



Stadt Bielefeld

Wohnungsmarkt- bericht 2017

Anlage zu TOP: Mitteilungen
Bezirksvertretung Stieghorst
am 18.01.2018

nach Absage der Sitzung neu
am 22.02.2018

 www.bielefeld.de



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

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	Einwohner		Wohnungs- bestand	Arbeits- losen- quote ²	Wohneinheiten (WE)				
	in km²	je km²	mit Haupt- wohnsitz			KfW ³	WFB ⁴	fertig gestellt		
				Veränderung 2010 - 2016		gefördert	öffentlich gefördert	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	↘
Mönchen- gladbach	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 %.
Immobilien-angebote (empirica-systeme)	Die angebotenen Preise für bestehende Eigenheime inkl. Grundstück steigen auch 2017 in allen Segmenten weiter deutlich: Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für 330.000 € angeboten, rd. 32.000 € bzw. 10,7 % mehr als vor einem Jahr. Die angebotenen Preise für neue Eigentumswohnungen sind ebenfalls weiter gestiegen und liegen im Mittel bei 2.700 €/m².
Grundstücksmarkt (Gutachterausschuss)	Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle liegt mit 3.107 annähernd auf 2015er Niveau. Der Geldumsatz steigt 2016 um 8,9 % auf rd. 734 Mio. €. Wohnungs- und Teileigentum haben daran einen Anteil von 46 %, bebaute Grundstücke machen 38 % aus und unbebaute Grundstücke (Bauplätze) 7 %.

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 Wohnungsmarkakteuren.
- 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.
Seniorengerechte Mietwohnungen* frei finanziert, 1-4-ZKBB	ca. 600	ca. 150
Seniorengerechte 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 Wohnungsmarktakeure 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.

3.3 Leerstand von Wohnungen

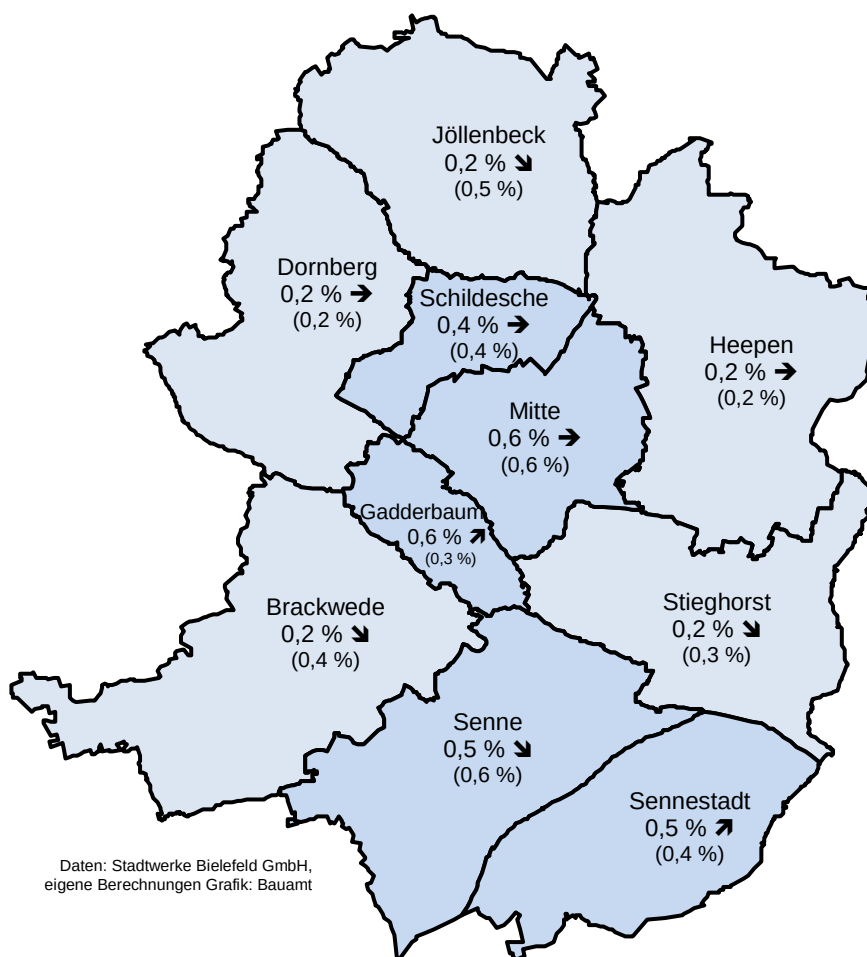
Am Bielefelder Wohnungsmarkt stehen auf Grund der hohen Markttension und der großen Nachfrage nach Wohnraum z. Zt. nur noch rund 630 Wohneinheiten dauerhaft leer. In dieser Zahl sind aktuell leer-gezogene Wohnungsbestände für die Britischen Streitkräfte bereits enthalten. Die strukturellen und z. T. 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.

**Wohnungs-
leerstandsquote
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.

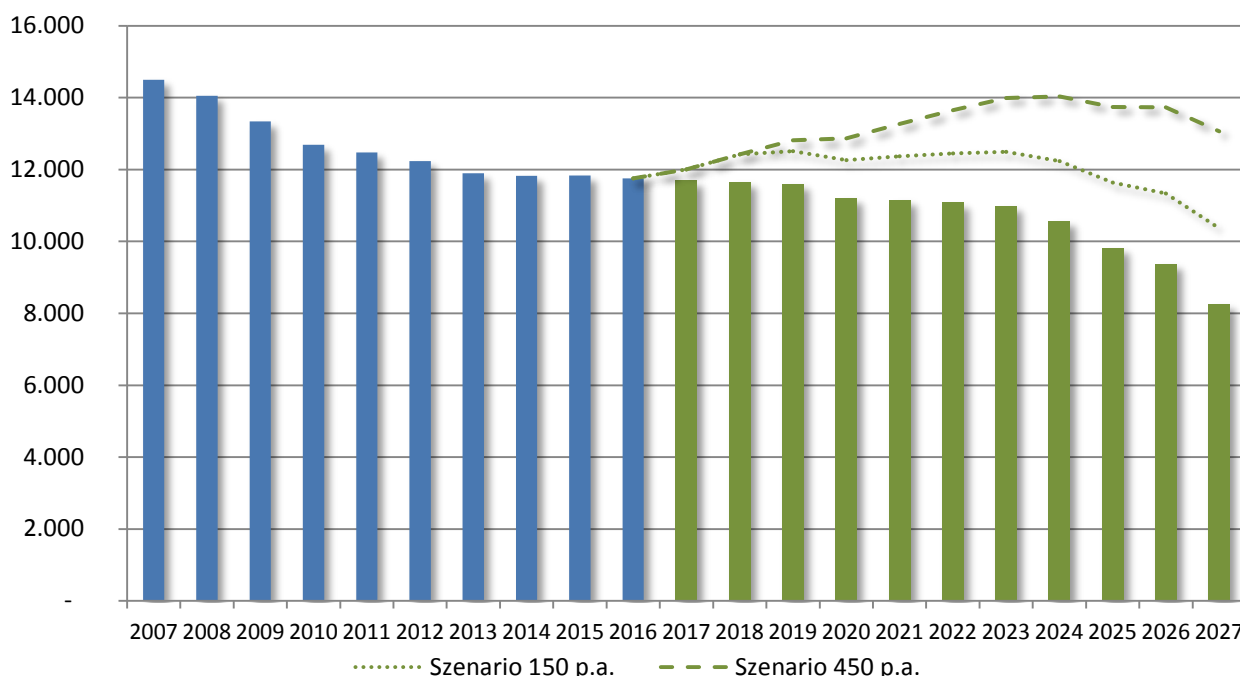
3.5 Geförderter Wohnungsbau

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

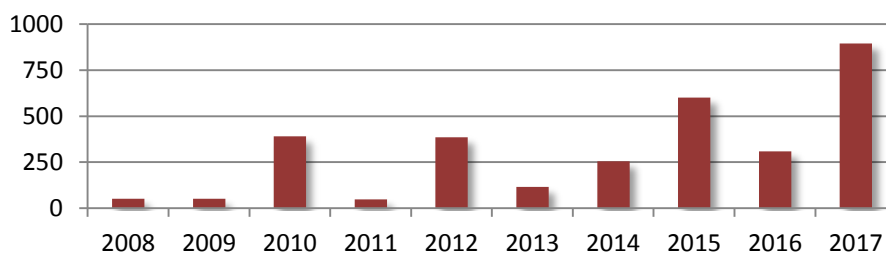


Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

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

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.

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.

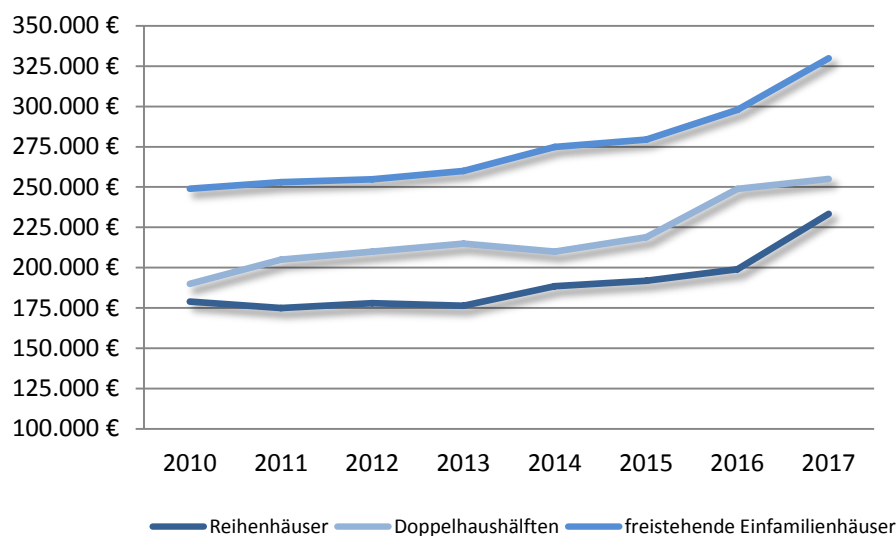
Die Datengrundlage beruht seit 2012 auf der empirica-systeme.de Datenbank. Neben einer optimierten Dopplerbereinigung schließt empirica-systeme.de Zwangsversteigerungen, Bauträgerinserate ohne Grundstück sowie bewusste Fehlinserate aus, was insgesamt zu reduzierten Fallzahlen führt. Wie in den Vorjahren 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**

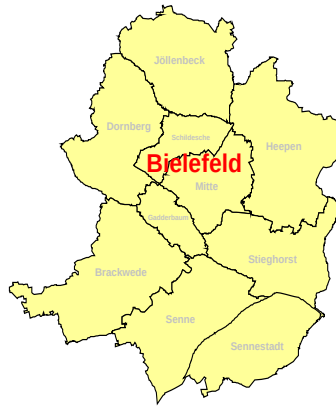
Daten: empirica-Preisdatenbank (ab 2013 empirica-systeme.de, bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

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 %.

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

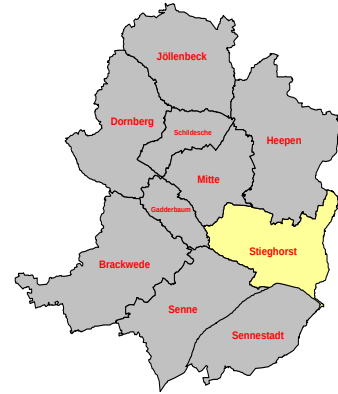
Wie in den Vorjahren sind die jeweiligen Bodenrichtwerte und die Anzahl der Kauffälle in den Bereichen unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum dargestellt.

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

2016	Stieghorst	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	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 Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100	37,0	31,6
Altenquotient Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100	35,0	32,4
Wohnungsbestand gesamt	15.752	169.530
Mittlerer Angebotspreis/m² für bestehende ETW	1.497 €	1.500 €
angebotener Mietpreis/m² im Wohnungsbestand	6,43 €	6,81 €
angebotener Mietpreis/m² im öff. gef. Wohnungsbestand	4,69 €	4,89 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	1.749	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	11,1%	6,9%
Leerstandsquote gesamt	0,17%	0,38%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	46	1.457
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	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 rollstuhlger. 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 barrierefreie 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.

Anhang

Tab. 7 Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2016

2016	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km²	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 Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100	24,3	28,4	28,1	32,4	29,9	35,8	39,7	37,0	38,2	35,8	31,6
Altenquotient Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100	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/m² 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/m² 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/m² 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 (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	2.448	876	120	1.353	517	792	2.649	1.749	560	699	11.750
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	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 barrierefrei / barrierearm	337	78	-	350	55	32	206	46	86	267	1.457
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	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 rollstuhlg. 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 € /m²):											
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