

## Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Sozial- und Gesundheitsausschuss</b>	09.11.2010	öffentlich
<b>Seniorenrat</b>	17.11.2010	öffentlich
<b>Beirat für Behindertenfragen</b>	24.11.2010	öffentlich
<b>Integrationsrat</b>	24.11.2010	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	30.11.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2010**

Die Stadt Bielefeld veröffentlicht zum zehnten Mal einen umfassenden Wohnungsmarktbericht. Auch in diesem Jahr bietet der Bericht wieder verlässliche, umfassende und aktuelle Informationen zum Bielefelder Wohnungsmarkt und schafft damit eine weitestgehende Markttransparenz für alle Akteure.

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 mit seinen umfassenden Informationen vor allem an kommunale Entscheidungsträger, potentielle Investoren, Architekten und Stadtplaner, Wohnungsunternehmen, Eigentümer- und Mieterverbände sowie die verschiedenen Fachdezernate innerhalb der Stadtverwaltung.

Die im Wohnungsmarktbericht 2010 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2009.

Vor der Veröffentlichung wurde der Bericht in einem Expertenkreis diskutiert, in dem die Wohnungswirtschaft, die Kreditwirtschaft, der Immobilienverband Deutschland, der Mieterbund OWL sowie Haus und Grund vertreten sind.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

## Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl in Bielefeld ist weiter rückläufig und liegt 2009 lt. IT.NRW bei rd. 323.000. Die aktuelle Prognose von IT.NRW weist rund 317.000 Einwohner für 2020 und 309.000 für 2030 aus. Auch die Zahl der Haushalte wird in Bielefeld lt. IT.NRW bis 2030 um rd. 3.000 abnehmen. Es ziehen weiterhin weniger Menschen ins Umland. Der seit 2008 sehr niedrige Wanderungsverlust an die angrenzenden Gemeinden hat sich 2009 stabilisiert.

### Stadtbezirke

Die Schwerpunkte der Eigenheimbautätigkeit liegen 2009 in Jöllenbeck, Senne und Heepen. Fast jede dritte neue Geschosswohnung entsteht 2009 in Stieghorst. In den Stadtbezirken Brackwede, Jöllenbeck und Mitte steht das größte Angebot an barrierefreien Wohnungen für Senioren zur Verfügung.

Mitte, Gadderbaum und Schildesche haben die höchsten Anteile an Singlehaushalten. Die meisten Haushalte mit Kindern leben anteilig in Heepen, Jöllenbeck und Senne. Diese Beispiele verdeutlichen die unterschiedlichen Strukturen mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in den einzelnen Stadtbezirken.

### Bautätigkeit

Der Wohnungsbau in NRW ist um weitere 11 % geschrumpft: 2009 werden weniger als 32.000 WE fertig gestellt. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten hat sich dagegen in NRW leicht erholt (+ 4 %) und erreicht 2009 annähernd 36.000 WE. In Bielefeld ist der Rückgang der Wohnungsbautätigkeit 2009 mit 16 % weniger Fertigstellungen (671 WE) noch deutlicher. Die Zahl der Genehmigungen entwickelt sich in Bielefeld mit 13 % Zuwachs in 2009 dagegen besser als im Landesdurchschnitt. Im Vergleich zu anderen Großstädten aus NRW stellt sich die Bautätigkeit in Bielefeld trotz rückläufiger Zahlen weiterhin positiv dar.

Das Verhältnis zwischen Geschosswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern ist 2009 sowohl bei den Fertigstellungen als auch bei den Genehmigungen sehr ausgewogen.

Insgesamt sind 2009 410 der fertig gestellten Wohneinheiten frei finanziert. Der Anteil steigt damit auf 61 %. Bei neu gebauten Eigenheimen ist fast jedes zweite Haus öffentlich gefördert.

### Wohnungsbestand

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist auf 13.330 WE zurückgegangen. Auch 2009 konnte die Zahl der im Mietwohnungsbau geförderten Wohneinheiten die wegfallenden Bindungen im Bestand nicht annähernd kompensieren.

Der gesamte Wohnungsbestand in Bielefeld ist 2009 auf 159.779 angewachsen. Die Zahl der jährlichen Immobilienangebote ist von Sommer 2008 bis 2010 um rd. ein Drittel zurückgegangen. Über 25.000 WE bzw. 15,7 % des Bestandes sind energetisch optimiert. Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 1,4 % des Gesamtbestandes im unproblematischen Bereich. Die räumlichen Schwerpunkte haben sich in die nordwestlichen Stadtbezirke verlagert.

### Monetäre Faktoren

Die Löhne und Gehälter sind 2009 auf Grund der Finanzkrise im Bundesdurchschnitt brutto um 0,2 % und netto um 0,3 % zurückgegangen. Die Sparquote sinkt 2009 auf 11,1 %.

Die Baukosten für Wohngebäude bleiben 2009 größtenteils stabil. Die Hypothekenzinsen sind 2009 weiter gefallen und liegen im Sommer 2010 auf einem historisch niedrigen Zinsniveau.

### Soziale Faktoren

Die Zahlen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte und die der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine sind 2009 um 9 % zurückgegangen. Die Wohnungsnotstandsfälle darunter sind jedoch kaum rückläufig. Trotzdem schrumpft die Zahl der Erst- und Wiederbezüge von Sozialwohnungen um 20 %. Der entsprechende Versorgungsgrad von 47 % liegt unter dem Vorjahresniveau.

11,6 % aller Bielefelder bzw. rund 37.772 Personen erhalten Arbeitslosengeld II, 6,1% mehr als 2008. Jöllenbeck und Sennestadt haben prozentual die größten Zuwächse. In Mitte, Stieghorst und Heepen finden sich weiterhin die höchsten Anteile von Menschen im ALG II. Insgesamt stehen (ohne Klimabonus) 15,6 % bzw. 1.200 aller angebotenen Mietwohnungen ALG II-Empfängern zur Verfügung. Der Klimabonus im Bereich der Kosten der Unterkunft unterstützt Hauseigentümer, die ihren Wohnungsbestand energetisch sanieren und erschließt ALG II-Empfängern weitere Wohnungsmarktsegmente.

### **Mieten**

Die Steigerungsrate der Nettomieten liegt 2009 in NRW erstmals deutlich über der Zunahme der Lebenshaltungskosten auf Grund der rückläufigen Energiepreise. Insgesamt sind die Wohnkosten 2009 dadurch leicht zurückgegangen.

Die Internet- und Zeitungsanalyse der Mietwohnungsinserate für Bielefeld 2009/2010 dokumentiert weiterhin ein umfassendes Angebot in sämtlichen Marktsegmenten mit stabilen Mietpreisen.

### **Grundstücksmarkt**

Die Gesamtanzahl der Kauffälle ist 2009 gegenüber dem Vorjahr annähernd stabil geblieben. Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.723 Kauffällen, der Geldumsatz ist mit insgesamt 485 Mio. € um 4,5 % angestiegen. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat 2009 um weitere 19 % (2008: 14 %) zugenommen. Der Geldumsatz ist ebenfalls gestiegen. Die Quadratmeterpreise liegen 3 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zu anderen Großstädten in NRW hat Bielefeld weiterhin ein günstiges Preisniveau.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist 2009 nach dem Rückgang im Vorjahr (2008: -5 %) um 8 % gestiegen. Der Bereich der Eigentumswohnungen stellt sich 2009 etwas negativer dar: Kauffälle -2 %, Geldumsatz +/- 0, Preise etwa auf Vorjahresniveau.

In verschiedenen Baugebieten gibt es z. Z. in Bielefeld rund 200 attraktive Grundstücksangebote für Bauwillige.

### **Expertenkreis**

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2010 und ergänzt darüber hinaus das aktuelle Schwerpunktthema Bestandssanierungen:

- Bei energetischen Bestandssanierungen sollte möglichst eine „Warmmietenneutralität“ angestrebt werden.
- Moderate Mieterhöhungen können in diesem Zusammenhang durch Wohnwertsteigerungen, wie z.B. Balkonbauten, begründet sein.
- Das Verhalten der Mieter (z.B. Lüftung) nach einer Sanierung ist nicht immer an die Energiesparmaßnahmen angepasst. Hier sind zielgruppengerechte Informationen und z.T. finanzielle Anreize hilfreich.
- Das niedrigere Investitionsvolumen in der aktuellen Kfw-Statistik (vgl. Kap. 4.3.2, S. 44) wird bestätigt, obgleich viele Privateigentümer eine hohe Motivation für energetische Maßnahmen haben. Viele Eigentümer sanieren ihre Immobilien jedoch derzeit nur in kleinen Schritten, auch wenn sich die Sanierungsmaßnahmen insgesamt dadurch un-wirtschaftlich darstellen.
- Viele Bauunternehmen sind z. Zt. auch wegen der Aufträge aus dem Konjunkturpaket II ausgelastet, so dass zusätzliche Maßnahmen im Gebäudebestand nur zu deutlich höheren Angebotspreisen durchgeführt werden können.
- Es gibt z. Zt. eine starke Nachfrage nach Bestandsimmobilien, die primär mit dem niedrigen Zinsniveau begründet wird.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlage**  
**Wohnungsmarktbericht 2010**