



Wohnungsmarktbarometer 2014

Inhalt

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2014	- 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:

Dr. Heinrich Otten, Untere Denkmalbehörde beim Stadtplanungsamt

Stand: September 2014

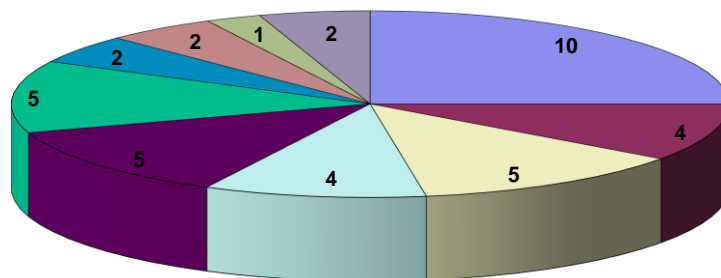
1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2014

Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn hat im April 2014 wieder örtliche Akteure zur Lage auf dem Wohnungsmarkt befragt. Geändert wurde im Fragenkatalog die Einschätzung der zukünftigen Nachfrage in unterschiedlichen Marktsegmenten. Hier waren keine Antwortmöglichkeiten vorgegeben, so dass der Bedarf frei formuliert werden konnte.

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 40 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt, so dass der Rücklauf bei rund 42% 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
- Mietervereine, Obdachlosenhilfe
- Haus- u. Grundeigentümergebiet
- 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“ und einer davon noch auf „NRW allgemein“. Nur die Region „Ostwestfalen“ beurteilen 3 Akteure und von einem Akteur wurden keine Angaben gemacht.

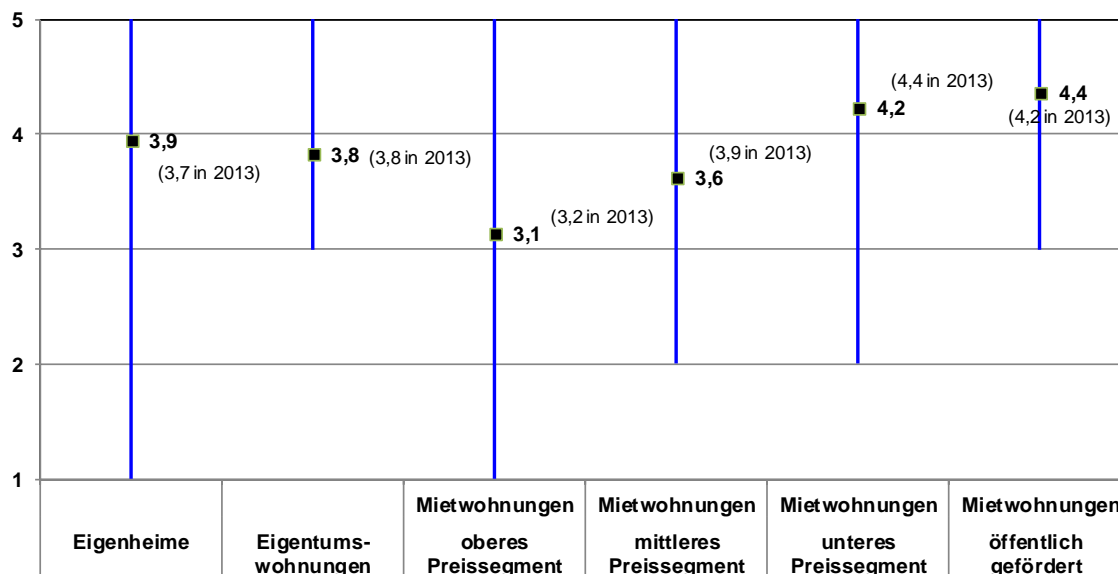
Die Experten sollten die Lage am Wohnungsmarkt getrennt nach den Marktsegmenten „Eigentum“ und „Mietwohnungen“ beurteilen. Beim Segment Eigentum wurde dabei nach Eigenheim und Eigentumswohnung gefragt. Bei den Mietwohnungen wurde zwischen dem oberen, mittleren, unteren Preissegment und mit öffentlichen 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 zum Vorjahr wird die Marktlage in allen Segmenten weiterhin als angespannt beurteilt. Lediglich im oberen Mietpreissegment wird die Lage als ausgewogen angesehen. Dabei wird die Situation bei den Eigenheimen und im öffentlich geförderten Mietsegment nochmals als angespannter als im Vorjahr eingeschätzt. Der erstmals ab 2012 in der Befragung berücksichtigte Bereich der Eigentumswohnungen wird mit 3,8 genauso angespannt wie in den Vorjahren bewertet.

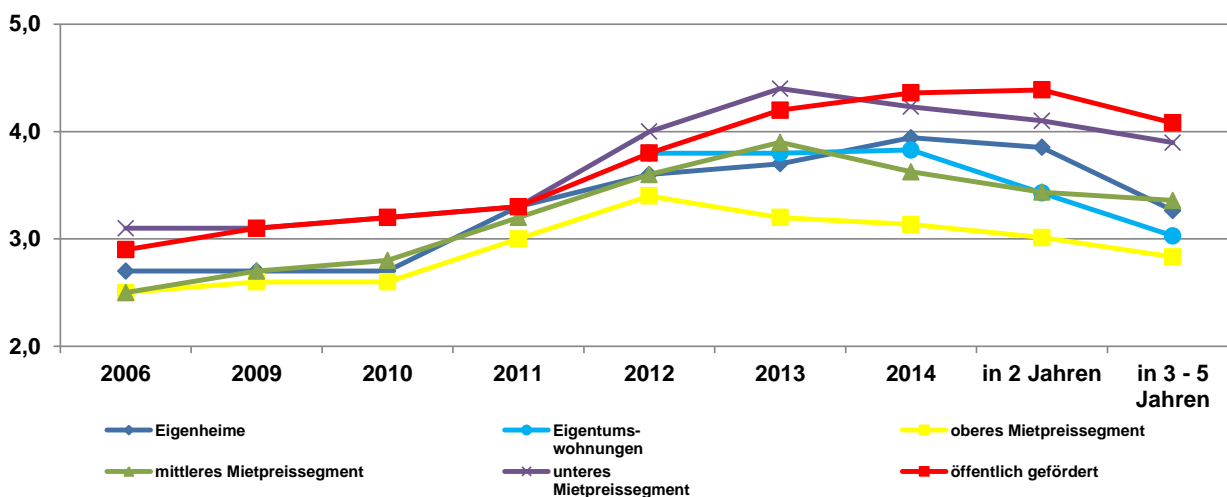
Im Gegensatz zum Vorjahr ergeben sich aber auch einige Verminderungen der Werte so z.B. im mittleren Preissegment (um 0,3). Auch der Wert bei den Mietwohnungen im unteren Preissegment hat sich vermindert (um 0,2). Er liegt aber immer noch bei 4,2, so dass die Situation weiterhin angespannt ist. Lediglich bei den Mietwohnungen im oberen Preissegment wird bei einer Verringerung um 0,1 auf 3,1 die Lage als ausgewogen beurteilt.

Bei den Segmenten Eigentumswohnungen und öffentlich geförderte Mietwohnungen wird von keinem einzigen Experten die Wertung „sehr entspannt“ oder „entspannt“ genannt. Bei den Eigenheimen hat nur ein Akteur die Wertung „sehr entspannt“ gewählt, sonst wären auch in diesem Segment die Nennungen erst ab der Bewertung „ausgewogen“ erfolgt.

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 Eigenheime und das untere und öffentlich geförderte Preissegment als fast gleich angespannt eingeschätzt wie in 2014. Bei den Eigentumswohnungen wird mit den größten Entspannungstendenzen (Verminderung um 0,4) gerechnet.

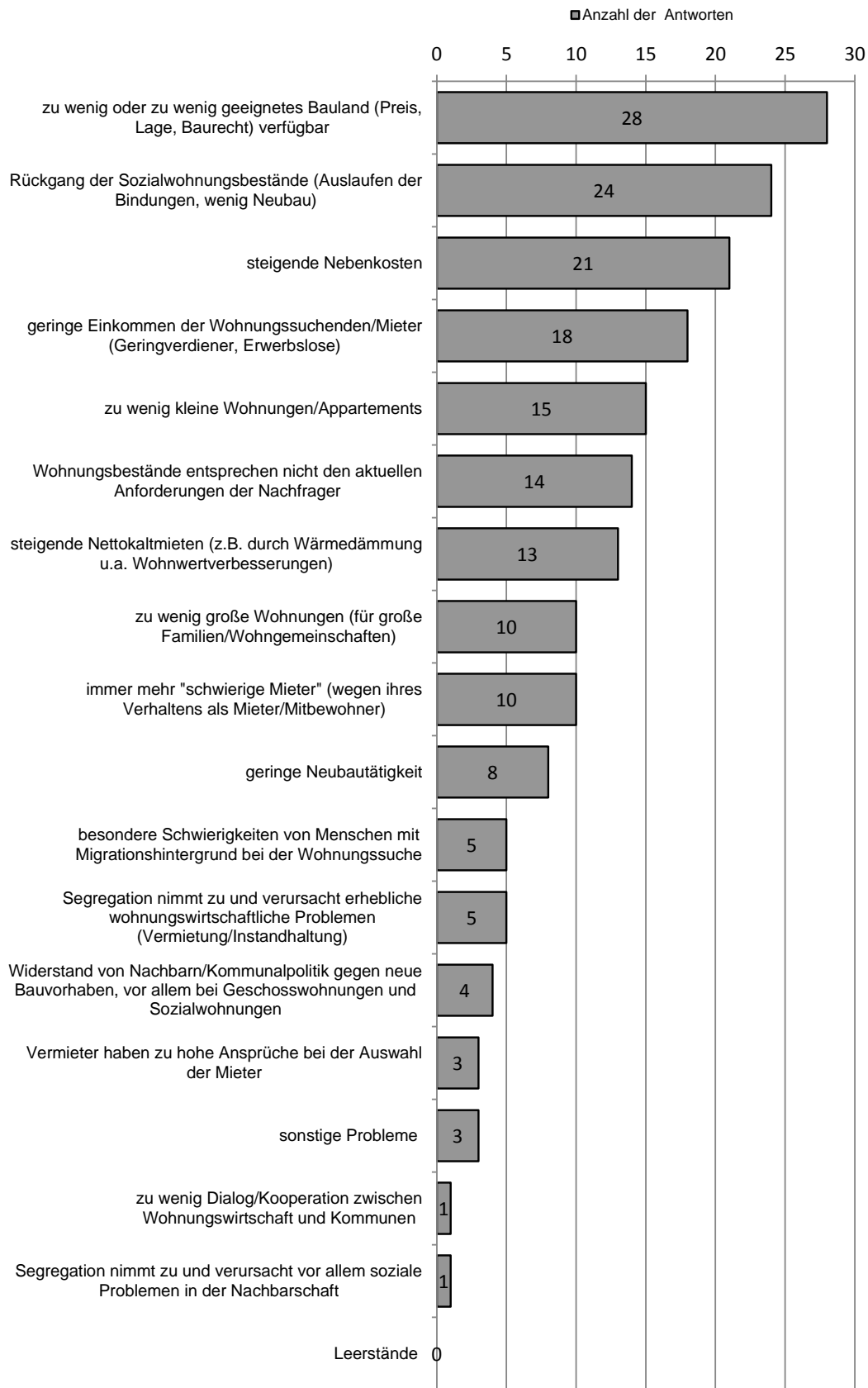
Für die Zeit in 3 – 5 Jahren wird in allen Segmenten mit einer Entspannung im Vergleich zu 2014 gerechnet. Allerdings wird trotzdem beim unteren und öffentlich geförderten Segment weiterhin eine angespannte Situation vermutet. Insbesondere bei den Eigentumswohnungen wird eine Änderung der Lage hin zu „ausgewogen“ erwartet.

Bei den Eigenheimen wird mit der größten Veränderung Richtung ausgewogen (von 3,9 auf 3,3) gerechnet. 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 aktuell eher unterdurchschnittlichen Verkaufszahlen bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau 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.

Abb. 4: Aktuelle Probleme am Mietwohnungsmarkt



Wie in den beiden Vorjahren wird als eindeutig größtes Problem von den Akteuren genannt, dass zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar ist. Trotzdem scheint sich zuletzt eine höhere Bautätigkeit ergeben zu haben, da die Problematik der „geringen Neubautätigkeit“ nur noch von 8 Experten genannt wird im Vergleich zu noch 18 Nennungen im Vorjahr. Von einem wird sogar bereits als Problem „zu viel Neubautätigkeit“ angegeben.

Direkt an zweiter Stelle folgt das Thema „Rückgang der Sozialwohnungsbestände“, das damit von fast zwei Dritteln der Akteure benannt wird. Dass kleine Wohnungen fehlen sehen weiterhin mehr der Befragten als Schwierigkeit an, als dass „zu wenig große Wohnungen“ vorhanden sind. Allerdings geben dieses Jahr nur noch 15 Akteure „zu wenig kleine Wohnungen“ als Problem an im Vergleich zu 25 Benennungen im Vorjahr.

Die Thematik „steigende Nettokaltmieten“ wurde bei der Befragung vor 3 Jahren nur von 1 Person genannt, in diesem Jahr jedoch bereits von einem Drittel der Experten. Von doppelt so vielen wie im Vorjahr wird das Problem „Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager“ angegeben.

Sonstige Themen die selbst genannt wurden sind: „starke Nachfrage, begrenztes Angebot“, „Mietpreise zu hoch“ und „die Instandhaltungskosten übersteigen bei weitem den Betrag, der in der Finanzierung vorgesehen ist“.

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 die zukünftige Nachfrage einschätzen.

Bei der diesjährigen Umfrage wurden diesmal keine Antwortmöglichkeiten vorgegeben, so dass der Bedarf freiformuliert werden konnte. Dabei konnte z.B. nach Bau- und Besitzform, Preissegment, Zielgruppe, Lage/Standort etc. differenziert werden.

Eine prozentuale Auswertung wie in den Vorjahren ist angesichts der Fragestellung nicht möglich. Ferner hat auch ein Viertel der Teilnehmer die Möglichkeit der freien Formulierung nicht genutzt. Die Antworten wurden nach gleichen Themen/Bedarfen zusammengefasst und sind mit entsprechender Anzahl der Nennung aufgeführt.

a) In diesen Marktsegmenten müsste viel mehr gebaut werden:

- öffentlich geförderte Mietwohnungen (15), darin enthalten als Nennung „geförderte Mietwohnungen für Einzelpersonen“ (1) und „geförderte Mieteinfamilienhäuser“ (2)
- Innenstadtnahes/zentrales Bauen (9), davon „Eigentumswohnungen und Eigenheime“ (5), „altengerechte Wohnungen/Appartements“ (2), „für Ältere, die das eigene Haus aufgeben wollen“ (1) und „Mehrfamilienhäuser, eher kleine Einheiten“ (1)
- Mehrgenerationenhäuser (4)
- für Alleinstehende bzw. kleine Wohnungen; Appartements mit separatem Schlafzimmer (4)
- unteres/preiswertes Marktsegment (4)
- mittelgroße Wohnungen (2)
- Studentenwohnungen (1)
- Wohnkonzepte, die eine leichte Umwandlung von Studentenwohnungen in Seniorenwohnungen ermöglichen (1)
- Eigentumswohnungen (1)
- Eigenheime (1)

- für Familien mit 2 und mehr Kindern (1)
- gehobener Wohnungsbau (1)
- Grundstücksvergabe durch die Stadt Paderborn (1)

b) In diesen Marktsegmenten müsste etwas mehr gebaut werden:

- Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Einfamilienhäuser für junge Familien (3)
- Wohnungen im unteren/preisgünstigen Marktsegment (3)
- Wohnungen im mittleren Preissegment (3)
- öffentlich geförderter Wohnungsbau (2)
- öffentlich geförderte Mietsfamilienhäuser (1)
- Mehrfamilienhäuser (2)
- Mehrgenerationenhäuser (1)
- barrierefreie Wohnungen (1)
- Wohnungen bis 50 m² (1)
- für Familien bis 100 m² (1)
- Eigentumswohnungen (1)
- Studentenwohnheime (1)
- qualitätsvolle Einfamilienhausarchitektur (1)
- 3-Zimmerwohnungen (1)
- überall (1)

c) In diesen Marktsegmenten gibt es derzeit eher ein zu großes Angebot/Überhänge:

- teure bzw. sehr gehobene Eigentumswohnungen (2)
- Eigentumswohnungen Neubau (2)
- Studentenappartements bzw. in wenigen Jahren Studentenwohnungen (2)
- große Mietwohnungen (1)

4. Investitionsklima

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

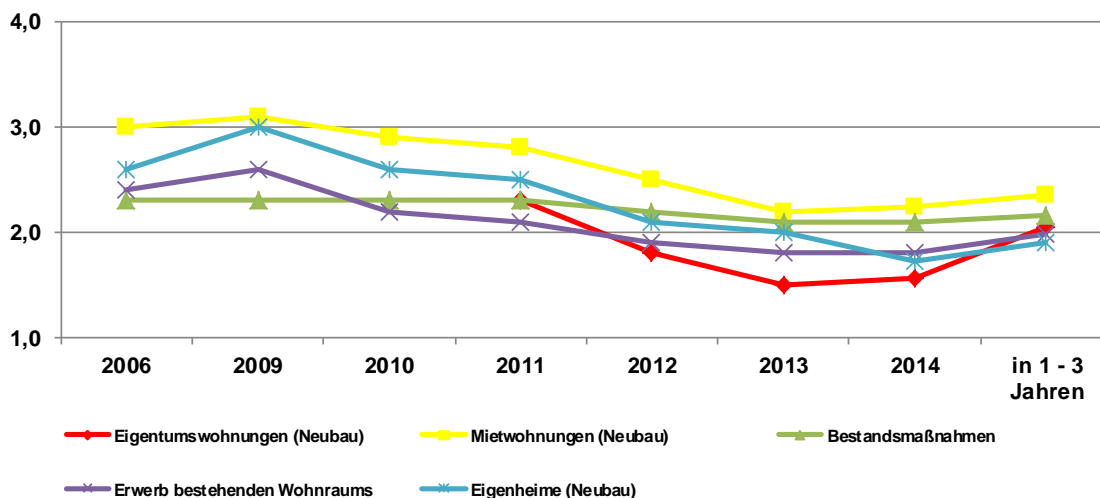
- Eigenheime (Neubau),
- Eigentumswohnungen (Neubau),
- Mietwohnungen (Neubau),
- Bestandsmaßnahmen (Modernisierung etc., soziale Maßnahmen),
- Erwerb bestehenden Wohnraums

Auch 2014 wird das Investitionsklima so positiv wie im Vorjahr gesehen. Dabei wird sogar beim Neubau von Eigenheimen die Situation nochmals besser als 2013 bewertet. Dieser Wert hat sich um 0,3 geändert und erreicht mit 1,7 die bislang beste Bewertung seit Beginn der Umfragen zum Wohnungsmarktbarometer. Das Investitionsklima für Eigenheime wird damit als fast 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 geben die Lage als „eher schlecht“ an.

Auch bei den Mietwohnungen wird - wie erstmals im Vorjahr - von den befragten Experten das Investitionsklima als „eher gut“ beurteilt. Dieses bleibt jedoch im Vergleich zu den anderen Segmenten, das mit der häufigsten Beurteilung „eher schlecht“. Dieses Urteil geben 16 Teilnehmer der Umfrage ab und eine Bewertung als „sehr schlecht“.

Abb. 5: Beurteilung und Prognose des Investitionsklimas

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



Auch zukünftig wird die Situation für alle Bereiche weiterhin als „eher gut“ beurteilt. Die größte Verschlechterung (um 0,5) – 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 gesehen.

5. Hemmnisse beim Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen

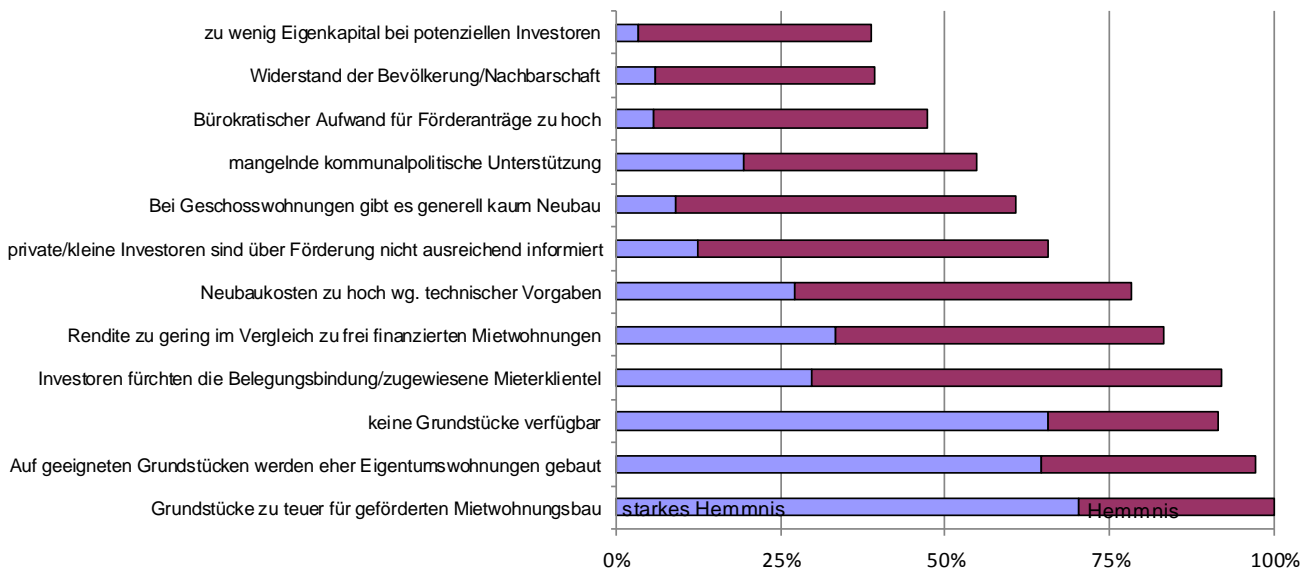
In den letzten Jahren wurden die zur Verfügung stehenden Fördermittel für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau kaum abgerufen. So konnten in 2013 nur noch 4 Mietwohnungen in der Stadt Paderborn gefördert werden. Es erfolgte daher sprechend zur landesweiten Befragung auch eine Nachfrage nach den Gründen für einen nicht ausreichenden Neubau. Der Fragenkatalog ist dabei im Vergleich zum Vorjahr um zusätzliche Fragen erweitert worden.

Als stärkstes Hemmnis des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus in Paderborn wird angegeben, dass die Grundstücke zu teuer und keine geeigneten Grundstücke verfügbar seien. Dies wird von fast allen Experten so beurteilt.

Weiterhin wird das Hemmnis gesehen, dass die Rendite zu gering im Vergleich zu frei finanzierten Mietwohnungen sei. Gleichzeitig wird aber angegeben, dass auf geeigneten Grundstücken eher Eigentumswohnungen gebaut werden, so dass fraglich ist, ob auch schon die Rendite beim „normalen“ Mietwohnungsbau als zu gering angesehen wird. Sofern die Eigentumswohnungen nicht selbst bezogen sondern vermietet werden, ist angesichts des derzeitigen Kaufpreinsniveaus davon auszugehen, dass diese im oberen Preissegment zur Vermietung angeboten werden.

Von einem hohen Anteil der befragten Akteure wird auch als Hemmnis angegeben, dass die Investoren die Belegungsbindung/das zugewiesene Mieterklientel fürchten. Einige andere Städte (z.B. Köln oder Bielefeld) regeln die Belegungspraxis vergleichsweise frei. Dies wird jedoch u.a. ermöglicht durch städtische Wohnungsbaugesellschaften, die dann auch Dringlichkeitsfälle versorgen können.

Abb. 6: Hemmnisse für einen höheren Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen in Paderborn



Probleme werden weniger im Widerstand der Bevölkerung oder der Finanzierungsfähigkeit der Investoren gesehen.

Von den befragten Akteuren konnten auch selbst Hemmnisse benannt werden. Hierzu erfolgte nur von einem Teilnehmer die Angabe: „Barrierefreiheit ist übertrieben“.

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 2013 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 gut 11.100 Wohneinheiten. Dies stellt einen erheblichen größeren Anteil des Mietwohnungsbestandes dar als bei den letzten Befragungen mit bis zu 4.800 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung des gesamten Wohnungsbestandes für Paderborn von 71.180 Wohnungen und einer geschätzten Eigentumsquote von 40% bieten die Daten Informationen über rund 26% des Mietwohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Dabei ergibt sich für 2013 bei dem abgefragten Wohnungsbestand eine Leerstandsquote von 0,4%, die geringfügig niedriger ist als die Leerstandsquote von 0,5% dieses Wohnungsbestandes für das Jahr 2012. Eine Fluktuationsreserve von 3% wird damit weiterhin deutlich unterschritten. Bei der Umfrage im letzten Jahr ergab sich für 2012 eine Quote von 0,8%, die sich jedoch aufgrund von Rückantworten unterschiedlicher Eigentümer nicht auf den gleichen Wohnungsbestand wie 2013 bezieht. Festzustellen ist jedoch, dass sich die

Leerstandsquote seit Beginn der Befragungen zum Wohnungsmarktbarometer immer weiter vermindert hat.

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen wird für 2013 mit 9,1% angegeben und für das Vorjahr mit einem Wert von 9,2%.

Weiterhin wurden Daten zur Barrierefreiheit der Wohnungen erfragt. Von zwei Hausverwaltungen mit einem großen Bestand in der Verwaltung (insgesamt rd. 6.100 Wohneinheiten) wurden hierzu keine Angaben gemacht. 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. Allerdings wurde auch von einem anderen großen Wohnungsanbieter (fast 2.800 Wohneinheiten) mitgeteilt, dass rund 25% des Bestandes barrierefrei seien. Insgesamt wurden 781 Wohneinheiten als barrierefrei angegeben.

7. Zusammenfassung

- Die aktuelle **Wohnungsmarktlage** in Paderborn wird 2014 weiterhin als angespannt beurteilt. Lediglich im oberen Mietpreissegment wird die Lage als ausgewogen angesehen. Die Situation bei den Eigenheimen und im öffentlich geförderten Mietpreissegment wird nochmals als angespannter als im Vorjahr eingeschätzt. Für den Zeitraum in 3 - 5 Jahren wird in allen Segmenten mit einer Entspannung im Vergleich zu 2014 gerechnet. Allerdings wird beim unteren und öffentlich geförderten Segment weiterhin eine angespannte Marktlage vermutet.
- Auf dem **Mietwohnungsmarkt** wird weiterhin an erster Stelle als Hauptproblem „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland“ genannt. Direkt an zweiter Stelle folgt das Thema „Rückgang der Sozialwohnungsbestände“, das damit von fast zwei Dritteln der Experten benannt wird. Das Problem „steigende Nettokaltmieten“ wurde erstmals bei der Befragung vor 3 Jahren von 1 Person genannt, in diesem Jahr jedoch bereits von fast einem Drittel der Akteure.
- Bei der Beurteilung in welchen Marktsegmenten mehr gebaut werden müsste, wird am häufigsten der **Bedarf** im „öffentlich geförderten Mietwohnungsbau genannt“. Weitere Themen sind u.a. „Innenstadtnahes/zentrales Bauen“ mit den Segmenten Eigenheime, Eigentumswohnungen und altengerechte Wohnungen sowie „Mehrgenerationenhäuser“ und „Wohnungen für Alleinstehende“.
- Das **Investitionsklima** wird 2014 so positiv gesehen wie im Vorjahr. Dabei wird sogar beim Neubau von Eigenheimen die Situation nochmals besser als 2013 bewertet. 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 die Grundstücke zu teuer und keine geeigneten Grundstücke verfügbar seien. Weiterhin wird das Hemmnis gesehen, dass die Rendite zu gering im Vergleich zu frei finanzierten Mietwohnungen sei. Gleichzeitig wird aber angegeben, dass auf geeigneten Grundstücken eher Eigentumswohnungen gebaut werden, so dass fraglich ist, ob auch schon die Rendite beim „normalen“ Mietwohnungsbau als zu gering angesehen wird.
- Die in den Wohnungsbeständen der befragten Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen ermittelte **Leerstandsquote** von 0,4% ist weiterhin niedrig und liegt deutlich unter der üblichen Fluktuationsreserve von 3%.



Residenzstraße – Wohnen im Denkmal

Herausgeber:

Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Am Abdinghof 11

33098 Paderborn