

Bielefeld

Wohnungsmarktbarometer

2014

– Bauamt –

Inhalt

- Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2014 2
- Investitionsklima 2014 3
- Die befragten Akteure 4
- Leerstände und Fluktuation 2014 4
- Probleme am Mietwohnungsmarkt 4
- Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2014 5
- Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2014 6
- Fazit für den Bielefelder Wohnungsmarkt 7

Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

Für dieses 14. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wurden über 100 Akteure, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per eMail-Befragung befragt.

Das Wohnungsmarktbarometer 2014 spiegelt ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

Impressum

Herausgeber
Stadt Bielefeld
Bauamt
33597 Bielefeld

Verantwortlich für den Inhalt:
Stephan Blankemeyer

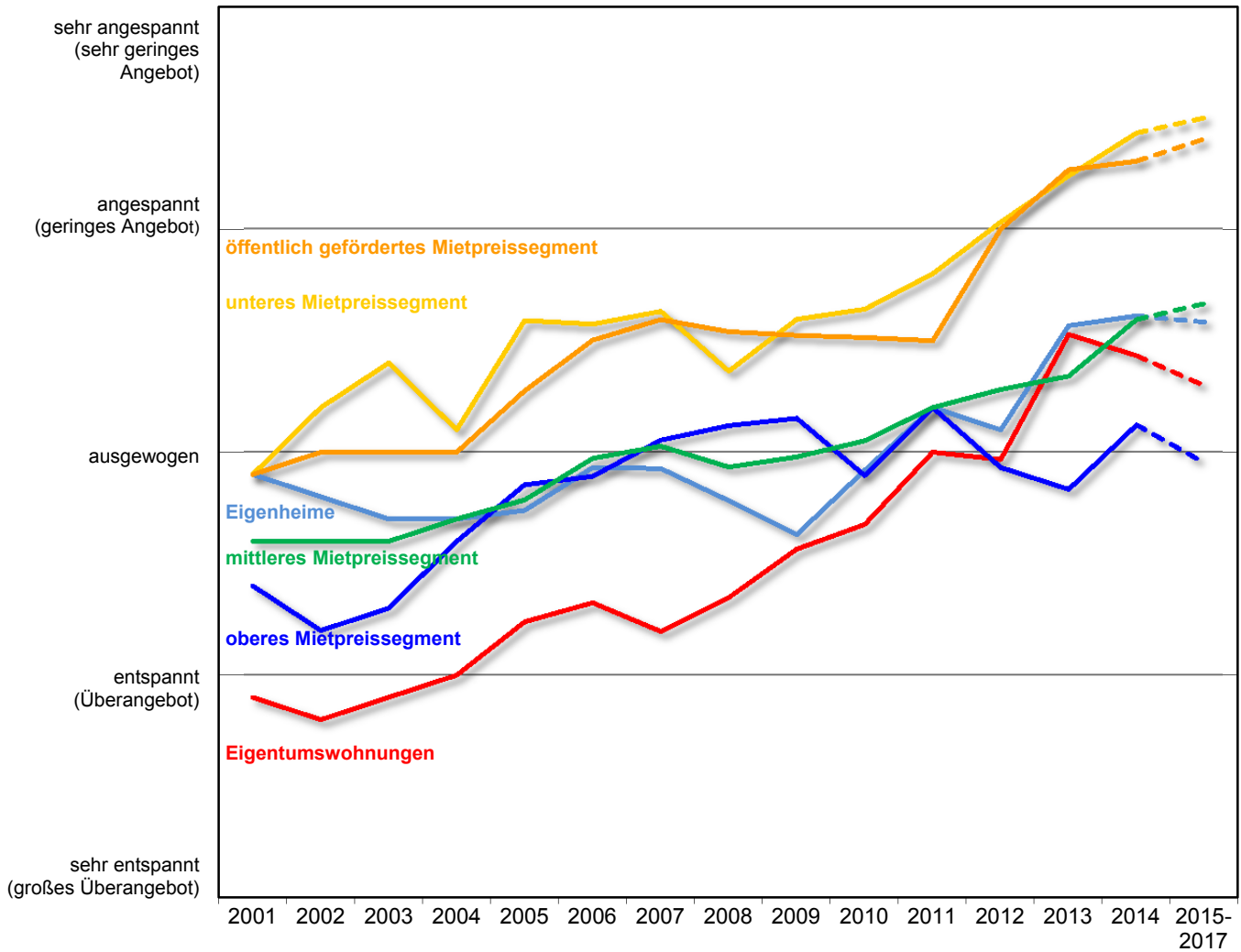
Redaktion, Gestaltung
Jens Hagedorn
Tel. 0521 / 51-2748
eMail: jens.hagedorn@bielefeld.de

Titelfoto
Jens Hagedorn

Auflage: 400
Bielefeld, März 2014

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2014

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2001 bis 2014 und Prognose bis 2017



Die Zeiten des entspannten Wohnungsmarktes sind in Bielefeld in weiten Teilen scheinbar endgültig vorbei:

Das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment werden von den 2014 befragten Bielefelder Marktakteuren erneut angespannter beurteilt als im Vorjahr. Eine Entwicklung, die bereits seit drei Jahren zu beobachten ist und für die kommenden drei Jahre nicht entspannter prognostiziert wird.

Auch im mittleren Mietpreissegment bewegt sich der Markt in Richtung Anspannung und liegt aktuell auf dem Niveau der Eigenheime, die bereits

im Vorjahr deutlich angespannter beurteilt wurden. Die Prognose bis 2017 bestätigt diesen Trend.

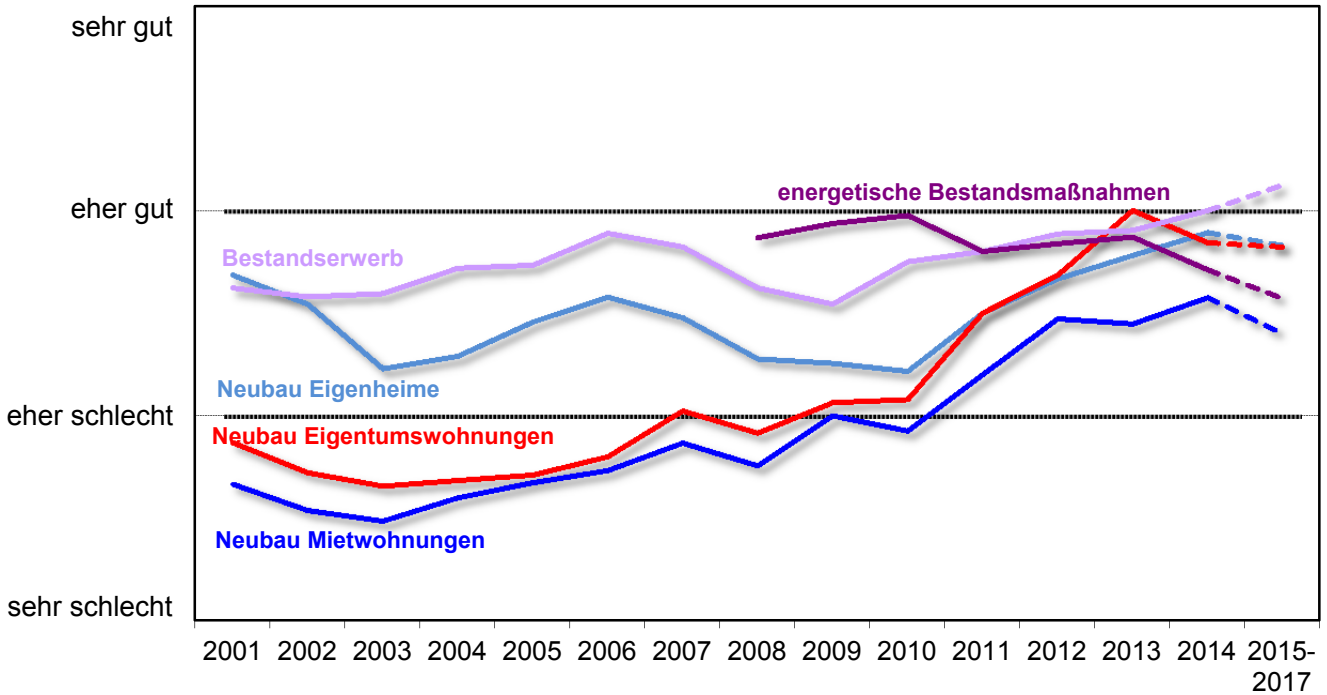
Etwas entspannter als im Vorjahr wird der Markt der Eigentumswohnungen eingeschätzt und für die kommenden drei Jahre vorausgesagt.

Weitestgehend ausgewogen stellt sich zurzeit nur noch das obere Mietpreissegment dar.

Die NRW-weiten Durchschnittswerte im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK liegen regelmäßig unter den Werten der Bielefelder Markteinschätzung.

Investitionsklima 2014

Abb. 2 Beurteilung des Investitionsklimas 2001 bis 2014 und Prognose bis 2017

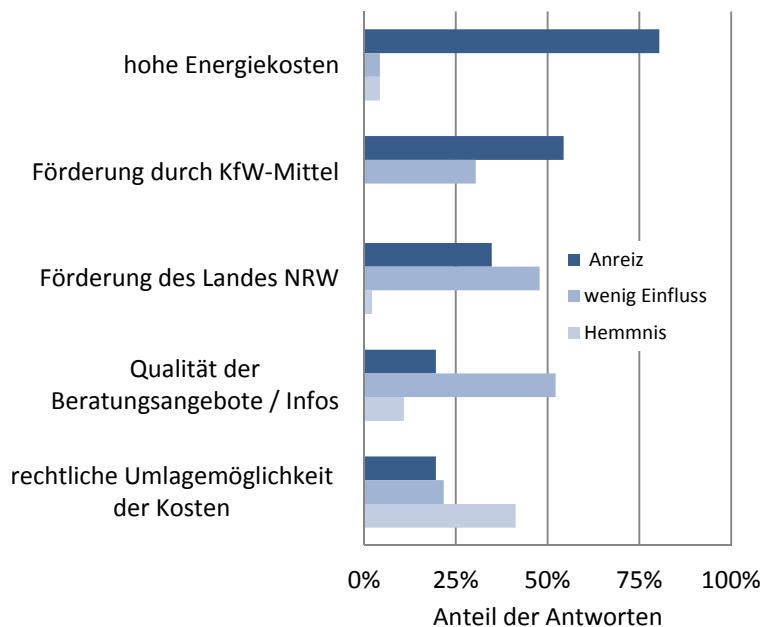


Das Investitionsklima stellt sich 2014 aufgrund der positiven Rahmenbedingungen in fast allen Marktsegmenten eher gut dar. Für den Neubau von Eigenheimen und für den Bestandserwerb wird das Investitionsklima dabei noch besser eingeschätzt als im Vorjahr. Für den Neubau von Eigentumswohnungen wird das Investitionsklima aktuell leicht rückläufig eingeschätzt, es liegt aber immer noch auf dem Niveau von Eigenheimneubau.

Auch energetische Bestandsmaßnahmen werden nicht mehr so gut beurteilt wie im Vorjahr.

In der Prognose für die kommenden drei Jahre wird der Erwerb von Bestandsobjekten noch etwas besser gesehen als bisher. Eigenheime und Eigentumswohnungen stellen sich hier unverändert positiv dar. Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird sich in den kommenden drei Jahren nur leicht verschlechtern.

Abb. 3 Energetische Bestandsmaßnahmen 2014



Für fast alle Befragten sind die hohen Energiepreise unverändert der größte Investitionsanreiz für energetische Bestandsmaßnahmen.

Die Förderprogramme der KfW sehen über 50 % der Befragten als Anreiz, in Maßnahmen zum Klimaschutz zu investieren. Die bisherige Förderung des Landes NRW von energetischen Bestandsmaßnahmen sieht etwa jeder Dritte positiv.

Die Qualität der Beratungsangebote und Informationen zum Thema hat für über die Hälfte der Befragten wenig Einfluss. Die rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten auf die Mieter wird von 41 % der Befragten als Hemmnis für Investitionen in diesem Bereich gesehen.

Die befragten Akteure

Es wurden erneut über 100 Akteure aus verschiedenen Bereichen per E-Mail-Fragebogen für das neue Wohnungsmarktbarometer befragt. Die 2014er Umfrage haben 46 Marktakteure aus Unternehmen, Verbänden und Institutionen beantwortet. Die Tabelle zeigt die Anteile der einzelnen Bereiche.

Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure 2014

Wohnungswirtschaft	22 %
Architekten und deren Verbände	18 %
Baubetreuer/Bauträger/Projektentwickler	16 %
Soziale Einrichtungen u. deren Verbände	9 %
Immobilienmakler und deren Verbände	9 %
Stadtverwaltung (Sozial-/Bauverwaltung)	9 %
Andere (Stadtplaner, Sachverständige, Gutachterausschuss)	7 %
Verbände (Mieterbund OWL, Haus & Grund)	4 %
Bauunternehmen	4 %
Finanzinstitute	2 %

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Steigende Nebenkosten für Mieter werden von den meisten Befragten wie in den Vorjahren als Problem am Bielefelder Mietwohnungsmarkt benannt. **Etwa die Hälfte der Akteure problematisiert außerdem den Rückgang der öffentlich geförderten Mietwohnungen.** Außerdem sieht fast jeder zweite der Befragten das Fehlen von geeignetem Bauland in zentralen Lagen sowie von großen Mietwohnungen im unteren und im mittleren Preissegment weiterhin als Problem. Zu wenig kleine Wohnungen benennen hingegen nur noch 28 % (2013: 40 %) der Befragten.

Das Problem von Wohnungsbeständen, die nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen, wird seltener gesehen als im Vorjahr (von 36 % auf 30 %). Jeder Vierte nennt zudem steigenden Nettokaltmieten oder soziale Aspekte wie Segregation oder Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche als Problem im Mietwohnungssektor.

Vermietungsschwierigkeiten oder Leerstände thematisiert auch in diesem Jahr keiner der Befragten.

Jeder Teilnehmer konnte max. fünf Aspekte benennen.

Leerstände und Fluktuation 2014

Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsbau-genossenschaften, die in Bielefeld am Markt aktiv sind, wurden zusätzlich 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. 8.200 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen. Rd. 10.700 WE sind energetisch saniert. Etwa 4.600 WE sind barrierearm oder barrierefrei.

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen liegt aktuell bei rd. 11 %.

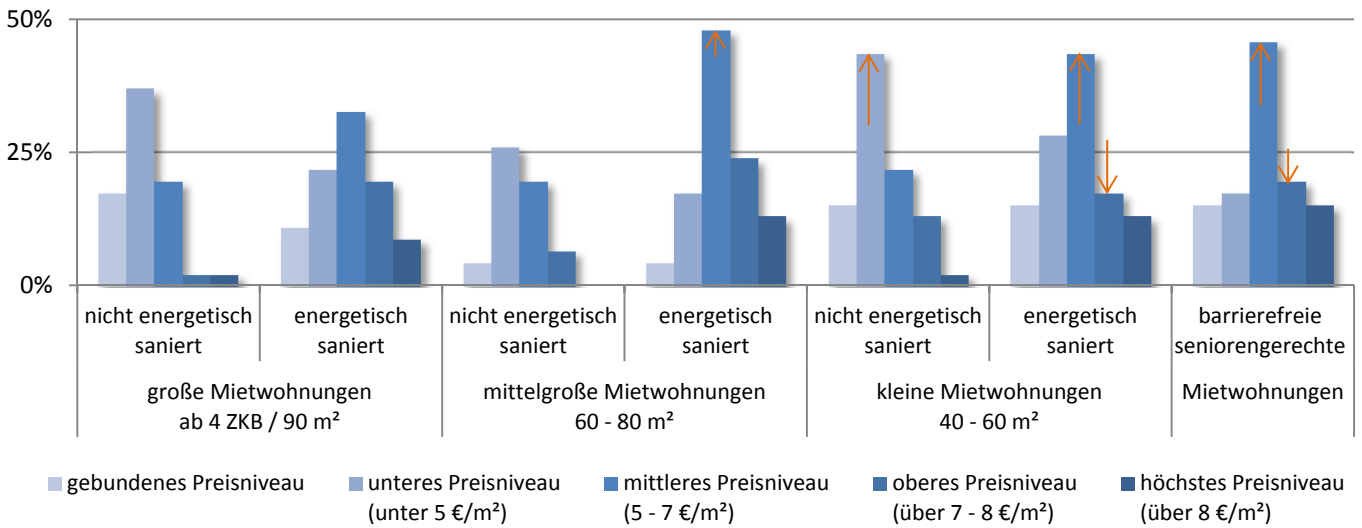
Die Leerstandsquote für diesen Wohnungsbestand ist aktuell mit 0,7 % weiter sehr niedrig.

Tab. 2 Probleme am Mietwohnungsmarkt 2014

Steigende Nebenkosten	74 %
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	48 %
zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen	48 %
Zu wenig große Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m²) und unteren Preissegment (< 5 €/m²)	48 %
Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)	30 %
Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m²) und unteren Preissegment (< 5 €/m²)	28 %
„schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	24 %
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	24 %
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	24 %
geringe Neubautätigkeit	20 %
Probleme durch Segregation	15 %
Suche und Auswahl der Mieter	9 %
keine Probleme	2 %
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0 %

Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima 2014

Abb. 4 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen 2014



Die Schwerpunkte bei der Nachfrage am Bielefelder Mietwohnungsmarkt haben sich aktuell auf kleine Wohnungen und barrierefreie Wohnungen verschoben. Dabei werden bei energetisch sanierten Objekten und bei seniorengerechten Mietwohnungen mit Mieten bis 7 €/m² am häufigsten nachgefragt.

Auch für mittlere Wohnungsgrößen bis 80 m² sieht fast jeder zweite Befragte wie im Vorjahr eine Nachfrage für energetisch sanierte Wohnungen in der Preisklasse bis 7 €/m².

Daneben steigt auch die Nachfrage nach günstigen kleinen und großen Wohnungen (unter 5 €/m²). Im öffentlich geförderten Preissegment wird ebenfalls bei großen und bei kleinen bzw. seniorengerechten Wohnungen eine Nachfrage gesehen. Die Nachfrage im oberen Preissegment konzentriert sich mit einzelnen Reduzierungen wie im Vorjahr auf energetisch sanierte bzw. seniorengerechte Objekte.

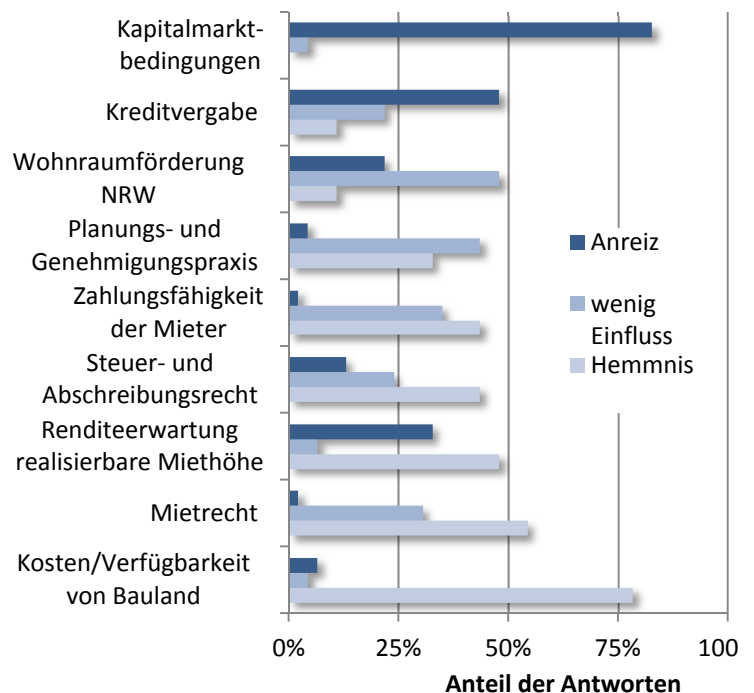
Die räumliche Verteilung der Nachfrage zwischen innerstädtischen und stadtteilzentrierten Lagen ist im Mietbereich weiterhin ausgewogen.

Die weiterhin sehr günstigen Kapitalmarktbedingungen bieten wie in den Vorjahren den größten Anreiz für den Neubau von Mietwohnungen. Weitere Investitionsanreize werden bei der Kreditvergabe und der Wohnraumförderung des Landes NRW gesehen.

80 % der Befragten nennen die Kosten bzw. Verfügbarkeit von Bauland in Bielefeld als Hemmnis für Investitionen. Im Mietrecht sehen 54 % ein Hemmnis, die Renditeerwartung bzw. die realisierbare Miethöhe wird von der Hälfte der Befragten negativ eingeschätzt, das Steuerrecht und die Zahlungsfähigkeit der Mieter benennen 43 % als Hemmnis.

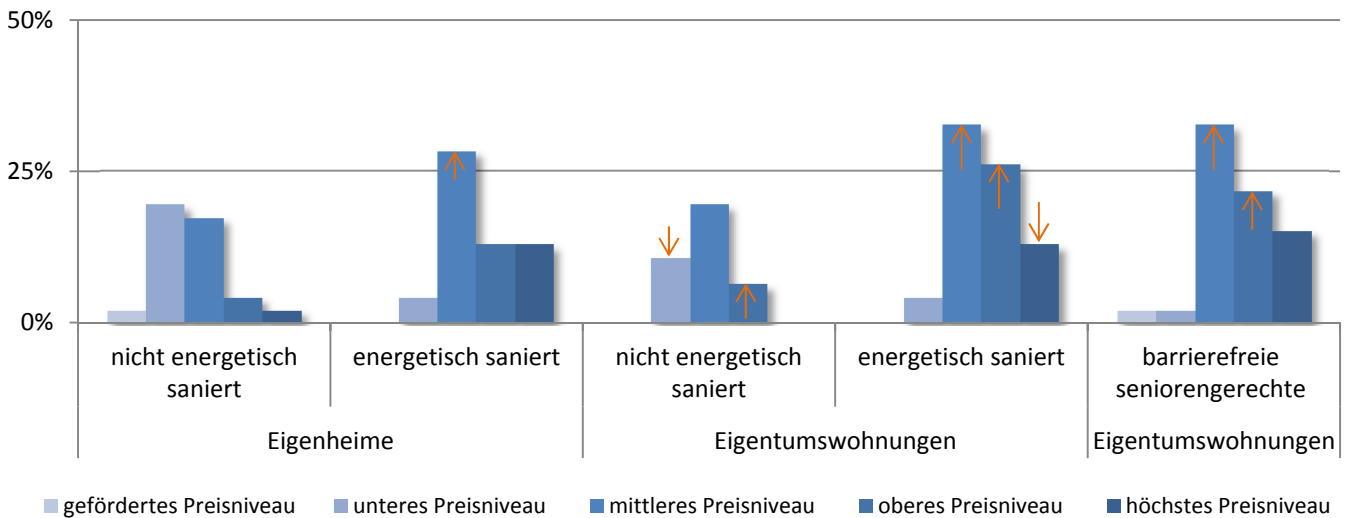
Bei der Planungs- und Genehmigungspraxis sehen 43 % der Befragten wenig Einfluss auf Investitionen im Mietwohnungsbau.

Abb. 5 Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau 2014



Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima 2014

Abb. 6 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen 2014



Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird im mittleren und oberen Preisniveau besser eingeschätzt als im Vorjahr. Das gilt auch für barrierefreie und seniorengeeichte Objekte.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im höchsten Preissegment wird etwas geringer beurteilt als 2013.

Für Eigenheime stellte sich die Nachfrage in fast allen Preissegmenten annähernd auf Vorjahresniveau.

Jeder dritte Befragte sieht bei energetisch sanierten Eigenheimen eine Nachfrage in den Stadtteilen, jeder fünfte auch in der Innenstadt. Für energetisch sanierte Eigentumswohnungen sehen 35 % der Befragten einen Markt in der Innenstadt und 30 % nennen auch eine stadtteilzentrierte Nachfrage für dieses Segment.

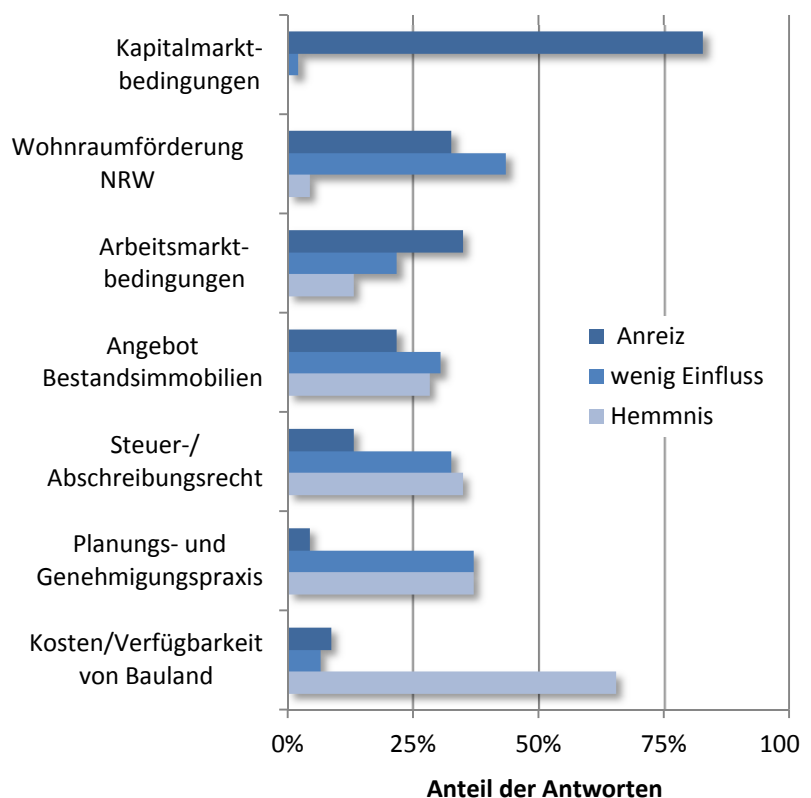
Bei seniorengeeichten Eigentumswohnungen wird in der Innenstadt von 30 % und stadtteilzentriert von 20 % der Befragten ein Markt gesehen.

Fast alle Befragten benennen die weiterhin extrem günstigen Kapitalmarktbedingungen als größten Anreiz für den Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Gleichzeitig sehen etwa zwei Drittel die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland zurzeit als größtes Investitionshemmnis im Eigentumssegment.

Jeder dritte beurteilt die Eigentumsförderung des Landes NRW als Anreiz für Investitionen in diesem Bereich, 43 % sehen hier nur einen geringen Einfluss. Die derzeitigen Arbeitsmarktbedingungen werden 35 % als Anreiz.

Die Planungs- und Genehmigungspraxis nennen 37 % als Investitionshemmnis, weitere 37 % sehen nur wenig Einfluss. 28 % der Befragten empfindet das aktuelle Angebot an Bestandsimmobilien ebenfalls als Hemmnis für Investitionen. Das Steuer- und Abschreibungsrecht sieht ein Drittel als Hemmnis, ein weiteres Drittel erkennt hier nur geringen Einfluss.

Abb. 7 Investitionsverhalten bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen



Fazit für den Bielefelder Wohnungsmarkt

- Das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment werden aktuell noch angespannter beurteilt als im Vorjahr. In den kommenden drei Jahren wird sich diese Entwicklung noch verstärken.
- Auch bei Eigenheimen und beim mittleren Mietpreissegment tendiert der Markt in Richtung Anspannung.
- Eigentumswohnungen werden etwas ausgewogener eingeschätzt als im Vorjahr.
- Das Investitionsklima für den Bestandserwerb und für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen stellt sich z. Zt. gut dar.
- Die Kosten und besonders die Verfügbarkeit von Bauland sind sowohl im Mietwohnungsbau als auch im Eigentumsmarkt das größte Investitionshemmnis.
- Das sehr niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt und bei Immobilienkrediten führt weiterhin zur Flucht ins Betongold und stellt einen großen Investitionsanreiz für frei finanzierte Marktsegmente dar.

Weitere Informationen

www.bielefeld.de

| Planen Bauen Wohnen | Wohnen | Wohnungsmarktbeobachtung