

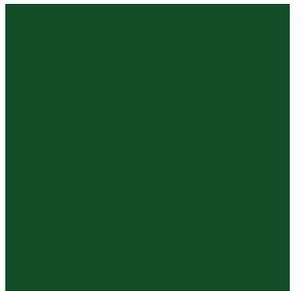
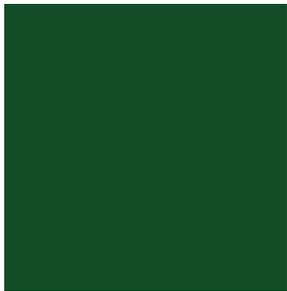


Stadt Bielefeld

Wohnungsmarkt- bericht 2016

 www.bielefeld.de





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: Bielefeld wächst – Konsequenzen für den Wohnungsmarkt	8
3 Wohnungsangebot	10
3.1 Marktlage	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	29
4.2 Haushaltemodellrechnung	30
4.3 Wanderungen	31
4.4 Nachfrage	33
4.5 Wohnungssuchende Haushalte	35
4.6 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften	36
4.7 Wohnen ohne Barrieren	37
4.8 Monetäre Aspekte	40
5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken	42
6 Expertenkreis	53
Anhang	55
Verzeichnis der Abbildungen	59
Verzeichnis der Tabellen	60

Impressum

Herausgeber

Stadt Bielefeld
Bauamt
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld
Verantwortlich für den Inhalt
Dieter Ellermann

Redaktion

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

Titelfoto

Jens Hagedorn

Auflage: 800
Bielefeld, November 2016

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 2016 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2015. Der Druck des Berichts wird durch die freundliche Unterstützung der Unternehmen und Verbände, die sich im Bericht präsentieren, ermöglicht.

Das Titelfoto zeigt ein öffentlich gefördertes Mietwohnungsobjekt im Stadtbezirk Brackwede, Bauherr: Herr Repkow.

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

der Bielefelder Wohnungsmarkt steht zurzeit vor ganz besondere Herausforderungen. Neben der ohnehin seit längerem bestehenden Anspannung gerade im preisgünstigen Segment von Miete und Eigentum kam es durch weiteren Bevölkerungszuwachs und dem Zuzug von Menschen aus verschiedenen Kriegs- und Krisengebieten der Welt zu einer Einwohnersteigerung von über 5.000 Menschen bis zum Sommer 2016.

Die Wohnraumversorgung dieser Menschen, besonders im Bereich der Flüchtlingsunterbringung, machte Aktivitäten und Maßnahmen notwendig, die außergewöhnlich sind. Zahlreiche Unterkünfte in Wohnhäusern, Gewerbeobjekten, ehemaligen Schulen, Turnhallen und Wohncontainern mussten unter großem Zeitdruck bereitgestellt werden.

Daneben wurden zahlreiche Wohnungsbauprojekte angestoßen, um die mittelfristige Versorgung mit ausreichendem Wohnraum zu erreichen. Hier wird die Stadt Bielefeld auch selbst wieder im Wohnungsbau aktiv werden über ihre Tochtergesellschaft, die Solion GmbH.

Diese Wohnobjekte mit zusammen über 100 Wohnungen, verteilt auf verschiedene Stadtbezirke, sollen einen Beitrag zur Entlastung des preisgünstigen Wohnungsmarktes leisten und werden in einer zweiten Nutzungsphase allen wohnberechtigten Bielefelder Bürgern zur Verfügung stehen.

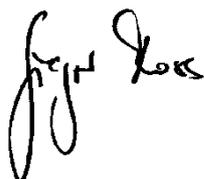
Daneben wird es aber auch weiterhin verstärkt notwendig sein, dass private Bauherren und Wohnungsunternehmen ihre Beiträge zur Verbesserung der Wohnungsmarktlage in Bielefeld leisten.

Die Kontingente für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau für 2016 konnten fast vervierfacht werden und auch für 2017 sind zahlreiche interessante Projekte in der Planung.

Politisch finden diese Bestrebungen im Wohnungsbau ebenfalls starke Unterstützung, dem steigenden Wohnungsbedarf zu begegnen. So wurde die Verwaltung beauftragt, einen Perspektivplan Wohnen 2020/2035 zu erarbeiten und hierbei das bestehende Netzwerk der Wohnungsmarktteilnehmer des Masterplans Wohnen einzubinden. Inhaltlich wird es dabei um die genaue Festlegung des künftigen Wohnungsbedarfes, die Anforderungen an den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie die Mobilisierung von Bauland gehen und perspektivisch auf den Zeitraum bis 2035 ausgerichtet sein.

Die Herausforderungen, die der Wohnungsmarkt an uns stellt, können nur von allen Akteuren gemeinsam mit der Stadt Bielefeld bewältigt werden.

Der vorliegende Bericht soll die gegenwärtige Situation beschreiben und die Grundlage für Lösungsansätze liefern. 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

In Wohnungen,
die mitwachsen.



So wollen wir wohnen.



Die passende Wohnung für jede
Lebenslage z.B. Im Siekerfelde

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	2011	2012	2013	2014	2015	
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung (IT.NRW, auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011)	327.199	328.314	328.864	329.782	333.090	↗
Wohnungsbestand (IT.NRW, auf Basis der Zensusergebnisse, WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden)	166.354	166.880	167.334	168.690	168.995	↗
Bestand geförderter WE gesamt	15.414	15.107	14.691	14.494	14.125	↘
gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/EK A)	12.472	12.234	11.890	11.820	11.833	↗
gef. Eigenheime	2.942	2.873	2.801	2.674	2.490	↘
Wohnbaufertigstellungen gesamt	617	612	620	1.512	693	↘
davon Neubauwohneinheiten	533	554	565	1.269	610	↘
Ein-/Zweifamilienhäuser	243	254	235	306	186	↘
Mehrfamilienhäuser	289	300	330	872	423	↘
Eigentumswohnungen (WE, IT.NRW)	124	128	138	401	96	↘
Wohnbaugenehmigungen gesamt	539	715	1.164	1.105	1.362	↗
davon Neubauwohneinheiten	494	626	1.081	875	1.155	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	274	218	227	256	284	↗
Mehrfamilienhäuser	207	364	829	577	871	↗
Eigentumswohnungen (WE, IT.NRW)	116	137	479	216	271	↗
Wohnungsbauförderung (gesamt, WE)	249	313	202	228	445	↗
Mietwohnungen ¹ (WE)	125	183	132	154	298	↗
Eigentumsmaßnahmen (WE)	109	130	67	74	48	↘
Fertiggestellte Wohnungen (gesamt WE, je 10.000 Einwohner)	19	19	19	46	21	↘

IT.NRW, Stadt Bielefeld, Bauamt

Tab. 2 Bielefeld 2015 im Städtevergleich

Ausgewählte Strukturdaten	Fläche in km²	Einwohner		Arbeits- losen- quote ² in %	Wohneinheiten (WE)					
		je km²	mit Haupt- wohnsitz, auf Basis Zensus		KfW ³		WFB ⁴		fertig gestellt	
					gefördert	öffentlich gefördert	absolut	je 10.000 Ewo		
Bielefeld	258	1.291	333.090	8,5	2.862	445	693	21	↘	
Bochum	145	2.515	364.742	10,4	1.691	142	224	6	↘	
Bonn	141	2.261	318.809	7,2	1.893	69	1.355	42	↗	
Gelsenkirchen	105	2.480	260.368	14,9	942	475	188	7	↗	
Mönchen- gladbach	170	1.529	259.996	10,4	1.128	73	287	11	↘	
Münster	303	1.023	310.039	5,9	1.903	173	1.355	44	↘	
Wuppertal	168	2.084	350.046	9,9	1.152	33	395	11	→	

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

- 1 1. Förderweg/EK A, Bestandsmaßnahmen mit Mietbindung, Förderung nach RL FlÜ
- 2 Arbeitslosenquote insgesamt August 2016
- 3 Sämtliche KfW Programme zum Thema Wohnen gemäß Förderreport 2015 der KfW Bank. Bei gleichzeitiger Inanspruchnahme mehrerer Förderprodukte sind Doppelzählungen möglich.
- 4 Anzahl der bewilligten öffentlich geförderten Wohneinheiten im Neubau/Bestand inkl. Heimplätze und Förderung nach RL FlÜ, NRW.BANK

1 Zusammenfassung

- Marktlage** 2016 nimmt die Anspannung am Bielefelder Wohnungsmarkt noch weiter zu. Neben vielen Zielgruppen, die auf das untere Preissegment angewiesen sind, und den Flüchtlingen, erhöhen die steigenden Studierendenzahlen die Wohnungsnachfrage. Auch das mittlere Mietpreissegment wird inzwischen angespannt eingeschätzt.
- Leerstand** Die strukturelle Leerstandsquote fällt um ein weiteres Drittel auf 0,4 % des Wohnungsbestandes. Rund 740 WE stehen 2016 dauerhaft leer. Sämtliche Stadtbezirke weisen aktuell rückläufige Wohnungsleerstände auf (S. 11).
- Bautätigkeit** In NRW nimmt die Bautätigkeit 2015 um 12 % ab auf 40.670 WE. Die Abnahme der Fertigstellungen betrifft Mehrfamilienhäuser wie Ein- und Zweifamilienhäuser. Gleichzeitig steigen die genehmigten WE um 22 % auf 55.800, der höchste Wert der letzten 10 Jahre. Mehrfamilienhäuser nehmen dabei um 30 % zu, Ein- und Zweifamilienhäuser um 12 %.
- Auch in OWL schrumpft die Wohnungsbautätigkeit. 2015 werden insgesamt mit 5.217 WE 20 % weniger Wohneinheiten fertiggestellt als im Jahr zuvor. Die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern geht um 15 % zurück. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden 22 % weniger gebaut als im Vorjahr. Parallel steigt die Zahl der genehmigten WE um rd. 27 % auf 7.410 (S. 56).
- In Bielefeld ist die Wohnungsbautätigkeit nach dem Boomjahr 2014 sehr stark zurückgegangen. 693 fertiggestellte WE in 2015 stellen nur 46 % des Vorjahreswertes dar. Neugebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gehen um 56 % zurück. Einfamilienhäuser nehmen um 46 % ab. Im Vergleich mit sechs ähnlich großen kreisfreien Großstädten aus NRW (S. 5) liegt die Wohnungsbautätigkeit von Bielefeld 2015 an dritter Stelle hinter Münster und Bonn. Die Zahl der genehmigten WE steigt zeitgleich um 23 % auf 1.362. In der ersten Jahreshälfte 2016 werden 727 WE genehmigt, so dass davon ausgegangen wird, dass dieses hohe Niveau auch 2016 gehalten wird.
- Öffentliche Wohnungsbau-förderung** Die öffentliche Mietwohnungsbauförderung hat sich 2015 in Bielefeld sehr positiv entwickelt. Neben dem Neubau von 133 Mietwohnungen konnte für 104 Wohnungen eine umfassende Bestandsanierung gefördert werden. Außerdem werden 52 Wohnungen und 9 Gruppenwohnungen für Flüchtlinge öffentlich gefördert.
- Insgesamt werden annähernd 300 Mietwohneinheiten 2015 mit der Wohnungsbauförderung des Landes NRW in Bielefeld gefördert. Dabei kann das vom Land NRW zugeteilte Kontingent auf über 24 Mio. € annähernd verdreifacht werden. 2015 werden in Bielefeld zudem 48 Eigentumsmaßnahmen öffentlich gefördert, darunter 32 neugebaute Eigenheime und 16 Bestandsobjekte (S. 17ff)
- Angebotsmieten** Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte steigt um weitere 3,3 % auf 6,50 €/m². Die höchsten Werte werden weiterhin in Dornberg erreicht, gefolgt vom Stadtbezirk Mitte, Schildesche und Gadderbaum. Die größten prozentualen Steigerungen finden sich in Dornberg, Sennestadt, Jöllenbeck und Schildesche. Auch in den angrenzenden Städten und Gemeinden steigt das Mietniveau (S. 19ff).
- Immobilien-angebote** (empirica-systeme) Die angebotenen Preise für bestehende Eigenheime sind 2016 in allen Segmenten sehr deutlich gestiegen. Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für 298.000 € angeboten, Doppelhaushälften für 249.000 € und Reihenhäuser für 199.000 €. Die aktuelle Auswertung von 1.500 Inseraten für bestehende Eigentumswohnungen ergibt eine Steigerung von 5,2 % (S. 23ff).
- Grundstücksmarkt** (Gutachterausschuss) Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle ist 2015 um 11 % auf 3.119 gesunken. Trotz Rückgangs liegt die Zahl der Kauffälle für Bielefeld damit weiterhin auf einem erhöhten Niveau. Der Geldumsatz erreicht 2015 rd. 674 Mio. € und nimmt damit um 10 % ab. Wohnungs- und Teileigentum haben daran einen Anteil von 48 %, bebaute Grundstücke machen 36 % aus und unbebaute Grundstücke 9 % (S. 26ff).

Die Bevölkerungszahl Bielefelds wächst auf Grund der Flüchtlingsthematik das fünfte Jahr in Folge und erreicht Ende 2015 333.090. Auch 2016 verzeichnet Bielefeld unabhängig von Flüchtlingszahlen ein deutliches Wachstum: Im Sommer 2016 liegt die Bevölkerungszahl nach Auswertungen des Amtes für Demographie und Statistik bei 335.643. Nach einer Haushaltemodellrechnung von IT.NRW soll die Zahl der privaten Haushalte bis 2040 in Bielefeld um über 10 % steigen. Die größte Veränderung soll hiernach bereits bis 2020 erfolgen (S. 29f).

Bevölkerungs- entwicklung

Der 2015er Wanderungsgewinn für Bielefeld von 3.500 Personen (+2.500) resultiert aus 19.800 Zuzügen und 16.300 Fortzügen. Der Zuwachs an Zuzügen basiert primär auf der Flüchtlingsthematik im Jahr 2015. Bielefeld profitiert als Universitätsstadt aber auch weiterhin in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen vom Zuzug Studierender. Die Studierendenzahlen liegen aktuell bei über 38.000.

Wanderungen

Bielefeld hat 2015 deutlich mehr Einwohner an die angrenzenden Städte und Gemeinden verloren. Der negative Wanderungssaldo mit den angrenzenden Kommunen hat sich 2015 mehr als verdoppelt auf rd. 700, der höchste Wert der letzten 10 Jahre (S. 31f).

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, stagniert 2015 bei rd. 3.000 Personen. Über die Hälfte der ausgestellten WBS gehen an Einpersonenhaushalte, darunter 37 % Menschen im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII. Bei den Zweipersonenhaushalten liegt dieser Anteil bei 56 %, bei Drei-, Vier- und Mehrpersonenhaushalten liegen diese Anteile zwischen 81 und 90 %. Der Versorgungsgrad dieser Haushalte mit Sozialwohnungen ist 2015 mit 35 % rückläufig.

Soziale Faktoren

32 % der Mietinsätze (1.600) liegen unter den KdU-Grenzwerten der einzelnen Haushaltsgrößen, ein Fünftel weniger als im Vorjahreszeitraum (S. 36).

Es gibt in Bielefeld inzwischen über 3.400 barrierefreie und barrierearme Wohnungen für Senioren, davon sind rd. 1.430 öffentlich gefördert. Damit können über 10 % der Haushalte mit Senioren, die 70 oder älter sind, versorgt werden (s. S. 37ff).

Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2015 im Bundesdurchschnitt spürbar um 4,0 %. Die Nettolöhne und -gehälter haben 2015 im Schnitt um 3,6 % zugenommen. Die Sparquote steigt weiter an auf 9,7 %. Der NRW-Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude ist seit 2014 bis August 2016 um 2,8 % gestiegen.

Monetäre Faktoren

Bauwillige und Immobilienkäufer können auch 2016 von extrem günstigen Hypothekenzinssätzen profitieren. Im bundesweiten Durchschnitt liegen die entsprechenden Zinsen im Mittel zwischen 1,5 und 2 %.

Der Expertenkreis bestätigt sämtliche Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2016 und ergänzt darüber hinaus folgende Aspekte:

Expertenkreis

- Der Mietwohnungsmarkt in Bielefeld ist von Vollvermietung geprägt. Auch periphere Lagen sind inzwischen komplett marktgängig und jederzeit vermietbar. Die Fluktuation ist aufgrund der Marktanspannung in den letzten Monaten bei den Bielefelder Wohnungsunternehmen weiter rückläufig.
- Die Immobilienpreise steigen aktuell stärker als die Mietpreise.
- Immobilien werden teilweise im Bieterverfahren angeboten und verkauft. Geforderte Kaufpreise werden teilweise von Kaufinteressenten überboten.
- Der Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser ist weit größer als das Angebot. Die Lage am Wohnungsmarkt wird sich aus Sicht der Experten weiter zuspitzen, obwohl die Bautätigkeit aktuell wieder zunimmt.
- Eine weitergehende Flächenaktivierung ist notwendig. Um zusätzliches Bauland zu generieren, ist eine verstärkte Ausweisung von neuen Flächen notwendig.
- Außerdem sollte ein Appell an die soziale Verantwortung von Eigentümern gerichtet werden, die ihre baureifen Grundstücke dem Markt bisher vorenthalten und damit eine Bebauung verhindern haben.

2 Schwerpunkt: Bielefeld wächst – Konsequenzen für den Wohnungsmarkt

Bielefeld wächst! Diese Erkenntnis wird nicht nur durch stetig steigende Einwohnerzahlen gestützt. Sie hat sich mittlerweile bei der Kommunalpolitik und bei der Verwaltung durchgesetzt.

Zuvor stand die Bielefelder Stadtentwicklung im vergangenen Jahrzehnt unter den Vorzeichen der Gestaltung des demografischen Wandels sowie des wirtschaftlichen Strukturwandels. Bevölkerungsrückgang, negative Haushaltsentwicklung, Verringerung des Flächenverbrauchs und die Bestandsentwicklung sind nur einige Aspekte dieser Stadtentwicklungsfrage. Diese Strategien finden sich in zahlreichen Maßnahmen der Innenentwicklung, der Bestandsförderung und des Stadtumbaus sowie der sozialen Stadt wieder mit zahlreichen Effekten für die Stadt-, Quartiers- und Wohnungspolitik. Das kommunale Handeln war eher auf demografische Schrumpfung ausgerichtet denn auf Wachstum.

Entgegen dem prognostizierten Trend ist seit 2012 ein Bevölkerungswachstum (Zensus 2011, doppelter Abiturjahrgang, Wanderungsgewinne) zu verzeichnen. Dieses hat durch die zusätzliche Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbewerbern deutlich an Dynamik gewonnen.

Folgt man der Einschätzung des Landes NRW, so werden der Stadt Bielefeld in den nächsten Jahren eine deutlich positive Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung zugeschrieben (s. Kap. 4, S. 29ff).

Um den tatsächlichen Wohnungsbedarf für Bielefeld genauer prognostizieren zu können, bedarf es einer eigenen Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung, die im Frühjahr 2017 vom Amt für Demografie und Statistik vorgelegt wird.

Unabhängig davon ist angesichts der positiven Entwicklungsperspektiven Bielefelds und der erfolgreichen Profilierung als Hochschulstadt von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen.

Eine neue Positionierung und Weichenstellung der Wohnungspolitik und der Stadtentwicklung ist daher unabdingbar.

Für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung und die Begrenzung von Wohnungsengpässen und durch Knappheit bedingten Preissteigerungen ist die Steigerung der Wohnbauleistung und der Wohnungsbauförderung anzustreben.

Die Aktivitäten der Bauverwaltung waren im gesamten Berichtsjahr bereits darauf ausgerichtet, die Schaffung von Wohnraum für die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen deutlich zu verstärken. In diesem Marktsegment ist der Bedarf besonders hoch und wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. In dieser Einschätzung sind sich alle am Bielefelder Wohnungsmarkt tätigen Akteure einig. In dem preiswerten Mietwohnungsmarktsegment konkurrieren die unterschiedlichsten Bedarfsgruppen wie Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Studierende, Migranten, Senioren, Transferleistungsempfänger sowie Interessenten für das Mehrgenerationenwohnen um das immer kleiner werdende Wohnungsangebot.

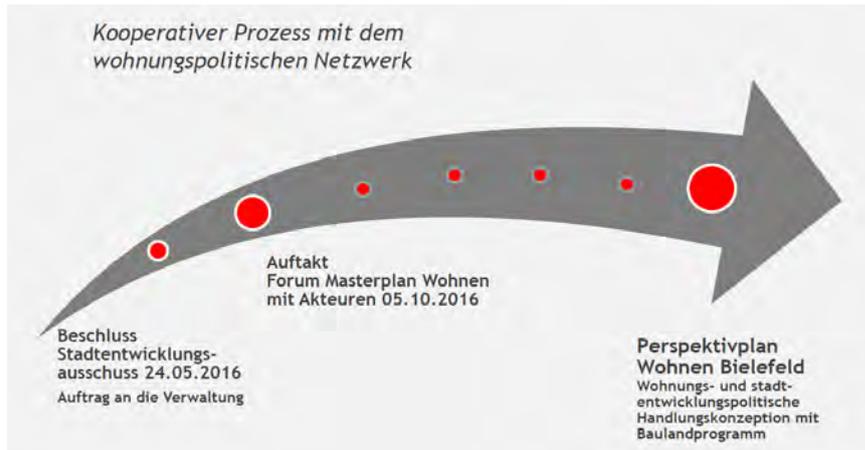
Für die Zukunft werden in allen Tätigkeitsfeldern des Wohnungsbaus größere Anstrengungen erforderlich, um zu einer höheren Zahl von Fertigstellungen im Wohnungsbau zu kommen. Für die Attraktivität des Wohnstandortes Bielefeld ist es wichtig, die Vielfalt des Wohnungsangebotes in lebenswerten Wohnquartieren zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse etwa der vorgenannten Bedarfsgruppen sind gleichermaßen zu berücksichtigen.

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 24.05.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Perspektivplan Wohnen 2020/2035 zu erarbeiten.

Im Sinne eines Wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzeptes sollen die Ziele und Empfehlungen des Masterplan Wohnen für Bielefeld mit den Erfordernissen einer markt- und bedarfsgerechten Mobilisierung von Bauland sowie mit den Zielen der Stadtentwicklung in Einklang gebracht.

Der Perspektivplan Wohnen 2020/2035 soll auf eine bedarfsgerechte Förderung des Wohnungsbaus ausgerichtet sein und einen fachlichen Beitrag zur Wohnungspolitik und Stadtentwicklung für die weitere Beratung und Entscheidung in den kommunalpolitischen Gremien sein. Dabei wird auf das vorhandene wohnungspolitische Netzwerk im Rahmen des Masterplans Wohnen zurückgegriffen.

Abb. 1 Prozess zum Perspektivplan Wohnen 2020/2035



Grafik: Bauamt

Bei der Auftaktveranstaltung am 05.10.2016 im Rahmen eines Forums Masterplan Wohnen mit rd. 40 Marktakteuren wird deutlich, dass das Netzwerk die Erarbeitung eines Perspektivplans Wohnen 2020/2035 unterstützt und diesen Prozess aktiv begleiten möchte. Themen des Arbeitsprogramms für den Perspektivplan sollen in eine fachliche Arbeitsgruppe des Forums Masterplan Wohnen eingebracht werden.

Zentrale Bausteine des Perspektivplans Wohnen sind:

- Positionsbestimmung Wohnraumbedarf und -angebot
- Anforderung an soziale Wohnraumförderung für preiswerte Wohnungsbestände
- Anpassung der Wohnungsbauförderung
- Mobilisierung bzw. Aktivierung von Bauland, Baulandprogramm 2020/2035
- Aktivierungsinstrumente Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Nejustierung der wohnungspolitischen Leitziele und Ziele der Stadtentwicklung
- Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnbaulandmonitoring.

Eine wesentliche Grundbedingung der Wohnungsneubauleistung ist ausreichend verfügbares Bauland. Dabei werden die bereits jetzt im Flächennutzungsplan vorhandenen Wohnbauflächenreserven ebenso eine wichtige Rolle spielen wie die Neuausweisung von Bauland in verschiedenen Bereichen von Bielefeld.

Dem Baulandprogramm des Perspektivplans Wohnen wird dabei eine große Bedeutung zukommen ebenso wie die Innenentwicklung bzw. die Aktivierung von Bauland im Siedlungsbestand sowie die Mobilisierung von Siedlungsreserven.

Die Herausforderungen des zu erwartenden Bevölkerungswachstums in Bielefeld an den Wohnungsmarkt sind groß. Dank der guten Zusammenarbeit aller am Wohnungsmarkt aktiven Kooperationspartner erscheinen sie dennoch beherrschbar zu bleiben.

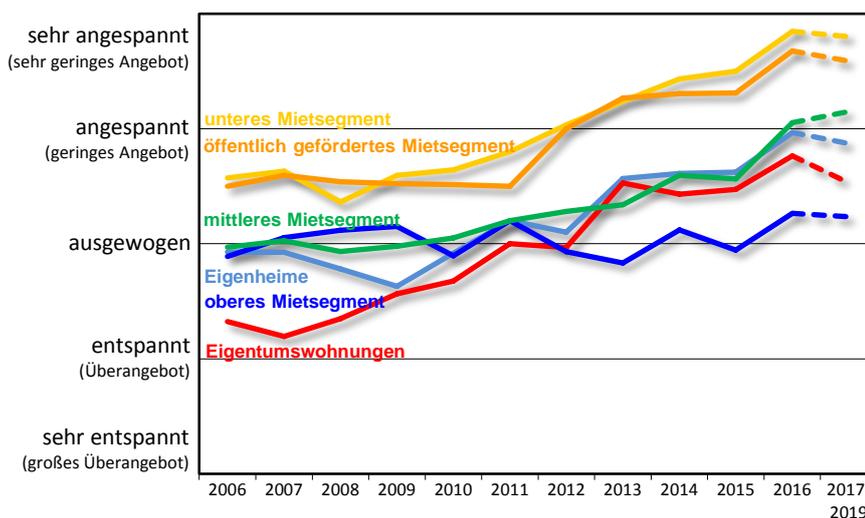
Marktanspannung in fast allen Segmenten

3 Wohnungsangebot

3.1 Marktlage

Der Bielefelder Wohnungsmarkt spannt sich in nahezu allen Bereichen 2016 spürbar an. Das untere Mietpreissegment wird erstmals seit Erstellung eines Wohnungsmarktbarometers im Jahr 2001 in Bielefeld als „sehr angespannt“ eingeschätzt. Auch für die kommenden drei Jahre sehen die Experten kaum Entspannungstendenzen in diesem und im öffentlich geförderten Marktsegment.

Abb. 2 Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2006 bis 2016 und Prognose bis 2019



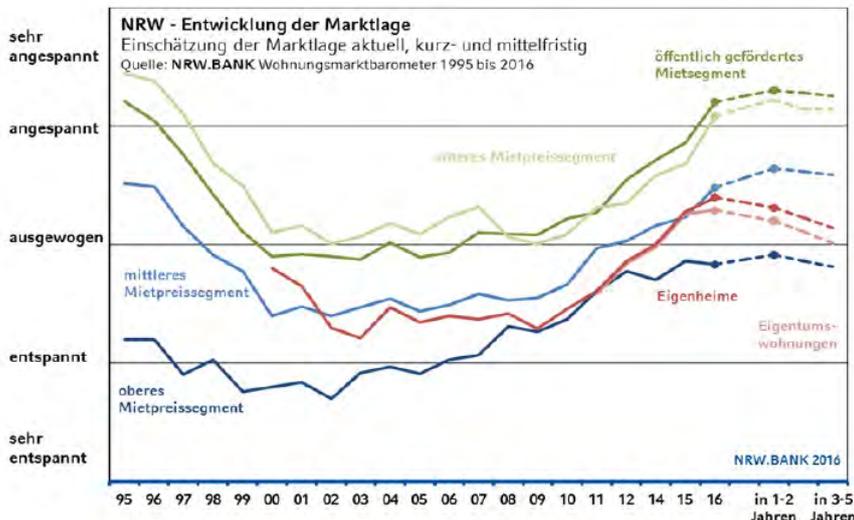
Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2016

Auch im mittleren Mietpreissegment (bis 7 €/m²) wird das Angebot am Wohnungsmarkt zunehmend weniger. Diese Tendenz wird sich in den kommenden drei Jahren sogar noch verstärken.

Nur das obere Mietpreissegment wird im Frühjahr 2016 noch überwiegend im ausgewogenen Bereich gesehen und auch für die nächsten Jahre so prognostiziert.

Der Markt für Eigenheime stellt sich 2016 jetzt ebenfalls deutlich angespannt dar. Auch Eigentumswohnungen werden angespannter als im Vorjahr eingeschätzt, allerdings mit deutlicheren Entspannungstendenzen bis 2019.

Abb. 3 Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 1995 bis 2020



In der landesweiten Betrachtung im Wohnungsmarktbarometer 2016 der NRW.BANK werden die Märkte angespannt eingeschätzt „wie vor 20 Jahren“. Der Bielefelder Wohnungsmarkt stellt sich dabei aktuell wie in den Vorjahren noch stärker angespannt dar als im NRW-Durchschnitt. Als Gründe werden auch landesweit die Zuwanderung und ein verändertes inländisches Wanderungsverhalten zugunsten von Groß- und Universitätsstädten sowie die Renaissance von Wohnimmobilien als Kapitalanlage genannt.

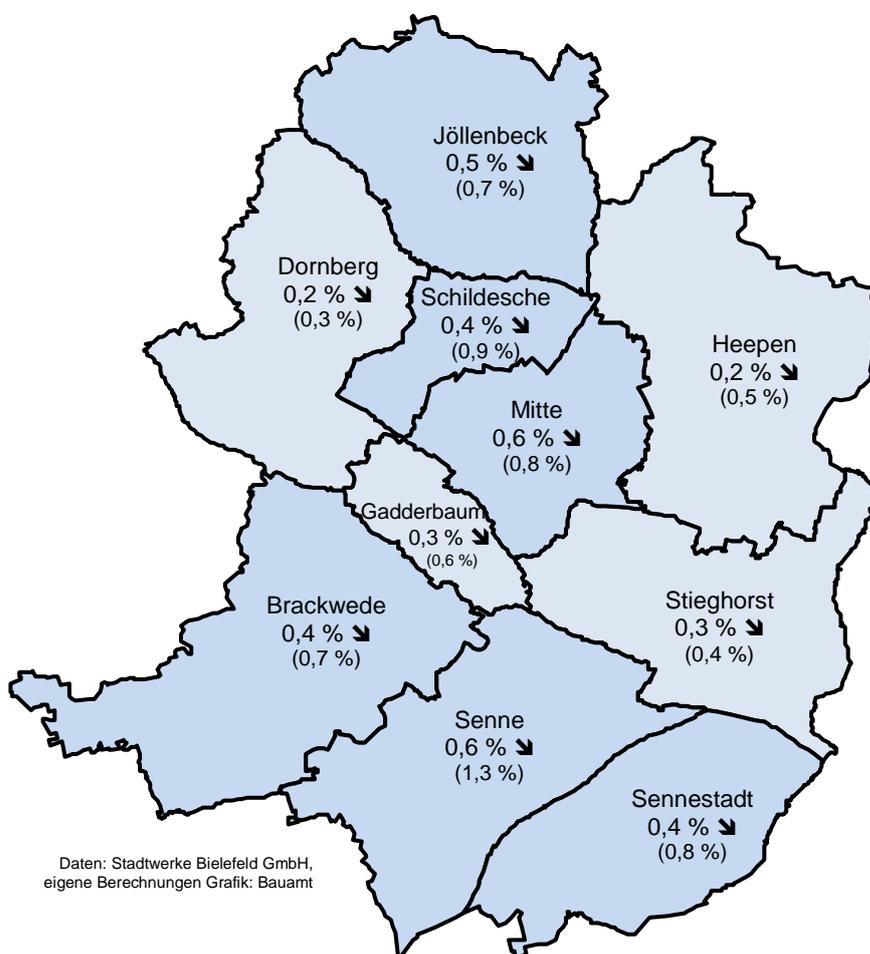
3.2 Leerstand von Wohnungen

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote fällt auf Grund der zunehmenden Marktanspannung und der großen Nachfrage nach Wohnraum aktuell auf 0,4 % des Wohnungsbestandes und damit auf den niedrigsten Wert seit Einführung von jährlichen Leerstandsanalysen vor 11 Jahren. Am Bielefelder Wohnungsmarkt stehen z. Zt. nur noch rund 740 Wohneinheiten dauerhaft leer, das entspricht einem Rückgang um 33 %.

Sämtliche Stadtbezirke weisen 2016 rückläufige Quoten auf:

In Dornberg, Heepen, Gadderbaum und Stieghorst liegen die Leerstandsquoten zwischen 0,2 und 0,3 %. In diesen Stadtteilen stehen nur noch wenige einzelne Objekte längerfristig leer. Die Stadtbezirke Mitte, Senne und Jöllenbeck liegen mit 0,5 bis 0,6 % Leerstandsquote minimal über dem Bielefelder Durchschnitt. Brackwede, Schildesche und Senne-stadt entsprechend mit 0,4 % dem stadtweiten Wert.

Abb. 4 Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2015/2016 (2014/2015)



Der längerfristige strukturelle Wohnungsleerstand wird in Bielefeld mit der jährlichen anonymisierten Stromzähleranalyse ermittelt. In diesem Rahmen werden Wohnungen mit einem jährlichen Stromverbrauch von weniger als 150 kWh ausgewertet. Dieses Verfahren wird in Kooperation mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH im August 2016 zum 11. Mal durchgeführt. Der Analysezeitraum ist die 10monatige Stromzählerableseperiode vom September 2015 bis Juni 2016. 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.

Leerstandsquote
nur noch bei 0,4 %

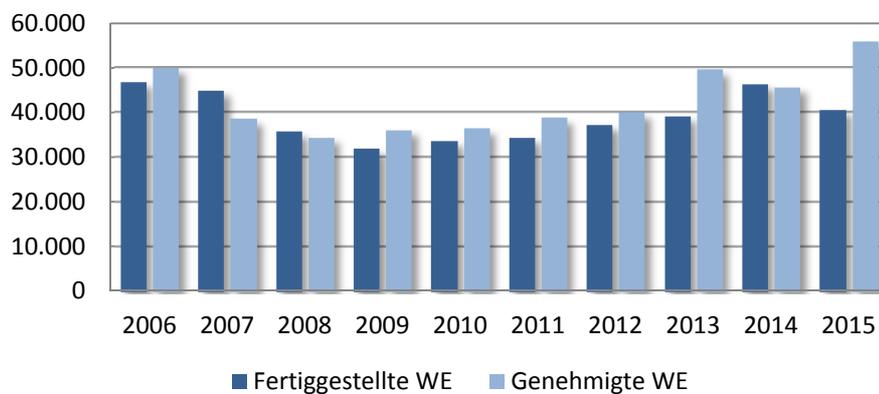
**Über 55.800
genehmigte
WE in NRW**

3.3 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit ist NRW-weit mit 40.670 Wohneinheiten (einschl. Umbaumaßnahmen) 2015 um 12 % zurückgegangen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der genehmigten Wohneinheiten um 22 % zu. 55.805 genehmigte Wohneinheiten stellen den höchsten Wert der letzten zehn Jahre dar.

Sowohl bei der Erstellung neuer Mehrfamilienhäuser (20 107 WE einschl. Wohnheime; -12 %) als auch beim Erstbezug von Einfamilienhäusern (13 078 WE; -11 %) waren gegenüber 2014 Rückgänge zu verzeichnen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Zweifamilienhäusern (2 970 WE; -10 %) war ebenfalls niedriger als ein Jahr zuvor. Die Zahl der in NRW genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser steigt 2015 um über 12 % auf zusammen rd. 19.000 WE. Für Mehrfamilienhäuser nimmt die Zahl der genehmigten Wohnungen um rd. 30 % zu und liegt bei rd. 30.000 WE. Weitere 5.886 WE sollen durch Um- oder Ausbauten an bereits vorhandenen Gebäuden entstehen, rd. 24 % mehr als 2014.

Abb. 5 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2006 – 2015



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

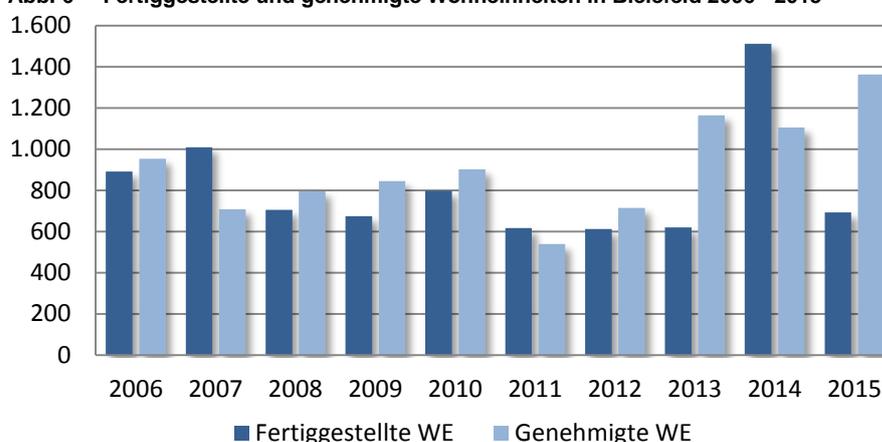
Auch in OWL schrumpft die Wohnungsbautätigkeit. 2015 werden insgesamt mit 5.217 WE (6.474 WE) 20 % weniger Wohneinheiten fertiggestellt als im Jahr zuvor. Die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern geht um 15 % auf 2.164 WE (2.570 WE) zurück. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden mit 2.204 WE 22 % weniger gebaut als im Vorjahr (2.843 WE). Parallel steigt die Zahl der genehmigten Wohneinheiten um rd. 27 % auf 7.410 WE (5.842 WE, s. S. 56, Tab. 8/9).

**Wohnbautätigkeit
in OWL: - 20 %**

In Bielefeld ist die Wohnungsbautätigkeit nach dem Boomjahr 2014 sehr stark zurückgegangen. 693 (1.512) fertiggestellte WE in 2015 stellen nur 46 % des Vorjahreswertes dar. Durch Um- und Ausbau entstandene Wohnungen reduzieren sich um 63 %, neugebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gehen um 56 % zurück. Einfamilienhäuser nehmen um 46 % ab. Im Vergleich mit sechs ähnlich großen kreisfreien Großstädten aus NRW (s. Tab. 2, S. 5) liegt die Wohnungsbautätigkeit von Bielefeld 2015 an dritter Stelle hinter Münster und Bonn (beide je 1.355 WE).

Die Zahl der genehmigten WE steigt zeitgleich um 23 % auf 1.362 (1.105). In der ersten Jahreshälfte 2016 werden 727 WE genehmigt, so dass davon ausgegangen wird, dass dieses hohe Niveau auch 2016 gehalten wird.

Abb. 6 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2006 - 2015



**Wohnbautätigkeit
Bielefeld: - 54 %**

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt


FIB
F R E D E B E U L

IMMOBILIEN  BIELEFELD

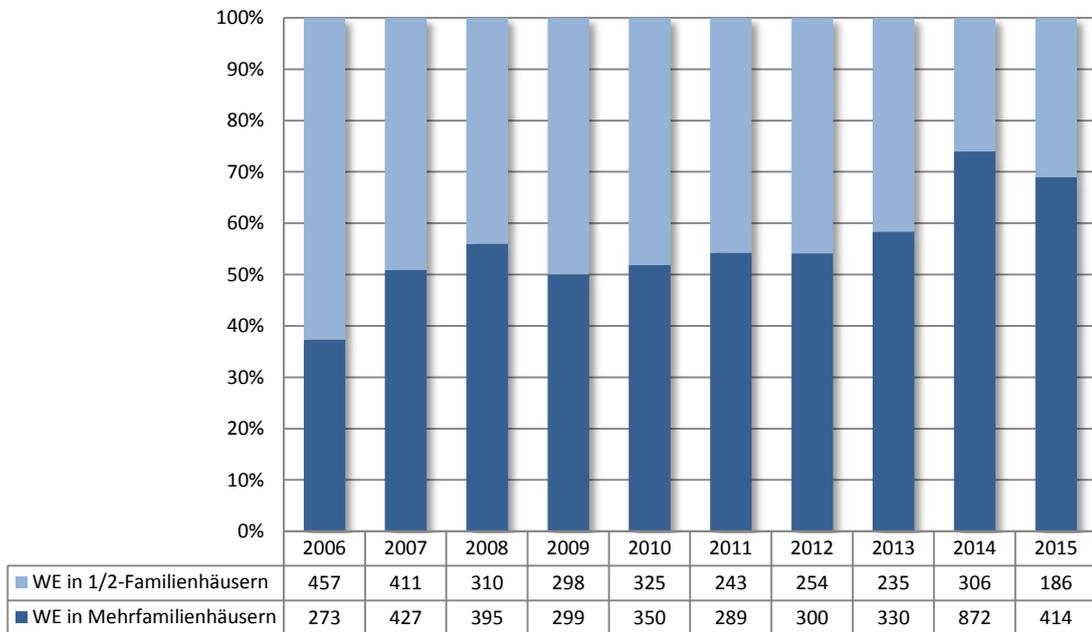


Ihre Ansprechpartner: Thomas und Michael Fredebeul

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

Bei insgesamt rückläufigen Neubauzahlen überwiegen 2015 weiterhin die Geschosswohnungen mit 69 % der fertiggestellten Neubauwohneinheiten. Dennoch werden mit 414 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht mal halb so viele Geschosswohnungen fertig gestellt als 2014 (872 WE). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gehen die fertiggestellten Wohneinheiten um 40 % zurück auf 186 WE. Der Eigenheimanteil am Neubaumarkt liegt damit bei 31 %.

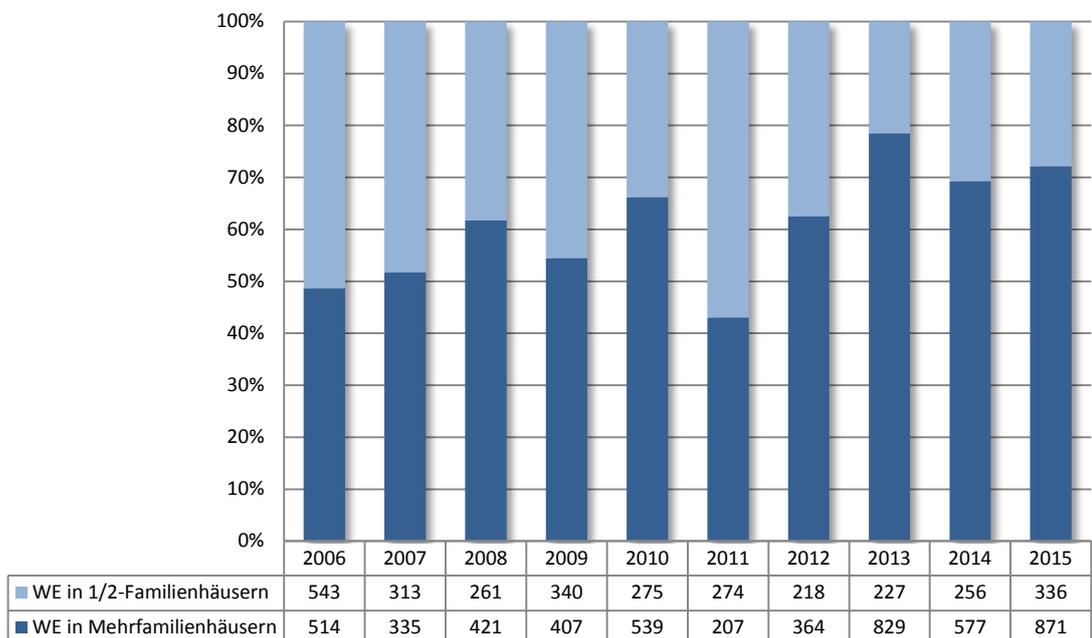
Abb. 7 Verhältnis von fertiggestellten Eigenheimen und Geschosswohnungen im Neubau 2006 - 2015



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Bei den Zahlen und Prozentanteilen der genehmigten Wohneinheiten werden die Trends zum innerstädtischen Wohnen und zur „Flucht ins Betongold“ weiterhin besonders deutlich. Der Anteil der genehmigten Geschosswohnungen steigt 2015 wieder auf 72 %. 871 genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stellen den höchsten Wert der letzten 10 Jahre dar. Ein- bzw. Zweifamilienhäuser machen z. Zt. nur ein gutes Viertel der genehmigten Neubauwohneinheiten aus.

Abb. 8 Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2006 – 2015

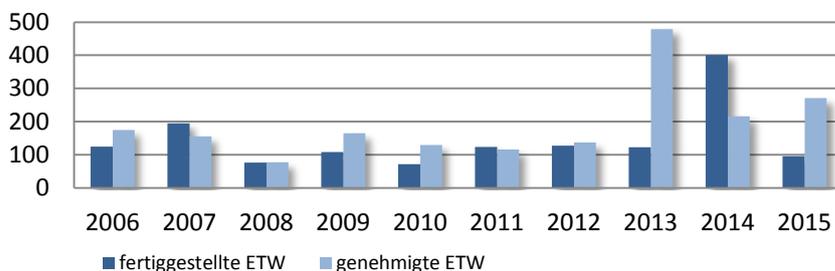


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Eigentumswohnungen

Nach dem Boom Jahr 2014 mit 400 fertiggestellten neuen Wohnungen schrumpften die Fertigstellungszahlen von Eigentumswohnungen (ETW) 2015 um 76 % auf 96. Die Zahl der genehmigten ETW steigt 2015 in Bielefeld parallel um 25 % auf 271. Damit wird die Bautätigkeit von ETW 2016 voraussichtlich wieder steigen.

Abb. 9 Fertiggestellte und genehmigte Eigentumswohnungen 2006 – 2015

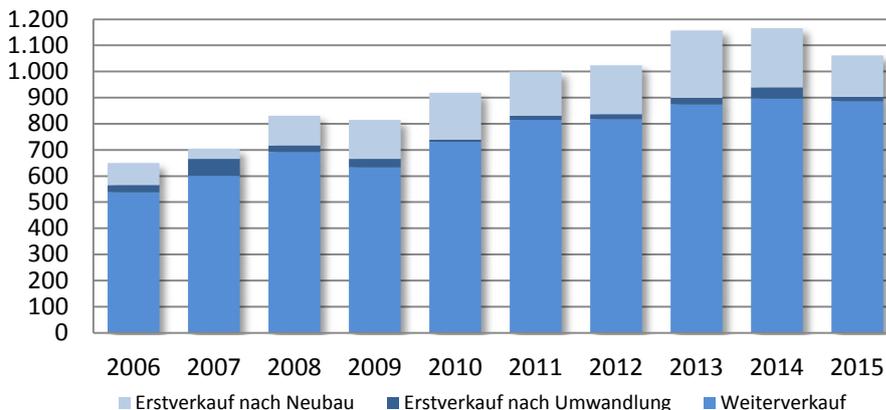


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

weniger
fertiggestellte
ETW

Die Kauffälle von bestehendem Wohnungseigentum bleiben mit 886 annähernd auf dem hohen Vorjahresniveau. Die Erstverkäufe nach Neubau gehen allerdings um 30 % auf 159 Kauffälle zurück. Bei Erstverkäufen nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gibt es 2015 nur noch 16 auswertbare Fälle. Damit nehmen die Kauffälle insgesamt leicht ab auf 1.061, der Geldumsatz steigt gleichzeitig auf rd. 150 Mio. €. Die Preise für Bestandswohnungen wie für Neubauwohnungen liegen über dem Niveau der Vorjahre und erreichen im Neubau je nach Bodenrichtwert in Bielefeld bis zu 3.500 €/m².

Abb. 10 Kauffälle beim Wohnungseigentum 2006 – 2015

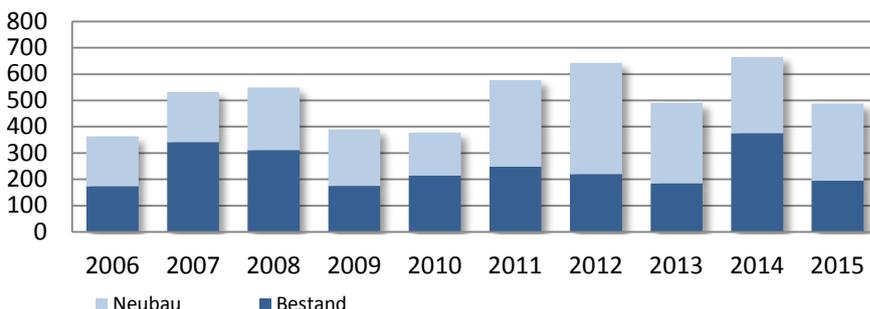


Daten: Grundstücksmarktbericht 2016, Grafik: Bauamt

Hohe
Verkaufszahlen
bestehender
ETW

Die Entwicklung der erteilten Abgeschlossenheitserklärungen bestätigt weiterhin den Trend zu Eigentumswohnungen. 294 erteilte Abgeschlossenheitserklärungen für Eigentumswohnungen im Neubau stellen im 10-Jahresvergleich einen überdurchschnittlichen Wert dar. Die Summe sinkt jedoch um 27 % auf 488, da die Umwandlungen von bestehenden Mietwohnungen auf 194 zurückgegangen sind. Es werden nur 16 ETW nach Umwandlung verkauft (s.o.).

Abb. 11 Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2006 – 2015



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

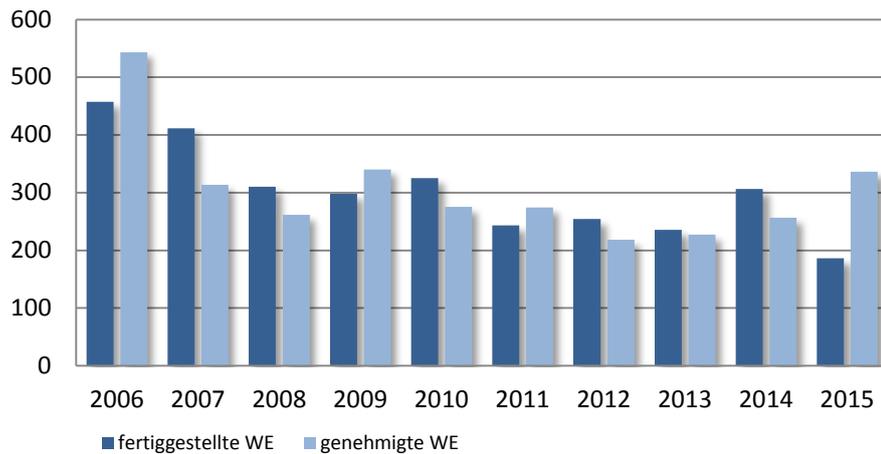
Eigenheime

Die Zahl der neu gebauten Eigenheime ist 2015 in Bielefeld deutlich rückläufig. Es werden 186 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt, 40 % weniger als im Vorjahr (306 WE). Das ist der niedrigste Wert in diesem Marktsegment in den letzten zehn Jahren. Gleichzeitig steigt die Zahl der Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern um 31 % auf den höchsten Wert seit 2009: 336 WE (256 WE).

Die Fertigstellungszahlen für Eigenheime liegen im Schnitt der letzten drei Jahre rd. 20 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Diese Zahlen sprechen weiterhin für den Trend zum urbanen Wohnen und zum Erwerb von Eigentumswohnungen. Gleichzeitig sorgt das anhaltend historische niedrige Zinsniveau für zunehmende Genehmigungszahlen von Eigenheimen.

Abb. 12 Fertiggestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2006 – 2015

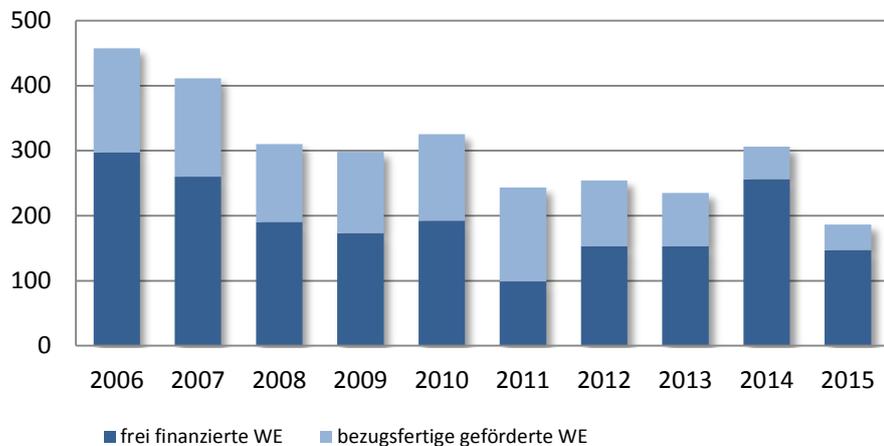
40 % weniger
Eigenheim-
bautätigkeit



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Vier von fünf der neu gebauten Eigenheime sind 2015 frei finanziert. Die Zahl der bezugsfertigen öffentlich geförderten neuen Ein- und Zweifamilienhäuser geht auf 39 WE weiter zurück (50 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. 13 Finanzierungsanteile von fertiggestellten 1-/2-Familienhäusern in WE 2006 - 2015



Daten + Grafik: Bauamt

3.4 Geförderter Wohnungsbau

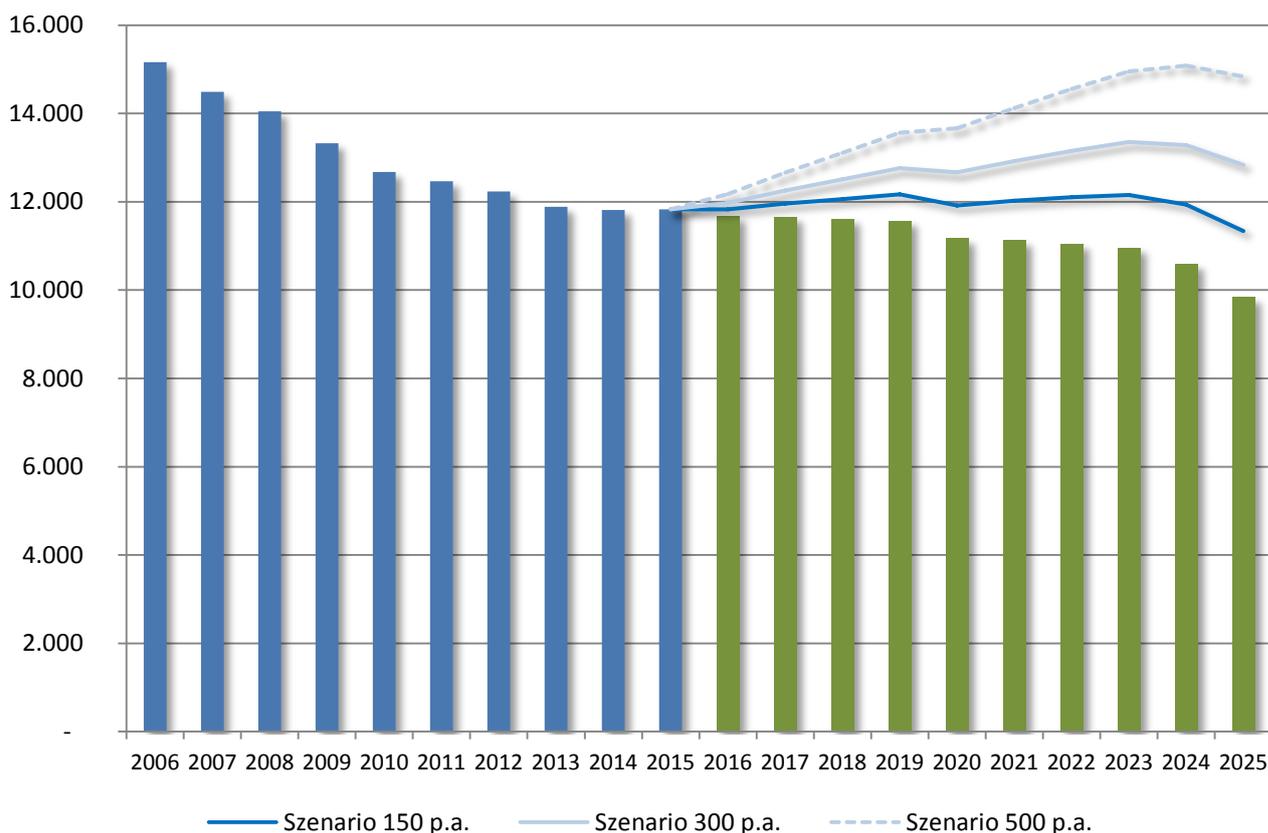
Der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen mit Mietbindung⁵ stellt sich 2015 im Vergleich zum Vorjahr mit 11.833 WE stabil dar. In den letzten 10 Jahren ist der Bestand allerdings um 22 % geschrumpft. Eine aktualisierte Auswertung der Bindungsfristen prognostiziert einen weiteren Rückgang der bestehenden Bindungen um 17 % bis 2025.

Mit einer weitergehenden Mietwohnungsbauförderung in der Größenordnung der letzten 10 Jahre (rd. 150 fertiggestellte WE p.a.) ergibt sich bis 2024 ein Bestand in der heutigen Größenordnung, der sich 2025 auf 11.300 WE reduzieren würde.

Eine kontinuierliche Verdopplung des Fördervolumens auf 300 fertiggestellte WE p.a. könnte den Bestand auf bis zu 13.350 WE anwachsen lassen. 2025 ergäbe sich eine Größenordnung von 12.850 Sozialwohnungen. Für dieses Szenario ist neben den entsprechenden Investoren und notwendigen Grundstücken ein jährliches Fördervolumen in der Größenordnung zwischen 25 und 30 Mio. Euro erforderlich.

Um in zehn Jahren einen Sozialwohnungsbestand von 15.000 WE zu erreichen, müssten die Förderzahlen mehr als verdreifacht werden auf 500 fertiggestellte WE p.a.. Das für dieses Szenario benötigte Förderbudget bewegt sich zwischen 42 und 50 Mio. Euro p.a..

Abb. 14 Entwicklung geförderter Mietwohnung 2006 – 2015, Prognose 2016 - 2025



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

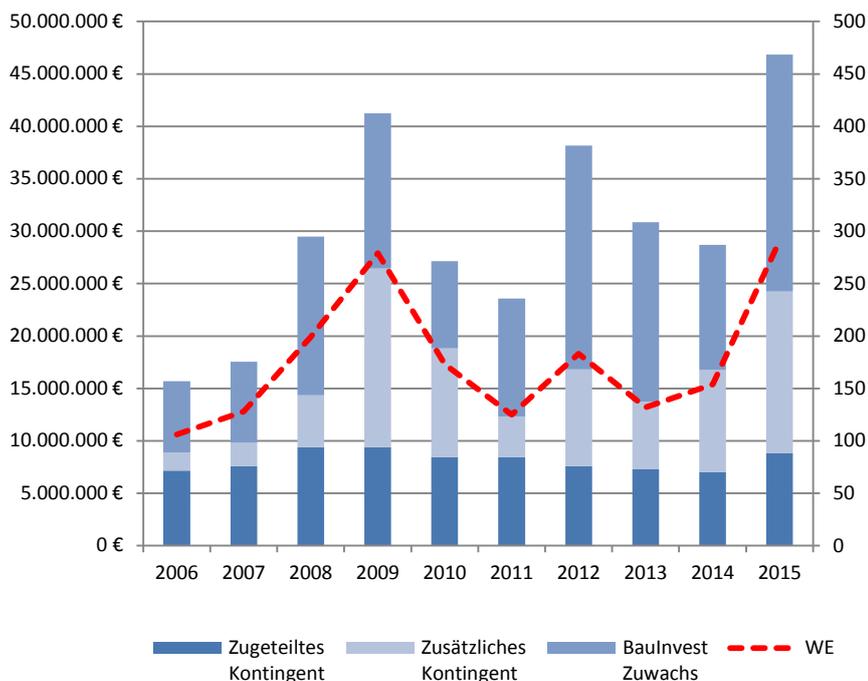
⁵ 1. Förderweg / Einkommensgruppe A

Die öffentliche Mietwohnungsbauförderung hat sich 2015 in Bielefeld sehr positiv entwickelt. Neben dem Neubau von 133 Mietwohnungen konnte für 104 Wohnungen eine umfassende Bestandsanierung gefördert werden. Außerdem werden 32 Wohnungen und 9 Gruppenwohnungen (mit 97 Plätzen) für Flüchtlinge öffentlich gefördert.

Insgesamt werden annähernd 300 Mietwohneinheiten 2015 mit der Wohnungsbauförderung des Landes NRW in Bielefeld gefördert. Dabei kann das vom Land NRW zugeteilte Kontingent auf über 24 Mio. € annähernd verdreifacht werden.

Abb. 15 Öffentliche Mietwohnungsbauförderung 2006 – 2015

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



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

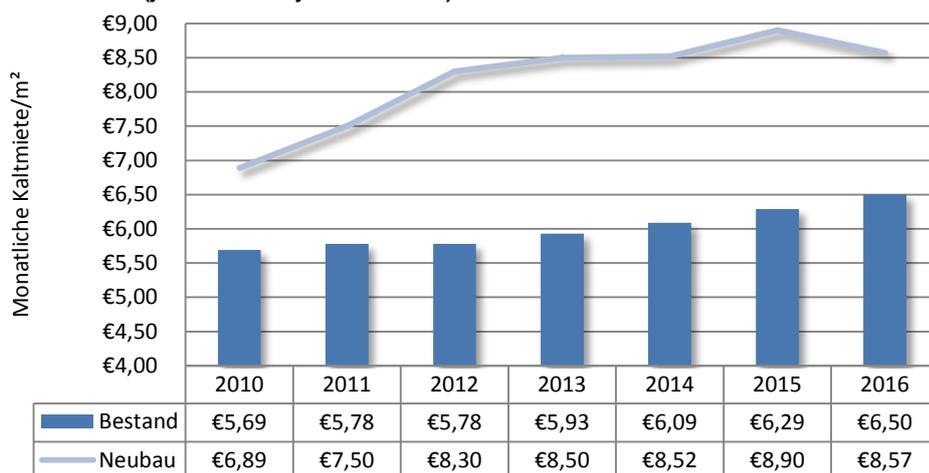
Förderung von Eigentum

Die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen ist auf Grund des weiter rückläufigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt deutlich reduziert. 2015 werden in Bielefeld 48 Eigentumsmaßnahmen öffentlich gefördert, darunter 32 neugebaute Eigenheime und 16 Bestandsobjekte. Der Bestand an gefördertem Wohneigentum geht 2015 auf 2.490 WE zurück.

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 zur Vermietung anstehenden inserierten Mietwohnungen.

Abb. 16 Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld 2010 – 2016 (je Juli des Vorjahres bis Juni)

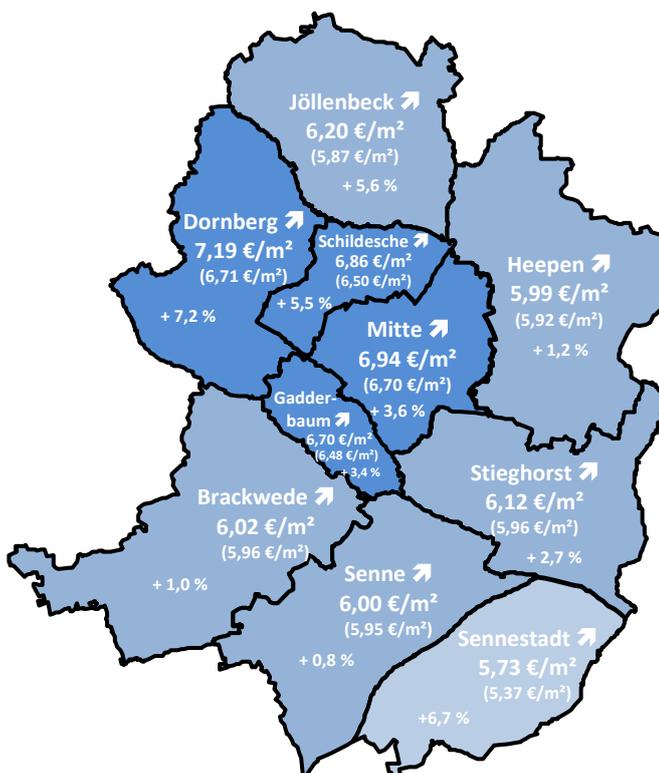


Daten: empirica-Preisdatenbank (bis 2012: IDN ImmoDaten, ab 2013: empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Insgesamt werden rd. 5.100 Mietinsetrate für Bielefeld im Zeitraum vom Juli 2015 bis Juni 2016 ausgewertet. Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte steigt um weitere 3,3 % auf 6,50 €/m². Die Mietensteigerung seit 2010 beträgt für Bestandsobjekte damit insgesamt 14,2 %. Die 190 ausgewerteten Neubauobjekte werden im Median für 8,57 €/m² und damit 3,7 % günstiger angeboten als im Vorjahr. Seit 2010 steigen die Neubaumieten in Bielefeld insgesamt um 24,4 %.

Die nebenstehende Karte dokumentiert die verschiedenen Mietniveaus für Bestandsobjekte (Medianwerte), die in allen Stadtbezirken höher liegen als im Vorjahr. Die höchsten Werte (7,19 €/m²) werden weiterhin in Dornberg erreicht, gefolgt vom Stadtbezirk Mitte, Schildesche und Gadderbaum (6,94 - 6,70 €/m²). Die größten prozentualen Steigerungen finden sich in Dornberg, Sennestadt, Jöllenbeck und Schildesche. In Brackwede, Senne und Heepen liegen die angebotenen Mieten im Mittel bei rd. 6 €/m², in Jöllenbeck und Stieghorst etwas höher. Sennestadt hat trotz gestiegener Werte (5,73 €/m²) weiterhin das niedrigste Mietenniveau, holt aber deutlich auf.

Abb. 17 Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2015 – 06/2016, Trend und proz. Steigerung zum Vorjahr, (Median, 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 steigt das Mietniveau: in Gütersloh sogar um 6 % auf 6,47 €/m² (+ 0,37 €/m²), Verl (+ 0,22 €/m²), Halle (+ 0,22 €/m²), Werther (+ 0,20 €/m²), Steinhagen (+ 0,17 €/m²), Herford (+ 0,13 €/m²), Oerlinghausen (+ 0,11 €/m²), Leopoldshöhe (+ 0,11 €/m²) und Schloß-Holte-Stukenbrock (+ 0,06 €/m²).

Abb. 18 Angebotsmieten (Neubau und Bestand) 7/2015 - 6/2016 (Median aller Angebote in €/m², Vorjahreswert in Klammern)

Die angebotenen Mietpreise in Enger, Spenge und Bad Salzuflen sind nur minimal gestiegen.

Insgesamt werden im dargestellten Bereich rund 9.700 Mietinserate ausgewertet.

Differenziert betrachtet fallen die Mietpreissteigerungen in Bielefeld je nach Wohnungskategorie sehr unterschiedlich aus: Die durchschnittliche Angebotsmiete für 1-Raum-Wohnungen steigt leicht auf 7,86 €/m². Die Nettokaltmiete der 555 ausgewerteten Wohnungsinserate liegt weiterhin bei 270 €.

Für 2-Zimmer-Wohnungen steigen die Angebotsmieten um 2,6 % auf 6,62 €/m². Die Nettokaltmiete der rd. 1.800 ausgewerteten Wohnungsinserate beträgt im Median 374 €.

Den größten Anteil machen weiterhin 3-Zimmer-Wohnungen mit 2.070 Wohnungsinseraten aus. Der Medianwert ist um 26 Cent auf 6,26 €/m² (+ 4,3 %) gestiegen. Die Nettokaltmiete der ausgewerteten 3-Zimmer-Wohnungen steigt auf 465 €.

Für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen sind die angebotenen Mieten um 2,4 % auf 6,30 €/m² gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der 600 ausgewerteten Wohnungsinserate für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen fällt von 635 € auf 630 €.

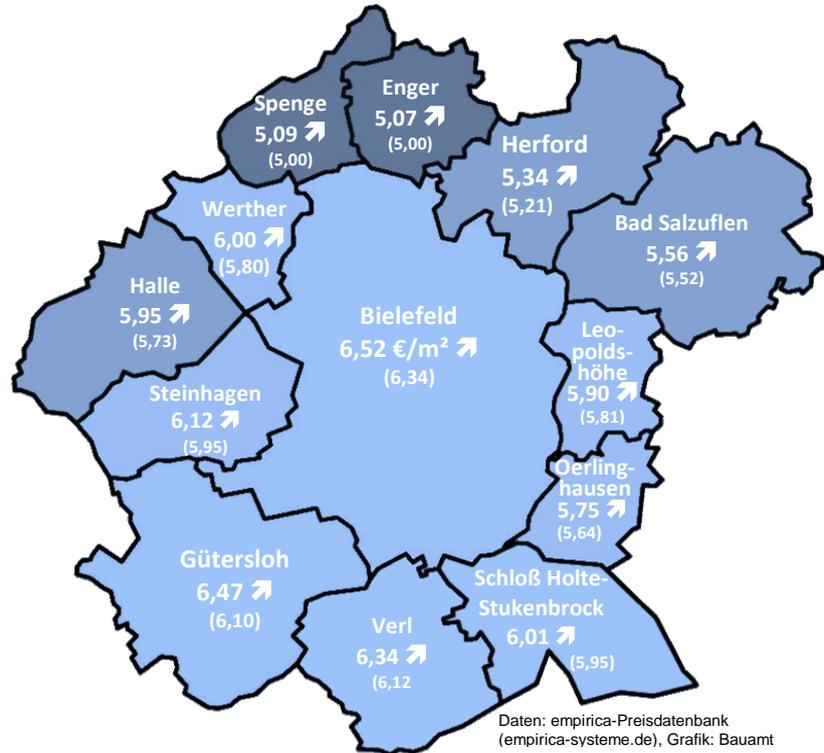
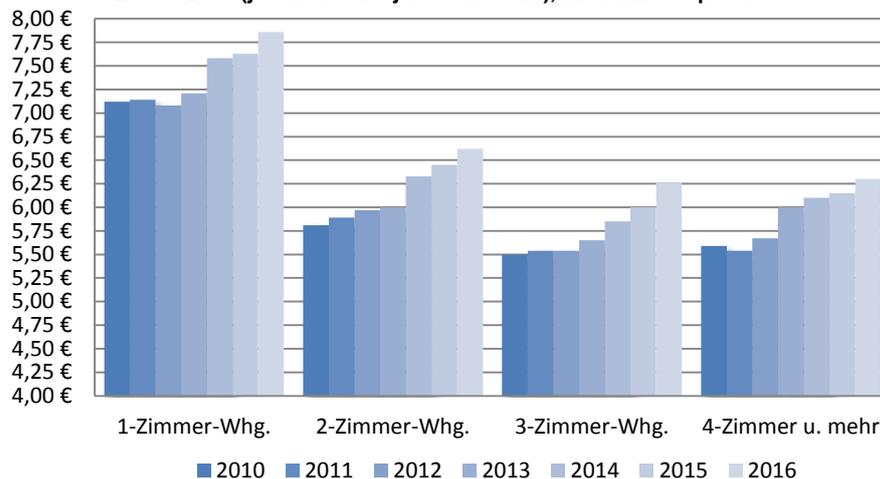


Abb. 19 Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld nach Wohnungssegmenten 2010 – 2016 (je Juli des Vorjahres bis Juni), Medianwerte pro m²



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

Mieteinfamilienhäuser

Durchschnittlich werden Mieteinfamilienhäuser mit 885 € Miete etwas teurer als im Vorjahr (850 €) angeboten. Die Quadratmetermiete sinkt in diesem Segment um 2 Cent auf 6,77 €/m² im Monat. Diese Zahlen basieren auf 157 ausgewerteten Inseraten.

Indexreihen Miete und Nebenkosten

Die allgemeinen Lebenshaltungskosten sind 2015 nur minimal um 0,28 % gestiegen. Der Brutto- und Nettomietenindex steigt um je 0,7 %. Die Wohnnebenkosten haben parallel um 1,5 % zugenommen. Die Haushaltsenergien sind 2015 um weitere 5,5 % gesunken. Diese landesweiten Trends setzen sich auch 2016 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 – 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
2015	107,3	107,9	107,9	107,5	109,4

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.

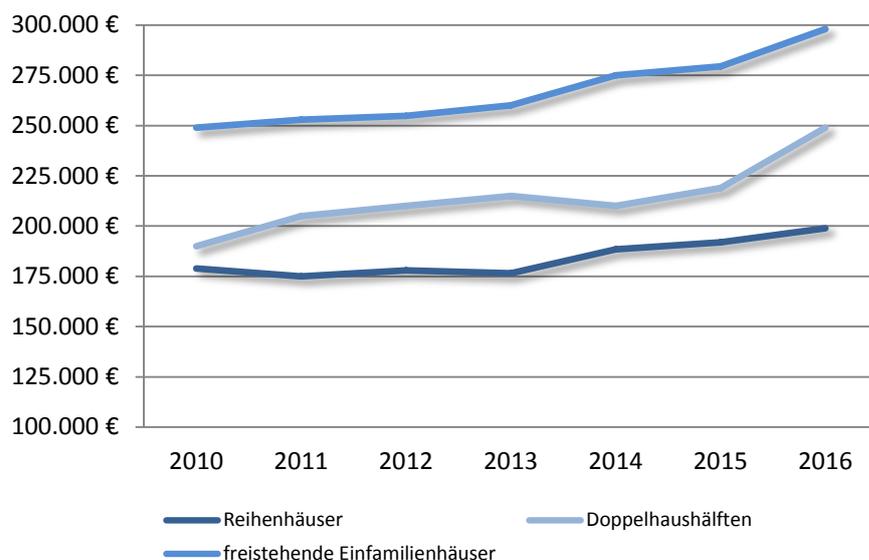
Die Datengrundlage beruht seit 2012 auf der empirica-systeme.de Datenbank. Neben einer optimierten Dopplerbereinigung schließt empirica-systeme.de Zwangsversteigerungen, Bauträgerinserate ohne Grundstück sowie bewusste Fehlinserate aus, was insgesamt zu reduzierten Fallzahlen führt. Wie in den Vorjahren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

Von Juli 2015 bis Juni 2016 werden auf dieser Datenbasis am Bielefelder Wohnungsmarkt rd. 2.600 Inserate ausgewertet. Darunter sind aktuell rd. 1.100 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie rd. 1.500 Eigentumswohnungen.

Eigenheime

Die angebotenen Preise für bestehende Eigenheime inkl. Grundstück sind 2016 in allen Segmenten sehr deutlich gestiegen:

Abb. 20 Entwicklung der Angebotspreise für bestehende Eigenheime (Mediane, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)



Angebotspreise für Eigenheime steigen weiter

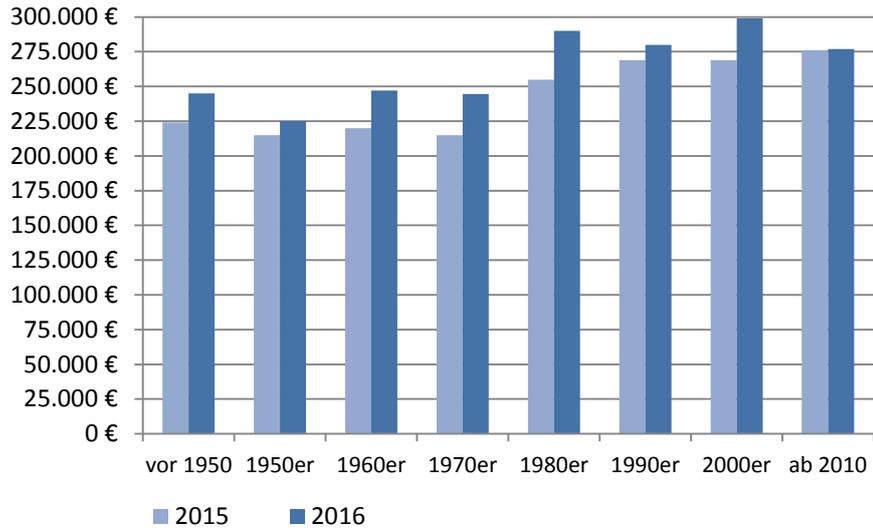
Daten: empirica-Preisdatenbank (ab 2013 empirica-systeme.de, bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für 298.000 € angeboten, rd. 18.000 € bzw. 6,6 % mehr als vor einem Jahr. Die Steigerung von 2010 bis 2016 macht in diesem Segment rd. 50.000 € bzw. fast 20 % aus.

Bestehende Doppelhaushälften werden 2016 für durchschnittlich 249.000 € angeboten, 30.000 € bzw. 13,7 % mehr als im Jahr zuvor. Seit 2010 ist der durchschnittliche Preis für Doppelhaushälften in Bielefeld um 59.000 € gestiegen. Das entspricht einer Steigerung von 31 %.

Gebrauchte Reihenhäuser werden aktuell im Mittel für 199.000 € angeboten. Das sind 7.000 € bzw. 3,6 % mehr als im Vorjahr. Der Zuwachs seit 2010 liegt beim Durchschnittspreis für Reihenhäuser bei 20.000 € bzw. 11 %.

Abb. 21 Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien nach Baujahresgruppen Vergleich 2015/2016⁶



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

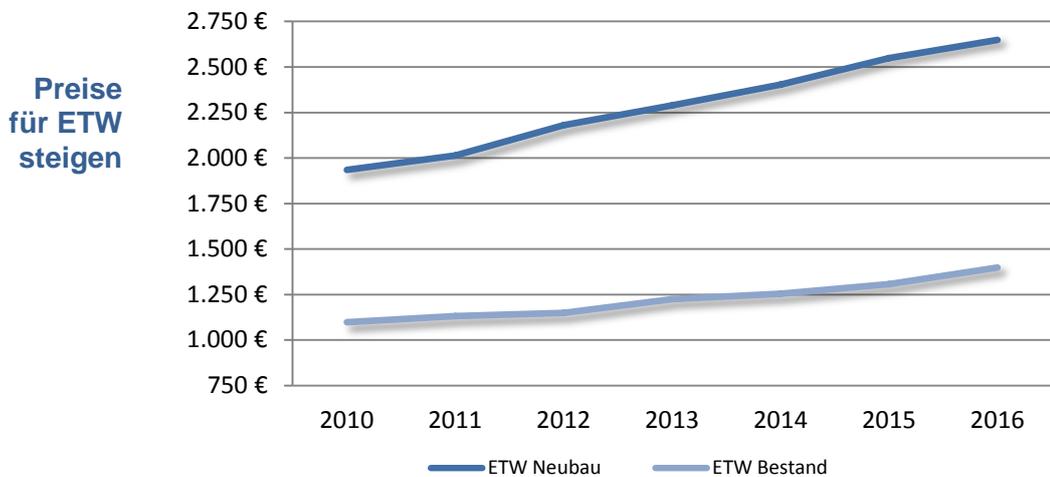
In annähernd sämtlichen Baualtersklassen gibt es aktuell deutliche Preissteigerungen bei den ausgewerteten Eigenheimangeboten. Den höchsten Wert von 299.000 € erreichen Eigenheime, die in den 2000er Jahren gebaut werden. Aber auch Objekte aus den 80er Jahren werden aktuell im Schnitt für 290.000 € und damit für rd. 35.000 € mehr als im Vorjahr angeboten. Selbst Objekte aus den 60er und 70er Jahren werden durchschnittlich 20.000 € teurer annonciert als im Vorjahreszeitraum.

Aktuelle Preise für Eigenheime ab Baujahr 2010 bewegen sich im Mittel bei 277.000 € und damit nur minimal über dem Vorjahresniveau. Die Differenzen zwischen den Baujahresgruppen basieren auch auf verschiedenen durchschnittlichen Grundstücksgrößen.

Eigentumswohnungen

Die Preise für neue Eigentumswohnungen (rd. 300 Angebote) sind ebenfalls weiter gestiegen und liegen im Mittel bei 2.650 €/m² (2.550 €/m²). Das entspricht einer Steigerung von 37 % von 2010 bis 2016.

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



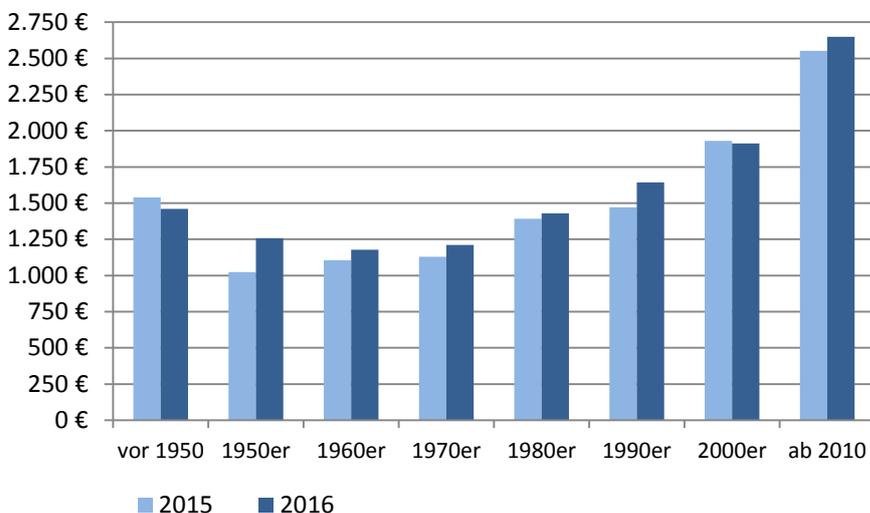
Daten: empirica-Preisdatenbank (ab 2013 empirica-systeme.de, bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

Preise für ETW steigen

⁶ Mediane, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres

Die aktuelle Auswertung von rd. 1.500 Inseraten für bestehende Eigentumswohnungen ergibt einen um 5,2 % gestiegenen Medianwert von 1.549 €/m² (2015: 1.472 €/m²). Die verschiedenen Baujahresgruppen unterscheiden sich dabei deutlich:

Abb. 23 Angebotspreise pro m² 2015/2016 für Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen

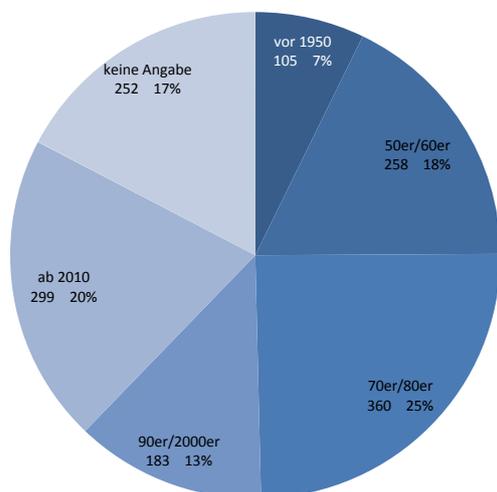


Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Altbauten (vor 1950) werden im Mittel für 1.461 €/m² (1.541 €/m²) angeboten und sind damit rd. 5 % günstiger als im Vorjahr. Die Preise für Wohnungen aus den 50er-Jahren steigen allerdings um 23 % auf durchschnittlich 1.258 €/m², wahrscheinlich eine Folge von zunehmend sanierten Objekten, die auf den Markt kommen. Objekte aus den 60er- und 70er-Jahren werden im Mittel 6 bis 7 % teurer angeboten gegenüber dem Vorjahresniveau.

Eigentumswohnungen aus den 80er Jahren steigen nur leicht auf 1.430 €/m² (1.393 €/m²). Die Preise für Objekte aus den 90er Jahren nehmen um 11 % zu und liegen aktuell durchschnittlich bei 1.643 €/m² (1.470 €/m²). Die Baujahre 2000 bis 2009 werden im Mittel aktuell für 1.912 €/m² angeboten und bewegen sich damit annähernd auf Vorjahresniveau (1.930 €/m²). Wohnungen ab Baujahr 2010 steigen um weitere 3,8 % und erreichen im Median jetzt 2.650 €/m² (2.552 €/m²).

Abb. 24 Anteile angebotener Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen



Jede vierte annoncierte Eigentumswohnung ist in den 70er und 80er Jahren gebaut worden, jede fünfte gehört zu der jüngsten Baujahresgruppe ab 2010. 18 % der angebotenen ETW sind in den 50er und 60er Jahren gebaut. Wohnungen aus den 90er und 2000er Jahren machen 13 % der Anzeigen aus und Altbauten 7 %. Die Anteile entsprechen annähernd 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 2015⁷ kurz zusammengefasst: Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle (inkl. Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen etc.) ist 2015 um 11 % auf 3.119 gesunken. Trotz Rückgangs liegt die Zahl der Kauffälle für Bielefeld damit weiterhin auf einem erhöhten Niveau. Der Geldumsatz erreicht 2015 rd. 674 Mio. € (752 Mio. €) und nimmt damit um 10 % ab. Wohnungs- und Teileigentum haben daran einen Anteil von 48 %, bebaute Grundstücke machen 36 % aus und unbebaute Grundstücke 9 %.

Der Markt für Eigentumswohnungen profitiert weiterhin vom Trend zum urbanen Wohnen und zur Flucht ins Betongold: die Kauffälle nehmen leicht ab (1.061), der Geldumsatz steigt auf rd. 150 Mio. €. Die Erstverkäufe nach Neubau sind mit 159 auf dem niedrigsten Niveau seit 2009. 886 Weiterverkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen stellen den zweithöchsten Wert der letzten 10 Jahre dar.

Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist nach dem starken Anstieg in 2014 auch 2015 weiter angewachsen. Es werden 233 entsprechende Grundstücke verkauft, der höchste Wert seit 10 Jahren und 4,5 % mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz bleibt annähernd konstant bei 25,1 Mio. €. Der Flächenumsatz liegt 2015 bei 12,7 ha. Die Preise stagnieren insgesamt wie im Vorjahr - mit deutlichen örtlichen Schwankungen.

Nach dem Höchststand der Verkäufe von bebauten Grundstücken 2014 von 1.019 ist der Wert 2015 um 18 % auf 839 Kauffälle gesunken. Der entsprechende Flächenumsatz geht auf 105 ha zurück. Der Geldumsatz fällt leicht auf 408 Mio. €. Die Preise steigen im Mittel um 5 %.

Tab. 4 Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2011 – 2015

	2011	2012	2013	2014	2015	
Gesamtzahl der Kaufverträge <small>(Ohne Erbbaurechtsverträge)</small>	2.998	2.924	3.077	3.513	3.119	↘
Teilmärkte						
Wohnungseigentum im Bestand	1.000	1.024	1.157	1.165	1.061	↘
bebaute Grundstücke	975	907	945	1.019	839	↘
davon						
Ein- und Zweifamilienhäuser	709	667	680	738	637	↘
Mehrfamilienhäuser	195	173	169	204	134	↘
unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	166	148	140	223	233	↗

Daten: Grundstücksmarktberichte 2012-2016 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

über 3.100 Kauffälle
222 ha Flächen
674 Mio. €

weiterhin hohe Zahlen bei Eigentumswohnungen

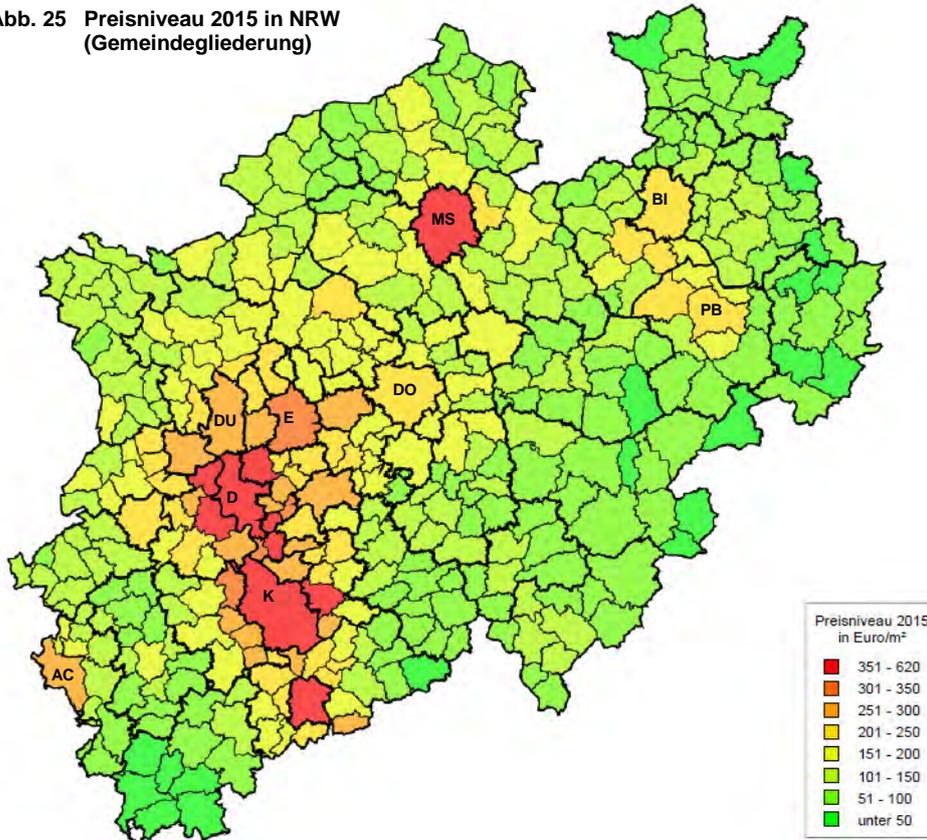
233 verkaufte Baugrundstücke

Bestandsgebäude rückläufig

⁷ www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/

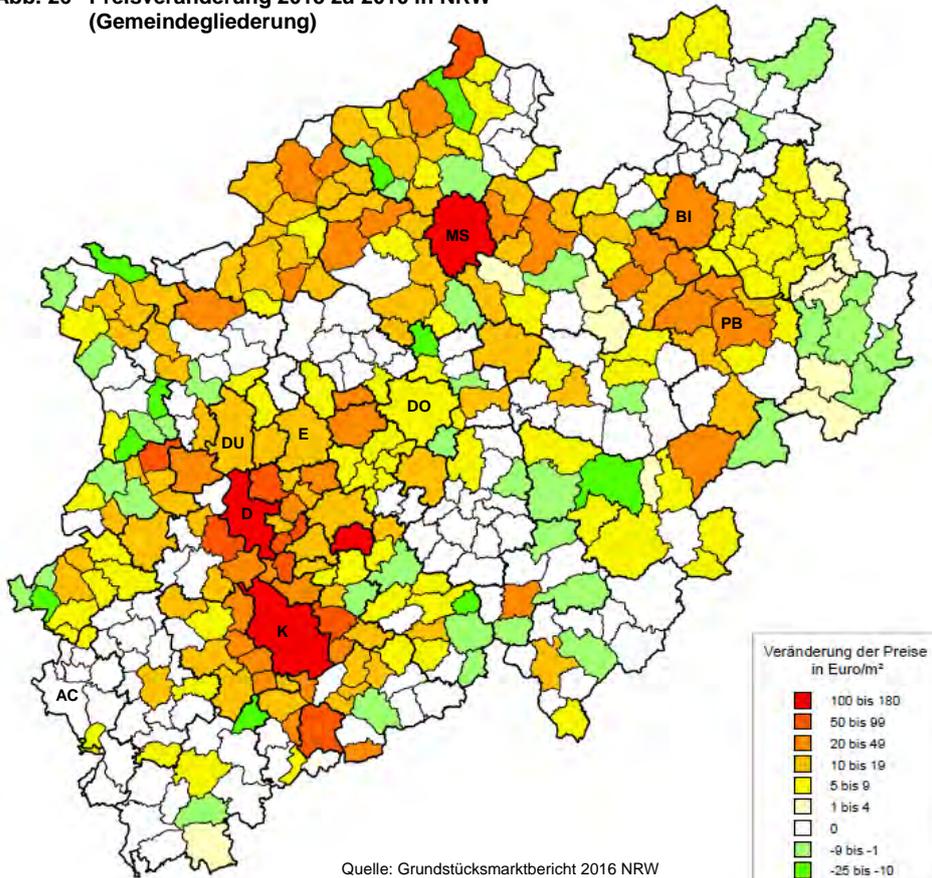
Die folgenden Karten aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2016 zeigen das Preisniveau 2015 für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage in NRW sowie die entsprechende Grundstückspreisentwicklung in NRW von 2010 bis 2015.

Abb. 25 Preisniveau 2015 in NRW
(Gemeindegliederung)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016 NRW

Abb. 26 Preisveränderung 2015 zu 2010 in NRW
(Gemeindegliederung)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016 NRW

Aktuelle Wohnbauflächen für Eigenheime

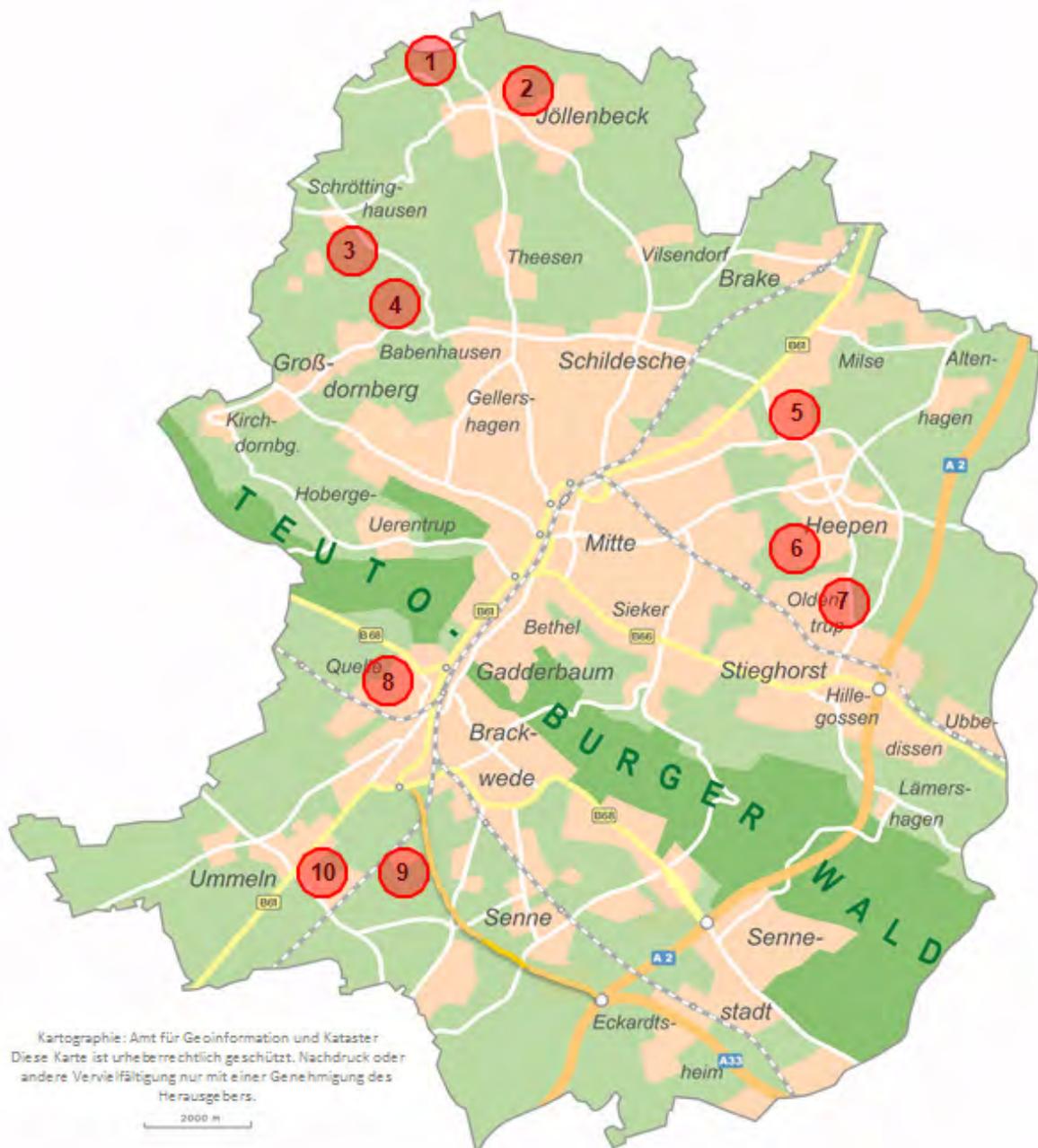
In verschiedenen Baugebieten sind aktuell rd. 100 erschlossene Baugrundstücke für Eigenheime vorhanden. Hinzu kommen diverse Einzelgrundstücke und Baulücken.

Aktuell geplante Baugebiete in Jöllenbeck und im Stadtbezirk Mitte bieten Raum für insgesamt rd. 180 Eigenheime. Weitere Baugebiete sind in Planung.

100 Grundstücke für Bauwillige

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

Abb. 27 Baugebiete für Eigenheime, Stand 10/2016



4 Wohnungsnachfrage

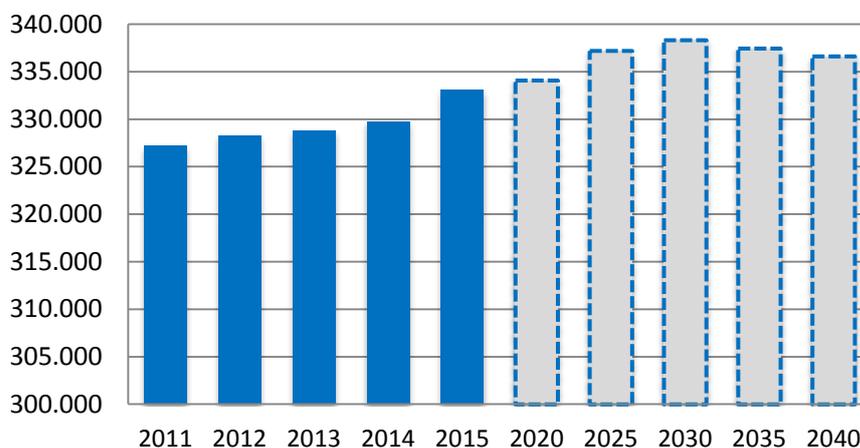
Der Wohnungsbedarf leitet sich hauptsächlich aus der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung ab. Die Wohnungsnachfrage wird außerdem durch die Einkommensentwicklung, die Baukosten, verschiedene soziale Faktoren und nicht zuletzt durch individuelle Bedürfnisse beeinflusst.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl Bielefelds wächst auf Grund der Flüchtlingsthematik das fünfte Jahr in Folge und erreicht Ende 2015 333.090. 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 Jahre 2011 bis 2014.

Auch 2016 verzeichnet Bielefeld unabhängig von Flüchtlingszahlen ein deutliches Wachstum: Im Sommer 2016 liegt die Bevölkerungszahl nach Auswertungen des Amtes für Demographie und Statistik bei 335.643 und damit über dem für 2020 vorausgerechneten Wert.

**Abb. 28 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2011 – 2015 (seit Zensus 2011)
Bevölkerungsvorausberechnung 2020 – 2040 (Basis: Entwicklung seit 2011)**



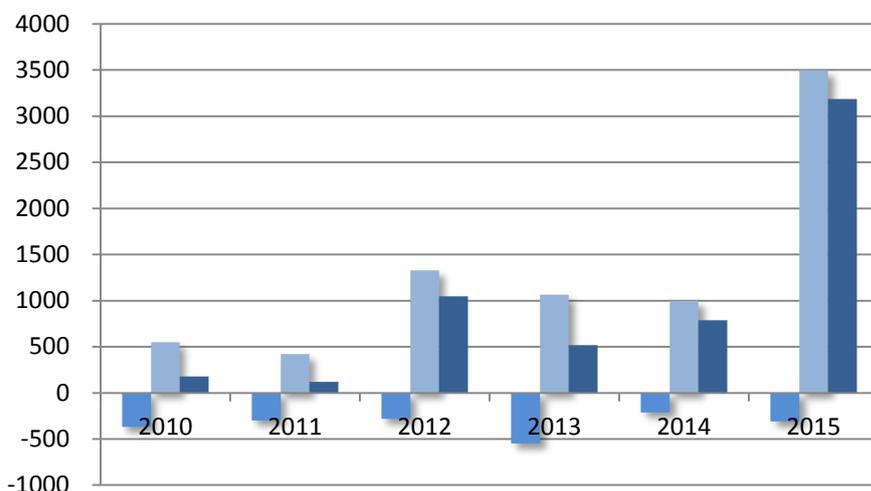
**Einwohnerzahl
2015: 333.090**

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Die Wanderungsgewinne bewegen sich 2015 aufgrund der Flüchtlingsthematik bei außergewöhnlichen 3.500 Personen. Der natürliche Bevölkerungsverlust (Geburten abzüglich Sterbefälle) steigt im gleichen Zeitraum auf 310. Die Bevölkerungszahl Bielefelds steigt damit insgesamt 2015 um 3.186 Personen.

**starke
Wanderungs-
gewinne**

Abb. 29 Bevölkerungssalden in Bielefeld 2010 – 2015



■ Natürlicher
Bevölkerungsverlust
■ Wanderungsgewinne
■ Bevölkerungssaldo

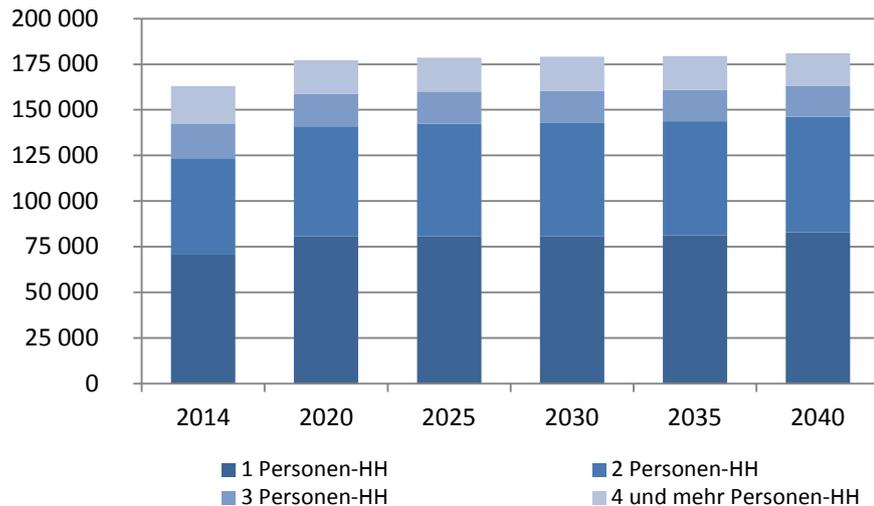
Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

4.2 Haushaltmodellrechnung

IT.NRW hat Ende 2015 eine neue Haushaltmodellrechnung zur Entwicklung der Zahl der Privathaushalte für die Kreise und kreisfreien Städte vorgelegt. Die Modellrechnung basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Frühjahr 2015 und auf Daten aus dem Mikrozensus und hat einen Zeithorizont bis 2040.

Da die Haushaltsstrukturen sich seit den Mikrozensusergebnissen der Jahre 2012 bis 2014 kaum verändert haben, veröffentlicht IT.NRW im Rahmen der aktuellen Haushaltmodellrechnung nur eine Variante. Die aktuellen Zuwanderungszahlen aufgrund der Flüchtlingsthematik bleiben in dieser Modellrechnung unberücksichtigt.

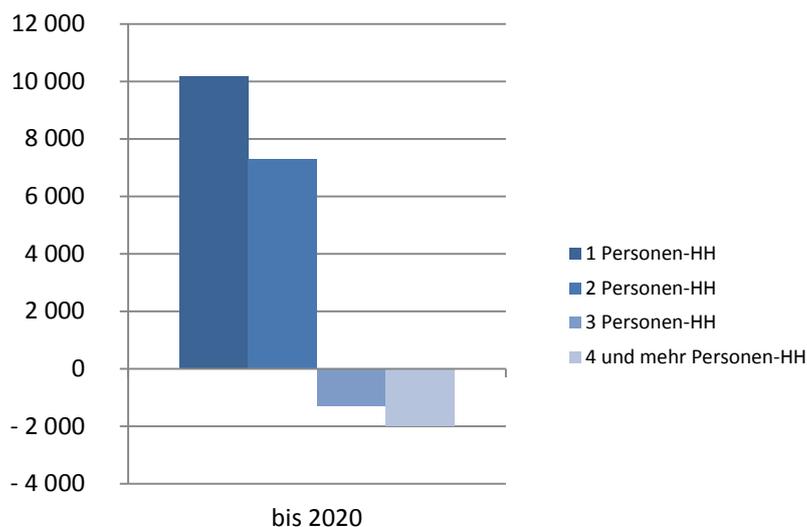
Abb. 30 Haushaltszahlen nach Personenanzahl in Bielefeld:
Ergebnis 2014 und Modellrechnung zur Entwicklung 2020 – 2040



Daten: IT.NRW, Grafik Bauamt

Nach der Haushaltmodellrechnung von IT.NRW soll die Zahl der privaten Haushalte bis 2040 in Bielefeld um über 10 % steigen und der Trend zur Singularisierung weiter fortschreiten. Die größte Veränderung soll hiernach bereits bis 2020 erfolgen.

Abb. 31 Veränderung der Haushaltszahlen nach Personenanzahl
in Bielefeld bis 2020 nach Modellrechnung



Daten: IT.NRW, Grafik Bauamt

In Bielefeld soll in den nächsten Jahren die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte auf Basis dieser Vorausberechnung deutlich steigen. Für den gleichen Zeitraum wird die Zahl der Drei- und der Vier- und mehr-Personenhaushalte leicht rückläufig vorausberechnet.

**Mehr 1- und 2-
Personenhaushalte
bis 2020**

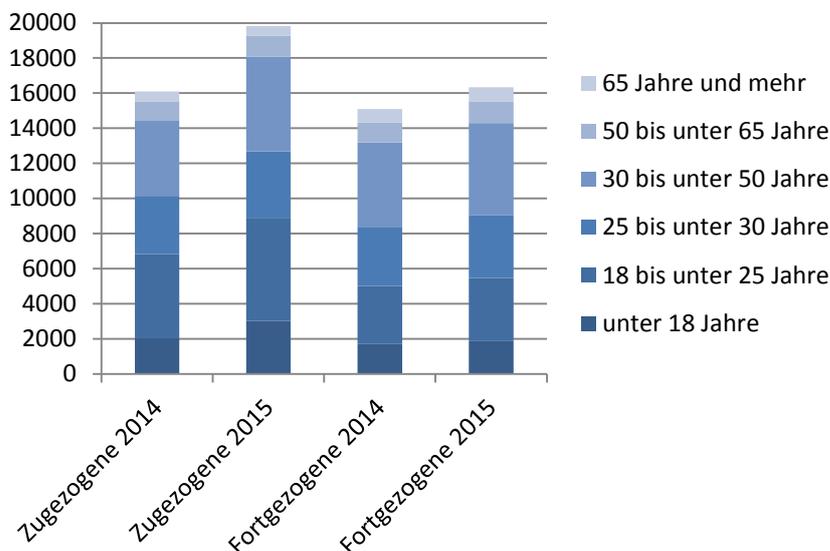
4.3 Wanderungen

Der 2015er Wanderungsgewinn für Bielefeld von 3.500 Personen (+2.500) resultiert aus rd. 19.800 Zuzügen (+3.700) und rd. 16.300 (+1.200) Fortzügen.

Der Zuwachs an Zuzügen basiert primär auf der Flüchtlingsthematik im Jahr 2015. Das Sozialdezernat der Stadt Bielefeld veröffentlicht regelmäßig den Newsletter Bielefeld integriert⁸ mit statistischen Auswertungen der Flüchtlingszahlen und anderer Informationen zum Thema.

Bielefeld profitiert als Universitätsstadt aber auch weiterhin in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen vom Zuzug Studierender. Seit dem doppelten Abiturjahrgang steigen die Studierendenzahlen in Bielefeld kontinuierlich weiter an und liegen aktuell bei über 38.000. Das Studierendenwerk Bielefeld geht von etwa 72 % der Studierenden aus, die am Studienort wohnen.

Abb. 32 Wanderungen von und nach Bielefeld 2014/2015 nach Altersklassen



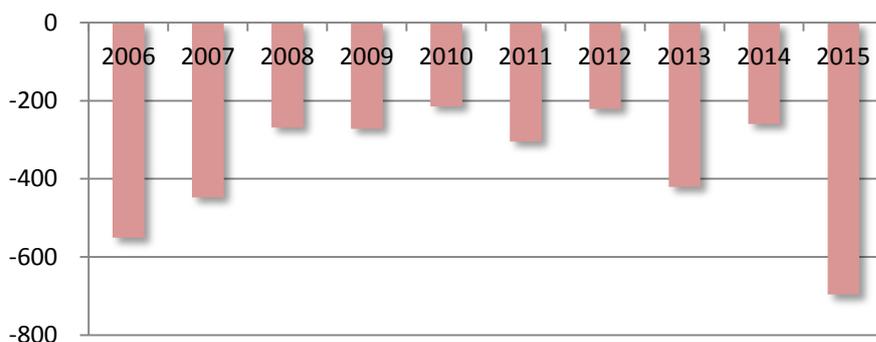
hohe Wanderungsgewinne auf Grund der Flüchtlingszahlen

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Stadt - Umland - Wanderung

Bielefeld hat 2015 deutlich mehr Einwohner an die angrenzenden Städte und Gemeinden verloren. Der negative Wanderungssaldo mit den angrenzenden Kommunen hat sich 2015 mehr als verdoppelt auf rd. 700, der höchste Wert der letzten 10 Jahre. Diese starke Steigerung wird primär auf den angespannten Wohnungsmarkt und das steigende Preisniveau zurückgeführt.

Abb. 33 Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2006 – 2015



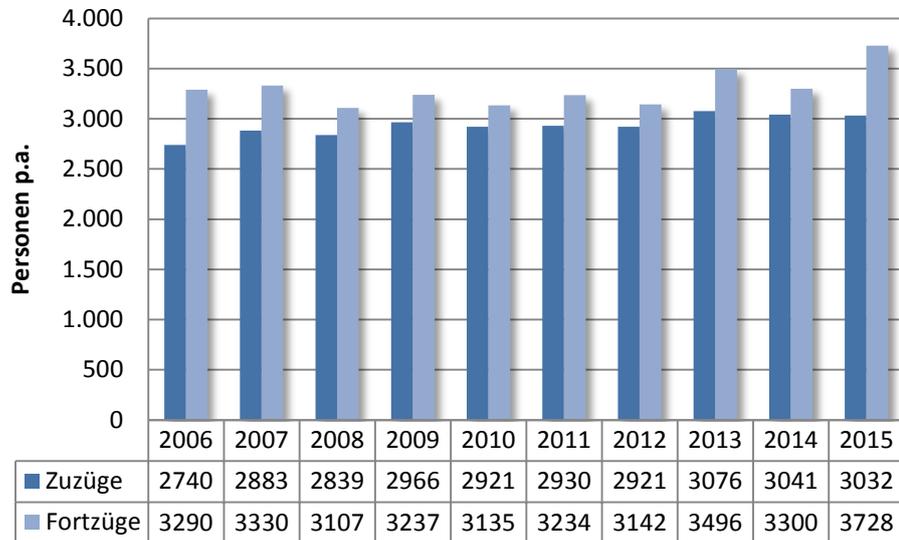
deutlich mehr Verluste an das Umland

Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

⁸ <http://freiwilligenagentur-bielefeld.org/gefluechtete-menschen/informationmaterial>

Die Abwanderung in die angrenzenden Gemeinden steigt um 13 % auf 3.728 Personen, der höchste Wert der letzten 10 Jahre. Die Zuzüge aus den angrenzenden Kommunen bleiben mit 3.032 auf hohem Niveau.

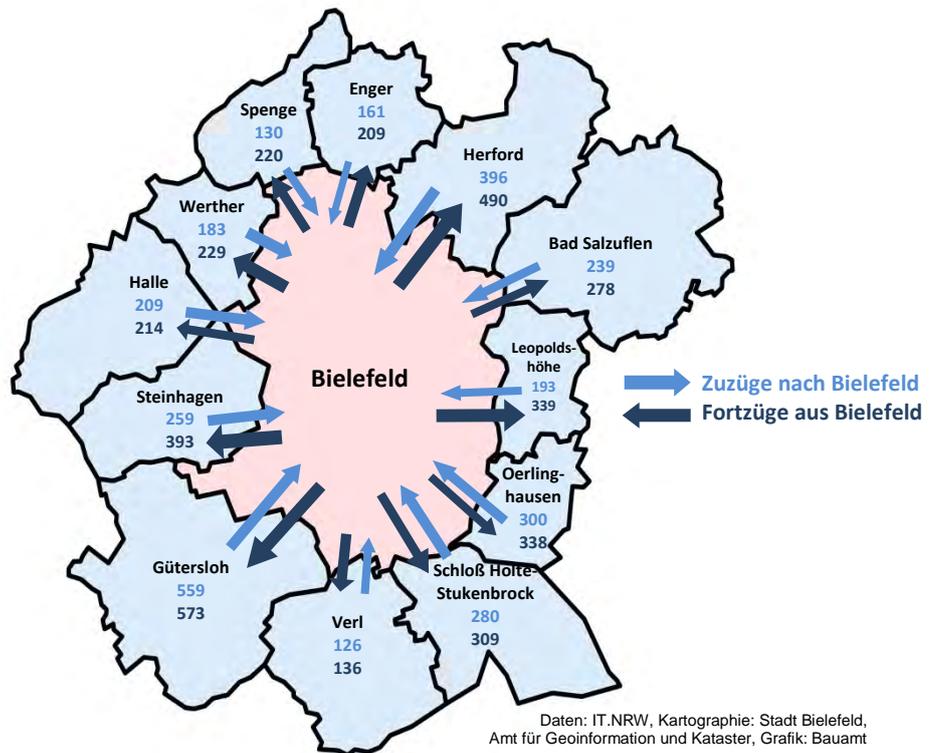
Abb. 34 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2006 – 2015



IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Die größten Wanderungsverluste hat Bielefeld 2015 gegenüber Leopoldshöhe, Steinhagen, Herford, Spenge und Enger. Im Saldo hat Bielefeld 2015 mit keiner angrenzenden Stadt oder Gemeinde Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

Abb. 35 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2015



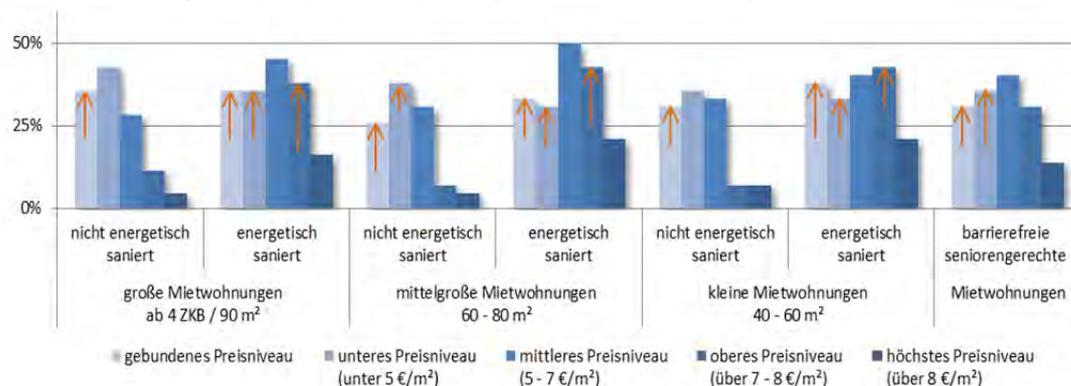
4.4 Nachfrage

Für das 16. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wird im Frühjahr 2016 die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigentum bei über 100 Akteuren, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per eMail abgefragt. Die befragten Experten sehen 2016 am Bielefelder Mietwohnungsmarkt in allen Marktsegmenten eine deutlich größere Nachfrage nach öffentlich geförderten und sonstigen Mietwohnungen im unteren Preissegment (bis 5 €/m²).

Die meisten Nennungen erhalten mittlere Wohnungsgrößen bis 80 m² für energetisch sanierte Wohnungen in der Preisklasse bis 7 €/m². Seniorengerechte Mietwohnungen werden ebenfalls mit Mieten bis 7 €/m² am häufigsten nachgefragt. Die Nachfrage im oberen Preissegment (bis 8 €/m²) nimmt bei großen und mittelgroßen energetisch sanierten Wohnungen sehr deutlich zu. Energetisch sanierte Objekte werden in allen Größen auch im höchsten Preisniveau (über 8 €/m²) nachgefragt.

**Günstige
Mietwohnungen
vermehrt nachgefragt**

Abb. 36 Nachfrage 2016 in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2016

Wohnen im Süden

Bielefeld Senne



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

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



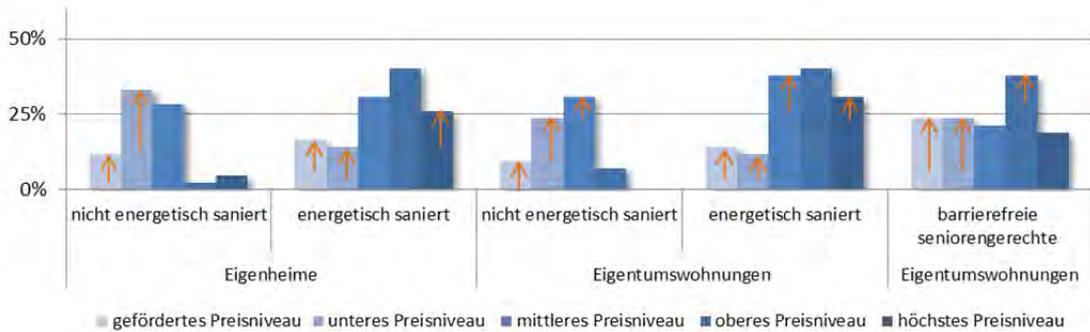
Zuwächse im unteren Preissegment

Neben einer stabilen Nachfrage im oberen Preissegment bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen gibt es 2016 eine gestiegene Nachfrage nach günstigen Objekten im unteren Preisniveau.

So sieht jetzt wieder ein Drittel der Befragten eine Nachfrage für unsanierte Eigenheime im unteren Preissegment. Auch bei Eigentumswohnungen wird eine größere Nachfrage in diesem Marktsegment gesehen. Besonders deutlich wird das bei barrierefreien seniorengerechten Eigentumswohnungen: hier wächst die Nachfrage nach günstigen oder öffentlich geförderten Objekten von 7 auf 24 %.

Bei der räumlichen Zuordnung der Nachfrage überwiegt bei Eigentumswohnungen weiterhin die Innenstadt und bei Eigenheimen die Stadtteile. Für seniorengerechte Eigentumswohnungen sehen 40 % der Befragten eine innerstädtische und 36 % eine stadtteilzentrierte Nachfrage.

Abb. 37 Nachfrage 2016 Eigenheime/Eigentumswohnungen nach Preiskategorien



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2016



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)
- > Bürgernetz (Energieversorgung)
- > Stadtbahnanschluss (Mobilität)

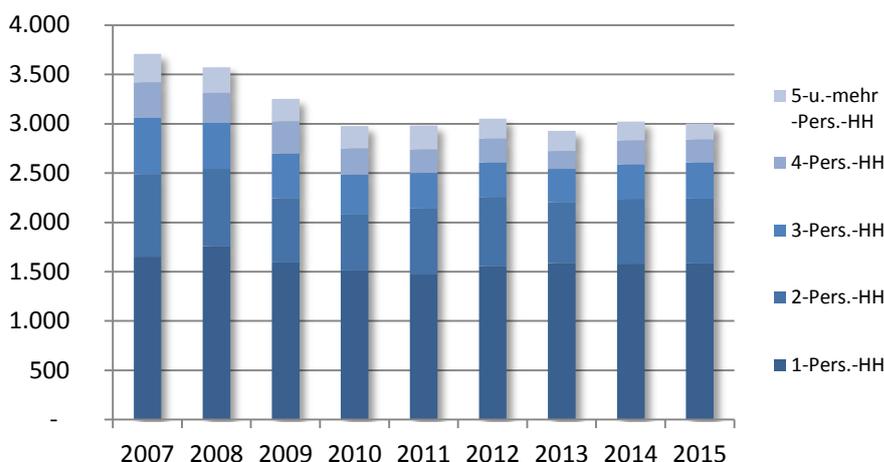
4.5 Wohnungssuchende Haushalte

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten stagniert 2015 bei rd. 3.000 Personen. Einpersonenhaushalte machen weiterhin mit 1.583 mehr als 50 % aus. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte bleibt mit 657 nahezu unverändert. Dreipersonenhaushalte nehmen um 6 % auf 368 zu und die Zahl der Vierpersonenhaushalte schrumpft um 5 % auf 231. Fünf- und Mehrpersonenhaushalte gehen um 15 % zurück auf 163.

Über die Hälfte der ausgestellten WBS gehen an Einpersonenhaushalte, darunter 23 % Senioren und 37 % Menschen im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII. 59 % der Singlehaushalte unterschreiten die Einkommensgrenze um mindestens 20 %. Bei den Zweipersonenhaushalten sind 56 % im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII, bei Drei-, Vier- und Mehrpersonenhaushalten liegen diese Anteile zwischen 81 und 90 %.

44 % Transferleistungsempfänger

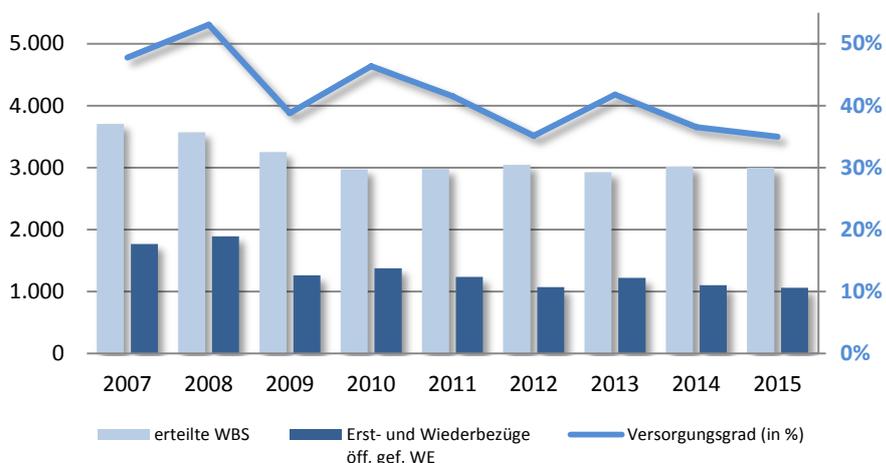
Abb. 38 Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2007 - 2015



Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Der Versorgungsgrad, der sich aus der Zahl der wohnungssuchenden Haushalte und den Erst- und Wiederbezügen von Sozialwohnungen errechnet, ist 2015 mit 35 % weiter rückläufig. Diese Entwicklung basiert 2015 auf einer um 6 % geringeren Zahl von Wiederbezügen von bestehenden Sozialwohnungen von 942. Die Erstbezüge im geförderten Mietwohnungsneubau konnten auf 120 (102) leicht gesteigert werden.

Abb. 39 Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2007 - 2015



Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Versorgungsgrad sinkt weiter auf 35 %

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.

**22 % weniger
Angebote innerhalb
der KdU-Grenzen**

4.6 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften

Die Zahl der hilfebedürftigen Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist 2015 in Bielefeld auf rd. 38.400 (37.500) gestiegen⁹. Der Anteil an der Bielefelder Bevölkerung (im Alter von 0 Jahren bis zur Regelaltersgrenze) steigt damit auf 13,9 %. Es gibt 2015 18.990 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, darunter rd. 10.000 mit einer Person, rd. 3.700 mit zwei Personen, rd. 2.340 mit drei Personen und rd. 2.930 mit vier oder mehr Personen.

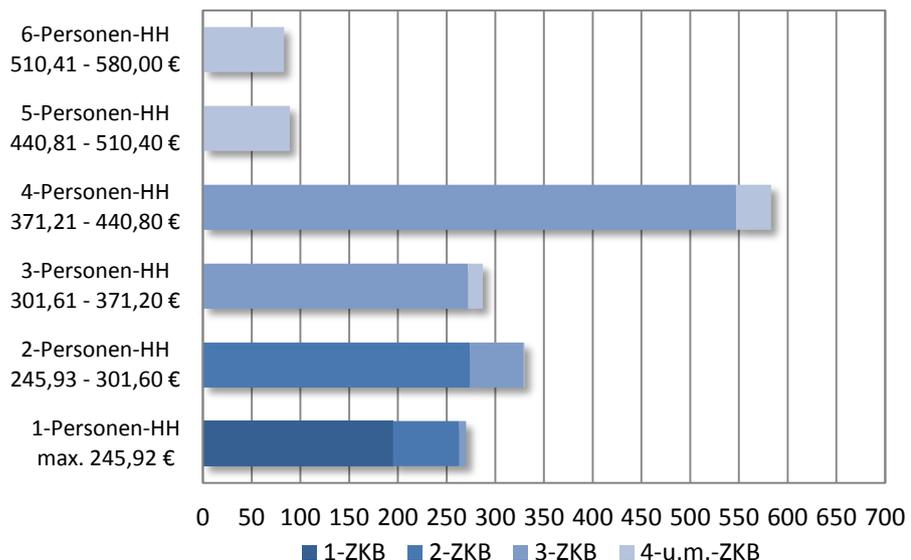
Die Stadt Bielefeld trägt für Bezieher des Arbeitslosengeldes II die angemessenen Kosten für Unterkunft (KdU) und Heizung. Der Grenzwert liegt bei 4,64 €/m² im Monat (netto kalt, angemessene Mietobergrenze je Personenanzahl s. u.)

Eine neue Auswertung der empirica-Preisdatenbank (vgl. Kap. 3.5) von 5.062 Mietwohnungsinseraten am Bielefelder Mietwohnungsmarkt von Juli 2015 bis Juni 2016 zeigt insgesamt eine Mietpreissteigerung von 3,3 %. Nach einer Auswertung mit Grenzwerten nach der KdU-Produktmethode liegen aktuell 32 % bzw. rd. 1.600 der Mietinserate (2015: 37 %, 2.100 Inserate) unter den KdU-Grenzwerten der einzelnen Haushaltsgrößen. Hiernach werden ab Vier-Personenhaushalten auch Wohnungen berücksichtigt, deren Raumanzahl geringer ist als die Personenanzahl der jeweiligen Haushalte. Diese günstigen Mietwohnungen werden von Transferleistungsempfängern und anderen Zielgruppen wie Studierenden, Senioren, Geringverdienern und Flüchtlingen nachgefragt.

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

Bis 245,92 € (Ein-Personen-Haushalt) werden danach 195 Einraumwohnungen und 75 Zwei- und Dreizimmerwohnungen angeboten (-102), bis 301,60 € (2-Personen-HH) 274 Zweizimmer- und 55 Dreizimmerwohnungen (-121). In dem Mietpreissegment bis 371,20 € (3-Personen-HH) gibt es 287 Angebote (-132). Für bis zu 440,80 € (4-Personen-HH) werden 547 Drei- und 36 Vierzimmerwohnungen angeboten (-84). Für max. 510,40 € (5-Personen-HH) gibt es 89 (-10), für max. 580 € (6-Personen-HH) 83 Angebote von Vier- und Mehrzimmerwohnungen (-1).

Abb. 40 Mietangebote (07/2015-06/2016) u. a. für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (nach Produktmethode, angemessene Gesamtmiete, netto kalt)



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

In dieser Auswertung sind nicht alle am Markt angebotenen Wohnungen enthalten. Der Klimabonus und andere Ausnahmetatbestände im Zusammenhang der KdU-Grenzen führen außerdem dazu, dass darüber hinaus weiterer Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht.

⁹ s. Bericht des Dezernat Soziales „Lebenslagen und soziale Leistungen 2014/2015“ unter: www.bielefeld.de/de/gs/sbt/

4.7 Wohnen ohne Barrieren

Die Zahl der in Bielefeld lebenden Menschen, die heute 70 Jahre oder älter sind, liegt 2015 bei 51.107. Es gibt 36.355 Haushalte mit Menschen in dieser Altersstufe, das sind 21,7 % aller Bielefelder Haushalte. Mit dem demographischen Wandel wird diese Zahl weiter zunehmen. Schätzungsweise haben ca. 75 % der Seniorinnen und Senioren in dieser Altersgruppe einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Aufgrund von verschiedenen Neubaumaßnahmen und diversen Bestandsanpassungen gibt es in Bielefeld inzwischen über 3.400 barrierefreie und barrierearme Wohnungen für Senioren¹⁰, davon rd. 1.430 öffentlich gefördert. Damit können über 10 % der Haushalte mit Senioren, die 70 oder älter sind, versorgt werden (s. S. 39).

**über 3.400
seniorengerechte
Wohnungen**

Neben dem seniorengerechten Wohnraum wird der Verbleib älterer Menschen in den eigenen vier Wänden in Bielefeld durch ein breites Angebot von komplementären Dienstleistungen wie mobile soziale Dienste, Mahlzeitendienste, Hausnotruf und diverse Beratungsangebote intensiv unterstützt. Neben einer Vielzahl von ambulanten Pflegediensten ermöglichen zudem 17 Tagespflegeeinrichtungen mit inzwischen 233 Plätzen den Verbleib in der häuslichen Umgebung. Die Stadt Bielefeld unterstützt zudem Seniorenhaushalte, die auf Grundsicherung angewiesen sind, durch verschiedene individuelle Hilfen dabei, im Alter in der vertrauten Wohnung bleiben zu können.

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

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

2015	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenberg	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
öff. geförd. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	337	78	-	350	55	23	206	46	68	267	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	714	270	-	250	15	136	204	198	147	69	2.003
Pflegeplätze in Heimen und Pflegewohngruppen	622	663	218	416	76	120	269	306	415	124	3.229
öffentlich geförderte WE für Rollstuhlfahrer	91	13	16	22	18	6	42	50	10	15	283
vermittelte rollstuhlgerechte WE	8	1	1	4	3	0	5	6	0	5	33
Interessenten für rollstuhlgerechte WE am 31.12.2015	29	1	0	4	1	1	4	1	2	2	90¹¹

Daten: Stadt Bielefeld, Pflege- und Wohnberatung, Bauamt

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

¹⁰ Bei frei finanzierten Wohnungen basieren die Angaben zur Barrierefreiheit auf Daten der Wohnungseigentümer.
¹¹ 45 Bewerber haben keinen konkreten Wunschbezirk angegeben.



GUTE AUSSICHTEN

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

gbb – Wohnfühlen im Bielefelder Süden.

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
Brackwede e.G.**

Kirchweg 11, 33647 Bielefeld

fon 05 21.9 42 74 - 0

www.gbb-brackwede.de

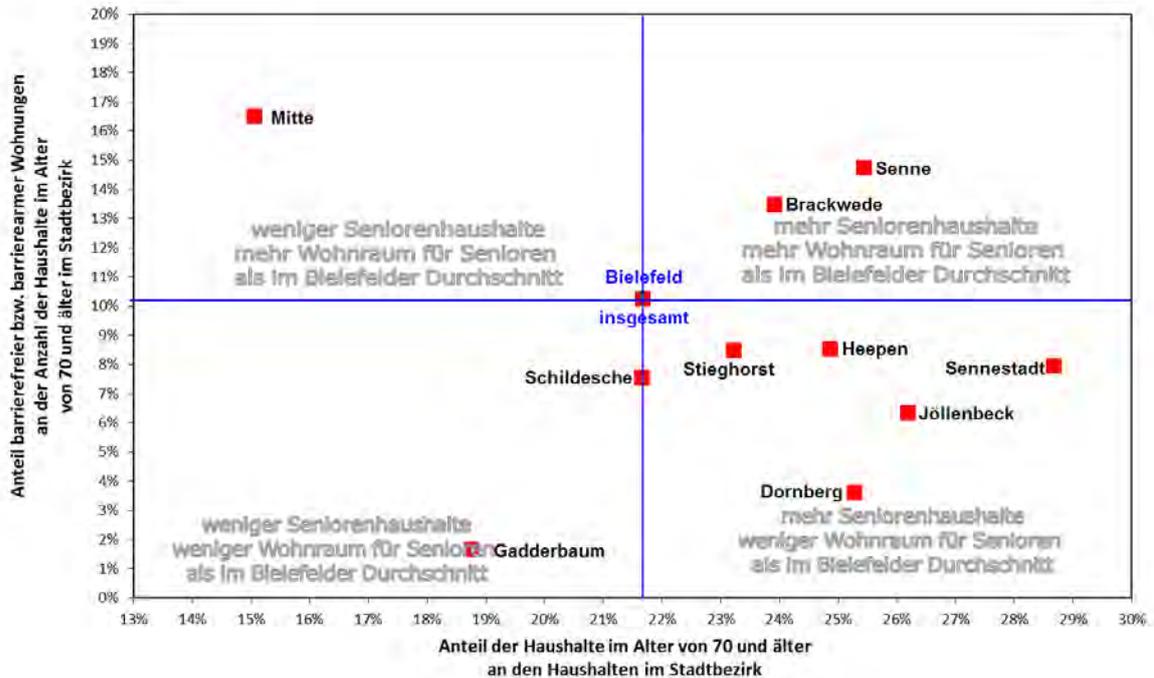


Das Pestel-Institut rechnet in einer bundesweiten Studie mittelfristig mit einem Bedarf von seniorengerechten barrierearmen Wohneinheiten für 20 % der Haushalte mit über 70-jährigen Personen.

In Bielefeld liegt diese Versorgungsquote 2015 nach einer neuen Befragung der Wohnungsunternehmen bei 10,2 %. Das entspricht einem Zuwachs von 2,4% Prozentpunkten gegenüber 2013. In den einzelnen Stadtbezirken differiert der Anteil seniorengerechter Wohnungen an den Seniorenhaushalten weiterhin sehr deutlich und folgt nicht immer dem Anteil dieser Haushalte.

Versorgungsquote: 10,2 %

Abb. 41 Anteile von Haushalten mit Personen im Alter von 70 und älter in den Stadtbezirken im Vergleich mit den Anteilen von barrierefreien Mietwohnungen für Seniorenhaushalte



Daten: Amt für Demographie und Statistik, Bauamt, eigene Berechnungen Grafik: Bauamt

- Der Stadtbezirk Mitte bietet die meisten barrierearmen Wohnungen (ca. 1.150 WE) und den höchsten Versorgungsgrad. Rein rechnerisch können 16,5 % der Seniorenhaushalte im Stadtbezirk versorgt werden.
- In Senne ist die Versorgungsquote auf 14,7 % (351 WE) gestiegen aufgrund von Neubau- und Bestandsmaßnahmen.
- Im Stadtbezirk Brackwede steht für 13,5 % der Haushalte von über 70-jährigen seniorengerechter Wohnraum zur Verfügung (622 WE).
- Stieghorst und Heepen liegen mit 8,5 % etwa zwei Prozentpunkte unter dem Bielefelder Durchschnitt.
- Sennestadt hat mit 28,7 % weiterhin den höchsten Anteil von über 70-jährigen Haushalten. Für 7,9 % dieser Haushalte gibt es barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen.
- In Schildesche sind jetzt ca. 361 Wohnungen seniorengerecht, der Versorgungsgrad mit entsprechenden Wohnungen liegt bei 7,5 %.
- In Jöllenberg gibt es 165 seniorengerechte Wohnungen (6,3 %). Dornberg bleibt mit nur 3,6 % (88 WE) unterversorgt mit seniorengerechten Wohnformen.
- Gadderbaum hat mit den zahlreichen Einrichtungen der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel eine Sonderstellung und ist an dieser Stelle nur nachrichtlich erwähnt.

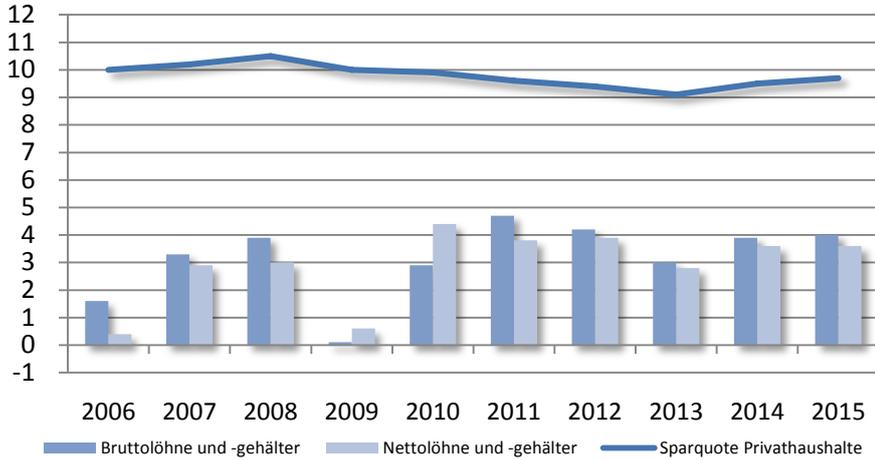
4.8 Monetäre Aspekte

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 2015 im Bundesdurchschnitt spürbar um 4,0 % (3,9 %). Die Nettolöhne und -gehälter haben 2015 im Schnitt um 3,6 % (3,6 %) zugenommen.

Abb. 42 Entwicklung der Einkommen¹² und der Sparquote der privaten Haushalte in Prozent 2006 - 2015

Sparquote steigt auf 9,7 %



Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

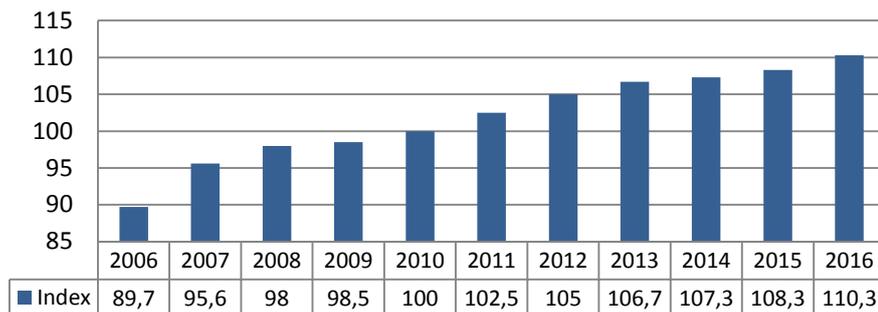
Die Sparquote steigt seit dem Tiefpunkt 2013 (9,1 %) weiter an auf 9,7 % im Jahr 2015. Zur Ermittlung der Sparquote werden die Ersparnisse ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen gesetzt. Sparquoten sind damit sowohl abhängig von der Einkommensentwicklung als auch von Erwartungen über die Zukunft und 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 NRW-Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude ist seit 2014 bis August 2016 um 2,8 % gestiegen. Seit der Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 hat der Preisindex für Baukosten für Wohngebäude insgesamt um 15,4 % zugenommen. Die Gründe liegen primär bei höheren energetischen Mindeststandards und Kostensteigerungen bei Personal und Baustoffen. Der Preisindex für Bauleistungen für Wohngebäude in NRW wird viermal im Jahr bei rd. 570 Unternehmen durch IT.NRW ermittelt.

Abb. 43 Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2006 – 08/2016

Baukosten steigen weiter



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

¹² Bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Preisniveau

Das Bielefelder Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nimmt 2015 laut Grundstückmarktbericht insgesamt weiter zu. Während die Grundstückpreise im Mittel stagnieren, steigen die durchschnittlichen Kaufpreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bestehende Eigentumswohnungen um 5 %. Neugebaute Eigentumswohnungen werden 2015 im Mittel um bis zu 10 % teurer.

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. 6 Preise für neuere Eigenheime¹³ und Neubaeigentumswohnungen in Bielefeld 2014/2015

	2014 Preis/m ² Wohnfläche	2015 Preis/m ² Wohnfläche	
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.750 € (+/- 300 €)	1.900 € (+/- 60 €)	↗
Doppelhaushälften Reihenhäuser	1.450 € (+/- 100 €)	1.550 € (+/- 332 €)	↗
Eigentumswohnungen (Neubau, normale Ausstattung, Bodenrichtwert von 300 €/m ²)	2.500 € (+/- 300 €)	2.550 € (+/- 310 €)	↗

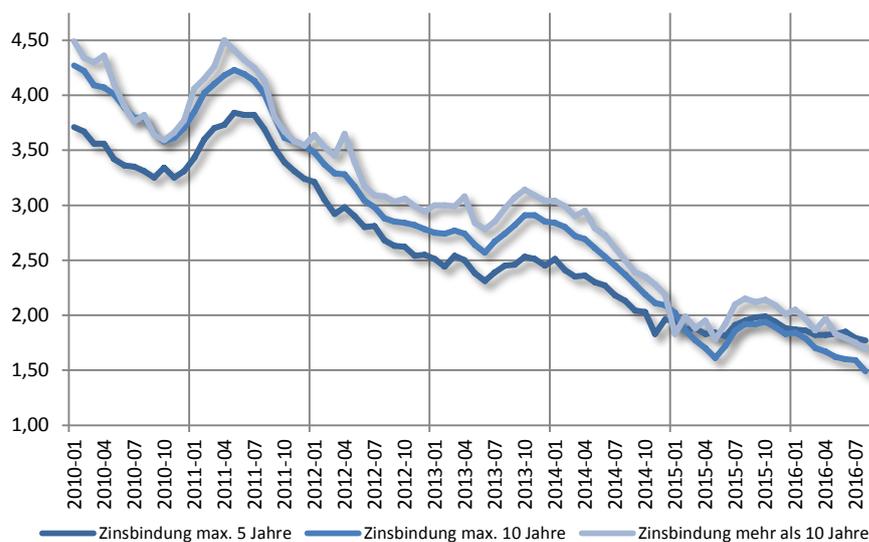
Grundstücksmarktberichte 2015/2016 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

weiterer
Preisanstieg bei
Eigenheimen und
Eigentums-
wohnungen

Zinsniveau

Bauwillige und Immobilienkäufer können auch 2016 zu extrem günstigen Hypothekenzinssätzen langfristige Finanzierungen realisieren. Im bundesweiten Durchschnitt liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite 2016 im Mittel zwischen 1,5 und 2 %. Für den Verbraucher ist diese anhaltende Niedrigzinsphase weiterhin ein deutlicher Anreiz zur Schaffung von Eigentum.

Abb. 44 Durchschnittliche Effektivzinssätze in Prozent 01/2010 – 07/2016 (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte)



Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

Zinsen weiterhin
historisch niedrig

¹³ Durchschnittswert, ohne Bodenwert

5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken



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

Detaillierte Informationen zur Bevölkerungsstruktur und zum Arbeitsmarkt in den einzelnen Stadtbezirken bietet das Amt für Demographie und Statistik der Stadt Bielefeld auf den Internetseiten:

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

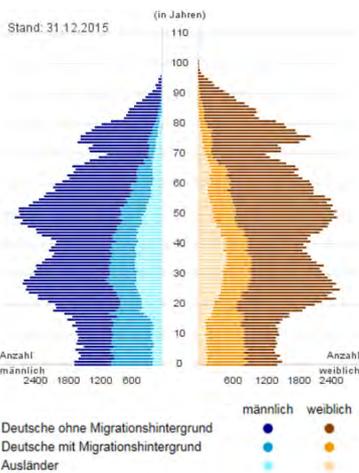
<https://anwendungen.bielefeld.de/BielefeldInteraktiv>

Erläuterungen der Kennzahlen:

Bevölkerung/Haushalte

Neben Basisdaten wie Fläche, Einwohnerzahlen¹⁴ und Bevölkerungsdichte werden auch die Haushalte je Stadtbezirk dargestellt. Die Haushalte werden mittels eines Generierungsverfahrens aus den Einwohnermeldedaten auf Grund bestimmter Annahmen errechnet. Dieses Verfahren beinhaltet einige Unsicherheitsfaktoren, die eine gewisse Schwankungsbreite der einzelnen Stadtbezirksergebnisse mit sich bringen.

Bevölkerungspyramide Bielefeld



<https://anwendungen.bielefeld.de/BielefeldInteraktiv>

Demographische Indikatoren

Pro Stadtbezirk werden die aktuelle Bevölkerungspyramide, das Durchschnittsalter sowie der Jugend- und der Altenquotient abgebildet. Auch die Zahl und der Anteil von Haushalten mit über 70jährigen sind jeweils dargestellt.

Mieten/Kaufpreise ETW

An dieser Stelle werden die Ergebnisse der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) angegeben, die hier den aktuell durchschnittlich angebotenen Mietpreis und den mittleren Kaufpreis für bestehende Eigentumswohnungen dokumentieren. Auch die aktuellen Mieten öffentlich geförderter Wohnungen sind hier pro Stadtbezirk ausgewertet.

Wohnungsbestände/Leerstand

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten wurde auf der Basis von Zensus 2011 Daten korrigiert und mit aktuellen Fertigstellungszahlen und Wohnungsabgängen fortgeschrieben. Hinzu kommen die aktuelle Anzahl und der jeweilige prozentuale Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen. Auch die strukturelle Leerstandsquote für dauerhaft leerstehende Wohneinheiten wird je Stadtbezirk abgebildet.

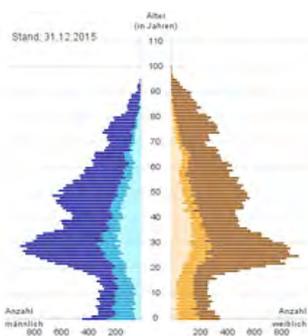
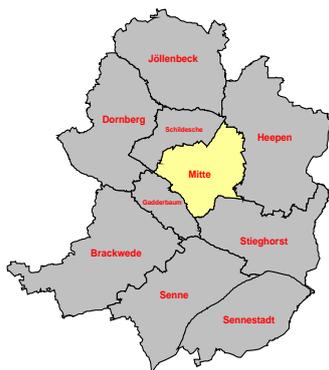
Bodenrichtwerte/Kauffälle

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.

Eine komplette Übersicht aller Indikatoren in sämtlichen Stadtbezirken befindet sich in Tab. 7 im Anhang.

¹⁴ Die Summe der Einwohner in den Stadtbezirken differiert im Vergleich zu den IT.NRW-Zahlen (vgl. Kap. 4.1) verfahrensbedingt um rd. 900 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



<https://anwendungen.bielefeld.de/BielefeldInteraktiv>

Der Stadtbezirk Mitte ist der Bevölkerungstärkste in Bielefeld. 2015 hat sich die Einwohnerzahl weiter erhöht. Es leben rund 79.000 Personen in ca. 46.000 Haushalten. Die Bevölkerungspyramide zeigt einen deutlichen Schwerpunkt bei 25- bis 30-Jährigen. Das Medianalter liegt mit 38 Jahren fast fünf Jahre unter dem Bielefelder Durchschnitt. Jugend- und Altenquotient sind hier ebenfalls viel niedriger als in der Gesamtstadt.

Annähernd jede dritte barrierefreie oder barrierearme Seniorenwohnung liegt im Stadtbezirk Mitte. Davon sind zwei Drittel frei finanziert und ein Drittel öffentlich gefördert.

Die durchschnittlich angebotenen Mieten im gesamten Wohnungsbestand steigen auf 6,94 €/m². In aktuell bezogenen öffentlich geförderten Wohnungen in Mitte steigt der Medianwert nur minimal auf 4,74 €/m².

Der Wohnungsleerstand von 0,6 % ist auch in Mitte weiter rückläufig und weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

Die Zahl der Kauffälle bei unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum liegt weiterhin auf hohem Niveau.

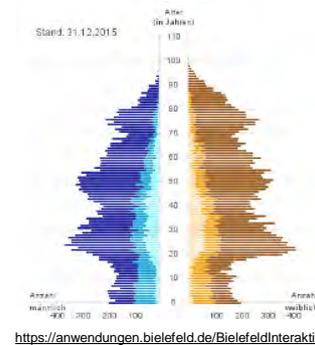
2015	Mitte	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	18,5	257,9
Bevölkerungsdichte	4.272	1.295
Bevölkerung insgesamt	79.153	333.998
Haushalte insgesamt	46.003	167.736
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	6.929	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	15%	22%
Medianalter in Jahren	38,0	42,7
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65	24,1	31,4
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65	23,3	32,7
Wohnungsbestand gesamt	44.411	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,94 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,74 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.552 €	1.398 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	2.445	11.833
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	5,5%	7,0%
Leerstandsquote gesamt	0,6%	0,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	337	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	714	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	1.051	3.433
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	91	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,6%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	8	33
Interessenten rollstuhlger. WE	29	90
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	45	422
bebaute Grundstücke	204	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	456	1.494
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	170 - 440	130 - 440
Geschosswohnungsbau	290 - 380	155 - 380

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

2015	Schildesche	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	11,0	257,9
Bevölkerungsdichte	3.780	1.295
Bevölkerung insgesamt	41.395	333.998
Haushalte insgesamt	22.090	167.736
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	4.786	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	22%	22%
Medianalter in Jahren	42,2	42,7
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65	28,4	31,4
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65	33,2	32,7
Wohnungsbestand gesamt	22.778	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,86 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,99 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.500 €	1.398 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	877	11.833
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	3,9%	7,0%
Leerstandsquote gesamt	0,4%	0,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	78	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	270	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	348	3.433
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	13	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,6%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	1	33
Interessenten rollstuhlgerechte WE	1	90
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	16	422
bebaute Grundstücke	97	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	225	1.494
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	290 - 320	130 - 440
Geschosswohnungsbau	270 - 350	155 - 380

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

Schildesche



Mit rd. 41.400 Einwohnern hat der Stadtbezirk über 300 Einwohner mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Haushalte hat ebenfalls zugenommen.

Die Bevölkerungspyramide zeigt auch in Schildesche die größten Anteile bei den 20- bis 30-Jährigen. Das Medianalter liegt nur minimal unter dem Bielefelder Durchschnitt.

Die angebotenen Mietpreise im frei finanzierten Wohnungsbau steigen auf 6,86 €/m², die Mietpreise im öffentlichen geförderten Wohnungsbau steigen auf 4,99 €/m².

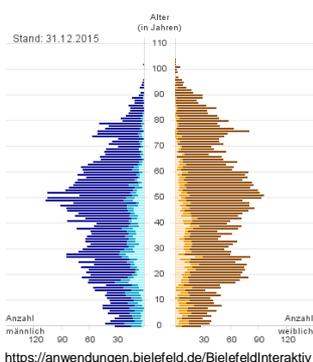
Die Zahl der geförderten Mietwohnungen mit Mietpreisbindung ist um 11 WE angestiegen.

Für Senioren stehen 378 barrierefreie oder barrierearme Wohnungen zur Verfügung, darunter 270 frei finanziert.

Auch die sehr geringe Leerstandsquote von 0,4 % entspricht dem städtischen Durchschnitt und zeigt die aktuelle Marktanspannung.

Die Zahl der Kauffälle bei nicht bebauten und bebauten Grundstücken sowie bei Wohnungs- und Teileigentum nach dem Boom-Jahr 2014 deutlich zurückgegangen.

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 10.400 in ca. 5.200 Haushalten ist Gadderbaum der kleinste Stadtbezirk in Bielefeld. Die Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Das Medianalter der Bewohner liegt mit 45,6 rd. drei Jahre über dem Bielefelder Durchschnitt, der Jugendquotient liegt unter dem Durchschnitt.

Der angebotene Mietpreis für freifinanzierte Wohnungen im Bestand steigt auf 6,70 €/m², während der Mietpreis im öffentlich geförderten Wohnungsbau leicht auf 4,75 €/m² angestiegen ist. Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist mit 2,3 % der niedrigste in ganz Bielefeld.

Auch der Wohnungsleerstand von 0,3 % deutet auf eine Vollvermietung hin.

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

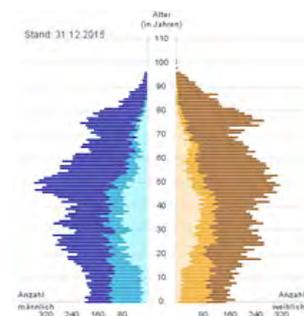
2015	Gadderbaum	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	8,7	257,9
Bevölkerungsdichte	1.197	1.295
Bevölkerung insgesamt	10.367	333.998
Haushalte insgesamt	5.199	167.736
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	975	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	19%	22%
Medianalter in Jahren	45,6	42,7
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65	27,8	31,4
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65	33,0	32,7
Wohnungsbestand gesamt	5.163	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,70 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,75 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.657 €	1.398 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	120	11.833
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	2,3%	7,0%
Leerstandquote gesamt	0,3%	0,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	-	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	-	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	0	3.433
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	16	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,3%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	1	33
Interessenten rollstuhlgerechte WE	0	90
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	4	422
bebaute Grundstücke	30	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	38	1.494
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	250 - 390	130 - 440
Geschosswohnungsbau	310	155 - 380

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

2015	Brackwede	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	38,2	257,9
Bevölkerungsdichte	1.041	1.295
Bevölkerung insgesamt	39.729	333.998
Haushalte insgesamt	19.315	167.736
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	4.621	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	24%	22%
Medianalter in Jahren	44,4	42,7
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65	32,3	31,4
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65	36,0	32,7
Wohnungsbestand gesamt	19.627	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,02 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,86 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.335 €	1.398 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	1.418	11.833
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	7,2%	7,0%
Leerstandsquote gesamt	0,4%	0,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	350	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	250	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	600	3.433
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	22	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	3,2%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	4	33
Interessenten rollstuhlgerechte WE	4	90
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	95	422
bebaute Grundstücke	185	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	111	1.494
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	130 - 350	130 - 440
Geschosswohnungsbau	190 - 340	155 - 380

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

Brackwede



<https://anwendungen.bielefeld.de/BielefeldInteraktiv>

Die Bevölkerungszahl im Stadtbezirk ist weiter gestiegen, ebenso die Zahl der Haushalte. Die Brackweder Bevölkerungspyramide zeigt die stärksten Bevölkerungsgruppen bei den heute 50-Jährigen. Das Medianalter liegt hier leicht über dem Bielefelder Wert. Jugend- und Altenquotient sind beide erhöht im Vergleich zur Gesamtstadt.

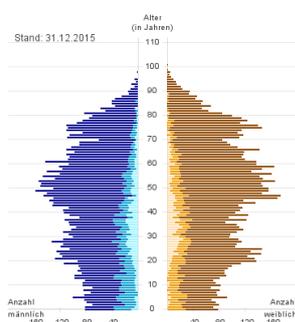
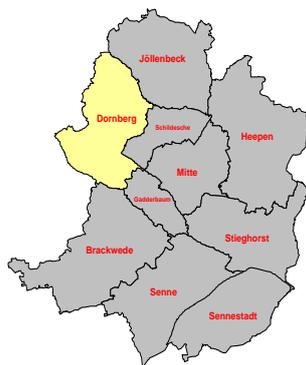
Die angebotenen Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand steigen auf 6,02 €/m², die Preise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand bleiben annähernd stabil. Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen bleibt nahezu unverändert und liegt anteilig im städtischen Durchschnitt.

Die Leerstandsquote ist wie in der gesamten Stadt weiter gesunken und entspricht mit 0,4 % genau dem Durchschnittswert von Bielefeld.

Für Senioren gibt es in Brackwede 600 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, von denen 350 öffentlich gefördert und 250 frei finanziert sind.

Die Anzahl der Kauffälle sowohl bei unbebauten als auch bei bebauten Grundstücken wie bei Wohnungs- und Teileigentum ist 2015 in Brackwede nur leicht rückläufig. Die Bodenrichtwerte für Baugrundstücke nehmen etwas zu.

Dornberg



<https://anwendungen.bielefeld.de/BielefeldInteraktiv>

Die Zahl der Einwohner/innen und Haushalte in Dornberg ist nahezu gleich geblieben. Die Bevölkerungspyramide zeigt die größten Anteile zwischen 45 und 55 Jahren. Mit einem Medianalter von 46,5 Jahren hat Dornberg zusammen mit Jöllenbeck den höchsten Wert in ganz Bielefeld. Auch der Altenquotient ist mit 39,3 deutlich höher als in der Gesamtstadt.

Die angebotenen Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand sind gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen auf 7,19 €/m² (Median). Die angebotenen Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand haben sich um 10 Cent/m² auf 4,74 €/m² erhöht.

Die bereits extrem niedrige strukturelle Leerstandsquote ist noch weiter auf 0,2 % gesunken.

In Dornberg gibt es 70 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren. Der Anteil entsprechender Wohnungen ist nicht halb so hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die Kauffälle bei unbebauten Grundstücken haben weiter zugenommen, während die Kauffälle bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen sich leicht rückläufig darstellen. Die Bodenrichtwerte sind weiter gestiegen.

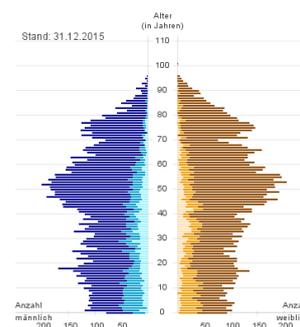
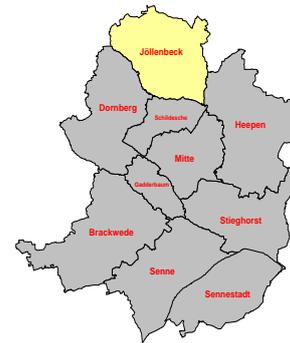
2015	Dornberg	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	29,1	257,9
Bevölkerungsdichte	658	1.295
Bevölkerung insgesamt	19.126	333.998
Haushalte insgesamt	9.652	167.736
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.440	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	25%	22%
Medianalter in Jahren	46,5	42,7
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65	30,1	31,4
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65	39,3	32,7
Wohnungsbestand gesamt	9.598	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	7,19 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,74 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m² f. bestehende ETW	1.595 €	1.398 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	517	11.833
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	5,4%	7,0%
Leerstandsquote gesamt	0,2%	0,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	55	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	15	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	70	3.433
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	18	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,9%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	3	33
Interessenten rollstuhlgerechte WE	1	90
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	73	422
bebaute Grundstücke	80	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	78	1.494
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	260 - 400	130 - 440
Geschosswohnungsbau	230	155 - 380

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica--Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

2015	Jöllenberg	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	29,7	257,9
Bevölkerungsdichte	738	1.295
Bevölkerung insgesamt	21.919	333.998
Haushalte insgesamt	9.969	167.736
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.611	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	26%	22%
Medianalter in Jahren	46,5	42,7
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65	35,2	31,4
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65	38,6	32,7
Wohnungsbestand gesamt	10.260	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,20 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,87 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.489 €	1.398 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	769	11.833
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	7,5%	7,0%
Leerstandsquote gesamt	0,5%	0,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	23	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	136	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	159	3.433
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	6	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,6%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	0	33
Interessenten rollstuhlger. WE	1	90
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	43	422
bebaute Grundstücke	81	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	58	1.494
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	240 - 280	130 - 440
Geschosswohnungsbau	195 - 220	155 - 380

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

Jöllenberg



<https://anwendungen.bielefeld.de/BielefeldInteraktiv>

Die Einwohnerzahl Jöllenbecks ist leicht gestiegen, ebenso die Zahl der Haushalte. Die Bevölkerungspyramide von Jöllenberg zeigt die stärksten Bevölkerungsgruppen bei den heute 50- bis 55-Jährigen. Das Medianalter von 46,5 Jahren liegt annähernd vier Jahre über dem Bielefelder Durchschnitt. Der Jugend- und der Altenquotient sind in Jöllenberg höher als in der Gesamtstadt.

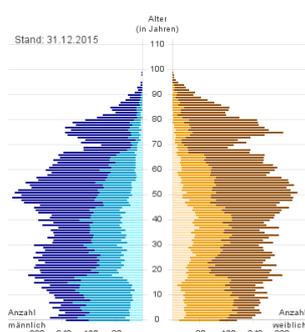
Der angebotene Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand hat sich mit 6,20 €/m² deutlich gesteigert. Auch die Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand sind um fast 40 Cent/m² gestiegen auf 4,87 €/m². Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

Die Leerstandsquote ist auf 0,5 % gefallen und liegt damit nur minimal über dem Bielefelder Durchschnitt.

Für Senioren gibt es in Jöllenberg 159 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, von denen nur 23 öffentlich gefördert sind.

Die Kauffälle nehmen bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen wieder ab. Nicht bebaute Grundstücke werden 2015 in Jöllenberg mit 43 sogar minimal mehr verkauft als 2014. Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau steigen weiter.

Heepen



<https://anwendungen.bielefeld.de/BielefeldInteraktiv>

Die Bevölkerungszahl im Stadtbezirk Heepen hat mit 48.000 weiter zugenommen. Die Bevölkerungspyramide zeigt einen Schwerpunkt bei den 50-Jährigen. Das Medianalter entspricht mit 42,8 Jahren annähernd dem Bielefelder Wert.

Der Jugendquotient ist mit über 39 überdurchschnittlich hoch.

Der angebotene Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand hat sich mit 5,99 €/m² nur minimal erhöht, gleiches gilt für den Mietpreis im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Mietbindung ist stabil. Barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren gibt es im gesamten Stadtbezirk Heepen 410. Davon ist jede zweite Wohnung öffentlich gefördert.

Die strukturelle Leerstandsquote fällt auf 0,2 % und ist damit deutlich unter dem bereits niedrigen gesamtstädtischen Wert.

Die Zahl der Kauffälle von nicht bebauten Grundstücken ist in Heepen rückläufig. Bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum werden weiterhin viele verkauft. Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau steigen auch in Heepen weiter.

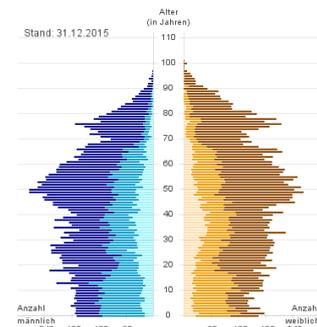
2015	Heepen	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	38,0	257,9
Bevölkerungsdichte	1.263	1.295
Bevölkerung insgesamt	48.028	333.998
Haushalte insgesamt	21.303	167.736
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	5.299	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	25%	22%
Medianalter in Jahren	42,8	42,7
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65	39,3	31,4
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65	35,2	32,7
Wohnungsbestand gesamt	21.847	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	5,99 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,82 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.238 €	1.398 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	2.643	11.833
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	12,1%	7,0%
Leerstandsquote gesamt	0,2%	0,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	206	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	204	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	410	3.433
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	42	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,1%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	5	33
Interessenten rollstuhlgerechte WE	4	90
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	50	422
bebaute Grundstücke	176	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	157	1.494
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	210 - 250	130 - 440
Geschosswohnungsbau	240 - 290	155 - 380

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica--Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

2015	Stieghorst	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	27,9	257,9
Bevölkerungsdichte	1.155	1.295
Bevölkerung insgesamt	32.194	333.998
Haushalte insgesamt	14.932	167.736
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	3.469	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	23%	22%
Medianalter in Jahren	43,6	42,7
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65	36,8	31,4
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65	34,8	32,7
Wohnungsbestand gesamt	15.719	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,12 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,72 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.346 €	1.398 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	1.749	11.833
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	11,1%	7,0%
Leerstandsquote gesamt	0,3%	0,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	46	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	198	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	244	3.433
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	50	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,9%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	6	33
Interessenten rollstuhlgerech. WE	1	90
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	30	422
bebaute Grundstücke	98	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	210	1.494
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	225	130 - 440
Geschosswohnungsbau	195 - 205	155 - 380

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

Stieghorst



<https://anwendungen.bielefeld.de/BielefeldInteraktiv>

Die Bevölkerungszahl und die Zahl der Haushalte sind im Stadtbezirk Stieghorst 2015 leicht gestiegen. In der aktuellen Bevölkerungspyramide stellen die 48-Jährigen den stärksten Jahrgang.

Mit dem Medianalter von 43,6 Jahren liegt Stieghorst leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Auch der Jugend- und der Altenquotient sind in Stieghorst höher als in Bielefeld.

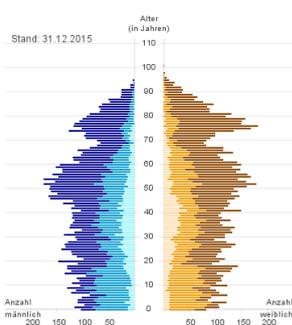
Der durchschnittlich angebotene Mietpreis im frei-finanzierten Wohnungsbestand hat sich weiter deutlich erhöht auf jetzt 6,12 €/m² (Median), während sich der Mietpreis im öffentlich geförderten Bestand nur minimal auf 4,72 €/m² erhöht hat. Die Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Bindung hat sich mit 1.749 leicht reduziert.

Die strukturelle Leerstandsquote von Wohnraum ist in Stieghorst mit 0,3 % unverändert niedrig.

Für Senioren gibt es in Stieghorst 244 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, von denen der Großteil frei finanziert wurde.

Die Kauffälle nehmen bei bebauten Grundstücken und besonders bei Wohnungs- und Teileigentum sehr deutlich zu. Auch die Bodenrichtwerte haben sich in Stieghorst leicht erhöht.

Sennestadt



<https://anwendungen.bielefeld.de/BielefeldInteraktiv>

Sennestadt ist 2015 um weitere 160 Personen gewachsen. Die Bevölkerungspyramide zeigt Schwerpunkte bei über 50-Jährigen und bei 76-Jährigen. Das Medianalter der Bewohner/innen liegt mit 45,6 Jahren annähernd drei Jahre über dem Bielefelder Wert.

Sennestadt hat mit 42,7 den höchsten Altenquotienten aller Stadtbezirke. Auch der Jugendquotient liegt deutlich über dem Durchschnitt von Bielefeld.

Die Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand haben spürbar angezogen: 5,73 €/m² entsprechen einer Steigerung von 6,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die aktuellen Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand sind um 2,7 % auf 4,63 €/m² gestiegen.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote von jetzt 0,4 % hat sich auch in Sennestadt halbiert und entspricht weiterhin dem Bielefelder Durchschnitt.

Für Senioren stehen 215 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen zur Verfügung, davon zwei Drittel frei finanziert und ein Drittel öffentlich gefördert.

Die Zahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen steigt in Sennestadt um 34 %. Unbebaute und bebaute Grundstücke werden 2015 etwas weniger verkauft. Die Bodenrichtwerte steigen geringfügig.

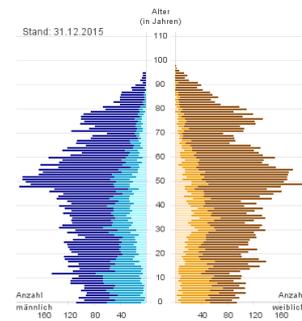
2015	Sennestadt	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	24,7	257,9
Bevölkerungsdichte	865	1.295
Bevölkerung insgesamt	21.367	333.998
Haushalte insgesamt	9.901	167.736
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.840	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	29%	22%
Medianalter in Jahren	45,6	42,7
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65	37,7	31,4
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65	42,7	32,7
Wohnungsbestand gesamt	9.822	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	5,73 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,63 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	929 €	1.398 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	620	11.833
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	6,3%	7,0%
Leerstandsquote gesamt	0,4%	0,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	68	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	147	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	215	3.433
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	10	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,3%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	0	33
Interessenten rollstuhlg. WE	2	90
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	16	422
bebaute Grundstücke	85	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	115	1.494
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	195	130 - 440
Geschosswohnungsbau	205 - 220	155 - 380

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

2015	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	32,2	257,9
Bevölkerungsdichte	644	1.295
Bevölkerung insgesamt	20.720	333.998
Haushalte insgesamt	9.372	167.736
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.385	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	25%	22%
Medianalter in Jahren	45,1	42,7
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65	35,3	31,4
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65	34,9	32,7
Wohnungsbestand gesamt	9.769	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,00 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	5,00 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.091 €	1.398 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	687	11.833
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	7,0%	7,0%
Leerstandsquote gesamt	0,6%	0,4%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	267	1.430
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	69	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	336	3.433
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	15	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	3,6%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	5	33
Interessenten rollstuhlgerech. WE	2	90
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	50	422
bebaute Grundstücke	100	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	46	1.494
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	175 - 320	130 - 440
Geschosswohnungsbau	155 - 210	155 - 380

Daten:
Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

Senne



<https://anwendungen.bielefeld.de/BielefeldInteraktiv>

Die Bevölkerungszahl in Senne ist 2015 auf 20.720 gestiegen. Auch die Zahl der Haushalte hat zugenommen. Die Bevölkerungspyramide zeigt einen deutlichen Schwerpunkt bei 50-Jährigen. Das Medianalter liegt in Senne höher als in der Gesamtstadt. Der Altenquotient und noch deutlicher der Jugendquotient sind hier ebenfalls höher als in Bielefeld.

Die angebotenen Mietpreise im frei finanzierten Wohnungsbestand haben sich auf 6,00 €/m² leicht erhöht, die aktuellen Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbau steigen aufgrund von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen durchschnittlich auf 5,00 €/m².

Senne hat eine relativ hohe Versorgungsquote bei barrierefreien und barrierearmen Wohnungen für Senioren. Insgesamt gibt es 336 entsprechende Wohnungen, davon 80 % öffentlich gefördert.

Die Leerstandsquote bei Wohnungen sinkt auch in Senne spürbar auf 0,6 % und bewegt sich damit nur leicht über dem städtischen Durchschnitt.

Die Zahl der Kauffälle hat sich in allen Marktsegmenten 2015 in Senne reduziert. Die Bodenrichtwerte sind dennoch wie im Vorjahr geringfügig gestiegen.

6 Expertenkreis

Dieser Wohnungsmarktbericht wird im November 2016 wichtigen Akteuren am Bielefelder Wohnungsmarkt präsentiert. Die Ergebnisse werden diskutiert und aus Expertensicht bewertet. Der Kreis der Akteure setzt sich wie folgt zusammen:

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

Der Expertenkreis bestätigt sämtliche Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2016 und ergänzt darüber hinaus folgende Aspekte:

- Der Mietwohnungsmarkt in Bielefeld ist von Vollvermietung geprägt. Auch periphere Lagen sind inzwischen komplett marktgängig und jederzeit vermietbar.
- Die Fluktuation ist aufgrund der Marktanspannung in den letzten Monaten bei den Bielefelder Wohnungsunternehmen weiter rückläufig.
- Die Wohnungsbestände von rein gewinnorientierten Wohnungsunternehmen sind zum Teil in einem verbesserungsbedürftigen Zustand.
- Die Immobilienpreise steigen aktuell stärker als die Mietpreise.
- Immobilien werden teilweise im Bieterverfahren angeboten und verkauft. Geforderte Kaufpreise werden teilweise von Kaufinteressenten überboten.
- Innerstädtisch gibt es mittlerweile keine schwer zu vermarktenden Immobilien mehr.
- Der Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser ist weit größer als das Angebot.
- Die Lage am Wohnungsmarkt wird sich aus Sicht der Experten weiter zuspitzen, obwohl die Bautätigkeit aktuell wieder zunimmt.
- Eine weitergehende Flächenaktivierung ist notwendig. Um zusätzliches Bauland zu generieren, ist eine verstärkte Ausweisung von neuen Flächen notwendig.
- Außerdem sollte ein Appell an die soziale Verantwortung von Eigentümern gerichtet werden, die ihre baureifen Grundstücke dem Markt bisher vorenthalten und damit eine Bebauung verhindern haben.

Tab. 7 Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2015¹⁵

2015	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenberg	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	18,5	11,0	8,7	38,2	29,1	29,7	38,0	27,9	24,7	32,2	257,9
Bevölkerungsdichte	4.272	3.780	1.197	1.041	658	738	1.263	1.155	865	644	1.295
Bevölkerung insgesamt	79.153	41.395	10.367	39.729	19.126	21.919	48.028	32.194	21.367	20.720	333.998
Haushalte insgesamt	46.003	22.090	5.199	19.315	9.652	9.969	21.303	14.932	9.901	9.372	167.736
Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	6.929	4.786	975	4.621	2.440	2.611	5.299	3.469	2.840	2.385	36.355
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	15%	22%	19%	24%	25%	26%	25%	23%	29%	25%	22%
Medianalter in Jahren	38,0	42,2	45,6	44,4	46,5	46,5	42,8	43,6	45,6	45,1	42,7
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 65</small>	24,1	28,4	27,8	32,3	30,1	35,2	39,3	36,8	37,7	35,3	31,4
Altenquotient <small>Pers. über 65 je 100 Pers. von 20 bis 65</small>	23,3	33,2	33,0	36,0	39,3	38,6	35,2	34,8	42,7	34,9	32,7
Wohnungsbestand gesamt	44.411	22.778	5.163	19.627	9.598	10.260	21.847	15.719	9.822	9.769	168.994
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,94 €	6,86 €	6,70 €	6,02 €	7,19 €	6,20 €	5,99 €	6,12 €	5,73 €	6,00 €	6,50 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. geförderten Wohnungsbestand	4,74 €	4,99 €	4,75 €	4,86 €	4,74 €	4,87 €	4,82 €	4,72 €	4,63 €	5,00 €	4,82 €
Mittlerer Angebotspreis/m ² f. bestehende ETW	1.552 €	1.500 €	1.657 €	1.335 €	1.595 €	1.489 €	1.238 €	1.346 €	929 €	1.091 €	1.398 €
öff. geförderte Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgruppe A)</small>	2.445	877	120	1.418	517	769	2.643	1.749	620	687	11.833
Anteil öff. geförderte Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgruppe A)</small>	5,5%	3,9%	2,3%	7,2%	5,4%	7,5%	12,1%	11,1%	6,3%	7,0%	7,0%
Leerstandsquote gesamt	0,6%	0,4%	0,3%	0,4%	0,2%	0,5%	0,2%	0,3%	0,4%	0,6%	0,4%
öffentlich geförderte WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	337	78	-	350	55	23	206	46	68	267	1.430
frei finanziert WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	714	270	-	250	15	136	204	198	147	69	2.003
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	1.051	348	0	600	70	159	410	244	215	336	3.433
öff. geförderte rollstuhlgerechte WE	91	13	16	22	18	6	42	50	10	15	283
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,6%	1,6%	0,3%	3,2%	0,9%	1,6%	2,1%	1,9%	2,3%	3,6%	2,2%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	8	1	1	4	3	0	5	6	0	5	33
Interessenten rollstuhlgerechte WE	74	1	0	4	1	1	4	1	2	2	90
Kauffälle:											
nicht bebaute Grundstücke	45	16	4	95	73	43	50	30	16	50	422
bebaute Grundstücke	204	97	30	185	80	81	176	98	85	100	1.136
Wohnungs- u. Teileigentum	456	225	38	111	78	58	157	210	115	46	1.494
Bodenrichtwert (in € / m ²):											
individueller Wohnungsbau	170 - 440	290 - 320	250 - 390	130 - 350	260 - 400	240 - 280	210 - 250	225	195	175 - 320	130 - 440
Geschosswohnungsbau	290 - 380	270 - 350	310	190 - 340	230	195 - 220	240 - 290	195 - 205	205 - 220	155 - 210	155 - 380

Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik; Sozialamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2016; eigene Berechnungen

¹⁵ Die Summe der Einwohner in den Stadtbezirken differiert im Vergleich zu den IT.NRW-Zahlen (vgl. Kap. 4.1) verfahrensbedingt um rd. 900 auf Grund unterschiedlicher Datengrundlagen. In der Tabelle sind Daten vom Einwohnermeldeeregister nach Aufbereitung vom Amt für Demographie und Statistik aufgeführt. Die amtliche Bevölkerungszahl für Bielefeld von IT.NRW ist Ergebnis der Fortschreibung vom Zensus 2011.

Tab. 8 Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2006 – 2015

Fertig gestellte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) ¹⁶					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
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 ¹⁷	1.096	359	533	4.392
2013	620	1.212	368	627	4.467
2014	1.512 ¹⁸	1.330	479	741	6.474
2015	693	1.306	491	608	5.338

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

Tab. 9 Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2006 – 2015

Genehmigte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) ¹⁹					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
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
2015	1.362	1.874	651	791	7.410

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

¹⁶ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden¹⁷ niedrigster Wert rot¹⁸ höchster Wert blau¹⁹ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Tab. 10 Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2014/2015

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)		
	2014	2015	
Bielefeld	230	240	↗
Kreis Gütersloh			
Gütersloh	210	215	↗
Halle (Westf.)	125	125	→
Rheda-Wiedenbrück	170	180	↗
Rietberg	130	130	→
Schloß Holte-Stukenbrock	150	155	↗
Steinhagen	130	130	→
Verl	190	210	↗
Werther (Westf.)	150	150	→
Kreis Herford			
Bünde	95	95	→
Enger	90	90	→
Herford	110	110	→
Spenge	90	90	→
Kreis Lippe			
Bad Salzuflen	100	105	↗
Detmold	105	110	↗
Lage	105	110	↗
Leopoldshöhe	120	125	↗
Oerlinghausen	140	150	↗
Kreis Paderborn			
Delbrück	200	210	↗
Hövelhof	175	180	↗
Paderborn	230	245	↗

Tab. 11 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2014/2015

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen						
	Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)						
	2014			2015			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Bielefeld	320	230	160	330	240	160	↗
Zum Vergleich							
Aachen	480	300	180	500	300	180	→
Bochum	300	265	225	310	275	235	↗
Bonn	435	370	305	455	390	320	↗
Gelsenkirchen	300	180	135	300	180	135	→
Mönchengladbach	320	225	160	330	235	165	↗
Münster	520	350	250	620	400	280	↗
Wuppertal	330	245	-	340	255		↗
Nachbarstädte							
Stadt Gütersloh	300	210	150	310	215	150	↗
Stadt Herford	175	110	-	175	110	80	→
Stadt Detmold	150	105	75	160	110	80	↗
Stadt Minden	170	100	65	220	100	65	↗
Stadt Paderborn	290	230	185	310	245	200	↗
Nachbarkreise							
Kreis Gütersloh (ohne Stadt Gütersloh)	115- 250	95 - 190	75 - 130	120- 260	95 - 210	75 - 130	↗
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	75 - 120	60 - 95	55 - 80	75 - 120	60 - 95	55 - 80	→
Kreis Lippe (ohne Stadt Detmold)	55 - 175	45 - 140	32 - 90	55 - 175	46 - 150	33 - 100	↗
Kreis Minden - Lübbecke (ohne Stadt Minden)	55 - 145	40 - 95	25 - 60	55 - 145	40 - 95	25 - 60	→
Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)	80 - 240	60 - 200	55 - 160	80 - 250	60 - 210	55 - 170	↗

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1	Prozess zum Perspektivplan Wohnen 2020/2035	9
Abb. 2	Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2006 bis 2016 und Prognose bis 2019	10
Abb. 3	Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 1995 bis 2020	10
Abb. 4	Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2015/2016 (2014/2015)	11
Abb. 5	Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2006 – 2015	12
Abb. 6	Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2006 - 2015	13
Abb. 7	Verhältnis von fertiggestellten Eigenheimen und Geschosswohnungen im Neubau 2006 - 2015	14
Abb. 8	Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2006 – 2015	14
Abb. 9	Fertiggestellte und genehmigte Eigentumswohnungen 2006 – 2015	15
Abb. 10	Kauffälle beim Wohnungseigentum 2006 – 2015	15
Abb. 11	Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2006 – 2015	15
Abb. 12	Fertiggestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2006 – 2015	16
Abb. 13	Finanzierungsanteile von fertiggestellten 1-/2-Familienhäusern in WE 2006 - 2015	16
Abb. 14	Entwicklung geförderter Mietwohnung 2006 – 2015, Prognose 2016 - 2025	17
Abb. 15	Öffentliche Mietwohnungsbauförderung 2006 – 2015	18
Abb. 16	Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld 2010 – 2016 (je Juli des Vorjahres bis Juni)	19
Abb. 17	Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2015 – 06/2016, Trend und proz. Steigerung zum Vorjahr, (Median, Vorjahreswerte in Klammern)	19
Abb. 18	Angebotsmieten (Neubau und Bestand) 7/2015 - 6/2016 (Median aller Angebote in €/m ² , Vorjahreswert in Klammern)	21
Abb. 19	Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld nach Wohnungssegmenten 2010 – 2016 (je Juli des Vorjahres bis Juni), Medianwerte pro m ²	21
Abb. 20	Entwicklung der Angebotspreise für bestehende Eigenheime (Mediane, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)	23
Abb. 21	Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien nach Baujahresgruppen Vergleich 2015/2016	24
Abb. 22	Entwicklung der Angebotspreise pro m ² für Eigentumswohnungen (Median, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)	24
Abb. 23	Angebotspreise pro m ² 2015/2016 für Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen	25
Abb. 24	Anteile angebotener Eigentums- wohnungen nach Baujahresgruppen	25
Abb. 25	Preisniveau 2015 in NRW (Gemeindegliederung)	27
Abb. 26	Preisveränderung 2015 zu 2010 in NRW (Gemeindegliederung)	27
Abb. 27	Baugebiete für Eigenheime, Stand 10/2016	28
Abb. 28	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2011 – 2015 (seit Zensus 2011) Bevölkerungsvorausberechnung 2020 – 2040 (Basis: Entwicklung seit 2011)	29
Abb. 29	Bevölkerungssalden in Bielefeld 2010 – 2015	29
Abb. 30	Haushaltszahlen nach Personenanzahl in Bielefeld: Ergebnis 2014 und Modellrechnung zur Entwicklung 2020 – 2040	30

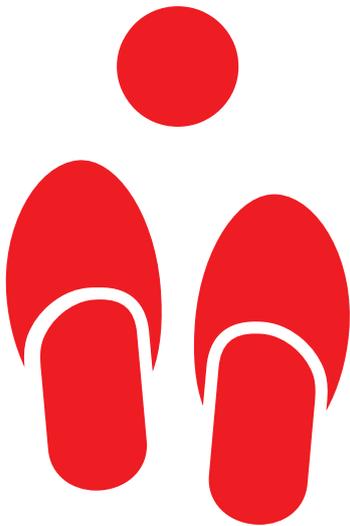
Abb. 31	Veränderung der Haushaltszahlen nach Personenanzahl in Bielefeld bis 2020 nach Modellrechnung	30
Abb. 32	Wanderungen von und nach Bielefeld 2014/2015 nach Altersklassen	31
Abb. 33	Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2006 – 2015	31
Abb. 34	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2006 – 2015	32
Abb. 35	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2015	32
Abb. 36	Nachfrage 2016 in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen	33
Abb. 37	Nachfrage 2016 Eigenheime/Eigentumswohnungen nach Preiskategorien	34
Abb. 38	Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2007 - 2015	35
Abb. 39	Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2007 - 2015	35
Abb. 40	Mietangebote (07/2015-06/2016) u. a. für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (nach Produktmethode, angemessene Gesamtmiete, netto kalt)	36
Abb. 41	Anteile von Haushalten mit Personen im Alter von 70 und älter in den Stadtbezirken im Vergleich mit den Anteilen von barrierefreien Mietwohnungen für Seniorenhaushalte	39
Abb. 42	Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte in Prozent 2006 - 2015	40
Abb. 43	Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2006 – 08/2016	40
Abb. 44	Durchschnittliche Effektivzinssätze in Prozent 01/2010 – 07/2016 (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte)	41

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1	Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld	5
Tab. 2	Bielefeld 2015 im Städtevergleich	5
Tab. 3	Indexreihen Gesamtlebenshaltung, Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien und Wohnung (inkl. Wasser + Energien) in NRW 2010 – 2015 (2010 = 100)	22
Tab. 4	Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2011 – 2015	26
Tab. 5	Wohnungen für Senioren, Alten-/Pflegeheimplätze, rollstuhlgerechte Wohnungen/Vermittlungen/Interessenten in den Stadtbezirken	37
Tab. 6	Preise für neuere Eigenheime und Neubaeigentumswohnungen in Bielefeld 2014/2015	41
Tab. 7	Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2015	55
Tab. 8	Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2006 – 2015	56
Tab. 9	Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2006 – 2015	56
Tab. 10	Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2013/2014	57
Tab. 11	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2013/2014	58



Wohlfühlen ist einfach.



Wenn man einen
Immobilienpartner hat,
der von Anfang bis
Eigentum an alles denkt.

www.sparkasse-bielefeld.de

 Sparkasse
Bielefeld