



# Wohnungsmarktbericht

2005

Herausgeber: Stadt Paderborn  
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen  
Am Abdinghof 11  
33098 Paderborn  
Tel. 05251/88-1659  
Fax 05251/88-2064  
Email: [wohnungswesen@paderborn.de](mailto:wohnungswesen@paderborn.de)

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

Layout: Andreas Müller, Amt für Öffentlichkeitsarbeit und Stadtmarketing

An der Erstellung des Wohnungsmarktberichtes haben folgende Stadtämter mitgewirkt:

Amt für Gebäudemanagement,  
Amt für Öffentlichkeitsarbeit und Stadtmarketing  
Bauordnungsamt  
Einwohneramt  
Jugendamt  
Ordnungsamt  
Referat 105 / Statistik  
Sozialamt  
Stadtplanungsamt  
Vermessungsamt (Gutachterausschuss)

Auflage: 300

**Mai 2005**

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



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

Inzwischen zeichnet sich in vielen Teilssegmenten des Wohnungsmarktes eine Entspannung ab. Gleichwohl bleibt das Thema „Wohnen“ weiterhin aktuell.

Aufgrund des Rückganges im öffentlich geförderten Wohnungsbestand ist gerade im preisgünstigen Marktsegment wieder mit einer Anspannung zu rechnen. Zudem haben die zunehmende ältere Bevölkerung und die immer differenzierteren Lebensstile einen anderen Wohnungsbedarf hinsichtlich der Quantität und Qualität zur Folge.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Paderborn beschlossen, ein Wohnraumversorgungskonzept zu erstellen. Grundlage hierfür ist die Wohnungsmarktbeobachtung.

Als erstes Ergebnis der Wohnungsmarktbeobachtung wurde dieser Wohnungsmarktbericht erstellt, der die für den Markt relevanten Daten, die bereits an verschiedenen Stellen zugänglich sind, zusammenführt. Er stellt damit in erster Linie eine Informationsquelle dar und gibt – derzeit nur vereinzelt – Prognosen für die Zukunft wieder.

Der Wohnungsmarktbericht 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.



**Heinz Paus**

## *Inhaltsverzeichnis*

<b>I</b>	<b>Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung.....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Wichtige Trends in Paderborn .....</b>	<b>7</b>
<b>III.</b>	<b>Grundstücksmarkt .....</b>	<b>9</b>
1.	Hypothekenzinsen.....	9
2.	Entwicklung der Baulandmärkte .....	9
2.1	Kauffälle.....	9
2.2	Baulandpreise .....	11
2.3	Vergleich mit Nachbargemeinden.....	12
<b>IV.</b>	<b>Wohnungsangebot.....</b>	<b>13</b>
1.	Allgemeine Situation.....	13
1.1	Wohnungsbestand .....	13
1.2	Bautätigkeit .....	16
1.3	Bauabgänge .....	17
2.	Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	19
2.1	Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes.....	19
2.2	Entwicklung der Wohnungsbauförderung .....	20
2.3	Gesamtkosten im geförderten Wohnungsbau.....	22
<b>V.</b>	<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage.....</b>	<b>24</b>
1.	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung .....	24
2.	Wanderungsbewegungen .....	25
3.	Entwicklung der Altersstruktur .....	29
4.	Wohnungsnachfrage.....	30
4.1	Entwicklung des Wohnflächenkonsums.....	30
4.2	Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger/innen .....	31
4.3	Wohnungssuchende Haushalte.....	32
4.4	Innerstädtische Umzugshäufigkeit .....	33
<b>VI.</b>	<b>Marktlage .....</b>	<b>35</b>
1.	Entwicklung der Mieten und Nebenkosten in NRW .....	35
2.	Mietpreisentwicklung nach dem Mietspiegel .....	36
3.	Zeitungsanalyse.....	37
3.1	Entwicklung von Wohnungsangeboten und Wohnungsgesuchen .....	38
3.2	Die Angebotsseite im Einzelnen .....	39
3.3	Die Nachfrageseite im Einzelnen .....	41
<b>VII.</b>	<b>Ausblick .....</b>	<b>42</b>

## I Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

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

An dem Projekt „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“, initiiert durch die Wfa im Jahre 1998, nahmen über einen Zeitraum von vier Jahren insgesamt 16 nordrhein-westfälische Kommunen teil. Ziele des Projektes waren unter anderen, ein System zur laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und ein entsprechendes Berichtswesen (jährlicher Wohnungsmarktbericht) aufzubauen. Die am Projekt beteiligten Kommunen haben sich inzwischen zu einem Initiativkreis unter der Führung der Wfa zusammengeschlossen, der als Netzwerk zum gegenseitigen Wissenstransfer der beteiligten und darüber hinaus interessierten Städte und Gemeinden dienen soll.

Von Mitte 2002 bis Herbst 2003 war die Stadt Paderborn Mitglied der von der Wfa initiierten Arbeitsgruppe „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung II“ mit dem Ziel, auch in Paderborn eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen.

Eine laufende Beobachtung des gesamten Wohnungsmarktes ermöglicht es, dass trotz zunehmender Unübersichtlichkeit des Marktes eine adäquate Wohnraumversorgung aller Bewohnerinnen und Bewohner zielgenauer sichergestellt werden kann. Dies erfordert eine enge Zusammenarbeit und Vernetzung zwischen den Bereichen Statistik und Stadtforschung, Wohnen und Planen, denn die Grundlagen für die Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung werden durch das Planungspotenzial (Wohnbauflächenreserven, Baulücken, Bodenmanagement) und die Planwerke (Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan) geschaffen.



Foto: Stadt Paderborn, Luftaufnahme von Schloß Neuhaus

Die Stadt Paderborn erhofft sich durch die Wohnungsmarktbeobachtung Erkenntnisse für die Gestaltung des Flächennutzungsplanes und der Baulandpolitik. Die Erkenntnisse aus der Wohnungsmarktbeobachtung sollen eine bedarfsgerechtere Investitionstätigkeit ermöglichen und auch in die Wirtschaftsförderung einfließen.

Das System der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung ist dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen angegliedert. Der hier vorgehaltene Datenpool steht jedoch bei Bedarf auch anderen städtischen Dienststellen zur Verfügung, ermöglicht einen optimierten Rückgriff auf verwaltungsinterne Ressourcen (Daten, Erfahrungswissen, Know-how) und kann kostspielige externe Dienstleistungen (Gutachten, Prognosen) in einem bestimmten Umfang ersetzen, indem frühzeitig auf neue Trends und sich abzeichnende Problemfelder hingewiesen wird.

Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung nimmt eine kurz- bis mittelfristige Analyse von Angebot und Nachfrage, aufgegliedert nach Teilmärkten, vor. Das Indikatorensystem als Grundlage enthält regelmäßig fortgeschriebene Daten zum Wohnungsmarkt.



Foto: Spar- und Bauverein eG, Mörikestraße (Modernisierung 2002)

## II. Wichtige Trends in Paderborn

- ▶ Paderborn hat seit Jahren eine steigende Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Aktuell wohnen mehr als 141.000 Menschen mit Hauptwohnsitz in Paderborn. Dies bedeutet die höchste Dynamik einer Bevölkerungsentwicklung unter den Großstädten in Nordrhein-Westfalen (siehe S. 24, Kap. V./1.).
- ▶ Trotz des Bevölkerungszuwachses sind auch 2004 – wie schon im Jahr davor – mehr Personen von der Stadt Paderborn in das übrige Kreisgebiet gezogen als umgekehrt. Gegenüber den benachbarten Kreisen Höxter, Lippe und Gütersloh waren – wenn auch nur geringe – Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Zuziehende Personen leben in Paderborn zu mehr als 80 % in einer Mietwohnung (siehe S. 25, Kap. V./2.).
- ▶ Günstig für die Wohnungsbau wirken sich die seit Jahren niedrigen Zinsen für Hypotheken aus. Sie liegen zurzeit bei einer 10jährigen Zinsbindung deutlich unter 5,00 % effektiv (siehe S. 9, Kap. III./1.).
- ▶ Die Zahl der Kauffälle in 2004 hat sich gegenüber dem Vorjahr um mehr als 150 auf 1.085 vermindert. Heute sind die Baugrundstücke im Durchschnitt kleiner als vor 5 Jahren (siehe S. 9, Kap. III./2.1).
- ▶ Die Baulandpreise sind trotz verhaltener Baukonjunktur weiter angestiegen und im Vergleich mit den Nachbargemeinden am höchsten (siehe S. 11/12, Kap. III./2.2 u. 2.3).
- ▶ In Paderborn stehen ca. 66.500 Wohnungen zur Verfügung, davon etwa 40.000 Mietwohnungen. Paderborn hat mit 77,8 % im Vergleich zu den anderen NRW-Großstädten (= 60,9 %) einen hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Wohnungsbestand ist zu einem Viertel erst nach 1987 erstellt. Dies liegt in dem starken Bevölkerungswachstum, u. a. durch Zuzug von Spätaussiedler, begründet. Gleichwohl stammt fast ein Drittel des Bestandes aus den 50er und 60er Jahren und gilt damit heute hinsichtlich seiner Wohnqualität als problematisch (siehe S. 13, Kap. IV./1.).
- ▶ Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr um mehr als 11 % angestiegen. Bei den Baufertigstellungen konnte nach jahrelangen Rückgängen ein deutlicher Zugang verzeichnet werden (siehe S. 16, Kap. IV./1.2).
- ▶ Wie auch in anderen Städten und Gemeinden nimmt die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen auch in Paderborn ab. Der derzeitige Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen von rd. 5.900 wird voraussichtlich bis zum Jahre 2012 auf ca. 4.500 sinken (siehe S. 19, Kap. IV./2.1).
- ▶ Während die Förderungen im Mietwohnungsbau sich in den letzten Jahren auf sehr niedrigem Niveau (2004 = 41 Wohneinheiten) bewegen, haben die Förderzahlen für den selbst genutzten Wohnungsbau in den letzten Jahren zugenommen. 2004 wurden 150 Förderzusagen für selbst genutztes Wohneigentum erteilt (siehe S. 20, Kap. IV./2.2).
- ▶ Die Paderborner Bevölkerung ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt wesentlich jünger. Der prozentuale Anteil der jüngeren Einwohner/innen wird jedoch zukünftig trotz eines erwarteten Bevölkerungszuwachses sinken (siehe S. 29, Kap. IV./3.).

- ▶ Der Wohnflächenverbrauch liegt in Paderborn bei 38,5 m<sup>2</sup> pro Person und damit geringfügig über den Landesdurchschnitt (siehe S. 30, Kap. V./4.1).
- ▶ Zum 31.12.2004 lag die Arbeitslosenquote in Paderborn mit 12,3 % deutlich über den Landesdurchschnitt von 11,4 %. Die Zahl der Sozialhilfeempfänger/innen ist durch das zum 01.01.2003 in Kraft getretene Grundsicherungsgesetz geringfügig gesunken (siehe S. 31, Kap. V./4.2).
- ▶ Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist in 2004 leicht von 1.068 auf 1.130 gestiegen (siehe S. 32, Kap. V./4.3).
- ▶ Die Umzugshäufigkeit ist in 2004 gegenüber den Vorjahren wieder angestiegen und höher als in vergleichbaren Großstädten (siehe S. 33, Kap. V./4.4).
- ▶ Die Nettomieten sind in Nordrhein-Westfalen seit 1995 stets gestiegen. In Paderborn hingegen stagnieren sie bei Altbauwohnungen und sind sogar bei Neubauwohnungen im Durchschnitt erheblich gesunken. (siehe S. 35, Kap. VI./1.)
- ▶ Die Eckwerte haben sich nach dem vom 01.01.2005 an gültigen Mietspiegel gegenüber der letzten Fortschreibung nicht verändert. Die im Rahmen einer Zeitungsanalyse ausgewerteten Mieten liegen – obwohl eine Unterscheidung nach den Baualtersklassen des Mietspiegels nicht möglich war – nach hiesiger Einschätzung innerhalb der Eckwerte des Mietspiegels. (siehe S. 36, Kap. VI./2. u. 3.).
- ▶ Die durchgeführten Zeitungsanalysen zeigen, dass am häufigsten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten werden. Lediglich Wohnungen oder Häuser mit 4 und mehr Zimmern für personenreiche Haushalte werden mehr nachgefragt als angeboten (siehe S. 37, Kap. VI./3.).



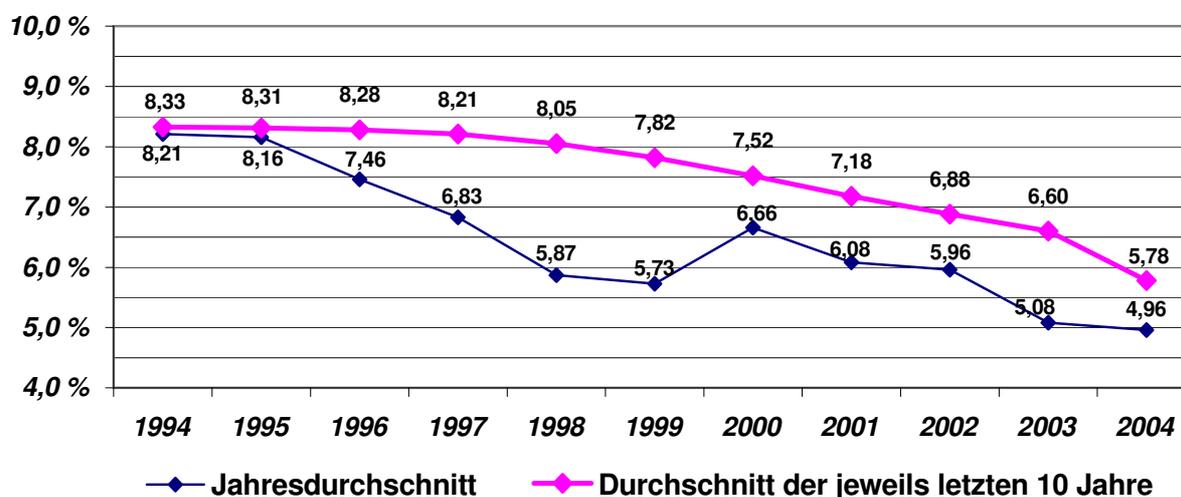
Foto: Stadt Paderborn, Liegnitzer Straße / Benediktinerstraße (Modernisierung 1999 – 2002)

### III. Grundstücksmarkt

#### 1. Hypothekenzinsen

Ein wichtiger Faktor für den Wohnungsbau ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen. Nach einem Anstieg im Jahre 2000 sind die Zinsen für Baufinanzierungskredite aktuell auf einem historischen Tiefstand. Die aktuellen Konditionen für Hypothekenzinsen für Wohnungsbaudarlehen mit einer Laufzeit von min. 10 Jahren betragen bei den örtlichen Kreditinstituten im Durchschnitt deutlich unter 5,00 % effektiv (Januar 2005) und unterschreiten damit – wie in den vergangenen Jahren – den Durchschnittssatz der letzten 10 Jahre erheblich.

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



Quelle: Bundesbank, eigene Berechnung

In der zurzeit günstigen Zinsperiode Hypothekendarlehen aufnehmen, bedeutet, dass die finanziellen Belastungen langfristig auf einem niedrigen Niveau bleiben.

Die Experten gehen derzeit von weiterhin günstigen Hypothekenzinsen aus.

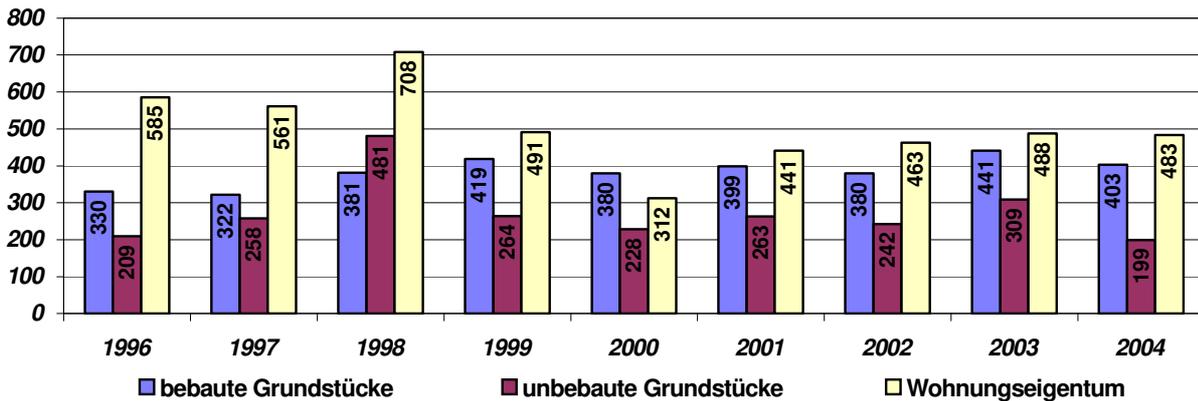
#### 2. Entwicklung der Baulandmärkte

##### 2.1 Kauffälle

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

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

Abbildung 2 Anzahl der Kauffälle



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Die Spitze im Jahre 1998 ist bei den unbebauten Grundstücken auf die Vermarktung eines größeren Baugebietes in Sande und bei dem Wohnungseigentum auf den Verkauf von in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen in einer größeren Wohnanlage in Elsen zurück zu führen.

In den Jahren 2000 bis 2002 bewegte sich die Gesamtzahl der Kauffälle auf einem gleich bleibenden Niveau. Im Jahre 2003 ist ein Anstieg um mehr als 150 Kauffälle zu verzeichnen. Dies dürfte nicht zuletzt auf die Diskussion um den Wegfall der Eigenheimzulage zurück zu führen sein. Insgesamt fällt die kontinuierliche Steigerung der Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken auf. Im Jahre 2004 sank der Umsatz der unbebauten Baulandflächen sowohl für eigen genutzte Wohnhäuser als auch für den Mietwohnungsbau deutlich. Auch die Anzahl der Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser minderte sich, während im Bereich der Mehrfamilienhäuser die Umsatzzahlen des Jahres 2003 erreicht wurden.

Der Flächenverbrauch zeigt nicht diese gleichmäßige Entwicklung. Die Baugrundstücke sind heute im Durchschnitt kleiner als vor 5 Jahren.



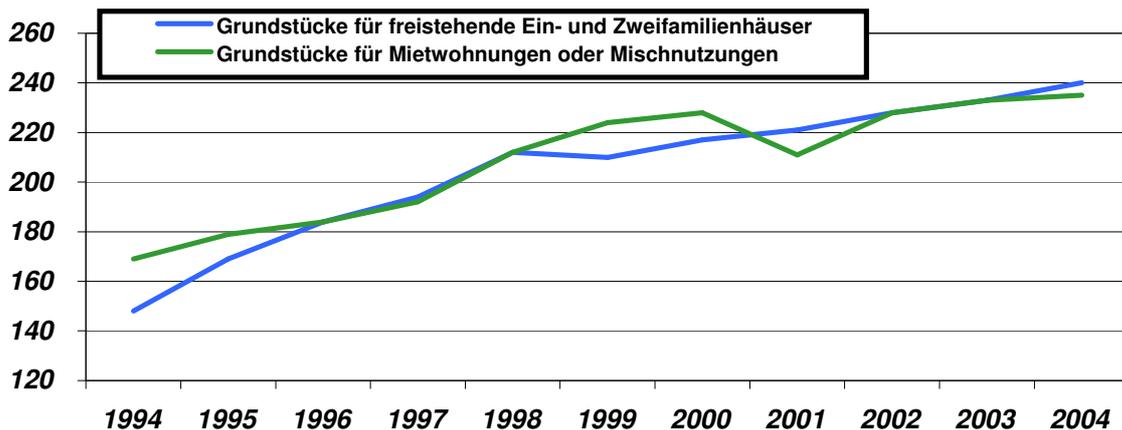
Foto: Elfert-Hauskauf-Immobilien GmbH & Co. KG (April 2005)

## 2.2 Baulandpreise

Die Preise für Bauland für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) stiegen in den Jahren 1993 bis 1998 um jährlich 5 – 10 %. Seit 1999 setzte eine Preisberuhigung mit nur noch geringen jährlichen Preissteigerungsraten ein.

Im Geschosswohnungsbau ist praktisch von einer Preisstagnation auf hohem Niveau auszugehen.

Abbildung 3 Entwicklung der Baulandpreise (Euro/m<sup>2</sup>)



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.

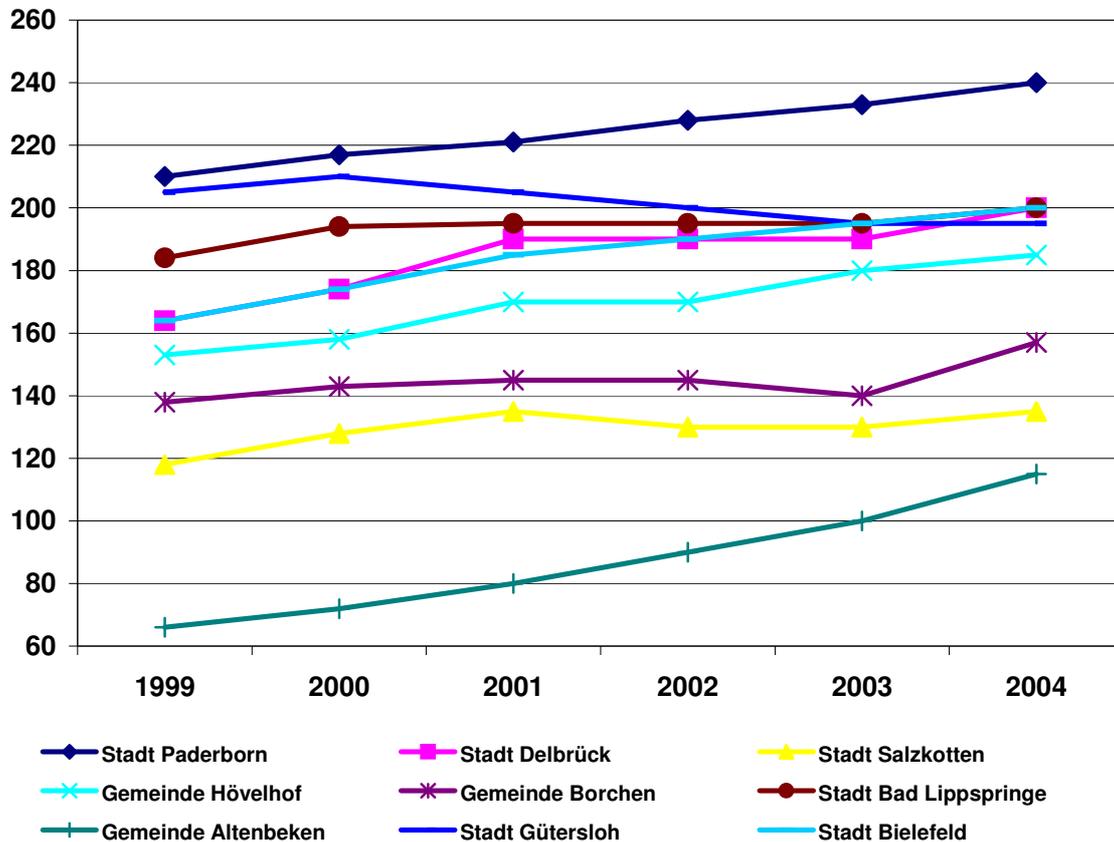


Foto: Stadt Paderborn, Innenstadtbereich mit Blick auf das Paderquellgebiet

## 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.

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



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

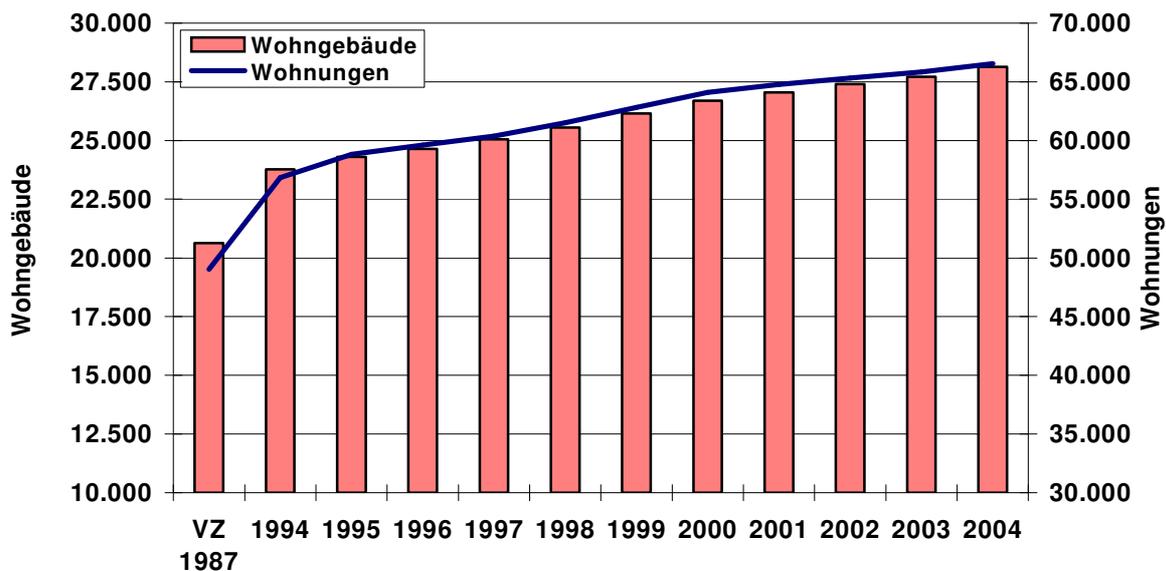
Die vorstehende Grafik zeigt deutlich, dass die Baulandpreise in Paderborn zurzeit am höchsten sind und auch in den vergangenen Jahren eher leicht gestiegen sind. In vielen Vergleichskommunen (Bielefeld, Bad Lippspringe, Delbrück, Salzkotten) ist ein ähnlicher Trend zu beobachten.

## IV. Wohnungsangebot

### 1. Allgemeine Situation

Dem Paderborner Wohnungsmarkt stehen in rd. 28.100 Wohngebäuden insgesamt rd. 66.500 Wohnungen zur Verfügung. Seit der Volkszählung 1987 ist die Anzahl der Wohngebäude und der Wohnungen um mehr als ein Drittel angestiegen.

Abbildung 5 Entwicklung des Wohnungsbestandes



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, eigene Berechnungen

Genauere Aussagen über die Eigentumsquote fehlen derzeit für Paderborn. Aufgrund der Bauform (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser etc.) dürfte sie jedoch unter Berücksichtigung der Zunahme von Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) bei etwa 40 % liegen. Landesweit liegt sie bei 36,1 %.

Der Eigentumssektor umfasst demnach etwa 26.500 Wohnungen, wovon rd. 1.100 Wohnungen gefördert sind (Stand: 31.12.2004). In diesen selbst genutzten Objekten findet nur eine sehr geringe Fluktuation statt, so dass sie für das Wohnungsangebot in der Stadt kaum von Bedeutung sind.

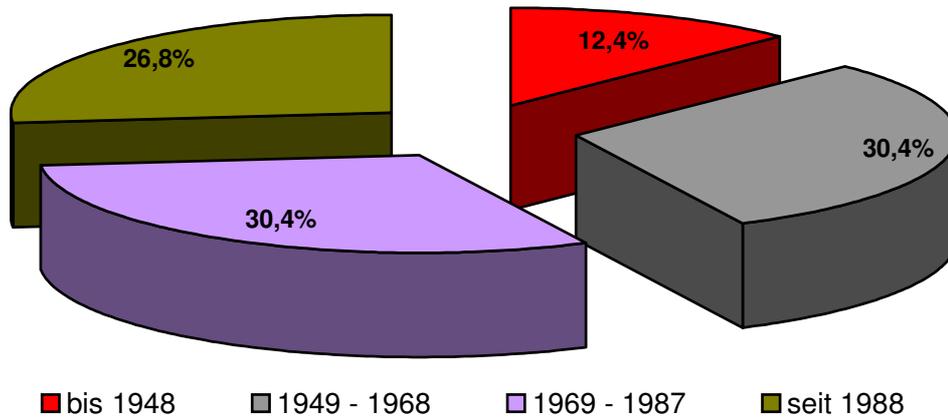
Auf den Mietwohnungssektor würden somit etwa 40.000 Wohnungen, davon fast 5.900 geförderte Wohnungen (Stand: 31.12.2004), entfallen. Anders als in vielen anderen Städten treten als Anbieter des Mietwohnungssektors nicht große Wohnungsgesellschaften, sondern private Einzelpersonen auf.

#### 1.1 Wohnungsbestand

In den letzten 10 Jahren hat sich der Bestand an Wohngebäuden um rd. 4.350 und die Anzahl der Wohnungen um ca. 9.700 erhöht.

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

Abbildung 6 Wohnungen nach Baualter

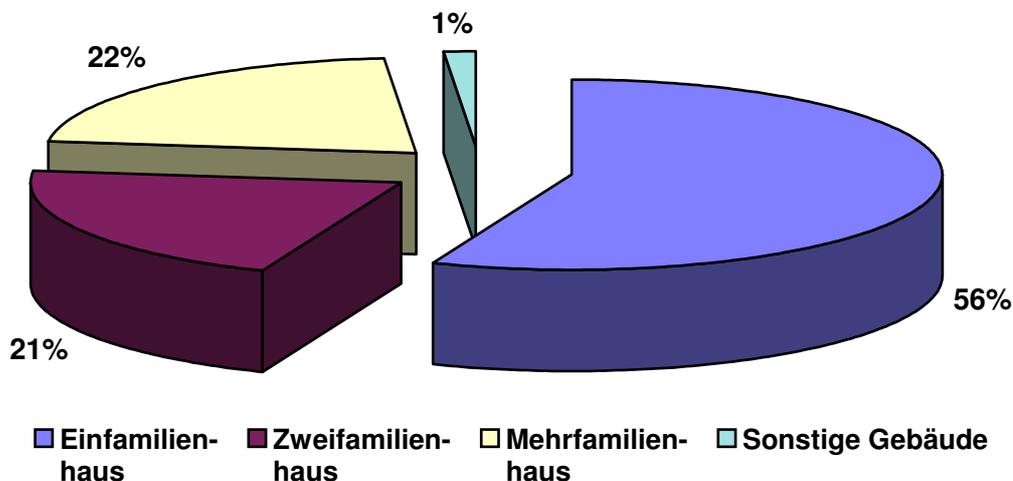


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, eigene Berechnungen

Bedingt durch die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg ist der Wohnungsbestand aus der Zeit bis 1948 im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größenordnung eher gering. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind seit 1969 entstanden und damit nicht älter als 35 Jahre. Allein mehr als ein Viertel des heutigen Wohnungsbestandes wurde seit 1988 erstellt. Das starke Bevölkerungswachstum, u. a. durch Zuzug von Spätaussiedler, erzeugte diesen Boom auf dem Wohnungsmarkt. Landesweit sind seit diesem Zeitpunkt ca. 14 % des Bestandes entstanden.

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

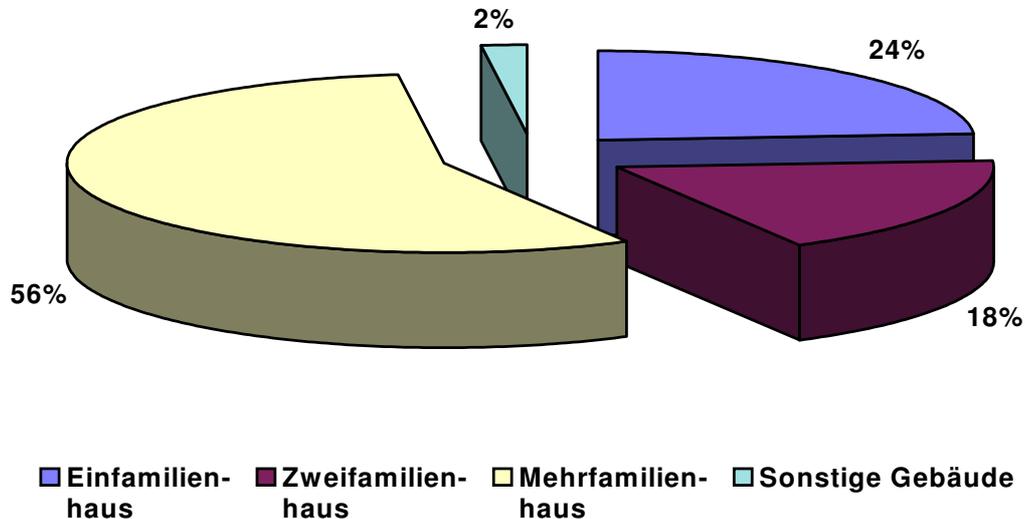
Abbildung 7 Wohngebäude nach Bauform



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, eigene Berechnungen

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

**Abbildung 8 Wohnungen nach Bauform**

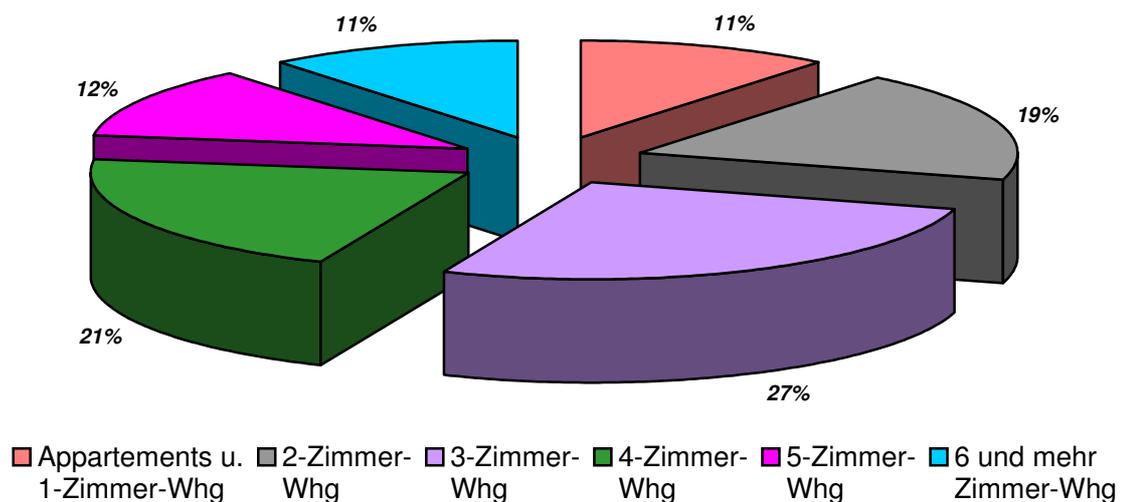


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, eigene Berechnungen

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

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

**Abbildung 9 Wohnungen nach der Größe (Anzahl der Räume)**



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, eigene Berechnungen

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

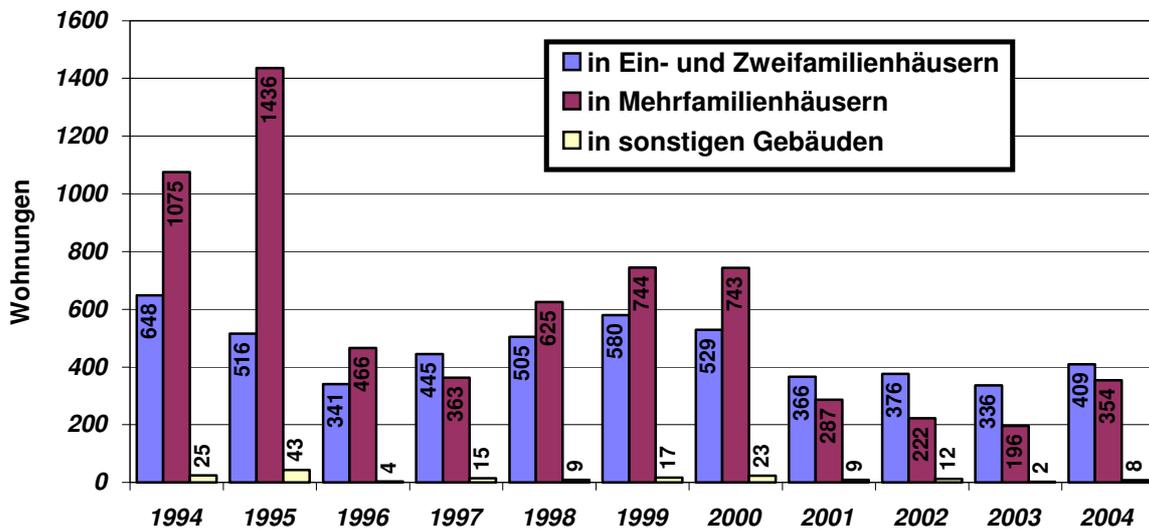
## 1.2 Bautätigkeit

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

In den letzten drei Jahren ist die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen gegenüber den Jahren 1999 und 2000 auf fast die Hälfte zurückgegangen. Bei den Mehrfamilienhäusern betrug der Rückgang in 2004 gegenüber 2000 mehr als 50 %.

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

Abbildung 10 Baufertigstellungen

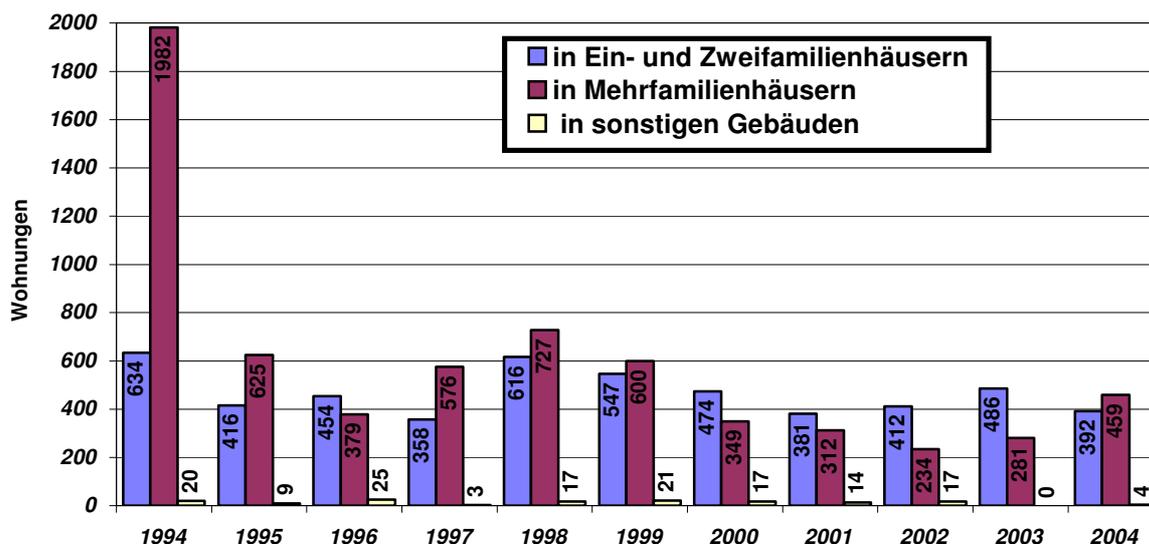


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, eigene Berechnungen



Foto: Stadt Paderborn, Steinzeitpark (Riemekstraße / Theodor-Heuss-Straße)

Abbildung 11 Genehmigte Wohnungen



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, eigene Berechnungen

Die vorstehende Grafik zeigt, dass in den vergangenen vier Jahren mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser als in Mehrfamilienhäusern genehmigt wurden. Der Trend zum selbst genutzten Eigentum, insbesondere im Einfamilienhaus, ist wie in ganz Nordrhein-Westfalen auch in Paderborn deutlich spürbar. Die Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage sorgte für eine Belebung der Bautätigkeit. Viele Bauwillige zogen ihre Baupläne vor. Dies bedeutet, dass in den nächsten Jahren voraussichtlich ein Rückgang zu erwarten ist.

Betrachtet man die Anzahl der genehmigten Mehrfamilienhäuser und die Anzahl der darin geplanten Wohnungen, ist festzustellen, dass in den letzten 5 Jahren in den genehmigten Gebäuden durchschnittlich lediglich 6 bis 8 Wohnungen vorgesehen waren.

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

### 1.3 Bauabgänge

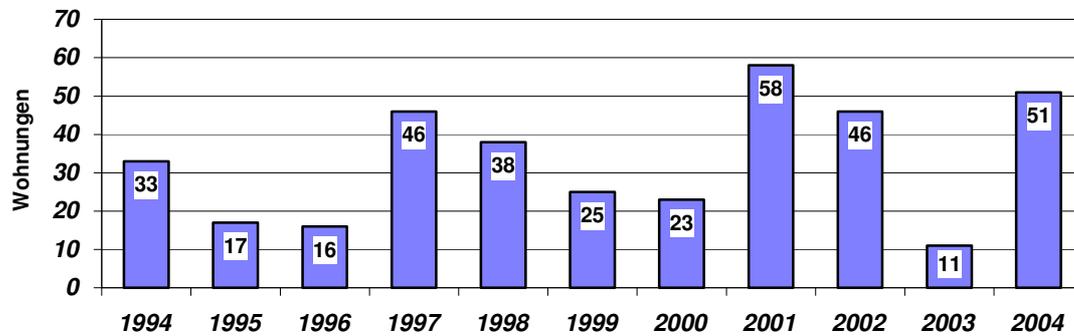
Im vorhandenen Wohnungsbestand gehen u. a. durch Abriss, Umwandlung von Wohnungen in gewerblich genutzte Räume und Zusammenlegung Wohnungen verloren (sog. Bauabgänge). Dieser jährliche Verlust lässt sich nicht genau bestimmen, da nur die Wohnungen erfasst werden können, für die entsprechende Genehmigungen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

Die Stadt Paderborn unterliegt seit 1971 der sog. Zweckentfremdungsverordnung. Danach ist es grundsätzlich untersagt, Wohnungen anderweitigen Nutzungen zuzuführen oder Wohnraum abubrechen. Eine Zustimmung kann u. a. erteilt werden, wenn für den zweckentfremdeten Wohnraum entsprechend neuer Wohnraum geschaffen wird.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau kommen Bauabgänge äußerst selten vor.

Die Bauabgänge betragen insgesamt in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt jährlich 31 Wohnungen.

**Abbildung 12 Bauabgänge**



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik



Foto: Stadt Paderborn, Steinzeitpark, Riemekestraße / Theodor-Heuss-Straße  
(Beispiel für städtisches Wohnen)

## 2. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

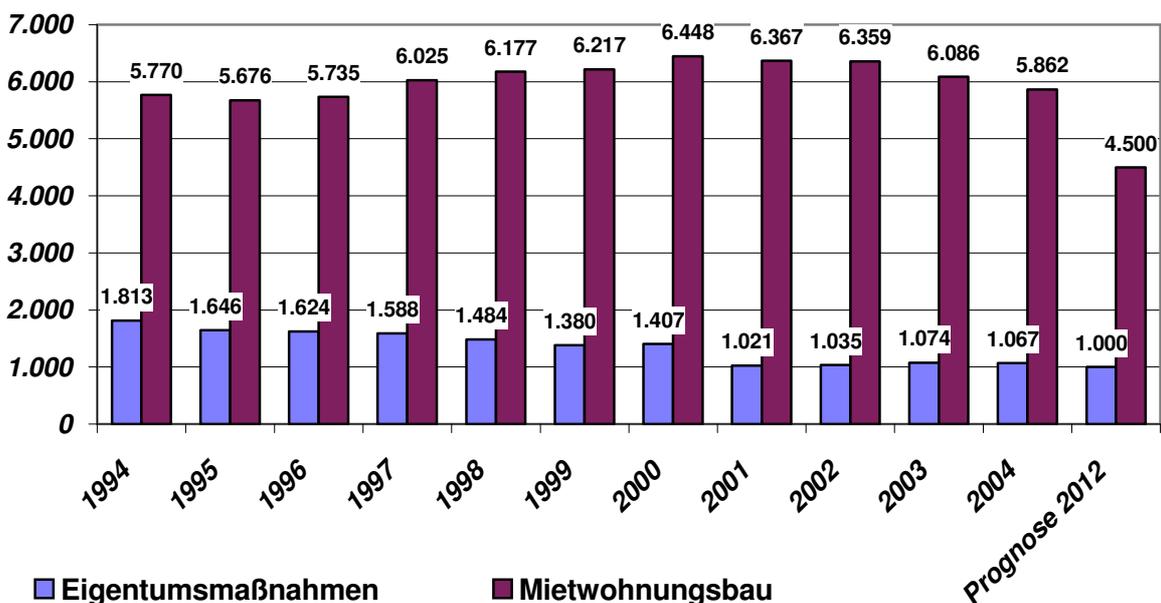
Trotz Ausschöpfung der zugewiesenen Förderkontingente ist die Reduzierung des Angebotes preisgebundener Wohnungen nicht aufzuhalten. Der öffentlich geförderte Bestand (= 1. Förderweg<sup>1</sup>) umfasste zum 31.12.2004 insgesamt 6.929 Wohnungen (5.862 Mietwohnungen, 1.067 Wohnungen in Eigenheimen / Eigentumswohnungen).

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

### 2.1 Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes

Zum 31.12.2004 hatte der Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen einen Anteil von ca. 9 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt Paderborn. Dieser Bestand wird voraussichtlich bis zum Jahre 2012 auf ca. 4.500 Wohnungen sinken und damit weniger als 7 % des heutigen Wohnungsbestandes ausmachen.

Abbildung 13 Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

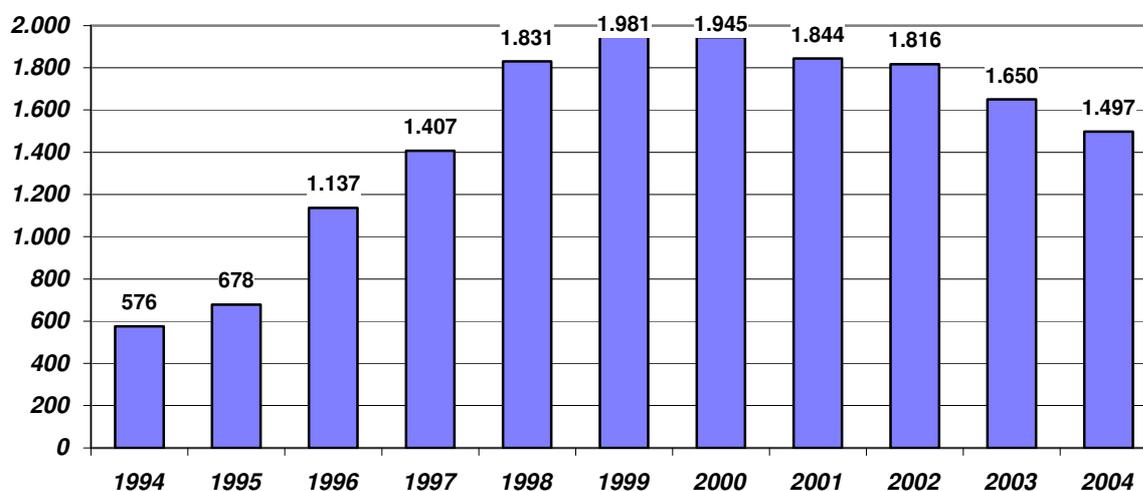
Durch planmäßige und vorzeitige Rückzahlungen der öffentlichen Baudarlehen gehen seit Jahren in erheblichem Umfang Belegungs- und Mietpreisbindungen verloren. Diese Entwicklung ist vermutlich auf die bis 1999 erfolgten Zinsanhebungen für öffentliche Baudarlehen und auf die seit Jahren niedrigen allgemeinen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

<sup>1</sup> Förderwege sind Maßnahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung, die im II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) festgeschrieben sind. Im ersten Förderweg wird der Wohnungsbau für die nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreis mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gefördert. Der erste Förderweg umfasst damit den traditionellen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Die Kommune hat bei Mietwohnungen ein Besetzungsrecht von 15 Jahren.

Nach Ablauf einer Nachwirkungsfrist<sup>2</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. Nach eigener Einschätzung erhöhen in Paderborn die Vermieter die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, befinden sich Ende 2004 insgesamt 1.497 Wohneinheiten in der Nachwirkungsfrist. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet bei diesen Wohnungen innerhalb der nächsten 10 Jahre. Ferner fallen die Wohnungen aus den Bindungen, für die die öffentlichen Baudarlehen planmäßig zurückgezahlt werden.

**Abbildung 14 öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist**



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

## 2.2 Entwicklung der Wohnungsbauförderung

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

In den Jahren 2000 bis 2002 war die Anzahl der jährlichen Förderungen im Eigentumsbereich (1. Förderweg) konstant. Der Anstieg in Jahren 2003 und 2004 ist zum einen darauf zurückzuführen, dass seit 2003 nicht mehr zwischen ersten und zweiten Förderweg unterschieden wird und aufgrund der Diskussionen um den Wegfall der Eigenheimzulage vermehrt Förderanträge gestellt wurden.

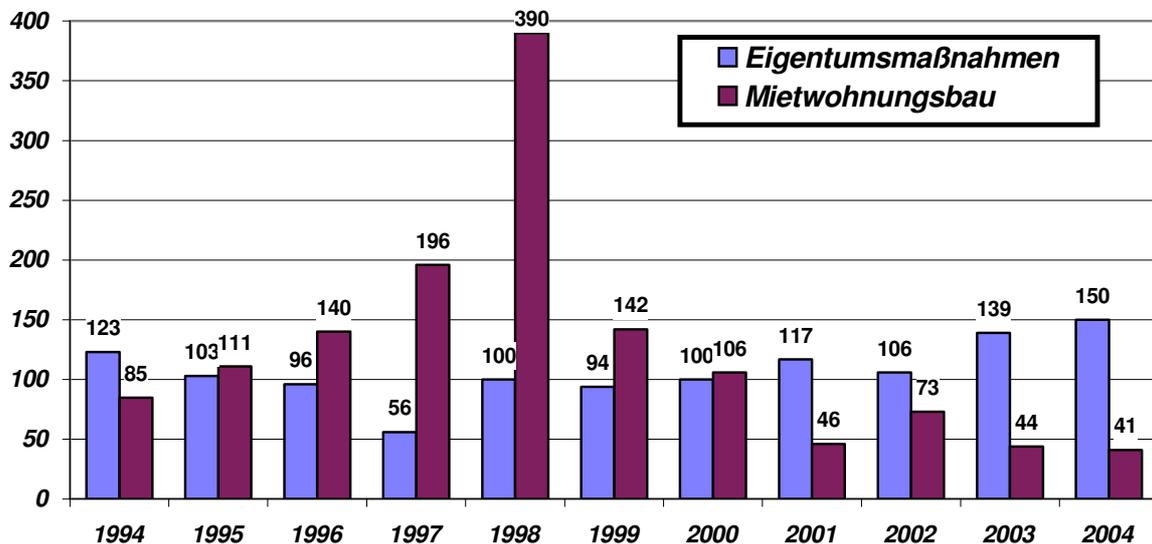
<sup>2</sup> Das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) enthält Bestimmungen, die Beginn und Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ regeln. Der Beginn ist mit dem Zeitpunkt fixiert, in dem der Bescheid über die Bewilligung der öffentlichen Mittel (Bewilligungsbescheid) zugeht. Das Ende der Eigenschaft ist unterschiedlich geregelt und im Einzelnen von der Rückzahlung des Darlehens abhängig. Erfolgt die Rückzahlung gemäß Tilgungsplan, so endet die öffentliche Förderung mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Darlehen vollständig zurückgezahlt ist.

Erfolgt die Rückzahlung auf freiwilliger Basis vorzeitig und vollständig für alle Wohnungen eines Gebäudes, so gelten die Wohnungen weiterhin als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen zurückgezahlt wäre (Nachwirkungsfrist).

Im Mietwohnungsbau ist jedoch zukünftig höchstens mit der öffentlichen Förderung von jährlich 50 Neubauwohnungen zu rechnen.

Der Kreis Paderborn hat in 2003 und 2004 keine Mietwohnungen gefördert.

Abbildung 15 Förderungen im ersten Förderweg



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

Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen



Foto: Spar- und Bauverein Paderborn eG, Robert-Koch-Straße (Neubau 1999)

### 2.3 Gesamtkosten im geförderten Wohnungsbau

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau umfassen die Gesamtkosten die Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten.

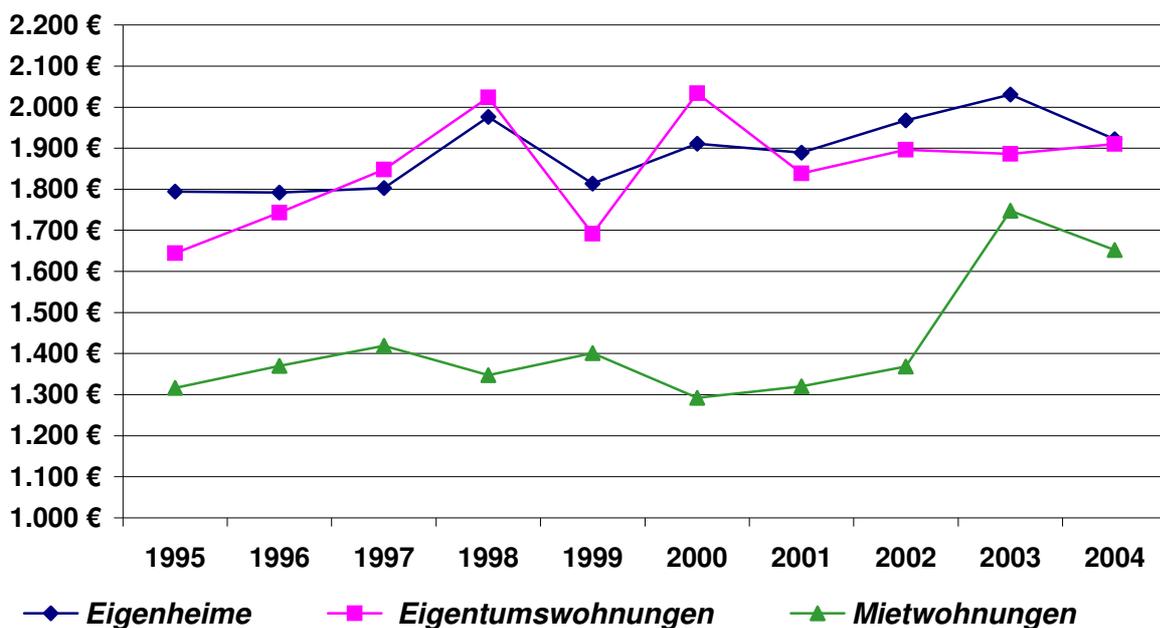
Im Eigentumssektor liegen die Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche naturgemäß wesentlich höher, da sich die Gesamtkosten im Gegensatz zum Mietwohnungsbau auf eine geringere Wohnfläche verteilen.

Im Jahr 2004 war bei den Eigenheimen gegenüber dem Vorjahr ein Kostenrückgang um mehr als 5 % festzustellen, während die Kosten bei den Eigentumswohnungen nahezu unverändert blieben. Die Werte sind jedoch nur eingeschränkt aussagefähig, da in den vergangenen Jahren zunehmend Bauträgermaßnahmen gefördert wurden. Der in den Kosten enthaltene Bauträgergewinn ist von der jeweiligen Marktsituation abhängig. Die tatsächlichen Baukosten können daher nicht eindeutig festgestellt werden.

Die in den Wohnraumförderungsbestimmungen enthaltene Grundstücksobergrenze von 400 m<sup>2</sup> führt in Paderborn grundsätzlich nicht zu Problemen, da aufgrund der Grundstückpreise größere Grundstücke von den Förderberechtigten nicht bezahlbar sind und die Bebauungspläne in ausreichendem Maße förderfähige Grundstücke ausweisen.

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wurden bis 2002 statistisch nicht die tatsächlichen Gesamtkosten, sondern nur die förderfähigen Kosten erfasst. Um die Bedingungen für die öffentliche Wohnungsbauförderung, insbesondere die zulässige Höchstdurchschnittsmiete, einzuhalten, mussten die Investoren die tatsächlichen Baukosten um Kostenverzichtes reduzieren. Die tatsächlichen Kosten lagen somit oberhalb der in der nachstehenden Grafik ausgewiesenen Werte. Aufgrund der Änderung der Förderbestimmungen spielen seit 2003 die Gesamtkosten für die Berechnung der zulässigen Miete keine Rolle mehr. In der Statistik sind daher ab 2003 die tatsächlichen Kosten ausgewiesen.

**Abbildung 16 Kostenentwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau – Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche in €**



Quelle: Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen

Im Bereich der Eigentumswohnungen beruhen die starken Schwankungen in den Jahren 1998, 1999 und 2000 gegenüber den übrigen Jahren nicht auf eine starke Veränderung der Kosten, sondern auf die geringe Zahl der berücksichtigten Fälle, aus denen der Durchschnittswert gebildet wurde.

Trotz eines günstigen Zinsniveaus und der nach Aussage von Experten stagnierenden Baukosten erweisen sich die wegen der relativ entspannten Marktlage im freifinanzierten Wohnungsbau gesunkenen Renditeerwartungen als Investitionshemmnis. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau dürften in Paderborn die Renditen jedoch nicht gesunken sein, da die öffentliche Förderung mehr als 50 % der Gesamtkosten ausmacht und sich die Höchstdurchschnittsmiete seit 2002 auf 4,30 Euro/m<sup>2</sup>/monatlich erhöht hat. Hier könnte jedoch die Zurückhaltung der Investoren darin begründet sein, dass der Stadt Paderborn in den ersten 15 Jahren nach Fertigstellung ein Besetzungsrecht zugunsten von Personen mit Wohnberechtigungsschein zusteht.



Foto: Stadt Paderborn, Luftaufnahme mit dem Baugebiet Wilhelmshöhe im Vordergrund

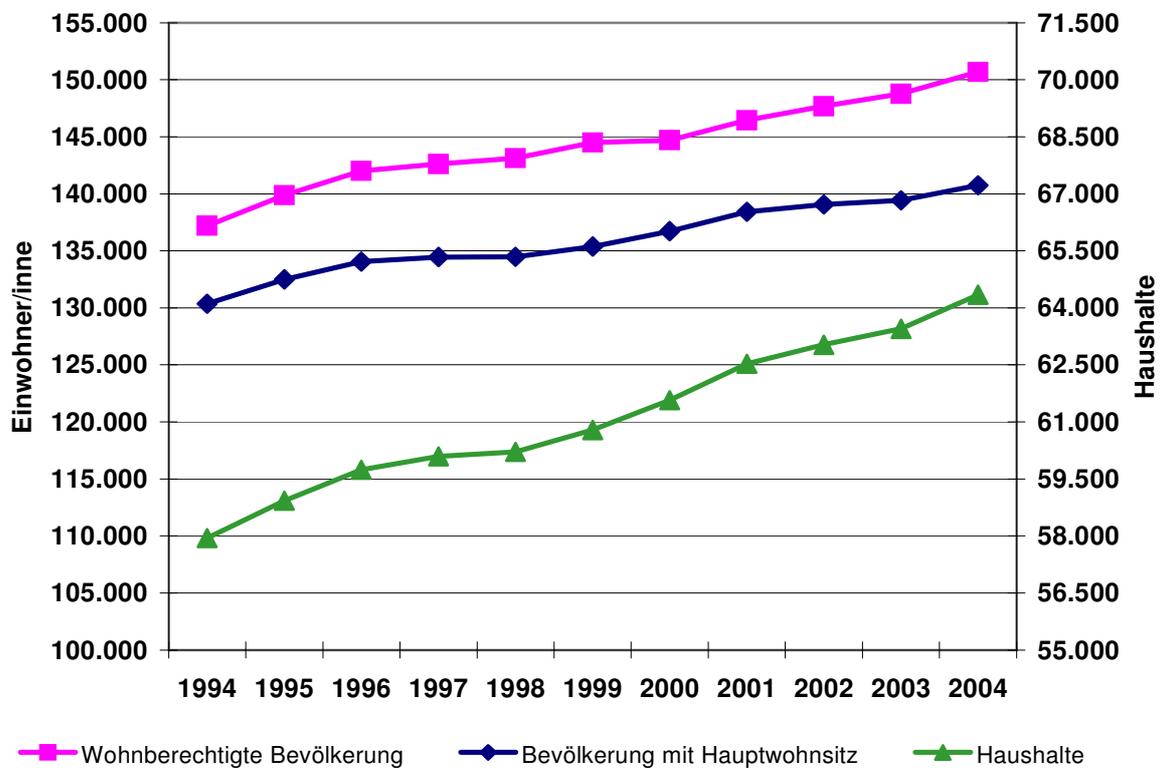
## V. Wohnungsbedarf und -nachfrage

### 1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

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

Nicht statistisch erfasst sind die in Paderborn außerhalb von Kasernen lebenden Stationierungstreitkräfte mit ihren Angehörigen, deren Zahl etwa 5.500 beträgt. Beide Personengruppen lösen neben den Personen mit Hauptwohnsitz in Paderborn einen Wohnungsbedarf aus.

Abbildung 17 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz hat sich seit der Volkszählung 1987 um mehr als ein Viertel auf 141.125 Einwohner/innen im April 2005 erhöht. Ein Ende des Booms ist nicht in Sicht. Die Stadt Paderborn weist derzeit (noch) ein natürliches Bevölkerungswachstum auf. Eindeutig ist jedoch, dass ohne Zuwanderung der heutige Geburtenüberschuss sich zukünftig in einen Sterbeüberschuss wandeln wird. Nach den eigenen Prognosen werden im Jahre 2010 in Paderborn mehr als 144.000 Menschen leben. Die Region Paderborn ist damit von der Bevölkerungsentwicklung her eine der dynamischsten Regionen in Nordrhein-Westfalen.

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.

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 und der Einbeziehung örtlichen Besonderheiten errechnet. Hierbei handelt es sich somit nur um einen Annäherungswert.

Bei der Ermittlung der Zahl der Haushalte wurde die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zugrunde gelegt. Die Differenz zwischen dem Wohnungsbestand und der Zahl der Haushalte steht rein rechnerisch den Personen mit 2. Wohnsitz zur Verfügung.

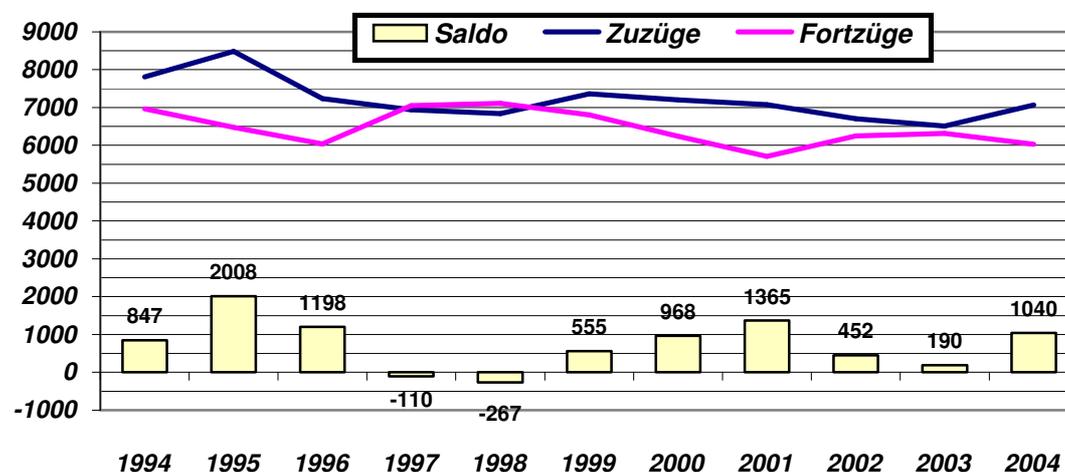
Auf Landesebene ist trotz eines Bevölkerungsverlustes von 1,3 % bis 2014 mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte um 4,7 % zu rechnen. Dies hängt damit zusammen, dass die Zahl der kleineren Haushalte mit 1 oder 2 Personen zunehmen und die der Haushalte mit 3 und mehr Personen abnehmen wird. Die Zunahme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

In Paderborn ist – wie die Abbildung 17 zeigt – die Zahl der Haushalte in den letzten 5 Jahren jährlich zwischen 0,2 und 1,6 % angestiegen. Zukünftig ist mit einem Anstieg von jährlich etwa 500 Haushalten zu rechnen.

## 2. Wanderungsbewegungen

Die Entwicklung der Bevölkerung hängt in Paderborn neben dem Geburtenüberschuss von den Zu- und Abwanderungen ab. Aufgrund der Wanderungsverluste stieg die Bevölkerung in den Jahren 1997 und 1998 nur sehr leicht an, während die hohen Wanderungsgewinne in den Jahren 1999 bis 2001 die Einwohnerzahl stark anwachsen ließ. Die Wanderungsgewinne sind in 2004 gegenüber den beiden Jahren davor erheblich angestiegen.

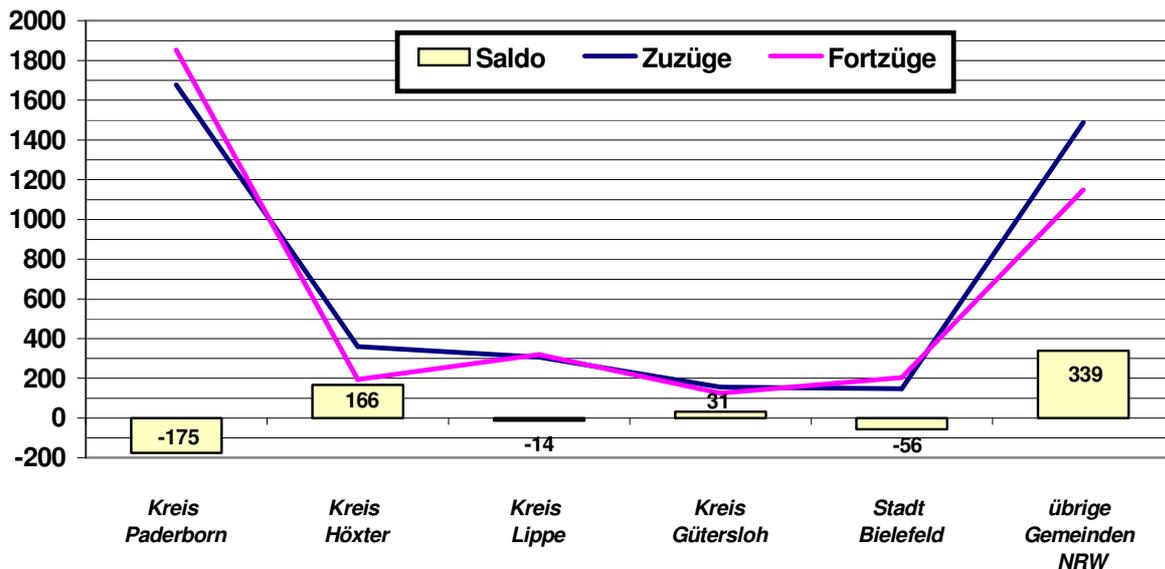
Abbildung 18 Wanderungsbewegungen



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. Bereits in den vergangenen Jahren hat die Stadt Paderborn teilweise mehr Einwohner an den Kreis Paderborn verloren als von diesem gewonnen. Wanderungsgewinne waren relativ gering. Im Jahre 2004 ergab sich gegenüber dem Kreis Paderborn ein negatives Wanderungssaldo von 175 Personen. Auch gegenüber den übrigen Nachbarkreisen und Städten sind die Wanderungsgewinne – sofern sie bestehen – eher gering.

**Abbildung 19 Wanderungsbewegungen im Jahre 2004 zwischen Paderborn und dem Umland**



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Gründe für das Wanderungsverhalten in das übrige Kreisgebiet sind u. a., dass in Paderborn die großen Baugebiete inzwischen weitgehend bebaut sind, im Umland das Bauland zum Teil wesentlich günstiger ist und die in Paderborn aktuell ausgewiesenen neuen Baugebiete erfahrungsgemäß langsam besiedelt werden. Dies hängt u. a. damit zusammen, dass die städtischen Grundstücke in Neubaugebieten seit einigen Jahren abschnittsweise zur Bebauung freigegeben werden.

Um nähere Erkenntnisse über die Gründe für den Zuzug nach Paderborn, den Umzug innerhalb von Paderborn und den Fortzug aus Paderborn zu gewinnen, wurde in der Zeit vom 05.05.2003 bis 30.04.2004 eine Wanderungsmotivumfrage durchgeführt. Die Befragung erfolgte mittels Fragebogen, der in einer internen Arbeitsgruppe unter Federführung des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen entwickelt wurde. Er enthält Fragen zum bisherigen und künftigen Wohnort, zu den Gründen des Wohnort- und Wohnungswechsels, zur bisherigen und zukünftigen Wohnung und allgemeine Fragen zur Person und zum Wohnort „Paderborn“.

Das Einwohneramt der Stadt Paderborn hat im Rahmen des Meldevorganges die Fragebögen verteilt. Bei schriftlichen An-, Um- oder Abmeldungen wurde auf eine Zusendung des Fragebogens verzichtet.

Bezogen auf die ausgegebenen Fragebögen ist ein Rücklauf bei den „Anmeldungen“ von ca. 40 % und bei den „Ummeldungen“ von ca. 51 % zu verzeichnen. Bei den „Abmeldungen“ betrug die Rücklaufquote lediglich 22 %. Der Grund hierfür wird sein, dass die betroffenen Haushalte kein Interesse mehr haben, sich mit der Stadt zu beschäftigen, die sie gerade verlassen haben.

Ausgewertet wurde folgende Anzahl von Fragebögen:

- Zuzüge/Anmeldungen 479
- Umzüge/Ummeldungen 627
- Fortzüge/Abmeldungen 237

Erste Auswertungsergebnisse liegen inzwischen vor. Danach ergeben sich folgende allgemeine Erkenntnisse:

- **Zuzüge/Anmeldungen:**

Für die zuziehenden Haushalte waren die Schul- und Ausbildungsangebote (40,8 %), ein neuer Arbeitsplatz (27 %), die Nähe zu Freunden oder Verwandten (26,3 %), die Gründung eines eigenen Hausstandes (20,1 %) und die Einkaufsmöglichkeiten (14,3 %) ausschlaggebend für den Zuzug nach Paderborn.

87,2 % der befragten zuziehenden Haushalte leben in Paderborn in einer Mietwohnung. Unter den Befragten befinden sich vermutlich viele Studenten/Studentinnen, Berufsanfänger/innen und/oder fern pendelnde Arbeitnehmer/innen. Diese Vermutung wird durch die Alters- und Haushaltsstruktur sowie die Einkommensverteilung gestützt.

- **Umzüge/Ummeldungen:**

Von den befragten Haushalten wohnten vor dem Umzug 69,1 % und nach dem Umzug 59,3 % in der Kernstadt.

Die meisten Haushalte zogen wegen der Gründung eines eigenen Hausstandes (19,7 %), der Zunahme der Haushaltsgröße (16,1 %) und der Nähe zu Freunden oder Verwandten (14,4 %) um.

Wohnungsbezogene Gründe für den Umzug waren vor allem eine verbesserte Ausstattung der Wohnung (29,4 %) und eine größere Wohnung (26,6 %).

Unter den Umziehenden waren verstärkt junge Personen bis 25 Jahren vertreten. Dies entspricht dem Hauptgrund „Gründung eines eigenen Hausstandes“.

- **Fortzüge/Abmeldungen:**

Die meisten befragten Haushalte haben Paderborn wegen eines neuen Arbeitsplatzes (32,5 %), der Nähe zu Freunden oder Verwandten (22,1 %) verlassen. Die spezielle Umzugsentscheidung wurde vorwiegend mit besseren Umweltbedingungen am neuen Wohnort (20,1 %), der verringerten Zahl von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (17,3 %) und die bessere Ausstattung der neuen Wohnung begründet.

Lebten in Paderborn 78,6 % der befragten Haushalte in einer Mietwohnung, so waren es nach dem Fortzug nur noch 54 %. Dies bedeutet, dass ca. 1/3 der bisherigen Mieter in ihr Eigentum ziehen. Hier zeichnet sich vermutlich der Fortzug junger Familien über die Stadtgrenzen hinweg ins Eigenheim im Umland ab. Dies lässt sich auch durch die Strukturen beim Alter, bei der Haushaltsgröße und beim Einkommen im Vergleich zu den Zuziehenden belegen.

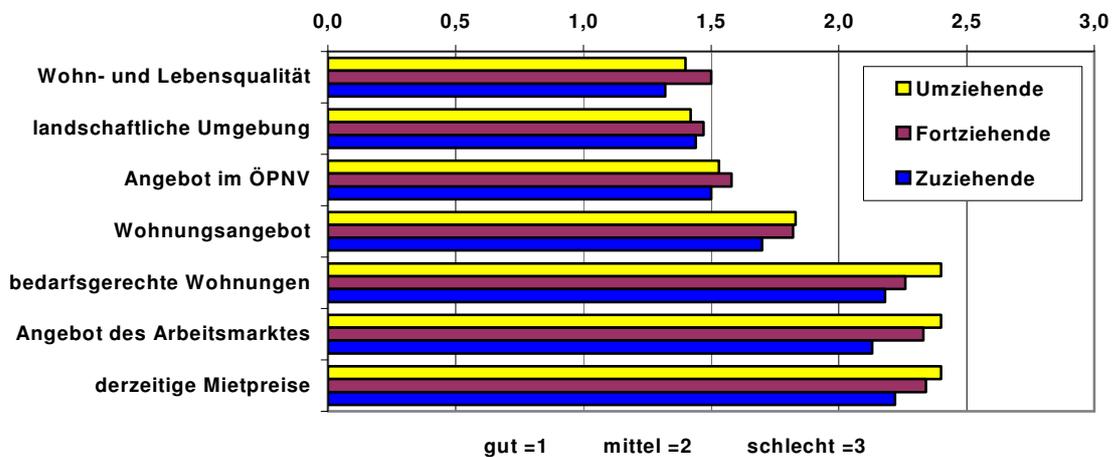
Die Lebensqualität in Paderborn, der ÖPNV und die landschaftliche Umgebung werden von allen drei befragten Gruppen sehr positiv beurteilt.

Das Wohnungsangebot in Paderborn wird als mittelmäßig eingestuft.

Zuziehende Haushalte sehen das Arbeitsplatzangebot in Paderborn als mittelmäßig an, während die übrigen Befragten es als mittelmäßig bis eher schlecht beurteilen.

Die befragten Haushalte beurteilen das Angebot an bedarfsgerechten Wohnungen mittelmäßig bis eher schlecht. Die Zu- und Umziehenden bemängeln vor allem, dass die Wohnungen zu groß sind (überwiegend „Haushaltsgründer“) und eine zu geringe Standardausstattung bieten. Fortziehende Haushalte kritisieren vorwiegend eine zu geringe Standardausstattung und die zu kleinen Wohnungen (überwiegend Familien).

**Abbildung 20 Beurteilung des Wohnortes „Paderborn“**



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

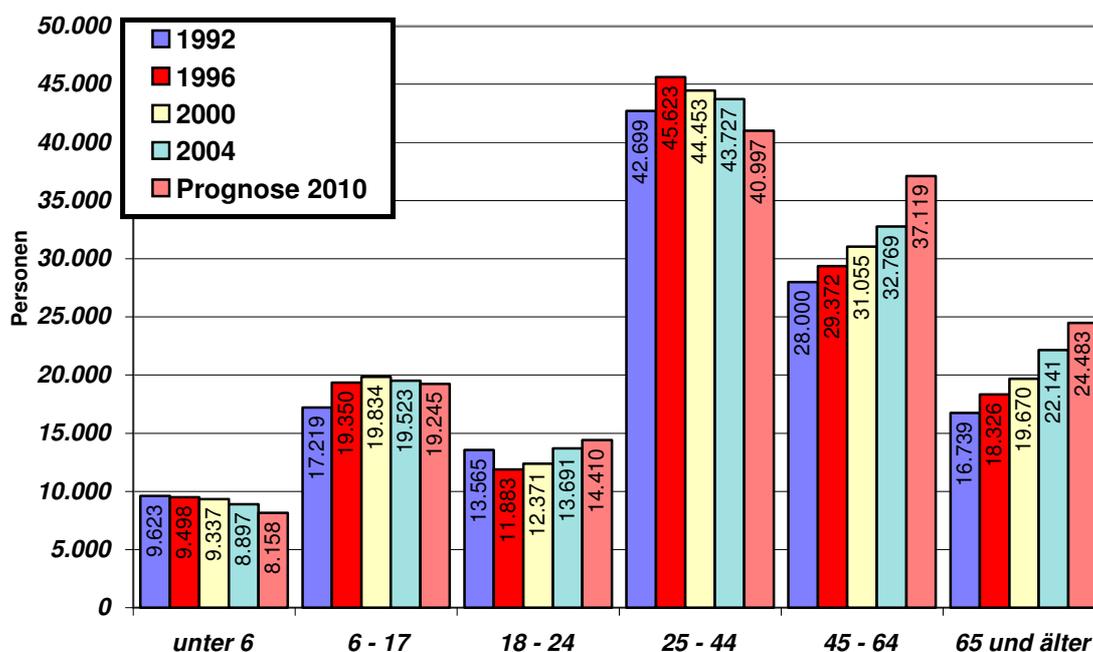


Foto: Stadt Paderborn, Kaukenberg – Teilausschnitt – aus dem Jahre 2001

### 3. Entwicklung der Altersstruktur

Die Altersstruktur der Stadt Paderborn weicht deutlich von der in Nordrhein-Westfalen ab. Die Paderborner Bevölkerung ist im Vergleich wesentlich jünger: 61,4 % der Einwohner sind unter 45 Jahre alt (NRW = 56,3 %). Diese Altersstruktur der Bevölkerung und deren künftige Entwicklung wirken sich in erheblicher Weise auf den Wohnungsmarkt aus.

Abbildung 21 Altersstruktur der Wohnbevölkerung - Altersgruppen



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Altersstrukturen in den letzten 10 Jahren und der Prognosedaten für das Jahr 2010 fällt auf, dass trotz steigender Bevölkerung der prozentuale Anteil der jüngeren Einwohner/innen sinkt und die Zahl der älteren Einwohner/innen zunimmt.

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

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

- Selbst genutztes Wohneigentum wird vorrangig von der Altersgruppe der 25- bis 44-jährigen Personen erworben. Dieser Personenkreis wird sich in Zukunft verringern. Die Folge wird davon sein, dass aus dem Stadtgebiet selbst genutztes Wohneigentum weniger nachgefragt werden wird.

## 4. Wohnungsnachfrage

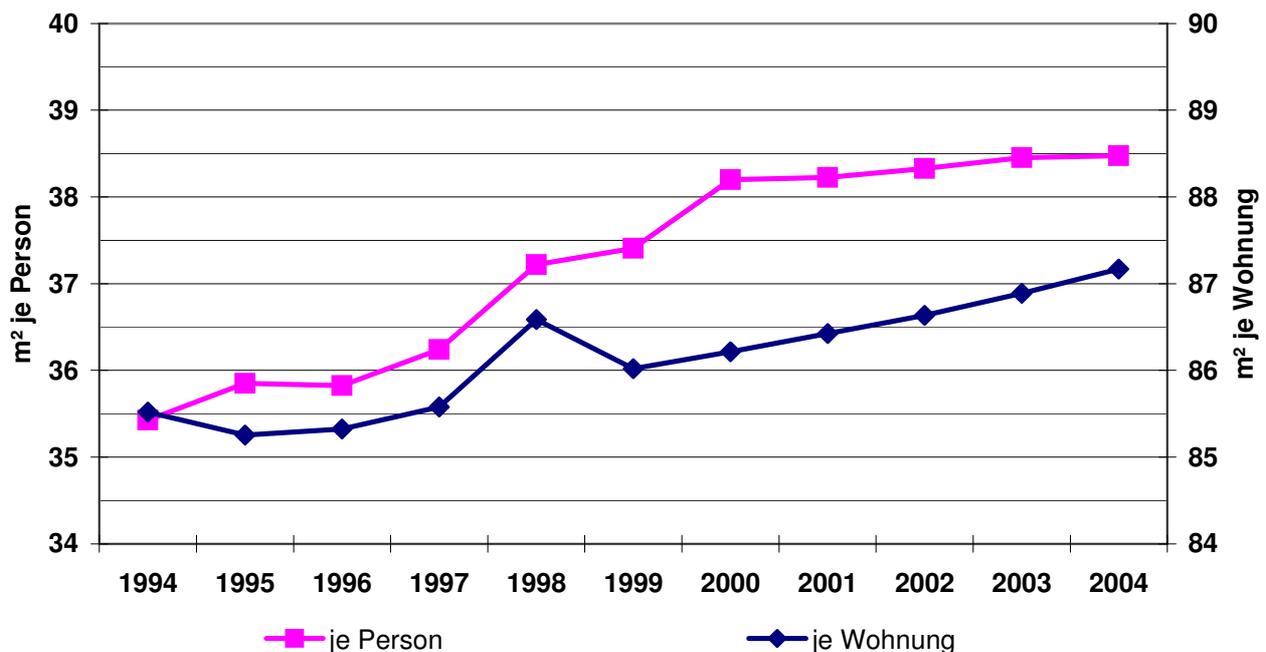
### 4.1 Entwicklung des Wohnflächenkonsums

Auch in Paderborn ist ein stetiger Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zu beobachten. Seit 1994 stieg er von 35,4 m<sup>2</sup> auf 38,5 m<sup>2</sup> je Person in 2004 an. Er liegt damit geringfügig über dem Landesdurchschnitt von 38,1 m<sup>2</sup> je Person.

Für diese Entwicklung sind verschiedene Ursachen verantwortlich:

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

Abbildung 22 Wohnflächenverbrauch



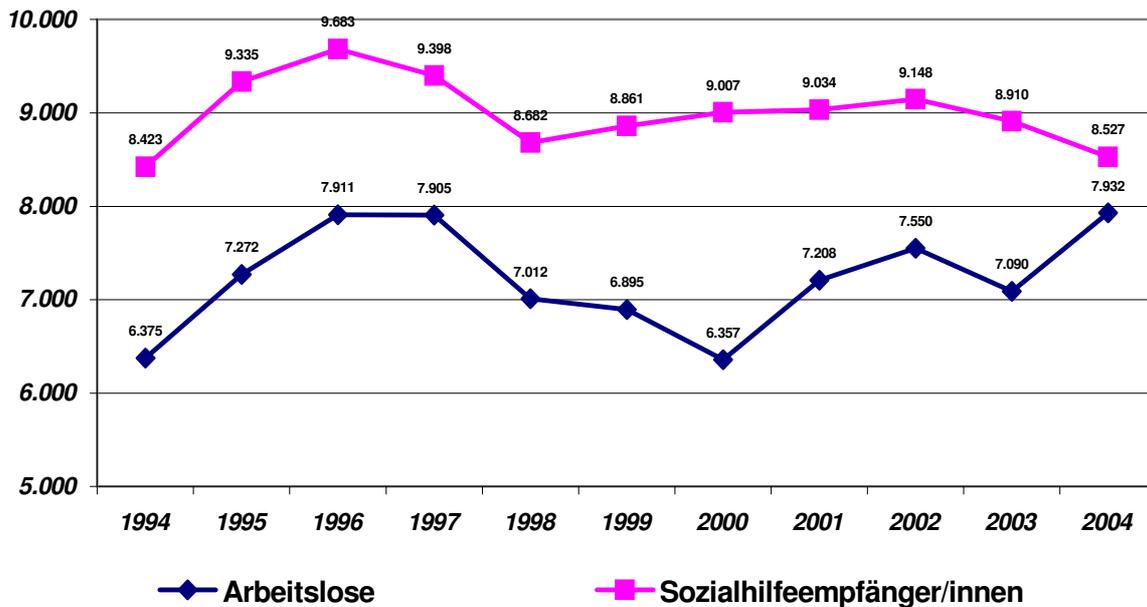
Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Unbestritten ist der bundesweite Trend des Anstiegs der Pro-Kopf-Wohnfläche, der vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung für 2020 auf knapp 50 m<sup>2</sup> pro Kopf vorausgesagt wird (Informationen zur Raumentwicklung Heft 11/12.1999). Für das Stadtgebiet Paderborn ergibt sich hieraus selbst ohne Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungszuwachses ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von ca. 700.000 m<sup>2</sup>. Bei einer angenommenen Siedlungsdichte von 50 bis 60 Einwohner / ha werden bis 2020 min. 250 ha Wohnbaufläche benötigt.

## 4.2 Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger/innen

Für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ist die Entwicklung der Zahlen der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger/innen ein wichtiger Faktor, um die Nachfrageentwicklung von preiswertem Wohnraum zu beurteilen. Da diese Personengruppen naturgemäß über die geringsten Einkommen verfügen, werden von diesen Haushalten preiswerte Wohnungen, in erster Linie öffentlich geförderte Wohnungen, nachgefragt.

Abbildung 23 Arbeitslose / Sozialhilfeempfänger/innen



Quelle: Arbeitsamt Paderborn / Stadt Paderborn, Sozialamt

Die Zahl der Arbeitslosen ist in den Jahren 1997 bis 2001 von 7.905 auf 7.208 zurückgegangen. Nach einem Anstieg auf über 7.550 im Jahre 2002 waren im Jahre 2003 mit 7.090 wieder weniger Menschen arbeitslos gemeldet. In 2004 kam es wieder zu einer Verschlechterung auf dem Arbeitsmarkt, Ende Dezember wurden 7.932 registriert. Die Arbeitslosenquote lag mit 12,3 % deutlich über dem Landesdurchschnitt von 11,4 %.

Wie die Grafik zeigt, ist die Zahl der Sozialhilfeempfänger/innen in den Jahren 1999 bis 2002 kontinuierlich angestiegen. 2003 und 2004 waren weniger Menschen in der Stadt Paderborn auf Sozialhilfe angewiesen. Dieser Rückgang auf 8.527 Personen Ende 2004 ist in erster Linie Ausfluss des zum 01.01.2003 in Kraft getretenen Grundsicherungsgesetzes. Ende 2004 waren 1.119 Personen Empfänger/innen von Leistungen nach dem Grundsicherungsgesetz.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen ist kurzfristig mit einem erheblichen Rückgang weder der Zahl der Arbeitslosen noch der Zahl der Empfänger/innen von Sozialhilfe zu rechnen. Dies bedeutet für den örtlichen Wohnungsmarkt, dass die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen eher steigen wird.

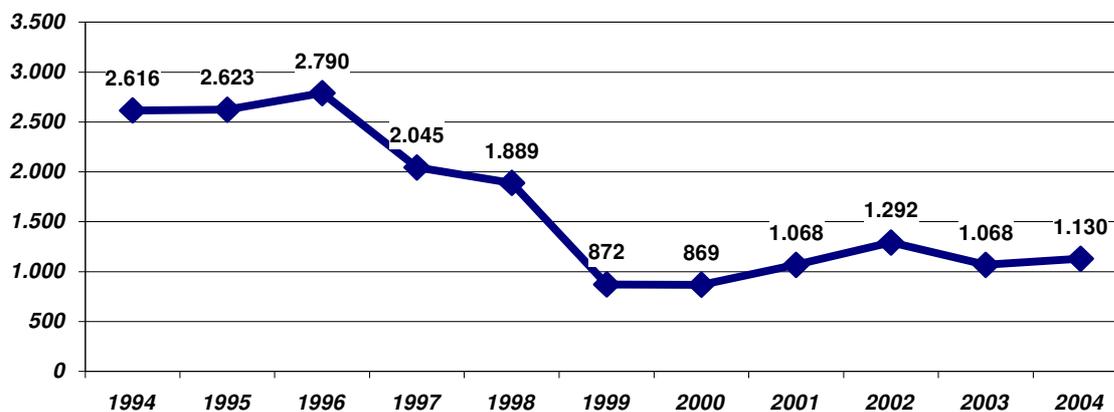
Die Auswirkungen von „Hartz IV“ auf die Zahl der Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfänger sowie auf den örtlichen Wohnungsmarkt sind derzeit noch nicht absehbar.

### 4.3 Wohnungssuchende Haushalte

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

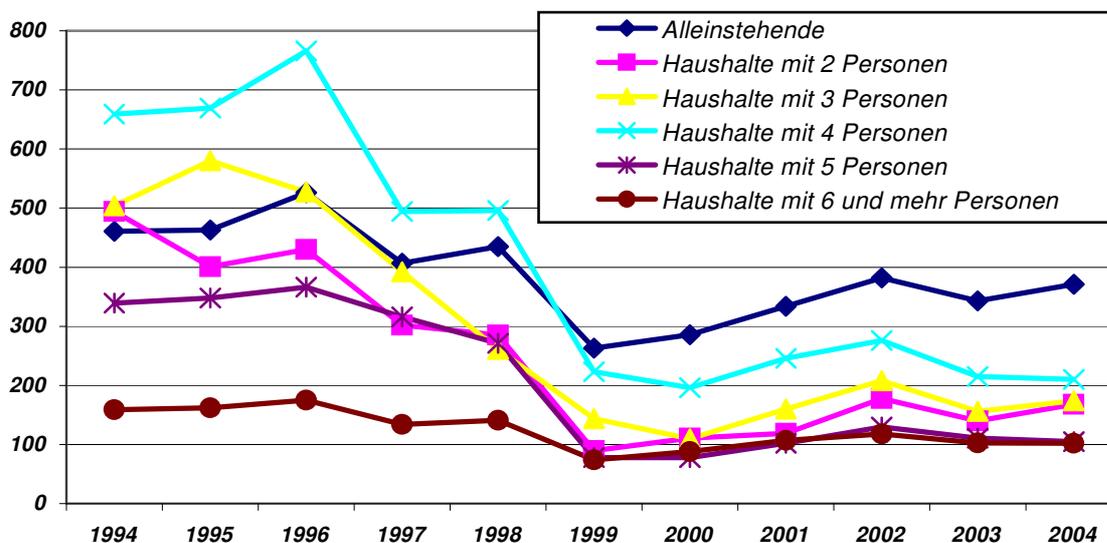
Die Zahl der wohnungssuchenden Personen und Haushalte ist in den Jahren 1997 bis 2000 stets – zum Teil sogar sehr stark – zurückgegangen. Der Rückgang in den Jahren 1997 und 1998 ist sicherlich auf den deutlich verringerten Zuzug von Aussiedlerhaushalten zurückzuführen. Die Halbierung der Wohnungssuchenden im Jahre 1999 gegenüber 1998 liegt insbesondere darin begründet, dass die Liste der Wohnungssuchenden um die Personen und Haushalte, die noch wohnungssuchend registriert waren, aber bereits längst eine neue Wohnung gefunden hatten, bereinigt wurde. Nach einem Anstieg in den Jahren 2001 und 2002 ist die Zahl der wohnungssuchenden Personen und Haushalte im Jahr 2003 leicht gesunken. In 2004 war erneut ein geringer Anstieg zu verzeichnen.

Abbildung 24 Wohnungssuchende Haushalte



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Abbildung 25 Wohnungssuchende Haushalte, differenziert nach Haushaltsgrößen



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

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

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

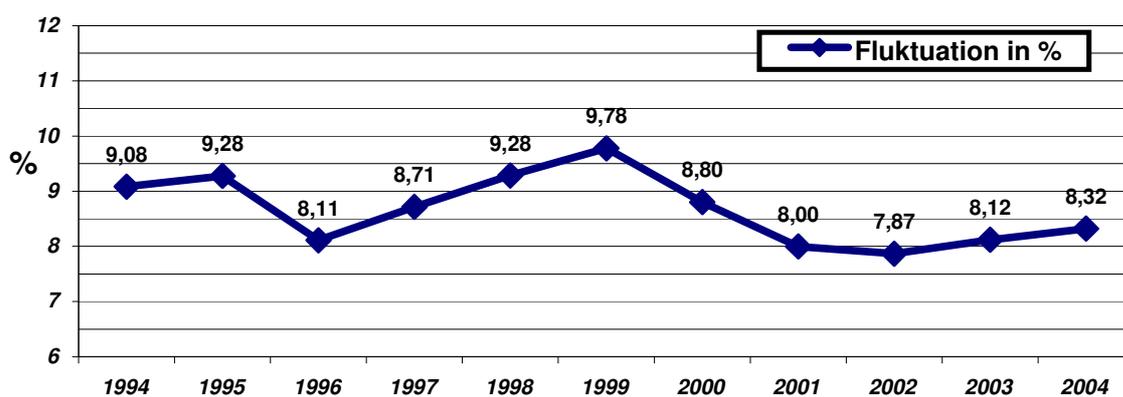
Grundsätzlich ist es möglich, wohnungssuchenden Haushalten mit 1 bis 3 Personen innerhalb eines Jahres eine geeignete Wohnung zu vermitteln. Oftmals scheitert eine Versorgung jedoch an den Ansprüchen der Wohnungssuchenden, die eine Wohnung mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen wünschen oder nicht in ein bestimmtes Quartier ziehen möchten.

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

#### 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 sind. Entspannungstendenzen lassen sich an einer sich erhöhenden Umzugshäufigkeit bzw. Fluktuation erkennen.

Abbildung 26 Umzugshäufigkeit



Quelle: Stadt Paderborn, Referat 105/Statistik

Die Umzugshäufigkeit hat sich – bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt in Paderborn – in den Jahren 2000 bis 2002 leicht rückläufig entwickelt. In den letzten beiden Jahren ist sie jedoch wieder angestiegen. In vergleichbaren Großstädten liegt die Fluktuationsquote bei den innergemeindlichen Umzügen deutlich niedriger.

Gründe für diese Entwicklung dürften nach Aussage der eigenen Statistikdienststelle sein, dass die größeren Baugebiete der 90er Jahre (Kaukenberg, Sande) inzwischen vollständig bebaut sind und die derzeitigen Baugebiete (Goldgrund, Wewer-West) wie für Neubaugebiete typisch am Anfang schleppend besiedelt werden.



Foto: Naab, Luftbild vom Goldgrund (2003)

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird die Umzugshäufigkeit nicht anhand der umgezogenen Personen gemessen, sondern durch die Zahl der im Jahr vorgenommenen Wiederbelegungen von öffentlich geförderten Wohnungen wiedergegeben. Leider liegen hierüber keine Daten vor. Nach eigener Einschätzung dürfte sich jedoch ein ähnlicher Trend abzeichnen.

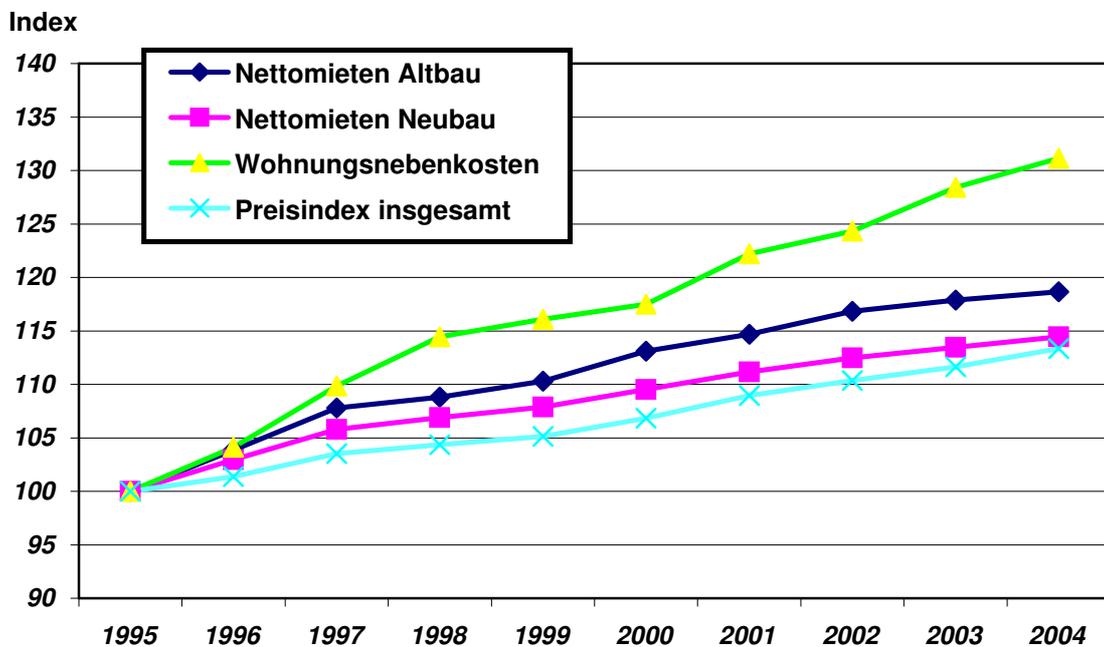
## VI. Marktlage

### 1. Entwicklung der Mieten und Nebenkosten in NRW

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

Danach sind – ausgehend vom Basisjahr 1995 – die Nettomieten von 1995 bis 2004 für Altbauwohnungen um 18,7 % und für Neubauwohnungen um 14,5 % gestiegen, die Lebenshaltungskosten allerdings nur um 13,4 %. Dies liegt in erster Linie darin begründet, dass sich die Wohnungsnebenkosten im selben Zeitraum um 31,1 % erhöhen haben. Diese sind vor allem in den Jahren 1996 bis 1998, 2001 bis 2004 stark angestiegen.

Abbildung 27 Entwicklung von Nettomieten und Wohnungsnebenkosten (1995 = Index 100)



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, eigene Berechnungen

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

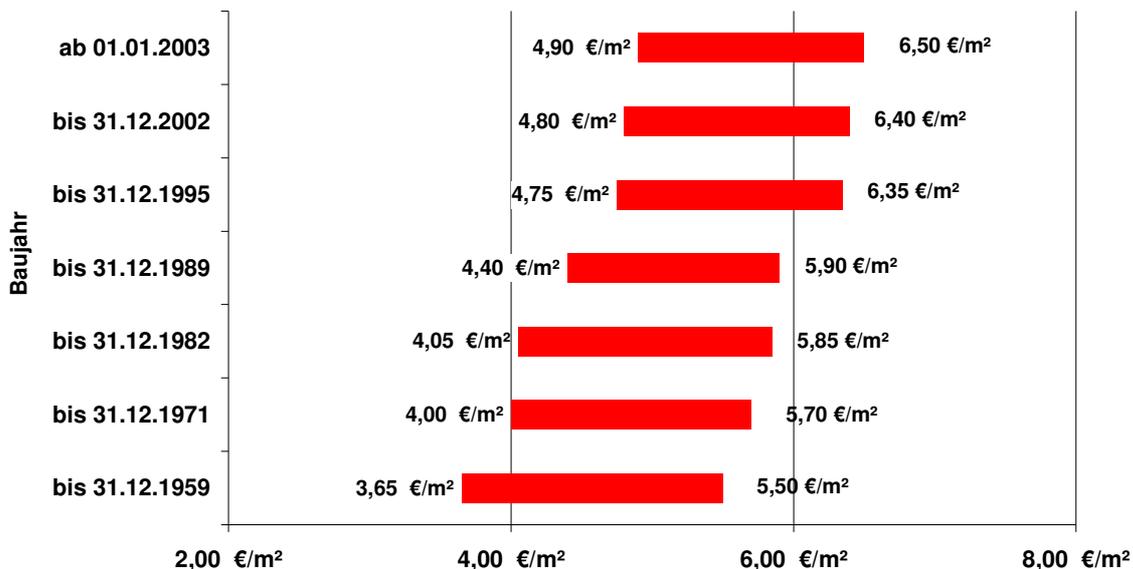
Während in Nordrhein-Westfalen die Nettomieten seit 1995 stets gestiegen sind, sind in Paderborn die Nettomieten für Altbauwohnungen – bis auf geringfügige Anpassungen – unverändert geblieben und die Nettomieten für Neubauwohnungen sogar im Durchschnitt um 14 % gesunken.

## 2. Mietpreisentwicklung nach dem Mietspiegel

Das Vermessungsamt der Stadt Paderborn stellt alle zwei Jahre einen neuen Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Paderborn gemäß dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes auf. Bei der Erstellung der Mietspiegel wirken der Haus- und Grundeigentümerversverein Paderborn e.V., der Haus und Grund Schloß Neuhaus e.V. und der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e. V. mit. Zum 01.01.2005 wurde ein neuer Mietspiegel erstellt. Hierfür wurde das Mietniveau in Paderborn anhand eines Fragebogens in über 2.000 zufällig ausgewählten Haushalten anonym abgefragt und ausgewertet. Zusätzlich wurden auch Wohngelddaten zur Ableitung des neuen Mietspiegels herangezogen. Beide Auswertungen bestätigten, dass das Mietniveau in Paderborn stagniert und sich gegenüber der 9. Fortschreibung – 01.01.2003 – nicht verändert hat.

Der Mietspiegel legt Eckwerte (von ... bis ...) für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 40 und 100 m<sup>2</sup> – gliedert nach Baualtersklassen – fest.

**Abbildung 28 Mietspiegel (gültig ab 01. Januar 2005)**



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Interessant ist, dass bei der 7. und 8. Fortschreibung des Mietspiegels in den Jahren 1999 und 2001 die Eckwerte für Neubauwohnungen (Baualter bis zu zwei Jahren) zum Teil deutlich unter denen der etwa 3 bis 10 Jahren alten Wohnungen lagen. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass zum einen die Neubauwohnungen bei der Erstvermietung nicht zu den von den Vermietern angestrebten Mietpreisen vermietet werden konnten und zum anderen bei den älteren Wohnungen bereits Mietanpassungen erfolgt waren.

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise in den letzten 10 Jahren anhand der erstellten Mietspiegel, kann man feststellen, dass die Mieten für Neubauwohnungen nach ihrem Höchststand bei der 5. Fortschreibung zum 01.12.1994 mit Eckwerten zwischen 5,62 und 7,67 Euro deutlich gesunken sind.

Die Mieten für Wohnungen in den übrigen Baualtersklassen sind in den letzten 10 Jahren stets leicht, zum Teil sogar erheblich gestiegen. Hierfür können verschiedene Gründe verantwortlich sein. Aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen kann sich die Ausstattung der Wohnungen erheblich verbessert haben, so dass auch höhere Mietanpassungen gerechtfertigt und durchsetzbar waren. Ferner wechseln die Mieter in der Regel nicht bei jeder Mieterhöhung die Wohnung, da sie u. U. keine „bessere“ Wohnung finden, in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben wollen und einen Umzug scheuen.

### **3. Zeitungsanalyse**

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

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

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

Ausgewertet wurden folgende Aspekte:

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

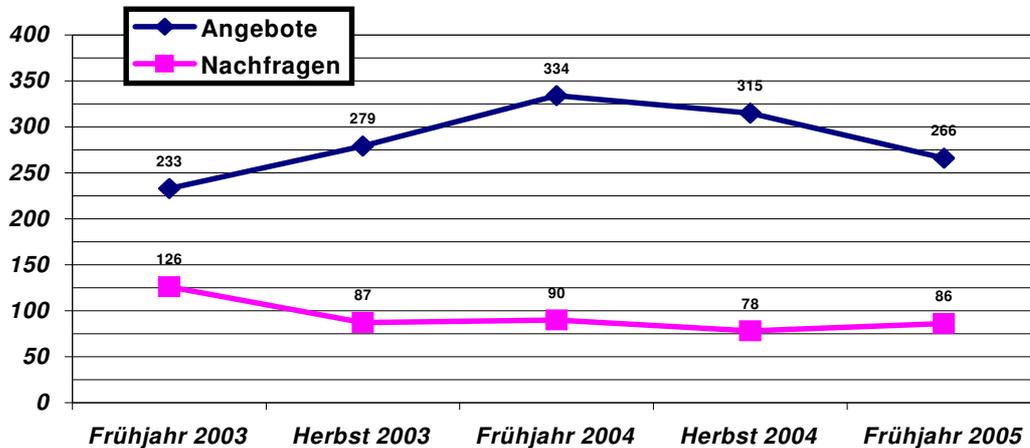
Die Wohnungsgesuche wurden wegen der geringen Anzahl nur nach Wohnungstypen differenziert.

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

### 3.1 Entwicklung von Wohnungsangeboten und Wohnungsgesuchen

In der nachfolgenden Grafik ist die Entwicklung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche dargestellt. Da erst vier Auswertungen erfolgt, sollte die Entwicklung noch vorsichtig interpretiert werden.

Abbildung 29 Entwicklung von Angeboten und Gesuchen



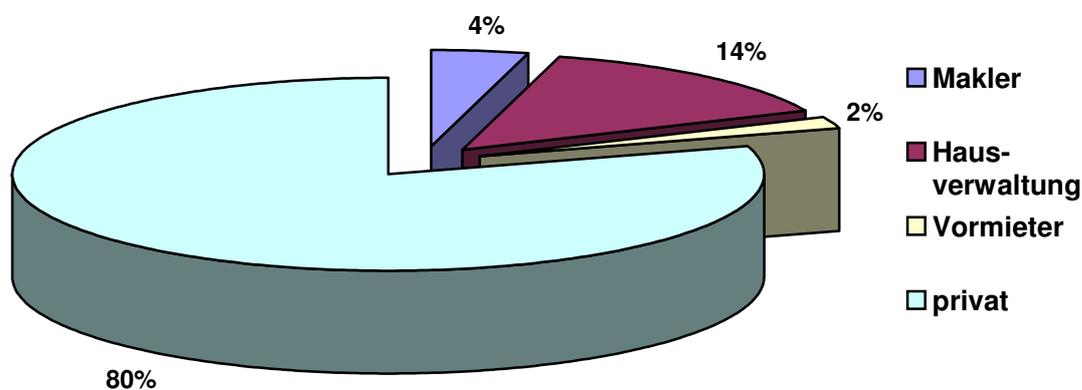
Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

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

Die Zahl der Wohnungsangebote lag im Frühjahr 2005 deutlich unter dem Durchschnitt von 2004.

Bei den Nachfragen wurden die Inserate bis auf wenige Ausnahmen von Privatpersonen aufgegeben. Auch auf der Angebotsseite machen die privaten Anbieter den größten Anteil aus. Daneben sind jedoch auch die Makler, Hausverwaltungen und Vormieter als Anzeigenaufgeber zu finden.

Abbildung 30 Art der Wohnungsanbieter (Angebotsseite) – Frühjahr 2005



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

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

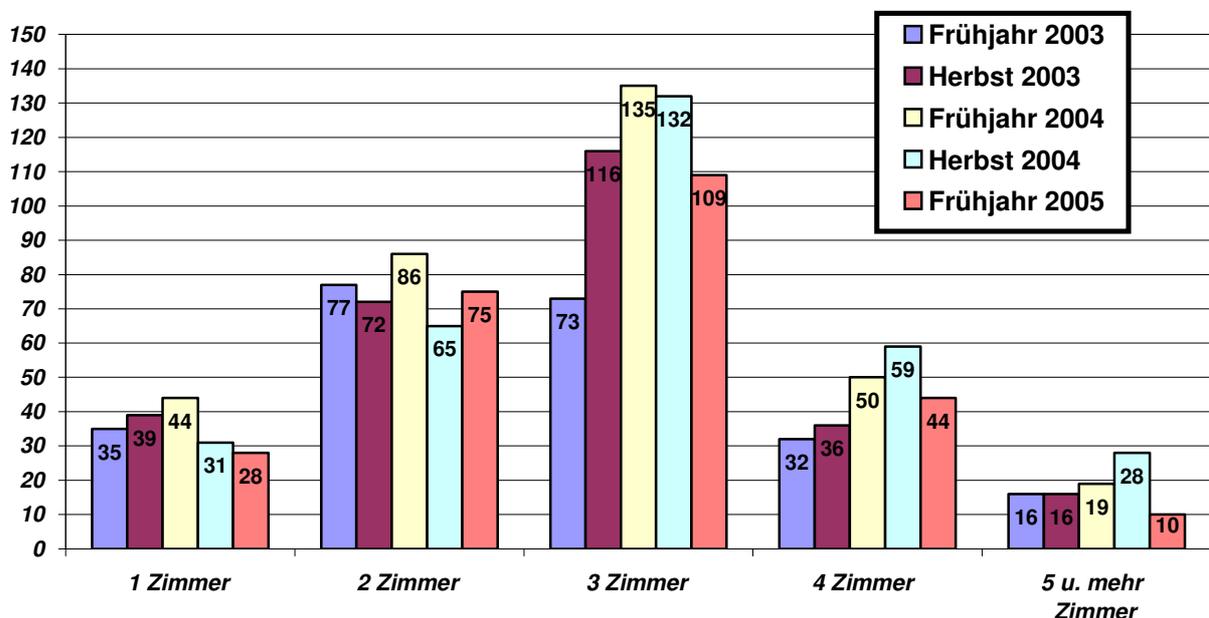
Hinsichtlich der Qualität, Baualter und Ausstattungsmerkmalen der angebotenen Wohnungen war zwischen den einzelnen Anbietern kein Unterschied festzustellen.

### 3.2 Die Angebotsseite im Einzelnen

Die Gesamtzahlen der Angebote haben – wie bereits erwähnt – noch keine hohe Aussagekraft. Interessanter ist deshalb die Betrachtung, wie sich die Angebote auf die verschiedenen Wohnungstypen aufteilen. Bei den Wohnungstypen wurde unterschieden nach

- 1-Zimmer-Wohnungen, wozu auch Appartements 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 31 Angebot von Mietwohnungen, differenziert nach Wohnungstypen



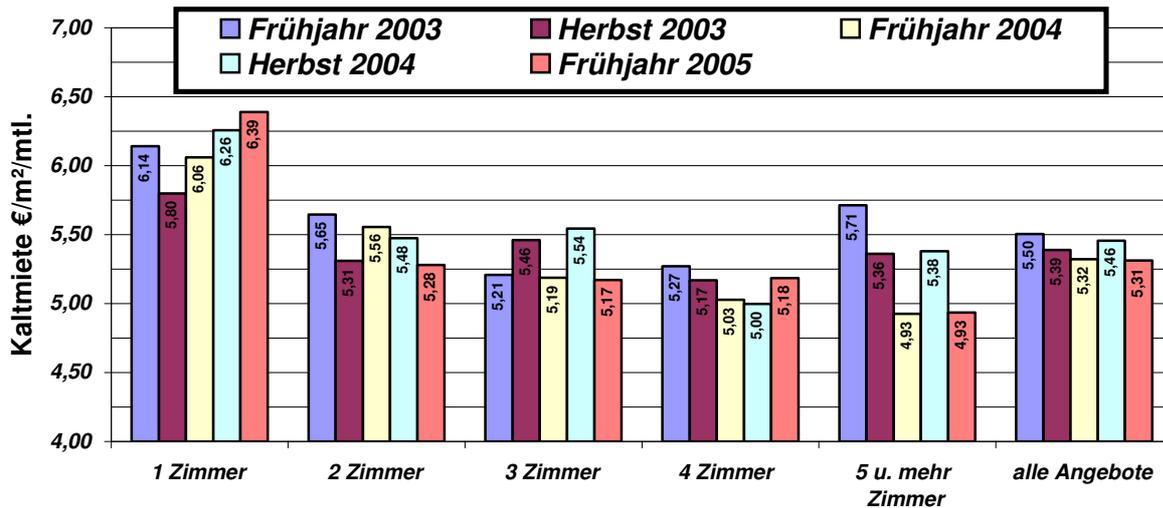
Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Am häufigsten werden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten. Die Angebote übersteigen – außer bei den 5 und mehr Zimmer-Wohnungen – deutlich die Nachfrage.

Die Angebote von 5 und mehr Zimmer-Wohnungen decken selten die Nachfragen ab. Dies deutet auf eine starke Anspannung bei diesem Wohnungstyp hin. Von dem knappen Angebot sind insbesondere kinderreiche und damit i. d. R. einkommensschwächere Haushalte betroffen.

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

Abbildung 32 durchschnittliche Kaltmieten (€/m<sup>2</sup>), differenziert nach Wohnungstypen



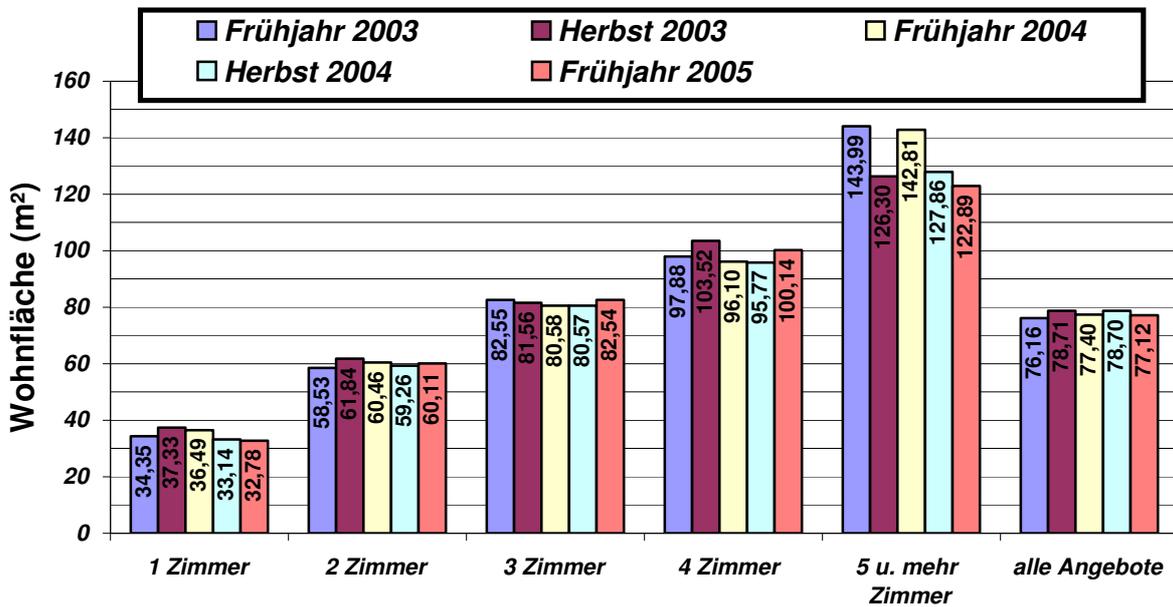
Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Die Kaltmieten für 1-Zimmer-Wohnungen und Apartments lagen erwartungsgemäß am höchsten. Im Übrigen zeigt die Grafik ein uneinheitliches Bild. Bei der Auswertung im Frühjahr 2003 waren die Kaltmieten für 2-Zimmer-Wohnungen und 5-Zimmer-Wohnungen deutlich höher als bei den übrigen Auswertungen, obwohl die Zahl der jeweils ausgewerteten Angebote nahezu identisch war. Die Kaltmieten für 3-Zimmer-Wohnungen lagen bei der Auswertung im Herbst 2004 deutlich höher als bei den übrigen Auswertungen. Die Kaltmieten für 4-Zimmer-Wohnungen wichen bei den Auswertungen am geringsten voneinander ab und lagen insgesamt am niedrigsten.

Bemerkenswert sind die zumindest bei der Frühjahrsauswertung 2003 recht hohen Kaltmieten für 5 und mehr Zimmer-Wohnungen. Hierunter fallen auch die zur Vermietung angebotenen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Grundsätzlich müsste davon ausgegangen werden, dass bei größeren Wohnungen i. d. R. keine so hohen Kaltmieten pro Quadratmeter durchsetzbar sind. Anscheinend lässt sich jedoch gerade bei vermieteten Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser eine bessere Ausstattung, z. B. Gartennutzung, auf die Kaltmiete umlegen, zumal das Angebot in diesem Segment geringer als die Nachfrage ist.

Im Rahmen der Zeitungsanalyse wurde auch die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnungstyp ausgewertet.

**Abbildung 33** durchschnittliche Wohnflächen (m<sup>2</sup>), differenziert nach Wohnungstypen



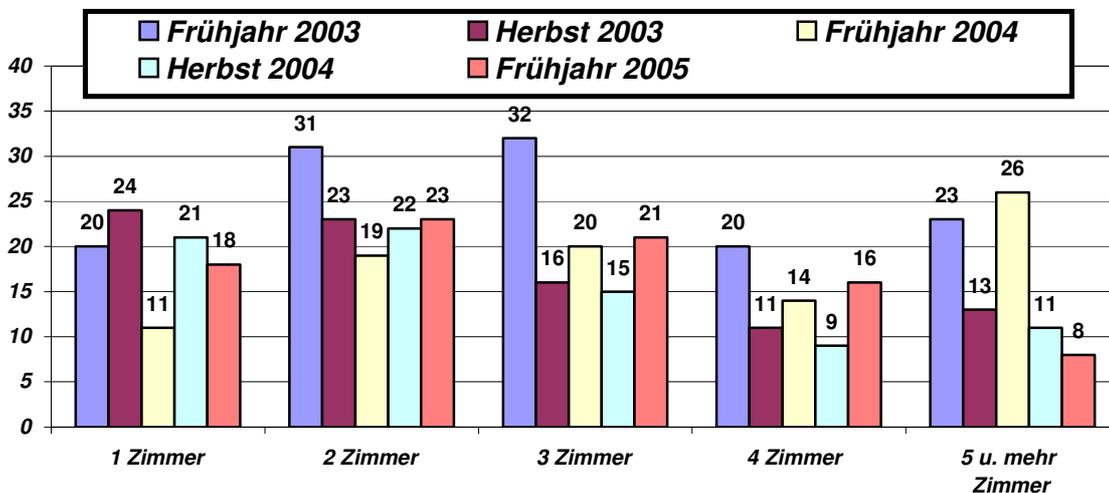
Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

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

### 3.3 Die Nachfrageseite im Einzelnen

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

**Abbildung 34** Nachfrage nach Mietwohnungen, differenziert nach Wohnungstypen



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, eigene Berechnungen

Die Mietgesuche übersteigen i. d. R. bei den 5 und mehr Zimmer-Wohnungen die Angebote. Bei den übrigen Wohnungstypen überwiegen die Angebote; teilweise sogar um das zwei bis dreifache.

In Einzelfällen wird in den Mietgesuchen Eigenwerbung durch Nennung einer Position (z. B. Direktor/in, Abteilungsleiter/in) betrieben.

Die geringe Zahl der Auswertungen der Angebote und Nachfragen auf dem Mietwohnungsmarkt führt erfahrungsgemäß noch nicht zu großen Erkenntnissen. Erst eine Zeitreihe über mehrere Jahre wird Tendenzen und Entwicklungen aufzeigen und erkennen lassen.

## VII. Ausblick

Der erste Wohnungsmarktbericht zeigt, dass auch in Paderborn Wohnungsmarktbeobachtung wichtig ist, um rechtzeitig die Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen.

Wohnungsmarktbeobachtung ist kein statischer, sondern ein dynamischer Prozess.

Als weitere Schritte sind deshalb in den nächsten Jahren vorgesehen:

- umfassende Auswertung der durchgeführten Wanderungsmotivumfrage,
- Expertenbefragung zur Lage auf dem Wohnungsmarkt,
- fortlaufende Zeitungsanalyse,
- laufende Fortschreibung des Wohnungsmarktberichtes,
- kleinräumige Analysen (z. B. auf Stadtteil- oder Quartiersebene),
- Erarbeitung von Wohnraumversorgungskonzepten, die die Arbeitsplatz- und Bevölkerungsprognosen in ihrer Auswirkung auf die konzeptionelle (zukünftige) Wohnraumversorgung im weiterhin wachsenden Oberzentrum Paderborn berücksichtigen (z. B. Wohnraumversorgung für ältere Menschen, Wohnen in der Innenstadt).

Die weiteren Schritte erfordern eine enge Zusammenarbeit mit allen Akteuren am Wohnungsmarkt. Es ist deshalb wichtig, über das bisher erfolgte Maß Kontakte zu den Beteiligten zu knüpfen, z. B. durch von der Stadt organisierte Bauforen, Workshops.

## Paderborn überzeugt durch ...

- ▶ über 141.000 Einwohnerinnen und Einwohner.
- ▶ die höchste Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung unter den Großstädten in Nordrhein-Westfalen.
- ▶ eine gegenüber dem Landesdurchschnitt deutlich jüngere Bevölkerung.
- ▶ mehr als 66.500 Wohnungen.
- ▶ einen Wohnungsbestand, der zu mehr als  $\frac{3}{4}$  durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist.
- ▶ einen Anstieg von mehr als 10 % bei den Baugenehmigungen.
- ▶ fast 7.000 öffentlich geförderten Wohnungen.
- ▶ 150 Förderzusagen für selbst genutztes Wohneigentum (Rekordergebnis!) im Jahre 2004.
- ▶ durch ein seit Jahren gleich bleibendes Mietniveau.

## Vielfalt, die für sich spricht.



Foto: Stadt Paderborn, Luftbild, Teilbereich von Elsen (2001)



Spar- und Bauverein Paderborn eG, Bleichstraße (Neubau 1999)

**Herausgeber:**  
Stadt Paderborn  
Am Abdinghof 11  
33098 Paderborn