



# Stadt Bielefeld Wohnungsmarkt- barometer 2018

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



## Inhalt

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2018	2
Investitionsklima 2018	3
Die befragten Akteure	4
Leerstände und Fluktuation	4
Probleme am Mietwohnungsmarkt	4
Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2018	5
Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2018	6
Wohnraumbedarf im unteren Preissegment	7

## Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

Auch 2018 wurden für das Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld über 100 Akteure, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per eMail-Fragebogen befragt.

Wie in den Vorjahren spiegelt auch das Wohnungsmarktbarometer 2018 ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

Es wurden wieder Zusatzfragen zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und den neuen 2018er Förderkonditionen gestellt. Die Ergebnisse finden Sie auf Seite 7.



### Impressum Herausgeber

**Stadt Bielefeld**  
Bauamt

Verantwortlich für den Inhalt:  
Dieter Ellermann

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

Titelfoto  
Andreas Lübeck, Bünde

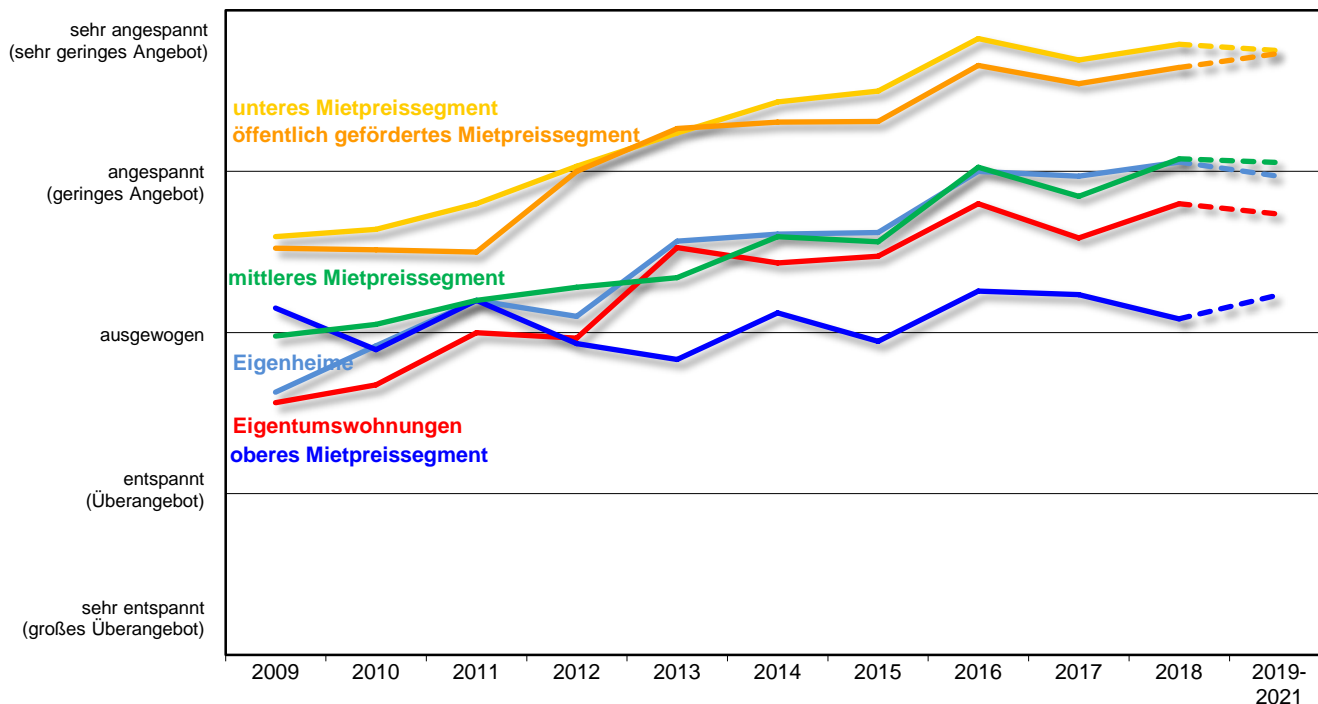
Auflage: 500  
Bielefeld, April 2018

Das Titelfoto zeigt das selbstorganisierte Wohnprojekt „Die Hausgemeinschaft im Paulus-Carrée e.V.“ an der Frachtstraße in Bielefeld. Das Wohnprojekt wurde 2015 bezogen und umfasst insgesamt 24 Wohnungen, darunter Eigentumswohnungen sowie öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen.

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

## Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2018

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2009 bis 2018 und Prognose bis 2021



### Der Markt bleibt sehr angespannt

Die hohe Marktanspannung der letzten zwei Jahre setzt sich auch 2018 am Bielefelder Wohnungsmarkt fort. Bei preisgünstigen oder öffentlich geförderten Mietwohnungen gibt es damit das dritte Jahr in Folge nur ein sehr geringes Angebot. Gegenüber 2017 werden annähernd alle Marktsegmente angespannter beurteilt.

Auch für die kommenden drei Jahre sehen die befragten Experten quasi keine Entspannungstendenzen aus der heutigen Sicht.

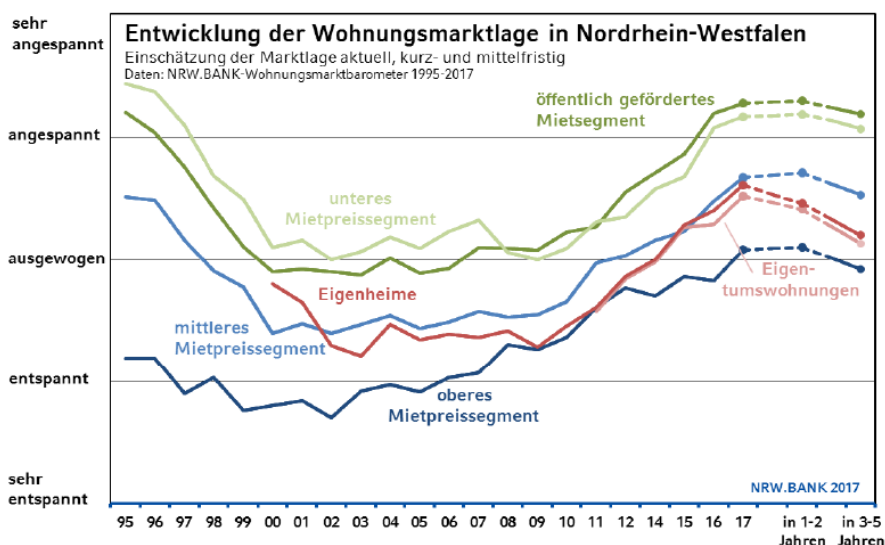
Das mittlere Mietpreissegment (5,50 €/m<sup>2</sup> bis 8,50 €/m<sup>2</sup>) wird 2018 deutlich angespannter

beurteilt und auch die Prognose bis 2020 bleibt auf dem gleichen Anspannungsniveau.

Die Marktanspannung bei Eigenheimen hält 2018 ebenfalls weiter an. Selbst bei Eigentumswohnungen wird aktuell wieder die relativ hohe Anspannung des Jahres 2016 erreicht und fast unverändert auch in der Prognose bis 2020 so gesehen.

Nur das obere Mietpreissegment wird überwiegend ausgewogen eingeschätzt und mit einem leichten Trend nach oben für die nächsten Jahre prognostiziert.

Abb. 2 Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 1995 bis 2022

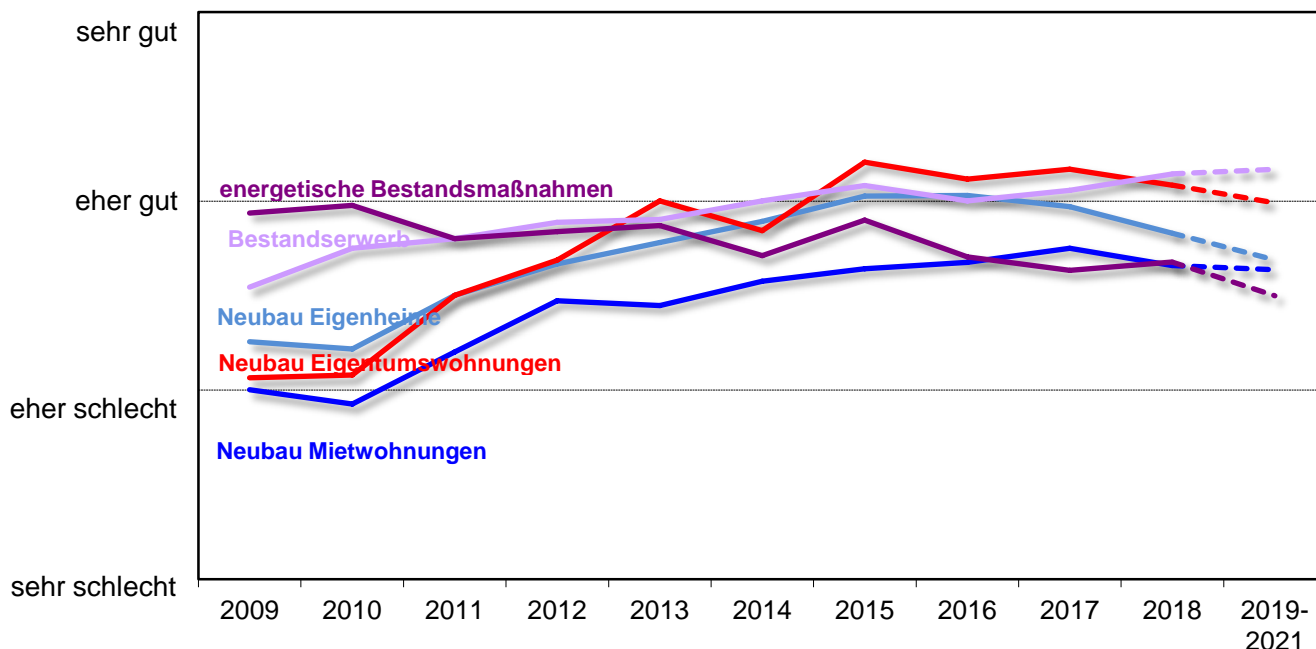


Auch im landesweiten Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK spannt sich der Wohnungsmarkt weiter an. Dennoch ist die Marktanspannung in Bielefeld in fast allen Marktsegmenten höher als im NRW Barometer.

Das landesweite Wohnungsmarktbarometer 2018 ist zurzeit in Arbeit und wird in der ersten Jahreshälfte 2018 veröffentlicht.

## Investitionsklima 2018

Abb. 3 Beurteilung des Investitionsklimas in Bielefeld 2009 bis 2018 und Prognose bis 2021



### Gutes Investitionsklima für Bestandserwerb und Neubau von ETW

Erstmals seit 2015 wird das Investitionsklima aktuell in Bielefeld für den Bestandserwerb etwas besser eingeschätzt als für den Neubau von Eigentumswohnungen (ETW), das „eher gut“ gesehen wird.

Für den Neubau von Eigenheimen wird das Investitionsklima 2018 schlechter eingeschätzt als in den Jahren zuvor. Das Investitionsklima für energetische Bestandsmaßnahmen und für den Neubau von Mietwohnungen wird 2018 mäßig positiv beurteilt.

In der Prognose bis 2021 schneidet das Investitionsklima für den Bestandserwerb weiterhin gut ab. Der Neubau von ETW wird etwas schlechter eingeschätzt, auch das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen wird für die kommenden drei Jahre etwas negativer gesehen.

Für den Neubau von Mietwohnungen wird das Investitionsklima bis 2021 auf dem heutigen Niveau prognostiziert.

### Vergleich mit dem landesweiten Wohnungsmarktbarometer:

Im landesweiten Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK „hat sich das Investitionsklima seit 2010 in allen Segmenten nahezu stetig verbes-

sert. Bei der diesjährigen Befragung [2017] bewerteten die Wohnungsmarktextperten das Investitionsklima im Mietwohnungsneubau und bei Modernisierung erstmals als „eher gut“ – in der Rhein-schiene wie im Ruhrgebiet. Beim Wohneigentum ist das Klima sogar „eher gut“ bis „sehr gut“. So konnten im Jahr 2016 knapp 66.600 Wohnungen genehmigt werden – der höchste Stand seit dem Jahr 2000. [2017 war die Zahl der genehmigten Wohneinheiten mit rd. 52.500 wieder rückläufig.]

Allerdings findet Neubau eher im oberen Preissegment statt. So entstand in den vergangenen Jahren etwa die Hälfte aller Geschosswohnungen als Eigentumswohnungen. Das nimmt zwar Druck von den Beständen, verbessert die Situation im unteren Preissegment jedoch nur indirekt. Zugleich laufen in vielen älteren geförderten Wohnungsbeständen nach wie vor die Sozialbindungen aus. Der Neubau von geförderten Mietwohnungen kann diese Entwicklung zumindest zum Teil abfedern.

Doch halten 84 % der befragten Wohnungsmarktextperten den Neubau im preisgebundenen Segment noch immer für zu gering. Das Land NRW hat die Bedingungen für die Wohnraumförderung daher stetig verbessert. [...] Nun müssen die lokalen Akteure in den Bedarfsregionen (darunter vor allem Kommunen, Wohnungsunternehmen und Privatinvestoren) dafür sorgen, dass auch weiterhin bedarfsgerecht gebaut werden kann.“

Wohnungsmarktbarometer 2017 der NRW.BANK

## Die befragten Akteure

Für das Bielefelder Wohnungsmarktbarometer 2018 wurden erneut über 100 Marktakteure aus verschiedenen Bereichen per E-Mail-Fragebogen befragt. Die Ergebnisse basieren auf den Angaben von 41 Vertretern von Wohnungsunternehmen, Architekten, Maklern, Baubetreuern, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Verbänden und Institutionen.

**Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure 2018**

Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	25%
Architekten und deren Verbände	14%
Verbände, Sachverständige, Gutachter	14%
Baubetreuer, Bauträger, Projektentwickler	11%
Immobilienmakler und deren Verbände	11%
Stadtverwaltung (Sozial- /Bauverwaltung)	11%
Bauunternehmen	5%
Finanzinstitute	5%
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	5%

## Probleme am Mietwohnungsmarkt

Auch 2018 werden die Probleme am Mietwohnungsmarkt weiterhin deutlich: 71 % der Wohnungsmarktextperten thematisieren das Fehlen von großen Mietwohnungen im unteren und im mittleren Preissegment und 63 % benennen zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen als akute Probleme am Bielefelder Mietwohnungsmarkt. 59 % der Befragten problematisieren dazu den Rückgang der öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Fast jeder zweite thematisiert dazu weiterhin „Zu wenig kleine Wohnungen“ im unteren und im mittleren Preissegment. Steigende Nebenkosten thematisieren 39 % der Experten und steigende Nettokaltmieten (durch energetische Sanierungen u.a. Wohnwertverbesserungen) werden von einem guten Fünftel als Problem angegeben.

Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche sehen 29 % der Befragten als aktuelles Problem im Mietwohnungssektor (Vorjahr: 36 %).

Vermietungsschwierigkeiten oder Leerstände werden auch 2018 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 2018 zu ihren Wohnungsbeständen, Leerständen und zur Fluktuation befragt.

### Das Ergebnis bestätigt die Anspannung am Mietwohnungsmarkt sehr deutlich:

Die durchschnittliche Fluktuation bei den befragten Unternehmen ist auf 7,0 % gesunken. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt der Wert nur noch bei 4,7 %.

Außerdem bleibt die Leerstandsquote für den ausgewerteten Wohnungsbestand der Unternehmen mit nur 0,1 % weiterhin extrem niedrig.

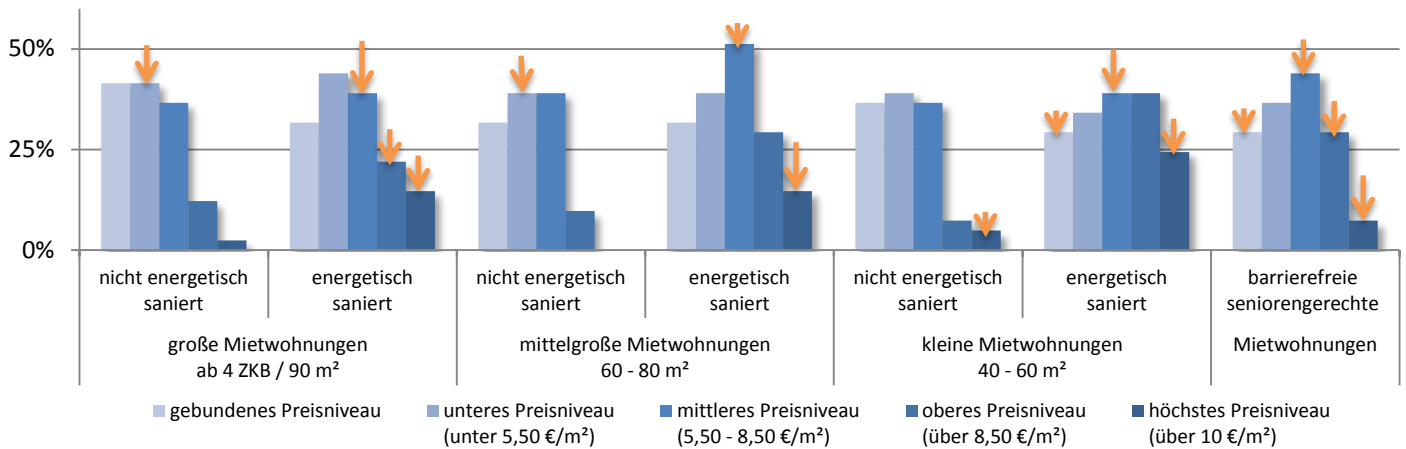
Der Wohnungsbestand der Unternehmen und Genossenschaften, die sich beteiligt haben, beläuft sich auf rd. 27.500 Wohneinheiten (WE). Für ca. 7.700 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen. Rd. 8.800 WE (32 %) sind energetisch saniert. Barrierefrei ausgestattet sind rd. 2.000 WE (7,3 %), dazu gibt es rd. 1.200 WE (4,3 %) barrierearme WE.

**Tab. 2 Probleme am Mietwohnungsmarkt 2018**

Zu wenig große Wohnungen im mittleren (5,50 - 8,50 €/m <sup>2</sup> ) und unteren Preissegment (< 5,50 €/m <sup>2</sup> )	71%
zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen	63%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	59%
Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (5,50 - 8,50 €/m <sup>2</sup> ) und unteren Preissegment (<5,50 €/m <sup>2</sup> )	49%
Steigende Nebenkosten	39%
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	29%
geringe Neubautätigkeit	29%
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	22%
„schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	22%
Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)	12%
Probleme durch Segregation	12%
Suche und Auswahl der Mieter	2%
keine Probleme	2%
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0%

## Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2018

Abb. 4 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen



### Nachfrage im mittleren und oberen Preissegment rückläufig

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren, oberen und im höchsten Preissegment wird von den befragten Experten 2018 zurückhaltender beurteilt als im Vorjahr. Die meisten Befragten sehen eine Nachfrage nach mittelgroßen Mietwohnungen zwischen 5,50 und 8,50 €/m².

Öffentlich geförderte und sonstige günstige Mietwohnungen bis 5,50 €/m² bleiben in allen Größen weiterhin gefragt. Die Nachfrage nach barrierefreien seniorengerechten Mietwohnungen ist in fast allen Preissegmenten leicht rückläufig.

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

Das obere Preissegment (über 8,50 €/m²) wird am stärksten bei energetisch sanierten kleinen Mietwohnungen nachgefragt. Auch im höchsten Preisniveau (über 10 €/m²) wird in diesem Marktsegment eine Nachfrage angegeben.

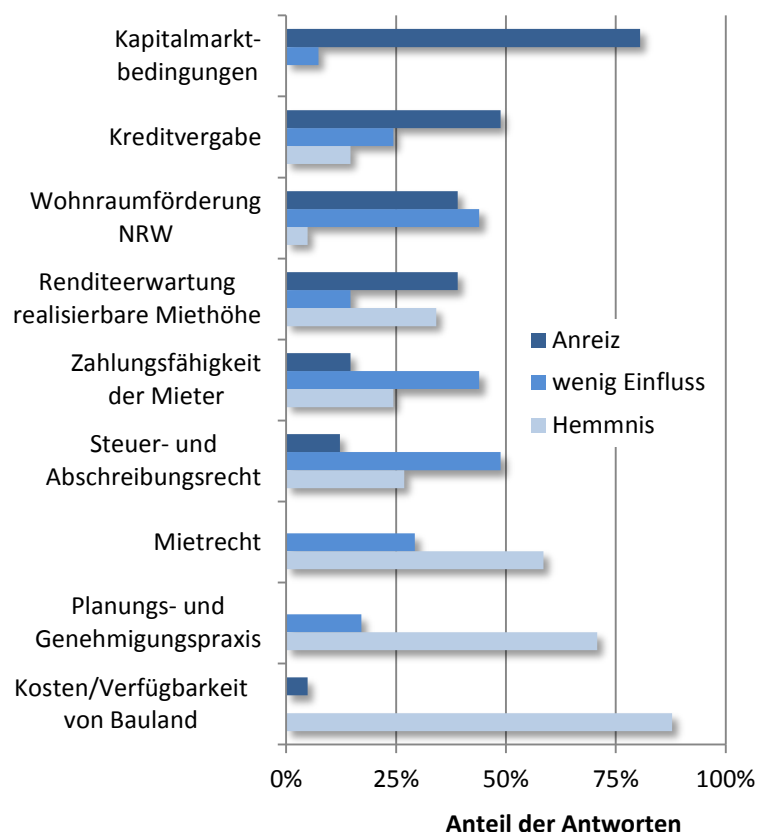
Bei kleinen sowie bei barrierefreien Mietwohnungen ist die innerstädtische Nachfrage deutlich größer als in stadtteilzentrierten Lagen.

Die Kapitalmarktbedingungen stellen auch 2018 auf Grund der anhaltenden Niedrigzinsphase den größten Anreiz für den Neubau von Mietwohnungen (80 %) dar. Die Kreditvergabe sieht weiterhin rd. die Hälfte der Befragten als Anreiz. Deutlich negativer eingeschätzt wird die Wohnraumförderung des Landes NRW: nur noch 39 % sehen hierin einen Anreiz, noch 2016 waren es 67 %. Auch die Renditeerwartung wird nur noch von 39 % an Anreiz für Mietwohnungsbau genannt.

Als Hemmnis für Investitionen im Mietwohnungsbau nennen wie in den Vorjahren 88 % der Befragten die Kosten bzw. Verfügbarkeit von Bauland in Bielefeld. Die Planungs- und Genehmigungspraxis (71 %) sowie das Mietrecht (59 %) sehen die Mehrheit der Befragten ebenfalls weiterhin als Hemmnis.

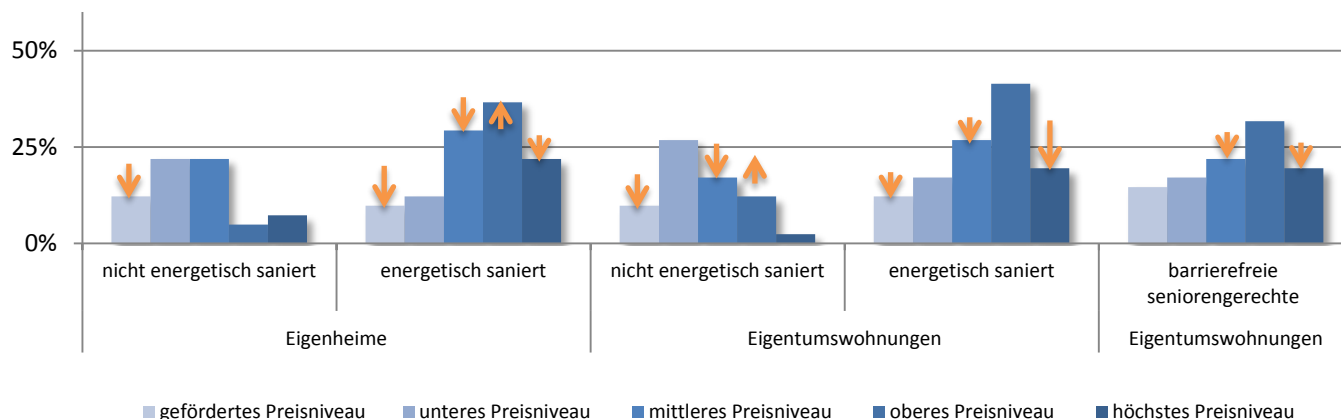
Wenig Einfluss auf Investitionen im Mietwohnungsbau sehen die Befragten aktuell beim Steuer- und Abschreibungsrecht sowie bei der Zahlungsfähigkeit der Mieter.

Abb. 5 Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau 2018



## Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2018

Abb. 6 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnung



### Gestiegene Nachfrage im oberen Preissegment

Im sanierten Eigentumssegment existiert aktuell im oberen Preissegment eine leicht zunehmende Nachfrage. Das mittlere und das höchste Preissegment stellen sich leicht rückläufig dar.

Die Nachfrage im unteren Preissegment bezieht sich weiterhin auf unsanierte Objekte. Bei öffentlich geförderten Eigenheimen wird die Nachfrage 2018 schlechter eingeschätzt als im Vorjahr.

Für barrierefreie seniorengerechte Eigentumswohnungen sieht jeder dritte Befragte eine Nachfrage im oberen Preissegment.

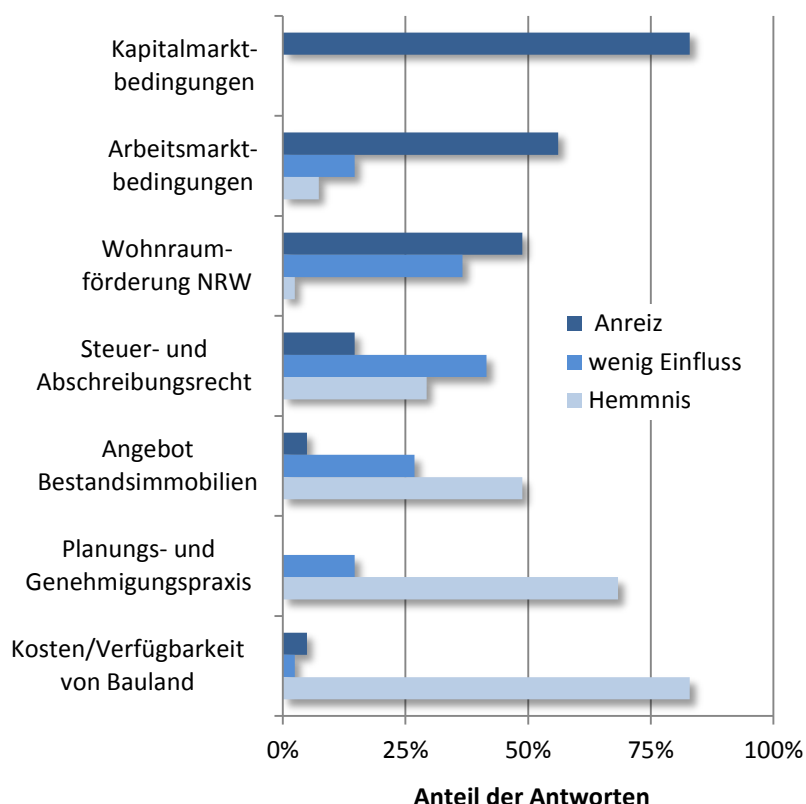
Bei der räumlichen Zuordnung der Nachfrage überwiegen bei Eigentumswohnungen weiterhin deutlich innerstädtische Lagen. Eigenheime werden stärker in den Stadtteilen nachgefragt.

Für seniorengerechte Eigentumswohnungen sehen aktuell jeweils 39 % der Befragten eine innerstädtische bzw. eine stadtteilzentrierte Nachfrage.

Die extrem günstigen Kapitalmarktbedingungen sehen 83 % der Befragten weiterhin 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 der Akteure (56 %) bewerten die positiven Arbeitsmarktbedingungen als Anreiz. Die Eigentumsförderung des Landes NRW wird in Bielefeld von 49 % der Befragten als Anreiz für Investitionen in diesem Bereich angegeben. Die Planungs- und Genehmigungspraxis in Bielefeld sehen 68 % der Befragten als Investitionshemmnis. Das aktuelle Angebot an Bestandsimmobilien benennen inzwischen 49 % als Investitionshemmnis. Das Steuer- und Abschreibungsrecht hat aktuell wenig Einfluss auf Investitionen in diesem Marktsegment.

Abb. 7 Investitionsverhalten bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen



## Wohnraumbedarf im unteren Preissegment

Im Barometer 2018 wurden Zusatzfragen zum erhöhten Wohnraumbedarf im unteren Preissegment gestellt.

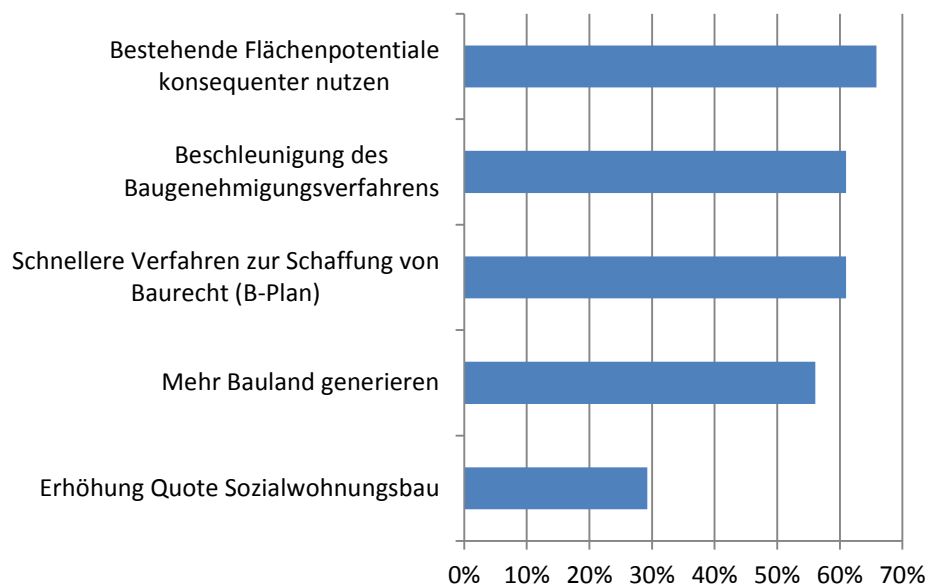
### Einschätzung der Förderkonditionen des öffentlichen Mietwohnungsbaus 2018:

Über die Hälfte der Befragten (54 %) schätzen die neuen Förderkonditionen zwar als ausreichend an, die neue Bewilligungsmiete von 5,55 €/m<sup>2</sup> wird jedoch weiterhin für Bielefeld zu niedrig gehalten, um wirtschaftliches Bauen zu ermöglichen. Für weitere 10 % der Akteure sind sowohl die Förderkonditionen als auch die Bewilligungsmiete

von 5,55 €/m<sup>2</sup> für Bielefeld nicht ausreichend um eine Rendite zu erwirtschaften.

Lediglich 9 Befragte (22 %) geben an, dass mit den neuen Förderkonditionen 2018 in Bielefeld ein wirtschaftliches Bauen von Mietwohnungsprojekten mit ausreichender Rendite möglich ist.

**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)**



Zur Bewältigung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs geben zwei Drittel der Befragten an, dass vorhandene Wohnbauflächenpotentiale konsequenter genutzt werden sollten. Je 61 % wünschen sich schnellere B-Plan-Verfahren und die Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens. 56 % setzen auf mehr Bauland, um schnell Wohnraum im unteren Preissegment zu schaffen.

Die Erhöhung des vorgeschriebenen Anteils für Sozialwohnungsbau auf über 25 % wird 2018 von 29 % der Befragten genannt, 10 Prozentpunkte mehr als 2017.

Die meisten Befragten (56 %) sehen das größte Potential zur Realisierung in Wohnobjekten wie im Vorjahr bei einem Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Miet- bzw. Eigentumswohnungen. Der komplett öffentlich geförderte Mietwohnungsneubau wird von 44 % der Befragten als großes Potential gesehen (2017: 31 %). Die Umnutzung von Gewerbe- und sonstigen Immobilien geben 32 % an, Bestandsmaßnahmen und das Instrument der mittelbaren Belegung jeweils 29 %.

**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)**

