



Wohnungsmarktbarometer 2013

Inhalt

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2013	- 2 -
2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	- 4 -
3. Bedarf an Neubauwohnungen	- 6 -
4. Investitionsklima	- 7 -
5. Hemmnisse beim Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	- 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

Stand: August 2013

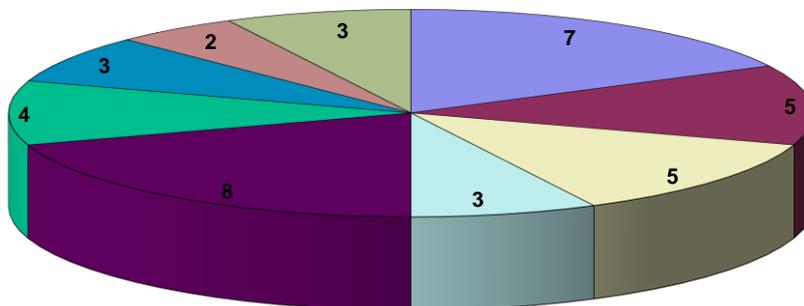
1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2013

Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn hat im Mai 2013 wieder örtliche Akteure zur Lage auf dem Wohnungsmarkt befragt. Neu aufgenommen in den Fragenkatalog wurde die Beurteilung des Bedarfs an Neubauwohnungen in unterschiedlichen Marktsegmenten und die Frage nach Hemmnissen für einen höheren Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen in Paderborn.

Grundlage für diese Befragung ist das jährlich erstellte Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK Bereich Wohnraumförderung. Das Wohnungsmarktbarometer ist keine repräsentative Studie, sondern es gibt Stimmungen und subjektive Meinungen 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 91 befragten Akteuren haben 40 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt, so dass der Rücklauf bei rund 44% 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



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

Die befragten Akteure am Wohnungsmarkt agieren auf unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten. 37 Experten beziehen ihre Antworten auf „Paderborn“ und von diesen 3 Ihre Einschätzungen auch noch auf die Region „Ostwestfalen“. Nur die Region „Ostwestfalen“ beurteilt 1 Akteur und ein weiterer nur „NRW allgemein“. Von einem Akteur wurden keine Angaben gemacht.

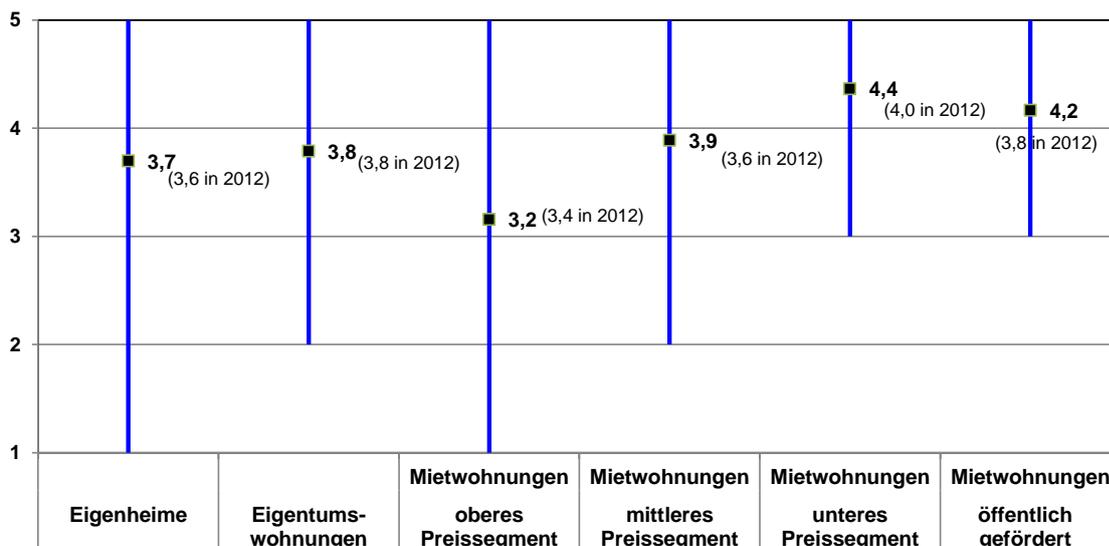
Die Experten sollten die Lage am Wohnungsmarkt getrennt nach den Marktsegmenten „Eigentum“ und „Mietwohnungen“ beurteilen. Beim Segment Eigentum wurde dabei nach Eigenheim und Eigentumswohnung gefragt. Bei den Mietwohnungen wurde zwischen dem oberen, mittleren, unteren Preissegment und mit öffentlichen 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 – bis auf die Mietwohnungen im oberen Preissegment - die Lage in allen anderen Segmenten nochmals angespannter beurteilt. Dabei sind die Werte weiter zwischen 0,1 (Eigenheime) und 0,4 (unteres und öffentlich gefördertes Preissegment) angestiegen. Erstmals seit Beginn der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer wird bei den Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Preissegment ein Wert von über 4 erreicht und damit eine Tendenz Richtung sehr angespannt. Bei diesen beiden Segmenten wird auch von keinem einzigen Akteur mehr die Wertung „sehr entspannt“ oder „entspannt“ genannt.

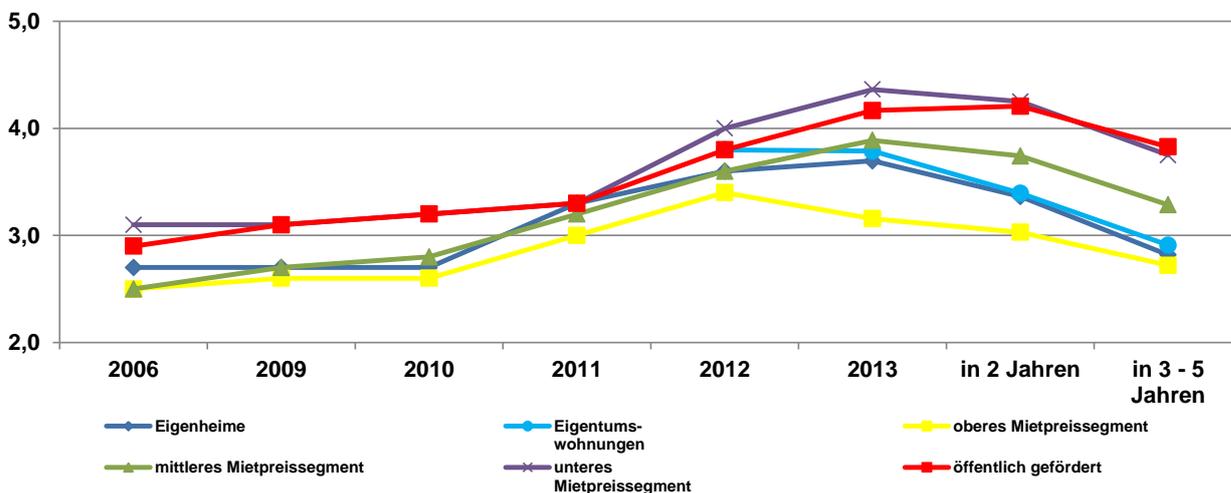
Der erst im letzten Jahr neu in der Befragung berücksichtigte Bereich der Eigentumswohnungen wird mit 3,8 genauso angespannt wie im Vorjahr beurteilt. Lediglich bei den Mietwohnungen im oberen Preissegment wird eine Verringerung um 0,2 mit Tendenz zur Ausgewogenheit gesehen.

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 wird für dieses Jahr schon als angespannter beurteilt als noch die im Wohnungsmarktbarometer 2012 eingeschätzte künftige Entwicklung bis 2014.

Die Marktlage in zwei Jahren wird für das mittlere, untere und öffentlich geförderte Preissegment als fast gleich angespannt eingeschätzt wie in 2013. Für den Bereich Eigentumswohnungen, Eigenheime und das obere Mietpreissegment wird jedoch mit einer Entspannung gerechnet.

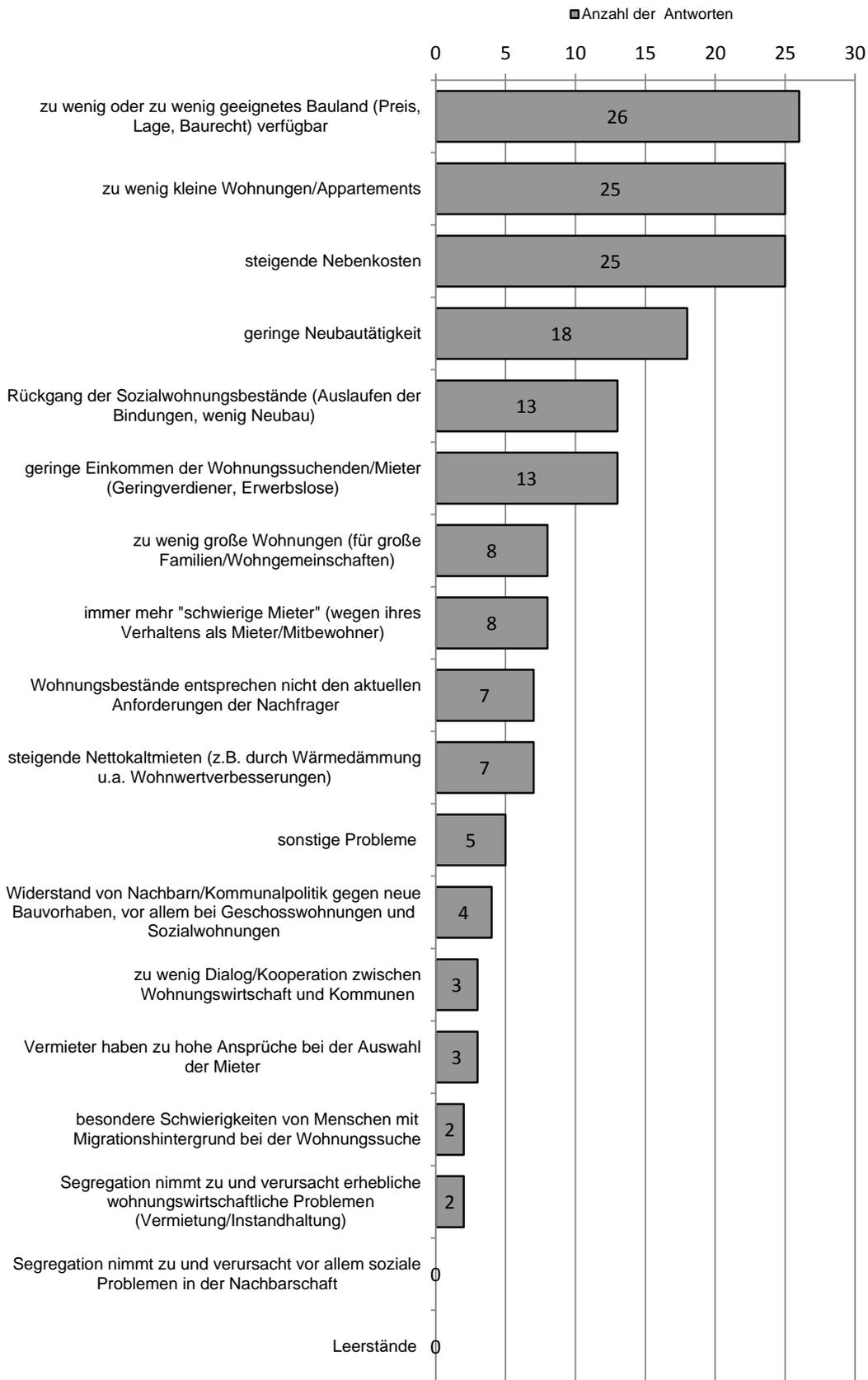
Für die Zeit in 3 – 5 Jahren wird in allen Segmenten mit einer Entspannung im Vergleich zu 2013 gerechnet, allerdings wird trotzdem beim unteren und öffentlich geförderten Segment weiterhin eine angespannte Situation vermutet. Es ist anzunehmen, dass von den Experten bedingt durch den Abzug der Briten eine Entspannung der Marktsituation erwartet wird, da sich aus prognostizierten künftigen weiteren Bevölkerungs- bzw. Haushaltszuwächsen und bislang zu geringer Bautätigkeit – auch aufgrund fehlender geeigneter bezahlbarer Grundstücke - eher eine weitere Anspannung ergeben müsste.

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 im Vorjahr wird als eindeutig größtes Problem von den Akteuren genannt, dass zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar ist. Direkt dahinter an zweiter Stelle, die Themen „zu wenig kleine Wohnungen/Appartements“ und „steigende Nebenkosten“. Diese Probleme werden jedoch im Vergleich zu 2012 (47%) nun von 63% benannt.

Abb. 4: Aktuelle Probleme am Mietwohnungsmarkt



In gleicher Reihenfolge wie im Vorjahr danach die Thematiken „geringe Neubautätigkeit“ und „Rückgang der Sozialwohnungsbestände“. Dass kleine Wohnungen fehlen sehen inzwischen dreimal mehr der Befragten als Schwierigkeit an, als dass „zu wenig große Wohnungen“ vorhanden sind.

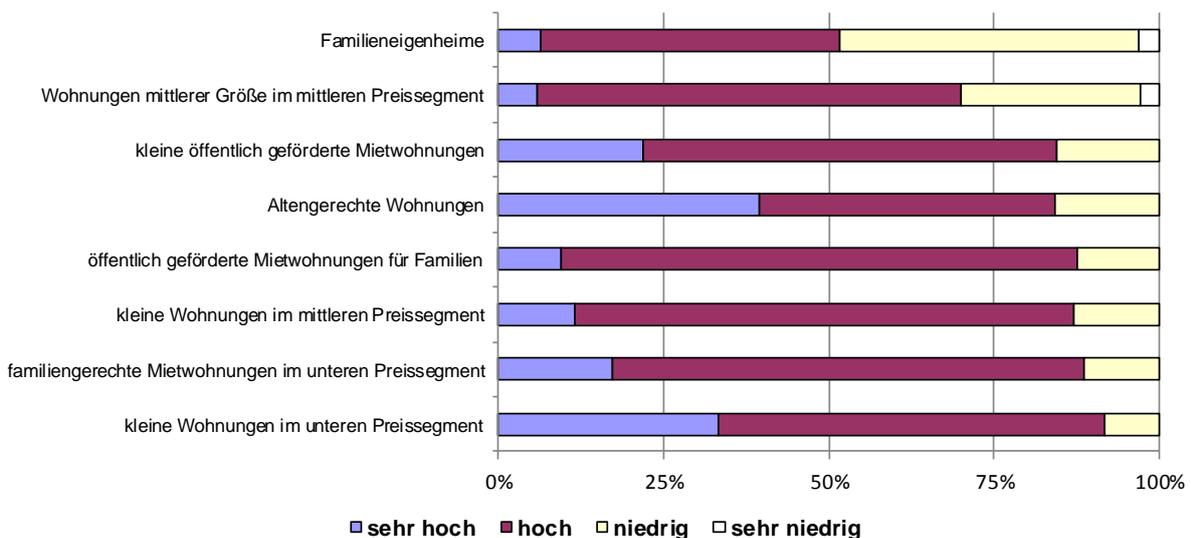
Das Problem „steigende Nettokaltmieten“ wurde bei der Befragung vor zwei Jahren nur von 1 Person genannt, in diesem Jahr jedoch bereits von fast 20% der Akteure.

Sonstige Themen die selbst genannt wurden sind u.a.: „zu erwartender Zuzug von Studierenden in 2013 und 2014“, „Es fehlen Studentenwohnungen und Wohnungen für Auszubildende“ „Es fehlen Grundstücke für den sozialen als auch freifinanzierten Mietwohnungsbau“ und „steigende Mietkosten/Erhöhung des Mietspiegels“.

3. Bedarf an Neubauwohnungen

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 den Bedarf in einzelnen Marktsegmenten einschätzen. Dabei wurde sowohl nach verschiedenen Preissegmenten als auch Wohnungsgrößen unterschieden.

Abb. 5: Bedarf an Neubauwohnungen in einzelnen Marktsegmenten in Paderborn



Besonders bei kleinen Wohnungen wird insgesamt ein sehr hoher Bedarf gesehen, dabei sowohl im unteren, mittleren als auch öffentlich geförderten Segment und auch bei Wohnungen für Familien. Die Beurteilung „sehr hoch“ wurde am häufigsten bei den Altengerechten Wohnungen gewählt.

Beim Segment „öffentlich geförderte Mietwohnungen für Familien“ und „kleine öffentlich geförderte Mietwohnungen“ gaben fünf Akteure an, dass sie keine Beurteilung für diesen Bereich treffen können. Von den aktuell rund 600 bei der Wohnungsaufsicht wohnungssuchend gemeldeten Haushalten sind 30% Alleinstehende und gut 40% Vier- und Mehrpersonenhaushalte mit Kindern. Weiterhin wird der Anteil derjenigen, die dringend eine barrierefreie Wohnung benötigen, immer größer.

Auffällig ist, dass die Familieneigenheime eindeutig mit einem geringeren Bedarf als die anderen Wohnungstypen beurteilt werden. Bei den Familieneigenheimen ist fast die Hälfte der Befragten der Meinung, dass nur ein niedriger Bedarf besteht. Ebenfalls mit geringerem Bedarf beurteilt werden die Wohnungen mittlerer Größe im mittleren Preissegment.

Von einem Akteur selbst wurde auch ein Bedarf für „gemischte Wohnhäuser für Jung und Alt“ genannt.

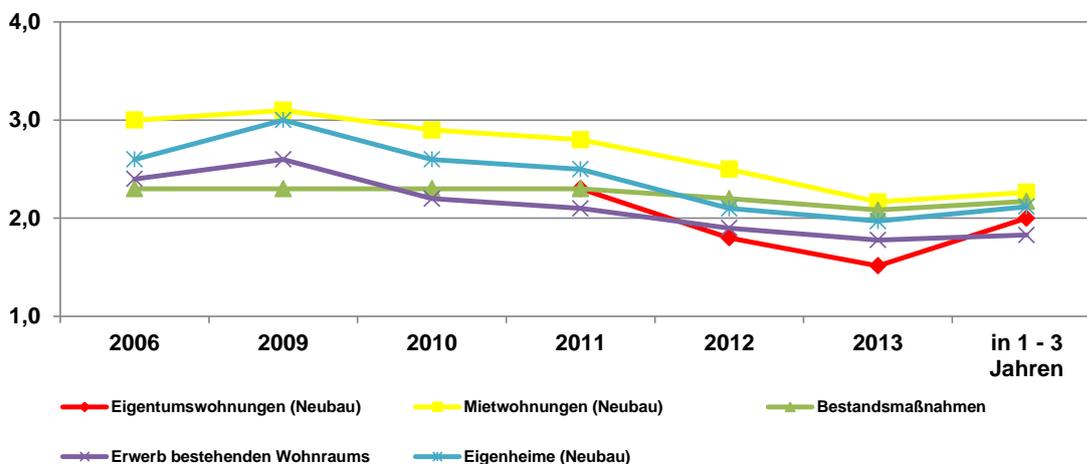
4. Investitionsklima

Die Experten 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. 6: Beurteilung und Prognose des Investitionsklimas

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



2013 wird das Investitionsklima so positiv bewertet wie noch bei keiner der bislang erfolgten Befragungen. Von den Akteuren haben sogar 19 das Investitionsklima bei den Eigentumswohnungen mit „sehr gut“ beurteilt. Damit hat sich der Wert um 0,3 geändert und erreicht mit 1,5 die bislang beste Bewertung eines Bereiches.

Von den befragten Experten wird – neben den Eigentumswohnungen - die höchste Verbesserung des Investitionsklimas (um 0,3) beim Neubau von Mietwohnungen gesehen. Damit wird erstmals seit Beginn der Umfrage das Investitionsklima in diesem Segment als „eher gut“ beurteilt. Es bleibt abzuwarten, ob dies tatsächlich zu einem höheren Neubau von Mietwohnungen führt, da im Geschosswohnungsbau zuletzt vielfach hochwertige Eigentumswohnungen gebaut wurden. Aufgrund des Preisniveaus dürfte eine Vermietung dieser nicht unbedingt in Betracht kommen.

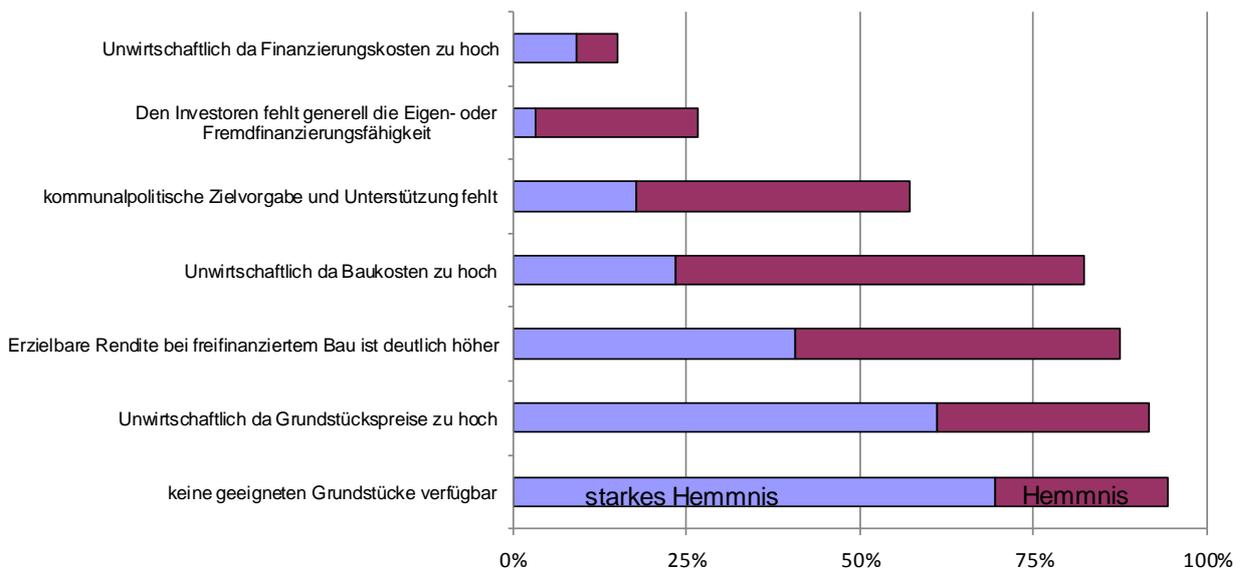
Beim Neubau von Eigenheimen, den Bestandsmaßnahmen und dem Erwerb bestehenden Wohnraums wird das Investitionsklima 2013 nochmals geringfügig positiver als 2012 beurteilt. Hier schätzt nur einer der Befragten bei den Bestandsmaßnahmen die Lage als „sehr schlecht“ ein.

Zukünftig wird die Situation für alle Bereiche weiterhin als „eher gut“ beurteilt.

5. Hemmnisse beim Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen

Da in den letzten Jahren die Fördermittel für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nicht in vollem Umfang abgerufen und in 2012 nur noch 25 Mietwohnungen in der Stadt Paderborn gefördert wurden, erfolgte entsprechend zur landesweiten Befragung auch eine Nachfrage nach den Gründen für einen nicht ausreichenden Neubau.

Abb. 7: Hemmnisse für einen höheren Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen in Paderborn



Als stärkstes Hemmnis des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus in Paderborn wird angegeben, dass keine geeigneten Grundstücke verfügbar seien. Dies wird von fast allen Experten so gesehen. Ein weiteres Hemmnis in diesem Zusammenhang sind die nach Meinung der Experten zu hohen Grundstückspreise.

Im Vergleich mit der Umfrage der NRW.BANK wurde landesweit als stärkstes Hemmnis gesehen, dass die Rendite bei freifinanzierten Wohnungen erheblich höher ist. Dies folgt bei der hiesigen Umfrage erst an dritter Stelle, so dass in Paderborn besonders ein Engpass an geeigneten Grundstücken zu bestehen scheint.

Hemmnisse werden weniger in den Finanzierungskosten oder der Finanzierungsfähigkeit der Investoren gesehen. Zu dem Thema „kommunalpolitische Zielvorgabe und Unterstützung fehlt“ wurde von einem Viertel der Experten angegeben, dass sie diesen Punkt nicht beurteilen können.

Von den befragten Akteuren wurden u.a. folgende Hemmnisse selbst benannt: „Mieten zu gering“, „steuerliche Abschreibung von z.Zt. 2% Afa“, „problematisches Mietklientel“, „Stellplatzproblematik“ und „steigende ordnungspolitische Vorgaben z.B. EnEV 2012“. Allerdings ist bei diesen Themen zu berücksichtigen, dass sie nicht nur den geförderten Wohnungsbau betreffen sondern den Mietwohnungsbau allgemein.

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 2012 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 4.100 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung des gesamten Wohnungsbestandes für Paderborn und einer geschätzten Eigentumsquote von 40% bieten die Daten Informationen über rund 10% des Mietwohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Dabei ergibt sich für 2012 bei dem abgefragten Wohnungsbestand eine Leerstandsquote von 0,8%, die deutlich unter der üblichen Fluktuationsreserve von 3% liegt. Bei der Umfrage im letzten Jahr ergab sich für 2011 eine Quote von 1%, die sich jedoch aufgrund von Rückantworten unterschiedlicher Eigentümer nicht auf den gleichen Wohnungsbestand wie 2012 bezieht.

Im Vergleich hierzu nennt das aktuelle Bielefelder Wohnungsmarktbarometer eine Leerstandsquote bei den befragten Unternehmen von 0,5%. Landesweit wurde eine durchschnittliche Leerstandsquote bei befragten Wohnungsunternehmen mit 2,2% ermittelt (NRW.BANK Befragungsergebnisse 2011, keine Daten für 2012).

Die Leerstandsquote des Zensus gibt für Paderborn eine Quote von 2,5% an. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nur der aktuelle Leerstand zum Stichtag (09.05.2011) abgefragt wurde und nicht, ob die Wohnung schon länger als drei Monate leer steht, so dass sich hierbei eine höhere Quote ergibt. Um die Leerstandsquote des Zensus im Vergleich zu sehen, daher die Daten weiterer Städte mit angespannten Wohnungsmärkten: z.B. Bonn: 2,5%; Düsseldorf: 2,9%, Köln: 2,5% und Münster: 1,7%. Die Leerstandsquote des Zensus für Nordrhein-Westfalen beträgt 3,7%.

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen wird für 2012 mit 9,3% angegeben. Bei der Umfrage im letzten Jahr ergab sich für 2011 eine Quote von 9%, die sich jedoch ebenfalls nicht auf den gleichen Wohnungsbestand wie 2012 bezieht.

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 immer wichtiger werden wird.

7. Zusammenfassung

- Die aktuelle **Wohnungsmarktlage** in Paderborn wird 2013 nochmals als erheblich angespannter als im letzten Jahr beurteilt. Am angespanntesten – mit den höchsten Werten bislang - wird die Situation bei den Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Preissegment gesehen. Für den Zeitraum in 3 - 5 Jahren wird in allen Segmenten mit einer Entspannung im Vergleich zu 2013 gerechnet. Allerdings wird trotzdem beim unteren und öffentlich geförderten Segment weiterhin eine angespannte Situation vermutet.
- Auf dem **Mietwohnungsmarkt** wird weiterhin an erster Stelle als Hauptproblem „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland“ genannt. Danach folgen wie im Vorjahr die Thematik „steigende Nebenkosten“ und das Problem „zu wenig kleine Wohnungen/Appartements“. Dass kleine Wohnungen fehlen sehen inzwischen dreimal mehr der Befragten als Schwierigkeit an, als dass „zu wenig große Wohnungen“ vorhanden sind. Das Problem „steigende Nettokaltmieten“ wurde bei der Befragung vor zwei Jahren nur von 1 Person genannt, in diesem Jahr jedoch bereits von fast 20% der Akteure.
- Besonders bei kleinen Wohnungen wird ein sehr hoher **Bedarf** gesehen, dabei sowohl im unteren, mittleren als auch öffentlich geförderten Segment. Die Beurteilung „sehr hoher“ Bedarf wurde am häufigsten bei den Altengerechten Wohnungen gewählt. „Familieneigenheime“ wurden eindeutig mit einem geringeren Bedarf als die anderen Wohnungstypen beurteilt.
- Das **Investitionsklima** wird 2013 so positiv bewertet wie noch bei keiner der bislang erfolgten Befragungen. Erstmals seit Beginn der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer wird sogar der Neubau von Mietwohnungen als „eher gut“ beurteilt. Am besten - mit Tendenz Richtung „sehr gut“- wird dabei die Situation bei den Eigentumswohnungen gesehen. Auch zukünftig wird die Situation für alle Segmente weiterhin als „eher gut“ beurteilt.
- Als stärkstes **Hemmnis des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus** in Paderborn wird angegeben, dass keine geeigneten Grundstücke verfügbar seien und danach die zu hohen Grundstückspreise. Erst an dritter Stelle wird gesehen, dass die Rendite bei freifinanzierten Wohnungen erheblich höher sei, so dass in Paderborn besonders ein Engpass an geeigneten Grundstücken zu bestehen scheint.
- Die in den Wohnungsbeständen der befragten Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen ermittelte **Leerstandsquote** von 0,8% 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