



Foto: Stadtarchiv Paderborn / Gerd Vieler

Wohnungsmarktbarometer 2024

Inhalt

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2024	- 2 -
2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	- 4 -
3. Bedarf an Neubauwohnungen	- 6 -
4. Investitionsklima	- 10 -
5. Leerstand, Fluktuation und Barrierefreiheit	- 11 -
6. Zusammenfassung	- 12 -

Impressum

Herausgeber:

Stadt Paderborn
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
33095 Paderborn

Redaktion und Gestaltung:

Vera Liebelt
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
Tel. 05251/88-11657
E-Mail: wohnungswesen@paderborn.de

Layout Umschlag: Stephanie Fahney, Amt für Öffentlichkeitsarbeit und Stadtmarketing

Foto Vorderseite:

Stadtarchiv Paderborn / Gerd Vieler

Foto Rückseite:

Vera Liebelt – Objekt Bielefelder Straße 5 in 33104 Paderborn – Secret City Fassadenfestival 2023 – Künstler Philipp Uthmann und Man.de

Stand: September 2024

1. Der Paderborner Wohnungsmarkt 2024

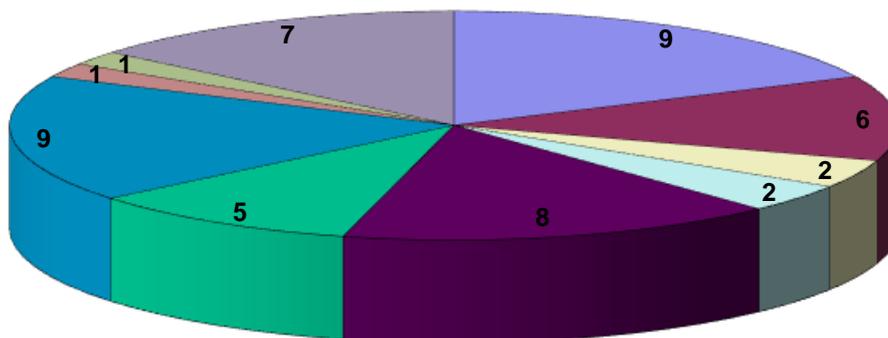
Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn hat im Sommer 2024 wieder örtliche Akteure zur Lage auf dem Wohnungsmarkt befragt. Aktuell aufgenommen wurde in den Fragenkatalog die Thematik: „erforderliche Miethöhe bei Geschosswohnungsneubau in Paderborn“, „Grundstücksbedarf für Tiny-Häuser“ sowie „mögliche Maßnahmen bei bislang nicht genutztem oder untergenutztem Wohnraum“.

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.

Die Umfrage erfolgte zum vierten Mal online. Von den insgesamt 85 befragten Akteuren haben 39 den Fragebogen ausgefüllt, so dass der Rücklauf bei einer Beteiligung von rd. 46 % liegt. Nach einer eher geringen Beteiligung von rd. 28 % bei der ersten online durchgeführten Umfrage, hat die erhoffte einfachere Rückantwort nun zu einer höheren Beteiligung geführt. Auffällig ist, dass im Vergleich zu den früheren schriftlichen Umfragen ein sehr hoher Anteil (61%) anonym antwortet.

Die Befragten sind teilweise nicht nur in einem Bereich tätig. In den Vorjahren wurden die Tätigkeitsschwerpunkte der Akteure berücksichtigt. Aufgrund der vielen anonymen Antworten ist dies nicht mehr möglich. Die Anzahl der Tätigkeitsbereiche ist daher höher als die Anzahl der Rückläufe an sich. Je nach Tätigkeitsbereich wurden auch nicht zu allen Fragen Einschätzungen abgegeben, so dass die Anzahl der Antworten bei den nachfolgenden Fragen differiert. Die Experten gehören folgenden Tätigkeitsbereichen an:

Abb. 1: Tätigkeitsbereiche der Akteure



- Wohnungsunternehmen, -genossenschaften, Hausverwaltungen
- Makler
- Baufinanzierung und Kreditwirtschaft
- Architekten
- Bauwirtschaft/Bauträger/Projektentwickler
- Kommunal- und Kreisverwaltungen
- Kommunalpolitik
- Mietervereine
- Haus- u. Grundeigentümervereine
- Wissenschaft, Sachverständige und soziale Träger

Die befragten Akteure am Wohnungsmarkt agieren auf unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten. 38 Experten beziehen ihre Antworten auf „Paderborn“, von diesen 2 ihre Einschätzungen auch noch auf die Region „Ostwestfalen“, einer noch auf die Region „NRW allgemein“ und einer auf die Region „Ostwestfalen“ und „NRW allgemein“. Bei einem Akteur beziehen sich die Erfahrungen nur auf die Region „Ostwestfalen“.

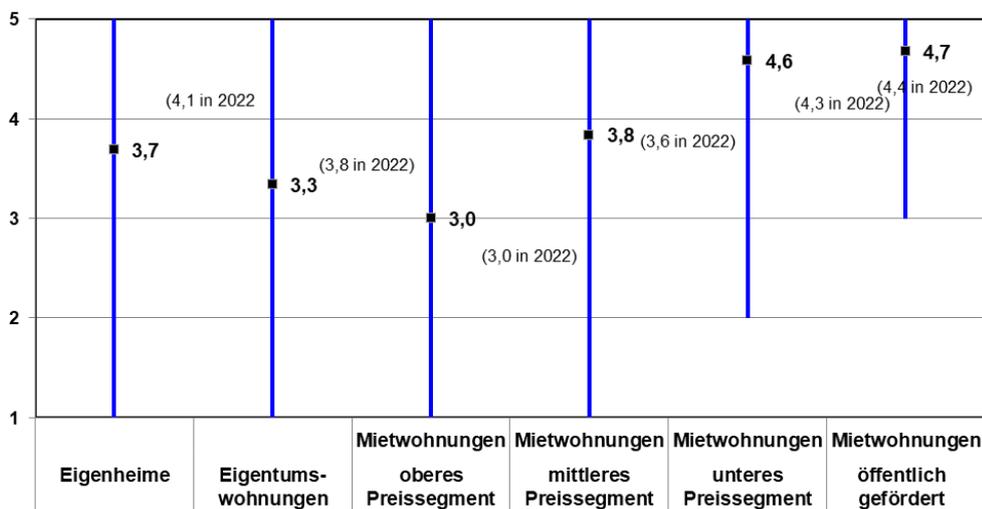
Die Experten sollten die Lage am Wohnungsmarkt getrennt nach den Marktsegmenten „Eigentum“ und „Mietwohnungen“ beurteilen. Beim Segment Eigentum wurde dabei nach Eigenheim und Eigentumswohnung gefragt. Bei den Mietwohnungen wurde zwischen dem oberen, mittleren, unteren Preissegment und mit öffentlichen 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 2024 wird der Paderborner Wohnungsmarkt überwiegend als deutlich angespannt gesehen. Lediglich die Mietwohnungen im oberen Preissegment werden weiterhin noch als „ausgewogen“ beurteilt, dies ist die gleiche Beurteilung wie 2022¹. Die Segmente Eigenheime und Eigentumswohnungen werden aber wieder etwas entspannter gesehen, so dass sich die Werte um 0,4 bzw. 0,5 im Vergleich zu 2022 vermindern.

¹ Im Jahr 2023 erfolgte aus diversen Gründen keine Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer, so dass die Vergleichswerte aus 2022 sind.

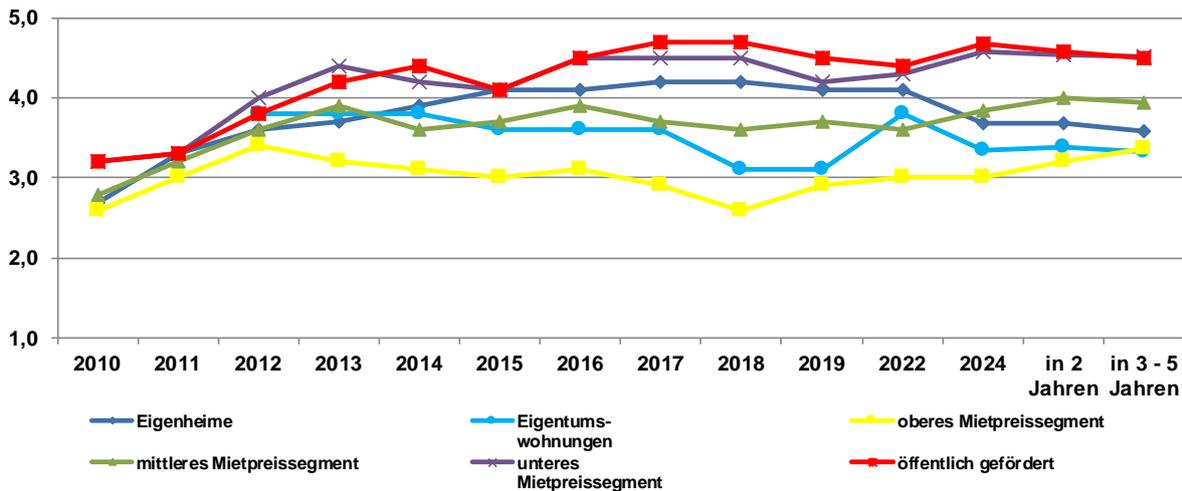
Bei den Mietwohnungen im mittleren, unteren und öffentlich geförderten Preissegment sind die Werte nach einem zuletzt eher etwas sinkenden bzw. einpendelnden Niveau wieder um 0,2 bzw. 0,3 angestiegen. Damit ergibt sich beim unteren und öffentlich geförderten Preissegment sogar wieder die Tendenz Richtung „sehr angespannt“

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 zukünftige Marktlage in zwei bzw. drei bis fünf Jahren wird in den meisten Mietpreissegmenten ohne große Veränderungstendenzen gesehen. Das untere Mietpreissegment und der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau werden weiterhin als am angespanntesten eingeschätzt. Für das mittlere Mietpreissegment wird noch ein geringer Anstieg vermutet (um 0,2 bzw. dann Rückgang um 0,1). Für das Segment Eigenheime wird ein geringer Rückgang gesehen (0,1) und das Segment Eigentumswohnung für die Zeit in 3 – 5 Jahren genauso wie in 2024 eingeschätzt.

Auffällig ist, dass allein für das obere Mietpreissegment eine Anspannungstendenz (Anstieg um 0,4) gesehen wird. Dies war das einzige Segment, dass in den vergangenen Jahren noch als ausgewogen eingeschätzt wurde.

Im Vergleich zu vorherigen Befragungen werden aber auffällig geringere Entspannungstendenzen gesehen. Sonst wurden in einigen Segmenten auch höhere Änderungen in Richtung „ausgewogen“ oder sogar „entspannt“ angenommen.

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 bestand die Möglichkeit nicht aufgeführte Probleme zu ergänzen.

Bei der Befragung im Jahr 2022 wurden die Probleme „zu wenig bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende“ sowie „zu wenig barrierefreie Wohnungen/Appartements“ neu in den Fragenkatalog aufgenommen. Hier fehlen daher Vorjahresdaten.

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

Abb. 4: Aktuelle Probleme am Mietwohnungsmarkt

	2024	2022	2019
geringe Neubautätigkeit	58%	20%	8%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)	53%	44%	63%
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	42%	51%	63%
steigende Nebenkosten	37%	83%	33%
zu wenig große Wohnungen (für große Familien/Wohngemeinschaften)	37%	56%	46%
zu wenig bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende	34%	49%	
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	26%	29%	29%
geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/Mieter	26%	22%	46%
steigende Nettokaltmieten (z.B. durch Wärmedämmung u.a. Wohnwertverbesserungen)	24%	41%	25%
besondere Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche	21%	27%	42%
Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen	21%	15%	13%
zu wenig Dialog/Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen	16%	17%	13%
sonstige Probleme	16%	1%	25%
zu wenig barrierefreie Wohnungen/Appartements	13%	20%	
immer mehr "schwierige Mieter" (wegen ihres Verhaltens als Mieter/Mitbewohner)	13%	15%	17%
Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager	11%	12%	4%
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter	8%	20%	17%
Segregation nimmt zu und verursacht vor allem soziale Problemen in der Nachbarschaft	8%	10%	8%
Segregation nimmt zu und verursacht erhebliche wohnungswirtschaftliche Problemen (Vermietung/Instandhaltung)	3%	15%	8%
Leerstände	3%	0%	0%
Ich sehe derzeit keine Wohnungsmarktprobleme	0%	0%	0%

Als größtes Problem (58%) wird aktuell die geringe Neubautätigkeit gesehen. Danach folgt – wie auch in den Vorjahren schon häufig genannt - der „Rückgang der Sozialwohnungsbestände“. An dritter Stelle dann, dass zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar ist. Interessanterweise wurde dies 2019 sogar von 63% als Problem benannt, obwohl damals gleichzeitig nur 8% eine geringe Neubautätigkeit problematisierten. Vermutlich wurde insoweit der Preis des Baulandes bemängelt, da ansonsten davon auszugehen wäre, dass zu wenig Bauland eine zu geringe Bautätigkeit nach sich ziehen müsste.

An nächster Stelle (37% der Akteure) wird das Problem der steigenden Nebenkosten genannt. Diese Nennung erfolgte im Jahr 2022 noch von 83%, wahrscheinlich damals vor dem Hintergrund der in den Vorjahren bestehenden „Heizkostenthematik“.

Weiterhin ein Thema ist, dass zu wenig große Wohnungen für Familien zur Vermietung zur Verfügung stehen.

Gut ein Drittel benennt auch die Schwierigkeit, dass es zu wenig bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende gibt. Dieser Punkt wurde bei der letzten Umfrage erstmals aufgeführt, genauso wie das Problem „zu wenig barrierefreie Wohnungen/Appartements“, das aber als weniger problematisch eingeschätzt wird.

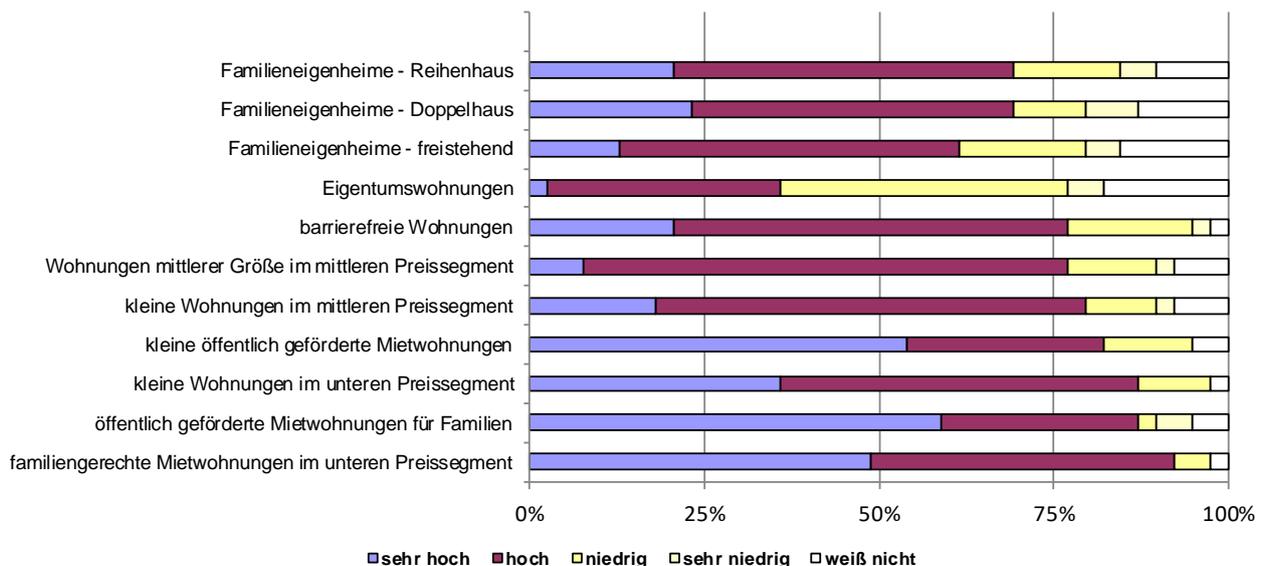
Die Möglichkeit selbst Probleme zu benennen wurde im Gegensatz zu 2022 wieder von mehreren Akteuren genutzt. Dabei wurde Folgendes angegeben: „sehr hohe bürokratische Aufwand der

die Baukosten in die Höhe treibt“, „Planungsunsicherheit durch öffentliche Anforderungen“, „Nicht das „geringe Einkommen“ der Mietenden ist das Problem, sondern die Mietpreise die ständig erhöht werden um den Vermietenden ihren Gewinn zu sichern“, „Steigende Baukosten, Bürokratie, zu hohe Anforderungen beim Bau“, „Es ist unmöglich, hier nur 5 Antworten zu geben. Eigentlich hätte jeder Punkt angekreuzt werden müssen. u.a. steigende Nebenkosten, besondere Schwierigkeiten bei Migration, schwierige Mieter, zu wenig Dialog, soziale Probleme, steigende Mieten...“, „politische Rahmenbedingungen“.

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 den Umfragen in Vorjahren wurden verschiedene Marktsegmente vorgegeben, die noch selbst ergänzt werden konnten. Hier wurde ergänzend ein Bedarf für Wohnungen, die über „Soziale Vereine“ z.B. KIM, SKM vermietet werden genannt.

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 öffentlich geförderten Mietwohnungen für Familien und familiengerechten Mietwohnungen im unteren Preissegment gesehen. An nächster Stelle mit den zweitmeisten Nennungen folgt das Segment der kleinen Wohnungen.

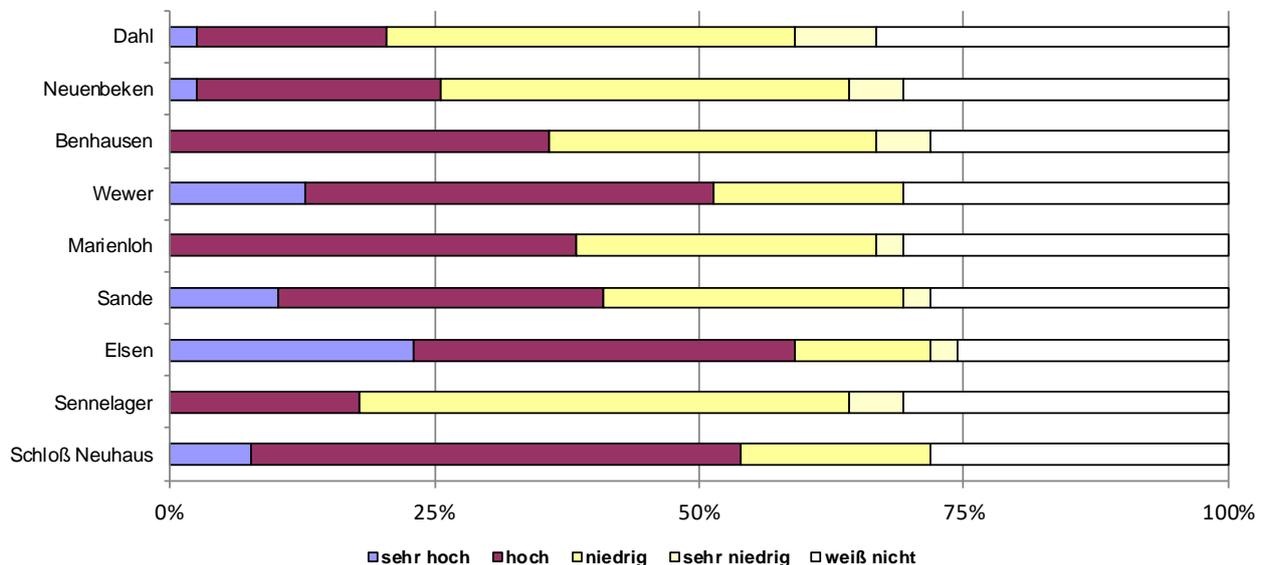
Für diese beiden Wohnungstypen „kleine Wohnungen“ und „Wohnungen für Familien“ wird von viel mehr Akteuren die Wertung „sehr hoher Bedarf“ gewählt als bei den anderen Segmenten. Die Einschätzung eines Bedarfs an bezahlbaren kleinen und auch größeren Wohnungen zeigt sich auch entsprechend der Daten der Wohnungsaufsicht. Von den 632 (Stand 31.12.2023) bei der Wohnungsaufsicht für eine Vermittlung gemeldeten Haushalte sind 29% Alleinstehende und 42% Vier- und Mehrpersonenhaushalte mit Kindern. Insbesondere die Anzahl der Familien mit 5 und mehr Personen, die noch nicht vermittelt werden konnten, ist in den letzten Jahren wieder angestiegen. So waren Ende 2023 für eine Wohnungsvermittlung 83 Familien mit 5 Personen und 88 Familien mit 6 und mehr Personen gemeldet.

Ein weiterhin hoher Bedarf wird auch für barrierefreie Wohnungen gesehen. Eine andere Einschätzung besteht für die Eigentumswohnungen, hier sehen mehr Akteure nur einen niedrigen als einen hohen Bedarf.

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.

Weiterhin ist von Interesse, welcher Bedarf an Neubauwohnungen neben der Kernstadt in den einzelnen Ortsteilen in Paderborn besteht. Die Experten wurden daher auch hierzu um eine Einschätzung gebeten. Allerdings wurde bei diesen beiden Fragen teilweise von bis zu einem Drittel der Teilnehmenden angegeben, dass hierzu von Ihnen keine Einschätzung möglich ist.

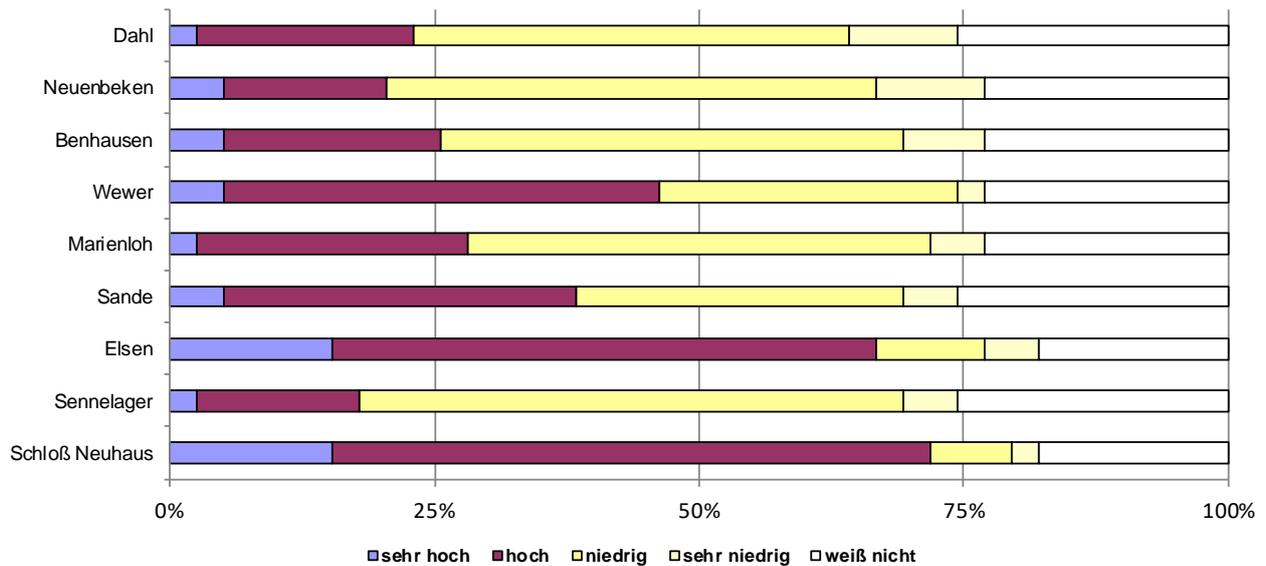
Abb. 6: Bedarf an Neubauwohnungen - Eigenheime - in einzelnen Ortsteilen von Paderborn



In den Ortsteilen wird überwiegend ein etwas höherer Bedarf für Eigenheime als für den Geschosswohnungsbau gesehen. Dies ist aufgrund der bisher dort schon bestehenden Einfamilienhausstrukturen nicht erstaunlich. Dabei wird für die bislang schon bevölkerungsreichsten Ortsteile Schloß Neuhaus und Elsen sowie auch Wewer ein größerer Bedarf eingeschätzt als für die anderen Ortsteile mit weniger Bevölkerung. Der geringste Bedarf für einen Neubau von Eigenheimen wird für Sennelager vermutet.

Auch beim Bedarf für den Geschosswohnungsbau zeigt sich, dass dieser meistens mit den Bevölkerungszahlen der Ortsteile korrespondiert. Der Bedarf für Elsen und Schloß Neuhaus wird wieder eindeutig als höher beurteilt als für die anderen Ortsteile. In diesen beiden Ortsteilen wird auch der Bedarf für Geschosswohnungsbau höher eingeschätzt als der Bedarf an Eigenheimen. Danach folgen bei der Bedarfseinschätzung für den Geschosswohnungsbau – korrespondierend zur Bevölkerungsanzahl – Wewer und Sande. Der geringste Bedarf an Geschosswohnungsneubau wird für Sennelager vermutet.

Abb. 7: Bedarf an Neubauwohnungen - Geschosswohnungsbau - in einzelnen Ortsteilen von Paderborn



Vielfach wird aktuell die Aussage getätigt, dass sich aufgrund der gestiegenen Kosten Geschosswohnungsneubau kaum noch realisieren lasse. Die Experten wurden daher gefragt welche **Miethöhe** Sie aktuell für erforderlich halten, um einen **Geschosswohnungsneubau** in Paderborn realisieren zu können.

Von den Teilnehmenden geben jedoch rd. 70% an, dass sie dies nicht einschätzen können. Von 8 Personen werden Mieten zwischen 11,00 und 18,00 Euro pro qm genannt, mit denen sich nach deren Einschätzung aktuell ein Geschosswohnungsneubau in Paderborn realisieren lassen sollte. Weitere 3 Personen geben Miethöhen von 250,00 Euro, 300,00 Euro und 1.450,00 Euro an, die jedoch ohne Bezug zu einer Wohnungsgröße bzw. weiteren Erläuterungen nicht aussagekräftig sind.

Weiter wurde gefragt, wie der **Grundstücksbedarf für Tiny-Häuser** oder einer **Tiny-Haus-Siedlung** eingeschätzt wird.

Von einem Viertel der Befragten gibt es hierzu keine Einschätzung. Von den anderen sehen 10 einen Bedarf bzw. einen eher hohen Bedarf. Eine Person vermutet einen mittleren Bedarf und weitere 18 sehen keinen oder eine eher niedrige Bedarfssituation.

Dabei reicht die Bandbreite der Äußerungen von z.B.:

- „Wäre für viele interessant“,
- „Hoher Bedarf, insbesondere sobald die baurechtliche Klärung derartiger Typologien geklärt ist“,
- „Tiny-Häuser bieten sich als Alternative zu kaum bezahlbaren Wohnraum an!“,

zu:

- „Wenig Bedarf, auch nicht effizient in Bezug auf die benötigten Grundstücksflächen“,
- „Randerscheinung, nicht sehr hoch“,
- „gering, wer Eigentum erwirbt, möchte auch eine entsprechende Wohnfläche zur Verfügung haben“,
- „Es ist lediglich ein Thema, auf das die mediale Aufmerksamkeit gerichtet wird, da es die Leute anscheinend gern lesen/hören/sehen. Tatsächlich gibt es keine Nachfrage in die-

sem Bereich. Die Nachfrage nach raumsparenden und ressourcenschonenden Reihenhäusern ist allerdings sehr hoch und wird zukünftig weiter sehr deutlich steigen. In diesem Bereich gibt es jedoch kaum ein Angebot.“

In diesem Zusammenhang wird auch das Thema **Wohnboxen** angesprochen:

- „Der SKM steht für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, auch für Menschen mit besonders herausfordernden sozialen Schwierigkeiten. Die Anzahl der Menschen in Wohnungsnot in Paderborn ist massiv gewachsen. Einige können nicht in regulären Mietverhältnissen zurechtkommen. Der Bedarf an Möglichkeiten der individuellen Unterbringung in Tiny Häusern und Wohnboxen steigt. Dem SKM stehen aktuell 1 Tiny Haus und 4 Wohnboxen zur Verfügung. Bei entsprechendem Gelände und Möglichkeiten würden wir sofort weitere Aufstellen wollen.“

Außerdem wurde gefragt, welche **Maßnahmen** als sinnvoll/umsetzbar angesehen werden, **um bislang nicht genutzten oder untergenutzten Wohnraum wieder einer Nutzung zuzuführen** oder ob dies nicht erforderlich sei? Ob als Vermieter/Wohnungsgesellschaft schon überlegt worden sei, Mieter*innen zu Umzügen innerhalb des Wohnungsbestandes zu motivieren, um eine entsprechend bessere Ausnutzung des Wohnraums zu ermöglichen (z.B. Umzug von Mietparteien aus größeren in kleinere Wohnungen und umgekehrt? Welche Hilfeleistungen durch die Stadt Paderborn seien diesbezüglich vorstellbar?

Über die Hälfte der Befragten hat hierzu keine Meinung. Von einer Person wurde angegeben, dass Maßnahmen hierzu nicht erforderlich seien. Einige Antworten beziehen sich auch nicht auf die gestellte Frage, sondern beinhalten andere Vorschläge, die sich allgemein auf den Wohnungsneubau beziehen.

Als Antworten auf die Fragen genannt wurden u.a.:

- „Wohnungstausch ermöglichen...“,
- „Geldliche Übernahme von Umzügen und Motivation von Mietenden den Standort zu verlassen“,
- „Unterstützung der Eigenheimbesitzer bei der Vermietung ihrer Immobilie. Ältere Menschen fühlen sich den gestiegenen Anforderungen an eine Vermietung nicht mehr gewachsen und lassen Wohnungen lieber leerstehen. Hilfe bei Wohnungswechsel von zu groß in kleinere Wohnung. Dabei keine finanzielle Verschlechterung bei kleinerer Wohnung“,
- „Leerstände öffentlich machen, Umzugsbeihilfen“,
- „Wohnraumsatzung“,
- „Motivierung von SeniorInnen zum Wohnungstausch von groß zu klein/, Einrichtung einer entsprechenden Interessensbörse bei der Kommunalverwaltung“,
- „Die Wohnhäuser und Wohnungen die bis vor ein paar Jahren durch die Angehörigen der Britischen Streitkräfte bewohnt waren könnten Wiederbelebt werden“,
- „Nutzung von bestehenden Flächen, die im Bebauungsplan als Spielplatz ausgewiesen wurden, eine Umsetzung ist aber nie erfolgt“.

4. Investitionsklima

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

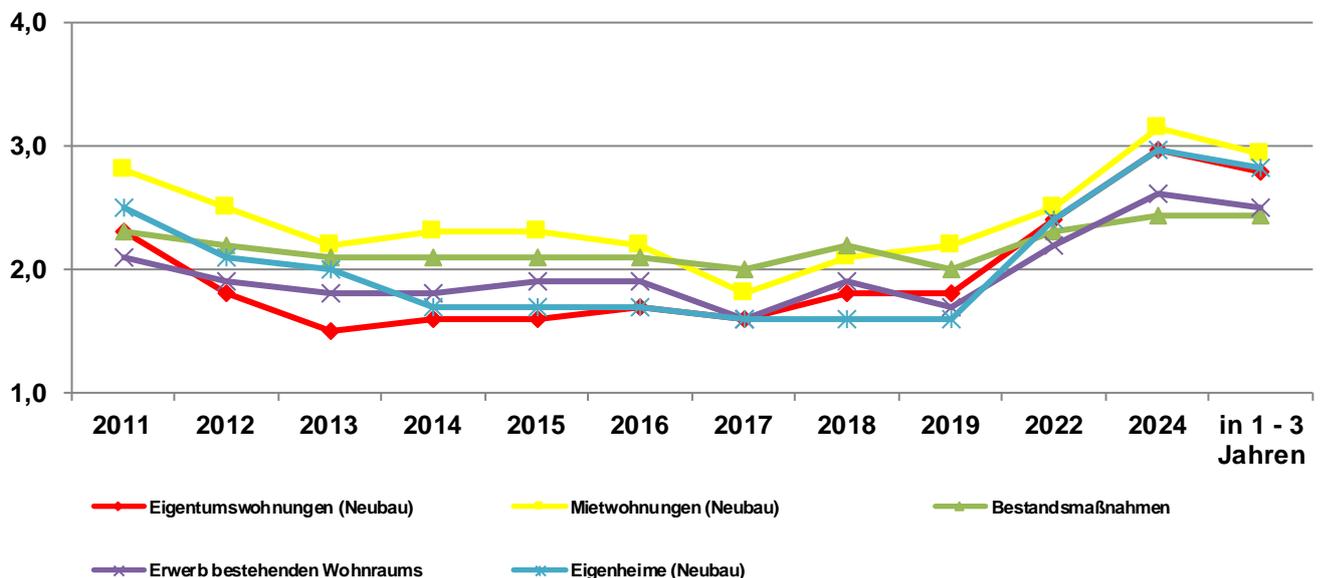
- Eigenheime (Neubau),
- Eigentumswohnungen (Neubau),
- Mietwohnungen (Neubau),
- Bestandsmaßnahmen (Modernisierung etc., soziale Maßnahmen),
- Erwerb bestehenden Wohnraums

Das Investitionsklima wird 2024 nochmal als deutlich schlechter eingeschätzt als in 2022 und dies in fast allen Bereichen. Insbesondere das Investitionsklima für den Neubau – sowohl Eigenheime, Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen - nimmt bei allen um den hohen Wert von 0,6 ab. Damit wird im Jahr 2024 das Investitionsklima für den gesamten Neubaubereich nach langen Jahren mit einer guten Beurteilung nun als eher schlecht eingeschätzt.

Das Investitionsklima beim Erwerb bestehenden Wohnraums vermindert sich um den Wert von 0,4, wird aber insgesamt als besser beurteilt als der gesamte Neubaubereich. Bei den Bestandsmaßnahmen wird nur eine geringfügige Verschlechterung zu 2022 gesehen, so dass dies der Bereich ist, der aktuell am positivsten beurteilt wird.

Abb. 8: Beurteilung und Prognose des Investitionsklimas

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



Beim Neubau von Eigenheimen, Bestandsmaßnahmen und Erwerb bestehenden Wohnraums werden alle Bewertungsmöglichkeiten von den Akteuren genutzt. Allerdings wird die Bewertung „sehr gut“ nur von einem (Eigenheime, Bestandsmaßnahmen) bzw. zweien (Erwerb) ausgewählt. Die Bewertung „sehr schlecht“ wird von acht Personen – damit am häufigsten – für den Bereich Neubau von Mietwohnungen angegeben.

Bei der Prognose für den Zeitraum in 1 bis 3 Jahren werden geringe Verbesserungen der Situation erwartet. Für den Bereich Bestandsmaßnahmen, dessen Lage aktuell am positivsten bewertet wird, wird keine Veränderung gesehen.

5. Leerstand, Fluktuation und Barrierefreiheit

Die Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen, die in Paderborn am Markt aktiv sind, wurden auch zur Barrierefreiheit, Leerständen und zur Fluktuation in ihren Wohnungsbeständen befragt.

Der Wohnungsbestand der am Wohnungsmarktbarometer 2024 beteiligten Hausverwaltungen und Unternehmen beläuft sich auf 3.851 Wohnungen von denen 814 Wohnungen öffentlich gefördert sind. Bei Berücksichtigung des Paderborner Wohnungsbestandes zum 31.12.2023 von insgesamt 80.052 Wohnungen bieten die Daten Informationen über 4,8% des gesamten Wohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Für 2022 beträgt die Leerstandsquote 0,35% und für 2023 0,16%. Von einem Unternehmen sind nur für 2023 Daten angegeben worden, insoweit beziehen sich die Quoten nicht auf den gleichen Bestand. Von zwei Unternehmen wurde mitgeteilt, dass keine Leerstände vorliegen. Von einem, dass Leerstände nur bei Wohnungssanierung vorkommen und ein weiterer gibt hierzu an: keine Klarheit. Diejenigen die Leerstände angeben, teilen mit, dass diese relativ gleichmäßig im Bestand verteilt sind oder überwiegend Baualtersklassen (30 Jahre und älter) betreffen. Die ermittelten Leerstandsquoten sind weiterhin sehr niedrig und unterschreiten eine übliche Fluktuationsreserve von 3% erheblich.

Kürzlich wurden die Leerstandsquoten des Zensus 2022 veröffentlicht, darin wird für Paderborn zum 15.05.2022 ein Wert von 3,6% angegeben. Zu berücksichtigen ist hier jedoch, dass dieser Wert nicht mit den von hier abgefragten Daten vergleichbar ist. In den Zensus-Daten sind z.B. Wohnungen enthalten, die noch nicht länger als 3 Monate leer stehen, die abgerissen werden oder auch wieder selbst genutzt werden sollen.

Die durchschnittliche Fluktuation der befragten Unternehmen fällt von 8,5% auf 6,9%. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand verringert sich der Wert von 7,0% auf 6,1% und für die freifinanzierten von 9,0% auf 7,1%.

Weiterhin wurden Daten zur Barrierefreiheit der Wohnungen erfragt. Leider werden immer noch nicht von allen Hausverwaltungen bzw. Eigentümern und Unternehmen hierzu Daten erhoben. Insgesamt wurden 511 Wohneinheiten als barrierefrei angegeben. Das sind 13,3% der 3.851 Wohneinheiten. Bei den freifinanzierten Wohnungen ergibt sich eine Quote von 5,7% und bei den geförderten von 41,5%. Die höhere Quote bei den Geförderten ist mitbedingt dadurch, dass seit 1998 nur eine Förderung erfolgt, wenn eine Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung geben ist. Inzwischen müssen in Nordrhein-Westfalen bei Wohnbauvorhaben ab Gebäudeklasse 3² alle Wohnungen – nicht nur die geförderten - im erforderlichen Umfang barrierefrei sein.

² Gilt nicht für Gebäudeklasse 1 (Einfamilienhäuser) und 2 (Zweifamilienhäuser)

6. Zusammenfassung

- Auch im Jahr 2024 wird der **Paderborner Wohnungsmarkt** überwiegend als deutlich angespannt gesehen. Lediglich die Mietwohnungen im oberen Preissegment werden weiterhin noch als „ausgewogen“ beurteilt. Die Segmente Eigenheime und Eigentumswohnungen werden im Vergleich zur letzten Umfrage aber wieder etwas entspannter gesehen. Bei den Mietwohnungen im mittleren, unteren und öffentlich geförderten Preissegment sind die Werte nach einem zuletzt eher etwas sinkenden bzw. einpendelnden Niveau wieder um 0,2 bzw. 0,3 angestiegen. Damit ergibt sich beim unteren und öffentlich geförderten Preissegment sogar wieder die Tendenz Richtung „sehr angespannt“. Die zukünftige Marktlage in zwei bzw. drei bis fünf Jahren wird in den meisten Mietpreissegmenten ohne große Veränderungstendenzen gesehen. Auffällig ist, dass allein für das obere Mietpreissegment eine Anspannungstendenz gesehen wird. Dies war das einzige Segment, dass in den vergangenen Jahren noch als ausgewogen eingeschätzt wurde. Für das Segment Eigenheime wird ein geringer Rückgang gesehen (0,1) und das Segment Eigentumswohnung wird für die Zeit in 3 – 5 Jahren genauso wie in 2024 eingeschätzt.
- Auf dem **Mietwohnungsmarkt** wird an erster Stelle als Hauptproblem „die geringe Neubautätigkeit“ genannt. Danach folgen die Thematiken „Rückgang der Sozialwohnungsbestände“ und dass „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar ist“.
- Bei der Beurteilung in welchen Marktsegmenten mehr gebaut werden müsste, wird von nahezu allen Akteuren am Wohnungsmarkt ein besonders hoher **Bedarf** bei öffentlich geförderten Mietwohnungen für Familien und familiengerechten Mietwohnungen im unteren Preissegment gesehen. Ein ebenfalls hoher Bedarf besteht auch weiterhin für kleine Wohnungen (gefördert, unteres und mittleres Preissegment).
- Das **Investitionsklima** wird 2024 nochmal als deutlich schlechter eingeschätzt als in 2022 und dies in fast allen Bereichen. Insbesondere das Investitionsklima für den Neubau – sowohl Eigenheime, Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen - nimmt bei allen um den hohen Wert von 0,6 ab. Damit wird im Jahr 2024 das Investitionsklima für den gesamten Neubaubereich nach langen Jahren mit einer guten Beurteilung nun als eher schlecht eingeschätzt. Das Investitionsklima beim Erwerb bestehenden Wohnraums vermindert sich um den Wert von 0,4, wird aber insgesamt als besser beurteilt als der gesamte Neubaubereich. Bei den Bestandsmaßnahmen wird nur eine geringfügige Verschlechterung zu 2022 gesehen, so dass dies der Bereich ist, der aktuell am positivsten beurteilt wird.
- Die in den Wohnungsbeständen der befragten Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen ermittelte **Leerstandsquote** von 0,35% bzw. 0,16% ist weiterhin sehr niedrig und unterschreitet eine übliche Fluktuationsreserve von 3% erheblich.



Bildquelle: Stadt Paderborn 2024

Herausgeber:

Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
Am Hoppenhof 33
33104 Paderborn