

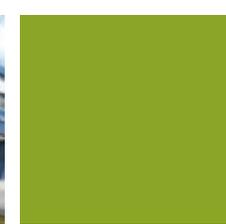


# Stadt Bielefeld

## Wohnungsmarkt- bericht 2018/2019

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





# WIR FÜR BIELEFELD

Wohnkonzepte und Stadtentwicklung – als größtes Wohnungsunternehmen der Region gestalten wir diese seit über 60 Jahren verantwortungsvoll mit:



## BEZAHLBARE WOHNQUALITÄT

In ihrem Bestand von über 12.000 Wohnungen bietet die BGW lebenswerten Wohnraum zu fairen Preisen für alle Bevölkerungsgruppen und Lebenslagen.



## BIELEFELDER MODELL

Das zukunftsweisende Wohnkonzept für Eigenständigkeit und Sicherheit: Barrierefreies Wohnen, Versorgungssicherheit Tag und Nacht, zeitgemäße technische Ausstattung, Gästezimmer, Gemeinschaftsräume, keine Betreuungspauschale



## WIRTSCHAFTSFAKTOR BGW

Die BGW ist Arbeitgeber für über 160 Mitarbeiter, davon 12 Auszubildende und vergibt Aufträge von ca. 30 Mio. Euro jährlich, insbesondere an regionale Handwerksbetriebe.



## SOZIALE STADTENTWICKLUNG

Hier übernehmen wir Verantwortung beim Bau von Kindertagesstätten, Wohnen mit Versorgungssicherheit, dem Denkmalschutz, der Quartiersentwicklung u. v. m.



## Inhalt

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Bielefeld auf einen Blick</b>	<b>5</b>
<b>1 Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>2 Schwerpunkt I:</b>	<b>8</b>
<b>Bielefelder Baulandstrategie</b>	<b>8</b>
<b>Schwerpunkt II:</b>	<b>10</b>
<b>Wohnen wird immer teurer - es geht viel Einkommen für die Miete drauf!</b>	<b>10</b>
<b>3 Wohnungsangebot</b>	<b>13</b>
3.1 Marktlage	14
3.2 Bautätigkeit	15
3.3 Geförderter Wohnungsbau	20
3.4 Leerstand von Wohnungen	22
3.5 Analyse der Angebotsmieten	23
3.6 Analyse der Angebote am Immobilienmarkt	27
3.7 Grundstücksmarkt	31
<b>4 Wohnungsnachfrage</b>	<b>33</b>
4.1 Bevölkerungsentwicklung	33
4.2 Wanderungen	34
4.3 Haushaltemodellrechnung	35
4.4 Wohnungssuchende Haushalte	37
4.5 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften	38
4.6 Wohnen ohne Barrieren   Seniorenwohnen	39
4.7 Monetäre Aspekte	41
<b>5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken</b>	<b>43</b>
<b>6 Expertenkreis</b>	<b>54</b>
<b>Anhang</b>	<b>56</b>
Verzeichnis der Abbildungen	60
Verzeichnis der Tabellen	60

## Impressum

### Herausgeber

Stadt Bielefeld  
Bauamt  
August-Bebel-Str. 92  
33602 Bielefeld

Verantwortlich für den Inhalt  
Catrin Hedwig

### Redaktion

Eduard Knaak, Jens Hagedorn  
Telefon: 0521 51 5272  
E-Mail: [eduard.knaak@bielefeld.de](mailto:eduard.knaak@bielefeld.de)

### Titelfoto

Eduard Knaak

Auflage: 700  
Bielefeld, September 2019

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 mit seinen umfassenden Informationen vor allem an kommunale Entscheidungsträger, potentielle Investoren, Architekten und Stadtplaner, Wohnungsunternehmen, Eigentümer- und Mieterverbände sowie die verschiedenen Fachdezernate innerhalb der Stadtverwaltung.

Die im Wohnungsmarktbericht 2018/19 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2018. Der Druck des Berichts wird durch die freundliche Unterstützung der Unternehmen und Verbände, die sich im Bericht präsentieren, ermöglicht.

Das Titelfoto zeigt ein Gebäude, das von einem privaten Bauherrn im Rahmen einer umfassenden Umnutzung und Sanierung mitten in der Innenstadt überwiegend zu Wohnraum umgebaut wurde.

## Vorwort

Liebe Leserinnen, lieber Leser,

vor Ihnen liegt die Ausgabe des Bielefelder Wohnungsmarktbericht für die Jahre 2018/2019. Dieser Bericht spiegelt die aktuelle Situation des hiesigen Wohnungsmarktes, der mich in vielen Teilen mit Sorge erfüllt.

Trotz einer enormen Wohnungsbautätigkeit von über 2.000 Wohneinheiten in den letzten zwei Jahren gibt es auch für die Zukunft große Herausforderungen für den Wohnungsmarkt.

Die Universität Bielefeld hat in Ihrem Jubiläumsjahr den Auftrag erhalten eine Medizinische Fakultät zu gründen. Alleine diese Nachricht, über die sich ganz Bielefeld freut, ist Anlass genug davon ausgehen zu dürfen, dass sich der positive Aufwärtstrend Bielefelds in den nächsten Jahren weiter fortsetzen wird.

Neben der Zunahme der Bevölkerung (u.a. durch Wanderungsgewinne) gehe ich derzeit davon aus, dass es auch zu einem Zuwachs an Arbeitsplätzen kommen wird. Aufgrund der Tatsache, dass es uns nicht gelungen ist, den derzeitigen Wohnraumbedarf in Bielefeld annähernd zu bedienen, bleibt das Defizit an Wohnraum weiterhin hoch.

Jetzt gilt es, durch weitere große Anstrengungen der zahlreichen Wohnungsmarktakteure und der Stadt Bielefeld dieses Wachstum zu gestalten. Dabei muss unsere besondere Aufmerksamkeit auch dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gelten.

Hervorzuheben ist dabei der aktuelle Ratsbeschluss zur Bielefelder Baulandstrategie, die mit dazu beitragen wird, den Preisanstieg für Bauland zu dämpfen und weitere Bauflächen zu generieren.

Auch die jetzt für Bielefeld besseren Förderkonditionen in der Wohnungsbauförderung wirken bereits und werden das Fördergeschäft weiter beflügeln.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht enthält nicht nur Daten und Fakten des Bielefelder Wohnungsmarktes, er zieht Vergleiche zu anderen Städten und erleichtert damit die Einordnung der hiesigen Situation.

Die Stadt Bielefeld greift in diesem Bericht zwei Schwerpunktthemen auf. Einerseits erläutern wir, wie die Bielefelder Baulandstrategie in die Praxis umgesetzt werden soll. Andererseits wird die zunehmende Kostenbelastung für Miethaushalte thematisiert.

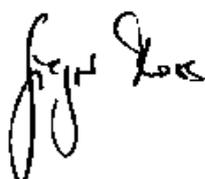
Das Dezernat für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Mobilität unterstützt Sie gerne bei der Verwirklichung Ihrer Wohnbauvorhaben.

Deshalb mein Appell an alle Bauwilligen:

Investieren Sie und lassen Sie in Ihrem Bestreben nicht nach, lohnende Projekte für den Bielefelder Wohnungsmarkt zu realisieren!

Der Wohnungsmarktbericht wurde wie in den Vorjahren mit wichtigen Marktakteuren im Entwurf diskutiert und abgestimmt. Deren Einschätzungen finden Sie wie immer am Ende des Berichts.

Nun wünsche ich Ihnen eine aufschlussreiche und interessante Lektüre.



Gregor Moss  
Beigeordneter  
Dezernat Wirtschaft | Stadtentwicklung | Mobilität

3 ZKB, 75 qm, Kuschelecke  
und nur wir zwei

➤ Hier sind wir zuhause.



Gemeinsam selbstbestimmt

Sicher wohnen ein Leben lang



Wohnungsangebote unter  
[www.freie-scholle.de](http://www.freie-scholle.de)

0521/9888 123

## Bielefeld auf einen Blick

Tab. 1 Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld

Ausgewählte Daten und Trends	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>Bevölkerung</b> am Ort der Hauptwohnung (Stadt Bielefeld, Presseamt/Statistikstelle)	329.327	333.998	336.352	337.219	339.367	↗
<b>Wohnungsbestand</b> (IT.NRW, auf Basis der Zensusergebnisse, WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden)	168.690	168.995	169.611	170.522	171.410	↗
<b>Bestand geförderter WE gesamt</b>	14.494	14.125	14.104	14.071	14.166	↗
gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/EK A)	11.820	11.833	11.750	11.890	12.123	↗
gef. Eigenheime	2.674	2.490	2.354	2.181	2.043	↘
<b>Wohnbaufertigstellungen gesamt</b>	1.512	693	881	964	1.233	↗
davon Neubauwohneinheiten	1.287	610	781	671	1.049	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	306	186	186	208	244	↗
Mehrfamilienhäuser (inkl. Wohnheime)	963	423	579	441	802	↗
Eigentumswohnungen (WE, IT.NRW)	401	96	336	174	215	↗
<b>Wohnbaugenehmigungen gesamt</b>	1.105	1.362	1.774	1.284	870	↘
davon Neubauwohneinheiten	875	1.155	1.355	1.144	726	↘
Ein-/Zweifamilienhäuser	256	284	261	276	220	↘
Mehrfamilienhäuser (inkl. Wohnheime)	577	871	1.066	868	506	↘
Eigentumswohnungen (WE, IT.NRW)	216	271	360	180	180	↔
<b>Wohnungsbauförderung (gesamt, WE)</b>	228	445	641	318	159	↘
Mietwohnungen <sup>1</sup> (WE)	154	298	372	287	113	↘
Eigentumsmaßnahmen (WE)	74	48	33	31	46	↗
<b>Fertiggestellte Wohnungen</b> (gesamt WE, je 10.000 Einwohner)	46	21	26	29	36	↗

IT.NRW, Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Bauamt

Tab. 2 Bielefeld 2018 im Städtevergleich

Ausgewählte Strukturdaten	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner		Wohnungsbestand Veränderung 2010 - 2018	Arbeitslosenquote <sup>2</sup>	Wohneinheiten (WE)				
		je km <sup>2</sup>	mit Hauptwohnsitz			KfW <sup>3</sup>	WFB <sup>4</sup>	fertig gestellt		
	gefördert	öffentlich gefördert	absolut	je 10.000 Ewo						
<b>Bielefeld</b>	257,9	1.316	339.367	+ 3,3 %	5,6 %	2.878	159	1.233	36	↗
<b>Bochum</b>	145,4	2.550	370.797	+ 1,1 %	9,3 %	2.778	78	571	15	↗
<b>Bonn</b>	141,1	2.340	330.224	+ 5,1 %	5,5 %	2.450	130	1.332	40	↘
<b>Gelsenkirchen</b>	104,8	2.532	265.304	+ 1,4 %	11,4 %	2.011	52	245	9	↗
<b>Mönchengladbach</b>	170,4	1.587	270.429	+ 3,2 %	6,6 %	1.710	72	238	9	↘
<b>Münster</b>	303,1	1.025	310.610	+ 7,1 %	4,6 %	4.231	294	1.140	37	↘
<b>Wuppertal</b>	168,4	2.145	361.264	+ 1,2 %	8,2 %	1.779	1	426	12	↗

IT.NRW; Einwohner: Daten der Städte; Bundesagentur für Arbeit; KfW; NRW.BANK; eigene Berechnungen

<sup>1</sup> 1. Förderweg/EK A, Bestandsmaßnahmen mit Mietbindung, Förderung nach RL FlÜ

<sup>2</sup> Arbeitslosenquote insgesamt Juli 2019

<sup>3</sup> Sämtliche KfW Programme zum Thema Wohnen gemäß Förderreport 2018 der KfW Bank. Bei gleichzeitiger Inanspruchnahme mehrerer Förderprodukte sind Doppelzählungen möglich.

<sup>4</sup> Anzahl der bewilligten öffentlich geförderten Wohneinheiten im Neubau/Bestand inkl. Heimplätze und Förderung nach RL FlÜ, NRW.BANK

# 1 Zusammenfassung

<b>Bielefelder Baulandstrategie</b>	<p>Der Rat der Stadt Bielefeld beschliesst im Sommer 2019 die Bielefelder Baulandstrategie und fördert damit die städtische Beteiligung bei der bedarfsgerechten Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe.</p> <p>Hierdurch wird mittelfristig konzeptionell die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten vorangebracht und die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen bedient.</p>
<b>Marktlage</b>	<p>Am Bielefelder Wohnungsmarkt herrscht seit Jahren hohe Marktanspannung. Vier Jahre hintereinander werden das untere und öffentlich geförderte Mietpreissegment als sehr angespannt bewertet. Auffällig ist, dass es auch für das mittlere Mietpreissegment und das Eigenheimsegment nur ein geringes Angebot am Markt gibt.</p>
<b>Wohnungsbestand</b>	<p>Der Bielefelder Wohnungsbestand ist von 2010 bis 2018 um 3,3 % auf 171.410 WE gewachsen. Der Wohnungsfächer entwickelt sich in diesem Zeitraum wie folgt: Ein-Raum-Wohneinheiten nehmen um 122 weiter ab und alle anderen Kategorien weiter zu: Zwei-Raum-WE +1.205, Drei-Raum-WE +1.472, Vier-Raum-WE +843, Fünf-und-mehr-Raum-WE +2.049.</p>
<b>Leerstand</b>	<p>Die strukturelle Leerstandsquote ist mit 0,3 % des Wohnungsbestandes weiter rückläufig und der niedrigste Wert seit 14 Jahren. Nur noch rd. 500 WE stehen 2018/19 dauerhaft leer.</p>
<b>Bautätigkeit</b>	<p>Die NRW-weite Bautätigkeit der beiden letzten Jahre stabilisiert sich bei knapp über 48.000 WE im Jahr. Auch in OWL ist die Wohnungsbautätigkeit mit 7,7 % weiter gestiegen. Insgesamt werden 2018 in OWL 6.731 WE fertiggestellt.</p> <p>In Bielefeld ist die Wohnungsbautätigkeit 2018 um 27,9 % nochmals deutlich gestiegen. 1.233 WE werden insgesamt fertiggestellt. Neugebaute Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern nehmen um 45 % zu. In Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen insgesamt 244 WE. Im Vergleich mit sechs Großstädten aus NRW liegt die Wohnungsbautätigkeit von Bielefeld 2018 an zweiter Stelle, hinter Bonn und vor Münster (s. S. 5). Die Zahl der genehmigten WE nimmt zeitgleich deutlich ab um 30 % auf 870 WE. In der 1. Jahreshälfte 2019 werden in Bielefeld wieder mehr WE genehmigt.</p> <p>2018 werden 215 neue Eigentumswohnungen (ETW) fertiggestellt.</p>
<b>Öffentliche Wohnungsbau-förderung</b>	<p>Der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen mit Mietbindung ist 2017/18 auf 12.123 WE gestiegen. Dieser leichte Anstieg basiert auf den hohen Förderzahlen der letzten Jahre. Eine neue Auswertung der Bindungsfristen zeigt einen drastischen Rückgang der bestehenden Bindungen um über 30 % bis 2028 auf dann rd. 8.300 WE. Daher ist eine Förderanzahl von 350 WE p.a. dringend erforderlich, um den öffentlich geförderten Wohnungsbestand zu sichern.</p>
<b>Angebotsmieten</b>	<p>Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte steigt 2018 um 5,7 % auf 7,47 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten für Bestandsobjekte steigen damit seit 2010 um insgesamt 31,3 %.</p> <p>Neubaumieten nehmen um 7,3 % auf 10,19 €/m<sup>2</sup> zu. Seit 2010 steigen die angebotenen Neubaumieten insgesamt um 47,9 %.</p>
<b>Immobilien-angebote</b> <small>(empirica-systeme)</small>	<p>Die angebotenen Preise für bestehende Eigenheime inkl. Grundstück steigen auch 2018/19 in allen Segmenten weiter deutlich: Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für 360.000 € angeboten; Doppelhaushälften liegen jetzt bei 329.000 €. Die angebotenen Preise für neue Eigentumswohnungen sind ebenfalls weiter gestiegen und liegen im Mittel bei 3.000 €/m<sup>2</sup>; + 55,8 % seit 2010. Bestehende ETW werden durchschnittlich für 1.800 €/m<sup>2</sup> angeboten; + 64,7 % seit 2010.</p>
<b>Grundstücksmarkt</b> <small>(Gutachterausschuss)</small>	<p>Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle liegt 2018 mit 3.113 weiter auf hohem Niveau. Der Geldumsatz steigt um 18 % auf rd. 977 Mio. €. Wohnungs- und Teileigentum haben daran einen Anteil von 44 %, bebaute Grundstücke machen 40 % aus und unbebaute Grundstücke (Bauplätze) 8 %.</p> <p>Die Preise für Baugrundstücke für Eigenheime nehmen 2018 durchschnittlich um 18 % zu. 2017 waren sie bereits um 7 % gestiegen.</p>

Die Bevölkerungszahl Bielefelds wächst 2018 auf Grund von Wanderungsgewinnen auf 339.367. Die Gründung der Medizinischen Fakultät und sonstige Entwicklungen führen voraussichtlich zu einer weiteren Zunahme der Bevölkerungszahl.

## Bevölkerungs-/ Haushalts- entwicklungen

Die für den Wohnungsmarkt wesentlichere Zahl der Haushalte wird bis 2025 in allen Haushaltsgrößen zunehmend vorausberechnet (s. S. 36).

Die Wanderungsgewinne liegen 2018 bei 2.100 Personen. An die Nachbarkommunen verliert Bielefeld 2018 im Saldo 600 Personen, deutlich weniger als noch zwei Jahre zuvor.

## Wanderungen

Der wesentliche Grund dieser Abwanderung wird in dem angespannten Wohnungsmarkt und dem stark gestiegenen Preisniveau gesehen.

Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, steigt 2018 insgesamt um 12 % auf rd. 3.400 Personen. Die Gruppe der Einpersonenhaushalte macht dabei mehr als 50 % aus. Die Anzahl der Zweipersonenhaushalte (673) nimmt um 10 % ebenfalls zu. Bei den Gruppen der Vier- (278) und Fünf-/ Mehrpersonenhaushalten (237) sind mit 21 % bzw. 26 % die stärksten Steigerungen gegenüber 2017 zu verzeichnen. Der Versorgungsgrad dieser Zielgruppe sinkt auf 31 %.

## Soziale Faktoren

Eine neue Auswertung der empirica-Preisdatenbank von Mietwohnungsinseraten in Bielefeld 2018/19 zeigt 2.941 Mietinserate (2017: 1.477 Inserate), die rechnerisch unter den neuen KdU-Grenzwerten der einzelnen Haushaltsgrößen liegen. Diese günstigen Mietwohnungen werden von Transferleistungsempfängern und anderen Zielgruppen wie Studierenden, Senioren, Geringverdienern und Flüchtlingen nachgefragt.

Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2018 im Bundesdurchschnitt um 4,8 % (2017 4,2 %). Die Nettolöhne und -gehälter haben 2018 im Schnitt um 4,7 % (2017 3,9 %) zugenommen. Die Sparquote steigt seit dem Tiefpunkt 2013 (8,9 %) weiter an auf 10,4 % im Jahr 2018.

## Monetäre Faktoren

Der NRW-Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude ist in 2018 gegenüber Vorjahr um 4,2 % gestiegen. Tatsächlich werden von der Bau- und Immobilienwirtschaft in Bielefeld deutlich höhere Preissteigerungen und in einzelnen Gewerken eindeutiger Fachbauarbeitermangel signalisiert.

Im bundesweiten Durchschnitt liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite zwischen 2017 und 2019 im Mittel zwischen 1,5 und 2 %. Für den Verbraucher ist diese anhaltende Niedrigzinsphase weiterhin ein deutlicher Anreiz zur Schaffung von Eigentum.

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2018/2019 und ergänzt darüber hinaus:

## Expertenkreis

- Die Entwicklung Bielefelds in den letzten Jahren zur attraktiven Großstadt mit positivem Image wird von allen Wohnungsmarktexperten sehr begrüßt. Nun gilt es, dass alle beteiligten Akteure diesen positiven Trend konstruktiv unterstützen.
- Eine Auswirkung dieser Entwicklung ist das steigende Preisniveau am Wohnungsmarkt für Immobilien wie für Mieten.
- In Hinblick auf eine nachhaltig wachsende Bevölkerungszahl, steigende Haushalteentwicklung und neue Wachstumsherausforderungen, wie z. B. die Medizinische Fakultät, benötigt Bielefeld eine ergebnisorientierte Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und sonstigen Wohnungsmarktakteuren. In den Bezirksvertretungen wird das wirkliche Streben nach mehr Wohnungsbau vielfach vermisst.
- Die neu beschlossene Bielefelder Baulandstrategie wird grundsätzlich positiv gesehen. Daraus ist eine weitere qualifizierte Flächennutzung und -erschließung für Wohnen generierbar.
- Das anhaltend tiefe Zinsniveau führt auf der einen Seite zu Investitionen der Erbgeneration und auf der anderen Seite zu knapp kalkulierten langfristigen Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen.

## 2 Schwerpunkt I: Bielefelder Baulandstrategie

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 die Bielefelder Baulandstrategie beschlossen. Das Konzept wurde in der ersten Jahreshälfte 2019 intensiv mit Vertretern der Ratsfraktionen und Ratsgruppen diskutiert und beraten. Primäres Ziel der Bielefelder Baulandstrategie ist es, durch die aktive Beteiligung der Stadt eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe zu befördern.

Beim Wohnen geht es um Baulandentwicklung zu marktgerechten und sozialverträglichen Preisen, die auch die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum deutlich stärken soll. Damit wird die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten weiter vorangebracht. Daneben werden stadtentwicklungspolitische, ökonomische und ökologische Ziele eine Rolle bei der Bielefelder Baulandstrategie spielen.

Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren und qualitativ hochwertigen Flächen ist in Bielefeld weiterhin ungebrochen hoch. Der Mangel an Gewerbeflächen spitzt sich seit Jahren zu. Flächenanfragen von Unternehmen können nur in Einzelfällen bedient werden. Daher ist ein Instrument zur Mobilisierung und Bereitstellung von gewerblichen Flächen erforderlich, um den Bedürfnissen der lokalen und regionalen Wirtschaft mittel- bis langfristig Rechnung zu tragen und Unternehmen am Standort zu halten. Darüber hinaus soll die mit der Baulandstrategie verbundene Transparenz bei der Akquirierung von Flächen die Motivation bei den Eigentümern erhöhen, Flächen in die Entwicklung zu geben.

Viele Kommunen haben inzwischen entsprechende Konzepte, um stärkeren Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen zu können und eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise zu realisieren.

### Stichtag

Stichtag für die Wirkung und Anwendung der Grundsätze der Bielefelder Baulandstrategie ist der 11.07.2019.

### Ausnahmen

Nicht unter die Baulandstrategie fallen bis zum Stichtag eingeleitete Bauleitplanverfahren und begonnene Planungen gemäß Anlage 3 der Vorlage zum Ratsbeschluss, Bauflächen mit bestehendem Planungsrecht sowie Grundstücke, die max. 2.000 m<sup>2</sup> groß sind.

Diese Fälle können weiterhin privat erschlossen und bebaut werden.

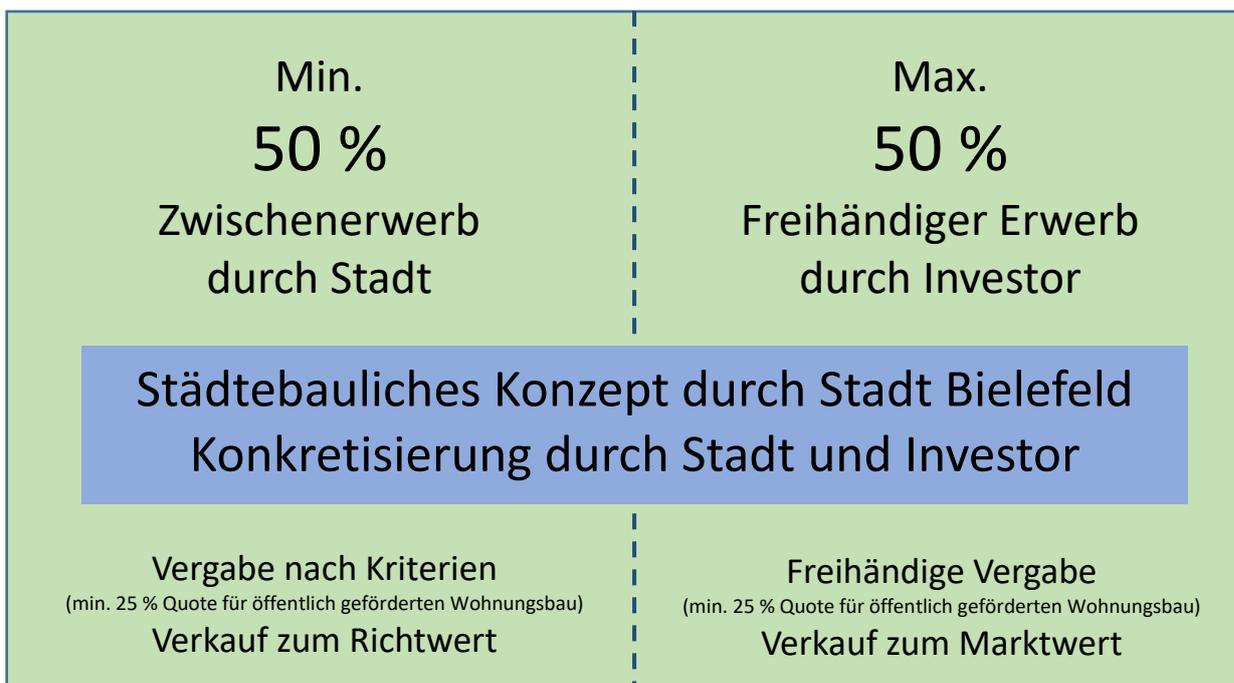
### Aktive Rolle der Stadt

Die Stadt wird mit der Baulandstrategie eine aktive Rolle in der Entwicklung von Bauland übernehmen. Planverfahren für neue Bauflächen, die größer als ein Hektar sind, werden ab jetzt nur noch eingeleitet, wenn mindestens 50 Prozent der Fläche im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs durch die Stadt Bielefeld angekauft werden können.

## Private Akteure

Private Grundeigentümer und Investoren spielen weiterhin eine wichtige Rolle in Bielefeld. Bei größeren Flächen (> 1 ha) können sie bis zu 50 Prozent der Fläche wie bisher selber vermarkten oder an Investoren veräußern. Bei kleineren Entwicklungsflächen zwischen 2.000 und 10.000 m<sup>2</sup> ist neben dem kommunalen Zwischenerwerb eine Entwicklung mittels städtebaulicher Verträge optional möglich, wenn die Zielsetzungen analog zur Baulandstrategie vertraglich vereinbart werden.

## So funktioniert die Baulandstrategie! (Flächen > 1ha)



## Wie geht es weiter?

Für die perspektivischen Bauflächen werden nach Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien der Stadt erste Verhandlungen mit den Grundstückeigentümern erfolgen können. Parallel sind in der Verwaltung die erforderlichen Personalkapazitäten zu schaffen.

Der Rat der Stadt Bielefeld beauftragt mit diesem Grundsatzbeschluss die Verwaltung auch, gemeinsam mit Vertretern aus der Politik projektbezogene Modalitäten für die Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke zu entwickeln. Im Vordergrund stehen dabei Vergabekriterien mit differenzierten wohnungspolitischen Zielsetzungen.

## Ansprechpartner\*innen Baulandstrategie

Dezernat 4 - Wirtschaft | Stadtentwicklung | Mobilität  
 Petra Thiede | E-Mail: [petra.thiede@bielefeld.de](mailto:petra.thiede@bielefeld.de)

Bauamt - Gesamträumliche Planung  
 Christine Thenhaus | E-Mail: [christine.thenhaus@bielefeld.de](mailto:christine.thenhaus@bielefeld.de)

Bauamt - Wohnungsbaubeauftragter | Wohnungsbauförderung  
 Jens Hagedorn | E-Mail: [jens.hagedorn@bielefeld.de](mailto:jens.hagedorn@bielefeld.de)

## Schwerpunkt II:

### Wohnen wird immer teurer - es geht viel Einkommen für die Miete drauf!

Das Thema „Wohnen“ entwickelt sich zunehmend weiter zur zentralen sozialen Frage des 21. Jahrhunderts. Eine Wohnung zu haben, die man sich leisten kann, ist für viele Menschen in Deutschland längst keine Selbstverständlichkeit mehr. Auch für Normalverdiener werden die Mieten zunehmend unerschwinglich.

Angesichts der Engpässe auf den Wohnungsmärkten sind die Mieten und Immobilienpreise in vielen Regionen Deutschlands in den letzten Jahren dramatisch angestiegen.

Mittlerweile müssen 4 von 10 Haushalten in Deutschlands Großstädten mehr als 30 % ihres monatlichen Nettoeinkommens für die Miete ausgeben, ohne Heizkosten.

Eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung der Humboldt-Universität, Berlin, kommt zu dem Ergebnis, dass 5,6 Mio. Haushalte mit insgesamt 8,6 Mio. Menschen mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens für die Miete aufbringen müssen.

Bei allen Sachkundigen auf diesem Gebiet wird eine Mietbelastungsquote von mehr als 30 % als problematisch angesehen, weil dann zu wenig Geld zur sonstigen Lebensführung verbleibt.

In der steigenden Mietbelastung liegt eine Ursache für die zunehmende Ungleichheit in der Bevölkerung. Die unterschiedlichen Wohnbedingungen sind nicht nur ein Abbild der Ungleichheit, sie tragen auch durch hohe Mietbelastungen zur wachsenden Ungleichheit bei, so die o. g. Studie.

In den meisten Großstädten mit über 100.000 Einwohnern wird die Einwohnerzahl weiter ansteigen und in vielen Städten sogar überdurchschnittlich, so auch in Bielefeld.

80 % der deutschen Großstadtbewohner leben in angespannten Wohnungsmärkten. Das sind rund 20,4 Millionen Personen, d. h. rund ein Viertel der Gesamtbevölkerung Deutschlands.

Insbesondere der Mangel an kleineren und bezahlbaren Wohnungen macht deutlich, dass Menschen mit geringen Einkommen generell weniger Wohnfläche und schlechter ausgestattete Wohnungen zur Verfügung haben. Trotzdem tragen sie im Durchschnitt höhere Mietbelastungsquoten als wohlhabendere Haushalte, weil für Wohnungen mit geringem Standard häufig recht hohe Mieten zu zahlen sind.

Rund 1,3 Mio. Haushalte in Großstädten haben nach Abzug der Mietbelastung ein Resteinkommen unterhalb der ALG II - Regelsätze. Während Haushalte mit hohem Einkommen im Mittel nur 17,2 % davon für Wohnkosten aufbringen müssen, sind es bei Haushalten an der Armutsgrenze fast 40 %.

In Bielefeld liegt der Anteil der Bruttokaltmiete nach der o. g. Studie im Durchschnitt bei 26 %. Damit liegt Bielefeld auf Platz 48 von 77 untersuchten Großstädten. Das darf aber nicht darüber hinweg täuschen, dass die Wohnungsmarktlage in Bielefeld äußerst angespannt ist und die meisten Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen, die nach einer geeigneten und bezahlbaren Wohnung suchen, derzeit kaum eine Chance haben.

Immerhin haben fast 38 % der Haushalte in Bielefeld eine Mietbelastungsquote von über 30 % und fast 16 % von über 40 %.

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen mit entsprechenden Bindungen ging bundesweit von 1990 bis 2018 von 2,9 Mio. auf rd. 1,18 Mio. WE zurück. Dieser Bestand wird wohl bis 2020 auf unter 1 Mio. WE gesunken sein.

In Bielefeld sank der Wohnungsbestand in diesem Zeitraum von 28.500 auf rd. 12.100 WE. Um den Bestand wieder zu erhöhen, müssen jährlich min. 350 WE gefördert werden. Ein zusätzlicher Faktor für die steigenden Wohnkosten sind die immer größer werdenden Wohnflächen pro Kopf. Der sich weiter erhöhende Anteil von Einpersonen-Haushalten verursacht zwangsläufig einen größeren Wohnflächenbedarf.

1990 lebten etwa 12 Millionen Menschen allein, 2015 waren es schon rund 16 Millionen. In Bielefeld waren es 2009 noch 74.000 Einpersonen-Haushalte, 2018 bereits 79.500 Haushalte; die Steigerung liegt bei über 7,4 % und wird in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter ansteigen.

Aber auch die ständig steigenden Nebenkosten (Betriebskosten), die neben der Kaltmiete von Mietern aufzubringen sind, verteuern das Wohnen ganz entscheidend.

Allein seit 2000 haben sich die Strompreise verdoppelt. Weitere Umlagen für Energie, Steuern und Versicherung stiegen ebenfalls deutlich und wirkten sich enorm auf die Gesamtausgaben fürs Wohnen aus. Bis zu ca. 3,20 €/m<sup>2</sup> kommen an Betriebskosten zu den ohnehin steigenden Kaltmieten hinzu.

Auch die von der Bundesregierung durchgeführten Reformen des Mietrechts bezogen auf die „Mietpreisbremse“ und die „Kappungsgrenze“, die auch in Bielefeld gelten, werden den Preisdruck auf dem Mietwohnungsmarkt nur wenig senken und allenfalls sehr mittelbar wirken.

Allein die Schaffung von ausreichendem qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnraum in den verschiedenen Marktsegmenten wird die sogenannte Preisspirale verlangsamen können. Dem öffentlich geförderten Wohnungsbau fällt dabei eine ganz besonders wichtige Rolle zu.

Lange Zeit wurde durch den Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen eine gewisse Entlastung des Mietwohnungsmarktes erreicht. Das Eigenheim als Verwirklichung des „Traums von den eigenen 4 Wänden“ ist nicht nur wichtiger Beitrag zur individuellen und unabhängigen Lebensgestaltung vieler Familien sondern auch wichtiger Teil der Altersvorsorge.

Doch Häuser und Wohnungen werden in weiten Teilen Deutschlands zunehmend unerschwinglicher für den Normalverdienerhaushalt. Daher müssen sich viele bau- bzw. kaufwillige Familien die Frage stellen, lohnt sich der Immobilienerwerb überhaupt noch bzw. ist er mit einer vertretbaren Belastung noch darstellbar, auch in künftigen Jahren, wenn das Zinsniveau wieder ansteigen sollte.

Im Durchschnitt sind in den letzten 5 Jahren die Nettoeinkommen in Deutschland insgesamt um ca. 5 % gestiegen, die Preise für Wohnimmobilien dagegen um mehr als 30 %. Im Vergleich dazu stiegen die veröffentlichten Angebotsmietpreise in Bielefeld seit 2014 durchschnittlich um über 22 %.

Auch das von der Bundesregierung rückwirkend zum 01.01.2018 in Kraft gesetzte Baukindergeld für Familien mit Kindern wird diesen Familien kaum eine Entlastung beim Immobilienerwerb verschaffen.

Steigende Grundstückspreise, Baukosten und Abgaben werden diese finanzielle Hilfe schnell wieder kompensieren.

Eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes insgesamt ist durch Eigentumsmaßnahmen in absehbarer Zeit nicht zu erreichen, zumal die personenbezogene Eigentumsquote mit 52 % in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr gering ist und sich nur ganz langsam erhöht (1990 = 47 %).

## Bezahlbarer Wohnraum ist somit das soziale Problem Nr. 1 in Deutschland.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, eine wirkliche und spürbare Entspannung des Wohnungsmarktes kann nur durch die Ausweitung des Wohnungsangebotes in allen Marktsegmenten bewirkt werden. Dazu sind die Akteure des Wohnungsmarktes sowie die politischen Entscheidungsträger auf den verschiedenen staatlichen Ebenen aufgerufen. Schnelle Ergebnisse sind erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.

Nach wie vor gilt: „Der beste Mieter- oder Käuferschutz ist ein ausreichendes Angebot von Wohnraum.“

Ein weiterer Ansatz für die Minderung der Wohnungsmarktanspannung könnte die bessere Verteilung des Wachstums in der Region sein. Dies setzt jedoch eine bessere Infrastruktur u. a. in Bezug auf den Nahverkehr und den Ausbau der Breitbandnetze voraus. Auch diese Veränderungen wirken nur sehr mittelfristig.

# Wohn' Dich glücklich!

*Bielefeld Senne*

- vernünftig renoviert
- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert



©Fotowerk - Fotolia

Vermietungshotline 0800. 910 80 91 | [info@gswg-senne.de](mailto:info@gswg-senne.de)  
Tulpenweg 5 | 33659 Bielefeld

Für Bielefeld gibt es neben der Baulandstrategie diverse wohnungspolitische Beschlüsse vom Rat der Stadt bzw. seinen Fachausschüssen:

- 25 %-Quote zugunsten des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus
- Planungsrecht für jährlich 2.500 WE schaffen
- Aktive Bodenpolitik betreiben - Bielefelder Baulandstrategie umsetzen
- Wohnraumbedarf für 2020/2035 ermitteln
- Perspektivplan Wohnen 2020/2035 erstellen
- Wohnbauflächen aktivieren
- Wohnungswirtschaft ansprechen und zu größeren Aktivitäten motivieren
- lokales Bündnis für bezahlbares Wohnen entwickeln

Die meisten dieser Beschlüsse befinden sich in der Umsetzung und müssen weiter mit Inhalt und Leben gefüllt werden. Die Auswirkungen für den Wohnungsmarkt werden erst mittelfristig eintreten.



Ihre Ansprechpartner: Thomas und Michael Fredebeul

### 3 Wohnungsangebot

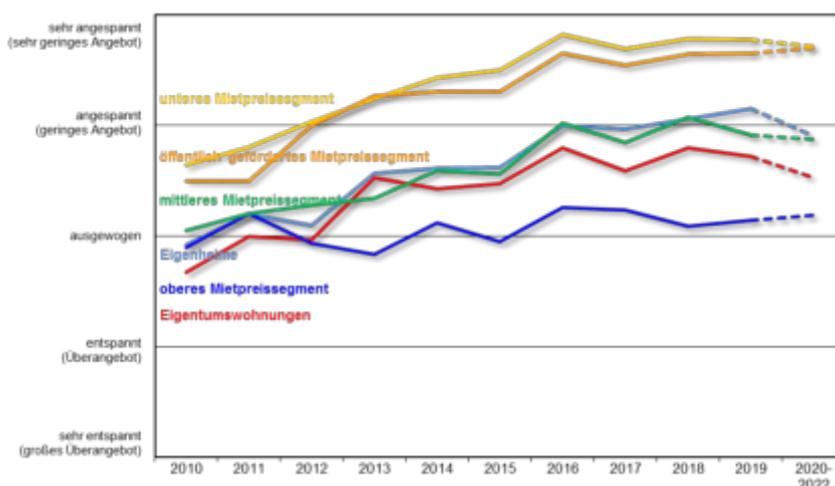
#### 3.1 Marktlage

Für das 19. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wurden im Frühjahr 2019 über 150 aktive Wohnungsmarktakteure per eMail befragt.

Seit Jahren herrscht am Bielefelder Wohnungsmarkt hohe Marktanspannung. Vier Jahre hintereinander verbleiben das untere (< 6,50 €/m<sup>2</sup>) und öffentlich geförderte Mietpreissegment in sehr angespannter Bewertung. Die hohe Anspannung wird hier bis 2022 auf dem gleichen Niveau eingeschätzt, was mit sehr geringem Angebot von diesen Mietwohnungen verbunden ist. Auch im mittleren Mietpreissegment (6,50 bis 9,50 €/m<sup>2</sup>) gibt es seit 2016 nur ein geringes Angebot am Markt.

Abb. 1 Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2010 bis 2019 und Prognose bis 2022

Keine  
Entspannung  
in Sicht



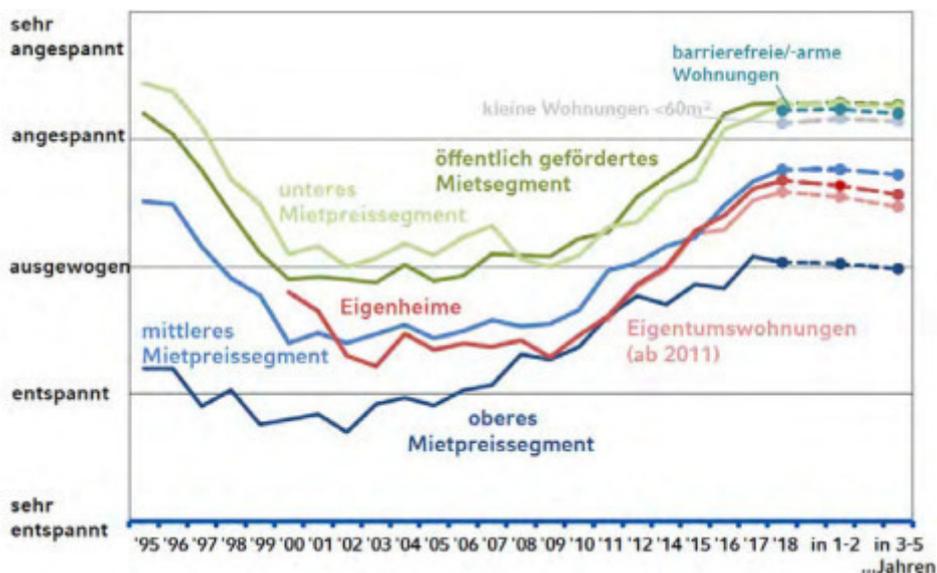
Wohnungsmarktbarometer 2019, Stadt Bielefeld

Das Segment der Eigenheime wird 2019 im Vergleich zu den Vorjahren angespannter beurteilt. Ob hier der erwartete leichte Entspannungstrend bis 2022 eintritt, bleibt abzuwarten.

Die Eigentumswohnungen haben einen geringen Rückgang vom relativ angespannten Niveau zu verzeichnen und werden für die kommenden drei Jahre mit leicht abnehmender Tendenz eingeschätzt.

Das obere Mietpreissegment wird meist ausgewogen bewertet und mit einem leichten Trend nach oben für die nächsten Jahre prognostiziert.

Abb. 2 Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 1995 bis 2023



Im aktuellen landesweiten Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK nimmt die Anspannung am Wohnungsmarkt in den meisten Segmenten weiter zu.

Die Landesgrafik bildet die deutlichen Veränderungen der Marktlage im Zeitraum von fast 25 Jahren ab.

Die aktuelle Marktanspannung in Bielefeld fällt dennoch höher aus als im Barometer für ganz NRW.

### 3.2 Bautätigkeit

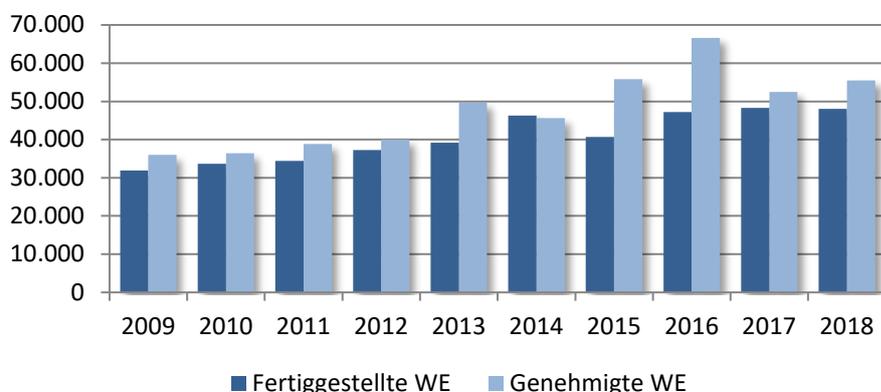
NRW-weit hat sich die Bautätigkeit 2017 und 2018 jährlich auf jeweils über 48.000 fertig gestellte Wohneinheiten stabilisiert. 2017 werden mit 48.307 Wohneinheiten (einschl. Umbaumaßnahmen) 2,4 % mehr fertig gestellt. 2018 ist die Bautätigkeit in NRW mit 48.076 Wohneinheiten minimal rückläufig. Gleichzeitig nimmt die Zahl der NRW-weit genehmigten Wohneinheiten 2017 um 21,1 % auf 52.481 ab. 2018 steigen die Baugenehmigungen wieder um 5,7 % auf 55.492 Wohneinheiten.

**NRW 2018:  
Anzahl der  
genehmigten WE  
wieder steigend  
+ 5,7 %**

Über die Hälfte der Wohneinheiten sind 2018 in neuen Mehrfamilienhäusern inkl. Wohnheime entstanden: 26.186 WE (25.753 in 2017). Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Einfamilienhäusern nahm 2018 um 5,3 % auf 12.310 und in Zweifamilienhäusern um 0,5 % auf 3.266 ab.

In 2018 wurden 8,5 % mehr Wohnungen (31.817) als 2017 (29.333) in den neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern genehmigt. Die Zahl der in NRW genehmigten Einfamilienhäuser hat um 5,3 % und bei Zweifamilienhäusern minimal um 0,5 % abgenommen.

**Abb. 3 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2009 – 2018**



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

**Immobilien-  
verwaltung?**

**Dafür gibt es  
jemanden!**

Ihre Immobilie in guten Händen!  
Vertrauen Sie Ihre Immobilie unserer langjährigen Erfahrung in der Immobilienverwaltung und der Sicherheit an, die Ihnen die Haus & Grund GmbH Bielefeld bietet. Miethaus- und Wohnungseigentums-Verwaltung seit 1953.  
Haus & Grund GmbH Bielefeld | Alter Markt 11 | 33602 Bielefeld  
Infos unter 05 21-9 64 30-0 oder [www.haus-und-grund-bielefeld.de](http://www.haus-und-grund-bielefeld.de)

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie

**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Bielefeld

## OWL 2018: Wohnbautätigkeit + 7,7 %

In OWL ist die Wohnungsbautätigkeit 2018 gegenüber 2017 (6.250 WE) mit 7,7 % Zuwachs weiter gestiegen. Insgesamt wurden in 2018 6.731 Wohneinheiten fertiggestellt.

Die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern verbleibt in 2018 mit 2.185 WE auf fast gleichem Niveau (2017: 2.173 WE). Die Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime) steigt 2018 um 11,4 % auf 3.381 WE (2017: 3.034 WE).

Jedoch fällt die Zahl der genehmigten Wohneinheiten um fast 5 % auf 6.938 (2017: 7.291 WE) ab.

In Bielefeld ist die Wohnungsbautätigkeit 2018 um 27,9 % deutlich gestiegen. 1.233 WE wurden insgesamt fertiggestellt (2017: 964 WE; 2016: 881 WE).

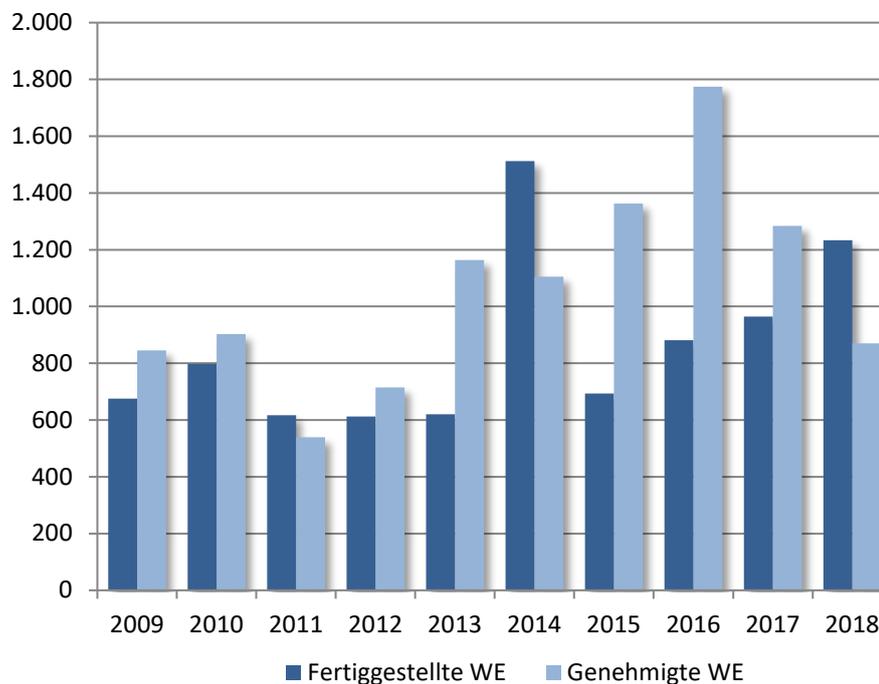
Neugebaute Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime) nehmen mit 802 WE um rd. 45 % zu. Die Zahl der im Jahr 2018 in Bielefeld fertiggestellten Wohnungen in Einfamilienhäusern ist um 18,6 % und bei Zweifamilienhäusern um 11,1 % auf insgesamt 244 WE (208 WE) angestiegen.

Im Vergleich mit sechs ähnlich großen kreisfreien Großstädten aus NRW (s. Tab. 2, S. 5) liegt die Wohnungsbautätigkeit in Bielefeld in 2018 an zweiter Stelle hinter Bonn, jedoch vor Münster oder Bochum.

Die Zahl der genehmigten WE sinkt dagegen in 2018 das zweite Jahr in Folge und reduziert sich um 32,2 % auf 870 WE. Der Rückgang bei den Genehmigungszahlen in den letzten Jahren wird dadurch Auswirkungen auf die Baufertigstellungen kommender Jahre haben.

Wohnbautätigkeit  
in Bielefeld 2017+18:  
rd. 2.200 WE

Abb. 4 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2009 – 2018

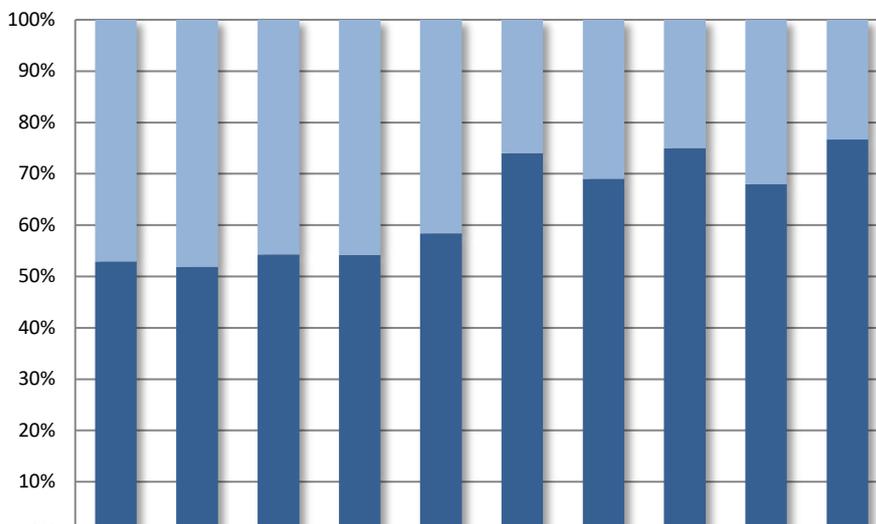


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Der Trend zum Geschosswohnungsbau setzt sich 2018 das fünfte Jahr in Folge fort.

Über  $\frac{3}{4}$  der fertiggestellten Neubauwohneinheiten liegen in Mehrfamilienhäusern. In Ein- und Zweifamilienhäusern werden 244 Wohneinheiten fertiggestellt. Der Eigenheimanteil am Neubaumarkt liegt damit bei 23 %. Bis einschließlich 2012 waren die beiden Marktsegmente annähernd ausgewogen.

**Abb. 5 Verhältnis von fertiggestellten Eigenheimen und Geschosswohnungen im Neubau 2009 – 2018**

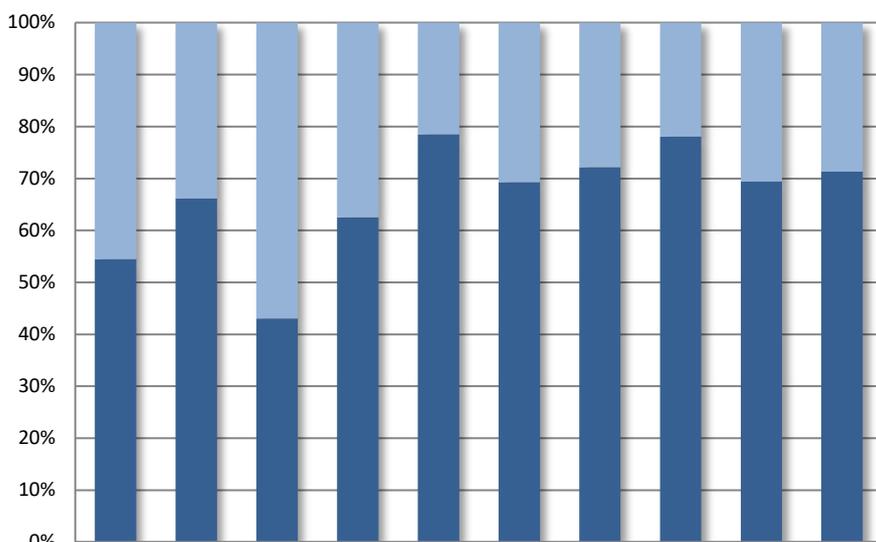


	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WE in 1/2-Familienhäusern	298	325	243	254	235	306	186	186	208	244
WE in Mehrfamilienhäusern	335	350	289	300	330	872	414	558	441	802

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt, korrigierte Werte

Der Anteil der genehmigten Geschosswohnungen sinkt 2018 weiter auf 485 (626). Parallel reduzieren sich die Genehmigungen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser weiter auf 195 WE. Diese machen damit wieder ein knappes Drittel der genehmigten Neubauwohneinheiten analog dem Jahr 2017 aus.

**Abb. 6 Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2009 – 2018**



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WE in 1/2-Familienhäusern	340	275	274	218	227	256	336	289	276	195
WE in Mehrfamilienhäusern	407	538	207	364	829	577	871	1.030	626	485

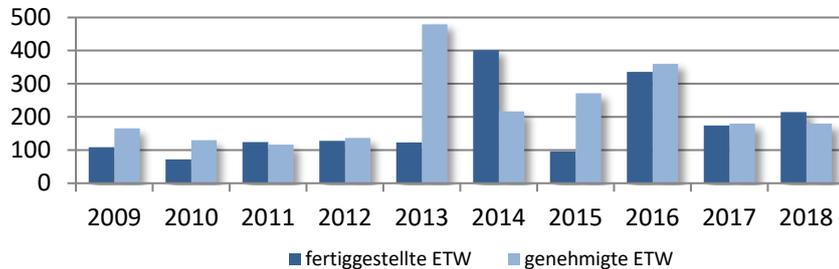
Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

## Eigentumswohnungen

2018 wurden 215 neue Eigentumswohnungen (ETW) fertiggestellt. In 2017 waren es 174 ETW. Die Zahl der genehmigten ETW verweilte 2018 in Bielefeld mit 180 Wohneinheiten auf dem Niveau des Vorjahres (2017: 180 WE).

Abb. 7 Fertiggestellte und genehmigte Eigentumswohnungen 2009 – 2018

ETW:  
Bautätigkeit  
+ 23,6 %

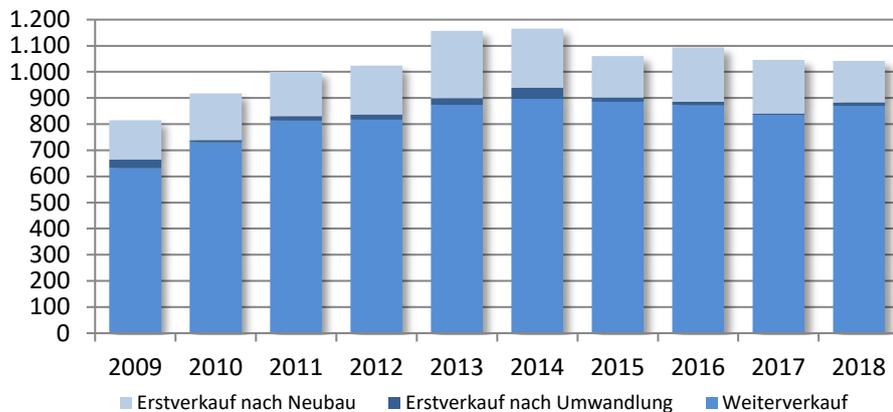


Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Die Zahl der Kauffälle von bestehendem Wohnungseigentum ist 2018 mit 870 (2017: 835), weiterhin auf hohem Niveau. Die Erstverkäufe nach Neubau mit 159 haben 2018 um rd. 23 % gegenüber 2017 (206) abgenommen. Bei Erstverkäufen nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gibt es 2018 nur 13 (2017: 5) auswertbare Fälle. Damit bewegen sich die 1.042 Kauffälle insgesamt auf Vorjahresniveau (1.046), der Geldumsatz liegt bei rd. 153,3 Mio. € (148 Mio. €). Die Preise für Altbauwohnungen steigen um ca. 10 %. Für Neubauwohnungen entwickeln sich die Preise um über 5 % weiter nach oben bei einem Durchschnittspreis von 2.970 €/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert).

Abb. 8 Kauffälle beim Wohnungseigentum 2009 – 2018

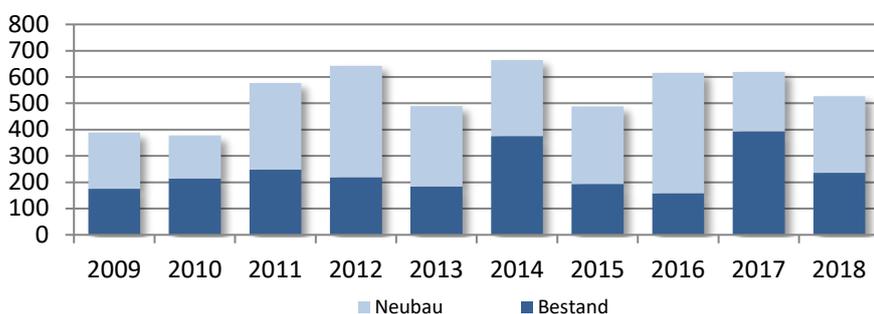
Hohe  
Verkaufszahlen  
bestehender  
ETW



Daten: Grundstücksmarktbericht 2019, Grafik: Bauamt

2018 werden wieder mehr Abgeschlossenheitserklärungen für Neubauwohnungen (291 WE) erteilt als in 2017 (225 WE). Für die Umwandlung von bestehenden Mietwohnungen kommen 236 entsprechende Abgeschlossenheitserklärungen in 2018 hinzu (2017: 394 WE). Zusammen ergibt sich eine Summe von Abgeschlossenheitserklärungen für 527 WE in 2018.

Abb. 9 Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2009 – 2018



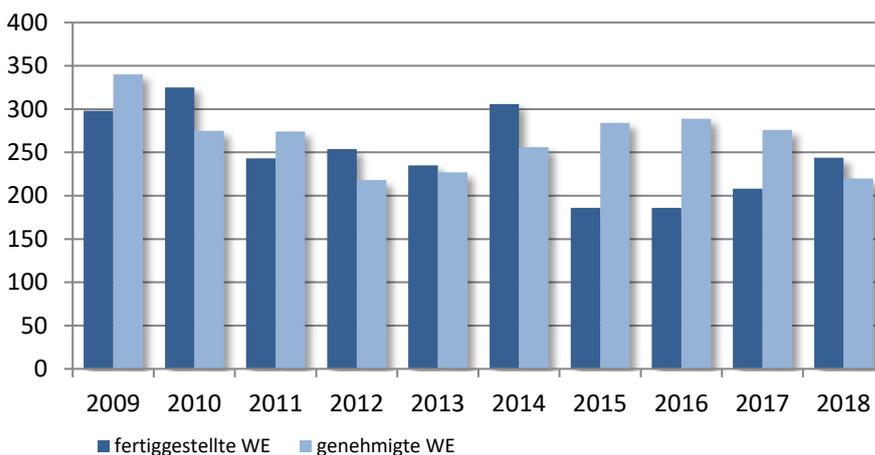
Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

## Eigenheime

Die Bautätigkeit stellt sich in Bielefeld im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern 2018 mit insgesamt 244 Wohneinheiten positiver als im Vorjahr dar (2017: 208). Die Steigerung liegt hier bei rd. 17 %. Beide Segmente, sowohl die Ein- (204 WE) als auch Zweifamilienhäuser (40 WE), haben zugelegt. Die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Bielefeld fällt weiter auf 220 Wohneinheiten (2017: 276 WE) ab.

Die rückläufige Baugenehmigungszahl basiert wahrscheinlich auf der geringen Zahl von Neubaugebieten. Im Gegensatz dazu unterstützt das anhaltend historisch niedrige Zinsniveau die steigende Bautätigkeit der in den Vorjahren genehmigten Eigenheime.

**Abb. 10 Fertiggestellte und genehmigte WE in Ein-/Zweifamilienhäusern 2009 – 2018**



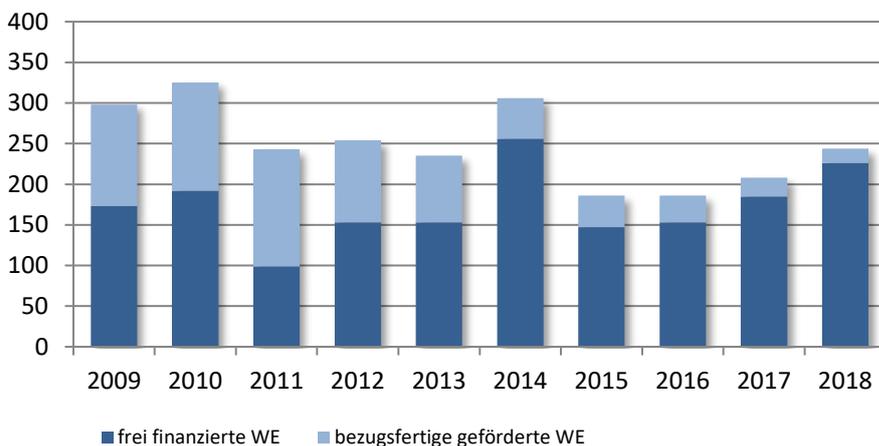
**Eigenheime 2018:**  
Bautätigkeit + 17 %  
Genehmigungen - 20 %

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

2018 sind 93 % der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser frei finanziert. Nur noch 7 % der Neubauten werden mit der Förderung des Landes NRW für selbst genutzten Wohnraum unterstützt. Die Zahl der bezugsfertigen öffentlich geförderten Eigenheime geht auf 18 WE weiter zurück (2017: 23 WE), weil zunehmend mehr Bestandsobjekte gefördert werden. Das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt führt in vielen Fällen dazu, dass auch Haushalte mit niedrigerem Einkommen ihre Immobilie freifinanzieren können.

Die Konditionen der öffentlichen Wohnraumförderung werden vom Land NRW regelmäßig verbessert. Nicht alle Haushalte, die einen Anspruch auf Förderung haben, nehmen die entsprechende Beratung der Wohnungsbauförderung wahr.

**Abb. 11 Finanzierungsanteile von fertiggestellten 1-/2-Familienhäusern in WE 2009 – 2018**



Daten + Grafik: Bauamt

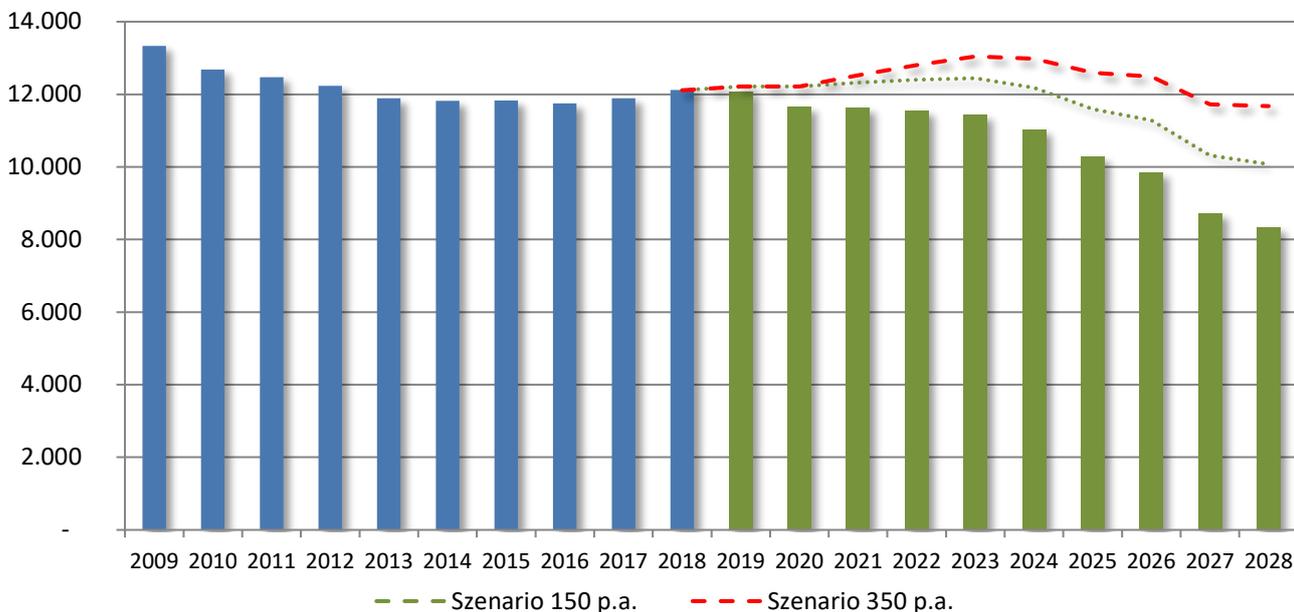
### 3.3 Geförderter Wohnungsbau

Der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen mit Mietbindung<sup>5</sup> ist 2018 auf 12.123 WE leicht gestiegen. Dennoch ist der Bestand in den letzten 10 Jahren um rd. 9 % geschrumpft. Eine Auswertung der Bindungsfristen prognostiziert einen weiteren deutlichen Rückgang der bestehenden Bindungen um 28 % bis 2028 auf dann rd. 8.300 WE.

Die Jahrgänge 2015 - 2017 mit hohen Förderzahlen werden 2019 - 2020 voraussichtlich zu weiteren 560 fertiggestellten öffentlich geförderten Mietwohnungen führen. Mit einer weitergehenden Mietwohnungsbauförderung in der Größenordnung der letzten 10 Jahre (rd. 150 fertiggestellte WE p.a.) ergäbe sich bis 2023 ein Bestand von rd. 12.500 WE, der sich bis 2028 auf 10.000 WE reduzieren würde.

Eine Erhöhung des Fördervolumens auf dauerhaft 350 fertiggestellte WE p.a.<sup>6</sup> könnte den Bestand bis 2023 auf 13.000 WE anwachsen lassen. Für dieses Szenario ist neben den entsprechenden Investoren und notwendigen Grundstücken ein jährliches Fördervolumen in der Größenordnung von 35 Mio. Euro erforderlich. Ende 2028 ergäbe sich bei dieser Annahme eine Größenordnung von 11.700 Sozialwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung.

Abb. 12 Entwicklung geförderter Mietwohnungen 2009 – 2018, Prognose 2019 – 2028

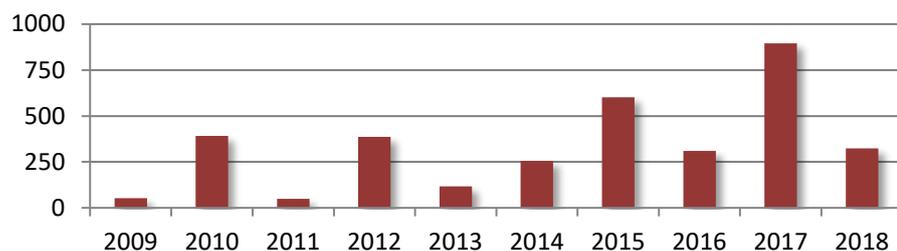


Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

#### Vorzeitige Darlehensrückzahlungen

Die Anzahl der vorzeitigen Darlehensrückzahlungen von öffentlich geförderten Mietwohnungen nimmt in den letzten Jahren deutlich zu. In den Jahren 2017 und 2018 werden Darlehen für über 1.200 öff. gef. Mietwohnungen zurückgezahlt. Die Rückzahlung löst eine max. 10jährige Nachwirkungsfrist für die Miet- und Belegungsbindungen aus.

Abb. 13 Vorzeitige Darlehensrückzahlungen geförderter Mietwohnungen 2009 – 2018



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

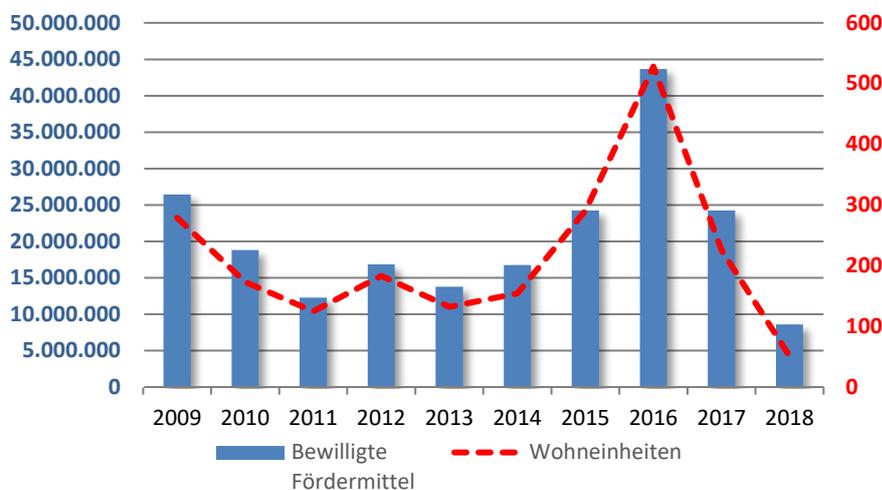
<sup>5</sup> 1. Förderweg / Einkommensgruppe A

<sup>6</sup> s. auch Ratsvorlage 5058/2017-2020 vom 06.07.2017, Titel: Wohnraumbedarf 2020/2035

Der geförderte Mietwohnungsbau ist 2018 deutlich eingebrochen. Es werden nur 51 Mietwohnungen öffentlich gefördert, darunter 2 Gruppenwohnungen mit 16 Wohnplätzen. 2017 sind es mit 201 geförderten Mietwohnungen und 24 Wohnheimplätze für Studierende viermal soviel. Das Gesamtvolumen der Mietwohnungsbauförderung der Jahre 2017/18 liegt bei 32,8 Mio. €, davon 24,2 Mio. € in 2017. Es konnten einige innovative und für die Stadtentwicklung wichtige Bauvorhaben gefördert werden. In den 2017 geförderten Objekten befinden sich zusätzlich weitere 80 freifinanzierte WE, so dass über 300 WE auf den Weg gebracht wurden, die vornehmlich Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zur Verfügung stehen.

Auf Grund der Neueinstufung in Mietstiefe 4 zum 01.06.2019 wird für 2019 und die Folgejahre ein deutlich besseres Ergebnis erwartet. Zur Stabilisierung der Sozialwohnungsbestände ist eine Größenordnung von 250 bis 350 jährlich neu geförderten Mietwohnungen notwendig.

Abb. 14 Öffentliche Mietwohnungsbauförderung 2009 – 2018



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

**Fördervolumen  
Mietwohnungsbau**  
2017: 24,2 Mio. €  
2018: 8,6 Mio. €

## Förderung von Wohneigentum

Die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen ist auf Grund des weiter extrem niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt deutlich reduziert. 2018 werden in Bielefeld 46 Eigentumsmaßnahmen öffentlich gefördert, 2017 sind es 31. Darunter sind 2018 13 neugebaute Eigenheime (2017: 17) und 33 Bestandsobjekte (2017: 14). Der Bestand an gefördertem Wohneigentum geht 2018 auf 2.043 WE zurück. Die geänderten Förderkonditionen ab 2018 führen weiterhin zu einer hohen Nachfrage bei der Eigenheimförderung nach Bestandsobjekten.

**Fördervolumen  
Eigentumsmaßnahmen**  
2017: 3,3 Mio. €  
2018: 5,8 Mio. €

## Investive Bestandsförderung

Im Rahmen der investiven Bestandsförderung des Landes NRW gelten seit 2017 deutlich attraktivere Konditionen mit zinslosen Darlehen und einem Tilgungsnachlass von 20 %. Mit diesen Konditionen ist es 2017 in Bielefeld gelungen, ein größeres Quartier energetisch zu sanieren und Barrieren abzubauen. Insgesamt werden 2017 in diesem Bereich 3,6 Mio. € als Förderdarlehen bewilligt, von denen rd. 700.000 € als Tilgungsnachlass gewährt werden können. Für rd. 80 WE werden 2017 durch diese Förderung Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen.

**Fördervolumen  
Bestandsmaßnahmen**  
2017: 3,6 Mio. €  
2018: 4,7 Mio. €

2018 folgen Bewilligungen für Bestandsmaßnahmen an 62 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von 4,7 Mio. €, von denen rd. 945.000 € als Tilgungsnachlass gewährt werden.

**Wohnungs-  
leerstandsquote  
2018/2019  
weiter rückläufig:  
500 WE | 0,3 %**

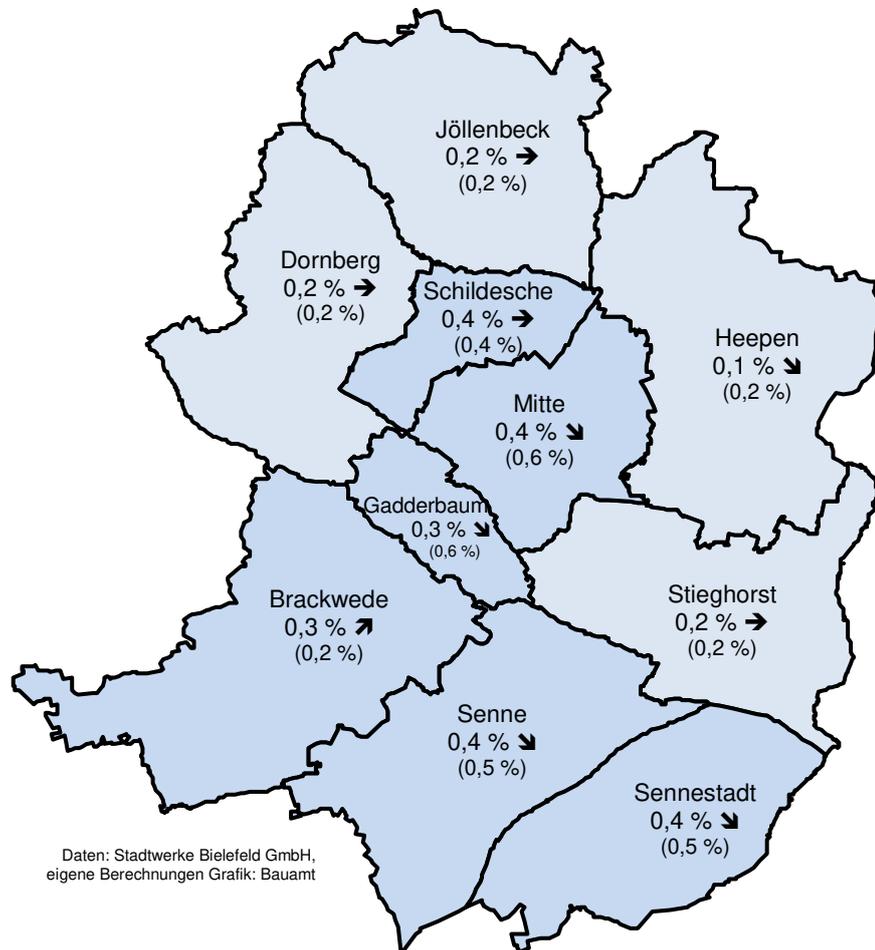
### 3.4 Leerstand von Wohnungen

Am Bielefelder Wohnungsmarkt stehen auf Grund der hohen Markttension und der großen Nachfrage nach Wohnraum 2018 und 2019 jeweils nur noch rund 500 Wohneinheiten dauerhaft leer. Die strukturellen und z. T. strategischen Wohnungsleerstände sind innerhalb von fünf Jahren von 1.758 um 71 % zurückgegangen. Die Bielefelder Wohnungsleerstandsquote fällt das zweite Jahr in Folge auf nur noch 0,3 % des Wohnungsbestandes und damit auf den niedrigsten Wert seit Einführung von jährlichen Leerstandsanalysen vor 14 Jahren.

Viele Stadtbezirke weisen 2018/2019 rückläufige Quoten auf:

Im Stadtbezirk Heepen fällt die Leerstandsquote auf 0,1 % des Wohnungsbestandes. Dornberg, Jöllenberg und Stieghorst liegen unverändert bei 0,2 %. Brackwede und Gadderbaum entsprechen mit 0,3 % dem stadtweiten Wert. Im Stadtbezirk Mitte, Sennestadt und Senne geht die Leerstandsquote auf 0,4 % zurück. In Schildesche ist die Leerstandsquote unverändert bei 0,4 %.

Abb. 15 Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2019/2018 (2017)



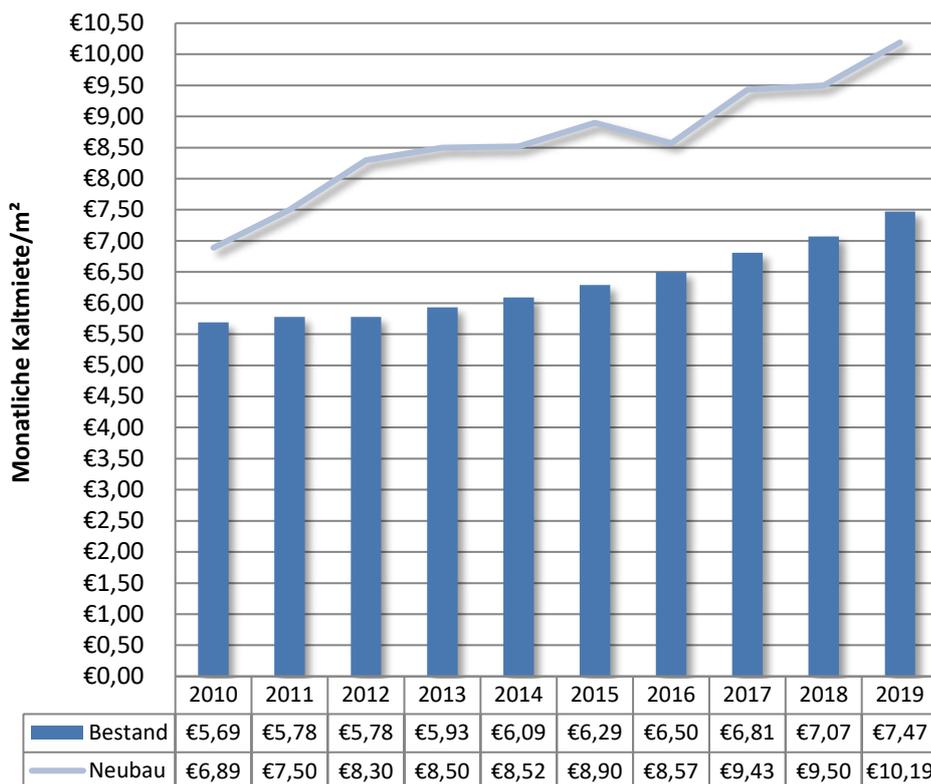
Der längerfristige strukturelle Wohnungsleerstand wird in Bielefeld mit der jährlichen anonymisierten Stromzähleranalyse ermittelt. In diesem Rahmen werden Wohnungen mit einem jährlichen Stromverbrauch von weniger als 150 kWh ausgewertet. Dieses Verfahren wird in Kooperation mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH bereits das 14. Jahr in Folge durchgeführt. Der Analysezeitraum ist die 10-monatige Stromzählerableseperiode vom September 2017 bis Juni 2018 sowie September 2018 bis Juni 2019. Dieses Verfahren wird NRW-weit von verschiedenen Städten zusammen mit lokalen Energieversorgern praktiziert, um Wohnungsleerstände zu ermitteln. Die Methode erfasst längerfristige strukturelle und strategische Leerstände, da kürzere fluktuationsbedingte Wohnungsleerstände in der Regel einen höheren Stromverbrauch p. a. verursachen.

### 3.5 Analyse der Angebotsmieten

Mietpreise spiegeln das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und sind daher ein wichtiger Indikator für den Wohnungsmarkt. Die am Bielefelder Wohnungsmarkt angebotenen Mietwohnungsinsereate aus verschiedenen Internetplattformen und der Tageszeitung „Neue Westfälische“ werden durch die empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) regelmäßig analysiert.

Die Ergebnisse berücksichtigen keine bestehenden Mietverhältnisse wie im Mietspiegel, sondern nur die Angebotsmieten der zur Vermietung anstehenden inserierten Mietwohnungen.

**Abb. 16 Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld 2010 – 2019**  
(je Juli des Vorjahres bis Juni)



**Neubaumieten:**  
2018: 9,50 €/m<sup>2</sup> | + 0,7 %  
2019: 10,19 €/m<sup>2</sup> | + 7,3 %

**Bestandsmieten:**  
2018: 7,07 €/m<sup>2</sup> | + 3,8 %  
2019: 7,47 €/m<sup>2</sup> | + 5,7 %

Daten: empirica-Preisdatenbank (bis 2012: IDN ImmoDaten, ab 2013: empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Insgesamt werden für Bielefeld im Zeitraum vom Juli 2018 bis Juni 2019 6.325 Mietinsereate ausgewertet.

Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte steigt auf Grund der Marktanspannung um 5,7 % auf 7,47 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten für Bestandsobjekte nehmen damit in den letzten 2 Jahren um 9,7 % und seit 2010 um 31,3 % zu.

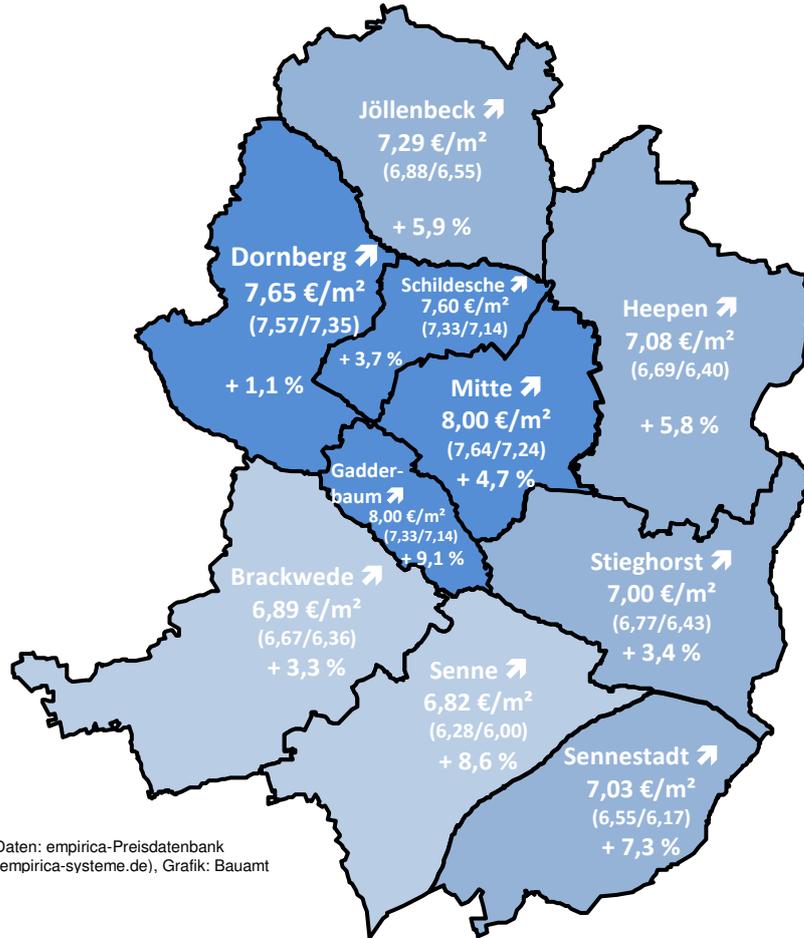
Die Neubaumieten steigen auf 10,19 €/m<sup>2</sup>. In den letzten 2 Jahren nehmen die angebotenen Neubaumieten in Bielefeld um 8,1 % und seit 2010 insgesamt um 47,9 % zu.

Die nachfolgende Karte zeigt, dass aktuell die Mietniveaus für Bestandsobjekte (Medianwerte) in den letzten zwei Jahren in allen Stadtbezirken weiter gestiegen sind.

Die höchsten Medianwerte (8,00 €/m<sup>2</sup>) werden derzeit in Mitte und Gadderbaum erreicht, gefolgt von Stadtbezirken Dornberg und Schildesche (7,60-7,65 €/m<sup>2</sup>). Jöllenberg, Heepen, Stieghorst und Sennestadt liegen aktuell ebenfalls über dem Wert von 7 €/m<sup>2</sup>.

Die größte prozentuale Steigerung findet sich momentan in Gadderbaum (+9,1 %). Sennestadt und Senne nehmen um +7,3 bis 8,6 % zu, gefolgt von Brackwede, Stieghorst, Schildesche, Mitte, Heepen und Jöllenberg mit +3,3 bis 5,9 %. In Dornberg nehmen die Mieten um 1,1 % zu.

Abb. 17 Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2018 – 06/2019, Trend und Steigerung zum Vorjahr (Vorjahreswerte 2018/2017 in Klammern)



Daten: empirica-Preisdatenbank  
(empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

# Stark für Mieter.



Werden Sie jetzt Mitglied. Dann sind Sie bei Problemen mit Wohnung und Vermieter von Anfang an geschützt. In allen Miet- und Pachtangelegenheiten helfen wir Ihnen mit kompetenter Beratung. Und bei Auseinandersetzungen stehen Sie dank Rechtsschutz immer auf der sicheren Seite.

Also besser, Sie warten nicht bis es zu spät ist.

Rufen Sie uns an: **0521.56055-0**

MIETER  
OSTWESTFALEN-**B**LIPPE E.V.  
UND

im Deutschen Mieterbund

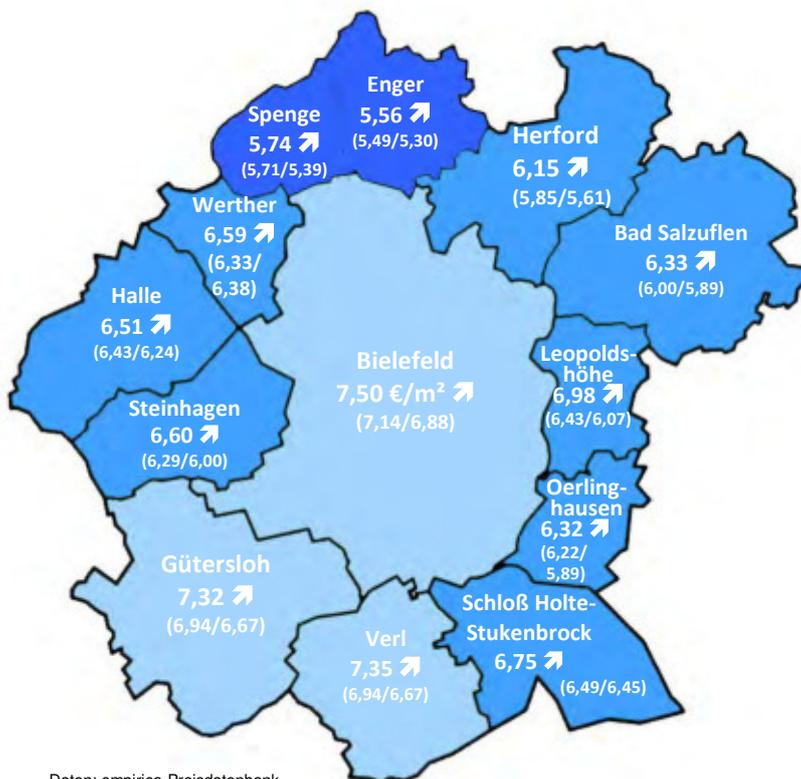
Marktstr. 5 · 33602 Bielefeld · verein@mieterbund-owl.de

Aktuell steigt das Niveau der Angebotsmieten in allen angrenzenden Kommunen ebenfalls: Leopoldshöhe +8,6 %, Verl +5,9 %, Gütersloh und Bad Salzuffen je +5,5 %, Herford +5,1 %; gefolgt von Steinhagen +4,9 %, Werther +4,1 %, Schloß Holte-Stukenbrock +4 %, Halle und Enger je rd. +1 %.

**Abb. 18 Angebotsmieten (Neubau und Bestand) 7/2018 – 6/2019**  
(Median aller Angebote in €/m<sup>2</sup>, Vorjahreswerte 2018/2017 in Klammern)

In Spenge steigt der durchschnittlich angebotene Mietwert lediglich um rd. 0,5 % und bleibt fast auf demselben Niveau.

Insgesamt werden im dargestellten Bereich rd. 11.500 Mietinsereate ausgewertet, rd. 6 % mehr als ein Jahr zuvor.



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Die in Bielefeld angebotenen Mietpreise steigen in allen Wohnungskategorien:

Die größten Anteile machen 2- und 3-Zi.-Wohnungen mit je über 2.300 Wohnungsinseraten aus.

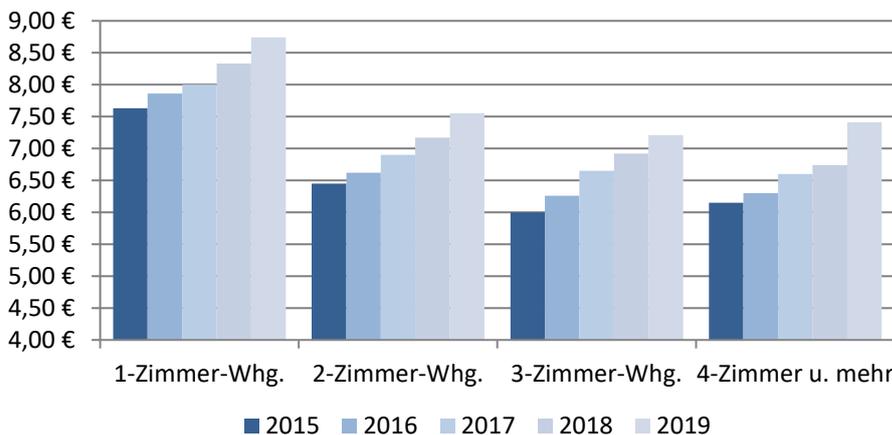
Die durchschnittliche Angebotsmiete für 1-Zi.-Wohnungen steigt auf 8,74 €/m<sup>2</sup> (+4,9 %). Die Nettokaltmiete der rd. 870 ausgewerteten Wohnungsinserate liegt bei 295 €.

Für 2-Zi.-Wohnungen steigen die Angebotsmieten um 5,3 % auf 7,55 €/m<sup>2</sup>. Die Nettokaltmiete beträgt im Median 430 €.

3-Zi.-Wohnungen werden durchschnittlich für 7,21 €/m<sup>2</sup> angeboten. Das entspricht einem Zuwachs von +4,2 %. Die Nettokaltmiete der ausgewerteten 3-Zi.-Wohnungen steigt auf 550 €.

Für 4- und mehr-Zi.-Wohnungen sind die angebotenen Mieten um 9,9 % (aktuell höchste proz. Steigerung) auf 7,41 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der rd. 700 ausgewerteten Wohnungsinserate für 4- und mehr-Zi.-Wohnungen liegt jetzt bei 735 €.

**Abb. 19 Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld nach Wohnungssegmenten 2015 – 2019** (je Juli des Vorjahres bis Juni), Medianwerte pro m<sup>2</sup>



Daten: empirica-Preisdatenbank (empiricasysteme.de), Grafik: Bauamt

## Mieteinfamilienhäuser

Durchschnittlich sind Mieteinfamilienhäuser mit 1.080 € Miete im Laufe der letzten zwei Jahre um 10,2 % teurer geworden (2017: 980 €). Die Quadratmetermiete steigt in diesem Segment um 15,4 % von 7,22 €/m<sup>2</sup> (2017) auf 8,33 €/m<sup>2</sup> (2019). Diese Zahlen basieren auf 137 (2019), 122 (2018) und 153 (2017) ausgewerteten Inseraten.

## Indexreihen Miete und Nebenkosten

Die allgemeinen Lebenshaltungskosten steigen 2018 um 1,7 % (2017: 1,5 %). Der Bruttomietenindex steigt um 1,2 % und der Nettomietenindex um 1,3 %. Die Wohnnebenkosten haben parallel um 1 % zugenommen. Die Haushaltsenergien erhöhen sich 2018 um 3,3 %. Diese landesweiten Trends setzen sich auch in der ersten Hälfte 2019 fort und finden sich in der Entwicklung der Bielefelder Mieten, Neben- und Energiekosten wieder.

**Tab. 3 Indexreihen Gesamtlebenshaltung, Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien in NRW 2015 – 2018 (2015 = 100, Basisjahr)**

Jahr	Gesamtkosten Lebenshaltung	Bruttomieten kalt (inkl. Nebenkosten)	Nettomieten kalt	Nebenkosten (Trink-/ Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Grundsteuer)	Haushaltsenergien (Strom, Gas u. a. Brennstoffe)
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	100,5	101,0	101,0	101,4	95,6
2017	102,0	102,4	102,4	102,3	96,7
2018	103,7	103,6	103,7	103,3	100,0

Daten: IT.NRW

Johannes Janson und Monika Wildner-Jagdhuber  
Haus & Grund-Mitglieder seit 2002

Unsere  
Immobilie?

Dafür haben wir  
jemanden!

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bielefeld e. V. | Alter Markt 11 | 33602 Bielefeld  
Wir beraten Eigentümer und solche, die es noch werden wollen. Zum Beispiel bei kniffligen Fragen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, bei der Erstellung von Mietverträgen und Betriebskostenabrechnungen oder bei der Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus profitieren unsere Mitglieder über unsere Kooperationspartner von attraktiven Sonderkonditionen bei Rechtsschutz- und anderen Versicherungen. Und das alles für einen durchschnittlichen Jahresbeitrag ab 50,- Euro. Infos unter 05 21-9 64 30-0 oder [www.haus-und-grund-bielefeld.de](http://www.haus-und-grund-bielefeld.de)

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Bielefeld

### 3.6 Analyse der Angebote am Immobilienmarkt

Die am Bielefelder Wohnungsmarkt angebotenen Immobilien werden seit 2008 systematisch durch die empirica-Preisdatenbank ausgewertet. Die dargestellten Angebotspreise sind Medianwerte und stammen aus verschiedenen Online-Immobilienplattformen.

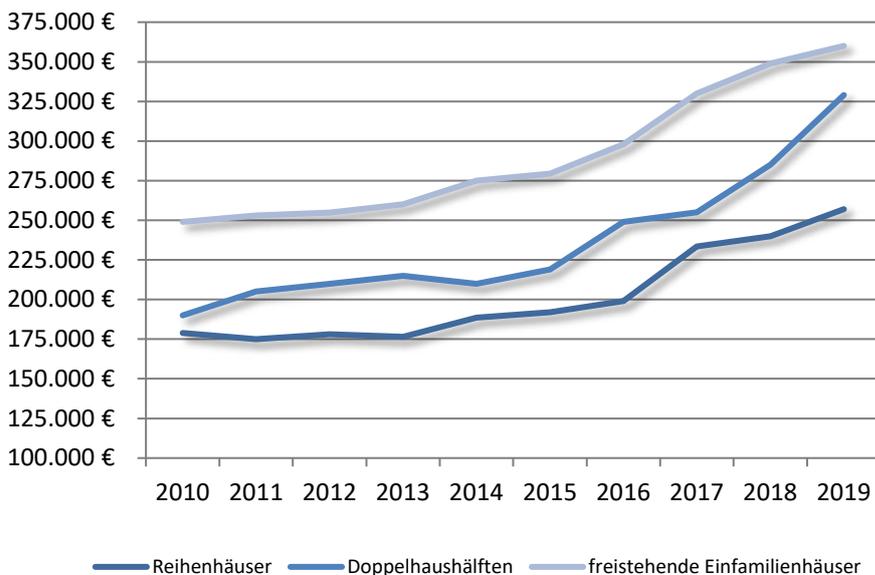
Die Datengrundlage beruht seit 2012 auf der empirica-systeme.de Datenbank. Neben einer optimierten Dopplerebereinigung schließt empirica-systeme.de Zwangsversteigerungen, Bauträgerinserate ohne Grundstück sowie bewusste Fehlinserte aus. Wie in den Vorjahren handelt es sich um Angebotspreise und nicht um erzielte Verkaufspreise. Somit ist eine gewisse Preisverzerrung nach oben möglich.

Von Juli 2018 bis Juni 2019 werden auf dieser Datenbasis am Bielefelder Wohnungsmarkt über 2.300 Inserate ausgewertet. Darunter sind aktuell 900 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1.400 Eigentumswohnungen.

#### Eigenheime

Die angebotenen Preise für bestehende Eigenheime inkl. Grundstück steigen 2018 und 2019 aufgrund der angespannten Marktsituation in allen Segmenten weiter sehr deutlich:

**Abb. 20 Entwicklung der Angebotspreise für bestehende Eigenheime (Medianwerte, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)**



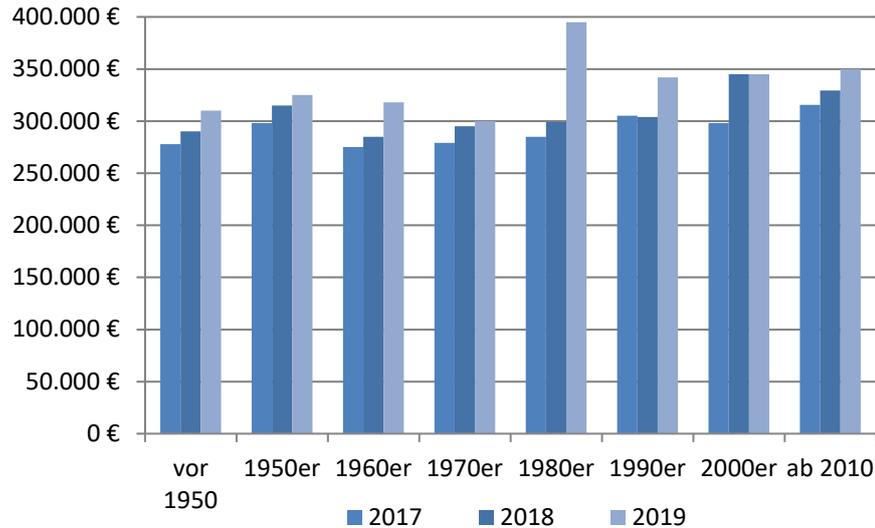
**Angebotspreise für Eigenheime steigen weiter**

Daten: empirica-Preisdatenbank (ab 2013 empirica-systeme.de, bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

Freistehende Einfamilienhäuser werden z.Zt. im Mittel für 360.000 € angeboten, 30.000 € bzw. 9 % mehr als zwei Jahre zuvor. Die Steigerung von 2010 bis 2019 macht in diesem Segment 107.000 € bzw. 42,3 % aus.

Die Preise für bestehende Doppelhaushälften nehmen 2018/2019 sehr deutlich zu. Sie werden aktuell für durchschnittlich 329.000 € angeboten, 74.000 € bzw. 29 % mehr als 2017. Seit 2010 ist der durchschnittliche Preis für Doppelhaushälften in Bielefeld damit um 124.000 € gestiegen. Das entspricht einer Steigerung von 60 %.

Auch gebrauchte Reihenhäuser werden mit 257.000 € teurer angeboten. Die Steigerung von 2017 bis 2019 liegt im Schnitt bei 23.500 € bzw. 10 % gegenüber dem Vorjahr. Der Zuwachs seit 2010 liegt beim Durchschnittspreis für Reihenhäuser bei 78.000 € bzw. 43,6 %.

**Abb. 21 Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien nach Baujahresgruppen Vergleich 2017/2018/2019**

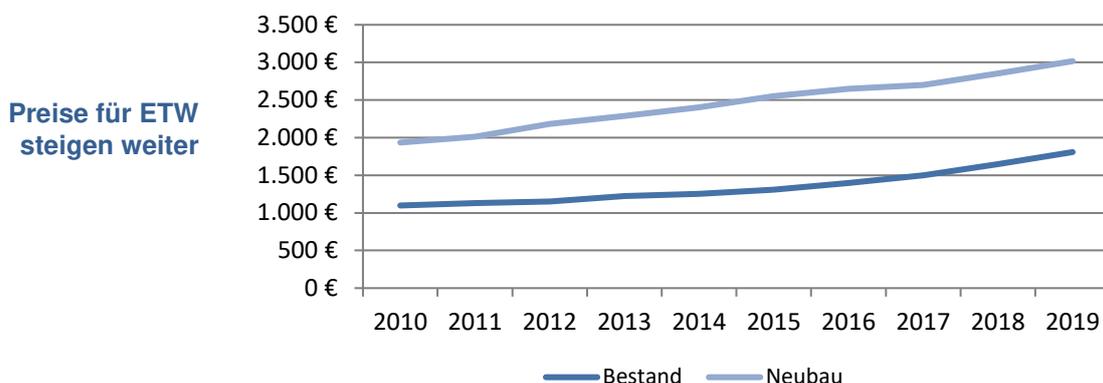
Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Seit 2017 gibt es in allen Baualtersklassen bei Eigenheimangeboten deutliche Preissprünge. Der größte davon betrifft aktuell Eigenheimangebote aus den 1980er Jahren, die durchschnittlich für 395.000 € angeboten werden. Dieser hohe Wert und die überdurchschnittliche Steigerung von 38,6 % in zwei Jahren kann wahrscheinlich mit großen Grundstücken und guten Lagen bei relativ wenig ausgewerteten Angeboten (63) begründet werden. Dennoch ist der Trend klar ablesbar. Die zweithöchste prozentuale Steigerung seit 2017 gibt es mit 15,8 % bei jüngeren Einfamilienhäusern aus den 2000er Jahren, die für 345.000 € im Median angeboten werden. Den zweithöchsten absoluten Durchschnittswert aller Baujahresgruppen erreichen mit 350.000 € Häuser ab 2010. Auch die Angebote in der Baujahresklasse der 1990er Jahre steigen in zwei Jahren um 12,1 % auf rd. 342.000 €.

Auch Vorkriegsobjekte werden mit durchschnittlich 310.000 € 11,5 % teurer angeboten als 2017. 1960er Jahre-Objekte werden für 15,6 % mehr bzw. 318.000 € angeboten. Objekte aus den 1950er und 1970er Jahren werden durchschnittlich 7,5 - 9 % teurer annonciert als vor zwei Jahren.

## Eigentumswohnungen

Die Preise für neue Eigentumswohnungen (287 Angebote) sind ebenfalls weiter gestiegen und liegen im Mittel bei 3.016 €/m<sup>2</sup> (2017: 2.700 €/m<sup>2</sup>). Das entspricht einer Steigerung von 5,8 % von 2017 bis 2019. Seit 2010 sind die Preise um 55,8 % gestiegen.

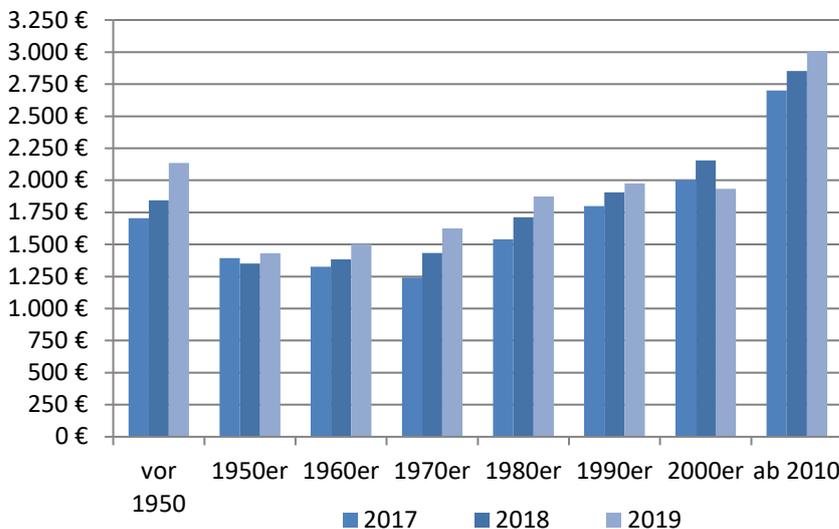
**Abb. 22 Entwicklung der Angebotspreise pro m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen (Medianwerte, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)**

Daten: empirica-Preisdatenbank (ab 2013 empirica-systeme.de, bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

Preise für ETW  
steigen weiter

Der Preis für angebotene Eigentumswohnungen (1.400 Inserate 2019) steigt in zwei Jahren durchschnittlich um 20,5 % auf einen Medianwert von rd. 2.009 €/m<sup>2</sup> (2017: 1.674 €/m<sup>2</sup>). Die verschiedenen Baujahresgruppen unterscheiden sich dabei deutlich:

**Abb. 23 Angebotspreise pro m<sup>2</sup> 2017/2018/2019 für Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen**



**Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen um 20,5 %**

Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

Wohnungen ab Baujahr 2010 steigen von 2017 bis 2019 um weitere 11 % und erreichen im Median jetzt 3.008 €/m<sup>2</sup> (2.700 €/m<sup>2</sup>). Altbauten (vor 1950) werden im Mittel für 2.135 €/m<sup>2</sup> (1.704 €/m<sup>2</sup>) angeboten und sind damit 25 % teurer als noch 2017.

Für Wohnungen aus den Baujahren 2000 bis 2009 fallen die angebotenen Preise aktuell leicht auf durchschnittlich 1.933 €/m<sup>2</sup>.

Objekte aus den 1970er- und 1980er-Jahren werden im Mittel um 22 bis 31 % teurer, sie liegen jetzt bei 1.625 €/m<sup>2</sup> (70er Jahre) und 1.874 €/m<sup>2</sup> (80er Jahre).

Der Preis für 1960er- und 1990er-Jahre-Wohnungen steigt um 10 bis 13 % gegenüber 2017 und erreicht damit 1.503 €/m<sup>2</sup> (60er Jahre) bzw. 1.975 €/m<sup>2</sup> (1990er Jahre).

Eigentumswohnungen aus den 1950er Jahren werden im genannten Zeitraum nur wenig teurer angeboten und stellen mit 1.432 €/m<sup>2</sup> 2019 das günstigste Segment dar.

**Tab. 4 Anzahl/Anteil angebotener ETW nach Baujahresgruppen 2019**

Baujahres-klasse	Anzahl	%
vor 1950	96	6,8
1950 bis 1959	88	6,3
1960 bis 1969	144	10,2
1970 bis 1979	257	18,3
1980 bis 1989	110	7,8
1990 bis 1999	209	14,9
2000 bis 2009	87	6,2
ab 2010	305	21,7
keine Angabe	121	8,6

Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Die Anzahlen der ausgewerteten Immobilienanzeigen für Eigentumswohnungen unterscheiden sich sehr deutlich nach den einzelnen Baujahresgruppen.

Die größte Anteil (21,7 %) entfällt auf die neueste Baujahresgruppe ab 2010, in der der Neubau (ab 2016) mit 287 den größten Teil ausmacht.

Die 1970er Jahre liegen auf dem zweiten Platz mit 18,3 % bzw. 257 Anzeigen gefolgt von den 90er Jahre-ETW mit 14,9 % Anteil bzw. 209 Inseraten.

Etwa jede 10. annoncierte ETW ist aus den 1960er Jahren.



# GUTE AUSSICHTEN

Hier gibt's Wohn-Qualität zum Wohlfühlen und zahlreiche Serviceangebote bei bezahlbaren Preisen.

gbb – Wohnfühlen im Bielefelder Süden.

**Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Brackwede e.G.**

Kirchweg 11, 33647 Bielefeld

fon 05 21.9 42 74 - 0

[www.gbb-brackwede.de](http://www.gbb-brackwede.de)



### 3.7 Grundstücksmarkt

Die jährlichen Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld bieten ein generalisiertes Bild des Immobilienmarktes. Es werden ausschließlich Kauffälle ausgewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind.

#### Kauffälle

Hier sind die zentralen Aussagen des aktuellen Grundstücksmarktberichtes 2019<sup>7</sup> kurz zusammengefasst: Die Gesamtzahl der notariell beurkundeten Kauffälle 2018 (inkl. Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen etc.) liegt mit 3.113 auf dem Niveau der letzten 4 Jahre. Der Geldumsatz steigt 2018 um weitere 18 % auf rd. 977 Mio. € (2017: 829 Mio. €). Wohnungs- und Teileigentum haben daran einen Anteil von 44 %, bebaute Grundstücke machen 40 % aus und unbebaute Grundstücke (Bauplätze) 8 %.

Der Markt für Eigentumswohnungen stellt den stärksten Teilmarkt dar und profitiert offenbar weiterhin vom Trend zum urbanen Wohnen und zu Investitionen in Immobilien: die 1.042 Kauffälle verbleiben auf dem hohen Niveau der letzten 4 Jahre, der Geldumsatz steigt leicht auf 153,3 Mio. € an (148 Mio. €). Die Anzahl der Erstverkäufe nach Neubau sinkt um rd. 23 % auf 159 (206). 870 Weiterverkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen (835) stellen weiterhin einen sehr hohen Wert dar.

Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist 2018 gegenüber 2017 angestiegen. Es wurden 200 (2017: 147) entsprechende Grundstücke verkauft. Der Geldumsatz steigt im Vergleich zu 2017 sprunghaft um fast 70 % auf ein 10-Jahres-Hoch von 32,6 Mio. € (19,2 Mio. €). Der Flächenumsatz liegt 2018 bei 12,6 ha (2017: 8,8 ha). Die Preise nehmen insgesamt durchschnittlich um 18 % gegenüber dem Vorjahr zu - mit deutlichen örtlichen Schwankungen. 2017 lag hier die durchschnittliche Preissteigerung bei 7 %.

Nach dem Höchststand der Verkäufe von bebauten Grundstücken 2014 von 1.019 ist die Anzahl 2018 gegenüber 2017 um 3 % angestiegen: 994 Kauffälle (965). Der entsprechende Flächenumsatz erhöhte sich auf 147,4 ha (127). Die Preise für 1-/2-Familienhäuser steigen i.M. um 2 %.

Tab. 5 Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2014 – 2018

	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>Gesamtzahl der Kaufverträge</b> <small>(Ohne Erbbaurechtsverträge)</small>	3.513	3.119	3.107	3.110	3.113	→
<b>Teilmärkte</b>						
<b>Wohnungseigentum</b>	1.165	1.061	1.093	1.046	1.042	→
<b>Bebaute Grundstücke</b>	1.019	839	794	965	994	↗
<b>davon</b>						
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	738	637	536	701	732	↗
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	204	134	157	180	184	→
<b>Unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>	223	233	164	147	200	↗

Daten: Grundstücksmarktberichte 2015-2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

**3.113 Kauffälle**  
**rd. 262 ha Flächen**  
**rd. 977 Mio. € Umsatz**

**Hohe Zahlen bei Eigentumswohnungen**

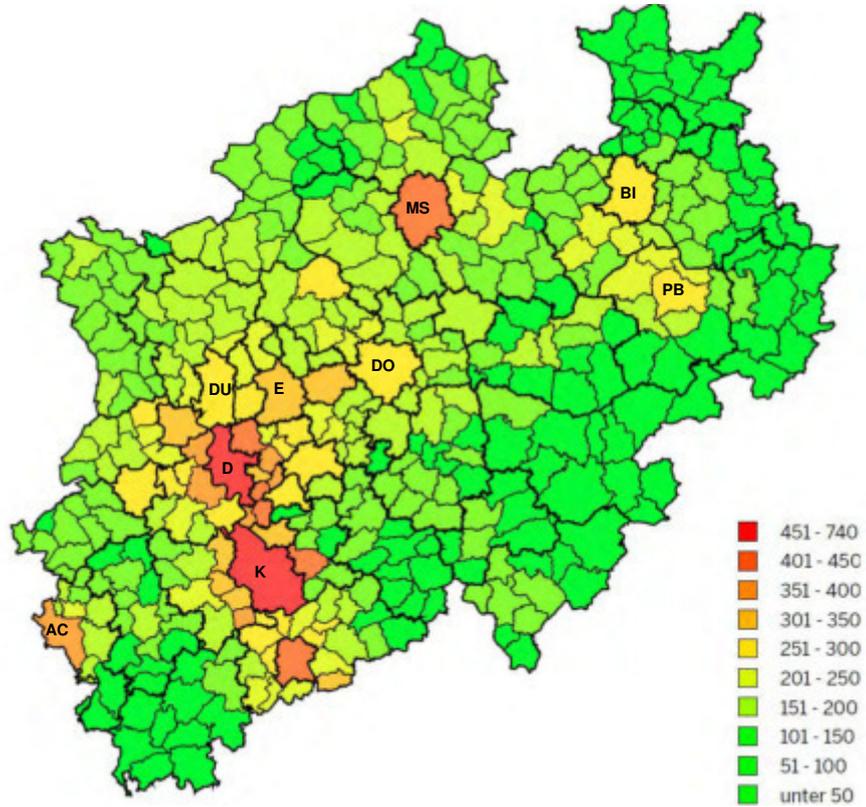
**18% Preissteigerung bei Baugrundstücken**

**Bestandsgebäude: Preise weiter steigend**

<sup>7</sup> www.gars.nrw.de/ga-bielefeld/

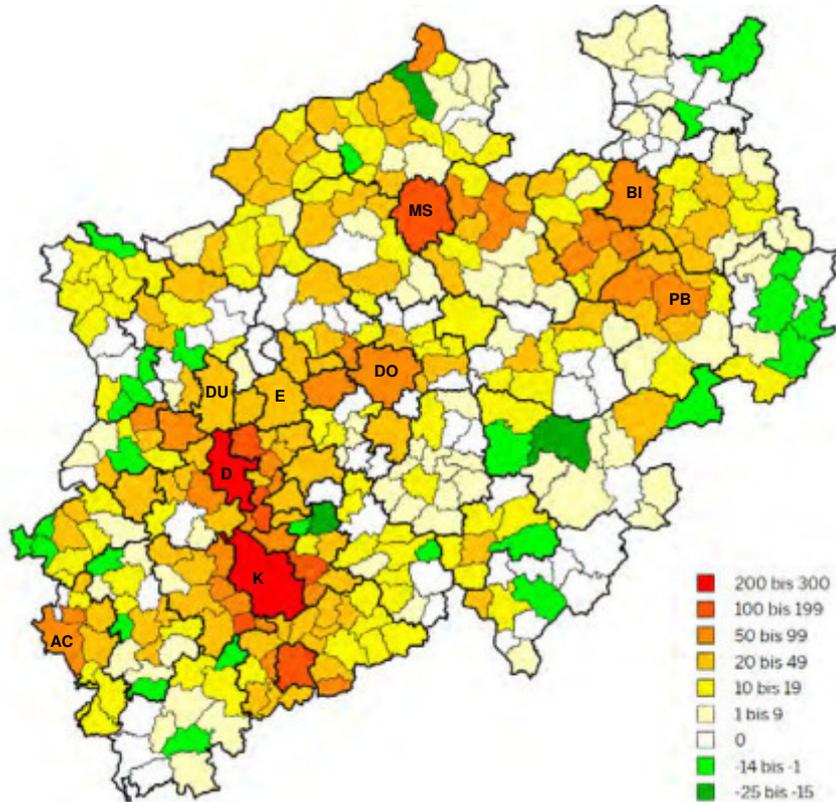
Die folgenden Karten aus dem NRW-weiten Grundstücksmarktbericht 2018 zeigen das Preisniveau 2017 für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage in NRW sowie die entsprechende Grundstückspreisentwicklung in NRW von 2010 bis 2017.

Abb. 24 Preisniveau 2017 (€/m<sup>2</sup>) in NRW – Gemeindegliederung



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018 NRW

Abb. 25 Preisveränderung 2017 zu 2010 (€/m<sup>2</sup>) in NRW – Gemeindegliederung



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018 NRW

## 4 Wohnungsnachfrage

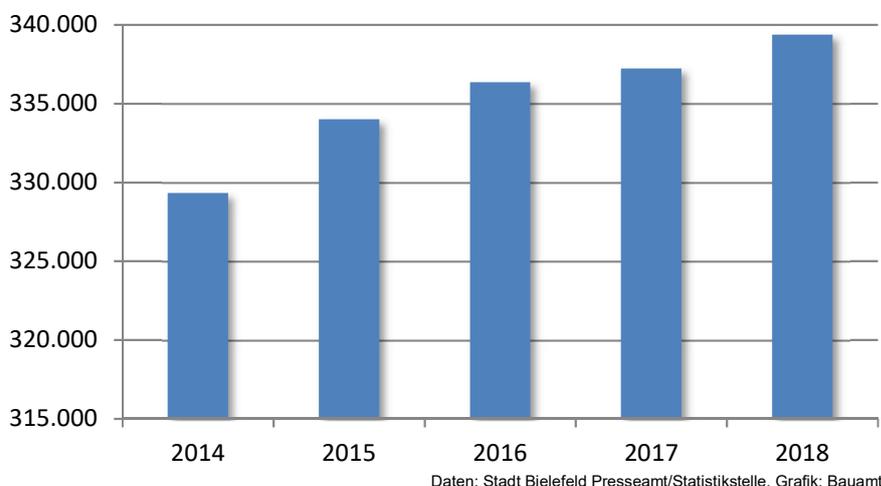
Der Wohnungsbedarf leitet sich hauptsächlich aus der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung ab. Die Wohnungsnachfrage wird außerdem durch die Einkommensentwicklung, die Baukosten, verschiedene soziale Faktoren und nicht zuletzt durch individuelle Bedürfnisse beeinflusst.

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl Bielefelds hat 2017 auf Grund von Wanderungsgewinnen auf 337.219 zugenommen. In 2018 erhöhte sich die Bevölkerungszahl mit einer 2,5-fachen Dynamik um 2.148 Einwohner auf 339.367 im Vergleich zu 2017. Somit lag die Einwohnerzahl Bielefelds Ende 2018 bei annähernd 340.000 und wird voraussichtlich auf Grund verschiedener Entwicklungen, wie z.B. der Neugründung der Medizinischen Fakultät an der Universität Bielefeld, weiter zunehmen. Neben steigenden Studierendenzahlen werden mittel- und langfristig mit der Medizinischen Fakultät auch neue Arbeitsplätze für weiteres Bevölkerungswachstum sorgen.

**Einwohnerzahl steigend  
2018: rd. 340.000**

Abb. 26 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2014 – 2018

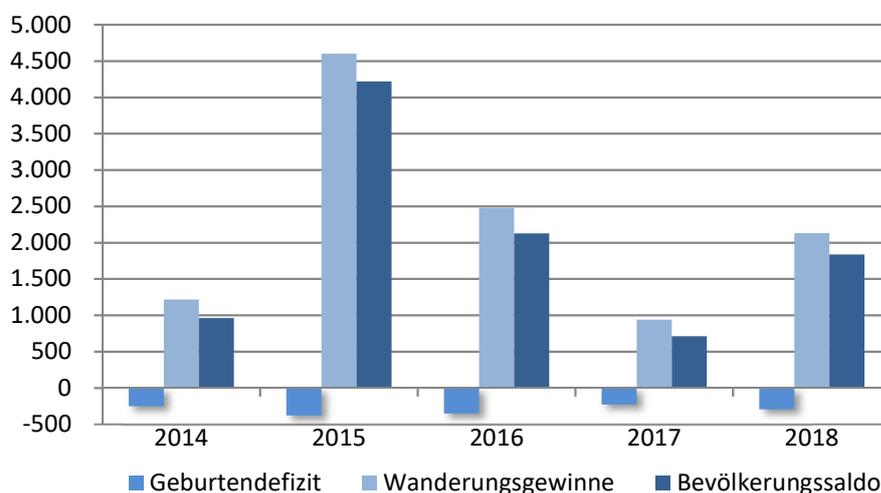


Die Wanderungsgewinne 2018 liegen bei 2.132 Personen im Vergleich zu 2017 auf höherem Niveau. Trotz der stark gefallen Zahl von zugewiesenen geflüchteten Menschen sind ca. 800 Personen rechnerisch erst im Jahr 2018 erfasst worden. Das Geburtendefizit 2018 (Geburten abzüglich Sterbefälle) verbleibt gegenüber 2017 mit 295 Personen annähernd auf dem gleichen Niveau.

**Wanderungsgewinne  
über 2.000 Personen**

Die Bevölkerungszahl Bielefelds nimmt damit in 2018 um 1.837 Personen zu.

Abb. 27 Saldo der Bevölkerungsbewegungen in Bielefeld 2014 – 2018



## 4.2 Wanderungen

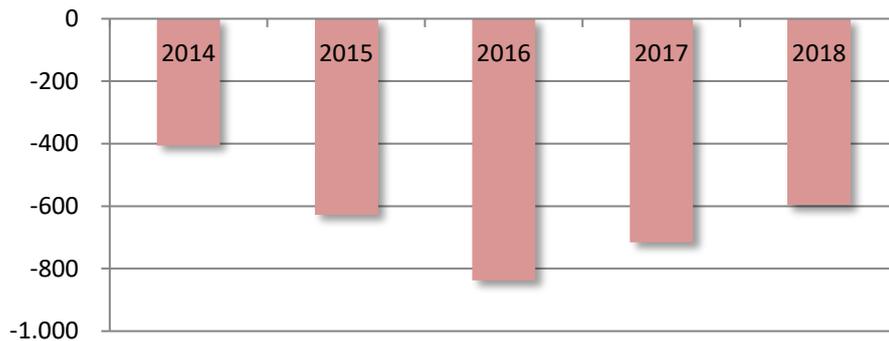
Der Wanderungsgewinn für Bielefeld im Jahr 2018 von 2.132 Personen resultiert aus 18.046 Zuzügen und 15.914 Fortzügen und liegt deutlich höher über dem Wanderungsgewinn aus 2017 (940). Die Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze stellen sich damit für Bielefeld positiv dar.

Die Wanderungsverluste an die Nachbarkommunen im Saldo mit -596 Personen (2.906 Zuzüge gegen 3.502 Fortzüge) haben sich 2018 deutlich verringert (-716 in 2017).

Der wesentliche Grund der momentanen Wanderungsverluste an die benachbarten Kommunen wird in dem angespannten Wohnungsmarkt und dem weiter gestiegenen Preisniveau gesehen.

**Abb. 28 Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2014 – 2018**

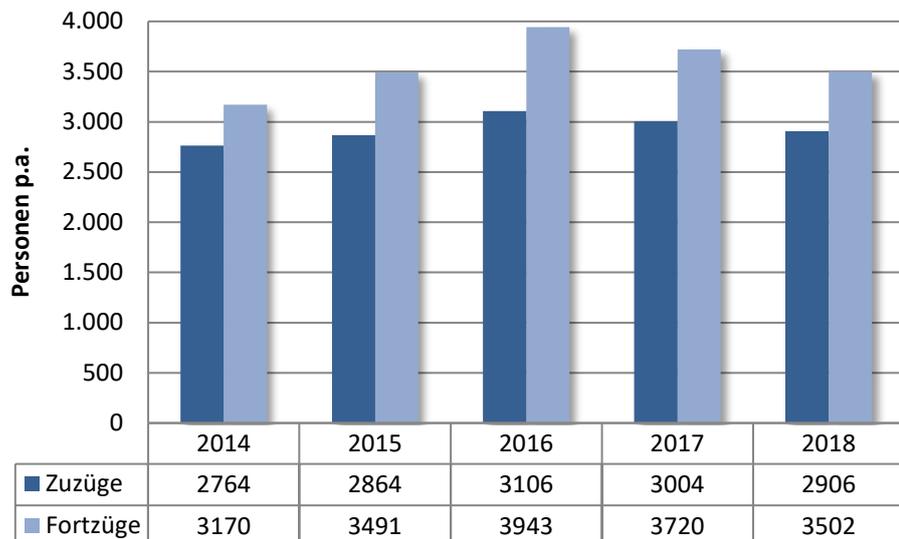
Wanderungsverluste  
an das direkte Umland



Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Die Zahl der Fortzüge 2018 in die angrenzenden Gemeinden sinkt gegenüber 2017 um rd. 6 % auf 3.502 Personen. Die Zuzüge aus den angrenzenden Kommunen nehmen 2018 um rd. 3 % auf 2.906 ebenfalls ab. Die Wanderungsverluste an die Nachbarkommunen nehmen weiter ab.

**Abb. 29 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2014 – 2018**



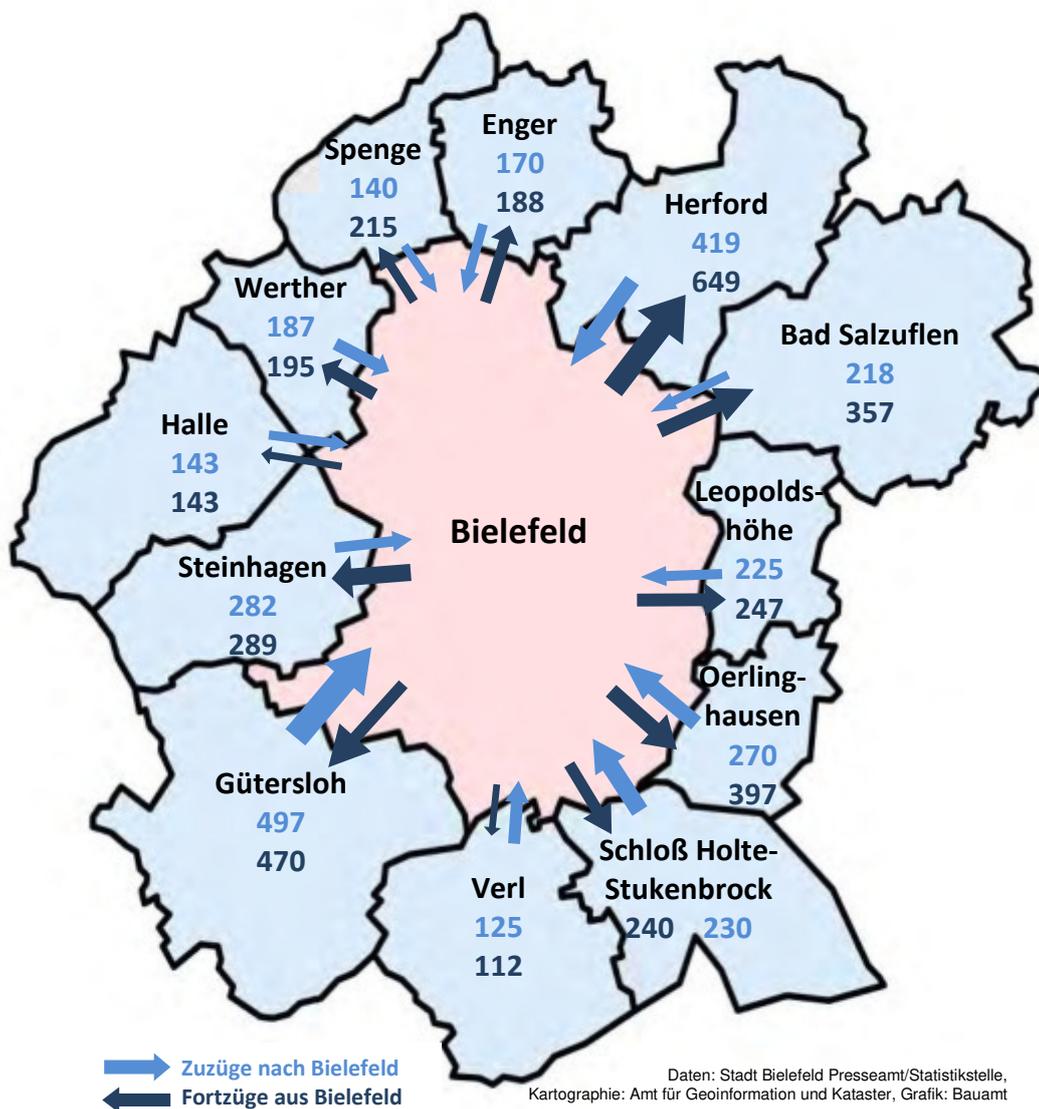
Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Wanderungsgewinne hat Bielefeld in 2018 im Saldo nur mit Gütersloh (+ 27) und Verl (+ 13) zu verzeichnen. Das Verhältnis der Zu- und Fortzüge von und nach Halle bleibt bei abs. Saldo 0 ausgeglichen.

Die meisten Menschen verliert Bielefeld 2018 im Saldo an:

- Herford - 230 (- 247 in 2017)
- Bad Salzuflen - 139 (+ 12 in 2017)
- Oerlinghausen - 127 (- 86 in 2017)
- Spenge - 75 (- 59 in 2017)
- Leopoldshöhe - 22 (- 64 in 2017)
- Enger - 18 (- 61 in 2017)
- Schloß Holte-Stuckenbrock - 10 (- 43 in 2017)
- Werther - 8 (- 51 in 2017)
- Steinhagen - 7 (- 87 in 2017).

Abb. 30 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2018

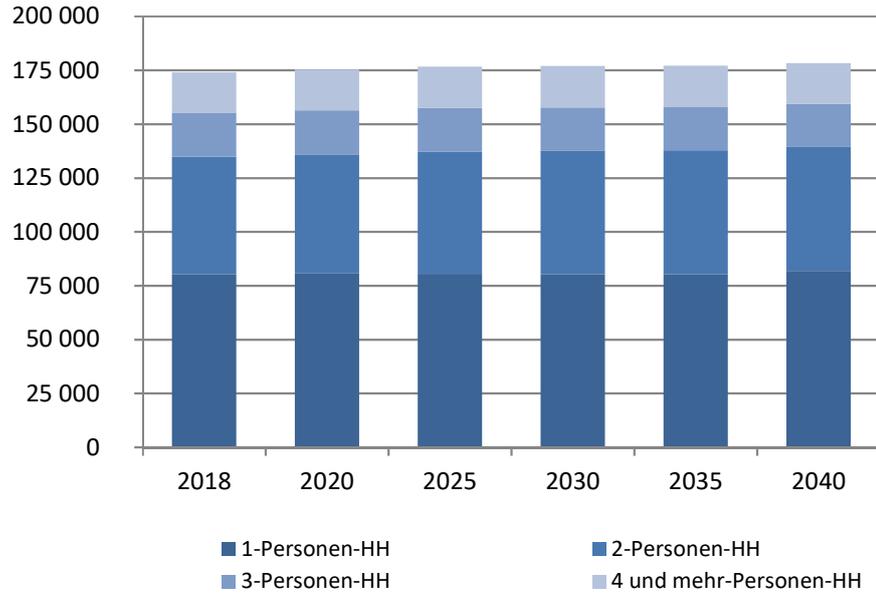


### 4.3 Haushaltemodellrechnung

IT.NRW hat Mitte 2019 eine neue Haushaltemodellrechnung zur Entwicklung der Zahl der Privathaushalte für die Kreise und kreisfreien Städte vorgelegt. Die Modellrechnung basiert auf den aktuellen Vorausberechnungen der Bevölkerungszahlen für den Zeithorizont vom Jahr 2018 bis 2040.

Da die Haushaltsstrukturen sich seit den Mikrozensusergebnissen der Jahre nach 2012 kaum verändert haben, veröffentlicht IT.NRW im Rahmen der aktuellen Haushaltemodellrechnung die Variante auf Basis der Haushaltsstruktur des Jahres 2018.

**Abb. 31 Haushaltszahlen nach Personenanzahl in Bielefeld:  
Ergebnis 2018 und Modellrechnung zur Entwicklung 2020 – 2040**

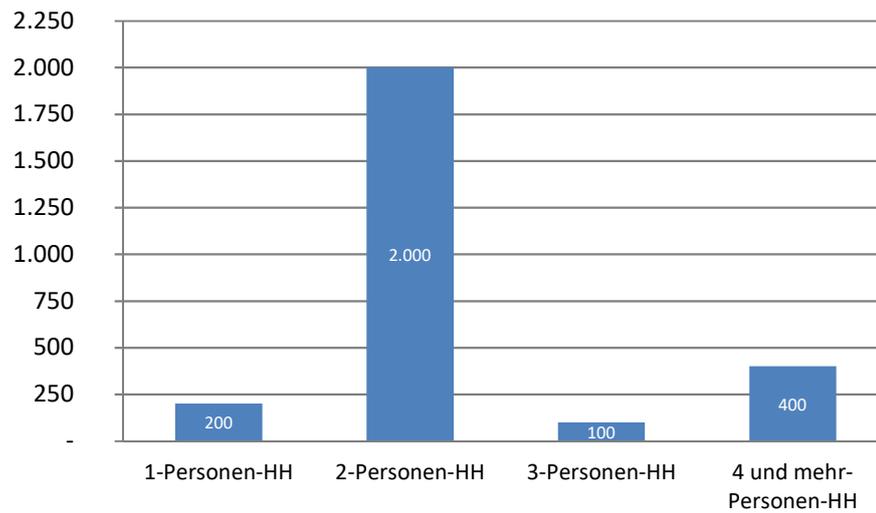


Daten: IT.NRW, Grafik Bauamt

Nach der Haushaltemodellrechnung von IT.NRW soll die Zahl aller privaten Haushalte bis 2025 in Bielefeld insgesamt um 1,5 % steigen. Bis 2040 wächst die Zahl der Bielefelder Haushalte um 2,5 %. Die Single-Haushalte machen dabei ca. 45 % aller Haushalte aus. Die 2-Personen-Haushalte liegen bei ca. 30 %.

Bis 2025 soll die Zahl der 2-Personen-Haushalte auf Basis dieser Vorausberechnung mit +2.000 Haushalten am stärksten steigen. Für den gleichen Zeitraum wird die Steigerung der Zahlen bei den Einpersonen-, 3-Personen und 4 und mehr-Personen-Haushalte weniger dynamisch vorausberechnet.

**Abb. 32 Zuwachs der Haushaltszahlen in Bielefeld (nach Personenanzahl/HH):  
2018 bis 2025 auf Grundlage der Modellrechnung von IT.NRW**



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Anzahl aller privaten  
Haushaltsgrößen  
weiter steigend

Zusätzlicher Wohn-  
raumbedarf durch  
Medizinische Fakultät

Neben der steigenden Haushaltevorausberechnung nach IT.NRW sind mit der neuen Medizinischen Fakultät mittel- und langfristig weitere Steigerungen der Haushaltszahlen durch zusätzliche Studierende und Beschäftigte in Bielefeld zu erwarten.

## 4.4 Wohnungssuchende Haushalte

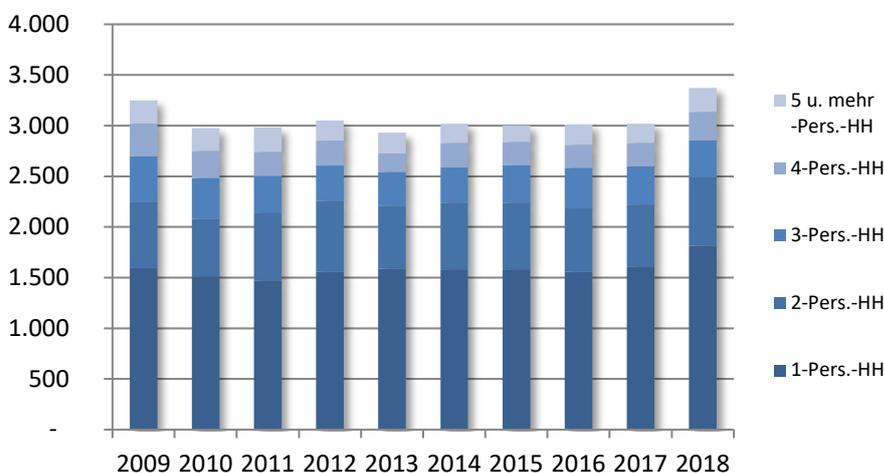
Die Anzahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten, steigt spürbar auf ein 10-Jahres-Hoch auf insgesamt rd. 3.400 Personen.

Die Gruppe der Einpersonenhaushalte macht wie in den Vorjahren mehr als 50 % aus und steigt 2018 um 12,7 % auf 1.815 Personen. Die Anzahl der Zweipersonenhaushalte (673) nimmt 2018 um 10,3 % ebenfalls zu. Bei den Gruppen der Vier- (278 +20,9 %) und Fünf-/ Mehrpersonenhaushalten (237 +26,1 %) ist die stärkste Steigerung gegenüber 2017 zu verzeichnen. Dagegen beantragen Drei-Personen-Haushalte (368) 2,9 % weniger in 2018 als 2017 einen WBS.

Über die Hälfte der ausgestellten WBS gehen an Einpersonenhaushalte, darunter 21 % Senioren und 38 % Menschen im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII. 56 % der Singlehaushalte unterschreiten die Einkommensgrenze um mindestens 20 %. Bei den Zweipersonen-Haushalten machen Senioren 51 % aus und 60 % sind im Leistungsbezug nach SGB II bzw. XII. Bei Vier- und Fünf-/Mehrpersonen-Haushalten liegen die leicht angestiegenen SGB II/XII-Anteile zwischen 85 und 92 %.

**Anzahl ausgestellter WBS steigt deutlich**

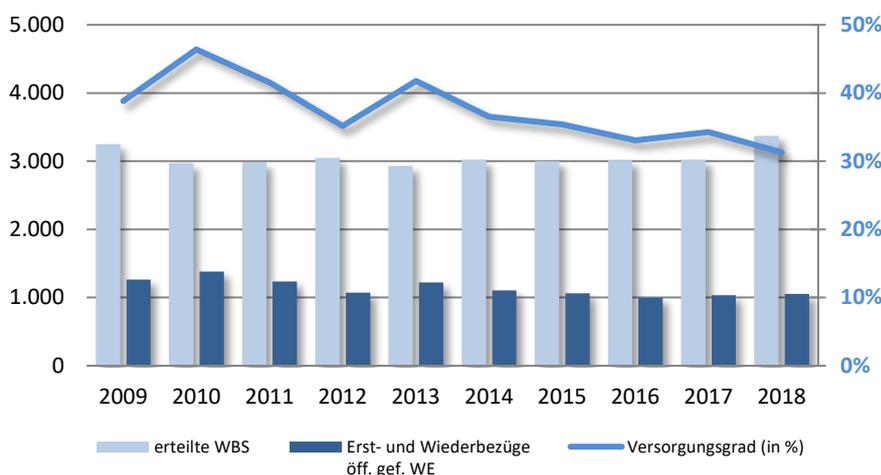
**Abb. 33 Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2009 - 2018**



Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Der Versorgungsgrad, der sich aus der Zahl der wohnungssuchenden Haushalte und den Erst- und Wiederbezügen von Sozialwohnungen errechnet, hat sich in 2018 auf 31,3 % gegenüber 2017 (34,3 %) wieder verschlechtert. Diese Entwicklung in 2018 basiert auf einer deutlich höheren Zahl der ausgestellten WBS und der ziemlich gleich gebliebenen Anzahl von Erstbezügen im geförderten Mietwohnungsneubau (143) und von Wiederbezügen in bestehende Sozialwohnungen (912).

**Abb. 34 Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2009 - 2018**



**Versorgungsgrad sinkt weiter**

Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

### Mehr Angebote in neuen KdU-Grenzen

## 4.5 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften

Die Zahl der hilfebedürftigen Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II liegt in Bielefeld 2018 bei 35.873 und damit 8,7 % niedriger als zwei Jahre zuvor. Die SGB II-Hilfequote (Anteil an der Bielefelder Bevölkerung im Alter von 0 bis 65 Jahren) sinkt somit von 14 % (2016) auf 13,1 %. Es gibt 2018 17.954 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, darunter rd. 8.000 mit einer Person, 3.700 mit zwei Personen, 2.500 mit drei und 3.600 mit vier oder mehr Personen.

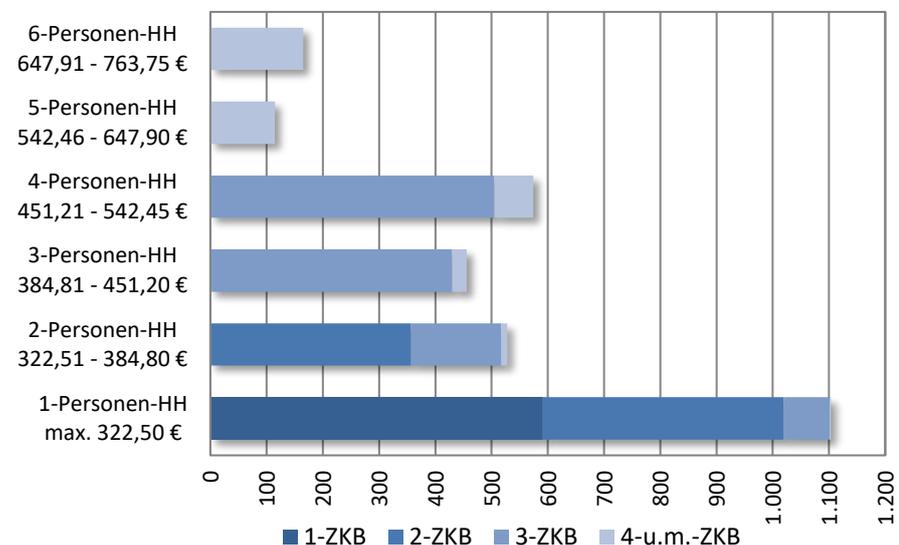
Die Stadt Bielefeld trägt für Bezieher des Arbeitslosengeldes II die angemessenen Kosten für Unterkunft (KdU) und Heizung. Die entsprechenden KdU-Grenzwerte werden Ende 2018 auf Basis eines schlüssigen Konzeptes für Bielefeld neu ermittelt und festgelegt:

Personen/BG	1	2	3	4	5	6
m <sup>2</sup> max.	50	65	80	95	110	125
netto kalt /m <sup>2</sup>	6,45 €	5,92 €	5,64 €	5,71 €	5,89 €	6,11 €
<b>netto kalt</b>	<b>322,50 €</b>	<b>384,80 €</b>	<b>451,20 €</b>	<b>542,45 €</b>	<b>647,90 €</b>	<b>763,75 €</b>
brutto kalt /m <sup>2</sup>	8,60 €	7,92 €	7,65 €	7,73 €	7,82 €	7,63 €
brutto kalt	430,00 €	515,00 €	612,00 €	734,35 €	860,20 €	953,75 €

Eine neue Auswertung der empirica-Preisdatenbank (vgl. Kap. 3.5) von 6.325 Mietwohnungsinseraten in Bielefeld zeigt insgesamt eine Mietpreissteigerung von 9 % seit 2017. Nach dieser Auswertung liegen 2019 2.941 Mietinserate (2017: 1.477 Inserate) rechnerisch unter den neuen KdU-Grenzwerten der einzelnen Haushaltsgrößen. Diese günstigen Mietwohnungen werden von Transferleistungsempfängern und anderen Zielgruppen wie Studierenden, Senioren, Geringverdienern und Flüchtlingen nachgefragt. Die in diesen Preissegmenten angebotenen Wohnungen teilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Preisklassen auf:

- Bis 322,50 € (Einpersonen-Haushalt) werden danach 590 Einraumwohnungen sowie 429 Zwei-, 82 Drei- und 2 Vierraumwohnungen angeboten.
- Bis 384,80 € (2-Personen-HH) gibt es 357 Zwei-, 160 Drei- und 11 Vierraumwohnungsangebote.
- In dem Mietpreissegment bis 451,20 € (3-Personen-HH) gibt es 456 Angebote, hauptsächlich mit drei Räumen.
- Für bis zu 542,45 € (4-Personen-HH) werden 505 Drei- und 69 Vierraumwohnungen angeboten.
- Für max. 647,90 € (5-Personen-HH) gibt es 115, für max. 763,75 € (6-Personen-HH) 165 Angebote von Vier- und Mehrraumwohneinheiten.

**Abb. 35 Mietangebote (07/2018-06/2019) u. a. für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (nach Produktmethode, angemessene Gesamtmiete, netto kalt)**



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Grafik: Bauamt

In dieser Auswertung sind nicht alle am Markt angebotenen Wohnungen enthalten.

## 4.6 Wohnen ohne Barrieren | Seniorenwohnen

Die Zahl der in Bielefeld lebenden Menschen, die heute 70 Jahre oder älter sind, liegt 2018 bei rd. 50.000. Es gibt 35.668 Haushalte mit Menschen in dieser Altersstufe, das sind rd. 21 % aller Bielefelder Haushalte.

Mit dem demographischen Wandel wird diese Zahl mittelfristig deutlich zunehmen. Schätzungsweise haben ca. 80 % der Seniorinnen und Senioren in dieser Altersgruppe Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Aufgrund von verschiedenen Neubaumaßnahmen und diversen Bestandsanpassungen gibt es in Bielefeld inzwischen über 3.700 barrierefreie<sup>8</sup> und barrierearme Wohnungen für Senioren, davon 1.560 öffentlich gefördert. Damit können rechnerisch 10,4 % der Haushalte mit Senioren, die 70 oder älter sind, versorgt werden (s. Abb. 33).

**über 3.700  
barrierefreie/-arme  
Wohnungen**

Neben dem seniorenrechtlichen Wohnraum wird der Verbleib älterer Menschen in den eigenen vier Wänden in Bielefeld durch ein breites Angebot von komplementären Dienstleistungen wie mobile soziale Dienste, Mahlzeitendienste, Tagespflegeeinrichtungen, Hausnotruf und diverse Beratungsangebote intensiv unterstützt. Der Altenbericht 2017 der Stadt Bielefeld<sup>9</sup> zeigt die diversen Angebote in den einzelnen Stadtbezirken ausführlich auf.

Die Wohnungsbauförderung der Stadt Bielefeld fördert seniorenrechtliche barrierefreie Neubauwohnungen und Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms des Landes NRW. Neben Seniorenwohnobjekten werden auch generationenübergreifende Wohnprojekte gefördert. Die Bielefelder Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie verschiedene Bauherren realisieren z. Zt. weitere Seniorenwohnobjekte. Im Rahmen des Bielefelder Modells der BGW, aber auch bei anderen Projekten werden geförderte Wohnungen mit frei finanzierten Wohnungen kombiniert, um einseitige Bewohnerstrukturen zu verhindern. Hinzu kommen rd. 3.200 Pflegeplätze in Bielefelder Heimen und Pflegewohngruppen, die den Bedarf an Pflegeplätzen in Bielefeld durch die vorhandenen Einrichtungen weitestgehend decken.

**Tab. 6 Wohnungen für Senioren, Alten-/Pflegeheimplätze, rollstuhlgerechte Wohnungen/Vermittlungen/Interessenten in den Stadtbezirken**

2018	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
öff. geförd. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	339	80	12	374	55	41	207	50	135	267	1.560
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei bzw. barrierearm	714	330	-	250	15	153	204	238	179	69	2.152
Pflegeplätze in Heimen und Pflegewohngruppen	606	683	180	436	76	132	301	300	354	124	3.192
öffentlich geförderte WE für Rollstuhlfahrer	94	13	16	22	18	8	42	50	10	15	288
vermittelte rollstuhlgerechte WE	5	-	-	-	-	-	8	6	-	2	21
Interessenten für rollstuhlgerechte WE am 31.12.2018	29	2	-	3	1	2	1	5	1	2	139 <sup>10</sup>

Daten: Stadt Bielefeld, Pflege- und Wohnberatung, Bauamt

21 öffentlich geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen können 2018 vermittelt werden. 139 Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, warten aktuell auf eine entsprechende Wohnung.

In Bielefeld liegt die Versorgungsquote der Haushalte mit über 70-jährigen Personen mit barrierearmen bzw. barrierefreien Wohneinheiten 2018 bei

<sup>8</sup> Bei frei finanzierten Wohnungen basieren die Angaben zur Barrierefreiheit auf Daten der Wohnungseigentümer.

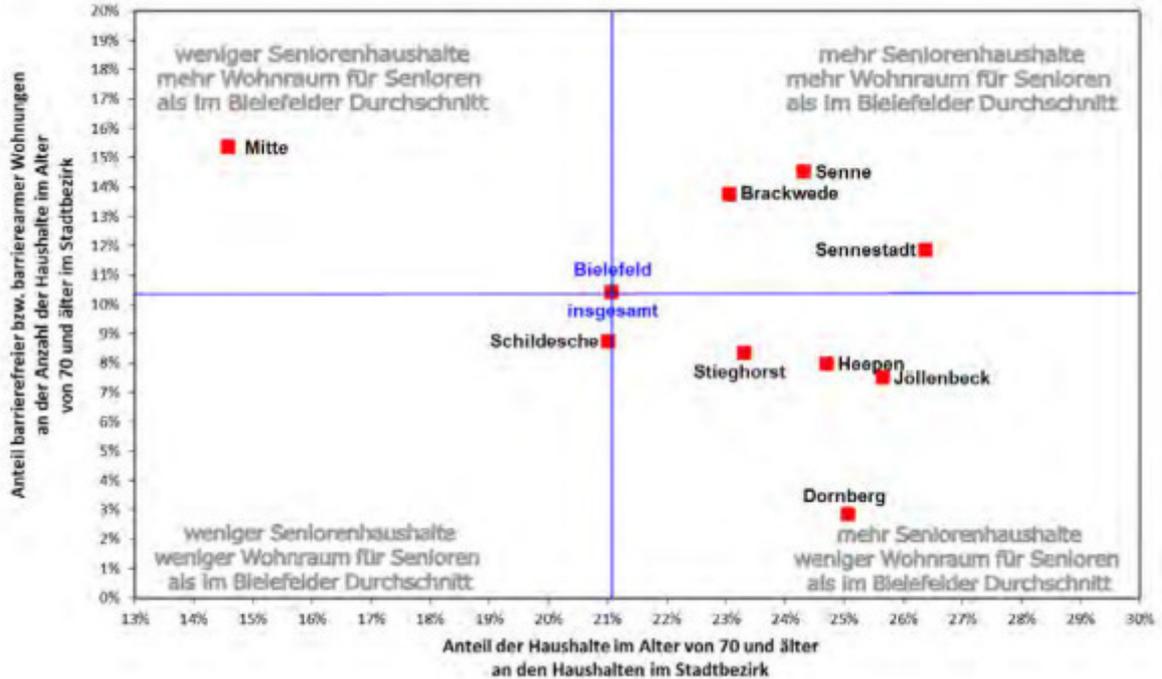
<sup>9</sup> <http://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/Altenbericht2017.pdf>

<sup>10</sup> 93 Bewerber haben keinen konkreten Wunschbezirk angegeben.

## Versorgungsquote: 10,4 %

10,4 %<sup>11</sup>. Auch wenn in den letzten Jahren in Gadderbaum, Brackwede, Jöllenbeck und Sennestadt diverse Neubauprojekte entstanden sind, differiert der Anteil seniorengerechter Wohnungen an den Seniorenhaushalten in den Stadtbezirken weiterhin sehr deutlich und folgt nicht immer dem Anteil dieser Haushalte.

**Abb. 36** Anteile von Haushalten mit Personen im Alter von 70 Jahren und älter in den Stadtbezirken im Vergleich mit den Anteilen von barrierefreien Mietwohnungen für Seniorenhaushalte



Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Bauamt, eigene Berechnungen Grafik: Bauamt

- Der Stadtbezirk Mitte bietet die meisten barrierearmen Wohnungen (1.053 WE) und den höchsten Versorgungsgrad. Rein rechnerisch können 15,4 % der Seniorenhaushalte in Mitte versorgt werden.
- In Senne liegt die Versorgungsquote bei überdurchschnittlichen 14,5 % (336 WE). Im Stadtbezirk Brackwede steht für 13,8 % der Haushalte von über 70-jährigen seniorengerechter Wohnraum zur Verfügung (624 WE).
- Sennestadt hat mit 26,4 % trotz leichtem Rückgang weiterhin den höchsten Anteil von Haushalten mit über 70-jährigen. Aufgrund einiger Neubauten stehen für 11,9 % dieser Haushalte barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen zur Verfügung (314 WE). Sennestadt liegt nun über dem Bielefelder Durchschnitt von 10,4 %.
- Stieghorst (288 WE) mit 8,3 % und Heepen (411 WE) mit 7,9 % liegen etwa zwei Prozentpunkte unter dem Bielefelder Durchschnitt.
- In Schildesche sind 410 Wohnungen barrierefrei, der Versorgungsgrad mit entsprechenden Wohnungen liegt bei 8,7 %. Jöllenbeck weist mit jetzt 194 seniorengerechten Wohnungen einen Versorgungsgrad von 7,5 % auf.
- Dornberg bleibt mit nur 2,9 % (70 WE) bei seniorengerechten barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnformen unterversorgt.
- Gadderbaum hat mit den zahlreichen Einrichtungen der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel eine Sonderstellung und ist an dieser Stelle nur nachrichtlich erwähnt.

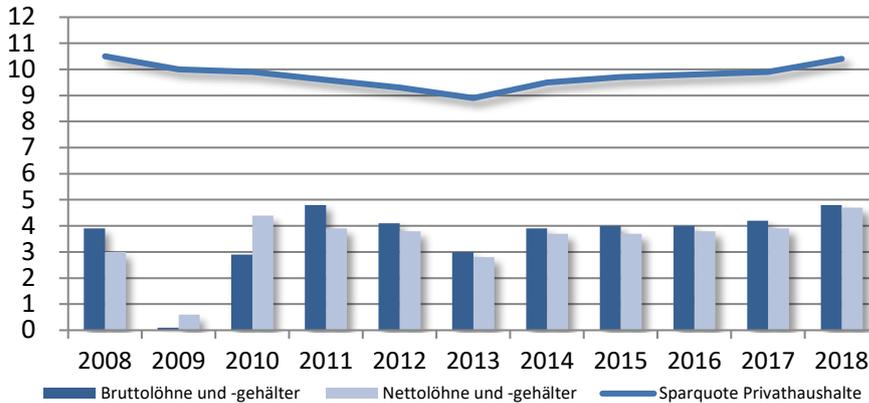
<sup>11</sup> Teilweise reduzierte Werte, da rollstuhlgerechte WE ab 2017 in diesem Zusammenhang nicht mehr mitgezählt werden.

## 4.7 Monetäre Aspekte

### Einkommensentwicklung

Die Neubildung von Haushalten wird u.a. durch die Entwicklung der verfügbaren Einkommen beeinflusst. Gerade in den letzten 5 Jahren haben sich die Einkommen in Deutschland positiv entwickelt. Die Bruttolöhne und -gehälter steigen 2018 im Bundesdurchschnitt um 4,8 % (2017 4,2 %). Die Nettolöhne und -gehälter haben 2018 im Schnitt um 4,7 % (2017 3,9 %) zugenommen.

Abb. 37 Entwicklung der Einkommen<sup>12</sup> und der Sparquote der privaten Haushalte in Prozent 2008 – 2018



Sparquote  
bei 10,4 %

Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

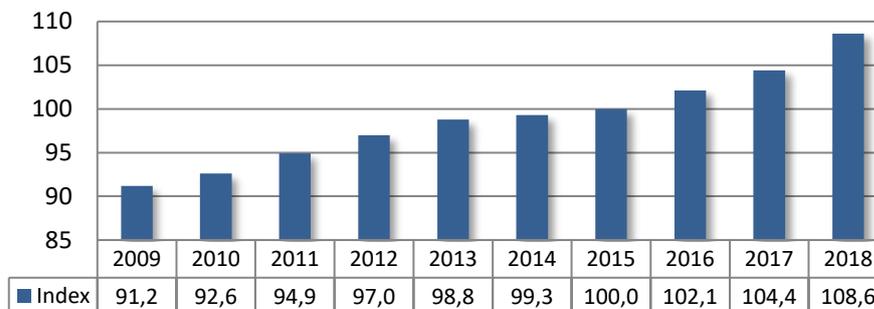
Die Sparquote steigt seit dem Tiefpunkt 2013 (8,9 %) weiter an auf 10,4 % im Jahr 2018. Sie erreicht damit den Höchststand von 2008 nach der Finanzkrise 2007. Zur Ermittlung der Sparquote werden die Ersparnisse ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen gesetzt. Sparquoten sind damit sowohl abhängig von der Einkommensentwicklung als auch von Erwartungen für die Zukunft und schwanken im Zeitablauf.

Die Einkommensentwicklung und die Sparquote in Bielefeld werden insgesamt ähnlich eingeschätzt.

### Preisindex

Der NRW-Preisindex der Bauleistungen<sup>13</sup> für Wohngebäude ist in 2018 gegenüber Vorjahr um 4,2 % gestiegen. Die Gründe liegen bei höheren energetischen Mindeststandards und Kostensteigerungen bei Personal und Baustoffen und nicht zuletzt an der angespannten Marktlage. Tatsächlich werden von der Bau- und Immobilienwirtschaft in Bielefeld deutlich höhere Preissteigerungen und in einzelnen Gewerken eindeutiger Fachbauarbeitermangel signalisiert.

Abb. 38 Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2009 – 2018



Baukosten  
weiter steigend

Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

<sup>12</sup> Bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

<sup>13</sup> Der Preisindex für Bauleistungen für Wohngebäude in NRW wird viermal im Jahr bei rd. 570 Unternehmen durch IT.NRW ermittelt.

## Preisniveau

Die Kauffälle des jeweiligen Jahres werden im Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bielefeld ausgewertet. Hier liegen die Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes 2019 bereits vor.

Das Bielefelder Preisniveau für Immobilien wächst weiter.

Die Preise für die verkauften bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser steigen gegenüber dem Vorjahr im Mittel nur um 2 %. Die durchschnittlichen Neubaupreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nehmen 2018 um über 10 % auf 3.000 €/m<sup>2</sup> zu. Die Verkaufspreise für Doppel-/Reihenhäuser bleiben stabil. Die Kosten für unbebaute Grundstücke erhöhen sich in 2018 im Mittel um 18 %. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand steigen 2018 gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 10 %. Neugebaute Eigentumswohnungen nehmen mit über 5 % auf rd. 3.000 €/m<sup>2</sup> zu.

Die folgende Tabelle zeigt für den Teilmarkt der Eigenheime zur besseren Vergleichbarkeit Preise pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr. Weitere Informationen gibt es im Kapitel zur Analyse der Angebote am Immobilienmarkt.

**Tab. 7 Preise für neue Eigenheime und Neubaeigentumswohnungen in Bielefeld 2017 und 2018**

	2017 Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2018 Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <small>Durchschnittswert, inkl. Bodenwert</small>	2.600 €	3.000 €	↗
Doppelhaushälften und Reihenhäuser <small>Durchschnittswert, inkl. Bodenwert</small>	2.630 €	2.618 €	→
Eigentumswohnungen <small>Durchschnittswert, inkl. Bodenwert</small>	2.820 €	2.970 €	↗

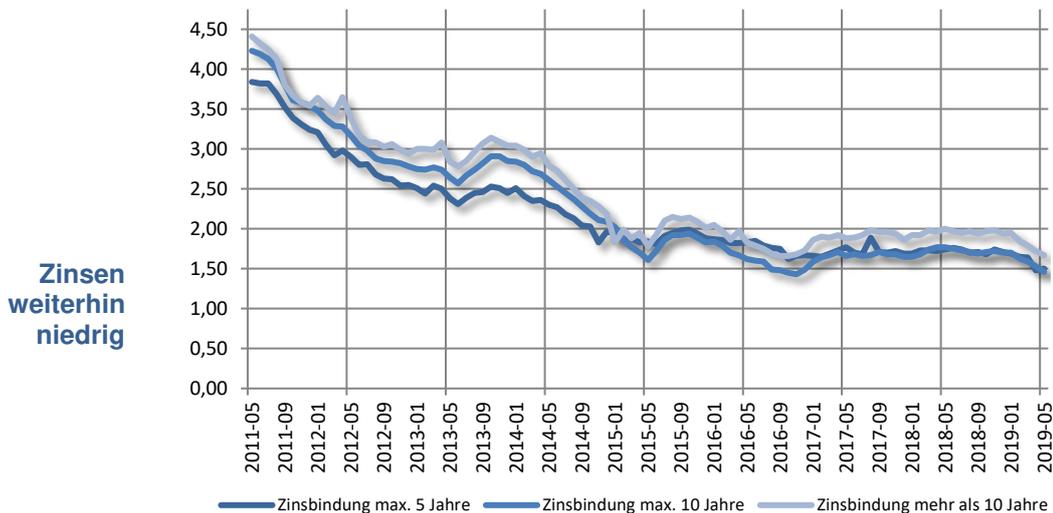
Grundstücksmarktberichte 2018 und 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Keine Entspannung bei Kauffällen für Wohneigentum

## Zinsniveau

Immobilienkäufer, Bauwillige und Investoren profitieren von der weiterhin andauernden Tiefzinsphase der letzten Jahre und können auch in 2018/19 zu extrem günstigen Zinssätzen langfristige Finanzierungen tätigen. Im bundesweiten Durchschnitt liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite zwischen 2017 und 2019 im Mittel zwischen 1,5 und 2 %. Für den Verbraucher ist diese anhaltende Niedrigzinsphase weiterhin ein deutlicher Anreiz zur Schaffung von Eigentum.

**Abb. 39 Durchschnittliche Effektivzinssätze in Prozent 05/2011 – 05/2019 (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte)**



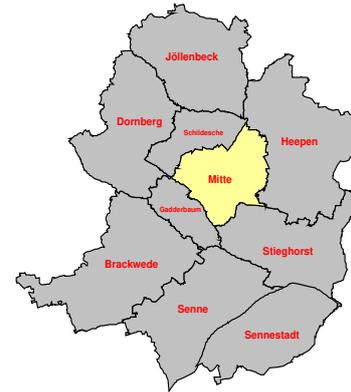
Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

Zinsen weiterhin niedrig



2018/19	Mitte	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	18,54	257,94
Bevölkerungsdichte	4.413	1.316
Bevölkerung insgesamt	81.809	339.367
Haushalte insgesamt	46.996	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	6.854	35.668
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	14,6%	21,1%
Medianalter in Jahren	37,5	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	24,3	31,3
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	22,8	32,2
Wohnungsbestand gesamt	45.315	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	1.838 €	1.808 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	8,00 €	7,47 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	4,95 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	2.458	12.110
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	5,4%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,4%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	339	1.560
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	714	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	1.053	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	94	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,5%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	5	21
Interessenten rollstuhlg. WE	29	139
Baustatistik:		
Genehmigte WE gesamt	116	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	14	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	98	634
Fertiggestellte WE gesamt	415	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	17	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	383	960
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	26	433
bebaute Grundstücke	183	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	474	1.372
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	190-490	190-490
Geschosswohnungsbau	340-450	185-450

## Stadtbezirk Mitte



2018 hat sich die Einwohnerzahl im Stadtbezirk Mitte weiter erhöht. Über 81.000 Personen (81.809) leben in 46.996 Haushalten in Bielefeld Mitte. Das Medianalter liegt mit 37,5 Jahren unter dem Bielefelder Durchschnitt von 42,5. Jugend- und Altenquotient sind hier ebenfalls viel niedriger als in der Gesamtstadt.

Der Wohnungsbestand wächst auf 45.315 WE. Darunter sind 2.458 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung (5,4 %).

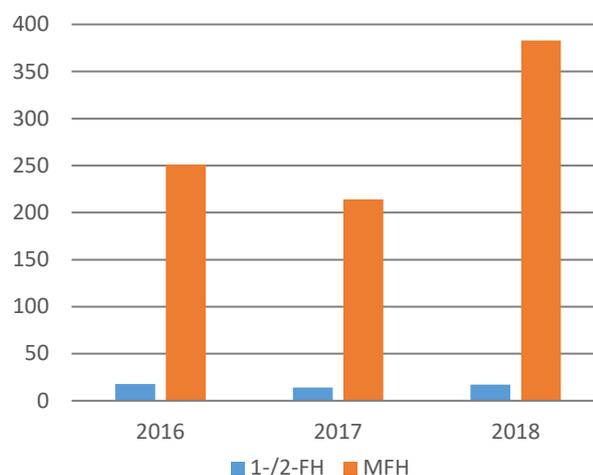
Ein Großteil der barrierefreien oder barrierearmen Seniorenwohnungen (1.053 WE) liegt im Stadtbezirk Mitte. Davon sind zwei Drittel frei finanziert und ein Drittel öffentlich gefördert.

Die durchschnittlich angebotenen Mieten im Bestand steigen in Mitte erstmals auf 8,00 €/m<sup>2</sup> (der höchste Wert aller Stadtbezirke). In aktuell bezogenen öffentlich geförderten Wohnungen nimmt der Medianwert in Mitte von 4,80 auf 4,95 €/m<sup>2</sup> zu.

Der Wohnungsleerstand von 0,4 % ist in Mitte gleich wie in drei weiteren Stadtbezirken. Dennoch ist der Wert auf so niedrigem Niveau, dass er als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt gilt.

Die Zahl der Kauffälle bei bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum liegt weiterhin auf hohem Niveau. Etwa jede dritte verkaufte Eigentumswohnung liegt im Stadtbezirk Mitte.

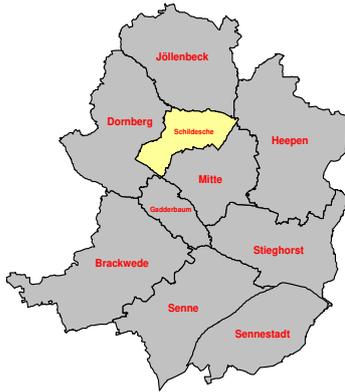
### Bautätigkeit in Mitte in Wohneinheiten:



Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt  
(Diagramm für Stadtbezirk Mitte ist im Vergleich zu and. Stadtbezirken anders skaliert)

Daten:  
Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2019; eigene Berechnungen

## Schildesche



Die Bevölkerungszahl wächst auch 2018 in Schildesche weiter auf über 42.000 Einwohner (42.263) in 22.313 Haushalten. Das Medianalter mit 41,5 Jahren liegt aktuell knapp unter dem Bielefelder Durchschnitt. Der Jugendquotient liegt unter und der Altenquotient leicht über dem Bielefelder Durchschnittswert.

Der Wohnungsbestand wächst auf 22.872 WE. Die Zahl der geförderten Mietwohnungen mit Mietpreisbindung (901 WE) ist ebenfalls leicht gestiegen. Der entsprechende Anteil liegt in Schildesche jedoch unter dem städtischen Durchschnitt.

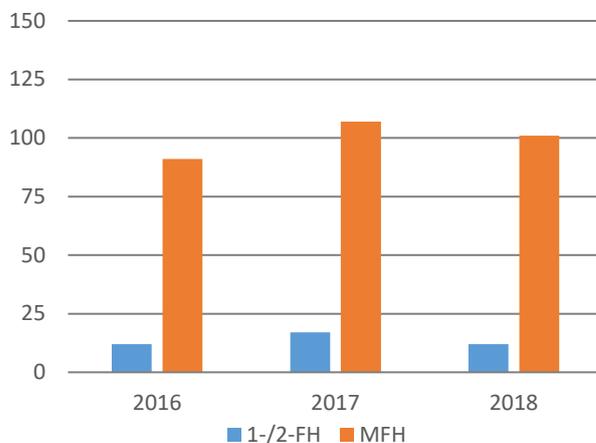
Die angebotenen Mietpreise im frei finanzierten Wohnungsbau steigen weiter auf 7,60 €/m<sup>2</sup>, die Mietpreise im öffentlichen geförderten Wohnungsbau auf 5,10 €/m<sup>2</sup>.

Für Senioren stehen 410 barrierefreie oder barrierearme Wohnungen zur Verfügung, darunter 330 frei finanziert.

Auch die sehr geringe Leerstandsquote von 0,4 % liegt knapp über dem städtischen Durchschnitt und zeigt die aktuelle Marktanspannung.

Die Zahl der Kauffälle bei nicht bebauten und bebauten Grundstücken befindet sich auf dem Niveau des Vorjahres. Es wurden gegenüber dem Vorjahr ca. 30 % weniger Eigentumswohnungen in Schildesche verkauft.

### Bautätigkeit in Schildesche in Wohneinheiten:



Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

2018/19	Schildesche	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	10,95	257,94
Bevölkerungsdichte	3.860	1.316
Bevölkerung insgesamt	42.263	339.367
Haushalte insgesamt	22.313	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	4.687	35.668
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	21,0%	21,1%
Medianalter in Jahren	41,5	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	28,1	31,3
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	32,7	32,2
Wohnungsbestand gesamt	22.872	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	2.031 €	1.808 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	7,60 €	7,47 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	5,10 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	901	12.110
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	3,9%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,4%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	80	1.560
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	330	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	410	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	13	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,8%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	21
Interessenten rollstuhlgerechte WE	2	139
Baustatistik:		
Genehmigte WE gesamt	103	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	11	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	91	634
Fertiggestellte WE gesamt	114	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	12	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	101	960
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	22	433
bebaute Grundstücke	130	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	152	1.372
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	280-390	190-490
Geschosswohnungsbau	280-330	185-450

2018/19	Gadderbaum	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	8,67	257,94
Bevölkerungsdichte	1.193	1.316
Bevölkerung insgesamt	10.342	339.367
Haushalte insgesamt	5.301	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	995	35.668
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	18,8%	21,1%
Medianalter in Jahren	45,5	42,5
<b>Jugendquotient</b> <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	27,0	31,3
<b>Altenquotient</b> <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	33,1	32,2
Wohnungsbestand gesamt	5.089	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	-	1.808 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	8,00 €	7,47 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	5,25 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	138	12.110
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	2,7%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,3%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	12	1.560
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	-	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	0	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	16	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,3%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	21
Interessenten rollstuhlg. WE	-	139
<b>Baustatistik:</b>		
Genehmigte WE gesamt	37	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	7	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	30	634
Fertiggestellte WE gesamt	35	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	2	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	33	960
<b>Kauffälle:</b>		
nicht bebaute Grundstücke	6	433
bebaute Grundstücke	27	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	29	1.372
<b>Bodenrichtwert (in € /m<sup>2</sup>):</b>		
individueller Wohnungsbau	320-460	190-490
Geschosswohnungsbau	370	185-450

## Gadderbaum



Der Stadtbezirk Gadderbaum nimmt durch die zahlreichen Einrichtungen der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel eine Sonderstellung unter den Stadtbezirken Bielefelds ein. Ein direkter Vergleich mit den anderen Stadtbezirken ist somit nur bedingt möglich.

Mit einer Fläche von 8,7 km<sup>2</sup>, einer Einwohnerzahl von 10.342 in 5.301 Haushalten ist Gadderbaum der kleinste Stadtbezirk in Bielefeld. Die Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr weitestgehend stabil. Das Medianalter der Bewohner liegt mit 45,5 Jahren über dem Bielefelder Durchschnitt. Der Jugendquotient liegt unter, der Altenquotient leicht über dem gesamtstädtischen Wert.

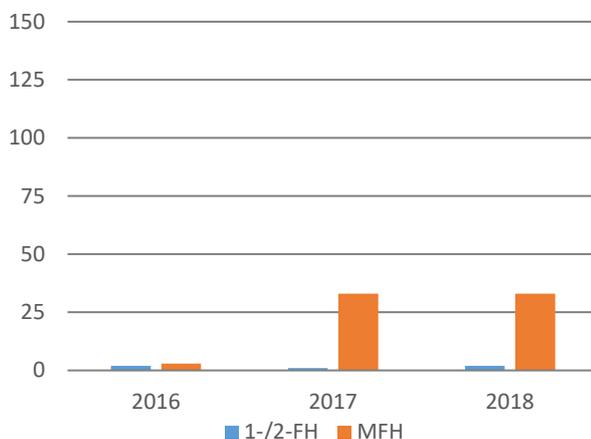
Der Wohnungsbestand ist aktuell auf Grund von Abbrüchen leicht rückläufig.

Der angebotene Mietpreis für freifinanzierte Wohnungen im Bestand steigt weiter auf jetzt 8,00 €/m<sup>2</sup> (ebenfalls der höchste Wert aller Stadtbezirke). In aktuell bezogenen öffentlich geförderten Wohnungen nimmt der Medianwert in Gadderbaum von 4,78 auf 5,25 €/m<sup>2</sup> zu. Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist mit 2,7 % der niedrigste in ganz Bielefeld.

Die Wohnungsleerstandsquote sinkt in Gadderbaum von 0,58 % in 2017 auf aktuell 0,3 %.

Die Verkaufsfälle sind sowohl bei bebauten Grundstücken als auch bei Wohnungs- und Teileigentum um 60 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

### Bautätigkeit in Gadderbaum in Wohneinheiten:



Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

## Brackwede



Die Bevölkerungszahl in Brackwede ist 2018 auf 40.646 Personen leicht gestiegen. Parallel dazu steigt die Zahl der Haushalte auf 19.655. Das Medianalter mit 43,5 Jahren liegt hier knapp über dem Bielefelder Wert. Jugend- und Altenquotient bleiben beide erhöht im Vergleich zur Gesamtstadt.

Der Wohnungsbestand von 19.712 WE ist in 2018 um 200 WE gegenüber 2017 (19.512 WE) gestiegen.

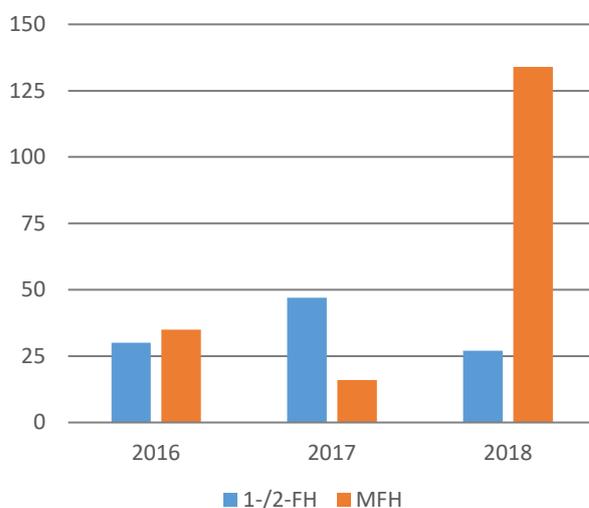
Die angebotenen Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand steigen in Brackwede auf 6,89 €/m<sup>2</sup>, die Preise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand nehmen leicht zu auf 5,08 €/m<sup>2</sup>. Der Anteil von 7,0 % am Wohnungsbestand liegt sehr nahe am städtischen Durchschnitt von 7,1 %.

Die Leerstandsquote entspricht in Brackwede dem Bielefelder Gesamtwert von 0,3 %.

Für Senioren gibt es in Brackwede 624 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, von denen 374 öffentlich gefördert und 250 frei finanziert sind.

Die Anzahl der Kauffälle bei unbebauten Grundstücken (57) liegt 2018 leicht unter der Zahl von 2017. Bei bebauten Grundstücken ist sie stabil, bei Wohnungs- und Teileigentum gibt es 2018 in Brackwede etwas mehr Verkäufe.

### Bautätigkeit in Brackwede in Wohneinheiten:



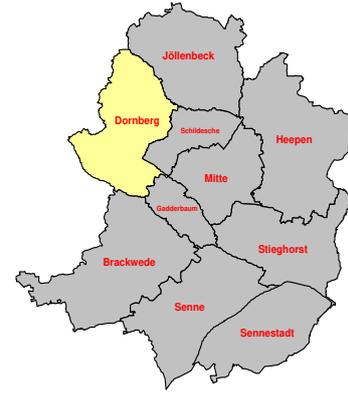
Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

2018/19	Brackwede	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	38,15	257,94
Bevölkerungsdichte	1.065	1.316
Bevölkerung insgesamt	40.646	339.367
Haushalte insgesamt	19.655	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	4.531	35.668
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	23,1%	21,1%
Medianalter in Jahren	43,5	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	32,7	31,3
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	34,8	32,2
Wohnungsbestand gesamt	19.712	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	1.753 €	1.808 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	6,89 €	7,47 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	5,08 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	1.384	12.110
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	7,0%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,3%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	374	1.560
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	250	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	624	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	22	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	3,3%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	21
Interessenten rollstuhlgerechte WE	3	139
Baustatistik:		
Genehmigte WE gesamt	96	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	40	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	59	634
Fertiggestellte WE gesamt	161	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	27	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	134	960
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	57	433
bebaute Grundstücke	167	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	116	1.372
Bodenrichtwert (in € /m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	270-430	190-490
Geschosswohnungsbau	280	185-450

Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2019; eigene Berechnungen

2018/19	Dornberg	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	29,09	257,94
Bevölkerungsdichte	670	1.316
Bevölkerung insgesamt	19.486	339.367
Haushalte insgesamt	9.750	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.444	35.668
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	25,1%	21,1%
Medianalter in Jahren	46,5	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	29,7	31,3
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	38,8	32,2
Wohnungsbestand gesamt	9.722	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	2.189 €	1.808 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	7,65 €	7,47 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	4,93 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	517	12.110
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	5,3%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,2%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	55	1.560
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	15	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	70	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	18	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	0,9%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	21
Interessenten rollstuhlgerechte WE	1	139
Baustatistik:		
Genehmigte WE gesamt	45	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	32	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	14	634
Fertiggestellte WE gesamt	27	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	24	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	-	960
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	42	433
bebaute Grundstücke	92	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	76	1.372
Bodenrichtwert (in € /m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	270-460	190-490
Geschosswohnungsbau	270-320	185-450

## Dornberg



Die Einwohnerzahl von Dornberg nimmt 2018 auf 19.486 in 9.750 Haushalten leicht zu. In Dornberg liegt das Medianalter mit 46,5 Jahren am höchsten. Auch der Altenquotient ist mit 38,8 deutlich höher als in der Gesamtstadt. Der Jugendquotient liegt bei 29,7.

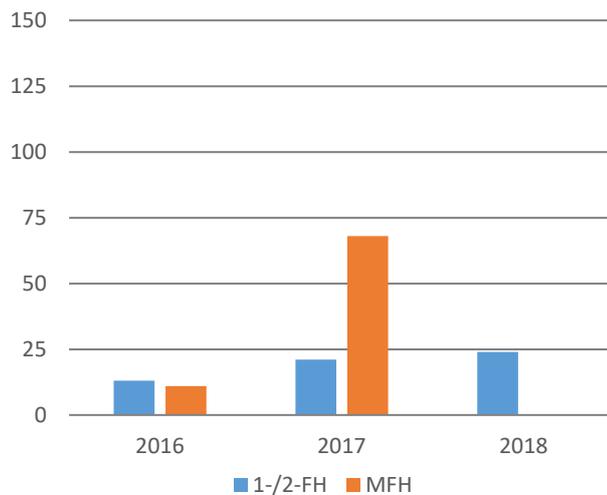
Der Wohnungsbestand wächst auf 9.722 WE. Darunter sind nur 5,3 % öffentlich geförderte Mietwohnungen. Barrierefrei oder barrierearm sind insgesamt lediglich 0,9 %, es gibt 70 entsprechende Wohnungen für Senioren. Beide Anteile liegen in Dornberg weiterhin deutlich unter dem Bielefelder Durchschnitt.

Die angebotenen Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand steigen weiter auf 7,65 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand nehmen auf 4,93 €/m<sup>2</sup> leicht zu.

Die strukturelle Leerstandsquote ist bei 0,2 % extrem niedrig. Es herrscht quasi Vollvermietung.

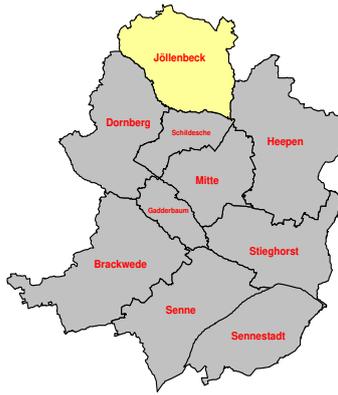
Die Kauffälle bei unbebauten Grundstücken haben sich praktisch halbiert. Die Verkäufe der bebauten Grundstücke befinden sich ca. auf dem Stand des Vorjahres. Die Zahl der Eigentumswohnungsverkäufe hat in 2018 von 94 auf 76 abgenommen.

### Bautätigkeit in Dornberg in Wohneinheiten:



Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

## Jölllenbeck



Die Einwohnerzahl Jölllenbecks ist 2018 auf 22.258 Personen etwas gestiegen, parallel dazu die Zahl der Haushalte auf 10.070. Das Medianalter von 47,5 Jahren liegt weiterhin über dem Bielefelder Durchschnitt. Auch der Jugend- und der Altenquotient sind in Jölllenbeck wie in den Vorjahren höher als in der Gesamtstadt.

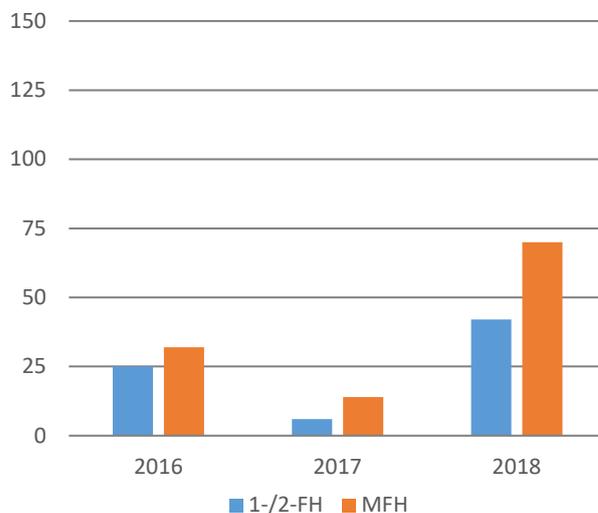
Der Wohnungsbestand wächst auf aktuell 10.428. Davon sind 7,7 % öffentlich geförderte Mietwohnungen (805). Für Senioren gibt es im Stadtbezirk Jölllenbeck jetzt 194 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen, von denen 41 öffentlich gefördert sind.

Der angebotene Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand steigt von 6,55 auf 7,29 €/m<sup>2</sup>. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand steigen die Mieten leicht auf 5,08 €/m<sup>2</sup>.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote liegt mit 0,2 % auf dem Niveau des Vorjahres. Jölllenbeck hat quasi Vollvermietung.

Die Anzahl der Kauffälle (126) für unbebaute Grundstücke 2018 ging gegenüber 2017 (51) nach oben. Die bebauten Grundstücke liegen auf dem Niveau des Vorjahres. Die Zahl für die 2018-er Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum hat sich von 6 auf 60 verzehnfacht.

### Bautätigkeit in Jölllenbeck in Wohneinheiten:



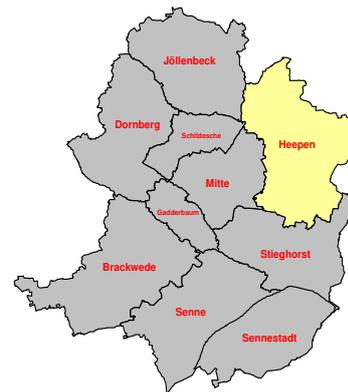
Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2019; eigene Berechnungen

2018/19	Jölllenbeck	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	29,70	257,94
Bevölkerungsdichte	749	1.316
Bevölkerung insgesamt	22.258	339.367
Haushalte insgesamt	10.070	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.583	35.668
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	25,7%	21,1%
Medianalter in Jahren	47,5	42,5
<b>Jugendquotient</b> <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	34,5	31,3
<b>Altenquotient</b> <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	38,5	32,2
Wohnungsbestand gesamt	10.428	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	2.126 €	1.808 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	7,29 €	7,47 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	5,08 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	805	12.110
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	7,7%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,2%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	41	1.560
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	153	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	194	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	8	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	1,9%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	21
Interessenten rollstuhlgerechte WE	2	139
<b>Baustatistik:</b>		
Genehmigte WE gesamt	106	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	32	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	75	634
Fertiggestellte WE gesamt	112	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	42	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	70	960
<b>Kauffälle:</b>		
nicht bebaute Grundstücke	126	433
bebaute Grundstücke	87	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	6	1.372
<b>Bodenrichtwert (in € / m<sup>2</sup>):</b>		
individueller Wohnungsbau	240-350	190-490
Geschosswohnungsbau	280	185-450

2018/19	Heepen	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	38,05	257,94
Bevölkerungsdichte	1.246	1.316
Bevölkerung insgesamt	47.429	339.367
Haushalte insgesamt	20.903	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	5.162	35.668
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	24,7%	21,1%
Medianalter in Jahren	43,5	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	39,0	31,3
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	35,9	32,2
Wohnungsbestand gesamt	21.993	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	1.753 €	1.808 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	7,08 €	7,47 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	4,98 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	2.648	12.110
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	12,0%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,1%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	207	1.560
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	204	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	411	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	42	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,1%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	8	21
Interessenten rollstuhlgerechte WE	1	139
Baustatistik:		
Genehmigte WE gesamt	145	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	51	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	95	634
Fertiggestellte WE gesamt	72	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	51	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	22	960
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	64	433
bebaute Grundstücke	212	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	156	1.372
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	250-290	190-490
Geschosswohnungsbau	290-360	185-450

## Heepen



Die Bevölkerungszahl im Stadtbezirk Heepen hat 2018 um 88 abgenommen. Es leben 47.429 Personen in 20.903 Haushalten in Heepen. Das Medianalter mit 43,5 Jahren liegt knapp über dem Bielefelder Wert. Auch der Altenquotient von 35,9 liegt über dem Bielefelder Durchschnitt.

Dagegen hat Heepen mit aktuell 39,0 den höchsten Jugendquotienten aller Stadtbezirke.

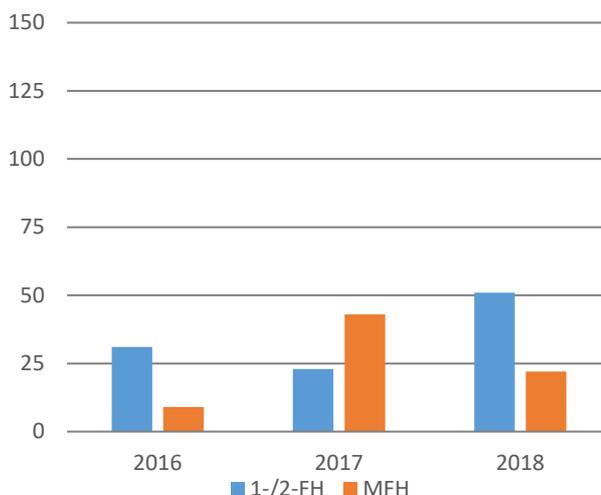
Der Wohnungsbestand wächst nur minimal auf 21.993, darunter 12,0 % öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Mietbindung. 2,1 % sind barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren (411). Davon ist jede zweite Wohnung öffentlich gefördert.

Der angebotene Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand steigt auch in Heepen auf jetzt 7,08 €/m<sup>2</sup>. Der Mietpreis im öffentlich geförderten Wohnungsbestand nimmt nur minimal zu auf 4,98 €/m<sup>2</sup>.

Die strukturelle Leerstandsquote fällt weiter auf 0,1 %. Heepen hat den niedrigsten Leerstandswert Bielefelds und quasi Vollvermietung.

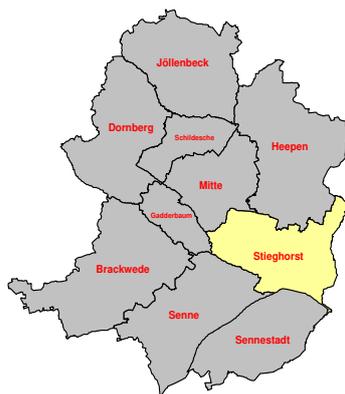
Die Zahl der Kauffälle von nicht bebauten Grundstücken, bebauten Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum sind in Heepen aktuell leicht gestiegen.

### Bautätigkeit in Heepen in Wohneinheiten:



Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

## Stieghorst



Die Bevölkerungszahl nimmt 2018 im Stadtbezirk Stieghorst mit 32.202 Personen (14.813 Haushalte) leicht ab. Mit dem Medianalter von 43,5 Jahren liegt Stieghorst minimal über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Auch der Jugend- und der Altenquotient sind in Stieghorst höher als in der Gesamtstadt.

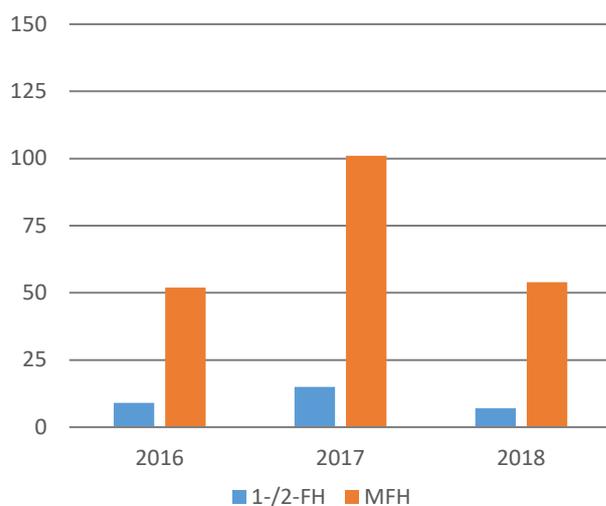
Der Wohnungsbestand wächst auf 15.920 WE. Davon sind 10,9 % öffentlich geförderte Mietwohnungen. 2,1 % sind barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen hauptsächlich für Senioren, von denen ca. Vierfünftel frei finanziert errichtet wurden.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote liegt in Stieghorst bei 0,2 %.

Der durchschnittlich angebotene Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbestand steigt auf 7,00 €/m<sup>2</sup> (Median), während der Mietpreis im öffentlich geförderten Bestand mit 4,72 €/m<sup>2</sup> fast auf demselben Niveau verbleibt.

Die Kauffälle nehmen bei unbebauten Grundstücken leicht ab und bei bebauten Grundstücken (von 107 auf 139) sowie der Zahl der verkauften Eigentumswohnungen (von 112 auf 130) zu.

### Bautätigkeit in Stieghorst in Wohneinheiten:

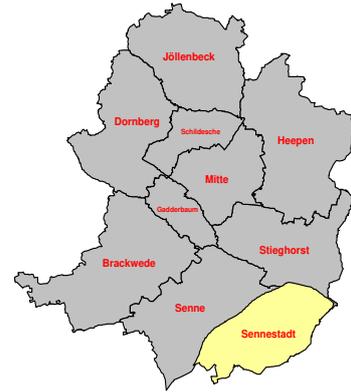


Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

2018/19	Stieghorst	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	27,88	257,94
Bevölkerungsdichte	1.155	1.316
Bevölkerung insgesamt	32.202	339.367
Haushalte insgesamt	14.813	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	3.453	35.668
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	23,3%	21,1%
Medianalter in Jahren	43,5	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	36,4	31,3
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	35,2	32,2
Wohnungsbestand gesamt	15.920	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	1.851 €	1.808 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	7,00 €	7,47 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	4,72 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	1.731	12.110
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	10,9%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,2%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	50	1.560
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	238	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	288	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	50	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,1%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	6	21
Interessenten rollstuhlgerechte WE	5	139
Baustatistik:		
Genehmigte WE gesamt	24	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	9	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	15	634
Fertiggestellte WE gesamt	62	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	7	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	54	960
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	30	433
bebaute Grundstücke	139	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	130	1.372
Bodenrichtwert (in € /m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	230-320	190-490
Geschosswohnungsbau	270	185-450

2018/19	Sennestadt	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	24,71	257,94
Bevölkerungsdichte	883	1.316
Bevölkerung insgesamt	21.809	339.367
Haushalte insgesamt	10.034	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.647	35.668
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	26,4%	21,1%
Medianalter in Jahren	44,5	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	37,9	31,3
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	39,7	32,2
Wohnungsbestand gesamt	9.978	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	1.242 €	1.808 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	7,03 €	7,47 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	5,03 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	609	12.110
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	6,1%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,4%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	135	1.560
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	179	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	314	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	10	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	3,2%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	-	21
Interessenten rollstuhlg. WE	1	139
Baustatistik:		
Genehmigte WE gesamt	34	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	5	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	27	634
Fertiggestellte WE gesamt	65	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	15	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	49	960
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	15	433
bebaute Grundstücke	102	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	104	1.372
Bodenrichtwert (in € /m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	235	190-490
Geschosswohnungsbau	260	185-450

## Sennestadt



Sennestadt wächst 2018 um fast 100 Personen auf 21.809 in 10.034 Haushalten. Das Medianalter der Sennestädter Bevölkerung liegt mit 44,5 Jahren unter dem von Dornberg, Jöllenbeck und Gadderbaum. Sennestadt hat mit 39,7 trotz Rückgangs noch den höchsten Altenquotienten aller Stadtbezirke. Aber auch der Jugendquotient liegt mit 37,9 deutlich über dem Durchschnitt von Bielefeld.

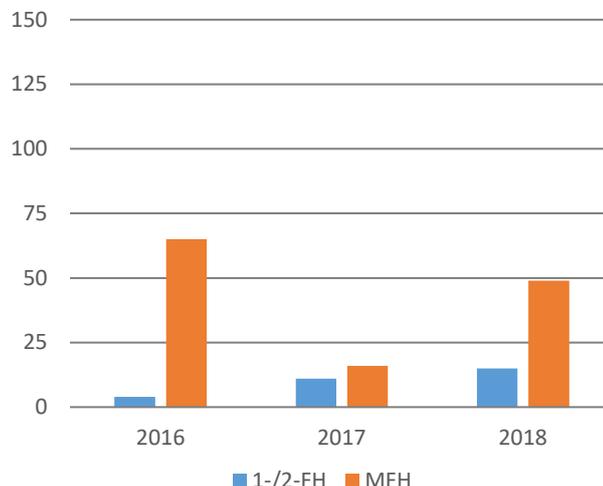
Der Wohnungsbestand in Sennestadt wächst 2018 von 9.888 auf 9.978 WE. 6,1 % davon sind öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Mietbindung. 3,2 % sind barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen für Senioren, davon ca. 60 % frei finanziert und 40 % öffentlich gefördert.

Die angebotenen Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand steigen in Sennestadt um weitere rd. 14 % von 6,17 auf 7,03 €/m<sup>2</sup>. Die aktuellen Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbestand nehmen auf 5,03 €/m<sup>2</sup> zu.

Die strukturelle Wohnungsleerstandsquote liegt in Sennestadt aktuell bei 0,4 % und damit leicht über dem Bielefelder Durchschnitt.

Die Zahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen und bebauten Grundstücken ist in Sennestadt im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Im Gegensatz dazu fiel die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 50 % ab.

### Bautätigkeit in Sennestadt in Wohneinheiten:



Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2019; eigene Berechnungen

## Senne



Die Bevölkerungszahl in Senne steigt 2018 weiter auf 21.123. Auch die Zahl der Haushalte nimmt auf 9.508 weiter zu. Das Medianalter bleibt bei 44,5 Jahren fast unverändert und liegt über dem Bielefelder Durchschnitt. Der Altenquotient und der Jugendquotient sind hier ebenfalls höher als in der Gesamtstadt.

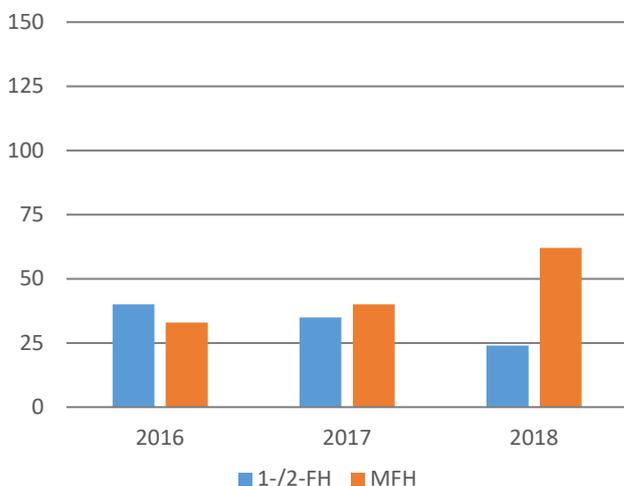
Der Wohnungsbestand wächst auf 9.985 WE. Darunter sind 7,1 % öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Mietbindung. Es gibt 3,5 % barrierefreie und barrierearme Wohnungen. Senne erreicht damit eine relativ hohe Versorgungsquote für Senioren. Insgesamt gibt es 336 entsprechende Wohnungen, davon rd. 80 % öffentlich gefördert.

Die angebotenen Mietpreise im frei finanzierten Wohnungsbestand liegen steigen auf 6,82 €/m<sup>2</sup>. Die aktuellen Mietpreise im öffentlich geförderten Wohnungsbau nehmen auf 5,02 €/m<sup>2</sup> leicht zu.

Die strukturelle Leerstandsquote bei Wohnungen sinkt auch in Senne weiter auf 0,4 % und bewegt sich damit weiterhin über dem städtischen Durchschnitt.

Die Zahl der Kauffälle liegt bei unbebauten Grundstücken ca. auf dem Niveau des Vorjahres. 2018 werden weniger Eigentumswohnungen in Senne verkauft (von 70 auf 50 WE). Auch die Zahl der verkauften Häuser (bebaute Grundstücke von 105 auf 94) hat abgenommen.

### Bautätigkeit in Senne in Wohneinheiten:



Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

Daten: Stadt Bielefeld Presseamt/Statistikstelle, Sozialamt, Bauamt; empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); Grundstücksmarktbericht 2019; eigene Berechnungen

2018/19	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	32,22	257,94
Bevölkerungsdichte	656	1.316
Bevölkerung insgesamt	21.123	339.367
Haushalte insgesamt	9.508	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	2.312	35.668
Anteil Haushalte m. min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	24,3%	21,1%
Medianalter in Jahren	44,5	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	35,6	31,3
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	35,0	32,2
Wohnungsbestand gesamt	9.985	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	1.550 €	1.808 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	6,82 €	7,47 €
angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	5,02 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	713	12.110
Anteil öff. gef. Mietwohnungen <small>(1. Förderweg/Einkommensgr. A)</small>	7,1%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,4%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	267	1.560
frei finanz. WE für Senioren <small>barrierefrei / barrierearm</small>	69	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	336	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	15	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	3,5%	2,3%
vermittelte rollstuhlgerechte WE	2	21
Interessenten rollstuhlgerechte WE	2	139
Baustatistik:		
Genehmigte WE gesamt	66	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	24	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	42	634
Fertiggestellte WE gesamt	86	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	24	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	62	960
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	46	433
bebaute Grundstücke	94	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	50	1.372
Bodenrichtwert (in € /m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	240-370	190-490
Geschosswohnungsbau	185-260	185-450

## 6 Expertenkreis

Dieser Wohnungsmarktbericht wird im September 2019 wichtigen Akteuren am Bielefelder Wohnungsmarkt präsentiert. Die Ergebnisse werden diskutiert und aus Expertensicht bewertet.

Der Kreis der Akteure setzt sich wie folgt zusammen:

Ralf Brodda	Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe e. V. im Deutschen Mieterbund
Thomas Möller	Prokurist der Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Daniela Niermann	Geschäftsführerin des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins Bielefeld e. V.
Karl-Heinz Plischke	Kaufmännischer Leiter/Prokurist der BGW, Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH
Brigitte Scheele	Vertreterin des IVD West e. V., Immobilienverband Deutschland
Kai Schwartz	Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Dirk Vormfenne	Leiter ImmobilienCenter der Sparkasse Bielefeld
Ulrike Wigger	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2018/2019 und ergänzt darüber hinaus:

- Die Entwicklung Bielefelds in den letzten Jahren zur attraktiven Großstadt mit positivem Image wird von allen Wohnungsmarktextperten sehr begrüßt. Nun gilt es, dass alle beteiligten Akteure diesen positiven Trend konstruktiv unterstützen. Unsere Stadt ist daher auf dem guten Weg.
- Eine Auswirkung dieser Entwicklung ist das steigende Preisniveau am Wohnungsmarkt für Immobilien wie für Mieten.
- Es gibt inzwischen ein überregionales Investoreninteresse am Standort Bielefeld, jedoch ist Bielefeld kein überhitzter Hotspot mit irrational hohen Miet- und Anlageangeboten. Die hohe Marktanspannung betrifft vorrangig das untere Mietpreissegment.
- Ein starker Wirtschaftsstandort Bielefeld mit steigenden Beschäftigungszahlen und rückläufiger Arbeitslosenquote und der daraus folgenden Einkommenssicherheit stärkt auch den Wohnungsmarkt.
- In Hinblick auf eine nachhaltig wachsende Bevölkerungszahl, steigende Haushalteentwicklung und neue Wachstumsherausforderungen, wie z. B. die Medizinische Fakultät, benötigt Bielefeld eine ergebnisorientierte Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und sonstigen Wohnungsmarktteilnehmern. Nötige Wachsamkeit und Ausnutzung eigener Wirkungsressourcen müssen ins Bewusstsein aller Akteure gerufen werden. Als Beispiel werden die Planungen für Babenhausen genannt, die der Markt dringend benötigt.
- Sinkende Abwanderungszahlen in die Nachbargemeinden werden begrüßt. Bielefeld befindet sich in einem guten Aufwärtstrend.
- Die neu beschlossene Bielefelder Baulandstrategie wird grundsätzlich positiv gesehen. Daraus ist eine weitere qualifizierte Flächennutzung und -erschließung für Wohnen generierbar. Zusätzliche bebaubare Flächen zu Preisen in der Größenordnung der Bodenrichtwerte sind dringend erforderlich.
- Die Notwendigkeit des verstärkten Wohnungsbaus muss auch verwaltungsintern und in den politischen Gremien vor Ort in den Bezirken gelebt werden. Die Planungsverfahren müssen kurzfristiger werden. In den Bezirksvertretungen wird das wirkliche Streben nach mehr Wohnungsbau vielfach vermisst.

- Die Verbesserung der Konditionen für die Mietwohnungsbauförderung NRW mit Mietenstufe 4 in Bielefeld wird von allen Experten sehr begrüßt.
- Aufgrund der angespannten Marktlage sind die aktuellen Baukosten weiter gestiegen und werden auf diesem hohen Niveau verbleiben.
- Die Mehrheit der Experten bestätigt die im Wohnungsmarktbericht dargestellten Miet- und Immobilienpreissteigerungen. Mit der Ergänzung, dass es sich um eine Auswertung der veröffentlichten Angebotsmieten und Angebotspreise für Immobilien handelt.
- Die Wohnungsunternehmen weisen darauf hin, dass ihre Wohnungsangebote aufgrund hoher Nachfrage zu einem überwiegenden Anteil nicht mehr in diesen ausgewerteten Anzeigen veröffentlicht werden. Die durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preise für Mietobjekte bei Wohnungsunternehmen liegen unter den in der Analyse genannten Mietwerten.
- Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen werden aus der Sicht der Wohnungsunternehmen und der finanzierenden Banken zum grössten Teil über dem im Wohnungsbericht dargestellten Medianwert von 3.000 €/m<sup>2</sup> gesehen. Die Miethöhe für solche Neubauprojekte in Höhe von über 10 €/m<sup>2</sup> wird bestätigt.
- Beim privaten Immobilienkauf stehen derzeit oft keine wirtschaftlichen Überlegungen im Vordergrund, fast jeder Preis wird akzeptiert und z. T. überboten.
- Das anhaltend tiefe Zinsniveau führt auf der einen Seite zu Investitionen der Erbgeneration und auf der anderen Seite zu knapp kalkulierten langfristigen Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen bei Schwellenhaushalten.
- Weitere Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale und ressourcengerechte Ausweisung weiterer Wohnbauflächen werden den Druck vom Markt nehmen. Auch konsequente und kurzfristigere Entwicklungen der Konversionsstandorte in Bielefeld müssen ebenfalls dazu beitragen.
- Seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes auf das Instrument des kommunalen Vorkaufsrechts nach BauGB hingewiesen.

## Anhang

Tab. 8 Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2018/2019

2018/19	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenbeck	Heepen	Stieghorst	Senne	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	18,54	10,95	8,67	38,15	29,09	29,70	38,05	27,88	24,71	32,22	257,94
Bevölkerungsdichte	4.413	3.860	1.193	1.065	670	749	1.246	1.155	883	656	1.316
Bevölkerung insgesamt	81.809	42.263	10.342	40.646	19.486	22.258	47.429	32.202	21.809	21.123	339.367
Haushalte insgesamt	46.996	22.313	5.301	19.655	9.750	10.070	20.903	14.813	10.034	9.508	169.343
Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70 Jahren und älter	6.854	4.687	995	4.531	2.444	2.583	5.162	3.453	2.647	2.312	35.668
Anteil Haushalte mit min. einer Person im Alter von 70+ an allen Haushalten	14,6%	21,0%	18,8%	23,1%	25,1%	25,7%	24,7%	23,3%	26,4%	24,3%	21,1%
Medianalter in Jahren	37,5	41,5	45,5	43,5	46,5	47,5	43,5	43,5	44,5	44,5	42,5
Jugendquotient <small>Pers. unter 20 Jahren/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	24,3	28,1	27,0	32,7	29,7	34,5	39,0	36,4	37,9	35,6	31,3
Altenquotient <small>Pers. 65 und älter/Pers. von 20 bis unter 65 Jahren x 100</small>	22,8	32,7	33,1	34,8	38,8	38,5	35,9	35,2	39,7	35,0	32,2
Wohnungsbestand gesamt	45.315	22.872	5.089	19.712	9.722	10.428	21.993	15.920	9.978	9.985	171.410
Mittlerer Angebotspreis/m <sup>2</sup> für bestehende ETW	1.838 €	2.031 €	-	1.753 €	2.189 €	2.126 €	1.753 €	1.851 €	1.242 €	1.550 €	1.808 €
Angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im Wohnungsbestand	8,00 €	7,60 €	8,00 €	6,89 €	7,65 €	7,29 €	7,08 €	7,00 €	7,03 €	6,82 €	7,47 €
Angebotener Mietpreis/m <sup>2</sup> im öff. gef. Wohnungsbestand	4,95 €	5,10 €	5,25 €	5,08 €	4,93 €	5,08 €	4,98 €	4,72 €	5,03 €	5,02 €	4,97 €
öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	2.458	901	138	1.384	517	805	2.648	1.731	609	713	12.123
Anteil öff. gef. Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgr. A)	5,4%	3,9%	2,7%	7,0%	5,3%	7,7%	12,0%	10,9%	6,1%	7,1%	7,1%
Leerstandsquote gesamt	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,1%	0,2%	0,4%	0,4%	0,3%
öff. gef. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	339	80	12	374	55	41	207	50	135	267	1.560
frei finanz. WE für Senioren barrierefrei / barrierearm	714	330	-	250	15	153	204	238	179	69	2.152
WE f. Senioren barrierefrei/-arm	1.053	410	0	624	70	194	411	288	314	336	3.712
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	94	13	16	22	18	8	42	50	10	15	288
Anteil WE barrierefrei/-arm	2,5%	1,8%	0,3%	3,3%	0,9%	1,9%	2,1%	2,1%	3,2%	3,5%	2,3%
Vermittelte rollstuhlgerechte WE	5	-	-	-	-	-	8	6	-	2	21
Interessenten rollstuhlgerechte WE	29	2	-	3	1	2	1	5	1	2	139
Baustatistik:											
Genehmigte WE gesamt	116	103	37	96	45	106	145	24	34	66	870
Genehmigungen 1/2-Familienhäuser (WE)	14	11	7	40	32	32	51	9	5	24	232
Genehmigungen Mehrfamilienhäuser (WE)	98	91	30	59	14	75	95	15	27	42	634
Fertiggestellte WE gesamt	415	114	35	161	27	112	72	62	65	86	1.233
Fertigstellungen 1/2-Familienhäuser (WE)	17	12	2	27	24	42	51	7	15	24	249
Fertigstellungen Mehrfamilienhäuser (WE)	383	101	33	134	-	70	22	54	49	62	960
Kauffälle:											
Nicht bebaute Grundstücke	26	22	6	57	42	126	64	30	15	46	433
Bebaute Grundstücke	183	130	27	167	92	87	212	139	102	94	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	474	152	29	116	76	6	156	130	104	50	1.372
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):											
Individueller Wohnungsbau	190-490	280-390	320-460	270-430	270-460	240-350	250-290	230-320	235	240-370	190-490
Geschosswohnungsbau	340-450	280-330	370	280	270-320	280	290-360	270	260	185-260	185-450

Tab. 9 Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2009 – 2018

Fertig gestellte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) <sup>14</sup>					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
2009	675	1.022	417	440	3.995
2010	797	973	331	478	4.084
2011	617	1.226	407	553	4.376
2012	612 <sup>15</sup>	1.096	359	533	4.392
2013	620	1.212	368	627	4.467
2014	1.512 <sup>16</sup>	1.330	479	741	6.474
2015	693	1.306	491	608	5.338
2016	881	1.610	512	635	6.108
2017	964	1.662	563	741	6.250
2018	1.233	1.285	700	763	6.731

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

Tab. 10 Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2009 – 2018

Genehmigte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) <sup>17</sup>					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
2009	845	1.246	461	622	4.877
2010	903	998	351	491	4.236
2011	539	1.212	430	597	4.405
2012	715	1.277	398	566	5.005
2013	1.164	1.515	583	764	7.049
2014	1.105	1.329	498	672	5.842
2015	1.362	1.874	651	791	7.410
2016	1.774	2.074	698	975	8.298
2017	1.284	1.767	539	866	7.291
2018	870	1.720	608	943	6.938

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

<sup>14</sup> einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

<sup>15</sup> niedrigster Wert rot

<sup>16</sup> höchster Wert blau

<sup>17</sup> einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Tab. 11 Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2016/2017

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)		
	2016	2017	
Bielefeld	250	260	↗
<b>Kreis Gütersloh</b>			
Gütersloh	220	245	↗
Halle (Westf.)	130	130	→
Rheda-Wiedenbrück	190	210	↗
Rietberg	140	150	↗
Schloß Holte-Stukenbrock	160	175	↗
Steinhagen	145	150	↗
Verl	230	250	↗
Werther (Westf.)	155	155	→
<b>Kreis Herford</b>			
Bünde	95	100	↗
Enger	90	90	→
Herford	110	110	→
Spenge	90	90	→
<b>Kreis Lippe</b>			
Bad Salzuflen	110	120	↗
Detmold	110	125	↗
Lage	110	120	↗
Leopoldshöhe	125	135	↗
Oerlinghausen	155	165	↗
<b>Kreis Paderborn</b>			
Delbrück	215	235	↗
Hövelhof	190	205	↗
Paderborn	260	265	↗

Tab. 12 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2016/2017

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)						
	2016			2017			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	ein- fach	gut	mittel	ein- fach	
Bielefeld	350	250	170	370	260	180	↗
Zum Vergleich							
Aachen	580	350	200	610	390	210	↗
Bochum	355	285	235	385	305	245	↗
Bonn	475	410	335	500	430	350	↗
Gelsenkirchen	300	180	135	300	200	150	→
Mönchen-gla- dbach	360	250	180	370	260	185	↗
Münster	640	400	280	720	450	310	↗
Wuppertal	360	270	-	370	280	-	↗
Nachbarstädte							
Stadt Gütersloh	320	220	150	370	245	170	↗
Stadt Herford	175	110	80	175	110	80	→
Stadt Detmold	160	110	80	175	125	90	→
Stadt Minden	220	100	65	220	100	65	→
Stadt Paderborn	325	260	210	340	265	220	↗
Nachbarkreise							
Kreis Gütersloh (o. Stadt Gütersloh)	130 - 290	95 - 230	80 - 135	130 - 310	110 - 250	80 - 150	↗
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	75 - 120	60 - 95	55 - 80	75 - 125	60 - 100	55 - 80	→
Kreis Lippe (ohne Stadt Detmold)	55 - 180	46 - 155	33 - 105	60 - 200	50 - 165	34 - 110	↗
Kreis Minden - Lübbecke (ohne Stadt Minden)	55 - 145	40 - 95	25 - 60	55 - 145	40 - 95	25 - 60	→
Kreis Paderborn (o. Stadt Paderborn)	90 - 260	65 - 215	55 - 180	95 - 285	65 - 235	60 - 195	↗

## Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1	Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2010 bis 2019 und Prognose bis 2022	14
Abb. 2	Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 1995 bis 2023	14
Abb. 3	Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2009 – 2018	15
Abb. 4	Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 2009 – 2018	16
Abb. 5	Verhältnis von fertiggestellten Eigenheimen und Geschosswohnungen im Neubau 2009 – 2018	17
Abb. 6	Verhältnis der genehmigten Wohneinheiten im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 2009 – 2018	17
Abb. 7	Fertiggestellte und genehmigte Eigentumswohnungen 2009 – 2018	18
Abb. 8	Kauffälle beim Wohnungseigentum 2009 – 2018	18
Abb. 9	Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2009 – 2018	18
Abb. 10	Fertiggestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 2009 – 2018	19
Abb. 11	Finanzierungsanteile von fertiggestellten 1-/2-Familienhäusern in WE 2009 – 2018	19
Abb. 12	Entwicklung geförderter Mietwohnung 2009 – 2018, Prognose 2019 – 2028	20
Abb. 13	Vorzeitige Darlehensrückzahlungen geförderter Mietwohnungen 2009 – 2018	20
Abb. 14	Öffentliche Mietwohnungsbauförderung 2009 – 2018	21
Abb. 15	Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2019/2018 (2017)	22
Abb. 16	Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld 2010 – 2019 (je Juli des Vorjahres bis Juni)	23
Abb. 17	Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2018 – 06/2019, Trend und Steigerung zum Vorjahr (Vorjahreswerte 2018/2017 in Klammern)	24
Abb. 18	Angebotsmieten (Neubau und Bestand) 7/2018 – 6/2019 (Median aller Angebote in €/m <sup>2</sup> , Vorjahreswerte 2018/2017 in Klammern)	25
Abb. 19	Entwicklung der Angebotsmieten in Bielefeld nach Wohnungssegmenten 2015 – 2019 (je Juli des Vorjahres bis Juni), Medianwerte pro m <sup>2</sup>	25
Abb. 20	Entwicklung der Angebotspreise für bestehende Eigenheime (Medianwerte, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)	27
Abb. 21	Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien nach Baujahresgruppen Vergleich 2017/2018/2019	28
Abb. 22	Entwicklung der Angebotspreise pro m <sup>2</sup> für Eigentumswohnungen (Medianwerte, jeweils Juli des Vorjahres bis Juni des Berichtsjahres)	28
Abb. 23	Angebotspreise pro m <sup>2</sup> 2017/2018/2019 für Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen	29
Abb. 24	Preisniveau 2017 (€/m <sup>2</sup> ) in NRW – Gemeindegliederung	32
Abb. 25	Preisveränderung 2017 zu 2010 (€/m <sup>2</sup> ) in NRW – Gemeindegliederung	32
Abb. 26	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2014 – 2018	33
Abb. 27	Saldo der Bevölkerungsbewegungen in Bielefeld 2014 – 2018	33
Abb. 28	Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2014 – 2018	34
Abb. 29	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2014 – 2018	34
Abb. 30	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2018	35
Abb. 31	Haushaltszahlen nach Personenanzahl in Bielefeld: Ergebnis 2018 und Modellrechnung zur Entwicklung 2020 – 2040	36
Abb. 32	Zuwachs der Haushaltszahlen nach Personenanzahl in Bielefeld: bis 2025 auf Grundlage der Modellrechnung	36
Abb. 33	Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2009 – 2018	37
Abb. 34	Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2009 – 2018	37
Abb. 35	Mietangebote (07/2018-06/2019) u. a. für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (nach Produktmethode, angemessene Gesamtmiete, netto kalt)	38
Abb. 36	Anteile von Haushalten mit Personen im Alter von 70 und älter in den Stadtbezirken im Vergleich mit den Anteilen von barrierefreien Mietwohnungen für Seniorenhaushalte	40
Abb. 37	Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte in Prozent 2008 – 2018	41
Abb. 38	Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2009 – 2018	41
Abb. 39	Durchschnittliche Effektivzinssätze in Prozent 05/2011 – 05/2019 (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte)	42

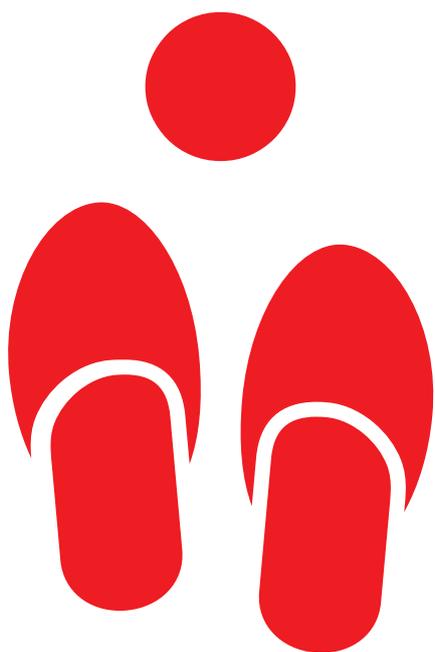
## Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1	Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld	5
Tab. 2	Bielefeld 2018 im Städtevergleich	5
Tab. 3	Indexreihen Gesamtlebenshaltung, Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien in NRW 2015 – 2018 (2015 = 100, Basisjahr)	26
Tab. 4	Anzahl/Anteil angebotener ETW nach Baujahresgruppen 2019	29
Tab. 5	Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2014 – 2018	31
Tab. 6	Wohnungen für Senioren, Alten-/Pflegeheimplätze, rollstuhlgerechte Wohnungen/Vermittlungen/Interessenten in den Stadtbezirken	39
Tab. 7	Preise für neuere Eigenheime und Neubaueigentumswohnungen in Bielefeld 2017/2018	42
Tab. 8	Kennzahlenvergleich Stadtbezirke 2018/2019	56
Tab. 9	Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2009 – 2018	57
Tab. 10	Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld/Nachbarkreisen 2009 – 2018	57
Tab. 11	Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2016/2017	58
Tab. 12	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2016/2017	59





# Wohlfühlen ist einfach.



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

Wenn man einen Immobilienpartner hat, der für jedes Anliegen – ob Verkauf, Kauf oder Finanzierung von Immobilien – die passende Lösung hat.

 Sparkasse Bielefeld  
ImmobilienCenter