

Inhalt

•	Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2016	2
•	Investitionsklima 2016	3
•	Die befragten Akteure	4
•	Leerstände und Fluktuation	4
•	Probleme am Mietwohnungsmarkt	4
-	Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2016	5
-	Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2016	6
•	Wohnraumbedarf auf Grund der Flüchtlingsthematik	7

Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

Für dieses 16. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wurden über 100 Akteure, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per eMail-Befragung befragt.

Das Wohnungsmarktbarometer 2016 spiegelt ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

Aus aktuellem Anlass wurden Zusatzfragen zum Wohnraumbedarf auf Grund der Flüchtlingsthematik gestellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 7 dargestellt.

Impressum

Herausgeber Stadt Bielefeld Bauamt 33597 Bielefeld

Verantwortlich für den Inhalt: Dieter Ellermann

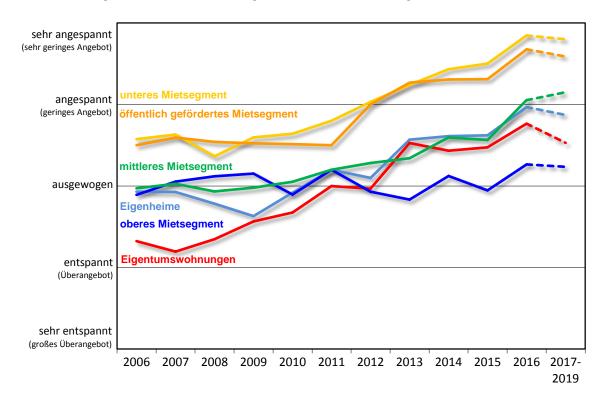
Redaktion, Gestaltung Jens Hagedorn Tel. 0521 / 51-2748 eMail: jens.hagedorn@bielefeld.de

Titelfoto Jens Hagedorn

Auflage: 400 Bielefeld, Mai 2016

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2016

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2006 bis 2016 und Prognose bis 2019



Marktanspannung in fast allen Segmenten

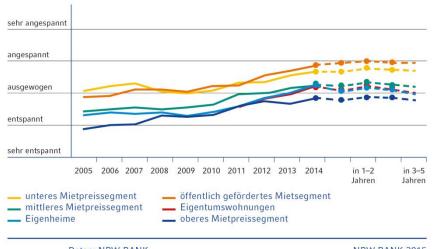
Der Bielefelder Wohnungsmarkt spannt sich in nahezu allen Bereichen 2016 spürbar an. Das untere Mietpreissegment wird erstmals seit Erstellung eines Wohnungsmarktbarometers im Jahr 2001 in Bielefeld als "sehr angespannt" eingeschätzt. Auch für die kommenden drei Jahre sehen die Experten kaum Entspannungstendenzen in diesem und im öffentlich geförderten Marktsegment.

Auch im mittleren Mietpreissegment (bis 7 €/m²) wird das Angebot am Wohnungsmarkt zunehmend weniger. Diese Tendenz wird sich in den kommenden drei Jahren sogar noch verstärken.

Nur das obere Mietpreissegment wird im Frühjahr 2016 noch überwiegend im ausgewogenen Bereich gesehen und auch für die nächsten Jahre so prognostiziert.

Der Markt für Eigenheime stellt sich 2016 jetzt ebenfalls deutlich angespannt dar. Auch Eigentumswohnungen werden angespannter als im Vorjahr eingeschätzt, allerdings mit deutlicheren Entspannungstendenzen bis 2019.

Abb. 2 Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 2005 bis 2019

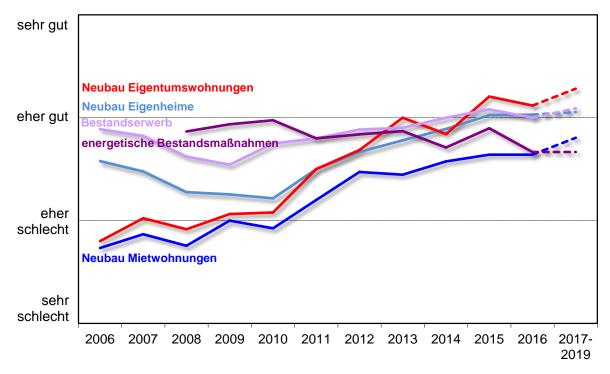


Der Wohnungsmarkt stellt sich im landesweiten Vergleich im Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK deutlich weniger angespannt dar als in Bielefeld. Dennoch zeigen auch die landesweiten Ergebnisse erneut deutliche Anspannungstendenzen im öffentlich geförderten und im unteren Mietpreissegment. Das landesweite Wohnungsmarktbarometer 2016 ist zurzeit in Arbeit und wird in der ersten Jahreshälfte 2016 veröffentlicht.

Daten: NRW.BANK 2015

Investitionsklima 2016

Abb. 3 Beurteilung des Investitionsklimas in Bielefeld 2006 bis 2016 und Prognose bis 2019



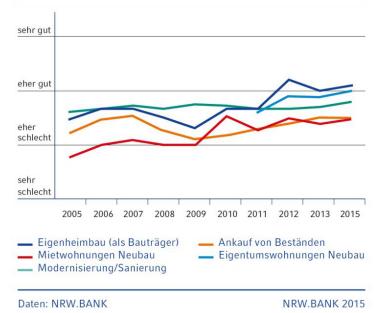
Investitionen in Eigentum im Neubau und Bestand

2016 wird das Investitionsklima in Bielefeld für den Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen sowie für Bestandserwerb von den Marktexperten weiterhin gut eingeschätzt. Energetische Bestandsmaßnahmen stellen sich leicht rückläufig dar. Der Neubau von Mietwohnungen wird für 2016 wie im Vorjahr relativ gut bewertet.

In der Prognose bis 2019 wird das Investitionsklima für den Neubau von ETW, Bestandserwerb und den Neubau von Mietwohnungen positiver gesehen. Noch im Vorjahr wurde dem Neubau von Mietwohnungen ein negativer Trend beim Investitionsklima prognostiziert.

Für Eigenheime wird das Investitionsklima bis 2019 anhaltend gut eingeschätzt.

Abb. 4 Investitionsklima 2005 - 2015 NRW



Im landesweiten Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK wird der Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen ebenfalls weiterhin gut bewertet.

Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird bis 2015 insgesamt in NRW etwas schlechter eingeschätzt als in Bielefeld.

Eigentumswohnungen wurden landesweit erst ab 2011 differenziert abgefragt.

Die befragten Akteure

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometer 2016 wurden erneut über 100 Marktakteure aus verschiedenen Bereichen per E-Mail-Fragebogen befragt. Die Ergebnisse basieren auf den Angaben von 42 Vertretern von Wohnungsunternehmen, Architekten, Maklern, Baubetreuern, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Verbänden und Institutionen.

Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure 2016

Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	20 %
Architekten und deren Verbände	18 %
Baubetreuer, Bauträger, Projektentwickler	16 %
Immobilienmakler und deren Verbände	14 %
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	10 %
Stadtverwaltung (Sozial- / Bauverwaltung)	10 %
Sachverständige, Gutachterausschuss, Verbände	8 %
Finanzinstitute	4 %

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Am Mietwohnungsmarkt wird die wachsende Marktanspannung besonders deutlich: Der größte Anteil der befragten Akteure sieht das Fehlen von geeignetem Bauland in zentralen Lagen (69 %) und das Fehlen von großen Mietwohnungen im unteren und im mittleren Preissegment (64 %) als akute Probleme am Bielefelder Mietwohnungsmarkt. Dazu passt, dass 62 % der Befragten den Rückgang der öffentlich geförderten Mietwohnungen problematisieren.

Jeder zweite thematisiert dazu weiterhin "Zu wenig kleine Wohnungen" im unteren und im mittleren Preissegment. 45 % der Befragten nennen auch Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche als aktuelles Problem im Mietwohnungssektor (Vorjahr: 38 %).

Steigenden Nebenkosten und steigende Nettokaltmieten durch energetische Sanierungen u.a. Wohnwertverbesserungen thematisiert rund ein Drittel der Experten.

Vermietungsschwierigkeiten oder Leerstände werden auch 2016 von keinem der Befragten als Problem angegeben.

Jeder Teilnehmer konnte max. fünf Aspekte benennen.

Leerstände und Fluktuation

Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften, die in Bielefeld am Markt aktiv sind, wurden auch 2016 zusätzlich zu ihren Wohnungsbeständen, Leerständen und zur Fluktuation befragt.

Der Wohnungsbestand der Unternehmen und Genossenschaften, die sich beteiligt haben, beläuft sich auf rd. 24.000 Wohneinheiten (WE). Für ca. 5.400 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen. Rd. 8.300 WE (35 %) sind energetisch saniert. Über 2.500 WE (10,6 %) sind barrierefrei (1.463, 6,1 %) oder barrierearm (1.068, 4,5 %) ausgestattet.

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen sinkt aktuell auf 9,8 %. (Frei finanzierte Mietwohnungen 9,1 %, öffentlich geförderte Wohnungen 12,2 %)

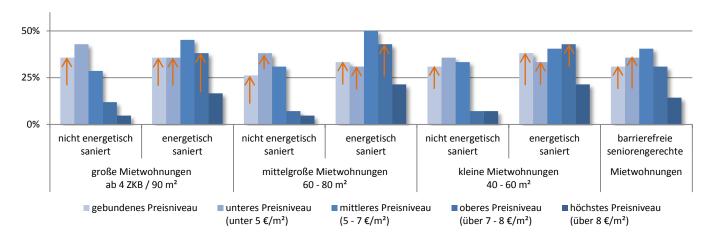
Die Leerstandsquote für den ausgewerteten Wohnungsbestand war 2015 mit nur 0,1 % (33 WE) extrem niedrig. Es haben nicht alle Wohnungsunternehmen Angaben zum Leerstand in ihren Wohnungsbeständen gemacht.

Tab. 2 Probleme am Mietwohnungsmarkt 2016

zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen	69%
Zu wenig große Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m²) und unteren Preissegment (< 5 €/m²)	64%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	62%
Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m²) und unteren Preissegment (< 5 €/m²)	50%
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	45%
Steigende Nebenkosten	38%
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	31%
geringe Neubautätigkeit	26%
"schwierige Mieter" (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	26%
Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)	17%
Probleme durch Segregation	14%
Suche und Auswahl der Mieter	10%
Sonstiges	7%
keine Probleme	0%
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0%

Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2016

Abb. 5 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen 2016



Günstige Mietwohnungen werden vermehrt nachgefragt

Die befragten Experten sehen 2016 am Bielefelder Mietwohnungsmarkt in allen Marktsegmenten eine deutlich größere Nachfrage nach öffentlich geförderten und sonstigen Mietwohnungen im unteren Preissegment (bis 5 €/m²).

Die meisten Nennungen erhalten mittlere Wohnungsgrößen bis 80 m² für energetisch sanierte Wohnungen in der Preisklasse bis $7 \in /m^2$. Seniorengerechte Mietwohnungen werden ebenfalls mit Mieten bis $7 \in /m^2$ am häufigsten nachgefragt.

Die Nachfrage im oberen Preissegment (bis 8 €/m²) nimmt bei großen und mittelgroßen energetisch sanierten Wohnungen sehr deutlich zu. Energetisch sanierte Objekte werden in allen Größen auch im höchsten Preisniveau (über 8 €/m²) nachgefragt.

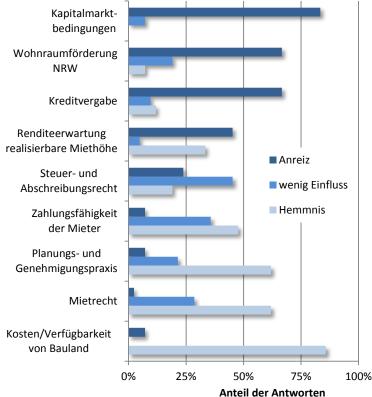
Die räumliche Verteilung der Nachfrage zwischen innerstädtischen und stadtteilzentrierten Lagen ist im Mietbereich weiterhin sehr ausgewogen.

In der anhaltenden Niedrigzinsphase bieten die Kapitalmarktbedingungen wie in den Vorjahren den größten Anreiz für den Neubau von Mietwohnungen. Für zwei von drei Befragten stellt neben der Kreditvergabe im Frühjahr 2016 auch die Wohnraumförderung des Landes NRW einen Investitionsanreiz dar. Die verbesserten Konditionen mit Tilgungsnachlässen machen den geförderten Mietwohnungsbau für viele Akteure jetzt auch finanziell attraktiv.

Nach wie vor nennen 86 % der Befragten die Kosten bzw. Verfügbarkeit von Bauland in Bielefeld als Hemmnis für Investitionen im Mietwohnungsbau. Das Mietrecht sowie die Planungsund Genehmigungspraxis sehen jeweils 62 % der Befragten als Hemmnis. Die Zahlungsfähigkeit der Mieter wird fast von jedem zweiten Akteur ebenfalls als Hemmnis eingeschätzt.

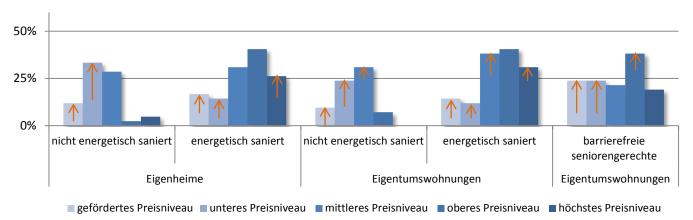
Das Steuer- und Abschreibungsrecht hat bei der Mehrheit der Befragten noch wenig Einfluss auf Investitionen im Mietwohnungsbau.

Abb. 6 Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau 2016



Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2016

Abb. 7 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen 2016



Zuwächse im unteren Preissegment

Neben einer stabilen Nachfrage im oberen Preissegment bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen gibt es 2016 eine gestiegene Nachfrage nach günstigen Objekten im unteren Preisniveau.

So sieht jetzt wieder ein Drittel der Befragten eine Nachfrage für unsanierte Eigenheime im unteren Preissegment. Auch bei Eigentumswohnungen wird eine größere Nachfrage in diesem Marktsegment gesehen. Besonders deutlich wird das bei barrierefreien seniorengerechten ETW: hier wächst die Nachfrage nach günstigen oder öffentlich geförderten ETW von 7 auf 24 %.

Bei der räumlichen Zuordnung der Nachfrage überwiegt bei Eigentumswohnungen weiterhin die Innenstadt und bei Eigenheimen die Stadtteile.

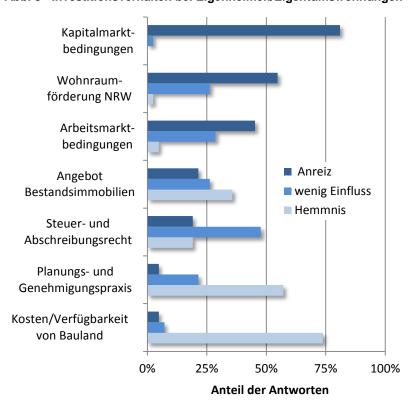
Für seniorengerechte Eigentumswohnungen sehen 40 % der Befragten eine innerstädtische und 36 % eine stadtteilzentrierte Nachfrage.

Die extrem günstigen Kapitalmarktbedingungen sind weiterhin der größte Anreiz für den Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Das größte Investitionshemmnis im Eigentumssegment sehen drei Viertel der Marktexperten weiterhin bei den Kosten und der Verfügbarkeit von Bauland.

Die Eigentumsförderung des Landes NRW wird in Bielefeld von 55 % der Befragten als Anreiz für Investitionen in diesem Bereich eingeschätzt. Die positiven Arbeitsmarktbedingungen werten 45 % als Anreiz, 29 % sehen hier nur wenig Einfluss auf das Investitionsverhalten.

Das aktuelle Angebot an Bestandsimmobilien benennen 36 % als Investitionshemmnis. Die lokale Planungs- und Genehmigungspraxis wird aktuell von 57 % negativ eingeschätzt.

Abb. 8 Investitionsverhalten bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen



Wohnraumbedarf auf Grund der Flüchtlingsthematik

Abb. 9 Welche Aspekte sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig, um den zusätzlichen Wohnraumbedarf für Bielefeld kurz- und mittelfristig bewältigen zu können?



Im Barometer 2016 wurden Zusatzfragen zum erhöhten Wohnraumbedarf auf Grund der Flüchtlingsthematik gestellt. Zur Bewältigung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs nennen zwei Drittel der Befragten ausreichende Baulandreserven und schnellere B-Plan-Verfahren als wichtige Aspekte. Die stärkere Berücksichtigung von Außenentwicklung thematisiert dennoch nur jeder fünfte Wohnungsmarktakteur.

Neben dem Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen sieht die Hälfte der Befragten ein großes Potential in der Umnutzung von Gewerbe- und sonstigen Immobilien in integrierten Lagen. Jeder Dritte thematisiert außerdem Bestandsmaßnahmen und ein Viertel sieht auch in der Nutzung privater Mietwohnungen ein großes Potential.

60% 50% 40% 30% 20% 10% 0% Neubau öffentlich Nutzung privater Wohnungsbestands-Umnutzung geförderter Mietwohnungen maßnahmen Gewerbe-/ Mietwohnungen sonstiger Immobilien ■ integrierte Lage periphere Lage

Abb. 10 In welchen Marktsegmenten und in welchen Lagen sehen Sie das größte Poten-

tial, um schnell und viel Wohnraum im unteren Preissegment zu schaffen?

Die Befragten hatten auch die Möglichkeit, weitere Anregungen zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge zu nennen.

Dabei thematisieren mehrere Akteure die Integration durch "Mehr Wohnraum für alle" sowie durch die Nutzung von privaten Wohnungen. Konzentration von Wohnraum für Flüchtlinge oder "Billigbau" sollte vermieden werden. Ein Befragter problematisierte die Bezeichnung "Wohnraum für Flüchtlinge": Von der Bezeichnung […] sollte man nur dann sprechen, wenn es sich um Provisorien handelt und diese auch dann zeitlich deutlich befristet so benennen".

Zwei Akteure nannten Generalmietverträge mit der Stadt mit möglichst langen Laufzeiten: "[...] eine Laufzeit hierbei von unter 10 Jahren ist unrealistisch". Auch die zweite Nutzungsphase nach der Flüchtlingsnutzung wurde thematisiert: "Das Ausstiegszenario muss klarer definiert und attraktiver werden". Wichtig war auch die "Zusicherung von Betreuungsleistungen der Stadt [...] gegenüber dem Bauherrn / Vermieter" und dass "Vermieter [...] mehr Mitbestimmung bei der Auswahl der Flüchtlinge haben". Weitere Anregungen waren die "Genehmigungen von Hinterlandbebauung", die "Förderung vom Ausbau nicht genutzter Dachgeschosse und Gewerbeflächen" sowie die schnelle Umnutzung "großer leerstehender Gebäude (z. B. Kasernen der Briten)".