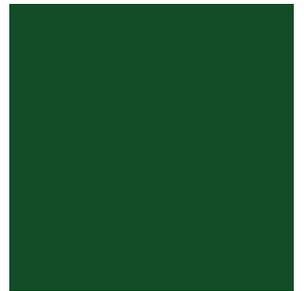
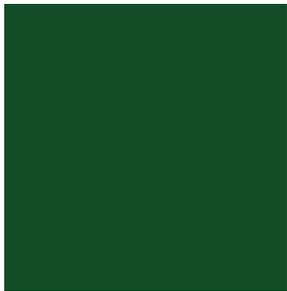


Bielefeld

Wohnungsmarktbericht
2015



KOMPETENZ FÜR IHRE IMMOBILIE

Immobilienverwaltung, technische Betreuung und energetische Sanierung sind Vertrauenssache. Profitieren Sie als privater Hauseigentümer oder Eigentümergemeinschaft von unserer Kompetenz rund um die Immobilie. Vertrauen Sie auf unsere 60-jährige Erfahrung mit einem Eigenbestand von über 12.000 Wohnungen. Wir engagieren uns: für unsere Mieter ebenso wie für zahlreiche Großprojekte und die Stadt Bielefeld – gerne auch für Sie!

- **Treuhand- /Immobilienverwaltung (nach WEG)**
Immobilienverwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz von A-Z
- **Technische Betreuung**
Bestandsanalyse, Energieberatung, Fördermittelberatung, Bauleitung
- **Projektentwicklung**
Projektsteuerung von Bauvorhaben (Planung, Betreuung, Leitung)

www.bgw-bielefeld.de 

Infos: 0521 | 88 09-01



BGW *Raum für die Zukunft*



Inhalt

Impressum	2
Vorwort	3
Bielefeld auf einen Blick	5
1 Zusammenfassung	6
2 Schwerpunkt: Wohnraum für Flüchtlinge	8
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 Monetäre Aspekte	36
5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken	38
6 Expertenkreis	49
Anhang	51
Verzeichnis der Abbildungen	55
Verzeichnis der Tabellen	56

Impressum

Herausgeber

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

Redaktion

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

Titelfoto

Jens Hagedorn

Auflage: 700
Bielefeld, Dezember 2015

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 2015 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2014. Der Druck des Berichts wird durch die freundliche Unterstützung der Unternehmen und Verbände, die sich im Bericht präsentieren, ermöglicht.

Das Titelfoto zeigt die im Stadtbezirk Schildesche neu entstandene Wohnanlage „Besser wohnen - Wohnen am Park“ des Projektinitiators Claus Ditschun.

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

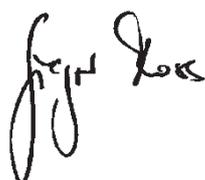
der Bielefelder Wohnungsmarkt steht unter einer deutlichen Anspannung. Der Trend zum innerstädtischen Wohnen hält an, dabei sind hochwertige Eigentumswohnungen und Stadthäuser besonders gefragt. Ein anhaltend niedriges Zinsniveau beflügelt diese Situation im besonderen Maße.

Im unteren und öffentlich geförderten Mietpreissegment nimmt die Anspannung weiter zu. Um diese Wohnungen konkurrieren die unterschiedlichsten Bedarfsgruppen wie Familien mit Kindern, Studenten, Alleinerziehende, Rentner und Transferleistungsempfänger. Die Möglichkeit, eine geeignete familiengerechte und qualitätsvolle Wohnung in einem angemessenen Umfeld zu einem bezahlbaren Preis zu bekommen, wird für Viele immer schwieriger. Dem kann nur durch eine verstärkte öffentlich geförderte Wohnungsbautätigkeit Rechnung getragen werden. Daher sind alle Akteure des Bielefelder Wohnungsmarktes aufgerufen, die attraktiven Konditionen der Mietwohnungsbauförderung stärker als bisher für neue Projekte zu nutzen.

Die im Bericht dargestellte Situation zum Jahresende 2014 wird durch die aktuelle Entwicklung seit Mitte 2015 teilweise überholt. Zu dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt kommt nun eine Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbewerbern, die in dem Umfang nicht voraussehbar war. Im Wohnungsbereich wird es nun darauf ankommen, für die Zuwanderer eine menschenwürdige Unterbringung zu finden, die auf Dauer in Bielefeld bleiben werden. Eine erfolgreiche Integration setzt auch angemessene Wohnbedingungen voraus. Dazu eignen sich besonders überschaubare Wohnobjekte, die sich gut in das Umfeld einfügen, ohne dass es zu einer Überforderung kommt. Bei den Standorten für den Flüchtlingswohnungsbau ist auf eine möglichst gleichmäßige Verteilung auf alle Stadtbezirke zu achten. Eine besonders gute Lösung zur Wohnungsversorgung von Zuwanderern ist die sogenannte mittelbare Belegung. Dabei wird der Bau frei finanziierter Wohnungen gefördert und der Bauherr stellt die mindestens gleiche Zahl an Wohnungen in seinem bisherigen Bestand zur Belegung durch Flüchtlinge zur Verfügung. In diesem Modell wird eine gute Verteilung der Flüchtlinge innerhalb bestehender Hausgemeinschaften erreicht, die die schnellere Integration positiv beeinflussen dürfte.

Auch im Eigenheimbau ist eine Verstetigung festzustellen, die eine auf Dauer angelegte Ausweisung von Neubaugrundstücken erfordert. Neue Projekte des generationsübergreifenden und gemeinsamen Wohnens runden das Angebot in Bielefeld ab und erfreuen sich immer größerer Beliebtheit.

Wie in den Vorjahren haben wir den Bericht im Vorfeld mit wichtigen Marktakteuren diskutiert und abgestimmt. Ich möchte mich bei allen Kooperationspartnern der Bielefelder Wohnungsmarktbeobachtung daher herzlich bedanken und wünsche Ihnen eine informative Lektüre.



Gregor Moss
Beigeordneter
Dezernat Bauen / Planen

Mit Experten,
die Visionen haben.

➤ So wollen wir wohnen.



Das Wohnumfeld selbst gestalten
z.B. beim Spielplatz Bültmannshof

Sicher wohnen ein Leben lang



Wohnungsangebote unter
www.freie-scholle.de

0521/9888 123

Bielefeld auf einen Blick

Tab. 1 Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld

Ausgewählte Daten und Trends	2010	2011	2012	2013	2014	
Bevölkerung <small>am Ort der Hauptwohnung (IT.NRW, auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011)</small>	-	327.199	328.314	328.864	329.782	↗
Wohnungsbestand <small>(IT.NRW, auf Basis der Zensusergebnisse, WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden)</small>	165.963	166.354	166.880	167.334	168.690	↗
Bestand geförderter WE gesamt	15.589	15.414	15.107	14.691	14.494	↘
gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/EK A)	12.680	12.472	12.234	11.890	11.820	↘
gef. Eigenheime	2.909	2.942	2.873	2.801	2.674	↘
Wohnbaufertigstellungen gesamt	798	617	612	620	1.512	↗
davon Neubauwohneinheiten	699	533	554	565	1.269	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	325	243	254	235	306	↗
Mehrfamilienhäuser	350	289	300	330	872	↗
Eigentumswohnungen <small>(WE, IT.NRW)</small>	72	124	128	138	401	↗
Wohnbaugenehmigungen gesamt	903	539	715	1.164	1.105	→
davon Neubauwohneinheiten	814	494	626	1.081	875	↘
Ein-/Zweifamilienhäuser	275	274	218	227	256	→
Mehrfamilienhäuser	538	207	364	829	577	↘
Eigentumswohnungen <small>(WE, IT.NRW)</small>	130	116	137	479	216	↘
Wohnungsbauförderung (gesamt, WE)	451	249	313	202	228	↗
Mietwohnungen (1. Förderweg/EK A, WE)	173	125	183	132	154	↗
Eigentumsmaßnahmen (WE)	270	109	130	67	74	↗
Fertiggestellte Wohnungen <small>(gesamt WE, je 10.000 Einwohner)</small>	25	19	19	19	46	↗

IT.NRW, Stadt Bielefeld, Bauamt

Tab. 2 Bielefeld 2014 im Städtevergleich

Ausgewählte Strukturdaten	Fläche in km ²	Einwohner		Arbeits- losen- quote ¹ in %	Wohneinheiten (WE)				
		je km ²	mit Haupt- wohnsitz, auf Basis Zensus		KfW ²		fertig gestellt		
					gefördert	öffentlich gefördert	absolut	je 10.000 Ewo	
Bielefeld	258	1.278	329.782	9,3	2.883	228	1.512	46	↗
Bochum	145	2.496	361.876	10,1	1.567	74	480	13	↗
Bonn	141	2.227	313.958	7,4	1.983	84	1.036	33	↗
Gelsenkirchen	105	2.454	257.651	15,2	1.436	74	146	6	↘
Mönchen- gladbach	170	1.511	256.853	10,8	1.125	37	299	12	↘
Münster	303	997	302.178	5,9	1.972	120	1.464	48	↘
Wuppertal	168	2.056	345.425	9,9	1.342	38	394	11	↗

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

¹ Arbeitslosenquote insgesamt August 2015

² Sämtliche KfW Programme zum Thema Wohnen gemäß Förderreport 2014 der KfW Bank. Bei gleichzeitiger Inanspruchnahme mehrerer Förderprodukte sind Doppelzählungen möglich.

³ Anzahl der bewilligten öffentlich geförderten Wohneinheiten im Neubau und Bestand (inkl. Heimplätze, NRW.BANK).

1 Zusammenfassung

- Marktlage** Der Bielefelder Wohnungsmarkt spannt sich besonders im unteren Preissegment auch 2015 weiter an. Rund 3.400 zugewiesene Flüchtlinge p. a. (s. S. 8) stellen auch für den Wohnungsmarkt daher eine besondere Herausforderung dar, die auf Grund einer Vielzahl von Aktivitäten und Projekten in Bielefeld jedoch als lösbare Aufgabe angesehen wird.
- Leerstand** Die strukturelle Leerstandsquote fällt um ein Drittel auf 0,7 % des Wohnungsbestandes und nimmt damit um 650 Wohneinheiten (WE) ab. Rund 1.100 WE standen 2014/2015 dauerhaft leer. Besonders deutlich ist der Rückgang des Leerstandes in den Stadtbezirken Mitte, Schildesche und Gadderbaum.
- Bautätigkeit** In NRW steigt die Bautätigkeit um 18 % auf 46.300 WE. Der höchste Wert seit 2004. Die Zunahme ist bei Mehrfamilienhäusern mit 32 % besonders deutlich. Die genehmigten WE gehen dagegen um 8 % zurück auf 45.600. Die Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern schrumpfen dabei deutlicher als die von Mehrfamilienhäusern.
- In OWL steigt die Wohnungsbautätigkeit um 45 % auf annähernd 6.500 WE. Auch in OWL basiert die Steigerung auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die um 77 % zunehmen. An neuen Eigentumswohnungen werden 1.431 und damit 70 % mehr fertiggestellt. Parallel schrumpft die Zahl der genehmigten WE in OWL um 17 % auf rd. 5.800 WE.
- In Bielefeld werden 2014 144 % mehr Wohnungen gebaut. 1.512 fertig gestellte WE sind der höchste Wert seit 1997. Die Zahl der genehmigten WE bleibt annähernd stabil bei 1.100 WE. In der ersten Jahreshälfte 2015 werden 567 WE genehmigt, so dass davon ausgegangen wird, dass dieses hohe Niveau auch 2015 gehalten wird. Die Steigerung der Wohnungsbautätigkeit basiert fast komplett auf der Zunahme von Geschosswohnungen auf 872 davon allein 400 Eigentumswohnungen. Im Vergleich mit Großstädten aus NRW (s. Tab. 2, S. 5) liegt die Wohnungsbautätigkeit in Bielefeld mit 1.512 WE vor Münster, Bonn u.a. ähnlich großen kreisfreien Städten.
- Öffentliche Wohnungsbau-förderung** Insgesamt werden 2014 266 WE mit 25 Mio. € öffentlich gefördert, darunter 130 Mietwohnungen und 74 Eigentumsmaßnahmen. 2015 kann die Wohnungsbauförderung um 67 % auf insgesamt 443 WE und auf über 31 Mio. € gesteigert werden. Neben 237 Mietwohnungen im Neubau und im Bestand werden 97 Wohnheimplätze für Behinderte und Studenten sowie 48 Eigentumsmaßnahmen gefördert. Hinzu kommt das neue Förderprogramm für Wohnraum für Flüchtlinge, mit dem 2015 61 WE für etwa 380 Personen unterstützt werden.
- Angebotsmieten** Die angebotenen Mieten steigen im Bestand um 3,3 % auf 6,29 €/m². Die Mieten steigen seit 2010 damit um 10,6 % im Bestand. Im Neubau nehmen sie im gleichen Zeitraum um fast 30 % auf durchschnittlich 8,90 €/m² zu. Die höchsten durchschnittlichen Bestandsmieten werden mit 6,71 €/m² in Dornberg und 6,70 €/m² in Mitte erreicht, wobei sie in Mitte um 20 Ct/m² ansteigen sind während sie in Dornberg um 12 Ct/m² fallen.
- Immobilienangebote** Die angebotenen Preise für Immobilien sind auch 2014/2015 weiter gestiegen. Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für rd. 280.000 € angeboten, Reihenhäuser für 192.000 € und Doppelhaushälften kosten z.Zt. durchschnittlich 219.000 €. Auch Eigentumswohnungen werden spürbar teurer: Neubauten kosten im Mittel 2.550 €/m², Altbauten (vor 1950) liegen durchschnittlich bei 1.541 €/m² und damit 18 % höher als im Vorjahr.
(empirica-systeme)
- Grundstücksmarkt** Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle (inkl. Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen etc.) ist 2014 um 14 % auf 3.513 gestiegen. Dieser Wert entspricht dem höchsten Stand seit 1999 und damit gehört 2014 zu den drei Jahren mit den höchsten Zahlen von Kauffällen in Bielefeld in den letzten 20 Jahren. Der Geldumsatz erreicht 2014 rd. 752 Mio. € (597 Mio. €) und wächst damit um 26 %. Bebaute Grundstücke machen davon 65 % aus, Wohnungs- und Teileigentum haben einen Anteil von 23 % und unbebaute Grundstücke von 10 %.
(Gutachterausschuss)

Die Einwohnerzahl Bielefelds hat bereits 2014 weiter auf rd. 329.800 zugenommen. Mit der Zuwanderung der Flüchtlinge steigt die Bevölkerungszahl voraussichtlich bis Ende 2015 auf rd. 333.000 Menschen.

Bevölkerungs- entwicklung

Unabhängig von den über 3.000 zugewiesenen Flüchtlingen hat Bielefeld als Universitätsstadt einen positiven Wanderungssaldo. So gibt es z. B. in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen einen Zugewinn von rd. 1.500 Personen. Seit dem doppelten Abiturjahrgang sind die Studierendenzahlen in Bielefeld auf einem stabilen hohen Niveau von rd. 35.000. Die Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen haben sich 2014 mit 327 mehr als verdreifacht. Bei den 25- bis unter 30-jährigen verliert Bielefeld im Saldo 53 Personen. Die Wanderungsbilanz der 50- bis unter 65-jährigen ist aktuell mit -70 ebenfalls leicht negativ. Die Wanderungsverluste bei den 30- bis unter 50-jährigen bleiben mit 487 Personen nahezu auf Vorjahresniveau. Bei den Senioren ist der Wanderungsverlust 2014 mit 205 Personen (311) deutlich geringer als in den Vorjahren.

Wanderungen

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, steigt 2014 um 3,1 % auf 3.020. Einpersonenhaushalte machen weiterhin mit 1.581 mehr als 50 % aus. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte wächst um 7 % auf 658. Dreipersonenhaushalte nehmen um 3 % zu und die Zahl der Vierpersonenhaushalte steigt um 33 % auf 242. Fünf- und Mehrpersonenhaushalte gehen leicht zurück auf 191. Über die Hälfte der ausgestellten WBS gehen an Einpersonenhaushalte, darunter 26 % Senioren und 37 % Menschen im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII. 60 % der Singlehaushalte unterschreiten die Einkommensgrenze um mindestens 20 %. Bei den Zweipersonenhaushalten sind 55 % im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII, bei Drei-, Vier- und Mehrpersonenhaushalten liegen diese Anteile zwischen 83 und 89 %.

Soziale Faktoren

Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2014 im Bundesdurchschnitt spürbar um 3,9 %. Die Nettolöhne und -gehälter haben 2014 im Schnitt um 3,6 % zugenommen. Die aktuelle Sparquote von 9,5 % ist gegenüber dem Tiefpunkt im Vorjahr wieder deutlich gestiegen. Bis November 2015 ist der Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude in NRW um weitere 1,3 % gestiegen. Seit Einführung der Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 sind die Baukosten hiernach insgesamt um 13,7 % gestiegen. Bauwillige und Immobilienkäufer können weiterhin zu extrem günstigen Hypothekenzinssätzen Finanzierungen realisieren. Bundesweit liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite 2015 im Mittel z.T. deutlich unter 2 %.

Monetäre Faktoren

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2015 und ergänzt darüber hinaus Folgendes:

Expertenkreis

- Die Situation am Bielefelder Wohnungsmarkt hat sich weiter angespannt, insbesondere im mittleren und unteren Mietpreissegment. Infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen wird sich die Situation am Wohnungsmarkt weiter verschärfen.
- Die Wohnungsunternehmen und zahlreiche private Investoren werden sich deutlich stärker als bisher im Mietwohnungsbau engagieren. Eine konkrete Aufstellung der aktuell verfügbaren Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau ist daher dringend notwendig.
- Vor diesem Hintergrund sollten vorhandene Planungen überdacht werden mit dem Ziel, zusätzliche Wohnbauflächen zu generieren. Dennoch wird es unumgänglich sein, in naher Zukunft weitere entsprechende Bauflächen auszuweisen.
- Die Qualitätsstandards des Masterplans Wohnen sowie die städtebaulichen Qualitäten und Anforderungen im Sinne einer langfristigen Stadtentwicklung dürfen nicht vor dem Hintergrund des großen Wohnraumbedarfes vernachlässigt werden.
- Im Marktsegment der Eigentumswohnungen ist trotz erhöhter Nachfrage und gesteigerten Verkaufszahlen festzustellen, dass sich gerade im Neubaubereich nicht mehr jeder Preis am Markt durchsetzen lässt. Preisgrenzen nach oben werden deutlich.

2 Schwerpunkt: Wohnraum für Flüchtlinge

2015:
**290.000 Flüchtlinge
in NRW**
**3.400 Flüchtlinge
in Bielefeld**

Deutschland erlebt im Augenblick die höchste Zuwanderung seit 20 Jahren. Die Zahl der Menschen, die vor Krieg und Zerstörung fliehen, ihre Heimat und ihr bisheriges Leben hinter sich lassen müssen, wächst weiter. Viele der Flüchtlinge und Asylbewerber werden auf Jahre hinaus in Deutschland bleiben, nicht wenige auf Dauer. Nordrhein-Westfalen nimmt 2015 rd. 290.000 Flüchtlinge auf, in Bielefeld sind es rd. 3.400.

Die angemessene Versorgung mit Wohnraum ist eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der Integration dieser Menschen. Vor diesem Hintergrund löst die Zuweisung in dieser Größenordnung, neben dem kurzfristigen Unterbringungsbedarf eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum aus, der nur durch eine Vielzahl von Wohnungsbauaktivitäten im Neubau und Bestand und zusätzliche Baulandbereitstellung begegnet werden kann.

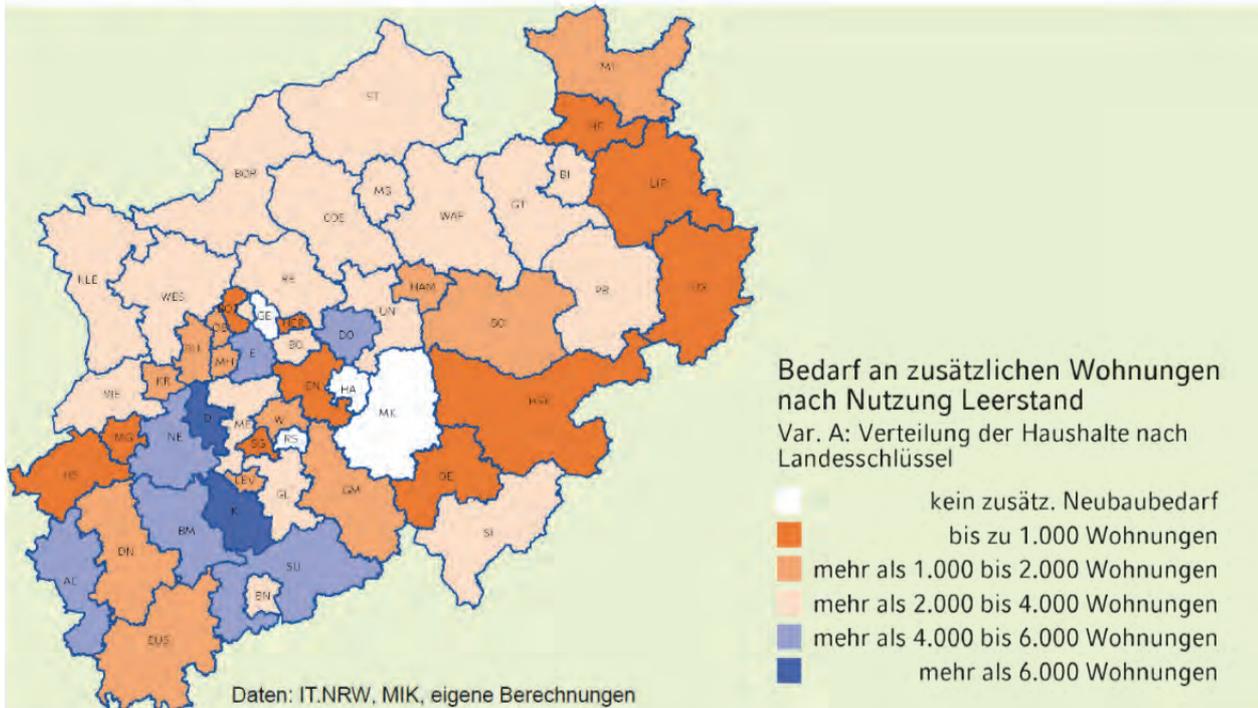
Das Land NRW hat im Dezember 2015 den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für alle Kommunen analysiert. Auf Basis der aktuellen Flüchtlingszahlen wird nach Abzug eines Teils der leestehenden Wohnungen der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für jede Kommune errechnet. Variante A zeigt dabei den Bedarf bei der Verteilung der Haushalte nach Landesschlüssel, Variante B kalkuliert die Verteilung analog zu den Anteilen der jeweiligen Nationalitäten der bereits ansässigen Personen mit Aufenthaltsrecht. Erfahrungsgemäß ziehen Flüchtlinge mittelfristig bevorzugt in Kommunen, in denen bereits entsprechende Landsleute leben. Nach dieser These ist Variante B realistischer als Variante A.

Abb. 1 Zusatznachfrage nach Wohnungsneubau und Bauland durch die Zuweisung von Flüchtlingen nach NRW (Annahme 200.000 p.a. 2015/2016, Variante A)



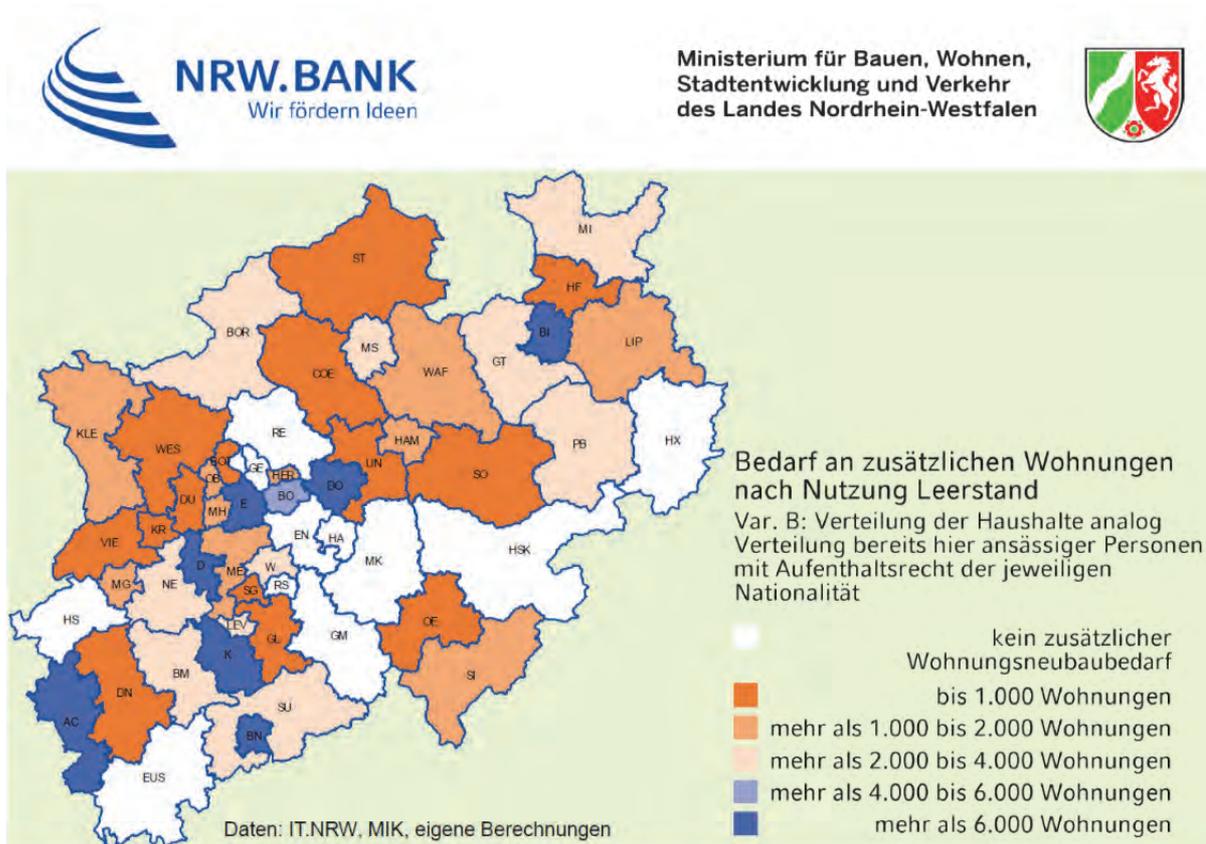
NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Für Bielefeld ergibt sich kurz- bis mittelfristig nach Variante A ein Wohnungsneubaubedarf zwischen 2.000 und 4.000 Wohnungen, nach Variante B ein Bedarf von über 6.000 Wohnungen. Auch mit optimierten Förderbedingungen werden sich diese Zahlen 2016 in Bielefeld nur anteilig realisieren lassen. Dennoch machen sie die neue Dimension deutlich, die auf den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zukommt.

Abb. 2 Zusatznachfrage nach Wohnungsneubau und Bauland durch die Zuweisung von Flüchtlingen nach NRW (Annahme 200.000 p.a. 2015/2016, Variante B)



2015 konnten in Bielefeld in über 300 dezentral angemieteten Wohnungen und Zimmern sowie in einer zentralen Wohnanlage mit 110 Wohnungen insgesamt rd. 2.100 Plätze für Flüchtlinge geschaffen werden. Hinzu kommen 800 Plätze in Übergangsunterkünften und 500 in Notunterkünften z. B. in Gewerbeimmobilien oder leerstehenden öffentlichen Gebäuden. Belegungen von Turnhallen stellen nur zeitlich befristete Alternativen im Notfall dar.

Das seit Juni 2015 bestehende Förderangebot des Landes NRW für Wohnraum für Flüchtlinge mit sehr attraktiven Konditionen löst eine große Resonanz bei Bauherren, Projektentwicklern und Investoren aus. Zahlreiche erfolgsversprechende Wohnprojekte werden angefragt und entwickelt. In den Objekten für Flüchtlinge, die mit diesem Förderangebot realisiert werden, können nach Fertigstellung 2016 bis 1.400 Menschen leben. 380 Plätze in verschiedenen Wohnobjekten sind bereits bewilligt. Die ersten umgenutzten und hergerichteten geförderten Objekte werden im Frühjahr 2016 zur Verfügung stehen. Bei aktuell geförderten Neubauprojekten wird es bis zu ihrer Bezugsfertigkeit 8 bis 12 Monate dauern. Insgesamt sollen 2016 bis zu 600 Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) und für Flüchtlinge öffentlich gefördert werden. Außerdem werden rd. 1.400 zusätzliche Plätze in Unterkünften geschaffen. Parallel dazu sind temporäre Möglichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen gefragt. So werden im Augenblick rd. 580 Plätze in Systembauten geschaffen. Wie lange diese Unterbringungsplätze benötigt werden, kann angesichts des weiteren Zustroms nur unzureichend prognostiziert werden.

Diese für 2016 anvisierten Ziele stellen für alle Akteure des Wohnungsmarktes eine große Herausforderung dar. Die in Bielefeld bestehenden Netzwerke müssen jetzt unter Beweis stellen, dass sie auch in Krisensituationen funktionieren und eine menschenwürdige Unterbringung der Betroffenen gewährleisten können. Abweichungen von gewohnten Standards sind dabei auch temporär möglich, ohne die Qualitäten aus den Augen zu verlieren.

2015:

2.100 Plätze in über 400 Wohnungen und Zimmern

800 Plätze in Übergangsunterkünften

500 Plätze in Notunterkünften

Ziele 2016:

1.400 Plätze in bis zu 600 öffentlich geförderten Wohnungen

1.400 zusätzliche Plätze in Unterkünften

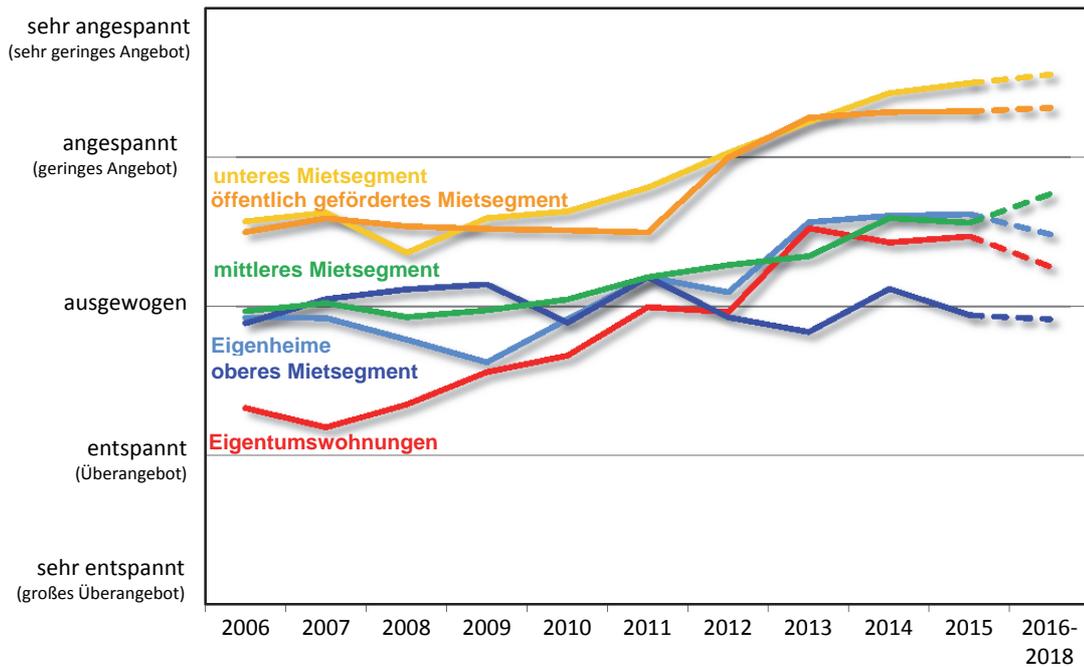
580 Plätze in Systembauten

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsmarktbarometer

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.

Abb. 3 Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2006 bis 2015 und Prognose bis 2018

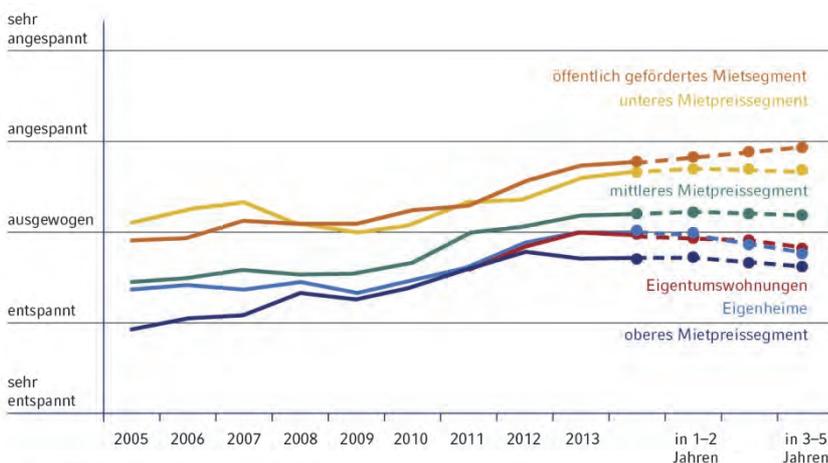


Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2015

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 Teilsegmente wird die Situation bis 2018 etwas ausgewogener gesehen.

Abb. 4 Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 2005 bis 2018



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2004 bis 2013

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.

3.2 Leerstand von Wohnungen

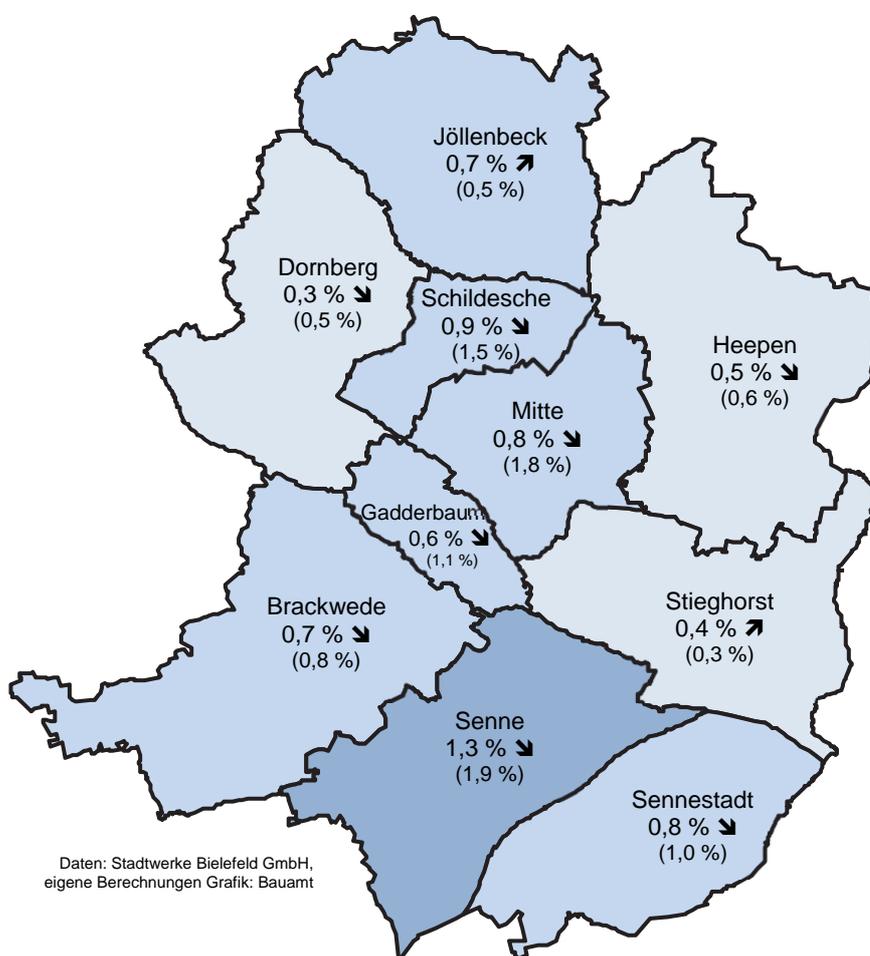
Die Marktanspannung zeigt sich auch an einer deutlich rückläufigen Wohnungsleerstandsquote, die von 1,1 % im Vorjahr auf aktuell 0,7 % gefallen ist. Am Bielefelder Wohnungsmarkt stehen z. Zt. noch rund 1.100 Wohneinheiten dauerhaft leer, 650 weniger als ein Jahr zuvor.

**Leerstandsquote
nur noch bei 0,7 %**

Auf Grund der hohen Zahl von fertiggestellten innerstädtischen Wohnobjekten sind die Rückgänge in den Stadtbezirken Mitte und Schildesche besonders deutlich. In Mitte schrumpft die Leerstandsquote von 1,8 % auf 0,8 % des Wohnungsbestandes. In Schildesche geht sie von 1,5 % auf 0,9 % zurück.

In Dornberg, Stieghorst und Heepen finden sich die niedrigsten Leerstandsquoten von 0,3 bis 0,5 %. Die Stadtbezirke Gadderbaum, Jöllenbeck, Brackwede und Sennestadt liegen mit 0,6 bis 0,8 % etwa im Bielefelder Durchschnitt. Auch im Stadtbezirk Senne ist die Zahl der Leerstände rückläufig. Sie sinkt von 1,9 % auf aktuell 1,3 %.

Abb. 5 Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2014/2015 (2013/2014)



Der längerfristige strukturelle Wohnungsleerstand wird in Bielefeld mit der jährlichen anonymisierten Stromzähleranalyse ermittelt. Dieses Verfahren wird in Kooperation mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH im August 2015 zum 10. Mal durchgeführt. Der Analysezeitraum ist die 10monatige Stromzählerleseperiode vom September 2014 bis Juni 2015. 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.

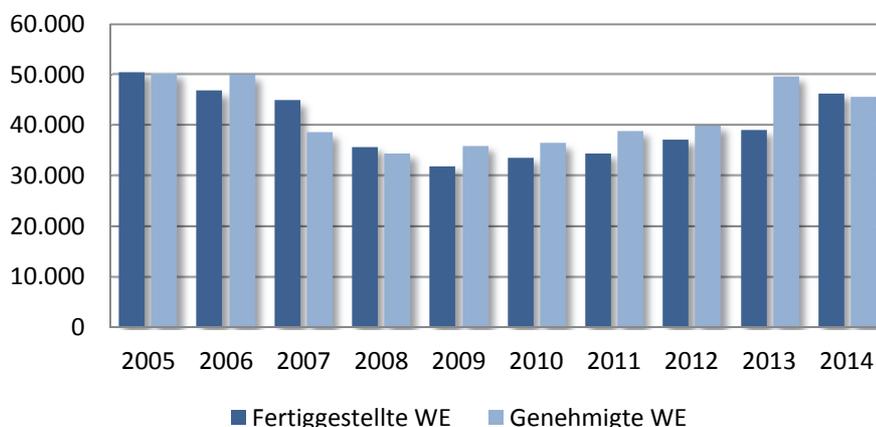
**Über 46.000
fertig gestellte
WE in NRW**

3.3 Bautätigkeit

Im Jahr 2014 werden in NRW 46.262 Wohneinheiten (einschl. Umbaumaßnahmen) fertiggestellt, 18 % mehr als ein Jahr zuvor (2013: 39.161). Laut IT.NRW wurden seit dem Jahr 2004 nicht mehr so viele Wohnungen als bezugsfertig gemeldet wie im vergangenen Jahr. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern (+32 %) fiel der Zuwachs im Vergleich zu 2013 überdurchschnittlich aus. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+11,5 %) war höher als ein Jahr zuvor. Dagegen lagen die Fertigstellungszahlen bei Einfamilienhäusern (14.709) um 1,6 % unter dem Vorjahresergebnis.

Die genehmigten Wohneinheiten gehen 2014 in NRW um 8 % auf 45.630 Wohneinheiten (2013: 49.586 WE) zurück. Die Zahl der geplanten Ein- und Zweifamilienhäusern geht um rd. 10 % zurück auf 16.823 WE. Die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser (ohne Wohnheime) bleiben mit beantragten 22.368 Wohnungen um 2,4 % unter dem Niveau des Vorjahres. Weitere 4.763 WE (-9,9 %) sollen durch Um- oder Ausbauten an bereits vorhandenen Gebäuden entstehen.

Abb. 6 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2005 – 2014



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Immobilien- verwaltung?

Dafür gibt es jemanden!

Ihre Immobilie in guten Händen!

Vertrauen Sie Ihre Immobilie unserer langjährigen Erfahrung in der Immobilienverwaltung und der Sicherheit an, die Ihnen die Haus & Grund GmbH Bielefeld bietet. Miethaus- und Wohnungseigentums-Verwaltung seit 1953.

Haus & Grund GmbH Bielefeld | Alter Markt 11 | 33602 Bielefeld
Infos unter 05 21-9 64 30-0 oder www.haus-und-grund-bielefeld.de

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie



Haus & Grund®

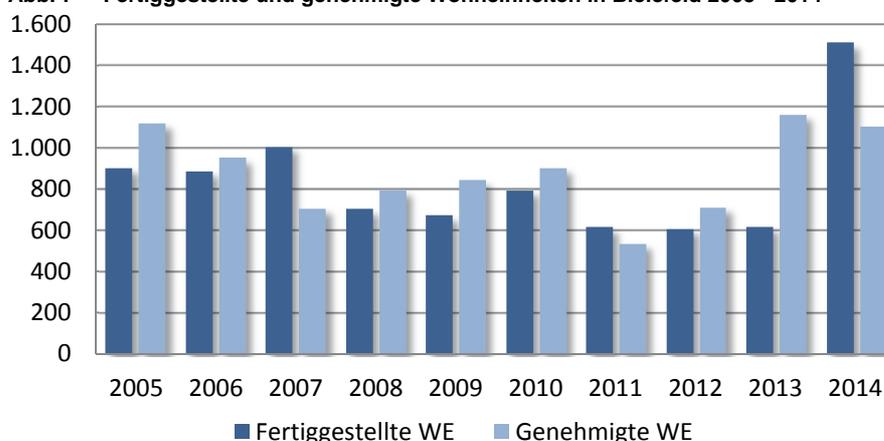
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Bielefeld

In OWL steigt die Wohnungsbautätigkeit 2014 insgesamt um 45 % auf 6.474 WE (4.467 WE). Auch in OWL basiert die Steigerung im Neubau primär auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die um 77 % auf 2.843 WE (1.607 WE) zunehmen. Neue Eigentumswohnungen werden 1.431 (840) fertiggestellt, 70 % mehr als 2013. Parallel schrumpft die Zahl der genehmigten Wohneinheiten um rd. 17 % auf 5.842 WE (7.049 WE).

fast 6.500 neue WE in OWL - + 45 %

In Bielefeld nimmt die Wohnungsbautätigkeit 2014 um rasante 144 % zu. 1.512 (620) fertiggestellte WE in 2014 sind der höchste Wert seit 1997. Die Zahl der genehmigten WE geht zeitgleich leicht zurück auf 1.105 (1.164). In der ersten Jahreshälfte 2015 werden 567 WE genehmigt, so dass davon ausgegangen wird, dass dieses hohe Niveau auch 2015 gehalten wird. Die Steigerung der Wohnungsbautätigkeit basiert fast komplett auf der Zunahme von Geschosswohnungen und wird voraussichtlich auch 2015 erreicht. Im Vergleich mit Großstädten aus NRW (s. Tab. 2, S. 5) liegt die Wohnungsbautätigkeit in Bielefeld mit 1.512 WE vor Münster, Bonn u.a. ähnlich großen kreisfreien Städten.

Abb. 7 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2005 - 2014



Steigerung der Wohnbautätigkeit um 144 %

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt


FIB
F R E D E B E U L

IMMOBILIEN  BIELEFELD



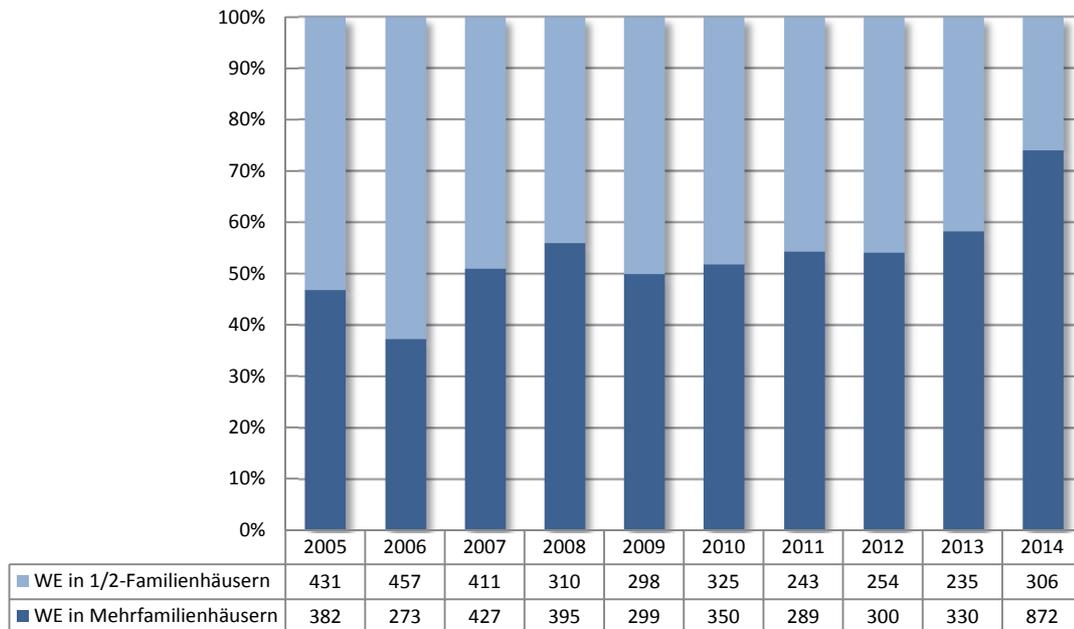
Ihre Ansprechpartner: Thomas und Michael Fredebeul

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

Der hohe Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bestätigt die Trends zum innerstädtischen Wohnen und zur Flucht ins Betongold:

Das Verhältnis der fertiggestellten Wohneinheiten zeigt die aktuelle Dynamik am Bielefelder Wohnungsmarkt besonders deutlich. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Wohnungsneubau steigt 2014 mit 872 WE auf 74 %, der mit Abstand höchste Wert der letzten 10 Jahre. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wachsen die fertiggestellten Wohneinheiten auf 306 WE. Der entsprechende Anteil am Neubaumarkt liegt dennoch nur bei 26 %.

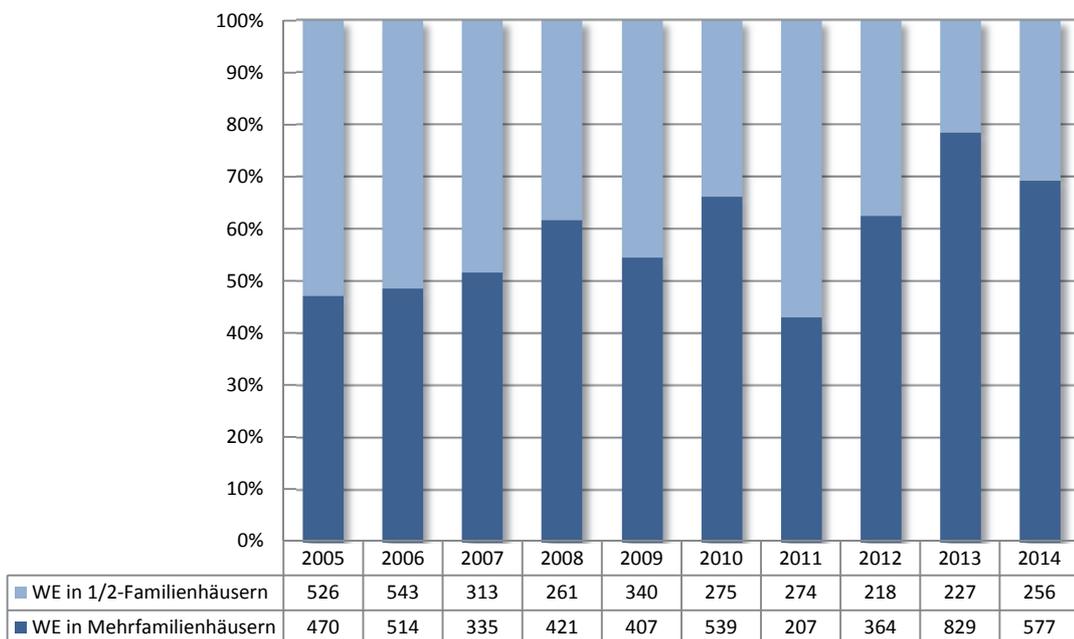
Abb. 8 Verhältnis von Eigenheimen und Geschosswohnungen im Neubau 2005 - 2014



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Der Anteil der genehmigten Geschosswohnungen fällt 2014 leicht auf 69 %. Trotzdem ist das sowohl prozentual als auch absolut der zweithöchste Wert der letzten 10 Jahre. Ein- bzw. Zweifamilienhäuser machen z. Zt. 31 % der genehmigten Neubauwohneinheiten aus.

Abb. 9 Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2005 – 2014

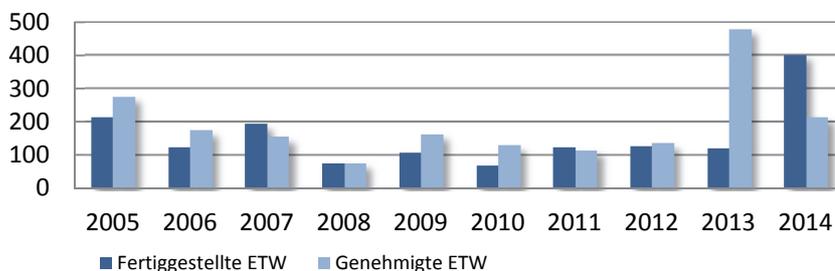


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Eigentumswohnungen

Der Trend zu Eigentumswohnungen (ETW) führt 2014 zu 400 fertiggestellten neuen Wohnungen, der höchste Wert der letzten 10 Jahre in diesem Marktsegment. Die Zahl der genehmigten ETW ist 2014 in Bielefeld nach dem Höchststand im Vorjahr auf 216 zurückgegangen. Somit wird 2015 auch eine geringere Bautätigkeit von ETW erwartet.

Abb. 10 Fertiggestellte und genehmigte Eigentumswohnungen 2005 – 2014

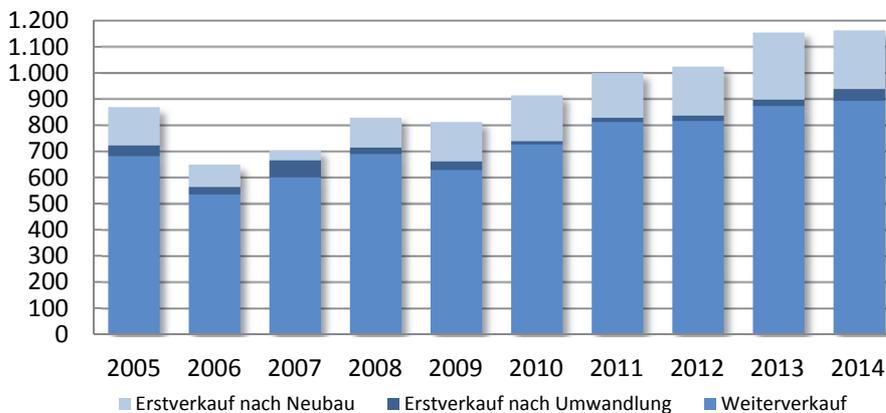


400
fertiggestellte
Eigentums-
wohnungen

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Auch die Kauffälle von Wohnungseigentum sind 2014 weiterhin auf hohem Niveau: 1.165 verkaufte ETW stellen die höchste Zahl von Kauffällen in diesem Segment dar seit 1999. Der Geldumsatz liegt 2014 mit 140 Mio. € rund 4 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Die Zahl der verkauften Neubau-ETW schrumpft um 12 % auf 226. Annähernd 900 Weiterverkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen entsprechen der größten Anzahl seit 2000 und stellen ein Plus von 1 % 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. 11 Kauffälle beim Wohnungseigentum 2005 – 2014

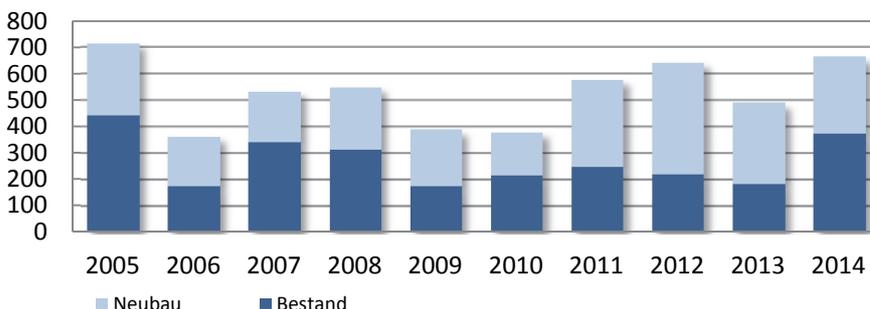


Hohe Verkaufszahlen bei
Eigentums-
wohnungen

Daten: Grundstücksmarktbericht 2015, Grafik: Bauamt

Die Entwicklung der erteilten Abgeschlossenheitserklärungen bestätigt den Trend zu Eigentumswohnungen. 664 erteilte Abgeschlossenheitserklärungen für Eigentumswohnungen stellen den höchsten Wert seit 2005 dar. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr liegt 2014 bei 36 %. Die Umwandlungen von bestehenden Mietwohnungen haben sich 2014 auf 375 WE verdoppelt. 42 ETW werden nach Umwandlung verkauft (s.o.).

Abb. 12 Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2005 – 2014



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

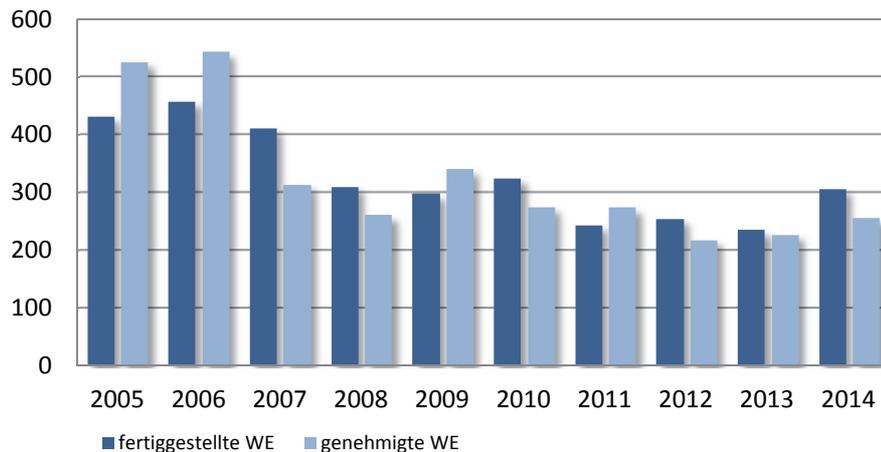
Eigenheime

Der Markt für neu gebaute Eigenheime hat sich in Bielefeld 2014 deutlich erholt. Es werden 306 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt, 30 % mehr als im Vorjahr (235 WE). Das ist der höchste Wert in diesem Marktsegment seit 2010. Die Zahl der Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern steigt um 13 % auf 256 WE (227 WE).

Im Mittel sind die Fertigstellungszahlen für Eigenheime in den letzten drei Jahren etwa um ein Viertel geringer als im Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Diese Entwicklung erklärt sich u.a. mit dem Trend zum urbanen Wohnen und zur Eigentumswohnung. Dennoch wirkt sich das niedrige Zinsniveau inzwischen scheinbar auch auf die Bautätigkeit bei Eigenheimen positiv aus.

Abb. 13 Fertiggestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2005 – 2014

30 % mehr
Eigenheim-
bautätigkeit

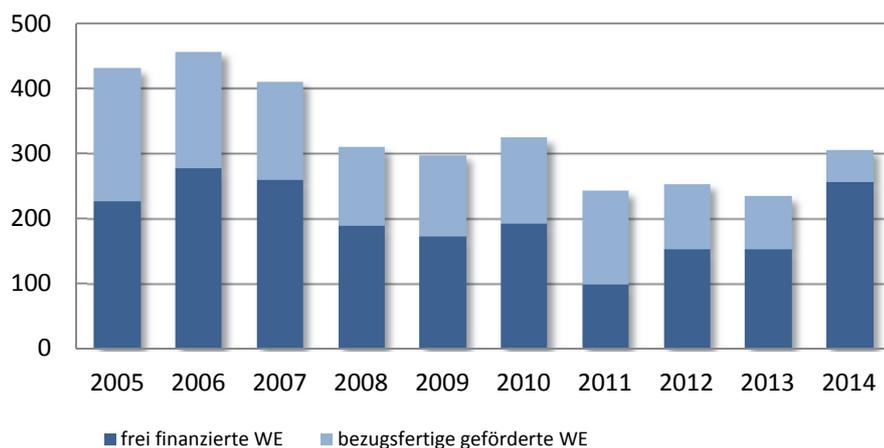


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Auch wenn die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Neubau von Eigenheimen in Bielefeld weiterhin positiv zu bewerten sind (s. Baugrundstücke, S. 28), ist z. Zt. nicht davon auszugehen, dass die Bautätigkeit in diesem Bereich das hohe Niveau vergangener Jahre mittelfristig wieder erreicht.

84 % der neu gebauten Eigenheime sind 2014 frei finanziert. Die Zahl der bezugsfertigen öffentlich geförderten neuen Ein- und Zweifamilienhäuser geht auf 50 WE zurück (82 WE). Das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt führt in vielen Fällen dazu, dass auch Haushalte mit niedrigerem Einkommen ihre Immobilie freifinanziert bauen oder erwerben können.

Abb. 14 Finanzierungsanteile von fertiggestellten 1-/2-Familienhäusern in WE 2005 - 2014

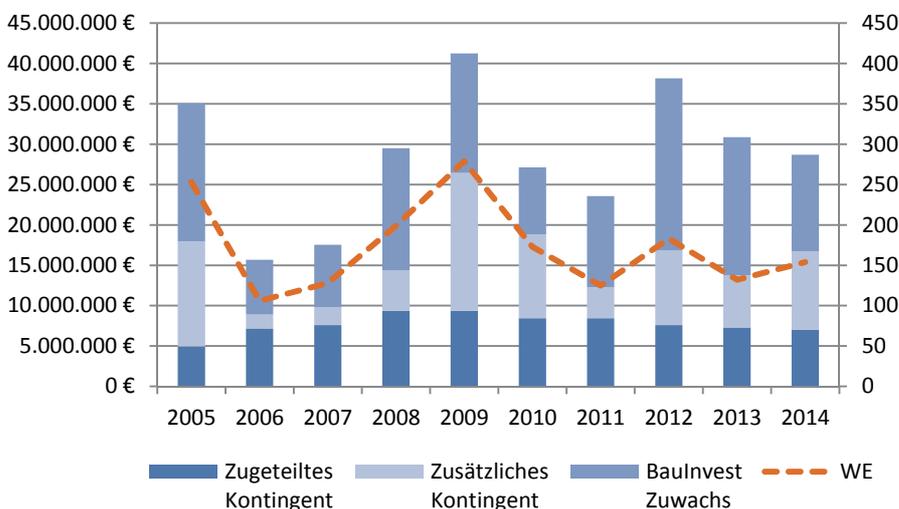


Daten + Grafik: Bauamt

3.4 Geförderter Wohnungsbau

In Bielefeld werden seit 2005 rd. 156 Mio. € für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bewilligt. Dabei kann das vom Land NRW zugeteilte Kontingent von rd. 77 Mio. € in diesem Zeitraum auf Grund unterschiedlicher zusätzlicher Projekte um weitere 79 Mio. € aufgestockt werden. Insgesamt werden von 2005 bis 2014 in diesem Zusammenhang annähernd 290 Mio. € Bauinvestitionen ausgelöst.

Abb. 15 Öffentliche Mietwohnungsbauförderung 2005 – 2014

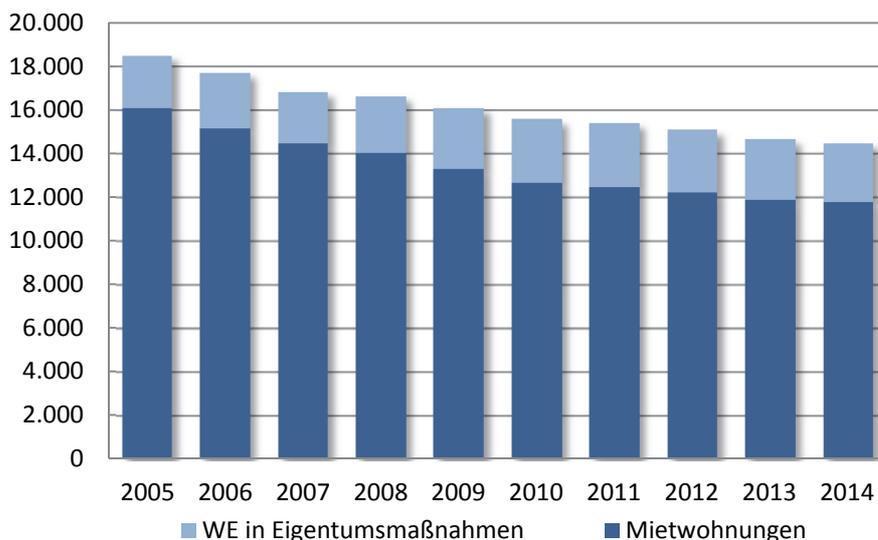


290 Mio. €
Bauinvestitionen
im geförderten
Mietwohnungs-
bau in 10 Jahren

Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen nimmt 2014 in Bielefeld nur um 70 WE ab und liegt jetzt bei 11.820 WE (2013: 11.890 WE, 1. Förderweg/Einkommensgruppe A). Der geförderte Mietwohnungsbestand in der Mietbindungsfrist ist damit seit 2005 insgesamt um 26 % geschrumpft. Die NRW.BANK prognostiziert Bielefeld nach einer aktualisierten Auswertung der Darlehnslaufzeiten einen weiteren Rückgang um 26 % bis 2030.

Abb. 16 Bestand geförderter Wohneinheiten 2005 – 2014



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen ist auf Grund stark veränderter Förderbedingungen deutlich reduziert. 2014 werden in Bielefeld 74 Eigentumsmaßnahmen öffentlich gefördert, darunter 47 neugebaute Eigenheime und 27 Bestandsobjekte. Der Bestand an gefördertem Wohneigentum geht 2014 auf 2.674 WE zurück (2.800).

Wohnen im Süden

Bielefeld Senne



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

Vermietungshotline
0800. 910 80 91
www.gswg-senne.de



SENNESTADT GmbH
Stadtteilentwicklung seit 1956



Ganzheitlich aktiv für die Sennestadt

Wir verfolgen Klimaschutzziele!

Lindemann-Platz 3
33689 Bielefeld
Tel. 05205 8793-00
www.sennestadt-gmbh.de

- > Klimaschutzsiedlung (Neubau)
- > Energetische Stadtsanierung (Altbestand)
- > KWK-Bürgernetz (Energieversorgung)
- > Stadtbahnanschluss (Mobilität)

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. 17 Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld 2010 – 2015
(je Juli des Vorjahres bis Juni)



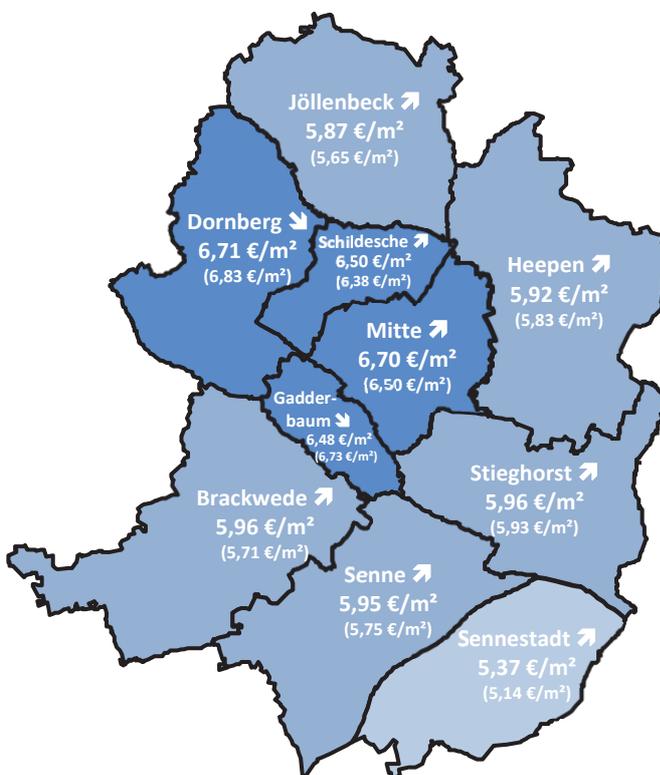
Mieten steigen
um 3,3 %

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

Insgesamt werden rd. 5.600 Mietinsetrate für Bielefeld im Zeitraum vom Juli 2014 bis Juni 2015 ausgewertet. Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte nimmt im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 % auf 6,29 €/m² zu. Die Mietensteigerung von 2010 bis 2015 beträgt für Bestandsobjekte damit insgesamt 10,6 %. Bei Neubauobjekten steigen die angebotenen Mietpreise im selben Zeitraum um 29,2 %. Der aktuelle Durchschnittswert liegt im Neubau bei 8,90 €/m².

Die nebenstehende Karte dokumentiert die verschiedenen Mietniveaus (Medianwerte), die in den meisten Stadtbezirken deutlich höher liegen als im Vorjahr. Die höchsten Werte (6,70/6,71 €/m²) gibt es aktuell im Stadtbezirk Mitte und Dornberg. In Schildesche und Gadderbaum liegen die Mieten im Schnitt bei 6,50 €/m². In Brackwede, Stieghorst und Senne steigen die angebotenen Mieten im Mittel auf fast 6 €/m², in Heepen und Jöllenbeck liegen die Mieten mit 5,92 bzw. 5,87 €/m² etwas niedriger. Sennestadt hat trotz gestiegener Werte (5,37 €/m²) weiterhin das niedrigste Mietenniveau.

Abb. 18 Mediane der Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2014 – 06/2015, Trend zum Vorjahr, (Vorjahreswerte 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 (+ 0,10 €/m²), Steinhagen (+ 0,22 €/m²), Schloß-Holte-Stukenbrock (+ 0,33 €/m²), Werther (+ 0,24 €/m²), Herford (+ 0,08 €/m²), Oerlinghausen (+ 0,10 €/m²), Verl (+ 0,25 €/m²) und Leopoldshöhe (+ 0,26 €/m²).

Abb. 19 Angebotsmieten (Neubau und Bestand) 7/2014 - 6/2015 (Median aller Angebote in €/m², Vorjahreswert in Klammern)

Die angebotenen Mietpreise in Halle, Enger, Spenge und Bad Salzuflen sind weitestgehend auf Vorjahresniveau.

Insgesamt werden im dargestellten Bereich rund 11.500 Mietinsereate ausgewertet.

Differenziert betrachtet fallen die Mietpreissteigerungen in Bielefeld je nach Wohnungskategorie sehr unterschiedlich aus: Die durchschnittliche Angebotsmiete für 1-Raum-Wohnungen steigt leicht auf 7,63 €/m². Die Nettokaltmiete der 617 ausgewerteten Wohnungsinserate liegt weiterhin bei 250 €.

Für 2-Zimmer-Wohnungen steigen die Angebotsmieten um 1,9 % auf 6,45 €/m². Die Nettokaltmiete der rd. 2.000 ausgewerteten Wohnungsinserate beträgt fast unverändert 360 €.

Den größten Anteil machen weiterhin 3-Zimmer-Wohnungen mit 2.300 Wohnungsinseraten aus. Der Medianwert ist um 15 Cent auf 6 €/m² (+ 2,6 %) gestiegen. Die Nettokaltmiete der ausgewerteten 3-Zimmer-Wohnungen steigt um 4 € auf 450 €.

Für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen sind die angebotenen Mieten nur um 0,8 % auf 6,15 €/m² gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der 660 ausgewerteten Wohnungsinserate für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen fällt von 650 € auf 635 €.

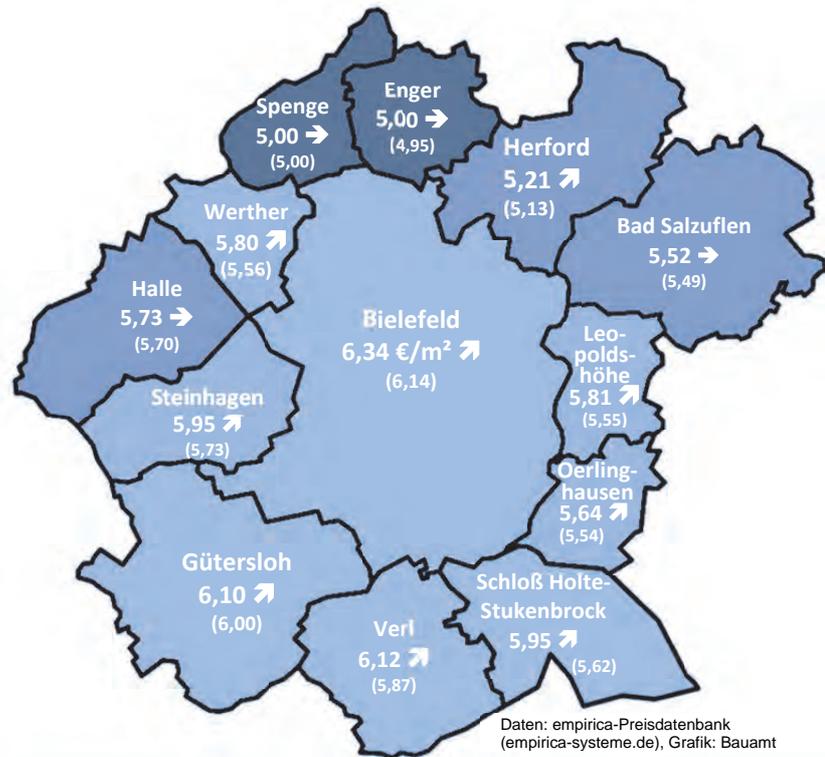
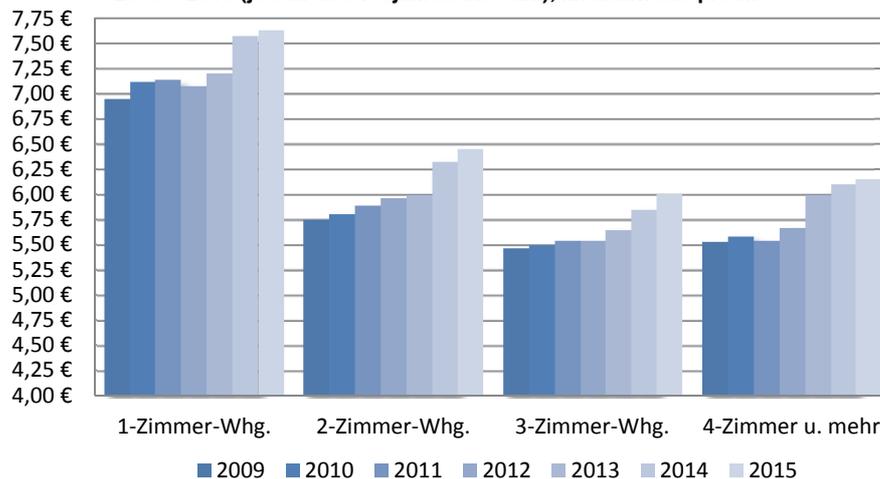


Abb. 20 Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld nach Wohnungssegmenten 2009 – 2015 (je Juli des Vorjahres bis Juni), Medianwerte pro m²



Mieteinfamilienhäuser

Durchschnittlich werden Mieteinfamilienhäuser mit 850 € Miete etwas günstiger als im Vorjahr (890 €) angeboten. Die Quadratmetermiete steigt in diesem Segment minimal von 6,79 auf 6,82 €/m² im Monat. Diese Zahlen basieren auf 164 ausgewerteten Inseraten.

Indexreihen Miete und Nebenkosten

Die allgemeinen Lebenshaltungskosten sind 2014 um 1,1 % gestiegen. Der Brutto- und Nettomietenindex steigt um je 2,3 %. Die Wohnnebenkosten haben parallel um 1,1 % zugenommen. Die Haushaltsenergien sind 2014 um 3,9 % gesunken. Diese landesweiten Trends setzen sich auch 2015 fort und 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) in NRW 2010 – 9/2015 (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)
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
2014	107,0	107,1	107,2	105,9	116,1
9/2015	107,4	107,7	107,8	107,2	112,2

Daten: IT.NRW

Johannes Janson und Monika Wildner-Jagdhuber
Haus & Grund-Mitglieder seit 2002

Unsere Immobilie?

Dafür haben wir jemanden!

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Bielefeld e. V. | Alter Markt 11 | 33602 Bielefeld

Wir beraten Eigentümer und solche, die es noch werden wollen. Zum Beispiel bei kniffligen Fragen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, bei der Erstellung von Mietverträgen und Betriebskostenabrechnungen oder bei der Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus profitieren unsere Mitglieder über unsere Kooperationspartner von attraktiven Sonderkonditionen bei Rechtsschutz- und anderen Versicherungen. Und das alles für einen durchschnittlichen Jahresbeitrag ab 50,- Euro. **Infos unter 05 21-9 64 30-0 oder www.haus-und-grund-bielefeld.de**

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
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.

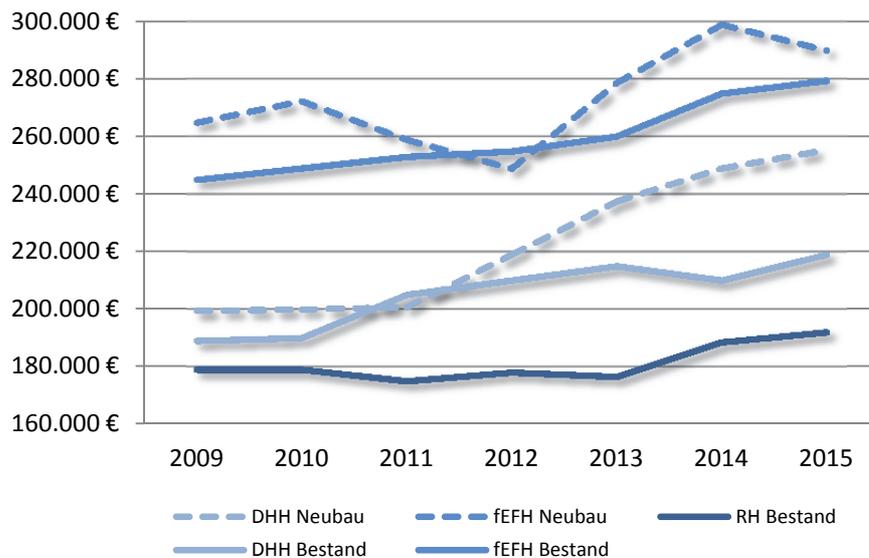
Die Datengrundlage beruht seit 2012 auf der empirica-systeme.de Datenbank. Neben einer optimierten Dopplerbereinigung schließt empirica-systeme.de Zwangsversteigerungen, Bauträgerinserate ohne Grundstück sowie bewusste Fehlinserate aus, was insgesamt zu reduzierten Fallzahlen führt. Wie in den Vorjahren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

Von Juli 2014 bis Juni 2015 werden auf dieser Datenbasis am Bielefelder Wohnungsmarkt rd. 2.500 Inserate ausgewertet. Darunter sind aktuell 1.126 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1.337 Eigentumswohnungen.

Eigenheime

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

Abb. 21 Entwicklung der Angebotspreise für Neubau- und Bestandseigenheime⁴ (Mediane, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)



Angebotspreise für Eigenheime steigen weiter

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

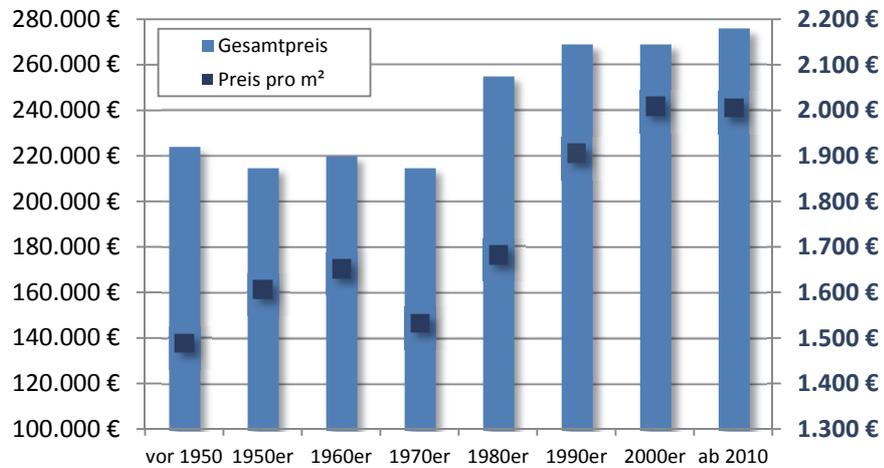
Neu gebaute freistehende Einfamilienhäuser werden im Mittel für 290.000 € angeboten, 9.000 € günstiger als ein Jahr zuvor. Derartige Preissprünge erklären sich im Neubau u.a. durch die Preisgestaltungen verschiedener Baugebiete. Neue Doppelhaushälften kosten durchschnittlich 255.500 € und damit rd. 6.500 € mehr als im Vorjahr.

Auch Bestandsobjekte werden spürbar teurer. Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für rd. 280.000 € angeboten, rd. 5.000 € mehr als vor einem Jahr. Die Steigerung von 2009 bis 2015 in diesem Segment macht rd. 35.000 € bzw. fast 15 % aus.

⁴ 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 192.000 € angeboten. Das sind rd. 4.500 € mehr als in den Jahren zuvor. Bestehende Doppelhaushälften werden z.Zt. für durchschnittlich 219.000 € angeboten. Das ist 9.000 € über dem Vorjahresniveau.

Abb. 22 Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien nach Baujahresgruppen absolut und pro m² (Mediane von Juli 2014 bis Juni 2015)



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

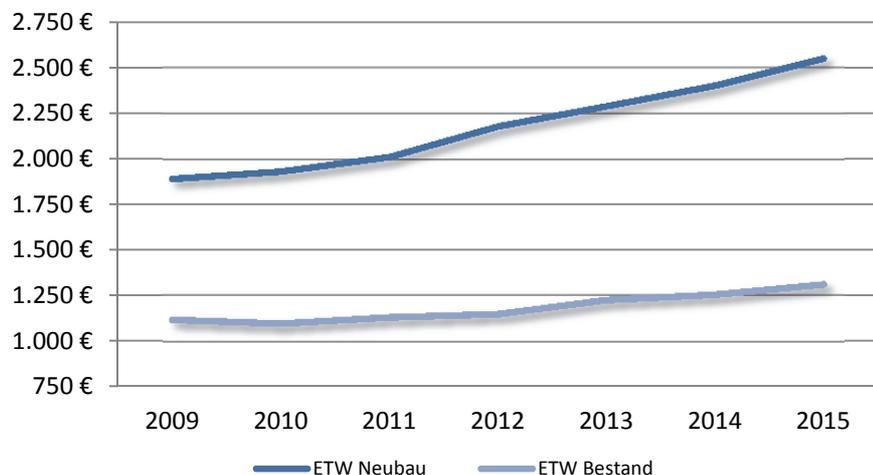
Nach Baualtersklassen differenziert stellen sich Eigenheime aus den 50er und den 70er-Jahren mit einem Angebotspreis von 215.000 € im Mittel z.Zt. am günstigsten dar. Den niedrigsten durchschnittlichen Preis/m² Wohnfläche (1.490 €/m²) haben Eigenheime die vor 1950 entstanden sind.

Aktuelle Preise für Eigenheime ab Baujahr 2010 bewegen sich pro m² bei rd. 2.000 € und absolut betrachtet im Mittel bei 276.000 €. Die unterschiedlichen Differenzen zwischen absoluten Preisen und Quadratmeterpreisen, wie z.B. im Fall der 90er- und der 2000er Jahre, basieren auf verschiedenen durchschnittlichen Grundstücksgrößen.

Eigentumswohnungen

Die Preise für neue Eigentumswohnungen (rd. 300 Angebote) sind ebenfalls weiter gestiegen und liegen im Mittel bei 2.550 €/m² (2.400 €/m²). Das entspricht einer Steigerung von 35 % von 2009 bis 2015.

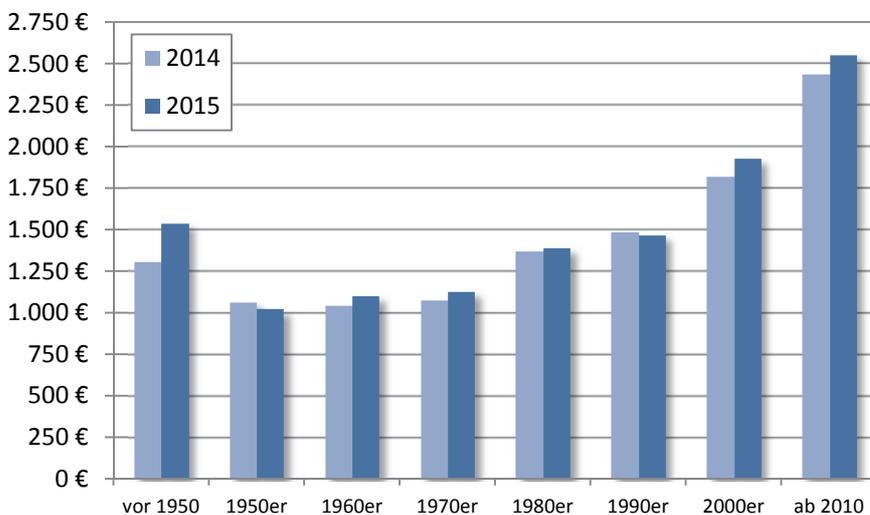
Abb. 23 Entwicklung der Angebotspreise pro m² für Eigentumswohnungen (Median, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)



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

Die aktuelle Auswertung von rd. 1.000 Inseraten für bestehende Eigentumswohnungen ergibt einen seit 2009 um 17 % gestiegenen Medianwert von 1.308 €/m² (2014: 1.254 €/m²). Die verschiedenen Baujahresgruppen unterscheiden sich dabei deutlich:

Abb. 24 Angebotspreise pro m² 2014/2015 für Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen

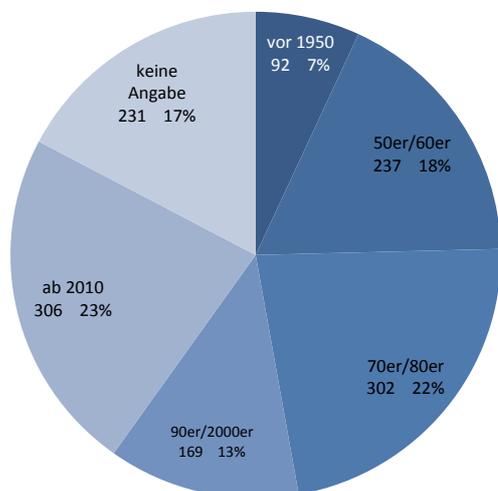


Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Altbauten (vor 1950) werden im Mittel für 1.541 €/m² (1.310 €/m²) angeboten, das sind rd. 18 % mehr als im Vorjahr. Wohnungen aus den 50er-Jahren liegen durchschnittlich bei 1.023 €/m² und gehen damit um 4 % zurück. Objekte aus den 60er- und 70er-Jahren werden im Mittel für 1.105 bzw. 1.129 €/m² angeboten und sind damit rd. 5 % über dem Vorjahresniveau.

Eigentumswohnungen aus den 80er- Jahren steigen nur leicht auf 1.393 €/m² (1.374 €/m²), Objekte aus den 90er-Jahren gehen leicht zurück auf 1.470 €/m² (1.486 €/m²). Die Baujahre 2000 bis 2009 werden im Mittel aktuell für 1.930 €/m² (1.820 €/m²) angeboten und nehmen damit um 6 % zu. Wohnungen ab Baujahr 2010 steigen um weitere 4,6 % und erreichen im Median bereits 2.552 €/m² (2.439 €/m²).

Abb. 25 Anteile angebotener Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen



Fast jede vierte annoncierte Eigentumswohnung gehört zu der jüngsten Baujahresgruppe ab 2010.

22 % der angebotenen ETW sind in den 70er und 80er Jahren gebaut worden, 18 % in den 50er und 60er Jahren.

Wohnungen aus den 90er und 2000er Jahren machen 13 % der Anzeigen aus und Altbauten 7 %.

Die Anteile entsprechen nahezu denen des Vorjahres.

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

3.7 Grundstücksmarkt

Die jährlichen Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld bieten ein generalisiertes Bild des Immobilienmarktes. Es werden ausschließlich Kauffälle ausgewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind.

Kauffälle

Hier sind die zentralen Aussagen des aktuellen Grundstücksmarktberichtes 2015⁵ kurz zusammengefasst: Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle (inkl. Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen etc.) ist 2014 um 14 % auf 3.513 gestiegen. Dieser Wert entspricht dem höchsten Stand seit 1999 und damit gehört 2014 zu den drei Jahren mit den höchsten Zahlen von Kauffällen in Bielefeld in den letzten 20 Jahren. Der Geldumsatz erreicht 2014 rd. 752 Mio. € (597 Mio. €) und wächst damit um 26 %. Bebaute Grundstücke machen davon 65 % aus, Wohnungs- und Teileigentum haben einen Anteil von 23 % und unbebaute Grundstücke von 10 %.

Der Markt für Eigentumswohnungen profitiert weiterhin vom Trend zum urbanen Wohnen und zur Flucht ins Betongold: die Kauffälle nehmen leicht auf 1.165 zu, der Geldumsatz stagniert bei 140 Mio. €. 226 Erstverkäufe nach Neubau sind etwas weniger als im Vorjahr aber immer noch der zweithöchste Wert seit dem Jahr 2000. 897 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen stellen einen neuen Höchstwert seit 2000 dar und steigen damit um weitere 2,7 %.

Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist sprunghaft angestiegen. Es werden noch 223 entsprechende Grundstücke verkauft, fast 60 % mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz steigt parallel um 57 % auf 25 Mio. €, der höchste Wert seit 2005. Der Flächenumsatz liegt 2014 bei 12,6 ha, + 48 %. Die Preise stagnieren insgesamt wie im Vorjahr - mit deutlichen örtlichen Schwankungen.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken steigt 2014 um 8 % auf 1.019, der entsprechende Flächenumsatz macht über 170 ha aus, die höchsten Werte der letzten 20 Jahre. Der Geldumsatz nimmt um ein Drittel zu auf 440 Mio. €. Die Preise steigen im Mittel um 2 %.

Tab. 4 Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2010 – 2014

	2010	2011	2012	2013	2014	
Gesamtzahl der Kaufverträge (Ohne Erbbaurechtsverträge)	2.749	2.998	2.924	3.077	3.513	↗
Teilmärkte						
Wohnungseigentum im Bestand	918	1.000	1.024	1.157	1.165	↗
bebaute Grundstücke	894	975	907	945	1.019	↗
davon						
Ein- und Zweifamilienhäuser	650	709	667	680	738	↗
Mehrfamilienhäuser	159	195	173	169	204	↗
unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	197	166	148	140	223	↗

Daten: Grundstücksmarktberichte 2011-2015 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

⁵ www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/

über 3.500 Kauffälle -
752 Mio. € Geldumsatz

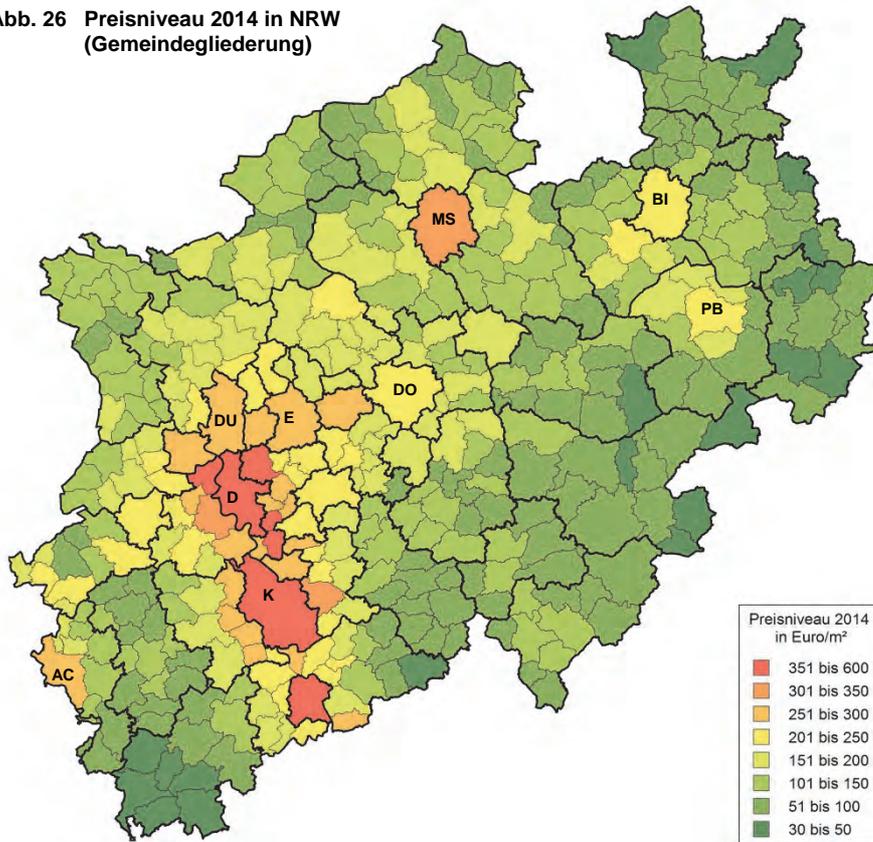
weiterhin hohe Zahlen bei
Eigentumswohnungen

60 % mehr verkaufte
Baugrundstücke

neue Höchststände bei
Bestandsgebäuden

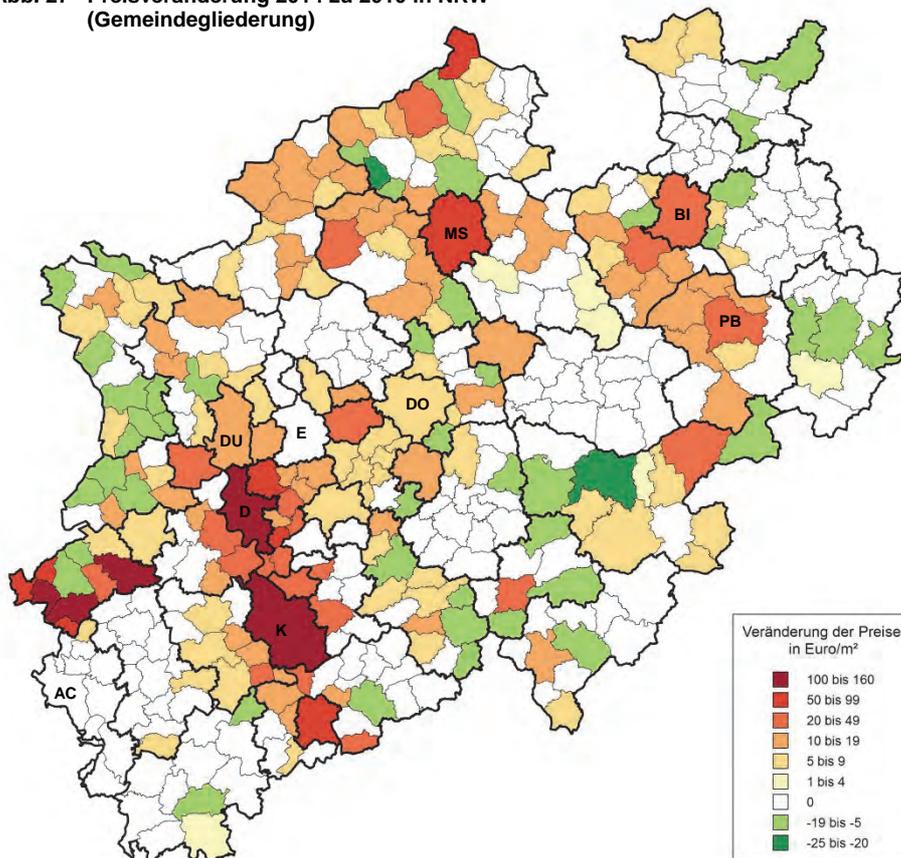
Die folgenden Karten aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2015 zeigen das Preisniveau 2014 für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage in NRW sowie die entsprechende Grundstückspreisentwicklung in NRW von 2005 bis 2014.

Abb. 26 Preisniveau 2014 in NRW
(Gemeindegliederung)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2015 NRW

Abb. 27 Preisveränderung 2014 zu 2010 in NRW
(Gemeindegliederung)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2015 NRW

280 Grundstücke für Bauwillige

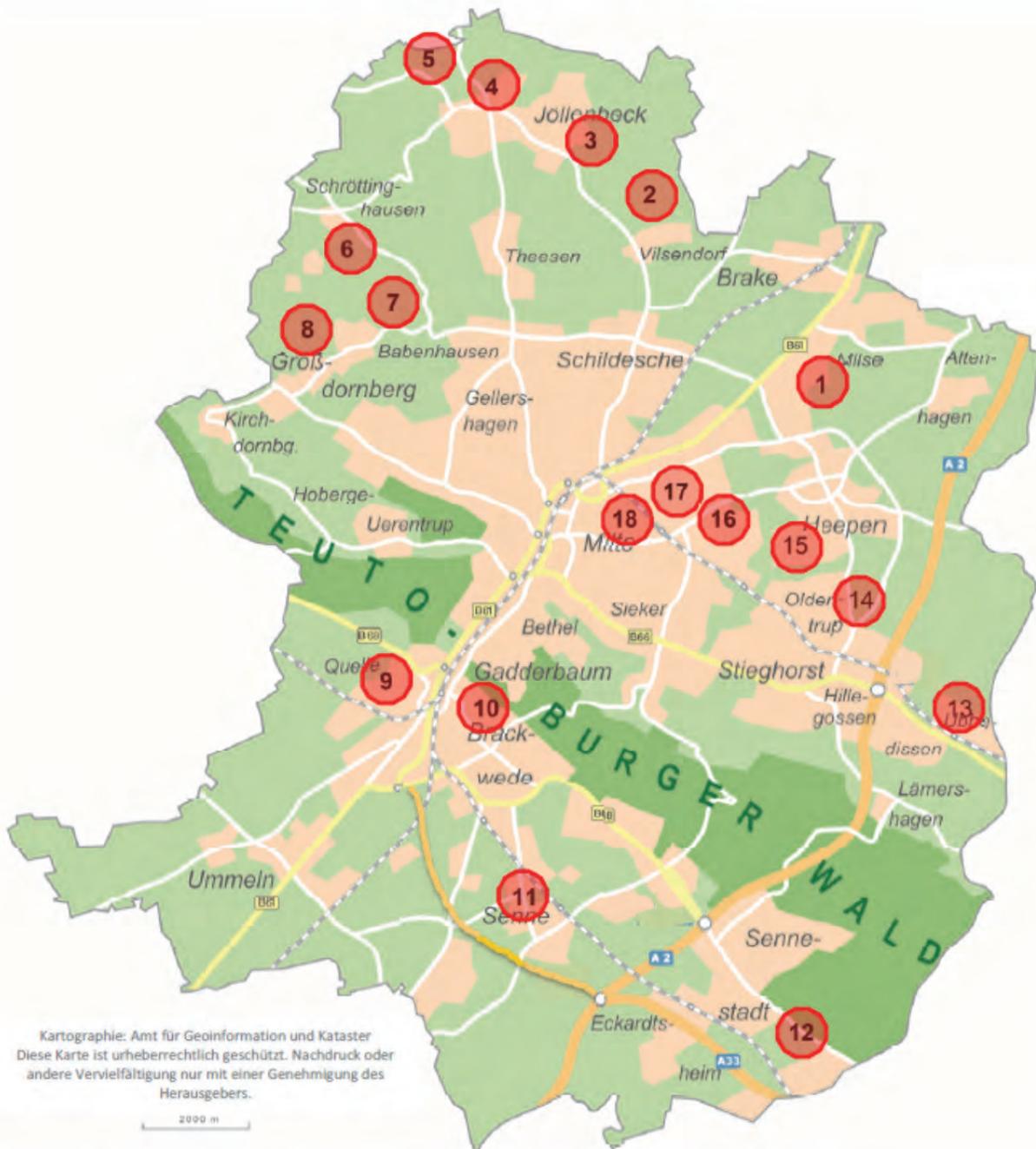
Aktuelle Wohnbauflächen für Eigenheime

In verschiedenen Baugebieten sind aktuell insgesamt über 280 erschlossene Baugrundstücke für Eigenheime vorhanden. Hinzu kommen diverse Einzelgrundstücke und Baulücken.

Größere geplante Baugebiete gibt es aktuell in Dornberg (Hollensiek, Plackenweg), Jöllenbeck (Orchideenstr., Nagelsholz), Heepen (Heeper Holz) und im Stadtbezirk Mitte (Leibnizstr.). Weitere Baugebiete sind in Planung.

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. 28 Baugebiete für Eigenheime, Stand 09/2015



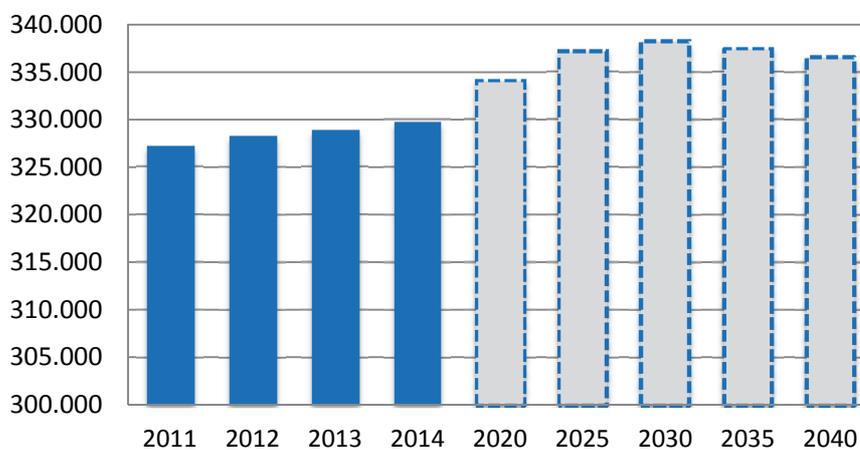
4 Wohnungsnachfrage

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

Die Bevölkerungszahl Bielefelds wächst das vierte Jahr in Folge und erreicht Ende 2014 329.782. Die Bevölkerungsvorausberechnung 2015 für Bielefeld von IT.NRW geht von einer deutlichen Bevölkerungszunahme bis 2030 auf über 338.000 Einwohner aus. Diese Berechnung basiert auf der Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungen der letzten vier Jahre. Die aktuelle Zunahme der Bevölkerung im Rahmen der Flüchtlingsthematik ist in dieser Berechnung nur zu einem geringen Teil berücksichtigt. Die Stadt Bielefeld kalkuliert im Herbst 2015 eine weitere Zunahme der Bevölkerungszahl um bis zu 6.000 Personen bis 2020.

**Abb. 29 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2011 – 2014 (seit Zensus 2011)
Bevölkerungsvorausberechnung 2020 – 2040 (Basis: Entwicklung seit 2011)**

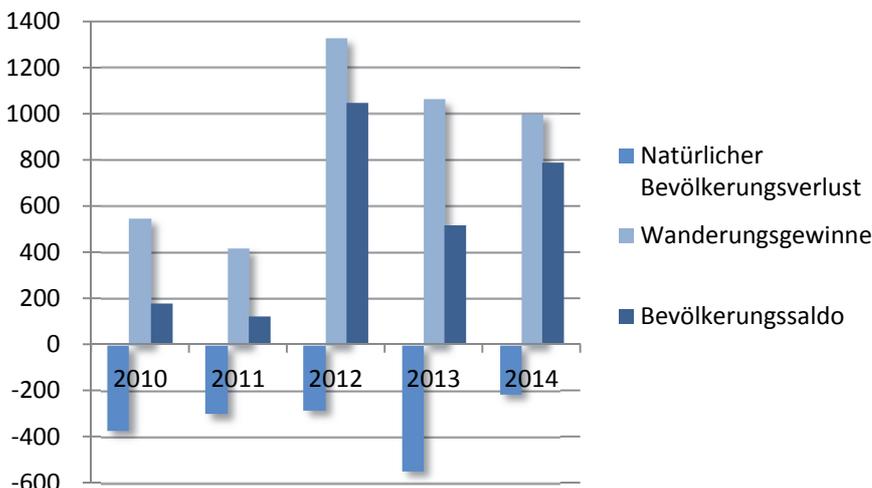


Einwohnerzahl
2014: 329.782
2020: 336.000 (?)
2030: 340.000 (?)

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Die Wanderungsgewinne liegen auch 2014 mit 1.000 Personen auf einem hohen Niveau. Der natürliche Bevölkerungsverlust (Geburten abzüglich Sterbefälle) fällt im gleichen Zeitraum mit 212 deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Die Bevölkerungszahl Bielefelds steigt damit insgesamt 2014 um 788 Personen.

Abb. 30 Bevölkerungssalden in Bielefeld 2010 – 2014



**weiterhin
Wanderungs-
gewinne**

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Wanderungen nach Altersklassen

Der 2014er Wanderungsgewinn für Bielefeld von 1.000 Personen basiert auf rd. 16.100 Zuzügen und rd. 15.100 Fortzügen.

Bielefeld profitiert als Universitätsstadt weiterhin am stärksten in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen mit einem Zugewinn von rd. 1.500 Personen (2013: 1.700). Seit dem doppelten Abiturjahrgang sind die Studierendenzahlen in Bielefeld auf einem stabilen hohen Niveau von rd. 35.000.

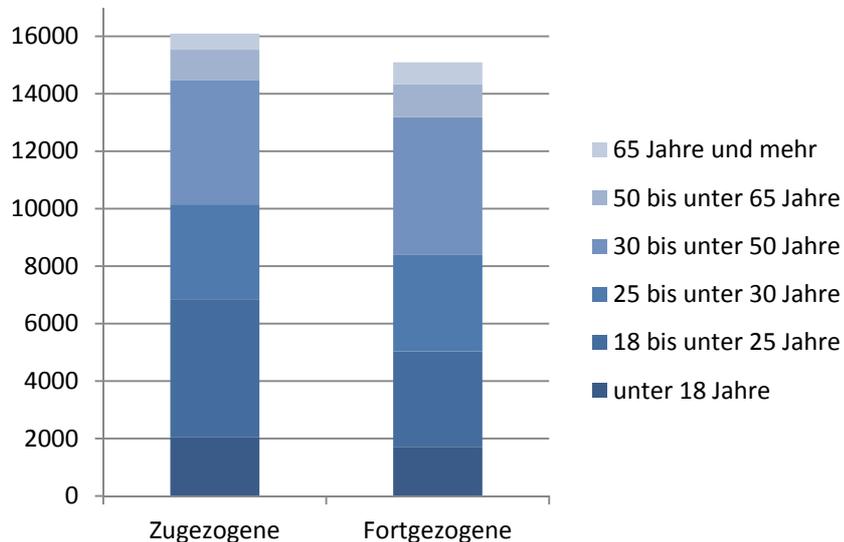
Die Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen haben sich 2014 mit 327 mehr als verdreifacht. Bei den 25- bis unter 30-jährigen verliert Bielefeld im Saldo 53 Personen. Die Wanderungsbilanz der 50- bis unter 65-jährigen ist aktuell mit -70 ebenfalls leicht negativ.

Die Wanderungsverluste bei den 30- bis unter 50-jährigen bleiben mit 487 Personen nahezu auf Vorjahresniveau.

Bei den Senioren ist der Wanderungsverlust 2014 mit 205 Personen (311) deutlich geringer als in den Vorjahren.

weiterhin
Wanderungsgewinne
bei jungen Erwachsenen

Abb. 31 Wanderungen von und nach Bielefeld 2014 nach Altersklassen

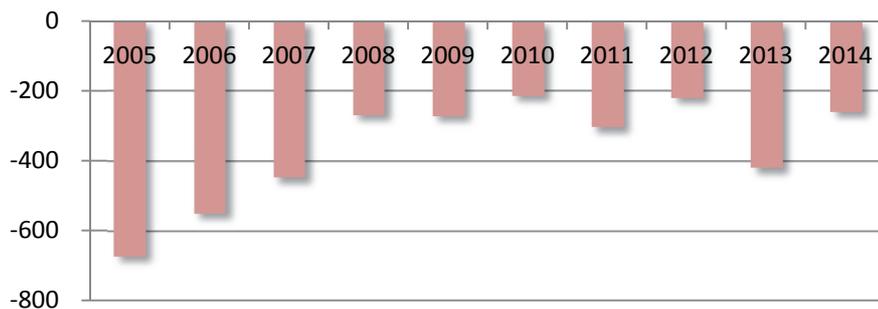


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Stadt - Umland - Wanderung

Der negative Wanderungssaldo mit den angrenzenden Städten und Gemeinden ist 2014 um 38 % auf -259 zurückgegangen. Dieser deutliche Rückgang bestätigt den Trend zum Wohnen in der Stadt.

Abb. 32 Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2005 – 2014

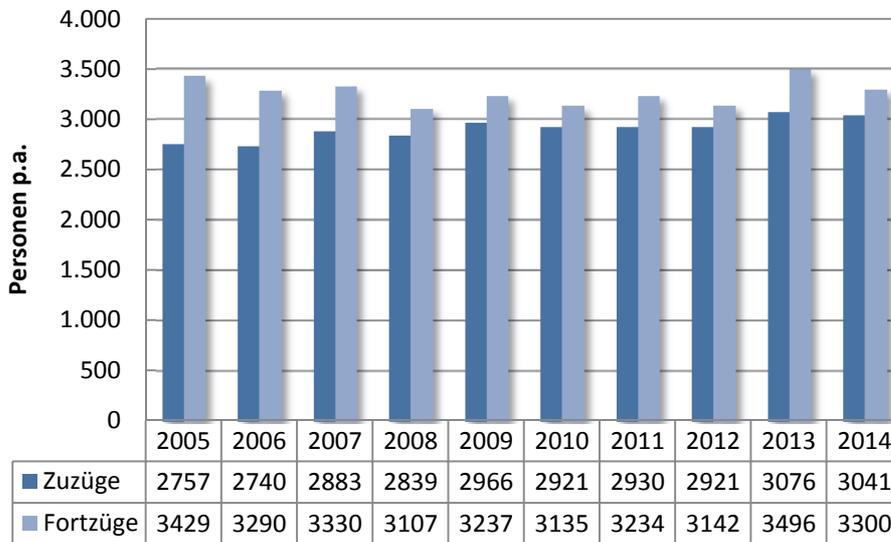


Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

schumpfende Verluste
an das Umland

Die Abwanderung in die angrenzenden Gemeinden sinkt um über 5 % auf 3.300 Personen. Die Zuzüge aus den angrenzenden Kommunen schrumpfen minimal auf 3.041.

Abb. 33 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2005 – 2014

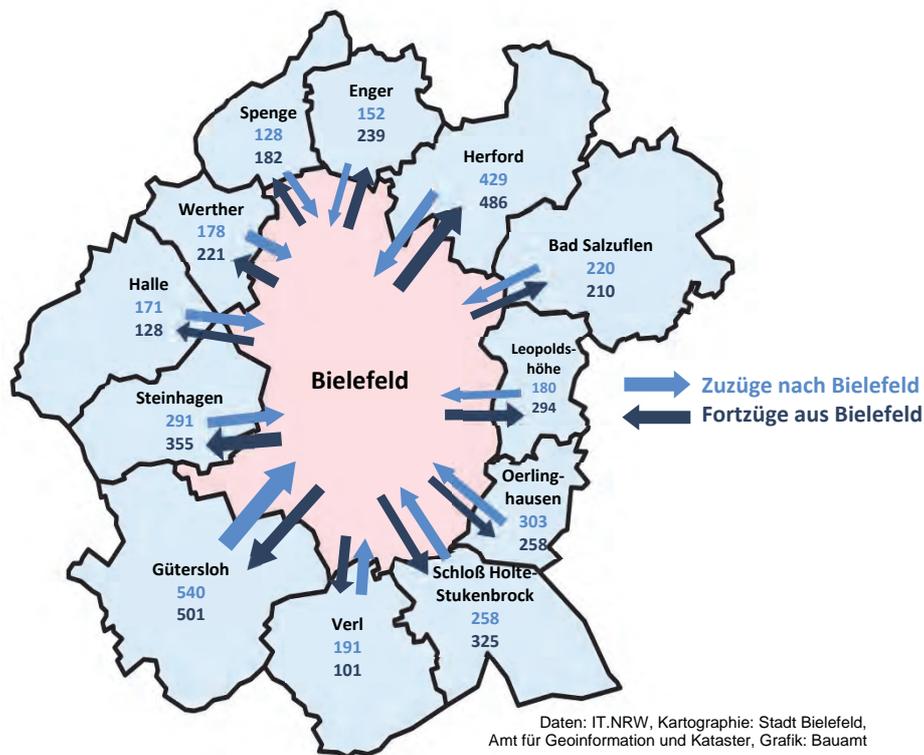


IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Wanderungsgewinne für Bielefeld gibt es 2014 aus Gütersloh, Oerlinghausen, Steinhagen, Halle und Verl. Mit Bad Salzuflen ist die Wanderungsbilanz auch 2014 weitestgehend ausgewogen.

Die größten Wanderungsverluste hat Bielefeld gegenüber Leopoldshöhe, Schloß Holte-Stukenbrock, Werther, Spenge, Enger, Herford und Steinhagen.

Abb. 34 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2014



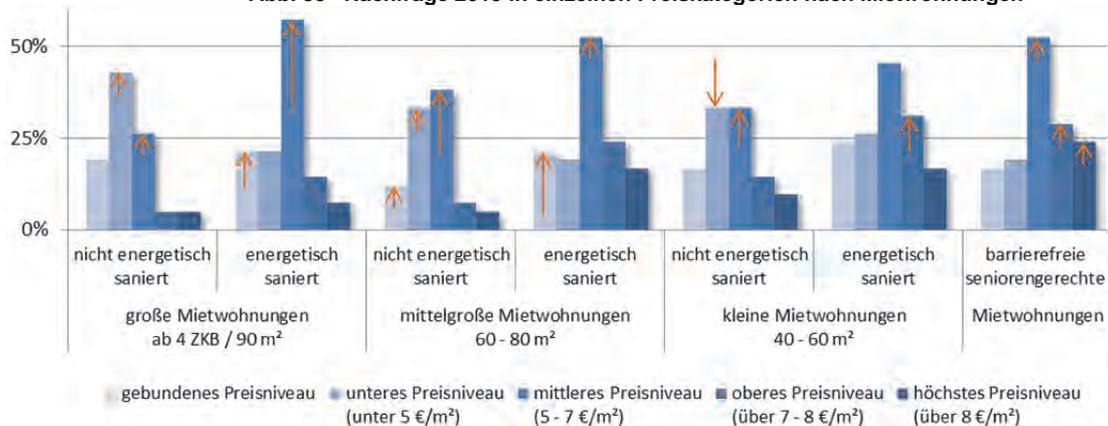
4.2 Wohnungsmarktbarometer

Für das 15. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wird im Frühjahr 2015 die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigentum bei über 100 Akteuren, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per eMail abgefragt.

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.

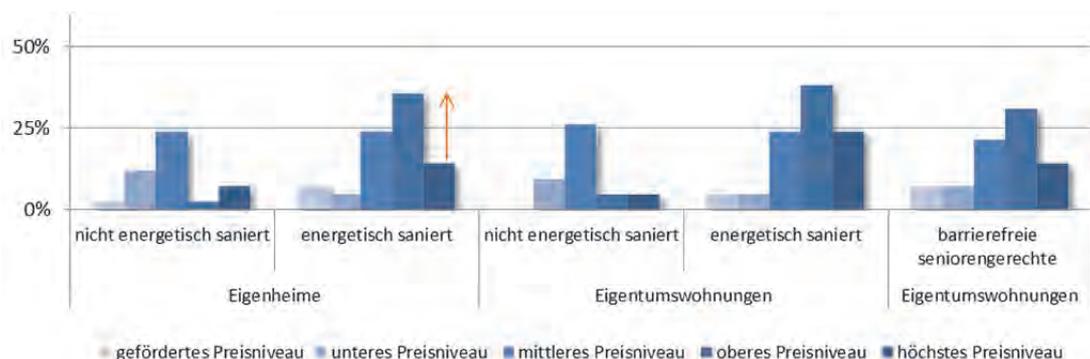
Abb. 35 Nachfrage 2015 in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2015

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.

Abb. 36 Nachfrage 2015 Eigenheime/Eigentumswohnungen nach Preiskategorien



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2015

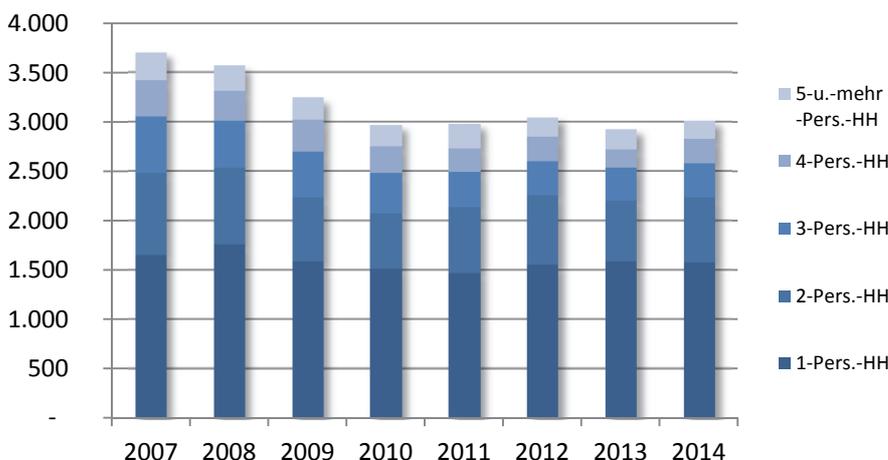
4.3 Wohnungssuchende Haushalte

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, steigt 2014 um 3,1 % auf 3.020. Einpersonenhaushalte machen weiterhin mit 1.581 mehr als 50 % aus. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte wächst um 7 % auf 658. Dreipersonenhaushalte nehmen um 3 % zu und die Zahl der Vierpersonenhaushalte steigt um 33 % auf 242. Fünf- und Mehrpersonenhaushalte gehen leicht zurück auf 191.

Über die Hälfte der ausgestellten WBS gehen an Einpersonenhaushalte, darunter 26 % Senioren und 37 % Menschen im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII. 60 % der Singlehaushalte unterschreiten die Einkommensgrenze um mindestens 20 %. Bei den Zweipersonenhaushalten sind 55 % im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII, bei Drei-, Vier- und Mehrpersonenhaushalten liegen diese Anteile zwischen 83 und 89 %.

53 % der wohnungssuchenden Haushalte im Leistungsbezug nach SGB II/XII

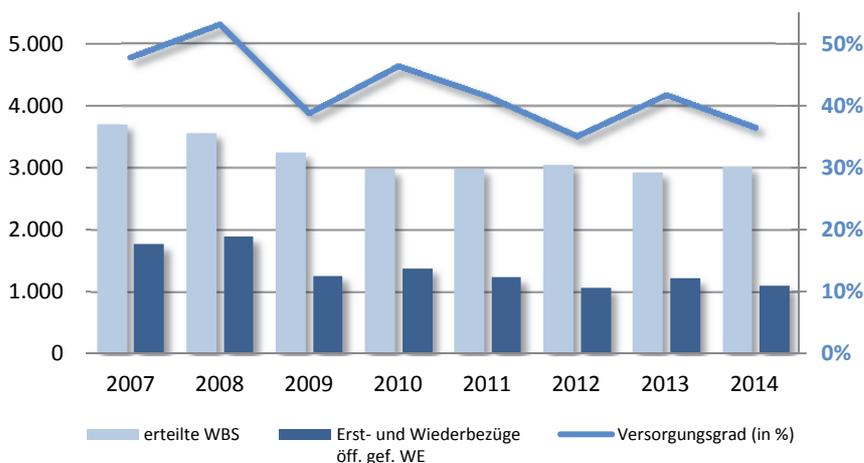
Abb. 37 Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2007 - 2014



Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Der Versorgungsgrad, der sich aus der Zahl der wohnungssuchenden Haushalte und den Erst- und Wiederbezügen von Sozialwohnungen errechnet, ist 2014 auf 36 % gefallen. Neben der leichten Zunahme der WBS auf 3.020 sind die Zahlen der Wiederbezüge von bestehenden Sozialwohnungen 2014 auf 1.001 (1.053) und die der Erstbezüge im Neubau auf 102 (171) gesunken.

Abb. 38 Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2007 - 2014



Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Versorgungsgrad sinkt auf 36 %

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.

**37 % der Miet-
insetrate innerhalb
der KdU-Grenzen**

4.4 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften

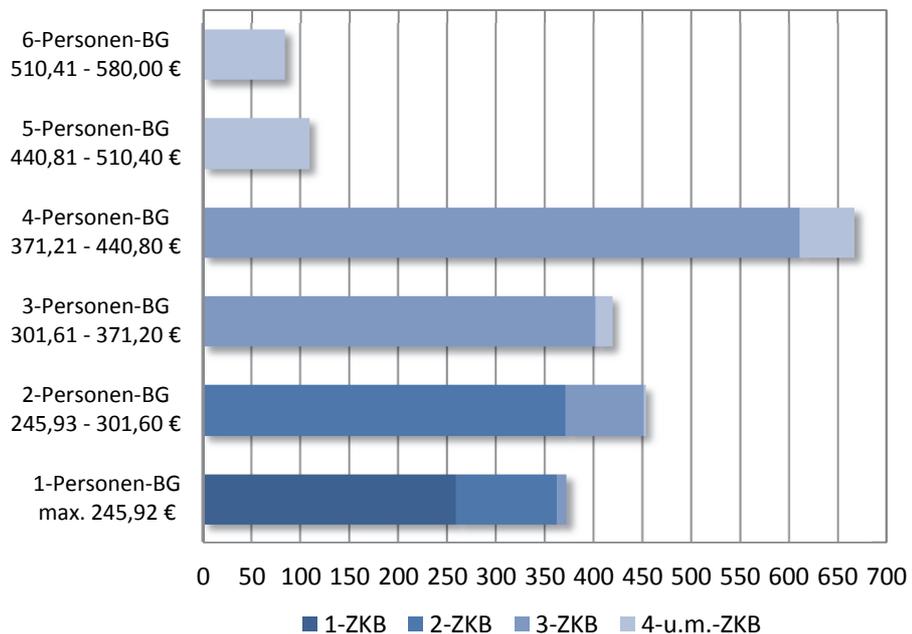
Die Zahl der hilfebedürftigen Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist 2014 in Bielefeld auf insgesamt 36.232 (35.561) weiter gestiegen. Der Anteil an der Bielefelder Bevölkerung steigt auf 11 %. Es gibt 2014 18.471 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, darunter rd. 10.300 mit einer Person, rd. 3.300 mit zwei Personen und rd. 4.800 mit drei und mehr Personen.

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 rd. 5.600 Mietwohnungsinseraten am Bielefelder Mietwohnungsmarkt von Juli 2014 bis Juni 2015 zeigt insgesamt eine Mietpreissteigerung von 3,3 %. Dennoch liegen monetär betrachtet aktuell 37 % der ausgewerteten Mietinsetrate (rd. 2.100) unter den KdU-Grenzwerten der einzelnen Haushaltsgrößen. Diese günstigen Mietwohnungen werden von Transferleistungsempfängern und anderen Zielgruppen wie Studenten, Senioren oder Geringverdienern nachgefragt.

In dieser Auswertung sind nicht alle am Markt angebotenen Wohnungen enthalten (z. B. von Vermietern und Wohnungsunternehmen, die Wohnungen direkt an Wohnungssuchende vermieten). Der Klimabonus und andere Ausnahmetatbestände im Zusammenhang der KdU-Grenzen führen außerdem dazu, dass darüber hinaus weiterer Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht.

Abb. 39 Mietangebote (07/2014-06/2015) u. a. für Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II (nach Produktmethode, angemessene Gesamtmiete, netto kalt)



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

Die rd. 2.100 in diesen Preissegmenten angebotenen Wohnungen teilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Preisklassen auf:

Bis 245,92 € (Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften) werden danach 259 Einraumwohnungen und 113 Zwei- und Dreizimmerwohnungen angeboten, bis 301,60 € (2-Personen-BG) 371 Zweizimmer- und 80 Dreizimmerwohnungen.

In dem Mietpreissegment bis 371,20 € (3-Personen-BG) gibt es 419 Angebote, bis 440,80 € (4-Personen-BG) werden 611 Drei- und 56 Vierzimmerwohnungen angeboten. Für max. 510,40 € (5-Personen-BG) gibt es 109, für max. 580 € (6-Personen-BG) 84 Angebote von Vier- und Mehrzimmerwohnungen.



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



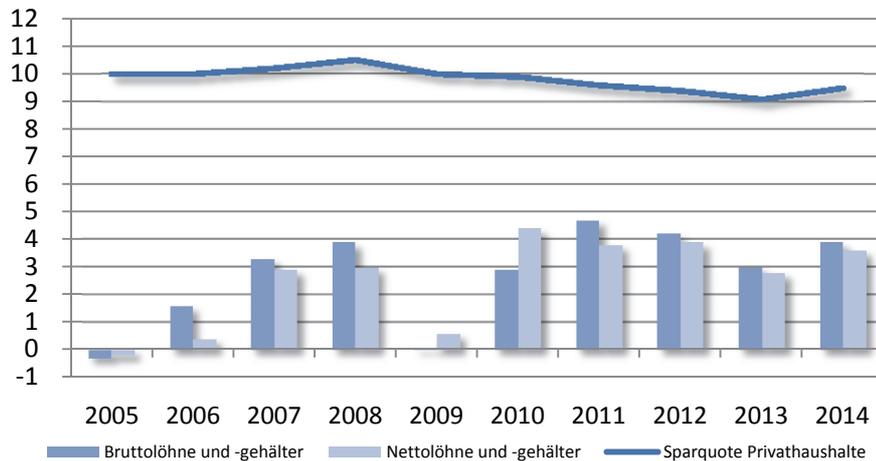
4.5 Monetäre Aspekte

Einkommensentwicklung

Die Neubildung von Haushalten wird u.a. durch die Entwicklung der verfügbaren Einkommen beeinflusst. Seit 2010 haben sich die Einkommen in Deutschland positiv entwickelt. Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2014 im Bundesdurchschnitt spürbar um 3,9 % (3,0 %). Die Nettolöhne und -gehälter haben 2014 im Schnitt um 3,6 % (2,8 %) zugenommen.

Abb. 40 Entwicklung der Einkommen⁶ und der Sparquote der privaten Haushalte in Prozent 2005 - 2014

Sparquote steigt
auf 9,5 Prozent



Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

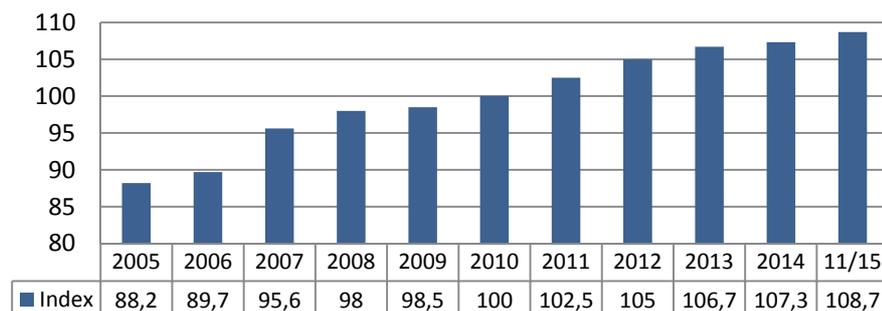
Die aktuelle Sparquote von 9,5 % ist gegenüber dem Tiefpunkt im Vorjahr (9,1 %) wieder deutlich gestiegen. Zur Ermittlung der Sparquote werden die Ersparnisse ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen gesetzt. Sparquoten sind damit sowohl abhängig von der Einkommensentwicklung als auch von Erwartungen 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 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 2014 mit 0,6 % p.a. weiter verlangsamt. Bis November 2015 ist der Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude um weitere 1,3 % gestiegen. Seit Einführung der Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 sind die Baukosten hiernach insgesamt um 13,7 % gestiegen. Die Gründe liegen primär bei höheren energetischen Mindeststandards und Kostensteigerungen bei Energie und Baustoffen.

Abb. 41 Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2005 – 11/2015

Baukosten
steigen
weiter



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

⁶ Bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Preisniveau

Das Bielefelder Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser steigt 2014 laut Grundstücksmarktbericht im Mittel um 2 %. Der Gesamtkaufpreis inkl. Bodenwert liegt durchschnittlich für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 2010 bei 425.000 €. Für Doppel- und Reihenhäuser ab Baujahr 2010 werden z. Zt. im Durchschnitt 285.000 €⁷ inkl. Bodenwert gezahlt.

Neugebaute Eigentumswohnungen werden 2014 im Mittel bei normaler Ausstattung und einem Bodenrichtwert von 300 €/m² für 2.500 €/m² (2.250 €/m²) verkauft. Die Preisspanne liegt aktuell bei +/-300 €/m². Die folgende Tabelle zeigt für den Teilmarkt Eigenheime 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. 5 Preise für neuere Eigenheime⁸ und Neubaeigentumswohnungen in Bielefeld 2013/2014

	2013 Preis/m ² Wohnfläche	2014 Preis/m ² Wohnfläche	
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.600 € (+/- 300 €)	1.750 € (+/- 300 €)	↗
Doppelhaushälften Reihenhäuser	1.400 € (+/- 250 €)	1.450 € (+/- 100 €)	↗
Eigentumswohnungen (Neubau, normale Ausstattung, Bodenrichtwert von 300 €/m ²)	2.250 € (+/- 350 €)	2.500 € (+/- 300 €)	↗

Grundstücksmarktberichte 2014/2015 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Deutlicher
Preisanstieg bei
Eigenheimen und
Eigentums-
wohnungen

Zinsniveau

Bauwillige und Immobilienkäufer können weiterhin zu extrem günstigen Hypothekenzinssätzen Finanzierungen realisieren. Bundesweit liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite 2015 im Mittel z.T. deutlich unter 2 %. Für den Verbraucher ist diese anhaltende Niedrigzinsphase weiterhin ein deutlicher Anreiz zur Schaffung von Eigentum.

Abb. 42 Durchschnittliche Effektivzinssätze in Prozent 01/2010 – 09/2015
(Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte)



Sommer 2015:
leichter Zinsanstieg
auf sehr niedrigem
Niveau

Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

⁷ Weitere Informationen gibt es im Internet unter: <http://www.gars.nrw.de/ga-bielefeld/>
⁸ 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, Einwohnerzahlen⁹ 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- und der Altenquotient werden pro Stadtbezirk abgebildet.

Mietpreise

Zusätzlich sind an dieser Stelle die Ergebnisse der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) angegeben, 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.

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. 6 im Anhang befindet sich eine komplette Übersicht aller Indikatoren in sämtlichen Stadtbezirken.

⁹ 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



Der Stadtbezirk Mitte ist der bevölkerungsstärkste in Bielefeld. Auch im Berichtsjahr hat sich die Einwohnerzahl weiter erhöht. Es leben rund 78.000 Personen in ca. 45.400 Haushalten. Die Personenzahl pro Haushalt ist mit 1,7 die niedrigste in Bielefeld. Der Anteil der Single-Haushalte mit knapp 60 % ist der höchste.

Mit einem Durchschnittsalter von 41 Jahren hat der Stadtbezirk die jüngste Bewohnerschaft.

Die durchschnittlichen Mieten im Wohnungsbestand liegen mit 6,70 €/qm deutlich über dem Bielefelder Durchschnitt. Etwas preisdämpfend dürften sich die angebotenen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbestand mit 4,70 €/qm auswirken. Allerdings beträgt der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen nur 6 %. Auch der Wohnungsleerstand von 0,8 % weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

Die Zahl der Kauffälle bei unbebauten und bebauten Grundstücken liegt über denen des Vorjahres. Gleiches gilt für Wohnungs- und Teileigentum.

2014	Mitte	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	18,5	257,9
Bevölkerungsdichte	4.212	1.277
Bevölkerung insgesamt	78.043	329.327
Durchschnittsalter	41,0	43,0
Jugendquotient	23,5	31,0
Altenquotient	23,6	33,0
Haushalte insgesamt	45.411	164.700
Personen pro Haushalt	1,7	2,0
Anteil Singlehaushalte	59,6%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	25,7%	33,6%
Anteil Familien	10,5%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	3,6%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	41.634	168.690
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,70 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,70 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.442 €	1.308,00 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	2.454	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	6,0%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	0,8%	0,7%
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	51	520
bebaute Grundstücke	244	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	468	1.559
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	165 - 420	145 - 420
Geschosswohnungsbau	290 - 360	150 - 360

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

2014	Schildesche	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	11,0	257,9
Bevölkerungsdichte	3.751	1.277
Bevölkerung insgesamt	41.070	329.327
Durchschnittsalter	43,2	43,0
Jugendquotient	28,0	31,0
Altenquotient	33,6	33,0
Haushalte insgesamt	21.767	164.700
Personen pro Haushalt	1,9	2,0
Anteil Singlehaushalte	50,6%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	31,8%	33,6%
Anteil Familien	13,5%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	3,6%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	21.273	168.690
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	6,50 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,95 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.418 €	1.308,00 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	866	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	4,1%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	0,9%	0,7%
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	42	520
bebaute Grundstücke	145	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	315	1.559
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	280 - 310	145 - 420
Geschosswohnungsbau	260 - 330	150 - 360

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

Schildesche



Mit rd. 41.000 Einwohnern hat der Stadtbezirk über 200 Einwohner mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Haushalte ist in etwa gleich geblieben.

Die Zahl der Personen pro Haushalt entspricht dem Bielefelder Durchschnitt.

Die angebotenen Mietpreise im frei finanzierten Wohnungsbau haben sich erhöht, ebenso die Mietpreise im öffentlichen geförderten Wohnungsbau.

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen ist um rd. 50 WE angestiegen. Der Anteil der geförderten Mietwohnungen an allen Mietwohnungen liegt mit 4,1 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Auch die sehr geringe Leerstandsquote spricht für eine annähernde Vollvermietung.

Die Zahl der Kauffälle bei nicht bebauten und bebauten Grundstücken ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, bei Wohnungs- und Teileigentum um fast 100 WE.

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 rund 10.300 in ca. 5.100 Haushalten ist Gadderbaum der kleinste Stadtbezirk in Bielefeld. Die Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Das Durchschnittsalter der Bewohner liegt über dem Bielefelder Durchschnitt, der Jugendquotient liegt unter dem Durchschnitt.

Der angebotene Mietpreis für freifinanzierte Wohnungen im Bestand ist wie im Vorjahr leicht rückläufig, während der Mietpreis im öffentlich geförderten Wohnungsbau leicht angestiegen ist. Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist mit 2,5 % der niedrigste in ganz Bielefeld.

Auch der Wohnungsleerstand deutet auf eine Vollvermietung hin.

Die Verkaufsfälle im Immobilienbereich bewegen sich auf Vorjahresniveau, während die Bodenrichtwerte sich leicht erhöht haben.

	Gadderbaum	Bielefeld insgesamt
2014		
Fläche in km²	8,7	257,9
Bevölkerungsdichte	1.189	1.277
Bevölkerung insgesamt	10.301	329.327
Durchschnittsalter	44,6	43,0
Jugendquotient	27,7	31,0
Altenquotient	33,2	33,0
Haushalte insgesamt	5.147	164.700
Personen pro Haushalt	1,9	2,0
Anteil Singlehaushalte	52,2%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	30,4%	33,6%
Anteil Familien	13,3%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	3,3%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	4.806	168.690
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	6,48 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,63 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.734 €	1.308,00 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	120	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	2,5%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	0,6%	0,7%
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	8	520
bebaute Grundstücke	31	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	30	1.559
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	240 - 370	145 - 420
Geschosswohnungsbau	300	150 - 360

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica--Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

2014	Brackwede	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	38,2	257,9
Bevölkerungsdichte	1.017	1.277
Bevölkerung insgesamt	38.826	329.327
Durchschnittsalter	44,1	43,0
Jugendquotient	32,1	31,0
Altenquotient	37,0	33,0
Haushalte insgesamt	18.792	164.700
Personen pro Haushalt	2,0	2,0
Anteil Singlehaushalte	43,1%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	36,1%	33,6%
Anteil Familien	16,2%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	3,8%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	18.467	168.690
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	5,96 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,85 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.197 €	1.308,00 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	1.421	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	7,8%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	0,7%	0,7%
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	97	520
bebaute Grundstücke	206	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	155	1.559
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	145 - 330	145 - 420
Geschosswohnungsbau	180 - 330	150 - 360

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica--Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

Brackwede



Die Bevölkerungszahl im Stadtbezirk ist weiter gestiegen, ebenso die Zahl der Haushalte. Die Personenzahl pro Haushalt entspricht mit 2,0 genau dem Bielefelder Durchschnitt.

Der Anteil von Familienhaushalten liegt leicht über dem städtischen Durchschnitt.

Die angebotenen Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand sind weiter gestiegen, ebenso die Preise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand. Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist ebenfalls leicht angestiegen und liegt anteilig im städtischen Durchschnitt.

Die Leerstandsquote ist weiter gesunken und entspricht genau dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die Anzahl der Kauffälle sowohl bei unbebauten als auch bei bebauten Grundstücken hat deutlich zugenommen. Bei Wohnungs- und Teileigentum ist sie etwa gleich geblieben. Gleiches gilt für die Bodenrichtwerte für Baugrundstücke.

Dornberg



Die Zahl der Einwohner/innen im Stadtbezirk ist nahezu gleich geblieben. Mit einem Durchschnittsalter von 45,1 Jahren ist dies der höchste Wert in ganz Bielefeld. Der Anteil der Familien an allen Haushalten bewegt sich im Bielefelder Durchschnitt.

Die angebotenen Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand sind gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen, während die angebotenen Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand sich auf 4,64 €/m² geringfügig erhöht haben.

Auffallend ist die extrem niedrige Leerstandsquote von 0,3 %.

Die Kauffälle bei unbebauten Grundstücken haben sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt, während die Kauffälle bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen dem Vorjahresergebnis entsprechen. Die Bodenrichtwerte sind leicht angestiegen.

2014	Dornberg	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	29,1	257,9
Bevölkerungsdichte	656	1.277
Bevölkerung insgesamt	19.074	329.327
Durchschnittsalter	45,1	43,0
Jugendquotient	29,6	31,0
Altenquotient	39,3	33,0
Haushalte insgesamt	9.568	164.700
Personen pro Haushalt	2,0	2,0
Anteil Singlehaushalte	44,3%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	37,0%	33,6%
Anteil Familien	15,1%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	3,1%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	9.033	168.690
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,71 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,64 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.454 €	1.308,00 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	517	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	5,8%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	0,3%	0,7%
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	53	520
bebaute Grundstücke	96	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	72	1.559
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	250 - 380	145 - 420
Geschosswohnungsbau	225	150 - 360

Daten:

Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

2014	Jöllenbeck	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	29,7	257,9
Bevölkerungsdichte	736	1.277
Bevölkerung insgesamt	21.861	329.327
Durchschnittsalter	44,2	43,0
Jugendquotient	35,2	31,0
Altenquotient	37,6	33,0
Haushalte insgesamt	9.823	164.700
Personen pro Haushalt	2,2	2,0
Anteil Singlehaushalte	35,5%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	41,0%	33,6%
Anteil Familien	19,3%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	3,4%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	9.540	168.690
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	5,87 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,49 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.396 €	1.308,00 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	769	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	8,2%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	0,7%	0,7%
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	42	520
bebaute Grundstücke	104	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	83	1.559
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	230 - 260	145 - 420
Geschosswohnungsbau	195 - 220	150 - 360

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica--Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

Jöllenbeck



Die Einwohnerzahl Jöllenbecks ist gering gesunken, ebenso die Zahl der Haushalte. Mit 44,2 Jahren ist das Durchschnittsalter der Einwohner über dem Bielefelder Durchschnitt.

Der Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand hat sich im Durchschnitt leicht erhöht, während die angebotenen Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand geringfügig gesunken sind. Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

Die Leerstandsquote entspricht genau dem Bielefelder Durchschnitt. Bei den Kauffällen ist eine Zunahme bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen festzustellen. Die Bodenrichtwerte entsprechen denen des Vorjahres.

Heepen



Die Bevölkerungszahl im Stadtbezirk Heepen hat um rd. 300 Personen zugenommen. Das Durchschnittsalter ist mit 42,6 Jahren gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Der angebotene Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand hat sich leicht erhöht, gleiches gilt für den Mietpreis im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist leicht zurückgegangen und entspricht mit 13,1 % an allen Mietwohnungen noch dem höchsten Wert in ganz Bielefeld. Die Leerstandsquote von 0,5 % lässt auf eine Vollvermietung schließen. Die Zahl der Kauffälle in allen Marktsegmenten entspricht der des Vorjahres. Die Bodenrichtwerte haben sich geringfügig erhöht.

2014	Heepen	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	38,0	257,9
Bevölkerungsdichte	1.235	1.277
Bevölkerung insgesamt	46.947	329.327
Durchschnittsalter	42,6	43,0
Jugendquotient	38,7	31,0
Altenquotient	35,8	33,0
Haushalte insgesamt	20.577	164.700
Personen pro Haushalt	2,3	2,0
Anteil Singlehaushalte	35,7%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	39,1%	33,6%
Anteil Familien	20,0%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	4,3%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	20.452	168.690
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	5,92 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,76 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.176 €	1.308,00 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	2.650	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	13,1%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	0,5%	0,7%
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	89	520
bebaute Grundstücke	190	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	148	1.559
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	201 - 240	145 - 420
Geschosswohnungsbau	240 - 290	150 - 360

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica--Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

2014	Stieghorst	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	27,9	257,9
Bevölkerungsdichte	1.143	1.277
Bevölkerung insgesamt	31.842	329.327
Durchschnittsalter	42,9	43,0
Jugendquotient	36,2	31,0
Altenquotient	34,8	33,0
Haushalte insgesamt	14.673	164.700
Personen pro Haushalt	2,2	2,0
Anteil Singlehaushalte	39,6%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	37,4%	33,6%
Anteil Familien	18,4%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	3,7%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	14.819	168.690
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	5,96 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,68 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.190 €	1.308,00 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	1.776	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	12,1%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	0,4%	0,7%
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	34	520
bebaute Grundstücke	121	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	143	1.559
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	210 - 220	145 - 420
Geschosswohnungsbau	190 - 200	150 - 360

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

Stieghorst



Die Bevölkerungszahl im Stadtbezirk ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Mit einem Durchschnittsalter von 42,9 Jahren entspricht der Stadtbezirk dem Bielefelder Durchschnitt. Mit 2,2 Personen pro Haushalt liegt der Stadtbezirk über dem Bielefelder Durchschnitt. Bei den Familien mit Kindern ist der Anteil im oberen Bereich Bielefelds.

Der durchschnittlich angebotene Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand hat sich deutlich erhöht, während sich der Mietpreis im öffentlich geförderten Bestand etwas erhöht hat. Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen mit 12,1 % dürfte hier preismindernd wirken.

Die Zahl der Kauffälle ist in allen Bereichen gestiegen. Auch die Bodenrichtwerte haben sich erhöht.

Sennestadt



Die Bevölkerungszahl in Sennestadt hat sich um gut 200 Personen erhöht. Das Durchschnittsalter der Bewohner/innen liegt mit 44,6 Jahren recht hoch. Aber auch der Anteil von Familien liegt über dem Bielefelder Durchschnitt. Der Anteil der alleinerziehenden Haushalte ist mit 4,6 % der höchste in Bielefeld.

Die Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht, die angebotenen Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand sind geringfügig gestiegen.

Die Leerstandsquote von 0,8 % entspricht dem Bielefelder Durchschnitt. Die Zahl der Kauffälle bei Immobilien bewegt sich auf Vorjahresniveau. Die Bodenrichtwerte sind geringfügig gestiegen.

2014	Sennestadt	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	24,7	257,9
Bevölkerungsdichte	859	1.277
Bevölkerung insgesamt	21.209	329.327
Durchschnittsalter	44,6	43,0
Jugendquotient	37,8	31,0
Altenquotient	43,5	33,0
Haushalte insgesamt	9.807	164.700
Personen pro Haushalt	2,1	2,0
Anteil Singlehaushalte	40,1%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	37,5%	33,6%
Anteil Familien	16,9%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	4,6%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	9.258	168.690
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	5,37 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,51 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	871 €	1.308,00 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	620	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	6,8%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	0,8%	0,7%
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	21	520
bebaute Grundstücke	98	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	86	1.559
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	190	145 - 420
Geschosswohnungsbau	200 - 215	150 - 360

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica--Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

2014	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	32,2	257,9
Bevölkerungsdichte	626	1.277
Bevölkerung insgesamt	20.154	329.327
Durchschnittsalter	43,9	43,0
Jugendquotient	34,6	31,0
Altenquotient	35,6	33,0
Haushalte insgesamt	9.135	164.700
Personen pro Haushalt	2,2	2,0
Anteil Singlehaushalte	36,5%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	39,7%	33,6%
Anteil Familien	19,5%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	3,2%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	8.980	168.690
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	5,95 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,85 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.341 €	1.308,00 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	641	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	7,2%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	1,3%	0,7%
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	83	520
bebaute Grundstücke	121	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	59	1.559
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	170 - 310	145 - 420
Geschosswohnungsbau	150 - 205	150 - 360

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

Senne



Die Bevölkerungszahl in Senne ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Gleiches gilt für die Zahl der Haushalte. Der Anteil der Familien gehört mit 19,5 % zu den höchsten in Bielefeld. Die angebotenen Mietpreise im Wohnungsbestand haben sich leicht erhöht, ebenso die Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die Zahl der Kauffälle nicht bebauter Grundstücke hat sich mehr als verdoppelt, während die Zahl der Kauffälle bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen sich auf Vorjahresniveau bewegt. Die Bodenrichtwerte sind geringfügig gestiegen.

Die Leerstandsquote bei Wohnungen liegt mit 1,3 % deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 0,7 %, ist jedoch auf wenige punktuelle Standorte beschränkt.

6 Expertenkreis

Dieser Wohnungsmarktbericht wird im November 2015 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
Norbert Müller	Geschäftsführer der BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH)
Volker Niediek	Leiter Immobilienvertrieb der Sparkasse Bielefeld
Brigitte Scheele	Vertreterin des IVD West e. V., Immobilienverband Deutschland
Kai Schwartz	Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Egon Strathoff	Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
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 2015 und ergänzt darüber hinaus Folgendes:

- Die Situation am Bielefelder Wohnungsmarkt hat sich weiter angespannt, insbesondere im mittleren und unteren Mietpreissegment. Die Tatsache, dass die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mit rd. 3.000 in etwa gleich geblieben ist, sagt noch nichts über die tatsächlich gestiegene Anspannung aus. Bei den Wohnungsunternehmen hat sich die Zahl der Wohnungsbewerber und vorgemerkten Interessenten deutlich erhöht. Allein bei der BGW melden sich 2015 monatlich 700-800 wohnungssuchende Haushalte. Infolge der im Herbst 2015 eingesetzten Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbewerbern wird sich die Situation am Wohnungsmarkt weiter verschärfen. Das eigentliche Ausmaß und die Dynamik dieser Nachfrage werden sich erst im Jahre 2016 verdeutlichen.
- Die Wohnungsunternehmen und zahlreiche private Investoren werden sich deutlich stärker als bisher im Mietwohnungsbau engagieren. Diesbezügliche Grenzen werden sehr schnell dort deutlich, wo es an geeigneten Baugrundstücken fehlt, die kurzfristig verfügbar sind. Eine konkrete Aufstellung der aktuell verfügbaren Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau ist daher dringend notwendig.
- Vor diesem Hintergrund sollten vorhandene Planungen überdacht werden mit dem Ziel, zusätzliche Wohnbauflächen zu generieren. Dennoch wird es unumgänglich sein, in naher Zukunft weitere entsprechende Bauflächen auszuweisen. Wichtig wird sein, darauf zu achten, dass der allgemeine Mietwohnungsbau und der Wohnungsbau für Flüchtlinge in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Dabei ist gleichermaßen auf die Qualität der Gebäude und Wohnungen zu achten, so dass für eine zweite Nutzungsphase die dann nachgefragten Qualitäten angeboten werden können.

- Die Qualitätsstandards des Masterplans Wohnen sowie die städtebaulichen Qualitäten und Anforderungen im Sinne einer langfristigen Stadtentwicklung dürfen nicht vor dem Hintergrund des großen Wohnraumbedarfes vernachlässigt werden.
- Die Kreditwirtschaft stellt zunehmend Anfragen von Kunden fest, die fertiggestellte bzw. im Bau befindliche Mietwohnprojekte nachfragen, die auch für die langfristige Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden sollen.
- Im Marktsegment der Eigentumswohnungen ist trotz erhöhter Nachfrage und gesteigerten Verkaufszahlen festzustellen, dass sich gerade im Neubaubereich nicht mehr jeder Preis am Markt durchsetzen lässt. Preisgrenzen nach oben werden deutlich.
- Für Eigenheime verstetigt sich die Nachfrage auf dem jetzigen Niveau. Angesichts der ca. 280 in Baugebieten zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sollten in nächster Zeit weitere Baugebiete entwickelt und an den Markt gebracht werden.
- Das Zinsniveau wird voraussichtlich auch in nächster Zeit niedrig bleiben. Damit wird es auch weiterhin Schwellenhaushalten möglich sein, Wohneigentum zu bilden.
- Insgesamt wird unterstrichen, dass weitere größere Anstrengungen im Bereich des Geschosswohnungsbaues notwendig sind, damit die bestehende und absehbare hohe Nachfrage auch nur ansatzweise befriedigt werden kann. Dabei sei auch nicht zu unterschätzen, dass durch den frei finanzierten Neubau von Mietwohnungen anderweitig preiswerte Mietwohnungen im Bestand frei würden.
- Als zentralen und entscheidenden Faktor für die weitere Wohnungsbautätigkeit in Bielefeld wird die Verfügbarkeit und Ausweisung von weiteren Bauflächen gesehen. Soweit dies nicht geschehe, könne bei aller vorhandenen Investitionsbereitschaft die erforderliche Anzahl an Wohnungen nicht geschaffen werden.

Anhang

Tab. 6 Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2014¹⁰

2014	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	Heepen	Stieghorst	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	4.212	3.751	1.189	1.017	656	736	1.235	1.143	859	626	1.277
Bevölkerung insgesamt	78.043	41.070	10.301	38.826	19.074	21.861	46.947	31.842	21.209	20.154	329.327
Durchschnittsalter	41,0	43,2	44,6	44,1	45,1	44,2	42,6	42,9	44,6	43,9	43,0
Jugendquotient	23,5	28,0	27,7	32,1	29,6	35,2	38,7	36,2	37,8	34,6	31,0
Altenquotient	23,6	33,6	33,2	37,0	39,3	37,6	35,8	34,8	43,5	35,6	33,0
Haushalte insgesamt	45.411	21.767	5.147	18.792	9.568	9.823	20.577	14.673	9.807	9.135	164.700
Personen pro Haushalt	1,7	1,9	1,9	2,0	2,0	2,2	2,3	2,2	2,1	2,2	2,0
Anteil Singlehaushalte	59,6%	50,6%	52,2%	43,1%	44,3%	35,5%	35,7%	39,6%	40,1%	36,5%	46,8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	25,7%	31,8%	30,4%	36,1%	37,0%	41,0%	39,1%	37,4%	37,5%	39,7%	33,6%
Anteil Familien	10,5%	13,5%	13,3%	16,2%	15,1%	19,3%	20,0%	18,4%	16,9%	19,5%	15,2%
Anteil Alleinerziehende	3,6%	3,6%	3,3%	3,8%	3,1%	3,4%	4,3%	3,7%	4,6%	3,2%	3,7%
Wohnungsbestand gesamt	41.634	21.273	4.806	18.467	9.033	9.540	20.452	14.819	9.258	8.980	168.690
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,70 €	6,50 €	6,48 €	5,96 €	6,71 €	5,87 €	5,92 €	5,96 €	5,37 €	5,95 €	6,29 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,70 €	4,95 €	4,63 €	4,85 €	4,64 €	4,49 €	4,76 €	4,68 €	4,51 €	4,85 €	4,73 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.442 €	1.418 €	1.734 €	1.197 €	1.454 €	1.396 €	1.176 €	1.190 €	871 €	1.341 €	1.308 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	2.454	866	120	1.421	517	769	2.650	1.776	620	641	11.820
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	6,0%	4,1%	2,5%	7,8%	5,8%	8,2%	13,1%	12,1%	6,8%	7,2%	7,2%
Leerstandsquote gesamt	0,8%	0,9%	0,6%	0,7%	0,3%	0,7%	0,5%	0,4%	0,8%	1,3%	0,7%
Kauffälle:											
nicht bebaute Grundstücke	51	42	8	97	53	42	89	34	21	83	520
bebaute Grundstücke	244	145	31	206	96	104	190	121	98	121	1.356
Wohnungs- u. Teileigentum	468	315	30	155	72	83	148	143	86	59	1.559
Bodenrichtwert (in €/m ²):											
individueller Wohnungsbau	165 - 420	280 - 310	240 - 370	145 - 330	250 - 380	230 - 260	201 - 240	210 - 220	190	170 - 310	145 - 420
Geschosswohnungsbau	290 - 360	260 - 330	300	180 - 330	225	195 - 220	240 - 290	190 - 200	200 - 215	150 - 205	150 - 360

Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2015; eigene Berechnungen

¹⁰ 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. 7 Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2005 – 2014

Fertig gestellte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäude) ¹¹					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
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 ¹²	1.096	359	533	4.392
2013	620	1.212	368	627	4.467
2014	1.512 ¹³	1330	479	741	6.474

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

Tab. 8 Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2005 – 2014

Genehmigte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäude) ¹⁴					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
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
2014	1.105	1.329	498	672	5.842

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

¹¹ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden¹² niedrigster Wert rot¹³ höchster Wert blau¹⁴ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Tab. 9 Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2013/2014

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)		
	2013	2014	
Bielefeld	220	230	↗
Kreis Gütersloh			
Gütersloh	200	210	↗
Halle (Westf.)	125	125	→
Rheda-Wiedenbrück	160	170	↗
Rietberg	125	130	↗
Schloß Holte-Stukenbrock	145	150	↗
Steinhagen	130	130	→
Verl	180	190	↗
Werther (Westf.)	150	150	→
Kreis Herford			
Bünde	95	95	→
Enger	90	90	→
Herford	110	110	→
Spenge	90	90	→
Kreis Lippe			
Bad Salzuflen	105	100	↘
Detmold	110	105	↘
Lage	110	105	↘
Leopoldshöhe	115	120	↗
Oerlinghausen	150	140	↘
Kreis Paderborn			
Delbrück	195	200	↗
Hövelhof	165	175	↗
Paderborn	220	230	↗

Tab. 10 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2013/2014

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen						
	Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)						
	2013			2014			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Bielefeld	310	220	160	320	230	160	↗
Zum Vergleich							
Aachen	480	300	180	480	300	180	→
Bochum	300	260	225	300	265	225	→
Bonn	430	365	300	435	370	305	↗
Gelsenkirchen	290	175	135	300	180	135	↗
Mönchengladbach	310	220	150	320	225	160	↗
Münster	490	330	230	520	350	250	↗
Wuppertal	320	240	-	330	245	-	↗
Nachbarstädte							
Stadt Gütersloh	280	200	145	300	210	150	↗
Stadt Herford	175	110	-	175	110	-	→
Stadt Detmold	150	110	75	150	105	75	→
Stadt Minden	170	100	65	170	100	65	→
Stadt Paderborn	270	220	180	290	230	185	↗
Nachbarkreise							
Kreis Gütersloh (ohne Stadt Gütersloh)	110- 220	95 - 180	70 - 120	115- 250	95 - 190	75 - 130	↗
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	75 - 120	60 - 95	55 - 80	75 - 120	60 - 95	55 - 80	→
Kreis Lippe (ohne Stadt Detmold)	50 - 175	45 - 150	32 - 100	55 - 175	45 - 140	32 - 90	→
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 - 195	55 - 155	80 - 240	60 - 200	55 - 160	↗

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1	Zusatznachfrage nach Wohnungsneubau und Bauland durch die Zuweisung von Flüchtlingen nach NRW (Annahme 200.000 p.a. 2015/2016, Variante A)	8
Abb. 2	Zusatznachfrage nach Wohnungsneubau und Bauland durch die Zuweisung von Flüchtlingen nach NRW (Annahme 200.000 p.a. 2015/2016, Variante B)	9
Abb. 3	Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2006 bis 2015 und Prognose bis 2018	10
Abb. 4	Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 2005 bis 2018	10
Abb. 5	Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2014/2015 (2013/2014)	11
Abb. 6	Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2005 – 2014	12
Abb. 7	Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2005 - 2014	13
Abb. 8	Verhältnis von Eigenheimen und Geschosswohnungen im Neubau 2005 - 2014	14
Abb. 9	Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2005 – 2014	14
Abb. 10	Fertiggestellte und genehmigte Eigentumswohnungen 2005 – 2014	15
Abb. 11	Kauffälle beim Wohnungseigentum 2005 – 2014	15
Abb. 12	Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2005 – 2014	15
Abb. 13	Fertiggestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2005 – 2014	16
Abb. 14	Finanzierungsanteile von fertiggestellten 1-/2-Familienhäusern in WE 2005 - 2014	16
Abb. 15	Öffentliche Mietwohnungsbauförderung 2005 – 2014	17
Abb. 16	Bestand geförderter Wohneinheiten 2005 – 2014	17
Abb. 17	Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld 2010 – 2015 (je Juli des Vorjahres bis Juni)	19
Abb. 18	Mediane der Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2014 – 06/2015, Trend zum Vorjahr, (Vorjahreswerte in Klammern)	19
Abb. 19	Angebotsmieten (Neubau und Bestand) 7/2014 - 6/2015 (Median aller Angebote in €/m ² , Vorjahreswert in Klammern)	21
Abb. 20	Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld nach Wohnungssegmenten 2009 – 2015 (je Juli des Vorjahres bis Juni), Medianwerte pro m ²	21
Abb. 21	Entwicklung der Angebotspreise für Neubau- und Bestandseigenheime (Mediane, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)	23
Abb. 22	Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien nach Baujahresgruppen absolut und pro m ² (Mediane von Juli 2014 bis Juni 2015)	24
Abb. 23	Entwicklung der Angebotspreise pro m ² für Eigentumswohnungen (Median, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)	24
Abb. 24	Angebotspreise pro m ² 2014/2015 für Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen	25
Abb. 25	Anteile angebotener Eigentums- wohnungen nach Baujahresgruppen	25
Abb. 26	Preisniveau 2014 in NRW (Gemeindegliederung)	27
Abb. 27	Preisveränderung 2014 zu 2010 in NRW (Gemeindegliederung)	27
Abb. 28	Baugebiete für Eigenheime, Stand 09/2015	28

Abb. 29	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2011 – 2014 (seit Zensus 2011) Bevölkerungsvorausberechnung 2020 – 2040 (Basis: Entwicklung seit 2011)	29
Abb. 30	Bevölkerungssalden in Bielefeld 2010 – 2014	29
Abb. 31	Wanderungen von und nach Bielefeld 2014 nach Altersklassen	30
Abb. 32	Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2005 – 2014	30
Abb. 33	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2005 – 2014	31
Abb. 34	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2014	31
Abb. 35	Nachfrage 2015 in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen	32
Abb. 36	Nachfrage 2015 Eigenheime/Eigentumswohnungen nach Preiskategorien	32
Abb. 37	Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2007 - 2014	33
Abb. 38	Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2007 - 2014	33
Abb. 39	Mietangebote (07/2014-06/2015) u. a. für Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II (nach Produktmethode, angemessene Gesamtmiete, netto kalt)	34
Abb. 40	Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte in Prozent 2005 - 2014	36
Abb. 41	Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2005 – 11/2015	36
Abb. 42	Durchschnittliche Effektivzinssätze in Prozent 01/2010 – 09/2015 (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte)	37

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1	Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld	5
Tab. 2	Bielefeld 2014 im Städtevergleich	5
Tab. 3	Indexreihen Gesamtlebenshaltung, Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien und Wohnung (inkl. Wasser + Energien) in NRW 2010 – 9/2015 (2010 = 100)	22
Tab. 4	Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2010 – 2014	26
Tab. 5	Preise für neuere Eigenheime und Neubaeigentumswohnungen in Bielefeld 2013/2014	37
Tab. 6	Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2014	51
Tab. 7	Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2005 – 2014	52
Tab. 8	Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2005 – 2014	52
Tab. 9	Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2013/2014	53
Tab. 10	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2013/2014	54



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.**