

Mitteilung des Bauamtes

Sitzung der Bezirksvertretung Dornberg öffentlich am 03.12.2020

Anlass: Anfrage der CDU-Fraktion Nr. 28/2020-2025
Thema: Wohnungsbauprognose

Die CDU fragt, wie die Verwaltung die Wohnungsbauprognose (Bedarf bis 2025 bzw. 2040) für Bielefeld nach dem Wohnungsmarktgutachten der Landesregierung, erstellt vom Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung Gewos, bewertet.

Antwort:

Das neue Wohnungsmarktgutachten der Landesregierung NRW wurde von GEWOS Institut für Stadt,-Regional-, und Wohnforschung GmbH Hamburg in der Zeit von Oktober 2019 bis Oktober 2020 erarbeitet. Das Gutachten basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung und Haushaltmodellrechnung von IT.NRW von 2019 und stellt anhand unterschiedlicher Szenarien dar, in welcher Bandbreite Neubau in Nordrhein-Westfalen notwendig wird.

Abweichende Bevölkerungszahlen

Auf die Differenzen der IT.NRW Modellrechnung zur städtischen Bevölkerungsvorausberechnung wird bereits in der Beantwortung der Anfrage 025/2020-2025 eingegangen. Daraus ergibt sich u.a. eine Differenz bei den Ausgangsdaten von ca. 5.000 Einwohner*innen.

Auch die für Bielefeld wichtigen Zusatzeffekte durch die Medizinische Fakultät finden im GEWOS Gutachten keine Berücksichtigung. Gleiches gilt für die Wohnungsbedarfe, die sich aus der Inklusion ergeben. Sie sind in Bielefeld erheblich.

Diese auf Bielefeld abgestimmte Bedarfslage hat das Land NRW mit der Zielvereinbarung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau im März 2020 anerkannt. Darin wird für die nächsten Jahre für Bielefeld eine Steigerung der Fertigstellungszahlen auf 1.300 WE / Jahr, davon min. 350 WE öffentlich gefördert, vereinbart.

Abweichende Wohnungsleerstände

Für Bielefeld ist im GEWOS Gutachten eine Leerstandsquote von 3 – 5 % berücksichtigt, die sich erheblich von den städtischen Werten der Wohnungsmarktbeobachtung unterscheidet (aktuell: 0,26 %)

GEWOS errechnet die Entwicklung des jeweiligen Wohnungsleerstandes in den einzelnen Kommunen in Form einer Abschätzung, da es eine jährliche amtliche regional differenzierbare Statistik zu leerstehenden Wohnungen nicht gibt. „Daher müssen eigene Abschätzungen von Leerständen in den Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen vorgenommen werden. Die Abschätzungen basieren auf den Ergebnissen der Wohnungsleerstände des Zensus 2011 und der seither stattgefundenen Haushaltsentwicklung bzw. der Entwicklung des Wohnungsbestandes“ (s. GEWOS Methodenbericht zum Wohnungsmarktgutachten, S. 119).

Das ist aus Bielefelder Sicht sehr problematisch, da bereits die stichtagsbezogene Leerstandsabfrage im Zensus 2011 in Bielefeld schon zu einem Ergebnis führte, das die Realität am örtlichen Wohnungsmarkt nur sehr unzureichend abbildete.

Der längerfristige und damit eher problematische strukturelle Wohnungsleerstand ist der sehr viel aussagekräftigere Indikator für Wohnungsmarktanspannung. Er wird in Bielefeld seit 2006 mit einer jährlichen Stromzähleranalyse im gesamten Wohnungsbestand erfasst und durch eine zusätzliche Abfrage der Wohnungsunternehmen mit 30.000 Wohneinheiten ergänzt bzw. bestätigt. Diese strukturelle Wohnungsleerstandsquote liegt in Bielefeld seit 2017 bei nur noch 0,3 % des Wohnungsbestandes und war 2019 sogar noch rückläufig. Gleichzeitig haben die Wohnungsunternehmen in Bielefeld einen strukturellen Leerstand von nur noch 0,1 %.

Die GEWOS Wohnungsmarktprognose bis 2040 ist keine exakte Vorhersage des künftigen Wohnungsbaus. Sie zeigt vielmehr, welche Entwicklungen auf Basis der aktuellen Trends in Zukunft erwartet werden können. Aus den verschiedenen Szenarien des Gutachtens können Handlungsbedarfe für die Ausgestaltung der Wohnungspolitik abgeleitet werden.

Die grundsätzlichen Aussagen des GEWOS Gutachtens bestätigen landesweit weiterhin einen Neubaubedarf auf hohem Niveau. Dieser wird tendenziell stärker in Großstädten und ihrem Umland gesehen aufgrund der weiterhin dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Als wichtigste Herausforderung wird die Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnen für alle Bevölkerungsschichten herausgestellt. Vor dem Hintergrund der unklaren Folgen der Corona – Krise wird eine weitere Anspannung der finanziellen Situation von Haushalten gesehen, die einen erhöhten Bedarf der Wohnungsnachfrage im bezahlbaren Segment mit entsprechenden Handlungsbedarfen bedeutet.

Die in dem NW-Artikel vom 06.11.2020 für Bielefeld zitierten Ergebnisse des Gutachtens in Höhe von 710 Wohneinheiten (WE) p.a. bis 2025 bzw. 620 WE p.a. bis 2040 basieren auf dem sogenannten Szenario 0. Im Gutachten gibt es verschiedene Szenarien, die z.B. von erhöhter Zuwanderung oder von einer weiter fortschreitenden Singularisierung ausgehen, da die Einpersonenhaushalte bundesweit seit Jahren zunehmen und die durchschnittliche Haushaltsgröße entsprechend abnimmt.

Aus Sicht der Stadt Bielefeld sind die künftige Zuwanderung oder auch die zunehmende Singularisierung für den lokalen Wohnungsmarkt wichtige Entwicklungen, da auch in Bielefeld z. B. die durchschnittliche Haushaltsgröße rückläufig ist. Zudem schätzt die Stadt Bielefeld aufgrund der aktuell immer noch angespannten Situation am Bielefelder Wohnungsmarkt auch die im Gutachten dargestellte Dynamik einer erhöhten Wohnungsnachfrage bis 2025 ähnlich ein – allerdings auf einem deutlich höheren Niveau der Wohnungsbautätigkeit als in den von GEWOS für Bielefeld bisher veröffentlichten Zahlen.