

STADTLIPPSTADT

Wohnungsmarktbarometer 2009

Expertenbefragung zur Stimmung auf dem Wohnungsmarkt



Herausgeber: Stadt Lippstadt - Fachdienst Bauverwaltung -

Redaktion und Gestaltung: Ulrich Hillebrand
Telefon: 02941/980434
E-Mail: ulrich.hillebrand@stadt.lippstadt.de

Wohnungsmarktbarometer Lippstadt 2009

Vorbemerkung

Das Wohnungsmarktbarometer als schriftliche Befragung von Wohnungsmarkexperten aus verschiedenen Bereichen der Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen, Private Eigentümer, Makler, Banken, Eigentümer- und Mietervereine, behördliche Stellen) liegt jetzt in der neunten Ausgabe vor.

Das Wohnungsmarktbarometer ist die subjektive Komponente der "Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung" und gibt wieder, wie die befragten Experten die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt in seiner Gesamtheit sowie auf den unterschiedlichen Teilmärkten wahrnehmen und wie sie die künftige Entwicklung einschätzen.

Für das Wohnungsmarktbarometer 2009 wurde im Januar 2010 der nach dieser Vorbemerkung abgedruckte Fragebogen an 21 ausgesuchte Wohnungsmarkexperten verschickt. (3 Wohnungsunternehmen, 3 Private Eigentümer bzw. Hausverwaltungen, 3 Banken, 2 Bausparkassen, 2 Interessenvertretungen der Mieter und Eigentümer, 5 Immobilienmakler, 3 behördliche Stellen).

15 Fragebogen sind zurückgesandt worden (Rücklaufquote: 71 Prozent).

Fragebogen zum Wohnungsmarktbarometer 2009

Bitte legen Sie Ihren Antworten die aktuellen Erfahrungen aus Ihrer beruflichen Tätigkeit in Lippstadt zugrunde.

• Markteinschätzung

1. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes der Stadt Lippstadt? *Zutreffendes bitte ankreuzen!*

	Eigentum		Mietwohnungen			
	Eigen- heime	Eigentums- wohnungen	oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	preis- gebundenes Segment
..großes Überangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..großes Angebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..ausgewogen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..geringes Angebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..sehr geringes Angebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Wie wird sich die Wohnungsmarktlage nach Ihrer Ansicht in den nächsten 3 Jahren entwickeln? *Zutreffendes bitte ankreuzen*

	Eigentum		Mietwohnungen			
	Eigen- heime	Eigentums- wohnungen	oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	preis- gebundenes Segment
..großes Überangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..großes Angebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..ausgewogen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..geringes Angebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..sehr geringes Angebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3 Nennen Sie Probleme, die derzeit auf dem Mietwohnungsmarkt in Lippstadt am stärksten ins Gewicht fallen.

Bitte nennen Sie weniger solche Punkte, die allgemein als Problem diskutiert werden, sondern legen Sie vor allem Ihre eigene Sicht zugrunde.

*Bitte kreuzen Sie **maximal 6 Möglichkeiten** aus der Liste an! Wenn ein Punkt, den Sie für wichtig halten, nicht genannt ist, ergänzen Sie die Liste bitte unten (Stichworte).*

- zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar (Preis, Lage, Baurecht)
- geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor
- Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen
- Wohnungsbauförderung ist mangelhaft konzipiert / geht am Bedarf vorbei (ggfls. erklären):
.....
- Rückgang der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)
- Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien / Wohngemeinschaften
- Einkommenssituation der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose o.ä.)
- Spezielle Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern bei der Wohnungssuche
- Immer mehr "schwierige Mieter" (wegen *ihres* Verhaltens als Mieter/Mitbewohner)
- Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter
- Mieter haben zu hohe Ansprüche an Wohnung / Wohnumfeld
- Einseitige Bewohnerstrukturen nehmen zu und führen
 - überwiegend zu sozialen Problemen in der Nachbarschaft
 - auch zu großen wohnungswirtschaftlichen Problemen (Vermietung, Instandhaltung)
- Steigende Nettokaltmieten
- Steigende Nebenkosten
- Leerstände, zunehmende Vermietbarkeitsprobleme
- Mangel an preiswertem Wohnraum infolge von **Hartz IV**
- sonstige Probleme:
- oder:** Ich sehe derzeit für Lippstadt keine wirklichen Wohnungsmarktprobleme mehr

• Investitionsklima

5a. Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima ein?

	Neubau von			Erwerb von bestehendem Wohnraum	Bestandsmaßnahmen	
	Eigenheimen	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen		energetisch	sonstige
... sehr gut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... eher gut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... eher schlecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... sehr schlecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5b. Wie schätzen Sie das Investitionsklima in den nächsten 3 Jahren ein?

	Neubau von			Erwerb von bestehendem Wohnraum	Bestandsmaßnahmen	
	Eigenheimen	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen		energetisch	sonstige
... viel besser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... eher besser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... unverändert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... eher schlechter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... viel schlechter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Wovon wird zurzeit die Investitionstätigkeit bestimmt? Bitte schätzen Sie ein, ob die folgenden Faktoren das Investitionsverhalten derzeit positiv, nur wenig oder negativ beeinflussen, und zwar für

a) Eigentum,
b) Mietwohnungen,
c) energetischen Bestandsmaßnahmen,
d) sonstigen Bestandsmaßnahmen.

a) Bei Eigentumsmaßnahmen wirkt sich dieser Faktor derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzierungsbedingungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkommensentwicklung der Nachfrager	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steuer- und Abschreibungsrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renditeerwartung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstiges:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Im Mietwohnungsbau wirkt sich dieser Faktor derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Soziale Struktur der zugewiesenen Mieter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steuer- und Abschreibungsrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renditeerwartung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mietrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstiges:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Bei energetischen Bestandsmaßnahmen wirkt sich dieser Faktor derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
steigende Energiekosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rechtliche Umlagefähigkeit der Kosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förderung durch KfW-Mittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förderung des Landes NRW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Qualität der Beratungsangebote / Infos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

d) Bei sonstigen Bestandsmaßnahmen (z.B. Reduzierung von Barrieren / Grundrissanpassungen u.a.) wirkt sich dieser Faktor derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
rechtl. Umlagemöglichkeit der Kosten auf Mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zahlungsfähigkeit der Mieter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förderung durch KfW-Mittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förderung des Landes NRW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renditeerwartungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

• Wohnraumnachfrage

7. Welche Marktsegmente werden zurzeit in Lippstadt hauptsächlich nachgefragt?

Bitte jeweils das Preisniveau und die räumliche Zuordnung ankreuzen	Eigenheim		Eigentumswohnung		große Mietwohnung (ab 4 ZKB / 90 m ²)		mittlere Mietwohnung (60 – 80 m ²)		kleine Mietwohnung (40 – 60 m ²)		senioren-gerechte Mietwohnung	
	nicht energetisch saniert	energetisch saniert*	nicht energetisch saniert	energetisch saniert*	nicht energetisch saniert	energetisch saniert*	nicht energetisch saniert	energetisch saniert*	nicht energetisch saniert	energetisch saniert*	nicht energetisch saniert	energetisch saniert*
Preisniveau	höchstens											
	oberes											
	mittleres											
	unteres											
	gebundenes											
Raumbezug	innerstädtisch											
	stadtteil-zentriert											
	ländlich											

* Mindestanforderung: umfassende bauliche wärmedämmende Maßnahmen

• Zusatzfragen für Wohnungsunternehmen und Eigentümer von größeren Wohnungsbeständen

8. Ihr Wohnungsbestand in Lippstadt am 31.12.2009

Bitte jeweils die Anzahl der Wohnungseinheiten angeben	Mietwohnungsbestand		marktbedingter Leestand (mehr als 3 Monate)	Fluktuation (Wohnungswechsel, Kündigungen)
	gesamt	davon energetisch saniert		
freifinanziert				
öffentlich gefördert				

9. Die Leerstände in Ihrem Wohnungsbestand...

	sind relativ gleichmäßig im Bestand verteilt.
	betreffen überwiegend einzelne Baualtersklassen. Wenn ja, welche?.....
	betreffen überwiegend einzelne Wohnungsgrößen. Wenn ja, welche?.....
	betreffen überwiegend einzelne Ortsteile oder Straßen. Wenn ja, welche?.....
	betreffen häufig öffentlich geförderte Wohnungen.
	betreffen häufig das obere Mietpreissegment.
	Sonstiges:

Die Auswertung und Veröffentlichung der Ergebnisse der Befragung erfolgt anonymisiert.

Ergebnisse der Befragung:

Anmerkung:

In den grafischen Darstellungen ist jeweils die Bandbreite der Nennungen angegeben. Dadurch wird der Grad der Einheitlichkeit der Stimmungslage zu den verschiedenen Fragen deutlich.

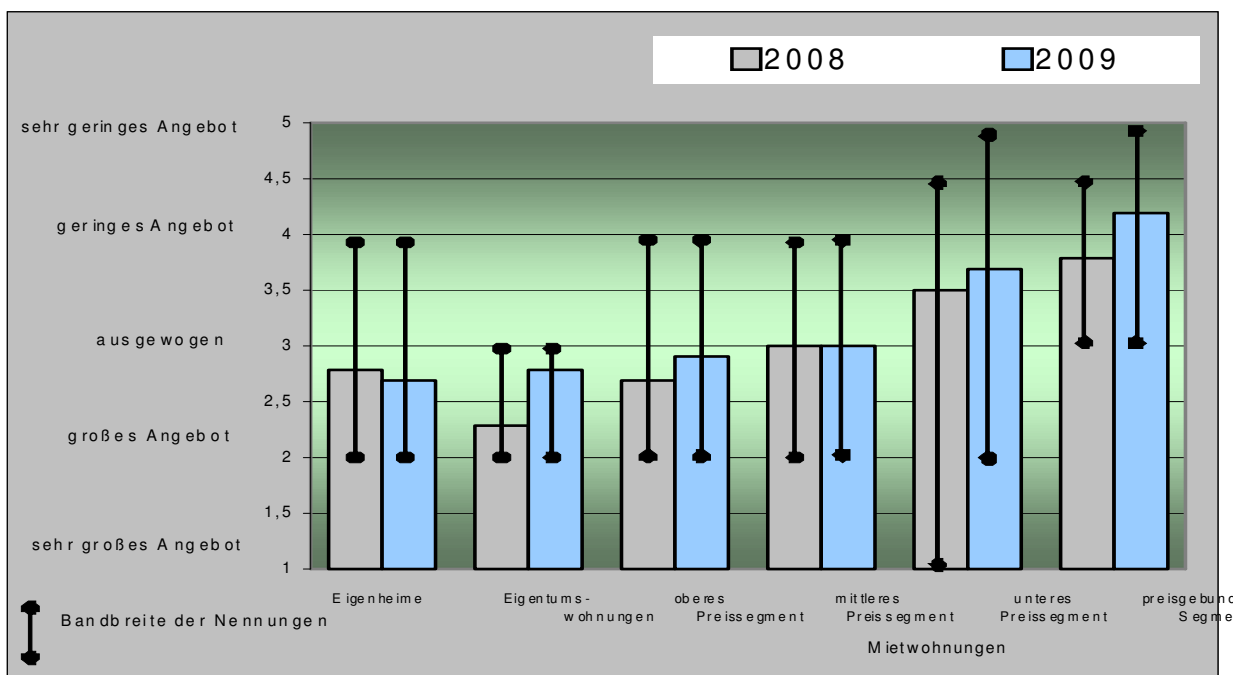
1 Der Wohnungsmarkt in Lippstadt

• Aktuelle Marktlage

Im Vergleich zum Wohnungsmarktbarometer 2008 sahen die Wohnungsmarktakeure im Jahr 2009 bei Mietwohnungen eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes im unteren sowie preisgebundenen Segment, während im oberen bzw. mittleren Preissegment nur geringe bzw. keine Veränderungen wahrgenommen werden.

Der Markt für Eigentum ist für die Mehrheit der Befragten im Wesentlichen entspannt geblieben. Bei Eigentumswohnungen bestand noch 2008 ein großes Angebot. Das sahen die Befragten im Jahr 2009 mehrheitlich nicht mehr so; sie gingen aber immer noch von einem mindestens ausgewogenen Angebot aus.

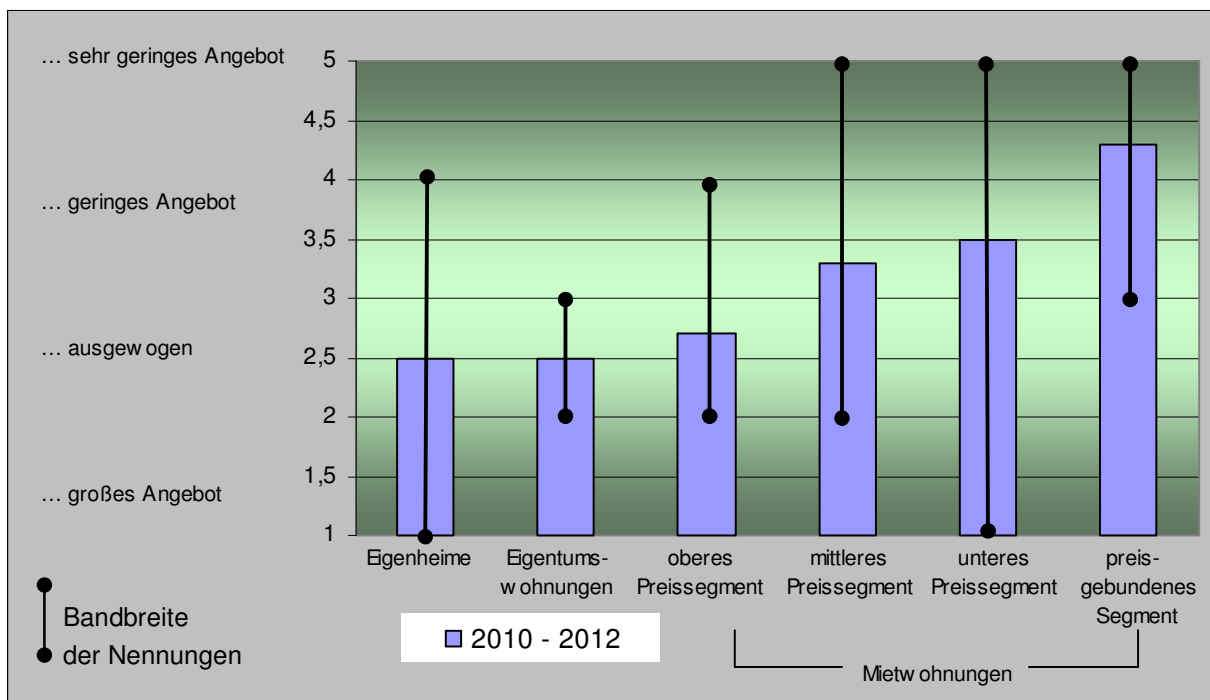
Abbildung 1: Einschätzung der aktuellen Marktlage



- **Marktlage in den nächsten 3 Jahren**

Aus der Beurteilung der Marktentwicklung der Teilmärkte Eigentum bzw. Mietwohnungen werden gegensätzliche Erwartungen deutlich. Für den Teilmarkt Eigentum erwarten die Wohnungsmarktexperten allgemein eine ausgewogene Entwicklung. Bei Eigenheimen reicht die Bandbreite der Nennungen gleichgewichtig allerdings von „großes Angebot“ bis „geringes Angebot“. Durchgängig wird mit einer weiteren Verschlechterung der Marktlage für Mietwohnungen gerechnet, besonders im unteren bzw. preisgebundenen Segment. Die Bandbreite der Nennungen bleibt jedoch teilweise stark uneinheitlich.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktlage in den nächsten 3 Jahren

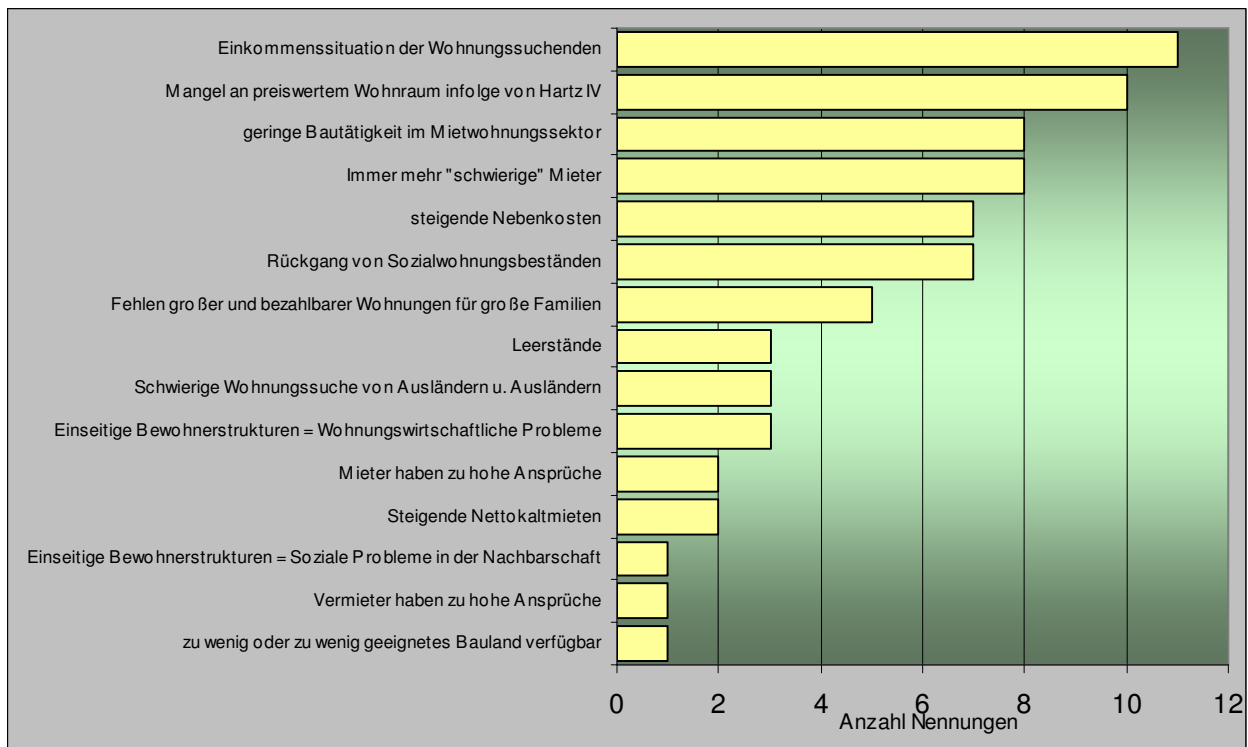


- **Aktuelle Probleme des Mietwohnungsmarktes**

Die Akteure des Wohnungsmarktes sollten angeben, welche Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Lippstadt aus ihrer Sicht am stärksten ins Gewicht fallen.

Für die große Mehrheit der Akteure des Wohnungsmarktes bereiten bei der diesjährigen Befragung die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden und der Mangel an preiswertem Wohnraum infolge von Hartz IV die größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Lippstadt. Auch die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor sowie die Zunahme von „schwierigen Mietern“ werden aktuell als starke Belastung des Mietwohnungsmarktes empfunden. Steigende Nebenkosten haben nicht mehr das Gewicht der Vorjahre. Dieser Einflussfaktor wird aber weiter als Problem genannt. Der Rückgang der Sozialwohnungsbestände rückt stärker in den Focus als noch in den Vorjahren.

Abbildung 3: Derzeitige Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



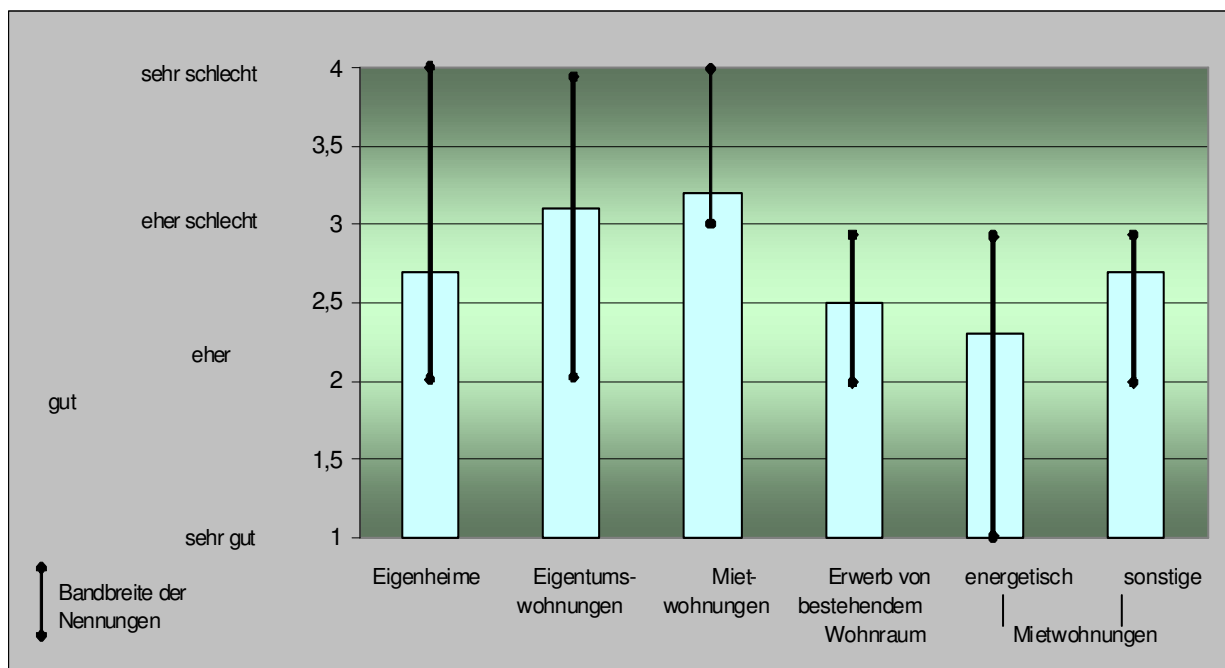
2 Das Investitionsklima in Lippstadt

Der Begriff des Investitionsklimas fasst alle Faktoren zusammen, die - über die einzelne Projektkalkulation hinaus - die Investitionsbereitschaft und -tätigkeit der Wohnungswirtschaft bestimmen.

• Aktuelles Investitionsklima

Einig bleiben sich alle Befragten in der Beurteilung des Mietwohnungsmarktes. Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird übereinstimmend schlecht eingestuft. Für einzelne Befragte ist das Klima hier sogar sehr schlecht. Aber auch die Investition in Eigentumswohnungen wird „eher schlecht“ eingestuft. Auch bei Eigenheimen scheint die Stimmung umzuschlagen. Die Bandbreite der Nennungen reicht im Gegensatz zum Vorjahr aktuell bis „sehr schlecht“. Dagegen wird das Investitionsklima für den Erwerb von bestehendem Wohnraum insgesamt positiver beurteilt. Bei Investitionen in den Wohnungsbestand besteht nach Meinung der Befragten ein eher gutes Klima für die energetische Nachrüstung.

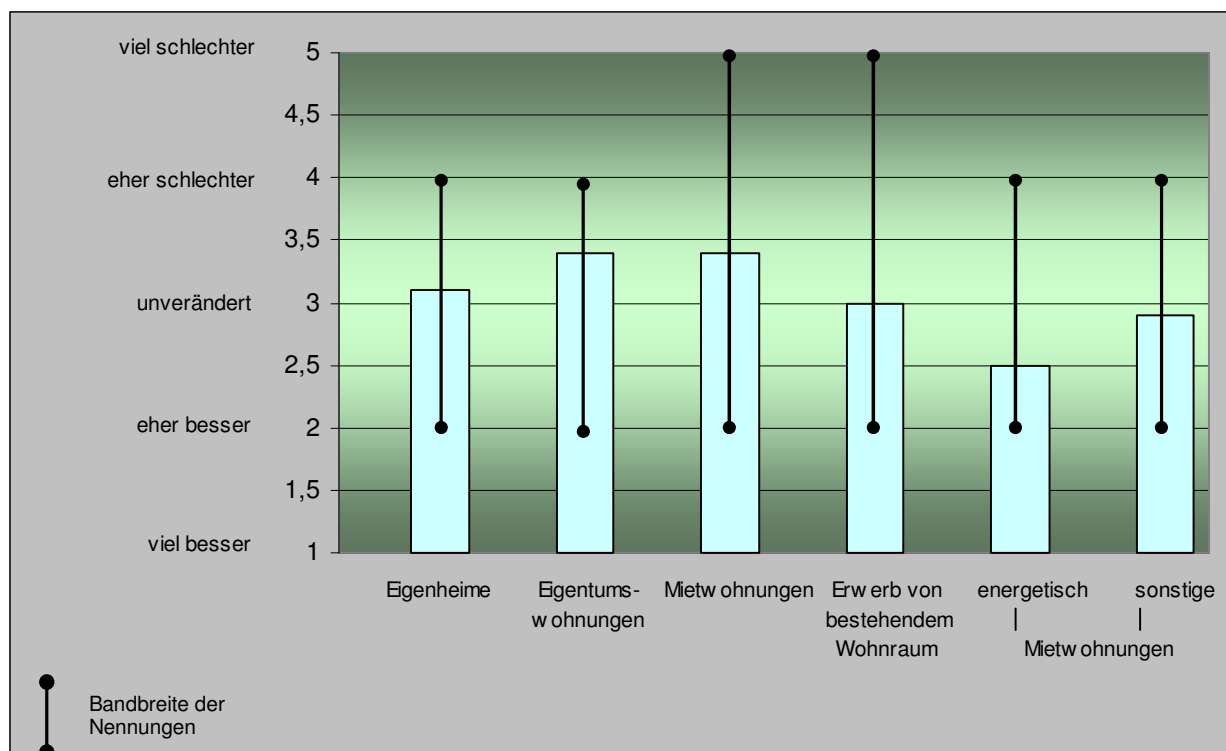
Abbildung 4: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas



- **Investitionsklima in den nächsten 3 Jahren**

In den nächsten 3 Jahren bleibt nach Meinung der Befragten nur für energetische Maßnahmen im Bestand der Mietwohnungen das Investitionsklima positiv; allerdings ist Meinung nicht einheitlich. Für die Mehrheit der Akteure des Wohnungsmarktes wird für den Neubau von Mietwohnungen eine weitere Verschlechterung, für einzelne Befragte sogar eine viel schlechteres Investitionsklima erwartet. In den übrigen Marktsegmenten reicht die Stimmung von „eher besser“ bis „eher schlechter“. Die Grundstimmung ist daher – abgesehen von Maßnahmen zur energetischen Nachrüstung – eher negativ..

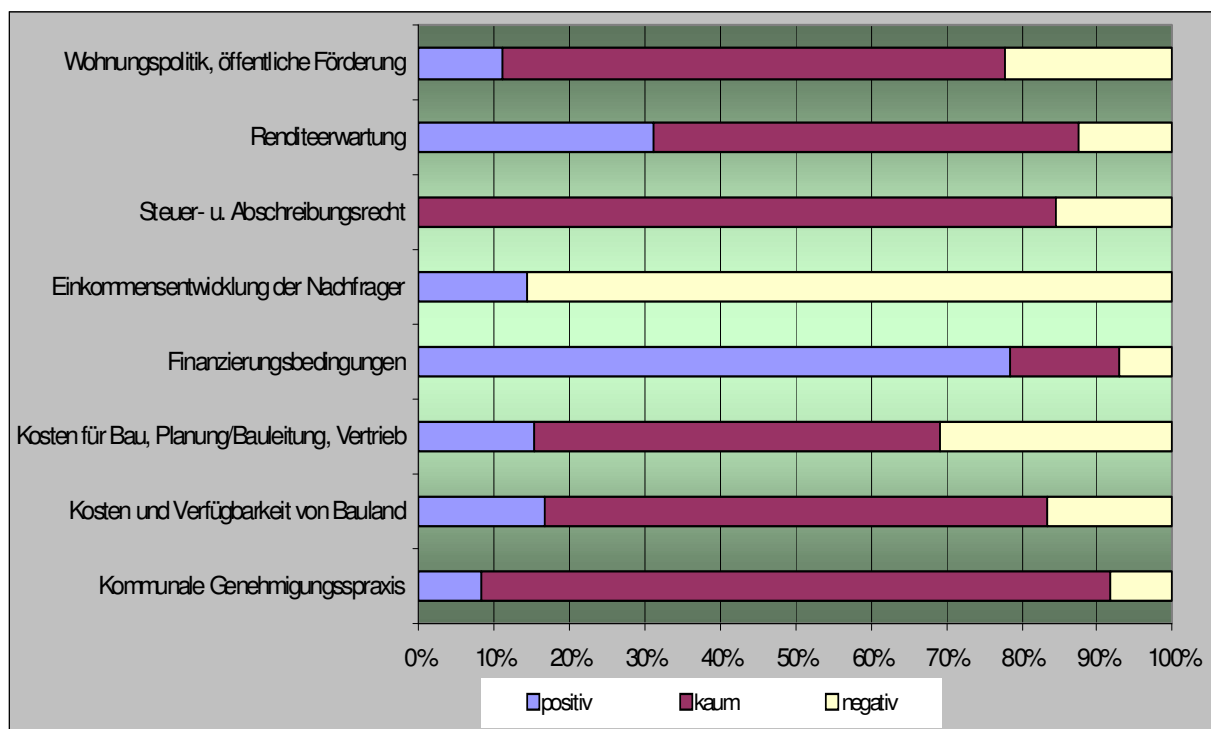
Abbildung 5: Einschätzung des Investitionsklimas in den nächsten 3 Jahren



- **Investitionstätigkeit bei Eigentumsmaßnahmen (positive Einflüsse / Hemmnisse)**

Die Einkommensentwicklung der Nachfrager ist für mehr als 80 Prozent der Befragten der bestimmende negative Einflussfaktor für die Investitionstätigkeit bei Eigentumsmaßnahmen. Dem stehen nach ebenfalls überwiegender Meinung die Finanzierungsbedingungen als positiver Einflussfaktor gegenüber. Alle übrigen Einflussfaktoren des Fragenkataloges haben nach mehrheitlicher Meinung der Wohnungsmarktakeure kaum Einfluss auf Investitionsentscheidungen in diesem Marktsegment.

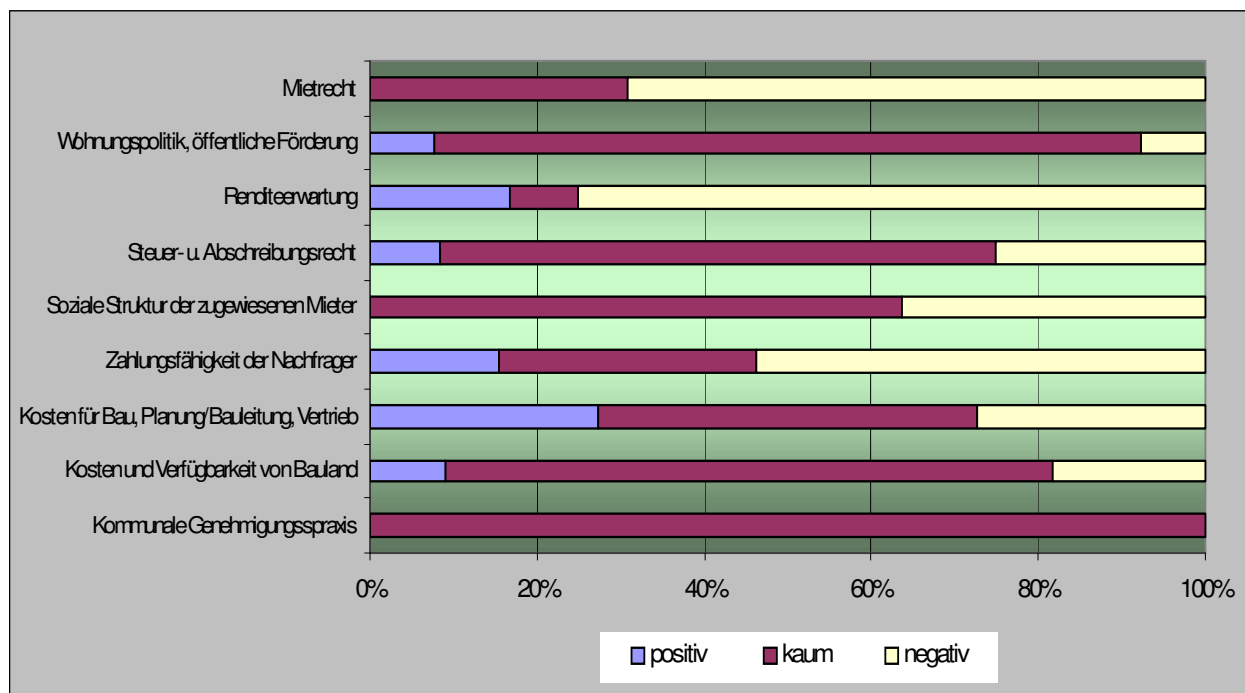
Abbildung 6: Einflüsse auf die Investitionstätigkeit bei Eigentumsmaßnahmen



- **Investitionstätigkeit bei Mietwohnungen (positive Einflüsse / Hemmnisse)**

Die fehlende Erwartung einer angemessenen Rendite, das geltende Mietrecht sowie die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager sind nach aktueller Meinung der befragten Akteure des Wohnungsmarktes die bestimmenden negativen Einflussfaktoren für die Investitionstätigkeit bei Mietwohnungen. Nach Meinung der Befragten gibt es keinen Faktor, der diese Bewertung durch einen positiven Einfluss relativieren könnte.

Abbildung 7: Einflüsse auf die Investitionstätigkeit bei Mietwohnungen

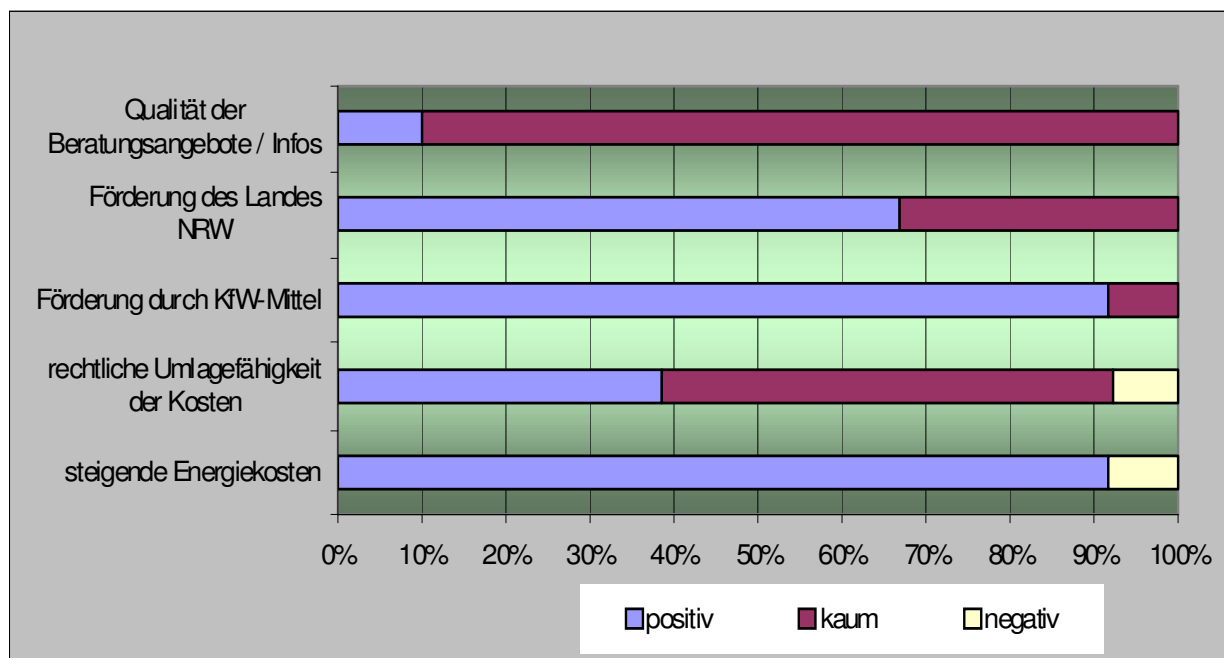


- **Investitionstätigkeit bei energetischen Bestandsmaßnahmen (positive Einflüsse / Hemmnisse)**

Steigende Energiekosten bleiben für die befragten Wohnungsmarkttakteure der bestimmende Faktor für Investitionen in energetische Bestandsmaßnahmen. Die Förderangebote des Landes NRW und besonders der Kreditanstalt für Wiederaufbau werden dabei eindeutig positiv bewertet.

Die rechtliche Umlagefähigkeit der Kosten hat dagegen kaum Einfluss auf die Investitionsentscheidung. Bei energetischen Bestandsmaßnahmen steht die qualitative Nachrüstung der Wohnungsbestände im Vordergrund.

Abbildung 8: Einflüsse auf energetische Bestandsmaßnahmen

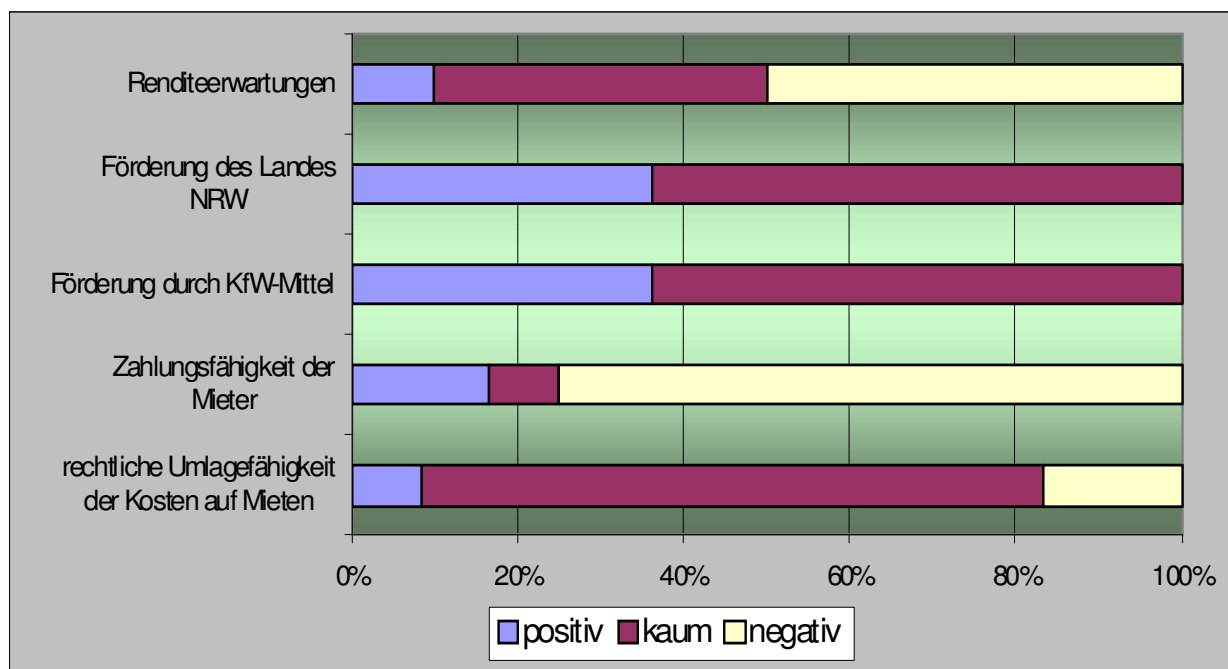


- **Investitionstätigkeit bei sonstigen Bestandsmaßnahmen (positive Einflüsse / Hemmnisse)**

Sonstige Bestandsmaßnahmen sind insbesondere Grundrissanpassungen und die Reduzierung bzw. Beseitigung von Barrieren.

Die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager ist für 9 von 12 Befragten jedoch ein entscheidendes Hindernis für Investitionen in sonstige Bestandsmaßnahmen. Auch fehlende Renditeerwartungen haben noch einen starken negativen Einfluss. Den Förderangeboten des Landes NRW und der Kreditanstalt für Wiederaufbau wird für Investitionen in solche Maßnahmen nur zum Teil ein positiver Einfluss zugeschrieben.

Abbildung 9: Einflüsse auf sonstige Bestandsmaßnahmen



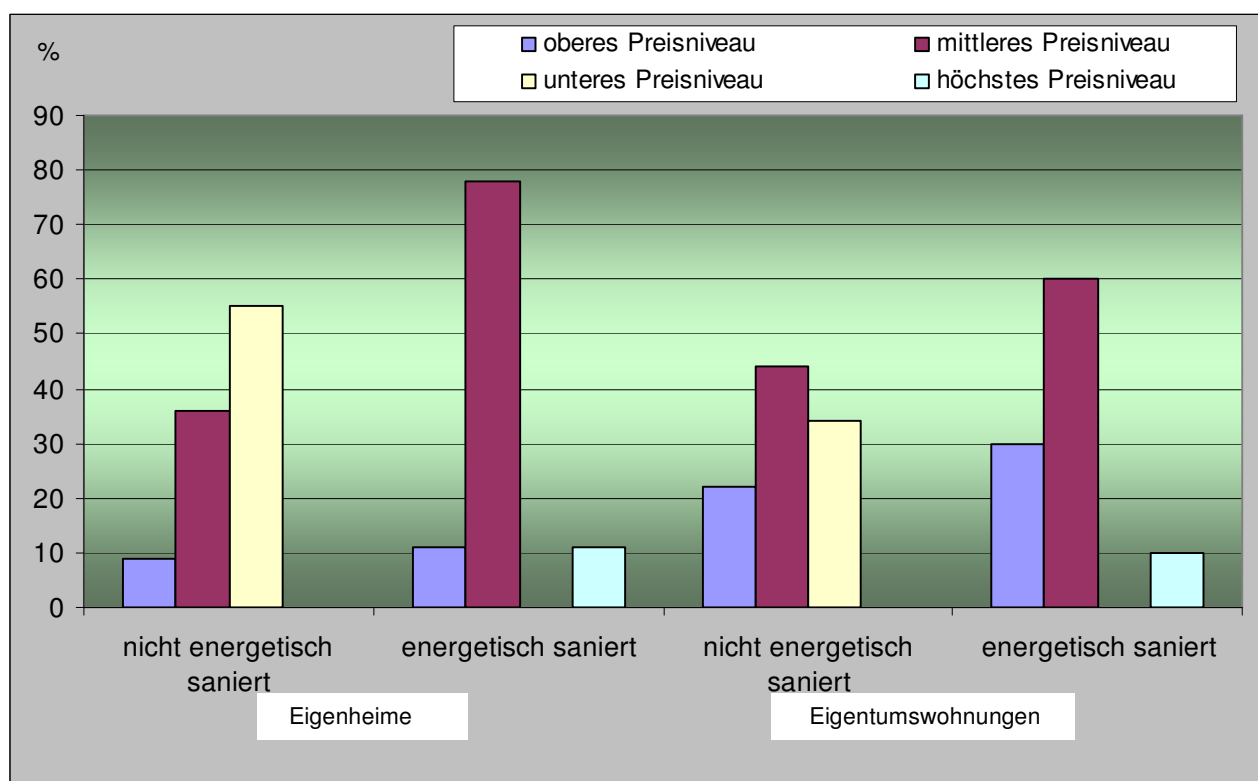
3 Wohnraumnachfrage in Lippstadt

Im Wohnungsmarktbarometer 2009 wurden erneut die bei den Wohnungsmarktakeuren vorhandenen Kenntnisse und Eindrücke zur Wohnraumnachfrage erfragt. Vor dem Hintergrund des eingeführten Energiepasses wurde die Differenzierung nach energetisch sanierten und nicht sanierten Objekten beibehalten. Die Prozentangaben bezeichnen den Anteil der Nennungen.

- **Eigentumsmaßnahmen nach Preiskategorien**

Energetisch sanierte Eigentumsmaßnahmen bestimmen zunehmend die Wohnungsnachfrage. Das gilt nach Meinung der Wohnungsmarktakeure besonders für Angebote des mittleren Preisniveaus, während im unteren Preisniveau noch die nicht energetisch sanierten Objekte die Nachfrage bestimmen.

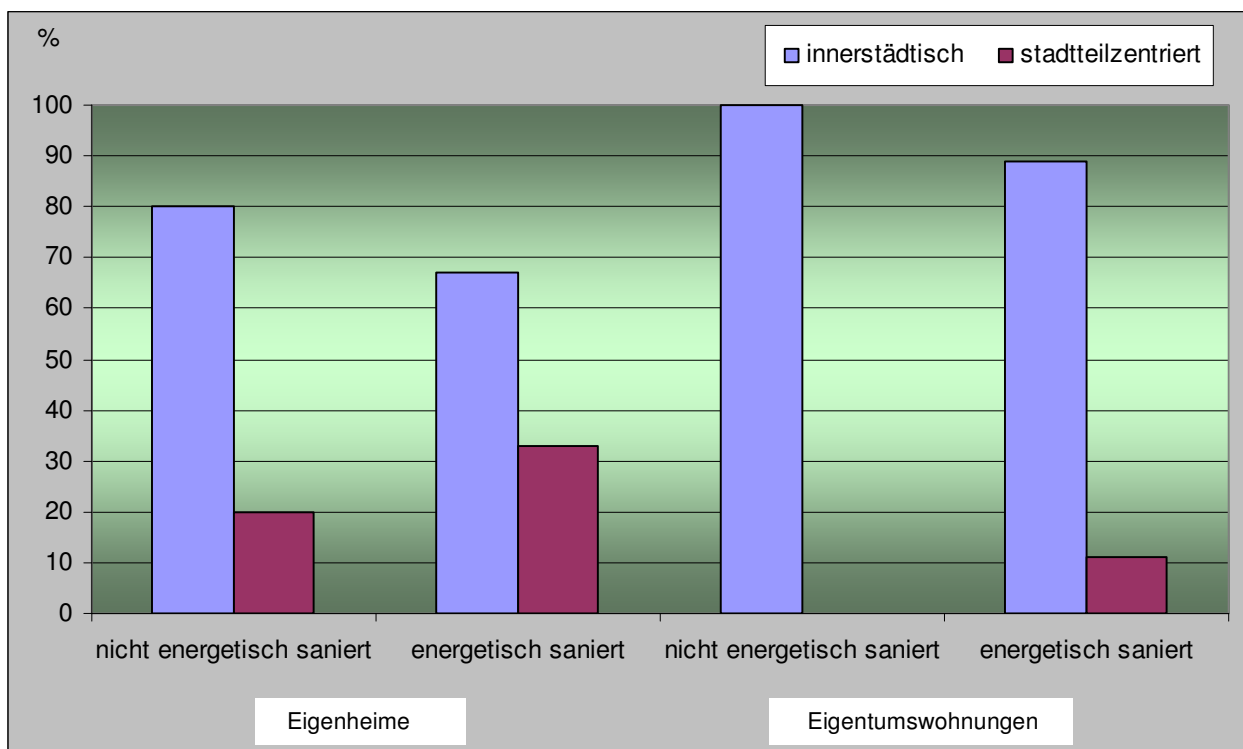
Abbildung 10: Wohnraumnachfrage für Eigentumsmaßnahmen nach Preiskategorien



- **Eigentumsmaßnahmen nach Raumbezug**

Eigentumsmaßnahmen werden nach überwiegender Meinung der Wohnungsmarktakeure bevorzugt an innerstädtischen Standorten nachgefragt. Bei energetisch sanierten Eigenheimen haben auch stadteilzentrierte Objekte Nachfragevorteile.

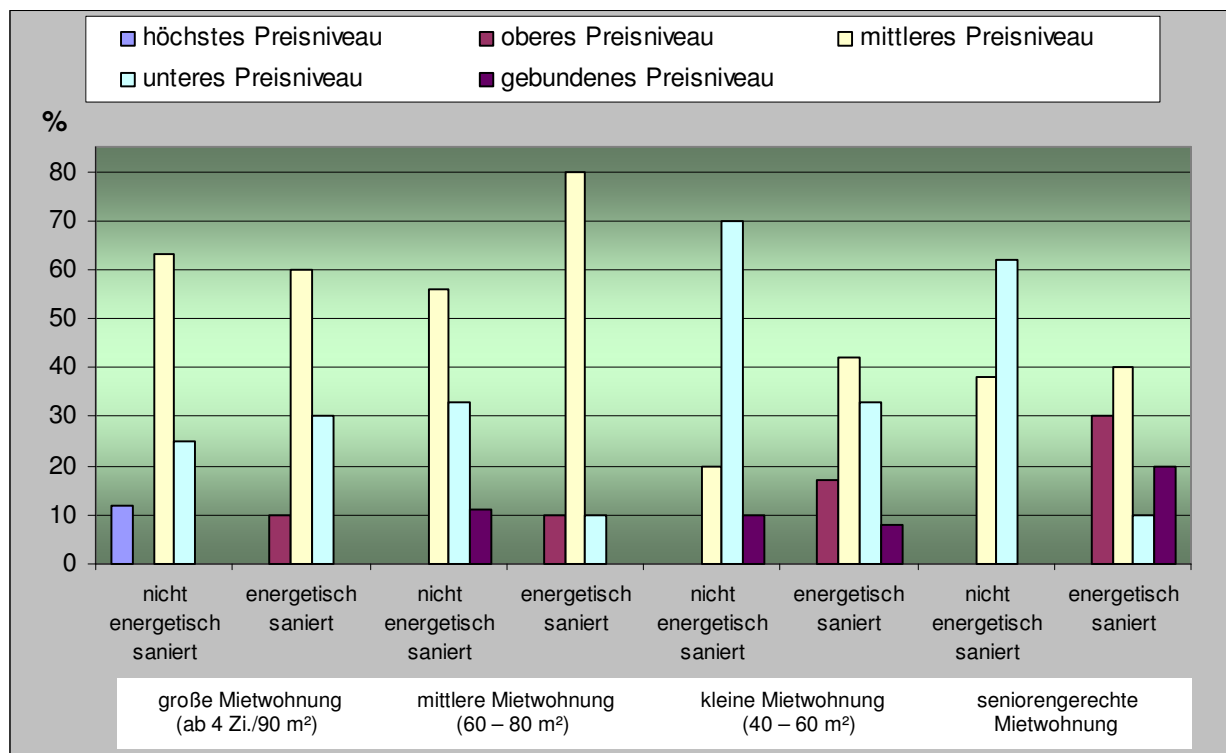
Abbildung 11: Räumliche Nachfrage nach Eigentumsmaßnahmen



- **Mietwohnungen nach Preiskategorien**

Die befragten Wohnungsmarktakeure sehen eine zunehmende Nachfrage nach energetisch sanierten Mietwohnungen. Besonders bei großen und mittelgroßen Mietwohnungen des mittleren Preisniveaus spielt diese Wohnungsqualität angesichts der hohen Energiekosten offensichtlich eine immer stärkere Rolle.

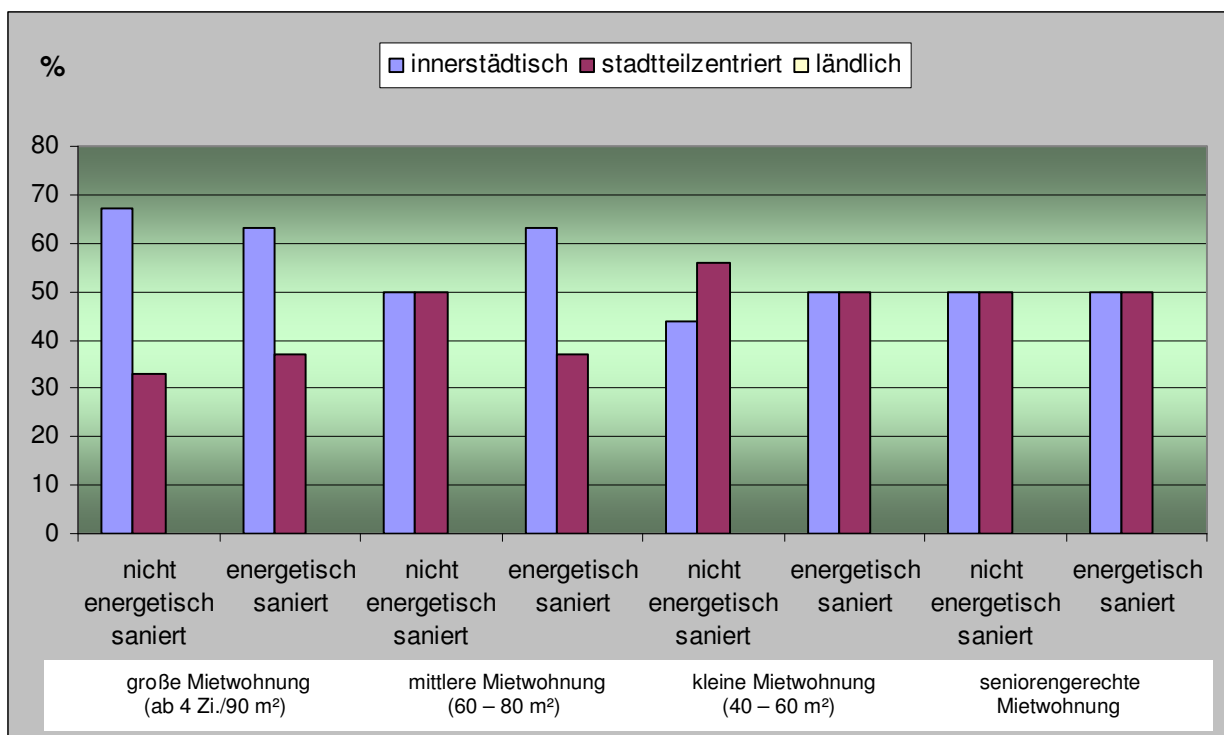
Abbildung 12: Wohnraumnachfrage für Mietwohnungen nach Preiskategorien



- **Mietwohnungen nach Raumbezug**

In Bezug auf die Lage von Mietwohnungen im Stadtgebiet sehen die Wohnungsmarktextperten die Nachfrage nach großen und mittelgroßen Mietwohnungen vorrangig im innerstädtischen Bereich. Für kleine sowie seniorengerechte Mietwohnungen werden aktuell keine vorrangigen Standorte festgestellt. Alle Befragten sehen keine Nachfrage im ausschließlich ländlich geprägten Raum.

Abbildung 13: Räumliche Nachfrage nach Mietwohnungen



4 Leerstände und Fluktuation im Wohnungsbestand in Lippstadt

Die Wohnungsunternehmen, privaten Eigentümer und Hausverwaltungen wurden zusätzlich zu Leerständen und zur Fluktuation in ihren Wohnungsbeständen befragt. Danach stellt sich die Situation am 31.12.2009 wie folgt dar:

Nach den Angaben der Befragten befinden sich 5.539 der im Eigentum bzw. in Verwaltung befindlichen Wohnungen im Stadtgebiet von Lippstadt. Das sind rd. 35 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in Lippstadt. Für 568 der Wohnungen bestehen noch öffentliche Bindungen. Da sich die durch diese Befragung erfassten Wohnungen sowohl in großen Beständen als auch in Stadtbezirken mit besonderen Mieterstrukturen befinden, sind die Ergebnisse auf den gesamten Mietwohnungsbestand übertragbar.

Die Quote strukturell leerstehender Wohnungen (länger als 3 Monate) beträgt danach lediglich 1,3 Prozent (71 Wohnungen).

Die Unternehmen melden keine auffällig konzentrierten Leerstände. Die Leerstände sind überwiegend über den ganzen Wohnungsbestand verteilt. Standorte mit größeren Wohnungsbeständen und Wohnungen in höheren Etagen sind tendenziell eher von Leerständen betroffen. Das trifft auch für das ältere Wohnungen sowie nicht ausreichend sanierte Wohnungen zu.

Ein auffällig hoher Leerstand bzw. eine Tendenz zu einer solchen Entwicklung ist derzeit in Lippstadt nicht vorhanden

Die durchschnittliche Fluktuation im Wohnungsbestand der Unternehmen beträgt 10 %. Die Fluktuationsrate ist jedoch stark differierend (zwischen 5 und 16 Prozent).