



Foto: Stadt Paderborn / Gerd Vieler

# Wohnungsmarktbericht 2016

**Herausgeber:**

Stadt Paderborn  
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen  
33095 Paderborn

**Redaktion und Gestaltung:**

Vera Liebelt, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen  
Tel. 05251/88-1657  
Fax 05251/88-2064  
Email: v.liebelt@paderborn.de

**Layout Umschlag:**

Andreas Müller, Amt für Öffentlichkeitsarbeit und Stadtmarketing

**Foto Vorderseite:** Stadt Paderborn / Gerd Vieler

**Foto Rückseite:** Markus Denter - Mietwohnungen Wilhelmshöhe, Baujahr 2015

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

Auflage: 300

Stand: November 2016

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



Konnte bei den beiden vorherigen Wohnungsmarktberichten (2005 und 2009) noch von einer eher entspannten bis ausgewogenen Lage am Paderborner Wohnungsmarkt ausgegangen werden, so stellt sich die Situation inzwischen viel angespannter dar. Dies zeigen nicht nur die Daten wie z.B. steigende Angebotsmieten. Auch die große Mehrheit der im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragten Expertinnen und Experten beurteilt die Situation als viel angespannter als in früheren Jahren. Das Investitionsklima wird jedoch weiterhin als gut angesehen.

Wohnen zählt zu den elementaren Bedürfnissen des menschlichen Lebens. Bei steigenden Preisen wird es besonders für Haushalte mit niedrigem und teilweise auch mittlerem Einkommen immer schwieriger passende Wohnungen zu finden bzw. es muss ein immer höherer Anteil des Einkommens für das Wohnen ausgegeben werden. Dieses Geld steht dann für andere notwendige Ausgaben nicht mehr zur Verfügung. Daher sind besonders im geförderten Wohnungsbau mehr Investitionen und höhere Fertigstellungszahlen notwendig. Dies auch vor dem Hintergrund, dass eine erfolgreiche Integration der Flüchtlinge, die auf Dauer in Paderborn bleiben werden, angemessene Wohnbedingungen erfordert.

Das Thema „Wohnen“ bleibt also für eine wachsende Stadt weiterhin aktuell und wird die Stadt Paderborn auch durch den Abzug der britischen Streitkräfte von 5 Kasernenstandorten sowie den Wohnungsbeständen und die entsprechende Nachnutzung weiter beschäftigen.

Weiterhin spielen Modernisierungen als Klimaschutzmaßnahmen im Wohnungsbestand und Barrierefreiheit des Wohnraumes für eine zunehmend ältere Bevölkerung eine immer größere Rolle. Sich weiter ausdifferenzierende Lebensstile erfordern neue Wohnformen- und Wohnqualitäten. Der Wohnungsmarkt muss sich diesen ändernden Rahmenbedingungen stellen.

In dem hier vorliegenden Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung 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 und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

A handwritten signature in blue ink that reads "Michael Dreier".

**Michael Dreier**

## *Inhaltsverzeichnis*

<b>I.</b>	<b>Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung .....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Wichtige Trends in Paderborn .....</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>Grundstücksmarkt .....</b>	<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Hypothekenzinsen.....</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>Entwicklung der Baulandmärkte .....</b>	<b>8</b>
2.1	Kauffälle.....	8
2.2	Baulandpreise .....	10
2.3	Vergleich mit Nachbargemeinden .....	10
<b>IV.</b>	<b>Wohnungsangebot.....</b>	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Situation.....</b>	<b>12</b>
1.1	Wohnungsbestand .....	12
1.2	Bautätigkeit .....	16
1.3	Bauabgänge .....	18
<b>2.</b>	<b>Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....</b>	<b>19</b>
2.1	Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes .....	19
2.2	Entwicklung der Wohnungsbauförderung.....	21
<b>V.</b>	<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage.....</b>	<b>23</b>
<b>1.</b>	<b>Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung .....</b>	<b>23</b>
<b>2.</b>	<b>Wanderungsbewegungen .....</b>	<b>26</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklung der Altersstruktur .....</b>	<b>27</b>
<b>4.</b>	<b>Wohnungsnachfrage.....</b>	<b>29</b>
4.1	Entwicklung des Wohnflächenkonsums.....	29
4.2	Arbeitslose und Transferleistungsempfänger .....	31
4.3	Wohnungssuchende Haushalte .....	33
4.4	Innerstädtische Umzugshäufigkeit .....	36
<b>VI.</b>	<b>Marktlage .....</b>	<b>37</b>
<b>1.</b>	<b>Entwicklung der Mieten und Nebenkosten in NRW .....</b>	<b>37</b>
<b>2.</b>	<b>Mietpreisentwicklung nach dem Mietspiegel .....</b>	<b>38</b>
<b>3.</b>	<b>Zeitungs- und Internetanalyse der Wohnungsinserate .....</b>	<b>40</b>
3.1	Entwicklung von Wohnungsangeboten und Wohnungsgesuchen in den Zeitungen .....	41
3.2	Die Angebotsseite im Einzelnen .....	42
3.3	Die Nachfrageseite im Einzelnen .....	44
3.4	Die Angebotsseite im Internet .....	44
3.5	Vergleich der Zeitungs- mit den Internetangeboten .....	47
<b>VII.</b>	<b>Wohnungsmarktbeobachtung in den Sozialräumen .....</b>	<b>49</b>
<b>VIII.</b>	<b>Ausblick .....</b>	<b>58</b>

## I. Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Um auf Veränderungen am Wohnungsmarkt entsprechend zu reagieren, sind aktuelle Informationen erforderlich, an denen sich alle am Wohnungsmarkt Beteiligten orientieren können. Die NRW.BANK - Bereich Wohnraumförderung Wohnungsmarktbeobachtung und Strategie - führt deshalb bereits seit Jahren eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung auf Landesebene durch.

Paderborn ist neben rund 30 Städten aus Nordrhein-Westfalen regelmäßig im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK vertreten. Eine Mitarbeit erfolgt auch im Projekt „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung OWL“. Dabei konnte Anfang 2011 der 1. regionale Wohnungsmarktbericht für Ostwestfalen-Lippe durch eine erfolgreiche Zusammenarbeit aller Kreise aus OWL und der Unterstützung durch die NRW.BANK veröffentlicht werden. Momentan ist ein 2. Bericht für OWL in Bearbeitung und soll im 1. Quartal 2017 erscheinen.

Für den Bereich der Stadt Paderborn erfolgt seit 2009 jährlich die Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer mit entsprechender Veröffentlichung der Ergebnisse. Nach den Wohnungsmarktberichten 2005 und 2009 liegt nun die Fortschreibung mit Zahlen, die sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2015 beziehen, vor.

Bedingt durch die Gebäude – und Wohnungszählung des Zensus 2011 ergibt sich in einigen Datenreihen ein Strukturbruch, der sich bei einer kompletten Neuerhebung nie ganz vermeiden lässt. Hierauf wird an entsprechender Stelle verwiesen.



Foto: RSK Architekten, Alois-Fuchs-Weg – Wohnungen für Studierende, Baujahr 2015

## II. Wichtige Trends in Paderborn

- ▶ Paderborn hat seit Jahren eine steigende Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Zum 31.12.2015 wohnen 149.608 Menschen mit Hauptwohnsitz in Paderborn. Die Zahl der Haushalte ist in den letzten 5 Jahren jährlich zwischen 0,4 % und 2,3 % angestiegen. Das waren im Durchschnitt 935 Haushalte. Selbst wenn man die Daten aus 2015 mit den Flüchtlingsbedingten hohen Zahlen unberücksichtigt lassen würde, ergäbe sich für die anderen Jahre eine durchschnittliche jährliche Zunahme um 760 Haushalte (siehe S. 23, Kap. V./1.).
- ▶ Mit einem Saldo von 2.095 Personen ergibt sich in 2015 der höchste Wanderungsgewinn der letzten zehn Jahre. An den Kreis Paderborn hat die Stadt Paderborn jedoch seit 2009 fortlaufend mehr Einwohner verloren als von diesem gewonnen (siehe S. 26, Kap. V./2.).
- ▶ Günstig für den Wohnungsbau wirken sich die seit Jahren niedrigen Zinsen für Hypotheken aus. Sie liegen auch 2015 auf einem Tiefstand (siehe S. 8, Kap. III./1.).
- ▶ Mit 119 verkauften unbebauten Grundstücken sind 2015 deutlich weniger Grundstücke als im Vorjahr verkauft worden. Zu berücksichtigen ist allerdings die Anhebung der Grunderwerbssteuer zum Januar 2015, die zu Vorzieheffekten im Jahr 2014 geführt haben kann. Der Durchschnitt aus den beiden Jahren 2014 und 2015 liegt jedoch auch unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Angesichts der weiterhin bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum zeigen die Rückgänge der Verkaufszahlen deutlich ein knappes Angebot an Grundstücken für den Wohnungsbau auf. Die Anzahl von 563 Kauffällen bei den Eigentumswohnungen liegt rd. 30% unter dem Wert des Vorjahres. Die hohen Verkaufszahlen der Jahre 2010 bis 2014 werden nicht mehr erreicht. (siehe S. 8, Kap. III./2.1).
- ▶ Beim Bauland für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) als auch Geschosswohnungsbau setzt sich der Preisanstieg 2015 fort. Mit 285,00 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 280,00 Euro/m<sup>2</sup> (Wert für das Stadtgebiet ohne Ortsteile) wird das bislang höchste Preisniveau erreicht. Die Preise im Geschosswohnungsbau liegen weiterhin unter denen für den individuellen Wohnungsbau (siehe S. 10, Kap. III./2.2).
- ▶ In Paderborn stehen 2015 in 30.508 Wohngebäuden insgesamt 74.107 Wohnungen zur Verfügung. Bedingt durch die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg ist der Wohnungsbestand aus der Zeit bis 1948 im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größenordnung eher gering. Fast die Hälfte der Wohnungen ist seit 1979 entstanden und 31,5 % des heutigen Wohnungsbestandes wurde seit 1991 erstellt und ist damit nicht älter als 25 Jahre (siehe S. 12, Kap. IV./1.1).
- ▶ Die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr nochmals zurückgegangen und mit 139 Wohneinheiten auf dem niedrigsten Niveau der letzten zehn Jahre. Im Geschosswohnungsbau hingegen erhöht sich die Anzahl der Fertigstellungen von 434 Wohnungen in 2014 auf 666 Wohnungen in 2015. Das ist die höchste Anzahl des Betrachtungszeitraumes. Es werden fast 3,5mal mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt als in Ein- und Zweifamilienhäusern (siehe S. 16, 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 6.448 im Jahr 2000 auf aktuell 4.464 gesunken. Laut Modellrechnung der NRW.BANK wird er sich bis zum Jahre 2030 auf voraussichtlich 3.320 Wohnungen vermindern (siehe S. 19, Kap. IV./2.1).

- ▶ Mit den zugewiesenen Förderkontingenten ist eine Reduzierung des Bestandes an geförderten Mietwohnungen nicht aufhaltbar, da für mehr Wohnungen Rückzahlungen als Bewilligungen erfolgen. In 2015 ist mit 60 Wohnungen jedoch die höchste Anzahl der letzten zehn Jahre gefördert worden. Bei den Eigentumsmaßnahmen sind 2015 nur noch Bewilligungen für 8 Wohneinheiten erfolgt (siehe S. 21, Kap. IV./2.2).
- ▶ Die Paderborner Bevölkerung ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt fast drei Jahre jünger. Der prozentuale Anteil der jüngeren Personen wird jedoch zukünftig trotz eines erwarteten Bevölkerungszuwachses sinken. Eine starke Zunahme ergibt sich bei der Anzahl der Personen ab 65 Jahren und älter. Beträgt der Unterschied von 2015 zu 2020 voraussichtlich rd. 1.100 Personen und 4,3% ergibt sich für die weitere Zeit bis 2030 ein weiterer Zuwachs von 21,8% und rd. 5.700 Personen (siehe S. 27, Kap. V./3.).
- ▶ Mit 5.724 Personen ist 2015 die niedrigste gemeldete Zahl an Arbeitslosen in den letzten zehn Jahren zu verzeichnen. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherungsleistungen hat sich seit Beginn der Leistungen im Jahr 2003 mit 896 Personen bis zum Jahr 2015 mit 2.429 Personen mehr als verdoppelt. Auf Grund der demographischen Entwicklung wird auch die Zahl der über 65-jährigen Leistungsempfänger von Grundsicherung weiter steigen. Haben im Jahr 2013 noch 486 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, ist die Zahl zum 31.12.2015 auf 1.754 Personen angestiegen. Dies ist eine Zunahme um mehr als das Dreifache (siehe S. 31, Kap. V./4.2).
- ▶ Die Anzahl der Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, ist von 2014 zu 2015 um 5,8% auf 893 angestiegen. Den größten Anteil dieser Haushalte bilden die Ein- und Zweipersonenhaushalte (siehe S. 33, Kap. V./4.3).
- ▶ Es ist ein geringfügiger Anstieg der Fluktuationsquote festzustellen. Diese verbleibt jedoch auf einem niedrigen Niveau (siehe S. 36, Kap. V./4.4).
- ▶ Die Nettomieten sind in Nordrhein-Westfalen in den letzten zehn Jahren stets gestiegen, wobei der Anstieg des allgemeinen Preisindex bislang über dem Anstieg der Nettomieten liegt (siehe S. 37, Kap. VI./1.).
- ▶ Ein Vergleich des aktuellen Mietpiegels mit der Fortschreibung zum 01.01.2013 zeigt, dass das Mietniveau in Paderborn weiter angestiegen ist. Das bezieht sich sowohl auf die niedrigsten als auch höchsten Werte und betrifft auch alle Baualtersklassen. Lediglich der untere Wert bei den Altbauten ist gleich geblieben. Die unteren Werte sind dabei zwischen 4,3% (Baujahr ab 2001) und 8,7% (Baujahr ab 1992) angestiegen und die oberen Werte zwischen 0,8% (Baujahr ab 1992) und 8,5% (Altbauten bis 1971) (siehe S. 38, Kap. VI./2.).
- ▶ Das Angebot an Mietwohnungen in den Zeitungen hat sich seit 2006 drastisch reduziert und seit 2012 ist eine Stagnation auf gleich niedrigem Niveau festzustellen. Von 2008 zu 2015 hat sich die Durchschnittsmiete um 1,27 Euro erhöht. Dies ist ein Anstieg um 24 % über den Zeitraum von sieben Jahren. Auch bei den Anzeigen im Internet zeichnet sich eine erhebliche Verminderung des Angebots ab. Ab 2013 erhöht sich das Angebot für die 1- bis 3- Zimmerwohnungen wieder. Bei den 4- und 5-Zimmerwohnungen ist weiterhin nur ein vermindertes Angebot vorhanden. Die Durchschnittsmiete im Internet ist von 2009 zu 2015 um 1,52 Euro/m<sup>2</sup> und somit rd. 27% angestiegen. Die Internetangebote liegen zwischen 0,22 Euro/m<sup>2</sup> (in 2009) und 0,88 Euro/m<sup>2</sup> (in 2014) über den Zeitungsangeboten (siehe S. 40, Kap. VI./3.).

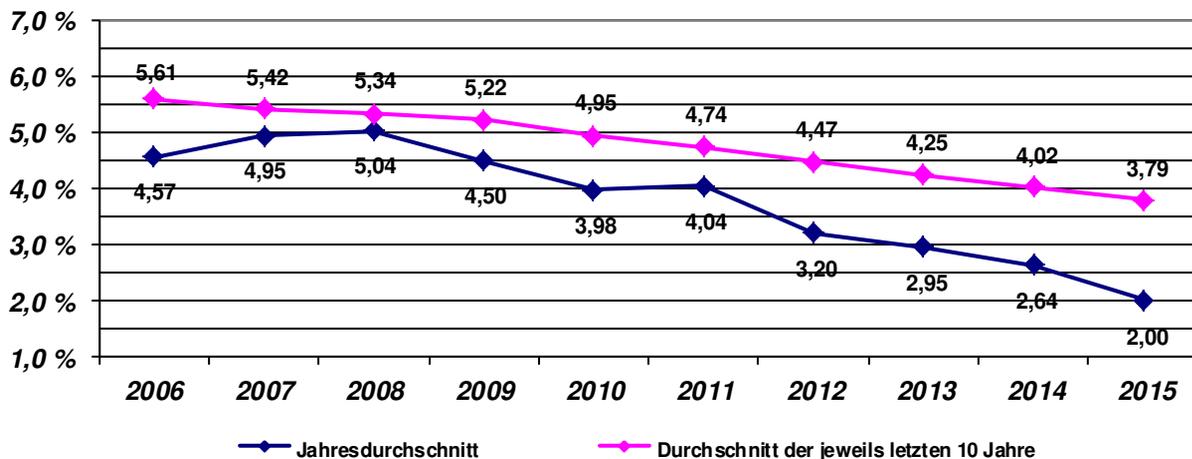
### III. Grundstücksmarkt

#### 1. Hypothekenzinsen

Ein wichtiger Faktor für den Wohnungsbau ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen. Nach einem leichten Anstieg bis 2008 und geringfügig höheren Werten von 2010 zu 2011 liegen die Zinsen für Baufinanzierungskredite im Jahr 2015 auf einem Tiefstand. Auch bei einem Wert von 1,75 % für Juli 2016 wird der durchschnittliche Zinssatz aus 2015 unterschritten und damit auch der bislang niedrigste Zinssatz von 1,78% aus Mai 2015. Die Konditionen unterschreiten – wie in den vergangenen Jahren – den Durchschnittssatz der letzten 10 Jahre.

In einer günstigen Zinsperiode Hypothekendarlehen aufzunehmen bedeutet, dass die finanziellen Belastungen langfristig auf einem niedrigen Niveau bleiben und sich daher der Anreiz zum Erwerb von Eigentum erhöht.

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



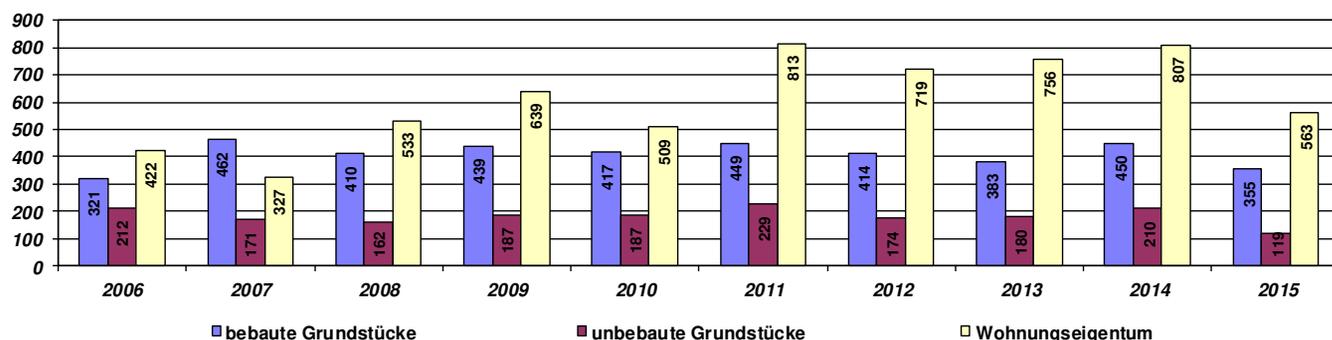
Quelle: Bundesbank - Abfrage zum 19.10.16, eigene Berechnung

#### 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 Gebrauchtimmobilien und der Ersterwerb 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

Mit 119 verkauften unbebauten Grundstücken sind 2015 deutlich weniger Grundstücke als im Vorjahr verkauft worden. Zu berücksichtigen ist allerdings die Anhebung der Grunderwerbssteuer zum Januar 2015, die zu Vorzieheffekten im Jahr 2014 geführt haben kann. Der Durchschnitt aus den beiden Jahren 2014 und 2015 liegt jedoch auch unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Die in 2015 enthaltenen 87 Verkaufsfälle für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung – freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung – bedeuten einen Rückgang um fast die Hälfte im Vergleich zum Vorjahr. Auch der Durchschnitt der letzten zehn Jahre wird unterschritten.

Die Anzahl der für eine Mehrfamilienhausbebauung veräußerten Grundstücke liegt mit 32 im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Jedoch wird die Verkaufszahl von 54 aus dem Jahr 2013 nicht erreicht.

Angesichts der weiterhin bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum zeigen die Rückgänge der Verkaufszahlen deutlich ein knappes Angebot an Grundstücken für den Wohnungsbau auf.

Bei den bebauten Grundstücken liegt die darin enthaltene Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäuser von 295 um rd. 18% unter der Vorjahreszahl und ist auch unterdurchschnittlich in Bezug auf die letzten zehn Jahre. Nur in 2006 wurden mit 251 Objekten noch weniger verkauft. Die 60 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte bedeuten eine Abnahme um ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr. Der Höchstwert von 127 im Jahr 2007 wird sogar um mehr als die Hälfte unterschritten.

Die Anzahl von 563 Kauffällen bei den Eigentumswohnungen liegt rd. 30% unter dem Wert des Vorjahres. Die hohen Verkaufszahlen der Jahre 2010 bis 2014 werden nicht mehr erreicht. In 2011 wurde mit 813 Kauffällen die bislang höchste Anzahl an Eigentumswohnungen im Vergleichszeitraum verkauft.

Lt. Grundstücksmarktbericht 2016 des Gutachterausschusses der Stadt Paderborn<sup>1</sup> sind für Eigentumswohnungen in nahezu allen Baujahresklassen höhere Preise gezahlt worden. Auch die Preise bei bebauten Grundstücken sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

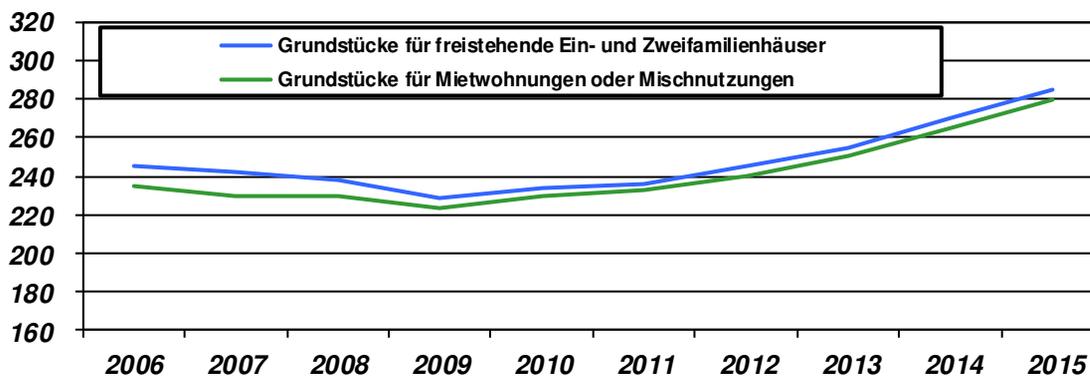
<sup>1</sup> Grundstücksmarktberichte unter: <http://www.gars.nrw.de/ga-paderborn/>

## 2.2 Baulandpreise

Beim Bauland für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) ist nach einem Preisrückgang im Zeitraum von 2006 bis 2009 wieder ein Preisanstieg ab 2010 erfolgt. Im Jahr 2012 wird wieder das Preisniveau aus 2006 erreicht. Der Preisanstieg setzt sich danach fort und ist in den Jahren 2014 und 2015 sogar nochmals prozentual höher als in den Vorjahren. Mit 285,00 Euro/m<sup>2</sup> wird das bislang höchste Preisniveau erreicht.

Auch im Geschosswohnungsbau ist nach einer Preisstagnation und einem Preisrückgang wieder ein Preisanstieg ab 2010 zu beobachten. Es wird 2012 mit 240,00 Euro/m<sup>2</sup> der Preis von 235,00 Euro/m<sup>2</sup> der Jahre 2004 bis 2006 überschritten. Auch hier zeigt sich in den Jahren 2014 und 2015 ein prozentual höherer Anstieg als in den Vorjahren. Im Jahr 2015 wird mit 280,00 Euro/m<sup>2</sup> der bislang höchste Wert für diese Grundstücke erreicht. Die Preise im Geschosswohnungsbau liegen weiterhin unter denen für den individuellen Wohnungsbau.

**Abbildung 3** Entwicklung der Baulandpreise (Euro/m<sup>2</sup>) – Werte für die Gemarkung Paderborn (ohne Ortsteile)



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 m<sup>2</sup>. Beim Geschosswohnungsbau wurden Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl von ca. 1,2 und einer Bebaubarkeit von 3 bis 5 Geschossen berücksichtigt. Es handelt sich um Durchschnittswerte, so dass im Stadtgebiet auch Preise über oder unter diesen Werten erzielt werden.

## 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. Hierbei handelt es sich um Durchschnittswerte in mittleren Wohnlagen für die jeweiligen Hauptorte der Gemeinden bzw. Städte des Kreisgebietes. Der Wert für Bielefeld ist der für Bielefeld Mitte, für Gütersloh der Wert für die Stadt ohne die Ortsteile sowie der Wert für die Gemarkung Paderborn (ohne die Ortsteile).

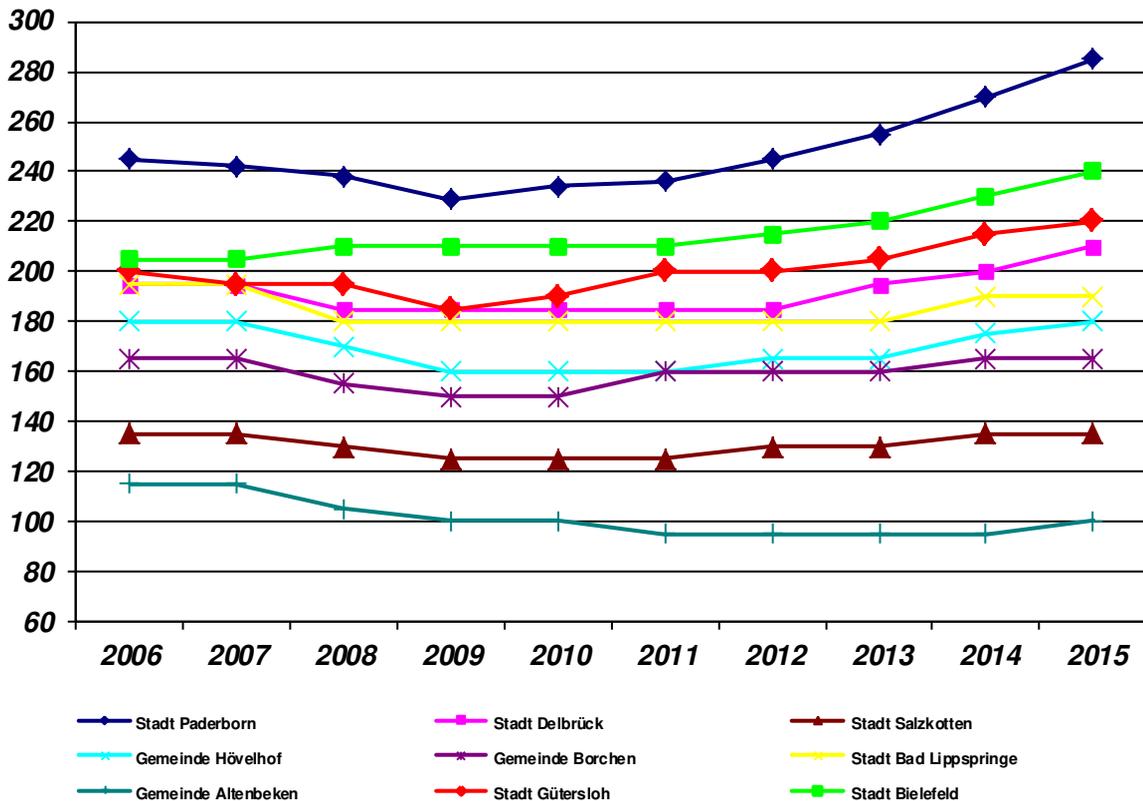
Die nachstehende Grafik zeigt deutlich, dass die Baulandpreise in Paderborn zurzeit am höchsten sind. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um den Wert für die Gemarkung Paderborn handelt. Für das gesamte Stadtgebiet ergibt sich in 2015 entsprechend der Bodenwertübersichten des oberen Gutachterausschusses ein Wert von 245,00 Euro, der jedoch auch über den Werten von 240,00 Euro für Bielefeld und 215,00 Euro für Gütersloh liegt.

Nach einem ab 2007 im Kreisgebiet Paderborn zu beobachtenden Preisrückgang sind in Salzkotten, Hövelhof und Borchten inzwischen die Preise wieder gestiegen und die Werte aus 2006 wieder erreicht. Die Preise in Altenbeken und Bad Lippspringe liegen noch unter den Werten des Jahres 2006. In Delbrück sind die Preise stärker gestiegen und liegen inzwischen 15,00 Euro über dem Wert des Jahres 2006.

Bei der Stadt Gütersloh ist nach einem Rückgang seit 2010 wieder ein Preisanstieg erfolgt, so dass 2013 wieder das Preisniveau von 2005 erreicht wird. Inzwischen liegt eine Überschreitung des Wertes aus 2006 von 20,00 Euro vor. In Bielefeld sind die Preise nach einer Stagnation von 2008 bis 2011 erstmals 2012 wieder angestiegen. Aktuell liegt der Preis um 35,00 Euro über dem Wert des Jahres 2006.

Der höchste Anstieg ist mit 40,00 Euro von 2006 zu 2015 für die Stadt Paderborn festzustellen und auch der Anstieg in den letzten beiden Jahren ist mit jeweils 15,00 Euro höher als in den anderen Städten und Gemeinden.

**Abbildung 4 Baulandpreise in €/m<sup>2</sup> für den individuellen Wohnungsbau**



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

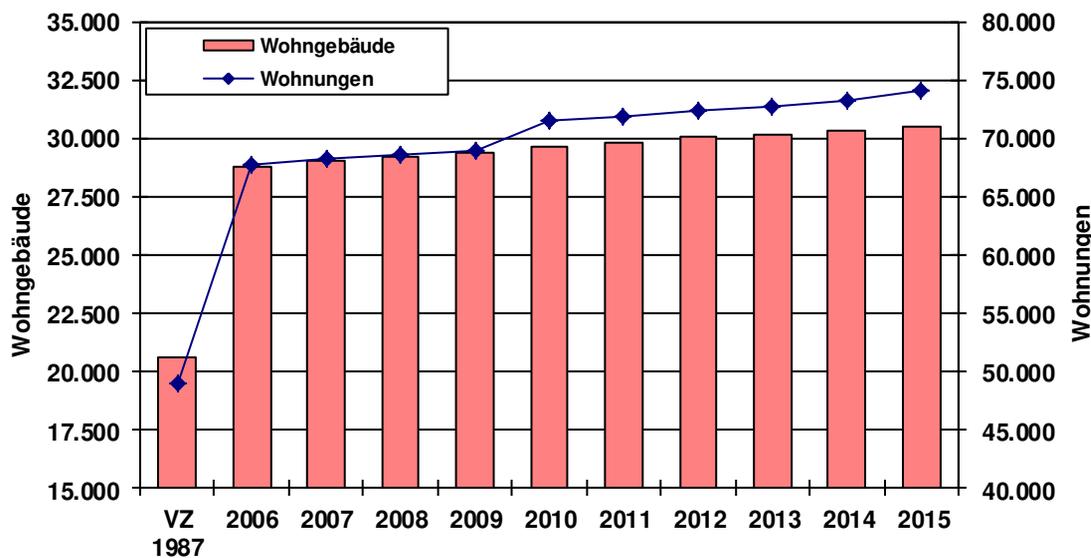
## IV. Wohnungsangebot

### 1. Allgemeine Situation

Die Fortschreibung der Daten des Wohnungsbestandes durch IT.NRW ergibt sich bis 2009 auf der Basis der Daten der Volkszählung aus 1987 und ab 2010 aufgrund der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Es ergibt sich dadurch ein Strukturbruch, der sich bei einer kompletten Neuerhebung nie ganz vermeiden lässt.

Dem Paderborner Wohnungsmarkt stehen 2015 in 30.508 Wohngebäuden insgesamt 74.107 Wohnungen zur Verfügung. Damit ist seit 2010 die Anzahl der Wohngebäude um 2,9% angestiegen. Die Anzahl der Wohnungen hat sich in diesem Zeitraum um 2.583 erhöht. Dies ist ein Anstieg um 3,6%.

Abbildung 5 Entwicklung des Wohnungsbestandes



Quelle: Fortschreibung IT.NRW bis 2009 auf Basis VZ 1987, ab 2010 auf Basis Zensus 2011

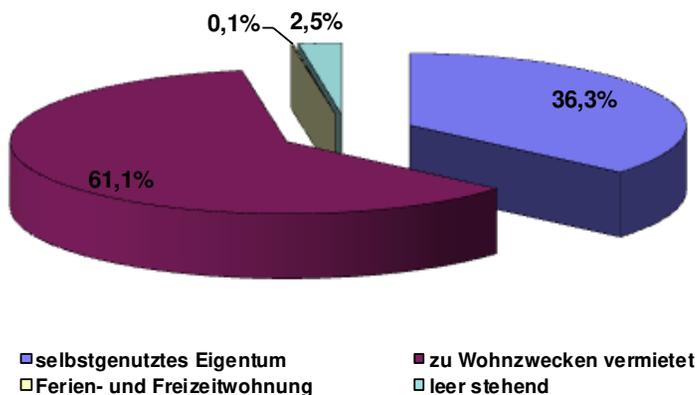
#### 1.1 Wohnungsbestand

Genauere Aussagen über die Eigentumsquote fehlten bislang für Paderborn. Daten zur Art der Wohnungsnutzung wurden jedoch im Rahmen des Zensus 2011 erhoben. Eine Fortschreibung der Daten erfolgt nicht, so dass in der Abbildung 6 eine Darstellung zum Stichtag 09.05.2011 erfolgt.

Bei einer Quote von 36,3% selbstgenutztem Eigentum wären dies bei gleicher Annahme dieser Quote zum 31.12.2015 rund 26.900 Wohnungen, wovon 1.182 Wohnungen gefördert sind. 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.

Es ist davon auszugehen, dass sich die im Mai 2011 festgestellte Leerstandsquote von 2,5% weiter verringert hat. Dies wird aus den jährlichen Befragungen im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers deutlich, wobei in den letzten Jahren von den befragten Unternehmen eine Leerstandsquote von unter 1% angegeben wurde. Bei Annahme einer Quote von 62% zu Wohnzwecken vermietet Wohnungen wären dies zum Stand 31.12.2015 rund 45.900 Wohnungen - davon 4.464 geförderte Mietwohnungen.

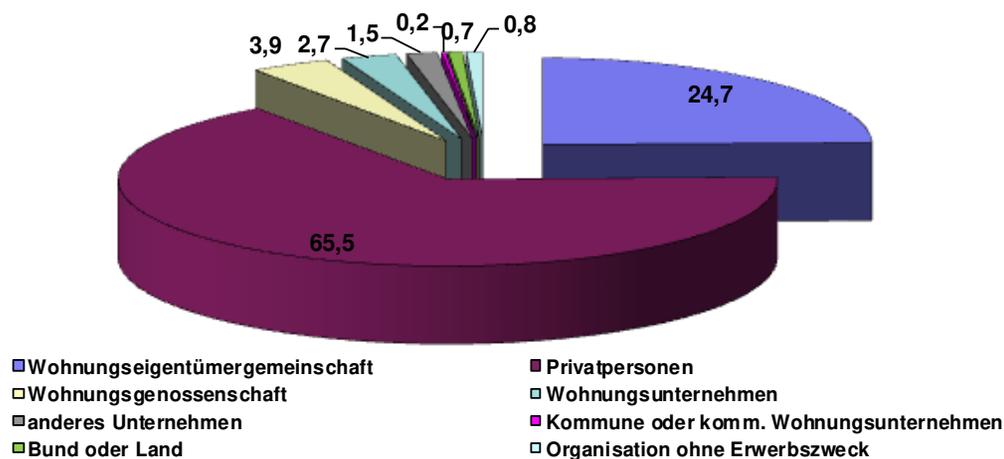
**Abbildung 6 Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung (Wert zum Stichtag: Mai 2011)**



Quelle: IT.NRW Zensus 2011

Anders als in vielen anderen Städten treten als Anbieter des Mietwohnungssektors nicht große Wohnungsgesellschaften, sondern überwiegend private Einzelpersonen auf. Auch hier geben die Daten zur Eigentumsform des Gebäudes des Zensus 2011 weitere Informationen. Beträgt der Anteil an Privatpersonen im landesweiten Durchschnitt 60,2% sind dies in Paderborn 65,5%. Der Anteil der Wohnungsunternehmen macht landesweit 7,8% aus in Paderborn jedoch nur 2,7%. Eine erhebliche Abweichung zu den Landesdaten ergibt sich auch beim Bestand der Kommune bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen – von 0,2% in Paderborn zu 2,9% in NRW.

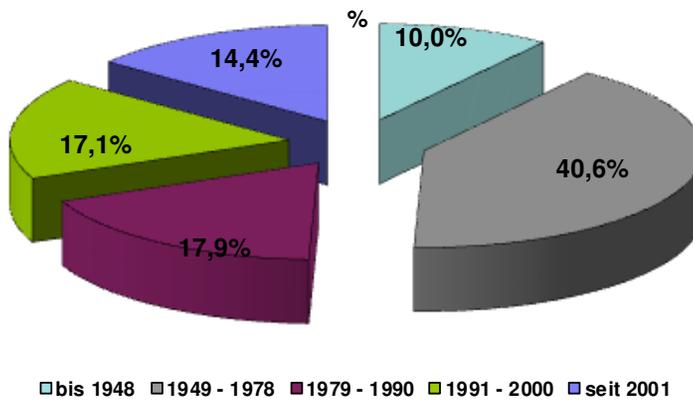
**Abbildung 7 Wohnungsbestand nach Art des Gebäude-Eigentümers (Wert zum Stichtag: Mai 2011)**



Quelle: IT.NRW Zensus 2011

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

**Abbildung 8 Wohnungen nach Baualter**

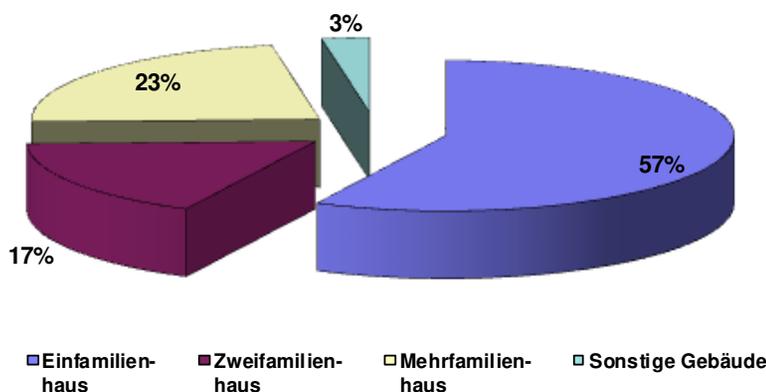


Quelle: IT.NRW bis 2011, eigene Fortschreibung Referat 105/Statistik

Bedingt durch die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg ist der Wohnungsbestand aus der Zeit bis 1948 im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größenordnung eher gering. Fast die Hälfte der Wohnungen ist seit 1979 entstanden und 31,5 % des heutigen Wohnungsbestandes wurde seit 1991 erstellt und ist damit nicht älter als 25 Jahre.

Obwohl in der Vergangenheit bereits Modernisierungen vorgenommen wurden, entsprechen vermutlich einige der älteren Wohnungen immer noch nicht den heutigen Anforderungen an Wohnqualität. Künftige Modernisierungsmaßnahmen werden daher weiterhin in den Bereichen „energetische Nach- und Umrüstung von Wohngebäuden“ und „Barrierefreiheit der Wohnungen“ liegen.

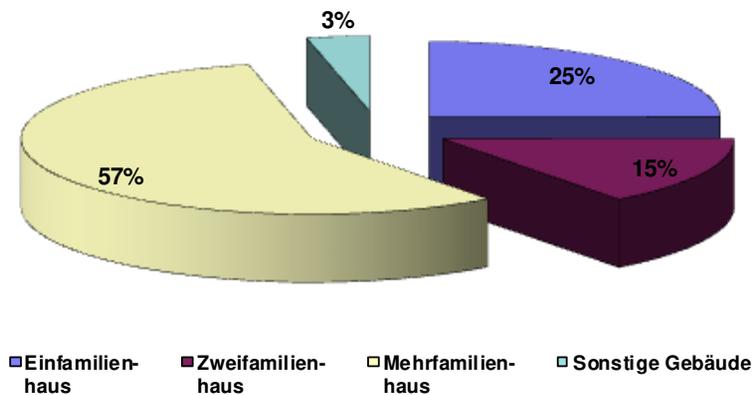
**Abbildung 9 Wohngebäude nach Bauform**



Quelle: IT.NRW bis 2011, eigene Fortschreibung Referat 105/Statistik

Der Paderborner Gebäudebestand besteht zu 74% aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Weniger als ein Viertel der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser. Allerdings steigt im Vergleich zu den Vorjahren der Anteil im Mehrfamilienhaus und in sonstigen Gebäuden allmählich an.

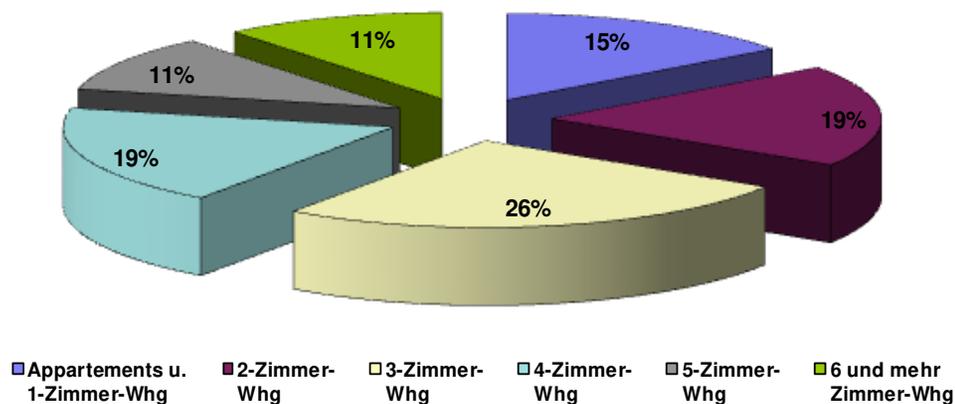
**Abbildung 10 Wohnungen nach Bauform**



Quelle: IT.NRW bis 2011, eigene Fortschreibung Referat 105/Statistik

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 5,7 Wohnungen. Eine hohe Konzentration von Wohnungen in einem Gebäude ist somit in Paderborn eher selten. Eine Betrachtung der örtlichen Gebäude bestätigt dies.

**Abbildung 11 Wohnungen nach der Größe**



Quelle: IT.NRW bis 2011, eigene Fortschreibung Referat 105/Statistik

Als Zimmer sind Wohn- und Schlafräume gezählt. Dazu kommen Küche, Bad, WC und sonstige Nebenräume.<sup>2</sup>

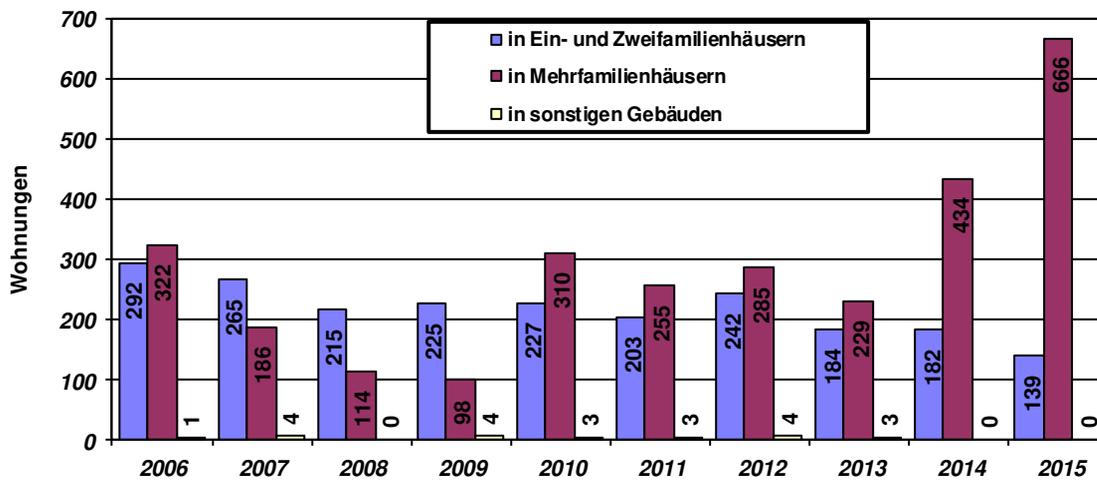
<sup>2</sup>Bei der Zensuserhebung wurden als Räume alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe gezählt. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume wurden grundsätzlich nicht mitgezählt. Insoweit wird eine Wohnung mit vier Räumen als Dreizimmerwohnung (Küche und drei weitere Zimmer) abgebildet.

## 1.2 Bautätigkeit

Für 2015 ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 139 Wohnungen die niedrigste Anzahl an Baufertigstellungen der letzten zehn Jahre festzustellen. Der Durchschnitt dieser Jahre wird um 35 Prozent unterschritten. Im Vergleich zum Jahr 2006 haben sich die Fertigstellungen um über die Hälfte reduziert. In den letzten sechs Jahren werden dabei mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt.

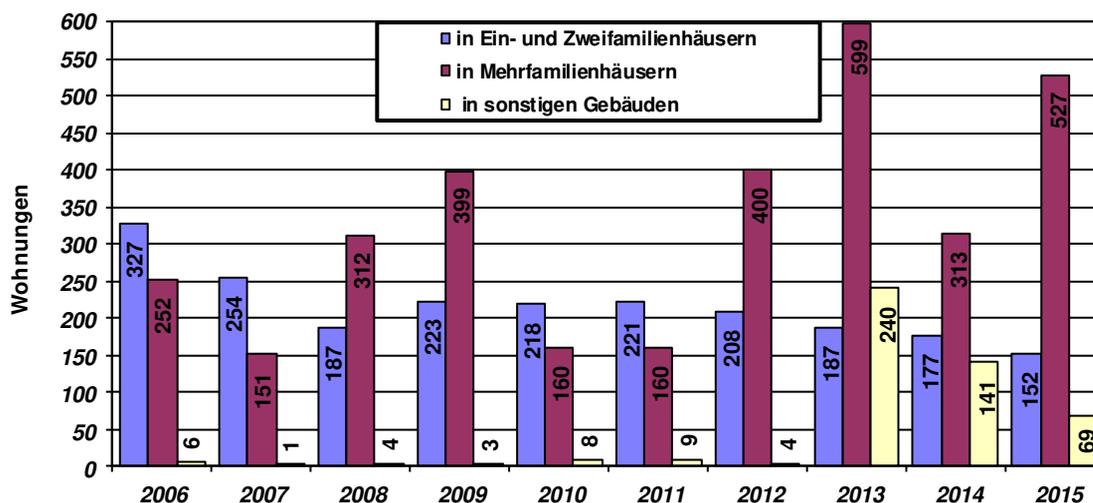
Ein Blick auf die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zeigt mit 666 Wohnungen die höchste Anzahl an Baufertigstellungen der letzten zehn Jahre und eine mehr als doppelt so hohe Anzahl wie der Durchschnitt dieses Betrachtungszeitraums. Zu berücksichtigen ist aber, dass hierin auch 269 Wohnungen in sonstigen Gebäuden enthalten sind. Diese waren vorher bei den Baugenehmigungen unter Wohnungen in sonstigen Gebäuden berücksichtigt. Hierbei handelt es sich z. B. um Wohnheime mit Wohnraum für Studierende, Senioren oder auch Unterkünfte für Asylbewerber.

Abbildung 12 Baufertigstellungen



Quelle: IT.NRW

Abbildung 13 Genehmigte Wohnungen



Quelle: IT.NRW

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.

Die Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser ist 2015 nochmals zurückgegangen und mit 152 Wohneinheiten auf dem niedrigsten Niveau des Betrachtungszeitraumes. Angesichts der günstigen Finanzierungsbedingungen ist zu vermuten, dass dies bedingt ist durch ein zu geringes Angebot an bebauungsfähigen bzw. bezahlbaren Grundstücken.

Bei den Mehrfamilienhäusern ergibt sich ein Anstieg der Baugenehmigungen um 68 % im Vergleich zum Vorjahr. Mit 527 Wohnungen wird nach 599 Wohnungen in 2013 die zweit höchste Zahl der letzten zehn Jahre erreicht. Damit werden 3,5 mal so viele Wohnungen im Geschosswohnungsbau als wie in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. Bei den genehmigten Objekten der letzten Jahre handelt es sich oftmals um den Bau von Eigentumswohnungen, bei denen aufgrund des Kaufpreinsniveaus hauptsächlich eine Eigennutzung in Betracht kommen dürfte. Bei einer Vermietung ist eher von Mieten im oberen Preissegment auszugehen.

Betrachtet man die Anzahl der genehmigten Mehrfamilienhäuser und die Anzahl der darin geplanten Wohnungen, ist festzustellen, dass in 2010 und 2011 in den genehmigten Gebäuden durchschnittlich lediglich 6 bis 7 Wohnungen vorgesehen waren. In 2012 beträgt die Anzahl rund 11 Wohnungen, so dass daraus ersichtlich ist, dass einige größere Objekte oder mit entsprechend mehr kleineren Wohnungen geplant wurden. In 2013 hat sich die Anzahl auf 13 Wohnungen pro Objekt erhöht. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass in diesem Jahr 240 Wohnungen in Wohnheimen genehmigt wurden. In den Jahren 2014 und 2015 sind im Durchschnitt 9 Wohnungen pro Objekt geplant. Auch in diesen Jahren sind nochmals 141 bzw. 69 Einheiten in Wohnheimen geplant.

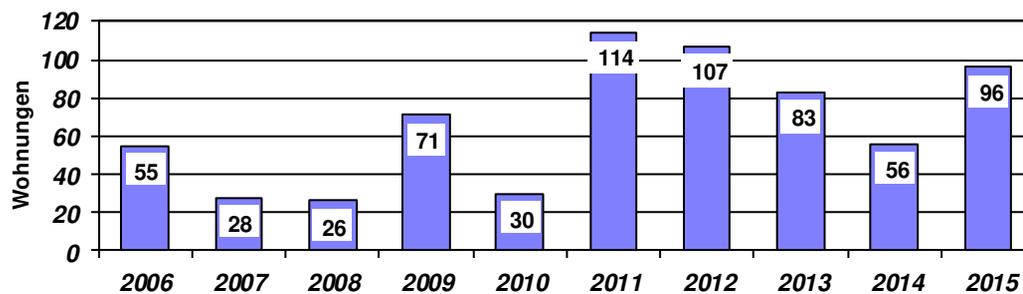


Foto: Stadt Paderborn, Ransohoffweg – Beispiel für innerstädtisches Wohnen

### 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.

Abbildung 14 Bauabgänge



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Die für das Jahr 2015 erfasste Anzahl von 96 Bauabgängen liegt über dem Durchschnitt des Betrachtungszeitraumes. Im Jahr 2011 ist der hohe Wert bedingt durch den Abriss von zwei größeren Objekten mit insgesamt 54 Wohnungen an denen Neubauten realisiert werden. 2012 ist ein Gebäudekomplex mit 48 Wohnungen enthalten, wobei dieser Standort künftig gewerblich genutzt werden soll. Aus der Anzahl der Objekte und der übrigen Wohnungen ist ansonsten ersichtlich, dass es sich überwiegend um 1-/2-Familienhäuser handelt, die abgerissen werden. Dies ist auch 2015 bei einem Verhältnis von 65 Gebäuden und 96 Wohnungen der Fall.



Foto: Spar- und Bauverein eG - Mietwohnungen mit Kindertagesstätte im Erdgeschoss in der Pankratiusstraße, Baujahr 2016

## 2. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

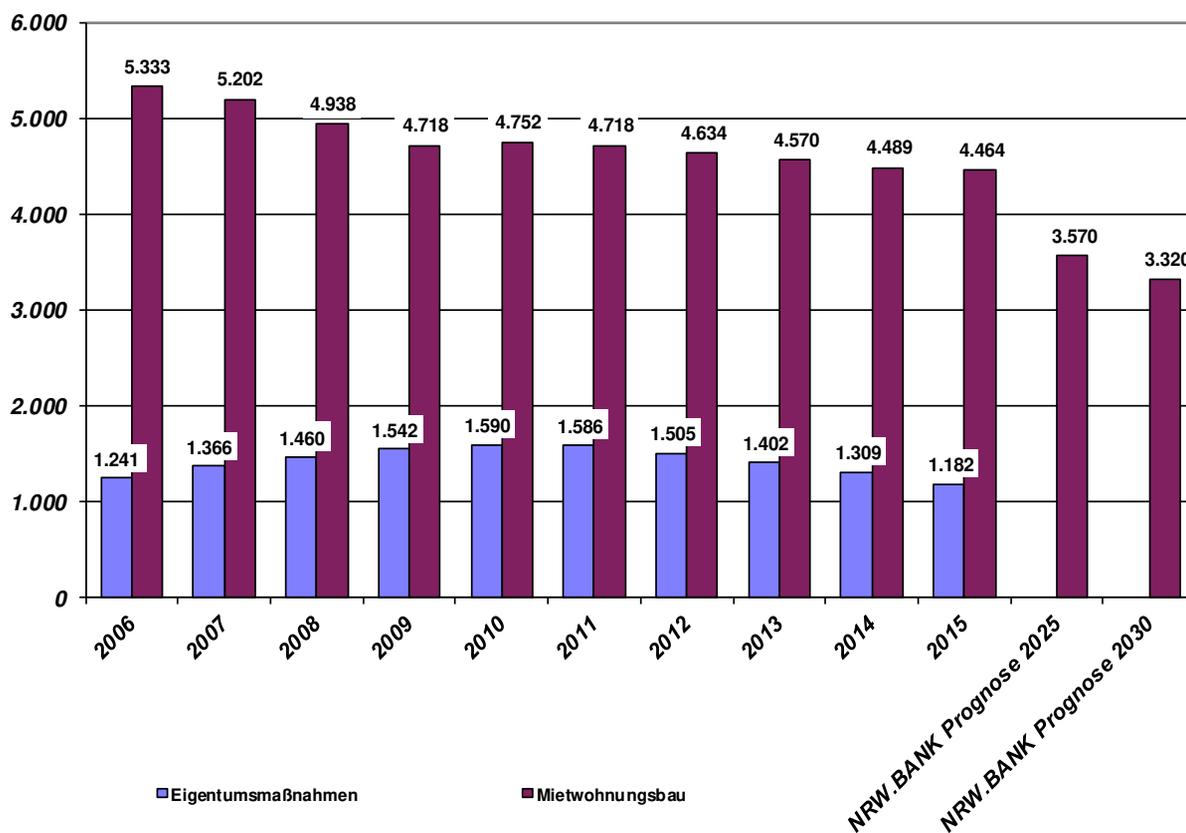
Der öffentlich geförderte Bestand umfasst zum 31.12.2015 insgesamt 5.646 Wohnungen (4.464 Mietwohnungen, 1.182 Wohnungen in Eigenheimen / Eigentumswohnungen). Damit ergibt sich im Vergleich zu 2014 sowohl bei den Eigentumsmaßnahmen als auch bei den Mietwohnungen eine Abnahme.

### 2.1 Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes

Im Jahr 2006 hatte der Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen einen Anteil von 7,9% des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt Paderborn. Dieser Anteil ist bis zum 31.12.2015 auf 6,0% gesunken. Von dem Höchststand im Jahr 2000 mit 6.448 Wohnungen erfolgte bislang eine Verminderung des Bestandes um 30,7%. Laut Modellrechnung der NRW.BANK<sup>3</sup> wird sich der Bestand bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf 3.320 Wohneinheiten vermindern. In dieser Berechnung sind zukünftige Bewilligungen für die Neuschaffung von Wohnungen noch nicht berücksichtigt und auch nicht zukünftige außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen, da diese Daten nicht realistisch abgeschätzt werden können.

Auch bei den Eigentumsmaßnahmen ist aufgrund vorzeitiger Darlehensrückzahlungen mit einem weiteren Rückgang zu rechnen.

Abbildung 15 Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen und NRW.BANK

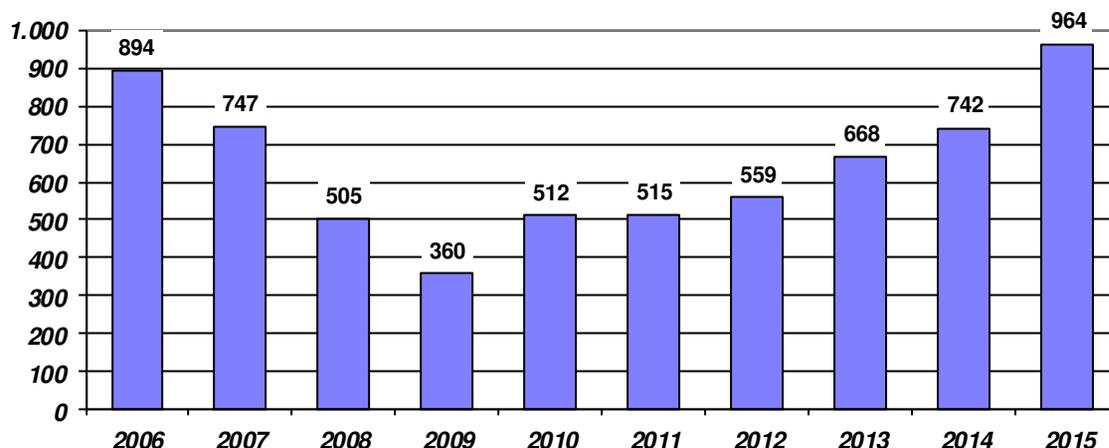
<sup>3</sup> Weitere Informationen hierzu ab Seite 29 der Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand 2014“ der NRW.BANK, [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de), Publikationen der NRW.BANK

Durch planmäßige und vorzeitige Rückzahlungen der öffentlichen Baudarlehen gehen seit Jahren Belegungs- und Mietpreisbindungen verloren. Diese Entwicklung ist auf Zinsanhebungen für öffentliche Baudarlehen und auf die seit Jahren niedrigen allgemeinen Hypothekenzinsen zurück zu führen, die die Investoren der Wohnungswirtschaft verstärkt zu vorzeitigen Rückzahlungen veranlassen.

Nach Ablauf einer Nachwirkungsfrist<sup>4</sup> entfallen die Mietpreis- und Belegungsbindungen für diese Wohnungen. Es handelt sich nunmehr um freifinanzierte Wohnungen 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.

Die nach 1999 erfolgte Aussetzung der Zinsanhebung ist in 2010 ausgelaufen, so dass ab 2011 erstmals die Zinsen für die Darlehen durch die NRW.BANK wieder angehoben wurden und fortlaufend zu einer geringfügig ansteigenden Verzinsung geführt haben.

**Abbildung 16 öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist**



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Wie die Übersicht zeigt, befinden sich Ende 2015 insgesamt 964 Wohneinheiten in der Nachwirkungsfrist. Die Anzahl der Mietwohnungen in Nachwirkungsfrist ist ab 2010 wieder angestiegen. Dies ist jedoch in 2010 noch nicht aufgrund der angekündigten Zinsanhebung erfolgt, sondern bedingt durch Rückzahlung von Darlehen für einige größere Objekte. Bei diesen wäre jedoch auch eine planmäßige Rückzahlung innerhalb der nächsten 10 Jahre erfolgt.

<sup>4</sup> Das seit dem 01.01.2010 geltende Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) enthält Bestimmungen zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Das Ende der Eigenschaft ist unterschiedlich geregelt 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, 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).

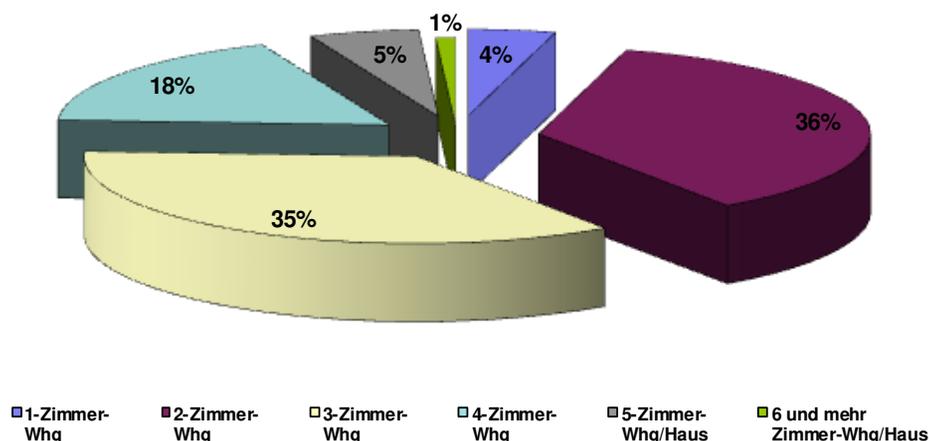
Bei Förderungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (ab 2002) bzw. dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (ab 2010) gilt wahlweise eine Bindungsdauer von 15 oder 20 Jahren (seit 2013 auch von 25 Jahren). Eine vorherige Rückzahlung der Mittel verkürzt die Dauer der Bindungen nicht.

Für die folgenden Jahre sind jedoch steigende vorzeitige Darlehensrückzahlungen festzustellen. So sind im Jahr 2015 für 260 Wohneinheiten vorzeitig Darlehen zurückgezahlt worden. Dies ist der bislang höchste Wert der letzten Jahre.

Inzwischen hat der NRW.BANK-Vorstand beschlossen auf eine Zinsanhebung in den Jahren 2016 und 2017 zu verzichten. Es bleibt angesichts der niedrigen Kapitalmarktzinsen fraglich, ob die Eigentümer nun von vorzeitigen Rückzahlungen Abstand nehmen. Bei einigen Objekten wird ein Verkauf angestrebt und in diesem Zusammenhang sollen die öffentlichen Mittel abgelöst werden. Im Jahr 2016 sind bislang Rückzahlungen für 310 Wohneinheiten erfolgt (Stand 30.11.2016). Da die Rückzahlungen oftmals erst zum Jahresende erfolgen, ist sogar noch von zusätzlichen Rückzahlungen auszugehen. Damit würde die sehr hohe Anzahl an Rückzahlung aus 2015 nochmals übertroffen.

In der nachfolgenden Abbildung zeigt sich die Verteilung des geförderten Bestandes anhand der Wohnungsgrößen. Dabei sind die Angaben zur Wohnung so zu verstehen, dass zu der jeweiligen Zimmeranzahl noch eine Arbeitsküche und Nebenräume wie Bad hinzukommen. Die 2-Zimmerwohnungen mit einer Größe von unter 55 qm können auch von Einpersonenhaushalten angemietet werden. Dies ist ein Anteil von 14% des Wohnungsbestandes, so dass insgesamt 18% der geförderten Mietwohnungen für Alleinstehende zur Verfügung stehen. Den größten Anteil mit 35% machen jedoch insoweit die Wohnungen für 3-Personenhaushalte aus.

**Abbildung 17 öffentlich geförderte Mietwohnungen nach Wohnungsgröße**



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

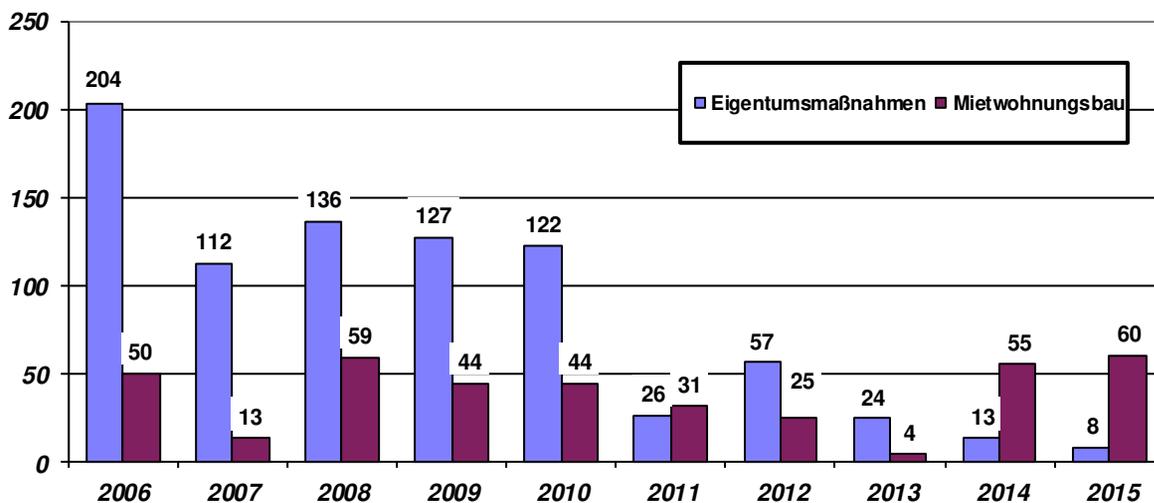
## 2.2 Entwicklung der Wohnungsbauförderung

Mit den zugewiesenen Förderkontingenten ist eine Reduzierung des Bestandes an geförderten Mietwohnungen nicht aufhaltbar, da für mehr Wohnungen Rückzahlungen als Bewilligungen erfolgen. In 2014 und 2015 sind jedoch erstmals wieder mehr Wohnungen als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre gefördert worden.

Für das Jahr 2013 ist zu berücksichtigen, dass neben den vier Wohneinheiten noch zusätzlich 239 Wohneinheiten nach den Studentenwohnheimbestimmungen bewilligt worden sind. Diese Objekte werden entsprechend zur Entlastung im unteren Marktsegment beitragen, da eine Preisbindung besteht.

Vermutlich ist das geringe Interesse an den Fördermitteln in den letzten Jahren auf das weiterhin niedrige allgemeine Zinsniveau und die hohen Grundstückskosten in Paderborn zurückzuführen, da Investoren eher Projekte ohne Zweckbindung mit höheren Mieten oder im Eigentumsbereich umsetzen. Allerdings ist nach einer nochmaligen Verbesserung der Förderkonditionen und einer Erhöhung der Tilgungsnachlässe im Jahr 2015 mit 60 Wohneinheiten die höchste Förderung der letzte zehn Jahre erfolgt. In Gesprächen mit den Investoren wird von diesen jedoch weiterhin die Problematik der fehlenden bezahlbaren Grundstücke genannt.

**Abbildung 18 Entwicklung der Wohnungsbauförderung**



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Bei den Eigentumsmaßnahmen sind 2015 nur noch 8 Objekte gefördert worden. Die erheblich geringere Förderung seit 2011 resultiert aus einer Reduzierung des Programmansatzes durch die Landesregierung. Ferner wurden die Förderbestimmungen ab 2011 insoweit geändert, als dass die Eigentumsförderung auf Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung konzentriert wurde. Bis dahin erfolgte auch eine Förderung im Modell B, das eine Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 40% zuließ. So sind 2010 noch 19 Eigentumsmaßnahmen im Modell B gefördert worden.

Nachdem anfänglich in 2011 nicht alle Anträge aufgrund fehlender Mittel kurzfristig bewilligt werden konnten, standen in den letzten Jahren aufgrund der niedrigen Antragszahlen ausreichend Mittel für Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung. Aufgrund der allgemeinen niedrigen Zinskonditionen ist davon auszugehen, dass die meisten ihr Bauvorhaben auch ohne eine Finanzierung über die NRW.BANK verwirklichen können. Inwieweit sich aufgrund der neuen Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie wieder mehr Förderanträge ergeben könnten, bleibt abzuwarten.

## V. Wohnungsbedarf und -nachfrage

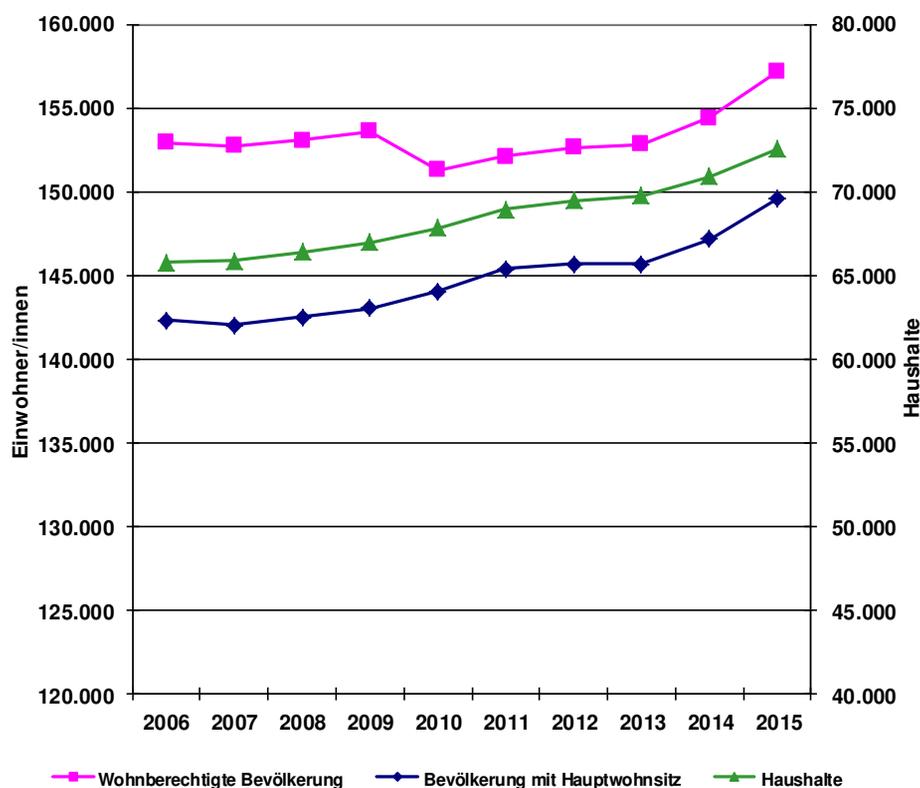
### 1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

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 Studierende. Dabei ist die Anzahl der Studierenden der Universität Paderborn in sieben Jahren um fast 6.500 Personen auf 19.900 Studierende im Wintersemester 2015/2016 (Stichtag 11.11.2015) angestiegen. Zum jetzigen Wintersemester wurde die 20.000er-Marke überschritten.

Nicht statistisch erfasst sind die in Paderborn außerhalb von Kasernen lebenden Stationierungstreitkräfte mit ihren Angehörigen, deren Zahl etwa 9.000 beträgt<sup>5</sup>. Beide Personengruppen lösen neben den Personen mit Hauptwohnsitz in Paderborn einen Wohnungsbedarf aus.

Abbildung 19 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



Quellen: Einwohner - Melderegister der Stadt Paderborn; Haushalte: Referat 105/Statistik

<sup>5</sup> Rd. 1.500 Wohnungen werden von britischen Soldaten und ihren Familien bewohnt. Davon sind 56% im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und 44% im Privateigentum. Die Mehrzahl der Wohneinheiten befindet sich in Schloß Neuhaus/Sennelager (siehe Seite 5 des Berichtes von NRW.URBAN „Bestandsaufnahme der britischen Wohnungen sowie der britischen Nutzungen im Ortskern Sennelager und im Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße“ vom 30.11.2012).

Die Daten des Zensus bezüglich der Einwohnerzahlen wurden nicht wie beim Gebäudebestand durch eine Vollerhebung festgestellt. Abgebildet sind daher die Einwohnerzahlen entsprechend des Melderegisters der Stadt Paderborn. Es ergeben sich dadurch bedingt Abweichungen zu den von IT.NRW veröffentlichten zensusbasierten Daten.

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz hat sich in den letzten zehn Jahren um rund 5,1% auf 149.608 Einwohner zum 31.12.2015 erhöht<sup>6</sup>. Für 2015 ist dabei mit einer Zunahme um 2.428 Personen das höchste Wachstum des Betrachtungszeitraumes mit 1,65% festzustellen. Im Juli und August 2016 sind mehr Fort- als Zuzüge erfolgt, so dass zum 31.08.2016 mit 149.497 Personen weniger als im letzten Jahr angemeldet sind. Im September sind wieder mehr Zuzüge zu verzeichnen, so dass mit 149.600 Personen fast der Vorjahresstand erreicht ist. Aufgrund des beginnenden Wintersemesters und wieder erfolgenden Zuweisungen von Flüchtlingen im letzten Quartal 2016 ist nicht mit weiter sinkenden Zahlen zu rechnen.

Bei der abgebildeten Bevölkerungsentwicklung sind einige Besonderheiten zu berücksichtigen. So bildet ein Sonderfall 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.

Im Herbst 2010 wurden alle Personen mit Nebenwohnsitz angeschrieben und über eine geplante Zweitwohnsitzsteuer informiert. In der Zeit vom 01.10.2010 bis zum 31.12.2010 haben sich daraufhin rund 2.700 Personen abgemeldet und rd. 500 vom Nebenwohnsitz in den Hauptwohnsitz umgemeldet. Hierdurch erklärt sich die erheblich gesunkene Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung. Statt der Zweitwohnsitzsteuer erfolgte dann die Kampagne „Aktion „Heimvorteil“ und seit dem 21.03.2016 die Erstwohnsitzkampagne „Pluspunkt“<sup>7</sup>. Alle Studierenden an den Paderborner Hochschulen erhalten bei Verlegung des Hauptwohnsitzes nach Paderborn eine Willkommensprämie in Höhe von 100,00 Euro. Im Oktober 2016 hat sich die tausendste Pluspunkt-Teilnehmerin seit Beginn der Kampagne umgemeldet.

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 Großstädte wie Köln, Bonn und Münster. Im Jahr 2015 liegt der Geburtenüberschuss in Paderborn bei 333 und damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Entsprechend der zuletzt erstellten Prognose der Statistikstelle der Stadt Paderborn (auf Basis der Daten zum 30.06.2014) sollen voraussichtlich im Jahr 2020 in Paderborn mehr als 152.000 und im Jahr 2030 mehr als 156.200 Menschen mit Hauptwohnsitz leben. Diese Prognose bezieht sich jedoch nicht auf die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz und bedeutet aufgrund des Prognosedatums auch noch nicht durch Flüchtlinge bedingte höhere Zahlen. Diese wären zusätzlich zu berücksichtigen.

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.

<sup>6</sup> Laut IT.NRW liegt die Bevölkerungszahl für die Stadt Paderborn am 31.12.2015 bei 148.126 Einwohnern.

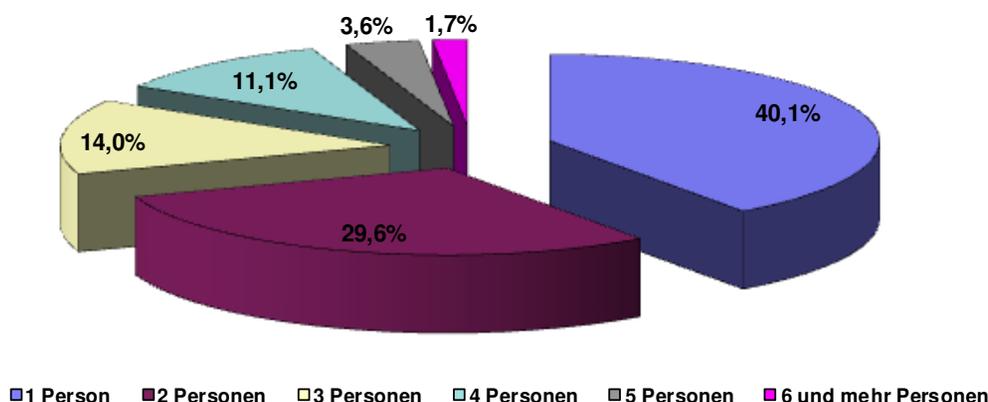
<sup>7</sup> [www.pluspunkt-pb.de](http://www.pluspunkt-pb.de)

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 Mikrozensus<sup>8</sup> 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.

In Paderborn ist die Zahl der Haushalte in den letzten 5 Jahren jährlich zwischen 0,4 % und 2,3 % angestiegen. Das waren im Durchschnitt 935 Haushalte. Selbst wenn man 2015 mit den Flüchtlingsbedingten hohen Zahlen unberücksichtigt lassen würde, ergäbe sich für die anderen Jahre eine durchschnittliche jährliche Zunahme um 760 Haushalte. Auch zukünftig ist weiterhin mit einem Anstieg der Haushalte zu rechnen.

Eine Verteilung der Haushaltsgrößen ist aus der folgenden Abbildung ersichtlich. Dabei leben in Paderborn mehr 1-Personenhaushalte als im Landesdurchschnitt (37,8%) aber auch mehr 4-Personenhaushalte (Landesdurchschnitt 10,3%).

**Abbildung 20 Verteilung der Haushaltsgrößen (Wert zum Stichtag Mai 2011)**



Quelle: IT.NRW Zensus 2011

Von IT.NRW erfolgte im Anschluss an die Vorausberechnung der Bevölkerung in kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060 eine Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte<sup>9</sup>. Auf Landesebene ist trotz eines Bevölkerungsverlustes mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2040 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.

Die Vorausberechnung enthält Daten zur Entwicklung der Haushalte auf Kreisebene bis zum Jahr 2040. Da die aktuelle Flüchtlingssituation weder in der Bevölkerungsvorausberechnung noch in der Haushaltmodellrechnung berücksichtigt ist, werden im Folgenden nur die Daten bis 2020 und nicht bis 2040 dargestellt.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Statistische Analysen und Studien NRW, Band 85 IT.NRW

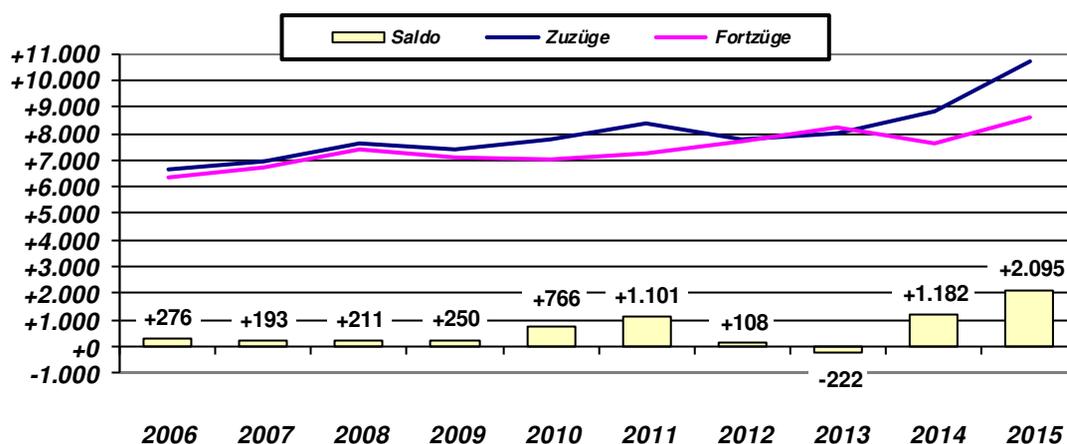
Entsprechend dieser Vorausberechnung wird für den Kreis Paderborn von 2014 bis zum Jahr 2020 ein Anstieg der Haushalte mit einer Person um 5.400 Haushalte und ein Anstieg der Haushalte mit zwei Personen um 4.400 gesehen. Die Anzahl der Haushalte mit drei Personen soll um 1.600 ansteigen und für Haushalte mit vier und mehr Personen wird ein Rückgang um 2.400 Haushalte prognostiziert. Eine weitere gemeindescharfe Aufteilung der Daten besteht nicht. Die Entwicklungstendenzen bezüglich der Haushalte lassen sich jedoch entsprechend auf die Stadt Paderborn beziehen. Hier lebt annähernd die Hälfte der Bevölkerung des Kreises.

## 2. Wanderungsbewegungen

Die Entwicklung der Bevölkerung hängt in Paderborn neben dem Geburtenüberschuss von den Zu- und Abwanderungen ab. Dabei ist bis auf das Jahr 2013 ein Wanderungsgewinn festzustellen. Besonders hoch ist der Gewinn im Jahr 2015 mit 2.095 Personen.

Insgesamt ist zu beobachten, dass sowohl die Anzahl der Zu- als auch Fortzüge gestiegen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit steigenden Studierendenzahlen in Paderborn auch mit zunehmenden Fortzugszahlen gerechnet werden muss.

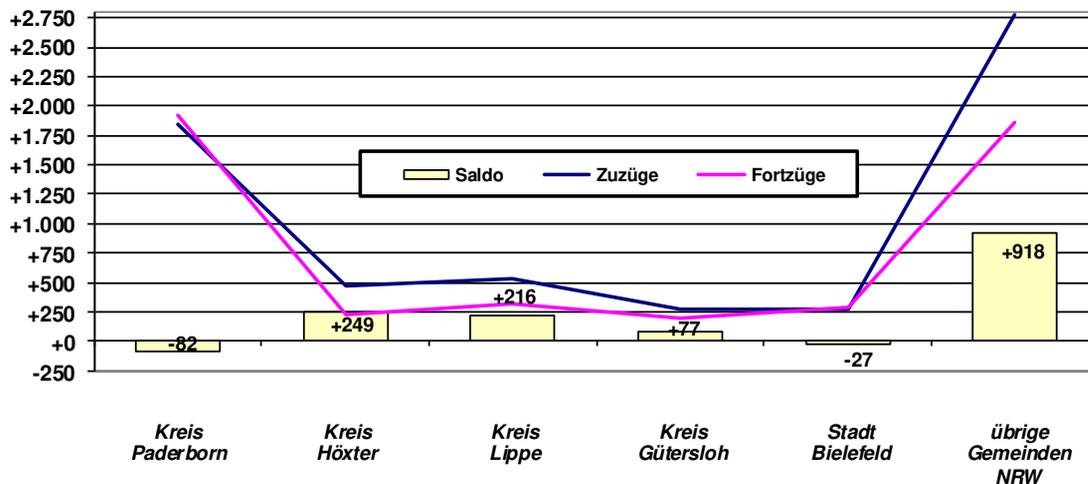
Abbildung 21 Wanderungsbewegungen



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Die folgende Grafik stellt die Wanderungsverflechtungen mit den Nachbarkreisen und der Stadt Bielefeld dar. Danach ist das Wanderungsverhalten sehr unterschiedlich.

**Abbildung 22 Wanderungsbewegungen im Jahre 2015 zwischen Paderborn und dem Umland**



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Gegenüber dem Kreis Paderborn kann zuletzt im Jahr 2008 ein Wanderungsgewinn festgestellt werden. Seit dem hat die Stadt Paderborn jedoch fortlaufend Einwohner an den Kreis Paderborn verloren. Besonders hoch ist der Verlust im Jahr 2012 mit 327 Personen. Dies ist zweieinhalbmal so hoch wie der durchschnittliche Verlust der Jahre 2009 bis 2015. Aus der Anzahl der Zu- und Fortzüge ist ersichtlich, dass die Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Paderborn und dem Kreisgebiet Paderborn erheblich höher sind als zwischen der Stadt Paderborn und den anderen Nachbarkreisen.

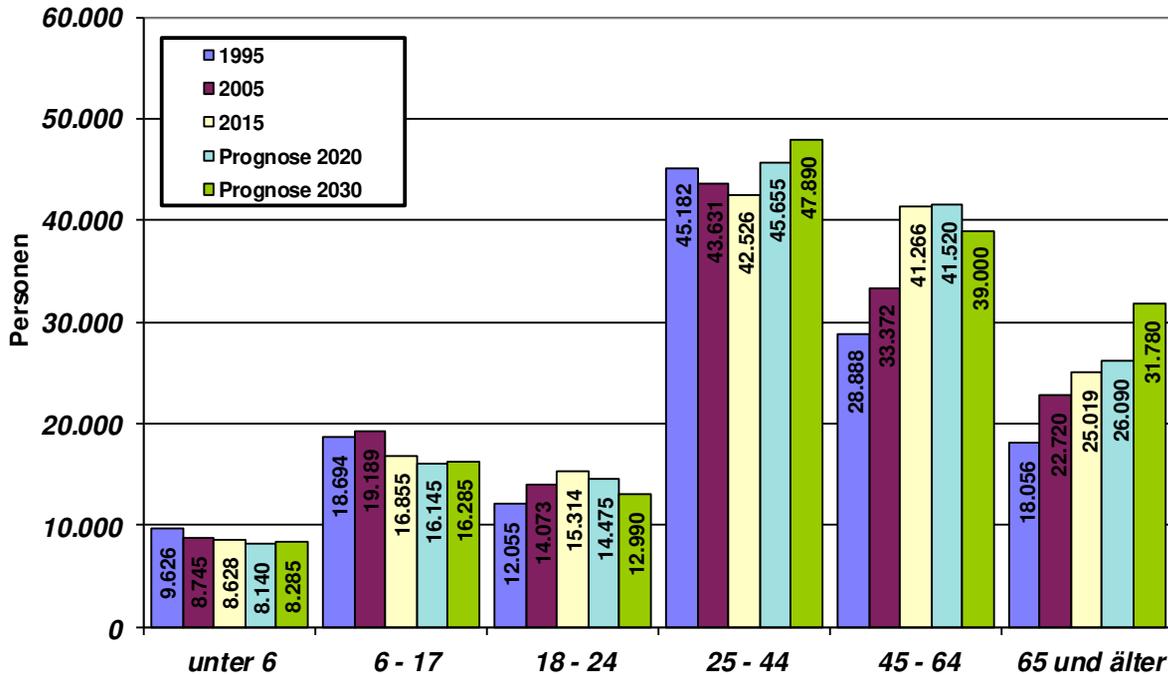
Aus den Kreisen Höxter, Lippe und Gütersloh sind in den letzten Jahren fortlaufend Wanderungsgewinne festzustellen. Die Wanderungsgewinne des Jahres 2015 liegen allerdings bei allen über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Aus Bielefeld ist zuletzt im Jahr 2011 ein Wanderungsgewinn festzustellen. Seit 2012 sind im Durchschnitt der folgenden Jahre 43 Personen aus Paderborn nach Bielefeld weggezogen.

Im Jahr 2015 ist ein besonders hoher Wanderungsgewinn aus den übrigen Gemeinden Nordrhein-Westfalens festzustellen. Dieser liegt mit 918 Personen fast dreieinhalbmal über dem Durchschnitt der vier Vorjahre. Dieser hohe Wanderungsgewinn ist mitbedingt durch die Zuweisung von Asylbewerbern aus Auffanglagern in Nordrhein-Westfalen nach Paderborn.

### 3. Entwicklung der Altersstruktur

Die Altersstruktur der Stadt Paderborn weicht deutlich von der in Nordrhein-Westfalen ab. So sind alle jüngeren Jahrgänge bis zum 39. Lebensjahr in Paderborn stärker vertreten als im Landesdurchschnitt. Bei den typischen „Studentenjahrgängen“ von 19 bis 28 Jahren ist das für eine Universitätsstadt zu erwarten, hier sind die Abweichungen auch am größten.

Abbildung 23 Altersstruktur der Wohnbevölkerung - Altersgruppen



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Q

Aber auch bei Kindern und Jugendlichen sowie bei den 29- bis 39-jährigen Erwachsenen ist der Anteil in Paderborn deutlich höher. Das Durchschnittsalter in Paderborn mit 41,2 Jahren liegt fast bzw. gut drei Jahre niedriger als in Land und Bund mit 44,0 bzw. 44,3 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.

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Altersstrukturen in den letzten 10 Jahren und der Prognosedaten fällt auf, dass trotz steigender Bevölkerung der prozentuale Anteil der jüngeren Einwohner sinkt und die Zahl der älteren Einwohner zunimmt. Waren 2005 noch 13,5% der Bevölkerung zwischen 6 und 17 Jahren, werden dies 2030 voraussichtlich nur noch 10,4% der Bevölkerung sein.

Bei den Kindern unter 6 Jahren ist für den Zeitraum von 2020 bis 2030 sogar mit einem leichten Anstieg zu rechnen. Dies bedingt sich dadurch, dass bei der Prognose für diesen Zeitraum wieder eine größere Anzahl von Frauen mit möglichen Geburten zu berücksichtigen ist.

Eine starke Zunahme ergibt sich bei den Personen ab 65 Jahren und älter. Beträgt der Unterschied von 2015 zu 2020 voraussichtlich rd. 1.100 Personen und 4,3% ergibt sich für die weitere Zeit bis 2030 ein weiterer Zuwachs von 21,8% und rd. 5.700 Personen.

Der Wohnungsmarkt muss sich auf diese geänderte Bevölkerungsstruktur einstellen und gerade für die älteren Menschen ein Wohnungsangebot vorhalten, dass 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 – insbesondere auch bei denen für Studierende – darauf zu achten, dass diese barrierefrei gestaltet werden. Damit wird eine Nutzung dieses Wohnraumes für ältere Menschen und auch Jüngere, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, möglich.

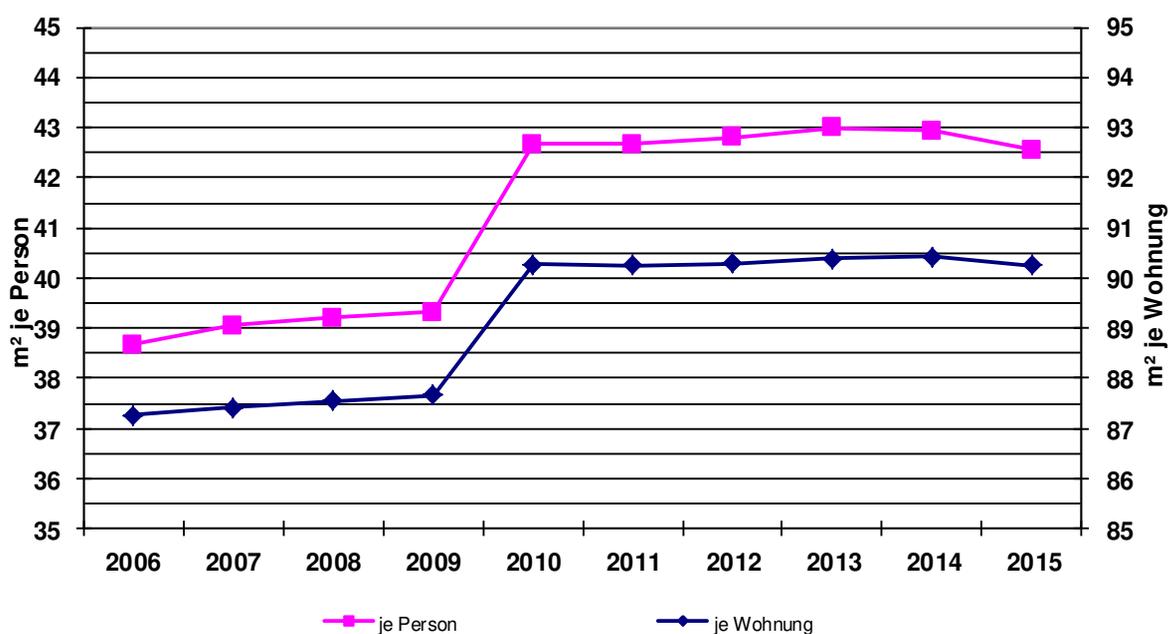
Beim Personenkreis der 25- bis 44-Jährigen wird bis 2030 mit einem Anwachsen um rd. 5.400 Personen gerechnet. Diese Altersgruppe gehört vorrangig zu den Erwerb-ern von Wohneigentum, so dass die Entwicklung dieses Personenkreises Auswirkungen auf die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum – insbesondere Eigenheime – im Stadtgebiet hat.

## 4. Wohnungsnachfrage

### 4.1 Entwicklung des Wohnflächenkonsums

Auch in Paderborn ist ein Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zu beobachten. Von 2005 bis 2009 ist er insgesamt um 0,79 m<sup>2</sup> und von 2010 bis 2013 um 0,32 m<sup>2</sup> je Person angestiegen. Seit 2014 ist jedoch ein Rückgang festzustellen.

Abbildung 24 Wohnflächenverbrauch



Quelle: Wohnungen, Wohnfläche: IT.NRW; Quelle Einwohner: Melderegister Stadt Paderborn

Ermittelt wird die Wohnfläche je Person unter Berücksichtigung der wohnberechtigten Bevölkerung, also einschließlich derjenigen mit Nebenwohnsitz. Zu berücksichtigen ist für 2010, dass sich durch die hohe Anzahl an Abmeldungen bei den Nebenwohnsitzen dadurch bedingt ein Anstieg des Wohnflächenverbrauchs ergibt. Aufgrund des Zensus sind ab 2010 neue Zahlen in der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung eingepflegt. Auch hin-durch ergeben sich ab 2010 deutlich höhere Werte.

Der Wohnflächenverbrauch pro Person ist allerdings in den letzten Jahren weniger stark angestiegen als in dem Zeitraum der Jahre 2005 bis 2009. Von 2010 zu 2011 und ab 2014 ist sogar ein Rückgang festzustellen. Für den ersten Zeitraum ergibt sich bei einer Zunahme um 513 Personen und einer Wohnflächenzunahme um 33.795 m<sup>2</sup> der Rückgang bedingt durch eine niedrigere Wohnflächenzunahme als in den anderen Jahren. Für 2014 ist der Rückgang bei einer Zunahme um 1.539 Personen und einer Wohnflächenzunahme um 55.054 m<sup>2</sup> (584 Wohnungen) bedingt durch die erheblich höhere Personenanzahl. Die ist auch für 2015 mit einer Zunahme um 2.753 Personen und einer Wohnflächenzunahme um 58.828 m<sup>2</sup> (791 Wohnungen) festzustellen.

Auch bei der Wohnfläche je Wohnung ist - bis auf den Zeitraum 2010 zu 2011 - eine stetige Zunahme bis 2014 zu verzeichnen. Für 2015 ist festzustellen, dass zwar mehr Wohnungen als in den Vorjahren fertiggestellt wurden, diese aber im Durchschnitt eine geringere Wohnfläche haben. Dies dürfte mitbedingt sein durch die fertiggestellten Wohnungen des Studierendenwerkes.

Für einen Anstieg an sich 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.

Unbestritten ist der bundesweite Trend des Anstiegs der Pro-Kopf-Wohnfläche der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung für 2030 bei Eigentümerhaushalten in den alten Bundesländern mit einem Anstieg um rund 5 m<sup>2</sup> auf 54 m<sup>2</sup> und für Mieterhaushalte um 3 m<sup>2</sup> auf 43 m<sup>2</sup> prognostiziert wird. Die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland wird bis 2030 auf rund 47 m<sup>2</sup> steigen<sup>10</sup>.

Für das Stadtgebiet Paderborn ergibt sich bereits aus dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs entsprechend der städtischen Prognose von rd. 6.700 Personen - Stand Bevölkerung 31.08.2016 bis 2030 - ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von rd. 285.085 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei dieser Berechnung ist nur der aktuelle Pro-Kopf-Wert von 42,55 m<sup>2</sup> berücksichtigt und noch nicht der Trend zum weiteren Anstieg.



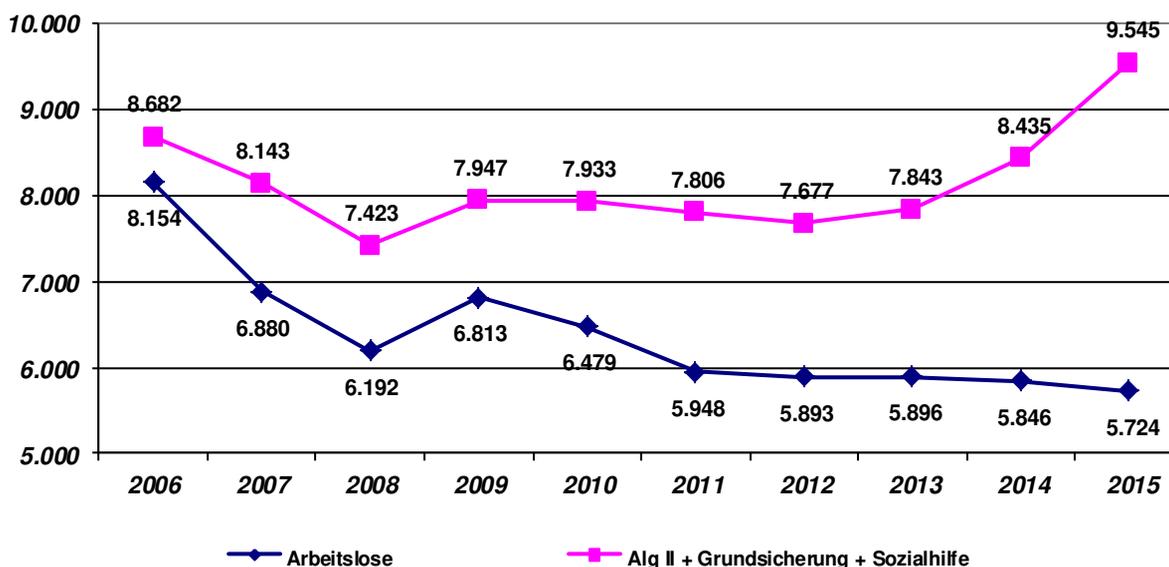
Foto: Stadt Paderborn, Mietwohnungen mit Gemeinschaftswohnung Detmolderstraße - Nutzung durch den LWL-Wohnverbund, Baujahr 2014

<sup>10</sup> BBSR-Analysen Kompakt 7/2015 – Wohnungsmarktprognose 2030, S. 10

## 4.2 Arbeitslose und Transferleistungsempfänger

Für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ist die Entwicklung der Zahlen der Arbeitslosen und der Bezieher von Arbeitslosengeld II (Hartz IV) sowie von Grundsicherungsleistungen oder Sozialhilfe 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 25 Arbeitslose / Alg II + Grundsicherung + Sozialhilfeempfänger zum 31.12 des Jahres



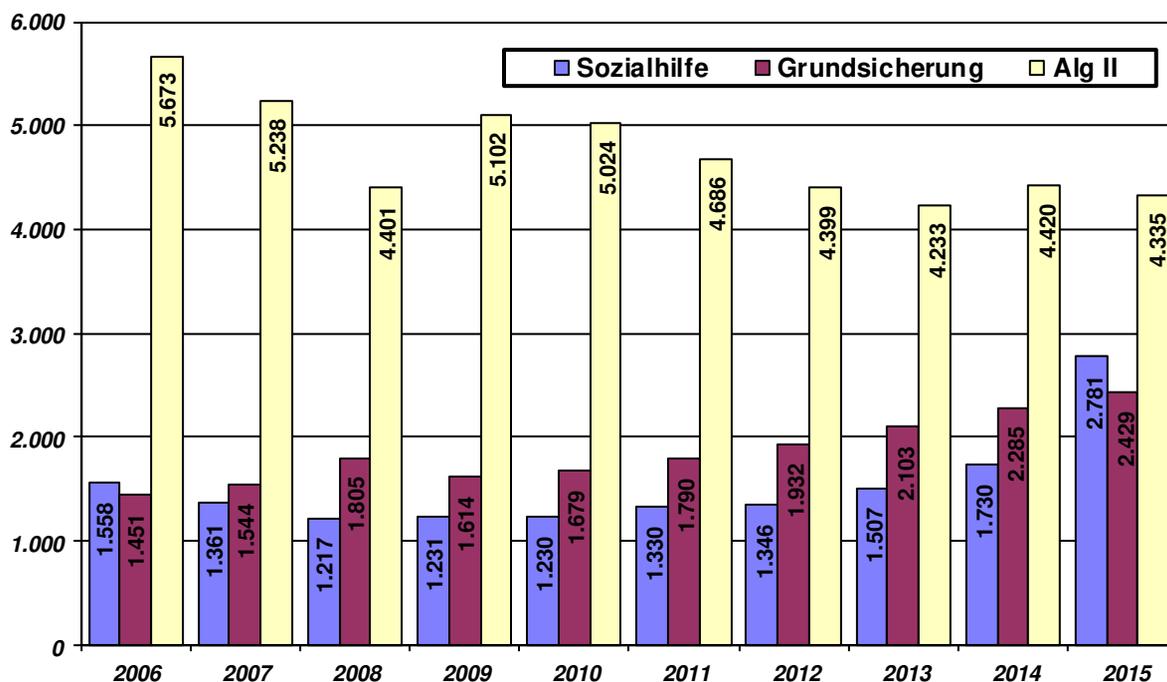
Quelle: Agentur für Arbeit / Stadt Paderborn, Sozialamt

Die Zahl der Arbeitslosen ist mit 5.724 Personen auf dem niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre. Der Anstieg im Jahr 2009 ist bedingt durch die Wirtschaftskrise, wobei die Anzahl von 6.813 Personen trotzdem gut ein Fünftel unter dem Höchststand des Jahres 2005 mit 8.769 Personen liegt.

Wie die Grafik zeigt, erfolgt bis zum Jahr 2012 die Entwicklung der Zahl der Transferleistungsempfänger ähnlich zu der der Arbeitslosen. Allerdings fällt der Rückgang von 2009 zu 2012 mit 270 Personen und rd. 3,4% erheblich geringer als bei den Arbeitslosen bis zu diesem Jahr mit einem Rückgang um 13,5% aus. Der geringere Rückgang bzw. danach erfolgende Anstieg ist bedingt durch eine sehr unterschiedliche Entwicklung der Hilfearten.

So ist auch die Anzahl der Bezieher von Arbeitslosengeld II (Hartz IV) seit 2009 bis 2013 um 869 Personen und damit um 17% zurückgegangen. Für die Zeit von 2009 bis 2012 beträgt der Rückgang 13,8% und ist damit ähnlich hoch wie der Rückgang bei den Arbeitslosen in diesem Zeitraum.

Abbildung 26 Alg II + Grundsicherung + Sozialhilfeempfänger zum 31.12 des Jahres



Quelle: Agentur für Arbeit / Stadt Paderborn, Sozialamt

Die Zahl der Empfänger von Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsminderung hat sich seit Beginn der Leistungen im Jahr 2003 mit 896 Personen bis zum Jahr 2015 mehr als verdoppelt. Zum 31.12.2015 erhalten 2.429 Personen in 1.939 Fällen Grundsicherungsleistungen.

Die Zahl der Personen, die dauernd erwerbsgemindert sind, lässt sich nicht prognostizieren, aber auf Grund der demographischen Entwicklung wird auch die Zahl der über 65-jährigen Leistungsempfänger von Grundsicherung weiter steigen. Dies bedeutet für den örtlichen Wohnungsmarkt, dass insbesondere die Nachfrage nach barrierefreien preiswerten Wohnungen weiter steigen wird. Aus einem Vergleich der Anzahl der Personen mit der Anzahl der Fälle ist ersichtlich, dass es sich überwiegend um Einpersonenhaushalte handelt.

Aufgrund der Wohngeldreform 2016 ist davon auszugehen, dass in 2016 die Anzahl der Personen, die Grundsicherungsleistungen erhält, sinken wird, da für einige dann ein höherer Anspruch auf Wohngeld als auf Grundsicherungsleistungen besteht. Dies ist auch 2009 bei der letzten Wohngeldreform an der Entwicklung der Zahlen zu sehen. Allerdings sind die Haushalte auch beim Bezug von Wohngeld weiterhin auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Bei den Zahlen der Sozialhilfeempfänger ist zu berücksichtigen, dass bei diesen auch diejenigen enthalten sind, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Haben im Jahr 2013 noch 486 Personen diese Leistungen erhalten, ist die Zahl zum 31.12.2015 auf 1.754 Personen angestiegen. Dies ist eine Zunahme um mehr als das Dreifache. Sofern eine Anerkennung des Antrages auf Asyl erfolgt, besteht dann ein Anspruch auf Arbeitslosengeld II, so dass bei zunehmender Entscheidung über die gestellten Anträge auf Asyl mit mehr Personen zu rechnen ist, die Arbeitslosengeld II erhalten werden.

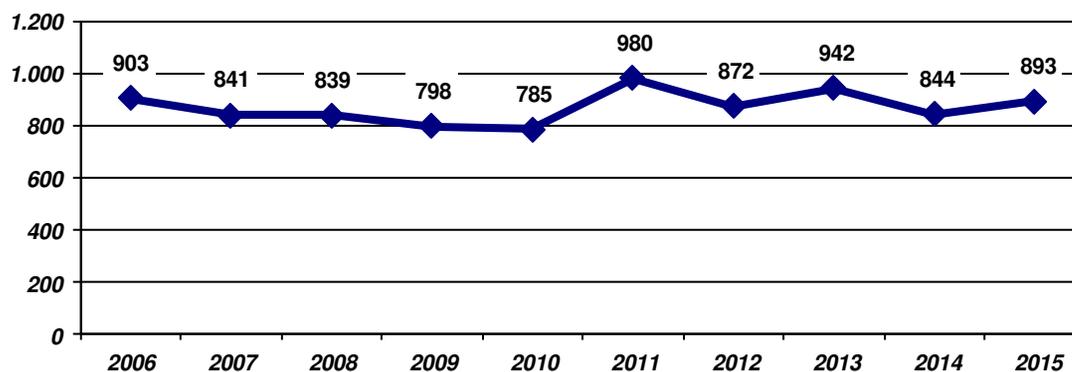
Ein Anstieg der Anzahl der sonstigen Sozialhilfeempfänger ist weiterhin darauf zurückzuführen, dass verstärkt bisherige Empfänger von Arbeitslosengeld II, die nach ärztlicher Feststellung vorübergehend erwerbsgemindert sind, dem Leistungsbereich der Sozialhilfe zufallen. Die weit überwiegende Zahl dieser Leistungsempfänger wird erfahrungsgemäß mittelfristig dauernd erwerbsgemindert sein und Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten.<sup>11</sup>

### 4.3 Wohnungssuchende Haushalte

Bei der Wohnungsaufsicht des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen kann bei Einhaltung einer Einkommensgrenze ein Wohnberechtigungsschein beantragt werden, der zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt. Weiterhin können sich Interessierte, die eine Vermittlung einer Wohnung durch die Wohnungsaufsicht im Rahmen des Besetzungsrechtes wünschen, in eine Liste eintragen lassen.

Als wohnungssuchende Haushalte sind diejenigen Haushalte zu verstehen, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben. Die statistische Erfassung dieses Merkmals wurde verändert und ist daher mit den Daten der vorherigen Berichte nicht vergleichbar. So wurden bis 2006 die bis zum Jahresende nicht vermittelten Haushalte gezählt, 2007 die Haushalte, die sich im laufenden Jahr neu zur Vermittlung gemeldet haben, und ab 2008 die Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt haben. Um eine Vergleichbarkeit der Daten zu haben, sind daher nun für den gesamten Zeitraum nachstehend die Zahlen der Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, abgebildet.

Abbildung 27 Wohnungssuchende Haushalte



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Die Anzahl der Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, ist von 2014 zu 2015 um 5,8% auf 893 angestiegen. Auch 2015 liegt die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine weiterhin über den niedrigeren Zahlen des Jahres 2010.

<sup>11</sup> Bericht des Sozialamtes 2015, Seite 4

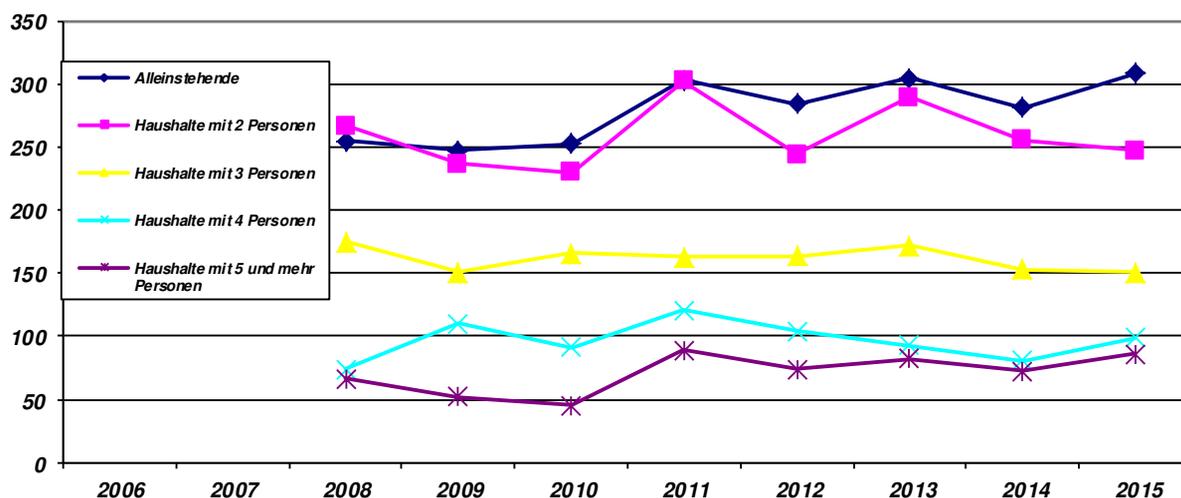
Die ab 2011 nicht weiter sinkende Anzahl an wohnungssuchenden Haushalten ist im Zusammenhang mit der sich anspannenden Wohnungsmarktlage und dem geringeren Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu sehen. So hat sich auch in den letzten Jahren der Anteil der gezielten Wohnberechtigungsscheine<sup>12</sup> zu den allgemeinen verändert. War dieses Verhältnis bis 2006 annähernd gleich, hat sich der Anteil der gezielten Wohnberechtigungsscheine bis 2015 auf 14% vermindert.

Solange über den Antrag eines Asylbewerbers noch nicht entschieden ist, besteht kein Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines. Bei zunehmender Bearbeitung der Anträge in 2016 ist dadurch bedingt bei positiver Entscheidung mit zusätzlichen Anträgen auf Wohnberechtigungsscheine zu rechnen.

Daten über die Differenzierung der wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsgrößen stehen aufgrund der vorgenannten Veränderung der statistischen Erfassung erst ab 2008 zur Verfügung.

Den größten Anteil der Wohnungssuchenden bilden die Ein- und Zweipersonenhaushalte. Relativ gleich geblieben ist der Anteil der Dreipersonenhaushalte.

**Abbildung 28** Wohnungssuchende Haushalte differenziert nach Haushaltsgrößen



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen kann nur wenigen wohnungssuchenden Haushalten innerhalb kurzer Zeit eine Wohnung vermitteln. So waren zum 31.12.2015 noch 656 Haushalte verzeichnet, denen bislang keine Wohnung vermittelt werden konnte. Die Wohnungsvergabe richtet sich nach verschiedenen haushalts- und wohnungsbezogenen Kriterien, z. B. muss der wohnungssuchende Haushalt aufgrund seiner Personenzahl die zur Verfügung stehende Sozialwohnung beanspruchen können.

<sup>12</sup> Mit dem gezielten WBS weist sich der wohnungssuchende Haushalt als wohnberechtigt für eine im WBS näher bezeichnete leerstehende oder als freiwerdend gemeldete Wohnung aus. Das bedeutet, dass er konkret eine Wohnung gefunden hat, die er anmieten kann.

Umstände auf Seiten der Wohnungssuchenden können eine Versorgung mit Wohnraum besonders dringlich machen. Darunter fallen z. B. „Schwangerschaft“, „Aufenthalt im Frauenhaus“ oder „Schwerbehinderung“. Es wird versucht, diese wohnungssuchenden Haushalte vorrangig mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen.

Aussagen über die Dauer bis zur Vermittlung lassen sich schwierig treffen, da von den Wohnungssuchenden unterschiedliche Quartiere bevorzugt werden und auch verschiedene Ausstattungsmerkmale der Wohnungen gewünscht werden. So stehen z.B. im Gebiet Kaukenberg viele geförderte Wohnungen zur Verfügung. Dieses Wohngebiet wird jedoch oft ausdrücklich ausgeschlossen. Immer höher wird auch die Anzahl derjenigen, die auf eine Wohnung im Erdgeschoss bzw. einen vorhandenen Aufzug angewiesen ist. Der Wunsch nach einem Verbleib im bisherigen Quartier spielt insbesondere für ältere Menschen und auch Alleinerziehende eine große Rolle, da über die Kontakte in der näheren Umgebung auch notwendige Hilfeleistungen erfolgen.

Am besten stellt sich die Vermittlungssituation für die Dreipersonenhaushalte dar. Hier stehen im Verhältnis zu der Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte die meisten geförderten Wohnungen (siehe auch Abbildung 15) zur Verfügung. Anders ist die Lage bei den Alleinstehenden. Hier sind im Vergleich zu den Dreipersonenhaushalten fast doppelt so viele für eine Wohnungsvermittlung gemeldet, es stehen aber nur gut die Hälfte der Anzahl der Dreizimmerwohnungen für Alleinstehende an Sozialwohnungen zur Verfügung. Schwieriger stellt sich auch die Versorgung der Haushalte mit 4 und mehr Personen dar, da hierfür ebenfalls ausreichend bedarfsgerechte preisgünstige Wohnungen fehlen.

Für geförderte Neubauten im Geschosswohnungsbau gilt seit 2014 eine Bewilligungsmiete von 5,25 Euro/m<sup>2</sup>, die - wie auch schon in den Vorjahren – jährlich um 1,5% bezogen auf die Ausgangsmiete angehoben werden darf. **Dies führte in den letzten Jahren zu der Situation, dass diese Bewilligungsmiete meist über den Beträgen lag, die für Transferleistungsempfänger als angemessene Miete anerkannt wurden.**



Foto: Heribert Kühlenkamp – Neubau Dietrichstraße in Holzbauweise, Bauherr GMP

Auch der Zuschlag durch den Klimabonus<sup>13</sup> war meist nicht mehr ausreichend. Die zugewiesenen Wohnungen durften dann nicht angemietet werden, wobei über die Hälfte der für die Wohnungsvermittlung gemeldeten Personen Arbeitslosengeld II, Grundsicherungsleistungen oder Sozialhilfe erhält und daher auf die Einhaltung angemessener Unterkunftskosten angewiesen ist.

Bezüglich der angemessenen Unterkunftskosten hat der Kreis Paderborn ein Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft erstellen lassen. Zwischenzeitlich wurden durch einen externen Gutachter erneut Angebotsmieten erhoben und anhand eines Angebotsmieten-Indexes das Konzept fortgeschrieben. „Im Kreis Paderborn liegt ein deutlich stärkerer Anstieg der Angebotsmieten vor, im Vergleich zum Verbraucherpreis-Index für das gesamte Bundesland Nordrhein-Westfalen (Durchschnittswert). Man kann davon ausgehen, dass sich die Nachfragesituation im Kreis Paderborn verschärft hat.“<sup>14</sup>

Zum 01.07.2016 erfolgte nun durch den Kreis Paderborn die Festsetzung neuer höherer angemessener Mietobergrenzen:

Personenanzahl	1	2	3	4	5
qm- Wohnfläche	50	65	80	95	110
angemessene Kaltmiete ab 01.07.2016	284,00 €	343,85 €	404,00 €	498,75 €	607,20 €
Preis bei 5,25 €/m <sup>2</sup>	262,50 €	341,25 €	420,00 €	498,75 €	577,50 €
Überschreitung	-21,50 €	-2,60 €	16,00 €	0,00 €	-29,70 €

Danach ergibt sich nur noch bei den Dreipersonenhaushalten eine Überschreitung. Diese dürfte jedoch durch den vermutlich zustehenden Klimabonus ausgeglichen werden.

Die beim Bezug von Sozialwohnungen zulässige Überschreitung der Wohnfläche um 5qm würde die Differenz jedoch wieder vergrößern. Bei Neubauten ist daher auf zweckdienliche Zuschnitte zu achten, um den Wohnraum auch im Hinblick auf die Nebenkosten bezahlbar zu halten. So ergeben sich insbesondere durch Aufzüge - für eine barrierefreie Nutzung der Wohnungen für immer mehr Haushalte notwendig – auch höhere Nebenkosten.

#### 4.4 Innerstädtische Umzugshäufigkeit

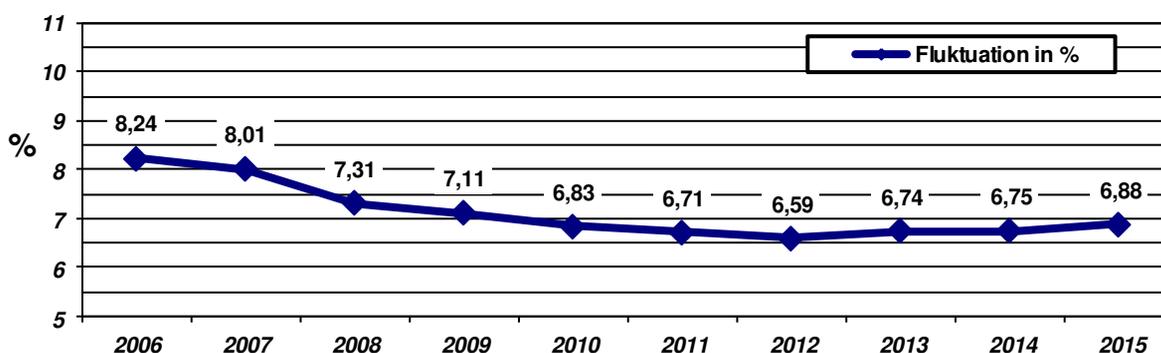
Wohnbedürfnisse und –wünsche können am Wohnungsmarkt nur dann befriedigt werden, wenn ein ausreichendes Angebot an verschiedenen Wohnungstypen und in verschiedenen Preissegmenten vorhanden ist. Entspannungstendenzen lassen sich an einer sich erhöhenden Umzugshäufigkeit bzw. Fluktuation erkennen. In der Abbildung dargestellt ist der Prozentanteil der wohnberechtigten Bevölkerung der innerhalb des Jahres umgezogen ist.

<sup>13</sup> Aufgrund des auch in der sozialen Wohnraumförderung geforderten energetischen Standards und der sich dadurch ergebenden Einsparungen bei den Heizkosten wurde 2010 kreisweit die Regelung eines „**Klimabonus**“ für Transferleistungsempfänger eingeführt. Entsprechend des unterschrittenen Endenergiebedarfs des Hauses (mindestens unter 135 kWh pro qm im Jahr), der durch den Endenergieausweis nachgewiesen wird, wird ein Zuschlag zwischen 0,20 € und 0,50 € pro qm zu den angemessenen Unterkunftskosten gewährt.

<sup>14</sup> Seite 11, 2. Absatz; Kreis Paderborn - Fortschreibung des schlüssigen Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2014 - Bericht April 2016 von Analyse & Konzepte

Die Umzugshäufigkeit hat sich, nach einem zuletzt weitgehend gleichen Niveau von über 8 % in den Jahren ab 2000, seit 2007 erheblich rückläufig entwickelt. Der Wert für das Jahr 2012 stellt mit 6,59% den bislang niedrigsten dar. In den Jahren 2013 bis 2015 ist ein geringfügiger Anstieg der Fluktuationsquote festzustellen.

Abbildung 29 Umzugshäufigkeit



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Der Verlauf der Fluktuationsquote ist im Hinblick auf die Baufertigstellungen zu sehen. In der Zeit der 90er Jahre mit den großen Baugebieten Kaukenberg und Sande war noch eine höhere Fluktuationsquote von über 9% festzustellen. Die letzten größeren Baugebiete (Wewer West und Wohnpark Thune) sind, wie für Neubaugebiete typisch, am Anfang schleppend besiedelt worden. Inzwischen sind die Grundstücke jedoch verkauft. Zuletzt vermarktete Gebiete wie z.B. „Lülingsberg“ in Dahl, „Sander-Wietfeld-Ring“ in der Kernstadt oder „Österreicher Weg“ in der Stadtheide erreichen jedoch von der Fläche nicht mehr die Größenordnung der bisherigen. Dies ist auch für die aktuell bzw. in Kürze zu vermarktenden Grundstücke „Klusheide“ in Marienloh oder z.B. den „Brukterer Weg“ oder „Dr.-Rörig-Damm“ festzustellen. Erst mit den „Springbach Höfen“ wird wieder ein größeres Baugebiet entstehen.

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. Eine diesbezügliche Quote – die jedoch nicht mit der vorgenannten Fluktuationsquote direkt vergleichbar wäre – wurde bislang nicht ermittelt. Nach eigener Einschätzung dürfte sich jedoch ein ähnlicher Trend abzeichnen, entsprechend zu der immer niedrigeren Anzahl an geförderten Wohneinheiten und nur noch 14 bezugsfertig gewordenen Wohnungen im Jahr 2015.

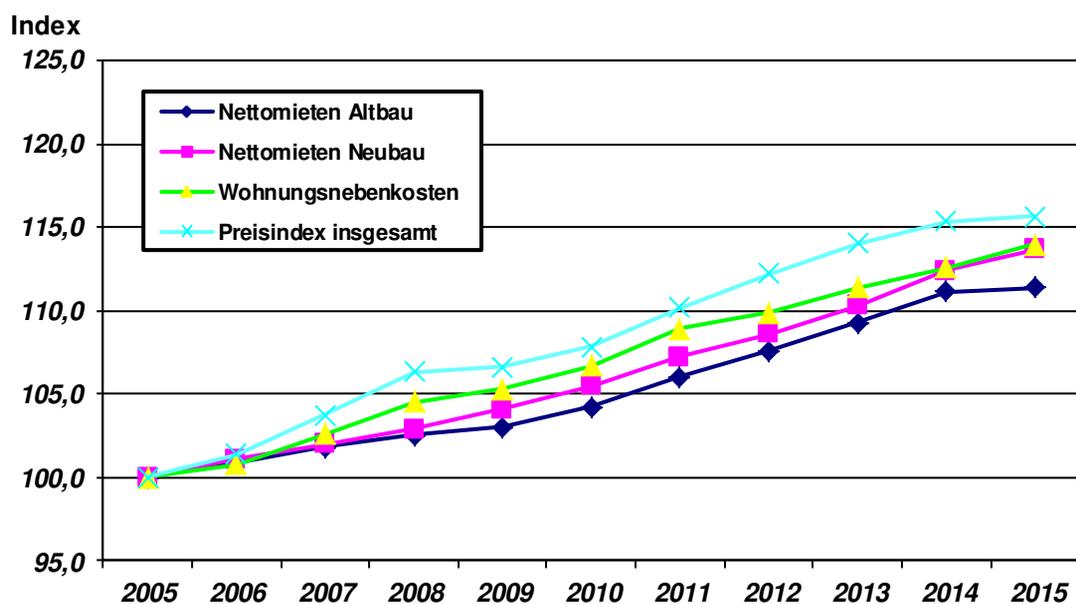
## VI. Marktlage

### 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 haben sich – ausgehend vom Basisjahr 2005 – die Nettomieten von 2005 bis 2015 für Altbauwohnungen um 11,3 %, für Neubauwohnungen um 13,7 % und die Wohnungsnebenkosten um 13,9 % erhöht. Die Lebenshaltungskosten sind mit 15,6 % am stärksten gestiegen.

Der Anstieg des allgemeinen Preisindex und der Wohnungsnebenkosten liegt bislang über dem Anstieg der Nettomieten. Jedoch ist für die Nettomieten festzustellen, dass sich der jährliche Preisanstieg in den letzten Jahren erhöht hat. Dieser liegt bis 2007 bzw. 2008 unter 1% im Jahr. Seit dem ist ein höherer Anstieg festzustellen, 2014 bei den Neubauwohnungen sogar um 2,1% und bei den Altbauwohnungen um 1,8%. Für 2015 ergibt sich bei den Altbauwohnungen nur noch ein Anstieg um 0,2% und bei den Neubauwohnungen um 1,3%. Es bleibt zu beobachten wie sich der Trend künftig fortsetzt. Über die zehn Jahre betrachtet sind die Mieten in den Neubauten stärker gestiegen als die in den Altbauten.

Abbildung 30 Entwicklung von Nettomieten und Wohnungsnebenkosten (2005 = 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.

## 2. Mietpreisentwicklung nach dem Mietspiegel

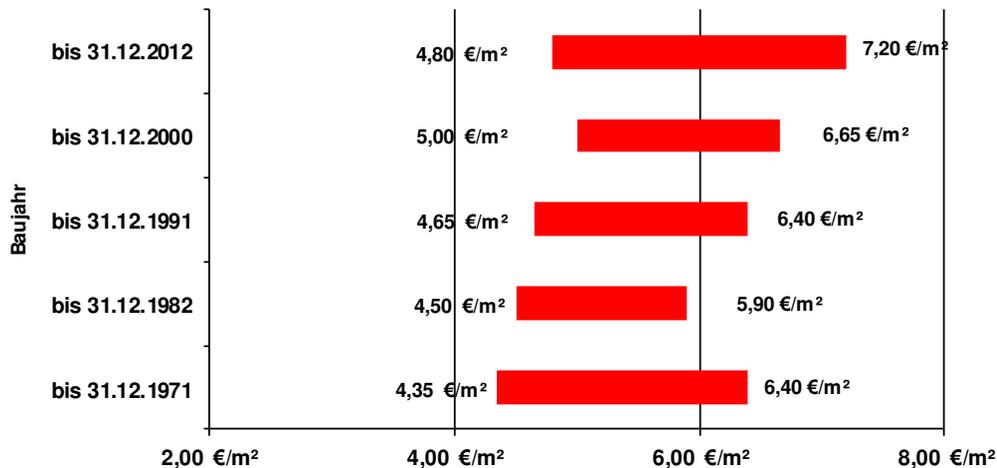
Das Amt für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn stellt alle zwei Jahre einen neuen Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Paderborn gemäß dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes auf.

Bei der Erstellung der Mietspiegel wirken der Haus- und Grundeigentümerverschein Paderborn e.V., der Haus und Grund Schloß Neuhaus e.V. und der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e. V. mit.

Zum 01.01.2015 wurde ein neuer Mietspiegel erstellt. Hierfür wurde das Mietniveau in Paderborn anhand eines Fragebogens in zufällig ausgewählten Haushalten anonym abgefragt und ausgewertet.

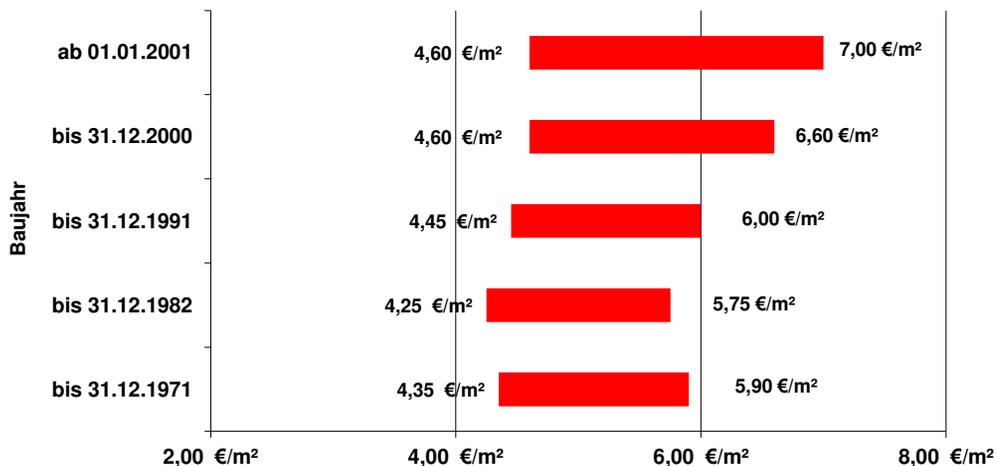
Der Auswertung liegen rund 500 Datensätze zu Grunde. Der Mietspiegel legt Eckwerte (von ... bis ...) für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 40 und 100 m<sup>2</sup> – gegliedert nach Baualtersklassen – fest. Wohnungen zwischen 30 und 40 m<sup>2</sup> können mit einem Zuschlag von bis zu 15% berücksichtigt werden.

**Abbildung 31 Mietspiegel (gültig ab 01. Januar 2015)**



Quelle: Stadt Paderborn, Darstellung Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

**Abbildung 32 Mietspiegel (gültig ab 01. Januar 2013)**



Quelle: Stadt Paderborn, Darstellung Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Ein Vergleich des aktuellen Mietspiegels mit der Fortschreibung zum 01.01.2013 zeigt, dass das Mietniveau in Paderborn weiter angestiegen ist. Das bezieht sich sowohl auf die niedrigsten als auch höchsten Werte und betrifft auch alle Baualtersklassen. Lediglich der untere Wert bei den Altbauten ist gleich geblieben. Die unteren Werte sind dabei zwischen 4,3% (Baujahr ab 2001) und 8,7% (Baujahr ab 1992) angestiegen und die oberen Werte zwischen 0,8% (Baujahr ab 1992) und 8,5% (Altbauten bis 1971).

Der höchste obere Wert ergibt sich bei den neueren Objekten. Dieser beträgt nun 7,20 Euro/m<sup>2</sup>. Dies ist jedoch noch unter dem Höchstwert von Neubauobjekten im Mietspiegel von 1994 als 15,00 DM/m<sup>2</sup> verzeichnet waren.

Der obere Wert der Altbauwohnungen liegt über dem der Baualtersklasse bis 1982 und erreicht inzwischen auch den der Baualtersklasse bis 1991. Die größte Preisspanne mit 2,40 Euro ergibt sich bei den neueren Wohnungen.

### **3. Zeitungs- und Internetanalyse der Wohnungsinserate**

Entsprechend der Empfehlung der NRW.BANK Bereich Wohnraumförderung 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 zeitnahe 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 erstreckt sich auf die Vermietung von Wohnimmobilien. Dabei werden sowohl die Angebote als auch die Nachfragen untersucht. Zu jedem Termin werden jeweils zwei Wochenendausgaben der hiesigen Tageszeitungen (Westfälisches Volksblatt, Neue Westfälische und der Wochenspiegel (von 2006 bis 1. Halbjahr 2011)) ausgewertet. Um die Mehrfacherfassung von Objekten zu verringern, erfolgen die Auswertungen in 14-tägigem bzw. inzwischen monatlichem Abstand. Trotz dieser Vorgehensweise ist es nicht ausgeschlossen, dass einige Inserate mehrfach erfasst werden.

Ausgewertet werden folgende Aspekte:

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

Die Wohnungsgesuche werden 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 wird. Um jedoch eine Vergleichbarkeit der bisherigen Daten zu gewährleisten, erfolgt weiterhin noch eine getrennte Auswertung.

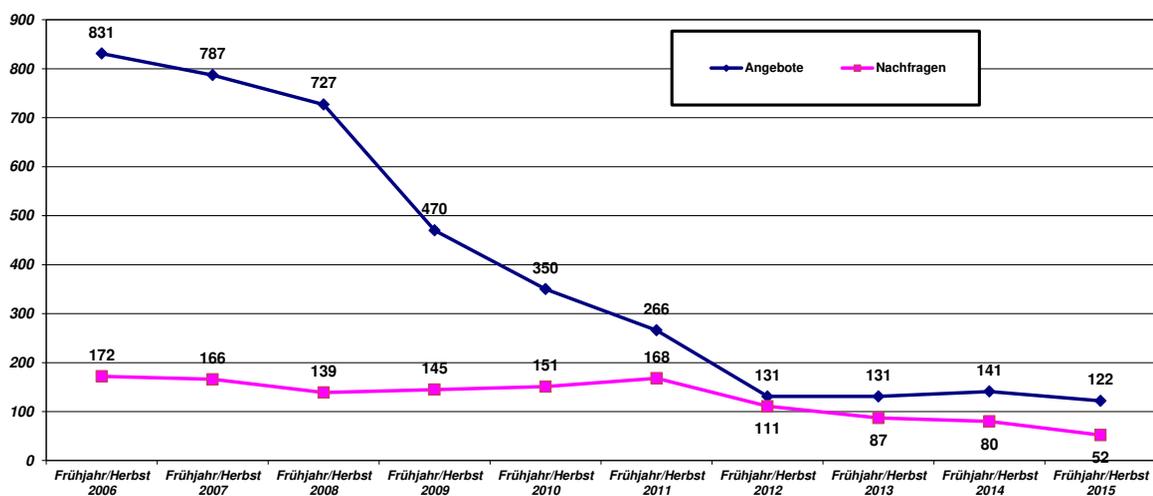
### 3.1 Entwicklung von Wohnungsangeboten und Wohnungsgesuchen in den Zeitungen

In der nachfolgenden Grafik ist die Entwicklung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche dargestellt.

Auffällig ist eine fortlaufende erhebliche Reduzierung der Wohnungsangebote seit 2009, die sich bis 2012 fortsetzt. Bei Vergleich der Anzahl der Angebote aus 2006 mit denen aus 2012 ergibt sich eine Verminderung auf 15 Prozent. Selbst ohne Berücksichtigung der Angebote des Wochenspiegels, die in 2006 noch enthalten waren, ergibt sich eine Verringerung des Angebots von 2006 zu 2012 auf 20 Prozent.

Seit 2012 ist eine Stagnation der Zeitungsangebote auf gleich niedrigem Niveau festzustellen. Für 2015 ist die bislang niedrigste Anzahl an Zeitungsanzeigen an den Auswertungswochenenden zu verzeichnen.

Abbildung 33 Entwicklung von Angeboten und Gesuchen in den Zeitungen



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. Eine Reduzierung der Gesuche in 2012 im Vergleich zu den Vorjahren ergibt sich allein schon aus der Tatsache, dass die Anzeigen des Wochenspiegels nicht mehr enthalten sind. Diese beliefen sich in den drei Vorjahren auf zwischen 20 und 60 Gesuchen. Eine weitere Reduzierung kann auch im Zusammenhang mit einem geänderten Nutzungsverhalten gesehen werden. So können z.B. in Paderborn Studierende unter [www.wohnraum-fuer-studierende.de](http://www.wohnraum-fuer-studierende.de) Wohnungs- oder WG-Gesuche im Internet aufgeben und entsprechende Kosten für Zeitungsanzeigen sparen.

Bei den Nachfragen wurden die Inserate bis auf wenige Ausnahmen von Privatpersonen aufgegeben. Auch auf der Angebotsseite machen die privaten Anbieter den größten Anteil - zwischen 80 % und 94% - aus.

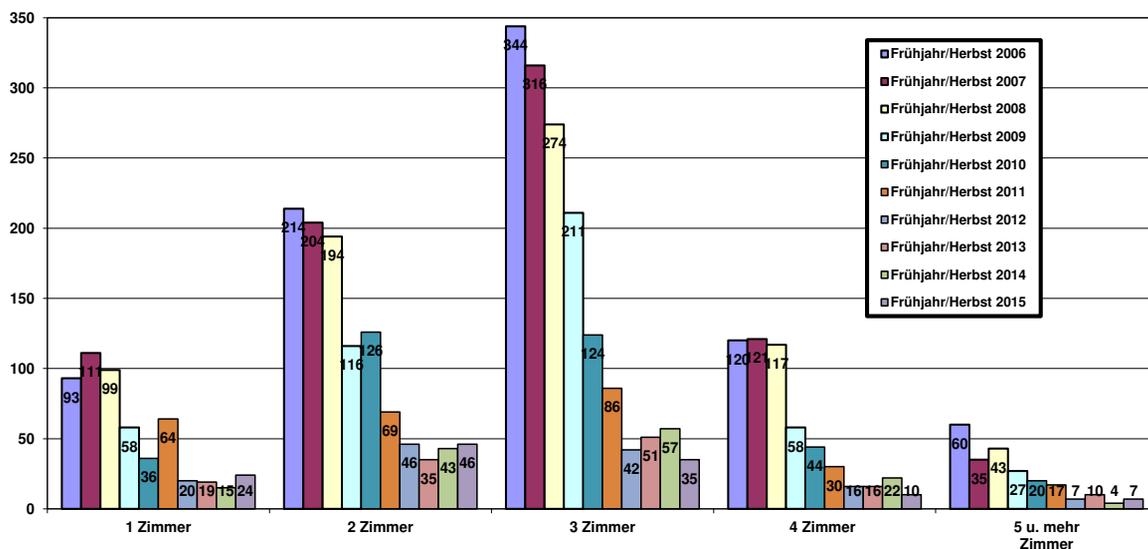
Die Makler und Hausverwaltungen geben nur relativ wenig Wohnungsangebote in den örtlichen Tageszeitungen auf. Eine Anzeige von Vormietern ist im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung seit 2009 nicht mehr festzustellen.

### 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 m<sup>2</sup>),
- 2-Zimmer-Wohnungen (Wohnflächen i. d. R. 50 bis 70 m<sup>2</sup>),
- 3-Zimmer-Wohnungen (Wohnflächen i. d. R. 65 bis 90 m<sup>2</sup>),
- 4-Zimmer-Wohnungen (Wohnflächen i. d. R. 85 bis 110 m<sup>2</sup>) und
- 5 und mehr Zimmer-Wohnungen einschließlich vermietete Einfamilienhäuser (Wohnflächen i. d. R. 100 und mehr m<sup>2</sup>)

Abbildung 34 Angebot von Mietwohnungen, differenziert nach Wohnungstypen



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

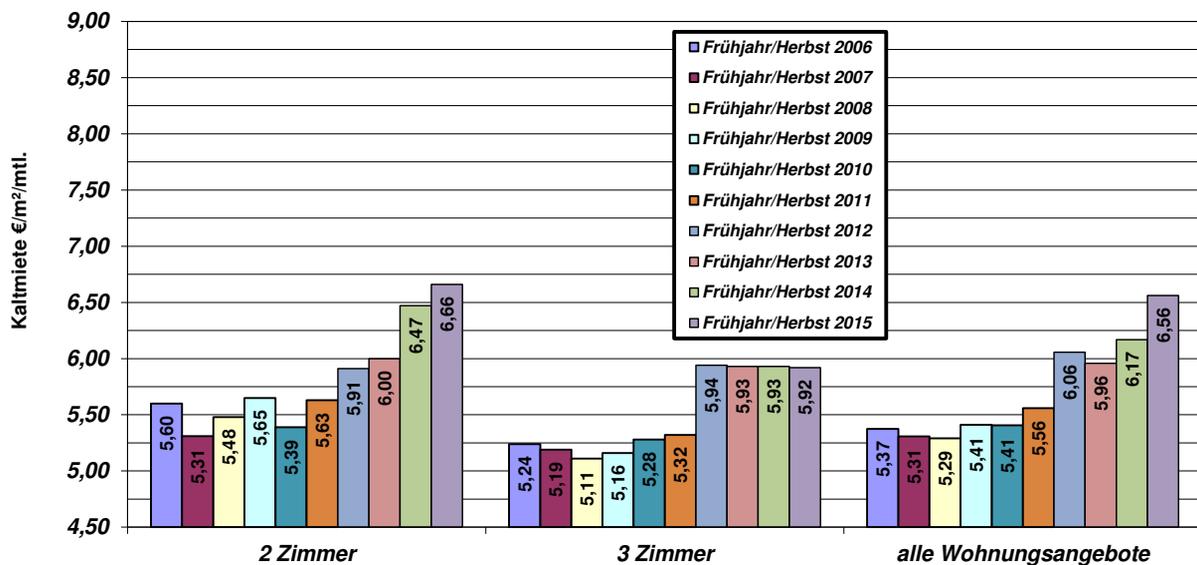
Das Angebot an Mietwohnungen in den Zeitungen hat sich in den letzten Jahren seit 2006 drastisch reduziert. Dies gilt für alle Wohnungstypen. Selbst bei den 3-Zimmer-Wohnungen, die sonst mit Abstand am häufigsten angeboten wurden, erfolgte eine Verminderung des Angebotes in der Zeit von 2006 bis 2015 um 90%. Bei den 1-Zimmer-Wohnungen fällt der wieder höhere Wert in 2011 auf. Dieser ist bedingt durch die Vermarktung eines Neubaukomplexes mit 33 Apartments. Von 2012 bis 2015 ist ein gleich bleibendes niedriges Zeitungsangebot für alle Wohnungsgrößen festzustellen. Besonders gering ist dies jedoch bei den 5- und mehr Zimmer Wohnungen bzw. Häusern. Hier wurden an den vier Auswertungswochenenden insgesamt zuletzt nur vier bzw. sieben Objekte angeboten.

Die deutliche Reduzierung der Angebote bei allen Wohnungstypen deutet auf eine erhebliche Anspannung am Wohnungsmarkt hin. Nicht nur für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten – z.B. Arbeitslose oder auch Alleinerziehende - wird es immer schwieriger eine Wohnung zu finden sondern mangels ausreichender Angebote auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Die Angebote wurden – soweit möglich – auch im Hinblick auf die Kaltmiete pro Quadratmeter ausgewertet. Die Auswertung erfolgte wiederum differenziert nach Wohnungstypen. Aufgrund nicht ausreichender Datenmengen ab dem Jahr 2012 werden jedoch nicht mehr alle Wohnungstypen abgebildet.

Die Durchschnittsmiete ist von 2006 zu 2008 leicht gesunken. Danach ergibt sich jedoch ein erheblicher Anstieg - insbesondere ab 2011. Von 2008 zu 2015 ist eine Erhöhung der Durchschnittsmiete um 1,27 Euro festzustellen. Dies ist ein Anstieg um 24 % über den Zeitraum von sieben Jahren.

**Abbildung 35 durchschnittliche Kaltmieten (€/m<sup>2</sup>), differenziert nach Wohnungstypen**



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

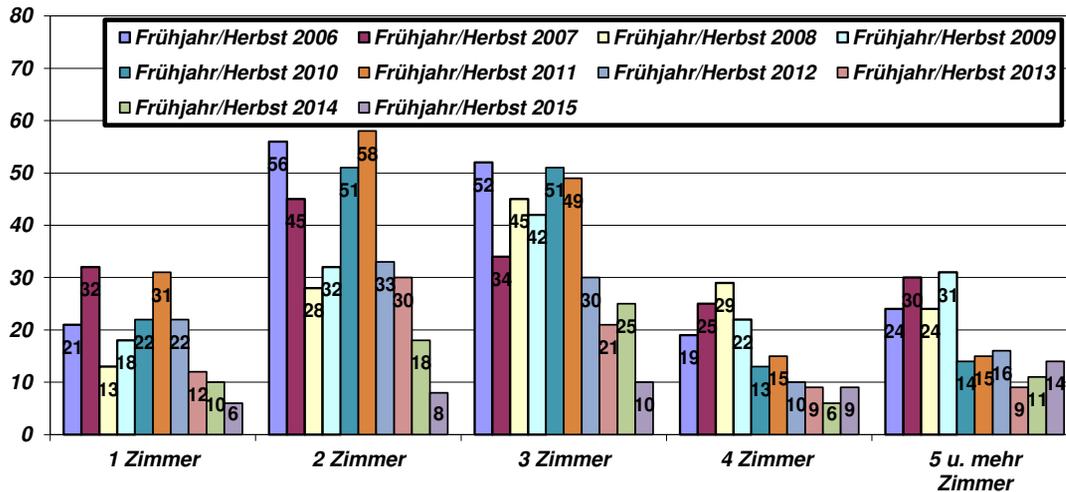
Die Kaltmieten für kleinere Wohnungen und Apartments sind erwartungsgemäß höher als die der größeren Wohnungen. So ist für die Zweizimmerwohnungen auch für die vergangenen Jahre ein fortlaufender Preisanstieg zu verzeichnen, wohin gegen sich die Preise für Dreizimmerwohnungen ab 2012 auf einem höheren Niveau stabilisiert haben.

Im Rahmen der Zeitungsanalyse wird auch die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnungstyp ausgewertet. Eine Darstellung erfolgt im Folgenden unter 3.4 beim Vergleich der Zeitungs- mit den Internetangeboten.

### 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 36 Nachfrage nach Mietwohnungen, differenziert nach Wohnungstypen



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

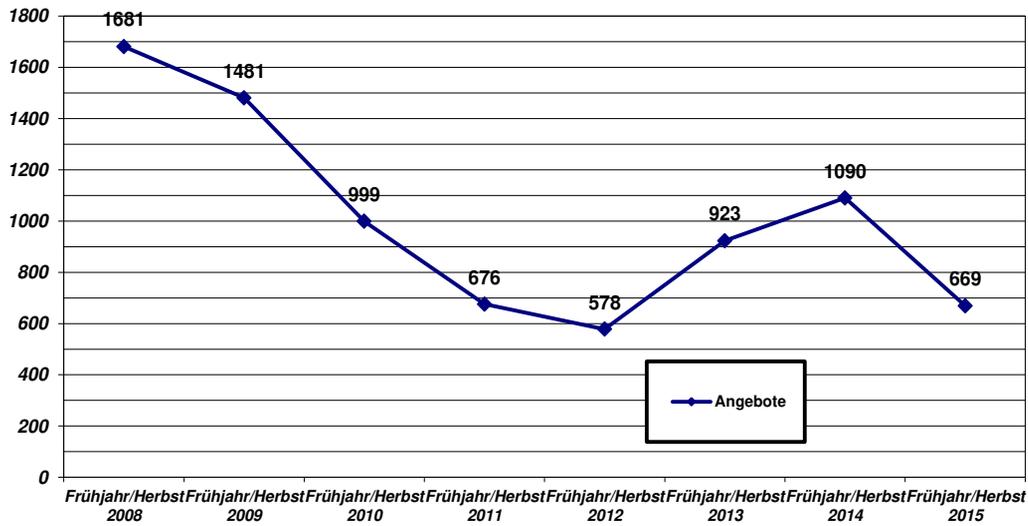
Für die weiter zurückliegenden Jahre ist festzustellen, dass bei den meisten Wohnungstypen – bis auf die 5 und mehr Zimmer - die Angebote die Nachfragen teilweise um das Drei- bis Vierfache überwogen haben. In 2015 sind bei den 4-Zimmerwohnungen fast genauso viele Nachfragen wie Angebote an den Beobachtungswochenenden und bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sind sogar doppelt so viele Nachfragen wie Angebote.

### 3.4 Die Angebotsseite im Internet

Da auch für den Wohnungsmarkt das Internet eine immer größere Rolle spielt, wurde parallel zur Zeitungsauswertung damit begonnen entsprechende Internetangebote zu den jeweiligen Wochenenden auszuwerten. Durchgehende Daten liegen ab 2008 vor.

Auch bei den Anzeigen im Internet zeigt sich ein erheblicher Rückgang der Wohnungsangebote. Dieser beträgt insgesamt im Zeitraum von 2008 zu 2012 rund zwei Drittel. Für die Jahre 2013 und 2014 ist wieder ein Anstieg zu beobachten, im Gegensatz zu der weitgehenden Stagnation bei den Zeitungsinseraten. Allerdings ist in 2015 schon wieder ein erheblicher Rückgang um fast 40% im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

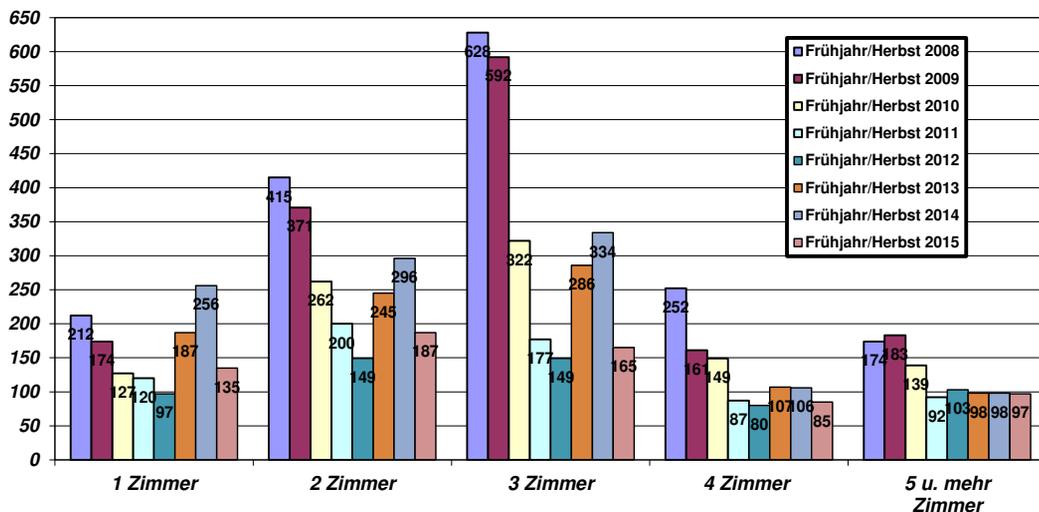
**Abbildung 37 Entwicklung von Angeboten im Internet**



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Den im Jahr 2015 an den vier Beobachtungswochenenden im Internet verfügbaren Angeboten von 669 Wohnungen stehen nur 122 Zeitungsanzeigen gegenüber. Angesichts dieser Zahlen scheint das Internet inzwischen eine wichtigere Rolle bei der Wohnungsvermittlung zu spielen als die Zeitung. Wohnungssuchende ohne Internetzugang können nur auf ein sehr begrenztes Angebot in den Zeitungen zurückgreifen.

**Abbildung 38 Angebote von Mietwohnungen im Internet, differenziert nach Wohnungstypen**



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

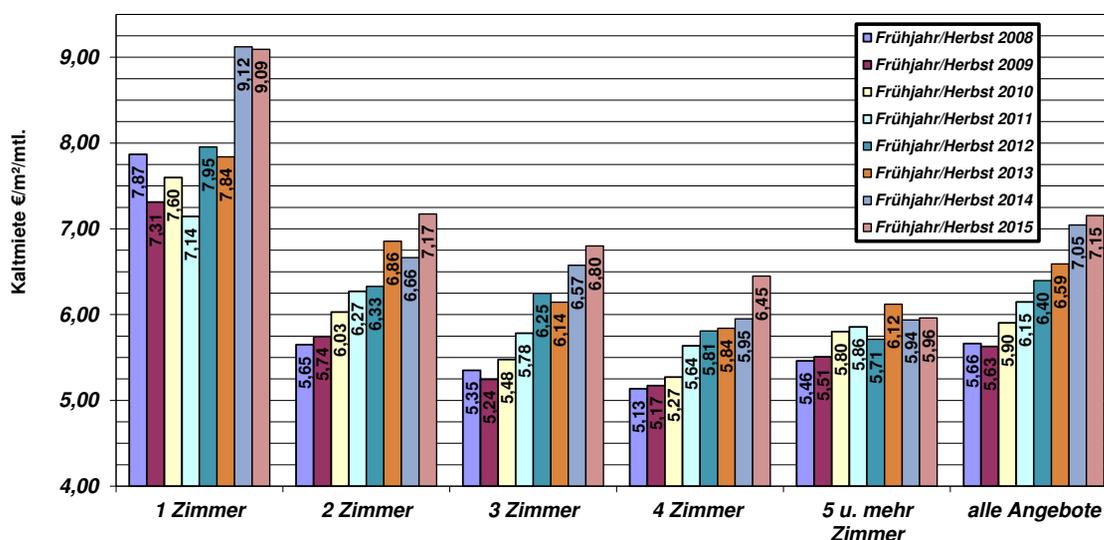
Auch bei den Internetangeboten werden wie bei den Zeitungsanzeigen am häufigsten 2- und 3-Zimmerwohnungen angeboten. Die Anzahl der Internetangebote ist dabei in 2015 je nach Wohnungstyp unterschiedlich hoch im Verhältnis zu den Zeitungsangeboten.

Besonders hoch ist der Unterschied bei den Wohnungen mit 5- und mehr Zimmern. Hier sind im Internet vierzehnmal mehr Angebote als in der Zeitung (dort nur sieben Angebote). Wohnungen mit 2 Zimmern werden hingegen im Internet viermal häufiger als in der Zeitung angeboten.

Bis 2012 hat sich auch im Internet das Angebot erheblich reduziert. Besonders hoch fällt dies mit fast 76% bei den 3-Zimmerwohnungen aus. Die geringste Verminderung - weniger als die Hälfte - ergibt sich bei den großen Wohnungen bzw. Häusern, für die jedoch schon immer nur ein geringeres Angebot als bei den anderen Wohnungsgrößen festzustellen ist. Ab 2013 erhöht sich das Angebot für die 1- bis 3-Zimmerwohnungen wieder. Bei den 1-Zimmerwohnungen ergibt sich sogar in 2014 ein höheres Angebot als in 2008. Bei den 4- und 5-Zimmerwohnungen ist weiterhin nur ein vermindertes Angebot vorhanden.

Bei einem Vergleich der Anbieter der Wohnungen ergibt sich zwar ein höheres Angebot durch Makler und Hausverwaltungen als in der Zeitung, aber es werden meist zwischen 50% und 60% der Wohnungen durch Private im Internet angeboten.

**Abbildung 39** durchschnittliche Kaltmieten (€/m<sup>2</sup>), differenziert nach Wohnungstypen



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

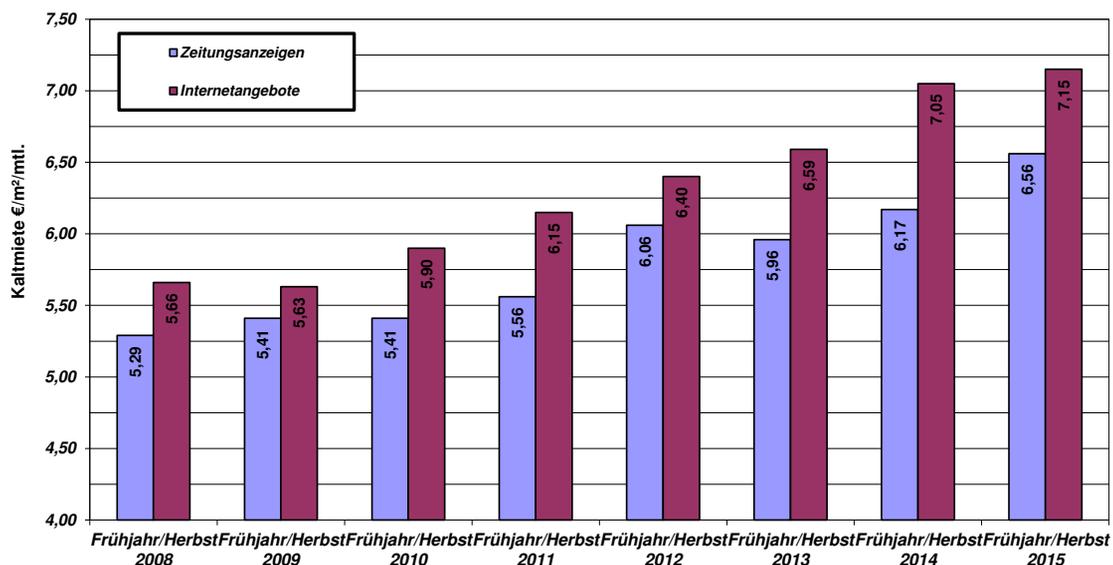
Wie auch bei den Angeboten in der Zeitung ergeben sich die höchsten Mieten bei den Einzimmerwohnungen. Die Preise für diese Wohnungen sind seit 2008 mit einigen Schwankungen auf einem hohen Niveau geblieben. Besonders ab 2014 ergibt sich ein hoher Anstieg auf über 9,00 Euro/m<sup>2</sup>. Diese Erhöhung dürfte sich insbesondere durch die Erstvermietung in diversen Appartementanlagen mit hohen Einstiegsmietten ergeben.

Für die anderen Wohnungstypen ist seit 2008 bzw. 2009 ein Ansteigen der Miete festzustellen. Dabei ergeben sich Anstiege zwischen 0,50 Euro/m<sup>2</sup> bei den großen Wohnungen und Häusern und 1,56 Euro/m<sup>2</sup> bei den Dreizimmerwohnungen. Bei den Angeboten für die Fünf- und mehr Zimmerwohnungen ist für 2012 eine niedrigere Miete als in den beiden Vorjahren festzustellen, diese ergibt sich jedoch dadurch, dass 2012 besonders große Objekte mit dann entsprechend niedrigerer Miete angeboten werden.

So ist die durchschnittliche Wohnfläche für diese großen Objekte in 2012 rund 166 qm in Vergleich zu 142 qm bis 145 qm in den Vorjahren. Bei Betrachtung aller Mietangebote im Internet ist die Miete von 2009 zu 2015 um 1,52 Euro/m<sup>2</sup> und somit rd. 27% angestiegen.

### 3.5 Vergleich der Zeitungs- mit den Internetangeboten

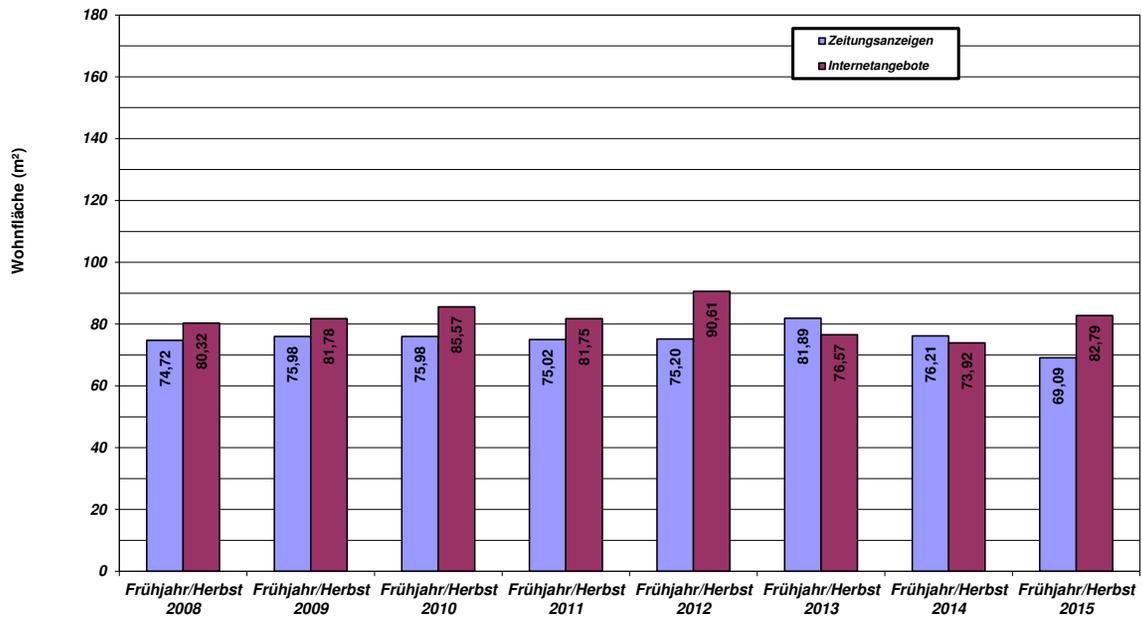
Abbildung 40 durchschnittliche Kaltmieten (€/m<sup>2</sup>), Vergleich Internet und Zeitungen



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Ein Vergleich der durchschnittlichen Kaltmieten zeigt, dass die Internetangebote zwischen 0,22 Euro/m<sup>2</sup> (in 2009) und 0,88 Euro/m<sup>2</sup> (in 2014) über den Zeitungsangeboten liegen. Zu überlegen ist, ob sich diese Differenz dadurch ergeben könnte, dass über das Internet höherwertigere Mietobjekte angeboten werden. Ein weiterer Grund ist, dass bei den Internetangeboten besonders in den Jahren 2013 und 2014 prozentual mehr kleinere Wohnungen mit entsprechend höheren Mieten enthalten sind. Dadurch bedingt ist auch in diesen Jahren 2013 und 2014 die durchschnittliche Wohnungsgröße der Internetangebote kleiner als in den Vorjahren und unterschreitet die durchschnittliche Wohnungsgröße der Angebote aus den Zeitungen.

Die geringere durchschnittliche Wohnungsgröße bei den Zeitungsanzeigen im Jahr 2015 im Vergleich zu den Vorjahren ergibt sich dadurch, dass prozentual weniger große Wohnungen bei den Angeboten enthalten sind als in den anderen Jahren.

Abbildung 41 durchschnittliche Wohnungsgröße (m<sup>2</sup>), Vergleich Internet und Zeitungen

Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen



Foto: Stadt Paderborn, Reumontstraße – Mietwohnungsbau 2010/2011

## 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 nur für die gesamte Stadt vor, für die Bedarfsgemeinschaften<sup>15</sup> inzwischen auch für die einzelnen Sozialräume. Es ergeben sich dabei insbesondere bei den Wohnungen Abweichungen zu den in den vorherigen Kapiteln genannten Gesamtzahlen. Dies ist bedingt durch unterschiedliche Datenbestände von IT.NRW und der Stadt Paderborn und dass ggf. nicht für alle Datensätze eine räumliche Zuordnung möglich ist. Dies ergibt sich insbesondere auch bei den Bedarfsgemeinschaften, da nicht alle aus der Gesamtanzahl räumlich zugeordnet werden können.

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

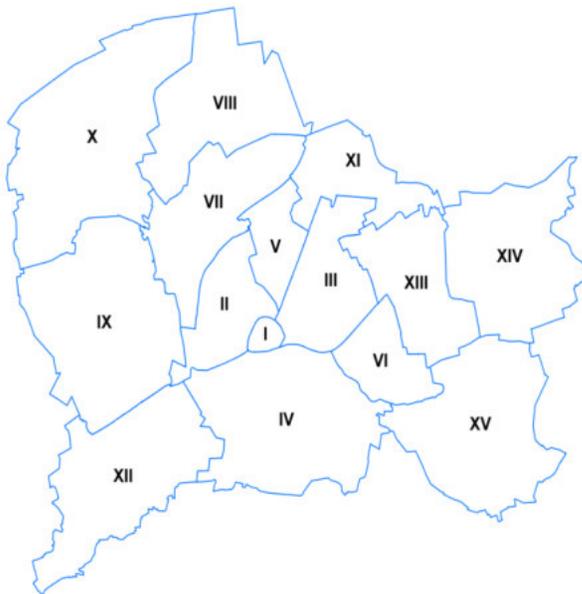
Weiterhin sind die Gesamtzahl der Wohnungen und die Anzahl sowie der jeweilige prozentuale Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen bezogen auf den Sozialraum abgebildet.

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. Berücksichtigt sind die Neubauten ohne Umbauten und ohne Wohnheime. Bei den Bodenrichtwerten bezieht sich bei den unteren Werten, sofern zwei angegeben sind, der niedrigere 1. Wert auf verkaufte städtische Grundstücke.

---

<sup>15</sup> Eine Bedarfsgemeinschaft ist eine Person oder mehrere familienmäßig verbundene Personen in einem Haushalt, welcher Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II hat, also Arbeitslosengeld II, Sozialgeld oder/und Leistungen für Bildung und Teilhabe. Die Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften weicht daher von der Zahl der Personen, die Arbeitslosengeld II erhalten, (Kapitel V, 4.2) ab.

Abb. 42 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

2015	Sozialraum I Altstadt	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	81	17.959	0,5%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	5.251	833	630,3%
Bevölkerung	4.253	149.608	2,8%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	2.660	72.548	3,7%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	656	16.557	4,0%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	238	7.075	3,4%
Anteil im Sozialraum	8,9%	9,8%	-0,8%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	325	13.705	2,4%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	30,2%	25,2%	+5,0%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	62,2%	31,3%	+30,9%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	9,0%	25,7%	-16,7%
Altersdurchschnitt	44,0	41,2	+2,7
Wohnungen	2.682	72.505	3,7%
davon öff. gefördert	70	4.423	1,6%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	2,6%	6,1%	-3,5%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,0	0,8	-0,8
Geschosswohnungsbau	0,0	1,9	-1,9
Bodenrichtwerte	330 - 430	115 - 430	

Im Zentrum ergibt sich die höchste Bevölkerungsdichte. Von 2014 zu 2015 ist die Bevölkerung um 88 Personen angestiegen.

Mit 656 Personen leben nur 4,0% der Ausländer insgesamt in diesem Sozialraum, prozentual zur Bevölkerung sind dies jedoch 15,4%. Dies ist die zweithöchste Prozentzahl im Vergleich der Sozialräume.

Der Wert von 1,37 Personen pro Bedarfsgemeinschaft ist der niedrigste von allen Sozialräumen. Dies bedeutet einen hohen Anteil an Alleinstehenden und weniger Familien mit Kindern die Leistungen erhalten.

Die Altstadt ist der Sozialraum mit höchstem Altenpflegequotient und entsprechend niedrigstem Jugendquotient. Allerdings ist der Altersdurchschnitt wie schon in den Vorjahren etwas gesunken, so dass dieser Sozialraum nun nur noch der „zweit Älteste“ ist.

Die Bodenrichtwerte sind die höchsten im Stadtgebiet.

2015	Sozialraum II Kernst. West	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	805	17.959	4,5%
Bevölkerungsdichte EW/km²	2.794	833	335,4%
Bevölkerung	22.495	149.608	15,0%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	12.496	72.548	17,2%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	2.905	16.557	17,5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	3.078	22.140	13,9%
Anteil im Sozialraum	1.388	7.075	19,6%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	2.418	13.705	17,6%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	24,2%	25,2%	-1,0%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	33,7%	31,3%	+2,4%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	21,8%	25,7%	-3,9%
Altersdurchschnitt	41,3	41,2	+0,1
Wohnungen	11.717	72.505	16,2%
davon öff. gefördert	799	4.423	18,1%
Anteil öff. gef.Mietwohnungen im Sozialraum	6,8%	6,1%	+0,7%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,1	0,8	-0,7
Geschosswohnungsbau	4,8	1,9	+3,0
Bodenrichtwerte	250 - 360	115 - 430	

Die Kernstadt West ist nach der Südstadt der bevölkerungsreichste Sozialraum. Bei einer Zunahme um 596 Personen (+2,7%) ist dies der Sozialraum mit dem zahlenmäßig höchsten Zuwachs.

Mit 2.905 Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und 3.078 anderen Personen hat mindestens jeder vierte Bewohner des Sozialraumes einen Migrationshintergrund.

Fast ein Fünftel aller Bedarfsgemeinschaften lebt in diesem Sozialraum.

799 mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen stellen absolut die höchste Anzahl eines Sozialraumes dar. Im Vergleich zu den Wohnungen insgesamt ergibt sich jedoch nur ein Wert geringfügig über dem Durchschnitt.

109 fertiggestellte Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist die höchste Anzahl und höchste Bautätigkeit von allen Sozialräumen. An Familienhäusern werden jedoch nur 2 Wohneinheiten fertig gestellt.

2015	Sozialraum III Kernst. Ost	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	751	17.959	4,2%
Bevölkerungsdichte EW/km²	1.331	833	159,8%
Bevölkerung	9.997	149.608	6,7%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	4.990	72.548	6,9%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	1.054	16.557	6,4%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	1.566	22.140	7,1%
Anteil im Sozialraum	384	7.075	5,4%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	699	13.705	5,1%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	30,8%	25,2%	+5,6%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	42,6%	31,3%	+11,3%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	24,8%	25,7%	-0,9%
Altersdurchschnitt	42,8	41,2	+1,5
Wohnungen	5.200	72.505	7,2%
davon öff. gefördert	448	4.423	10,1%
Anteil öff. gef.Mietwohnungen im Sozialraum	8,6%	6,1%	2,5%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,5	0,8	-0,3
Geschosswohnungsbau	0,0	1,9	-+1,9
Bodenrichtwerte	225 - 400	115 - 430	

Um 397 Personen ist die Bevölkerung in der Kernstadt Ost im Vergleichszeitraum gestiegen. Mit 4,1% ist dies der höchste prozentuale Anstieg von allen Sozialräumen. Die Anzahl der Ausländer hat sich um über die Hälfte erhöht, liegt aber prozentual noch leicht unter dem Durchschnitt.

Der Altenpflegequotient ist der zweithöchste von allen Sozialräumen. Der Jugendquotient ist unter Durchschnitt aber der höchste von allen Sozialräumen der Kernstadt. Der Altersdurchschnitt ist um 0,7 gesunken.

Der Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen liegt 2,5% über dem Durchschnitt, absolut sind dies jedoch nur 448 Wohnungen.

War 2013 im Geschosswohnungsbau noch die höchste Bautätigkeit festzustellen, ergibt sich dort nun keine Fertigstellung. Bei den Bodenrichtwerten ergibt sich die größte Spanne von 175,00 Euro. Der obere Wert hat sich zum Vorjahr nochmals um 30,00 Euro erhöht.

2015	Sozialraum IV Kernst. Süd	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.883	17.959	10,5%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	1.357	833	162,9%
Bevölkerung	25.559	149.608	17,1%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	14.980	72.548	20,6%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	4.496	16.557	27,2%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	3.010	22.140	13,6%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	1.130	7.075	16,0%
Anteil im Sozialraum	7,5%	9,8%	-2,2%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	2.027	13.705	14,8%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	25,4%	25,2%	+0,2%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	40,5%	31,3%	+9,2%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	18,5%	25,7%	-7,2%
Altersdurchschnitt	41,3	41,2	+0,0
Wohnungen	14.321	72.505	19,8%
davon öff. gefördert	772	4.423	17,5%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	5,4%	6,1%	-0,7%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,4	0,8	-0,4
Geschosswohnungsbau	1,0	1,9	-0,9
Bodenrichtwerte	260 - 430	115 - 430	

Die Kernstadt Süd stellt den bevölkerungsreichsten Sozialraum dar und hat eine Zunahme um 488 Personen (+1,95%) und 368 Haushalte zu verzeichnen.

Mit 4.496 Ausländern leben über ein Viertel aller Ausländer in der Südstadt. Neben der Altstadt ist dies der einzige Sozialraum in dem mehr Ausländer als andere Menschen mit Migrationshintergrund leben. 1.130 Bedarfsgemeinschaften sind zahlenmäßig die zweithöchste Anzahl in einem Sozialraum. Der Anteil im Sozialraum liegt jedoch unter dem Durchschnitt.

Die 772 geförderten Wohnungen sind die zweithöchste Anzahl in einem Sozialraum, allerdings mit 5,4% Anteil nur unterdurchschnittlich.

Die Bautätigkeit ist mit 9 bzw. 25 Wohneinheiten nur unterdurchschnittlich. Zusätzlich ist jedoch noch ein Wohnheim (239 WE) fertig gestellt worden.

Der obere Bodenrichtwert erreicht nach einem Anstieg um 20,00 Euro den höchsten Wert wie in der Altstadt.

2015	Sozialraum V Stadttheide	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	532	17.959	3,0%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	2.479	833	297,5%
Bevölkerung	13.186	149.608	8,8%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	6.317	72.548	8,7%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	1.575	16.557	9,5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	2.296	22.140	10,4%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	830	7.075	11,7%
Anteil im Sozialraum	13,1%	9,8%	+3,4%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	1.684	13.705	12,3%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	28,5%	25,2%	+3,3%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	33,9%	31,3%	+2,6%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	27,5%	25,7%	+1,8%
Altersdurchschnitt	42,0	41,2	+0,7
Wohnungen	6.416	72.505	8,8%
davon öff. gefördert	682	4.423	15,4%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	10,6%	6,1%	4,5%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	1,2	0,8	0,4
Geschosswohnungsbau	3,6	1,9	+1,8
Bodenrichtwerte	180 - 320	115 - 430	

Die Stadttheide hat die höchste Bevölkerungsdichte nach der Altstadt und der Kernstadt West. Die Bevölkerung ist um 247 (+1,91%) auf 13.186 Personen gestiegen. Mit 1.575 Ausländern und 2.296 anderen haben insgesamt 29% einen Migrationshintergrund.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften liegt bei einer Zunahme um 42 Haushalte weiter über dem Durchschnitt. Der Anteil von 13,1% ist der zweithöchste Anteil von allen Sozialräumen.

Der Jugendquotient liegt über dem Durchschnitt und ist um 0,5 gestiegen.

Mit 10,6% Anteil an geförderten Wohnungen ist dies weiterhin der zweithöchste Anteil in einem Sozialraum.

Die Bautätigkeit ist mit 16 Wohneinheiten bei den 1-/2-Familienhäusern überdurchschnittlich und 48 Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist die höchste Anzahl nach der Kernstadt West. Bei den Bodenrichtwerten ist der obere Wert um 30,00 Euro angestiegen.

2015	Sozialraum VI Lieth/Kauken- berg	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	554	17.959	3,1%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	1.813	833	217,6%
Bevölkerung	10.043	149.608	6,7%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	4.180	72.548	5,8%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	1.026	16.557	6,2%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	3.111	22.140	14,1%
Anteil im Sozialraum	686	7.075	9,7%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	16,4%	9,8%	+6,7%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	1.697	13.705	12,4%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	13,6%	25,2%	-11,6%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	16,0%	31,3%	-15,3%
Altersdurchschnitt	34,7%	25,7%	9,0%
Wohnungen	36,4	41,2	-4,8
davon öff. gefördert	3.923	72.505	5,4%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	750	4.423	17,0%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,3	0,8	-+0,5
Geschosswohnungsbau	1,1	1,9	-0,8
Bodenrichtwerte	155-290	115 - 430	

Im Bereich Lieth/Kaukenberg hat sich als einziger Sozialraum die Bevölkerungszahl vermindert (um 55 Personen (-0,54%)). Auch die Anzahl der Haushalte ist um 13 gesunken.

Mit 1.026 Ausländern und 3.111 anderen Personen mit Migrationshintergrund haben insgesamt 41% einen Migrationshintergrund. Im Sozialraum leben fast 10% aller Bedarfsgemeinschaften. Diese stellen im Sozialraum jedoch einen Anteil von 16,4% dar und damit den höchsten Anteil im Vergleich aller Sozialräume. 2,47 Personen pro Bedarfsgemeinschaft ist auch der höchste Wert aller Sozialräume, so dass ersichtlich ist, dass mehr und auch größere Familien mit Kindern hier Leistungen erhalten als sonst.

Der Sozialraum Lieth/Kaukenberg hat den niedrigsten Alten- und Altenpflegequotient und ist mit 36,4 Jahren der „jüngste“ Sozialraum und mit Sennelager der einzige unter 40.

Bei 750 öffentlich geförderten Wohnungen ist fast jede fünfte Wohnung gefördert.

2015	Sozialraum VII Neuhaus/Mast- bruch	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.037	17.959	5,8%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	1.770	833	212,5%
Bevölkerung	18.357	149.608	12,3%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	8.161	72.548	11,2%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	2.048	16.557	12,4%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	3.271	22.140	14,8%
Anteil im Sozialraum	989	7.075	14,0%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	12,1%	9,8%	+2,4%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	2.052	13.705	15,0%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	26,5%	25,2%	+1,3%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	28,6%	31,3%	-2,7%
Altersdurchschnitt	29,2%	25,7%	+3,5%
Wohnungen	41,6	41,2	+0,3
davon öff. gefördert	8.107	72.505	11,2%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	437	4.423	9,9%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,6	0,8	-+0,2
Geschosswohnungsbau	1,3	1,9	-0,6
Bodenrichtwerte	240 - 320	115 - 430	

Die Bevölkerung im Sozialraum Neuhaus/Mastbruch ist um 123 Personen (+0,67%) angewachsen. Die Zahl der Haushalte ist um 98 angestiegen.

Mit 2.048 Ausländern und 3.271 anderen Personen mit Migrationshintergrund haben 29% dieses Sozialraumes einen Migrationshintergrund.

989 Bedarfsgemeinschaften ist die dritthöchste Anzahl in einem Sozialraum. Der Anteil von 12,1% an Bedarfsgemeinschaften ist überdurchschnittlich.

Die Anzahl der geförderten Wohnungen hat sich weiter vermindert, so dass der Anteil nur noch 5,4% beträgt.

Die Bautätigkeit bei den 1-/2-Familienhäusern mit 11 fertiggestellten Wohneinheiten und 24 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ist nur noch unterdurchschnittlich.

Die Bodenrichtwerte sind um 30,00 Euro bzw. der obere um 20,00 Euro angestiegen.

2015	Sozialraum VIII Sennelager	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.405	17.959	7,8%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	422	833	50,6%
Bevölkerung	5.927	149.608	4,0%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	2.403	72.548	3,3%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	782	16.557	4,7%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	1.028	22.140	4,6%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	237	7.075	3,3%
Anteil im Sozialraum	9,9%	9,8%	+0,1%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	475	13.705	3,5%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	23,7%	25,2%	-1,5%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	26,2%	31,3%	-5,1%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	35,5%	25,7%	+9,8%
Altersdurchschnitt	39,2	41,2	-2,0
Wohnungen	2.937	72.505	4,1%
davon öff. gefördert	85	4.423	1,9%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	2,9%	6,1%	-3,2%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	2,9	0,8	+2,1
Geschosswohnungsbau	0,0	1,9	-1,9
Bodenrichtwerte	180-240	115 - 430	

In Sennelager ist die Bevölkerung um 233 Personen angestiegen. Dies ist mit 4,09% der prozentual höchste Anstieg nach der Kernstadt West. Die Anzahl der Haushalte hat sich um 105 erhöht.

Mit 782 Ausländern und 1.028 weiteren Personen mit Migrationshintergrund haben in diesem Sozialraum 30,5% einen Migrationshintergrund.

In Sennelager ist der Jugendquotient um den höchsten Anteil (um 2,1) von allen Sozialräumen gestiegen und hat damit den Sozialraum Lieth/Kaukenberg mit dem bislang höchsten Jugendquotienten überholt. Der Altersdurchschnitt ist um die höchste Abnahme (um 0,8) gesunken und Sennelager ist nun der zweite Sozialraum unter 40.

Der Wert der Bautätigkeit von 2,9 bei den 1-/2-Familienhäusern ist der höchste nach Wewer. In 2015 wurden 17 Wohneinheiten fertig gestellt. Mit bedingt ist dies durch das Neubaugebiet „Wohnpark Thune“.

Der obere Wert der Bodenrichtwerte ist um 25,00 Euro gestiegen.

2015	Sozialraum IX Elsen	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	2.013	17.959	11,2%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	805	833	96,6%
Bevölkerung	16.206	149.608	10,8%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	6.985	72.548	9,6%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	883	16.557	5,3%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	1.874	22.140	8,5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	554	7.075	7,8%
Anteil im Sozialraum	7,9%	9,8%	-1,8%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	1.120	13.705	8,2%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	24,3%	25,2%	-0,9%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	23,2%	31,3%	-8,1%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	28,1%	25,7%	+2,4%
Altersdurchschnitt	41,6	41,2	0,4
Wohnungen	7.669	72.505	10,6%
davon öff. gefördert	226	4.423	5,1%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	2,9%	6,1%	-3,2%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,7	0,8	-+0,1
Geschosswohnungsbau	1,7	1,9	-+0,2
Bodenrichtwerte	160/240-340	115 - 430	

Elsen ist flächenmäßig der zweitgrößte Sozialraum nach Sande. Die Bevölkerung in Elsen ist um 24 Personen (+0,15%) angewachsen. Dies ist die niedrigste prozentuale Zunahme im Stadtgebiet.

Mit 883 Ausländern und 1.874 weiteren Personen mit Migrationshintergrund haben in diesem Sozialraum 17% einen Migrationshintergrund.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften hat sich um 0,4 vermindert und ist mit 7,9% unterdurchschnittlich.

Der Altenpflegequotient ist einer der niedrigsten der Sozialräume. Der Altersdurchschnitt ist um 0,3 angestiegen, so dass der Elsener nun über dem Paderborner Durchschnitt liegt.

Die Bautätigkeit bei den 1-/2-Familienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau ist mit 11 bzw. 27 Wohneinheiten fast im Durchschnitt.

Die beiden unteren Bodenrichtwerte sind um 10,00 bzw. 20,00 Euro angestiegen.

2015	Sozialraum X Sande	Paderborn Insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	2.330	17.959	13,0%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	254	833	30,5%
Bevölkerung	5.922	149.608	4,0%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	2.276	72.548	3,1%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	285 833	16.557 22.140	1,7% 3,8%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	154	7.075	2,2%
Anteil im Sozialraum	6,8%	9,8%	-3,0%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	311	13.705	2,3%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	23,0%	25,2%	-2,2%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	22,1%	31,3%	-9,2%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	27,7%	25,7%	+2,0%
Altersdurchschnitt	41,8	41,2	+0,6
Wohnungen	2.214	72.505	3,1%
davon öff. gefördert	34	4.423	0,8%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	1,5%	6,1%	-4,6%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	1,0	0,8	0,2
Geschosswohnungsbau	1,5	1,9	-0,3
Bodenrichtwerte	155 - 205	115 - 430	

Sande ist flächenmäßig der größte Sozialraum bei einer niedrigen Bevölkerungsdichte. Die Bevölkerung ist um 14 Personen (+0,24%) angewachsen. Dies ist die zweitniedrigste prozentuale Zunahme nach Elsen. Die Anzahl der Haushalte ist um 19 gestiegen.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften hat sich um 0,9 auf 6,8% erhöht. Dies sind 21 Haushalte mehr als im Vorjahr.

Der Altenquotient und Altenpflegequotient sind in Sande die niedrigsten nach dem Sozialraum Lieth/Kaukenberg. Der Jugendquotient liegt über dem Durchschnitt.

In Sande sind nur 34 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert.

2015 wurden 6 Wohneinheiten in 1-/2-Familienhäusern fertig gestellt und 9 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Die Bodenrichtwerte sind um 10,00 bzw. 20,00 Euro angestiegen.

2015	Sozialraum XI Marienloh	Paderborn Insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	725	17.959	4,0%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	417	833	50,0%
Bevölkerung	3.022	149.608	2,0%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	1.339	72.548	1,8%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	155 328	16.557 22.140	0,9% 1,5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	122	7.075	1,7%
Anteil im Sozialraum	9,1%	9,8%	-0,6%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	206	13.705	1,5%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	31,4%	25,2%	+6,2%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	30,5%	31,3%	-0,8%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	29,8%	25,7%	+4,1%
Altersdurchschnitt	42,9	41,2	+1,6
Wohnungen	1.439	72.505	2,0%
davon öff. gefördert	75	4.423	1,7%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	5,2%	6,1%	-0,9%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	2,6	0,8	1,9
Geschosswohnungsbau	0,0	1,9	-1,9
Bodenrichtwerte	180 - 240	115 - 430	

Die Einwohnerzahl in Marienloh hat sich um 25 Personen (+0,83%) erhöht und die Anzahl der Haushalte um 18.

Bei 1,69 Personen in Bedarfsgemeinschaften – dem drittniedrigsten Wert nach der Altstadt und Benhausen – erhalten in Marienloh mehr Alleinstehende als Familien Leistungen als in anderen Sozialräumen.

Der Altenquotient ist der zweithöchste der Sozialräume und Marienloh ist nach Neuenbeken und der Altstadt der „älteste“ Sozialraum.

Der Anteil von 5,2% geförderten Mietwohnungen ist höher als in anderen Ortsteilen.

Bei den 1-/2-Familienhäusern wurden 8 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Bautätigkeit erreicht damit den dritthöchsten Wert nach Wewer und Sennelager, auch hier mit bedingt durch den Verkauf der städtischen Grundstücke „Talleweg“.

2015	Sozialraum XII Wewer	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.638	17.959	9,1%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	436	833	52,3%
Bevölkerung	7.140	149.608	4,8%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	2.758	72.548	3,8%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	327	16.557	2,0%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	170	7.075	2,4%
Anteil im Sozialraum	6,2%	9,8%	-3,6%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	323	13.705	2,4%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	26,5%	25,2%	+1,3%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	27,9%	31,3%	-3,4%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	33,6%	25,7%	+7,9%
Altersdurchschnitt	40,9	41,2	-0,3
Wohnungen	2.911	72.505	4,0%
davon öff. gefördert	25	4.423	0,6%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	0,9%	6,1%	-5,2%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	3,4	0,8	+2,6
Geschosswohnungsbau	3,4	1,9	1,5
Bodenrichtwerte	170-245	115 - 430	

Nach einer Zunahme um 112 (+1,59%) leben im Jahr 2015 7.140 Personen in Wewer. Die Anzahl der Haushalte ist um 55 angewachsen.

Der Anteil der Ausländer hat sich um 13,9% erhöht; ist mit 327 Personen und einem Anteil von 4,6% in Wewer jedoch weiterhin unterdurchschnittlich.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften ist um 0,6 (19 Haushalte) gestiegen, liegt jedoch mit 6,2% weiterhin unter dem Durchschnitt.

Wewer hat nach den Sozialräumen Sennelager und Lieth/Kaukenberg den höchsten Jugendquotient, der 7,9% über dem Durchschnitt liegt.

Die Bautätigkeit erreicht mit 3,4 bei den 1-/2-Familienhäusern die höchsten Werte im Stadtgebiet. Bedingt ist dies durch das Baugebiet „Wewer West“. Bei den Eigenheimen und im Geschosswohnungsbau werden jeweils 24 Wohneinheiten fertig gestellt.

2015	Sozialraum XIII Benhausen	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	994	17.959	5,5%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	244	833	29,2%
Bevölkerung	2.421	149.608	1,6%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	985	72.548	1,4%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	138	16.557	0,8%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	70	7.075	1,0%
Anteil im Sozialraum	7,1%	9,8%	-2,6%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	115	13.705	0,8%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	24,9%	25,2%	-0,3%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	28,3%	31,3%	-3,0%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	32,1%	25,7%	+6,4%
Altersdurchschnitt	40,7	41,2	-0,6
Wohnungen	938	72.505	1,3%
davon öff. gefördert	2	4.423	0,0%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	0,2%	6,1%	-5,9%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,4	0,8	++0,4
Geschosswohnungsbau	0,0	1,9	-1,9
Bodenrichtwerte	200 - 220	115 - 430	

Die Bevölkerung in Benhausen hat sich um 64 Personen (+2,7%) erhöht. Dies ist der zweithöchste prozentuale Anstieg in den Ortsteilen. Die Anzahl der Haushalte ist um 30 angestiegen.

Der Anteil der Ausländer hat sich, das ist die höchste Quote im Stadtgebiet, verdoppelt. Damit ist Benhausen nicht mehr der Sozialraum in dem die wenigsten Ausländer leben. Mit 138 Ausländern und 193 anderen Personen mit Migrationshintergrund haben jedoch nur 13,7% einen Migrationshintergrund in Benhausen.

Bei 1,64 Personen in Bedarfsgemeinschaften – dem niedrigsten Wert nach der Altstadt – erhalten in Benhausen mehr Alleinstehende als Familien Leistungen als in anderen Sozialräumen

Der Jugendquotient ist um 0,7 gesunken, liegt allerdings noch 6,4% über dem Durchschnitt. Nur ein 1-/2-Familienhaus wurde fertig gestellt.

2015	Sozialraum XIV Neuenbeken	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.497	17.959	8,3%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	152	833	18,3%
Bevölkerung	2.281	149.608	1,5%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	859	72.548	1,2%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	98 167	16.557 22.140	0,6% 0,8%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	48	7.075	0,7%
Anteil im Sozialraum	5,6%	9,8%	-4,2%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	95	13.705	0,7%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	33,3%	25,2%	+8,1%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	33,9%	31,3%	2,6%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	27,8%	25,7%	+2,1%
Altersdurchschnitt	44,3	41,2	+3,0
Wohnungen	910	72.505	1,3%
davon öff. gefördert	0	4.423	0,0%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	0,0%	6,1%	-6,1%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	1,3	0,8	+0,5
Geschosswohnungsbau	0,0	1,9	-1,9
Bodenrichtwerte	115 - 150	115 - 430	

Neuenbeken hat die niedrigste Bevölkerungsdichte und ist der Sozialraum mit den wenigsten Bewohnern. Die Bevölkerung ist im Vergleichszeitraum um 19 Personen (+0,84%) gewachsen und die Anzahl der Haushalte um 11.

In Neuenbeken leben die wenigsten Ausländer und Menschen mit Migrationshintergrund. Die Quoten sind mit 4,3% und 7,3% die niedrigsten der Sozialräume.

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist um 18 angestiegen. Der Anteil von 5,6% der Haushalte ist jedoch die niedrigste Quote nach der von Dahl.

Der Altenquotient ist der höchste Wert von allen Sozialräumen und Neuenbeken ist mit einem Durchschnitt von 44,3 der „älteste“ Sozialraum.

In Neuenbeken ist keine Wohnung, die noch als mit öffentlichen Mitteln gefördert gilt. Hier sind die niedrigsten Bodenrichtwerte von Paderborn. Es wurden 2015 3 Wohneinheiten in 1-/2-Familienhäusern fertig gestellt.

2015	Sozialraum XV Dahl	Paderborn insgesamt	Anteil/ Differenz
Fläche ha	1.714	17.959	9,5%
Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>	163	833	19,6%
Bevölkerung	2.799	149.608	1,9%
Bevölkerungstrend 2020		+3,0%	
Haushalte	1.159	72.548	1,6%
Ausländer andere mit Migrationshintergrund	129 323	16.557 22.140	0,8% 1,5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften	55	7.075	0,8%
Anteil im Sozialraum	4,7%	9,8%	-5,0%
Personen in Bedarfsgemeinschaft	112	13.705	0,8%
Altenquotient (Pers. 65+ je 100 Pers.)	23,1%	25,2%	-2,1%
Altenpflegequotient (Pers. 75+ je 100 Pers. im Alter von 40-60 Jahre)	23,9%	31,3%	-7,4%
Jugendquotient (Pers.-u.18 je 100 Pers.)	28,5%	25,7%	+2,8%
Altersdurchschnitt	40,5	41,2	-0,7
Wohnungen	1.121	72.505	1,5%
davon öff. gefördert	18	4.423	0,4%
Anteil öff. gef. Mietwohnungen im Sozialraum	1,6%	6,1%	-4,5%
Bautätigkeit			
1-/2-Familienhäuser	0,0	0,8	-0,8
Geschosswohnungsbau	4,3	1,9	2,4
Bodenrichtwerte	160 - 200	115 - 430	

Dahl hat nach Neuenbeken die niedrigste Bevölkerungsdichte. Die Bevölkerungszahl ist um 53 Personen (+1,93%) angestiegen. Die Anzahl der Haushalte hat sich um 28 erhöht.

Der Anteil von 4,7% Bedarfsgemeinschaften in Dahl ist der niedrigste von allen Sozialräumen.

Dahl ist nach den Sozialräumen Lieth/Kaukenberg und Sennelager der „drittjüngste“ mit einem Altersdurchschnitt von 40,5 Jahren.

Es wurden keine Wohneinheiten in 1-/2-Familienhäusern fertig gestellt, allerdings 12 im Geschosswohnungsbau. Diese Bautätigkeit hat damit den höchsten Quotienten nach der Kernstadt West.

Dahl hat nach Neuenbeken die niedrigsten Bodenrichtwerte. Der untere Wert ist um 25,00 Euro und der obere um 10,00 Euro angestiegen.

## 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. Es erfolgen daher weiterhin regelmäßige Expertenbefragungen zur Lage auf dem Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer), fortlaufende Zeitungsanalyse und Fortschreibungen des Wohnungsmarktberichtes.

Im April 2016 wurden die „Wohnungspolitischen Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn“ beschlossen. „Die Wohnungspolitik der Stadt sollte demnach dazu beitragen, die Lebensqualität der Bewohner Paderborn (Ziel: „Lebenswerte Stadt Paderborn“) zu sichern und auszubauen, das Wachstum Paderborns (Ziel: „Wachsende Stadt Paderborn“) unterstützend zu begleiten sowie die Teilhabe am und den Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Bewohner der Stadt zu gewährleisten (Ziel: „Stadt für alle“). Die „Wohnungspolitischen Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn“ sollen dazu dienen, allen Akteuren auf dem Paderborner Wohnungsmarkt transparente und verbindliche Leitplanken in Bezug auf die kommunalen wohnungspolitischen Entscheidungen der Stadt zur Verfügung zu stellen. Dieser Aspekt ist auch deshalb von Bedeutung, weil Paderborn in besonderer Weise auf das Engagement der privaten Bau- und Wohnungswirtschaft angewiesen ist, um wohnungspolitische Weichenstellungen umzusetzen.“<sup>16</sup> )



Foto: Stadt Paderborn, Grünebaumstraße, Mietwohnungsbau mit Wohnheimplätzen  
Baujahr 2012

<sup>16</sup> aus Seite 2 der Sitzungsvorlage-Nr. 0100/16





Foto: Markus Denter

**Herausgeber:**

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