

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	28.11.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2017	öffentlich
Seniorenrat	06.12.2017	öffentlich
Beirat für Behindertenfragen	20.12.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2017	
Betroffene Produktgruppe 11 10 07 Wohnungsmarktbeobachtung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.) keine	
Sachverhalt: <p>Bielefeld erlebt zurzeit ein umfassendes Wachstum, das noch vor ein paar Jahren kaum vorstellbar war. Die meisten Grafiken im neuen Wohnungsmarktbericht 2017 zeigen einen deutlichen Trend nach oben. Die Wohnungsbautätigkeit steigt spürbar und dennoch bleibt der Bielefelder Wohnungsmarkt in vielen Segmenten angespannt. Auch die Baukosten, Immobilienpreise und Mieten steigen weiter. Studierendenzahlen nehmen zu und die neue Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung der Stadt Bielefeld zeigt mittel- und langfristig noch weiteren Zuwachs auf.</p> <p>Die Antwort auf diese Entwicklungen liegt in einer stärkeren Wohnungsbautätigkeit, besonders auch im geförderten Bereich. Eine neue Wohnraumbedarfsprognose zeigt die Größenordnung von rd. 5.200 zusätzlichen Wohneinheiten bis Ende 2020 auf. Annähernd 1.800 Wohneinheiten wurden davon bereits 2016 genehmigt. In aktuellen Bebauungsplänen sind bis 2020 zurzeit 1.500 WE realisierbar - das wird nicht ausreichen. Um weitere Abwanderungstendenzen in die Nachbargemeinden zu verhindern, bedarf es der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen und Wohnungsbauprojekte genauso wie im Rahmen der Nachverdichtung.</p> <p>Auch in diesem Jahr wurde der Bericht im Vorfeld mit wichtigen Marktakteuren (Haus & Grund, Mieterbund, Maklerverband, Wohnungswirtschaft, Kreditwirtschaft) diskutiert und abgestimmt.</p>	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

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

Die im Wohnungsmarktbericht 2017 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2016.

Zusammenfassung des Wohnungsmarktberichtes 2017

Wohnungsangebot

Wohnungsbestand

Der Bielefelder Wohnungsbestand ist von 2010 bis 2016 von 165.963 um 2,2 % auf 169.611 Wohneinheiten (WE) gewachsen. Der Wohnungsfächer entwickelt sich in diesem Zeitraum wie folgt: Ein-Raum-Wohneinheiten nehmen um 42 ab, alle anderen Kategorien nehmen zu: Zwei-Raum-WE + 734, Drei-Raum-WE + 956, Vier-Raum-WE + 478, Fünf-und-mehr-Raum-WE + 1.522.

Marktlage

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft das weiterhin das untere Mietpreissegment. Auch für die kommenden drei Jahre sehen die befragten Experten hier keine Entspannungstendenzen.

Leerstand

Die strukturelle Leerstandsquote fällt weiter auf 0,38 % des Wohnungsbestandes. Nur noch rd. 630 WE stehen 2017 dauerhaft leer.

Bautätigkeit

Die Bautätigkeit ist 2016 NRW-weit um 16 % auf 47.160 WE gestiegen. Auch in OWL hat die Wohnungsbautätigkeit 2016 mit über 14 % Zuwachs deutlich zugelegt. Insgesamt werden 6.108 WE fertiggestellt. In Bielefeld ist die Wohnungsbautätigkeit 2016 um über 27 % gestiegen. 881 WE werden insgesamt fertiggestellt. Neugebaute Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern nehmen um rd. 37 % zu. Durch Um- und Ausbau entstehen 100 WE (+ 20 %). In Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen wie im Vorjahr 186 WE. Im Vergleich mit sechs ähnlich großen kreisfreien Großstädten aus NRW (s. Tab. 2, S. 5) liegt die Wohnungsbautätigkeit von Bielefeld auch 2016 an dritter Stelle hinter Münster und Bonn. Die Zahl der genehmigten WE steigt zeitgleich sprunghaft um 30 % auf 1.774 WE. 2016 werden 336 neue Eigentumswohnungen (ETW) fertiggestellt, 3,5 mal so viele wie 2015.

Öffentliche Wohnungsbauförderung

Der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen mit Mietbindung ist 2016 auf 11.750 WE zurückgegangen. In den letzten 10 Jahren ist der Bestand damit um 19 % geschrumpft. Eine aktualisierte Auswertung der Bindungsfristen prognostiziert einen weiteren drastischen Rückgang der bestehenden Bindungen um 30 % bis 2027 auf dann rd. 8.200 WE. Die Anzahl der vorzeitigen Darlehensrückzahlungen von öffentlich geförderten Mietwohnungen nimmt in den letzten Jahren deutlich zu.

Die hohen Förderzahlen 2015/2016 werden 2017/2018 voraussichtlich zu 770 fertiggestellten öffentlich geförderten Mietwohnungen führen. Eine Erhöhung des Fördervolumens auf dauerhaft 450 fertiggestellte WE p.a. könnte den Bestand bis 2024 auf 14.000 WE anwachsen lassen. Für dieses Szenario ist neben den entsprechenden Investoren und notwendigen Grundstücken ein jährliches Fördervolumen in der Größenordnung von 33 Mio. Euro erforderlich.

Angebotsmieten

Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte steigt auf Grund der Marktanspannung um 4,8 % auf 6,81 €/m². Die Mieten für Bestandsobjekte steigen damit seit 2010 um insgesamt 20 %. Neubaumieten nehmen um 10 % auf 9,43 €/m² zu. Seit 2010 steigen die angebotenen Neubaumieten insgesamt um 36,9 %.

Immobilienangebote (empirica-systeme)

Die angebotenen Preise für bestehende Eigenheime inkl. Grundstück steigen auch 2017 in allen Segmenten weiter deutlich: Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für 330.000 € angeboten, rd. 32.000 € bzw. 10,7 % mehr als vor einem Jahr. Die angebotenen Preise für neue Eigentumswohnungen sind ebenfalls weiter gestiegen und liegen im Mittel bei 2.700 €/m².

Grundstücksmarkt (Gutachterausschuss)

Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle liegt mit 3.107 annähernd auf 2015er Niveau. Der Geldumsatz steigt 2016 um 8,9 % auf rd. 734 Mio. €. Wohnungs- und Teileigentum haben daran einen Anteil von 46 %, bebaute Grundstücke machen 38 % aus und unbebaute Grundstücke (Bauplätze) 7 %.

Wohnungsnachfrage

Wohnraumbedarf

Die aktuelle Wohnraumbedarfsplanung errechnet einen Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf von 2017 bis 2020 in der Größenordnung von ca. 4.000 Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 1.200 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl Bielefelds wächst 2016 auf Grund der Flüchtlingsthematik und der sonstigen Zuwanderungen um rd. 1 % auf 336.352. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Bielefeld von 2016 geht in der mittleren Variante bis 2020 und auch langfristig bis 2045 von einer weiteren Bevölkerungszunahme aus.

Wanderungen

Die Wanderungsgewinne zeigen sich 2016 mit annähernd 2.500 Personen insgesamt auf hohem Niveau. Die Zahl der zugewiesenen geflüchteten Menschen liegt 2016 bei 683. Hinzu kommt der Familiennachzug von Geflüchteten, der sich zahlenmäßig noch etwas stärker auswirkt, und die Zuwanderung aus Ost- und Südeuropa.

An die Nachbarkommunen verliert Bielefeld 2016 im Saldo 837 Personen. 18 % davon sind bedingt durch die Flüchtlingswanderung auf Grund temporärer Meldungen von Personen aus dem Ausland in Bielefeld, die dann weiterwandern. Der wesentliche Grund dieser Entwicklung wird in dem angespannten Wohnungsmarkt und dem weiter gestiegenen Preisniveau gesehen.

Soziale Faktoren

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, stagniert insgesamt weiterhin bei rd. 3.000 Personen. Allerdings beantragen 2016 200 Fünf- und Mehrpersonenhaushalte einen WBS, 23 % mehr. Einpersonenhaushalte machen wie in den Vorjahren mehr als 50 % aus.

Der Versorgungsgrad dieser Haushalte ist auch 2016 mit 33 % weiter rückläufig. Die Zahl der hilfebedürftigen Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist 2016 in Bielefeld auf rd. 39.000 gestiegen. Der Anteil an der Bielefelder Bevölkerung liegt damit bei 11,6 %. Nach einer aktuellen Auswertung mit Grenzwerten nach der KdU-Produktmethode liegen noch 27 % bzw. 1.477 der Mietinsetrate rechnerisch unter den KdU-Grenzwerten der einzelnen Haushaltsgrößen.

Aufgrund von verschiedenen Neubaumaßnahmen und diversen Bestandsanpassungen gibt es in Bielefeld inzwischen über 3.600 barrierefreie oder barrierearme Wohnungen für Senioren, davon 1.455 öffentlich gefördert.

Monetäre Faktoren

Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2016 im Bundesdurchschnitt um 2,8 %. Die Nettolöhne und -gehälter haben 2016 im Schnitt um 3,4 % zugenommen. Die Sparquote steigt seit dem Tiefpunkt 2013 (9,1 %) weiter an auf 9,8 % im Jahr 2016.

Der NRW-Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude ist seit August 2016 bis August 2017 um 2,4 % gestiegen. Tatsächlich werden von der Bau- und Immobilienwirtschaft in Bielefeld deutlich höhere Preissteigerungen von bis zu 30 % signalisiert.

Auch mit kleinen Zinssteigerungen in der ersten Jahreshälfte 2017 stellt sich das Zinsniveau für Bauwillige und Immobilienkäufer weiterhin extrem niedrig dar. Im bundesweiten Durchschnitt liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite 2016/2017 im Mittel zwischen 1,5 und 2 %.

Expertenkreis

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2017 und ergänzt darüber hinaus:

- Vor dem Hintergrund von nachhaltigem Bevölkerungswachstum benötigt Bielefeld eine klar formulierte Perspektive und einen Schulterschluss von Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und sonstigen relevanten Wohnungsmarktakteuren.
- Wohnungspolitik muss klar priorisiert werden und Chefsache sein!
- Verwaltung muss in diesem Zusammenhang als Dienstleister wahrnehmbar sein. Es gilt, die Lust an gemeinsamen Projekten zu wecken. Ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ und die Notwendigkeit des vermehrten Wohnungsbaus muss auch verwaltungsintern und in den politischen Gremien vor Ort in den Bezirken gelebt werden.
- Weiter steigende Abwanderungszahlen in die Nachbargemeinden und damit steigende Pendlerzahlen gilt es zu verhindern.
- Die Konditionen der Mietwohnungsbauförderung NRW sollten aufgrund der angespannten Marktlage und den gestiegenen Baukosten 2018 dringend weiter optimiert werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage
Wohnungsmarktbericht 2017