Amt, Datum, Telefon

600.6 Bauamt, 12.11.2014, 51- 2748

Drucksachen-Nr.

0620/2014-2020

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	20.01.2015	öffentlich
Sozial- und Gesundheitsausschuss	04.12.2014	öffentlich
Seniorenrat	21.01.2015	öffentlich
Beirat für Behindertenfragen	28.01.2015	öffentlich
Psychiatriebeirat	28.01.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2014

Betroffene Produktgruppe

11 10 07 Wohnungsmarktbeobachtung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Sachverhalt:

Der neue Wohnungsmarktbericht 2014 zeigt die aktuelle Dynamik am Bielefelder Wohnungsmarkt deutlich auf. Es werden 2013 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. Ursache ist die zunehmende Flucht ins Betongold im Zusammenspiel mit dem stabilen Trend zum innerstädtischen Wohnen.

Der diesjährige Schwerpunkt analysiert Mieten am freien Markt im Vergleich zum öffentlich geförderten Segment auf der Ebene der Stadtbezirke. Der Wohnungsmarktbericht ist neu strukturiert und gliedert sich jetzt durchgängig nach Angebot und Nachfrage. Im Kapitel 5 sind die wohnungsmarktrelevanten Kennzahlen für alle Stadtbezirke dargestellt.

Wie in den Vorjahren wurde der Bericht im Vorfeld mit wichtigen Marktakteuren (Haus & Grund, Mieterbund, Maklerverband, Wohnungswirtschaft, Kreditwirtschaft, Gutachterausschuss) diskutiert und abgestimmt.

Bielefeld ist eine von rund 30 Städten aus NRW, die den lokalen Wohnungsmarkt regelmäßig dokumentieren und ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK vertreten. Die Wohnungsmarktbeobachtung basiert auf dem politischen Auftrag, Bedarfsanalysen für weitere wohnungspolitische Entscheidungen zu erstellen und richtet sich vor allem an kommunale Entscheidungsträger, potentielle Investoren, Architekten und Stadtplaner, Wohnungsunter nehmen, 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.

~~Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)~~	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Die im Wohnungsmarktbericht 2014 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2013.

Zusammenfassung des Wohnungsmarktberichtes 2014

Wohnungsangebot

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 Wohnungsbauförderung
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.

Immobilienangebote (empirica-systeme)
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.
Grundstücksmarkt (Gutachterausschuss)
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 %.

Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung
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.

Wanderungen
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.

Soziale Faktoren
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 Mietwohnungsinseraten 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.

Monetäre 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).

Expertenkreis

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 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den