



**Bielefeld**

Wohnungsmarktbarometer  
2015

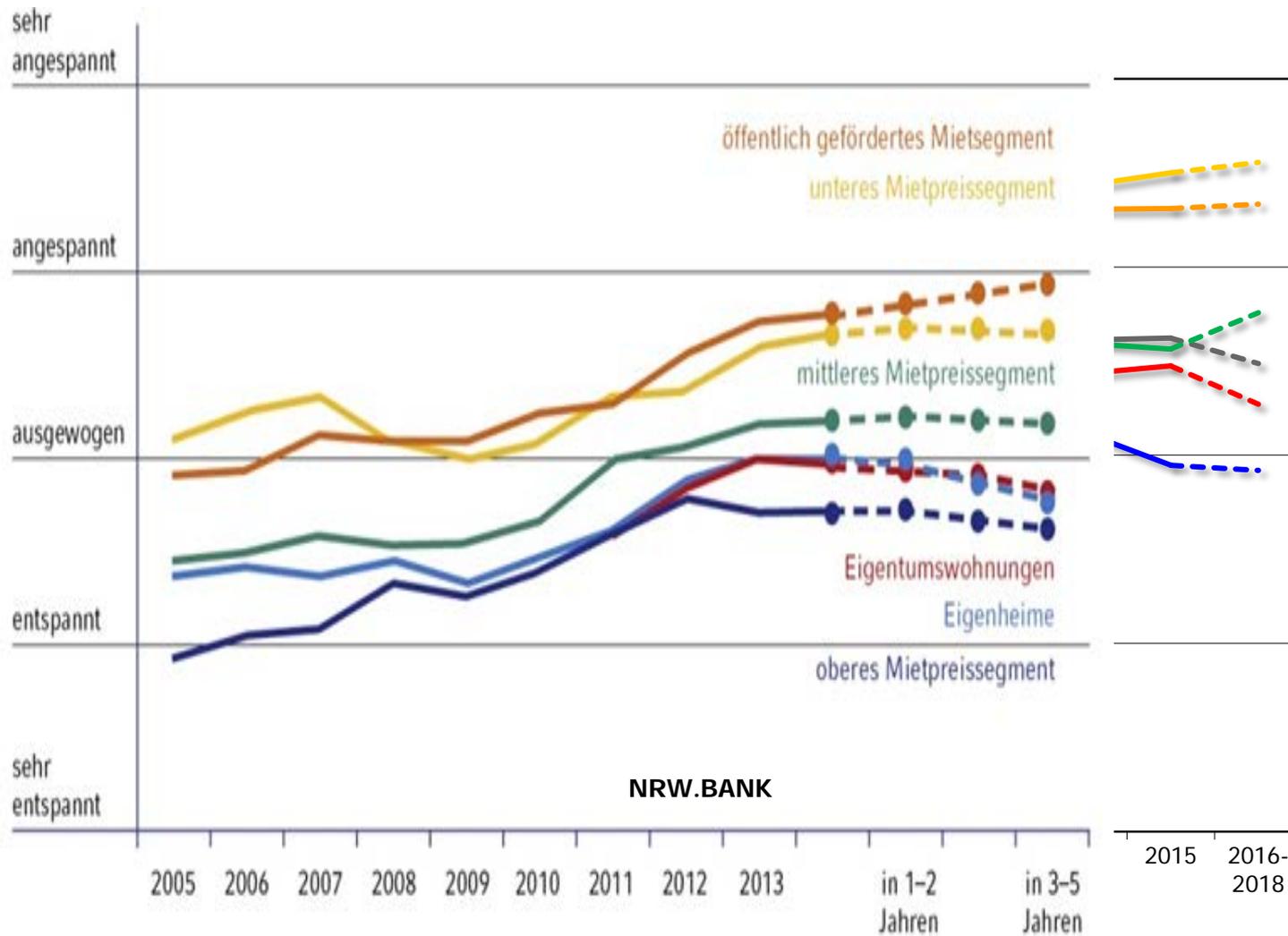
– Bauamt –

## Der Bielefelder Wohnungsmarkt im (Beton-)Goldrausch

Ergebnisse  
des Bielefelder  
Wohnungsmarkt-  
barometers 2015

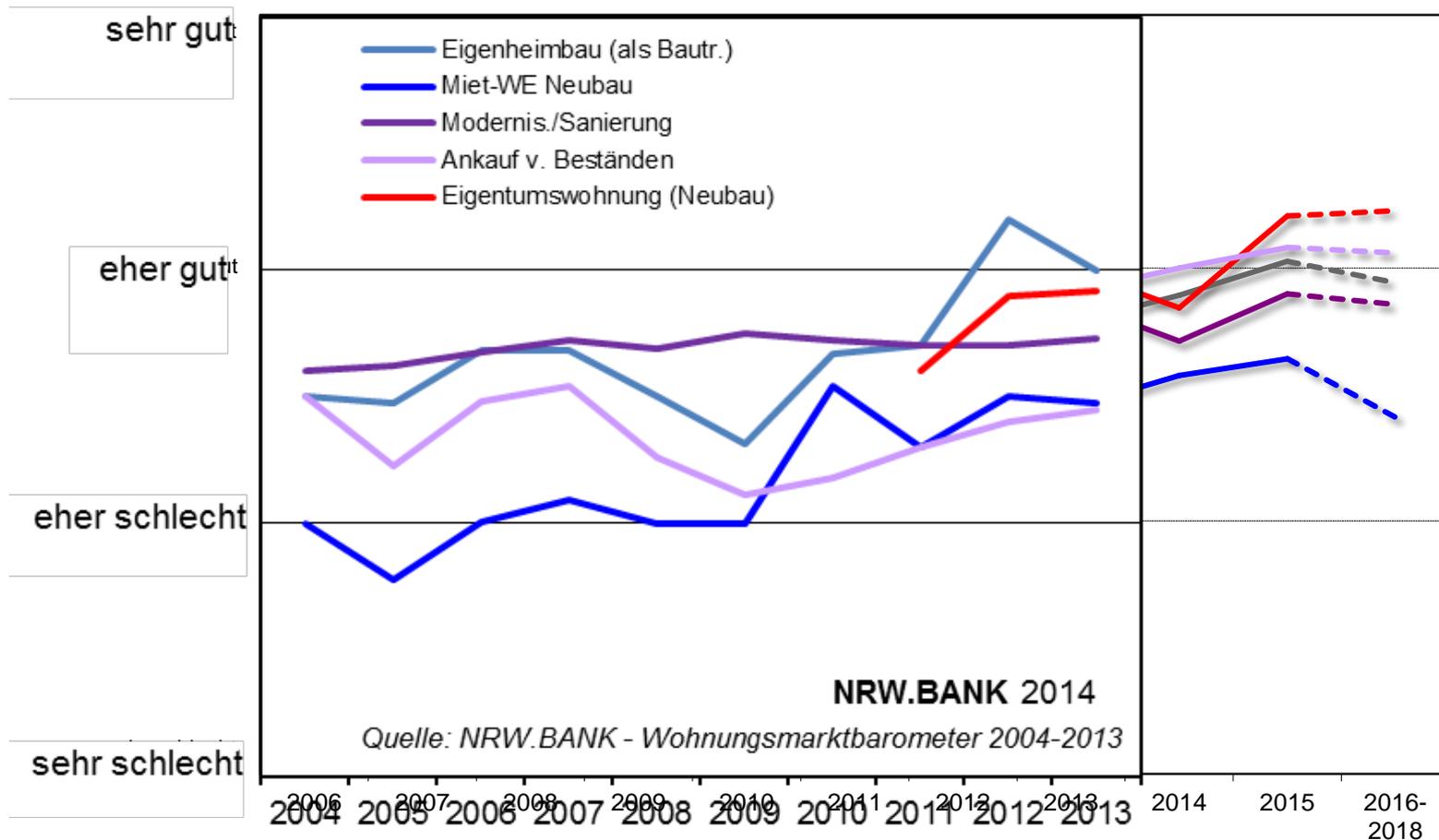
# Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2015

- Anspannung im günstigen Mietpreissegment steigt weiter
- Eigenheime und Eigentumswohnungen bleiben sehr gefragt
- Mietwohnungen von 5 – 7 €/m<sup>2</sup> spannen sich bis 2018 weiter an



# Das aktuelle Investitionsklima

- Eigentumswohnungen am besten eingeschätzt
- Bestandserwerb und Neubau von Eigenheimen weiterhin gut
- Mietwohnungsbau etwas besser beurteilt

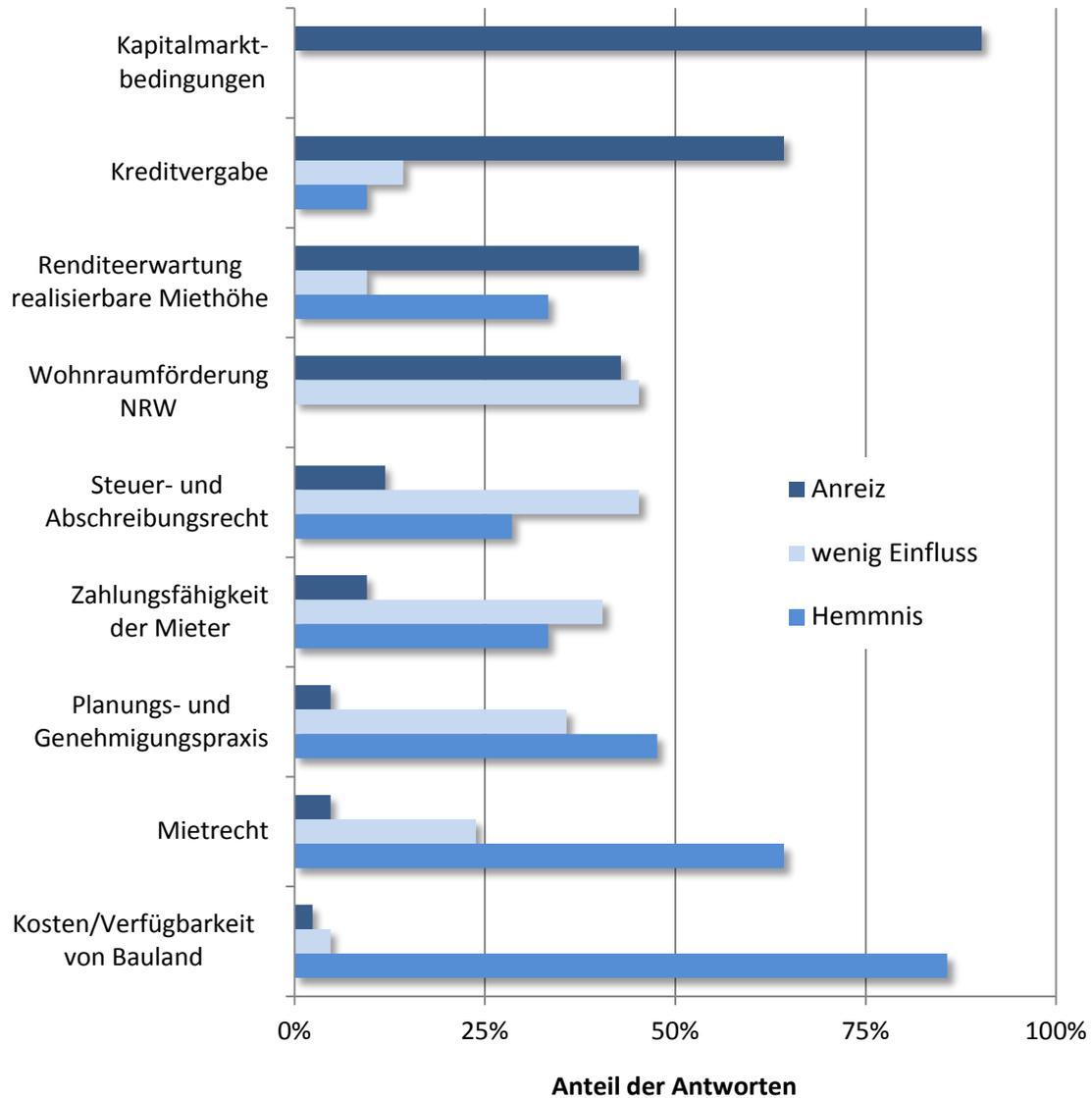


# Investitionsklima im Mietwohnungsbau



- Größter Anreiz: Kapitalmarktbedingungen

- Größtes Hemmnis: Kosten und Verfügbarkeit von Bauland



# Probleme am Mietwohnungsmarkt

Zwei von drei Befragten:

- große Mietwohnungen fehlen

Jeder Zweite:

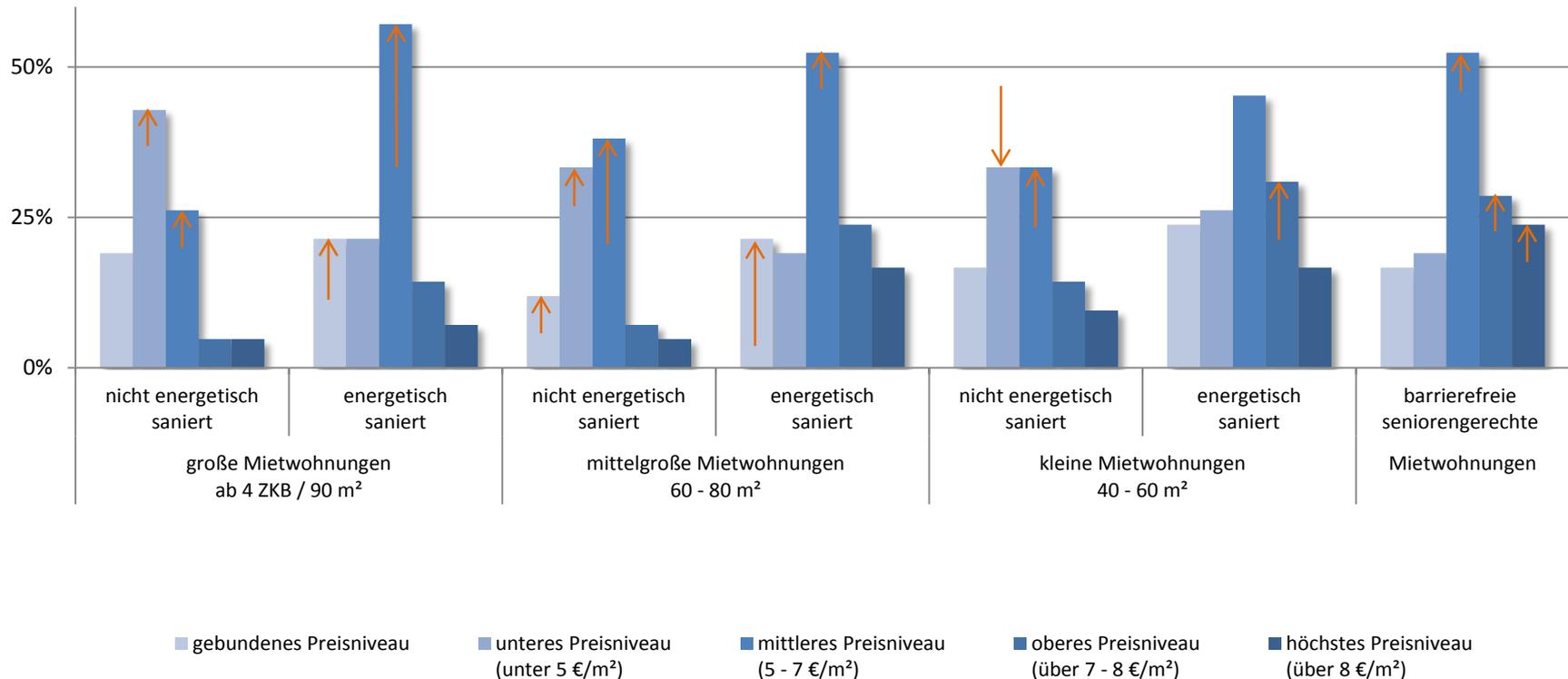
- steigende Nebenkosten
- Rückgang Sozialwohnungsbestände
- zu wenig Bauland
- zu wenig kleine Mietwohnungen
- 38 % sieht Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche

Zu wenig große Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m <sup>2</sup> ) und unteren Preissegment (< 5 €/m <sup>2</sup> )	64 %
Steigende Nebenkosten	55 %
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	52 %
zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen	50 %
Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m <sup>2</sup> ) und unteren Preissegment (< 5 €/m <sup>2</sup> )	50 %
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	38 %
Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)	33 %
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	33 %
Probleme durch Segregation	21 %
„schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	19 %
geringe Neubautätigkeit	14 %
Suche und Auswahl der Mieter	10 %
Sonstiges	10 %
keine Probleme	2 %
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0 %



# Nachfrage nach Mietwohnungen

- Große Wohnungen im mittleren Preissegment (5-7 €/m<sup>2</sup>) und im unteren Preissegment bis 5 €/m<sup>2</sup> sehr gefragt
- Günstige Zwei- bis Dreizimmerwohnungen werden ebenfalls vermehrt nachgefragt.
- Für öffentlich geförderte Mietwohnungen gibt es eine relevante Nachfrage in allen Wohnungsgrößen.

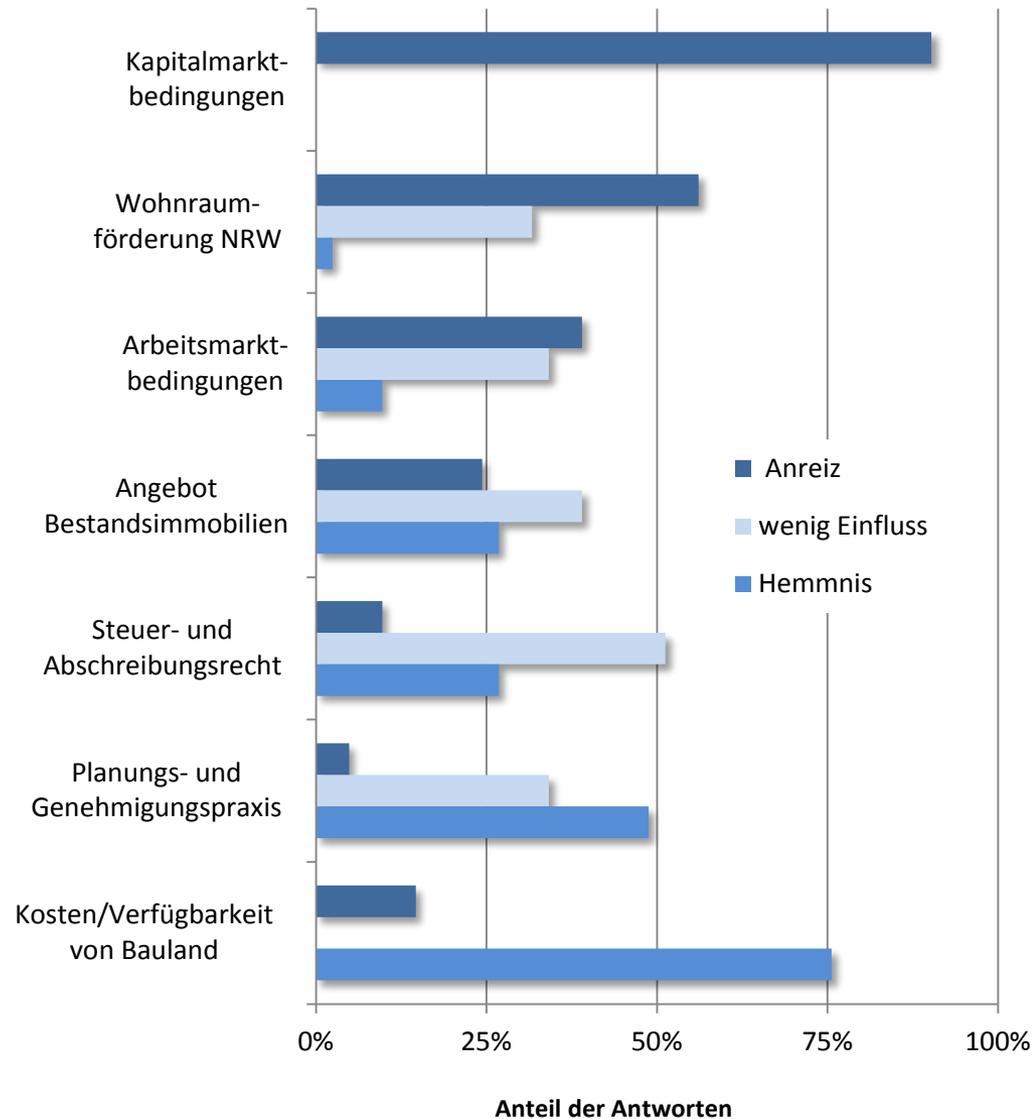


# Investitionsklima Eigenheime/Eigentumswohnungen



- Größter Anreiz: Kapitalmarktbedingungen

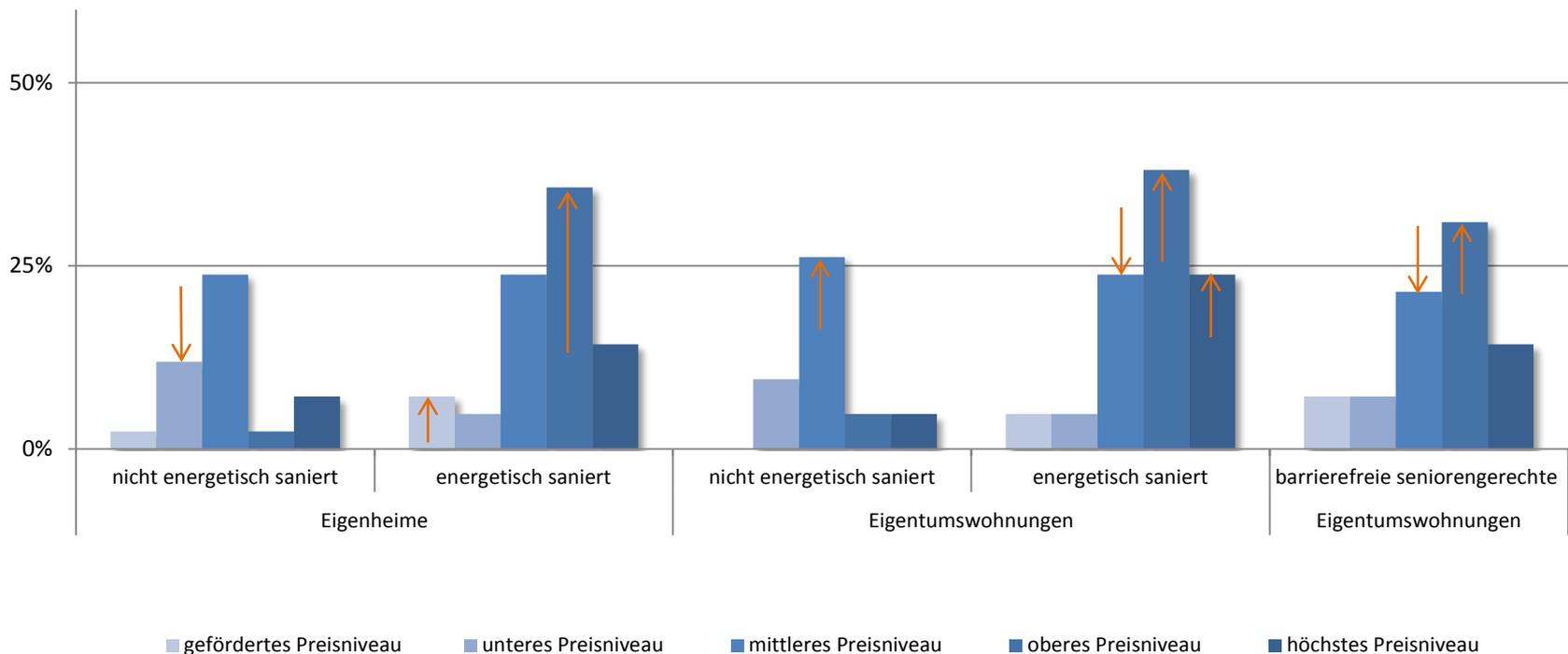
- Größtes Hemmnis: Kosten und Verfügbarkeit von Bauland



# Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen



- Bei sanierten bzw. barrierefreien Eigentumswohnungen steigt die Nachfrage im oberen Preissegment.
- Auch für Eigenheime nimmt die Nachfrage im oberen Preissegment deutlich zu.



# Fazit

- Die Nachfrage nach hochpreisigen Eigentumswohnungen und Eigenheimen steigt deutlich. Auch beim Investitionsklima schneiden Eigentumswohnungen aktuell am besten ab.
- Gleichzeitig spannt sich der Markt im unteren und im öffentlich geförderten Mietpreissegment stärker an als im landesweiten Durchschnitt.
- Der größte Anteil der Befragten sieht das Fehlen von großen bezahlbaren Mietwohnungen als akutes Problem.
- Die Wohnungsleerstandsquote der befragten Wohnungsunternehmen ist mit 0,4 % extrem niedrig.
- Die gestiegenen Baukosten auf Grund von neuen energetischen Standards wirken teilweise als Kostentreiber.
- Als größtes Investitionshemmnis werden die Verfügbarkeit und die Kosten von Bauland genannt.



Weitere Informationen:

[www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de)

→ Planen Bauen Wohnen

Norbert Metzger

Bauamt

Tel. 0521/51-2734

[norbert.metzger@bielefeld.de](mailto:norbert.metzger@bielefeld.de)

Jens Hagedorn

Bauamt

Tel. 0521/51-2748

[jens.hagedorn@bielefeld.de](mailto:jens.hagedorn@bielefeld.de)