



Foto: Stadtarchiv Paderborn / Gerd Vieler

Wohnungsmarktbarometer 2016

Inhalt

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2016	- 2 -
2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	- 4 -
3. Bedarf an Neubauwohnungen	- 6 -
4. Investitionsklima	- 8 -
5. Leerstand, Fluktuation und Barrierefreiheit	- 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

Layout Umschlag: Andreas Müller, Amt für Öffentlichkeitsarbeit und Stadtmarketing

Foto Vorderseite:

Stadtarchiv Paderborn / Gerd Vieler

Foto Rückseite:

Neubau Riemekestraße - Foto: @ Lothar Fänger

Stand: September 2016

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2016

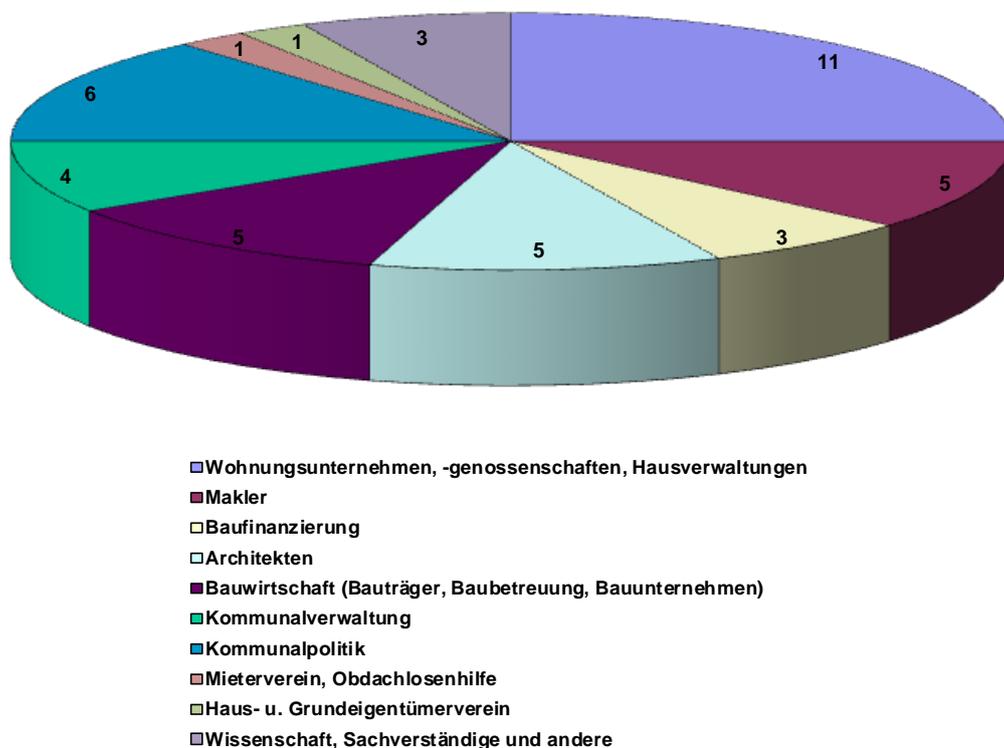
Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn hat im Zeitraum April bis Juni 2016 wieder örtliche Akteure zur Lage auf dem Wohnungsmarkt befragt. Neu aufgenommen wurden in den Fragenkatalog die Themen „Unterbringung von Flüchtlingen“, „Serialer Wohnungsbau“ und „Maßnahmen um höhere Baufertigstellungen zu erreichen“.

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 96 befragten Akteuren haben 44 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt, so dass der Rücklauf bei 45% liegt. Mit 6 Antworten aus der Kommunalpolitik haben sich fast alle im Stadtrat vertretenen Parteien/Initiativen beteiligt. Dies ist die bislang höchste Beteiligungsquote aus der Politik.

Je nach Tätigkeitsbereich wurden 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. 37 Experten beziehen ihre Antworten auf „Paderborn“, von diesen 2 Ihre Einschätzungen auch noch auf die Region „Ostwestfalen“. Nur die Region „Ostwestfalen“ beur-

teilen 3 Akteure, sowie 2 „NRW allgemein“ und von zwei Akteuren wurden hierzu keine Angaben gemacht.

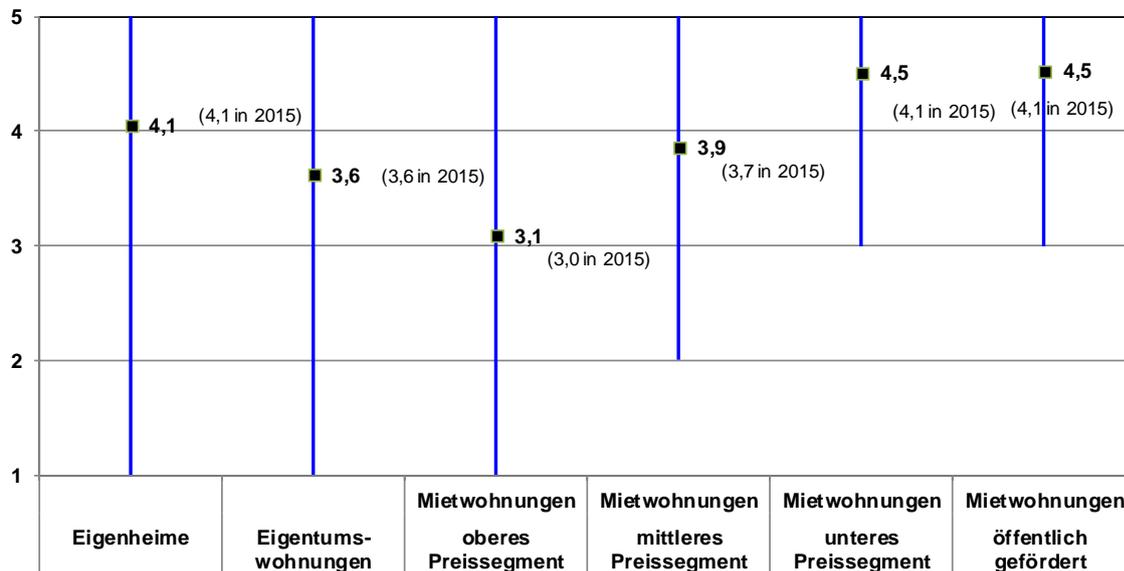
Die Experten sollten die Lage am Wohnungsmarkt getrennt nach den Marktsegmenten „Eigentum“ und „Mietwohnungen“ beurteilen. Beim Segment Eigentum wurde dabei nach Eigenheim und Eigentumswohnung gefragt. Bei den Mietwohnungen wurde zwischen dem oberen, mittleren, unteren Preissegment und mit öffentlichen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



Die Marktlage im Segment Eigenheime wird unverändert als angespannt beurteilt. Auch bei den Eigentumswohnungen ergibt sich die gleiche Wertung wie im Vorjahr und keine weitere Tendenz Richtung ausgewogen wie noch bei der letzten Umfrage. Bei den Mietwohnungen wird in allen Segmenten die Situation angespannter als im Vorjahr beurteilt. Allerdings wird lediglich im oberen Mietpreissegment die Lage noch als ausgewogen angesehen.

Bei den Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Preissegment ergibt sich nach dem höchsten Anstieg dieser Umfrage um 0,4 sogar mit 4,5 die bislang „angespannteste“ Beurteilung eines Segmentes und damit eine Tendenz Richtung „sehr angespannt“. Bei die-

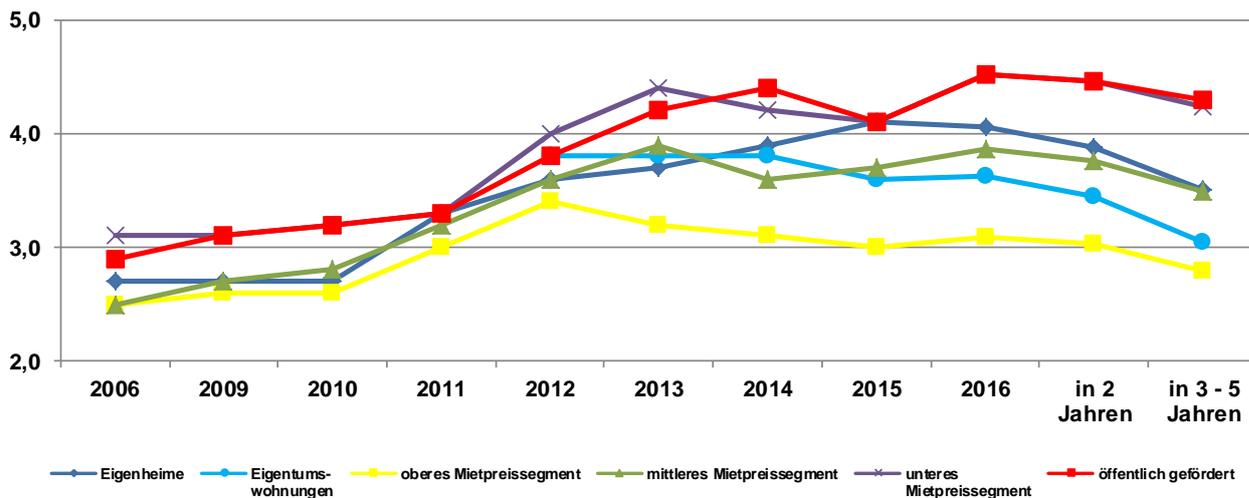
sen beiden Segmenten erfolgen von allen Experten die Beurteilungen erst ab „ausgewogen“. Bei den Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen wurde von den Experten auch die Wertung „sehr entspannt“ bzw. „entspannt“ genannt, allerdings wählen nur 2 bzw. 5 Personen diese Wertung.

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 Marktlage in zwei Jahren wird für das untere Mietpreissegment und den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau so angespannt eingeschätzt wie in 2016. In allen anderen Segmenten wird mit geringfügigen Entspannungstendenzen - Verminderung um 0,1 bzw. 0,2 – gerechnet.

Für die Zeit in 3 – 5 Jahren wird in allen Segmenten mit einer Entspannung im Vergleich zu 2016 gerechnet. Allerdings wird trotzdem beim unteren und öffentlich geförderten Segment weiterhin von einer angespannten Situation ausgegangen. Im Vergleich zu den Umfragen der Vorjahre wird jedoch eine geringere Entspannung vermutet. So wurden bei der Umfrage im letzten Jahr die Segmente Eigenheime und das mittlere Mietpreissegment für die Zeit in 3 – 5 Jahren fast als ausgewogen beurteilt. Diese Einschätzung wird jetzt nur noch für die Eigentumswohnungen und das obere Mietpreissegment vermutet.

Bei den Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird mit der größten Veränderung - Verminderung um jeweils 0,6 - gerechnet. Allerdings wird die Abnahme bei den Eigenheimen nicht mehr so hoch wie im Vorjahr eingeschätzt als noch mit einer Abnahme um 0,9 von 4,1 auf 3,2 gerechnet wurde.

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.

Abb. 4: Aktuelle Probleme am Mietwohnungsmarkt

	2016	2015	2014
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	78%	67%	72%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)	51%	40%	62%
geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/Mieter	44%	40%	46%
steigende Nebenkosten	34%	47%	54%
besondere Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche	32%	24%	13%
zu wenig große Wohnungen (für große Familien/Wohngemeinschaften)	27%	33%	26%
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	27%	24%	38%
immer mehr "schwierige Mieter" (wegen ihres Verhaltens als Mieter/Mitbewohner)	27%	29%	26%
geringe Neubautätigkeit	24%	33%	21%
steigende Nettokaltmieten (z.B. durch Wärmedämmung u.a. Wohnwertverbesserungen)	24%	29%	33%
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter	22%	16%	8%
Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager	15%	13%	36%
Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen	10%	13%	10%
zu wenig Dialog/Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen	7%	11%	3%
sonstige Probleme	7%	7%	8%
Segregation nimmt zu und verursacht vor allem soziale Problemen in der Nachbarschaft	5%	4%	3%
Segregation nimmt zu und verursacht erhebliche wohnungswirtschaftliche Problemen (Vermietung/Instandhaltung)	2%	7%	13%
Leerstände	0%	0%	0%
Ich sehe derzeit keine Wohnungsmarktprobleme	0%	0%	0%

Die Tabelle zeigt, wo die befragten Experten die größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sehen.

Wie in den Vorjahren wird als größtes Problem von 78% der Akteure genannt, dass zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar ist. Im Vergleich dazu geben jedoch nur 24% an, dass die Neubautätigkeit zu gering ist.

An zweiter und dritter Stelle folgen die Themen „Rückgang der Sozialwohnungsbestände“ sowie das „geringe Einkommen der Wohnungssuchenden“.

Angesichts des Zuzuges von Flüchtlingen – besonders im letzten Jahr - ist es nicht erstaunlich, dass mit 32% von viel mehr Experten als in den Vorjahren „besondere Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche“ als Problem genannt werden.

Weiterhin ein Thema ist, dass es sowohl zu wenig große Wohnungen als auch zu wenig kleine Wohnungen gibt.

Mit 27% in ähnlicher Höhe wie in den Vorjahren folgt die Nennung der Thematik „immer mehr schwierige Mieter“ und auf 22% angestiegen im Vergleich dazu die Thematik „Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter“.

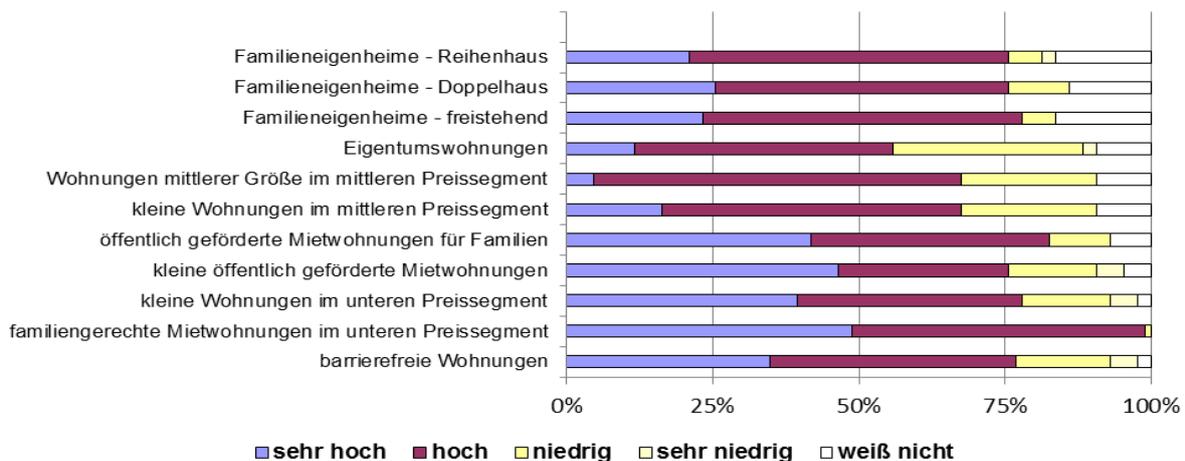
Sonstige von einzelnen Akteuren selbst genannte Probleme

sind: „Es fehlen Aufzüge und behindertengerechte Bäder“, „Verdichtung wird von der Verwaltung nicht ausreichend unterstützt“ und „Kaum kostendeckende Kaltmieten, Mietspiegel zu tief“.

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 an Neubauwohnungen in einzelnen Marktsegmenten einschätzen. Wie bei der Umfrage im Vorjahr wurden verschiedene Marktsegmente vorgegeben, die noch selbst ergänzt werden konnten. Zusätzliche Marktsegmente wurden von den Wohnungsmarktakteuren jedoch nicht benannt.

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



Auffällig im Vergleich zur letztjährigen Befragung ist, dass in den Segmenten kleine Wohnungen und Wohnungen für Familien im geförderten und unteren Preissegment von viel mehr Akteuren die Wertung „sehr hoher Bedarf“ gewählt wird. Gaben bei der Befragung 2015 nur 13% der Befragten einen sehr hohen Bedarf bei den kleinen öffentlich geförderten Mietwohnungen an, so wird dies inzwischen von 47% so bewertet.

Ein besonders hoher Bedarf wird bei familiengerechten Mietwohnungen im unteren Preissegment gesehen. Nahezu alle Experten stufen diesen als „sehr hoch“ oder „hoch“ ein. An nächster Stelle mit den zweitmeisten Nennungen folgt das Segment „öffentlich geförderte Mietwohnungen für Familien“.

Die Einschätzung eines Bedarfs an bezahlbaren kleinen und auch größeren Wohnungen zeigt sich auch entsprechend der Daten der Wohnungsaufsicht. Von den aktuell 667 (Stand 31.07.2016) bei der Wohnungsaufsicht für eine Vermittlung gemeldeten Haushalte sind 30% Alleinstehende und 42% Vier- und Mehrpersonenhaushalte mit Kindern.

Für die Planung von Wohnquartieren und den Verkauf von Grundstücken ist auch die gewünschte Wohnform und damit entsprechende Grundstücksgröße von Interesse. Insoweit wurde beim Familieneigenheim differenziert nach freistehendem Haus, Doppelhaus und Reihenhaus gefragt. Für den gesamten Bereich Familieneigenheime wird auch weiterhin ein hoher Bedarf gesehen. Allerdings lassen die Antworten keine weitere Differenzierung zu.

Ein geringerer Bedarf als bei den anderen Marktsegmenten wird für die Wohnungen im mittleren Preissegment und vor allem für die Eigentumswohnungen vermutet.

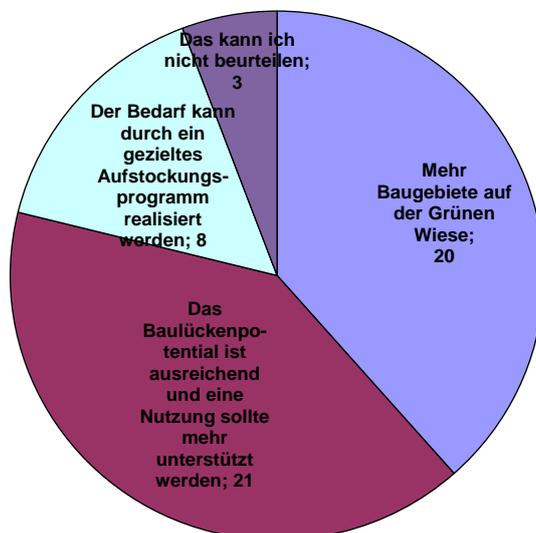
Im Verlauf des Jahres 2015 hat die Zahl der Flüchtlinge, die in Paderborn leben, erheblich zugenommen. Haben zum 31.12.2014 733 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, waren dies zum 31.12.2015 1.754 Personen und zum 31.07.2016 aktuell 1.996 Personen.

Die Wohnungsmarkexperten wurden daher auch befragt, wie Sie die Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge sehen. Von drei Befragten wurde dabei angegeben, dass sie dies nicht beurteilen können. Von der überwiegenden Anzahl der Befragten werden sowohl die Möglichkeiten Flüchtlinge kurzfristig in Unterkünften oder Wohnungen unterzubringen als auch diese dauerhaft in den allgemeinen Wohnungsmarkt zu integrieren als eher schlecht bzw. schlecht eingeschätzt. Allerdings beurteilen mit 26% mehr Personen die dauerhafte Integration als „eher gut“ als mit „gut“ bzw. „eher gut“ 17 % die kurzfristige Unterbringung.

Aufgrund des aktuell hohen Bedarfs wurden die Wohnungsmarktakeure auch um eine Einschätzung zum Thema „serieller Wohnungsbau“ gebeten, ob sie darin eine Möglichkeit sehen kurzfristig mehr bezahlbaren Wohnraum in Paderborn zu schaffen. Dabei antworten 36% mit „Ja, warum nicht“, 41% halten eine individuelle Planung für notwendig und die anderen Teilnehmenden können dies nicht beurteilen. Zu Sonstiges wurde angegeben: „nur vorübergehend“, „ja, z.B. Reihenhäuser“, „ja, zur Not“, „nicht Aufgabe der Stadt, da viele Flüchtlinge in ihre Heimat zurückkehren wollen, wenn möglich“.

Der Wohnungsmarkt in Paderborn wird seit einigen Jahren als eher angespannt beurteilt. Die jährlichen Fertigstellungen von durchschnittlich 550 neuen Wohneinheiten können daher – nicht nur allein im Hinblick auf die Flüchtlinge - nicht als ausreichend angesehen werden. Die Akteure wurden daher gefragt welche Maßnahmen Sie für notwendig halten, um höhere Fertigstellungszahlen zu erreichen. Dabei wurde von einigen nicht nur eine Maßnahme befürwortet, sondern zwei oder alle. Die Gesamtanzahl der Nennungen ist daher höher als 44. Die Maßnahmen „Mehr Baugebiete“ und „Baulückenpotential ist ausreichend“ werden von etwa gleich vielen Wohnungsmarkexperten angegeben. Interessant ist allerdings in Bezug auf die vorher am Wohnungsmarkt genannten Probleme - wo 78% als größtes Problem beurteilen, dass zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland vorhanden ist – dass nun immerhin 48% angeben, dass das Baulückenpotential ausreichend ist. Sofern sich die Angabe „zu wenig geeignetes Bauland“ vornehmlich auf die Frage des Preises bezieht, dürfte dieser bei Baulücken nicht unbedingt niedrig sein.

Abb. 6: Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für notwendig, um höhere Fertigstellungszahlen zu erreichen?



Von einem Viertel der Teilnehmenden kommen zusätzlich eigene Vorschläge:

- „schnellere Bearbeitung durch das Bauamt, 6 Monate sind üblich, das ist zu lang“
- „sozialer Wohnungsbau funktioniert aus meiner Sicht nur noch durch die direkte Steuerung der Stadt (B-Plan, Ankauf von Grundstücken zu diesem Zweck)“
- „Leerstände erfassen, Attraktivität durch gezielte Förderung steigern“
- „Erleichterung der Zugänge zu Baulücken“
- „kommunale Wohnbaugesellschaft, Quotierung: 30% für benachteiligte Bevölkerungsgruppen (siehe Positionspapier des Handlungsfeldes 3 des Inklusionsprozesses)“
- „einfache Freigabe der Möglichkeit von Hinterland-Bebauung (siehe Warburger Str.)“
- „In alten Bauplänen modernes Aufstocken mit Staffelgeschossen/Pulldach etc. ermöglichen“
- „eigene kommunale Wohnungsbautätigkeit entwickeln, sinnvollerweise genossenschaftlich organisiert“
- „kommunaler Wohnungsbau“
- „städtische/öffentliche Wohnbaugesellschaft“

Von einem Teilnehmer kam die Nennung: „Der riesige vorhandene Wohnungsbestand sollte erst einmal gefüllt werden.“ Aufgrund der Angabe zu Beginn der Umfrage, dass sich die Antworten auf Ostwestfalen beziehen, ist zu vermuten, dass trotz konkretem Bezug der Frage zu Paderborn auch hier der Fokus Ostwestfalen genommen wurde.

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

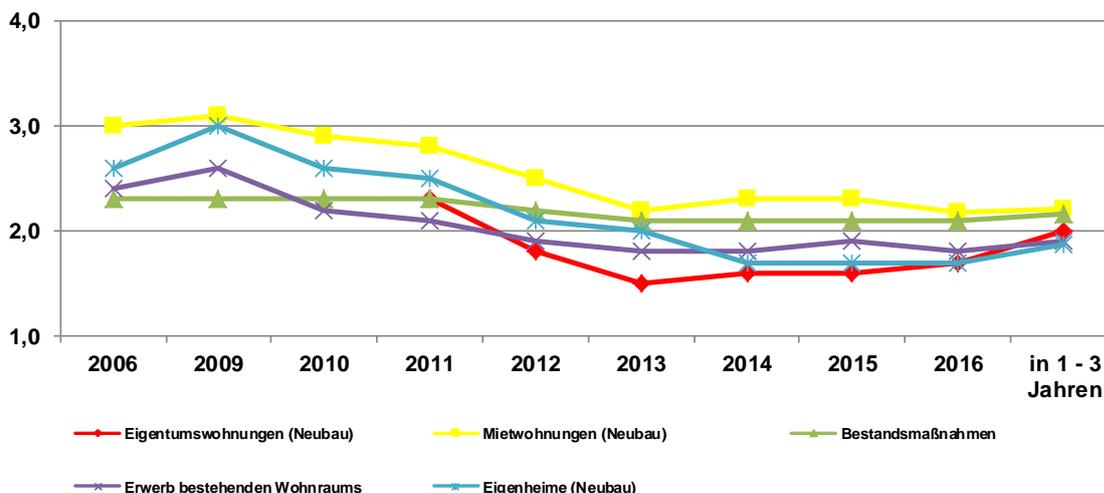
Das Investitionsklima wird 2015 ebenso positiv wie im Vorjahr gesehen. Beim Neubau von Mietwohnungen und Erwerb bestehenden Wohnraums erfolgt eine geringfügig positivere Bewertung als im Vorjahr und nur beim Neubau von Eigentumswohnungen wird eine schlechtere Bewertung – allerdings nur um -0,1 – gesehen.

Das Investitionsklima für Eigenheime wird damit als genauso gut beurteilt wie die Situation bei den Eigentumswohnungen. In diesen beiden Segmenten sehen fast alle Akteure am Wohnungsmarkt das Investitionsklima als „sehr gut“ oder „eher gut“ an. Nur zwei bzw. drei im Segment Eigenheime geben die Lage als „eher schlecht“ an.

Bei den Mietwohnungen wird das Investitionsklima auch weiterhin als „eher gut“ beurteilt. Dieses bleibt jedoch im Vergleich zu den anderen Segmenten, das mit der häufigsten Beurteilung „eher schlecht“. Dieses Urteil geben 15 Teilnehmer der Umfrage ab und einer die Beurteilung „sehr schlecht“.

Abb. 7: Beurteilung und Prognose des Investitionsklimas

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



Auch in 1 bis 3 Jahren wird die Situation für alle Bereiche weiterhin als „eher gut“ beurteilt. Die größte Verschlechterung (um 0,3) – allerdings von der Tendenz „sehr gut“ auf „eher gut“ - wird bei den Eigentumswohnungen vermutet. Damit würde zukünftig als am besten das Investitionsklima bei den Eigenheimen und beim Erwerb bestehenden Wohnraums gesehen.

5. 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 2016 befragt. Da von einigen keine getrennten Daten für die freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen angegeben wurden, ist insoweit eine Unterscheidung nicht möglich. Sofern für einige Wohnungsbestände zu den jeweiligen Einzelfragen keine Daten angegeben wurden, wurden diese zur Ermittlung der jeweiligen Quote herausgerechnet.

Der Wohnungsbestand der befragten Akteure, die an der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer teilgenommen haben, beläuft sich auf fast 8.000 Wohneinheiten. Dies ist zwar ein geringerer Anteil als in den beiden Vorjahren, aber immer noch ein höherer Anteil als in den anderen Umfragejahren in denen Daten für bis zu 4.800 Wohneinheiten angegeben wurden. Bei Berücksichtigung des Paderborner Wohnungsbestandes von rd. 74.000 Wohneinheiten bieten die Daten Informationen über fast 11% des gesamten Wohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Von einem größeren Unternehmen werden hierzu keine Zahlen angegeben, da es sich bei den leerstehenden Wohnungen nur um Maßnahme bedingten strategischen Leerstand handelt. Der Leerstand ergibt sich aufgrund von Modernisierungen oder Abriss und daher Umsetzungen.

Für den anderen abgefragten Wohnungsbestand wird für 2015 eine Leerstandsquote von 0,04% angegeben. Ein direkter Vergleich mit der Leerstandsquote 2014 dieses Wohnungsbestandes ist leider nicht möglich, da von einigen Unternehmen keine Zahlen zu 2014 angegeben wurden. Bei der letztjährigen Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer wurde eine Leerstandsquote für 2014 von 0,7% angegeben. Im Vergleich zu diesen Daten nennt das

aktuelle Bielefelder Wohnungsmarktbarometer eine Leerstandsquote bei den befragten Unternehmen von 0,1% für 2015. Diese Quoten sind extrem niedrig und unterschreiten eine übliche Fluktuationsreserve von 3% erheblich.

Die durchschnittliche Fluktuation wird von einem größeren Unternehmen mit unter 10%, von einem weiteren mit unter 5% und von einem anderen mit „klein“ bezeichnet. Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der anderen Unternehmen wird für 2015 mit 10,5% angegeben.

Weiterhin wurden Daten zur Barrierefreiheit der Wohnungen erfragt. Von einigen Hausverwaltungen bzw. Eigentümern werden leider immer noch keine Daten hierzu erhoben. Wünschenswert ist daher weiterhin eine Erfassung dieses Merkmals zumal eine barrierefreie Ausstattung der Wohnung aufgrund der demografischen Entwicklung immer wichtiger werden wird. Allerdings wurde auch von einem großen Wohnungsanbieter (ca. 2.800 Wohneinheiten) mitgeteilt, dass inzwischen rund 28% des Bestandes barrierefrei seien.

Insgesamt wurden 978 Wohneinheiten als barrierefrei angegeben. Das sind 12 % der rd. 8.000 Wohneinheiten. Jedoch würde sich ohne die barrierefreien Wohnungen des einen großen Wohnungsanbieters bei den restlichen Wohneinheiten der anderen Anbieter nur eine Quote von rd. 3,6 % barrierefreie Wohnungen ergeben.

6. Zusammenfassung

- Die aktuelle **Wohnungsmarktlage** wird 2016 in Paderborn im Segment Eigenheime unverändert als angespannt beurteilt. Auch bei den Eigentumswohnungen ergibt sich die gleiche Wertung wie im Vorjahr und keine weitere Tendenz Richtung ausgewogen wie noch bei der letzten Umfrage. Bei den Mietwohnungen wird die Situation in allen Segmenten angespannter als im Vorjahr beurteilt. Lediglich im oberen Mietpreissegment wird die Lage noch als ausgewogen angesehen. Bei den Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Preissegment ergibt sich die bislang „angespannteste“ Beurteilung eines Segmentes und damit eine Tendenz Richtung „sehr angespannt“. Für den Zeitraum in 3 - 5 Jahren wird in allen Segmenten mit einer Entspannung im Vergleich zu 2016 gerechnet. Im Vergleich zu den Umfragen der Vorjahre wird jedoch eine geringere Entspannung vermutet.
- Auf dem **Mietwohnungsmarkt** wird weiterhin an erster Stelle als Hauptproblem „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland“ genannt. Danach folgen die Thematiken „Rückgang der Sozialwohnungsbestände“ und „geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/Mieter“.
- Bei der Beurteilung in welchen Marktsegmenten mehr gebaut werden müsste, wird ein besonders hoher **Bedarf** bei familiengerechten Mietwohnungen im unteren und auch öffentlich geförderten Preissegment gesehen. Ein weiterhin hoher Bedarf besteht an kleinen Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und auch Eigenheimen.
- Das **Investitionsklima** wird 2016 so positiv gesehen wie im Vorjahr. Das Investitionsklima für Eigenheime wird als genauso gut beurteilt wie die Situation bei den Eigentumswohnungen. Auch zukünftig wird die Situation für alle Segmente weiterhin als „eher gut“ beurteilt.
- Die in den Wohnungsbeständen der befragten Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen ermittelte **Leerstandsquote** von 0,04% ist extrem niedrig und unterschreitet eine übliche Fluktuationsreserve von 3% erheblich.



Foto: © Lothar Fänger

Herausgeber:

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

