



Foto: Stadtarchiv Paderborn / Gerd Vieler

Wohnungsmarktbarometer 2017

Inhalt

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2017	- 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 2017

Neubaugebiet Springbach Höfe: WWW.SPRINGBACH-HOEFE.DE

Stand: November 2017

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2017

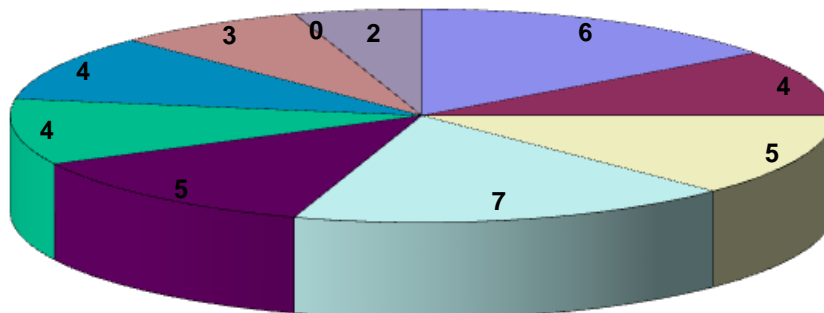
Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn hat im Zeitraum Mai bis Juni 2017 wieder örtliche Akteure zur Lage auf dem Wohnungsmarkt befragt. Neu aufgenommen wurden in den Fragenkatalog die Themen „Konditionen der Mietwohnungsbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen für Paderborn“ und „Maßnahmen um den zusätzlichen Wohnraumbedarf im unteren bzw. geförderten Preissegment zu bewältigen“.

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 99 befragten Akteuren haben 40 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt, so dass der Rücklauf bei 40,4% liegt. Die Beteiligung der Wohnungsunternehmen bzw. Hausverwaltungen ist im Vergleich zu den Vorjahren niedriger.

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. Grundeigentümerverein
- Wissenschaft, Sachverständige und andere

Die befragten Akteure am Wohnungsmarkt agieren auf unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten. 37 Experten beziehen ihre Antworten auf „Paderborn“, von diesen 5 ihre Einschätzungen auch noch auf die Region „Ostwestfalen“. Nur die Region „Ostwestfalen“ beurteilt ein Akteur sowie einer „NRW allgemein“ und von einem Akteur wurden hierzu keine Angaben gemacht.

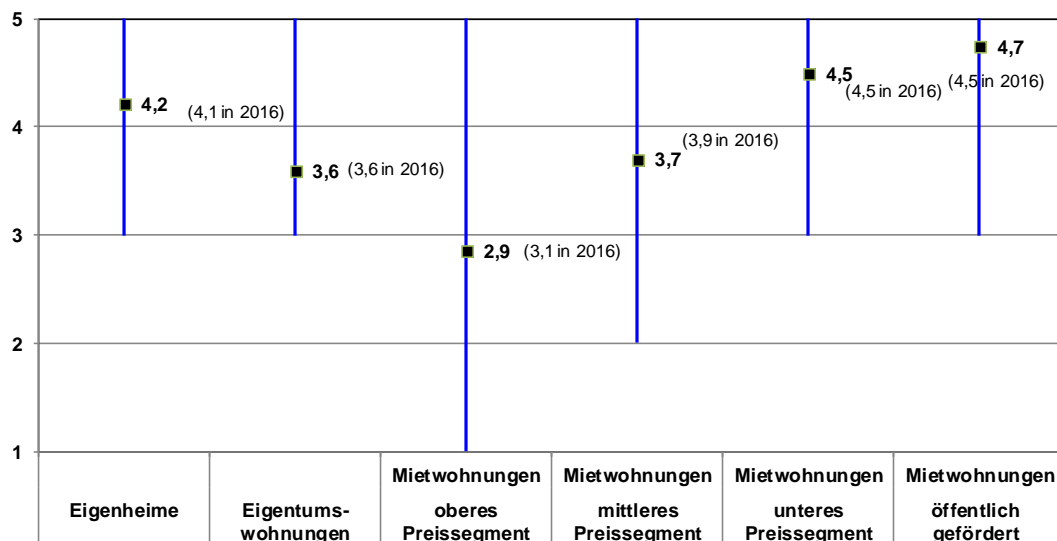
Die Experten sollten die Lage am Wohnungsmarkt getrennt nach den Marktsegmenten „Eigentum“ und „Mietwohnungen“ beurteilen. Beim Segment Eigentum wurde dabei nach Eigenheim und Eigentumswohnung gefragt. Bei den Mietwohnungen wurde zwischen dem oberen, mittleren, unteren Preissegment und mit öffentlichen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



Auch im Jahr 2017 wird der Paderborner Wohnungsmarkt in fast allen Segmenten als deutlich angespannt beurteilt. Lediglich die Situation im oberen Mietpreissegment wird noch als ausgewogen angesehen. Für alle anderen Segmente ergibt sich weiterhin eine Einstufung Richtung „angespannt“ bzw. sogar „sehr angespannt“. Die Marktlage im Segment Eigenheime wird dabei noch als etwas angespannter als im Vorjahr eingeschätzt. Bei den Eigentumswohnungen ergibt sich die gleiche Wertung wie im Vorjahr.

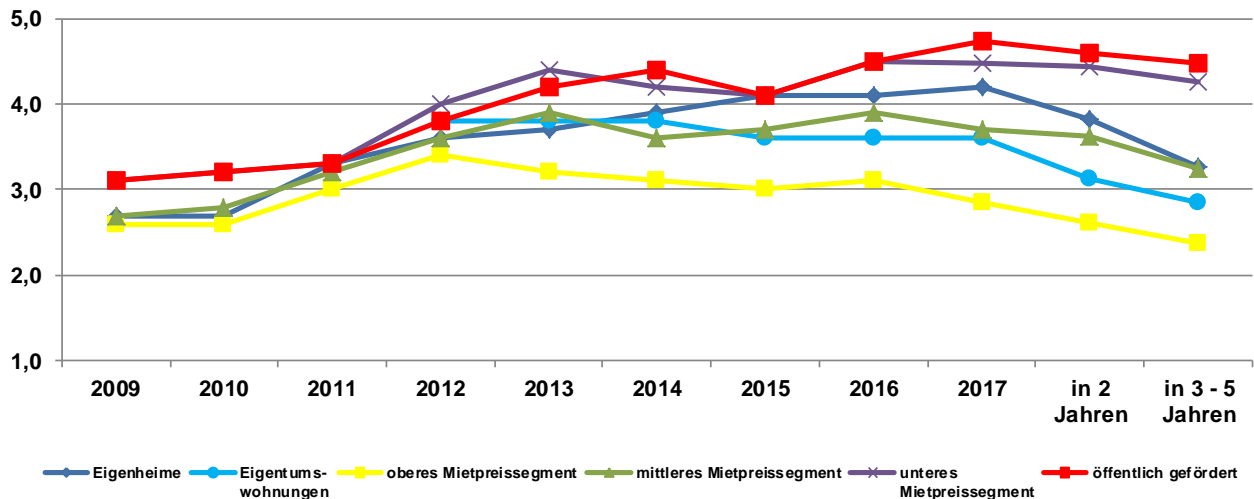
Bei den Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Preissegment ergibt sich mit 4,5 bzw. 4,7 die bislang „angespannteste“ Beurteilung eines Segmentes und damit eine Tendenz Richtung „sehr angespannt“. Lediglich bei den Mietwohnungen im mittleren und oberen Preissegment ergeben sich um 0,2 niedrigere Bewertungen als im Vorjahr. Auch nur bei diesen beiden Segmenten erfolgen von den Experten Beurteilungen ab „sehr entspannt“ bzw. „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 Marktlage in zwei Jahren wird für das mittlere sowie untere Mietpreissegment und den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau fast genauso eingeschätzt wie in 2017. In den anderen Segmenten werden größere Entspannungstendenzen - Verminderung um 0,3 bis 0,5 – gesehen.

Für die Zeit in 3 – 5 Jahren wird in allen Segmenten mit einer Entspannung im Vergleich zu 2017 gerechnet. Allerdings wird beim unteren und öffentlich geförderten Segment nur eine geringe Entspannung vermutet, so dass weiterhin von einer angespannten Situation ausgegangen wird. Im Vergleich zur Umfrage des Vorjahres wird jedoch in den anderen Segmenten wieder eine größere Entspannungstendenz vermutet, so dass diese in 3 – 5 Jahren wieder als ausgewogen gesehen werden und das obere Mietpreissegment sogar wieder mit Tendenz Richtung entspannt.

Bei den Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird mit der größten Veränderung - Verminderung um 0,9 bzw. 0,8 - gerechnet. Im Vorjahr wurde noch eine Abnahme um 0,6 vermutet, so dass momentan die künftige Situation wieder positiver als im Vorjahr beurteilt wird.

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

	2017	2016	2015
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	68%	78%	67%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)	63%	51%	40%
besondere Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche	40%	32%	24%
steigende Nebenkosten	40%	34%	47%
steigende Nettokaltmieten (z.B. durch Wärmedämmung u.a. Wohnwertverbesserungen)	33%	24%	29%
geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/Mieter	33%	44%	40%
Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen	30%	10%	13%
zu wenig große Wohnungen (für große Familien/Wohngemeinschaften)	30%	27%	33%
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	28%	27%	24%
immer mehr "schwierige Mieter" (wegen ihres Verhaltens als Mieter/Mitbewohner)	20%	27%	29%
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter	15%	22%	16%
Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager	15%	15%	13%
Segregation nimmt zu und verursacht erhebliche wohnungswirtschaftliche Problemen (Vermietung/Instandhaltung)	13%	2%	7%
geringe Neubautätigkeit	8%	24%	33%
zu wenig Dialog/Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen	8%	7%	11%
sonstige Probleme	5%	7%	7%
Segregation nimmt zu und verursacht vor allem soziale Problemen in der Nachbarschaft	0%	5%	4%
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 68% der Akteure genannt, dass zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar ist. Im Vergleich dazu geben jedoch nur noch 8% an, dass die Neubautätigkeit zu gering ist. Vermutlich wird in soweit der Preis des Baulandes bemängelt, da ansonsten auch die Baubautätigkeit zu gering wäre. An zweiter Stelle folgt das Thema „Rückgang der Sozialwohnungsbestände“.

Angesichts des Zuzuges von Flüchtlingen – besonders in den beiden letzten Jahren - ist es nicht erstaunlich, dass mit 40% von viel mehr Experten als in den Vorjahren „besondere Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche“ als Problem genannt wird.

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

Viel häufiger als in den Vorjahren wird der „Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen“ angegeben. Vermutlich ist hier eine aktuelle Diskussion in Erinnerung.

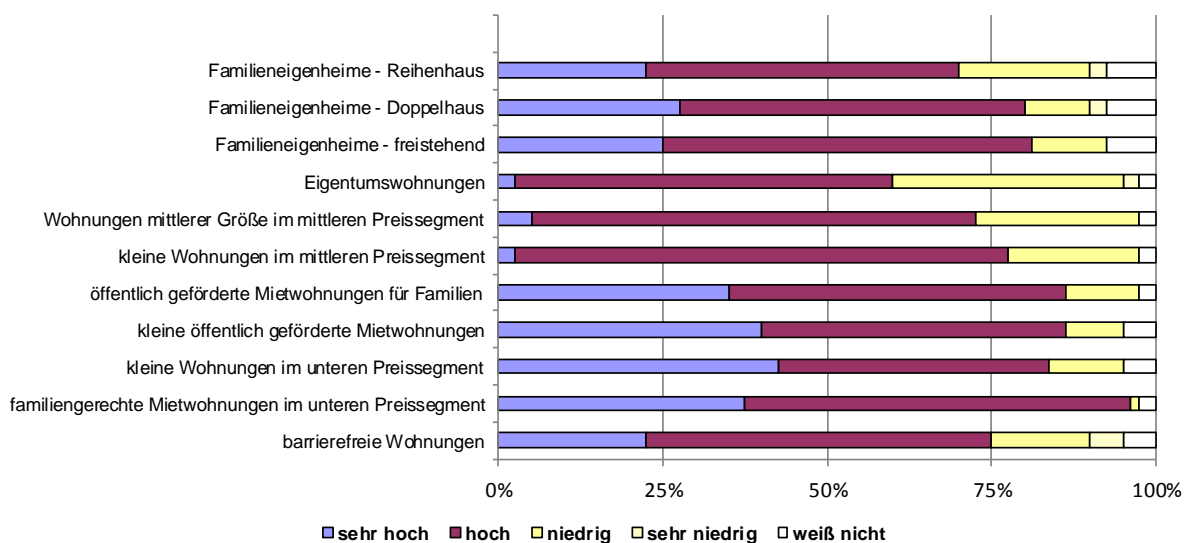
Weiterhin ein Thema ist, dass es sowohl zu wenig große Wohnungen als auch zu wenig kleine Wohnungen gibt.

Sonstige von einzelnen Akteuren selbst genannte Probleme sind: „zu wenig Personal im Bauamt“ und „Umsetzung EnEV“.

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. Zusätzliche Marktsegmente wurden von den Wohnungsmarktakteuren jedoch nicht benannt.

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



Wie auch schon bei der Befragung im Vorjahr 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 „öffentlich geförderte Mietwohnungen für Familien“ und „kleine öffentlich geförderte Mietwohnungen“ sowie danach „kleine Wohnungen im unteren Preissegment“.

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 640 (Stand 30.09.2017) bei der Wohnungsaufsicht für eine Vermittlung gemeldeten Haushalte sind 30% Alleinstehende und 44% 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. Bei der diesjährigen Befragung wird im Vergleich zu den Vorjahren jedoch für Reihenhäuser ein etwas geringerer Bedarf als für das Doppelhaus oder das freistehende Haus gesehen. Ein geringerer Bedarf als bei den anderen Marktsegmenten wird vor allem für die Eigentumswohnungen vermutet.

Die Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen hat sich von einem Höchststand von 6.448 Wohnungen im Jahr 2000 auf aktuell 4.354 Wohneinheiten (Stand 31.12.2016) vermindert. Davon befanden sich zu diesem Datum 1.362 Wohnungen in einer zehnjährigen Nachwirkungsfrist, so dass diese spätestens in zehn Jahren nicht mehr den Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Im Jahr 2017 sind bislang für weitere 194 Wohnungen Rückzahlungen erfolgt. 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 fast 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 aktuellen Konditionen der Mietwohnungsbauförderung des Landes NRW für Paderborn einschätzen. Jeder fünfte Teilnehmende kann diese Frage jedoch nicht beurteilen. Von denen die eine Wertung abgegeben haben sehen ein Drittel die Förderkonditionen als attraktiv an und die Bewilligungsmiete als ausreichend für den Paderborner Markt. Für 16% sind die Förderkonditionen nicht ausreichend und die Bewilligungsmiete von 5,25 Euro/m² für Paderborn zu niedrig. Die Hälfte der Befragten sieht die aktuellen Förderkonditionen als ausreichend an, jedoch wird die Bewilligungsmiete für zu niedrig gehalten, um wirtschaftliches Bauen zu ermöglichen.

Weiterhin wurde gefragt welche Aspekte besonders wichtig sind um den zusätzlichen Wohnraumbedarf im unteren bzw. geförderten Mietpreissegment kurz- und mittelfristig bewältigen zu können. Hierbei konnten auch mehrere Antworten gleichzeitig ausgewählt werden. Die Anzahl der gewählten Antworten zeigt die nachfolgende Grafik:

Abb. 6: Welche Aspekte sind besonders wichtig um zusätzlichen Wohnraumbedarf im unteren bzw. geförderten Preissegment bewältigen zu können ?



Die selbst genannten Vorschläge decken eine ganze Bandbreite von Ideen ab und sind im Folgenden – unabhängig davon, ob eine Realisierung möglich wäre - aufgeführt:

- „Infoveranstaltungen für Bauträger und private Investoren. Vertriebsaufbau für dieses Segment“
- „Eine Quote belastet nur unnötig die Entwicklung von Wohnungsbauprojekten. Niedrigere Grundstückspreise oder Baukosten oder höherer Bewilligungsmieten scheinen der bessere Ansatz.“

- „Bauzinsen müssen höher sein als Förderkonditionen, auf die Regierungsparteien einwirken, dass dieser Konflikt thematisiert und gelöst wird. Prinzipien der Marktwirtschaft beachten; weniger Staat.“
- „Erhöhung der Abschreibung, Verringern Baunebenkosten (z.B. Grunderwerbssteuer), Senkung Energiestandards, Kooperation Stadtplanungsamt deutlich verbesserungswürdig“
- „Bereitstellung von preiswertem Bauland“
- „Verpflichtung zur Zahlung der Miete durch die Stadt auch bei Wohnungswechsel unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist“
- „günstiges Bauland“.

4. Investitionsklima

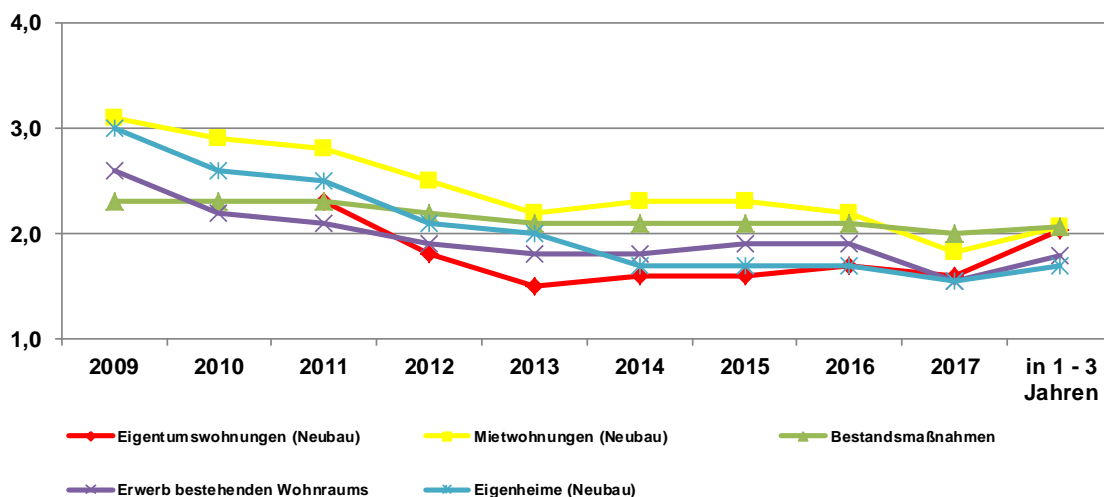
Die Experten am Wohnungsmarkt wurden um ihre Einschätzungen zum aktuellen und zukünftigen Investitionsklima gebeten. Die Fragen bezogen sich auf folgende Bereiche:

- Eigenheime (Neubau),
- Eigentumswohnungen (Neubau),
- Mietwohnungen (Neubau),
- Bestandsmaßnahmen (Modernisierung etc., soziale Maßnahmen),
- Erwerb bestehenden Wohnraums

Das Investitionsklima wird 2017 in allen Bereichen nochmals positiver als im Vorjahr gesehen. Am besten und auch gleich gut mit Tendenz zu sehr gut wird dabei das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie den Erwerb bestehenden Wohnraums beurteilt. Die Bewertung für das Segment „Erwerb bestehenden Wohnraums“ hat sich dabei um 0,3 im Vergleich zum Vorjahr verbessert.

Abb. 7: Beurteilung und Prognose des Investitionsklimas

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



Bei den Mietwohnungen wird das Investitionsklima sogar um 0,4 besser als im Vorjahr bewertet, so dass dieses Segment erstmals im ganzen Bewertungszeitraum nicht mehr als das am schlechtesten Bewertete an letzter Stelle steht. Dies sind jetzt die Bestandsmaßnahmen, die insoweit nur an „letzter Stelle“ stehen, weil sich bei den anderen Segmenten mehr Experten für eine Beurteilung Richtung sehr gut entschieden haben. Bei den Bewertungen wählt nur einmal ein Akteur die Beurteilung „sehr schlecht“ und bis zu sechs die Beurteilung „schlecht“.

Auch in 1 bis 3 Jahren wird die Situation für alle Bereiche weiterhin als „eher gut“ bis „sehr gut“ beurteilt und im Vergleich zu der Befragung vom Vorjahr positiver eingeschätzt. Die größte Verschlechterung (um 0,4) – allerdings von der Tendenz „sehr gut“ auf „eher gut“ - wird bei den Eigentumswohnungen vermutet. Damit würde zukünftig wie auch schon im Vorjahr 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. Dabei wurden erstmals wieder von allen getrennte Daten für die frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen angegeben, so dass eine entsprechende Unterscheidung möglich ist.

Der Wohnungsbestand der befragten Akteure, die an der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer teilgenommen haben, beläuft sich auf rd. 5.300 Wohneinheiten wovon für ca. 1.300 öffentliche Bindungen bestehen. Dies ist insgesamt zwar ein geringerer Anteil als in den Vorjahren, aber immer noch ein höherer Anteil als in den anfänglichen Umfragejahren in denen Daten für bis zu 4.800 Wohneinheiten angegeben wurden. Bei Berücksichtigung des Paderborner Wohnungsbestandes von 74.884 Wohneinheiten bieten die Daten Informationen über 7,1% des gesamten Wohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Hierzu wird für 2015 eine Leerstandsquote von 0,92% und für 2016 von 1,05% angegeben. Dabei ergibt sich jedoch noch ein erheblicher Unterschied zwischen den freifinanzierten und geförderten Wohnungen. Für die geförderten Wohnungen liegt die angegebene Leerstandsquote mit 0,3% bzw. für 2016 mit 0,2% deutlich niedriger als bei den freifinanzierten Wohneinheiten mit 1,1% bzw. 1,3%. Diese Quoten sind extrem niedrig und unterschreiten eine übliche Fluktuationsreserve von 3% erheblich.

Von einem Unternehmen wurden keine Angaben zur Fluktuation gemacht. Die anderen geben diesen Wert für 2015 mit 8,4% und für 2016 mit 8,6% an. Allerdings ergibt sich bei den öffentlich geförderten Wohnungen eine Verminderung der Fluktuation von 8,9% auf 8,2% bei den freifinanzierten Wohnungen hingegen eine Zunahme von 8,2% zu 8,7% im vorgenannten Zeitraum. Es bleibt zu beobachten, ob sich diese Tendenz - insbesondere aufgrund der Abnahme des geförderten Bestandes - so weiter entwickelt.

Weiterhin wurden Daten zur Barrierefreiheit der Wohnungen erfragt. Erfreulicherweise wurden hierzu dieses Jahr erstmals von allen Hausverwaltungen bzw. Eigentümern die geantwortet haben Angaben gemacht.

Insgesamt wurden 833 Wohneinheiten als barrierefrei angegeben. Das sind 15,6 % der 5.324 Wohneinheiten. Bei den freifinanzierten Wohnungen ergibt sich eine Quote von 13,9% und bei den geförderten von 20,6%. 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. 3,3 % 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.¹

6. Zusammenfassung

- Auch im Jahr 2017 wird der **Paderborner Wohnungsmarkt** in fast allen Segmenten als deutlich angespannt beurteilt. Lediglich die Situation im oberen Mietpreissegment wird noch als ausgewogen angesehen. Für alle anderen Segmente ergibt sich weiterhin eine Einstufung Richtung „angespannt“ bzw. sogar „sehr angespannt“. Die Marktlage im Segment Eigenheime wird dabei noch als etwas angespannter als im Vorjahr eingeschätzt. Bei den Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Preissegment ergibt sich die bislang „angespannteste“ Beurteilung eines Segmentes und damit weiterhin eine Tendenz Richtung „sehr angespannt“. Für den Zeitraum in 3 - 5 Jahren wird in allen Segmenten mit einer Entspannung im Vergleich zu 2017 gerechnet. Allerdings wird beim unteren und öffentlich geförderten Segment nur eine geringe Entspannung vermutet, so dass weiterhin von einer angespannten Situation ausgegangen wird. Für die anderen Segmente wird aber eine größere Entspannungstendenz erwartet, so dass diese zukünftig wieder als „ausgewogen“ gesehen werden und das obere Mietpreissegment sogar mit Tendenz Richtung „entspannt“.
- 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 „besondere Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche“ sowie „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) sowie Eigenheimen.
- Das **Investitionsklima** wird 2017 in allen Bereichen nochmals positiver als im Vorjahr gesehen. Am besten und auch gleich gut mit Tendenz zu sehr gut wird dabei das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie den Erwerb bestehenden Wohnraums beurteilt. Auch in 1 bis 3 Jahren wird die Situation für alle Bereiche weiterhin als „eher gut“ bis „sehr gut“ beurteilt und im Vergleich zu der Befragung vom Vorjahr positiver eingeschätzt. Damit würde zukünftig wie auch schon im Vorjahr als am besten das Investitionsklima bei den Eigenheimen und beim Erwerb bestehenden Wohnraums gesehen.
- Die in den Wohnungsbeständen der befragten Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen ermittelte **Leerstandsquote** von 1,05% ist weiterhin extrem niedrig und unterschreitet eine übliche Fluktuationsreserve von 3% erheblich.

¹ 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).



Bildquelle: Stadt Paderborn 2017

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