



Bielefeld

21.03.2018 Forum KomWob

**Zielgruppengerechte Förderung
in angespannten Zeiten**

Willkommen in Bielefeld

Stadt Bielefeld
Bauamt

Tagesordnung

- 9:30** **Begrüßung** | Norbert Metzger
- 9:35** **Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung** | Jens Hagedorn
- 10:00** **Zielsetzungen Wohnraumförderung/Förderpraxis in Bielefeld**
Eduard Knaak, Jens Hagedorn
- 10:30** **Kaffeepause**
- 10:50** **Aspekte der Inklusion im Wohnungsbau/Selbstbestimmtes Wohnen**
Rolf Wacker Bethel.regional, Jens Hagedorn
- 11:15** **Rollstuhlgerechter Wohnraum | Bedarf - Angebot - Förderung**
Eduard Knaak, Jens Hagedorn
- 11:40** **Soziale Träger als "Partner bei der Quote"**
Rolf Wacker Bethel.regional
- 12:00** **Kurzstatements zu Erfahrungen mit der Quote**
Stadt Düsseldorf - Dominique Hebebrand
Stadt Dortmund - ...
- 12:30** **Erfahrungsaustausch der Kommunen untereinander**
- 13:00** **Mittagspause | Ratskantine**
- 14:00** **Exkursion Wohnquartier Pauluscarrée**
Heterogenes innerstädtisches Quartier mit diversen Wohn- und Eigentumsformen
Studentisches, ambulant betreutes und Familienwohnen
Selbstorganisiertes Wohnprojekt „Die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée“
- 16:00** **Heimreise**



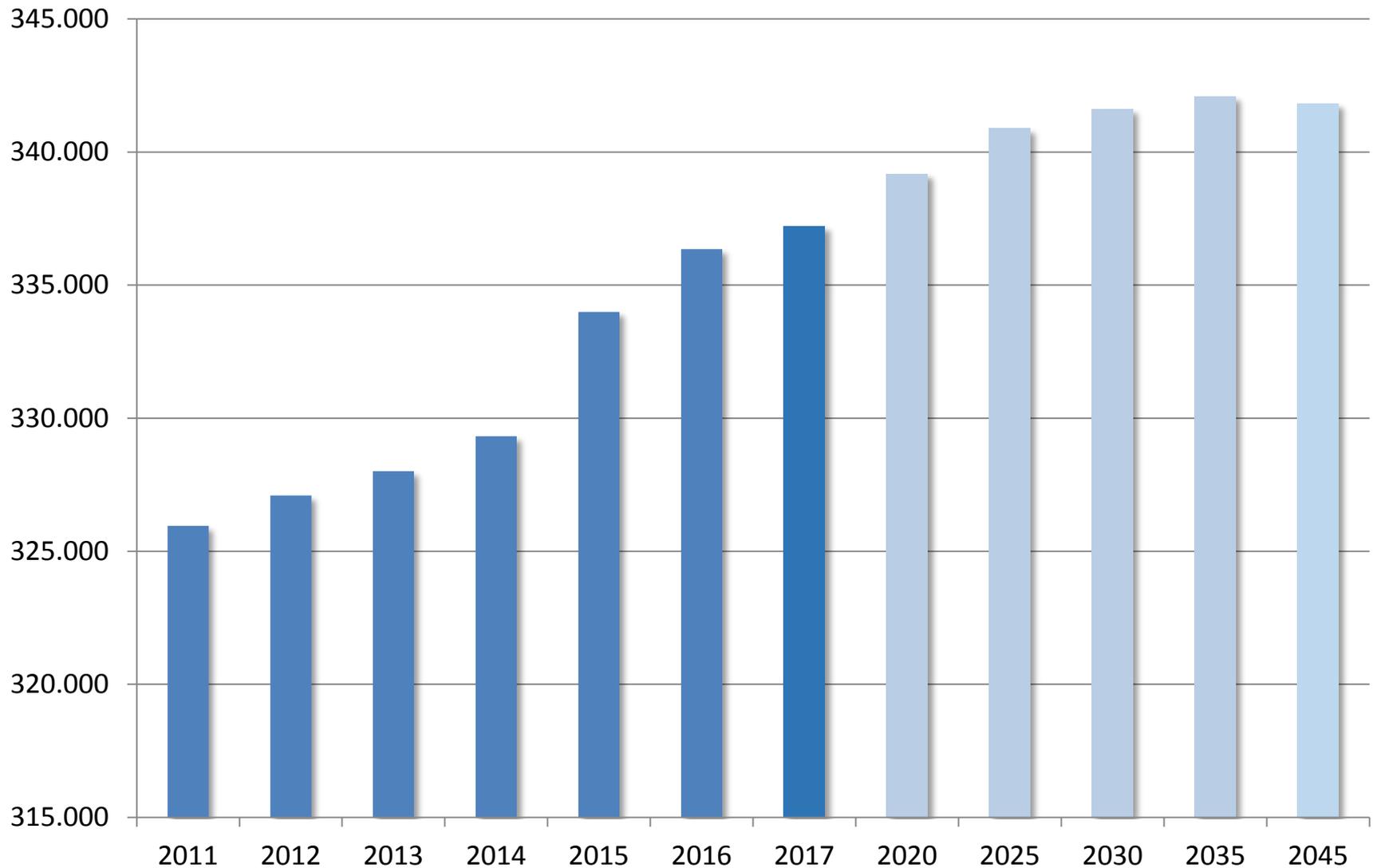
Bielefeld

21.03.2018 | Forum KomWoB

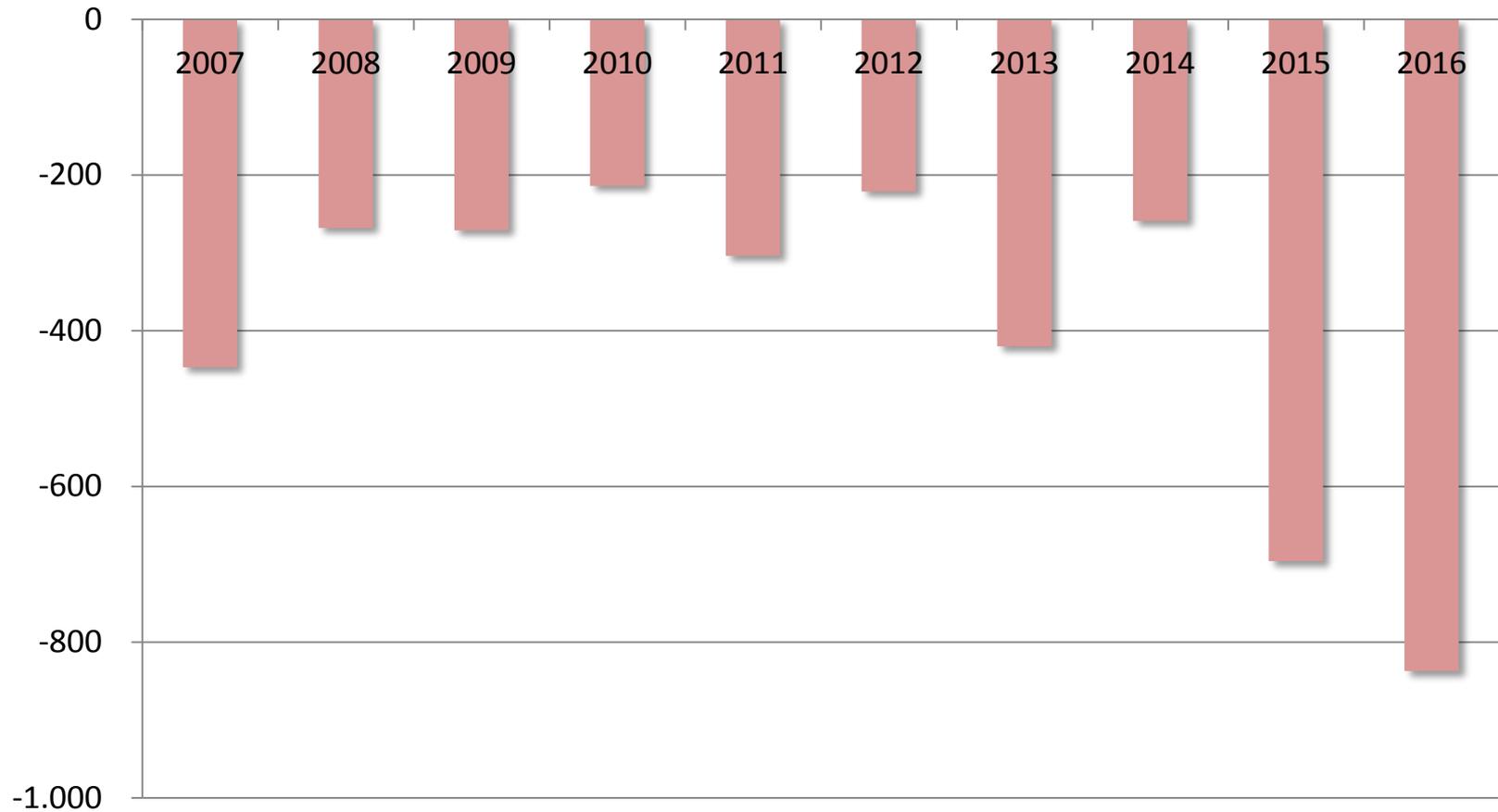
**Ergebnisse der
Wohnungsmarktbeobachtung**

Stadt Bielefeld
Bauamt

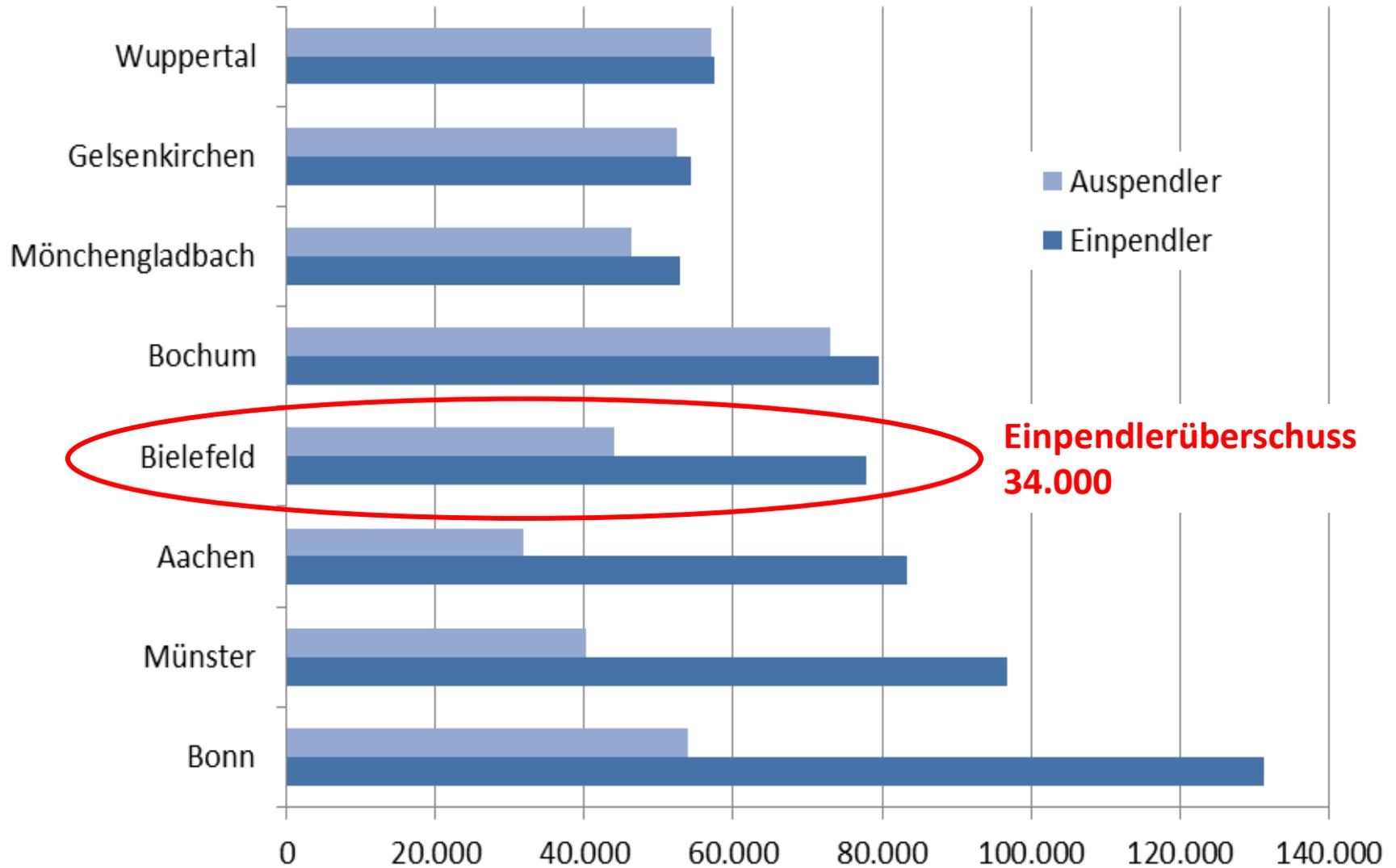
Bevölkerungsentwicklung/-vorausberechnung



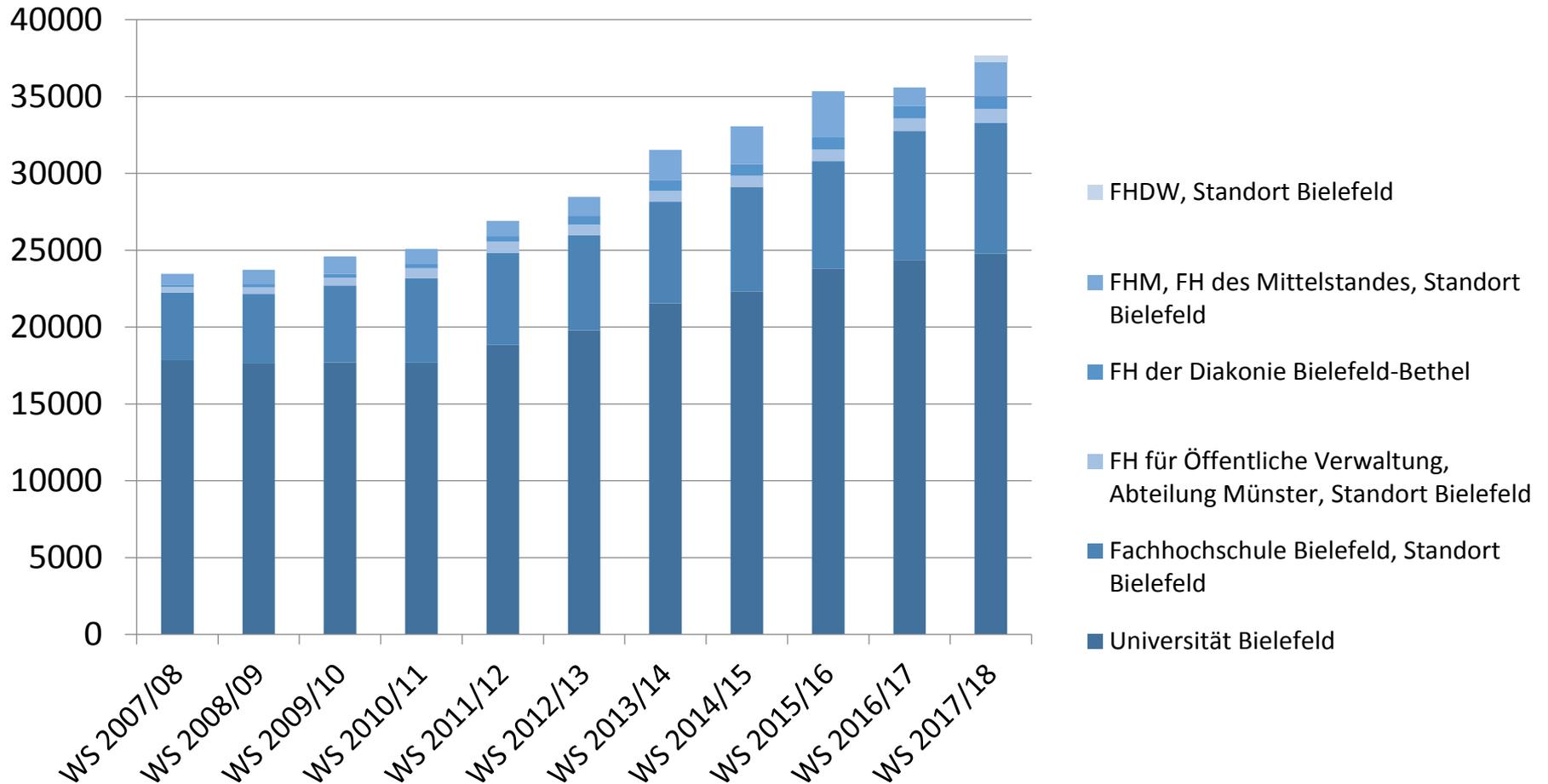
Wanderungsverluste an das Umland



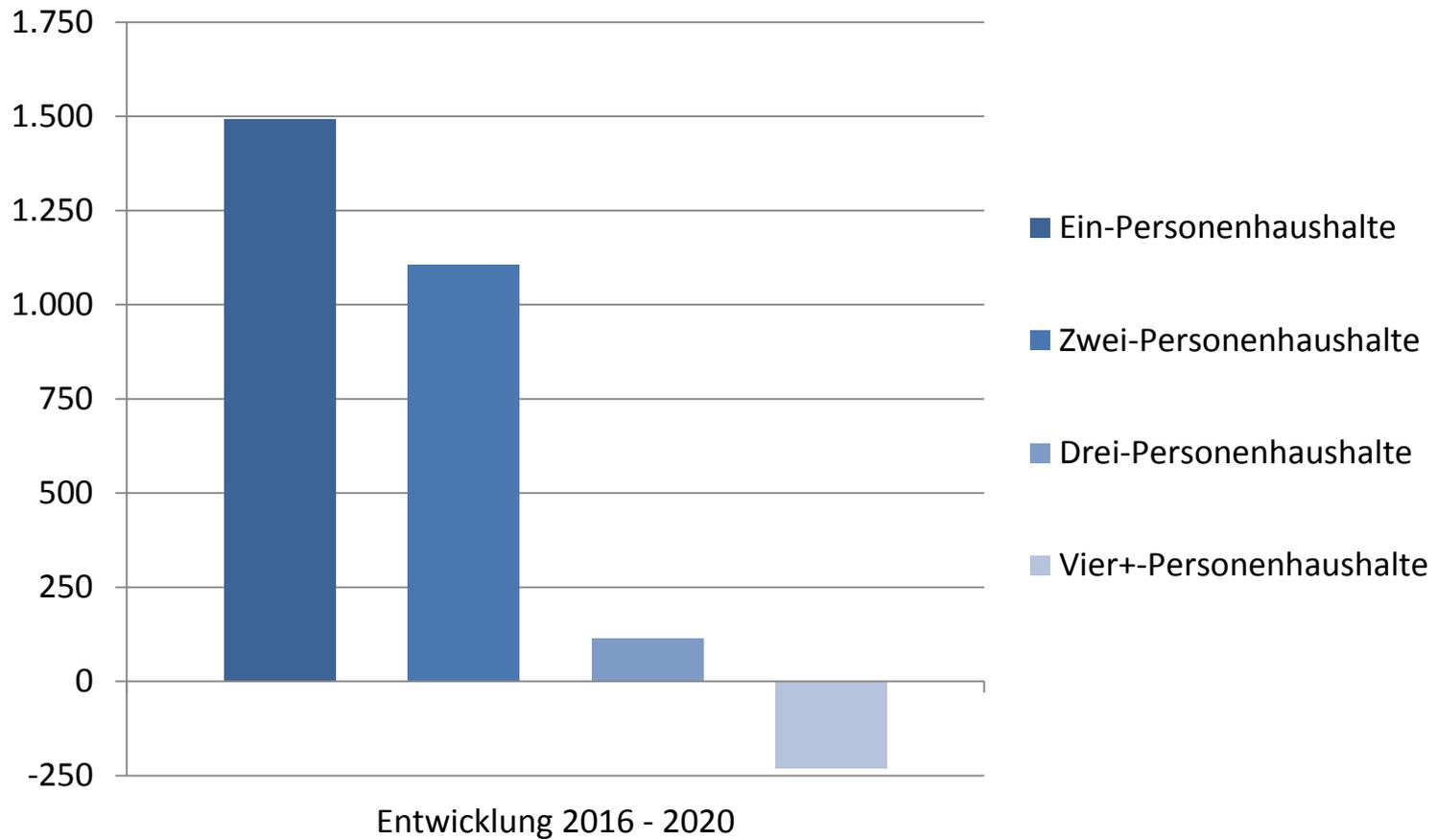
Pendlerzahlen 2015



Studierendenzahlen



Haushaltvorausberechnung 2016 bis 2020



Haushaltvorausberechnung 2016 bis 2020

- **Junge Erwachsene unter 25 Jahren:**
geringe Veränderungen mit leichter Zunahme der Singlehaushalte

- **Familiengründungsphase zwischen 25 und unter 45:**

Singlehaushalte:	+ 540
2-Personenhaushalte:	+ 30
3-Personenhaushalte:	+ 90
4-und-mehr-Personenhaushalte:	+ 90

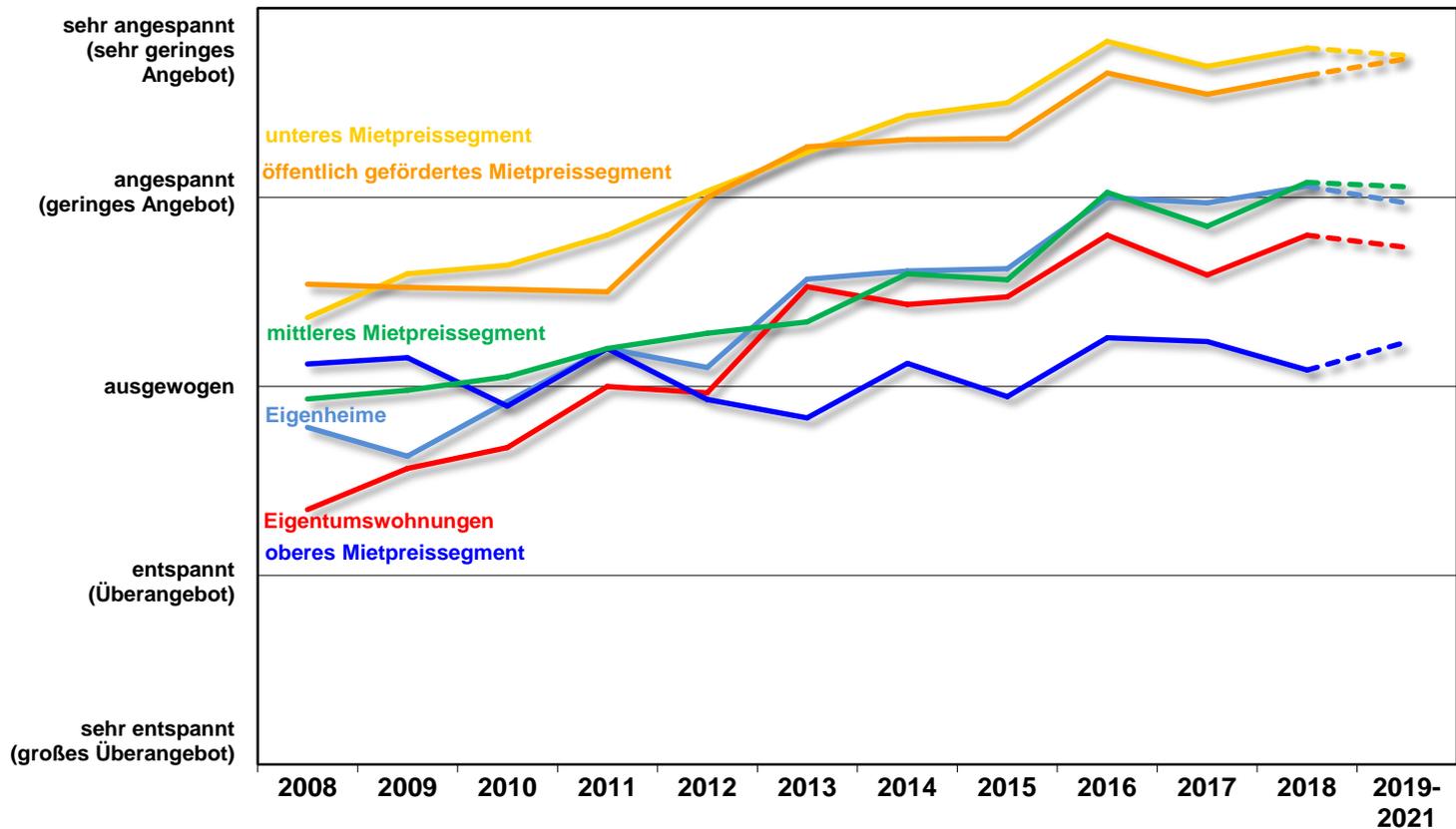
- **45- bis unter 65-jährige**

2-Personenhaushalte:	+ 580
4-und-mehr-Personenhaushalte:	- 220

- **Seniorenhaushalte**

65- bis unter 80-jährigen:	- 970
über 80-jährige:	+ 2.300
Einpersonenhaushalte:	+ 1.400
2-Personenhaushalte:	+ 750

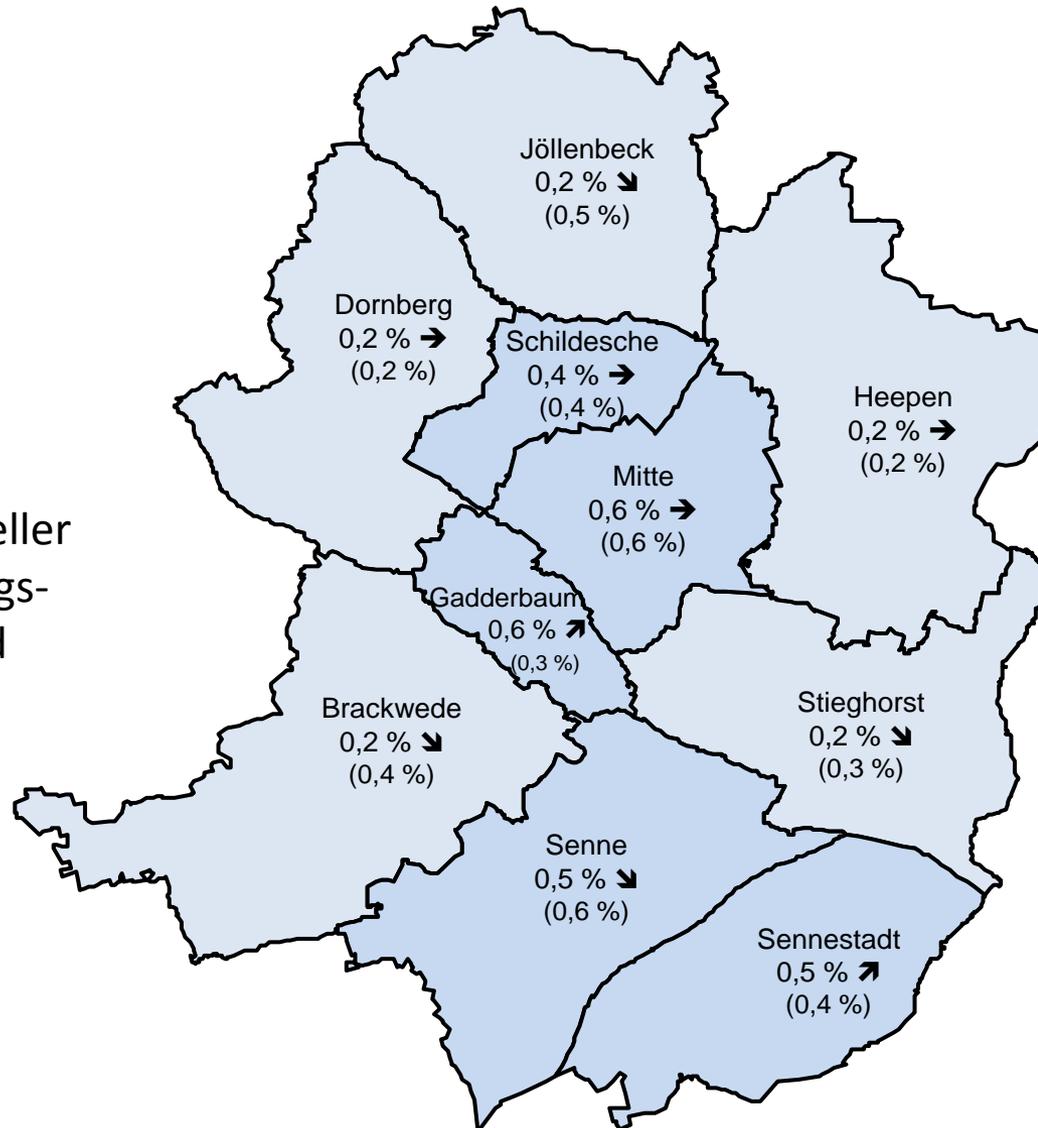
Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2008 bis 2018 und Prognose bis 2021



Wohnungsleerstandsquote 2016/2017

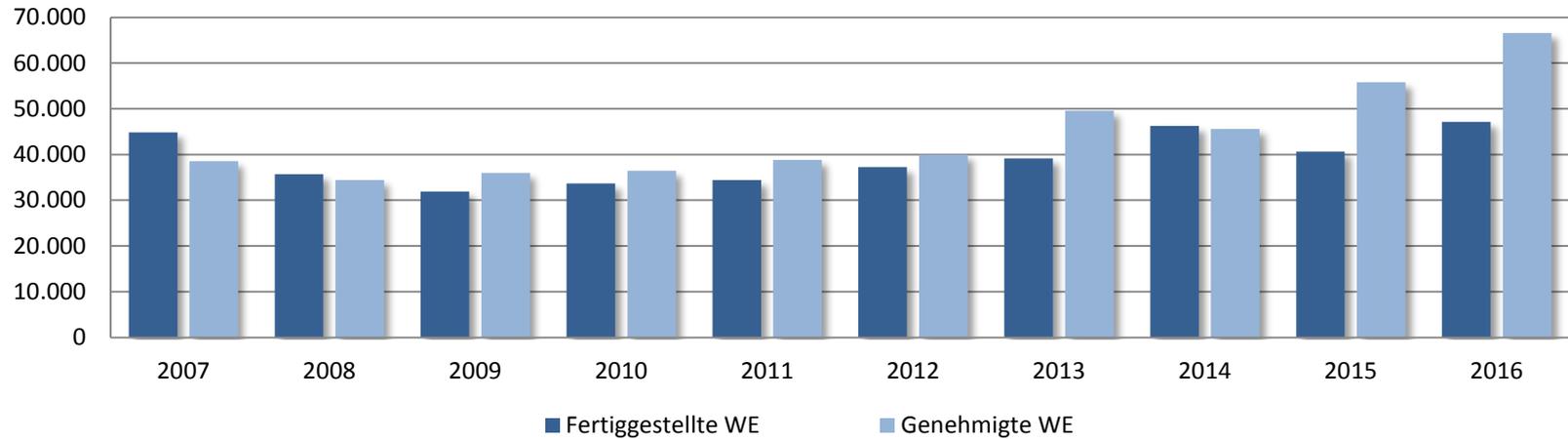
Bielefeld
0,38 %
630 WE

Struktureller
Wohnungs-
leerstand

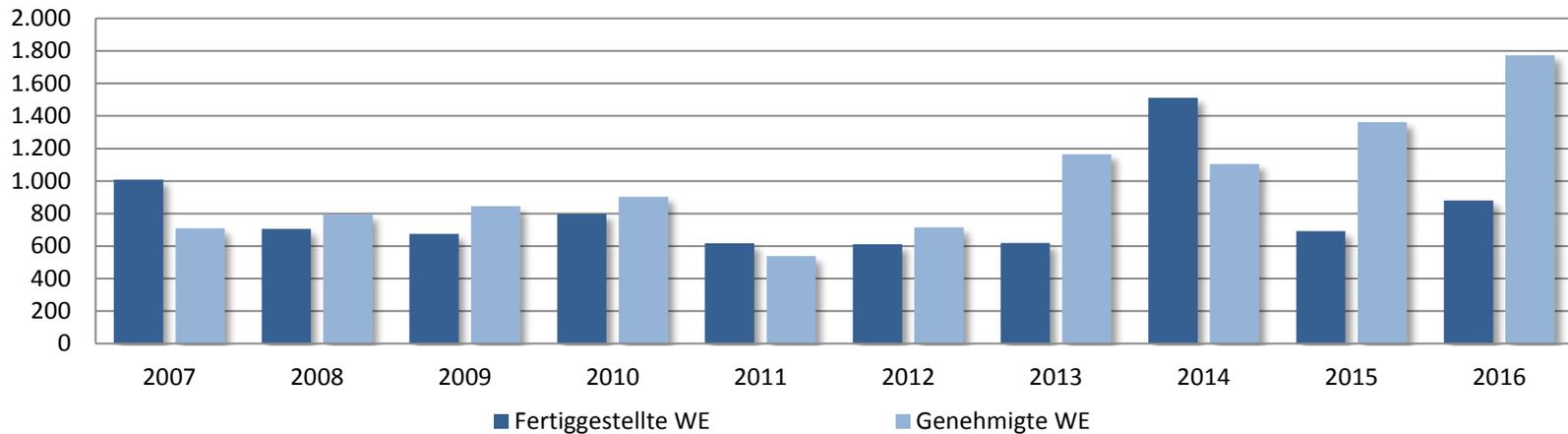


Wohnungsbautätigkeit

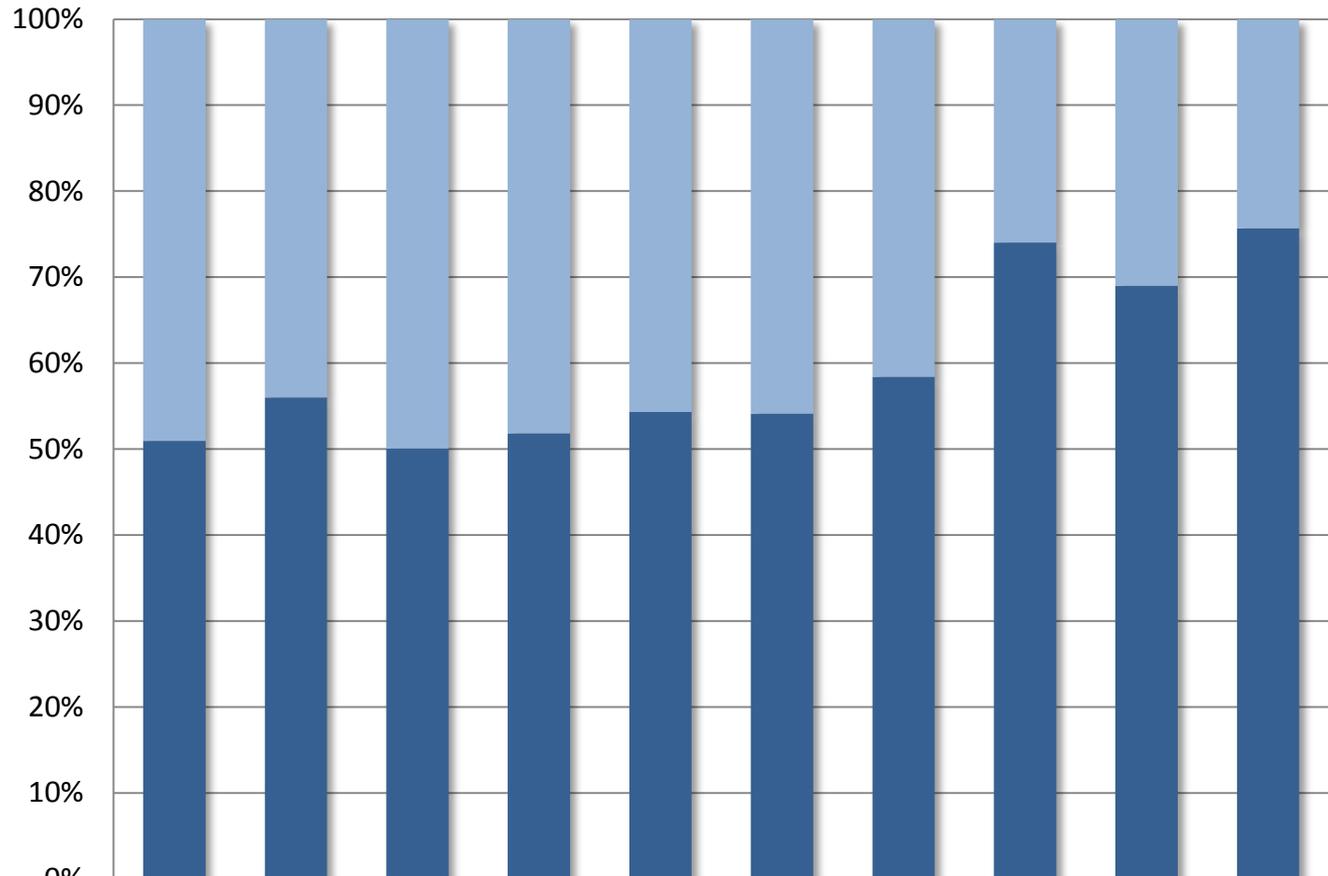
NRW: + 16 %



Bielefeld: + 27 %



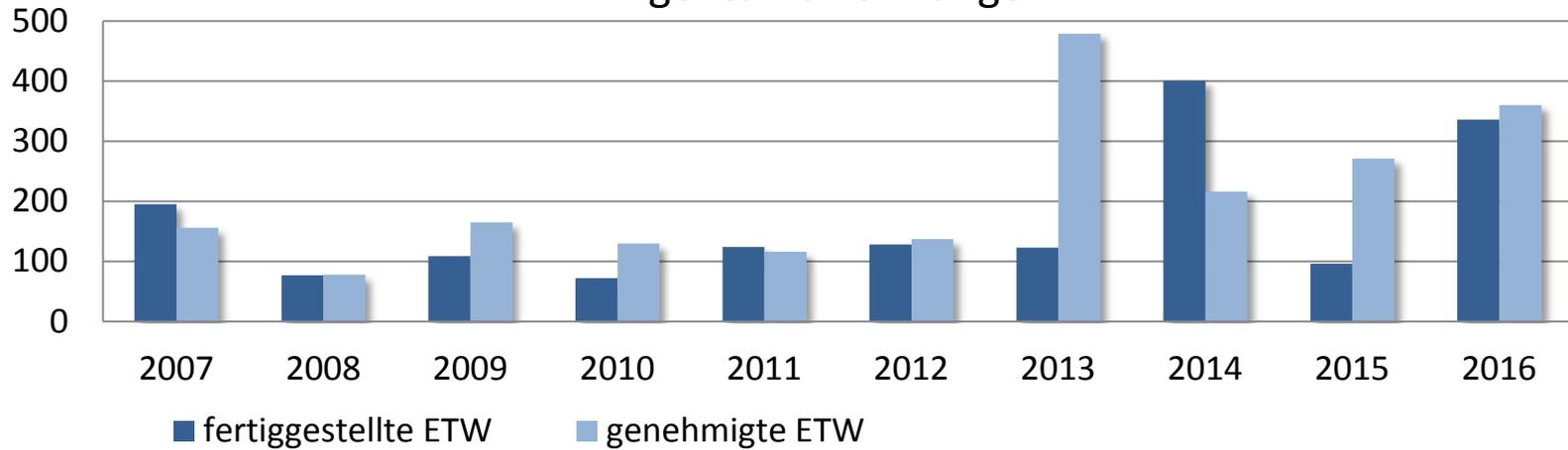
Was wird gebaut?



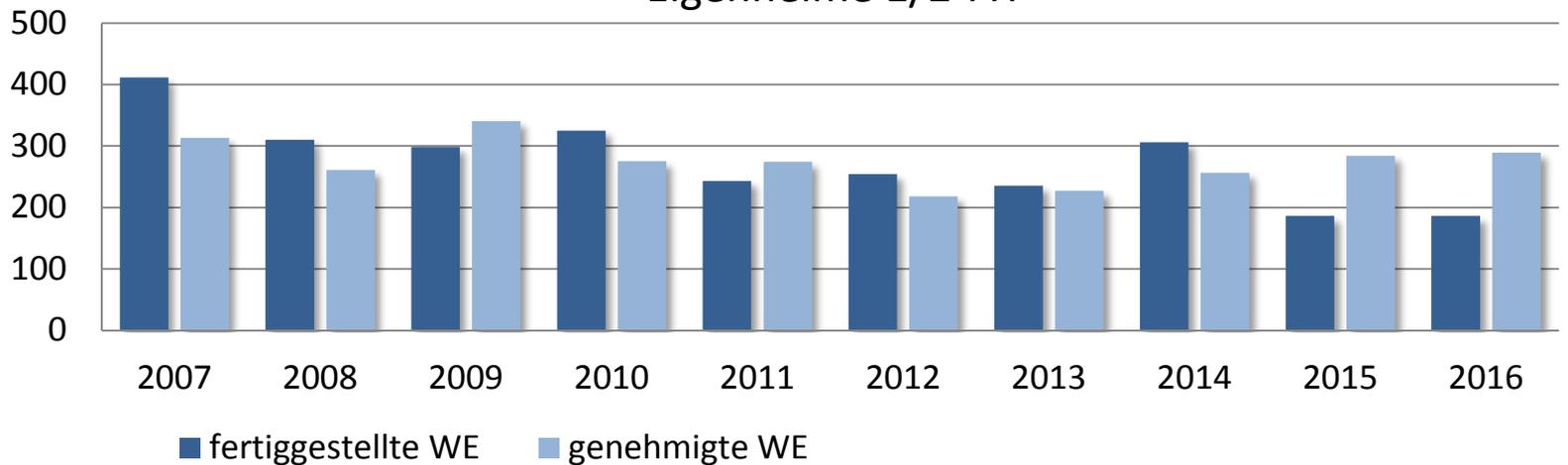
■ WE in 1/2-Familienhäusern	411	310	298	325	243	254	235	306	186	186
■ WE in Mehrfamilienhäusern	427	395	299	350	289	300	330	872	414	579

Bautätigkeit

Eigentumswohnungen

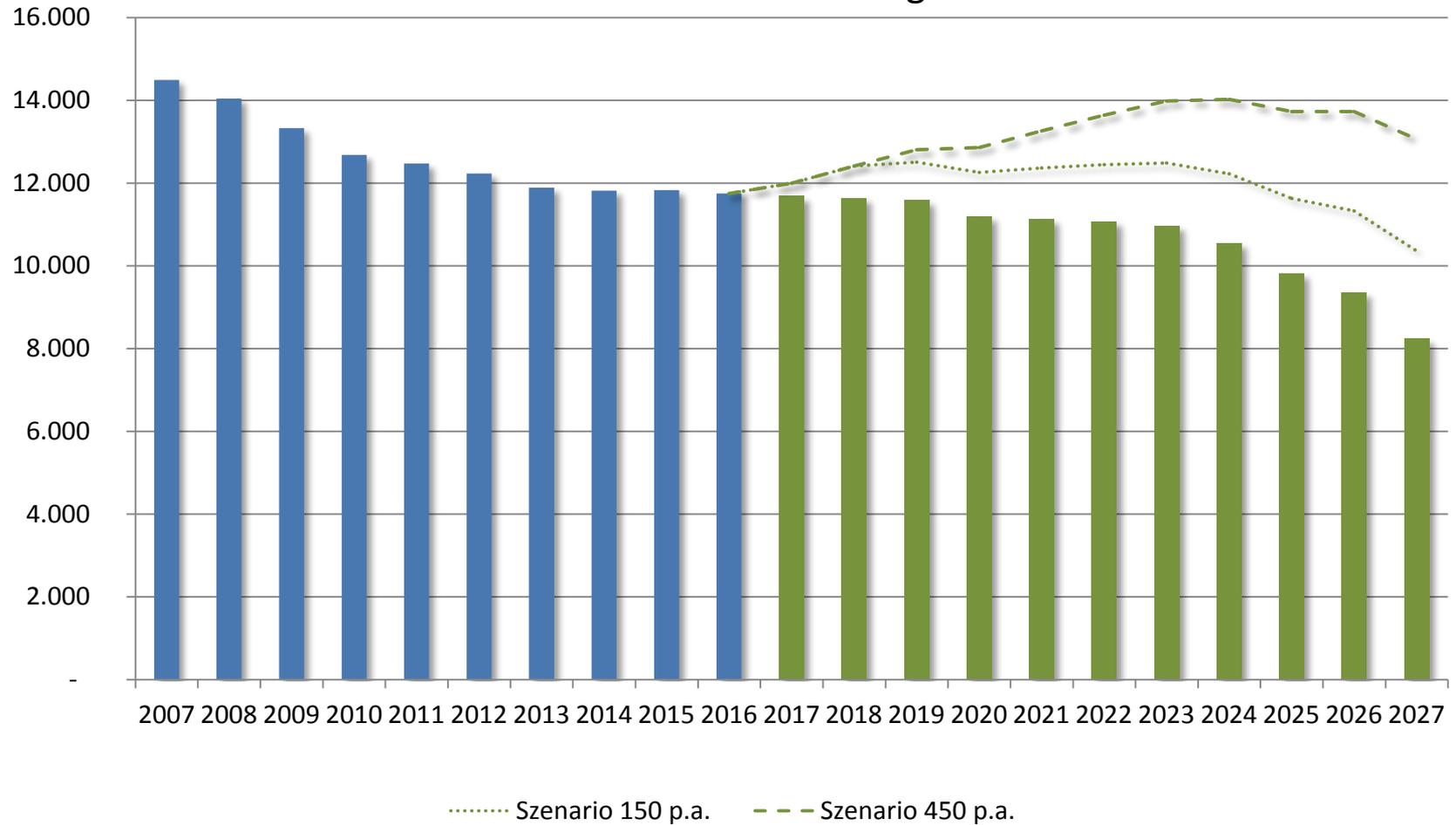


Eigenheime 1/2-FH

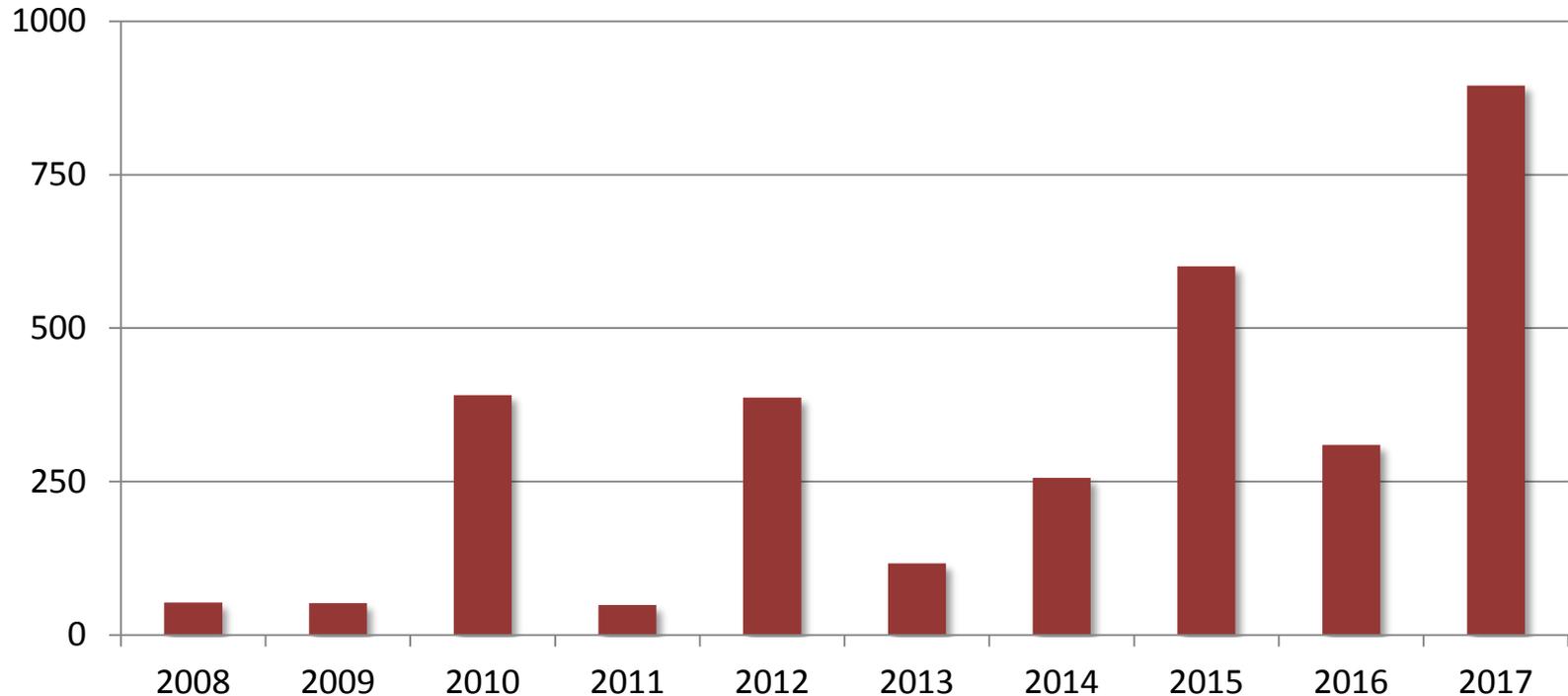


Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Bestandsentwicklung

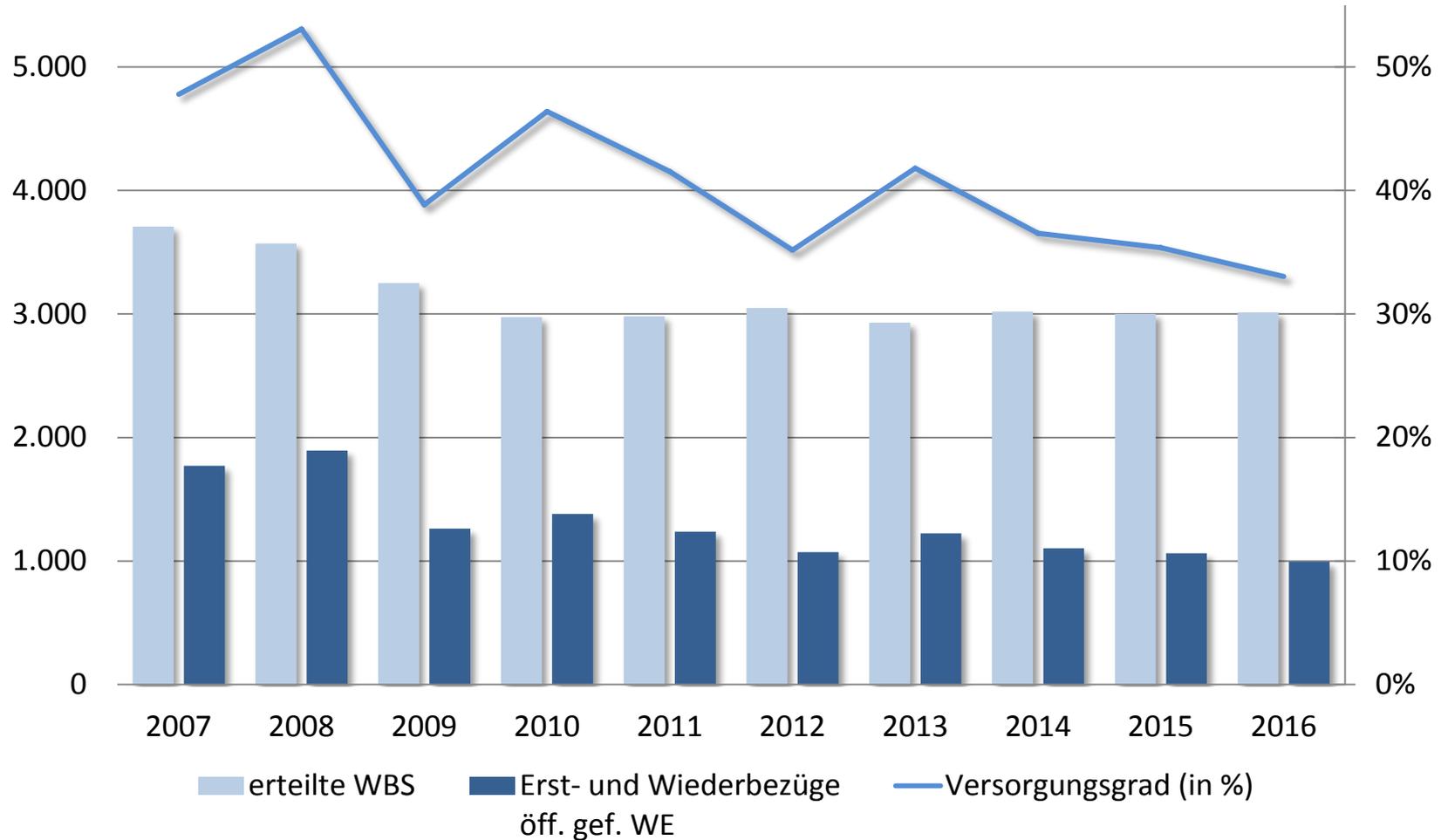


Vorzeitige Darlehensrückzahlungen bei öffentlich geförderten Mietwohnungen

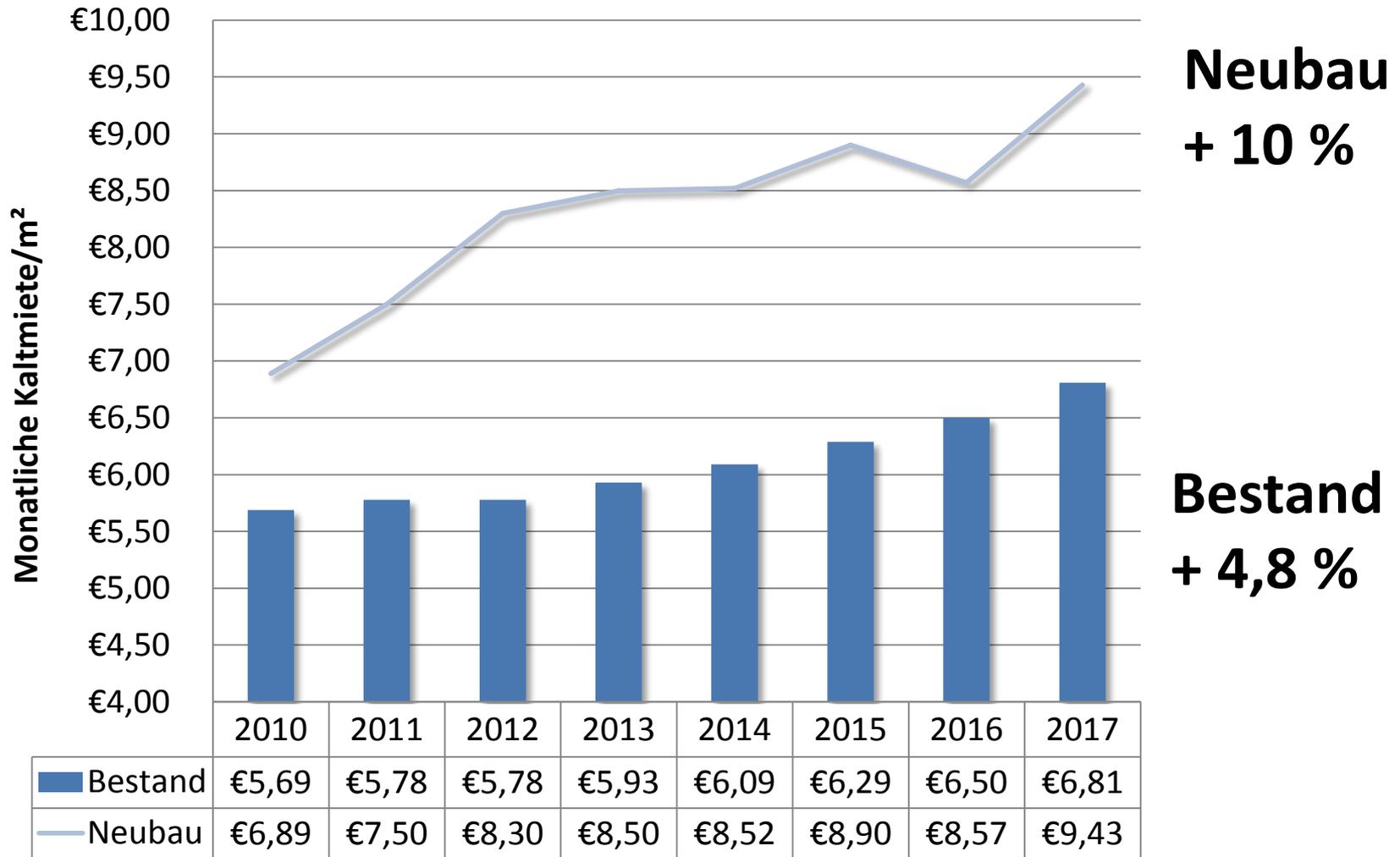


Rückzahlungen lösen jeweils eine i.d.R. 10jährige Nachwirkungsfrist in Bezug auf die Miet- und Belegungsbindung aus.

Versorgung wohnungssuchender Haushalte



Entwicklung der Angebotsmieten



Mieten in Stadtbezirken



Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung 2018



Baujahrsklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €		Prozentuale Steigerung des Median im Vergleich
	unterer Wert	Median	zum Mietspiegel 2016
bis 1918	5,29	6,15	+ 8,5%
1919 bis 1949	5,20	5,69	+ 7,2%
1950 bis 1960	5,21	5,56	+ 4,7%
1961 bis 1977	5,10	5,69	+ 7,2%
1978 bis 1994	5,62	6,54	+ 7,4%
1995 bis 2001	6,15	6,71	+ 6,5%
2002 bis 2010	5,69	7,78	+ 14,4%
2011 bis 2017	7,50	9,19	+ 35,1%

In der Mietspiegeltabelle werden neben dem Median der untere und der obere Wert der 2/3-Spanne in €/m² Wohnfläche angegeben.

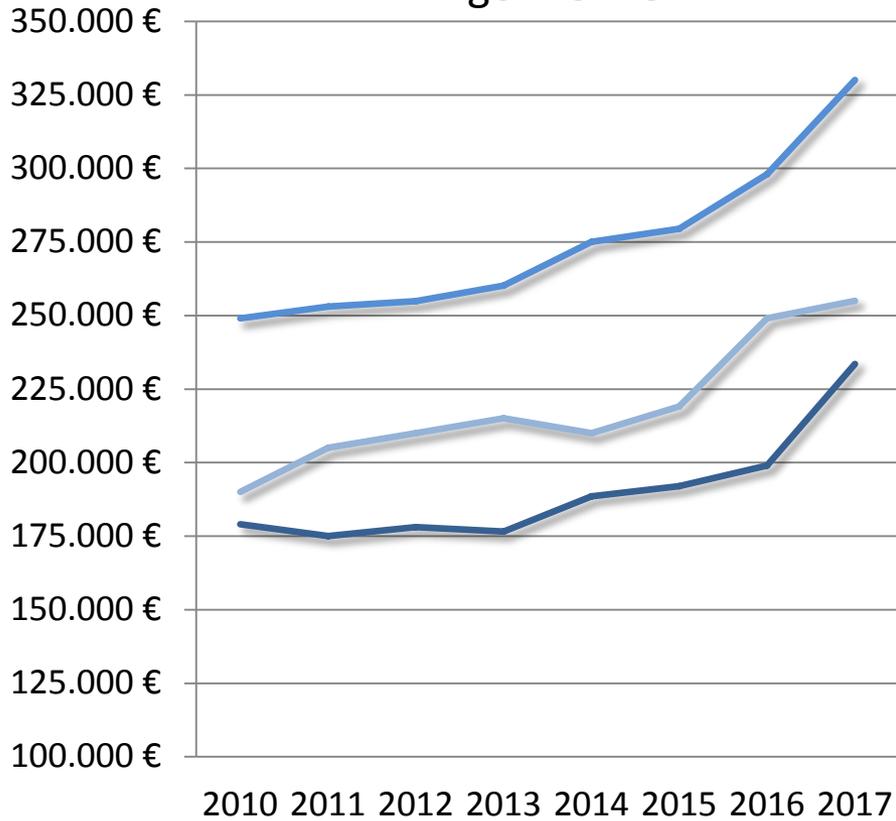
Zu- und Abschläge Mietspiegel 2018

Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m²
 (gemäß Erläuterungen der Zu- und Abschlagsmerkmale)

Gute/sehr gute Wohnlage	+ 0,48
Kleinwohnung 20 m² bis unter 40 m²	+ 1,41
Große Wohnungen mehr als 120 m² bis 250 m²	- 0,84
Barrierearmut und energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 1,17

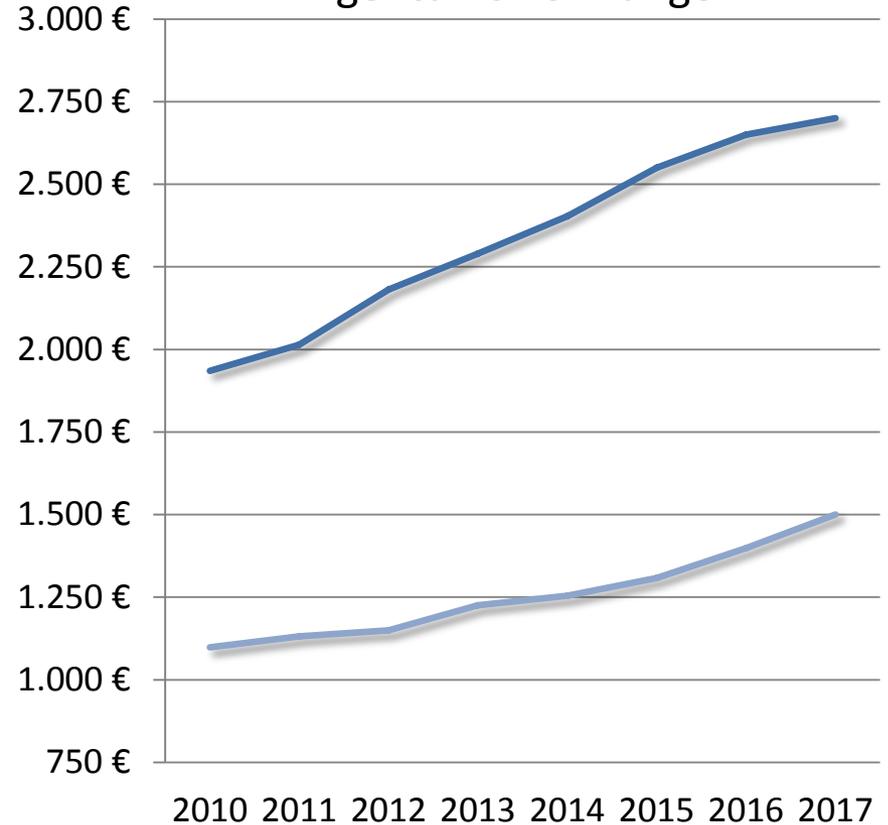
Immobilienmarkt

Eigenheime



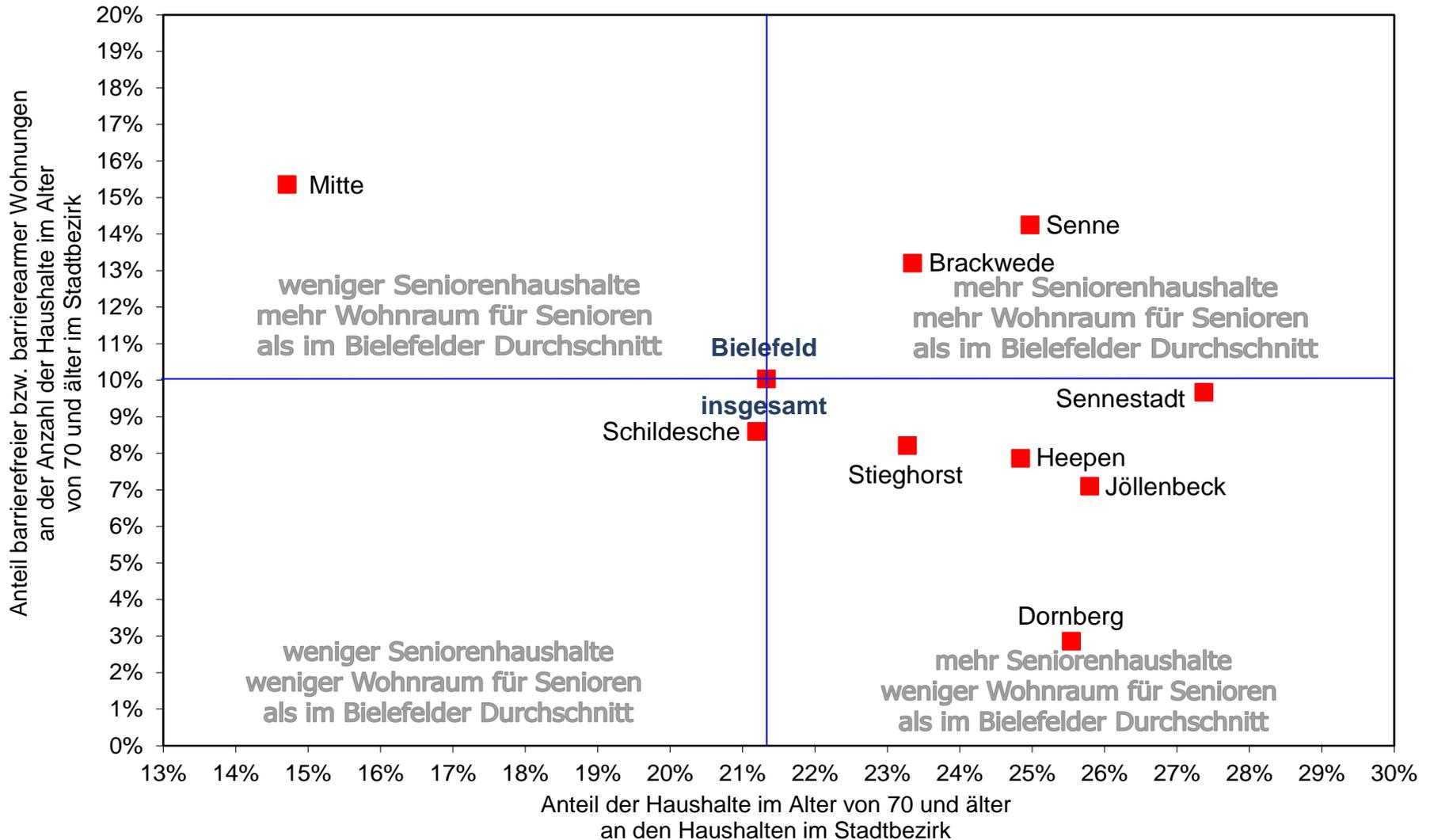
- Reihenhäuser
- Doppelhaushälften
- freistehende Einfamilienhäuser

Eigentumswohnungen



- ETW Neubau
- ETW Bestand

Wohnraum für Senioren



Fazit

- Bevölkerung und Haushalte wachsen weiter
- Abwanderung in Nachbarkommunen steigt
- Wohnungsmarkt bleibt auch 2018 deutlich angespannt
- Bis Ende 2020 werden 5.200 WE benötigt
- Wohnungsbautätigkeit wächst 2016 um 27 %
- 1.800 genehmigte WE in 2016 zeigen die Dynamik auf
- Sozialwohnungen: Hohe Förderzahlen 2015/2016 | viele Rückzahlungen 2017 | 450 WE p.a. notwendig
- Angebotsmieten steigen: 4,8 % Bestand | 10 % Neubau
- Angebotspreise von Immobilien steigen deutlich
- **Weitere Anstrengungen für den vermehrten Wohnungsbau – besonders im öffentlich geförderten Segment –**

dringend erforderlich!