

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	15.11.2016	öffentlich
Integrationsrat	23.11.2016	
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2016	öffentlich
Seniorenrat	14.12.2016	öffentlich
Beirat für Behindertenfragen	14.12.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2016

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:

Der Bielefelder Wohnungsmarkt steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Als attraktive Universitätsstadt profitiert Bielefeld zunehmend vom vermehrten Zuzug von inzwischen insgesamt fast 40.000 Studierenden. Hinzu kommen 3.000 Menschen p.a., die sich bei der Stadt Bielefeld wohnungssuchend melden. Zusammen mit der aktuellen Flüchtlingsthematik steigt damit der Wohnraumbedarf im unteren Preissegment deutlich. Daneben verfestigt sich der Trend zum innerstädtischen Wohnen und das niedrige Zinsniveau befeuert wie bereits in den Vorjahren die „Flucht ins Betongold“.

Die Folgen: die Immobilienpreise steigen spürbar, die Mieten nehmen moderat zu. Mit einer strukturellen Wohnungsleerstandsquote von 0,4 % herrscht in Bielefeld Vollvermietung. Im unteren Preissegment ist der Markt stark angespannt. Eine vermehrte Wohnungsbautätigkeit besonders auch im öffentlich geförderten Marktsegment ist dringend erforderlich.

Wie in den Vorjahren wurde der Bericht im Vorfeld mit wichtigen Marktakteuren (Haus & Grund, Mieterbund, Maklerverband, Wohnungswirtschaft, Kreditwirtschaft) diskutiert und abgestimmt.

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.

Die im Wohnungsmarktbericht 2016 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2015.

Zusammenfassung des Wohnungsmarktberichtes 2016

Wohnungsangebot

Marktlage

2016 nimmt die Anspannung am Bielefelder Wohnungsmarkt noch weiter zu. Neben vielen Zielgruppen, die auf das untere Preissegment angewiesen sind, und den Flüchtlingen, erhöhen die steigenden Studierendenzahlen die Wohnungsnachfrage. Auch das mittlere Mietpreissegment wird inzwischen angespannt eingeschätzt.

Leerstand

Die strukturelle Leerstandsquote fällt um ein weiteres Drittel auf 0,4 % des Wohnungsbestandes. Rund 740 WE stehen 2016 dauerhaft leer. Sämtliche Stadtbezirke weisen aktuell rückläufige Wohnungsleerstände auf (S. 11).

Bautätigkeit

In NRW nimmt die Bautätigkeit 2015 um 12 % ab auf 40.670 WE. Die Abnahme der Fertigstellungen betrifft Mehrfamilienhäuser wie Ein- und Zweifamilienhäuser. Gleichzeitig steigen die genehmigten WE um 22 % auf 55.800, der höchste Wert der letzten 10 Jahre. Mehrfamilienhäuser nehmen dabei um 30 % zu, Ein- und Zweifamilienhäuser um 12 %.

Auch in OWL schrumpft die Wohnungsbautätigkeit. 2015 werden insgesamt mit 5.217 WE 20 % weniger Wohneinheiten fertiggestellt als im Jahr zuvor. Die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern geht um 15 % zurück. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden 22 % weniger gebaut als im Vorjahr. Parallel steigt die Zahl der genehmigten WE um rd. 27 % auf 7.410 (S. 56).

In Bielefeld ist die Wohnungsbautätigkeit nach dem Boomjahr 2014 sehr stark zurückgegangen. 693 fertiggestellte WE in 2015 stellen nur 46 % des Vorjahreswertes dar. Neugebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gehen um 56 % zurück. Einfamilienhäuser nehmen um 46 % ab. Im Vergleich mit sechs ähnlich großen kreisfreien Großstädten aus NRW (S. 5) liegt die Wohnungsbautätigkeit von Bielefeld 2015 an dritter Stelle hinter Münster und Bonn. Die Zahl der genehmigten WE steigt zeitgleich um 23 % auf 1.362. In der ersten Jahreshälfte 2016 werden 727 WE genehmigt, so dass davon ausgegangen wird, dass dieses hohe Niveau auch 2016 gehalten wird.

Öffentliche Wohnungsbauförderung

Die öffentliche Mietwohnungsbauförderung hat sich 2015 in Bielefeld sehr positiv entwickelt. Neben dem Neubau von 133 Mietwohnungen konnte für 104 Wohnungen eine umfassende Bestandsanierung gefördert werden. Außerdem werden 52 Wohnungen und 9 Gruppenwohnungen für Flüchtlinge öffentlich gefördert.

Insgesamt werden annähernd 300 Mietwohneinheiten 2015 mit der Wohnungsbauförderung des Landes NRW in Bielefeld gefördert. Dabei kann das vom Land NRW zugeteilte Kontingent auf über 24 Mio. € annähernd verdreifacht werden. 2015 werden in Bielefeld zudem 48 Eigentumsmaßnahmen öffentlich gefördert, darunter 32 neugebaute Eigenheime und 16 Bestandsobjekte (S. 17ff)

Angebotsmieten

Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte steigt um weitere 3,3 % auf 6,50 €/m². Die höchsten Werte werden weiterhin in Dornberg erreicht, gefolgt vom Stadtbezirk Mitte, Schildesche und Gadderbaum. Die größten prozentualen Steigerungen finden sich in Dornberg, Sennestadt, Jöllenbeck und Schildesche. Auch in den angrenzenden Städten und Gemeinden steigt das Mietniveau (S. 19ff).

Immobilienangebote (empirica-systeme)

Die angebotenen Preise für bestehende Eigenheime sind 2016 in allen Segmenten sehr deutlich gestiegen. Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für 298.000 € angeboten, Doppelhaushälften für 249.000 € und Reihenhäuser für 199.000 €. Die aktuelle Auswertung von 1.500 Inseraten für bestehende Eigentumswohnungen ergibt eine Steigerung von 5,2 % (S. 23ff).

Grundstücksmarkt (Gutachterausschuss)

Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle ist 2015 um 11 % auf 3.119 gesunken. Trotz Rückgangs liegt die Zahl der Kauffälle für Bielefeld damit weiterhin auf einem erhöhten Niveau. Der Geldumsatz erreicht 2015 rd. 674 Mio. € und nimmt damit um 10 % ab. Wohnungs- und Teileigentum haben daran einen Anteil von 48 %, bebaute Grundstücke machen 36 % aus und unbebaute Grundstücke 9 % (S. 26ff).

Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl Bielefelds wächst auf Grund der Flüchtlingsthematik das fünfte Jahr in Folge und erreicht Ende 2015 333.090. Auch 2016 verzeichnet Bielefeld unabhängig von Flüchtlingszahlen ein deutliches Wachstum: Im Sommer 2016 liegt die Bevölkerungszahl nach Auswertungen des Amtes für Demographie und Statistik bei 335.643. Nach einer Haushaltemodellrechnung von IT.NRW soll die Zahl der privaten Haushalte bis 2040 in Bielefeld um über 10 % steigen. Die größte Veränderung soll hiernach bereits bis 2020 erfolgen (S. 29f).

Wanderungen

Der 2015er Wanderungsgewinn für Bielefeld von 3.500 Personen (+ 2.500) resultiert aus 19.800 Zuzügen und 16.300 Fortzügen. Der Zuwachs an Zuzügen basiert primär auf der Flüchtlingsthematik im Jahr 2015. Bielefeld profitiert als Universitätsstadt aber auch weiterhin in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen vom Zuzug Studierender. Die Studierendenzahlen liegen aktuell bei über 38.000.

Bielefeld hat 2015 deutlich mehr Einwohner an die angrenzenden Städte und Gemeinden verloren. Der negative Wanderungssaldo mit den angrenzenden Kommunen hat sich 2015 mehr als verdoppelt auf rd. 700, der höchste Wert der letzten 10 Jahre (S. 31f).

Soziale Faktoren

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, stagniert 2015 bei rd. 3.000 Personen. Über die Hälfte der ausgestellten WBS gehen an Einpersonenhaushalte, darunter 37 % Menschen im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII. Bei den Zweipersonenhaushalten liegt dieser Anteil bei 56 %, bei Drei-, Vier- und Mehrpersonenhaushalten liegen diese Anteile zwischen 81 und 90 %. Der Versorgungsgrad dieser Haushalte mit Sozialwohnungen ist 2015 mit 35 % rückläufig.

32 % der Mietinserate (1.600) liegen unter den KdU-Grenzwerten der einzelnen Haushaltsgrößen, ein Fünftel weniger als im Vorjahreszeitraum (S. 36).

Es gibt in Bielefeld inzwischen über 3.400 barrierefreie und barrierearme Wohnungen für Senioren, davon sind rd. 1.430 öffentlich gefördert. Damit können über 10 % der Haushalte mit Senioren, die 70 oder älter sind, versorgt werden (s. S. 37ff).

Monetäre Faktoren

Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2015 im Bundesdurchschnitt spürbar um 4,0 %. Die Nettolöhne und -gehälter haben 2015 im Schnitt um 3,6 % zugenommen. Die Sparquote steigt weiter an auf 9,7 %. Der NRW-Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude ist seit 2014 bis August 2016 um 2,8 % gestiegen.

Bauwillige und Immobilienkäufer können auch 2016 von extrem günstigen Hypothekenzinssätzen profitieren. Im bundesweiten Durchschnitt liegen die entsprechenden Zinsen im Mittel zwischen 1,5 und 2 %.

Expertenkreis

Der Expertenkreis bestätigt sämtliche Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2016 und ergänzt darüber hinaus folgende Aspekte:

- Der Mietwohnungsmarkt in Bielefeld ist von Vollvermietung geprägt. Auch periphere Lagen sind inzwischen komplett marktgängig und jederzeit vermietbar. Die Fluktuation ist aufgrund der Marktanspannung in den letzten Monaten bei den Bielefelder Wohnungsunternehmen weiter rückläufig.
- Die Immobilienpreise steigen aktuell stärker als die Mietpreise.
- Immobilien werden teilweise im Bieterverfahren angeboten und verkauft. Geforderte Kaufpreise werden teilweise von Kaufinteressenten überboten.
- Der Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser ist weit größer als das Angebot. Die Lage am Wohnungsmarkt wird sich aus Sicht der Experten weiter zuspitzen, obwohl die Bautätigkeit aktuell wieder zunimmt.
- Eine weitergehende Flächenaktivierung ist notwendig. Um zusätzliches Bauland zu generieren, ist eine verstärkte Ausweisung von neuen Flächen notwendig.
- Außerdem sollte ein Appell an die soziale Verantwortung von Eigentümern gerichtet werden, die ihre baureifen Grundstücke dem Markt bisher vorenthalten und damit eine Bebauung verhindern haben.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage

Wohnungsmarktbericht 2016