

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	19.01.2016	öffentlich
Seniorenrat	20.01.2016	öffentlich
Beirat für Behindertenfragen	27.01.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2016	öffentlich
Integrationsrat	24.02.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2015	
Betroffene Produktgruppe 11 10 07 Wohnungsmarktbeobachtung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen Keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan Keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.) Keine	
Sachverhalt: Die Dynamik am Bielefelder Wohnungsmarkt nimmt weiter zu. Während sich die Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten mit 1.500 im Jahr 2014 mehr als verdoppelt hat, spannt sich der Markt im unteren Preissegment weiter an. Zudem stellt die Zahl der in Bielefeld angekommenen Flüchtlinge alle Akteure vor neue Herausforderungen zur Schaffung des kurzfristig benötigten zusätzlichen Wohnraumes. Der neue Wohnungsmarktbericht 2015 zeigt diese Entwicklungen auf und behandelt die Flüchtlingsthematik und die Auswirkungen für den Bielefelder Wohnungsmarkt als Schwerpunktthema. Wie in den Vorjahren wurde der Bericht im Vorfeld mit wichtigen Marktakteuren (Haus & Grund, Mieterbund, Maklerverband, Wohnungswirtschaft, Kreditwirtschaft, Gutachterausschuss) diskutiert und abgestimmt.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Die im Wohnungsmarktbericht 2015 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2014. Ergänzend werden aktuelle 2015er Flüchtlingszahlen und das Ergebnis der Wohnraumförderung für 2015 berücksichtigt.

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

Zusammenfassung des Wohnungsmarktberichtes 2015

Marktlage

Der Bielefelder Wohnungsmarkt spannt sich besonders im unteren Preissegment auch 2015 weiter an. Rund 3.400 zugewiesene Flüchtlinge p.a. stellen auch für den Wohnungsmarkt daher eine besondere Herausforderung dar, die auf Grund einer Vielzahl von Aktivitäten und Projekten in Bielefeld jedoch als lösbare Aufgabe angesehen wird.

Leerstand

Die strukturelle Leerstandsquote fällt um ein Drittel auf 0,7 % des Wohnungsbestandes und nimmt damit um 650 Wohneinheiten (WE) ab. Rund 1.100 WE standen 2014/2015 dauerhaft leer. Besonders deutlich ist der Rückgang des Leerstandes in den Stadtbezirken Mitte, Schildesche und Gadderbaum.

Bautätigkeit

In NRW steigt die Bautätigkeit um 18 % auf 46.300 WE. Der höchste Wert seit 2004. Die Zunahme ist bei Mehrfamilienhäusern mit 32 % besonders deutlich. Die genehmigten WE gehen dagegen um 8 % zurück auf 45.600. Die Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern schrumpfen dabei deutlicher als die von Mehrfamilienhäusern.

In OWL steigt die Wohnungsbautätigkeit um 45 % auf annähernd 6.500 WE. Auch in OWL basiert die Steigerung auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die um 77 % zunehmen. An neuen Eigentumswohnungen werden 1.431 und damit 70 % mehr fertiggestellt. Parallel schrumpft die Zahl der genehmigten WE in OWL um 17 % auf rd. 5.800 WE.

In Bielefeld werden 2014 144 % mehr Wohnungen gebaut. 1.512 fertig gestellte WE sind der höchste Wert seit 1997. Die Zahl der genehmigten WE bleibt annähernd stabil bei 1.100 WE. In der ersten Jahreshälfte 2015 werden 567 WE genehmigt, so dass davon ausgegangen wird, dass dieses hohe Niveau auch 2015 gehalten wird. Die Steigerung der Wohnungsbautätigkeit basiert fast komplett auf der Zunahme von Geschosswohnungen auf 872 davon allein 400 Eigentumswohnungen. Im Vergleich mit Großstädten aus NRW (s. Tab. 2, S. 5) liegt die Wohnungsbautätigkeit in Bielefeld mit 1.512 WE vor Münster, Bonn u.a. ähnlich großen kreisfreien Städten.

Öffentliche Wohnungsbauförderung

Insgesamt werden 2014 266 WE mit 25 Mio. € öffentlich gefördert, darunter 130 Mietwohnungen und 74 Eigentumsmaßnahmen. 2015 kann die Wohnungsbauförderung um 67 % auf insgesamt 443 WE und über 31 Mio. € gesteigert werden. Neben 237 Mietwohnungen im Neubau und im Bestand werden 97 Wohnheimplätze für Behinderte und Studenten sowie 48 Eigentumsmaßnahmen gefördert. Hinzu kommt das neue Förderprogramm für Wohnraum für Flüchtlinge, mit dem 2015 61 WE für etwa 380 Personen unterstützt werden.

Angebotsmieten

Die angebotenen Mieten steigen im Bestand um 3,3 % auf 6,29 €/m². Die Mieten steigen seit 2010 damit um 10,6 % im Bestand. Im Neubau nehmen sie im gleichen Zeitraum um fast 30 % auf durchschnittlich 8,90 €/m² zu. Die höchsten durchschnittlichen Bestandsmieten werden mit 6,71 €/m² in Dornberg und 6,70 €/m² in Mitte erreicht, wobei sie in Mitte um 20 Ct/m² ansteigen sind während sie in Dornberg um 12 Ct/m² fallen.

Immobilienangebote (empirica-systeme)

Die angebotenen Preise für Immobilien sind auch 2014/2015 weiter gestiegen. Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für rd. 280.000 € angeboten, Reihenhäuser für 192.000 € und Doppelhaushälften kosten z.Zt. durchschnittlich 219.000 €. Auch Eigentumswohnungen werden spürbar teurer: Neubauten kosten im Mittel 2.550 €/m², Altbauten (vor 1950) liegen durchschnittlich bei 1.541 €/m² und damit 18 % höher als im Vorjahr.

Grundstücksmarkt (Gutachterausschuss)

Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle (inkl. Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen etc.) ist 2014 um 14 % auf 3.513 gestiegen. Dieser Wert entspricht dem höchsten Stand seit 1999 und damit gehört 2014 zu den drei Jahren mit den höchsten Zahlen von Kauffällen in Bielefeld in den letzten 20 Jahren. Der Geldumsatz erreicht 2014 rd. 752 Mio. € (597 Mio. €) und wächst damit um 26 %. Bebaute Grundstücke machen davon 65 % aus, Wohnungs- und Teileigentum haben einen Anteil von 23 % und unbebaute Grundstücke von 10 %.

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl Bielefelds hat bereits 2014 weiter auf rd. 329.800 zugenommen. Mit der Zuwanderung der Flüchtlinge steigt die Bevölkerungszahl voraussichtlich bis Ende 2015 auf rd. 333.000 Menschen.

Wanderungen

Unabhängig von den über 3.000 zugewiesenen Flüchtlingen hat Bielefeld als Universitätsstadt einen positiven Wanderungssaldo. So gibt es z. B. in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen einen Zugewinn von rd. 1.500 Personen. Seit dem doppelten Abiturjahrgang sind die Studierendenzahlen in Bielefeld auf einem stabilen hohen Niveau von rd. 35.000. Die Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen haben sich 2014 mit 327 mehr als verdreifacht. Bei den 25- bis unter 30-jährigen verliert Bielefeld im Saldo 53 Personen. Die Wanderungsbilanz der 50- bis unter 65-jährigen ist aktuell mit -70 ebenfalls leicht negativ. Die Wanderungsverluste bei den 30- bis unter 50-jährigen bleiben mit 487 Personen nahezu auf Vorjahrjahresniveau. Bei den Senioren ist der Wanderungsverlust 2014 mit 205 Personen (311) deutlich geringer als in den Vorjahren.

Soziale Faktoren

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, steigt 2014 um 3,1 % auf 3.020. Einpersonenhaushalte machen weiterhin mit 1.581 mehr als 50 % aus. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte wächst um 7 % auf 658. Dreipersonenhaushalte nehmen um 3 % zu und die Zahl der Vierpersonenhaushalte steigt um 33 % auf 242. Fünf- und Mehrpersonenhaushalte gehen leicht zurück auf 191. Über die Hälfte der ausgestellten WBS gehen an Einpersonenhaushalte, darunter 26 % Senioren und 37 % Menschen im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII. 60 % der Singlehaushalte unterschreiten die Einkommensgrenze um mindestens 20 %. Bei den Zweipersonenhaushalten sind 55 % im

Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII, bei Drei-, Vier- und Mehrpersonenhaushalten liegen diese Anteile zwischen 83 und 89 %.

Monetäre Faktoren

Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2014 im Bundesdurchschnitt spürbar um 3,9 %. Die Nettolöhne und -gehälter haben 2014 im Schnitt um 3,6 % zugenommen. Die aktuelle Sparquote von 9,5 % ist gegenüber dem Tiefpunkt im Vorjahr wieder deutlich gestiegen. Bis November 2015 ist der Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude in NRW um weitere 1,3 % gestiegen. Seit Einführung der Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 sind die Baukosten hiernach insgesamt um 13,7 % gestiegen. Bauwillige und Immobilienkäufer können weiterhin zu extrem günstigen Hypothekenzinssätzen Finanzierungen realisieren. Bundesweit liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite 2015 im Mittel z.T. deutlich unter 2 %.

Expertenkreis

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2015 und ergänzt darüber hinaus Folgendes:

- Die Situation am Bielefelder Wohnungsmarkt hat sich weiter angespannt, insbesondere im mittleren und unteren Mietpreissegment. Infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen wird sich die Situation am Wohnungsmarkt weiter verschärfen.
- Die Wohnungsunternehmen und zahlreiche private Investoren werden sich deutlich stärker als bisher im Mietwohnungsbau engagieren. Eine konkrete Aufstellung der aktuell verfügbaren Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau ist daher dringend notwendig.
- Vor diesem Hintergrund sollten vorhandene Planungen überdacht werden mit dem Ziel, zusätzliche Wohnbauflächen zu generieren. Dennoch wird es unumgänglich sein, in naher Zukunft weitere entsprechende Bauflächen auszuweisen.
- Die Qualitätsstandards des Masterplans Wohnen sowie die städtebaulichen Qualitäten und Anforderungen im Sinne einer langfristigen Stadtentwicklung dürfen nicht vor dem Hintergrund des großen Wohnraumbedarfes vernachlässigt werden.
- Im Marktsegment der Eigentumswohnungen ist trotz erhöhter Nachfrage und gesteigerten Verkaufszahlen festzustellen, dass sich gerade im Neubaubereich nicht mehr jeder Preis am Markt durchsetzen lässt. Preisgrenzen nach oben werden deutlich.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage

Wohnungsmarktbericht 2015