

Bielefeld

Wohnungsmarktbarometer
2013



– Bauamt –

Inhalt

- Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2013 2
- Investitionsklima 2013 3
- Die befragten Akteure 4
- Leerstände und Fluktuation 2013 4
- Probleme am Mietwohnungsmarkt 4
- Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2013 5
- Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2013 6
- Fazit für den Bielefelder Wohnungsmarkt 7

Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

Für dieses 13. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wurden über 100 Akteure, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per eMail-Befragung befragt.

Das Wohnungsmarktbarometer 2013 spiegelt ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

Impressum

Herausgeber
Stadt Bielefeld
Bauamt
33597 Bielefeld

Verantwortlich für den Inhalt:
Stefan Blankemeyer

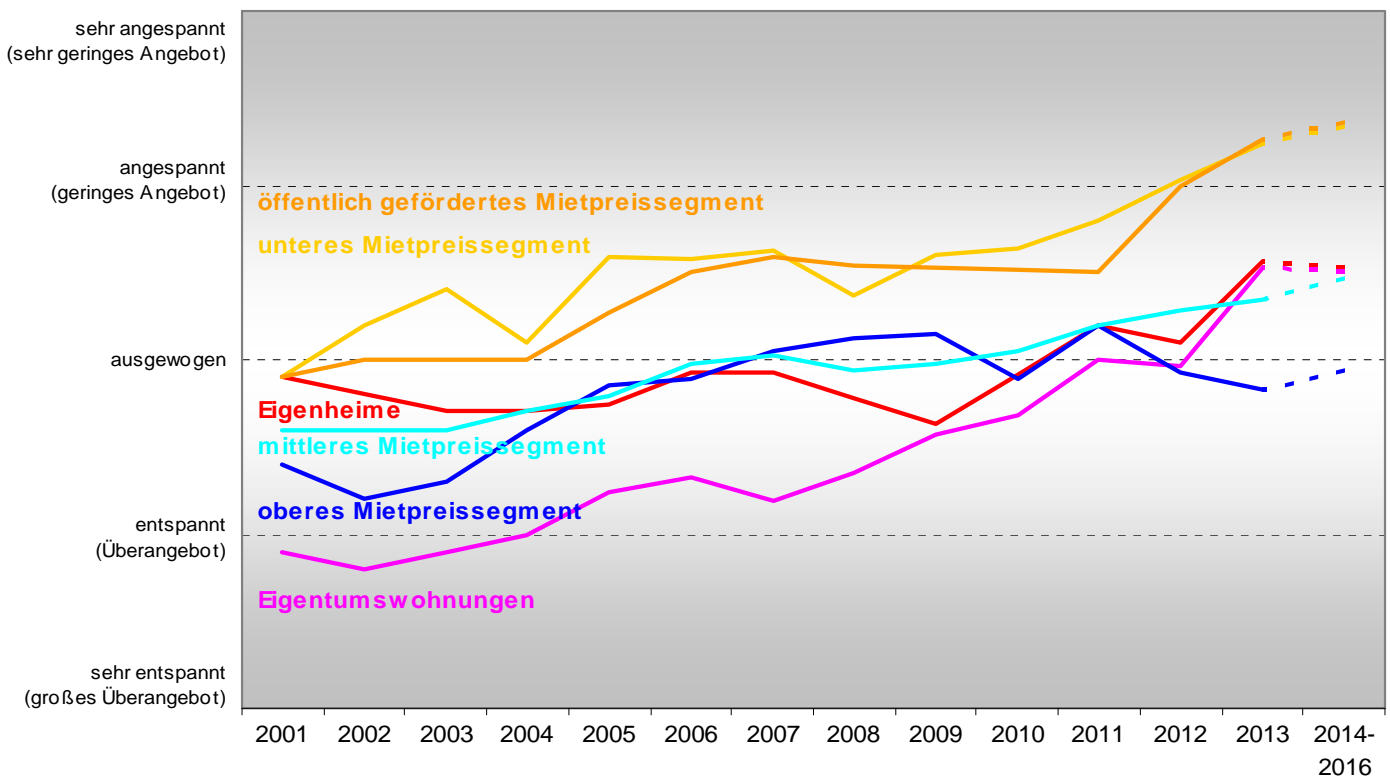
Redaktion, Gestaltung
Jens Hagedorn
Tel. 0521 / 51-2748
eMail: jens.hagedorn@bielefeld.de

Titelfoto
Jens Hagedorn

Auflage: 400
Bielefeld, März 2013

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2013

Abb. 1 Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2001 bis 2013 und Prognose bis 2016



Der Bielefelder Wohnungsmarkt wird aktuell insgesamt angespannter beurteilt als in den Vorjahren.

Am deutlichsten ist diese Entwicklung im unteren sowie im öffentlich geförderten Mietpreissegment zu beobachten, wo es derzeit nur noch ein geringes Angebot am Markt gibt.

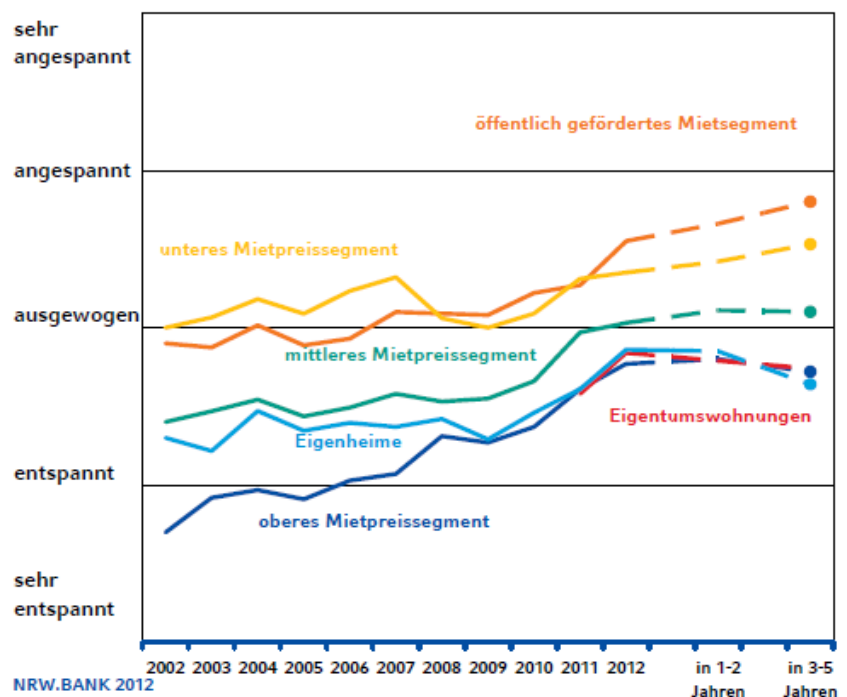
Auch der Markt für Eigenheime, Eigentumswohnungen und das mittlere Mietpreissegment stellt sich aktuell angespannter dar als jemals zuvor seit Einführung des Wohnungsmarktbarometers 2001. Zurzeit wird nur noch das obere Mietpreissegment ausgewogen bewertet.

Die Prognosewerte für die nächsten drei Jahre liegen in allen Marktsegmenten auf ähnlichem Niveau.

NRW-weit fällt die durchschnittliche Bewertung der Marktlage insgesamt entspannter aus als in Bielefeld:

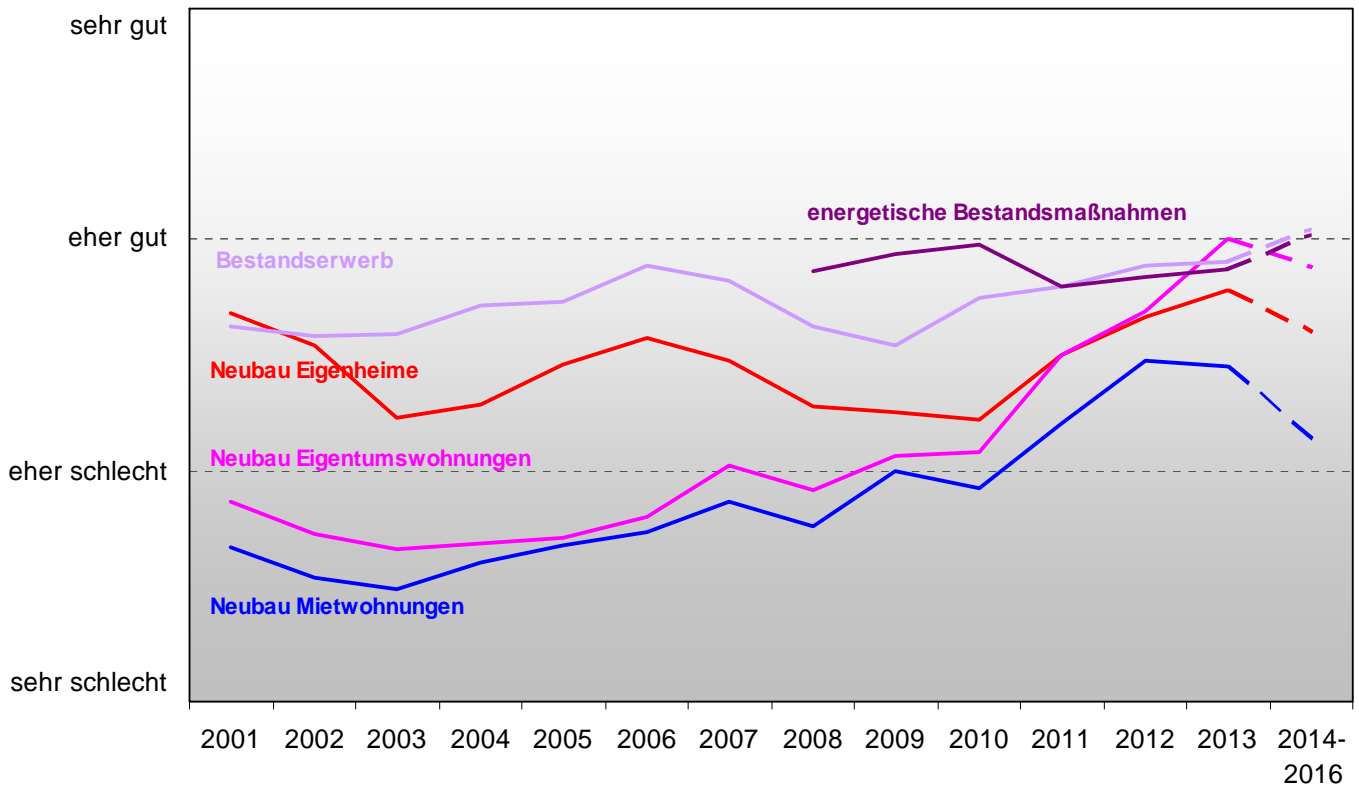
Das Wohnungsmarktbarometer 2012 der NRW.BANK, an dem sich 240 Wohnungsmarktextperten aus NRW beteiligt haben, weist aktuell für das mittlere Mietpreissegment eine ausgewogene Marktlage aus. Der Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen stellt sich im Vergleich zu Bielefeld landesweit deutlich entspannter dar. Das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment tendieren auch im NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer in Richtung Anspannung. Die Prognose für die kommenden Jahre verdeutlicht diese Entwicklung.

Abb. 2 Entwicklung und Prognose der Marktlage in Nordrhein-Westfalen 2002 bis 2016 (Quelle: NRW.BANK Befragungsergebnisse 2012)



Investitionsklima 2013

Abb. 3 Beurteilung des Investitionsklimas 2001 bis 2013 und Prognose bis 2016



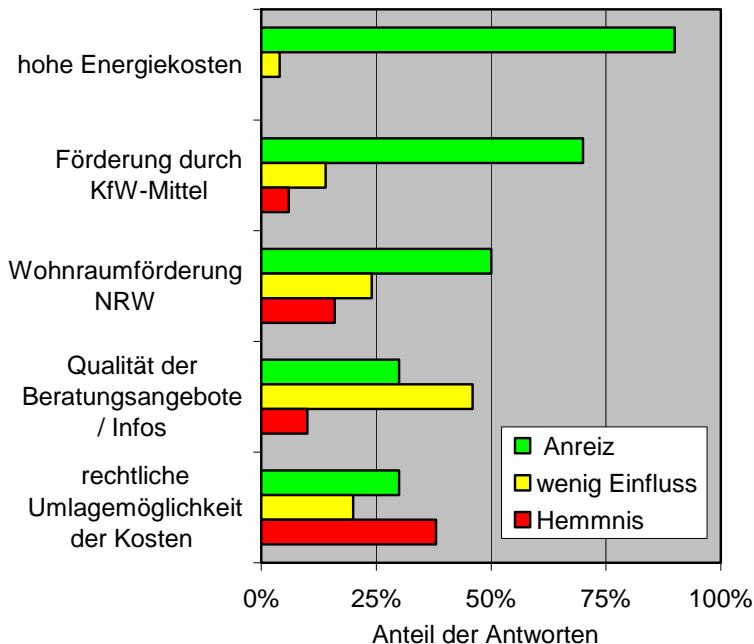
Erstmals seit dem ersten Bielefelder Wohnungsmarktbarometer 2001 wird in diesem Frühjahr das Investitionsklima für den **Neubau von Eigentumswohnungen besser bewertet als alle anderen Marktsegmente.**

Auch das Investitionsklima für Eigenheime wird so gut eingeschätzt wie seit 12 Jahren nicht mehr.

Der Erwerb bestehenden Wohnraums und energetische Bestandsmaßnahmen werden weiterhin eher gut beurteilt.

In der Prognose für die kommenden drei Jahre wird der Erwerb von Bestandsobjekten wieder positiver eingeschätzt als der Neubau von Eigentum und Mietwohnungen.

Abb. 4 Energetische Bestandsmaßnahmen 2013



Für fast alle Befragten sind die hohen Energiepreise der größte Investitionsanreiz für energetische Bestandsmaßnahmen. Die entsprechenden Förderprogramme der KfW sehen 70 % der Befragten als Anreiz, in Maßnahmen zum Klimaschutz zu investieren. Die Förderung des Landes NRW von energetischen Bestandsmaßnahmen wird von 50 % positiv bewertet.

Die Qualität der Beratungsangebote und Informationen zum Thema haben für die Mehrheit der Befragten wenig Einfluss. Die rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten auf die Mieter wird von 38 % der Befragten als Hemmnis für Investitionen in diesem Bereich gesehen.

Die befragten Akteure

Für das Wohnungsmarktbarometer 2013 wurden über 100 Akteure am Wohnungsmarkt aus verschiedenen Bereichen per E-Mail-Fragebogen befragt. Die Auswertung basiert auf 50 verwertbaren Datensätzen. Die Tabelle zeigt die Zusammensetzung der beteiligten Unternehmen, Verbände und Institutionen.

Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure 2013

Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	18%
Architekten und deren Verbände	16%
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	14%
Baubetreuer, Bauträger, Projektentwickler	12%
Immobilienmakler und deren Verbände	10%
Stadtverwaltung (Sozial- /Bauverwaltung)	10%
Andere (Stadtplaner, Sachverständige, Gutachterausschuss)	10%
Finanzinstitute	4%
Verbände (Mieterbund OWL/Haus und Grund)	4%
Bauunternehmen	2%

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Der Großteil der Befragten nennt weiterhin steigende Nebenkosten als aktuelles Problem am Bielefelder Mietwohnungsmarkt. Über die Hälfte der Akteure benennen außerdem „zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen“. Das Fehlen großer Wohnungen im unteren und im mittleren Preissegment wird von 48 % problematisiert. Zu wenig kleine Wohnungen benennen 40 % der Befragten.

Der Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungsbestände wird aktuell von fast jedem Zweiten als Problem eingeschätzt.

36 % thematisieren zudem, dass die Wohnungsbestände nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen und auch „schwierige Mieter“ in Bezug auf ihr Verhalten als Mieter / Mitbewohner (bzw. Mietausfall).

Steigenden Nettokaltmieten und soziale Aspekte wie Segregation oder Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche werden aktuell etwas seltener als Problem im Mietwohnungssektor gesehen.

Vermietungsschwierigkeiten thematisiert keiner der Befragten.

Leerstände und Fluktuation 2013

Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsbau-genossenschaften, die in Bielefeld am Markt aktiv sind, wurden zusätzlich zu ihren Wohnungsbeständen, Leerständen und zur Fluktuation befragt.

Der Wohnungsbestand der Unternehmen und Genossenschaften, die sich beteiligt haben, beläuft sich auf rd. 26.000 Wohneinheiten (WE). Für ca. 6.000 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen. Rd. 9.000 WE sind energetisch saniert. Etwa 2.700 WE sind barrierearm oder barrierefrei.

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen liegt aktuell bei rd. 10 %.

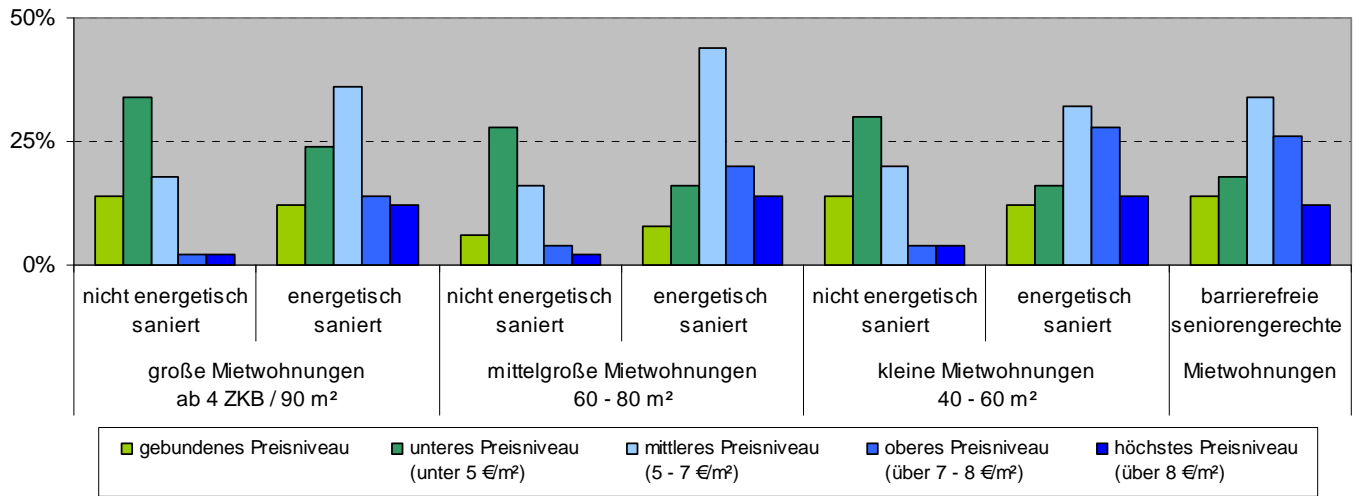
Die Leerstandsquote für diesen Wohnungsbestand ist aktuell mit 0,5 % weiter rückläufig.

Tab. 2 Probleme am Mietwohnungsmarkt 2013

Steigende Nebenkosten	78%
zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen	52%
Zu wenig große Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m ²) und unteren Preissegment (< 5 €/m ²)	48%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	46%
Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m ²) und unteren Preissegment (< 5 €/m ²)	40%
Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)	36%
„schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	36%
geringe Neubautätigkeit	32%
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	26%
Probleme durch Segregation	20%
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	14%
Suche und Auswahl der Mieter	2%
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0%

Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2013

Abb. 5 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen 2013



Der Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor sehr vielschichtig. Insgesamt überwiegt das mittlere Preissegment bei energetisch sanierten Mietwohnungen aller Größenklassen und bei seniorengerechten barrierefreien Mietobjekten.

Daneben bekommt das untere (unter 5 €/m²) und das gebundene öffentlich geförderte Preissegment in sämtlichen Größenklassen eine zunehmende Bedeutung.

Die Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen mit Mieten über 7 oder 8 €/m² konzentriert sich auf energetisch sanierte bzw. seniorengerechte Objekte.

Die räumliche Verteilung zwischen innerstädtischen und stadtteilzentrierten Lagen ist bei Mietwohnungen weiterhin sehr ausgewogen. Lediglich kleine Mietwohnungen sind in der Innenstadt stärker gefragt als in den Stadtteilen.

Den größten Anreiz für den Mietwohnungsbau bieten die sehr günstigen Kapitalmarktbedingungen.

Auch die Kreditvergabe, z. T. die Renditeerwartung bzw. die realisierbare Miethöhe und nicht zuletzt die Wohnraumförderung des Landes NRW werden als Investitionsanreize im Mietwohnungsbau gesehen.

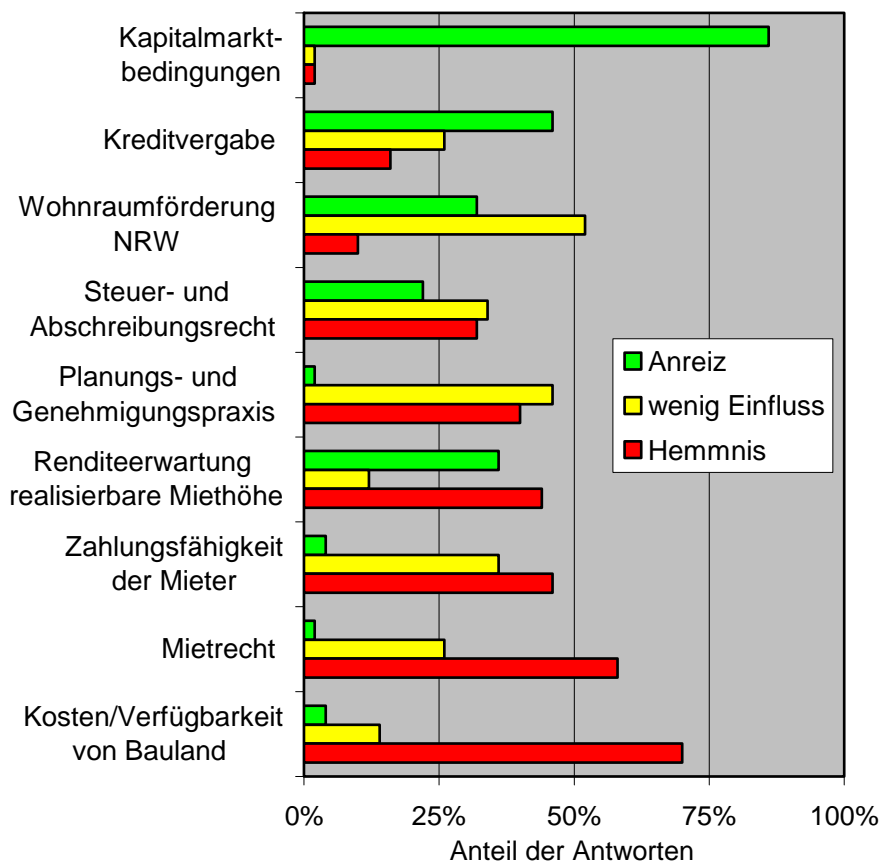
70 % der Befragten nennen die Kosten bzw. Verfügbarkeit von Bauland in Bielefeld als Hemmnis für Investitionen.

Im Mietrecht sehen 58 % ein Hemmnis, in der Zahlungsfähigkeit der Mieter 46 %.

Die Planungs- und Genehmigungspraxis benennen 40 % der Befragten als Investitionshemmnis.

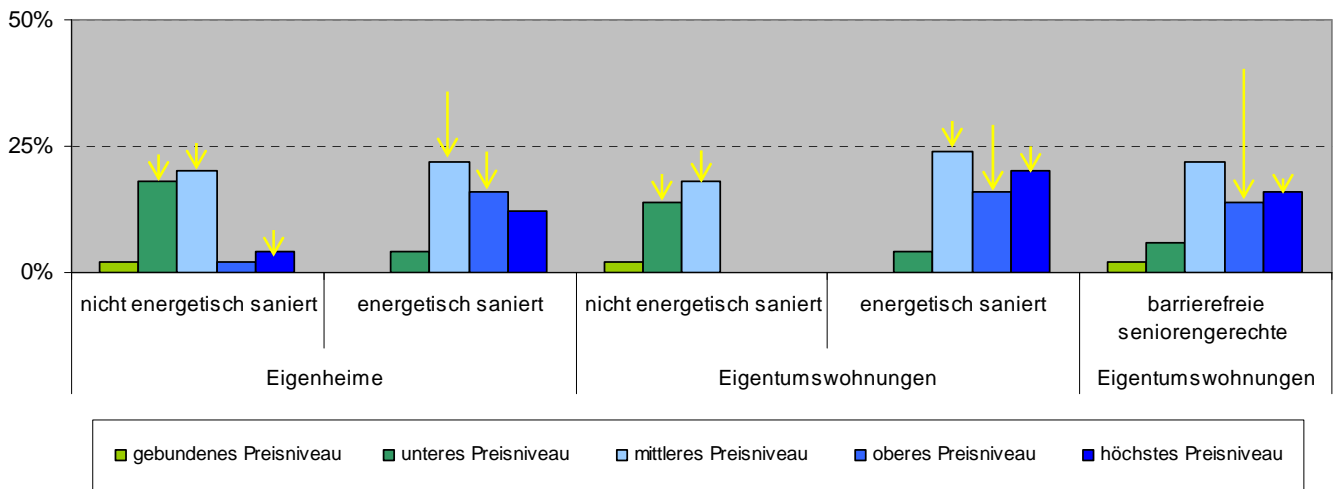
44 % sehen die Renditeerwartung bzw. die realisierbare Miethöhe negativ.

Abb. 6 Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau 2013



Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2013

Abb. 7 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen 2013



Im Eigentumsbereich stellt sich die Nachfrage insgesamt geringer dar als im Vorjahr. Dabei überwiegt das mittlere Preissegment.

Den stärksten Rückgang von 41 auf 14 % gibt es bei seniorenrechtlichen Eigentumswohnungen im oberen Preissegment. Auch normale Eigentumswohnungen sind im oberen Preissegment deutlich rückläufig. Das höchste und mittlere Preisniveau wird dagegen nur etwas weniger nachgefragt.

Für Eigenheime stellte sich die Nachfrage in fast allen Preissegmenten ebenfalls geringer dar als im Vorjahr.

Das öffentlich geförderte Eigentumssegment spielt z. Zt. fast keine Rolle am Markt.

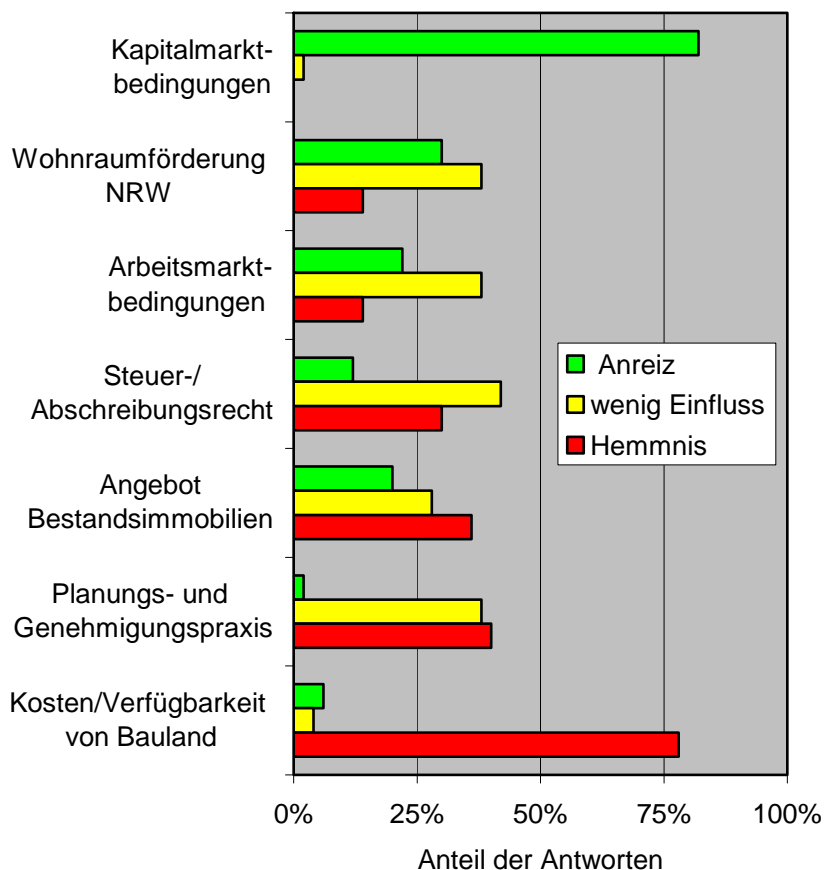
Bei energetisch sanierten Eigenheimen überwiegt die stadtteilzentrierte Nachfrage mit 38 %. Für energetisch sanierte Eigentumswohnungen sehen 38 % der Befragten einen innerstädtischen Markt. Jeder Vierte gibt zudem für dieses Segment eine stadtteilzentrierte Nachfrage an.

Bei seniorenrechtlichen Eigentumswohnungen wird sowohl in der Innenstadt als auch stadtteilzentriert von 25 % der Befragten ein Markt gesehen.

Abb. 8 Investitionsverhalten bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen

Die historisch günstigen Kapitalmarktbedingungen bieten für annähernd alle Befragten den größten Anreiz für den Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Fast die gleiche Anzahl sieht die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland zurzeit als größtes Investitionshemmnis im Eigentumssegment. 30 % erkennen noch einen Anreiz in der Eigentumsförderung des Landes NRW, 42 % sehen hier nur einen geringen Einfluss.

Die Planungs- und Genehmigungspraxis nennen 40 % als Investitionshemmnis, 38 % sehen nur wenig Einfluss. Jeder Dritte empfindet das Angebot an Bestandsimmobilien ebenfalls als Hemmnis für Investitionen. Das Steuer- und Abschreibungsrecht sowie die Arbeitsmarktbedingungen haben nur geringen Einfluss in diesem Bereich.



Fazit für den Bielefelder Wohnungsmarkt

- Das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment ist aktuell deutlich angespannt. Diese Entwicklung wird sich in absehbarer Zeit noch verstärken.
- Auch bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen tendiert die Markteinschätzung in Richtung Anspannung.
- Bei der Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas schneiden z. Zt. Eigentumswohnungen am besten ab.
- Die Kosten und besonders die Verfügbarkeit von Bauland sind sowohl im Mietwohnungsbau als auch im Eigentumsmarkt das größte Investitionshemmnis.
- Das sehr niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt und bei Immobilienkrediten stellt einen großen Investitionsanreiz für frei finanzierte Marktsegmente dar – die bekannte Flucht ins Betongold.
- Trotz einer hohen Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen und deutlich verbesserten Förderbedingungen mit zinslosen Darlehen ist es bei den gegenwärtigen Rahmenbedingungen nicht einfach, Investoren für geförderten Mietwohnungsbau zu gewinnen.

Weitere Informationen

www.bielefeld.de

- Planen Bauen Wohnen
 - Wohnen
 - Wohnungsmarktbeobachtung