



# Wohnungsmarktbarometer 2010

**Inhalt**

<b>1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2010</b>	<b>- 2 -</b>
<b>2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt</b>	<b>- 5 -</b>
<b>3. Die Nachfragesituation</b>	<b>- 7 -</b>
<b>4. Investitionsklima</b>	<b>- 7 -</b>
<b>5. Maßnahmen im Wohnungsbestand</b>	<b>- 8 -</b>
<b>6. Leerstand, Fluktuation und Barrierefreiheit</b>	<b>- 9 -</b>
<b>7. Zusammenfassung</b>	<b>- 10 -</b>

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](mailto:v.liebelt@paderborn.de)

**Foto Rückseite:**

Stadt Paderborn  
Künstler: Circo Delicia; [www.circodelicia.com](http://www.circodelicia.com)  
Auftritt während der Internationalen Kulturbörse Performance  
[www.performance-paderborn.de](http://www.performance-paderborn.de)

**Auflage:** 200

Oktober 2010

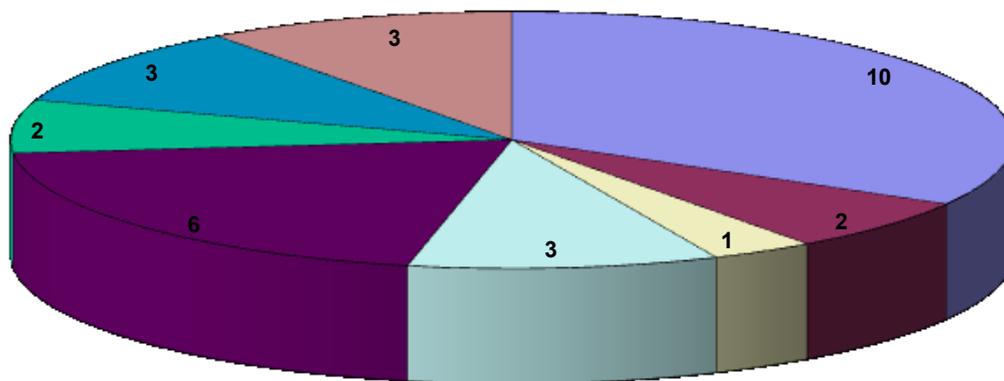
## 1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2010

Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn hat im Sommer 2010 wieder örtliche Akteure zur Lage auf dem Wohnungsmarkt befragt. Erstmals wurde auch um eine Einschätzung der Kostenobergrenze der Wohnkosten bei Hartz IV-Empfängern gebeten und eine Beurteilung verschiedener Handlungsfelder der Bestandsentwicklung erfragt. Von Eigentümern bzw. Genossenschaften und Hausverwaltungen wurden zusätzlich Daten zur Fluktuation und zum Leerstand in den Mietwohnungen abgefragt. Erstmals wurden auch Daten zur Anzahl der barrierefreien Mietwohnungen erhoben.

Grundlage für diese Befragung ist das jährlich erstellte Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK Bereich Wohnraumförderung (ehemals Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen). 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 lässt oftmals bereits Entwicklungen und Trends am Wohnungsmarkt erkennen, bevor sie durch Daten nachweislich belegt werden.

Von den insgesamt 92 befragten Akteuren haben 30 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt, so dass der Rücklauf bei einem Drittel liegt. Diese Experten gehören folgenden Tätigkeitsbereichen an:

**Abb. 1: Tätigkeitsbereiche der Akteure**



- Wohnungsunternehmen, -genossenschaften, Hausverwaltungen
- Makler
- Baufinanzierung
- Architekten
- Bauwirtschaft (Bauträger, Baubetreuung, Bauunternehmen)
- Wissenschaft, Sachverständige, Mieterverein
- Kommunalverwaltung
- Kommunalpolitik und andere

Die befragten Akteure am Wohnungsmarkt agieren auf unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten. 24 Akteure beziehen ihre Antworten auf „Paderborn“, davon 1 Akteur zusätzlich auf die Region „Ostwestfalen“. 4 Akteure beziehen Ihre Einschätzungen nur auf die Region „Ostwestfalen“, ein Akteur nur auf Nordrhein-Westfalen allgemein und von einem Akteur wurden keine Angaben gemacht.

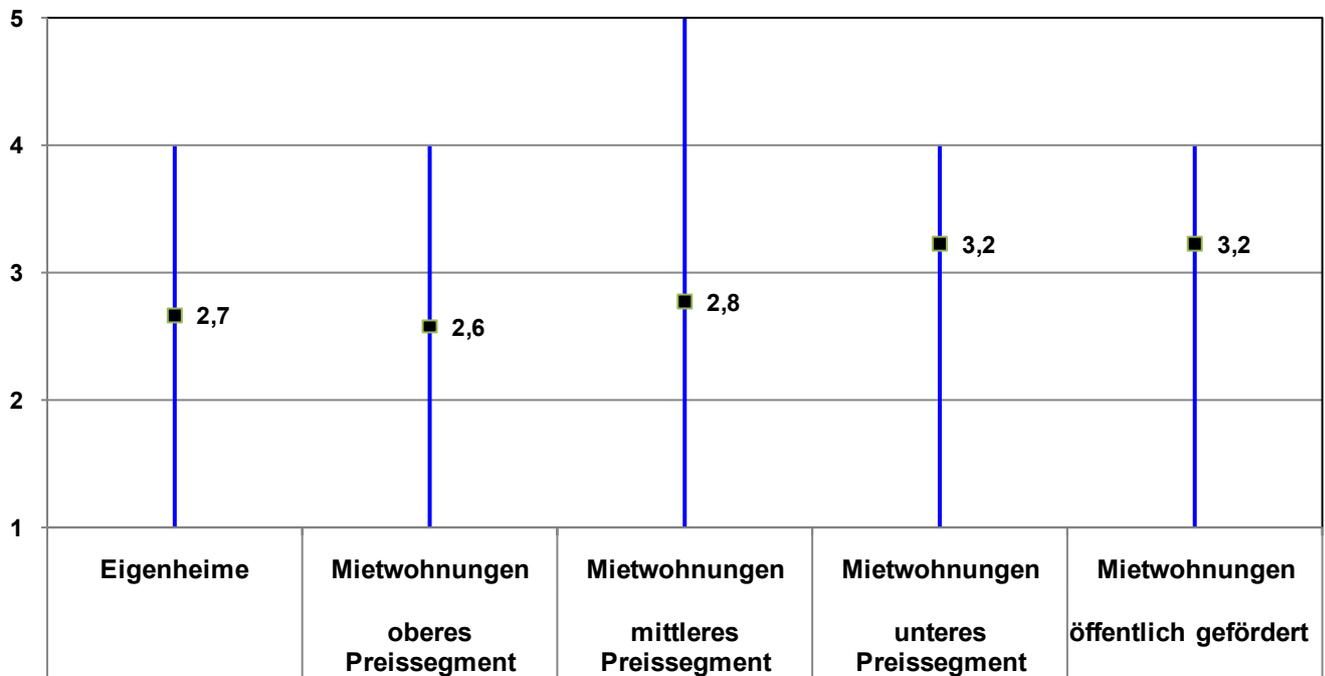
Die Experten sollten die Lage am Wohnungsmarkt getrennt nach den Marktsegmenten „Eigenheime“ und „Mietwohnungen“ beurteilen. Bei den Mietwohnungen wurde zwischen dem oberen, mittleren, unteren Preissegment und mit öffentlichen Mitteln gefördertem Segment unterschieden. Die Einschätzung der jeweiligen 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



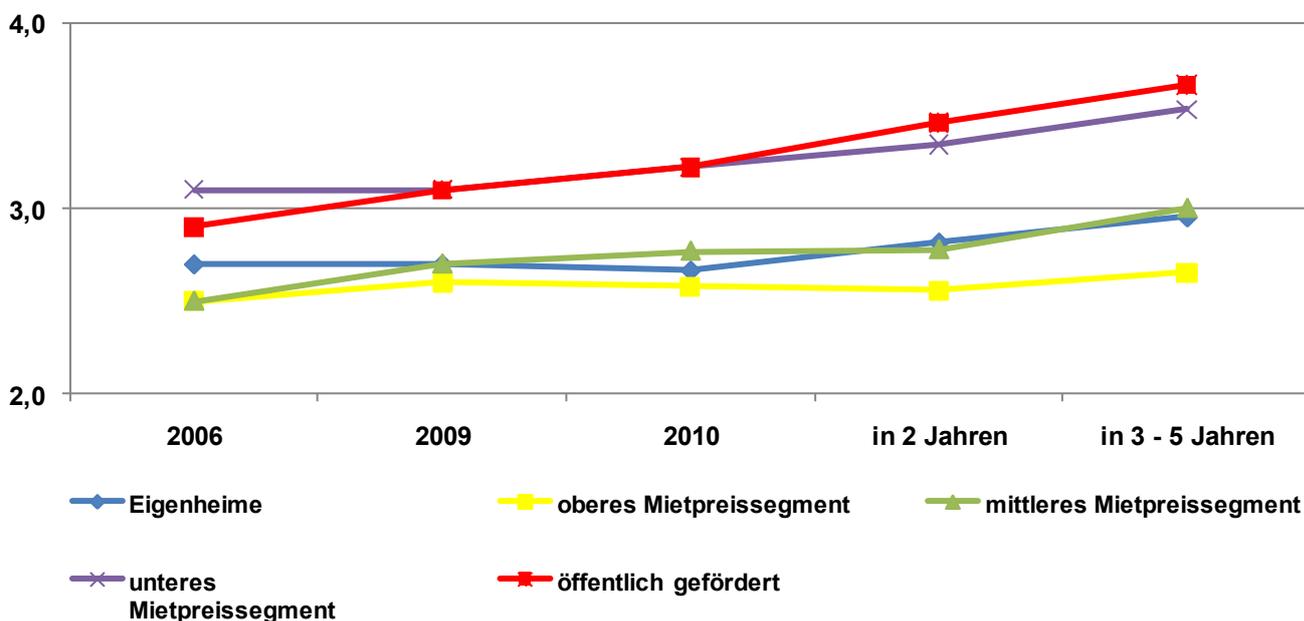
Die vorstehende Abbildung zeigt eine Zweiteilung der Beurteilung der Wohnungsmarktlage. Die Segmente Eigenheime, oberes und mittleres Preissegment Mietwohnungen werden entspannt bis ausgewogen beurteilt. Bei den Mietwohnungen unteres Preissegment und öffentlich gefördert wird hingegen eine Tendenz Richtung Anspannung gesehen. Gleichwohl macht die große Spannweite der Nennungen deutlich, dass die Akteure bestimmte Teilmärkte durchaus unterschiedlich einschätzen.

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

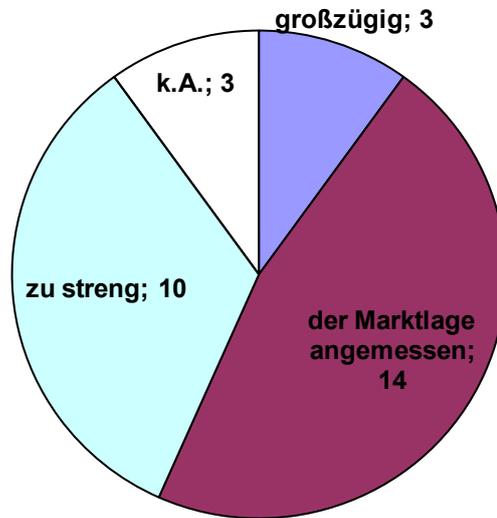


Für die Zeitspanne in 3 – 5 Jahren sehen die Akteure für alle Teilmärkte Anspannungen. Auffällig ist, dass bei der Umfrage im letzten Jahr für diesen Zeitraum für alle Teilmärkte noch von einer Tendenz Richtung Entspannung ausgegangen wurde.

Im unteren und preisgebundenen Segment wird die höchste Tendenz Richtung Anspannung gesehen. Hier ergeben sich Durchschnittswerte von 3,5 bzw. 3,7 , die über dem Wert von 3,2 bei der Beurteilung 2009 liegen. Auch für den Bereich Eigenheime und das mittlere Mietpreissegment wird eine Veränderung gesehen, allerdings wird die Situation immer noch als ausgewogen beurteilt. Am Entspanntesten wird weiterhin das obere Mietpreissegment beurteilt.

Die Akteure wurden erstmals befragt, wie sie die Kostenobergrenzen für Hartz IV-Empfänger gemessen an der tatsächlichen Wohnungsmarktlage einschätzen. Dabei sehen 10 Akteure die Kostenobergrenzen als zu streng an und nur 3 beurteilen die Kostenobergrenzen als großzügig. Damit sind 47% der Meinung, dass eine angemessene Obergrenze gefunden wurde.

**Abb. 4: Einschätzung der kommunalen Kostenobergrenze gemessen an der tatsächlichen Wohnungsmarktlage**



## 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 befragten Experten die größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sehen.

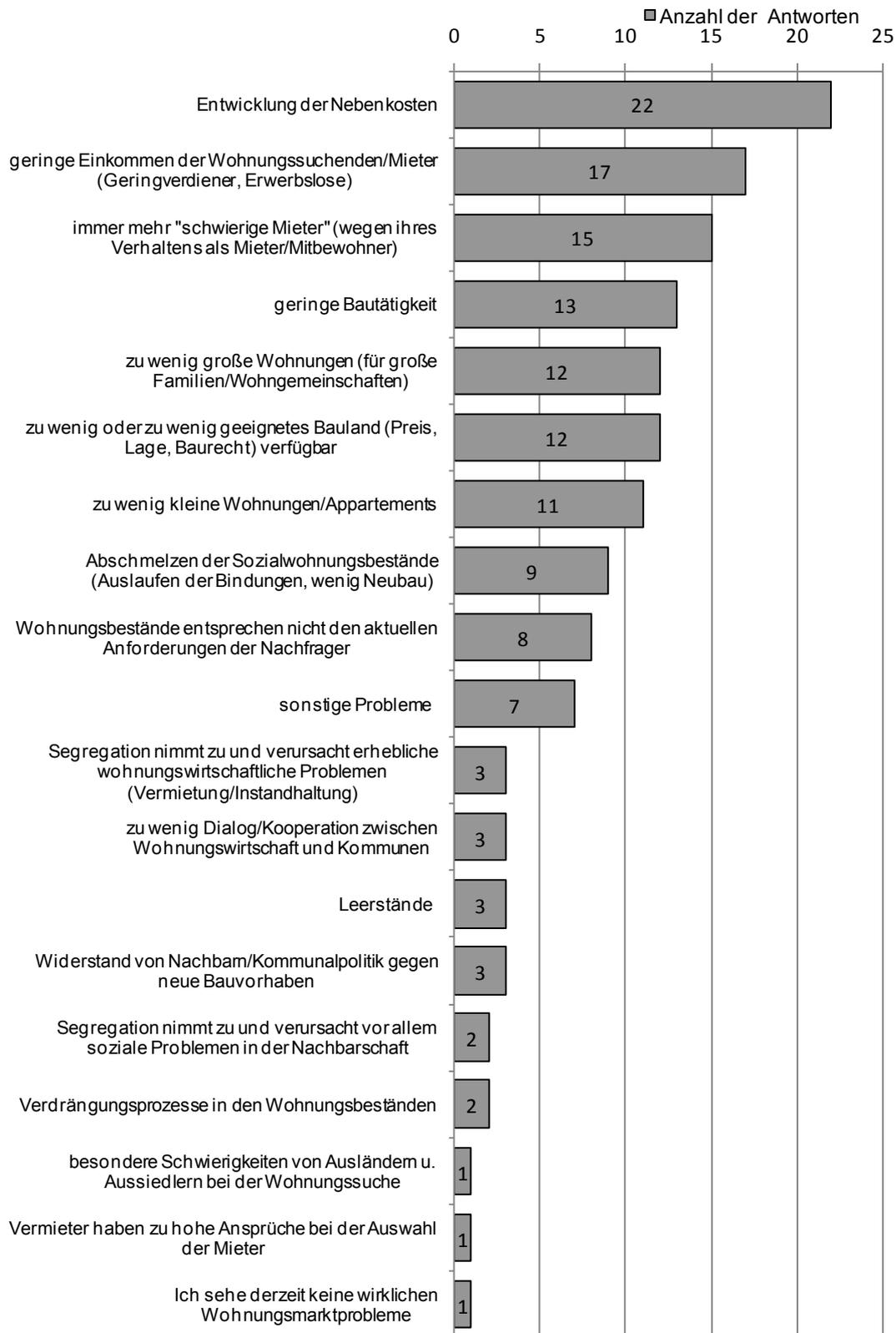
Wie bei den letzten Umfragen sehen die meisten Befragten die Entwicklung der Nebenkosten (73%), die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden (57%) und das Thema immer mehr „schwierige Mieter“ (50%) als die größten Probleme an.

Um 11% angestiegen ist der Anteil derjenigen, die die geringe Bautätigkeit sowie zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland als Problem nennen. Ebenfalls angestiegen ist der Anteil derjenigen, die „zu wenig große Wohnungen“ benennen. Von gut einem Drittel wird auf das Problem „zu wenig kleine Wohnungen/Appartements“ hingewiesen.

Dass die Wohnungsbestände nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager entsprechen sehen fast 30% als Problem. Allerdings hat sich der Anteil derjenigen die Leerstand als Problem nennen wieder vermindert. Als von Leerstand betroffene Wohnungstypen werden hauptsächlich Drei-Zimmerwohnungen und einzelne Wohnquartiere genannt.

Sonstige Themen, die von den Akteuren selbst genannt wurden, sind u.a.: Anpassung der Afa um neue Investoren zu finden, zu wenig barrierefreie Wohnungen, Umsetzung EnEV 2009 und fehlende Mietangebote von freistehenden Einfamilienhäusern in der Kernstadt.

**Abb. 5: 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. 6: Beurteilung der Nachfrage nach Wohnraum in 3 bis 5 Jahren**

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



Bei den Eigenheimen und bei den Mietwohnungen im mittleren Preissegment wird von einer unveränderten Nachfrage ausgegangen. Eine Tendenz Richtung ansteigender Nachfrage wird bei den Mietwohnungen im oberen Preissegment gesehen. Hier zeigt sich im Vergleich mit den anderen Preissegmenten mit 0,5 der höchste Anstieg eines Wertes zum Vorjahr.

Eine steigende Nachfrage wird eindeutig bei den Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Segment gesehen. Für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen wird mit 3,9 der höchste Wert dieser Abfrage und somit in diesem Preissegment der höchste Anstieg bei der Nachfrage nach Wohnraum gesehen.

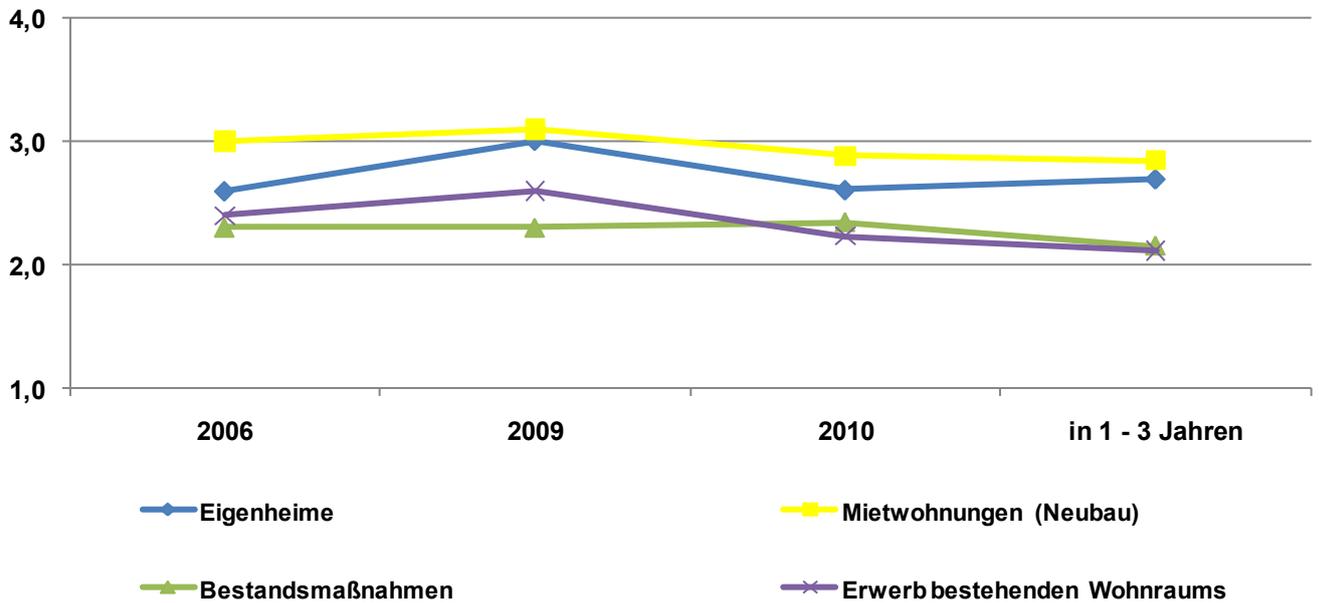
### 4. Investitionsklima

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. 7: Beurteilung und Prognose des Investitionsklimas**

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



Weiterhin „eher schlecht“ wird von den befragten Experten das aktuelle Investitionsklima im Mietwohnungsbau beurteilt. Zukünftig wird nur eine geringe Verbesserung gesehen.

Beim Neubau von Eigenheimen wird das Investitionsklima 2010 positiver beurteilt als 2009 und immerhin rund ein Drittel der Akteure beurteilen die Situation als „eher gut“. Zukünftig wird jedoch wieder mit einer Verschlechterung gerechnet.

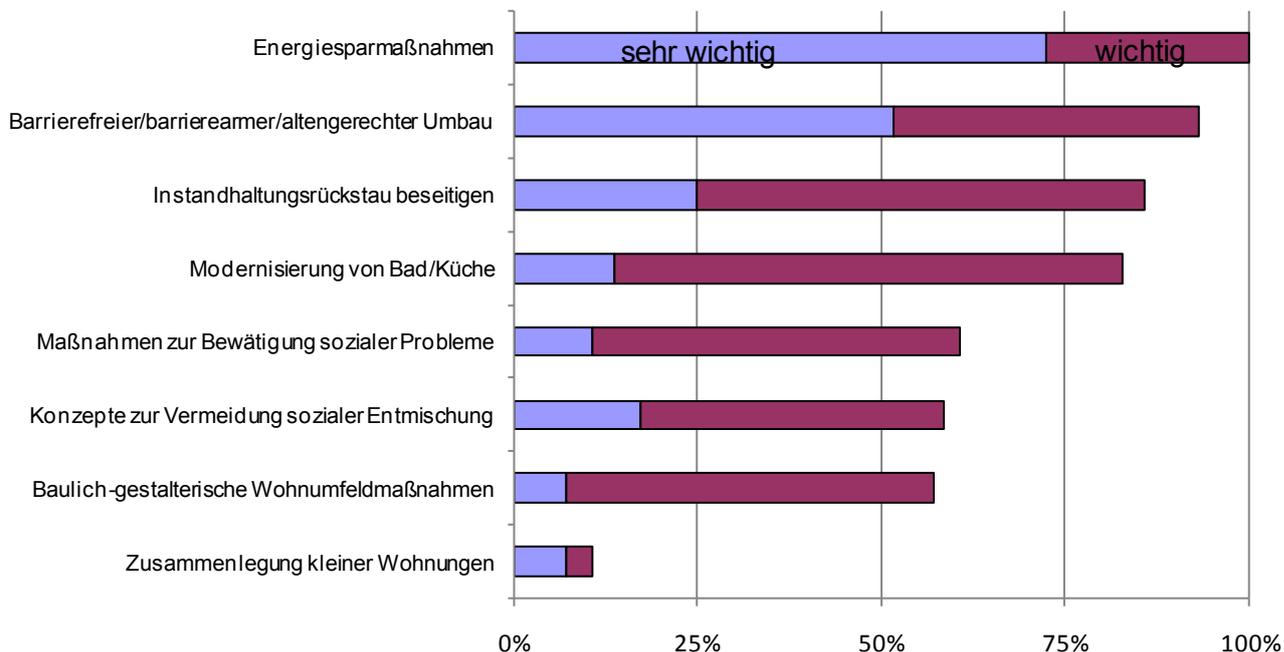
Das Investitionsklima beim Erwerb bestehenden Wohnraums werten fast 70% der Befragten als „sehr gut“ und „eher gut“. Künftig wird auch noch mit einer weiteren Verbesserung gerechnet.

Bei Bestandsmaßnahmen bewerten die Akteure das Investitionsklima 2010 etwas schlechter als 2009, künftig wird jedoch auch weiterhin mit einer eher guten Situation gerechnet.

## 5. Maßnahmen im Wohnungsbestand

Erstmals wurden entsprechend zur landesweiten Befragung die verschiedenen Handlungsfelder bei Maßnahmen im Wohnungsbestand differenziert abgefragt. Alle Befragten sehen Energiesparmaßnahmen als sehr wichtiges bzw. als wichtiges Handlungsfeld an und auch für über 90% ist der barrierefreie Umbau ein Thema. Keine Rolle spielt in Paderborn das Handlungsfeld „Zusammenlegung kleiner Wohnungen“. Dies weist auf den bereits bestehenden Bedarf an kleinen Wohnungen hin.

**Abb. 8: wichtige Handlungsfelder bei Maßnahmen im Wohnungsbestand**



## 6. Leerstand, Fluktuation und Barrierefreiheit

Die Hausverwaltungen, Wohnungsunternehmen und –genossenschaft, die in Paderborn am Markt aktiv sind, wurden auch 2010 zu Leerständen und zur Fluktuation in ihrem Wohnungsbestand befragt. Dabei beläuft sich der Wohnungsbestand auf rund 8.900 Wohneinheiten, von denen 25% öffentlichen Bindungen unterliegen. Unter Berücksichtigung des gesamten Wohnungsbestandes für Paderborn und einer geschätzten Eigentumsquote von 40% bieten die Daten Informationen über rund 21% des Mietwohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Dabei ergibt sich für 2009 im Durchschnitt eine Quote von 1,5%, die niedriger ist als 1,9% für 2008. Im Vergleich zu der Quote von 2,1% für 2007 ist somit von einem weiteren Rückgang auszugehen.

Bei der Umfrage, wie sich die Leerstände verteilen, geben vier von den hiesigen Unternehmen an, dass die Leerstände gleichmäßig im Bestand verteilt sind. Für weitere fünf betreffen die Leerstände überwiegend einzelne Wohnungsgrößen; wobei fast ausschließlich Dreizimmerwohnungen genannt werden. Vier Wohnungsmarktakteure sehen überwiegend einzelne räumliche Bereiche. An sonstigen Gründen werden genannt: Wohnungen mit Elektroheizungen, unrenovierte Wohnungen, Wohnungen ab dem 2. OG ohne Fahrstuhl und Hochhäuser mit vielen Mietparteien.

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen ist von 9,4% in 2008 auf 7,3% in 2009 zurückgegangen. Mögliche Gründe könnten in der wirtschaftlichen Situation und einem allgemein niedrigeren Wohnungsangebot aufgrund geringerer Baufertigstellungen gesehen werden. Dies zeigt sich auch im auffällig verminderten Angebot an Wohnungsanzeigen in den Zeitungen und auch im Internet im Vergleich zu den Vorjahren.

Erstmals erfragt wurden Daten zur Barrierefreiheit der Wohnungen. Einigen Hausverwaltungen ist jedoch nicht bekannt, wie viele der freifinanzierten Wohnungen barrierefrei sind. Insgesamt werden nur 44 Wohnungen als barrierefrei angegeben: Dies sind noch nicht einmal 1% des Bestandes der freifinanzierten Wohnungen der Hausverwaltungen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen ergibt sich mit angegebenen 119 Wohnungen eine Quote von rund 5%. Für den gesamten Wohnungsbestand ergibt sich somit eine Quote von unter 2%. Trotz der erkannten Wichtigkeit dieses Handlungsfeldes der Bestandsentwicklung scheint hier noch keine ausreichende Umsetzung erfolgt zu sein und ein hoher Nachholbedarf zu bestehen.

## 7. Zusammenfassung

- Die aktuelle **Wohnungsmarktlage** in Paderborn wird nur noch in den Segmenten Eigenheime und oberes und mittleres Preissegment als ausgewogen beurteilt. Für die Bereiche unteres und öffentlich gefördertes Segment wird eine Tendenz Richtung Anspannung gesehen.
- Auf dem **Mietwohnungsmarkt** werden als Hauptprobleme weiterhin die steigenden Nebenkosten und das geringe Einkommen der Wohnungssuchenden genannt. Fast die Hälfte der befragten Experten weist auf das Problem „zu geringe Bautätigkeit“ hin. Weiterhin werden „zu wenig große Wohnungen“ und „zu wenig kleine Wohnungen/Appartements“ als Probleme genannt.
- Die **Nachfrage** nach Wohnraum wird nach Einschätzung der Experten in 3 bis 5 Jahren gegenüber heute im Eigenheimbereich und bei Mietwohnungen im oberen Preissegment eher unverändert bleiben. Für das mittlere, untere und öffentlich geförderte Segment zeichnet sich eine steigende Nachfrage ab.
- Das **Investitionsklima** für den Neubau von Eigenheimen wird 2010 positiver als 2009 gesehen. Insgesamt wird jedoch die Situation Neubau von Eigenheimen und Mietwohnungen als „eher schlecht“ eingeschätzt.
- Bei der **Weiterentwicklung der Wohnungsbestände** werden als wichtigste Handlungsfelder Energiesparmaßnahmen und ein barrierefreier Umbau genannt.
- Die in den Wohnungsbeständen der befragten Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen ermittelte **Leerstandsquote** von 1,5% ist als unkritisch anzusehen und im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken. Eine **Barrierefreiheit** wird nur für weniger als 2% der Wohnungen dieses Wohnungsbestandes angegeben.



Foto: Stadt Paderborn, Schloss Neuhaus

**Herausgeber:**

Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen  
Am Abdinghof 11  
33098 Paderborn