



Stadt Bielefeld

Wohnungsmarkt- barometer 2017

🌐 www.bielefeld.de



Inhalt

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2017	2
Investitionsklima 2017	3
Die befragten Akteure	4
Leerstände und Fluktuation	4
Probleme am Mietwohnungsmarkt	4
Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2017	5
Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2017	6
Wohnraumbedarf im unteren Preissegment	7

Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

Für dieses 17. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wurden über 100 Akteure, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per eMail-Befragung befragt.

Das Wohnungsmarktbarometer 2017 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 öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gestellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 7 dargestellt.

Impressum Herausgeber



Stadt Bielefeld
Bauamt

Verantwortlich für den Inhalt:
Dieter Ellermann

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

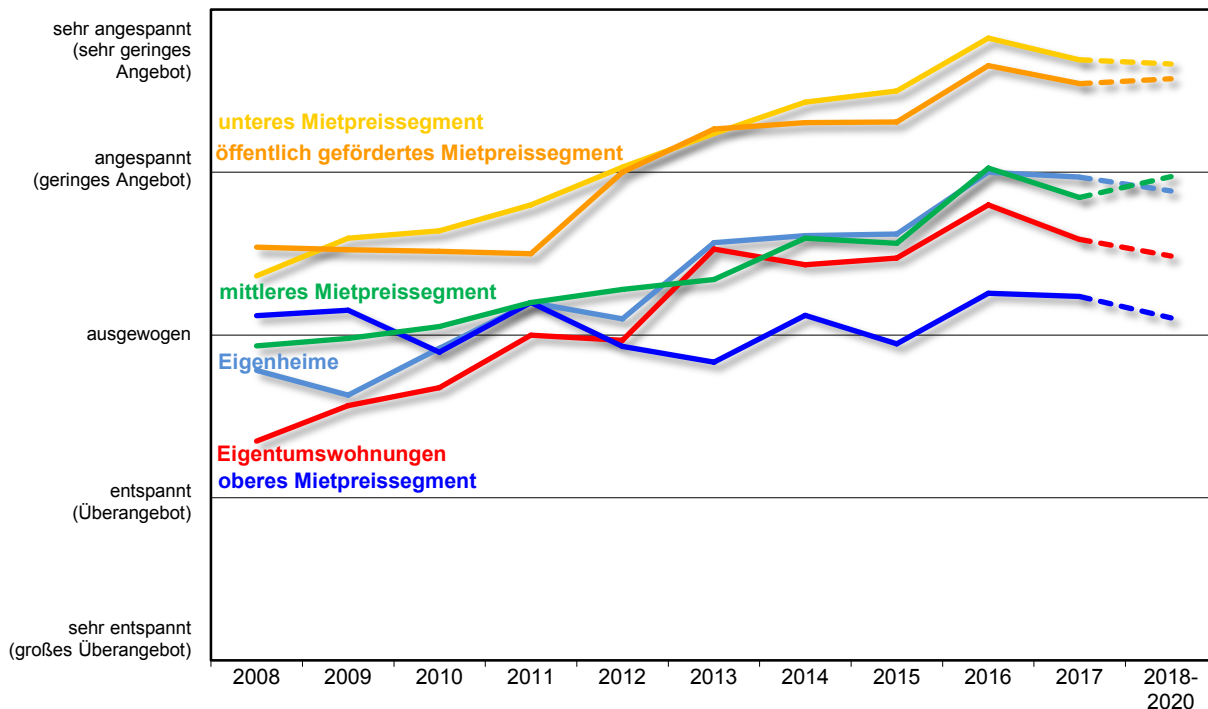
Titelfoto
Jens Hagedorn

Auflage: 400
Bielefeld, April 2017

Das Titelfoto zeigt ein aktuelles innerstädtisches Wohngebäude für Studierende der Architekten Christian Petersen (Entwurf) und Uwe Heidenreich (Bauleitung).

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2017

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2008 bis 2017 und Prognose bis 2020



Marktanspannung weiterhin hoch

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt auch 2017 in vielen Segmenten deutlich angespannt. Das untere Mietpreissegment tendiert weiterhin in Richtung „sehr angespannt“. Das ist die zweithöchste Einschätzung seit 2001 und liegt nur minimal unter dem Höchststand aus 2016.

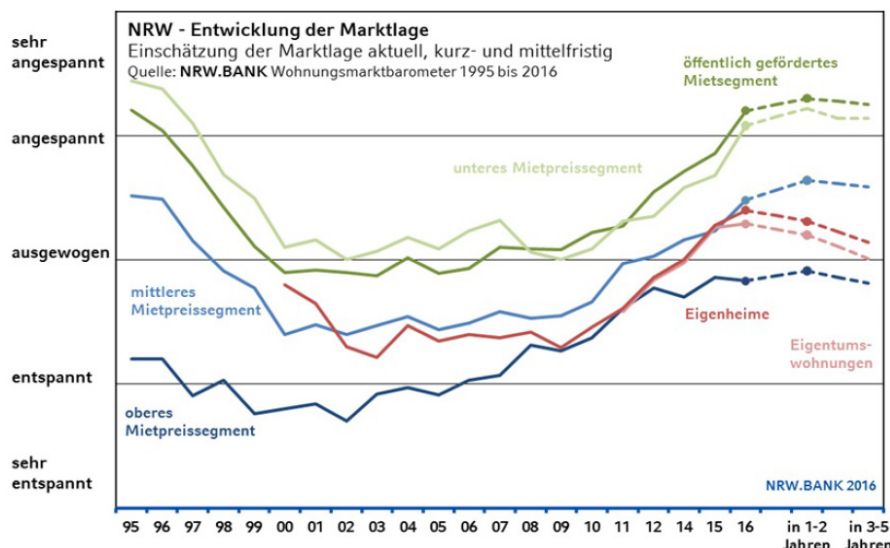
Auch für die kommenden drei Jahre sehen die befragten Experten keine Entspannungstendenzen in diesem und im öffentlich geförderten Marktsegment.

Auch im mittleren Mietpreissegment (5,50 bis 8,50 €/m²) wird das Angebot am Wohnungsmarkt überwiegend angespannt gesehen. In der Prognose bis 2020 wird sich die Anspannung in diesem Segment noch verstärken.

Nur das obere Mietpreissegment wird überwiegend ausgewogen eingeschätzt und auch für die nächsten Jahre so prognostiziert.

Der Markt für Eigenheime stellt sich 2017 unverändert angespannt dar. Bei Eigentumswohnungen werden dagegen aktuell und in der Prognose bis 2020 leichte Entspannungstendenzen gesehen.

Abb. 2 Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 1995 bis 2020

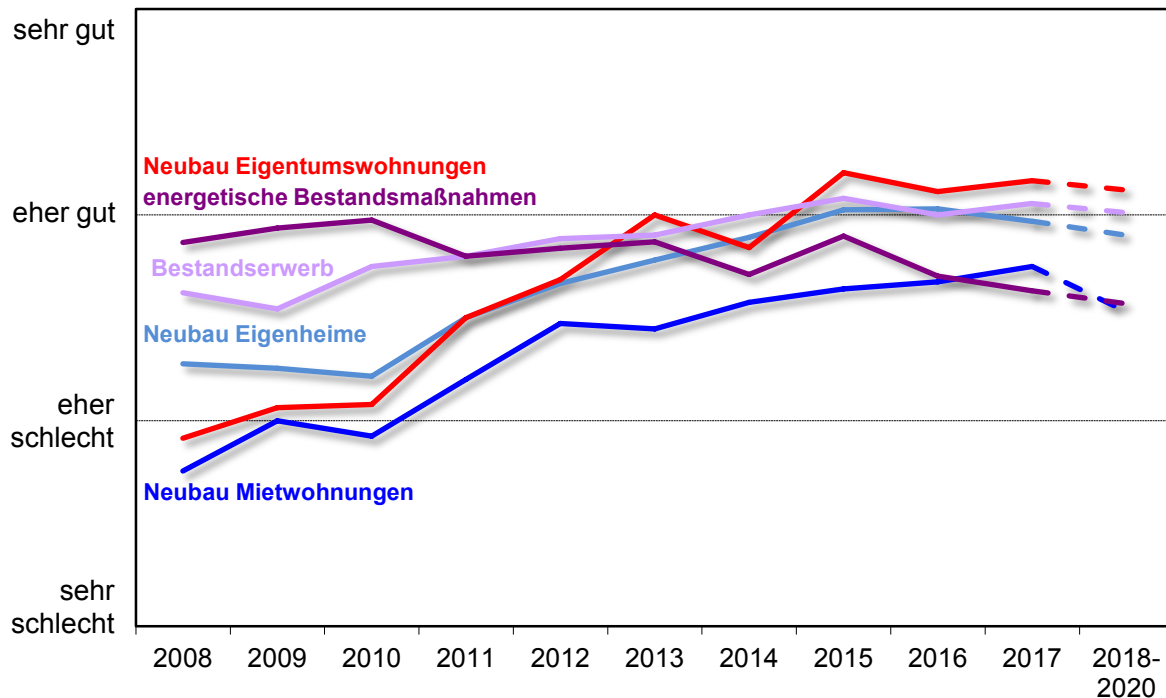


Der Wohnungsmarkt stellt sich im landesweiten Vergleich im Wohnungsmarktbarometer 2016 der NRW.BANK deutlich weniger angespannt dar als in Bielefeld. Dennoch zeigen die landesweiten Ergebnisse eine Marktanspannung „wie vor 20 Jahren“ auf.

Das landesweite Wohnungsmarktbarometer 2017 ist zurzeit in Arbeit und wird in der ersten Jahreshälfte 2017 veröffentlicht.

Investitionsklima 2017

Abb. 3 Beurteilung des Investitionsklimas in Bielefeld 2008 bis 2017 und Prognose bis 2020



Investitionen in Eigentum im Neubau und Bestand

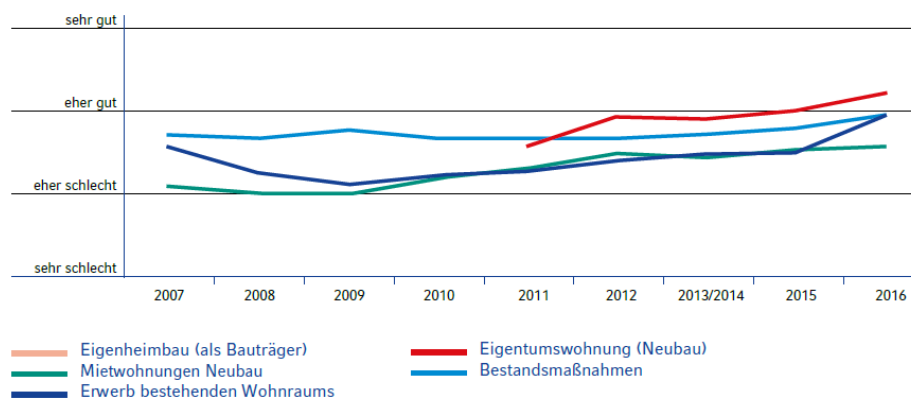
Für den Neubau von Eigentumswohnungen wird das Investitionsklima in Bielefeld von den Marktexperten nach wie vor am besten bewertet. Auch für Bestandserwerb und für neue Eigenheime ist das Investitionsklima weiterhin eher gut. Energetische Bestandsmaßnahmen stellen sich wie bereits im Vorjahr leicht rückläufig dar. Der Neubau von Mietwohnungen wird 2017 positiver bewertet als in den Vorjahren.

In der Prognose bis 2020 wird das Investitionsklima für den Neubau von ETW, Bestandserwerb und den Neubau von Eigenheime nahezu unverändert gut gesehen.

Für den Neubau von Mietwohnungen wird das Investitionsklima bis 2020 wieder schlechter prognostiziert.

Abb. 4 Investitionsklima 2007 – 2016 NRW

Wie schätzen die Expertinnen und Experten das Investitionsklima in den verschiedenen Marktsegmenten ein?



Im landesweiten Wohnungsmarktbarometer 2016 der NRW.BANK wird das Klima für den Erwerb bestehenden Wohnraums sowie den Neubau von Eigentumswohnungen besser bewertet.

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

Eigentumswohnungen wurden landesweit erst ab 2011 differenziert abgefragt.

Die befragten Akteure

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometer 2017 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 2017

Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	22%
Architekten und deren Verbände	16%
Immobilienmakler und deren Verbände	14%
Baubetreuer, Bauträger, Projektentwickler	12%
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	12%
Sachverständige, Gutachterausschuss	10%
Stadtverwaltung (Sozial- /Bauverwaltung)	6%
Bauunternehmen	4%
Finanzinstitute	2%

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Am Mietwohnungsmarkt wird die wachsende Marktanspannung weiterhin besonders deutlich: Drei Viertel der befragten Akteure sieht das Fehlen von geeignetem Bauland in zentralen Lagen (74 %) und das Fehlen von großen Mietwohnungen im unteren und im mittleren Preissegment (64 %) als akute Probleme am Bielefelder Mietwohnungsmarkt. 60 % der Befragten problematisieren dazu den Rückgang der öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Jeder zweite thematisiert dazu weiterhin „Zu wenig kleine Wohnungen“ im unteren und im mittleren Preissegment. Steigende Nebenkosten thematisiert ebenfalls rund die Hälfte der Experten und steigende Nettokaltmieten (durch energetische Sanierungen u.a. Wohnwertverbesserungen) werden von einem Drittel als Problem angegeben.

Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche sehen 36 % der Befragten als aktuelles Problem im Mietwohnungssektor (Vorjahr: 45 %).

Vermietungsschwierigkeiten oder Leerstände werden auch 2017 weiterhin von keinem der Befragten als Problem angegeben.

Jeder Teilnehmer konnte max. fünf Aspekte benennen.

Leerstände und Fluktuation

Die in Bielefeld am Markt aktiven Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften wurden auch 2017 zu ihren Wohnungsbeständen, Leerständen und zur Fluktuation befragt.

Der Wohnungsbestand der Unternehmen und Genossenschaften, die sich beteiligt haben, beläuft sich auf rd. 29.000 Wohneinheiten (WE). Für ca. 7.800 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen. Annähernd 11.000 WE (38 %) sind energetisch saniert. Barrierefrei ausgestattet sind 1.900 WE (6,5 %), dazu gibt es 1.400 WE (4,5 %) barrierearme WE.

Die durchschnittliche Fluktuation liegt bei den befragten Unternehmen bei 7,7 % und ist sowohl im öffentlich geförderten als auch im frei finanzierten Wohnungsbestand weiter rückläufig.

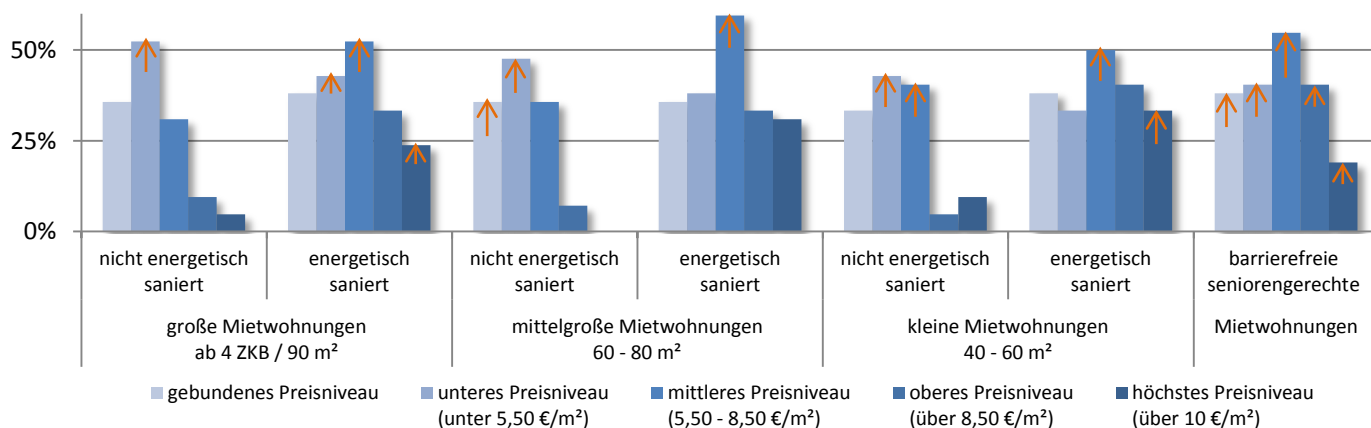
Die Leerstandsquote für den ausgewerteten Wohnungsbestand der Unternehmen ist aktuell mit nur 0,1 % weiterhin extrem niedrig. Es haben nicht alle Wohnungsunternehmen Angaben zum Leerstand in ihren Wohnungsbeständen gemacht.

Tab. 2 Probleme am Mietwohnungsmarkt 2017

zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen	74%
Zu wenig große Wohnungen im mittleren (5,50 - 8,50 €/m²) und unteren Preissegment (< 5,50 €/m²)	64%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	60%
Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (5,50 - 8,50 €/m²) und unteren Preissegment (< 5,50 €/m²)	48%
Steigende Nebenkosten	48%
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	36%
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	33%
„schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	29%
geringe Neubautätigkeit	26%
Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)	14%
Sonstiges	12%
Probleme durch Segregation	7%
Suche und Auswahl der Mieter	5%
keine Probleme	2%
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0%

Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2017

Abb. 5 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen 2017



Innerstädtische Lagen und mittlere Preissegmente vermehrt nachgefragt

Über die Hälfte der befragten Experten sehen 2017 am Bielefelder Mietwohnungsmarkt in den energetisch sanierten Marktsegmenten eine Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Preissegment zwischen 5,50 und 8,50 €/m².

Auch die öffentlich geförderten und sonstigen günstigen Mietwohnungen bis 5,50 €/m² sind in allen Größen weiterhin sehr gefragt.

Die Nachfrage nach barrierefreien seniorengerechten Mietwohnungen wächst in allen Preissegmenten.

Am häufigsten werden Seniorenobjekte mit einer Miete zwischen 5,50 und 8,50 €/m² nachgefragt.

Rund ein Drittel der befragten Akteure sehen eine Nachfrage im oberen Preissegment (über 8,50 €/m²) bei energetisch sanierten Wohnungen in allen Größen. Auch im höchsten Preisniveau (über 10 €/m²) wird in diesen Marktsegmenten eine Nachfrage beobachtet.

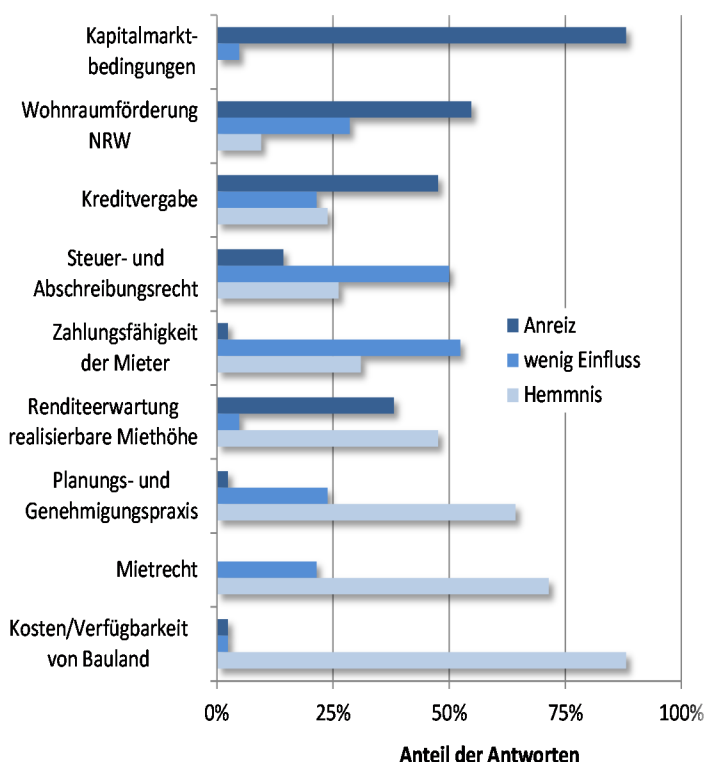
In sämtlichen Mietsegmenten ist die innerstädtische Nachfrage deutlich größer als in stadtteilzentrierten Lagen.

Auch 2017 bieten die Kapitalmarktbedingungen in der weiterhin anhaltenden Niedrigzinsphase mit Abstand den größten Anreiz für den Neubau von Mietwohnungen (88 %). Die Wohnraumförderung des Landes NRW wird wahrscheinlich auf Grund von weitestgehend unveränderten Konditionen nur noch von 55 % der Befragten als Investitionsanreiz gesehen. Auch die Kreditvergabe wird seltener als Anreiz angegeben (48 %).

Nach wie vor nennen 88 % der Befragten die Kosten bzw. Verfügbarkeit von Bauland in Bielefeld als Hemmnis für Investitionen im Mietwohnungsbau. Das Mietrecht (71 %) sowie die Planungs- und Genehmigungspraxis (64 %) sehen die Mehrheit der Befragten ebenfalls weiterhin als Hemmnis.

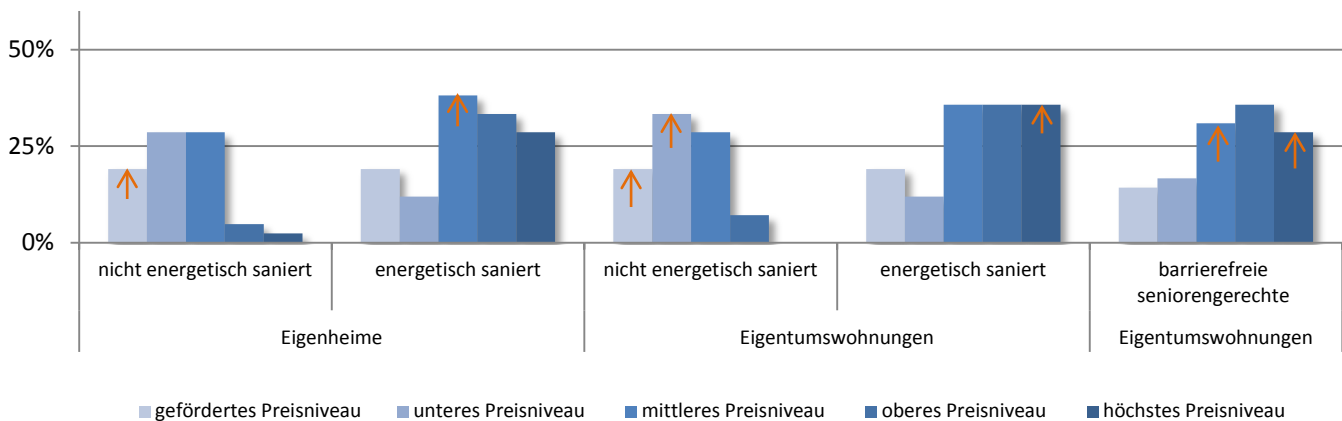
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter sieht nur noch ein Drittel der Befragten kritisch. Über die Hälfte der Akteure sieht hier - wie auch beim Steuer- und Abschreibungsrecht aktuell wenig Einfluss auf Investitionen im Mietwohnungsbau.

Abb. 6 Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau 2017



Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2017

Abb. 7 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen 2017



Deutliche Nachfrage im mittleren bis hohen Preissegment

Im Eigentumssegment existiert aktuell in mittleren, oberen und höchsten Preissegmenten eine stabile bis leicht zunehmende Nachfrage.

Die Nachfrage im unteren Preissegment konzentriert sich wie gehabt auf unsanierte Objekten. Auch bei Eigentumswohnungen wird dieses Segment verstärkt gesucht.

Barrierefreie seniorengerechte Eigentumswohnungen werden vermehrt wieder in mittleren bis höchsten Preissegmenten nachgefragt.

Bei der räumlichen Zuordnung der Nachfrage überwiegen bei Eigentumswohnungen weiterhin deutlich innerstädtische Lagen. Eigenheime werden stärker in den Stadtteilen nachgefragt.

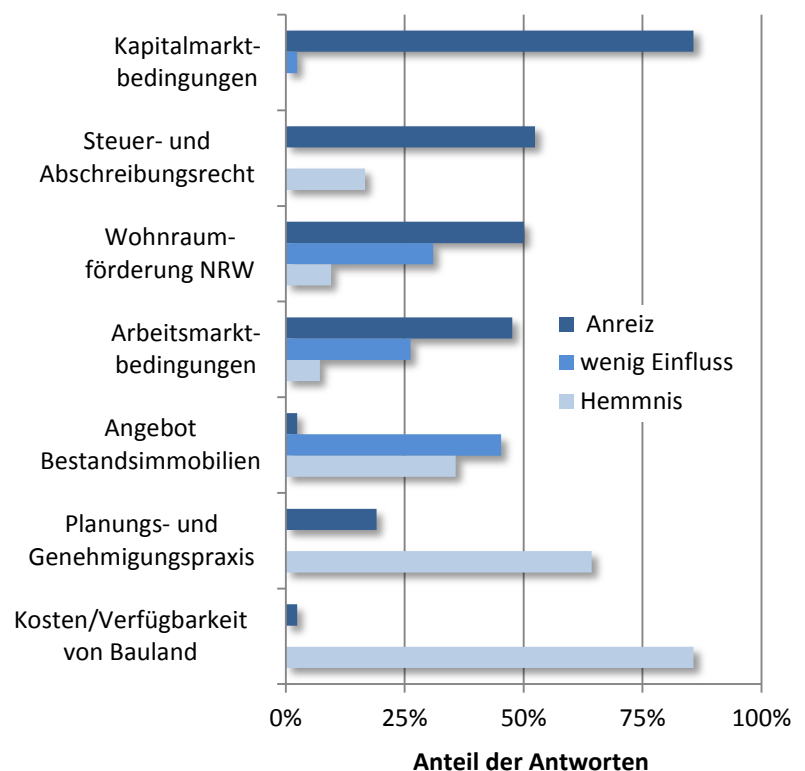
Für seniorengerechte Eigentumswohnungen sehen aktuell 45 % der Befragten eine innerstädtische und nur noch 31 % eine stadtteilzentrierte Nachfrage.

86 % der Befragten sehen weiterhin die extrem günstigen Kapitalmarktbedingungen als größten Anreiz für den Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Genauso viele Akteure benennen die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland als größtes Investitionshemmnis im Eigentumssegment.

Über die Hälfte schätzen das Steuer- und Abschreibungsrecht aktuell als Investitionsanreiz ein. Die Eigentumsförderung des Landes NRW wird in Bielefeld von 50 % der Befragten als Anreiz für Investitionen in diesem Bereich angegeben. Auch die positiven Arbeitsmarktbedingungen werden inzwischen 48 % als Anreiz.

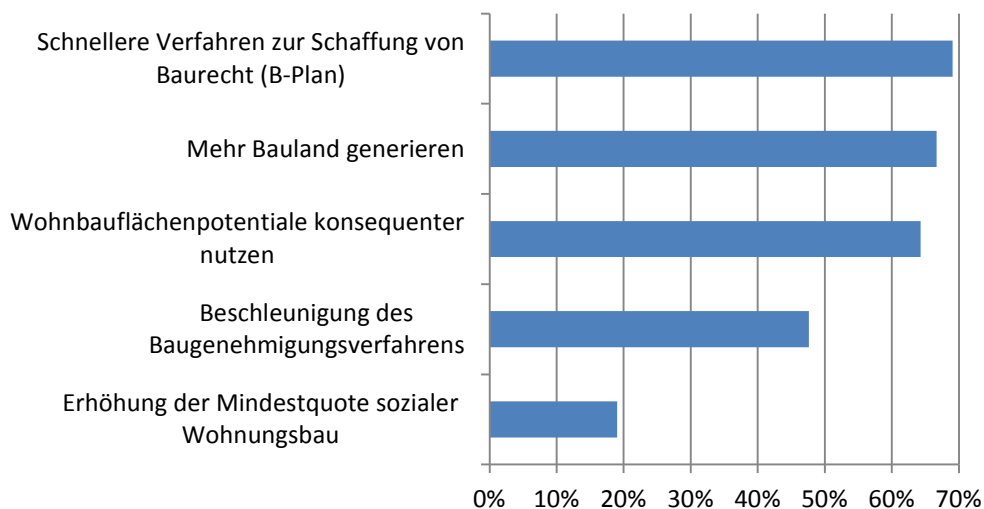
Das aktuelle Angebot an Bestandsimmobilien benennen weiterhin 36 % als Investitionshemmnis. Fast zwei von drei Befragten sehen zudem die Planungs- und Genehmigungspraxis in Bielefeld als Investitionshemmnis.

Abb. 8 Investitionsverhalten bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen



Wohnraumbedarf im unteren Preissegment

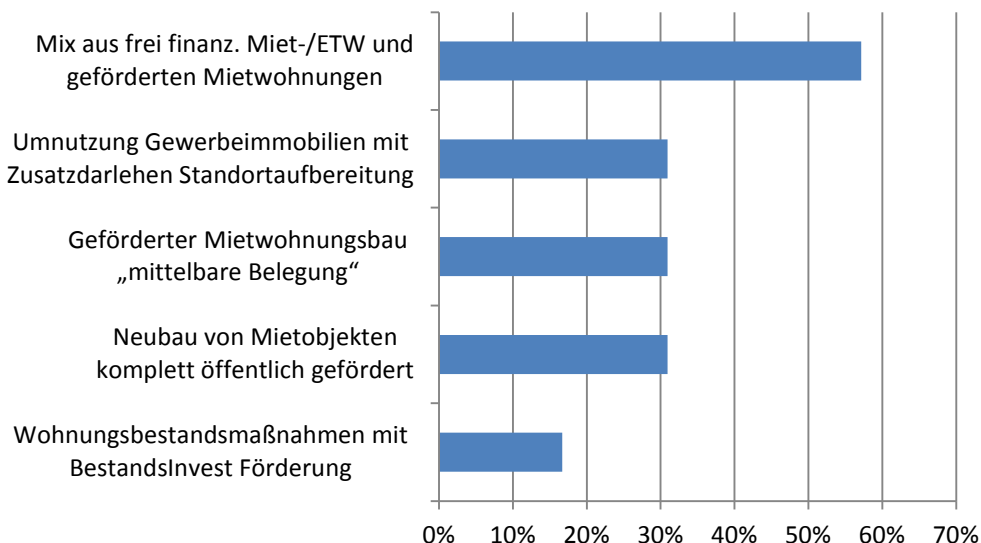
Abb. 9 Welche Aspekte sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig, um den zusätzlichen Wohnraumbedarf im unteren Preissegment für Bielefeld kurz- und mittelfristig bewältigen zu können? (max. 3 Antworten)



Im Barometer 2017 wurden Zusatzfragen zum erhöhten Wohnraumbedarf im unteren Preissegment gestellt. Zur Bewältigung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs nennen 69 % schnellere B-Plan-Verfahren als wichtigsten Aspekt. Zwei Drittel der Befragten wünschen sich, dass mehr Bauland generiert wird und vorhandene Wohnbauflächenpotentiale konsequenter genutzt werden. Fast jeder Zweite sieht in der Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens einen wichtigen Aspekt, um schnell Wohnraum im unteren Preissegment zu schaffen.

Die meisten Befragten (57 %) sehen das größte Potential zur Realisierung in Wohnobjekten mit einem Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Miet- bzw. Eigentumswohnungen. Die Umnutzung von Gewerbe- und sonstigen Immobilien, das Instrument der mittelbaren Belegung oder der komplett öffentlich geförderte Mietwohnungsneubau wird jeweils nur von 30 % der Befragten als großes Potential gesehen.

Abb. 10 In welchen Marktsegmenten und in welchen Lagen sehen Sie das größte Potential, um schnell und viel Wohnraum im unteren Preissegment zu schaffen? (max. 3 Antworten)



Einschätzung der Konditionen der öffentlichen Wohnraumförderung:

19 % sehen die Förderkonditionen als attraktiv an und die Bewilligungsmiete als ausreichend für den Bielefelder Markt.

Für 18 % der Befragten sind die Förderkonditionen nicht ausreichend und die Bewilligungsmiete von 5,25 €/m² für Bielefeld zu niedrig.

Der mit 63 % weit überwiegende Teil der Befragten sieht die aktuellen Förderkonditionen zwar als ausreichend an. Jedoch wird die Bewilligungsmiete von 5,25 €/m² für Bielefeld zu niedrig gehalten, um wirtschaftliches Bauen zu ermöglichen.

Das Land NRW lässt 2017 ein neues Gutachten zur Ermittlung der Gebietskulisse der Wohnraumförderung, das unter anderen als Basis für die Mietenstufen dient, erarbeiten.