

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	08.10.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.10.2019	öffentlich
Seniorenrat	20.11.2019	öffentlich
Beirat für Behindertenfragen	20.11.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2018/2019	
Betroffene Produktgruppe 11 10 07 Wohnungsmarktberichtes 2018/2019	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.) keine	
Sachverhalt: Die Verwaltung legt den Wohnungsmarktbericht 2018/2019 als Doppelausgabe vor mit den Schwerpunktthemen „Bielefelder Baulandstrategie“ und „Wohnen wird immer teurer“. Trotz einer enormen Wohnungsbautätigkeit von über 2.000 Wohneinheiten in den letzten zwei Jahren gibt es auch für die Zukunft große Herausforderungen für den Bielefelder Wohnungsmarkt. Mit der Neugründung der Medizinische Fakultät ist davon auszugehen, dass sich der positive Aufwärtstrend Bielefelds in den nächsten Jahren weiter fortsetzen wird. Neben der Zunahme der Bevölkerung (u.a. durch mehr Studierende und Wanderungsgewinne) wird es auch zu einem Zuwachs an Arbeitsplätzen kommen. Aufgrund der Tatsache, dass es uns nicht gelungen ist, den derzeitigen Wohnraumbedarf in Bielefeld umfassend zu bedienen, bleibt das Defizit an bezahlbaren Wohnraum weiterhin hoch. Jetzt gilt es, durch weitere große Anstrengungen der zahlreichen Wohnungsmarktakteure und der Stadt Bielefeld dieses Wachstum zu gestalten. Dabei muss unsere besondere Aufmerksamkeit auch dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gelten. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der aktuelle Ratsbeschluss zur Bielefelder Baulandstrategie, die mit dazu beitragen wird, den Preisanstieg für Bauland zu dämpfen und weitere Bauflächen zu generieren. Auch die jetzt für Bielefeld besseren Förderkonditionen in der Wohnungsbauförderung wirken bereits und werden das Fördergeschäft weiter beflügeln. Auch in diesem Jahr wurde der Bericht im Vorfeld mit wichtigen Marktakteuren (Haus & Grund, Mieterbund, Maklerverband, Wohnungswirtschaft, Kreditwirtschaft) diskutiert und abgestimmt. Bielefeld ist eine von rund 30 Städten aus NRW, die den lokalen Wohnungsmarkt regelmäßig dokumentieren und ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK vertreten. Die Wohnungsmarktbeobachtung basiert auf dem politischen Auftrag, Bedarfsanalysen für weitere wohnungspolitische Entscheidungen zu erstellen und richtet sich vor allem an kommunale Entscheidungsträger, potentielle Investoren, Architekten und Stadtplaner, Wohnungsunternehmen, Eigentümer- und Mieterverbände sowie die verschiedenen Fachdezernate innerhalb der Stadtverwaltung. Die im Wohnungsmarktbericht 2018/2019 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2018.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Zusammenfassung des Wohnungsmarktberichtes 2018/2019

Bielefelder Baulandstrategie

Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt im Sommer 2019 die Bielefelder Baulandstrategie und fördert damit die städtische Beteiligung bei der bedarfsgerechten Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe. Hierdurch wird mittelfristig konzeptionell die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten vorangebracht und die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen bedient.

Marktlage

Am Bielefelder Wohnungsmarkt herrscht seit Jahren hohe Marktanspannung. Vier Jahre hintereinander werden das untere und öffentlich geförderte Mietpreissegment als sehr angespannt bewertet. Auffällig ist, dass es auch für das mittlere Mietpreissegment und das Eigenheimsegment nur ein geringes Angebot am Markt gibt.

Wohnungsbestand

Der Bielefelder Wohnungsbestand ist von 2010 bis 2018 um 3,3 Prozent auf 171.410 WE gewachsen. Der Wohnungsfächer entwickelt sich in diesem Zeitraum wie folgt: Ein-Raum-Wohneinheiten nehmen um 122 weiter ab und alle anderen Kategorien weiter zu: Zwei-Raum-WE +1.205, Drei-Raum-WE +1.472, Vier-Raum-WE +843, Fünf-und-mehr-Raum-WE +2.049.

Leerstand

Die strukturelle Leerstandsquote ist mit 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes weiter rückläufig und der niedrigste Wert seit 14 Jahren. Nur noch rd. 500 WE stehen 2018/19 dauerhaft leer.

Bautätigkeit

Die NRW-weite Bautätigkeit der beiden letzten Jahre stabilisiert sich bei knapp über 48.000 WE im Jahr. Auch in OWL ist die Wohnungsbautätigkeit mit 7,7 Prozent weiter gestiegen. Insgesamt werden 2018 in OWL 6.731 WE fertiggestellt.

In Bielefeld ist die Wohnungsbautätigkeit 2018 um 27,9 Prozent nochmals deutlich gestiegen. 1.233 WE werden insgesamt fertiggestellt. Neugebaute Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern nehmen um 45 Prozent zu. In Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen insgesamt 244 WE. Im Vergleich mit sechs Großstädten aus NRW liegt die Wohnungsbautätigkeit von Bielefeld 2018 an zweiter Stelle, hinter Bonn und vor Münster (s. S. 5). 2018 werden 215 neue Eigentumswohnungen (ETW) fertiggestellt.

Die Zahl der genehmigten WE nimmt zeitgleich deutlich ab um 30 Prozent auf 870 WE. In der ersten Jahreshälfte 2019 werden in Bielefeld wieder mehr WE genehmigt.

Öffentliche Wohnungsbauförderung

Der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen mit Mietbindung ist 2017/18 auf 12.123 WE gestiegen. Dieser leichte Anstieg basiert auf den hohen Förderzahlen der letzten Jahre. Eine neue Auswertung der Bindungsfristen zeigt einen drastischen Rückgang der bestehenden Bindungen um über 30 Prozent bis 2028 auf dann rd. 8.300 WE. Daher ist eine Förderanzahl von 350 WE p.a. dringend erforderlich, um den öffentlich geförderten Wohnungsbestand zu sichern.

Angebotsmieten

Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte steigt 2018 um 5,7 Prozent auf 7,47 €/m². Die Mieten für Bestandsobjekte steigen damit seit 2010 um insgesamt 31,3 Prozent.

Neubaumieten nehmen um 7,3 Prozent auf 10,19 €/m² zu. Seit 2010 steigen die angebotenen Neubaumieten insgesamt um 47,9 Prozent.

Immobilienangebote (empirica-systeme)

Die angebotenen Preise für bestehende Eigenheime inkl. Grundstück steigen auch 2018/19 in allen Segmenten weiter deutlich: Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für

360.000 € angeboten; Doppelhaushälften liegen jetzt bei 329.000 €. Die angebotenen Preise für neue Eigentumswohnungen sind ebenfalls weiter gestiegen und liegen im Mittel bei 3.000 €/m²; +55,8 Prozent seit 2010. Bestehende ETW werden durchschnittlich für 1.800 €/m² angeboten; +64,7 Prozent seit 2010.

Grundstücksmarkt (Gutachterausschuss)

Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle liegt 2018 mit 3.113 weiter auf hohem Niveau. Der Geldumsatz steigt um 18 Prozent auf rd. 977 Mio. €. Wohnungs- und Teileigentum haben daran einen Anteil von 44 Prozent, bebaute Grundstücke machen 40 Prozent aus und unbebaute Grundstücke (Bauplätze) 8 Prozent. Die Preise für Baugrundstücke für Eigenheime nehmen 2018 durchschnittlich um 18 Prozent zu. 2017 waren sie bereits um 7 Prozent gestiegen.

Bevölkerungs-/Haushaltsentwicklungen

Die Bevölkerungszahl Bielefelds wächst 2018 auf Grund von Wanderungsgewinnen auf 339.367. Die Gründung der Medizinischen Fakultät und sonstige Entwicklungen führen voraussichtlich zu einer weiteren Zunahme der Bevölkerungszahl. Die für den Wohnungsmarkt wesentlichere Zahl der Haushalte wird bis 2025 in allen Haushaltsgrößen zunehmend vorausberechnet (s. S. 36).

Wanderungen

Die Wanderungsgewinne liegen 2018 bei 2.100 Personen. An die Nachbarkommunen verliert Bielefeld 2018 im Saldo 600 Personen, deutlich weniger als noch zwei Jahre zuvor. Der wesentliche Grund dieser Abwanderung wird in dem angespannten Wohnungsmarkt und dem stark gestiegenen Preisniveau gesehen.

Soziale Faktoren

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, steigt 2018 insgesamt um 12 Prozent auf rd. 3.400 Personen. Die Gruppe der Einpersonenhaushalte macht dabei mehr als 50 Prozent aus. Die Anzahl der Zweipersonenhaushalte (673) nimmt um 10 Prozent ebenfalls zu. Bei den Gruppen der Vier- (278) und Fünf-/ Mehrpersonenhaushalten (237) sind mit 21 Prozent bzw. 26 Prozent die stärksten Steigerungen gegenüber 2017 zu verzeichnen. Der Versorgungsgrad dieser Zielgruppe sinkt auf 31 Prozent.

Eine neue Auswertung der empirica-Preisdatenbank von Mietwohnungsinseraten in Bielefeld 2018/19 zeigt 2.941 Mietinserate (2017: 1.477 Inserate), die rechnerisch unter den neuen KdU-Grenzwerten der einzelnen Haushaltsgrößen liegen. Diese günstigen Mietwohnungen werden von Transferleistungsempfängern und anderen Zielgruppen wie Studierenden, Senioren, Geringverdienern und Flüchtlingen nachgefragt.

Monetäre Faktoren

Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2018 im Bundesdurchschnitt um 4,8 Prozent (2017 4,2 Prozent). Die Nettolöhne und -gehälter haben 2018 im Schnitt um 4,7 Prozent (2017 3,9 Prozent) zugenommen. Die Sparquote steigt seit dem Tiefpunkt 2013 (8,9 Prozent) weiter an auf 10,4 Prozent im Jahr 2018.

Der NRW-Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude ist in 2018 gegenüber Vorjahr um 4,2 Prozent gestiegen. Tatsächlich werden von der Bau- und Immobilienwirtschaft in Bielefeld deutlich höhere Preissteigerungen und in einzelnen Gewerke eindeutiger Fachbaurbeitermangel signalisiert.

Im bundesweiten Durchschnitt liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite zwischen 2017 und 2019 im Mittel zwischen 1,5 und 2 Prozent. Für den Verbraucher ist diese anhaltende Niedrigzinsphase weiterhin ein deutlicher Anreiz zur Schaffung von Eigentum.

Expertenkreis

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2018/2019 und ergänzt darüber hinaus:

- Die Entwicklung Bielefelds in den letzten Jahren zur attraktiven Großstadt mit positivem Image wird von allen Wohnungsmarktexperten sehr begrüßt. Nun gilt es, dass alle beteiligten Akteure diesen positiven Trend konstruktiv unterstützen.
- Eine Auswirkung dieser Entwicklung ist das steigende Preisniveau am Wohnungsmarkt für Immobilien wie für Mieten.
- In Hinblick auf eine nachhaltig wachsende Bevölkerungszahl, steigende Haushalteentwicklung und neue Wachstumsherausforderungen, wie z. B. die Medizinische Fakultät, benötigt Bielefeld eine ergebnisorientierte Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und sonstigen Wohnungsmarktakteuren. In den Bezirksvertretungen wird das wirkliche Streben nach mehr Wohnungsbau vielfach vermisst.
- Die neu beschlossene Bielefelder Baulandstrategie wird grundsätzlich positiv gesehen. Daraus ist eine weitere qualifizierte Flächennutzung und -erschließung für Wohnen generierbar.
- Das anhaltend tiefe Zinsniveau führt auf der einen Seite zu Investitionen der Erbgeneration und auf der anderen Seite zu knapp kalkulierten langfristigen Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage
Wohnungsmarktbericht 2018/2019