sind in den letzten Jahren p.a. etwa um 1 % gestiegen. 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 - 7/2010 (2005 = 100)

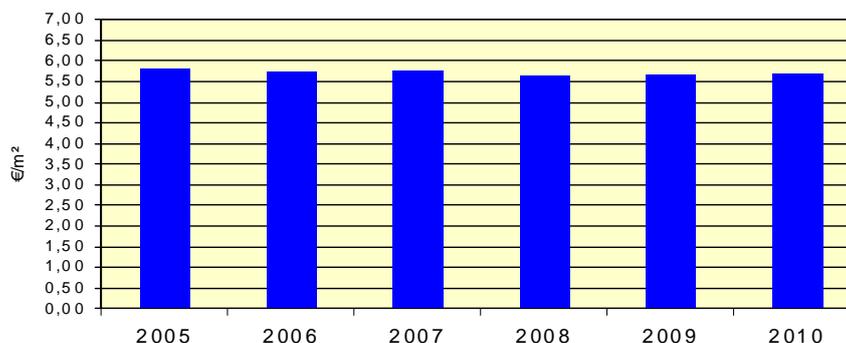
Jahr	Bruttomieten (inkl. Nebenkosten ohne Energie)	Nettomieten	Nebenkosten (Trink-/ Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Grundsteuer)	Haushaltsenergien (Strom, Gas u. a. Brennstoffe)	Wohnung (inkl. Wasser, Strom, Brennstoffe)
2000	94,0	95,0	88,0	76,7	90,5
2001	95,4	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
2009	104,4	104,3	105,4	121,1	108,1
7/2010	105,6	105,4	106,8	125,3	109,8

Daten: IT.NRW

6.1 Analyse der Angebotsmieten

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 2009 bis Juni 2010 werden im Auftrag Sparkasse Bielefeld rund 7.700 angebotene Mietinserate ausgewertet. Mehrfachanzeigen mit gleichem Textinhalt werden herausgefiltert.

Abb. 49 Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld (Median aller Angebote) 2005 - 6/2010



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



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

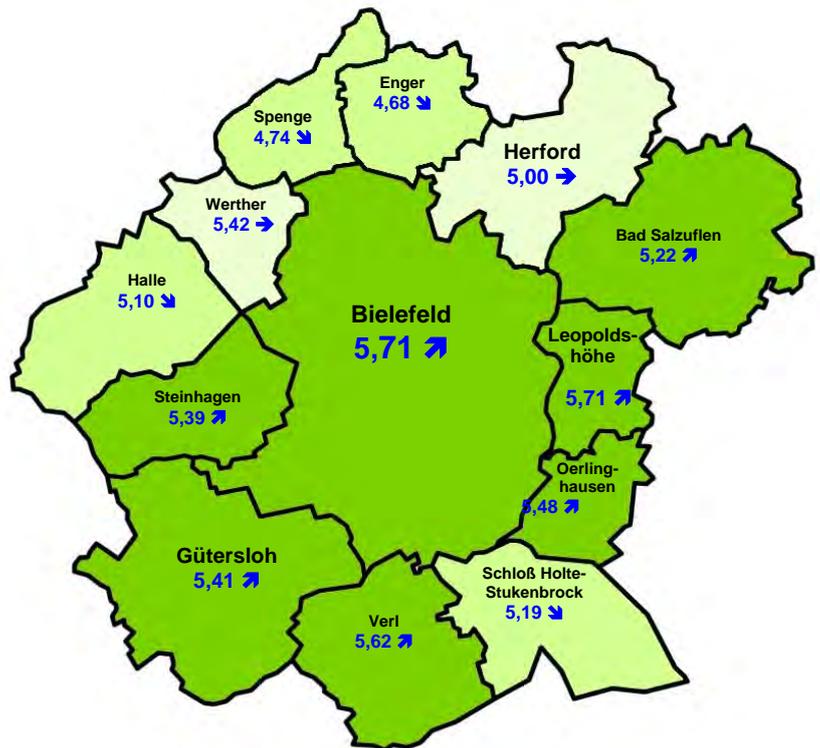
Internet: www.mieterbund-owl.de

Abb. 50 Angebotsmieten in Bielefeld und angrenzenden Kommunen (Median aller Angebote in €/m²) 7/2009 - 6/2010

Die Entwicklung der Angebotsmieten am Bielefelder Wohnungsmarkt ist danach weitestgehend stabil. Der Median aller angebotenen Mietinsserate liegt bei 5,71 €/m² (2008/2009: 5,67 €/m²).

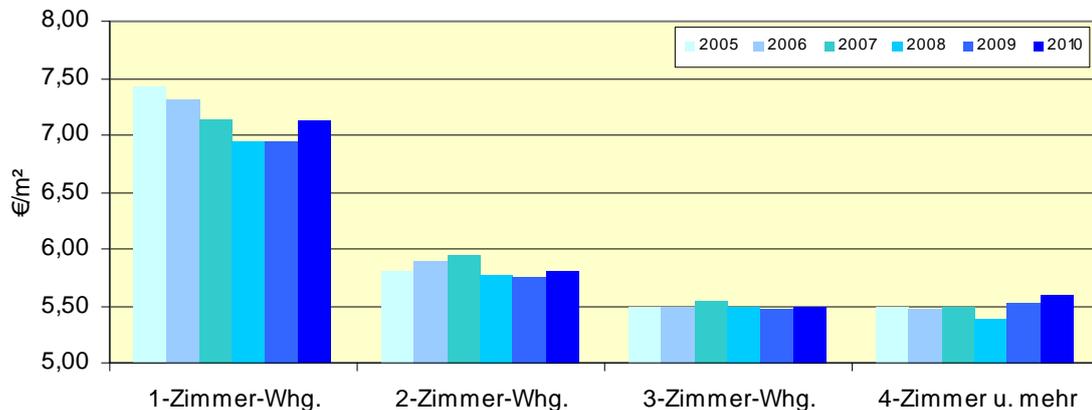
In den angrenzenden Kommunen stellt sich das Niveau der Angebotsmieten z.T. deutlich geringer dar. In Schloß Holte – Stukenbrock, Halle, Spenge und Enger sind die Werte dabei niedriger als ein Jahr zuvor.

Steigende Mieten gibt es dagegen auch in Gütersloh, Verl, Steinhagen, Oerlinghausen, Leopoldshöhe und Bad Salzuflen.



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

Abb. 51 Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld nach Wohnungssegmenten (Mediane) 2005 - 6/2010



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

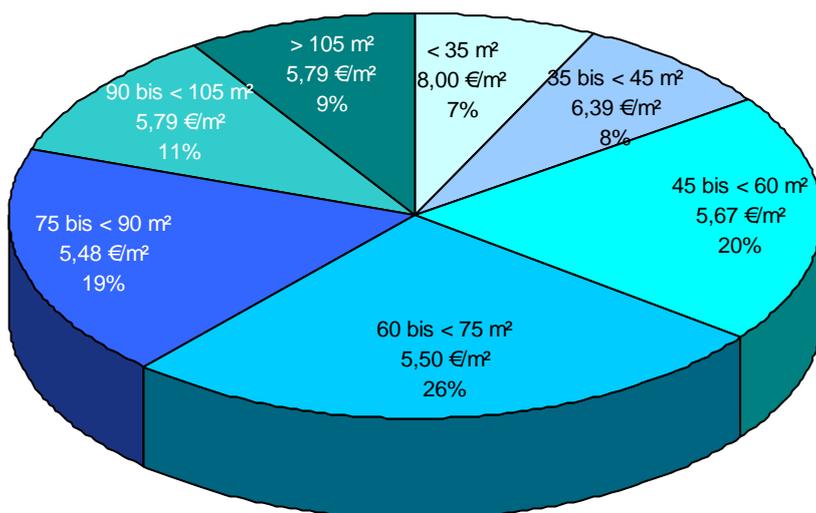
Die einzelnen Angebotssegmente des Mietwohnungsmarktes in Bielefeld stellen sich zurzeit relativ stabil dar:

- Die Angebotsmiete für 1-Raum-Wohnungen ist mit 7,12 €/m² etwas höher als der Vorjahreswert von 6,95 €/m² (Median). Die Nettokaltmiete der 717 ausgewerteten Wohnungsinsserate für 1-Raum-Wohnungen liegt im Median bei 240 € (Vorjahr 243 €).
- Für 2-Zimmer-Wohnungen liegen die Angebotsmieten aktuell mit 5,81 €/m² nur leicht über dem Vorjahreswert von 5,76 €/m². Die Net-

tokalmiete der 1.951 ausgewerteten Wohnungsinserate für 2-Zimmer-Wohnungen beträgt im Median weiterhin 330 €

- 3-Zimmer-Wohnungen machen mit rd. 2.300 Wohnungsinseraten den größten Anteil aus. Der Medianwert ist mit 5,50 €/m² weitestgehend stabil (Vorjahreswert 5,47 €/m²). Die Nettokaltmiete der ausgewerteten 3-Zimmer-Wohnungen liegt im Median unverändert bei 408 €
- Die Mieten für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen sind auf 5,59 €/m² gestiegen. Die Nettokaltmiete der 757 ausgewerteten Wohnungsinserate für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen liegt im Median bei 580 € (Vorjahr 571 €).
- Mieteinfamilienhäuser kosten aktuell 790 € Miete bzw. 6,05 €/m² (Medianwerte) im Monat. Diese Zahlen basieren auf 411 ausgewerteten Inseraten und bewegen sich etwas unter den Vorjahreswerten von 800 € bzw. 6,21 €/m².
- 10 % der angebotenen Mietwohnungen sind 1-Raumwohnungen, 27 % haben zwei Zimmer, 32 % drei Zimmer und 10 % vier oder mehr Zimmer. In 21 % der Mietwohnungsinserate ist leider keine Raumanzahl angegeben. Mieteinfamilienhäuser machen 5 % der Mietinserate aus.

Abb. 52 Prozentuale Verteilung der Mietwohnungsgrößen mit Medianen der Mieten (pro m²) 7/2009 - 6/2010



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

Die Zusammensetzung der verschiedenen Mietwohnungsgrößen entspricht annähernd der des Vorjahres:

Jede vierte angebotene Wohnung ist weiterhin 60 – 75 m² groß, im Median liegen diese Wohnungen aktuell bei 5,50 €/m². 20 % aller Wohnungen haben 45 - 60 m² bei einer Miete von 5,67 €/m². Beide Mietwerte entsprechen damit ebenfalls annähernd den Vorjahreswerten. Die großen Wohnungen ab 90 m² machen insgesamt ein Fünftel des Angebotes aus, und kosten im Median 5,79 €/m².

Das entspricht einer Mietpreiserhöhung von 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr bei den Wohnungsgrößen von 90 – 105 m². Die Wohnungen ab 105 m² werden um 2,3 % teurer.

Über 60 % bzw. 4.435 der Mietwohnungen werden für weniger als 6 €/m² angeboten. Darunter entfallen 22 Prozentpunkte (1.650) auf Wohnungen die unter 5 €/m² liegen. Mehr als 1.500 Mietwohnungsinserate bzw. 21 % liegen in der Preisklasse zwischen 6 und 7 €/m². Annähernd 10 % der Angebote liegen bei 7 bis 8 €/m², 8 % zum Teil deutlich darüber.

Da es sich hierbei um Angebotsmieten handelt, können die tatsächlich vereinbarten Mietwerte variieren.

6.2 Probleme am Mietwohnungsmarkt

Im Wohnungsmarktbarometer 2010 nennen drei von vier Befragten 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.

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

Soziale Probleme durch Segregation werden nur noch von 29 % problematisiert (2009: 40 %).

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

Ergebnis Kapitel 6

Die Steigerungsrate der Nettomieten liegt 2009 in NRW erstmals deutlich über der Zunahme der Lebenshaltungskosten auf Grund der rückläufigen Energiepreise. Insgesamt sind die Wohnkosten 2009 dadurch leicht zurückgegangen.

Die Internet- und Zeitungsanalyse der Mietwohnungsinserate für Bielefeld 2009/2010 dokumentiert weiterhin ein umfassendes Angebot in sämtlichen Marktsegmenten mit stabilen Mietpreisen.

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

Web: 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 2010 (www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/) zusammengefasst:

7.1 Kauffälle

Die Gesamtanzahl der Kauffälle (inkl. Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen etc.) ist 2009 1 % geringer ausgefallen als 2008. Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.723 Kauffällen, der Geldumsatz bei insgesamt 485 Mio. € und ist somit gegenüber dem Vorjahr um 4,5 % angestiegen (2008: 464 Mio. €).

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat 2009 um 19 % zugenommen. Die Preise liegen dabei 3 % höher als im Vorjahr.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist 2009 um 8 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um 10 % gestiegen. Die Quadratmeterpreise differieren sehr stark, liegen aber insgesamt 6 % niedriger als im Vorjahr.

Der Bereich der Eigentumswohnungen stellt sich 2009 etwas negativer dar: Kauffälle – 2 %, Geldumsatz +/- 0. Die Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich auf Vorjahresniveau.

Tab. 9 Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2005 – 2009

	2005	2006	2007	2008	2009	
Gesamtzahl der Kaufverträge (Ohne Erbbaurechtsverträge)	3.128	2.467	2.684	2.746	2.723	↓
Teilmärkte						
Wohnungseigentum im Bestand	867	650	935	1.089	1.067	↓
bebaute Grundstücke	900	598	853	806	868	↗
davon						
Ein- und Zweifamilienhäuser	685	431	550	587	626	↗
Mehrfamilienhäuser	49	108	187	148	173	↗
unbebaute Grundstücke	551	460	480	461	328	↓
davon individueller Wohnungsbau	370	141	181	206	231	↗

Daten: Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

7.2 Bodenrichtwerte

Abb. 53 Bodenrichtwertkarte Bielefeld für den individuellen Wohnungsbau 2010

Die aktuellen Bodenrichtwerte (in €/m²) für die einzelnen Stadtbezirke Bielefelds sind in den nebenstehenden Karten getrennt nach individuellem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau dargestellt.

Die Werte sind zum Stichtag 01.01.10 beschlossen und gelten nur für atlastenfreie Grundstücke.

Die Werte für Bielefeld liegen im Vergleich zu anderen nordrhein-westfälischen Großstädten im unteren Bereich (s. Abb. 56).

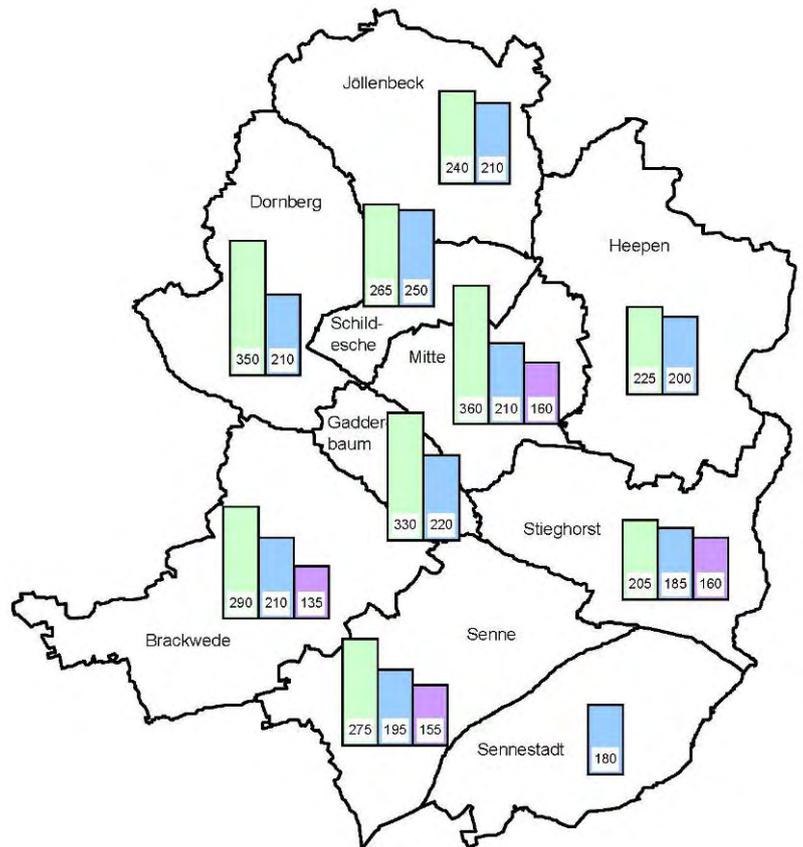
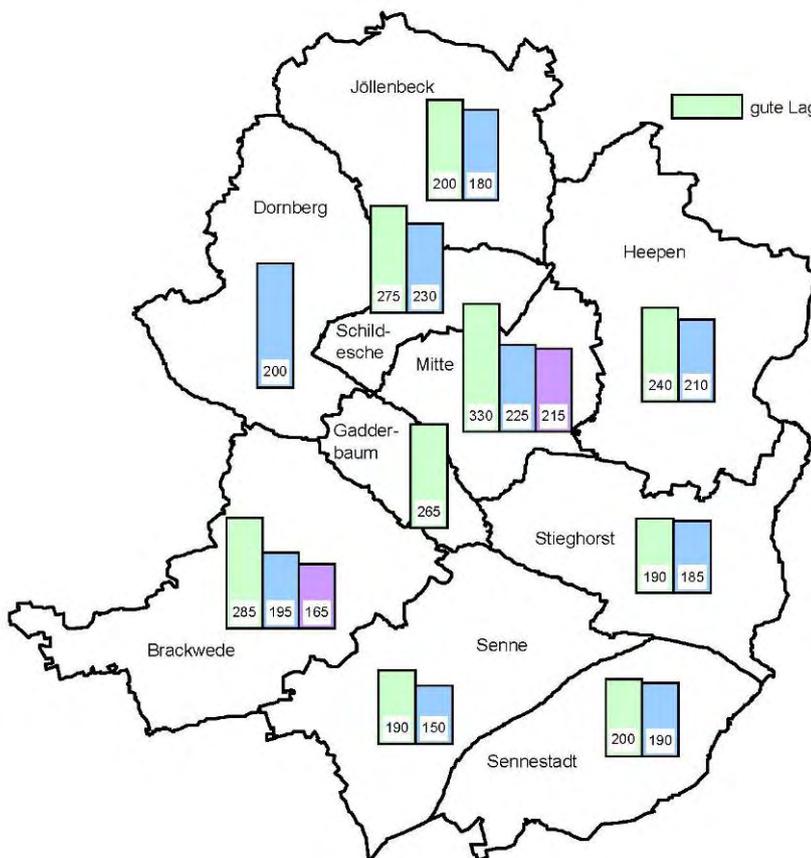


Abb. 54 Bodenrichtwertkarte Bielefeld für den Geschosswohnungsbau 2010



Individueller Wohnungsbau
(1- oder 2 geschossige Bauweise)

gute Lage mittlere Lage mäßige Lage

Daten + Grafik: Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Geschosswohnungsbau
(3 oder mehrgeschossige Bauweise)

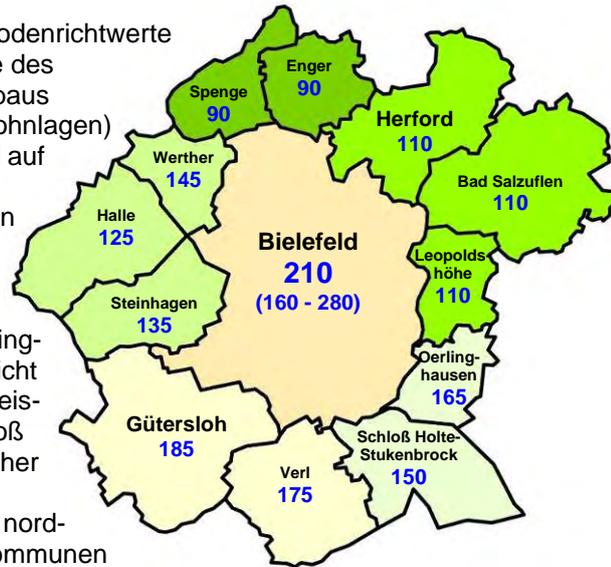
Daten + Grafik: Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Abb. 55 Bodenrichtwerte 2009 in Bielefeld und Nachbarkommunen

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (bezogen auf mittlere Wohnlagen) bleiben 2009 in Bielefeld auf einem deutlich höheren Niveau als in den meisten Nachbarkommunen.

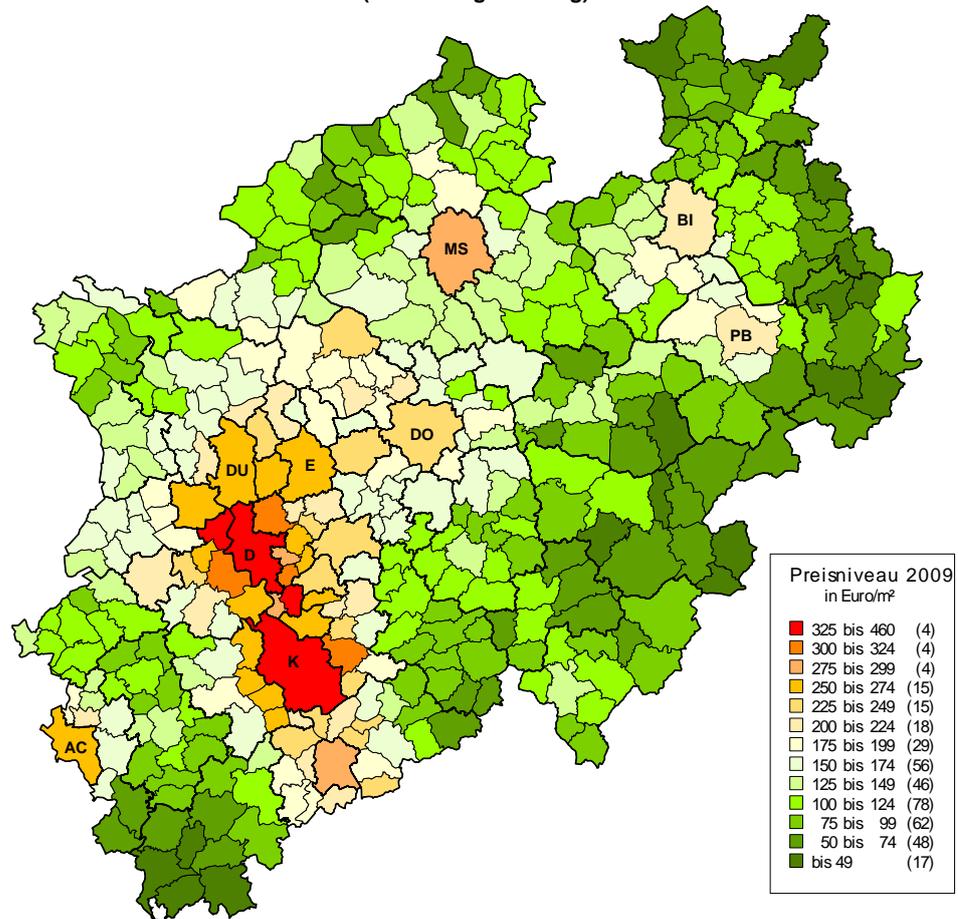
Gütersloh, Verl und Oerlinghausen, liegen aktuell leicht unter dem Bielefelder Preisniveau, gefolgt von Schloß Holte-Stukenbrock, Werther und Steinhagen.

Die Bodenrichtwerte der nord-östlich angrenzenden Kommunen sind z.T. mehr als 50 % niedriger als im Bielefelder Durchschnitt.



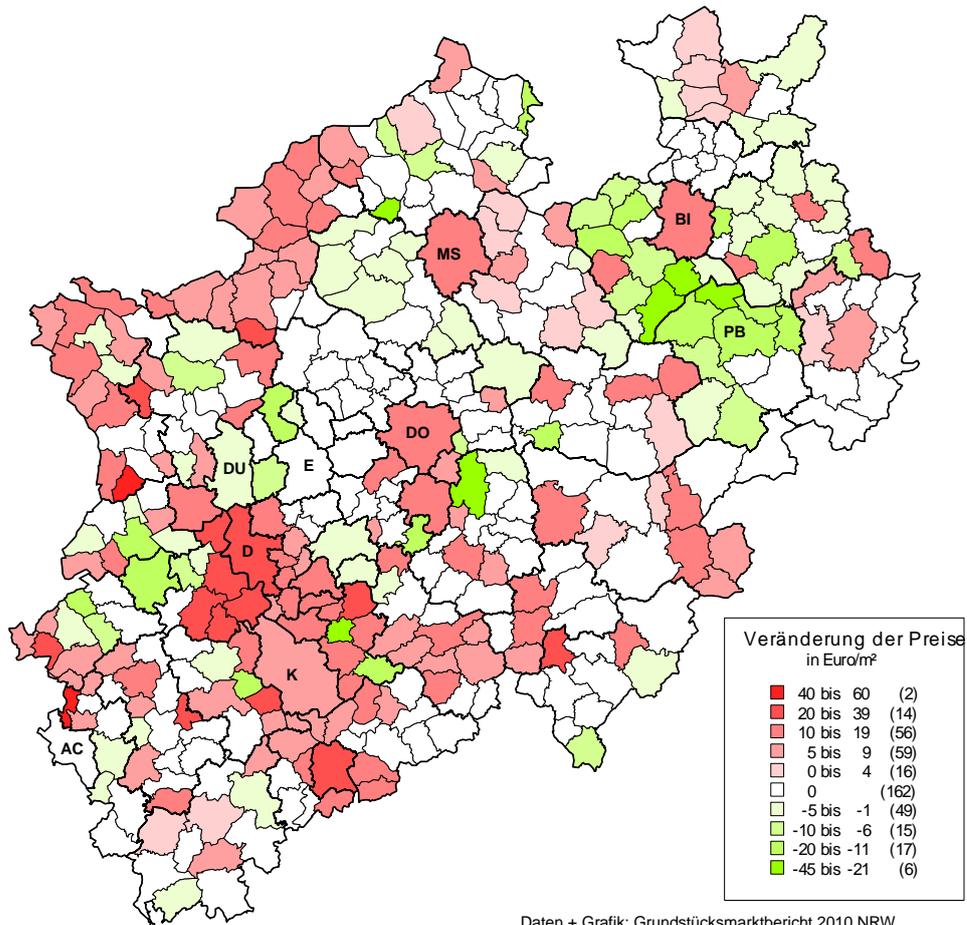
Daten: Grundstücksmarktbericht 2010 NRW, Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Die folgenden zwei Abbildungen zeigen das Preisniveau 2009 in NRW sowie die Grundstückspreisentwicklung in NRW von 2004 bis 2009.

Abb. 56 Preisniveau 2009 in NRW (Gemeindegliederung)

Daten + Grafik: Grundstücksmarktbericht 2010 NRW

Abb. 57 Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau 2009 zu 2004



Im Geschosswohnungsbau haben sich die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Bauland 2009 in Bielefeld und vergleichbaren kreisfreien Städten größtenteils nicht verändert. Lediglich in Wuppertal sind die Werte 2009 leicht rückläufig.

Tab. 10 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau 2008/2009

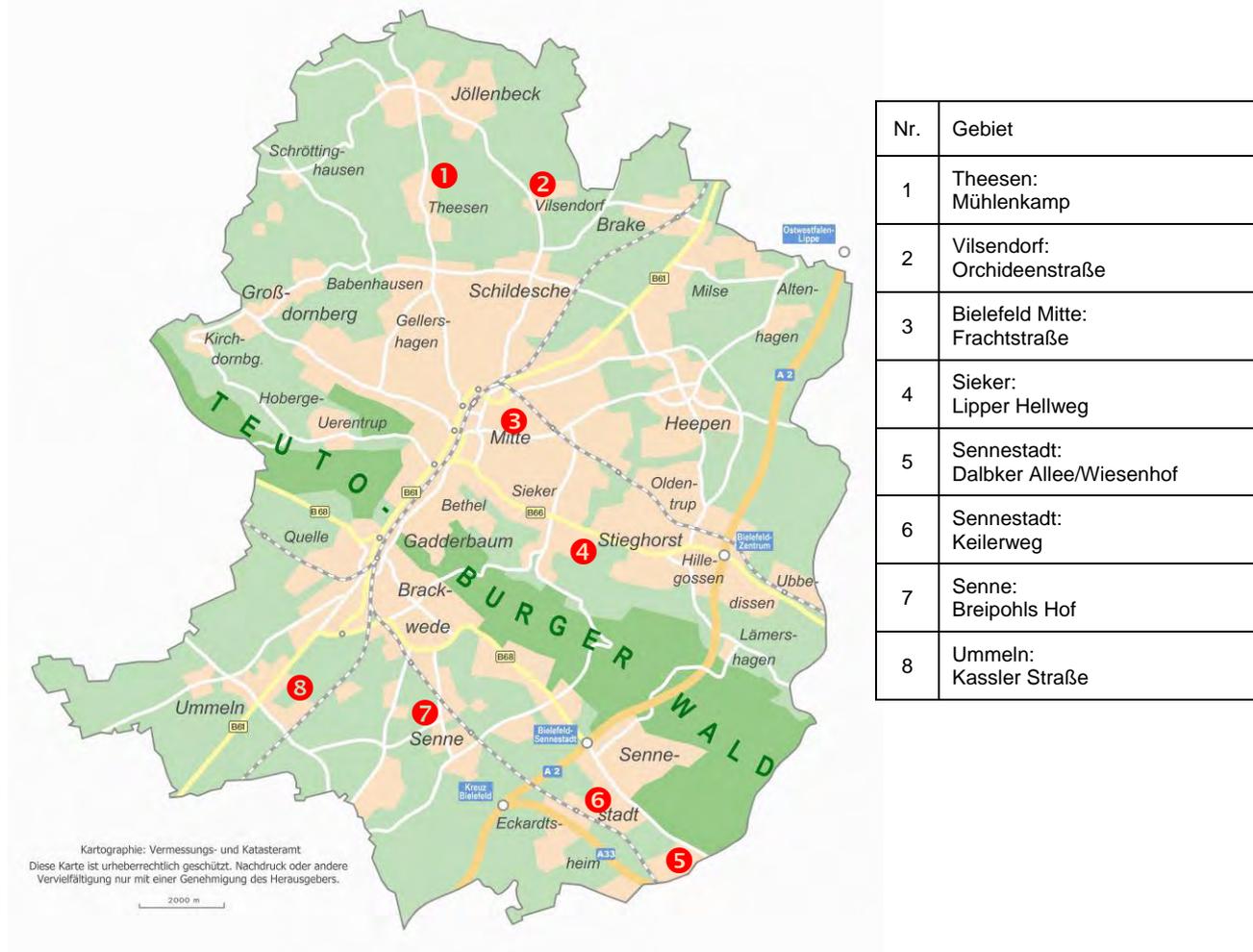
Stadt	2008 Grundstückswert in €/m ² erschließungsbeitragsfrei			2009 Grundstückswert in €/m ² erschließungsbeitragsfrei			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	
Aachen	330	295	135	330	295	135	→
Bielefeld	265	210	180	265	210	180	→
Bochum	245	210	165	245	210	165	→
Bonn	370	275	235	370	275	235	→
Gelsenkirchen	205	170	155	205	170	155	→
Mönchengladbach	240	210	160	245	210	160	→
Münster	300	250	200	300	250	200	→
Wuppertal	245	205	155	240	200	150	↘

Daten: Grundstücksmarktbericht NRW 2009/2010

7.3 Aktuelle Wohnbauflächen für Eigenheime

In verschiedenen Baugebieten sind aktuell insgesamt rund 200 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. 58 Größere Baugebiete für Eigenheime, Stand 9/2010



Ergebnis Kapitel 7

Die Gesamtanzahl der Kauffälle ist 2009 gegenüber dem Vorjahr annähernd stabil geblieben. Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.723 Kauffällen, der Geldumsatz ist mit insgesamt 485 Mio. € um 4,5 % angestiegen. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat 2009 um weitere 19 % (2008: 14 %) zugenommen. Der Geldumsatz ist ebenfalls gestiegen. Die Quadratmeterpreise liegen 3 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zu anderen Großstädten in NRW hat Bielefeld weiterhin ein günstiges Preisniveau.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist 2009 nach dem Rückgang im Vorjahr (2008: -5 %) um 8 % gestiegen. Der Bereich der Eigentumswohnungen stellt sich 2009 etwas negativer dar: Kauffälle - 2 %, Geldumsatz +/- 0, Preise etwa auf Vorjahresniveau.

In verschiedenen Baugebieten gibt es z. Z. in Bielefeld rund 200 attraktive Grundstücksangebote für Bauwillige.



Wohnen für Generationen*

**Tulpenweg 5
33659 Bielefeld
Telefon 05209-91080
www.gswg-senne.de**

***Wohnungen für alle Lebenssituationen in unterschiedlichen Preiskategorien.**



Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG



8 Expertenkreis

Dieser Wohnungsmarktbericht wird im Herbst 2010 wichtigen Akteuren am Bielefelder Wohnungsmarkt präsentiert. Die Ergebnisse werden 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
Karl-Heinz Plischke	Prokurist 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

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2010 und ergänzt darüber hinaus das aktuelle Schwerpunktthema:

Bestandssanierungen

- Bei energetischen Bestandssanierungen sollte möglichst eine „Warmmietenneutralität“ angestrebt werden.
- Moderate Mieterhöhungen können in diesem Zusammenhang durch Wohnwertsteigerungen, wie z.B. Balkonanbauten, begründet sein.
- Eine verbindliche Zeitplanung der Sanierungsmaßnahme und eine entsprechende Information der Bewohner von sanierungsbedürftigen Immobilien minimiert das Konfliktpotential. Zusätzlich bieten sich freiwillige Mietreduzierungen für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen an.
- Das Verhalten der Mieter (z.B. Lüftung) nach einer Sanierung ist nicht immer an die Energiesparmaßnahmen angepasst. Hier sind zielgruppengerechte Informationen und z.T. finanzielle Anreize hilfreich.
- Das niedrigere Investitionsvolumen in der aktuellen KfW-Statistik (vgl. Kap. 4.3.2, S. 44) wird bestätigt, obgleich viele Privateigentümer eine hohe Motivation für energetische Maßnahmen haben. Viele Eigentümer sanieren ihre Immobilien jedoch derzeit nur in kleinen Schritten, auch wenn sich die Sanierungsmaßnahmen insgesamt dadurch unwirtschaftlich darstellen.
- Der zukünftige Bedarf an barrierefreien Wohnungen der heute 50 bis 60-Jährigen sollte weiter analysiert werden.
- Viele Bauunternehmen sind z. Zt. auch wegen der Aufträge aus dem Konjunkturpaket II ausgelastet, so dass zusätzliche Maßnahmen im Gebäudebestand nur zu deutlich höheren Angebotspreisen durchgeführt werden können.

Bestandsimmobilien

- Es gibt z. Zt. eine starke Nachfrage nach Bestandsimmobilien, die primär mit dem niedrigen Zinsniveau begründet wird.
- Die Ergebnisse der empirica-Preisdatenbank zum Immobilienmarkt (vgl. Kap. 4.3.1, S. 43) sind im Vergleich der Neubau- und der Bestandspreise nur schwer nachvollziehbar.
- Immobilien werden zunehmend über das Internet vermarktet. Dies gilt gleichsam für Vermietungen und Verkäufe.

Anhang

Tab. 11 Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2009

2009	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenneck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt	vgl. Kapitel
Fläche in km ²	18,5	11,0	8,7	38,2	29,1	29,7	38,0	27,9	24,7	32,2	257,8	
Bevölkerungsdichte	4.104	3.682	1.191	1.008	658	734	1.221	1.141	852	620	1.262	
Bevölkerung insgesamt	76.050	40.315	10.317	38.464	19.125	21.778	46.408	31.799	21.056	19.963	325.275	3.1
mit Migrationshintergrund	32,7%	27,7%	17,9%	30,4%	16,2%	19,3%	35,0%	36,0%	37,1%	26,6%	30,0%	3.1
Haushalte insgesamt	44.323	21.543	5.729	18.496	9.549	9.627	20.246	14.592	9.891	8.819	162.815	3.1
Anteile der Haushalte:												
Haushalte mit Kindern	14,9%	17,6%	15,7%	22,1%	19,0%	25,4%	26,0%	23,9%	22,4%	25,1%	20,1%	3.1
Single-Haushalte	58,3%	49,3%	55,3%	41,9%	42,5%	33,9%	34,2%	38,4%	39,9%	33,9%	45,5%	3.1
2-Personen-Haushalte	24,4%	29,0%	24,1%	29,9%	31,4%	32,2%	31,5%	30,4%	31,4%	32,5%	28,8%	3.1
3-Personen-Haushalte	8,9%	11,0%	10,1%	12,9%	13,1%	15,5%	15,5%	14,4%	13,2%	15,2%	12,2%	3.1
4-Personen-Haushalte	5,6%	7,4%	7,2%	10,3%	9,3%	12,8%	12,0%	10,9%	9,6%	12,2%	8,9%	3.1
5- und mehr-Personen-Haushalte	2,8%	3,3%	3,3%	5,0%	3,6%	5,7%	6,8%	5,9%	5,9%	6,2%	4,5%	3.1
Durchschnittsalter	40,9	43,2	44,7	43,5	44,6	42,8	41,8	42,4	44,4	43,2	42,6	3.1
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	26,2	30,5	31,2	37,9	33,2	41,2	44,1	40,3	43,2	40,5	35,1	3.1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	34,1	47,4	49,7	51,7	54,2	49,0	48,7	48,0	62,1	50,3	46,2	3.1
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	31,1	39,0	33,9	35,5	34,3	27,2	32,9	32,8	44,3	32,1	33,9	3.1
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	6.491	2.339	385	2.183	547	797	2.513	1.968	1.116	719	19.094	5.5
Personen im ALG II	11.460	4.430	642	4.250	970	1.779	5.747	4.361	2.421	1.653	37.772	5.5
Anteil Personen im ALG II	15,1%	11,0%	6,2%	11,0%	5,1%	8,2%	12,4%	13,7%	11,5%	8,3%	11,6%	5.5
Wohnungen	40.711	20.796	4.701	18.007	8.859	9.300	19.909	14.488	9.067	8.693	159.779	4.3
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	2.424	1.197	121	1.474	524	761	3.526	1.824	727	631	13.330	4.2.3
dito in %	6,0%	5,8%	2,6%	8,2%	5,9%	8,2%	17,7%	12,6%	8,0%	7,3%	8,3%	4.2.3
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,1%	2,2%	0,7%	1,3%	2,3%	3,7%	0,7%	0,7%	0,8%	1,1%	1,4%	4.33
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	243	20	-	121	62	23	125	46	68	87	795	3.4
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	365	41	-	190	-	136	61	74	12	21	900	3.4
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	608	61	0	311	62	159	186	120	80	108	1.695	3.4
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	85	4	16	17	11	6	33	44	2	15	233	3.4
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,7%	0,3%	0,3%	1,8%	0,8%	1,8%	1,1%	1,1%	0,9%	1,4%	1,2%	3.4
vermittelte rollstuhl. WE	6	-	3	1	-	-	1	1	-	-	12	3.4
Interessenten rollstuhl. WE	47	2	1	3	-	3	5	3	2	4	70	3.4
Bautätigkeit												
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,3	0,3	0,3	1,0	0,4	1,7	1,5	1,0	0,8	1,6	0,8	4.2.4
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	26	12	3	39	7	36	71	31	17	32	274	4.2.4
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,0	0,4	1,2	0,4	0,8	0,6	0,4	3,0	0,4	1,5	0,9	4.2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	75	18	12	15	16	14	18	94	8	29	299	4.2
Kauffälle:												
nicht bebaute Grundstücke	33	45	10	58	25	33	106	74	24	48	456	7.1
bebaute Grundstücke	215	137	37	147	80	81	116	92	68	94	1.067	7.1
Wohnungs- u. Teileigentum	450	153	25	75	41	46	86	94	60	29	1.059	7.1
Bodenrichtwert (in €/m ²):												
individueller Wohnungsbau	160 - 360	250 - 265	220 - 330	135 - 290	210 - 350	210 - 240	200 - 225	160 - 205	180	155 - 275	135 - 360	7.2
Geschosswohnungsbau	215 - 330	230 - 275	265	165 - 285	200	180 - 200	210 - 240	185 - 190	190 - 200	150 - 190	150 - 330	7.2

Tab. 12 Stadt-/ Umlandwanderung in die angrenzenden Kommunen aus Bielefelder Sicht 2000 - 2009

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Durchschnitt 2000-2009	Trend 2009
Bad Salzuflen	Zuzüge	174	203	230	238	224	191	240	235	181	224	214	↓
	Fortzüge	209	260	245	261	207	241	247	258	259	288	248	
	Saldo	-35	-57	-15	-23	17	-50	-7	-23	-78	-64	-34	
Enger	Zuzüge	143	155	151	198	167	128	121	141	141	158	150	↑
	Fortzüge	355	242	288	262	234	234	212	218	162	233	244	
	Saldo	-212	-87	-137	-64	-67	-106	-91	-77	-21	-75	-94	
Gütersloh	Zuzüge	460	433	463	564	466	416	427	428	496	495	465	↑
	Fortzüge	450	412	380	471	552	508	440	499	451	447	461	
	Saldo	10	21	83	93	-86	-92	-13	-71	45	48	4	
Halle	Zuzüge	201	171	175	215	156	161	142	209	165	200	180	↑
	Fortzüge	169	219	187	261	238	194	172	164	148	191	194	
	Saldo	32	-48	-12	-46	-82	-33	-30	45	17	9	-15	
Herford	Zuzüge	320	314	312	392	325	378	354	373	338	378	348	↑
	Fortzüge	413	430	389	457	509	493	471	501	423	359	445	
	Saldo	-93	-116	-77	-65	-184	-115	-117	-128	-85	19	-96	
Leopoldshöhe	Zuzüge	222	260	234	278	229	190	206	196	225	195	224	↓
	Fortzüge	297	355	242	286	244	282	213	292	268	296	278	
	Saldo	-75	-95	-8	-8	-15	-92	-7	-96	-43	-101	-54	
Oerlinghausen	Zuzüge	313	307	267	346	302	284	258	294	229	302	290	↑
	Fortzüge	334	370	396	379	416	298	337	236	272	278	332	
	Saldo	-21	-63	-129	-33	-114	-14	-79	58	-43	24	-41	
Schloß Holte - Stukenbrock	Zuzüge	284	304	302	393	264	281	298	272	310	289	300	↑
	Fortzüge	447	393	367	351	377	311	321	325	310	298	350	
	Saldo	-163	-89	-65	42	-113	-30	-23	-53	0	-9	-50	
Spenge	Zuzüge	140	141	138	180	140	131	119	136	131	153	141	↓
	Fortzüge	191	187	176	202	168	192	173	161	207	179	184	
	Saldo	-51	-46	-38	-22	-28	-61	-54	-25	-76	-26	-43	
Steinhagen	Zuzüge	347	299	340	336	251	256	278	289	321	305	302	↑
	Fortzüge	437	382	386	390	351	368	341	343	341	328	367	
	Saldo	-90	-83	-46	-54	-100	-112	-63	-54	-20	-23	-65	
Verl	Zuzüge	124	90	109	141	93	106	100	111	126	103	110	↓
	Fortzüge	125	106	126	122	142	100	113	103	83	125	115	
	Saldo	-1	-16	-17	19	-49	6	-13	8	43	-22	-4	
Werther	Zuzüge	183	184	212	240	221	235	197	199	176	164	201	↓
	Fortzüge	242	231	242	288	225	208	250	230	183	215	231	
	Saldo	-59	-47	-30	-48	-4	27	-53	-31	-7	-51	-30	
Summen	Zuzüge	2.911	2.861	2.933	3.521	2.838	2.757	2.740	2.883	2.839	2.966	2.925	↑
	Fortzüge	3.669	3.587	3.424	3.730	3.663	3.429	3.290	3.330	3.107	3.237	3.447	
	Saldo	-758	-726	-491	-209	-825	-672	-550	-447	-268	-271	-522	

IT.NRW, eigene Berechnungen

Tab. 13 Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2000 – 2009

Fertig gestellte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäude) ²⁹					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
2000	777	1.898	1.382	1.803	10.248
2001	702	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 ³⁰	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
2009	671 ³¹	1.022	417	440	3.995

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

Tab. 14 Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2000 – 2009

Genehmigte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäude) ³²					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
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
2009	808	1.246	461	622	4.877

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

²⁹ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden³⁰ höchster Wert blau³¹ niedrigster Wert rot³² einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Tab. 15 Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2008/2009

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)		
	2008	2009	
Bielefeld	210	210	→
Kreis Gütersloh			
Gütersloh	195	185	↘
Halle (Westf.)	125	125	→
Rheda-Wiedenbrück	155	155	→
Rietberg	125	120	↘
Schloß Holte-Stukenbrock	145	150	↗
Steinhagen	135	135	→
Verl	175	175	→
Werther (Westf.)	145	145	→
Kreis Herford			
Bünde	95	95	→
Enger	90	90	→
Herford	110	110	→
Spenge	90	90	→
Kreis Lippe			
Bad Salzuflen	105	110	↗
Detmold	110	110	→
Lage	105	105	→
Leopoldshöhe	115	110	↘
Oerlinghausen	135	165	↗
Kreis Paderborn			
Delbrück	185	185	→
Hövelhof	170	160	↘
Paderborn	205	200	↘

Tab. 16 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2008/2009

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)						
	2008			2009			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Bielefeld	280	210	160	280	210	160	→
Zum Vergleich							
Aachen	440	265	175	440	265	175	→
Bochum	300	245	210	300	245	210	→
Bonn	340	285	240	340	285	240	→
Gelsenkirchen	290	175	135	290	175	135	→
Mönchengladbach	300	220	150	300	220	150	→
Münster	350	280	220	350	280	220	→
Wuppertal	335	250	-	325	245	-	↘
Nachbarstädte							
Stadt Gütersloh	250	195	150	250	185	145	↘
Stadt Herford	175	110	80	175	110	80	→
Stadt Detmold	140	110	95	140	110	95	→
Stadt Minden	170	100	60	170	100	60	→
Stadt Paderborn	250	205	165	240	200	160	↘
Nachbarkreise							
Kreis Gütersloh (ohne Stadt Gütersloh)	105 - 220	95 - 175	75 - 120	105 - 220	90 - 175	70 - 120	→
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	75 - 120	70 - 95	55 - 80	75 - 120	60 - 95	55 - 80	→
Kreis Lippe (ohne Stadt Detmold)	50 - 170	42 - 135	32 - 105	50 - 175	43 - 165	31 - 105	→
Kreis Minden - Lübbecke (ohne Stadt Minden)	50 - 135	34 - 100	17 - 60	50 - 135	34 - 100	17 - 60	→
Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)	75 - 230	60 - 185	55 - 155	70 - 230	60 - 185	55 - 155	→

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1	Prozessübersicht Masterplan Wohnen	8
Abb. 2	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2000 – 2009	9
Abb. 3	IT.NRW Bevölkerungsprognose für Bielefeld 2008 - 2030	10
Abb. 4	IT.NRW Haushaltsvorausberechnung für Bielefeld 2008 - 2030 (konstante Variante)	10
Abb. 5	Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2000 – 2009	11
Abb. 6	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2000 – 2009	11
Abb. 7	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2009	12
Abb. 8	Durchschnittliche Miete einer 48 m ² -Wohnung vor und nach der Modernisierung des Geschosswohnungsbaus Gehardt-Hauptmann-Str.	16
Abb. 9	Energieverbrauch (klimabereinigt) für Heizung + Warmwasser vor und nach der Sanierung des Geschosswohnungsbaus Gehardt-Hauptmann-Str.	16
Abb. 10	Anteile von Personen im Alter von 75 und älter in den Stadtbezirken im Vergleich mit den Anteilen von barrierefreien Wohnungen für Senioren	17
Abb. 11	Öffentlich geförderte/frei finanzierte barrierefreie/-arme Wohnungen für Senioren, Alten- und Pflegeheimplätze (AP), Tagespflegeplätze (TP) 2009	18
Abb. 12	Einschätzung der Wohnungsmarktlage	31
Abb. 13	Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2000 – 2009	32
Abb. 14	Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2000 - 2009	32
Abb. 15	Fertig gestellte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 2000 - 2009	33
Abb. 16	Genehmigte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 2000 - 2009	33
Abb. 17	Prozentuale Verteilung fertig gestellter WE im Eigenheim- und Geschoss-wohnungsbereich 2000 - 2009	34
Abb. 18	Prozentuale Verteilung genehmigter WE im Eigenheim- und Geschoss-wohnungsbereich 2000 - 2009	34
Abb. 19	Frei finanzierte und öffentlich geförderte fertig gestellte WE 2000 - 2009	35
Abb. 20	Bestand geförderter Wohnungen 2000 – 2009	36
Abb. 21	Veränderung des geförderten Mietwohnungsbestandes (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) 2000 – 2009	36
Abb. 22	Prognose des geförderten Mietwohnungsbestandes 2010 - 2050	37
Abb. 23	Entwicklung der Wohnungsbauförderung 2000 - 2009	37
Abb. 24	Entwicklung der geförderten Eigentumsmaßnahmen 2000 - 2009	38
Abb. 25	Fertig gestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2000 – 2009	38
Abb. 26	Fertigstellungen von geförderten und frei finanzierten Ein- und Zwei-Familienhäusern 2000 - 2009	39
Abb. 27	Investitionsverhalten bei Eigenheimen	39
Abb. 28	Kauffälle beim Wohnungseigentum 2000 – 2009	40
Abb. 29	Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2000 – 2009	40
Abb. 30	Investitionsverhalten Eigentumswohnungen	41
Abb. 31	Bestand an Wohngebäuden und Wohneinheiten 2000 – 2009	42
Abb. 32	Anzahl der Inserate p.a. für Bestandsimmobilien	43
Abb. 33	Mediane der Angebotspreise für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Anzahl der entsprechenden Inserate	43
Abb. 34	Anzahl energetisch sanierter Wohneinheiten, die mit verschiedenen KfW-Programmen finanziert wurden (Dopplungen sind möglich)	44
Abb. 35	Wohnungsleerstandsquote in den Stadtbezirken 2009/2010	45
Abb. 36	Wohnungsleerstandsquoten in Bielefeld u. Stadtbezirken, 2005/2006 – 2009/2010	45
Abb. 37	Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen	47
Abb. 38	Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen	47
Abb. 39	Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte 2000 - 2009 (bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber dem Vorjahr)	48
Abb. 40	Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2000 – 2009 (2005 = 100)	49
Abb. 41	Durchschnittliche Effektivzinssätze (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Zinsbindung über 10 Jahre) 01/2003 – 05/2010	49
Abb. 42	Erteilte WBS 2007 - 2009	51
Abb. 43	Dringliche und vordringliche Wohnungsnotstandsfälle 2007/2008	51
Abb. 44	Versorgte Haushalte mit einer geförderten Mietwohnung 2007 - 2009	51
Abb. 45	Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte 2000 – 2009	52
Abb. 46	Arbeitslosenquoten in der Stadt Bielefeld 01/2005 – 07/2010	52
Abb. 47	Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII, prozentualer Anteil an Bevölkerung, Stand: 12/2009	53
Abb. 48	Jährliche Veränderungsdaten für Nettomieten, Nebenkosten, und Haushaltsenergien in NRW im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten in NRW 2000 – 7/2010	54
Abb. 49	Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld (Median aller Angebote) 2005 - 6/2010	55
Abb. 50	Angebotsmieten in Bielefeld und angrenzenden Kommunen (Median aller Angebote in €/m ²) 7/2009 - 6/2010	57
Abb. 51	Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld nach Wohnungssegmenten (Mediane) 2005 - 6/2010	57
Abb. 52	Prozentuale Verteilung der Mietwohnungsgrößen mit Medianen der Mieten (pro m ²) 7/2009 - 6/2010	58
Abb. 53	Bodenrichtwertkarte Bielefeld für den individuellen Wohnungsbau 2010	61
Abb. 54	Bodenrichtwertkarte Bielefeld für den Geschosswohnungs-bau 2010	61
Abb. 55	Bodenrichtwerte 2009 in Bielefeld und Nachbarkommunen	62
Abb. 56	Preisniveau 2009 in NRW (Gemeindegliederung)	62
Abb. 57	Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau 2009 zu 2004	63
Abb. 58	Größere Baugebiete für Eigenheime, Stand 9/2010	64

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1	Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld	5
Tab. 2	Bielefeld 2009 im Städtevergleich	5
Tab. 3	Barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren, rollstuhlgerechte Wohnungen und Vermittlungen bzw. Interessenten in den Stadtbezirken	17
Tab. 4	Preise für Immobilien (Baujahresklasse ab 2000) in Bielefeld 2008/2009	49
Tab. 5	Gesamtbaukosten in €/m ² Wohnfläche für öffentlich geförderte Mietwohnungen 2005 – 2009	50
Tab. 6	Gesamtbaukosten in €/m ² Wohnfläche für öffentlich geförderte Eigenheime 2005 – 2009	50
Tab. 7	Klimabonus-Grenzwerte	53
Tab. 8	Indexreihen Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien und Wohnung (inkl. Wasser + Energien) 2000 - 7/2010 (2005 = 100)	55
Tab. 9	Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2005 – 2009	60
Tab. 10	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau 2008/2009	63
Tab. 11	Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2009	67
Tab. 12	Stadt-/ Umlandwanderung in die angrenzenden Kommunen aus Bielefelder Sicht 2000 - 2009	68
Tab. 13	Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2000 – 2009	69
Tab. 14	Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2000 – 2009	69
Tab. 15	Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2008/2009	70
Tab. 16	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2008/2009	71