Stadt Bielefeld
Wohnungsmarkt-barometer 2019

www.bielefeld.de

Inhalt

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2019	2
Investitionsklima 2019	3
Die befragten Akteure	4
Leerstände und Fluktuation	4
Probleme am Mietwohnungsmarkt	4
Investitionsverhalten 2019	
Mietwohnungen | Eigenheime und ETW	5
Maßnahmen im Bestand	6
Wohnraumbedarf im unteren Preissegment	7

Aktuelle Wohnungsmarkt-einschätzung

Auch 2019 wurden für das Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld über 150 Akteure, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per eMail-Fragebogen befragt.

Wie in den Vorjahren spiegelt das Wohnungsmarktbarometer 2019 ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

Es wurden wieder Zusatzfragen zu den neuen Förderkonditionen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gestellt. Die Ergebnisse finden Sie auf Seite 7.

Impressum
Herausgeber

Stadt Bielefeld
Bauamt

Verantwortlich für den Inhalt:
Catrin Hedwig

Redaktion, Gestaltung
Eduard Knaak
Tel. 0521 51-5272
eduard.knaak@bielefeld.de

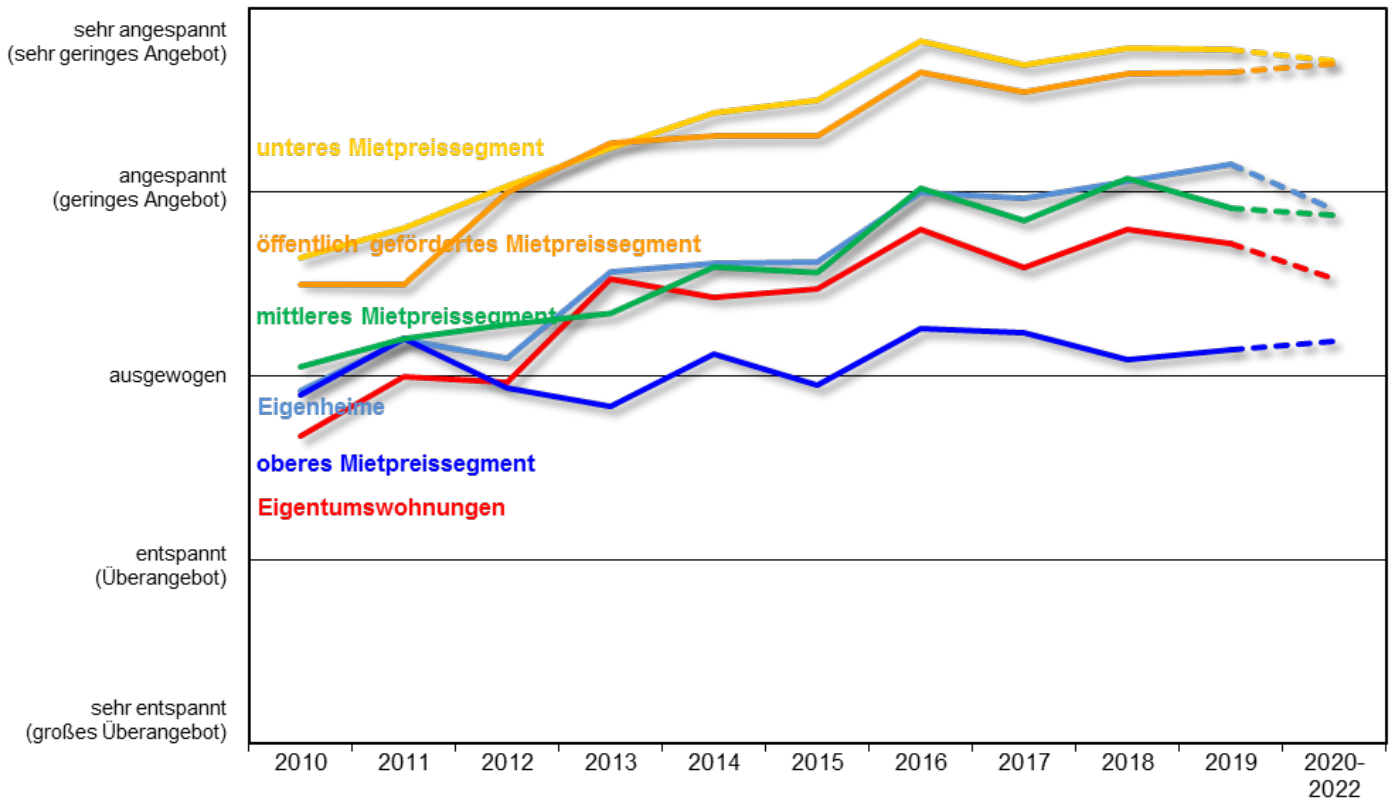
Titelfoto
Eduard Knaak

Auflage: 500
Bielefeld, März 2019

Das Titelfoto zeigt eine Wohnanlage der BGW, Reihenhäuser für große Familien im östlichen Teil des Stadtbezirks Mitte.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2019

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2010 bis 2019 und Prognose bis 2022



Keine Entspannung in Sicht

Seit Jahren herrscht am Bielefelder Wohnungsmarkt hohe Marktanspannung.

Vier Jahre hintereinander verbleiben das untere (< 6,50 €/m²) und öffentlich geförderte Mietpreissegment in sehr angespannter Bewertung. Die hohe Anspannung wird hier bis 2022 auf dem gleichen Niveau eingeschätzt, was mit sehr geringem Angebot von diesen Mietwohnungen verbunden ist.

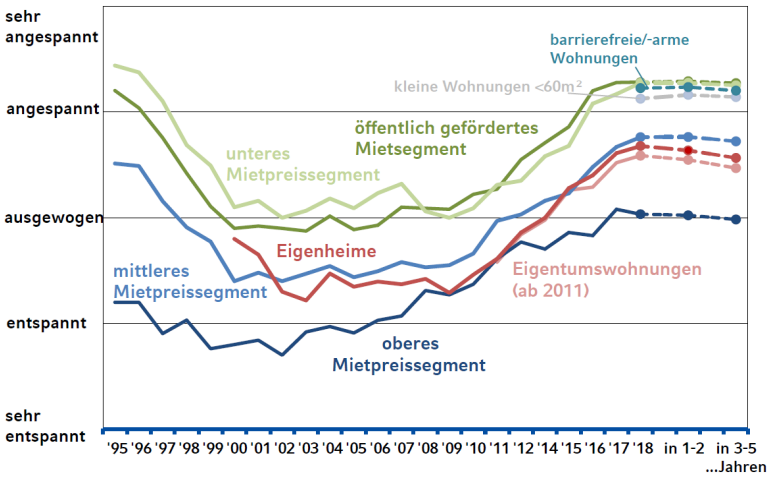
Auch im mittleren Mietpreissegment (6,50 €/m² bis 9,50 €/m²) gibt es seit 2016 nur ein geringes Angebot am Markt.

Das Segment der Eigenheime wird 2019 im Vergleich zu den Vorjahren angespannter beurteilt. Ob hier der erwartete leichte Entspannungstrend bis 2022 eintritt, bleibt abzuwarten.

Die Eigentumswohnungen haben einen geringen Rückgang vom relativ angespannten Niveau zu verzeichnen und werden für die kommenden drei Jahre mit leicht abnehmender Tendenz eingeschätzt.

Das obere Mietpreissegment wird meist ausgewogen bewertet und mit einem leichten Trend nach oben für die nächsten Jahre prognostiziert.

Abb. 2 Entwicklung/Prognose der Marktlage NRW 1995-2023



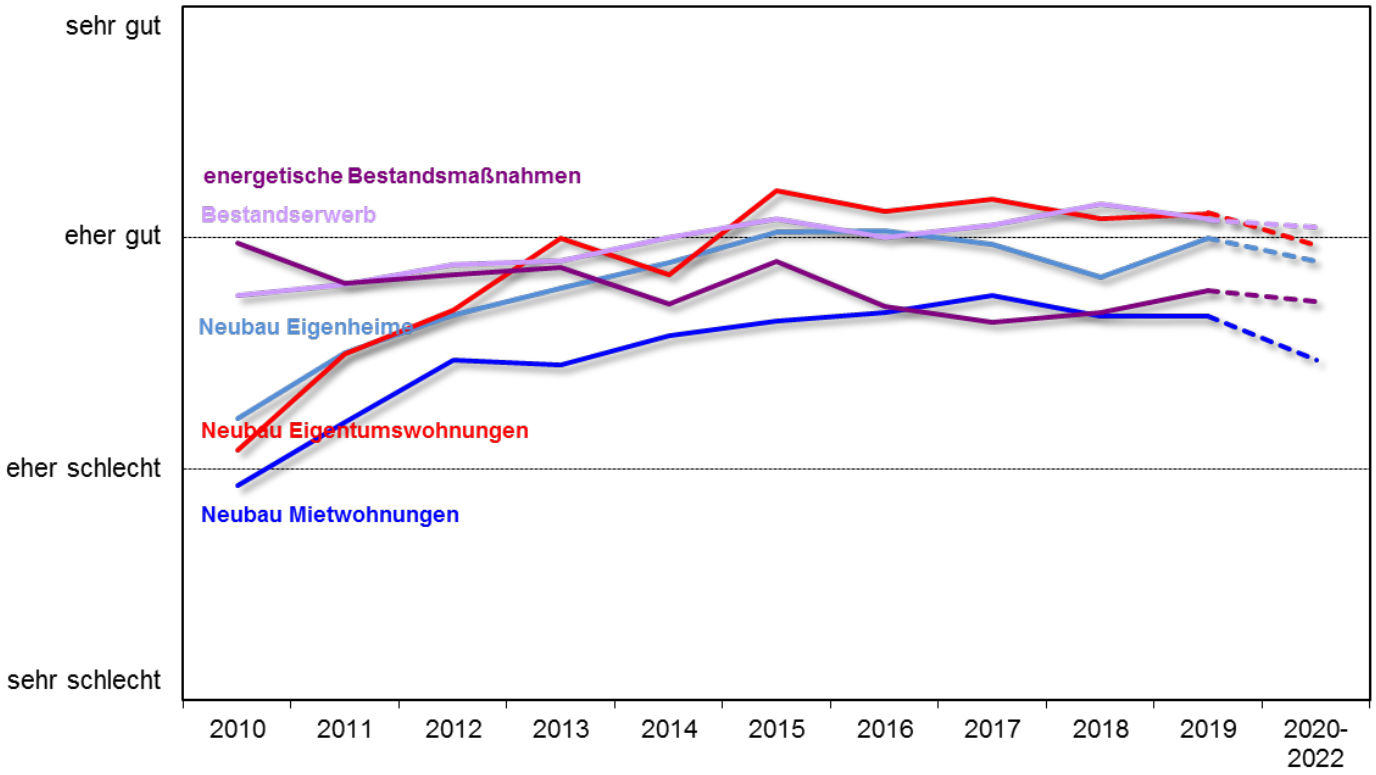
Im aktuellen landesweiten Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK nimmt die Anspannung am Wohnungsmarkt in den meisten Segmenten weiter zu.

Die Landesgrafik bildet die deutlichen Veränderungen der Marktlage im Zeitraum von fast 25 Jahren ab.

Die aktuelle Marktanspannung in Bielefeld fällt dennoch höher aus als im Barometer für ganz NRW.

Investitionsklima 2019

Abb. 3 Beurteilung des Investitionsklimas in Bielefeld 2010 bis 2019 und Prognose bis 2022



Gutes Investitionsklima für ETW, Bestandserwerb und Eigenheime

Die 10-jährige Grafik mit ihrer trichterförmigen Entwicklung der Einzelkurven verdeutlicht insgesamt eine positive Dynamik auf dem Immobilienmarkt.

Im Frühjahr 2019 erreicht der Neubau von Eigentumswohnungen erneut die beste Einschätzung beim Investitionsklima, knapp gefolgt vom Bestandserwerb.

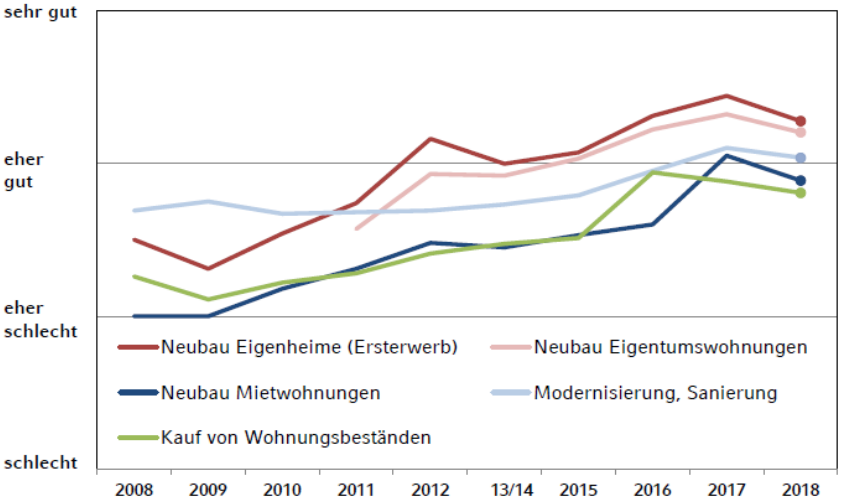
Das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen wird wieder positiver gesehen und von den Befragten als „eher gut" eingeschätzt.

Auch bei energetischen Bestandsmaßnahmen werden die Investitionen am Bielefelder Wohnungsmarkt wieder positiver bewertet.

Für Mietwohnungen wird der Neubau unverändert nur mäßig positiv angegeben.

Das Investitionsklima der kommenden drei Jahre wird aus heutiger Sicht der Wohnungsmarktakteure eher stagnierend prognostiziert. Für den Mietwohnungsbau sehen die Experten allerdings eine deutlich schlechtere Perspektive.

Abb. 4 Investitionsklima in NRW 2008 bis 2018



Vergleich mit dem landesweiten Wohnungsmarktbarometer

Ähnlich wie in Bielefeld gibt es eine positive Dynamik in allen Marktsegmenten auf dem Immobilienmarkt.

Als mögliche Gründe für den leichten Rückgang 2017/2018 werden die zunehmende Baulandknappheit, steigende Baulandpreise und die hohe Auslastung der Bauwirtschaft angegeben.

Wohnungsmarktbarometer 2018, NRW.BANK

Die befragten Akteure

Für das Bielefelder Wohnungsmarktbarometer 2019 wurden über 150 Marktakteure aus verschiedenen Bereichen per E-Mail-Fragebogen befragt. Die Ergebnisse basieren auf den Angaben von 63 Vertretern von Wohnungsunternehmen, Architekten, Maklern, Baubetreuern, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Verbänden und Institutionen.

Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure 2019

Baubetreuer, Bauträger, Projektentwickler	24%
Architekten und deren Verbände	23%
Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	16%
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	11%
Immobilienmakler und deren Verbände	8%
Sachverständige, Gutachter, Verbände	8%
Stadtverwaltung (Sozial-/Bauverwaltung)	5%
Finanzinstitute	3%
Bauunternehmen	3%

Leerstände und Fluktuation

Die am Bielefelder Markt aktiven Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften wurden auch in 2019 zu ihren Wohnungsbeständen, Leerständen und zur Fluktuation befragt.

Das Ergebnis bestätigt zum wiederholten Male die Anspannung am Mietwohnungsmarkt sehr deutlich.

Die Leerstandsquote des ausgewerteten Wohnungsbestandes der Unternehmen bleibt mit nur 0,3 % weiterhin sehr niedrig.

Außerdem weist die durchschnittliche Fluktuation bei den befragten Unternehmen einen niedrigen Wert von 7,1 % auf. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt der Wert jetzt bei 5,5 %.

Der Wohnungsbestand der Unternehmen und Genossenschaften, die sich am Barometer beteiligt haben, beläuft sich auf rd. 25.600 Wohneinheiten (WE). Für ca. 8.100 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen. Rd. 4.600 WE (18 %) sind energetisch saniert. Barrierefrei ausgestattet sind rd. 3.500 WE (13 %), dazu gibt es rd. 1.900 barrierearme WE (7 %).

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Mit annähernd 80 % geben 2019 die meisten der Befragten „Zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen" (alle Stadtbezirke) als Problem am Mietwohnungsmarkt an. Im Vorjahr waren nur 63 % dieser Meinung.

Jeweils 60 % der Experten thematisieren das Fehlen sowohl von großen als auch von kleinen Mietwohnungen im unteren (< 6,50 €/m²) und im mittleren Preissegment (6,50 - 9,50 €/m²).

57 % der Marktakteure problematisieren dazu den Rückgang des Bestands der öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Steigende Nettokaltmieten werden inzwischen mit 44 % doppelt so häufig als Problem genannt.

Steigende Nebenkosten geben zudem 38 % als Problem an.

Jeder Vierte (27 %) bemängelte die geringe Neubautätigkeit im Mietwohnungsbausektor.

Vermietungsschwierigkeiten oder gar Leerstände werden auch 2019 weiterhin von keinem der Befragten als Problem angegeben.

Es konnten max. fünf Aspekte benannt werden.

Tab. 2 Probleme am Mietwohnungsmarkt 2019

Zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen	78%
Zu wenig große Wohnungen im mittleren (6,50 - 9,50 €/m²) und unteren Preissegment (< 6,50 €/m²)	60%
Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (6,50 - 9,50 €/m²) und unteren Preissegment (< 6,50 €/m²)	60%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	57%
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	44%
Steigende Nebenkosten	38%
Geringe Neubautätigkeit	27%
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	25%
„Schwierige Mieter" (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	25%
Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)	8%
Probleme durch Segregation	8%
Suche und Auswahl der Mieter	5%
Keine Probleme	2%
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0%

Investitionsverhalten 2019

Mietwohnungsbau

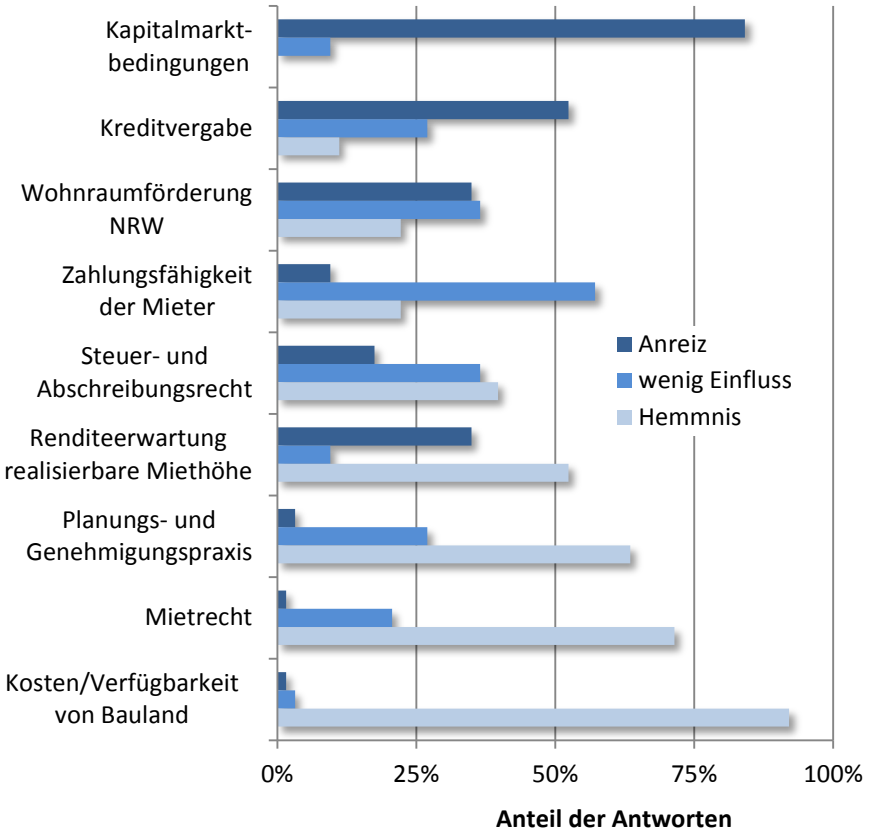
Die Kapitalmarktbedingungen stellen 2019 auf Grund der anhaltenden Niedrigzinsphase den größten Anreiz für den Neubau von Mietwohnungen (84 %) dar. Die Rahmenbedingungen für die Kreditvergabe sehen 52 % der Befragten als Anreiz.

Jeder Dritte sieht die Wohnraumförderung des Landes NRW als Anreiz.

Fast alle Experten nennen die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland als Hemmnis für Investitionen im Mietwohnungsbau (92 %). Das Mietrecht (71 %) sowie die Planungs- und Genehmigungspraxis (63 %) sieht die Mehrheit der Befragten ebenfalls als Hemmnis. Auch das Steuer- und Abschreibungsrecht sowie die Renditeerwartung werden negativ gesehen.

Wenig Einfluss auf Investitionen im Mietwohnungsbau sieht über die Hälfte der Befragten weiterhin bei der Zahlungsfähigkeit der Mieter.

Abb. 5 Investitionsverhalten in Mietwohnungsbau 2019



Eigenheime | Eigentumswohnungen

Auch im Eigentumssegment sehen fast alle Akteure einen hohen Anreiz in den aktuellen Kapitalmarktbedingungen.

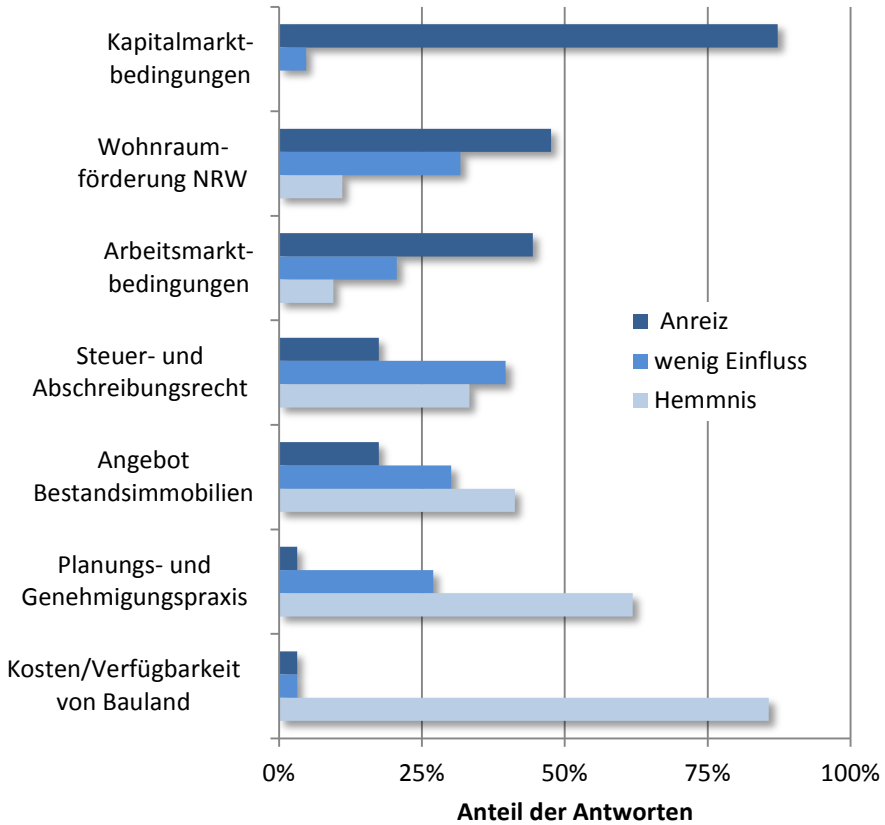
Allerdings geben 86 % der Marktexperten die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland im Eigentumssegment als größtes Hemmnis an.

Die Eigentumsförderung des Landes NRW benennen 48 % der Befragten als Investitionsanreiz. 44 % der Akteure bewerten die positiven Arbeitsmarktbedingungen als Anreiz.

Die Planungs- und Genehmigungspraxis in Bielefeld sehen 63 % der Befragten als Investitionshemmnis. Das aktuelle Angebot an Bestandsimmobilien bewerten lediglich ein Drittel (32 %).

Das Steuer-/Abschreibungsrecht im Eigentumsbereich ist für 33 % ein Hemmnis, für 40 % hat es wenig Einfluss.

Abb. 6 Investitionsverhalten in Eigenheime/ Eigentumswohnungen 2019



2019 wurde auch das Investitionsverhalten für Energieeffizienz und Barriereabbau im Bestand abgefragt:

Energetische Bestandsmaßnahmen

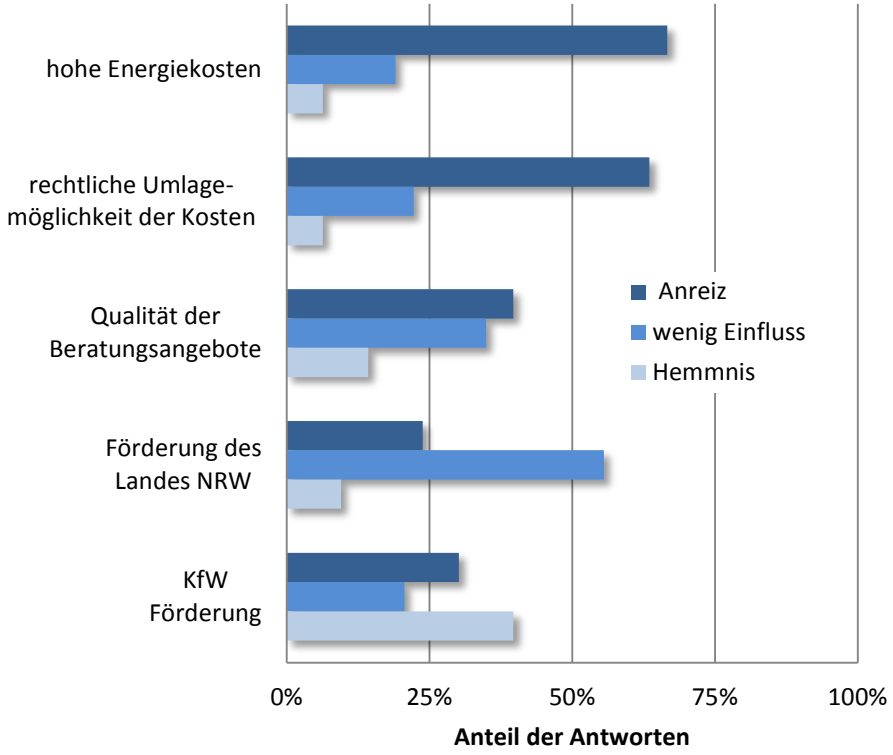
Die hohen Energiekosten und die rechtlichen Umlagemöglichkeiten sehen zwei Drittel der Befragten als Anreiz für Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen.

Die gute Qualität der Beratungs- und Informationsangebote werden von 40 % positiv eingeschätzt.

Die Modernisierungsförderung des Landes NRW sieht nur jeder Vierte positiv, für 56 % hat sie dagegen wenig Einfluss.

40 % der Experten schätzen die KfW-Förderung als investitionshemmend ein, 30 % sehen in ihr einen Anreiz.

Abb. 7 Energetische Bestandsmaßnahmen 2019



Reduzierung von Barrieren im Bestand

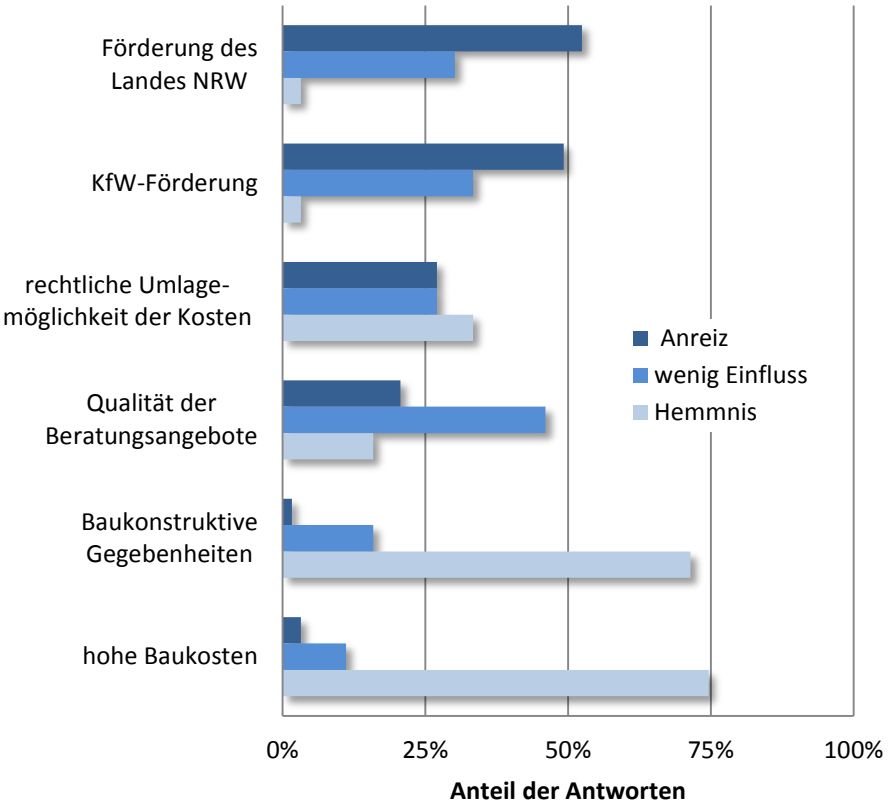
Erstmals wurde im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2019 auch gezielt nach Anreizen und Hemmnissen für Bestandsmaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren gefragt.

Rund die Hälfte der Befragten sieht einen Anreiz in der Förderung des Landes NRW und der KfW.

Drei von vier Befragten nennen die hohen Baukosten und die baukonstruktiven Gegebenheiten im Wohnungsbestand als Investitionshemmnis.

Die Beratungs- und Informationsangebote haben bisher wenig Einfluss auf Investitionsentscheidungen für Maßnahmen zum Abbau von Barrieren.

Abb. 8 Reduzierung von Barrieren im Bestand 2019



Wohnraumbedarf im unteren Preissegment

Im Barometer 2019 wurden Zusatzfragen zum hohen Wohnraumbedarf im unteren Preissegment gestellt.

Einschätzung der Förderkonditionen für den öffentlichen Mietwohnungsbau 2019:

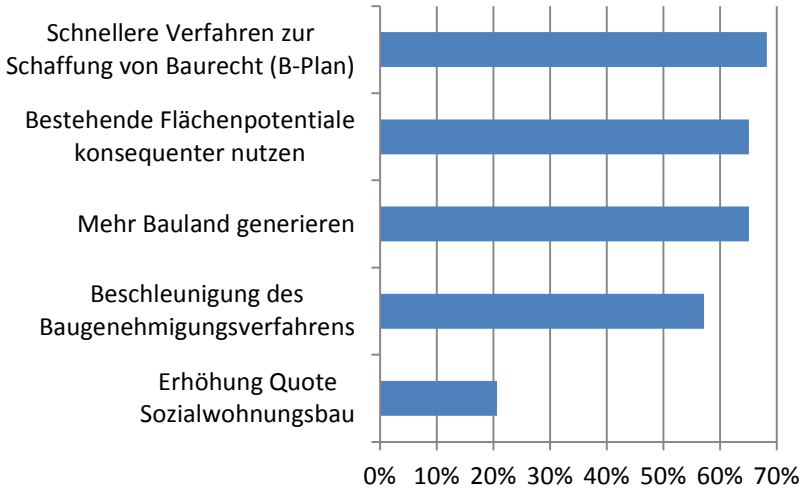
Annähernd die Hälfte der Befragten (49 %) schätzen die neuen Förderkonditionen zwar als ausreichend an, die neue Bewilligungsmiete von 5,70 €/m² wird jedoch weiterhin für Bielefeld zu niedrig gehalten, um wirtschaftliches Bauen zu ermöglichen.

Weitere 33 % der Akteure (10 % im Vorjahr) halten sowohl die neuen Förderkonditionen als auch die neue Bewilligungsmiete von 5,70 €/m² für Bielefeld als nicht ausreichend an, um eine Rendite zu erwirtschaften.

Lediglich 13 % der Befragten (22 % in 2018) geben an, dass mit den neuen Förderkonditionen in Bielefeld ein wirtschaftliches Bauen von Mietwohnungsbauprojekten mit ausreichender Rendite möglich ist.

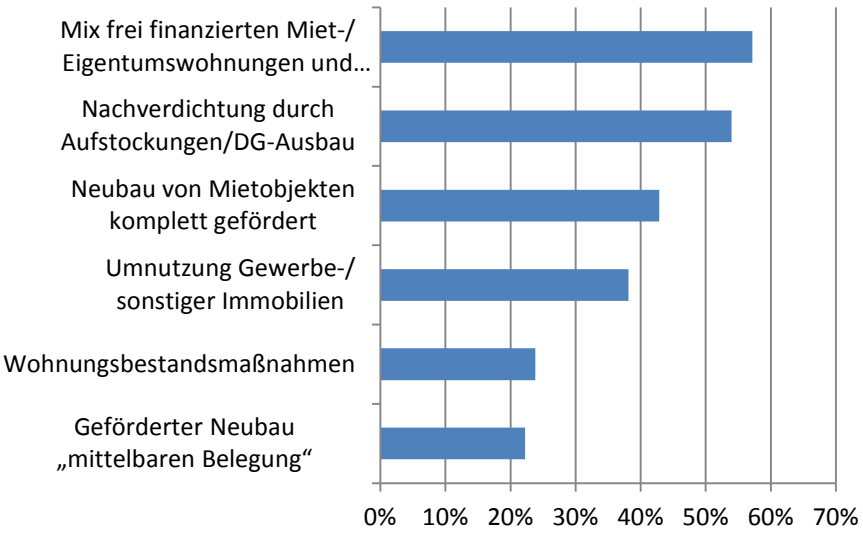
Zunehmend deutlicher beurteilen die Wohnungsmarktakteure die Einstufung Bielefelds in Mietniveau M3 für den Bielefelder Wohnungsmarkt als nicht ausreichend und somit nicht mehr marktgerecht.

Abb. 9 Welche Aspekte sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig, um den zusätzlichen Wohnraumbedarf im unteren Preissegment für Bielefeld kurz- und mittelfristig bewältigen zu können? (max. 3 Antworten)



Zur Bewältigung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs im unteren Preissegment halten zwei Drittel der Befragten schnellere B-Plan-Verfahren für notwendig. Je 65 % setzen auf mehr Bauland und konsequente Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale, um schnell Wohnraum im unteren Preissegment zu schaffen. 57 % wünschen sich die Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens.

Eine Erhöhung der vorgeschriebenen Quote für Sozialwohnungsbau auf über 25 % wird 2019 von nur 21 % der Befragten genannt, 8 Prozentpunkte weniger als in 2018.

Abb. 10 In welchen Marktsegmenten und in welchen Lagen sehen Sie das größte Potential, um schnell und viel Wohnraum im unteren Preissegment zu schaffen? (max. 3 Antworten)

Die meisten Befragten (57 %) sehen wie im Vorjahr das größte Potential in Wohnobjekten mit einem Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Miet-/Eigentumswohnungen. Dicht gefolgt (54 %) vom neu abgefragten Aspekt der Nachverdichtung durch Aufstockung bzw. Ausbau von Dachgeschossen. Der komplett öffentlich geförderte Mietwohnungsneubau wird erneut von 43 % der Befragten gesehen. Die Umnutzung von Gewerbe- oder sonstigen Immobilien geben 38 % an. Bestandsmaßnahmen und das Instrument der mittelbaren Belegung liegen knapp über 20 %.