



# Bielefeld

Wohnungsmarktbarometer

2011

---

– Bauamt –

## Inhalt

- Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2011 2
- Investitionsklima 3
- Die befragten Akteure 4
- Leerstände und Fluktuation 4
- Probleme am Mietwohnungsmarkt 4
- Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 5
- Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 6
- Impressum 7

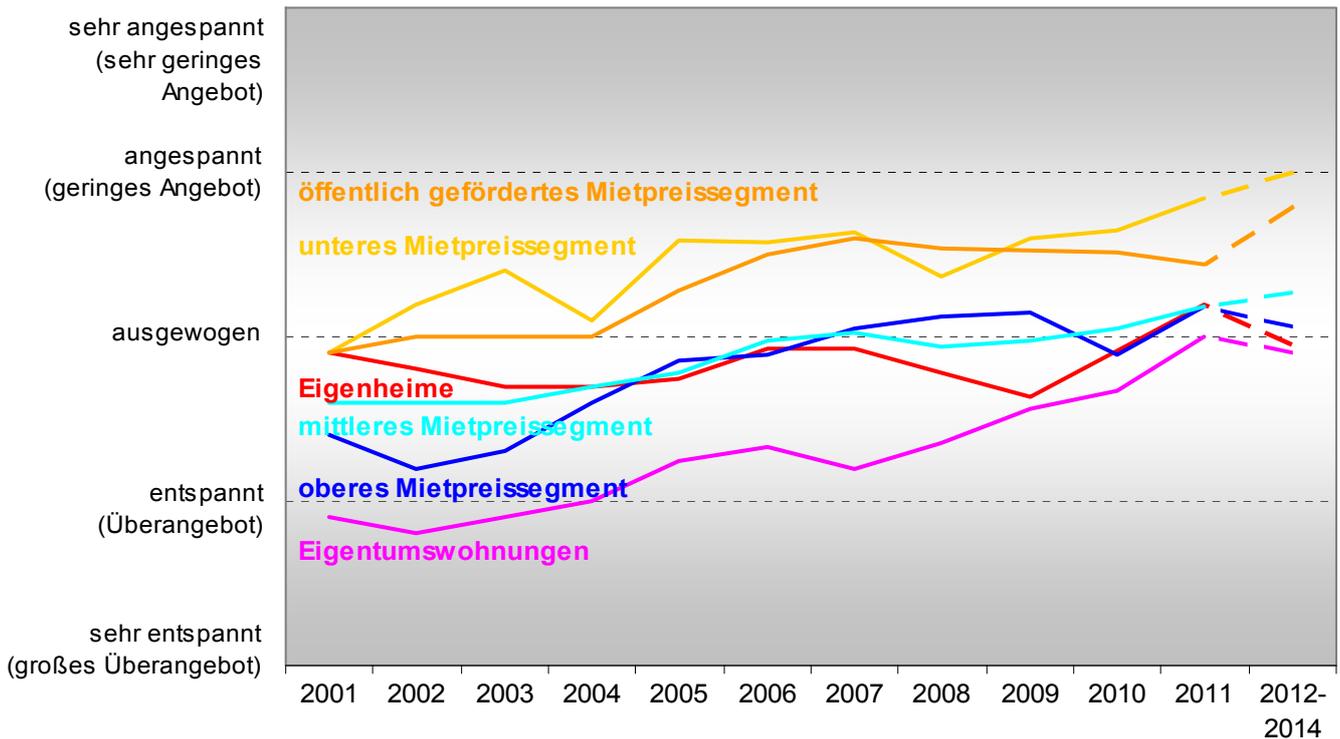
## Aktuelle Wohnungsmarkt- einschätzung

Für dieses elfte Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wurden 80 lokale Firmen und Institutionen, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, zur Einschätzung der Lage am Wohnungsmarkt befragt. Energetische Aspekte des Wohnungsmarktes sowie das Investitionsklima und die Nachfragesituation gehörten ebenfalls zum diesjährigen Fragenkatalog.

Das Wohnungsmarktbarometer 2011 spiegelt ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

## Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2011

Abb. 1 Entwicklung und Prognose der Bielefelder Marktlage

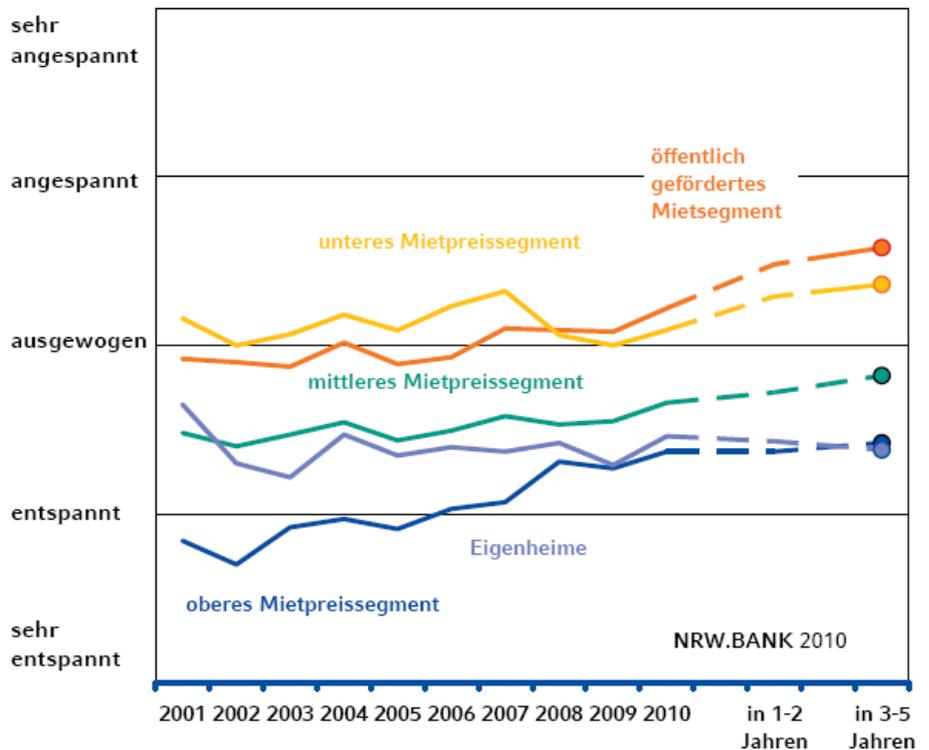


Der Markt für Eigentumswohnungen wird erstmals seit 2001 sehr ausgewogen beurteilt. Eigenheime sowie das mittlere und obere Mietpreissegment stellen sich dagegen etwas angespannter dar als im Vorjahr. Die Prognose für die kommenden drei Jahre liegt für diese Marktsegmente weiterhin im ausgewogenen Bereich, mit Ausnahme des mittleren Mietpreissegmentes, das etwas angespannter prognostiziert wird.

Das untere Mietpreissegment stellt sich aktuell noch kritischer dar als in den Vorjahren. Mittelfristig wird der Markt für günstige Mietwohnungen deutlich angespannt eingeschätzt.

Die Marktlage für öffentlich geförderte Mietwohnungen wird dagegen etwas positiver gesehen. Die Prognose für die kommenden drei Jahre tendiert jedoch auch hier in Richtung Anspannung.

Abb. 2 Entwicklung und Prognose der Marktlage in Nordrhein-Westfalen 2001 bis 2015 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010)

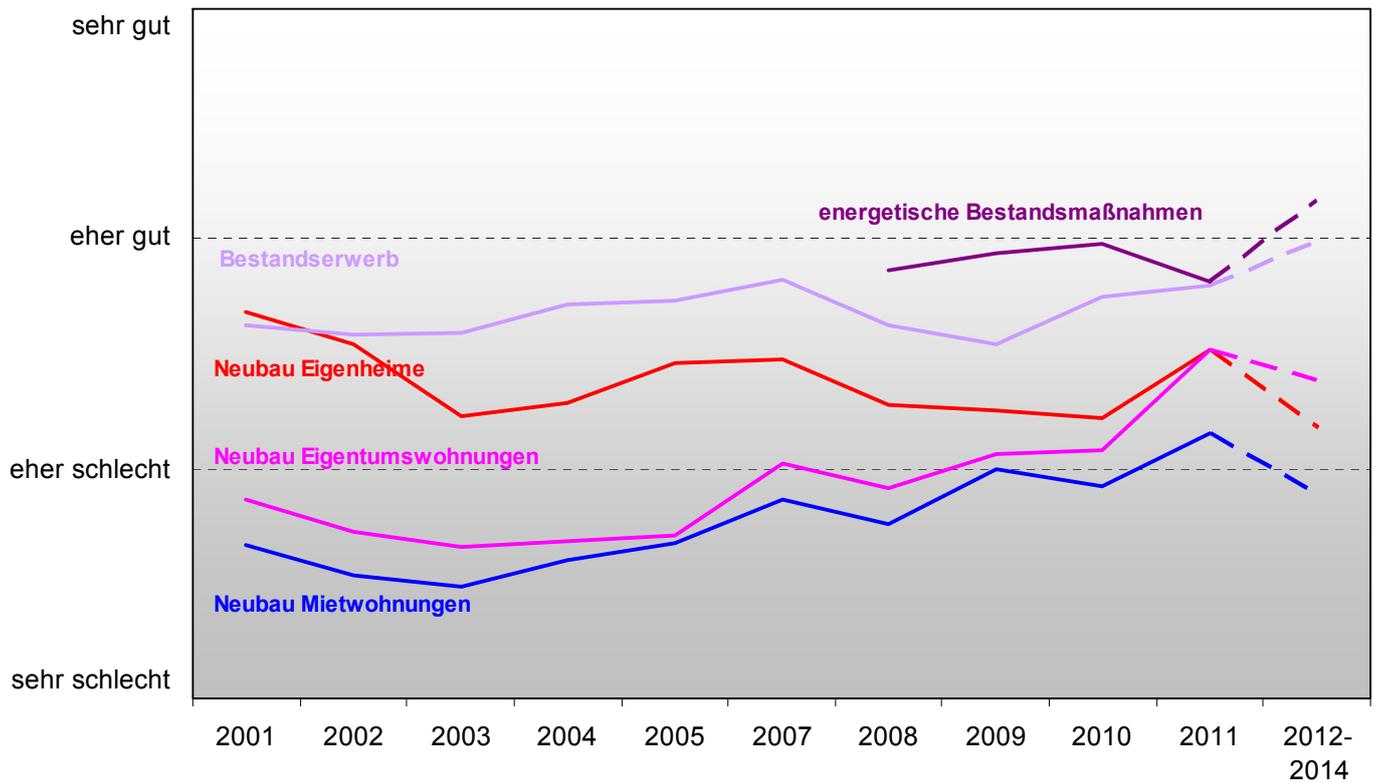


In der durchschnittlichen Bewertung der Marktlage in NRW im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK wird das untere Mietpreissegment weiterhin ausgewogener beurteilt als in Bielefeld. Das öffentlich geförderte Mietsegment wird aktuell ähnlich eingeschätzt wie in Bielefeld.

Deutlich entspannter im landesweiten Durchschnitt stellt sich dagegen der Markt für Eigenheime sowie das mittlere und obere Mietpreissegment dar.

## Investitionsklima

Abb. 3 Beurteilung und Prognose des Investitionsklimas



Das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen (ETW) und Eigenheimen wird positiver eingeschätzt als in den Vorjahren. Für die kommenden drei Jahre werden Eigenheime negativer beurteilt als ETW.

Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen stellt sich weiterhin eher schlecht dar und wird auch für die nächsten Jahre so prognostiziert.

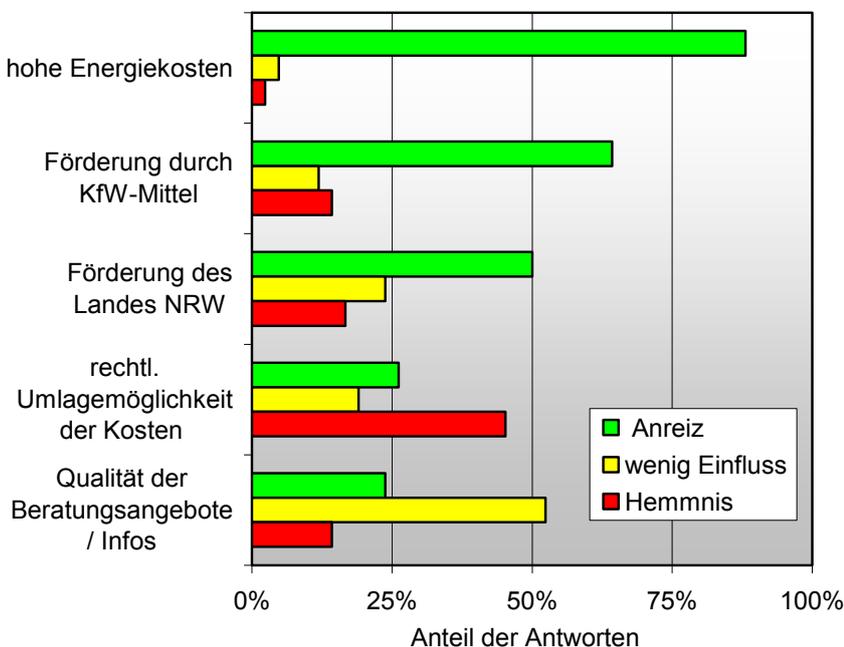
Das Investitionsklima für den Erwerb bestehenden Wohnraums wird positiver bewertet als 2010.

Mittelfristig wird der Erwerb von Bestandsobjekten positiver eingeschätzt als der Neubau.

Das Klima für Investitionen in energetische Bestandsmaßnahmen (seit 2008 differenziert abgefragt) wird dementsprechend aktuell eher gut und für die kommenden Jahre noch besser beurteilt.

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

Abb. 4 Energetische Bestandsmaßnahmen



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 weniger als ein Viertel der Befragten einen Anreiz für Investitionen in diesem Bereich dar.

Die rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten wird von 45 % der Befragten als Hemmnis für Investitionen in diesem Bereich gesehen.

## Die befragten Akteure

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2011 wurden 80 Akteure am Wohnungsmarkt aus verschiedenen Bereichen befragt. Die Antwortquote betrug 54 % (43 Akteure). Die untenstehende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der beteiligten Unternehmen, Verbände und Institutionen.

Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure

Architekten und deren Verbände	19 %
Makler und deren Verbände	19 %
Wohnungsunternehmen / -genossenschaften	17 %
Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger	14 %
Stadt Bielefeld, Dezernate Soziales und Bauen / Planen	10 %
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	10 %
Finanzierungsinstitute	5 %
Mieterbund OWL, Haus & Grund, Gutachterausschuss	5 %
Bauunternehmen	2 %

## Probleme am Mietwohnungsmarkt

Mehr als drei von vier Befragten nennen weiterhin steigende Nebenkosten als aktuelles Problem am Bielefelder Mietwohnungsmarkt. 55 % der Akteure benennen „zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen“ als Problem. Fast jeder zweite problematisiert außerdem das Fehlen von großen günstigen Wohnungen.

36 % thematisieren „schwierige Mieter“ (in Bezug auf ihr Verhalten als Mieter bzw. Mitbewohner bzw. Mietausfall) als Problem im Mietwohnungssektor, 33 % die geringe Neubautätigkeit.

Jeder Fünfte thematisiert Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche als Problem.

Mit 14 % seltener genannt (2010: 29 %, 2009: 40 %) werden soziale Probleme durch Segregation.

## Leerstände und Fluktuation

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die in Bielefeld am Markt aktiv sind, wurden zusätzlich zu Leerständen und zur Fluktuation in ihren Wohnungsbeständen befragt. Der Wohnungsbestand der befragten Unternehmen und Genossenschaften beläuft sich auf ca. 25.600 Wohneinheiten (WE). Für ca. 5.500 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen.

Die Leerstandsquote (struktureller Leerstand, d.h. länger als 3 Monate leer stehend, kein strategischer Leerstand) in dem abgefragten Bielefelder Wohnungsbestand liegt mit 1,0 % leicht über dem Vorjahresniveau von 0,7 %. Die durchschnittliche landesweite Leerstandsquote von rund 630.000 Wohnungen in NRW bei befragten Wohnungsunternehmen ist aktuell mit 2,6 % deutlich höher (NRW.BANK WomBa 2010).

Aus der Sicht der meisten Wohnungsunternehmen gibt es aktuell wenig räumliche Schwerpunkte. Die meisten Leerstände sind gleichmäßig im Wohnungsbestand verteilt.

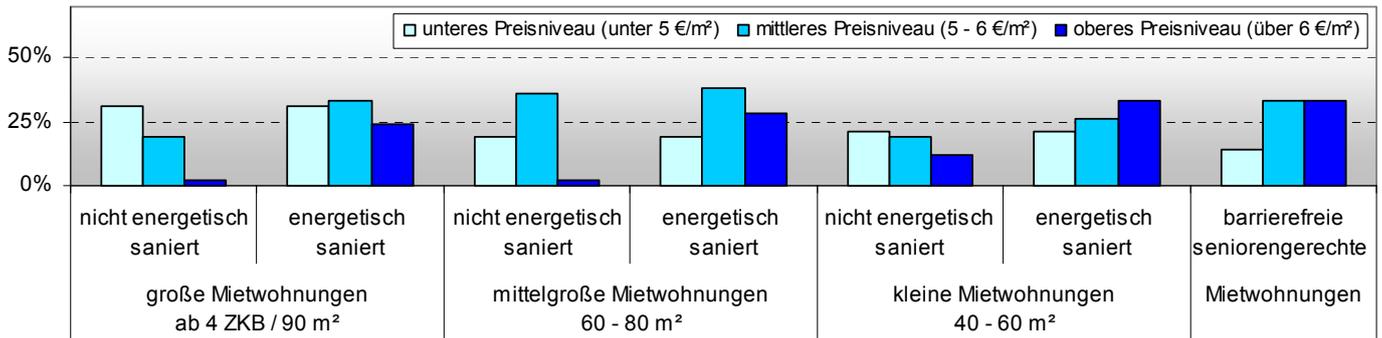
Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Bielefelder Unternehmen liegt aktuell unverändert bei 11,7 %.

Tab. 2 Aktuelle Probleme am Mietwohnungsmarkt

Steigende Nebenkosten	79 %
zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen	55 %
Zu wenig große Wohnungen im mittleren (5 - 6 €/m <sup>2</sup> ) und unteren Preissegment (< 5 €/m <sup>2</sup> )	48 %
Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)	38 %
„schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	36 %
geringe Neubautätigkeit	33 %
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	31 %
Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (5 - 6 €/m <sup>2</sup> ) und unteren Preissegment (< 5 €/m <sup>2</sup> )	24 %
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	24 %
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	21 %
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	14 %
Probleme durch Segregation	14 %
Suche und Auswahl der Mieter	12 %

## Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima

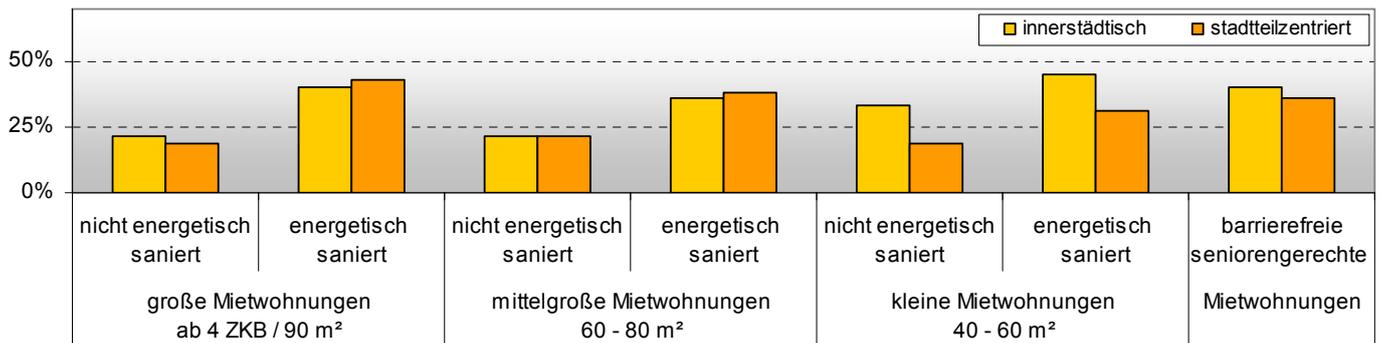
Abb. 5 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen



Die Bandbreite der nachgefragten Mietwohnungskategorien stellt sich aktuell sehr groß dar. Besonders gefragt bleiben große Mietwohnungen im unteren Preissegment. Im mittleren Preisniveau wird die größte Nachfrage bei mittelgroßen, großen energetisch sanierten bzw.

bei seniorengerechten barrierefreien Mietwohnungen gesehen. Die räumliche Verteilung zwischen innerstädtischen und stadtteilzentrierten Lagen ist aktuell weitestgehend ausgewogen. Lediglich kleine Mietwohnungen werden in der Innenstadt deutlich stärker nachgefragt als in den Stadtteilen.

Abb. 6 Räumliche Nachfrage nach Mietwohnungen



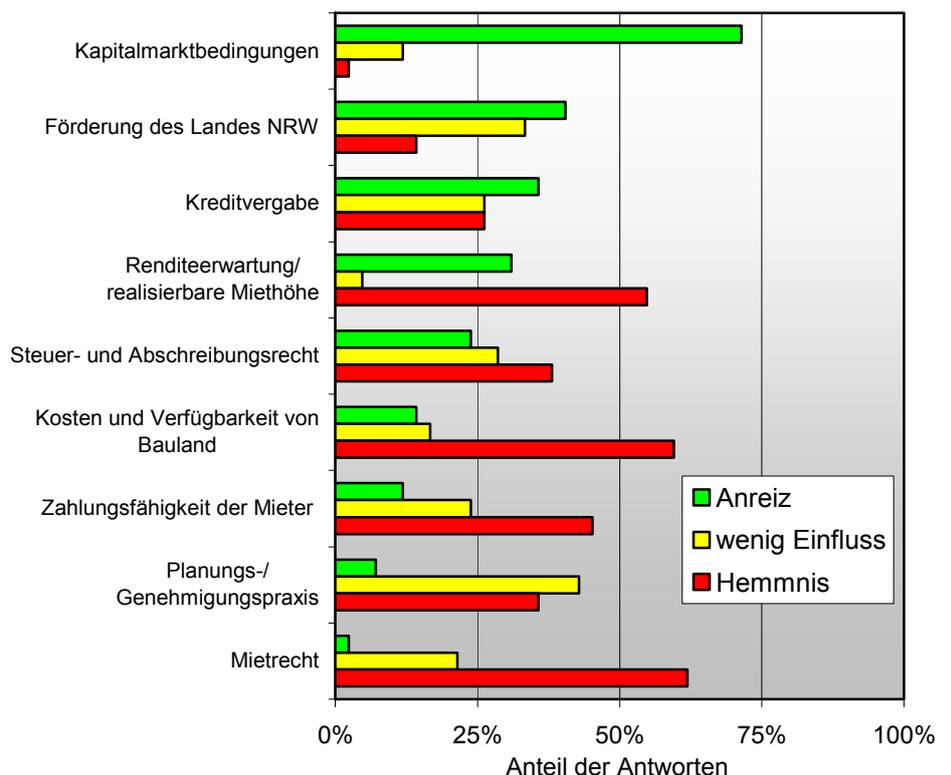
Anreize für den Mietwohnungsbau werden aktuell bei den Kapitalmarktbedingungen, der Wohnraumförderung des Landes NRW und bei der Kreditvergabe gesehen.

Als Hemmnisse nennen über die Hälfte der Befragten das Mietrecht, die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland sowie die Renditeerwartung bzw. die realisierbare Miethöhe.

Über ein Drittel sehen außerdem die Zahlungsfähigkeit der Mieter, das Steuer- und Abschreibungsrecht und die Planungs- und Genehmigungspraxis als Investitionshemmnis.

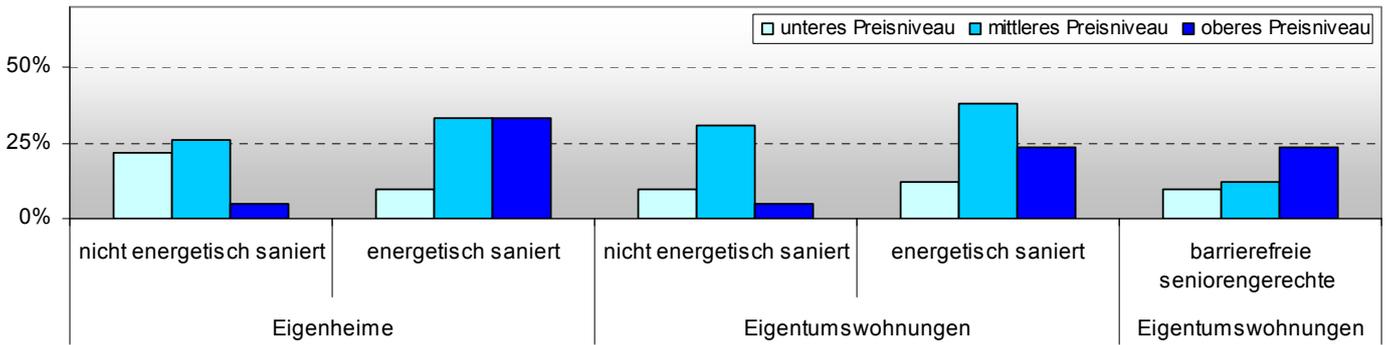
Etwa jeder zweite Befragte sieht die Bielefelder Planungs- und Genehmigungspraxis jedoch neutral bzw. positiv.

Abb. 7 Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau



## Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima

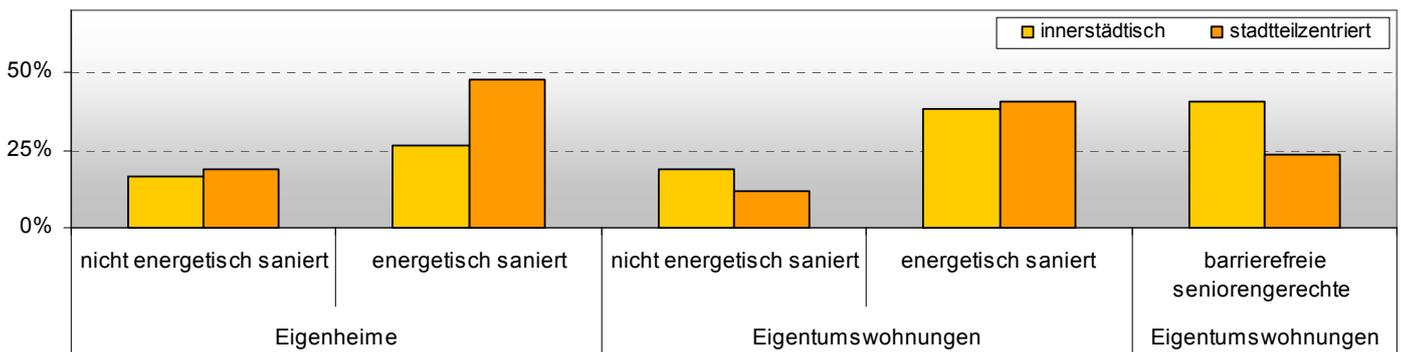
Abb. 8 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen



Die aktuelle Nachfrage stellt sich in den einzelnen Eigentumssegmenten sehr ähnlich dar wie im Vorjahr. Etwa ein Drittel der Befragten sehen eine Nachfrage bei energetisch sanierten Eigenheimen im mittleren und im oberen Preissegment. Eigentumswohnungen werden hauptsächlich im mittleren Preissegment nachgefragt.

Der Markt für seniorengerechte barrierefreie Eigentumswohnungen wird schwächer eingeschätzt. Die räumliche Nachfrage nach entsprechenden Objekten tendiert deutlich in Richtung Innenstadt. Eigenheime werden hauptsächlich in den Stadtteilen nachgefragt, Eigentumswohnungen sowohl in der Innenstadt wie in den Stadtteilen.

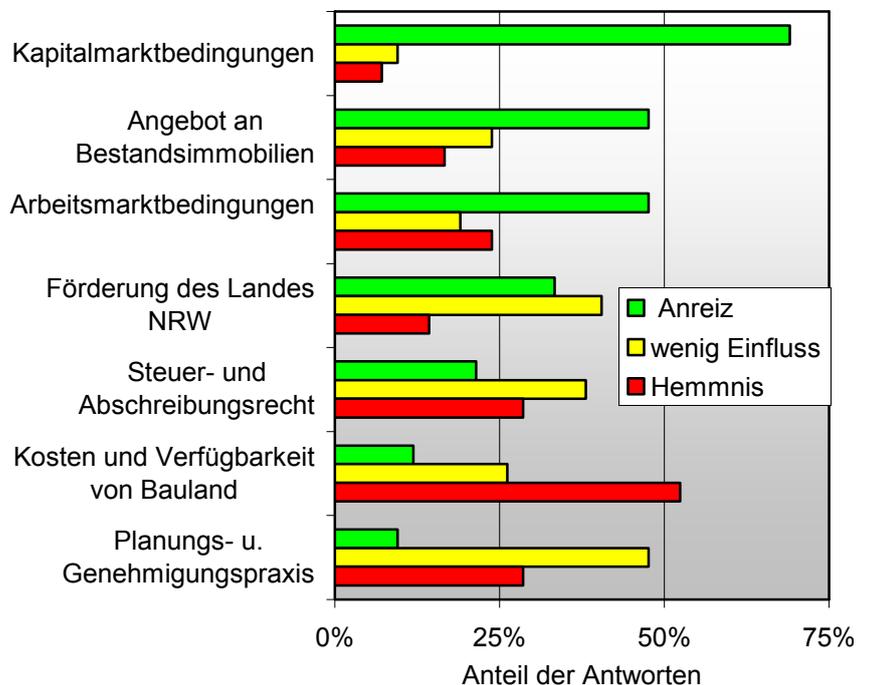
Abb. 9 Räumliche Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen



Von der Mehrheit der Befragten werden aktuell Anreize für den Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen bei den Kapitalmarktbedingungen, dem Angebot an Bestandsimmobilien, den Arbeitsmarktbedingungen sowie der öffentlichen Förderung des Landes NRW gesehen.

Die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland stellt zurzeit das größte Investitionshemmnis im Eigentumssegment dar. Auch das Steuer- und Abschreibungsrecht und die Planungs- und Genehmigungspraxis werden teilweise als Investitionshemmnis angegeben.

Abb. 10 Investitionsverhalten bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen



## Weitere Informationen

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

- Planen Bauen Wohnen
- Wohnen
- Wohnungsmarktbeobachtung

## Impressum

### **Herausgeber**

Stadt Bielefeld  
Bauamt  
33597 Bielefeld

### **Verantwortlich für den Inhalt**

Stefan Blankemeyer

### **Redaktion, Gestaltung**

Jens Hagedorn  
Tel. 0521 / 51-2748  
eMail: [jens.hagedorn@bielefeld.de](mailto:jens.hagedorn@bielefeld.de)

Auflage: 400  
Bielefeld, Mai 2011