

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Beirat für Behindertenfragen	23.11.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2011	öffentlich
Seniorenrat	14.12.2011	öffentlich
Integrationsrat	14.12.2011	öffentlich
Sozial- und Gesundheitsausschuss	10.01.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2011

Die Stadt Bielefeld veröffentlicht zum 11. Mal einen umfassenden Wohnungsmarktbericht. Auch in diesem Jahr bietet der Bericht wieder verlässliche, umfassende und aktuelle Informationen zum Bielefelder Wohnungsmarkt und schafft damit eine weitestgehende Transparenz für alle Marktakteure.

Zwei wesentliche Indikatoren stellen sich aktuell in Bielefeld positiv dar: die Bevölkerungsentwicklung und die Bautätigkeit. Mit 2,5 fertig gestellten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner liegt Bielefeld auf Platz 2 des NRWweiten Städtevergleichs, hinter Münster aber vor Bonn. Daneben werden in diesem Bericht zusätzlich die Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und den einzelnen Kreisen sowie die Bautätigkeit regional beschrieben.

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 2011 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2010. Vor der Veröffentlichung wurde der Bericht in einem Expertenkreis diskutiert, in dem die Wohnungswirtschaft, die Kreditwirtschaft, der Immobilienverband Deutschland, der Mieterbund OWL sowie Haus und Grund vertreten sind.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl in Bielefeld stabilisiert sich z. Z. lt. IT.NRW bei rd. 323.000. Wanderungsgewinne kompensieren aktuell die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Mittel- und langfristig prognostiziert IT.NRW einen Bevölkerungsrückgang auf 317.000 Einwohner/innen für 2020 und 309.000 für 2030. Die Zahl der Haushalte wird in Bielefeld lt. IT.NRW bis 2030 um rd. 3.000 abnehmen.

Der Trend „Zurück in die Stadt“ bzw. „Wir bleiben in der Stadt!“ stabilisiert sich in Bielefeld weiter. Der Wanderungsverlust an die angrenzenden Gemeinden hat 2010 um weitere 21 % abgenommen und liegt mit 214 Personen historisch niedrig. Deutliche Wanderungsgewinne hat Bielefeld aus OWL in der Altersgruppe der 18- bis unter 30jährigen.

Für rd. 6,5 % der Haushalte mit Personen, die 70 Jahre und älter sind, gibt es in Bielefeld barrierefreie bzw. barrierearme seniorengerechte Wohnungen. Für rd. 10 % dieser Haushalte stehen Senioren- und Pflegeheimplätze zur Verfügung.

Stadtbezirke

Bielefeld hat vielfältige Stadtbezirke. Mitte, Schildesche und Gadderbaum haben die höchsten Anteile an Singlehaushalten. Die meisten Haushalte mit Kindern leben anteilig in Heepen, Jöllenbeck, Senne und Stieghorst. Die höchsten Altenquotienten finden sich in Sennestadt und Dornberg. In den Stadtbezirken Brackwede, Jöllenbeck und Mitte steht das größte Angebot an barrierefreien Wohnungen für Senioren zur Verfügung. Diese Beispiele verdeutlichen die verschiedenen Voraussetzungen auf den Teilmärkten in den einzelnen Stadtbezirken.

Bautätigkeit

Die Wohnungsbautätigkeit hat 2010 in NRW gegenüber dem insgesamt geringen Niveau des Vorjahres um 4 % zugenommen. Landesweit werden rd. 33.200 Wohneinheiten fertig gestellt. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten in NRW ist nur um 1 % gestiegen und erreicht rd. 36.500 WE. In Bielefeld hat sich der Wohnungsbau 2010 mit 18 % mehr Fertigstellungen (797 WE) noch deutlicher erholt. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten ist in Bielefeld erneut angestiegen und nähert sich 2010 mit 903 WE dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre. Im Vergleich zu anderen Großstädten aus NRW stellt sich die Bautätigkeit in Bielefeld weiterhin positiv dar.

Die zunehmende Wohnungsbautätigkeit wirkt sich 2010 im Geschosswohnungsbau etwas stärker aus als im Eigenheimbereich. Insgesamt sind 59 % der fertig gestellten Wohneinheiten frei finanziert.

Wohnungsbestand

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist auf 12.680 WE weiter zurückgegangen. Für die nächsten 10 Jahre wird der Sozialwohnungsbestand etwa auf diesem Niveau bleiben. Rund 27.000 WE bzw. 17 % des gesamten Wohnungsbestandes sind energetisch optimiert. Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 1,3 % vom Gesamtbestand im unproblematischen Bereich.

Monetäre Faktoren

Die Löhne und Gehälter sind 2010 im Bundesdurchschnitt brutto um 2,9 % und netto um 4,3 % gestiegen. Auch die Sparquote steigt 2010 leicht auf 11,4 %. Die Baukosten für Wohngebäude nehmen mit 1,5 % nur moderat zu. Die Hypothekenzinsen sind Ende 2010 auf ein historisch niedriges Zinsniveau gefallen und liegen aktuell nach einem leichten Anstieg im Frühjahr 2011 erneut auf diesem sehr niedrigen Niveau.

Soziale Faktoren

Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist 2010 um weitere 9 % rückläufig. Die dringlichen und vordringlichen Wohnungsnotstandsfälle darunter steigen gleichzeitig um 4,5 %. Auch die von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte nehmen um 2 % zu. Trotzdem schrumpft die Zahl der Erst- und Wiederbezüge von Sozialwohnungen um 10 %. Der entsprechende Versorgungsgrad liegt unverändert bei 47 %.

Die Arbeitslosenquote ist Ende 2010 in Bielefeld auf unter 10 % gefallen. Im Sommer 2011 liegt die Quote bei 9,3 %. Weiterhin beziehen 11,6 % aller Bielefelder bzw. 37.893 Personen Leistungen nach SGB II/XII. In Jöllenbeck, Heepen und Sennestadt gibt es geringe Zuwächse, in Schildesche ist die Zahl leicht rückläufig. Mitte, Stieghorst und Heepen haben weiterhin die höchsten Anteile von Menschen im ALG II-Bezug. Insgesamt stehen (ohne Klimabonus) rund 14,5 % bzw. 900 von rd. 6.200 p.a. 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.

Mieten

Die Internet- und Zeitungsanalyse der Mietwohnungsinserate für Bielefeld dokumentiert weiterhin stabile Mietpreise in sämtlichen Marktsegmenten, auch wenn die einzelnen Medianwerte in den Stadtbezirken im Vergleich zum Vorjahr variieren. Der Median aller angebotenen Mietinserate steigt leicht auf 5,80 €/m². In vielen angrenzenden Kommunen ist das Niveau der Angebotsmieten ebenfalls leicht gestiegen. Mit Ausnahme von Leopoldshöhe und Werther ist das Mietniveau der an Bielefeld angrenzenden Kommunen südlich des Teutoburger Waldes deutlich höher als im Norden. Die Nettomieten, die Nebenkosten und die Energiekosten in NRW sind 2010 durchschnittlich nur leicht gestiegen. In der ersten Jahreshälfte 2011 verteuert sich das Wohnen auf Grund von hohen Energiepreissteigerungen dagegen deutlich.

Grundstücksmarkt

Die Gesamtanzahl der Kauffälle ist 2010 um 1 % gestiegen. Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.749 Kauffällen, der Geldumsatz ist mit insgesamt 505 Mio. € um weitere 4 % angestiegen. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist 2010 um 13 % zurückgegangen. Der Geldumsatz ist ebenfalls gefallen. Die Quadratmeterpreise liegen 2 % 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 2010 um weitere 4 % (2009: 8 %) gestiegen. Die Talfahrt bei den Eigentumswohnungen ist beendet: die Kauffälle nehmen um 13 % auf 918 zu, der Geldumsatz wächst um ein Viertel. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen durchschnittlich um 10 %. In verschiedenen Baugebieten in Bielefeld gibt es z. Z. über 200 attraktive Grundstücksangebote für Bauwillige.

Expertenkreis

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2011 und ergänzt darüber hinaus folgende Aspekte:

- Der Trend zur Gebrauchtimmoblie ist ungebrochen. Dabei gewinnt der Energieausweis an Bedeutung. Beim Erwerb von gebrauchten Eigenheimen werden z. B. umfangreiche energetische Sanierungen oft gleich mit in die Gesamtkosten einkalkuliert.
- Die wichtigsten Kriterien bei der Immobiliensuche sind aktuell: die Lage, die Ausstattung und nebenkostenrelevante Aspekte, wie z. B. energetische Sanierung, Dienstleistungen rund um das Wohnen, Aufzug.
- Im Mietsegment bekommt die energetische Ausstattung von Objekten ebenfalls einen höheren Stellenwert. Auch wenn für viele Wohnungssuchende die Nettokaltmiete noch ein wichtiger Indikator ist, die Bruttobetrachtung inkl. Heiz- und Nebenkosten bekommt eine zunehmende Bedeutung bei der Wohnungssuche.
- Die Nachfrage nach günstigen Wohnungen ist weiterhin groß. Vor dem Hintergrund der energetischen Sanierung von Mietwohnungsbeständen ist der Klimabonus für Transferleistungsempfänger ein unverzichtbares Instrument und unterstützt die Erhaltung ausgewogener Bewohnerstrukturen.
- Barrierefreiheit wird zunehmend zu einem Qualitätsfaktor für alle Nutzergruppen.
- Tragbare Mieten und ein ausreichendes Angebot für einkommensschwache Haushalte gehören unbedingt zu einem ausgewogenen Wohnungsmarkt.

Anlage
Wohnungsmarktbericht 2011