

KURZSTUDIE

NACHFRAGE- UND PREISENTWICKLUNG VON WOHNEIGENTUM IN BIELEFELD 2021



BILDQUELLE: FOTALIA (2018); GEORG CONSULTING (2021).

WOHNUNGSMARKTANALYSEN GEORG CONSULTING, DEZEMBER 2021

VERFASSER

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Lerchenstraße 28a
22767 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 35 67 48 48
www.georg-ic.de

VERFASSER:

Daniel Hofmann
Achim Georg

INHALTSVERZEICHNIS

1	STANDORTPORTRAIT	4
2	ARBEITSMARKT	6
3	WOHNUNGSNACHFRAGE	7
3.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	7
3.2	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE.....	8
4	IMMOBILIENMARKT	10
4.1	VERKAUFSFÄLLE VON IMMOBILIEN.....	10
4.2	PREISENTWICKLUNG VON WOHNIMMOBILIEN	11
4.2.1	Preisentwicklung von Freistehenden Einfamilienhäusern	11
4.2.2	Preisstruktur von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 2020	12
4.2.3	Preisentwicklung von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern	14
4.2.4	Preisstruktur von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.....	14
4.2.5	Preisentwicklung von ReihenMittelhäusern	15
4.2.6	Preisstruktur von Reihenmittelhäusern 2020.....	16
4.2.7	Preisentwicklung von unvermieteten Eigentumswohnungen	18
4.2.8	Preisentwicklung von vermieteten Eigentumswohnungen.....	18
4.2.9	Preisstruktur von Eigentumswohnungen 2020	19
5	SWOT INVESTITIONSSCHANCEN	21
	QUELLENVERZEICHNIS.....	22

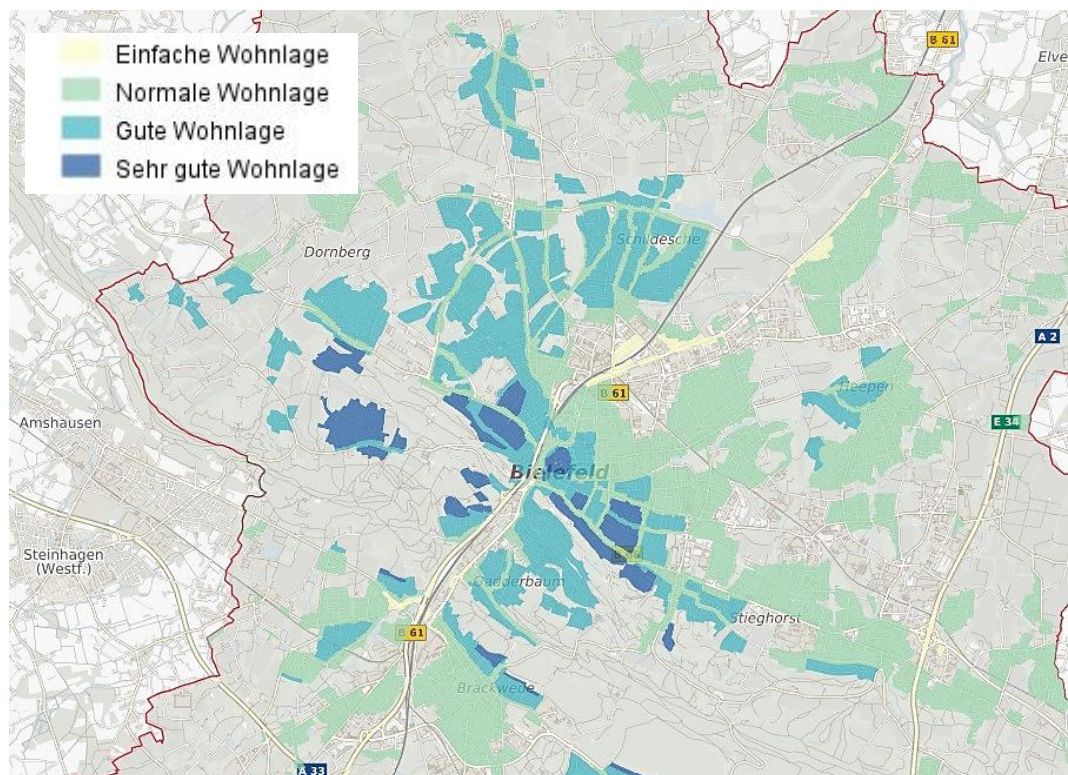
1 STANDORTPORTRAIT

Die Stadt Bielefeld liegt im Nordosten Nordrhein-Westfalens und ist mit rund 334.000 Einwohnern die größte Stadt und das wirtschaftliche Zentrum der dicht besiedelten Region Ostwestfalen-Lippe. Über die Autobahn A2 und eine ICE Trasse ist die Stadt mit dem Ruhrgebiet und der Metropolregion Hannover verbunden. Die nächstgelegenen Großstädte sind Hamm (Westf.) und Münster in jeweils rund 80 km Entfernung sowie Hannover in einer Distanz von rund 110 km.

Die Stadt ist ein wichtiger Standort der Nahrungsmittelindustrie, von Handels- und Dienstleistungsunternehmen, der Druck- und Bekleidungsindustrie und des Maschinenbaus. Unternehmen wie die Dr. August Oetker KG, Seidensticker, Graphia, Dürkopp, Windsor, Gildemeister, Schüco, Goldbeck und Alcina zeugen von einer breitgefächerten Wirtschaftsstruktur. Überregional bekannt sind die v. Bodelschwingh'schen Stiftungen Bethel und der Bundesligaclub Arminia Bielefeld. Mit 23.000 Studierenden ist Bielefeld die prägende Universitätsstadt Ostwestfalens.

Bielefeld verfügt über eine abwechslungsreiche und grüne Stadtlandschaft. Der Teutoburger Wald erstreckt sich quer durch das Stadtgebiet, zahlreiche Parks und Grünanlagen tragen zu einer hohen Wohnqualität bei. Die lebendige Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ist Anziehungspunkt für Besucher aus der gesamten Region.

ABBILDUNG 1: WOHNLAGENKARTE BIELEFELD 2021



Begehrte Wohnlagen, insbesondere für hochwertige Eigentumswohnungen, sind das Stadtzentrum, das Musikerviertel nördlich der Detmolder Straße, das Wohngebiet südlich des Botanischen Gartens und der Westen der Stadt. Stark nachgefragt sind auch Wohnimmobilien rund um die Hochschule Bielefeld sowie Bestandshäuser und Villen im Johannistal. Als Eigenheimstandorte sind besonders Ortsteile wie Schilddesche, Heepen, Oldentrup und Brake beliebt, die über funktionierende Ortskerne mit einem guten Infrastrukturangebot, vor allem mit Schulen und Kindergärten, verfügen.

Laut der aktuellen Expertenbefragung für das Wohnungsbarometer der Stadt Bielefeld¹ ist der Markt der Eigentumswohnungen angespannt. Die Nachfrage übersteigt das Angebot weiterhin. Auch bei Eigenheimen gibt es 2021 bereits im vierten Jahr in Folge nur ein geringes Angebot am Markt, bei starker Nachfrage. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und möglicher Zinserhöhungen erfährt dieses Segment einen zusätzlichen Nachfrageschub.

¹ Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2021

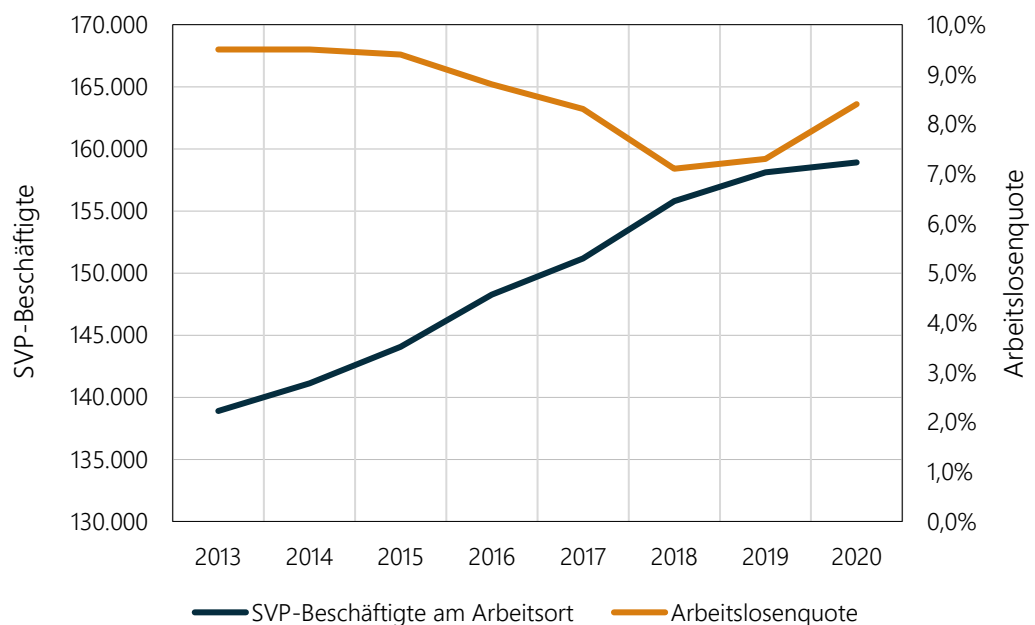
2 ARBEITSMARKT

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im vergangenen Jahrzehnt spiegelt sich auch in der Beschäftigungssituation in Bielefeld wider. Von 2013 bis 2020 stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 14,4 Prozent von rund 139.000 auf circa 159.000 an. Im gleichen Zeitraum ging die Arbeitslosenquote um 1,1 Prozentpunkte auf 8,4 Prozent zurück. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 6,2 Prozent ist die Arbeitslosenquote in Bielefeld überdurchschnittlich hoch.

Die Bielefelder Wirtschaft ist aufgrund des starken Produktionssektors in stärkerem Maße konjunktur- und exportabhängig als viele andere Regionen und Städte in Deutschland. In diesem Sektor sind auch viele gering qualifizierte Beschäftigte tätig, deren Arbeitsverhältnisse anfälliger für Produktionseinschränkungen und Nachfragerückgänge sind. So ist der Anteil der Helfer an den gesamten Beschäftigten in Bielefeld mit 19 Prozent vergleichsweise hoch. Der Anteil der Fachkräfte bewegt sich mit 54 Prozent unterem Landes- und dem Bundesdurchschnitt.

Daher wirken sich die Nachfrageeinbrüche und Transportschwierigkeiten während der Covid-19-Pandemie besonders auf die Bielefelder Industrieproduktion aus. Die Zahl der Arbeitslosen ist zuletzt erkennbar angestiegen (vgl. Abbildung 2). Bielefeld ist auch ein wichtiger Hochschulschulstandort und Dienstleistungsstandort, der auch viele Arbeitsplätze für höherqualifizierte Beschäftigte bietet.

ABBILDUNG 2: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN UND DER ARBEITSLSENQUOTE, STAND 30.06



© Georg Consulting 2021

QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021); GEORG CONSULTING (2021).

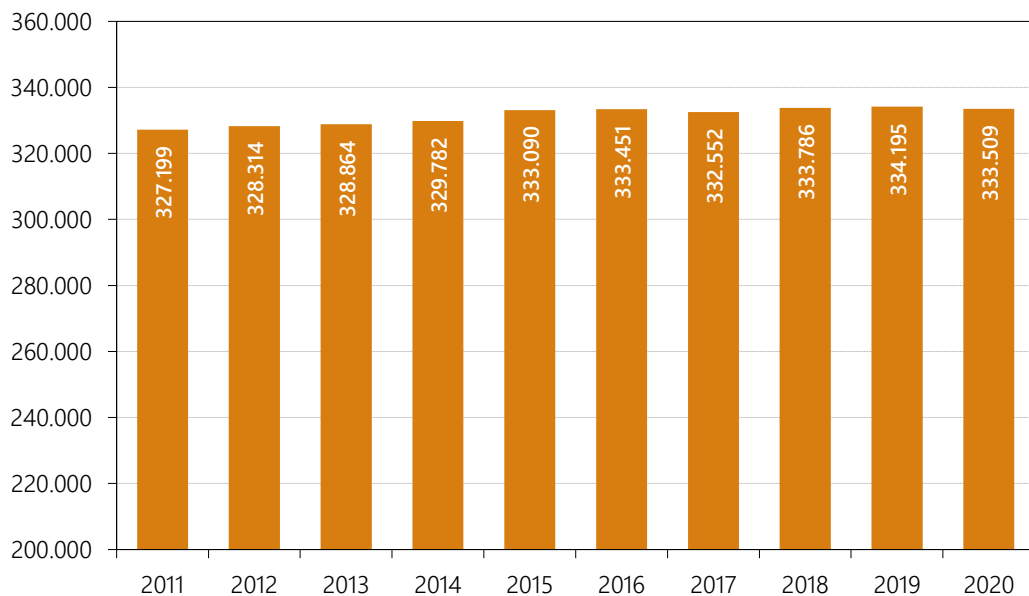
3 WOHNUNGSNACHFRAGE

3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Ein wesentlicher Parameter für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Bevölkerung. Die Großstadt Bielefeld hat im Vergleich zu den Städten in den deutschen Ballungsgebieten nur ein moderates Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Von 2011 bis 2020 stieg die Einwohnerzahl um 1,9 Prozent von rund 327.000 auf rund 334.000 an (vgl. Abbildung 3). Die Einwohnergewinne beruhen allein auf Zuwanderungen. Wie in den meisten deutschen Kommunen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt die der Geburten.

In den Jahren 2019 und 2020 zeigt sich in Bielefeld erstmals seit zehn Jahren ein Einwohnerrückgang, der auf die Mobilitätseinschränkungen während der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Viele Studienanfänger zogen nicht nach Bielefeld, sondern arbeiteten im Homeoffice bei ihren Eltern; die Zuwanderung aus dem Ausland blieb fast vollständig aus. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Zuwanderungsvolumen nach Ende der Pandemie wieder zunimmt.

ABBILDUNG 3: EINWOHNERENTWICKLUNG 2011 - 2020



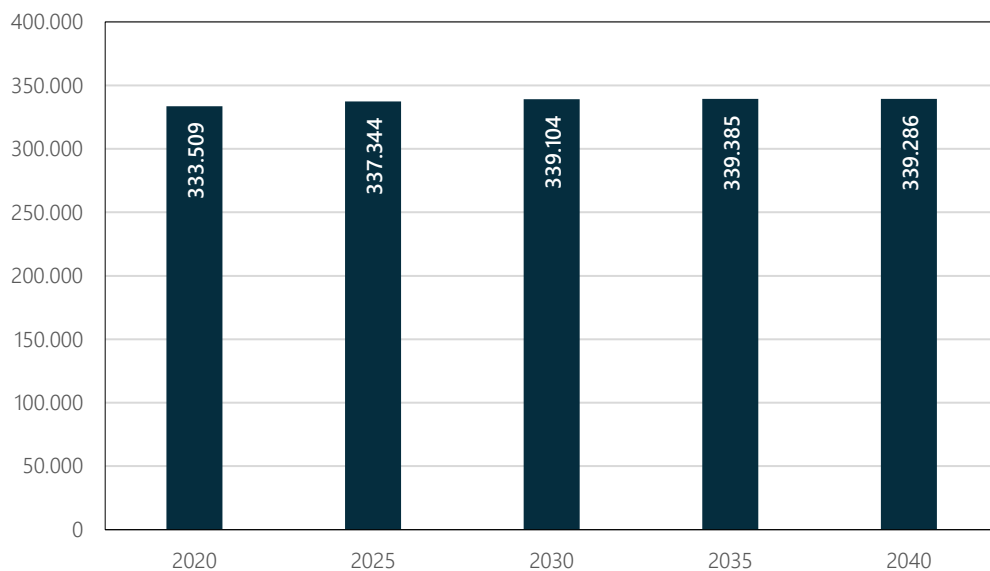
© Georg Consulting 2021

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER, DEUTSCHLAND (2021); GEORG CONSULTING (2021).

3.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Laut Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird die Einwohnerzahl Bielefelds in diesem Jahrzehnt noch leicht ansteigen, sofern die Wanderungsgewinne anhalten. Bis 2030 wird ein Anstieg der Einwohnerzahl um rund 1,7 Prozent auf rund 339.000 vorausgeschätzt (vgl. Abbildung 4). Für das kommende Jahrzehnt wird ein Rückgang der Zuwanderung angenommen, was eine Stagnation Einwohnerentwicklung zur Folge hat. Die Einwohnerzahl Bielefelds verharret danach konstant bei rund 339.000.

ABBILDUNG 4: BEVÖLKERUNGSVORAUSSCHÄTZUNG BIS 2040



© Georg Consulting 2021

QUELLEN: IT.NRW, DÜSSELDOR (2019); GEORG CONSULTING (2021).

Trotz langfristig stagnierender Einwohnerzahlen wird in Bielefeld auch im kommenden Jahrzehnt noch Wohnungsneubau benötigt. Zu einen müssen Wohnungsabgänge (resultierend aus Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Zweckentfremdungen) kompensiert werden, zum anderen ändert sich die qualitative Wohnungsnachfrage. Die Haushaltsstrukturen und Wohnbedarfe ändern sich. Es werden mehr kleine und barrierearme Wohnungen benötigt als derzeit vorhanden sind, neue Einfamilienhäuser und zeitgemäß ausgestattete Eigentumswohnungen werden weiterhin nachgefragt.

Laut Wohnbedarfsprognose² des GEWOS Instituts werden in Bielefeld bis 2040 jährlich 620 neue Wohneinheiten benötigt. In den Jahren 2018 und 2019 wurden in der Stadt durchschnittlich 870 Wohneinheiten (Wohnungen und Einfamilienhäuser) p.a.

² GEWOS Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040

fertiggestellt. Wenn diese hohen Fertigstellungszahlen aufrechterhalten werden können, kann langfristig ein Abbau des derzeitigen Wohnungsdefizits erfolgen. Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt kann dann im kommenden Jahrzehnt erreicht werden. Wie vielerorts verknappen sich jedoch auch in Bielefeld die Wohnbauflächenpotenziale zusehends.

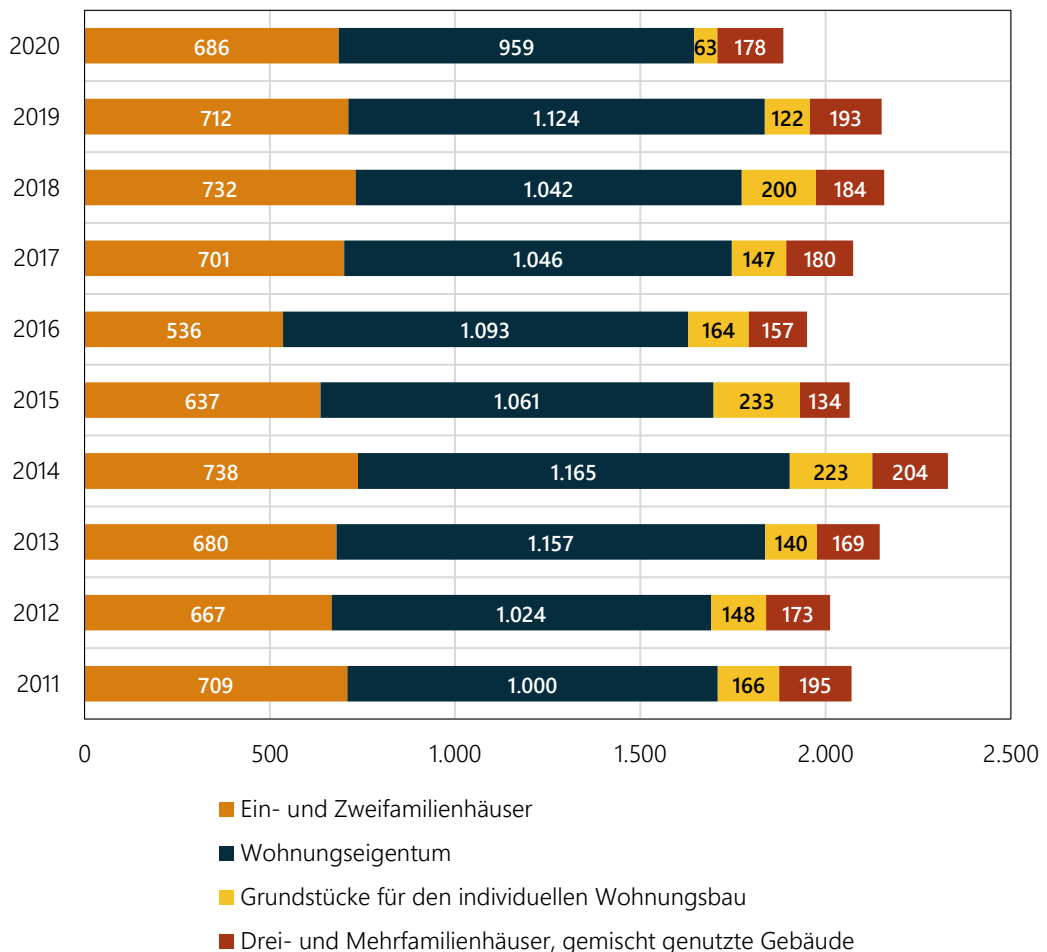
4 IMMOBILIENMARKT

4.1 VERKAUFSFÄLLE VON IMMOBILIEN

In den Jahren von 2011 bis 2020 wurden in Bielefeld durchschnittlich rund 1.070 Wohnungen pro Jahr veräußert. Im Laufe der Jahre gab es kaum Veränderungen bei den Transaktionszahlen. Der Höchststand lag im Jahr 2014 bei 1.165 Verkaufsfällen, im Jahr 2020 wurde mit 959 Verkäufen der niedrigste Stand seit zehn Jahren erreicht.

Ähnlich konstant verlief auch die Entwicklung der Transaktionen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Durchschnittlich wurden rund 680 Häuser pro Jahr veräußert. Hier lag der Höhepunkt ebenfalls im Jahr 2014 mit 738 Verkäufen, 2020 wurden 686 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern registriert (vgl. Abbildung 5).

ABBILDUNG 5: IMMOBILIENTRANSAKTIONEN 2011 - 2020



© Georg Consulting 2021

QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT BIELEFELD (2021); GEORG CONSULTING (2021)

Bei den Verkäufen von Mehrfamilienhäusern lagen die durchschnittlichen Transaktionszahlen in den letzten zehn Jahren bei rund 180 Objekten pro Jahr. Auch in diesem Segment traten nur geringe Schwankungen im Verkaufsgeschehen auf. Die Spanne reicht von 157 Verkäufen im Jahr 2016 bis zu 204 im Jahr 2014.

In den vergangenen zehn Jahren wurden in Bielefeld durchschnittlich 160 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheimgrundstücke) veräußert. Auch hier lag der Höhepunkt des Transaktionsgeschehens in der Mitte des letzten Jahrzehnts. Im Jahr 2015 wurden 233 Kauffälle in diesem Segment registriert. Danach gingen die Verkaufsfälle deutlich zurück. 2020 wurde der Tiefpunkt mit nur 63 Veräußerungen erreicht.

Insgesamt zeigt sich über die vergangenen Jahre ein weitgehend gleichbleibendes Transaktionsgeschehen ohne besondere Höhen und Tiefen. Bemerkenswert ist hingegen der Einbruch der Transaktionszahlen für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Jahr 2020, der auf eine verschärfte Angebotsverknappung für Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau hindeutet, die erfahrungsgemäß Ausweichbewegungen von Nachfragern in das Bielefelder Umland zur Folge haben wird.

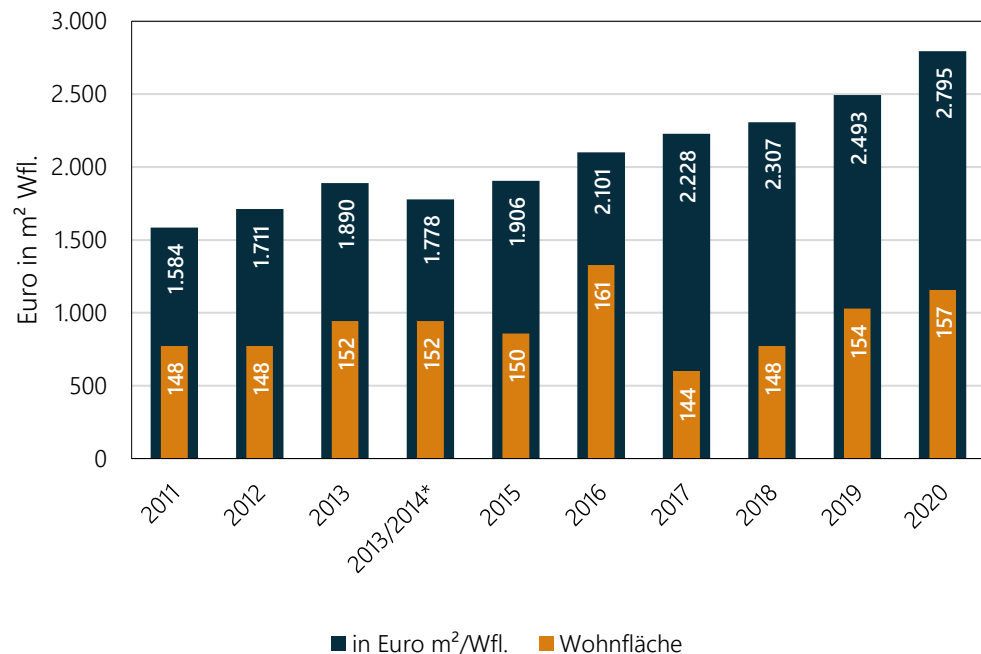
4.2 PREISENTWICKLUNG VON WOHNIMMOBILIEN

In den vergangenen Jahren sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien in fast allen Regionen Deutschlands erheblich gestiegen. Die starke Preisdynamik beruht auf einer anhaltend hohen Nachfrage für Wohneigentum, ausgelöst durch historisch niedrige Finanzierungskosten bei gleichzeitiger Angebotsverknappung und steigenden Baukosten.

4.2.1 PREISENTWICKLUNG VON FREISTEHENDEN EINFAMILIENHÄUSERN

In Bielefeld stiegen die durchschnittlichen Verkaufspreise für freistehende Einfamilienhäuser seit dem Jahr 2011 um 77 Prozent von rund 1.584 Euro/m² Wfl. auf 2.795 Euro/m² Wfl. im Jahr 2020. Die Wohnflächengröße schwankte jährlich um die Marke von 150 m². Anbieter und Nachfrager reduzieren aufgrund des Preisdrucks die Grundstücksfläche, nicht aber die Wohnfläche des Gebäudes (vgl. Abbildung 6 und Abbildung 7).

ABBILDUNG 6: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE UND WOHNFLÄCHENGRÖßEN FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER



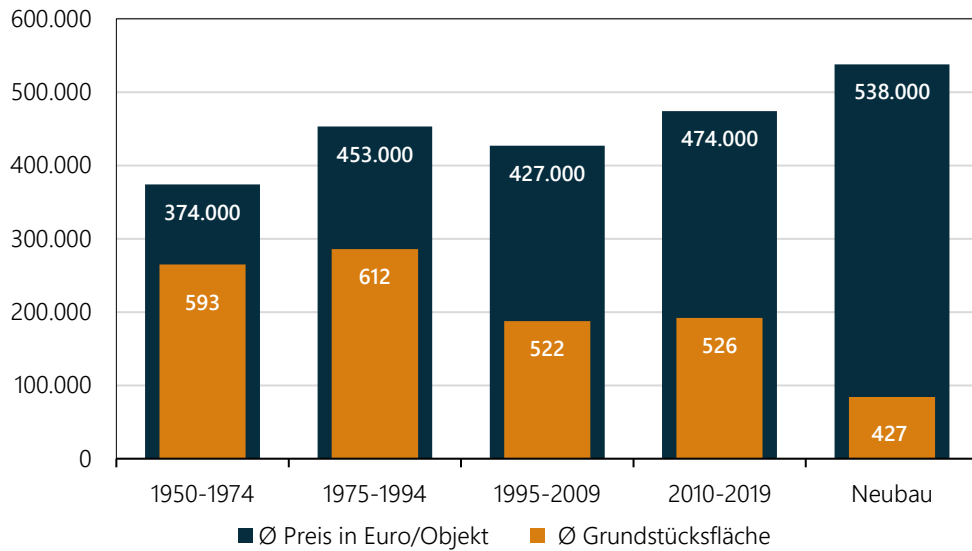
© Georg Consulting 2021

*AUFGRUND ZU GERINGER FALLZAHLEN FÜR DAS JAHR 2014 WURDEN DIE WERTE FÜR DIE JAHRE 2013 UND 2014 ZUSAMMENGEFASST. QUELLEN: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2011 BIS 2020 BIELEFELD; GEORG CONSULTING (2021).

4.2.2 PREISSTRUKTUR VON FREISTEHENDEN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN 2020

Ältere, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Zeitraum von 1950 bis 1974 errichtet wurden, sind mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 374.000 Euro pro Objekt preislich günstiger als Häuser jüngeren Baualters. Viele ältere Nachkriegsbauten entsprechen heute aufgrund ihrer Grundrisse nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager und werden daher aufwändig modernisiert oder durch Neubauten ersetzt. Ältere Objekte weisen jedoch mit rund 600 m² größere Grundstücksflächen auf, als später errichtete Wohnhäuser (vgl. Abbildung 7).

ABBILDUNG 7: PREISSTRUKTUR FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER* NACH BAUALTER 2020



© Georg Consulting 2021

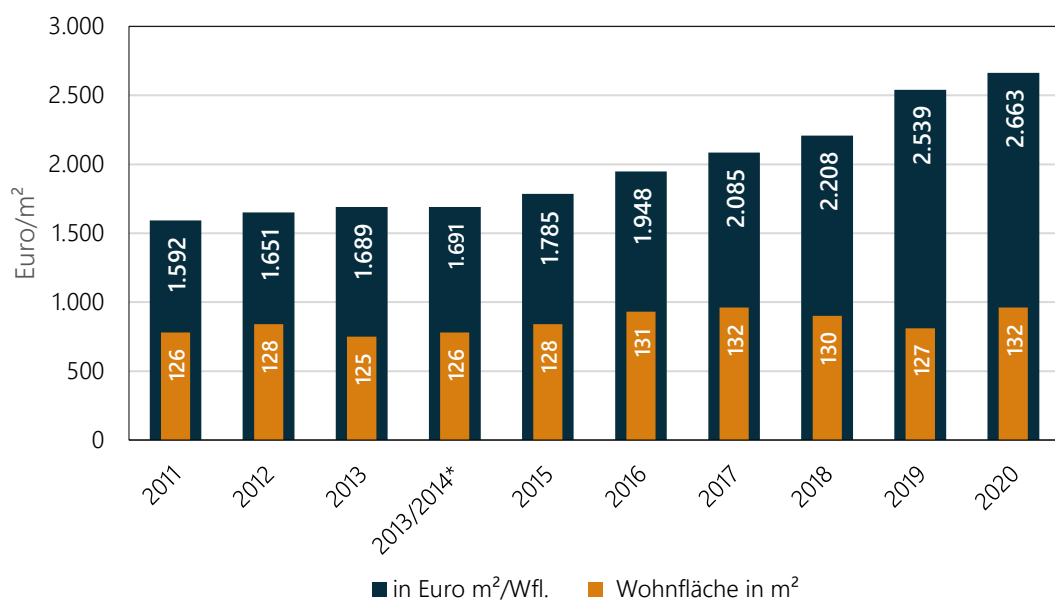
*GRUNDSTÜCKSFÄCHEN 350 - 800 M², NACH BAUZUSTAND UND BAUALTER. QUELLEN: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2021 BIELEFELD (2021); GEORG CONSULTING (2021).

Ein und Zweifamilienhäuser mit einem Baualter von 1975 bis 2009 bilden die mittlere Preisklasse mit Kaufpreisen von durchschnittlich 427.000 bzw. 453.000 Euro pro Objekt und Baualterklasse. In diesen Baualterklassen liegen die mittleren Grundstücksgrößen nur noch bei rund 520 m². Häuser jüngeren Baualters ab 2010 gehören mit durchschnittlich 474.000 Euro bzw. 538.000 Euro zu den teuersten Objekten am Markt. Neubauten, die ab 2020 errichtet wurden, weisen im Mittel Grundstücksgrößen von 427 m² auf. In diesem Segment machen sich die deutlich gestiegene Preise für Baugrundstücke bemerkbar, die Anbieter und Nachfrager zu veranlassen, kleinere Grundstücke anzubieten bzw. in Anspruch zu nehmen.

4.2.3 PREISENTWICKLUNG VON DOPPELHAUSHÄLFTEN UND REIHENENDHÄUSERN

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser verteuerten sich von durchschnittlich 1.592 Euro/m² im Jahr 2011 um rund 67 Prozent auf 2.663 Euro/m² Wfl. im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 8). Auch in diesem Segment blieben die Wohnflächen im Zeitverlauf mit durchschnittlich 129 m² weitgehend konstant.

ABBILDUNG 8: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE UND WOHNFLÄCHEN FÜR DOPPELHAUSHÄLFTEN REIHENENDHÄUSER



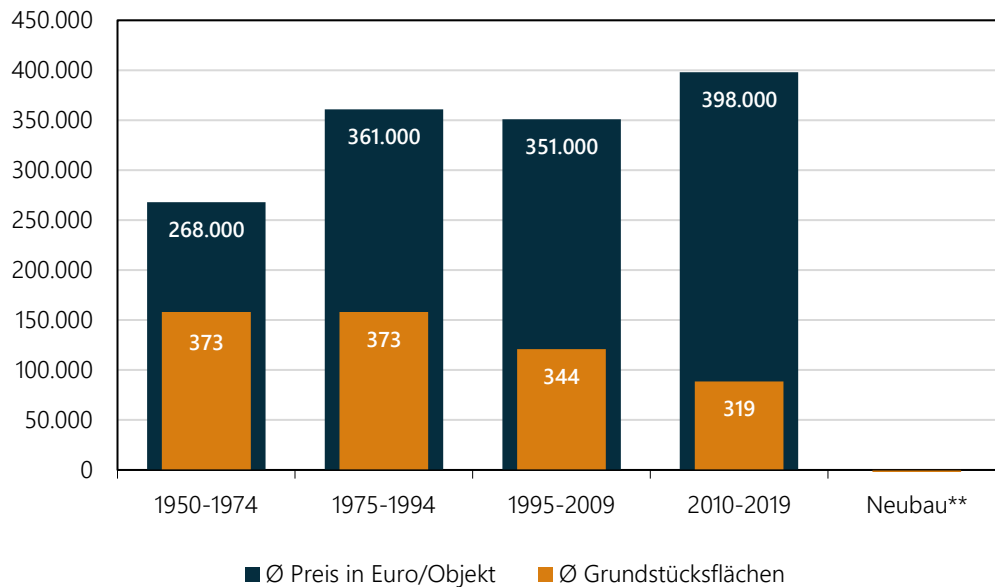
© Georg Consulting 2021

*AUFGRUND ZU GERINGER FALLZAHLEN FÜR DAS JAHR 2014 WURDEN DIE WERTE FÜR DIE JAHRE 2013 UND 2014 ZUSAMMENGEFASST. QUELLEN: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2011 – 2020 BIELEFELD; GEORG CONSULTING (2021).

4.2.4 PREISSTRUKTUR VON DOPPELHAUSHÄLFTEN UND REIHENENDHÄUSERN

Das Baualter ist auch bei Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ein wichtiger Faktor der Preisbildung. Ältere Objekte aus der Baualtersklasse von 1950 bis 1974 wurden im Jahr 2020 durchschnittlich zu einem Preis von 268.000 Euro veräußert. Sie liegen damit am unteren Ende der Preisskala. Die Grundstücke sind mit durchschnittlich 373 m² größer als bei Objekten, die später, ab 1995 errichtet wurden (vgl. Abbildung 9).

ABBILDUNG 9: PREISSTRUKTUR FÜR DOPPELHAUSHÄLFTEN* UND REIHENENDHÄUSER* NACH BAUALTER 2020



* GRUNDSTÜCKSFÄCHEN 250 - 500 M², DEM BAUALTER ENTSPRECHENDER NORMALER BAUZUSTAND, ** NEUBAU: ZU GERINGE FALLZAHL. QUELLEN: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT BIELEFELD (2021); GEORG CONSULTING (2021).

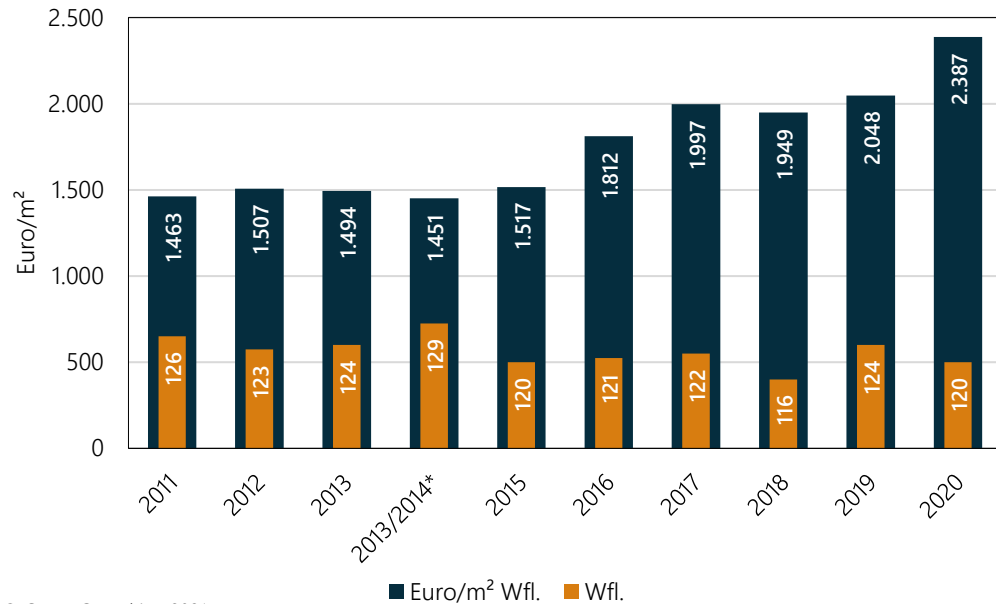
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser der Baualtersklassen 1975 bis 1994 und 1995 bis 2009 liegen preislich mit durchschnittlich 361.000 bzw. 351.000 Euro in etwa auf dem gleichen Niveau. In der älteren Baualtersklasse sind jedoch die Grundstücke mit 373 m² im Durchschnitt größer als in der jüngeren mit 344 m².

Neuere Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, die von 2010 bis 2019 errichtet worden, liegen preislich mit durchschnittlich 398.000 Euro an der Spitze der Preisskala. Die Grundstücke sind jedoch mit 319 m² deutlich kleiner als bei älteren Objekten.

4.2.5 PRESENTWICKLUNG VON REIHENMITTELHÄUSERN

Im Marktsegment der Reihemittelhäuser setzte der Preisanstieg im Rahmen verstärkter Neubauaktivitäten erst im Jahr 2016 ein. Von 2016 bis 2020 stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise um 57 Prozent von 1.463 Euro/m² Wfl. auf 2.387 Euro/m² Wfl. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 123 m². Sie bewegte sich in einer Spanne von 116 m² im Jahr 2018 und 129 m² in der Zeitperiode 2013/2014*.

ABBILDUNG 10: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE UND WOHNFLÄCHEN FÜR REIHENMITTELHÄUSER



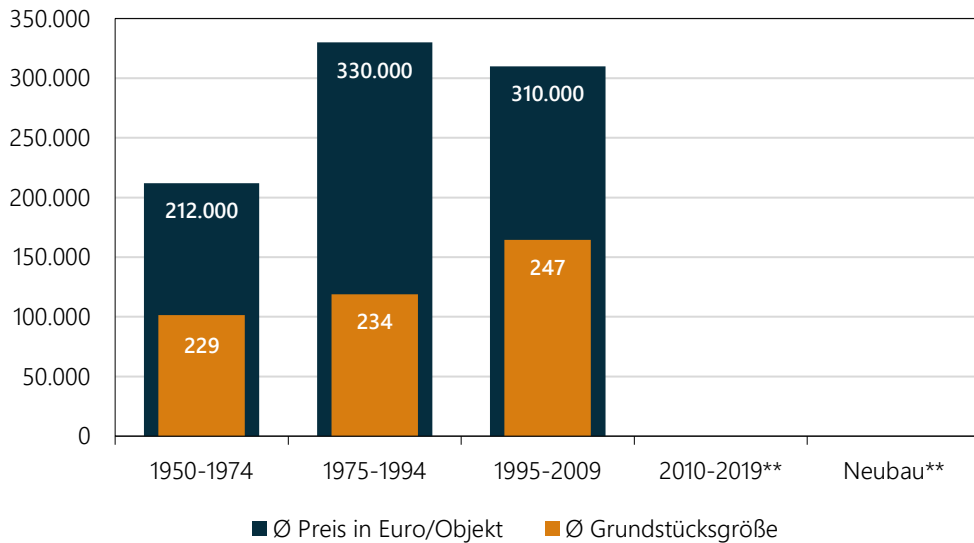
© Georg Consulting 2021

*AUFGRUND ZU GERINGER FALLZAHLEN FÜR DAS JAHR 2014 WURDEN DIE WERTE FÜR DIE JAHRE 2013 UND 2014 ZUSAMMENGEFASST. QUELLEN: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2011 – 2020 BIELEFELD; GEORG CONSULTING (2021).

4.2.6 PREISSSTRUKTUR VON REIHENMITTELHÄUSERN 2020

Im Jahr 2020 wurden vorwiegend Reihenmittelhäuser der Baualtersklassen von 1950 bis 2009 veräußert. Auch hier lagen die Kaufpreise für ältere Objekte, die von 1950 bis 1974 errichtet wurden, mit durchschnittlich 212.000 Euro pro Objekt am unteren Ende der Preisspanne. Die Grundstücksgröße lag im Mittel bei 229 m² und damit leicht unter den Grundstückflächen von Reihenmittelhäusern, die später bis 2009 errichtet wurden (vgl. Abbildung 11).

ABBILDUNG 11: PREISSTRUKTUR FÜR REIHENMITTELHÄUSER* NACH BAUALTER 2020



© Georg Consulting 2021

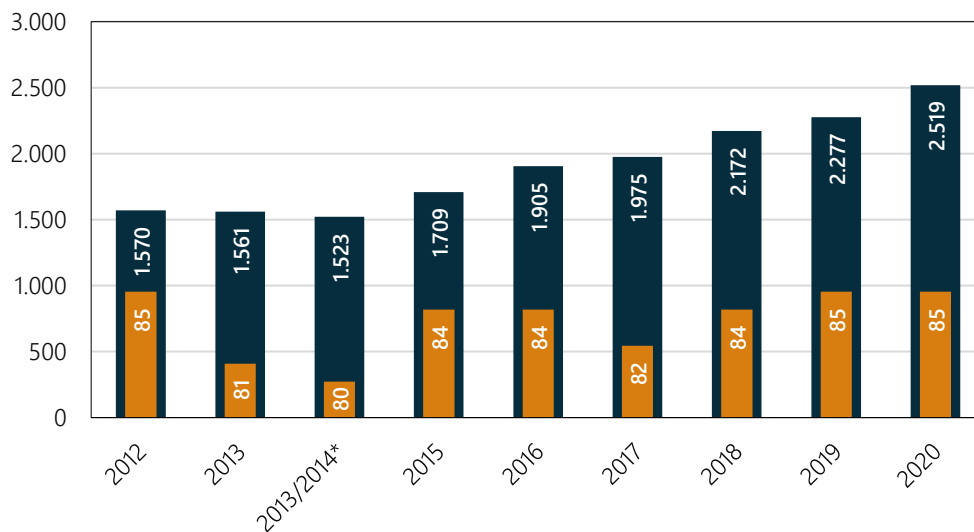
*GRUNDSTÜCKSFÄCHEN 150 - 300 M², DEM BAUALTER ENTSPRECHENDER NORMALER BAUZUSTAND, ** ZU GERINGE FALLZAHLEN. QUELLEN: QUELLEN: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT BIELEFELD (2021); GEORG CONSULTING (2021).

Objekte der Baualterklassen 1975 bis 1994 und 1995 bis 2009 liegen preislich mit 330.000 Euro bzw. 310.000 Euro auf einem ähnlichen Niveau. Im Vergleich beider Baualterklassen sind hier jedoch die Grundstücke der später errichteten Objekte mit durchschnittlich 247 m² etwas größer.

4.2.7 PREISENTWICKLUNG VON UNVERMIETETEN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die mittleren Kaufpreise für unvermietete Eigentumswohnungen stiegen von 2012 bis 2020 um 60 Prozent auf 2.519 Euro/m² Wfl. Die durchschnittlichen Wohnflächengrößen veränderten sich kaum. Sie lagen im Durchschnitt bei 83 m² (vgl. Abbildung 12).

ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE VON UNVERMIETETEN EIGENTUMSWOHNUNGEN



© Georg Consulting 2021

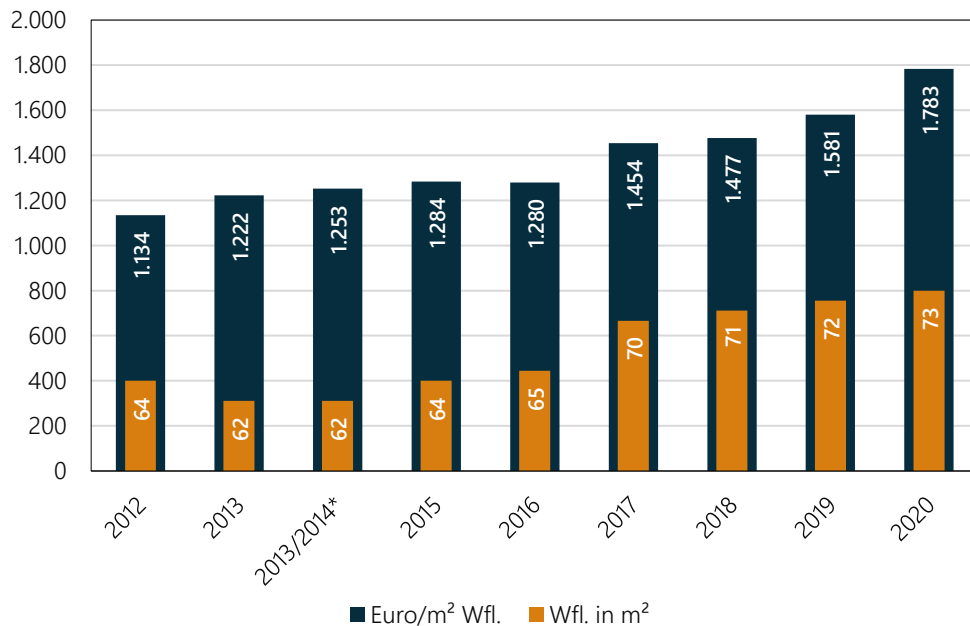
■ Euro/m² Wfl. ■ Wfl. in m²

*AUFGRUND ZU GERINGER FALLZAHLEN FÜR DAS JAHR 2014 WURDEN DIE WERTE FÜR DIE JAHRE 2013 UND 2014 ZUSAMMENGEFASST. QUELLEN: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2011 – 2020 BIELEFELD; GEORG CONSULTING (2021).

4.2.8 PREISENTWICKLUNG VON VERMIETETEN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Vermietete Eigentumswohnungen sind preislich günstiger, als unvermietete Objekte. Aber auch in diesem Segment sind ähnliche Preissteigerungen zu beobachten. Von 2012 bis 2020 stieg der mittlere Kaufpreis um 57 Prozent auf 1.783 Euro/m² Wfl. Gleichzeitig nahm auch die Wohnfläche der veräußerten Objekte zu. Im Jahr 2012 lag die durchschnittliche Wohnfläche noch bei 64 m², bis zum Jahr 2020 stieg sie auf 73 m². Eine Ursache liegt darin, dass in den letzten Jahren mehr neuere, vermietete Wohnungen veräußert wurden, die über größere Wohnflächen verfügen, als ältere Bestandsobjekte (vgl. Abbildung 13).

ABBILDUNG 13: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE VON VERMIETETEN EIGENTUMSWOHNUNGEN



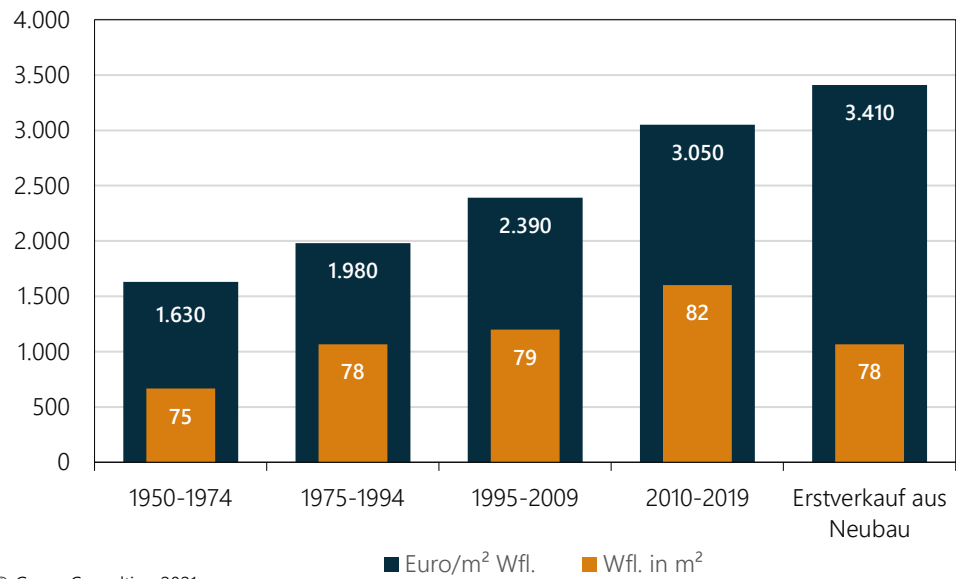
© Georg Consulting 2021

*AUFGRUND ZU GERINGER FALLZAHLEN FÜR DAS JAHR 2014 WURDEN DIE WERTE FÜR DIE JAHRE 2013 UND 2014 ZUSAMMENGEFASST. QUELLEN: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2011 – 2020 BIELEFELD; GEORG CONSULTING (2021).

4.2.9 PREISSSTRUKTUR VON EIGENTUMSWOHNUNGEN 2020

Für das Jahr 2020 wurden 187 Kauffälle von vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen ausgewertet. Der durchschnittliche Kaufpreis wird auch bei Eigentumswohnungen maßgeblich vom Baualter beeinflusst. Je jünger ein Objekt ist, desto höher ist der durchschnittliche Kaufpreis. Ältere Wohnungen aus der Baualterklasse 1950 bis 1974 waren mit 1.630 Euro/m² Wfl. am günstigsten. Bei Erstverkäufen von Neubauwohnungen lag das mittlere Preisniveau mit 3.410 Euro/m² Wfl. mehr als doppelt so hoch. Bei der durchschnittlichen Wohnfläche spielt das Baualter der veräußerten Wohnungen keine signifikante Rolle (vgl. Abbildung 14).

ABBILDUNG 14: PREISSTRUKTUR VON EIGENTUMSWOHNUNGEN* NACH BAUALTER 2020



© Georg Consulting 2021

*NEUZEITLICHE AUSSTATTUNG, MIT BAD UND ZENTRALHEIZUNG, DEM ALTER ENTSPRECHENDER NORMALER BAUZUSTAND, EINSCHLIEßLICH GRUNDSTÜCKSANTEIL UND AUßENANLAGEN FREI FINANZIERT (NICHT MIETPREISGEBUNDEN. QUELLEN: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2011 – 2020 BIELEFELD; GEORG CONSULTING (2021).

5 SWOT INVESTITIONSCHANCEN

In der Zusammenführung der Daten ergeben sich die folgende Investitionschancen und -risiken.

Investitionschancen sind u. a.:

- Hohe Wohn- und Lebensqualität
- Stabile wirtschaftliche Basis
- Hohe Wohnungsnachfrage
- Hohe Nachfrage nach Wohneigentum
- Preissteigerungen in den letzten Jahren (Nachfrage höher als das Angebot)
- Vergleichsweise gemäßigte Einstiegspreise

Investitionsrisiken sind u. a.:

- Begrenztes Baulandpotenzial
- Moderates Bevölkerungswachstum bis 2030, danach stagnierende Einwohnerzahlen
- Verkehrsprobleme (Pendler)

In der Zusammenschau überwiegen die Investitionschancen. Bielefeld ist kein Hotspot der Wohnungsmarktentwicklung, aber ein Standort, an dem die Einstandspreise noch Renditen ermöglichen, die in den A-Städten und Metropolregionen kaum noch zu erzielen sind.

Der Wohneigentumsmarkt dürfte sich angesichts des derzeitigen Nachfrageüberhangs zumindest bis zur Jahrtausendwende positiv entwickeln. Höherwertige Angebote finden auch langfristig Nachfrager.

Über Georg Consulting: Das Beratungsinstitut mit Standorten in Hamburg, Berlin und Bielefeld kann auf eine langjährige Projekterfahrung in den Bereich Wohnungsmarkt und Sozialimmobilien zurückgreifen. Das Leistungsbild in diesem Beratungsfeld umfasst u. a.:

- Standort- und Marktanalysen
- Nutzungs- und Revitalisierungskonzepte
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Projekt- und Bestandsbewertungen
- Mieterbefragungen, Vermietungstests und Imageanalysen
- Miet- und Kaufpreisanalysen
- Erstellung von Vermarktungsunterlagen

QUELLENVERZEICHNIS

Stadt Bielefeld: Wohnungsmarktbarometer 2021

Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster: Wohnlagenkarte

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021: Fortgeschriebene Einwohnerdaten

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH im Auftrag des Landes Nordrhein-Westfalen: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, 2021

Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) 2019: Kommunale Einwohnerprognosen bis 2040

Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld: Grundstücksmarktberichte 2012 - 2021