

Bielefeld: Innovationsstandort mit hoher Immobiliennachfrage

„Dolce al Cioccolato“ – hinter diesem Namen verbarg sich eine der gewagteren Kreationen des Bielefelder Nahrungsmittelherstellers Dr. Oetker: eine Pizza, die mit drei verschiedenen Schokoladensorten belegt war und die eher für mediale Aufmerksamkeit als für kulinarischen Genuss sorgte. Aber nicht nur der Tiefkühl- riese, sondern auch zahlreiche andere überwiegend mittelständische Unternehmen forschen, experimentieren und innovieren im ostwestfälischen Bielefeld. So hat der Fenster- und Fassadenproduzent Schüco in den vergangenen zehn Jahren sage und schreibe 20 Awards für seine Produkte erhalten – unter anderem im Jahr 2014 die Rudolf-Diesel-Medaille für die nachhaltigste Innovationsleistung.

Wissenschaftsoffensive der Stadt

Bereits jetzt gehören die sechs Bielefelder Hochschulen mit ihren etwa 5.140 Beschäftigten (Stand 2016)¹ zu den wichtigsten Arbeitgebern der Stadt. Zusätzlich schaffen sie mehrere tausend weitere Arbeitsplätze mit Wissenschaftsschwerpunkt. Die lokale Politik fördert die Rolle als Ideenschmiede aktiv. Im Jahr 2016 wurde ein Strategiekonzept für die „Wissenschaftsstadt Bielefeld“ vorgelegt. Das Ziel: alle gesellschaftlichen Kräfte, also die der Universität, der Hochschulen, weiterer Forschungseinrichtungen, der lokalen Wirtschaft und der Bürger, zu bündeln. Auf diese Weise soll dem Konzept zufolge bis 2040 erreicht werden, dass Bielefeld

allgemein als Wissenschaftsstadt anerkannt wird.² Das Papier beinhaltet 66 Handlungsempfehlungen, darunter die Erweiterung des Campus Bielefeld, für die etwa eine Milliarde Euro³ investiert werden soll, die Ansiedlung neuer Institute, aber auch der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs.

Start-ups: Es muss nicht immer Berlin sein

Die 330.000-Einwohner-Stadt ist auch wirtschaftlich stark aufgestellt. 2018 erwirtschaftete allein das produzierende Gewerbe einen Umsatz von mehr als 17 Milliarden Euro. Hinzu kommen mehrere sogenannte Hidden Champions, also mittelständische Weltmarktführer auf ihrem jeweiligen Gebiet, aus Bielefeld – vom Maschinenbauer bis zum Agrartechniker.⁴ Aber auch Start-ups werden inzwischen nicht mehr nur in der Hauptstadt gegründet, sondern genauso in Ostwestfalen. Eine detaillierte Übersicht gibt das Portal das-kommt-aus-bielefeld.de: Eine Online-Plattform zur Frachtvergabe gehört genauso dazu wie eine nachhaltige Spielefabrik.⁵ Darüber hinaus existieren Einrichtungen wie der „Pioneers Club“, ein entsprechend ausgerichteter Coworking-Space, wo bis zu 80 Gründer auf die Vertreter mittelständischer Unternehmen treffen und sich austauschen können.

Zuzug sorgt für steigende Mietpreise

Seit 2014 ist Bielefeld um mehr als 10.000 Einwohner gewachsen.⁶ Dieser anhaltende Zuzug spiegelt sich in steigenden Neuvertragsmieten wider: Im Vergleich zum Vorjahr lag das Mietpreiswachstum bei 4,5 Prozent.⁷ In den zentralen Lagen wie Mitte fiel das Wachstum in den vergangenen Jahren am kräftigsten aus. Allerdings sind die absoluten Preisniveaus, verglichen mit zahlreichen anderen größeren B-Städten, nach wie vor erschwinglich: Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der durchschnittliche Preis aktuell bei 2.500 Euro je Quadratmeter – im Vergleich zu anderen Städten in Nordrhein-Westfalen ist das nicht einmal halb so viel. Eigentumswohnungen sind mit 1.270 bis 1.890 Euro für den Quadratmeter nochmals erschwinglicher. Inzwischen werden jedoch auch mehr und mehr Stimmen laut, die einen Angebotsmangel auf dem Bielefelder Immobilienmarkt beklagen. Der strukturelle Leerstand befindet sich aktuell mit 0,3 Prozent auf dem niedrigsten Stand seit 14 Jahren.⁸

Für Investoren ergibt sich sowohl beim Kauf von Bestandsimmobilien als auch im Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen viel Potenzial. Ersteres wird durch die niedrigen absoluten Kaufpreise pro Quadratmeter und die robusten Mietsteigerungen begünstigt. Letzteres profitiert außerdem vom niedrigen Leerstand und von den steigenden Lebensstandards beziehungsweise der Wirtschaftskraft, die durch die lokalen Start-ups und Mittelständler erzeugt wird. Dabei müssen Investoren jedoch genauer hinschauen, denn nicht alle Immobilienstrategien eignen sich für die sehr heterogenen Quartiere, die sich auch in ihren demografischen Strukturen stark voneinander unterscheiden. Während es im Stadtteil Heepen beispielsweise mehr Senioren und weniger seniorengerechte Wohnungen als im Bielefelder Durchschnitt gibt, ist in Bielefeld-Mitte das genaue Gegenteil der Fall.

Kauf- und Mietpreisentwicklung in ausgewählten Lagen Bielefelds (Bestandsimmobilien)

Stadtteil	Eigentumswohnungen		Neuvertragsmieten	
	Preisniveau 2018 in €/m ²	Preisänderungsrate 2017/2018 in %	Preisniveau 2017 in €/m ²	Preisänderungsrate 2016/2017 in %
Mitte	1.650	+6,5%	7,50	+4,6%
Gellershagen	1.850	+6,6%	7,90	+4,6%
Bethel	1.370	+6,6%	6,50	+4,6%
Heepen	1.700	+6,6%	8,10	+4,5%
Oldentrup	1.270	+6,6%	8,20	+4,5%
Sennestadt	1.430	+6,8%	7,00	+4,4%
Eckardtsheim	1.330	+6,8%	7,00	+4,4%
Gesamt	1.890	+6,3%	7,90	+4,5v%

Quelle: Handelsblatt, vdp-Research. <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/trendviertel/trendviertel-2019-gibts-ja-doch-warum-bielefeld-auf-die-landkarte-der-investoren-geraet/24472682.html?ticket=ST-54768402-KvhrjqgS37NSXmBANCq-ap1>

¹ Quelle: WEGE mbH, Bielefelder Wirtschaftsbericht 2018.

² Quelle: <https://www.bielefeld.de/de/dob/wb/>

³ Quelle: <http://www.campus-bielefeld.de/>

⁴ Quelle: <https://www.n-tv.de/wirtschaft/Berlin-ist-tot-Es-lebe-Bielefeld-article20783285.html>

⁵ Quelle: <https://www.das-kommt-aus-bielefeld.de/start-ups/>

⁶ Quelle: Wohnungsmarktbericht Bielefeld 2018/2019. https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/Wohnungsmarktbericht_2018-19.pdf

⁷ Quelle hier und im Folgenden: Handelsblatt, vdp Research. <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/trendviertel/trendviertel-2019-gibts-ja-doch-warum-bielefeld-auf-die-landkarte-der-investoren-geraet/24472682.html?ticket=ST-54022120-MIMSf2TnMWzpxZlHdQdl-ap1>

⁸ Quelle: Wohnungsmarktbericht Bielefeld 2018/2019. https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/Wohnungsmarktbericht_2018-19.pdf