



Wohnungsmarktbarometer 2009

Inhalt

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2009	2
2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	5
3. Die Nachfrageentwicklung	7
4. Das Investitionsklima	8
5. Leerstand und Fluktuation	9
6. Zusammenfassung	10

Impressum

Herausgeber:

Stadt Paderborn
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
33095 Paderborn

Redaktion und Gestaltung:

Vera Liebelt
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
Tel. 05251/88-1657
Fax 05251/88-2064
E-Mail: v.liebelt@paderborn.de

Auflage: 200

November 2009

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2009

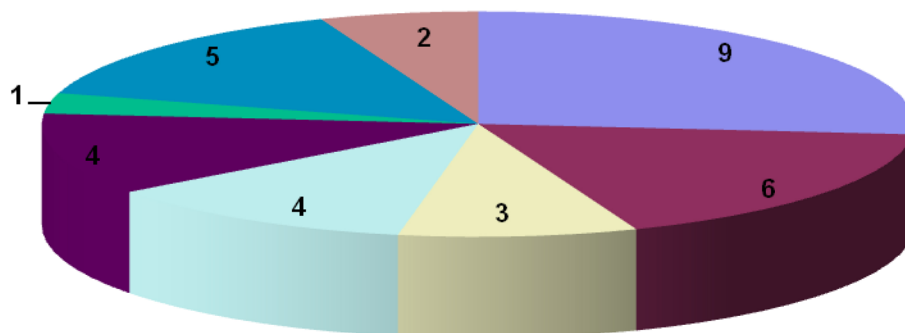
Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn hat nach einer Erhebung im Januar 2006 im Sommer 2009 wieder örtliche Akteure am Wohnungsmarkt befragt. Sie wurden gebeten, ihre Einschätzung zur Lage auf dem Wohnungsmarkt, zu Problemen auf dem Mietwohnungssektor und zum Investitionsklima mitzuteilen. Erstmals wurden auch von Eigentümern bzw. Genossenschaften und Hausverwaltungen Daten zur Fluktuation und zum Leerstand in den Mietwohnungen abgefragt.

Grundlage für diese Befragung ist das jährlich erstellte Wohnungsmarktbarometer der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa). Das Wohnungsmarktbarometer ist keine repräsentative Studie, sondern es gibt die subjektiven Stimmungen der befragten Akteure wieder, die auf örtlichen Erfahrungen und Einschätzungen beruhen.

Dieses Stimmungsbild der Akteure am Wohnungsmarkt lässt oftmals bereits Entwicklungen und Trends am Markt erkennen, bevor sie durch Daten nachweislich belegt werden.

Von den insgesamt 89 befragten Akteuren am Wohnungsmarkt haben 34 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt. Der Rücklauf lag dabei in gleicher Höhe wie 2006. Diese Experten gehören folgenden Tätigkeitsbereichen an:

Abb. 1: Tätigkeitsbereiche der Akteure



- Wohnungsunternehmen, -genossenschaften, Hausverwaltungen
- Makler
- Baufinanzierung
- Architekt
- Bauwirtschaft (Bauträger, Baubetreuung, Bauunternehmen)
- Wissenschaft, Sachverständige
- Kommunalverwaltungen, Wohnungs- und Kommunalpolitik
- Mietervereine, Haus- und Grundeigentümervereine

Die befragten Akteure am Wohnungsmarkt agieren auf unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten. Sie haben ihre Einschätzungen für bestimmte Regionen geben. 32 Akteure beziehen ihre Antworten auf „Paderborn“, davon 6 zusätzlich auf die Region „Ostwestfalen“. 2 Akteure beziehen Ihre Einschätzungen nur auf die Region „Ostwestfalen“.

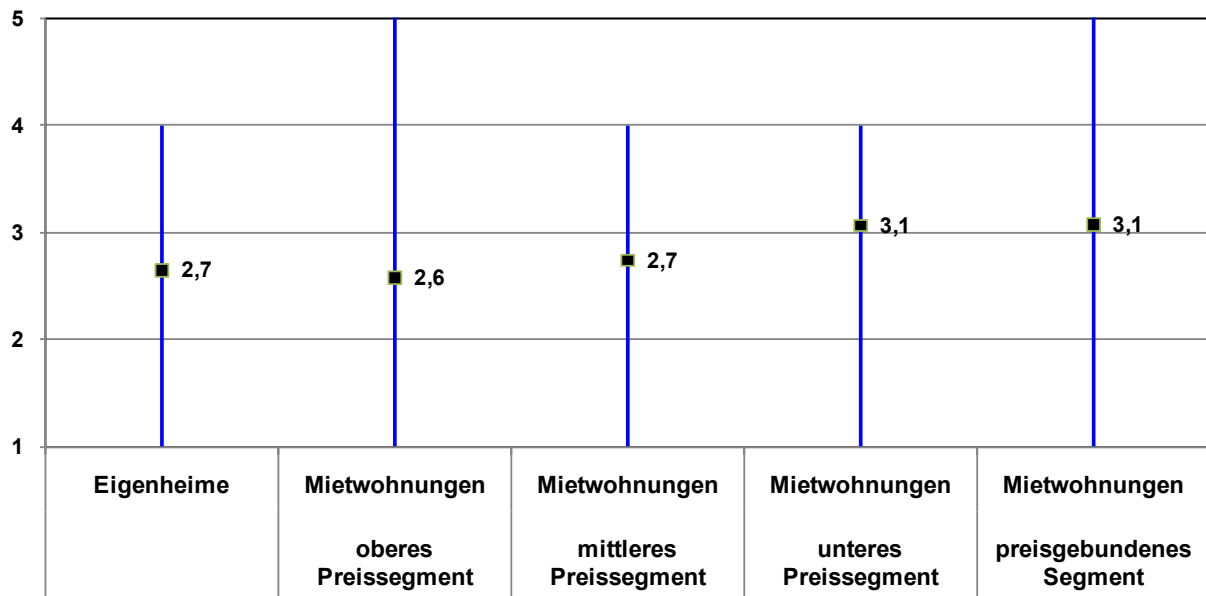
Die Experten sollten die Lage am Wohnungsmarkt getrennt nach den Marktsegmenten „Eigenheime“ und „Mietwohnungen“ beurteilen. Bei den Mietwohnungen wurde zwischen dem oberen, mittleren, unteren Preissegment und preisgebundenen bzw. mit öffentlichen Mitteln gefördertem Segment unterschieden. Die Einschätzung der jeweiligen Marktsituation sollte aus Sicht der Mieter bzw. Nutzer erfolgen. Dabei bedeuten

- **entspannte bis sehr entspannte Marktlage:** Es besteht gegenüber der Nachfrage ein unterschiedlich hohes Überangebot an Objekten (*Angebot > Nachfrage*).
- **ausgewogene Marktlage:** Angebot und Nachfrage sind etwa gleich groß (*Angebot = Nachfrage*).
- **angespannte bis sehr angespannte Marktlage:** Die Nachfrage übersteigt in unterschiedlicher Intensität das jeweilige Angebot (*Angebot < Nachfrage*).

Für die graphische Darstellung wurden die Einstufungen von 1 (sehr entspannt) bis 5 (sehr angespannt) durchnummeriert. Aus der Gesamtzahl der Nennungen wurde jeweils ein Durchschnittswert ermittelt. Ferner wurde die Bandbreite der Nennungen dargestellt, um die Vielfältigkeit der Einschätzungen zu zeigen.

Abb. 2: Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktlage

1 = sehr entspannt, 2 = entspannt, 3 = ausgewogen, 4 = angespannt, 5 = sehr angespannt



Die vorstehende Abbildung zeigt, dass die Wohnungsmarktlage von den Experten in allen Segmenten als ausgewogen bis entspannt beurteilt wird. Gleichwohl macht die große Spannweite der Nennungen deutlich, dass die Akteure bestimmte Teilmärkte durchaus unterschiedlich einschätzen.

Die Situation des oberen Mietpreissegmentes wird von den Akteuren am entspanntesten gesehen. Es folgt der Bereich der Eigenheime und Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Deutlich angespannter, aber im Durchschnitt noch ausgewogen, wird die Lage bei den Mietwohnungen im unteren und preisgebundenen Segment beurteilt.

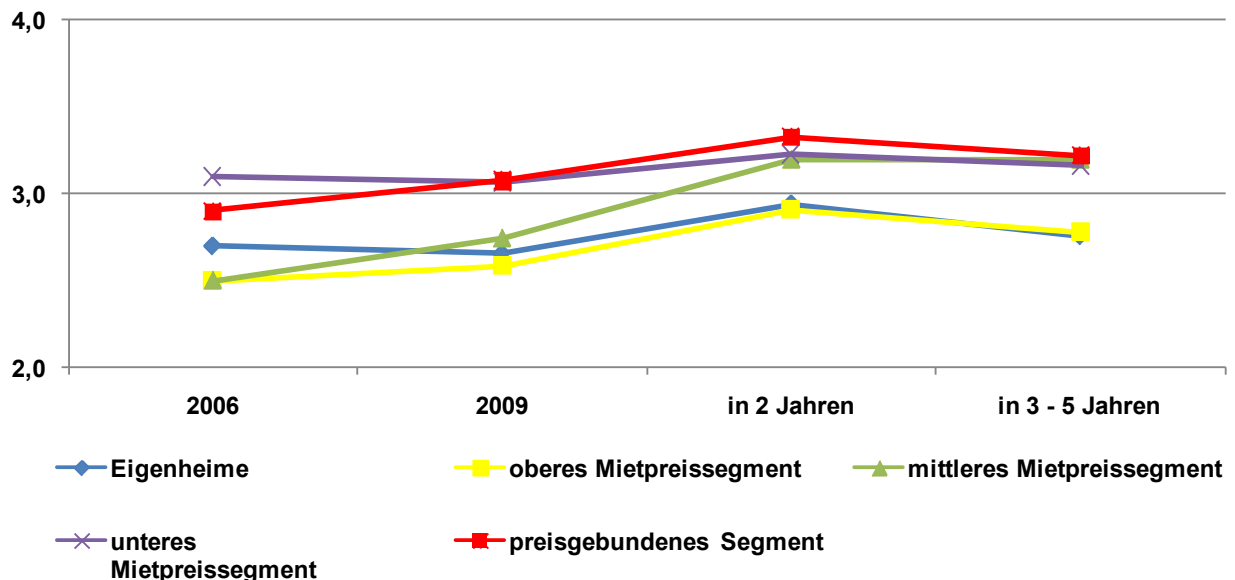
Im Vergleich zu der Befragung von 2006 wurde in keinem Segment eine weitere Entspannung gesehen. Die Situation wurde gleich oder angespannter eingeschätzt.

Die Akteure wurden auch befragt, wie sie die Marktlage in den vorgenannten Segmenten kurzfristig (in ca. zwei Jahren) und mittelfristig (in drei bis fünf Jahren) einschätzen.

Abb. 3: Beurteilung der Wohnungsmarktlage

(inkl. Einschätzung der künftigen Marktentwicklung)

1 = sehr entspannt, 2 = entspannt, 3 = ausgewogen, 4 = angespannt, 5 = sehr angespannt



Für die Zukunft sehen die Akteure für alle Teilmärkte eher geringfügige Anspannungen. Es wird jedoch weiterhin von einer eher ausgewogenen Wohnungsmarktlage ausgegangen. Dabei wird die Situation für das untere und preisgebundenes Segment am angespanntesten beurteilt. Am größten wird die Anspannungsentwicklung im mittleren Mietpreissegment gesehen. Dieser Teilmarkt wird kurz- bzw. mittelfristig wie das untere Mietpreissegment beurteilt. Bei der Umfrage 2006 wurde er noch am entspanntesten wie das obere Mietpreissegment eingestuft.

Auch bei der Umfrage in 2006 wurde um eine Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktlage gebeten. Ein Vergleich mit der aktuellen Einschätzung für 2009 zeigt jedoch, dass die dort erwartete Ausdifferenzierung des Marktes mit weiterer Entspannung bei den Eigenheimen bzw. im oberen Mietpreissegment und größerer Anspannung im unteren Mietpreissegment so nicht eingetreten ist. Die Durchschnittswerte lagen 2006 bei der mittelfristigen Einschätzung zwischen 2,3 und 3,6. Aktuell wird die Marktlage mit Werten von 2,6 bis 3,1 beurteilt.

2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Akteure am Wohnungsmarkt wurden auch nach Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt befragt. Aus einer Liste von Möglichkeiten konnten bis zu 5 Antworten angekreuzt werden. Ferner konnten in der Auflistung nicht aufgeführte Probleme ergänzend genannt werden. Nachfolgende Tabelle zeigt, wo die 34 befragten Experten die größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sehen.

Wie bei der Umfrage 2006 sehen die meisten Befragten die Entwicklung der Nebenkosten und die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden als die größten Probleme an. Der Anteil derjenigen, die das Thema immer mehr „schwierige Mieter“ als Problem sehen, ist von 32% auf 44% gestiegen.

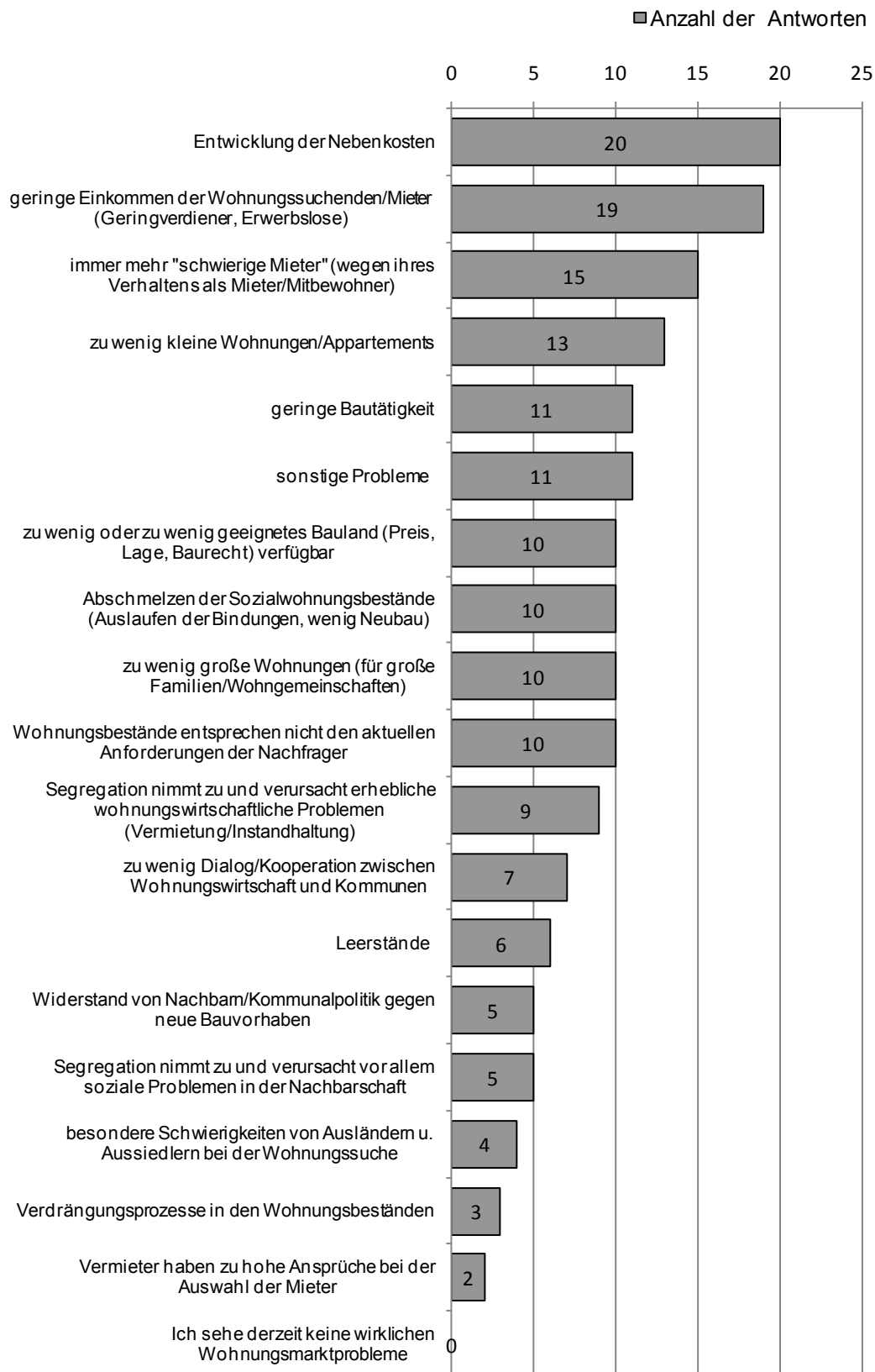
Mit fast 40% wird auf das Problem „zu wenig kleine Wohnungen/Appartements“ hingewiesen. Dies spielte bei der Befragung 2006 mit nur 4 Nennungen noch keine Rolle und scheint auf einen größeren Bedarf aufmerksam zu machen. Bestätigt werden kann dies auch durch die immer größer werdende Zahl der gemeldeten wohnungssuchenden Ein-Personenhaushalte.

Dass die Wohnungsbestände nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager entsprechen sehen fast 30% als Problem, dies waren 2006 nur 17%. So hat sich auch der Anteil derjenigen die Leerstand als Problem sehen verdoppelt, auch wenn dies mit nun 17% Prozent nur eine untergeordnete Rolle spielt. Als von Leerstand betroffene Wohnungstypen werden u.a. große (ab 70qm) Zwei-Zimmerwohnungen, nicht renovierte Drei-Zimmerwohnungen, große Wohnungen im oberen Preissegment und allgemein der Geschosswohnungsbau in peripheren städtischen Lagen genannt.

Die geringe Bautätigkeit wird in gleichem Umfang wie 2006 genannt. Das Problem der Verfügbarkeit von zu wenig oder zu wenig geeignetem Bauland führen nur noch 29% der Akteure als Problem an, 2006 wurde dieser Punkt noch von der Hälfte genannt. Entweder das Problem wird momentan mangels Investitionswunsch nicht mehr in diesem Umfang beurteilt oder es machen sich ggf. auch sinkende Grundstückspreise bemerkbar.

Sonstige Problemen, die von den Akteuren selbst genannt wurden, sind u.a.: Wegfall der Afa, mangelnde Energieeffizienz (Investor-Nutzer-Dilemma), schlechter Zustand der Wohnungen (Feuchtigkeit/Schimmel), zu wenig Mieteigenheime im gehobenen Segment und zu wenig Häuser für große Familien.

Abb. 4: Aktuelle Probleme am Mietwohnungsmarkt

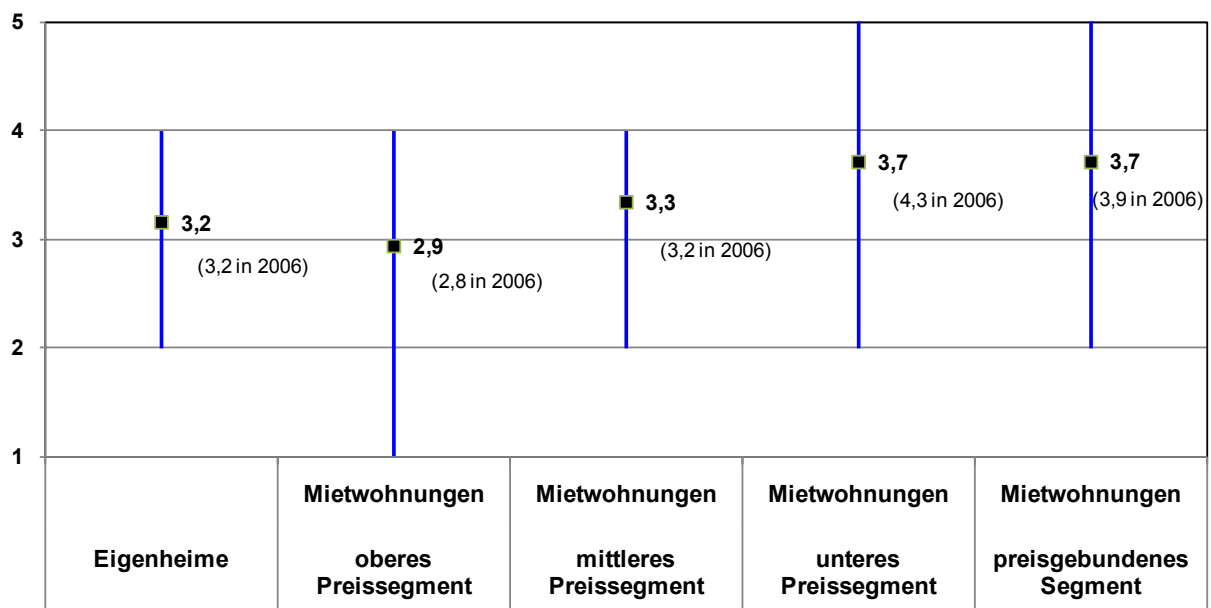


3. Die Nachfragesituation

Die Nachfrage nach Wohnraum bestimmt letztlich den Bedarf und veranlasst Investoren zu einer Bautätigkeit. Aus diesem Grund wurden die Akteure am Wohnungsmarkt auch danach befragt, wie sie die Nachfrage nach Wohnraum in 3 bis 5 Jahren einstufen.

Abb. 5: Beurteilung der Nachfrage nach Wohnraum in 3 bis 5 Jahren

1 = stark zurückgehen, 2 = zurückgehen, 3 = unverändert, 4 = ansteigen, 5 = stark ansteigen



Die Beurteilungen der befragten Akteure streuen sich auch bei dieser Frage über die Bandbreite der Einstufungsmöglichkeiten.

Im Vergleich zu der Umfrage von 2006 ergeben sich für die Eigenheime und die Mietwohnungen im oberen und mittleren Preissegment nahezu gleiche Beurteilungen der Nachfrage, die mit eher unverändert eingeschätzt wird. Wobei im oberen Preissegment neben der Einschätzung unverändert, 9 Akteure von einem Anstieg ausgehen und die gleiche Anzahl von einem Rückgang bzw. auch starkem Rückgang.

Bei den Mietwohnungen im unteren und preisgebundenen Segment wird dagegen von einer steigenden Nachfrage ausgegangen. Diese wird allerdings nicht mehr als so hoch eingeschätzt wie 2006. Dort ergaben sich Durchschnittswerte von 4,3 und 3,9.

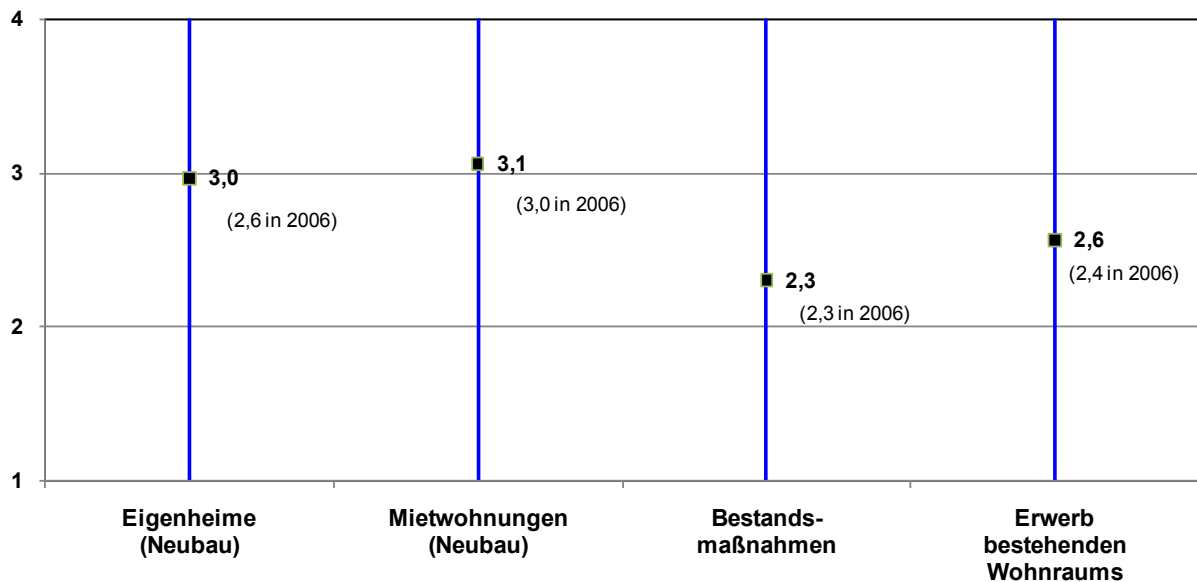
4. Das Investitionsklima

Die Akteure am Wohnungsmarkt wurden um ihre Einschätzungen zum aktuellen und zukünftigen Investitionsklima gebeten. Die Fragen bezogen sich auf folgende Bereiche:

- Eigenheime (Neubau),
- Mietwohnungen (Neubau),
- Bestandsmaßnahmen (Modernisierung etc., soziale Maßnahmen),
- Erwerb bestehenden Wohnraums.

Abb. 6: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas

1 = sehr gut, 2 = eher gut, 3 = eher schlecht, 4 = sehr schlecht



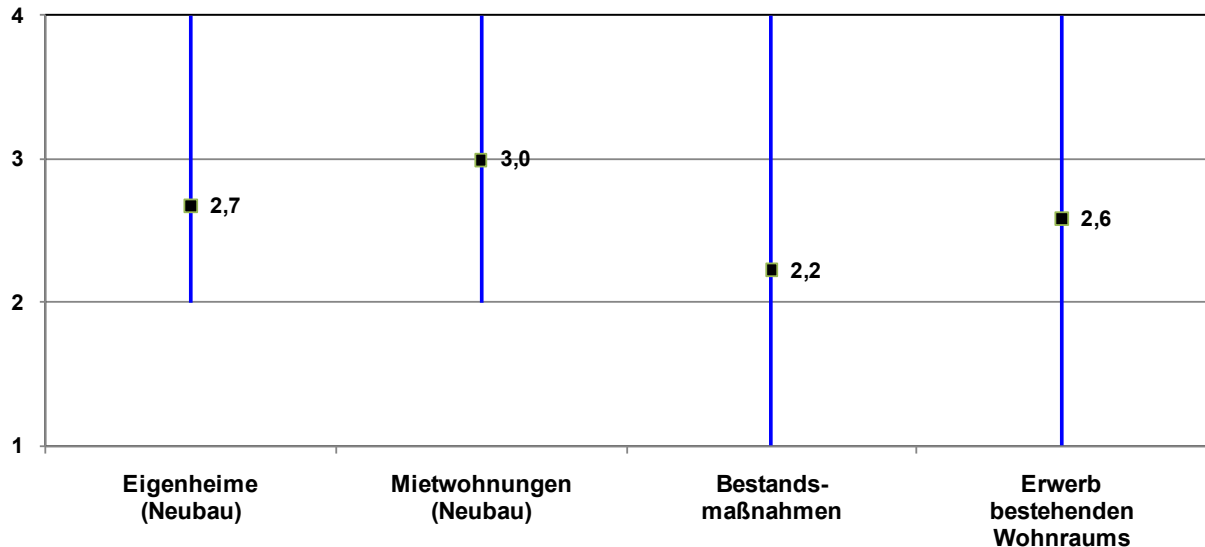
Zwei Drittel der befragten Experten beurteilen das aktuelle Investitionsklima sowohl beim Neubau von Eigenheimen als auch im Mietwohnungsbau als „eher schlecht“. Die weiteren schätzen das Investitionsklima zu annähernd gleichen Anteilen als „sehr schlecht“ bzw. „eher gut“ und ein Akteur auch als „sehr gut“ ein.

Bei Bestandsmaßnahmen werten zwei Drittel der Akteure das Investitionsklima als eher gut und beim Erwerb bestehenden Wohnraums gibt gut die Hälfte diese Beurteilung ab.

Im Vergleich zu 2006 hat sich am eindeutigsten bei den Eigenheimen die Beurteilung des Investitionsklimas von 2,6 auf 3,0 verändert. Das Investitionsklima im Mietwohnungsbau wurde auch bei der ersten Befragung schon mit im Durchschnitt 3,0 als „eher schlecht“ eingestuft.

**Abb. 7: Entwicklung des Investitionsklimas
in den nächsten 1 bis 3 Jahren**

1 = sehr gut, 2 = eher gut, 3 = eher schlecht, 4 = sehr schlecht



Keine Veränderungen werden in den Bereichen Mietwohnungsneubau und Erwerb bestehenden Wohnraums erwartet, und auch der Wert im Bereich der Bestandsmaßnahmen ist nahezu unverändert.

Den Neubau von Eigenheimen bewerten 35% mit „eher gut“, so dass hier das Investitionsklima besser als für 2009 eingeschätzt wird.

5. Leerstand und Fluktuation

Die Hausverwaltungen, Wohnungsunternehmen und –genossenschaft, die in Paderborn am Markt aktiv sind, wurden erstmals zusätzlich zu Leerständen und zur Fluktuation in ihrem Wohnungsbestand befragt. Dabei beläuft sich der Wohnungsbestand auf rund 7.500 Wohneinheiten, von denen fast ein Drittel öffentlichen Bindungen unterliegt. Unter Berücksichtigung des gesamten Wohnungsbestandes für Paderborn und einer geschätzten Eigentumsquote von 40% bieten die Daten Informationen über ca. 18% des Mietwohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Dabei ergab sich für 2008 im Durchschnitt eine Quote von 1,9%, die niedriger ist als 2,1% für 2007. Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wird der Leerstand geringfügig höher (0,3%) als im freifinanzierten angegeben.

Im Vergleich dazu wurde von der Wohnungsbauförderungsanstalt bei 200 befragten Unternehmen in NRW eine durchschnittliche Leerstandsquote von 2,2% ermittelt. Für die Stadt Bielefeld wurde im Wohnungsmarktbarometer eine Leerstandsquote von 1,0% angegeben, die bei einer Stromzähleranalyse über das Stadtgebiet mit 1,2% bestätigt wurde.

Bei der Umfrage, wie sich die Leerstände verteilen, geben drei von den hiesigen Unternehmen an, dass die Leerstände gleichmäßig im Bestand verteilt sind. Für weitere drei betreffen die Leerstände überwiegend 3- und 4-Zimmerwohnungen und die gleiche Anzahl sieht überwiegend einzelne räumliche Bereiche z.B. den Kaukenberg oder auch größere Baublocks in einzelnen Straßen. Nur vereinzelt wurden genannt: Baualtersklasse 1970 – 1990 mit Elektroheizungen und Wohnungen ab dem 2. OG ohne Fahrstuhl.

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen liegt mit 10,1% unter dem Landesdurchschnitt von 11,1% (Wfa 2008) bei Wohnungsunternehmen. Im geförderten Wohnungsbau ist die Fluktuation in Paderborn mit 10,7% deutlich höher als im freifinanzierten (9,9%). 2007 ergab sich hier jedoch ein umgekehrtes Ergebnis und insgesamt mit 9,6% eine niedrigere Quote.

6. Zusammenfassung

- Die aktuelle **Wohnungsmarktlage** in Paderborn wird in allen Segmenten als entspannt bis ausgewogen beurteilt. Für die Zukunft wird mit leichten Anspannungen gerechnet.
- Auf dem **Mietwohnungsmarkt** werden als Hauptprobleme die steigenden Nebenkosten und das geringe Einkommen der Wohnungssuchenden genannt. Fast 40% der befragten Experten weisen auf das Problem „zu wenig kleine Wohnungen/Appartements hin“, dieses wurde bei der Umfrage 2006 nur von vier Befragten genannt.
- Die **Nachfrage** wird nach Einschätzung der Experten in 3 bis 5 Jahren gegenüber heute im Eigenheimbereich und bei Mietwohnungen im oberen und mittleren Preissegment eher unverändert bleiben. Für das untere und preisgebundene Segment zeichnet sich eine steigende Nachfrage ab.
- Das **Investitionsklima** wird als eher schlecht eingeschätzt, nur für Bestandsmaßnahmen wird die Lage positiver gesehen. Eine geringfügige Besserung wird für den Neubau von Eigenheimen erwartet.
- Die in den Wohnungsbeständen der befragten Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen ermittelte **Leerstandsquote** von 1,9% ist noch als nicht kritisch anzusehen.



Foto: Stadt Paderborn, Atrium Tegelweg/Heinrichskirche