

## Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Sozial- und Gesundheitsausschuss</b>	13.11.2012	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	20.11.2012	öffentlich
<b>Seniorenrat</b>	21.11.2012	öffentlich
<b>Beirat für Behindertenfragen</b>	28.11.2012	öffentlich
<b>Integrationsrat</b>	19.12.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2012**

Betroffene Produktgruppe

**11 09 02 Teilräumliche Planung**

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

./.,

Sachverhalt

Viele Anleger sind durch die finanziellen Unsicherheiten auf Grund von Staatsfinanzkrisen in einigen EU-Staaten zunehmend auf Sachwerte fixiert. Das sehr niedrige Zinsniveau unterstützt diese Entwicklung außerdem. In vielen Großstädten gibt es dadurch eine erhöhte Nachfrage nach Wohnimmobilien, so auch in Bielefeld. Gleichzeitig steigt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.

Die Bedeutung der Wohnquartiere für das soziale Gefüge und die städtebauliche Entwicklung nimmt dabei weiter zu. Aus diesem Grund haben wir den diesjährigen Schwerpunkt des Wohnungsmarktberichtes auf die Quartiersentwicklung (s. S. 8) gelegt.

Im Gegensatz zu der landesweit etwas zunehmenden Bautätigkeit ist sie in Bielefeld rückläufig. Trotzdem wird in Bielefeld noch mehr gebaut als in vielen vergleichbaren Großstädten in NRW.

Die Stadt Bielefeld veröffentlicht zum 12. Mal einen umfassenden Wohnungsmarktbericht. Auch in diesem Jahr bietet der Bericht wieder verlässliche, umfassende und aktuelle Informationen zum Bielefelder Wohnungsmarkt und schafft damit eine weitestgehende Transparenz für alle Marktakteure.

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 2012 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2011. Vor der Veröffentlichung wurde der Bericht in einem Expertenkreis diskutiert, in dem die Wohnungswirtschaft, die Kreditwirtschaft, der Immobilienverband Deutschland, der Mieterbund OWL sowie Haus und Grund vertreten sind.

## Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich 2011 in Bielefeld weiterhin sehr stabil dar. Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW prognostiziert für Bielefeld inzwischen einen deutlich geringeren Rückgang der Bevölkerungszahlen als bisher angenommen. Die Auswirkungen des demographischen Wandels treffen den ländlichen Raum deutlich stärker als die kreisfreien Großstädte in NRW. Für das Jahr 2020 wird die Bevölkerungszahl Bielefelds auf rd. 322.000 vorausberechnet. 2030 leben hiernach noch rd. 317.000 Menschen in Bielefeld. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 1,9 % bis 2030.

Die Zahl der Haushalte prognostiziert IT.NRW für Bielefeld bis 2030 um 2 % zunehmend im Gegensatz zu bisherigen Vorausberechnungen. Dabei werden kleine Haushalte stärker zunehmen und 4-und-mehr-Personenhaushalte zurückgehen.

### Wanderungen

Insgesamt sind 2011 mehr Menschen nach Bielefeld gezogen als fortgezogen. Die größten Wanderungsgewinne hat Bielefeld bei den 18- bis 25-Jährigen. Wanderungsverluste gibt es bei den 30- bis unter 50-Jährigen und bei Senioren. Bei Kindern und Jugendlichen sowie den 50- bis unter 65-Jährigen stellt sich die Wanderungsbilanz ausgewogen dar. Der deutliche Rückgang der innerstädtischen Umzüge ist ein Indikator für Anspannungstendenzen am Wohnungsmarkt.

### Bautätigkeit

Im Jahr 2011 werden in NRW 34.442 Wohneinheiten (WE) fertig gestellt. Das sind 2,2 % mehr als ein Jahr zuvor. In OWL steigt die Wohnungsbautätigkeit aktuell insgesamt um 7 % auf 4.376 WE. Die Zahl der genehmigten WE nimmt um 4 % zu. Die Wohnbautätigkeit in Bielefeld ist dagegen stark rückläufig. 2011 werden 617 Wohneinheiten fertig gestellt und 539 WE genehmigt. Das entspricht sowohl bei den Genehmigungen als auch bei den Fertigstellungen dem niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre. Im Geschosswohnungsbau ist der Rückgang etwas schwächer als im Eigenheimbereich. Im Vergleich mit ähnlichen Großstädten aus NRW liegt die Bautätigkeit in Bielefeld mit 19 fertig gestellten WE pro 10.000 Einwohner dennoch auf dem Niveau von Bonn und damit über den meisten vergleichbaren Großstädten in NRW.

### Wohnungsbestand

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist leicht rückläufig bei 12.472 WE. Bei konstanter Förderung wird der Sozialwohnungsbestand die nächsten 10 Jahre etwa auf diesem Niveau bleiben. Rund 28.500 WE bzw. 18 % des gesamten Wohnungsbestandes sind energetisch optimiert. Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 1,4 % vom Gesamtbestand im unproblematischen Bereich. Für rd. 7 % 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.

### Monetäre Faktoren

Löhne und Gehälter legen 2011 deutlich zu: Brutto +4,7 %, Netto +3,7 % im Bundesdurchschnitt. Die Sparquote fällt 2011 leicht auf 10,9 %. Die Baukosten für Wohngebäude steigen um 2,5 %. Die Hypothekenzinsen sind 2011 und 2012 weiter gefallen und liegen jetzt historisch niedrig bei rd. 3 % im Bundesdurchschnitt.

### Soziale Faktoren

Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine liegt 2011 stabil bei rd. 3.000. Die dringlichen und vordringlichen Wohnungsnotstandsfälle darunter steigen jedoch weiter um 4 %. Auch die von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte nehmen um 6 % zu. Erst- und Wiederbezüge von Sozialwohnungen schrumpfen um weitere 10 % auf 1.238. Der entsprechende Versorgungsgrad fällt somit auf 41 %.

Die Arbeitslosenquote ist Ende 2011 in Bielefeld auf unter 9 % gefallen. Im Sommer 2012 liegt die Quote bei 9,2 %. Die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II schrumpft 2011 um über 2.000 auf 35.850 bzw. 11 % aller Bielefelder. Insgesamt stehen (ohne Klimabonus) rund 13,9 % bzw. 780 von rd.

5.600 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. Dieses Instrument wird z. Z. bundesweit stark nachgefragt.

### **Mieten**

Nach der Internet- und Zeitungsanalyse der Mietwohnungsinserate für Bielefeld sind die angebotenen Mieten im Stadtbezirk Mitte, Schildesche, Stieghorst und Gadderbaum aktuell im Mittel weitestgehend stabil. In Jöllenbeck, Heepen, Senne und Sennestadt steigen die angebotenen Mieten.

In den umliegenden Kommunen stellt sich die Entwicklung der Angebotsmieten aktuell sehr heterogen dar. In Gütersloh, Bad Salzuflen, Oerlinghausen, Halle und Schloß Holte-Stukenbrock steigt das aktuell angebotene Mietniveau z. T. deutlich. In Herford, Enger, Spenge, Werther, Leopoldshöhe und Verl werden viele Wohnungen günstiger angeboten als im gleichen Vorjahreszeitraum.

Auch nach dem neuen Bielefelder Mietspiegel 2012 hat das Mietniveau im Vergleich zu anderen Großstädten in NRW aufgeholt. Die Mietpreise in den neueren Baujahresgruppen (80er, 90er, 2000er) sind dabei sehr deutlich gestiegen. 60er- und 70er-Jahre-Wohnungen sind rückläufig.

### **Grundstücksmarkt**

Insgesamt ist die Zahl der Kauffälle 2011 um 9 % gestiegen. Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.998 Kauffällen, der Geldumsatz hat um 36 % zugenommen und erreicht 2011 rd. 687 Mio. €. Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist weiter rückläufig. 166 verkaufte Grundstücke bedeuten einen Rückgang um 16 %. Die Preise sind gleichzeitig um 1,5 % gestiegen. In aktuellen Baugebieten in Bielefeld gibt es z. Z. noch ca. 150 Grundstücksangebote für Bauwillige. Diverse Baugebiete sind in Planung.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken hat 2011 um weitere 9 %, der Geldumsatz um 10 % zugenommen. Die Quadratmeterpreise (ohne Bodenwertanteil) sind in allen Baujahresklassen spürbar gestiegen.

Bei Eigentumswohnungen geht es weiter aufwärts. Die Kauffälle nehmen um 9 % auf 1.000 zu, der Geldumsatz wächst um weitere 10 %. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen um 10 %.

### **Expertenkreis**

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2012 und ergänzt darüber hinaus folgende Aspekte:

- Die rückläufige Bautätigkeit wird als normaler Konsolidierungseffekt gesehen. Bauwillige Eigenheiminteressenten ziehen zum Teil wieder in angrenzende Kommunen.
- Baukostensteigerungen führen zu einer geringeren Rendite bei öffentlich geförderten Mietwohnungsobjekten.
- Die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien ist weiterhin sehr groß. Besonders Eigentumswohnungen werden z. Z. von Anlegern aus der Region gesucht. Gleichzeitig gibt es eine Zurückhaltung bei vielen Immobilieneigentümern. Die Zahl der Eigenbedarfskündigungen steigt.
- Für ältere Einfamilienhaussiedlungen bedarf es neuer Instrumente zur nachhaltigen Entwicklung dieser Wohnquartiere.
- Um die Segregation in einigen Wohnquartieren Bielefelds einzudämmen, müssen die Kooperationen und Netzwerke der Akteure gepflegt und ausgebaut werden.
- Die Bedeutung der Wohnung als Gesundheitsstandort wird weiter wachsen. Die Förderung von Nachbarschaften und der menschliche Faktor beim Zusammenleben im Quartier wird dabei eine zunehmend wichtige Rolle spielen.
- Die Bielefelder Definition von barrierearmen Wohnungen sollte aktualisiert und eine neue Umfrage 2013 durchgeführt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlage**  
**Wohnungsmarktbericht 2012**