

Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Paderborn

Endbericht



empirica

Auftraggeber

Stadt Paderborn

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Philipp Schwede, Constantin Tielkes und unter Mitarbeit von Juli Bortel

Projektnummer

2024076

Berlin/Bonn, 13.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Aufgabenstellung	1
2.	Aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt	1
3.	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	11
3.1	Vorgehen der Bevölkerungs- und Bedarfsprognose	11
3.1.1	Grundsätzliches Vorgehen	11
3.1.2	Ausgewählte Themen zur Bevölkerungsentwicklung in Paderborn	15
3.1.3	Szenarienbetrachtung	24
3.2	Ergebnisse des Status-Quo-Szenarios	26
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung	26
3.2.2	Entwicklung der Neubaunachfrage	32
3.3	Szenarienbetrachtung	35
3.4	Zwischenfazit	40
4.	Fokusthemen	42
4.1	Wohnbauflächenpotentiale: Abgleich von Angebot und Nachfrage	42
4.2	Situation und Bedarf im geförderten Wohnungsbau	42
4.3	Erschwinglichkeit	47
4.4	Bedarf an Wohnungsangeboten für mobilitätsgeschränkte Menschen	51
4.5	Investitionsklima	56
5.	Schlussfolgerung und Zusammenfassung	57
6.	Anhang	59
6.1	Methodik der Bevölkerungsprognose	59
6.2	Haushaltsprognose	63
6.3	Neubaunachfrageprognose	64

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN DER STADT PADERBORN IM VERGLEICH	2
ABBILDUNG 2:	KOMPONENTEN DER EINWOHNERENTWICKLUNG IN DER STADT PADERBORN	3
ABBILDUNG 3:	WANDERUNGSSALDO DER STADT PADERBORN DIFFERENZIERT NACH DEUTSCHEN UND AUSLÄNDERN	3
ABBILDUNG 4:	WANDERUNGSSALDO DER STADT PADERBORN NACH KONTINENTEN (SUMME DER JAHRE 2011 BIS 2023)	4
ABBILDUNG 5:	WANDERUNGSSALDO DER STADT PADERBORN NACH LÄNDERN (SUMME DER JAHRE 2011 BIS 2023)	4
ABBILDUNG 6:	EIN- UND AUSPENDLER SOWIE SALDO DER SVP-BESCHÄFTIGTEN IN DER STADT PADERBORN	5
ABBILDUNG 7:	WOHNUNGSBAUINTENSITÄT FERTIGGESTELLTER WOHNUNGEN IM NEUBAU JE 1.000 EINWOHNER IN DER STADT PADERBORN IM VERGLEICH	6
ABBILDUNG 8:	FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IM NEUBAU JE 1.000 EINWOHNER (2019–2023) IM KREIS PADERBORN	7
ABBILDUNG 9:	ANGEBOTENE MIETPREISE IM NEUBAU UND BESTAND (2012–2024)	8
ABBILDUNG 10:	ANGEBOTENE KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM BESTAND	9
ABBILDUNG 11:	ANGEBOTENE KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM BESTAND	9
ABBILDUNG 12:	LEERSTANDSQUOTEN NACH ZENSUS 2022	10
ABBILDUNG 13:	ZENSUS-LEERSTAND NACH GEBÄUDETYPEN UND BAUALTER IN PADERBORN	10
ABBILDUNG 14:	VORGEHEN BEI DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	12
ABBILDUNG 15:	BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL UND QUOTEN BEI KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	13
ABBILDUNG 16:	METHODIK DER WOHNUNGSNACHFRAGEPROGNOSE	15
ABBILDUNG 17:	ALTERSSPEZIFISCHE GEBURTENZIFFERN IN DER STADT PADERBORN 2016–2023	16
ABBILDUNG 18:	ZUKÜNTIGE ENTWICKLUNG DER FERTILITÄTSZIFFERN IN Szenarien IN DER STADT PADERBORN	17
ABBILDUNG 19:	ZAHL DER POTENZIELLEN STUDIENANFÄNGER UND ABSOLVENTEN IN NRW	18
ABBILDUNG 20:	GESAMTZAHL DER STUDIERENDEN IN NRW (LINKS) UND PADERBORN (RECHTS)	19
ABBILDUNG 21:	PADERBORNER ANTEIL AN ALLEN ERSTSEMESTER-STUDIERENDEN IN NRW	19
ABBILDUNG 22:	ANZAHL STUDIERENDE UND DURCHSCHNITTLCHE WG-MIETEN IN NRW	20

ABBILDUNG 23:	ANGENOMMENE ENTWICKLUNG DER AUSLANDSZUWANDERUNG IN DIE BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	21
ABBILDUNG 24:	ZUZÜGE NACH PADERBORN NACH HERKUNFTSGEBIET IM STATUS-QUO-SZENARIO	22
ABBILDUNG 25:	FORTZUGSQUOTEN DER PADERBORNER BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPE 2011–2023	23
ABBILDUNG 26:	FORTZUGSQUOTEN IN DEN RESTLICHEN KREIS PADERBORN NACH ALTERSGRUPPE 2011–2023	24
ABBILDUNG 27:	ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN PADERBORN IM STAATS-QUO-SZENARIO UND LAUT IT.NRW, 2013–2045	27
ABBILDUNG 28:	ENTWICKLUNG DER DEMOGRAFISCHEN KOMPONENTEN IM STATUS-QUO-SZENARIO	28
ABBILDUNG 29:	PROGNOSTIZIERTE SALDI UND VERÄNDERUNG DER EINWOHNER IM STATUS-QUO-SZENARIO	29
ABBILDUNG 30:	VERGLEICH DER PARAMETER VON IT.NRW UND DES STATUS-QUO-SZENARIOS VON EMPIRICA	30
ABBILDUNG 31:	ENTWICKLUNG VON FAMILIEN UND KINDERN IM STATUS-QUO-SZENARIO	31
ABBILDUNG 32:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER SENIOREN IM STATUS-QUO-SZENARIO	32
ABBILDUNG 33:	ENTWICKLUNG VON BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTEN IN PADERBORN IM STATUS-QUO-SZENARIO	33
ABBILDUNG 34:	ALTERSSTRUKTUR DER WOHNUNGSNACHFRAGENDEN HAUSHALTE IN PADERBORN IM STATUS-QUO-SZENARIO	33
ABBILDUNG 35:	NEUBAU 2011–2022 UND WOHNUNGSBEDARF 2025–2045 IN PADERBORN IM STATUS-QUO SZENARIO	34
ABBILDUNG 36:	IMPLIZITE ERSATZQUOTE BIS 2045 IM STATUS-QUO SZENARIO	35
ABBILDUNG 37:	ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN PADERBORN IN VERSCHIEDENEN SZENARIEN, 2011–2045	35
ABBILDUNG 38:	ENTWICKLUNG DER DEMOGRAFISCHEN KOMPONENTEN IM OBEREN SZENARIO	36
ABBILDUNG 39:	ENTWICKLUNG DER DEMOGRAFISCHEN KOMPONENTEN IM UNTEREN SZENARIO	37
ABBILDUNG 40:	JÄHRLICHE NEUBAUNACHFRAGE IN UNTERSCHIEDLICHEN SZENARIEN	38
ABBILDUNG 41:	ANTEIL DER QUALITATIVEN ZUSATZNACHFRAGE AN DER GESAMTNACHFRAGE IN DEN DREI SZENARIEN, 2025–2045	39
ABBILDUNG 42:	ENTWICKLUNG DER INFRASTRUKTURRELEVANTEN ALTERSGRUPPEN IN DER STADT PADERBORN IN UNTERSCHIEDLICHEN SZENARIEN, 2011–2045	40
ABBILDUNG 43:	MINDESTSICHERUNGSQUOTE IN DER STADT PADERBORN UND IM VERGLEICH	43

ABBILDUNG 44:	ANTEIL DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS AM GESAMTEN WOHNUNGSBESTAND IN GEBÄUDEN MIT DREI UND MEHR WOHNUNGEN IN DEN KOMMUNEN IN NRW (2023)	44
ABBILDUNG 45:	ENTWICKLUNG DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS 2023 BIS 2035	45
ABBILDUNG 46:	VERSORGUNGSQUOTE UND BEDARF AN PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGEN ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER VERSORGUNGSQUOTE IN DER STADT PADERBORN	46
ABBILDUNG 47:	PREISSPANNE DER ANGEBOTSMIETEN IN DER STADT PADERBORN	47
ABBILDUNG 48:	ENTWICKLUNG DER MIETEN UND KAUFPREISE IN DER STADT PADERBORN	47
ABBILDUNG 49:	DURCHSCHNITTSEINKOMMEN (NETTO) JE EINWOHNER	48
ABBILDUNG 50:	ENTWICKLUNG DER WOHNARMUTSGEFÄHRDUNGSQUOTE IN PADERBORN, 2013–2024	50
ABBILDUNG 51:	LEISTBARKEIT VON WOHNEIGENTUM IN DER STADT PADERBORN, 2013–2024	51
ABBILDUNG 52:	WOHNUNGSMARKTBAROMETER NORDRHEIN-WESTFALEN: ENTWICKLUNG DES INVESTITIONSKLIMAS IN NRW	56
ABBILDUNG 53:	STERBEWAHRSCHEINLICHKEIT VON MÄNNERN UND FRAUEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN 2017/19 UND 2045 (PROGNOSTIZIERT)	61
ABBILDUNG 54:	DURCHSCHNITTLICHE FORTWANDERUNGSRATEN IN PADERBORN, 2011–2023, OHNE 2015, 2016 & 2020	62
ABBILDUNG 55:	HAUSHALTSGRÖÙE IN DEUTSCHLAND UND NORDRHEIN-WESTFALEN, 2005–2022	64

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Als Grundlage für die kommunale Wohnungspolitik ist es wesentlich, wie sich der Wohnungsmarkt in der Stadt Paderborn entwickeln wird. Hierzu wurde die nachfolgende Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Ausgehend von einer Analyse, wie sich die Angebots- und Nachfrageseite sowie Immobilienpreise auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Paderborn in den letzten Jahren entwickelt haben und sich die gegenwärtige Situation darstellt (vgl. Kapitel 2), wurde eine Bevölkerungsprognose erstellt. Die Bevölkerungsprognose nimmt die Entwicklung der Einwohner in der Stadt Paderborn bis zum Jahr 2045 in den Blick. Um eine mögliche Bandbreite der zukünftigen Entwicklung darzustellen, wurde neben einem Status-Quo-Szenario auch ein oberes und unteres Szenario betrachtet. Darauf aufbauend wurde anschließend eine Haushaltsprognose erstellt und prognostiziert, wie sich die Wohnungsnachfrage zukünftig darstellt und welche Wohnungsbedarfe sich daraus ergeben (vgl. Kapitel 3). Dies bildet die Grundlage für die Betrachtung von ausgewählten Fokusthemen, d. h. die Wohnbauflächenpotenziale im Kontext der prognostizierten Bedarfe, die Situation und Bedarfe im geförderten Segment sowie im barrierefreien Segment. Zudem erfolgt abschließend ein Blick auf das gegenwärtige Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt, was wiederum Einfluss auf die Umsetzung der Bedarfe nimmt.

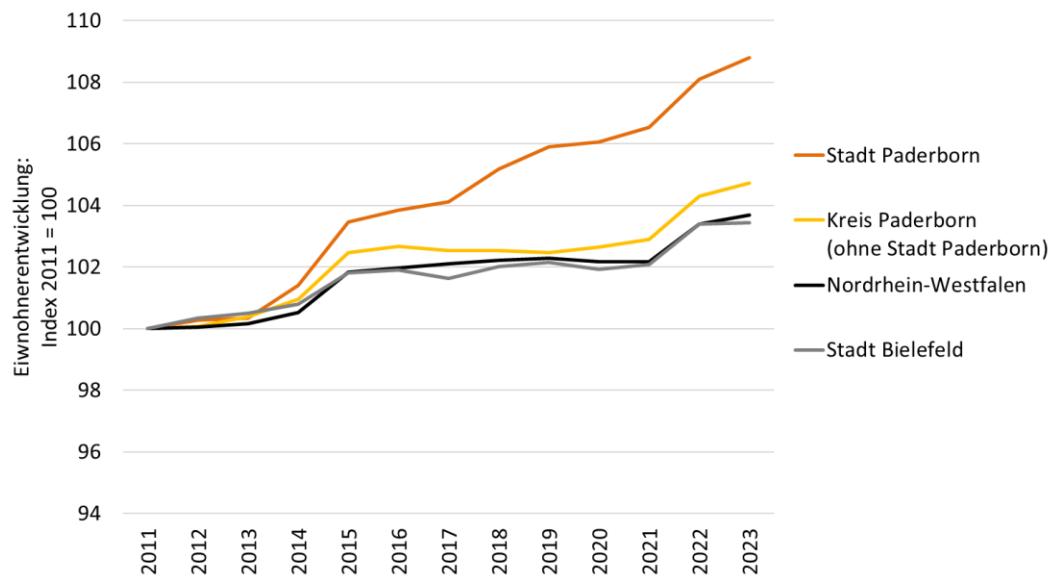
2. Aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt

Deutlicher Zuwachs der Einwohnerzahl in der Stadt Paderborn

In der Stadt Paderborn lebten Ende des Jahres 2023 nach den Einwohnermeldedaten insgesamt rund 157.964 Einwohner. Die Einwohnerzahl hat sich nach den Daten des Statistischen Landesamtes in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt.¹ Zwischen 2011 und 2023 stieg die Einwohnerzahl mit einem prozentualen Zuwachs von +8,8 % deutlich an (vgl. Abbildung 2). Die Entwicklung war damit nochmals deutlich dynamischer als im übrigen Kreis Paderborn (+4,7 %) und im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen (+3,7 %) sowie der Stadt Bielefeld (+3,4 %).

¹ Hinweis: Zur Analyse der Einwohnerentwicklung in Paderborn im Vergleich zu anderen Gebietskörperschaften wird auf die Daten des Statistischen Landesamtes (IT.NRW) zurückgegriffen. Für die Prognose der zukünftigen Einwohnerentwicklung in Paderborn werden dagegen die Daten aus dem Einwohnermeldeamt der Stadt Paderborn verwendet. Die absolute Anzahl der Einwohner unterscheidet sich zwischen den beiden Datenquellen. Die Entwicklungstendenzen sind jedoch identisch.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Stadt Paderborn im Vergleich

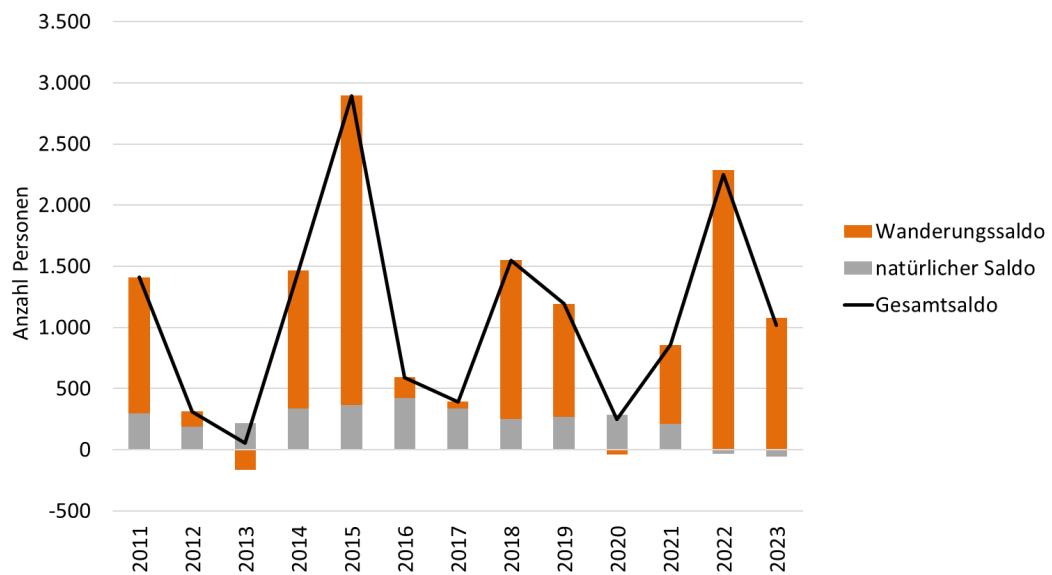


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

Einwohnerzuwachs vor allem durch Wanderungsgewinne, aber auch durch Geburtenüberschüsse

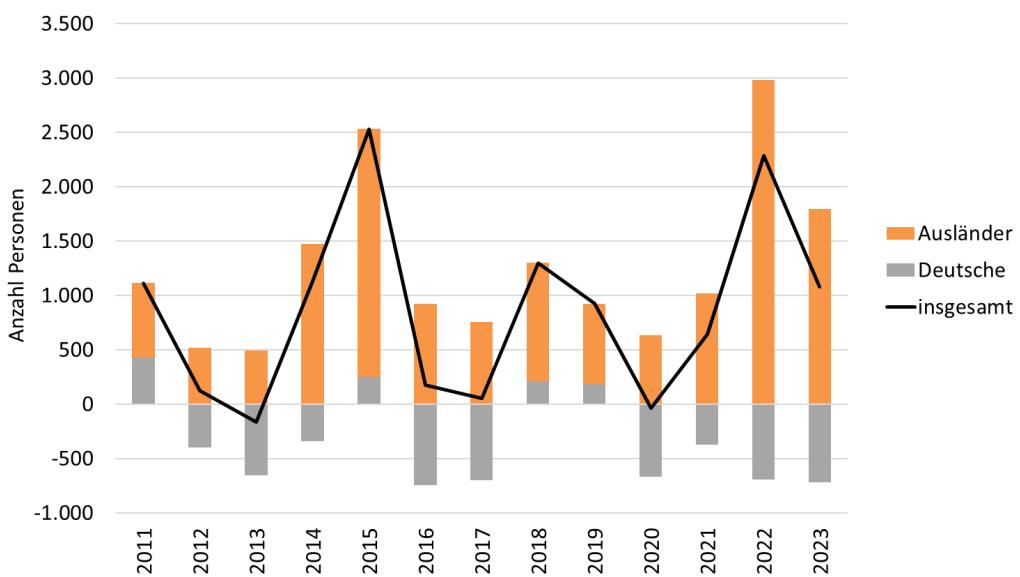
Die Einwohnerzahl in der Stadt Paderborn ist in den letzten Jahren zum einen durch deutliche Wanderungsüberschüsse gestiegen, d. h. im Saldo sind wesentlich mehr Personen in die Stadt Paderborn zugezogen als gleichzeitig fortgezogen sind. Zum anderen gab es in der Stadt in den meisten Jahren auch Geburtenüberschüsse, d. h. es wurden mehr Kinder geboren, als Menschen verstorben sind. Nur in den letzten beiden Jahren (2022 und 2023) war der natürliche Saldo – also der Saldo aus Geburten- und Sterbefällen – leicht negativ, in den anderen Jahren gab es demgegenüber Geburtenüberschüsse. In der Stadt Bielefeld war der natürliche Saldo demgegenüber beispielsweise seit 2011 durchweg negativ. Durch die Geburten- und Wanderungsüberschüsse stieg die Einwohnerzahl in der Stadt Paderborn deutlich an, wobei die Wanderungsüberschüsse wesentlich höher waren als die Geburtenüberschüsse (vgl. Abbildung 2). Eine Auswertung des Wanderungssaldos nach Nationalität zeigt, dass die Stadt Paderborn zwischen 2011 und 2023 in allen Jahren Wanderungsüberschüsse bei der ausländischen Bevölkerung gehabt hat, während der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung nur in wenigen Jahren positiv war (vgl. Abbildung 3). Eine Auswertung des Wanderungssaldos nach Kontinenten zeigt, dass seit 2011 vor allem Personen (deutsche und Ausländer) aus Asien und Europa (ohne Deutschland) nach Paderborn im Saldo zugewandert sind (Summe der Jahre 2011–2023) (vgl. Abbildung 4). Eine Auswertung des Wanderungssaldos nach Ländern (ohne Deutschland) zeigt, dass in Summe der Jahre 2011 bis 2023 die höchsten Wanderungsüberschüsse mit Syrien (Flüchtlingszuwanderung) sowie Indien und China erzielt wurden (vgl. Abbildung 5). Die Zuwanderung aus Indien und China dürfte zu einem gewissen Teil insbesondere Studierende sein.

Abbildung 2: Komponenten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Paderborn



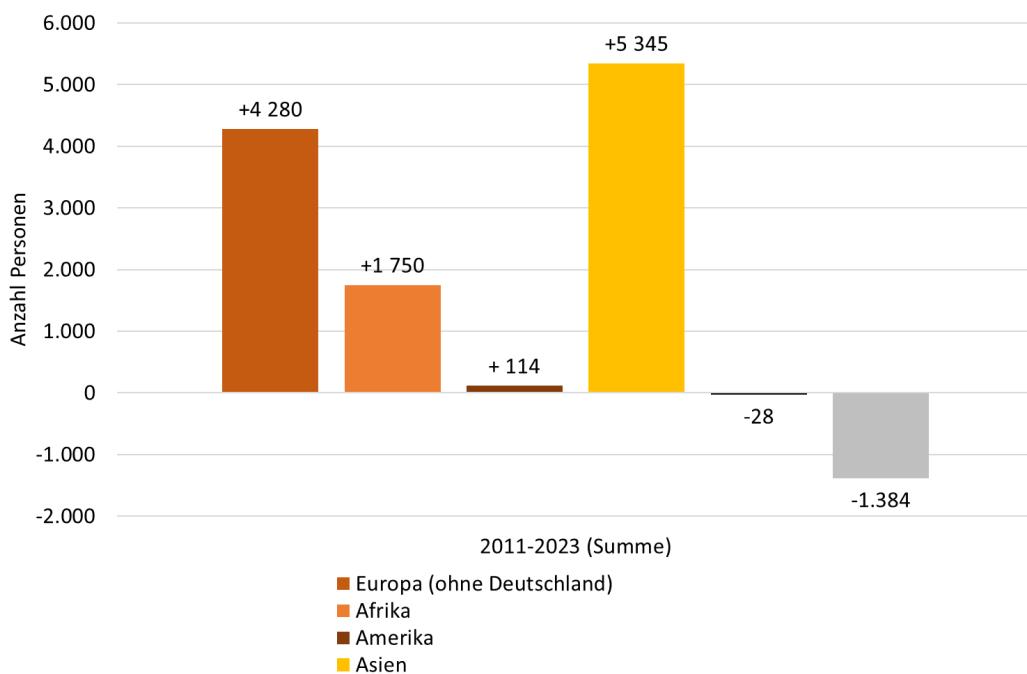
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

Abbildung 3: Wanderungssaldo der Stadt Paderborn differenziert nach Deutschen und Ausländern



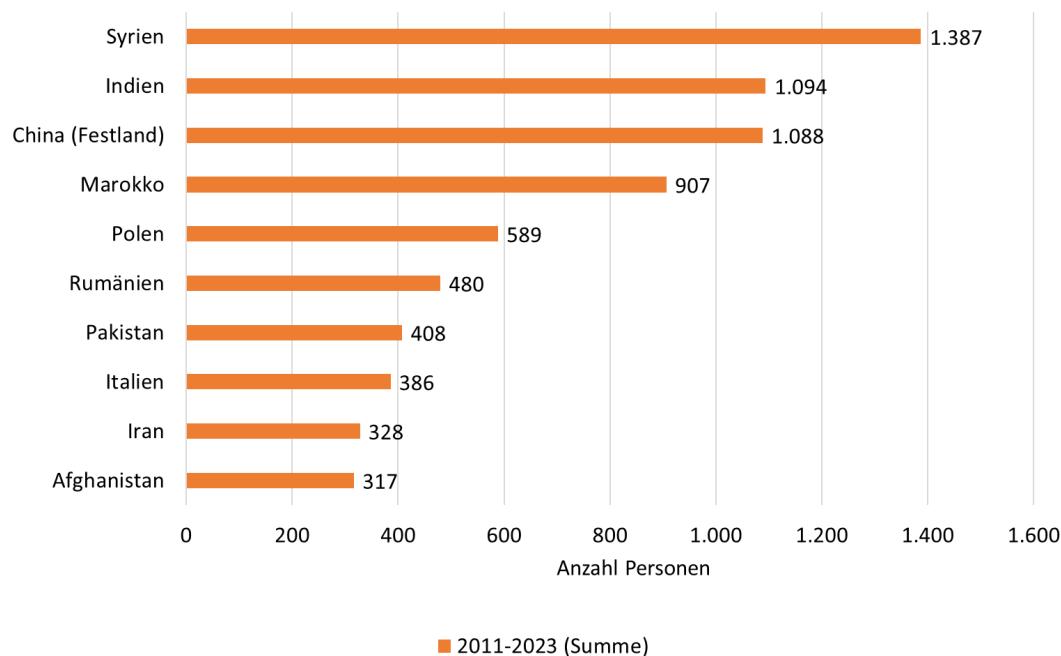
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

Abbildung 4: Wanderungssaldo der Stadt Paderborn nach Kontinenten (Summe der Jahre 2011 bis 2023)



empirica

Abbildung 5: Wanderungssaldo der Stadt Paderborn nach Ländern (Summe der Jahre 2011 bis 2023)



empirica

Länder mit einem Wanderungssaldo > 300 Personen in Summe der Jahre 2011 bis 2030

empirica

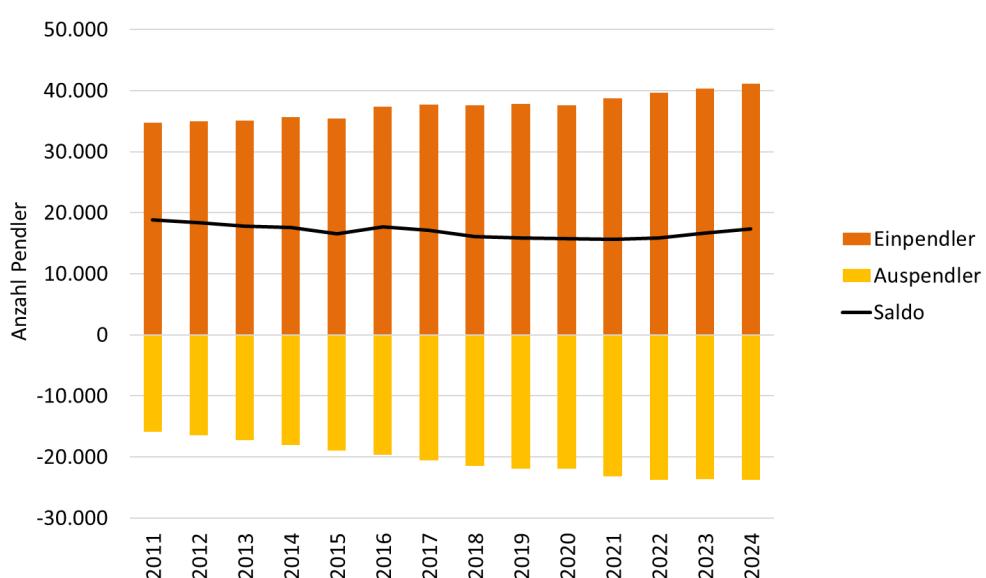
Dynamische Beschäftigungsentwicklung in der Stadt Paderborn

Noch dynamischer als die Entwicklung der Zahl der Einwohner war die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten in Paderborn. Zwischen 2011 und 2024 nahm die Zahl der SVP-Beschäftigten mit Arbeitsort Paderborn um 19 % zu, was einem Zuwachs von gut 13.000 Beschäftigten entspricht. Auch im übrigen Kreis Paderborn stieg die Zahl der SVP-Beschäftigten in diesem Zeitraum um insgesamt gut 12.000 Beschäftigte deutlich an, was einem noch stärkeren prozentualen Zuwachs entsprach (+32 %). In Bielefeld (+24 %) und Nordrhein-Westfalen (+22 %) wächst die Zahl der Beschäftigten etwas dynamischer als in Paderborn.

Bedeutender Arbeitsplatzstandort in der Region mit Pendlerüberschüssen

Die Stadt Paderborn ist ein wichtiger Arbeitsplatzstandort in der Region. Das zeigt die Arbeitsplatzcentralität (1,27), welche die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort ins Verhältnis setzt. In der Stadt Paderborn arbeiten mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als dort wohnen. Die Bedeutung der Stadt als Arbeitsstandort ist damit nochmals bedeutender als die Bedeutung als Wohnstandort. Dies wird auch aus den Pendlerzahlen ersichtlich. Die Stadt Paderborn hat deutliche Pendlerüberschüsse. Während rund 41.100 SVP-Beschäftigte in die Stadt einpendeln, verlassen gleichzeitig rund 23.700 SVP-Beschäftigte Paderborn, um einer Arbeit an einem anderen Standort nachzugehen. Der Pendlerüberschuss liegt damit bei insgesamt gut 17.400 Beschäftigten und ist in der Tendenz seit 2021 leicht angestiegen (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Ein- und Auspendler sowie Saldo der SVP-Beschäftigten in der Stadt Paderborn

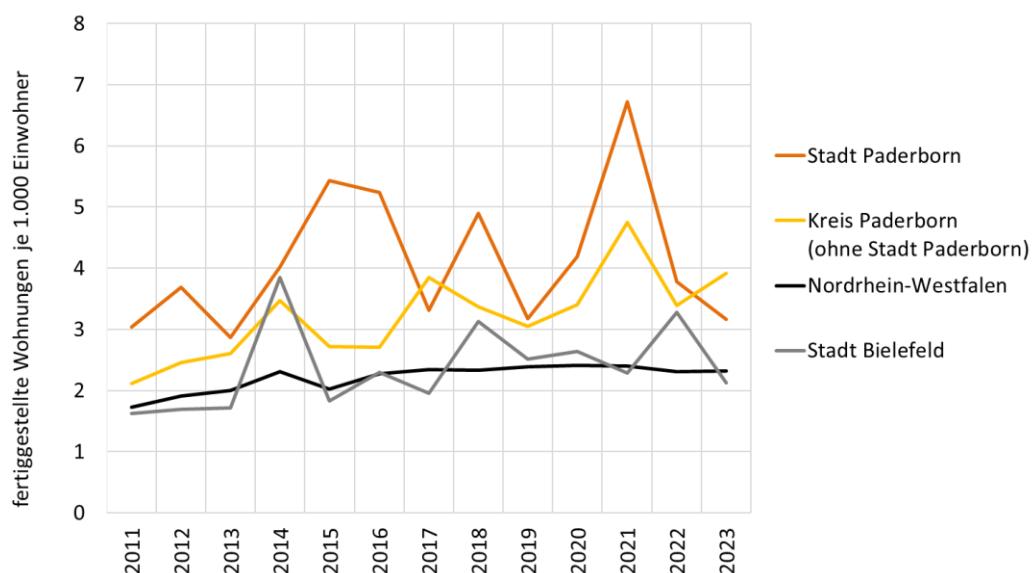


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Hohe Wohnungsbauintensität in der Stadt Paderborn und im Umland

Die positive Entwicklung auf der Nachfrageseite (Einwohner und Beschäftigte) verbindet sich auch mit einer hohen Wohnungsbauaktivität in der Stadt Paderborn. Die Wohnbauintensität, d. h. die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Neubau bezogen auf die Zahl der Einwohner, war zwischen 2011 und 2023 in der Stadt Paderborn (rd. 4 WE je 1.000 Einwohner) wesentlich höher als in Nordrhein-Westfalen (rd. 2 WE) insgesamt. Auch in der Stadt Bielefeld wurden in Relation weniger neue Wohnungen gebaut (etwas mehr als 2 WE). Nur im Umland der Stadt Paderborn (übriger Kreis Paderborn) war die Wohnungsbauintensität auf einem ähnlich hohen Niveau (3 WE).

Abbildung 7: Wohnungsbauintensität fertiggestellter Wohnungen im Neubau je 1.000 Einwohner in der Stadt Paderborn im Vergleich



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

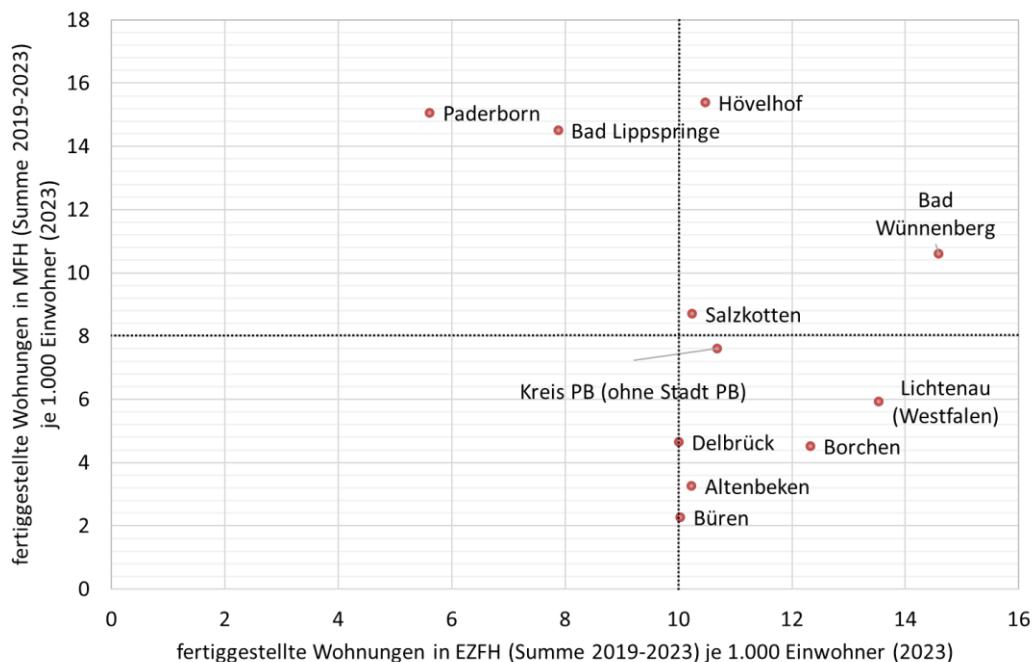
Höhere Wohnungsbauaktivität im Mehrfamilienhausbau in der Stadt Paderborn

In der Stadt Paderborn wurden in den letzten Jahren wesentlich mehr Wohnungen im Neubau in Mehrfamilienhäusern gebaut als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Fast drei Viertel (72 %) aller neu fertiggestellten Wohnungen zwischen 2011 und 2023 in der Stadt Paderborn waren Geschosswohnungen/Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, während gut ein Viertel (28 %) in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut wurde. Der Geschosswohnungsanteil im Neubau lag damit auch über der Struktur im gegenwärtigen Bestand. Gegenwärtig sind gut 60 % aller Wohnungen in Paderborn in Mehrfamilienhäusern vorzufinden und 40 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt ist die Wohnungsbauintensität in Paderborn in den letzten 5 Jahren gegenüber den 5 Jahren davor leicht zurückgegangen: Während im Schnitt der letzten 5 Jahre 644 Wohnungen im Neubau pro Jahr insgesamt entstanden sind, waren es in den fünf Jahren zuvor 680 Wohnungen pro Jahr.

Neubau von Geschosswohnungen verstärkt in Paderborn und von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorwiegend im Umland

Ein Vergleich der Wohnungsbauintensität zwischen allen Kommunen im Kreis Paderborn, differenziert nach neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/Geschoss und Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt, dass in Paderborn in Relation überdurchschnittlich viele Wohnungen im Geschoss entstanden sind. Nur in Bad Lippspringe und Hövelhof war die Bauintensität in diesem Segment auf einem ähnlichen Niveau (vgl. Abbildung 8). Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Wohnungsbauintensität demgegenüber in der Stadt Paderborn am geringsten und in den anderen Kommunen im Kreis entstanden, bezogen auf die Zahl der Einwohner, wesentlich mehr Ein- und Zweifamilienhäuser.

Abbildung 8: Fertiggestellte Wohnungen im Neubau je 1.000 Einwohner (2019–2023) im Kreis Paderborn



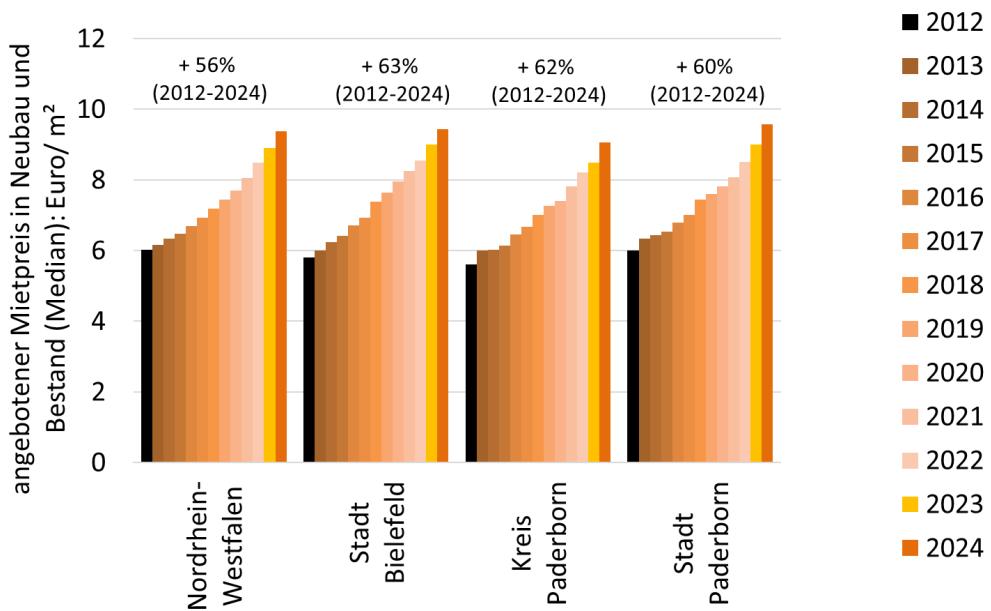
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

Steigende Mietpreise und gestiegen Kaufpreise in Paderborn

Die Immobilienpreise in Paderborn sind in der langfristigen Perspektive deutlich gestiegen. Zwischen 2012 und 2024 stieg der angebotene Mietpreis um 60 % und folgte damit der Entwicklung in der Region und NRW. Im Jahr 2023 wurde eine Mietwohnung im Neubau und Bestand für gut 9,60€ pro m² (nettokernt) im Median in der Stadt Paderborn angeboten. Auch die angebotenen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand (+71 %) sowie Eigentumswohnungen im Bestand (+127 %) sind in der Stadt Paderborn in der langfristigen Perspektive, wie in Land und Region, deutlich angestiegen. Im Gegensatz zu den gestiegenen Mietpreisen sind die Kaufpreise in den letzten drei Jahren bei angebotenen Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand zurückgegangen und bei Eigentumswohnungen im Bestand stagnierten die Preise in der Stadt Paderborn. Diese Entwicklung

war auch in der Region und Nordrhein-Westfalen zu beobachten. Ursächlich hierfür waren vor allem steigende Finanzierungskosten und Baukosten, steigende Inflation insgesamt und Unsicherheiten bei den Modernisierungsanforderungen von Wohngebäuden im Bestand.

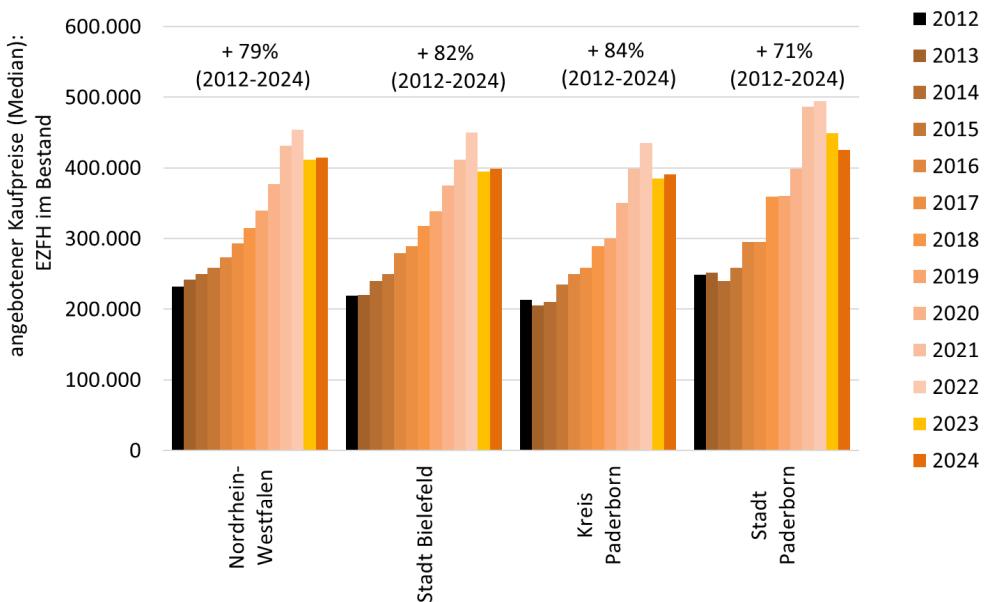
Abbildung 9: Angebotene Mietpreise im Neubau und Bestand (2012–2024)



Quelle: empirica regio (Datenbasis Value Marktdatenbank)

empirica

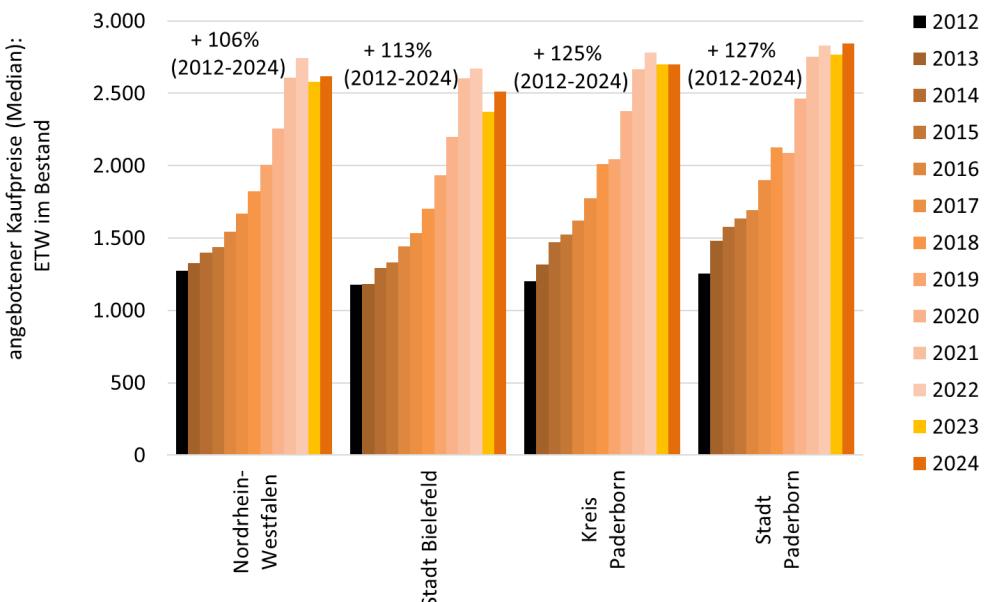
Abbildung 10: Angebotene Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand



Quelle: empirica regio (Datenbasis Value Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 11: Angebotene Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand



Quelle: empirica regio (Datenbasis Value Marktdatenbank)

empirica

empirica

Geringe Leerstandsquoten

Der Zensus 2022 weist für die Stadt Paderborn rund 2.700 leerstehende Wohnungen im Mai 2022 aus. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,4 %. Der Leerstand liegt damit unter der deutschlandweiten Leerstandsquote (4,5 %) und entspricht der Quote von Nordrhein-Westfalen insgesamt (3,4 %). Die Leerstandsquote von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (3,8 %) ist in Paderborn etwas höher als die Quote des Leerstandes von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3,3 %). Absolut betrachtet stehen damit nach dem Zensus rund 1.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leer und rund 1.600 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich zum Bestand sind Wohnungen in Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern (3–6 Wohnungen) überproportional vom Leerstand in der Stadt Paderborn betroffen.

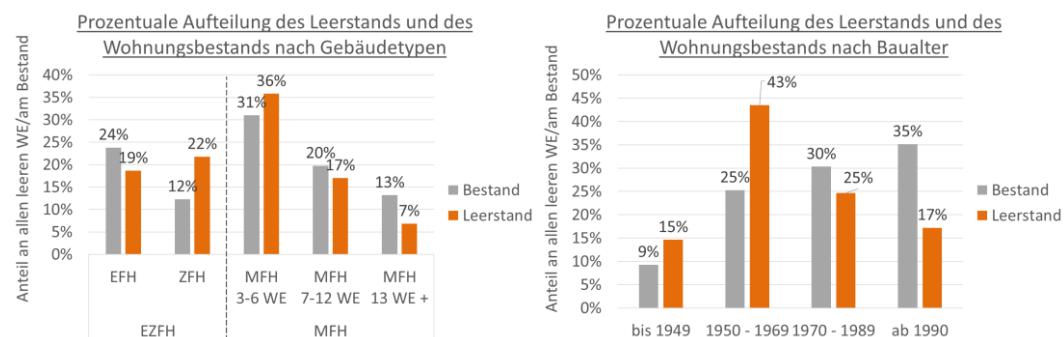
Abbildung 12: Leerstandsquoten nach Zensus 2022

	Gesamt	EZFH	MFH
Deutschland	4,5	3,9	4,6
Nordrhein-Westfalen	3,4	3,1	3,5
Kreis Paderborn	3,3	3,2	3,3
Stadt Paderborn	3,4	3,8	3,3

Quelle: eigene Darstellung, Zensus 2022

empirica

Abbildung 13: Zensus-Leerstand nach Gebäudetypen und Baualter in Paderborn



Quelle: eigene Darstellung, Zensus 2022

empirica

Angespannter Wohnungsmarkt in Paderborn – Mietschutzverordnung

In der Zusammenschau aus der Entwicklung von Angebot und Nachfrage und der Entwicklung der Immobilienpreise ist der Wohnungsmarkt in Paderborn angespannt. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Gutachten des Landes NRW zur Identifizierung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt aus dem Jahr 2024.² Auf Grundlage des Gutachtens zählt die Stadt Paderborn seit Frühjahr 2025 zu den 57 Kommunen in NRW, in welchen die Mietschutzverordnung gilt. Das Mieterhöhungspotential in bestehenden

² vgl. Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (2024) Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Mietverträgen wird damit auf maximal 15 Prozent in drei Jahren – statt regulär 20 Prozent – begrenzt sowie die Kündigungssperrfrist verlängert. Neben der Stadt Paderborn gilt im Kreis die Mietschutzverordnung auch für die angrenzende Stadt Bad Lippspringe.³

3. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Das vorherige Kapitel hat einen Überblick über die *aktuelle* Situation auf dem Wohnungsmarkt gegeben. Eine Prognose der Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung ist zentral, um Aussagen über die *zukünftige* Situation am Wohnungsmarkt zu treffen.

In Kapitel 3.1 wird die Methodik der Prognose vorgestellt, wobei der Anhang in Kapitel 6 hierzu weitere Informationen gibt. In Kapitel 3.2 werden dann die Ergebnisse des Status-Quo-Szenarios, in Kapitel 3.3 die Ergebnisse der weiteren Szenarien vorgestellt.

3.1 Vorgehen der Bevölkerungs- und Bedarfsprognose

3.1.1 Grundsätzliches Vorgehen

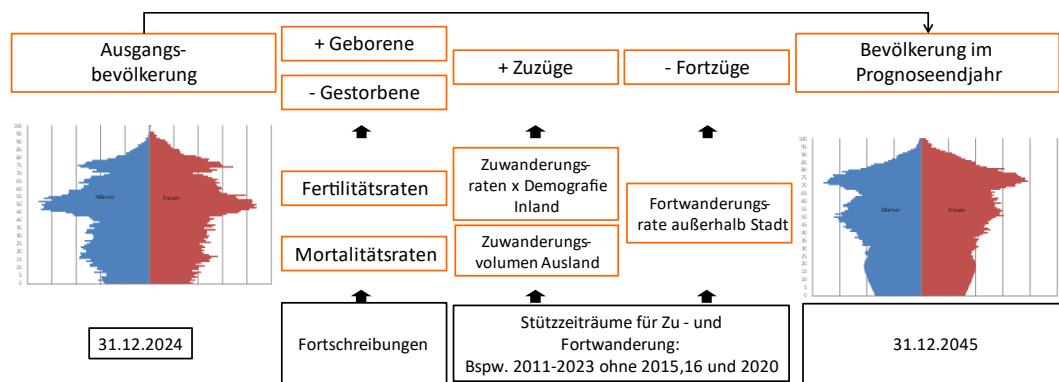
Die drei Szenarien für die Stadt Paderborn beruhen auf einem schrittweisen, aufeinander aufbauenden Komponenten-Modell, das im Folgenden kurz vorgestellt wird.

Vorgehen bei der Bevölkerungsprognose

Im Rahmen der Bevölkerungsprognose wird die demografische Entwicklung in Paderborn für die nächsten Jahrzehnte zwischen Ende 2024 und Ende 2045 durchgespielt: Auf die Ausgangsbevölkerung Ende des Jahres 2024 werden die Geburten addiert, die Sterbefälle abgezogen, die Zuzüge addiert und die Fortzüge abgezogen. Außerdem altert die Ausgangsbevölkerung natürlich um ein Jahr. So erhält man die Endbevölkerung des Jahres 2025. Diese dient dann wiederum als Ausgangsbevölkerung, um die Endbevölkerung des Jahres 2026 zu ermitteln. Dieser Prozess wird bis zum Jahr 2045 fortgesetzt.

³ vgl. Landesregierung NRW. Online unter: <https://www.land.nrw/pressemitteilung/ministerin-scharrenbach-aus-18-werden-57-nordrhein-westfalen-weitet>

Abbildung 14: Vorgehen bei der Bevölkerungsprognose



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Zentral ist bei diesem Komponenten-Modell naturgemäß, wie die einzelnen Komponenten der Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge ermittelt und vorhergesagt werden. Diese Größen werden im empirica-Modell nicht einfach gesetzt, sondern berechnet, indem das jeweilige Bevölkerungspotenzial mit Fertilitäts-, Mortalitäts- und Wanderungsraten multipliziert wird (siehe Abbildung 15:).

Der Vorteil dieser Methodik ist, dass somit die Entwicklung des Bevölkerungspotenzials und die Entwicklung des Verhaltens in Form der Quoten voneinander getrennt werden. Die Entwicklung des Bevölkerungspotenzials wird im Fall der Modellierung des Zuzugs aus bestehenden Prognosen abgeleitet und ergibt sich bei den anderen Komponenten dynamisch aus dem Prognoseverlauf.

Abbildung 15: Bevölkerungspotenzial und Quoten bei Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Komponente	Relevantes Bevölkerungspotenzial	Unterscheidung nach	Zugrunde gelegte Quote	Stützzeitraum
Geburten	In Paderborn lebende Frauen zwischen 15 und 50 Jahren	35 Altersjahre	Fertilitätsrate: geborene Kinder pro 1.000 Frauen des Altersjahres	2016 bis 2023
Sterbefälle	In Paderborn lebende Personen	100 Altersjahre und Geschlechter	Mortalitätsrate: Gestorbene Personen pro 1.000 Personen des Altersjahres	2017 bis 2019
Zuzüge aus Deutschland	In Herkunftsregionen lebende Personen	90 Altersjahre und 3 Herkunftsregionen: <ul style="list-style-type: none"> • Landkreis Paderborn • Sonstiges Nordrhein-Westfalen • Sonstiges Deutschland 	Zuzugsrate: Anteil der Personen aus Herkunftsgebiet, die nach Paderborn zuziehen	2012 bis 2023, ohne 2015, 2016 und 2020
Zuzüge aus dem Ausland	Nach Deutschland kommende Personen	90 Altersjahre	Zuzugsanteil: Anteil der nach Paderborn ziehenden Personen aus dem Ausland	2011 bis 2023, ohne 2015, 2016, 2020, 2021 und 2022
Fortzüge	In Paderborn lebende Personen	90 Altersjahre	Fortzugsrate: Anteil der in Paderborn lebenden Personen, der fortzieht	2011 bis 20223 ohne 2015, 2016 und 2020

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Kern der Prognosemethodik sind die Berechnung und Annahmensetzung bei den verschiedenen Quoten. Kapitel 6.1 im Anhang erläutert die Berechnung der Quoten näher. Kapitel 3.1.2 wirft Schlaglichter auf verschiedene relevante Themen in der

demografischen Entwicklung der Stadt Paderborn und darauf, wie sich diese Themen in Quoten abbilden.

Entscheidend für den genauen Prognoseverlauf ist aber, wie genau die Parameter gesetzt werden. Die Setzung lässt sich nicht rein-technisch mathematisch begründen, sondern übersetzt zuvorderst eine eher abstrakte Idee über den Lauf der Dinge in der Zukunft in konkrete Parameter und letztendlich die Bevölkerungsentwicklung in Paderborn.

Natürlich lässt sich der zukünftige Lauf der Dinge aber heute noch nicht eindeutig absehen. Erstens ist die zukünftige Entwicklung immer mit Unsicherheit verbunden, weil von außen kommende Ereignisse (Pandemie, geopolitische Krisen und Fluchtbewegungen, Auswirkungen von Erschütterungen der Finanzmärkte etc.) sich oft nicht in der Gegenwart abzeichnen. Zweitens wird die zukünftige Entwicklung auch von (politischen) Entscheidungen und Handlungen bzw. dem Unterlassen von Handlungen beeinflusst. Zukunft lässt sich gestalten. Die genaue Ausgestaltung obliegt aber den politischen Akteuren und kann nicht in einer Prognose zementiert werden.

Um trotz dieser Unsicherheiten die demografische Dynamik in Paderborn skizzieren zu können, werden verschiedene Szenarien berechnet (vgl. Kapitel 3.1.3).

Datengrundlage der Bevölkerungsprognose

Datengrundlage zur Herleitung dieser Parameter sind Daten des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen zu Wanderungen, Geburten und Sterbefällen. Diese liegen für die Jahre 2011–2023 vor.

Aufgesetzt wird die Prognose aber auf den Bevölkerungsstand des Einwohnermelderegisters der Stadt Paderborn zum 31.12.2024. Demnach hat die Stadt 157.764 Einwohner. Die leichten Abweichungen zwischen dem Bevölkerungsstand des Melderegister und des statistischen Landesamtes führen erfahrungsgemäß zu keiner Verzerrung.

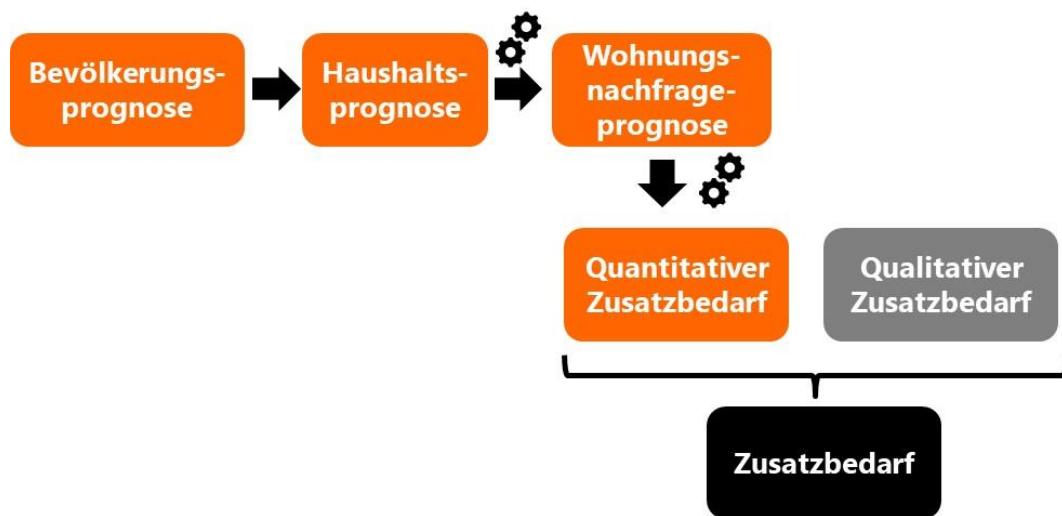
Vorgehen bei Haushalts- und Bedarfsprognosen

Im zweiten Schritt wird die Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose „übersetzt“, da nicht die einzelnen Einwohner der Stadt Wohnungen nachfragen, sondern die Haushalte. Im dritten Schritt wird dann die zukünftige Wohnungsnachfrage berechnet, woraus die quantitative Zusatznachfrage ermittelt wird. Die Zusatznachfrage besteht neben dieser quantitativen Komponente (es werden *mehr* Wohnungen gebraucht) auch aus einer qualitativen Komponente (es werden *andere* Wohnungen gebraucht). Die qualitative Komponente wird von empirica aus der Wohnungsmarktsituation abgeleitet und ist vergleichbar mit dem ansonsten oft ausgewiesenen Ersatzbedarf (vgl. Kapitel 3.2.2).

Siehe Kapitel 6.2 und Kapitel 6.3 für eine ausführlichere Diskussion der Methodik der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose.

Bisher liegen aufgrund der Verzögerungen auf Seiten des Statistischen Bundesamts bei der Bereitstellung der Ergebnisse des Zensus 2022 nur Haushaltszahlen bis einschließlich zum Jahr 2022 vor. Die Haushaltsprognose wird dementsprechend auf das Jahr 2022 kalibriert.

Abbildung 16: Methodik der Wohnungsnachfrageprognose



Quelle: eigene Darstellung

empirica

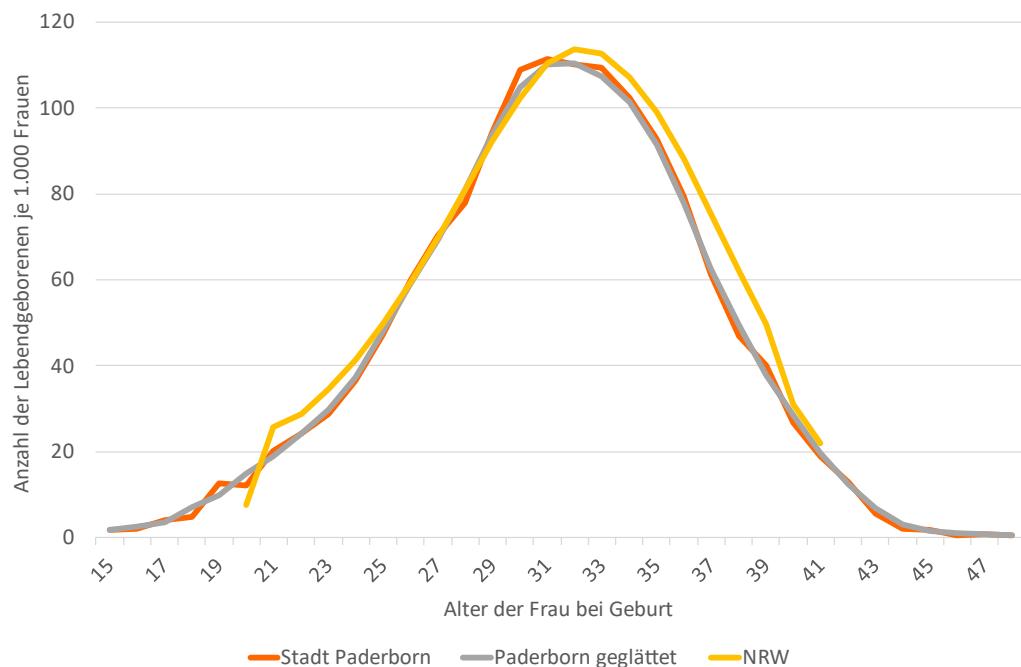
3.1.2 Ausgewählte Themen zur Bevölkerungsentwicklung in Paderborn

Entwicklung der Fertilität

Die Zahl der Geburten hängt von mehreren Faktoren ab: Die Zahl der in Paderborn lebenden potenziellen Mütter, der Altersstruktur dieser potenziellen Mütter und ihre Fertilität. Die Geburtenziffern in der Prognose werden mit Hilfe von altersspezifischen Fertilitätsraten berechnet.

Die altersspezifische Geburtenziffer Paderborns, errechnet aus dem Durchschnitt der Jahre 2016–2023, liegt für die Altersjahre 30 und älter leicht unter der Geburtenziffer des Bundeslandes. Die Kurven für Paderborn und NRW sind sehr ähnlich, die Geburtenziffer für Paderborn weicht nicht stark von der des Landesdurchschnitts ab.

Abbildung 17: Altersspezifische Geburtenziffern in der Stadt Paderborn 2016–2023



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; eigene Darstellung

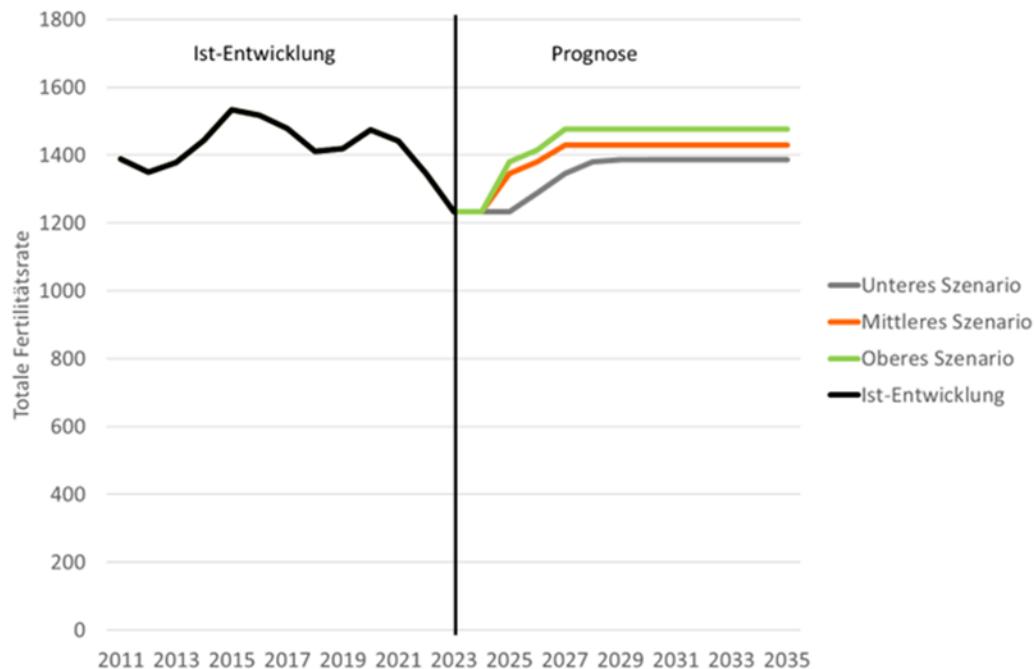
empirica

Seit 2022 ist die Fertilität in ganz Europa deutlich eingebrochen. So ist die Zahl der Geburten in Deutschland seit 2021 um circa 16 % zurückgegangen⁴. Die Gründe für diesen starken Rückgang sind nicht abschließend bekannt. Zu einem großen Teil dürfte der Rückgang auch mit der gestiegenen Unsicherheit im Zuge des Russland-Ukraine-Krieges, der starken Inflation der letzten Jahre und den sozialen Folgen der Covid-Pandemie zusammenhängen.

Es ist derzeit nicht absehbar, wie sich die Fertilität in Zukunft entwickeln wird. Daher wird sie in den verschiedenen Szenarien unterschiedlich modelliert. Für das Status-Quo-Szenario wird angenommen, dass sich die Fertilitätsrate ab 2025 zunehmend erholt und ab 2027 wieder auf dem Niveau aus den Jahren vor der Pandemie ist. Im oberen Szenario gelingt die Erholung schneller und die Fertilität liegt mittelfristig auf einem höheren Niveau, weil Geburten aus den letzten Jahren „nachgeholt“ werden. Im unteren Szenario setzt sich das niedrige Niveau fort und der Wiederanstieg dauert deutlich länger. (siehe Abbildung 18:).

⁴ vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Geburten/geburten-aktuell.html#:~:text=Der%20R%C3%BCckgang%20war%20somit%20etwas.html%20vom%2002.05.2024.>

Abbildung 18: Zukünftige Entwicklung der Fertilitätsziffern in Szenarien in der Stadt Paderborn



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Berechnung

empirica

Entwicklung der Studierendenzahlen in Paderborn

Die Universität Paderborn zählt zu den größten Universitäten NRWs (Top 15). Daher sind die Studierendenzahlen ebenfalls entscheidend für die Entwicklung der Stadt.

Die Entwicklung hängt davon ab, wie sich die Bevölkerung im Umland und in Nordrhein-Westfalen im Studienanfangsalter entwickelt.

Die Zahl der Studierenden ist eine Funktion der Kohortengrößen im Studienalter und der Studienanfängerquote, also des Anteils einer Kohorte, die eine Universität besucht.

Die Studienanfängerquote ist in den letzten 20 Jahren stark angestiegen: So betrug sie im Jahr 2000 noch 33 % und lag im Jahr 2022 bereits bei 56 %.⁵ Seit 2013 ist die Quote allerdings kaum noch angestiegen.⁶ Gleichzeitig ist die Höhe der potenziellen Studienanfängerquoten (Menschen im Alter von 17 bis unter 20) in Nordrhein-Westfalen seit 2015 stetig gesunken und heute circa 80.000 Personen niedriger als noch 2015. Ab 2030 werden die Studienanfängercohorts wieder größer und erreichen wieder das Niveau von 2015.

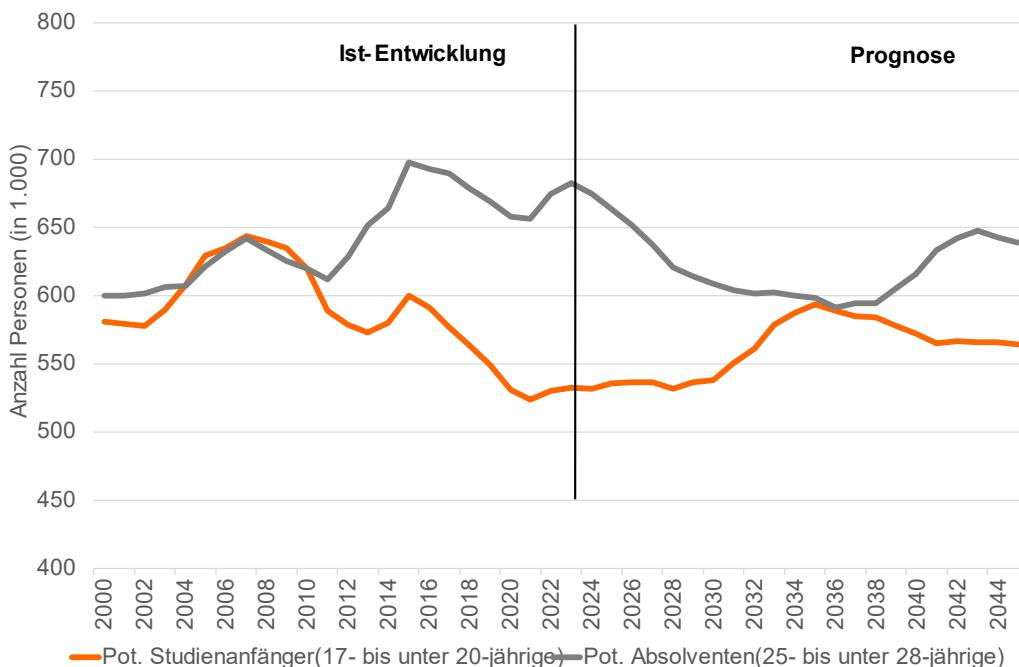
Die Ursache für die Variation in der Kohortengröße sind, neben unterschiedlich starker Zuwanderung, vor allem langfristige demografische Verschiebungen. In den beiden

⁵ vgl. https://www.welt.de/debatte/kommentare/article252010746/Bildungskrise-Wie-Deutschland-seinen-Wohlstand-gefaehrdet.html?utm_source=chatgpt.com

⁶ vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Bildungsindikatoren/studienanfängerquote-tabelle.html>

Zeitphasen mit besonders großen Kohortengrößen (2008 und 2035) kamen bzw. kommen jeweils die Kinder bzw. die Enkel der Babyboomer in das Studienanfangsalter.

Abbildung 19: Zahl der potenziellen Studienanfänger und Absolventen in NRW



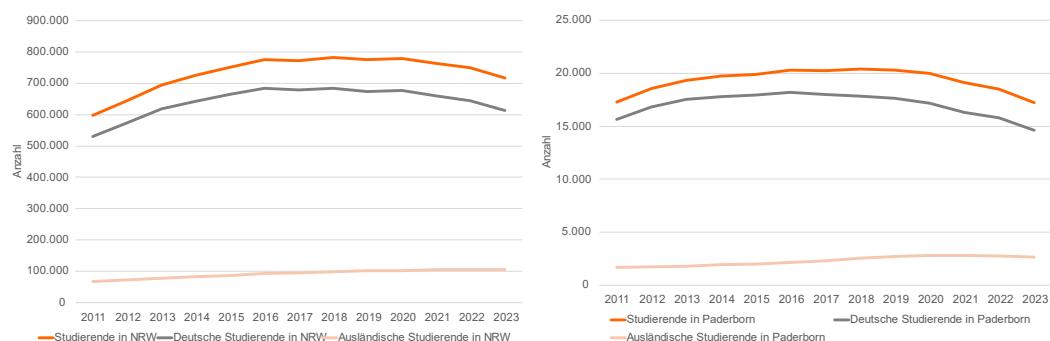
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Berechnung

empirica

Die Altersstruktur übersetzt sich auch in die Zahl der Studierenden. Diese nimmt in NRW seit 2018 ab. Die Zahl ist seitdem um 8 % zurückgegangen. Der Rückgang kommt vor allem durch die Abnahme der Zahl der deutschen Studierenden zustande. Diese ist sogar um 10 % gesunken. Abgedeckt wurde der Rückgang hingegen durch die Entwicklung der Zahl der ausländischen Studierenden. Diese sind seit 2011 um 57 % gestiegen.

In Paderborn war der Rückgang ein wenig stärker. Die Zahl der Studierenden ist seit 2018 um 15 % gesunken. Die Zahl der deutschen Studierenden sinkt seit 2016, sie ist um 20 % zurückgegangen. Die Zahl der ausländischen Studierenden hingegen ist seit 2011 um 58 % gestiegen.

Abbildung 20: Gesamtzahl der Studierenden in NRW (links) und Paderborn (rechts)

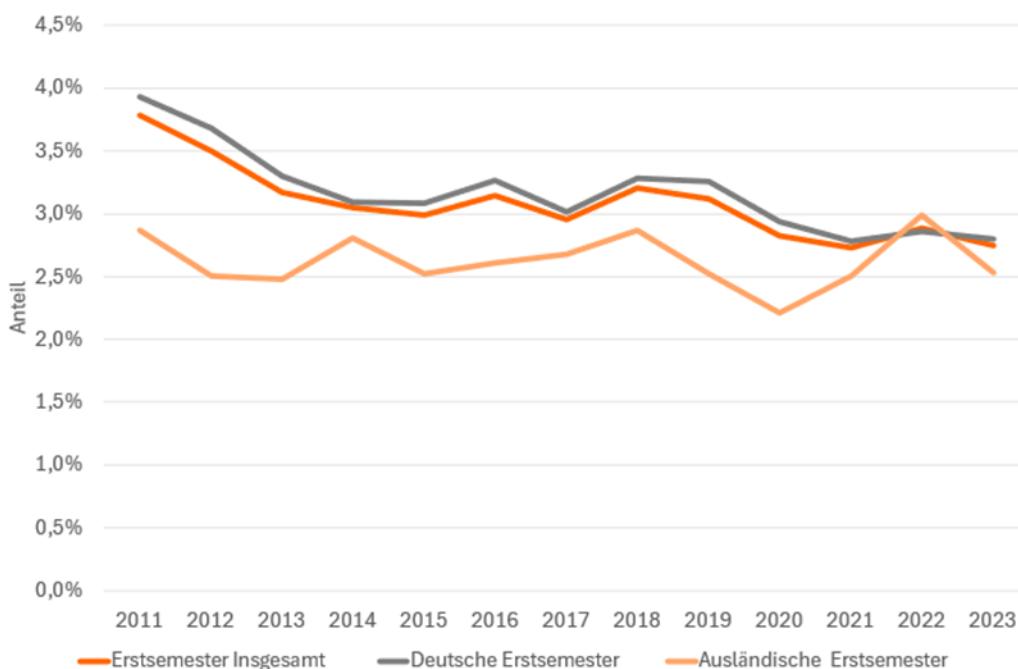


Quelle: Studierendenstatistik Destatis, eigene Berechnung

empirica

Dass der Rückgang gerade bei den deutschen Studierenden in Paderborn stärker war als in Nordrhein-Westfalen, weist darauf hin, dass die Hochschulen in Paderborn zuletzt nur noch einen geringeren Anteil der Erstsemester für sich gewinnen konnten als noch zu Beginn des letzten Jahrzehnts. Abbildung 21: bestätigt dies: So ist der Anteil bei deutschen Erstsemestern der Paderborner Hochschulen zwischen 2011 und 2023 kontinuierlich von 4 % auf 2,8 % gesunken (ein Rückgang um 37 %).

Abbildung 21: Paderborner Anteil an allen Erstsemester-Studierenden in NRW



Quelle: Studierendenstatistik Destatis, eigene Berechnung

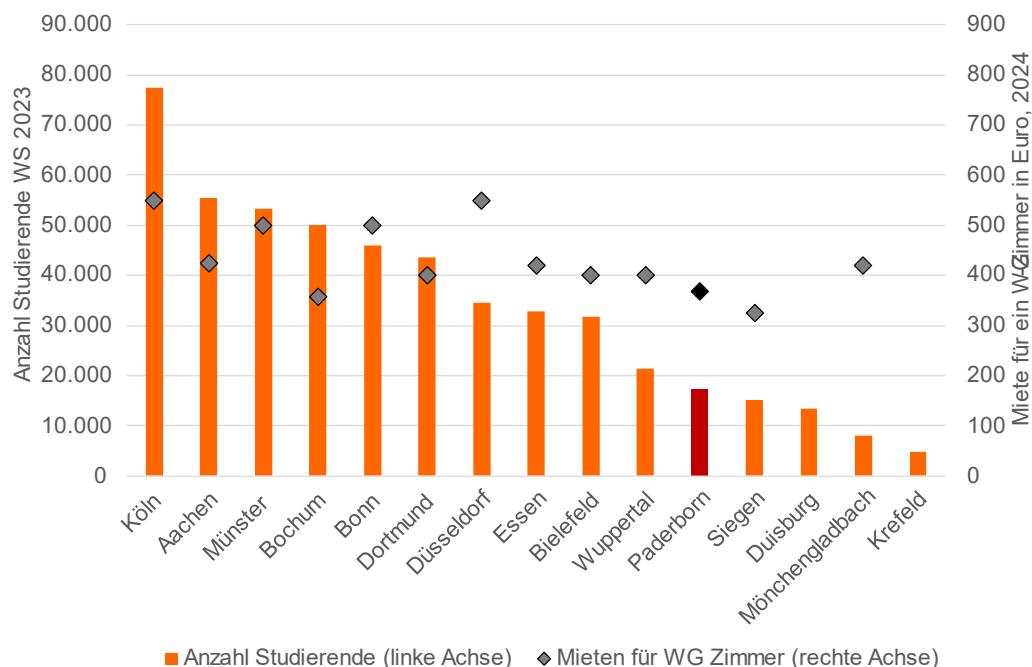
empirica

Dieser Rückgang scheint durchaus überraschend, da Paderborn zumindest unter wohnungsmarktlichen Gesichtspunkten ein vergleichsweise attraktiver Standort sein müsste.

empirica

So kostet ein WG-Zimmer dort im Jahr 2024 nur 360 Euro. Von den 15 größten Uni-Städten in Nordrhein-Westfalen bieten nur Bochum und Siegen noch günstigere Wohnbedingungen. In Köln oder in Düsseldorf ist ein WG-Zimmer bedeutend teurer.

Abbildung 22: Anzahl Studierende und durchschnittliche WG-Mieten in NRW



Quelle: Studierendenstatistik Destatis, empirica Preisdatenbank, eigene Berechnung

empirica

Entwicklung der Auslandszuwanderung

Ein erheblicher Teil der Zuzüge nach Paderborn kommt aus dem Ausland. Im Jahr 2023 machten zuziehende Personen aus dem Ausland 30 % der Zuzüge insgesamt aus. Das überwiegt die Zahl der Fortzüge ins Ausland deutlich, sodass das Bevölkerungswachstum in der Stadt Paderborn vor allem durch Wanderungsgewinne mit dem Ausland zustande kommt (vgl. Abbildung 3).

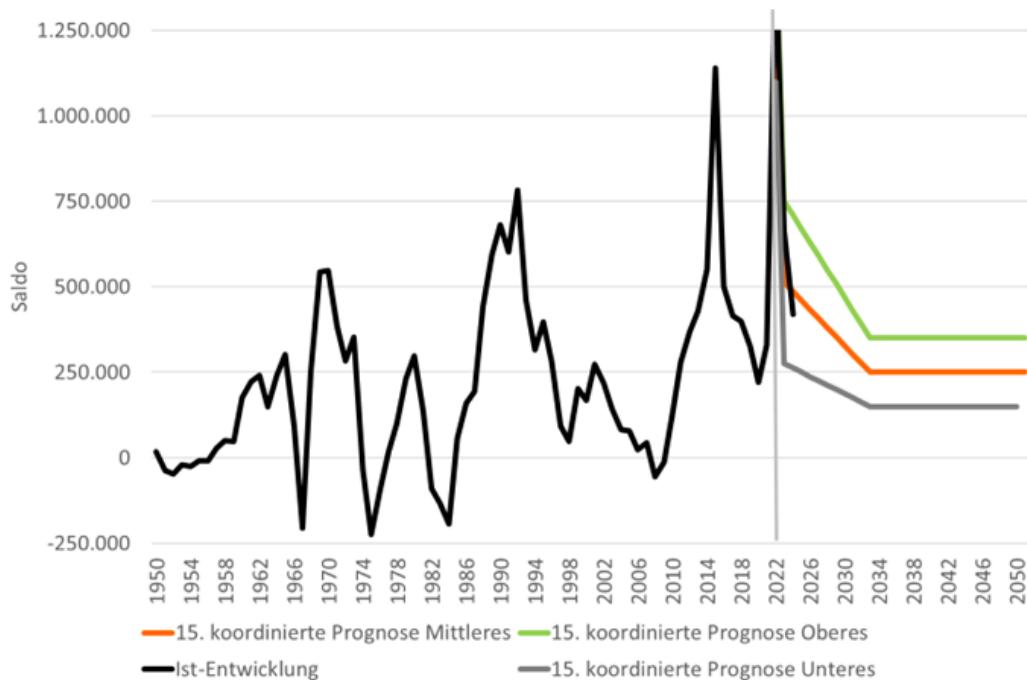
In der Prognose wird die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland wie folgt ermittelt: Das Niveau der Zuzüge nach Deutschland insgesamt wird als Annahme gesetzt. Dieses Zuzugsniveau wird dann mit dem Anteil der gesamtdeutschen Auslandszuwanderung verrechnet, der in der Vergangenheit auf die Stadt Paderborn entfallen ist. Für diesen Anteil wurde mit einem Stützzeitraum von 2011 bis 2023 gerechnet, mit Ausnahme der Jahre 2015 bis 2016 und 2020 bis 2022. In diesen Jahren waren Wanderungen aus dem Ausland besonders stark von fluchtbedingten Wanderungen geprägt, bei denen in vielen Fällen eine Zuweisung auf andere Zielgebiete erfolgte. Um diese zuweisungsbedingten Wanderungsmuster

nicht fortzuschreiben, wurden die entsprechenden Jahre von der Berechnung der Parameter ausgenommen.⁷

Die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland im Status-Quo-Szenario basiert auf dem mittleren Szenario der 15. koordinierten Bevölkerungsprognose. In diesem Szenario wird das außergewöhnlich hohe Zuwanderungsniveau des Jahres 2022 bis 2033 stetig abgeschmolzen. Danach beträgt das Saldo der Auslandszuwanderung langfristig 250.000 Personen, was leicht höher als der Bundesdurchschnitt von circa 220.000 Personen ist. Als Gründe für das erhöhte Zuwanderungsniveau führt das Statistische Bundesamt neben zukünftig absehbar erhöhter Krisenbedingter Wanderungsströme auch an, dass in Deutschland dringend Zuwanderung benötigt wird, um den Arbeitskräftebedarf zu decken.⁸ Im Jahr 2023 lag der tatsächliche Wanderungssaldo leicht höher als der angenommene Wert, im Jahr 2024 circa. 60.000 Personen darunter.

In zwei anderen Szenarien geht das Statistische Bundesamt jedoch von einer niedrigeren bzw. höheren Auslandszuwanderung aus. Diese Szenarien fließen analog auch in das niedrige und hohe Szenario der Bevölkerungsprognose der Stadt Paderborn ein.

Abbildung 23: Angenommene Entwicklung der Auslandszuwanderung in die Bundesrepublik Deutschland



Quelle: Wanderungsstatistik Destatis; eigene Darstellung

empirica

Im Ergebnis der hier besprochenen Setzungen zur Auslandswanderung und zur Setzung bei der Zuwanderung aus Deutschland (vgl. Abbildung 15: bzw. Kapitel 6.1) bleibt das

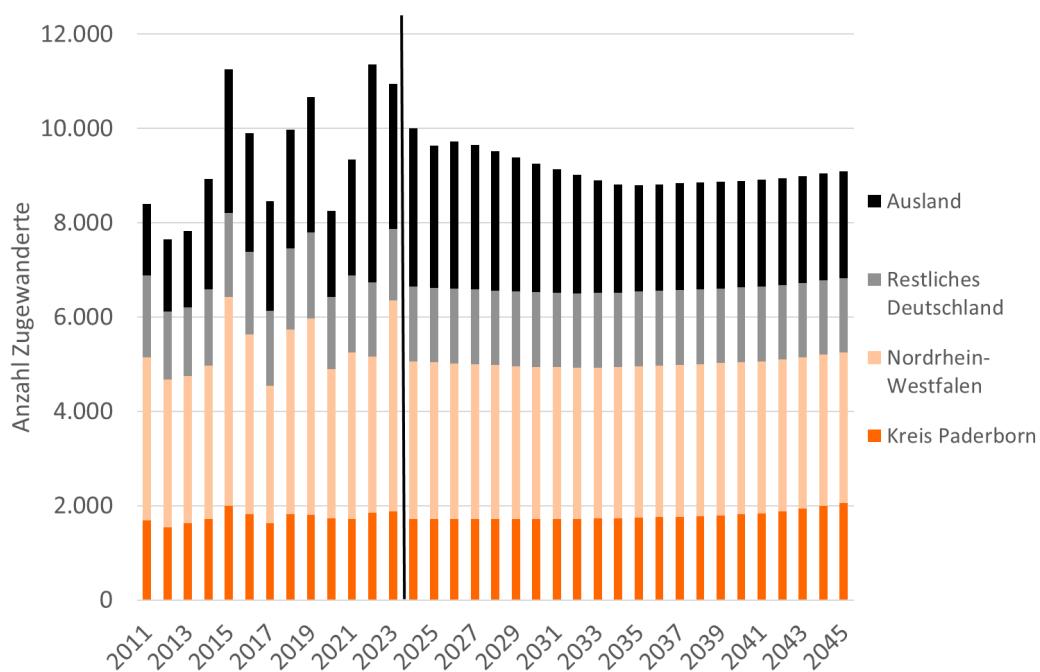
⁷ Aus gleichem Grund fließen die entsprechenden Jahre auch nicht in die Berechnung der Zuzugs- und Fortzugsquoten mit ein. Denn auch diese Quoten sind verzerrt, wenn viele geflüchtete Menschen nach der Erstunterbringung in Paderborn weiterverwiesen werden.

⁸ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/begleitheft.html?nn=208696#wanderungssaldo>

Zuzugsniveau in der Stadt Paderborn in den nächsten Jahren noch relativ hoch, sinkt aber von zunächst 9.600 im Jahr 2025 auf circa 8.800 im Jahr 2035. Neben dem annahmegemäßen Rückgang der Auslandszuwanderung spielt hier auch eine Rolle, dass die Bevölkerung im Paderborner Umland zunehmend altert und dort das Zuzugspotenzial stagniert.

Ab 2035 steigt die Zahl der Züge dann wieder leicht. Ursache hierfür ist, wie oben schon besprochen, dass die großen Kohorten der Enkel der Babyboomer ins Studienalter kommen und ihren Wohnstandort in die Uni- und Großstädte verlagern.

Abbildung 24: Zuzüge nach Paderborn nach Herkunftsgebiet im Status-Quo-Szenario



Quelle: Bevölkerungsdaten IT.NRW, Stadt Paderborn; eigene Berechnung

empirica

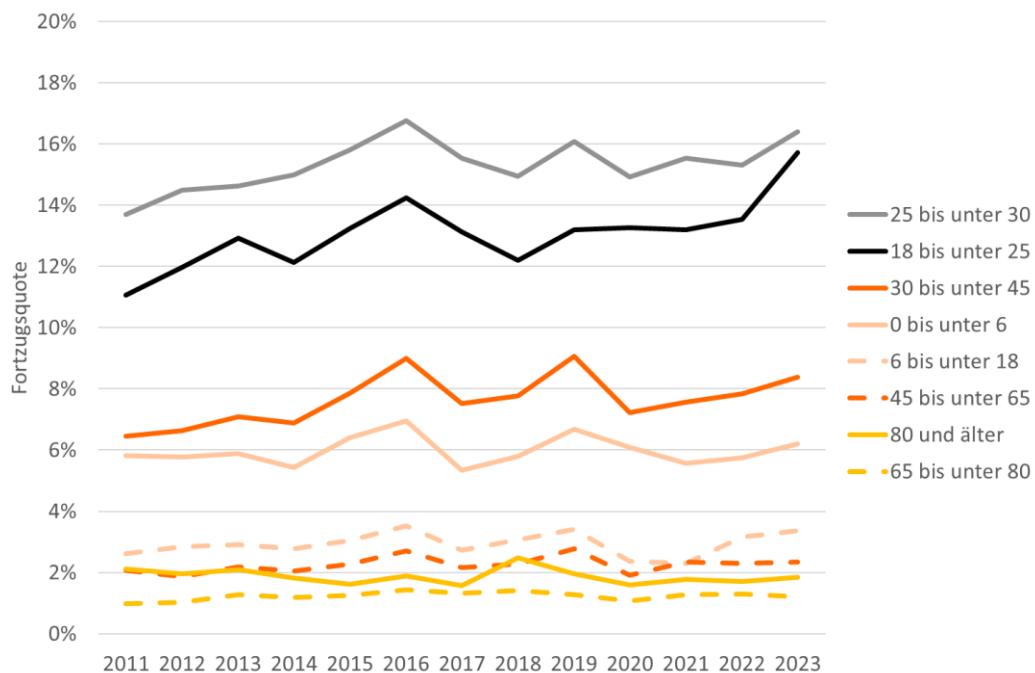
Entwicklung der Abwanderung aus Paderborn ins Umland

Neben dem Zuzugsniveau geht auch die Zahl der Fortzüge in die Wanderungsbilanz ein. Diese ist abhängig von der Bevölkerung in der Stadt (diese bildet das Fortzugspotenzial) und ihrer Fortzugsneigung.

In Paderborn haben junge Erwachsene die größte Fortzugsneigung, da sie für die Ausbildung oder den Berufseinstieg wegziehen. Dies ist überall in Deutschland der Fall. In Paderborn ist die Fortzugsneigung allerdings vergleichsweise gering, da viele junge Menschen für ihre universitäre Ausbildung in Paderborn bleiben können. Außergewöhnlich ist, dass die Fortzugsneigung in der Stadt Paderborn bei den 25- bis unter 30-Jährigen mit 15 % leicht größer ist als bei den 18- bis unter 25-Jährigen (13 %). Das liegt daran, dass viele fürs Studium zugezogene junge Menschen in dem Alter die Stadt nach erfolgtem Universitätsabschluss wieder verlassen.

Der Anteil der Altersgruppen der Familien ist über die Jahre konstant. Deutlich wird, dass Familien mit kleinen Kindern (0 bis unter 6 Jahre) eher wegziehen als mit Kindern zwischen 6 und unter 18. Die Fortzugsneigung von Familien vor der Einschulung der Kinder ist größer als danach.

Abbildung 25: Fortzugsquoten der Paderborner Bevölkerung nach Altersgruppe 2011–2023

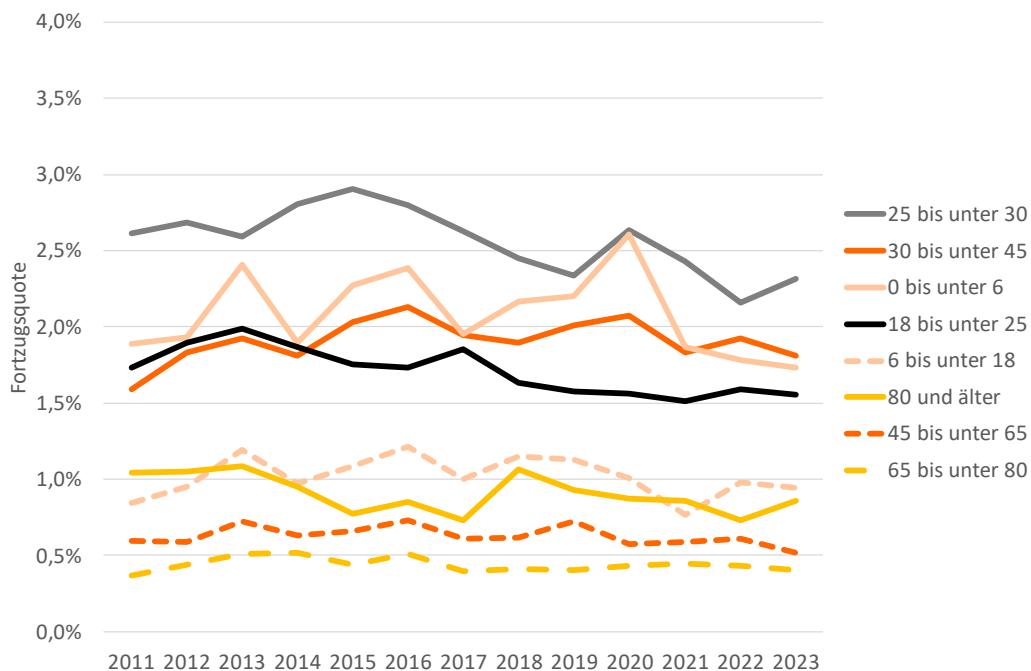


Quelle: Bevölkerungsdaten IT.NRW, Stadt Paderborn; eigene Berechnung

empirica

Naturgemäß wandern Familien besonders stark ins Umland ab, was sich dadurch ausdrückt, dass die Fortzugsquote von Menschen zwischen 0 und unter 6 und 30 bis unter 45 Jahren höher ist als die Fortzugsquote der 18 bis unter 25-Jährigen. Auffällig ist, dass die Fortzugsneigung von Menschen im Familienalter in den letzten Jahren aber nicht angestiegen ist (vgl. Abbildung 26:). Dies ist im Vergleich mit anderen Großstadtregionen ungewöhnlich. Eigentlich wäre angesichts der in der Stadt Paderborn stark angestiegenen Kaufpreise (vgl. Abbildung 10) durchaus erwartbar gewesen, dass die Neigung für Abwanderungen ins Umland ansteigen würde, wie es in anderen Großstädten auch der Fall ist. Dass dies nicht der Fall war, weist darauf hin, dass die Leistbarkeit von Wohnraum für Familien in Paderborn zumindest lange Zeit gegeben war (vgl. hierzu auch Kapitel 4.3).

Abbildung 26: Fortzugsquoten in den restlichen Kreis Paderborn nach Altersgruppe 2011–2023



Quelle: Bevölkerungsdaten IT.NRW, Stadt Paderborn; eigene Berechnung

empirica

3.1.3 Szenarienbetrachtung

Grundidee hinter den Szenarien

Die Bevölkerungsprognose wird in drei verschiedenen Szenarien berechnet.

- **Status-Quo-Szenario:** Das Status-Quo-Szenario beschreibt, wie sich die Stadt Paderborn entwickelt, wenn die *strukturellen Parameter der Entwicklung konstant* bleiben. Das betrifft neben der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur, der geopolitischen Weltlage und dem lokalen Arbeitsmarkt auch die relative Attraktivität der Stadt Paderborn als Wohnstandort im Landkreis Paderborn und der Region Ostwestfalen-Lippe. Diese Attraktivität hängt neben Faktoren wie der Nahversorgung, der verkehrlichen Anbindung und der Ausstattung mit Grünflächen natürlich auch in hohem Maße mit der Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum zusammen.

In technischer Hinsicht werden im Status-Quo-Szenario die durchschnittlichen Wanderungsquoten aus dem Zeitraum 2012–2023 zugrunde gelegt, wobei die Jahre 2015, 2016 und 2020 rausgerechnet werden.⁹ In diesen Jahren sind die Wanderungsströme durch die Ankunft und Verteilung von Geflüchteten und die Covid-Pandemie in hohem Maße verzerrt worden. Bei der Auslandswanderung

⁹ Bei der Auslandswanderung werden andere Jahre zusätzlich herausgerechnet.

wird die *mittlere* Variante der koordinierten Bevölkerungsprognose der statistischen Ämter angesetzt.¹⁰

- **Oberes Szenario:** Im oberen Szenario wird dargestellt, welche Entwicklung in Paderborn möglich ist, wenn die Dynamik ein bisschen stärker als in den letzten Jahren ist. Dabei wird aus den Wanderungsquoten der letzten Jahre jeweils immer der positivste Wert (statt des Durchschnitts wie im Status-Quo-Szenario) zugrunde gelegt, wobei die besonderen krisenbedingten Jahre hiervon ausgenommen werden (vgl. Abbildung 15:). Es handelt sich also hierbei um eine Entwicklung, welche die Stadt Paderborn in den letzten Jahren teilweise schon erreichen konnte. Im oberen Szenario wird lediglich angenommen, dass diese positive Dynamik durchgängig anhält. Aus technischer Sicht ist das obere Szenario also „realistisch“, sofern die *strukturellen Rahmenbedingungen ein wenig besser sind als in der Vergangenheit*.

Konkret wird ein vergleichsweise hohes Fertilitätsniveau zugrunde gelegt und eine schnelle Erholung der Fertilitätsziffern von dem niedrigen Niveau der letzten Jahre (vgl. Abbildung 18:). Außerdem wird davon ausgegangen, dass Paderborn wieder 3,6 % der Studienanfänger auf sich vereinen kann wie Mitte des vergangenen Jahrzehnts und nicht 2,8 % wie zuletzt (vgl. Abbildung 21:). Außerdem schafft es Paderborn, ein stärkeres Zentrum im Kreis Paderborn zu werden und aufgrund der Schaffung von ausreichend Wohnraum die Fortzugsneigung von Familien ins Umland auf das Niveau der Jahre 2011–2014 abzusenken (vgl. Abbildung 26:). Zudem wird bei der Auslandswanderung die *obere* Variante der koordinierten Bevölkerungsprognose der statistischen Ämter angesetzt, weil Deutschland als vergleichsweise stabiles Land einen höheren Teil der Menschen aus dem Ausland für sich gewinnen kann. Diese Menschen kommen dann auch verstärkt in Paderborn an.

- **Unteres Szenario:** Im unteren Szenario wird modelliert, wie sich die Stadt Paderborn entwickelt, wenn die Fertilität in der Stadt auf vergleichsweise niedrigem Niveau bleibt und gleichzeitig nur noch vergleichsweise wenig Menschen aus dem Ausland nach Deutschland kommen. Derzeit hinkt Deutschland allen anderen OECD-Ländern in Bezug auf die wirtschaftliche Dynamik hinterher. Der Arbeitsplatzabbau im verarbeitenden Gewerbe und die Weiterentwicklung von Anwendungen der künstlichen Intelligenz betreffen vor allem Arbeitsmärkte, die bisher viele ausländische Arbeitskräfte absorbiert haben. Angesichts der absehbar restriktiveren Politik bei der Aufnahme von Geflüchteten dürfte auch die fluchtbedingte Migration nach Deutschland in Zukunft geringer ausfallen. Vor dem Hintergrund ist es durchaus plausibel, dass sich die Zuwanderung nach Deutschland eher gemäß des unteren Szenarios des Statistischen Bundesamtes entwickelt.

Eintrittswahrscheinlichkeiten hinter den Szenarien

Keines der Szenarien erhebt einen Anspruch darauf, die Zukunft vorherzusagen. Sie liefern "Wenn-Dann-Szenarien" und helfen damit zu verstehen, wie sich die Bevölkerungszahl und die Bevölkerungsstruktur unter bestimmten demografischen Voraussetzungen entwickeln würden. Sind die strukturellen Rahmenbedingungen im Großen und Ganzen so

¹⁰ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/begleitheft.html>

wie in den letzten 10 Jahren, beschreibt das Staats-Quo-Szenario die Entwicklung in der Stadt Paderborn akkurat. Sind die Rahmenbedingungen leicht verbessert, dürfte die Entwicklung eher dem oberen Szenario ähneln.

Wie genau die strukturellen Rahmenbedingungen in der Stadt Paderborn in Zukunft sind, lässt sich jedoch schlecht beziffern und noch schlechter vorhersagen. Denn

- *Die zukünftigen Rahmenbedingungen sind mit großer Unsicherheit verbunden.* Das leuchtet gerade im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Konjunktur und die geopolitische Weltlage sicherlich unmittelbar ein. Gerade die Auslandszuwanderung wird hierüber stark geprägt. Die für die Auslandszuwanderung verwendeten Szenarien des Statistischen Bundesamtes legen vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in Deutschland und der immer wieder auftretenden Episoden von Fluchtzuwanderung ein relativ hohes Niveau der Auslandszuwanderung zu grunde. Ob dies tatsächlich eintritt, wird die Zukunft zeigen.
- *Die zukünftigen Rahmenbedingungen hängen von Handlungen der Stadt ab.* Bleibt die Stadt ein attraktiver Wohnstandort oder erhöht die Attraktivität weiter, treffen die hier modellierten Szenarien ein. Tut sie es nicht, ist die Entwicklung weniger dynamisch als hier modelliert. Gerade Entscheidungen bei der Bereitstellung von Bauland oder Infrastruktur der Daseinsvorsorge werden somit zu einer selbsterfüllenden Prophezeiung: Wird nur unzureichend Infrastruktur bereitgestellt, wird auch nur weniger Infrastruktur gebraucht, allerdings auf Kosten einer dynamischen Entwicklung.
- *Die zukünftigen Rahmenbedingungen hängen auch von den Handlungen anderer Akteure ab.* Wichtig ist die relative Attraktivität der Stadt im Verhältnis zu alternativen Wohnstandorten wie zum Beispiel anderen Universitätsstädten.

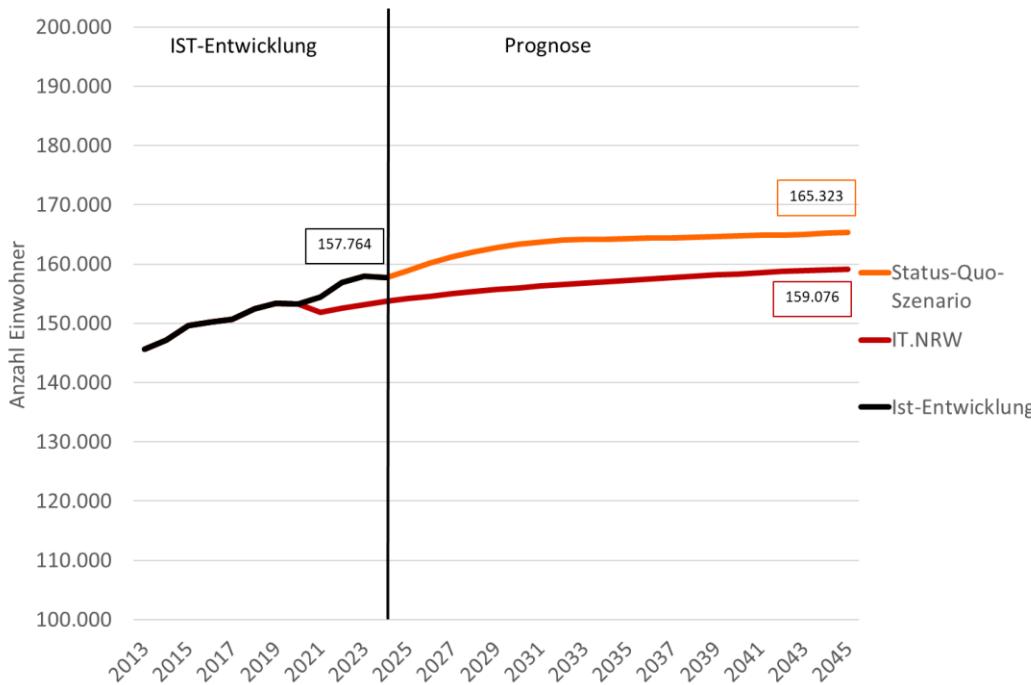
Aus diesen Gründen bilden die Szenarien zwar realistische Zukunftspfade ab, sind aber keine deterministische Prognose. Daher ist es durchaus hilfreich, in regelmäßigen Abständen die Entwicklung der strukturellen Rahmenbedingungen und die Plausibilität der darauf aufbauenden Szenarien zu prüfen.

3.2 Ergebnisse des Status-Quo-Szenarios

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Status-Quo-Szenario wächst die Bevölkerung zwischen 2024 und 2045 um circa 7.600 Einwohner oder 4,8 %. Dieses Szenario sieht eine deutlich dynamischere Entwicklung voraus als die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW. Das Wachstum kommt vor allem bis 2030 zustande. Danach bleibt die Bevölkerungszahl konstant.

Abbildung 27: Entwicklung der Bevölkerung in Paderborn im Status-Quo-Szenario und laut IT.NRW, 2013–2045



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; eigene Berechnung

empirica

Wanderungsüberschüsse sorgen für Wachstum in den nächsten Jahren

Das Einwohnerwachstum in den nächsten Jahren kommt durch Wanderungsüberschüsse zustande. Zwar wird die Stadt auch in den nächsten Jahren einen Geburtenüberschuss verzeichnen (wie schon bis 2023), wenn sich die Fertilität, wie angenommen (vgl. Abbildung 18:), erholt. Dann werden in der Stadt Paderborn deutlich mehr Kinder geboren als in den vergangenen Jahren. Gleichzeitig wird aber auch die Zahl der Sterbefälle steigen. Daher wird der Geburtenüberschuss deutlich geringer sein als in der Vergangenheit und weniger als 100 Personen jährlich betragen. Ab 2035 wird die Stadt Paderborn dann, wie sehr viele Regionen in Deutschland schon heute, jedes Jahr mehr Sterbefälle als Geburten verzeichnen.

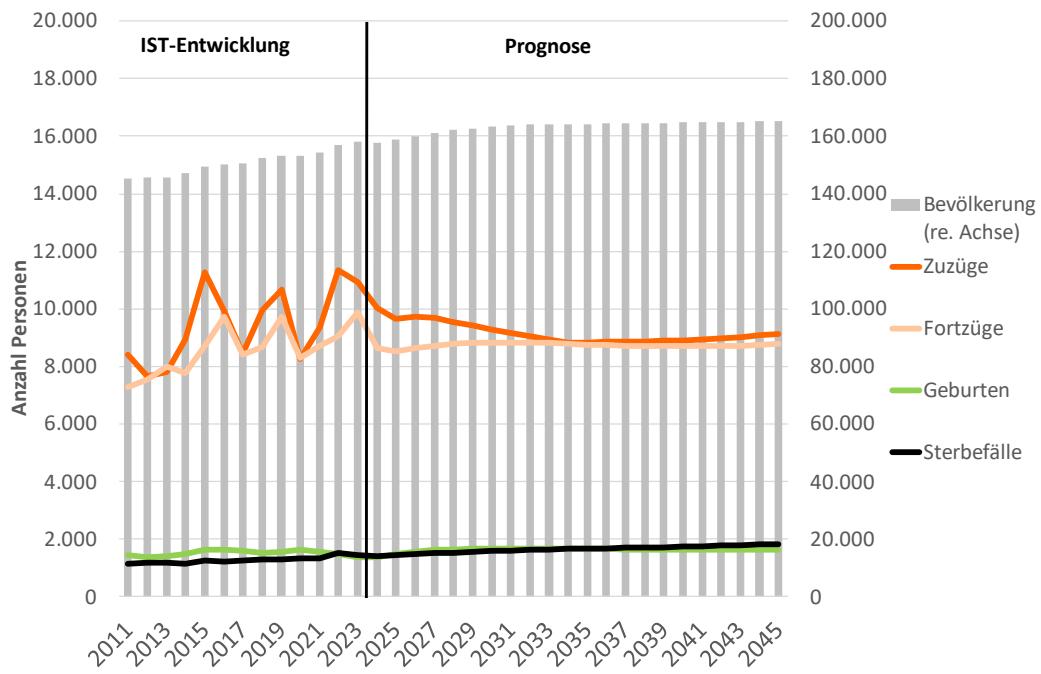
Demgegenüber werden zumindest in den nächsten Jahren die Zuzüge deutlich höher sein als die Fortzüge, die im Prognosezeitraum sehr konstant bleiben werden (Abbildung 28:). In den nächsten Jahren wird Paderborn im Zuge hoher Auslandszuwanderung und der dynamischen Entwicklung in der Region noch relativ viele Zuzüge verzeichnen. Die Zahl der Zuzüge wird aber stetig absinken. Im Jahr 2035 wird das Wanderungssaldo dann nahezu ausgeglichen sein.

Ab 2035 halten sich Wanderungsgewinne und Sterbeüberschüsse die Waage

Ab 2035 wird die Zahl der Zuzüge dann wieder leicht ansteigen. Hauptursache hierfür ist, wie bereits in Kapitel 3.1.2 erwähnt, der absehbare Anstieg der Studienanfänger in diesem Zeitraum, weil die Enkel der Babyboomer dann ins Studienanfangsalter kommen. Die daraus resultierenden Wanderungsüberschüsse kompensieren die sich einstellenden

Sterbeüberschüsse, sodass bis Ende des Prognosezeitraums kein Bevölkerungsrückgang zu beobachten ist, sondern die Bevölkerung konstant bleibt (Abbildung 29:).

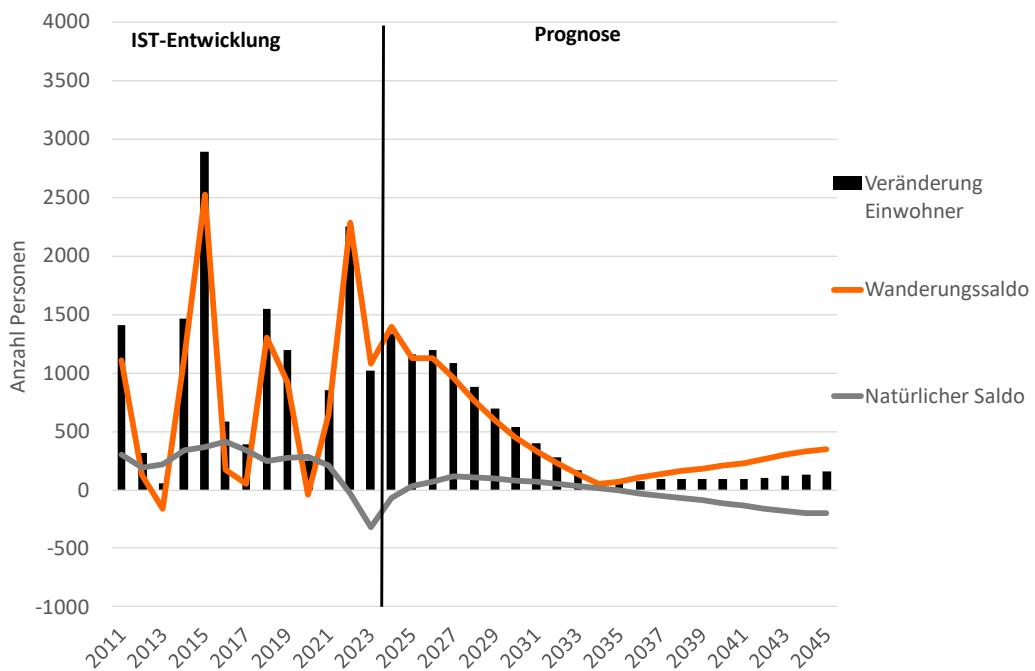
Abbildung 28: Entwicklung der demografischen Komponenten im Status-Quo-Szenario



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; eigene Berechnung

empirica

Abbildung 29: Prognostizierte Saldi und Veränderung der Einwohner im Status-Quo-Szenario



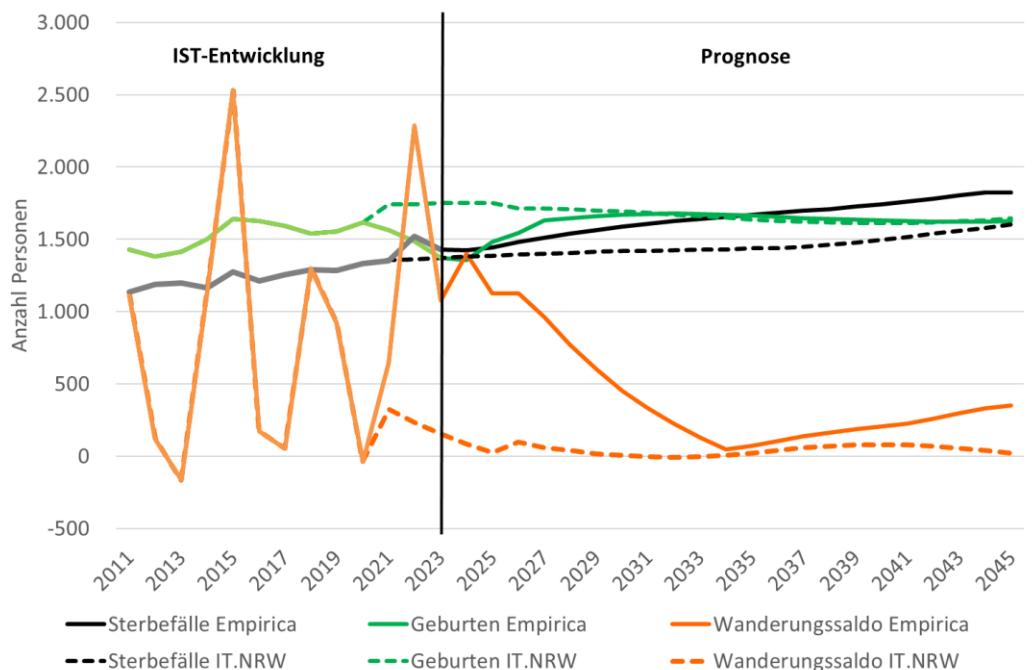
Quelle: Statistisches Landesamt NRW; eigene Berechnung

empirica

empirica-Szenario weist deutlich höhere Wanderungsgewinne auf als IT.NRW-Rechnung

Abbildung 27: zeigt die deutlich positivere Entwicklung im Status-Quo-Szenario im Vergleich zur IT.NRW-Modellrechnung. Der Unterschied kommt vor allem durch die höheren Wanderungsgewinne zustande. So geht die IT.NRW-Modellrechnung davon aus, dass Paderborn in der Zukunft kaum Einwohner durch Wanderungen hinzugewinnen wird. Dadurch gelingt es der Stadt nicht, Einwohner hinzugewinnen, obwohl die Gemeindemodellrechnung gleichzeitig von erheblich niedrigeren Sterbefällen ausgeht als das Status-Quo-Szenario (vgl. Abbildung 30:). Die prognostizierten Geburtenzahlen sind hingegen nahezu identisch.

Abbildung 30: Vergleich der Parameter von IT.NRW und des Status-Quo-Szenarios von empirica



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

empirica

Kinderzahlen werden in Paderborn deutlich steigen

Die relativ konstante Bevölkerungsentwicklung insgesamt überlagert Schwankungen zwischen den einzelnen Altersgruppen. Insbesondere die Zahl der Kinder in den infrastrukturrelevanten Altersgruppen schwankt stark. Insgesamt ist hier in den nächsten Jahren ein starkes Wachstum zu verzeichnen.

Hauptgrund hierfür ist neben dem Zuzug von (Klein-)Kindern von außerhalb vor allem, dass die Zahl der Menschen im Familienalter zwischen 30 und 45 in Paderborn in den nächsten Jahren um knapp 5 % bis 2030 steigen wird, nachdem die Gruppe seit 2013 bereits um 11 % angestiegen war.

Dieser Anstieg wird, wenn sich die Fertilitätsraten entwickeln, wie angenommen, zwischen 2024 und 2030 zu einem starken Wachstum der Altersgruppe der 0- bis unter 3-Jährigen von rund 21 % führen. Dieses Wachstum schlägt dann zeitversetzt auf die anderen Altersgruppen durch: Die 3- bis unter 6-Jährigen zeigen zeitversetzt eine ähnliche Entwicklung, der Anstieg ist jedoch mit ca. 15 % (zwischen 2027 und 2032) etwas geringer. Die Zahl der 6- bis 10-Jährigen sinkt bis 2030 um 5 %, weil zuletzt die Zahl der kleineren Kinder im Zuge des Rückgangs der Fertilität abgenommen hat. Danach steigt sie wieder an, ist ab 2032 größer als heute und ist am Ende des Prognosezeitraums 4 Prozentpunkte größer als heute. Die Gruppe der 10- bis 18-Jährigen zeigt eine stetige positive Entwicklung und ist 2045 10 % größer als heute.

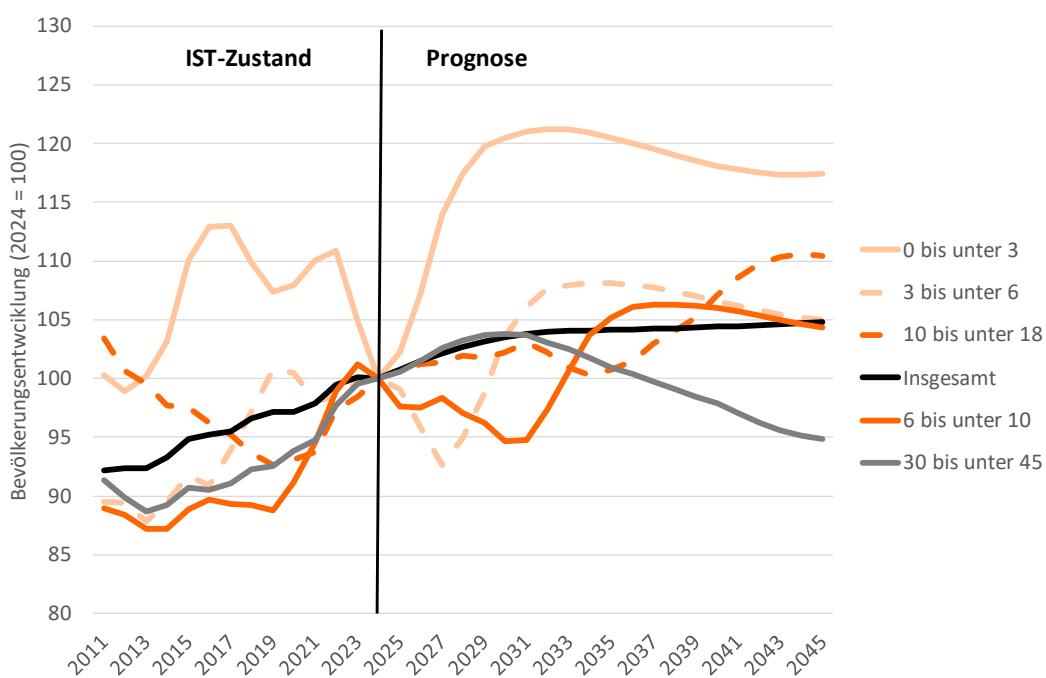
Allerdings ist hervorzuheben, dass das sehr starke Wachstum bei den 0- bis unter 3-Jährigen auch dadurch zustande kommt, dass die Zahl der Kleinkinder in dieser Altersgruppe in den letzten Jahren aufgrund des Geburtenrückgangs stark gesunken war. Das

empirica

zukünftige Wachstum vom 2024er-Wert ist vor dem Hintergrund dieses Rückgangs besonders eindrücklich. Im Vergleich zum Niveau von 2022 wächst die Zahl der Kleinkinder bis 2030 lediglich um 9 %, im Vergleich zum 2017er-Wert nur um 7 %.

Auffällig ist weiterhin, dass das Wachstum in den Altersgruppen der 3 bis unter 6-Jährigen bzw. der 6 bis unter 10-Jährigen dauerhaft geringer ist als in der Altersgruppe der 0 bis unter 3-Jährigen. Dies ist für eine Großstadt nicht ungewöhnlich und kommt dadurch zu stande, dass die Stadt vor allem kleinere Kinder durch Suburbanisierung der Eltern an die umliegenden Gemeinden verliert. In diesen umliegenden Gemeinden ist daher umgekehrt die Entwicklung bei den älteren Kindern dynamischer als bei den jüngeren Kindern.

Abbildung 31: Entwicklung von Familien und Kindern im Status-Quo-Szenario



Anmerkung: Das Wachstum in den nächsten Jahren bei der Altersgruppe der 0-3 -Jährigen kommt zustande durch (1) die angenommene Erholung der Fertilitätsziffern, (2) das starke Wachstum der Elternkohorten seit 2013 bis 2030 und (3) die Wahl des Basisjahr mit einer außergewöhnlich niedrigen Kinderzahl.

Quelle: Statistisches Landesamt NRW; eigene Berechnung

empirica

Wie stark diese Entwicklung die Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur in der Stadt Paderborn belasten wird, hängt neben den vorhandenen Kapazitäten auch von der zukünftigen Betreuungsquote und Inanspruchnahme von Infrastrukturangeboten ab. Nicht zuletzt kann die tatsächliche Entwicklung auch deutlich von der hier skizzierten Entwicklung abweichen, wenn sich die Fertilität anders entwickelt als im Status-Quo-Szenario angenommen (vgl. Kapitel 3.3).

Zahl der Senioren in der Stadt wird stark steigen

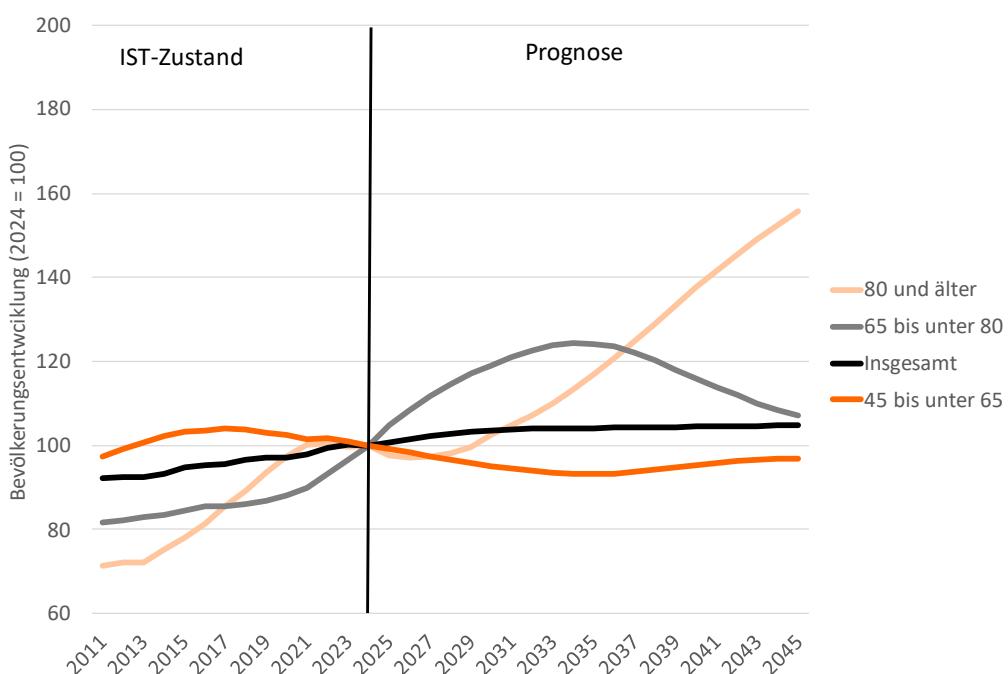
Die Entwicklung der Seniorenzahlen in Paderborn lässt sich hingegen mit großer Sicherheit vorhersagen. Abgesehen von der Lebenserwartung, die in den letzten Jahrzehnten

aber sehr gleichmäßig angestiegen ist (abgesehen von der Covid-Pandemie), sind alle Parameter der Entwicklung schon bekannt, zumal Senioren sehr selten umziehen.

Die Zahl der Senioren im Alter von mehr als 80 Jahren ist seit 2011 stetig um rund 25 % angestiegen. In den nächsten Jahren wird die Zahl der Senioren zunächst leicht sinken. Grund sind die kriegsbedingt schwach besetzten Jahrgänge, geboren zwischen 1944 und 1949, die jetzt in die Altersgruppe hinein altern. Ab 2028 wird die Zahl der über 80-Jährigen in Paderborn um etwa 60 % ansteigen. Im Jahr 2045 wird die Altersgruppe 56 % größer sein als heute.

Dieses Wachstum der älteren Bevölkerungsgruppen wird in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung für die Stadt Paderborn darstellen. Insbesondere ist es wichtig, dass diese Menschen ausreichend Wohnungen vorfinden, die ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter in der gewohnten Umgebung ermöglichen (Abbildung 32:).

Abbildung 32: Entwicklung der Zahl der Senioren im Status-Quo-Szenario



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; eigene Berechnung

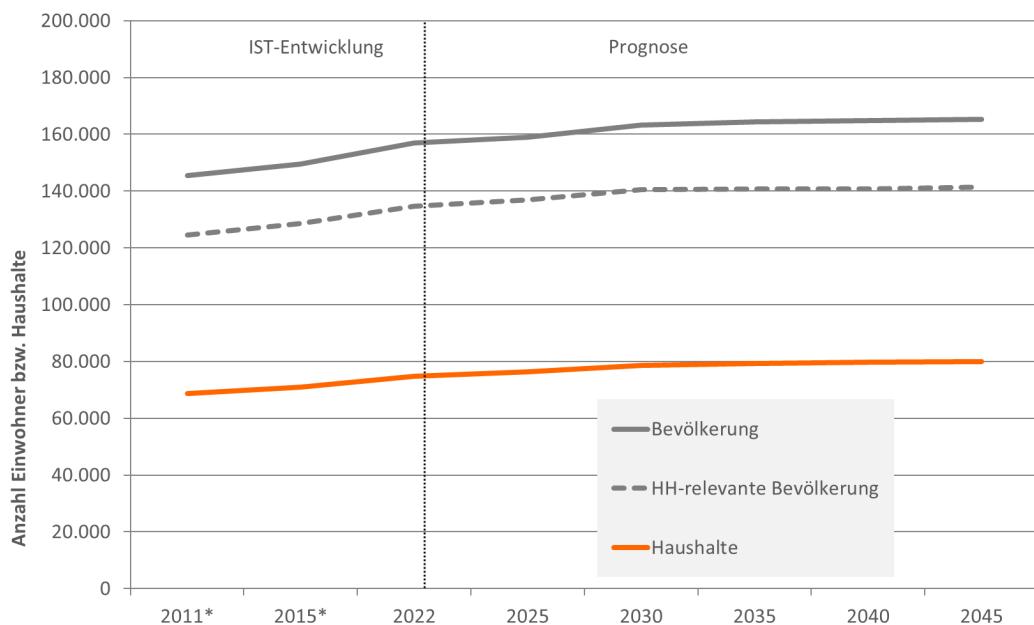
empirica

3.2.2 Entwicklung der Neubaunachfrage

Für die Neubaunachfrage ist relevant, wie sich die Zahl der Haushalte entwickelt. Dies wird neben der Bevölkerungsentwicklung auch von der Haushaltsstruktur und der durchschnittlichen Haushaltsgröße beeinflusst.

Die Haushaltsgröße ergibt sich unter anderem aus der Entwicklung der Altersstruktur. Da derzeit und in Zukunft viele junge Familien in der Stadt Paderborn wohnen, bleibt die Haushaltsgröße konstant. Ab 2035 wird die Zahl junger Familien unter 45 deutlich zurückgehen. Gleichzeitig wird dann die Zahl der älteren und kleineren Haushalte deutlich ansteigen (Abbildung 34:). Das führt zu einer Zahl von rund 80.000 Haushalten in Paderborn im Jahr 2045, siehe Abbildung 33:.

Abbildung 33: Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten in Paderborn im Status-Quo-Szenario

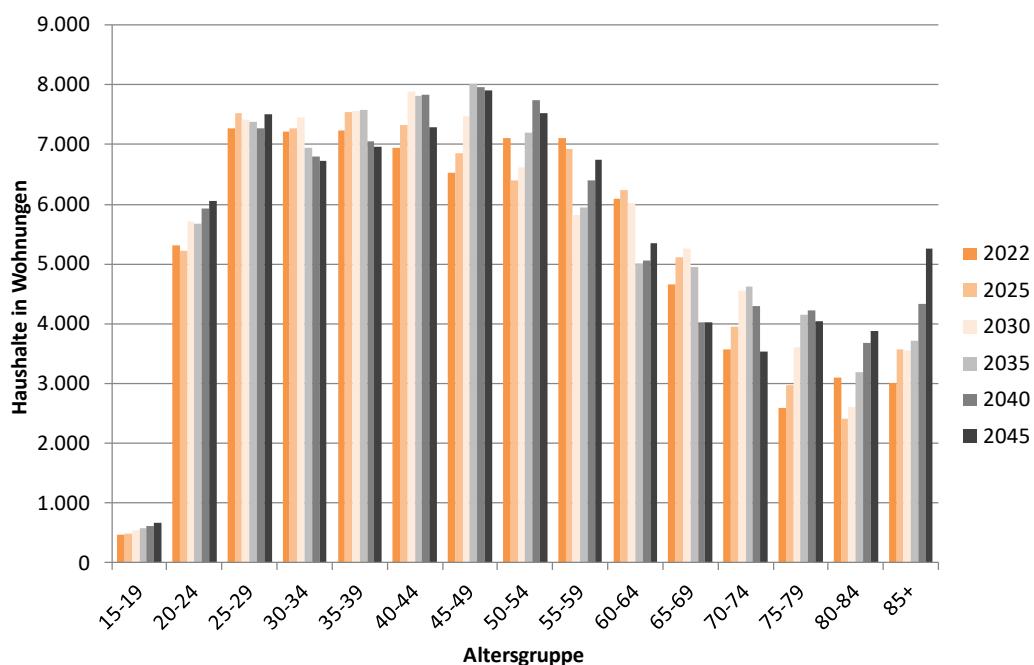


Anmerkung Der Begriff „haushaltsrelevante Bevölkerung“ umfasst alle Einwohner, die älter als 14 Jahre sind.

Quelle: Statistisches Landesamt NRW; Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

Abbildung 34: Altersstruktur der wohnungsnachfragenden Haushalte in Paderborn im Status-Quo-Szenario



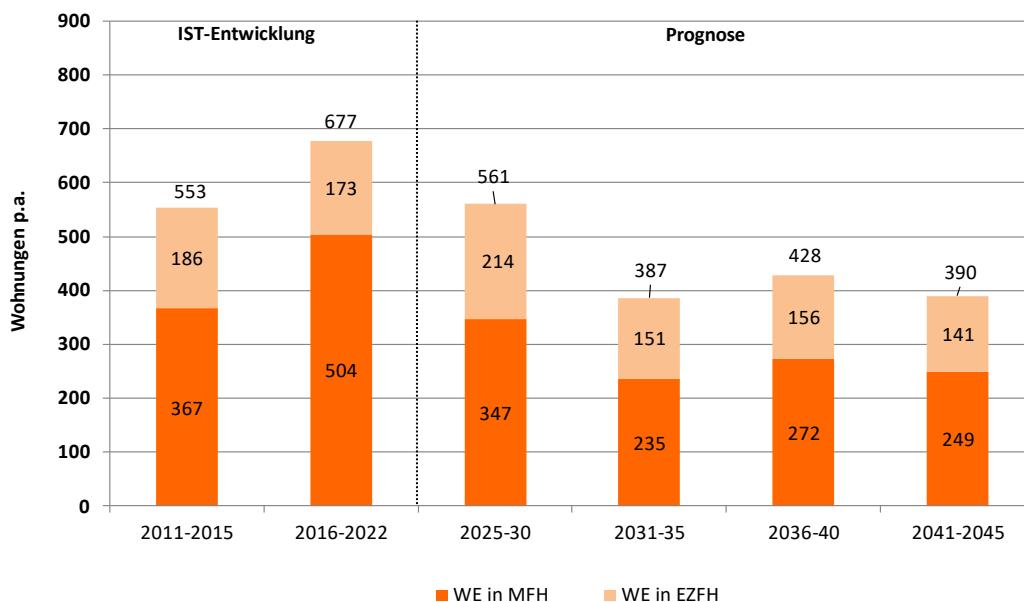
Quelle: Statistisches Landesamt NRW; Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

empirica

Auf Basis dieser Bevölkerungsentwicklung ist die Zusatznachfrage nach Wohnraum zwischen 2025 und 2030 annähernd so hoch (circa 561 Wohneinheiten), wie das Fertigstellungs volumen der letzten Jahre zwischen 2016 und 2022 (677 Wohneinheiten). Im Prognosezeitraum sinkt der Bedarf dann von zunächst 561 Wohnungen im Jahr 2025 auf circa 400 Wohnungen jährlich. Dabei bleiben die Anteile von Wohneinheiten in MFH und EZFH konstant. WE in EZFHS machen etwa ein Drittel und WE in MFHs etwa zwei Drittel der Neubaunachfrage aus (Abbildung 35:).

Abbildung 35: Neubau 2011–2022 und Wohnungsbedarf 2025–2045 in Paderborn im Status-Quo Szenario



Anmerkungen: Die Jahre 2023 und 2024 sind hier nicht dargestellt, weil die Haushaltsprognose aus Gründen der Datenverfügbarkeit auf das Jahr 2022 kalibriert ist (siehe hierzu auch Kapitel 3.1.1).

Quelle: Statistisches Landesamt NRW; Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

Neben der quantitativen Zusatznachfrage, die dazu führt, dass *mehr* Wohnungen gebraucht werden, führt auch die qualitative Zusatznachfrage zu Neubaubedarf und ist in Abbildung 35: ebenfalls enthalten. Diese Zusatznachfrage liegt darin begründet, dass nicht nur mehr, sondern auch *andere* Wohnungen benötigt werden. Quellen für die qualitative Zusatznachfrage sind der Wunsch nach modernen Wohnungsschnitten (beispielsweise offene Küchen), zeitgemäße Ausstattung, barrierearme und altersgerechte Einrichtung oder energetische Gesichtspunkte.

Die qualitative Zusatznachfrage wurde aus dem deutschlandweiten Baugeschehen der vergangenen Jahre abgeleitet. Dabei wird die tatsächliche Bautätigkeit mit der sich rechnerisch ergebenden quantitativen Neubaunachfrage abgeglichen. In die Herleitung fließt auch die Einwohnerentwicklung der Stadt Paderborn mit ein. Denn in einem dynamischen Wohnungsmarkt besteht eine hohe quantitative Zusatznachfrage, die Neubau nach sich zieht. Dieser Neubau befriedigt aber auch die Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten. Deswegen ist die qualitative Zusatznachfrage in einem dynamischen Wohnungsmarkt eher gering, in einem weniger dynamischen Wohnungsmarkt hingegen hoch.

Aus dem Abgleich der qualitativen Zusatznachfrage mit dem Wohnungsbestand lässt sich die implizite Ersatzquote berechnen. Diese liegt in Paderborn stets bei unter 0,4 % und ist insbesondere in den Jahren 2026 bis 2030 eher niedrig, siehe Abbildung 36:. Der Grund für die steigende implizite Ersatzquote ist wie oben beschrieben, dass die Wachstumsdynamik in der Stadt im Zeitverlauf deutlich nachlässt. Dadurch wird weniger Neubau durch rein quantitative Zusatznachfrage ausgelöst und Wünsche nach neuem und modernerem Wohnraum bleiben unerfüllt. Dadurch steigt die qualitative Zusatznachfrage und mithin auch die implizite Ersatzquote.

Abbildung 36: Implizite Ersatzquote bis 2045 im Status-Quo Szenario

Implizite Ersatzquote			
2025-30	2031-35	2036-40	2041-45
0,1101%	0,3015%	0,3810%	0,3810%

Quelle: Statistisches Landesamt NRW; Mikrozensus; eigene Berechnung

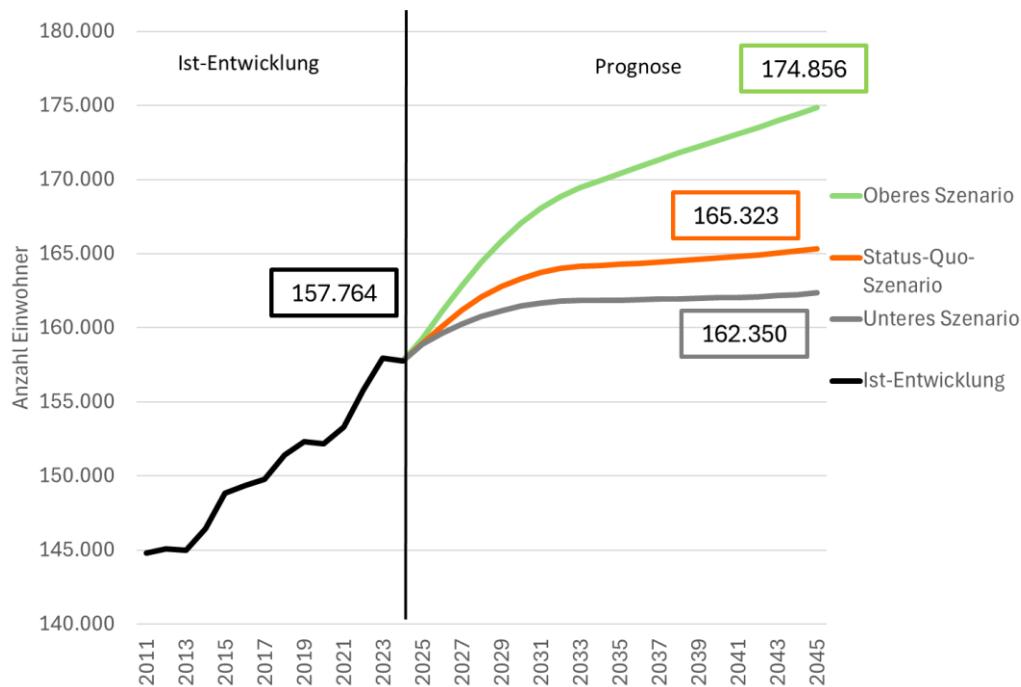
empirica

3.3 Szenarienbetrachtung

Im oberen Szenario sorgt die stark erhöhte Zuwanderung für ein dauerhaftes Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2045 wohnen circa 9.500 mehr Einwohner in Paderborn als im mittleren Szenario.

Im unteren Szenario ist die Einwohnerzahl demgegenüber um circa 3.000 Personen geringer als im Status-Quo-Szenario.

Abbildung 37: Entwicklung der Bevölkerung in Paderborn in verschiedenen Szenarien, 2011–2045



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; eigene Berechnung

empirica

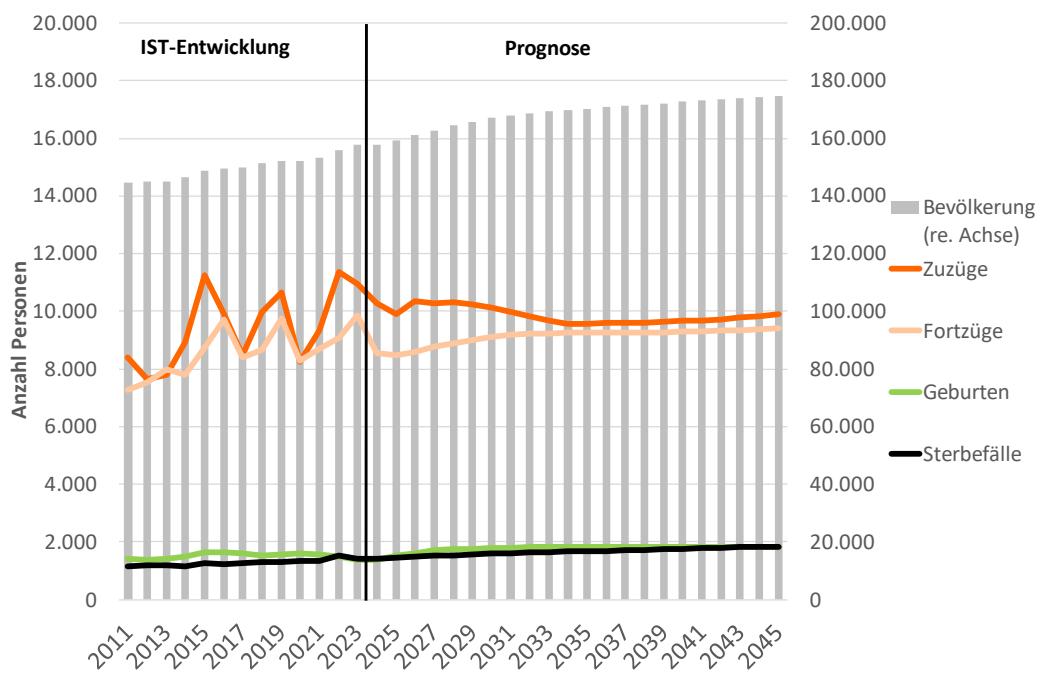
empirica

Wanderungsgewinne bestimmen Entwicklung in den Szenarien

Im oberen Szenario ist die Entwicklung naturgemäß dynamischer als im Status-Quo-Szenario. Dies liegt nahezu vollständig in der dynamischeren Wanderungsentwicklung begründet. Der Sterbeüberschuss ist nahezu identisch mit dem im Status-Quo-Szenario. Erst langfristig kommt es aufgrund der stärkeren Zuwanderung von Frauen im gebärfähigen Alter zu erhöhten Kinderzahlen.

Die Wanderungsdynamik ähnelt der des Status-Quo-Szenarios, liegt aber auf einem deutlich höheren Niveau. So ziehen 2045 knapp 10.000 Menschen nach Paderborn, während es im Status-Quo-Szenario nur rund 9.000 sind. Auch die Fortzugszahlen sind höher als im Status-Quo-Szenario. Dies liegt daran, dass einige der Einwohner, die im oberen Szenario zuvor zusätzlich zugezogen waren, nun im Rahmen einer neuen Lebensphase (bspw. Ausbildung, Berufsstart, Renteneintritt) wieder aus der Stadt fortziehen.

Abbildung 38: Entwicklung der demografischen Komponenten im Oberen Szenario



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; eigene Berechnung

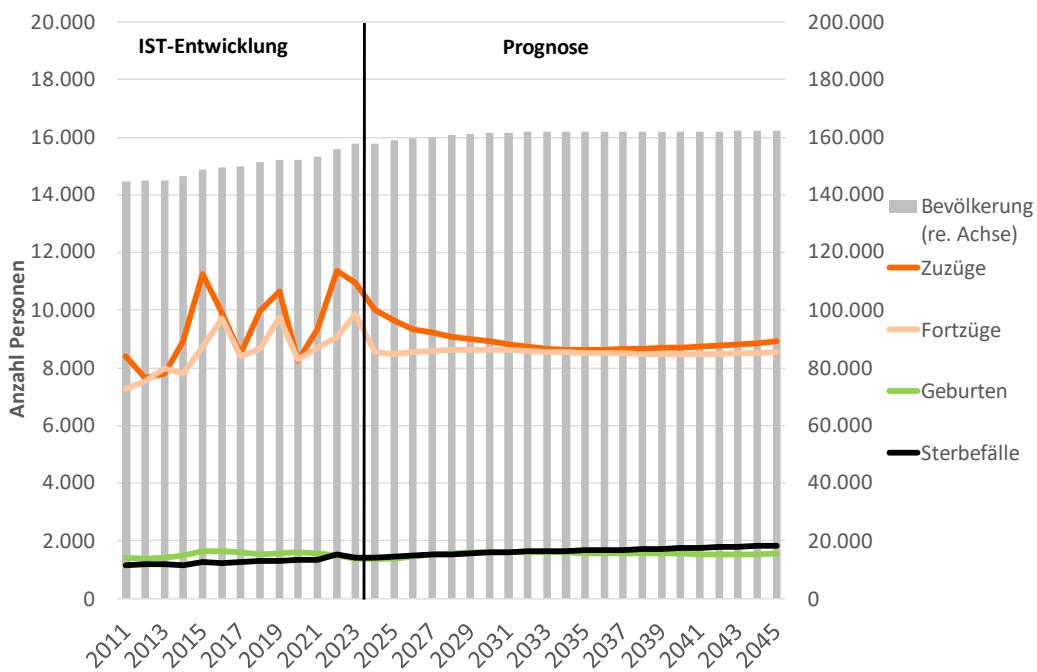
empirica

Die Entwicklung im Unteren Szenario ähnelt der des Status-Quo-Szenarios, liegt aber auf einem niedrigeren Niveau. So werden in Paderborn 2045 etwa 162.320 Menschen leben. Das ist der Fall, weil im unteren Szenario weniger Menschen aus dem Ausland zuwandern und weniger Kinder geboren werden (vgl. Kapitel 3.1.3). Im unteren Szenario steigt die Gesamtbevölkerung zu Beginn leicht, dann stagniert das Bevölkerungswachstum und die Zahl der Einwohner bleibt konstant. Trotz des geringen Wanderungssaldos und negativen natürlichen Saldo verliert Paderborn nicht an Einwohnern.

Die Geburten sind niedriger und die Sterbefälle höher als im Status-Quo-Szenario. So ist bereits ab 2031 ein Sterbeüberschuss zu erkennen. Auch die Zuzüge sind geringer und das Wanderungssaldo nimmt in den ersten Prognosejahren schneller ab. Wie im Status-Quo-

Szenario steigt auch im unteren Szenario das Wanderungssaldo ab 2035 langsam wieder an, bleibt aber deutlich niedriger als im Status-Quo-Szenario (vgl. Abbildung 39:).

Abbildung 39: Entwicklung der demografischen Komponenten im Unterer Szenario

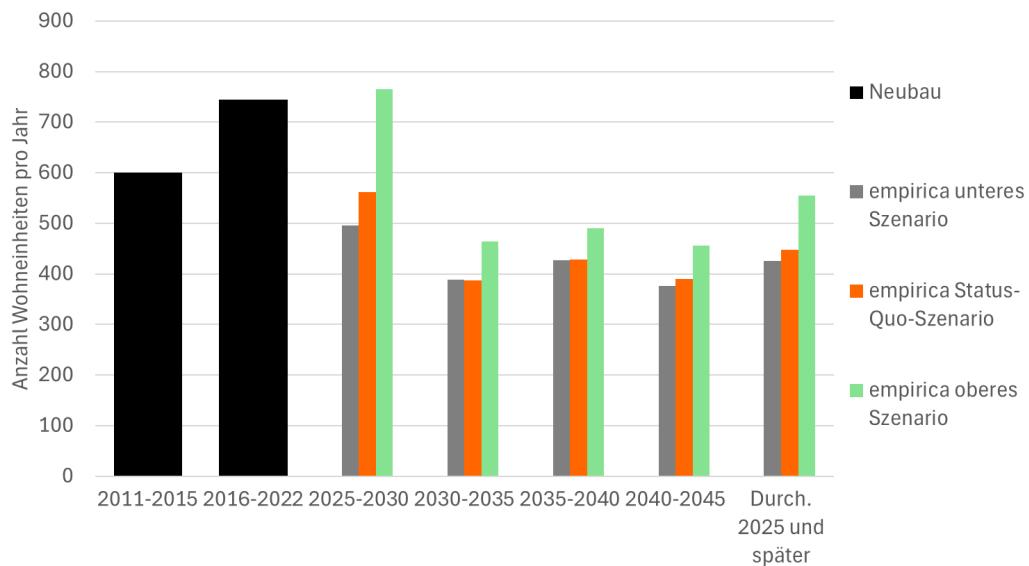


Im oberen Szenario werden jedes Jahr ca. 100 Wohnungen mehr als im Status-Quo-Szenario benötigt

Aufgrund der unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung im oberen und unteren Szenario ist auch die Neubaunachfrage in den Szenarien höher bzw. niedriger als im Status-Quo-Szenario (vgl. Abbildung 40:). Um im oberen Szenario die zusätzlichen Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, werden 2025 bis 2030 knapp 200 zusätzliche Wohnungen jährlich benötigt. Ab 2031 sind es circa 70 zusätzliche Wohnungen jedes Jahr.

Auch im unteren Szenario besteht weiterhin eine Neubaunachfrage trotz des nur noch sehr moderaten Einwohnerwachstums. Sowohl im unteren als auch im oberen Szenario ist die Aufteilung der Neubaunachfrage auf EZFH und MFH ähnlich wie im Status-Quo Szenario.

Abbildung 40: Jährliche Neubaunachfrage in unterschiedlichen Szenarien



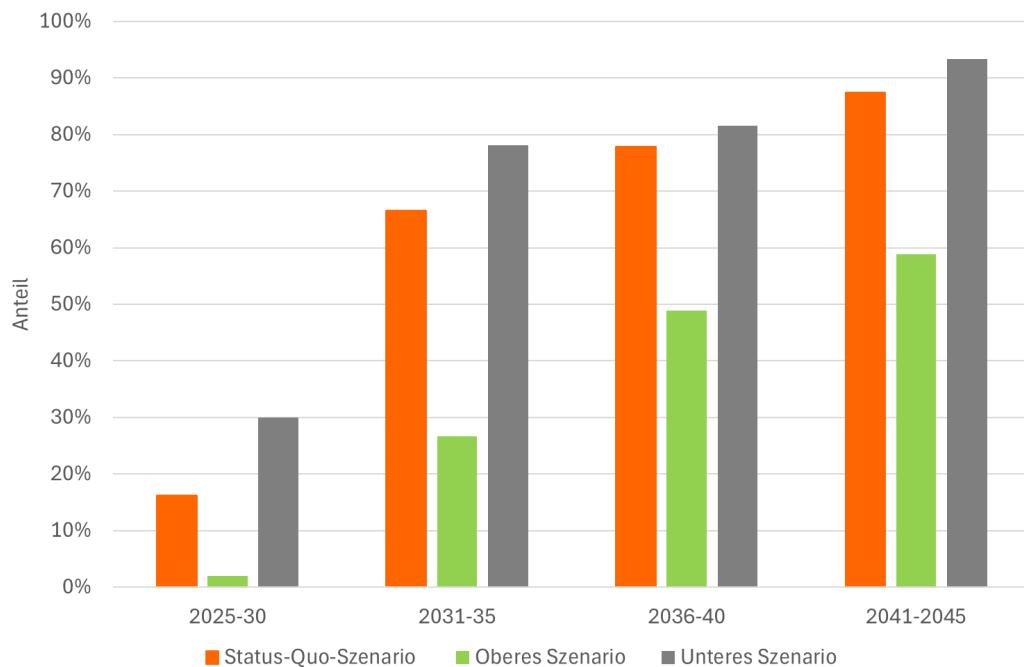
Anmerkungen: Die Jahre 2023 und 2024 sind hier nicht dargestellt, weil die Haushaltsprognose aus Gründen der Datenverfügbarkeit auf das Jahr 2022 kalibriert ist (siehe hierzu auch Kapitel 3.1.1).

Quelle: Statistisches Landesamt NRW; Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

Im unteren Szenario ist die qualitative Zusatznachfrage vergleichsweise hoch, weil es hier aufgrund der verhaltenen Bevölkerungsentwicklung weniger durch quantitative Zusatznachfrage bedingten Neubau gibt. Aufgrund der umfangreichen qualitativen Zusatznachfrage ergibt sich im unteren Szenario ein Nachfragergebnis, dass leicht geringer ist als im Status-Quo-Szenario. Insgesamt ist der Anteil der qualitativen Zusatznachfrage in den verschiedenen Szenarien wie folgt:

Abbildung 41: Anteil der qualitativen Zusatznachfrage an der Gesamtnachfrage in den drei Szenarien, 2025–2045



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

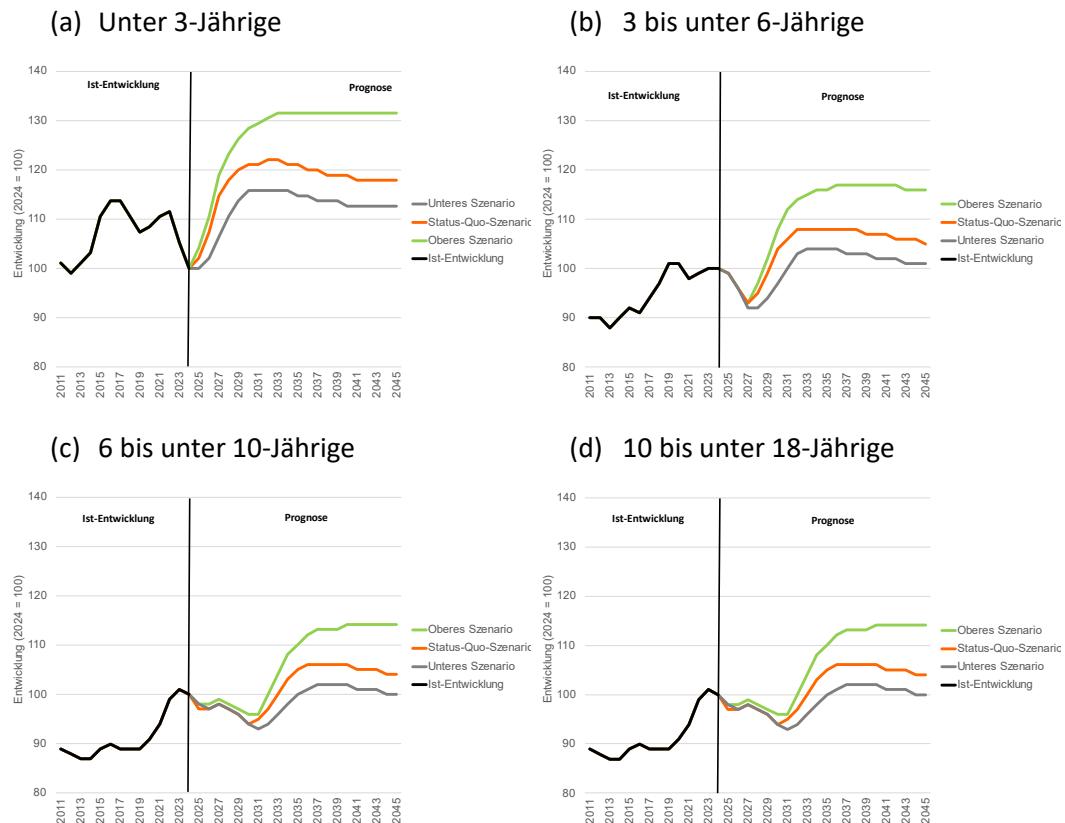
Infrastrukturrelevante Altersgruppen deutlich größer im oberen Szenario

Die dynamischere Bevölkerungsentwicklung im oberen Szenario bildet sich im Kinder- und Jugendbereich deutlich stärker ab als bei der Bevölkerung insgesamt. Während die Paderborner Bevölkerungszahl insgesamt im oberen Szenario 6 % höher ist als im Status-Quo-Szenario, ist die Altersgruppe der Kleinkinder unter 3 Jahren knapp 12 % größer. Die Altersgruppe der 3 bis unter 6-Jährigen ist 10 % größer und die Altersgruppen im Alter der Grundschule (6 bis unter 10) und der weiterführenden Schulen (10 bis unter 18 Jahren) sind 9 bzw. 7 % größer als im Status-Quo-Szenario. Im unteren Szenario sind die Altersklassen der Kinder und Jugendlichen dementsprechend unterproportional besetzt.

Ein Grund für die besonders dynamische Entwicklung im oberen Szenario ist, dass hier aufgrund der höheren Zuzugszahlen mehr Frauen im gebärfähigen Alter in der Stadt Paderborn leben werden. Analog werden im unteren Szenario weniger Frauen aus dem Ausland nach Paderborn zuziehen und schlussendlich auch Kinder in der Stadt bekommen.

Hauptursache für die unterschiedliche Dynamik in den Szenarien ist aber die annahmegemäß unterschiedliche Fertilität in den Szenarien (vgl. Abbildung 18:). Interessant ist, dass die grundsätzliche Dynamik in den Szenarien aber ähnlich ist. Selbst im unteren Szenario mit einer nur sehr schleppenden Erholung des Fertilitätsniveaus bis 2029 wird die Zahl der 0- bis unter 3-Jährigen in diesem Zeitraum um 16 Prozent steigen. Diese dynamische Entwicklung unterstreicht, dass das erwartbare Wachstum in dieser Altersgruppe von dem Anstieg der Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter in der Stadt Paderborn getrieben wird. Sofern die Fertilitätsziffern nicht noch weiter zurückgehen, scheint der Anstieg der Kleinkinderzahlen unumgänglich. Dieser Anstieg wird dann zeitversetzt auch die anderen Altersklassen erreichen, selbst im unteren Szenario.

Abbildung 42: Entwicklung der infrastrukturrelevanten Altersgruppen in der Stadt Paderborn in unterschiedlichen Szenarien, 2011–2045



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

Die Entwicklung der Senioren ist in allen Szenarien nahezu identisch. Auch im unteren Szenario wird die Zahl der über 80-Jährigen bis 2045 um über 55 % steigen. Im oberen Szenario ist die Entwicklung anders als in anderen Altersgruppen ebenfalls nicht dynamischer, weil die höheren Wanderungsgewinne im Zuge der dynamischeren Entwicklung in anderen Altersklassen zustande kommen.

3.4 Zwischenfazit

Bleiben die strukturellen Parameter der Entwicklung in der Stadt Paderborn wie in der Vergangenheit, dann beschreibt das Status-Quo-Szenario die weitere Bevölkerungsentwicklung. Demnach wird die Stadt Paderborn im Jahr 2045 circa 165.300 Einwohner haben. Das Bevölkerungswachstum von knapp 7.600 Einwohnern wird vor allem in den nächsten Jahren stattfinden. Ab Mitte der 30er Jahre wird die Bevölkerung konstant bleiben, weil sich ein zunehmender Sterbeüberschuss und moderate Wanderungsgewinne die Waage halten.

Insgesamt wächst die Bevölkerung um 5 %. In einigen Altersklassen wird das Wachstum wesentlich höher sein. Hierzu zählt die Altersgruppe der Kleinkinder, die im Status-Quo-Szenario im Jahr 2045 um 21 % größer sein wird als im Jahr 2024. Dieses Wachstum ist aber auch deshalb so hoch, weil die Fertilitätsraten in Paderborn genauso wie in Deutschland insgesamt in den letzten Jahren stark zurückgegangen sind und es deswegen derzeit nur relativ wenig Kleinkinder in Paderborn gibt. Voraussetzung für die skizzierte

Entwicklung ist daher, dass die Fertilitätsraten von dem derzeit außergewöhnlich niedrigen Niveau bis 2027 wieder auf das „normale“ Niveau der Jahre 2017–2019 zurückkehren. In jedem Fall dürfte die Zahl der Kinder in der Stadt Paderborn in Zukunft aber wieder ansteigen, weil die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter in der Stadt in den nächsten Jahren zunimmt.

Auch die Altersgruppe der Senioren wird bis 2045 sehr stark wachsen, weil die großen Babyboomer-Jahrgänge zunehmend in das Seniorenanter hinein altern.

Mit der Bevölkerungsentwicklung im Status-Quo-Szenario geht eine Neubaunachfrage von circa 450 Wohneinheiten jährlich einher. In den Jahren bis 2030 ist die Neubaunachfrage deutlich über diesem Wert, danach ein wenig darunter.

Sind die Rahmenbedingungen der Entwicklung gut und schafft die Stadt Paderborn die entsprechenden Voraussetzungen, um die guten Rahmenbedingungen auch zu nutzen, ist eine deutlich positivere Entwicklung und ein dauerhafteres Wachstum auf circa 175.000 Einwohner möglich. Dies geht mit einer Neubaunachfrage von circa 100 zusätzlichen Wohneinheiten gegenüber dem Status-Quo-Szenario einher und mit einem leicht höheren Wachstum in den infrastrukturrelevanten Altersgruppen.

4. Fokusthemen

4.1 Wohnbauflächenpotentiale: Abgleich von Angebot und Nachfrage

Nach den Prognosen werden in der Stadt Paderborn im Neubau je nach Szenario in Summe 8.930 bis 11.488 Wohnungen bis zum Jahr 2045 nachgefragt. „Wenn man die laufenden und absehbar realisierbaren Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Paderborn addiert (z. B. Winkelland, Zukunftsquartier u. a.), besteht insgesamt ein Potenzial für 5.740 Wohnungen. Diese Flächenpotenziale reichen mit Sicht auf 2045 also nicht aus, um die prognostizierte Nachfrage aus quantitativer Perspektive zu bedienen. Unberücksichtigt bleibt bei dieser Betrachtung die Aufteilung nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. In Anbetracht der prognostizierten Nachfrage wäre zudem perspektivisch zu berücksichtigen, welche weiteren Potenziale bei der Entwicklung neuer Bauflächen und durch Nachverdichtung bestehen (Baulücken/Nachverdichtung, Aufstockung) sowie Abriss und Neubau in verdichteter Form bestehen. Zum Beispiel stehen zusätzlich zu den Flächenpotenzialen perspektivisch rund 800 Wohnungen aus den britischen Wohnungsbeständen zur Verfügung.“

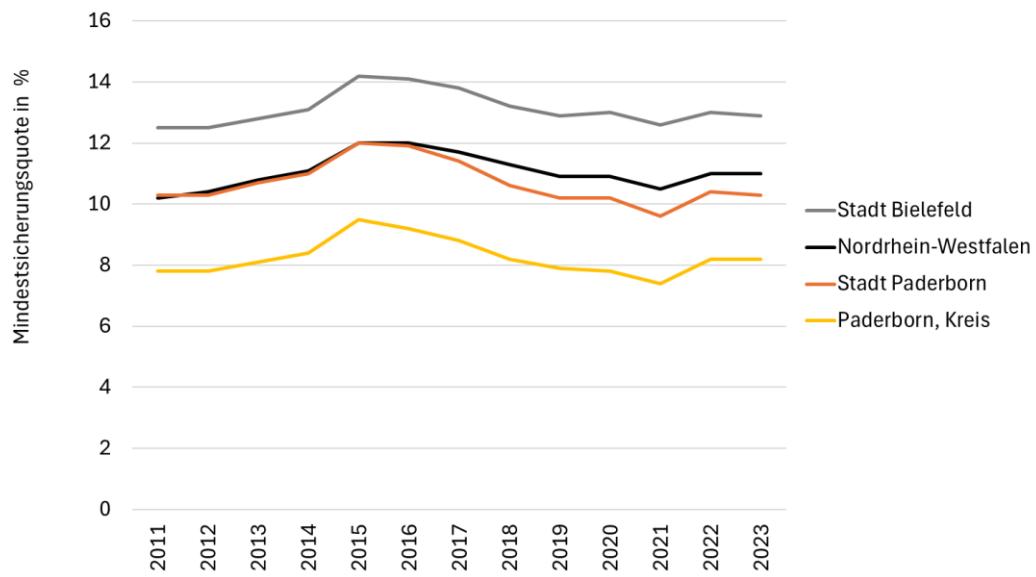
4.2 Situation und Bedarf im geförderten Wohnungsbau

Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnungsraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen beziehen, sowie weitere Transferleistungen mit Bezug zum Wohnungsmarkt, wie das Wohngeld. Zu den Leistungen der Mindestsicherung zählen die Grundsicherung für Arbeitsuchende/Bürgergeld (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld), Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) sowie Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

Zur Beurteilung, wie sich die Zahl der Transferleistungsbezieher entwickelt und wie die Anzahl im Vergleich zu bewerten ist, eignet sich die Mindestsicherungsquote. Zu den Mindestsicherungsleistungen zählen die oben dargestellten Transferleistungen, unberücksichtigt bleibt hierbei das Wohngeld. Die Mindestsicherungsquote ist somit ein zusammengefasster Indikator und stellt den prozentualen Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Gesamtbevölkerung dar. Die Mindestsicherungsquote lag in der Stadt Paderborn im Jahr 2023 bei 10,3 % und damit unter dem Landesschnitt von Nordrhein-Westfalen und der Stadt Bielefeld. Nur im Kreis Paderborn insgesamt ist die Mindestsicherungsquote nochmals deutlich geringer. In der Tendenz der letzten Jahre ist die Mindestsicherungsquote in der Stadt Paderborn zurückgegangen. Der Anstieg im Jahr 2022 war darauf zurückzuführen, dass geflüchtete Menschen aus der Ukraine einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II erhalten haben, wodurch die Quote angestiegen ist. Eine Entwicklung, die auch in ganz Nordrhein-Westfalen zu beobachten war. Insgesamt bezogen im Jahr 2023 insgesamt rund 16.000 Personen in der Stadt Paderborn Leistungen der Mindestsicherung. Der Großteil der Bezieher bekommen Leistungen nach dem SGB II (76 %), gefolgt von Grundsicherung im Alter (10 %) und bei Erwerbsminderung (6 %) sowie Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (6 %). Den geringsten Anteil machen Personen mit Hilfe zum Lebensunterhalt aus (2 %). Zudem bezogen im Jahr 2023

in der Stadt Paderborn noch 2.205 Haushalte Wohngeld. Die Zahl der Wohngeldhaushalte hat sich im Zuge der Wohngeldreform Anfang 2023 deutlich erhöht, weil die Einkommensgrenzen zum Bezug des Wohngeldes gesenkt wurden und somit der potenzielle Empfängerkreis ausgeweitet wurde. Im Jahr 2022 lag die Zahl der Wohngeldhaushalte in der Stadt Paderborn noch bei 1.355 Haushalten (+63 %). Diese Entwicklung war auch in Nordrhein-Westfalen (+78 %), der Stadt Bielefeld (89 %) und dem Kreis Paderborn insgesamt (+79 %) zu beobachten.

Abbildung 43: Mindestsicherungsquote in der Stadt Paderborn und im Vergleich

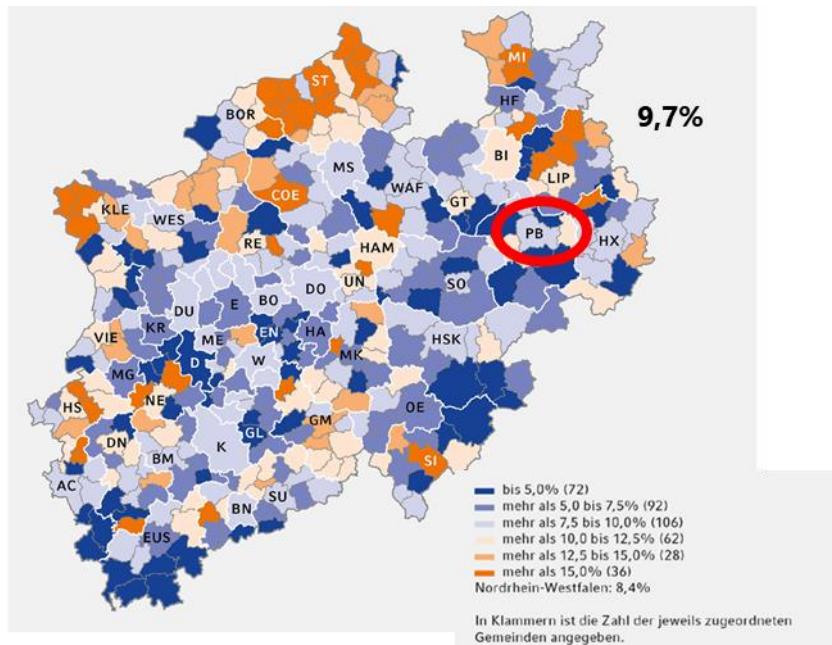


Quelle: IT.NRW

empirica

Welches Angebot gibt es auf dem Wohnungsmarkt im preiswerten Segment? Zum einen gibt es preisgebundene Mietwohnungen. Die Wohnungen unterliegen einer Preisbindung und können nur mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden. Einen Wohnberechtigungsschein erhalten Haushalte, die eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Nach Daten der NRW.Bank gab es im Jahr 2023 in der Stadt Paderborn insgesamt 4.355 preisgebundene Mietwohnungen. Der Anteil an allen Wohnungen im Geschoss lag damit bei 9,7 % und damit leicht über dem Landesdurchschnitt von 8,4 % (vgl. Abbildung 44:).

Abbildung 44: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen in den Kommunen in NRW (2023)



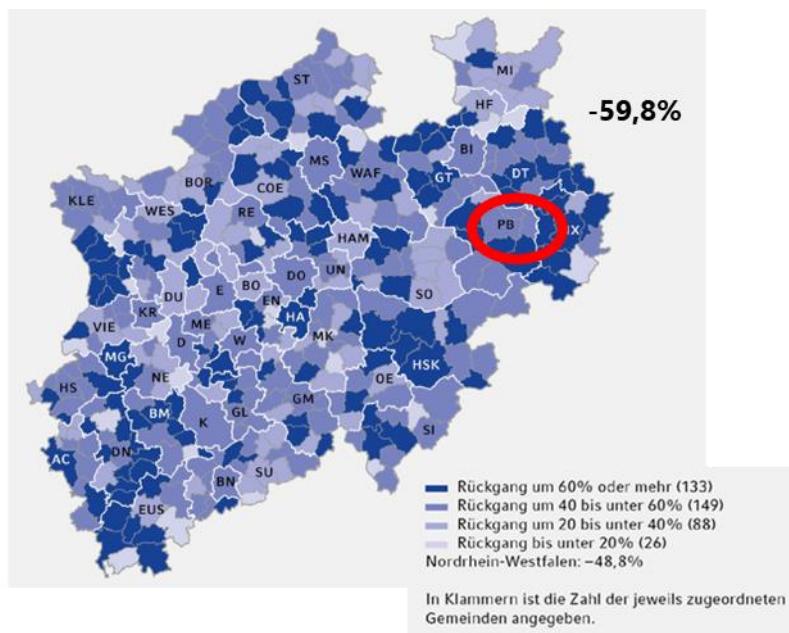
Quelle: NRW.BANK

empirica

Die NRW.Bank hat in einer Modellrechnung ermittelt, wie sich die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen zukünftig in den Kommunen in NRW entwickeln wird. Ausgehend vom aktuellen Bestand und unter Berücksichtigung der zukünftigen Bindungsausläufe wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand in der Zukunft berechnet.¹¹ Unberücksichtigt bleiben hierbei zukünftige Bewilligungen von preisgebundenen Mietwohnungen. Für in den vergangenen Jahren bewilligte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen wurde in den Berechnungen angenommen, dass diese innerhalb der nächsten zwei Jahre bezugsfertig werden. Nach der Modellrechnung wird es in der Stadt Paderborn im Jahr 2035 noch insgesamt 1.750 preisgebundene Mietwohnungen geben. Der Bestand reduziert sich damit um mehr als die Hälfte (-59,8 %). Der Rückgang liegt damit über dem Rückgang in NRW insgesamt (-48,8 %).

¹¹ NRW.Bank (2022): Preisgebundener Wohnungsbestand 2021. „Einbezogen wurden alle bis Juni 2022 auf Basis des II. WoBauG, des WoFG beziehungsweise des WFNG geförderten Wohnungen. Der größte Teil der heutigen preisgebundenen Mietwohnungen wurde auf Basis des bis Ende 2001 geltenden II. WoBauG gefördert. Für diese Wohnungen gilt, dass die Dauer der Bindung der Darlehenslaufzeit entspricht. Für die ab 2003 geförderten Wohnungen gelten feste Bindungsdauern, die von der Darlehenslaufzeit unabhängig sind.“

Abbildung 45: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2023 bis 2035



Quelle: NRW.BANK

empirica

Wie ist die Versorgung mit preisgebundenen Wohnungen zu bewerten? Hierzu kann der Anteil der preisgebundenen Wohnungen ins Verhältnis zum Geschosswohnungsbestand gesetzt und im Vergleich mit NRW bewertet werden. Danach gibt es im Vergleich in der Stadt Paderborn gegenwärtig etwas mehr preisgebundene Mietwohnungen als im Schnitt des Landes Nordrhein-Westfalen. Will man jedoch Aussagen darüber treffen, wie sich die zukünftige Versorgungssituation darstellt, kann man diese Berechnung nicht anwenden, da die zukünftige Zahl der Wohnungen im Geschoss in der Stadt Paderborn insgesamt nicht bekannt ist bzw. nur unter vielen Annahmen berechnet werden könnte. Zudem steht die Versorgung von Haushalten im Vordergrund und nicht der Anteil am Wohnungsbestand. Zielführend ist es deshalb, die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen in Relation zu den Mieterhaushalten zu betrachten, um die Versorgungssituation zu bestimmen. Nach den Berechnungen von empirica gab es im Jahr 2023 insgesamt rund 75.165 Haushalte in der Stadt Paderborn, wovon nach dem Zensus 2022 rund 65 % Mieterhaushalte sind, was gut 48.700 Haushalten entspricht. Wird die Zahl von 4.355 preisgebundenen Mietwohnungen auf die Zahl der Mieterhaushalte gelegt, lag die Versorgungsquote bei 8,9 %. Wird diese Berechnung für das Jahr 2035 vorgenommen, wird die Versorgungsquote bei einer Zahl von gut 51.300 Mieterhaushalten und 1.750 preisgebundenen Mietwohnungen bei 3,4 % liegen, sofern keine zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen geschaffen werden. Setzt man sich das Ziel, die Versorgungsquote auf dem Niveau von 8,9 % zu belassen, wären insgesamt zusätzliche 2.839 preisgebundene Mietwohnungen mit Blick auf 2035 notwendig, was einem Anteil an der prognostizierten Wohnungsnachfrage im Geschoss von fast 90 % entsprechen würde. Aus dieser Perspektive wird ersichtlich, dass die preisgebundenen Mietwohnungen zum Großteil auch im Bestand geschaffen bzw. erhalten werden sollten. Wird davon ausgegangen, dass 30 % der prognostizierten Neubaubedarfe im Geschoss bis 2035 preisgebundene Mietwohnungen sein würden, sind dies gut 977 Wohnungen, was einem Anteil am Bedarf an preisgebundenen

Mietwohnungen von 36 % entsprechen würde. Das Delta wäre entsprechend im Bestand zu realisieren, um die Versorgungsquote aufrechtzuerhalten.

Abbildung 46: Versorgungsquote und Bedarf an preisgebundenen Mietwohnungen zur Aufrechterhaltung der Versorgungsquote in der Stadt Paderborn

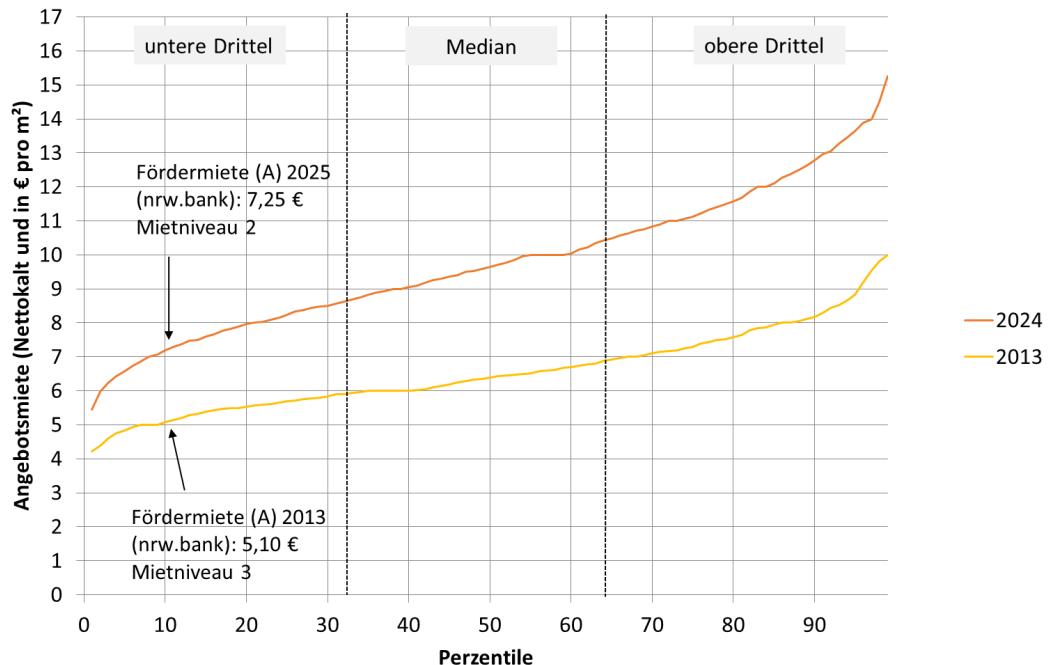
	2023	2035
Haushalte	75.165	79.200
Mieterhaushalte	48.696	51.310
preisgebundene Mietwohnungen	4.355	1.750
Versorgungsquote	8,9%	3,4%
Ziel: konstante Versorgungsquote		8,9%
notwendige Zahl an preisgebundenen Mietwohnungen		4.589
zusätzlicher Bedarf an preisgebundenen Mietwohnungen		2.839

Quelle: NRW.BANK, IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Ein Teil des preiswerten Segments wird neben den preisgebundenen Mietwohnungen durch frei finanzierte Wohnungen abgedeckt. Definitorisch kann üblicherweise das untere Drittel der am Markt angebotenen Wohnungen zum preisgünstigen Segment gezählt werden. Im Jahr 2024 wurden in der Stadt Paderborn Wohnungen des unteren Drittels zu einem Preis von 8,60 Euro/m² angeboten. Im Jahr 2013 lag die entsprechende Preisschwelle noch bei 5,90 Euro/m². Die Preise sind gestiegen. Als Referenzwert kann zudem aber auch die Fördermiete von 7,25 Euro/m² Euro der NRW.Bank herangezogen werden, für die geförderte preisgebundene Wohnungen im Jahr 2025 im Neubau angeboten werden dürfen. Für diesen Preis wurden im Jahr 2024 insgesamt 10 % aller Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt in Paderborn angeboten. In Bielefeld liegt dieser Anteil zum Vergleich bei 14 % und in einem sehr angespannten Wohnungsmarkt, wie der Stadt Münster, bei nur 5 %. Im Jahr 2013 lag die Fördermiete in der Stadt Paderborn nach den Fördervorgaben bei 5,10 Euro/m². Zu diesem Preis wurden in der Stadt Paderborn im Jahr 2013 ebenfalls rund 10 % aller Wohnungen angeboten. Der Anteil ist damit auf einem gleichen Niveau verblieben und nicht weiter zurückgegangen.

Abbildung 47: Preisspanne der Angebotsmieten in der Stadt Paderborn



Quelle: VALUE Marktdaten

empirica

4.3 Erschwinglichkeit

In Paderborn sind die Wohnkosten gestiegen – die Einkommen aber auch

Wie bereits oben dargestellt, gab es in Paderborn einen deutlichen Anstieg der Mieten und der Preise. 2024 lag die durchschnittliche Miete von Ein-Personen-Haushalten bei 409 Euro, seit 2013 ist sie um 42 % angestiegen. Die Miete für Zwei-Personen-Haushalte ist über den gleichen Zeitraum um 51 % gestiegen, auf durchschnittlich 503 Euro. Wohnungen für Drei-Personen-Haushalte kosten mittlerweile durchschnittlich 646 Euro (48 % Anstieg), Wohnungen für Vier-Personen-Haushalte etwa 819 Euro (52 % Anstieg).

Abbildung 48: Entwicklung der Mieten und Kaufpreise in der Stadt Paderborn

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mittelwert	EZFH Kaufpreis pro m²	1.766	1.820	1.900	2.055	2.136	2.382	2.560	2.887	3.215	3.302	3.141	3.065
Mittelwert	ETW Kaufpreis pro m²	1.914	1.982	2.439	2.467	2.404	2.360	2.570	2.881	3.000	3.099	3.430	3.317
Mittelwert	Gesamtmiete 35-45 m²	288	289	292	296	311	326	325	333	350	370	395	409
Mittelwert	Gesamtmiete 45-60 m²	333	347	349	362	374	391	408	418	436	454	468	503
Mittelwert	Gesamtmiete 60-80 m²	437	430	429	453	466	494	512	522	536	583	605	646
Mittelwert	Gesamtmiete 80 - 100 m²	537	551	562	595	598	625	652	659	697	742	765	819
2013 = 100	EZFH Kaufpreis pro m²	100	103	108	116	121	135	145	163	182	187	178	174
2013 = 100	ETW Kaufpreis pro m²	100	104	127	129	126	123	134	151	157	162	179	173
2013 = 100	Gesamtmiete 35-45 m²	100	100	102	103	108	113	113	116	122	129	137	142
2013 = 100	Gesamtmiete 45-60 m²	100	104	105	108	112	117	122	125	131	136	140	151
2013 = 100	Gesamtmiete 60-80 m²	100	98	98	104	107	113	117	119	123	133	138	148
2013 = 100	Gesamtmiete 80 - 100 m²	100	102	105	111	111	116	121	123	130	138	142	152

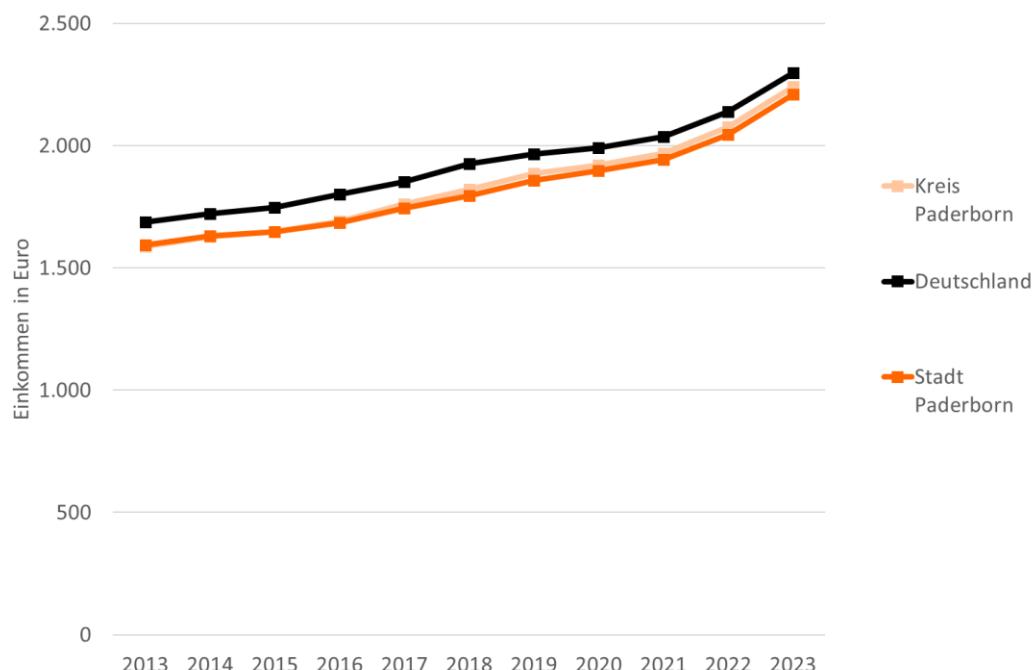
Quelle: VALUE Marktdaten

empirica

empirica

Im selben Zeitraum sind aber auch die Einkommen stark angestiegen. Jeweils in der Stadt Paderborn und im Kreis Paderborn gab es einen Anstieg von circa 1.600 Euro auf knapp 2.200 Euro im Jahr 2023 – 38 % in der Stadt Paderborn und 41 % im Kreis Paderborn. Diese Anstiege sind leicht höher als in Deutschland (36 %).

Abbildung 49: Durchschnittseinkommen (netto) je Einwohner



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

empirica

Um letztendlich die Auswirkungen der Wohnkosten- und Einkommensentwicklung auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu beurteilen, müssen noch zusätzliche Aspekte berücksichtigt werden. Insbesondere kommt es auf die *Verteilung* der Einkommen und der Mieten an und darauf, wie diese sich verändert. Abbildung 47: zeigt bereits, dass die Mieten im oberen Teil der Verteilung deutlich stärker angestiegen sind als im unteren Teil.

Wohnarmutsgefährdungsquoten in Paderborn nicht gestiegen

Ein Indikator, der dies zusammenfasst, ist die Wohnarmutsgefährdungsquote. Angelehnt an die bekannte Armutsgefährdungsquote gibt diese Kennziffer an, welcher Anteil der Haushalte sich weniger als das untere Drittel der Wohnungen in der Stadt Paderborn leisten kann. Eine Wohnung gilt als leistbar, wenn ein Haushalt weniger als 30 % seines Nettoeinkommens aufbringen muss, um die Nettokaltmiete der Wohnung zu bezahlen. Die Angaben zur Einkommensverteilung liegen nur auf Ebene des Landkreises Paderborn

vor.¹² Angesichts des sehr ähnlichen Einkommensniveaus in Stadt und Landkreis (vgl. Abbildung 49:) sollte dies aber keinen relevanten Unterschied machen.

Die Wohnarmutsgefährdungsquote wird für verschiedene Haushaltsgrößen gesondert ausgewertet.¹³ Sie gibt an, welcher Anteil der Haushalte bei der Wohnungssuche stark eingeschränkt wäre, wenn sie mit dem derzeit vorhandenen Einkommen eine Wohnung suchen würden. In der Realität sind natürlich viele Haushalte gar nicht auf der Wohnungssuche, sondern wohnen seit vielen Jahren (oder sogar Jahrzehnten) in derselben Wohnung. Dies gilt es bei der Interpretation zu berücksichtigen.

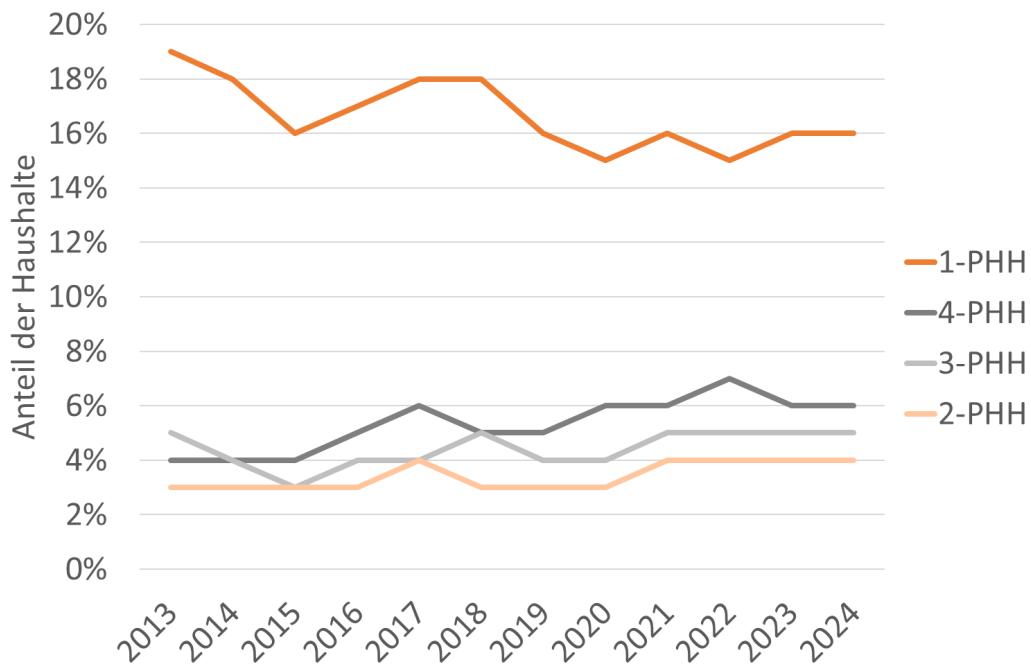
Es zeigt sich: Die Wohnarmutsgefährdungsquote ist bei kleinen Haushalten mit nur einer Person vergleichsweise hoch. Dies liegt zu einem hohen Teil daran, dass Studierende statistisch auch in WGs als Einpersonenhaushalt gewertet werden. Üblicherweise geben Studierende aber weit mehr als 30 % des Einkommens für Wohnen aus. Gleichzeitig wird auf der Einkommensseite ein etwaiger Wohngeldanspruch nicht berücksichtigt. Ein anderer Grund für das hohe Niveau von Einpersonenhaushalten ist, dass viele Senioren Einpersonenhaushalte sind. Gerade diese Haushalte sind aber nur sehr selten wirklich wohnungssuchend und zahlen deutlich geringere Mieten in ihrer Wohnung mit bestehendem Vertrag.

Wichtiger als das Niveau ist die Dynamik der Entwicklung. Die Armutgefährdungsquote ist konstant bis leicht sinkend bei Einpersonenhaushalten und leicht ansteigend bei Familien. Sie ist absolut konstant bei 2- und 3-Personen-Haushalten. Das zeigt: Trotz der Mietanstiege ist die Wohnarmutsgefährdungsquote in Paderborn nicht angestiegen. Auch wenn einzelne Haushalte ein Problem bei der Wohnungsversorgung haben können und natürlich ggf. nicht alle Wohnwünsche (Lage, Wohnungsqualität, Größe) mit dem bestehenden Einkommen befriedigt werden können: Im Großen und Ganzen konnte der Anstieg der Mieten in den letzten Jahren durch steigende Einkommen kompensiert werden.

¹² Die Werte zur Einkommensverteilung stammen aus dem empirica Einkommensmodell. Dieses Modell schätzt auf Basis des sozio-ökonomischen Panels und amtlicher Statistiken (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder; Einkommenssteuerstatistik; Mikrozensus) die Einkommensverteilung für alle 400 deutschen Kreise und verschiedene Haushaltstypen. Das Einkommensmodell berücksichtigt nur Haushalte außerhalb von Transferleistungen.

¹³ Dabei wird dann auch jeweils eine andere Wohnungsgröße analysiert auf Seiten der Wohnkosten: Wohnungen zwischen 35 und 45 m² für Ein-Personen-Haushalte, 45–60 m² für Zwei-Personen-Haushalte, 60–80 m² für Drei-Personen-Haushalte und 80–100 m² für Haushalte mit 4 Personen.

Abbildung 50: Entwicklung der Wohnarmutsgefährdungsquote in Paderborn, 2013–2024



Quelle: VALUE Marktdaten; empirica Einkommensmodell; eigene Berechnung

empirica

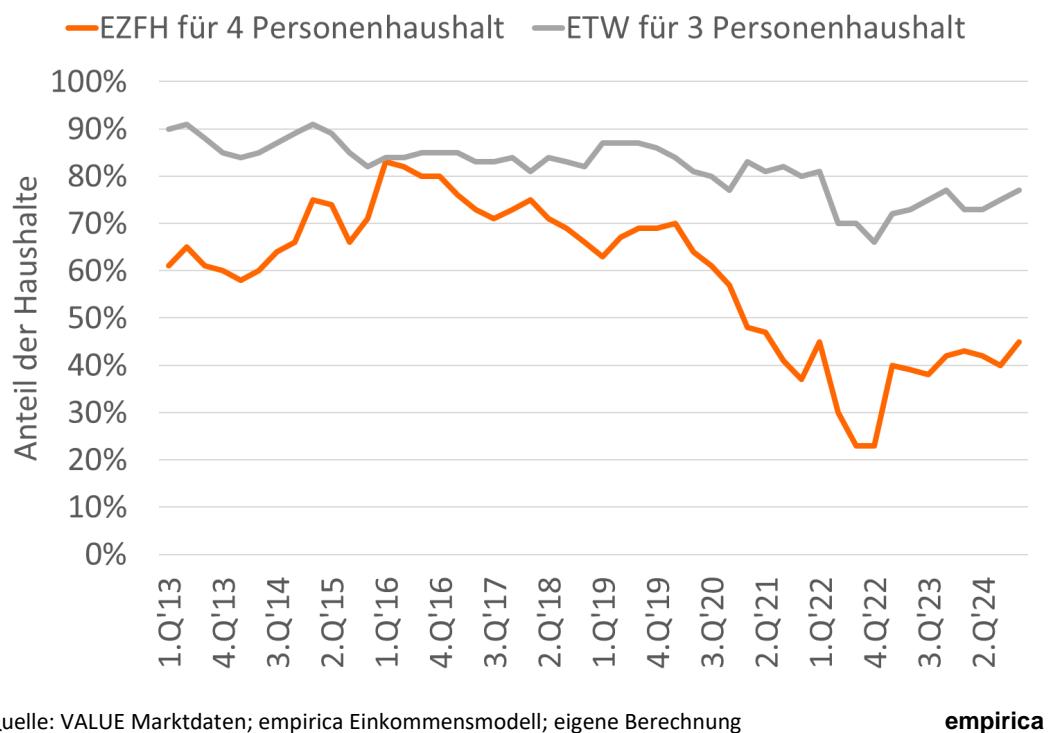
Anders sieht die Dynamik bei der Leistbarkeit von Wohneigentum aus. Auch hier kann man auswerten, welcher Anteil der Paderborner Haushalte sich die durchschnittliche Anuität für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen in der Stadt Paderborn leisten kann.¹⁴ Es ist interessant, dass lange Zeit, zwischen 2013 und dem dritten Quartal im Jahr 2020, der Anteil bei Ein- und Zweifamilienhäusern konstant zwischen 60 und 80 % lag. Dies ist überraschend, weil im gleichen Zeitraum die Preise um über 60 % gestiegen sind. Der starke Preisanstieg wurde durch steigende Einkommen und niedrige Zinsen kompensiert.

Ab dem dritten Quartal im Jahr 2020 sinkt die Leistbarkeit deutlich ab. Ab diesem Zeitpunkt scheinen die Einkommensanstiege den Preisanstieg nicht mehr ausgeglichen zu haben. Demzufolge und aufgrund des Zinsanstiegs gab es zwischenzeitlich einen sehr starken Rückgang auf nur 20 % im letzten Quartal von 2022. Mittlerweile liegt die Leistbarkeit bei lediglich 40 %.

Der Rückgang der Leistbarkeit seit 2022 ist aber überall in Deutschland beobachtbar und keine Besonderheit der Stadt Paderborn. Solange das Zinsniveau hoch bleibt, dürfte die Leistbarkeit von Eigentum nicht nennenswert ansteigen.

¹⁴ Parameter der Modellrechnung: 20 % Eigenkapitalquote, Nebenkosten von 12 %, 30 Jahre Kreditlaufzeit

Abbildung 51: Leistbarkeit von Wohneigentum in der Stadt Paderborn, 2013–2024



4.4 Bedarf an Wohnungsangeboten für mobilitätsgeschränkte Menschen

Unterschiedliche Begrifflichkeiten und Standards bei barrierefreien Wohnungen

Mobilitätseingeschränkte Menschen fragen barrierefreie Wohnungen nach. Unter den Begriffen barrierefrei oder auch barrierefarm werden oftmals unterschiedliche Standards zum Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen und Wohngebäuden subsumiert. Für Wohnungen und dem Zugang zur Wohnung ist zum einen die DIN 18040-2 maßgeblich, welche die barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden normiert und zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen sowie barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen differenziert. Zum anderen macht die Landesbauordnung bzw. machen die technischen Baubestimmungen Vorgaben zur Barrierefreiheit. Nachfolgend wird soweit möglich beschrieben, welcher Standard jeweils hinter dem Begriff barrierefarm oder barrierefrei steht.

Nach Zusatzerhebung Mikrozensus geben 5 % aller Haushalte an, in einer barrierefreien Wohnung zu leben

Daten zum genauen Bestand an barrierefreie Wohnungen auf kommunaler Ebene aus öffentlichen Statistiken gibt es nicht und es kann sich nur über unterschiedliche Ansätze dem aktuellen Bestand an barrierefreien Wohnungen genähert werden.

Im Rahmen der Zusatzerhebung des Mikrozensus werden Fragen zur Barrierefreiheit der Wohnungen abgefragt. Der Mikrozensus ist eine amtliche Befragung, bei der rund 1 % der

Bevölkerung in Deutschland jährlich zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen befragt werden. Die Befragung richtet sich an Haushalte. Alle vier Jahre findet zudem die Zusatzerhebung zur Wohnsituation statt, bei der auch nach der Barrierefreiheit/Barrierereduktion gefragt wird. Die abgefragten Merkmale zur Barrierereduktion beruhen auf der Einschätzung des (im Regelfall nicht eingeschränkten) befragten Haushalts und stellen damit keine exakte Messung der Baunorm dar. Es wird nach Merkmalen der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung gefragt: keine Schwelle/Bodenunebenheiten; alle Räume stufenlos erreichbar, ausreichend breite Wohnungstür, ausreichend breite Raumtüren, ausreichend breite Flure, genügend Raum in der Küchenzeile, genügend Raum im Bad/Sanitärbereich, Einstieg zur Dusche ebenerdig. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung werden anschließend auf Wohngebäude und Wohnungen umgerechnet, sodass Aussagen zu Wohngebäuden und Wohnungen möglich sind. Dieser Schritt ist aktuell noch nicht erfolgt, sodass nachfolgend nur die Ergebnisse zu den befragten Haushalten dargestellt werden können. Nach der Befragung gaben 11 % aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen an, dass ihre Wohnung über keines der abgefragten Merkmale zur Barrierereduktion verfügt, 89 % der Haushalte gaben an, dass die Wohnung zumindest über eins der abgefragten Merkmale verfügt und 5 % der Haushalte antwortete, dass die Wohnung über alle der abgefragten Merkmale verfügt. Für die Stadt Paderborn liegen die Befragungsergebnisse nur auf Ebene des Kreises Paderborn und des Kreises Höxter zusammen vor. Hiernach gaben 12 % aller Haushalte in den beiden Kreisen an, dass ihre Wohnung über keines der abgefragten Merkmale zur Barrierereduktion verfügt, 88 % der Haushalte gaben an, dass die Wohnung zumindest über eins der abgefragten Merkmale verfügt und 5 %¹⁵ der Haushalte antwortete, dass die Wohnung über alle der abgefragten Merkmale verfügt. Der Anteil der barrierefreien Wohnungen liegt damit in den beiden Kreisen auf dem Niveau des Landes Nordrhein-Westfalen und es gibt im Vergleich weder überdurchschnittlich viele noch überdurchschnittlich wenige barrierefreie Wohnungen in den beiden Kreisen. Zu berücksichtigen bleibt, dass Merkmale zur Barrierereduktion der Wohnung noch nichts darüber aussagen, ob das Gebäude auch barrierefrei zugänglich ist.

6 % aller Mietwohnungen werden mit dem Begriff barriearm/-frei angeboten

Eine Auswertung der Immobilieninserate auf Grundlage der Value-Marktdatenbank zeigt, dass 6 % aller angebotenen Mietwohnungen im Jahr 2023 in der Stadt Paderborn als barriarm/-frei angeboten wurden. Erfasst wird in der Datenbank, ob zum Objekt Angaben dazu gemacht werden, ob das Objekt barrierefrei, rollstuhlgerecht oder behindertengerecht ist. Sofern zu diesen Begrifflichkeiten Aussagen getroffen werden, wird das Objekt mit dem Ausstattungsmerkmal „barrierefrei“ versehen. Die Einordnung differenziert nicht zwischen verschiedenen Graden der Barrierefreiheit und beruht nicht auf einer festgelegten Definition zur Barrierefreiheit, wie zum Beispiel im Rahmen der DIN-Normen. Zudem ist bei der Interpretation der Angaben zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angaben im Immobilieninserat um eine subjektive Einschätzung der Person handeln kann, welche die Anzeige aufgegeben hat.

¹⁵ Aussagewert eingeschränkt.

Seit 2019 wurden in Paderborn 2.859 barrierefreie Wohnungen im Geschoss genehmigt

In der Landesbauordnung NRW aus dem Jahr 2000 war definiert, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen und in diesen Wohnungen, die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen.¹⁶ Insbesondere beim Neubau von Mehrfamilienhäusern entstanden damit zu einem gewissen Teil barrierearme/-freie Wohnungen. Mit der Landesbauordnung 2018 wurden die Bestimmungen zum barrierefreien Bauen neu gefasst:¹⁷ In § 49 wurde formuliert, dass Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen. Die Gebäudeklassen 3 bis 5 umfassen Gebäude mit mehr als zwei Nutzeinheiten. Bei Gebäuden mit Wohnungen sind dies also mehr als zwei Wohnungen und somit Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten. Im Unterschied zur alten Landesbauordnung umfasst die Barrierefreiheit also nicht mehr nur die Wohnungen eines Geschosses, sondern alle Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Die Landesbauordnung 2018 ist im Januar 2019 in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt sind nicht nur ein Teil, sondern alle neuen Geschosswohnungen barrierefrei zu errichten. In der Stadt Paderborn wurden zwischen 2019 und 2023 insgesamt 2.859 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zum Bau genehmigt und sind somit barrierefrei, was bezogen auf den Wohnungsbestand im Geschoss einem Anteil von 6 % und bezogen auf alle Wohnungen 4 % entspricht.

Schätzungsweise jede dritte genehmigte Wohnung im Geschoss zwischen 2000 und 2018 barrierefrei

In den Jahren 2000 bis 2018 wurden in Paderborn insgesamt rund 6.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt. Wird die Annahme getroffen, dass zumindest jede dritte Wohnung barrierefrei errichtet wurde, wären dies gut 2.200 Wohnungen.

Schätzungsweise im Minimum 6 % aller Wohnungen in Paderborn barrierefrei

In Summe der genehmigten Wohnungen seit dem Jahr 2000 sind damit gut 4.900 Wohnungen in der Stadt Paderborn barrierefrei, was einem Anteil von 6 % an allen Wohnungen entspricht und schätzungsweise das Minimum an barrierefreien Wohnungen in der Stadt Paderborn ist.

Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen von rd. 4.200 Haushalten mit pflegebedürftigen Menschen

Wer fragt barrierefreie Wohnungen nach? Es gibt Menschen, die aufgrund ihrer Gesundheit und/oder Einschränkungen ihrer Mobilität auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind. Dies sind zum einen vor allem Menschen mit einem Pflegebedarf und/oder Menschen mit einer Schwerbehinderung. Menschen mit Pflegebedarf werden in der Statistik als Pflegebedürftige geführt, welche Leistungen nach dem SGB XI erhalten.

¹⁶ vgl. Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000

¹⁷ vgl. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)

Pflegebedürftig im Sinne des SGB XI sind Personen, die gesundheitlich bedingte Beeinträchtigungen der Selbstständigkeit oder der Fähigkeiten aufweisen und deshalb der Hilfe durch andere bedürfen. Rund vier von fünf Pflegebedürftigen in Deutschland werden zu Hause versorgt (80 %).¹⁸ Die Pflege erfolgt zumeist durch Angehörige und oft mit Unterstützung eines ambulanten Pflegedienstes. Durch die Pflegebedürftigkeit können spezielle Bedarfe an die Ausstattung der Wohnungen entstehen. Dies umfasst auch den Aspekt der Barrierefreiheit. Ein Großteil der Pflegebedürftigen außerhalb von Heimen dürfte deshalb auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sein. In der Stadt Paderborn gab es im Jahr 2021 insgesamt 8.070 Pflegebedürftige.¹⁹ Wird davon ausgegangen, dass 80 % der Pflegebedürftigen zu Hause versorgt werden, wären dies rund 6.500 Personen. Die Pflegebedürftigkeit nimmt mit dem Alter zu. Senioren leben oftmals mit dem Partner in einem Haushalt und beide sind pflegebedürftig. Die Zahl der pflegebedürftigen Personen wird deshalb nicht 1:1 als nachfragende Haushalte übernommen, d. h. ein Pflegebedürftiger stellt auch einen Haushalt. Nach dem Mikrozensus und den Einwohnerdaten von IT.NRW lebten in einem Seniorenhaushalt (ab 65 Jahren) in NRW im Jahr 2019 im Schnitt 1,55 Personen. Zur Bestimmung der nachfragenden Haushalte der Pflegebedürftigen wird diese durchschnittliche Haushaltsgröße herangezogen. Nach dieser Berechnung gibt es in der Stadt Paderborn rund 4.200 Haushalte von Pflegebedürftigen, für die ein Bedarf an barrierefreien Wohnungen besteht, was rund 7 % aller Haushalte im Jahr 2023 entspricht.

Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen von rd. 8.000 Haushalten mit schwerbehinderten Menschen

Menschen mit Behinderungen sind nach dem SGB IX Menschen, die körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, die sie in Wechselwirkung mit einsstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate hindern können. Die Begriffserklärung verdeutlicht, dass sich aus der Behinderung sehr heterogene Ansprüche an das Wohnen ergeben können. In der Statistik wird unter dem Begriff Behinderung ein für das Lebensalter atypischer körperlicher, geistiger oder seelischer Zustand verstanden, der mindestens sechs Monate andauert und einen Grad der Behinderung bedingt. Der Grad der Behinderung (GdB) beziffert die Schwere einer Behinderung. Eine Behinderung ab einem GdB von 50 gilt als Schwerbehinderung und wird in der Statistik der schwerbehinderten Menschen gesondert erfasst. Ein Großteil der Menschen mit einer Schwerbehinderung dürfte ebenfalls auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sein bzw. dürfte eine barrierefreie Wohnung eine Verbesserung der Lebenssituation für sie mit sich bringen. Im Jahr 2023 gab es in der Stadt Paderborn insgesamt 12.390 schwerbehinderte Menschen.²⁰ Der Anteil der schwerbehinderten Menschen steigt ebenfalls mit dem Alter an, weshalb zur Bestimmung der nachfragenden Haushalte wiederum die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,55 Personen zu Grunde gelegt wird. Nach dieser Berechnung gibt es in der Stadt Paderborn rund 8.000 Haushalte von schwerbehinderten Menschen, die eine barrierefreie Wohnung nachfragen, was rund 11 % aller Haushalte entspricht.

¹⁸ vgl. Statistisches Bundesamt (2025): Gesundheit – Pflege. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/_inhalt.html

¹⁹ vgl. Sozialamt Kreis Paderborn (2023): Alter und Pflege 2023 im Kreis Paderborn, aktuellere Zahlen vom Statistischen Landesamt zu Pflegebedürftigen auf Ebene der Stadt Paderborn liegen aus Datenschutzgründen nicht vor.

²⁰ vgl. Statistisches Landesamt NRW

4.200 bis 8.000 Haushalte fragen barrierefreie Wohnungen aus gesundheitlichen Gründen nach

Eine Pflegebedürftigkeit und eine Schwerbehinderung können gleichzeitig bestehen, so dass zur Bestimmung der gesamten Nachfrage dieser Haushalte die Haushaltszahlen nicht addiert werden dürfen. Die Ergebnisse geben vielmehr eine Spanne der möglichen nachfragenden Haushalte an, die einen dringenden Bedarf an einer barrierefreien Wohnung haben: 4.200 bis 8.000 Haushalte.

Neubau von barrierefreien Geschosswohnungen leistet zukünftig wesentlich zur Bedarfsdeckung

Die Gegenüberstellung der Zahl an Haushalten, die eine barrierefreie Wohnung aus gesundheitlichen Gründen nachfragen, übersteigt das gegenwärtige Angebot an barrierefreien Wohnungen in der Stadt Paderborn. Zudem gibt es weitere Personengruppen, die nicht zwingend auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind, für die eine barrierefreie Wohnung allerdings von Vorteil wäre, wie zum Beispiel ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität, aber ohne Pflegebedürftigkeit und/oder einer Schwerbehinderung. Auch für Familien mit Kleinkindern sind barrierefreie Wohnungen von Vorteil (z. B. Behbarkeit mit dem Kinderwagen). Darüber hinaus gibt es auch Personen, die den Standard einer barrierefreien Wohnung ohne den konkreten Bedarf nachfragen. Der Bedarf wird zudem zukünftig mit der Alterung der Bevölkerung weiter steigen (vgl. Kapitel 3.1). Es besteht gegenwärtig und zukünftig somit ein weiterer Bedarf an barrierefreien Wohnungen in der Stadt Paderborn. Dies spiegelt auch das Ergebnis des Wohnungsmarktbarometers 2024 der Stadt Paderborn wider, wonach 75 % der Befragten einen hohen oder sehr hohen Bedarf in diesem Segment sehen.²¹ Positiv auf den Bedarf wirkt andererseits, dass die Neubauwohnungen im Geschoss bereits seit mehreren Jahren barrierefrei zu errichten sind. Nach dem Wohnungsmarktbarometer wird am Mietwohnungsmarkt die Barrierefreiheit nicht als das größte Problem eingestuft und nur 13 % der Befragten nennen dies als eines der wesentlichen Probleme. Gegenüber der letzten Befragung hat sich der Anteil der Nennungen zudem deutlich verringert (20 %). Auch die zukünftig im Neubau entstehenden Wohnungen im Geschoss werden barrierefrei sein und einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten. Wird auf den gegenwärtigen Wohnungsbestand die Zahl der prognostizierten Wohnungsnachfrage addiert und der Geschosswohnungsanteil berücksichtigt, dürften bis 2045 im Minimum 13 % aller Wohnungen in Paderborn barrierefrei sein. Der Anteil dürfte noch höher sein, weil auch Geschosswohnungen im Bestand in Teilen modernisiert und barrieararm/-frei angepasst werden. Hierauf deuten auch Rückmeldungen der Wohnungsmarktakteure in der Stadt Paderborn im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2024 hin, wonach gegenwärtig schon 13 % aller Wohnungen (511 von 3.851 Wohnungen), der am Wohnungsmarktbarometer 2024 beteiligten Hausverwaltungen und Unternehmen barrierefrei sind.²²

Unberücksichtigt sind in der bisherigen Betrachtung Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geblieben. Der Großteil der Ein- und Zweifamilienhäuser wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Barrierefreie Anpassungen erfolgen hier zumeist nach dem entstehenden Bedarf. Unterstützt werden entsprechende Umbaumaßnahmen durch Förderangebote.

²¹ vgl. Stadt Paderborn (2024): Wohnungsmarktbarometer 2024

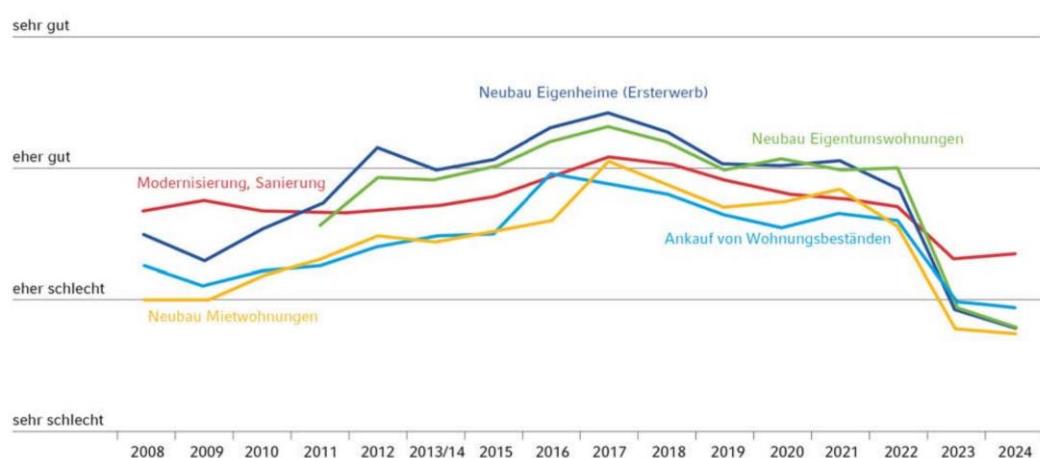
²² vgl. Stadt Paderborn (2024): Wohnungsmarktbarometer 2024

Unterstützen kann die Stadt diese Umbaumaßnahmen vor allem durch die Information über entsprechende Förderprogramme.

4.5 Investitionsklima

Seit dem Jahr 2022, mit Beginn des Ukrainekrieges, hat sich das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen deutlich verschlechtert. Nach dem Wohnungsmarktbarometer 2024 der NRW.BANK wird das Investitionsklima in Nordrhein-Westfalen für alle Wohnungsmarktsegmente weiterhin als überwiegend „eher schlecht“ bis „sehr schlecht“ eingeschätzt (vgl. Abbildung 52:).²³

Abbildung 52: Wohnungsmarktbarometer Nordrhein-Westfalen: Entwicklung des Investitionsklimas in NRW



Quelle: NRW.BANK

empirica

Als wesentliche Hemmnisse sehen die Fachleute die hohen Baukosten sowie die Kapitalmarktbedingungen mit höheren Finanzierungskosten. Auch die energetischen Anforderungen an den Bestand und Neubau sowie die Preise für Wohnbauland werden als weitere große Hemmnisse genannt. Anreize bilden auf der anderen Seite die aktuelle Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen sowie die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung, die aufgrund der Zinswende an Attraktivität gewonnen haben. Zu einer ähnlichen Einschätzung des Investitionsklimas kommen auch die im Rahmen des städtischen Wohnungsmarktbarometers befragten Experten in der Stadt Paderborn:²⁴ Nach dem Wohnungsmarktbarometer 2024 wird das Investitionsklima in allen Segmenten im Vergleich zum Land noch geringfügig besser eingeschätzt, aber auch als „sehr schlecht“ bezeichnet. Die gilt im stärksten Maße für das Neubausegment, d. h. Neubau von Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Eigenheimen sowie in einem etwas geringeren Maße für Bestandsmaßnahmen und dem Erwerb bestehenden Wohnraums.

²³ vgl. nachfolgend NRW.BANK (2024): Wohnungsmarktbarometer 2024 - Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

²⁴ Stadt Paderborn (2024): Wohnungsmarktbarometer 2024

Auch Anfang 2025 dürfte die Beurteilung noch nicht wesentlich anders ausfallen. Zum einen ist kein wesentlicher Rückgang bei den Baukosten zu erkennen und zum anderen haben sich die Finanzierungskosten mit steigenden Bauzinsen weiter erhöht.

Das veränderte Investitionsklima stellt durchaus einen strukturellen Parameter der Bevölkerungsentwicklung dar (vgl. Kapitel 3.1.3). Bleibt das Investitionsklima schlecht, wird das Wohnungsangebot geringfügiger durch Neubau ausgeweitet als in der Vergangenheit. Dann wird Wohnen verhältnismäßig teurer. Dies führt prinzipiell zu einer geringeren Attraktivität der Stadt Paderborn als Wohnstandort und dadurch zu einer geringeren Nachfrage und letztendlich zu einer weniger dynamischen Bevölkerungsentwicklung.

Allerdings handelt es sich hierbei um ein Phänomen, das nicht nur die Stadt Paderborn betrifft, sondern auch alle anderen alternativen Wohnstandorte. Denkbar ist somit, dass zwar die *absolute* Attraktivität der Stadt abnimmt, aber die *relative* Attraktivität bestehen bleibt. Daher sollten die Auswirkungen des verschlechterten Investitionsklimas auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Paderborn überschaubar bleiben.

5. Schlussfolgerung und Zusammenfassung

Der Wohnungsmarkt hat sich in Paderborn in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Die Einwohnerzahl ist deutlich gestiegen und es gab eine überdurchschnittliche Bauintensität. Gleichzeitig sind die Immobilienpreise in der langfristigen Perspektive gestiegen. Während es bei den Kaufpreisen in den letzten Jahren eine Seitwärtsbewegung gab, sind die Mietpreise weiter gestiegen. Der Wohnungsmarkt gilt, insbesondere im Mietpreissegment, als angespannt.

Auch zukünftig wird die Einwohnerzahl nach dem Status-Quo-Szenario noch bis 2030 weiter zunehmen und dann stagnieren. Im oberen Szenario setzt sich der Bevölkerungszuwachs bis 2045 weiter fort und auch im unteren Szenario werden 2045 mehr Menschen in der Stadt Paderborn leben als heute. Auch die Zahl der Haushalte wird nach den drei Szenarien im Jahr 2045 höher sein als heute. Damit ergibt sich sowohl aus der demografischen Perspektive als auch den qualitativen Zusatzbedarfen eine weitere zukünftige Nachfrage nach Neubauwohnungen in der Stadt Paderborn.

Nach dem Status-Quo-Szenario liegt die Neubaunachfrage zunächst annähernd so hoch wie das Fertigstellungsvolumen der letzten Jahre und sinkt danach etwas ab. Die Nachfrage nach Wohneinheiten in EZFH und MFH bleibt dabei relativ konstant. WE in EZFHs machen etwa ein Drittel und WE in MFHs etwa zwei Drittel der Neubaunachfrage aus.

Die bisher absehbaren Wohnbaupotenziale der Stadt Paderborn reichen in langfristiger und quantitativer Perspektive nach keinem der Szenarien aus, um die prognostizierten Neubaubedarf zu realisieren. Es sind somit langfristig weitere Wohnbauflächenpotenziale notwendig sowie weiterhin ein hohes Niveau an Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie Abriss und Neubau in verdichteter Form.

Mit den prognostizierten Einwohner- und Haushaltszahlen gehen auch Veränderungen in der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur einher. Nach dem Status-Quo-Szenario wird die Zahl von Familien mit (kleinen) Kindern kurz- bis mittelfristig noch steigen, langfristig aber zurückgehen und gleichzeitig wird langfristig die Zahl der Senioren deutlich steigen, wodurch auch die Zahl der älteren, kleineren Haushalte deutlich steigen wird.

Damit rücken auch qualitative Aspekte der zukünftigen Wohnungsnachfrage in den Fokus. So werden beispielsweise barrierefreie Wohnungen noch bedeutsamer. Alle Geschosswohnungen, die zukünftig gebaut werden, sind nach Vorgaben der Landesbauordnung barrierefrei, sodass ein Großteil der Bedarfe hierüber abgedeckt wird. Ein Teil der Bestandshalter passt ihre Bestände auch barrierefrei an, was die Ergebnisse des Wohnungsbarometers zeigen. Unterstützungsbedarfe könnte es noch für Vermieter mit einer kleineren Anzahl Wohnungen geben sowie für Eigennutzer von Ein- und Zweifamilienhäusern. Da es in diesem Segment bereits Förderprogramme zur barrierefreien Anpassung gibt, würde sich der Unterstützungsbedarf vor allem auf die Information über entsprechende Programme beziehen.

In der Stadt Paderborn nimmt die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen zukünftig durch Bindungsausläufe weiter ab. Soll die aktuelle Versorgungsquote mit preisgebundenen Mietwohnungen aufrechterhalten werden, ist die Schaffung von preisgebundenen Mietwohnungen notwendig. Dies sollte zum einen durch den Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen realisiert werden, zum anderen aber auch im Bestand durch Verlängerung oder Schaffung von Bindungen. Auch das Instrument der mittelbaren Belegung (nach Wohnraumförderung NRW) kann hierbei zum Einsatz kommen: Investierende erhalten eine Förderung von der NRW.BANK für den Bau von Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen. Im Gegenzug stellen Investierende geeignete Ersatzwohnungen aus ihrem Bestand zur Verfügung, die dann ab der Neuvermietung der Mietpreis- und Belegungsbinding unterliegen (Tausch von Belegungsbindungen). Der Ansatz kommt vor allem für größere Bestandshaltende in Betracht, die über eine größere Anzahl an Wohnungen verfügen und eine ausreichende Anzahl von Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen können. Das Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK zeigt, dass dieses Segment, also die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung, aufgrund der Zinswende an Attraktivität für Investoren gewonnen hat.

Das Investitionsklima in den anderen Segmenten bleibt jedoch weiterhin schlecht und bleibt gegenwärtig eine Herausforderung bei der Umsetzung der Neubaunachfrage.

Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse, dass die Einkommensentwicklung in der Stadt die Ansteige bei den Wohnkosten zumindest lange Zeit kompensieren konnte. So ist die Wohnarmutsgefährdungsquote in der Stadt nicht nennenswert gestiegen. Auch die Leistbarkeit von Eigentum war trotz stark steigender Preise bis 2019 unvermindert gegeben. In den Jahren 2020 und 2021 hat die Einkommensentwicklung dann aber nicht mehr mit der Preisentwicklung mithalten können. Zudem hat die Zinswende die Leistbarkeit stark verringert, sodass Haushalten in Paderborn derzeit die Eigentumsbildung erheblich erschwert ist.

6. Anhang

6.1 Methodik der Bevölkerungsprognose

Grundlage der Vorausberechnung bildet das empirica-Bevölkerungsprognosemodell (vgl. Abbildung 14:) nach dem sog. Komponentenmodell. Dabei wird unter Berücksichtigung der drei Komponenten Fertilität, Mortalität und Wanderungen die Bevölkerung in einem Gebiet fortgeschrieben, indem zur Ausgangsbevölkerung im Betrachtungsraum am Ende eines Jahres x die Zahl der Geburten sowie die nach Altersjahren differenzierten Zuwandernungen des Jahres $x+1$ addiert und die nach Altersjahren differenzierten Sterbefälle und Fortwanderungen des Jahres $x+1$ subtrahiert werden.

Zentral für die Prognose ist die Festlegung von Annahmen über den zukünftigen Verlauf der Komponenten Fertilität, Mortalität und Mobilität. Um die Annahmen zu begründen, werden die Entwicklung von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in der Vergangenheit analysiert und Wahrscheinlichkeiten für zukünftige Ereignisse abgeleitet.

Fertilität

Für die zukünftige Fertilität und damit für die zukünftige Entwicklung der Anzahl an Lebendgeburten sind drei Faktoren entscheidend: Die Anzahl der zukünftig in Paderborn lebenden gebärfähigen Frauen, die Altersstruktur dieser Frauen und die altersspezifische Geburtenziffer. Diese ist die Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr.

Für eine großräumige Bevölkerungsprognose, beispielsweise für die Bundesrepublik Deutschland, sind die ersten beiden Faktoren, die künftige Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und ihre Altersstruktur, bereits heute weitestgehend bekannt. Eine Frau, die in 20 Jahren im Alter von 25 Jahren ein Kind bekommt, ist heute 5 Jahre alt. Die potenziellen Mütter in den nächsten 20 bis 25 Jahren sind schon heute geboren und damit, beispielsweise über die kommunale Meldestatistik oder die Bevölkerungsfortschreibung, „abzählbar“. Auf lokaler Ebene, wie der Stadt Paderborn, kann sich die Zahl potenzieller Mütter, auch wenn sie heute schon geboren sind, durch Wanderungsbewegungen kumuliert über die nächsten 20 Jahre noch signifikant ändern. Potenzielle Mütter, die ihre Kindheit in Paderborn verbringen, können in den nächsten Jahren die Stadt noch verlassen und ihre Kinder anderswo gebären. Andere Frauen werden hingegen nach Paderborn zuwandern und in der Stadt Kinder zur Welt bringen, die auf Basis der heutigen Meldestatistik nicht „abzählbar“ sind. Die Genauigkeit der Prognose der Geburten ist in diesem Fall nicht nur eine Funktion des generativen Verhaltens, sondern auch eine Folge der Treffsicherheit der Annahmen zu den räumlichen Bevölkerungsbewegungen (vgl. Ausführungen zu Wanderungen weiter unten).

Die wichtigste Kennzahl, um vorherzusagen, wie viele Kinder die in Paderborn lebenden Frauen gebären werden, ist die altersspezifische Geburtenziffer. Die altersspezifische Geburtenziffer berechnet sich aus der Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr. Beispielsweise lag die altersspezifische Geburtenziffer der 30-jährigen Frauen in Paderborn im Jahr 2022 bei 140. Gäbe es 1.000 Frauen in Paderborn im Alter von 30 Jahren, hätten diese also 140 lebende Kinder zur Welt gebracht.

In Prognoseräumen mit geringen Bevölkerungszahlen schwanken die jeweiligen Geburtenziffern mitunter zufallsbedingt sehr stark. Zur Glättung dieser zufallsbedingten Schwankungen wurde für jedes Altersjahr jeweils der gleitende Durchschnitt aus den Geburtenkennziffern der benachbarten Altersjahre berechnet und der Prognose zugrunde gelegt. Außerdem wurde der Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2022 zugrunde gelegt, um weitere zufallsbedingte Schwankungen auszuschließen. Im Ergebnis wurden altersspezifische Geburtenziffern zugrunde gelegt, um die Zahl der Geburten in Paderborn zu prognostizieren (vgl. Abbildung 17:).

Mortalität

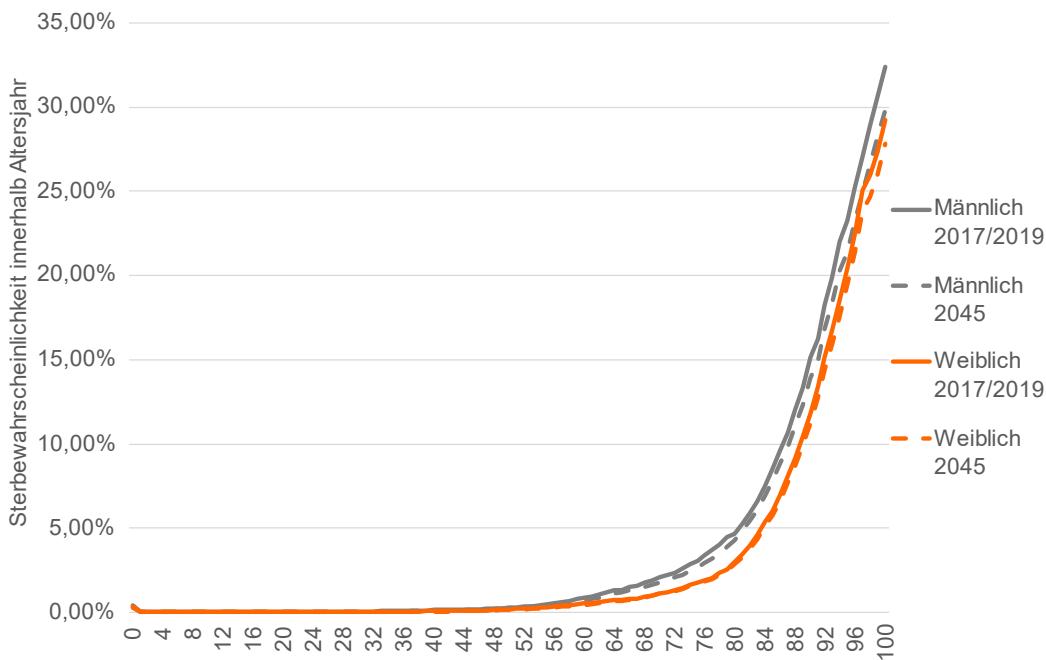
Die Zahl der Sterbefälle wird im empirica-Prognosemodell ermittelt, indem jährlich die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten auf die Altersstruktur der Bevölkerung angewendet werden. Wie Abbildung 53: verdeutlicht, sind diese üblicherweise in jungen Jahren sehr gering und nehmen im Lebensverlauf nur langsam zu, bevor sie dann im höheren Alter ab 65 Jahren stark ansteigen.

Allerdings haben zufällige Ereignisse wie Verkehrsunfälle oder untypisch schwere Krankheitsverläufe gerade in jungen Altersjahren oft einen großen Einfluss auf die Sterbewahrscheinlichkeiten. Stirbt beispielsweise nur ein Kind eines bestimmten Alters bei einem Verkehrsunfall, könnte sich in diesem Jahr eine erhöhte Sterbewahrscheinlichkeit in diesem Altersjahr von annähernd 10 % ergeben. Es wäre aber unsinnig, eine solche Mortalitätsrate in die Zukunft zu projizieren. Um solche stark zufallsbedingten Schwankungen auszuklammern, wurde für die Berechnung der künftigen Anzahl an Sterbefällen auf die weibliche und männliche Sterbetafel 2017/2019 des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Für die Zukunft wird dabei angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt entsprechend den Annahmen der 15. koordinierten Bevölkerungsprognose des Bundes und der Länder ansteigt.²⁵ Bei den Frauen ist das bis 2050 ein Anstieg um 2,88 Jahre und bei den Männern um 3,6 Jahre. Diesen Anstieg berücksichtigen wir durch eine Absenkung der Sterbewahrscheinlichkeit in allen Altersjahren. Die verwendeten altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten für die Männer und Frauen sind für das Ausgangs- sowie das Endjahr 2045 der Prognose in Abbildung 53: dargestellt.

²⁵ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Annahmen und Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

Abbildung 53: Sterbewahrscheinlichkeit von Männern und Frauen in Nordrhein-Westfalen 2017/19 und 2045 (prognostiziert)



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; eigene Darstellung

empirica

Wanderungsbewegungen

Um zu beurteilen, ob die Wohnbevölkerung durch Wanderungsbewegungen insgesamt schrumpft oder wächst, müssen die Zuwanderung und die Fortwanderung separat betrachtet werden. Bei der Fokussierung auf den Wanderungssaldo würde die unterschiedliche Altersstruktur zwischen Zu- und Fortwanderung unberücksichtigt bleiben. Ein solcher Unterschied führt zu einer Änderung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung, die wiederum auf längere Sicht Auswirkungen auf die Fertilität und Mortalität hat.

Im empirica-Prognosemodell werden die Zu- und Fortwanderungen über Raten (Anteil der Zu- bzw. Fortwanderungen von Personen eines Altersjahres an allen Personen des gleichen Altersjahres in der Herkunftsregion) und Anteile (Anteile der zuwandernden Personen aus dem Ausland nach Paderborn an allen Zuwanderungen aus dem Ausland nach Deutschland) berechnet. Sie werden anders als in anderen Modellen nicht auf Basis von Plausibilitätsannahmen exogen in absolute Zahlen gesetzt. Der Vorteil dieser Methodik liegt in einer Berücksichtigung der künftigen demografischen Entwicklungen in den Herkunfts- und Zielregionen sowie in einer transparenten und verständlichen Darstellung möglicher Veränderungen in der Zukunft auf Basis empirischer Verläufe in der Vergangenheit.

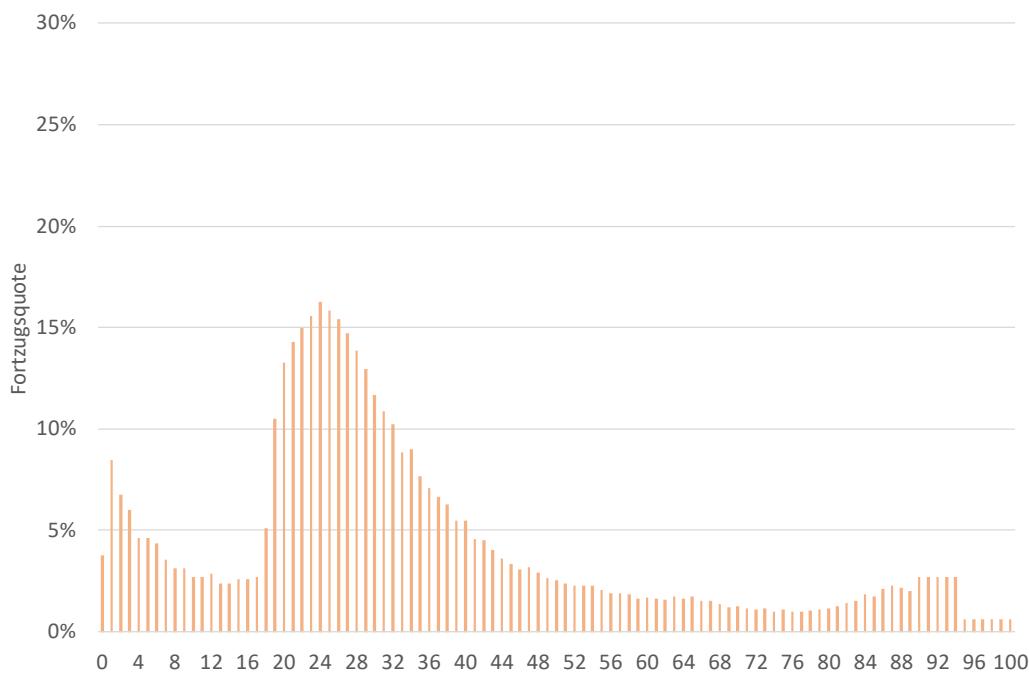
Das Problem bei der Abschätzung künftiger Zu- und Fortwanderungen besteht zum einen im hohen Einfluss von externen Schocks auf das Zuwanderungsgeschehen aus dem Ausland nach Deutschland. Die Krisen im Nahen und Mittleren Osten sowie in Teilen von Afrika und das damit implizierte Wachstum an Zuwanderungen geflüchteter Menschen insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 waren ein solcher exogener Schock, der nicht prognostizierbar war. Die Covid-19-Pandemie ab dem Jahr 2020 stellt einen weiteren

Schock dar und genauso der russische Überfall auf die Ukraine und die folgende Fluchzuwanderung von mehr als einer Million Ukrainern nach Deutschland. Die Annahmen zum künftigen Wanderungsgeschehen der Stadt Paderborn abstrahieren vollständig von exogenen Schocks und deren möglichen Wirkungen auf die Zu- oder Fortwanderung.

Zum anderen sind die zu ermittelnden Zu- und Fortwanderungsraten das Ergebnis des Zusammenspiels einer Vielzahl von strukturellen Parametern wie Präferenzen bei der Wohnstandortwahl, der relativen Position von Paderborn als Wohnstandort im Landkreis Karlsruhe und der lokalen Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum. Bei der Berechnung von Zu- und Fortwanderungsraten wird implizit angenommen, dass sich diese Parameter nicht ändern werden. Tun sie es doch, dann müssen auch die entsprechenden Raten angepasst werden, um das künftige Wanderungsgeschehen zu approximieren.

Die sich aus den Fortwanderungen der vergangenen Jahre ergebenden Fortwanderungsraten haben in Paderborn ein Muster, das für eine Großstadt typisch ist. Im Ausbildungsalter und zum Berufsstart wandern jährlich rein rechnerisch in der Spur bis zu 17 % der Bevölkerung ab, was im Vergleich zu ländlichen Standorten ein sehr niedriger Wert ist. Im Jugendalter und in den Altersjahren ab 50 ist kaum Fortzug zu verzeichnen. Die Fortzugsquoten scheinen in den letzten Jahren konstant gewesen zu sein. Deswegen wird der gesamte Zeitraum zwischen 2012 und 2023 (ohne 2015, 2016 und 2020 wegen Sondereffekten der Fluchzuwanderung sowie der Covid-19-Pandemie) für die Berechnung der in der Prognose verwendeten Fortzugsraten verwendet.

Abbildung 54: Durchschnittliche Fortwanderungsraten in Paderborn, 2011–2023, ohne 2015, 2016 & 2020



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; eigene Berechnungen

empirica

Der Zuzug nach Paderborn stammt mit knapp 39 % zum größten Teil aus dem NRW und zu 24 % aus dem Ausland. Die restlichen Zuzüge kommen in etwa zu gleichen Teilen aus dem Landkreis Paderborn (19 %) und zu 18 % aus dem Rest Deutschlands. Die Zuzugsraten

in Paderborn sind mit Ausnahme der Jahre 2015, 2016 und 2020 weitestgehend konstant geblieben, sodass auch hier als Stützzeitraum die Jahre 2012–2023 (ohne 2015, 2016 und 2020) herangezogen werden.

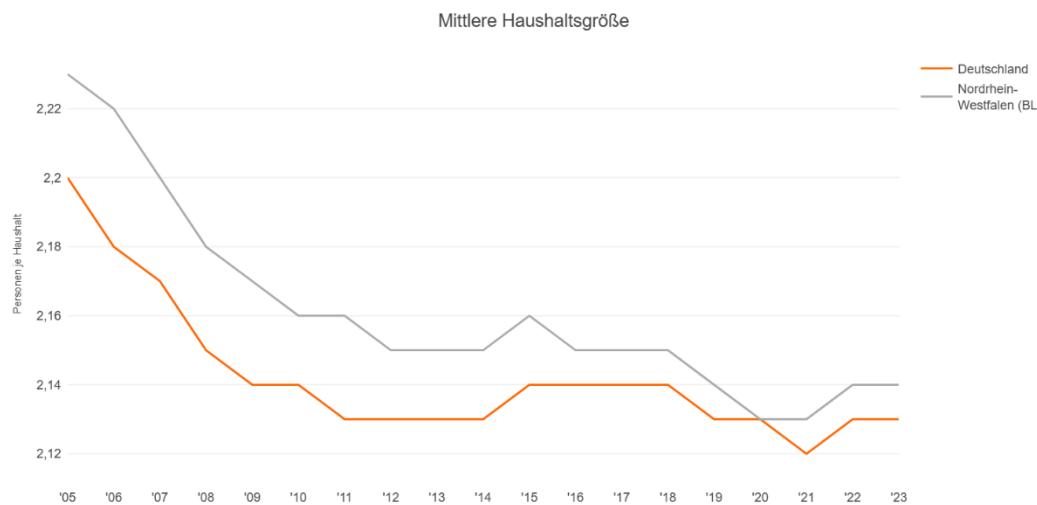
6.2 Haushaltsprognose

Die zukünftige Haushaltsentwicklung in Paderborn ist von zentraler Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Zusammen mit zuzugswilligen, aber (noch) auswärtig wohnenden Haushalten machen die Bestandshaushalte die Nachfrage nach Wohnraum in Paderborn aus.

Die zukünftige Haushaltsentwicklung wird in hohem Maße von der Bevölkerungsentwicklung determiniert: Neben dem Niveau der Bevölkerung hat aber auch die Altersstruktur einen großen Einfluss auf die Zahl der Haushalte. Junge Menschen im Familienalter leben tendenziell in größeren Haushalten, während Menschen im Rentenalter üblicherweise zu zweit oder allein leben. Wenn die Bevölkerungszahl an einem Ort in Zukunft konstant bleibt, aber die Bevölkerung älter wird, dann steigt üblicherweise auch die Zahl der Haushalte an diesem Ort, trotz konstanter Bevölkerung. Solche Effekte der sich verändernden Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf die Haushaltsentwicklung werden als demografische Kompositionseffekte zusammengefasst. Diese Effekte werden im empirica-Prognosemodell implizit berücksichtigt, weil die Bevölkerung jährlich gemäß der Haushaltsbezugspersonenquoten auf die Haushalte aufgeteilt wird. Eine Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung fließt also auf direktem Wege in die Haushaltsprognose ein.

Neben den demografischen Kompositionseffekten wird eine Änderung der Haushaltsstruktur in Paderborn auch durch geänderte Präferenzen für Wohnformen und Zusammenleben verursacht. Beispiele für solche Verhaltenseffekte sind der sinkende Anteil von Großfamilien an allen Familien, höhere Scheidungsquoten und die generelle gesellschaftliche Individualisierung. In den Jahrzehnten zwischen 1980 und 2010 haben diese Entwicklungen zu einer deutlichen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland und Nordrhein-Westfalen beigetragen. Die Dynamik des Rückgangs hat sich in den letzten Jahren aber merklich abgeschwächt und zumindest bundesweit seit 2010 nahezu komplett gebremst.

Abbildung 55: Haushaltsgröße in Deutschland und Nordrhein-Westfalen, 2005–2022



Quelle: Destatis; eigene Darstellung

empirica

6.3 Neubaunachfrageprognose

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt, wodurch sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ergibt. Für das Basisjahr 2022 der hier vorgestellten Prognose wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus der Differenz zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand berechnet. Eine eventuelle Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein- oder Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

In der vorliegenden Prognose steigt die Ein- und Zweifamilienhausquote infolge eines Kohorteneffektes. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Westdeutschland aber zuletzt immer schwächer aus.

Aus dem Zusammenspiel all dieser Faktoren ergibt sich die Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte.

Diese beschreibt die quantitative Zusatznachfrage nach Wohnungen. Darüber hinaus wird in der Realität aber auch in stark schrumpfenden Regionen ohne quantitative Zusatznachfrage neuer Wohnraum nachgefragt. Diese entsteht daraus, dass Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben und ersetzt werden müssen. Eine normative Festlegung eines Ersatzbedarfs ist aber schwierig, weil sich die mögliche Nutzungsdauer lokal sehr stark unterscheidet und von vielerlei Faktoren abhängt.

Statt einer willkürlichen Auswahl einer Ersatzquote ist es zielführender, empirisch aus Marktbeobachtungen abzuleiten, wie viele Gebäude in der Vergangenheit mehr errichtet wurden, als aufgrund der rein quantitativen Nachfrage eigentlich benötigt wurden. Diese zusätzliche Komponente der Wohnraumnachfrage nennen wir qualitative Zusatznachfrage. Mithilfe eines multivariaten Regressionsmodells haben wir errechnet, wie sich in der Vergangenheit die Bautätigkeit in Abhängigkeit des Bevölkerungswachstums und der Qualität des Gebäudebestands entwickelt hat. Daraus lässt sich für Paderborn zielgenau prognostizieren, wie sich die qualitative Zusatznachfrage bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung entwickeln wird. Die Summe aus quantitativer Nachfrage und qualitativer Zusatznachfrage ergibt die künftige Neubaunachfrage.