



Wohnungsmarktbericht

2009

Herausgeber: Stadt Paderborn
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
Am Abdinghof 11
33098 Paderborn
Tel. 05251/88-1657
Fax 05251/88-2064
Email: v.liebelt@paderborn.de

Redaktion: Vera Liebelt (V. i. S. d. P.), Amt für Liegenschaften und
Wohnungswesen

Layout Umschlag: Andreas Müller, Amt für Öffentlichkeitsarbeit und Stadtmarketing

An der Erstellung des Wohnungsmarktberichtes haben verschiedene Stadtämter mitgewirkt. Ein besonderer Dank geht an Michael Wahl vom Referat 105/Statistik.

Auflage: 250

Dezember 2009

Copyright Alle Rechte vorbehalten. Der Wohnungsmarktbericht einschließlich seines Titels ist urheberrechtlich geschützt. Jede Veröffentlichung und Verwertung außerhalb der Grenzen des Urhebergesetzes ohne Zustimmung der Stadt Paderborn ist unzulässig. Abdruck, auch in Auszügen, ist mit Quelle-Angabe und gegen Zusendung eines Belegexemplars möglich.

Vorwort



Die Stadt Paderborn informiert mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2009 über das aktuelle Geschehen auf dem Paderborner Wohnungsmarkt.

Wohnen zählt zu den elementaren Bedürfnissen des menschlichen Lebens. Wohnungspolitik bedeutete daher in den vergangenen Jahrzehnten vielfach den quantitativen Bedarf an Wohnungen zu decken und damit die Grundbedürfnisse zu befriedigen; sei es in den fünfziger Jahren während des Wiederaufbaus oder in den neunziger Jahren aufgrund des starken Zustromes von Aussiedlerfamilien.

Bei einer momentan eher entspannten bis ausgewogenen Lage am Wohnungsmarkt bleibt das Thema „Wohnen“ - jedoch gerade im Hinblick auf die gesunkenen Zahlen der Baugenehmigungen bzw. Baufertigstellungen – weiterhin aktuell.

Insbesondere aufgrund des Rückganges im öffentlich geförderten Wohnungsbestand ist gerade im preisgünstigen Marktsegment wieder mit einer Anspannung zu rechnen. Modernisierungen als Klimaschutzmaßnahmen im Wohnungsbestand und Barrierefreiheit des Wohnraumes für eine zunehmend ältere Bevölkerung werden eine immer größere Rolle spielen. Sich weiter ausdifferenzierende Lebensstile erfordern neue Wohnformen- und Wohnqualitäten. Der Wohnungsmarkt muss sich diesen ändernden Rahmenbedingungen stellen.

In dem hier vorliegenden Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Paderborn sind die aktuellen Ergebnisse zusammengefasst. Er stellt damit eine Informationsquelle dar und soll den Akteuren

- wichtige Trends, die die Marktentwicklung der letzten Jahre bestimmt haben, aufzeigen,
- die aktuelle Marktsituation umfassend darstellen,
- ein Frühwarnsystem für neue Entwicklungen und mögliche Probleme sein und
- eine Einschätzung künftiger Entwicklungen geben.

Ich danke allen, die an der Erstellung dieses Berichts mitgewirkt haben.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heinz Paus'.

Heinz Paus

Inhaltsverzeichnis

I.	Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung.....	5
II.	Wichtige Trends in Paderborn.....	6
III.	Grundstücksmarkt.....	8
1.	Hypothekenzinsen.....	8
2.	Entwicklung der Baulandmärkte.....	8
2.1	Kauffälle.....	8
2.2	Baulandpreise.....	10
2.3	Vergleich mit Nachbargemeinden.....	10
IV.	Wohnungsangebot.....	12
1.	Allgemeine Situation.....	12
1.1	Wohnungsbestand.....	12
1.2	Bautätigkeit.....	15
1.3	Bauabgänge.....	16
2.	Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	17
2.1	Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes.....	17
2.2	Entwicklung der Wohnungsbauförderung.....	18
V.	Wohnungsbedarf und -nachfrage.....	20
1.	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.....	20
2.	Wanderungsbewegungen.....	22
3.	Entwicklung der Altersstruktur.....	23
4.	Wohnungsnachfrage.....	25
4.1	Entwicklung des Wohnflächenkonsums.....	25
4.2	Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger/innen.....	26
4.3	Wohnungssuchende Haushalte.....	27
4.4	Innerstädtische Umzugshäufigkeit.....	29
VI.	Marktlage.....	31
1.	Entwicklung der Mieten und Nebenkosten in NRW.....	31
2.	Mietpreisentwicklung nach dem Mietspiegel.....	31
3.	Zeitungsanalyse.....	33
3.1	Entwicklung von Wohnungsangeboten und Wohnungsgesuchen.....	34
3.2	Die Angebotsseite im Einzelnen.....	36
3.3	Die Nachfrageseite im Einzelnen.....	38
3.4	Vergleich der Zeitungs- mit den Internetangeboten.....	39
VII.	Wohnungsmarktbeobachtung in den Sozialräumen.....	40
VIII.	Ausblick.....	50

I. Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Die schnellen Veränderungen am Wohnungsmarkt – insbesondere der Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und die stärkere Ausdifferenzierung der verschiedenen Teilmärkte – erfordern aktuelle Informationen, an denen sich alle am Wohnungsmarkt Beteiligten orientieren können. Die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) führt deshalb bereits seit Jahren eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung auf Landesebene durch.

In 2002 und 2003 war die Stadt Paderborn Mitglied der von der Wfa initiierten Arbeitsgruppe „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung II“ mit dem Ziel, auch in Paderborn eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen. Neben rund 30 Städten aus Nordrhein-Westfalen ist Paderborn seit dem regelmäßig im Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa vertreten. Eine Mitarbeit erfolgt auch im Projekt „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung OWL“.

Nach dem ersten Wohnungsmarktbericht 2005 liegt nun die Fortschreibung mit Zahlen, die sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2008 beziehen, vor. Im neuen Wohnungsmarktbericht ist erstmals eine Betrachtung der einzelnen Sozialräume der Stadt Paderborn aus Sicht des Wohnungswesens erfolgt. Desweiteren wurde die Zeitungsanalyse um einen Vergleich mit Angeboten aus dem Internet erweitert.



Foto: Spar- und Bauverein eG, Modernisierung Arndstraße

II. Wichtige Trends in Paderborn

- ▶ Paderborn hat seit Jahren eine steigende Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Aktuell wohnen mehr als 143.079 Menschen (Stand Dezember 2009) mit Hauptwohnsitz in Paderborn. Paderborn ist eine der wenigen Großstädte in Nordrhein-Westfalen, die noch ein natürliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hat (siehe S. 20, Kap. V./1.).
- ▶ In 2008 sind im Gegensatz zu den vergangenen Jahren mehr Personen aus dem Kreisgebiet in die Stadt Paderborn als umgekehrt gezogen. Es bleibt abzuwarten, ob sich damit eine Trendwende – zurück in die Stadt – vollzieht. Gegenüber den benachbarten Kreisen Höxter und Lippe waren Wanderungsgewinne und gegenüber dem Kreis Gütersloh und der Stadt Bielefeld – wenn auch nur geringe – Wanderungsverluste zu verzeichnen (siehe S. 23, Kap. V./2.).
- ▶ Günstig für den Wohnungsbau wirken sich die seit Jahren niedrigen Zinsen für Hypotheken aus. Sie liegen bei einer 10jährigen Zinsbindung weiterhin deutlich unter 5,00 % effektiv. Die Tendenz des Durchschnittswertes der Zinssätze über einen 10-Jahreszeitraum ist weiter absteigend. (siehe S. 8, Kap. III./1.).
- ▶ Die Zahl der Kauffälle bei unbebauten Grundstücken stellt den niedrigsten Wert im Vergleichszeitraum der letzten 10 Jahre dar. Die Anzahl der verkauften Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung bewegt sich dabei jedoch auf einem durchschnittlichen Niveau. Bei den Eigentumswohnungen ergibt sich hingegen für 2008 die höchste Anzahl an Verkäufen innerhalb dieses Zeitraums (siehe S. 9, Kap. III./2.1).
- ▶ Die Baulandpreise sind erstmals seit 2007 gesunken, jedoch im Vergleich mit den Nachbargemeinden weiterhin am höchsten (siehe S. 10, Kap. III./2.2 u. 2.3).
- ▶ In Paderborn stehen ca. 68.600 Wohnungen zur Verfügung, davon etwa 41.200 Mietwohnungen. Fast 30% des Wohnungsbestandes ist erst nach 1987 erstellt. Dies liegt in dem starken Bevölkerungswachstum, u. a. durch Zuzug von Spätaussiedlern, begründet. Gleichwohl stammt fast ein Drittel des Bestandes aus den 50er und 60er Jahren und gilt damit heute hinsichtlich seiner Wohnqualität eher als problematisch (siehe S. 12, Kap. IV./1.).
- ▶ Sowohl bei den Baugenehmigungen als auch bei den Baufertigstellungen ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen (siehe S. 15, Kap. IV./1.2).
- ▶ Wie auch in anderen Städten und Gemeinden nimmt die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen in Paderborn ab. Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist von rund 6.400 im Jahr 2000 auf aktuell rund 4.900 gesunken und wird sich voraussichtlich bis zum Jahre 2018 auf ca. 4.500 weiter vermindern (siehe S. 17, Kap. IV./2.1).
- ▶ Während die Förderungen im Mietwohnungsbau sich in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau (2007 = 13 Wohneinheiten, 2008 = 59 Wohneinheiten und 2009 44 Wohneinheiten) bewegen, haben die Förderzahlen für den selbst genutzten Wohnungsbau in den letzten Jahren zugenommen. Im Ausnahmejahr 2006 (Bearbeitung von 60 Anträgen aus Dezember 2005, die noch wg. Wegfall der Eigenheimzulage ab dem 01.01.2006 gestellt wurden) konnten 204 Förderzusagen für selbst genutztes Wohneigentum erteilt werden. Aber auch 136 Förderzusagen in 2008 liegen über dem Durchschnitt der letzten Jahre (siehe S. 18, Kap. IV./2.2).

- ▶ Die Paderborner Bevölkerung ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt wesentlich jünger. Der prozentuale Anteil der jüngeren Einwohner/innen wird jedoch zukünftig trotz eines erwarteten Bevölkerungszuwachses sinken (siehe S. 23, Kap. IV./3.).
- ▶ Die Zahl der Arbeitslosen ist seit 2005 kontinuierlich bis 2008 auf 6.192 Personen gesunken. Im Dezember 2009 waren 6.813 Personen arbeitslos gemeldet und damit trotz eines Anstiegs aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Lage noch geringfügig weniger als 2007 (siehe S. 26, Kap. V./4.2).
- ▶ In 2008 haben sich fast genauso viele Haushalte neu wohnungssuchend gemeldet wie in 2007 (siehe S. 27, Kap. V./4.3).
- ▶ Die Umzugshäufigkeit ist in 2008 weiter gesunken und stellt den niedrigsten Wert der letzten 10 Jahre dar (siehe S. 29, Kap. V./4.4).
- ▶ Die Nettomieten sind in Nordrhein-Westfalen seit 1998 stets gestiegen. In Paderborn ist hingegen bei Neubauwohnungen im Durchschnitt eine Verminderung um 15 Prozent in diesem Vergleichszeitraum festzustellen (siehe S. 31, Kap. VI./1.).
- ▶ Die Eckwerte nach dem vom 01.01.2009 an gültigen Mietspiegel sind teilweise gesunken. Auch bei den im Rahmen der Zeitungsanalyse ausgewerteten Mieten ist eine sinkende Tendenz festzustellen (siehe S. 31, Kap. VI./2. u. 3.).
- ▶ Die durchgeführten Zeitungsanalysen zeigen, dass am häufigsten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten werden. Das geringste Angebot besteht bei Wohnungen oder Häusern mit 4 und mehr Zimmern für personenreiche Haushalte und Ein-Zimmerwohnungen und Appartements für Einzelpersonen (siehe S. 33, Kap. VI./3.).



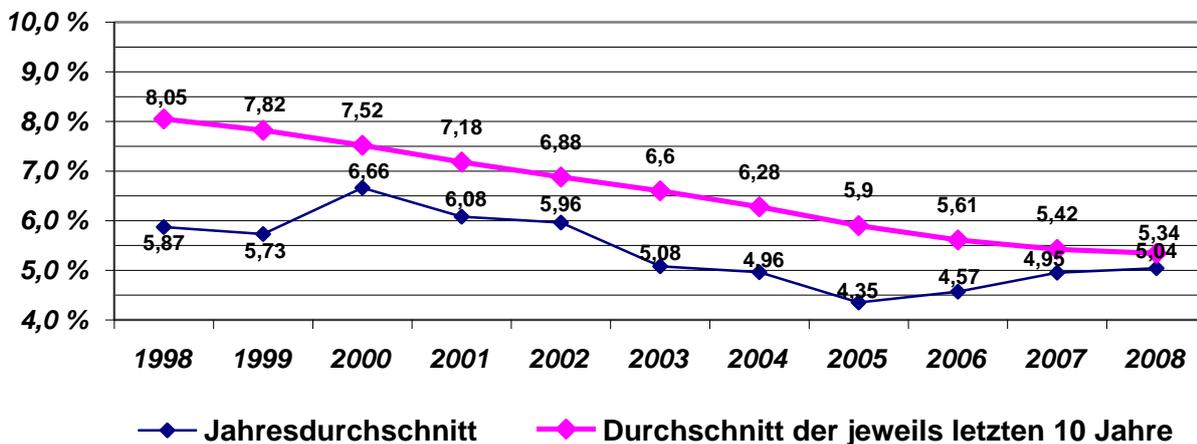
Foto: Stadt Paderborn, Detmolder Straße, Mietwohnungsbau 2007

III. Grundstücksmarkt

1. Hypothekenzinsen

Ein wichtiger Faktor für den Wohnungsbau ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen. Nach einem Anstieg im Jahre 2000 sind die Zinsen für Baufinanzierungskredite im Jahr 2005 auf einem historischen Tiefstand gewesen. Nach einem leichten Anstieg bis August 2008 ist seit dem wieder eine Verminderung zu beobachten. Die aktuellen Konditionen für Hypothekenzinsen für Wohnungsbaudarlehen mit einer Laufzeit von min. 10 Jahren betragen bei den örtlichen Kreditinstituten im Durchschnitt deutlich unter 5,00 % effektiv und unterschreiten damit – wie in den vergangenen Jahren – den Durchschnittssatz der letzten 10 Jahre. Entsprechend der Daten der Bundesbank für den Zeitraum Januar bis September 2009 ergibt sich bislang für 2009 ein durchschnittlicher Zinssatz von 4,54%.

Abbildung 1 Durchschnittlicher effektiver Jahreszins für Hypothekarkredite auf Wohnungsbaugrundstücke bei einer Laufzeit von min. 10 Jahren



Quelle: Bundesbank, eigene Berechnung

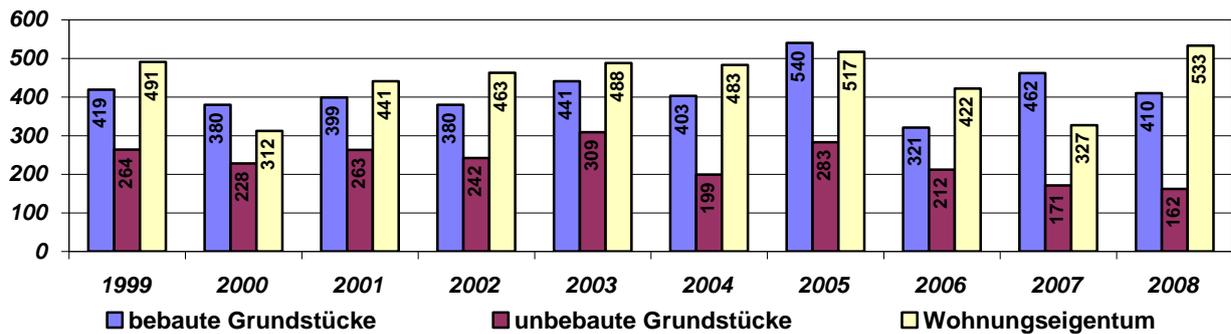
In der zurzeit günstigen Zinsperiode Hypothekendarlehen aufnehmen, bedeutet, dass die finanziellen Belastungen langfristig auf einem niedrigen Niveau bleiben. Die Experten gehen derzeit von weiterhin günstigen Hypothekenzinsen aus.

2. Entwicklung der Baulandmärkte

2.1 Kauffälle

Die Gutachterausschüsse registrieren alle Kauffälle von Grundstücken und Immobilien. Als Kauffall wird jede Übertragung eines Grundstücks bzw. Grundbuchobjektes bezeichnet. Bei Kaufverträgen, die mehrere selbständige Objekte enthalten, zählt jedes Objekt als Kauffall. Somit ist die Zahl der Kauffälle i. d. R. höher als die Anzahl der registrierten Kaufverträge.

Im Weiteren werden nur die für den Wohnungsmarkt relevanten Grundstücke und Immobilien betrachtet. Hierunter fallen die Gebrauchtimmobilen und der Erwerb von Bauträgern als bebaute Grundstücke, die Eigentumswohnungen als Wohnungseigentum und alle übrigen für den Wohnungsbau vorgesehenen unbebauten Grundstücke.

Abbildung 2 Anzahl der Kauffälle (nur Wohnungsbau)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Die Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken nahmen 2008 weiter ab und stellen den niedrigsten Wert im Vergleichszeitraum dar. Dabei entsprechen die darin enthaltenen 22 verkauften Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung den durchschnittlichen Umsatzzahlen der vergangenen Jahre. Nach einem erheblichen Rückgang in 2007 stiegen die Verkäufe für Eigentumswohnungen auf die höchste Anzahl seit 1999.

Bei den bebauten Grundstücken nahm die darin enthaltene Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäuser von dem Hoch von 464 Verkäufen in 2005 auf 307 Kauffälle ab. Die Verkäufe im Jahr 2005 waren dabei durch den Wegfall der Eigenheimzulage ab dem 01.01.2006 geprägt. Die 103 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte stellen weiterhin einen hohen Umsatz dieser Objektart dar.

Für das 1. Halbjahr 2009 erreicht der Teilmarkt der bebauten Grundstücke und der Eigentumswohnungen insgesamt in etwa die Verkaufszahlen des 1. Halbjahres 2008. Die Anzahl der unbebaut veräußerten Grundstücke nahm deutlich ab.



Foto: Stadt Paderborn, Königstraße, Mietwohnungsbau 2008

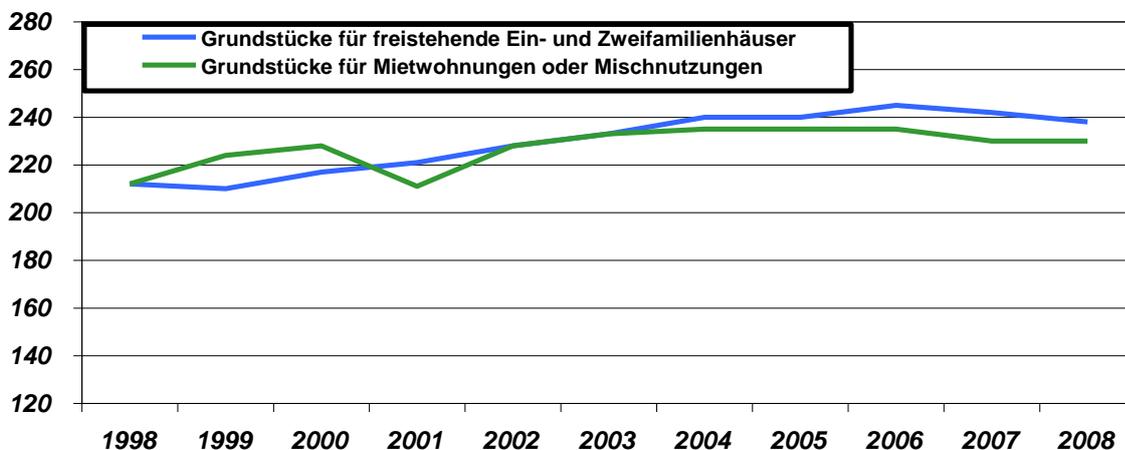
2.2 Baulandpreise

Die Preise für Bauland für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) stiegen bis 1998 um jährlich 5 – 10 %. Seit 1999 setzte eine Preisberuhigung mit nur noch geringen jährlichen Preissteigerungsraten ein. Ab 2007 war erstmals ein Preisrückgang um 2 % bis 3 % zu verzeichnen.

Im Geschosswohnungsbau ist praktisch von einer Preisstagnation auf hohem Niveau auszugehen, wobei auch hier seit 2007 ein Preisrückgang erfolgte und die Preise inzwischen unter denen für den individuellen Wohnungsbau liegen.

Auch für das 1. Halbjahr 2009 lässt sich über das gesamte Stadtgebiet ein Preisrückgang bei Wohnbaulandgrundstücken von im Mittel rd. 2% feststellen.

Abbildung 3 Entwicklung der Baulandpreise (Euro/m²)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Die Preise beziehen sich auf Grundstücke, die erschließungsbeitragsfrei sind und in mittleren Wohnlagen liegen. Im individuellen Wohnungsbau handelt es sich um Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Größe zwischen 350 bis 800 m². Beim Geschosswohnungsbau wurden Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl von ca. 1,2 und einer Bebaubarkeit von 3 bis 5 Geschossen berücksichtigt.

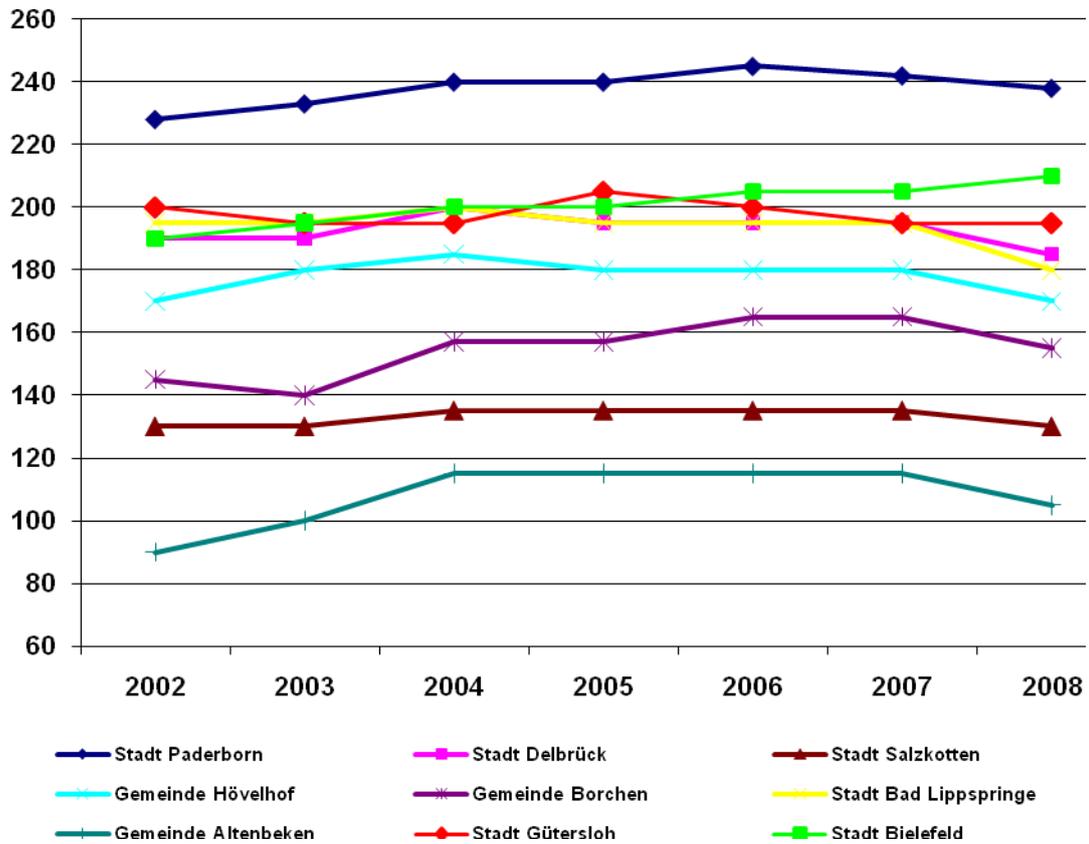
2.3 Vergleich mit Nachbargemeinden

Für die Entwicklung der Stadt Paderborn ist auch wichtig, wie sich das Umland entwickelt. Nachfolgende Grafik gibt wieder, wie sich die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in den Nachbargemeinden entwickelt haben.

Die nachstehende Grafik zeigt deutlich, dass die Baulandpreise in Paderborn zurzeit am höchsten sind. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um den Wert für die Gemarkung Paderborn (Stadtgebiet ohne die Ortsteile) handelt. Für das gesamte Stadtgebiet ergibt sich in 2008 ein Wert von 207,00 Euro der jedoch – abgesehen von Bielefeld mit 210,00 Euro – weiterhin über den Baulandpreisen der anderen Städte und Gemeinden liegt.

Ab dem Jahr 2007 war erstmals nach leichten Anstiegen der vergangenen Jahre ein Preisrückgang zu verzeichnen, der abgesehen von Gütersloh und Bielefeld auch für die Vergleichskommunen zu beobachten war.

Abbildung 4 Baulandpreise in €/m² für den individuellen Wohnungsbau



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, im Kreis Paderborn, in der Stadt Gütersloh und der Stadt Bielefeld



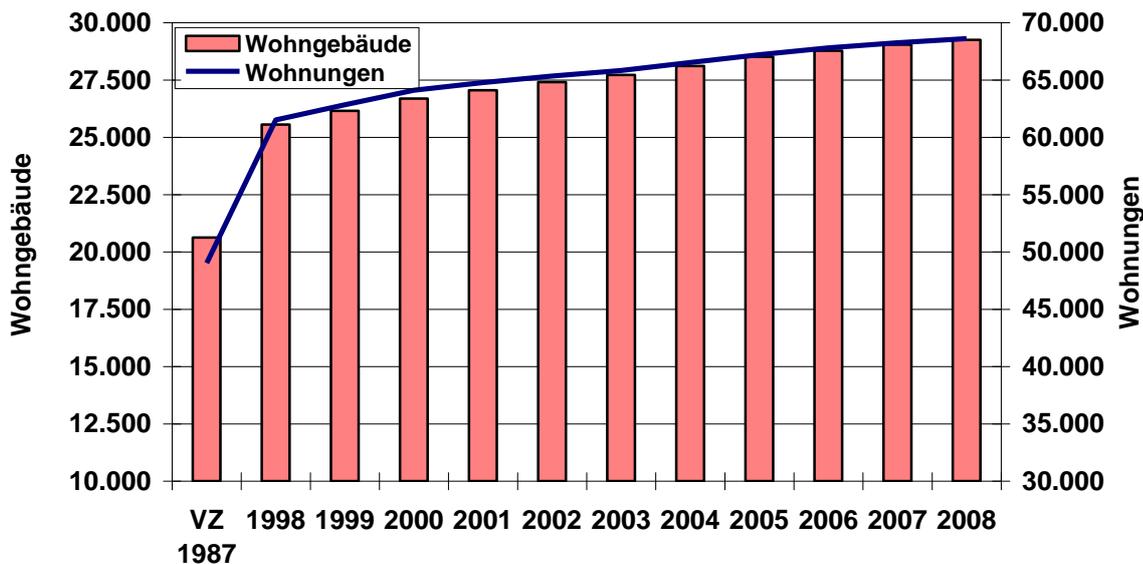
Foto: Stadt Paderborn, Neubaugebiet „Kuhlenkampshof“

IV. Wohnungsangebot

1. Allgemeine Situation

Dem Paderborner Wohnungsmarkt stehen in rd. 29.200 Wohngebäuden insgesamt rd. 68.600 Wohnungen zur Verfügung. Seit der Volkszählung 1987 ist die Anzahl der Wohngebäude und der Wohnungen um mehr als ein Drittel angestiegen.

Abbildung 5 Entwicklung des Wohnungsbestandes



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Genaue Aussagen über die Eigentumsquote fehlen derzeit für Paderborn. Aufgrund der Bauform (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser etc.) dürfte sie jedoch unter Berücksichtigung der Zunahme von Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) bei etwa 40 % liegen.

Der Eigentumssektor umfasst demnach etwa 27.400 Wohnungen, wovon 1.460 Wohnungen gefördert sind (Stand: 31.12.2008). In diesen selbst genutzten Objekten findet nur eine sehr geringe Fluktuation statt, so dass sie für das Wohnungsangebot in der Stadt kaum von Bedeutung sind.

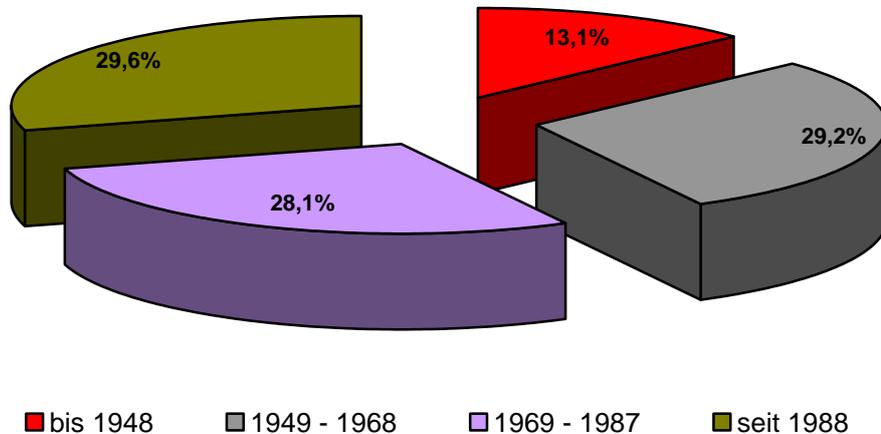
Auf den Mietwohnungssektor würden somit etwa 41.200 Wohnungen, davon rd. 4.900 geförderte Wohnungen (Stand: 31.12.2008), entfallen. Anders als in vielen anderen Städten treten als Anbieter des Mietwohnungssektors nicht große Wohnungsgesellschaften, sondern private Einzelpersonen auf.

1.1 Wohnungsbestand

In den letzten 10 Jahren hat sich der Bestand an Wohngebäuden um rd. 3.100 und die Anzahl der Wohnungen um ca. 5.700 erhöht.

In den nachstehenden Grafiken ist die aktuelle Gliederung des Wohnungsbestandes nach Baualter, Bauform und Wohnungsgröße dargestellt:

Abbildung 6 Wohnungen nach Baualter

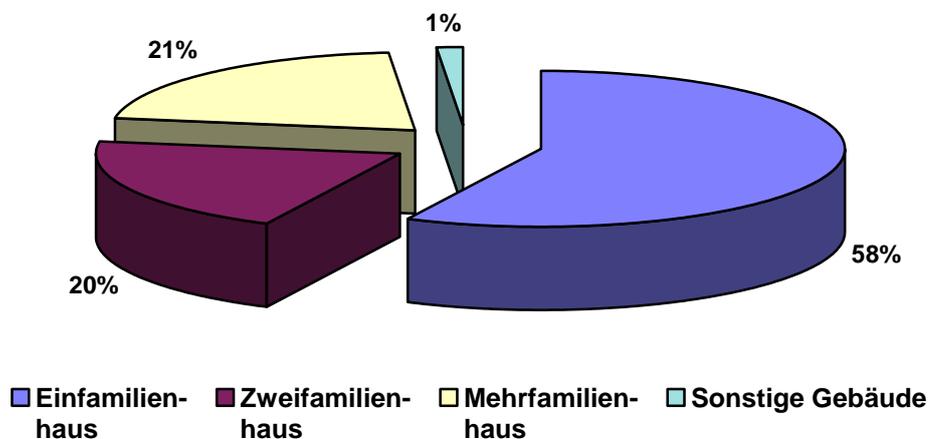


Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Bedingt durch die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg ist der Wohnungsbestand aus der Zeit bis 1948 im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größenordnung eher gering. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind seit 1969 entstanden und damit nicht älter als 40 Jahre. Fast 30 % des heutigen Wohnungsbestandes wurde seit 1988 erstellt. Das starke Bevölkerungswachstum, u. a. durch Zuzug von Spätaussiedlern, erzeugte diesen Boom auf dem Wohnungsmarkt.

Obwohl in der Vergangenheit bereits in vielen Fällen Modernisierungen vorgenommen wurden, entspricht der größte Teil der bis 1968 errichteten Wohnungen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnqualität (z. B. Barrierefreiheit) und –quantität. Die Eigentümer/innen werden in diesen Wohnungen in den nächsten Jahren Modernisierungen vornehmen müssen, damit sie diese Wohnungen weiter am Markt platzieren können.

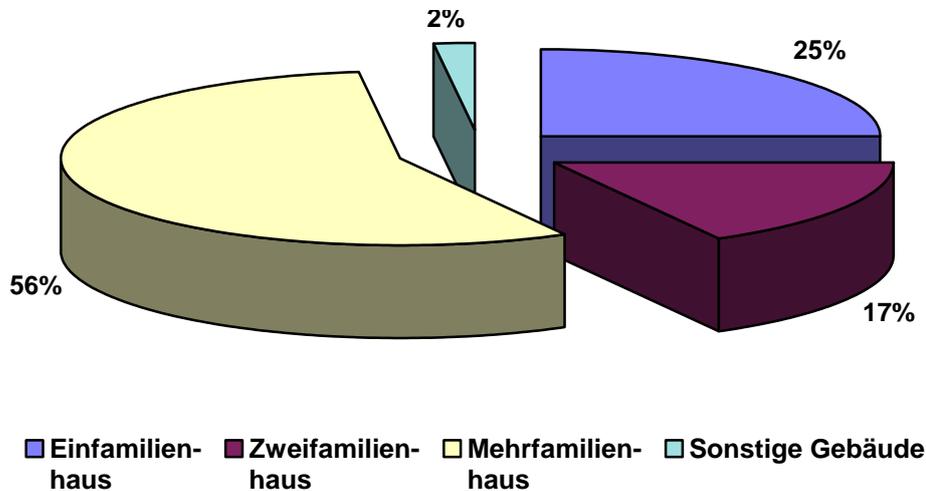
Abbildung 7 Wohngebäude nach Bauform



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Mehr als 75 % des gesamten Paderborner Gebäudebestandes besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Weniger als ein Viertel aller Gebäude gehören dem Geschosswohnungsbau an.

Abbildung 8 Wohnungen nach Bauform

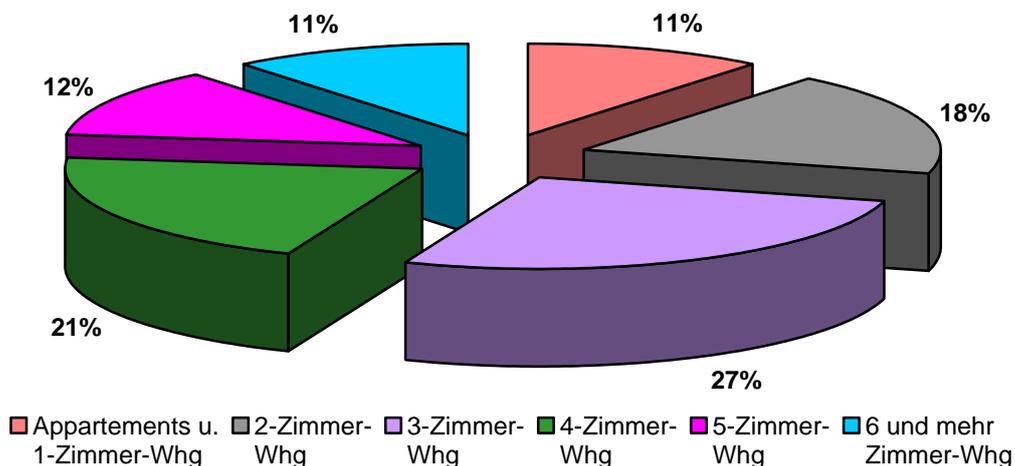


Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Bei der Verteilung der Wohnungen auf die Bauformen zeigt sich, dass mehr als die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Durchschnittlich befinden sich in jedem Mehrfamilienhaus 6 Wohnungen.

Eine hohe Konzentration von Wohnungen in einem Gebäude ist somit in Paderborn eher selten. Eine Betrachtung der örtlichen Gebäude bestätigt dies.

Abbildung 9 Wohnungen nach der Größe (Anzahl der Räume)



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Als Zimmer werden Wohn- und Schlafräume gezählt. Dazu kommen Küche, Bad, WC und sonstige Nebenräume.

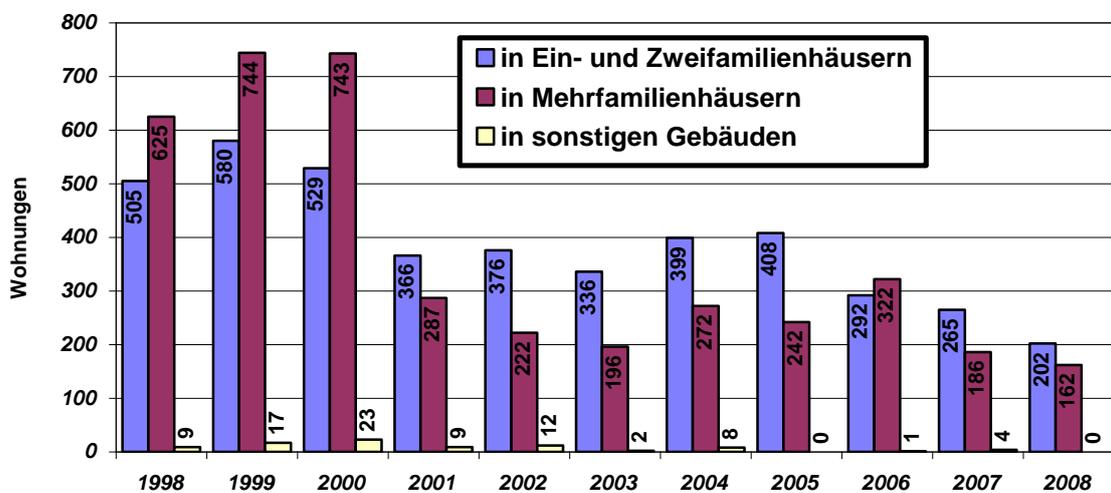
1.2 Bautätigkeit

In den letzten Jahren ist die Bautätigkeit insgesamt deutlich zurückgegangen. Vor allem bei den Mehrfamilienhäusern ist ein gravierender Rückgang zu verzeichnen.

In den letzten drei Jahren ist die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen gegenüber den Jahren 1999 und 2000 auf über die Hälfte zurückgegangen. Bei den Mehrfamilienhäusern betrug der Rückgang in 2008 gegenüber 2000 fast 80 %.

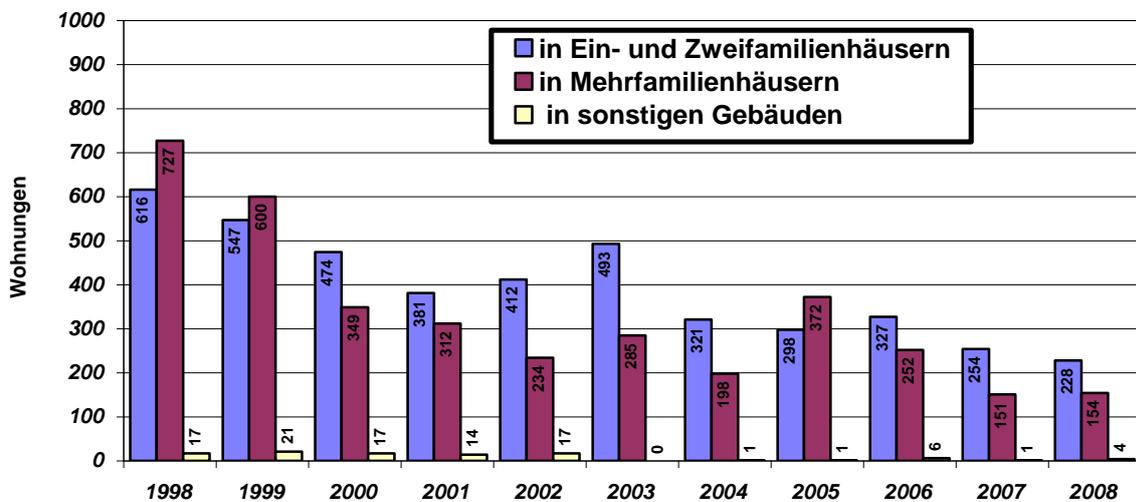
Gründe für diesen dramatischen Rückgang könnten die schlechte Konjunkturlage, die abnehmenden Renditeerwartungen und der im oberen und mittleren Preissegment ausgeglichene Wohnungsmarkt sein.

Abbildung 10 Baufertigstellungen



Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen

Abbildung 11 Genehmigte Wohnungen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Die vorstehende Grafik zeigt, dass in den vergangenen drei Jahren mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern genehmigt wurden. Der Trend zum selbst genutzten Eigentum, insbesondere im Einfamilienhaus, ist wie in ganz Nordrhein-Westfalen auch in Paderborn deutlich spürbar.

Betrachtet man die Anzahl der genehmigten Mehrfamilienhäuser und die Anzahl der darin geplanten Wohnungen, ist festzustellen, dass in den letzten Jahren in den genehmigten Gebäuden durchschnittlich lediglich 5 bis 7 Wohnungen vorgesehen waren.

Aus den vorgenannten Grafiken wird erkennbar, dass in jedem Jahr die Zahl der genehmigten Wohnungen von der Zahl der fertig gestellten Wohnungen abweicht. Diese sog. Bauüberhänge kommen dadurch zustande, dass Baugenehmigungen drei Jahre gültig sind und unbegrenzt um jeweils 1 Jahr verlängert werden können (sofern nicht evtl. geändertes Planungsrecht entgegensteht). Darüber hinaus besteht zwischen Genehmigung und Fertigstellung stets ein zeitlicher Verzug.

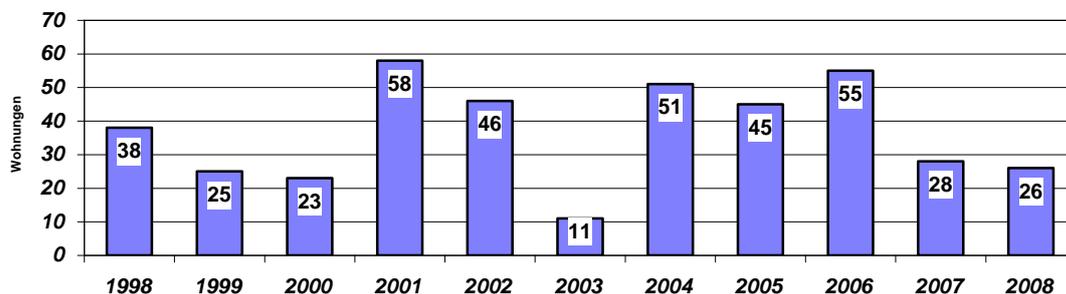
1.3 Bauabgänge

Im vorhandenen Wohnungsbestand gehen u. a. durch Abriss, Umwandlung von Wohnungen in gewerblich genutzte Räume und Zusammenlegung Wohnungen verloren (sog. Bauabgänge). Dieser jährliche Verlust lässt sich nicht genau bestimmen, da nur die Wohnungen erfasst werden können, für die entsprechende Genehmigungen eingeholt werden.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau kommen Bauabgänge äußerst selten vor.

Die Bauabgänge betragen insgesamt in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt jährlich 36 Wohnungen.

Abbildung 12 Bauabgänge



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

2. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

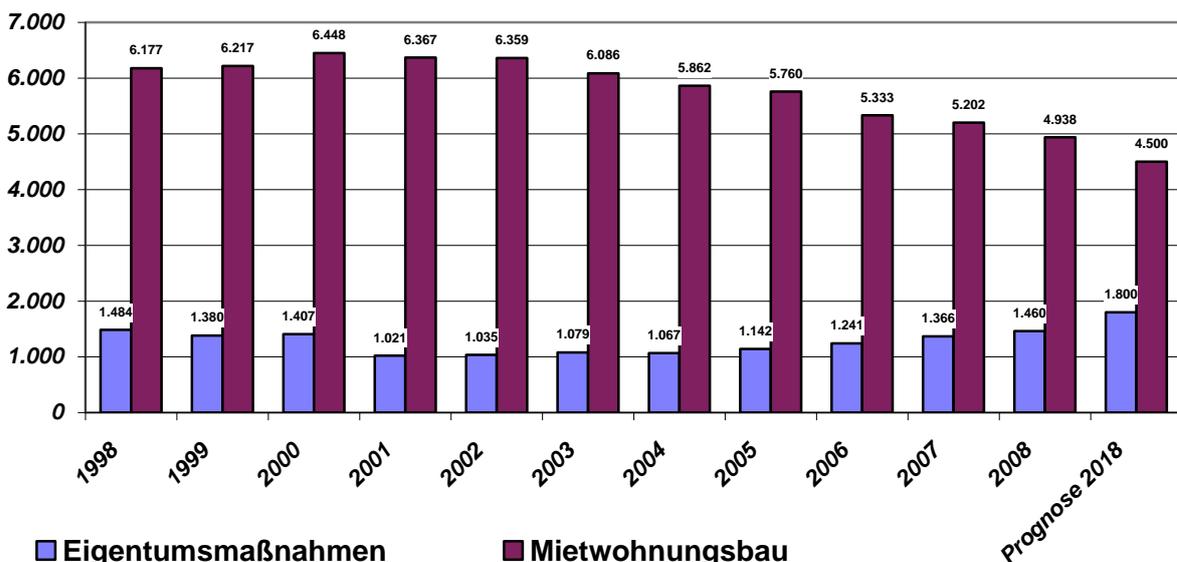
Trotz Ausschöpfung der zugewiesenen Förderkontingente ist die Reduzierung des Angebotes preisgebundener Wohnungen nicht aufzuhalten. Der öffentlich geförderte Bestand umfasste zum 31.12.2008 insgesamt 6.398 Wohnungen (4.938 Mietwohnungen, 1.460 Wohnungen in Eigenheimen / Eigentumswohnungen).

In den neunziger Jahren konnte der Wohnungsbestand, insbesondere im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, deutlich erhöht werden. Leider zeigt sich seit 2001, dass auch in diesem Bereich – wie bereits seit Jahren in den übrigen – das Angebot stetig abnimmt.

2.1 Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes

Im Jahr 2000 hatte der Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen einen Anteil von ca. 10 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt Paderborn. Dieser Anteil ist bis zum 31.12.2008 bereits auf ca. 7 % gesunken, wird sich bis zum Jahre 2018 auf ca. 4.500 Wohnungen vermindern und damit nur noch 6,5 % des heutigen Wohnungsbestandes ausmachen.

Abbildung 13 Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Durch planmäßige und vorzeitige Rückzahlungen der öffentlichen Baudarlehen gehen seit Jahren Belegungs- und Mietpreisbindungen verloren. Diese Entwicklung ist vermutlich auf die bis 1999 erfolgten Zinsanhebungen für öffentliche Baudarlehen und auf die seit Jahren niedrigen allgemeinen Hypothekzinsen zurück zu führen, die die Investoren der Wohnungswirtschaft verstärkt zu vorzeitigen Rückzahlungen veranlasst haben könnten.

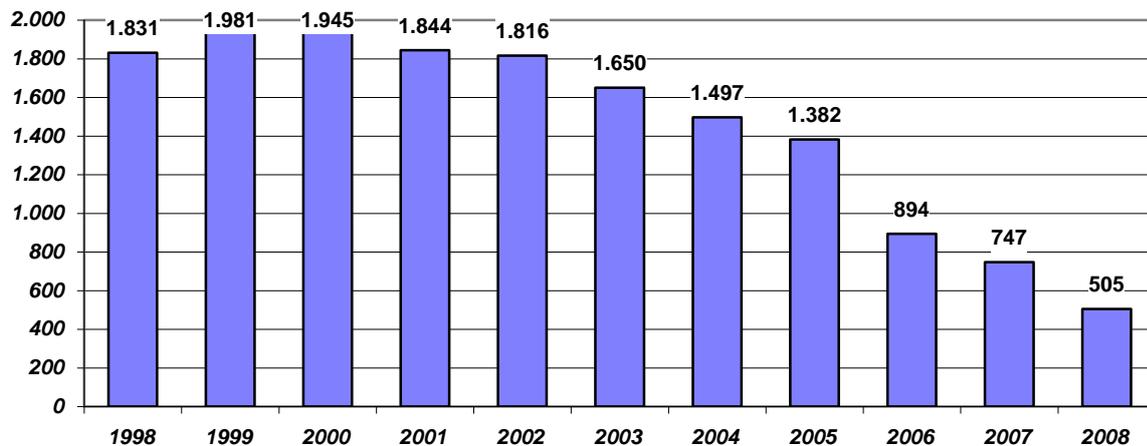
Nach Ablauf einer Nachwirkungsfrist¹ entfallen die Mietpreis- und Belegungsbindungen für diese Wohnungen. Es handelt sich nunmehr um freifinanzierte Woh-

¹ Das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) enthält Bestimmungen, die Beginn und Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ regeln. Der Beginn ist mit dem Zeitpunkt fixiert, in dem der Bescheid über die Bewilligung der öffentlichen Mittel (Bewilligungsbescheid) zugeht. Das Ende der Eigenschaft ist unterschiedlich geregelt

nungen mit einem relativ niedrigen Mietniveau. Diese Bestandsmieten können nun im Rahmen der gesetzlichen Regelung der Miethöhe angepasst werden. Modernisierungsmaßnahmen und Fluktuationen beschleunigen eine Anhebung des Mietniveaus für diese Wohnungen. Nach eigener Einschätzung erhöhen in Paderborn die Vermieter die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, befinden sich Ende 2008 insgesamt 505 Wohneinheiten in der Nachwirkungsfrist. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet bei diesen Wohnungen innerhalb der nächsten 10 Jahre. Ferner fallen die Wohnungen aus den Bindungen, für die die öffentlichen Baudarlehen planmäßig zurückgezahlt werden.

Abbildung 14 öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

2.2 Entwicklung der Wohnungsbauförderung

Die quantitativen Verluste auf dem Teilmarkt preis- und belegungsgebundener Mietwohnungen in den kommenden Jahren können durch die Fertigstellung von öffentlich geförderten Neubauwohnungen bei weitem nicht aufgefangen werden.

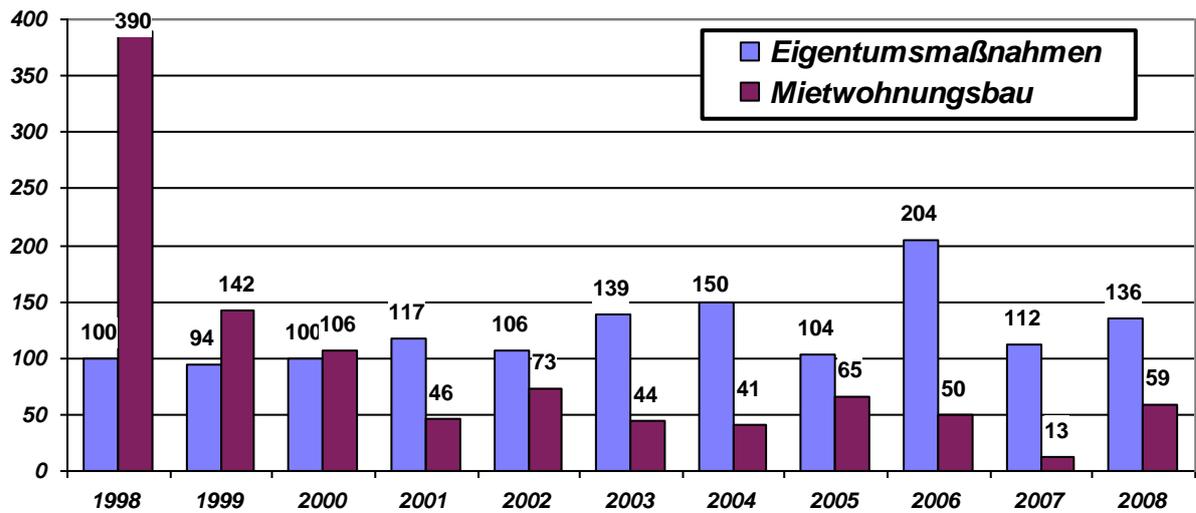
In den Jahren bis 2005 war die Anzahl der jährlichen Förderungen im Eigentumsbereich konstant. Der Anstieg im Jahr 2006 ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenheimzulage ab dem 01.01.2006 Ende 2005 vermehrt Anträge gestellt wurden, die in 2006 bewilligt werden konnten.

Im Mietwohnungsbau ist jedoch zukünftig höchstens mit der öffentlichen Förderung von jährlich rund 50 Neubauwohnungen zu rechnen. In 2009 wurden 44 Wohneinheiten gefördert. Eine Förderzusage über 5 Wohneinheiten (in den 44 nicht enthalten) wurde auf Antrag wieder aufgehoben.

und im Einzelnen von der Rückzahlung des Darlehens abhängig. Erfolgt die Rückzahlung gemäß Tilgungsplan, so endet die öffentliche Förderung mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Darlehen vollständig zurückgezahlt ist. Erfolgt die Rückzahlung auf freiwilliger Basis vorzeitig und vollständig für alle Wohnungen eines Gebäudes, so gelten die Wohnungen weiterhin als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen zurückgezahlt wäre (Nachwirkungsfrist).

Bei Förderungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (ab 2002) gilt wahlweise eine Bindungsdauer von 15 oder 20 Jahren. Eine vorherige Rückzahlung der Mittel verkürzt die Dauer der Bindungen nicht.

Abbildung 15 Förderungen im ersten Förderweg



Die Förderzahl für den Mietwohnungsbau im Jahre 1998 beinhaltet 140 Wohnungen, die im Rahmen des Landesprogrammteiles "Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten in Nordrhein-Westfalen" gefördert wurden.

Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen



Foto: Spar- und Bauverein eG, Modernisierung Borchener Straße

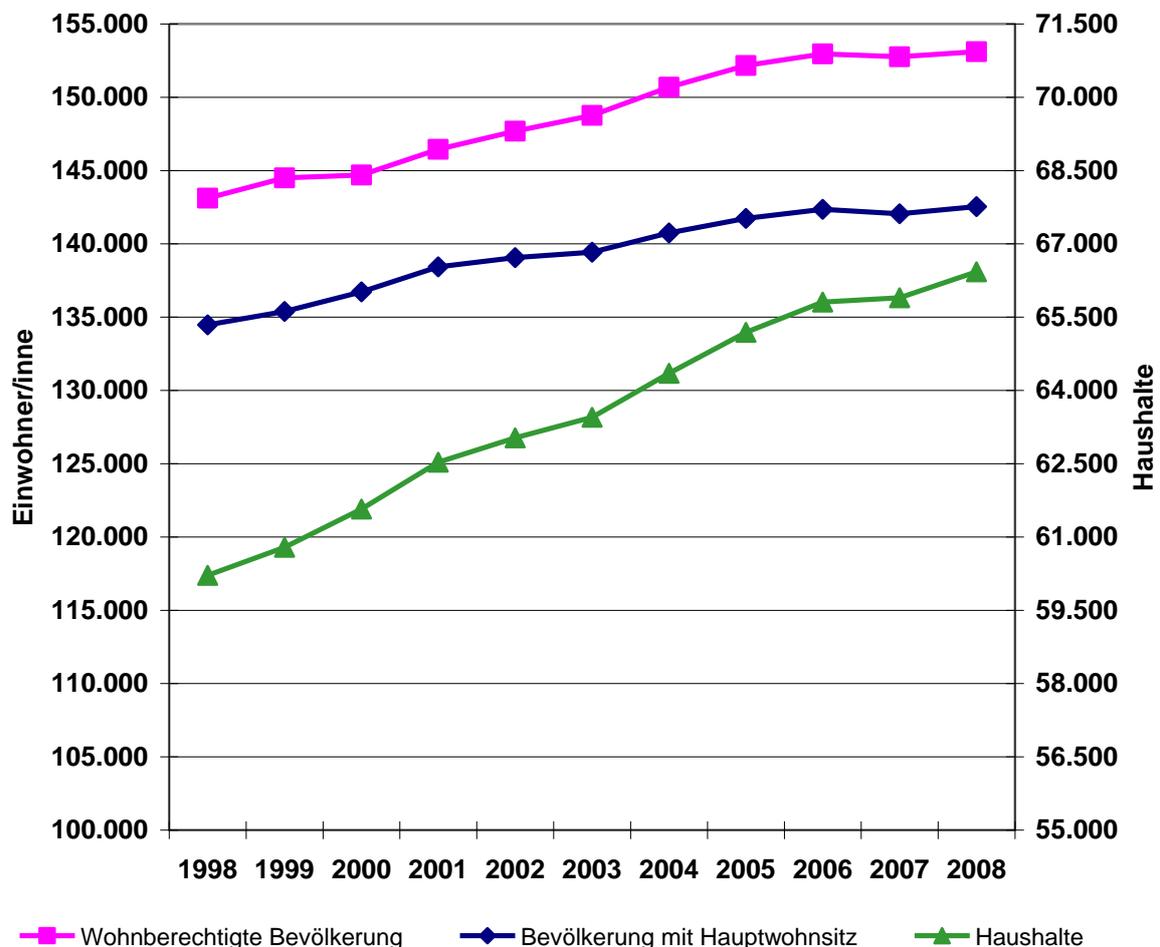
V. Wohnungsbedarf und -nachfrage

1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Bei der Bevölkerung unterscheidet man zwischen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und der wohnberechtigten Bevölkerung. Die wohnberechtigte Bevölkerung umfasst auch die Personen, die in Paderborn nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind. Die Personen mit Nebenwohnsitz sind überwiegend Studenten der Universität in Paderborn.

Nicht statistisch erfasst sind die in Paderborn außerhalb von Kasernen lebenden Stationierungstreitkräfte mit ihren Angehörigen, deren Zahl etwa 9.000 beträgt. Beide Personengruppen lösen neben den Personen mit Hauptwohnsitz in Paderborn einen Wohnungsbedarf aus.

Abbildung 16 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz hat sich seit der Volkszählung 1987 um mehr als ein Viertel auf 143.079 Einwohner/innen im Dezember 2009 erhöht.

Ein Ende des Booms ist nicht in Sicht. Einen Sonderfall bildet dabei das Jahr 2007. Aufgrund der Vergabe der neuen Lohnsteuernummer wurden 755 Personen identifiziert, die nicht mehr in Paderborn lebten aber noch hier gemeldet waren. Diese wurden per Fortzug nach unbekannt aus dem Register heraus gerechnet, so dass es in 2007 aufgrund einer deutlich überhöhten Fortzugszahl zu einer gesunkenen Bevölkerungszahl kam.

Die Stadt Paderborn weist derzeit (noch) ein natürliches Bevölkerungswachstum auf, das im nächsten Jahrzehnt bei rückläufigen Geburtenzahlen und zunehmenden Sterbefällen irgendwann in einen Sterbefallüberschuss übergehen wird. Für eine Großstadt ist der Geburtenüberschuss jedoch außergewöhnlich. In Nordrhein-Westfalen schaffen das sonst nur noch Köln, Bonn und Münster.

Bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 580 Personen (Durchschnitt der Jahre 1999 bis 2003) würden lt. eigener Prognose der Statistikstelle im Jahre 2020 in Paderborn mehr als 148.000 Menschen leben. Bei Berücksichtigung eines niedrigeren Wanderungsgewinnes von 290 Personen jährlich würde sich nur ein Wachstum bis 2015 auf gut 144.000 Einwohnerinnen und Einwohner ergeben. Danach würde die Bevölkerungszahl bis 2020 stagnieren.

Für den Wohnungsbedarf ist nicht die Bevölkerungs-, sondern die Haushaltsentwicklung maßgebend.

Als Haushalt (Privathaushalt) zählt jede zusammen wohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalt) sowie jede für sich wohnende und wirtschaftende Einzelperson (Einpersonenhaushalte). Zu einem Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören; Untermieter bilden einen eigenen Haushalt.



Foto: Spar- und Bauverein eG, Sighardgärten

Die Zahl der Haushalte wird ermittelt, indem die Zahl der Wohnbevölkerung durch die Haushaltsgröße geteilt wird. Die Haushaltsgröße wird in Paderborn derzeit unter Berücksichtigung der Daten der Volkszählung 1987, des regionalen Mikrozensus² und der Einbeziehung örtlicher Besonderheiten errechnet. Hierbei handelt es sich somit nur um einen Annäherungswert. Bei der Ermittlung der Zahl der Haushalte wird die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zugrunde gelegt.

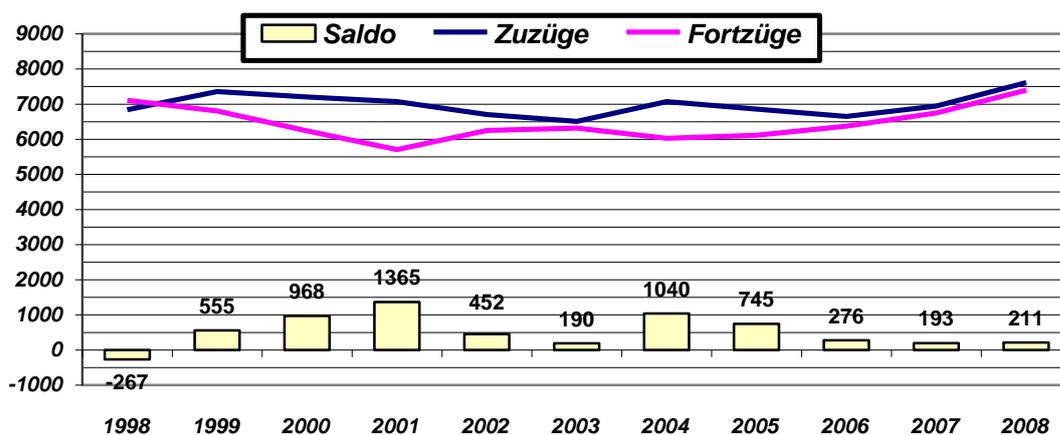
Auf Landesebene ist trotz eines Bevölkerungsverlustes von 1,3 % bis 2014 mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte um 4,7 % zu rechnen. Dies hängt damit zusammen, dass die Zahl der kleineren Haushalte mit 1 oder 2 Personen zunehmen und die der Haushalte mit 3 und mehr Personen abnehmen wird. Die Zunahme der kleineren Haushalte ist zum einen in der Altersstruktur, aber auch in dem Trend zum „Single-Haushalt“ bei der jungen Bevölkerung begründet.

In Paderborn ist – wie die Abbildung 16 zeigt – die Zahl der Haushalte in den letzten 5 Jahren jährlich zwischen 0,1 und 1,4 % angestiegen. Das waren im Durchschnitt fast 600 Haushalte. Zukünftig ist weiterhin mit einem Anstieg der Haushalte in voraussichtlich ähnlicher Höhe zu rechnen.

2. Wanderungsbewegungen

Die Entwicklung der Bevölkerung hängt in Paderborn neben dem Geburtenüberschuss von den Zu- und Abwanderungen ab. Aufgrund der Wanderungsverluste stieg die Bevölkerung im Jahr 1998 nur sehr leicht an, während die hohen Wanderungsgewinne in den Jahren 2001 und 2004 die Einwohnerzahl stark anwachsen ließ. Seit 2006 sind sowohl die Zu- als auch Fortzüge gestiegen und ergeben einen Wanderungsgewinn von rund 200. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit steigenden Studentenzahlen in Paderborn auch mit zunehmenden Fortzugszahlen gerechnet werden muss.

Abbildung 17 Wanderungsbewegungen

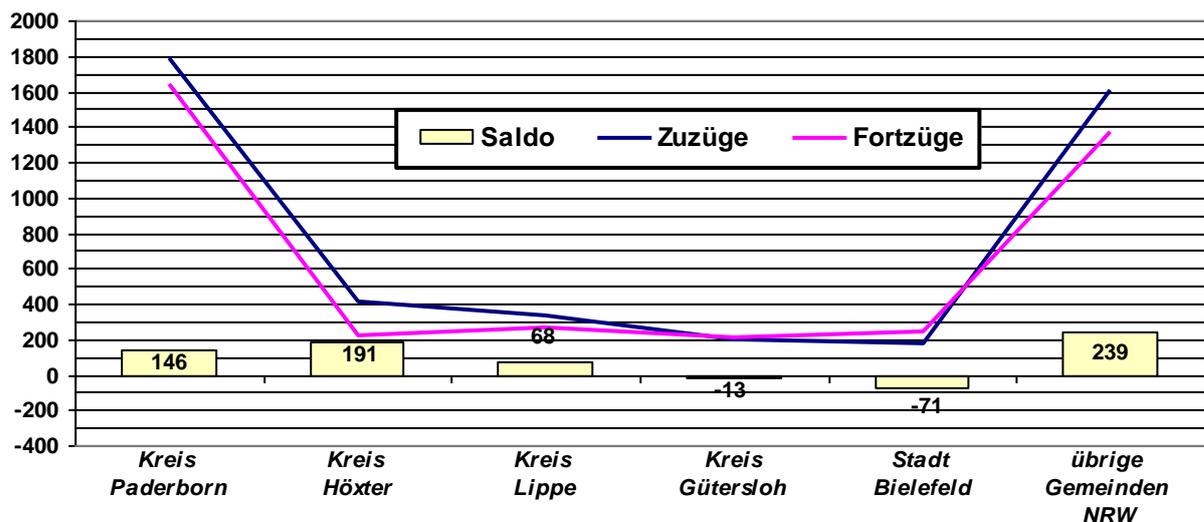


Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

² Der regionale Mikrozensus ist eine statistische Erhebung, bei der im Gegensatz zur Volkszählung nur nach bestimmten Zufallskriterien Haushalte ausgewählt werden. Die Erhebung wird durch die Statistischen Landesämter durchgeführt, wobei jedes Jahr 1% der Bevölkerung beteiligt sind.

Die folgende Grafik stellt die Wanderungsverflechtungen mit den Nachbarkreisen und der Stadt Bielefeld dar. Danach ist das Wanderungsverhalten sehr unterschiedlich. In den vergangenen Jahren hat die Stadt Paderborn teilweise mehr Einwohner an den Kreis Paderborn verloren als von diesem gewonnen. Wanderungsgewinne waren relativ gering. Für 2008 ergab sich gegenüber dem Kreis Paderborn jedoch ein Wanderungsgewinn von 146 Personen. Auch gegenüber den übrigen Nachbarkreisen und Städten sind die Wanderungsgewinne bzw. Verluste – sofern sie bestehen – eher gering.

Abbildung 18 Wanderungsbewegungen im Jahre 2008 zwischen Paderborn und dem Umland



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

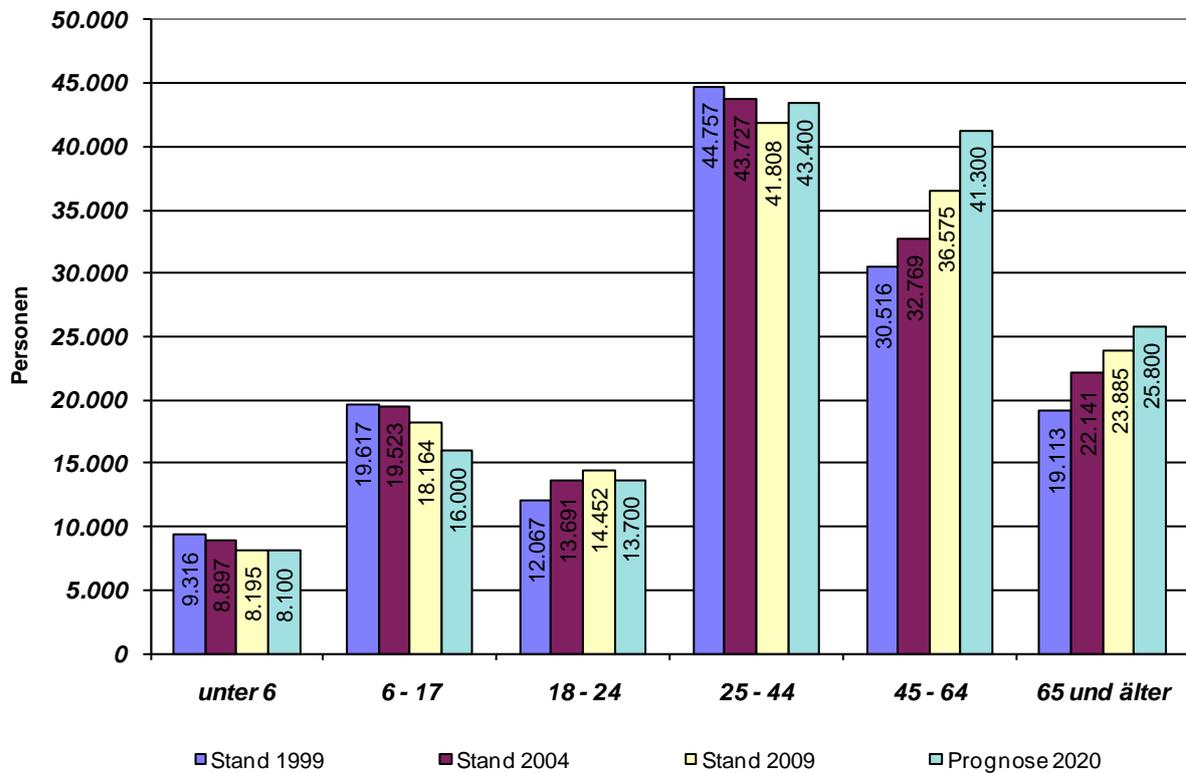
3. Entwicklung der Altersstruktur

Die Altersstruktur der Stadt Paderborn weicht deutlich von der in Nordrhein-Westfalen ab. So sind alle jüngeren Jahrgänge bis zum 37. Lebensjahr in Paderborn stärker vertreten als im Landesdurchschnitt. Bei den typischen „Studentenjahrgängen“ von 18 bis 27 Jahren ist das für eine Universitätsstadt zu erwarten, hier sind die Abweichungen auch am größten.

Aber auch bei Kindern und Jugendlichen sowie bei den 28- bis 37-jährigen Erwachsenen ist der Anteil in Paderborn deutlich höher. Das Durchschnittsalter in Paderborn mit 40,2 Jahren liegt gut zweieinhalb Jahre niedriger als in Land und Bund mit jeweils 42,6 Jahren. Allerdings ist das Durchschnittsalter im Land und auch in Paderborn in den letzten zehn Jahren um etwa zwei Jahre gestiegen, sprich die Bevölkerung insgesamt ist gealtert.

Diese Altersstruktur der Bevölkerung und deren künftige Entwicklung wirken sich in erheblicher Weise auf den Wohnungsmarkt aus.

Abbildung 19 Altersstruktur der Wohnbevölkerung - Altersgruppen



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Altersstrukturen in den letzten 10 Jahren und der Prognosedaten für das Jahr 2020 fällt auf, dass trotz steigender Bevölkerung der prozentuale Anteil der jüngeren Einwohner/innen sinkt und die Zahl der älteren Einwohner/innen zunimmt.

- Der Wohnungsmarkt muss sich auf diese geänderte Bevölkerungsstruktur einstellen und gerade für die älteren Menschen ein Wohnungsangebot vorhalten, das sowohl in quantitativer und qualitativer Hinsicht den Bedürfnissen dieses Personenkreises entspricht.

Um dies zu erreichen, muss der vorhandene Wohnungsbestand modernisiert werden, damit die ältere Wohnbevölkerung möglichst weiterhin die derzeit bewohnten Wohnungen nutzen kann. Gleichzeitig ist bei Neubaumaßnahmen darauf zu achten, dass diese seniorengerecht, insbesondere barrierefrei, gestaltet werden und ein Service für ältere Menschen angeboten wird.

- Beim Personenkreis der 25- bis 44-Jährigen wird bis 2020 sogar wieder mit einem Anwachsen gerechnet. Diese Altersgruppe gehört vorrangig zu den Erwerbern von Wohneigentum, so dass die Entwicklung dieses Personenkreises Auswirkungen auf die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum – insbesondere Eigenheime – im Stadtgebiet hat.

4. Wohnungsnachfrage

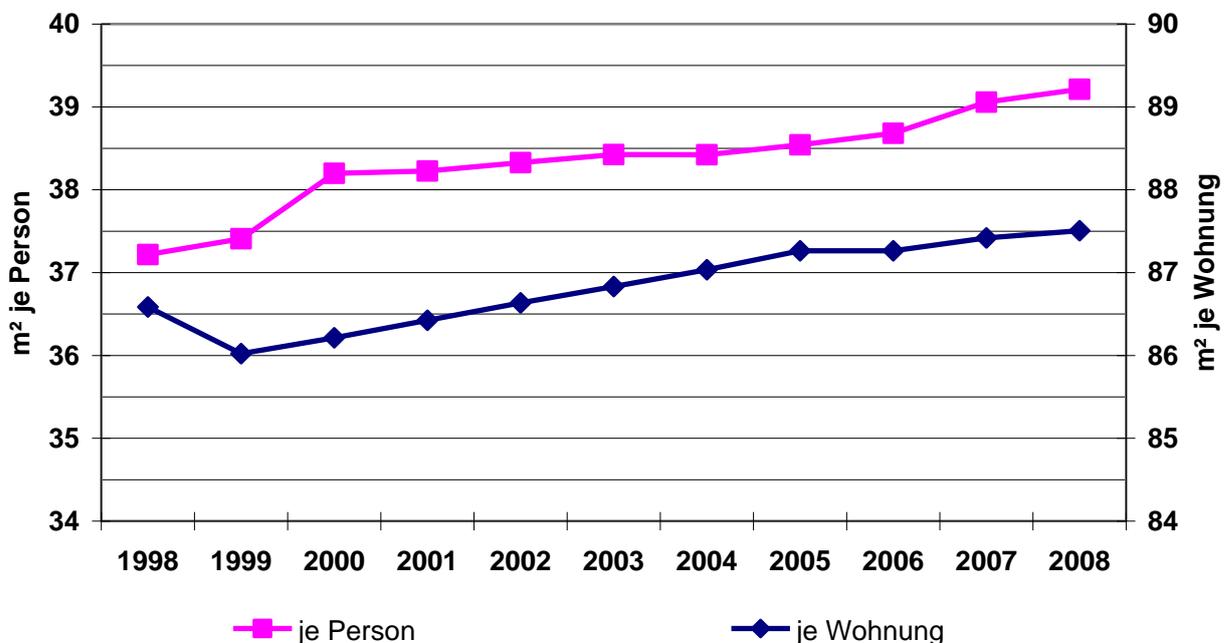
4.1 Entwicklung des Wohnflächenkonsums

Auch in Paderborn ist ein stetiger Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zu beobachten. Seit 1998 stieg er von 37,22 m² auf 39,21 m² je Person in 2008 an.

Für diese Entwicklung sind verschiedene Ursachen verantwortlich:

- Die Zunahme der 1- und 2-Personenhaushalte verursacht eine erhebliche Steigerung des Wohnflächenkonsums, da für selbständige Wohnungen mit den Nebenräumen wie Küche oder Bad mehr Wohnflächen benötigt werden.
- Ferner verbleiben Haushalte auch nach ihrer Verkleinerung (z. B. durch Auszug der Kinder) zunächst in ihren bisherigen Wohnungen. Dies gilt insbesondere für Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Abbildung 20 Wohnflächenverbrauch



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

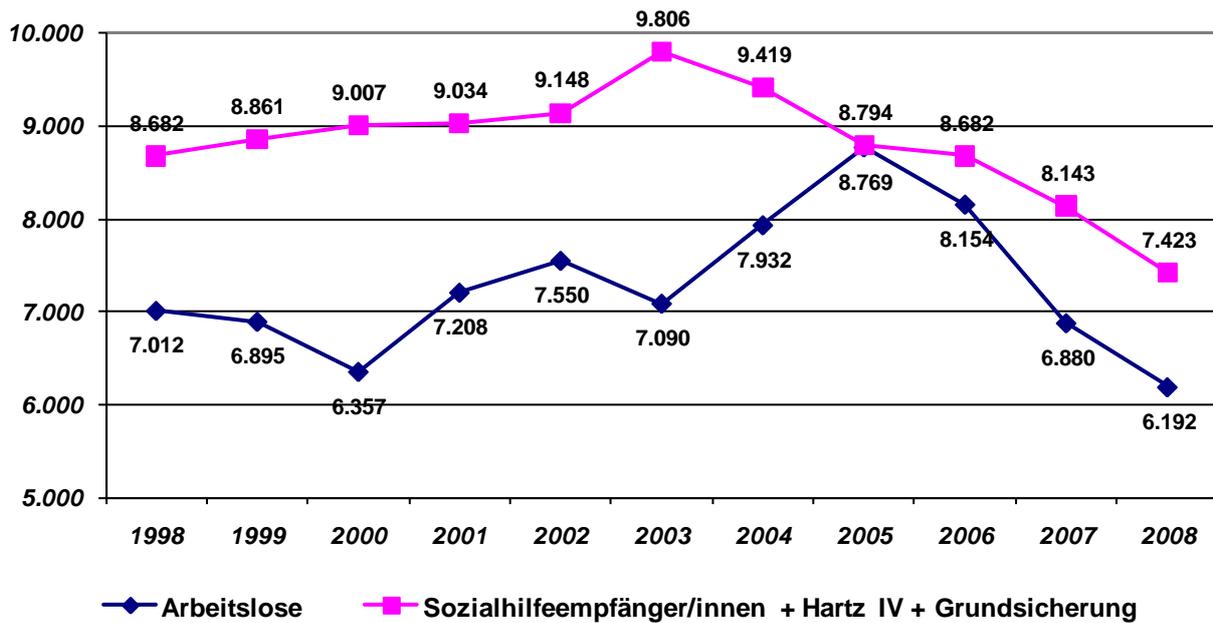
Unbestritten ist der bundesweite Trend des Anstiegs der Pro-Kopf-Wohnfläche, der vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung für 2020 auf knapp 50 m² pro Kopf vorausgesagt wird (Informationen zur Raumentwicklung Heft 11/12.1999).

Für das Stadtgebiet Paderborn ergibt sich bereits aus dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von rund 5.000 Personen bis 2020 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von rund 196.000 m² Wohnfläche. Bei dieser Berechnung ist nur der aktuelle Pro-Kopf-Wert von 39,21 m² berücksichtigt und noch nicht der Trend zum weiteren Anstieg.

4.2 Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger/innen

Für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ist die Entwicklung der Zahlen der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger/innen sowie der Bezieher von Grundsicherungsleistungen bzw. Arbeitslosengeld II (Hartz IV) ein wichtiger Faktor, um die Nachfrageentwicklung von preiswertem Wohnraum zu beurteilen. Da diese Personenkreise naturgemäß über die geringsten Einkommen verfügen, werden von diesen Haushalten preiswerte Wohnungen, in erster Linie öffentlich geförderte Wohnungen, nachgefragt.

Abbildung 21 Arbeitslose / Sozialhilfeempfänger/innen + Hartz IV + Grundsicherung



Quelle: Arbeitsamt Paderborn / Stadt Paderborn, Sozialamt

Die Zahl der Arbeitslosen ist bis 2005 auf 8.769 Personen angestiegen und bis 2008 auf 6.192 gesunken. Im Dezember 2009 waren 6.813 Personen arbeitslos gemeldet und damit trotz eines Anstiegs aufgrund der wirtschaftlichen Lage noch geringfügig weniger als 2007.

Um die bisherigen Zahlen der Sozialhilfeempfänger weiter vergleichen zu können, sind in den Daten ab dem 01.01.2003 auch die Empfänger für Grundsicherungsleistungen und ab dem 01.01.2005 auch die Empfänger von Arbeitslosengeld II (Hartz IV) enthalten.

Wie die Grafik zeigt, ist die Zahl der Sozialhilfeempfänger/innen in den Jahren 1999 bis 2003 kontinuierlich angestiegen. Ab 2004 waren weniger Menschen in der Stadt Paderborn auf Transferleistungen angewiesen. Der Rückgang auf 7.423 Personen Ende 2008 ist parallel zur Entwicklung der Beschäftigten und Verringerung der Empfänger von Arbeitslosengeld II zu sehen, da sich die Zahl der Sozialhilfeempfänger von 2005 bis 2008 um nur rund 250 Personen vermindert hat. Bei den Grundsicherungsleistungen war von 2003 bis 2008 sogar eine Verdoppelung der Leistungsempfänger auf 1805 Personen zu beobachten.

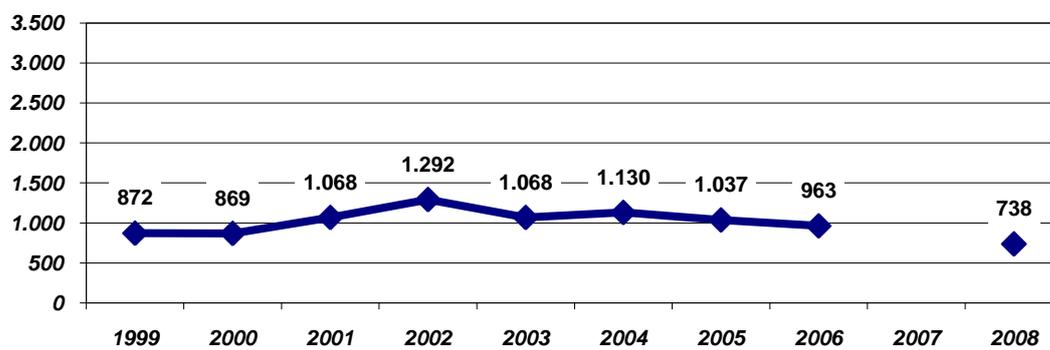
Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen ist wieder mit einem Anstieg zu rechnen. Dies bedeutet für den örtlichen Wohnungsmarkt, dass die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen steigen wird.

4.3 Wohnungssuchende Haushalte

Als wohnungssuchende Haushalte sind diejenigen Haushalte zu verstehen, die sich beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Abt. Wohnungswesen, als wohnungssuchend gemeldet und einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

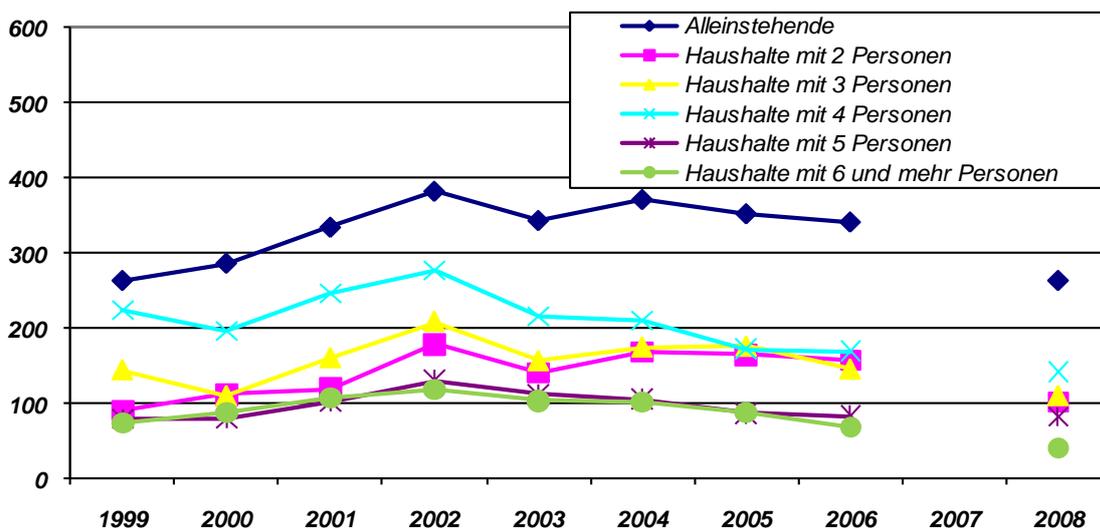
Die Zahl der wohnungssuchenden Personen und Haushalte zum 31.12. des jeweiligen Jahres ist nach einem Anstieg in den Jahren 2001 und 2002 bis 2008 wieder gesunken. Aufgrund einer Umstellung in der Datenerfassung liegt für 2007 leider kein Wert vor.

Abbildung 22 Wohnungssuchende Haushalte zum 31.12. des jeweiligen Jahres



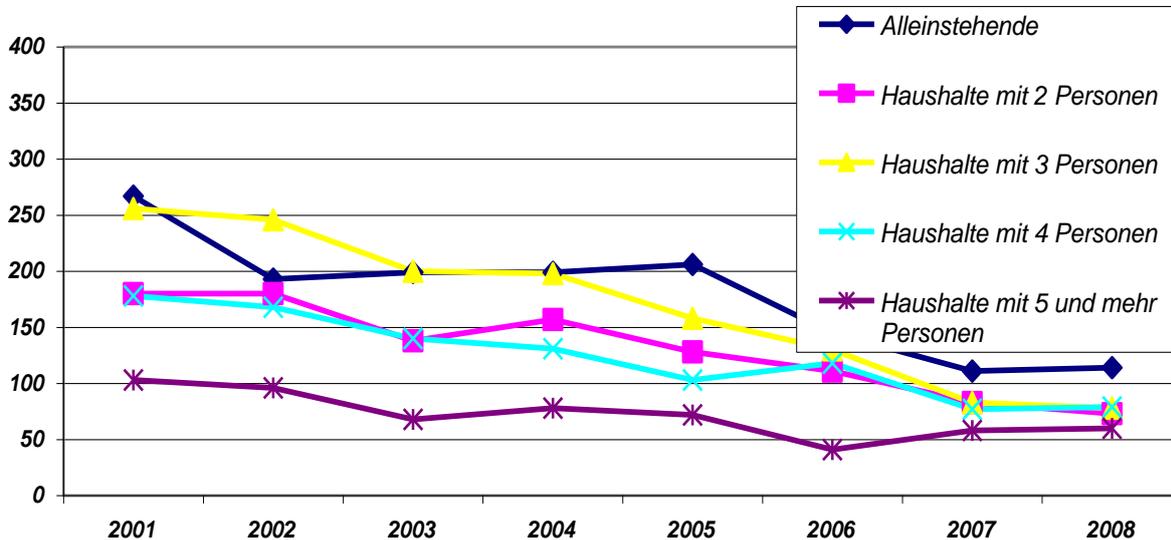
Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Abbildung 23 Wohnungssuchende Haushalte insgesamt, differenziert nach Haushaltsgrößen zum Jahresende



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Abbildung 24 Wohnungssuchende Haushalte, differenziert nach Haushaltsgrößen
Neuzugänge innerhalb des Jahres



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Den größten Anteil der Wohnungssuchenden bilden seit einigen Jahren Alleinstehende, danach folgen die 4-Personen-, die 3-Personen- und 2-Personen-Haushalte.

Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen kann nur wenigen wohnungssuchenden Haushalten innerhalb kurzer Zeit eine Wohnung vermitteln. Die Wohnungsvergabe richtet sich nach verschiedenen haushalts- und wohnungsbezogenen Kriterien, z. B. der wohnungssuchende Haushalt muss aufgrund seiner Personenzahl die zur Verfügung stehende Sozialwohnung beanspruchen können. Umstände auf Seiten der Wohnungssuchenden können eine Versorgung mit Wohnraum besonders dringlich machen. Darunter fallen z. B. „Wohnungslosigkeit“, „Schwangerschaft“, „Trennung vom Lebenspartner“, „überbelegte Wohnungen“ oder „Schwerbehinderung“. Es wird versucht, diese wohnungssuchenden Haushalte vorrangig mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen.

Grundsätzlich ist es möglich, wohnungssuchenden Haushalten mit 2 und 3 Personen innerhalb eines Jahres eine geeignete Wohnung zu vermitteln. Oftmals scheitert eine Versorgung jedoch an den Ansprüchen der Wohnungssuchenden, die eine Wohnung mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen wünschen oder nicht in ein bestimmtes Quartier ziehen möchten.

Schwieriger stellt sich die Versorgung der Haushalte mit 1, 4 und mehr Personen dar, da hierfür ausreichend bedarfsgerechte preisgünstige Wohnungen fehlen.

Seit 2009 ist Paderborn in das Mietniveau 3 eingestuft. Bei Neubauten ab diesem Zeitpunkt erhöht sich die Bewilligungsmiete von 4,45 Euro/m² auf 4,85 Euro/m². Für Investoren ergibt sich dadurch eine bessere Rendite und ein Anreiz wieder vermehrt im öffentlichen Wohnungsbau zu investieren. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich die Situation für die Wohnungssuchenden gestaltet.

Von diesen erhalten über die Hälfte Arbeitslosengeld II, Grundsicherungsleistungen oder Sozialhilfe und sind somit auf die Einhaltung angemessener Unterkunftskosten angewiesen. Die neue Bewilligungsmiete überschreitet jedoch ab den Drei-Personenhaushalten wie dargestellt die angemessene Kaltmiete:

Personenanzahl	1	2	3	4	5	6
qm-Wohnfläche	45	60	75	90	105	120
angemessene Kaltmiete 2009	237,56 €	295,33 €	355,98 €	394,93 €	474,68 €	521,39 €
Preis bei 4,85€/m ²	218,25 €	291,00 €	363,75 €	436,50 €	509,25 €	582,00 €

Die bei Sozialwohnungen zulässige Überschreitung der Wohnfläche um 7qm erhöht die Differenz ggf. entsprechend noch. Bei Überschreitung der angemessenen Unterkunftskosten (Kaltmiete einschließlich Nebenkosten ohne Heizung) würde einer Anmietung durch die zuständige Stelle nicht zugestimmt. Mit dem Umzug und Anmietung verbundene Kosten (z.B. Kautions) würden dann nicht übernommen, so dass selbst bei einer Bereitschaft zur Zuzahlung zu den Unterkunftskosten eine Anmietung auch aus diesen Gründen nicht finanzierbar wäre.

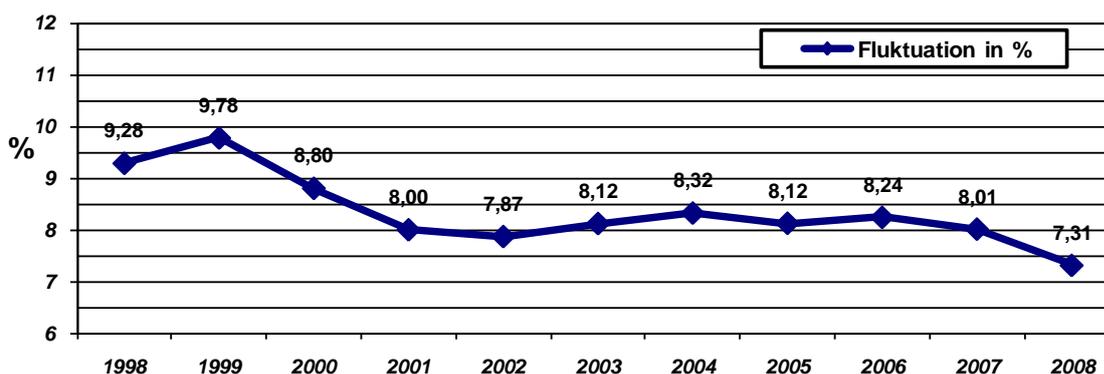
Aufgrund des ab 2009 in der sozialen Wohnraumförderung geforderten Energetischen Standards würden Einsparungen bei den Heizkosten eine entsprechend höhere Kaltmiete aller Voraussicht nach kompensieren. Wünschenswert wäre daher eine generelle Regelung, die bei Nachweis eines niedrigeren Endenergieverbrauches anhand eines Gebäudeenergieausweises einen Zuschlag zur Kaltmiete zulässt. Eine entsprechende Regelung wurde z.B. in Bielefeld mit dem „Klimabonus“ gefunden. Danach wurden die Richtlinien für die Werte angemessener Kosten der Unterkunft nach energetischen Gebäudekriterien angepasst.

4.4 Innerstädtische Umzugshäufigkeit

Wohnbedürfnisse und –wünsche können am Wohnungsmarkt nur dann befriedigt werden, wenn ein ausreichendes Angebot an verschiedenen Wohnungstypen und in verschiedenen Preissegmenten vorhanden ist. Entspannungstendenzen lassen sich an einer sich erhöhenden Umzugshäufigkeit bzw. Fluktuation erkennen.

In der Abbildung dargestellt ist der Prozentanteil der wohnberechtigten Bevölkerung der innerhalb des Jahres umgezogen ist.

Abbildung 25 Umzugshäufigkeit



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Die Umzugshäufigkeit hat sich – bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt in Paderborn – nach einem zuletzt weitgehend gleichen Niveau - in 2008 wieder rückläufig entwickelt. Der Wert für 2008 stellt den niedrigsten bislang dar.

Gründe für diese Entwicklung dürften nach Aussage der eigenen Statistikdienststelle sein, dass die größeren Baugebiete der 90er Jahre (Kaukenberg, Sande) inzwischen vollständig bebaut sind. Dies zeigt sich in der höheren Fluktuationsquote bis 2000. Die derzeitigen Baugebiete wie für Neubaugebiete typisch am Anfang werden schleppend besiedelt. So spiegeln sich die niedrigen Zahlen der Baufertigstellungen von 2007 und 2008 auch in der weiter gesunkenen Fluktuation für 2008 wieder.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird die Umzugshäufigkeit nicht anhand der umgezogenen Personen gemessen, sondern durch die Zahl der im Jahr vorgenommenen Wiederbelegungen von öffentlich geförderten Wohnungen wiedergegeben. Leider liegen hierüber keine Daten vor. Nach eigener Einschätzung dürfte sich jedoch ein ähnlicher Trend abzeichnen, vergleichbar zu den niedrigeren geförderten Wohneinheiten seit 2001 und nur 13 Wohneinheiten im Jahr 2007.



Foto: Stadt Paderborn, Haterbusch – Mietwohnungsbau mit Gruppenwohnungen – Neubau 2007

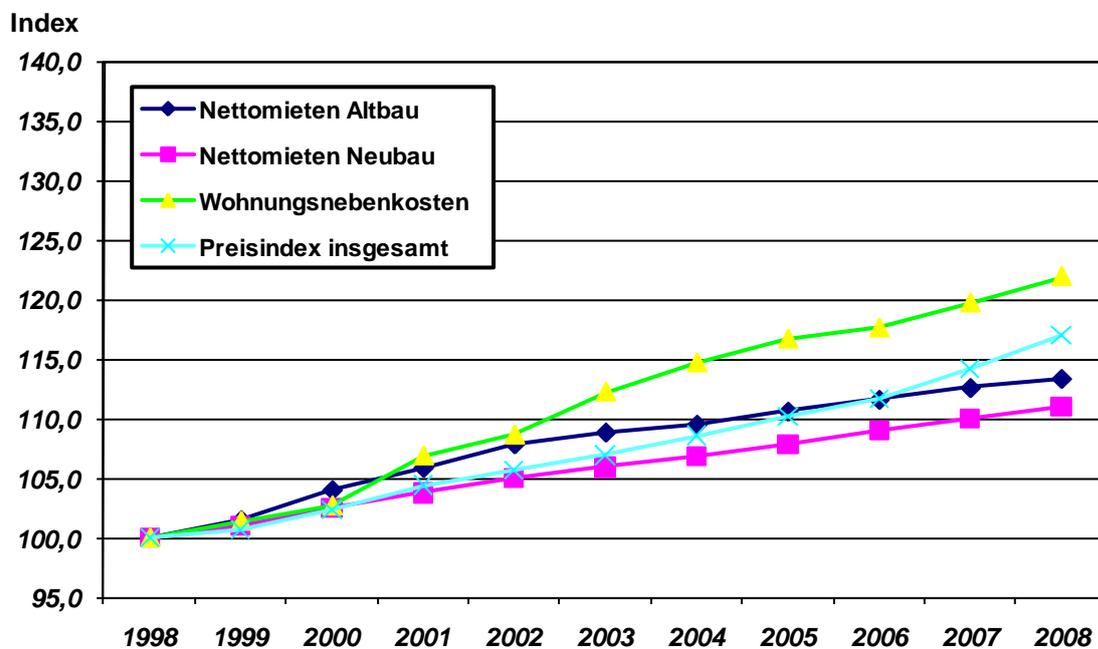
VI. Marktlage

1. Entwicklung der Mieten und Nebenkosten in NRW

Die Entwicklung der Wohnungsmieten in Nordrhein-Westfalen kann dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Nordrhein-Westfalen entnommen werden.

Danach sind – ausgehend vom Basisjahr 1998 – die Nettomieten von 1998 bis 2008 für Altbauwohnungen um 13,4 % und für Neubauwohnungen um 11,0 % gestiegen, die Lebenshaltungskosten allerdings um 17,1 %. Die Wohnungsnebenkosten sind mit 21,9 % am stärksten gestiegen, vor allem in den Jahren 2001 bis 2004. In den Jahren 2007 und 2008 liegt der Anstieg der Mieten erstmals unter dem Anstieg des allgemeinen Preisindex.

Abbildung 26 Entwicklung von Nettomieten und Wohnungsnebenkosten (1998 = Index 100)



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Die in der vorstehenden Graphik dargestellten Nettomieten sind Kaltmieten ohne Nebenkosten. Zu den Wohnungsnebenkosten gehören u. a. Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für Gartenpflege, Grundsteuer etc..

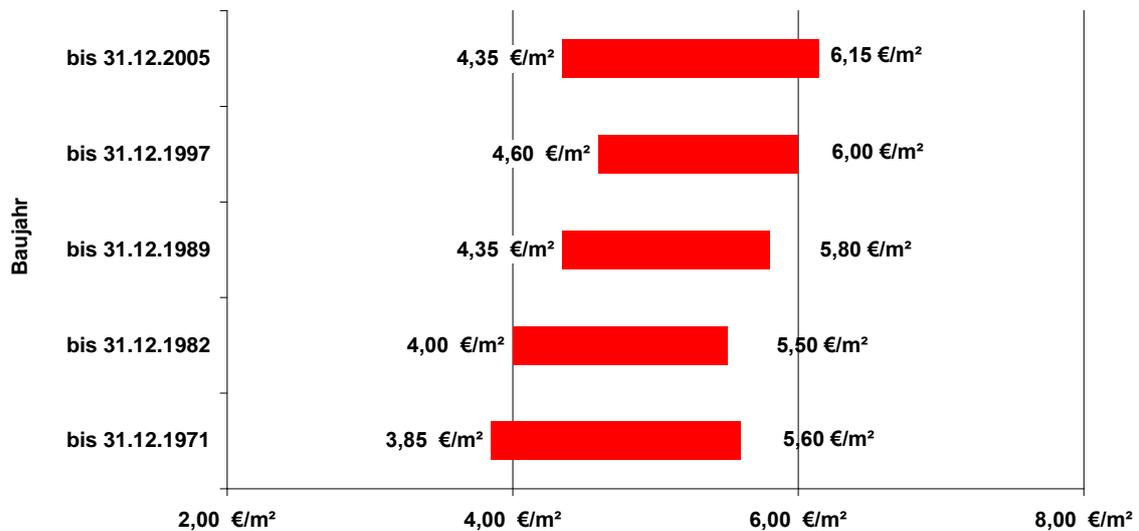
Während in Nordrhein-Westfalen die Nettomieten seit 1998 stets gestiegen sind, sind in Paderborn die Nettomieten für Neubauwohnungen sogar im Durchschnitt um 15 % gesunken. Die Nettomieten der Altbauwohnung sind um 8% gestiegen und damit geringer als im Landesdurchschnitt.

2. Mietpreisentwicklung nach dem Mietspiegel

Das Vermessungsamt der Stadt Paderborn stellt alle zwei Jahre einen neuen Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im

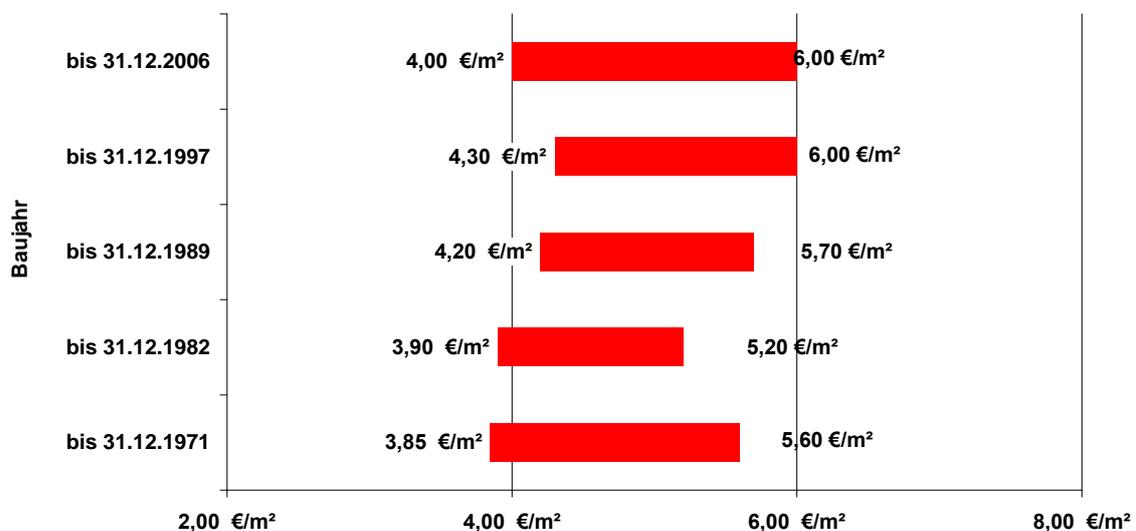
Stadtgebiet Paderborn gemäß dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes auf. Bei der Erstellung der Mietspiegel wirken der Haus- und Grundeigentümergeverein Paderborn e.V., der Haus und Grund Schloß Neuhaus e.V. und der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e. V. mit. Zum 01.01.2009 wurde ein neuer Mietspiegel erstellt. Hierfür wurde das Mietniveau in Paderborn anhand eines Fragebogens in fast 600 zufällig ausgewählten Haushalten anonym abgefragt und ausgewertet. Der Mietspiegel legt Eckwerte (von ... bis ...) für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 40 und 100 m² – gegliedert nach Baualtersklassen – fest.

Abbildung 27 Mietspiegel (gültig ab 01. Januar 2007)



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Abbildung 28 Mietspiegel (gültig ab 01. Januar 2009)



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Ein Vergleich des aktuellen Mietspiegels mit der Fortschreibung zum 01.01.2007 zeigt, dass das Mietniveau in Paderborn stagniert bzw. sogar leicht sinkt. Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise in den letzten 15 Jahren anhand der erstellten Mietspiegel, kann man feststellen, dass die Mieten für Neubauwohnungen nach ihrem Höchststand bei der 5. Fortschreibung zum 01.12.1994 mit Eckwerten von 5,62 bis 7,67 Euro inzwischen deutlich auf 4,00 bis 6,00 Euro gesunken sind.

Im Gegensatz zu allen anderen Baujahren bei denen die Mieten leicht gesunken sind, stagnieren die Mietpreise für Altbauwohnungen und liegen vom Miethöchstbetrag sogar über den Mieten der Baualtersklasse bis 1982.

3. Zeitungsanalyse

Entsprechend der Empfehlung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen werden seit 2003 zweimal jährlich (Frühjahr, Herbst) die Wohnungsinserate in den hiesigen Tageszeitungen analysiert.

Die Auswahl der Indikatoren und die hohe Aktualität ermöglicht es, ein differenziertes und zeitnahes Bild des Wohnungsmarktes zu erstellen. Die Ergebnisse der Zeitungsanalyse besitzen dabei eine Art Frühwarnfunktion, da sie bereits Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt erfassen, bevor diese durch amtliche Statistiken erfasst werden.

Die Untersuchung erstreckte sich auf die Vermietung von Wohnimmobilien. Dabei wurden sowohl die Angebote als auch die Nachfragen untersucht. Zu jedem Termin werden jeweils zwei Wochenendausgaben der hiesigen Tageszeitungen (Westfälisches Volksblatt, Neue Westfälische und seit 2006 auch der Wochenpiegel) ausgewertet. Um die Mehrfacherfassung von Objekte zu verringern, erfolgen die Auswertungen in 14-tägigem Abstand. Trotz dieser Vorgehensweise ist es nicht ausgeschlossen, dass einige Inserate mehrfach erfasst wurden. Gründe hierfür sind u. a., dass einige Wohnungen schwer zu vermieten sind und gewerbliche Vermittler oft Inserate über einen längeren Zeitraum schalten und erfolgreich vermittelte Angebote nicht unmittelbar aus ihrem Angebot nehmen.

Ausgewertet wurden folgende Aspekte:

- Gegenüberstellung von Angeboten und Nachfragen
- Art der Wohnungsanbieter, d. h. der Vermittlungsweg
- Wohnungstypen
- Wohnfläche

Die Wohnungsgesuche wurden wegen der geringen Anzahl nur nach Wohnungstypen differenziert.

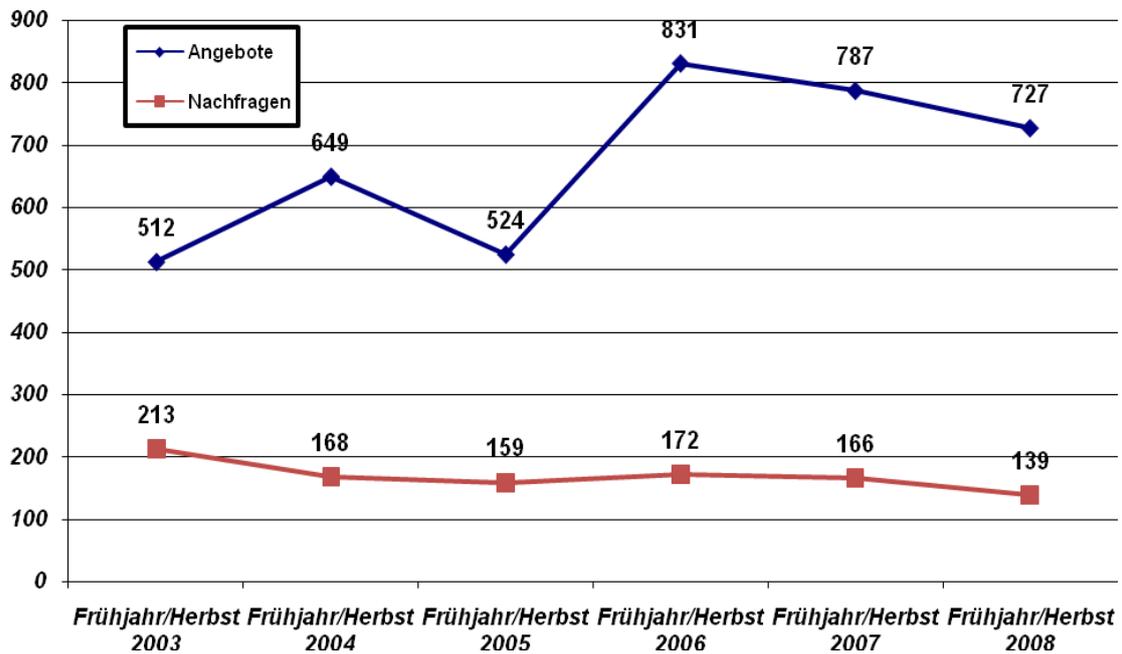
Nach Baualter, Ausstattungsstandard oder evtl. Restriktionen wurde aufgrund der zu geringen Fallzahlen in den einzelnen Bereichen nicht unterschieden. Die öffentlich geförderten Mietwohnungen – soweit aus den Angeboten überhaupt ersichtlich – wurden nicht getrennt ausgewertet.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass auch über das Internet eine immer größere Zahl von Wohnungen angeboten oder gesucht wird. Um jedoch eine Vergleichbarkeit der bisherigen Daten zu gewährleisten wurde dieses Medium noch nicht in die laufende Auswertung mit einbezogen.

3.1 Entwicklung von Wohnungsangeboten und Wohnungsgesuchen

In der nachfolgenden Grafik ist die Entwicklung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche dargestellt. Zu berücksichtigen ist, dass ab 2006 auch die Anzeigen im Wochenspiegel ausgewertet wurden. Dieses waren 2006 an den entsprechenden Wochenenden allein 197 Anzeigen, so dass sich hierin eine Erklärung des hohen Anstiegs der Angebote von 2005 zu 2006 findet.

Abbildung 29 Entwicklung von Angeboten und Gesuchen



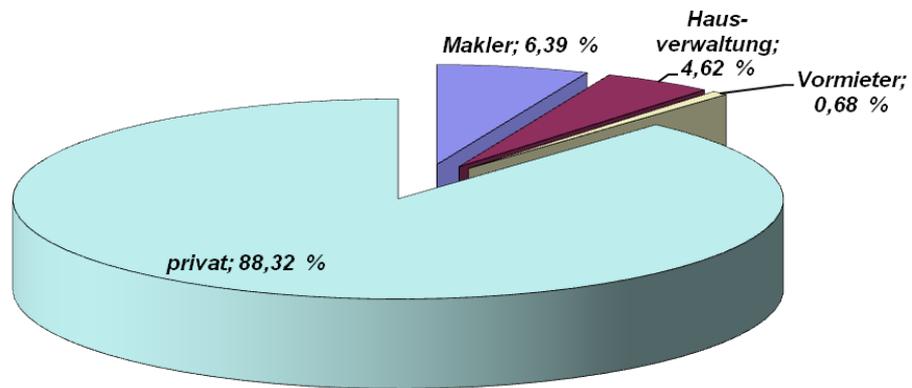
Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Die Wohnungssuchenden schalten selten eigene Anzeigen. Daher liegt die Zahl der Nachfragen naturgemäß unter der der Angebote. Entscheidend ist deshalb, wie sich das Verhältnis im Laufe der Zeit verändert.

Bei den Nachfragen wurden die Inserate bis auf wenige Ausnahmen von Privatpersonen aufgegeben. Auch auf der Angebotsseite machen die privaten Anbieter den größten Anteil aus.

Die Makler und Vormieter geben nur relativ wenig Wohnungsangebote in den örtlichen Tageszeitungen auf. Selbst die Hausverwaltungen, die die meisten Wohnungen verwalten, spielen als Wohnungsanbieter in den örtlichen Tageszeitungen nur eine untergeordnete Rolle.

Hinsichtlich der Qualität, Baualter und Ausstattungsmerkmalen der angebotenen Wohnungen war zwischen den einzelnen Anbietern kein Unterschied festzustellen.

Abbildung 30 Art der Wohnungsanbieter (Angebotsseite) – 2008

Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen



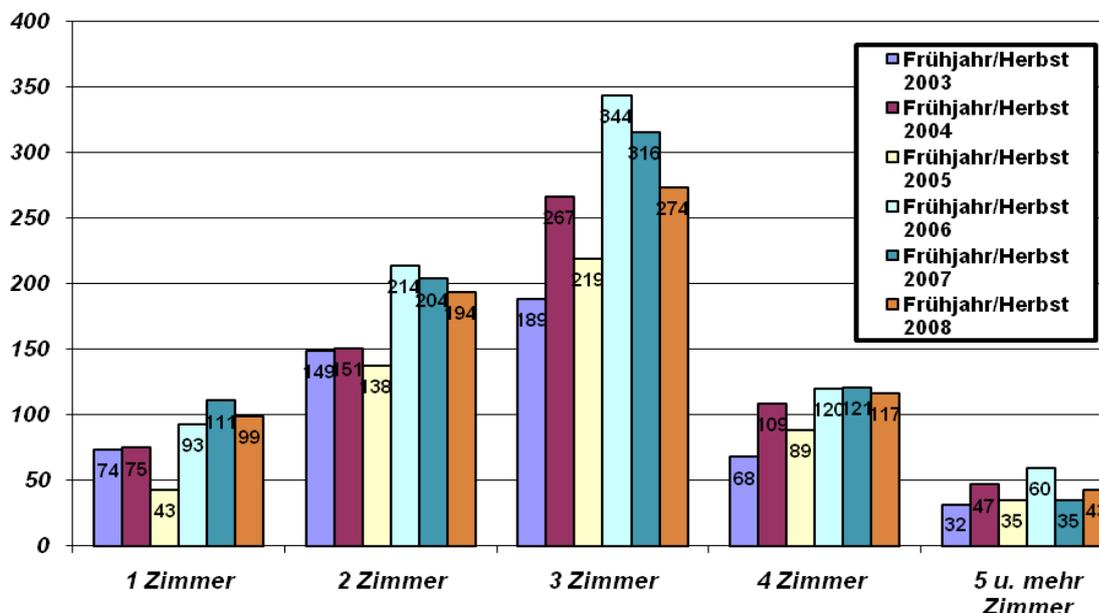
Foto: Baumeisterhaus, Tegelweg – Beispiel für innerstädtisches Wohnen

3.2 Die Angebotsseite im Einzelnen

Bei den Wohnungstypen wurde unterschieden nach

- 1-Zimmer-Wohnungen, wozu auch Apartments gerechnet wurden (Wohnflächen i. d. R. bis 50 m²),
- 2-Zimmer-Wohnungen (Wohnflächen i. d. R. 50 bis 70 m²),
- 3-Zimmer-Wohnungen (Wohnflächen i. d. R. 65 bis 90 m²),
- 4-Zimmer-Wohnungen (Wohnflächen i. d. R. 85 bis 110 m²) und
- 5 und mehr Zimmer-Wohnungen einschließlich vermietete Einfamilienhäuser (Wohnflächen i. d. R. 100 und mehr m²)

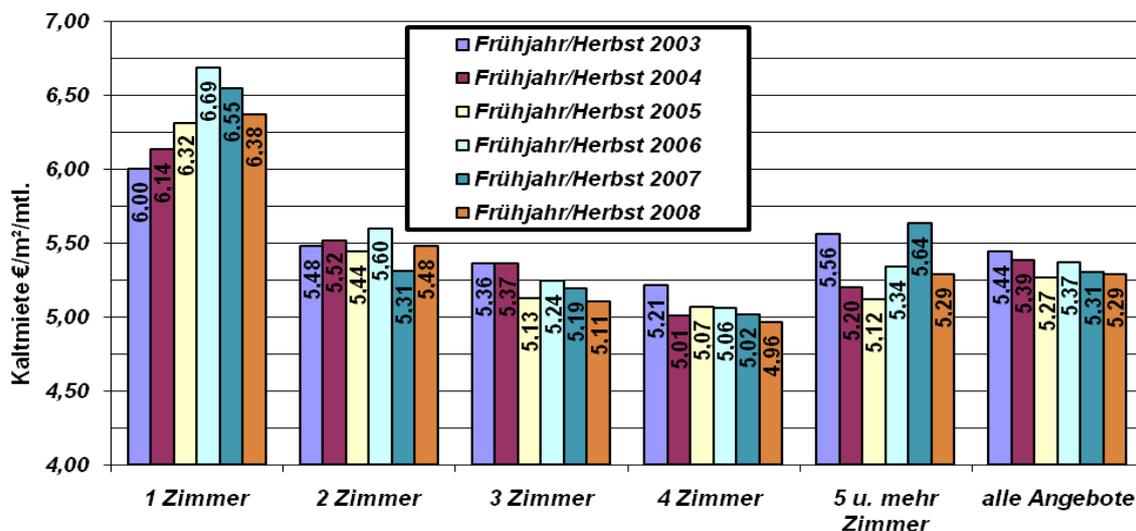
Abbildung 31 Angebot von Mietwohnungen, differenziert nach Wohnungstypen



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Am häufigsten werden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten. Die Angebote übersteigen – außer bei den 5 und mehr Zimmer-Wohnungen – deutlich die Nachfrage. Die Angebote von 5 und mehr Zimmer-Wohnungen decken selten die Nachfragen ab. Dies deutet auf eine starke Anspannung bei diesem Wohnungstyp hin. Von dem knappen Angebot sind insbesondere kinderreiche und damit i. d. R. einkommensschwächere Haushalte betroffen.

Die Angebote wurden – soweit möglich – auch im Hinblick auf die Kaltmiete pro Quadratmeter ausgewertet. Die Auswertung erfolgte wiederum differenziert nach Wohnungstypen.

Abbildung 32 durchschnittliche Kaltmieten (€/m²), differenziert nach Wohnungstypen

Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Die Kaltmieten für 1-Zimmer-Wohnungen und Appartements lagen erwartungsgemäß am höchsten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich zu den anderen Wohnungstypen ein viel geringerer Datenbestand ausgewertet werden kann, da bei 1-Zimmer-Wohnungen oft keine Größe angegeben ist. Insoweit ergeben sich hier die größten Schwankungen.

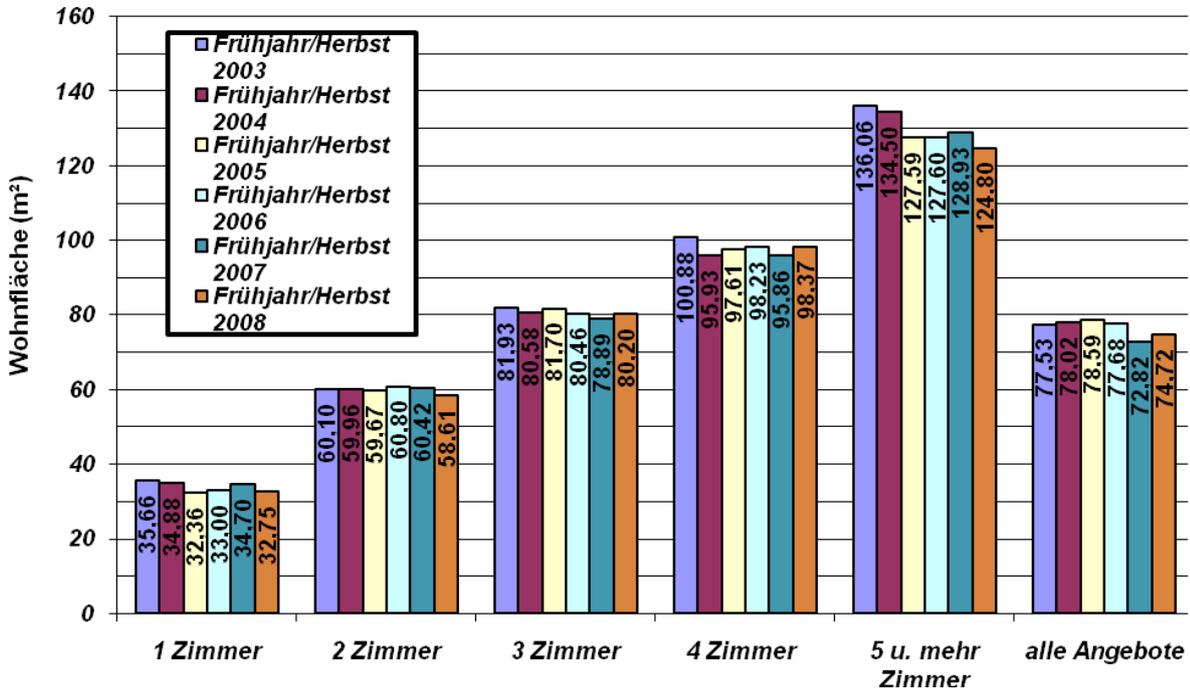
Festzustellen ist, dass die Durchschnittsmiete von 2003 zu 2008 leicht gesunken ist. Für die einzelnen Wohnungstypen ergibt sich bei gesonderter Betrachtung jedoch ein uneinheitliches Bild.

Für die 1-Zimmer-Wohnungen ergibt sich eine höhere Qm-Miete bei Vergleich der Daten von 2003 zu 2008 und bei den 2-Zimmerwohnungen eher ein gleichbleibendes Mietniveau. Die Preise für 3- und 4-Zimmerwohnungen sind gesunken und die Quadratmeterpreise für 4-Zimmerwohnungen sind insgesamt am niedrigsten.

Die Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern waren Schwankungen unterworfen, dieses bedingt sich auch durch die geringeren Angebote und auch vereinzelte „Luxusobjekte“, die entsprechend den Durchschnitt erhöhen. Für die in diesem Segment enthaltenen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser lässt sich, obwohl i.d.R. bei größeren Wohnungen die Kaltmiete geringer wird, aufgrund der besseren Ausstattung (z.B. Gartennutzung) eine höhere Kaltmiete durchsetzen, zumal das Angebot in diesem Segment auch geringer als die Nachfrage ist.

Im Rahmen der Zeitungsanalyse wurde auch die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnungstyp ausgewertet. Auffallend ist auch hier die durchschnittliche Wohnfläche bei den 5 und mehr Zimmerwohnungen. Auch hier sind die zur Vermietung angebotenen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in der Auswertung berücksichtigt worden, was naturgemäß zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche gegenüber vergleichbarer Mietwohnungen führt.

Abbildung 33 durchschnittliche Wohnflächen (m²), differenziert nach Wohnungstypen

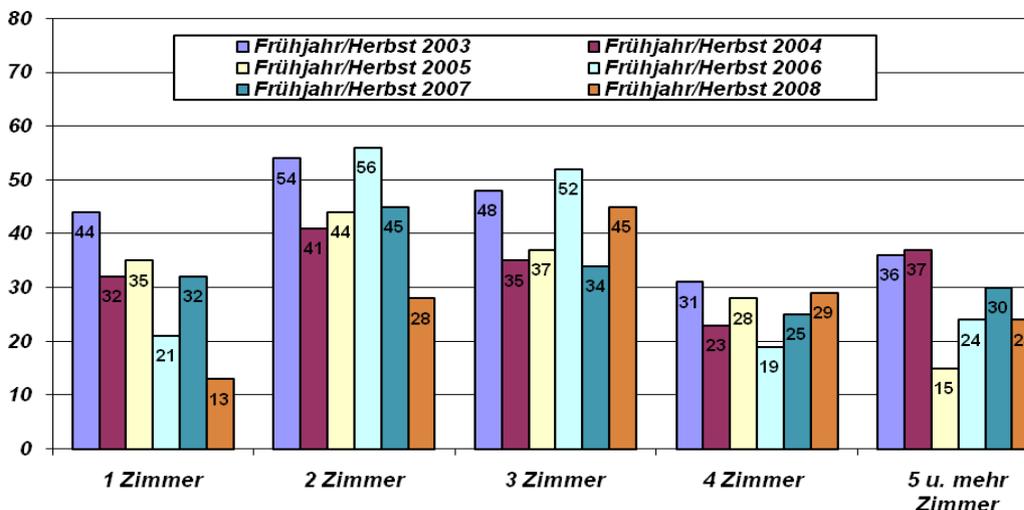


Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

3.3 Die Nachfrageseite im Einzelnen

Die geringe Anzahl von Inseraten bei den Nachfragen lässt keine detaillierten Auswertungen zu. Es wurde daher lediglich eine Differenzierung nach Wohnungstypen vorgenommen.

Abbildung 34 Nachfrage nach Mietwohnungen, differenziert nach Wohnungstypen



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Bei den meisten Wohnungstypen überwiegen die Angebote; teilweise sogar um das Drei- bis Vierfache. Bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ergibt sich ein anderes Bild. Hier übersteigen die Mietgesuche sogar teilweise die Angebote.

3.4 Vergleich der Zeitungs- mit den Internetangeboten

Da inzwischen auch für den Wohnungsmarkt das Internet eine immer größere Rolle spielt, wurde parallel zur Zeitungsauswertung auch damit begonnen entsprechende Internetangebote zu den jeweiligen Wochenenden auszuwerten. Da noch keine Zahlenreihen über mehrere Jahre vorliegen, erfolgt ein Vergleich für den Zeitraum Herbst 2008.

Abbildung 36 Angebot von Mietwohnungen, differenziert nach Wohnungstypen

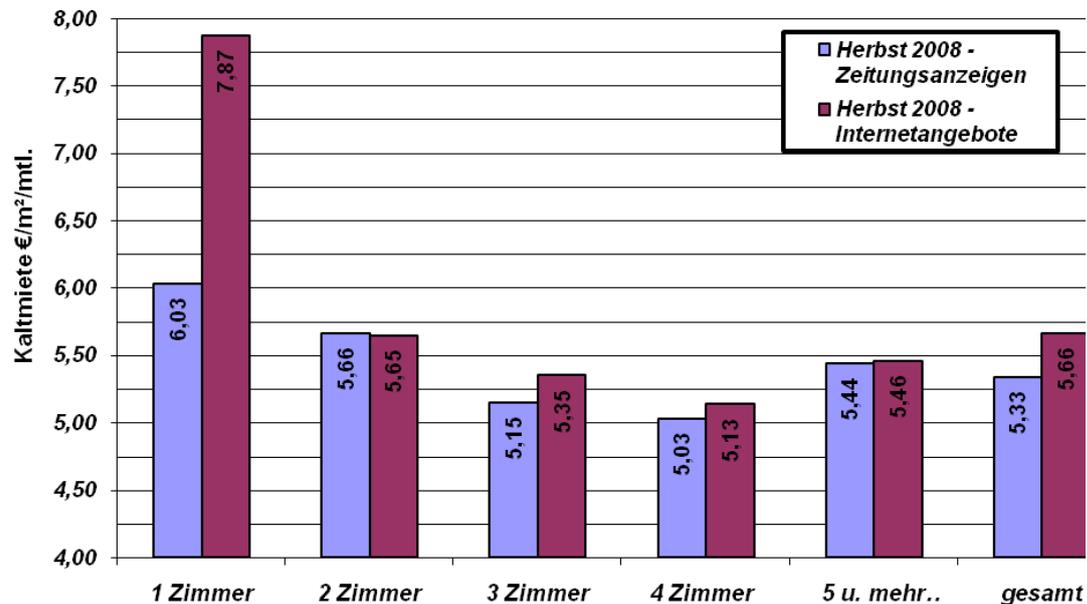


Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Auch bei den Internetangeboten ergibt sich eine Verteilung wie bei den Zeitungsangeboten, es werden am meisten 3- dann 2-Zimmerwohnungen angeboten. Das Internetangebot ist dabei zwei- bis dreimal so hoch wie die Zeitungsangebote. Auffällig ist, dass sich bei den Wohnungen mit 5- und mehr Zimmern fast ein sechsmal so hohes Angebot im Internet findet. Bei Vergleich der Anbieter der Wohnungen ergab sich zwar ein höheres Angebot durch Makler und Hausverwaltungen, aber immer noch fast 80 Prozent werden durch Private im Internet angeboten.

Die Internetangebote liegen im Durchschnitt 0,33 Euro/m² über den Zeitungsangeboten. Dieser Unterschied resultiert jedoch fast ausschließlich aus den Angeboten für die 1- Zimmerwohnungen. Für die 2-Zimmerwohnungen und 5- und mehr Zimmerwohnungen ergibt sich sogar annähernd die gleiche Durchschnittsmiete.

Abbildung 37 durchschnittliche Kaltmieten (€/m²), differenziert nach Wohnungstypen (Herbst 2008)



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Ein möglicher Grund für die große Preisdifferenz von 1,84 Euro bei den 1-Zimmerwohnungen ist in den zur Verfügung stehenden Daten zu sehen. Im Internet werden nahezu für alle Angebote auch die qm angegeben. Dieses ist besonders bei den Angeboten für 1-Zimmerwohnungen und Apartments in den Zeitungsanzeigen nicht der Fall. So konnten nur 14 Zeitungsanzeigen, aber 109 Internetangebote für die Ermittlung der durchschnittlichen qm-Miete für diesen Wohnungstyp herangezogen werden. Bei den Internetangeboten hingegen könnte bei einigen nicht die Kalt- sondern die Gesamtmiete erfasst sein, da sich besonders hohe Kaltmieten nicht bei Wohnungen mit hohem Ausstattungsstandard sondern bei sehr kleinen Zimmern ergeben, z.B. ein 15qm Zimmer für 285,00 Euro. Erst über eine Zeitreihe werden sich weitere Tendenzen und Entwicklungen aufzeigen und erkennen lassen.

VII. Wohnungsmarktbeobachtung in den Sozialräumen

Die Lage am Wohnungsmarkt stellt sich in den einzelnen Sozialräumen sehr unterschiedlich dar. Aus diesen Gründen werden verschiedene wohnungsmarktrelevante Kennzahlen dokumentiert.

Neben Basisdaten wie Fläche, Einwohnerzahl und Anzahl der Haushalte, wird der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit sowie mit Migrationshintergrund (Spätaussiedler und Eingebürgerte) abgebildet. Daten zum Bevölkerungstrend liegen bislang nur für die gesamte Stadt und nicht für die einzelnen Sozialräume vor. Ebenso gibt es für die Personen, die Arbeitslosengeld II erhalten, nur eine Gesamtzahl für das Stadtgebiet.

Die Haushaltszahlen weichen teilweise von den Wohnungszahlen nach oben oder nach unten ab. Abweichungen nach oben ergeben sich immer dann, wenn es im Sozialraum viele Wohngemeinschaften gibt oder wenn erwachsene Kinder wieder zu den Eltern ziehen. Dann werden die Bewohner einer Wohnung als

mehrere Haushalte gezählt. Abweichungen nach unten, also weniger Haushalte als Wohnungen ergeben sich neben möglichen Leerständen insbesondere dann, wenn im Sozialraum viele britische Militärangehörige und deren Familien leben. Während die Wohnungen in der Statistik komplett erfasst werden, sind die hier lebenden Militärangehörigen aus Großbritannien und deren Familienmitglieder nicht meldepflichtig und nicht in der Einwohnerzahl erfasst.

Demographische Indikatoren spiegeln ein Bild der Altersstruktur wieder, von der man auf den unterschiedlichen Wohnungsbedarf einzelner Bevölkerungsgruppen schließen kann.

- **Altenquotient:** Die Zahl der älteren Menschen (60 Jahre und älter) bezogen auf 100 Personen
- **Altenpflegequotient:** Die Zahl von Personen im potentiell pflegebedürftigen Alter (75 Jahre und älter), die auf 100 „pflegende“ Personen (40-60 Jahre) entfallen
- **Jugendquotient:** Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren bezogen auf 100 Personen

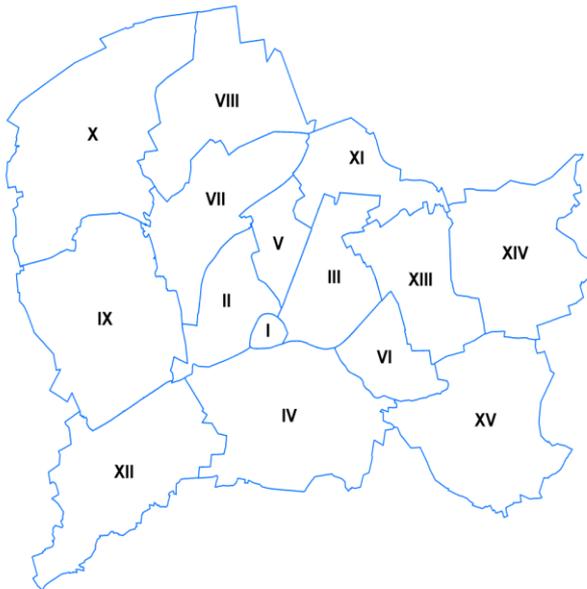
Weiterhin sind die Gesamtzahl der Wohnungen und die Anzahl sowie der jeweilige prozentuale Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen bezogen auf den Sozialraum abgebildet.

Neben den Bodenrichtwerten, ist die Bautätigkeit im Bereich von 1-/2-Familienhäusern sowie im Geschosswohnungsbau dargestellt. Die Bautätigkeit bezieht sich auf die Fertigstellung in Wohneinheiten je 1.000 Einwohner. Bei den Bodenrichtwerten bezieht sich bei den unteren Werten, sofern zwei angegeben sind, der niedrigere 1. Wert auf verkaufte städtische Grundstücke.



Foto: Stadt Paderborn, Neubaugebiet „Wohnpark Thune“

Abb. 38 Die 15 Sozialräume der Stadt Paderborn



- I. Altstadt
- II. Kernstadt West
- III. Kernstadt Ost
- IV. Kernstadt Süd
- V. Stadtheide
- VI. Lieth/Kaukenberg
- VII. Neuhaus/Mastbruch
- VIII. Sennelager
- IX. Elsen
- X. Sande
- XI. Marienloh
- XII. Wewer
- XIII. Benhausen
- XIV. Neuenbeken
- XV. Dahl

2008	Sozialraum I Altstadt	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	81	17.950	0,5%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	4.938	794	621,9%
Bevölkerung	4.000	142.537	2,8%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	2.420	66.420	3,6%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	444	11.742	3,8%
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	36,6%	25,6%	+ 11,0%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	58,2%	24,7%	+ 33,5%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	10,4%	28,9%	-18,5%
Altersdurchschnitt	45,5	40,2	+ 5,3
Wohnungen	2.659	68.609	3,9%
davon öff. gefördert	78	4.833	1,6%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	2,9%	7,0%	-4,1%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,0	1,6	-1,6
Geschosswohnungsbau	1,8	1,1	+0,6
Bodenrichtwerte	270 -	100 - 380	

Im Zentrum ergibt sich die höchste Bevölkerungsdichte. Hier wohnen 4.000 Einwohner/innen in 2.420 Haushalten. Das sind 6 Personen weniger als 2007, jedoch ein Anstieg der Haushalte um 10.

Mit 444 Ausländer/innen leben nur 3,8% der Ausländer insgesamt in diesem Sozialraum, prozentual zur Bevölkerung sind dies jedoch 11,1 %.

Auffallend ist der höchste Altenquotient und entsprechend niedrigste Jugendquotient von allen Sozialräumen. Dies zeigt sich auch im Altersdurchschnitt von 45,5 Jahren, der deutlich 5,3 Jahre über dem Durchschnitt liegt.

1- und 2-Familienhäuser sind in 2008 nicht fertig gestellt worden. Jedoch ergibt sich im Vergleich zu den anderen Sozialräumen eine Quote im Geschosswohnungsbau, die über dem Durchschnitt für Paderborn liegt.

2008	Sozialraum II Kernst. West	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	804	17.950	4,5%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	2.588	794	325,9%
Bevölkerung	20.805	142.537	14,6%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	11.170	66.420	16,8%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	2.269	11.742	19,3%
ALG II Personen (Empfänger)	2.651	19.825	13,4%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	26,3%	25,6%	+0,7%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	27,4%	24,7%	+2,7%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	24,8%	28,9%	-4,1%
Altersdurchschnitt	40,7	40,2	+0,5
Wohnungen	10.474	68.609	15,3%
davon öff. gefördert	832	4.833	17,2%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	7,9%	7,0%	0,9%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	1,2	1,6	-0,3
Geschosswohnungsbau	1,3	1,1	+0,2
Bodenrichtwerte	220 - 330	100 - 380	

In der Kernstadt West ist die Bevölkerung um 152 auf 20.805 und die Anzahl der Haushalte um 140 auf 11.170 angestiegen. Dies sind das höchste Wachstum im Bereich der Kernstadt und die zweit höchste Bevölkerungszunahme in den Sozialräumen nach Neuhaus.

Mit 2.269 Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit lebt fast jeder fünfte Ausländer in diesem Sozialraum. Unter Berücksichtigung von weiteren 2.651 Personen mit Migrationshintergrund hat fast jeder vierte Bewohner des Sozialraumes einen Migrationshintergrund.

832 mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen stellen absolut eine hohe Anzahl dar. Im Vergleich zu den Wohnungen insgesamt ergibt sich jedoch nur ein Wert der geringfügig über dem Durchschnitt liegt. Die Bautätigkeit 1-/2-Familienhäuser ist die höchste der Kernstadt und auch der Geschosswohnungsbau liegt über dem Durchschnitt.

2008	Sozialraum III Kernst. Ost	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	750	17.950	4,2%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	1.249	794	157,3%
Bevölkerung	9.366	142.537	6,6%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	4.480	66.420	6,7%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	538	11.742	4,6%
ALG II Personen (Empfänger)	1.495	19.825	7,5%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	33,7%	25,6%	+8,1%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	36,2%	24,7%	+11,5%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	27,3%	28,9%	-1,6%
Altersdurchschnitt	42,5	40,2	+2,3
Wohnungen	5.013	68.609	7,3%
davon öff. gefördert	381	4.833	7,9%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	7,6%	7,0%	0,6%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	1,0	1,6	-0,6
Geschosswohnungsbau	1,1	1,1	-0,07
Bodenrichtwerte	180 - 380	100 - 380	

Die Bevölkerung ist leicht auf 9.366 in der Kernstadt Ost gestiegen. Bei der Anzahl der Haushalte war ein Wachstum um 30 festzustellen.

In diesem Sozialraum leben 538 Ausländer und weitere 1.495 Menschen mit Migrationshintergrund. Dies ist ein Anteil von etwas über 20 Prozent der Bevölkerung.

Der Alten- und Altenpflegequotient ist höher als der Durchschnitt. Der Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen liegt zwar etwas über dem Durchschnitt, absolut sind dieses jedoch nur 381 Wohnungen.

Die Bodenrichtwerte erreichen in diesem Sozialraum eine hohe Spanne von 200,00 Euro und auch den höchsten Wert von 380,00 Euro.

2008	Sozialraum IV Kernst. Süd	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.882	17.950	10,5%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	1.259	794	158,6%
Bevölkerung	23.696	142.537	16,6%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	13.300	66.420	20,0%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	3.087	11.742	26,3%
	2.732	19.825	13,8%
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	29,6%	25,6%	+4,0%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	34,7%	24,7%	+10,0%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	21,7%	28,9%	-7,2%
Altersdurchschnitt	41,9	40,2	+1,7
Wohnungen	13.433	68.609	19,6%
davon öff. gefördert	1.006	4.833	20,8%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	7,5%	7,0%	0,4%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,8	1,6	-0,8
Geschosswohnungsbau	2,2	1,1	+1,1
Bodenrichtwerte	200 - 350	100 - 380	

Die Kernstadt Süd stellt mit 23.696 Personen den bevölkerungsreichsten Sozialraum dar. In 2008 war ein Zuwachs von 25 Personen und 80 Haushalten zu verzeichnen.

Mit 3.078 Ausländern leben gut ein Viertel aller Ausländer in diesem Sozialraum. Auch im Verhältnis zur hohen Bevölkerungszahl ist der Anteil von 13% der höchste von allen Sozialräumen. Mit 2.732 weiteren Personen mit Migrationshintergrund ergibt sich der zweithöchste zahlenmäßige Anteil nach dem Sozialraum Lieth/Kaukenberg. Neben der Altstadt ist dies auch der einzige Sozialraum in dem mehr Ausländer als andere Menschen mit Migrationshintergrund leben.

In der Kernstadt Süd stehen mit 1.006 Wohneinheiten die meisten mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen. Mit 53 fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau, ergibt sich die höchste Quote von 2,2.

2008	Sozialraum V Stadttheide	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	531	17.950	3,0%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	2.325	794	292,8%
Bevölkerung	12.344	142.537	8,7%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	5.700	66.420	8,6%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	1.054	11.742	9,0%
	2.081	19.825	10,5%
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	30,4%	25,6%	+4,8%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	25,7%	24,7%	+1,0%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	29,1%	28,9%	0,2%
Altersdurchschnitt	41,3	40,2	+1,1
Wohnungen	6.162	68.609	9,0%
davon öff. gefördert	785	4.833	16,2%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	12,7%	7,0%	5,7%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,6	1,6	-1,0
Geschosswohnungsbau	0,0	1,1	-1,1
Bodenrichtwerte	170 - 250	100 - 380	

In der Stadttheide ist die Bevölkerung geringfügig auf 12.344 Personen und um 30 auf 5.700 Haushalt gestiegen.

Neben 1.054 Ausländern leben hier 2.081 weitere Personen mit Migrationshintergrund, die mit 16,8% der Bevölkerung nach dem Sozialraum Lieth/Kaukenberg den zweit höchsten prozentualen Anteil in einem Sozialraum darstellen.

785 geförderte Wohnungen sind in der Stadttheide, die einen Anteil von 12,7% aller Wohnungen in diesem Sozialraum darstellen. Dieser Wert liegt fast 6% über dem Durchschnitt in Paderborn.

2008	Sozialraum VI Lieth/Kauken- berg	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	554	17.950	3,1%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	1.827	794	230,0%
Bevölkerung	10.119	142.537	7,1%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	4.110	66.420	6,2%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	769	11.742	6,5%
	3.168	19.825	16,0%
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	11,8%	25,6%	-13,8%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	11,1%	24,7%	-13,6%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	38,4%	28,9%	9,5%
Altersdurchschnitt	33,1	40,2	-7,1
Wohnungen	3.766	68.609	5,5%
davon öff. gefördert	797	4.833	16,5%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	21,2%	7,0%	14,1%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	2,1	1,6	0,5
Geschosswohnungsbau	0,6	1,1	-0,5
Bodenrichtwerte	130 - 245	100 - 380	

Im Sozialraum Lieth/Kaukenberg leben aktuell 10.119 Personen. Das sind 49 mehr als in 2007 und eine Steigerung der Haushalte um 30.

Dies ist der Sozialraum in dem neben 769 Ausländer/innen mit 3.168 anderen Personen mit Migrationshintergrund die absolut höchste Anzahl lebt. Proportional zur Bevölkerung haben somit 38,9% einen Migrationshintergrund.

Mit einem Alten- und Altenpflegequotient erheblich unter Durchschnitt ist dieses der jüngste Sozialraum. Der Altersdurchschnitt von 33,1 Jahren liegt 7 Jahre unter dem Durchschnitt für Paderborn.

Bei 797 öffentlich geförderten Wohnungen ist jede fünfte Wohnung gefördert.

2008	Sozialraum VII Neuhaus/Mastbr uch	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.037	17.950	5,8%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	1.704	794	214,6%
Bevölkerung	17.672	142.537	12,4%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	7.570	66.420	11,4%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	1.653	11.742	14,1%
	2.821	19.825	14,2%
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	26,2%	25,6%	+0,6%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	21,7%	24,7%	-3,0%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	32,3%	28,9%	3,4%
Altersdurchschnitt	40,0	40,2	-0,2
Wohnungen	8.177	68.609	11,9%
davon öff. gefördert	433	4.833	9,0%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	5,3%	7,0%	-1,7%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	2,8	1,6	1,2
Geschosswohnungsbau	1,8	1,1	0,7
Bodenrichtwerte	165 - 270	100 - 380	

Mit einer Zunahme von 178 Personen ist Neuhaus/Mastbruch der Sozialraum mit dem höchsten Zuwachs überhaupt. Die Zahl der Haushalte ist um 110 auf 7.570 angewachsen.

Mit 1.653 Ausländern und 2.821 anderen Personen mit Migrationshintergrund hat jeder vierte Bewohner dieses Sozialraumes einen Migrationshintergrund.

Eine Bautätigkeit bei 1-/2-Familienhäusern von 2,8 ist über dem Durchschnitt und mit 49 Wohneinheiten die höchste Anzahl an fertiggestellten Objekten in einem Sozialraum in 2008. Auch 32 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau mit einem Wert von 1,8 liegen über dem Durchschnitt.

2008	Sozialraum VII Sennelager	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.405	17.950	7,8%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	378	794	47,6%
Bevölkerung	5.316	142.537	3,7%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	2.070	66.420	3,1%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	491	11.742	4,2%
	819	19.825	4,1%
ALG II Bedarfsgemeinschaften			
" Anteil			
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	24,3%	25,6%	-1,3%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	17,8%	24,7%	-6,9%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	35,9%	28,9%	7,0%
Altersdurchschnitt	38,9	40,2	-1,3
Wohnungen	2.780	68.609	4,1%
davon öff. gefördert	88	4.833	1,8%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	3,2%	7,0%	-3,9%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	1,1	1,6	-0,4
Geschosswohnungsbau	0,0	1,1	-1,1
Bodenrichtwerte	140/130-175	100 - 380	

In Sennelager leben mit 5.316 Personen 35 weniger als noch 2007. Dies ist die stärkste Abnahme in einem Sozialraum überhaupt. In anderen Sozialräumen haben auch bei sinkenden Personenzahlen die Haushalte noch zugenommen. Hier ist jedoch eine Abnahme um 10 Haushalte zu verzeichnen.

Mit 491 Ausländern und 819 anderen Personen mit Migrationshintergrund hat auch in diesem Sozialraum fast jeder vierte Bewohner einen Migrationshintergrund.

Der Altenpflegequotient ist mit 17,8% auffallend unter dem Durchschnitt von 24,7%. So ist der Jugendquotient 7,00% höher als in Paderborn insgesamt.

Die Bautätigkeit ist niedriger als im Durchschnitt. Im Geschosswohnungsbau wurden keine Wohneinheiten fertiggestellt.

2008	Sozialraum IX Elsen	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	2.013	17.950	11,2%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	798	794	100,5%
Bevölkerung	16.064	142.537	11,3%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	6.690	66.420	10,1%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	737	11.742	6,3%
	1.575	19.825	7,9%
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	19,5%	25,6%	-6,1%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	14,4%	24,7%	-10,3%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	30,5%	28,9%	1,6%
Altersdurchschnitt	38,9	40,2	-1,3
Wohnungen	7.101	68.609	10,3%
davon öff. gefördert	232	4.833	4,8%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	3,3%	7,0%	-3,8%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	1,4	1,6	-0,2
Geschosswohnungsbau	0,4	1,1	-0,7
Bodenrichtwerte	150/200-280	100 - 380	

Die Bevölkerung in Elsen ist um 114 auf 16.064 Personen angestiegen. Dies ist nach Neuhaus und der Kernstadt West die dritt höchste Zunahme in einem Sozialraum in 2007. Die Haushalte sind um 80 auf 6.690 angewachsen.

Bei 737 Ausländer/innen und 1.575 Personen mit Migrationshintergrund hat in diesem Sozialraum nur fast jeder zehnte Bewohner einen Migrationshintergrund.

Der Alten- und Altenpflegequotient liegt 3,1% bzw. 10,3% unterhalb des Durchschnitts. Der Altersdurchschnitt ist jedoch mit 38,9 Jahren nur geringfügig unter dem Durchschnitt von 40,2 Jahren für Paderborn.

2008	Sozialraum X Sande	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	2.330	17.950	13,0%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	256	794	32,2%
Bevölkerung	5.963	142.537	4,2%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	2.210	66.420	3,3%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	188	11.742	1,6%
	778	19.825	3,9%
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	19,3%	25,6%	-6,3%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	13,2%	24,7%	-11,5%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	35,5%	28,9%	6,6%
Altersdurchschnitt	38,1	40,2	-2,1
Wohnungen	2.103	68.609	3,1%
davon öff. gefördert	35	4.833	0,7%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	1,7%	7,0%	-5,4%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,8	1,6	-0,7
Geschosswohnungsbau	0,0	1,1	-1,1
Bodenrichtwerte	150 - 180	100 - 380	

Sande ist flächenmäßig der größte Sozialraum bei einer niedrigen Bevölkerungsdichte.

Die Bevölkerung hat leicht auf 5.963 Personen abgenommen. Die Haushalte sind jedoch um 10 angewachsen.

In diesem Sozialraum leben nur 188 Ausländer/innen, jedoch mit 788 fast viermal so viele Personen mit Migrationshintergrund. Damit haben insgesamt 16% der Bevölkerung einen Migrationshintergrund.

Der Jugendquotient ist 6,6% höher als im Durchschnitt und auch der Altersdurchschnitt ist 2,1 Jahre niedriger.

2008 wurden nur noch fünf 1-/2-Familienhäuser fertig gestellt und keine Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

2008	Sozialraum XI Marienloh	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	722	17.950	4,0%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	409	794	51,5%
Bevölkerung	2.952	142.537	2,1%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	1.260	66.420	1,9%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	115	11.742	1,0%
	284	19.825	1,4%
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	26,5%	25,6%	+0,9%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	17,3%	24,7%	-7,4%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	28,6%	28,9%	-0,3%
Altersdurchschnitt	41,4	40,2	+1,2
Wohnungen	1.372	68.609	2,0%
davon öff. gefördert	113	4.833	2,3%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	8,2%	7,0%	1,2%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	1,4	1,6	-0,2
Geschosswohnungsbau	0,0	1,1	-1,1
Bodenrichtwerte	175 - 195	100 - 380	

Die Einwohnerzahl ist in Marienloh leicht auf 2.952 Personen gesunken. Bei der Anzahl der Haushalte hat sich jedoch keine Änderung ergeben.

Mit 115 Ausländern und 284 Personen mit Migrationshintergrund haben 13,5% der Bevölkerung in diesem Sozialraum einen Migrationshintergrund.

113 öffentlich geförderte Wohnungen befinden sich in Marienloh. Im Vergleich zum Wohnungsbestand sind dies 8,2% aller Wohnungen.

Hinter einer Bautätigkeit von 1,4 die geringfügig unter dem Durchschnitt liegt, sind 4 fertig gestellte Wohneinheiten im Verhältnis zur Bevölkerung zu sehen.

2008	Sozialraum XII Wewer	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.637	17.950	9,1%
Bevölkerungsdichte EW/km²	411	794	51,8%
Bevölkerung	6.734	142.537	4,7%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	2.550	66.420	3,8%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	199	11.742	1,7%
ALG II Personen (Empfänger)	523	19.825	2,6%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	26,6%	25,6%	+1,0%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	18,9%	24,7%	-5,8%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	35,1%	28,9%	6,2%
Altersdurchschnitt	39,6	40,2	-0,6
Wohnungen	2.687	68.609	3,9%
davon öff. gefördert	33	4.833	0,7%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	1,2%	7,0%	-5,8%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	5,0	1,6	3,5
Geschosswohnungsbau	0,6	1,1	-0,5
Bodenrichtwerte	135/165-220	100 - 380	

Nach einer Steigerung um 33 leben 2008 6.734 Personen in Wewer. Die Anzahl der Haushalte hat um 20 zugenommen.

Jeder Zehnte ist Ausländer bzw. hat einen Migrationshintergrund.

Der Altenpflegequotient ist 5,8% niedriger und der Jugendquotient 6,2% höher als im Paderborner Durchschnitt. Trotzdem ist beim Altersdurchschnitt von 39,6 Jahren nur eine Abweichung nach unten von 0,6 Jahren festzustellen.

In diesem Sozialraum sind nur 33 Mietwohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Mit 34 fertiggestellten 1- und 2-Familienhäusern ergibt sich mit 5,0 eine der höchsten Bautätigkeiten in Paderborn.

2008	Sozialraum XIII Benhausen	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	993	17.950	5,5%
Bevölkerungsdichte EW/km²	234	794	29,4%
Bevölkerung	2.321	142.537	1,6%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	910	66.420	1,4%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	47	11.742	0,4%
ALG II Personen (Empfänger)	145	19.825	0,7%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	22,6%	25,6%	-3,0%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	18,8%	24,7%	-5,9%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	34,5%	28,9%	5,6%
Altersdurchschnitt	38,7	40,2	-1,5
Wohnungen	905	68.609	1,3%
davon öff. gefördert	2	4.833	0,0%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	0,2%	7,0%	-6,8%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	6,5	1,6	4,9
Geschosswohnungsbau	0,0	1,1	-1,1
Bodenrichtwerte	180	100 - 380	

Die Bevölkerung ist um 10 auf 2.321 Personen bei gleichbleibender Haushaltszahl gesunken. Damit hat Benhausen die geringste Bevölkerung von allen Sozialräumen.

In Benhausen leben die wenigsten Ausländer/innen und Menschen mit Migrationshintergrund.

Nur zwei Mietwohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert worden.

Die Quote der Bautätigkeit ist mit 3,5 bei den 1- und 2-Familienhäusern in Paderborn am höchsten. Es wurden 15 Häuser fertig gestellt, jedoch kein Objekt im Geschosswohnungsbau.

2008	Sozialraum XIV Neuenbeken	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.497	17.950	8,3%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	161	794	20,2%
Bevölkerung	2.403	142.537	1,7%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	870	66.420	1,3%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	60	11.742	0,5%
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	29,7%	25,6%	+4,1%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	23,0%	24,7%	-1,7%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	37,3%	28,9%	8,4%
Altersdurchschnitt	41,1	40,2	+0,9
Wohnungen	891	68.609	1,3%
davon öff. gefördert	0	4.833	0,0%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	0,0%	7,0%	-7,0%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	1,2	1,6	-0,3
Geschosswohnungsbau	1,2	1,1	+0,1
Bodenrichtwerte	100 - 140	100 - 380	

Neuenbeken hat die niedrigste Bevölkerungsdichte und nach Sennelager mit 25 Personen die nächsthöchste Abnahme auf 2.403 Personen. Auch die Haushalte sinken um 10 auf 870.

Bei 60 hier lebenden Ausländern und 153 Personen mit Migrationshintergrund haben nur 8,8% der Bevölkerung in Neuenbeken einen Migrationshintergrund.

In diesem Sozialraum liegt der Altenquotient 4,1% über dem Durchschnitt. Allerdings ist auch gleichzeitig ein um 8,4% über dem Durchschnitt liegender Jugendquotient zu verzeichnen.

In Neuenbeken ist keine Wohnung, die noch als mit öffentlichen Mitteln gefördert gilt.

Hier sind die niedrigsten Bodenrichtwerte in Paderborn

2008	Sozialraum XV Dahl	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.714	17.950	9,5%
Bevölkerungsdichte EW/km ²	162	794	20,4%
Bevölkerung	2.782	142.537	2,0%
Bevölkerungstrend 2020		+4,1%	
Haushalte	1.110	66.420	1,7%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	91	11.742	0,8%
ALG II Personen (Empfänger)		4.400	
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	20,2%	25,6%	-5,4%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	15,4%	24,7%	-9,3%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	37,1%	28,9%	8,2%
Altersdurchschnitt	37,5	40,2	-2,7
Wohnungen	1.086	68.609	1,6%
davon öff. gefördert	18	4.833	0,4%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	1,7%	7,0%	-5,4%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	1,1	1,6	-0,5
Geschosswohnungsbau	0,0	1,1	-1,1
Bodenrichtwerte	130 - 175	100 - 380	

Die Bevölkerungszahl in Dahl ist bei gleicher Anzahl der Haushalte nahezu unverändert.

In diesem Sozialraum haben insgesamt 16,9% der Bevölkerung einen Migrationshintergrund.

Sowohl der Alten- als auch der Altenpflegequotient liegen erheblich unter dem Durchschnitt. Mit gleichzeitig einem Jugendquotient der 8% über dem Durchschnitt liegt, findet sich hier nach dem Sozialraum Lieth/Kaukenberg der „zweitjüngste“ Sozialraum mit einem Altersdurchschnitt von 37,5 Jahren.

Mit 3 fertig gestellten Wohneinheiten war 2008 nur eine unterdurchschnittliche Bautätigkeit zu verzeichnen.

VIII. Ausblick

Der Wohnungsmarktbericht zeigt, dass auch in Paderborn Wohnungsmarktbeobachtung wichtig ist, um rechtzeitig die Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Wohnungsmarktbeobachtung ist kein statischer, sondern ein dynamischer Prozess. Als weitere Schritte sind deshalb in den nächsten Jahren vorgesehen:

- regelmäßige Expertenbefragung zur Lage auf dem Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer),
- fortlaufende Zeitungsanalyse und Fortschreibung des Wohnungsmarktberichtes,
- Aufnahme von Schwerpunktthemen im Wohnungsmarktbericht (z. B. Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen, barrierefreies Wohnen),
- Erarbeitung von Wohnraumversorgungskonzepten, die die Arbeitsplatz- und Bevölkerungsprognosen in ihrer Auswirkung auf die konzeptionelle (zukünftige) Wohnraumversorgung im weiterhin wachsenden Oberzentrum Paderborn berücksichtigen (z. B. Wohnraumversorgung für ältere Menschen, Wohnen in der Innenstadt),
- eingehendere Berücksichtigung externer Informationsquellen wie Quartiersstudien, Informationen aus Einzelprojekten sowie der Daten und Ergebnisse aus der „Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung OWL“.

Die weiteren Schritte erfordern eine enge Zusammenarbeit mit allen Akteuren am Wohnungsmarkt. Es ist deshalb wichtig, über das bisher erfolgte Maß Kontakte zu den Beteiligten zu knüpfen.



Foto: Spar- und Bauverein eG, Sighardgärten



Foto: Stadt Paderborn, Atrium Tegelweg/Heinrichskirche

Herausgeber:

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