



# Wohnungsmarktbarometer 2011

**Inhalt**

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2011	- 2 -
2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	- 5 -
4. Investitionsklima	- 7 -
5. Maßnahmen im Wohnungsbestand	- 8 -
6. Leerstand, Fluktuation und Barrierefreiheit	- 9 -
7. 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](mailto:v.liebelt@paderborn.de)

**Layout Umschlag:** Andreas Müller, Amt für Öffentlichkeitsarbeit und Stadtmarketing

**Foto Vorderseite:**

Stadtarchiv Paderborn / Stuttgarter Luftbild Elsässer

**Foto Rückseite:**

Theater Paderborn, Harald Morsch  
[www.kammerspiele-paderborn.de](http://www.kammerspiele-paderborn.de)

**Auflage:** 200

Oktober 2011

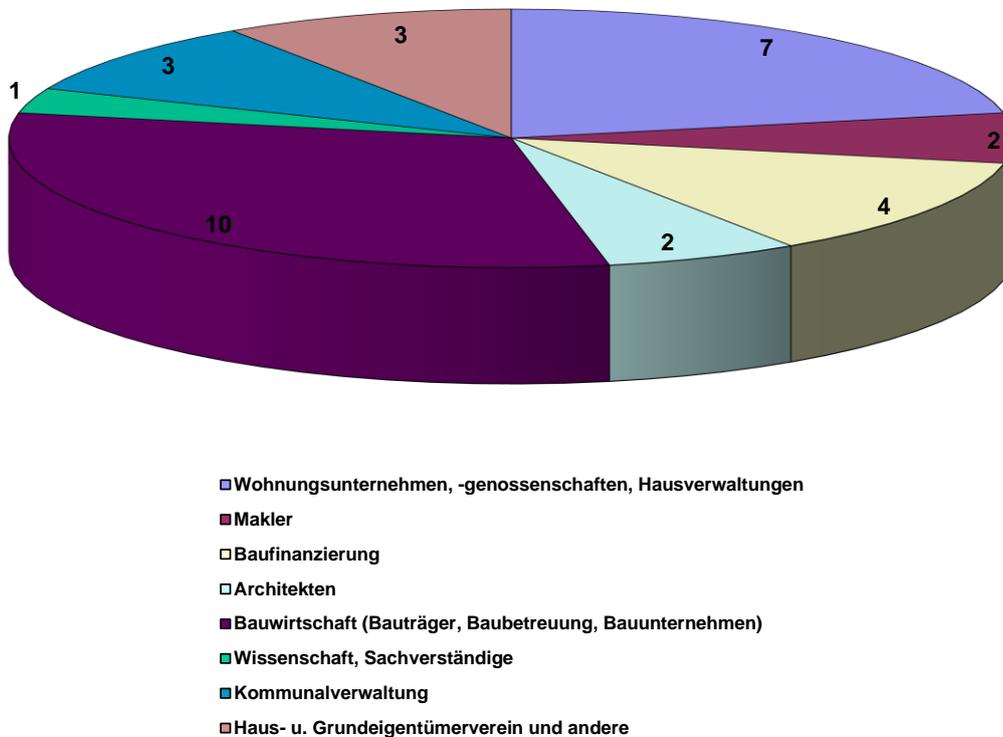
## 1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2011

Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn hat im Sommer 2011 wieder örtliche Akteure zur Lage auf dem Wohnungsmarkt befragt. Erstmals wurde bei den Fragen zum Investitionsklima gesondert nach dem Segment Neubau von Eigentumswohnungen gefragt. Weiterhin wurde bei der Einschätzung der zukünftigen Nachfrage am Mietwohnungsmarkt nach Wohnungsgrößen differenziert.

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 84 befragten Akteuren haben 32 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt, so dass der Rücklauf bei über einem Drittel liegt. Je nach Tätigkeitsbereich wurden auch nicht zu allen Fragen Einschätzungen abgegeben, so dass die Anzahl der Antworten differiert. Die Experten gehören folgenden Tätigkeitsbereichen an:

**Abb. 1: Tätigkeitsbereiche der Akteure**



Die befragten Akteure am Wohnungsmarkt agieren auf unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten. 27 Akteure beziehen ihre Antworten auf „Paderborn“, 2 Akteure beziehen Ihre Einschätzungen nur auf die Region „Ostwestfalen“ und 2 Akteure nur auf Nordrhein-Westfalen allgemein. Von einem Akteur wurden keine Angaben gemacht.

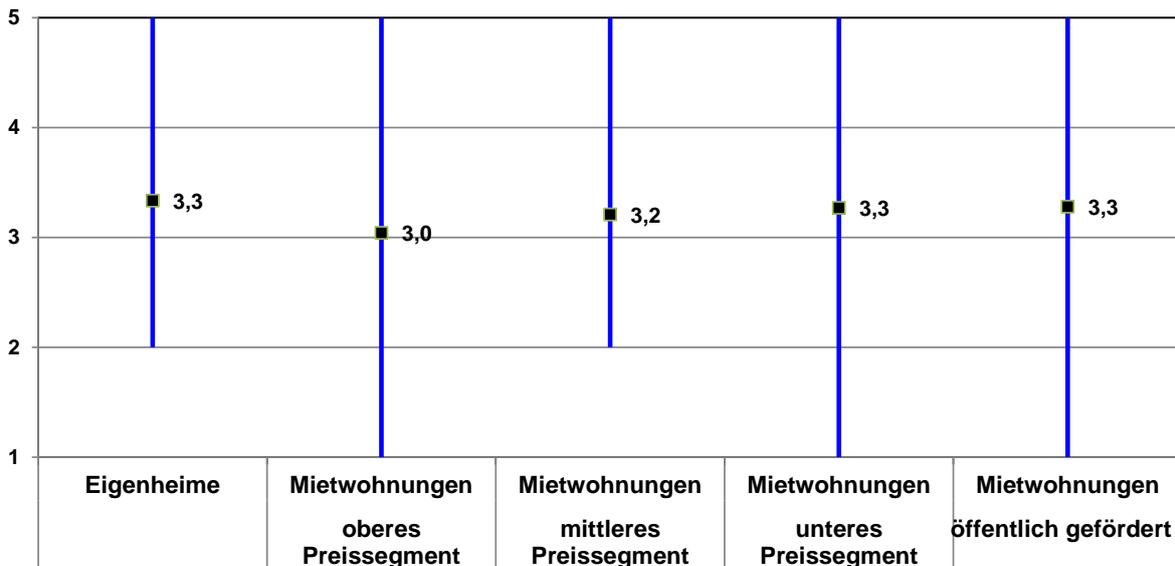
Die Experten sollten die Lage am Wohnungsmarkt getrennt nach den Marktsegmenten „Eigenheime“ und „Mietwohnungen“ beurteilen. Bei den Mietwohnungen wurde zwischen dem oberen, mittleren, unteren Preissegment und mit öffentlichen Mitteln gefördertem Segment unterschieden. Die Einschätzung der jeweiligen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



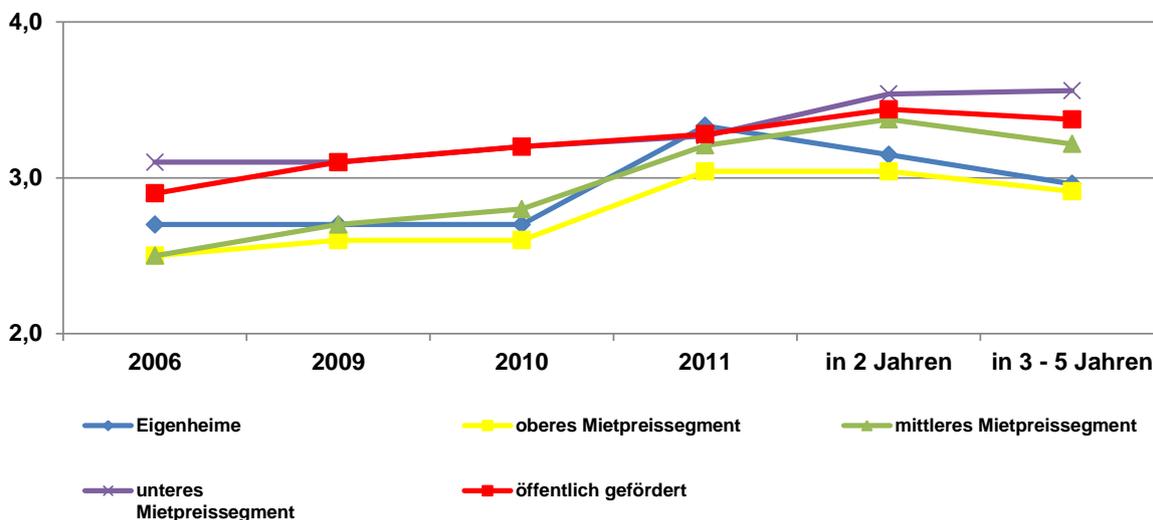
Bei den letzten Befragungen zum Wohnungsmarktbarometer ergab sich bislang eine Zweiteilung bei der Beurteilung der Wohnungsmarktlage. Die Segmente Eigenheime, oberes und mittleres Preissegment wurden als entspannter gesehen als das untere und öffentlich geförderte Segment. Die vorstehende Abbildung zeigt nun eine annähernd gleiche Beurteilung aller Preissegmente mit Tendenz Richtung Anspannung. Nur die Lage bei den Mietwohnungen im oberen Preissegment wird als ausgewogen beurteilt. Der höchste Anstieg eines Wertes ergibt sich bei den Eigenheimen. Dieses Segment wurde letztes Jahr noch mit einem Wert von 2,7 beurteilt.

Weiterhin wurde im Gegensatz zu den Vorjahren in allen Segmenten auch die Wertung „sehr angespannt“ gewählt. Gleichwohl macht die große Spannweite der Nennungen deutlich, dass die Akteure die 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



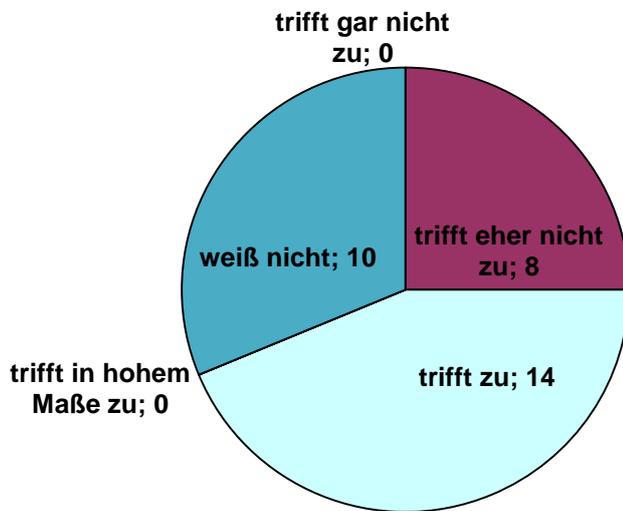
Die Wohnungsmarktlage 2011 wird im Vergleich zu den Vorjahren angespannter als bisher gesehen. Auffällig ist dabei ein erheblich größerer Anstieg von 2010 zu 2011 als bislang in den Vorjahren. Dabei wird schon jetzt für 2011 in den Segmenten Eigenheime, oberes und mittleres Mietpreissegment eine angespanntere Lage beurteilt als noch bei der Umfrage im letzten Jahr, wo erst für den Zeitraum in 3 – 5 Jahren Anspannungen gesehen wurden.

Allerdings wird bei den Eigenheimen künftig wieder mit einer Tendenz Richtung ausgewogen gerechnet. Das untere und öffentlich geförderte Segment wird jedoch wie in den vorherigen Beurteilungen weiterhin am meisten mit Tendenz Richtung Anspannung gesehen. Am Ausgewogensten wird das obere Mietpreissegment beurteilt.

Die Akteure wurden befragt, wie sie derzeit die Möglichkeiten für Haushalte, die Hartz IV/Sozialhilfe und andere Transferleistungen beziehen, sehen, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Es wurde nach einer Beurteilung gefragt, ob rein mengenmäßig ausreichend Wohnungen vorhanden sind.

Dabei wird jedoch von fast einem Drittel der Befragten keine Einschätzung abgegeben. Ein Viertel ist der Meinung, dass nicht ausreichend angemessene Wohnungen vorhanden sind.

**Abb. 4: Hartz IV und der Wohnungsmarkt - Es sind mengenmäßig ausreichend angemessene Wohnungen vorhanden**



## 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 (66%) als eins der größten Probleme an. Nochmals auf inzwischen 50% angestiegen ist der Anteil derjenigen, die zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland als Problem nennen. Entsprechend wird auch von 38% die zu geringe Neubautätigkeit genannt.

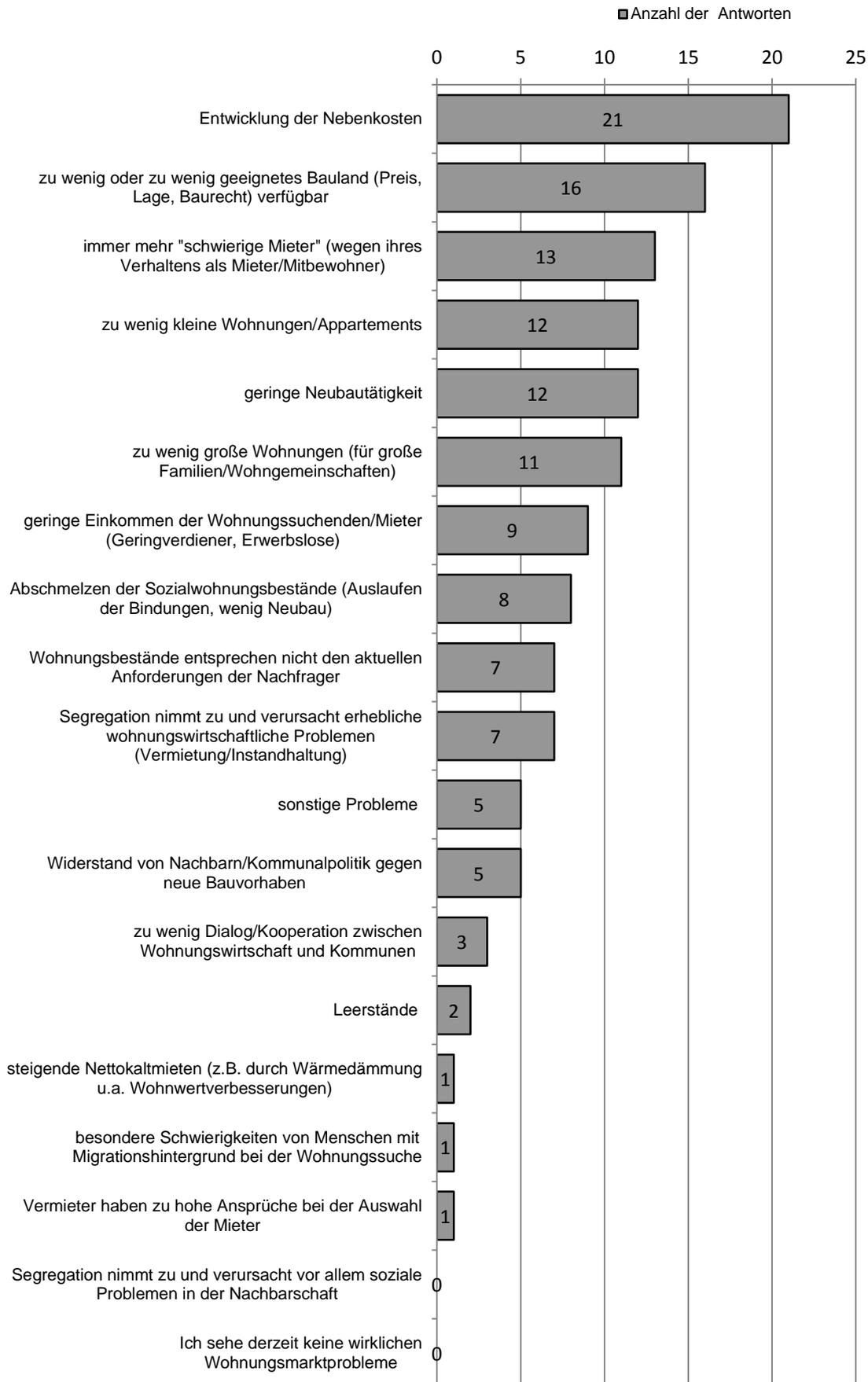
Auffällig abgenommen von 57% auf 28% hat die Nennung des geringen Einkommens der Wohnungssuchenden. Zu vermuten ist allerdings nicht eine erhebliche Verbesserung der Einkommenssituation, sondern dass die anderen Themen als noch dringender eingestuft wurden, da nur 5 Antworten ausgewählt werden sollten.

Auf das Problem „zu wenig kleine Wohnungen/Appartements“ wird erstmals von mehr Akteuren als auf „zu wenig große Wohnungen“ hingewiesen.

Das Problem „steigende Nettokaltmieten durch z.B. Wärmedämmung“ wurde nur von einem Akteur genannt, ebenso scheint Leerstand nicht mehr ein Thema für den Paderborner Wohnungsmarkt zu sein.

Sonstige Themen, die von den Akteuren selbst genannt wurden, sind u.a.: zu wenig barrierefreie Wohnungen für Alleinstehende und Ehepaare, zu wenig alternative Wohnformen für ältere Menschen, zu geringe Investitionen in energetische Modernisierungen und fehlende Wohnungen mit moderner Architektur.

**Abb. 5: Aktuelle Probleme am Mietwohnungsmarkt**



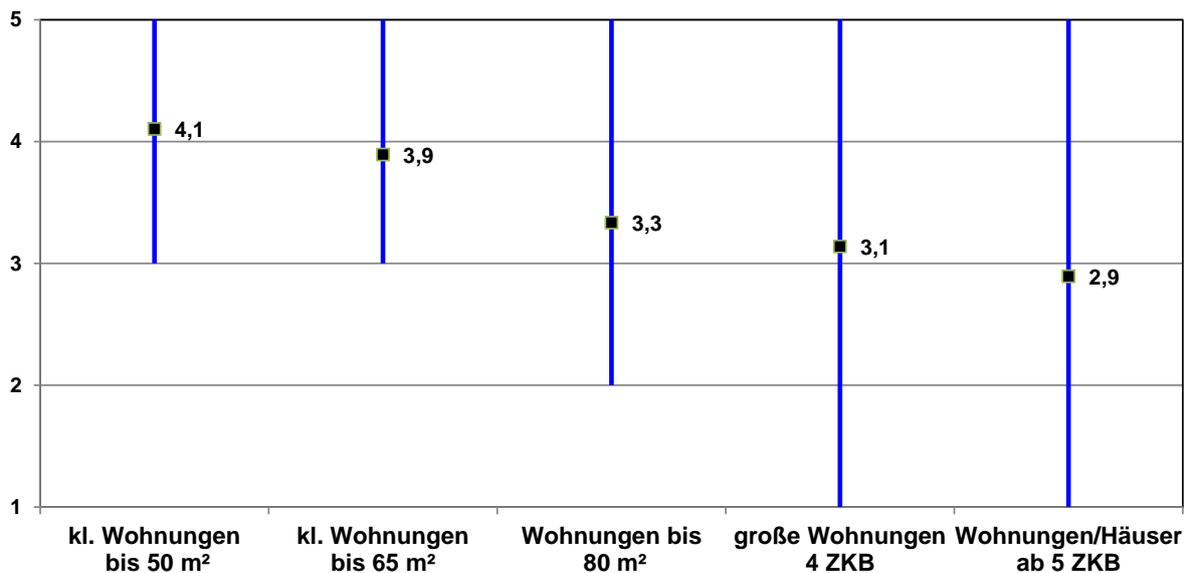
### 3. Die Nachfragesituation

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.

Dabei wurde dieses Jahr erstmals nicht nach dem Bedarf in den verschiedenen Preissegmenten unterschieden sondern nach Wohnungsgrößen.

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

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



Eine ansteigende Nachfrage wird eindeutig für kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> gesehen. Kein Akteur am Wohnungsmarkt ist hier der Meinung, dass die Nachfrage für diese Wohnungsgrößen zurückgehen wird. Bei den kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> sind immerhin 10 der Befragten der Meinung, dass die Nachfrage stark ansteigen wird.

Bei den Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> wird noch ein geringer Anstieg der Nachfrage gesehen und bei den großen Wohnungen eher keine Veränderung der bisherigen Nachfrage. Hier geht die Einschätzung der Situation durch die Befragten auch über die gesamte Breite der Beurteilungsmöglichkeiten. So sehen bei den 5-Raum-Wohnungen/Häusern 9 Akteure einen Anstieg der Nachfrage, 13 hingegen schon einen Rückgang.

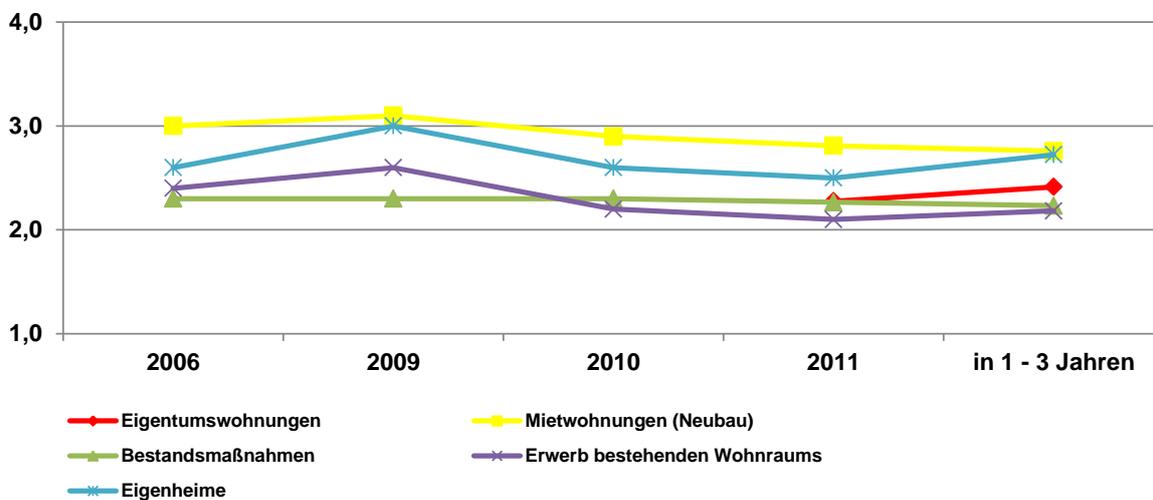
### 4. Investitionsklima

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

- Eigenheime (Neubau),
- Eigentumswohnungen (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 2011 etwas positiver beurteilt als 2010. Rund ein Drittel der Akteure beurteilen die Situation als „eher gut“ und sogar drei als „sehr gut“. Zukünftig wird jedoch wieder mit einer Verschlechterung gerechnet.

Erstmals gefragt wurde nach dem Investitionsklima beim Neubau von Eigentumswohnungen. Immerhin fast zwei Drittel der Experten beurteilen die Situation als „eher gut“ bzw. „sehr gut“ und damit besser als die Situation bei den Eigenheimen.

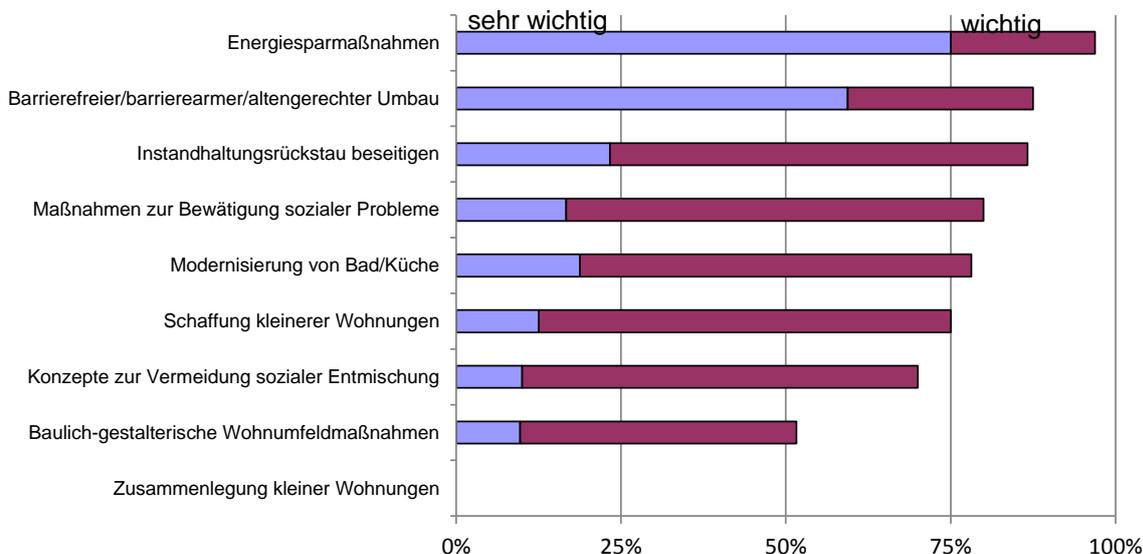
Am positivsten wird das Investitionsklima beim Erwerb bestehenden Wohnraums gesehen. Auch bei den Bestandsmaßnahmen wird die Situation als „eher gut“ beurteilt und auch in den nächsten 1 – 3 Jahren so gesehen.

## 5. Maßnahmen im Wohnungsbestand

Entsprechend zur landesweiten Befragung wurden die verschiedenen Handlungsfelder bei Maßnahmen im Wohnungsbestand differenziert abgefragt. Alle Befragten sehen Energiesparmaßnahmen als sehr wichtiges bzw. als wichtiges Handlungsfeld an und auch für fast 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 der Akteure, die an der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer teilgenommen haben, auf fast 4.800 Wohneinheiten, von denen 50% öffentlichen Bindungen unterliegen. Unter Berücksichtigung des gesamten Wohnungsbestandes für Paderborn und einer geschätzten Eigentumsquote von 40% bieten die Daten Informationen über rund 11% des Mietwohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Dabei ergibt sich für 2010 im Durchschnitt eine Quote von 0,8%, die annähernd gleich niedrig ist wie die angegebene Quote von 0,7% für 2009. Im Vergleich zu der Umfrage vom letzten Jahr ergibt sich hier ein anderer Wert für 2009, da jeweils von unterschiedlichen Eigentümern die Rückantworten erfolgen. So wurde im letzten Jahr die Quote mit 1,5%, 2008 mit 1,9% und 2007 mit 2,1% angegeben. Als Tendenz kann somit von einem weiteren Rückgang der Leerstände ausgegangen werden.

Bei der Umfrage, wie sich die Leerstände verteilen, geben zwei von den hiesigen Unternehmen an, dass die Leerstände gleichmäßig im Bestand verteilt sind. Für weitere drei betreffen die Leerstände überwiegend einzelne Wohnungsgrößen; wobei hauptsächlich Dreizimmerwohnungen um die 80 qm genannt werden. An sonstigen Gründen werden genannt: Wohnungen mit Elektro-Nachtspeicheröfen, Wohnungen ab dem 2. OG ohne Fahrstuhl, Dachgeschosswohnungen ohne Balkon und Wohnungen in Hochhäusern.

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen ist von 10,5% in 2009 auf 9,6% in 2010 zurückgegangen. Mögliche Gründe könnten in einem allgemein niedrigeren Wohnungsangebot aufgrund geringer 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.

Im Vorjahr wurden erstmals Daten zur Barrierefreiheit der Wohnungen erfragt. Einigen Hausverwaltungen ist jedoch weiterhin nicht bekannt, wie viele der freifinanzierten Wohnungen barrierefrei sind. Insgesamt werden nur 13 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 58 Wohnungen eine Quote von rund 2,5%. Für den gesamten Wohnungsbestand ist dies somit eine Quote von unter 1,5%. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass von einem Wohnungsanbieter im Gegensatz zum letzten Jahr hier keine Angaben gemacht wurden, so dass die Quote insoweit niedriger als der tatsächliche Bestand sein dürfte.

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 2011 in allen Segmenten als erheblich angespannter als noch im letzten Jahr beurteilt. Nur noch das obere Preissegment wird als ausgewogen beurteilt.
- Auf dem **Mietwohnungsmarkt** werden als Hauptproblem weiterhin die steigenden Nebenkosten genannt. Die Hälfte der befragten Experten weist auf „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland“ als Problem hin. Das Problem „zu wenig kleine Wohnungen/Appartements“ sehen erstmals mehr Akteure als Thema an als die sonst genannten „zu wenig große Wohnungen“.
- Eine weiter ansteigende **Nachfrage** für den Zeitraum in 3 – 5 Jahren wird von den Experten eindeutig für die kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> gesehen. Bei den Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> wird noch ein geringer Anstieg und bei den größeren Wohnungen noch keine Veränderung der bisherigen Nachfrage erwartet.
- Am positivsten wird das **Investitionsklima** beim Erwerb bestehenden Wohnraums gesehen. Die Situation beim Neubau von Mietwohnungen wird weiterhin als „eher schlecht“ eingeschätzt. Das Investitionsklima beim Neubau von Eigentumswohnungen wird jedoch als besser als beim Neubau von Eigentumswohnungen beurteilt.
- 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 0,8% ist niedriger als in den Vorjahren. Eine **Barrierefreiheit** wird nur für weniger als 1,5% der Wohnungen dieses Wohnungsbestandes angegeben.



**Herausgeber:**

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