

Bielefeld

Wohnungsmarktbarometer
2015

– Bauamt –

Inhalt

▪ Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2015	2
▪ Investitionsklima 2015	3
▪ Die befragten Akteure	4
▪ Leerstände und Fluktuation	4
▪ Probleme am Mietwohnungsmarkt	4
▪ Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2015	5
▪ Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2015	6
▪ Fazit für den Bielefelder Wohnungsmarkt 2015	7

Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

Für dieses 15. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wurden über 100 Akteure, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per eMail-Befragung befragt.

Das Wohnungsmarktbarometer 2015 spiegelt ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

Impressum

Herausgeber

Stadt Bielefeld
Bauamt
33597 Bielefeld

Verantwortlich für den Inhalt:
Stephan Blankemeyer

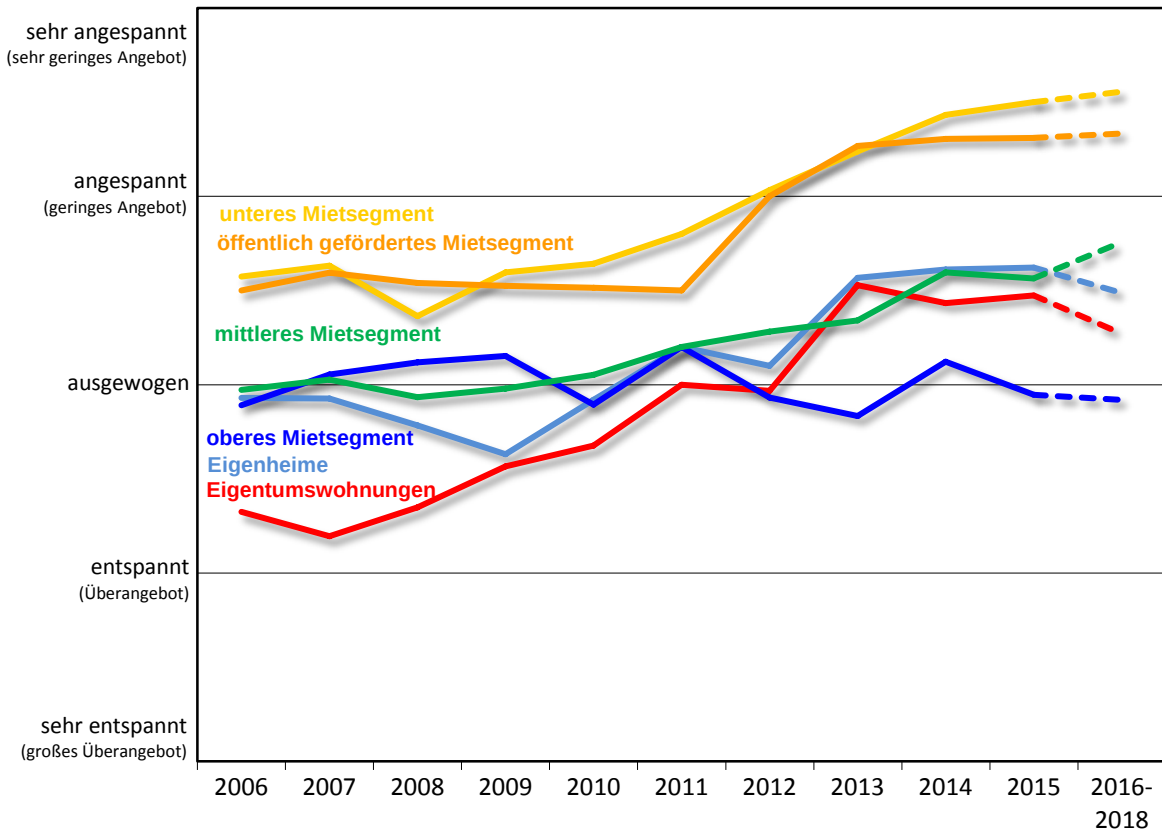
Redaktion, Gestaltung
Jens Hagedorn
Tel. 0521 / 51-2748
eMail: jens.hagedorn@bielefeld.de

Titelfoto
Jens Hagedorn

Auflage: 400
Bielefeld, April 2015

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2015

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2006 bis 2015 und Prognose bis 2018



Günstiger Wohnraum ist in Bielefeld zunehmend schwerer zu finden.

Nach Einschätzung der Marktakteure spannt sich der Bielefelder Wohnungsmarkt im unteren Mietpreissegment 2015 weiter deutlich an. Auch für die kommenden drei Jahre sehen die Experten keine Entspannungstendenzen in diesem Marktsegment. Die Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen ist ebenfalls weiterhin spürbar größer als das Angebot. Auch hier ist mittelfristig keine Entspannung in Sicht.

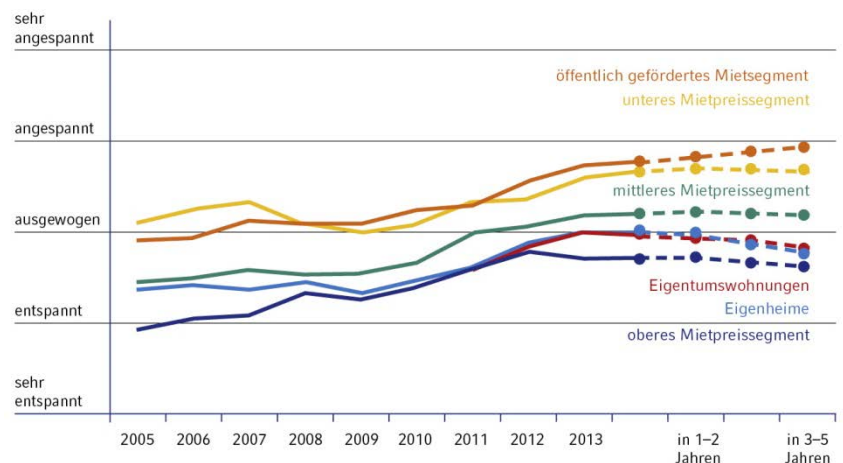
Das mittlere Mietpreissegment (bis 7 €/m²) wird wie im Vorjahr aktuell nicht mehr ausgewogen beurteilt. Für die nächsten drei Jahre steigt die Marktanspannung auch in diesem Segment.

Nur das obere Mietpreissegment stellt sich im Frühjahr 2015 sehr ausgewogen dar und wird auch für die kommenden Jahre so prognostiziert.

Der Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen wird, wie schon 2013 und 2014, leicht angespannt eingeschätzt. Für beide Teilssegmente wird die Situation bis 2018 etwas ausgeglichener gesehen.

Abb. 2 Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 2005 bis 2017

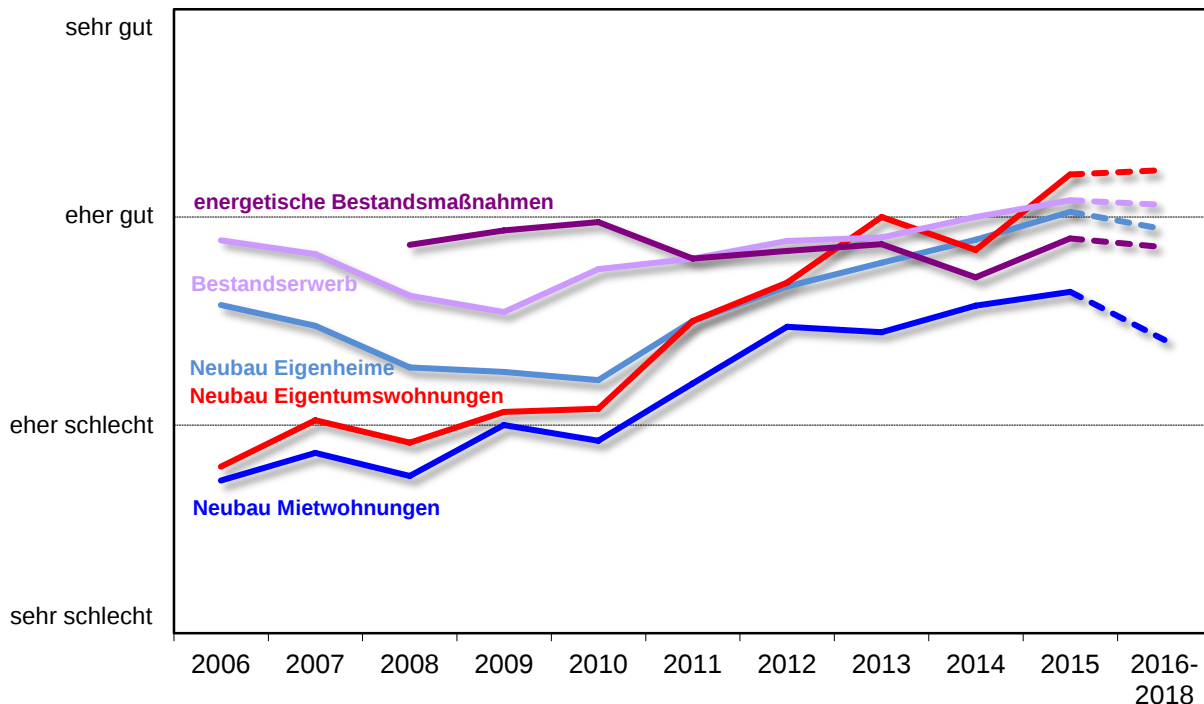
Der Bielefelder Wohnungsmarkt stellt sich im Vergleich zum Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK regelmäßig deutlich angespannter dar als im NRW-Durchschnitt. Dennoch zeigen auch die landesweiten Ergebnisse deutliche Anspannungstendenzen im öffentlich geförderten und im unteren Mietpreissegment.



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2004 bis 2013

Investitionsklima 2015

Abb. 3 Beurteilung des Investitionsklimas in Bielefeld 2006 bis 2015 und Prognose bis 2018



Investitionen in Eigentumswohnungen

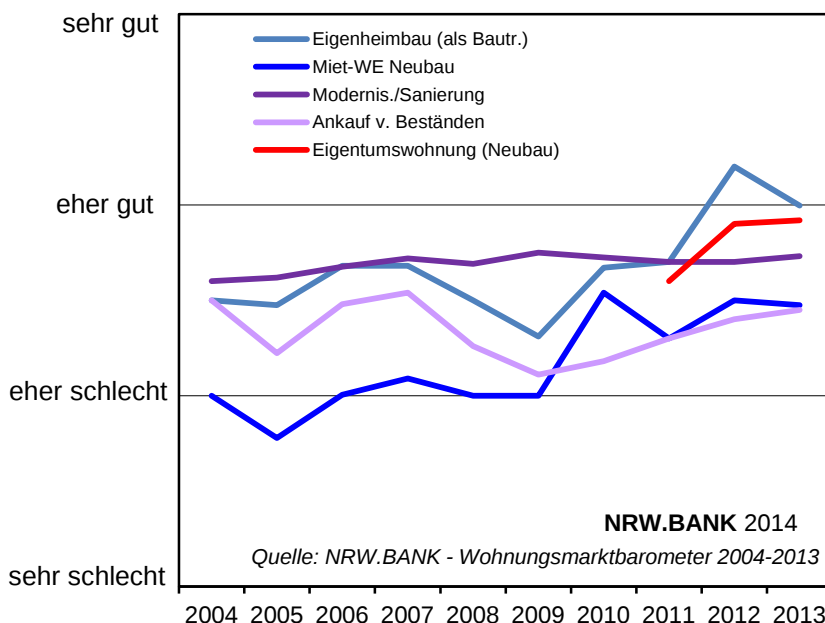
Für Eigentumswohnungen (ETW) schätzen die Marktexperten das Investitionsklima 2015 mit Abstand am besten ein. Die Bewertung des Klimas für Investitionen in diesem Bereich wird aktuell deutlich positiver gesehen als ein Jahr zuvor. ETW liegen damit noch vor dem Bestandserwerb und dem Neubau von Eigenheimen, die beide eher gut eingeschätzt werden.

Auch energetische Bestandsmaßnahmen und der Neubau von Mietwohnungen werden wieder besser beurteilt als im Vorjahr.

Die Prognose bis 2018 stellt sich für ETW, Bestandserwerb/-maßnahmen und den Neubau von Eigenheimen sehr stabil dar.

Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird in den kommenden drei Jahren spürbar schlechter eingeschätzt als im Frühjahr 2015.

Abb. 4 Investitionsklima 2004 – 2013 NRW



Im landesweiten Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK wird der Neubau von Eigenheimen etwas besser eingeschätzt als der Neubau von Eigentumswohnungen.

Im Zeitverlauf stellen sich die landesweiten Ergebnisse insgesamt ähnlich dar wie in Bielefeld.

Eigentumswohnungen wurden landesweit erst ab 2011 differenziert abgefragt.

Die befragten Akteure

Für das Wohnungsmarktbarometer 2015 wurden über 100 Marktakteure aus verschiedenen Bereichen per E-Mail-Fragebogen befragt. Die Ergebnisse basieren auf den Angaben von 42 Vertretern von Wohnungsunternehmen, Verbänden und Institutionen sowie Architekten, Maklern und Projektentwicklern.

Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure 2015

Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	24 %
Architekten und deren Verbände	15 %
Immobilienmakler und deren Verbände	15 %
Stadtverwaltung (Sozial- / Bauverwaltung)	13 %
Baubetreuer, Bauträger, Projektentwickler	9 %
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	9 %
Finanzinstitute	7 %
Sachverständige, Gutachterausschuss, Verbände	7 %

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Die zunehmende Marktanspannung zeigt sich auch bei den Problemen am Mietwohnungsmarkt: Der größte Anteil der Befragten (64 %) sieht das Fehlen von großen Mietwohnungen im unteren und im mittleren Preissegment als akutes Problem am Bielefelder Mietwohnungsmarkt. Steigende Nebenkosten für Mieter werden noch von 55 % als Problem benannt. Jeder zweite thematisiert weiterhin den Rückgang der öffentlich geförderten Mietwohnungen und das Fehlen von geeignetem Bauland in zentralen Lagen sowie „Zu wenig kleine Wohnungen“ im unteren und im mittleren Preissegment.

38 % der Befragten nennen Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche als Problem im Mietwohnungssektor. Steigenden Nettokaltmieten durch energetische Sanierungen u.a. Wohnwertverbesserungen thematisiert inzwischen jeder dritte der Experten (Vorjahr: 25 %). Vermietungsschwierigkeiten oder Leerstände benennt auch in diesem Jahr keiner der Befragten als Problem.

Jeder Teilnehmer konnte max. fünf Aspekte benennen.

Leerstände und Fluktuation

Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsbau-genossenschaften, die in Bielefeld am Markt aktiv sind, wurden auch 2015 zusätzlich zu ihren Wohnungsbeständen, Leerständen und zur Fluktuation befragt.

Der Wohnungsbestand der Unternehmen und Genossenschaften, die sich beteiligt haben, beläuft sich auf rd. 28.000 Wohneinheiten (WE). Für ca. 7.000 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen. Rd. 7.400 WE sind energetisch saniert. Etwa 2.400 WE sind barrierearm oder barrierefrei ausgestattet.

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen liegt aktuell bei 11,7 %. Frei finanzierte Mietwohnungen haben mit 10,8 % dabei eine geringere Fluktuation als öffentlich geförderte Wohnungen, bei denen die Fluktuation durchschnittlich 14,2 % beträgt.

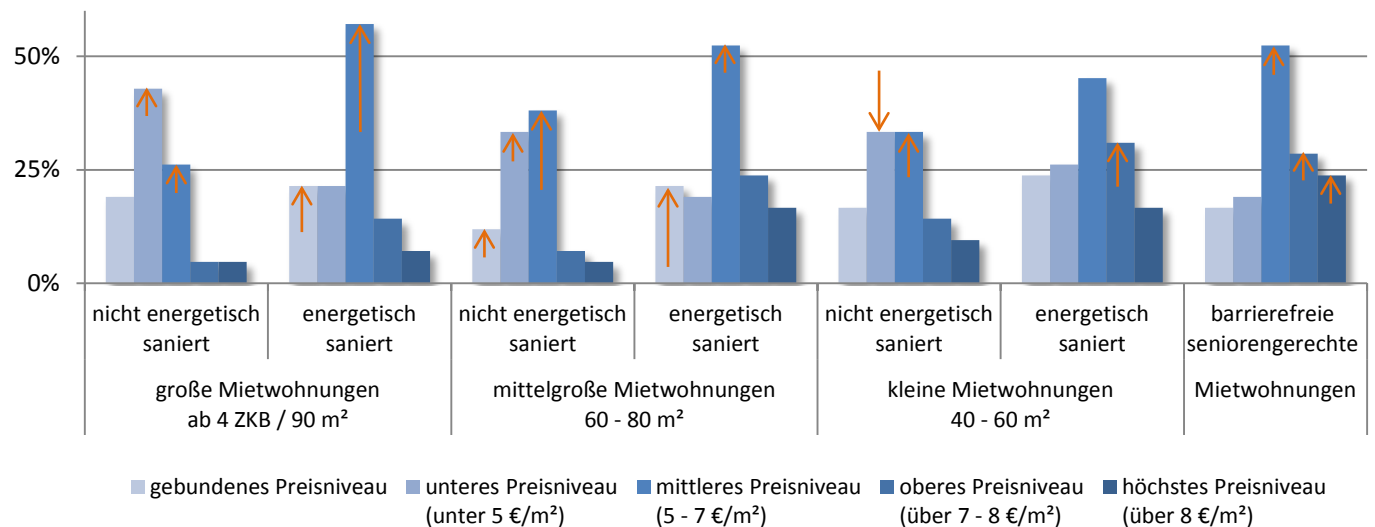
Die Leerstandsquote für den ausgewerteten Wohnungsbestand ist 2015 mit nur 0,4 % extrem niedrig. Allerdings haben nicht alle Wohnungsunternehmen Angaben zum Leerstand in ihren Wohnungsbeständen gemacht.

Tab. 2 Probleme am Mietwohnungsmarkt 2015

Zu wenig große Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m²) und unteren Preissegment (< 5 €/m²)	64 %
Steigende Nebenkosten	55 %
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	52 %
zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen	50 %
Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m²) und unteren Preissegment (< 5 €/m²)	50 %
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	38 %
Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)	33 %
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	33 %
Probleme durch Segregation	21 %
„Schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	19 %
geringe Neubautätigkeit	14 %
Suche und Auswahl der Mieter	10 %
Sonstiges	10 %
keine Probleme	2 %
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0 %

Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2015

Abb. 5 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen 2015



Große Mietwohnungen gesucht

Die größte Veränderung bei der aktuellen Bewertung der Nachfrage am Bielefelder Mietwohnungsmarkt gibt es bei großen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. 57 % der befragten Experten sehen hier im mittleren Preissegment (5 - 7 €/m²) eine relevante Nachfrage.

Auch für mittlere Wohnungsgrößen bis 80 m² sieht jeder zweite Befragte wie im Vorjahr eine Nachfrage für energetisch sanierte Wohnungen in der Preisklasse bis 7 €/m². Seniorengerechte Mietwohnungen werden ebenfalls mit Mieten bis 7 €/m² am häufigsten nachgefragt.

Daneben steigt auch die Nachfrage nach günstigen mittelgroßen und großen Wohnungen (unter 5 €/m²). Auch im öffentlich geförderten Preissegment gibt es hier deutliche Steigerungen. Die Nachfrage im oberen Preissegment stellt sich im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend unverändert dar und konzentriert sich auf energetisch sanierte bzw. seniorengerechte Objekte.

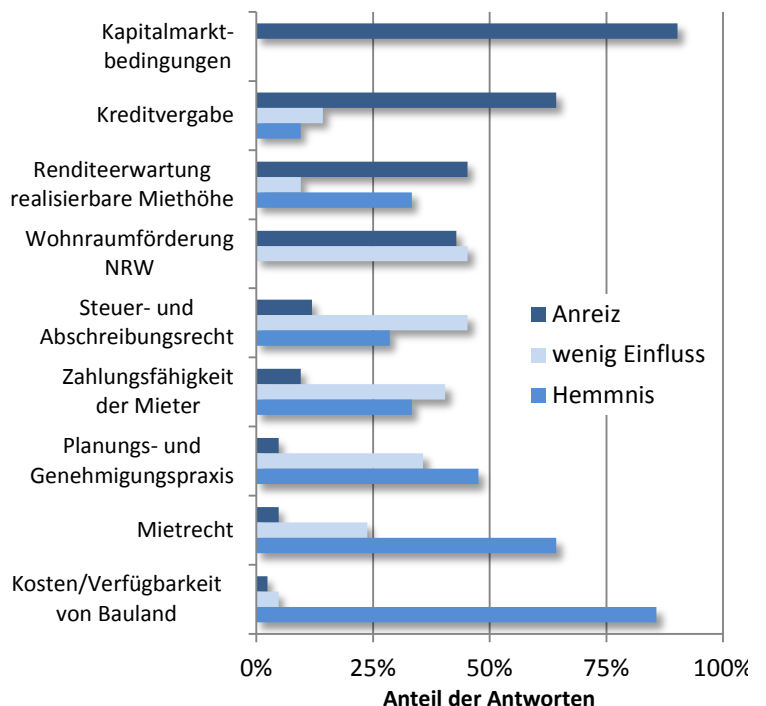
Die räumliche Verteilung der Nachfrage zwischen innerstädtischen und stadtteilzentrierten Lagen ist im Mietbereich weiterhin sehr ausgewogen.

Abb. 6 Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau 2015

Die Kapitalmarktbedingungen mit historisch niedrigem Zinsniveau bieten wie in den Vorjahren den größten Anreiz für den Neubau von Mietwohnungen. Weitere Investitionsanreize werden bei der Kreditvergabe, der Rendite und der Wohnraumförderung des Landes NRW gesehen.

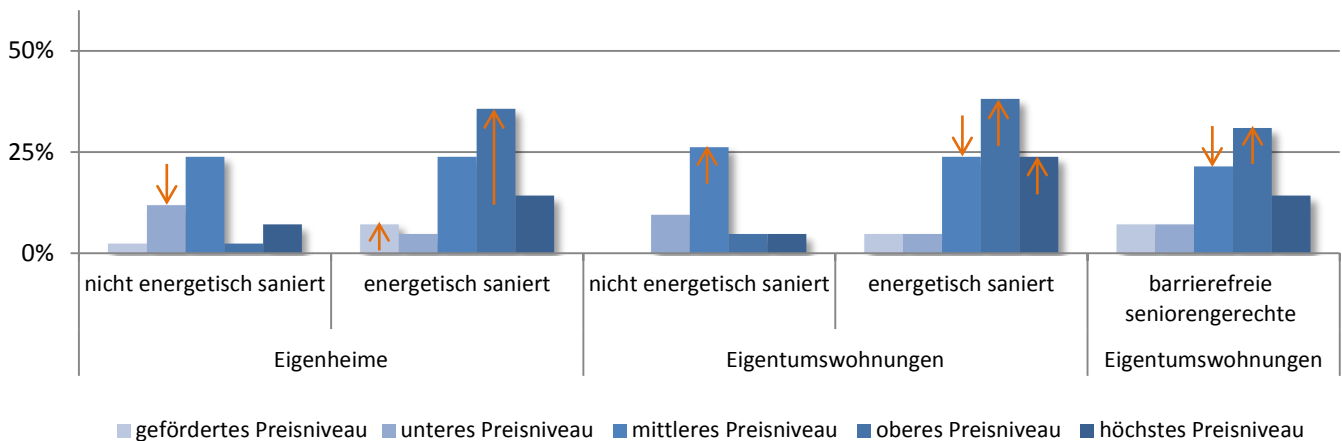
86 % der Befragten nennen die Kosten bzw. Verfügbarkeit von Bauland in Bielefeld als Hemmnis für Investitionen im Mietwohnungsbau. Das Mietrecht sehen 64 % als Hemmnis. Die Planungs- und Genehmigungspraxis wird von der Hälfte der Befragten negativ eingeschätzt.

Das Steuerrecht und die Zahlungsfähigkeit der Mieter hat bei der Mehrheit der Befragten aktuell wenig Einfluss auf Investitionen im Mietwohnungsbau.



Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2015

Abb. 7 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen 2015



Oberes Preisniveau gefragt

Sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Eigenheimen wird 2015 vermehrt das obere Preisniveau nachgefragt. 38 bzw. 36 % der Befragten sehen hier einen Markt. Das gilt tendenziell auch für barrierefreie seniorengerechte Objekte.

Auch im höchsten Preissegment steigt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf 24 %.

Energetisch nicht sanierte Objekte werden aktuell schwerpunktmäßig im mittleren Preissegment nachgefragt.

Bei der räumlichen Zuordnung der Nachfrage überwiegt bei Eigentumswohnungen weiterhin die Innenstadt und bei Eigenheimen die Stadtteile.

Die Nachfrage nach verschiedenen Eigentumsobjekten wird insgesamt höher eingeschätzt, auch bei *nicht* energetisch sanierten Objekten ist sie aktuell sowohl in der Innenstadt als auch stadtteilzentriert deutlich höher als 2014.

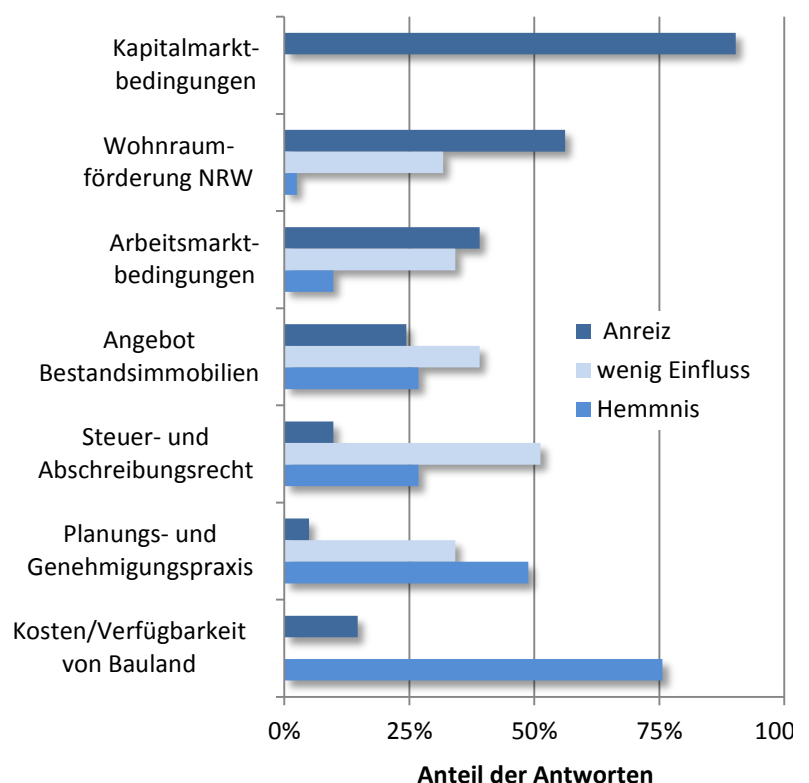
Für seniorengerechte Eigentumswohnungen wird fast unverändert in der Innenstadt von 31 % und stadtteilzentriert von 21 % der Befragten ein Markt gesehen.

Beim Investitionsklima sind die weiterhin außergewöhnlichen Kapitalmarktbedingungen der größte Anreiz für den Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Das größte Investitionshemmnis im Eigentumssegment sehen drei Viertel der Marktexperten weiterhin bei den Kosten und der Verfügbarkeit von Bauland.

Die Eigentumsförderung des Landes NRW beurteilten 2015 mit 56 % deutlich mehr als bisher als Anreiz für Investitionen in diesem Bereich. Die derzeitigen Arbeitsmarktbedingungen werten 39 % als Anreiz, 34 % sehen hier nur wenig Einfluss auf das Investitionsverhalten.

Auch beim Steuer- und Abschreibungsrecht (51 %) sowie beim aktuellen Angebot an Bestandsimmobilien (39 %) sieht die Mehrheit nur wenig Einfluss auf Investitionen. Die lokale Planungs- und Genehmigungspraxis nennen 49 % als Investitionshemmnis.

Abb. 8 Investitionsverhalten bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen



Fazit für den Bielefelder Wohnungsmarkt 2015

- Die anhaltende Niedrigzinsphase wirkt sich zunehmend auf den Bielefelder Wohnungsmarkt aus. Die Nachfrage nach hochpreisigen Eigentumswohnungen und Eigenheimen steigt deutlich. Auch beim Investitionsklima schneiden Eigentumswohnungen aktuell am besten ab, was für die kommenden drei Jahre auch weiterhin so prognostiziert wird.
- Gleichzeitig spannt sich der Markt im unteren und im öffentlich geförderten Mietpreissegment weiter an. Die Anspannung am Bielefelder Wohnungsmarkt ist dabei deutlich höher als im landesweiten Durchschnitt.
- Die zunehmende Marktanspannung zeigt sich auch bei den abgefragten Problemen am Mietwohnungsmarkt: Der größte Anteil der Befragten (64 %) sieht das Fehlen von großen Mietwohnungen im unteren und im mittleren Preissegment als akutes Problem am Bielefelder Mietwohnungsmarkt an.
- Ein weiterer Indikator für den angespannten Wohnungsmarkt ist die extrem niedrige Wohnungsleerstandsquote von 0,4 % bei den befragten Wohnungsunternehmen.
- Die gestiegenen Baukosten auf Grund von neuen energetischen Standards wirken teilweise als Kostentreiber.
- Als größtes Investitionshemmnis am Bielefelder Markt werden jedoch die Verfügbarkeit und die Kosten von Bauland genannt. Das gilt sowohl im Mietwohnungsbau als auch im Eigentumsmarkt.

Weitere Informationen

www.bielefeld.de