



Stadt Bielefeld Wohnungsmarkt- barometer 2020

 www.bielefeld.de



Inhalt

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2020	2
Investitionsklima 2020 in Bielefeld	3
Die befragten Akteure	3
Probleme am Mietwohnungsmarkt	4
Leerstände und Fluktuation	4
Mietwohnungen Nachfrage, Investitionsverhalten	5
Eigenheime Nachfrage, Investitionsverhalten	6
Wohnraumbedarf im unteren Mietpreissegment und Förderkonditionen	7

Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

2020 wurden für das Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld über 100 Akteure, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per E-Mail-Fragebogen befragt.

Wie in den Vorjahren spiegelt das Wohnungsmarktbarometer 2020 ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

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



Impressum Herausgeber

Stadt Bielefeld
Bauamt

Verantwortlich für den Inhalt:
Reinhold Beck

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

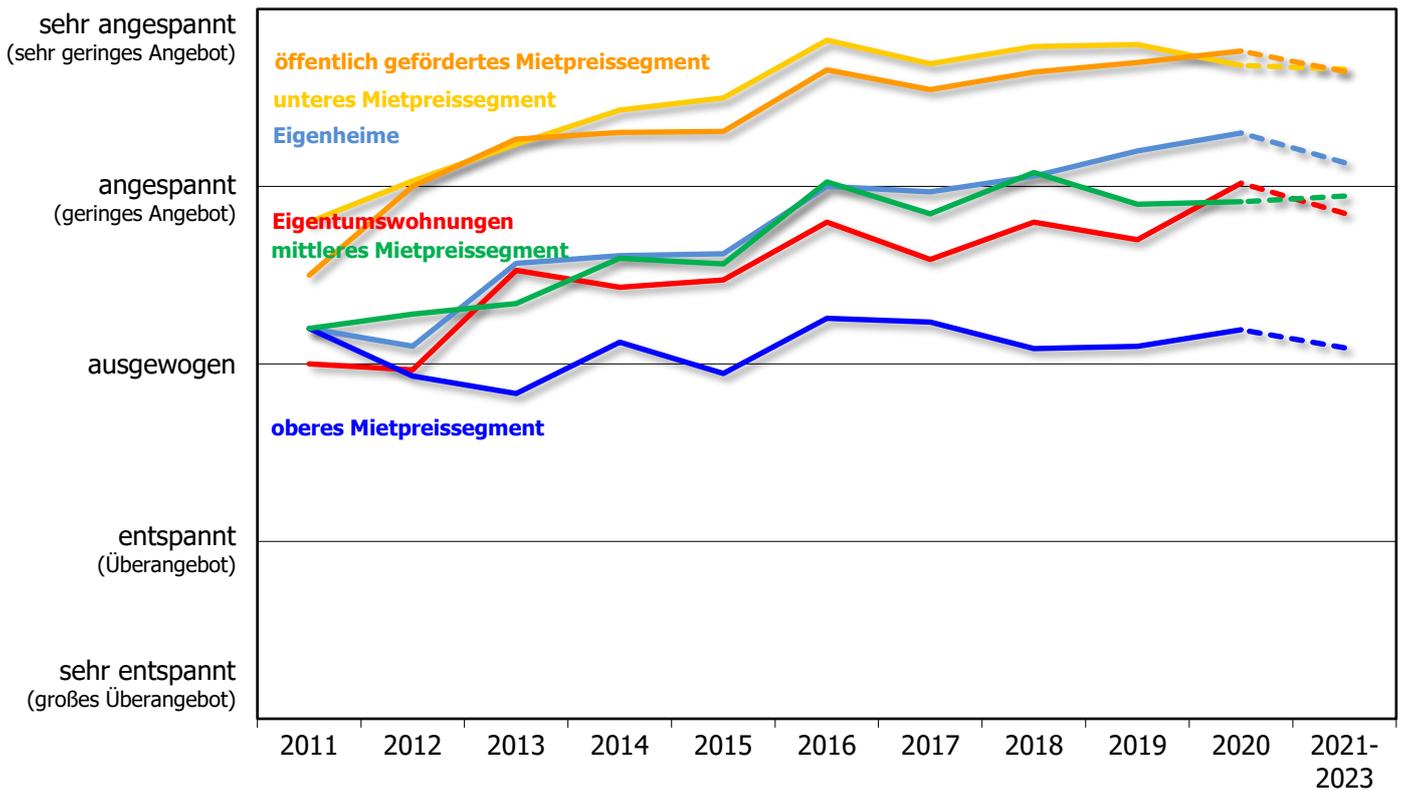
Titelfoto
Eduard Knaak

Auflage: 500
Bielefeld, März 2020

Das Titelfoto zeigt eine Wohnanlage im innerstädtischen Bereich des Stadtbezirks Mitte, die im Rahmen des EXPO-Projekts „Dürkopp Tor 6“ als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau realisiert wurde.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2020

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2011 bis 2020 und Prognose bis 2023



Langjährige Marktanspannung

Inzwischen muss man von hoher und langjähriger Marktanspannung am Bielefelder Wohnungsmarkt sprechen. Von dieser über 10-jährigen Entwicklung sind alle Marktsegmente betroffen, außer dem oberen Mietpreissegment.

Seit nun 5 Jahren in Folge wird für das untere (<6,50 €/m²) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment sehr angespannte Bewertung vergeben. Die hohe Anspannung wird hier bis 2023 auf dem gleichen Niveau eingeschätzt. Dies ist mit einem sehr geringen Angebot in dem Segment verbunden.

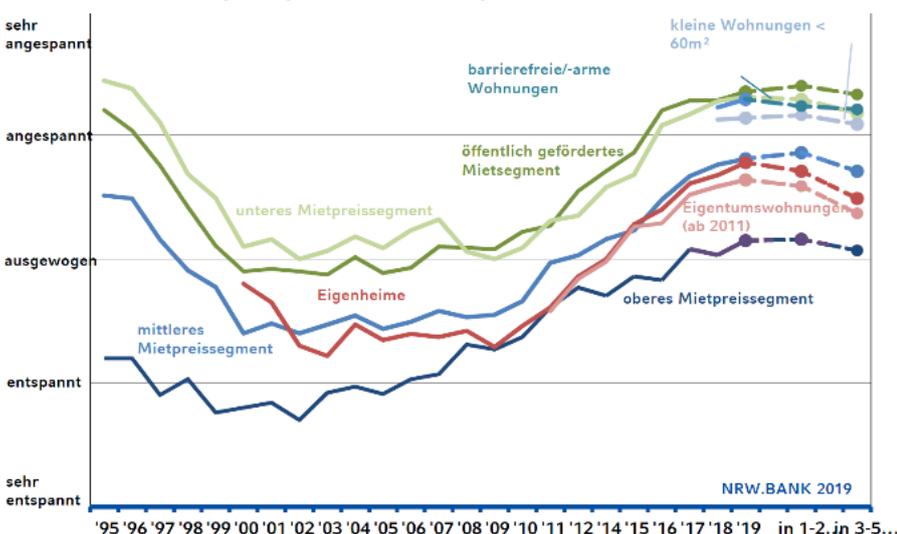
Ebenso das mittlere Mietpreissegment (je nach Baualter 6,50 €/m² bis 9,50 €/m²) bleibt weiterhin angespannt mit geringem Angebot am Markt.

Die Anspannung im Segment der Eigenheime nimmt 2020 das dritte Jahr in Folge deutlich zu und bewegt sich weiter in Richtung des sehr angespannten Bereichs.

Der Markt der Eigentumswohnungen stellt sich aktuell ebenfalls angespannter als im Vorjahr dar und erreicht unverkennbar erstmals das angespannte Niveau.

Das einzige Marktsegment, das als ausgewogen bewertet wird, ist das obere Mietpreissegment mit ähnlich gleichbleibendem Trend.

Abb. 2 Entwicklung/Prognose der Marktlage NRW 1995-2024



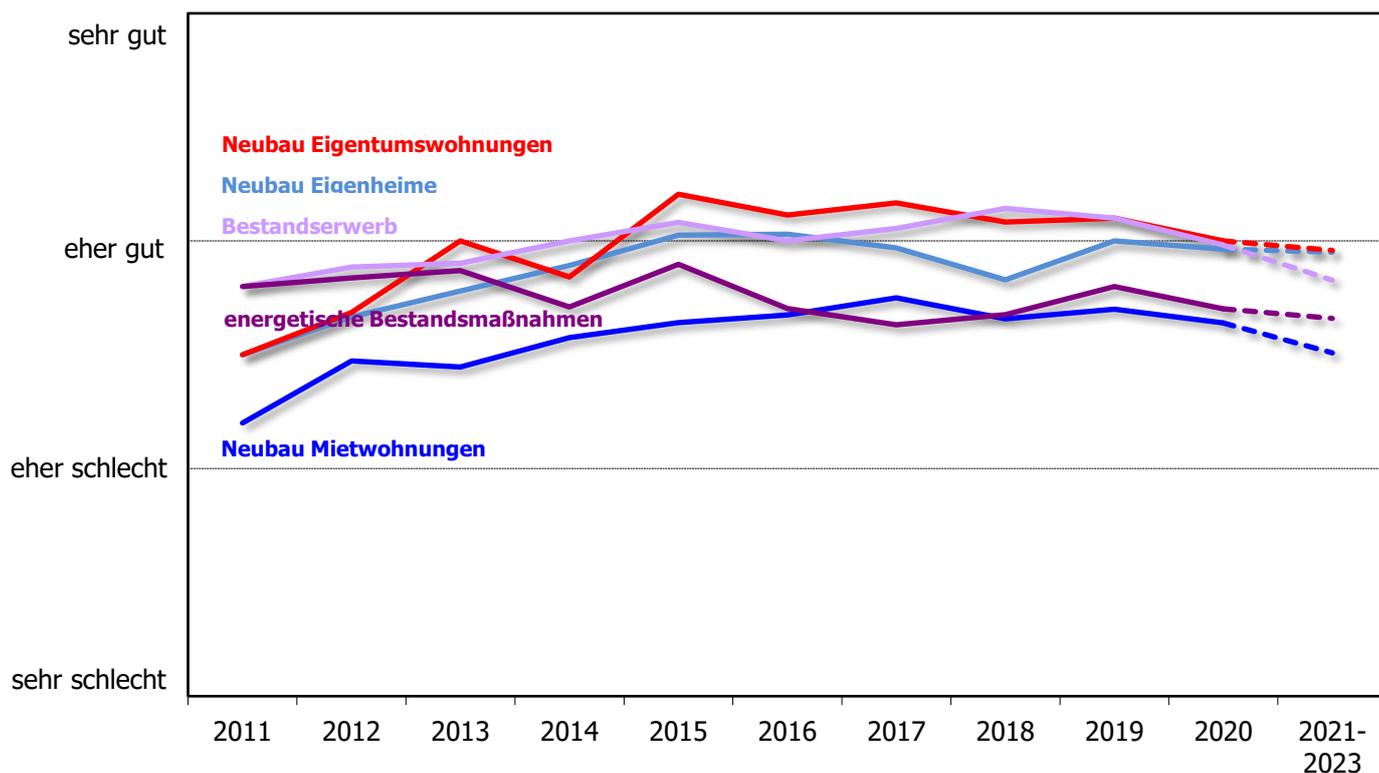
Vergleich mit NRW

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

Die Landesgrafik bildet die deutlichen Veränderungen der Marktlage in dem Zeitraum von fast 25 Jahren ab. Die aktuelle Marktanspannung in Bielefeld fällt dennoch etwas höher aus als im Barometer für ganz NRW.

Investitionsklima 2020 in Bielefeld

Abb. 3 Beurteilung des Investitionsklimas in Bielefeld 2011 bis 2020 und Prognose bis 2023



Kleiner Dämpfer beim Investitionsklima

Das seit Jahren insgesamt ansteigende Investitionsklima in Bielefeld wird 2020 von den befragten Wohnungsmarktakeuren eher stagnierend bewertet.

Zu Beginn dieses Jahres erreicht der Neubau von Eigentumswohnungen wiederholt die beste Einschätzung beim Investitionsklima, knapp gefolgt vom Neubau für Eigenheime und Bestandserwerb, die allesamt noch „eher gut“ gesehen werden.

Die Investitionen für die energetischen Bestandsmaßnahmen stellen sich aktuell am Bielefelder Wohnungsmarkt leicht rückläufig dar.

Für den Neubau von Mietwohnungen sehen die befragten Experten weiterhin eine etwas schlechtere Perspektive als für die anderen Segmente.

Die befragten Akteure

Für das Bielefelder Wohnungsmarktbarometer 2020 wurden über 100 Marktakteure aus verschiedenen Bereichen per E-Mail-Fragebogen befragt. Die Ergebnisse basieren auf den Angaben von 64 Vertretern von Wohnungsunternehmen, Architekten, Maklern, Baubetreuern, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Verbänden und Institutionen.

Das Investitionsklima der kommenden drei Jahre wird aus heutiger Sicht der Marktakteure eher gleichbleibend bis geringfügig rückläufig prognostiziert.

Vergleich mit NRW

Ähnlich wie in Bielefeld erfährt die positive Dynamik aller Marktsegmenten des Immobilienmarktes in ganz NRW einen kleinen Dämpfer.

Als mögliche Gründe für diesen leichten Rückgang im zweiten Jahr in Folge werden die hohe Auslastung der Bauwirtschaft, unzureichende Baulandverfügbarkeit, steigende Preise für Baugrundstücke und die Planungs-/Genehmigungspraxis in den Kommunen angegeben.

Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure 2020

Projektentwickler, Bauträger, Baubetreuer	27%
Architekten und deren Verbände	27%
Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	13%
Immobilienmakler und deren Verbände	13%
Stadtverwaltung (Sozial-/Bauverwaltung)	6%
Bauunternehmen	5%
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	4%
Sachverständige, Gutachter, Verbände	3%
Finanzinstitute	2%

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Tab. 2 Probleme am Mietwohnungsmarkt 2020

Zu wenig geeignetes Bauland	78%
Zu wenig kleine bezahlbare Wohnungen (< 55 m ² und < 6,50 €/m ²)	67%
Zu wenig große bezahlbare Wohnungen für Familien (≥ 4 Zi.-Whg. und < 6,50 €/m ²)	59%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	53%
Geringe Neubautätigkeit	38%
Zu wenig bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende (< 6,50 €/m ²)	31%
Zu wenig seniorengerechte barrierefreie Wohnungen (< 6,50 €/m ² und 6,50-9,50 €/m ²)	31%
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	30%
Steigende Nebenkosten	30%
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	20%
Zu wenig bezahlbare Wohnungen für Studierende (≤ 350 €/Mo.)	17%
„Schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	17%
Probleme durch Segregation	9%
Suche und Auswahl der Mieter	8%
Schwierigkeiten von Behinderten bei der Wohnungssuche	8%
Zurzeit keine Probleme	0%
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0%

Auch 2020 geben annähernd 80 % der befragten Marktakteure wie im Vorjahr „Zu wenig geeignetes Bauland“ für das ganze Stadtgebiet als Problem am Mietwohnungsmarkt an.

Die hohe Marktanspannung zeigt sich auch hier:

Zwei Drittel der Akteure geben sowohl das Fehlen von kleinen als auch von großen bezahlbaren Mietwohnungen an. Als bezahlbar gelten hier Mietwohnungen bis 6,50 €/m².

53 % der Befragten problematisieren zusätzlich den Rückgang des Bestandes der öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Jeder Dritte thematisiert das Fehlen von Wohnungen für alleinerziehende Personen sowie für Senioren im Mietwohnungsbau.

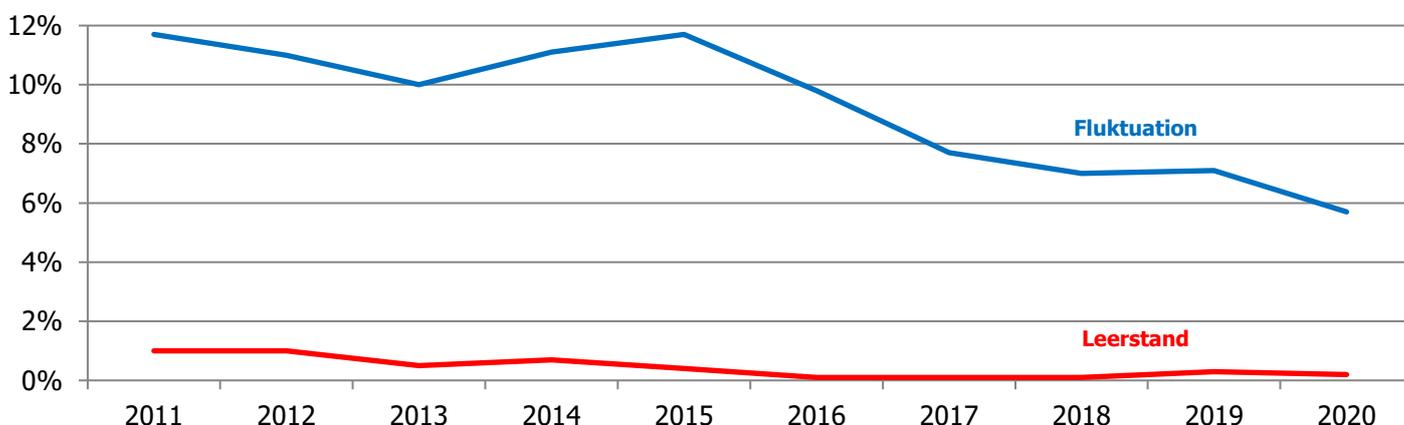
Steigende Nettokaltmieten und anwachsende Nebenkosten geben je 30 % als Problem an.

Vermietungsschwierigkeiten und Leerstände werden auch 2020 von keinem der Befragten als Problem benannt.

Es konnten max. fünf Aspekte genannt werden.

Leerstände und Fluktuation

Abb. 4 Leerstände und Fluktuation in Bielefeld 2011 bis 2020



Die am Bielefelder Markt aktiven Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften wurden auch in 2020 zu ihren Wohnungsbeständen, Leerständen und zur Fluktuation befragt.

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

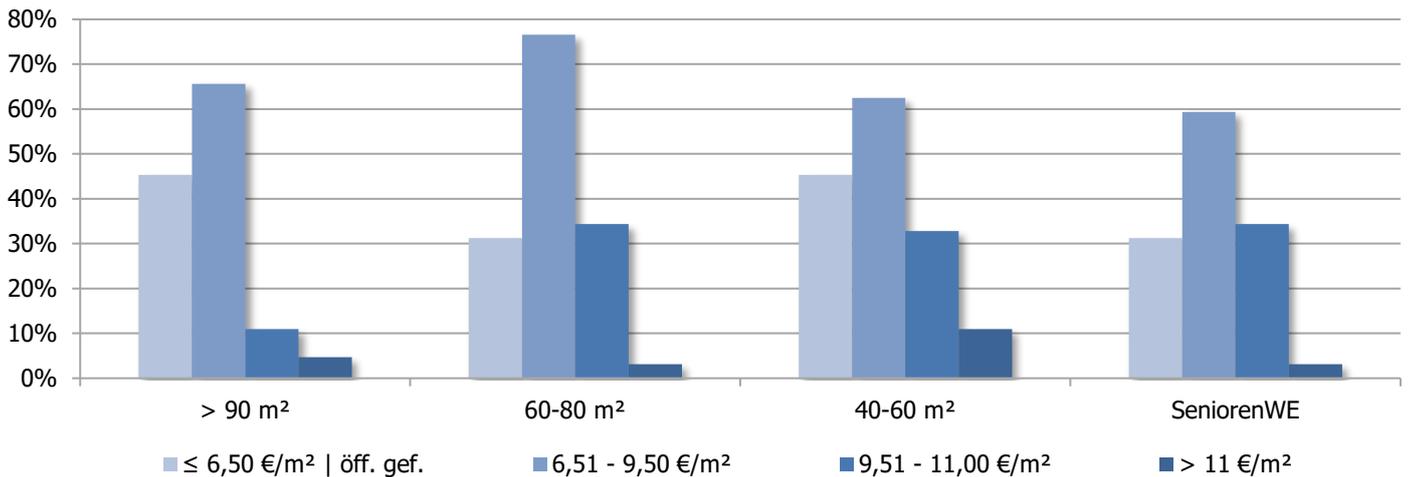
Die Leerstandsquote des ausgewerteten Wohnungsbestandes der Unternehmen fällt auf 0,2 % ab und ist weiterhin sehr niedrig.

Außerdem sinkt die durchschnittliche Fluktuation bei den befragten Unternehmen auf lediglich 5,7 % (2019: 7,1 %) ab. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt der Wert aktuell nur noch bei 3,5 % (2019: 5,5 %).

Der Wohnungsbestand der Unternehmen und Genossenschaften, die sich am Barometer 2020 beteiligt haben, beläuft sich insgesamt auf rd. 30.300 Wohneinheiten. Für ca. 10.300 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen.

Mietwohnungen | Nachfrage und Investitionsklima 2020

Abb. 5 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen



Größte Nachfrage in mittlerem Mietpreissegment

Am meisten nachgefragt werden laut befragten Wohnungsmarktakeuren Mietwohnungen im mittleren Preissegment von 6,51 bis 9,50 €/m².

Die höchste Zahl der Nachfragen (77 %) erreichen dabei mittlere Wohnungsgrößen mit 60 - 80 m².

Mit 31 % bis 45 % wird die Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen beurteilt.

Die Seniorenwohnungen werden am häufigsten mit einer Miete von 6,51 bis 9,50 €/m² gesucht. Jeweils ein

Drittel der Befragten sehen die Nachfrage unter 6,50 oder über 9,50 €/m².

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist in den kommenden Jahren mit erhöhter Nachfrage im Seniorensegment zu rechnen.

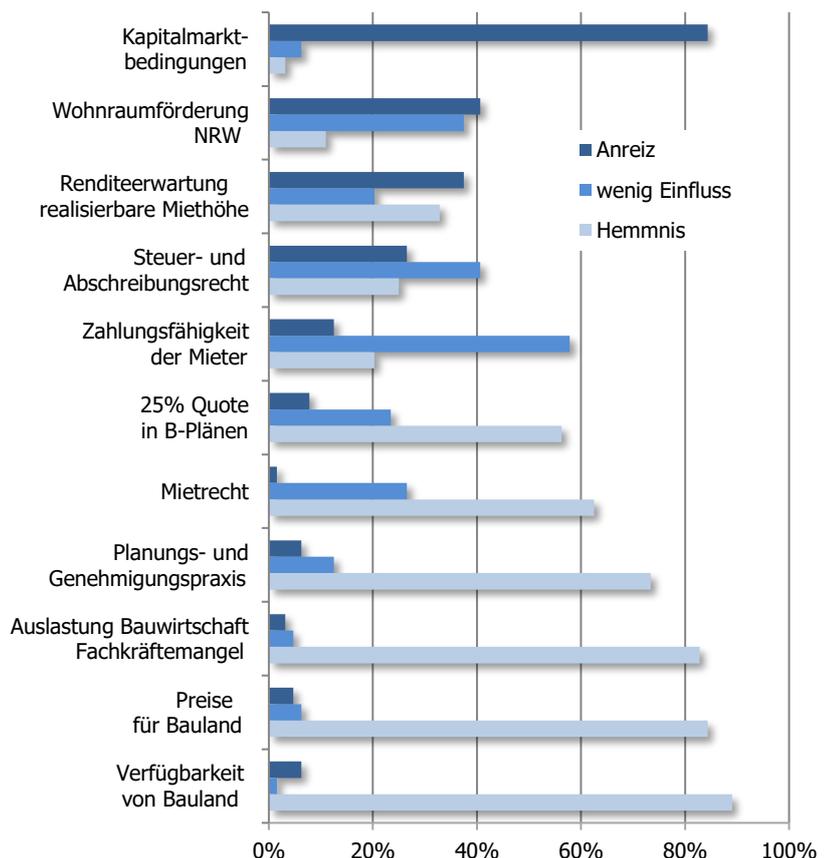
Das oberste Mietpreissegment (> 11 €/m²) wird über alle Wohnungskategorien am wenigsten nachgefragt.

Auch in 2020 bieten die Kapitalmarktbedingungen in der anhaltenden Niedrigzinsphase mit Abstand den größten Anreiz für den Neubau von Mietwohnungen (84 %). Die Zahl der Zustimmungen zu verbesserten Förderkonditionen des Landes NRW ist 2020 auf über 40 % gestiegen. Etwas besser wurde diesmal auch die Renditeerwartung im Mietwohnungsbau bewertet.

Fast 90 % der Befragten nennen jeweils die fehlende Verfügbarkeit von Bauland in Bielefeld und die Preise dafür als Hemmnis für Investitionen im Mietwohnungsbau. Die Auslastung der Bauwirtschaft wird von 83 % kritisch gesehen. Die Planungs- und Genehmigungspraxis (73 %) sowie das Mietrecht (63 %) sehen die Mehrheit der Befragten ebenfalls als Hemmnis. Nur ca. Hälfte der Wohnungsmarktakeure (56 %) sieht in der 25 %-Quote ein Hemmnis.

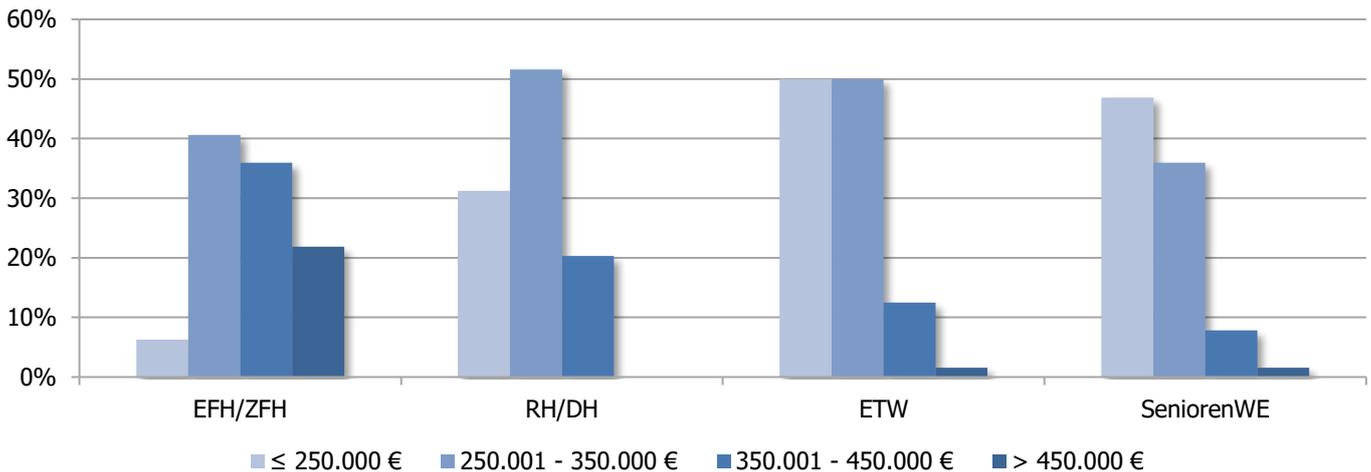
Beim Steuer- und Abschreibungsrecht sowie bei der Zahlungsfähigkeit der Mieter sehen die Befragten weiterhin wenig Einfluss auf Investitionen im Mietwohnungsbau.

Abb. 6 Investitionsverhalten 2020: Mietwohnungsbau



Eigentum | Nachfrage und Investitionsklima 2020

Abb. 7 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnung



Mittleres und unteres Preissegment auffallend nachgefragt

Der überwiegende Anteil der befragten Experten sieht eine Nachfrage in den Preiskategorien unter 350.000 €. Am gefragtesten sind Reihen- und Doppelhäuser im mittleren Preissegment. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt ebenfalls das mittlere Preissegment mit 41 %, dicht gefolgt von 36 % als Nachfrage nach dem oberen Preisniveau bis 450.000 €, 22 % auch darüber.

Eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird in der Kategorie bis 250.000 € und bis 350.000 € von je 50 % der Befragten angegeben.

Für seniorengerechte Eigentumswohnungen sehen 47 % der Befragten eine Nachfrage im Preissegment bis 250.000 €, 36 % sehen einen Markt bis 350.000 €.

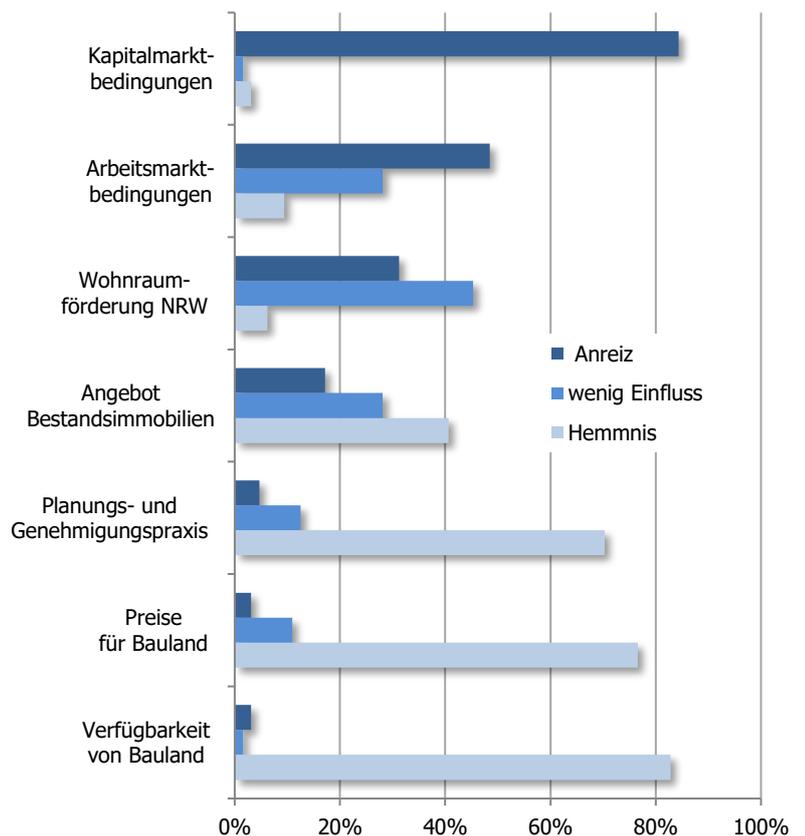
Im Eigentumssegment werden die Verfügbarkeit von Bauland (83 %) und die Preise dafür (77 %) als das größte Investitionshemmnis von den Experten genannt. Die extrem günstigen Kapitalmarktbedingungen dagegen werden von 84 % der Befragten für den größten Anreiz zum Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen gehalten.

Die Planungs- und Genehmigungspraxis in Bielefeld sehen inzwischen 70 % der Wohnungsmarktakteure als Investitionshemmnis.

Etwas weniger positiv bewerten die Akteure den Anreiz bei den Arbeitsmarktbedingungen mit 48 % (2019: 56 %). Jeder Dritte gibt die Eigentumsförderung des Landes NRW in Bielefeld als Anreiz für Investitionen in diesem Bereich an.

Das aktuelle Angebot an Bestandsimmobilien benennen aktuell 41 % als Investitionshemmnis.

Abb. 8 Investitionsverhalten 2020: Eigenheime und ETW



Wohnraumbedarf im unteren Mietpreissegment

Im Barometer 2020 wurden Zusatzfragen zum hohen Wohnraumbedarf im unteren Preissegment gestellt.

Einschätzung der Förderkonditionen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Ab 01.06.2019 ist Bielefeld in Mietniveau M4 marktgerecht eingestuft worden. Zusätzlich hat das Land NRW ab Februar 2020 die Fördersätze deutlich angehoben und die Förderbedingungen in der Mietwohnungsbauförderung verbessert. Außerdem erhält die Stadt Bielefeld ab 2020 jährlich ein Globalbudget von 35 Mio., was eine mittelfristige Projektsicherheit ermöglicht.

Terminbedingt ist die Abfrage zu diesem Barometer mit 2019-er Förderkonditionen durchgeführt worden. Dementsprechend schätzen ein Viertel der Befragten die Förderkonditionen 2019 als nicht ausreichend ein.

Dagegen hält jeder Dritte der Wohnungsmarktakeure (im Vorjahr nur 13 %) sowohl die Förderkonditionen als auch die Bewilligungsmiete von 6,20 €/m² für Bielefeld als ausreichend an, um komplett geförderte Mietobjekte zu realisieren.

Weitere 34 % der Befragten geben an, dass mit den Förderkonditionen 2019 des Landes NRW in Bielefeld nur anteilig geförderte Mietwohnungsbauprojekte mit ausreichender Rendite möglich sind.

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 Mietpreissegment halten über zwei Drittel der Befragten (72 %) die konsequente Nutzung von bestehenden Flächenpotentialen und (70 %) schnellere B-Plan-Verfahren für notwendig. Fast genauso viele (67 %) geben Generierung von mehr Bauland an. Eine Erhöhung der vorgeschriebenen Quote für Sozialwohnungsbau auf über 25 % wird 2020 von nur 22 % der Befragten genannt.

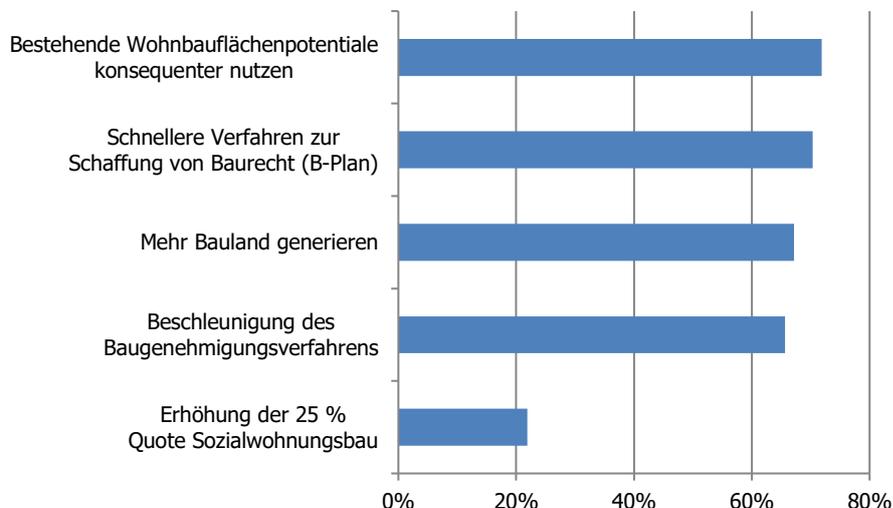
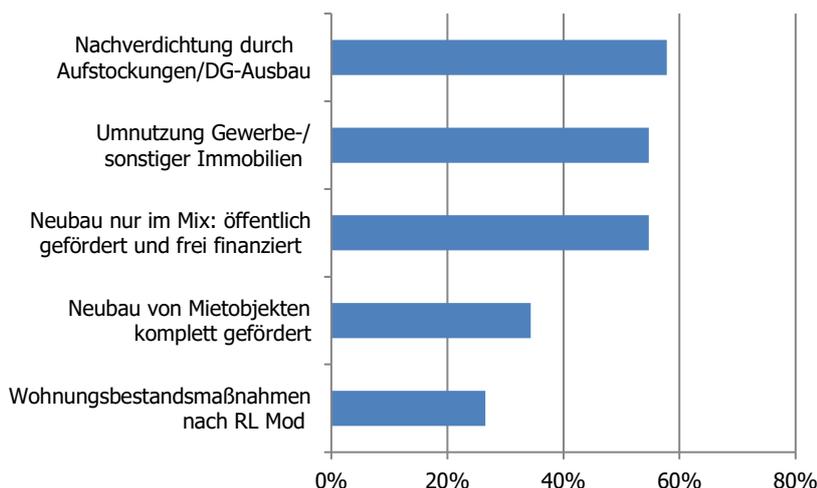


Abb. 10 In welchen Marktsegmenten und in welchen Lagen sehen Sie das größte Potential, um schnell und viel Wohnraum im unteren Preissegment zu schaffen? (max. 3 Antworten)



Die meisten der Befragten (58 %) sehen ein Potential in der Nachverdichtung durch Aufstockung bzw. Ausbau von Dachgeschossen bestehender Gebäude. Je 55 % geben die Aspekte des Neubaus von Wohnobjekten mit einem Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie der Umnutzung von gewerblichen/sonstigen Immobilien an. Der komplett öffentlich geförderte Neubau von Mietwohnungsbauprojekten wird von 34 % der Befragten gesehen. Bestandsmaßnahmen nach Modernisierungsrichtlinien des Landes NRW nennen 27 % als Potential an.