



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2011/2012 · Bielefeld**



# Wohn- und Geschäftshäuser Bielefeld

## Residential investment Bielefeld

Steigende Preise, die sich auf einem Höchstniveau befinden, und anziehende Umsatzzahlen kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Bielefeld. Die Universitätsstadt ist mit ihren rund 323.000 Einwohnern das Oberzentrum der Region Ostwestfalen-Lippe. 2010 wurde hier bei einer Anzahl von 159 Transaktionen ein Umsatzvolumen von 88 Mio. EUR erzielt. Während die Zahl der verkauften Objekte damit im Vergleich zum Vorjahr um 8 % gesunken ist, stieg das Verkaufsvolumen um mehr als 23 %. Dies liegt daran, dass im Vergleich zu 2008 und 2009 wieder vermehrt größere Objekte gehandelt wurden. So stieg der Durchschnittspreis pro Immobilie von knapp 400.000 auf nunmehr gut 560.000 EUR.

### Weiterer Anstieg der Nachfrage

Insgesamt ist die Nachfrage im Vergleich zu 2010 noch größer geworden und deutlich höher als das Angebot. So verkürzte sich auch der Vermarktungsprozess, obwohl die Anleger alle Objekte genau prüfen. Auch Immobilien, die sich aufgrund ihrer speziellen Lage oder Objektqualität schon längere Zeit in der Vermarktung befinden, stoßen wieder auf Interesse. Dies gilt auch für Objekte mit Sanierungsstau. Hier kommen wegen der geplanten Förderung für energetische Sanierungen wieder steuerliche Aspekte zum Tragen.

Gekauft wird in allen Lagen. Während bislang meist nur die guten Wohnlagen im Fokus der Käufer standen, erstreckt sich deren Interesse wegen der Angebotsknappheit mittlerweile auch auf die mittleren Lagen. Selbst einfache Lagen rücken für sie in den Blickpunkt. Reine Mehrfamilienhäuser lassen sich derzeit allerdings erheblich schneller vermarkten, als Mischobjekte mit einer

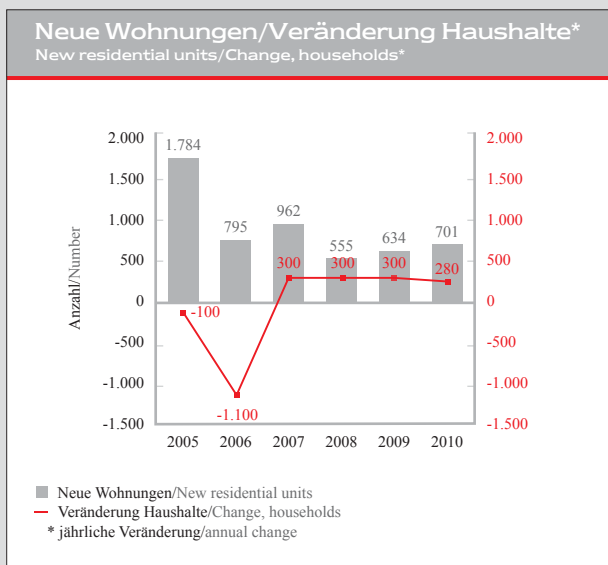
Increasing prices that have peaked and growing sales figures characterise the market for residential and commercial properties in Bielefeld. The university city with its population of around 323,000 is the regional centre in Ostwestfalen-Lippe. A turnover volume of €88 million was achieved here in 2010, with 159 transactions. Although the number of properties sold has fallen by 8 % in comparison to the previous year, the sales volume has increased by more than 23 %. This is because increasingly larger properties were sold in comparison to 2008 and 2009. As a result, the average price per property rose from around €400,000 to €560,000.

### Further increase in demand

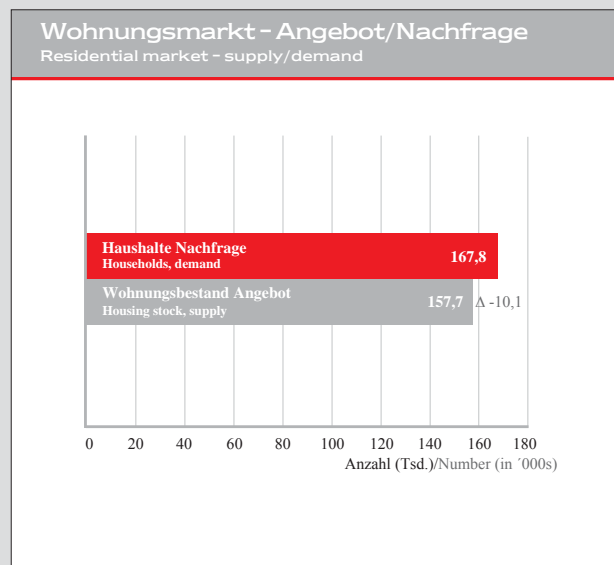
Overall, demand has increased further compared to 2010 and is considerably higher than supply. The marketing process has therefore been shortened, although investors thoroughly inspect all properties. Properties that have been on the market for a longer period due to their specific location or the quality of the property have been receiving interest again. This is also true for properties that have a renovation backlog. Tax-related aspects also come into effect here due to the planned subsidies for energy-efficient renovations. Purchases are being made in all locations. While up to now buyers have generally only been considering good residential areas, their interest is now extending to average locations due to the shortage of properties available. Even basic locations are attracting their attention. However, pure residential buildings can currently be marketed much more quickly than multi-use properties with a commercial unit (such

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		326,9	325,8	324,9	323,6	323,1	323,0	325,7	328,2
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s		167,7	166,6	166,9	167,2	167,5	167,8	170,5	173,7
Ø Haushaltgröße Av. size of household		1,95	1,96	1,95	1,94	1,93	1,93	1,91	1,89

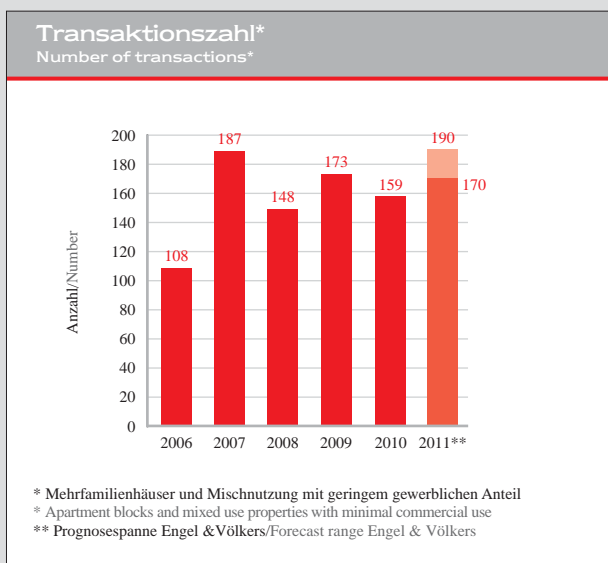
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



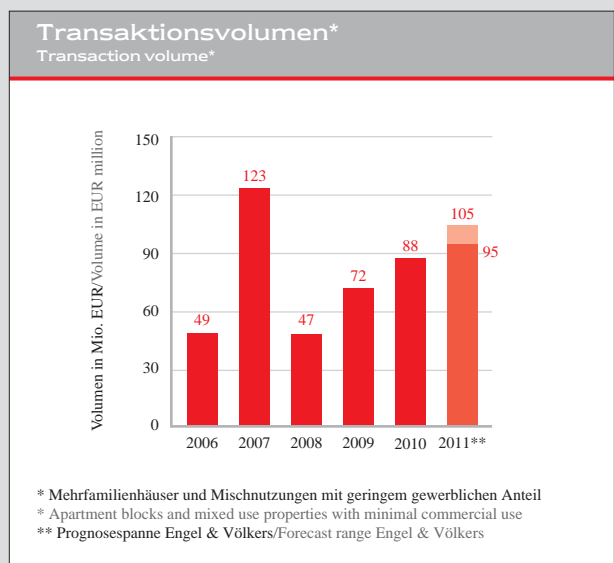
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Bielefeld



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Bielefeld

Gewerbeinheit (z. B. einer Ladenzeile). Deren Vermarktung gestaltet sich deshalb so schwierig, weil die Investoren hier ein höheres Nachvermietungsrisiko sehen.

### **Investoren meist aus der Region**

Die Preise haben in allen Lagen weiter stark angezogen. In den sehr guten Lagen werden in der Spitze Faktoren bis 16,0 erzielt, in den guten Lagen sind es Werte zwischen 12,5 und 14,3. In vielen Lagen werden mittlerweile Preise erzielt, die noch vor wenigen Jahren als unrealistisch galten. Die Akteure des Marktes kommen zum überwiegenden Teil aus Bielefeld oder aus der näheren Umgebung. Bei den Nachfragern handelt es sich hauptsächlich um Privatleute, die teilweise sehr wohlhabend sind, aber auch kleinere Unternehmen, die schon eigene Immobilien besitzen und ihre Bestände erweitern wollen. Verstärkt treten auch viele Erstkäufer, die Teile ihres Vermögens in die Immobilie umschichten wollen, am Markt auf. Schließlich sind aufgrund der guten Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen noch Bauträger aktiv. Institutionelle und ausländische Anleger treten nur als Verkäufer in Erscheinung. Insgesamt halten sich Eigentümer aber derzeit mit Verkäufen zurück, obwohl sie Höchstpreise erzielen könnten.

### **Günstige Rahmenbedingungen**

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser sind bei einer stabilen Einwohner- und einer steigenden Haushaltszahl weiter günstig. Durch die gesunde Wirtschaftsentwicklung der Region Bielefeld besteht eine steigende Nachfrage, was auch für hochwertige Mietwohnungen gilt. Als Folge der angespannten Marktlage steigen die Mieten in allen Lagen. Die Spanne liegt derzeit in den einfachen Lagen zwischen 5,00 und 6,50 EUR/m<sup>2</sup>, während die Mieten in den sehr guten Lagen bis zu 10,00 EUR/m<sup>2</sup> erreicht haben.

### **Steigende Verkaufszahlen**

Trotz des begrenzten Angebots wird die Zahl der Verkäufe 2011 im Vergleich zum Vorjahr ansteigen, weil kleinere Bestandhalter und institutionelle Anleger das hohe Preisniveau nutzen werden, um ihre Immobilien zum Kauf anzubieten. Ein Umsatzvolumen von mehr als 100 Mio. EUR halten wir durchaus für realistisch. Ob bei dem hohen Niveau im Bereich der Faktoren und Mieten weiteres Steigerungspotenzial besteht, ist derzeit noch nicht absehbar.

as a row of shops). These properties are so difficult to market because the investors consider there to be a high re-letting risk here.

### **Investors mostly from the local region**

Prices have increased significantly in all locations. In prime locations, the top end is achieving factors of up to 16.0, while in good locations the factors lie between 12.5 and 14.3. In many locations, prices are being achieved that were considered unrealistic just a few years ago. The actors in the market primarily come from Bielefeld or the surrounding area. Consumers are mainly private individuals who may be very wealthy and also smaller companies who already own property and want to increase their portfolios. Increasing numbers of first-time buyers wanting to shift part of their assets into property are also entering the market. Owing to the good demand for high-quality owner-occupied accommodation, property developers are also active. Institutional and foreign investors only appear as sellers. However, in general, property owners are currently holding back on selling their property, although they could achieve top prices.

### **Favourable basic conditions**

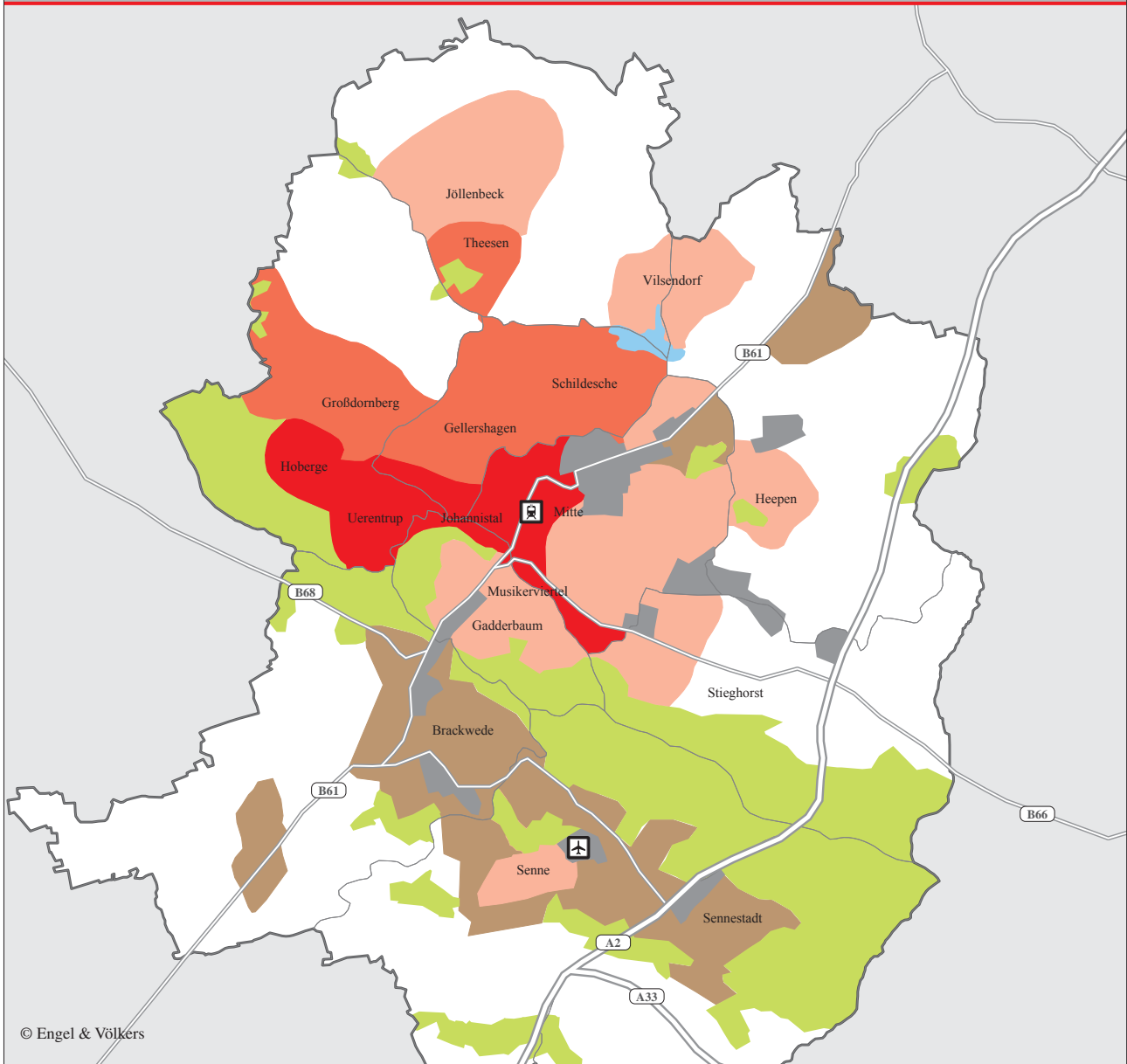
Basic conditions for investments in residential and commercial properties continue to be favourable, with stable resident numbers and an increasing number of households. The healthy development of the economy in the Bielefeld region has created growing demand, which also applies to high-quality rented apartments. Rents in all locations are increasing due to the strained market conditions. The range currently lies between 5.00 and 6.50 EUR/m<sup>2</sup> in basic locations, whereas the rents in prime locations have reached up to 10.00 EUR/m<sup>2</sup>.

### **Rising sales figures**

Despite the limited properties on offer, the number of sales in 2011 will grow compared to the previous year as smaller proprietors and institutional investors will use the high price level to offer their property for sale. We consider a turnover volume of more than €100 million entirely realistic. Whether there is still potential for growth with the high level of factors and rents remains to be seen.

# Wohnlagen im Stadtgebiet Bielefeld

## Residential locations in Bielefeld



© Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

- Sehr gute Lage**  
Prime location
- Gute Lage**  
Good location
- Mittlere Lage**  
Average location
- Einfache Lage**  
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**  
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**  
Green area
- Gewässer**  
Waters
- N.N.**  
N.N.

Indikator		2008	2009	2010	2011	Trend
<b>Faktor</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></span>	13,3 - 15,4	13,3 - 15,4	13,8 - 15,4	14,7 - 16,0	↗
<b>Multipller</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange;"></span>	11,8 - 13,3	11,8 - 13,3	11,8 - 13,8	12,5 - 14,3	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange;"></span>	10,0 - 11,8	10,0 - 11,8	10,5 - 11,8	11,3 - 12,3	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown;"></span>	9,1 - 10,0	9,1 - 10,0	9,5 - 10,5	10,5 - 11,5	↗
<b>Whg.-Mieten in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></span>	7,50 - 9,00	7,50 - 9,00	7,50 - 9,00	8,20 - 10,0	↗
<b>Residential rents in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange;"></span>	6,50 - 7,50	6,50 - 7,50	6,50 - 7,50	7,00 - 8,20	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange;"></span>	5,50 - 6,50	5,50 - 6,50	5,50 - 7,00	6,00 - 7,20	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown;"></span>	4,50 - 5,50	4,50 - 5,50	4,50 - 6,00	5,00 - 6,00	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers

---

**Dr. Buse Grundbesitz- und Beteiligungs-GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Adenauerplatz 1 · 33602 Bielefeld**  
**Tel. +49-(0)521-525 10 90 · [BielefeldCommercial@engelvoelkers.com](mailto:BielefeldCommercial@engelvoelkers.com)**