



Stadt Bielefeld

Wohnungsmarkt- barometer 2023

 www.bielefeld.de



Inhalt

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2023	2
Investitionsklima 2023 in Bielefeld	3
Die befragten Akteure	3
Probleme am Mietwohnungsmarkt	4
Leerstände und Fluktuation	4
Mietwohnungen Nachfrage, Investitionsklima	5
Eigenheime Nachfrage, Investitionsklima	6
Investitionsklima im Neubau nach Nutzergruppen und Marktsegmenten	7
Investitionsklima im Bestand für Energieeffizienz und Reduzierung von Barrieren	8
Zusatzfragen	
Auswirkungen von Krisen	9
Transformation des Gebäudebestandes	10
Baulandmobilisierungsgesetz	10
Förderung des Landes NRW im Mietwohnungsbau	10

Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

2023 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 2023 ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

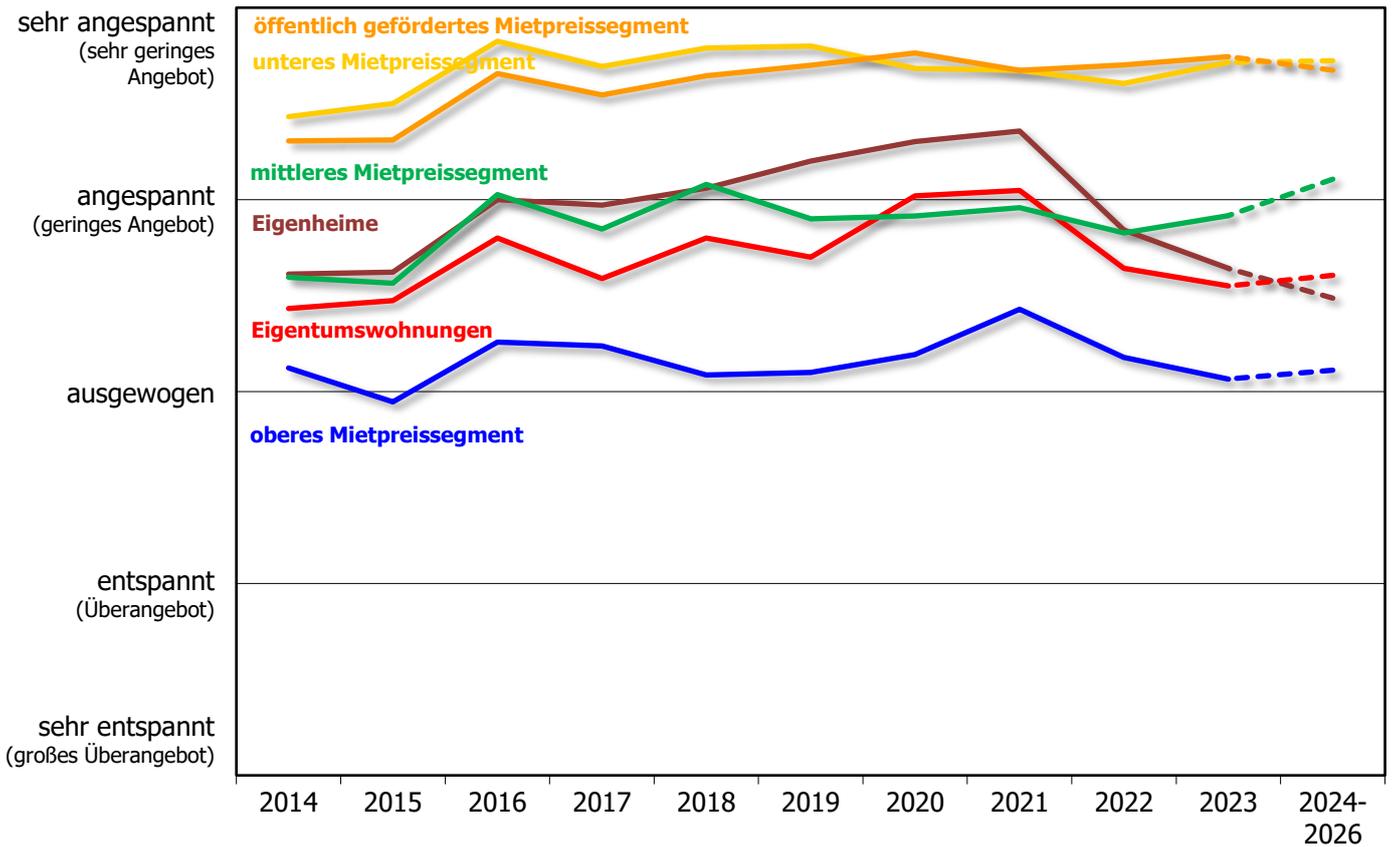
Es wurden Zusatzfragen zu den Auswirkungen der aktuellen Krisen und den Förderkonditionen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gestellt. Auch der Gebäudebestand und die Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland waren Themen der Zusatzfragen.

Erstmals wurde 2023 das Investitionsklima auch nach Nutzergruppen und Marktsegmenten mit abgefragt.

Das Titelfoto zeigt eine Wohnbausiedlung in Bielefeld-Baumheide.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2023

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2014 bis 2023 und Prognose bis 2026



Einige Marktsegmente am Wendepunkt?

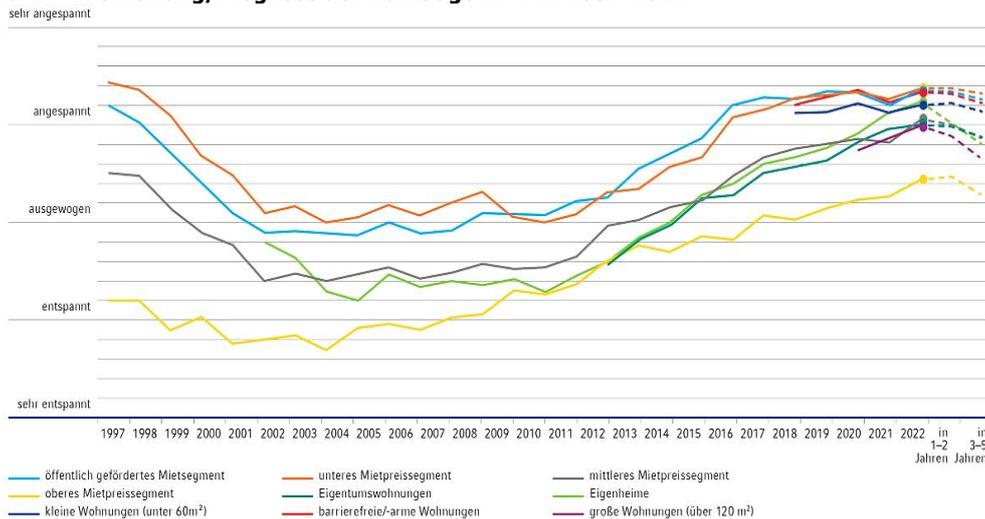
Der angespannte Bielefelder Wohnungsmarkt verzeichnet in 2023 sichtbare Bewegungen. Der Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen stellt sich deutlich weniger angespannt dar.

Das untere (< 6,50 €/m²) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment sind inzwischen acht Jahre in Folge als „sehr angespannt“ bewertet. Die hohe Anspannung wird hier auch bis 2026 mit gleichem Trend eingeschätzt. In beiden Segmenten ist dies mit einem sehr geringen Angebot verbunden.

Auch das mittlere Mietpreissegment (6,50 - 9,50 €/m², je nach Baujahr) wird ebenfalls als angespannt mit geringem Angebot am Markt angegeben.

Neben der zurückgehenden Anspannung im Bereich der Eigenheime und Eigentumswohnungen wird auch das obere Mietpreissegment 2023 deutlich ausgewogener beurteilt. Es bleibt abzuwarten inwieweit sich das steigende Hypothekenzinsniveau auf das Eigentumssegment auswirkt.

Abb. 2 Entwicklung/Prognose der Marktlage in NRW 1997-2022



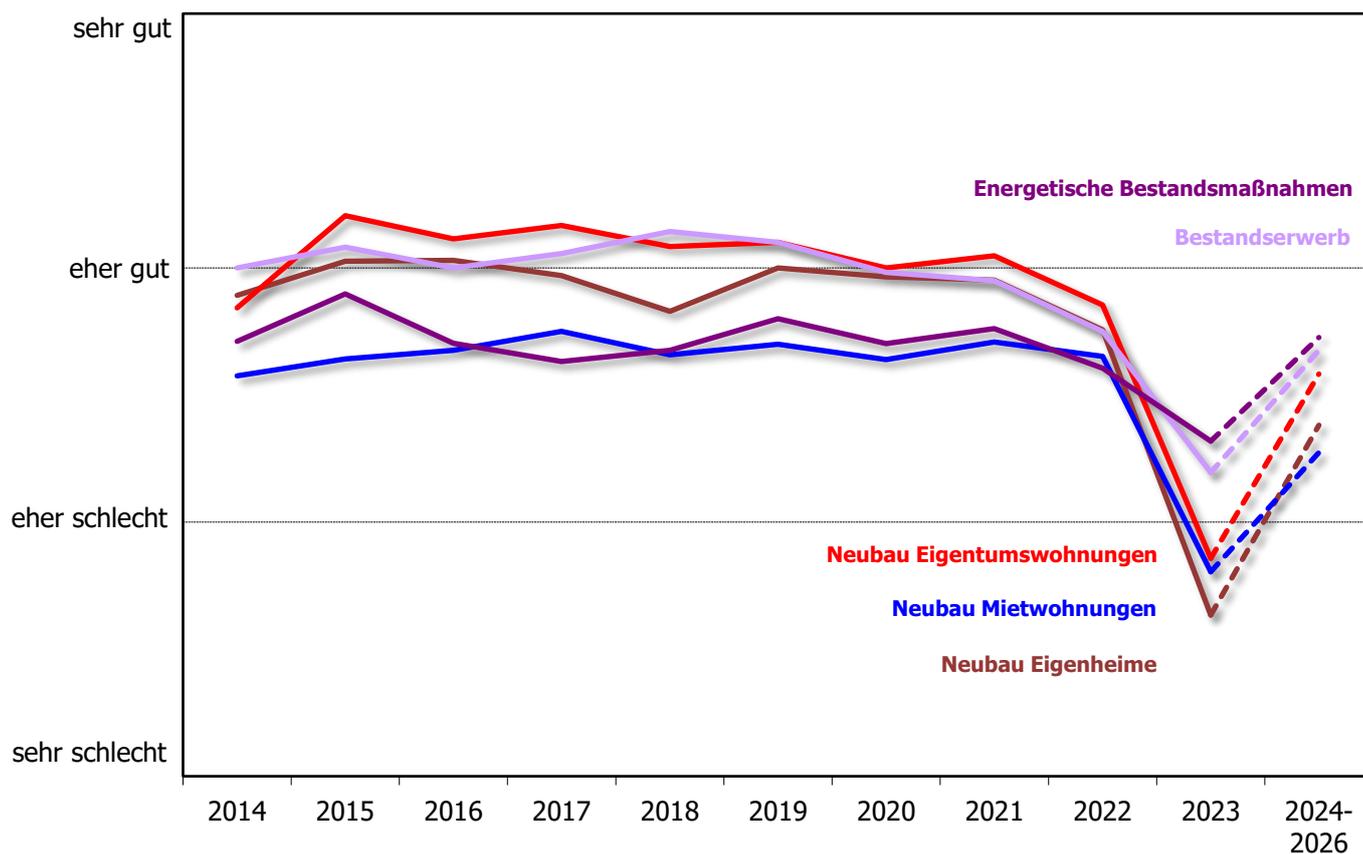
Vergleich mit NRW

In dem Vergleich zur landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK in 2022 verzeichnen das öffentlich geförderte und untere Mietpreissegment ebenfalls den höchsten Anspannungsgrad.

Die aktuelle Marktanspannung fällt jedoch in Bielefeld etwas höher als in ganz NRW aus.

Investitionsklima 2023 in Bielefeld

Abb. 3 Beurteilung des Investitionsklimas in Bielefeld 2014 bis 2023 und Prognose bis 2026



Investitionsklima deutlich verschlechtert

Das Investitionsklima besonders für Neubaumaßnahmen hat sich 2023 sehr verschlechtert. Auch für den Bestandserwerb und für energetische Bestandsmaßnahmen wird das Investitionsklima viel negativer gesehen.

Die tiefsten Benotungen werden beim Neubau von Eigenheimen, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen angegeben. Hingegen sehen die befragten Experten in 2023 die energetischen Bestandsmaßnahmen und den Bestandserwerb am Bielefelder Wohnungsmarkt etwas weniger schlecht.

Die befragten Wohnungsmarktakeure

Für das Bielefelder Wohnungsmarktbarometer 2023 wurden über 100 Marktakeure aus verschiedenen Tätigkeitsfeldern per E-Mail-Fragebogen befragt. Die Ergebnisse basieren auf den Angaben von 50 Befragten aus den Wohnungsunternehmen, Architekturbüros, Makler- und Baubetreuungsunternehmen, Bauträgerfirmen, Projektentwickelnden sowie Verbänden und Institutionen.

Das Investitionsklima der kommenden drei Jahre wird aus heutiger Sicht der Wohnungsmarktakeure in allen Segmenten mit Hoffnung auf Verbesserung prognostiziert.

Vergleich mit NRW

Auch in dem landesweiten Wohnungsmarktbarometer 2022 von der NRW.BANK hat sich das Investitionsklima aufgrund von unterschiedlichen Faktoren verschlechtert, insbesondere beim Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen (Ersterwerb).

Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure 2023

Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	21%
Baubetreuungs-/Projektunternehmen, Bauträger	16%
Architekturbüros und deren Verbände	14%
Immobilienmaklerbüros und deren Verbände	13%
Andere	11%
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	11%
Stadtverwaltung (Sozial-/Bauverwaltung)	6%
Bauunternehmen	5%
Finanzierungsinstitute	3%

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Tab. 2 Probleme am Mietwohnungsmarkt 2023

Zu wenig große bezahlbare Wohnungen für Familien (≥ 4 Zi.-Whg. und < 6,50 €/m ²)	78%
Steigende Nebenkosten (insb. Energiekosten)	74%
Zu wenig kleine bezahlbare Wohnungen (< 55 m ² und < 6,50 €/m ²)	62%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	58%
Zu wenig geeignetes Bauland	54%
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung oder Wohnwertverbesserungen)	40%
Zu wenig bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende (< 6,50 €/m ²)	36%
Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche	28%
Zu wenig seniorengerechte barrierefreie Wohnungen (< 6,50 €/m ² und 6,50-9,50 €/m ²)	24%
Schwierigkeiten von Menschen mit Behinderten bei der Wohnungssuche	20%
Zu wenig bezahlbare Wohnungen für Studierende (≤ 350 €/Mo.)	18%
„Schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	14%
Suche und Auswahl der Mieter*innen	8%
Probleme durch Segregation	2%
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0%
Zurzeit keine Probleme	0%

Es konnten max. fünf Aspekte genannt werden.

2023 stellen sich die Probleme am Mietwohnungsmarkt spürbar anders dar als in den Vorjahren:

78 % der befragten Wohnungsmarkttakteure geben „Zu wenig bezahlbare Wohnungen für Familien (≥ 4-Zi.-Whg.)“ für das ganze Stadtgebiet als Problem am Mietwohnungsmarkt an, das 2023 an erster Stelle liegt. Dicht gefolgt von „Steigenden Nebenkosten (insb. Energiekosten)“ mit 74 %.

Die hohe Marktanspannung zeigt sich auch hier:

Rund zwei Drittel der Experten weisen sowohl auf das Fehlen von kleinen bezahlbaren Mietwohnungen als auch den Rückgang der Sozialwohnungsbestände hin. Als bezahlbar gelten hier Mietwohnungen bis 6,50 €/m².

54 % der Befragten (76 % in 2021) problematisieren zusätzlich, dass zu wenig geeignetes Bauland für Mietwohnungen zur Verfügung steht.

Inzwischen geben die Markttakteure steigende Nettokaltmieten mit 40 % (39 % in 2021) und zu wenige bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende mit 36 % (31 % in 2021) als Problem an.

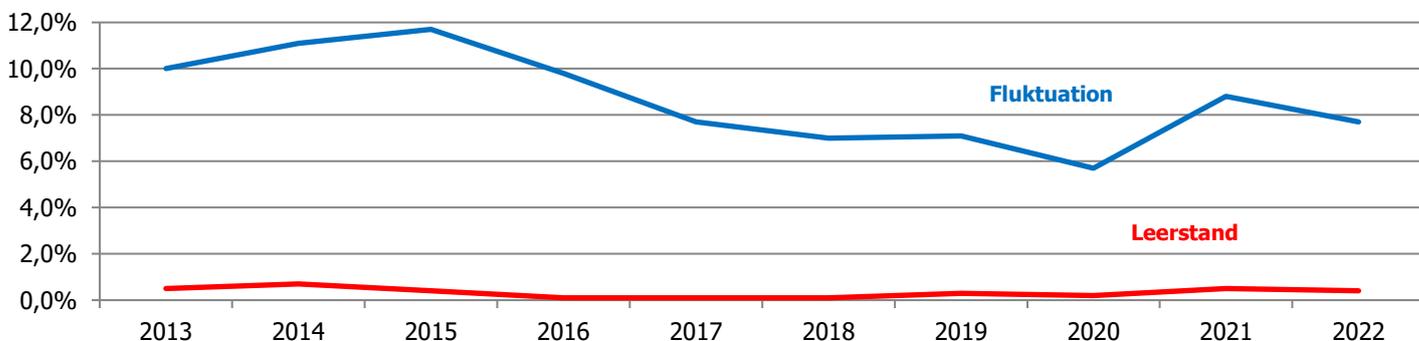
Ein zunehmender Anteil der Akteure sieht Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche (von 18 % in 2021 auf 28 % in 2023).

Fast jede/r Vierte/r weist auf das Fehlen von barrierefreien Wohnungen für Senioren*innen im Mietwohnungsbau hin.

Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände oder Segregation werden 2023 fast von keinem der Befragten als Problem benannt.

Leerstände und Fluktuation

Abb. 4 Leerstände und Fluktuation bei Wohnungsunternehmen in Bielefeld 2013 bis 2022



Die am Bielefelder Markt aktiven Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften wurden auch in 2023 zu ihren Wohnungsbeständen, Leerständen und zur Fluktuation befragt.

Das Ergebnis bestätigt die inzwischen längerfristige Anspannung am Bielefelder Mietwohnungsmarkt.

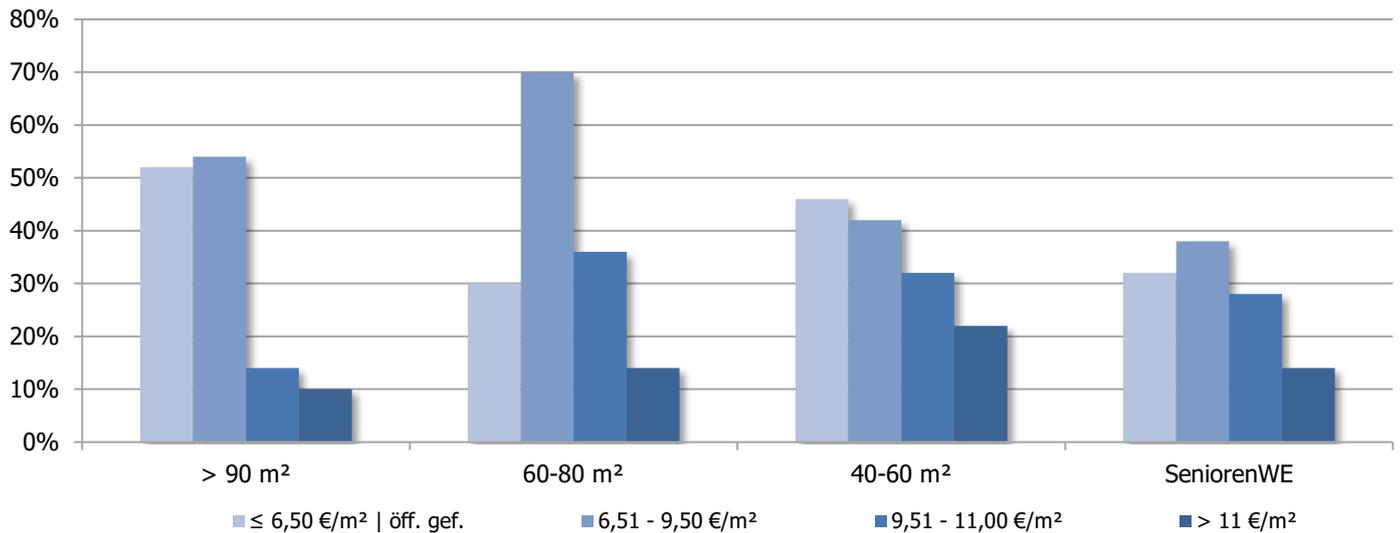
Die Leerstandquote des ausgewerteten Wohnungsbestandes der Unternehmen schrumpft leicht auf 0,4 % (0,5 % in 2021) und bleibt damit weiterhin sehr niedrig.

Die durchschnittliche Fluktuation bei den befragten Unternehmen fällt allerdings deutlich auf 7,7 % (8,8 % in 2021). Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand verringert sich der Wert auf 6,0 % (7,2 % in 2021).

Der Wohnungsbestand der Unternehmen und Genossenschaften, die sich am Wohnungsmarktbrometer 2023 beteiligt haben, beläuft sich insgesamt auf 31.561 Wohneinheiten. Aktuell bestehen für 8.116 dieser Wohnungen öffentliche Bindungen.

Mietwohnungen | Nachfrage und Investitionsklima

Abb. 5 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen



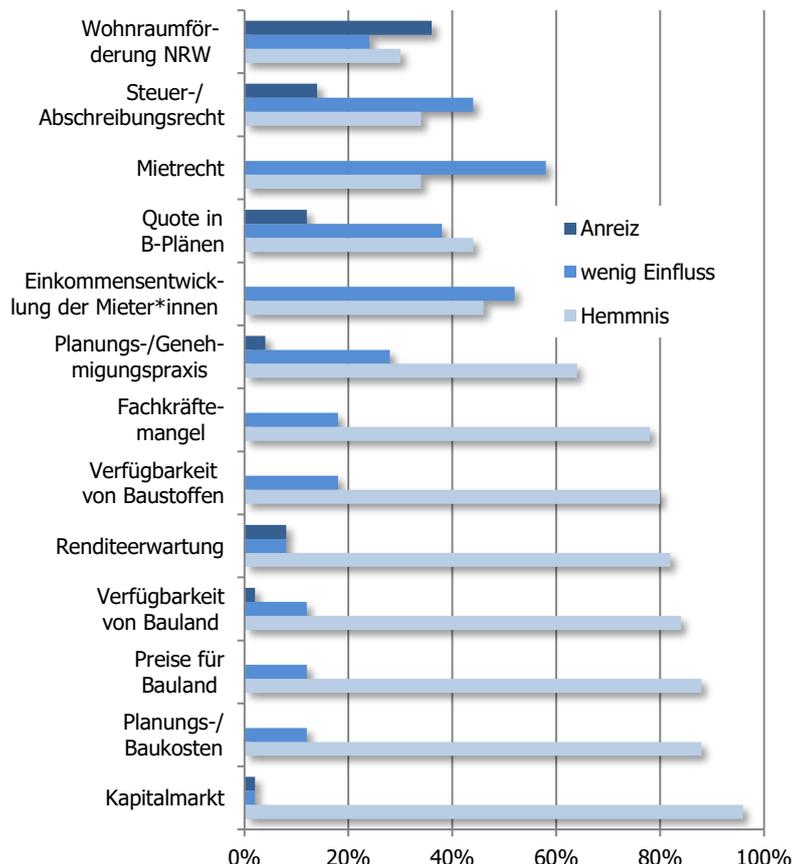
Auf dem Mietwohnungsmarkt sichtbare Veränderungen

Die beiden ersten Preiskategorien mit insgesamt bis 9,50 €/m² (helle Säulen) haben sich im Vergleich zur letzten Befragung merklich reduziert. Hingegen sind die beiden hochpreisigen Säulen ab 9,51 €/m² gestiegen. Hierdurch ist eine höhere Abnahme der teureren Wohnungen feststellbar, während die bezahlbaren am Markt fehlen. Auch bei Seniorenwohnungen sind die Bewertungen für die oberste Mietpreiskategorie mit über 11 €/m² gestiegen.

Wie in den Vorjahren erreicht die mittlere Wohnungsgröße mit 60-80 m² zum Mietpreis von 6,51-9,50 €/m² die höchste Zahl der Nachfragen.

Bei Mietwohnungen mit über 90 m² überwiegt die Nachfrage im unteren Mietpreissegment, die aktuell von den Wohnungsmarktakteuren mit 52 % bis 54 % beurteilt wurden.

Abb. 6 Investitionsklima 2023: Mietwohnungen



Beim Investitionsklima im Mietsegment dominieren bei den Befragten aktuell bei diversen Einzelaspekten negative Bewertungen.

Fast alle Wohnungsmarktakteure (96 %) sehen in den sich kurzfristig veränderten Kapitalmarktbedingungen das größte Hindernis für Investitionen. Dicht gefolgt (88 %) von den stark gestiegenen Baukosten. In den Vorjahren standen die günstigen Bauzinsen an erster Stelle und waren stets ein Investitionsanreiz.

Die Baulandpreise und Baulandverfügbarkeit geben die Experten mit 88 % und 84 % als Hemmnis an. Die Renditeerwartung wird mit 82 % auch kritisch gesehen.

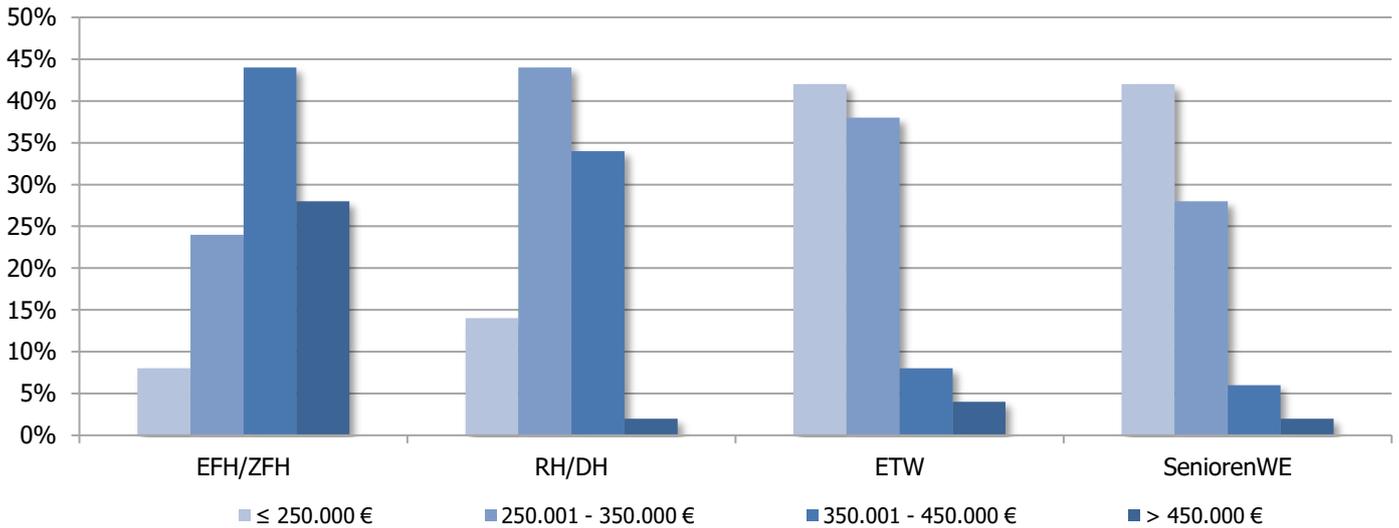
Mit rd. 80 % werden die Lieferverzögerungen bei Baustoffen und der Fachkräftemangel investitionshemmend eingeschätzt.

Knapp über ein Drittel (36 %) der Akteure geben die Konditionen des Landes NRW in der öffentlichen Wohnungsbauförderung weniger kritisch und als Anreiz an.

Die Zahl der negativen Bewertungen zur Planungs-/Genehmigungspraxis hat sich mit 64 % (zuletzt 78 %) etwas verringert.

Eigentum | Nachfrage und Investitionsklima

Abb. 7 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen



Im Eigentumssegment fast unveränderte Nachfrage

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergeben sich laut Experten keine Veränderungen zum Vorjahr. Die höchste Nachfrage liegt in der Preiskategorie 350.000 € bis 450.000 €. Insgesamt bestätigt sich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin die Bereitschaft höhere Preise zu bezahlen.

Die gefragtesten Reihen- und Doppelhäuser liegen aktuell mit 58 % in der Preiskategorie bis 350.000 € und bei 34 % bis 450.000 €.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Preisklasse bis 250.000 € bleibt unverändert auf dem Vorjahresniveau. Die Eigentumswohnungen bis 350.000 € haben von 49 % vom Vorjahr auf 38 % abgenommen. Insgesamt 12 % der Befragten sehen auch einen Markt für teurere Eigentumswohnungen.

Für seniorenrechtliche Eigentumswohnungen nennen 42 % der Befragten eine Nachfrage im Preissegment bis 250.000 €, 28 % bis 350.000 € und 6 % bis 450.000 €.

Auch im Eigentumssegment dominieren für die meisten Einzelaspekte des Investitionsklimas bei den Befragten aktuell negative Bewertungen.

Das größte Hindernis im Eigentumssegment sehen 84 % der Wohnungsmarktakeure auch in den kurzfristig erhöhten Kapitalmarktbedingungen. Auch hier waren die Bauzinsen der Vorjahre immer der höchste Anreiz für Investitionen.

Die Baulandpreise werden ebenso mit 84 % als ein Investitionshemmnis angegeben.

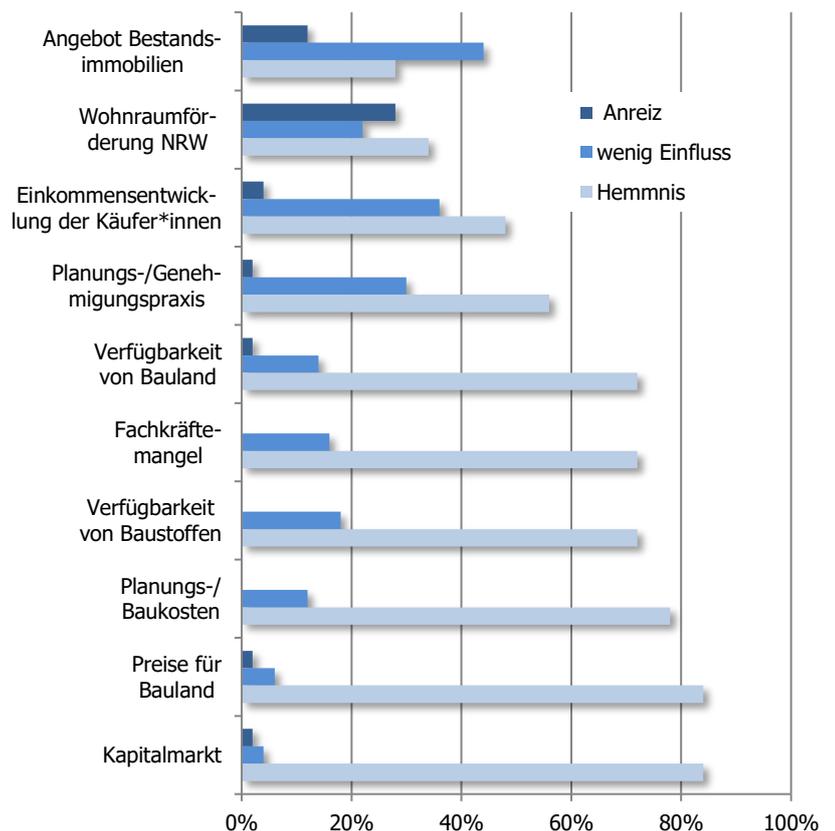
Die stark gestiegenen Baukosten werden von 82 % der Akteure kritisch gesehen.

Die Lieferverzögerungen bei Baustoffen, Fachkräftemangel sowie Verfügbarkeit von Bauland in Bielefeld schätzen jeweils 72 % von den Beteiligten als hohes Hemmnis ein.

Die Konditionen der Eigentumsförderung des Landes NRW werden von fast einem Drittel der Befragten (28 %) am positivsten bewertet.

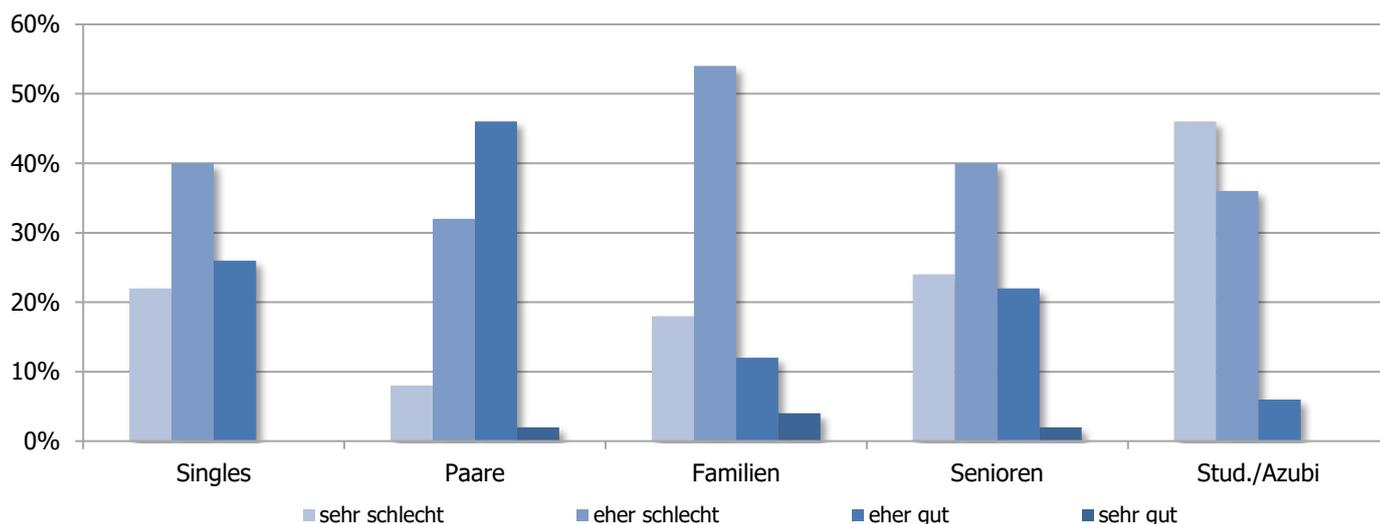
Die Einkommensentwicklung der Kaufinteressenten (44 %) und das Angebot an Bestandsimmobilien (36 %) haben hingegen für die Experten wenig Einfluss auf das Investitionsklima.

Abb. 8 Investitionsklima 2023: Eigenheime und ETW



Investitionsklima im Neubau nach Nutzergruppen

Abb. 9 Investitionsklima nach einzelnen Nutzergruppen



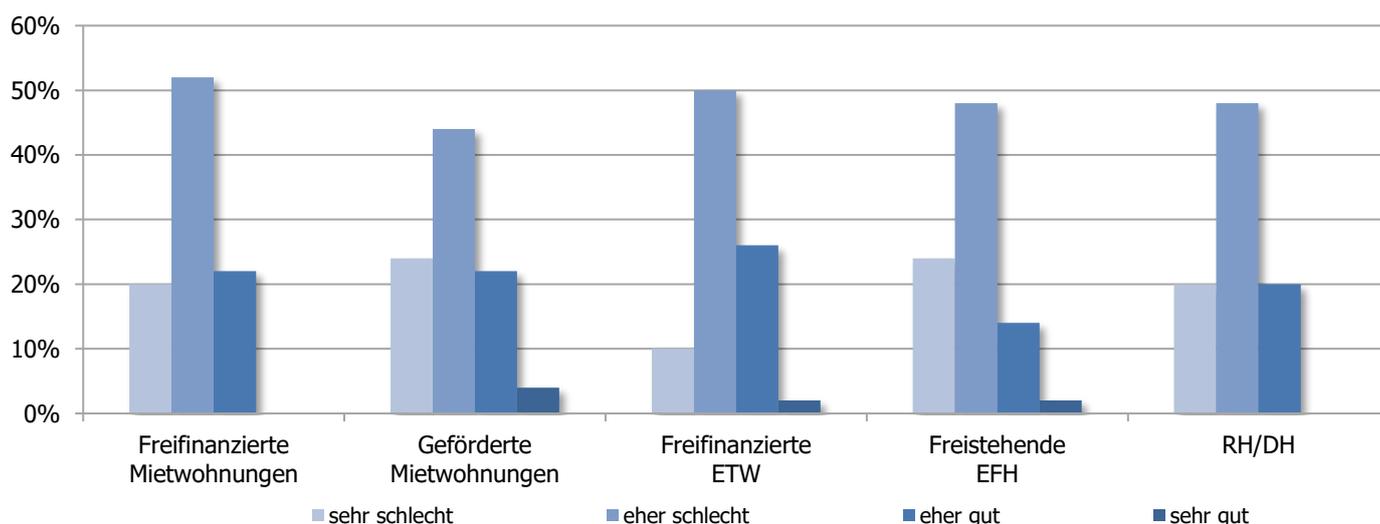
Neubau-Investitionen bei Wohnungen für Paare deutlich besser

Für Wohnungsneubau-Investitionen favorisieren die Befragten bei den Zielgruppen aktuell die Nutzergruppe der „Paare“. Die Neubau-Investitionen in Wohnungen für diese Haushaltform werden aktuell am besten eingeschätzt.

Die negativsten Investitionseinschätzungen werden von den Wohnungsmarktakteuren aktuell für die Nutzergruppe der Studierenden und Auszubildenden angegeben.

Investitionsklima im Neubau nach Marktsegmenten

Abb. 10 Investitionsklima nach einzelnen Marktsegmenten



Aktuell in allen Marktsegmenten eher schlechtere Investitionsbewertungen

Die Bewertungen der Akteure für „eher schlechteres“ Investitionsklima sind auch bei der objektbezogenen Abfrage auffällig, die sich in Kurven der Abb. 3 bestätigen. Die negativen Säulen sind hier überwiegend und deutlich ablesbar.

Trotz des aktuell schlechteren Investitionsklimas haben auch rd. 20 % der Befragten insbesondere bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern „eher guten“ Bewertungen angegeben (wie geförderte/freifinanzierte Mietwohnungen, freifinanzierte Eigentumswohnungen).

Investitionsklima für Energieeffizienz und Barriereabbau im Bestand

Energetische Bestandsmaßnahmen

Die Modernisierungsförderung des Landes NRW sieht an erster Stelle die Hälfte der Befragten (genau 50 %) positiv.

Für 46 % der Wohnungsmarktakteure sind die hohen Energiekosten ebenfalls ein Anreiz zur energetischen Bestandssanierung, für 48 % sind diese hingegen ein Hemmnis.

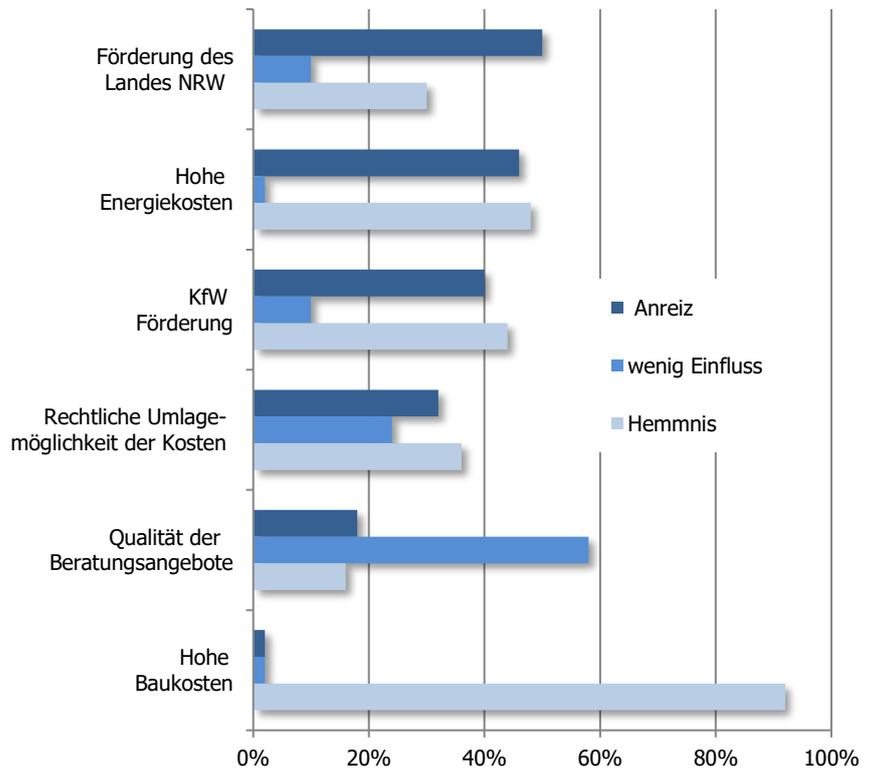
Ähnlich aufgeteilt wird die Situation bei der KfW-Förderung angegeben, 40 % halten diese für einen Anreiz, dagegen 44 % für ein Hemmnis.

Ungefähr je ein Drittel der Experten benennen die rechtlichen Umlagemöglichkeiten der investierten Kosten sowohl als ein Hemmnis (36 %) als auch als einen Anreiz (32 %).

Die Qualität der Beratungsangebote hat weiterhin wenig Einfluss auf Investitionsentscheidungen für Energieeffizienzmaßnahmen.

Die hohen Baukosten bereiten den meisten befragten Akteuren (92 %) Sorgen und werden als das größte Investitionshemmnis angegeben.

Abb. 11 Energetische Bestandsmaßnahmen 2023



Barriereabbau im Bestand

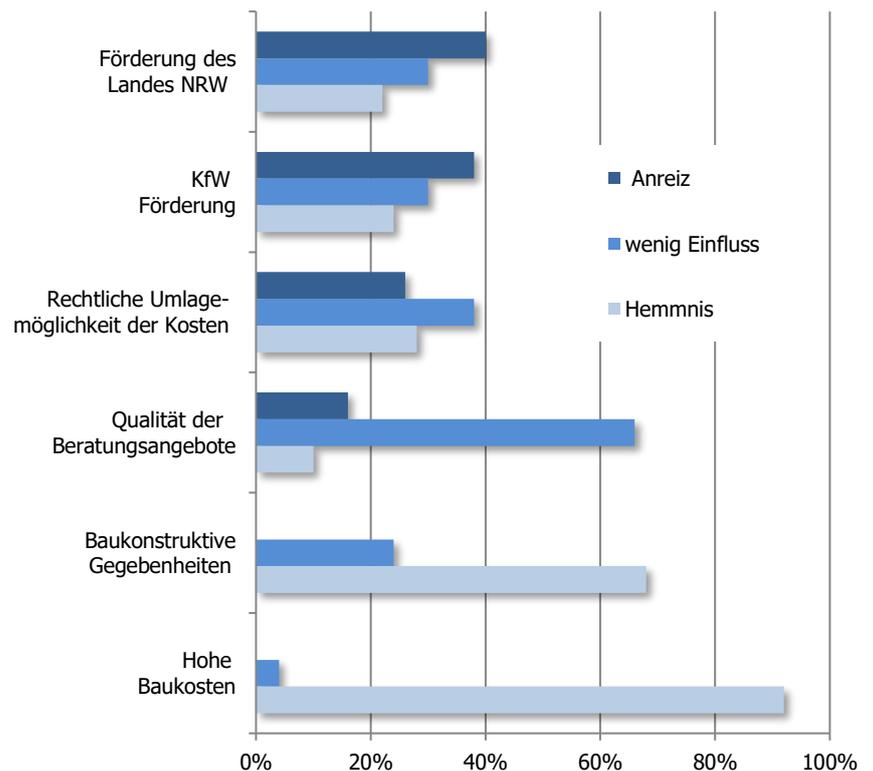
Die Modernisierungsförderung des Landes NRW wird auch für Bestandsmaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren an erster Stelle von den Wohnungsmarktakteuren (40 %) positiv gesehen. Hier dicht gefolgt von der KfW-Förderung mit 38 % als Anreiz. Rund ein Viertel der Beteiligten schätzen die KfW-Förderung (24 %) und Landesförderung NRW (22 %) als investitionshemmend ein.

Die rechtlichen Umlagemöglichkeiten verteilen sich auf alle drei Prädikate und liegen zwischen 26 % für Anreiz und 38 % für wenig Einfluss.

Auch bei Maßnahmen zum Abbau von Barrieren haben die Beratungs- und Informationsangebote überwiegend wenig Einfluss auf Investitionsentscheidungen.

Als zwei größte Investitionshemmnisse im Wohnungsbestand geben die Befragten die baukonstruktiven Gegebenheiten (68 %) und die hohen Baukosten (92 %) an.

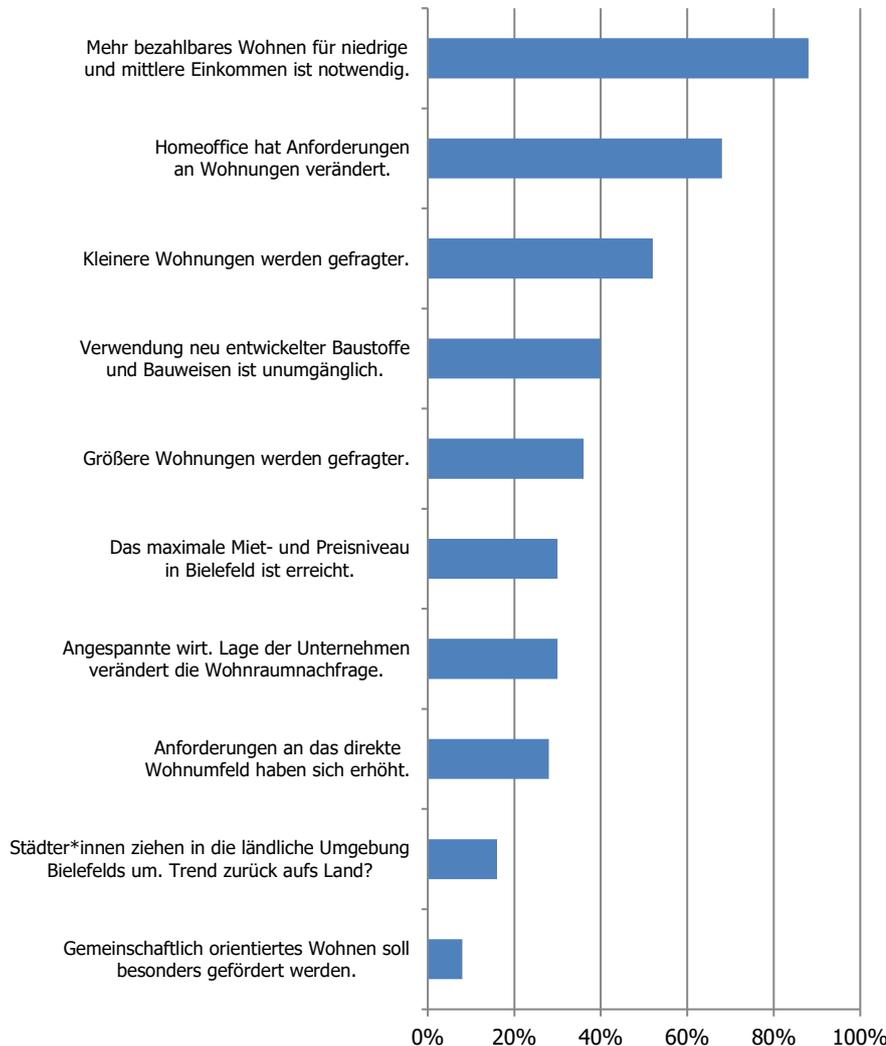
Abb. 12 Reduzierung von Barrieren im Bestand 2023



Zusatzfragen

Einschätzung der Auswirkungen von Corona | Krieg in der Ukraine | Klimawandel

Abb. 13 Auswirkungen der o. g. Krisen auf den Wohnungsmarkt



Die aktuellen Krisen (Ukrainekrieg/Klimawandel/Corona) wirken sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. Daher wurde der Fragebogen um entsprechende Fragen ergänzt.

Für fast 90 % der Befragten stand fest, dass gerade krisenbedingt mehr bezahlbares Wohnen für niedrige und mittlere Einkommen notwendig ist.

Zwei Drittel (68 %) nennen Homeoffice als Grund für geänderte Anforderungen an Wohnungen. 52 % halten kleinere und 36 % größere Wohnungen für gefragter.

Genau 40 % der Experten geben an, dass Umdenken im Bausektor unter Verwendung neu entwickelter Bauweisen/Baustoffe unumgänglich ist.

Dass das maximale Miet-/Preisniveau in Bielefeld erreicht ist und die angespannte wirtschaftliche Lage der Unternehmen die Wohnnachfrage verändert, stellen jeweils rd. ein Drittel der Befragten fest.

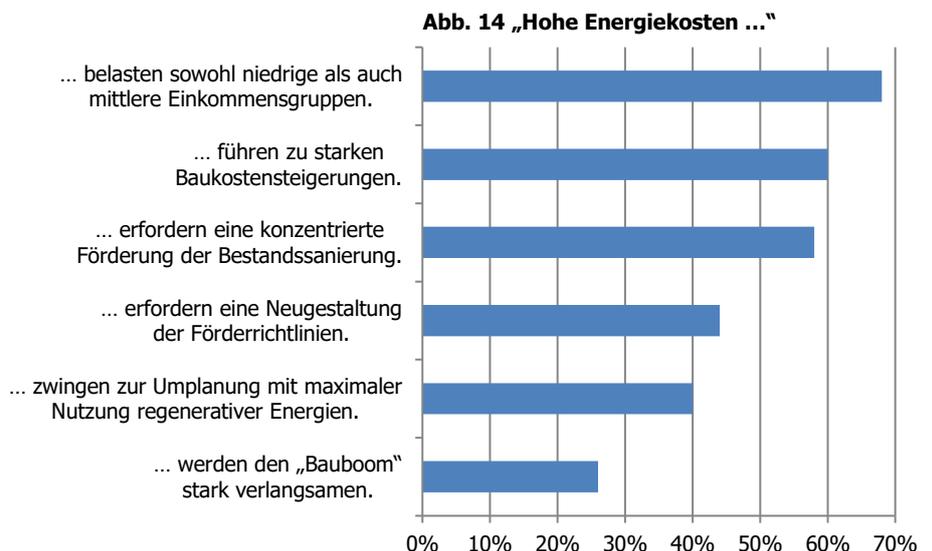
Nur 16 % der Wohnungsmarktakeure sehen einen krisenbedingten Trend zurück aufs Land.

Über zwei Drittel der Befragten geben an (68 %), dass die hohen Energiekosten sowohl niedrige, als auch die mittleren Einkommensgruppen belasten. 60 % der Beteiligten stellt starke Baukostensteigerungen fest.

Nach Meinung von 58 % der Experten sollte der Energiekostenproblematik mit konzentrierter Bestandsförderung entgegnet werden.

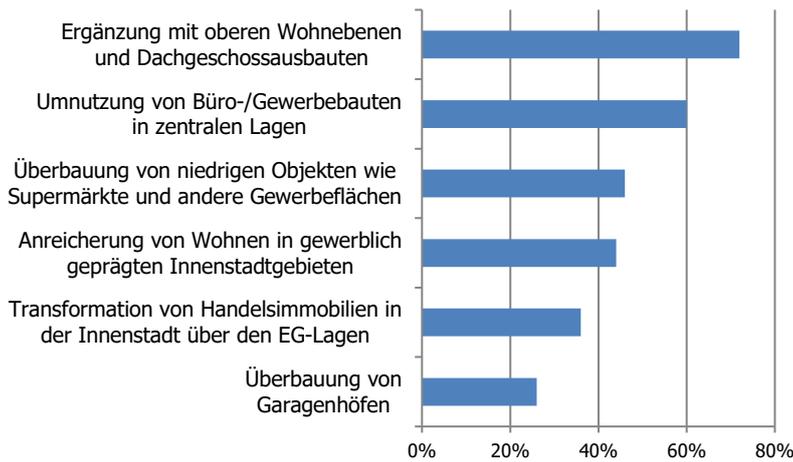
Für 40 % der Wohnungsmarktakeure ergibt sich der Zwang zur Umplanung mit maximaler Nutzung der regenerativen Energien.

Ein Viertel der Befragten (26 %) meinen, dass aufgrund von hohen Energiekosten der „Bauboom“ verlangsamt wird.



Einschätzung zur Transformation des Gebäudebestandes

Abb. 15 Aus- und Umbaureserven zu Wohnzwecken im Bestand



Für den Gebäudebestand sehen die meisten Experten (72 %) die Ergänzungen mit oberen Wohnebenen und Dachgeschossausbauten als die größten Wohnungsbaureserven.

60 % der Wohnungsmarktakeure nennen die Umnutzung von bestehenden Büro- und Gewerbebauten als Chance zur Belegung der zentralen Lagen.

Fast die Hälfte der Befragten geben an, dass die Reserven in der Überbauung von Supermärkten (46 %) und Anreicherung von Wohnen in gewerblich geprägten Innenstadtgebieten (44 %) genutzt werden sollen.

Die Überbauung der Garagenhöfe spielt für die Fachleute (26 %) eine kleinteiligere Rolle.

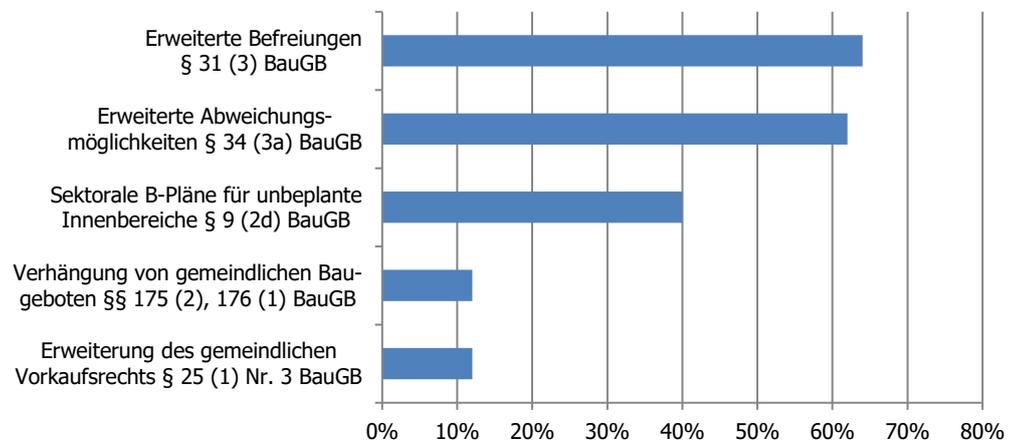
Einschätzung des Baulandmobilisierungsgesetzes

Fast zwei Drittel der Befragten geben an, dass die jeweils erweiterten Befreiungen (64 %) und Abweichungsmöglichkeiten (62 %) die besten Instrumente der Baulandmobilisierung sind.

Die sektoralen Bebauungspläne für unbeplante Innenbereiche werden dabei mit 40 % eingeschätzt.

Die Verhängung von Baugeboten und Erweiterung des Vorkaufsrechts werden jeweils nur mit 12 % als geeignet angesehen.

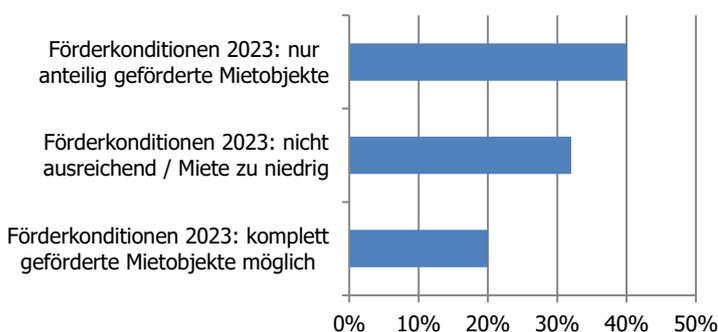
Abb. 16 Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland



Einschätzung der Förderkonditionen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Seit Juni 2019 ist Bielefeld in Mietniveau M4 eingestuft. Darüber hinaus hat das Land NRW ab Februar 2023 sowohl die Fördersätze (3.250 €/m²), als auch die Bewilligungsmiete (6,50 €/m²) angehoben und die Förderbedingungen in der Mietwohnungsbauförderung deutlich verbessert.

Abb. 17 Förderkonditionen im Mietwohnungsbau



Außerdem erhält die Stadt Bielefeld seit 2020 für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Rahmen einer Zielvereinbarung mit dem Land jährlich ein Globalbudget von 35 Mio. Euro, was eine mittelfristige Planungssicherheit ermöglicht. Dieses Globalbudget soll ab 2023 aufgestockt werden.

Etwas weniger als die Hälfte der Befragten (40 %) gibt an, dass mit den 2023er Förderkonditionen des Landes NRW in Bielefeld nur *anteilig* geförderte Mietwohnungsbauprojekte mit ausreichender Rendite möglich sind.

Weitere 20 % der Wohnungsmarktakeure konstatieren, dass sich mit den aktuellen Förderkonditionen in Bielefeld *komplett* geförderte Mietwohnungsbauprojekte wirtschaftlich realisieren lassen.

Dagegen hält ca. ein Drittel der Befragten (32 %) sowohl die Förderkonditionen 2023 als auch die Bewilligungsmiete von 6,50 €/m² für Bielefeld für *nicht* ausreichend.



**Impressum
Herausgeber**

Stadt Bielefeld
Bauamt

Verantwortlich für den Inhalt:
Lars Bielefeld

Redaktion, Gestaltung:
Eduard Knaak
Telefon 0521 51 5272
eduard.knaak@bielefeld.de

Titelfoto:
Kai Uwe Oesterhelweg
www.ganzauge.media

Auflage: 300
Bielefeld, Mai 2023