



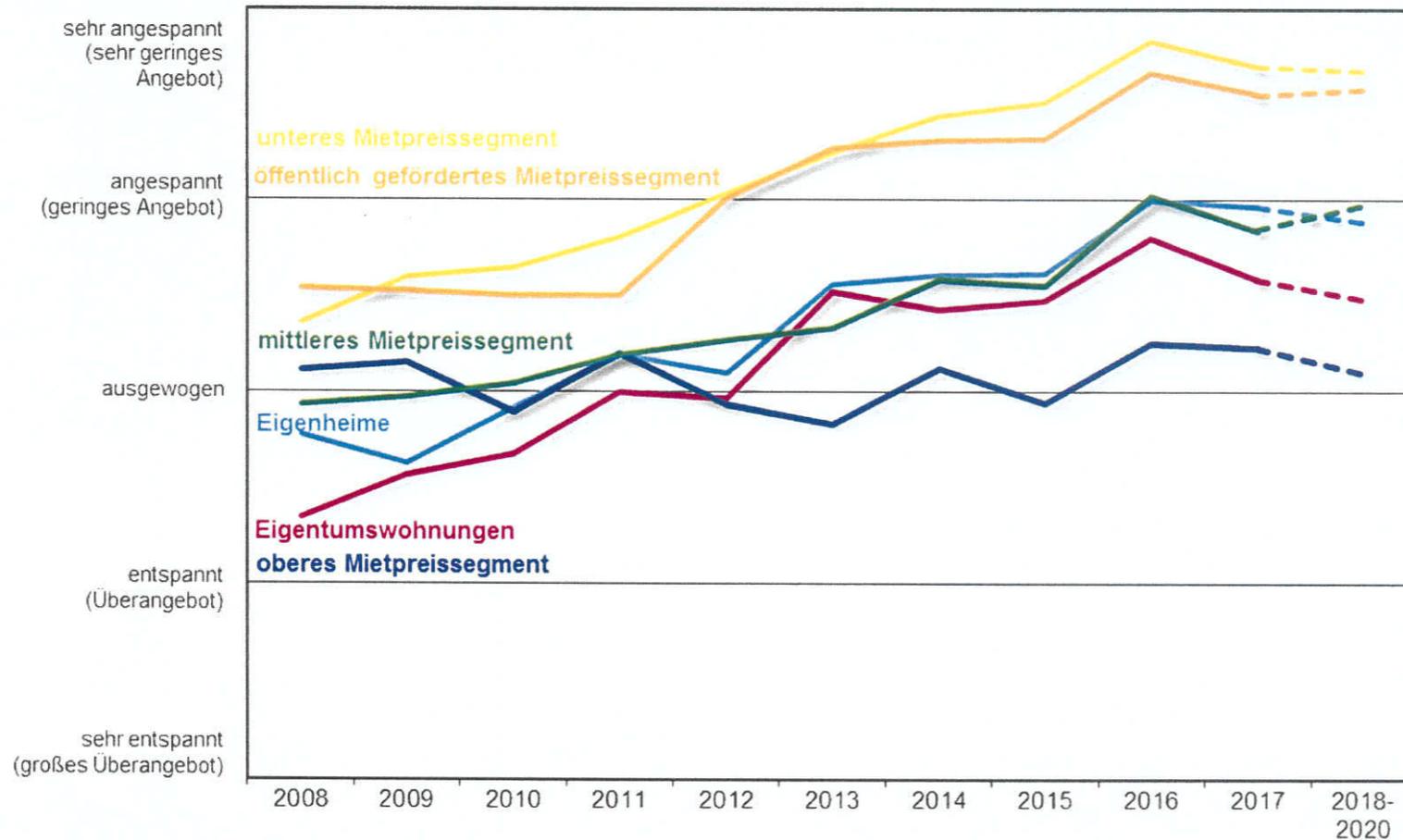
# Bielefeld

06.04.2017

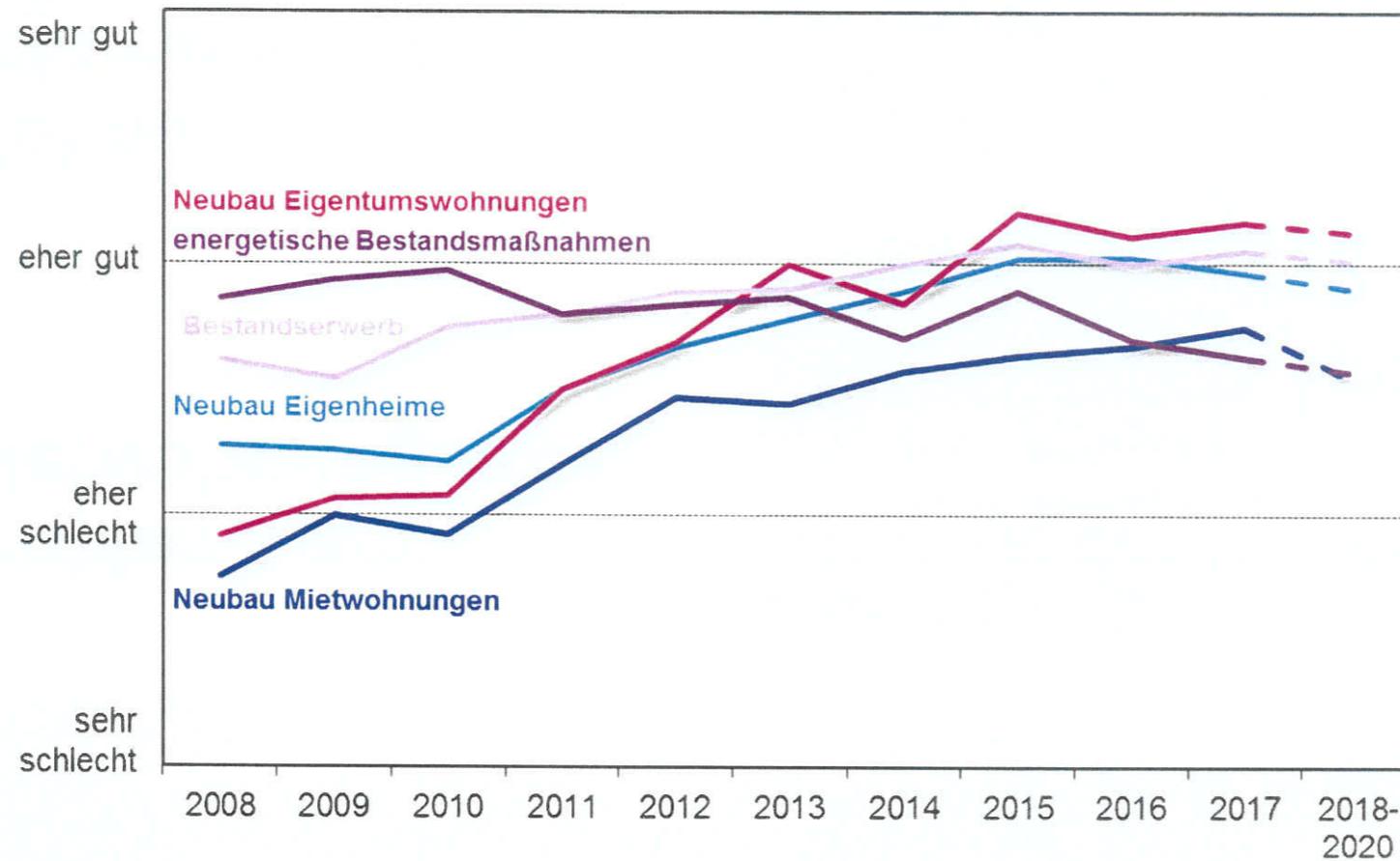
## Wohnungsmarkt Sennestadt

Stadt Bielefeld  
Bauamt

## Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2008 bis 2017 und Prognose bis 2020



## Beurteilung des Investitionsklimas 2008 bis 2017 und Prognose bis 2020



## Probleme am Mietwohnungsmarkt:

## Wohnungs- unternehmen:

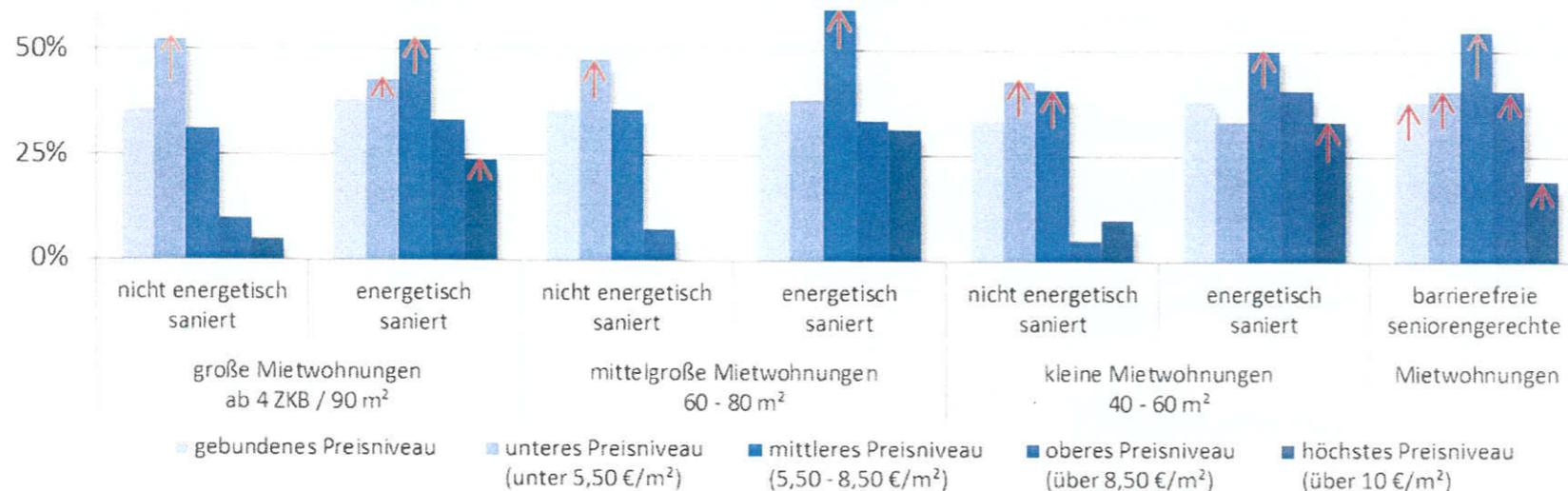
**29.000 WE**

**Fluktuation 7,7%**

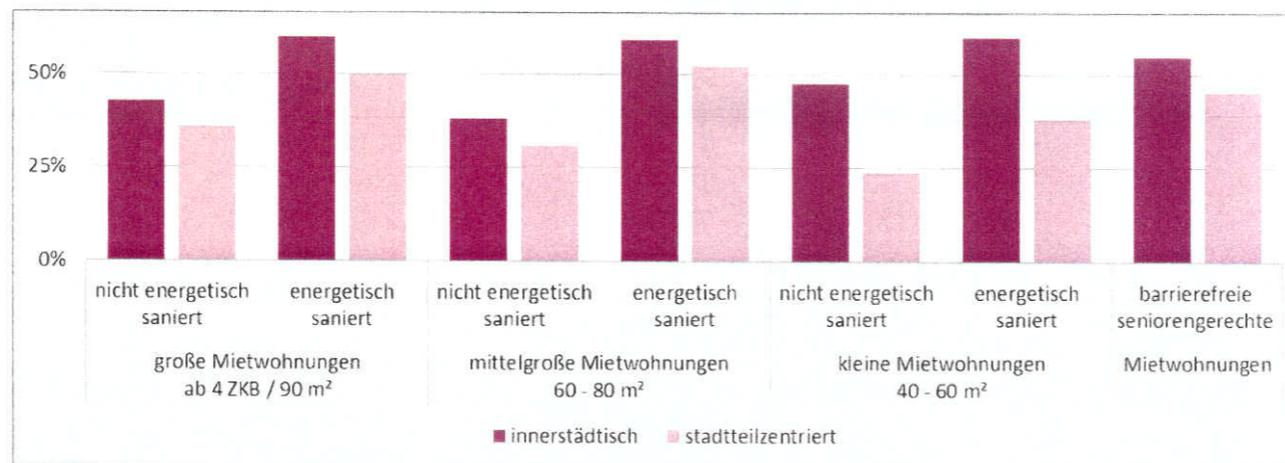
**Leerstand 0,1%**

|  |     |
|--|-----|
| zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen   | 74% |
| Zu wenig große Wohnungen im mittleren (5,50 - 8,50 €/m <sup>2</sup> ) und unteren Preissegment (< 5,50 €/m <sup>2</sup> )  | 64% |
| Rückgang der Sozialwohnungsbestände  | 60% |
| Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (5,50 - 8,50 €/m <sup>2</sup> ) und unteren Preissegment (< 5,50 €/m <sup>2</sup> ) | 48% |
| Steigende Nebenkosten  | 48% |
| Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche  | 36% |
| Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)  | 33% |
| „schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)  | 29% |
| geringe Neubautätigkeit  | 26% |
| Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)  | 14% |
| Sonstiges  | 12% |
| Probleme durch Segregation   | 7%  |
| Suche und Auswahl der Mieter   | 5%  |
| keine Probleme   | 2%  |
| Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände   | 0%  |

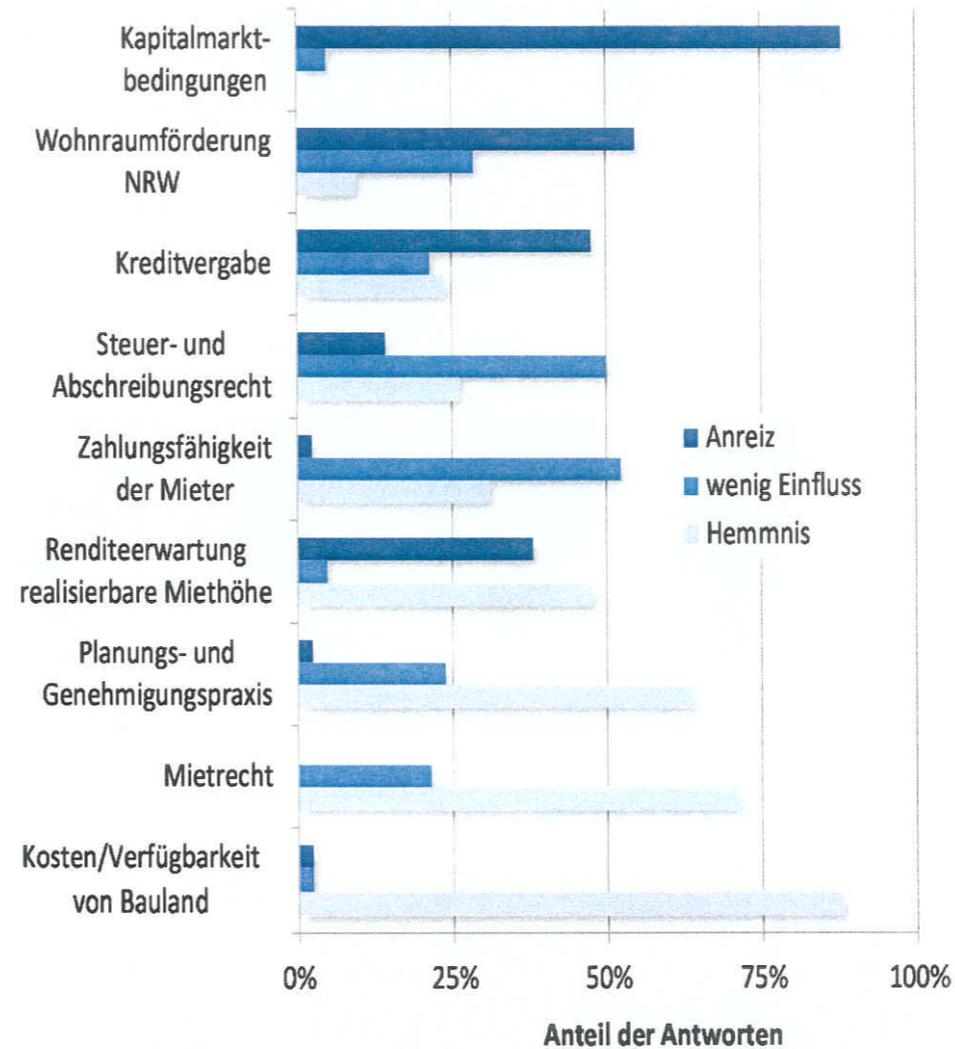
## Mietwohnungen – Nachfrage



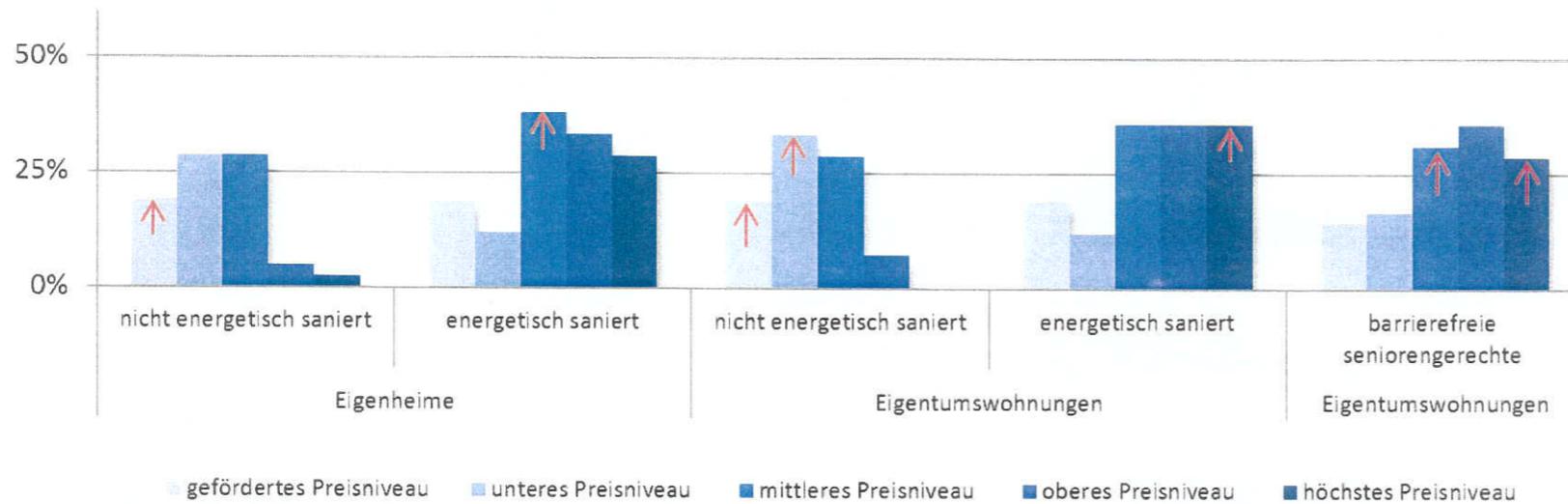
**Trend zu innerstädtischem Wohnen:**



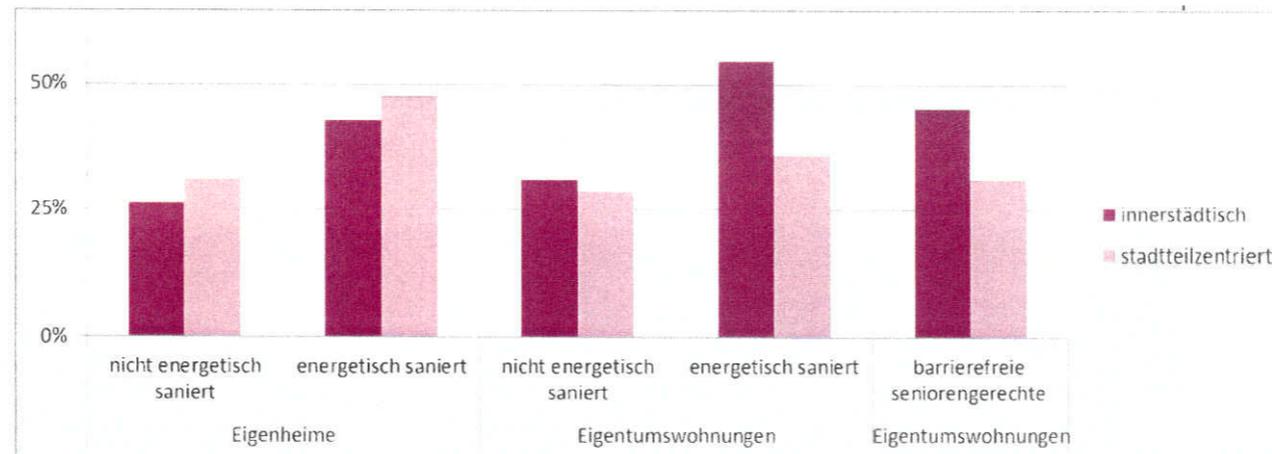
## Mietwohnungen – Investitionsklima



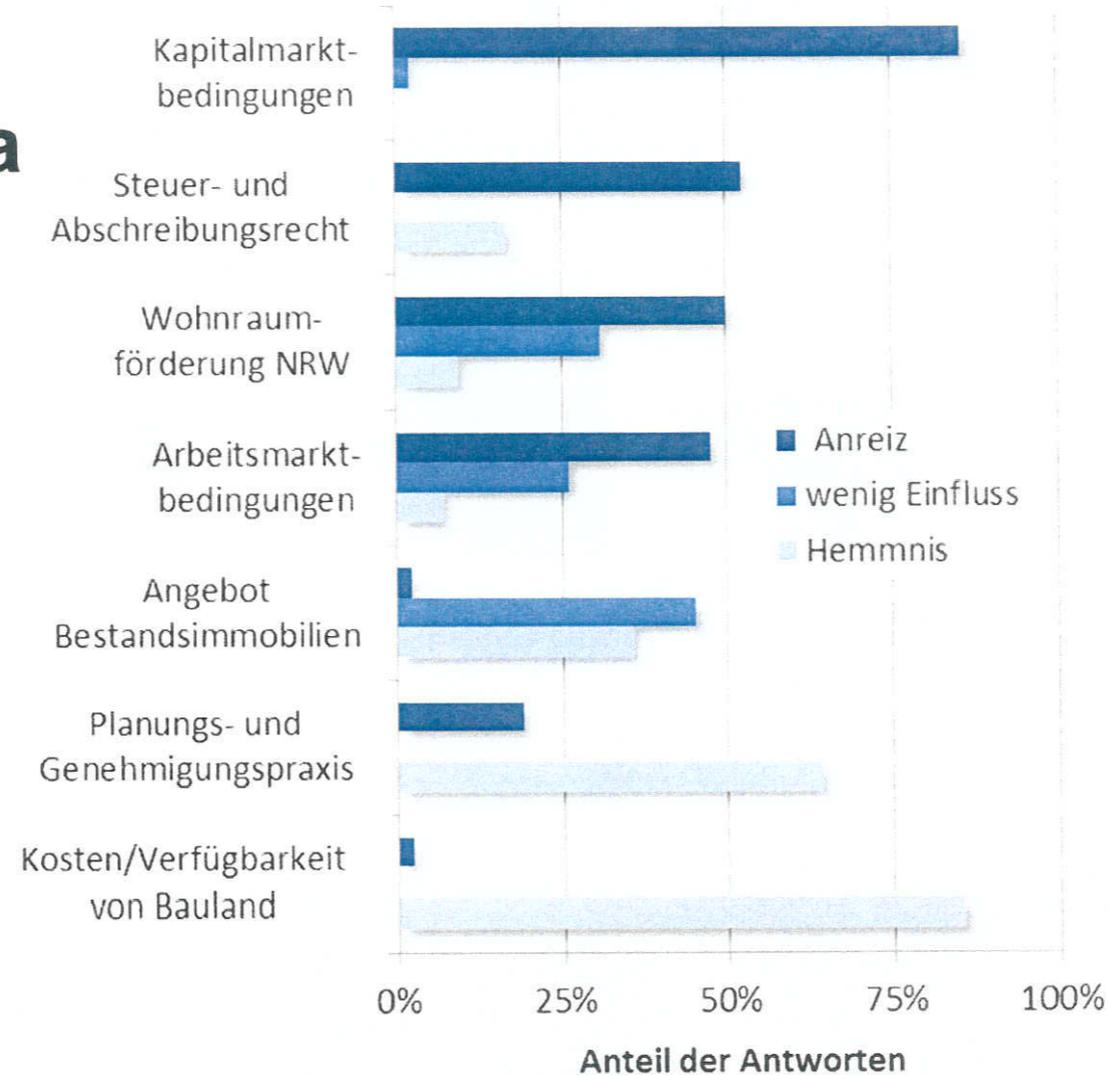
## Eigentum - Nachfrage



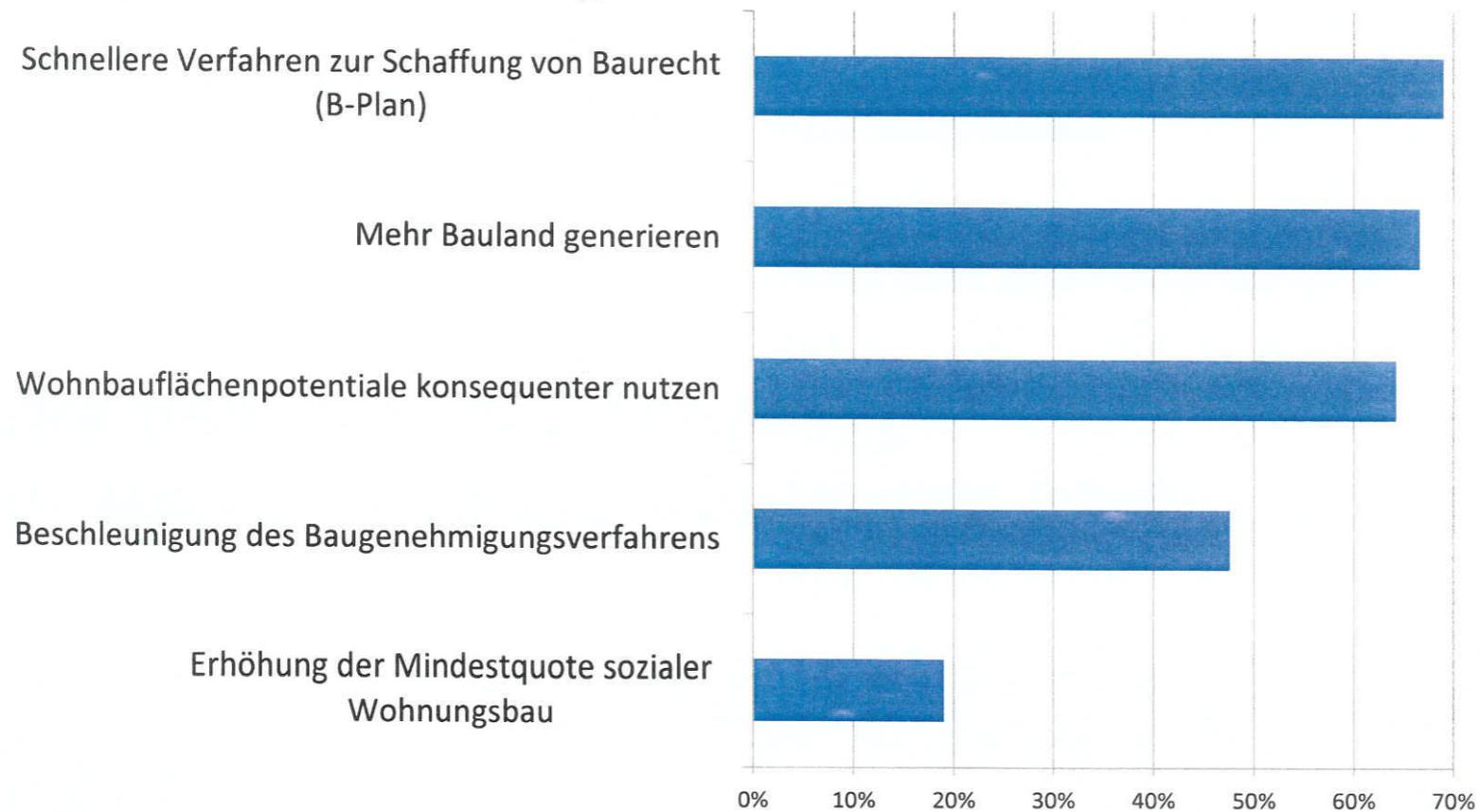
**Trend zu innerstädtischem Wohnen bei ETW:**



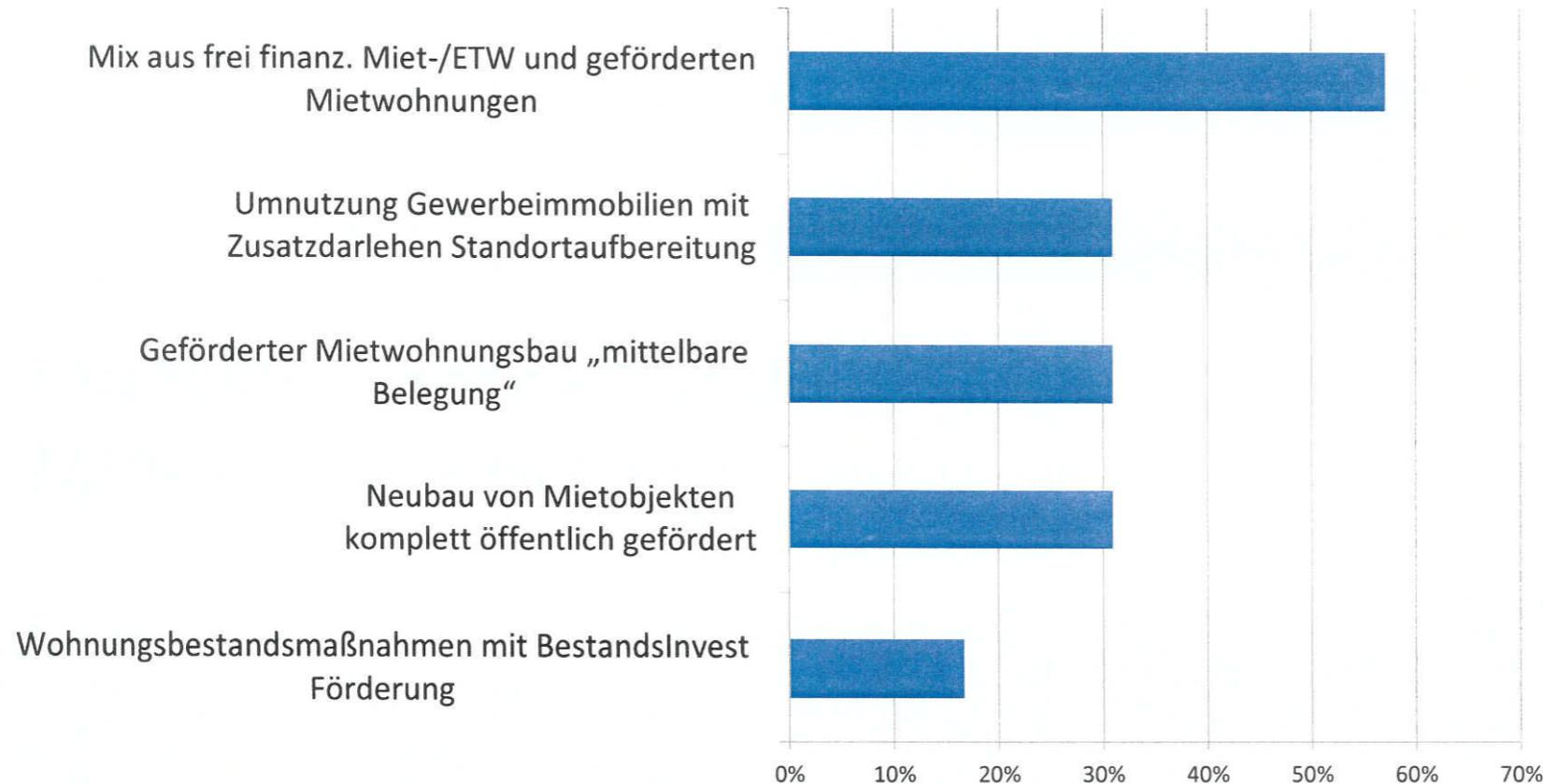
## Eigentum – Investitionsklima



## Wohnraumbedarf im unteren Preissegment



## In welchen Marktsegmenten sehen Sie das größte Potential?



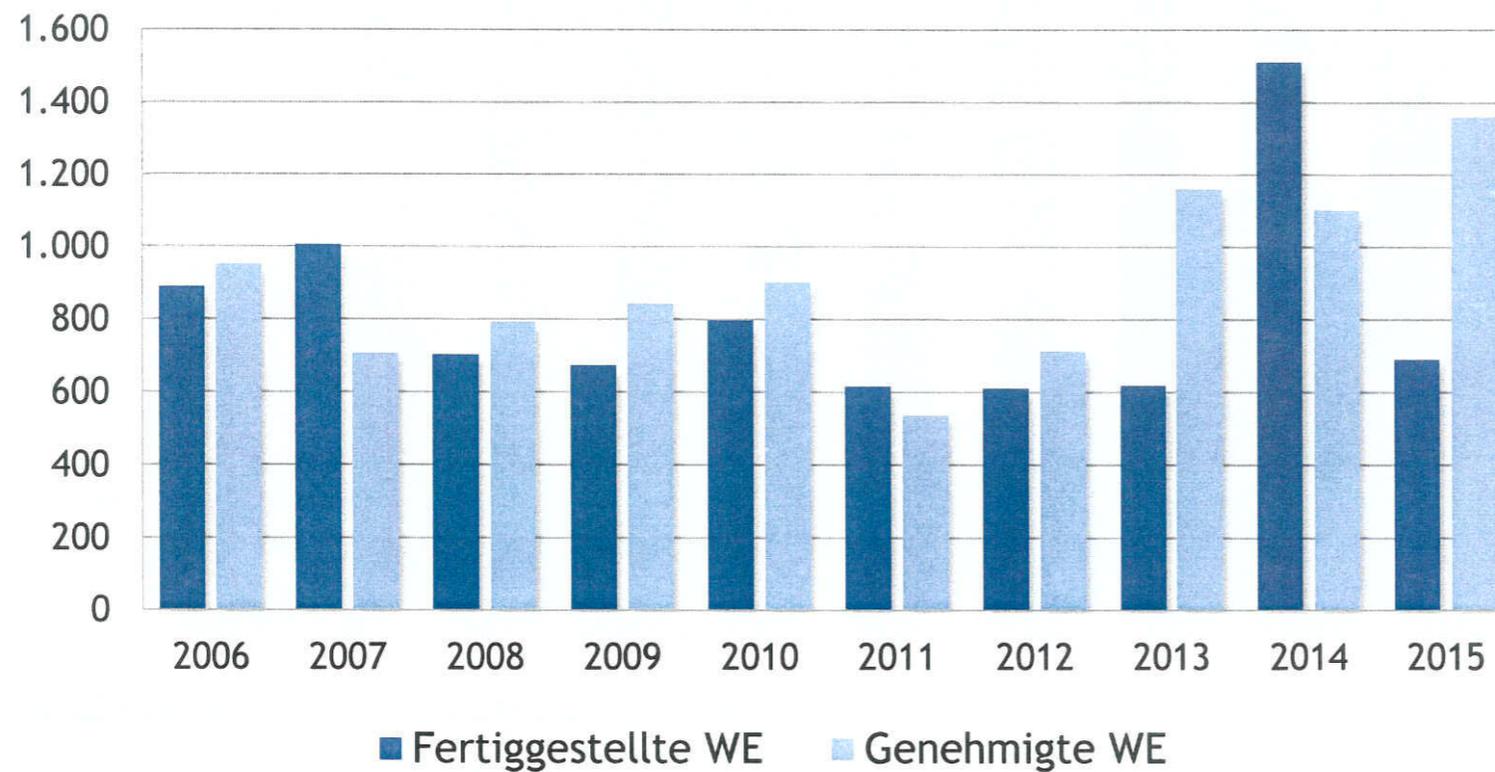
## Einschätzung der Konditionen der öffentlichen Wohnraumförderung

- **63%:**  
Förderung ausreichend, Miete von 5,25 € für Bielefeld zu niedrig für wirtschaftliches Bauen
- **18%:**  
Förderkonditionen sind *nicht* ausreichend und die Bewilligungsmiete ist für Bielefeld zu niedrig
- **19%:**  
Förderkonditionen sind attraktiv und die Miete ausreichend für den Bielefelder Markt

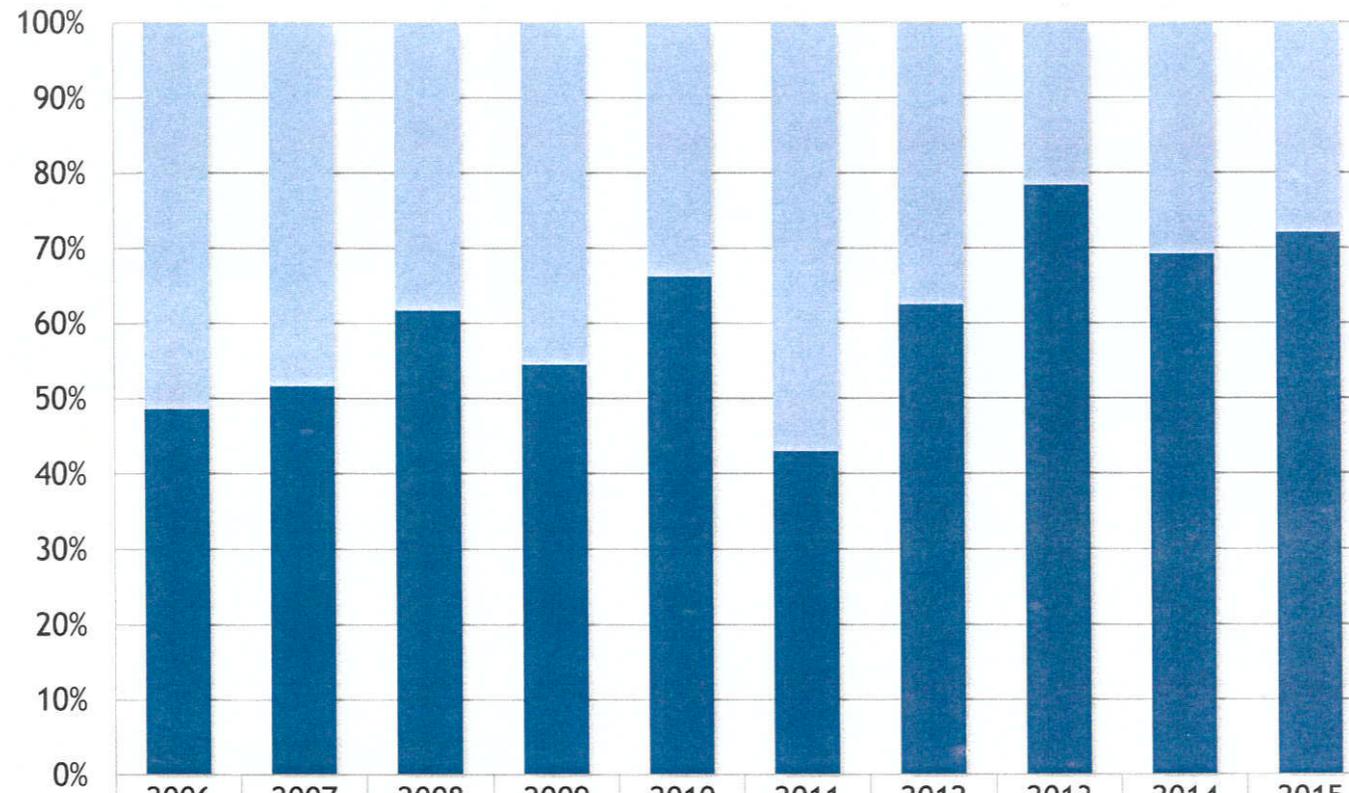
**W  
BI**

# Wohnungsmarktbericht

## Wohnungsbau Bielefeld

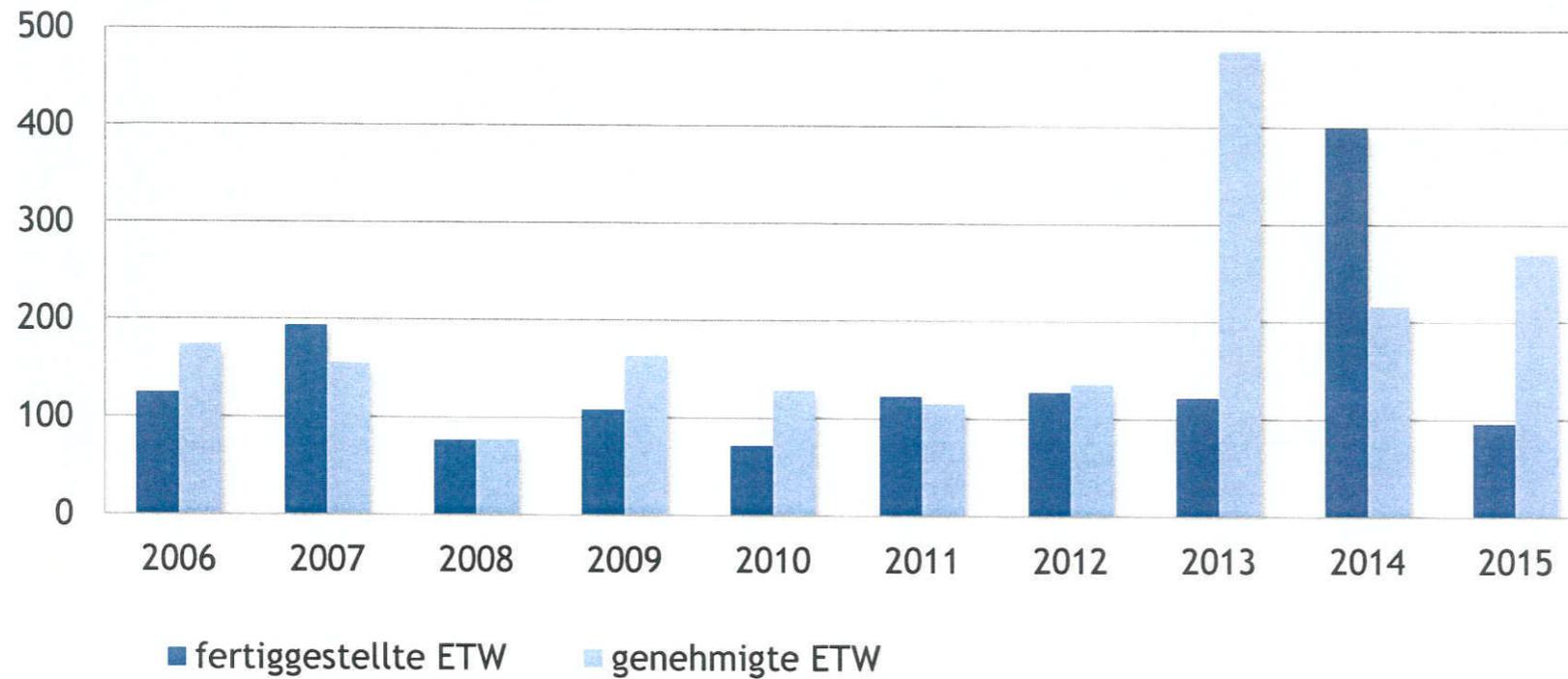


## Wohnungsgenehmigungen

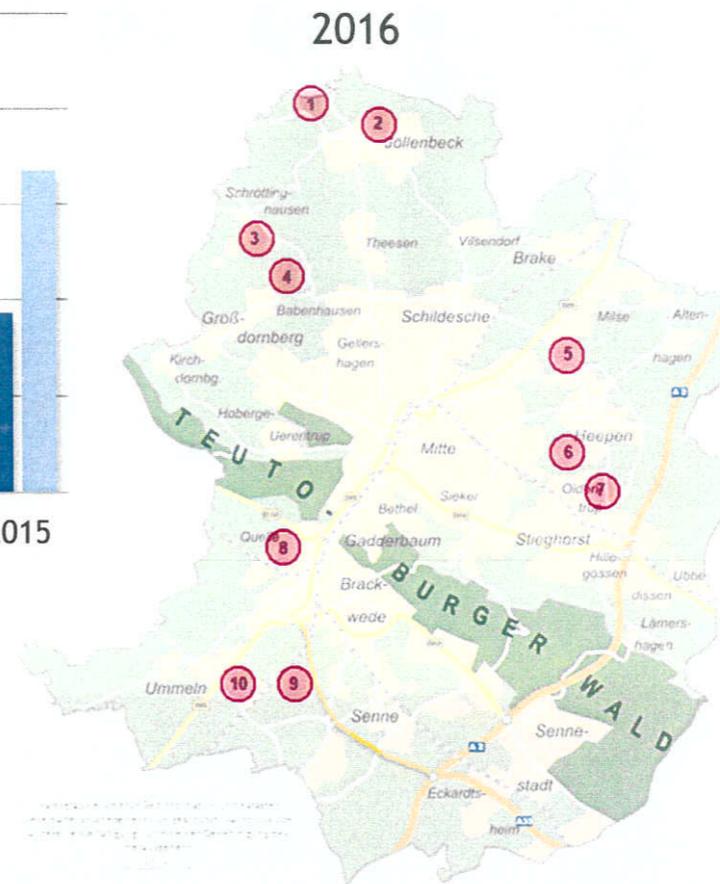
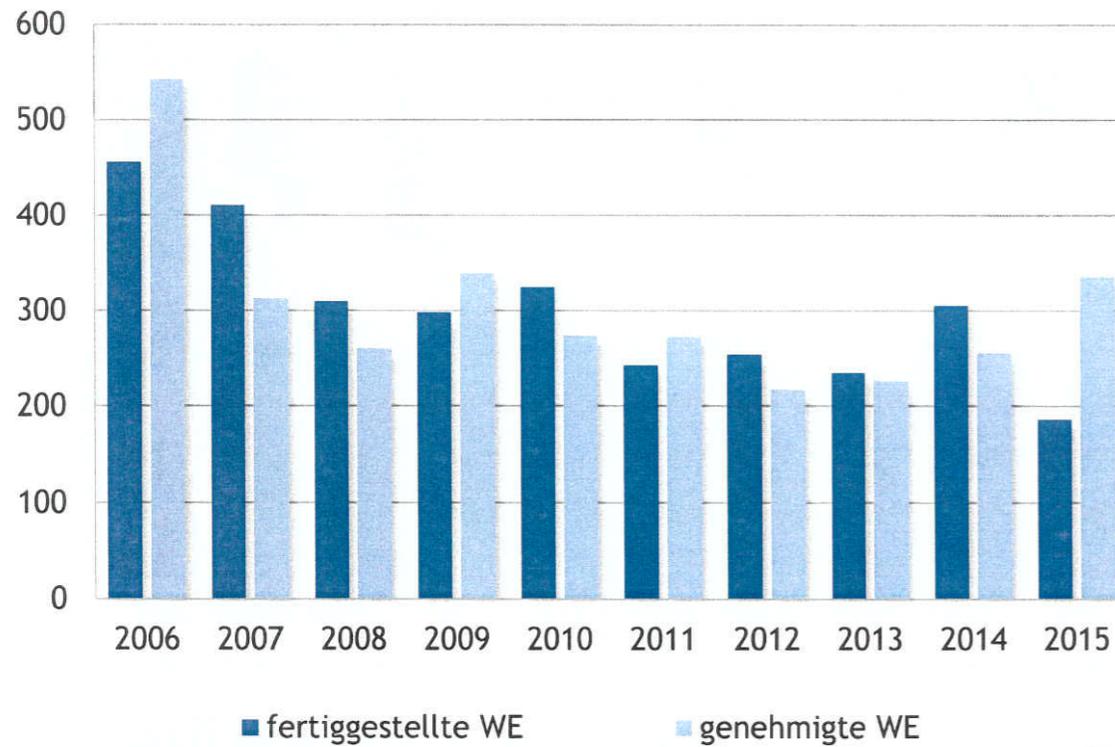


|                           | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| WE in 1/2-Familienhäusern | 543  | 313  | 261  | 340  | 275  | 274  | 218  | 227  | 256  | 336  |
| WE in Mehrfamilienhäusern | 514  | 335  | 421  | 407  | 539  | 207  | 364  | 829  | 577  | 871  |

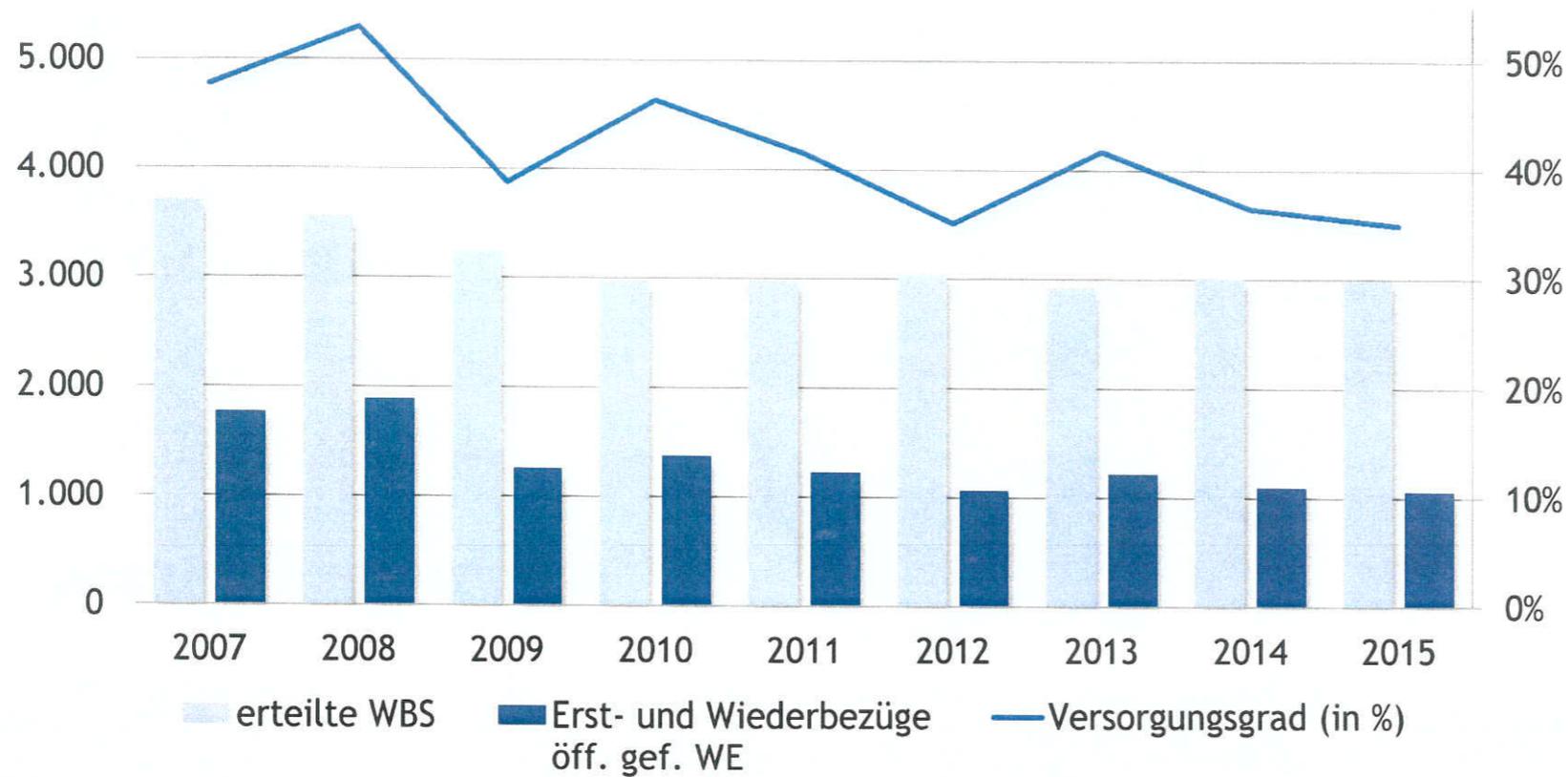
## Eigentumswohnungen



## Eigenheime

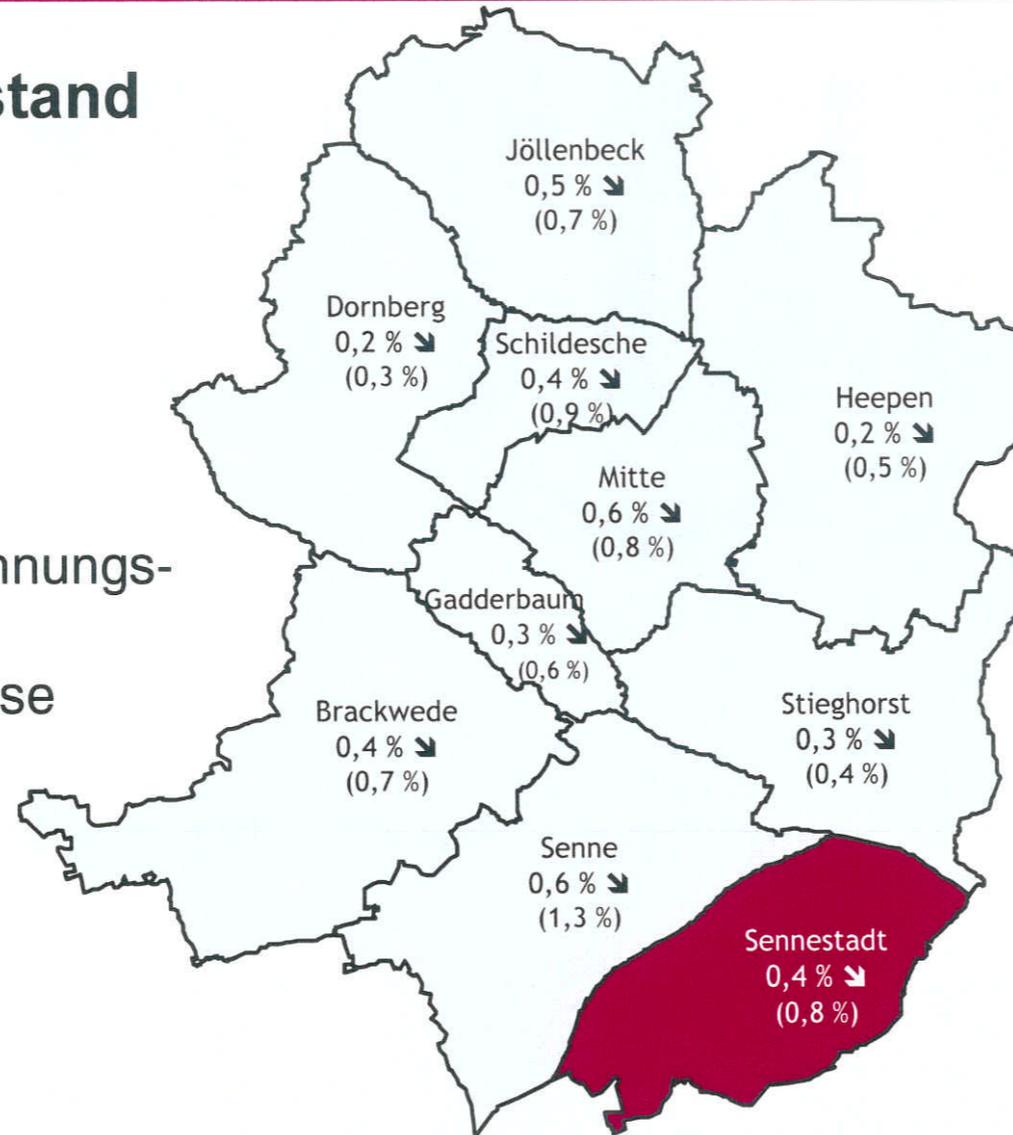


## Wohnungssuchende Haushalte

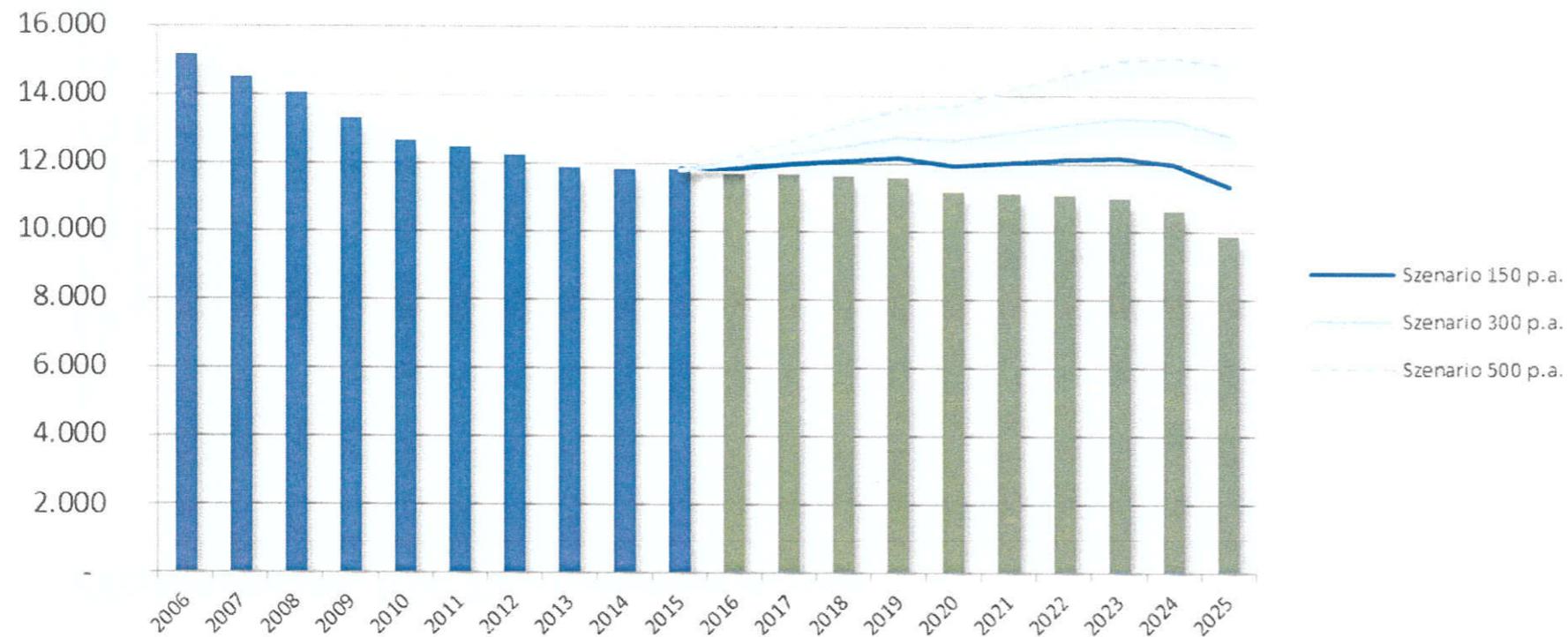


## Wohnungsleerstand

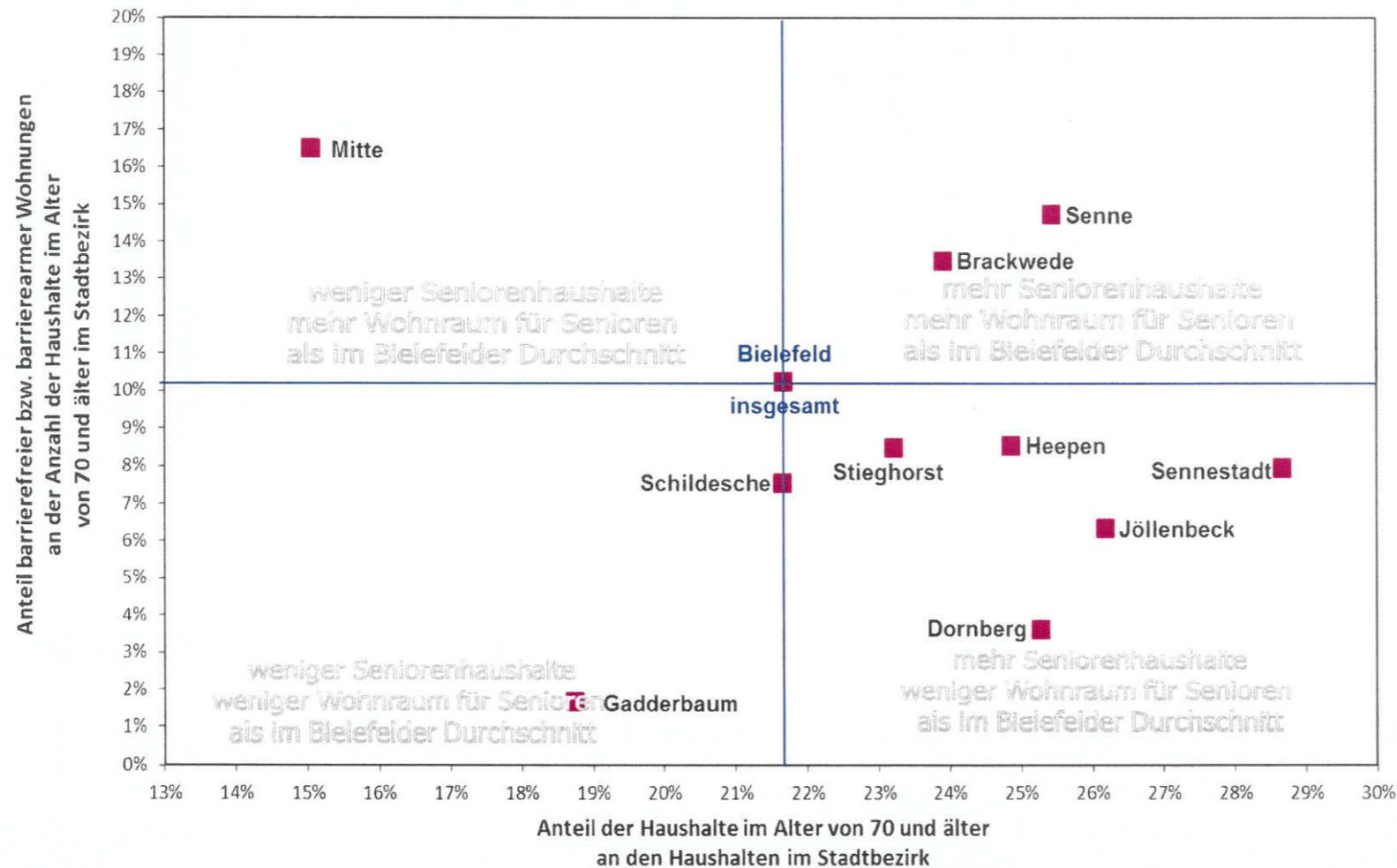
**0,4 % | 740 WE**  
struktureller und  
strategischer Wohnungs-  
leerstand nach  
Stromzähleranalyse



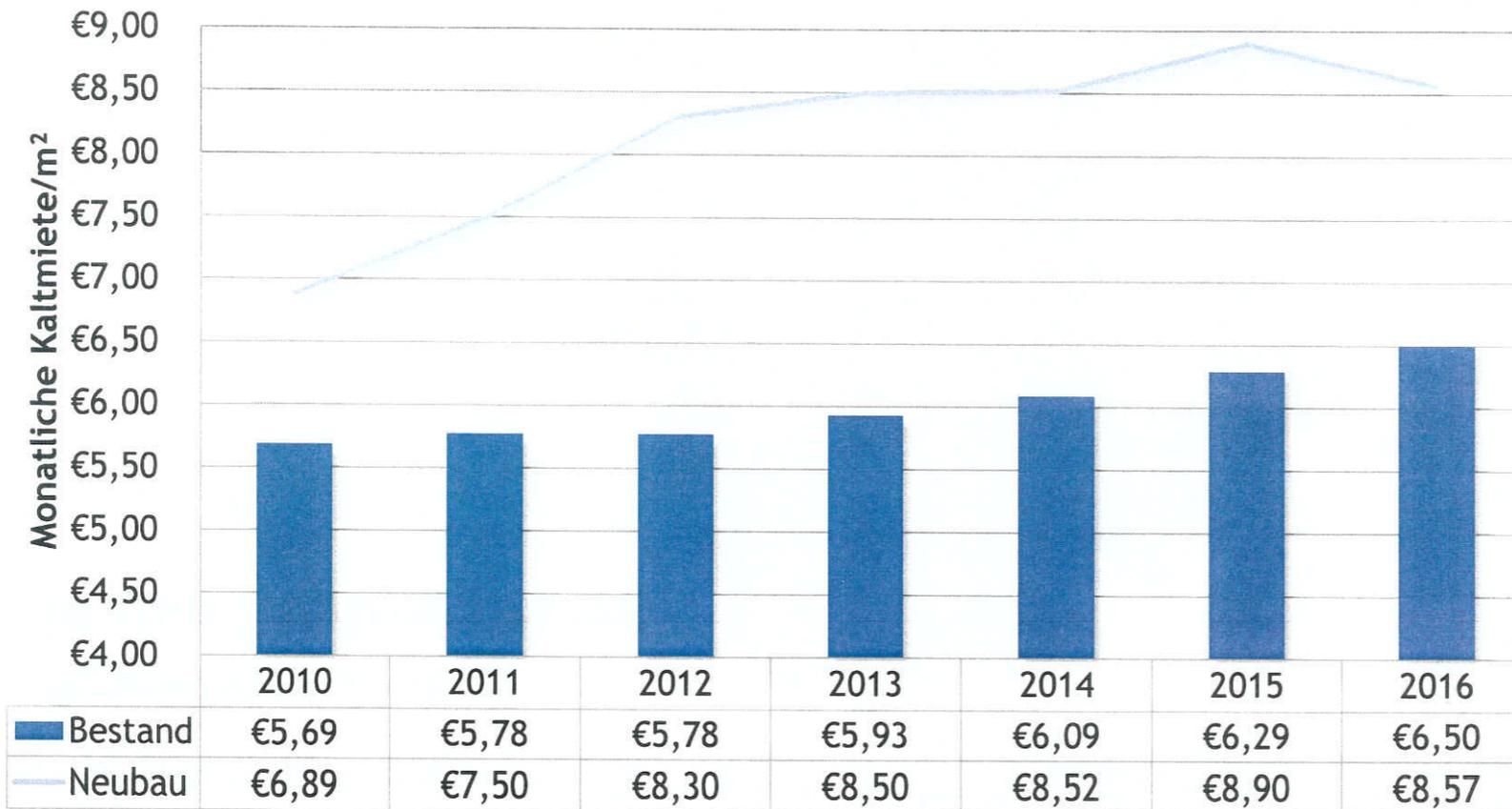
## Sozialwohnungsbestände | Szenarien



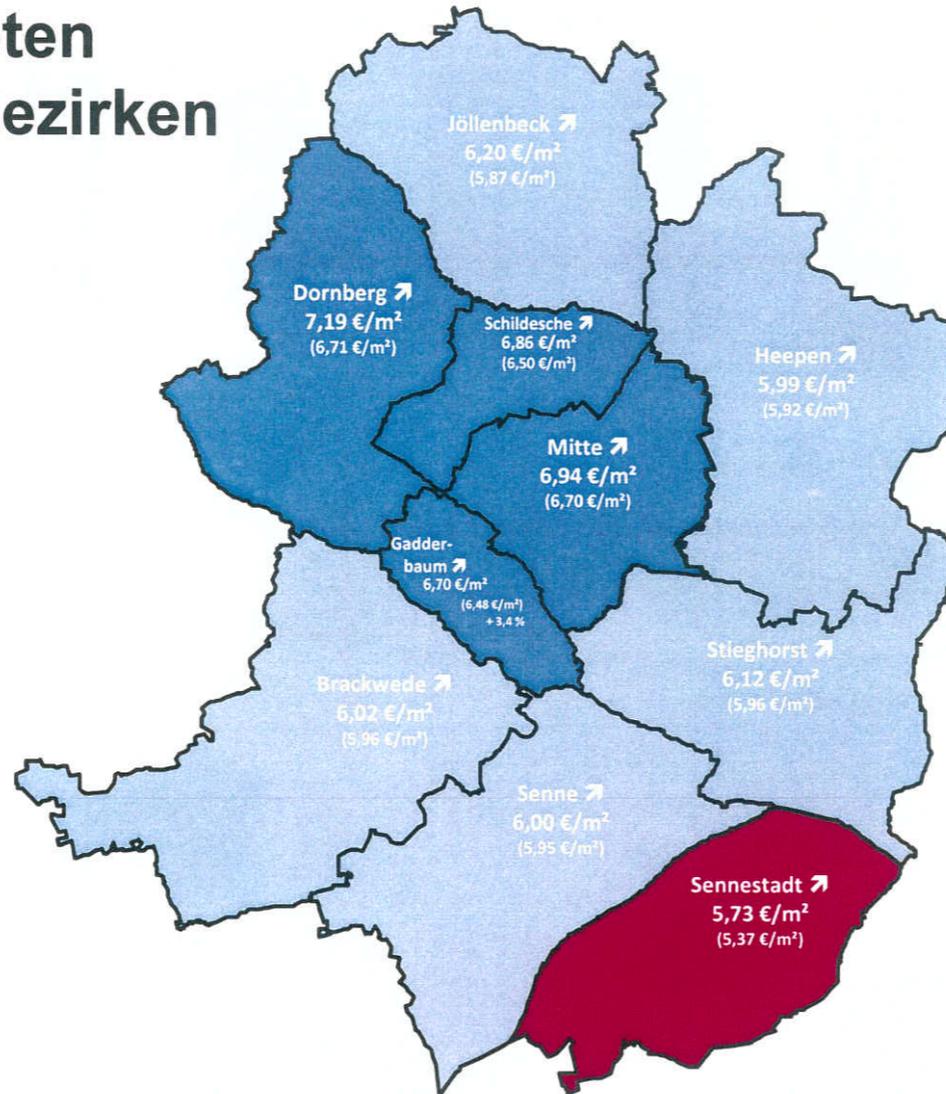
## Wohnraum für Senioren/innen



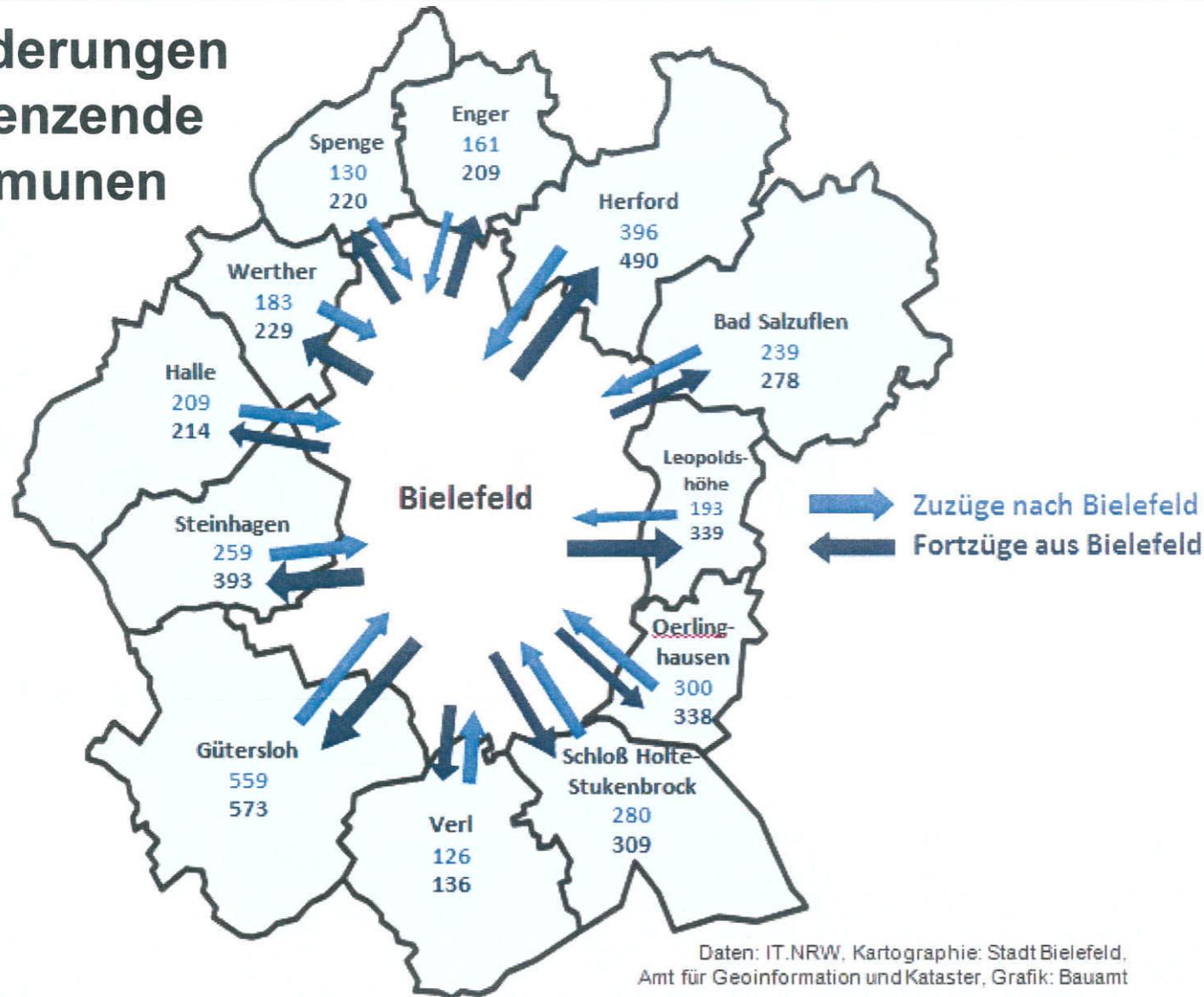
## Angebotsmieten



## Angebotsmieten in den Stadtbezirken



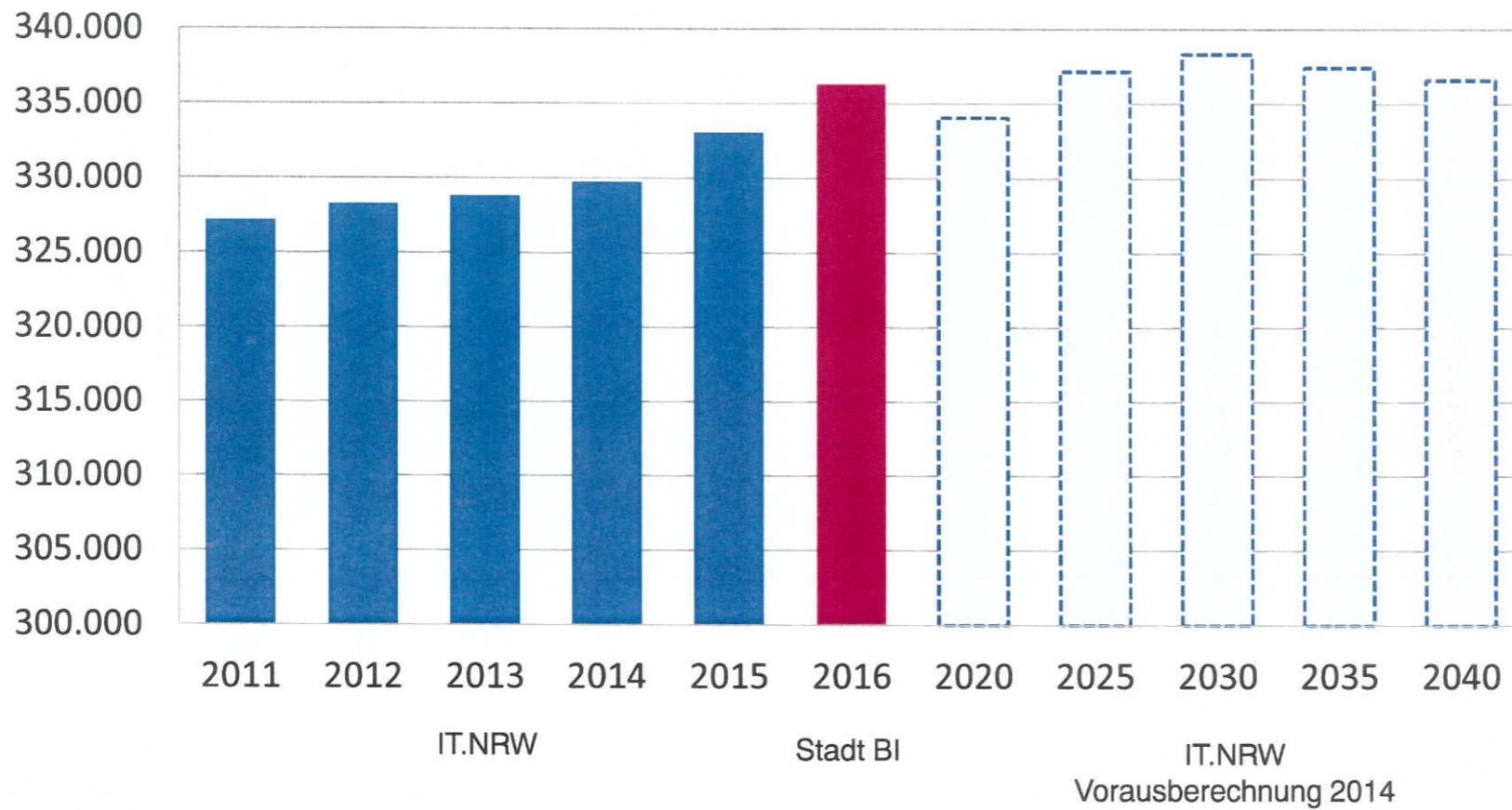
## Wanderungen angrenzende Kommunen



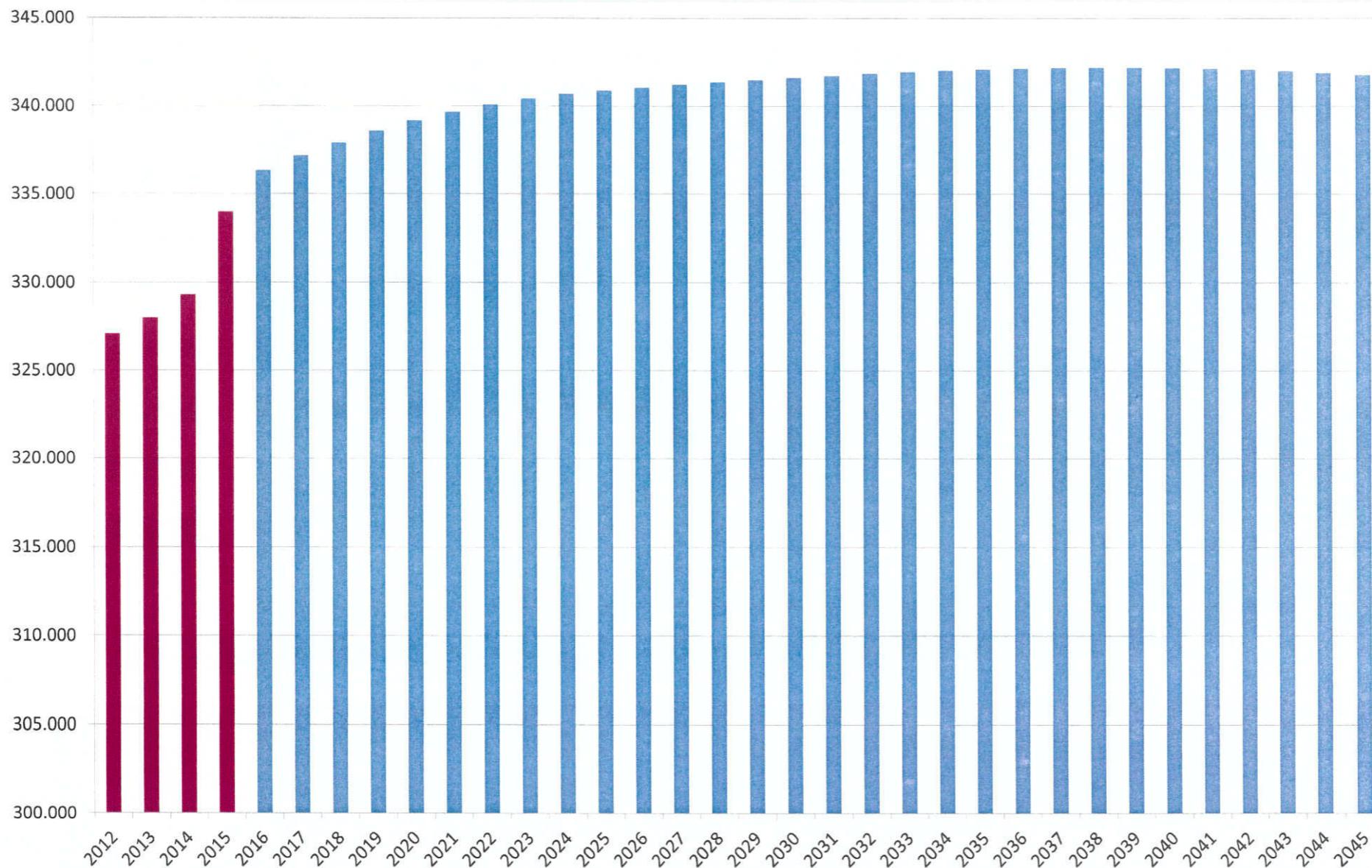
## Wanderungssaldo mit angrenzenden Kommunen



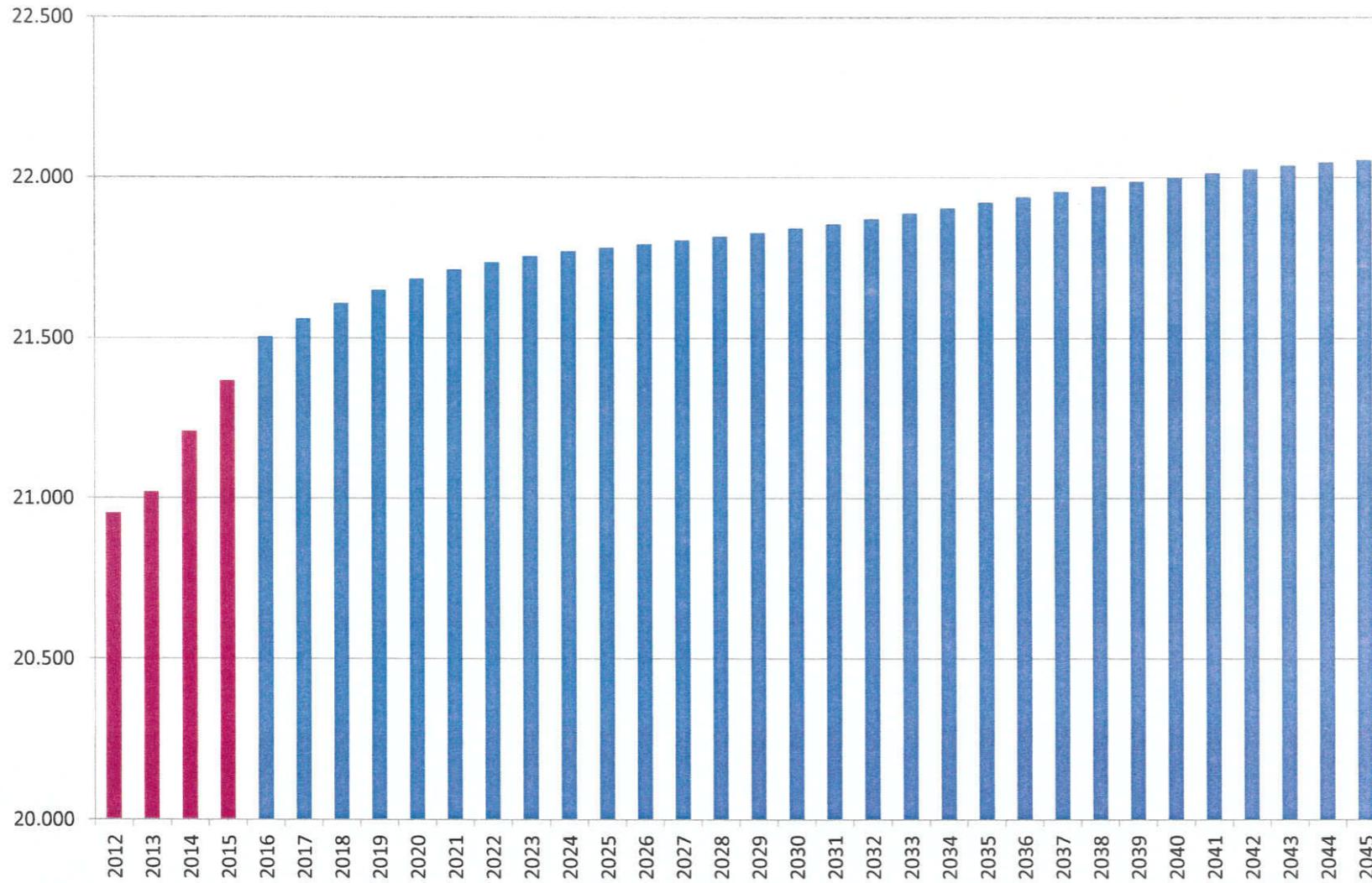
## Bevölkerungsentwicklung/-vorausberechnung



# Bevölkerungsentwicklung Bielefeld bis 2015 und -vorausberechnung bis 2045 (mittlere Variante)



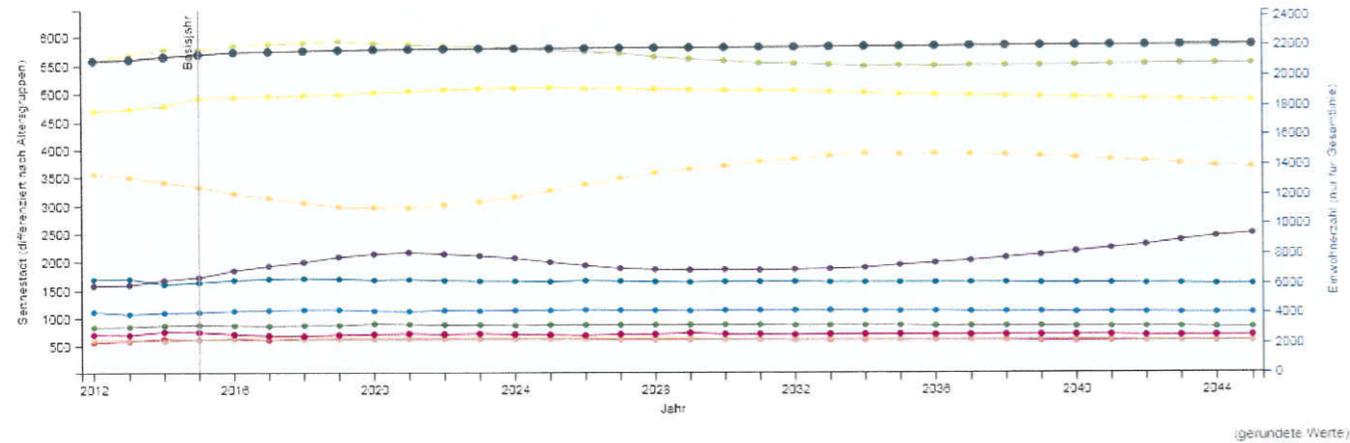
# Bevölkerungsentwicklung Sennestadt bis 2015 und -vorausberechnung bis 2045 (mittlere Variante)



# Vorausberechnung der einzelnen Altersgruppen



Absolute Bevölkerungsentwicklung  
 Bezirk: Sennestadt, Berechnungsart: mittlere Variante



**Anzeige**

Absolut     Relativ     Vergleich

---

**Varianten**

mittlere Variante

---

**Stadtbezirke**

Sennestadt

---

**Altersgruppen**

- 0 bis unter 3
- 25 bis unter 45
- 3 bis unter 6
- 45 bis unter 65
- 6 bis unter 10
- 65 bis unter 80
- 10 bis unter 15
- 80 und älter
- 15 bis unter 18
- gesamt
- 18 bis unter 25

---

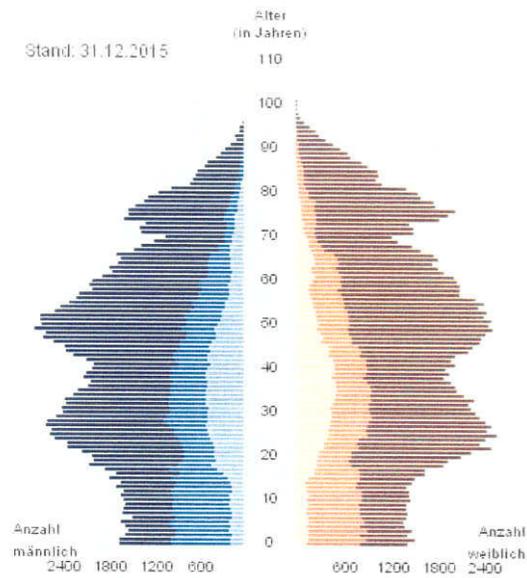
**Extras**

[Anwendungshilfe](#)

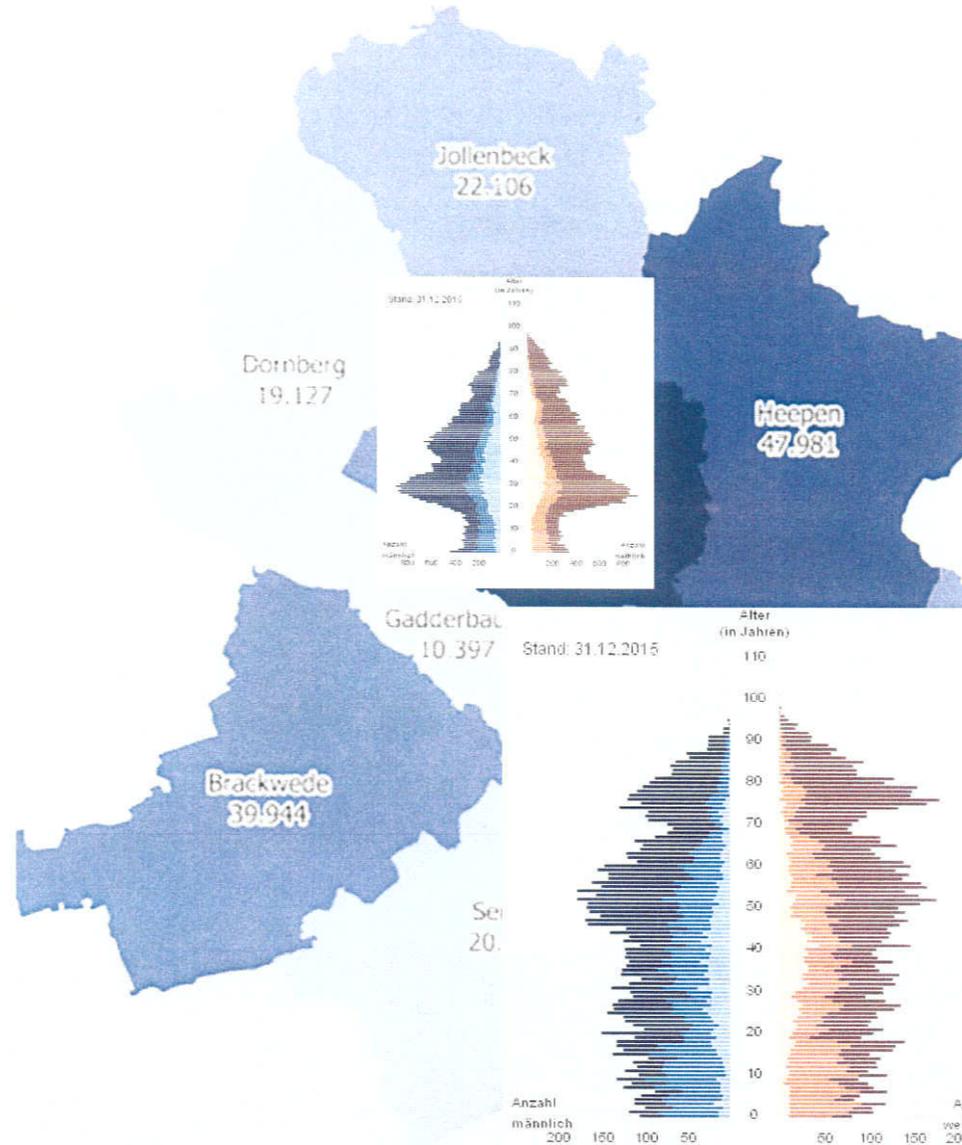
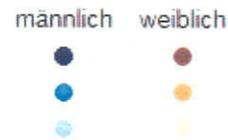
[Download](#)

Quelle: Einwohnermelderegister und Berechnungen vom Amt für Demographie und Statistik der Stadt Bielefeld

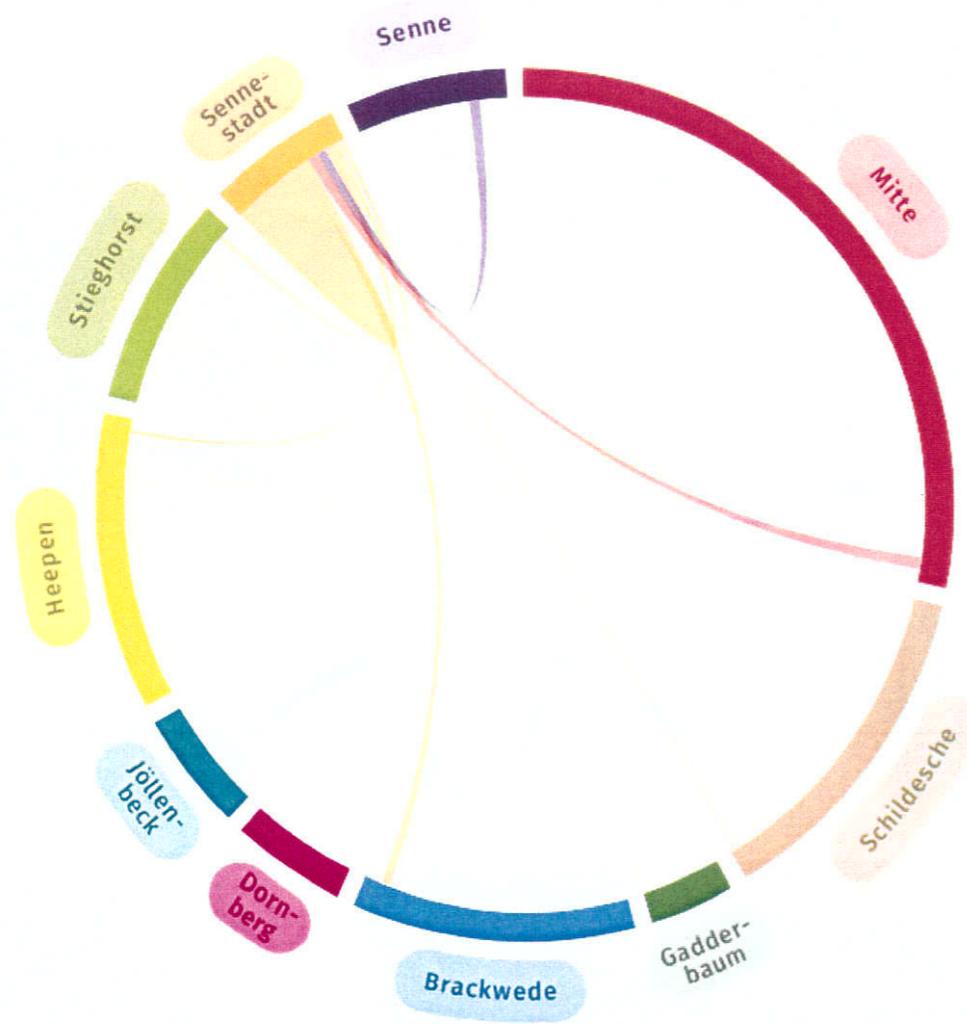
# Bevölkerungspyramiden



Deutsche ohne Migrationshintergrund  
 Deutsche mit Migrationshintergrund  
 Ausländer



# Binnenwanderung Sennestadt



**Jahr**

2014     2015

---

**innerhalb des Stadtbezirks**

Ein    Aus

---

**Sennestadt**

|               | Fortzüge nach | Zuzüge von |
|---------------|---------------|------------|
| ■ Mitte       | 133           | 113        |
| ■ Schildesche | 47            | 37         |
| ■ Gadderbaum  | 14            | 22         |
| ■ Brackwede   | 113           | 116        |
| ■ Dornberg    | 11            | 17         |
| ■ Jöllenbeck  | 11            | 16         |
| ■ Heepen      | 49            | 77         |
| ■ Stieghorst  | 40            | 63         |
| ■ Sennestadt  | 792           | 792        |
| ■ Senne       | 117           | 99         |
| ■ Gesamt      | 1.327         | 1.352      |

---

**Extras**

[Anwendungshilfe](#)

[Download](#)

Quelle: Einwohnermelderegister und Berechnungen vom Amt für Demographie und Statistik der Stadt Bielefeld

**W  
BI**

**Wohnungsbauförderung**

## Grundpauschale A

Neubau (EnEV 2016)

Miete  
5,25 €/m<sup>2</sup>

1.605 €/m<sup>2</sup>

TiNa  
15 %

## Zusatzpauschalen

kleine Wohnungen

5.000 €/WE

Aufzug (max. 50.000 €)

2.500 €/WE

Passivhausstandard

100 €/m<sup>2</sup>

Standortaufbereitung

bis 75 %

(max. 20.000 €/WE)

TiNa  
50 %

- **Darlehen 10 Jahre zinslos**
- **danach 0,5% für weitere 10 bis 15 Jahre**
- **0,5 % Verwaltungskostenbeitrag**
- **1 % oder 2 % Tilgung**
- **20 % Eigenleistung**
- **Kombinierbar mit KfW-Förderungen**
- **Zusatzdarlehen bis 40.000 €/WE  
für Menschen mit Behinderung**
- **20 oder 25 Jahre Miet-/Belegungsbindung**

# Wohnraumförderung 2017 | Einkommensgrenzen



|        | Wohnfläche           | Haushalt mit WBS  | A<br>Bruttoverdienste |
|--------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| 1 ZKBB | 52,00 m <sup>2</sup> | Single            | ca. 28.900 €          |
| 2 ZKBB | 67,00 m <sup>2</sup> | Ehepaar           | ca. 40.700 €          |
| 3 ZKBB | 82,00 m <sup>2</sup> | Familie (3 Pers.) | ca. 43.300 €          |
| 4 ZKBB | 97,00 m <sup>2</sup> | Familie (4 Pers.) | ca. 52.100 €          |

Grenzwerte inkl. Bad mit Dusche + Badewanne

Berechnungsbeispiele Jahres-Brutto

### Fazit

- Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt besonders im unteren und mittleren Mietpreissegment und bei Eigenheimen deutlich angespannt.
- Fehlendes Bauland ist das größte Investitionshemmnis im Mietwohnungsbau und im Eigentumssegment.
- In Sennestadt wird es darauf ankommen, neben der zeitgemäßen Modernisierung und Anpassung des Wohnungsbestandes ausreichende Möglichkeiten für Neubauten im Eigentum und zur Miete zu schaffen.

**W  
BI**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**