

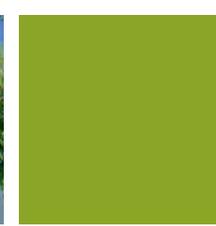
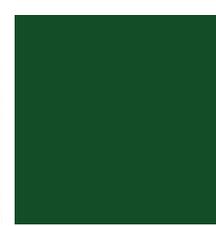


Stadt Bielefeld

Wohnungsmarkt- bericht 2017

 www.bielefeld.de





WIR FÜR BIELEFELD

Wohnkonzepte und Stadtentwicklung – als größtes Wohnungsunternehmen der Region gestalten wir diese seit über 60 Jahren verantwortungsvoll mit:



BEZAHLBARE WOHNQUALITÄT

In ihrem Bestand von über 12.000 Wohnungen bietet die BGW lebenswerten Wohnraum zu fairen Preisen für alle Bevölkerungsgruppen und Lebenslagen.



BIELEFELDER MODELL

Das zukunftsweisende Wohnkonzept für Eigenständigkeit und Sicherheit: Barrierefreies Wohnen, Versorgungssicherheit Tag und Nacht, zeitgemäße technische Ausstattung, Gästezimmer, Gemeinschaftsräume, keine Betreuungspauschale



WIRTSCHAFTSFAKTOR BGW

Die BGW ist Arbeitgeber für über 160 Mitarbeiter, davon 12 Auszubildende und vergibt Aufträge von ca. 30 Mio. Euro jährlich, insbesondere an regionale Handwerksbetriebe.



SOZIALE STADTENTWICKLUNG

Hier übernehmen wir Verantwortung beim Bau von Kindertagesstätten, Wohnen mit Versorgungssicherheit, dem Denkmalschutz, der Quartiersentwicklung u. v. m.

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 I: Wohnraumbedarf bis 2020	8
Schwerpunkt II: Pendler	10
3 Wohnungsangebot	11
3.1 Wohnungsbestand	11
3.2 Marktlage	12
3.3 Leerstand von Wohnungen	13
3.4 Bautätigkeit	14
3.5 Geförderter Wohnungsbau	19
3.6 Analyse der Angebotsmieten	21
3.7 Analyse der Angebote am Immobilienmarkt	25
3.8 Grundstücksmarkt	28
4 Wohnungsnachfrage	31
4.1 Bevölkerungsentwicklung	31
4.2 Haushaltemodellrechnung	32
4.3 Wanderungen	33
4.4 Nachfrage	35
4.5 Wohnungssuchende Haushalte	37
4.6 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften	38
4.7 Wohnen ohne Barrieren	39
4.8 Monetäre Aspekte	42
5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken	44
6 Expertenkreis	55
Anhang	56
Verzeichnis der Abbildungen	60
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
E-Mail: jens.hagedorn@bielefeld.de

Titelfoto

BGW

Auflage: 700
Bielefeld, November 2017

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 2017 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2016. Der Druck des Berichts wird durch die freundliche Unterstützung der Unternehmen und Verbände, die sich im Bericht präsentieren, ermöglicht.

Das Titelfoto zeigt ein aktuell saniertes Wohngebäude der BGW im Rahmen eines umfassenden Sanierungskonzeptes am Rabenhof im Stadtteil Baumheide.

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir erleben seit einiger Zeit in Bielefeld ein umfassendes Wachstum, das noch vor ein paar Jahren kaum vorstellbar war. Die meisten Grafiken in diesem Bericht 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.

Die Antwort auf diese Entwicklungen liegt in einer stärkeren Wohnungsbautätigkeit, besonders auch im geförderten Bereich. Eine neue Wohnraumbedarfsprognose zeigt die Größenordnung auf: mindestens 5.200 zusätzliche Wohneinheiten werden bis Ende 2020 benötigt. 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.

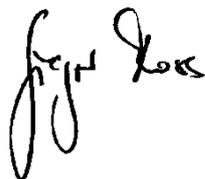
Der Bielefelder Rat hat in diesem Sommer verschiedene wohnungspolitische Beschlüsse gefasst, die es jetzt umzusetzen gilt. Auch der Expertenkreis zu diesem Wohnungsmarktbericht formuliert klare Standpunkte und fordert die weitergehende Priorisierung des Wohnungsbaus in dieser wachsenden Stadt.

Die Verwaltung wird dabei aktiv voran gehen und Sie gern bei Ihren Wohnungsbauprojekten nach Kräften unterstützen. Es bleibt weiterhin unverzichtbar, dass private Bauherren und Wohnungsunternehmen ihre Beiträge zur Verbesserung der Wohnungsmarktlage in Bielefeld leisten.

Die aktuellen Herausforderungen können nur von allen Akteuren gemeinsam mit der Stadt Bielefeld bewältigt werden.

Der neue Wohnungsmarktbericht beschreibt die gegenwärtige Situation und zeigt die verschiedenen Entwicklungen deutlich auf. Wie in den Vorjahren haben wir den Bericht mit wichtigen Marktakteuren vorab diskutiert. Bei diesen langjährigen Kooperationspartnern der Bielefelder Wohnungsmarktbeobachtung möchte ich mich herzlich bedanken.

Nun wünsche Ihnen eine spannende und informative Lektüre.
Es gibt viel zu tun - packen wir es an!



Gregor Moss
Beigeordneter
Dezernat Wirtschaft | Stadtentwicklung | Mobilität

Mit Experten,
die Visionen haben.

➤ So wollen wir wohnen.



Das Wohnumfeld selbst gestalten
z.B. beim Spielplatz Bültmannshof

Sicher wohnen ein Leben lang



Wohnungsangebote unter
www.freie-scholle.de

0521/9888 123

Bielefeld auf einen Blick

Tab. 1 Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld

Ausgewählte Daten und Trends	2012	2013	2014	2015	2016	
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung (Stadt Bielefeld, Presseamt/Statistikstelle)	327.097	328.011	329.327	333.998	336.352	↗
Wohnungsbestand (IT.NRW, auf Basis der Zensusergebnisse, WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden)	166.880	167.334	168.690	168.995	169.611	↗
Bestand geförderter WE gesamt	15.107	14.691	14.494	14.125	14.104	↘
gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/EK A)	12.234	11.890	11.820	11.833	11.750	↘
gef. Eigenheime	2.873	2.801	2.674	2.490	2.354	↘
Wohnbaufertigstellungen gesamt	612	620	1.512	693	881	↗
davon Neubauwohneinheiten	554	565	1.269	610	765	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	254	235	306	186	186	↔
Mehrfamilienhäuser (inkl. Wohnheime)	300	330	872	414	558	↗
Eigentumswohnungen (WE, IT.NRW)	128	138	401	96	336	↗
Wohnbaugenehmigungen gesamt	715	1.164	1.105	1.362	1.774	↗
davon Neubauwohneinheiten	626	1.081	875	1.155	1.355	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	218	227	256	284	261	↘
Mehrfamilienhäuser (inkl. Wohnheime)	364	829	577	871	1.066	↗
Eigentumswohnungen (WE, IT.NRW)	137	479	216	271	360	↗
Wohnungsbauförderung (gesamt, WE)	313	202	228	445	641	↗
Mietwohnungen ¹ (WE)	183	132	154	298	372	↗
Eigentumsmaßnahmen (WE)	130	67	74	48	33	↘
Fertiggestellte Wohnungen (gesamt WE, je 10.000 Einwohner)	19	19	46	21	26	↗

IT.NRW, Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Bauamt

Tab. 2 Bielefeld 2016 im Städtevergleich

Ausgewählte Strukturdaten	Fläche in km ²	Einwohner		Wohnungsbestand Veränderung 2010 - 2016	Arbeitslosenquote ²	Wohneinheiten (WE)				
		je km ²	mit Hauptwohnsitz			KfW ³ gefördert	WFB ⁴ öffentlich gefördert	fertig gestellt		
								absolut	je 10.000 Ewo	
Bielefeld	258	1.291	336.352	+ 2,2 %	8,3 %	3.071	641	881	26	↗
Bochum	145	2.515	371.097	+ 0,7 %	10,0 %	2.172	529	289	8	↗
Bonn	141	2.261	324.670	+ 3,4 %	6,9 %	2.914	226	1.609	49	↗
Gelsenkirchen	105	2.480	265.435	+ 0,7 %	14,1 %	2.203	336	153	6	↘
Mönchengladbach	170	1.529	269.558	+ 2,7 %	10,7 %	1.381	72	667	25	↗
Münster	303	1.023	307.842	+ 5,6 %	5,7 %	3.167	293	1.722	56	↗
Wuppertal	168	2.084	358.523	+ 0,9 %	9,3 %	1.670	199	317	9	↘

IT.NRW; Einwohner: Daten der Städte; Bundesagentur für Arbeit; KfW; NRW.BANK; 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 2016 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

- 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.
- Wohnungsbestand** Der Bielefelder Wohnungsbestand ist von 2010 bis 2016 von 165.963 um 2,2 % auf 169.611 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 Wohneinheiten 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 Wohnungsbau-förderung** 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** 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.
(empirica-systeme)
- Grundstücksmarkt** 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 %.
(Gutachterausschuss)

Die Bevölkerungszahl Bielefelds wächst 2016 auf Grund der Flüchtlings-thematik 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.

Bevölkerungs-entwicklung

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.

Wanderungen

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.

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.

Soziale Faktoren

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.

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.

Monetäre Faktoren

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 %.

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

Expertenkreis

- 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.

2 Schwerpunkt I: Wohnraumbedarf bis 2020

Die aktuelle Marktanspannung in Verbindung mit weiter steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfordert eine neue Wohnraumbedarfsplanung.

Auf der Basis der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung⁵ hat die Statistikstelle der Stadt Bielefeld 2017 eine altersgruppenspezifische Vorausberechnung der Entwicklung der Haushaltszahlen⁶ erstellt. Die Anzahl der Privathaushalte steigt unter Annahme der mittleren Variante zur Bevölkerungsentwicklung nach dieser Berechnung bis 2020 voraussichtlich um 1,5 % bzw. rd. 2.500 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt minimal ab, wobei insbesondere die Haushalte mit ein oder zwei Personen tendenziell zunehmen und Haushalte mit drei und mehr Personen insgesamt leicht abnehmen.

Hier die Trends in den einzelnen Altersgruppen:

- Hiernach gibt es bis 2020 nur geringe Veränderungen bei den Haushaltszahlen von jungen Erwachsenen unter 25 Jahren mit einer leichten Zunahme der Einpersonenhaushalte.
- Die Haushaltszahlen in der Familiengründungsphase zwischen 25 und unter 45-jährigen nehmen bis 2020 voraussichtlich um rd. 760 zu. Darunter machen Singlehaushalte mit einem Plus von voraussichtlich rd. 550 den größten Teil aus. Drei- sowie Vier- und mehr-Personenhaushalte steigen jeweils nur leicht um rd. 100 Haushalte an.
- Aufgrund der Veränderungen bei den 45- bis unter 65-jährigen werden die Zweipersonenhaushalte um rd. 580 Haushalte mehr bei gleichzeitiger Abnahme der Vier- und mehr-Personenhaushalte um rd. 220.
- Die Seniorenhaushalte mit 65- bis unter 80-jährigen nehmen bis 2020 nach der Vorausberechnung um rd. 970 ab. Gleichzeitig wird die Zahl der Haushalte mit Hochbetagten über 80-jährigen voraussichtlich um rd. 2.300 zunehmen, davon rd. 1.400 Einpersonenhaushalte und rd. 750 Zweipersonenhaushalte.

Auf Basis dieser errechneten voraussichtlichen Veränderungen der Haushaltszahlen entsteht ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für die verschiedenen Zielgruppen von 2017 bis 2020. Zusammen mit der heutigen Marktanspannung und einer Auswertung der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre ergibt sich somit ein rechnerischer Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf in folgender Größenordnung:

Die tatsächliche Wohnraumnachfrage am Wohnungsmarkt wird durch verschiedene weitere Faktoren, wie die Einkommensentwicklung, Baukosten, Verfügbarkeit von Baugrundstücken oder auch soziale Faktoren, individuellen Bedürfnissen und nicht zuletzt durch gesellschaftliche Trends beeinflusst.

In der Summe ergibt sich nach diesen Annahmen somit ein rechnerischer Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf von 2017 bis 2020 in der Größenordnung von ca. 4.000 WE in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 1.200 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern errechnet sich aus rd. 200 zusätzlichen Drei- und Vier- und mehr-Personenhaushalten in der Altersklasse von 25 bis unter 45 Jahren bis 2020 und der durchschnittlichen

⁵ <http://www.bielefeld.de/data/demographiebericht2016/>

⁶ Die Modellrechnung der Statistikstelle zu den Haushalten nutzt das so genannte Haushaltsmitgliederquotenverfahren. Die Ergebnisse der Bielefelder Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2017 werden differenziert nach Stadtbezirken, Geschlecht und Alter mit Haushaltsquoten je Haushaltstyp aus den Basisjahren 2015/2016 hochgerechnet. Die Resultate bis zum Jahr 2020 sind ein Teilergebnis aus dem langfristigen Trend bis 2045. Dabei werden nur demographische Faktoren für die Vorausberechnung der Haushalte einbezogen.

Bautätigkeit in diesem Marktsegment in den letzten 10 Jahren von rd. 250 Wohneinheiten p.a..

Tab. 1: Annahme des voraussichtlichen Wohnraumbedarfs 2017 bis 2020

Wohneinheiten	2017 - 2020	WE p.a.
Seniorengeeichte Mietwohnungen* frei finanziert, 1-4-ZKBB	ca. 600	ca. 150
Seniorengeeichte Mietwohnungen* öff. gefördert, 1-2-ZKBB	ca. 600	ca. 150
Mietwohnungen frei finanziert, 2-5-ZKBB	ca. 800	ca. 200
Mietwohnungen / Miet-Einfamilienhäuser, öff. gefördert, 1-4-ZKBB	ca. 1.200	ca. 300
Eigentumswohnungen 2-5-ZKBB	ca. 800	ca. 200
Ein-/Zweifamilienhäuser	ca. 1.200	ca. 300
Summe	ca. 5.200	ca. 1.300

*barrierefreie Wohnformen

Das Verhältnis der Wohnungsbautätigkeit von 20 bis 30 % Eigenheimen zu 70 bis 80 % Geschosswohnungen bilden die Baugenehmigungszahlen im Neubau in Bielefeld bereits seit 2013 ab. Noch vor 10 Jahren machten Eigenheime rd. 50 % der Bautätigkeit in Bielefeld aus.

Der Neubau von Wohnungen zur Befriedigung der Nachfrage und Dämpfung der Preisentwicklung ist daher der zentrale Ansatz. Der aufgezeigten Entwicklung kann auf kommunale Ebene nur begegnet werden, indem der Wohnungsbau auf allen Ebenen stärker priorisiert wird. Dazu müssen

- vermehrt Wohnbauflächen planungsrechtlich ausgewiesen werden,
- Eigentümer von ausgewiesenen Wohnbauflächen zu dessen Bebauung motiviert werden,
- kommunale Wohnbauflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden,
- Handlungsspielräume im Verwaltungshandeln genutzt werden,
- die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie weitere Wohnungsmarktakteure zu größerem Engagement angehalten werden und
- politische Entscheidungen auch in den Stadtbezirken zugunsten des Wohnungsbaus getroffen werden.

Perspektivplan Wohnen 2020 / 2035

Die Stadt Bielefeld erarbeitet einen Perspektivplan Wohnen 2020/2035. Der Perspektivplan soll im Sinne einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzeption die Empfehlungen des fortgeschriebenen Masterplans Wohnen mit einem Baulandprogramm für Bielefeld zusammenführen sowie mit den Zielen der Stadtentwicklung in Einklang bringen.

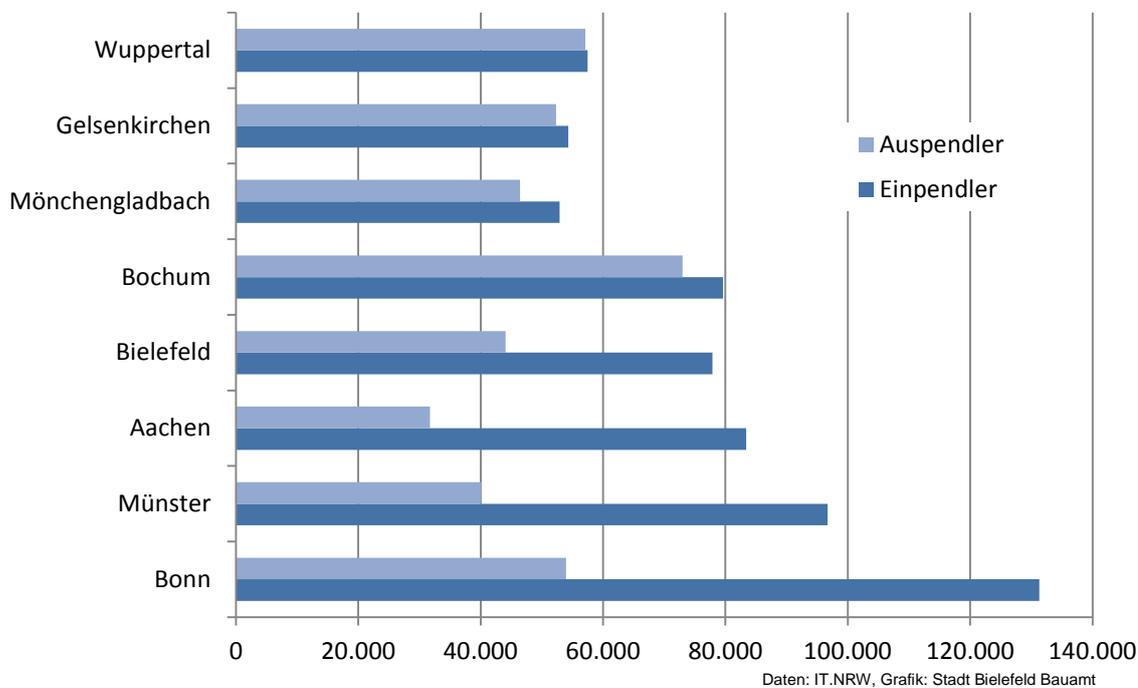
Schwerpunkt II: Pendler

Die Pendlerzahlen in Deutschland haben einen neuen Rekordwert erreicht. Nach einer Studie⁷ des Bundesinstitutes für Bau-Stadt- und Raumforschung (BBSR) wächst die Zahl der Pendler bundesweit auf 18,4 Millionen an.

Zu den Hauptgründen zählen auch die hohen Miet- und Immobilienpreisen in den Städten sowie natürlich die gestiegenen Beschäftigungszahlen. Nicht nur zwischen den absoluten Ballungskernen wie Frankfurt, Berlin, München oder Stuttgart und ihrem jeweiligen Umland gibt es immer mehr Pendler, sondern auch zwischen vielen anderen Großstädten mit Bevölkerungszuwachs und ihrem Umland. Im Durchschnitt werden auch die Pendler-Entfernungen immer länger. Betrug die durchschnittliche Distanz 1999 noch 14,5 km, lag sie 2016 im Schnitt bei 16,9 km.

Das Pendeln hat durch Verkehr und Flächenverbrauch nicht nur Folgen für die Umwelt, sondern wirkt sich auch negativ auf die Gesundheit der Betroffenen und der Bevölkerung insgesamt aus. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs liegt nach dieser Studie noch immer über 60 %.

Abb. 1 Ein- und Auspendlerzahlen 2015



Auch in Bielefeld hat die Zahl der Ein- und Auspendler seit 2010 um 16 % zugenommen. Aktuell pendeln 40 % der in Bielefeld sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer über die Stadtgrenze. Insgesamt sind täglich rd. 78.000 Einpendler und rd. 44.000 Auspendler unterwegs zu ihrem Arbeitsplatz. Mit einem Einpendlerüberschuss von rd. 34.000 steht Bielefeld im landesweiten Vergleich von Großstädten ähnlicher Größenordnung 2015 auf Platz vier hinter Bonn (77.000), Münster (57.000) und Aachen (52.000).

Eine Ursache für die großen Pendlerströme sind neben der Situation am Arbeitsmarkt und zahlreichen anderen Aspekten auch die Verfügbarkeit von bezahlbaren Wohnungen und geeignetem Bauland. Der Nachfrageüberhang am Bielefelder Wohnungsmarkt, die steigenden Mieten und Grundstückspreise erhöhen zudem aktuell die Abwanderungszahlen in die benachbarten Kommunen (s. Kap 4.3). Dem gilt es mit einem vielseitigen und bezahlbaren Wohnungsangebot entgegenzuwirken.

⁷ http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_15_2015.pdf

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsbestand

Der Bielefelder Wohnungsbestand ist von 2010 bis 2016 von 165.963 um 2,2 % auf 169.611 Wohneinheiten (WE) gewachsen (inkl. WE in Wohnheimen). Im Schnitt gibt es in diesem Zeitraum jeweils 4,0 Wohnräume je WE.

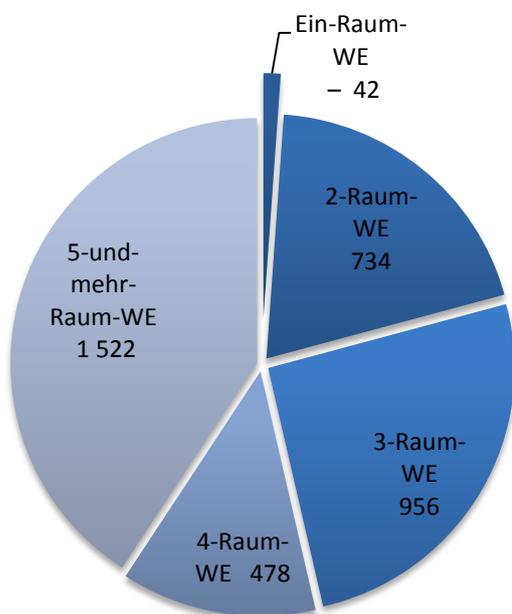
Die durchschnittliche Wohnfläche je WE steigt von 83,0 m² 2010 auf 83,7 m² 2016. Die Personenzahl liegt in diesem Zeitraum unverändert bei 2 je WE. Jedem Einwohner stehen 2016 in Bielefeld im Durchschnitt rechnerisch 42,6 m² Wohnraum zur Verfügung.

Bei den Veränderungen der letzten sieben Jahre im Bielefelder Wohnungsbestand fällt auf, dass große Wohneinheiten mit vier, fünf oder mehr Räumen über 50 % ausmachen. Hierbei handelt es sich in der Regel hauptsächlich um Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Zwei-Raum-WE machen ein Fünftel aus, etwa jede vierte entstandene Wohneinheit hat drei Räume.

Der Wohnungsfächer im gesamten Bielefelder Wohnungsbestand entwickelt sich in diesem Zeitraum wie folgt:

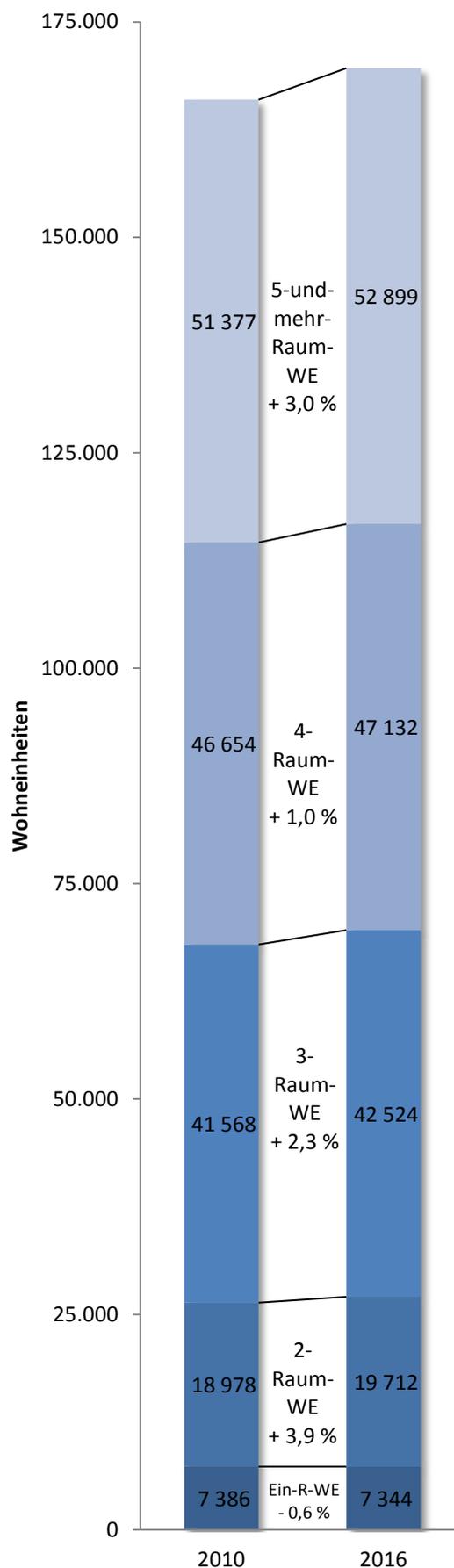
- Ein-Raum-Wohneinheiten nehmen um 42 ab,
- Zwei-Raum-WE nehmen um 734 zu,
- Drei-Raum-WE nehmen um 956 zu,
- Vier-Raum-WE nehmen um 478 zu,
- Fünf-und-mehr-Raum-WE nehmen um 1.522 zu.

Abb. 3 Veränderung des Bielefelder Wohnungsfächers von 2010 bis 2016



Daten: IT.NRW, Grafiken: Stadt Bielefeld Bauamt

Abb. 2 Entwicklung des Bielefelder Wohnungsbestandes 2010/2016

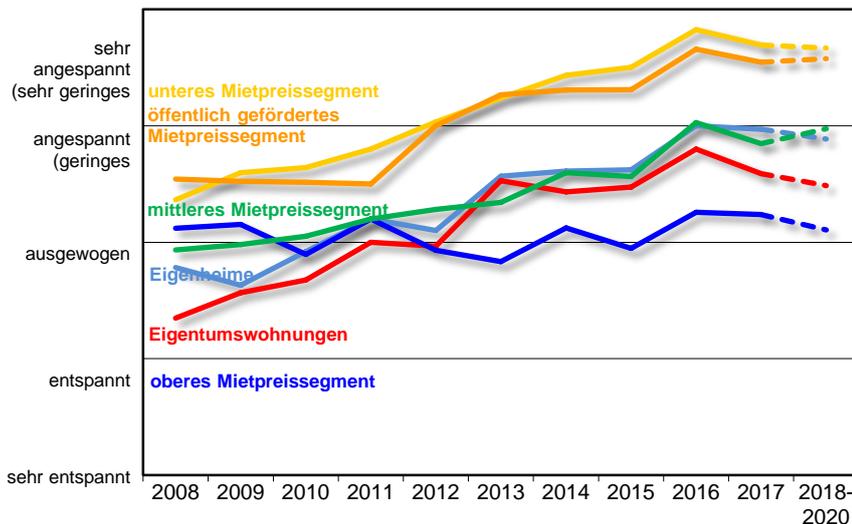


3.2 Marktlage

Für das 17. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld werden im Frühjahr 2017 über 100 Akteure per eMail befragt.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt nach dieser Umfrage in vielen Segmenten deutlich angespannt. Das untere Mietpreissegment tendiert weiterhin in Richtung „sehr angespannt“. Das ist die zweithöchste Einschätzung seit 2001 und liegt nur minimal unter dem Höchststand aus 2016. Auch für die kommenden drei Jahre sehen die befragten Experten keine Entspannungstendenzen in diesem und im öffentlich geförderten Marktsegment.

Abb. 4 Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2008 bis 2017 und Prognose bis 2020



Marktanspannung weiterhin hoch

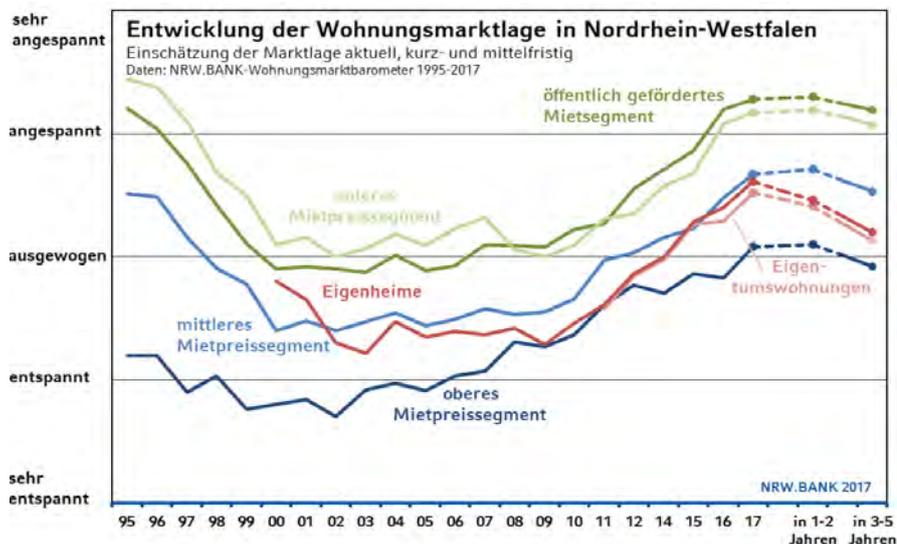
Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2017

Auch im mittleren Mietpreissegment (5,50 bis 8,50 €/m²) wird das Angebot am Wohnungsmarkt überwiegend angespannt gesehen. In der Prognose bis 2020 wird sich die Anspannung in diesem Segment noch verstärken.

Nur das obere Mietpreissegment wird überwiegend ausgewogen eingeschätzt und auch für die nächsten Jahre so prognostiziert.

Der Markt für Eigenheime stellt sich 2017 unverändert angespannt dar. Bei Eigentumswohnungen werden dagegen aktuell und in der Prognose bis 2020 leichte Entspannungstendenzen gesehen.

Abb. 5 Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 1995 bis 2022



Auch in der landesweiten Betrachtung im Wohnungsmarktbarometer 2017 der NRW.BANK werden die Märkte deutlich angespannt eingeschätzt.

Die landesweit befragten Experten gehen davon aus, dass die Lage zumindest auf dem Mietmarkt auch in den nächsten ein bis zwei Jahren angespannt bleibt. Mittelfristig rechnen sie allerdings mit einer leichten Entspannung.

Beim Wohneigentum erwarten die Experten in der landesweiten Betrachtung kurzfristiger eine ausgewogenere Marktlage als in Bielefeld.

3.3 Leerstand von Wohnungen

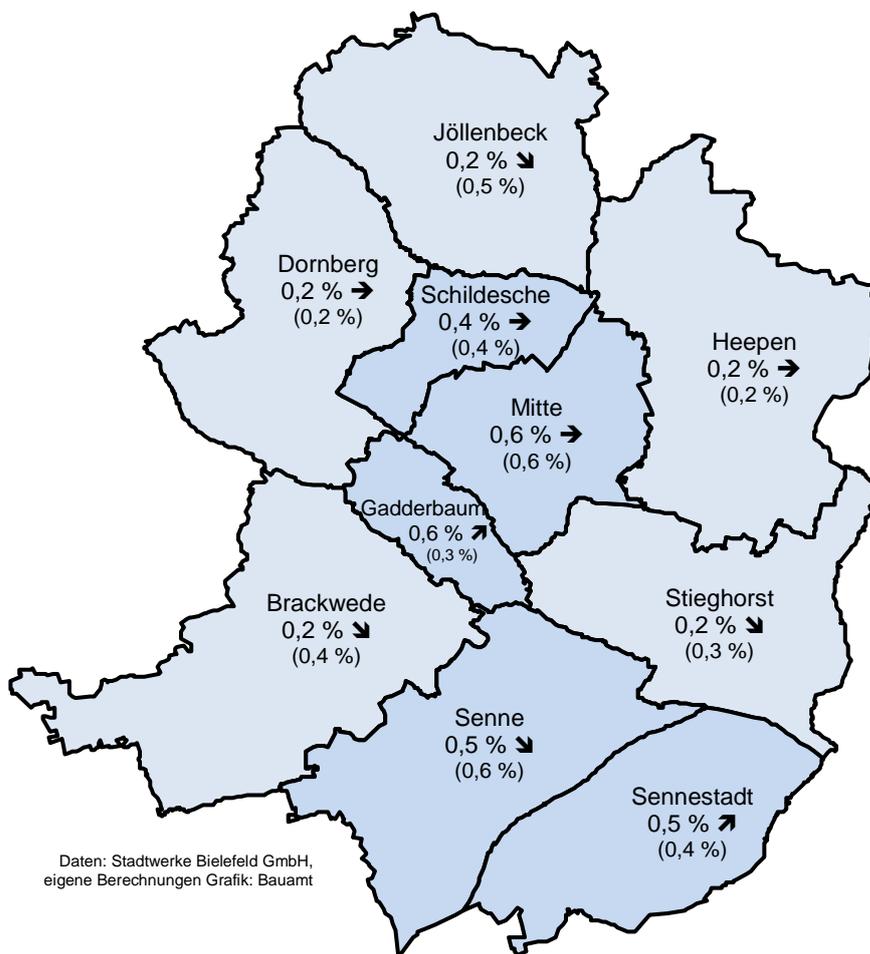
Am Bielefelder Wohnungsmarkt stehen auf Grund der hohen Marktspannung und der großen Nachfrage nach Wohnraum z. Zt. nur noch rund 630 Wohneinheiten dauerhaft leer. In dieser Zahl sind aktuell leergezogene Wohnungsbestände für die Britischen Streitkräfte bereits enthalten. Die strukturellen und z. T. strategischen Wohnungsleerstände sind innerhalb von drei Jahren von 1.758 um 64 % zurückgegangen. Die Bielefelder Wohnungsleerstandsquote fällt damit aktuell auf 0,38 % des Wohnungsbestandes und damit erneut auf den niedrigsten Wert seit Einführung von jährlichen Leerstandsanalysen vor 12 Jahren.

Wohnungsleerstandsquote sinkt auf 0,38 %

Viele Stadtbezirke weisen 2017 rückläufige Quoten auf:

In Brackwede, Jöllenbeck und Stieghorst fallen die Leerstandsquoten auf 0,2 % des Wohnungsbestandes. Dornberg und Heepen liegen unverändert ebenfalls bei 0,2 %. Senne und Sennestadt haben nur gering veränderte Leerstandsquoten von 0,5 %. Schildesche entspricht mit 0,4 % annähernd dem stadtweiten Wert. Die Stadtbezirke Mitte und Gadderbaum liegen mit 0,6 % Leerstandsquote leicht über dem Bielefelder Durchschnitt.

Abb. 6 Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2016/2017 (2015/2016)



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 2017 zum 12. Mal durchgeführt. Der Analysezeitraum ist die 10monatige Stromzählerableseperiode vom September 2016 bis Juni 2017. 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.

NRW 2016: sprunghafter An- stieg auf 66.555 genehmigte WE

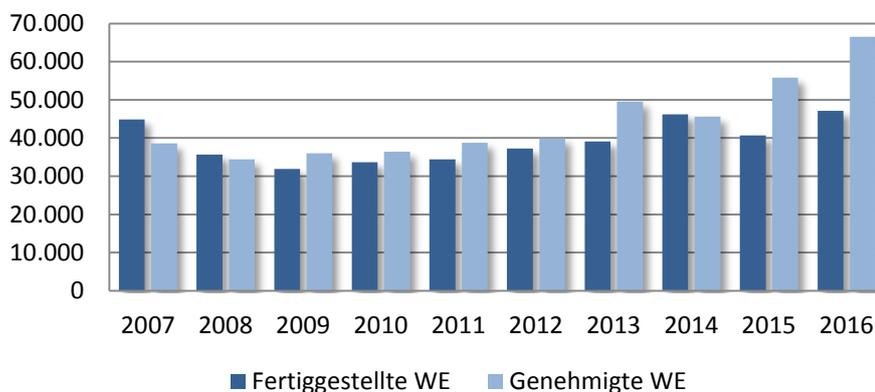
3.4 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit ist 2016 NRW-weit um 16 % auf 47.160 Wohneinheiten (einschl. Umbaumaßnahmen) gestiegen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der genehmigten Wohneinheiten um 19 % auf 66.555 zu. Abbildung 7 zeigt die sprunghafte Entwicklung der letzten Jahre.

Über die Hälfte der Wohneinheiten entsteht in neuen Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime: 24.168 WE; +20 %). Einfamilienhäuser nehmen um 2 % zu auf 13.354. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Zweifamilienhäusern steigt um 7,7 % auf 3.200. Durch Um- und Ausbau sind mit 5.630 fast 42 % mehr Wohneinheiten entstanden.

In Mehrfamilienhäuser werden 22 % mehr Wohnungen genehmigt: rd. 37.000 WE. Weitere 9.654 WE sollen durch Um- oder Ausbauten an bereits vorhandenen Gebäuden entstehen, 64 % mehr als 2015. Die Zahl der in NRW genehmigten Einfamilienhäuser nimmt um 5,2 % ab, während die Genehmigungen bei Zweifamilienhäusern um über 12 % steigt.

Abb. 7 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2007 – 2016



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



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Bielefeld

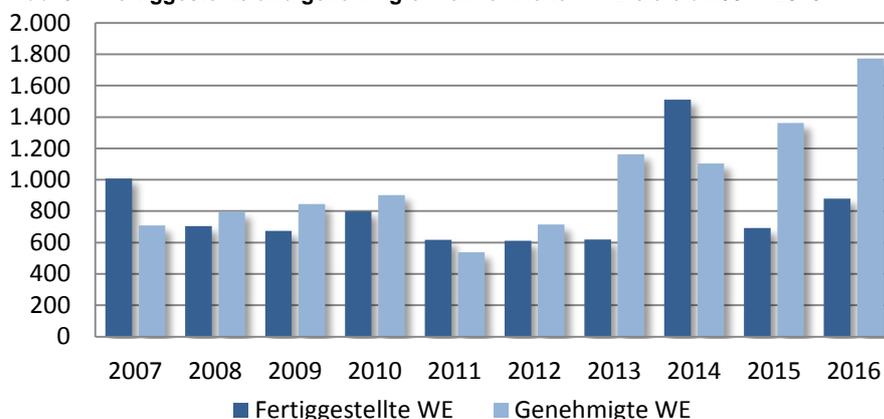
**Wohnbautätigkeit
in OWL: + 14,4 %**

Auch in OWL hat die Wohnungsbautätigkeit 2016 mit über 14 % Zuwachs deutlich zugelegt. Insgesamt werden 6.108 WE (5.217 WE) Wohneinheiten fertiggestellt. Die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern wächst wieder um 3 % auf 2.230 WE (2.164 WE). Die Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime) steigt um 20 % auf 3.106 WE. Parallel steigt die Zahl der insgesamt genehmigten Wohneinheiten um 12 % (s. S. 56, Tab. 8/9).

In Bielefeld ist die Wohnungsbautätigkeit 2016 um über 27 % gestiegen. 881 WE (693 WE) werden insgesamt fertiggestellt. Neugebaute Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime) nehmen um rd. 37 % zu: 579 WE. Durch Um- und Ausbau entstehen 100 Wohnungen (+ 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. In der ersten Jahreshälfte 2017 werden 742 WE genehmigt, so dass davon ausgegangen wird, dass auch 2017 ein ähnlich hohes Niveau erreicht wird.

Abb. 8 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2007 - 2016



**Wohnbautätigkeit
Bielefeld: + 27 %**

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt



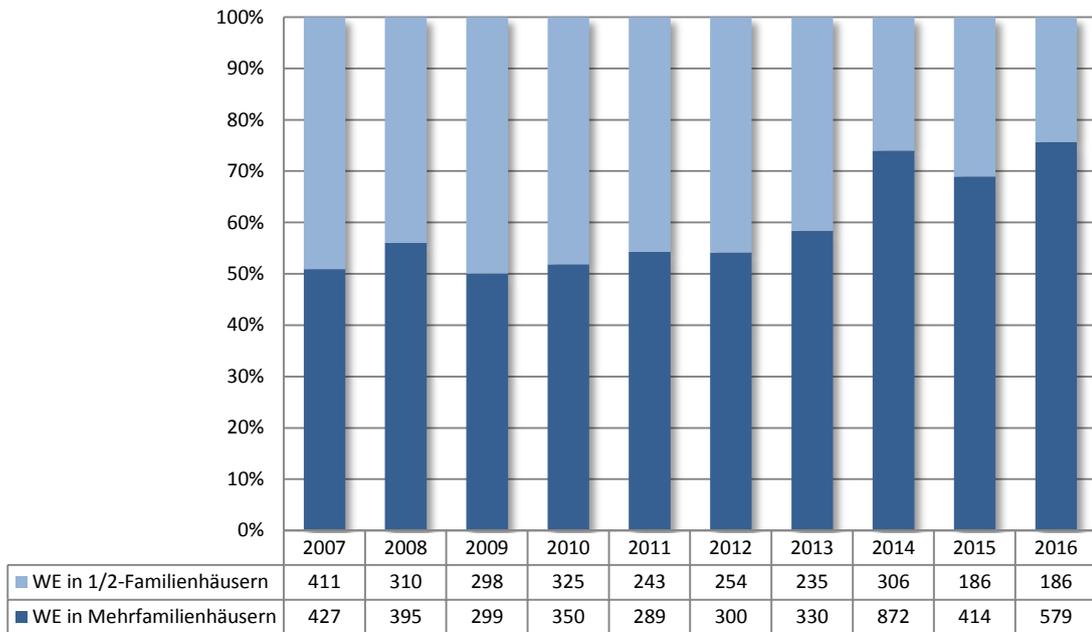
Ihre Ansprechpartner: Thomas und Michael Fredebeul

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

Bei den Zahlen und Prozentanteilen der Neubautätigkeit und der genehmigten Wohneinheiten werden die Trends zum innerstädtischen Wohnen und zur „Flucht ins Betongold“ weiterhin besonders deutlich.

Die Zunahme bei den Neubauzahlen basiert 2016 schwerpunktmäßig auf Geschosswohnungen. Drei von vier fertiggestellten Neubauwohneinheiten sind Geschosswohnungen. In Ein- und Zweifamilienhäusern werden 186 Wohneinheiten fertiggestellt. Der Eigenheimanteil am Neubaumarkt liegt damit bei 25 %. Noch vor fünf bis zehn Jahren waren die beiden Marktsegmente annähernd ausgewogen.

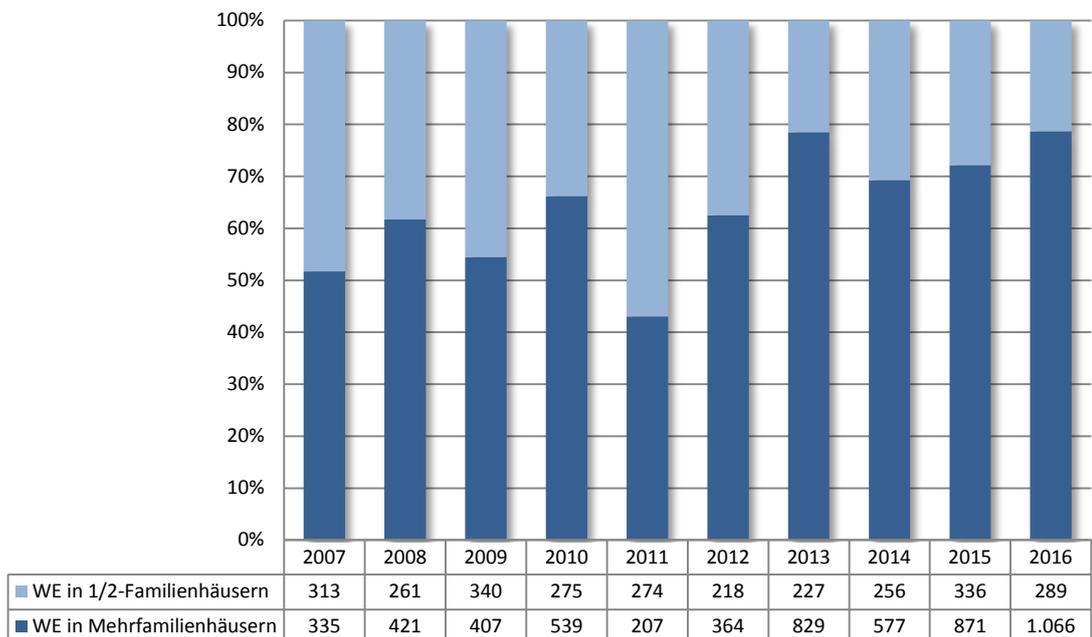
Abb. 9 Verhältnis von fertiggestellten Eigenheimen und Geschosswohnungen im Neubau 2007 - 2016



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Der Anteil der genehmigten Geschosswohnungen steigt 2016 wieder auf 79 %. 1.066 genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stellen den höchsten Wert der letzten 10 Jahre dar. Ein- bzw. Zweifamilienhäuser machen z. Zt. nur ein gutes Fünftel der genehmigten Neubauwohneinheiten aus.

Abb. 10 Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2007 – 2016

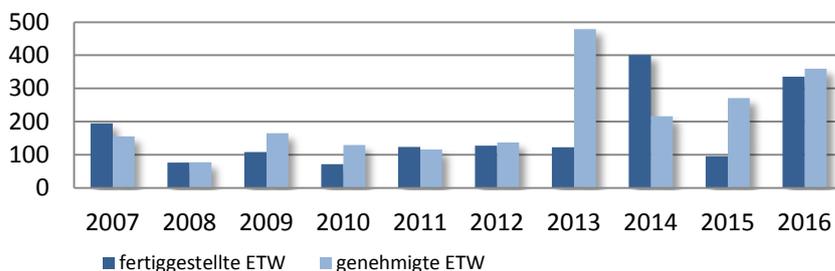


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Eigentumswohnungen

2016 werden 336 neue Eigentumswohnungen (ETW) fertiggestellt, 3,5 mal so viele wie 2015. Nach dem Boomjahr 2014 mit 400 fertiggestellten ETW ist das der zweithöchste Wert der letzten 10 Jahre. Die Zahl der genehmigten ETW steigt 2016 in Bielefeld parallel um 33 % auf 360. Der Trend zur Eigentumswohnung ist damit ungebrochen.

Abb. 11 Fertiggestellte und genehmigte Eigentumswohnungen 2007 – 2016

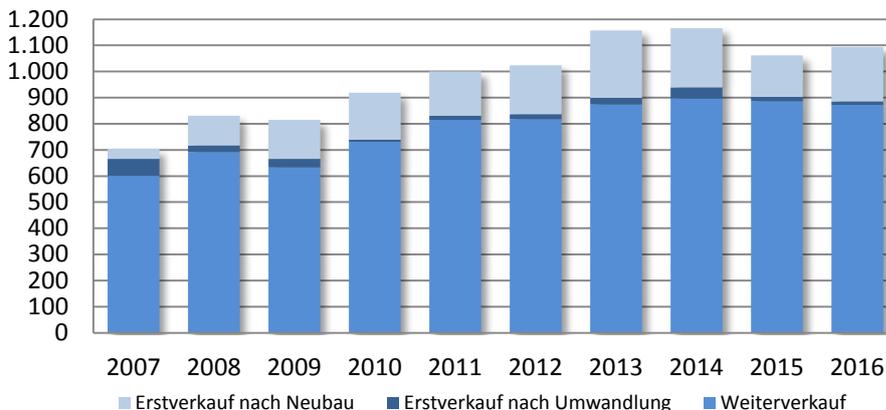


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

deutlich
mehr ETW

Die Zahl der Kauffälle von bestehendem Wohnungseigentum sind 2016 mit 872, wenn auch leicht rückläufig, weiterhin auf hohem Niveau. Die Erstverkäufe nach Neubau steigen um 30 % auf 207 Kauffälle. Bei Erstverkäufen nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gibt es 2016 nur noch 14 auswertbare Fälle. Damit nehmen die Kauffälle insgesamt um 3 % zu auf 1.093, der Geldumsatz steigt gleichzeitig auf rd. 150 Mio. €. Die Preise für Altbauwohnungen steigen um 5 %. Für Neubauwohnungen entwickeln sich die Preise um 6 % weiter nach oben bei einem Durchschnittspreis von 2.850 €/m².

Abb. 12 Kauffälle beim Wohnungseigentum 2007 – 2016

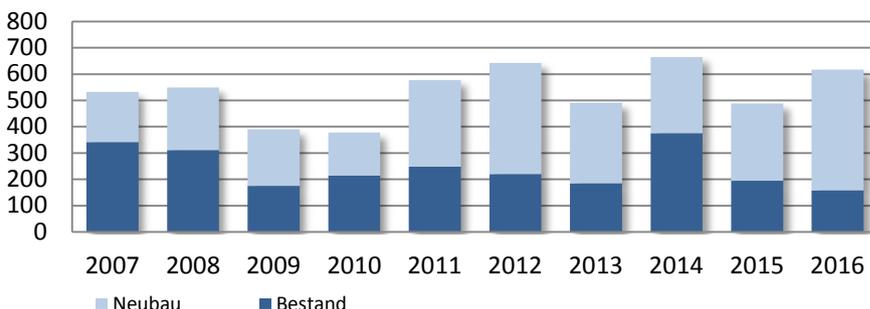


Daten: Grundstücksmarktbericht 2017, Grafik: Bauamt

Hohe
Verkaufszahlen
bestehender
ETW

Die Entwicklung der erteilten Abgeschlossenheitserklärungen bestätigt 2016 sehr deutlich den Trend zu neuen Eigentumswohnungen. 458 erteilte Abgeschlossenheitserklärungen für ETW im Neubau sind der höchste Wert der letzten 10 Jahre. Zusammen mit den entsprechenden Erklärungen zur Umwandlung von bestehenden Mietwohnungen (158) ergibt sich eine Summe von 616 WE. Das ist nach 2014 und 2012 der dritthöchste Wert seit 2007.

Abb. 13 Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2007 – 2016



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

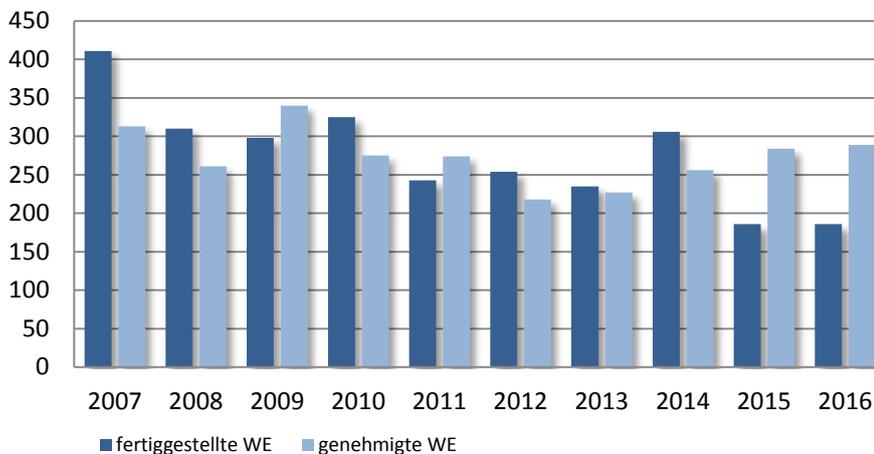
Eigenheime

Die Bautätigkeit stellt sich in Bielefeld im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016 ähnlich dar wie im Vorjahr. Insgesamt werden 186 Wohneinheiten fertiggestellt, wobei die Zahl der Eigenheime auf 158 steigt und die Zahl der Zweifamilienhäuser sich auf 14 reduziert. Gleichzeitig steigt die Zahl der Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern weiter leicht auf 289 WE (284 WE). Diese Entwicklung basiert auf dem derzeitigen Baulandangebot und dem anhaltend historisch niedrigen Zinsniveau.

Die Fertigstellungszahlen für Eigenheime liegen 2015 und 2016 rd. ein Drittel unter den Genehmigungszahlen. Ein Grund dafür liegt sicherlich in der Auslastung der Bauwirtschaft durch die OWL-weit erhöhte Wohnungsbautätigkeit.

Abb. 14 Fertiggestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2007 – 2016

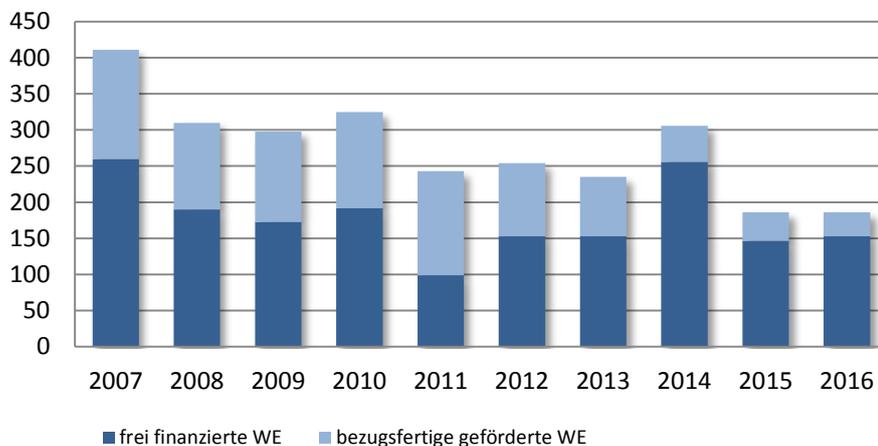
Eigenheim-
bautätigkeit
deutlich unter
den Genehmi-
gungszahlen



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

82 % der neu gebauten Eigenheime sind 2016 frei finanziert. 18 % werden mit der Eigentumsförderung des Landes NRW finanziert. Die Zahl der bezugsfertigen öffentlich geförderten neuen Ein- und Zweifamilienhäuser geht auf 33 WE weiter zurück (39 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. 15 Finanzierungsanteile von fertiggestellten 1-/2-Familienhäusern in WE 2007 - 2016



Daten + Grafik: Bauamt

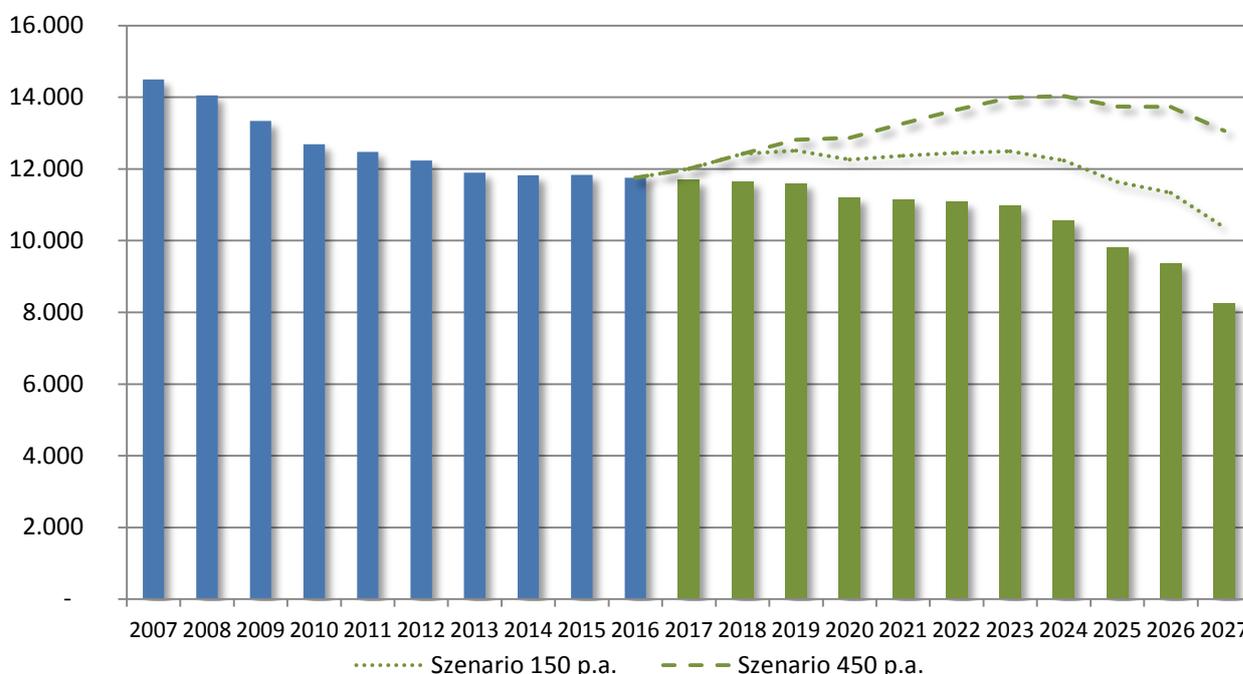
3.5 Geförderter Wohnungsbau

Der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen mit Mietbindung⁸ 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 hohen Förderzahlen 2015/2016 werden 2017/2018 voraussichtlich zu 770 fertiggestellten öffentlich geförderten Mietwohnungen führen. Mit einer weitergehenden Mietwohnungsbauförderung in der Größenordnung der letzten 10 Jahre (rd. 150 fertiggestellte WE p.a.) ergäbe sich bis 2023 ein Bestand von rd. 12.500 WE, der sich bis 2027 auf 10.400 WE reduzieren würde.

Eine Erhöhung des Fördervolumens auf dauerhaft 450 fertiggestellte WE p.a.⁹ 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. Ende 2027 ergäbe sich bei dieser Annahme eine Größenordnung von 13.000 Sozialwohnungen.

Abb. 16 Entwicklung geförderter Mietwohnung 2007 – 2016, Prognose 2017 - 2027

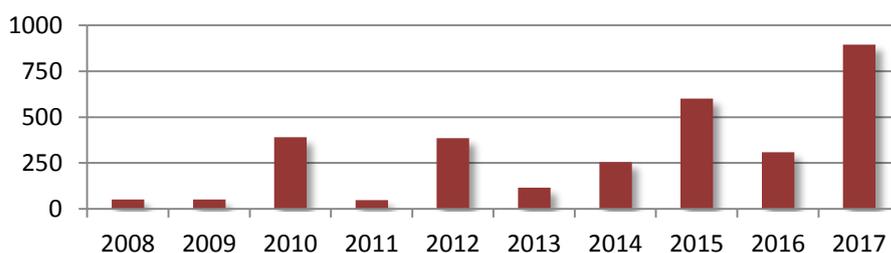


Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Vorzeitige Darlehensrückzahlungen

Die Anzahl der vorzeitigen Darlehensrückzahlungen von öffentlich geförderten Mietwohnungen nimmt in den letzten Jahren deutlich zu. Die Rückzahlung löst eine max. 10jährige Nachwirkungsfrist für die Miet- und Belegungsbindungen aus.

Abb. 17 Vorzeitige Darlehensrückzahlungen geförderter Mietwohnungen 2008 – 2017



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

⁸ 1. Förderweg / Einkommensgruppe A

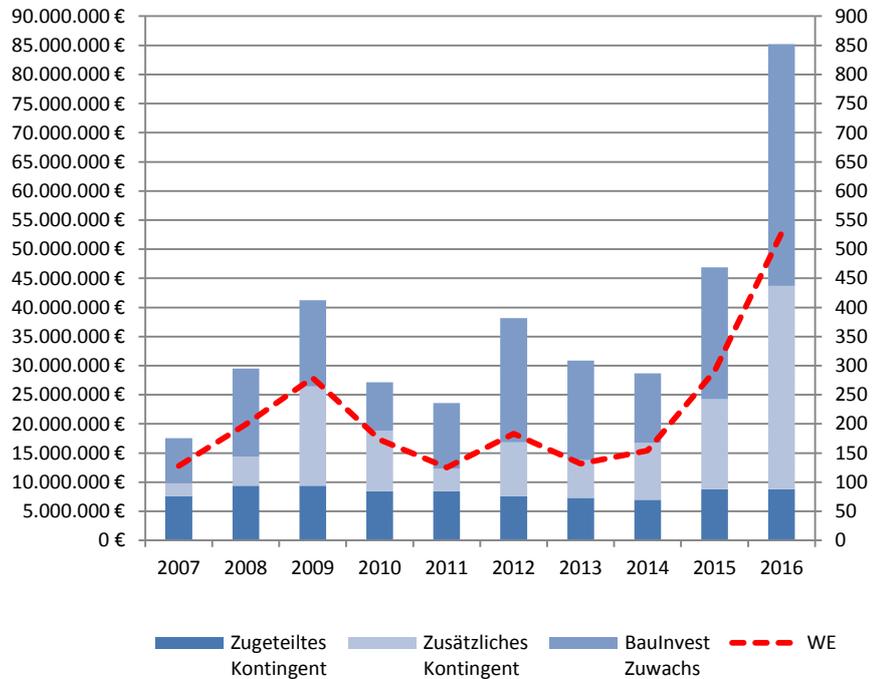
⁹ s. auch Ratsvorlage 5058/2017-2020 vom 06.07.2017, Titel: Wohnraumbedarf 2020/2035

Insgesamt werden 158 neue Mietwohnungen, 134 WE im Wohnungsbau für Flüchtlinge und 236 WE für Studierende mit einem Gesamtvolumen von rd. 43,6 Mio. € gefördert. Bei dem Wohnungsbau für Flüchtlinge sind 6 Objekte der städt. Solion GmbH mit insgesamt 104 WE berücksichtigt.

Das Förderergebnis 2016 liegt erneut deutlich über dem des Vorjahres. Es konnten erneut einige innovative und für die Stadtentwicklung wichtige Bauvorhaben gefördert werden.

Abb. 18 Öffentliche Mietwohnungsbauförderung 2007 – 2016

**2016:
43,6 Mio. €
Fördervolumen
im geförderten
Mietwohnungsbau**



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Bielefeld liegt 2016 mit diesem sehr hohen Förderergebnis hinter Köln auf Platz 2 in der Rangliste der Großstädte und Kreise in NRW. Der Wohnungsbestand wächst damit bis 2018 voraussichtlich erstmals wieder auf rd. 12.500 öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Dies sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass im geförderten Mietwohnungssegment angesichts des Abschmelzens der geförderten Wohnungsbestände und steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiterhin deutlich mehr Wohnungen gebaut werden müssten.

Förderung von Wohneigentum

Die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen ist auf Grund des weiter extrem niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt deutlich reduziert. 2016 werden in Bielefeld 33 Eigentumsmaßnahmen öffentlich gefördert, darunter 29 neugebaute Eigenheime und 4 Bestandsobjekte im Rahmen der Kombiförderung mit energetischen Maßnahmen. Der Bestand an gefördertem Wohneigentum geht 2016 auf 2.354 WE zurück.

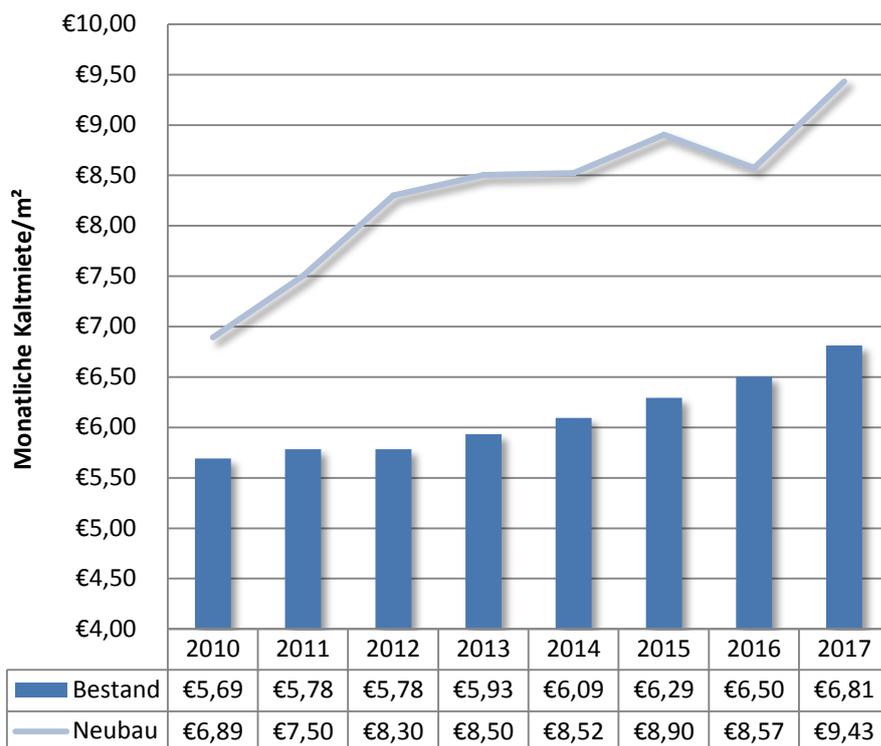
Inwieweit geänderte Förderkonditionen ab 2018 sich in diesem Segment auf konkrete Bewilligungszahlen auswirken werden, bleibt abzuwarten.

3.6 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. 19 Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld 2010 – 2017
(je Juli des Vorjahres bis Juni)



Mieten Neubau:
+ 10 %

Mieten Bestand:
+ 4,8 %

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

Insgesamt werden für Bielefeld im Zeitraum vom Juli 2016 bis Juni 2017 rd. 5.500 Mietinserate ausgewertet. 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 %.

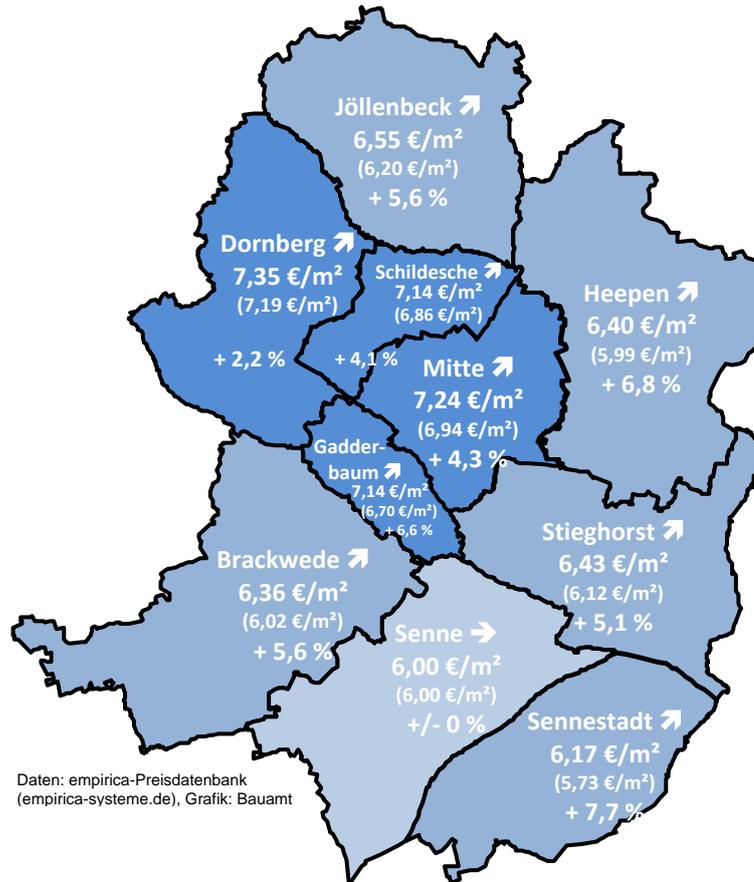
Neubaumieten nehmen um 10 % auf 9,43 €/m² zu. Seit 2010 steigen die angebotenen Neubaumieten in Bielefeld insgesamt um 36,9 %.

Die nachfolgende Karte zeigt die in fast allen Stadtbezirken gestiegenen Mietniveaus für Bestandsobjekte (Medianwerte). Die höchsten Werte (7,35 €/m²) werden weiterhin in Dornberg erreicht, gefolgt vom Stadtbezirk Mitte, Schildesche und Gadderbaum (7,14 - 7,24 €/m²).

Die größten prozentualen Steigerungen finden sich in Sennestadt (+7,7 %), Heepen und Gadderbaum (+6,6 bis 6,8 %), gefolgt von Jöllenbeck, Brackwede und Stieghorst mit jeweils gut 5 %. In Mitte und Schildesche nehmen die Mieten um rd. 4 % zu.

In Senne liegen die angebotenen Mieten im Mittel unverändert bei 6 €/m².

Abb. 20 Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2016 – 06/2017, 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-**B**LIPPE E.V.
UND

im Deutschen Mieterbund

Marktstr. 5 · 33602 Bielefeld · verein@mieterbund-owl.de

Auch in den angrenzenden Städten und Gemeinden steigt das Niveau der Angebotsmieten: Gütersloh + 3,1 %, Verl + 5,2 %, Halle + 4,9 %, Werther + 6,3 %, Herford + 5 %, Bad Salzuflen + 5,9 %, Oerlinghausen + 2,4 %, Leopoldshöhe + 2,9 %, Schloß-Holte-Stukenbrock + 7,3 %, Spenge + 5,9 %, Enger + 4,5 %.

Abb. 21 Angebotsmieten (Neubau und Bestand) 7/2016 - 6/2017 (Median aller Angebote in €/m², Vorjahreswert in Klammern)

In Steinhagen fällt der durchschnittlich angebotene Mietwert um 2 % auf 6 €/m².

Insgesamt werden im dargestellten Bereich rund 10.500 Mietinsereate ausgewertet, 8 % mehr als ein Jahr zuvor.

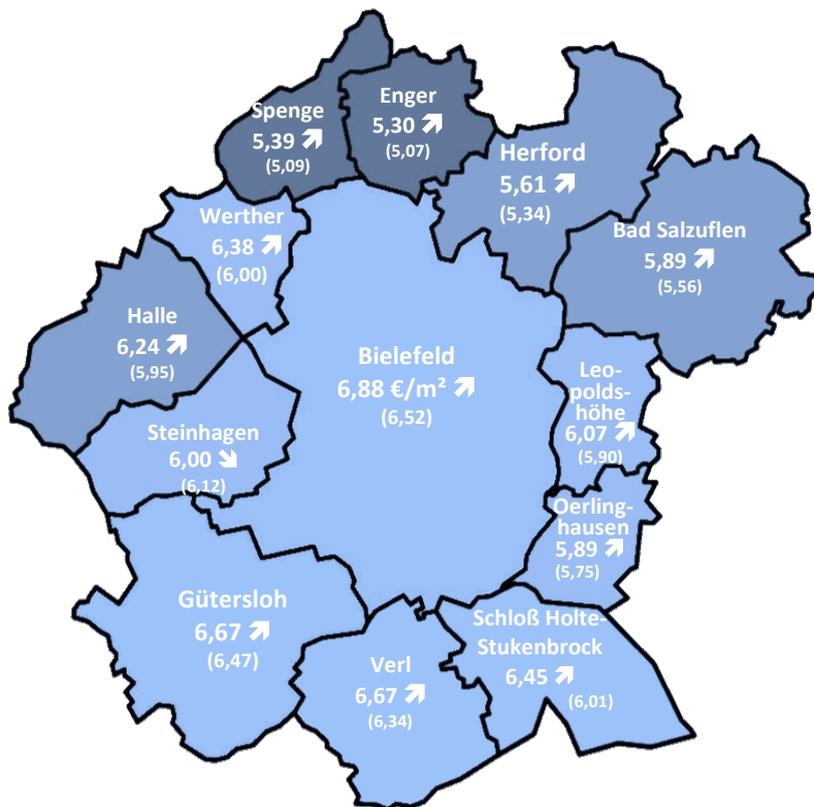
Die in Bielefeld angebotenen Mietpreise steigen in allen Wohnungskategorien: Die durchschnittliche Angebotsmiete für 1-Raum-Wohnungen steigt leicht auf 8,00 €/m². Die Nettokaltmiete der 690 ausgewerteten Wohnungsinserate liegt bei 271 €.

Die größten Anteile machen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit je über 2.000 Wohnungsinseraten aus.

Für 2-Zimmer-Wohnungen steigen die Angebotsmieten um 4,2 % auf 6,90 €/m². Die Nettokaltmiete beträgt im Median 385 €.

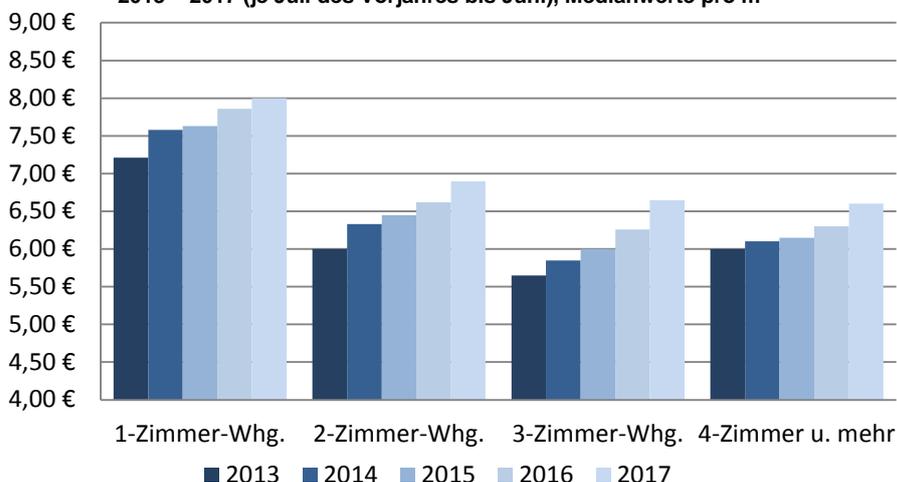
3-Zimmer-Wohnungen werden durchschnittlich für 6,65 €/m² angeboten. Das entspricht einem Zuwachs von 6,2 %. Die Nettokaltmiete der ausgewerteten 3-Zimmer-Wohnungen steigt auf 495 €.

Für 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen sind die angebotenen Mieten um 4,8 % auf 6,60 €/m² gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der über 600 ausgewerteten Wohnungsinserate für 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen liegt jetzt bei 685 €.



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

Abb. 22 Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld nach Wohnungssegmenten 2013 – 2017 (je Juli des Vorjahres bis Juni), Medianwerte pro m²



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

Mieteinfamilienhäuser

Durchschnittlich werden Mieteinfamilienhäuser mit 980 € Miete 10 % teurer als im Vorjahr (885 €) angeboten. Die Quadratmetermiete steigt in diesem Segment um 6,6 % von 6,77 €/m² auf 7,22 €/m² im Monat. Diese Zahlen basieren auf 153 ausgewerteten Inseraten.

Indexreihen Miete und Nebenkosten

Die allgemeinen Lebenshaltungskosten steigen auch 2016 nur minimal um 0,5 %. Der Brutto- und Nettomietenindex steigt deutlicher um 1,7 %. Die Wohnnebenkosten haben parallel um 1,3 % zugenommen. Die Haushaltsenergien nehmen 2016 ebenfalls um 1,3 % zu. Diese landesweiten Trends setzen sich auch 2017 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 – 2016 (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
2016	107,9	109,6	109,7	108,9	110,8

Daten: IT.NRW

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

Unsere Immobilie?

Dafür haben wir jemanden!

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein 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**



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Bielefeld

3.7 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 zum Teil Angebote von Bielefelder Wohnungsunternehmen.

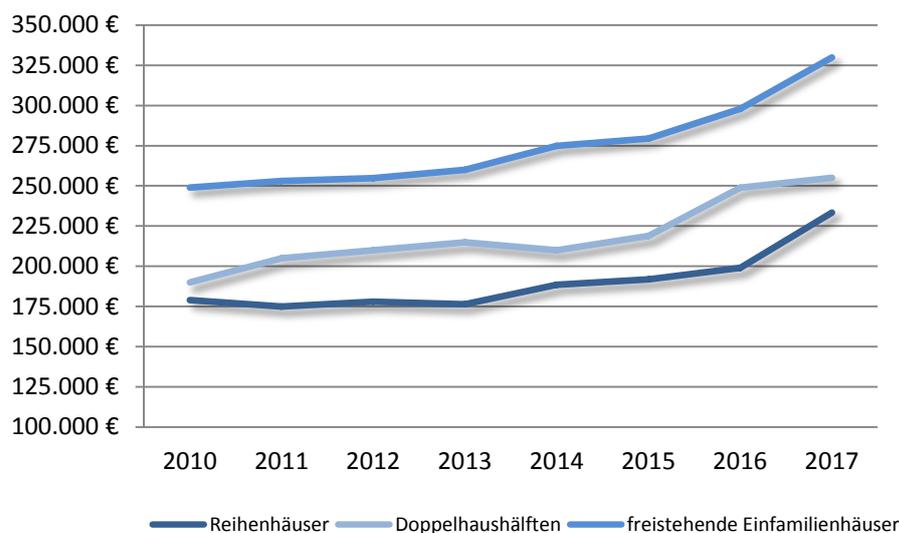
Die Datengrundlage beruht seit 2012 auf der empirica-systeme.de Datenbank. Neben einer optimierten Dopplerbereinigung schließt empirica-systeme.de Zwangsversteigerungen, Bauträgerinserate ohne Grundstück sowie bewusste Fehlinserate aus, was insgesamt zu reduzierten Fallzahlen führt. Wie in den Vorjahren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

Von Juli 2016 bis Juni 2017 werden auf dieser Datenbasis am Bielefelder Wohnungsmarkt annähernd 2.500 Inserate ausgewertet. Darunter sind aktuell rd. 1.030 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie rd. 1.450 Eigentumswohnungen.

Eigenheime

Die angebotenen Preise für bestehende Eigenheime inkl. Grundstück steigen auch 2017 in allen Segmenten weiter deutlich:

Abb. 23 Entwicklung der Angebotspreise für bestehende Eigenheime (Mediane, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)



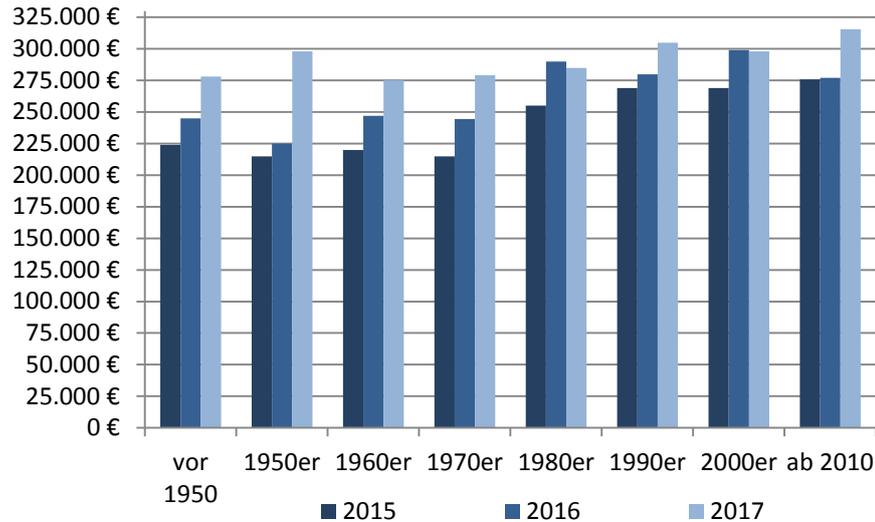
Angebotspreise für Eigenheime steigen weiter

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

Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für 330.000 € angeboten, rd. 32.000 € bzw. 10,7 % mehr als vor einem Jahr. Die Steigerung von 2010 bis 2017 macht in diesem Segment rd. 80.000 € bzw. 32 % aus.

Die Preise für bestehende Doppelhaushälften nehmen 2017 deutlich geringer zu. Sie werden aktuell für durchschnittlich 255.000 € angeboten, 6.000 € bzw. 2,4 % mehr als im Jahr zuvor. Seit 2010 ist der durchschnittliche Preis für Doppelhaushälften in Bielefeld dennoch um 65.000 € gestiegen. Das entspricht einer Steigerung von 34 %.

Gebrauchte Reihenhäuser werden aktuell im Mittel für 233.500 € und damit deutlich teurer angeboten. Die Steigerung liegt im Schnitt bei 34.500 € bzw. 22,9 % gegenüber dem Vorjahr. Der Zuwachs seit 2010 liegt beim Durchschnittspreis für Reihenhäuser bei 54.500 € bzw. 30 %.

Abb. 24 Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien nach Baujahresgruppen Vergleich 2015/2016/2017

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

In fast allen Baualtersklassen gibt es aktuell deutliche Preissteigerungen bei den ausgewerteten Eigenheimangeboten. Die höchste prozentuale Steigerung gibt es mit 32 % bei Einfamilienhäusern aus den 50er Jahren, die im Schnitt für 298.000 € angeboten werden. Den höchsten absoluten Durchschnittswert erreichen Eigenheime, die ab 2010 Jahren gebaut werden mit 315.500 €, 14 % mehr als ein Jahr zuvor. Aber auch Objekte aus den 90er Jahren werden inzwischen im Schnitt für 305.000 € angeboten, 9 % mehr als im Vorjahr. Selbst Objekte aus den 60er und 70er Jahren werden durchschnittlich bis zu 35.000 € teurer annonciert als im Vorjahreszeitraum. Auch Vorkriegsobjekte werden mit durchschnittlich 278.000 € deutlich teurer angeboten als 2016.

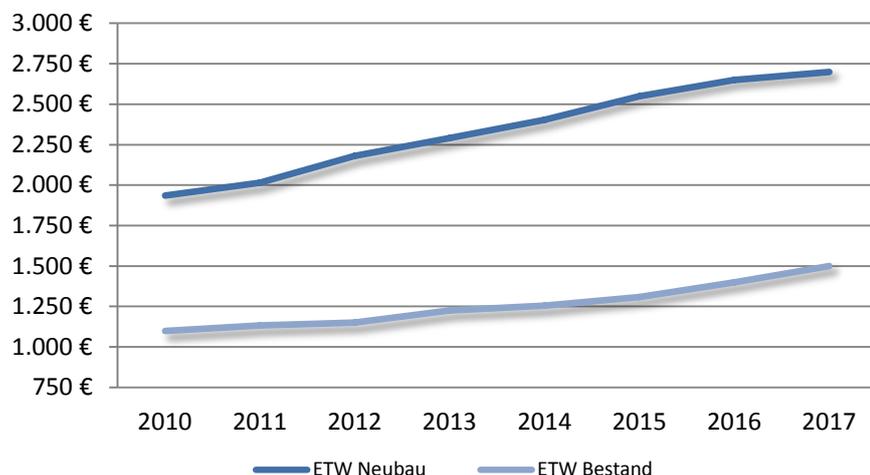
Leicht rückläufig sind die mittleren angebotenen Preise für Eigenheime aus den 80er und den 2000er Jahren. Diese Baujahresgruppen hatten bereits im Vorjahr ein deutlich gestiegenes Preisniveau erreicht. Die Differenzen zwischen den Baujahresgruppen basieren auch auf verschiedenen durchschnittlichen Grundstücksgrößen.

Eigentumswohnungen

Die Preise für neue Eigentumswohnungen (262 Angebote) sind ebenfalls weiter gestiegen und liegen im Mittel bei 2.700 €/m² (2.650 €/m²). Das entspricht einer Steigerung von 40 % von 2010 bis 2017.

Abb. 25 Entwicklung der Angebotspreise pro m² für Eigentumswohnungen (Median, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)

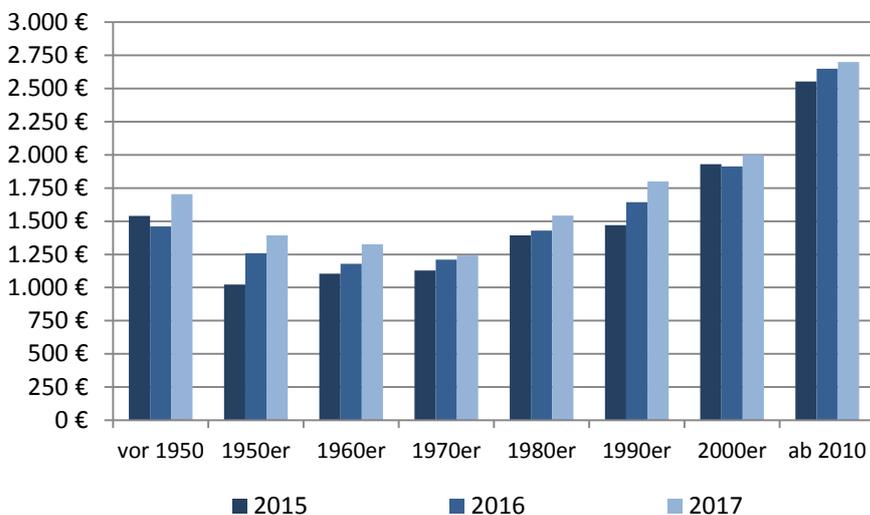
Preise für ETW
steigen weiter



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

Die aktuelle Auswertung von rd. 1.200 Inseraten für bestehende Eigentumswohnungen ergibt einen um 7,3 % gestiegenen Medianwert von 1.500 €/m² (1.398 €/m²). Die verschiedenen Baujahresgruppen unterscheiden sich dabei deutlich:

Abb. 26 Angebotspreise pro m² 2015/2016/2017 für Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen



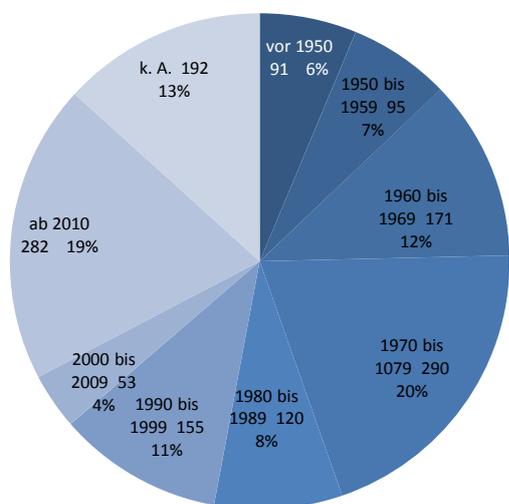
Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Altbauten (vor 1950) werden im Mittel für 1.704 €/m² (1.460 €/m²) angeboten und sind damit rd. 17 % teurer als im Vorjahr. Auch für Wohnungen aus den 50er- und 60er-Jahren steigen die angebotenen Preise um 11 bzw. 13 % auf durchschnittlich 1.393 bzw. 1.326 €/m². Objekte aus den 70er-Jahren werden im Mittel nur um 3 % mehr, 80er-Jahre-Wohnungen werden 8 % teurer angeboten gegenüber dem Vorjahresniveau.

Eigentumswohnungen aus den 90er Jahren nehmen um 10 % zu und liegen aktuell durchschnittlich bei 1.800 €/m² (1.643 €/m²). Die Baujahre 2000 bis 2009 werden im Mittel aktuell für 2.000 €/m² angeboten, 5 % teurer als ein Jahr zuvor (1.912 €/m²). Wohnungen ab Baujahr 2010 steigen um weitere 2 % und erreichen im Median jetzt 2.700 €/m² (2.650 €/m²).

**Angebotspreise
Altbau-ETW
steigen um 17 %**

Abb. 27 Anteile angebotener Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen



Jede fünfte annoncierte Eigentumswohnung ist in den 70er gebaut worden, 19 % gehören zu der jüngsten Baujahresgruppe ab 2010.

Insgesamt sind die angebotenen Eigentumswohnungen relativ gleichmäßig auf die verschiedenen Baujahresgruppen verteilt.

Die Anteile entsprechen annähernd denen des Vorjahres.

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

3.8 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 2016¹⁰ kurz zusammengefasst: Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle (inkl. Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen etc.) liegt mit 3.107 annähernd auf 2015er Niveau. Der Geldumsatz steigt 2016 um 8,9 % auf rd. 734 Mio. € (674 Mio. €). Wohnungs- und Teileigentum haben daran einen Anteil von 46 %, bebaute Grundstücke machen 38 % aus und unbebaute Grundstücke (Bauplätze) 7 %.

Der Markt für Eigentumswohnungen profitiert weiterhin vom Trend zum urbanen Wohnen und zur Flucht ins Betongold: die Kauffälle nehmen um 3 % zu auf 1.093 (1.061), der Geldumsatz steigt auf rd. 150 Mio. € (127 Mio.). Die Erstverkäufe nach Neubau steigen auf 207 (159). 872 Weiterverkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen (886) stellen weiterhin einen sehr hohen Wert dar.

Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist 2016 nach dem starken Anstieg in 2014/2015 spürbar rückläufig. Es werden noch 164 (233) entsprechende Grundstücke verkauft. Der Geldumsatz fällt parallel auf 17 Mio. € (25 Mio.). Der Flächenumsatz liegt 2016 nur noch bei 9,1 ha. Die Preise nehmen insgesamt durchschnittlich um 2 % zu - mit deutlichen örtlichen Schwankungen.

Nach dem Höchststand der Verkäufe von bebauten Grundstücken 2014 von 1.019 ist der Wert auch 2016 weiter rückläufig: 794 Kauffälle (839). Der entsprechende Flächenumsatz steigt dennoch auf 121 ha (105). Der Geldumsatz stagniert mit 406 Mio. €. Die Preise steigen im Mittel um 9 % (5 %).

Tab. 4 Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2012 – 2016

	2012	2013	2014	2015	2016	
Gesamtzahl der Kaufverträge <small>(Ohne Erbbaurechtsverträge)</small>	2.924	3.077	3.513	3.119	3.107	→
Teilmärkte						
Wohnungseigentum im Bestand	1.024	1.157	1.165	1.061	1.093	↗
bebaute Grundstücke	907	945	1.019	839	794	↘
davon						
Ein- und Zweifamilienhäuser	667	680	738	637	536	↘
Mehrfamilienhäuser	173	169	204	134	157	↗
unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	148	140	223	233	164	↘

Daten: Grundstücksmarktberichte 2013-2017 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

3.107 Kauffälle
256 ha Flächen
734 Mio. €

weiterhin hohe Zahlen bei Eigentumswohnungen

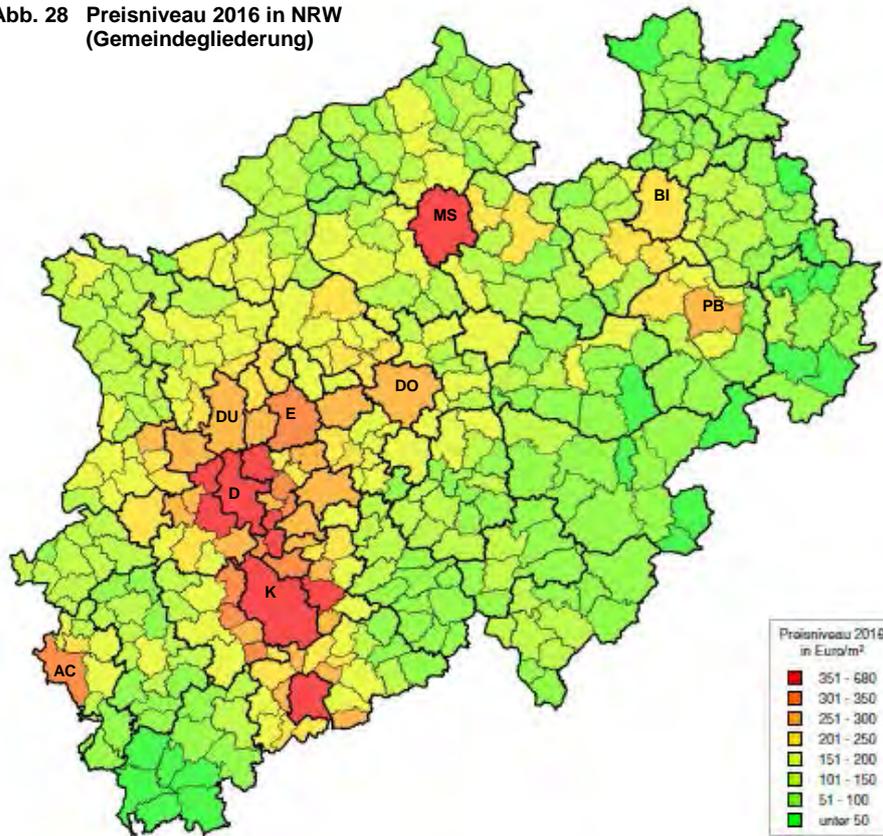
weniger verkaufte Baugrundstücke

Bestandsgebäude: Verkäufe rückläufig Preise steigen

¹⁰ www.gars.nrw.de/ga-bielefeld/

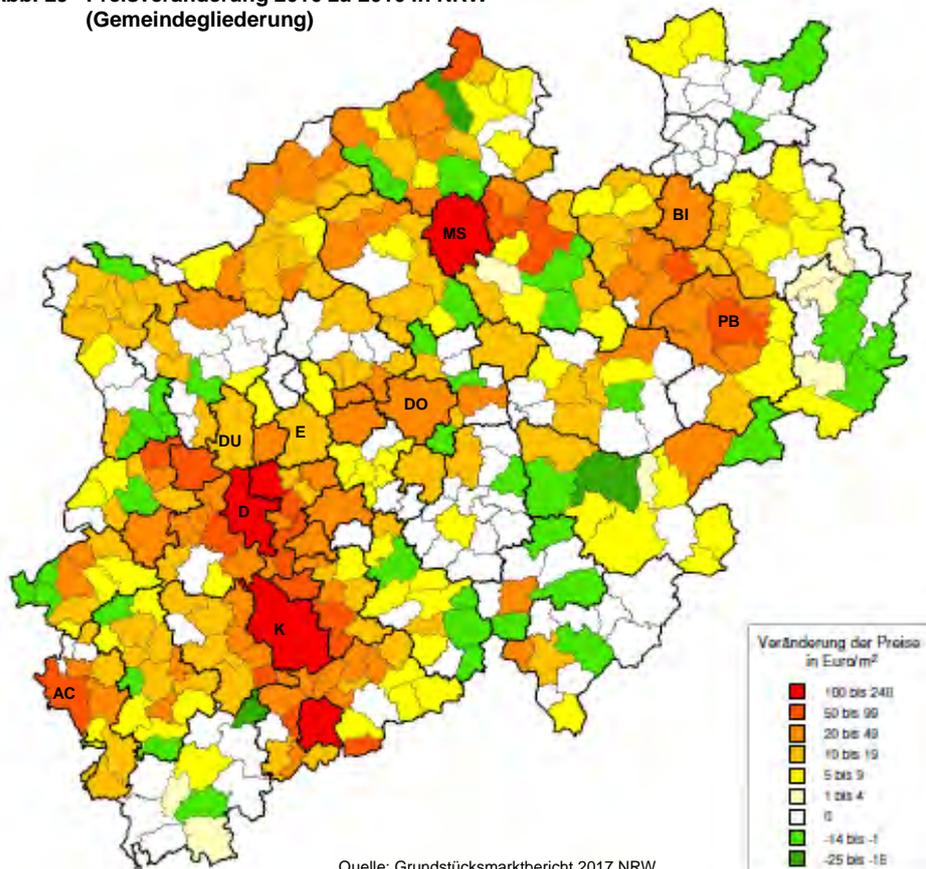
Die folgenden Karten aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2017 zeigen das Preisniveau 2016 für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage in NRW sowie die entsprechende Grundstückspreisentwicklung in NRW von 2010 bis 2016.

Abb. 28 Preisniveau 2016 in NRW
(Gemeindegliederung)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017 NRW

Abb. 29 Preisveränderung 2016 zu 2010 in NRW
(Gemeindegliederung)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017 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, Vilsendorf, Dornberg, Heepen und im Stadtbezirk Mitte bieten Raum für insgesamt weitere 103 Eigenheime. Neue Baugebiete sind in Planung.

103 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. 30 Baugebiete für Eigenheime, Stand 08/2017



4 Wohnungsnachfrage

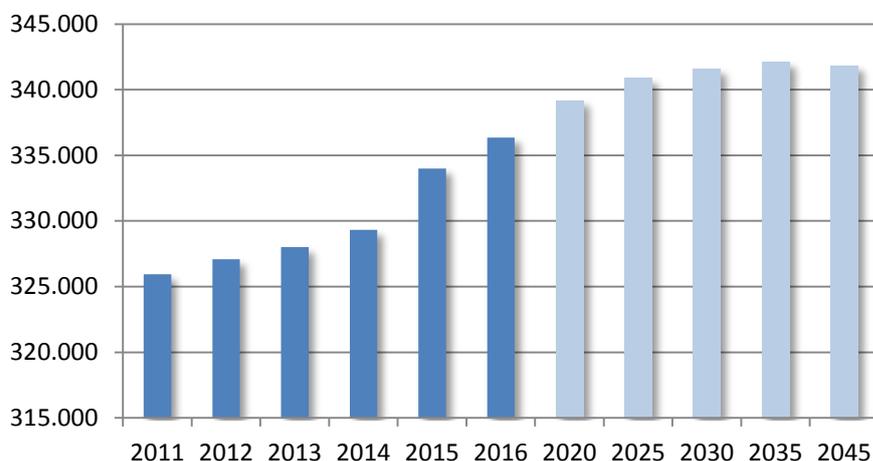
Der Wohnungsbedarf leitet sich hauptsächlich aus der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung ab. Die Wohnungsnachfrage wird außerdem durch die Einkommensentwicklung, die Baukosten, verschiedene soziale Faktoren und nicht zuletzt durch individuelle Bedürfnisse beeinflusst.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl Bielefelds wächst 2016 auf Grund der Flüchtlingsthematik und 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.

Diese Berechnung basiert auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2012 bis 2015 sowie deren künftigen Entwicklung auf Basis langfristiger Trends bis 2045¹¹. Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2016 der Stadt Bielefeld liegen in der langfristigen Betrachtung über den Werten der IT.NRW Vorausberechnung von 2015¹².

**Abb. 31 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2011 – 2016
Bevölkerungsvorausberechnung bis 2020/25/30/35/45 (mittlere Variante)**



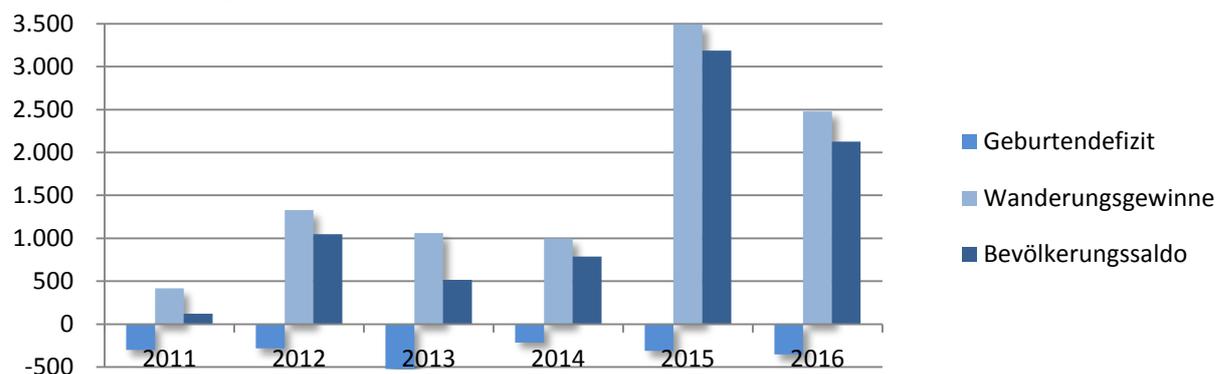
**Einwohnerzahl
2016: 336.352
und weiter steigend**

Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Bauamt

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. Das Geburtendefizit (Geburten abzüglich Sterbefälle) steigt im gleichen Zeitraum auf 353. Die Bevölkerungszahl Bielefelds nimmt damit 2016 um über 2.000 Personen zu.

**weiterhin hohe
Wanderungs-
gewinne**

Abb. 32 Bevölkerungssalden in Bielefeld 2011 – 2016



Daten: 2011 - 2015: IT.NRW, 2016: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Bauamt

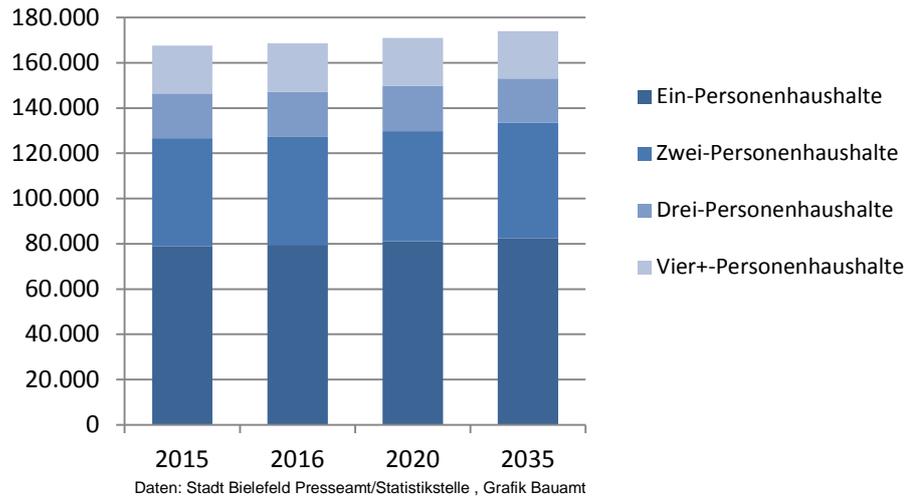
¹¹ Weitere Daten zur Vorausberechnung s. <http://www.bielefeld.de/data/demographiebericht2016>

¹² s. Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Bielefeld S. 29

4.2 Haushaltemodellrechnung

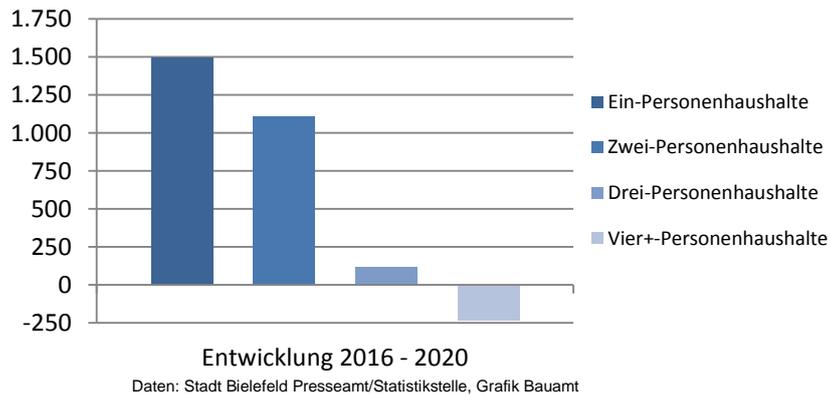
Auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung 2016 und den Haushaltsquoten¹³ 2015/2016 hat die Statistikstelle der Stadt Bielefeld 2017 eine Haushaltevorausberechnung für 2020 und 2035 erstellt. Da aus den letzten Jahren in Bezug auf die alters- und geschlechtsspezifische Verteilung der Personen auf die Haushaltsgrößenklassen kein langfristiger Trend abzulesen ist, wurden konstante alters- und geschlechtsspezifische Quoten bei den Haushaltsgrößen angenommen (z.B. der Anteil der Älteren in Einpersonenhaushalten). Nach dieser Berechnung steigen die Haushaltszahlen demographiebedingt bis 2020 um 1,5 % auf rd. 171.000. Im Jahr 2035 könnten hiernach voraussichtlich rd. 174.000 Haushalte in Bielefeld leben.

Abb. 33 Haushalteszahlen nach Personenanzahl in Bielefeld: Ergebnis 2015/2016 und Vorausberechnung 2020/2035



Nach dieser neuen Haushaltevorausberechnung der Stadt Bielefeld wird voraussichtlich die Zahl der privaten Haushalte bis 2020 hauptsächlich bei Ein- und Zwei-Personenhaushalten steigen.

Abb. 34 Entwicklung der Haushaltszahlen von 2016 bis 2020 auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung 2016



Differenziert nach Altersgruppen wird die Zahl der Haushalte mit Hochbetagten über 80-jährigen voraussichtlich am deutlichsten zunehmen. Darunter sind rd. 1.400 Einpersonenhaushalte und rd. 750 Zweipersonenhaushalte. Bei jungen Erwachsenen unter 25 Jahren gibt es nur geringe Veränderungen bei den Haushaltszahlen. Die Haushaltszahlen in der Familiengründungsphase zwischen 25 und unter 45-jährigen nehmen demographiebedingt bis 2020 um rd. 760 zu. Darunter machen Singlehaushalte mit einem Plus von voraussichtlich rd. 550 den größten Teil aus. Drei- sowie Vier- und mehr-Personenhaushalte steigen in dieser Altersgruppe jeweils nur leicht um rd. 100 Haushalte an.

Mehr 1- und 2-Personenhaushalte bis 2020

¹³ Datenquelle der Haushaltsmitgliederquoten ist das Einwohnermelderegister der Stadt Bielefeld und Schätzungen zu den privaten Haushalten der Statistikstelle der Stadt Bielefeld nach standardisiertem Algorithmus.

4.3 Wanderungen

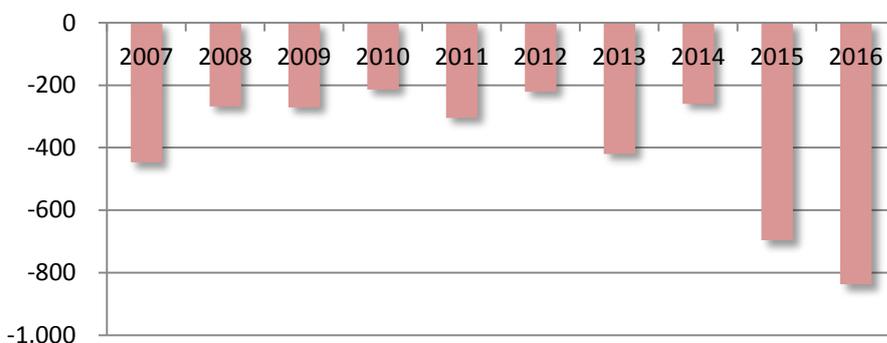
Der Wanderungsgewinn für Bielefeld im Jahr 2016 von rd. 2.500 Personen resultiert aus rd. 20.700 Zuzügen und rd. 18.200 Fortzügen. Beide Werte liegen erneut über den Vorjahreszahlen, basieren jedoch teilweise auf temporären Registrierungen im Einwohnermeldewesen.

Die Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze stellen sich innerhalb Deutschlands (ohne die Berücksichtigung der Zahlen mit den Nachbargemeinden) für Bielefeld positiv dar. 5.667 Fortzüge stehen 6.314 Zuzügen gegenüber. Ein Plus von 647 Personen.

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.

Abb. 35 Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2007 – 2016

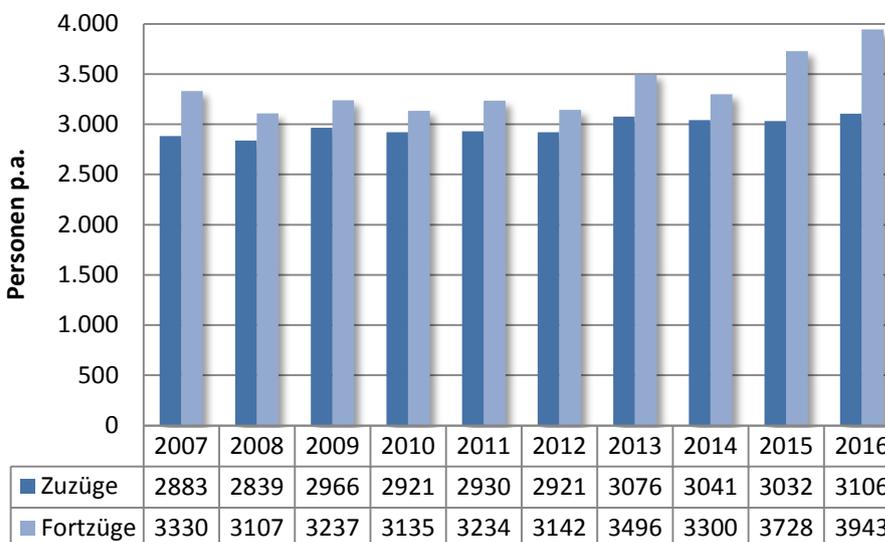


**20 % mehr Verluste
an das Umland**

Daten: 2007 - 2015: IT.NRW, 2016: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Die Zahl der Fortzüge in die angrenzenden Gemeinden steigt um weitere 6 % auf 3.943 Personen. Ein neuer Höchststand der letzten 10 Jahre. Die Zuzüge aus den angrenzenden Kommunen nehmen um 2 % auf 3.106 zu.

Abb. 36 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2007 – 2016



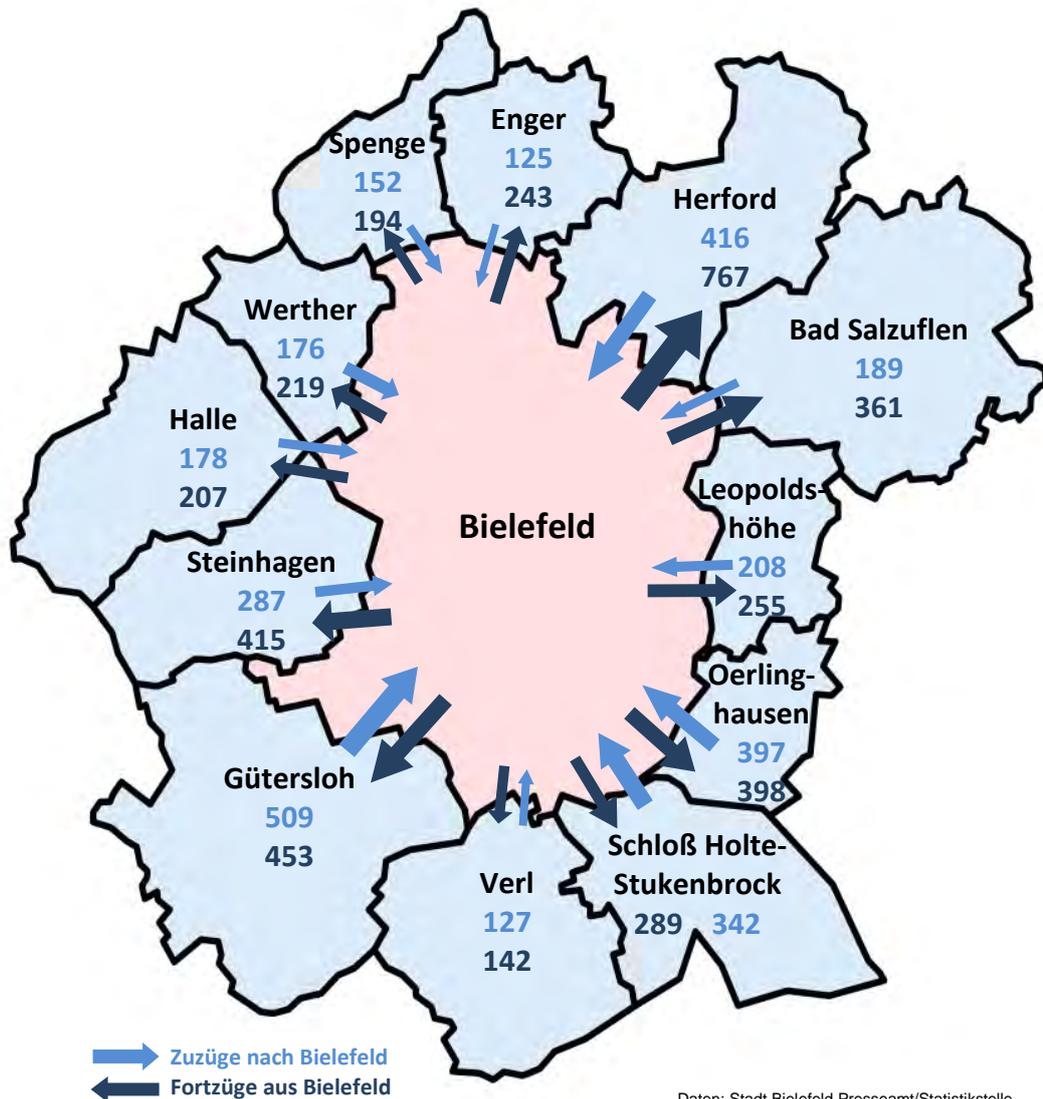
Daten: 2007 - 2015: IT.NRW, 2016: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Die meisten Menschen verliert Bielefeld 2016 im Saldo an:

- Herford (- 351),
- Bad Salzuflen (- 172),
- Steinhagen (- 128),
- Enger (- 118),
- Leopoldshöhe (- 47),
- Werther (- 43) und
- Spenge (- 42).

Wanderungsgewinne hat Bielefeld 2016 im Saldo mit Gütersloh (+ 56) und Schloß Holte-Stukenbrock (+ 53) zu verzeichnen.

Abb. 37 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2016



Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle,
Kartographie: Amt für Geoinformation und Kataster, Grafik: Bauamt

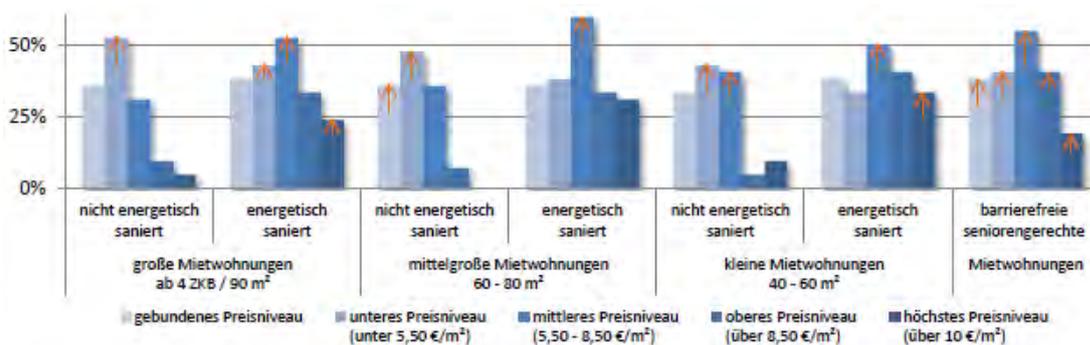
4.4 Nachfrage

Über die Hälfte der für das Wohnungsmarktbarometer befragten Experten sehen 2017 am Bielefelder Mietwohnungsmarkt in den energetisch sanierten Marktsegmenten eine Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Preissegment zwischen 5,50 und 8,50 €/m². Auch die öffentlich geförderten und sonstigen günstigen Mietwohnungen bis 5,50 €/m² sind in allen Größen weiterhin sehr gefragt.

Die Nachfrage nach barrierefreien seniorengerechten Mietwohnungen wächst in allen Preissegmenten. Am häufigsten werden Seniorenobjekte mit einer Miete zwischen 5,50 und 8,50 €/m² nachgefragt. Rund ein Drittel der befragten Akteure sehen eine Nachfrage im oberen Preissegment (über 8,50 €/m²) bei energetisch sanierten Wohnungen in allen Größen. Auch im höchsten Preisniveau (über 10 €/m²) wird in diesen Marktsegmenten eine Nachfrage beobachtet. In sämtlichen Mietsegmenten ist die innerstädtische Nachfrage deutlich größer als in stadtteilzentrierten Lagen.

Innerstädtische Lagen und mittlere Preissegmente vermehrt nachgefragt

Abb. 38 Nachfrage 2017 in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2017



SENNESTADT GmbH
Stadtteilentwicklung seit 1956
60 Jahre



Ganzheitlich aktiv für die Sennestadt

Wir verfolgen Klimaschutzziele!

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

- > Klimaschutzsiedlung
- > Energetische Stadtsanierung
- > Stadtbahnanschluss
- > Energieversorgung

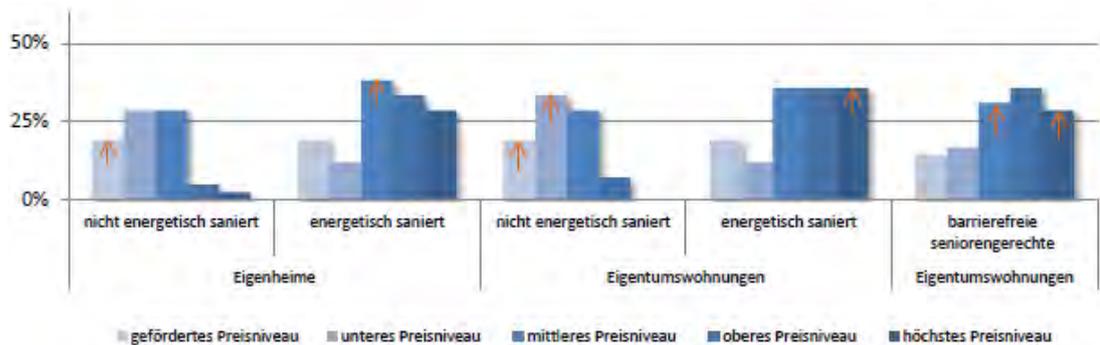
Deutliche Nachfrage im mittleren bis hohen Preissegment

Im Eigentumssegment existiert aktuell in mittleren, oberen und höchsten Preissegmenten eine stabile bis leicht zunehmende Nachfrage. Die Nachfrage im unteren Preissegment konzentriert sich wie gehabt auf ungesanierte Objekte. Auch bei Eigentumswohnungen wird dieses Segment verstärkt gesucht.

Barrierefreie seniorengerechte Eigentumswohnungen werden vermehrt wieder in mittleren bis höchsten Preissegmenten nachgefragt. Bei der räumlichen Zuordnung der Nachfrage überwiegen bei Eigentumswohnungen weiterhin deutlich innerstädtische Lagen. Eigenheime werden stärker in den Stadtteilen nachgefragt.

Für seniorengerechte Eigentumswohnungen sehen aktuell 45 % der Befragten eine innerstädtische und nur noch 31 % eine stadtteilzentrierte Nachfrage.

Abb. 39 Nachfrage 2017 Eigenheime/Eigentumswohnungen nach Preiskategorien



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2017

Wohnen im Süden

Bielefeld Senne



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

Vermietungshotline
0800. 910 80 91



www.gswg-senne.de

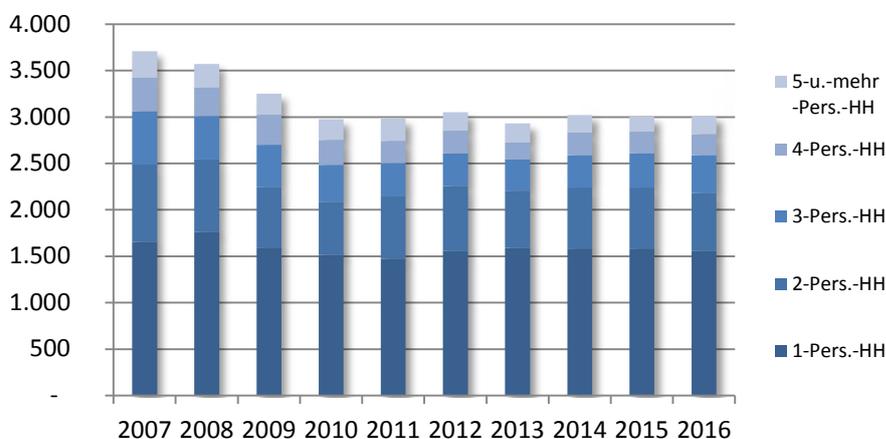
4.5 Wohnungssuchende Haushalte

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 als 2015. Einpersonenhaushalte machen wie in den Vorjahren mehr als 50 % aus, trotz leicht rückläufiger Zahl von 1.555. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte geht um 30 auf 627 zurück. Dreipersonenhaushalte nehmen um 9,5 % auf 403 zu und die Zahl der Vierpersonenhaushalte stagniert mit 227.

Über die Hälfte der ausgestellten WBS gehen an Einpersonenhaushalte, darunter 21 % Senioren und 39 % Menschen im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII. 58 % der Singlehaushalte unterschreiten die Einkommensgrenze um mindestens 20 %. Bei den Zweipersonenhaushalten machen Senioren 46 % aus und 59 % sind im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII, bei Drei-, Vier-, Fünf- und Mehrpersonenhaushalten liegen die SGB II/XII-Anteile zwischen 80 und 90 %.

23 % mehr wohnungssuchende Familien mit 5 oder mehr Personen

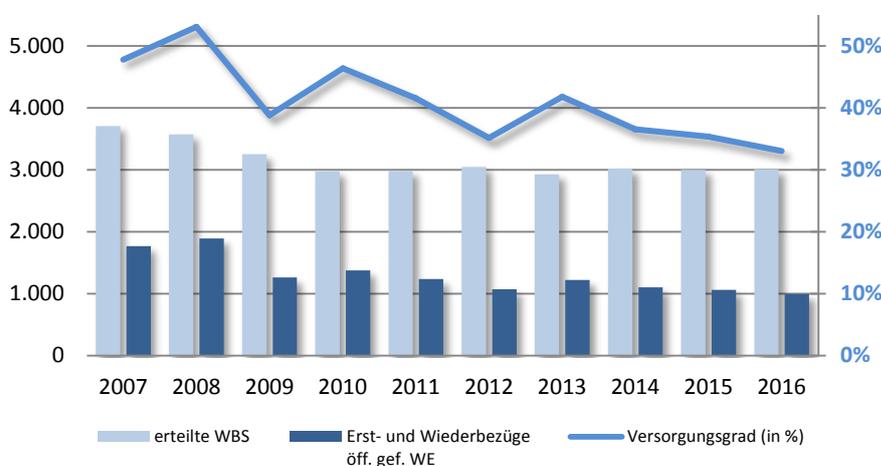
Abb. 40 Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2007 - 2016



Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Der Versorgungsgrad, der sich aus der Zahl der wohnungssuchenden Haushalte und den Erst- und Wiederbezügen von Sozialwohnungen errechnet, ist auch 2016 mit 33 % weiter rückläufig. Diese Entwicklung basiert 2016 auf einer geringeren Zahl von Wiederbezügen von bestehenden Sozialwohnungen (898) und deutlich weniger Erstbezügen im geförderten Mietwohnungsneubau (97).

Abb. 41 Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2007 - 2016



Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Versorgungsgrad sinkt weiter auf 33 %

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.

Innerhalb von 2 Jahren 30 % weniger Angebote in KdU-Grenzen

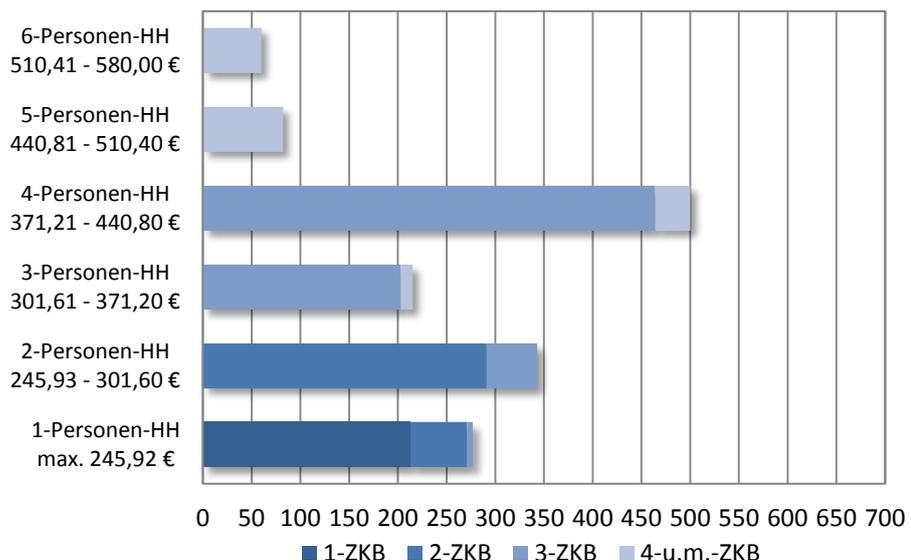
4.6 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften

Die Zahl der hilfebedürftigen Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist 2016 in Bielefeld auf rd. 39.000 (38.400) gestiegen. Der Anteil an der Bielefelder Bevölkerung liegt damit bei 11,6 %. Es gibt 2016 19.105 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, darunter 10.107 mit einer Person, 3.595 mit zwei Personen und 5.403 mit drei 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 5.475 Mietwohnungsinseraten am Bielefelder Mietwohnungsmarkt von Juli 2016 bis Juni 2017 zeigt insgesamt eine Mietpreissteigerung von 4,8 %. Nach einer aktuellen Auswertung mit Grenzwerten nach der KdU-Produktmethode liegen noch 27 % bzw. 1.477 der Mietinserate (2016: 32 %, 1.600 Inserate) rechnerisch 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 213 Einraumwohnungen sowie 58 Zwei- und 6 Dreizimmerwohnungen angeboten.
- Bis 301,60 € (2-Personen-HH) gibt es 291 Zweizimmer- und 52 Dreizimmerangebote.
- In dem Mietpreissegment bis 371,20 € (3-Personen-HH) gibt es 215 Angebote, hauptsächlich mit drei Räumen.
- Für bis zu 440,80 € (4-Personen-HH) werden 464 Drei- und 36 Vierzimmerwohnungen angeboten.
- Für max. 510,40 € (5-Personen-HH) gibt es 82, für max. 580 € (6-Personen-HH) 60 Angebote von Vier- und Mehrzimmerwohnungen.

Abb. 42 Mietangebote (07/2016-06/2017) 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.

4.7 Wohnen ohne Barrieren

Die Zahl der in Bielefeld lebenden Menschen, die heute 70 Jahre oder älter sind, liegt 2016 bei rd. 50.500. Es gibt 35.970 Haushalte mit Menschen in dieser Altersstufe, das sind 21,3 % aller Bielefelder Haushalte. Mit dem demographischen Wandel wird diese Zahl mittelfristig deutlich 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 3.600 barrierefreie¹⁴ und barrierearme Wohnungen für Senioren, davon 1.455 öffentlich gefördert. Damit können rechnerisch 10 % der Haushalte mit Senioren, die 70 oder älter sind, versorgt werden (s. S. 41).

**über 3.600
barrierefreie/-arme
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, Tagespflegeeinrichtungen, Hausnotruf und diverse Beratungsangebote intensiv unterstützt. Der aktuelle Altenbericht 2017 der Stadt Bielefeld¹⁵ zeigt die diversen Angebote in den einzelnen Stadtbezirken ausführlich auf.

Die Wohnungsbauförderung der Stadt Bielefeld fördert seniorengerechte barrierefreie Neubauwohnungen und Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Rahmen des Wohnraumförderprogramms des Landes NRW. Neben Seniorenwohnobjekten werden auch generationenübergreifende Wohnprojekte gefördert. Die Bielefelder Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie verschiedene 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.

Hinzu kommen in Bielefeld rd. 3.300 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.

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

2016	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
öff. geförd. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	337	78	-	350	55	32	206	46	86	267	1.455
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	714	330	-	250	15	153	204	238	179	69	2.152
Pflegeplätze in Heimen und Pflegewohngruppen	634	698	218	424	76	120	268	306	415	124	3.283
öffentlich geförderte WE für Rollstuhlfahrer	92	13	16	22	18	8	42	50	10	15	286
vermittelte rollstuhlgerechte WE	9	-	-	1	-	-	2	1	-	-	13
Interessenten für rollstuhlgerechte WE am 31.12.2016	40	1	-	5	2	1	5	1	4	3	132 ¹⁶

Daten: Stadt Bielefeld, Pflege- und Wohnberatung, Bauamt

13 öffentlich geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen können 2016 vermittelt werden. 132 Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, warten aktuell auf eine entsprechende Wohnung.

¹⁴ Bei frei finanzierten Wohnungen basieren die Angaben zur Barrierefreiheit auf Daten der Wohnungseigentümer.

¹⁵ <http://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/Altenbericht2017.pdf>

¹⁶ 70 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

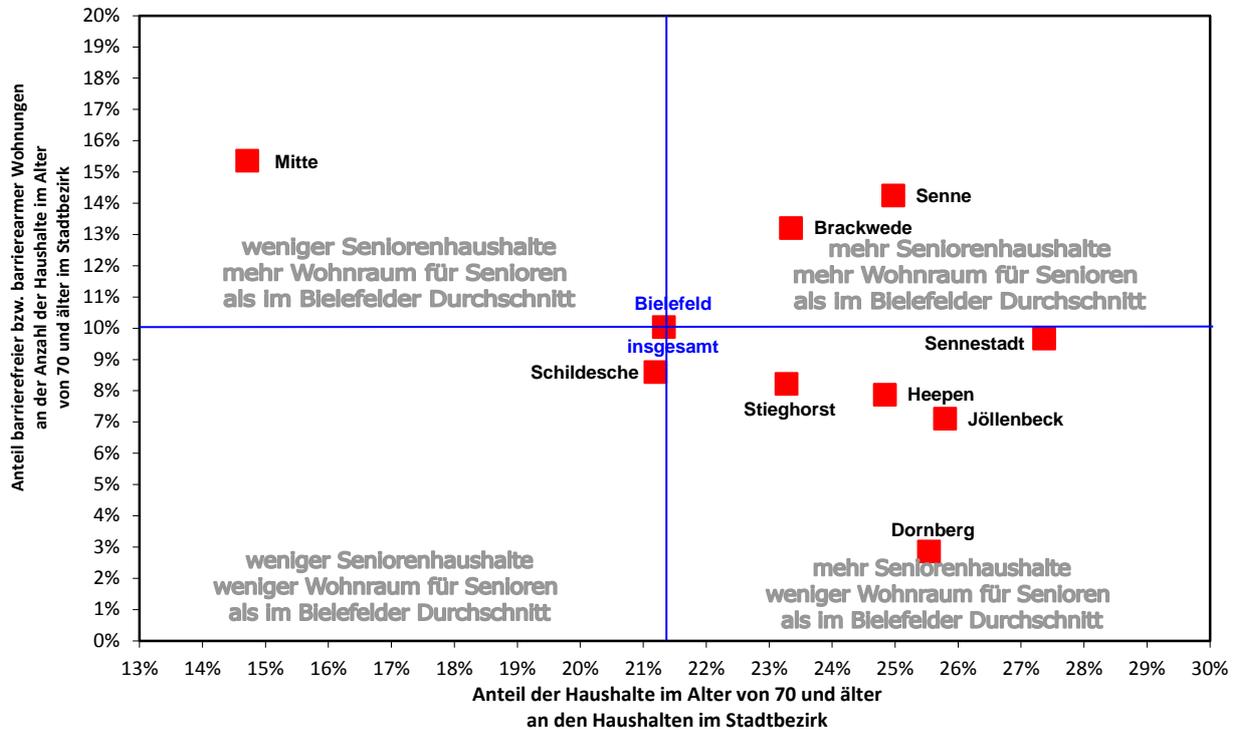
www.gbb-brackwede.de



Versorgungsquote: 10 %

In Bielefeld liegt die Versorgungsquote der Haushalte mit über 70-jährigen Personen mit barrierearmen bzw. barrierefreien Wohneinheiten 2016 bei 10%¹⁷. Auch wenn in den letzten Jahren in Senne, Heepen, Sennestadt und in Jöllenbeck diverse Neubauprojekte entstanden sind, differiert der Anteil seniorengerechter Wohnungen an den Seniorenhaushalten in den Stadtbezirken weiterhin sehr deutlich und folgt nicht immer dem Anteil dieser Haushalte.

Abb. 43 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: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Bauamt, eigene Berechnungen Grafik: Bauamt

- Der Stadtbezirk Mitte bietet die meisten barrierearmen Wohnungen (1.051 WE) und den höchsten Versorgungsgrad. Rein rechnerisch können 15,4 % der Seniorenhaushalte im Stadtbezirk versorgt werden.
- In Senne liegt die Versorgungsquote bei überdurchschnittlichen 14,2 % (336 WE). Im Stadtbezirk Brackwede steht für 13,2 % der Haushalte von über 70-jährigen seniorengerechter Wohnraum zur Verfügung (600 WE).
- Sennestadt hat mit 27,4 % trotz leichtem Rückgang weiterhin den höchsten Anteil von Haushalten mit über 70-jährigen. Aufgrund einiger Neubauten stehen jetzt für 9,7 % dieser Haushalte barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen zur Verfügung (265 WE).
- Stieghorst (284 WE) mit 8,2 % und Heepen (410 WE) mit 7,9 % liegen etwa zwei Prozentpunkte unter dem Bielefelder Durchschnitt.
- In Schildesche sind jetzt 408 Wohnungen barrierefrei, der Versorgungsgrad mit entsprechenden Wohnungen liegt bei 8,6 %. Jöllenbeck weist mit jetzt 185 seniorengerechten Wohnungen einen Versorgungsgrad von 7,1 % auf.
- Dornberg bleibt mit nur 2,9 % (70 WE) unterversorgt mit seniorengerechten barrierefreien Wohnformen.
- Gadderbaum hat mit den zahlreichen Einrichtungen der von Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel eine Sonderstellung und ist an dieser Stelle nur nachrichtlich erwähnt.

¹⁷ Teilweise reduzierte Werte, da rollstuhlgerechte WE ab 2017 in diesem Zusammenhang nicht mehr mitgezählt werden.

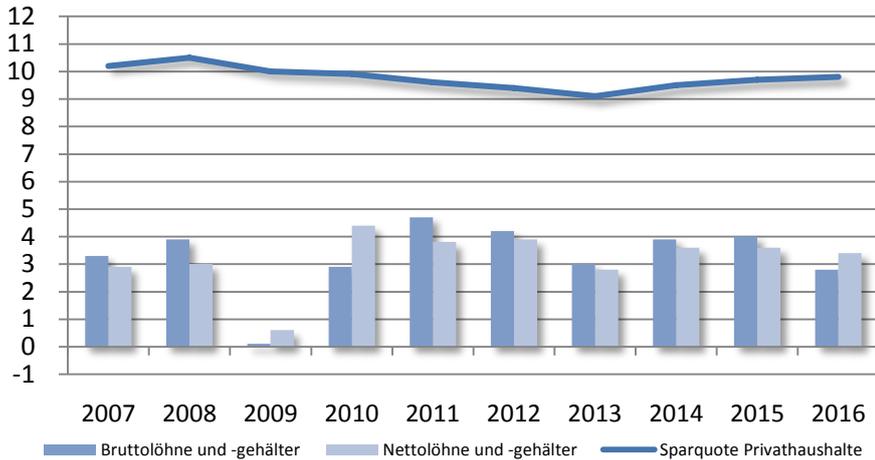
4.8 Monetäre Aspekte

Einkommensentwicklung

Die Neubildung von Haushalten wird u.a. durch die Entwicklung der verfügbaren Einkommen beeinflusst. In den letzten 10 Jahren haben sich die Einkommen in Deutschland überwiegend positiv entwickelt. Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2016 im Bundesdurchschnitt um 2,8 % (4,0 %). Die Nettolöhne und -gehälter haben 2016 im Schnitt um 3,4 % (3,6 %) zugenommen.

Abb. 44 Entwicklung der Einkommen¹⁸ und der Sparquote der privaten Haushalte in Prozent 2007 - 2016

Sparquote
bei 9,8 %



Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

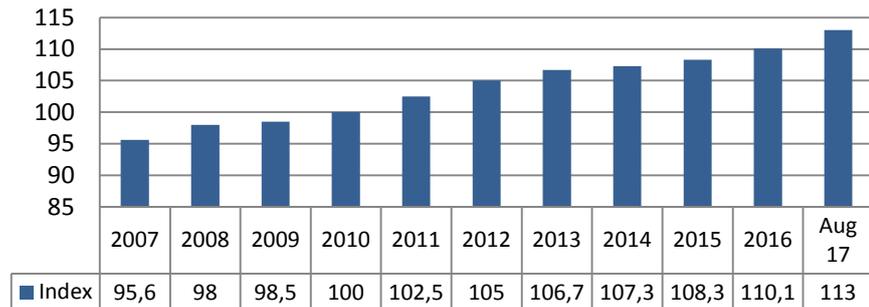
Die Sparquote steigt seit dem Tiefpunkt 2013 (9,1 %) weiter an auf 9,8 % im Jahr 2016. Zur Ermittlung der Sparquote werden die Ersparnisse ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen gesetzt. Sparquoten sind damit sowohl abhängig von der Einkommensentwicklung als auch von Erwartungen über die Zukunft und 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 Bauleistungen¹⁹ für Wohngebäude ist seit August 2016 bis August 2017 um 2,4 % gestiegen. Die Gründe liegen bei höheren energetischen Mindeststandards und Kostensteigerungen bei Personal und Baustoffen und nicht zuletzt an der angespannten Marktlage. Tatsächlich werden von der Bau- und Immobilienwirtschaft in Bielefeld deutlich höhere Preissteigerungen signalisiert. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauleistungen sind Preissprünge von 30 % in den letzten zwei Jahren für einzelne Gewerke festzustellen.

Abb. 45 Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2007 – 2016

Baukosten
steigen weiter



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

¹⁸ Bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

¹⁹ Der Preisindex für Bauleistungen für Wohngebäude in NRW wird viermal im Jahr bei rd. 570 Unternehmen durch IT.NRW ermittelt.

Preisniveau

Für den Grundstückmarktbericht werden die Kauffälle des jeweiligen Jahres ausgewertet. Das Bielefelder Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser wächst 2016 weiter. Während die Grundstückpreise im Mittel um 2 % steigen, nehmen die Kaufpreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich um 9 % zu.

Die Preise für Altbauwohnungen steigen um 5 %, neugebaute Eigentumswohnungen werden 2016 im Mittel um 6 % teurer.

Die folgende Tabelle zeigt für den Teilmarkt Eigenheime zur besseren Vergleichbarkeit Preise 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 Eigenheime und Neubaueigentumswohnungen in Bielefeld 2015/2016

	2015 Preis/m ² Wohnfläche	2016 Preis/m ² Wohnfläche	
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser <small>Durchschnittswert, ohne Bodenwert</small>	1.900 €	2.000 €	↗
Doppelhaushälften Reihenhäuser <small>Durchschnittswert, ohne Bodenwert</small>	1.550 €	1.650 €	↗
Eigentumswohnungen <small>Durchschnittswert, inkl. Bodenwert</small>	2.690 €	2.850 €	↗

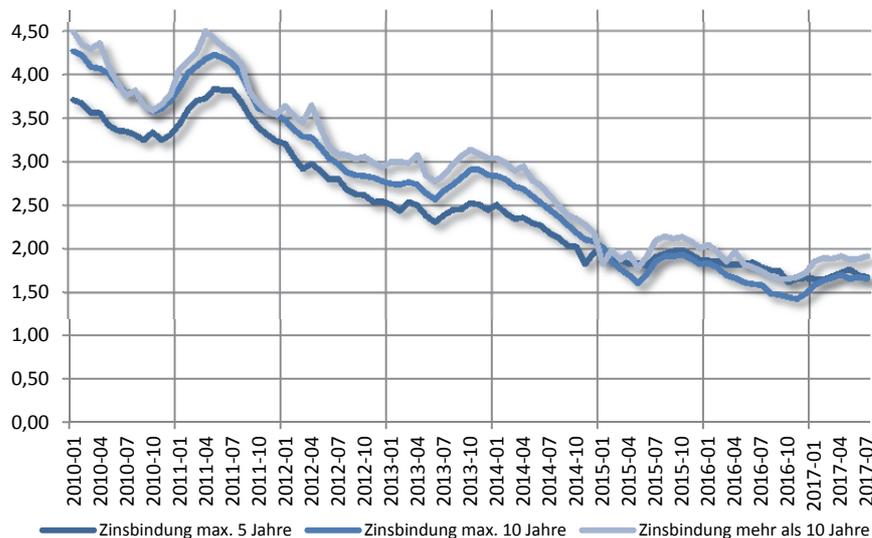
Grundstücksmarktberichte 2016/2017 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

weiterer
Preisanstieg bei
Eigenheimen und
Eigentums-
wohnungen

Zinsniveau

Auch mit kleinen Zinssteigerungen in der ersten Jahreshälfte 2017 stellt sich das Zinsniveau für Bauwillige und Immobilienkäufer weiterhin extrem niedrig dar. Selbst bei langfristige Finanzierungen lassen sich sehr günstigen Hypothekenzinssätzen realisieren. Im bundesweiten Durchschnitt liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite 2016/2017 im Mittel zwischen 1,5 und 2 %. Für den Verbraucher ist diese anhaltende Niedrigzinsphase weiterhin ein deutlicher Anreiz zur Schaffung von Eigentum.

Abb. 46 Durchschnittliche Effektivzinssätze in Prozent 01/2010 – 07/2017 (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte)



Zinsen bleiben
historisch niedrig

Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

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 die Statistikstelle der Stadt Bielefeld auf den Internetseiten:

http://www.bielefeld.de/de/rv/ds_stadtverwaltung/presse/stas/

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

<http://www.bielefeld.de/data/demographiebericht2016/>

Erläuterungen der Kennzahlen:

Bevölkerung/Haushalte

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

Demographische Indikatoren

Pro Stadtbezirk werden das Medianalter 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 angebotenen Mietpreis und den mittleren Kaufpreis für bestehende Eigentumswohnungen dokumentieren. Auch die aktuellen Mieten öffentlich geförderter Wohnungen sind hier pro Stadtbezirk ausgewertet. Alle Mieten und Kaufpreise stellen jeweils den Median dar.

Wohnungsbestände/Leerstand

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten wurde auf der Basis von Zensus 2011 Daten 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.

Stadtbezirk Mitte



Auch 2016 hat sich die Einwohnerzahl im Stadtbezirk Mitte weiter erhöht. Über 80.000 Personen leben in ca. 46.500 Haushalten in Bielefeld Mitte. Das Medianalter liegt mit 37,5 Jahren fünf Jahre unter dem Bielefelder Durchschnitt. Jugend- und Altenquotient sind hier ebenfalls viel niedriger als in der Gesamtstadt.

Der Wohnungsbestand wächst auf 44.735 WE. Darunter sind 2.448 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung (5,5 %).

Ein Großteil der barrierefreien oder barrierearmen Seniorenwohnungen (1.051 WE) liegt im Stadtbezirk Mitte. Davon sind zwei Drittel frei finanziert und ein Drittel öffentlich gefördert.

Bestehende Eigentumswohnungen werden in Mitte im Schnitt für 1.690 €/m² angeboten.

Die durchschnittlich angebotenen Mieten im Bestand steigen in Mitte weiter auf 7,24 €/m². In aktuell bezogenen öffentlich geförderten Wohnungen nimmt der Medianwert in Mitte nur leicht zu auf 4,80 €/m².

Der Wohnungsleerstand von 0,59 % ist in Mitte weiterhin etwas höher als in den meisten anderen Stadtbezirken. Dennoch ist der Wert auf so niedrigem Niveau, dass er als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt gilt.

Die Zahl der Kauffälle bei bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum liegt weiterhin auf hohem Niveau. Etwa jede dritte verkaufte Eigentumswohnung liegt im Stadtbezirk Mitte.

2016	Mitte	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	18,5	257,9
Bevölkerungsdichte	4.325	1.304
Bevölkerung insgesamt	80.144	336.352
Haushalte insgesamt	46.536	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	6.846	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	14,7%	21,3%
Medianalter in Jahren	37,5	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	24,3	31,6
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	23,0	32,4
Wohnungsbestand gesamt	44.735	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m ² für bestehende ETW	1.690 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	7,24 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,80 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	2.448	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	5,5%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,59%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	337	1.457
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	714	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	1.051	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	92	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,6%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	9	13
Interessenten rollstuhlgerechte WE	40	132
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	37	410
bebaute Grundstücke	215	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	482	1.443
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	170-460	150-460
Geschosswohnungsbau	310-400	160-400

Daten:
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2017; eigene Berechnungen

2016	Schildesche	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	11,0	257,9
Bevölkerungsdichte	3.825	1.304
Bevölkerung insgesamt	41.887	336.352
Haushalte insgesamt	22.402	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	4.748	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	21,2%	21,3%
Medianalter in Jahren	41,9	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	28,4	31,6
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	32,7	32,4
Wohnungsbestand gesamt	22.867	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m ² für bestehende ETW	1.632 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	7,14 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,96 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	876	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	3,8%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,39%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	78	1.457
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	330	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	408	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	13	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,8%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	13
Interessenten rollstuhlg. WE	1	132
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	24	410
bebaute Grundstücke	126	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	210	1.443
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	320-340	150-460
Geschosswohnungsbau	280-370	160-400

Daten:
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2017; eigene Berechnungen

Schildesche



Die Bevölkerungszahl wächst auch in Schildesche weiter auf rd. 41.900 Einwohner in ca. 22.400 Haushalten.

Das Medianalter liegt weiterhin nur minimal unter dem Bielefelder Durchschnitt. Der Jugendquotient liegt deutlich unter und der Altenquotient leicht über dem Bielefelder Durchschnittswert.

Der Wohnungsbestand wächst auf 22.867 WE. Die Zahl der geförderten Mietwohnungen mit Mietpreisbindung bleibt stabil. Der entsprechende Anteil ist in Schildesche jedoch nur etwas mehr als halb so hoch wie im städtischen Durchschnitt.

Die angebotenen Mietpreise im frei finanzierten Wohnungsbau steigen spürbar auf 7,14 €/m², die Mietpreise im öffentlichen geförderten Wohnungsbau bleiben nahezu unverändert bei 4,96 €/m².

Für Senioren stehen 408 barrierefreie oder barrierearme Wohnungen zur Verfügung, darunter 330 frei finanziert.

Auch die sehr geringe Leerstandsquote von 0,39 % entspricht annähernd dem städtischen Durchschnitt und zeigt die aktuelle Marktanspannung.

Die Zahl der Kauffälle bei nicht bebauten und bebauten Grundstücken liegt etwas über dem Vorjahr. Eigentumswohnungen wurden in Schildesche etwas weniger verkauft.

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 10.321 in ca. 5.200 Haushalten ist Gadderbaum der kleinste Stadtbezirk in Bielefeld. Die Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr weitestgehend stabil.

Das Medianalter der Bewohner liegt mit 45,7 rd. drei Jahre über dem Bielefelder Durchschnitt, der Jugendquotient liegt unter, der Altenquotient leicht über dem gesamtstädtischen Wert.

Der Wohnungsbestand ist aktuell auf Grund von Abbrüchen leicht rückläufig.

Der angebotene Mietpreis für freifinanzierte Wohnungen im Bestand steigt weiter auf jetzt 7,14 €/m², während der Mietpreis im öffentlich geförderten Wohnungsbau annähernd stabil bleibt mit 4,78 €/m². Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist mit 2,3 % der niedrigste in ganz Bielefeld.

Die Wohnungsleerstandsquote steigt in Gadderbaum auf Grund vermehrter Bautätigkeit ähnlich wie im Stadtbezirk Mitte aktuell auf 0,58 %.

Die Verkaufsfälle haben sich sowohl bei bebauten Grundstücken als auch bei Wohnungs- und Teileigentum etwa halbiert, während die Bodenrichtwerte sich in Gadderbaum leicht erhöhen.

2016	Gadderbaum	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	8,7	257,9
Bevölkerungsdichte	1.192	1.304
Bevölkerung insgesamt	10.321	336.352
Haushalte insgesamt	5.220	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	997	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	19,1%	21,3%
Medianalter in Jahren	45,7	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	28,1	31,6
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	33,1	32,4
Wohnungsbestand gesamt	5.147	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m ² für bestehende ETW	-	1.500 €
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	7,14 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,78 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	120	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	2,3%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,58%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	-	1.457
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	-	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	0	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	16	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,3%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	13
Interessenten rollstuhlg. WE	-	132
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	5	410
bebaute Grundstücke	18	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	18	1.443
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	280-410	150-460
Geschosswohnungsbau	320	160-400

Daten:
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2017; eigene Berechnungen

2016	Brackwede	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	38,2	257,9
Bevölkerungsdichte	1.050	1.304
Bevölkerung insgesamt	40.069	336.352
Haushalte insgesamt	19.470	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	4.546	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	23,3%	21,3%
Medianalter in Jahren	44,2	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	32,4	31,6
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	35,5	32,4
Wohnungsbestand gesamt	19.512	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m² für bestehende ETW	1.375 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	6,36 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,92 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	1.353	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	6,9%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,24%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	350	1.457
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	250	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	600	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	22	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	3,2%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	1	13
Interessenten rollstuhlgerechte WE	5	132
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	49	410
bebaute Grundstücke	185	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	147	1.443
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	150-370	150-460
Geschosswohnungsbau	200-360	160-400

Daten:
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatabank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2017; eigene Berechnungen

Brackwede



Die Bevölkerungszahl in Brackwede hat 2016 die 40.000 überschritten. Parallel steigt die Zahl der Haushalte auf 19.470.

Das Medianalter liegt hier leicht über dem Bielefelder Wert. Jugend- und Altenquotient bleiben beide erhöht im Vergleich zur Gesamtstadt.

Der Wohnungsbestand von 19.512 WE ist aktuell auf Grund von Abbrüchen leicht rückläufig.

Die angebotenen Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand steigen in Brackwede auf 6,36 €/m², die Preise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand nehmen leicht zu auf 4,92 €/m². Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Mietbindung nimmt um 65 WE ab. Der Anteil von 6,9 % am Wohnungsbestand liegt genau im städtischen Durchschnitt.

Die Leerstandsquote ist noch weiter gesunken 0,24 %.

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 Grundstücken hat sich halbiert. Bei bebauten Grundstücken ist sie stabil, bei Wohnungs- und Teileigentum gibt es 2016 in Brackwede etwas mehr Verkäufe. Die Bodenrichtwerte für Baugrundstücke nehmen leicht zu.

Dornberg



Die Einwohnerzahl von Dornberg nimmt 2016 leicht zu auf rd. 19.200 in rd. 9.600 Haushalten. In jedem vierten Haushalt leben Menschen im Alter von 70 und älter.

Mit einem Medianalter von 46,6 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.

Der Wohnungsbestand wächst nur minimal auf 9.617 WE. Darunter sind nur 5,4 % öffentlich geförderte Mietwohnungen. Barrierefrei oder barrierearm sind insgesamt lediglich 0,9 %, es gibt 70 entsprechende Wohnungen für Senioren. Beide Anteile liegen in Dornberg deutlich unter dem Bielefelder Durchschnitt.

In Dornberg werden bestehende Eigentumswohnungen im Median für 2.075 €/m² angeboten. Der mit Abstand höchste Wert aller Stadtbezirke.

Die angebotenen Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand steigen weiter auf 7,35 €/m² - ebenfalls der höchste Wert aller Stadtbezirke. Die Mietpreise im aktuell vermieteten öffentlich geförderten Wohnungsbestand haben sich auf 4,90 €/m² erhöht.

Die bereits extrem niedrige strukturelle Leerstandsquote ist noch weiter auf 0,18 % gesunken. Es herrscht quasi Vollvermietung.

Die Kauffälle bei unbebauten Grundstücken, bei bebauten Grundstücken und besonders bei Eigentumswohnungen haben weiter zugenommen. Auch die Bodenrichtwerte steigen weiter.

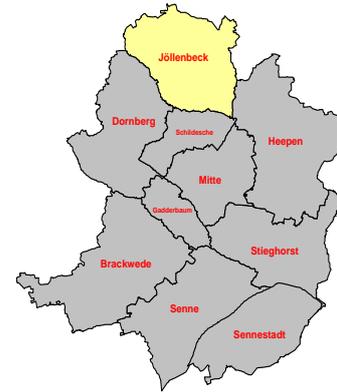
2016	Dornberg	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	29,1	257,9
Bevölkerungsdichte	661	1.304
Bevölkerung insgesamt	19.202	336.352
Haushalte insgesamt	9.604	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.453	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	25,5%	21,3%
Medianalter in Jahren	46,6	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	29,9	31,6
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	39,3	32,4
Wohnungsbestand gesamt	9.617	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m ² für bestehende ETW	2.075 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	7,35 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,90 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	517	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	5,4%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,18%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	55	1.457
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	15	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	70	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	18	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,9%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	13
Interessenten rollstuhlgerechter WE	2	132
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	83	410
bebaute Grundstücke	89	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	94	1.443
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	280-420	150-460
Geschosswohnungsbau	240	160-400

Daten:
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2017; eigene Berechnungen

2016	Jöllenbeck	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	29,7	257,9
Bevölkerungsdichte	747	1.304
Bevölkerung insgesamt	22.192	336.352
Haushalte insgesamt	10.103	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.606	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	25,8%	21,3%
Medianalter in Jahren	46,4	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	35,8	31,6
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	38,2	32,4
Wohnungsbestand gesamt	10.312	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m ² für bestehende ETW	1.496 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,55 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	5,00 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	792	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	7,7%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,24%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	32	1.457
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	153	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	185	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	8	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,9%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	13
Interessenten rollstuhlg. WE	1	132
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	51	410
bebaute Grundstücke	82	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	60	1.443
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	245-290	150-460
Geschosswohnungsbau	210-240	160-400

Daten:
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2017; eigene Berechnungen

Jöllenbeck



Die Einwohnerzahl Jöllens becks ist spürbar gestiegen auf rd. 22.200, parallel dazu die Zahl der Haushalte auf rd. 10.100. Das Medianalter von 46,4 Jahren liegt weiterhin annähernd vier Jahre über dem Bielefelder Durchschnitt. Auch der Jugend- und der Altenquotient sind in Jöllens be ck wie in den Vorjahren höher als in der Gesamtstadt.

Der Wohnungsbestand wächst auf aktuell 10.312. Davon sind 7,7 % öffentlich geförderte Mietwohnungen (792). Für Senioren gibt es im Stadtbezirk Jöllens be ck jetzt 185 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, von denen 32 öffentlich gefördert sind.

Ähnlich wie in Stieghorst werden Eigentumswohnungen auch in Jöllens be ck annähernd zum städtischen Durchschnittswert von 1.500 €/m² angeboten.

Der angebotene Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand steigt auf 6,55 €/m². Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand steigen die Mieten parallel auf 5,00 €/m².

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote halbiert sich auf aktuell 0,24 %. Jöllens be ck gehört damit zu den Stadtbezirken mit der geringsten Leerstandsquote und hat quasi Vollvermietung.

Die Kauffälle liegen in allen Kategorien annähernd auf Vorjahresniveau. Die Bodenrichtwerte für den individuellen und den Geschosswohnungsbau steigen weiter.

Heepen



Die Bevölkerungszahl im Stadtbezirk Heepen hat 2016 und rd. 400 abgenommen. Es leben aktuell rd. 47.600 Personen in annähernd 21.000 Haushalte in Heepen.

In jedem vierten Haushalt leben Menschen, die 70 oder älter sind. Das Medianalter liegt mit 43 Jahren leicht über dem Bielefelder Wert. Auch der Altenquotient liegt über dem Durchschnitt.

Jedoch hat Heepen mit aktuell 39,7 den höchsten Jugendquotienten aller Stadtbezirke.

Der Wohnungsbestand wächst nur minimal auf 21.867, darunter 12,1 % öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Mietbindung. 2,1 % sind barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren (410). Davon ist jede zweite Wohnung öffentlich gefördert.

Der angebotene Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand steigt auch in Heepen auf jetzt 6,40 €/m². Der Mietpreis im öffentlich geförderten Wohnungsbestand nimmt nur minimal zu auf 4,87 €/m².

Die strukturelle Leerstandsquote fällt weiter auf 0,18 %. Zusammen mit Stieghorst und Dornberg hat Heepen damit den geringsten Wohnungsleerstand und quasi Vollvermietung.

Die Zahl der Kauffälle von nicht bebauten Grundstücken, bebauten Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum ist in Heepen aktuell stabil. Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau steigen auch in Heepen weiter.

2016	Heepen	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	38,0	257,9
Bevölkerungsdichte	1.252	1.304
Bevölkerung insgesamt	47.606	336.352
Haushalte insgesamt	20.993	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	5.215	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	24,8%	21,3%
Medianalter in Jahren	43,0	42,5
Jugendquotient Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100	39,7	31,6
Altenquotient Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100	35,8	32,4
Wohnungsbestand gesamt	21.867	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m ² für bestehende ETW	1.394 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,40 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,87 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	2.649	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	12,1%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,18%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	206	1.457
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	204	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	410	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	42	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,1%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	2	13
Interessenten rollstuhlgerechte WE	5	132
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	56	410
bebaute Grundstücke	171	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	154	1.443
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	220-260	150-460
Geschosswohnungsbau	260-300	160-400

Daten:
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2017; eigene Berechnungen

2016	Stieghorst	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	27,9	257,9
Bevölkerungsdichte	1.159	1.304
Bevölkerung insgesamt	32.293	336.352
Haushalte insgesamt	14.856	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	3.458	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	23,3%	21,3%
Medianalter in Jahren	43,6	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	37,0	31,6
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	35,0	32,4
Wohnungsbestand gesamt	15.752	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m ² für bestehende ETW	1.497 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,43 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,69 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	1.749	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	11,1%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,17%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	46	1.457
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	238	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	284	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	50	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,1%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	1	13
Interessenten rollstuhlg. WE	1	132
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	35	410
bebaute Grundstücke	107	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	112	1.443
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	235	150-460
Geschosswohnungsbau	205-215	160-400

Daten:
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2017; eigene Berechnungen

Stieghorst



Die Bevölkerungszahl steigt 2016 im Stadtbezirk Stieghorst leicht auf rd. 32.300.

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 Wohnungsbestand wächst auf 15.752 WE. Davon sind wie im Vorjahr 11,1 % öffentlich geförderte Mietwohnungen. 2,1 % sind barrierefrei bzw. barrierearme Wohnungen hauptsächlich für Senioren, von denen der Großteil frei finanziert wurde.

Eigentumswohnungen werden in Stieghorst annähernd für den städtischen Durchschnittswert von 1.500 €/m² angeboten.

Mit der strukturellen Wohnungsleerstandsquote von 0,17 % hat Stieghorst die niedrigste Quote aller Stadtbezirke und faktisch Vollvermietung.

Der durchschnittlich angebotene Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand steigt auf 6,43 €/m² (Median), während der Mietpreis im öffentlich geförderten Bestand mit 4,69 €/m² stabil bleibt.

Die Kauffälle nehmen bei unbebauten und bebauten Grundstücken leicht zu. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen halbiert sich 2016 in Stieghorst nahezu. Die Bodenrichtwerte in Stieghorst sind weiter leicht zunehmend.

Sennestadt



Sennestadt wächst 2016 um weitere 300 Personen auf 21.674 in rd. 10.000 Haushalten. Das Medianalter der Sennestädter Bevölkerung liegt mit 45,2 Jahren unter dem von Dornberg, Jöllenbeck und Gadderbaum.

Sennestadt hat mit 41,1 trotz Rückgangs noch den höchsten Altenquotienten aller Stadtbezirke. Aber auch der Jugendquotient liegt mit 38,2 deutlich über dem Durchschnitt von Bielefeld.

Aufgrund verschiedener Neubauvorhaben wächst der Wohnungsbestand in Sennestadt auf 9.888 WE. 5,7 % davon sind öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Mietbindung. 2,8 % sind barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren, davon zwei Drittel frei finanziert und ein Drittel öffentlich gefördert.

Bestehende Eigentumswohnungen werden in Sennestadt durchschnittlich für 1.112 €/m² angeboten.

Die angebotenen Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand steigen in Sennestadt um weitere 7,7 % auf 6,17 €/m². Die aktuellen Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand nehmen auf 4,93 €/m² zu.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote liegt in Sennestadt aktuell bei 0,48 % und damit leicht über dem Bielefelder Durchschnitt.

Die Zahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen und bebauten Grundstücke ist in Sennestadt leicht rückläufig. Unbebaute Grundstücke werden 2016 fast doppelt so viel verkauft. Die Bodenrichtwerte steigen weiter um 10 €/m².

2016	Sennestadt	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	24,7	257,9
Bevölkerungsdichte	877	1.304
Bevölkerung insgesamt	21.674	336.352
Haushalte insgesamt	10.018	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.742	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	27,4%	21,3%
Medianalter in Jahren	45,2	42,5
Jugendquotient Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100	38,2	31,6
Altenquotient Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100	41,4	32,4
Wohnungsbestand gesamt	9.888	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m ² für bestehende ETW	1.112 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,17 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,93 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	560	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	5,7%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,48%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	86	1.457
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	179	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	265	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	10	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,8%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	13
Interessenten rollstuhlgerechte WE	4	132
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	30	410
bebaute Grundstücke	76	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	96	1.443
Bodenrichtwert (in €/m ²):		
individueller Wohnungsbau	205	150-460
Geschosswohnungsbau	215-230	160-400

Daten:
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2017; eigene Berechnungen

2016	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km ²	32,2	257,9
Bevölkerungsdichte	651	1.304
Bevölkerung insgesamt	20.964	336.352
Haushalte insgesamt	9.447	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.359	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	25,0%	21,3%
Medianalter in Jahren	44,8	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	35,8	31,6
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	34,9	32,4
Wohnungsbestand gesamt	9.833	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m ² für bestehende ETW	1.232 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	6,00 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,99 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	699	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	7,1%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,53%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	267	1.457
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	69	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	336	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	15	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	3,6%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	13
Interessenten rollstuhlg. WE	3	132
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	40	410
bebaute Grundstücke	105	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	70	1.443
Bodenrichtwert (in €/m²):		
individueller Wohnungsbau	185-340	150-460
Geschosswohnungsbau	160-220	160-400

Daten:
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2017; eigene Berechnungen

Senne



Die Bevölkerungszahl in Senne steigt 2016 weiter auf 20.964. Auch die Zahl der Haushalte nimmt weiter zu. In jedem vierten Haushalt leben Menschen, die 70 oder älter sind.

Das Medianalter in Senne schrumpft etwas, liegt jedoch weiterhin höher als in der Gesamtstadt. Der Altenquotient und noch deutlicher der Jugendquotient sind hier ebenfalls höher als in Bielefeld.

Der Wohnungsbestand wächst auf 9.833 WE. Darunter sind 7,1 % öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Mietbindung. Es gibt 3,6 % barrierefreie und barrierearme Wohnungen. Senne erreicht damit eine relativ hohe Versorgungsquote für Senioren. Insgesamt gibt es 336 entsprechende Wohnungen, davon 80 % öffentlich gefördert.

Die angebotenen Mietpreise im frei finanzierten Wohnungsbestand liegen 2016 unverändert bei 6,00 €/m². Die aktuellen Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbau bleiben trotz verschiedener Neubau- und Sanierungsmaßnahmen nahezu unverändert bei 4,99 €/m².

Die strukturelle Leerstandsquote bei Wohnungen sinkt auch in Senne weiter auf 0,53 % und bewegt sich damit weiterhin leicht über dem städtischen Durchschnitt.

Die Zahl der Kauffälle hat sich bei unbebauten Grundstücken weiter reduziert. Eigentumswohnungen dagegen werden 2016 in Senne wieder deutlich mehr verkauft. Die Zahl der verkauften Häuser (bebaute Grundstücke) hat leicht zugenommen. Die Bodenrichtwerte sind wie im Vorjahr weiter gestiegen.

6 Expertenkreis

Dieser Wohnungsmarktbericht wird im Oktober 2017 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
Karl-Heinz Plischke	Kaufmännischer Leiter/Prokurist der BGW, Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH
Brigitte Scheele	Vertreterin des IVD West e. V., Immobilienverband Deutschland
Kai Schwartz	Geschäftsführer der Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Egon Strathoff	Gutachterausschuss in der Stadt Bielefeld
Jürgen Upmeyer	Geschäftsführer des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Bielefeld e. V. und der Haus und Grund GmbH Bielefeld
Dirk Vormfenne	Leiter Immobilienfinanzierung der Sparkasse Bielefeld

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 Schulterchluss 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. Planungsverfahren sollten effizienter gestaltet werden.
- Weiter steigende Abwanderungszahlen in die Nachbargemeinden und damit steigende Pendlerzahlen gilt es zu verhindern.
- Verfahren und Prozesse zur Stadtentwicklung müssen transparent und die Rahmenbedingungen für alle Bewerber um Wohnbauflächen einheitlich sein.
- Bei Beteiligungsprozessen wünschen sich die Experten mehr Effizienz. Die Eckpunkte, wie z.B. die Anzahl der Wohneinheiten bei strittigen Neubauprojekten, sollten vorher geklärt sein.
- Insgesamt wird bei Politik und Verwaltung das wirkliche Streben nach mehr Wohnungsbau sowie ein investorenfreundliches Klima vermisst.
- Instrumente wie eine Stellplatzsatzung mit differenzierten Vorgaben, wie z.B. reduziertem Stellplatzschlüssel in gut erschlossenen Quartieren, sollten noch vor dem Ende des Moratoriums zur Bauordnung NRW eingesetzt werden, um mehr Wohnungsbau zu ermöglichen.
- Die Konditionen der Mietwohnungsbauförderung NRW sollten aufgrund der angespannten Marktlage und den gestiegenen Baukosten 2018 dringend weiter optimiert werden.
- Die hohe Zahl der zurückgezahlten Darlehen für Sozialwohnungen ist wirtschaftlich nachvollziehbar aufgrund der gegenwärtigen Kapitalmarktbedingungen.
- Eigentumswohnungen werden inzwischen für bis zu 4.000 €/m² vermarktet und z.T. für 10 €/m² oder mehr vermietet.
- Beim Immobilienkauf stehen derzeit meist keine wirtschaftlichen Überlegungen im Vordergrund, fast jeder Preis wird akzeptiert.
- Das anhaltend niedrige Zinsniveau ermöglicht auch Schwellenhaushalten den frei finanzierten Immobilienerwerb bzw. Neubau.

Anhang

Tab. 7 Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2016

2016	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	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	4.325	3.825	1.192	1.050	661	747	1.252	1.159	877	651	1.304
Bevölkerung insgesamt	80.144	41.887	10.321	40.069	19.202	22.192	47.606	32.293	21.674	20.964	336.352
Haushalte insgesamt	46.536	22.402	5.220	19.470	9.604	10.103	20.993	14.856	10.018	9.447	168.649
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	6.846	4.748	997	4.546	2.453	2.606	5.215	3.458	2.742	2.359	35.970
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	14,7%	21,2%	19,1%	23,3%	25,5%	25,8%	24,8%	23,3%	27,4%	25,0%	21,3%
Medianalter in Jahren	37,5	41,9	45,7	44,2	46,6	46,4	43,0	43,6	45,2	44,8	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	24,3	28,4	28,1	32,4	29,9	35,8	39,7	37,0	38,2	35,8	31,6
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	23,0	32,7	33,1	35,5	39,3	38,2	35,8	35,0	41,4	34,9	32,4
Wohnungsbestand gesamt	44.735	22.867	5.147	19.512	9.617	10.312	21.867	15.752	9.888	9.833	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m ² für bestehende ETW	1.690 €	1.632 €	-	1.375 €	2.075 €	1.496 €	1.394 €	1.497 €	1.112 €	1.232 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m ² im Wohnungsbestand	7,24 €	7,14 €	7,14 €	6,36 €	7,35 €	6,55 €	6,40 €	6,43 €	6,17 €	6,00 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m ² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,80 €	4,96 €	4,78 €	4,92 €	4,90 €	5,00 €	4,87 €	4,69 €	4,93 €	4,99 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	2.448	876	120	1.353	517	792	2.649	1.749	560	699	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	5,5%	3,8%	2,3%	6,9%	5,4%	7,7%	12,1%	11,1%	5,7%	7,1%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,59%	0,39%	0,58%	0,24%	0,18%	0,24%	0,18%	0,17%	0,48%	0,53%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	337	78	-	350	55	32	206	46	86	267	1.457
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	714	330	-	250	15	153	204	238	179	69	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	1.051	408	0	600	70	185	410	284	265	336	3.609
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	92	13	16	22	18	8	42	50	10	15	286
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,6%	1,8%	0,3%	3,2%	0,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,8%	3,6%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	9	-	-	1	-	-	2	1	-	-	13
Interessenten rollstuhlgger. WE	40	1	-	5	2	1	5	1	4	3	132
Kauffälle:											
nicht bebaute Grundstücke	37	24	5	49	83	51	56	35	30	40	410
bebaute Grundstücke	215	126	18	185	89	82	171	107	76	105	1.174
Wohnungs- u. Teileigentum	482	210	18	147	94	60	154	112	96	70	1.443
Bodenrichtwert (in €/m ²):											
individueller Wohnungsbau	170-460	320-340	280-410	150-370	280-420	245-290	220-260	235	205	185-340	150-460
Geschosswohnungsbau	310-400	280-370	320	200-360	240	210-240	260-300	205-215	215-230	160-220	160-400

Tab. 8 Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2007 – 2016

Fertig gestellte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) ²⁰					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
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 ²¹	1.096	359	533	4.392
2013	620	1.212	368	627	4.467
2014	1.512 ²²	1.330	479	741	6.474
2015	693	1.306	491	608	5.338
2016	881	1.610	512	635	6.108

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

Tab. 9 Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2007 – 2016

Genehmigte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) ²³					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
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
2016	1.774	2.074	698	975	8.298

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

²⁰ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden²¹ niedrigster Wert rot²² höchster Wert blau²³ einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Tab. 10 Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2015/2016

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)		
	2015	2016	
Bielefeld	240	250	↗
Kreis Gütersloh			
Gütersloh	215	220	↗
Halle (Westf.)	125	130	↗
Rheda-Wiedenbrück	180	190	↗
Rietberg	130	140	↗
Schloß Holte-Stukenbrock	155	160	↗
Steinhagen	130	145	↗
Verl	210	230	↗
Werther (Westf.)	150	155	↗
Kreis Herford			
Bünde	95	95	→
Enger	90	90	→
Herford	110	110	→
Spenge	90	90	→
Kreis Lippe			
Bad Salzuflen	105	110	↗
Detmold	110	110	→
Lage	110	110	→
Leopoldshöhe	125	125	→
Oerlinghausen	150	155	↗
Kreis Paderborn			
Delbrück	210	215	↗
Hövelhof	180	190	↗
Paderborn	245	260	↗

Tab. 11 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2015/2016

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen						
	Grundstückswert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)						
	2015			2016			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Bielefeld	330	240	160	350	250	170	↗
Zum Vergleich							
Aachen	500	300	180	580	350	200	↗
Bochum	310	275	235	355	285	235	↗
Bonn	455	390	320	475	410	335	↗
Gelsenkirchen	300	180	135	300	180	135	→
Mönchen- gladbach	330	235	165	360	250	180	↗
Münster	620	400	280	640	400	280	↗
Wuppertal	340	255		360	270		↗
Nachbarstädte							
Stadt Gütersloh	310	215	150	320	220	150	↗
Stadt Herford	175	110	80	175	110	80	→
Stadt Detmold	160	110	80	160	110	80	→
Stadt Minden	220	100	65	220	100	65	→
Stadt Paderborn	310	245	200	325	260	210	↗
Nachbarkreise							
Kreis Gütersloh (ohne Stadt Gütersloh)	120 - 260	95 - 210	75 - 130	130 - 290	95 - 230	80 - 135	↗
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	75 - 120	60 - 95	55 - 80	75 - 120	60 - 95	55 - 80	→
Kreis Lippe (ohne Stadt Detmold)	55 - 175	46 - 150	33 - 100	55 - 180	46 - 155	33 - 105	↗
Kreis Minden - Lübbecke (ohne Stadt Minden)	55 - 145	40 - 95	25 - 60	55 - 145	40 - 95	25 - 60	→
Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)	80 - 250	60 - 210	55 - 170	90 - 260	65 - 215	55 - 180	↗

Grundstücksmarktbericht NRW 2016/2017

Verzeichnis der Abbildungen

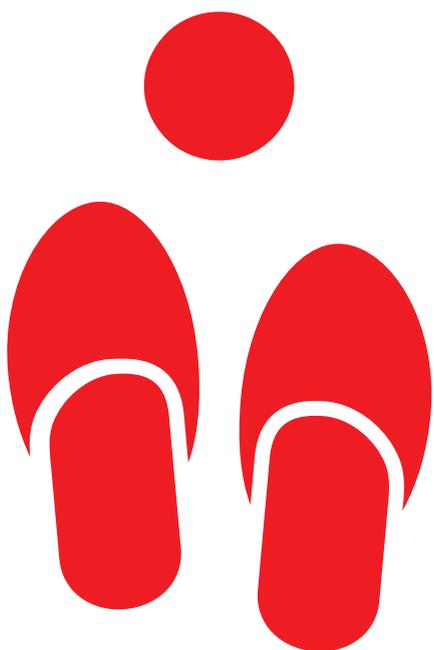
Abb. 1	Ein- und Auspendlerzahlen 2015	10
Abb. 2	Entwicklung des Bielefelder Wohnungsbestandes 2010/2016	11
Abb. 3	Veränderung des Bielefelder Wohnungsfaches von 2010 bis 2016	11
Abb. 4	Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2008 bis 2017 und Prognose bis 2020	12
Abb. 5	Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 1995 bis 2022	12
Abb. 6	Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2016/2017	13
Abb. 7	Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2007 – 2016	14
Abb. 8	Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2007 - 2016	15
Abb. 9	Verhältnis von fertiggestellten Eigenheimen und Geschosswohnungen im Neubau 2007 - 2016	16
Abb. 10	Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2007 – 2016	16
Abb. 11	Fertiggestellte und genehmigte Eigentumswohnungen 2007 – 2016	17
Abb. 12	Kauffälle beim Wohnungseigentum 2007 – 2016	17
Abb. 13	Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) von Eigentumswohnungen 2007 – 2016	17
Abb. 14	Fertiggestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2007 – 2016	18
Abb. 15	Finanzierungsanteile von fertiggestellten 1-/2-Familienhäusern in WE 2007 - 2016	18
Abb. 16	Entwicklung geförderter Mietwohnung 2007 – 2016, Prognose 2017 - 2027	19
Abb. 17	Vorzeitige Darlehensrückzahlungen geförderter Mietwohnungen 2008 – 2017	19
Abb. 18	Öffentliche Mietwohnungsbauförderung 2007 – 2016	20
Abb. 19	Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld 2010 – 2017	21
Abb. 20	Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2016 – 06/2017, Trend / proz. Steigerung zum Vorjahr	22
Abb. 21	Angebotsmieten (Neubau und Bestand) 7/2016 - 6/2017	23
Abb. 22	Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld nach Wohnungssegmenten 2013 – 2017, Medianwerte pro m ²	23
Abb. 23	Entwicklung der Angebotspreise für bestehende Eigenheime	25
Abb. 24	Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien nach Baujahresgruppen Vergleich 2015/2016/2017	26
Abb. 25	Entwicklung der Angebotspreise pro m ² für Eigentumswohnungen	26
Abb. 26	Angebotspreise pro m ² 2015/2016/2017 für Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen	27
Abb. 27	Anteile angebotener Eigentums- wohnungen nach Baujahresgruppen	27
Abb. 28	Preisniveau 2016 in NRW (Gemeindegliederung)	29
Abb. 29	Preisveränderung 2016 zu 2010 in NRW (Gemeindegliederung)	29
Abb. 30	Baugebiete für Eigenheime, Stand 08/2017	30
Abb. 31	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2011 – 2016, Vorausberechnung bis 2020/25/30/35/45	31
Abb. 32	Bevölkerungssalden in Bielefeld 2011 – 2016	31
Abb. 33	Haushaltszahlen nach Personenanzahl in Bielefeld: Ergebnis 2015/2016 und Vorausberechnung 2020/2035	32
Abb. 34	Entwicklung der Haushaltszahlen von 2016 bis 2020 auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung 2016	32
Abb. 35	Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2007 – 2016	33
Abb. 36	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2007 – 2016	33
Abb. 37	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2016	34
Abb. 38	Nachfrage 2017 in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen	35
Abb. 39	Nachfrage 2017 Eigenheime/Eigentumswohnungen nach Preiskategorien	36
Abb. 40	Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2007 - 2016	37
Abb. 41	Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2007 - 2015	37
Abb. 42	Mietangebote (07/2016-06/2017) u. a. für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	38
Abb. 43	Anteile von Haushalten mit Personen im Alter von 70 und älter in den Stadtbezirken im Vergleich mit den Anteilen von barrierefreien Mietwohnungen für Seniorenhaushalte	41
Abb. 44	Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte in Prozent 2007 - 2016	42
Abb. 45	Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2007 – 2016	42
Abb. 46	Durchschnittliche Effektivzinssätze in Prozent 01/2010 – 07/2017	43

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1	Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld	5
Tab. 2	Bielefeld 2016 im Städtevergleich	5
Tab. 3	Indexreihen Gesamtlebenshaltung, Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien, Wohnung NRW 2010 – 2016	24
Tab. 4	Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2012 – 2016	28
Tab. 5	Wohnungen für Senioren, Alten-/Pflegeheimplätze, rollstuhlgerechte Wohnungen	39
Tab. 6	Preise für neuere Eigenheime und Neubaueigentumswohnungen in Bielefeld 2015/2016	43
Tab. 7	Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2016	56
Tab. 8	Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2007 – 2016	57
Tab. 9	Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2007 – 2016	57
Tab. 10	Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe 2015/2016	58
Tab. 11	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2015/2016	59



**Wohlfühlen
ist einfach.**



www.sparkasse-bielefeld.de

Wenn man einen Immobilienpartner hat, der für jedes Anliegen – ob Verkauf, Kauf oder Finanzierung von Immobilien – die passende Lösung hat.

 **Sparkasse Bielefeld**
ImmobilienCenter