



Wohnungsmarktbarometer 2012

Inhalt

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2012	- 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

Layout Umschlag: Andreas Müller, Amt für Öffentlichkeitsarbeit und Stadtmarketing

Foto Vorderseite:

Stadtarchiv Paderborn / Stuttgarter Luftbild Elsässer

Foto Rückseite:

Vera Liebelt, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Auflage: 200

September 2012

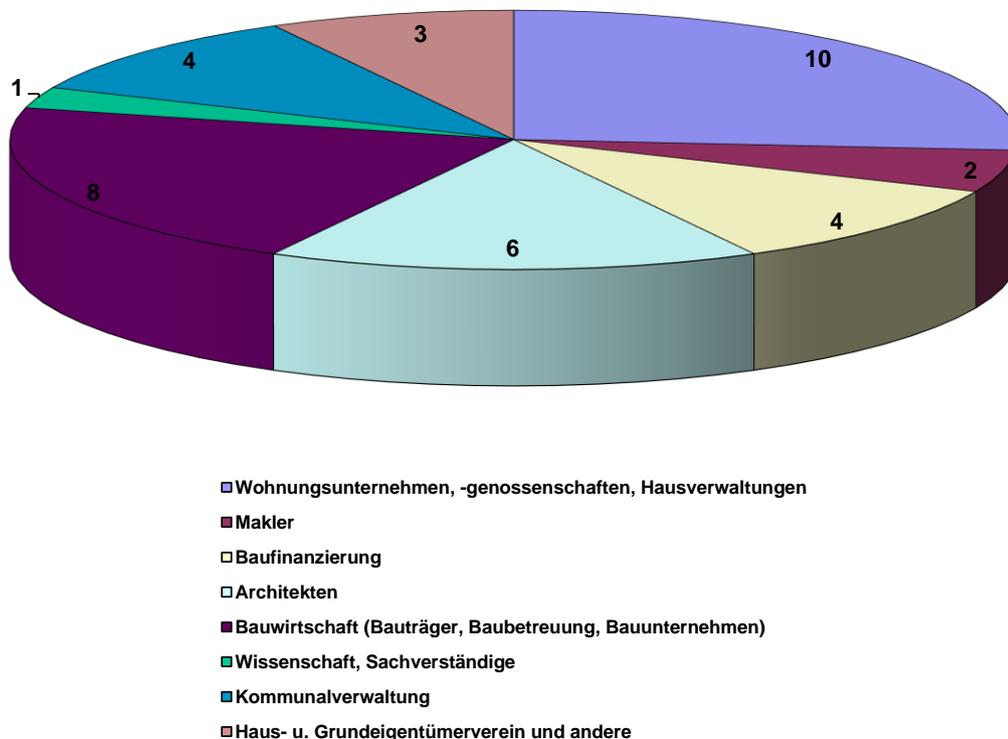
1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2012

Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn hat im Mai 2012 wieder örtliche Akteure zur Lage auf dem Wohnungsmarkt befragt. Erstmals wurde bei den Fragen zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage gesondert nach den Segmenten Eigenheim und Eigentumswohnungen gefragt. Weiterhin wurde das Thema „Studierende und der Wohnungsmarkt“ aufgegriffen.

Grundlage für diese Befragung ist das jährlich erstellte Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK Bereich Wohnraumförderung. 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 85 befragten Akteuren haben 38 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt, so dass der Rücklauf bei rund 45% 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. 34 Akteure beziehen ihre Antworten auf „Paderborn“, 2 Akteure beziehen daneben Ihre Einschätzungen auch noch auf die Region „Ostwestfalen“ und 2 Akteure nur auf die Region „Ostwestfalen“. Von 2 Akteuren wurden keine Angaben gemacht.

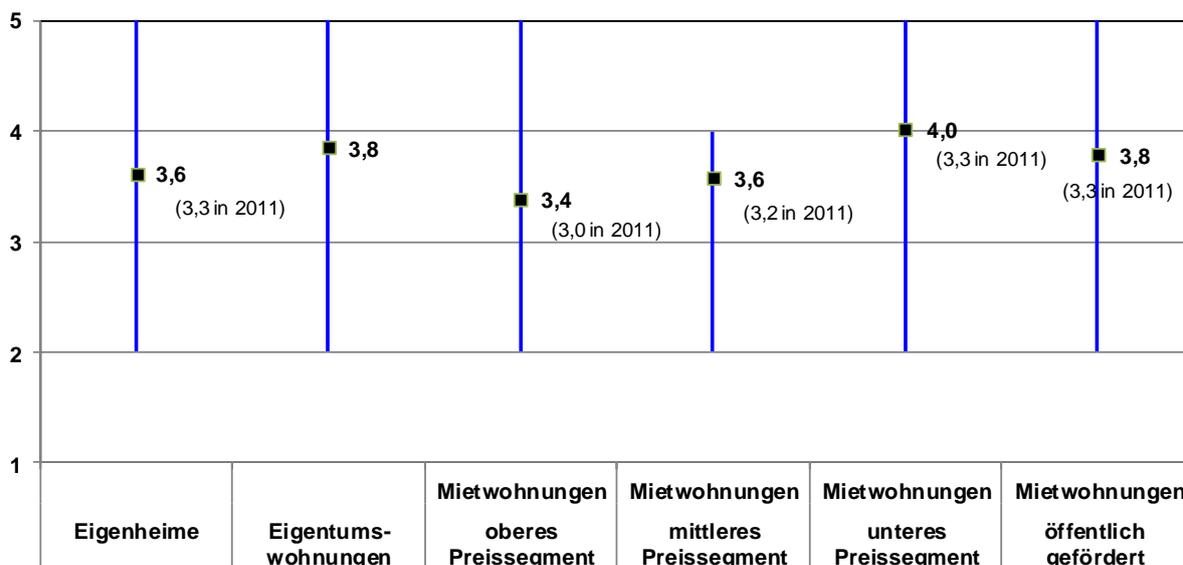
Die Experten sollten die Lage am Wohnungsmarkt getrennt nach den Marktsegmenten „Eigentum“ und „Mietwohnungen“ beurteilen. Beim Segment Eigentum wurde dabei erstmals getrennt nach Eigenheim und Eigentumswohnung gefragt. Bei den Mietwohnungen wurde zwischen dem oberen, mittleren, unteren Preissegment 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



Im Vergleich zur letzten Befragung wird die Lage in allen Segmenten nochmals angespannter beurteilt. Dabei sind die Werte weiter zwischen 0,3 (Eigenheime) und 0,7 (unteres Preissegment) angestiegen. Erstmals seit Beginn der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer wird in einem Segment ein Wert von 4 erreicht. Dies ist bei den Mietwohnungen im unteren Preissegment.

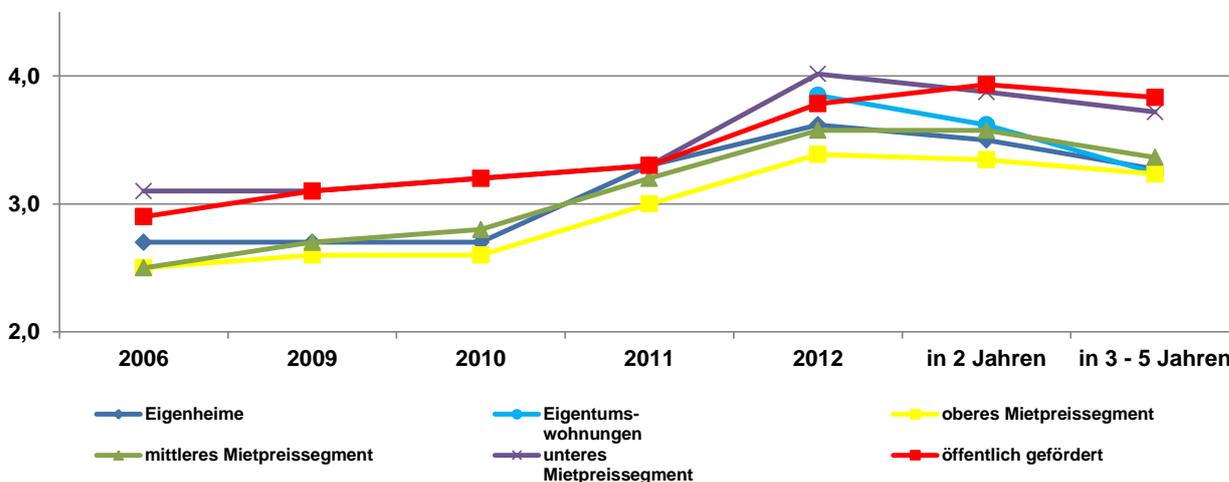
Neu berücksichtigt wurde der Bereich der Eigentumswohnungen. Hier wird die Situation mit einem Wert von 3,8 so angespannt wie bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen beurteilt und damit sogar angespannter als bei den Eigenheimen. Im Gegensatz zu den Vorjahren wird von keinem einzigen Akteur mehr die Wertung „sehr entspannt“ genannt und auch nur zwischen 1 und 4 Akteure wählen je nach Segment die Wertung „entspannt“.

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 2012 wird im Vergleich zu den Vorjahren nochmals angespannter als bisher gesehen. Selbst im oberen Mietpreissegment wird die Situation nicht mehr als ausgewogen eingeschätzt. Dabei wird die Wohnungsmarktlage aktuell schon als angespannter beurteilt als noch die im Wohnungsmarktbarometer 2011 eingeschätzte künftige Entwicklung bis 2013.

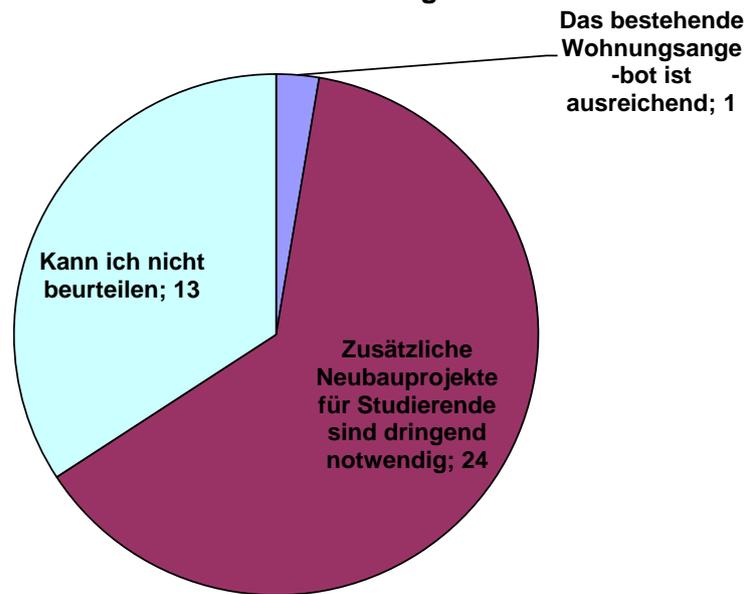
Die Marktlage in zwei Jahren wird als fast gleich angespannt eingeschätzt. Auch in 3 – 5 Jahren wird die Situation bei den öffentlich geförderten Wohnungen und im unteren Mietpreissegment weiterhin als am angespanntesten beurteilt. Die größte Änderung (0,6) mit Tendenz Richtung ausgewogen wird bei den Eigentumswohnungen vermutet. Dennoch wird auch künftig noch bei keinem Segment die Marktlage wieder als eindeutig ausgewogen beurteilt.

Ferner wurden die Akteure zum Thema „Studierende und der Wohnungsmarkt“ befragt. Im Wintersemester 08/09 waren rd. 13.400 Studierende bei der Universität Paderborn eingeschrieben. Zum Wintersemester 11/12 hat sich diese Zahl bereits um 4.000 erhöht und insgesamt, so schätzt die Hochschulleitung, wird sich die Gesamtzahl der Studierenden 2013 auf ca. 20.000 summieren. Dies hat natürlich auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Zweidrittel der Befragten sind der Meinung, dass zusätzliche Neubauprojekte dringend notwendig sind. Drei Befragte planen oder verwirklichen bereits ein Wohnprojekt. Ein Akteur erkennt den Bedarf an, erklärt hierzu jedoch: „Demographische Entwicklung beachten! Frei werdende Kasernenwohnungen decken zukünftig den Bedarf an Kleinwohnungen. 2 – 3 starke Studentenjahrgänge rechtfertigen keine überzogene langfristige Investition im Wohnungsbau. Leerstände sind vorprogrammiert.“

Bei den Projekten sollte deshalb auf Barrierefreiheit und unterschiedliche Wohnungsgrößen geachtet werden, um eine langfristige Nutzung auch durch andere Haushalte zu ermöglichen.

Abb. 4: Studierende und der Wohnungsmarkt



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.

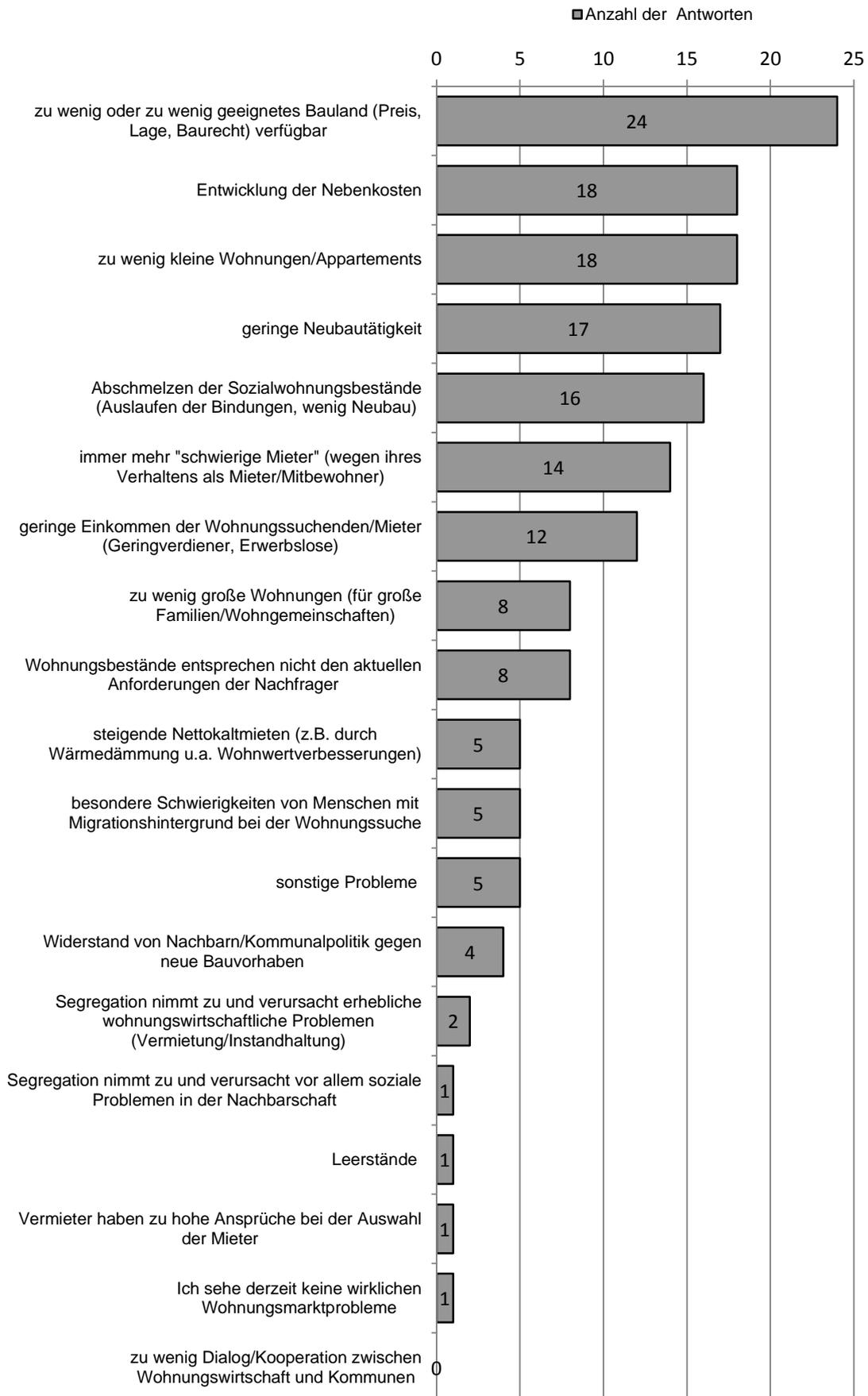
Als eindeutig größtes Problem wird von den Akteuren genannt, dass zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar ist. Dabei wurde von mehreren insbesondere der Preis des Baulandes angemerkt. Im Gegensatz zu den bisherigen Umfragen rückt damit das Thema „steigende Nebenkosten“ an die zweite Stelle. Dieses wurde jedoch weiterhin von fast der Hälfte der Befragten genannt.

Das Problem „zu wenig kleine Wohnungen“ wird inzwischen von mehr als doppelt so vielen Befragten genannt als wie die Thematik „zu wenig große Wohnungen“. Weiterhin wird von 45% der Akteure die geringe Neubautätigkeit als Problem angegeben.

Auffallend häufiger als im Vorjahr (von 25% auf 42% angestiegen) wird das „Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände“ genannt. Im Jahr 2011 wurden die Probleme „steigende Nettokaltmieten durch z.B. Wärmedämmung“ und „besondere Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche“ von nur jeweils einem Akteur genannt, diesmal jedoch von fünf Befragten.

Sonstige Themen die selbst genannt wurden sind u.a.: „Studentenwohnungen und Wohnungsmangel“, „zu wenig barrierefreie Wohnungen“, „Studenten saugen den Wohnungsmarkt leer“, „bei den Sozialwohnungen ist die Instandhaltungskostenpauschale viel zu niedrig“ und „Preisvorstellung der Alteigentümer beim Verkauf von Eigenheimen ist zu hoch“.

Abb. 5: Aktuelle Probleme am Mietwohnungsmarkt

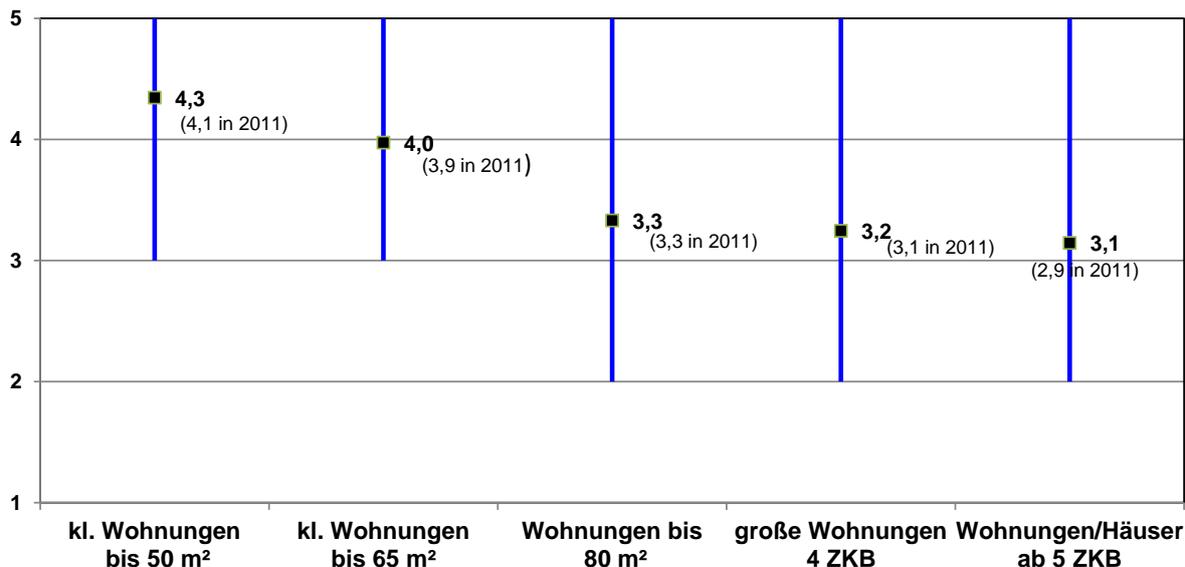


3. Die Nachfragesituation

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 wie auch letztes Jahr 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 m² und 65 m² gesehen. Kein Akteur am Wohnungsmarkt ist hier der Meinung, dass die Nachfrage für diese Wohnungsgrößen zurückgehen wird. Bei den kleinen Wohnungen bis 50 m² sind sogar 16 der Befragten der Meinung, dass die Nachfrage stark ansteigen wird.

Bei den größeren Wohnungen wird auch von einigen Befragten von einem Rückgang der Nachfrage ausgegangen. Allerdings wird nicht mehr wie im letzten Jahr bei den Vierzimmerwohnungen und Häusern ein starker Rückgang der Nachfrage genannt. So sehen bei den Häusern auch noch 4 Akteure einen starken Anstieg der Nachfrage.

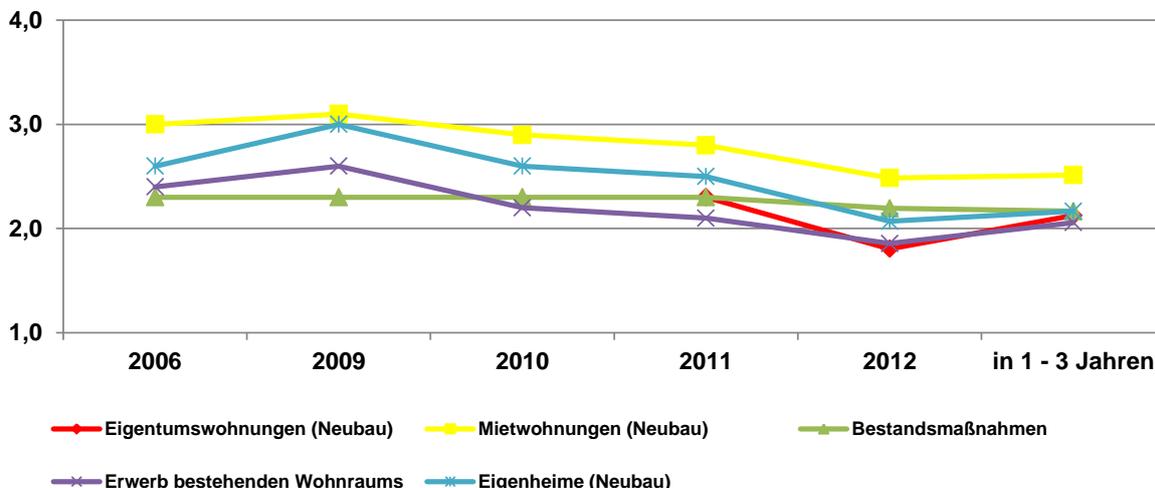
4. Investitionsklima

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



2012 wird das Investitionsklima so positiv bewertet wie noch bei keiner der bislang erfolgten Befragungen. Von den Akteuren haben sogar 13 das Investitionsklima bei den Eigentumswohnungen mit „sehr gut“ beurteilt. Damit hat sich der Wert um 0,5 geändert und erreicht mit 1,8 die bislang beste Bewertung eines Bereiches. Die Situation in diesem Segment wird auch künftig als „eher gut“ gesehen.

Auch beim Neubau von Eigenheimen wird die Situation 2012 nochmals positiver als 2011 beurteilt. Hier schätzen nur vier der Befragten die Lage als „eher schlecht“ und einer als „sehr schlecht“ ein. Mit einer Verschlechterung des guten Investitionsklimas wird nicht gerechnet.

Beim Erwerb bestehenden Wohnraums hat sich das bislang schon „eher gute“ Investitionsklima noch weiter verbessert und auch das Investitionsklima bei Bestandsmaßnahmen wird konstant als „eher gut“ bewertet.

Von den befragten Experten wird selbst beim Mietwohnungsbau eine Verbesserung gesehen. Dieser Bereich liegt jedoch weiter hinter den anderen zurück. Dieses wird auch künftig so gesehen. Das Investitionsklima in den anderen Bereichen wird aber weiterhin als „eher gut“ eingeschätzt.

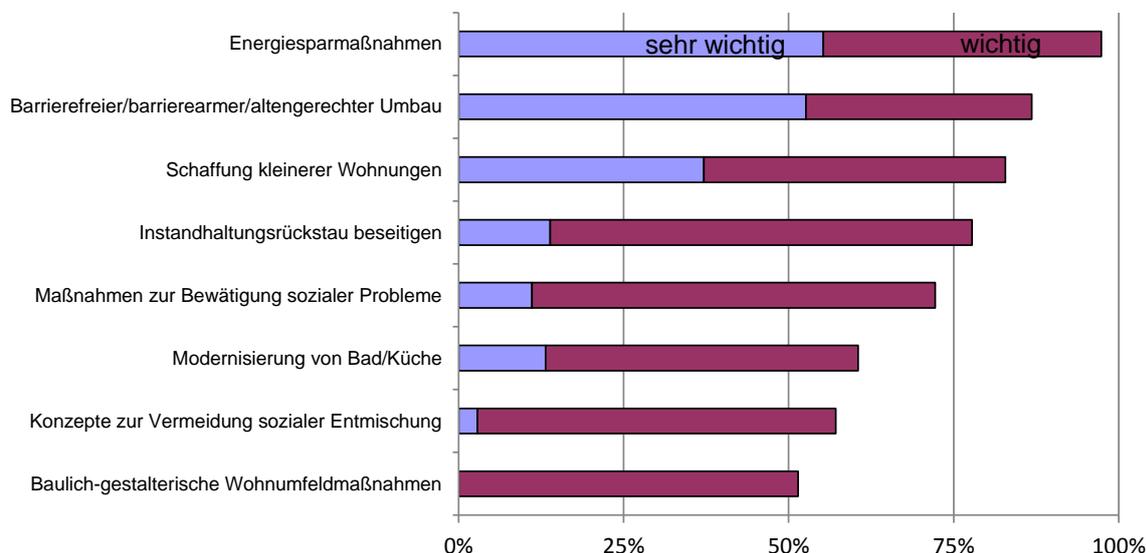
5. Maßnahmen im Wohnungsbestand

Entsprechend zur landesweiten Befragung wurden die verschiedenen Handlungsfelder bei Maßnahmen im Wohnungsbestand differenziert abgefragt. Nicht mehr berücksichtigt wurde die Maßnahme „Zusammenlegung kleiner Wohnungen“, da diese schon bei der letzten Befragung von keinem Akteur als notwendig ausgewählt wurde.

Fast alle Befragten sehen Energiesparmaßnahmen als sehr wichtiges bzw. als wichtiges Handlungsfeld an und auch für 87% ist der barrierefreie Umbau ein wichtiges Thema. Allerdings sind noch 5 der Befragten der Meinung, dass ein barrierefreier/altengerechter Umbau nicht wichtig sei.

Die Maßnahme „Schaffung kleinerer Wohnungen“ wird häufiger genannt als bei der letzten Befragung. Fraglich ist allerdings, ob damit tatsächlich von den Befragten an eine Maßnahme im Bestand gedacht wird oder an den generellen Bedarf an kleinen Wohnungen und insoweit an einen Neubau.

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 zu Leerständen und zur Fluktuation in ihrem Wohnungsbestand für das Jahr 2011 befragt. Da von einigen keine getrennten Daten für die freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen angegeben wurden, ist insoweit eine Unterscheidung nicht möglich.

Der Wohnungsbestand der befragten Akteure, die an der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer teilgenommen haben, beläuft sich auf gut 4.800 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung des gesamten Wohnungsbestandes für Paderborn und einer geschätzten Eigentumsquote von 40% bieten die Daten Informationen über 11,5% des Mietwohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Dabei ergibt sich für 2011 bei dem abgefragten Wohnungsbestand eine Leerstandsquote von 1%, die deutlich unter der üblichen Fluktuationsreserve von 3% liegt. Da von einigen keine Zahlen für 2010 angegeben wurden, ist ein Vergleich zum Vorjahr nicht möglich. Damit ist nicht ersichtlich, ob und ggf. wie sich die Leerstandsquote verändert hat. Bei der Umfrage im letzten Jahr ergab sich für 2010 eine Quote von 0,8%, die sich jedoch aufgrund von Rückantworten unterschiedlicher Eigentümer nicht auf den gleichen Wohnungsbestand wie 2011 bezieht. Landesweit wurde eine durchschnittliche Leerstandsquote bei befragten Wohnungsunternehmen mit 2,2% ermittelt (NRW.BANK Befragungsergebnisse 2011).

Bei der Umfrage, wie sich die Leerstände verteilen, geben zwei von den hiesigen Unternehmen an, dass diese überwiegend einzelne Wohnungsgrößen betreffen; wobei Dreizimmerwohnungen um die 80 qm und Vierzimmerwohnungen oder größer genannt werden. An

sonstigen Gründen werden angegeben: Wohnungen in Hochhäusern, Wohnungen mit Elektronachtspeicheröfen und in Häusern mit mangelnder Bereitschaft zur Investition (durch den Eigentümer bei Verwaltung durch eine Hausverwaltung).

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen ist von 10,9% in 2010 auf 9,0% in 2011 zurückgegangen. Mögliche Gründe könnten in einem zu niedrigen Wohnungsangebot gesehen werden. Dies zeigt sich auch im auffällig verminderten Angebot an Wohnungsanzeigen in den Zeitungen und auch im Internet im Vergleich zu den Vorjahren.

Ebenfalls wurden Daten zur Barrierefreiheit der Wohnungen erfragt. Aufgrund des unzureichenden Datenbestandes lässt sich hier keine verlässliche Aussage treffen. Wünschenswert wäre daher eine Erfassung dieses Merkmals von den Eigentümern und Hausverwaltungen zumal eine barrierefreie Ausstattung der Wohnung aufgrund der demografischen Entwicklung noch wichtiger werden wird.

7. Zusammenfassung

- Die aktuelle **Wohnungsmarktlage** in Paderborn wird 2012 in allen Segmenten als erheblich angespannter als noch im letzten Jahr beurteilt. Kein Preissegment wird mehr als ausgewogen eingeschätzt. Am angespanntesten wird die Situation bei den Mietwohnungen im unteren Preissegment gesehen. Für den Zeitraum in zwei Jahren wird die Marktlage fast gleich angespannt und auch in drei bis fünf Jahren noch nicht wieder ausgewogen bewertet.
- Auf dem **Mietwohnungsmarkt** wird erstmals an erster Stelle als Hauptproblem „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland“ genannt. Danach folgt weiterhin die Thematik „steigende Nebenkosten“ und das Problem „zu wenig kleine Wohnungen/Appartements“. Auffallend häufiger genannt als im Vorjahr wird die Problematik: „Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände“.
- Eine weiter ansteigende **Nachfrage** für den Zeitraum in 3 – 5 Jahren wird von den Experten eindeutig für die kleinen Wohnungen bis 50 m² und 65 m² gesehen. Bei den anderen Wohnungsgrößen wird eher noch keine Veränderung der bisherigen Nachfrage erwartet.
- Das **Investitionsklima** wird 2012 so positiv bewertet wie noch bei keiner der bislang erfolgten Befragungen. Als am besten wird dabei die Situation bei den Eigentumswohnungen gesehen. Bis auf den Mietwohnungsbau wird das Investitionsklima sowohl im Neubau als auch bei den Bestandsmaßnahmen und dem Erwerb bestehenden Wohnraums auch künftig als „eher gut“ eingeschätzt.
- Bei der **Weiterentwicklung der Wohnungsbestände** werden weiterhin als wichtigste Handlungsfelder Energiesparmaßnahmen und ein barrierefreier Umbau genannt.
- Die in den Wohnungsbeständen der befragten Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen ermittelte **Leerstandsquote** von 1% ist weiterhin niedrig und liegt deutlich unter der üblichen Fluktuationsreserve von 3%.



Herausgeber:

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