

*_

STADT **LIPPSTADT**



LICHT · WASSER · LEBEN

WOHNUNGSMARKTBERICHT



2008

Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung

Herausgeber: Stadt Lippstadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Fachdienst Bauverwaltung –

Redaktion
Text Ulrich Hillebrand
Gestaltung: Tel.: 02941/980434 – E-Mail: ulrich.hillebrand@stadt-lippstadt.de

VORWORT

Die Wohnungsmärkte der Städte und Gemeinden Deutschlands unterliegen vielfältigen Einflüssen. Während zu Beginn der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts die Zuwanderungen aus Osteuropa für eine starke Zunahme der Bevölkerung sorgten und dadurch die Wohnungsmärkte stark angespannt waren, ist im aktuellen Jahrzehnt eine gegenläufige Entwicklung eingetreten. So wurden, wenn auch regional unterschiedlich, bereits wieder Leerstandsentwicklungen beobachtet. Die Lage auf den Wohnungsmärkten hat sich in den letzten Jahren allgemein entspannt. Trotzdem ist keine Stagnation eingetreten. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft regional unterschiedlich. Während Ballungsräume noch Bevölkerungszuwächse verzeichnen, ist im ländlichen Raum ein Rückgang der Bevölkerung zu beobachten. Nach den langfristigen Prognosen wird die Bevölkerung allgemein zurückgehen. Die demographischen Veränderungen der Bevölkerung bestimmen die Zukunftsbetrachtungen.

Die **Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung** ist als Frühwarnsystem geeignet, Veränderungen und Entwicklungen der örtlichen Wohnungsmärkte zu erkennen. Veränderungen beginnen regelmäßig nicht mit einem „Paukenschlag“. Die Dokumentation der Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgt in einem regelmäßigen Wohnungsmarktbericht.

In dem vorliegenden **Wohnungsmarktbericht 2008** sind die Veränderungen der untersuchten Indikatoren in den Jahren 2006 und 2007 dargestellt und die zu erwartenden Entwicklungen beschrieben.

Informationen zu den Veränderungen des Wohnungsmarktes können die Entscheidungsträger in der Verwaltung und den politischen Gremien der Kommunen bei den grundsätzlichen wohnungspolitischen Entscheidungen unterstützen. Die regelmäßige Darstellung der Ergebnisse aus der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung geben auch den übrigen Akteuren des Wohnungsmarktes wertvolle Hinweise für ihr Handeln.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Einleitung	5
1. Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	6
2. Allgemeine Situation - Grundsätzliche Trends	7
3. Zusammenfassende Beurteilung der Lage und Ausblick auf die mögliche Entwicklung	8
4. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	9
4.1 Bevölkerungsentwicklung	9
4.2 Haushaltsentwicklung und Wohnflächenverbrauch	12
5. Wohnungsangebot	14
5.1 Wohnungsbestand	14
5.2 Struktur des Bestandes	14
5.3 Bautätigkeit	17
5.4 Hypothekenzinsen für Wohnungsbaukredite	17
5.5 Geförderter - sozialer - Wohnungsbau	18
6. Wohnungsnachfrage und Wohnungsbedarf	22
6.1 Einkommensentwicklung	22
6.2 Arbeitsmarkt	23
6.3 Empfänger von Transferleistungen	23
6.4 Umzugshäufigkeit, Wohnungssuchende, Fluktuation	24
7. Mieten und Mietentwicklung	27
7.1 Entwicklung der Mietspiegelwerte	27
7.2 Entwicklung der Mietpreise bei Neuvermietungen	27
8. Grundstücksmarkt	29
8.1 Kaufverträge	29
8.2 Bodenrichtwerte	29
8.3 Bauflächen für den Wohnungsbau	31
9. Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen	32
10. Besondere Analysen	33
10.1 Zeitungsanalyse	33
10.2 Wohnungsleerstände	35
11. Wohnungsmarktbarometer	36
Übersicht über Abbildungen	43
Übersicht über Tabellen	44
Erläuterung von Begriffen	45

EINLEITUNG

Das Ziel, Veränderungen und Entwicklungen des örtlichen Wohnungsmarktes frühzeitig zu erkennen, erfordert die regelmäßige Beobachtung und Bewertung gleicher Indikatoren. Der Aufbau und die Grundstruktur des Wohnungsmarktberichtes 2008 wurden deshalb nicht verändert. Soweit erforderlich, sind Indikatoren an veränderte Verhältnisse angepasst worden.

Der Wohnungsmarktbericht 2008 basiert auf den Daten nach dem Stand vom 31.12.2007 und beschreibt die Veränderungen der letzten zwei Jahre. Die Veränderungen sind überwiegend im mehrjährigen Vergleich dargestellt. Aus der Bewertung der Veränderungen ergeben sich Hinweise auf künftig mögliche oder zu erwartende Entwicklungen. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse und Eindrücke des Jahres 2008 ist zur Entwicklung der Indikatoren eine Tendenz angegeben.

In den Bericht wurden grundsätzliche Aussagen aus Vorberichten übernommen, soweit Sie für das Verständnis der Entwicklungen oder die Aussagekraft von Indikatoren bedeutsam sind.

Der Wohnungsmarktbericht wird durch die jährliche Befragung der am Wohnungsmarkt tätigen Akteure (Wohnungsbaugesellschaften bzw. -genossenschaften, Banken, Makler, Interessenverbände der Eigentümern und Mieter, private Eigentümer von Mietwohnungen und behördliche Stellen) im **Wohnungsmarktbarometer** ergänzt. Das Wohnungsmarktbarometer stellt die "weiche" Komponente der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung dar. Die in diesem Bericht dargestellten Ergebnisse der Befragung des Jahres 2008 geben die bei den Akteuren des Wohnungsmarktes aktuell vorherrschende Stimmungslage wieder.

Als weiterer Baustein gibt die jährliche **Zeitungsanalyse** ein Spiegelbild von Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen. Im mehrjährigen Vergleich kann die Spannungssituation in diesem Marktsegment dargestellt werden.

Lippstadt, im März 2009

Hinweis:

Soweit in diesem Bericht verwendete Begriffe einer Erläuterung bedürfen, ist diese am Ende des Berichts auf Seite 50 erfolgt. Die erläuterten Begriffe sind im laufenden Text *kursiv* hervorgehoben.

1. Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

Tabelle 1

Indikatoren - Stand jeweils 31.12.	2005	2006	2007	Tendenz
Lokale Indikatoren				
Bevölkerung (amtliche Fortschreibung – Hauptwohnungen)	67.446	67.109	66.971	↘
Bevölkerung (eigene Fortschreibung – einschl. Nebenwohnung)	72.185	71.209	71.072	↘
Bevölkerung - Wanderungssaldo	+ 118	- 836	- 79	→
Bevölkerung - Geburtensaldo	- 86	-140	- 58	→
Wohnungsbestand	31.343	31.545	31.820	→
Geförderter Wohnungsbestand (Mietwohnungen)	1.450	1.154	1.180	→
Baugenehmigungen insgesamt (Wohnungen)	258	272	179	↘
Baufertigstellungen insgesamt (Wohnungen)	531	202	275	↘
Baufertigstellungen (Gebäude m. 1 u. 2 Wohnungen)	362	137	164	↘
Baufertigstellungen (Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen sowie Um- und Ausbau)	168	65	111	↓
Baufertigstellungen geförderte Eigentumsmaßnahmen (Neubau Wohnungen)	26	63	51	↘
Baufertigstellungen geförderte Mietwohnungen	18	34	42	↓
Arbeitslose	4.159	3.604	2.837	→
Empfänger von Arbeitslosengeld I	1.376	1.598	1.179	→
Empfänger von Hartz IV	3.103	3.100	2.771	↘
Empfänger von Sozialhilfe	466	529	556	↘
Mobilitätsrate (Umzüge je 1000 Einwohner)	77,6	78,7	76,8	→
Wohnungssuchende Haushalte für preisgebundene Wohnungen	302	340	277	→
Fluktuationsquote im geförderten Wohnungsbau (Prozent)	12,92	17,33	12,20	→
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke - Innenstadt -	136,67	136,67	136,67	→
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke - Stadtteile -	89,50	89,50	89,50	→
Indikatoren auf Bundesebene				
Preisindex für die Lebenshaltung der privater Haushalte	+ 1,5 %	+ 1,6 %	2,3 %	↘
Verfügbares Einkommen privater Haushalte	+ 1,6 %	+ 2,3 %	1,7 %	↘
Effektiver Hypothekenzins für Wohnungsbaukredite (Zinsbindung 10 Jahre) -Jahresdurchschnitt-	4,2 %	4,55 %	4,96 %	→

Allgemeine Situation – Grundsätzliche Trends

- Seit 2005 ist die Bevölkerung leicht zurückgegangen. Im Jahr 2006 nahm die Bevölkerung um 337 Personen, im Jahr 2007 um weitere 138 Personen ab. Die Salden waren sowohl bei den Wanderungen als auch bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung negativ.
- Die Investitionen im Wohnungsbau sind im Jahr 2007 deutlich zurückgegangen. Während im Jahr 2006 noch die Zahlen des Vorjahres erreicht wurden (271 Wohnungen), wurden im Jahr 2007 nur noch Baugenehmigungen für 179 Wohnungen erteilt (einschl. Freistellungsvorhaben.)
- Die Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau waren in den Jahren 2006 und 2007 nur wenig schlechter als im Jahr 2005. Der Zinssatz für Hypotheken mit 10-jähriger Zinsbindung lag im Jahresdurchschnitt 2006 bei 4,6 Prozent, im Jahresdurchschnitt 2007 bei 5,0 Prozent.
- Der Bestand der *geförderten Mietwohnungen* ging im Jahr 2006 um 296 Wohnungen auf 1.154 Wohnungen zurück. Im Jahr 2007 stieg der Bestand infolge neuer Förderungen leicht auf 1180 Wohnungen an. Am 31.12.2007 befanden sich noch 209 Wohnungen in der *Nachwirkungsfrist* (rd. 17 Prozent des Bestandes). Die Belegungs- und Mietpreisbindungen dieser Wohnungen werden spätestens in 10 Jahren wegen der vorzeitigen Rückzahlung der gewährten Wohnungsbaudarlehen enden. Für 159 Wohnungen enden die Bindungen bis zum 31.12.2012, davon für 122 Wohnungen am 31.12.2012.
- Die Zahl der Arbeitslosen war in den Jahren 2006 und 2007 mit 3.604 bzw. 2.837 Personen (jeweils am 31.12.) deutlich geringer als 2005 (4.159).
- Die Umzugsquote (Zahl der Umzüge je 1000 Einwohner) lag im Jahr 2006 bei 78,7, im Jahr 2007 bei 76,8. Sie entsprach damit dem Niveau der letzten Jahre
- Die Zahl der registrierten Haushalte von Wohnungssuchenden für geförderte Wohnungen ging nach einem leichten Anstieg im Jahr 2006 im Jahr 2007 deutlich zurück.
- Die *Fluktuationsquote* bei geförderten Mietwohnungen ist seit Jahren auf einem hohen Niveau (2006: 17,3 Prozent; 2007: 12,2 Prozent).
- Die Zahl der Kaufverträge für Baugrundstücke und Wohngebäude ging im Jahr 2006 auf 710 Verträge und im Jahr 2007 auf 590 stark zurück.
- Die durchschnittlichen *Bodenrichtwerte* für unbebaute Baugrundstücke blieben in den Jahren 2006 und 2007 unverändert.

3. Zusammenfassende Beurteilung der aktuellen Lage und Ausblick auf die mögliche Entwicklung:

Der Wohnungsmarkt in Lippstadt blieb in den Jahren 2006 und 2007 im Wesentlichen weiter ausgeglichen. Es gibt jedoch Hinweise auf eine Verschlechterung in Teilbereichen.

Das Marktgeschehen im Wohnungsneubau wurde wie in den Vorjahren noch durch Investitionen in zur Eigennutzung bestimmte Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Trotz des vorhandenen Angebots von Bauland und der weiter günstigen Finanzierungsbedingungen war der Umfang der Investitionen in diesem Marktsegment aber geringer als in den Vorjahren. Im Geschosswohnungsbau gab es nur einzelne Bauvorhaben. Die Zurückhaltung der Investoren und die negative Einschätzung dieses Marktsegmentes blieben bestehen.

Die vorhandenen Wohnungsangebote boten im Allgemeinen noch gute Bedingungen für die Wohnungsnachfrage. Für Haushalte mit eingeschränkten finanziellen Spielräumen, insbesondere für Empfänger von Transferleistungen, blieb die Wohnungssuche häufig aber weiter schwierig. Da eine durchgreifende Verbesserung der Situation dieser Haushalte nicht absehbar ist, wird sich der Druck auf die preisgünstigen Wohnungsbestände weiter anhalten. Der Rückgang der Sozialwohnungsbestände ab 2007 wird zu einer weiteren Anspannung in diesem Marktsegment führen.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels werden zu einer Änderung der Bevölkerungsstrukturen durch eine deutliche Zunahme der Zahl der Haushalte insgesamt und der kleinen Haushalte im Besonderen führen. Dadurch wird ein höherer Nachfragedruck nach Wohnraum entstehen. Die Wohnungsteilmärkte für Mietwohnungen werden angesichts der bevorstehenden Veränderungen einem höheren Druck ausgesetzt sein. Darauf muss sich die Wohnungswirtschaft einstellen und gegebenenfalls durch angemessenen Neubau, besonders aber durch Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand reagieren.

4. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

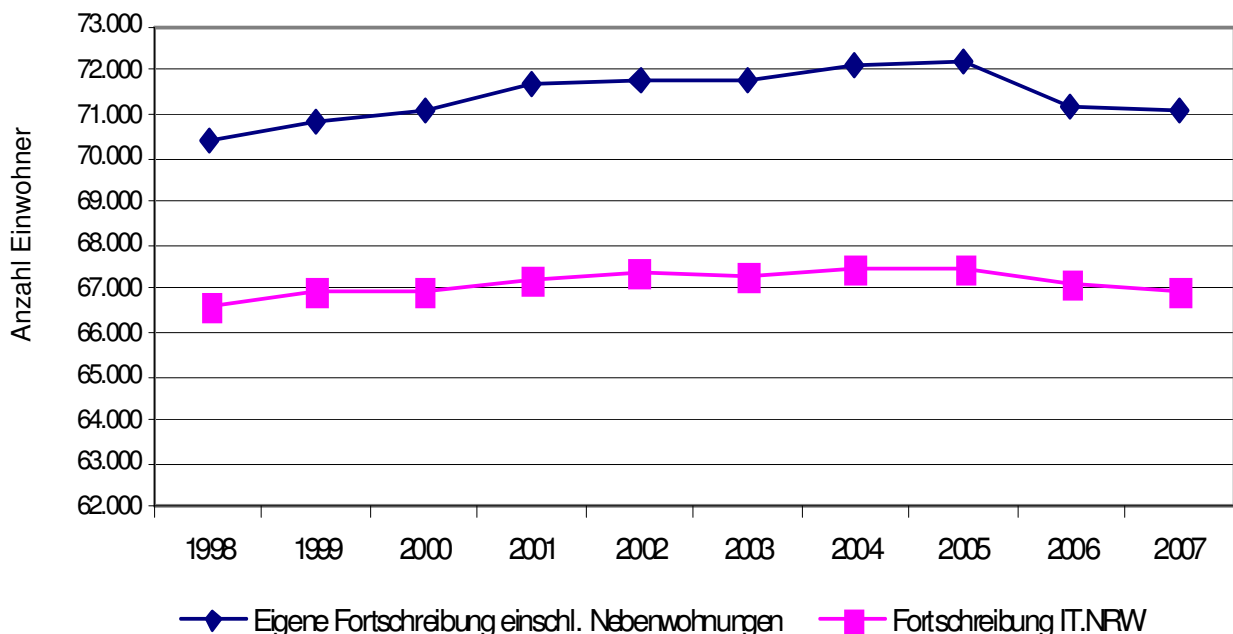
4.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerung in Deutschland bis zum Jahr 2050 von heute rd. 82 Millionen auf unter 70 Millionen abnehmen.

Die tatsächliche regionale oder örtliche Bevölkerungsentwicklung ist jedoch von vielen Faktoren abhängig und kann durchaus unterschiedlich verlaufen. Einflussfaktoren sind die Geburten- und Sterberaten (natürliche Bevölkerungsentwicklung); diese lassen sich gut prognostizieren. Die regionale und örtliche Entwicklung ist aber maßgeblich durch die Wanderungsbewegungen beeinflusst. Für die Wanderungen sind die wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung einer Region und die hierzu gehörenden Städte und Gemeinden verantwortlich.

Die Bevölkerung in Lippstadt ging in den letzten zwei Jahren leicht zurück. Sowohl die amtliche Fortschreibung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (Personen am Sitz der Hauptwohnung) als auch die eigene Fortschreibung (einschl. der innerhalb von Lippstadt bestehenden Nebenwohnungen) kennzeichnen eine Negativentwicklung.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung (1998 – 2007)



Quelle: Fachdienst Planung / Landesbetrieb Information und Technik (IT.NRW)

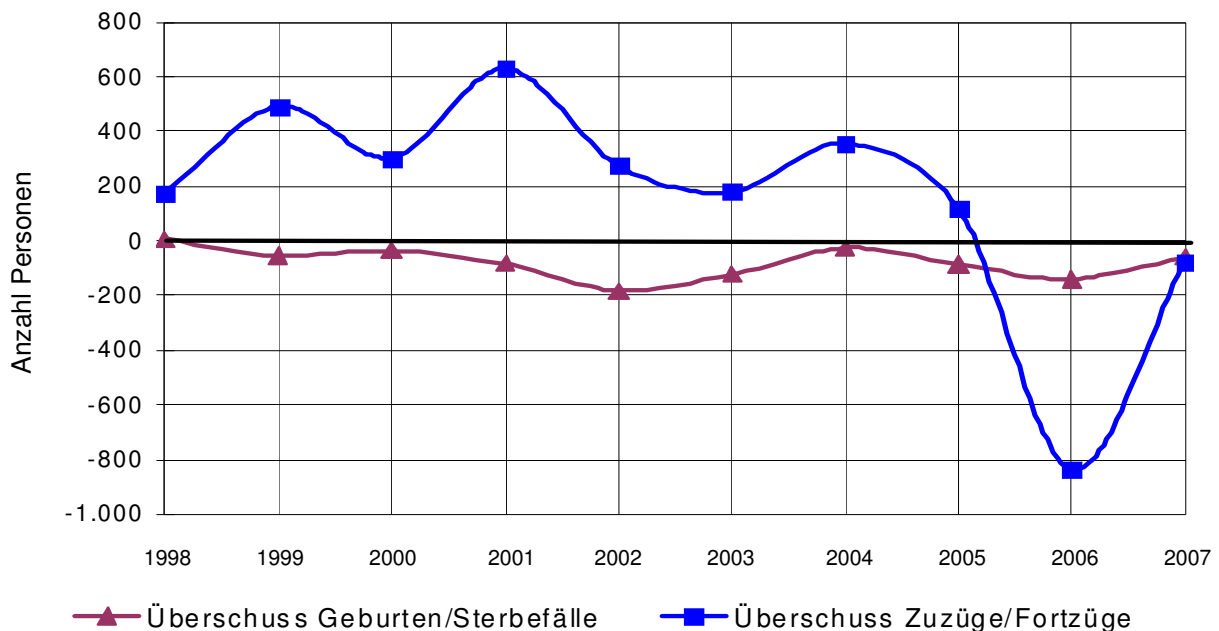
Hinweis:

Die in diesem Bericht verwendeten Einwohnerzahlen und die darauf aufbauenden weiteren Analysen berücksichtigen auch die für Lippstadt registrierten Nebenwohnsitze.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo von Geburten und Sterbefälle) ist seit Jahren negativ. Diese Entwicklung wird sich nicht umkehren. Wegen des zunehmenden Anteils älterer Menschen und trotz zunehmender Lebenserwartung wird die Zahl der Sterbefälle weiter zunehmen, während eine dauerhafte Zunahme der Geburten nicht erwartet werden kann. Auch wenn aktuell bundesweit eine Zunahme der Geburten gemeldet wird, ist nicht damit zu rechnen, dass die durchschnittliche Zahl der Geburten je Frau wieder zunimmt. Durch den weiteren Rückgang der Bevölkerung nimmt die Zahl der gebärfähigen Frauen ab.

Der hohe Negativsaldo bei den Zuzügen und Fortzügen im Jahr 2006 ist nicht durch außergewöhnliche Wanderungen bedingt. In diesem Jahr erfolgte nach Befragung der Wohnungsinhaber von Nebenwohnungen eine Bereinigung dieses Bestandes. Trotzdem war auch hier im Ergebnis eine Negativentwicklung festzustellen.

Abb. 2: **Bevölkerungsentwicklung – Überschüsse (1998 – 2007)**

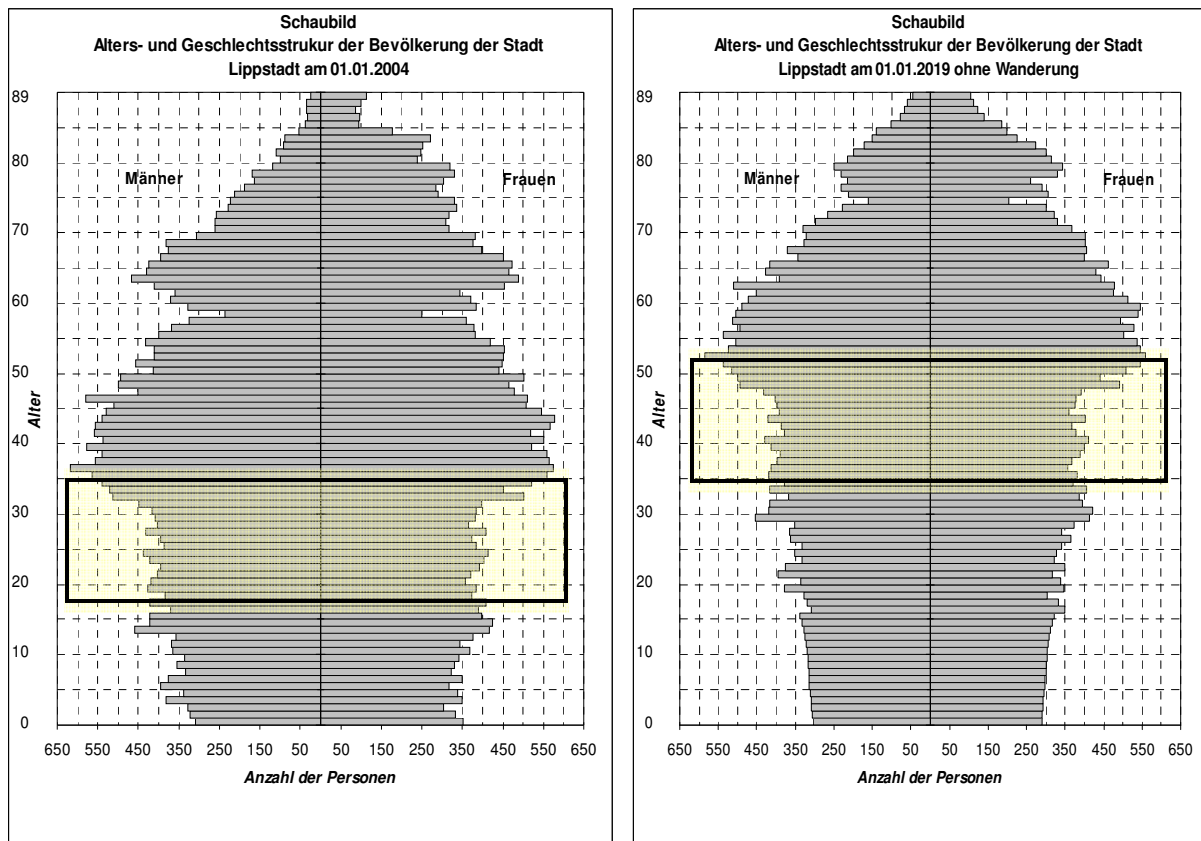


Quelle: Verwaltungsberichte der Stadt Lippstadt/Fachdienst Einwohnerwesen

Die mittelfristigen Prognosen bzw. Vorausberechnungen für die Entwicklung der Bevölkerung erwarten für Lippstadt und die Region (Kreis Soest) einen Rückgang der Bevölkerung. Für den Kreis Soest wird bis 2025 ein Rückgang von 3,4 Prozent, für Lippstadt ein Rückgang von 2,4 Prozent erwartet (Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung des LDS, Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung –Wegweiser für Kommunen-)

Die schon heute absehbare und aufgrund der Prognosen bzw. Vorausberechnungen darstellbare Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung macht die künftigen Herausforderungen an die Politik und die Gesellschaft deutlich. Abgesehen davon, dass kommende Generationen höhere Belastungen tragen müssen, werden sich durch die demografische Entwicklung die künftigen Wohnungsmärkte entscheidend verändern.

Abb. 3: **Altersaufbau der Bevölkerung im Vergleich (2004 / IT.NRW-Prognose 2019)**



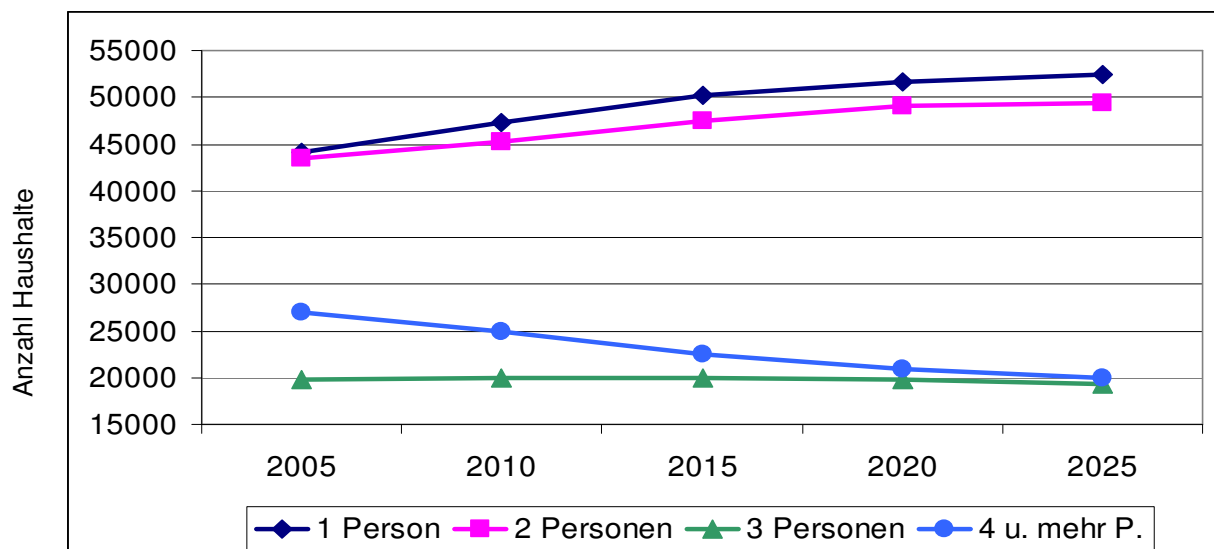
Quelle: IT.NRW/Fachdienst Planen

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (jetzt: Landesbetrieb Information und Technik NRW – IT.NRW) hat in der Bevölkerungsprognose 2020 die am 1.1.2004 vorhandene und die am 1.1.2019 erwartete Struktur der Lippstädter Bevölkerung nach Geschlechtern und Altersjahren dargestellt. Die Prognose macht deutlich, dass der Anteil der jungen Einwohner abnehmen und der Anteil der älteren Einwohner immer größer wird. Die jüngeren Generationen als potentielle Gründer künftiger Familien oder Lebensgemeinschaften mit Kindern werden einen zunehmend geringeren Anteil an der Bevölkerung ausmachen. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen. Seit Jahrzehnten liegt die durchschnittliche Geburtenrate mit 1,4 Kindern pro Frau um ein Drittel unter dem zur Bestandserhaltung notwendigen Wert von 2,1 Kindern.

4.2 Haushaltsentwicklung und Wohnflächenverbrauch

Die Nachfrage nach Wohnungen wird im Wesentlichen durch die Zahl der Haushalte bestimmt. Die bevorstehenden demografischen Veränderungen werden die Wohnungsnachfrage stark verändern. Aus einer vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen (jetzt: IT.NRW) herausgegebenen Studie zu den Auswirkungen des demografischen Wandels ergibt sich, dass für den Kreis Soest bis 2025 im Gegensatz zu anderen Regionen von Nordrhein-Westfalen noch eine Erhöhung der Zahl der Haushalte erwartet wird. Für die Stadt Lippstadt kann im Trend von einer vergleichbaren Entwicklung ausgegangen werden. Die derzeitigen Haushaltsstrukturen werden sich wesentlich verändern. Durch die Alterung der Bevölkerung und die Zunahme von Single-Haushalten wird die Zahl der Haushalte mit 1 und 2 Personen deutlich zunehmen. Der beständige Rückgang der Geburten wird besonders die Zahl der Haushalte mit 4 und mehr Personen verringern. Erst ab 2025 ist damit zu rechnen, dass sich der Rückgang der Bevölkerung auch bei den Haushaltszahlen wirkt.

Abb. 4: Haushalte im Kreis Soest nach ihrer Größe (2005 – 2025)



Quelle: IT.NRW

Auch andere Faktoren sind für die Wohnungsnachfrage von Bedeutung. So werden sich durch veränderte Wohn- und Lebensgewohnheiten bzw. höheren Mobilitätsdruck infolge der Veränderungen der Arbeitsmärkte andere Wohnungsbedarfe ergeben. Ein besonderer Wohnungsbedarf wird sich durch Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung ergeben. Ältere Menschen werden verstärkt Wohnformen mit individuellen Betreuungskonzepten nachfragen, die es ermöglichen, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu leben. Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wird künftig eine stärkere Bedeutung zukommen.

Andererseits kann die Entscheidung für die Einrichtung der Fachhochschule Hamm-Lippstadt schon kurzfristig einen besonderen Nachfragedruck auslösen.

Zusammenfassung:

Nach den mittelfristigen Vorausberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung bis 2025 ist für den Kreis Soest und die Stadt ein Rückgang der Bevölkerung zu erwarten. Auch aktuell hat die Bevölkerung in den Jahren 2006 und 2007 um 475 Personen abgenommen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist anhaltend negativ. Auch der Saldo der Wanderungen war in den beiden letzten Jahren negativ.

Der Wohnraumbedarf wird wegen der Zunahme der Zahl der Haushalte noch weiter steigen. Durch die Einrichtung der Fachhochschule Hamm-Lippstadt kann schon kurzfristig ein besonderer Nachfragedruck entstehen.

Es bleibt Aufgabe der **Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung**, die weitere Entwicklung sorgfältig zu beobachten, zu analysieren und zu dokumentieren, damit bei den Entscheidungen über die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen und bei langfristig wirkenden Investitionsentscheidungen der künftigen Nachfrage angemessen Rechnung getragen wird.

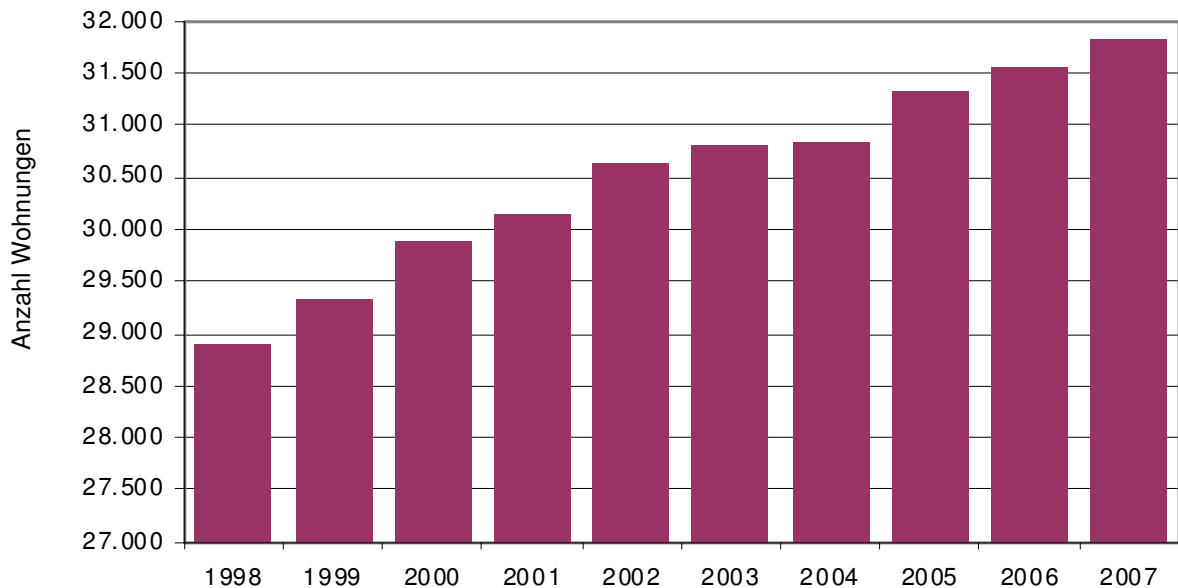
Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die sich aus der demografischen Entwicklung ergebenden Veränderungen zu richten sein.

5. Wohnungsangebot

5.1 Wohnungsbestand

Am 31.12.2007 waren in Lippstadt 31.820 Wohnungen vorhanden. Der Wohnungsbestand nahm durch die Bautätigkeit seit 2005 um 477 Wohnungen zu.

Abb. 5: Wohnungen in *Wohn- und Nichtwohngebäuden* (1998 - 2007)



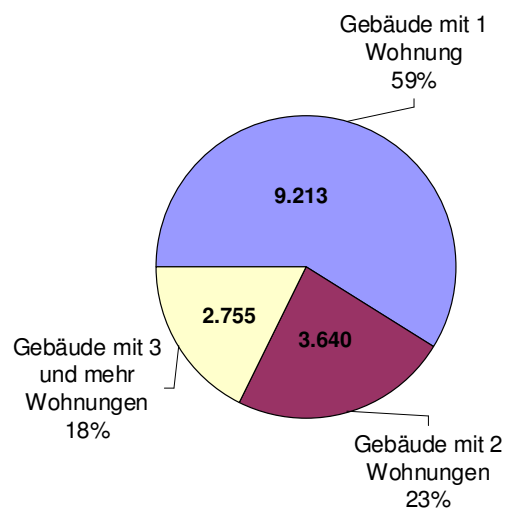
Quelle: IT.NRW

5.2 Struktur des Bestandes

- Gebäudetypen

82 Prozent des gesamten Gebäudebestandes in Lippstadt verteilen sich auf Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen.

Abb. 6: Aufteilung des Gebäudebestandes auf 1-, 2- und Mehrfamilienhäuser (ohne Nichtwohngebäude)



Quelle: IT.NRW

Während sich der Zuwachs im Jahr 2005 noch zu mehr als 2/3 bei Eigenheimen vollzog, nahm im Jahr 2007 der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich zu. 40 Prozent des Zuwachses entfielen auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gehören auch in solchen Gebäuden errichtete bzw. durch Umwandlung entstandene selbst genutzte Eigentumswohnungen.

Tab. 2: **Aufteilung des Wohnungsbestandes auf Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser**

	2005	Anteil in %	Zuwachs 2006	Zuwachs 2007	2007	Anteil in %
Wohnungen in Einfamilienhäusern	8.994	28,7	95	124	9.213	29,0
Wohnungen in Zweifamilienhäusern	7.198	23,0	42	40	7.280	22,9
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	15.151	48,3	65	111	15.327	48,2

Quelle: IT.NRW

- **Freifinanzierte Wohnungen / Geförderte Wohnungen**

Geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen machen in Lippstadt einen immer geringeren Anteil am Gesamtwohnungsbestand aus.

Die vorzeitige freiwillige Rückzahlung der für die Errichtung dieser Wohnungen bewilligten Fördermittel hat den Anteil geförderter Wohnungen deutlich verringert. Der Bestand wird in den nächsten Jahren noch weiter abnehmen. Die Veränderungen im Bestand geförderter Wohnungen sind im Abschnitt 5.5 ausführlich beschrieben.

Tab. 3: **Geförderte Wohnungen (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) 1987/2007**

	1987	davon gefördert	Anteil in %	2007	davon gefördert	Anteil in %
Gesamtbestand	24.610	3.177	12,9	31.820	1.698	5,3
Wohnungen in 1- u. 2-Familienhäusern	12.860	1.194	9,3	16.493	518	3,1
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	11.750	1.983	16,9	15.327	1.180	7,7

Quelle: IT.NRW / Fachdienst Wohngeld / Wohnungsaufsicht

- **Wohnungsbestand nach Raumgrößen**

Die Analyse der strukturellen Zusammensetzung des Wohnungsbestandes (Anteile der Wohnungstypen am Gesamtbestand) in einer zeitlichen Rückschau erlaubt Rückschlüsse auf Veränderungen im Investitionsverhalten. Eine überproportionale Zunahme erfolgte in der Vergangenheit bei 2-Raum-Wohnungen. Das ist vor dem Hintergrund der Entwicklung zu kleineren und Single-Haushalten von Bedeutung. Im Verhältnis zum Gesamtbestand ist der Anteil der kleinen Wohnungen aber eher gering.

In den letzten Jahren lag das Übergewicht eindeutig im Eigenheimbau. Sollte wegen des Trends zu kleineren Haushalten sich die künftige Nachfrage auf dieses Marktsegment konzentrieren, wird es Engpässe bei der Wohnungsversorgung für diese Haushalte geben. Durch Neubau oder Anpassungsmaßnahmen im Bestand kann diesen Engpässen entgegengewirkt werden. Die derzeitige Entwicklung des Wohnungsbestandes zeigt, dass die zu erwartenden Wohnungsbedarfe, von Einzelmaßnahmen für besondere Wohnformen (betreutes Wohnen) abgesehen, noch nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Tab. 4: **Wohnungen nach Raumgrößen (1987/2007)**

	1987	Anteil in %	2007	Anteil in %	Zuwachs in %	Zuwachs absolut	Anteil am Zuwachs
1-Raum-Wohnung	370	1,50	444	1,40	+20,00	74	50,5 %
2-Raum-Wohnung	993	4,04	1.534	4,82	+54,48	541	
3-Raum-Wohnung	4.719	19,18	5.971	18,76	+26,53	1.252	
4-Raum-Wohnung	7.640	31,04	9.412	29,58	+23,19	1.772	
WE m. 5 u. mehr Räumen	10.888	44,24	14.459	45,44	+32,80	3.571	49,5 %

Tab.5: **Wohnungen nach Raumgrößen (Vergleich 1997/2007)**

	1997	Anteil in %	2007		Zuwachs in %	Zuwachs absolut	Anteil am Zuwachs
1-Raum-Wohnung	409	1,45	444		+ 8,06	35	45,4 %
2-Raum-Wohnung	1.215	4,30	1.534		+26,26	319	
3-Raum-Wohnung	5.416	19,18	5.971		+11,25	555	
4-Raum-Wohnung	8.697	30,80	9.412		+ 8,22	715	
WE m. 5 u. mehr Räumen	12.504	44,27	14.459		+15,63	1.955	54,6 %

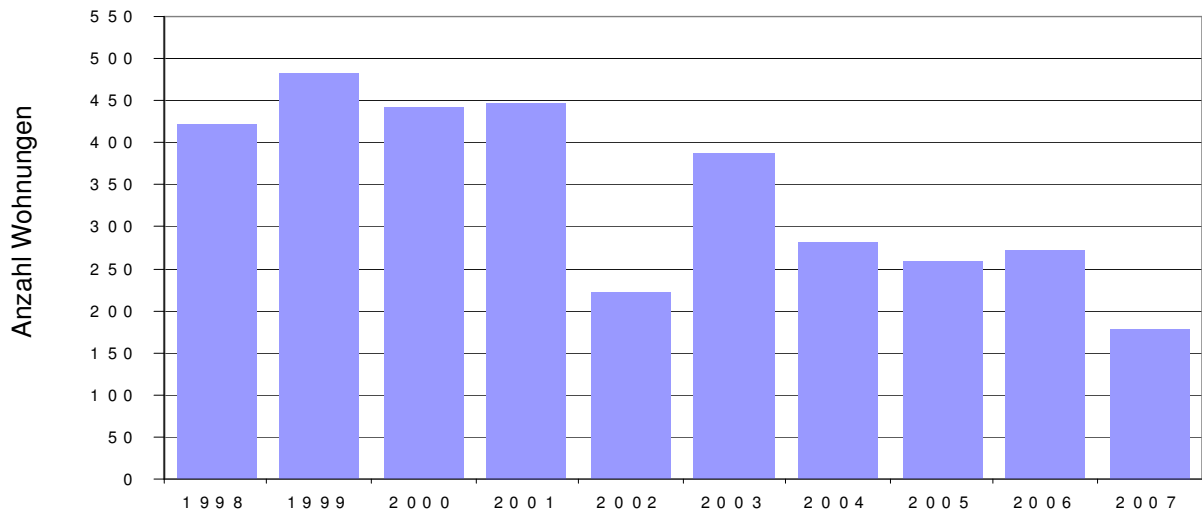
Tab. 6: **Wohnungen nach Raumgrößen (Vergleich 2005/2007)**

	2005		2007		Zuwachs in %	Zuwachs absolut	Anteil am Zuwachs
1-Raum-Wohnung	442		444		+ 0,45	2	33,5 %
2-Raum-Wohnung	1.502		1.534		+ 2,13	32	
3-Raum-Wohnung	5.911		5.971		+ 1,02	60	
4-Raum-Wohnung	9.346		9.412		+ 0,71	66	
WE m. 5 u. mehr Räumen	14.142		14.459		+ 2,24	317	66,5 %

Quelle: IT.NRW

5.3 Bautätigkeit

Abb. 7: Baugenehmigungen (1998 - 2007)



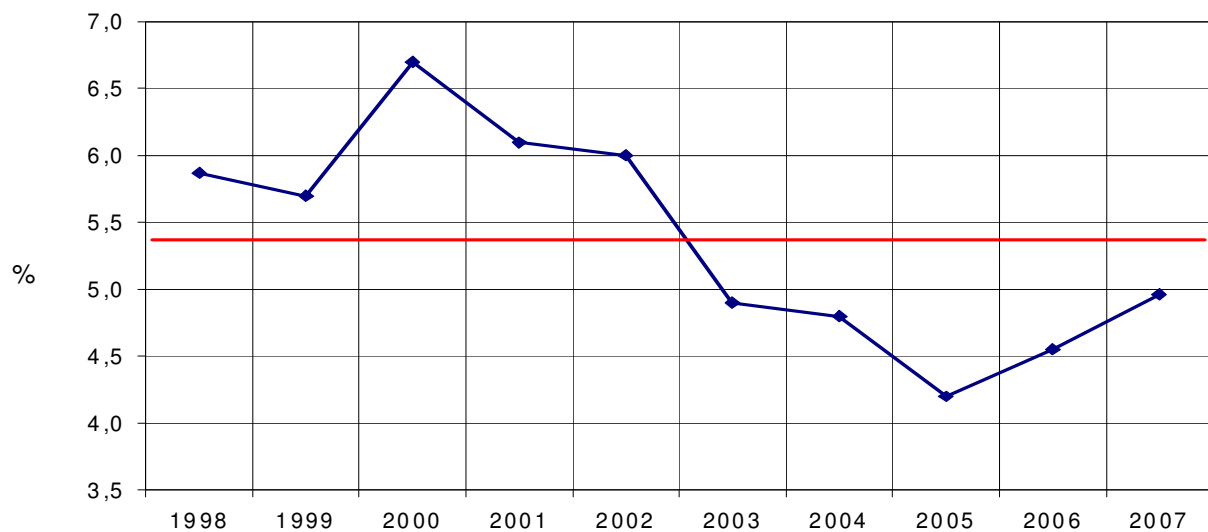
Quelle: IT.NRW

Die Zahl der genehmigten Wohnungen sank im Jahr 2007 auf den niedrigsten Stand der letzten 10 Jahre.

5.4 Hypothekenzinsen für Wohnungsbaukredite

Die Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau verschlechterten sich in den Jahren 2006 und 2007 gegenüber 2005 leicht, blieben aber unter dem 10-jährigen Mittelwert.

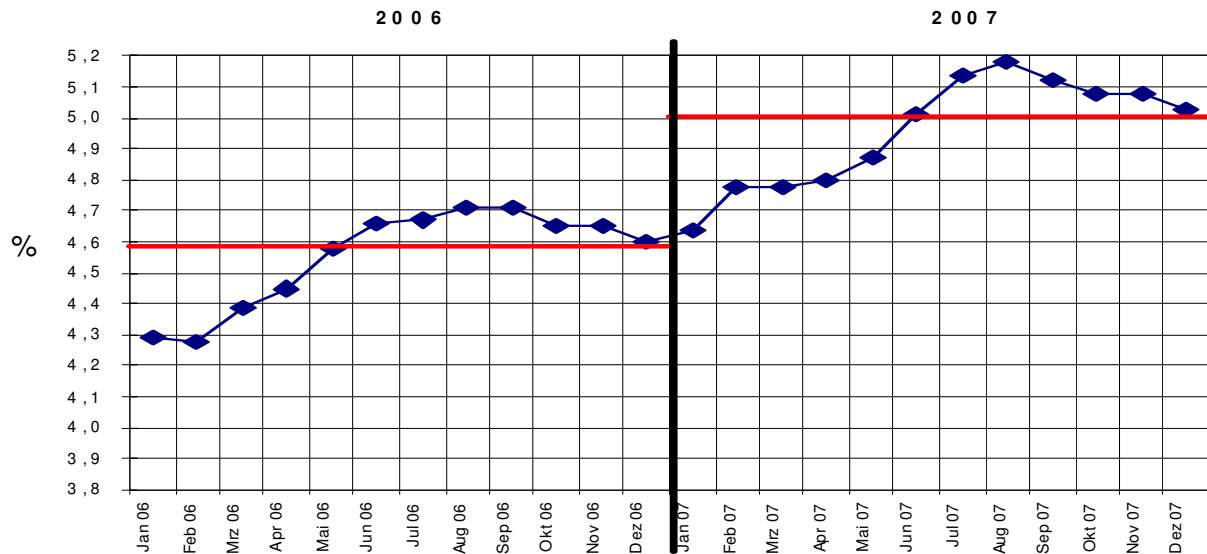
Abb. 8: Durchschnittliche effektive Hypothekenzinsen -10 Jahre fest- (1998 – 2007)



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Der effektive Hypothekenzins lag im Jahresdurchschnitt des Jahres 2006 mit 4,55 Prozent und im Jahr 2007 mit 4,96 Prozent aber weiter unter dem Mittelwert der vergangenen Jahre.

Abb. 10: Entwicklung der effektiven Hypothekenzinsen -10 Jahre fest- (Jan. 2006 – Dez. 2007)



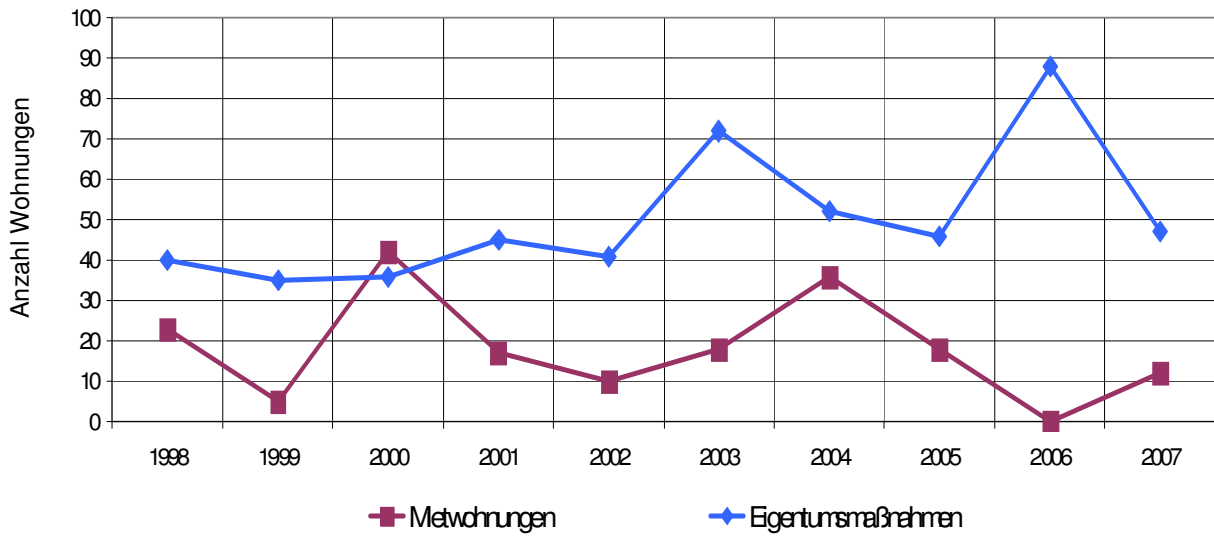
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

5.5. Geförderter - sozialer - Wohnungsbau

Haushalte mit geringem Einkommen haben oft große Probleme, sich auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt mit angemessenen Mietwohnungen zu versorgen. Neben der Tatsache, dass die geforderten Mieten häufig die tragbare Grenze übersteigen, ist auch die Zugehörigkeit zu besonderen Personengruppen der Grund, dass sich der Bezug einer freifinanzierten Wohnung nicht verwirklichen lässt. Benachteiligt sind besonders Alleinerziehende mit Kindern, Schwerbehinderte, Kinderreiche Familien, Ältere Menschen und Ausländer. Diese Personengruppen sind oft ohne Transferleistungen (Arbeitslosengeld I, Hartz IV und Sozialhilfe/Grundsicherung) nicht in der Lage, ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. Deshalb ist die Förderung von Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindungen seit Jahrzehnten ein wichtiger Bestandteil der staatlichen Wohnungspolitik.

Die Schaffung von Wohneigentum ist eine weitere Säule der staatlichen Wohnungsbauförderung. Durch die Gewährung zinsloser bzw. zinsverbilligter Darlehen wird Familien mit Kindern oder Haushalten mit behinderten Angehörigen der Erwerb oder der Bau einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes zu tragbaren Bedingungen ermöglicht.

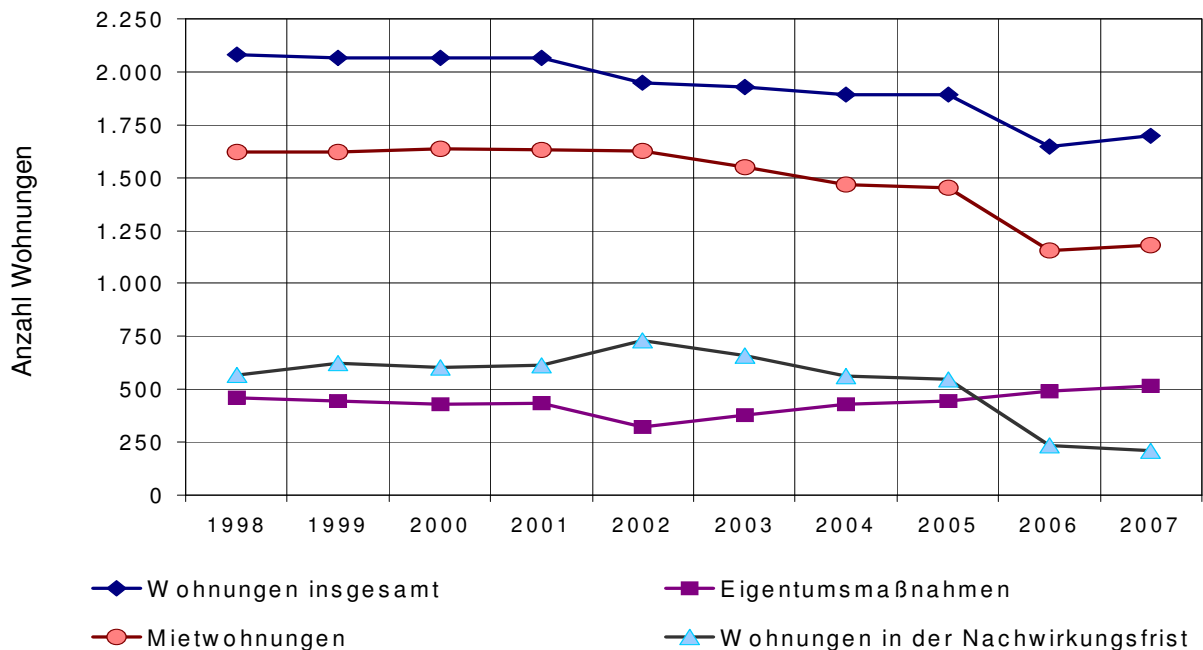
Abb. 10: Umfang der Wohnungsbauförderung (1998 - 2007)



Quelle: Fachdienst Wohngeld/Wohnungsaufsicht

In den Jahren 2006 und 2007 wurden in Lippstadt nur 12 neue Mietwohnungen gefördert. Durch die Förderung von 135 Eigentumsmaßnahmen im gleichen Zeitraum wurde jedoch ein erheblicher Beitrag für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen geleistet.

Abb. 11: Bestandsentwicklung geförderter Wohnungen (1998 – 2007)

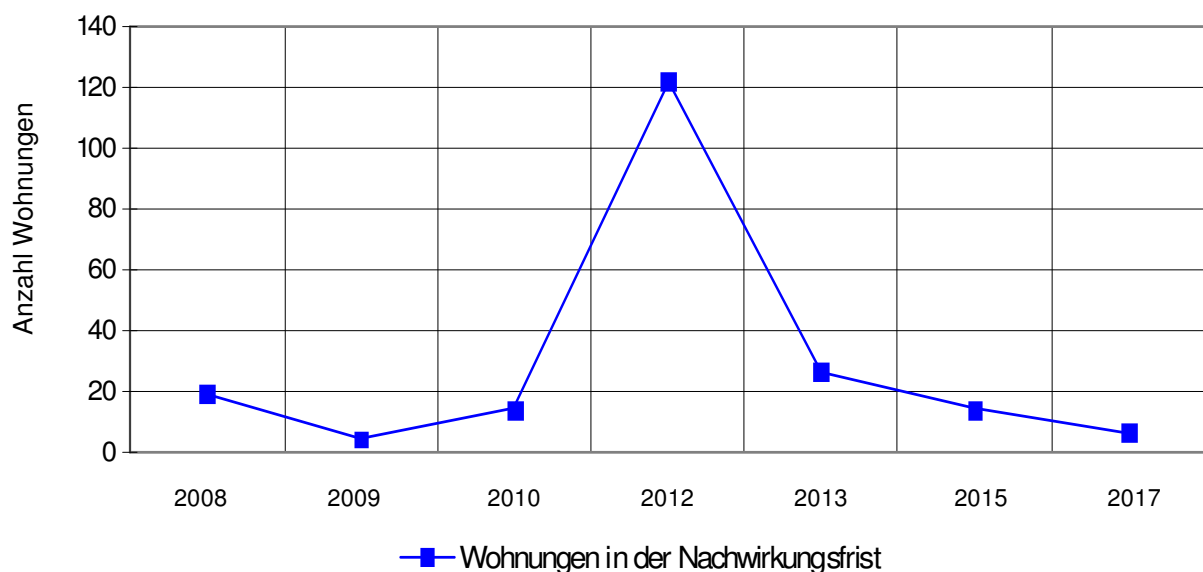


Quelle: Fachdienst Wohngeld/Wohnungsaufsicht

Der Umfang der Förderung neuer Mietwohnungen der letzten Jahre ist nicht ausreichend, um den Bestand der geförderten Mietwohnungen zu halten. Infolge des Ablaufs der Belegungs- und Mietbindungen geht der Wohnungsbestand künftig weiter zurück. Mit Ablauf des Jahres 2006 ist der Bestand der geförderten Mietwohnungen um 20 Prozent zurückgegangen.

Im Jahr 2012 wird der Bestand der geförderten Mietwohnungen noch einmal deutlich sinken.

Abb. 12: **Bindungsende bei geförderten Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist**
(Stand: 31.12.2007)



Quelle: Fachdienst Wohngeld/Wohnungsaufsicht

Durch das seit dem Jahr 2003 eingeführte System der vereinbarten Förderung bei der Förderung von Mietwohnungen tritt das Ende der Bindungen bereits nach 15 oder 20 Jahren nach Fertigstellung der Wohnungen ein.

Wie stark die Auswirkungen der starke Rückgang der geförderten Wohnungsbestände für die Haushalte mit geringem Einkommen tatsächlich sein werden, hängt davon ab, wie die Eigentümer ihre Wohnungsbestände nach Wegfall der Belegungs- und Mietpreisbindungen verwalten.

Zusammenfassung:

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes war wie in den Vorjahren durch die anhaltende Bautätigkeit bei Eigentumsmaßnahmen geprägt.

Der hohe Anteil von Eigentumsmaßnahmen wirkte sich grundsätzlich positiv auf das Segment der Mietwohnungen aus; denn die überwiegend aus Lippstadt stammenden neuen Eigentümer machen in der Regel eine Mietwohnung frei.

Die Zurückhaltung bei Investitionen in den Geschosswohnungsbau zur Neuschaffung neuer Mietwohnungen hielt in den Jahren 2006 und 2007 weiter an.

Das Angebot von geförderten Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung hat sich im Jahr 2006 deutlich verringert. Wegen in den nächsten Jahren bevorstehenden weiteren Rückgangs des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes muss mit einer deutlichen Anspannung in diesem Marktsegment gerechnet werden.

6. Wohnungsnachfrage und Wohnungsbedarf

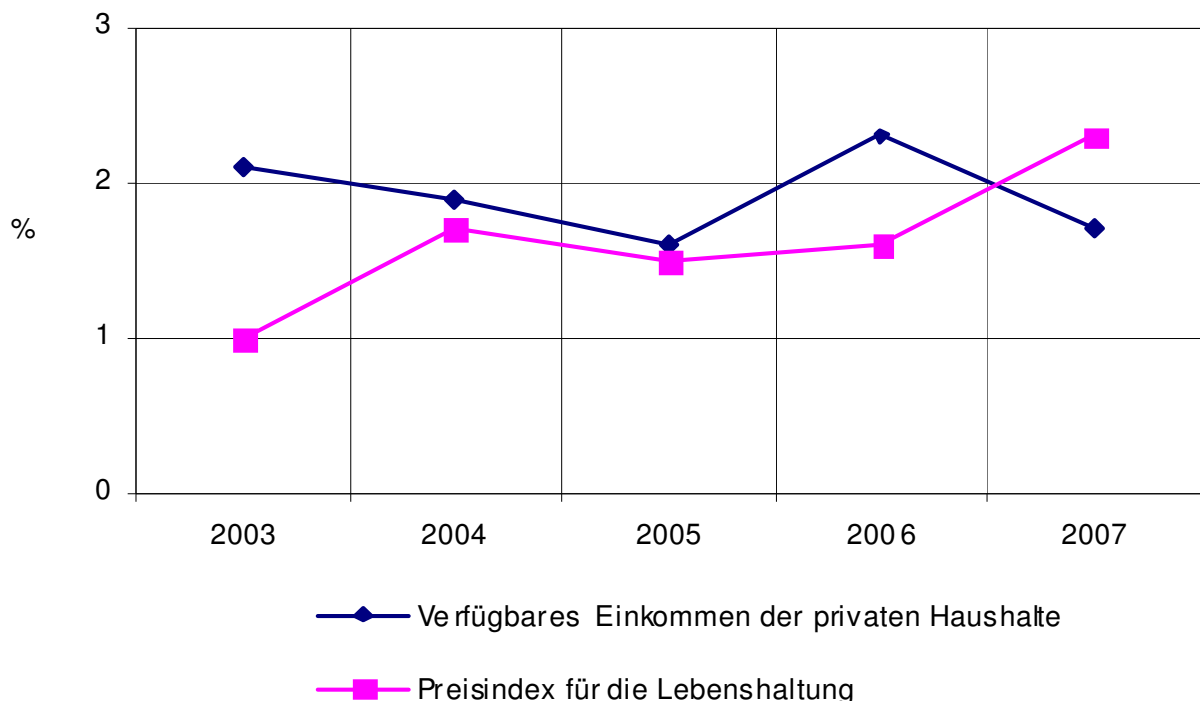
Die Nachfrage nach Wohnraum wird wesentlich vom verfügbaren Einkommen der Haushalte bestimmt. Bei verschlechterter wirtschaftlicher Situation der Haushalte wird ein Wohnungswechsel häufig zurückgestellt bzw. werden vorrangig preisgünstige Wohnungen nachgefragt. Der Bedarf an Wohnraum ergibt sich aus der künftigen Haushaltsentwicklung, aber auch aus der individuellen Lebensplanung und sich verändernden Wohnbedürfnissen.

Auch die Standortqualität einer Kommune ist ein wichtiger Einflussfaktor. Dazu gehört eine gute Infrastruktur, insbesondere aber ein möglichst breites Angebot von Arbeitsplätzen.

6.1 Einkommensentwicklung

Die Inflationsrate zeigt an, wie stark die Kaufkraft durch gestiegene Preise gesunken ist und damit die finanziellen Spielräume der Haushalte belastet. Die dazu im Vergleich dargestellte Veränderung des verfügbaren Einkommens lässt Rückschlüsse darauf zu, ob die gestiegenen Lebenshaltungskosten durch entsprechende Veränderungen des Einkommens kompensiert werden können. Im Jahr 2007 ist das real verfügbare Einkommen gesunken.

Abb. 13: **Entwicklung der verfügbaren Einkommen und des Preisindex für Lebenshaltung (2003 - 2007)**

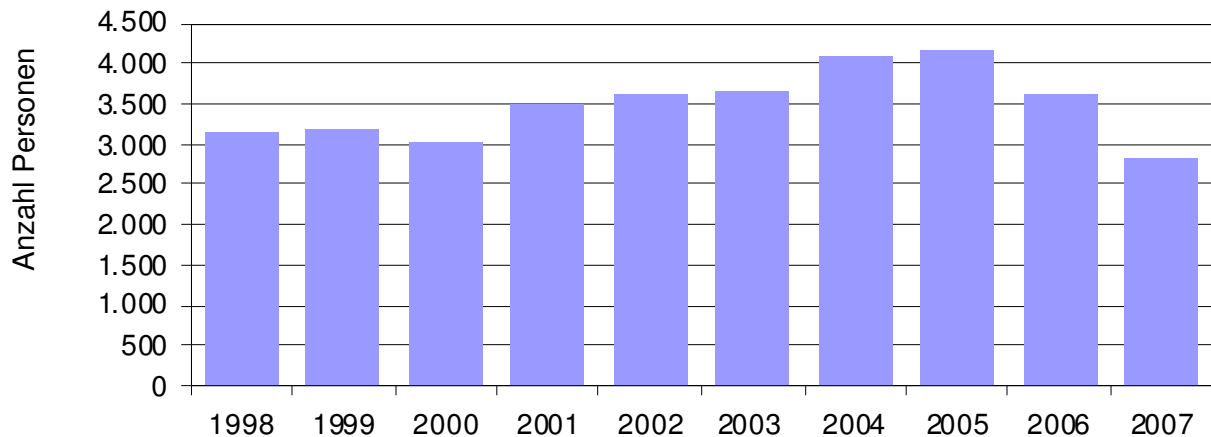


Quelle: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt

6.2 Arbeitsmarkt

In den Jahren 2006 und 2007 ging die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen deutlich zurück. Ende 2007 wurde der niedrigste Stand seit 10 Jahren erreicht. Ein durchgreifender Wandel des Arbeitsmarktes trat aber noch nicht ein. Die angespannte wirtschaftliche Situation hielt für viele Haushalte weiter an.

Abb. 14: **Arbeitslose Personen in Lippstadt (1998 - 2007)**

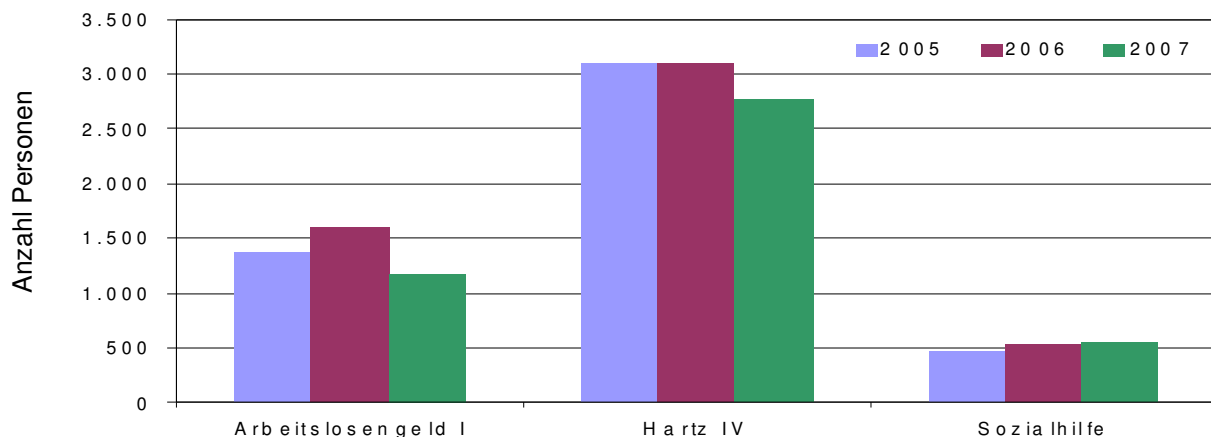


Quelle: Arbeitsamt Soest

6.3 Empfänger von Transferleistungen

Die Anspruchsberechtigten für Transferleistungen (Arbeitslosengeld I, Hartz IV und Sozialhilfe einschließlich Grundsicherung) gehören zu den Bevölkerungsgruppen mit den größten Problemen auf dem Wohnungsmarkt. Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld I und Hartz IV ist wegen der leichten Entspannung am Arbeitsmarkt zurückgegangen. Die Empfänger von Sozialhilfe (hier besonders von Grundsicherung) haben jedoch weiter zugenommen.

Abb. 15: **Empfänger von Transferleistungen in Lippstadt 2005 - 2007**



Quelle: Fachbereich Jugend u. Soziales / Agentur für Arbeit

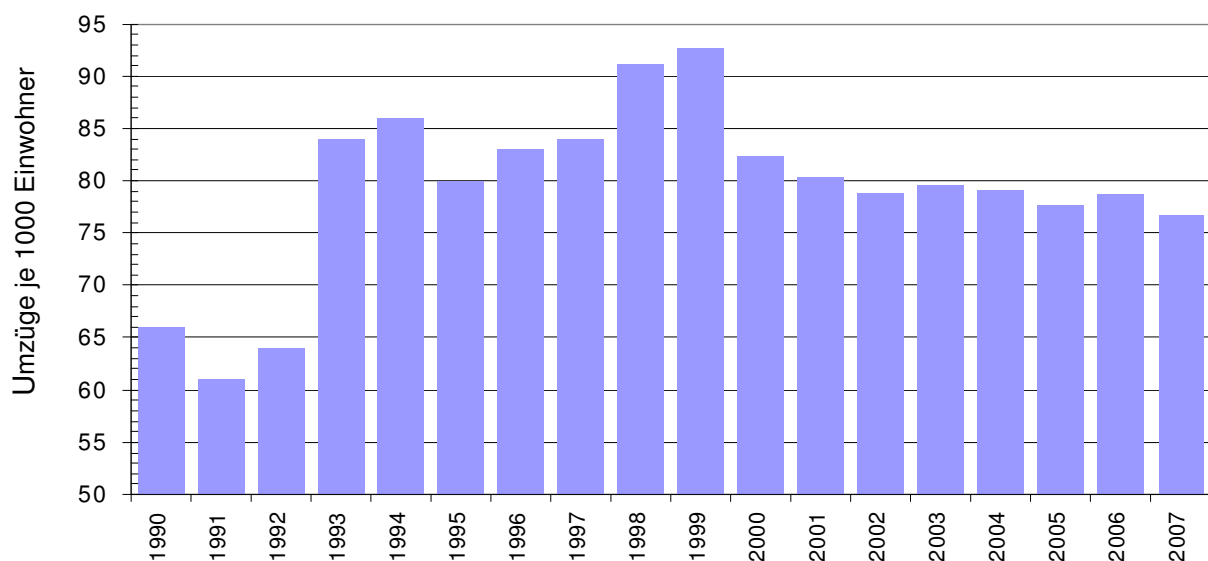
6.4 Umzugshäufigkeit, Wohnungssuchende, Fluktuation

• Umzugshäufigkeit

Ein guter Indikator für Hinweise auf Anspannung bzw. Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist die Häufigkeit der innerstädtischen Umzüge je 1000 Einwohner. Ein niedriger Wert deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Ein hoher Wert spricht für Entspannung.

Die Umzugsquote je 1000 Einwohner stieg bis 1999 auf den Höchstwert von 92,7. In diese Zeit fiel die Fertigstellung von Wohnungen im Wohnpark Süd und die damit verbundenen Umzüge im Stadtgebiet. Seit dem Jahr 2000 ist die Quote wieder deutlich zurückgegangen. Die Quoten von 78,7 des Jahres 2006 bzw. 76,8 des Jahres 2007 liegen immer noch erheblich über den Werten vom Beginn der 90er Jahre, als durch den Zuwanderungsboom durch die Aussiedler eine starke Anspannung des Wohnungsmarktes bestand. Eine Trendwende zu einer generellen Anspannung des Wohnungsmarktes ist zurzeit noch nicht erkennbar; es scheint aber eine leichte Abschwächung der Entspannung eingetreten zu sein.

Abb. 16: **Umzüge je 1000 Einwohner (1990 - 2007)**

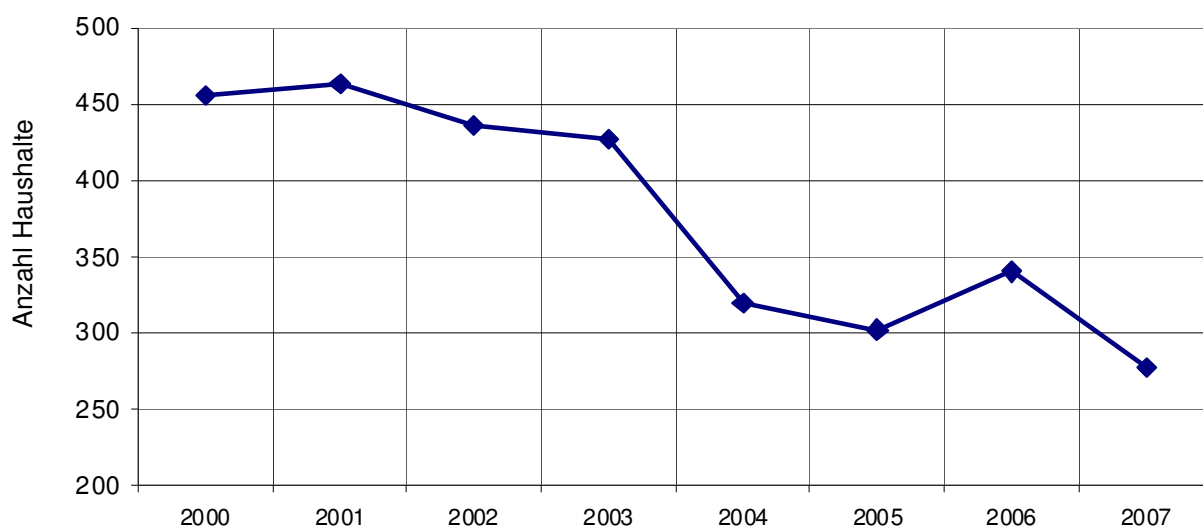


Quelle: Fachdienst Einwohnerwesen

- **Wohnungssuchende Haushalte für geförderte Mietwohnungen**

Die Zahl von wohnungssuchenden Haushalten (Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine) ist nur für geförderte Mietwohnungen bekannt. Die Entwicklung dieses Indikators lässt daher nur bedingt Rückschlüsse für die allgemeine Wohnungsnachfrage zu.

Abb. 17: **Wohnungssuchende Haushalte (2000 – 2007)**



Quelle: Fachdienst Wohngeld/Wohnungsaufsicht

Der Rückgang der Wohnungssuchenden setzte sich nach einem leichten Anstieg im Jahr 2006 im Jahr 2007 weiter fort. Ein Einfluss des seit 2007 um 20 Prozent geringeren Bestandes geförderter Mietwohnungen kann dabei nicht ausgeschlossen werden. Es werden überwiegend Wohnberechtigungsscheine für namentlich bezeichnete Wohnungen ausgestellt.

- **Fluktuation in geförderten Mietwohnungen**

Ein Gradmesser für die Situation im Marktsegment "Geförderte Mietwohnungen" ist die Fluktuationsquote bei diesen Wohnungen. In den Jahren mit einer hohen Zahl von Wohnungssuchenden und einem geringeren Angebot verfügbarer geförderter Wohnungen war die Quote niedrig. Seit 1999 hält sich die Quote auf einem hohen Niveau.

Tab. 7: **Fluktuationsquote im geförderten Mietwohnungsbestand (1994 – 2007)**

Jahr	Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen	Wiedervermietungen	Fluktuationsquote in %
	Anzahl WE	Anzahl WE	
1994	1.432	127	8,86
1995	1.427	108	7,56
1996	1.460	127	8,69
1997	1.470	129	8,77
1998	1.620	161	9,94
1999	1.621	218	13,45
2000	1.634	200	12,24
2001	1.630	201	12,33
2002	1.624	208	12,81
2003	1.549	218	14,07
2004	1.460	173	11,85
2005	1.432	185	12,92
2006	1.154	200	17,33
2007	1.180	144	12,20

Quelle: Fachdienst Wohngeld/Wohnungsaufsicht

Zusammenfassung:

Das vorhandene Wohnungsangebot bot für die Mehrzahl der Nachfrager überwiegend noch gute Zugangschancen zu den Wohnungsteilmärkten. Für diese Einschätzung sprechen die noch hohe Quote für die Umzugshäufigkeit, der weitere Rückgang der wohnungssuchenden Haushalte und die immer noch hohe Fluktuationsquote bei öffentlich geförderten Wohnungen. Trotzdem bleibt angesichts der angespannten wirtschaftlicher Situation vieler Haushalte mit geringem Einkommen die Realisierung der Wohnungswünsche häufig schwierig. Das gilt im Besonderen für die Empfänger von Transferleistungen.

7. Mieten und Mietenentwicklung

Kenntnisse über die Mieten und die Mietenentwicklung sind sowohl für die Anbieter als auch für die Nachfrager von Bedeutung. Für die Betrachtung des Marktes wurden die Entwicklung der Mietspiegelwerte und der Mietpreise für Neuvermietungen ausgewählt.

Der Mietspiegel der Stadt Lippstadt wird alle zwei Jahre fortgeschrieben. Für den Mietspiegel werden Mieten nach Baualtersklassen erhoben, die in den letzten 4 Jahren vereinbart wurden. Es handelt sich um tatsächliche Mieten infolge von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen aber auch nach Neuvermietung von Wohnungen. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den Mietpreisen für Neuvermietungen nur um die Angebotsmieten.

Anbieter und Nachfrager erhalten aus der Darstellung der Daten ein grobes Bild vom Preisniveau des Marktes. Für eine Einzelfallbetrachtung sind die Daten allerdings nicht geeignet. Sie können allenfalls einen Trend aufzeigen.

7.1 Entwicklung der Mietspiegelwerte

Die sich aus der Fortschreibung des Mietspiegels für das Jahr 2008 ergebenden Mietspiegelwerte zeigen, dass sich die Mietenentwicklung in den letzten beiden Jahren wieder entspannt hat. Im mittleren Preissegment ist eine Stagnation eingetreten. Im oberen Preissegment ist das Mietniveau seit Jahren unverändert. Für die Wohnungen der neuen Baualtersklasse (ab 1990 errichtete Wohnungen) liegen noch keine Vergleichszahlen vor.

Tab. 8: **Entwicklung der Mietspiegelwerte (2004 – 2008)**

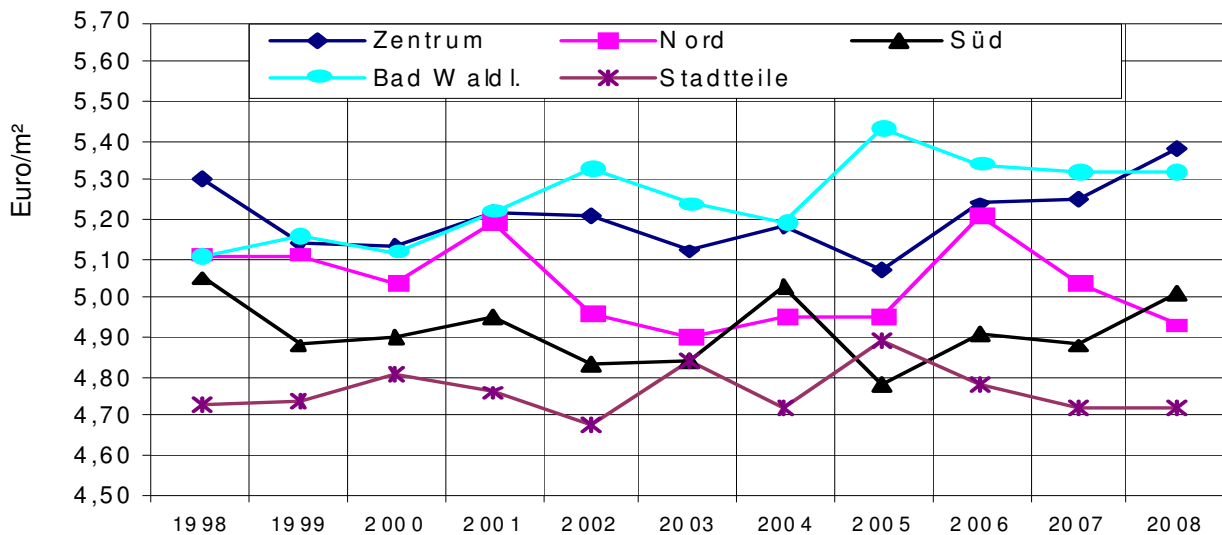
Baualters- Klasse	Mietspiegel 2004 Mittelwerte in EUR	Mietspiegel 2006 Mietzinsspanne (Normalwohn- lage) in EUR	Mietspiegel 2006 Mittelwerte in EUR	Verände- rungen +/-	Mietspiegel 2008 Mietzinsspanne (Normalwohn- lage) in EUR	Mietspiegel 2008 Mittelwerte in EUR	Verände- rungen +/-
1	4,00	3,90 – 4,30	4,10	+2,50 %	3,90 – 4,50	4,20	+2,44 %
2	4,28	4,20 – 4,60	4,40	+2,80 %	4,20 – 4,60	4,40	+/-0 %
3	4,50	4,45 - 5,00	4,73	+5,11 %	4,40 – 4,95	4,68	-1,1 %
4	4,75	4,60 – 5,20	4,90	+3,15%	4,60 – 5,20	4,90	+/-0 %
5	4,98	4,90 – 5,40	5,15	+3,41%	5,00 – 5,50	5,33	+3,5 %
6	5,55	5,20 – 5,90	5,55	+/-0%	5,20 – 5,90	5,55	+/-0 %
7					5,50 – 6,40	5,95	

Quelle: Fachdienst Wohngeld/Wohnungsaufsicht

7.2 Entwicklung der Mietpreise für Neuvermietungen

Die Auswertung zeigt, dass das sich Mietniveau der Angebote für Neuvermietungen in Lippstadt unterschiedlich entwickelt hat. Im Stadtzentrum und im südlichen Stadtgebiet ist von steigenden Mieten auszugehen, während im nördlichen Stadtgebiet das Niveau der Angebote deutlich zurückgeht. In Bad Waldliesborn, dem Stadtteil mit dem bisher höchsten Mietniveau, stagniert die Entwicklung. In den übrigen Stadtteilen ist das Angebotsniveau leicht gesunken.

Abb. 18: Durchschnittliche Mietpreise in Euro/m² bei Neuvermietungen in Stadtbezirken



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zusammenfassung:

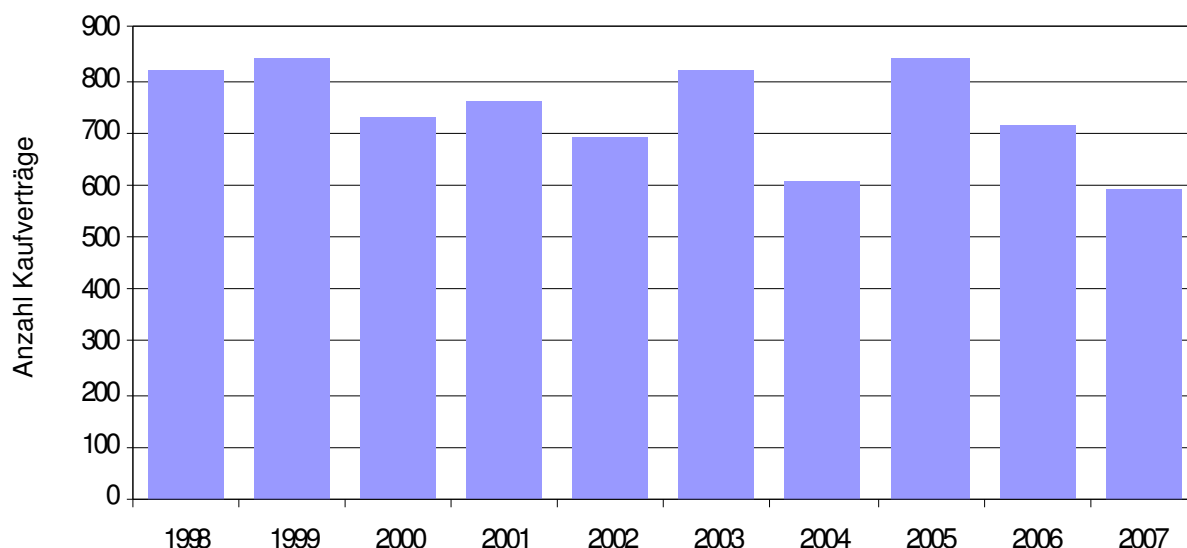
Die Mieten in Lippstadt haben sich moderat entwickelt. Soweit die Angebote auf eine entsprechende Nachfrage stoßen, steigen die Mieten an. Für diese Annahme spricht die Entwicklung im Stadtzentrum und im südlichen Stadtgebiet. In diesen Stadtbezirken scheint die Wohnungsnachfrage stärker zu sein. Insgesamt ist aber eher eine Beruhigung der Mietentwicklung eingetreten.

8. Grundstücksmarkt

8.1 Kaufverträge

In den Jahren 2006 und 2007 ging die Investitionstätigkeit gegenüber 2005 wieder zurück und erreichte 2007 den niedrigsten Stand seit 10 Jahren.

Abb. 19: Gesamtzahl der Kaufverträge (1998 - 2007)



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Im Jahr 2006 bestimmte weiter eine starke Nachfrage nach Wohnungseigentum und Wohngebäuden das Investitionsverhalten. Im Jahr 2007 ging die besonders die Nachfrage nach Eigentumswohnungen stark zurück. Ein deutlicher Rückgang war auch bei unbebautem Wohnbauland zu verzeichnen.

Tab. 9: Gesamtzahl der Kaufverträge und ihre Gliederung nach Teilmärkten (1996 - 2005)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
auswertbare Kaufverträge	823	844	725	759	689	822	606	840	680	515
Eigentumswohnungen	242	236	180	246	185	218	167	241	230	140
Wohngebäude	245	232	213	252	215	278	242	210	234	188
unbebautes Wohnbauland	163	188	179	140	76	210	152	198	176	109
Sonstige (landwirtschaftliche Flächen u.a.)	173	188	153	121	213	116	45	191	40	78

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

8.2 Bodenrichtwerte

Seit 2005 stiegen die Bodenrichtwerte nur punktuell leicht an, blieben im Wesentlichen aber auf einem seit einigen Jahren unveränderten Niveau.

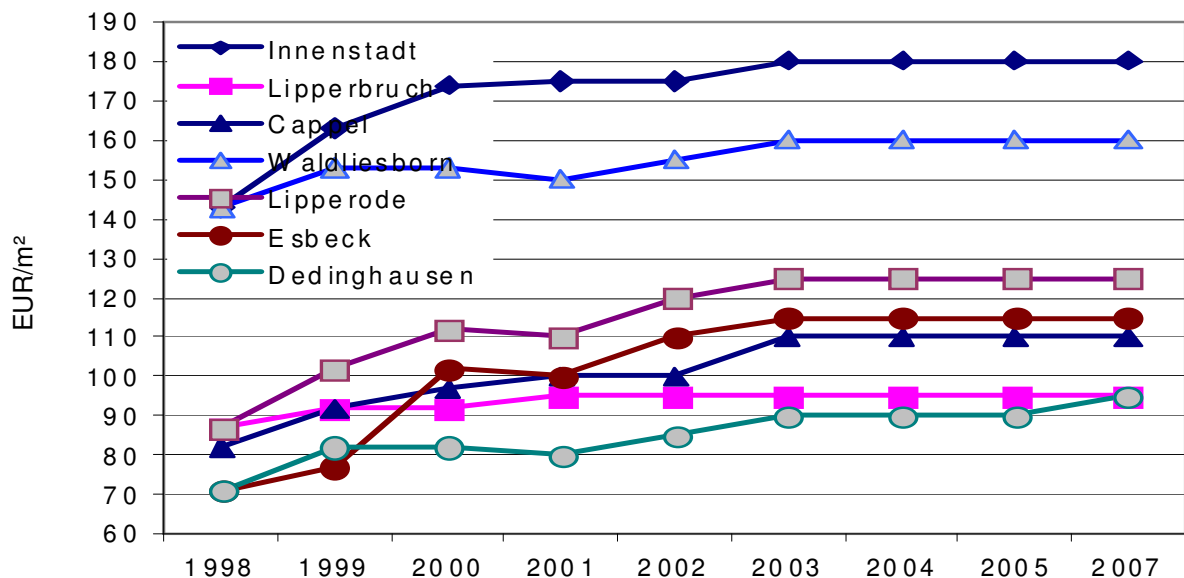
Tab.10: Bodenrichtwerte 2007 (Vergleich 2005)

Stadtteil	Bodenrichtwerte je m ²					
	gut		mittel		mäßig	
	2007	2005	2007	2005	2007	2005
Innenstadt	180,-	180,-	140,-	140,-	90,-	90,-
Lipperbruch	95,-	95,-	75,-	75,-	65,-	65,-
Cappel	110,-	110,-	95,-	95,-	75,-	75,-
Bad Waldliesborn	160,-	160,-	130,-	130,-	110,-	110,-
Lipperode	125,-	125,-	105,-	105,-	95,-	95,-
Hörste	80,-	80,-	75,-	75,-	65,-	65,-
Esbeck	115,-	115,-	100,-	100,-	70,-	70,-
Dedinghausen	95,-	90,-	90,-	85,-		
Rixbeck	100,-	100,-	90,-	90,-	65,-	65,-
Bökenförde	85,-	85,-	65,-	65,-	60,-	60,-
Overhagen	105,-	105,-	80,-	80,-	65,-	65,-
Benninghausen			65,-	60,-		
Eickelborn			55,-	55,-		

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Die grafische Darstellung für ausgesuchte Stadtgebiete verdeutlicht die Entwicklung in diesen Gebieten und das durchgehend seit Jahren bestehende gleichmäßige Niveau.

Abb. 20: Entwicklung der Bodenrichtwerte in Stadtbezirken (1998 - 2007)



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

8.3 Bauflächen für den Wohnungsbau

Eine ausreichende und beständige Wohnungsbautätigkeit kann sich nur entwickeln, wenn das Angebot verfügbarer Bauflächen die Nachfrage in ausreichendem Maße decken kann. Deshalb ist die regelmäßige Ermittlung des jeweils aktuellen Wohnbauflächenbestandes ein wichtiger "Planungsbaustein", der einen Überblick über das vorhandene und geplante Baulandpotential innerhalb des Siedlungsgefüges ermöglicht. Der Bestand des Baulandpotentials wird seit 1993 bei der Stadt Lippstadt kontinuierlich erhoben und ausgewertet.

Aufgrund spezifischer lokaler Gegebenheiten und Entwicklungstendenzen in der Stadt Lippstadt sind Grundstücke für eine mögliche Bebauung tatsächlich nicht verfügbar. Gründe dafür sind immissionsschutzrechtliche Probleme in den ländlich geprägten Stadtteilen, ein überdurchschnittliches Zurückhalten von Grundstücken, z.B. aus spekulativen und steuerlichen Gründen (Landwirtschaft) oder für Familienangehörige. Diese Flächen machen etwa 20 Prozent des Bestandes der bebaubaren Wohnbauflächen aus.

Bei der im März 2008 durchgeführten Wohnbauflächenerhebung wurden für die Gesamtstadt 1.571 Grundstücke ermittelt, die dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.

Zusammenfassung:

Der Grundstücksmarkt war in den letzten beiden Jahren durch einen Rückgang der Investitionen gekennzeichnet. Im Jahr 2007 gingen die Investitionen auf den tiefsten Stand seit 10 Jahren zurück. Die anhaltend guten Finanzierungsbedingungen reichten als Anreiz für Investitionen nicht mehr aus. Besonders Eigentumswohnungen waren von dem Rückgang betroffen. Aber auch unbebautes Wohnbauland war nicht mehr so stark nachgefragt.

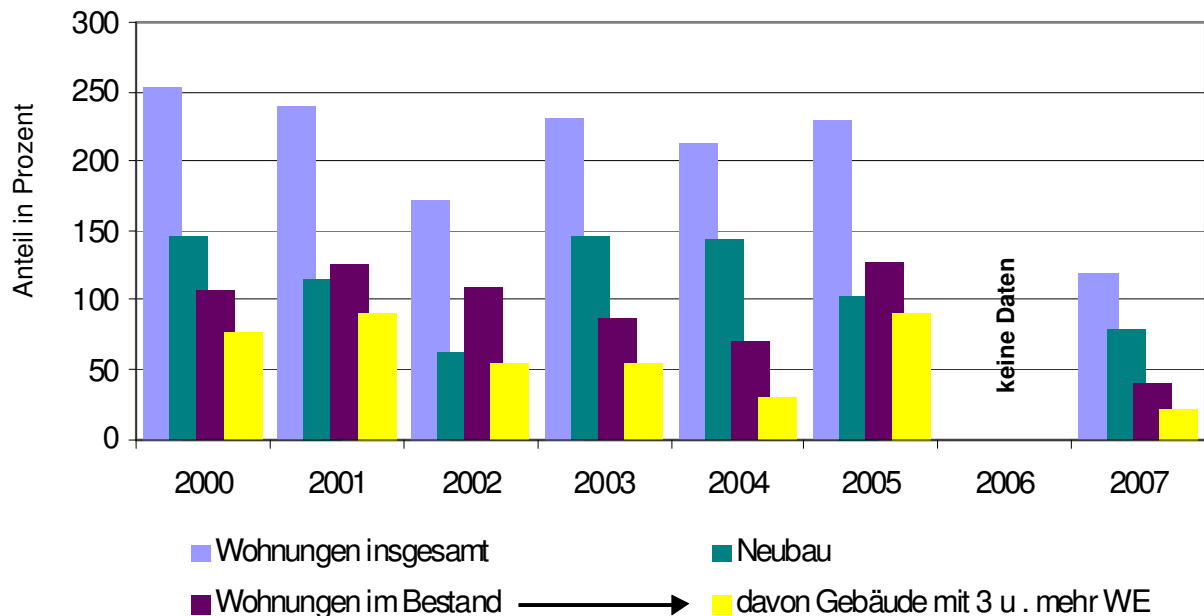
Bauflächen für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Lippstadt bleiben in ausreichender Menge vorhanden.

9. Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen

Aus dem Umfang der Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen sind Rückschlüsse auf eine Belastung des Mietwohnungsmarktes möglich. Eine hohe Zahl von Umwandlungen ist negativ zu bewerten, weil durch Verkauf und häufig folgende Mieterhöhung eine Verdrängung von Mietern eintreten kann.

Voraussetzung für die Bildung von Wohnungseigentum an einer vorhandenen Wohnung ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der Bauaufsichtsbehörde. Die gleiche Bescheinigung ist erforderlich, wenn der Neubau einer Eigentumswohnung geplant ist. Deshalb erfolgt seit Jahren eine differenzierte Betrachtung.

Abb. 21: Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Eigentumswohnungen



Quelle: Fachdienst Bauordnung

Für das Jahr 2006 liegen keine Daten vor. Im Jahr 2007 ist die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Vergleich zu den Vorjahren stark zurückgegangen. Rund 2/3 der Fälle betrafen den Neubau von Wohnungen. Lediglich 22 Fälle betrafen Wohnungen in Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen. Eine Belastung des Mietwohnungsmarktes durch Umwandlung bestehender Wohnungen in Eigentumswohnungen besteht daher zurzeit nicht.

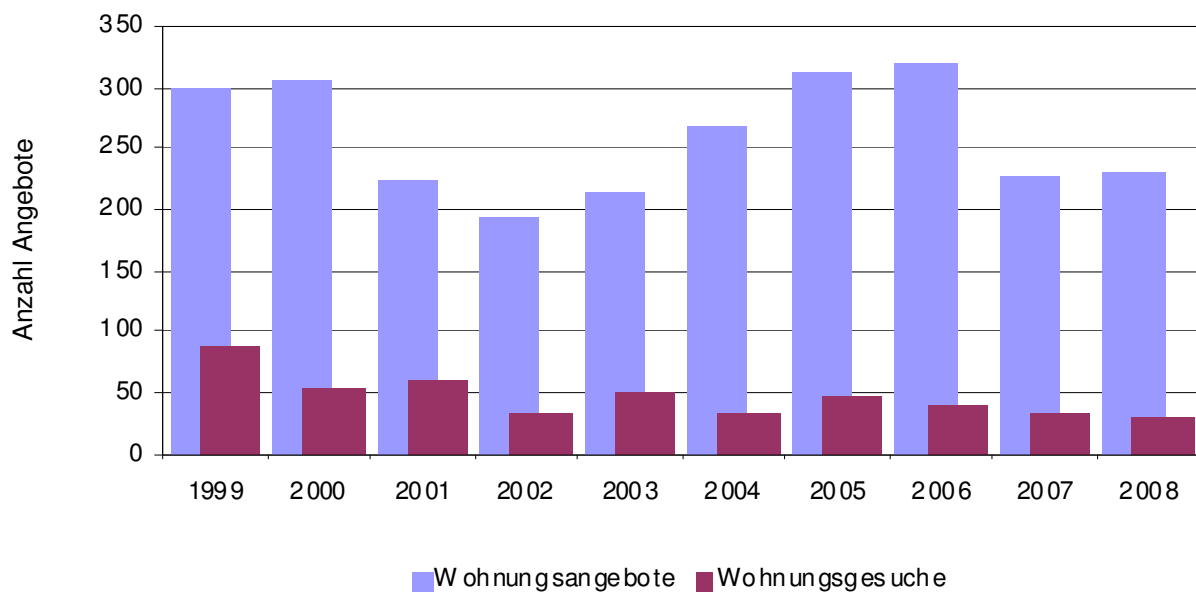
10. Besondere Analysen

10.1 Zeitungsanalyse

In einer zweimal jährlich durchgeführten Zeitungsanalyse werden die Wohnungsangebote und -gesuche in der örtlichen Presse ausgewertet. Erfasst werden die Zahl der Angebote nach Wohnungsgröße (Raumzahl) und Kaltmiete.

Die Zeitungsanalyse erstreckt sich über einen Zeitraum von jeweils sechs Wochen. Leider enthalten viele Angebote nur unvollständige Angaben. So ist häufig die Größe der Wohnung nicht angegeben oder es fehlen Angaben zur Miete, so dass die geforderte Kaltmiete pro m² nicht festgestellt werden kann. Bei etwa 1/3 der Angebote fehlen regelmäßig diese Angaben. Trotz des hohen Anteils nicht auswertbarer Daten geben die Ergebnisse der Auswertung aber brauchbare Hinweise auf die tendenzielle Entwicklung des Mietwohnungsmarktes.

Abb. 22: Wohnungsangebote und -gesuche in Zeitungen (1999 - 2008)

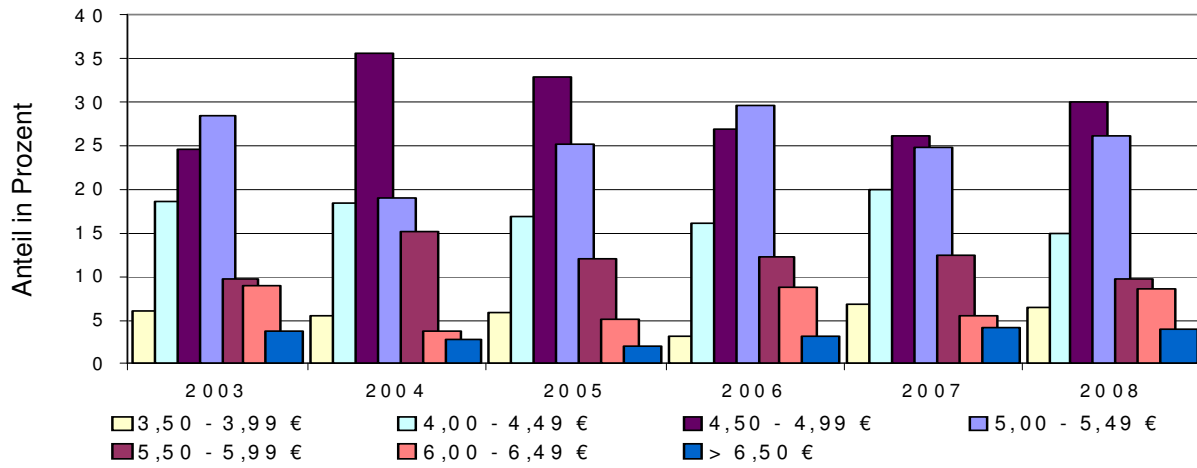


Quelle: Fachdienst Bauverwaltung

Die durch Zeitungsinsertate dokumentierten Wohnungsangebote übersteigen seit Jahren die Zahl der Wohnungsgesuche deutlich. In den Jahren 2007 und 2008 ist in den Analysezeiträumen gegenüber den Vorjahren aber ein deutlicher Rückgang der Angebote eingetreten. Wohnungssuchende geben eher kein Inserat für ihren Wohnungswunsch auf sondern orientieren sich an den Angeboten. Das deutliche Überangebot lässt den Schluss zu, dass ein ausreichendes Grundangebot an Wohnungen besteht.

Die Auswertung der Angebote nach der Höhe der Miete bzw. der Zahl der Räume der Wohnung ergibt ein deutlicheres Bild des Mietwohnungsmarktes.

Abb. 23: Wohnungsangebote in Zeitungen - Mietgefüge in €- (2003 - 2008)

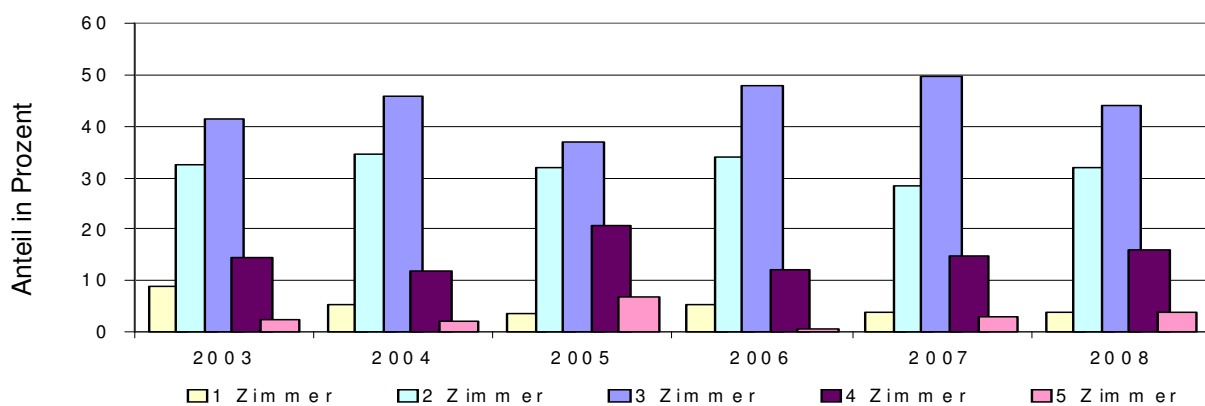


Quelle: Fachdienst Bauverwaltung

Die auswertbaren Angebote konzentrierten sich in den letzten Jahren auf Kaltmieten zwischen 4,50 und 5,49 €/m², mit einem leichten Übergewicht im Preisbereich von 4,50 bis 4,99 €/m². Im Jahr 2007 nahm der Anteil von Angeboten unter 4,50 €/m² vorübergehend zu.

Die Angebote spiegeln aber nur die Erwartung der Anbieter wieder. Sie geben keinen Aufschluss über das tatsächliche Mietniveau. Angebote über 6,00 €/m² machen seit Jahren nur einen geringen Anteil der Angebote aus. Für hochpreisige Angebote hat sich der Markt nicht verändert.

Abb. 24: Wohnungsangebote in Zeitungen - nach Raumzahl - (2003 - 2008)



Quelle: Fachdienst Bauverwaltung

Die Angebote konzentrieren sich seit Jahren auf 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Das Angebot von 4-Zimmer-Wohnungen ist im Mietwohnungssegment eher gering. Mehrraumwohnungen für größere Familien fehlen im Angebot fast völlig. Besonders kinderreichen Familien fehlen deshalb häufig angemessene Angebote.

10.2 Wohnungsleerstände

In Zeiten entspannter Wohnungsmärkte ist grundsätzlich die Gefahr von Wohnungsleerständen gegeben. Wohnungsleerstände können sich aber auch durch strukturelle Veränderungen entwickeln.

Im Rahmen der Befragung von Wohnungsmarktextperten für das Wohnungsmarktbarometer 2008 wurden die Eigentümer größerer Mietwohnungsbestände und Hausverwaltungen zu Leerständen befragt. Der Wohnungsbestand der befragten Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen in Lippstadt beträgt 4034 Wohnungen. Das sind 27 Prozent des Bestandes der Mietwohnungen in Lippstadt. Für 466 der Wohnungen bestehen noch öffentliche Bindungen.

Danach stellt sich die Situation zurzeit wie folgt dar:

Die Quote strukturell leerstehender Wohnungen (das sind Wohnungen, die wegen ihrer Lage und wegen fehlender Nachfrage länger als 3 Monate nicht vermietet sind) beträgt 1,6 % (56 Wohnungen). Die Unternehmen melden jedoch keine auffälligen 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.

Da die durch die Umfrage erfassten Wohnungen sich überwiegend in größeren Beständen und an durch Mietwohnungen geprägten Standorten befinden, kann das Ergebnis in der Tendenz durchaus stellvertretend für den gesamten Wohnungsbestand in Lippstadt gelten.

11. Wohnungsmarktbarometer

Bei der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird der Wohnungsmarkt und dessen Entwicklung anhand von objektiven Indikatoren mit konkreten -"harten"- Daten untersucht und analysiert. Das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt insgesamt und auf den verschiedenen Teilmärkten wird von den Akteuren subjektiv aber unterschiedlich wahrgenommen. Das Wohnungsmarktbarometer ist eine schriftliche Befragung von Wohnungsmarktexperten aus unterschiedlichen Bereichen der Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen, Private Eigentümer, Immobilienmakler, Banken, Eigentümer- und Mietervereine und behördliche Stellen). Ein Wohnungsmarktbarometer im Rahmen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird in Lippstadt seit dem Jahr 2000 durchgeführt. Die aktuelle Befragung erfolgte im Dezember 2008.

Die Wohnungsmarktexperten wurden befragt, wie sie die aktuelle Wohnungsmarktsituation und die künftige Entwicklung einschätzen, welche Probleme bei der Wohnraumversorgung derzeit am stärksten ins Gewicht fallen, wie das Investitionsklima beurteilt wird und welche Investitionshemmnisse bestehen. Die Fragen waren für verschiedene Teilmärkte zu beantworten. Erstmals wurden die Wohnungsmarktexperten auch nach ihrer Einschätzung der Wohnungsnachfrage befragt.

Das Wohnungsmarktbarometer gibt ein aktuelles Stimmungsbild wieder.

Zusammenfassung der Ergebnisse des [Wohnungsmarktbarometers 2008](#):

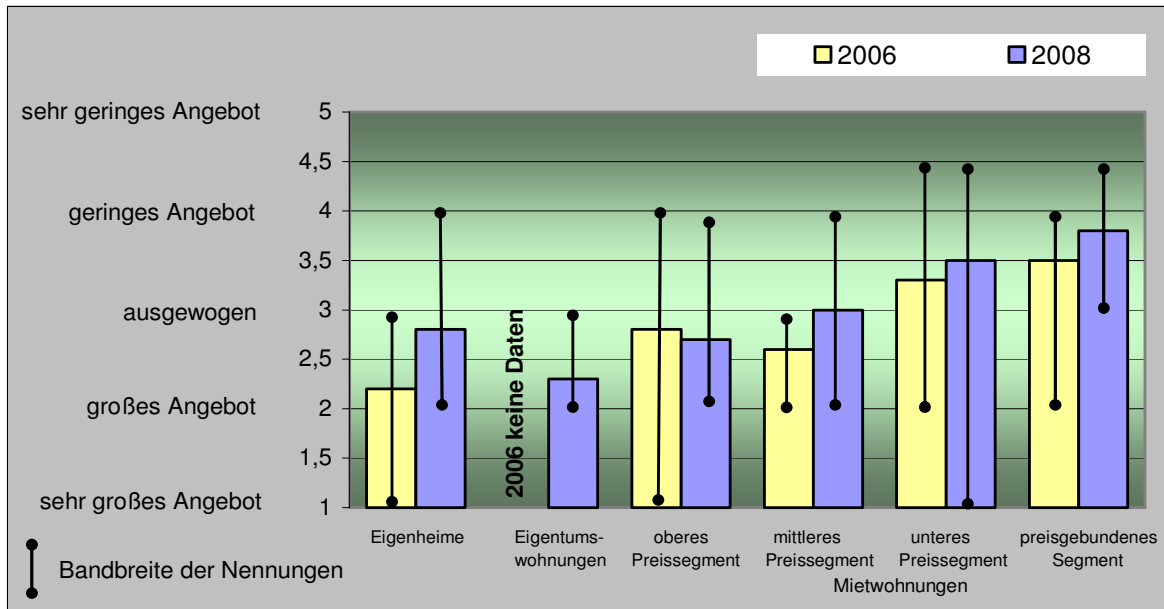
Für Eigentumsmaßnahmen und für Mietwohnungen des oberen und mittleren Preissegments wird der Wohnungsmarkt insgesamt noch ausgewogen empfunden. Für Mietwohnungen des unteren Preissegments und für preisgebundene Mietwohnungen hat sich die Stimmung weiter verschlechtert. In diesen Marktsegmenten wird in den nächsten Jahren eine weitere Verschlechterung erwartet. Bei Eigentumsmaßnahmen erwarten die Wohnungsmarktexperten keine Verschlechterung.

Das aktuelle Investitionsklima wird für Neubaumaßnahmen in allen Marktsegmenten eher schlecht beurteilt. Das gilt nach Meinung aller Experten für Mietwohnungen, für Eigentumsmaßnahmen für die Mehrheit der Befragten. Für Investitionen in den Bestand ist die Stimmung insgesamt positiver. In den nächsten Jahren wird eine weitere Verschlechterung für den Neubau von Mietwohnungen erwartet. Für den Bestand sehen die befragten Experten ein besseres Investitionsklima für energetische Maßnahmen.

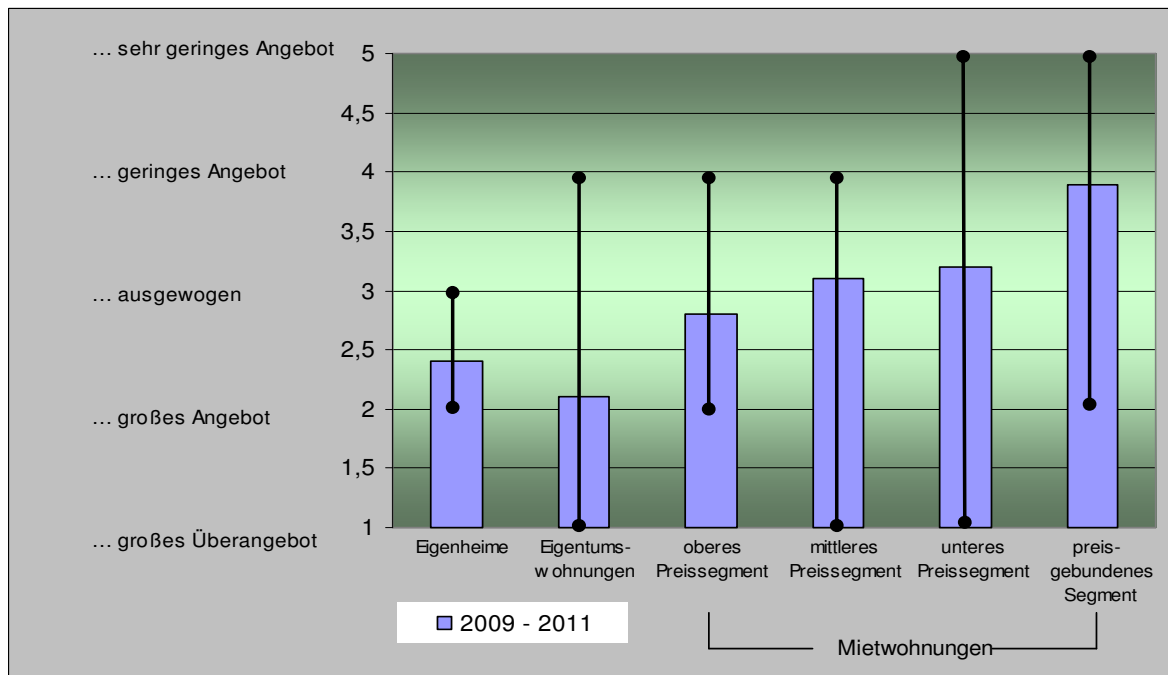
Die Wohnungsnachfrage konzentriert sich nach Meinung der Wohnungsmarktexperten auf das mittlere und untere Preisniveau und im Raumbezug auf innerstädtische Standorte.

Die grafischen Ergebnisse zu den gestellten Fragen sind nachfolgend wiedergegeben. Die Grafiken enthalten den sich aus den Antworten ergebenden Mittelwert sowie die Bandbreite der Nennungen.

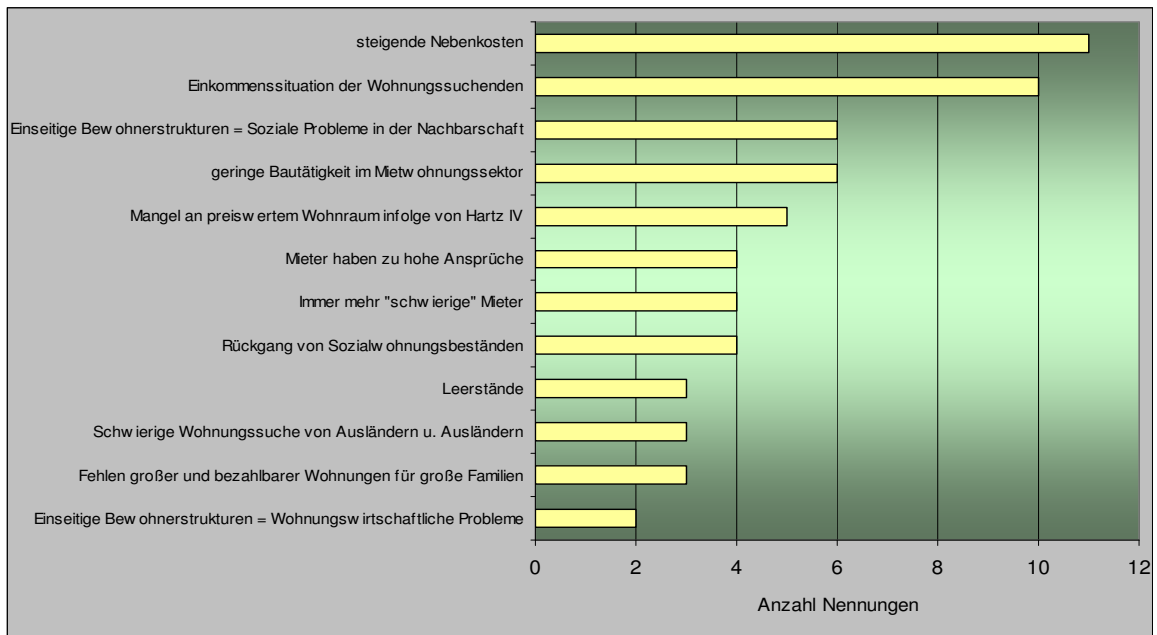
- **Wie beurteilen sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes in Lippstadt?**



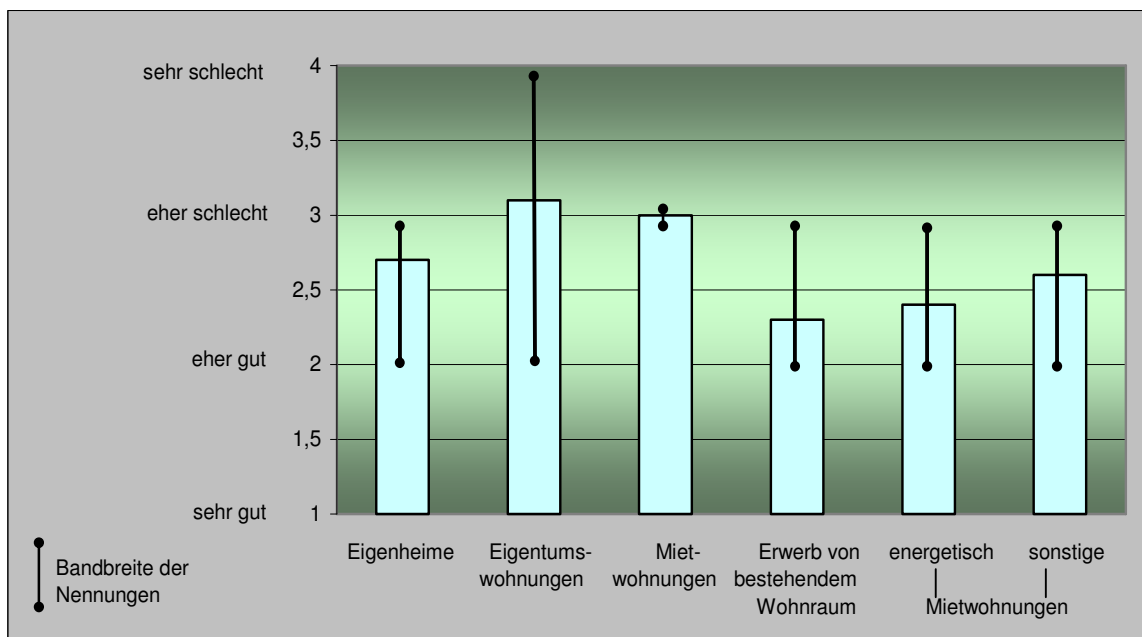
- **Wie wird sich der Wohnungsmarkt in den nächsten 3 Jahren entwickeln?**



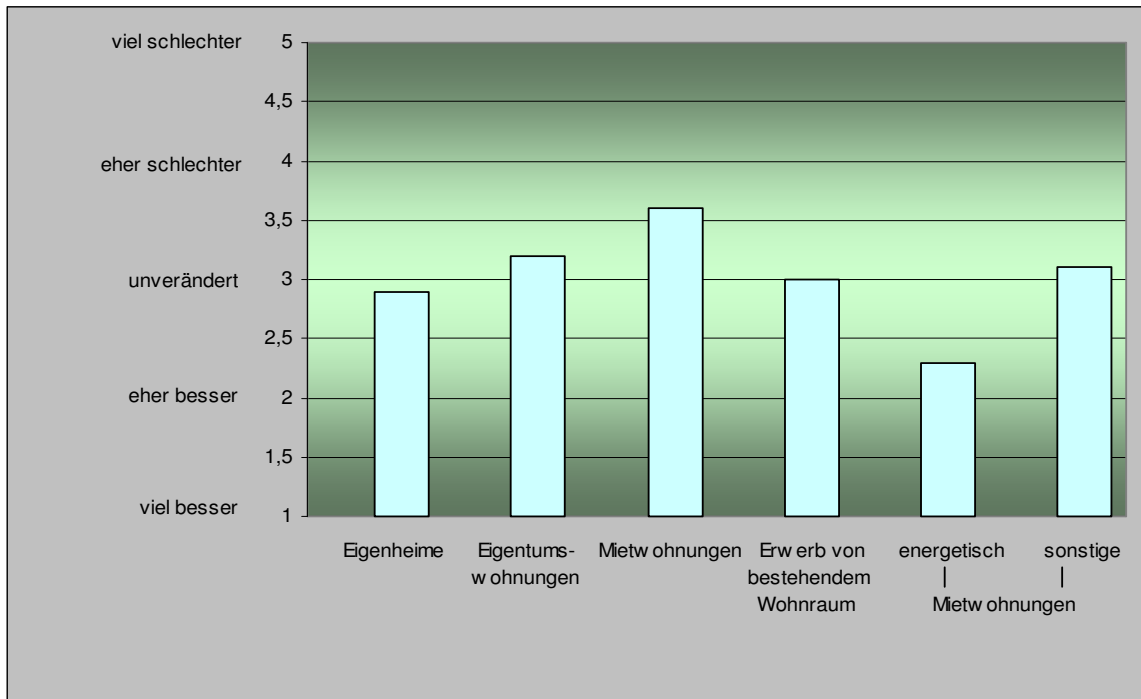
- Welche Probleme fallen derzeit am Mietwohnungsmarkt am stärksten ins Gewicht?



- Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den Marktsegmenten ein?

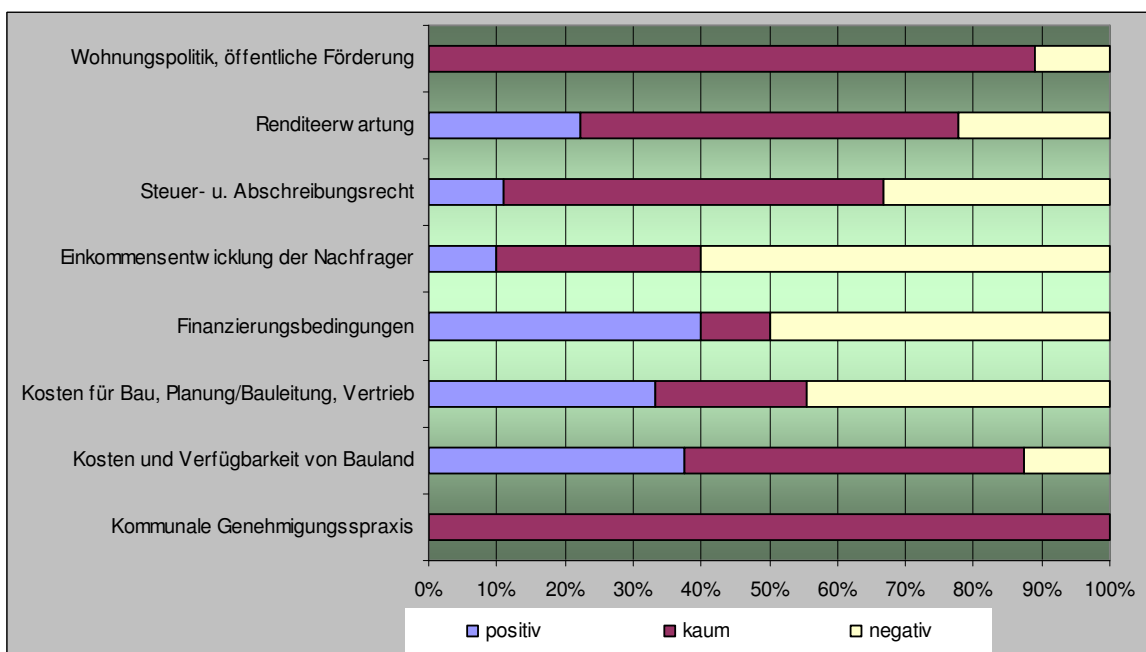


- **Wie wird sich das Investitionsklima in den nächsten 3 Jahren entwickeln?**

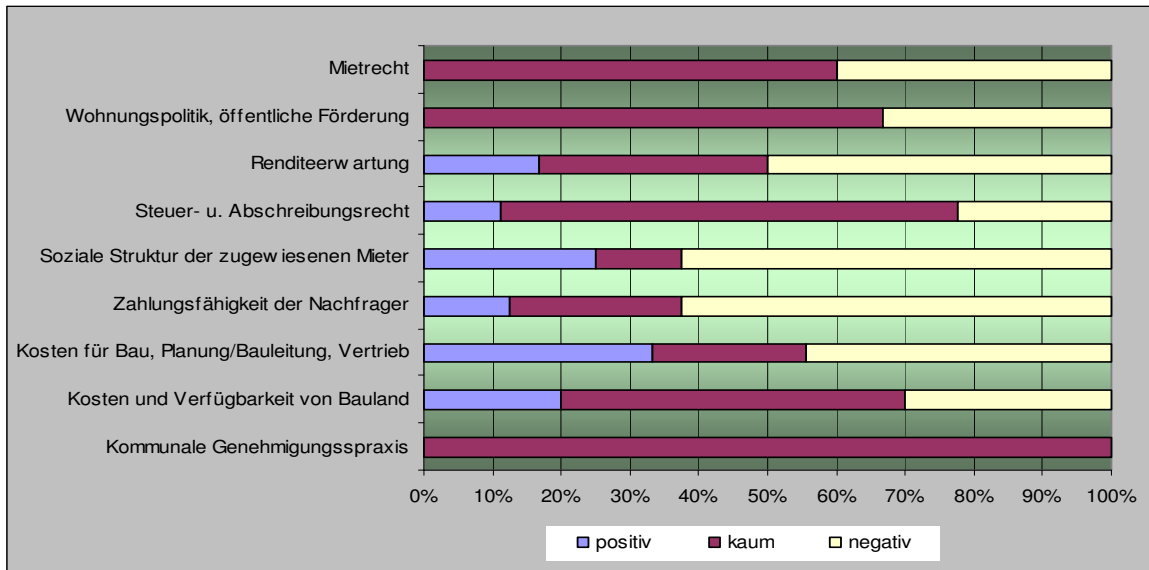


- **Welche positiven Einflüsse bzw. Hemmnisse bestimmen die Investitionstätigkeit?**

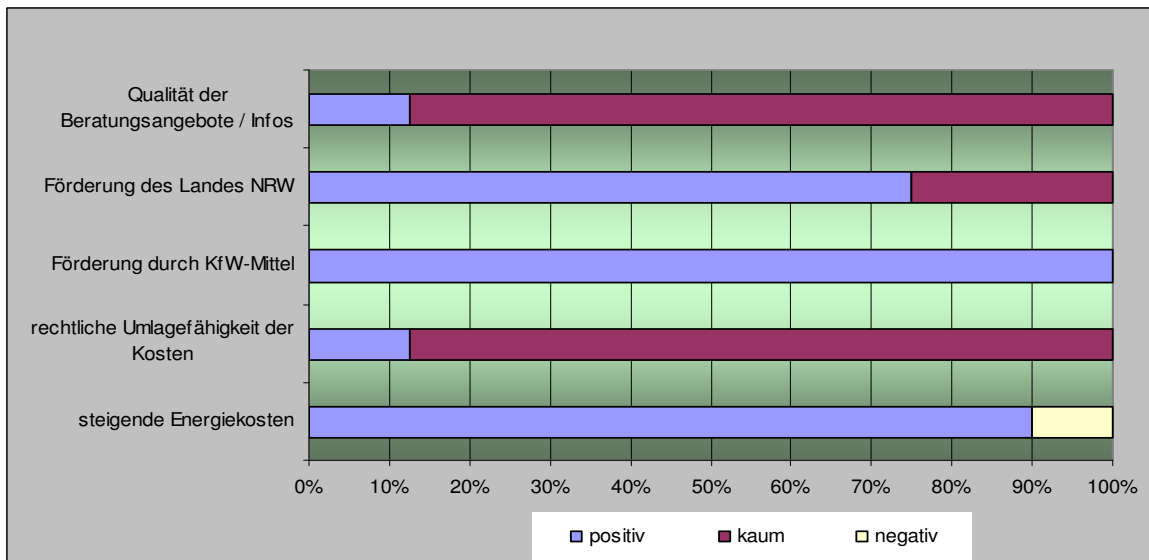
- bei Eigentumsmaßnahmen



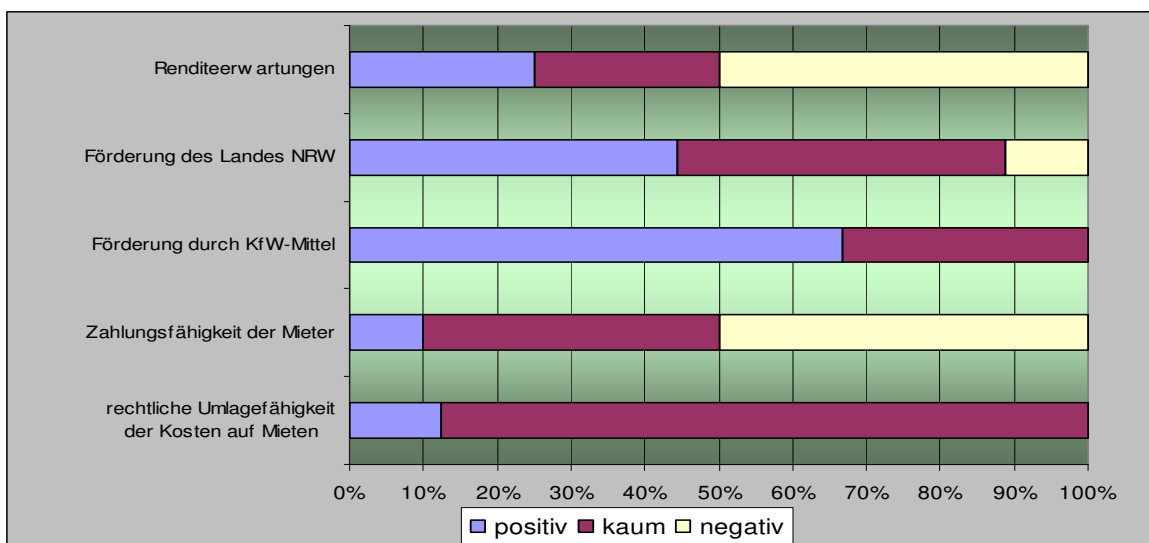
- bei Mietwohnungen



- bei energetischen Bestandsmaßnahmen

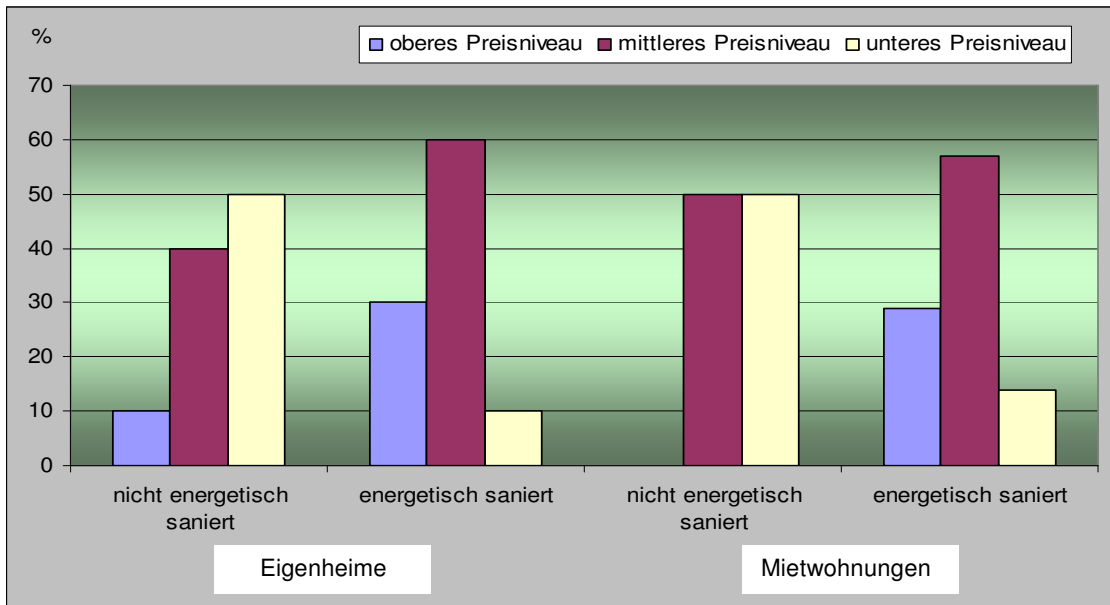


- bei sonstigen Bestandsmaßnahmen

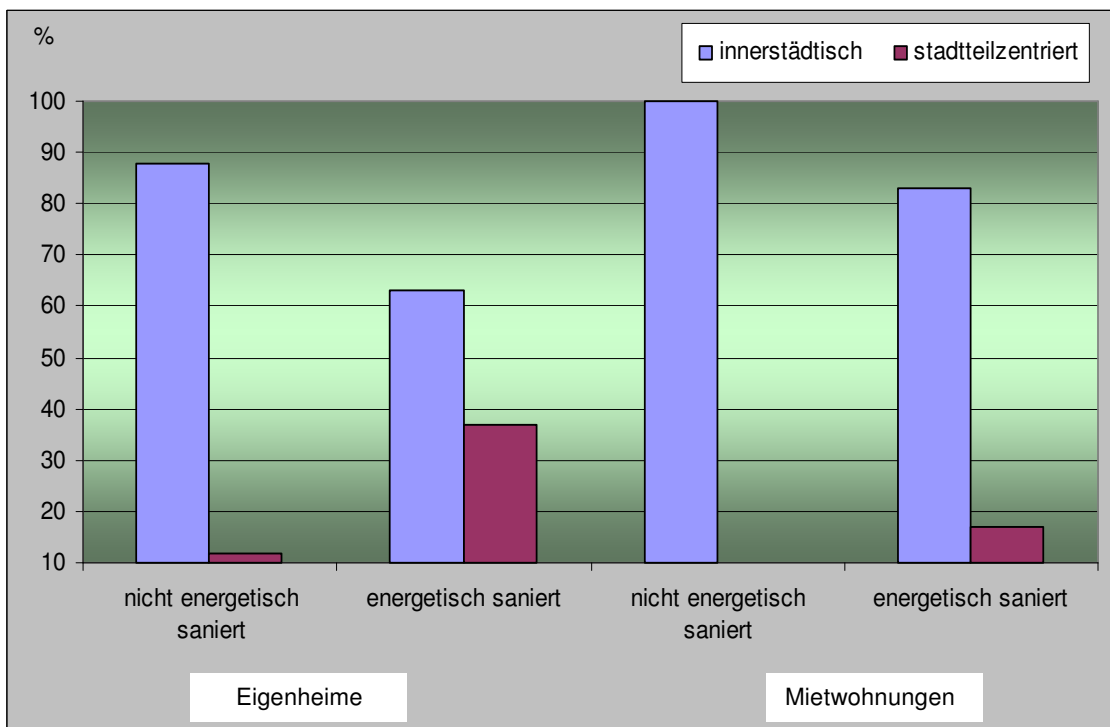


• **Wie beurteilen Sie die Wohnraumnachfrage**

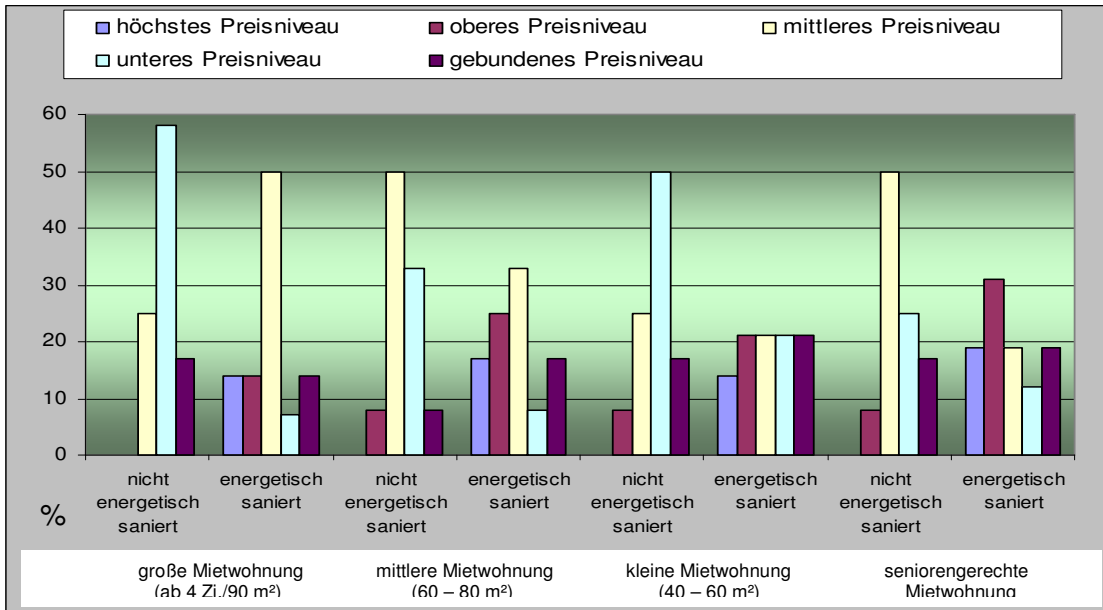
- Eigentumsmaßnahmen nach Preiskategorien



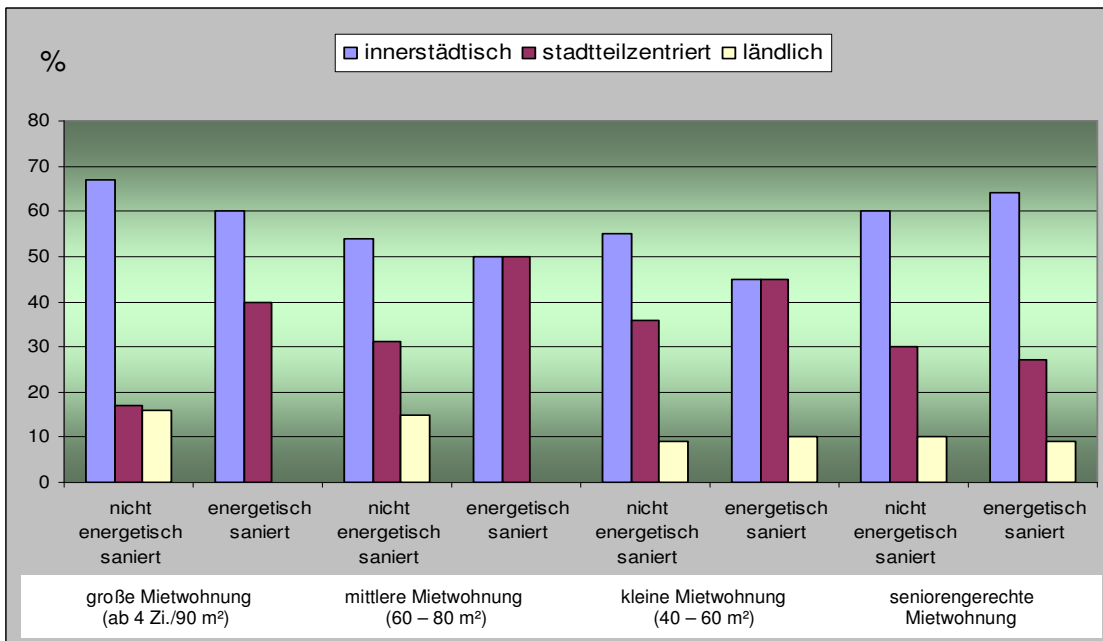
- Eigentumsmaßnahmen nach Raumbezug



- Mietwohnungen nach Preiskategorien



- Mietwohnungen nach Raumbezug



Übersicht über Abbildungen	Seite
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (1998 – 2007)	9
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung – Überschüsse (1998 – 2007)	10
Abbildung 3: Altersaufbau der Bevölkerung 2004 / IT.NRW-Prognose 2019	11
Abbildung 4: Haushalte im Kreis Soest nach ihrer Größe (2005 – 2025)	12
Abbildung 5: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (1998 - 2007)	14
Abbildung 6: Aufteilung des Gebäudebestandes auf 1-, 2- u. Mehrfamilienhäuser	14
Abbildung 7: Baugenehmigungen (1998 – 2007)	17
Abbildung 8: Durchschnittliche effektive Hypothekenzinsen (1998 – 2007)	17
Abbildung 9: Entwicklung der effektiven Hypothekenzinsen (Jan. 2006 – Dez. 2007)	18
Abbildung 10: Umfang der Wohnungsbauförderung (1998 – 2007)	19
Abbildung 11: Bestandsentwicklung öffentlich geförderter Wohnungen (1998 – 2007)	19
Abbildung 12: Bindungsende bei Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (31.12.2007)	20
Abbildung 13: Entwicklung der verfügbaren Einkommen und des Preisindex für Lebenshaltung (2003 – 2007)	22
Abbildung 14: Arbeitslose Personen in Lippstadt (1998 – 2007)	23
Abbildung 15: Empfänger von Transferleistungen	23
Abbildung 16: Umzüge je 1000 Einwohner (1990 -2007)	24
Abbildung 17: Wohnungssuchende Haushalte (2000 – 2007)	25
Abbildung 18: Durchschnittliche Mietpreise in Euro/m ² bei Neuvermietungen in Stadtbezirken (1998 – 2007)	28
Abbildung 19: Gesamtzahl der Kaufverträge (1998 - 2007)	29
Abbildung 20: Entwicklung der Bodenrichtwerte in Stadtbezirken (1998 - 2007)	30
Abbildung 21: Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Eigentums- wohnungen (2000 - 2007)	32
Abbildung 22: Wohnungsangebote und -gesuche in Zeitungen (1999 - 2008)	33
Abbildung 23: Wohnungsangebote - Mietgefüge (2003 - 2008)	34
Abbildung 24: Wohnungsangebote nach Raumzahl (2003 - 2008)	34

Übersicht über Tabellen		Seite
Tabelle 1:	Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	6
Tabelle 2:	Aufteilung des Wohnungsbestandes auf 1-, 2- und Mehrfamilienhäuser	15
Tabelle 3:	Geförderte Wohnungen (Anteil am Gesamtbestand) 1987/2007	15
Tabelle 4:	Wohnungen nach Raumgrößen (1987/2007)	16
Tabelle 5:	Wohnungen nach Raumgrößen (1997/2007)	16
Tabelle 6:	Wohnungen nach Raumgrößen (2005/2007)	16
Tabelle 7:	Fluktuationsquote im geförderten Mietwohnungsbestand	26
Tabelle 8:	Entwicklung der Mietspiegelwerte (2004 – 2008)	27
Tabelle 9:	Gesamtzahl der Kaufverträge und ihre Gliederung nach Teilmärkten (1998 – 2007)	29
Tabelle 10:	Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2007	30

Erläuterung von Begriffen

- **Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ermittelt. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für einen Grundstücksbereich, der im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweist.

- **Fluktuationsquote bei geförderten Wohnungen**

Fluktuation bedeutet Veränderung, hier Umzug in eine andere Wohnung. Durch die Fluktuationsquote wird angezeigt, wie hoch der Grad der Mieterbewegungen im geförderten Mietwohnungsbestand ist. Die Quote wird aus dem Verhältnis der Wiederbelegungen im Jahr zum Gesamtbestand am 31.12. ermittelt.

- **Geförderte Wohnungen**

Wohnungen, die nach dem 20.6.1948 bezugsfertig geworden sind und für die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus Fördermittel des Bundes, des Landes und/oder der Kommune bewilligt worden sind und für die Mietpreis- und Belegungsbeschränkungen bestehen.

- **Nachwirkungsfrist**

Nachwirkungsfrist wird die Frist genannt, in der nach Rückzahlung der zum Bau der Wohnungen gewährten öffentlichen Mittel die Belegungsbindung (Bezug der Wohnung nur mit Wohnberechtigungsschein) und die Mietpreisbindung (Kostenmiete) fortbestehen. Zurzeit beträgt diese Frist 10 Jahre.

- **Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte**

Der Preisindex für die Lebenshaltung ist ein Verzeichnis aller Güter, die von den privaten Haushalten gebraucht und verbraucht werden. Der jährliche Index gibt die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr an. Die Steigerung wird auch als Inflationsrate bezeichnet.

- **Wohn- und Nichtwohngebäude**

Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die nicht oder nicht überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind (z.B. Gebäude für gewerbliche, landwirtschaftliche oder soziale Zwecke).

- **Verfügbares Einkommen**

Das verfügbare Einkommen ist ein Begriff der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und gibt den Einkommensbetrag an, der den Wirtschaftseinheiten (hier: private Haushalte) für den letzten Verbrauch und die Ersparnisbildung zur Verfügung steht.