



**Bielefeld**

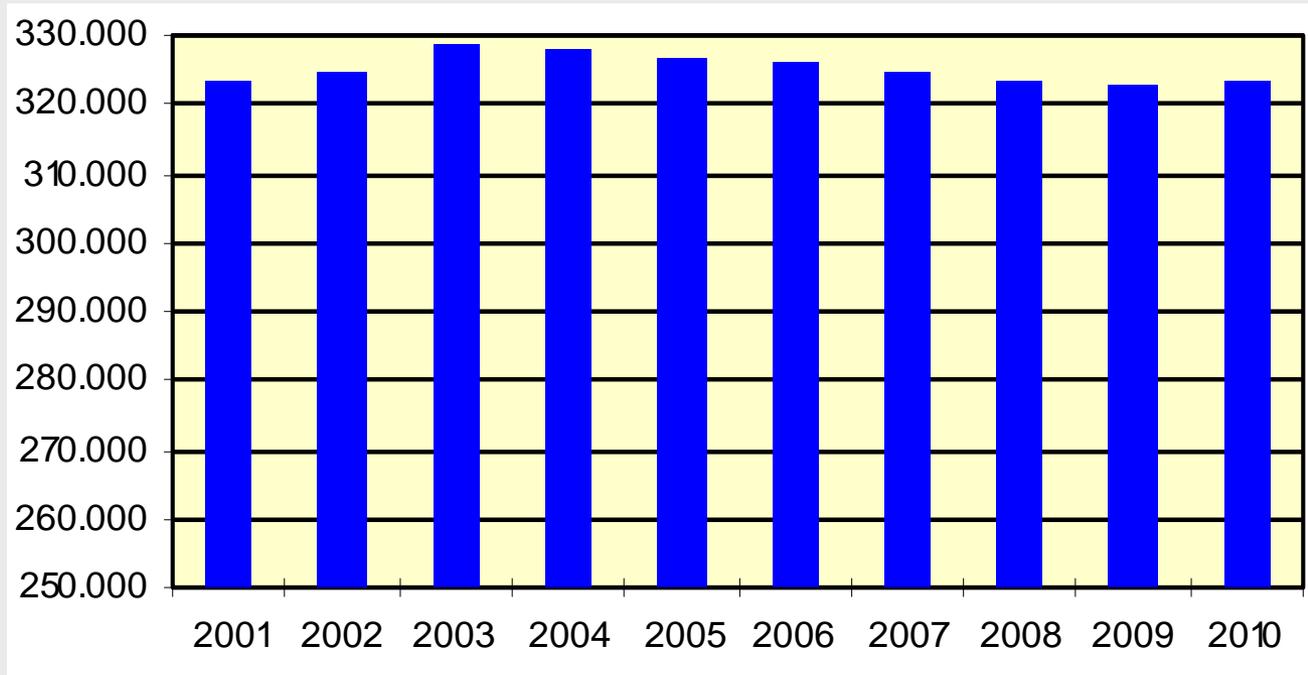
Wohnungsmarktbericht  
2011

# WOHNUNGSMARKT- BERICHT 2011

## Neue Fakten + Trends am Bielefelder Wohnungsmarkt

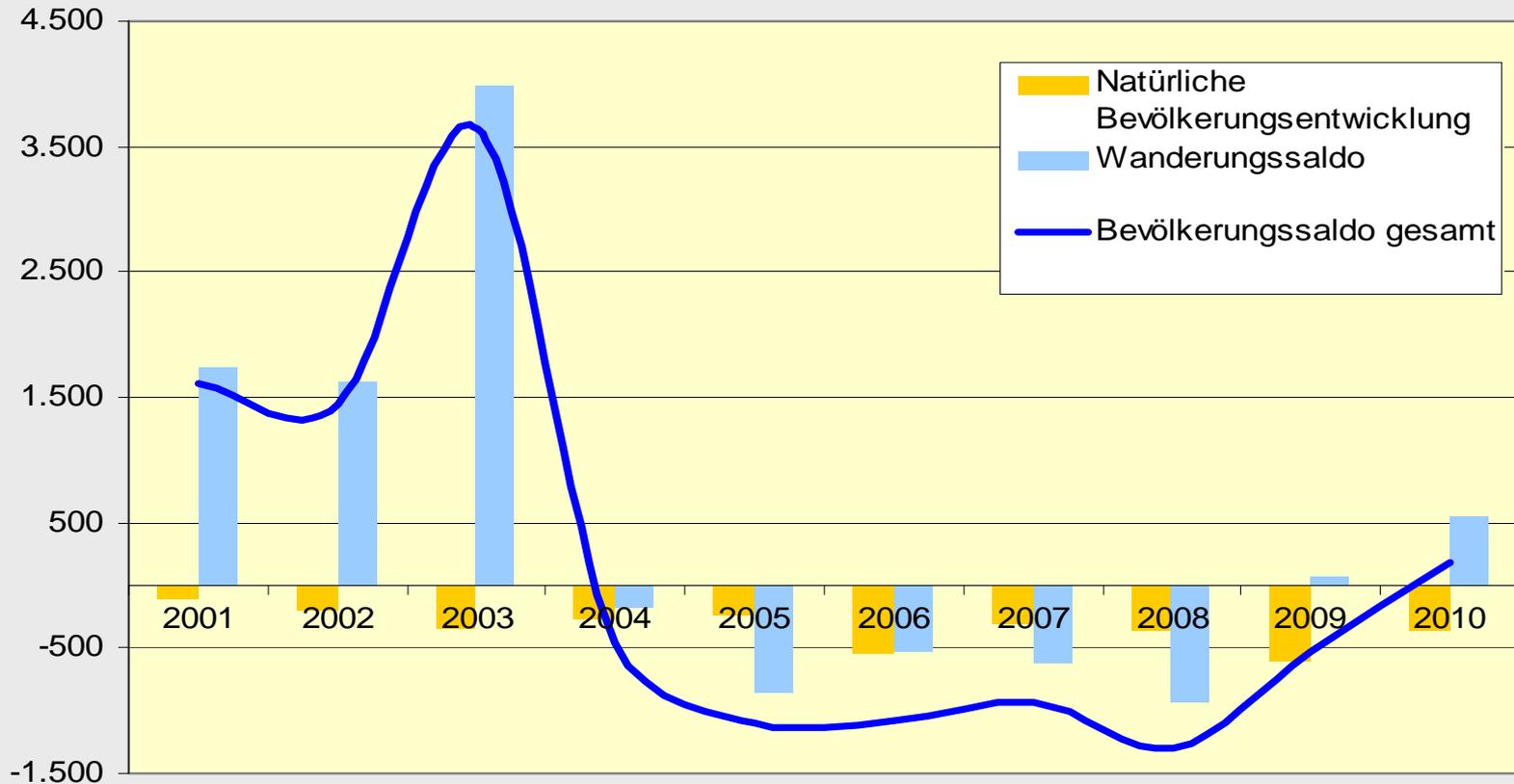
### Bevölkerungsentwicklung

- aktuell minimal zunehmend



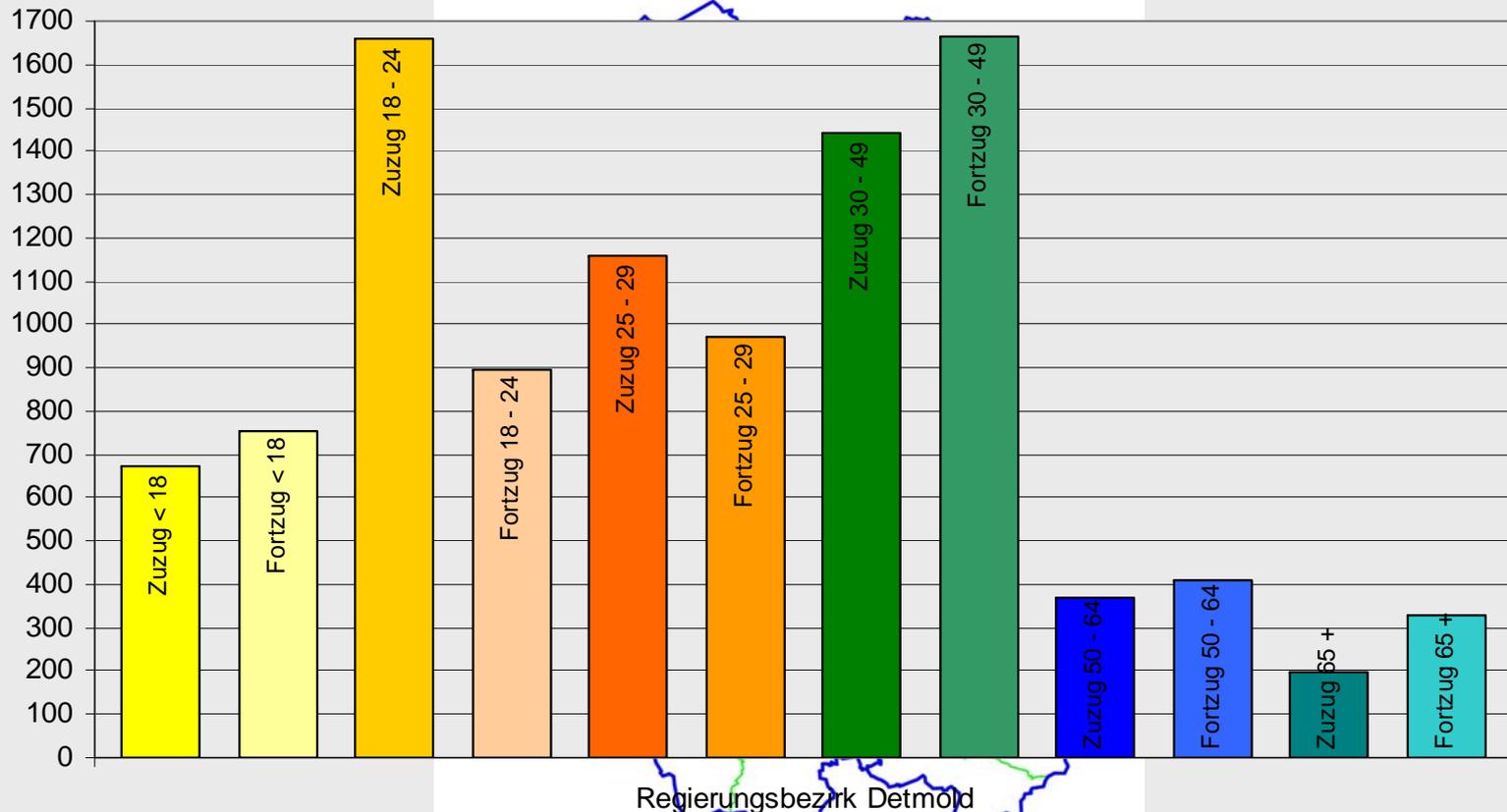
### Bevölkerungsentwicklung

- Wanderungsgewinne kompensieren Sterbeüberschuss



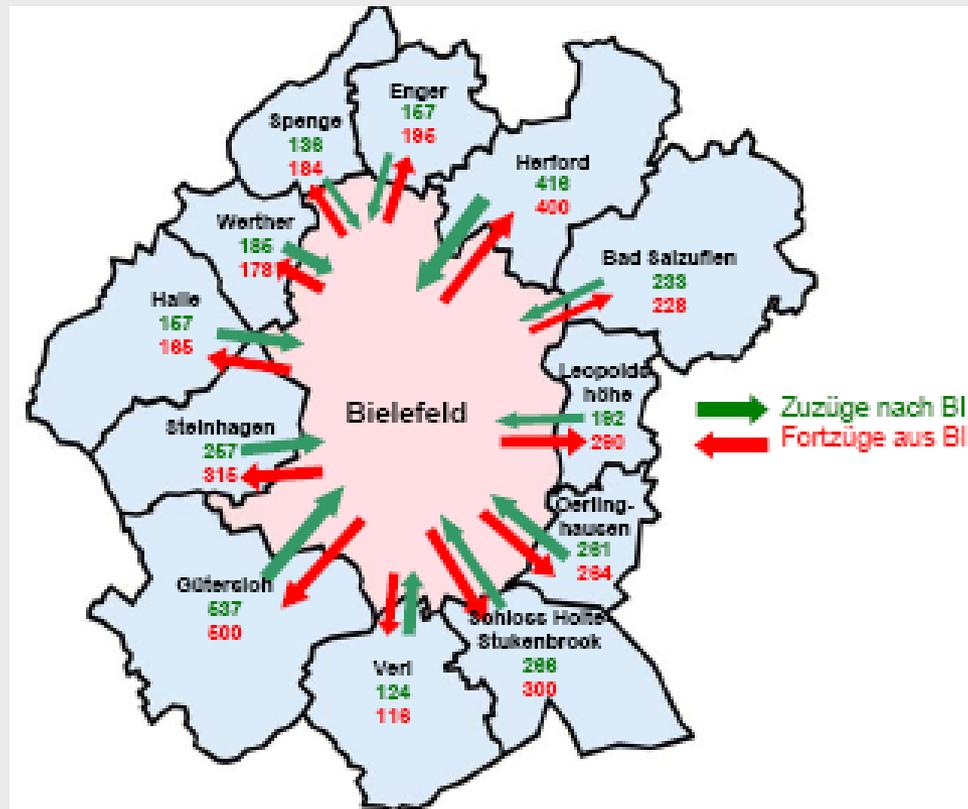
### Bevölkerungsentwicklung

- Wanderungsgewinne durch Bildungsmigration aus OWL



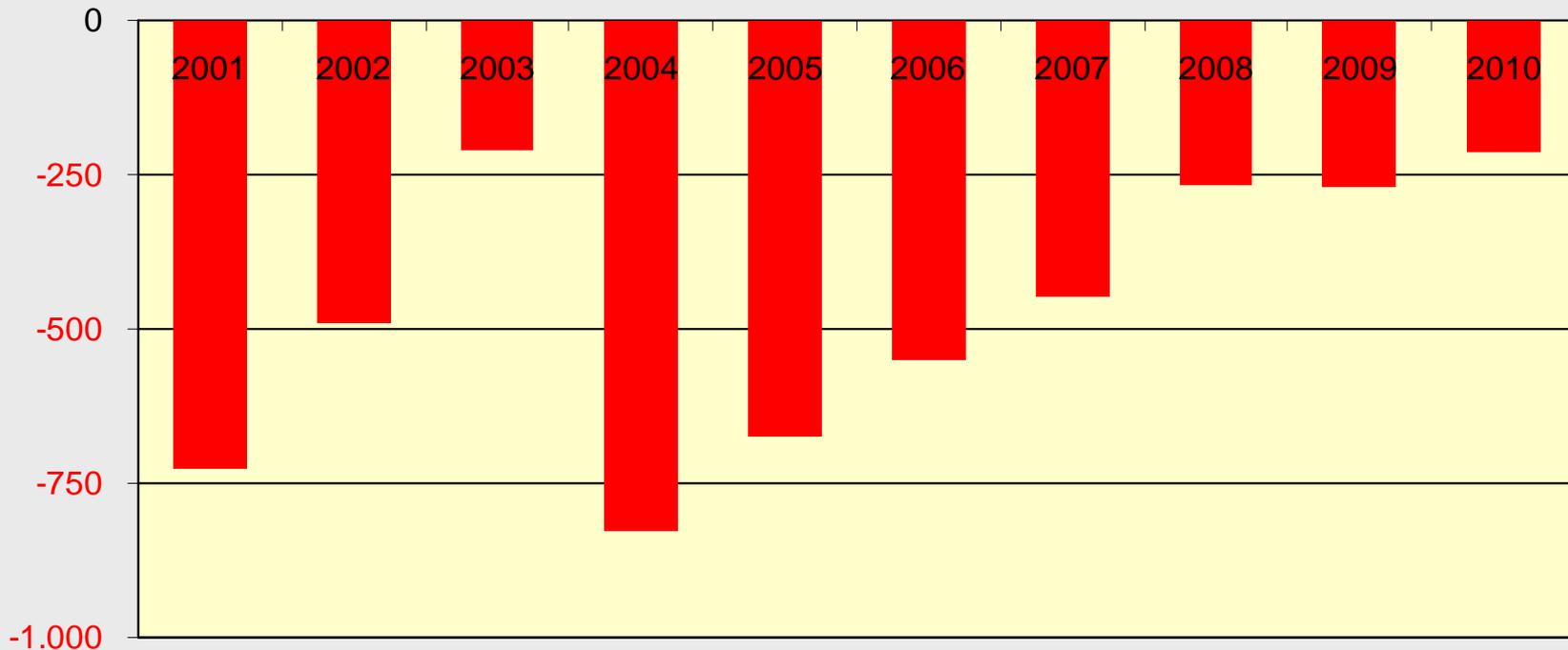
### Wanderungsbewegungen

- Viele Menschen bleiben in der Stadt - die bereits niedrigen Wanderungsverluste an das direkte Umland gehen weiter zurück

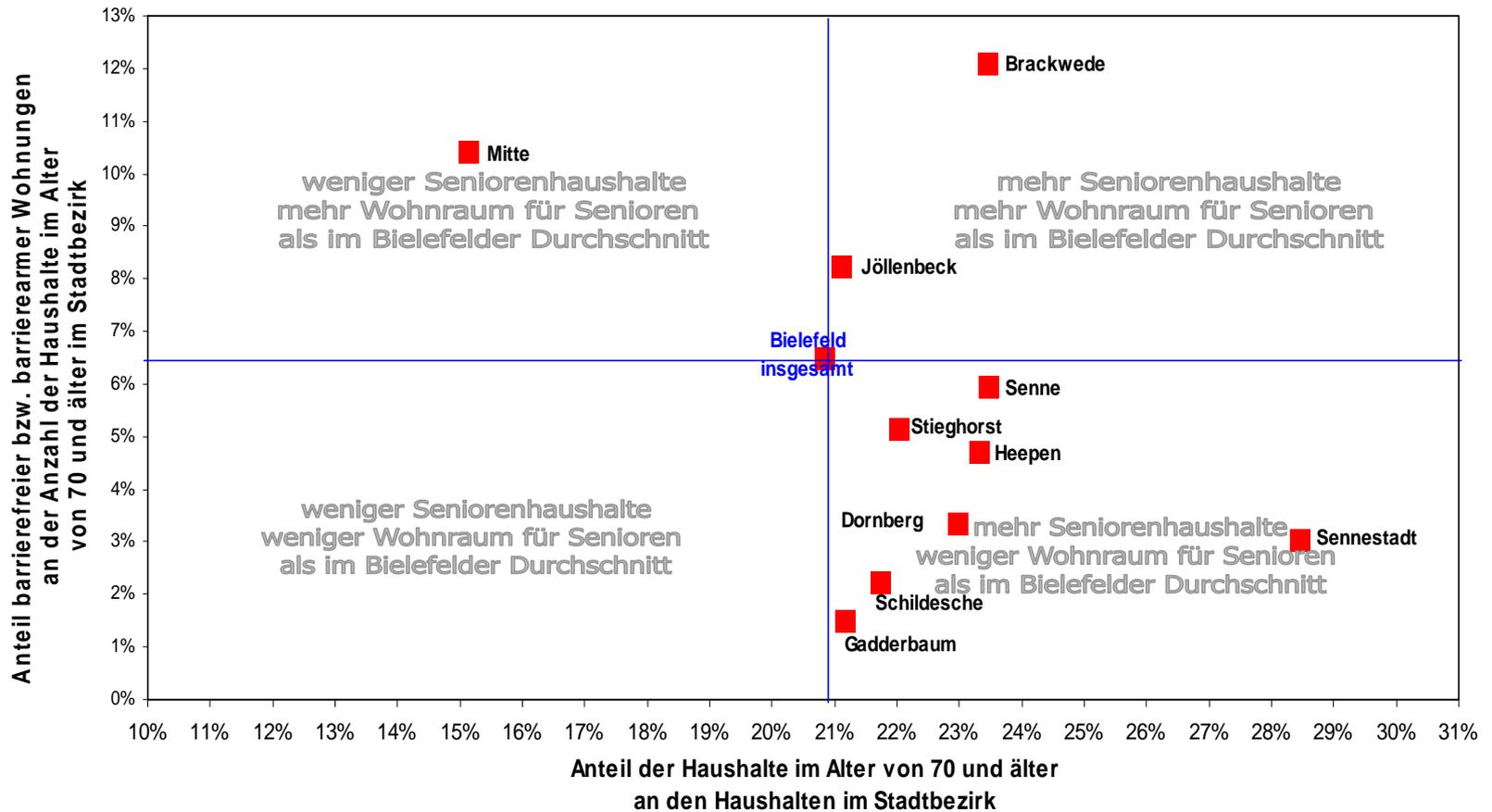


### Wanderungsbewegungen

- Viele Menschen bleiben in der Stadt - die bereits niedrigen Wanderungsverluste an das direkte Umland gehen weiter zurück

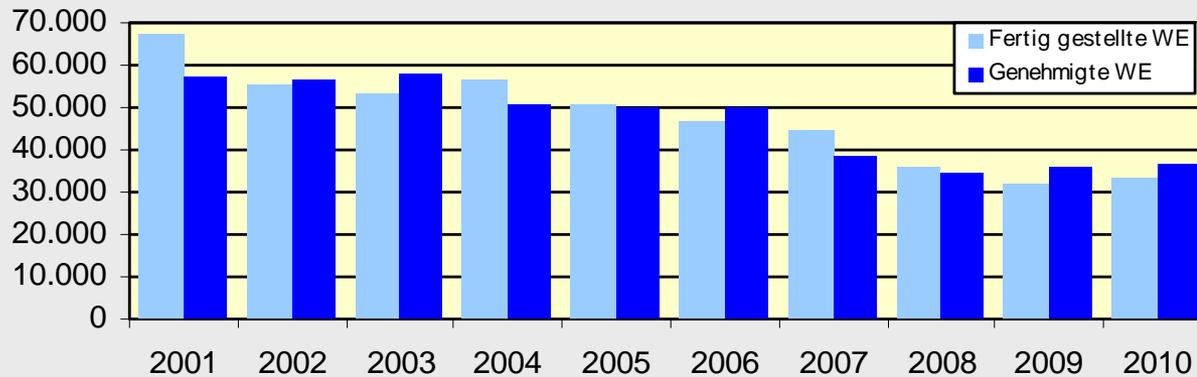


## Wohnen ohne Barrieren

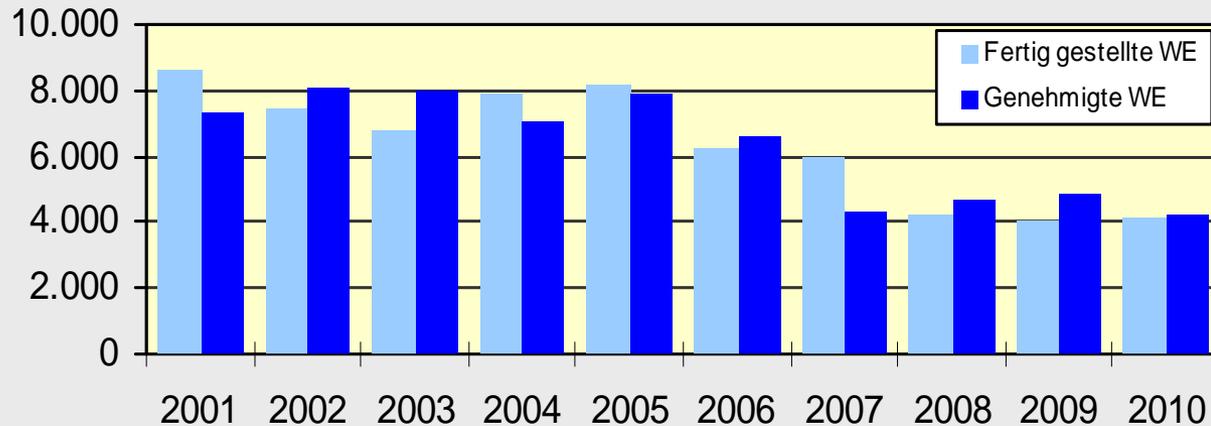


### Wohnungsbautätigkeit

■ NRW

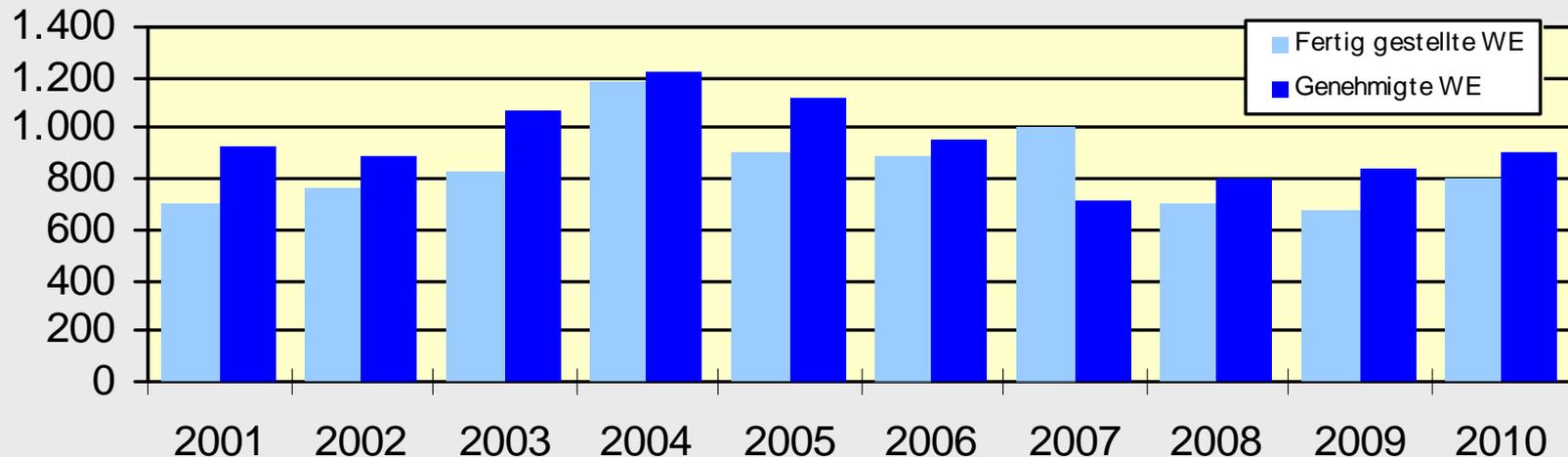


■ OWL



### Wohnungsbautätigkeit in Bielefeld

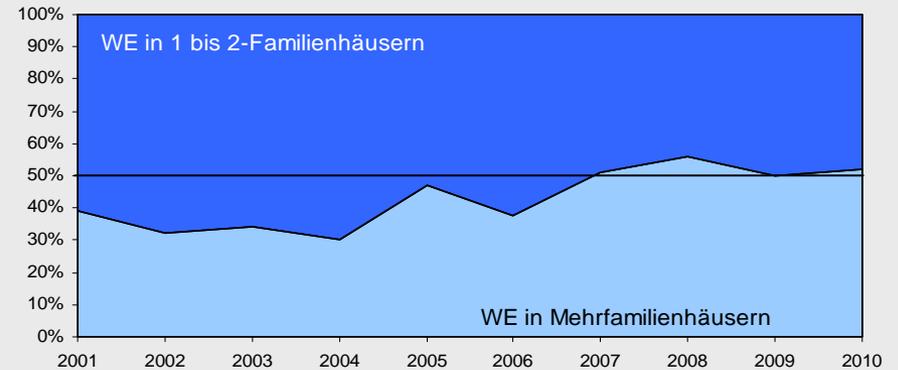
- Fertigstellungen um 18 % auf rd. 800 WE gestiegen
- Genehmigungen steigen im dritten Jahr in Folge auf rd. 900 WE



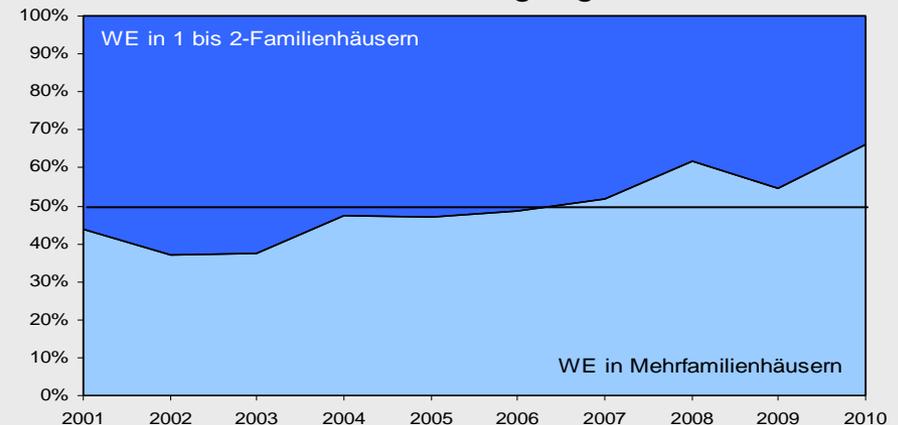
### Verhältnis Eigenheime / Geschosswohnungsbau

- Aktuell sehr ausgewogenes Verhältnis bei Fertigstellungen
- Trend zu Mehrfamilienhäusern bei Genehmigungen

Fertigstellungen

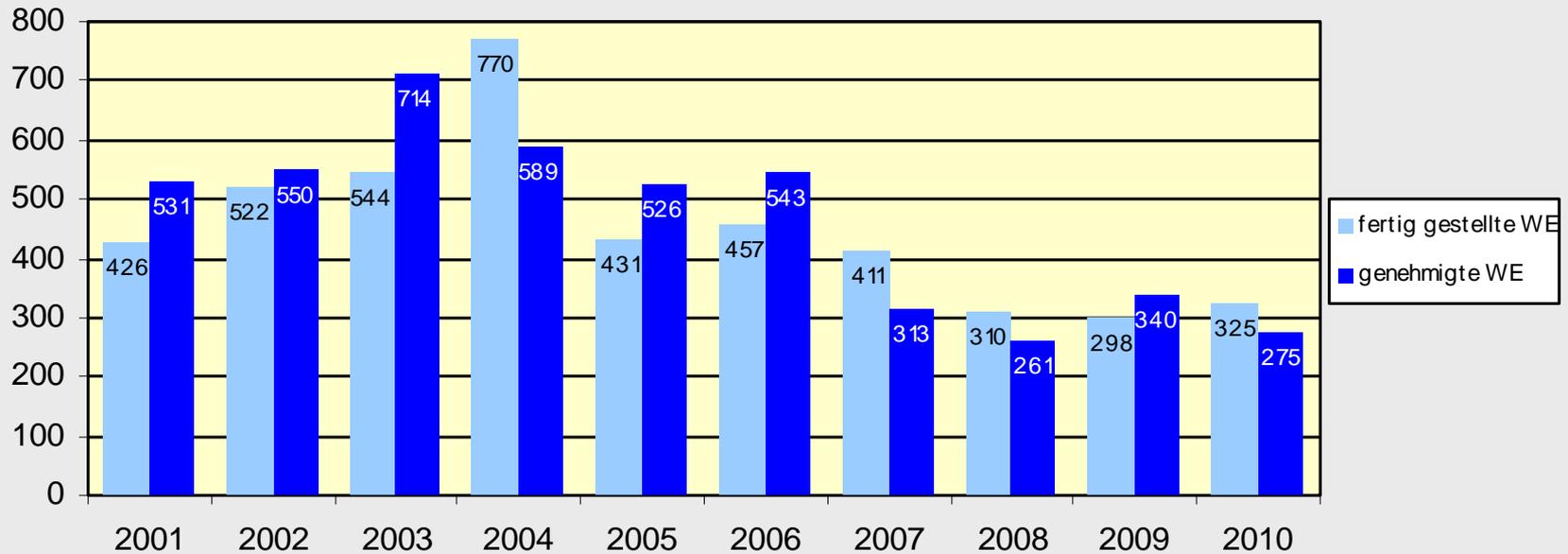


Genehmigungen



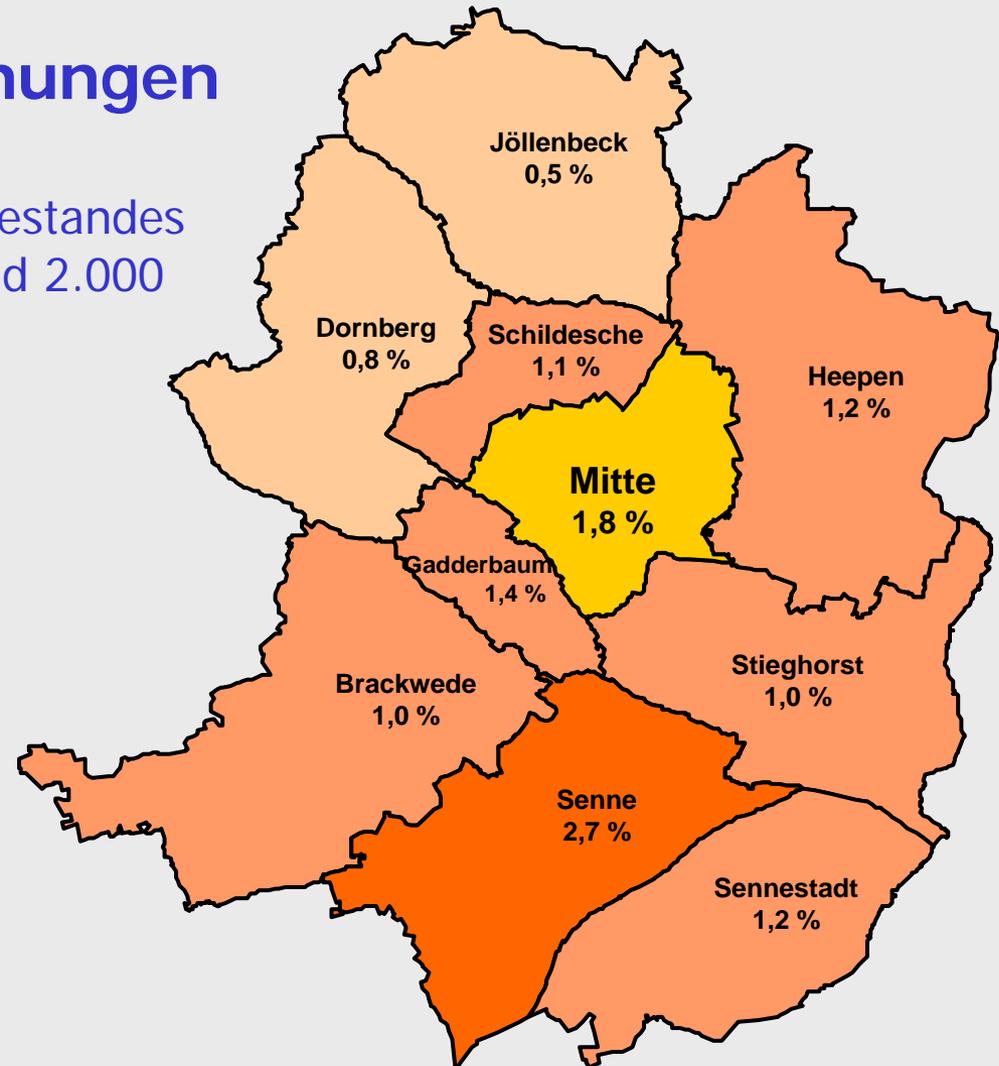
### Ein- und Zweifamilienhäuser

- Fertigstellungen haben leicht zugenommen (2010: + 9 %)
- Genehmigungen deutlich abnehmend (2010: - 20 %)



### Leerstand von Wohnungen

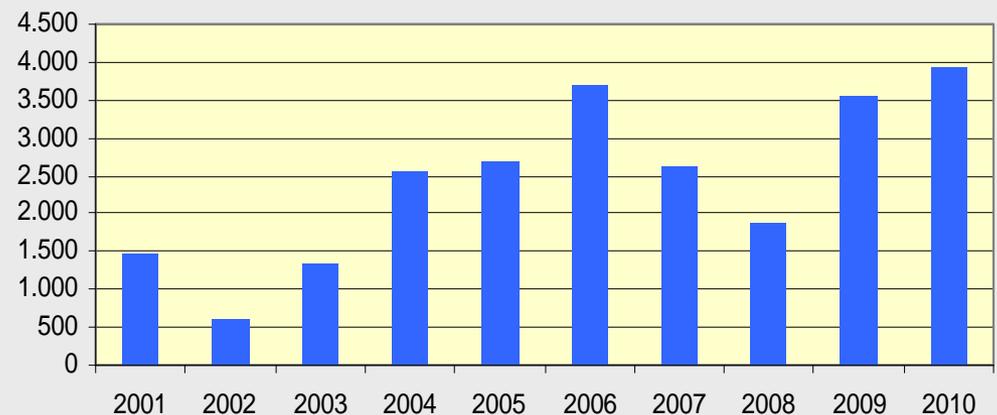
- 1,3 % des Wohnungsbestandes steht leer, das sind rund 2.000 Wohnungen



### Energetisch optimierter Wohnungsbestand

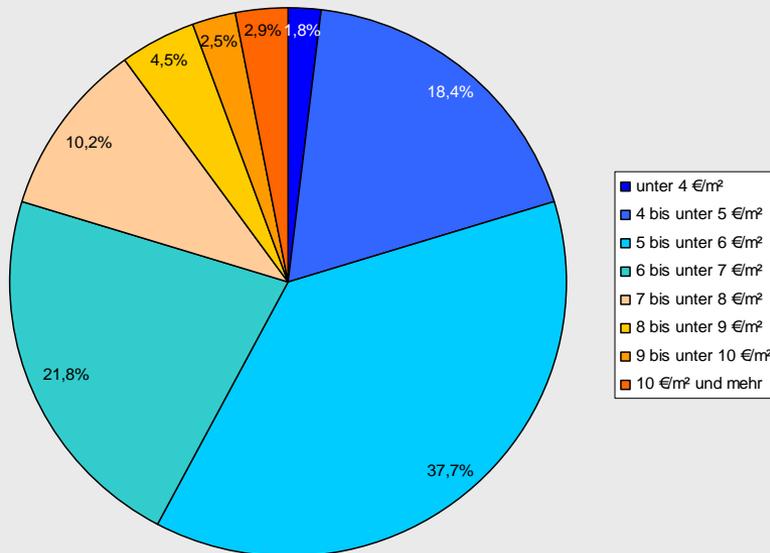
- 17 % des gesamten Wohnungsbestandes
- ca. 19.000 Geschosswohnungen
- ca. 8.000 WE in 1-/2-FH
- Zahl der mit Kfw-Mitteln sanierten WE steigt 2010
- Investitionsvolumen (41 Mio. €) auf 2009er Niveau

Auswertung von KfW-Programmen  
energetisch optimierte WE in Bielefeld

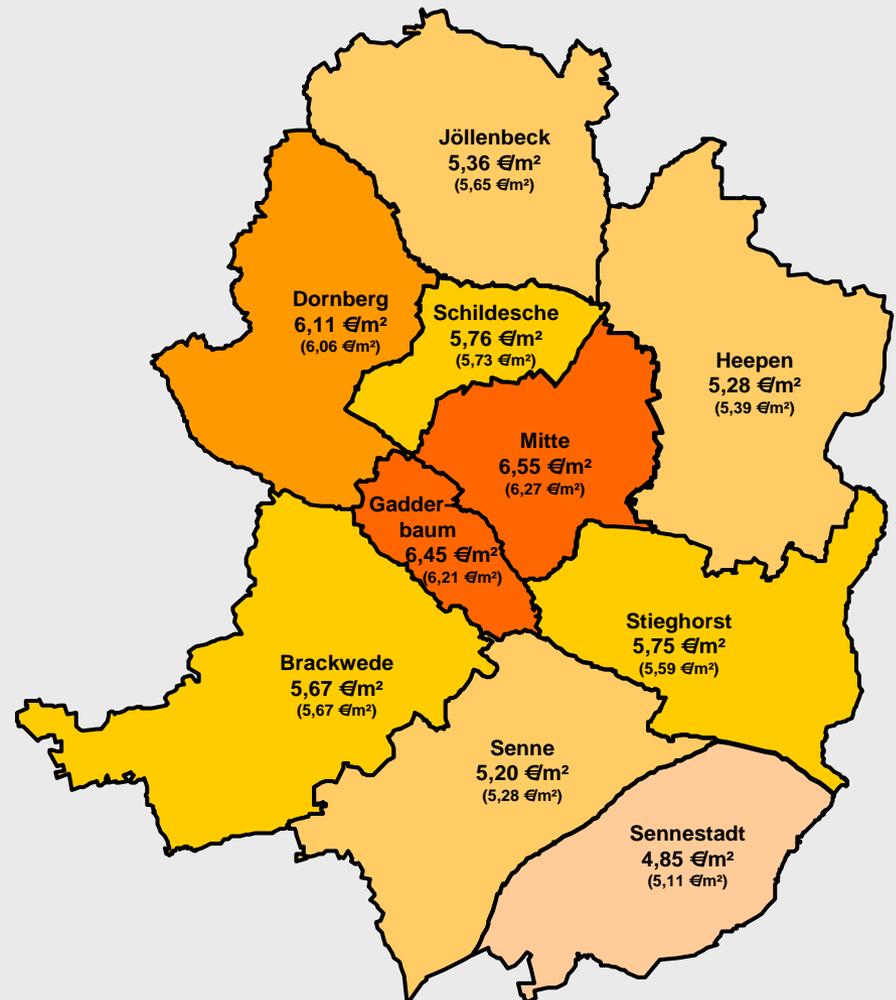


## Mieten - empirica Preisdatenbank für Bielefeld 2010/2011

- 6.200 Inserate p.a. analysiert
- Insgesamt geringe Zunahme
- 14,5 % bzw. rd. 900 Mietwohnungen unter KdU-Grenzwert angeboten

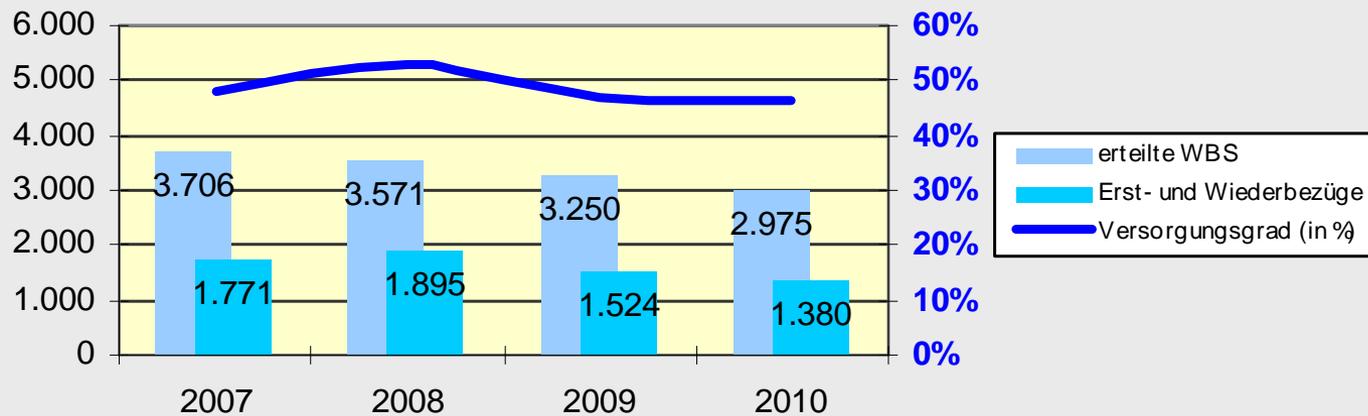


Internet- und Zeitungsanalyse  
Median der Angebote in den Stadtbezirken



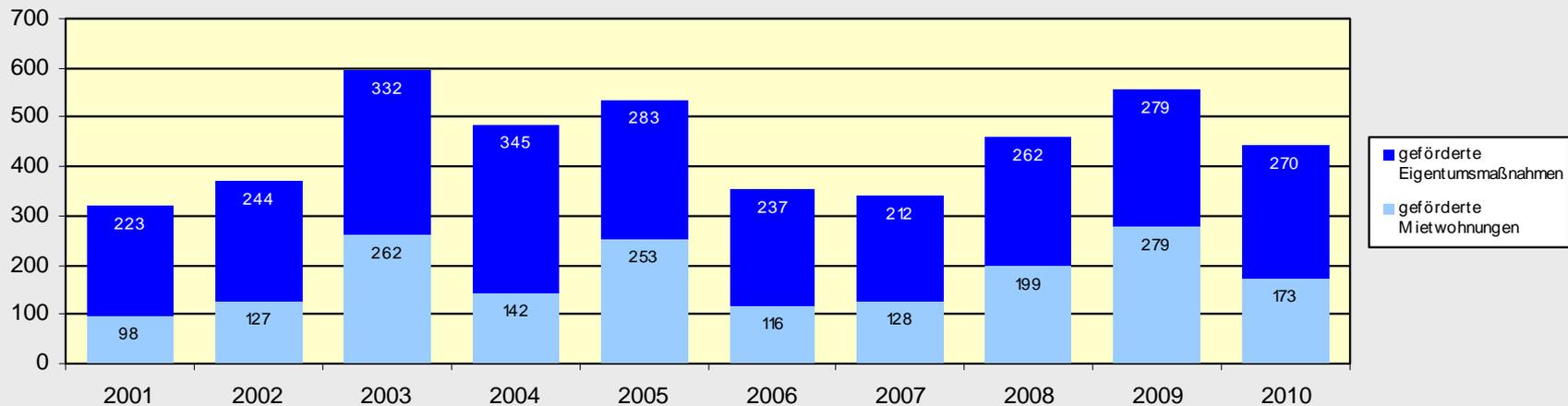
## Wohnungssuchende Haushalte

- abnehmende WBS
- zunehmende Wohnungsnotstandsfälle
- konstanter Versorgungsgrad



## Wohnungsbauförderung

- durchschnittliche Mietwohnungsbauförderung
- nur leicht rückläufige Eigentumsmaßnahmen trotz vorzeitigem Bewilligungsschluss



### Fazit

- Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt weiterhin insgesamt weitestgehend entspannt und ausgeglichen.
- Die Bevölkerungszahl ist auf Grund von Wanderungsgewinnen stabil. Weniger Menschen wandern ins direkte Umland ab.
- Die Wohnungsbautätigkeit nimmt in Bielefeld zu. Das Verhältnis zwischen Eigenheimen u. Geschosswohnungsbau ist ausgewogen.
- Für über 6 % der Haushalte im Alter von 70 und älter stehen seniorengeeignete Wohnungen zur Verfügung.
- Die Wohnungsleerstandsquote von 1,3 % liegt im unkritischen Bereich. Es gibt nur einzelne Schwerpunkte mit höheren Quoten.
- Das Mietpreisniveau ist lt. Internet- und Zeitungsanalyse weitestgehend stabil. 14,5 % aller angebotenen Mietwohnungen liegen unter dem KdU Grenzwert.
- Rund 17 % des Bielefelder Wohnungsbestandes bzw. ca. 27.000 WE sind energetisch optimiert.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

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