

Bielefeld

Wohnungsmarktbericht

2014



– Bauamt –



WIR FÜR BIELEFELD BEZAHLBAR UND LEBENSWERT

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Deshalb bietet die BGW lebenswerten Wohnraum zu fairen Preisen mit zahlreiche Dienstleistungen rund ums Wohnen. Und wir übernehmen Verantwortung: für energetische Sanierung im Bestand, lebendige Quartiere mit guter Nachbarschaft und eine soziale Stadtentwicklung.

In unserem Bestand von über 12.000 Wohnungen findet sich für alle Lebenslagen das passende Objekt: „Studentenbuden“, Wohnungen für Singles, Paare, Familien und WG`s sowie Wohnen mit Versorgungssicherheit für Ältere oder Menschen mit Handicap. Dazu bieten wir Dienstleistungen wie Winterdienst, Hausmeister-Service u. v. m.

www.bgw-bielefeld.de 

Infos: 0521 | 88 09 01



Inhalt

Impressum	2
Vorwort	3
Bielefeld auf einen Blick	5
1 Zusammenfassung	6
2 Schwerpunkt: Mieten am Bielefelder Wohnungsmarkt	7
3 Wohnungsangebot	10
3.1 Wohnungsmarktbarometer	10
3.2 Leerstand von Wohnungen	11
3.3 Bautätigkeit	12
3.4 Geförderter Wohnungsbau	17
3.5 Analyse der Angebotsmieten	19
3.6 Analyse der Angebote am Immobilienmarkt	23
3.7 Grundstücksmarkt	26
4 Wohnungsnachfrage	29
4.1 Bevölkerungsentwicklung - Wanderungen	29
4.2 Wohnungsmarktbarometer	32
4.3 Wohnungssuchende Haushalte	33
4.4 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften	34
4.5 Wohnen ohne Barrieren	35
4.6 Monetäre Aspekte	38
5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken	40
6 Expertenkreis	51
Anhang	53
Verzeichnis der Abbildungen	58
Verzeichnis der Tabellen	59

Impressum

Herausgeber

Stadt Bielefeld
Bauamt
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld
Verantwortlich für den Inhalt
Stephan Blankemeyer

Redaktion, Gestaltung

Jens Hagedorn
Tel.: 0521/51-2748
Fax: 0521/51-3192
E-Mail: jens.hagedorn@bielefeld.de

Titelfoto

Jens Hagedorn

Auflage: 700
Bielefeld, November 2014

Bielefeld ist eine von rund 30 Städten aus NRW, die den lokalen Wohnungsmarkt regelmäßig dokumentieren und im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK vertreten ist.

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 2014 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2013. Der Druck des Berichts wird durch die freundliche Unterstützung der Unternehmen und Verbände, die sich im Bericht präsentieren, ermöglicht.

Das Titelfoto zeigt ein aktuelles Gebäude mit Eigentumswohnungen des Architekten R. Stenger in der östlichen Innenstadt Bielefelds.

Vorwort

Der Boom auf den Bielefelder Wohnungsmarkt hält weiter an. Ursache hierfür ist sicherlich einerseits die Zinsentwicklung für Kapitalzinsen und andererseits das der Appetit auf innerstädtisches Wohnen schier unersättlich scheint. Bielefeld entwickelt z. Zt. ein enormes Potential als *der* Innenstadt Wohnstandort in OWL.

Projekte wie der neue Kesselbrink, das Paulus-Carrée, das Lenkwerk oder die Ankergärten, um nur einige zu nennen, belegen diese These. Selbst überregionale Investoren und Projektentwickler entdecken Bielefeld für lukrative Wohninvestments.

Auch die Peripherie der Innenstadt erlebt dabei eine bis dato nicht bekannte Dynamik.

Es werden aktuell doppelt so viele Wohneinheiten genehmigt wie in den Vorjahren. Die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen ist sogar mehr als dreimal so hoch während die Zahl der neuen Eigenheime stagniert. Der neue Wohnungsmarktbericht 2014 zeigt diese aktuellen Entwicklungen sehr deutlich auf.

Parallel dazu spannt sich das untere Mietpreissegment weiter an. Lassen Sie uns daher das mehrjährige Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen weiterhin intensiv nutzen, um den bezahlbaren Mietwohnungsbestand in Bielefeld zu erweitern und innovative Wohnprojekte zu unterstützen.

Die Hausgemeinschaft im Paulus-Carrée oder auch die jetzt fertig gestellte erste inklusive Wohngruppe für junge Menschen mit Handicap im Babenquartier sind gute Beispiele hierfür. Dass sich mit öffentlich geförderten Mietwohnungen auch Geld verdienen lässt, zeigen die ersten zwei Passivhäuser inkl. Tiefgarage im Baugebiet Breipohls Hof eines überregionalen Investors.

Der neue Wohnungsmarktbericht ist übersichtlicher strukturiert und gliedert sich jetzt durchgängig nach Angebot und Nachfrage. Wie in den Vorjahren haben wir ihn im Vorfeld wieder mit wichtigen Marktakteuren diskutiert und abgestimmt.

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



Gregor Moss
Beigeordneter
Dezernat Bauen / Planen

Mit netten Nachbarn: So wollen wir wohnen.



Aktuelle Wohnungs-
angebote
unter
www.freie-scholle.de



*Carol Maloba
und Melina Hudalla*



Sicher wohnen
ein Leben lang



Bielefeld auf einen Blick

Tab. 1 Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld

Ausgewählte Daten und Trends	2009	2010	2011	2012	2013	
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung (IT.NRW, ab 2011 auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011)	323.084	323.270	327.199	328.314	328.864	↗
Wohnungsbestand (IT.NRW, auf Basis der Zensusergebnisse, WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime)	-	162.408	162.798	163.324	163.777	↗
Bestand geförderter WE gesamt	16.114	15.589	15.414	15.107	14.691	↘
gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/EK A)	13.330	12.680	12.472	12.234	11.890	↘
gef. Eigenheime	2.784	2.909	2.942	2.873	2.801	↘
Baufertigstellungen gesamt	675	798	617	612	620	→
davon Neubauwohneinheiten	633	699	533	554	565	→
Ein-/Zweifamilienhäuser	298	325	243	254	235	↘
Eigentumswohnungen (WE, IT.NRW)	109	72	124	128	138	↗
Baugenehmigungen gesamt	845	903	539	715	1.164	↗
davon Neubauwohneinheiten	747	814	494	626	1.081	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	340	275	274	218	227	→
Eigentumswohnungen (WE, IT.NRW)	165	130	116	137	479	↗
Wohnungsbauförderung (gesamt, WE)	558	451	249	313	202	↘
Mietwohnungen (1. Förderweg/EK A, WE)	279	173	125	183	132	↘
Eigentumsmaßnahmen (WE)	279	270	109	130	67	↘
Fertiggestellte Wohnungen (gesamt WE, je 10.000 Einwohner)	21	25	19	19	19	→

IT.NRW, Stadt Bielefeld, Bauamt

Tab. 2 Bielefeld 2013 im Städtevergleich

Ausgewählte Strukturdaten	Fläche in km²	Einwohner		Arbeits- losen- quote ¹ in %	Wohneinheiten (WE)					
		je km²	mit Haupt- wohnsitz, auf Basis Zensus		KfW ²		WFB ³			fertig gestellt
					gefördert	öffentlich gefördert	absolut	je 10.000 Ewo		
Bielefeld	258	1.275	328.864	9,5	3.183	202	620	19	→	
Bochum	145	2.495	361.734	10,4	2.988	24	332	9	↗	
Bonn	141	2.208	311.287	7,1	1.489	325	810	26	↘	
Gelsenkirchen	105	2.456	257.850	14,4	2.487	37	347	13	→	
Mönchen- gladbach	170	1.503	255.430	11,4	1.005	79	414	16	↗	
Münster	303	989	299.708	6,0	2.506	241	1.978	66	↗	
Wuppertal	168	2.045	343.488	11,9	1.514	125	280	8	↘	

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

¹ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2013

² Sämtliche KfW Programme zum Thema Wohnen gemäß Förderreport 2013 der KfW Bank. Bei gleichzeitiger Inanspruchnahme mehrerer Förderprodukte sind Doppelzählungen möglich.

³ Anzahl der bewilligten öffentlich geförderten Wohneinheiten im Neubau (ohne Wohnheimplätze, NRW.BANK).

1 Zusammenfassung

- Marktlage** Der Wohnungsmarkt spannt sich in Bielefeld in verschiedenen Marktsegmenten weiter an: Das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment werden von den im Frühjahr 2014 befragten Bielefelder Marktakteuren erneut angespannter beurteilt als im Vorjahr. Auch im mittleren Mietpreissegment und bei Eigenheimen bewegt sich der Markt in Richtung Anspannung.
- Leerstand** Der strukturelle Wohnungsleerstand ist in Bielefeld mit 1,1 % des Wohnungsbestandes weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Am gesamten Bielefelder Wohnungsmarkt (163.800 WE) stehen z. Zt. rund 1.750 Wohneinheiten dauerhaft leer.
- Bautätigkeit** Der Wohnungsbau in NRW erholt sich weiter. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten (WE) erreicht 2013 in NRW insgesamt annähernd 50.000 und steigt damit um 24 %. Der Großteil dieser Genehmigungen liegt in Mehrfamilienhäusern. Darunter sind rd. 11.000 Eigentumswohnungen, 38 % mehr als im Vorjahr. Die Fertigstellungszahlen nehmen in NRW das fünfte Jahr in Folge zu und liegen über 39.000 WE. In OWL nimmt die Wohnungsbautätigkeit 2013 moderat um 3,5 % zu. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten steigt jedoch deutlich um rd. 41 %. In Bielefeld war die Differenz zwischen fertiggestellten und genehmigten WE in den letzten Jahren noch nie so groß wie 2013. Während der Wohnungsbau sich auf niedrigem Niveau stabil darstellt, nehmen die genehmigten Wohneinheiten um 63 % zu. Es werden 2013 in Bielefeld allein 480 Eigentumswohnungen genehmigt, 3,5-mal so viele wie in den Vorjahren. Dieses hohe Niveau wird voraussichtlich auch 2014 erreicht.
- Öffentliche Wohnungsbau-förderung** In Bielefeld werden seit 2004 fast 170 Mio. € für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bewilligt. Insgesamt werden von 2004 bis 2014 dadurch annähernd 320 Mio. € Bauinvestitionen ausgelöst. Dennoch ist der geförderte Mietwohnungsbestand seit 2004 um 30 % geschrumpft und liegt aktuell bei rd. 11.900 WE. Zur Kompensation dieses Abschmelzens ist die verstärkte Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen dringend erforderlich. Das Land NRW hat die Förderkonditionen und die Bewilligungsmieten 2014 deutlich erhöht und ein Wohnungsbauprogramm bis 2017 mit einem Umfang von insgesamt 3,2 Mrd. Euro bereitgestellt. Nun geht es darum, gemeinsam mit Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern, Investoren und Bewilligungsbehörden wirtschaftliche Konzepte für den geförderten Wohnungsbau zu realisieren.
- Angebotsmieten** Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte steigt bis zum Sommer 2014 um 2,7 % auf 6,09 €/m². Die Mietensteigerung von 2008 bis 2014 beträgt für Neubauobjekte 27 %. Wobei der aktuelle Median von 8,52 €/m² lediglich 2 Cent über dem Vorjahreswert liegt. Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen werden 2014 deutlich teurer angeboten als im Vorjahr. Bei Vierraumwohnungen gab es bereits 2013 einen deutlichen Sprung nach oben.
- Immobilien-angebote** Die angebotenen Preise für Eigenheime inkl. Grundstück sind seit dem Sommer 2013 in fast allen Segmenten deutlich gestiegen. Neugebaute freistehende Einfamilienhäuser werden im Mittel für 299.000 €, (+ 20.000 €), Bestandsobjekte werden für 275.000 € (+ 15.000 €) angeboten. Die Steigerung in den letzten 12 Monaten ist so hoch wie insgesamt in den vier Jahren davor. Die Preise für neue Eigentumswohnungen sind ebenfalls weiter gestiegen und liegen im Mittel jetzt bei 2.400 €/m², bestehende Eigentumswohnungen werden im Mittel für 1.254 €/m² angeboten.
(empirica-systeme)
- Grundstücksmarkt** Die Gesamtzahl der Kauffälle ist 2013 um 5 % auf 3.077 gestiegen. Der Geldumsatz erreicht rd. 597 Mio. € und wächst damit um 17 %. Der Markt für Eigentumswohnungen profitiert spürbar vom Trend zum urbanen Wohnen und zur Flucht ins Betongold: Kauffälle + 13 %, Geldumsatz + 24 % Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist weiter rückläufig. Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken steigt um 4 %.
(Gutachterausschuss)

Das dritte Jahr in Folge hat die Bevölkerungszahl Bielefelds zugenommen und erreicht Ende 2013 328.864. Auf Grund von Wanderungsgewinnen ist die Bielefelder Bevölkerungszahl trotz einem größeren natürlichen Bevölkerungsverlust damit auf einen neuen Höchststand gestiegen. Die Zahl der Menschen in Bielefeld, die heute 70 Jahre oder älter sind, steigt parallel um 6 % auf 51.665.

Bevölkerungs- entwicklung

Der aktuelle Wanderungsgewinn von insgesamt 1.063 Personen setzt sich aus höheren Gewinnen und höheren Verlusten in den einzelnen Altersgruppen zusammen. Bielefeld profitiert als Universitätsstadt weiterhin am stärksten in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen mit 1.723 Personen. Auch bei Kindern und Jugendlichen und den 25- bis unter 30-jährigen gibt es leichte Wanderungsgewinne. Die Wanderungsverluste haben sich bei den 30- bis unter 50-jährigen aktuell mit 452 verdreifacht, bei Senioren bleiben sie mit 311 Personen stabil. Der negative Wanderungssaldo mit den angrenzenden Städten und Gemeinden hat sich mit 420 nahezu verdoppelt.

Wanderungen

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, sinkt 2013 um rd. 4 % auf 2.929. Einpersonenhaushalte nehmen dabei um 2 % auf rd. 1.600 zu, Zweipersonenhaushalte gehen um 12 % auf 615 zurück. Der Versorgungsgrad steigt auf 42 %. Die Zahl der hilfebedürftigen Personen nach SGB II steigt leicht auf rd. 35.600, es gibt rd. 18.000 Bedarfsgemeinschaften. Von 5.000 ausgewerteten Mietwohnungsinserten stehen rd. 40 % für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zur Verfügung. In Bielefeld gibt es aktuell mindestens 2.560 barrierefreie und barrierearme Wohnungen für Senioren, davon rd. 1.260 öffentlich gefördert.

Soziale Faktoren

In den letzten vier Jahren haben sich die Einkommen in Deutschland positiv entwickelt. Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2013 im Bundesdurchschnitt um 3,0 %, die Nettolöhne und -gehälter um 2,8 %. Die bundesweite Sparquote von 9,1 % ist gegenüber den Vorjahren deutlich gesunken und stellt einen neuen Tiefpunkt dar. Die Baukosten in NRW steigen 2013 etwas langsamer: + 1,6 %. Die Bielefelder Immobilienpreise entwickeln sich in vielen Marktsegmenten nach oben. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite fallen weiter und liegen im August 2014 im bundesweiten Mittel bei 2,38 % (10-jährige Zinsbindung).

Monetäre Faktoren

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2014 und ergänzt darüber hinaus folgende Aspekte:

Expertenkreis

- Insgesamt ist das Angebot am Bielefelder Wohnungsmarkt z. Zt. geringer als die Nachfrage. Überregionale Investoren erkennen Bielefeld inzwischen als sogenannte „Nischenstadt“ und auch Bauträger aus dem Umland planen zunehmend Projekte in Bielefeld.
- Der Standort für Wohnprojekte wird immer entscheidender. In peripheren Lagen ist die Vermarktung von Eigenheimen trotz des angespannten Marktes nicht immer einfach.
- Der Trend in die Innenstadt ist in Bielefeld ungebrochen und wird durch attraktive Entwicklungen in der Innenstadt wie dem neuen Kesselbrink oder dem geplanten Einkaufszentrum weiter verstärkt.
- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wächst sowohl im Neubausegment wie im Bestand. Nachfrager sind zunehmend auch Anleger, die die Wohnung vermieten möchten. Unter den Selbstnutzern sind viele Singles und Paare, aber auch Familien, die innenstädtisches Leben suchen.
- Die Eigenheimnachfrage fokussiert sich auf Bestandsobjekte. Dabei werden ältere Objekte nach einem Eigentümerwechsel oft aufwändig saniert.
- Gerade für Privatvermieter ist der Wohnungsmarkt im Wandel. Viele von ihnen erkennen die Notwendigkeit von Modernisierungen, um ihr Wohnungsangebot an die qualitativ gestiegene Nachfrage anzupassen
- Vermieter erkennen zunehmend Wohngemeinschaften als lukrative Alternative zu den üblichen Mietverhältnissen.

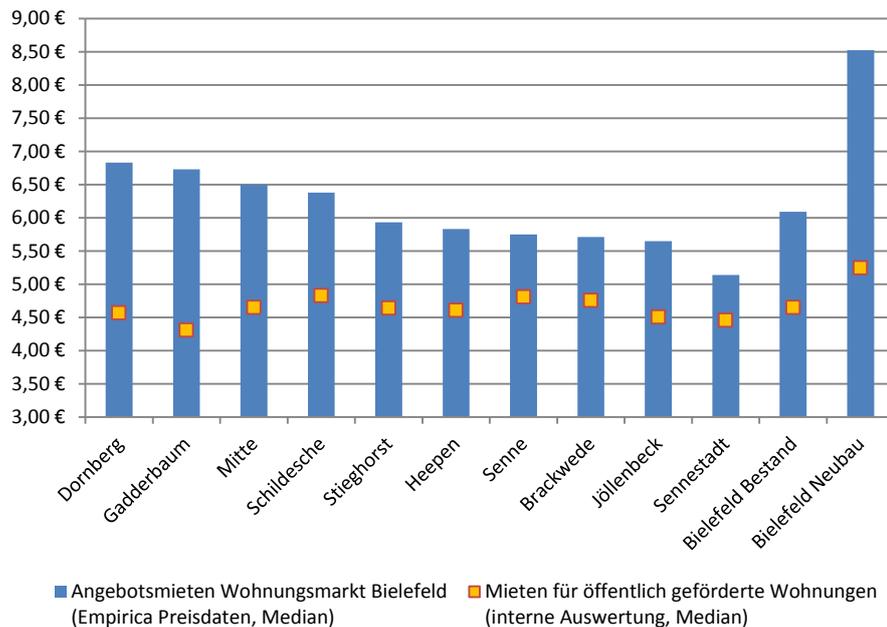
2 Schwerpunkt: Mieten am Bielefelder Wohnungsmarkt

Die Stadt Bielefeld hat erstmals einen kleinräumigen Vergleich auf Stadtbezirksebene zwischen aktuellen Mieten im geförderten und im frei finanzierten Bereich erarbeitet. Der Medianwert aus rd. 2.500 ausgewerteten öffentlich geförderten Mietwohnungen liegt danach insgesamt 24 % unter dem freien Wohnungsmarkt mit einem aktuellen Median aus rund 5.000 Mietinseraten von 6,09 €/m² (differenzierte Analyse der Angebotsmieten: S. 19, Kap. 3.5).

Im Neubau stehen durchschnittliche Mieten von 8,52 €/m² im frei finanzierten Segment einer aktuellen Bewilligungsmiete von 5,25 €/m² im öffentlich geförderten Bereich gegenüber.

Abb. 1 Abstand freifinanzierte Mieten – preisgebundene Mieten je Stadtbezirk 2013/2014 und im Neubau

**Bielefelder Mietniveau:
frei finanziert
6,09 €/m²**



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Bauamt, Grafik: Bauamt

Im letzten Wohnungsmarktbericht 2013 wird an dieser Stelle die Studie „Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt“ der NRW.BANK⁴ vorgestellt. Die Studie zeigt die Mietpreisstruktur von öffentlich geförderten Wohnungen für alle Kreise und kreisfreien Städte in NRW auf. In den meisten Städten und Kreisen liegen die Kostenmieten der ausgewerteten geförderten Wohnungen im unteren Marktsegment. Allerdings zeigen sich bei der Höhe der Spanne zwischen frei finanziertem und gefördertem Marktsegment deutliche regionale Unterschiede. Bei entspannten Wohnungsmärkten sind die Mietdifferenzen zwischen gefördertem und freiem Mietsegment deutlich geringer als bei angespannten Märkten.

Für den Großteil der preisgebundenen Wohnungen (bis 2001 gefördert) gelten die Kostenmieten, die in erster Linie von den Förder- und Finanzierungskonditionen sowie den Baukosten zu ihrer Entstehung abhängen. Die preisgebundenen Mieten variieren daher weniger von Region zu Region als die Marktmieten. Für OWL zeigt diese Studie in den Kreisen Gütersloh und Paderborn sowie in Bielefeld größere Differenzen als in Lippe und im Kreis Herford, die im Durchschnitt nur eine geringe Differenz von 0,50 €/m² zwischen dem geförderten und dem frei finanzierten Segment aufweisen. In sehr entspannten Märkten wie z.B. im Kreis Höxter gibt es fast keine Differenz zwischen diesen Marktsegmenten.

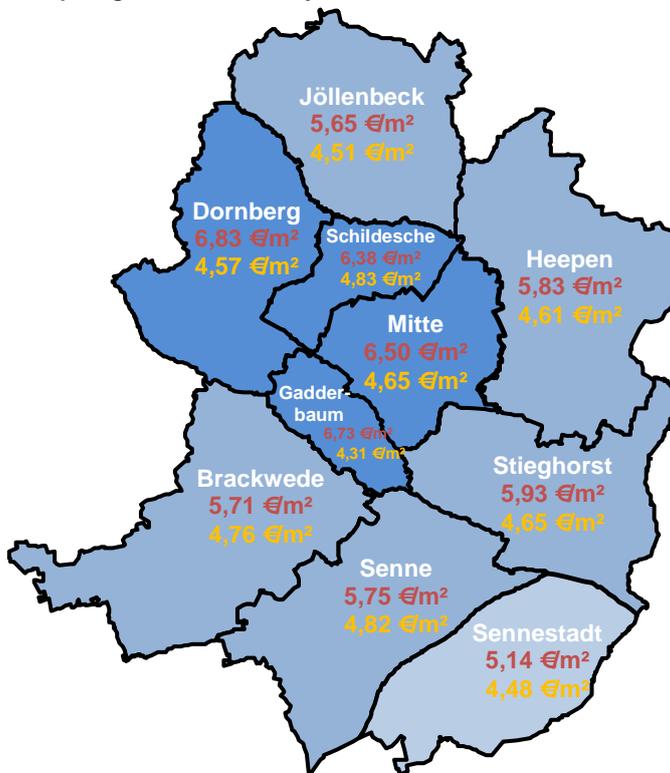
⁴ „Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt“, NRW.BANK 2013, s. http://www.nrwbank.de/de/corporate/Publicationen/Publicationsinhaltsseiten/publikationen_wohnungsmarktbeobachtung.html

Der Abstand der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist in den Bezirken mit dem höchsten Mietniveau besonders deutlich. Im Stadtbezirk Mitte, Schildesche, Gadderbaum und Dornberg liegen die Mieten am freien Markt durchschnittlich 1,55 bis 2,42 €/m² über dem öffentlich geförderten Segment.

Abb. 2 Karte: Abstand freifinanzierte Mieten – preisgebundene Mieten je Stadtbezirk

Die Differenzen in Jöllenbeck, Heepen und Stieghorst bewegen sich zwischen 1,28 und 1,14 €/m². In Senne und Brackwede ist der Abstand zwischen dem geförderten und dem frei finanzierten Mietniveau mit 0,95 bzw. 0,93 €/m² deutlich geringer. Sennestadt hat mit 5,14 €/m² das niedrigste Mietniveau im frei finanzierten Segment und mit 0,68 €/m² den geringsten Unterschied zu den öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Insgesamt bestätigt diese Bielefelder Analyse den landesweiten Trend, dass die Mietdifferenzen zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen mit der Marktanspannung zunehmen. Der geförderte Wohnungsbau hat neben seiner Versorgungsfunktion für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen bei entspannten Märkten eine mietpreisdämpfende Wirkung auf den freien Mietwohnungsmarkt.



Daten: empirica-systeme Preisdatenbank, Bauamt, Grafik: Bauamt



Wo gutes Wohnen zu Hause ist

Seit 50 Jahren schaffen wir Wohnraum zum Leben und kümmern uns um das Wohl unserer Mieter. Heute gehören wir mit einem Bestand von 24.000 Wohnungen zu den führenden privaten Wohnraumanbietern in Deutschland. In Bielefeld sind wir in den Stadtteilen Sennestadt, Schildesche und Milse vertreten und bieten dort eine vielfältige Auswahl an attraktiven und preiswerten Mietwohnungen. Ob jung oder alt, allein oder als Familie – bei uns findet jeder ein schönes Zuhause.

Wenn Sie mehr über unser Leistungsspektrum und unsere Angebote wissen möchten, rufen Sie uns an oder besuchen Sie uns unter www.sahle.de.



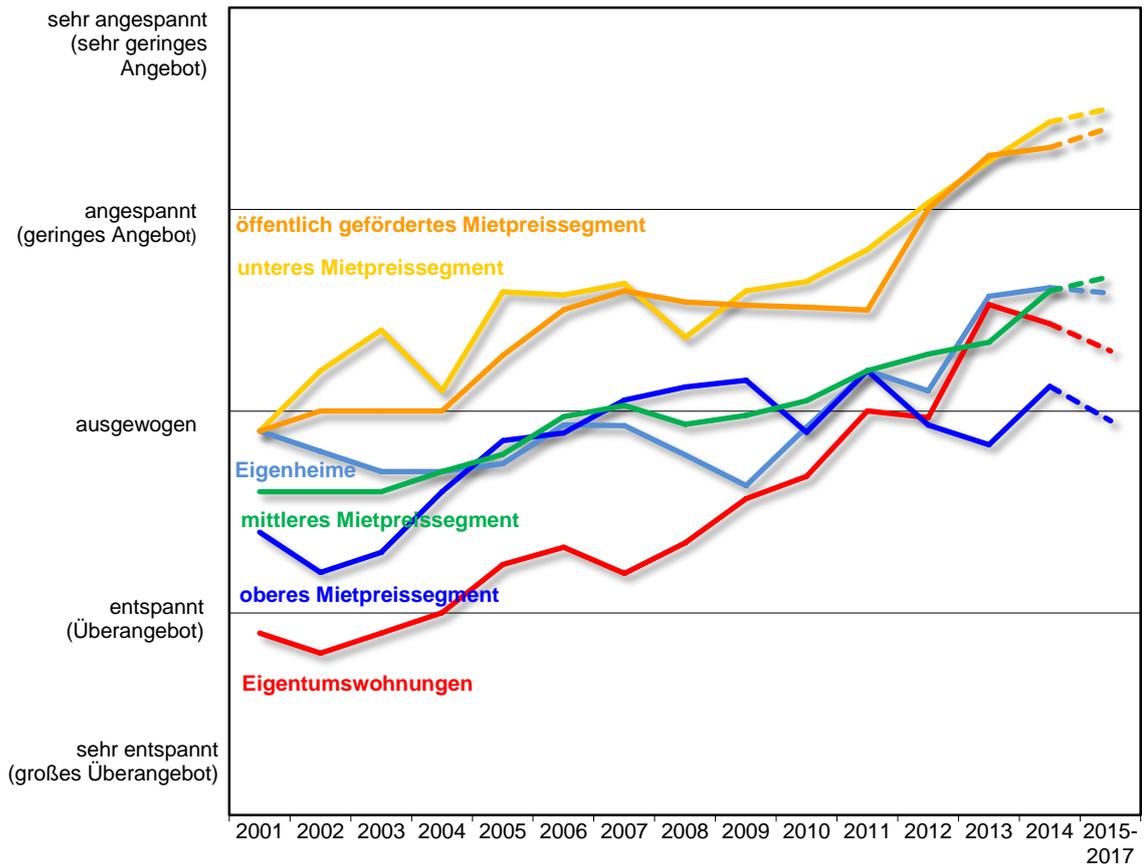
3 Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsmarktbarometer

Der Wohnungsmarkt spannt sich in Bielefeld in einzelnen Marktsegmenten weiter an:

Das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment werden von den 2014 befragten Bielefelder Marktakteuren erneut angespannter beurteilt als im Vorjahr. Eine Entwicklung, die bereits seit drei Jahren zu beobachten ist und für die kommenden drei Jahre nicht entspannter prognostiziert wird.

Abb. 3 Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2001 bis 2014 und Prognose bis 2017



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2014

Auch im mittleren Mietpreissegment bewegt sich der Markt in Richtung Anspannung und liegt aktuell auf dem Niveau der Eigenheime, die bereits im Vorjahr deutlich angespannter beurteilt wurden. Die Prognose bis 2017 bestätigt diesen Trend.

Etwas entspannter als im Vorjahr wird der Markt der Eigentumswohnungen eingeschätzt und für die kommenden drei Jahre vorausgesagt.

Weitestgehend ausgewogen stellt sich zurzeit nur noch das obere Mietpreissegment dar.

Die NRW-weiten Durchschnittswerte im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK liegen regelmäßig unter den Werten der Bielefelder Markteinschätzung.

3.2 Leerstand von Wohnungen

Die Leerstandsquote für Bielefeld liegt mit 1,1 % des Wohnungsbestandes unverändert weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Am gesamten Bielefelder Wohnungsmarkt (163.800 WE) stehen z. Zt. rund 1.750 Wohneinheiten dauerhaft leer. Der Wert liegt minimal über dem Vorjahreswert. Der längerfristige Wohnungsleerstand wird in Bielefeld mit der jährlichen anonymisierten Stromzähleranalyse ermittelt. Dieses Verfahren wird in Kooperation mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH im August 2014 bereits zum neunten Mal durchgeführt. Der Analysezeitraum ist die 10monatige Stromzählerableseperiode vom September 2013 bis Juni 2014.

In diesem Rahmen werden Wohnungen mit einem jährlichen Stromverbrauch von weniger als 150 kWh ausgewertet. Dieses Verfahren wird NRW-weit von verschiedenen Städten zusammen mit lokalen Energieversorgern praktiziert, um Wohnungsleerstände zu ermitteln. Die Methode erfasst längerfristige strukturelle und strategische Leerstände, da kürzere fluktuationsbedingte Wohnungsleerstände in der Regel einen höheren Stromverbrauch p. a. verursachen.

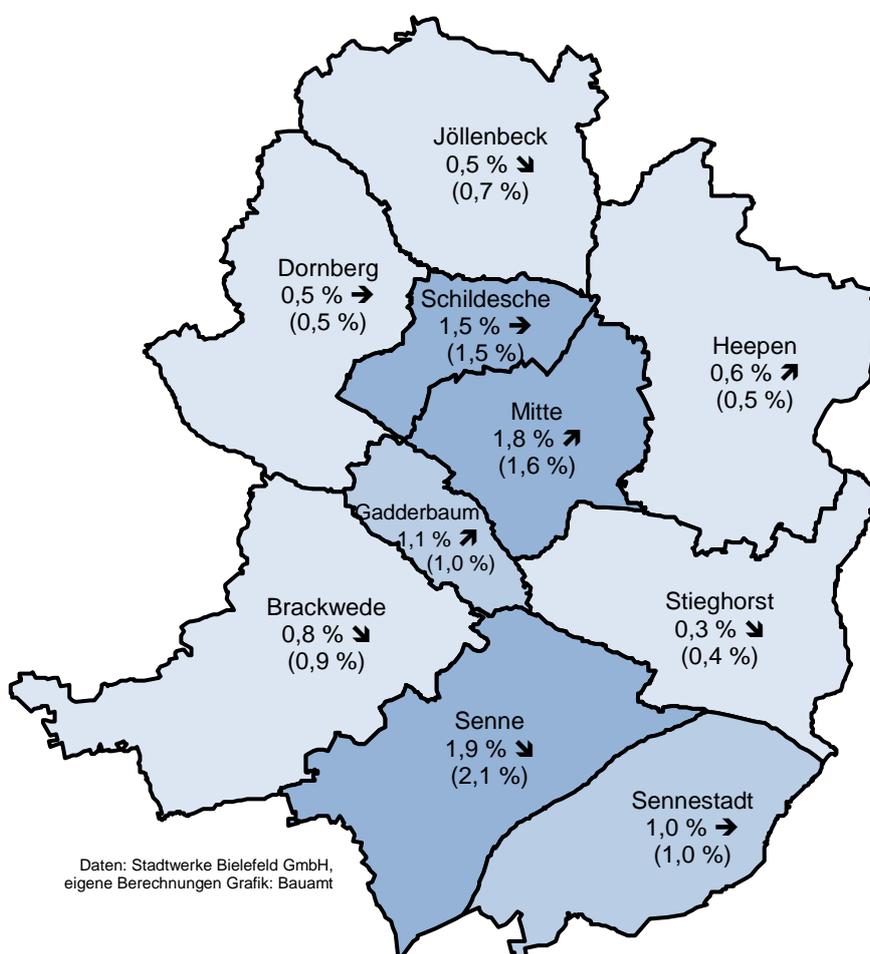
weiterhin nur 1,1 %
Leerstandsquote

Abb. 4 Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2013/2014 (2012/2013)

In Stieghorst, Heepen, Jöllenbeck, Dornberg und Brackwede finden sich die niedrigsten Leerstandsquoten von 0,3 bis 0,8 %. Gadderbaum und Senne Stadt liegen mit 1,1 bzw. 1,0 % etwa im Bielefelder Durchschnitt.

Die innerstädtischen Stadtbezirke Mitte und Schildesche zeigen überdurchschnittliche Leerstandsquoten zwischen 1,5 und 1,8 % des Wohnungsbestandes. Diese höheren Werte erklären sich u.a. durch eine vermehrte Bautätigkeit im Wohnungsbestand.

Im Stadtbezirk Senne, der lange diese Statistik mit Quoten deutlich über 2 % angeführt hat, ist die Zahl der Leerstände rückläufig und liegt aktuell bei 1,9 %.



Exkurs Zensus 2011 - Wohnungsleerstand

Bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 werden in Bielefeld rd. 5.000 Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) als leerstehend gemeldet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,2 % am 09. Mai 2011. In diesem Zensusergebnis ist der gesamte fluktuationsbedingte kurzfristige Wohnungsleerstand mit enthalten. Bei annähernd 106.000 vermieteten Wohneinheiten in Bielefeld und einer Fluktuationsrate von 10 % und einer dreimonatigen Leerstandsdauer stehen permanent rd. 3.000 Mietwohneinheiten umzugsbedingt leer. Dieser kurzfristige Wohnungsleerstand wird in der Regel nicht als problematisch eingeschätzt und ist ein Indikator für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Somit bestätigt dieses Ergebnis indirekt die Werte der Bielefelder Stromzähleranalyse.

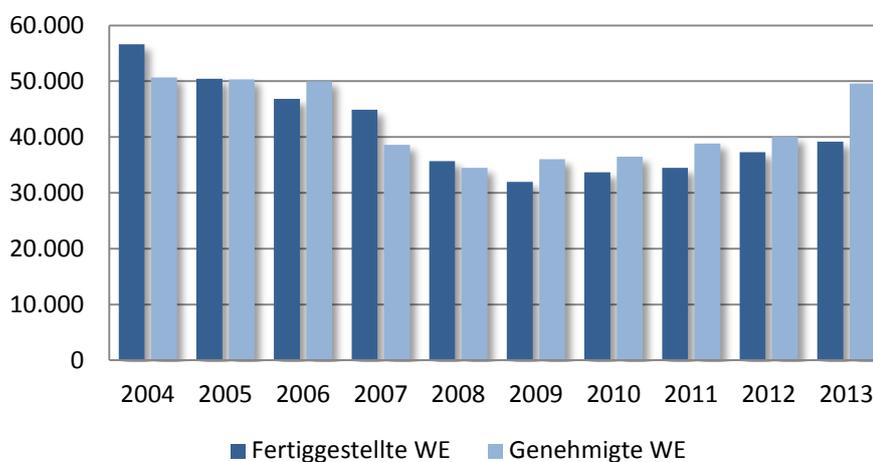
Fast 50.000 genehmigte WE in NRW

3.3 Bautätigkeit

Der Wohnungsbau in NRW entwickelt sich aktuell weiterhin positiv. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten (WE) erreicht 2013 in NRW insgesamt annähernd 50.000 und steigt damit um 24 %. Der Großteil dieser Genehmigungen, rd. 23.000 WE, liegt in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen, eine Steigerung von 36 %. Darunter sind rd. 11.000 Eigentumswohnungen, 38 % mehr als im Vorjahr.

Die Fertigstellungszahlen nehmen in NRW das fünfte Jahr in Folge zu und erreichen 39.161 WE. Das entspricht einer Steigerung von über 5,2 % (2012: 8 %). Der Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegt weiterhin bei dem Neubau von Geschosswohnungen, der um 10 % auf 17.202 WE (15.621 WE) gestiegen ist. Einfamilienhäuser liegen leicht unter Vorjahresniveau mit 14.951 WE (15.021 WE). Die Zahl der durch Um- und Ausbauten entstandenen Wohneinheiten steigt um 15 % auf rd. 3.500 WE (3.041 WE).

Abb. 5 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2004 – 2013



Daten: IT.NRW, 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

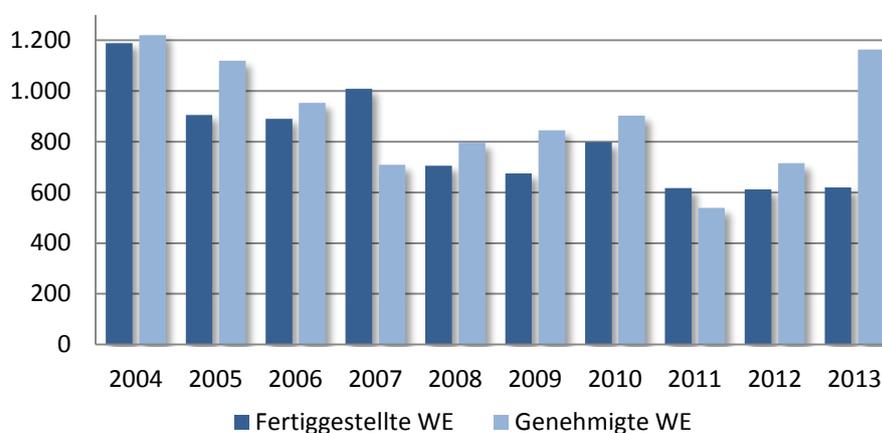
Seit 1953
Haus und Grund GmbH Bielefeld

In OWL nimmt die Wohnungsbautätigkeit 2013 moderat um 3,5 % auf 4.445 WE zu (4.295 WE). Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten steigt jedoch rasant um rd. 41 % und liegt 2013 bei 7.049 WE (5.005 WE). Auch in OWL basiert diese Steigerung primär auf Mehrfamilienhäusern, die um 75 % auf 3.287 WE (1.875 WE) zunehmen. Neue Eigentumswohnungen werden 1.786 genehmigt, 67 % mehr als 2012.

mehr
Mehrfamilien-
häuser in OWL

In Bielefeld war die Differenz zwischen fertiggestellten und genehmigten WE in den letzten Jahren noch nie so groß wie 2013. 620 fertiggestellten WE stehen 1.164 genehmigte WE gegenüber. Während der Wohnungsbau sich auf niedrigem Niveau stabil darstellt, nehmen die genehmigten Wohneinheiten um 63 % zu. Dieses hohe Niveau basiert fast komplett auf der Zunahme von Geschosswohnungen und wird voraussichtlich auch 2014 erreicht. In der ersten Jahreshälfte 2014 werden 568 WE genehmigt, 3,5 % mehr als ein Jahr zuvor. Im Vergleich mit ähnlichen Großstädten aus NRW (s. Tab. 2, S. 5) liegt die Bautätigkeit in Bielefeld mit 19 fertiggestellten WE pro 10.000 Einwohner weiterhin im oberen Mittelfeld. Nur in Münster werden 2013 mehr als dreimal so viele WE gebaut und in Bonn ist die aktuelle Bautätigkeit 37 % höher als in Bielefeld.

Abb. 6 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2004 - 2013



Dynamik am
Bielefelder
Wohnungsmarkt

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt


F I B
F R E D E B E U L

IMMOBILIEN  BIELEFELD



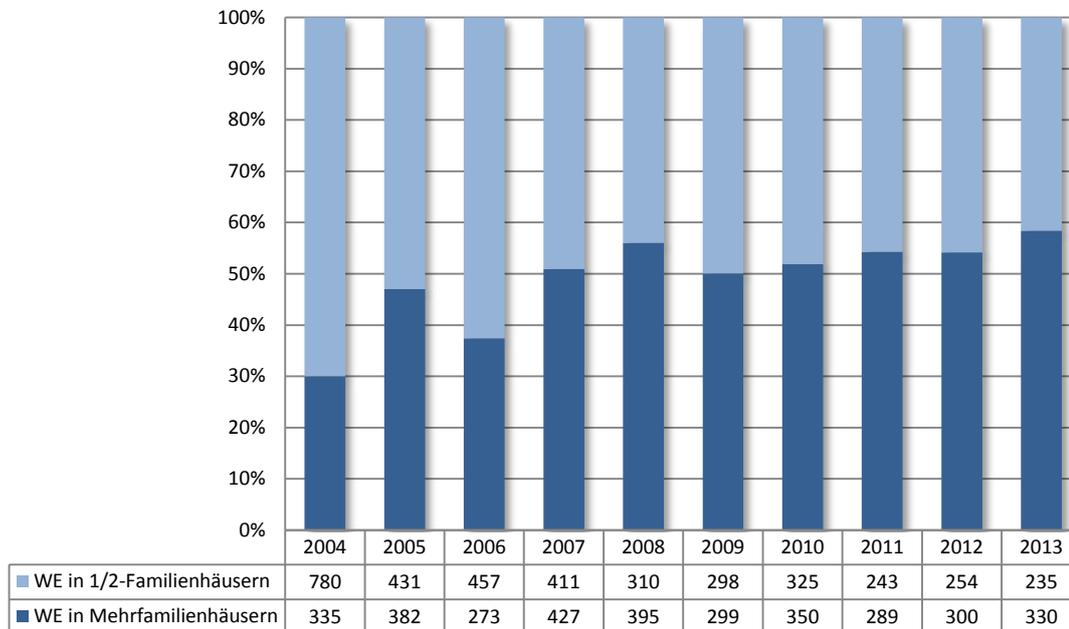
Ihre Ansprechpartner: Thomas und Michael Fredebeul

Falkstr. 11 • 33602 Bielefeld • Tel. 0521/6 22 28 • Fax 0521/6 22 06
info@fredebeul-immobilien.de • www.fredebeul-immobilien.de

Differenziert betrachtet bestätigen die aktuellen Zahlen den Trend zum innerstädtischen Wohnen:

Der Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern am Wohnungsneubau steigt 2013 auf 58 %, der höchste Wert der letzten 10 Jahre. Fertig gestellte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern gehen auf 235 WE zurück und machen damit nur noch 42 % des Neubaumarktes aus.

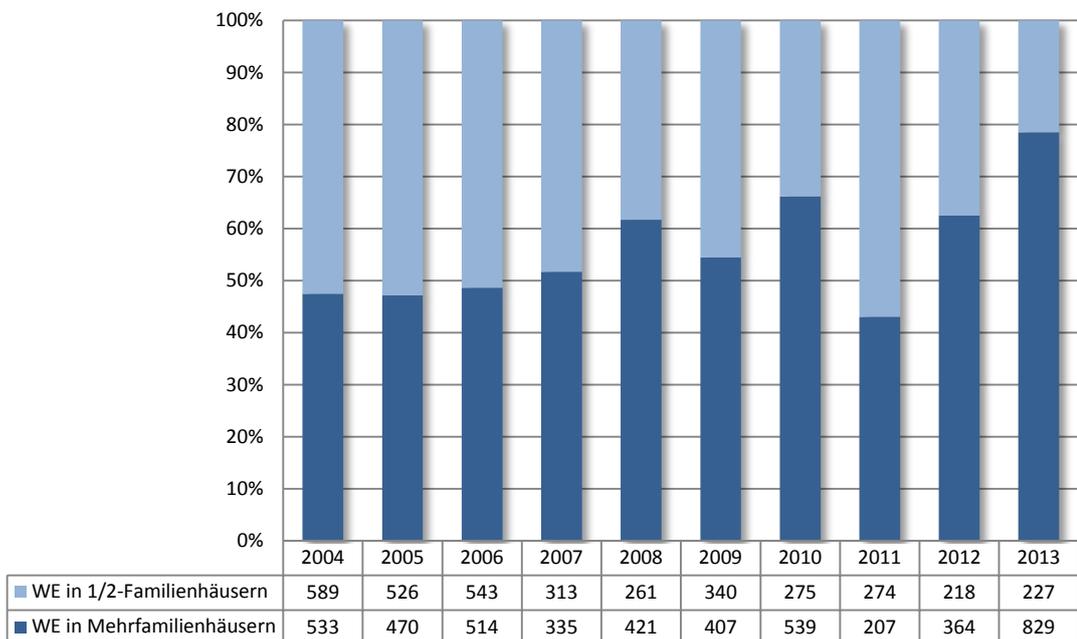
Abb. 7 Verhältnis von Eigenheimen und Geschosswohnungen im Neubau 2004 - 2013



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Das Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten zeigt die aktuelle Dynamik am Bielefelder Wohnungsmarkt besonders deutlich. Der Anteil der genehmigten Geschosswohnungen steigt 2013 auf annähernd 80 %. Ein- bzw. Zweifamilienhäuser machen z. Zt. nur noch ein gutes Fünftel der genehmigten WE aus. In der 1. Jahreshälfte 2014 nimmt die Zahl der genehmigten Geschosswohnungen wieder etwas ab, der Anteil am Neubaumarkt geht jedoch nur leicht auf 72 % zurück.

Abb. 8 Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2004 – 2013

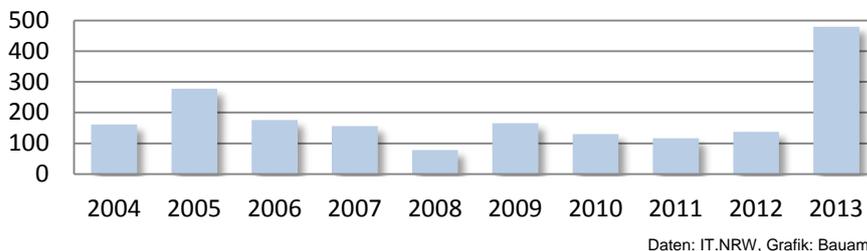


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Eigentumswohnungen

Der Trend zu Eigentumswohnungen (ETW) ist ungebrochen. Die Zahl der genehmigten ETW ist in Bielefeld 2013 3,5-mal so hoch wie in den Vorjahren. Rd. 480 ETW sind der absolute Höchststand in den letzten 10 Jahren in diesem Marktsegment.

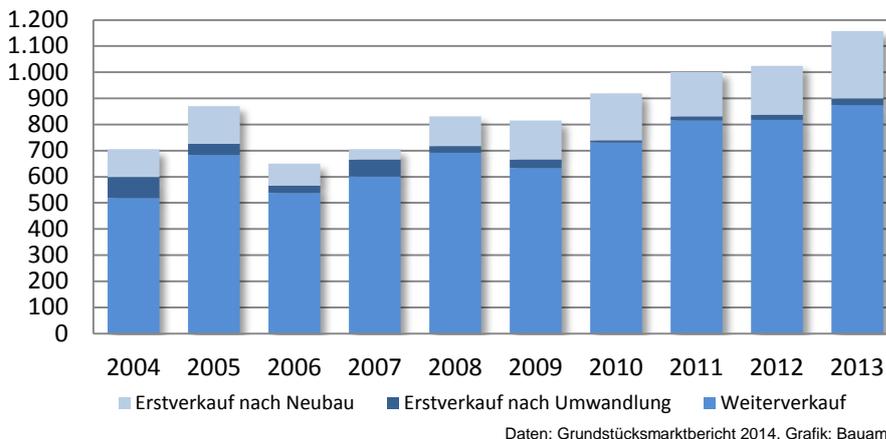
Abb. 9 Genehmigte Eigentumswohnungen 2004 – 2013



480
genehmigte
Eigentums-
wohnungen

Auch die Kauffälle von Wohnungseigentum erreichen 2013 neue Höchststände: 1.157 verkaufte ETW erinnern an die hohen Verkaufszahlen in den 90er Jahren. Der Geldumsatz erreicht 2013 mit 144 Mio. € den höchsten Stand der letzten zwanzig Jahre. Die Zahl der verkauften Neubau-ETW wächst um 38 % auf 258, dem höchsten Wert seit dem Jahr 2000. 873 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen entsprechen ebenfalls der größten Anzahl seit 2000 und stellen ein Plus von 6,9 % dar. Die Preise für Bestandswohnungen wie für Neubauwohnungen liegen über dem Niveau der Vorjahre und erreichen im Neubau je nach Bodenrichtwert in Bielefeld bis zu 3.500 €/m².

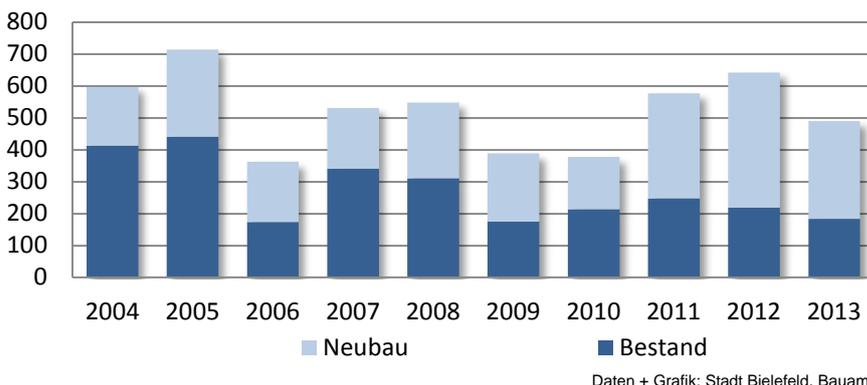
Abb. 10 Kauffälle beim Wohnungseigentum 2004 – 2013



Höchststände
bei neuen und
bestehenden
Eigentums-
wohnungen

Die Entwicklung der erteilten Abgeschlossenheitserklärungen bestätigt den Trend zum vermehrten Neubau von Eigentumswohnungen, auch wenn die Zahl der Fälle 2013 im Neubau auf gut 300 zurückgegangen ist. Seit 2011 werden über 1.000 Abgeschlossenheitserklärungen für neue Eigentumswohnungen erteilt. Die Umwandlung von bestehenden Mietwohnungen spielt weiterhin am Bielefelder Markt keine nennenswerte Rolle.

Abb. 11 Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2004 – 2013



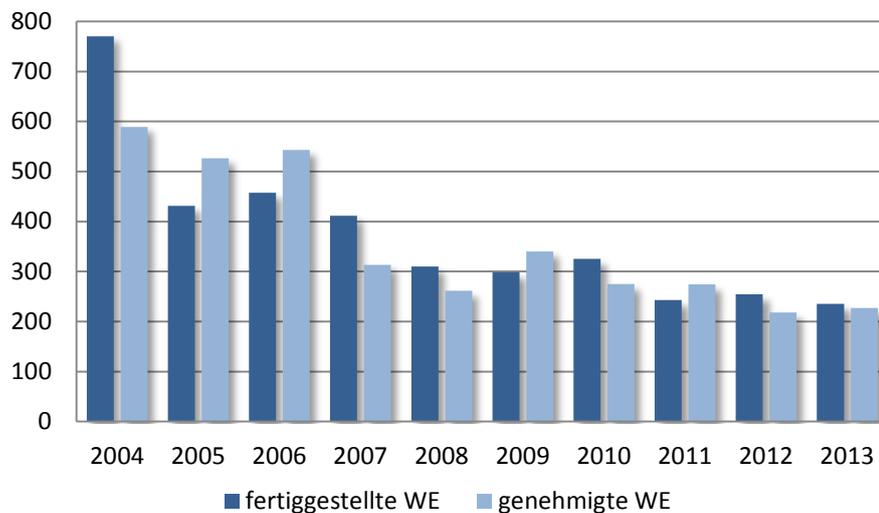
Eigenheime

Der Markt für neu gebaute Eigenheime ist in Bielefeld 2013 weiter rückläufig. Es werden 235 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt, 7,5 % weniger als im Vorjahr (254 WE). Das ist der niedrigste Wert der letzten zehn Jahre in diesem Marktsegment. Die Zahl der Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 227 WE etwas über dem Vorjahreswert (218 WE). Die Genehmigungszahlen nehmen damit um 4 % zu, nachdem sie im Vorjahr um 20 % zurückgegangen sind.

Im Mittel sind die Fertigstellungszahlen für Eigenheime in den letzten drei Jahren ein Drittel geringer als im Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Diese Entwicklung erklärt sich u.a. mit dem Trend zum urbanen Wohnen und zur Eigentumswohnung. Das niedrige Zinsniveau und die Flucht ins Bietongold wirken sich in Bielefeld scheinbar nicht auf die Bautätigkeit bei Eigenheimen aus.

Abb. 12 Fertiggestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2004 – 2013

Rückläufige
Eigenheim-
bautätigkeit

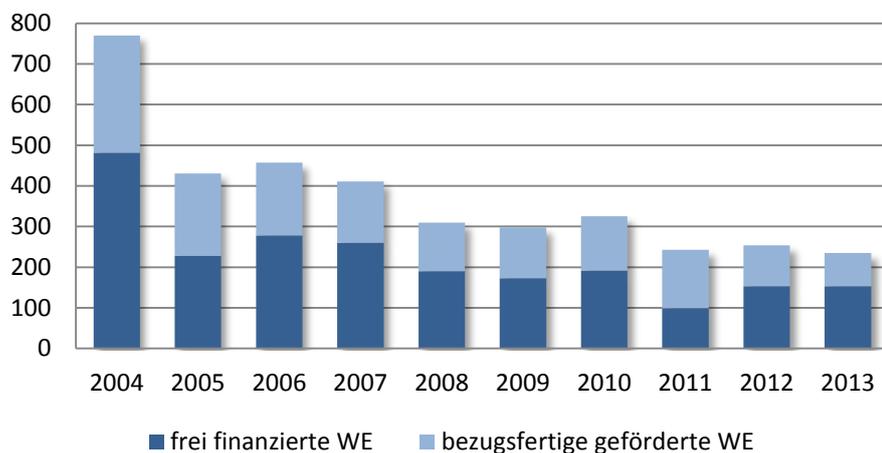


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Auch wenn die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Neubau von Eigenheimen in Bielefeld weiterhin positiv zu bewerten sind (s. Baugrundstücke S. 28), ist nicht davon auszugehen, dass sich die Zahl der neubauwilligen Haushalte mittelfristig wieder erhöht.

Zwei von drei neu gebauten Eigenheimen (153 WE) sind 2013 frei finanziert. Die Zahl der bezugsfertigen öffentlich geförderte neuen Ein- und Zweifamilienhäuser geht auf 81 WE zurück (101 WE).

Abb. 13 Finanzierungsanteile von fertiggestellten 1-/2-Familienhäusern in WE 2004 - 2013

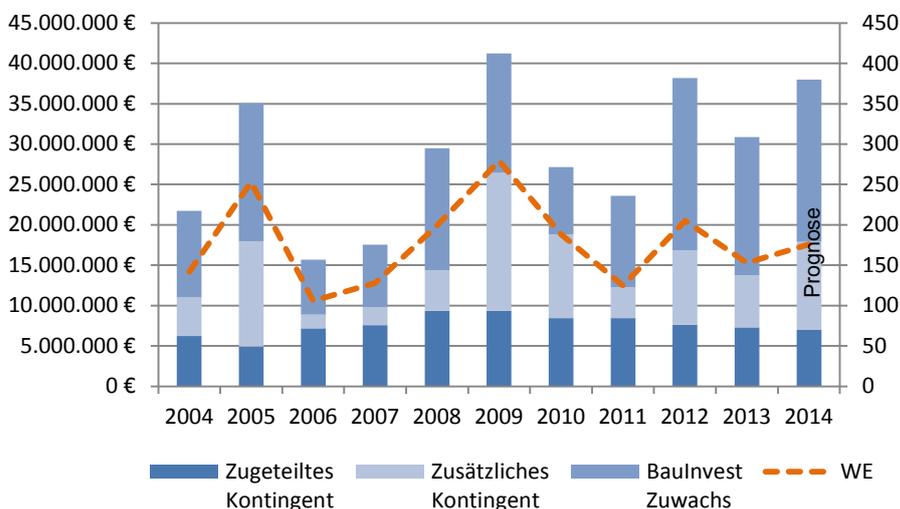


Daten + Grafik: Bauamt

3.4 Geförderter Wohnungsbau

In Bielefeld werden seit 2004 rd. 169 Mio. € für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bewilligt. Dabei kann das vom Land NRW zugeteilte Kontingent von rd. 84 Mio. € in diesem Zeitraum auf Grund unterschiedlicher zusätzlicher Projekte um weitere 85 Mio. € aufgestockt werden. Insgesamt werden von 2004 bis 2014 in diesem Zusammenhang annähernd 320 Mio. € Bauinvestitionen ausgelöst.

Abb. 14 Öffentliche Mietwohnungsbauförderung 2004 – 2013, Prognose 2014



320 Mio. €
Bauinvestitionen
im geförderten
Mietwohnungs-
bau in Bielefeld
seit 2004

Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen schrumpft dennoch 2013 in Bielefeld um weitere 2,8 % und liegt jetzt bei 11.890 WE (2012: 12.234 WE, 1. Förderweg/Einkommensgruppe A).

Der geförderte Mietwohnungsbestand in der Mietbindungsfrist ist damit seit 2004 insgesamt um 30 % geschrumpft. Die NRW.BANK prognostiziert Bielefeld nach einer aktualisierten Auswertung der Darlehnslaufzeiten einen weiteren Rückgang der geförderten Mietwohnungen von rd. 26 % bis 2030.

Zur Kompensation dieses Abschmelzens des geförderten Wohnungsbestandes ist die verstärkte Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen dringend erforderlich. Das Land NRW hat die Förderkonditionen optimiert und die Bewilligungsmieten 2014 deutlich erhöht und ein vierjähriges Wohnungsbauprogramm bis 2017 mit einem Umfang von insgesamt 3,2 Mrd. Euro bereitgestellt. Mehrjährige Planungen und Projekte werden mit dieser Planungssicherheit verlässlich ermöglicht.

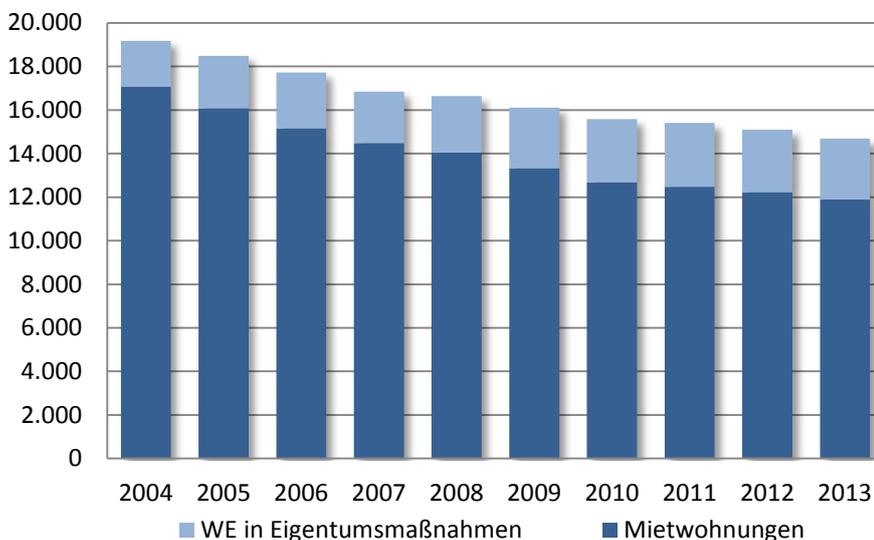
Nun geht es darum, gemeinsam mit Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern, Investoren und Bewilligungsbehörden wirtschaftliche Konzepte für den geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Neben der Neubauförderung werden im Wohnungsbestand die Bedeutung der Förderung energetischer Maßnahmen und der Abbau von Barrieren weiter zunehmen. Auch in diesem Marktsegment gibt es attraktive Förderungen des Landes NRW.

Unabhängig von Neubauförderung oder Bestandsentwicklung muss das Ziel sein, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Nach Berechnungen vergleichbarer Großstädte haben auch in Bielefeld ca. 40 % der Haushalte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Der geförderte Mietwohnungsbau in Bielefeld macht zusammen mit den geförderten Eigentumsmaßnahmen rd. 9 % des gesamten Wohnungsbestandes aus.

2013 werden in Bielefeld 153 Mietwohnungen mit Wohnraumfördermitteln des Landes NRW gefördert, darunter drei Gruppenwohnungen mit 21 Wohnschlafräumen bzw. Apartments. Hinzu kommen mehrere Geschosswohnungsbauten in Passivhausbauweise. Ebenso kann ein Wohnprojekt für behinderte junge Menschen unterstützt werden, das unter dem

Aspekt der Inklusion landes- und bundesweit Modellcharakter hat. Aufgrund kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte (Masterplan Wohnen für Bielefeld) können rd. 7,2 Mio. € aus dem Sonderkontingent für integrative Förderstrategien im Wohnquartier für den Mietwohnungsbau eingeworben werden.

Abb. 15 Bestand geförderter Wohneinheiten 2004 – 2013



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen ist auf Grund stark veränderter Förderbedingungen deutlich reduziert. 2013 werden in Bielefeld 67 Eigentumsmaßnahmen öffentlich gefördert, darunter 37 neugebaute Eigenheime und 30 Bestandsobjekte. 2014 werden voraussichtlich wieder etwas mehr Eigenheimförderungen bewilligt. Der Bestand an gefördertem Wohneigentum geht 2013 auf rd. 2.800 WE zurück (2.873).

Wohnen im Süden

Bielefeld Senne



- vernünftig renoviert
- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert
- sowie
Neubauwohnungen

Vermietungshotline
0800.910 80 91



www.gswg-senne.de

3.5 Analyse der Angebotsmieten

Mietpreise spiegeln das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und sind daher ein wichtiger Indikator für den Wohnungsmarkt. Die am Bielefelder Wohnungsmarkt angebotenen Mietwohnungsinserate aus diversen Internetplattformen und der Tageszeitung „Neue Westfälische“ werden im Auftrag der Sparkasse Bielefeld durch die empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) regelmäßig analysiert. Die Ergebnisse berücksichtigen keine bestehenden Mietverhältnisse wie im Mietspiegel sondern nur die Angebotsmieten der inserierten Mietwohnungen.

Abb. 16 Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld 2008 – 2014 (je Juli des Vorjahres bis Juni)



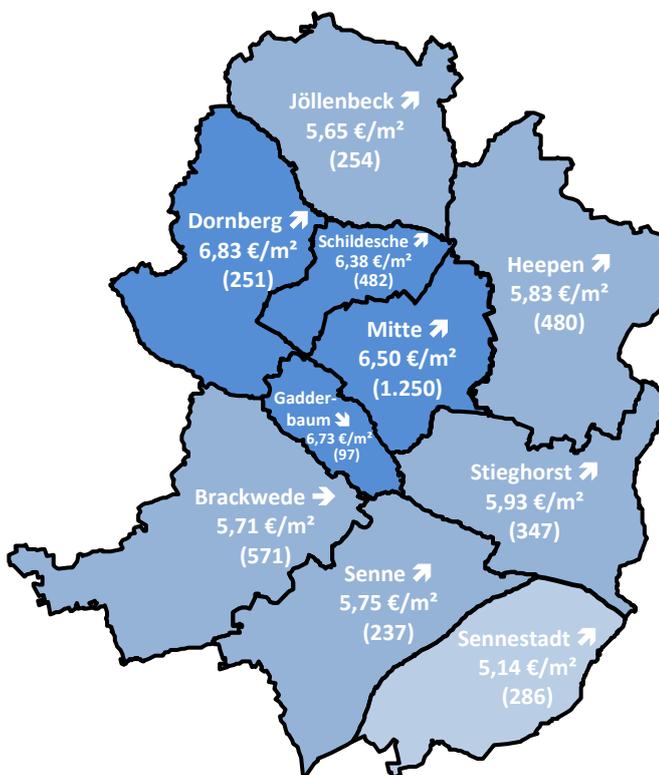
moderat steigende
Mieten

Daten: empirica-Preisdatenbank (2008-2012: IDN ImmoDaten, ab 2013: empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Insgesamt werden 5.071 Mietinserate für Bielefeld im Zeitraum vom Juli 2013 bis Juni 2014 ausgewertet. Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte nimmt im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 % auf 6,09 €/m² zu. Die Mietensteigerung von 2008 bis 2014 beträgt für Bestandsobjekte damit insgesamt 8,8 %. Bei Neubauobjekten steigen die angebotenen Mietpreise im selben Zeitraum um 27,2 %. Wobei der aktuelle Median von 8,52 €/m² lediglich 2 Cent über dem Vorjahreswert liegt.

Die nebenstehende Karte dokumentiert die verschiedenen Mietniveaus (Medianwerte), die in vielen Stadtbezirken deutlich höher liegen als im Vorjahr. Die höchsten Werte von 6,38 bis 6,83 €/m² erreichen weiterhin die Stadtbezirke Dornberg (+ 0,50 €/m²), Gadderbaum, Mitte sowie Schildesche. In Stieghorst steigen die angebotenen Mieten im Mittel um 43 Cent auf 5,93 €/m², in Heepen und Senne um 30 Cent auf 5,83 bzw. 5,75 €/m². Brackwede liegt fast unverändert bei 5,71 €/m². In Jöllenberg steigt der Median um 20 Cent auf 5,65 €/m², in Sennestadt um 7 Cent auf 5,14 €/m².

Abb. 17 Mediane der Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2013 – 06/2014, Trend zum Vorjahr, (Anzahl Angebote in Klammern)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt



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**

MIETER
OSTWESTFALEN-
LIPPE E.V.
UND

im Deutschen Mieterbund

Marktstraße 5 · 33602 Bielefeld

verein@mieterbund-owl.de · www.mieterbund-owl.de

Auch in den angrenzenden Städten und Gemeinden ist das Mietniveau z. T. deutlich gestiegen. Steigende Mietpreisangebote gibt es aktuell in Gütersloh (+ 0,26 €/m²), Steinhagen (+ 0,31 €/m²), Halle (+ 0,21 €/m²), Werther (+ 0,15 €/m²), Bad Salzuflen (+ 0,16 €/m²) und Leopoldshöhe (+ 0,11 €/m²).

Abb. 18 Angebotsmieten (Neubau und Bestand) 7/2013 - 6/2014 (Median aller Angebote in €/m², Anzahl der Angebote)

Die angebotenen Mietpreise in Herford, Schloß Holte-Stukenbrock, Oerlinghausen, Enger und Spenge sind weitestgehend auf Vorjahresniveau.

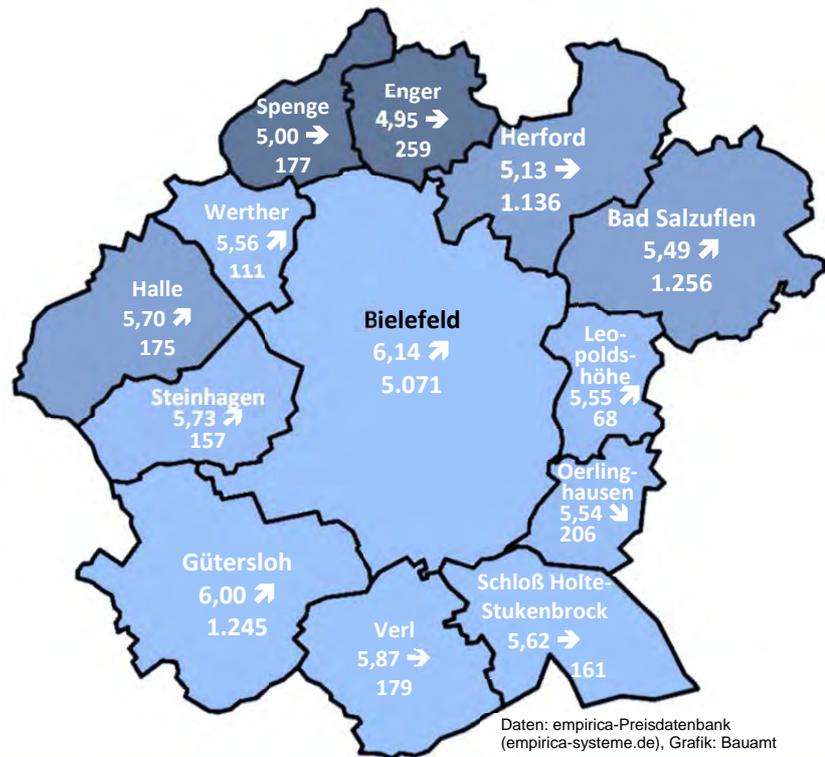
Insgesamt werden im dargestellten Bereich rund 10.200 Mietinserate ausgewertet.

Differenziert betrachtet fallen die Mietpreissteigerungen in Bielefeld je nach Wohnungskategorie sehr unterschiedlich aus: Die durchschnittliche Angebotsmiete für 1-Raum-Wohnungen steigt um 5,1 % auf 7,58 €/m². Die Nettokaltmiete der 517 ausgewerteten Wohnungsinserate liegt jetzt bei 250 € (245 €).

Für 2-Zimmer-Wohnungen steigen die Angebotsmieten um 5,5 % auf 6,33 €/m². Die Nettokaltmiete der 1.677 ausgewerteten Wohnungsinserate beträgt 358 € (345 €).

Den größten Anteil machen weiterhin 3-Zimmer-Wohnungen mit 1.994 Wohnungsinseraten aus. Der Medianwert ist um 20 Cent auf 5,85 €/m² (+ 3,5 %). Die Nettokaltmiete der ausgewerteten 3-Zimmer-Wohnungen hat sich auf 446 € erhöht.

Für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen sind die Mieten nur um 1,7 % auf 6,10 €/m² gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der 683 ausgewerteten Wohnungsinserate für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen erhöht sich auf 650 € (610 €).



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Abb. 19 Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld nach Wohnungssegmenten 2008 – 2014 (je Juli des Vorjahres bis Juni), Medianwerte pro m²



Daten: empirica-Preisdatenbank (2008 – 2012: IDN ImmoDaten, ab 2013: empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Mieteinfamilienhäuser

Durchschnittlich werden Mieteinfamilienhäuser nur leicht erhöht für 890 € (875 €) Miete bzw. 6,79 €/m² (6,75 €/m²) im Monat angeboten. Diese Zahlen basieren auf 189 ausgewerteten Inseraten.

Indexreihen Miete und Nebenkosten

Die allgemeinen Lebenshaltungskosten sind 2013 ebenso wie die Brutto- und Nettomieten um 1,6 % gestiegen. Die Wohnnebenkosten (Beschreibung s. Tab.) haben parallel um 1,4 % zugenommen. Die Haushaltsenergien sind 2013 um weitere 3,9 % (5,9 %) angestiegen.

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

Tab. 3 Indexreihen Gesamtlebenshaltung, Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien und Wohnung (inkl. Wasser + Energien) 2008 – 2013 (2010 = 100)

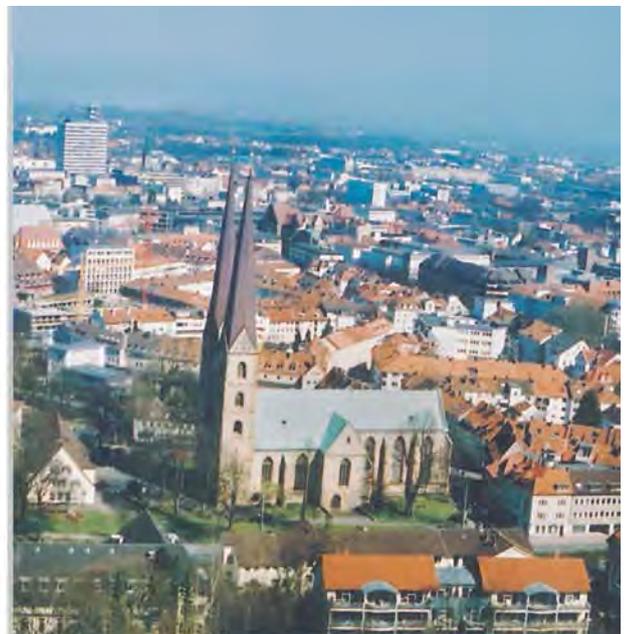
Jahr	Gesamtkosten Lebenshaltung	Bruttomieten kalt (inkl. Nebenkosten)	Nettomieten kalt	Nebenkosten (Trink-/ Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Grundsteuer)	Haushaltsenergien (Strom, Gas u. a. Brennstoffe)
2008	98,7	97,7	97,7	97,9	102,4
2009	99,0	98,7	98,7	98,7	99,4
2010	100	100	100	100	100
2011	102,2	101,8	101,7	102,4	109,8
2012	104,1	103,1	103,1	103,3	116,3
2013	105,8	104,7	104,7	104,7	120,8

Daten: IT.NRW

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

3.6 Analyse der Angebote am Immobilienmarkt

Die am Bielefelder Wohnungsmarkt angebotenen Immobilien werden seit 2008 systematisch durch die empirica-Preisdatenbank im Auftrag der Sparkasse Bielefeld ausgewertet. Die dargestellten durchschnittlichen Angebotspreise stammen aus diversen Internetplattformen und enthalten u.a. die Immobilienanzeigen aus der „Neuen Westfälischen“ und von vielen Bielefelder Wohnungsunternehmen.

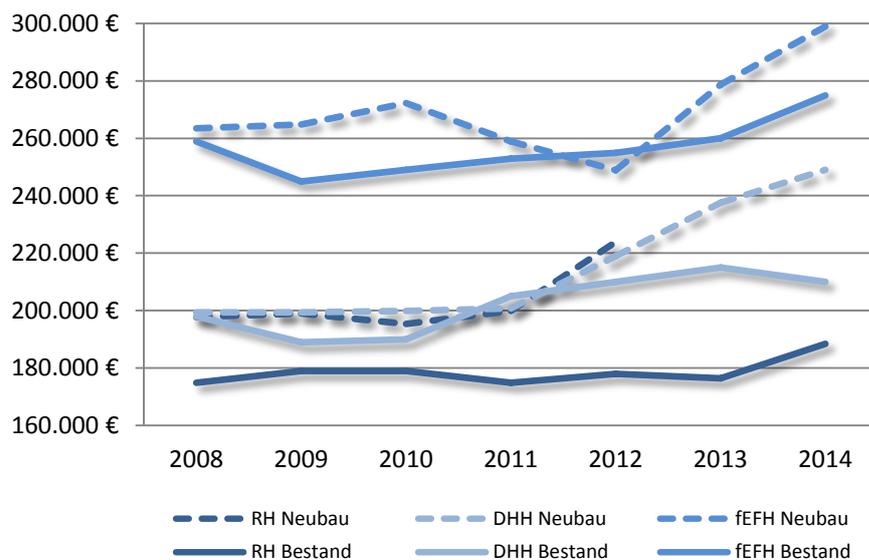
Die Datengrundlage beruht seit 2012 auf der empirica-systeme.de Datenbank. Neben einer optimierten Dopplerbereinigung schließt empirica-systeme.de Zwangsversteigerungen, Bauträgerinserate ohne Grundstück sowie bewusste Fehlinserate aus, was insgesamt zu reduzierten Fallzahlen führt. Wie in den Vorjahren handelt es sich um Angebotspreise und nicht um erzielte Verkaufspreise. Somit ist eine gewisse Preisverzerrung nach oben wahrscheinlich.

Von Juli 2013 bis Juni 2014 werden auf dieser Datenbasis am Bielefelder Wohnungsmarkt rd. 3.400 Inserate ausgewertet. Darunter sind aktuell 1.616 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1.773 Eigentumswohnungen.

Eigenheime

Die angebotenen Preise für Eigenheime inkl. Grundstück sind seit dem Sommer 2013 in fast allen Segmenten deutlich gestiegen:

Abb. 20 Entwicklung der Angebotspreise für Neubau- und Bestandseigenheime⁵ (Mediane, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)



Angebotspreise für Eigenheime steigen deutlich

Daten: empirica-Preisdatenbank (ab 2013 empirica-systeme.de, bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

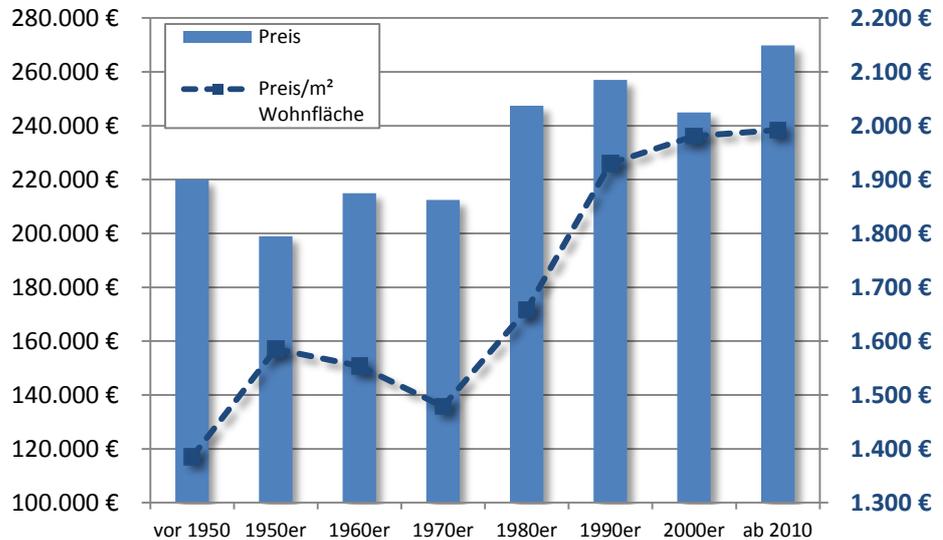
Neu gebaute freistehende Einfamilienhäuser werden im Mittel für 299.000 € angeboten, etwa 20.000 € mehr als ein Jahr zuvor. Neue Doppelhaushälften kosten durchschnittlich 249.000 € und damit rd. 11.000 € mehr als im Vorjahr. Größere Preissprünge erklären sich im Neubau u.a. auch durch die Preisgestaltungen verschiedener Baugebiete. Innerstädtischer Baugrund wirkt sich an dieser Stelle preisstärker aus.

Auch Bestandsobjekte werden spürbar teurer. Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für 275.000 € angeboten, rd. 15.000 € mehr als vor einem Jahr. Die Steigerung in den letzten 12 Monaten ist in diesem Segment so hoch wie in den vier Jahren von 2009 bis 2012 zusammen.

⁵ Zum Neubau werden an dieser Stelle Häuser gezählt die max. drei Jahre alt sind. Für neue Reihenhäuser (RH) gibt es 2012 bis 2014 nur wenige ausgewertete Inserate, daher sind die Ergebnisse nicht repräsentativ und werden hier nicht dargestellt. (DHH: Doppelhaushälfte, fEFH: freistehendes Einfamilienhaus)

Gebrauchte Reihenhäuser werden im Mittel für 188.500 € angeboten. Das sind rd. 10.000 € mehr als in den Jahren zuvor. Bestehende Doppelhaushälften liegen z.Zt. mit durchschnittlich 210.000 € leicht unter dem Vorjahresniveau.

Abb. 21 Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien nach Baujahresgruppen absolut und pro m² (Mediane von Juli 2013 bis Juni 2014)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

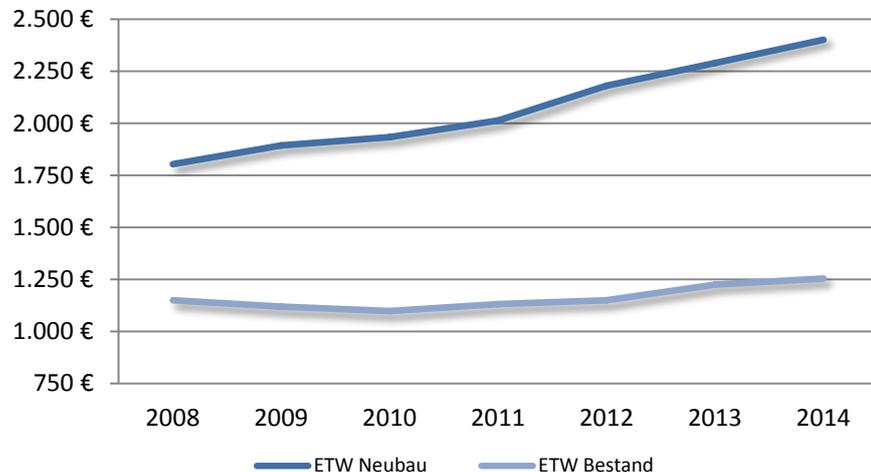
Nach Baualtersklassen differenziert stellen sich Eigenheime aus den 50er-Jahren mit einem Angebotspreis von unter 200.000 € im Mittel z.Zt. am günstigsten dar. Der durchschnittliche Preis/m² Wohnfläche liegt in dieser Baualtersklasse jedoch rd. 10 % über dem Quadratmeterpreis von Altbauten.

Aktuelle Preise für Eigenheime ab Baujahr 2010 bewegen sich pro m² knapp unter 2.000 € und absolut betrachtet im Mittel bei 270.000 €. Die Differenzen zwischen absoluten und Quadratmeterpreisen basieren auf unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -preisen.

Eigentumswohnungen

Die Preise für neue Eigentumswohnungen (rd. 370 Angebote) sind ebenfalls weiter gestiegen und liegen im Mittel bei 2.400 €/m² (2.290 €/m²). Das entspricht einer Steigerung von 20 % von 2011 bis 2014.

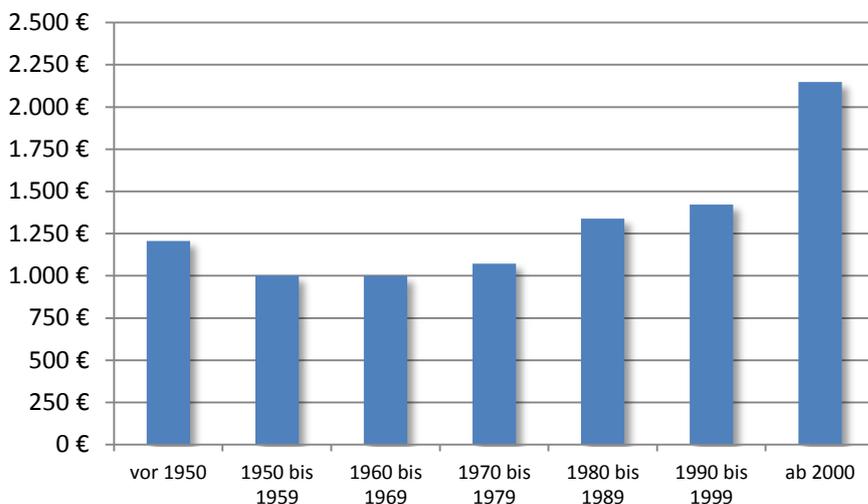
Abb. 22 Entwicklung der Angebotspreise pro m² für Eigentumswohnungen (Median, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)



Daten: empirica-Preisdatenbank (ab 2013 empirica-systeme.de, bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

Die aktuelle Auswertung von rd. 1.400 Inseraten für bestehende Eigentumswohnungen ergibt einen leicht gestiegenen Medianwert von 1.254 €/m² (2013: 1.225 €/m²). Die verschiedenen Baujahresgruppen unterscheiden sich dabei deutlich:

Abb. 23 Angebotspreise pro m² für Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen

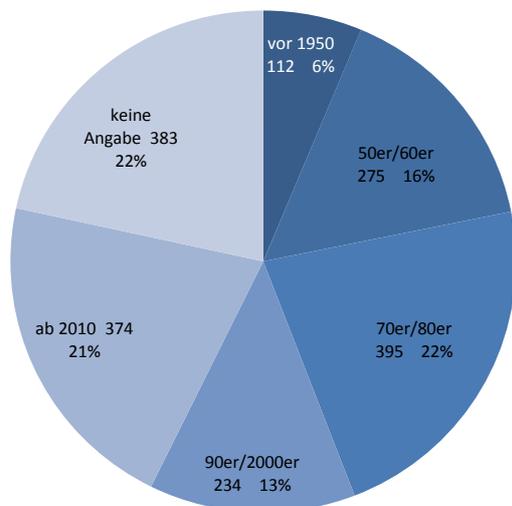


Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Altbauten (vor 1950) werden im Mittel für rd. 1.310 €/m² (1.200 €/m²) angeboten, das sind rd. 10 % mehr als im Vorjahr. Wohnungen aus den 60er-Jahren liegen durchschnittlich bei 1.045 €/m², Objekte aus den 50er- und 70er-Jahren mit 1.065 bzw. 1.077 €/m² etwas darüber und damit annähernd auf Vorjahresniveau.

Eigentumswohnungen aus den 80er- Jahren steigen nur leicht auf 1.374 €/m² (1.339 €/m²) und aus den 90er-Jahren auf 1.486 €/m² (1.422 €/m²). Die Baujahre 2000 bis 2009 liegen im Mittel aktuell bei 1.820 €/m². Wohnungen ab Baujahr 2010 erreichen im Median bereits rd. 2.439 €/m².

Abb. 24 Anteile angebotener Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen



Etwa jede fünfte annoncierte Eigentumswohnung gehört zu der jüngsten Baujahresgruppe ab 2010.

22 % der angebotenen ETW sind in den 70er und 80er Jahren gebaut worden, 16 % in den 50er und 60er Jahren.

Wohnungen aus den 90er und 2000er Jahren machen 13 % der Anzeigen aus und Altbauten 6 %.

Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

**38 % mehr Kauffälle
von neuen Eigen-
tumswohnungen**

3.7 Grundstücksmarkt

Die jährlichen Grundstücksmarktberichte zur regionalen Preis- und Umsatzentwicklung am Immobilienmarkt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld bieten ein generalisiertes Bild des Immobilienmarktes. Es werden in diesem Zusammenhang ausschließlich Kauffälle ausgewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Die hier analysierte Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten sind u. a. für eine bedarfsgerechte Ausweisung bebaubarer Grundstücke von zentraler Bedeutung.

Kauffälle

Hier sind die zentralen Aussagen des aktuellen Grundstücksmarktberichtes 2014⁶ kurz zusammengefasst: Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle (inkl. Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen etc.) ist 2013 um 5 % auf 3.077 gestiegen und erreicht damit den höchsten Stand seit 2005. Dieser Wert entspricht annähernd dem langjährigen Durchschnitt. Der Geldumsatz erreicht 2013 rd. 597 Mio. € (509 Mio. €) und wächst damit um 17 %.

Der Markt für Eigentumswohnungen profitiert spürbar vom Trend zum urbanen Wohnen und zur Flucht ins Betongold: die Kauffälle nehmen um 13 % auf 1.157 zu, der Geldumsatz steigt deutlich um 24 % auf 144 Mio. € 258 Erstverkäufe nach Neubau sind 38 % mehr als im Vorjahr und der höchste Wert seit dem Jahr 2000. 873 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen entsprechen ebenfalls der größten Anzahl seit 2000 und stellen ein Plus von 6,9 % dar.

Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist weiter rückläufig. Es werden noch 140 entsprechende Grundstücke verkauft. Das entspricht einem Rückgang von 5 %. Auch der Geldumsatz (15,9 Mio. €) liegt 5 % unter Vorjahresniveau. Die Preise stagnieren, allerdings gibt es örtliche Schwankungen.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken steigt 2013 um 4 % auf 945. Der entsprechende Geldumsatz erholt sich deutlicher und nimmt um 16 % auf 332 Mio. € zu. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise (ohne Bodenwertanteil) steigen z. T. moderat.

Tab. 4 Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2009 – 2013

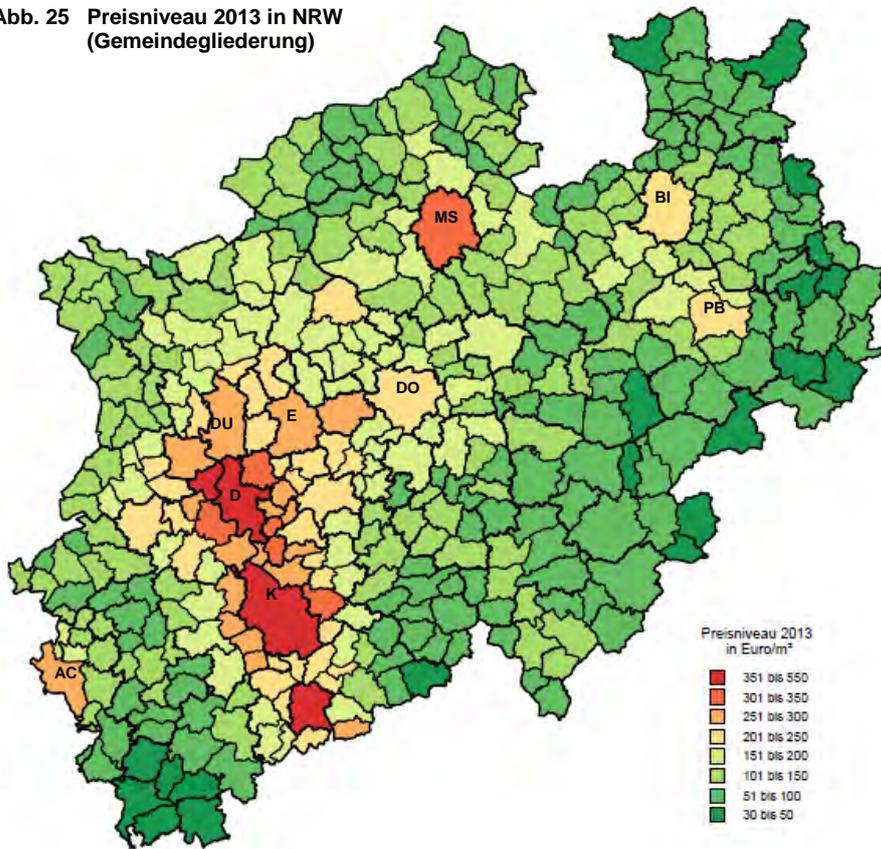
	2009	2010	2011	2012	2013	
Gesamtzahl der Kaufverträge (Ohne Erbbaurechtsverträge)	2.723	2.749	2.998	2.924	3.077	↗
Teilmärkte						
Wohnungseigentum im Bestand	815	918	1.000	1.024	1.157	↗
bebaute Grundstücke	868	894	975	907	945	↗
davon						
Ein- und Zweifamilienhäuser	626	650	709	667	680	↗
Mehrfamilienhäuser	173	159	195	173	169	↘
unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	231	197	166	148	140	↘

Daten: Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

⁶ www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/

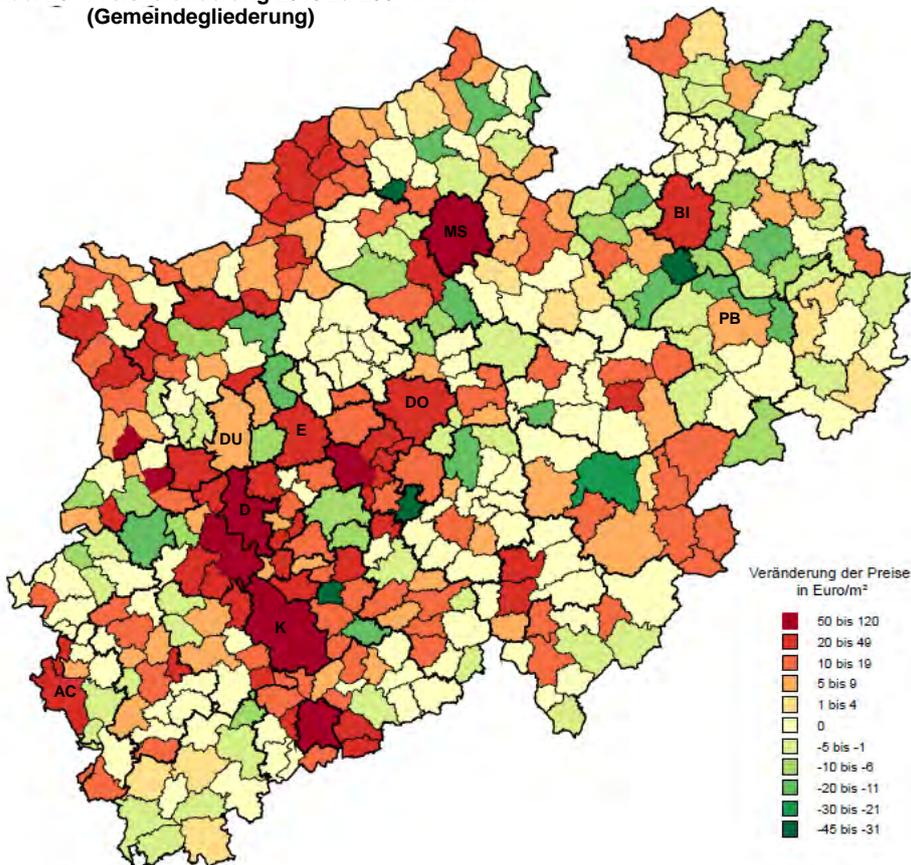
Die folgenden Karten aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2014 zeigen das Preisniveau 2013 für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage in NRW sowie die entsprechende Grundstückspreisentwicklung in NRW von 2004 bis 2013.

Abb. 25 Preisniveau 2013 in NRW (Gemeindegliederung)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2014 NRW

Abb. 26 Preisveränderung 2013 zu 2004 in NRW (Gemeindegliederung)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2014 NRW

Aktuelle Wohnbauflächen für Eigenheime

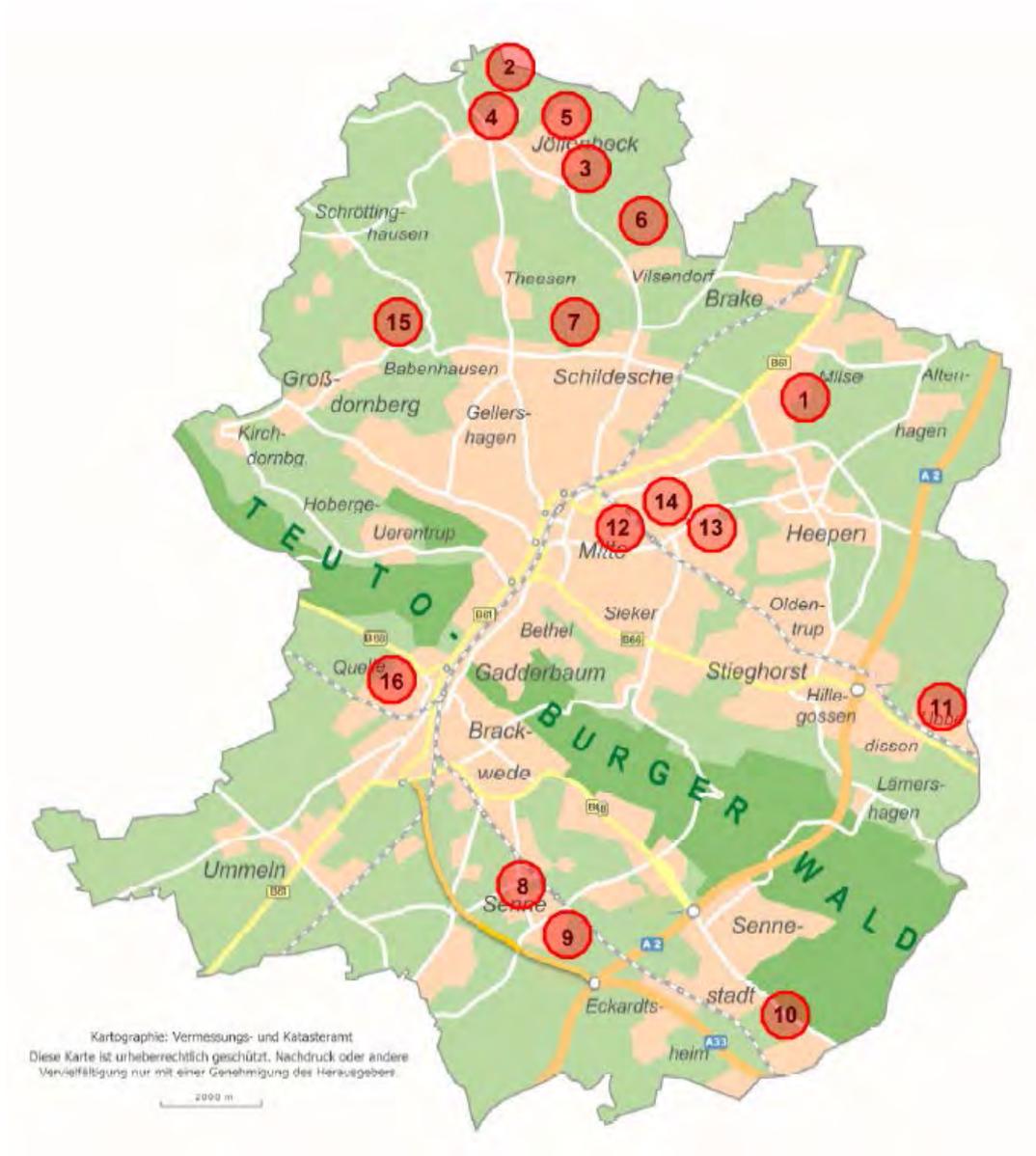
In verschiedenen Baugebieten sind aktuell insgesamt über 300 erschlossene Baugrundstücke für Eigenheime vorhanden. Hinzu kommen diverse Einzelgrundstücke und Baulücken.

Größere Baugebiete gibt es aktuell in Dornberg (Hollensiek), Brackwede / Quelle (Alleestr.), Senne (2. Bauabschnitt Breipohls Hof) und im Stadtbezirk Mitte (Leibnizstr.). Weitere Baugebiete sind in Planung.

300 Grundstücke für Bauwillige

Genauere Informationen zu einzelnen Gebieten und den entsprechenden Ansprechpartnern gibt es in der Bauberatung der Stadt Bielefeld (Tel. 0521 / 51 56 00) und im Internet unter: www.bielefeld.de/de/pbw/mub/fad/

Abb. 27 Baugebiete für Eigenheime, Stand 08/2014



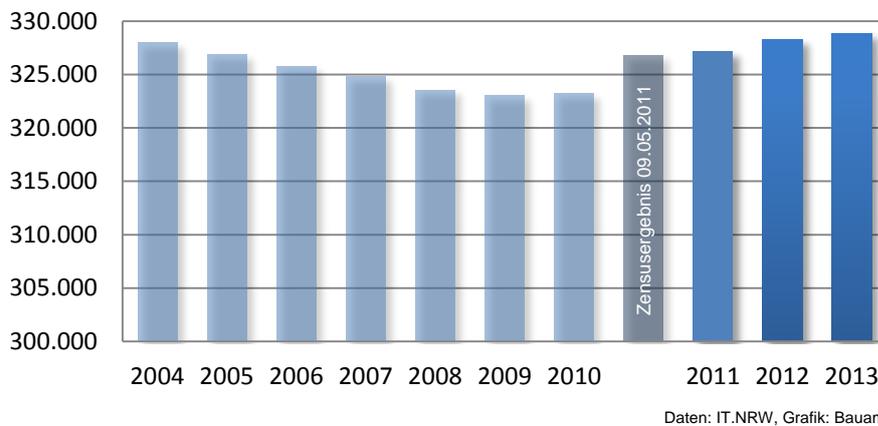
4 Wohnungsnachfrage

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

4.1 Bevölkerungsentwicklung - Wanderungen

Das dritte Jahr in Folge hat die Bevölkerungszahl Bielefelds zugenommen und erreicht Ende 2013 lt. IT.NRW 328.864. Mit der statistischen Korrektur durch das Ergebnis des Zensus 2011 und weiteren Wanderungsgewinnen ist die Bielefelder Bevölkerungszahl damit auf einen neuen Höchststand gestiegen. Bielefeld ist bundesweit eine der wenigen Großstädte, deren Bevölkerungszahl mit dem Zensus zunimmt.

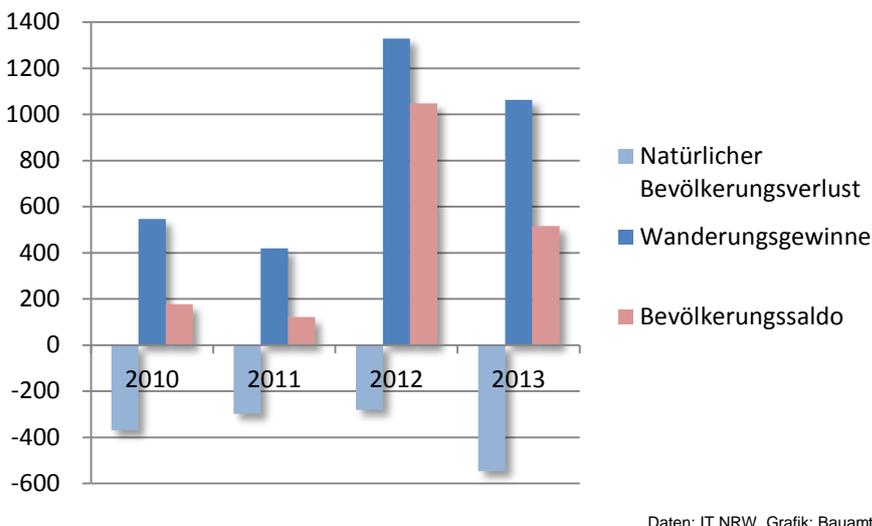
Abb. 28 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2004 – 2013
(ab 2011 auf Basis der Zensusergebnisse)



Einwohnerzahl steigt auf 328.864

Die Wanderungsgewinne von über 1.000 Personen liegen 2013 weiterhin auf einem hohen Niveau, auch wenn sie kleiner ausfallen als im Vorjahr (2012: 1.329). Der natürliche Bevölkerungsverlust (Geburten abzüglich Sterbefälle) fällt im gleichen Zeitraum mit 547 doppelt so hoch aus wie in den Vorjahren. Die Bevölkerungszahl Bielefelds steigt damit insgesamt 2013 um 516 Personen.

Abb. 29 Bevölkerungssalden in Bielefeld 2010 – 2013



weiterhin Wanderungsgewinne

Inwieweit sich diese neuen Zahlen auf künftige Bevölkerungs- und Haushaltsvorausrechnungen für Bielefeld auswirken, bleibt abzuwarten. Das Land NRW erarbeitet z. Zt. eine neue Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis der Zensusergebnisse, die Anfang 2015 veröffentlicht werden soll.

Wanderungen nach Altersklassen

Der aktuelle Wanderungsgewinn für Bielefeld (1.063 Personen) setzt sich aus höheren Gewinnen und höheren Verlusten in den einzelnen Altersgruppen zusammen.

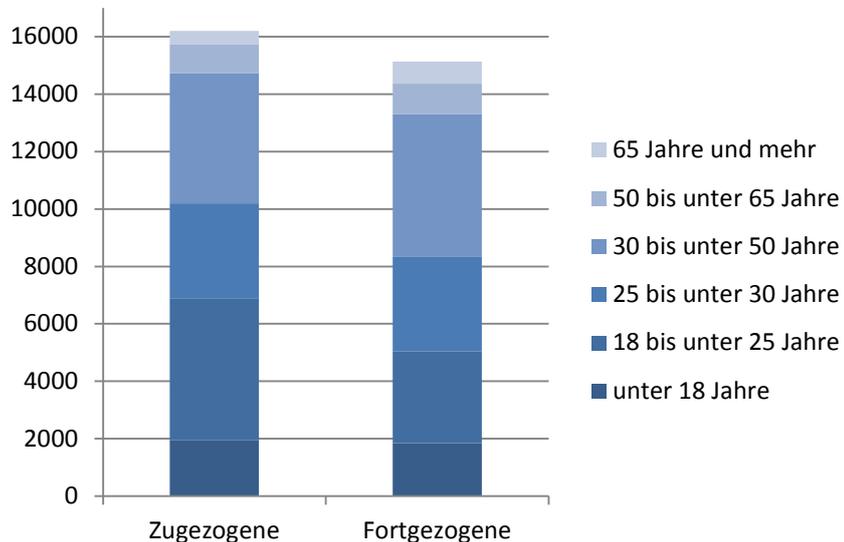
Bielefeld profitiert als Universitätsstadt weiterhin am stärksten in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen mit einem Zugewinn von 1.723 Personen (2012: 1.423). Welchen Einfluss der doppelte Abiturjahrgang auf diese hohen Werte hat, wird sich in den nächsten Jahren zeigen.

Auch bei Kindern und Jugendlichen gibt es leichte Wanderungsgewinne in Höhe von 102 (149). Bei den 25- bis unter 30-jährigen ziehen 40 mehr nach Bielefeld als umgekehrt. Die Wanderungsbilanz der 50- bis unter 65-jährigen ist aktuell ebenfalls nahezu ausgeglichen.

Die Wanderungsverluste bei den 30- bis unter 50-jährigen haben sich aktuell verdreifacht: 452 gegenüber 155 Personen im Vorjahr.

Bei den Senioren ist der Wanderungsverlust mit 311 Personen (305) auf dem gleichen Niveau wie in den Vorjahren.

Abb. 30 Wanderungen von und nach Bielefeld 2013 nach Altersklassen



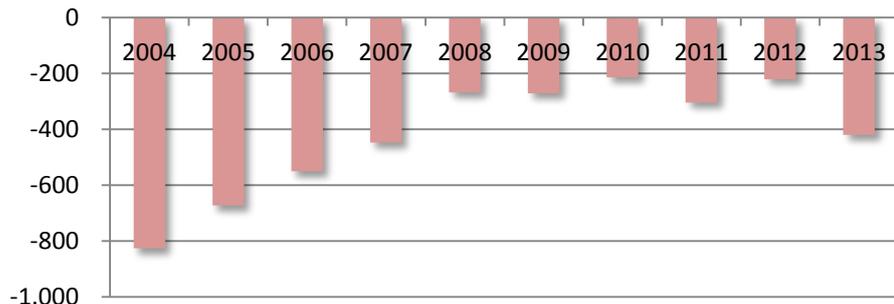
Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Wanderungsgewinne bei jungen Erwachsenen

Stadt - Umland - Wanderung

Der negative Wanderungssaldo mit den angrenzenden Städten und Gemeinden hat sich gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt. Der aktuelle Wert von -420 entspricht annähernd dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Abb. 31 Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2004 – 2013

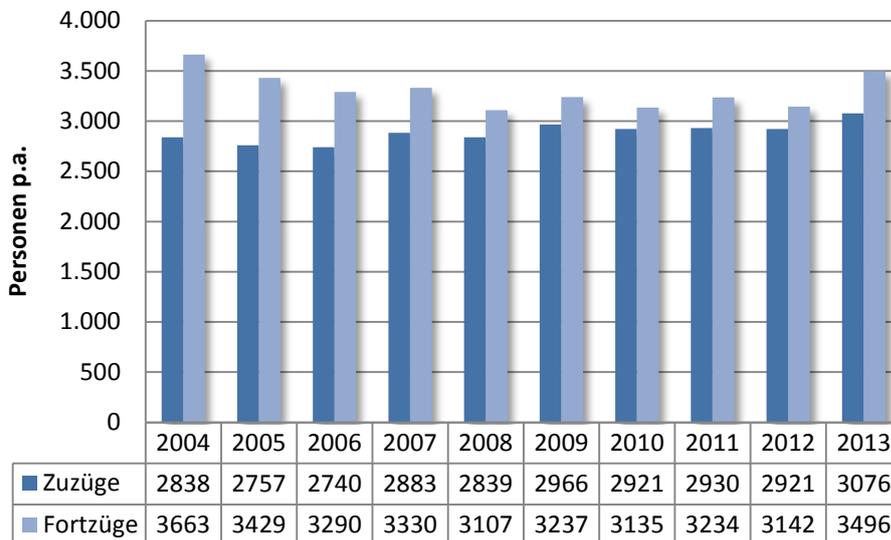


Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

steigende Verluste an das Umland

Die Wanderungsbewegungen aus den angrenzenden Gemeinden steigen dabei sowohl bei den Fortzügen wie bei den Zuzügen auf den höchsten Stand der letzten Jahre. Annähernd 3.500 Personen (2012: 3.142) sind 2013 von Bielefeld in die angrenzenden Kommunen gezogen. Das entspricht einer Steigerung von 11,3 %. Die Zuzüge aus den angrenzenden Kommunen nehmen parallel um 5,3 % auf 3.076 (2.921) zu.

Abb. 32 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2004 – 2013

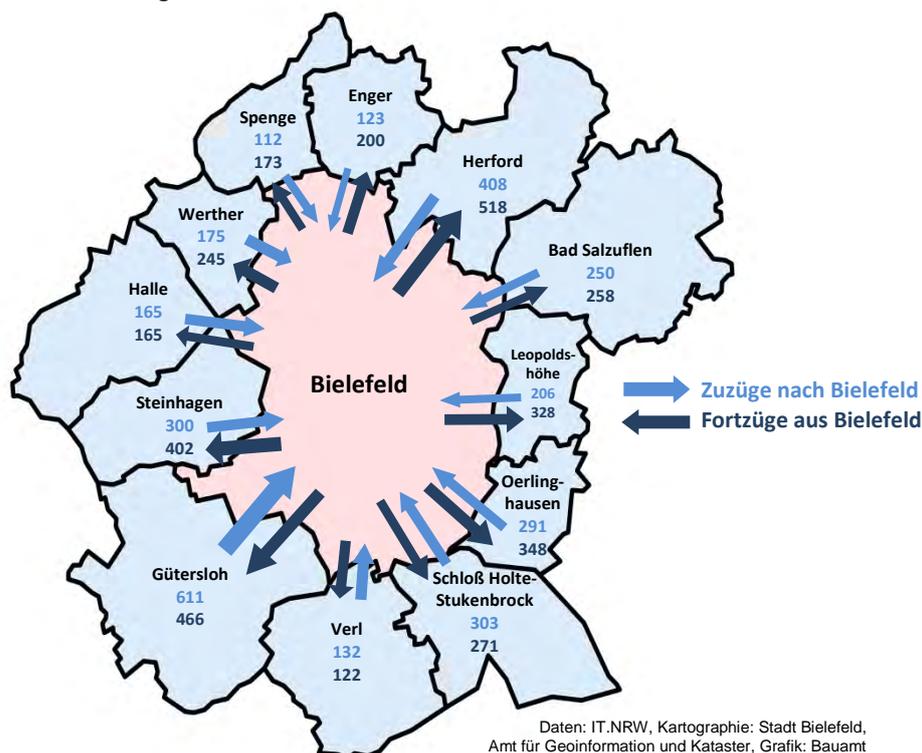


IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Wanderungsgewinne für Bielefeld gibt es 2013 aus Gütersloh, Schloß Holte-Stukenbrock und Verl. Mit Halle und Bad Salzuflen ist die Wanderungsbilanz 2013 weitestgehend ausgewogen.

Die größten Wanderungsverluste hat Bielefeld gegenüber Leopoldshöhe, Herford und Steinhagen. Tab. 8 im Anhang zeigt eine komplette Übersicht der Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und den angrenzenden Gemeinden von 2004 bis 2013.

Abb. 33 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2013



4.2 Wohnungsmarktbarometer

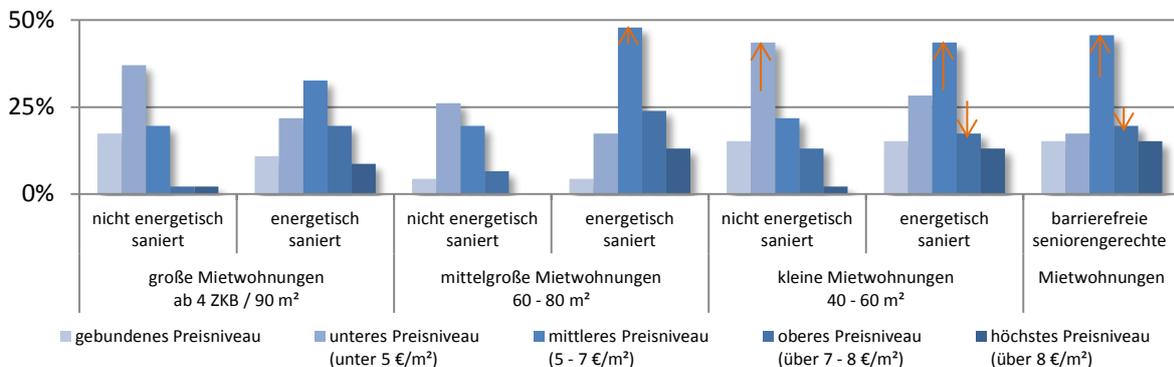
Für das 14. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wird im Frühjahr 2014 die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigentum bei über 100 Akteuren, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per eMail-Befragung abgefragt.

Die Schwerpunkte bei der Nachfrage am Mietwohnungsmarkt haben sich aktuell auf kleine Wohnungen und barrierefreie Wohnungen verschoben. Dabei werden energetisch sanierte Objekten und seniorengerechte Mietwohnungen mit Mieten bis 7 €/m² am häufigsten nachgefragt. Auch für mittlere Wohnungsgrößen bis 80 m² sieht fast jeder zweite Befragte wie im Vorjahr eine Nachfrage für energetisch sanierte Wohnungen in der Preisklasse bis 7 €/m².

Daneben steigt auch die Nachfrage nach günstigen kleinen und großen Wohnungen (unter 5 €/m²). Im öffentlich geförderten Preissegment wird ebenfalls bei großen und bei kleinen bzw. seniorengerechten Wohnungen eine Nachfrage gesehen. Die Nachfrage im oberen Preissegment konzentriert sich mit einzelnen Reduzierungen wie im Vorjahr auf energetisch sanierte bzw. seniorengerechte Objekte.

Die räumliche Verteilung der Nachfrage zwischen innerstädtischen und stadtteilzentrierten Lagen ist im Mietbereich weiterhin ausgewogen.

Abb. 34 Nachfrage 2014 in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen

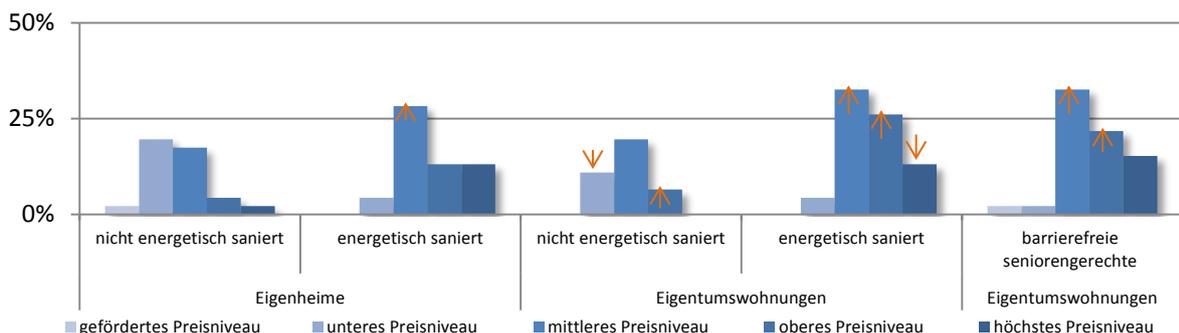


Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2014

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird im mittleren und oberen Preisniveau besser eingeschätzt als im Vorjahr. Das gilt auch für barrierefreie und seniorengerechte Objekte. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im höchsten Preissegment wird etwas geringer beurteilt als 2013.

Für Eigenheime stellte sich die Nachfrage in fast allen Preissegmenten annähernd auf Vorjahresniveau. Jeder dritte Befragte sieht bei energetisch sanierten Eigenheimen eine Nachfrage in den Stadtteilen, jeder fünfte auch in der Innenstadt. Für energetisch sanierte Eigentumswohnungen sehen 35 % der Befragten einen Markt in der Innenstadt und 30 % nennen auch eine stadtteilzentrierte Nachfrage für dieses Segment. Bei seniorengerechten Eigentumswohnungen wird in der Innenstadt von 30 % und stadtteilzentriert von 20 % der Befragten ein Markt gesehen.

Abb. 35 Nachfrage 2014 Eigenheime/Eigentumswohnungen nach Preiskategorien



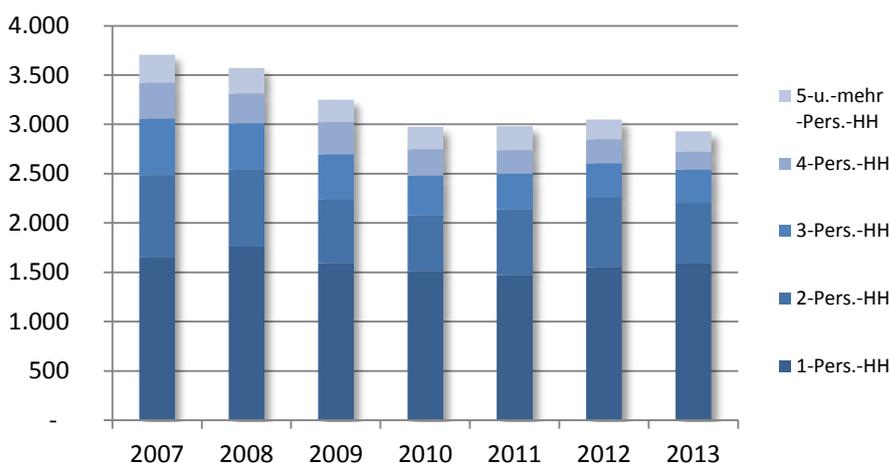
Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2014

4.3 Wohnungssuchende Haushalte

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, sinkt 2013 um 3,9 % auf 2.929 (3.049). Einpersonenhaushalte nehmen dabei um 2,2 % auf 1.598 zu, Zweipersonenhaushalte gehen um 12,3 % auf 615 zurück. Dreipersonenhaushalte nehmen um 3,7 % ab und die Zahl der Vierpersonenhaushalte sinkt um ein Viertel auf 182. Fünf- und Mehrpersonenhaushalte steigen leicht auf 205.

Über die Hälfte der ausgestellten WBS gehen an Einpersonenhaushalte, darunter machen Senioren ein Fünftel aus und Menschen im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII etwa ein Drittel. Bei den Zwei- und Dreipersonenhaushalten sind jeweils 56 % im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII, bei Vier- und Mehrpersonenhaushalten 80 bzw. 83 %.

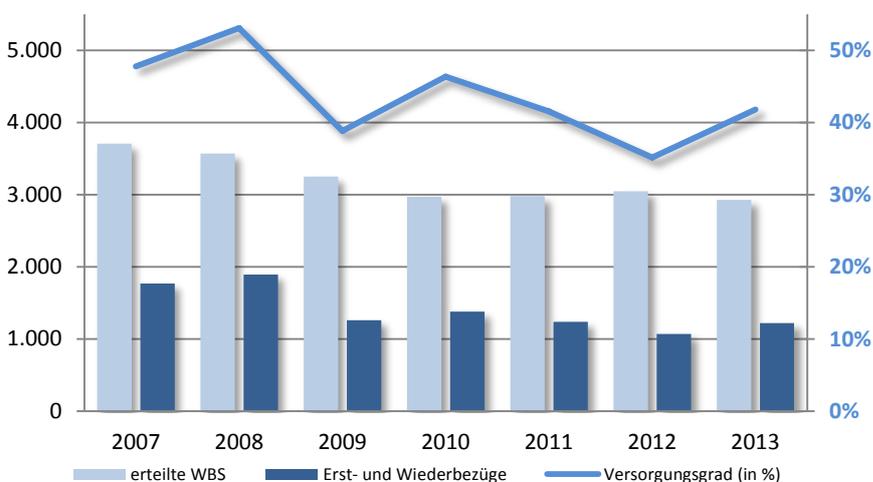
Abb. 36 Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2007 - 2013



Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Der Versorgungsgrad, der sich aus der Zahl der wohnungssuchenden Haushalte und den Erst- und Wiederbezügen von Sozialwohnungen errechnet, ist 2013 wieder auf 42 % (35 %) gestiegen. Neben der leichten Abnahme der WBS ist die Zahl der Wiederbezüge von bestehenden Sozialwohnungen 2013 auf 1.053 (907) gestiegen, hinzu kommen 171 Erstbezüge im Neubau.

Abb. 37 Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2007 - 2013



Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Versorgungsgrad steigt auf 42 %

Haushalte, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, werden von der Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung der Stadt Bielefeld beraten und betreut. Die Fachstelle unterstützt betroffene Haushalte beim dauerhaften Erhalt ihrer vorhandenen Wohnung.⁷

⁷ Ausführlicher Jahresbericht der Fachstelle unter: www.bielefeld.de/de/rv/ds_stadtverwaltung/zdjsw/zdfh/wot.html

4.4 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften

Die Zahl der hilfebedürftigen Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist 2013 in Bielefeld auf insgesamt 35.561 (35.167) leicht gestiegen. Der Anteil an der Bielefelder Bevölkerung bleibt gleichzeitig stabil bei 10,8 %. Es gibt 2013 rd. 18.000 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.

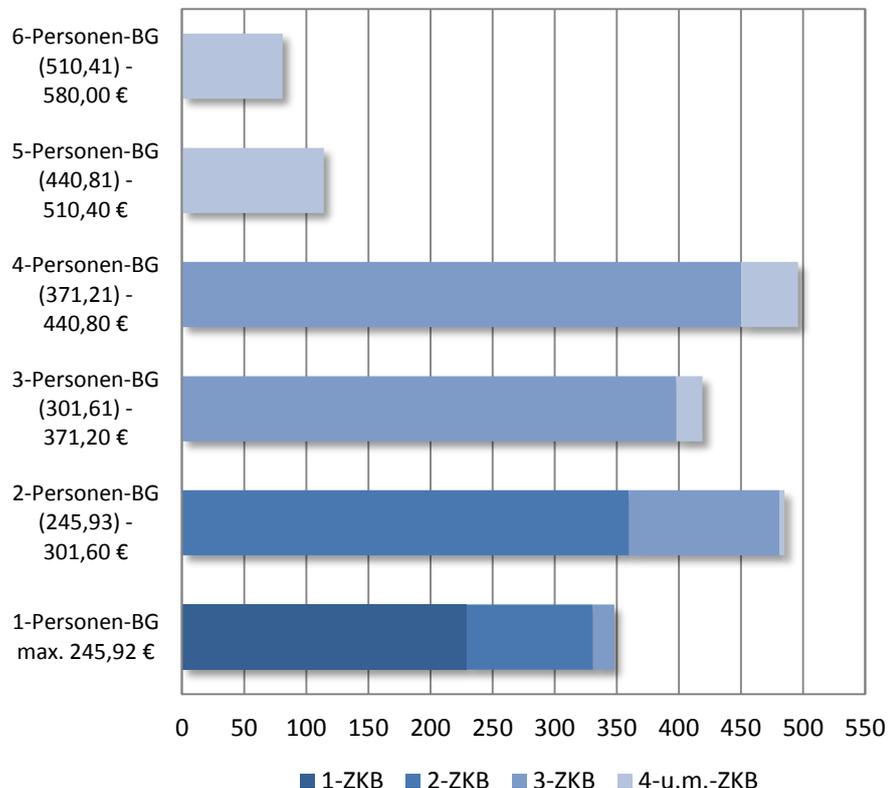
Die Stadt Bielefeld trägt für Bezieher des Arbeitslosengeldes II die angemessenen Kosten für Unterkunft (KdU) und Heizung. Der aktuelle Grenzwert liegt bei 4,64 €/m² im Monat (netto kalt, angemessene Mietobergrenze je Personenanzahl s. u.)

Eine neue Auswertung der empirica-Preisdatenbank (vgl. Kap. 3.5) von über 5.000 Mietwohnungsinseraten am Bielefelder Mietwohnungsmarkt ergibt ein differenziertes Bild der im Rahmen dieser KdU-Grenzen angebotenen Wohnungen. Insgesamt fallen aktuell rd. 40 % der ausgewerteten Mietinsetrate unter die KdU-Grenzwerte für die einzelnen Haushaltsgrößen.

Die rd. 1.950 in diesen Preisgrenzen angebotenen Wohnungen teilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Haushaltsgrößen auf: für Ein-Personen-Haushalte im ALG II-Bezug werden danach rd. 350 Ein- und Zwei- und Dreizimmerwohnungen angeboten, für 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften 485 Zwei- bzw. Drei-Zimmerwohnungen. Für Haushalte mit drei Personen gibt es 419 Angebote, für vier Personen (bei reduzierter Raumanzahl) rd. 500. Für fünfköpfige Bedarfsgemeinschaften stehen 114 Angebote, für sechsköpfige Haushalte zusätzlich 81 Angebote in den jeweiligen Preissegmenten am Markt zur Verfügung.

Der Klimabonus und andere Ausnahmetatbestände im Zusammenhang der KdU-Grenzen führen dazu, dass darüber hinaus weiterer Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht.

Abb. 38 Mietangebote u. a. für Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II (nach Produktmethode, angemessene Gesamtmiete, netto kalt)



4.5 Wohnen ohne Barrieren

Die Zahl der in Bielefeld lebenden Menschen, die heute 70 Jahre oder älter sind, ist 2013 um 6 % auf 51.665 (48.732) gestiegen. Es gibt jetzt rund 36.800 Haushalte mit Menschen in dieser Altersstufe, das sind 22,5 % aller Bielefelder Haushalte. Mit dem demographischen Wandel wird diese Zahl weiter zunehmen. Schätzungsweise haben ca. 80 % der Seniorinnen und Senioren in dieser Altersgruppe einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Durch ein breites Angebot von komplementären Dienstleistungen wie mobile soziale Dienste, Mahlzeitendienste, Hausnotruf und diverse Beratungsangebote wird der Verbleib älterer Menschen in den eigenen vier Wänden in Bielefeld intensiv unterstützt. Neben einer Vielzahl von ambulanten Pflegediensten ermöglichen zudem 14 Tagespflegeeinrichtungen mit inzwischen 182 Plätzen den Verbleib in der häuslichen Umgebung. Die Stadt Bielefeld unterstützt zudem Seniorenhaushalte, die auf Grund-sicherung angewiesen sind, durch verschiedene individuelle Hilfen dabei, im Alter in der vertrauten Wohnung bleiben zu können.

Außerdem fördert die Wohnungsbauförderung der Stadt Bielefeld seniorengerechte barrierefreie Neubauwohnungen und Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Rahmen des Wohnraumförderprogramms des Landes NRW. Somit entstehen jedes Jahr standortgerecht weitere für Senioren geeignete barrierefreie Wohnungen, die auch für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar sind. Neben reinen Seniorenwohnobjekten werden in diesem Zusammenhang auch generationenübergreifende Wohnprojekte gefördert. Die Bielefelder Wohnungswirtschaft sowie verschiedene Investoren realisieren z. Zt. weitere Seniorenwohnobjekte. Im Rahmen des Bielefelder Modells der BGW, aber auch bei anderen Projekten werden geförderte Wohnungen mit frei finanzierten Wohnungen kombiniert, um einseitige Bewohnerstrukturen zu verhindern.

In Bielefeld gibt es aktuell mindestens 2.574 barrierefreie und barrierearme Wohnungen für Senioren⁸, davon rd. 1.260 öffentlich gefördert. Außerdem existieren am Markt noch diverse „Altenwohnungen“, die nicht immer barrierearm ausgestattet sind. Hier besteht ein Bedarf für Anpassungsmaßnahmen nach heutigen Standards.

2.574 seniorengerechte Wohnungen

Tab. 5 Wohnungen für Senioren, Alten-/Pflegeheimplätze, rollstuhlgerechte Wohnungen/Vermittlungen/Interessenten in den Stadtbezirken

2013	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
öff. geförd. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	329	78	-	350	55	23	189	46	68	118	1.256
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	438	123	-	229	-	136	125	138	76	53	1.318
Pflegeplätze in Heimen und Pflegewohngruppen	686	599	218	416	76	120	268	306	415	97	3.201
öffentlich geförderte WE für Rollstuhlfahrer	88	11	16	22	18	6	42	50	10	15	278
vermittelte rollstuhlgerechte WE	6	-	-	3	-	-	3	5	-	3	20
Interessenten für rollstuhlgerechte WE am 31.12.2013	81 ⁹	2	-	7	-	3	7	3	5	-	108

Daten: Stadt Bielefeld, Pflege- und Wohnberatung, Bauamt

Hinzu kommen in Bielefeld rd. 3.200 Pflegeplätze in Heimen und Pflege-wohngruppen, die alten, pflegebedürftigen Menschen ein Zuhause für ihre letzte Lebensphase bieten. Der aktuelle Bedarf an Pflegeplätzen ist in Bielefeld durch die vorhandenen Einrichtungen weitestgehend gedeckt.

⁸ Bei frei finanzierten Wohnungen basieren die Angaben zur Barrierefreiheit auf Daten der Wohnungseigentümer.
⁹ Die 43 Bewerber ohne konkreten Wunschbezirk werden dem Stadtbezirk Mitte zugeordnet.



GUT GEBAUT

Hier gibt's Wohn-Qualität zum Wohlfühlen und zahlreiche Serviceangebote bei bezahlbaren Preisen.

gbb – Wohnfühlen im Bielefelder Süden.

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
Brackwede e.G.**

Kirchweg 11, 33647 Bielefeld

fon 05 21.9 42 74 -0

www.gbb-brackwede.de

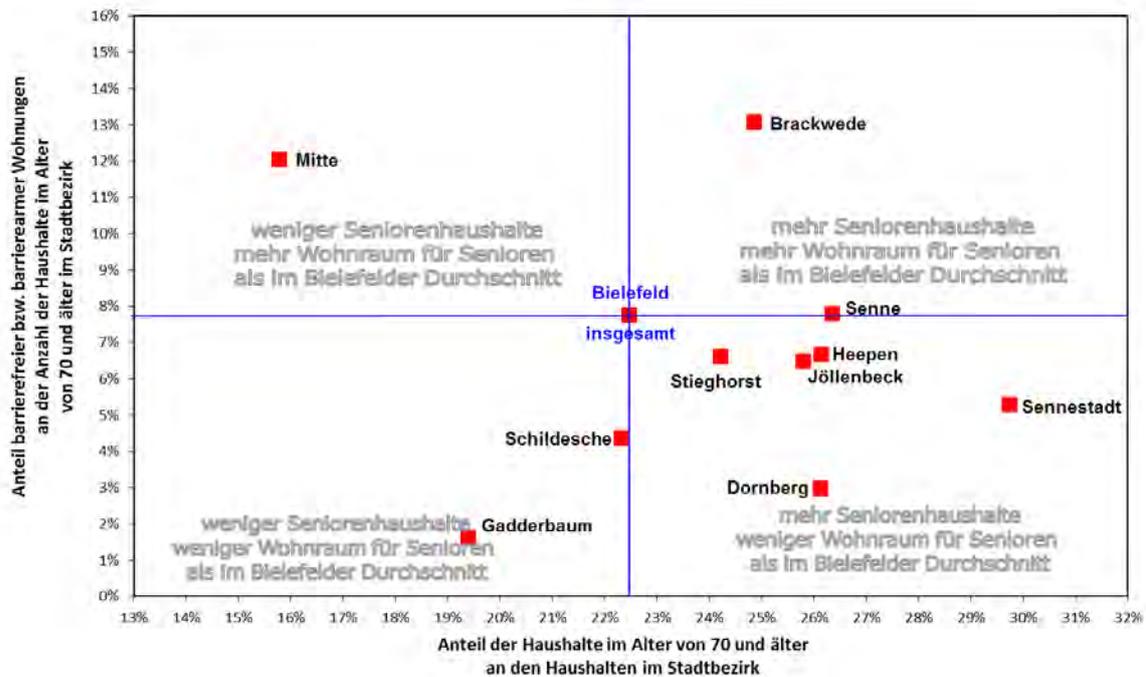


Das Pestel-Institut rechnet in einer bundesweiten Studie mittelfristig mit einem Bedarf von seniorengerechten barrierearmen Wohneinheiten für 20 % der Haushalte mit über 70-jährigen.

In Bielefeld liegt diese Versorgungsquote 2013 bei 7,8 %. Das ist ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr auf Grund der zunehmenden Zahl der über 70-jährigen. In den einzelnen Stadtbezirken differiert der Anteil seniorengerechter Wohnungen an den Seniorenhaushalten sehr deutlich und folgt nicht immer dem Anteil dieser Haushalte.

**Versorgungs-
quote
bei 7,8 %**

Abb. 39 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 Statistik¹⁰, Bauamt, eigene Berechnungen Grafik: Bauamt

- Brackwede hat weiterhin den höchsten Versorgungsgrad für gut 13 % der Haushalte von über 70-jährigen, für die seniorengerechter Wohnraum zur Verfügung steht (ca. 600 WE).
- Der Stadtbezirk Mitte bietet die meisten barrierearmen Wohnungen (ca. 850 WE). Damit können rund 12 % der Seniorenhaushalte im Stadtbezirk versorgt werden.
- In Senne liegt die aktuelle Versorgungsquote mit 7,8 % genau im Bielefelder Durchschnitt (186 WE).
- Stieghorst, Jöllenberg und Heepen liegen etwa einen Prozentpunkt unter dem Bielefelder Durchschnitt, wobei Heepen den größten Zuwachs an seniorengerechten Wohnformen aufweist.
- Sennestadt hat mit annähernd 30 % den höchsten Anteil von über 70-jährigen Haushalten. Für 5,3 % dieser Haushalte gibt es barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen.
- In Schildesche gibt es jetzt ca. 210 seniorengerechte Wohnungen, der Versorgungsgrad liegt bei 4,4 %
- Dornberg bleibt mit nur 3 % unterversorgt mit seniorengerechten Wohnformen.
- Gadderbaum hat mit den zahlreichen Einrichtungen der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel eine Sonderstellung und ist an dieser Stelle nur nachrichtlich erwähnt.

¹⁰ Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Bielefeld zum 31.12.2013; eigene Schätzungen zu den Haushalten (ohne Gemeinschaftsunterkünfte) nach HHGen; erstellt im Oktober 2014 vom Amt für Demographie und Statistik

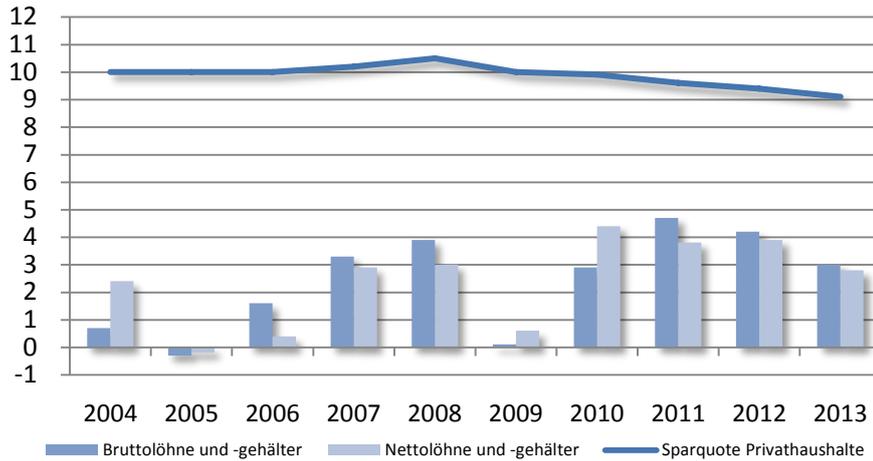
4.6 Monetäre Aspekte

Einkommensentwicklung

Die Neubildung von Haushalten wird u.a. durch die Entwicklung der verfügbaren Einkommen beeinflusst. In den letzten vier Jahren haben sich die Einkommen in Deutschland positiv entwickelt. Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2013 im Bundesdurchschnitt jedoch weniger stark als zuvor: 3,0 % (4,2 %). Die Nettolöhne und -gehälter haben 2013 im Schnitt um 2,8 % zugenommen. Das ist über einen Prozentpunkt weniger als ein Jahr zuvor (3,9 %).

Abb. 40 Entwicklung der Einkommen¹¹ und der Sparquote der privaten Haushalte in Prozent 2004 - 2013

Sparquote sinkt auf 9 Prozent



Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

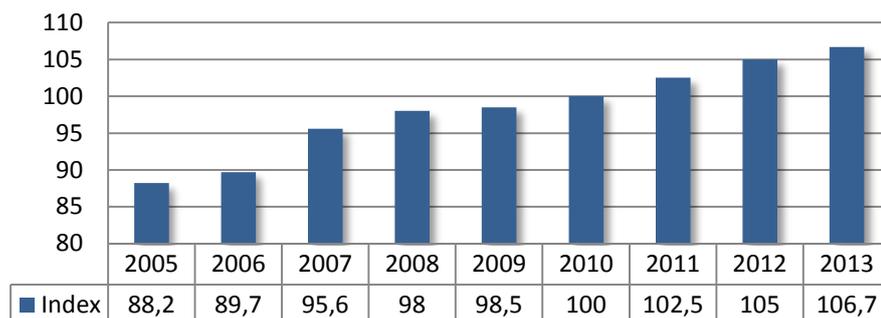
Zur Ermittlung der Sparquote werden die Ersparnisse ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen gesetzt. Sparquoten sind damit sowohl abhängig von der Einkommensentwicklung als auch von Erwartungen über die Zukunft und schwanken im Zeitablauf. Mit der Finanzkrise 2008 hatte die bundesweite Sparquote der privaten Haushalte den Höchststand der letzten zehn Jahre von 10,5 % erreicht. Die aktuelle Sparquote von 9,1 % ist gegenüber den Vorjahren deutlich gesunken und stellt einen neuen Tiefpunkt dieser Zeitreihe dar. Die Einkommensentwicklung und die Sparquote in Bielefeld werden insgesamt ähnlich eingeschätzt.

Preisindex

Der Preisindex für Bauleistungen für Wohngebäude in NRW wird viermal im Jahr bei rd. 570 Unternehmen durch IT.NRW ermittelt. Die Zunahme der Preise hat sich 2013 von rd. 2,5 % p.a. in 2011 und 2012 auf 1,6 % verlangsamt. Seit Einführung der Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 sind die Baukosten hiernach insgesamt um 11,6 % gestiegen. Die Gründe liegen primär bei höheren energetischen Mindeststandards und Kostensteigerungen bei Energie und Baustoffen.

Baukosten steigen langsamer

Abb. 41 Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW – 2013



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

¹¹ Bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Preisniveau

Das Bielefelder Preisniveau für neuere Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt sich 2013 laut Grundstückmarktbericht uneinheitlich. Der Gesamtkaufpreis inkl. Bodenwert liegt durchschnittlich für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 2000 bei 305.000 € (330.000 €). Für Doppel- und Reihenhäuser ab Baujahr 2000 werden z. Zt. im Durchschnitt 245.000 € (275.000 €)¹² inkl. Bodenwert gezahlt.

Neugebaute Eigentumswohnungen werden 2013 im Mittel bei normaler Ausstattung und einem Bodenrichtwert von 300 €/m² für 2.250 €/m² (2.300 €/m²) verkauft. Die Preisspanne von +/-350 €/m² ist dabei 100 € höher als im Vorjahr. Die folgende Tabelle zeigt zur besseren Vergleichbarkeit Preise und Preisspannen pro Quadratmeter ohne Bodenwert im Vergleich zum Vorjahr. Weitere Informationen gibt es im Kap. 3.6 Analyse der Angebote am Immobilienmarkt.

Tab. 6 Preise für Eigenheime¹³ (Baujahresklasse ab 2000) und Neubaueigentumswohnungen in Bielefeld 2012/2013

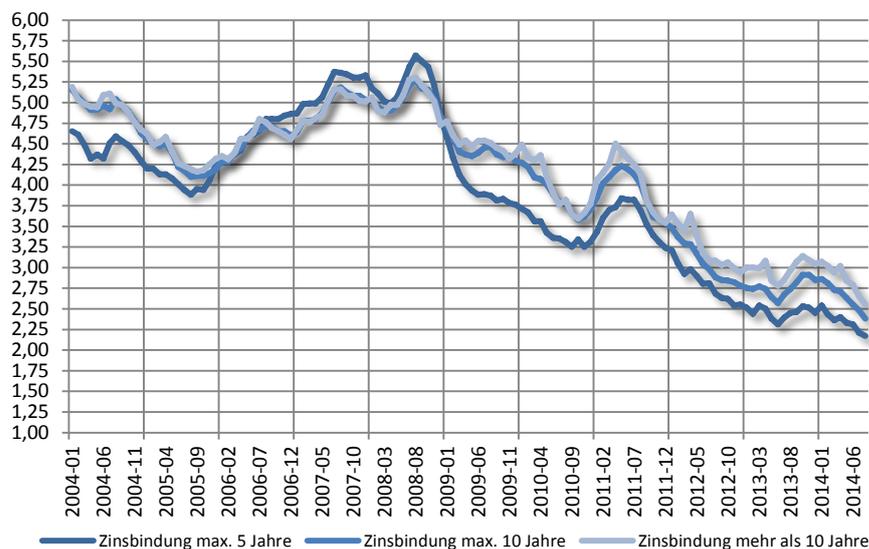
Gebäudeart	2012 Preis/m ² Wohnfläche	2013 Preis/m ² Wohnfläche	
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.550 € (+/- 200 €)	1.600 € (+/- 300 €)	↗
Doppelhaushälften Reihenhäuser	1.500 € (+/- 250 €)	1.400 € (+/- 250 €)	↘
Eigentumswohnungen (Neubau, normale Ausstattung, Bodenrichtwert von 300 €/m ²)	2.300 € (+/- 250 €)	2.250 € (+/- 350 €)	→

Grundstückmarktberichte 2013 und 2014 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Zinsniveau

Noch nie konnten sich Bauwillige zu solch günstigen Hypothekenzinssätzen ihren Traum vom Eigenheim erfüllen. Bundesweit liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite im August 2014 mit einer max. fünfjährigen Zinsbindung im Mittel bei 2,17 % und mit max. 10-jähriger Zinsbindung bei 2,38 %. Für den Verbraucher ist dieses historisch niedrige Zinsniveau weiterhin ein positiver Nebeneffekt der Finanz- und Wirtschaftskrise und ein deutlicher Anreiz zur Schaffung von Eigentum.

Abb. 42 Durchschnittliche Effektivzinssätze in Prozent 01/2004 – 08/2014 (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte)



Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

Kein Ende der Talfahrt in Sicht

¹² Weitere Informationen gibt es im Internet unter: www.gutachterausschuss.bielefeld.de/ga/produkte.php
¹³ Durchschnittswert, ohne Bodenwert

5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken



Die Marktsituationen in den einzelnen Stadtbezirken Bielefelds sind z. T. sehr unterschiedlich. Daher werden hier diverse wohnungsmarktrelevante Kennzahlen für jeden Stadtbezirk im Vergleich zur Gesamtstadt dargestellt.

Detaillierte Informationen zur Bevölkerungsstruktur und zum Arbeitsmarkt in den einzelnen Stadtbezirken bieten zudem die Steckbriefe des Amtes für Demographie und Statistik der Stadt Bielefeld, die im Internet veröffentlicht sind:

www.bielefeld.de/de/rv/ds_stadtverwaltung/ads/stk/biz/

Erläuterungen der Kennzahlen:

Bevölkerung/Haushalte

Neben Basisdaten wie Fläche, Einwohnerzahlen¹⁴ und Bevölkerungsdichte werden auch die Haushalte 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.

Mietpreise

Zusätzlich sind an dieser Stelle die Ergebnisse der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), die hier den durchschnittlich angebotenen Mietpreis und den mittleren Kaufpreis für bestehende Miet- bzw. Eigentumswohnungen dokumentieren. Neu hinzugekommen sind diesem Zusammenhang die aktuellen Mieten öffentlich geförderter Wohnungen.

Wohnungsbestände/Leerstand

Wie bisher wird die Gesamtzahl der Wohneinheiten abgebildet. Hinzu kommen die aktuelle Anzahl und der jeweilige prozentuale Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen. Auch die strukturelle Leerstandsquote für dauerhaft leerstehende Wohneinheiten wird beschrieben. Der Bestand an barrierefreien bzw. barrierearmen öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen für Senioren ist pro Stadtbezirk dargestellt. Das gleiche gilt für den Bestand und die Vermittlungen von rollstuhlgerechten Wohnungen sowie die Zahl der Interessierten an entsprechenden Wohnungen.

Bodenrichtwerte/Kauffälle

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

Alle Stadtbezirke im Überblick: in Tab. 7 im Anhang befindet sich eine komplette Übersicht aller Indikatoren in sämtlichen Stadtbezirken.

¹⁴ Die Summe der Einwohner in den Stadtbezirken differiert im Vergleich zu den IT.NRW-Zahlen (vgl. Kap. 4.1) verfahrensbedingt um rd. 800 auf Grund unterschiedlicher Datengrundlagen. In den Tabellen sind Daten vom Einwohnermelderegister nach Aufbereitung vom Amt für Demographie und Statistik aufgeführt. Die amtliche Bevölkerungszahl für Bielefeld von IT.NRW ist Ergebnis der Fortschreibung vom Zensus 2011.



Stadtbezirk Mitte

Die Bevölkerungszahl im Stadtbezirk Mitte steigt weiter. Ende 2013 leben hier rd. 77.700 (77.051) Einwohner/innen in rd. 45.000 Haushalten. Die Einwohnerzahl in Mitte ist damit in zwei Jahren um über 1.200 gestiegen.

Das durchschnittliche Alter im Stadtbezirk Mitte liegt mit 40,9 Jahren zwei Jahre unter dem gesamtstädtischen Wert. Jugend- und Altenquotient bleiben in Mitte dabei weiterhin deutlich geringer als in Bielefeld.

Die durchschnittlich angebotene Miete für Bestandswohnungen liegt mit 6,50 €/m² über dem Bielefelder Durchschnitt. Die Miete für öffentlich geförderten Mietwohnungen bewegt sich mit 4,65 €/m² genau im städtischen Durchschnitt. Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen nimmt in Mitte leicht zu: 2.470 WE (Vorjahr: 2.459). Der entsprechende Anteil beträgt 6 % aller Wohneinheiten im Stadtbezirk.

Die strukturelle Leerstandsquote steigt auf 1,8 % und liegt damit 0,7 Prozentpunkte über dem niedrigen Wert der Gesamtstadt.

767 Wohnungen für Senioren sind barrierefrei bzw. barrierearm ausgestattet, davon 43 % öffentlich gefördert. Der Anteil barrierefreier Wohnungen wächst damit in Mitte auf 2,1 % und liegt damit über dem Bielefelder Durchschnittswert von 1,7 %.

Die Zahl der Kauffälle bei unbebauten Grundstücken steigt leicht auf 38 (35). Auch bei bebauten Grundstücken nehmen die Kauffälle etwas zu: 226 (217). Eigentumswohnungen werden ebenfalls mehr verkauft: 433 (411).

Die moderat zunehmenden Bodenrichtwerte unterliegen in Mitte im individuellen Wohnungsbau naturgemäß der größten Schwankungsbreite: 160 - 390 €/m². Im Geschosswohnungsbau schwanken die Bodenrichtwerte in Mitte aktuell zwischen 235 und 350 €/m².

2013	Mitte	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	18,5	257,9
Bevölkerungsdichte	4.192	1.272
Bevölkerung insgesamt	77.683	328.011
Haushalte insgesamt	44.992	163.706
Durchschnittsalter	40,9	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21je 100 Pers. von 21bis59</small>	28,2	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60je 100 Pers. von 21bis59</small>	33,9	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75je 100 Pers. von 40 bis59</small>	31,1	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	41.073	163.777
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	6,50 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,65 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.381 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	2.470	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	6,0%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	1,8%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	329	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	438	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	767	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	88	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,1%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	6	20
Interessenten rollstuhlger. WE	81	108
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	38	384
bebaute Grundstücke	226	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	433	1.415
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	160 - 390	145 - 390
Geschosswohnungsbau	235 - 350	150 - 350

Daten:
Amt für Demographie und Statistik, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Sozialamt, Grundstückmarktbericht 2014, eigene Berechnungen

2013	Schildesche	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	11,0	257,9
Bevölkerungsdichte	3.728	1.272
Bevölkerung insgesamt	40.824	328.011
Haushalte insgesamt	21.826	163.706
Durchschnittsalter	43,2	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21je 100 Pers. von 21bis59</small>	33,6	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60je 100 Pers. von 40bis59</small>	47,2	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75je 100 Pers. von 40bis59</small>	41,2	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	20.986	163.777
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	6,38 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,83 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.494 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	821	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	3,9%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	1,5%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	78	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	123	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	201	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	11	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,0%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	20
Interessenten rollstuhlgerechte WE	2	108
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	36	384
bebaute Grundstücke	130	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	222	1.415
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	270 - 300	145 - 390
Geschosswohnungsbau	250 - 320	150 - 350

Daten:
Amt für Demographie und Statistik, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Sozialamt, Grundstückmarktbericht 2014, eigene Berechnungen

Schildesche



Die Einwohnerzahl von Schildesche wächst weiter auf 40.824 (40.636), die Zahl der Haushalte auf 21.826 (21.437).

Das Durchschnittsalter liegt in Schildesche unverändert bei 43,2 Jahren, der Jugendquotient liegt deutlich unter dem Bielefelder Durchschnitt, der Altenquotient von 47,2 gleicht nahezu dem stadtweiten Wert.

Im Durchschnitt werden bestehende Mietwohnungen hier für 6,38 €/m² angeboten. Die Angebote für bestehende Eigentumswohnungen sind hier im Mittel 240 €/m² höher als im städtischen Durchschnitt. Die Miete für öffentlich geförderten Mietwohnungen liegt im Mittel bei 4,83 €/m² und damit über dem Durchschnitt in diesem Marktsegment. Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist leicht rückläufig: 821 WE mit Mietbindung (835) entsprechen einem Anteil von 3,9 % aller Wohneinheiten in Schildesche.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote liegt unverändert mit 1,5 % etwas über dem Bielefelder Durchschnitt.

Es gibt in Schildesche rd. 200 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, davon etwa jede dritte öffentlich gefördert. Das entspricht einem Anteil von 1,0 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken (36) ist auf Vorjahresniveau. Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum werden in Schildesche 2013 fast 10 % weniger verkauft: 222 verkaufte ETW gegenüber 242 im Vorjahr, 130 WE in Wohnhäusern gegenüber 140 in 2012.

Die Spannen der Bodenrichtwerte steigen weiter und liegen im individuellen Wohnungsbau zwischen 270 - 300 €/m² und im Geschosswohnungsbau zwischen 250 - 320 €/m².



Gadderbaum

Der Stadtbezirk Gadderbaum nimmt durch die zahlreichen Einrichtungen der von Bodelschwingschen 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, einer Einwohnerzahl von 10.238 und rd. 5.100 Haushalten ist Gadderbaum der kleinste Stadtbezirk in Bielefeld. Die Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Das Durchschnittsalter liegt mit 44,8 Jahren weiterhin fast zwei Jahre über dem Bielefelder Wert. Der Jugendquotient liegt unter, der Altenquotient über dem städtischen Mittelwert.

Der mittlere angebotene Mietpreis von 6,73 €/m² für Bestandswohnungen ist leicht rückläufig. Er liegt aber noch 0,64 €/m² über dem Bielefelder Durchschnitt. Öffentlich geförderten Wohnungen werden hier im Mittel aktuell für 4,31 €/m² vermietet. Gadderbaum verfügt mit 2,6 % über den niedrigsten Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen aller Stadtbezirke.

Eigentumswohnungen werden hier z.Zt. im Mittel für 1.334 €/m² (1.552 €/m²) angeboten, 80 €/m² mehr als im Bielefelder Durchschnitt.

Die strukturelle Leerstandsquote entspricht mit niedrigen 1,1 % genau dem Wert für die Gesamtstadt.

Die Kauffälle verteilen sich in Gadderbaum 2013 auf 32 (34) bebaute und 6 (22) nicht bebaute Grundstücke. Mit 28 Verkäufen werden 2013 deutlich weniger Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum verkauft als im Vorjahr (38).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau steigen weiter auf 230 - 360 €/m² und liegen weiterhin im oberen Drittel von Bielefeld. Für den Geschosswohnungsbau steigt der Bodenrichtwert auf 290 €/m².

2013	Gadderbaum	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	8,7	257,9
Bevölkerungsdichte	1.182	1.272
Bevölkerung insgesamt	10.238	328.011
Haushalte insgesamt	5.113	163.706
Durchschnittsalter	44,8	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21je 100 Pers. von 21bis59</small>	34,6	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60je 100 Pers. von 21bis59</small>	49,6	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75je 100 Pers. von 40 bis59</small>	35,6	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	4.741	163.777
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	6,73 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,31 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.334 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	121	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	2,6%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	1,1%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	-	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	-	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	0	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	16	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,3%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	20
Interessenten rollstuhlgerechte WE	-	108
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	6	384
bebaute Grundstücke	32	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	28	1.415
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	230 - 360	145 - 390
Geschosswohnungsbau	290	150 - 350

Daten:
Amt für Demographie und Statistik, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Sozialamt, Grundstückmarktbericht 2014, eigene Berechnungen

2013	Brackwede	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	38,2	257,9
Bevölkerungsdichte	1.011	1.272
Bevölkerung insgesamt	38.575	328.011
Haushalte insgesamt	18.519	163.706
Durchschnittsalter	43,9	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21 je 100 Pers. von 21 bis 59</small>	39,1	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60 je 100 Pers. von 21 bis 59</small>	52,2	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59</small>	38,6	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	18.218	163.777
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	5,71 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,76 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.136 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	1.391	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	7,6%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	0,8%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	350	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	229	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	579	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	22	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	3,3%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	3	20
Interessenten rollstuhlgerechte WE	7	108
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	47	384
bebaute Grundstücke	165	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	148	1.415
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	145 - 320	145 - 390
Geschosswohnungsbau	180 - 320	150 - 350

Daten:
Amt für Demographie und Statistik, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Sozialamt, Grundstückmarktbericht 2014, eigene Berechnungen

Brackwede



Im Stadtbezirk Brackwede nimmt die Bevölkerungszahl mit 38.575 (38.494) in rd. 18.500 Haushalten weiter zu. Das Durchschnittsalter von 43,9 Jahren ist fast ein Jahr höher als in Bielefeld. Der Jugendquotient liegt über dem städtischen Durchschnitt, der Altenquotient ebenso.

Die durchschnittlich angebotene Miete ist hier mit 5,71 €/m² weiterhin niedriger als im Bielefelder Durchschnitt. Öffentlich geförderte Wohnungen werden hier aktuell für 4,76 €/m² vermietet. Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist mit 1.391 (1.438) leicht rückläufig, der Anteil geht auf 7,6 % des Wohnungsbestandes im Stadtbezirk zurück.

Die strukturelle Leerstandsquote schrumpft auf sehr niedrige 0,8 % und bleibt unter dem städtischen Durchschnitt.

Für Senioren stehen rd. 580 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen zur Verfügung, darunter sind 350 öffentlich gefördert. 3,3 % des Wohnungsbestandes ist somit nach heutigen Kriterien seniorengerecht. Das ist mit Abstand der höchste Wert aller Stadtbezirke und annähernd doppelt so hoch wie im Bielefelder Durchschnitt.

In Brackwede werden 2013 165 (176) bebaute und 47 (57) nicht bebaute Grundstücke verkauft. Die Zahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum steigt dagegen 2013 deutlich auf 148 (112).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau nehmen in Brackwede ebenfalls zu auf aktuell 145 - 320 €/m² und im Geschosswohnungsbau auf 180 - 320 €/m².



Dornberg

Im Stadtbezirk Dornberg leben nahezu unverändert 19.081 Einwohner/innen. Das Durchschnittsalter von 45,2 Jahren liegt gut zwei Jahre über dem Bielefelder Wert. Der Jugendquotient liegt unter, der Altenquotient deutlich über dem städtischen Mittelwert.

Der durchschnittlich angebotene Mietpreis ist in Dornberg mit 6,83 €/m² um 0,50 €/m² gegenüber dem Vorjahr gestiegen und liegt deutlich höher als im Bielefelder Durchschnitt. Der Abstand zu öffentlich geförderten Wohnungen, die hier aktuell im Mittel für 4,57 €/m² vermietet werden, ist in Dornberg besonders groß.

5,8 % der Wohnungen (517) sind öffentlich gefördert, 30 mehr als ein Jahr zuvor. Darunter sind 55 barrierearme Wohnungen für Senioren und 18 rollstuhlgerechte Wohnungen.

Eigentumswohnungen werden hier im Mittel aktuell für rd. 1.505 €/m² und damit für mehr als 250 €/m² über dem städtischen Durchschnitt angeboten.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote liegt unverändert mit nur 0,5 % nicht einmal mehr halb so hoch wie in der Gesamtstadt.

Die Entwicklung der Kauffälle ist 2013 in Dornberg zweigeteilt: mit 21 werden weniger unbebaute Grundstücke (26) verkauft, gleichzeitig steigt die Zahl der verkauften bebauten Grundstücke auf 96 (64) und die Verkäufe von Eigentumswohnungen auf 86 (77).

Die Bodenrichtwerte liegen leicht zunehmend im individuellen Wohnungsbau zwischen 240 und 360 €/m² und im Geschosswohnungsbau bei 215 €/m².

2013	Dornberg	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	29,1	257,9
Bevölkerungsdichte	657	1.272
Bevölkerung insgesamt	19.081	328.011
Haushalte insgesamt	9.431	163.706
Durchschnittsalter	45,2	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21je 100 Pers. von 21bis59</small>	36,0	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60je 100 Pers. von 21bis59</small>	56,5	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75je 100 Pers. von 40bis59</small>	38,9	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	8.911	163.777
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	6,83 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,57 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.505 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	517	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	5,8%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	0,5%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	55	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	-	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	55	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	18	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,8%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	20
Interessenten rollstuhlgerechte WE	-	108
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	21	384
bebaute Grundstücke	96	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	86	1.415
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	240 - 360	145 - 390
Geschosswohnungsbau	215	150 - 350

Daten:
Amt für Demographie und Statistik, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Sozialamt, Grundstückmarktbericht 2014, eigene Berechnungen

2013	Jölllenbeck	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	29,7	257,9
Bevölkerungsdichte	738	1.272
Bevölkerung insgesamt	21.925	328.011
Haushalte insgesamt	9.869	163.706
Durchschnittsalter	43,9	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21je 100 Pers. von 21bis59</small>	42,5	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60je 100 Pers. von 21bis59</small>	53,5	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75je 100 Pers. von 40bis59</small>	33,5	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	9.411	163.777
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	5,65 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,51 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.392 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	768	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	8,2%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	0,5%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	23	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	136	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	159	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	6	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,8%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	20
Interessenten rollstuhlgerechte WE	3	108
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	45	384
bebaute Grundstücke	77	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	58	1.415
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	215 - 260	145 - 390
Geschosswohnungsbau	185 - 210	150 - 350

Daten:
Amt für Demographie und Statistik, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Sozialamt, Grundstückmarktbericht 2014, eigene Berechnungen

Jölllenbeck



In Jölllenbeck steigt die Einwohnerzahl aktuell weiter auf 21.925 Einwohner/innen in rd. 9.870 Haushalten. Das Durchschnittsalter der Menschen in Jölllenbeck von 43,9 Jahren liegt etwa ein Jahr über dem Bielefelder Wert. Der Jugend- und der Altenquotient sind jedoch deutlich höher als in Bielefeld.

Die durchschnittlich angebotene Miete für Bestandswohnungen steigt in Jölllenbeck um 0,20 €/m² auf 5,65 €/m². Der Mittelwert liegt 0,44 €/m² günstiger als im städtischen Durchschnitt. Die Miete für öffentlich geförderte Wohnungen liegt aktuell bei 4,51 €/m².

Im Stadtbezirk sind unverändert 768 Mietwohnungen öffentlich gefördert, das entspricht einem Anteil von 8,2 %.

Eigentumswohnungen werden dagegen in Jölllenbeck wieder etwas günstiger angeboten: im Schnitt für 1.392 €/m² (1.432 €/m²). Das sind im Mittel annähernd 150 €/m² mehr als in der Gesamtstadt.

Für Senioren gibt es unverändert 159 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, von denen 136 frei finanziert sind. Jölllenbeck liegt mit 1,8 % des Wohnungsbestandes in diesem Segment etwas über dem Bielefelder Durchschnitt.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote schrumpft in Jölllenbeck weiter auf sehr niedrige 0,5 % und liegt deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 1,1 %.

Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke ist auf 77 (95) gefallen. Nicht bebaute Grundstücke werden 2013 in Jölllenbeck mit 45 (47) annähernd so viele verkauft wie im Vorjahr. Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum nehmen 2013 leicht zu: 58 Kauffälle gegenüber 52 in 2012.

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau steigen auf 215 bis 260 €/m². Im Geschosswohnungsbau bewegen sie sich zwischen 185 und 210 €/m².



Heepen

Die Einwohnerzahl ist 2013 in Heepen mit 46.684 (46.756) leicht rückläufig. Das Durchschnittsalter liegt mit 42,6 Jahren etwas unter dem Bielefelder Wert. Der Jugendquotient von 46,3 und der Altenquotient von 51,9 sind deutlich höher als in der Gesamtstadt.

Die mittleren angebotenen Mieten liegen hier mit 5,83 €/m² gut 0,30 €/m² über den Vorjahresniveau. Das sind 0,26 €/m² weniger als im städtischen Durchschnitt. Öffentlich geförderte Wohnungen werden im Stadtbezirk Heepen im Mittel für 4,61 €/m² vermietet.

Die Zahl der geförderten Wohnungen mit Mietbindung ist mit 2.718 (3.016) um rd. 10 % zurückgegangen. Der Anteil von 13,5 % an allen Wohneinheiten in Heepen ist dennoch weiterhin der höchste Anteil aller Stadtbezirke.

Eigentumswohnungen werden hier im Mittel für 1.137 €/m² und damit etwas günstiger als im Bielefelder Durchschnitt angeboten.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote ist aktuell mit 0,6 % weiterhin in einem völlig unproblematischen Bereich und deutlich unter dem städtischen Mittelwert.

Aufgrund verschiedener Neubauprojekte gibt es in Heepen inzwischen 314 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren, 189 davon sind öffentlich gefördert. Außerdem stehen aktuell 42 rollstuhlgerechte öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung.

Die Zahl der verkauften bebauten Grundstücke steigt in Heepen 2013 deutlich: 177 gegenüber 124 im Vorjahr. Auch unbebaute Grundstücke werden mit 91 (70) wieder mehr verkauft. Kauffälle bei Eigentumswohnungen steigen auf 156 (133).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich leicht erhöht zwischen 220 und 230 €/m². Im Geschosswohnungsbau steigen sie ebenfalls etwas und liegen zwischen 225 und 270 €/m².

2013	Heepen	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	38,0	257,9
Bevölkerungsdichte	1.228	1.272
Bevölkerung insgesamt	46.684	328.011
Haushalte insgesamt	20.438	163.706
Durchschnittsalter	42,6	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21je 100 Pers. von 21bis59</small>	46,3	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60je 100 Pers. von 21bis59</small>	51,9	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75je 100 Pers. von 40bis59</small>	38,4	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	20.176	163.777
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	5,83 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,61 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.137 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	2.718	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	13,5%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	0,6%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	189	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	125	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	314	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	42	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,8%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	3	20
Interessenten rollstuhlgerechte WE	7	108
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	91	384
bebaute Grundstücke	177	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	156	1.415
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	220 - 230	145 - 390
Geschosswohnungsbau	225 - 270	150 - 350

Daten:
Amt für Demographie und Statistik, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Sozialamt, Grundstückmarktbericht 2014, eigene Berechnungen

2013	Stieghorst	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	27,9	257,9
Bevölkerungsdichte	1.141	1.272
Bevölkerung insgesamt	31.797	328.011
Haushalte insgesamt	14.624	163.706
Durchschnittsalter	42,9	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21je 100 Pers. von 21bis59</small>	42,5	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60je 100 Pers. von 21bis59</small>	50,0	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75je 100 Pers. von 40bis59</small>	36,9	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	14.619	163.777
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	5,93 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,65 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.098 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	1.786	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	12,2%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	0,3%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	46	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	138	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	184	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	50	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,6%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	5	20
Interessenten rollstuhlgerechte WE	3	108
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	43	384
bebaute Grundstücke	99	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	120	1.415
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	190 - 210	145 - 390
Geschosswohnungsbau	185 - 195	150 - 350

Daten:
Amt für Demographie und Statistik, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Sozialamt, Grundstückmarktbericht 2014, eigene Berechnungen

Stieghorst



Im Stadtbezirk Stieghorst ist die Bevölkerungszahl mit rd. 31.800 2013 leicht rückläufig. Das Durchschnittsalter entspricht weiterhin nahezu dem Bielefelder Wert. Der Jugend- und der Altenquotient sind dabei deutlich höher als in Bielefeld.

Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandswohnungen steigt in Stieghorst auf 5,93 €/m² und damit nur noch 0,16 €/m² unter dem Bielefelder Wert. Öffentlich geförderte Wohnungen werden in Stieghorst aktuell im Schnitt für 4,65 €/m² vermietet. 12,2 % der Wohnungen bzw. 1.786 sind öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Mietbindungen. Das sind etwas weniger als im Vorjahr (1.818).

Auch Eigentumswohnungen werden hier im Mittel weiterhin rd. 150 €/m² günstiger angeboten als in der Gesamtstadt.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote ist mit sehr niedrigen 0,3 % nochmals gesunken und ist damit deutlich niedriger als im Bielefelder Durchschnitt.

In Stieghorst gibt es 184 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren, davon sind drei Viertel frei finanziert und ein Viertel öffentlich gefördert. Hinzu kommen 50 öffentlich geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen.

Es werden 99 (98) bebaute und 43 (33) nicht bebaute Grundstücke 2013 in Stieghorst verkauft. Die Zahl von verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum liegt mit 120 (97) Kauffällen deutlich über dem Vorjahresniveau.

Die Bodenrichtwerte steigen in Stieghorst im individuellen Wohnungsbau auf Werte zwischen 190 und 210 €/m² und im Geschosswohnungsbau auf 185 bis 195 €/m².



Sennestadt

Die Bevölkerungszahl steigt 2013 in Sennestadt im zweiten Jahr in Folge auf 21.020 (20.954). Auch die Zahl der Haushalte nimmt zu auf 9.821 (9.677).

Das Durchschnittsalter liegt mit 44,7 Jahren weiterhin über dem Bielefelder Wert. Sennestadt hat mit 61 den mit Abstand höchsten Altenquotienten, der gegenüber dem Vorjahr (62) jedoch gefallen ist. Auch der Jugendquotient nimmt leicht ab mit 44,5 (44,9). Das ist weiterhin der zweithöchste Jugendquotient aller Stadtbezirke.

Mietwohnungen werden hier aktuell durchschnittlich für 5,14 €/m² angeboten. Der Mietpreis liegt damit 0,95 €/m² unter dem Bielefelder Wert. Die Miete für öffentlich geförderte Wohnungen liegt in Sennestadt aktuell im Mittel bei 4,48 €/m². Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen in der Bindung ist mit 680 stabil, das sind 7,4 % aller Wohneinheiten.

Auch Eigentumswohnungen werden in Sennestadt mit rd. 840 €/m² weiterhin etwa ein Drittel günstiger angeboten als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote ist mit 1,0 % auf dem Vorjahresniveau und liegt damit leicht unter dem Bielefelder Wert.

In Sennestadt gibt es inzwischen 144 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren, von denen etwas mehr als die Hälfte frei finanziert sind.

Die Kauffälle von nicht bebauten Grundstücken sind 2013 in Sennestadt weiterhin auf niedrigem Niveau: nur 16 (17) werden verkauft. Bei den bebauten Grundstücken werden mit 108 (72) Fällen deutlich mehr verkauft als im Vorjahr. Der Verkauf von Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum erreicht 2013 mit 100 Kauffällen nahezu den 2012er Wert von 105.

Die Bodenrichtwerte steigen in Sennestadt leicht im individuellen Wohnungsbau auf 185 und im Geschosswohnungsbau auf Werte zwischen 195 und 205 €/m².

2013	Sennestadt	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	24,7	257,9
Bevölkerungsdichte	851	1.272
Bevölkerung insgesamt	21.020	328.011
Haushalte insgesamt	9.821	163.706
Durchschnittsalter	44,7	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21je 100 Pers. von 21bis59</small>	44,5	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60je 100 Pers. von 21bis59</small>	61,0	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75je 100 Pers. von 40bis59</small>	50,2	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	9.133	163.777
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	5,14 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,48 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	840 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	680	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	7,4%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	1,0%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	68	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	76	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	144	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	10	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,7%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	20
Interessenten rollstuhlgerechte WE	5	108
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	16	384
bebaute Grundstücke	108	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	100	1.415
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	185	145 - 390
Geschosswohnungsbau	195 - 205	150 - 350

Daten:
Amt für Demographie und Statistik, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Sozialamt, Grundstückmarktbericht 2014, eigene Berechnungen

2013	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	32,2	257,9
Bevölkerungsdichte	627	1.272
Bevölkerung insgesamt	20.184	328.011
Haushalte insgesamt	9.073	163.706
Durchschnittsalter	43,7	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21je 100 Pers. von 21bis59</small>	42,1	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60je 100 Pers. von 21bis59</small>	51,9	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75je 100 Pers. von 40bis59</small>	35,5	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	8.859	163.777
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	5,75 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,82 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.180 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	645	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	7,3%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	1,9%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	118	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	53	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	171	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	15	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,1%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	3	20
Interessenten rollstuhlgerechte WE	-	108
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	41	384
bebaute Grundstücke	103	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	64	1.415
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	165 - 300	145 - 390
Geschosswohnungsbau	150 - 200	150 - 350

Daten:
Amt für Demographie und Statistik, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Sozialamt, Grundstückmarktbericht 2014, eigene Berechnungen

Senne



Im Stadtbezirk Senne wächst die Bevölkerungszahl auf 20.184 (20.106) Personen. Das Durchschnittsalter liegt mit 43,7 Jahren weiterhin etwas über dem Bielefelder Wert. Der Jugendquotient sowie der Altenquotient bewegen sich dabei deutlich über den städtischen Durchschnittswerten.

Die durchschnittlich angebotene Miete liegt hier mit 5,75 €/m² etwa 0,30 €/m² über dem Vorjahreswert. Das durchschnittliche Mietniveau liegt damit 0,34 €/m² unter dem städtischen Durchschnitt. Öffentlich geförderte Wohnungen werden in Senne aktuell im Mittel für 4,82 €/m² vermietet. Es gibt 645 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 7,3 % des Wohnungsbestandes.

Die mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind in Senne mit 1.180 €/m² 74 €/m² günstiger als im Bielefelder Durchschnitt.

Es stehen weniger Wohnungen in Senne dauerhaft leer. Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote sinkt weiter auf 1,9 % (2,1 %), und liegt damit 0,8 Prozentpunkte über dem Bielefelder Durchschnitt.

Für Senioren stehen 171 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen zur Verfügung, von denen zwei Drittel öffentlich gefördert sind. Hinzu kommen 15 öffentlich geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen. Der Anteil barrierefreier Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand liegt mit 1,9 % etwas über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die Zahl der Kauffälle verändert sich 2013 in Senne nur leicht gegenüber dem Vorjahr: 103 (104) bebaute und 41 (45) nicht bebaute Grundstücke werden verkauft. Die Zahl von verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum liegt mit 64 (56) Kauffällen über dem Vorjahr.

Die Bodenrichtwerte variieren leicht erhöht im individuellen Wohnungsbau aktuell zwischen 165 und 300 €/m² und im Geschosswohnungsbau zwischen 150 und 200 €/m².

6 Expertenkreis

Dieser Wohnungsmarktbericht wird im Herbst 2014 wichtigen Akteuren am Bielefelder Wohnungsmarkt präsentiert. Die Ergebnisse werden diskutiert und aus Expertensicht bewertet. Der Kreis der Akteure setzt sich wie folgt zusammen:

Ralf Brodda	Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe e. V. im Deutschen Mieterbund
Thomas Möller	Prokurist der Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Volker Niediek	Leiter Immobilienvertrieb der Sparkasse Bielefeld
Karl-Heinz Plischke	Prokurist der BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH)
Brigitte Scheele	Vertreterin des IVD West e. V., Immobilienverband Deutschland
Jürgen Upmeyer	Geschäftsführer des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Bielefeld e. V. und der Haus und Grund GmbH Bielefeld

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2014 und ergänzt darüber hinaus folgende Aspekte:

- Insgesamt ist das Angebot am Bielefelder Wohnungsmarkt z. Zt. geringer als die Nachfrage. Überregionale Investoren erkennen Bielefeld inzwischen als sogenannte Nischenstadt und auch Bau-träger aus dem Umland planen zunehmend Projekte in Bielefeld. Das bestätigen u. a. die extrem gestiegenen Genehmigungszahlen im Segment der Eigentumswohnungen. Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen wird dieser Wachstumskurs am Bielefelder Wohnungsmarkt weiter anhalten.
- Das Zinsniveau wird voraussichtlich niedrig bleiben. Die Diskussion um den Negativzins auf Sichteinlagen wird die Flucht ins Be-tongold dabei weiter beflügeln. Auf Grund des niedrigen Zinsni-veaus werden Ersparnisse immer häufiger zur Entschuldung ein-gesetzt.
- Der Standort für Wohnprojekte wird immer entscheidender und so werden z. B. Seniorenprojekte nur noch in Ortskernen ge-plant. In peripheren Lagen ist die Vermarktung von Eigenheimen trotz des angespannten Marktes nicht immer einfach. Oft prallen hier sehr unterschiedliche Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern aufeinander.
- Der Trend in die Innenstadt ist in Bielefeld ungebrochen und wird durch attraktive Entwicklungen in der Innenstadt wie dem neuen Kesselbrink oder dem geplanten Einkaufszentrum weiter ver-stärkt. Die gestiegene Zahl der Abwanderungen aus Bielefeld von 30- bis 50-jährigen lässt jedoch aufhorchen. Es sollten die gesamten Wanderungen weiterhin analysiert werden. Die Be-schäftigungs- und Wohnmöglichkeiten für junge gut ausgebildete Menschen müssen in Bielefeld erweitert und optimiert werden.
- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wächst sowohl im Neubausegment wie im Bestand. Nachfrager sind zunehmend auch Anleger, die die Wohnung vermieten möchten. Unter den Selbstnutzern sind viele Singles und Paare, aber auch Familien, die innenstädtisches Leben suchen. Die Kaufentscheidung ist oft keine vorrangige Frage des Preises. In guten Lagen sind Neu-baupreise bis zu 3.000 €/m² keine Seltenheit. Für attraktive in-

nerstädtische Eigentumswohnungen wird inzwischen z. T. mehr Geld ausgegeben als für Eigenheime.

- Die Eigenheimnachfrage fokussiert sich auf Bestandsobjekte. Dabei werden ältere Objekte nach einem Eigentümerwechsel oft aufwändig saniert. Auch der Abriss und Neubau von Eigenheimen ist teilweise eine Option. Nachfrager sind meist Familien. Mieteinfamilienhäuser stellen ein kleines Marktsegment dar, welches i.d.R. von temporären solventen Nutzern gefragt ist.
- Gerade für Privatvermieter ist der Wohnungsmarkt im Wandel. Viele von ihnen erkennen die Notwendigkeit von Modernisierungen, um ihr Wohnungsangebot an die qualitativ gestiegene Nachfrage anzupassen, auch wenn die Anstrengungen für private Eigentümer größer sind als bei institutionellen Wohnungsunternehmen.
- Vermieter erkennen zunehmend Wohngemeinschaften (WGs z. B. für Studenten) als lukrative Alternative zu den üblichen Mietverhältnissen, weil sich damit z. T. deutlich höhere Erträge generieren lassen.

Anhang

Tab. 7 Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2013¹⁵

2013	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	18,5	11,0	8,7	38,2	29,1	29,7	38,0	27,9	24,7	32,2	257,9
Bevölkerungsdichte	4.192	3.728	1.182	1.011	657	738	1.228	1.141	851	627	1.272
Bevölkerung insgesamt	77.683	40.824	10.238	38.575	19.081	21.925	46.684	31.797	21.020	20.184	328.011
Haushalte insgesamt	44.992	21.826	5.113	18.519	9.431	9.869	20.438	14.624	9.821	9.073	163.706
Durchschnittsalter	40,9	43,2	44,8	43,9	45,2	43,9	42,6	42,9	44,7	43,7	43,0
Jugendquotient <small>Pers. unter 21je 100 Pers. von 21bis59</small>	28,2	33,6	34,6	39,1	36,0	42,5	46,3	42,5	44,5	42,1	37,1
Altenquotient <small>Pers. über 60je 100 Pers. von 21bis59</small>	33,9	47,2	49,6	52,2	56,5	53,5	51,9	50,0	61,0	51,9	47,1
Altenpflegequotient <small>Pers. über 75je 100 Pers. von 40bis59</small>	31,1	41,2	35,6	38,6	38,9	33,5	38,4	36,9	50,2	35,5	37,1
Wohnungsbestand gesamt <small>(Stadtbezirke 2012)</small>	41.073	20.986	4.741	18.218	8.911	9.411	20.176	14.619	9.133	8.859	163.777
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,50 €	6,38 €	6,73 €	5,71 €	6,83 €	5,65 €	5,83 €	5,93 €	5,14 €	5,75 €	6,09 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,65 €	4,83 €	4,31 €	4,76 €	4,57 €	4,51 €	4,61 €	4,65 €	4,48 €	4,82 €	4,65 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.381 €	1.494 €	1.334 €	1.136 €	1.505 €	1.392 €	1.137 €	1.098 €	840 €	1.180 €	1.254 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	2.470	821	121	1.391	517	768	2.718	1.786	680	645	11.890
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	6,0%	3,9%	2,6%	7,6%	5,8%	8,2%	13,5%	12,2%	7,4%	7,3%	7,3%
Leerstandsquote gesamt	1,8%	1,5%	1,1%	0,8%	0,5%	0,5%	0,6%	0,3%	1,0%	1,9%	1,1%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	329	78	-	350	55	23	189	46	68	118	1.256
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	438	123	-	229	-	136	125	138	76	53	1.318
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	767	201	0	579	55	159	314	184	144	171	2.574
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	88	11	16	22	18	6	42	50	10	15	278
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,1%	1,0%	0,3%	3,3%	0,8%	1,8%	1,8%	1,6%	1,7%	2,1%	1,7%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	6	-	-	3	-	-	3	5	-	3	20
Interessenten rollstuhlg. WE	81	2	-	7	-	3	7	3	5	-	108
Kauffälle:											
nicht bebaute Grundstücke	38	36	6	47	21	45	91	43	16	41	384
bebaute Grundstücke	226	130	32	165	96	77	177	99	108	103	1.213
Wohnungs- u. Teileigentum	433	222	28	148	86	58	156	120	100	64	1.415
Bodenrichtwert (in €/m ²):											
individueller Wohnungsbau	160 - 390	270 - 300	230 - 360	145 - 320	240 - 360	215 - 260	220 - 230	190 - 210	185	165 - 300	145 - 390
Geschosswohnungsbau	235 - 350	250 - 320	290	180 - 320	215	185 - 210	225 - 270	185 - 195	195 - 205	150 - 200	150 - 350

Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2014; eigene Berechnungen

¹⁵ Die Summe der Einwohner in den Stadtbezirken differiert im Vergleich zu den IT.NRW-Zahlen (vgl. Kap. 4.1) verfahrensbedingt um rd. 800 auf Grund unterschiedlicher Datengrundlagen. In der Tabelle sind Daten vom Einwohnermelderegister nach Aufbereitung vom Amt für Demographie und Statistik aufgeführt. Die amtliche Bevölkerungszahl für Bielefeld von IT.NRW ist Ergebnis der Fortschreibung vom Zensus 2011.

Tab. 8 Stadt-/ Umlandwanderung in die angrenzenden Kommunen
aus Bielefelder Sicht 2004 - 2013

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Durchschnitt 2004-2013	Trend 2013
Bad Salzuflen	Zuzüge	224	191	240	235	181	224	233	216	212	250	221	↗
	Fortzüge	207	241	247	258	259	288	228	276	211	258	247	
	Saldo	17	-50	-7	-23	-78	-64	5	-60	1	-8	-27	
Enger	Zuzüge	167	128	121	141	141	158	157	127	156	123	142	↘
	Fortzüge	234	234	212	218	162	233	195	197	205	200	209	
	Saldo	-67	-106	-91	-77	-21	-75	-38	-70	-49	-77	-67	
Gütersloh	Zuzüge	466	416	427	428	496	495	537	596	500	611	497	↗
	Fortzüge	552	508	440	499	451	447	500	535	497	466	490	
	Saldo	-86	-92	-13	-71	45	48	37	61	3	145	8	
Halle	Zuzüge	156	161	142	209	165	200	157	150	178	165	168	↗
	Fortzüge	238	194	172	164	148	191	165	186	151	165	177	
	Saldo	-82	-33	-30	45	17	9	-8	-36	27	0	-9	
Herford	Zuzüge	325	378	354	373	338	378	416	369	367	408	371	↘
	Fortzüge	509	493	471	501	423	359	400	457	432	518	456	
	Saldo	-184	-115	-117	-128	-85	19	16	-88	-65	-110	-86	
Leopoldshöhe	Zuzüge	229	190	206	196	225	195	192	201	235	206	208	↘
	Fortzüge	244	282	213	292	268	296	290	261	324	328	280	
	Saldo	-15	-92	-7	-96	-43	-101	-98	-60	-89	-122	-72	
Oerlinghausen	Zuzüge	302	284	258	294	229	302	261	266	283	291	277	↘
	Fortzüge	416	298	337	236	272	278	264	288	327	348	306	
	Saldo	-114	-14	-79	58	-43	24	-3	-22	-44	-57	-29	
Schloß Holte - Stukenbrock	Zuzüge	264	281	298	272	310	289	266	329	258	303	287	↗
	Fortzüge	377	311	321	325	310	298	300	267	262	271	304	
	Saldo	-113	-30	-23	-53	0	-9	-34	62	-4	32	-17	
Spenge	Zuzüge	140	131	119	136	131	153	136	158	139	112	136	↘
	Fortzüge	168	192	173	161	207	179	184	152	153	173	174	
	Saldo	-28	-61	-54	-25	-76	-26	-48	6	-14	-61	-39	
Steinhagen	Zuzüge	251	256	278	289	321	305	257	260	286	300	280	↘
	Fortzüge	351	368	341	343	341	328	315	316	309	402	341	
	Saldo	-100	-112	-63	-54	-20	-23	-58	-56	-23	-102	-61	
Verl	Zuzüge	93	106	100	111	126	103	124	92	121	132	111	↗
	Fortzüge	142	100	113	103	83	125	116	122	84	122	111	
	Saldo	-49	6	-13	8	43	-22	8	-30	37	10	-0	
Werther	Zuzüge	221	235	197	199	176	164	185	166	186	175	190	↘
	Fortzüge	225	208	250	230	183	215	178	177	187	245	210	
	Saldo	-4	27	-53	-31	-7	-51	7	-11	-1	-70	-19	
Summen	Zuzüge	2.838	2.757	2.740	2.883	2.839	2.966	2921	2930	2921	3076	2.887	↔
	Fortzüge	3.663	3.429	3.290	3.330	3.107	3.237	3135	3234	3142	3496	3.306	
	Saldo	-825	-672	-550	-447	-268	-271	-214	-304	-221	-420	-419	

Tab. 9 Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2004 – 2013

Fertig gestellte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäude) ¹⁶					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
2004	1.165 ¹⁷	1.959	809	938	7.910
2005	906	1.652	860	950	8.171
2006	891	1.440	799	681	6.200
2007	1.009	1.416	720	765	5.956
2008	706	928	472	590	4.190
2009	675	1.022	417	440	3.995
2010	797	973	331	478	4.084
2011	617	1.226	407	553	4.376
2012	612 ¹⁸	1.096	359	533	4.392
2013	620	1.212	368	627	4.467

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

Tab. 10 Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2004 – 2013

Genehmigte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäude) ¹⁹					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
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
2011	539	1.212	430	597	4.405
2012	715	1.277	398	566	5.005
2013	1.164	1.515	583	764	7.049

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

¹⁶ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
¹⁷ höchster Wert blau
¹⁸ niedrigster Wert rot
¹⁹ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Tab. 11 Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2012/2013

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)		
	2012	2013	
Bielefeld	215	220	↗
Kreis Gütersloh			
Gütersloh	195	200	↗
Halle (Westf.)	125	125	→
Rheda-Wiedenbrück	165	160	↘
Rietberg	125	125	→
Schloß Holte-Stukenbrock	150	145	↘
Steinhagen	130	130	→
Verl	180	180	→
Werther (Westf.)	140	150	↗
Kreis Herford			
Bünde	95	95	→
Enger	90	90	→
Herford	110	110	→
Spenge	90	90	→
Kreis Lippe			
Bad Salzuflen	105	105	→
Detmold	110	110	→
Lage	105	110	↗
Leopoldshöhe	115	115	→
Oerlinghausen	150	150	→
Kreis Paderborn			
Delbrück	185	195	↗
Hövelhof	160	165	↗
Paderborn	215	220	↗

Tab. 12 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2012/2013

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen						
	Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)						
	2012			2013			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Bielefeld	300	215	155	310	220	160	↗
Zum Vergleich							
Aachen	480	300	180	480	300	180	→
Bochum	310	250	200	300	260	225	↗
Bonn	400	340	280	430	365	300	↗
Gelsenkirchen	290	175	135	290	175	135	→
Mönchengladbach	310	220	150	310	220	150	→
Münster	420	300	220	490	330	230	↗
Wuppertal	320	240	-	320	240	-	→
Nachbarstädte							
Stadt Gütersloh	265	195	145	280	200	145	↗
Stadt Herford	175	110	-	175	110	-	→
Stadt Detmold	150	110	75	150	110	75	→
Stadt Minden	170	100	65	170	100	65	→
Stadt Paderborn	260	215	175	270	220	180	↗
Nachbarkreise							
Kreis Gütersloh (ohne Stadt Gütersloh)	110- 220	95 - 180	70 - 120	110- 220	95 - 180	70 - 120	→
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	75 - 120	60 - 95	55 - 80	75 - 120	60 - 95	55 - 80	→
Kreis Lippe (ohne Stadt Detmold)	55 - 165	45 - 150	32 - 100	50 - 175	45 - 150	32 - 100	→
Kreis Minden - Lübbecke (ohne Stadt Minden)	55 - 145	40 - 95	25 - 60	55 - 145	40 - 95	25 - 60	→
Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)	70 - 230	60 - 185	55 - 155	70 - 230	60 - 195	55 - 155	→

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1	Abstand freifinanzierte Mieten – preisgebundene Mieten je Stadtbezirk 2013/2014 und im Neubau	8
Abb. 2	Karte: Abstand freifinanzierte Mieten – preisgebundene Mieten je Stadtbezirk	9
Abb. 3	Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2001 bis 2014 und Prognose bis 2017	10
Abb. 4	Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2013/2014 (2012/2013)	11
Abb. 5	Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2004 – 2013	12
Abb. 6	Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2004 - 2013	13
Abb. 7	Verhältnis von Eigenheimen und Geschosswohnungen im Neubau 2004 - 2013	14
Abb. 8	Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2004 – 2013	14
Abb. 9	Genehmigte Eigentumswohnungen 2004 – 2013	15
Abb. 10	Kauffälle beim Wohnungseigentum 2004 – 2013	15
Abb. 11	Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2004 – 2013	15
Abb. 12	Fertiggestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2004 – 2013	16
Abb. 13	Finanzierungsanteile von fertiggestellten 1-/2-Familienhäusern in WE 2004 - 2013	16
Abb. 14	Öffentliche Mietwohnungsbauförderung 2004 – 2013, Prognose 2014	17
Abb. 15	Bestand geförderter Wohneinheiten 2004 – 2013	18
Abb. 16	Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld 2008 – 2014 (je Juli des Vorjahres bis Juni)	19
Abb. 17	Mediane der Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2013 – 06/2014, Trend zum Vorjahr, (Anzahl Angebote in Klammern)	19
Abb. 18	Angebotsmieten (Neubau und Bestand) 7/2013 - 6/2014 (Median aller Angebote in €/m ² , Anzahl der Angebote)	21
Abb. 19	Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld nach Wohnungssegmenten 2008 – 2014 (je Juli des Vorjahres bis Juni), Medianwerte pro m ²	21
Abb. 20	Entwicklung der Angebotspreise für Neubau- und Bestandseigenheime (Mediane, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)	23
Abb. 21	Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien nach Baujahresgruppen absolut und pro m ² (Mediane von Juli 2013 bis Juni 2014)	24
Abb. 22	Entwicklung der Angebotspreise pro m ² für Eigentumswohnungen (Median, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)	24
Abb. 23	Angebotspreise pro m ² für Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen	25
Abb. 24	Anteile angebotener Eigentums- wohnungen nach Baujahresgruppen	25
Abb. 25	Preisniveau 2013 in NRW (Gemeindegliederung)	27
Abb. 26	Preisveränderung 2013 zu 2004 in NRW (Gemeindegliederung)	27
Abb. 27	Baugebiete für Eigenheime, Stand 08/2014	28
Abb. 28	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2004 – 2013 (ab 2011 auf Basis der Zensusergebnisse)	29
Abb. 29	Bevölkerungssalden in Bielefeld 2010 – 2013	29

Abb. 30	Wanderungen von und nach Bielefeld 2013 nach Altersklassen	30
Abb. 31	Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2004 – 2013	30
Abb. 32	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2004 – 2013	31
Abb. 33	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2013	31
Abb. 34	Nachfrage 2014 in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen	32
Abb. 35	Nachfrage 2014 Eigenheime/Eigentumswohnungen nach Preiskategorien	32
Abb. 36	Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2007 - 2013	33
Abb. 37	Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2007 - 2013	33
Abb. 38	Mietangebote u. a. für Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II (nach Produktmethode, angemessene Gesamtmiete, netto kalt)	34
Abb. 39	Anteile von Haushalten mit Personen im Alter von 70 und älter in den Stadtbezirken im Vergleich mit den Anteilen von barrierefreien Mietwohnungen für Seniorenhaushalte	37
Abb. 40	Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte in Prozent 2004 - 2013	38
Abb. 41	Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2005 – 2013	38
Abb. 42	Durchschnittliche Effektivzinssätze in Prozent 01/2004 – 08/2014 (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte)	39

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1	Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld	5
Tab. 2	Bielefeld 2013 im Städtevergleich	5
Tab. 3	Indexreihen Gesamtlebenshaltung, Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien und Wohnung (inkl. Wasser + Energien) 2008 – 2013 (2010 = 100)	22
Tab. 4	Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2009 – 2013	26
Tab. 5	Wohnungen für Senioren, Alten-/Pflegeheimplätze, rollstuhlgerechte Wohnungen/Vermittlungen/Interessenten in den Stadtbezirken	35
Tab. 6	Preise für Eigenheime (Baujahresklasse ab 2000) und Neubaeigentumswohnungen in Bielefeld 2012/2013	39
Tab. 7	Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2013	53
Tab. 8	Stadt-/ Umlandwanderung in die angrenzenden Kommunen aus Bielefelder Sicht 2004 - 2013	54
Tab. 9	Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2004 – 2013	55
Tab. 10	Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2004 – 2013	55
Tab. 11	Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2012/2013	56
Tab. 12	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2012/2013	57



Immobilie?
Sparkasse!



Sie suchen den passenden Käufer
für Ihr Haus? Die gezielte Käufersuche
übernimmt die Sparkasse.

www.sparkasse-bielefeld.de

 Sparkasse
Bielefeld

Der Verkauf einer Immobilie will gut vorbereitet sein. Mit unserer umfassenden Kompetenz und sorgfältigen Auswahl seriöser Interessenten finden wir den passenden Käufer für Ihre Immobilie. **Sparkasse. Wir nehmen Beratung persönlich.**