



Foto: Stadtarchiv Paderborn / Gerd Vieler

# Wohnungsmarktbarometer 2018

**Inhalt**

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2018	- 2 -
2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	- 4 -
3. Bedarf an Neubauwohnungen und Einschätzung der Konditionen der öffentlichen Wohnraumförderung	- 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:**

Bildquelle: Stadt Paderborn 2018

Neubaugebiet Dr.-Rörig-Damm - Stadtheide

Stand: März 2019

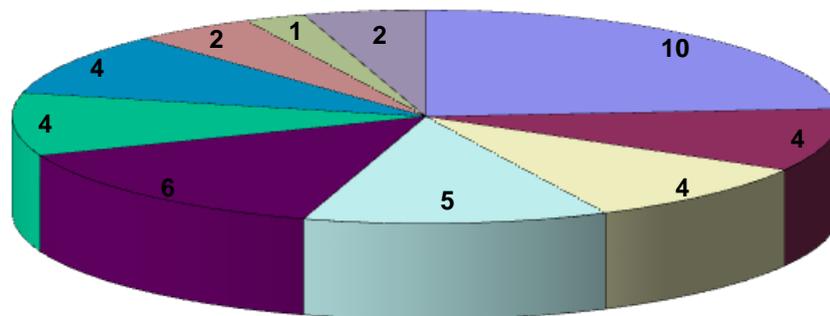
## 1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2018

Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn hat im Zeitraum Mai bis Anfang Juli 2018 wieder örtliche Akteure zur Lage auf dem Wohnungsmarkt befragt. Aktuell aufgenommen wurden in den Fragenkatalog die Themen „Einschätzung der neuen Förderkonditionen des Landes Nordrhein-Westfalen für Paderborn“ und „Neue Förderkonditionen im Hinblick auf die Einhaltung angemessener Unterkunfts-kosten“ sowie „Besteht ein Interesse im Bereich der Alanbrooke Kaserne unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit Hilfe der Modernisierungsrichtlinie zu übernehmen?“.

Grundlage für diese Befragung ist das jährlich erstellte Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK - Bereich Wohnraumförderung Wohnungsmarktbeobachtung und Strategie. **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 42 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt, so dass der Rücklauf bei einer Beteiligung von 43,7% liegt. Die Befragten sind teilweise nicht nur in einem Bereich tätig, sondern beziehen ihr Fachwissen aus verschiedenen Arbeitsschwerpunkten. 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



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

Die befragten Akteure am Wohnungsmarkt agieren auf unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten. 36 Experten beziehen ihre Antworten auf „Paderborn“, von diesen 3 ihre Einschätzungen auch noch auf die Region „Ostwestfalen“. Bei vier Akteuren beziehen sich die Erfahrungen nur auf die Region „Ostwestfalen“ sowie bei zwei weiteren auf „NRW allgemein“.

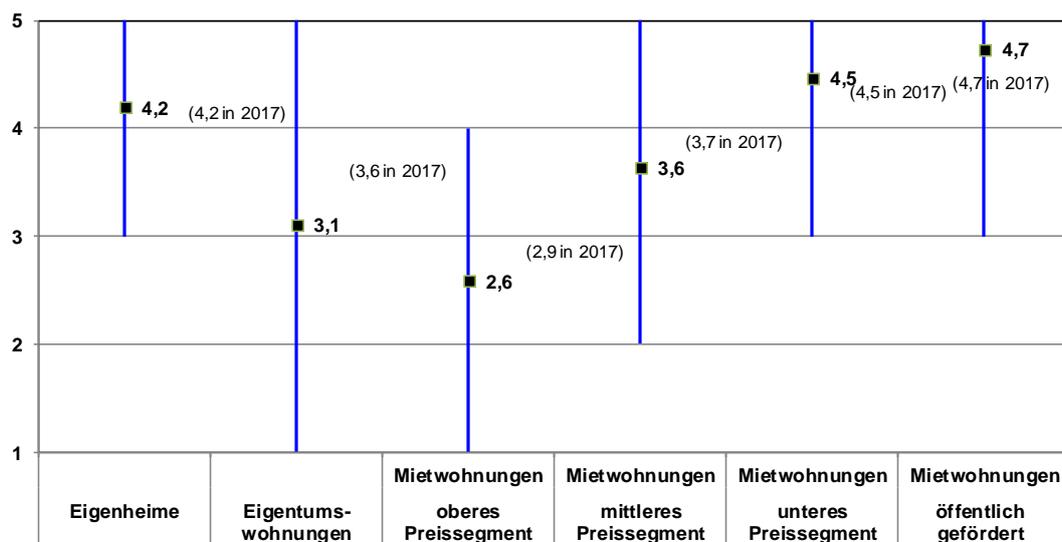
Die Experten sollten die Lage am Wohnungsmarkt getrennt nach den Marktsegmenten „Eigentum“ und „Mietwohnungen“ beurteilen. Beim Segment Eigentum wurde dabei nach Eigenheim und Eigentumswohnung gefragt. Bei den Mietwohnungen wurde zwischen dem oberen, mittleren, unteren Preissegment und mit öffentlichen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



Auch im Jahr 2018 wird der Paderborner Wohnungsmarkt noch als deutlich angespannt beurteilt, allerdings werden auch Entspannungstendenzen – insbesondere bei den Eigentumswohnungen und im oberen Preissegment der Mietwohnungen – gesehen.

Die Marktlage im Segment Eigenheime wird als genauso angespannt wie im Vorjahr eingeschätzt. Auch bei der Beurteilung der Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Preissegment ergibt sich keine Veränderung zum Vorjahr. Diese werden mit 4,5 bzw. 4,7 weiterhin am „angespanntesten“ beurteilt und haben damit eine Tendenz Richtung „sehr angespannt“.

Bei den Mietwohnungen im mittleren Preissegment ergibt sich eine um 0,1 niedrigere Bewertung als im Vorjahr und bei den Mietwohnungen im oberen Preissegment sogar eine Verminderung um 0,3. Mit einer Beurteilung von 2,6 ergibt sich bei den Mietwohnungen im oberen Preissegment damit sogar eine Tendenz von „ausgewogen“ Richtung „entspannt“.

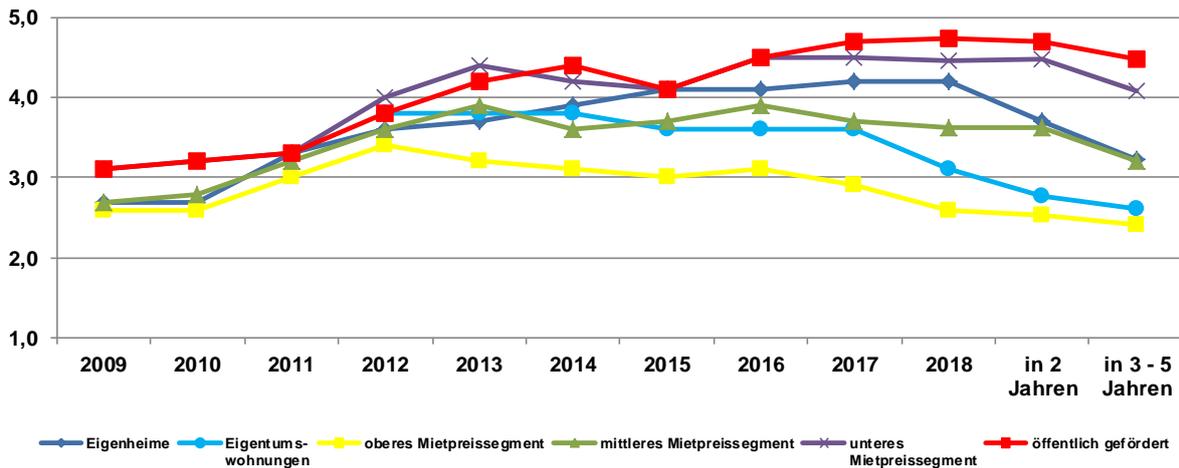
Bei den Eigentumswohnungen wird mit einer Verminderung um 0,5 die größte Entspannungstendenz gesehen und die Situation mit 3,1 fast wieder als „ausgewogen“ beurteilt. Wurde dieses Segment im letzten Jahr von keinem als „sehr entspannt“ bzw. „entspannt“ beurteilt, wählen dieses Jahr 2 bzw. 6 Experten diese Bewertung.

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 mittlere sowie untere Mietpreissegment und den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau genauso eingeschätzt wie in 2018. In den anderen Segmenten werden größere Entspannungstendenzen - Verminderung um 0,1 bis 0,5 – gesehen.

Für die Zeit in 3 – 5 Jahren wird in allen Segmenten mit einer Entspannung im Vergleich zu 2018 gerechnet. Allerdings wird beim unteren und öffentlich geförderten Segment nur eine geringe Entspannung vermutet, so dass weiterhin von einer angespannten Situation ausgegangen wird.

Die größte Entspannungstendenz – Abnahme um 1,0 - wird für die Eigenheime gesehen, hier wird eine Änderung von „angespannt“ zu „ausgewogen“ vermutet. Bei den Eigentumswohnungen wird im Vergleich zur Umfrage des Vorjahres eine noch größere Entspannungstendenz gesehen, so dass diese in 3 – 5 Jahren ebenso wie das obere Mietpreissegment mit Tendenz Richtung „entspannt“ eingeschätzt werden.

## 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. Eine Beurteilung konnte nicht berücksichtigt werden, da erheblich mehr als 5 Antworten ausgewählt wurden. Ebenso werden „sonstige Probleme“ nicht genannt, wenn diese nicht im Zusammenhang mit dem Mietwohnungsmarkt stehen.

**Abb. 4: Aktuelle Probleme am Mietwohnungsmarkt**

	2018	2017	2016
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	71%	68%	78%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)	54%	63%	51%
geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/Mieter	44%	33%	44%
steigende Nettokaltmieten (z.B. durch Wärmedämmung u.a. Wohnwertverbesserungen)	39%	33%	24%
steigende Nebenkosten	39%	40%	34%
zu wenig große Wohnungen (für große Familien/Wohngemeinschaften)	32%	30%	27%
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	29%	28%	27%
besondere Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche	29%	40%	32%
immer mehr "schwierige Mieter" (wegen ihres Verhaltens als Mieter/Mitbewohner)	27%	20%	27%
Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen	20%	30%	10%
geringe Neubautätigkeit	17%	8%	24%
sonstige Probleme	17%	5%	7%
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter	15%	15%	22%
zu wenig Dialog/Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen	7%	8%	7%
Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager	7%	15%	15%
Segregation nimmt zu und verursacht erhebliche wohnungswirtschaftliche Problemen (Vermietung/Instandhaltung)	2%	13%	2%
Segregation nimmt zu und verursacht vor allem soziale Problemen in der Nachbarschaft	2%	0%	5%
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 71% der Akteure genannt, dass zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar ist. Im Vergleich dazu geben jedoch nur 17% an, dass die Neubautätigkeit zu gering ist. Vermutlich wird in soweit der Preis des Baulandes bemängelt, da ansonsten auch die Bautätigkeit zu gering wäre. An zweiter Stelle folgt das Thema „Rückgang der Sozialwohnungsbestände“.

Wie auch schon in vergangenen Jahren folgen danach als Problematik das „geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/Mieter“, „steigende Nettokaltmieten“ sowie „steigende Nebenkosten“.

Weiterhin ein Thema ist, dass es „zu wenig große Wohnungen“ und ebenfalls „zu wenig kleine Wohnungen“ gibt.

Etwas weniger als in den Vorjahren werden „besondere Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche“ als Problem benannt sowie der „Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen“.

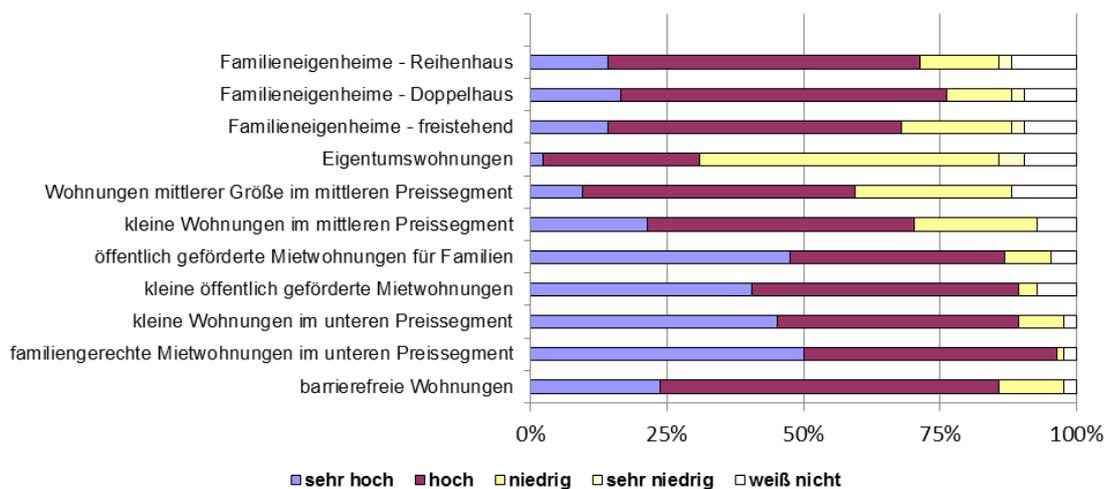
Sonstige von einzelnen Akteuren selbst genannte Probleme sind z.B.: „Kommunen müssen mehr Bauland für Sozialwohnungen bereitstellen“, „Sauberkeit + Ordnung“,

„Instandhaltungspauschale zu gering“, „Genehmigungsplanung Ärger mit Bauamt“, „Explodierende Bau- u. Baunebenkosten“, „Vergabe von Grundstücken durch Stadt nicht nachvollziehbar und Vergabe von Grundstücken zu aufwendig“.

### 3. Bedarf an Neubauwohnungen und Einschätzung der Konditionen der öffentlichen Wohnraumförderung

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.

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



Wie auch schon bei den Befragungen der Vorjahre wird weiterhin ein besonders hoher Bedarf 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 „kleine öffentlich geförderte Mietwohnungen“ und „kleine Wohnungen im unteren Preissegment“ sowie danach „öffentlich geförderte Mietwohnungen für Familien“.

Für diese beiden Wohnungstypen „kleine Wohnungen“ und „Wohnungen für Familien“ wird von viel mehr Akteuren die Wertung „sehr hoher Bedarf“ gewählt als bei den anderen Segmenten. Die Einschätzung eines Bedarfs an bezahlbaren kleinen und auch größeren Wohnungen zeigt sich auch entsprechend der Daten der Wohnungsaufsicht. Von den 624 (Stand 31.12.2018) bei der Wohnungsaufsicht für eine Vermittlung gemeldeten Haushalte sind 33% Alleinstehende und 43% Vier- und Mehrpersonenhaushalte mit Kindern.

Ein weiterhin hoher Bedarf wird auch für barrierefreie Wohnungen gesehen. Eine deutlich andere Einschätzung zeigt sich bei den Eigentumswohnungen. Wurde hier im Vorjahr noch von über der Hälfte der Akteure ein hoher Bedarf vermutet, beurteilt nun der überwiegende Anteil den Bedarf als niedrig.

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. Wurde bei der Befragung im Vorjahr noch für Reihenhäuser ein etwas geringerer Bedarf als für das Doppelhaus oder das freistehende Haus gesehen, wird das dieses Jahr so für das freistehende Haus eingeschätzt.

Von einzelnen Experten selbst genannt wurde ein Bedarf für Altenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen und Senioren-WGs.

Die Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen hat sich von einem Höchststand von 6.448 Wohnungen im Jahr 2000 auf aktuell 4.435 Wohneinheiten (Stand 31.12.2018) vermindert. Davon befinden sich zu diesem Datum 1.777 Wohnungen in einer zehnjährigen Nachwirkungsfrist, so dass diese spätestens in zehn Jahren nicht mehr den Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Weiterhin endet in den nächsten zehn Jahren für die ersten Wohnungen der „sozialen Wohnraumförderung“ die Zweckbestimmung, die anfänglich wahlweise 15 oder 20 Jahre betrug. Dies betrifft gut weitere 200 Wohneinheiten. Inzwischen ist nach den Wohnraumförderungsbestimmungen für diese Wohnungen eine Bindungsverlängerung möglich. Fraglich ist jedoch, ob diese Möglichkeit von den Investoren genutzt werden wird, zumal auch für einige von diesen Wohnungen bereits eine Rückzahlung erfolgt ist und insoweit keine Bindungsverlängerung erfolgen wird.

Eine wichtige Rolle nimmt entsprechend der Neubau von geförderten Wohnungen ein. Die Akteure wurden daher befragt wie Sie die ab 2018 verbesserten Konditionen der Mietwohnungsbauförderung des Landes NRW für Paderborn einschätzen. Jeder vierte Teilnehmende kann diese Frage jedoch nicht beurteilen. Von denen die eine Wertung abgegeben haben sehen gut die Hälfte die Förderkonditionen als attraktiv an und die Bewilligungsmiete als ausreichend für den Paderborner Markt. Im Vorjahr – mit weniger attraktiven Konditionen – wurde dies nur von einem Drittel so eingeschätzt. Für rd. ein Viertel sind die aktuellen Förderkonditionen ausreichend, jedoch wird die Bewilligungsmiete für zu niedrig gehalten, um wirtschaftliches Bauen zu ermöglichen. Für jeden zehnten sind die Förderkonditionen nicht ausreichend und die Bewilligungsmiete von 6,20 Euro/m<sup>2</sup> für Paderborn zu niedrig.

Weiterhin konnte unter Sonstiges eine eigene Beurteilung vermerkt werden. Hier wurde u.a. Folgendes zur vorherigen Eintragung ergänzt oder auch nur genannt: „Der ländliche Bereich ist zu niedrig in der Bewilligungsmiete“, „Es kommt auf die Finanzierung an“, „z. Zt. keine Anfragen“, „nicht ausreichende sondern relativ geringe Rendite, allerdings hilft die Anhebung der Bewilligungsmiete den betroffenen Personen nur bei gleichzeitiger Anhebung der Transferzahlungen“, „zu hohe Baulandpreise“, „Stadt stellt nicht ausreichend Flächen zur Verfügung“, „Kalkulation erfordert allerdings auch passende Grundstückskosten“.

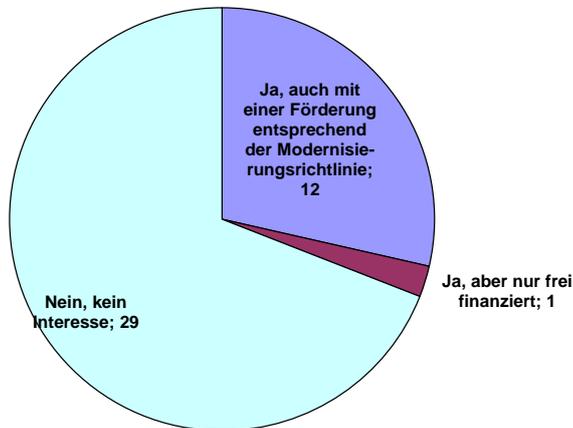
Mit einer Bewilligungsmiete von 6,20 Euro/m<sup>2</sup> liegt diese teilweise erheblich über den angemessenen Mieten bei Haushalten die Transferleistungen beziehen, so dass die Anmietung einer geförderten Wohnung nicht mehr genehmigt würde. Die Experten wurden daher nach Ideen für eine mögliche Problemlösung gefragt, um weiterhin eine Wohnungsvermittlung an diese Haushalte zu ermöglichen. Eine Meinung zu diesem Thema hat jedoch gut über ein Drittel nicht. Zehn Teilnehmende sind der Auffassung, dass eine Vergabe von städtischen Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau nur erfolgen soll, wenn für einen Teil der Wohnungen nur eine niedrigere Miete genommen wird. Von 14 Befragten wird der Idee zugestimmt, dass bei älteren geförderten Wohnungen ohne Besetzungsrecht ein Vermittlungsvorschlag durch die Wohnungsaufsicht erfolgen können sollte. Der Variante „Geförderter Neubau mit Nutzung der mittelbaren Belegung im Altbestand“ stimmen nur vier Experten zu.

Als eigene Vorschläge werden genannt: „Der Grundstückspreis für soz. Wohnungsbau wird gekürzt und der Investor reduziert die Miete bzw. bekommt nur eine geringere Miete bewilligt.“, „über eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und eigene kommunale Bautätigkeit“, „vergünstigte Grundstücke für soz. Wohnungsbau mit damit verbundener geringerer Miete“, „Die Beträge der angemessenen Mieten (Übernahme Jobcenter bzw. Sozialamt) sollten entsprechend angepasst werden.“, „Den Markt funktionieren lassen. Mehr günstige Grundstücke ohne teure Verfahren und Gestaltungsrichtlinien führen zu mehr günstigen Wohnungen.“

Auch bei der Modernisierungsrichtlinie erfolgten Verbesserungen der Förderkonditionen. Da im Bereich der Alanbrooke Kaserne bei den unter Denkmalschutz stehende Gebäuden Bestands-

maßnahmen nötig sein werden, um diese z.B. als Wohnraum nutzen zu können, erfolgte auch zu dieser Thematik eine Frage. Die Anzahl der gewählten Antworten zeigt die nachfolgende Grafik:

**Abb. 6: Können Sie sich vorstellen eine aktive Rolle im Modernisierungsprozess der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Bereich der Alanbrooke Kaserne zu übernehmen ?**



#### 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

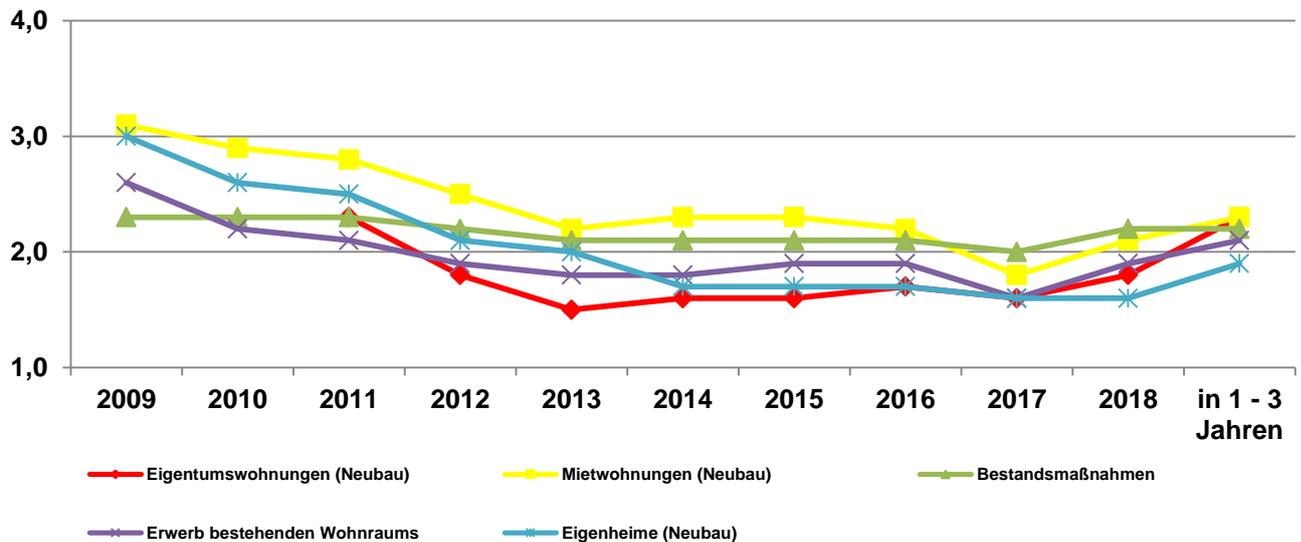
Das Investitionsklima wird 2018 weiterhin positiv eingeschätzt. Weitere Verbesserungen wie noch im Vorjahr werden jedoch nicht mehr gesehen. Am besten und mit Tendenz Richtung „sehr gut“ wird dabei das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen beurteilt. Für dieses Segment ergibt sich keine Veränderung zum Vorjahr, bei allen anderen Segmenten ergeben sich Verminderungen um 0,2 bzw. 0,3.

Bei den Mietwohnungen wird das Investitionsklima wie im Vorjahr weiterhin als etwas besser bewertet als bei den Bestandsmaßnahmen. Beim Neubau von Eigenheimen werden nur die Bewertungen „sehr gut“ und „gut“ von den Akteuren gewählt, bei den Eigentumswohnungen kommt zweimal die Bewertung „eher schlecht“ hinzu. Bei den anderen drei Segmenten werden alle Bewertungsmöglichkeiten genutzt, wenn auch die Auswahl „sehr schlecht“ nur von einem.

Auch in 1 bis 3 Jahren wird die Situation für alle Bereiche weiterhin als „eher gut“ beurteilt. Die größte Verschlechterung (um 0,5) wird bei den Eigentumswohnungen vermutet. Dies deckt sich mit der zuvor schon geäußerten Einschätzung, dass für dieses Marktsegment der Bedarf niedriger wird. Zukünftig wird weiterhin als am besten das Investitionsklima bei den Eigenheimen und beim Erwerb bestehenden Wohnraums gesehen.

**Abb. 7: Beurteilung und Prognose des Investitionsklimas**

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



## 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 2017 befragt.

Der Wohnungsbestand der befragten Akteure, die an der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer teilgenommen haben, beläuft sich auf rd. 8.600 Wohneinheiten wovon für ca. 2.400 öffentliche Bindungen bestehen. Bei Berücksichtigung des Paderborner Wohnungsbestandes von 75.400 Wohneinheiten bieten die Daten Informationen über 11,4% des gesamten Wohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Von einem größeren Unternehmen wird eine Quote von 1 bis 1,5% genannt. Von den anderen wird für 2016 eine Leerstandsquote von 0,29% und für 2017 von 0,09% angegeben. Dabei ergibt sich jedoch noch ein erheblicher Unterschied zwischen den freifinanzierten und den geförderten Wohnungen. Für die geförderten Wohnungen wird mit 0,0% kein Leerstand angegeben und bei den freifinanzierten Wohneinheiten Quoten von 0,7% für 2016 und 0,1% für 2017. Von einem Unternehmen sind nur für 2017 Daten angegeben worden, insoweit beziehen sich die Quoten nicht auf den gleichen Bestand. Die Leerstandsquoten an sich sind extrem niedrig und unterschreiten eine übliche Fluktuationsreserve von 3% erheblich.

Die Fluktuation wird von einem größeren Unternehmen mit 9 bis 10,5% angegeben. Von zwei anderen größeren Anbietern werden keine Daten hierzu erhoben. Die anderen geben die Fluktuation für 2016 mit 12,1% und für 2017 mit 8,4% an. Es sind nicht von allen Daten getrennt nach gefördert oder freifinanziert erhoben worden, insoweit erfolgt keine getrennte Auswertung.

Weiterhin wurden Daten zur Barrierefreiheit der Wohnungen erfragt. Leider werden immer noch nicht von allen Hausverwaltungen bzw. Eigentümern hierzu Daten erhoben. Insgesamt wurden 975 Wohneinheiten als barrierefrei angegeben. Das sind 11,3 % der 8.595 Wohneinheiten. Bei den freifinanzierten Wohnungen ergibt sich eine Quote von 10,8% und bei den geförderten von 12,5%. Die höhere Quote bei den Geförderten ist mitbedingt dadurch, dass seit 1998 nur eine

Förderung erfolgt, wenn eine Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung gegeben ist. Bei den Freifinanzierten ist festzustellen, dass sich ohne den hohen Anteil an barrierefreien Wohnungen eines großen Wohnungsanbieters bei den restlichen Wohneinheiten der anderen Anbieter nur eine Quote von rd. 1,3 % barrierefreie Wohnungen ergeben würde.

Es bleibt daher weiterhin wichtig, dass die Hausverwaltungen bzw. Eigentümer ausreichende Kenntnisse über den Ausstattungsstandard in Bezug auf Barrierefreiheit der Wohnungen haben und auch die Bereitschaft besteht bei entsprechenden Bedürfnissen der Mietparteien Umbauten vorzunehmen.<sup>1</sup>

## 6. Zusammenfassung

- Auch im Jahr 2018 wird der **Paderborner Wohnungsmarkt** noch als deutlich angespannt beurteilt. Allerdings werden auch Entspannungstendenzen – insbesondere bei den Eigentumswohnungen und im oberen Preissegment der Mietwohnungen – gesehen. Die Marktlage im Segment Eigenheime wird jedoch als genauso angespannt wie im Vorjahr eingeschätzt. Auch bei der Beurteilung der Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Preissegment ergibt sich keine Veränderung zum Vorjahr. Diese werden weiterhin am „angespanntesten“ beurteilt mit Tendenz Richtung „sehr angespannt“. Für den Zeitraum in 3 - 5 Jahren wird in allen Segmenten mit einer Entspannung im Vergleich zu 2018 gerechnet. Allerdings wird beim unteren und öffentlich geförderten Segment nur eine geringe Entspannung vermutet, so dass weiterhin von einer angespannten Situation ausgegangen wird. Die größte Entspannungstendenz – Abnahme um 1,0 – wird für die Eigenheime gesehen, hier wird eine Änderung von „angespannt“ zu „ausgewogen“ vermutet. Bei den Eigentumswohnungen wird im Vergleich zur Umfrage des Vorjahres eine noch größere Entspannungstendenz gesehen, so dass diese in 3 – 5 Jahre ebenso wie das obere Mietpreissegment mit Tendenz Richtung „entspannt“ eingeschätzt werden.
- 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“ sowie „steigende Nettokaltmieten“ und „steigende Nebenkosten“.
- Bei der Beurteilung in welchen Marktsegmenten mehr gebaut werden müsste, wird von nahezu allen Akteuren am Wohnungsmarkt ein besonders hoher **Bedarf** bei familiengerechten Mietwohnungen im unteren Preissegment gesehen. Ein weiterhin hoher Bedarf besteht an geförderten Mietwohnungen für Familien, an kleinen Wohnungen (gefördert und im unteren Preissegment), barrierefreien Wohnungen sowie Eigenheimen.
- Das **Investitionsklima** wird 2018 weiterhin in allen Bereichen als positiv angesehen. Am besten und auch „gleich gut“ wie im Vorjahr mit Tendenz zu „sehr gut“ wird dabei das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen beurteilt. Bei den anderen Segmenten ergeben sich geringe Verminderungen um 0,2 bzw. 0,3. Auch in 1 bis 3 Jahren wird die Situation für alle Bereiche weiterhin als „eher gut“ eingeschätzt. Damit würde zukünftig, wie auch schon im Vorjahr, das Investitionsklima bei den Eigenheimen und beim Erwerb bestehenden Wohnraums als am besten gesehen.
- Die in den Wohnungsbeständen der befragten Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen ermittelte **Leerstandsquote** von 1 bis 1,5% bzw. 0,09% ist weiterhin extrem niedrig und unterschreitet eine übliche Fluktuationsreserve von 3% erheblich.

---

<sup>1</sup> So bietet z.B. die Wohnberatung für Menschen im Paderborner Kreisgebiet eine kostenlose Beratung, die im Alter bei Pflegebedürftigkeit oder mit Handicaps so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben möchten ([www.kim-paderborn.de/senioren/wohnberatung](http://www.kim-paderborn.de/senioren/wohnberatung)).



Bildquelle: Stadt Paderborn 2018

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