

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	19.11.2013	öffentlich
Seniorenrat	20.11.2013	öffentlich
Beirat für Behindertenfragen	27.11.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2013

Betroffene Produktgruppe

11 10 07 Wohnungsmarktbeobachtung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Sachverhalt:

Der neue Wohnungsmarktbericht 2013 zeigt, dass sich der Trend zum attraktiven Wohnen in der Stadt stabilisiert. Die Abwanderung in das Umland ist nur noch minimal. Entgegen der allgemeinen Entwicklung hat Bielefeld deutliche Wanderungsgewinne und damit aktuell mehr als 328.000 Einwohner.

Diverse Baulücken im Stadtgebiet werden geschlossen. Eigentumswohnungen sind dabei sehr oft das Mittel der Wahl. Auch Eigenheime sind weiterhin gefragt. Der Leerstand von Wohnraum geht deutlich zurück. Im Stadtbild ist an vielen Stellen zu sehen, wie die Modernisierung und die energetische Sanierung von Gebäuden weiter voran schreiten.

Zugleich wächst die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen. Für Haushalte mit geringem Budget wird es zunehmend schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Deshalb ist der geförderte Neubau von Mietwohnungen unerlässlich. Übrigens auch wenn es darum geht, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu realisieren oder den Gedanken der Inklusion auf das Wohnen zu übertragen.

Der neue Wohnungsmarktbericht 2013 ist etwas kompakter gehalten und richtet den Fokus stärker auf die wesentlichen Kennzahlen des Marktes. Die Inhalte des neuen Berichtes wurden wie in den Vorjahren mit wichtigen Marktakteuren vorab diskutiert und abgestimmt.

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 vor allem an kommunale Entscheidungsträger, potentielle Investoren, Architekten und Stadtplaner, Wohnungsunternehmen, Eigentümer- und Mieterverbände sowie die verschiedenen Fachdezernate innerhalb der Stadtverwaltung.

Die im Wohnungsmarktbericht 2013 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2012.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Zusammenfassung des Wohnungsmarktberichtes 2013

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich aktuell für Bielefeld sehr positiv dar. Auf Basis des Zensusergebnisses und durch deutliche Wanderungsgewinne hauptsächlich in 2012 steigt die Bevölkerungszahl für Bielefeld lt. IT.NRW auf über 328.300. Inwieweit sich diese neuen Zahlen auf die vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsvorausrechnungen für Bielefeld auswirken, bleibt abzuwarten. Im aktuellen Demographiebericht 2012 der Stadt Bielefeld wird der Rückgang der Bevölkerungszahl Bielefelds in der mittleren Variante mit 2,4 % bis 2035 vorausberechnet.

Wanderungen

Bielefeld profitiert als Universitätsstadt auch 2012 am stärksten von den Wanderungen in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen mit einem Plus von 1.423 Personen. Auch bei den 25- bis unter 30-jährigen sowie Kindern und Jugendlichen unter 18 hat Bielefeld leichte Wanderungsgewinne. Die Wanderungsbilanz der 50- bis unter 65-jährigen stellt sich mit geringen Gewinnen ebenfalls positiv dar. Die Wanderungsverluste bei den 30- bis unter 50-jährigen sind deutlich rückläufig. Auch die Abwanderungen in angrenzende Kommunen sind auf sehr niedrigem Niveau. Zusammen mit den Gewinnen bei Kindern und Jugendlichen bestätigt diese Entwicklung den anhaltenden Trend zum Wohnen in der Stadt.

Bautätigkeit

Der Wohnungsbau in NRW erholt sich zunehmend. 37.242 Wohneinheiten (WE) werden insgesamt fertiggestellt. Das entspricht einer Steigerung von über 8 %. Der Schwerpunkt der Zunahme liegt bei dem Neubau von Eigentumswohnungen, der um 33 % auf 5.936 WE gestiegen ist. Insgesamt nehmen Wohngebäude mit drei und mehr WE um 19 % zu. Einfamilienhäuser überschreiten das Vorjahresniveau nur leicht. In OWL stagniert die Wohnungsbautätigkeit bei aktuell 4.295 WE. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten steigt jedoch um rd. 13 %. Auch in OWL basiert diese Steigerung primär auf dem Neubau von Eigentumswohnungen. In Bielefeld stellt sich der Wohnungsbau auf niedrigem Niveau stabil dar. 2012 werden 612 Wohneinheiten fertiggestellt, davon sind 39 % öffentlich gefördert. Die Zahl der in Bielefeld genehmigten Wohneinheiten steigt spürbar. Es werden 2012 715 WE genehmigt. In der ersten Jahreshälfte 2013 ist diese Entwicklung noch deutlicher: 551 Wohneinheiten werden in sechs Monaten genehmigt. Dieser Anstieg basiert zu 95 % auf Mehrfamilienhausprojekten.

Wohnungsbestand

Nach der Zensuserhebung 2011 und den Fertigstellungen in 2011 und 2012 gibt es in Bielefeld gut 160.000 Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Vermietet werden danach 62,8 % der Wohnungen und 33,9 % werden von dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin bewohnt. 86.400 WE sind im Besitz von Privatpersonen. 42.200 WE gehören Wohnungseigentümergeinschaften.

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen liegt 2012 nur leicht reduziert bei 12.234 WE. Aktuell stehen in Bielefeld nach der neuen Stromzähleranalyse nur noch rund 1.700 Wohneinheiten leer. Das sind 400 langfristige Leerstände bzw. 19 % weniger als ein Jahr zuvor. Die strukturelle Leerstandsquote liegt damit nur noch bei 1,1 % des Wohnungsbestandes.

Es gibt in Bielefeld rd. 18.500 WE, die seit 1996 fertiggestellt werden und als energetisch optimiert eingeschätzt werden können. Zusammen mit mindestens 12.000 energetisch sanierten WE im älteren Wohnungsbestand kommt Bielefeld aktuell auf über 30.000 energetisch optimierte Wohneinheiten.

Für Senioren/innen gibt es aktuell über 2.500 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, davon rd. 1.200 öffentlich gefördert. Über 8 % der Haushalte mit über 70-jährigen werden damit versorgt. Für rd. 10 % dieser Haushalte stehen Senioren- und Pflegeheimplätze zur Verfügung.

Monetäre Faktoren

Die Bruttolöhne und -gehälter sind 2012 im Bundesdurchschnitt um 4,2 % gestiegen. Die Nettolöhne und -gehälter haben im Schnitt um weitere 3,9 % zugenommen. Die aktuelle Sparquote von 10,3 % liegt leicht unter dem Vorjahresniveau. Die Baukosten für Wohngebäude steigen um 2,4 %. Das Preisniveau für neue Wohnimmobilien steigt deutlich. Die Hypothekenzinssätze sind bis zum Sommer 2013 auf einen neuen Tiefstand gefallen. Seit Juli steigen die Hypothekenzinssätze im bundesweiten Durchschnitt wieder.

Soziale Faktoren

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein steigt leicht auf rd. 3.050. Der Versorgungsgrad von Wohnungssuchenden fällt auf 35 %, da die Zahl der Wiederbezüge von Sozialwohnungen gleichzeitig zurückgeht. Diese abnehmende Fluktuationsrate basiert vermutlich auf der angespannten Marktlage im unteren Mietpreissegment.

Die Zahl der hilfebedürftigen Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist mit 35.167 weiter rückläufig. Der Anteil an der Bielefelder Bevölkerung sinkt leicht auf 10,8 %. Eine neue Auswertung der empirica-Preisdatenbank (vgl. Kap. 5.4) von über 5.000 Mietwohnungsinseraten am Bielefelder Mietwohnungsmarkt ermittelt rd. 1.100 Wohnungsangebote im Rahmen der KdU-Grenzen und bietet ein differenziertes Bild der angebotenen Wohnungen.

Mieten

Nach der neuen Internet- und Zeitungsanalyse der Mietwohnungsinserate (empirica-systeme GmbH) für Bielefeld steigt der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte seit 2008 um 5,9 % auf aktuell 5,93 €/m². Bei Neubaumietobjekten steigen die angebotenen Mietpreise im selben Zeitraum um 27 % von 6,70 auf 8,50 €/m².

Grundstücksmarkt

Die Zahl der notariell beurkundeten Kauffälle ist 2012 um 2 % auf 2.924 zurückgegangen. Noch deutlicher rückläufig ist der Geldumsatz, der um 26 % auf 509 Mio. € schrumpft. Der Markt für Eigentumswohnungen wächst dagegen 2012 weiter: die Kauffälle nehmen um 2 % auf 1.024 zu, der Geldumsatz steigt um weitere 6 %. Die Preise für Altbauwohnungen nehmen durchschnittlich ebenfalls um 6 % zu. Neubauwohnungen kosten aktuell bei normaler Ausstattung und mittlerer Lage zwischen 2.100 und 2.400 €/m².

Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat um 11 % abgenommen. Es werden noch 148 entsprechende Grundstücke verkauft. Der Geldumsatz liegt dennoch auf Vorjahresniveau. Die Preise steigen durchschnittlich um 3,5 %. Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken fällt 2012 um 7 %.

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2013 und ergänzt darüber hinaus folgende Aspekte:

Expertenkreis

- Es gibt nach wie vor eine große Nachfrage nach bauträgerfreien Grundstücken für Eigenheime. Auch Mieteinfamilienhäuser sind weiterhin am Markt gefragt.
- In diversen Baulücken entwickeln Bauträger z. Zt. Objekte mit Eigentumswohnungen. Etwa zwei Drittel davon liegen im Hochpreissegment bis zu 2.700 €/m². Neue Eigentumswohnungen werden aufgrund der geringeren Gesamtkosten auch von Familien gekauft.
- Innerstädtische Quartiere verändern sich durch Sanierungen und Neubauten. Gentrifizierungsprozesse sind in Bielefeld jedoch noch nicht zu beobachten.
- Das durchschnittliche Mietniveau von 8,50 €/m² im Neubau bestätigen die Experten. In sehr guten Lagen liegen die Preise im Neubau bei bis zu 10 €/m². Die hohe Kaltmiete wird dabei z. T. durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert.
- Der rückläufige Versorgungsgrad von Haushalten mit geringem Einkommen sowie die Anspannung im unteren Marktsegment werden von den beteiligten Experten bestätigt.
- Die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnobjekten mit guter Infrastruktur und entsprechenden Hilfsangeboten ist im Eigentums- und im Mietsegment weiterhin sehr groß.
- Der jährliche Wohnungsmarktbericht ist für die Marktakteure ein wichtiges Instrument zur Orientierung und bietet Investoren gebündelte aktuelle Informationen zur Einschätzung des Marktes.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage
Wohnungsmarktbericht 2013