

Inhalt

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2021	2
Investitionsklima 2021 in Bielefeld	3
Die befragten Akteure	3
Probleme am Mietwohnungsmarkt	4
Leerstände und Fluktuation	4
Mietwohnungen Nachfrage, Investitionsverhalten	5
Eigenheime Nachfrage, Investitionsverhalten	6
Zusatzfragen zu COVID-19-Auswirkungen und den Förderkonditionen des Landes NRW im Mietwohnungsbau	7

Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

2021 wurden für das Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld über 100 Akteure, die am Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, per E-Mail-Fragebogen befragt.

Wie in den Vorjahren spiegelt das Wohnungsmarktbarometer 2021 ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

Es wurden Zusatzfragen zu den Förderkonditionen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie gestellt. Die Ergebnisse finden Sie auf Seite 7.



Impressum Herausgeber

Stadt Bielefeld
Bauamt

Verantwortlich für den Inhalt:
Reinhold Beck

Redaktion, Gestaltung
Eduard Knaak
Tel. 0521 51-5272
eduard.knaak@bielefeld.de

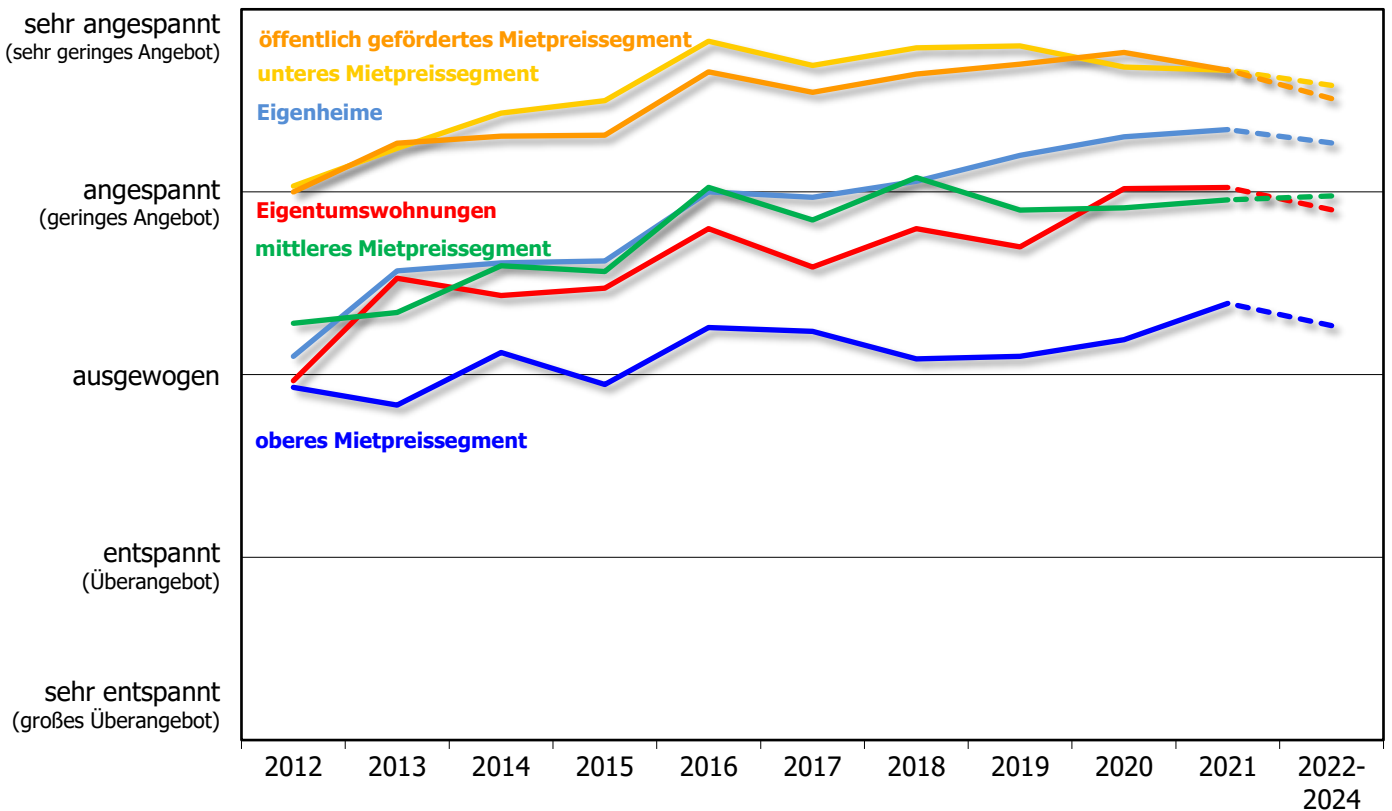
Titelfoto
Jens Hagedorn

Auflage: 300
Bielefeld, Mai 2021

Das Titelfoto zeigt eine Baustelle im „Wohnquartier Grünewaldstraße“ in Bielefeld.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2021

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2012 bis 2021 und Prognose bis 2024



Wohnungsmarkt weiterhin angespannt

Die Anspannung am Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt auch 2021 deutlich bestehen. Von dieser langjährigen Entwicklung sind alle Marktsegmente betroffen, selbst das obere Mietpreisniveau wird nicht mehr ausgewogen beurteilt.

Mittlerweile 6 Jahre in Folge wird für das untere (<6,50 €/m²) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment eine sehr angespannte Bewertung angegeben. Die hohe Anspannung wird hier bis 2024 mit fast gleichem Trend eingeschätzt. Dies ist mit einem sehr geringen Angebot in dem Segment verbunden.

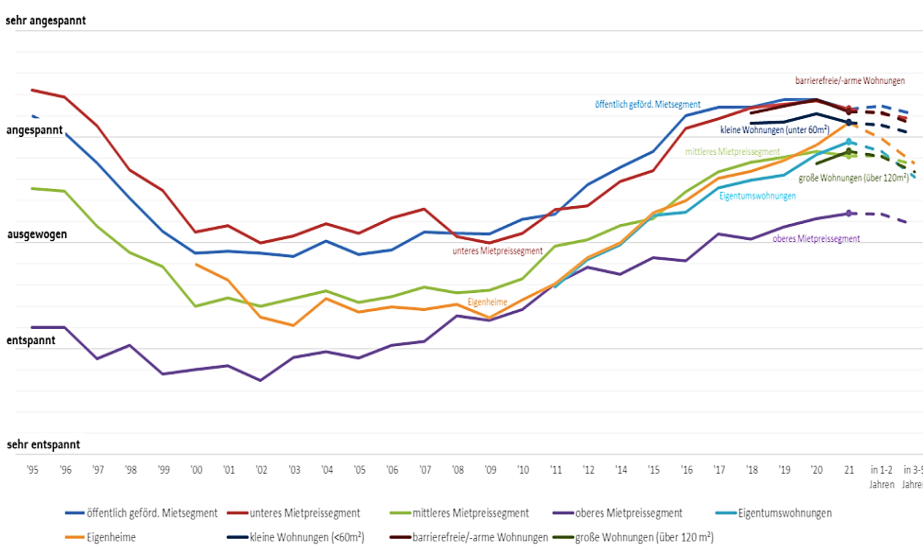
Das mittlere Mietpreissegment (je nach Baualter 6,50 €/m² bis 9,50 €/m²) bleibt ebenfalls angespannt mit geringem Angebot am Markt.

Auch bei Eigenheimen gibt es 2021 bereits das vierte Jahr in Folge nur ein geringes Angebot am Markt.

Der Markt der Eigentumswohnungen verbleibt bei dem Vorjahreswert und liegt weiterhin auf dem angespannten Niveau.

Selbst das Marktsegment des oberen Mietpreissegments wird aktuell angespannter bewertet, allerdings mit leicht abfallender Tendenz für die nächsten 3 Jahre.

Abb. 2 Entwicklung/Prognose der Marktlage NRW 1995-2026



Vergleich mit NRW

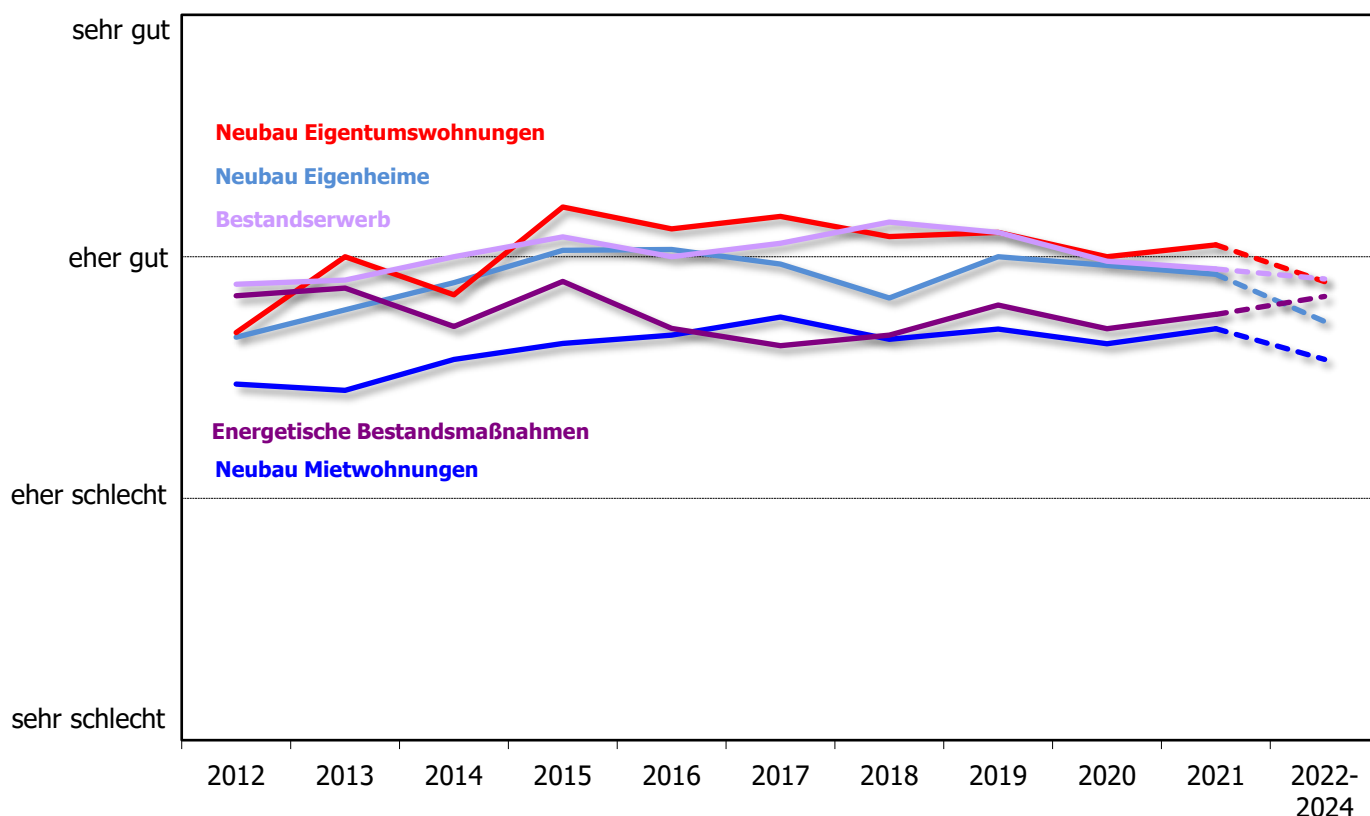
Im aktuellen landesweiten Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK nimmt die Anspannung am Wohnungsmarkt in NRW weiter zu. Vor allem das Segment der Eigenheime erfährt einen zusätzlichen Nachfrageschub. Das öffentlich geförderte und untere Mietpreissegment stabilisieren sich auf hohem Anspannungsniveau.

Die Landesgrafik bildet die deutlichen Veränderungen der Marktlage in dem Zeitraum von 25 Jahren ab.

Jedoch fällt die aktuelle Marktanspannung in Bielefeld etwas höher aus als im Barometer 2021 für ganz NRW.

Investitionsklima 2021 in Bielefeld

Abb. 3 Beurteilung des Investitionsklimas in Bielefeld 2012 bis 2021 und Prognose bis 2024



Investitionsklima positiv

Das Investitionsklima in Bielefeld wird 2021 von den befragten Marktakteuren weiterhin eher gut bzw. positiv bewertet.

Der Neubau von Eigentumswohnungen erreicht auch in 2021 dabei die beste Einschätzung beim Investitionsklima, knapp gefolgt vom Bestandserwerb und Neubau für Eigenheime, die allesamt als „eher gut“ gesehen werden.

Die Investitionen für die energetischen Bestandsmaßnahmen stellen sich am Bielefelder Wohnungsmarkt derzeit leicht besser als im Vorjahr dar.

Für den Neubau von Mietwohnungen sehen die befragten Experten aktuell ebenfalls eine etwas bessere Perspektive und zunehmendes Interesse als in 2020.

Die befragten Akteure

Für das Bielefelder Wohnungsmarktbarometer 2021 wurden über 100 Marktakteure aus verschiedenen Bereichen per E-Mail-Fragebogen befragt. Die Ergebnisse basieren auf den Angaben von 51 Vertretern von Wohnungsunternehmen, Architekten, Maklern, Baubetreuern, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Verbänden und Institutionen.

Das Investitionsklima der kommenden drei Jahre wird aus heutiger Sicht der Wohnungsmarktakteure grundsätzlich mit dem Prädikat „eher gut“ prognostiziert. Jedoch wird der Neubau von Eigenheimen, Eigentums- und Mietwohnungen geringfügig rückläufig eingeschätzt.

Vergleich mit NRW

Im aktuellen landesweiten Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK nimmt im Vergleich zum Vorjahr die Einschätzung eines „guten“ Investitionsklimas für den Neubau von Mietwohnungen um 7 % bei den befragten Experten zu.

Die Einschätzung für die Marktsegmente Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen liegt auf dem Niveau des Vorjahres, beide bei „eher gut“.

Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure 2021

Projektentwickler, Bauträger, Baubetreuer	20%
Architekten und deren Verbände	20%
Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	17%
Sachverständige, Gutachter, Verbände	13%
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	7%
Immobilienmakler und deren Verbände	6%
Stadtverwaltung (Sozial-/Bauverwaltung)	6%
Bauunternehmen	4%
Finanzierungsinstitute	4%

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Tab. 2 Probleme am Mietwohnungsmarkt 2021

Zu wenig geeignetes Bauland	76%
Zu wenig große bezahlbare Wohnungen für Familien (≥ 4 Zi.-Whg. und < 6,50 €/m ²)	67%
Zu wenig kleine bezahlbare Wohnungen (< 55 m ² und < 6,50 €/m ²)	65%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	55%
Zu wenig seniorengerechte barrierefreie Wohnungen (< 6,50 €/m ² und 6,50-9,50 €/m ²)	51%
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a.)	39%
Steigende Nebenkosten	37%
Zu wenig bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende (< 6,50 €/m ²)	31%
Geringe Neubautätigkeit	27%
Zu wenig bezahlbare Wohnungen für Studierende (≤ 350 €/Mo.)	20%
„Schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	18%
Schwierigkeiten von Migrant*innen bei der Wohnungssuche	18%
Schwierigkeiten von Behinderten bei der Wohnungssuche	12%
Probleme durch Segregation	8%
Suche und Auswahl der Mieter	4%
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	2%
Zurzeit keine Probleme	0%

76 % der befragten Wohnungsmarktakteure geben in 2021 „Zu wenig geeignetes Bauland“ für das ganze Stadtgebiet als Problem am Mietwohnungsmarkt an.

Die hohe Marktanspannung zeigt sich auch hier:

Rund zwei Drittel der Experten geben sowohl das Fehlen von kleinen als auch von großen bezahlbaren Mietwohnungen an. Als bezahlbar gelten hier Mietwohnungen bis 6,50 €/m².

55 % der Befragten problematisieren zusätzlich den Rückgang des Bestandes der öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Ein zunehmender Anteil der Akteure sieht einen Mangel bei seniorengerechten Wohnungen (von 31 % in 2020 auf 51 % in 2021).

Inzwischen geben fast 40 % der Marktakteure sowohl steigende Nettokaltmieten (39 %), als auch anwachsende Nebenkosten (37 %) als Problem an.

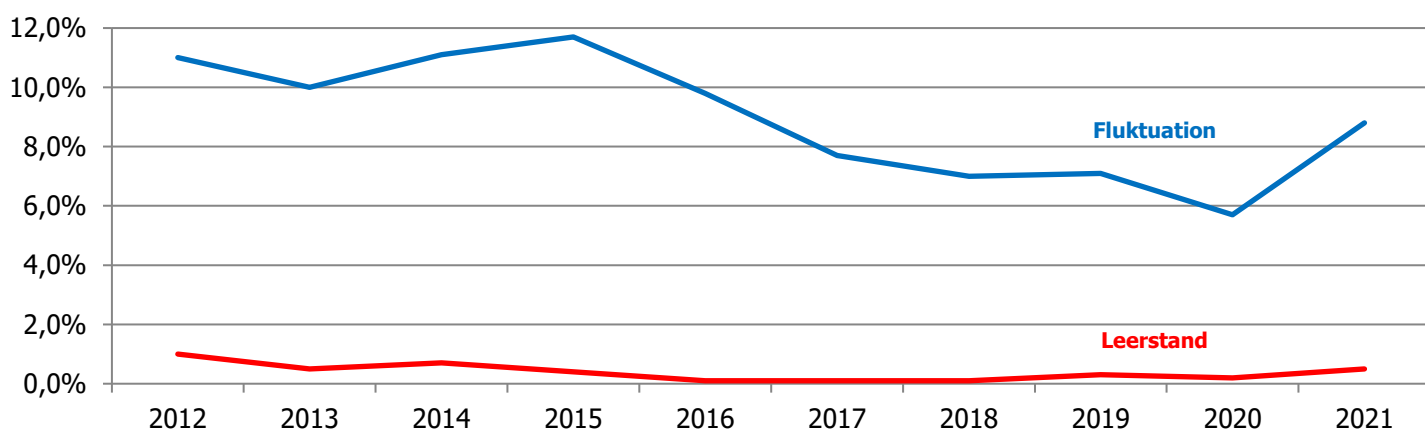
Jeder Dritte weist erneut auf das Fehlen von Wohnungen für alleinerziehende Personen im Mietwohnungsbau hin.

Vermietungsschwierigkeiten und Leerstände werden 2021 fast von keinem der Befragten als Problem benannt.

Es konnten max. fünf Aspekte genannt werden.

Leerstände und Fluktuation

Abb. 4 Leerstände und Fluktuation bei Wohnungsunternehmen in Bielefeld 2012 bis 2021



Die am Bielefelder Markt aktiven Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften wurden auch in 2021 zu ihren Wohnungsbeständen, Leerständen und zur Fluktuation befragt.

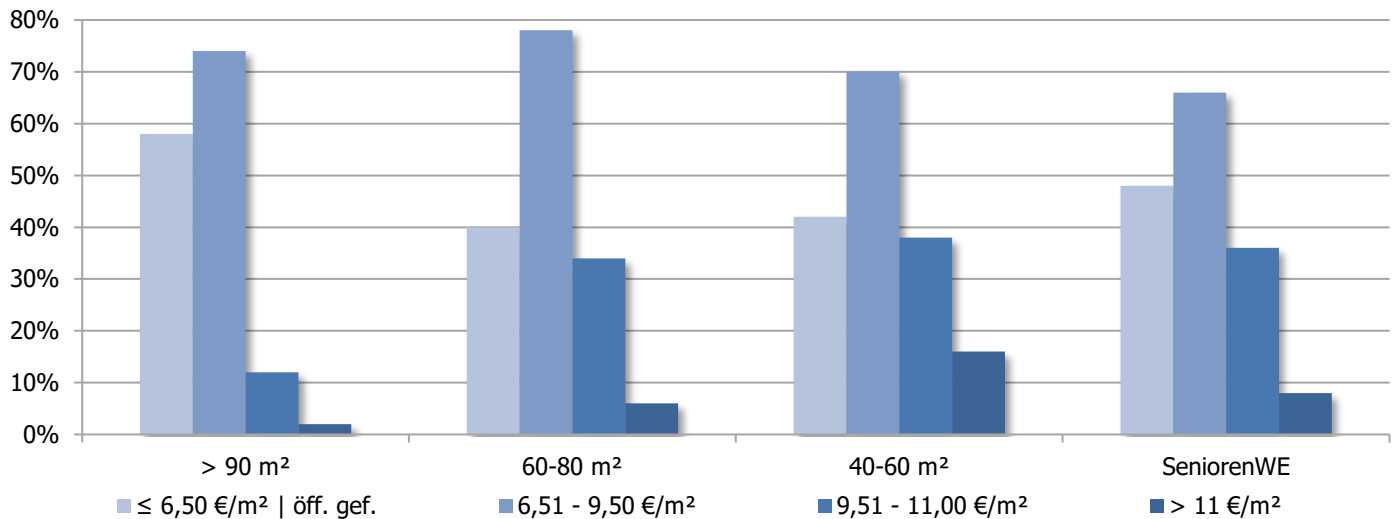
Das Ergebnis bestätigt die Anspannung am Mietwohnungsmarkt zum wiederholten Male.

Die Leerstandsquote des ausgewerteten Wohnungsbestandes der Unternehmen steigt leicht auf 0,5 %. Dennoch ist sie damit weiterhin sehr niedrig.

Die durchschnittliche Fluktuation steigt allerdings bei den befragten Unternehmen deutlich auf 8,8 %. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand steigt der Wert auf 7,2 %. Der Wohnungsbestand der Unternehmen und Genossenschaften, die sich am Wohnungsmarktbarometer 2021 beteiligt haben, beläuft sich insgesamt auf 30.370 Wohneinheiten. Für 8.144 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen.

Mietwohnungen | Nachfrage und Investitionsklima 2021

Abb. 5 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen



Mittleres Mietpreissegment stark nachgefragt

Am meisten nachgefragt werden in allen Wohnungsgrößen weiterhin Mietwohnungen im mittleren Preissegment von 6,51 bis 9,50 €/m² (je nach Baualter).

Die mittlere Wohnungsgröße mit 60 - 80 m² erreicht wie in auch 2020 die höchste Zahl der Nachfragen (78 %).

Ebenso steigen die Werte bei öffentlich geförderten Mietwohnungen. Hier wird die Nachfrage mit 40 % beurteilt (31 % bis 45 % in 2020).

Die Seniorenwohnungen werden unverändert am häufigsten mit einer Miete von 6,51 bis 9,50 €/m² gesucht.

In der Preisklasse unter 6,50 €/m² und öffentlich gefördert steigen die Angaben im seniorengerechten Bereich von 31 % (2020) auf aktuell 48 %.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist in den kommenden Jahren weiter mit erhöhter Nachfrage im Seniorensegment zu rechnen.

Das oberste Mietpreissegment (> 11 €/m²) wird über alle Wohnungskategorien am wenigsten nachgefragt.

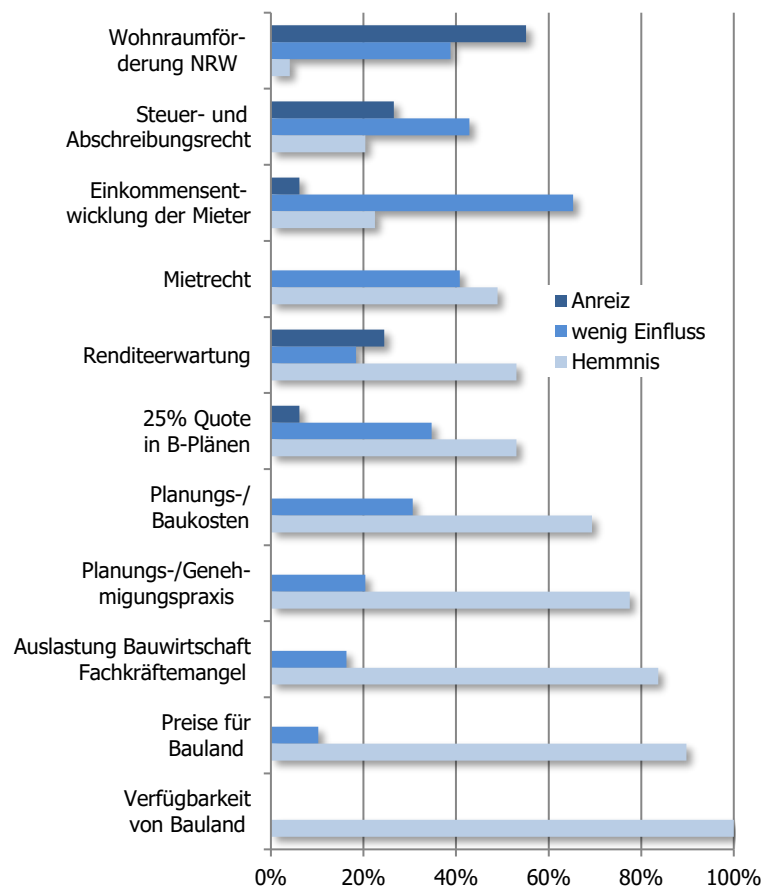


Abb. 6 Investitionsverhalten 2021: Mietwohnungsbau

Über die Hälfte der Befragten sehen die öffentliche Wohnraumförderung positiv. Die Zahl der Zustimmungen zu verbesserten Förderkonditionen des Landes NRW ist von 41 % aktuell auf 55 % gestiegen.

Alle Befragten (100 %) nennen die fehlende Verfügbarkeit von Bauland in Bielefeld als Hemmnis für Investitionen im Mietwohnungsbau. Zudem sehen 90 % auch die Baulandpreise als Hemmnis.

Die Auslastung der Bauwirtschaft wird ähnlich wie im Vorjahr von 84 % kritisch gesehen.

Die Planungs- und Genehmigungspraxis (78 %) sowie die Planungs- und Baukosten (69 %) gibt ein Großteil der Befragten ebenfalls als Hemmnis an.

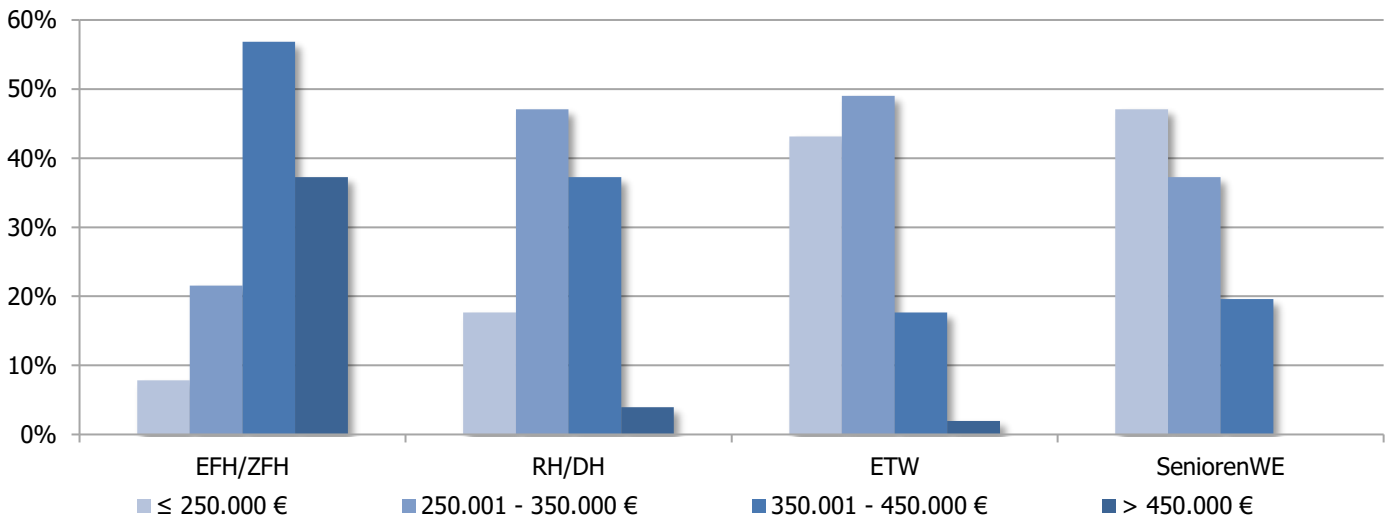
Nur etwa die Hälfte der Wohnungsmarktakeure sieht in der 25 %-Quote in B-Plänen ein Hemmnis. 41 % sehen in der Quote kein Hemmnis.

Fast jeder Zweite sieht im Mietrecht ein Hindernis, 41 % problematisieren es nicht.

Bei der Einkommensentwicklung der Mieter sowie beim Steuer- und Abschreibungsrecht sehen die meisten der Befragten weiterhin wenig Einfluss auf Investitionen im Mietwohnungsbau.

Eigentum | Nachfrage und Investitionsklima 2021

Abb. 7 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnung



Nachgefragtes Preisniveau steigt deutlich

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sehen die befragten Experten die höchste Nachfrage aktuell in der Preiskategorie zwischen 350.000 € und 450.000 €. Dies bestätigt das geringere Angebot und die höhere Bereitschaft höhere Preise für freistehende Einfamilienhäuser zu zahlen.

Die gefragtesten Reihen- und Doppelhäuser liegen mit 47 % in der Preiskategorie bis 350.000 € und zu 37 % bis 450.000 €.

Eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird von jeweils knapp 50 % der Befragten in der Preisklasse bis 250.000 € und bis 350.000 € fast wie im Vorjahr angegeben. Rund 20 % der Befragten sehen auch einen Markt für teurere Eigentumswohnungen.

Für seniorenrechtliche Eigentumswohnungen nennen 47 % der Befragten eine Nachfrage im Preissegment bis 250.000 €, 37 % bis 350.000 € und 20 % bis 450.000 €.

Im Eigentumssegment werden die Verfügbarkeit von Bauland (90 %) und die Baulandpreise (82 %) als die größten Investitionshemmnisse von den Experten genannt.

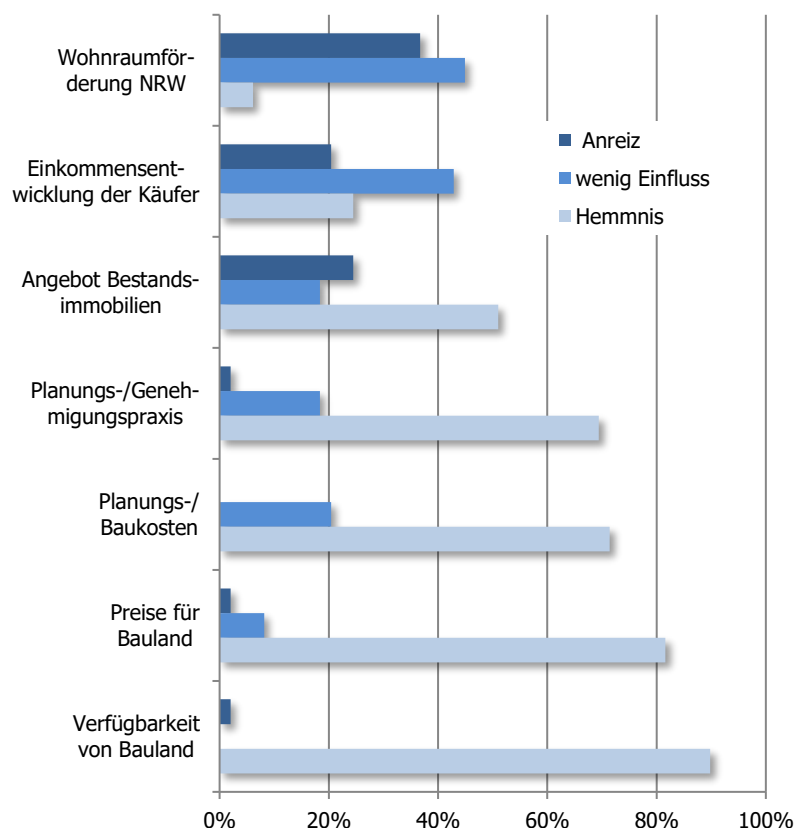
Die Planungs- und Baukosten sowie Planungs- und Genehmigungspraxis in Bielefeld sehen jeweils ca. 70 % der Wohnungsmarktakeure als Investitionshemmnis an.

Zunehmend negativer bewerten die Akteure das aktuelle Angebot an Bestandsimmobilien. 51 % benennen es als Investitionshemmnis. (2020: 41 %).

Etwas positiver wird mit 37 % die Eigentumsförderung des Landes NRW als Anreiz für Investitionen in Bielefeld angegeben. (2020: 31 %)

Die Einkommensentwicklung der Käufer hat für die Mehrheit der Befragten nur wenig Einfluss auf das Investitionsverhalten. 24 % sehen hier ein Hemmnis, 20 % einen Anreiz für Investitionen in Eigentum.

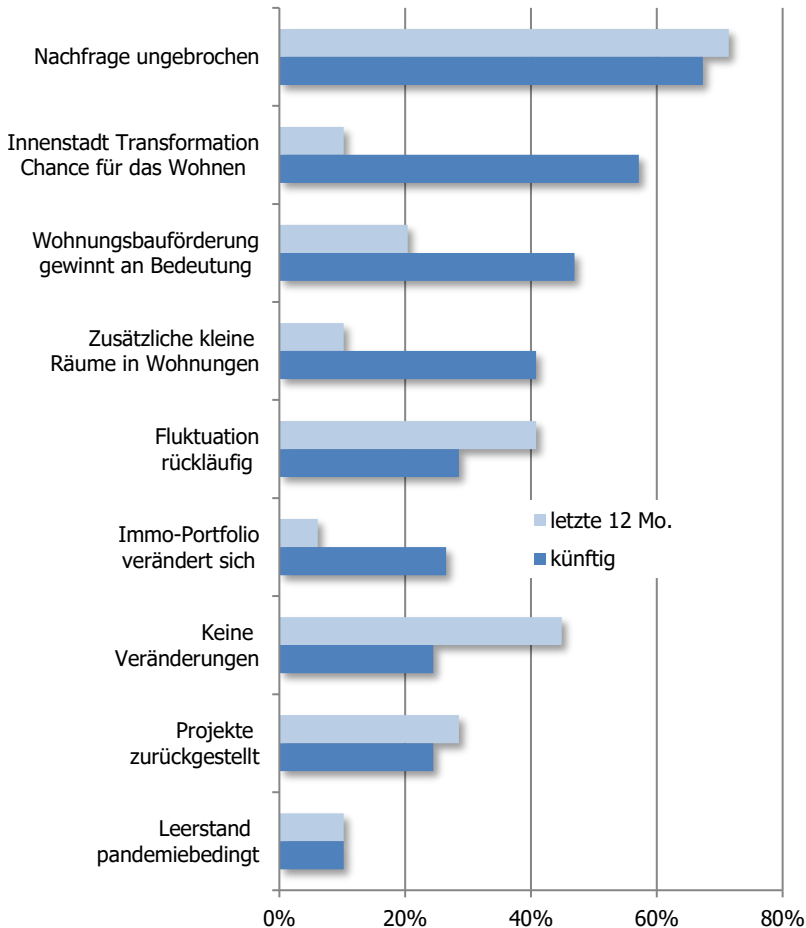
Abb. 8 Investitionsverhalten 2021: Eigenheime und ETW



Zusatzfragen

Einschätzung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Abb. 9 Welchen Aussagen zu Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt stimmen Sie zu?



Außerdem sehen jeweils 84 % der Befragten den Anstieg der Baukosten im Miet- und Eigentumsbereich auch pandemiebedingt an. Zwei Drittel der Akteure erwarten den Anstieg von Miet- und Kaufpreisen in beiden

Über zwei Drittel der Befragten geben an (67-71 %), dass die Nachfrage nach Immobilien trotz anhaltender Pandemie ungebrochen bleibt. Die vorrückende Transformation der Innenstadt bietet für fast zwei Drittel (57 %) der Akteure Chancen für innerstädtisches Wohnen und somit zur Belebung der zentralen Lagen.

Aufgrund von Covid-19 gewinnt für fast jeden Zweiten (47 %) die öffentliche Wohnraumförderung in Bielefeld an Bedeutung, um dadurch mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Von 41 % der Befragten wird die Entwicklung architektonischer Konzepte und Gebäude mit zusätzlichen kleinen Räumen in den Wohnungen genannt und künftig für wichtig erachtet.

Annähernd jeder Dritter (29 %) schätzt ein, dass die Fluktuation pandemiebedingt künftig abnimmt. Fast genauso viele (27 %) geben an, ihr Immobilienportfolio verändern zu wollen.

In den letzten 12 Monaten haben 45 % der Befragten noch keine pandemiebedingten Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt gesehen. Dass das auch künftig so bleibt, sagt nur jeder Vierte.

Gut ein Viertel der Befragten gibt an, die Entwicklung von Projekten zurückzustellen.

Segmenten. Ein überwiegender Anteil der Wohnungsmarktexterten (70 %) prognostiziert Bauzeitenverzögerungen in Folge Covid-19 in Miet- und Eigentumsbereichen.

Einschätzung der Förderkonditionen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Seit Juni 2019 ist Bielefeld in Mietniveau M4 eingestuft. Zusätzlich hat das Land NRW ab Februar 2021 sowohl die Fördersätze (2.360 €/m²), als auch die Bewilligungsmiete angehoben (6,40 €/m²) und die Förderbedingungen in der Mietwohnungsbauförderung verbessert.

Außerdem erhält die Stadt Bielefeld im Rahmen einer Zielvereinbarung mit dem Land für die Förderjahre 2020/21/22 jährlich ein Globalbudget von 35 Mio. Euro, was eine mittelfristige Planungssicherheit ermöglicht.

Gut die Hälfte der Befragten (51 %) gibt an, dass mit den 2021er Förderkonditionen des Landes NRW in Bielefeld nur anteilig geförderte Mietwohnungsbauprojekte mit ausreichender Rendite möglich sind.

Dagegen hält ca. jeder Vierte der Wohnungsmarktakteure (27 %) sowohl die Förderkonditionen 2021 als auch die Bewilligungsmiete von 6,40 €/m² für Bielefeld für *nicht* ausreichend.

Weitere 16 % der Befragten geben an, dass sich mit den aktuellen Förderkonditionen des Landes NRW in Bielefeld komplett geförderte Mietwohnungsbauprojekte wirtschaftlich realisieren lassen.