

Bielefeld

Wohnungsmarktbericht
2011





KOMPETENZ FÜR IHRE IMMOBILIE

Immobilienverwaltung, technische Betreuung und energetische Sanierung sind Vertrauenssache. Profitieren Sie als privater Hauseigentümer oder Eigentümergemeinschaft von unserer Kompetenz rund um die Immobilie. Vertrauen Sie auf unsere 60-jährige Erfahrung mit einem Eigenbestand von über 12.000 Wohnungen. Wir engagieren uns: für unsere Mieter ebenso wie für zahlreiche Großprojekte und die Stadt Bielefeld – gerne auch für Sie!

- Immobilienverwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Management von Großwohnanlagen und Gewerbeeinheiten
- Flexibles Modulsystem von Basis- und Zusatzleistungen in der Betreuung
- Vermietungsservice (z. B. Mietvertragsabschluss, Wohnungsübergabe)
- Abwicklung von Bauaufträgen und Komplettbetreuung
- Zukunftsweisende Energieberatung und Sanierungskonzepte
- Komplettbetreuung und Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen
- Beratung über Fördermöglichkeiten und Mietanpassungen
- Baubetreuung von der Planung bis zur Abrechnung
- Projektsteuerung von Bauprojekten

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

www.bgw-bielefeld.de



Raum für die Zukunft



Inhalt

Impressum	2
Vorwort	3
Bielefeld auf einen Blick	5
1 Zusammenfassung	6
2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	8
3 Rahmenbedingungen	11
3.1 Bevölkerungsentwicklung	11
3.2 Stadt - Umland - Wanderung	13
3.3 Wohnen ohne Barrieren	17
3.4 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken	19
4 Wohnungsangebot	31
4.1 Das aktuelle Wohnungsmarktbarometer	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	41
4.3.1 Energetisch optimierter Wohnungsbestand	42
4.3.2 Immobilienmarkt	43
4.3.3 Leerstand von Wohnungen	44
5 Wohnungsnachfrage	46
5.1 Einkommensentwicklung	47
5.2 Preis- und Zinsentwicklung	47
5.3 Wohnungssuchende Haushalte	50
5.4 Arbeitslosigkeit	51
5.5 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften	52
6 Mieten	55
6.1 Analyse der Angebotsmieten	55
6.2 Probleme am Mietwohnungsmarkt	59
6.3 Indexreihen Miete und Nebenkosten	59
7 Grundstücksmarkt	61
7.1 Kauffälle	61
7.2 Bodenrichtwerte	62
7.3 Aktuelle Wohnbauflächen für Eigenheime	65
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 2011

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

Das Titelfoto zeigt bestandersetzende Neubauten der Freien Scholle eG in Bielefeld Stieghorst.

Vorwort

Mit dem 1. regionalen Wohnungsmarktbericht für Ostwestfalen-Lippe haben wir in diesem Jahr zusammen mit der NRW.BANK und allen Kreisen aus OWL Neuland betreten. Wir haben dieses regionale Monitoring auf die Beine gestellt, weil sich Wohnungsmärkte nicht an kommunalen Grenzen orientieren.

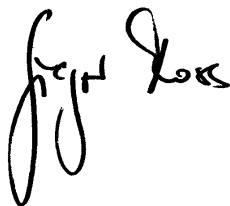
Die zentralen Ergebnisse des OWL-Berichtes sind deshalb im neuen Bielefelder Wohnungsmarktbericht 2011 noch einmal kurz zusammengefasst dargestellt. Daneben werden in diesem Bericht besonders die Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und den einzelnen Kreisen sowie die Bautätigkeit regional beschrieben.

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 unseres kleinen NRWweiten Städtevergleichs, hinter Münster aber vor Bonn. Zusammen mit der stabilen Bevölkerungsentwicklung steht Bielefeld aktuell somit sehr gut da.

Wie in den Vorjahren wurde auch der 2011er 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.

Der vorliegende Bericht wird Ihnen mit seinen Daten und Fakten bestimmt wieder eine große Hilfe bei Ihren vielfältigen Beurteilungen und Entscheidungen rund um den Bielefelder Wohnungsmarkt sein.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und möchte mich bei allen Kooperationspartnern der Bielefelder Wohnungsmarktbeobachtung herzlich bedanken.



Gregor Moss
Beigeordneter
Dezernat Bauen / Planen

Wir sind Bielefelderinnen
und wohnen
gern in der Scholle



weil Toleranz hier
kein Fremdwort ist.

Anka und Lu Vienken-Krüger

Aktuelle
Wohnungsangebote
unter
www.freie-scholle.de



Sicher wohnen
ein Leben lang



Bielefeld auf einen Blick

Tab. 1 Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld

Ausgewählte Daten und Trends	2006	2007	2008	2009	2010	
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung (IT.NRW)	325.846	324.912	323.615	323.084	323.270	↗
Wohnungsbestand (IT.NRW)	155.037	155.918	156.514	156.957	157.604	↗
Bestand geförderter WE gesamt	17.719	16.844	16.634	16.114	15.589	↘
gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/EK A)	15.168	14.492	14.050	13.330	12.680	↘
gef. Eigenheime	2.551	2.352	2.584	2.784	2.909	↗
Baufertigstellungen gesamt	891	1.009	706	675	797	↗
davon Neubauwohneinheiten	795	962	555	633	699	↗
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern (WE, IT.NRW)	457	411	310	298	325	↗
Baugenehmigungen gesamt	1.241	709	796	845	903	↗
davon Neubauwohneinheiten	1.057	648	682	747	814	↗
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern (WE, IT.NRW)	543	313	261	340	275	↘
Wohnungsbauförderung (gesamt, WE)	353	340	461	558	451	↘
Mietwohnungen (1. Förderweg/EK A, WE)	116	128	199	279	173	↘
Eigentumsmaßnahmen (WE)	237	212	262	279	270	→
Fertiggestellte Wohnungen (gesamt WE, je 1.000 Einwohner)	2,7	3,1	2,2	2,1	2,5	↗

IT.NRW, Stadt Bielefeld, Bauamt

Tab. 2 Bielefeld 2010 im Städtevergleich

Ausgewählte Strukturdaten	Fläche in km²	Einwohner		Arbeits- losen- quote ¹ (%)	Wohneinheiten (WE)				
		je km²	am Ort der Haupt- wohnung		Bestand	öff. gef. ²	fertig gestellt absolut	je 1.000 Ewo	
Bielefeld	258	1.253	323.270	10,1	157.604	451	797	2,5	↗
Bochum	145	2.573	374.737	11,1	192.754	104	395	1,0	→
Bonn	141	2.301	324.899	7,1	161.534	297	697	2,1	↘
Gelsenkirchen	105	2.458	257.981	15,7	142.506	146	226	0,9	→
Mönchengladbach	170	1.514	257.993	12,5	127.886	235	218	0,8	↘
Münster	303	924	279.803	6,4	144.036	323	1.516	5,4	↗
Wuppertal	168	2.077	349.721	11,9	193.583	103	448	1,3	↗

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

¹ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen. Stand: Ende 2. Quartal 2011

² Anzahl der bewilligten öffentlich geförderten Wohneinheiten in sämtlichen Kategorien (Neubau + Bestand, ohne Wohnheimplätze, NRW.BANK).

1 Zusammenfassung

- Bevölkerungs-entwicklung** 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.

Soziale Faktoren

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 Energiepreiserhöhungen dagegen deutlich.

Mieten

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.

Grundstücksmarkt

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.

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

Expertenkreis

- Der Trend zur Gebrauchtimmobilie 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 Bruttobetachtung 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.

2 Wohnungsmarktbeobachtung in OWL



In OWL gibt es schon heute Regionen, in denen die Bevölkerungszahl zurück geht und andere, in denen sie wächst. Doch welche Auswirkungen werden sich hieraus für das Wohnen in OWL ergeben? Wie viele Neubaugebiete werden noch benötigt und wie können vorhandene Wohnungsbestände entwickelt und Ortskerne stabilisiert werden?

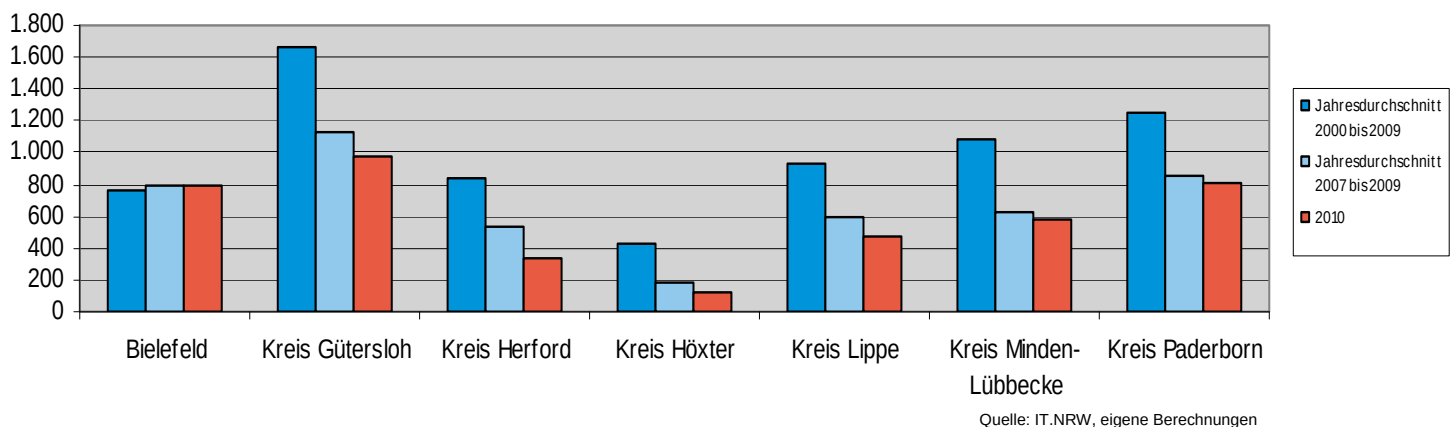
Diesen Fragen sind die Kreise Gütersloh, Herford, Höxter, Lippe, Minden-Lübbecke und Paderborn sowie die kreisfreie Stadt Bielefeld in Kooperation mit der NRW.BANK nachgegangen. Eine Vielzahl wohnungsmarktrelevanter Daten wurde recherchiert und analysiert. Die Ergebnisse dokumentiert der 1. regionale Wohnungsmarktbericht³ für Ostwestfalen-Lippe, der Anfang 2011 veröffentlicht wurde. Hier eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse:

Angebotsseite

Der durchschnittliche Bodenpreis für baureifes Land in mittleren Lagen ist in OWL um 25 €/m² günstiger als im Landesdurchschnitt. Diese Werte reichen dabei von 34 €/m² in Stemwede (Kreis Minden-Lübbecke) bis 210 €/m² in Bielefeld. Dabei verdeutlicht die große Spannweite die unterschiedlichen Wohnungsmarktverhältnisse innerhalb von OWL.

Die ostwestfälische Bautätigkeit ist von 2000 bis 2009 um rund 60 % auf 4.000 fertig gestellte Wohneinheiten (WE) p.a. gesunken. Diese Tendenz entspricht der landesweiten Entwicklung in diesem Zeitraum. Die stärksten Rückgänge haben die ländlich geprägten Kreise Höxter und Minden-Lübbecke zu verzeichnen. Aber auch in allen anderen Kreisen schrumpft die durchschnittliche Bautätigkeit um fast ein Drittel. Die aktuellen Werte für 2010 bestätigen diesen Trend. Nur in Bielefeld stellt sich die Bautätigkeit sehr stabil dar.

Abb. 1 Durchschnittlich fertig gestellte Wohneinheiten p. a. in OWL 2000 – 2009, 2007 – 2009 und 2010



Der Rückgang der Bauintensität ist in OWL bei Ein- und Zweifamilienhäusern stärker ausgeprägt als im Geschosswohnungsbau. Einerseits schrumpft mit der Zahl der 25- bis unter 45jährigen die klassische Zielgruppe für Einfamilienhäuser, andererseits gibt es einen zunehmenden Trend zum Erwerb von Bestandsimmobilien, die in großer Zahl am Markt sind. Dieser Trend wird schon heute von einzelnen Kommunen gezielt unterstützt. Aufgrund überdurchschnittlicher Neubautätigkeit in den letzten 20 Jahren ist der Wohngebäudebestand in OWL insgesamt etwas jünger als im landesweiten Mittel. jedoch zeigen zurückgehende Baufertigungszahlen, dass die Bestandsentwicklung von Wohngebäuden an Bedeutung gewinnt. Auch in OWL spielt die „Musik im Bestand“⁴.

³ Der Bericht „Wohnen in Ostwestfalen-Lippe“ ist kostenlos bei allen Kreisverwaltungen in OWL, bei der NRW.BANK und der Stadt Bielefeld erhältlich. Download unter: www.bielefeld.de/de/pbw/muw/mubeo/

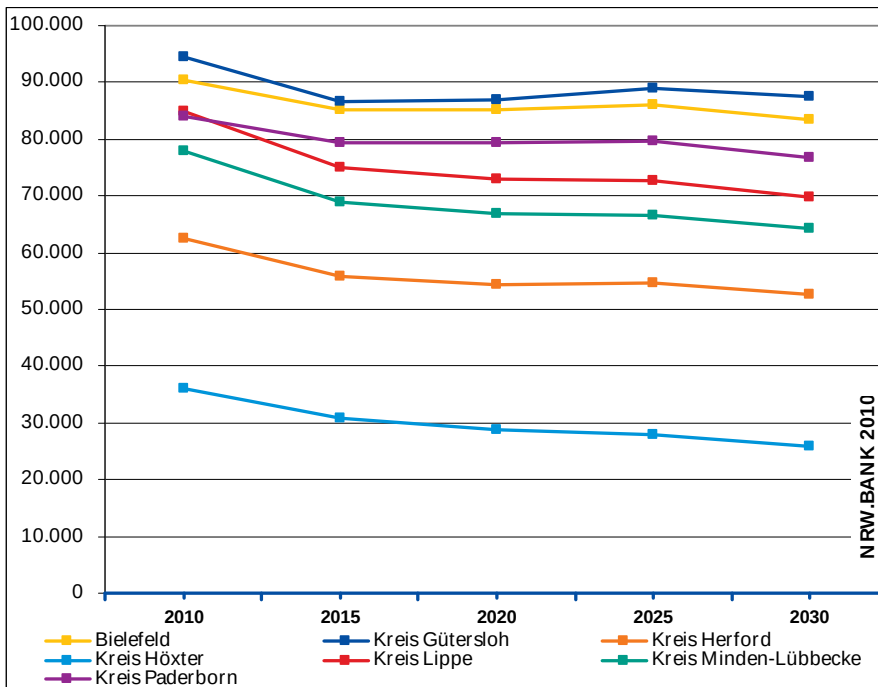
⁴ vgl. Kongress Kooperative Stadtentwicklung 2008: www.kooperative-stadtentwicklung.de

In den Jahren 2000 bis 2009 ist für 37 % der öffentlich geförderten Mietwohnungen in NRW die Bindungsfrist ausgelaufen. Für OWL trifft das insgesamt nur für jede vierte Sozialwohnung zu. Am stärksten ist in OWL der Kreis Gütersloh betroffen, in dem in diesem Zeitraum 30 % der Belegungsbindungen weggefallen sind. In der Summe hat OWL bis 2009 rd. 18.000 öffentlich geförderte Wohnungen weniger als 10 Jahre zuvor. In den größeren Städten in OWL mit einem angespannten Mietwohnungsmarkt im unteren Preissegment wird es daher weiterhin einen großen Bedarf für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau geben.

Bedarfsseite

Der demographische Wandel macht sich auch in der Region Ostwestfalen-Lippe bemerkbar. Die Region insgesamt wird weiter an Bevölkerung verlieren, da der negative natürliche Bevölkerungssaldo (mehr Sterbefälle als Geburten) nicht durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann und es vielfach auch zu Wanderungsverlusten kommen wird. Überwiegend in den ländlichen Regionen ist mit einem Rückgang und einer starken Alterung der Bevölkerung zu rechnen. Die Gruppe der 25- bis unter 45jährigen, die in erster Linie als Nachfrager von Wohneigentum am Markt auftritt, wird sich in ihrer Zahl schon bis 2015 deutlich reduzieren. Dagegen wird die Zahl der 65jährigen und Älteren steigen.

Abb. 2 Vorausberechnung der Bevölkerung von 25 bis unter 45 Jahren



Daten: IT.NRW, Grafik: NRW.BANK

Aufgrund des Bevölkerungsrückganges hat IT.NRW für die Stadt Bielefeld und die nördlichen und östlichen Kreise eine Abnahme der Haushaltszahlen prognostiziert. Durch den altersstrukturellen Wandel wird die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen abnehmen, die Zahl der Zweipersonenhaushalte zunehmen. Diese Entwicklung der Altersgruppen und der Haushaltszahlen hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Neben demographischen Faktoren hängt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auch von sozioökonomischen Faktoren wie der Kaufkraft der privaten Haushalte und der Einkommenssituation ab. In OWL entspricht der Kaufpreisindex dem Landesdurchschnitt. Städte und Gemeinden, die einen erhöhten Anteil an Empfängern von Leistungen nach SGB II haben, liegen unter diesem Durchschnitt. Gerade hier wird der Bedarf an preiswertem Wohnraum weiter bestehen bleiben und sogar steigen.

Bilanzierung

Die Indikatoren Miet- und Immobilienpreisentwicklung, Leerstandsquoten und innerstädtische Mobilität belegen zunehmende Wohnungsmarktentspannung in OWL. So sinkt die Durchschnittsmiete zwischen 2005 und 2009 um 3,5 %. In vielen Kommunen sind auch bei den Immobilienpreisen Rückgänge zu beobachten. Die demographische Entwicklung und Perspektive deutet darauf hin, dass überwiegend Neubauvolumen und die Preise für Gebrauchtimmobilien fallen werden. Auch die Renditeerwartungen im Mietwohnungsbau sind vielerorts eher unterdurchschnittlich einzustufen. In einigen Kommunen der Kreise Höxter, Lippe und selbst Paderborn werden aufgrund einer entspannten Wohnungsmarktsituation Leerstandserhebungen bzw. -kartierungen durchgeführt.

Tab. 3 Berechnungsalternativen zukünftiger Wohnungsbedarfe in Ostwestfalen-Lippe bis 2025

	Wohnungs- abgänge 2008 bis 2025 ⁵	Haushalts- entwicklung 2008 bis 2025 Trendvariante (IT.NRW)	Wohnungs- bedarf Summe Alternative I	Wohnungs- abgänge 2008 bis 2025 ⁶	Haushalts- entwicklung 2008 bis 2025 Konstante Variante (IT.NRW)	Wohnungs- bedarf Summe Alternative II
Bielefeld	2.687	-3.801	-1.114	1.029	-3.601	-2.572
Kreis GT	5.845	12.611	18.456	2.238	10.011	12.249
Kreis HF	5.021	239	5.260	1.923	-1.361	562
Kreis HX	3.635	-657	2.978	1.392	-2.057	-665
Kreis LIP	7.608	-6.092	1.516	2.913	-8.692	-5.779
Kreis ML	7.831	-1.020	6.811	2.999	-4.720	-1.721
Kreis PB	2.587	8.104	10.691	990	6.604	7.594
OWL	35.214	9.384	44.598	13.484	-3.816	9.668

Quelle: IT.NRW 2010; Berechnungen NRW.BANK

Die Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung für Ostwestfalen-Lippe zeigen dabei letztlich eins: Nur in den Kreisen Gütersloh und Paderborn ist grundsätzlich von einem demographisch bedingten Wohnungsneubedarf auszugehen. In den Kreisen Herford, Höxter, Lippe und Minden-Lübbecke ist aufgrund der Spannweite der beiden Varianten zur Haushaltsmodellrechnung kein klares Muster zu erkennen. Hier wird man zukünftig sehr genau hinschauen müssen, ob die Zeichen auf Schrumpfung, Wachstum oder Umbau stehen.

Fazit

Die Förderung von Eigenheimen sollte gerade im ländlichen Bereich vor dem Hintergrund der mittelfristigen demographischen Entwicklung kleinräumig analysiert und kritisch hinterfragt werden. Kommunale Handlungskonzepte Wohnen bieten hier die Chance einer differenzierten Sichtweise auf die unterschiedlichen Zielgruppen und können lokale Entwicklungspotentiale und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Entsprechende Konzepte sollten gemeinsam mit lokalen Wohnungsmarktakteuren vor Ort entwickelt werden und auf Erkenntnissen einer regelmäßigen Wohnungsmarktbeobachtung basieren.

Die unterschiedlichen Szenarien der Zukunftsentwicklung verdeutlichen auch, wie wichtig es ist, regelmäßig die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten zu untersuchen und dabei zu prüfen, inwieweit die realen Entwicklungen mit den Zukunftsannahmen der Vergangenheit übereinstimmen. Dieses Monitoring bietet auch die Möglichkeit der Kurskorrektur bei Planungen z. B. der Ausweisung von Wohnbauflächen, die auf den Vorausschätzungen und Prognosen der Vergangenheit basieren.

⁵ Regional differenziert, in der Annahme einer landesweiten Abgangsquote von 0,26 % p.a. (= Annahmen des Eduard-Pestel-Institutes 2006)

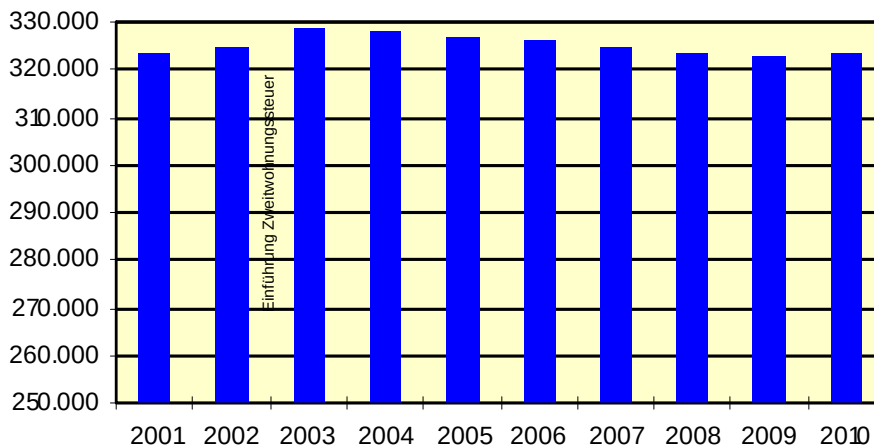
⁶ Regional differenziert, in der Annahme einer landesweiten Abgangsquote von 0,10 % p.a.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach sechs Jahren mit Bevölkerungsrückgang stabilisiert sich die Bevölkerungszahl aktuell in Bielefeld. Ende 2010 sind lt. Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) 323.270 Personen mit Hauptwohnsitz in Bielefeld gemeldet, rund 200 mehr als ein Jahr zuvor.

Abb. 3 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2001 – 2010

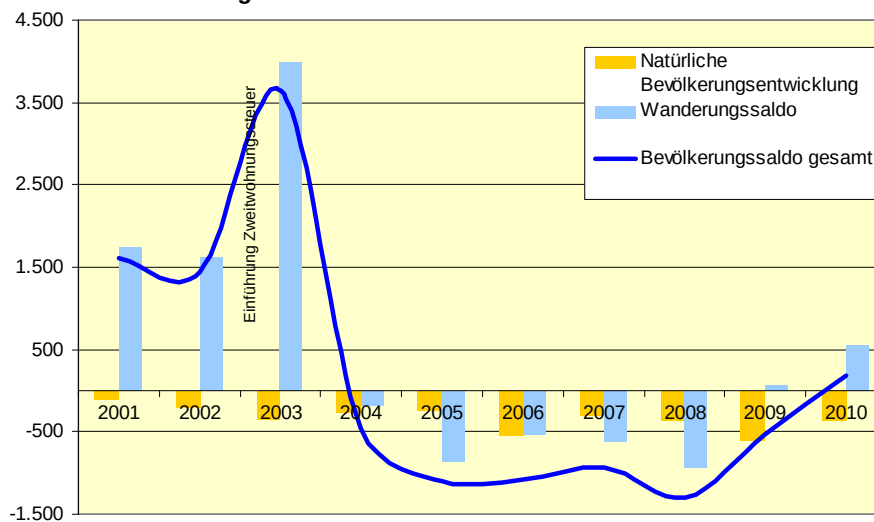


Stabile
Bevölkerungszahl

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Diese Entwicklung basiert auf aktuellen Wanderungsgewinnen, die 2010 um 500 Personen zugenommen haben. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten minus Sterbefälle) stellt sich seit zehn Jahren regelmäßig negativ dar. Die hohen Wanderungsverluste in den Jahren 2005 bis 2008 sind teilweise auf Karteibereinigungen zurück zu führen.

Abb. 4 Bevölkerungssalden in Bielefeld 2001 – 2010

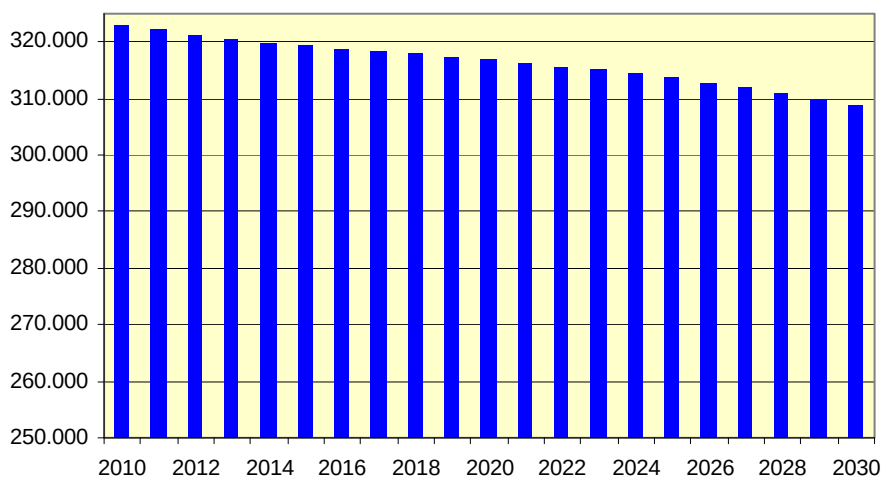


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Die Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW prognostiziert für Bielefeld in den nächsten Jahren einen 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.

Abb. 5 IT.NRW Bevölkerungsprognose für Bielefeld 2010 - 2030

Prognostizierter
Rückgang der
Bevölkerungs-
zahlen

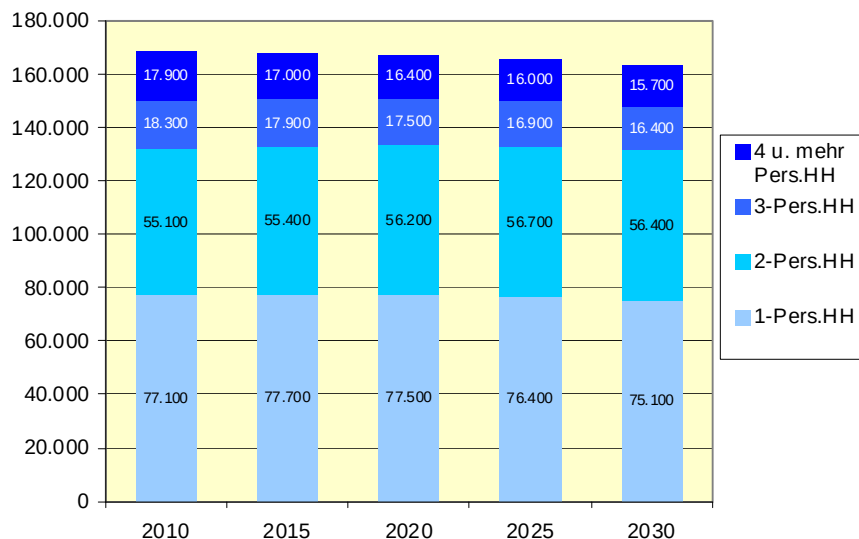


Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

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. 6 IT.NRW Haushaltsvorausberechnung für Bielefeld 2010 - 2030 (konstante Variante)

Rückläufige
Haushaltsvoraus-
berechnung



Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

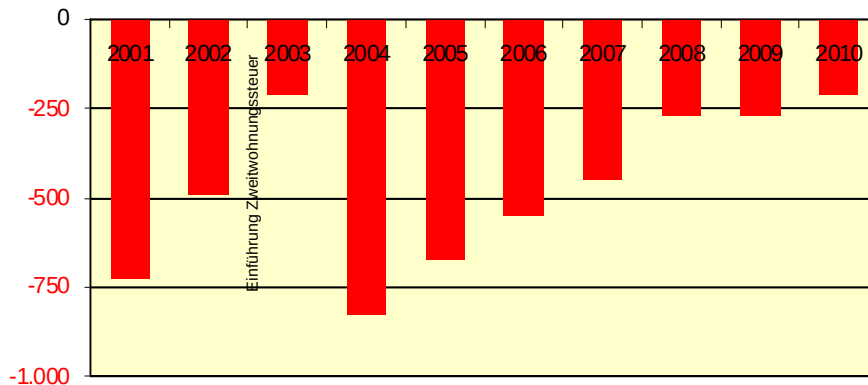
Unabhängig von den rückläufigen Prognosen der Bevölkerungs- und der Haushaltszahlen macht die Alterung der Gesellschaft umfangreiche Wohnraumanpassungen im Bestand notwendig und schafft einen zunehmenden Markt für wohnbegleitende Dienstleistungen. Zusätzlich ergeben sich umfassende Anpassungsbedarfe 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 Leerstand und Abriss nicht mehr marktgängiger Wohnungsbestände führen.

3.2 Stadt - Umland - Wanderung

Der negative Wanderungssaldo mit den angrenzenden Kommunen hat 2010 um 21 % abgenommen und liegt aktuell bei 214 Personen (2009: 271). Das ist der niedrigste Wert in den letzten zwanzig Jahren, da der niedrige Wert im Jahr 2003 auf einem Sondereffekt durch die Einführung der Zweitwohnungssteuer basiert.

Der Trend „Zurück in die Stadt“ bzw. „Wir bleiben in der Stadt!“ stabilisiert sich in Bielefeld weiter.

Abb. 7 Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2001 – 2010



Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

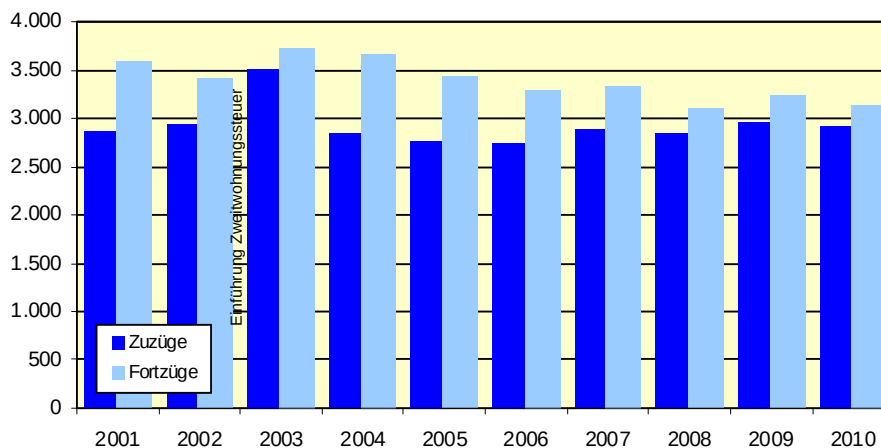
**Abnehmende
Wanderungsverluste
an das Umland**

Sowohl die Zahl der Fortzüge in das Umland als auch die Zahl der Zuzüge aus den angrenzenden Kommunen haben 2010 abgenommen.

2.921 Menschen sind 2010 aus den angrenzenden Kommunen nach Bielefeld gezogen. Das sind 1,5 % weniger als 2009 und entspricht annähernd dem langjährigen Mittel (2001 – 2010: durchschnittlich 2.926 p.a., vgl. Tab. 12 im Anhang).

Umgekehrt sind 3.135 Personen 2010 von Bielefeld in die angrenzenden Städte und Gemeinden umgezogen, 3,2 % weniger als 2009. Das entspricht 258 Personen bzw. rund 8 % weniger als im Durchschnitt der letzten 10 Jahre (2001 - 2010: 3.393 p.a., vgl. Tab. 12 im Anhang).

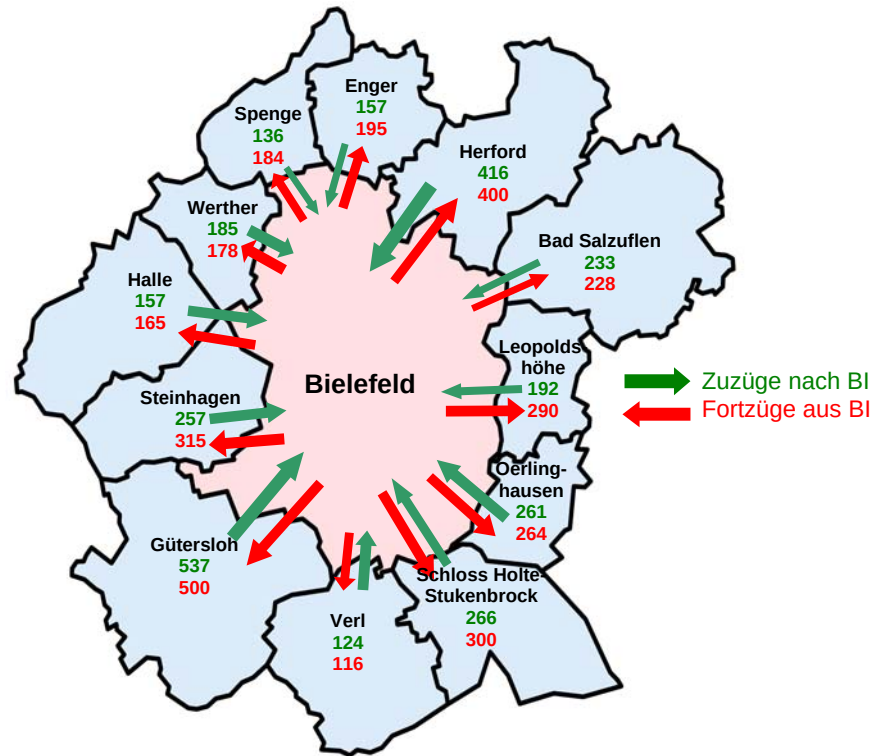
Abb. 8 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2001 – 2010



Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Die größten negativen Wanderungssalden hat Bielefeld 2010 gegenüber Leopoldshöhe (-98), Steinhagen (-58), Spenge (-48) und Enger (-38). Leichte Wanderungsgewinne gibt es 2010 aus Gütersloh, Verl, Werther, Herford und Bad Salzuflen. Tabelle 13 im Anhang zeigt eine komplette Übersicht der Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und den angrenzenden Gemeinden von 2001 bis 2010.

Abb. 9 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2010



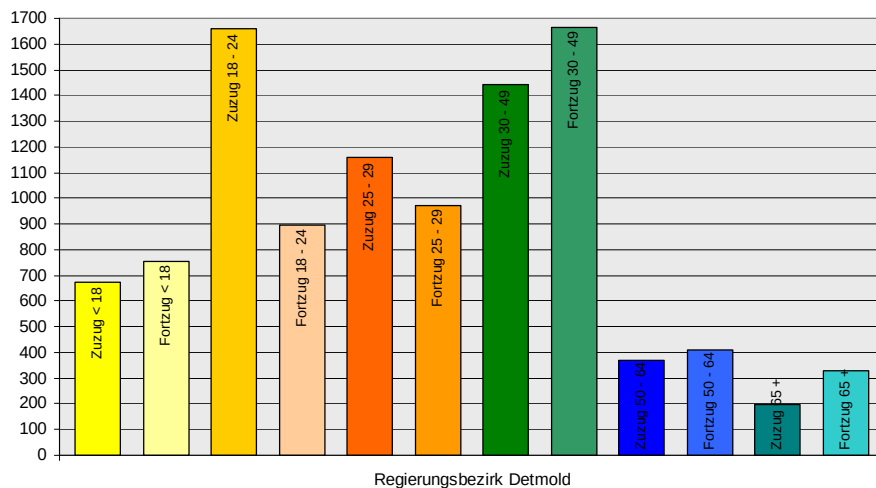
Daten: IT.NRW, Kartografie: Stadt Bielefeld, Vermessungs- und Katasteramt, Grafik: Bauamt

Die größten Wanderungsströme hat Bielefeld innerhalb von OWL mit den Kreisen Gütersloh, Lippe und Herford. Die altersgruppenspezifische Auswertung der Wanderungen zwischen Bielefeld und den Kreisen innerhalb von OWL zeigt sehr deutlich die Bildungsmigration der 18- bis unter 30jährigen ins Oberzentrum (s. Abb. 10). In der Altersklasse von 18 Jahren bis unter 25 sind die Wanderungsgewinne 2010 für Bielefeld mit 85 % bzw. 1.659 Zuzügen aus OWL bei 896 entsprechenden Fortzügen dabei am deutlichsten.

In allen anderen Altersklassen stellt sich der Wanderungssaldo 2010 für Bielefeld negativ dar:

- Bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren überwiegen die Fortzüge mit rd. 12 % gegenüber den Zuzügen (753 Fortzüge / 671 Zuzüge).
- In der Altersklasse der 30 bis unter 50jährigen liegen die Fortzüge mit 1.663 15 % über den Zuzügen nach Bielefeld (1.440).
- Auch bei den 50 bis unter 65jährigen überwiegen die Fortzüge mit rd. 12 % (412 Fortzüge / 369 Zuzüge).
- Bei den über 65jährigen ist die Zahl der Umzüge deutlich geringer. Mit 327 Fortzügen ziehen jedoch zwei Drittel mehr von Bielefeld in die verschiedenen Kreise OWLs als umgekehrt (195 Zuzüge).

Abb. 10 Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und sämtlichen Kreisen aus OWL

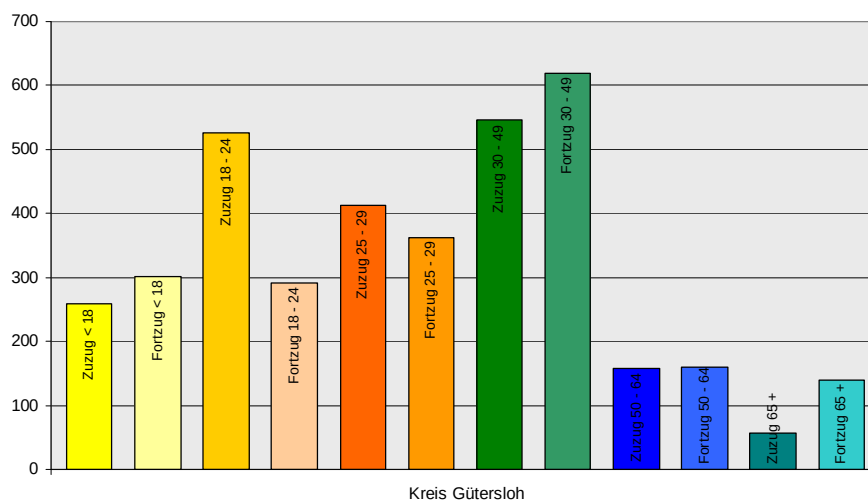


Bildungsmigration
aus OWL

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

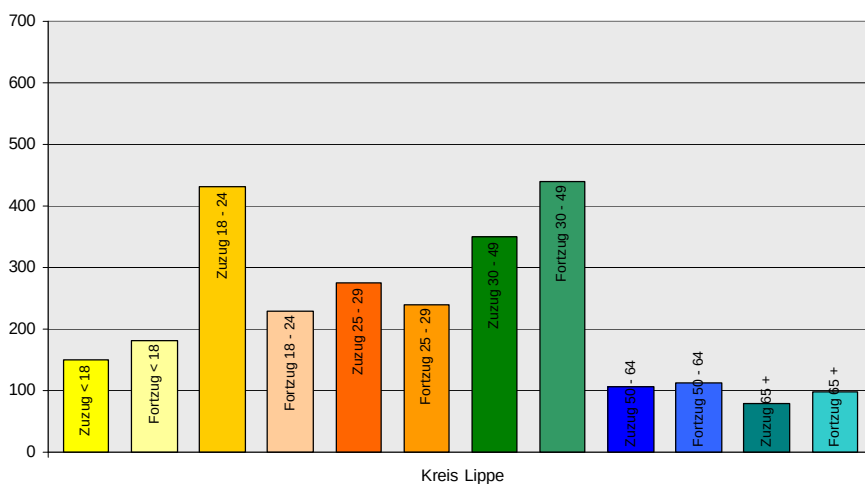
Die Abbildungen 11 bis 16 zeigen die Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und den einzelnen Kreisen innerhalb OWLs.

Abb. 11 Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Gütersloh



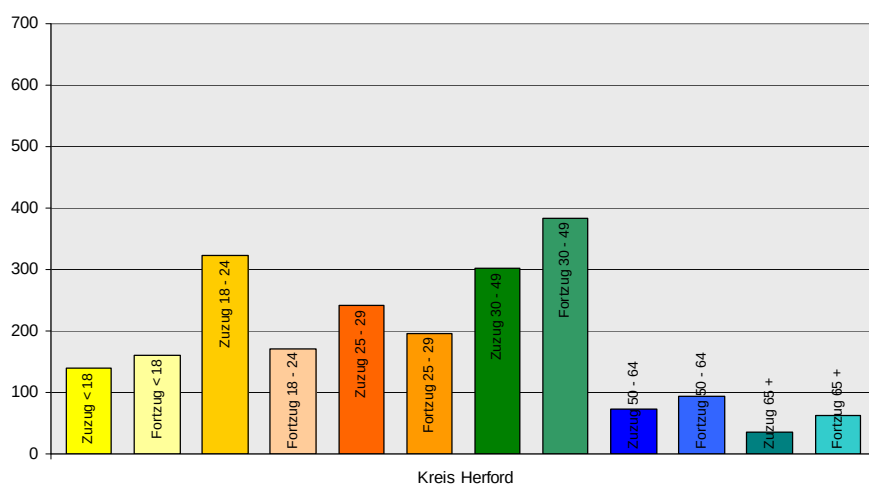
Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Abb. 12 Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Lippe



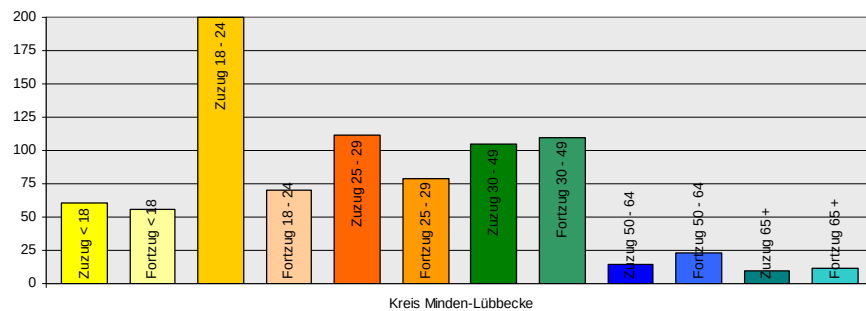
Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Abb. 13 Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Herford



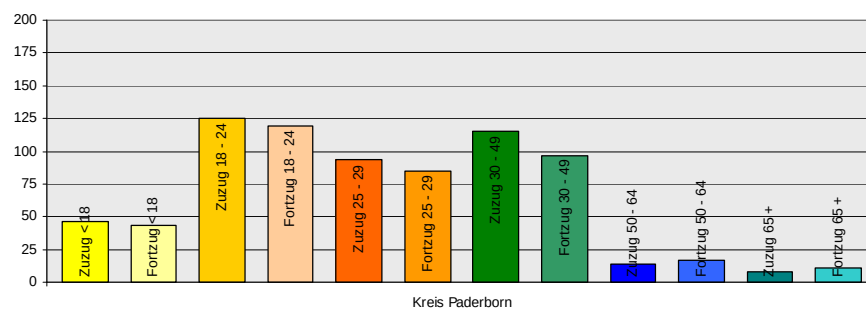
Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Abb. 14 Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Minden-Lübbecke



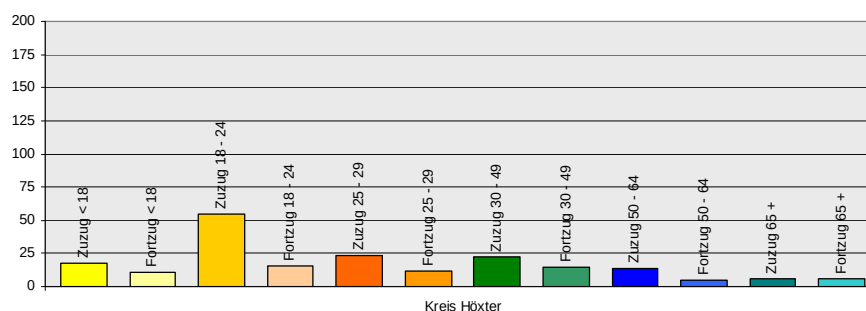
Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Abb. 15 Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Paderborn



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Abb. 16 Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Höxter



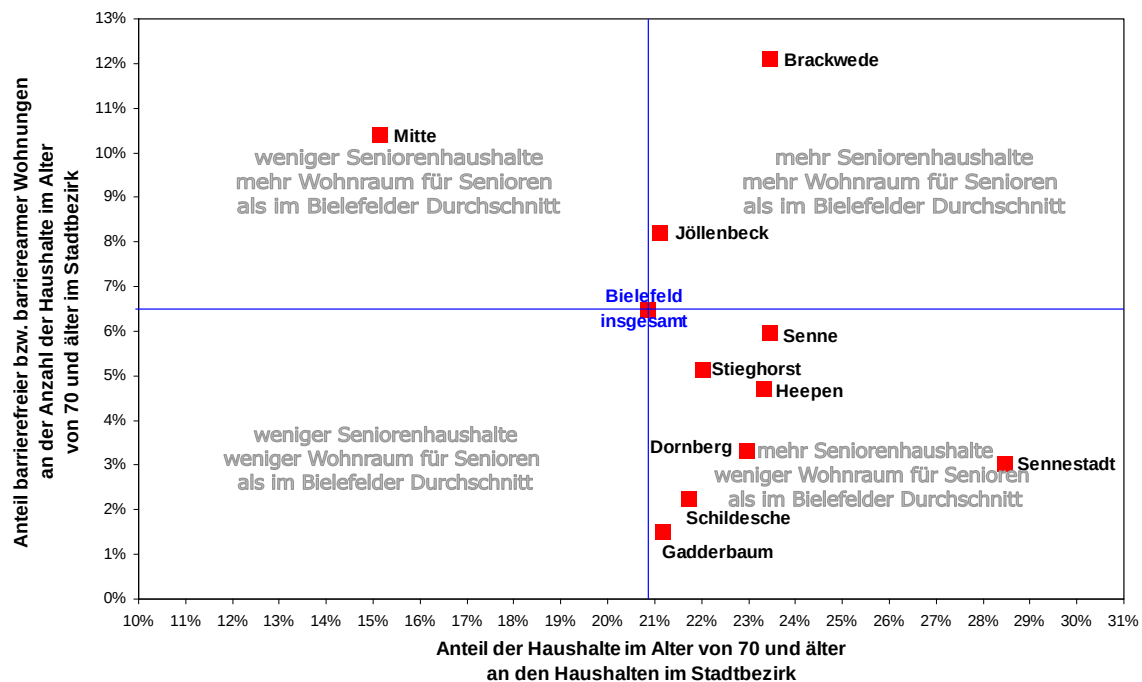
Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

3.3 Wohnen ohne Barrieren

Über 50.000 Menschen in Bielefeld sind heute 70 Jahre alt oder älter. Es gibt über 33.000 Haushalte in dieser Altersstufe. In einer aktuellen Studie des Pestel Institutes⁷ wird davon ausgegangen, dass 20 % der Haushalte in dieser Altersstufe barrierefreien Wohnraum benötigen. Die Zahl entsprechender seniorengerechter Mietwohnungen⁸ in Bielefeld entspricht 6,5 % der Haushalte von über 70jährigen.

In den einzelnen Stadtbezirken differiert der Anteil seniorengerechter Wohnungen an den Seniorenhaushalten sehr deutlich und folgt nicht immer dem Anteil der älteren Haushalte, wie Abbildung 17 zeigt.

Abb. 17 Anteile von Haushalten mit Personen im Alter von 70 und älter in den Stadtbezirken im Vergleich mit den Anteilen von barrierefreien Mietwohnungen für Seniorenhaushalte



Daten: Amt für Demographie und Statistik, Sozialamt, Bauamt, eigene Berechnungen Grafik: Bauamt

In Bielefeld gibt es aktuell über 1.900 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren⁹. Die Anteile der öffentlich geförderten und der frei finanzierten Wohnungen sind dabei fast gleich groß.

Tab. 4 Barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren, rollstuhlgerechte Wohnungen und Vermittlungen bzw. Interessenten in den Stadtbezirken

2010	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	243	56	-	281	62	23	125	46	68	87	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	365	41	-	218	-	136	61	74	12	21	928
öffentlich geförderte WE für Rollstuhlfahrer	88	11	16	17	18	6	37	50	6	15	264
vermittelte rollstuhlgerechte WE	12		1	1	1		2	4		3	24
Interessenten für rollstuhlgerechte WE am 31.12.2010	72 ¹⁰	3	1	6		1	6	4	2	1	96

Daten: Stadt Bielefeld, Pflege- und Wohnberatung, Bauamt

⁷ „Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland“, Pestel Institut, Hannover 2011

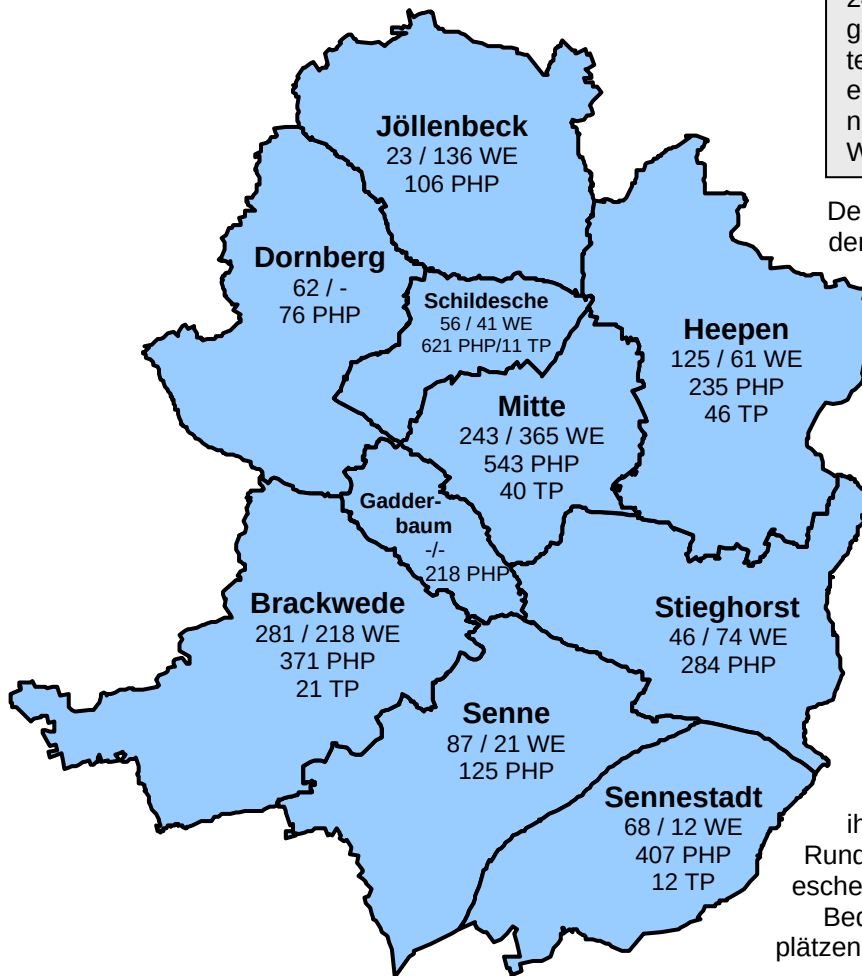
⁸ Zu barrierefreien Eigentumswohnungen liegen keine Statistiken vor.

⁹ Bei frei finanzierten Wohnungen basieren die Angaben zur Barrierefreiheit auf Daten der Wohnungseigentümer.

¹⁰ Die 38 Interessenten ohne Wunschbezirk sind dem Stadtbezirk Mitte zugeordnet worden.

Daneben existieren weitere rund 1.000 öffentlich geförderte „Altenwohnungen“, die noch nicht barrierearm ausgestattet sind. Hier besteht ein großer Bedarf für Anpassungsmaßnahmen nach heutigen Standards.

Abb. 18 Öffentlich geförderte/frei finanzierte barrierefreie/-arme Wohnungen für Senioren, Pflegeheimplätze (PHP), Tagespflegeplätze (TP) 2010



Rollstuhlgerichtetes Wohnen

Jede dritte der 264 öffentlich geförderten rollstuhlgerichteten 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 geförderte Wohnungen für Rollstuhlfahrer. Insgesamt werden 2010 24 rollstuhlgerichte Wohnungen vermittelt. 96 Interessenten warten z. Zt. noch auf eine entsprechende Wohnung, darunter 38 ohne Wunschbezirk.

Der Verbleib älterer Menschen in den eigenen vier Wänden wird in Bielefeld durch ein breites Angebot von komplementären Dienstleistungen wie mobile soziale Dienste, Mahlzeitendienste, Hausnotruf und diverse Beratungsangebote unterstützt. Neben einer Vielzahl von ambulanten Pflegediensten ermöglichen zudem zehn Tagespflegereinrichtungen mit insgesamt 130 Plätzen den Verbleib in der häuslichen Umgebung. In Alten- und Pflegeheimen gibt es in Bielefeld rd. 3.000 Plätze, die alten, pflegebedürftigen Menschen ein neues Zuhause für ihre letzte Lebensphase bieten. Rund 1.500 davon liegen in Schildesche, Mitte oder Gadderbaum. Der Bedarf an Alten- und Pflegeheimplätzen ist in Bielefeld z. Zt. durch die vorhandenen Einrichtungen weitestgehend gedeckt.

Kartografie: Vermessungs- und Katasteramt
Daten: Sozialamt, Bauamt

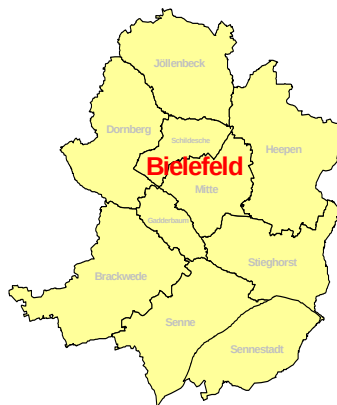
Die Zahl der Pflegebedürftigen in Bielefeld ist von 1999 bis Ende 2009 um 1.800 Personen auf rd. 9.100 angestiegen. Diese Zunahme wird ausschließlich im Bereich der häuslichen Versorgung aufgefangen¹¹. Aktuell werden daher weiterhin dezentralen kleineren Wohnprojekten und entsprechenden sozialen Dienstleistungen bessere Marktchancen eingeräumt. Bestandsmaßnahmen zum Abbau von Barrieren und Wohnumfeldoptimierungen sind zusätzliche Maßnahmen, um der prognostizierten demographischen Entwicklung gerecht zu werden.

Der Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, prognostiziert langfristig eine Verdopplung der Zahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2050¹². Diese Entwicklung beginnt bereits in den nächsten Jahren. Die Zunahme der Pflegebedürftigen in der Altersgruppe der über 80-Jährigen wird zukünftig bei den städtischen Planungen zu berücksichtigen sein.

¹¹ s. „Pflegestatistik 2009 Grundlagen - Zahlen - Daten“, Hrsg. Stadt Bielefeld, Sozialamt, 2010

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

3.4 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken



Bielefeld hat vielfältige Stadtbezirke. Daher werden an dieser Stelle folgende wohnungsmarktrelevante Kennzahlen stadtbezirksweise dokumentiert, da sich die Situation in den einzelnen Stadtbezirken z. T. deutlich unterscheidet.

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. 2.300 differieren.

Personen mit Migrationshintergrund

Der Begriff Migrationshintergrund ist in Abstimmung mit dem Amt für Integration und interkulturelle Angelegenheiten in Bielefeld definiert und umfasst folgenden Personenkreis¹³:

- 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

Außerdem sind wie in den Vorjahren die jeweiligen Bodenrichtwerte und die Anzahl der Kauffälle in den Bereichen unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum dargestellt.

In Tabelle 12 im Anhang befindet sich eine komplette Übersicht aller Indikatoren in sämtlichen Stadtbezirken.

¹³ 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.

2010	Mitte	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	18,5	257,8
Bevölkerungsdichte	4.108	1.263
Bevölkerung insgesamt	76.128	325.623
mit Migrationshintergrund	33,1%	30,6%
Haushalte insgesamt	43.894	159.249
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindem	15,2%	20,4%
Single-Haushalte	58,4%	45,1%
2-Personen-Haushalte	24,2%	28,9%
3-Personen-Haushalte	9,0%	12,4%
4-Personen-Haushalte	5,6%	9,0%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	2,8%	4,5%
Durchschnittsalter	40,9	42,7
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	28,6	38,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	34,6	47,3
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	30,9	34,6
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	6.437	19.034
Personen im ALG II	11.555	37.893
Anteil Personen im ALG II	15,2%	11,6%
Wohnungen (Bezirke 31.12.2009)	40.711	157.604
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	2.398	12.680
dito in %	5,9%	8,0%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,8%	1,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	243	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	365	928
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	608	1.919
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	85	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,7%	1,4%
vermittelte rollstuhl. WE	12	24
Interessenten rollstuhl. WE	72	96
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	38	440
bebaute Grundstücke	209	1.059
Wohnungs- u. Teileigentum	433	1.137
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	160 - 370	135 - 370
Geschosswohnungsbau	220 - 330	150 - 330

Stadtbezirk Mitte



Im Stadtbezirk Mitte leben aktuell über 76.000 Einwohner/innen in annähernd 44.000 Haushalten. Die Einwohnerzahl ist damit das zweite Jahr in Folge leicht gestiegen.

33,1 % der Einwohner/innen in Mitte haben einen Migrationshintergrund, 2,5 Prozentpunkte mehr als im Bielefelder Durchschnitt.

Das Durchschnittsalter im Stadtbezirk Mitte liegt weiterhin mit 40,9 Jahren unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Jugend- und Altenquotient sind in Mitte ebenfalls deutlich geringer als in Bielefeld.

11.555 Menschen leben in Mitte vom ALG II, fast 100 mehr als 2009. Mit 15,2 % Anteil an der Bevölkerung ist das weiterhin der höchste Wert aller Stadtbezirke Bielefelds. Die Zahl der ALG II Bedarfsgemeinschaften ist mit 6.437 dagegen etwas geringer als im Vorjahr (6.491).

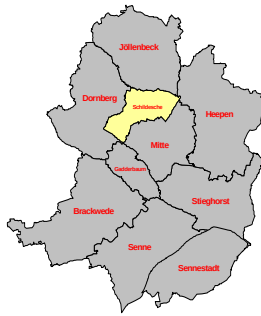
Der Stadtbezirk Mitte hat einen Bestand von 40.711 Wohnungen. Die Leerstandsquote liegt mit 1,8 % leicht über dem Bielefelder Durchschnitt von 1,3 %.

Es gibt in Mitte 2.398 öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Mietbindungsfrist, das entspricht einem Anteil von 5,9 % aller Wohneinheiten im Stadtbezirk.

608 Wohnungen für Senioren sind barrierefrei/-arm ausgestattet, darunter 40 % öffentlich gefördert. Außerdem gibt es 85 rollstuhlgerechte Wohnungen. Mitte erreicht damit bei den barrierefreien Wohnungen den höchsten Wert aller Stadtbezirke.

Die Zahl der Kauffälle nimmt 2010 bei unbebauten Grundstücken (von 33 auf 38) leicht zu, bei bebauten Grundstücken (von 215 auf 209) ist sie leicht rückläufig. Die Kauffälle beim Wohnungs- und Teileigentum gehen ebenfalls etwas zurück (von 450 auf 433).

Die Bodenrichtwerte unterliegen hier im individuellen Wohnungsbau naturgemäß der größten Schwankungsbreite: 160 - 370 €/m². Im Geschosswohnungsbau schwanken die Bodenrichtwerte in Mitte zwischen 220 und 330 €/m².



Schildesche

Insgesamt zählt Schildesche 2010 40.287 Einwohner/innen und 21.585 Haushalte. Die Werte liegen damit annähernd auf Vorjahresniveau.

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

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

4.234 Personen bzw. 10,5 % aller Schildescher erhalten ALG II. Das sind 200 Personen weniger als im Vorjahr.

Der Bestand an Wohnungen beträgt in Schildesche rd. 20.800. Die Leerstandsquote liegt 2010 mit 1,1 % etwas unter dem Bielefelder Durchschnitt.

Nur noch 4,1 % (851) sind öffentlich geförderte Mietwohnungen, da 2010 für weitere 350 Wohnungen die Bindungen ausgelaufen sind.

Es gibt in Schildesche rd. 100 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, darunter 60 % öffentlich gefördert. Das entspricht einem Anteil von 0,5 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Kauffälle bei bebauten (von 137 auf 109) und bei unbebauten Grundstücken (von 45 auf 25) sind rückläufig.

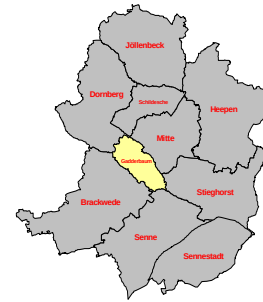
Eigentumswohnungen und Teileigentum (154 Kauffälle) werden 2010 in Schildesche genauso oft verkauft wie im Vorjahr.

Die Bodenrichtwerte sind weiter gestiegen und liegen im individuellen Wohnungsbau zwischen 250 - 275 €/m² und im Geschosswohnungsbau zwischen 235 - 285 €/m².

2010	Schildesche	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	11,0	257,8
Bevölkerungsdichte	3.679	1.263
Bevölkerung insgesamt	40.287	325.623
mit Migrationshintergrund	28,0%	30,6%
Haushalte insgesamt	20.585	159.249
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	18,2%	20,4%
Single-Haushalte	48,7%	45,1%
2-Personen-Haushalte	28,8%	28,9%
3-Personen-Haushalte	11,4%	12,4%
4-Personen-Haushalte	7,7%	9,0%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	3,3%	4,5%
Durchschnittsalter	43,2	42,7
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	33,6	38,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	48,1	47,3
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	39,1	34,6
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	2.241	19.034
Personen im ALG II	4.234	37.893
Anteil Personen im ALG II	10,5%	11,6%
Wohnungen (Bezirke 31.12.2009)	20.796	157.604
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	851	12.680
dito in %	4,1%	8,0%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,1%	1,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	56	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	41	928
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	97	1.919
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	4	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,5%	1,4%
vermittelte rollstuhl. WE	-	24
Interessenten rollstuhl. WE	3	96
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	25	440
bebaute Grundstücke	109	1.059
Wohnungs- u. Teileigentum	154	1.137
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	250 - 275	135 - 370
Geschosswohnungsbau	235 - 285	150 - 330

2010	Gadderbaum	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	8,7	257,8
Bevölkerungsdichte	1.200	1.263
Bevölkerung insgesamt	10.392	325.623
mit Migrationshintergrund	18,4%	30,6%
Haushalte insgesamt	4.960	159.249
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindem	19,0%	20,4%
Single-Haushalte	51,1%	45,1%
2-Personen-Haushalte	25,6%	28,9%
3-Personen-Haushalte	11,1%	12,4%
4-Personen-Haushalte	8,4%	9,0%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	3,8%	4,5%
Durchschnittsalter	44,6	42,7
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	35,4	38,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	50,4	47,3
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	34,1	34,6
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	380	19.034
Personen im ALG II	658	37.893
Anteil Personen im ALG II	6,3%	11,6%
Wohnungen (Bezirke 31.12.2009)	4.701	157.604
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek. Gr. A)	121	12.680
dito in %	2,6%	8,0%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,4%	1,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	-	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	-	928
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	0	1.919
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	16	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,3%	1,4%
vermittelte rollstuhl. WE	1	24
Interessenten rollstuhl. WE	1	96
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	12	440
bebaute Grundstücke	23	1.059
Wohnungs- u. Teileigentum	37	1.137
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	220 - 340	135 - 370
Geschosswohnungsbau	270	150 - 330

Gadderbaum



Der Stadtbezirk Gadderbaum nimmt durch die zahlreichen Einrichtungen der von Bodelschwinghschen 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 10.392 ist Gadderbaum der kleinste Stadtbezirk in Bielefeld.

Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund liegt in Gadderbaum bei 18,4 %. Singlehaushalte sind rückläufig, machen aber immer noch mehr als die Hälfte der Haushalte aus. Haushalte mit Kindern sind dagegen von 15,7 auf 19 % gestiegen.

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

Lediglich 6,3 % 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 entspricht mit 1,4 % annähernd dem städtischen Durchschnitt.

Die Kauffälle verteilen sich in Gadderbaum 2010 auf 23 bebaute (2009: 37) und 12 nicht bebaute Grundstücke (2009: 10). Mit 37 WE werden 2010 wieder mehr Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum verkauft (2009: 25) als im Vorjahr.

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich mit einem Preis von 220 - 340 €/m² im oberen Drittel von Bielefeld. Für den Geschosswohnungsbau haben sie leicht zugenommen und liegen jetzt bei 270 €/m².



Brackwede

Im Stadtbezirk Brackwede leben nahezu unverändert 38.440 Einwohner/innen in rund 18.200 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. 31 % annähernd im Bielefelder Durchschnitt.

Das Durchschnittsalter von 43,7 Jahren ist ein Jahr 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. Die entsprechende Anzahl der Personen ist fast unverändert (4.246).

Insgesamt gibt es einen Bestand von rd. 18.000 Wohneinheiten im Stadtbezirk. Die Leerstandsquote liegt mit 1,0 % unter dem Bielefelder Durchschnitt.

Es gibt 1.278 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 7,1 % des Wohnungsbestandes im Stadtbezirk. Für rd. 200 Mietwohnungen ist die Mietbindungsfrist 2010 ausgelaufen.

Nach einer aktualisierten Auswertung stehen für Senioren über 500 barrierefreie/-arme Wohnungen zur Verfügung, darunter sind 281 öffentlich gefördert. 2,9 % des Wohnungsbestandes ist somit nach heutigen Kriterien seniorengerecht. Das ist mit Abstand der höchste Wert aller Stadtbezirke und doppelt so hoch wie im Bielefelder Durchschnitt.

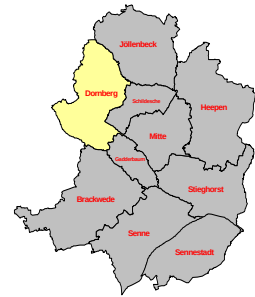
2010 werden im Stadtbezirk Brackwede 141 bebaute (2009: 147) und unverändert 58 nicht bebaute Grundstücke verkauft. Die Zahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum ist 2010 auf 93 gestiegen (2009: 75).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich in Brackwede aktuell zwischen 135 und 300 €/m² und im Geschosswohnungsbau zwischen 175 - 290 €/m².

2010	Brackwede	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	38,2	257,8
Bevölkerungsdichte	1.007	1.263
Bevölkerung insgesamt	38.440	325.623
mit Migrationshintergrund	31,2%	30,6%
Haushalte insgesamt	18.196	159.249
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	21,8%	20,4%
Single-Haushalte	41,6%	45,1%
2-Personen-Haushalte	30,0%	28,9%
3-Personen-Haushalte	13,2%	12,4%
4-Personen-Haushalte	10,1%	9,0%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	5,1%	4,5%
Durchschnittsalter	43,7	42,7
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	41,0	38,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	53,5	47,3
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	36,8	34,6
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	2.165	19.034
Personen im ALG II	4.246	37.893
Anteil Personen im ALG II	11,0%	11,6%
Wohnungen (Bezirke 31.12.2009)	18.007	157.604
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	1.278	12.680
dito in %	7,1%	8,0%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,0%	1,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	281	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	218	928
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	499	1.919
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	17	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,9%	1,4%
vermittelte rollstuhl. WE	1	24
Interessenten rollstuhl. WE	6	96
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	58	440
bebaute Grundstücke	141	1.059
Wohnungs- u. Teileigentum	93	1.137
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	135 - 300	135 - 370
Geschosswohnungsbau	175 - 290	150 - 330

2010	Dornberg	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	29,1	257,8
Bevölkerungsdichte	657	1.263
Bevölkerung insgesamt	19.079	325.623
mit Migrationshintergrund	16,6%	30,6%
Haushalte insgesamt	9.497	159.249
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindem	19,2%	20,4%
Single-Haushalte	42,5%	45,1%
2-Personen-Haushalte	31,7%	28,9%
3-Personen-Haushalte	12,9%	12,4%
4-Personen-Haushalte	9,2%	9,0%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	3,7%	4,5%
Durchschnittsalter	44,7	42,7
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	36,6	38,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	55,9	47,3
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	35,1	34,6
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	527	19.034
Personen im ALG II	947	37.893
Anteil Personen im ALG II	5,0%	11,6%
Wohnungen (Bezirke 31.12.2009)	8.859	157.604
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	488	12.680
dito in %	5,5%	8,0%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	0,8%	1,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	62	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	-	928
WE f. Senioren barrierefrei-arm	62	1.919
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	11	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,8%	1,4%
vermittelte rollstuhl. WE	1	24
Interessenten rollstuhl. WE	-	96
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	27	440
bebaute Grundstücke	80	1.059
Wohnungs- u. Teileigentum	56	1.137
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	215 - 350	135 - 370
Geschosswohnungsbau	200	150 - 330

Dornberg



Im Stadtbezirk Dornberg leben zurzeit 19.079 Einwohner/innen in rund 9.500 Haushalten. Hier findet sich mit 5 % die geringste Quote an ALG II-Empfängern von ganz Bielefeld.

In 19,2 % der Haushalte leben Kinder, 42,5 % sind Singlehaushalte, beide Anteile liegen leicht unter dem gesamtstädtischen Wert.

Das Durchschnittsalter liegt mit 44,7 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 16,6 % etwa nur halb so hoch wie im Bielefelder Durchschnitt.

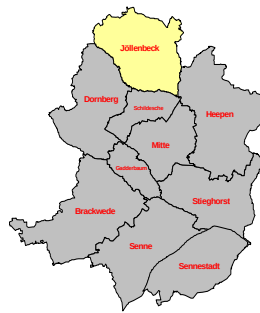
Der Stadtbezirk weist einen Wohnungsbestand von 8.859 Wohneinheiten auf. Die Leerstandsquote liegt mit 0,8 % unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

5,5 % der Wohnungen (488) sind öffentlich gefördert, darunter 62 barrierearme Wohnungen für Senioren und 11 rollstuhlgerechte Wohnungen.

Die Anzahl der verkauften Grundstücke ist 2010 in Dornberg fast unverändert: 80 bebaute (2009: 80) und 27 unbebaute (2009: 25).

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2010 dagegen mit 56 deutlich gestiegen (2009: 41).

Die Bodenrichtwerte liegen im individuellen Wohnungsbau zwischen 215 und 350 €/m² und im Geschosswohnungsbau bei 200 €/m².



Jöllenbeck

In Jöllenbeck leben derzeit 21.839 Einwohner/innen in rd. 9.500 Haushalten. Das sind rd. 50 Menschen mehr als ein Jahr zuvor. In 25,6 % der Haushalte leben Kinder, das ist der zweithöchste Wert aller Stadtbezirke. Der Anteil der Singlehaushalte ist mit 32,8 % in Jöllenbeck weiterhin spürbar geringer als in der Gesamtstadt (45,1 %).

19,8 % 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 28,9 hat Jöllenbeck weiterhin den niedrigsten Altenpflegequotienten aller Stadtbezirke.

1.852 Menschen erhalten ALG II, 70 mehr als 2009. Der Anteil an der Bevölkerung Jöllens beträgt 8,5 % und bleibt damit deutlich unter dem Bielefelder Wert.

Von 9.300 Wohnungen im Stadtbezirk sind 765 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Für Senioren gibt es 159 barrierefreie/-arme Wohnungen, von denen 136 frei finanziert sind. Jöllenbeck hat mit 1,8 % des Wohnungsbestandes den zweithöchsten Anteil entsprechender Wohnungen aller Stadtbezirke und liegt über dem Bielefelder Durchschnitt.

Die Leerstandsquote hat sich in Jöllenbeck mit 0,5 % wieder deutlich reduziert und liegt jetzt unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 1,3 %.

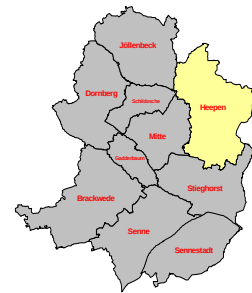
Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke liegt 2010 mit 88 über dem Vorjahresniveau (81). Nicht bebaute Grundstücke (31) werden 2010 in Jöllenbeck weniger, Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum (69) wieder spürbar mehr verkauft als 2009.

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau variieren leicht erhöht zwischen 215 und 245 €/m². Im Geschosswohnungsbau bewegen sie sich zwischen 180 und 200 €/m².

2010	Jöllenbeck	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	29,7	257,8
Bevölkerungsdichte	736	1.263
Bevölkerung insgesamt	21.839	325.623
mit Migrationshintergrund	19,8%	30,6%
Haushalte insgesamt	9.496	159.249
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	25,6%	20,4%
Single-Haushalte	32,8%	45,1%
2-Personen-Haushalte	32,9%	28,9%
3-Personen-Haushalte	15,8%	12,4%
4-Personen-Haushalte	12,7%	9,0%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	5,7%	4,5%
Durchschnittsalter	43,0	42,7
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	44,5	38,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	51,5	47,3
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	28,9	34,6
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	810	19.034
Personen im ALG II	1.852	37.893
Anteil Personen im ALG II	8,5%	11,6%
Wohnungen (Bezirke 31.12.2009)	9.300	157.604
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek. Gr. A)	765	12.680
dito in %	8,2%	8,0%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	0,5%	1,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	23	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	136	928
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	159	1.919
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	6	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,8%	1,4%
vermittelte rollstuhl. WE	-	24
Interessenten rollstuhl. WE	1	96
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	31	440
bebaute Grundstücke	88	1.059
Wohnungs- u. Teileigentum	69	1.137
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	215 - 245	135 - 370
Geschosswohnungsbau	180 - 200	150 - 330

2010	Heepen	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	38,0	257,8
Bevölkerungsdichte	1.224	1.263
Bevölkerung insgesamt	46.546	325.623
mit Migrationshintergrund	35,7%	30,6%
Haushalte insgesamt	19.947	159.249
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	26,1%	20,4%
Single-Haushalte	33,6%	45,1%
2-Personen-Haushalte	31,9%	28,9%
3-Personen-Haushalte	15,8%	12,4%
4-Personen-Haushalte	11,9%	9,0%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	6,8%	4,5%
Durchschnittsalter	42,0	42,7
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	47,1	38,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	50,1	47,3
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	33,9	34,6
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	2.584	19.034
Personen im ALG II	5.866	37.893
Anteil Personen im ALG II	12,6%	11,6%
Wohnungen (Bezirke 31.12.2009)	19.909	157.604
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	3.401	12.680
dito in %	17,1%	8,0%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,2%	1,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	125	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	61	928
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	186	1.919
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	33	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,1%	1,4%
vermittelte rollstuhl. WE	2	24
Interessenten rollstuhl. WE	6	96
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	109	440
bebaute Grundstücke	144	1.059
Wohnungs- u. Teileigentum	111	1.137
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	205 - 225	135 - 370
Geschosswohnungsbau	210 - 245	150 - 330

Heepen



Mit einer Fläche von 38 km² ist der Stadtbezirk Heepen einer der größten Bezirke Bielefelds. Die 46.546 Einwohner/innen verteilen sich auf rund 20.000 Haushalte.

Heepen hat mit 26,1 % weiterhin den größten Anteil von Haushalten mit Kindern in ganz Bielefeld. Zusammen mit Jöllenbeck und Senne hat Heepen mit 33,6 % den geringsten Anteil an Singlehaushalten in der Gesamtstadt. 35,7 % der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund.

Das Durchschnittsalter liegt mit 42 Jahren etwas unter dem Bielefelder Wert. Der Jugendquotient ist mit 47,1 deutlich höher, der Altenquotient mit 50,1 etwas höher als der städtische Mittelwert.

Der Anteil der Menschen die ALG II erhalten liegt mit 12,6 % ebenfalls über dem städtischen Durchschnitt.

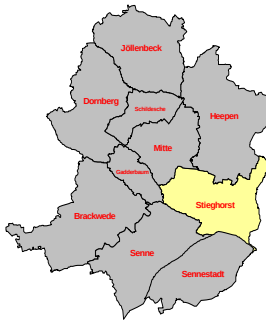
Heepen verfügt über einen Bestand von rund 19.909 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote ist mit 1,2 % aktuell annähernd auf dem Niveau der Gesamtstadt.

17,1 % der Wohnungen bzw. 3.401 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.

144 bebaute (2009: 116) und 109 unbebaute Grundstücke (2009: 106) werden 2010 im Stadtbezirk Heepen verkauft. Das entspricht annähernd dem Vorjahr. Eigentumswohnungen (111) werden wieder mehr verkauft (2009: 86).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich zwischen 205 und 225 €/m². Im Geschosswohnungsbau liegen sie zwischen 210 und 245 €/m².



Stieghorst

Im Stadtbezirk Stieghorst leben aktuell 31.921 Personen und damit 120 mehr als im Vorjahr in rd. 14.500 Haushalten. Es gibt hier mit 23,6 % mehr Haushalte mit Kindern und weniger Singlehaushalte als im Bielefelder Durchschnitt.

36,8 % 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 dabei deutlich höher als in Bielefeld.

Der Anteil an Personen im ALG II an der Bevölkerung in Stieghorst liegt mit 13,6 % zwei Prozentpunkte über dem Durchschnittswert für Bielefeld.

Stieghorst hat einen Bestand von rd. 14.500 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote ist mit 1,0 % niedriger als in der Gesamtstadt.

12,8 % der Wohnungen bzw. 1.849 sind öffentlich geförderte Mietwohnungen. Das entspricht 25 Wohnungen mehr als in den Vorjahren.

In Stieghorst gibt es 120 barrierefreie/-arme Wohnungen für Senioren, etwa jede dritte davon ist öffentlich gefördert. Hinzu kommen 44 öffentlich geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen.

Es werden 103 bebaute und 32 nicht bebaute Grundstücke 2009 in Stieghorst verkauft. Das sind etwas mehr Häuser aber nur halb so viele Grundstücke wie 2009.

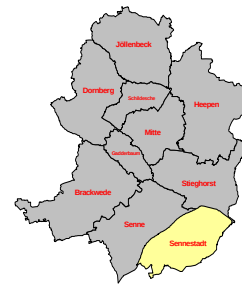
Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum liegt mit 88 Kauffällen unter dem Vorjahreswert von 94.

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

2010	Stieghorst	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	27,9	257,8
Bevölkerungsdichte	1.145	1.263
Bevölkerung insgesamt	31.921	325.623
mit Migrationshintergrund	36,8%	30,6%
Haushalte insgesamt	14.448	159.249
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	23,6%	20,4%
Single-Haushalte	38,0%	45,1%
2-Personen-Haushalte	30,7%	28,9%
3-Personen-Haushalte	14,4%	12,4%
4-Personen-Haushalte	10,9%	9,0%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	6,0%	4,5%
Durchschnittsalter	42,4	42,7
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	43,8	38,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	49,6	47,3
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	33,8	34,6
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	1.983	19.034
Personen im ALG II	4.355	37.893
Anteil Personen im ALG II	13,6%	11,6%
Wohnungen (Bezirke 31.12.2009)	14.488	157.604
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	1.849	12.680
dito in %	12,8%	8,0%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,0%	1,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	46	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	74	928
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	120	1.919
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	44	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,1%	1,4%
vermittelte rollstuhl. WE	4	24
Interessenten rollstuhl. WE	4	96
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	32	440
bebaute Grundstücke	103	1.059
Wohnungs- u. Teileigentum	88	1.137
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	160 - 205	135 - 370
Geschosswohnungsbau	185 - 190	150 - 330

2010	Sennestadt	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	24,7	257,8
Bevölkerungsdichte	847	1.263
Bevölkerung insgesamt	20.929	325.623
mit Migrationshintergrund	37,6%	30,6%
Haushalte insgesamt	9.451	159.249
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	22,7%	20,4%
Single-Haushalte	38,8%	45,1%
2-Personen-Haushalte	32,1%	28,9%
3-Personen-Haushalte	13,2%	12,4%
4-Personen-Haushalte	10,0%	9,0%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	5,9%	4,5%
Durchschnittsalter	44,5	42,7
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	46,5	38,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	63,6	47,3
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	45,6	34,6
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	1.142	19.034
Personen im ALG II	2.464	37.893
Anteil Personen im ALG II	11,8%	11,6%
Wohnungen (Bezirk 31.12.2009)	9.067	157.604
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek. Gr. A)	735	12.680
dito in %	8,1%	8,0%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,2%	1,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	68	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	12	928
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	80	1.919
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	2	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,9%	1,4%
vermittelte rollstuhl. WE	-	24
Interessenten rollstuhl. WE	2	96
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	32	440
bebaute Grundstücke	73	1.059
Wohnungs- u. Teileigentum	57	1.137
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	180	135 - 370
Geschosswohnungsbau	190 - 200	150 - 330

Sennestadt



In Sennestadt leben 2010 20.929 Menschen in rd. 9.500 Haushalten. Es gibt in Sennestadt etwas mehr Haushalte mit Kindern und deutlich weniger Singlehaushalte als in der Gesamtstadt.

37,6 % der Sennestädter haben einen Migrationshintergrund. Das ist der größte Anteil aller Stadtbezirke.

Das Durchschnittsalter liegt mit 44,5 Jahren fast zwei Jahre über dem Bielefelder Wert. Sennestadt hat mit Abstand den höchsten Altenquotienten (63,6) und mit 46,5 den zweithöchsten Jugendquotienten aller Stadtbezirke.

Der Anteil an Menschen im ALG II liegt in Sennestadt mit 11,8 % auf dem Bielefelder Niveau.

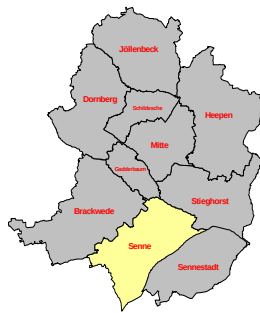
Es gibt über 9.000 Wohneinheiten in Sennestadt, von denen 1,2 % leer stehen. Der Anteil an Sozialwohnungen liegt aktuell bei 8,1 % und hat damit leicht zugenommen.

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

Die Kauffälle verteilen sich 2009 auf 73 (68) bebaute und 32 (24) nicht bebaute Grundstücke.

Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum werden aktuell mit 57 Kauffällen fast so viele verkauft wie 2009 (60).

Die Bodenrichtwerte liegen in diesem Stadtbezirk unverändert 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 20.062 Personen in etwa 8.800 Haushalten. In jedem vierten Haushalt in Senne leben Kinder, etwa jeder dritte ist ein Singlehaushalt.

27,2 % 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 8,2 % unter dem Bielefelder Durchschnittswert.

Der Stadtbezirk weist einen Bestand von rd. 8.700 Wohneinheiten auf. Die Leerstandsquote von 2,7 % liegt über dem aktuellen Bielefelder Durchschnitt von 1,4 %.

6,9 % der Wohneinheiten bzw. 596 in Senne sind öffentlich geförderte Mietwohnungen, 35 weniger als 2009. Für Senioren stehen 108 barrierefreie/arme Wohnungen zur Verfügung, von denen der Großteil öffentlich gefördert wurde. Hinzu kommen 15 öffentlich geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen. Der Anteil barrierefreier Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand entspricht mit 1,4 % dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

89 (94) bebaute und 76 (48) nicht bebaute Grundstücke werden 2010 in Senne verkauft, etwas weniger Häuser und deutlich mehr Grundstücke als 2009. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum liegt mit 39 (29) Kauffällen ebenfalls über dem Niveau von 2009.

Die Bodenrichtwerte variieren im individuellen Wohnungsbau leicht erhöht zwischen 160 und 280 €/m² und im Geschosswohnungsbau zwischen 150 und 195 €/m².

2010	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	32,2	257,8
Bevölkerungsdichte	623	1.263
Bevölkerung insgesamt	20.062	325.623
mit Migrationshintergrund	27,2%	30,6%
Haushalte insgesamt	8.775	159.249
Anteile der Haushalte:		
Haushalte mit Kindern	25,0%	20,4%
Single-Haushalte	33,7%	45,1%
2-Personen-Haushalte	32,4%	28,9%
3-Personen-Haushalte	15,5%	12,4%
4-Personen-Haushalte	12,3%	9,0%
5-und-mehr-Personen-Haushalte	6,2%	4,5%
Durchschnittsalter	43,2	42,7
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	43,5	38,1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	51,2	47,3
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	32,9	34,6
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	726	19.034
Personen im ALG II	1.652	37.893
Anteil Personen im ALG II	8,2%	11,6%
Wohnungen (Bezirk 31.12.2009)	8.693	157.604
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek. Gr. A)	596	12.680
dito in %	6,9%	8,0%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	2,7%	1,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	87	991
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	21	928
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	108	1.919
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	15	233
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,4%	1,4%
vermittelte rollstuhl. WE	3	24
Interessenten rollstuhl. WE	1	96
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	76	440
bebaute Grundstücke	89	1.059
Wohnungs- u. Teileigentum	39	1.137
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	160 - 280	135 - 370
Geschosswohnungsbau	150 - 195	150 - 330

Ergebnis Kapitel 3

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.

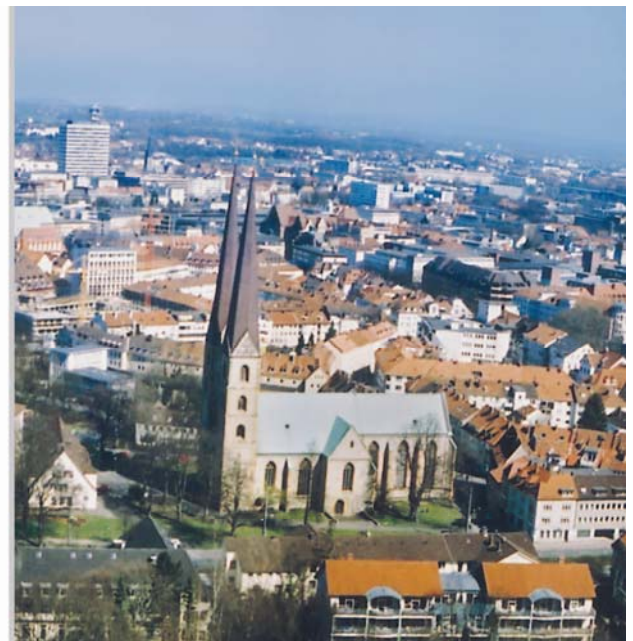
Für rd. 6,5 % der Haushalte mit Personen, die 70 Jahre und älter sind, gibt es in Bielefeld barrierefreie bzw. barrierearme seniorengerechte Wohnungen. Für rd. 10 % dieser Haushalte stehen Senioren- und Pflegeheimplätze zur Verfügung.

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.

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 6.000 Mitgliedern in Bielefeld und über 900.000 bundesweit.

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



Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft
Bielefeld

Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümergeinschaft Bielefeld e. V.
Alter Markt 11 | 33602 Bielefeld

Tel.: 0521 | 96430-0
Fax: 0521 | 96430-23

E-Mail: bielefeld@haus-und-grund.net
Web: www.haus-und-grund-bielefeld.de

Seit 1898
Haus & Grund Bielefeld

4 Wohnungsangebot

4.1 Das aktuelle Wohnungsmarktbarometer

Der Markt für Eigentumswohnungen wird erstmals seit 2001 im Wohnungsmarktbarometer 2011 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.

Für dieses elfte Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld werden 80 lokale Firmen und Institutionen, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, zur Einschätzung der Lage am Wohnungsmarkt befragt. 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.

Abb. 19 Einschätzung der Wohnungsmarktlage

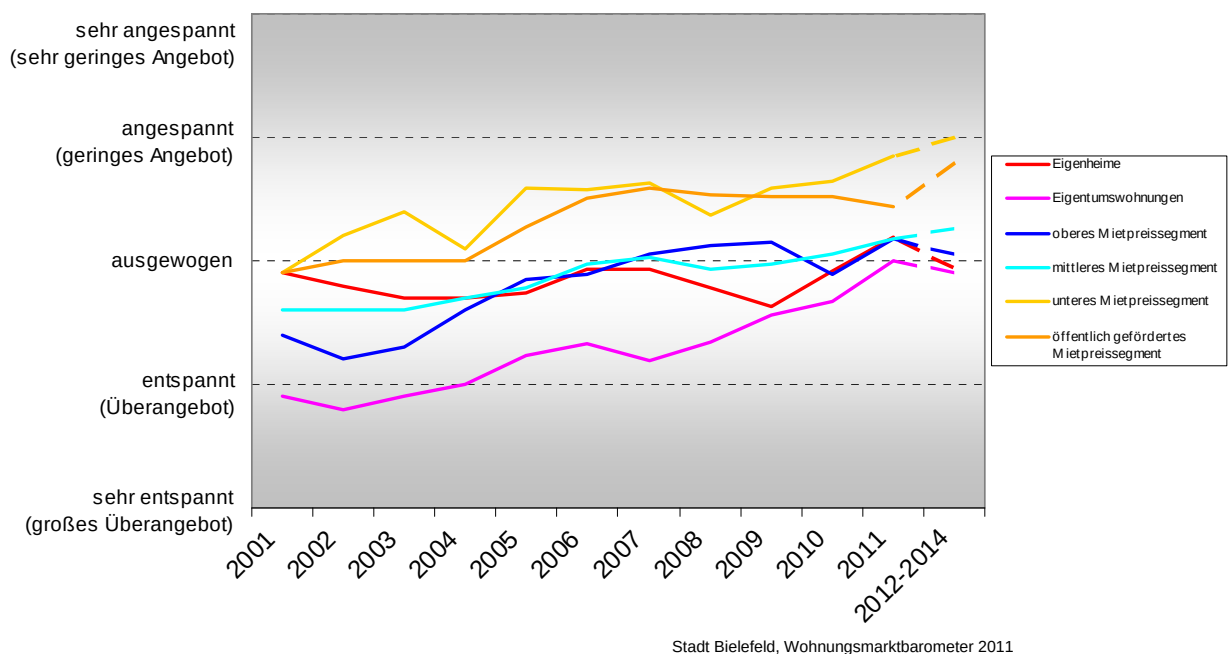
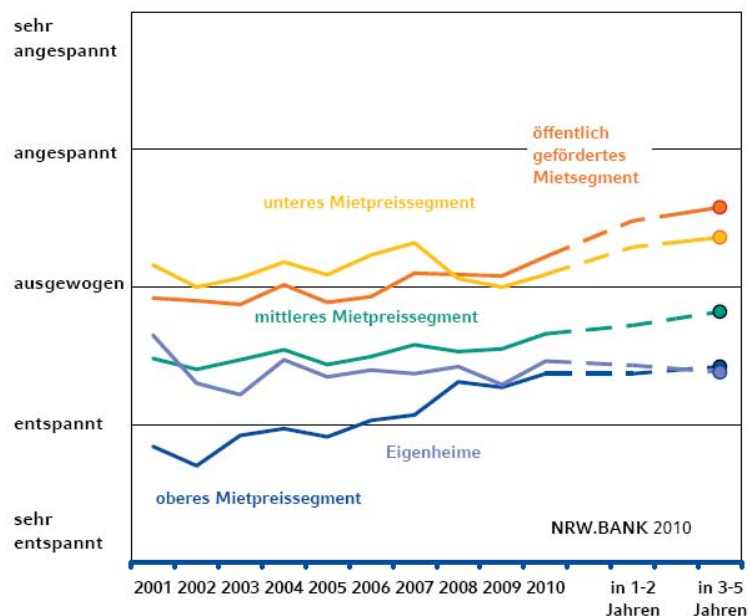


Abb. 20 Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 2001 bis 2015 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010)

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.

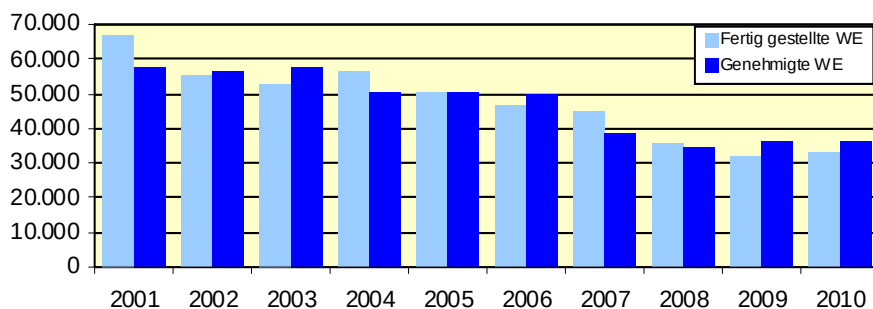


4.2 Bautätigkeit

Die Wohnungsbautätigkeit hat 2010 in NRW gegenüber dem insgesamt geringen Niveau des Vorjahres um 4 % zugenommen. Landesweit werden 33.189 Wohneinheiten fertig gestellt. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten in NRW hat sich nach der deutlichen Zunahme in 2009 (+ 4 %) 2010 nur um 1 % gesteigert und erreicht aktuell 36.441 WE. Ob diese Zahlen bereits eine Trendumkehr darstellen bleibt abzuwarten. Erste positive Signale gibt es. In der ersten Jahreshälfte 2011 werden landesweit 5,7 % mehr Wohneinheiten genehmigt als im Vorjahreszeitraum.

Abb. 21 Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2001 – 2010

Talsole in
NRW erreicht?

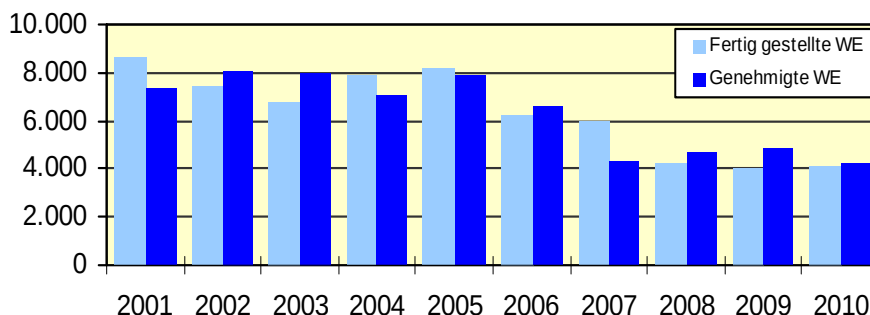


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

In OWL stagniert die Wohnungsbautätigkeit aktuell bei insgesamt rd. 4.000 WE. Die Zahl der genehmigten WE liegt 2010 mit 4.236 WE auf dem tiefsten Stand der letzten zehn Jahre.

Abb. 22 Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in OWL 2001 – 2010

Geringe Bautätig-
keit in OWL

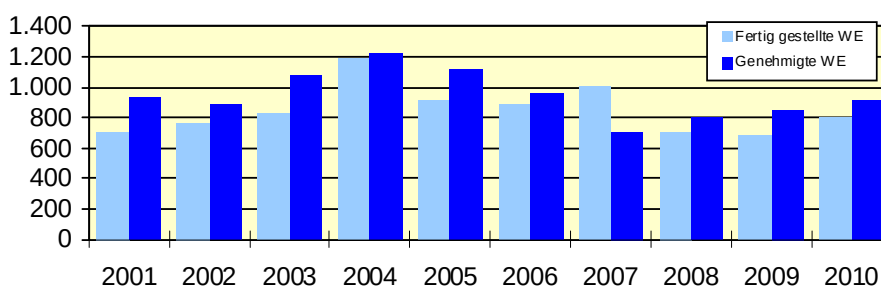


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

In Bielefeld entwickelt sich die Wohnbautätigkeit aktuell positiv. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen liegt 2010 mit 797 WE 18 % über dem Vorjahreswert. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten ist im dritten Jahr in Folge in Bielefeld angestiegen und nähert sich 2010 mit 903 WE dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 945 WE p.a.. Im Vergleich mit ähnlichen Großstädten aus NRW (s. S. 5, Tab.2) liegt die Bautätigkeit in Bielefeld mit 2,5 fertig gestellten WE pro 1.000 Einwohner über den meisten vergleichbaren Großstädten in NRW. Nur in Münster werden auch 2010 mit 5,4 fertig gestellten WE pro 1.000 Einwohner deutlich mehr Wohneinheiten gebaut.

Abb. 23 Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2001 - 2010

Mehr Wohnungs-
bau in Bielefeld

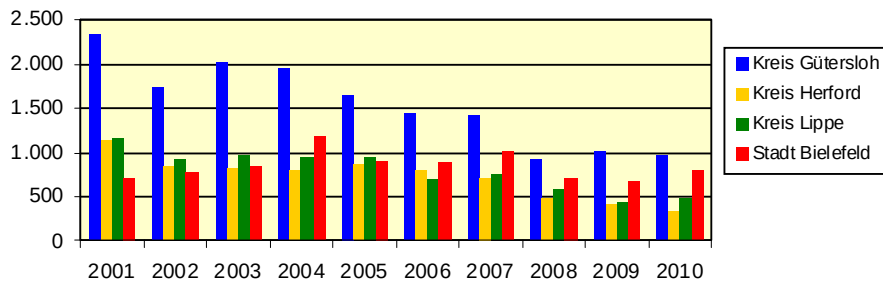


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

In den Nachbarkreisen Gütersloh und Herford nimmt die Wohnbautätigkeit 2010 um 5 bzw. 21 % ab (s. Tab. 14/15 im Anhang). Im Kreis Lippe steigen die Fertigstellungszahlen dagegen um rd. 9 %. Trotz dieser Entwicklung werden im Kreis Gütersloh mit 973 WE auch 2010 die meisten Wohneinheiten aller Kreise in OWL gebaut. Die Zahl der genehmigten WE stellt sich 2010 in allen Nachbarkreisen rückläufig dar. Bielefeld hat in diesem Bereich mit 903 WE einen weiteren Zuwachs von 7 % zu verzeichnen und nähert sich dem Kreis Gütersloh (998 WE) an.

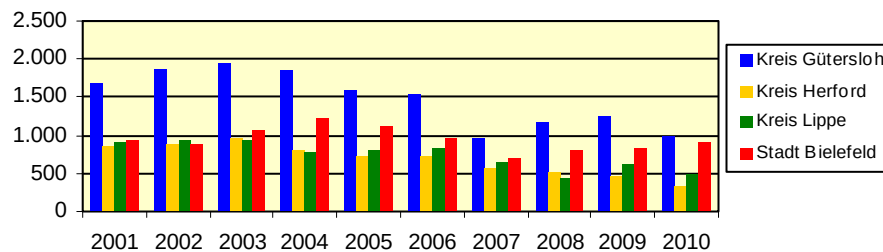
**Abnehmende
Wohnungsbau-
tätigkeit**

Abb. 24 Fertig gestellte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 2001 - 2010



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Abb. 25 Genehmigte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 2001 - 2010



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

**Abnehmende
Genehmigungen in
den Nachbarkreisen**

Die beste Adresse für beste Adressen:

FREDEBEUL
IMMOBILIEN 



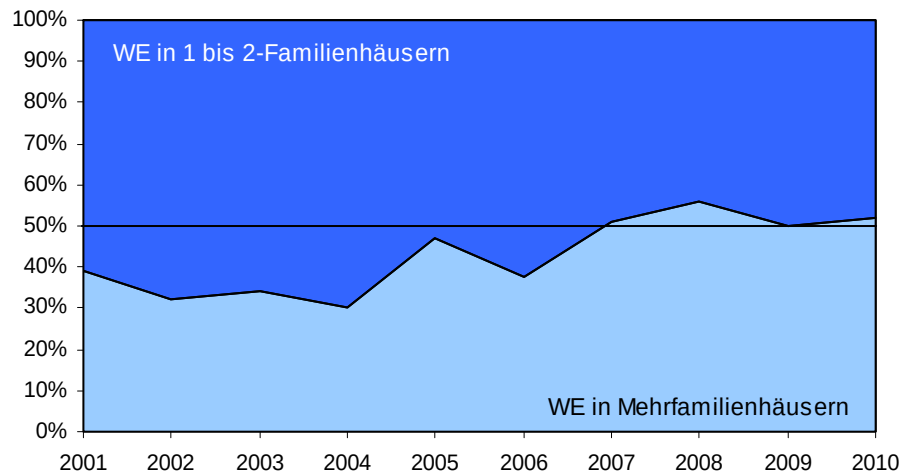

Ihre Ansprechpartner: Michael und Thomas Fredebeul

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 zunehmende Wohnungsbautätigkeit wirkt sich 2010 im Geschosswohnungsbau etwas stärker aus als im Eigenheimbereich. 350 (299) fertig gestellte Geschosswohnungen stehen aktuell 325 (298) fertig gestellten WE in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber.

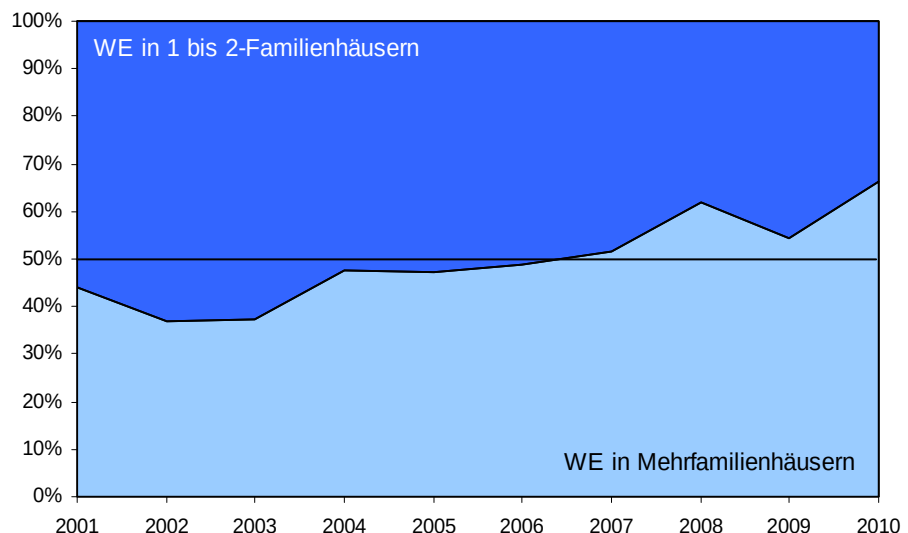
Abb. 26 Prozentuale Verteilung fertig gestellter WE im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2001 - 2010



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Bei den Genehmigungen zeichnet sich jedoch ein Trend zu Mehrfamilienhäusern ab. Zwei von drei genehmigten Wohneinheiten werden 2010 in Mehrfamilienhäusern geplant. Nur noch jede dritte Wohneinheit bezieht sich auf ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus. Auf 539 (407) genehmigte Geschosswohnungen kommen 2010 nur noch 275 (340) genehmigte WE in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abb. 27 Prozentuale Verteilung genehmigter WE im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2001 - 2010



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Geschoss-
wohnungsbau und
Eigenheimbau noch
ausgewogen

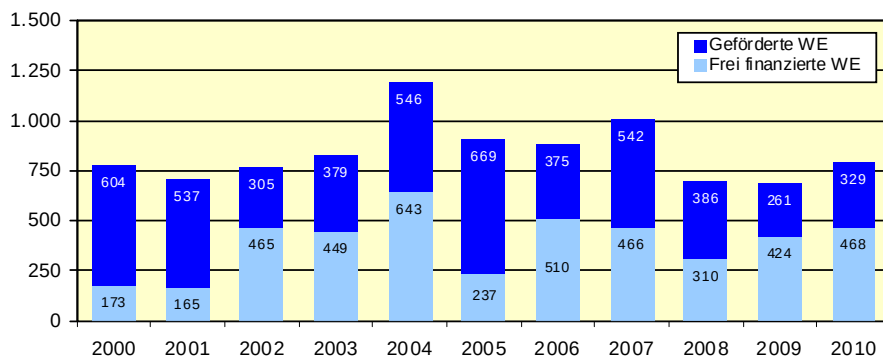
Zunehmend mehr
Genehmigungen im
Geschoss-
wohnungsbau

4.2.2 Frei finanziierter Wohnungsbau

Von den 2010 insgesamt fertig gestellten 797 Wohneinheiten sind 329 WE öffentlich gefördert und 468 WE frei finanziert. Der Anteil der frei finanzierten fertig gestellten WE liegt 2010 damit bei 59 %. Die bezugsfertigen geförderten Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen machen 41 % der Fertigstellungen aus. Auch wenn der Anteil der geförderten Wohneinheiten aktuell (2009: 38 %) damit leicht zugenommen hat, ist insgesamt eine Entwicklung zu mehr freifinanzierten Wohnraum erkennbar.

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

Abb. 28 Frei finanzierte und öffentlich geförderte fertig gestellte WE 2001 - 2010



Daten: IT.NRW, Bauamt, Grafik: Bauamt

ADAM
IMMOBILIEN IVD

ÜBER 50 JAHRE ERFAHRUNG



VERMITTLUNG · VERMIETUNG
VERWALTUNG

VON WOHNIMMOBILIEN
GRUNDSTÜCKEN
GEWERBEOBJEKTEN

ADAM Immobilien GmbH & Co KG
Oberstraße 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

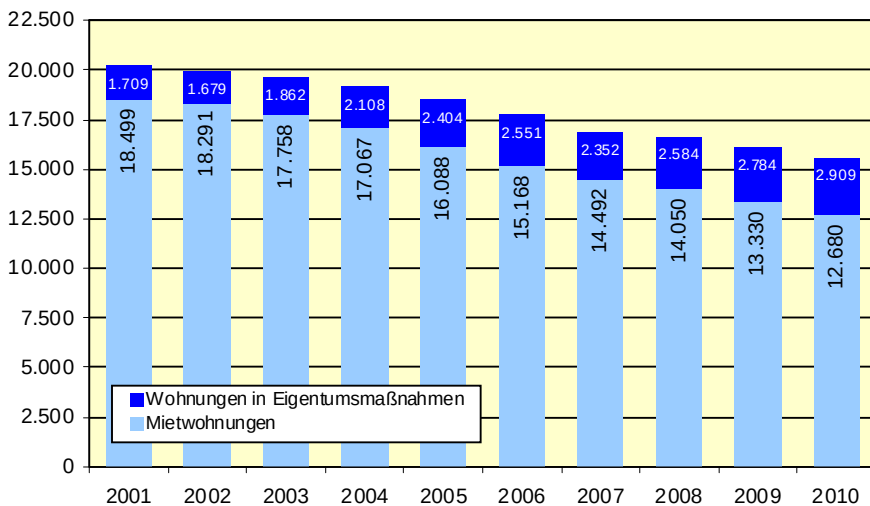
4.2.3 Geförderter Wohnungsbau

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen (1.Förderweg/Einkommensgruppe A) ist 2010 um weitere 650 WE zurück gegangen und liegt aktuell bei 12.680 WE. Im Eigentumsbereich ist der Bestand an geförderten Wohneinheiten dagegen um 125 auf 2.909 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 12,5 %. Noch Anfang der 90er Jahre war etwa jede dritte Mietwohnung öffentlich gefördert.

Abb. 29 Bestand geförderter Wohnungen 2001 – 2010

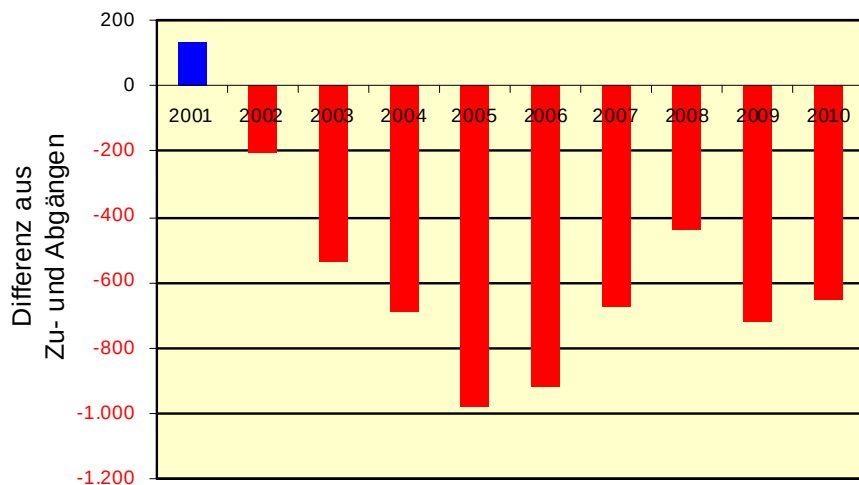
Abnahme der
Sozialwohnungs-
bestände



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Der Neubau geförderter Mietwohnungen konnte wie in den Vorjahren den Wegfall der Bindungen nicht kompensieren. 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.

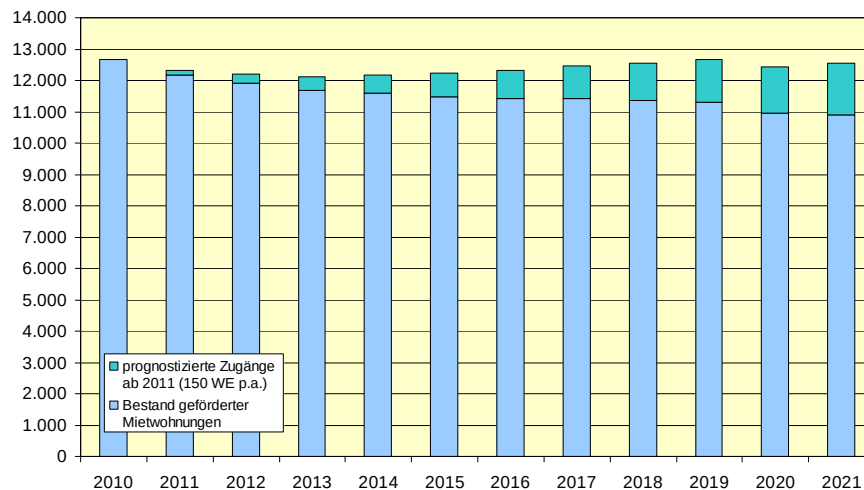
Abb. 30 Veränderung des geförderten Mietwohnungsbestandes (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) 2001 – 2010



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Der Rückgang des aktuellen geförderten Sozialwohnungsbestandes wird nach einer neuen Auswertung der Darlehnslaufzeiten in den kommenden 10 Jahren geringer ausfallen. Bis 2021 wird der aktuelle Bestand von 12.680 WE (2010) auf rund 11.000 Mietwohnungen innerhalb der Mietbindungsfrist zurückgehen. Prognostizierte zukünftige Förderungen von Mietwohnungen in einer Größenordnung von durchschnittlich 150 WE p.a.¹⁴ können diese Abnahme kompensieren. Der Bestand an geförderten Mietwohnungen liegt bei dieser Annahme 2021 in Bielefeld insgesamt bei rund 12.500 WE.

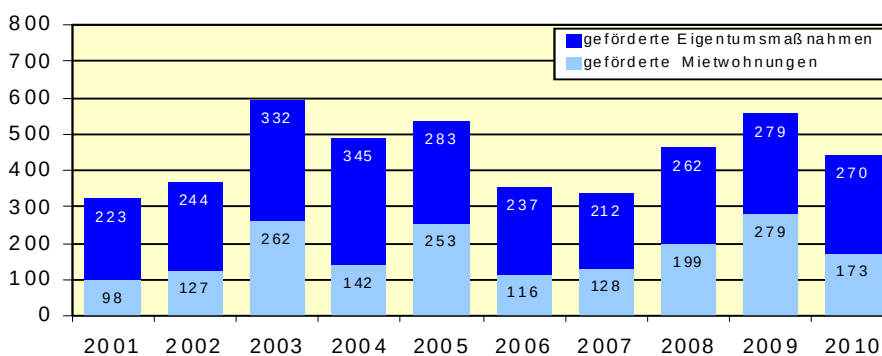
Abb. 31 Prognose des geförderten Mietwohnungsbestandes 2010 - 2021



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Langfristig wird der Bestand geförderter Mietwohnungen auf Grund veränderter Zinsbedingungen langsamer abnehmen als bisher prognostiziert. Trotzdem ist die Förderung von Mietwohnungen weiterhin dringend erforderlich, um die Wohnungssuchenden im unteren Mietpreissegment auch in Zukunft quantitativ und qualitativ ausreichend versorgen zu können. Neben der Neubauförderung werden energetische und qualitative Bestandsmaßnahmen mit entsprechender Verlängerung der Mietbindungsfristen zukünftig eine größere Bedeutung bekommen.

Abb. 32 Entwicklung der Wohnungsbauförderung 2001 - 2010



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

**Rückläufige
Wohnungsbau-
förderung**

Die Zahl der neu geförderten Eigentumsmaßnahmen liegt 2010 bei 270 WE und damit lediglich 9 WE unter dem Vorjahreswert. Dieser relativ hohe Wert wird auf Grund der großen Nachfrage erreicht, obwohl der Bewilligungsschlussstermin für Eigentumsmaßnahmen zwei Monate vorgezogen wurde.

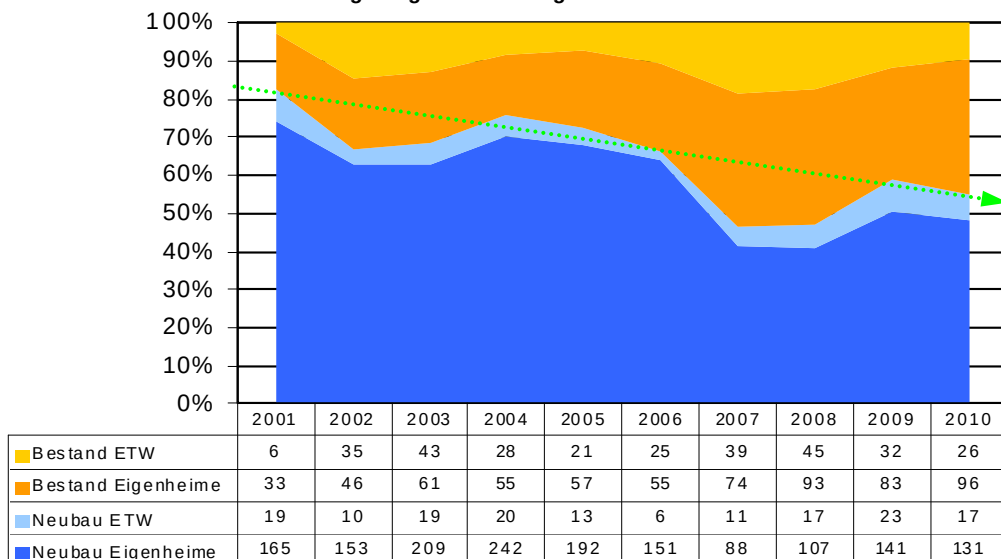
Im Mietwohnungssegment erreicht Bielefeld 2010 mit 173 WE annähernd den Durchschnittswert der letzten 10 Jahre. Dieser Umfang wird möglich durch ein nachträgliches Förderkontingent des Landes NRW für zukunftsweisende Projekte in Bielefeld.

¹⁴ Im Durchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren 178 Mietwohnungen p.a. gefördert.

2010 werden etwas weniger neue Eigentumsmaßnahmen gefördert als Bestandsobjekte. 148 (55 %) neue Eigenheime und Eigentumswohnungen (ETW) stehen 122 (45 %) geförderten Bestandsobjekten gegenüber. 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 sich vermutlich in Zukunft noch weiter verstärken. Viele Schwellenhaushalte greifen auf günstigere Bestandsimmobilien zurück, die oft auch zentraler gelegen sind und vor dem Bezug umfassend modernisiert und energetisch saniert werden.

Abb. 33 Entwicklung der geförderten Eigentumsmaßnahmen 2001 - 2010

Zunehmende
Bestands-
förderung



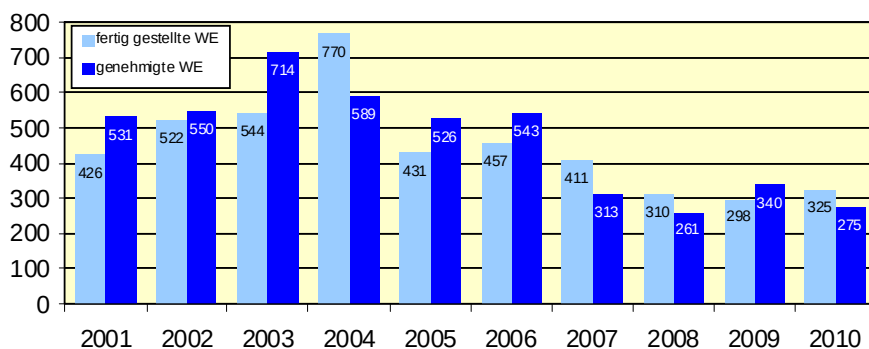
Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

4.2.4 Eigenheime

Die Anzahl der Fertigstellungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist 2010 um 9 % auf 325 WE gestiegen. Diese leichte Steigerung der neu gebauten Eigenheime stellt jedoch keine grundsätzliche Trendumkehr dar.

Auch wenn die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Neubau von Eigenheimen in Bielefeld weiterhin positiv zu bewerten sind, gehen die Genehmigungszahlen 2010 mit 275 WE um fast ein Fünftel zurück. Die Zahl der neubauwilligen Haushalte wird sich mittelfristig auf Grund der demographischen Entwicklung voraussichtlich weiter reduzieren.

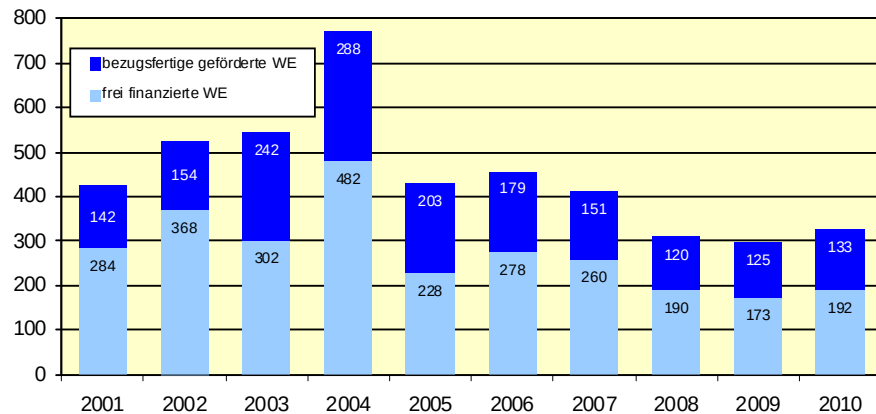
Abb. 34 Fertig gestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2001 – 2010



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

2010 werden 41 % der neu gebauten Eigenheime öffentlich gefördert und 59 % frei finanziert. Die Zahl der frei finanzierten fertig gestellten Eigenheime steigt um 11 % auf 192 WE. Die bezugsfertigen öffentlich geförderten neuen Ein- und Zweifamilienhäuser (133 WE) nehmen um 6 % zu.

Abb. 35 Fertigstellungen von geförderten und frei finanzierten Ein- und Zweifamilienhäusern 2001 - 2010



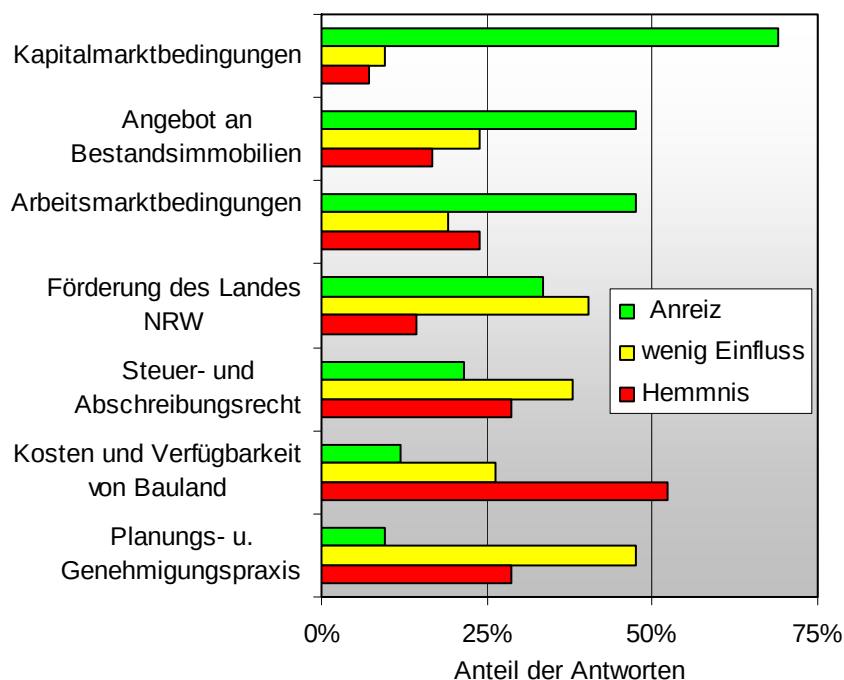
Daten + Grafik: Bauamt

**Eigenheime:
59 % frei
finanziert**

Im Wohnungsmarktbarometer 2011 werden von der Mehrheit der Befragten aktuell Anreize für den Erwerb von Eigenheimen bei den Kapitalmarktbedingungen, dem Angebot an Bestandsimmobilien, den Arbeitsmarktbedingungen sowie der öffentlichen Förderung des Landes NRW gesehen.

Die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland nennen rund die Hälfte der Befragten als Investitionshemmnis im Eigentumssegment. Auch das Steuer- und Abschreibungsrecht und die Planungs- und Genehmigungspraxis werden teilweise als Investitionshemmnis angegeben.

Abb. 36 Investitionsverhalten bei Eigenheimen



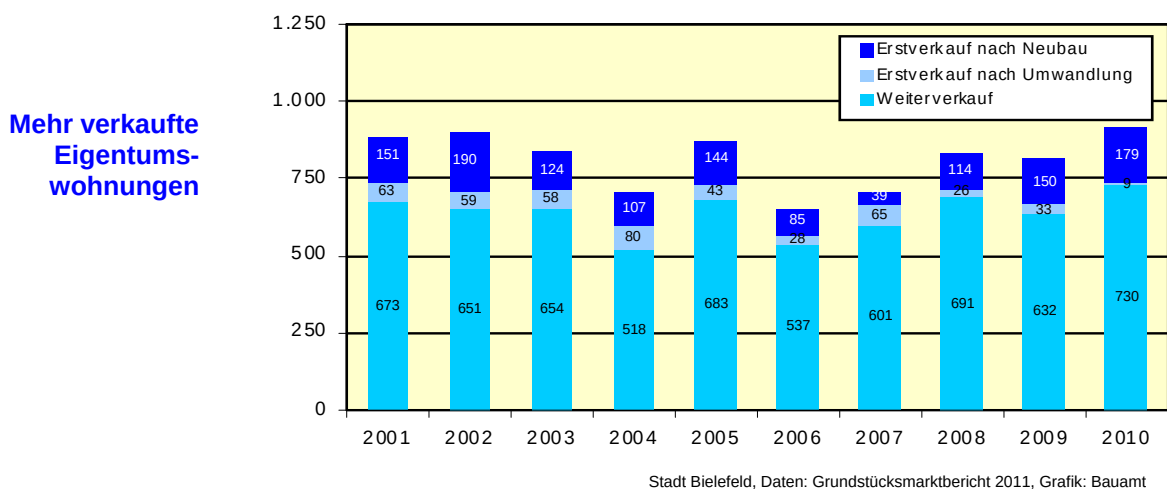
Wohnungsmarktbarometer 2011

4.2.5 Eigentumswohnungen

Das Marktsegment der Eigentumswohnungen stellt sich aktuell deutlich positiver dar als noch 2009. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2010 um 13 % auf insgesamt 918 auswertbare Fälle gestiegen, das ist der höchste Wert der letzten zehn Jahre. Dabei hat der Geldumsatz sogar um 25 % zugenommen und erreicht jetzt annähernd 100 Mio. €. Die Preise haben gegenüber dem Vorjahresniveau durchschnittlich um 10 % zugenommen.

Es wurden 15,5 % mehr gebrauchte Eigentumswohnungen verkauft als im Vorjahr. Das entspricht 730 Verkäufen - der höchste Wert der letzten zehn Jahre. Der Neubaubereich hat sich mit einem Plus von 19 % ebenfalls sehr positiv entwickelt. 179 Erstverkäufe stellen den höchsten Wert seit 2002 dar. Die Erstverkäufe nach Umwandlung sind dagegen aktuell mit nur noch 9 WE eine zu vernachlässigende Größe.

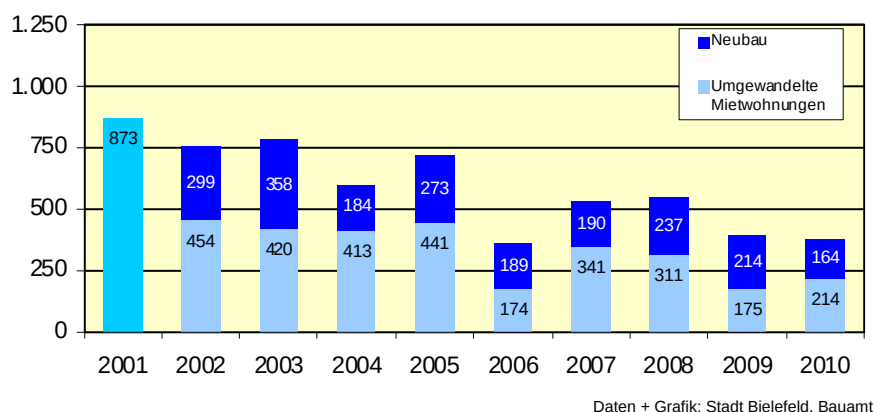
Abb. 37 Kauffälle beim Wohnungseigentum 2001 – 2010



Die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen kann zur Erhöhung der Eigentumsquote beitragen, auch wenn sie am Bielefelder Wohnungsmarkt z. Zt. kaum eine Rolle spielt:

Die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitserklärungen ist im Vergleich zum Vorjahr um weitere 3 % gesunken. Dabei ist der Neubaubereich mit 164 WE rückläufig und die Zahl der umgewandelten Mietwohnungen im Bestand nimmt um 22 % auf 214 WE zu.

Abb. 38 Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2001 – 2010

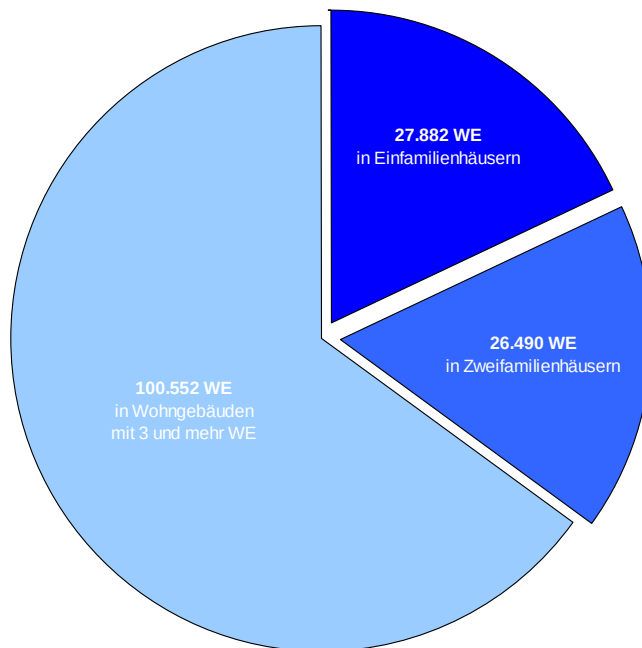


4.3 Wohnungsbestand

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 Wohnungen in Wohngebäuden liegt aktuell in Bielefeld bei rund 155.000. Darunter sind rund 27.900 in Einfamilienhäusern, 26.500 in Zweifamilienhäusern und rund zwei Drittel bzw. 100.600 in Wohngebäuden mit drei und mehr WE. Zusätzlich gibt es rund 2.600 WE in Nichtwohngebäuden.

Abb. 39 Bestand an Wohneinheiten in Wohngebäuden 2010



Daten: IT.NRW, 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 2010 haben die Bielefelder mit rund 38,8 m² je Person durchschnittlich über 2 m² weniger Wohnfläche zur Verfügung als im Landesdurchschnitt (41 m²/Pers.)¹⁵.

Das Investitionsvolumen von Sanierungsmaßnahmen für den Bielefelder Wohnungsbestand liegt aktuell bei mindestens 80 Mio. € im Jahr, von denen 2010 allein 41 Mio. € durch KfW-Förderungen ausgelöst werden. Mit Hilfe von KfW-Mitteln werden in Bielefeld 2010 rund 4.000 WE energetisch optimiert.

Künftige Modernisierungsmaßnahmen liegen nach heutiger Einschätzung weiterhin in den Bereichen

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

4.3.1 Energetisch optimierter Wohnungsbestand

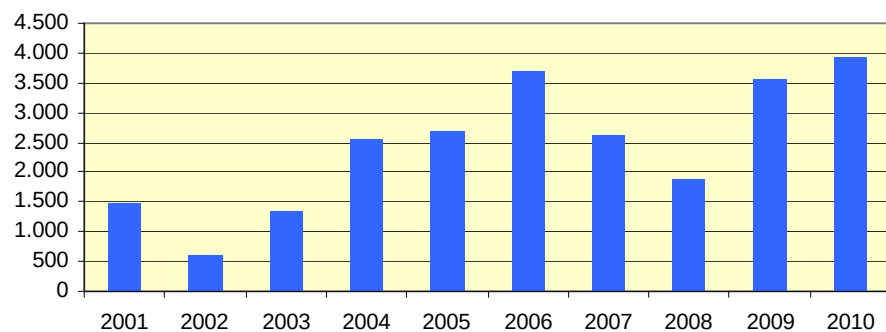
Nach Auswertungen der Daten der Baustatistik, der Wohnungswirtschaft und verschiedener Förderprogramme sind rund 17 % des Bielefelder Wohnungsbestandes bzw. ca. 27.000 Wohneinheiten energetisch optimiert und entsprechen damit in der Regel den Mindestkriterien des Bielefelder Klimabonus (vgl. Kap. 5.5, S. 52).

**Fast jede fünfte
Geschosswohnung
ist energetisch
optimiert**

Darunter sind etwa 19.000 Geschosswohnungen, von denen rund 9.500 WE seit 1996 fertig gestellt werden sowie rund 9.500 energetisch sanierte WE im älteren Wohnungsbestand. Hinzu kommen rund 8.000 WE im Ein- und Zweifamilienhausbereich, die ebenfalls seit 1996 fertig gestellt bzw. energetisch (teil-)saniiert werden. Insgesamt sind ca. 19 % aller Geschosswohnungen und etwa 14 % der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern energetisch optimiert.

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 25.000 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. 2010 erreicht die Zahl der mit KfW-Darlehen sanierten Wohneinheiten mit 3.924 ein neues Zehnjahreshoch. Das entsprechende Investitionsvolumen liegt mit rund 41 Mio. € auf Vorjahresniveau.

Abb. 40 Anzahl energetisch sanierter Wohneinheiten, die mit verschiedenen KfW-Programmen finanziert wurden 2001 – 2010 (Dopplungen sind möglich)



Daten: KfW-Bankengruppe, Auswertung + Grafik: Bauamt

Auch im Wohnungsmarktbarometer 2011 wird das Investitionsklima für energetische Bestandssanierungen weiterhin als gut eingeschätzt und für die kommenden Jahre noch besser prognostiziert.

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

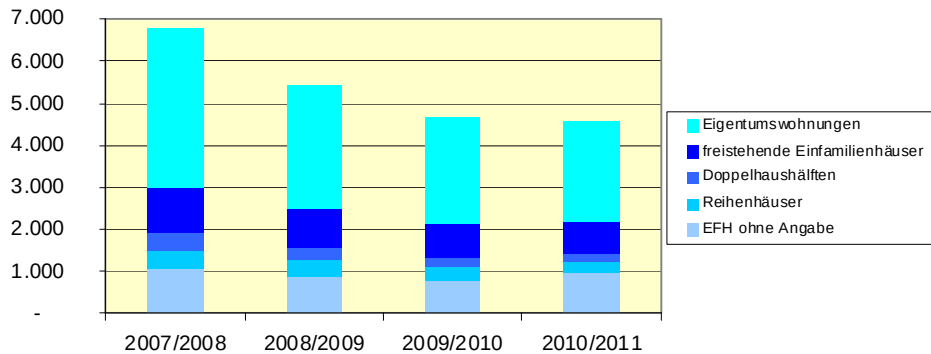
Die Qualität der Beratungsangebote und Informationen zum Thema stellen für weniger als ein Viertel der Befragten einen Anreiz für Investitionen in diesem Bereich dar.

45 % der Befragten sehen die rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten als Hemmnis für Investitionen in diesem Bereich.

4.3.2 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“ erfasst und ausgewertet¹⁶.

Abb. 41 Anzahl der Inserate p.a. für Bestandsimmobilien
(je Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)



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

Die Anzahl der von Juli 2010 bis Juni 2011 angebotenen Bestandsimmobilien ist mit 4.554 Inseraten annähernd stabil geblieben (2009/2010: 4.653). In den letzten vier Jahren hat sich die Anzahl der Anzeigen für Bestandsimmobilien jedoch um ein Drittel reduziert. Inserate für Eigentumswohnungen waren von dieser Entwicklung stärker betroffen als die einzelnen Kategorien für Eigenheime (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften).

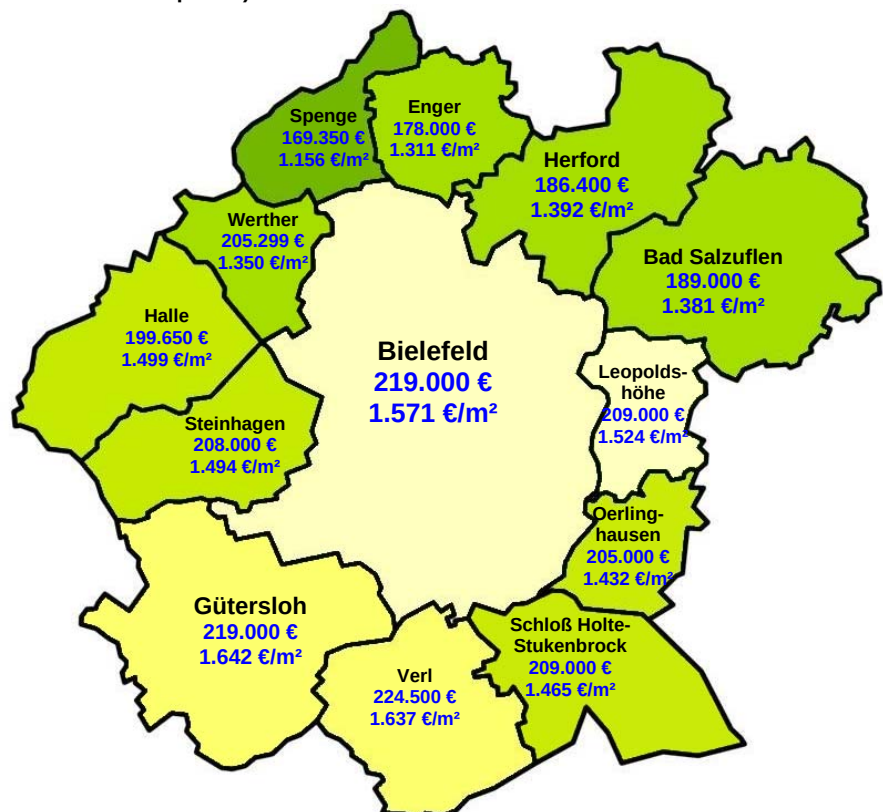
Abb. 42 Angebotspreise für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Mediane absolut und pro m²)

Der Vergleich der Angebotspreise für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften zeigt weiterhin ein deutliches Preisgefälle von Süden nach Norden.

Während in Gütersloh und in Verl Eigenheime aktuell durchschnittlich für über 1.600 €/m² angeboten werden, liegt das Niveau in Herford, Bad Salzuflen, Enger und Spenge um 250 bis 500 €/m² niedriger.

Das durchschnittliche Preisniveau in Bielefeld liegt mit 1.571 €/m² etwas unter dem in Gütersloh.

In Halle, Steinhagen, Schloß Holte-Stukenbrock und Oerlinghausen sind Eigenheime aktuell rund 100 €/m² günstiger als in Bielefeld.



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

¹⁶ Mehrfachanzeigen mit gleichem Textinhalt werden herausgefiltert.

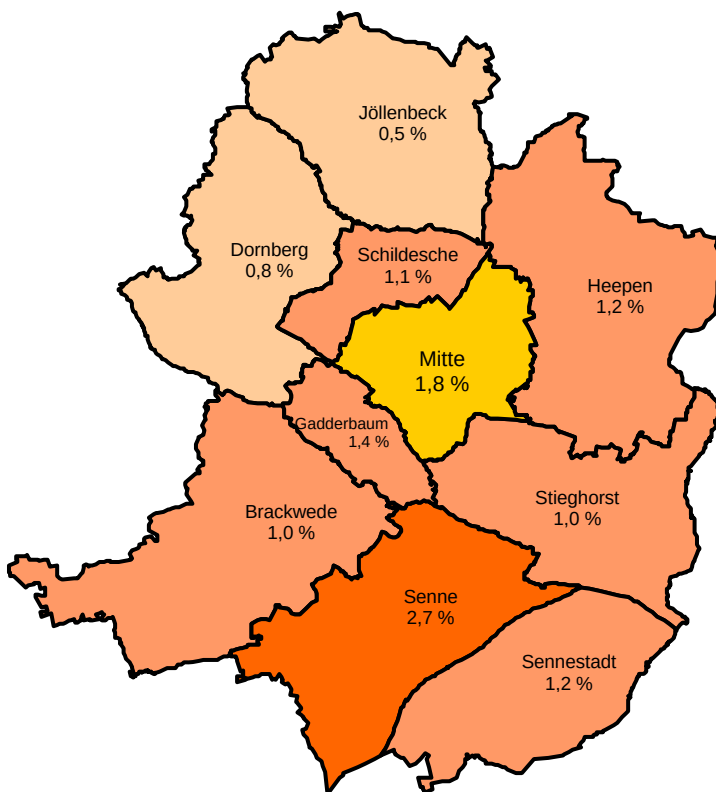
Die Preisdifferenzen zwischen den einzelnen Stadtbezirken sind z. Z. nach der aktuellen Empirica-Preisdatenanalyse (IDN ImmoDaten GmbH) wieder größer als im Vorjahr:

Die Preise für bestehende Eigenheime schwanken in den einzelnen Stadtbezirken aktuell zwischen 168.000 € in Sennestadt und 279.000 € in Dornberg.

4.3.3 Leerstand von Wohnungen

Im August 2011 hat die Stadtwerke Bielefeld GmbH in Kooperation mit der Stadt Bielefeld zum sechsten Mal eine anonymisierte jährliche Stromzähleranalyse zur Ermittlung von Wohnungsleerständen im gesamten Stadtgebiet erstellt.

**Abb. 43 Wohnungsleerstandsquote
in den Stadtbezirken 2010/2011**



In diesem Rahmen werden Wohnungen mit einem Jahresverbrauch¹⁷ 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. einen höheren Stromverbrauch p. a. verursachen.

Danach stehen in Bielefeld aktuell rund 2.000 Wohnungen dauerhaft leer, das sind 1,3 % des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten der einzelnen Stadtbezirke bewegen sich zwischen 0,5 und 2,7 % und liegen damit weitgehend im unproblematischen Bereich. In rund der Hälfte aller 92 statistischen Bezirke liegt die Leerstandsquote bei max. 1 %.

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

Trotzdem gibt es in bestimmten Siedlungen punktuelle Bereiche, in denen deutlich mehr Wohnungen leer stehen. In der Windflöte im Süden von Senne stehen aktuell 6 % der Wohnungen leer. Einzelne statistische Bezirke im Stadtbezirk Mitte (Bauernschaft Schildesche, Betriebshof Sieker, Heeper Fichten) weisen Leerstandsquoten von 3 bis 5 % auf.

Die räumlichen Verschiebungen der Leerstandsschwerpunkte vom Süden in den Norden, die sich bei der Auswertung aus dem Jahr 2010 abzeichneten, haben sich 2011 nicht bestätigt.

¹⁷ Auf Grund des rollierenden Ableseverfahrens der Stadtwerke Bielefeld sind die Daten teilweise bis zu 10 Monate alt, da für die Wohnungen der jeweils letzte einjährige Ablesezeitraum zugrunde gelegt wird.

Ergebnis Kapitel 4

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.

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.



Unsere Philosophie:
SCHNELL mit KOMPETENZ



Profitieren Sie durch ein langjähriges Partner-Netzwerk von Architekten, Banken, Notaren, Steuerberatern und weiteren Dienstleistern.

Wir begleiten Sie vom ersten Kontakt bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.



PREUSS IMMOBILIEN

Das leisten wir für Sie:

- Verkauf und Vermietung von
 - Häusern und Wohnungen
 - Gewerbeobjekten
 - Grundstücken
- zukunftsfähige Projektentwicklung
- Objektmanagement
- Immobilienbewertung
- Immobilienmarketing
- Auswahl zuverlässiger Käufer und Mieter mit Bonitätsprüfung
- Finanzierungsvermittlung
- Kaufvertragsabwicklung

PREUSS IMMOBILIEN | Klosterplatz 5 | 33602 Bielefeld

Fon [05 21] 91 50 647 | Fax [05 21] 91 50 648

INFO@PREUSSIMMOBILIEN.COM | WWW.PREUSSIMMOBILIEN.COM

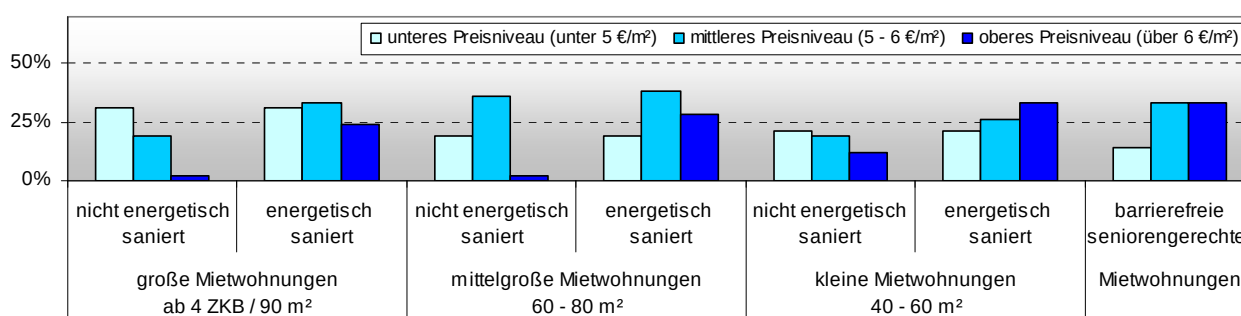
5 Wohnungsnachfrage

Im Wohnungsmarktbarometer 2011 wird erneut die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigentum bei den Bielefelder Wohnungsmarktakteuren in verschiedenen Preiskategorien differenziert abgefragt:

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. 44 Nachfrage 2011 in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen

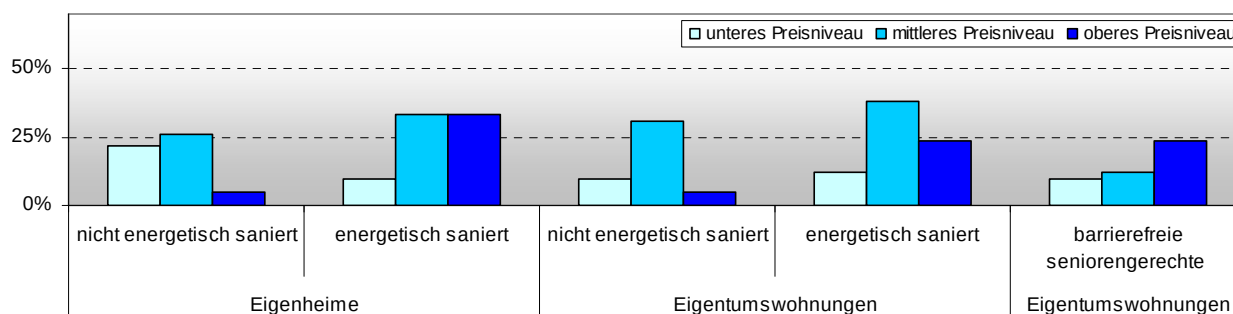


Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2011

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. 45 Nachfrage 2011 in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2011

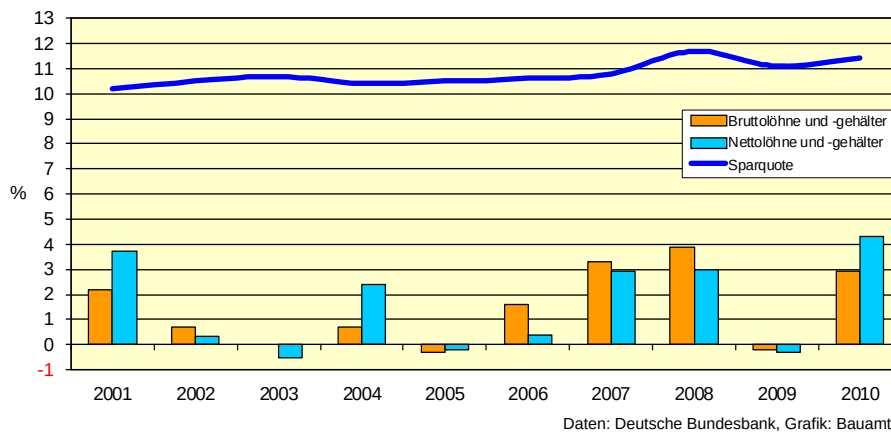
Der Wohnungsbedarf leitet sich hauptsächlich aus der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung ab. Die Wohnungsnachfrage wird außerdem durch die Einkommensentwicklung, die Baukosten und verschiedene soziale Faktoren beeinflusst.

5.1 Einkommensentwicklung

Ein wichtiger Faktor, der die Neubildung von Haushalten beeinflusst, ist die Entwicklung der verfügbaren Einkommen. Nach der globalen Finanzkrise haben sich die Brutto- und Nettoeinkommen 2010 überraschend schnell wieder erholt:

Löhne und Gehälter sind 2010 im Bundesdurchschnitt brutto um 2,9 % und netto um 4,3 % gestiegen. Das ist die höchste Steigerung der Nettoeinkommen der letzten zehn Jahre.

Abb. 46 Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte 2001 - 2010 (bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber dem Vorjahr)



Deutliche Erholung der Einkommen

Die Sparquote bewegt sich 2010 mit 11,4 % weiterhin auf hohem Niveau. Ähnlich hohe Werte wurden in Deutschland zuletzt Anfang der 90er Jahre erreicht. Der temporäre Rückgang der Sparquote in 2009 auf 11,1 % wird von der Deutschen Bundesbank auf die Abwrackprämie für Altfahrzeuge zurück geführt.

Für Bielefeld wird diese Entwicklung insgesamt ähnlich eingeschätzt.

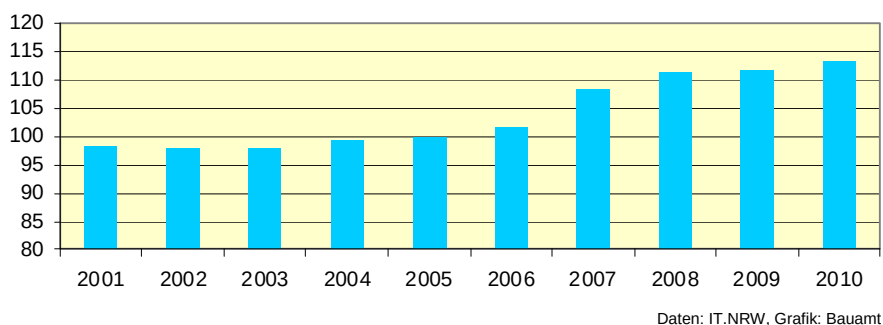
Zur Ermittlung der Sparquote werden die Ersparnisse ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen gesetzt. Sparquoten sind damit sowohl abhängig von der Einkommensentwicklung als auch von Erwartungen über die Zukunft und schwanken im Zeitablauf.

5.2 Preis- und Zinsentwicklung

Nach den deutlichen Preissteigerungen bei den Bauleistungen für Wohngebäude in NRW in 2007 und 2008 haben die Baukosten 2010 um 1,5 % zugenommen. Insgesamt sind die Baukosten seit 2005 um über 13 % gestiegen. Die Preissteigerungen in diesem Bereich basieren neben der Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 insbesondere auf hohen Kostensteigerungen bei Baustoffen.

Abb. 47 Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2001 – 2010 (2005 = 100)

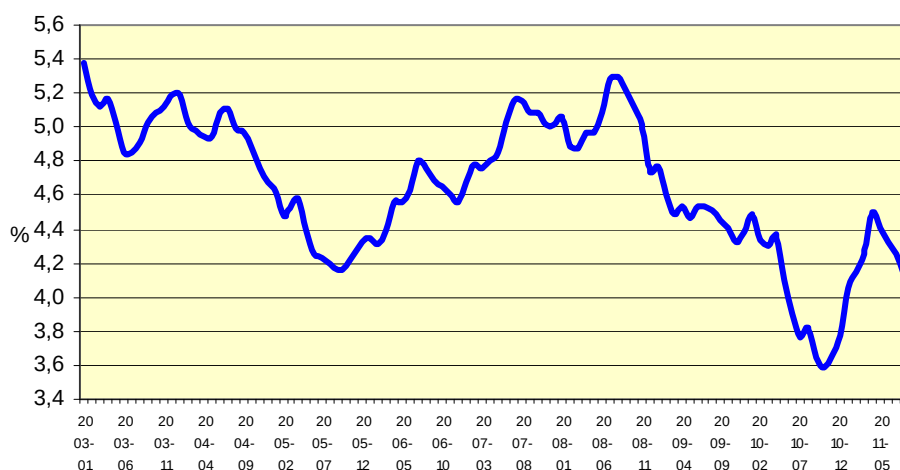
zunehmende
Baukosten



Mit der globalen Finanzmarktkrise sind die Hypothekenzinssätze weiter deutlich gefallen und liegen im Herbst 2010 auf einem historischen Tiefstand von 3,6 % Zinsen bei 10 jähriger Zinsbindung im bundesweiten Durchschnitt. Nach einem kurzen Anstieg der Zinsen Anfang 2011 ist das Zinsniveau im Spätsommer 2011 so niedrig wie ein Jahr zuvor. Einzelne Kreditinstitute unterschreiten die hier dargestellten Durchschnittswerte regelmäßig mit attraktiven Konditionen. Dieses sehr niedrige Zinsniveau erhöht erneut den Anreiz zum Erwerb von Eigentum.

Abb. 48 Durchschnittliche Effektivzinssätze (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Zinsbindung über 10 Jahre) 01/2003 – 08/2011

Historisch
niedriges
Zinsniveau



Das Bielefelder Preisniveau für neuere Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist 2010 durchschnittlich auf 1.250 €/m² (ohne Bodenwert) gefallen. Für neuere freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden 2010 im Schnitt mit 1.350 €/m² 10 % weniger gezahlt als ein Jahr zuvor.

In der folgenden Tabelle sind die Preisspannen für Objekte in mittlerer Wohnlage im Vergleich zum Vorjahr dargestellt¹⁸:

Tab. 5 Preise für Eigenheime (Baujahresklasse ab 2000) in Bielefeld 2009/2010

Gebäudeart	2009 Preis/m ² Wohnfläche (Durchschnitt, ohne Bodenwert)	2010 Preis/m ² Wohnfläche (Durchschnitt, ohne Bodenwert)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.500 € (+/- 400 €)	1.350 € (+/- 350 €)	↘
Doppelhaushälften Reihenhäuser	1.400 € (+/- 150 €)	1.250 € (+/- 250 €)	↘

Grundstücksmarktberichte 2010 und 2011 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

¹⁸ Weitere Informationen gibt es im Internet unter www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/.

Die durchschnittlichen Gesamtbaukosten (inkl. Grundstückskosten) für öffentlich geförderte Mietwohnungen sind in Bielefeld 2010 gegenüber den Vorjahren weiter angestiegen. Bielefeld gehört mit 1.920 €/m² Wohnfläche neben Münster zu den Städten mit den niedrigsten Gesamtbaukosten in diesem Segment. Die niedrigen Durchschnittswerte für OWL basieren auf geringeren Grundstückskosten im ländlichen Raum.

Tab. 6 Gesamtbaukosten in €/m² Wohnfläche für öffentlich geförderte Mietwohnungen 2006 – 2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Aachen	1.736	2.004	1.998	2.148	2.182
Bielefeld	1.739	1.612	1.840	1.878	1.920
Bochum	-	1.553	-	1.866	-
Bonn	2.004	2.213	2.427	2.499	2.157
Gelsenkirchen	1.884	1.722	1.750	1.818	2.001
Mönchengladbach	2.061	1.879	1.973	2.300	2.150
Münster	1.801	2.076	1.923	1.982	1.894
Wuppertal	1.755	2.109	2.118	2.597	2.226
NRW-Durchschnitt	1.808	1.914	1.884	2.016	2.027
OWL-Durchschnitt	1.637	1.654	1.672	1.811	1.913

Daten: NRW.BANK

Die Gesamtbaukosten für öffentlich geförderte Eigenheime (inkl. Grundstückskosten) liegen in Bielefeld aktuell bei 2.111 €/m². Diese Baukosten für geförderte Eigenheime sind hinter Wuppertal die zweithöchsten in diesem NRW-Städtevergleich.

Tab. 7 Gesamtbaukosten in €/m² Wohnfläche für öffentlich geförderte Eigenheime 2006 – 2010

Einkommensgruppe A	2006	2007	2008	2009	2010
Aachen	1.867	1.689	1.876	1.997	1.809
Bielefeld	2.035	2.063	2.055	2.081	2.111
Bochum	1.972	2.024	1.957	1.948	2.018
Bonn	1.900	1.983	1.949	1.867	2.073
Gelsenkirchen	1.781	1.810	1.977	2.016	1.870
Mönchengladbach	2.071	2.020	1.965	2.040	2.077
Münster	1.859	1.841	1.986	2.026	2.074
Wuppertal	2.034	1.936	1.963	2.088	2.150
NRW-Durchschnitt	1.812	1.844	1.884	1.939	1.964
OWL-Durchschnitt	1.794	1.809	1.888	1.917	1.940

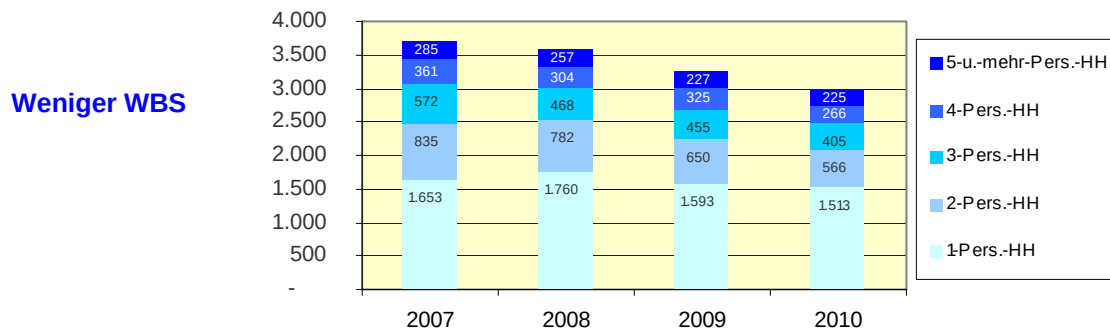
Daten: NRW.BANK

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

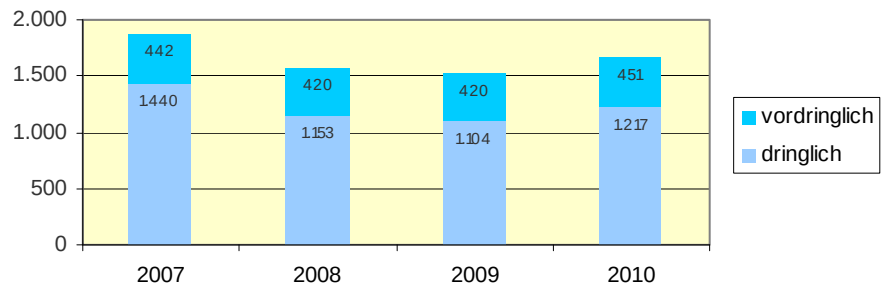
Die Gesamtzahl der wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, ist auch 2010 weiter rückläufig. Insgesamt bekommen 2010 2.975 Haushalte einen WBS, das sind erneut 9 % weniger als ein Jahr zuvor. Der Rückgang betrifft fast alle Haushaltsgrößen. Nur bei Fünf- und Mehrpersonenhaushalten bleibt die Anzahl mit 225 annähernd unverändert. Auch 2010 geht jeder zweite WBS an einen Einpersonenhaushalt, darunter entfallen rd. 20 % auf ältere Menschen.

Abb. 49 Erteilte WBS¹⁹ 2007 - 2010



Der Anteil der dringlichen und vordringlichen Wohnungsnotstandsfälle²⁰ der erteilten WBS hat 2010 leicht zugenommen. 1.217 dringliche Fälle bedeuten ein Plus von 10 % gegenüber 2009. Die vordringlichen Wohnungsnotstandsfälle sind 2010 um rund 7 % auf 451 Fälle gestiegen.

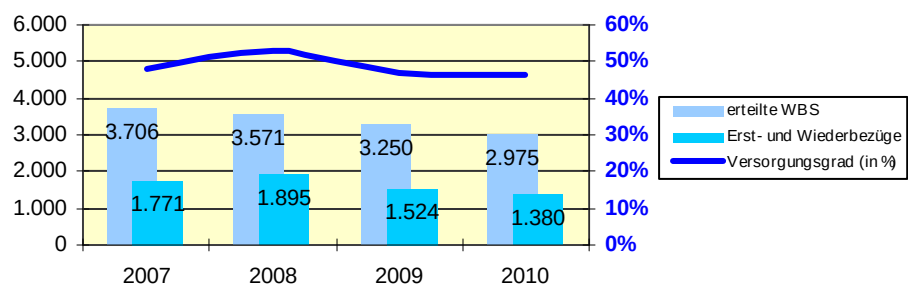
Abb. 50 Dringliche und vordringliche Wohnungsnotstandsfälle 2007 - 2010



Weniger Erst- und Wiederbezüge

Die Zahl der Erst- und Wiederbezüge von geförderten Mietwohnungen ist 2010 um weiter 10 % auf 1.380 gefallen. Darunter sind aktuell 190 Erstbezüge und 1.190 Wiederbezüge. Bei gleichzeitig rückläufigen Zahlen von erteilten WBS liegt der Versorgungsgrad mit rd. 47 % annähernd auf dem Vorjahresniveau.

Abb. 51 Mit einer geförderten Mietwohnung versorgte Haushalte 2007 - 2010

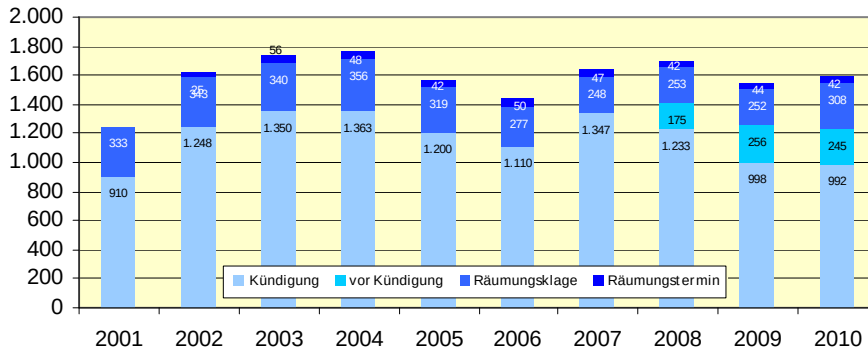


¹⁹ Als Indikator für wohnungssuchende Haushalte wird seit 2007 nur noch die Zahl der erteilten WBS ermittelt. Daher ist aus methodischen Gründen nur ein Vergleich ab diesem Jahr möglich.

²⁰ 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 2010 um 2 % auf 1.578 (2009: 1.550) gestiegen. Obwohl diesen Personen akut der Wohnungsverlust droht, gehören sie nicht zwangsläufig auch zum Personenkreis der o.g. Wohnungssuchenden.

Abb. 52 Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte 2001 – 2010



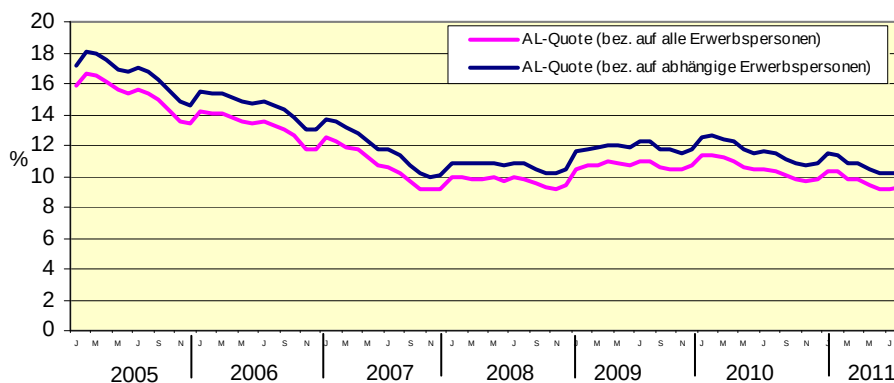
Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

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 zwei Drittel der abgeschlossenen Fälle kann 2010 durch diese Maßnahmen der drohende Wohnungsverlust dauerhaft abgewendet werden. Ein befristeter Wohnungserhalt wird für weitere 6 % der Haushalte erreicht. Annähernd jeder fünfte Haushalt (19,3 %) bezieht durch eigene Initiative oder mit Unterstützung der Fachstelle eine andere Wohnung. Lediglich 18 Haushalte (2009 24 Haushalte) mussten nach einer Räumung eine städtische Unterkunft in Anspruch nehmen. Es handelte sich um 13 Einzelpersonen (3 Frauen, 10 Männer), 3 Lebensgemeinschaften und 2 Familien.²¹

5.4 Arbeitslosigkeit

Die wirtschaftliche Erholung nach der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise ist 2010 und in der ersten Jahreshälfte 2011 auch am Bielefelder Arbeitsmarkt zu sehen. Die Arbeitslosenquote im Bezug auf *alle Erwerbspersonen* ist seit dem letzten Höchststand Anfang 2010 auf 9,3 % im August 2011 gefallen. Bezogen auf die *abhängigen Erwerbspersonen* liegt die Arbeitslosenquote zum gleichen Zeitpunkt in Bielefeld bei 10,2 %.

Abb. 53 Arbeitslosenquoten²² in der Stadt Bielefeld 01/2005 – 08/2011



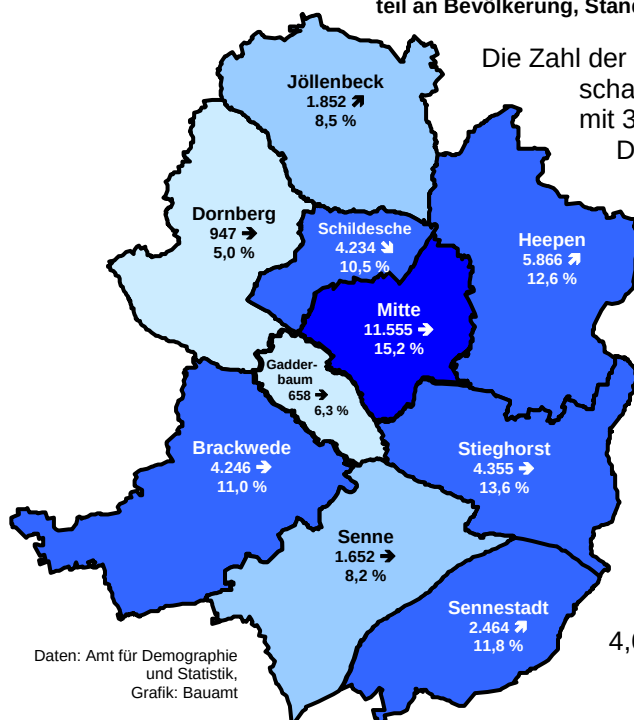
Daten: BA Kreisreport, Grafik: Bauamt

²¹ Weitere Informationen und Analysen zum Thema im Jahresbericht 2010 der „Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung und Unterbringung Wohnungsloser“, www.bielefeld.de

²² 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. 54 Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII, prozentualer Anteil an Bevölkerung, Stand: 12/2010



Die Zahl der hilfebedürftigen Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII ist 2010 in Bielefeld mit 37.893 Personen relativ stabil (2009: 37.772).

Der Anteil an der Bielefelder Bevölkerung liegt damit weiterhin bei 11,6 %. In Jöllenbeck, Heepen und in Sennestadt gibt es geringe Zuwächse, in Schildesche ist die Zahl leicht rückläufig. Weiterhin haben die Bezirke Mitte, Stieghorst und Heepen die höchsten Anteile an der Bevölkerung²³.

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.).

Eine aktuelle Auswertung von rd. 6.200 Mietwohnungsinseraten im Internet und der Neuen Westfälischen (empirica-Preisdatenbank, IDN Immo-Daten GmbH) vom Juli 2010 bis Juni 2011 ergab rd. 600 Wohnungen mit einer Miete von max. 4,64 €/m² in Bielefeld. Hinzu kommen 300 Wohnungsangebote, die zwar über 4,64 €/m² liegen, aber 245,92 € monatlich nicht überschreiten und damit von Ein-Personen-Haushalten in ALG II-Bezug angemietet werden können. Insgesamt stehen (ohne Klimabonus) somit 14,5 % bzw. 900 aller angebotenen Mietwohnungen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung. Dieses untere Mietpreissegment wird auch von anderen Bevölkerungsgruppen, wie z.B. Studenten oder Auszubildenden nachgefragt.

Seit 2007 gibt es in Bielefeld die Möglichkeit den Grenzwert der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) um einen Klimabonus nach energetischen Gebäudekriterien zu erhöhen. Die Mehrkosten im Bereich der Kaltmiete werden dabei durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert. Diese Option erweitert die angebotenen Mietwohnungsmarksegmente zusätzlich. Es gelten dabei die Werte der folgenden Tabelle, wenn der Endenergieverbrauch anhand eines Gebäudeenergieausweises nachgewiesen wird:

Tab. 8 Klimabonus-Grenzwerte

Klimabonus bei KdU Grenzwerten für Hartz IV-Haushalte			
Klimabonus	Nettokaltmiete	max. Energieverbrauch	
pro m²	pro m²	inkl. Warmwasser	ohne Warmwasser
-	4,64 €	-	-
0,35 €	4,99 €	175 kWh/m²a	160 kWh/m²a
0,50 €	5,14 €	125 kWh/m²a	110 kWh/m²a
0,65 €	5,29 €	75 kWh/m²a	60 kWh/m²a
Die Unterschreitung der Grenzwerte ist durch einen Energieausweis nachzuweisen.			

Stadt Bielefeld, Bauamt

²³ Umfassende Informationen zum Thema bietet der Bericht „Lebenslagen und soziale Leistungen 2010“ des Sozialdezernates der Stadt Bielefeld.

Ergebnis Kapitel 5

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.

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.



www.gswg-senne.de

vermietung@gswg-senne.de

- vernünftig renoviert
- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert

Vermietungshotline
0800. 910 80 91



Familien willkommen



Stark für Mieter.

Werden Sie jetzt Mitglied. Dann sind Sie bei Problemen mit Wohnung und Vermieter von Anfang an geschützt. In allen Miet- und Pachtangelegenheiten helfen wir Ihnen mit kompetenter Beratung. Und bei Auseinandersetzungen stehen Sie dank Rechtsschutz immer auf der sicheren Seite.

Also besser, Sie warten nicht bis es zu spät ist.
Rufen Sie uns an: **0521.56055-0**



im Deutschen Mieterbund

Marktstr. 5 · 33602 Bielefeld · verein@mieterbund-owl.de

6 Mieten

6.1 Analyse der Angebotsmieten

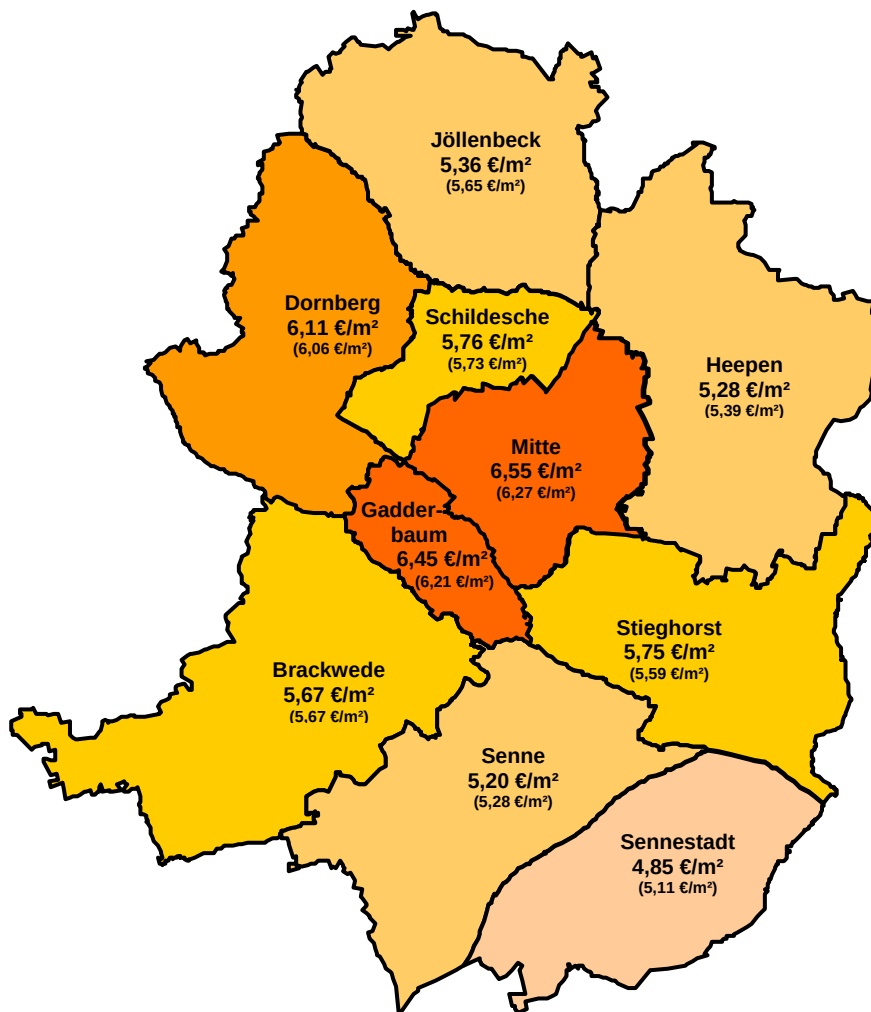
Die Entwicklung der Wohnungsmieten ist ein wichtiger Indikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Im Auftrag der Sparkasse Bielefeld werden Mietwohnungsinserate am Bielefelder Wohnungsmarkt aus rund 100 Internetplattformen und der Tageszeitung „Neue Westfälische“ mit Hilfe der empirica-Preisdatenbank erfasst und analysiert.

Für die aktuelle Analyse vom Juli 2010 bis Juni 2011 werden rund 6.200 angebotene Mietinserate am Bielefelder Wohnungsmarkt ausgewertet. Mehrfachanzeigen mit gleichem Textinhalt werden herausgefiltert.

Die unterschiedlichen aktuell angebotenen Mietniveaus (Medianwerte) in den einzelnen Stadtbezirken zeigt Abbildung 55. Die Werte berücksichtigen keine bestehende Mietverhältnisse sondern nur die Angebotsmieten der inserierten Mietwohnungen.

Abb. 55 Mediane der Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 2010/11
(Vorjahreswerte 2009/2010 in Klammern)

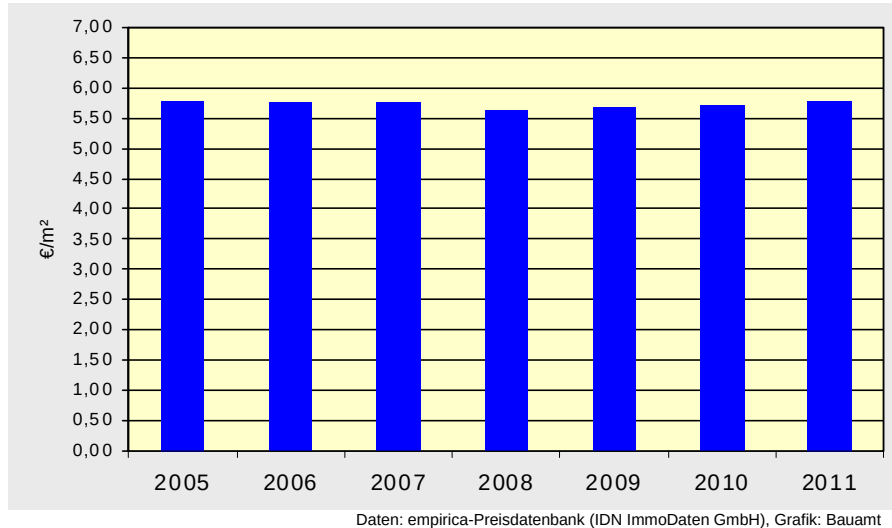


Daten: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

Im Stadtbezirk Mitte und in Gadderbaum sind die angebotenen Mietwohnungen aktuell spürbar teurer als im Vorjahr. Auch in Stieghorst haben die angebotenen Mietpreise leicht zugenommen. Jöllenbeck, Heepen, Senne und Sennestadt sind dagegen teilweise deutlich rückläufig.

Auch wenn die einzelnen Medianwerte in den Stadtbezirken im Vergleich zum Vorjahr variieren, ist die Gesamtentwicklung der Angebotsmieten am Bielefelder Wohnungsmarkt weitestgehend stabil. Der Median aller angebotenen Mietinsserate steigt nur leicht auf 5,80 €/m² (2009/10: 5,71 €/m²).

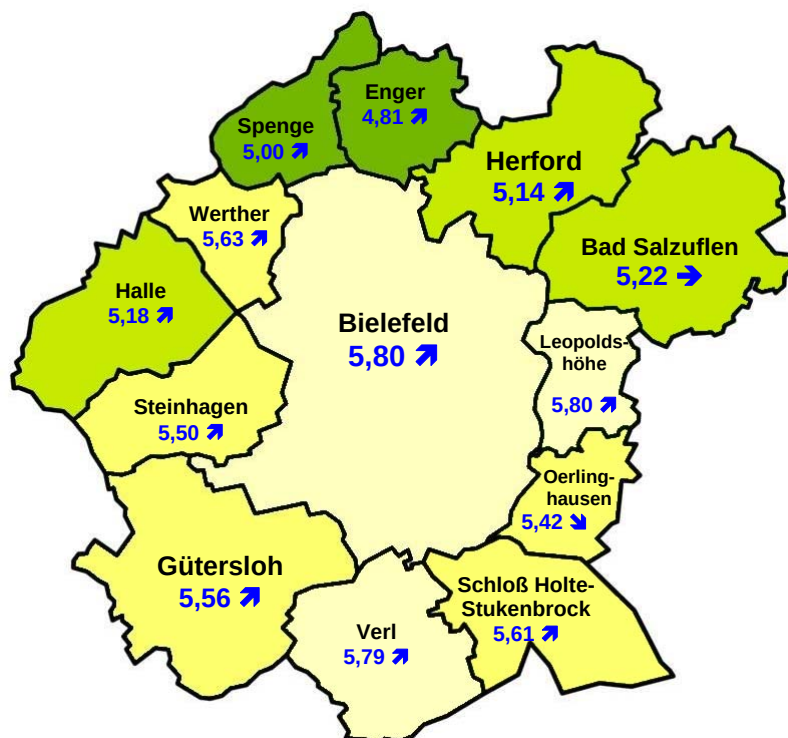
**Abb. 56 Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld
(Median aller Angebote) 2005 - 6/2011**



In vielen angrenzenden Kommunen ist das Niveau der Angebotsmieten ebenfalls gestiegen. Allerdings ist die Anzahl der ausgewerteten Inserate hier deutlich geringer. In Gütersloh und Herford werden je rund 1.600 Inserate analysiert, in Bad Salzuflen 1.300. In allen anderen Kommunen liegt die Anzahl jeweils unter 400. Insgesamt werden im dargestellten Bereich rund 12.000 Mietinsserate ausgewertet.

Mit Ausnahme von Leopoldshöhe und Werther ist das Mietniveau der an Bielefeld angrenzenden Kommunen südlich des Teutoburger Waldes deutlich höher als im Norden.

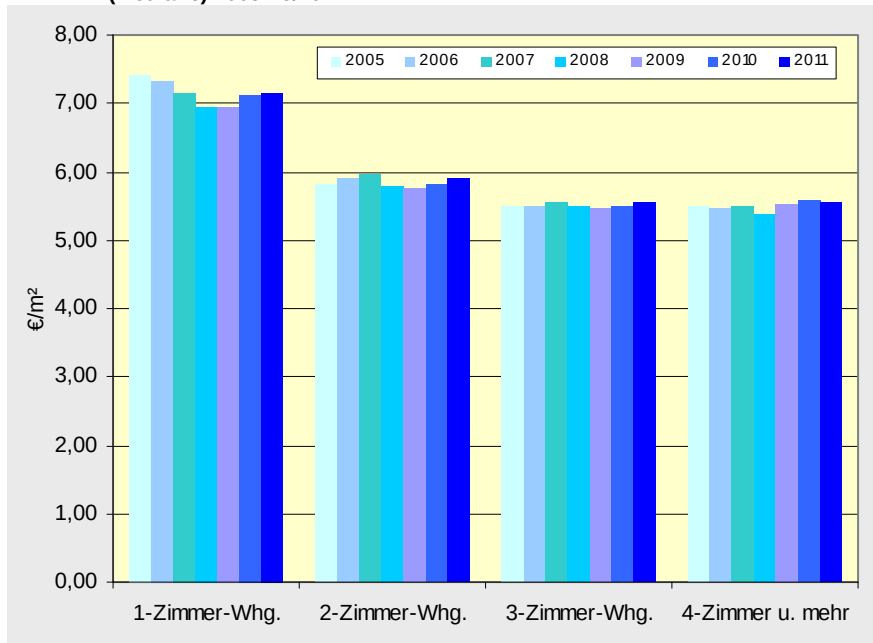
**Abb. 57 Angebotsmieten in Bielefeld und angrenzenden
Kommunen (Median aller Angebote in €/m²) 7/2010 - 6/2011**



11 % der in Bielefeld angebotenen Mietwohnungen sind 1-Raumwohnungen, 30 % haben zwei Zimmer, 37 % drei Zimmer und 13 % vier oder mehr Zimmer. In 3 % der Mietwohnungsinserate ist keine Raumanzahl angegeben. Mieteinfamilienhäuser machen 6 % der Mietinserate aus.

Die einzelnen Angebotssegmente des Mietwohnungsmarktes²⁴ in Bielefeld stellen sich zurzeit relativ stabil dar:

Abb. 58 Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld nach Wohnungssegmenten (Mediane) 2005 - 6/2011



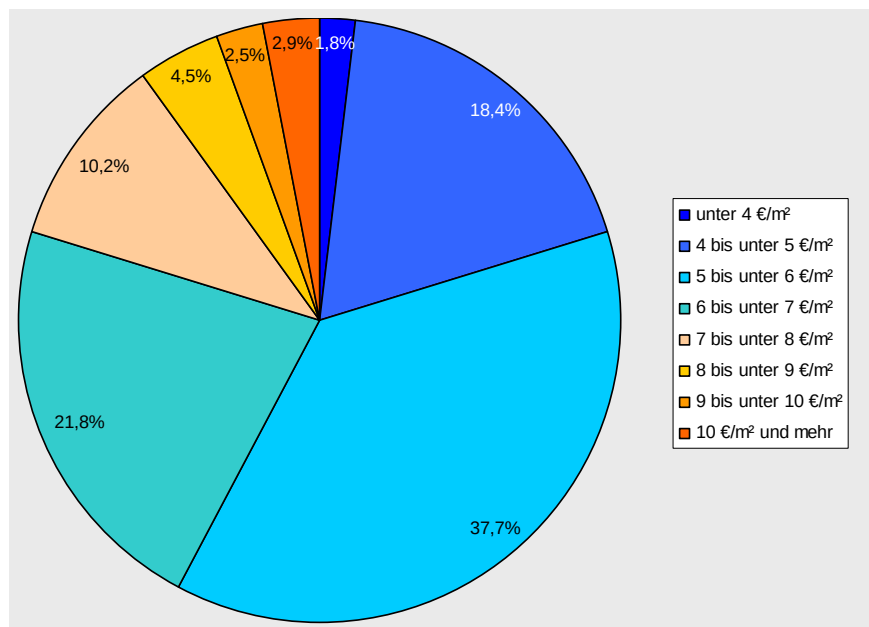
Daten: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

- Die Angebotsmiete für 1-Raum-Wohnungen ist mit 7,14 €/m² fast unverändert gegenüber dem Vorjahreswert von 7,12 €/m². Die Nettokaltmiete der 676 ausgewerteten Wohnungsinserate für 1-Raum-Wohnungen liegt aktuell bei 248 € (2010: 240 €).
- Für 2-Zimmer-Wohnungen liegen die Angebotsmieten aktuell mit 5,89 €/m² nur leicht über dem Vorjahreswert von 5,81 €/m². Die Nettokaltmiete der 1.848 ausgewerteten Wohnungsinserate für 2-Zimmer-Wohnungen beträgt 332 € (2010: 330 €).
- 3-Zimmer-Wohnungen machen weiterhin mit rd. 2.300 Wohnungsinseraten den größten Anteil aus. Der Medianwert ist mit 5,54 €/m² weitestgehend stabil (2010: 5,50 €/m²). Die Nettokaltmiete der ausgewerteten 3-Zimmer-Wohnungen hat sich leicht erhöht auf 415 € (2010: 408 €).
- Die Mieten für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen sind leicht rückläufig: 5,54 € gegenüber 5,59 €/m² im Vorjahr. Die Nettokaltmiete der 804 ausgewerteten Wohnungsinserate für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen liegt bei 590 € (Vorjahr 580 €).
- Mieteinfamilienhäuser kosten aktuell 800 € Miete bzw. 6,16 €/m² im Monat. Diese Zahlen basieren auf 374 ausgewerteten Inseraten und bewegen sich damit etwas über den Vorjahreswerten von 790 € bzw. 6,05 €/m².

²⁴ Alle Mietpreisangaben stellen jeweils den Median dar.

Ein Fünftel der angebotenen Mietwohnungen kostet weniger als 5 €/m² im Monat. 38 % der Mietinserate liegen zwischen 5 und 6 €/m², 22 % zwischen 6 und 7 €/m². Jedes zehnte Inserat liegt zwischen 7 und 8 €/m² und weitere 10 % über 8 €/m².

Abb. 59 Prozentuale Verteilung der Mietwohnungsinserate nach Miethöhen 2010/11



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

Ihr Haus in guten Händen

Die Verwaltung von Miethaus- 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 & Grund®
Bielefeld · Immobilienverwaltung

Haus und Grund GmbH
Alter Markt 11 | 33602 Bielefeld
Tel.: 0521 | 96430-0
Fax: 0521 | 96430-23
E-Mail: bielefeld@haus-und-grund.net
Web: www.haus-und-grund-bielefeld.de

Seit 1953
Haus und Grund GmbH Bielefeld

6.2 Probleme am Mietwohnungsmarkt

Im Wohnungsmarktbarometer 2011 nennen mehr als drei von vier Befragten 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.

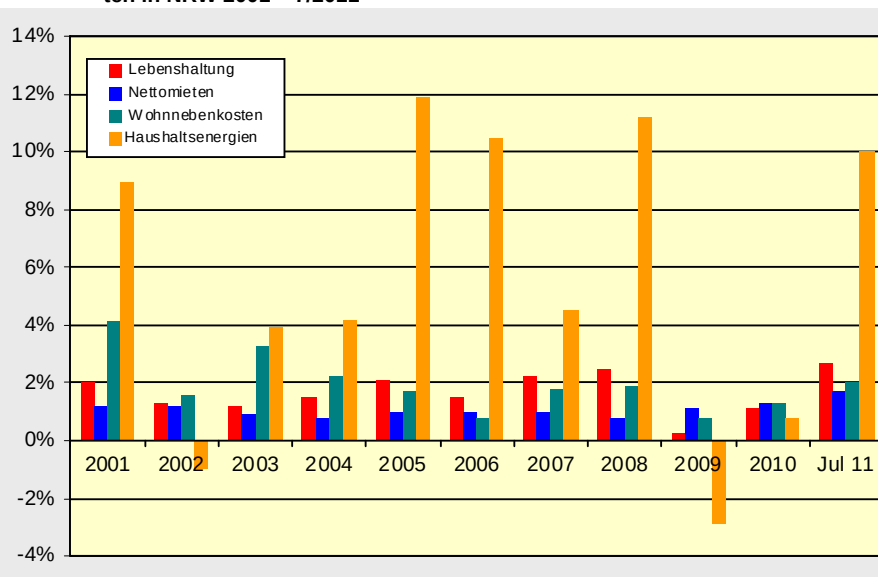
Jeder Fünfte thematisiert Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche als Problem. Mit 14 % seltener genannt (2010: 29 %, 2009: 40 %) werden soziale Probleme durch Segregation.

6.3 Indexreihen Miete und Nebenkosten

Die allgemeinen Lebenshaltungskosten sind 2010 u.a. auf Grund der stabilen Energiepreise nur um 1,1 % gestiegen. Die Nettomieten und Wohnnebenkosten liegen 2010 durchschnittlich 1,3 % höher.

In der ersten Jahreshälfte 2011 sind die Preise für Haushaltsenergien sprunghaft um 10 % gestiegen. Die Lebenshaltungskosten haben im gleichen Zeitraum um 2,7 % zugenommen, die Nettomieten um 1,7 % und die Wohnnebenkosten um 2,0 %.

Abb. 60 Jährliche Veränderungsrate für Nettomieten, Nebenkosten²⁵, und Haushaltsenergien in NRW im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten in NRW 2001 – 7/2011



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Die gesamten Wohnkosten (inkl. Wasser + Energie) haben 2010 um 1,2 % und bis Juli 2011 um weitere 3,6 % primär auf Grund steigender Energiepreise zugenommen. Die Nettomieten sind 2010 um 1,3 % und bis Juli 2011 um 1,7 % gestiegen.

Diese landesweiten Trends finden sich auch in der Entwicklung der Bielefelder Mieten, Neben- und Energiekosten wieder.

²⁵ Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasser, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Grundsteuer

Tab. 9 Indexreihen Gesamtlebenshaltung, Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien und Wohnung (inkl. Wasser + Energien) 2001 - 7/2011 (2005 = 100)

Jahr	Gesamt-lebens-haltungs-kosten	Brutto-mieten (inkl. Nebenkosten ohne Energie)	Netto-mieten	Neben-kosten (Trink-/ Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Grundsteuer)	Haushalts-energien (Strom, Gas u. a. Brennstoffe)	Wohnung (inkl. Wasser, Strom, Brennstoffe)
2001	94,8	95,4	96,1	91,6	83,7	93,2
2002	96,0	96,7	97,3	93,1	82,9	94,1
2003	97,1	97,9	98,2	96,2	86,1	95,6
2004	98,6	98,9	99,0	98,3	89,7	97,1
2005	100	100	100	100	100	100
2006	101,4	101,0	101,0	100,8	110,4	102,8
2007	103,7	102,1	102,0	102,6	115,4	104,9
2008	106,3	103,1	102,8	104,5	128,3	108,3
2009	106,6	104,1	103,9	105,4	124,6	108,5
2010	107,8	105,5	105,3	106,7	125,6	109,8
7/2011	110,7	107,4	107,1	108,9	138,2	113,8

Daten: IT.NRW

Ergebnis Kapitel 6

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 Energiepreiserhöhungen dagegen deutlich.

7 Grundstücksmarkt

Seit 1999 veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld jährlich einen Grundstücksmarktbericht zur regionalen Preis- und Umsatzentwicklung am Immobilienmarkt. Die genaue Kenntnis der Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten ermöglicht eine bedarfsgerechte Ausweisung bebaubarer Grundstücke. Hier sind die wichtigsten Ergebnisse zu Kauffällen und Bodenrichtwerten aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2011²⁶ zusammengefasst:

7.1 Kauffälle

Die Gesamtanzahl der Kauffälle (inkl. Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen etc.) ist 2010 um 1 % gestiegen. Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.749 Kauffällen. Der Geldumsatz beträgt insgesamt 504,7 Mio. € und ist somit um weitere 4 % angestiegen (2009: 485 Mio. €).

Es werden 2010 13 % weniger Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft als 2009. Mit der geringeren Anzahl der verkauften Grundstücke (197) ist auch der Geldumsatz gefallen. Die Preise sind gleichzeitig um 2 % gestiegen.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist 2010 um weitere 3 %, der entsprechende Geldumsatz ist um 4 % gestiegen. Die Quadratmeterpreise differieren weiterhin sehr stark, bewegen sich aber im Durchschnitt auf Vorjahresniveau.

Die Talfahrt bei den Eigentumswohnungen ist beendet. Der Bereich stellt sich 2010 deutlich besser dar als in den Vorjahren: die Kauffälle nehmen um 13 % auf 918 zu, der Geldumsatz wächst um ein Viertel. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen durchschnittlich um 10 %.

Tab. 10 Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2006 – 2010

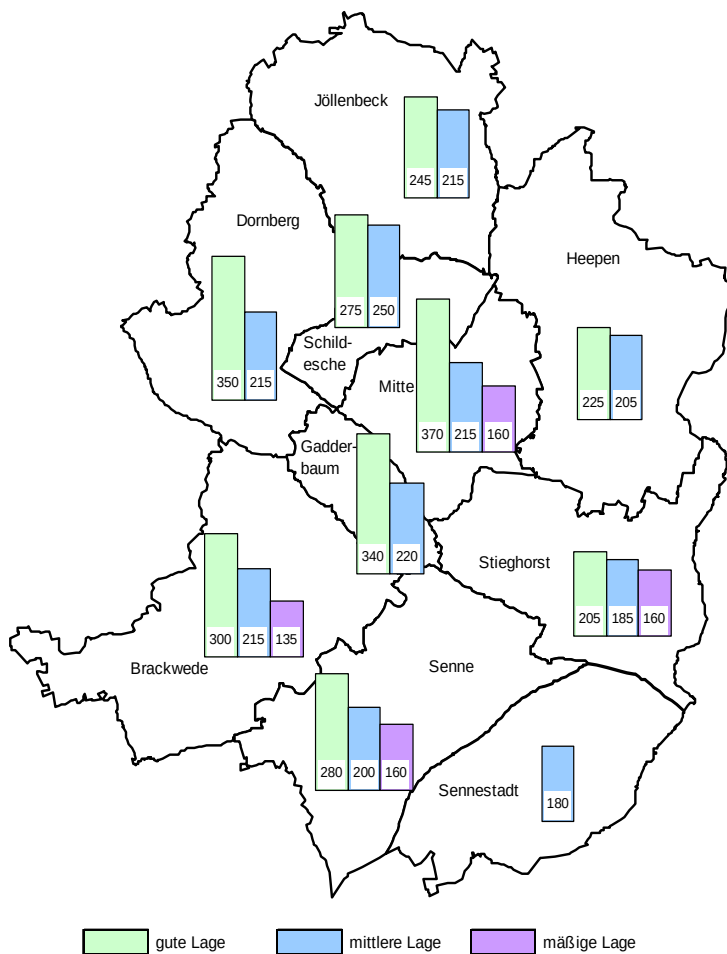
	2006	2007	2008	2009	2010	
Gesamtzahl der Kaufverträge (Ohne Erbbaurechtsverträge)	2.467	2.684	2.746	2.723	2.749	↗
Teilmärkte						
Wohnungseigentum im Bestand	650	705	831	815	918	↗
bebaute Grundstücke	598	853	806	868	894	↗
davon						
Ein- und Zweifamilienhäuser	431	550	587	626	650	↗
Mehrfamilienhäuser	108	187	148	173	159	↘
unbebaute Grundstücke	460	480	461	328	305	↘
davon individueller Wohnungsbau	141	181	206	231	197	↘

Daten: Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

²⁶ www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/

7.2 Bodenrichtwerte

Abb. 61 Bodenrichtwertkarte Bielefeld für den individuellen Wohnungsbau 2011



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 01.01.11 beschlossen und gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Die Werte sind in vielen Stadtbezirken um 5 bis 10 €/m² gestiegen liegen aber im Vergleich zu anderen nordrhein-westfälischen Großstädten im unteren Bereich (s. Abb. 62 bzw. Tab. 16).

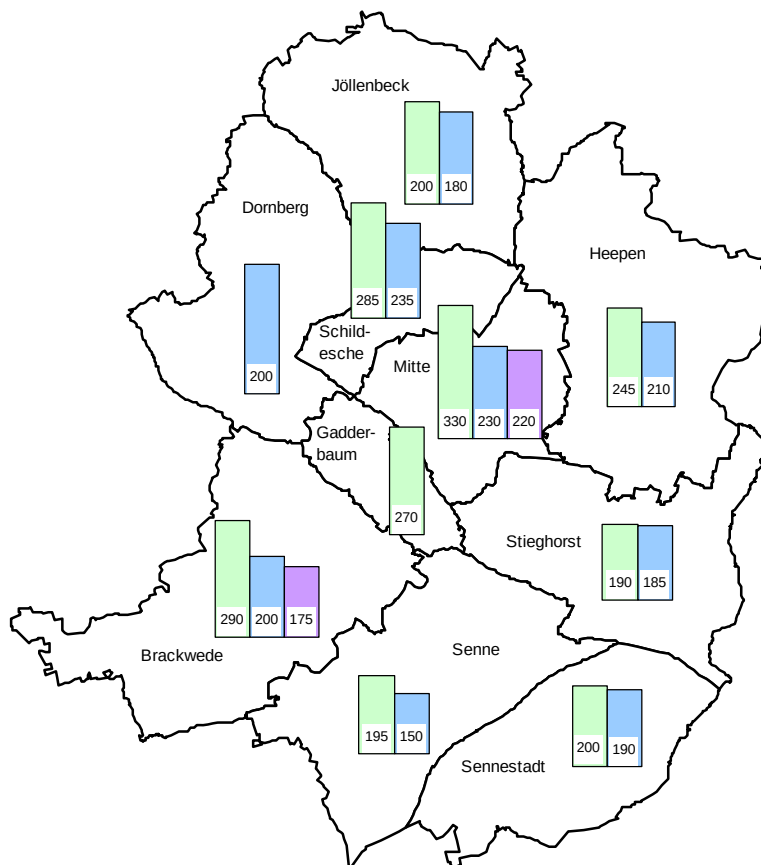
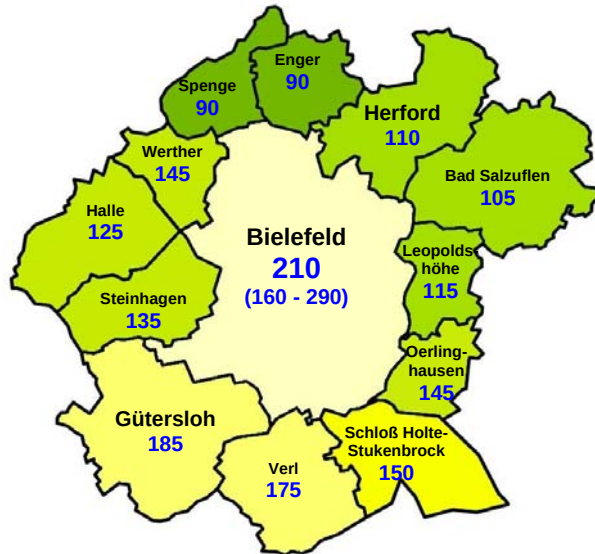


Abb. 62 Bodenrichtwertkarte Bielefeld für den Geschosswohnungsbau 2011

Abb. 63 Bodenrichtwerte 2010 in Bielefeld und Nachbarkommunen

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (bezogen auf mittlere Wohnlagen) bleiben 2010 in Bielefeld auf einem deutlich höheren Niveau als in den meisten Nachbarkommunen.

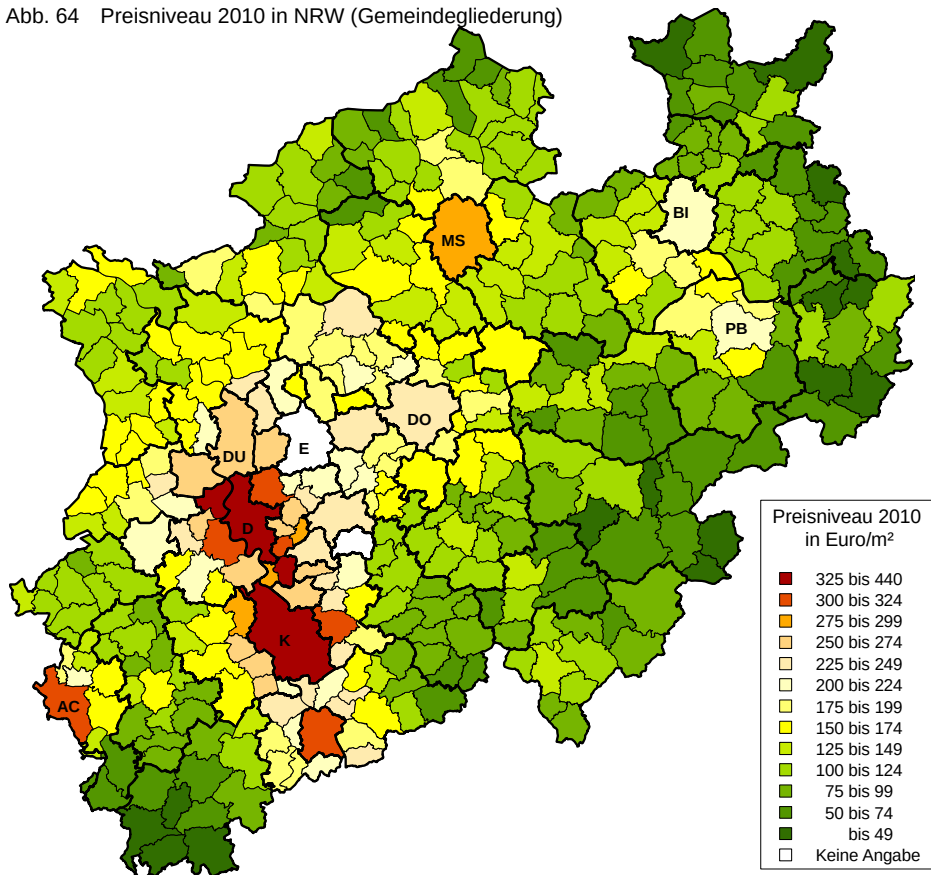
Gütersloh und Verl liegen aktuell leicht unter dem Bielefelder Preisniveau, gefolgt von Schloß Holte-Stukenbrock, Oerlinghausen, Werther und Steinhagen. Die Bodenrichtwerte der nordöstlich angrenzenden Kommunen sind z.T. mehr als 50 % niedriger als im Bielefelder Durchschnitt.



Daten: Grundstücksmarktbericht 2011 NRW, Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

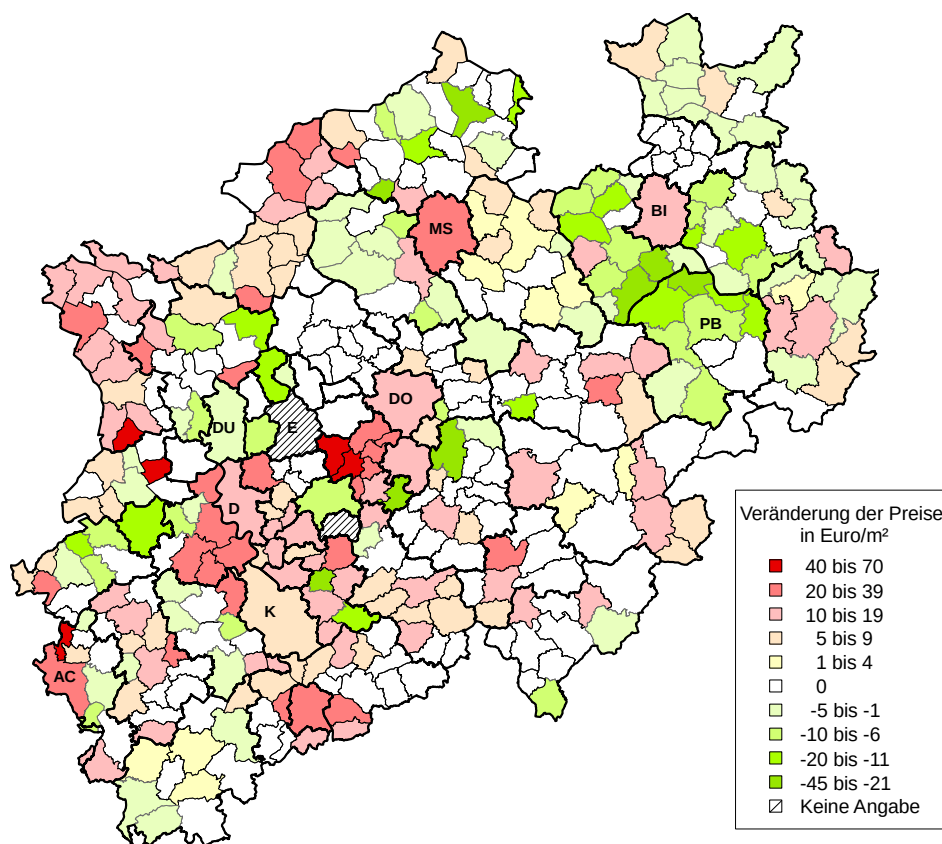
Die folgenden zwei Abbildungen zeigen das Preisniveau 2010 in NRW sowie die Grundstückspreisentwicklung in NRW von 2004 bis 2010.

Abb. 64 Preisniveau 2010 in NRW (Gemeindegliederung)



Daten + Grafik: Grundstücksmarktbericht 2011 NRW

Abb. 65 Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau 2010 zu 2004



Daten + Grafik: Grundstücksmarktbericht 2011 NRW

Im Geschosswohnungsbau haben sich die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Bauland 2010 in Bielefeld und den meisten vergleichbaren kreisfreien Städten kaum verändert. Lediglich in Münster nehmen die Baulandpreise für entsprechende Grundstücke sehr deutlich zu. In Gelsenkirchen gibt's es einen leichten Preisanstieg, in Wuppertal sind die Werte auch 2010 weiter rückläufig.

Tab. 11 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau 2009/2010

Stadt	2009 Grundstückswert in €/m ² erschließungsbeitragsfrei			2010 Grundstückswert in €/m ² erschließungsbeitragsfrei			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	
Aachen	330	295	135	350	290	135	➡
Bielefeld	265	210	180	270	210	180	➡
Bochum	245	210	165	245	210	165	➡
Bonn	370	275	235	370	275	235	➡
Gelsenkirchen	205	170	155	265	185	155	↗
Mönchengladbach	245	210	160	250	210	160	➡
Münster	300	250	200	450	370	300	↗
Wuppertal	240	200	150	240	195	140	↘

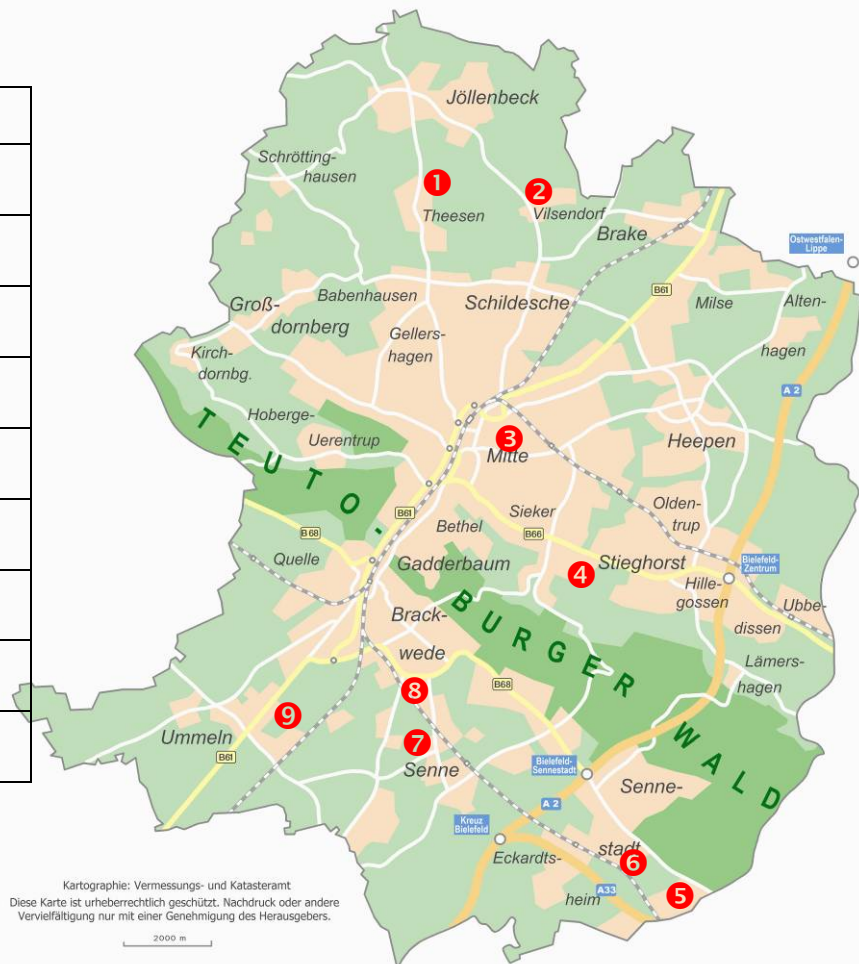
Daten: Grundstücksmarktbericht NRW 2010/2011

7.3 Aktuelle Wohnbauflächen für Eigenheime

In verschiedenen Baugebieten sind aktuell über 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) oder im Stadtbezirk Mitte (Jöllheide). Genauere Informationen zu einzelnen Gebieten und den entsprechenden Ansprechpartnern gibt es in der Bauberatung der Stadt Bielefeld.

Abb. 66 Größere Baugebiete für Eigenheime, Stand 4/2011

Nr.	Gebiet
1	Theesen: Mühlenkamp, Malachitstr.
2	Vilsendorf: Klimaschutzsiedlung Orchideenstraße
3	Bielefeld Mitte: Klimaschutzsiedlung Frachtstraße
4	Sieker: Lipper Hellweg
5	Sennestadt: Dalbker Allee/Wiesenhof
6	Sennestadt: Keilerweg
7	Senne: Breipohls Hof
8	Brackwede: Bochumer Str.
9	Ummeln: Kassler Straße



Ergebnis Kapitel 7

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.

8 Expertenkreis

Dieser Wohnungsmarktbericht wird im Herbst 2011 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 der Sparkasse Bielefeld
Joachim Knollmann	Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe e. V. im Deutschen Mieterbund
Thomas Möller	Prokurist der Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Norbert Müller	Geschäftsführer der BGW
Brigitte Scheele	Vertreterin des IVD West e. V., Immobilienverband Deutschland
Jürgen Upmeyer	Geschäftsführer des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervers eins Bielefeld e. V. und der Haus und Grund GmbH Bielefeld

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.
- In guten Lagen gibt es z. T. bestandersetzenden Neubau bei Eigenheimen. Selbst kleine Reihenhäuser (unter 100 m² Wohnfläche) werden in zentralen Lagen problemlos an junge Familien vermarktet.
- 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, bekommt die Bruttobetrachtung inkl. Heiz- und Nebenkosten 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.
- Die unterschiedlichen Angebotsmietniveaus in den Stadtbezirken, die von Empirica ermittelt wurden (vgl. S. 55) bilden die aktuelle Nachfragesituation realistisch ab.
- Tragbare Mieten und ein ausreichendes Angebot für einkommensschwache Haushalte gehören unbedingt zu einem ausgewogenen Wohnungsmarkt.

Anhang

Tab. 12 Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2010

2010	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt	vgl. Kapitel
Fläche in km²	18,5	11,0	8,7	38,2	29,1	29,7	38,0	27,9	24,7	32,2	257,8	
Bevölkerungsdichte	4.108	3.679	1.200	1.007	657	736	1.224	1.145	847	623	1.263	
Bevölkerung insgesamt	76.128	40.287	10.392	38.440	19.079	21.839	46.546	31.921	20.929	20.062	325.623	3.1
mit Migrationshintergrund	33,1%	28,0%	18,4%	31,2%	16,6%	19,8%	35,7%	36,8%	37,6%	27,2%	30,6%	3.1
Haushalte insgesamt	43.894	20.585	4.960	18.196	9.497	9.496	19.947	14.448	9.451	8.775	159.249	3.1
Anteile der Haushalte:												
Haushalte mit Kindern	15,2%	18,2%	19,0%	21,8%	19,2%	25,6%	26,1%	23,6%	22,7%	25,0%	20,4%	3.1
Single-Haushalte	58,4%	48,7%	51,1%	41,6%	42,5%	32,8%	33,6%	38,0%	38,8%	33,7%	45,1%	3.1
2-Personen-Haushalte	24,2%	28,8%	25,6%	30,0%	31,7%	32,9%	31,9%	30,7%	32,1%	32,4%	28,9%	3.1
3-Personen-Haushalte	9,0%	11,4%	11,1%	13,2%	12,9%	15,8%	15,8%	14,4%	13,2%	15,5%	12,4%	3.1
4-Personen-Haushalte	5,6%	7,7%	8,4%	10,1%	9,2%	12,7%	11,9%	10,9%	10,0%	12,3%	9,0%	3.1
5-und-mehr-Personen-Haushalte	2,8%	3,3%	3,8%	5,1%	3,7%	5,7%	6,8%	6,0%	5,9%	6,2%	4,5%	3.1
Durchschnittsalter	40,9	43,2	44,6	43,7	44,7	43,0	42,0	42,4	44,5	43,2	42,7	3.1
Jugendquotient Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59	28,6	33,6	35,4	41,0	36,6	44,5	47,1	43,8	46,5	43,5	38,1	3.1
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	34,6	48,1	50,4	53,5	55,9	51,5	50,1	49,6	63,6	51,2	47,3	3.1
Altenpflegequotient Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59	30,9	39,1	34,1	36,8	35,1	28,9	33,9	33,8	45,6	32,9	34,6	3.1
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	6.437	2.241	380	2.165	527	810	2.584	1.983	1.142	726	19.034	5.5
Personen im ALG II	11.555	4.234	658	4.246	947	1.852	5.866	4.355	2.464	1.652	37.893	5.5
Anteil Personen im ALG II	15,2%	10,5%	6,3%	11,0%	5,0%	8,5%	12,6%	13,6%	11,8%	8,2%	11,6%	5.5
Wohnungen (Bezirke 31.12.2009)	40.711	20.796	4.701	18.007	8.859	9.300	19.909	14.488	9.067	8.693	157.604	4.3
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	2.398	851	121	1.278	488	765	3.401	1.849	735	596	12.680	4.2.3
dito in %	5,9%	4,1%	2,6%	7,1%	5,5%	8,2%	17,1%	12,8%	8,1%	6,9%	8,0%	4.2.3
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,8%	1,1%	1,4%	1,0%	0,8%	0,5%	1,2%	1,0%	1,2%	2,7%	1,3%	4.33
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	243	56	-	281	62	23	125	46	68	87	991	3.4
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	365	41	-	218	-	136	61	74	12	21	928	3.4
WE f. Senioren barrierefrei-arm	608	97	0	499	62	159	186	120	80	108	1.919	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%	0,5%	0,3%	2,9%	0,8%	1,8%	1,1%	1,1%	0,9%	1,4%	1,4%	3.4
vermittelte rollstuhl. WE	12	-	1	1	1	-	2	4	-	3	24	3.4
Interessenten rollstuhl. WE	72	3	1	6	-	1	6	4	2	1	96	3.4
Kauffälle:												
nicht bebaute Grundstücke	38	25	12	58	27	31	109	32	32	76	440	7.1
bebaute Grundstücke	209	109	23	141	80	88	144	103	73	89	1.059	7.1
Wohnungs- u. Teileigentum	433	154	37	93	56	69	111	88	57	39	1.137	7.1
Bodenrichtwert (in €/m²):												
individueller Wohnungsbau	160 - 370	250 - 275	220 - 340	135 - 300	215 - 350	215 - 245	205 - 225	160 - 205	180	160 - 280	135 - 370	7.2
Geschosswohnungsbau	220 - 330	235 - 285	270	175 - 290	200	180 - 200	210 - 245	185 - 190	190 - 200	150 - 195	150 - 330	7.2

**Tab. 13 Stadt-/ Umlandwanderung in die angrenzenden Kommunen
aus Bielefelder Sicht 2001 - 2010**

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Durchschnitt 2001-2010	Trend 2010
Bad Salzuflen	Zuzüge	203	230	238	224	191	240	235	181	224	233	220	↗
	Fortzüge	260	245	261	207	241	247	258	259	288	228	249	
	Saldo	-57	-15	-23	17	-50	-7	-23	-78	-64	5	-30	
Enger	Zuzüge	155	151	198	167	128	121	141	141	158	157	152	↗
	Fortzüge	242	288	262	234	234	212	218	162	233	195	228	
	Saldo	-87	-137	-64	-67	-106	-91	-77	-21	-75	-38	-76	
Gütersloh	Zuzüge	433	463	564	466	416	427	428	496	495	537	473	↗
	Fortzüge	412	380	471	552	508	440	499	451	447	500	466	
	Saldo	21	83	93	-86	-92	-13	-71	45	48	37	7	
Halle	Zuzüge	171	175	215	156	161	142	209	165	200	157	175	↗
	Fortzüge	219	187	261	238	194	172	164	148	191	165	194	
	Saldo	-48	-12	-46	-82	-33	-30	45	17	9	-8	-19	
Herford	Zuzüge	314	312	392	325	378	354	373	338	378	416	358	↗
	Fortzüge	430	389	457	509	493	471	501	423	359	400	443	
	Saldo	-116	-77	-65	-184	-115	-117	-128	-85	19	16	-85	
Leopoldshöhe	Zuzüge	260	234	278	229	190	206	196	225	195	192	221	↘
	Fortzüge	355	242	286	244	282	213	292	268	296	290	277	
	Saldo	-95	-8	-8	-15	-92	-7	-96	-43	-101	-98	-56	
Oerlinghausen	Zuzüge	307	267	346	302	284	258	294	229	302	261	285	↗
	Fortzüge	370	396	379	416	298	337	236	272	278	264	325	
	Saldo	-63	-129	-33	-114	-14	-79	58	-43	24	-3	-40	
Schloß Holte - Stukenbrock	Zuzüge	304	302	393	264	281	298	272	310	289	266	298	↗
	Fortzüge	393	367	351	377	311	321	325	310	298	300	335	
	Saldo	-89	-65	42	-113	-30	-23	-53	0	-9	-34	-37	
Spenge	Zuzüge	141	138	180	140	131	119	136	131	153	136	141	↘
	Fortzüge	187	176	202	168	192	173	161	207	179	184	183	
	Saldo	-46	-38	-22	-28	-61	-54	-25	-76	-26	-48	-42	
Steinhagen	Zuzüge	299	340	336	251	256	278	289	321	305	257	293	↗
	Fortzüge	382	386	390	351	368	341	343	341	328	315	355	
	Saldo	-83	-46	-54	-100	-112	-63	-54	-20	-23	-58	-61	
Verl	Zuzüge	90	109	141	93	106	100	111	126	103	124	110	↗
	Fortzüge	106	126	122	142	100	113	103	83	125	116	114	
	Saldo	-16	-17	19	-49	6	-13	8	43	-22	8	-3	
Werther	Zuzüge	184	212	240	221	235	197	199	176	164	185	201	↗
	Fortzüge	231	242	288	225	208	250	230	183	215	178	225	
	Saldo	-47	-30	-48	-4	27	-53	-31	-7	-51	7	-24	
Summen	Zuzüge	2.861	2.933	3.521	2.838	2.757	2.740	2.883	2.839	2.966	2921	2.926	↗
	Fortzüge	3.587	3.424	3.730	3.663	3.429	3.290	3.330	3.107	3.237	3135	3.393	
	Saldo	-726	-491	-209	-825	-672	-550	-447	-268	-271	-214	-467	

IT.NRW, eigene Berechnungen

Tab. 14 Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2001 – 2010

Fertig gestellte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäude) ²⁷					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
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 ²⁸	1.959	809	938	7.910
2005	906	1.652	860	950	8.171
2006	891	1.440	799	681	6.200
2007	1009	1.416	720	765	5.956
2008	706	928	472	590	4.190
2009	675 ²⁹	1.022	417	440	3.995
2010	797	973	331	478	4.084

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

Tab. 15 Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2001 – 2010

Genehmigte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäude) ³⁰					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
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	709	959	575	639	4.293
2008	796	1.162	509	435	4.647
2009	845	1.246	461	622	4.877
2010	903	998	351	491	4.236

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

²⁷ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden²⁸ höchster Wert blau²⁹ niedrigster Wert rot³⁰ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Tab. 16 Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2009/2010

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)		
	2009	2010	
Bielefeld	210	210	→
Kreis Gütersloh			
Gütersloh	185	185	↘
Halle (Westf.)	125	125	→
Rheda-Wiedenbrück	155	155	→
Rietberg	120	120	↘
Schloß Holte-Stukenbrock	150	150	↗
Steinhagen	135	135	→
Verl	175	175	→
Werther (Westf.)	145	145	→
Kreis Herford			
Bünde	95	95	→
Enger	90	90	→
Herford	110	110	→
Spence	90	90	→
Kreis Lippe			
Bad Salzuflen	110	105	↘
Detmold	110	105	↘
Lage	105	105	→
Leopoldshöhe	110	115	↗
Oerlinghausen	165	145	↘
Kreis Paderborn			
Delbrück	185	185	→
Hövelhof	160	160	↘
Paderborn	200	205	↗

Tab. 17 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2009/2010

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)						
	2009			2010			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Bielefeld	280	210	160	290	210	160	➔
Zum Vergleich							
Aachen	440	265	175	480	300	180	↗
Bochum	300	245	210	300	245	210	➔
Bonn	340	285	240	350	300	245	↗
Gelsenkirchen	290	175	135	290	175	135	➔
Mönchengladbach	300	220	150	300	220	150	➔
Münster	350	280	220	370	290	220	↗
Wuppertal	325	245	-	320	240	-	↘
Nachbarstädte							
Stadt Gütersloh	250	185	145	250	185	145	➔
Stadt Herford	175	110	80	175	110	80	➔
Stadt Detmold	140	110	95	140	105	75	↘
Stadt Minden	170	100	60	170	100	65	➔
Stadt Paderborn	240	200	160	250	205	170	↗
Nachbarkreise							
Kreis Gütersloh (ohne Stadt Gütersloh)	105 - 220	90 - 175	70 - 120	105 - 220	90 - 175	70 - 120	➔
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	75 - 120	60 - 95	55 - 80	75 - 120	60 - 95	55 - 80	➔
Kreis Lippe (ohne Stadt Detmold)	50 - 175	43 - 165	31 - 105	55 - 165	45 - 145	32 - 100	↘
Kreis Minden - Lübbecke (ohne Stadt Minden)	50 - 135	34 - 100	17 - 60	55 - 145	40 - 100	25 - 60	➔
Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)	70 - 230	60 - 185	55 - 155	70 - 230	60 - 185	55 - 155	➔

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1	Durchschnittlich fertig gestellte Wohneinheiten p. a. in OWL 2000 – 2009, 2007 – 2009 und 2010	8
Abb. 2	Vorausberechnung der Bevölkerung von 25 bis unter 45 Jahren	9
Abb. 3	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2001 – 2010	11
Abb. 4	Bevölkerungssalden in Bielefeld 2001 – 2010	11
Abb. 5	IT.NRW Bevölkerungsprognose für Bielefeld 2010 - 2030	12
Abb. 6	IT.NRW Haushaltsvorausberechnung für Bielefeld 2010 - 2030 (konstante Variante)	12
Abb. 7	Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2001 – 2010	13
Abb. 8	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2001 – 2010	13
Abb. 9	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2010	14
Abb. 10	Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und sämtlichen Kreisen aus OWL	15
Abb. 11	Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Gütersloh	15
Abb. 12	Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Lippe	15
Abb. 13	Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Herford	16
Abb. 14	Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Minden-Lübbecke	16
Abb. 15	Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Paderborn	16
Abb. 16	Wanderungsbewegungen nach Altersklassen 2010 zwischen Bielefeld und dem Kreis Höxter	16
Abb. 17	Anteile von Haushalten mit Personen im Alter von 70 und älter in den Stadtbezirken im Vergleich mit den Anteilen von barrierefreien Mietwohnungen für Seniorenhaushalte	17
Abb. 18	Öffentlich geförderte/frei finanzierte barrierefreie/-arme Wohnungen für Senioren, Pflegeheimplätze (PHP), Tagespflegeplätze (TP) 2010	18
Abb. 19	Einschätzung der Wohnungsmarktlage	31
Abb. 20	Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 2001 bis 2015 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010)	31
Abb. 21	Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2001 – 2010	32
Abb. 22	Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in OWL 2001 – 2010	32
Abb. 23	Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2001 - 2010	32
Abb. 24	Fertig gestellte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 2001 - 2010	33
Abb. 25	Genehmigte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 2001 - 2010	33
Abb. 26	Prozentuale Verteilung fertig gestellter WE im Eigenheim- und Geschoss-wohnungsbereich 2001 - 2010	34
Abb. 27	Prozentuale Verteilung genehmigter WE im Eigenheim- und Geschoss-wohnungsbereich 2001 - 2010	34
Abb. 28	Frei finanzierte und öffentlich geförderte fertig gestellte WE 2001 - 2010	35
Abb. 29	Bestand geförderter Wohnungen 2001 – 2010	36
Abb. 30	Veränderung des geförderten Mietwohnungsbestandes (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) 2001 – 2010	36
Abb. 31	Prognose des geförderten Mietwohnungsbestandes 2010 - 2021	37
Abb. 32	Entwicklung der Wohnungsbauförderung 2001 - 2010	37
Abb. 33	Entwicklung der geförderten Eigentumsmaßnahmen 2001 - 2010	38
Abb. 34	Fertig gestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2001 – 2010	38
Abb. 35	Fertigstellungen von geförderten und frei finanzierten Ein- und Zwei-Familienhäusern 2001 - 2010	39
Abb. 36	Investitionsverhalten bei Eigenheimen	39
Abb. 37	Kauffälle beim Wohnungseigentum 2001 – 2010	40
Abb. 38	Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2001 – 2010	40
Abb. 39	Bestand an Wohneinheiten in Wohngebäuden 2010	41
Abb. 40	Anzahl energetisch sanierter Wohneinheiten, die mit verschiedenen KfW-Programmen finanziert wurden 2001 – 2010 (Dopplungen sind möglich)	42
Abb. 41	Anzahl der Inserate p.a. für Bestandsimmobilien (je Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)	43
Abb. 42	Angebotspreise für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Mediane absolut und pro m²)	43
Abb. 43	Wohnungsleerstandsquote in den Stadtbezirken 2010/2011	44
Abb. 44	Nachfrage 2011 in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen	46
Abb. 45	Nachfrage 2011 in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen	46
Abb. 46	Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte 2001 - 2010 (bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber dem Vorjahr)	47
Abb. 47	Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2001 – 2010 (2005 = 100)	48
Abb. 48	Durchschnittliche Effektivzinssätze (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Zinsbindung über 10 Jahre) 01/2003 – 08/2011	48
Abb. 49	Erteilte WBS 2007 - 2010	50
Abb. 50	Dringliche und vordringliche Wohnungsnotstandsfälle 2007 - 2010	50
Abb. 51	Mit einer geförderten Mietwohnung versorgte Haushalte 2007 - 2010	50
Abb. 52	Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte 2001 – 2010	51
Abb. 53	Arbeitslosenquoten in der Stadt Bielefeld 01/2005 – 08/2011	51
Abb. 54	Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII, prozentualer Anteil an Bevölkerung	52
Abb. 55	Mediane der Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 2010/11 (2009/2010 in Klammern)	55
Abb. 56	Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld (Median aller Angebote) 2005 - 6/2011	56
Abb. 57	Angebotsmieten in Bielefeld und angrenzenden Kommunen (Median aller Angebote) 7/2010 - 6/2011	56
Abb. 58	Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld nach Wohnungssegmenten (Mediane) 2005 - 6/2011	57
Abb. 59	Prozentuale Verteilung der Mietwohnungsinserate nach Miethöhen 2010/11	58
Abb. 60	Jährliche Veränderungsraten für Nettomieten, Nebenkosten, und Haushaltsenergien in NRW im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten in NRW 2001 – 7/2011	59
Abb. 61	Bodenrichtwertkarte Bielefeld für den individuellen Wohnungsbau 2011	62
Abb. 62	Bodenrichtwertkarte Bielefeld für den Geschosswohnungsbau 2011	62
Abb. 63	Bodenrichtwerte 2010 in Bielefeld und Nachbarkommunen	63
Abb. 64	Preisniveau 2010 in NRW (Gemeindegliederung)	63
Abb. 65	Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen	64
Abb. 66	Größere Baugebiete für Eigenheime, Stand 4/2011	65

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1	Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld	5
Tab. 2	Bielefeld 2010 im Städtevergleich	5
Tab. 3	Berechnungsalternativen zukünftiger Wohnungsbedarfe in Ostwestfalen-Lippe bis 2025	10
Tab. 4	Barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren, rollstuhlgerechte Wohnungen und Vermittlungen bzw. Interessenten in den Stadtbezirken	17
Tab. 5	Preise für Eigenheime (Baujahresklasse ab 2000) in Bielefeld 2009/2010	48
Tab. 6	Gesamtbaukosten in €/m² Wohnfläche für öffentlich geförderte Mietwohnungen 2006 – 2010	49
Tab. 7	Gesamtbaukosten in €/m² Wohnfläche für öffentlich geförderte Eigenheime 2006 – 2010	49
Tab. 8	Klimabonus-Grenzwerte	52
Tab. 9	Indexreihen Gesamtlebenshaltung, Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien und Wohnung (inkl. Wasser + Energien) 2001 - 7/2011 (2005 = 100)	60
Tab. 10	Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2006 – 2010	61
Tab. 11	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau 2009/2010	64
Tab. 12	Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2010	67
Tab. 13	Stadt-/ Umlandwanderung in die angrenzenden Kommunen aus Bielefelder Sicht 2001 - 2010	68
Tab. 14	Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2001 – 2010	69
Tab. 15	Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2001 – 2010	69
Tab. 16	Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2009/2010	70
Tab. 17	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2009/2010	71



VIELFALT IM LEBEN UND WOHNEN

gbb – Der führende Wohnungsanbieter im Bielefelder Süden.
Für Jung und Alt, Singles und Familien. Mit Serviceangeboten
und gelebter Nachbarschaft.

Testen Sie's. Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

**Gemeinnützige
Baugenossenschaft Brackwede e.G.**
fon 05 21.9 42 74-0
www.gbb-brackwede.de





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



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