

# Wohnungsbedarfsprognose

Stadt Bad Driburg

**Auftraggeber:**

Stadt Bad Driburg

Ansprechpartnerinnen:

Dipl.-Ing. Architektin Stephanie Rohde

Amt 60 – Stadtplanung und Bauverwaltung

Tel.: 05253-88-1608

E-Mail: s.rohde@bad-driburg.de

Dipl.-Ing. Raumplanung Nicole Sude

Amt 60 – Stadtplanung und Bauverwaltung

Tel.: 05253-88-1602

E-Mail: n.sude@bad-driburg.de

**Vorgelegt von:**

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Dipl.-Ing. Regina Höbel

B.Sc. Kyra Nieland

Tel.: 0234-89034-24 | 0234-89034-352

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de | kyra.nieland@inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für beiderlei Geschlecht gelten.

## Inhalt

<b>1. Einleitung und Zielsetzung .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen .....	8
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen .....	15
2.3. Wohnungsbestand und -angebotsentwicklung .....	16
2.4. Situation in den Wohnungsteilmärkten .....	23
2.4.1 Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen .....	23
2.4.2 Der Markt für Mietwohnungen .....	28
2.4.3 Der Markt für Eigenheime .....	31
2.4.4 Der Markt für Eigentumswohnungen .....	34
<b>3. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs .....</b>	<b>36</b>
3.1. Vorgehensweise .....	36
3.2. Bevölkerungsprognose .....	36
3.3. Haushaltsprognose .....	40
3.4. Wohnungsbedarfsprognose .....	41
3.5. Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung sowie Wohnformen im Alter .....	45
<b>4. Bilanzierung Wohnungsnachfrage und Wohnbauflächenangebot .....</b>	<b>49</b>
4.1. Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven .....	49
4.1.1 Überblick über die Flächenreserven .....	49
4.1.2 Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale .....	50
4.2. Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen und verfügbaren Flächenangebot .....	53
4.3. Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich .....	55
<b>5. Zusammenfassung der zentralen Erkenntnisse .....</b>	<b>59</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>61</b>

## Abbildungen

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung zwischen 2013 und 2019 in Bad Driburg .....	8
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich .....	9
Abbildung 3:	Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung 2016-2019 (Prozent pro Jahr).....	10
Abbildung 4:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Bad Driburg.....	11
Abbildung 5:	Wanderungsverflechtungen mit dem Umland (2013 - 2019).....	13
Abbildung 6:	Wanderungen nach Altersgruppen von 2015 bis 2019 im Durchschnitt.....	14
Abbildung 7:	Kaufkraftindex pro Haushalt 2019 .....	16
Abbildung 8:	Anteil der Wohnungsgrößen nach Wohnflächen am Wohnungsbestand im regionalen Vergleich in Prozent .....	18
Abbildung 9:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.....	18
Abbildung 10:	Baufertigstellungen von Wohnungen* in EFZH und in MFH .....	19
Abbildung 11:	Durchschnittliche jährliche Bauintensität in Bad Driburg und Umgebung.....	20
Abbildung 12:	Einkommensschwache Haushalte in Bad Driburg 2019 .....	24
Abbildung 13:	Haushaltsstrukturen der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (September 2020) .....	25
Abbildung 14:	Bestand an geförderten Mietwohnungen in Bad Driburg .....	26
Abbildung 15:	Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte.....	27
Abbildung 16:	Derzeitige Lage am Markt für preisgünstige bzw. geförderte Mietwohnungen.....	28
Abbildung 17:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte Mietwohnungen (ohne Neubau) .....	29
Abbildung 18:	Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen (Bestand und Neubau) .....	30
Abbildung 19:	Derzeitige Lage am Markt für Mietwohnungen .....	31
Abbildung 20:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte Eigenheime (Bestand und Neubau) .....	32
Abbildung 21:	Derzeitige Lage am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	33
Abbildung 22:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte Eigentumswohnung (Bestand und Neubau) ....	34
Abbildung 23:	Derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen .....	35
Abbildung 24:	Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose .....	36
Abbildung 25:	Bevölkerungsprognose 2019 bis 2039 .....	38
Abbildung 26:	Bevölkerungsprognose nach Einzelaltersjahren .....	39
Abbildung 27:	Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Bad Driburg .....	40
Abbildung 28:	Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsstruktur in Bad Driburg bis 2039 .....	41
Abbildung 29:	Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2039 .....	42
Abbildung 30:	Wohnungsbedarf in den Teilmärkten EFH und MFH.....	43
Abbildung 31:	Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte .....	46
Abbildung 32:	Förderbedingungen in der sozialen Wohnraumförderung für Bad Driburg .....	46
Abbildung 33:	Bevölkerungsprognose Wohnformen im Alter .....	47
Abbildung 34:	Bilanzierung der Bebauungspotenziale nach Entwicklungshorizont.....	52
Abbildung 35:	Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Teilmärkten.....	53
Abbildung 36:	Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Entwicklungshorizont .....	54
Abbildung 37:	Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Ortsteilen und Segment ....	55
Abbildung 38:	Auszug aus dem Baulückenkataster der Stadt Bad Driburg.....	56
Abbildung 39:	Beispiele für Potenziale der Hinterlandbebauung und Arrondierung .....	57

## Tabellen

Tabelle 1:	Entwicklung der Bevölkerung in Bad Driburg 2013-2020 .....	8
Tabelle 2:	Entwicklung der Bevölkerung nach Ortsteilen.....	12
Tabelle 3:	Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung .....	14
Tabelle 4:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort .....	15
Tabelle 5:	Wohnungsbestand im regionalen Vergleich .....	17
Tabelle 6:	Leerstand in Wohngebäuden in Bad Driburg .....	17
Tabelle 7:	Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen und Eigenheimen .....	21
Tabelle 8:	Vergleich der Bodenrichtwerte für beitragsfreie baureife Grundstücke 01.01.2020 .....	21
Tabelle 9:	Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II .....	25
Tabelle 10:	Wohnungsbestand im Verhältnis zur Bedarfsgruppe im SGB II.....	28
Tabelle 11:	Angebot an Eigenheimen nach Bautyp.....	33
Tabelle 12:	Angebot an freistehenden EFH nach Wohnfläche .....	33
Tabelle 13:	Teilräumliche Wohnungsbedarfe .....	44
Tabelle 14:	Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes .....	45
Tabelle 15:	Überblick über die betrachteten Flächenreserven .....	50
Tabelle 16:	Kalkulation der Wohnbaupotenziale .....	50
Tabelle 17:	Bilanzierung der Bebauungspotenziale nach Art der Reserveflächen .....	51
Tabelle 18:	Bilanzierung der Bebauungspotenziale nach Ortschaften .....	52

# 1. Einleitung und Zielsetzung

Die Stadt Bad Driburg, im Kreis Höxter angrenzend zu Niedersachsen gelegen, besteht aus einer Kernstadt und neun Ortsteilen. Bad Driburg liegt im Naturpark Teutoburger Wald/Eggegebirge, ist bekannt für sein gräfliches Heilbad und verfügt neben diesen Alleinstellungsmerkmalen über eine Vielzahl weiterer Lagequalitäten. Bewohner profitieren einerseits von der guten Infrastruktur in der Kernstadt, andererseits von dem ländlichen Ambiente des Wohnstandortes sowie – im Vergleich zu der Kreisstadt Paderborn oder anderen Großstädten in der Region – moderaten Immobilienpreisen. Bad Driburg ist deshalb ein beliebter Wohnstandort im Kreis Höxter und eine Wohnstandortalternative für Paderborner, die Wohneigentum bilden möchten. Diese Attraktivität hat unter anderem dazu geführt, dass die Stadt ein gewisses Bevölkerungswachstum verzeichnet, die Wohnungsnachfrage gestiegen ist und sich auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine gewisse Marktanspannung ausgebreitet hat. Die Frage, wie sich die Stadt Bad Driburg im Hinblick auf die Entwicklung von Wohnbauflächen, die Förderung von Wohnqualitäten im Bestand und die adäquate Versorgung verschiedener Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum aufstellen sollte, war für die Stadt der Grund dafür, sich im Rahmen einer Wohnungsbedarfsprognose einen Überblick über die örtliche Wohnungsmarktsituation, zukünftige Entwicklungstrends und die Verfügbarkeit hinreichender Wohnbauflächen zu verschaffen.

Mit Blick auf die Zukunft der Wohnraumversorgung in Bad Driburg sind auch die Auswirkungen langfristiger Trends abzuschätzen und daraus resultierende Wohnungs- und Handlungsbedarfe abzuleiten. Nicht nur der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten, auch der Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren, die wachsende Zahl älterer Menschen und die Wohnraumbedarfe im preisgünstigen Wohnen werden die Wohnraumnachfrage in Bad Driburg weiterhin beeinflussen.

Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die gewünschten Qualitäten. Die demografischen Veränderungen und der Wertewandel verändern die Anforderungen und Wohnwünsche – so entstehen z.B. verstärkt Bedarfe hinsichtlich barrierearmer und -freier Wohnungen. Im Hinblick auf die Versorgung weniger zahlungskräftiger Haushalte rückt auch in Bad Driburg die Bezahlbarkeit des Wohnraums wie auch die Frage, wie das Angebot an preisgünstigen Wohnungen ausgeweitet werden kann, verstärkt in den Fokus.

Die Wohnungsbedarfsprognose soll für Bad Driburg die örtliche Wohnungsmarktsituation in ihren verschiedenen Facetten und Trends analysieren, die Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe vorausschätzen, das vorhandene Wohnbauflächenangebot sichten und bewerten sowie darauf aufbauend die Herausforderungen einer auf veränderte Bedarfslagen ausgerichteten kommunalen Wohnungsmarktsteuerung herausarbeiten. Zielsetzung ist es, die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung und die Wohnbauflächenbedarfe der kommenden Jahre zu ermitteln. Daher stehen folgende Fragestellungen im Fokus der Wohnungsbedarfsprognose:

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (soziodemografische und sozioökonomische) auf dem Wohnungsmarkt in Bad Driburg bislang entwickelt und welche zukünftigen Entwicklungstrends sind zu erwarten?
- Wie stellen sich der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot in Bad Driburg dar? Welche Bauformen prägen den Wohnungsbestand? Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt? Wie stellt sich das preisgünstige Wohnraumangebot dar?
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt? Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung und in anderen Teilmärkten zu bewerten?
- Wie wird sich der Wohnraumbedarf in Zukunft entwickeln – im Segment der Mehrfamilienhäuser, im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum und mit Wohnformen im Alter?
- Ist das derzeitige Angebot an Wohnbauflächen und die noch vorhandenen Flächenreserven für den Neubau von Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen innerhalb des Prognosezeitraums bis 2039 ausreichend?

Zur Erstellung der Wohnungsbedarfsprognose wurde auf einen Methodenmix zurückgegriffen. So sind in die Analyse und Bewertung verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Daten der Stadt und des statistischen Landesamtes IT.NRW, eine Wohnungsannoncenauswertung durch die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, Wohnungsmarktberichte (z.B. Grundstücksmarktbericht) und weitere Literatur. Zusätzlich wurden Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren geführt.

## 2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Bad Driburger Wohnungsmarktes dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

### 2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. Hierzu zählen neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl auch die Determinanten der Entwicklung, insbesondere die Wanderungen. Die Bevölkerung Bad Driburgs ist in den letzten sieben Jahren auf 18.959 Einwohner im Jahr 2019 gestiegen. Bei den Daten des statistischen Landesamtes (IT.NRW) ist jedoch leider kein Vergleich zwischen den Jahren vor und nach 2016 möglich, da das Meldewesen von IT.NRW zwischenzeitlich umgestellt wurde. Aus demselben Grund ist für 2016 keine Einwohnerzahl von IT.NRW darstellbar.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2013 und 2019 in Bad Driburg**



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW; Anmerkung: die Daten ab dem Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklung der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar und aufgrund der Ungenauigkeit kann für 2016 kein Wert angegeben werden

Betrachtet man sowohl die kommunalen Daten der Stadt Bad Driburg als auch die Daten des statischen Landesamtes zeigt sich eine stetige Bevölkerungszunahme bis 2018, die danach leicht rückläufig ist. Die Zunahme basiert nicht nur auf der Flüchtlingszuwanderung in 2015, sondern vollzog sich schon in den Jahren zuvor. Das Wachstum schwenkt jedoch zum Jahr 2019 wieder in eine leichte Bevölkerungsabnahme um. Der Bevölkerungsrückgang im Jahr 2019 setzte sich nach Angaben der Kommunalstatistik der Stadt Bad Driburg auch in 2020 fort. Von IT.NRW sind die Daten für 2020 noch nicht vorliegend.

**Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung in Bad Driburg 2013-2020**

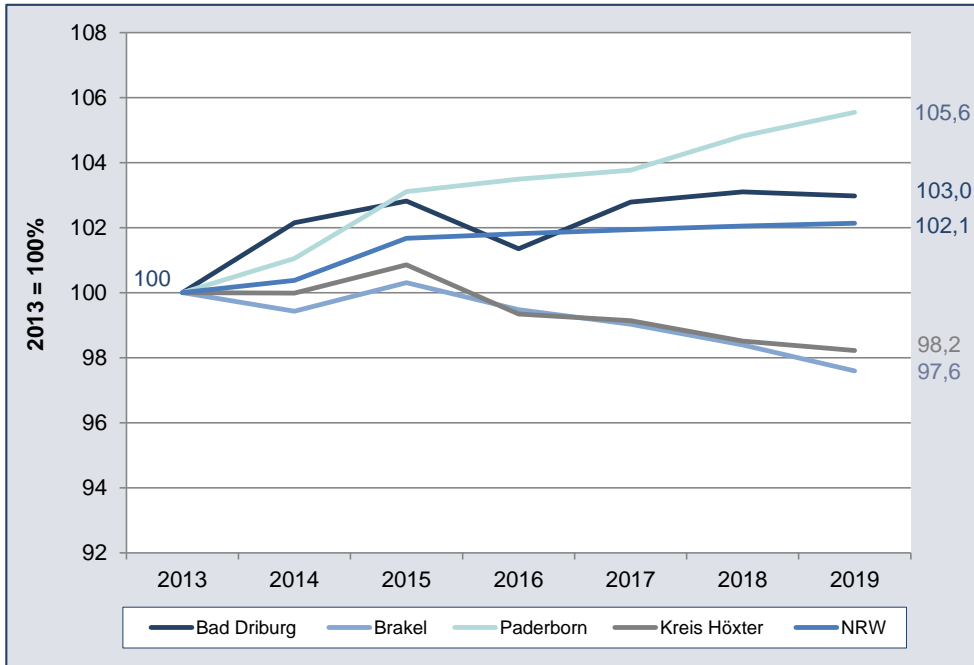
Quelle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
IT.NRW	18.338	18.554	18.699	k.A.**	18.930	19.002	18.959	n.n.
Stadt Bad Driburg	18.566	18.965	19.089	18.817	19.084	19.142	19.119	19.088

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW \*\*die Daten ab dem Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklung der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar und aufgrund der Ungenauigkeit kann für 2016 kein Wert angegeben werden



Der Regionalvergleich zeigt, dass Bad Driburg bis 2019 im Vergleich zum Jahr 2013 überproportional an Einwohnern gewonnen hat und sich damit deutlich von dem Kreistrend abhebt. Der demografische Trend, der im Kreisgebiet und in Brakel von Schrumpfung geprägt ist und in 2015 nur kurzzeitig von der Flüchtlingsmigration überlagert wurde, gilt nicht für Bad Driburg. Die demografische Entwicklung der Stadt zeigt sich positiver als im Landestrend, reicht aber nicht an die Dynamik in der benachbarten Großstadt Paderborn heran, die als Oberzentrum zugleich ein wichtiges Arbeitsmarktzentrum und Universitätsstandort ist.

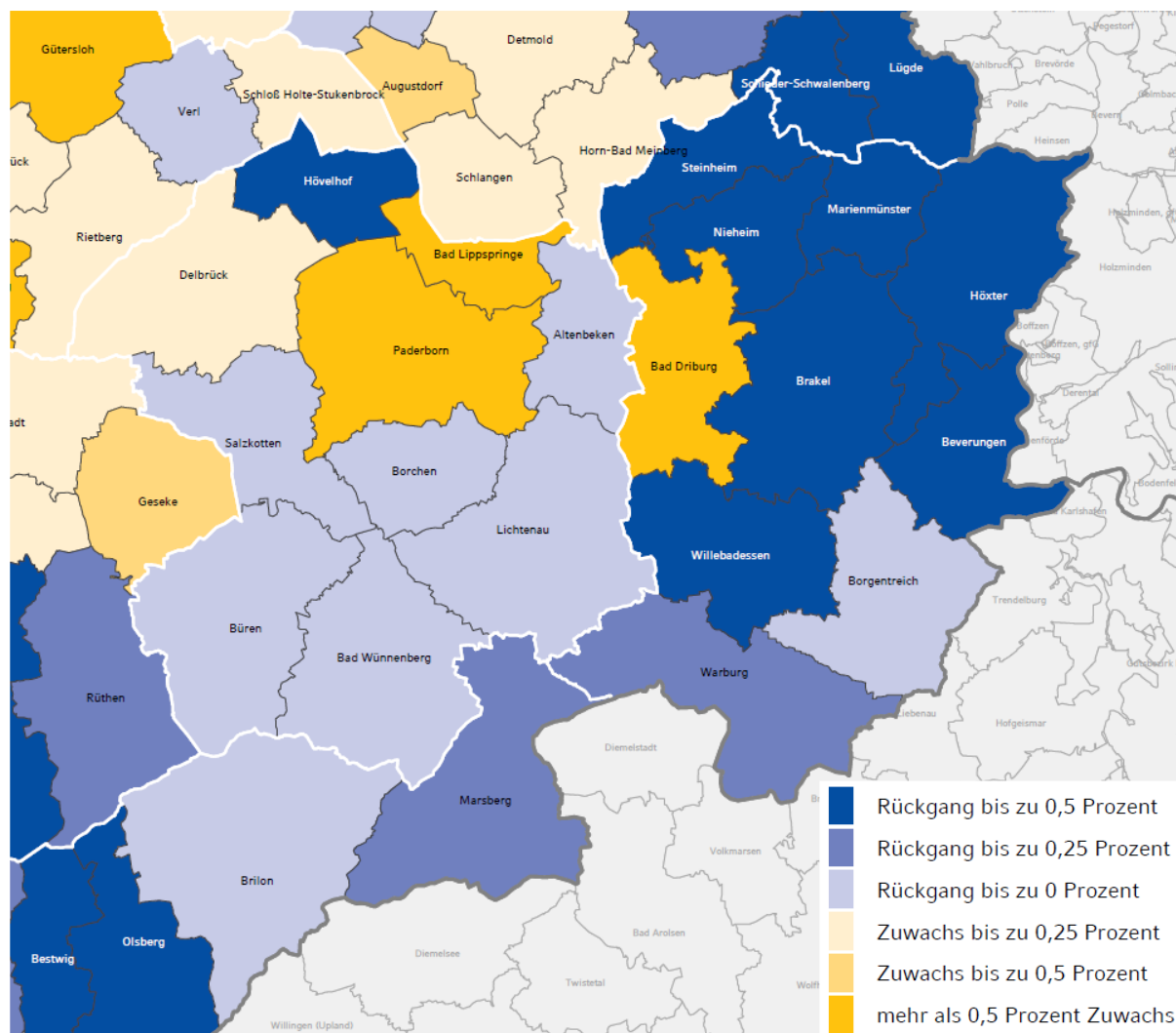
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, für Bad Driburg kommunale Daten

Auch die durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2016 bis 2019 zeigt, dass die demografische Entwicklung in Bad Driburg nicht mit dem Kreistrend vergleichbar ist. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von mehr als 0,5 Prozent ist Bad Driburg eine leicht wachsende Kommune, während der Kreis schrumpft.

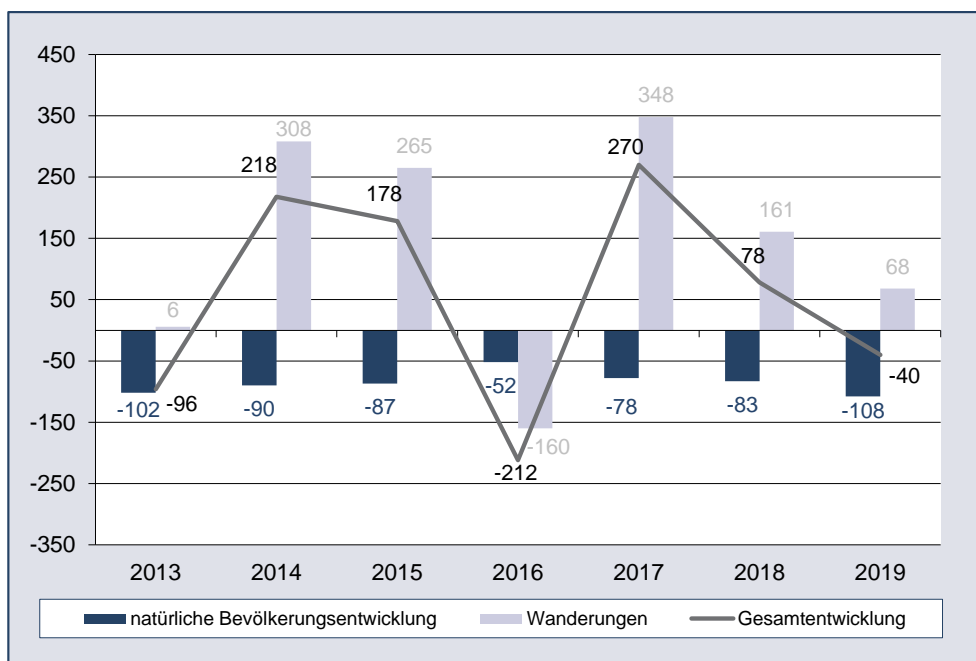
Abbildung 3: Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung 2016-2019 (Prozent pro Jahr)



Quelle: NRW.BANK 2021, Wohnungsmarktprofil Bad Driburg, S.20

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in Bad Driburg wie in den meisten Kommunen in Nordrhein-Westfalen negativ und muss durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden, damit die Einwohnerzahl zumindest stabil bleibt. Bad Driburg konnte im Beobachtungszeitraum 2013 bis 2019 mit drei Ausnahmen durchweg Wanderungsgewinne erzielen, jedoch nicht immer im hinreichenden Umfang, um die Sterbefallüberschüsse zu kompensieren: Im Jahr 2016 beeinflusste der Fortzug von zuvor zugewiesenen Flüchtlingen und Asylbewerbern die Wanderungsstatistik negativ und bescherte der Stadt einen Einwohnerverlust. In 2013 ist der Verlust durch eine nahezu ausgeglichene Wanderungsbilanz bei gleichzeitig hohem Sterbefallüberschuss hervorgerufen worden; auch in 2019 war dieser Überschuss so hoch, dass ihn der positive Wanderungssaldo nicht kompensieren konnte. Es zeigt sich, dass Bad Driburg momentan einen Wanderungsgewinn von über 100 Personen benötigt, um eine stabile Einwohnerentwicklung zu erreichen.

In der Wanderungsbilanz Bad Driburgs – sichtbar anhand der örtlichen Meldestatistik – ergibt sich ein wichtiger Hinweis für die rückläufigen Wanderungsgewinne: Demnach sind die Zuzüge nach Bad Driburg, die 2017 und 2018 noch jährlich rd. 1.700 Personen umfassten, im Jahr 2019 auf 1.360 Personen zurückgegangen – in 2020 weist die Wanderungsstatistik der Stadt Bad Driburg auf ein ähnlich niedriges Ergebnis hin, so dass sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen könnte. Die Wegzüge aus Bad Driburg haben sich in dem Zeitraum sogar verringert. Die Auslöser für den Befund, dass es Bad Driburg in jüngster Vergangenheit nicht so gut wie in den Vorjahren gelang, die in der Region vorhandene Nachfrage abzuschöpfen, bleiben jedoch ungeklärt, da eine Analyse der von IT.NRW aufbereiteten Wanderungsverflechtungen aus Datenschutzgründen nicht möglich ist.

**Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Bad Driburg**


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW

Der Ortsteilvergleich zeigt, dass sich die Ortsteile mit Ausnahme von Bad Hermannsborn im Hinblick auf die Veränderung in den Einwohnerzahlen konträr zur Kernstadt entwickeln. Während die Bevölkerung in der Kernstadt seit 2014 um rd. 340 Einwohner bzw. 2,8 Prozent wuchs, nahm sie in den Ortsteilen um 220 Personen bzw. 3,2 Prozent ab. Nach Aussagen der befragten Marktexperten liegt die Kernstadt unter den Wohnungssuchenden am örtlichen Wohnungsmarkt, wozu sowohl Einheimische als auch Auswärtige mit Zuzugswunsch gehören, aufgrund ihrer vielfältigen Wohn-, Freizeit- und Versorgungsangebote in der Standortgunst sehr deutlich und mit Abstand an der Spitze der verschiedenen Teilräume Bad Driburgs. Aber auch die Ortsteile genießen eine Standortgunst, sofern sie wie bspw. Dringenberg oder Neuenherse noch über eine infrastrukturelle Ausstattung verfügen, bei vornehmlich zwei Teilgruppen von Wohnungssuchenden: Zum einen bei Haushalten, die in den Ortsteilen aufgewachsen bzw. bereits dort beheimatet sind, zum anderen bei Haushalten, die über die Kreisgrenzen kommend ganz gezielt das ländliche Leben und günstige Bestandsimmobilien in den Ortsteilen suchen, um sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Beide Teilgruppen sind jedoch bei Weitem nicht so groß wie die Gruppe der Wohnungssuchenden in der Kernstadt.

**Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung nach Ortsteilen**

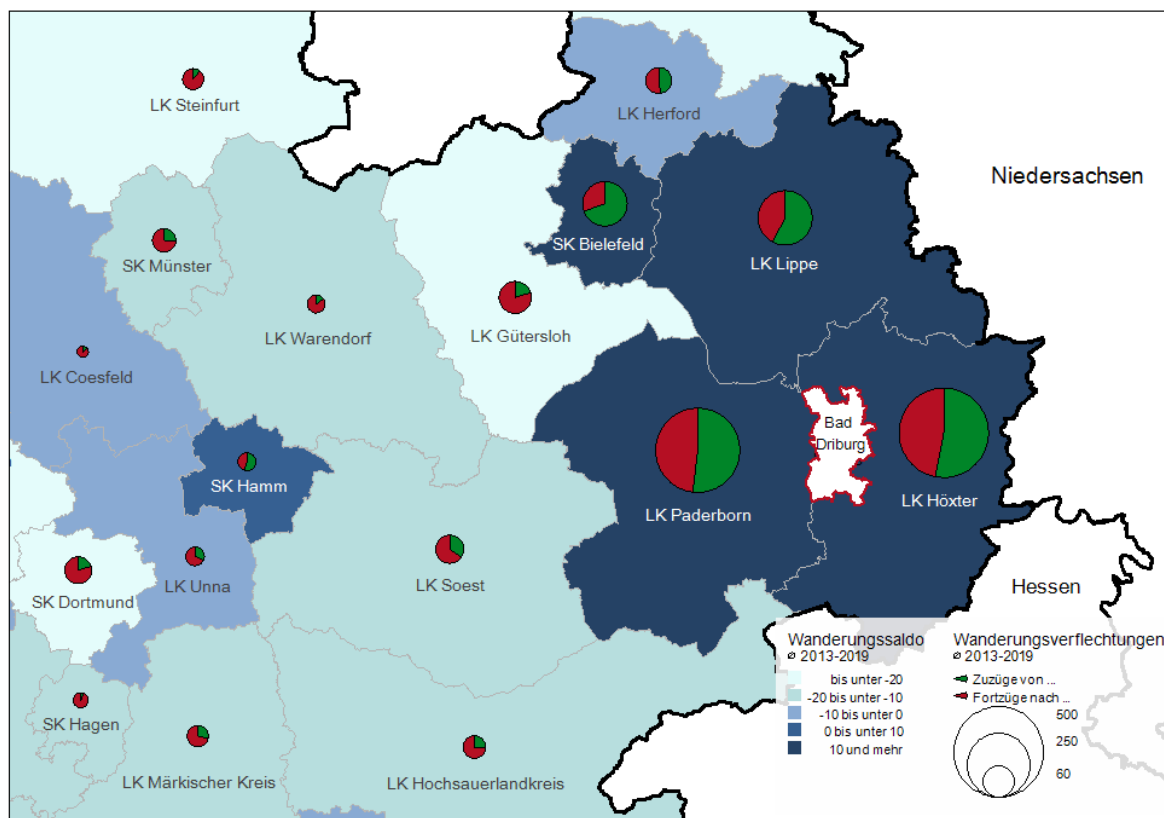
Raumeinheit	2014	2020	Veränderung 2014 - 2020
Alhausen	749	747	-0,3%
<b>Bad Driburg</b>	12.124	12.468	+2,8%
Dringenberg	1.412	1.362	-3,5%
Siebenstern	369	342	-7,3%
Erpentrup	185	182	-1,6%
Herste	876	855	-2,4%
Kühlsen	101	97	-4,0%
Langeland	200	191	-4,5%
Neuenheerse	1.621	1.546	-4,6%
Pömbesen	497	483	-2,8%
Bad Hermannsborn	38	39	+2,6%
Reelsen	793	776	-2,1%
<b>Kernstadt</b>	12.124	12.468	+2,8%
<b>Ortsteile</b>	6.841	6.620	-3,2%
<b>Gesamtstadt</b>	18.965	19.088	+0,6%

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Zukünftig wird diese Determinante entscheidenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Im Folgenden werden daher die Wanderungsverflechtungen der Stadt Bad Driburg betrachtet. Der wohnungsmarktbezogene Verflechtungsraum Bad Driburgs konzentriert sich auf die drei zentral gelegenen Kreise:

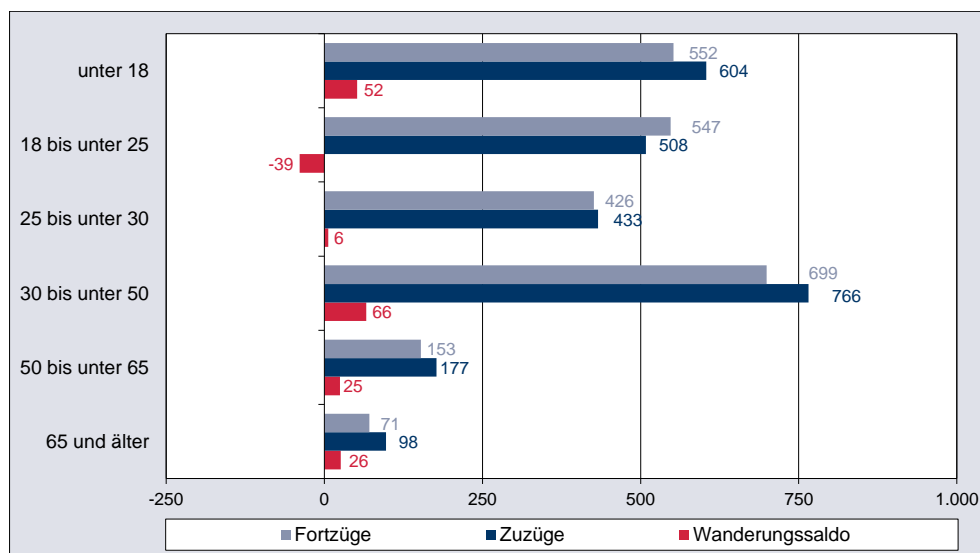
- Der größte Wanderaustausch besteht naturgemäß mit dem Kreis Höxter. Hier verzeichnet Bad Driburg über die Jahre hinweg einen Einwohnergewinn. Es ist nach Angaben der befragten Marktexperten oft die Altersgruppe 50+, die bei der Planung ihrer weiteren Lebensphase nach Auszug der Kinder oder im Seniorenalter die infrastrukturell eher dürftig ausgestatteten kleineren Orte im Landkreis verlassen und die Sicherheit einer guten infrastrukturellen Versorgung sowie ein vielfältigeres Freizeit- und Kulturangebot schätzen und zuziehen. Eine besonders enge Verflechtung besteht lt. Kommunalprofil Bad Driburg 2019 zu Brakel und Borgentreich.
- Der nur mit geringem Abstand zweitstärkste Verflechtungsraum ist der Kreis Paderborn, die stärkste Verflechtung besteht lt. Kommunalprofil mit der dortigen Kreisstadt. Nach Beobachtung der befragten Marktexperten weichen spätestens seit dem sprunghaften Anstieg der Wohnungsnachfrage in der Stadt Paderborn ab 2015 viele Paderborner aus Gründen von Angebotsknappheit am Wohnungs- und Grundstücksmarkt sowie aufgrund steigender Kaufpreise bei der Wohnungssuche auf Bad Driburg aus und stellen am hiesigen Markt eine bedeutsame Nachfragegruppe dar.
- Auch aus dem Kreis Lippe ist ein positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen. Hierbei spielt möglicherweise die bessere Anbindung Bad Driburgs an das Ober- und Arbeitsmarktzentrum Paderborn eine besondere Rolle. Vor allem kann lt. Kommunalprofil 2019 aus Oerlinghausen ein Wanderungsgewinn erzielt werden.
- Aus dem entfernten Bielefeld, dessen Wohnungsmarkt von großer Angebotsknappheit geprägt ist, verzeichnet Bad Driburg einen sehr ausgeprägten Wanderungsüberschuss.

Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland (2013 - 2019)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Anhand der Altersstruktur der Wanderungsbewegungen wird die Bedeutung Bad Driburgs als Wohnstandort für Familien deutlich. Zu schließen ist dies aus den Zugewinnen an Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) sowie potenziellen Familiengründern und Eltern (30- bis unter 50-Jährige). Wanderungsverluste bestehen dagegen bei den Starterhaushalten bzw. Bildungswanderern im Alter von 18 bis 25 Jahren, die Bad Driburg auf der Suche nach Ausbildungs- und Studienplätzen in Richtung der Universitätsstädte und großen Arbeitsmarktzentren verlassen. Bei den Berufseinsteigern und -aufsteigern in der Altersgruppe 25 bis 30 Jahre ist die Wanderungsbilanz hingegen ausgeglichen bis leicht positiv. Für die älteren Bevölkerungsgruppen der über 50-Jährigen lassen sich sichtbare Wanderungsgewinne konstatieren. Die Altersgruppe 50+ ist sehr heterogen hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes bzw. -stils aufgestellt und umfasst zum einen die 50- bis 65-Jährigen, die auch als Best-Ager bezeichnet werden. Sie sind häufig beruflich arriviert und mit einer vergleichsweise hohen Kaufkraft ausgestattet sowie einer gewissen Umzugsbereitschaft nach dem Auszug der Kinder aus der elterlichen Wohnung. Diese Nachfrager suchen auf dem Wohnungsmarkt nicht selten qualitativ hochwertigen Wohnraum, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Die Seniorenhaushalte schätzen die gute infrastrukturelle Ausstattung in Verbindung mit dem vielfältigen Spa-, Freizeit- und Kulturangebot, weshalb es diese vermehrt nach Bad Driburg zieht, darunter auch ein nennenswerter Anteil, der aus den ländlichen Gegenden des Kreises Höxter zuwandert.

**Abbildung 6: Wanderungen nach Altersgruppen von 2015 bis 2019 im Durchschnitt**


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW

Bad Driburg ist ein von verschiedenen Zielgruppen gleichermaßen geprägter Wohnstandort. Wie die folgende Tabelle erkennen lässt, sind in Bad Driburg die Singles die mit Abstand größte Zielgruppe, die immerhin rd. 35 Prozent aller Haushalte umfasst.

**Tabelle 3: Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung**

	Anteil der Haushalte
Paare mit Kind	28%
Alleinerziehende Elternteile	8%
Paare ohne Kind	28%
Singles	35%
Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen	26%

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Berechnungen, Mehrfachnennungen möglich

Mit 28 Prozent nur geringfügig größer ist die Gruppe der Familien mit Kind. Rechnet man noch die allein Erziehenden hinzu, so leben in mehr als jedem dritten Bad Driburger Haushalt Kinder. Entsprechend gut ist Bad Driburg mit familienbezogener Infrastruktur ausgestattet: Während in der Kernstadt neben einer Grundschule auch die örtliche Gesamtschule angesiedelt ist, sind es in den Ortsteilen insgesamt drei weitere Grundschulen sowie gesamtstädtisch insgesamt neun Kindertageseinrichtungen. Die Bad Driburger Familienhaushalte sind die größte Zielgruppe im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser und die klassischen Eigenheimerwerber. Alleinerziehende sind jedoch aufgrund ihrer eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten oft den minderverdienenden Haushalten zuzurechnen, die passende Mietwohnungen suchen. Die Eigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt sie aber auch im Erwerb von Eigentumswohnungen.

Die Paare ohne Kind sind mit rund 28 Prozentanteilen genauso umfangreich wie die Singlehaushalte. Ihre Wohnungsnachfrage richtet sich je nachdem, über welche Wohnkaufkraft sie verfügen, auf sehr unterschiedliche Wohnungsangebote, die hinsichtlich der Wohnungsgrößen und Wohnformen sehr stark differieren.

Insgesamt können in Bad Driburg nach eigenen Berechnungen rd. 26 Prozent der Haushalte als Seniorenhaushalte eingestuft werden. Dies ist ein im Städtevergleich sehr hoher Anteil. In Paderborn liegt der Anteil bei nur 17 Prozent, in Brakel bei 21 Prozent und im Kreisdurchschnitt bei 22 Prozent. Dieser Umstand ist vermutlich auf die Rolle Bad Driburgs als attraktiver Kurort mit einem ausgeprägten Spa-Angebot in ansprechender landschaftlicher Umgebung zurückzuführen, der ähnlich wie andere Kurorte mit überregionaler Strahlkraft gesundheitsbewusste ältere Menschen zu einem Verbleib bzw. Zuzug verleitet.

Die Gruppe der Älteren sucht immer häufiger barrierearmen oder -freie Wohnungen oder solche mit Service und Betreuung, um bis in das hohe Alter möglichst selbständig zu wohnen und eine Unterbringung in einem Pflegeheim zu vermeiden. Das Angebot an altengerechten Wohnformen hat sich auch in Bad Driburg schon vor einiger Zeit ausdifferenziert. Neben barrierefreien Neubauwohnungen und vermutlich auch etlichen barrierearmen Bestandswohnungen gibt es für sie in Bad Driburg auch ein spezielles Wohnungsangebot in Form vom betreuten bzw. Service-Wohnen (Residenz am Kurpark, Haus Lebensart, Haus Lebensform, Senioren-Park carpe diem). Anbieter sind diverse private und caritative Träger. Viele Bad Driburger Seniorenhaushalte dürften jedoch im Eigenheim wohnen. Für sie sind zwei Perspektiven von Bedeutung:

- Zum einen die barrierefreie Wohnung mit zuschaltbaren Service- und ambulanten Betreuungsangebot im angestammten Ortsteil in fußläufiger Nähe zu wichtigen Versorgungsangeboten. Die positive Außenwirkung eines klug konzipierten Wohnprojektes hat sich bundesweit als der beste Impuls für einen Wohnungswechsel herausgestellt.
- Zum anderen die barrierearme, altengerechte Wohnraumanpassung, die besonders für ältere Eigenheimbesitzer in Frage kommt, die einen Umzug ausschließen. Für sie existiert beim Kreis Höxter ein spezifisches Beratungsangebot, um die Wohnungsausstattung an die Bedürfnisse im Alter anzupassen.

## 2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung einer Stadt hat maßgeblichen Einfluss auf die Attraktivität eines Wohnstandortes und fließt daher in die Analyse mit ein.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Bad Driburg von 2013 bis 2019 im Vergleich zur Kreis- und Landesebene. Insgesamt ist eine positive Entwicklung festzustellen, so dass 2019 die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber 2013 um rd. 380 gestiegen ist, was einen Anstieg um sechs Prozent ausmacht. In den vergangenen Jahren gab es eine stetige Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes in Bad Driburg. Der Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vollzog sich in Bad Driburg in den vergangenen 10 Jahren in einem unterdurchschnittlichen Umfang. Somit konnte der Arbeitsmarkt nur vergleichsweise geringe Impulse für eine zusätzliche Wohnungsnachfrage in Bad Driburg auslösen.

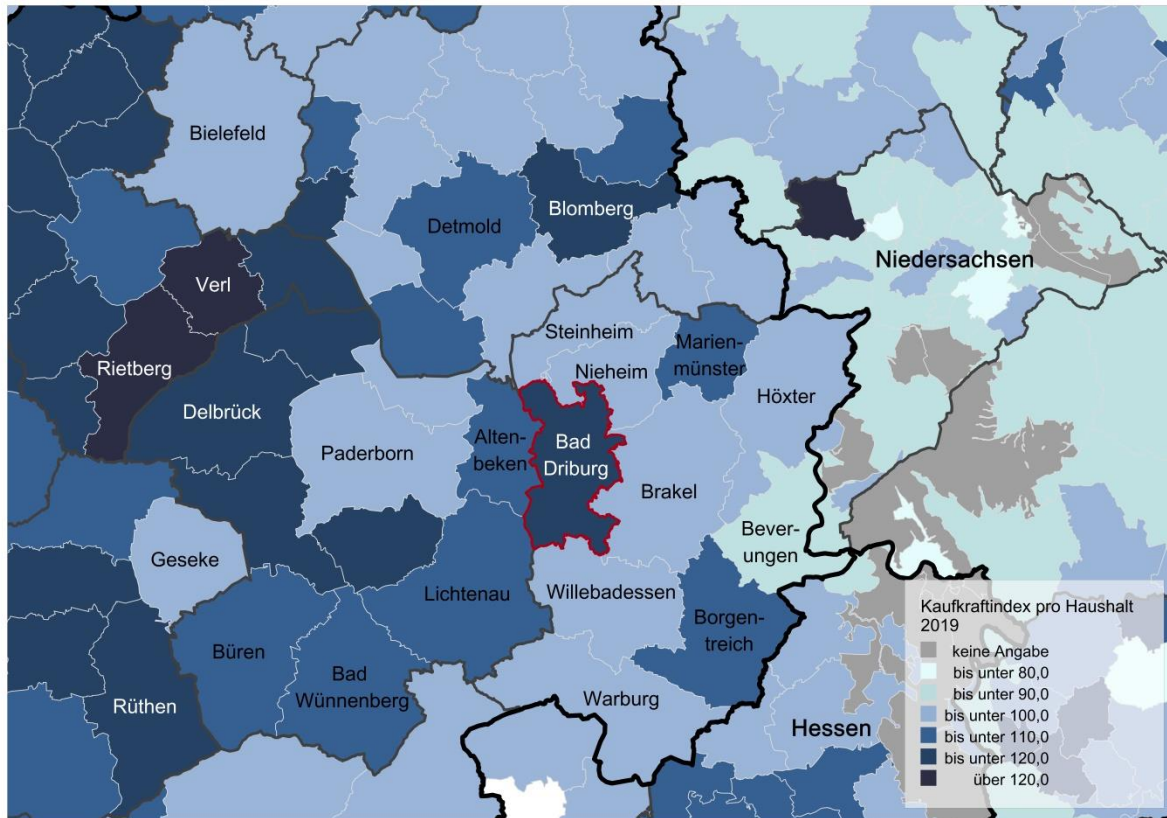
**Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort**

Raumeinheit	Beschäftigte 2013	Beschäftigte 2016	Beschäftigte 2019	Veränderung 2013 - 2019
NRW	6.272.617	6.660.263	7.078.192	+ 12,8 %
Kreis Höxter	42.190	44.238	45.291	+ 7,4 %
Bad Driburg	6.393	6.494	6.775	+ 5,9 %

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW

Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft abgebildet. Diese ist ein entscheidender Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt und die Wohnkaufkraft, der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet werden kann. Die Kaufkraftkennziffer errechnet sich dabei aus der Kaufkraft der betrachteten Stadt in Relation zum Bundesdurchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird. Bezogen auf die Haushalte beträgt der Kaufkraftindex von Bad Driburg 114,0. Es ist der mit Abstand höchste Wert im interkommunalen Vergleich im Kreis Höxter. Damit ordnet sich Bad Driburg in die zweithöchste Kaufkraftklasse in der Region östliches Ostwestfalen-Lippe ein und rangiert gleichauf mit Gemeinden, die im sogenannten Speckgürtel von Paderborn liegen wie z.B. Delbrück oder Salzkotten. Die Kaufkraftkennziffer verweist auf einen nennenswerten Anteil an kaufkräftigen Haushalten im Stadtgebiet; es darf darüber aber nicht vergessen werden, dass rund 17 Prozent der Bad Driburger Haushalte den Niedrigeinkommen zuzuordnen und auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Abbildung 7: Kaufkraftindex pro Haushalt 2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

Insgesamt verzeichnet die Stadt Bad Driburg einen Auspendlerüberschuss von -850 Personen, d.h. es pendeln mehr Personen zur Arbeit von Bad Driburg in andere Städte als umgekehrt. Den 4.173 Einpendlern stehen 5.023 Auspendler gegenüber, von denen 1.445 Personen von Bad Driburg in die Stadt Paderborn pendeln (Stand: 2019; Quelle IT.NRW). Hierbei ist zu beachten, dass Wanderungsbewegungen in einem engen Zusammenhang mit den Pendlerbewegungen stehen und diese im Umfeld von Kernstädten in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen verlaufen.

### 2.3. Wohnungsbestand und -angebotsentwicklung

Der Wohnungsbestand in Bad Driburg ist in der vergangenen Dekade im Zuge von Neubautätigkeit auf 9.480 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahr 2019 gewachsen, für den Zeitraum von 2011 bis 2019 entspricht der Zuwachs im Bestand rd. drei Prozent.

Der Wohnungsbestand kennzeichnet sich durch einen Anteil von rd. 42 Prozent Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und damit einer im Kreisdurchschnitt stärker verdichteten Bebauungsstruktur. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei gut 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kennzeichnet eine auskömmliche Wohnflächenversorgung. Im regionalen Vergleich zeigt sich die Besonderheit, dass in Bad Driburg ein höherer Anteil an modernen Wohnungen vorhanden ist – so sind über ein Viertel aller Wohnungen ab 1990 errichtet worden, während es im Kreis- und Landesdurchschnitt nur ein Fünftel sind. Demgegenüber sind Altbauten mit Baujahr vor dem 2. Weltkrieg relativ gering vertreten und umfassen nur gut jede sechste Wohnung. Die Eigentumsquote ist mit 55 Prozent im Vergleich zur Kreisebene niedriger, verglichen mit dem landesweiten Durchschnitt aber höher. Ähnlich verhält es sich mit dem Anteil an Wohnungen, die sich in Händen privater (Einzel-) Eigentümer befinden – dafür ist der Anteil der Wohnungsunternehmen in Bad Driburg mit drei Prozent etwas höher als im Kreis. Der Wohnungsleerstand betrug zum Zeitpunkt des Zensus 2011, als in Deutschland letztmalig bundesweit der Wohnungsbestand und seine Nutzung erhoben wurde, sechs Prozent. Diese Quote konnte zum damaligen Zeitpunkt als überdurchschnittlich hoch bezeichnet werden.



**Tabelle 5: Wohnungsbestand im regionalen Vergleich**

	Bad Driburg	Kreis Höxter	NRW
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2019)	9.480	68.395	9.060.333
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in % (Stand 31.12.2019)*	42,2	27,7	56,3
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> (Stand 31.12.2019)*	101,5	110,1	90,7
Anteil der Baualtersklassen vor 1950 in Gebäuden mit Wohnraum in % (Stand 2011)	15,8	26,6	22,8
Anteil der Baualtersklassen von 1950-1969 in Gebäuden mit Wohnraum in % (Stand 2011)	30,4	28,8	30,2
Anteil der Bauklassen von 1970 bis 1989 in Gebäuden mit Wohnraum in % (Stand 2011)	26,0	23,3	25,5
Anteil der Bauklassen ab 1990 in Gebäuden mit Wohnraum in % (Stand 2011)	27,8	21,3	21,5
Eigentumsquote (Stand 2011)	55,5	63,1	42,9
Anteil private (Einzel-) Eigentümer in % (Stand 2011)	68,1	78,9	57,9
Anteil (privatwirtschaftlicher) Wohnungsunternehmen in % (Stand 2011)	3,0	2,1	7,5
Wohnungsleerstand in % (Stand 2011)	6,2	4,8	3,7

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, Zensus 2011; \* in Wohngebäuden

Anfang 2021 wurde der Leerstand in Bad Driburg erneut gemessen, allerdings nach einem anderen Verfahren und nicht mehr mit dem Fokus auf leerstehende Wohnungen, sondern leerstehende Wohngebäude. Bei der Stichtagserhebung wurde erhoben, in wie vielen Wohngebäuden aktuell Personen gemeldet sind. Ausschlaggebend war, ob an dem betreffenden Tag jemand an der Wohnadresse gemeldet ist. Ist zum Beispiel der Altmietler ausgezogen und abgemeldet, der Neumieter aber noch nicht an der Adresse angemeldet, jedoch bereits bei der Wohnungsrenovierung, wird das Gebäude als leerstehend erfasst. Im Ergebnis wurden 258 Wohngebäude bzw. 5,1 Prozent aller Wohngebäude als unbewohnt bewertet. Die Leerstandsquote umfasst sowohl den fluktuationsbedingten, den modernisierungsbedingten als auch einen strukturellen Leerstand. Über die Art der Wohngebäude liegen keine Informationen vor. Es kann sich sowohl um Einfamilienhäuser handeln, deren Eigentümer gerade ausgezogen ist, um ein Wohngebäude, das gerade umfassend saniert wird, um ein Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt, deren Wohnraum in den Obergeschossen als Büro- und Lagerraum für das Einzelhandelsgeschäft im Erdgeschoss genutzt wird oder um ein Wohngebäude handeln, dass am Markt schlecht vermietbar ist. Der somit gemessene Gebäudeleerstand ist keinesfalls mit dem zum Zeitpunkt des Zensus 2011 gemessenen Wohnungsleerstand vergleichbar. In der kleinräumigen Differenzierung zeigt sich in den Ortsteilen eine höhere Leerstandsquote als in der Kernstadt. Dafür kann es eine einfache Erklärung geben: In den Ortsteilen ist mehr Einfamilienhausbestand vorhanden, der bereits unbewohnt ist, sobald der Eigentümer ausgezogen ist.

**Tabelle 6: Leerstand in Wohngebäuden in Bad Driburg**

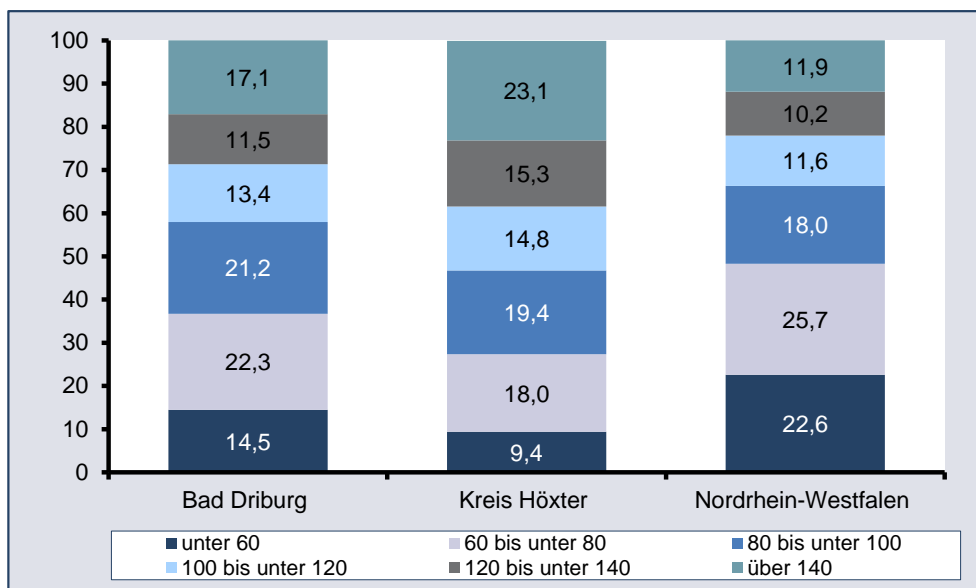
	Gesamtzahl der Gebäude	Anteil
Wohngebäude insgesamt	5.043	100%
Leerstehende Wohngebäude	258	5,1%
- darunter in der Kernstadt	129	4,5%
- darunter in den Ortsteilen	129	5,6%

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Kreis Höxter im Auftrag der Stadt Bad Driburg, Stand: Januar 2021

In der Wohnungsgrößenstruktur spiegelt sich die Position Bad Driburgs zwischen den sehr unterschiedlichen Strukturprofilen des Kreises und des Landes NRW wider. Während im Landesdurchschnitt jede fünfte und im Kreisdurchschnitt jede 10te Wohnung unter 60 m<sup>2</sup> groß ist, liegt der Anteil in Bad Driburg bei rd. 15 Prozent. Auch bei den mittelgroßen Wohnungen von 60 bis 80 m<sup>2</sup> und den größeren Wohnungen mit 80 bis 100 m<sup>2</sup>

Wohnfläche nimmt Bad Driburg eine mittlere Position ein, ein Ergebnis, das sehr stark mit dem Mischungsverhältnis von Mehrfamilienhäusern zu Ein- und Zweifamilienhäusern korreliert.

**Abbildung 8: Anteil der Wohnungsgrößen nach Wohnflächen am Wohnungsbestand im regionalen Vergleich in Prozent**

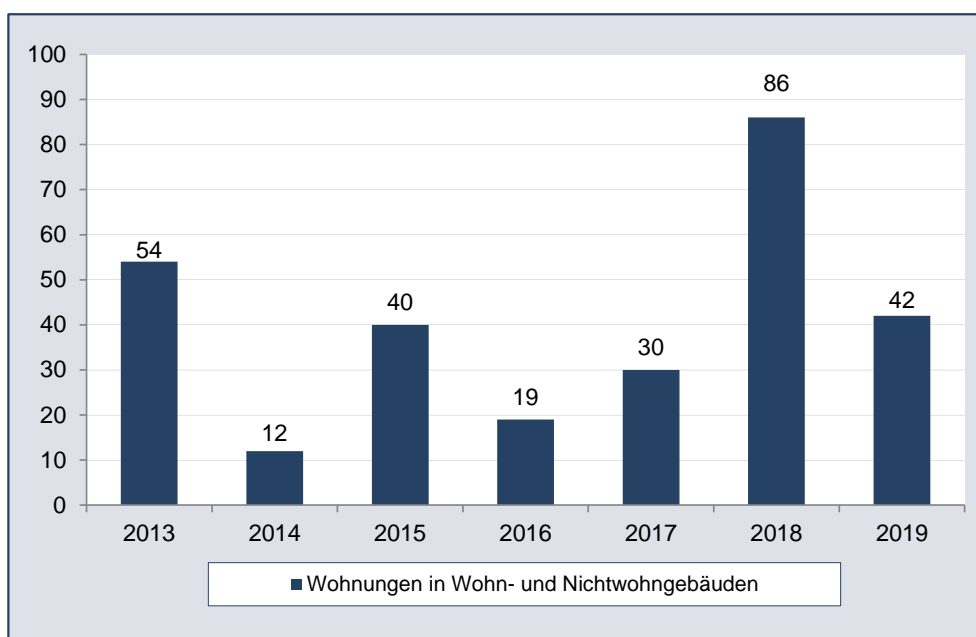


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011

### Bautätigkeit und Verkaufsfälle

Die Baufertigstellungszahlen in Bad Driburg sind im Betrachtungszeitraum von 2013 bis 2019 schwankend. Die geringste Fertigstellungszahl ist im Jahr 2014 mit zwölf fertiggestellten Wohneinheiten zu konstatieren, die höchste Zahl im Jahr 2018 mit 86 Fertigstellungen. Die mittlere Bautätigkeit liegt hingegen bei rd. 40 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2013-2019. Eine Besonderheit von größeren Baumaßnahmen ist in 2018 mit einer Verdoppelung der Baufertigstellungen auf 86 Wohnungen festzustellen.

**Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden**



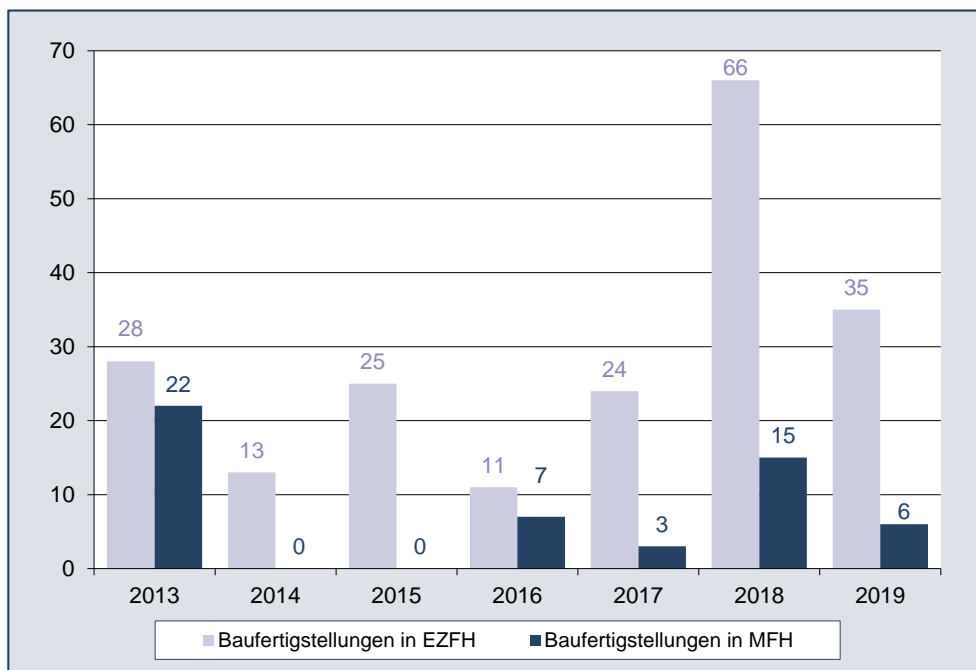
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt auf dem Ein- und Zweifamilienhausbau (11 bis 66 Wohneinheiten). Im Durchschnitt wurden jährlich 29 WE in EZFH errichtet. In 2018 verdoppelte sich die Bauleistung und auch in 2019 wurde mit 35 Wohnungen ein überdurchschnittlicher Wert erzielt. Nach Expertenmeinung ist der Anstieg

durch eine Nachfragesteigerung hervorgerufen, die auch durch Kaufinteressierte aus Paderborn hervorgerufen wurde.

Die Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment sind stark schwankend, in den Jahren 2014 und 2015 wurden keine Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, danach schwankten die Fertigstellungen zwischen drei und maximal 15 Wohnungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt wurden 8 Wohnungen jährlich, mit Spitzen in 2013 und 2018, fertiggestellt.

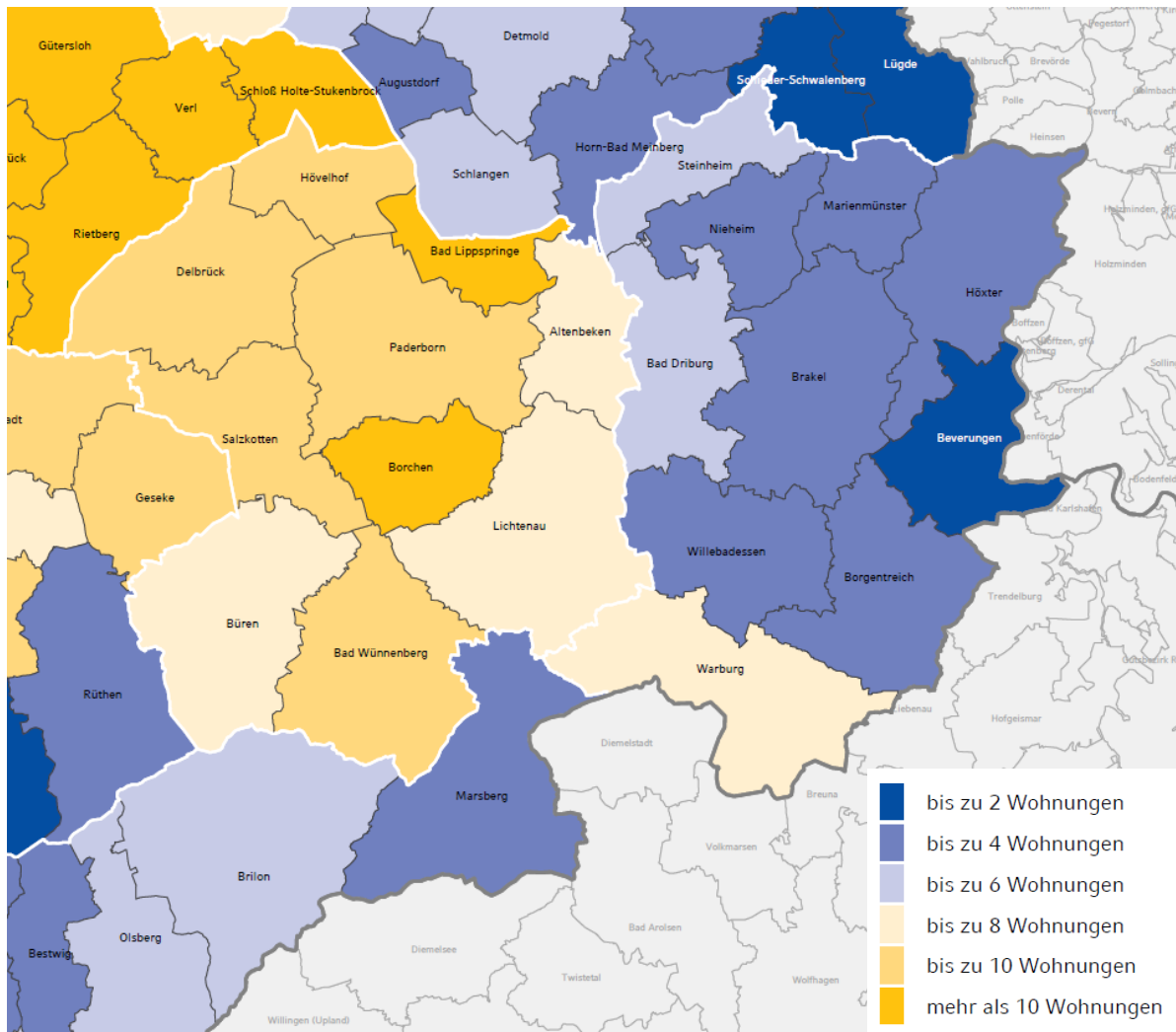
**Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen\* in EFZH und in MFH**



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW; \*in Wohngebäuden

In der folgenden Abbildung ist die durchschnittliche jährliche Bauintensität für Bad Driburg und Umgebung dargestellt. Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn des Zeitraumes (hier: Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 pro Jahr in Bezug auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2016). Mit bis zu 6 Wohnungen pro Jahr weist Bad Driburg eine höhere Bauintensität als die meisten anderen Kommunen des Kreises auf. Die Bauintensität ist jedoch im Vergleich zum Kreis Paderborn und weiteren, westlich gelegenen Kommunen deutlich niedriger.

Abbildung 11: Durchschnittliche jährliche Bautintensität in Bad Driburg und Umgebung



Quelle: NRW.BANK 2021, Wohnungsmarktprofil Bad Driburg, S.15

Ein Hemmnis für den Wohnungsneubau, der neben der Bestandsmodernisierung neue und am Markt sehr stark nachgefragte Qualitäten schaffen könnte, ist das niedrige Mietniveau lt. Mietpreisspiegel. Im Kreisgebiet gibt es einen aktuellen, qualifizierten Mietpreisspiegel für die Kreisstadt Höxter aus Mitte 2019. Für die Kernstadt von Höxter werden dort Mietpreisspannen von 6,00 bis max. 7,00 Euro/m<sup>2</sup> für neuwertige Wohnungen aufgerufen, für die Ortschaften müssen Abschläge von 5 bis 15 Prozent berücksichtigt werden. Angesichts der Baukosten im Wohnungsbau sind Neubaumieten für bis zu 7,00 Euro/m<sup>2</sup> nur unter besonderen Rahmenbedingungen umsetzbar. In Paderborn hingegen wird für eine neu errichtete oder neuwertige 70 m<sup>2</sup> große Wohnung in überdurchschnittlich guter Wohnlage (Preislage IV) nach eigenen Berechnungen ein Richtwert von 7,60 bis 9,30 Euro/m<sup>2</sup> lt. Mietpreisspiegel aufgerufen. Diese Preisspanne bietet einen realistischen Rahmen für die Finanzierung von Neubauvorhaben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht die Kauffälle, die Baulandpreise sowie die Preisentwicklung im Vergleich zu den Vorjahren. Bei Betrachtung der Auswertung des Gutachterausschusses wird deutlich, dass im Jahr 2019 mehr als jeder fünfte Verkaufsfall von unbebauten Grundstücken im Kreis Höxter der Stadt Bad Driburg zuzuordnen ist. Bei den Verkaufsfällen von Eigentumswohnungen (Bestandsimmobilien) lässt sich sogar jeder Vierte Verkauf Bad Driburg zuordnen. Im Kreis Höxter verzeichnet Bad Driburg somit einen deutlichen Anteil der Kauffälle in diesen Bereichen. Insgesamt sind die Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen und Eigenheimen in Bad Driburg zwischen 2015 und 2019 schwankend.

Für die Verkaufsfälle im gesamten Kreis Höxter kann ergänzt werden, dass im Jahr 2019 rd. 29 Prozent aller Käufe von Personen getätigt wurden, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt. Im Mittel der Jahre

2000 bis 2019 wurden im Kreis Höxter jährlich 399 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser gekauft. Im Jahr 2019 lag die Anzahl der Kauffälle 30 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert.

**Tabelle 7: Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen und Eigenheimen**

Raumeinheit		2015	2016	2017	2018	2019
Bad Driburg	Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	22	43	38	25	42
	Bestandsimmobilie EZFH	67	61	82	74	70
	Bestandsimmobilie Eigentumswohnung	60	51	69	62	41
Kreis Höxter	Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	149	186	185	169	184
	Bestandsimmobilie EZFH	479	465	508	530	520
	Bestandsimmobilie Eigentumswohnung	197	195	213	253	162

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter, Grundstücksmarktbericht 2020, 2019, 2018, 2017, 2016

Vergleicht man die Bodenrichtwerte für beitragsfreie baureife Grundstücke der Kernstadt Bad Driburgs mit denen anderer nahegelegener Kernstädte zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Kommunen im Kreis zu dem nahegelegenen Oberzentrum Paderborn. Das geringste Grundstückspreisniveau für individuellen Wohnungsbau besteht in Bezug auf eine gute Lage in der direkt an Bad Driburg angrenzenden Stadt Brakel. Bad Driburg weist in guter Lage mit 161 Euro/m<sup>2</sup> ein Preisniveau auf, das im kreisweiten Vergleich der Kernstädte das höchste Niveau darstellt. In Bad Driburg ist jedoch eine deutliche Spanne zwischen den Bodenrichtwerten in der Kernstadt und in den Ortschaften zu konstatieren, die Spanne bei den mittleren Lagen in den Ortschaften liegt zwischen 20 Euro/m<sup>2</sup> (Kühlßen) und 61 Euro/m<sup>2</sup> (Neuenheerse).

Ein deutliches höheres Preisniveau wird in der Kernstadt von Paderborn (470-515 Euro/m<sup>2</sup>) erreicht. Betrachtet man den günstigen Stadtteil Neuenbeken in Paderborn zeigt sich, dass dieser mit einem Bodenrichtwert von 175 Euro/m<sup>2</sup> auf ähnlichem Niveau liegt wie die Grundstückspreise in den guten Lagen in der Bad Driburger Kernstadt.

**Tabelle 8: Vergleich der Bodenrichtwerte für beitragsfreie baureife Grundstücke 01.01.2020**

Stadt jeweils Werte der Kernstädte	Gute Lage (€/m <sup>2</sup> )	Mittlere Lage (€/m <sup>2</sup> )	Mäßige Lage (€/m <sup>2</sup> )
Bad Driburg	161	112	97
Brakel	104	76	61
Höxter	155	119	101
Paderborn*	470-515	390	270

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (\* Für Paderborn ist jeweils der Mittelwert der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken angegeben)

Das derzeitige Angebot an Baugrundstücken ist in der Kernstadt laut Marktexperten sehr überschaubar und in quantitativer Hinsicht nicht ausreichend. Die Baulandpreise erreichen bei guter Lage im kreisweiten Vergleich Spitzenwerte, bedingt durch die Wohnstandortqualitäten Bad Driburgs. Im Vergleich zu Paderborn betragen die Grundstückspreise nur ein Drittel des Preisniveaus der nahen Großstadt. Dies ist für viele Paderborner Haushalte ein wichtiger Antrieb, um in Bad Driburg nach Alternativen in der Wohneigentumsbildung zu suchen. Die in der städtischen Grundstücksvergabe aufgerufenen Verkaufspreise werden nach Experteneinschätzung als moderat bezeichnet, während Privateigentümer sichtbar teurer verkaufen – allerdings ist auch dann noch das Bodenpreisniveau im Vergleich zur nahen Großstadt immer noch als günstig auszulegen. Einzelne Investoren beobachten

bei Grundstücksverkäufen, dass fast die Hälfte der Kaufinteressenten aus dem Paderborner Raum stammt – in diesen Fällen wirkt das Kaufpreisgefälle als Pull-Faktor in der Kaufentscheidung.

### Zwischenfazit zu wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen

- Bad Driburg hebt sich in ihren Wohnungsmarktindikatoren positiv vom Kreisdurchschnitt ab
- Bad Driburg ist ein attraktiver Wohnstandort in der Region, der aus einem weiten Umkreis Wanderungsgewinne erzielen und an sich binden kann
- Übersteigen diese Gewinne 100 Personen und mehr, wird Bad Driburg zu einer Zuwachskommune. Dies gelingt ihr jedoch nicht kontinuierlich
- Bad Driburg ist die einzige Kommune im Kreis, die seit 2016 Bevölkerungszuwachs verzeichnet
- Nach Jahren des Bevölkerungszuwachses verliert Bad Driburg seit 2019 wieder leicht an Bevölkerung
- Der Bevölkerungszuwachs Bad Driburgs vollzieht sich ausschließlich in der Kernstadt, sie ist der Magnet
- Die in der Region vorhandene Wohnungsnachfrage, insb. aus Paderborn, kann nicht in hinreichendem Maße an die Stadt gebunden werden. Der Wohnungsneubau müsste dafür ausgeweitet werden, die Nachfrage ist vorhanden
- Das Kaufkraftniveau Bad Driburg hebt sich deutlich vom Kreisdurchschnitt ab, dies beeinflusst auch die Wohnkaufkraft
- Das Baulandangebot in Bad Driburg ist zurzeit ausgeschöpft
- Das Baulandpreisniveau erreicht im Kreis Höxter Spitzenwerte, ist aber der regionalen Situation und der Zentralität Bad Driburgs angemessen. Im Unterschied zu den ca. dreimal so hohen Baulandpreisen Paderborns besitzt Bad Driburger Preisniveau eine große Anziehungskraft für diejenigen, die aus Paderborn kommend Wohneigentum bilden und sich damit langfristig an einen neuen Wohnstandort binden wollen
- Der niedrige Mietpreisspiegel hemmt die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau, ebenso ein lt. Marktexperten zu geringes Baulandangebot

## 2.4. Situation in den Wohnungsteilmärkten

In dem folgenden Kapitel wird der Frage nachgegangen, wie sich derzeit die Angebots- und Nachfragesituation in den drei zentralen Wohnungsteilmärkten in Bad Driburg darstellt: Dem Mietwohnungsmarkt, dem Markt für Eigenheime und dem der Eigentumswohnungen. In die Bewertungen fließen gleichermaßen Ergebnisse aus Expertengesprächen, der Wohnungsannoncenauswertung sowie statistische Analysen ein. Dem Teilmarkt der preisgebundenen Wohnungen wird ein besonderer Schwerpunkt gewidmet.

### 2.4.1 Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

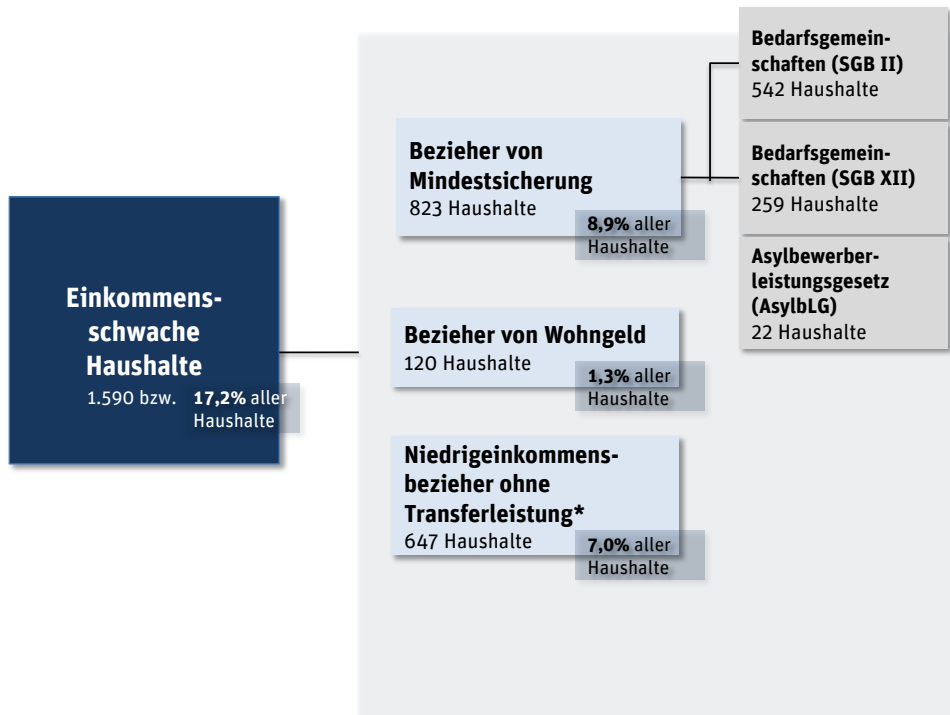
Vor dem Hintergrund der bundesweit zunehmenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung rückt die Frage der sozialen Wohnraumversorgung wieder stärker in den Fokus der Wohnungspolitik. Viele Haushalte geben einen hohen Anteil ihrer Einkünfte für das Wohnen inkl. Nebenkosten aus. Einkommensschwache Haushalte haben auf angespannten Wohnungsmärkten häufig besondere Schwierigkeiten eine passende Wohnung am Markt zu finden. Ihre Wohnungssuche wird in besonderem Maße durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt – Wohnwünsche müssen demgegenüber oft in den Hintergrund treten. In Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es neben preisgünstig freifinanzierten Wohnungen, vor allem öffentlich geförderte Wohnungen, die für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher in Frage kommen.

#### **Nachfragestruktur: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte**

Als einkommensschwache Haushalte gelten alle Haushalte, die eine staatliche Mindestsicherung (nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG) bzw. Wohngeld beziehen oder sich im Niedrigeinkommensbereich befinden, ohne Transferleistungen zu erhalten. In Deutschland befinden sich etwa acht Millionen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind hier verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

Die folgende Abbildung fasst alle Personenkreise zusammen, die zu dem Kreis der einkommensschwachen Haushalte in Bad Driburg zählen. Es betrifft insgesamt 17 Prozent aller Haushalte. Das heißt, dass fast jeder sechste Wohnungsmieter oder -eigentümer (insg. 1.590 Haushalte) auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist. Hervorzuheben ist hierbei, dass etwas weniger als die Hälfte der einkommensschwachen Haushalte nicht vom Transferleistungsbezug lebt, sondern von Erwerbsarbeit oder Rente. Es betrifft Minijobber, Teilzeitbeschäftigte, Leiharbeiter oder Auszubildende. Ihr Umfang wird nach Expertenschätzungen bundesweit mit rd. sieben Prozent der privaten Haushalte angegeben (s. nachfolgende Abbildung).<sup>1</sup> Dieser Wert wird auch für Bad Driburg zugrunde gelegt.

<sup>1</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

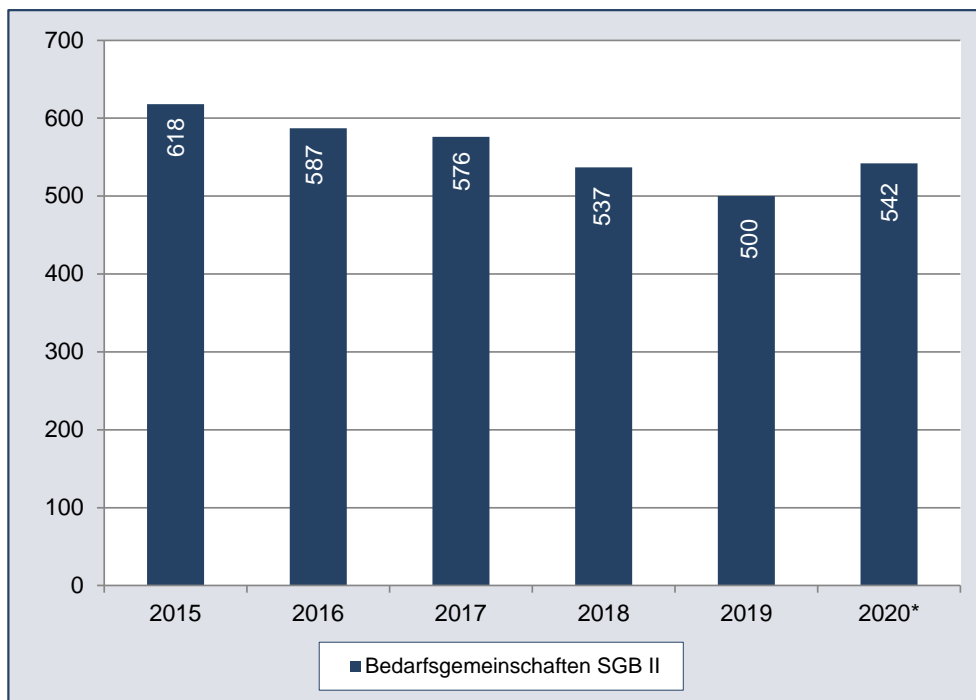
**Abbildung 12: Einkommensschwache Haushalte in Bad Driburg 2019**


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg, für Bezieher von Wohngeld IT.NRW, für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen \*Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013“

Eine große Gruppe der Leistungsbezieher sind die Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II beziehen. Ihr Umfang ist in Bad Driburg in den Jahren 2015 bis 2020 um 76 auf einen Stand von 542 Bedarfsgemeinschaften gesunken. Dies hat den minimalen Anstieg der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII, der Zahl im selben Zeitraum von 252 auf 259 Bedarfsgemeinschaften gestiegen ist, mehr als ausgeglichen. Die Zahl der Haushalte mit allgemeinen Wohngeldbezug ist konstant geblieben. Damit hat sich der Umfang der Leistungsbezieher leicht vermindert. Erwähnenswert ist in dem Zusammenhang, dass allerdings – wie von den Sozialverbänden bundesweit vorhergesagt – der Anteil der Leistungsbezieher von Grundsicherung im Alter an allen SGB XII-Bedarfsgemeinschaften auch in Bad Driburg von ehemals 10 auf 13 Prozent gestiegen ist.



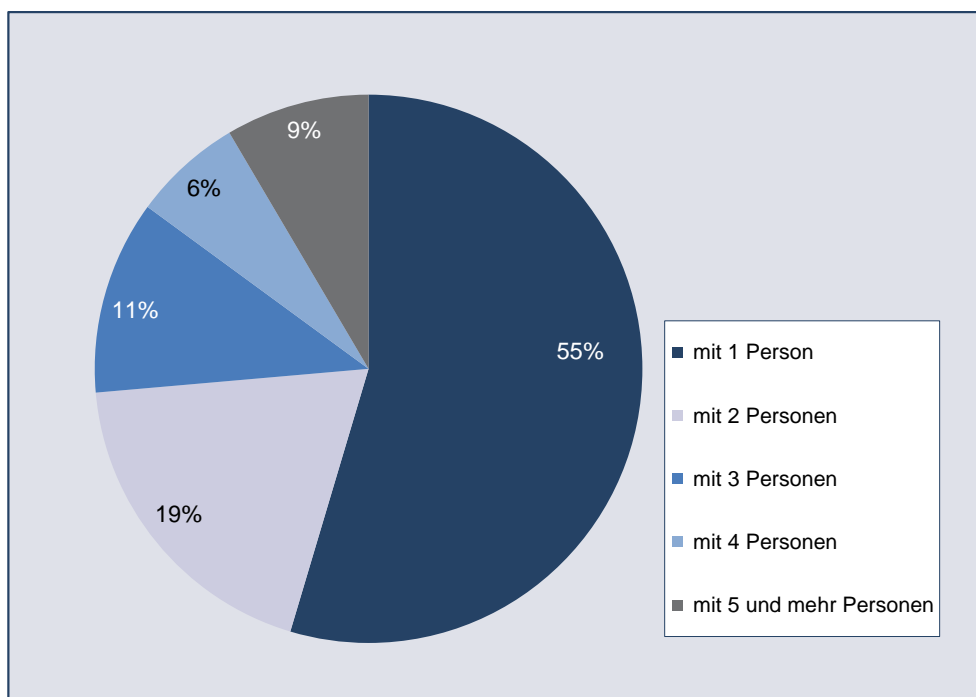
**Tabelle 9: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II**



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit; \*September 2020

Da SGB II-Bezieher die größte Gruppe der einkommensschwachen Haushalte darstellen, wird ihre Struktur näher beleuchtet. Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II setzen sich in Bad Driburg zu nahezu zwei Dritteln aus Ein- und Zweipersonenhaushalten zusammen. Sie sind auf kleinere Wohnungen bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche angewiesen, die im Wohnungsbestand von Bad Driburg nur jede siebte Wohnung umfassen. Einen weiteren nennenswerten Anteil mit 11 Prozent stellen Dreipersonenhaushalte dar. Sie orientieren sich auf Wohnungsangebote mit bis zu 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hiervon sind im Stadtgebiet schon mehr Wohnungen vorhanden – sie umfassen jede fünfte Bestandswohnung.

**Abbildung 13: Haushaltsstrukturen der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (September 2020)**



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit

## Angebotsstruktur: Preisgünstiger Wohnraum in Bad Driburg

In Bad Driburg gab es zum Ende des Jahres 2019 396 preisgebundene Wohnungen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Bad Driburg (9.480 Wohnungen in 2019), umfassen die preisgebundenen Wohnungen etwa 4,2 Prozent. Damit liegt der Anteil unter dem Landesdurchschnitt von 5,0 Prozent in 2019. Dies ist unter anderem durch die ländliche Prägung und dem damit einher gehenden hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zu erklären. Bezogen auf den Geschosswohnungsbau ist der Anteil von preisgebundenen Wohnungen in Bad Driburg im Jahr 2019 mit rd. 9,3 Prozent genauso hoch wie im landesweiten Durchschnitt.<sup>2</sup>

**Abbildung 14: Bestand an geförderten Mietwohnungen in Bad Driburg**



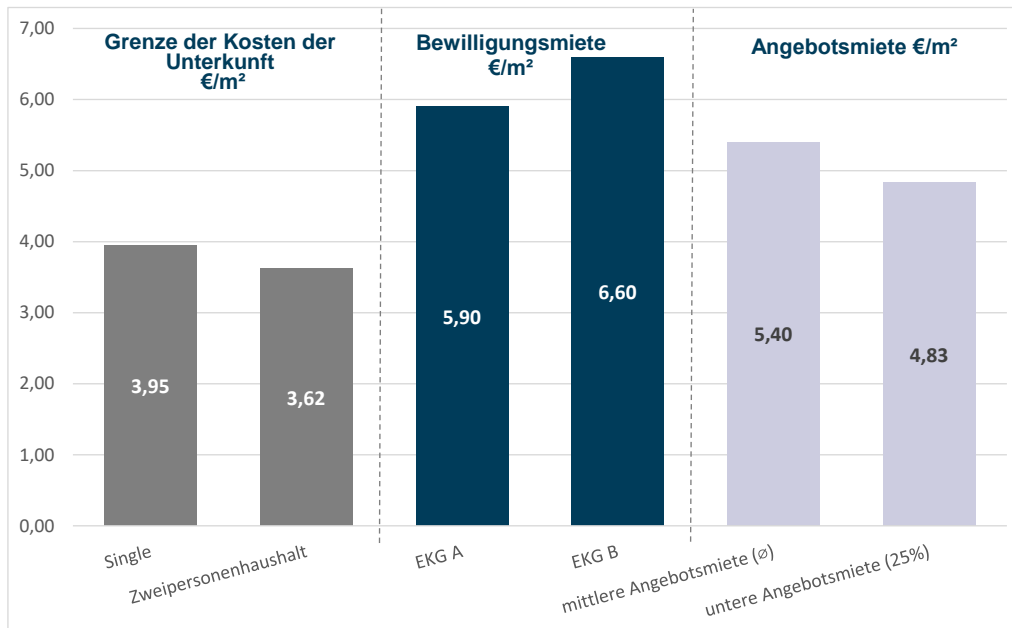
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NRW.BANK

Betrachtet man die Baufertigstellungen öffentlich geförderter Mietwohnungen in den vergangenen Jahren in Bad Driburg, sind nach Angaben der NRW.BANK zwischen 2010 und 2014 insgesamt lediglich elf Fertigstellungen zu verzeichnen, nach 2014 wurde kein Neubau mehr getätigt. Nach Expertenaussagen ist dieses Ergebnis auf den Umstand zurückzuführen, dass die zulässige Bewilligungsmiete im geförderten Mietwohnungsneubau in den vergangenen Jahren weitaus höher war als die für Transferleistungsempfängerhaushalte geltenden Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft.

Ein Mietenvergleich verdeutlicht dieses Ungleichverhältnis. In der nachfolgenden Abbildung werden drei für einkommensschwache Haushalte in Bad Driburg relevante Miethöhen miteinander verglichen: Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau sowie die Angebotsmiete am freifinanzierten Mietwohnungsmarkt.

Die vom Kreis Höxter veröffentlichten Angaben für die monatliche Miethöchstgrenze wurden dazu in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat umgerechnet. Da die zulässige Miethöhe als Bruttokaltmiete ausgewiesen wird, wurden pauschal 2,19 Euro/m<sup>2</sup> für Betriebskosten abgezogen, um die mit der Bewilligungs- und Angebotsmiete vergleichbare Nettokaltmiete zu erhalten. Der Betrag von 2,19 Euro/m<sup>2</sup> ist aus dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbund NRW für 2020 zu entnehmen.

<sup>2</sup> NRW.BANK Wohnungsmarktprofil Bad Driburg S. 4

**Abbildung 15: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte**


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NRW.BANK, ImmobilienScout24 2019/2020, Jobcenter Kreis Borken, eigene Darstellung

Im Mietvergleich zeigt sich, dass die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft die zulässige Miethöhe für Transferleistungsbezieher (SGB II- und XII-Bezieher), die rund die Hälfte aller einkommensschwachen Haushalte darstellen, mit 3,62 oder 3,95 Euro/m<sup>2</sup> extrem niedrig sind:

- gemessen an der Bewilligungsmiete von 5,90 Euro/m<sup>2</sup> für die niedrige Einkommensklasse A oder 6,60 Euro/m<sup>2</sup> für die höhere Klasse B,
- aber auch im Verhältnis zur mittleren Angebotsmiete von 5,40 Euro/m<sup>2</sup>, die laut Wohnungsannoncenauswertung in 2019/2020 aufgerufen wurde und der unteren Angebotsmiete von 4,83 Euro/m<sup>2</sup>, die die günstigen 25 Prozent aller Wohnungsannoncen umfasst.

Weder eine geförderte Neubauwohnung noch eine günstige oder mittelpreisige freifinanzierte Mietwohnung sind demnach für Transferleistungsempfänger in Bad Driburg erschwinglich.

Dass diese große Teilgruppe der einkommensschwachen Haushalte keinen Zugang zu gefördertem Wohnungsneubau hat, ist ein großes Investitionshemmnis; denn sie entfällt als Zielgruppe für die Wohnungsvermietung. Will man sie aber nicht verlieren, bleibt den Wohnungsvermietern in Bad Driburg nur eins übrig: Sie müssen Mietverzicht üben. Diesen Verzicht leisten die großen Vermieter von Bestandswohnungen in Bad Driburg seit Jahren – sie leisten ihn unfreiwillig, weil sie keine bessere Alternative haben. Aber diese Finanzierungslücke ist dafür verantwortlich, dass sich für Bad Driburg keine Investoren für geförderten Wohnungsneubau finden lassen.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Bindungsverluste im Umfang von 100 Wohnungen, die Bad Driburg seit 2014 zu verzeichnen hatte, nicht durch Neubauförderung abgemildert werden konnten. Der Verlust dieser großen Anzahl an Wohnungen führte zu einem Abschmelzen des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes um 20 Prozent bzw. ein Fünftel in nur fünf Jahren.

Die derzeitige Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte zeigt bei Singlehaushalten deutliche Angebotsengpässe, denn es fehlen am hiesigen Wohnungsmarkt kleine Wohnungen. Dies zeigen die Erfahrungen von örtlichen Marktexperten als auch eine einfache Gegenüberstellung von Wohnungen unterschiedliche Größenklasse und Größe der Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Bezug: Betrachtet man den Wohnungsbestand mit einer Wohnungsgröße von weniger als 40 m<sup>2</sup> (insgesamt 196 Wohnungen) zusammen mit der Anzahl der Einpersonenhaushalte nach SGB II (insgesamt 296 Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalte), stehen theoretisch jeder dieser Bedarfsgemeinschaften 0,7 Wohneinheiten unter 40 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Größere Wohnungen sind am Bad Driburger Wohnungsmarkt häufiger vertreten. Bedarfsgemeinschaften mit 2 oder mehr Personen stehen theoretisch bereits 10,9 Wohnungen in der passenden Wohnungsgröße zur Verfügung. Für größere Haushalte besteht

theoretisch noch mehr Auswahl – allerdings fließen in die Wohnungszahl mit zunehmender Wohnungsgröße erfahrungsgemäß ein immer höherer Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen ein.

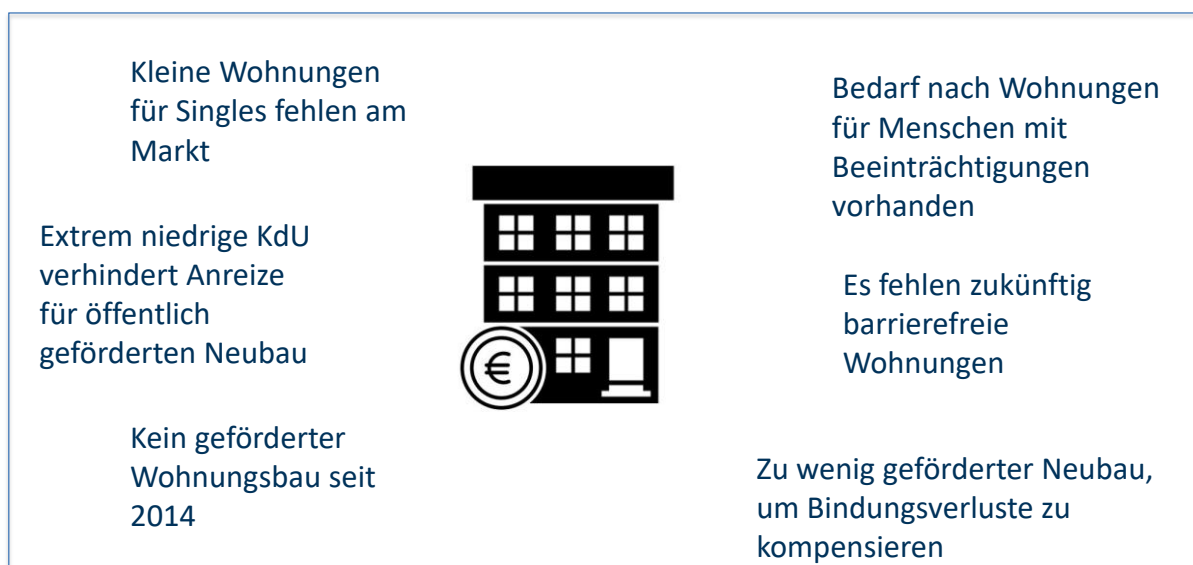
**Tabelle 10: Wohnungsbestand im Verhältnis zur Bedarfsgruppe im SGB II**

Wohnungsgröße	WE insg.*	BG im SGB II	Anzahl BG im SGB II	WE pro BG
Unter 40 m <sup>2</sup>	196	1 Person	296	0,7
40 – 59 m <sup>2</sup>	1.118	2 Personen	103	10,9
60 – 79 m <sup>2</sup>	2.030	3 Personen	62	32,7
80 – 99 m <sup>2</sup>	1.955	4 Personen	35	55,9
100 – 119 m <sup>2</sup>	1.216	5 u. m. Pers.	46	26,4

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg, Agentur für Arbeit, sowie \*Zensus 2011

Auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen fehlt hinreichend bedarfsgerechter Wohnraum. Diese Zielgruppe ist aufgrund des großen Wirkungskreises der INTEG GmbH mit Standort in Bad Driburg größer als in anderen Kommunen vergleichbarer Größe. Mit Blick auf die zu erwartende Zunahme älterer Menschen, die häufiger als jüngere Personen Bewegungseinschränkungen aufweisen, kann eine steigende Unterversorgung mit barrierearmen und vor allem -freien Wohnungen ausgemacht werden.

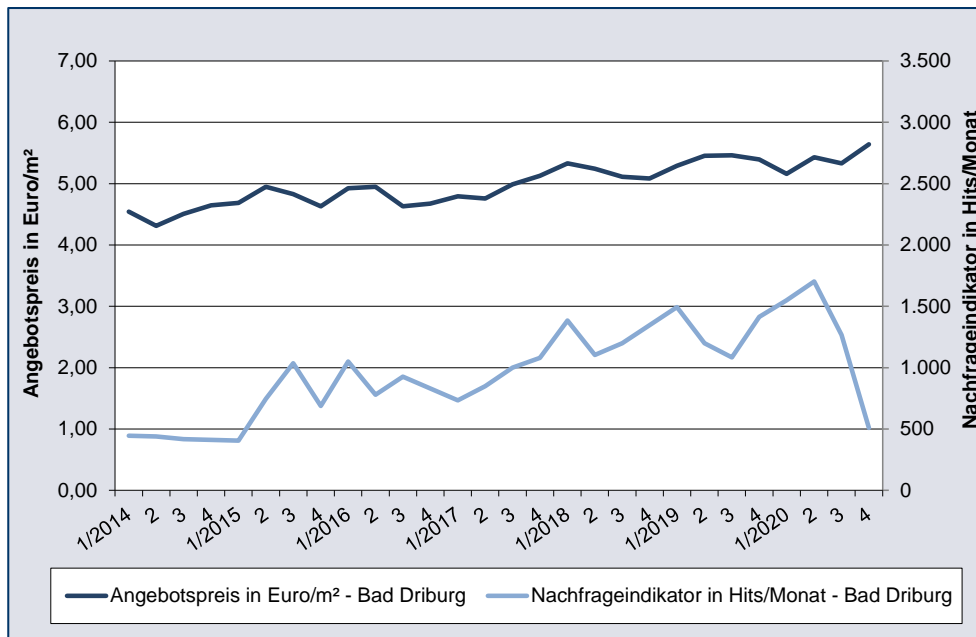
**Abbildung 16: Derzeitige Lage am Markt für preisgünstige bzw. geförderte Mietwohnungen**



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

## 2.4.2 Der Markt für Mietwohnungen

In Bad Driburg ist laut Marktexperten eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen vorhanden. Die nachstehende Grafik zeigt jedoch, dass auch in diesem Teilmarkt ab 2018 – ebenso wie bei den Eigentumswohnungen – eine leichte Nachfragesteigerung erkennbar ist. Das mittlere Mietpreisniveau ist von durchschnittlich 5,00 €/m<sup>2</sup> in den Jahren 2015 bis 2017 auf nunmehr 5,50 Euro/m<sup>2</sup> bis Mitte 2020 gestiegen, mit leicht steigender Tendenz Ende 2020. Dies entspricht einer moderaten Preissteigerung von zwei Prozent pro Jahr, einem Niveau, das leicht oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate in Deutschland liegt.

**Abbildung 17: Angebotspreise und Nachfragekennwerte Mietwohnungen (ohne Neubau)**


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebote im Zeitraum I/2014 bis IV/2020, eigene Auswertung (Anzahl der inserierten Angebote im Betrachtungszeitraum: 872) Anmerkung: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u.a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen)

Nach Aussagen von Marktexperten fehlt moderner Mietwohnraum in Bad Driburg, trotzdem vergleichsweise viel Wohnungsbau nach 1990 getätigt wurde. Dies verdeutlicht auch die Wohnungsannoncenauswertung. Das sehr preisgünstige Wohnungsangebot unter 4,40 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) findet nur eine unterdurchschnittliche Nachfrage, vermutlich aufgrund fehlender Ausstattungsqualitäten, die dieses Preisniveau rechtfertigen könnten. Dagegen steigt die Nachfrage mit zunehmendem Mietpreis an. Unterstellt man den Mietinteressenten ein rationales Suchverhalten, dürfte sich in dem höheren Mietpreis der Wunsch nach höheren, d.h. zeitgemäßen Wohnqualitäten ausdrücken.

Im normalen Preissegment für rd. 4,40 bis 6,00 Euro/m<sup>2</sup> werden in Bad Driburg hinreichend Mietwohnungen angeboten. Allerdings ist diese Aussage mit Blick auf die verschiedenen Zielgruppen am örtlichen Mietwohnungsmarkt zu differenzieren: Ein Angebotsengpass besteht – so Expertenaussagen – für Singlehaushalte, die kleine Wohnungen bis 50m<sup>2</sup> Wohnfläche und bis zu max. 6,00 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat finanzieren können bzw. wollen. Ein weiterer Nachfrageschwerpunkt geht von Familien mit mehreren Kindern aus, die bezahlbare Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche suchen – damit diese Wohnungen trotz ihrer Größe bezahlbar bleiben, werden vorzugsweise Wohnungen zwischen 4,90 bis 6,00 Euro/m<sup>2</sup> gesucht. Paare und Familien, die mittelständisch geprägt mittelgroße Wohnungen mit 60-85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. drei Zimmern nachfragen und eine solide Zahlungsfähigkeit besitzen, fragen im Bestand zeitgemäße Ausstattungsmerkmale bei Preisen von 6,00 Euro/m<sup>2</sup> und mehr nach; im Neubau sind sie bereit, zwischen 8,00 bis 9,00 Euro/m<sup>2</sup> im Neubau bezahlen, wobei 9,00 Euro/m<sup>2</sup> eine Preisgrenze darstellt.

**Abbildung 18: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen (Bestand und Neubau)**

€/m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 65 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 95 m <sup>2</sup>	ab 96 m <sup>2</sup>
bis < 4,00	4	18	22	10	30
bis < 4,40	7	22	54	26	21
bis < 4,90	23	54	78	46	26
bis < 5,35	38	60	64	38	25
bis < 5,95	31	44	28	14	13
5,95 und mehr	24	21	22	8	20

Legende für die Nachfrage
überdurchschnittlich (über 1200 Hits/Monat)
leicht überdurchschnittlich (1000 – 1200 Hits/Monat)
durchschnittlich (800 - 1000 Hits/Monat)
leicht unterdurchschnittlich (600 – 800 Hits/Monat)
Unterdurchschnittlich (unter 600 Hits/Monat)
Zu geringes Angebot

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebote im Zeitraum I/2014 bis IV/2020, eigene Auswertung

Für Seniorenhaushalte wird von Seiten der Marktexperten ein noch ausbaufähiges Angebot an betreuten Wohnformen außerhalb des stationären Pflegeheimes gesehen. Die Angebotslücke betrifft eine Wohnform, bei der man sich bei Bedarf Hilfen hinzubuchen kann, die über die reine Betreuung hinausgehen, vielseitig in der Alltagsbewältigung unterstützen können und konzeptionell wie baulich die Nachbarschaftsbildung unterstützen. Auch ist die Nachfrage an altengerechten Wohnungen höher als das Angebot.

Eine weitere, kleine Marktnische – die seitens der lokaler Marktexperten gesehen wird – betrifft Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern, unter denen sich Menschen mit Unterstützungsbedarf befinden. Relevant wird hierbei eine barrierefreie Ausstattung, die sich nur bei sehr guten Voraussetzungen im Bestand umsetzen lässt. Weiterhin ist zu prüfen, ob auch Realisierungschancen für ein oder mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte bestehen, etwa altersübergreifend und/oder als ein inklusives Wohnprojekt für und mit Menschen ohne und mit Behinderung.

Neben Marktnischen und Angebotsdefiziten existiert in Bad Driburg auch ein Wohnungsüberhang, der sich in Leerständen niederschlägt. Häufig thematisieren Wohnungsmarktexperten bei dem Stichwort „Leerstände“ Wohn-/Geschäftsimmobilien, in deren Erdgeschosszonen Ladenleerstände sichtbar sind. Oft wird dazu das „Hellwegzentrum“ genannt, eine B-Lage im Kernbereich der Innenstadt. Wohnungsleerstände sind aber auch ein Thema in Bad Driburg. Aus Erfahrung von Ortsansässigen und Marktexperten konzentrieren sie sich in Beständen der 1970er Jahre, deren Ausstattung mittlerweile veraltet ist und in die aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr investiert wird. Sie stehen leer, weil sie keinen zeitgemäßen Wohnstandard mehr repräsentieren. Ob dieser Standard aus wirtschaftlicher Perspektive betrachtet wieder herstellen lässt, bedarf der Einzelprüfung. Der strukturelle Leerstand resultiert aus einer fehlenden Marktgängigkeit der Wohnungen, die sich in der Südstadt konzentrieren. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Südstadt verweist dazu zum Beispiel auf ein leerstehendes, großes Wohngebäude am Sulburgring, für das ein eigenes Aktivierungskonzept im Zuge des Stadterneuerungsprozesses erarbeitet werden soll.

**Abbildung 19: Derzeitige Lage am Markt für Mietwohnungen**


Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

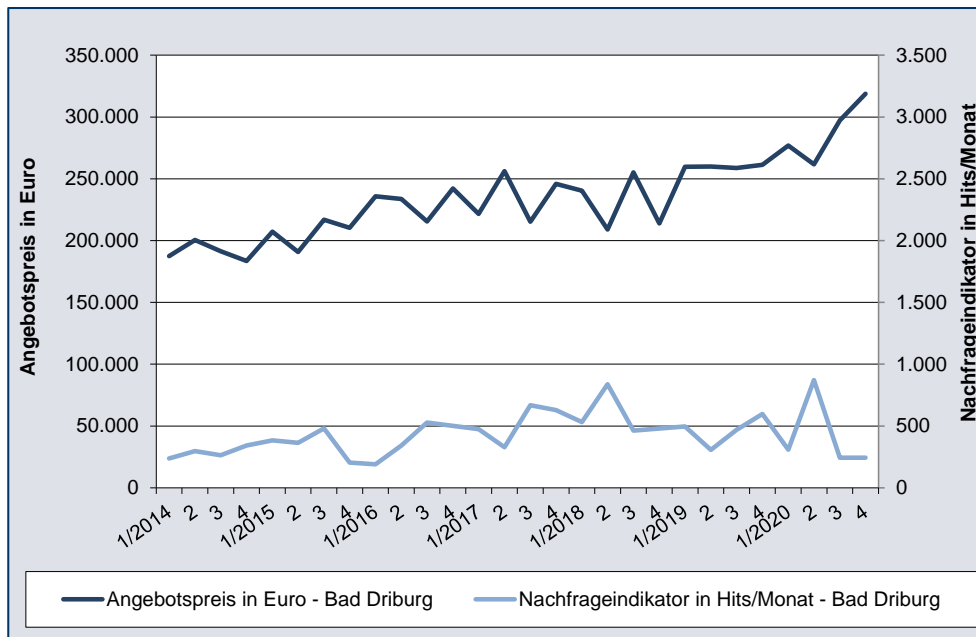
### 2.4.3 Der Markt für Eigenheime

Am Bad Driburger Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich in der Kernstadt in den letzten Jahren eine Wohnungsnachfrage aufgestaut (Nachholbedarf), die bislang aufgrund des knappen Angebotes an Baugrundstücken nicht bedient werden konnte. Die Angebotsknappheit konstatieren die befragten Marktexperten in dem unteren bis mittleren Preissegment, das bis 300.000 Euro reicht. Im oberen Preissegment ab rd. 300.000 Euro ist von einer eher ausgeglichenen bis leicht angespannten Angebots- und Nachfragesituation auszugehen.

Durch die Nähe zur Großstadt Paderborn, in der sich der Wohnungsmarkt überhitzt und – so die Marktexperten – „übersteuert“ hat und nicht genug bezahlbare Bauplätze und Wohnungsangebote bieten kann, ist ein sogenannter Überschwappeffekt in das Paderborner Umland und in das nur 30 Autominuten benachbarte Bad Driburg festzustellen. Dies hat auch zu Preissteigerungen in Bad Driburg beigetragen. Auf der nachfolgenden Abbildung ist zu sehen, dass der Angebotspreis die 250.000er Marke ab 2019 dauerhaft hinter sich gelassen hat und Ende 2020 die 300.000er überschritten wurde, wobei letzterer Befund auf einen erhöhten Anteil an inserierten Neubauobjekten zurückgeführt werden kann. Gleichzeitig sind die Nachfragekennwerte trotz Preissteigerung stabil geblieben.

Bei Bestandsimmobilien reicht die Preisgrenze bis zu 200.000 Euro, die meisten werden für 100.000 bis 150.000 Euro und einem Grundstück von ca. 600 m<sup>2</sup> angeboten. Auch bei Bestandsimmobilien steigen seit kurzem die Preise, weil immer mehr Haushalte aus Paderborn und dessen Umland auf den Standort Bad Driburg ausweichen.

Sowohl der Markt für Gebrauchtimmobilien als auch für Neubauten stellt sich zurzeit in der Kernstadt von Bad Driburg „wie leergefegt“ dar. Etwas gemäßiger stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation in den Ortsteilen dar. Sie haben – so die Marktexperten - in den Augen der Wohnungssuchenden nicht dieselbe Präferenz als Wohnstandort wie die Kernstadt. Allerdings muss auch zwischen den Ortsteilen eine Unterscheidung getroffen werden: Die Vermarktung gestaltet sich dort schwieriger, wo Infrastruktureinrichtungen fehlen, so z.B. in Kühlhausen, Siebenstern oder Pömpsen. In Reelsen, Alhausen und Dringenberg sind Standorte, die am Markt noch gut aufgenommen werden. Neben fehlenden wohnungsnahen Infrastrukturen ist in Bad Driburg auch eine starke Sanierungsbedürftigkeit ein Verkaufshemmnis für ein Eigenheim.

**Abbildung 20: Angebotspreise und Nachfragekennwerte Eigenheime (Bestand und Neubau)**


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebote im Zeitraum I/2014 bis IV/2020, eigene Auswertung (Anzahl der inserierten Angebote im Betrachtungszeitraum: 927); Anmerkung: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u.a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen)

Die Wohnungsannoncenauswertung zeigt, dass im Wohnungsangebot die freistehenden Eigenheime mit einem Anteil von 80 Prozent des Angebotes überwiegen. Deutlich seltener werden Bungalows (10%) als gesonderte Bauform und Doppelhaushälften (8%) angeboten, Reiheneigenheime sind gar selten im Angebot (2%). Die Marktexperten bestätigen die Auswertung. Ihrer Erfahrung nach ist das freistehende Eigenheim der häufigste Kaufwunsch, zumeist 120 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 500-600 m<sup>2</sup> Grundstück umfassend. Aber auch für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften gibt es eine Nachfrage, die bei dem geringen Angebot nur wenig bedient werden kann. Im Hinblick auf die bundesweite Diskussion zum richtigen Maß der Verdichtung bei Eigenheimneubaugebieten ist zu beachten, dass die Wohnpräferenzen der Wohnungssuchenden nicht beliebig flexibel sind, man allerdings im Zuge der Baukostensteigerungen der vergangenen Jahre eine gewisse Verlagerung des Kaufinteresses bzw. der Zahlungsfähigkeit in Richtung verdichtete Wohnformen feststellen kann. In der Nachfrage nach den Eigenheimen dominieren laut Marktexperten fast ausschließlich junge Familien mit Kind oder mit Kinderwunsch. Dennoch gibt es auch eine weitere Nachfragegruppe, deren Kaufwünsche sich auf Bungalows ausrichten. Es sind Haushalte in der Altersgruppe 50+, die ein barrierefreies Haus für das Wohnen im Alter suchen. Dieses sollte in der Regel 130 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen nicht so großen Garten deutlich unter 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und eine Garage oder Carport umfassen. Auf einen Keller wird gerne verzichtet, dafür werden Abstellräume im Erdgeschoss und als Schuppen auf dem Grundstück bevorzugt.

Eine weitere Gruppe sind Kaufinteressierte, die in den Ortschaften Bad Driburgs nach einem Baugrundstück oder einem Eigenheimangebot suchen. Es handelt sich vorzugsweise um jüngere Paare und Familien, die einen familiären Bezug zu dem Ortsteil haben. An preisgünstigen Gebrauchtimmobilen in den Ortsteilen, die durchaus für einen Preis von unter 60.000 Euro erworben werden können, finden sich ältere Paare z.B. aus dem Ruhrgebiet, die Bad Driburg von einem Kuraufenthalt her kennen und die die Sanierung und den Umbau unter Selbsthilfeeinsatz leisten. Eine weitere Zielgruppe für Gebrauchtimmobilen in Kernstadt und Ortsteilen sind Haushalte aus dem unteren Mittelstand, die handwerkliche Vorkenntnisse haben und renovierungsbedürftige Objekte in Eigenregie modernisieren.



**Tabelle 11: Angebot an Eigenheimen nach Bautyp**

Bautyp	Angebot	Angebotspreis in €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Hits pro Monat
Freistehende Einfamilienhäuser	742	241.656	163	693	375
Bungalow	97	259.407	118	630	417
Doppelhaushälfte	70	184.333	129	408	590
Reihenhäuser	18	157.772	139	286	861

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebote im Zeitraum I/2014 bis IV/2020, eigene Auswertung

Da das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus das größte Angebotssegment stellt, lohnt sich ein Blick auf die Wohnflächen, die im Durchschnitt der letzten sechs Jahre in Bad Driburg angeboten wurden. Demnach finden alle Wohnungsgrößenklasse eine gute Nachfragesituation vor. Das Angebot kennzeichnet sich jedoch dadurch, dass enorm große Wohnungen noch ebenso häufig angeboten werden wie die mittlere Wohnungsgrößenklasse von 120 bis 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das rund die Hälfte des gesamten Angebotes an freistehenden Häusern bildet. Sehr kleine Immobilien unter 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind dagegen deutlich unterrepräsentiert. Sie erzeugen mit rund 200.000 Euro Kaufpreis ein hohes Käuferinteresse, das allerdings durch das sehr geringe Angebot bestimmt wird. Insgesamt drängt sich der Eindruck auf, dass im Hinblick auf die Größe der Immobilien noch „Luft nach unten“ besteht. Dieser Eindruck korrespondiert auch mit der Erfahrung örtlicher Immobilienmarktexperten, dass so genannte Schwellenhaushalte – gemeint sind Haushalte, die Eigentum erwerben wollen, aber dazu noch eine finanzielle staatliche Unterstützung benötigen – preisbedingt Zugangsprobleme zum Bad Driburger Eigenheimmarkt haben.

**Tabelle 12: Angebot an freistehenden EFH nach Wohnfläche**

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Hits pro Monat
unter 120	40	6%	188.620	580
120 bis unter 140	200	27%	225.545	330
140 bis unter 160	170	23%	229.808	383
160 bis unter 180	159	21%	258.305	309
180 und mehr	173	23%	268.884	431

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebote im Zeitraum I/2014 bis IV/2020, eigene Auswertung

**Abbildung 21: Derzeitige Lage am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser**

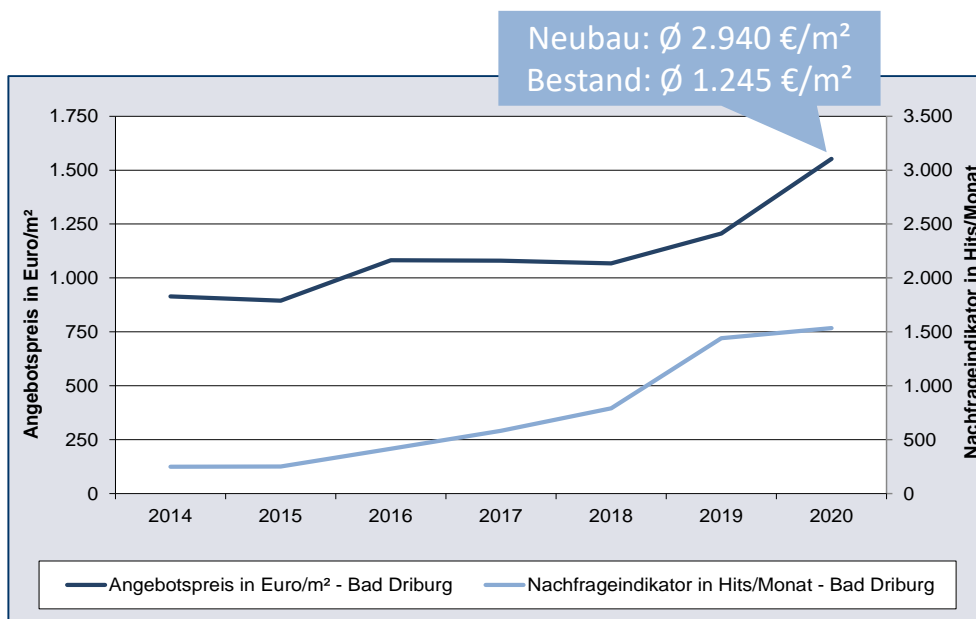

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

## 2.4.4 Der Markt für Eigentumswohnungen

In Bad Driburg stellt sich die Marktsituation bei Eigentumswohnungen vergleichbar zum Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser dar: Während im oberen Preissegment bis zu 3.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ausgeglichen ist mit leichter Tendenz zu Angebotsknappheit, ist im normalen Preissegment zwischen 2.000 und 2.500 Euro/m<sup>2</sup> ein großes Angebotsdefizit vorhanden, hier wird zu wenig gebaut. Diese Aussagen gelten jedoch nur für die als Wohnstandort beliebte Kernstadt. Das Interesse am Erwerb einer Eigentumswohnung sinkt nach Marktexperten mit der Entfernung zum Stadtzentrum, ab ca. zwei Kilometer Entfernung sinkt es deutlich. Besonders gefragt sind attraktive, zentrale und durchgrünte Wohnlagen.

Auf Basis der Wohnungsannoncenauswertung zeigt sich seit 2018 ein Anstieg des Nachfrageindicators, der für ein gesteigertes Interesse an Eigentumswohnungen spricht, sowie ein Preisanstieg auf Werte von derzeit 1.245 Euro/m<sup>2</sup> im Bestand und 2.940 Euro/m<sup>2</sup> im Neubau. Hinter beiden Entwicklungen steht das gesteigerte Interesse am Wohnungserwerb durch Käufer aus der Region Paderborn, die in der Großstadt nicht in hinreichendem Umfang bezahlbare Eigentumswohnungen finden. Finanzierungsinstitute weisen darauf hin, dass in Paderborn bereits Kaufpreise von über 4.000 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen werden, die in Bad Driburg nicht erreicht werden können. Wohl aber sind Paderborner bereit, in Bad Driburg bei sehr hoher Wohnqualität sogar 3.500 bis 3.900 Euro/m<sup>2</sup> zu entrichten. Für Haushalte aus Bad Driburg sind die derzeit erzielten 3.000 Euro/m<sup>2</sup> im Neubau schon fast zu hoch.

Abbildung 22: Angebotspreise und Nachfragekennwerte Eigentumswohnung (Bestand und Neubau)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebote im Zeitraum I/2014 bis IV/2020, eigene Auswertung (Anzahl der inserierten Angebote im Betrachtungszeitraum: 274; Aufgrund der geringen Fallzahlen in dem Segment ist eine Auswertung nach Quartalen nicht aussagekräftig)

Das Kaufinteresse speist sich aus den beiden Gruppen der Selbstnutzer und der Kapitalanleger. Unter den Selbstnutzern finden sich vor allem Paare ohne Kind, vornehmlich jüngeren Alters, im Berufsleben stehend, die die Nähe zu Paderborn suchen, auch einige jüngere Familien mit Kind, sowie ältere Paare oder Singles, die die gute Infrastruktur in der Kernstadt schätzen, und für die neben der Versorgungs- und medizinischen Infrastruktur auch kulturelle und Freizeitangebote von Bedeutung sind.

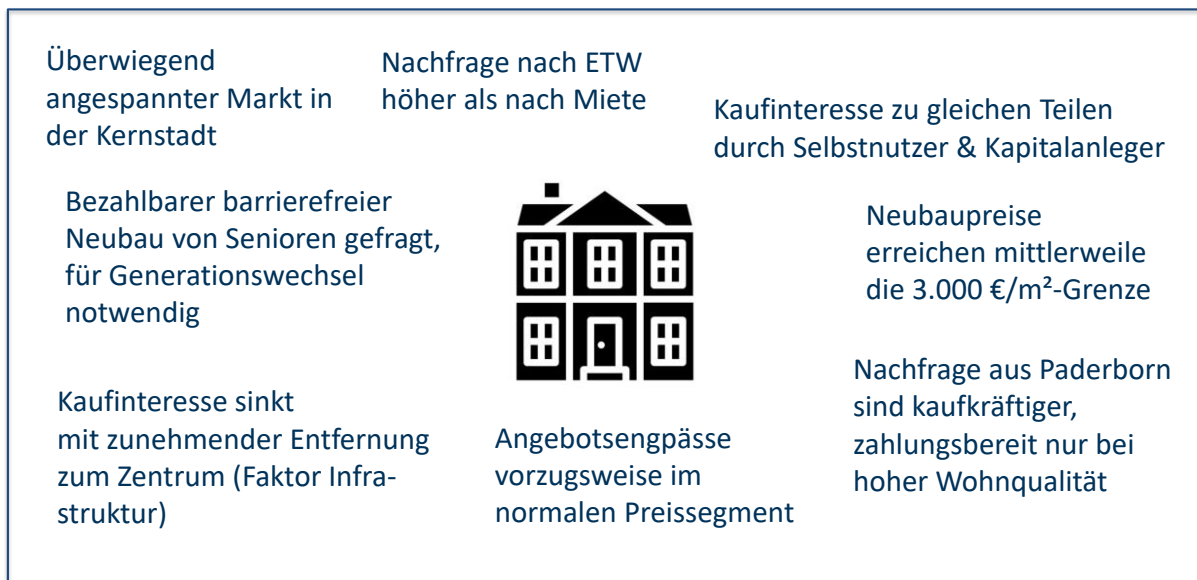
Unter den Kapitalanlegern finden sich auch Paare ab einem Alter von 50 Jahren, die Vorsorge im Alter betreiben und schon eine kleinere Eigentumswohnung kaufen, die sie im Alter selbst nutzen möchten, wenn sie ihr Eigenheim aufgeben werden.

Unter den Käufern finden sich neben Bad Driburgern und Paderbornern auch Senioren und Best Ager im Alter von 50 bis 65 Jahren aus den Umlandgemeinden und Ortsteilen Bad Driburgs, die ihr zu groß gewordenes Eigenheim gegen eine komfortable und barrierefreie Neubauwohnung tauschen wollen.

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist in Bad Driburg zurzeit überschaubar. Ein hinreichendes Angebot an Gebrauchtimmobilien fehlt. Im Wohnungsneubau bietet sich Bad Driburg nach Einschätzung von Marktexperten die Chance, für den Standort nicht nur durch günstigere Preise als in Paderborn zu werben, sondern auch durch eine Wohnqualität zu werben, die sich durch Naturverbundenheit, den Reiz der Landschaft, durch hohe Grünanteile und einen attraktiven Freiraum/Wohnumfeld in den Wohnquartieren und Neubauprojekten kennzeichnen. Im Neubau werden hauptsächlich Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und 65 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesucht, aber auch größere Wohnungen finden in begrenztem Umfang ihre Käuferschicht. Die wenigen Penthousewohnungen, die am Markt angeboten werden, können immer schnell vermarktet werden.

Altengerechte Ausstattungen sind nicht in hinreichendem Umfang am Markt vorhanden; das Angebot an barrierefreien und altengerechten Wohnungen ist ausbaufähig, unter Umständen auch mit Betreuung oder Serviceangeboten. Eine neue Service-Wohnanlage könnte laut Marktexperten trotz der Neubauwohnanlagen im betreuten Wohnen gut nachgefragt werden, wenn attraktive Wohnungen in schöner Lage ggf. mit Gemeinschaftsraum und einer Servicestelle entstehen würden, an der verschiedene Dienstleistungen zum Wohnen hinzugebucht werden können, etwa Hausnotruf, Haushaltshilfen, Frühstücksbrötchen, Einkaufshilfen usw.

**Abbildung 23: Derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen**



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

### 3. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Neben der Analyse der derzeitigen Ausgangssituation am örtlichen Wohnungsmarkt ist die Vorausschätzung zukünftiger Entwicklungstrends in der Wohnungsnachfrage und -angebot eine wichtige Basis, um zu beurteilen, ob es Handlungsbedarfe in der Steuerung der Marktentwicklung gibt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte – beide sind zentrale Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über derzeitige und zukünftige Wohnungsbedarfe und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

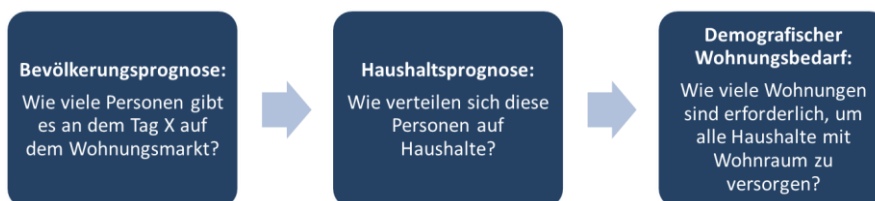
#### 3.1. Vorgehensweise

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Mithilfe der Modellrechnung wird bestimmt,

- wie sich der Umfang der Wohnungsnachfrager im Prognosezeitraum entwickeln wird,
- in welchem Umfang sich die zukünftige Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zu den bisherigen Baufertigstellungen ausweiten oder reduzieren sollte,
- in welchem Umfang sich im Prognosezeitraum entweder ein Angebots- oder Nachfrageüberhang entwickeln wird,
- wie sich die Nachfrage in den verschiedenen Teilmärkten des Bad Driburger Wohnungsmarktes entwickeln wird,
- welche Zielgruppen am Wohnungsmarkt derzeit von Bedeutung sind und inwieweit sich deren Zusammensetzung künftig verändern wird.

Die Fragestellung der klassischen Wohnungsbedarfsprognose lautet: Wie viele und welche Wohnungen müssten zukünftig neu gebaut werden, um alle Haushalte (ausreichend) mit Wohnraum zu versorgen? Eine ausreichende Wohnraumversorgung wird normativ bestimmt: Jedem Haushalt mit Wohnungsbedarf sollte eine verfügbare Wohnung zur Verfügung stehen. Der errechnete Bedarf soll der Politik bzw. der Planung als Orientierungsrahmen dienen und wird im weiteren Verlauf durch qualitative Informationen ergänzt.

Abbildung 24: Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Forum KomWoB; Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung, eigene Darstellung

#### 3.2. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Bestandteile einer Bevölkerungsprognose sind im Wesentlichen die natürliche Bevölkerungsentwicklung somit der Saldo des Geburten- (Fertilität) und Sterblichkeitsniveaus (Mortalität) und der Umfang der Wanderungen (Migration). Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z.

B. wirtschaftlichen und politischen Maßnahmen, globale und regionale Entwicklungen wie zuletzt die Flüchtlingszuwanderung oder auch der Ausweisung neuer Baugebiete.

Für die Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Bad Driburg wird die Gemeindemodellrechnung (Basisvariante) des nordrhein-westfälischen Statistikamtes (IT.NRW) genutzt. Die Bevölkerungsprognose basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 01.01.2018. Für die Prognose hat das statistische Landesamt als Basisjahre für die Geburtenentwicklung die Entwicklung im Zeitraum 2012 bis 2017 und für die Sterbefälle den Zeitraum 2013 bis 2017 genutzt. Die Annahmen zum Wanderungsgeschehen basieren auf den Jahren 2012 bis 2014 und dem Jahr 2017. Die Jahre 2015 und 2016 fanden keine Berücksichtigung, da die Wanderung von Schutzsuchenden zu außergewöhnlichen Volumen, Zusammensetzung und Verteilung von Wanderungsströmen führte.

Die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW wird generell in einem Top-Down-Verfahren entwickelt. Das heißt, es wird von der Bevölkerungsprognose für den Kreis auf die Entwicklung in den kreisangehörigen Gemeinden geschlossen. „Für die vorliegende Gemeindemodellrechnung sind keine eigenen Annahmen auf der Gemeindeebene für die demografischen Komponenten festgelegt worden, d.h. es fließen ausschließlich die Annahmen der Vorausberechnung auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise in diese Modellrechnung ein (...). Die im Kreisgebiet prognostizierten Geburten, Sterbefälle, Zu-/Fortzüge (Komponenten) werden auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt (...). Zu diesem Zweck werden gemeindespezifische Anteile von den jeweiligen Kreisergebnissen für alle Komponenten aus einem vergangenen Zeitraum (2012-2017) nach Alter und Geschlecht gebildet“,<sup>3</sup> so die Erläuterungen von IT.NRW. Aus gutachterlicher Sicht besteht bei dieser Vorgehensweise gegebenenfalls das Problem, dass die Gemeindemodellrechnung nicht in hinreichendem Maße die Wechselbeziehungen zwischen Paderborn und Bad Driburg sowie den Sogeffekt Bad Driburgs als attraktiven Wohnstandort innerhalb des Kreises Höxter erfasst.

Die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW basiert auf einem Referenzzeitraum,

- der nicht die aktuell und landesweit von Wohnungsknappheit geprägten Jahre einbezieht, die dem Umland von prosperierenden Großstädten wie Paderborn einen beträchtlichen Einwohnerzuwachs bescheren – so zum Beispiel das Jahr 2018, das für Bad Driburg einen großen Wanderungsgewinn einbrachte,
- sondern mit den Jahren 2012 und 2013 für Bad Driburg Jahre sehr verhaltener Wanderungsgewinne darstellen.

Dies führt dazu, dass die Ergebnisse der Gemeindemodellrechnung für Bad Driburg die reale Bevölkerungsentwicklung deutlich unterschätzen. Sichtbar wird dies bereits für die Jahre 2019 und 2020, für die bereits reale Bevölkerungsstände ausgewiesen werden können. InWIS hat daher für die beiden Jahre die Gemeindemodellrechnung „korrigiert“ bzw. angepasst. In zwei Stufen wurden die Ergebnisse der Gemeindemodellrechnung für 2019 und 2020 an die derzeitige Entwicklung angepasst:

- Die Bevölkerung wurde von IT.NRW für Ende 2019 auf 18.767 Personen prognostiziert, der reale Wert lag jedoch bei 18.959 Personen, also 192 Personen mehr als ursprünglich geschätzt wurden. Diese positive Abweichung hat InWIS zu den Prognoseergebnissen von IT.NRW hinzugerechnet.
- Für den Zeitraum 31.12.2019 zu 31.12.2020 prognostiziert IT.NRW eine Bevölkerungsabnahme in Höhe von 80 Personen. Die Einwohnermeldestatistik der Stadt Bad Driburg vermeldet für den Zeitraum 31.12.2019 bis 31.12.2020 eine Abnahme von nur 31 Personen. Dies ergibt eine Differenz von 49 Personen in 2020 gegenüber der IT.NRW-Prognose. Auch diese Summe wurde auf jedes der Prognosejahre addiert.

Für die Jahre ab 2021 und nachfolgend bestehen keine messbaren Anhaltspunkte, um die Prognoseergebnisse zu verbessern. Daher wird der von IT.NRW prognostizierte Bevölkerungsverlauf zugrunde gelegt.

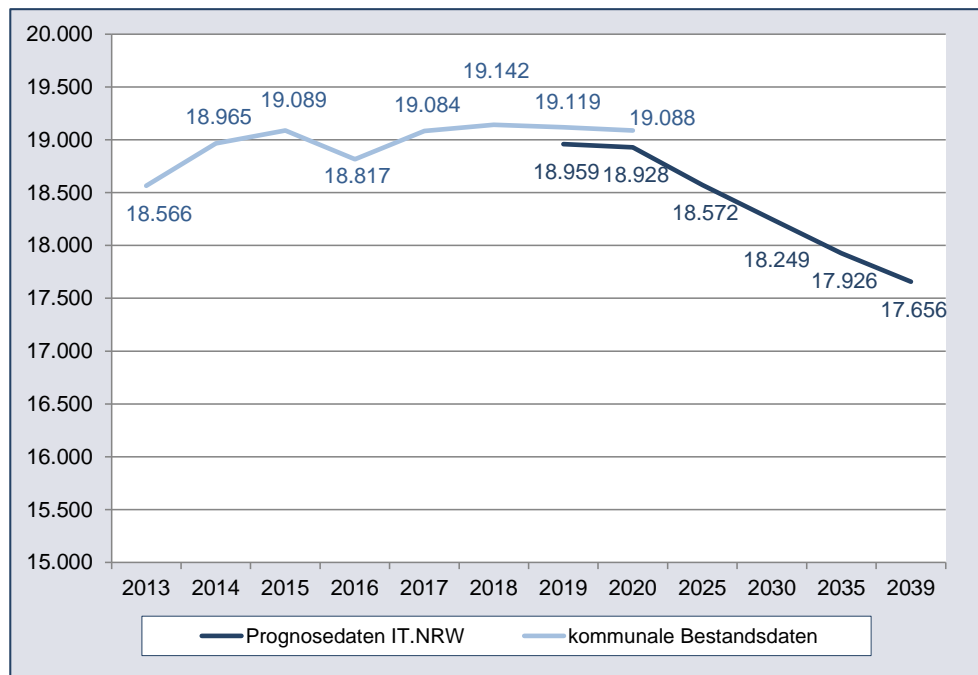
Eine eigene Bevölkerungsprognose für Bad Driburg, deren Erstellung zwar als Grundlage für die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose anvisiert wurde, kann die Schwächen der Modellrechnung von IT.NRW ausgleichen.

<sup>3</sup> IT.NRW 2018: Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040

Leider konnte diese Planung aufgrund von Hemmnissen in der Verfügbarkeit melderechtlich aufbereiteter Bevölkerungsdaten nicht weiterverfolgt werden.

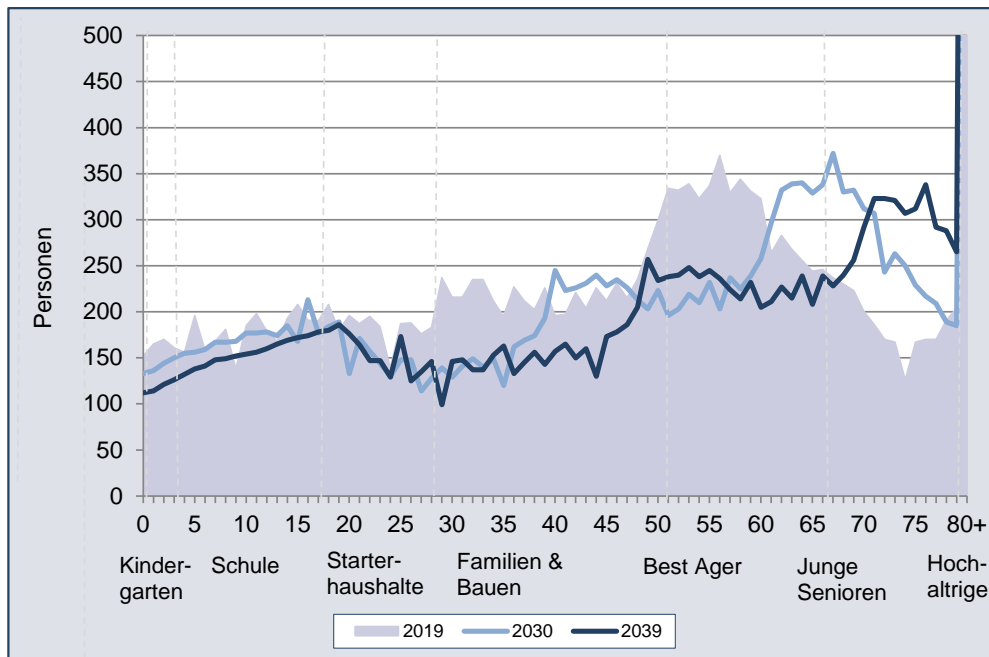
Die Gemeindemodellrechnung geht davon aus, dass die Bevölkerung in Bad Driburg bis zum Jahr 2039 von 18.959 auf 17.656 Einwohner im Zeitraum 2019 bis 2039 schrumpft, also um rd. 6,9 Prozent bzw. rd. -1.300 Personen. Vergleicht man den prognostizierten Bevölkerungsrückgang mit dem Kreis Höxter, zeigt sich, dass IT.NRW diesem einen Bevölkerungsrückgang um -8,6 Prozent prognostiziert. Die Stadt entwickelt sich somit – trotz Bevölkerungsrückgang – positiver als der Kreis.

**Abbildung 25: Bevölkerungsprognose 2019 bis 2039**



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Berechnung

Für die künftige Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums Bad Driburg ist nicht nur die absolute Veränderung der Einwohnerzahl von Bedeutung, sondern auch die künftige Zusammensetzung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstrukturen. Diese werden sich im Rahmen der Modellrechnung bis zum Jahr 2039 deutlich verändern. In der folgenden Grafik ist die Altersstruktur für die Jahre 2019, 2030 und 2039 dargestellt. Sie zeigt für Bad Driburg, dass die große Altersgruppe der 25- bis unter 65-Jährigen Bevölkerungsrückgänge verzeichnet und die Gruppe der über 65-Jährigen deutlich wachsen wird. Besonders auffällig ist hierbei, dass die hohe Zahl der „Best Ager“ im Alter von 50 bis 65 Jahren („geburtenstarke Jahrgänge“) im Verlauf der nächsten Jahre altern wird und die derzeitige Gruppe der über 60-Jährigen deutlich übertreffen wird. Dies lässt einen deutlich steigenden Bedarf an Wohnraum für Senioren erwarten.

**Abbildung 26: Bevölkerungprognose nach Einzelaltersjahren**


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

### Zwischenfazit zur Bevölkerungprognose

- Prognosen, auch Bevölkerungsprognosen, sind primär dazu da, Handlungserfordernisse zu erkennen, um frühzeitig darauf reagieren zu können. Wohnungsbedarfsprognosen dienen nicht nur Kommunen, sondern auch Wohnungsmarktakeuren dazu, die langfristigen Investitionsbedingungen richtig einschätzen zu können und für Investitionssicherheit zu sorgen. In diesem Fall verweisen sie auf die Notwendigkeit, bestehende und sich entwickelnde Wohnraumbedarfe zu decken und den Wohnungsbestand an demografiebedingt veränderte Wohnbedarfe anzupassen.
- Die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW, die der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose zu Grunde liegt, ist jedoch nur geeignet, einen unteren, pessimistischen Korridor in der zukünftigen Einwohnerentwicklung aufzuzeigen. Sie bezieht leider nicht in hinreichendem Maße die aktuell und landesweit von Wohnungsknappheit geprägten Jahre ein, die dem Umland (wie Bad Driburg) von prosperierenden Großstädten (wie Paderborn) einen zum Teil beträchtlichen Einwohnerzuwachs bescherte und zumindest in mittelfristiger Sicht beschere werden wird.
- Aus gutachterlicher Sicht unterschätzt die IT.NRW-Prognose die demografischen Trends in Bad Driburg, die positiv in Richtung stabiler Bevölkerungsentwicklung oder nur leichtem Rückgang weisen. Die Erstellung einer eigenen Bevölkerungsprognose sowie die Einbeziehung aktuellerer Jahre böte eine Chance für einen „oberen“ oder auch „mittleren Entwicklungskorridor“.
- Die Alterungsprozesse sind allerdings nicht aufzuhalten, denn die Betroffenen wohnen bereits in Bad Driburg. Bad Driburg sollte seine Chancen jedoch nicht ungenutzt lassen, weiterhin junge Familien & Haushalte anzuwerben und dadurch für eine Verjüngung der Bevölkerungsstruktur zu sorgen.

### 3.3. Haushaltsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Haushaltsentwicklung zu betrachten.

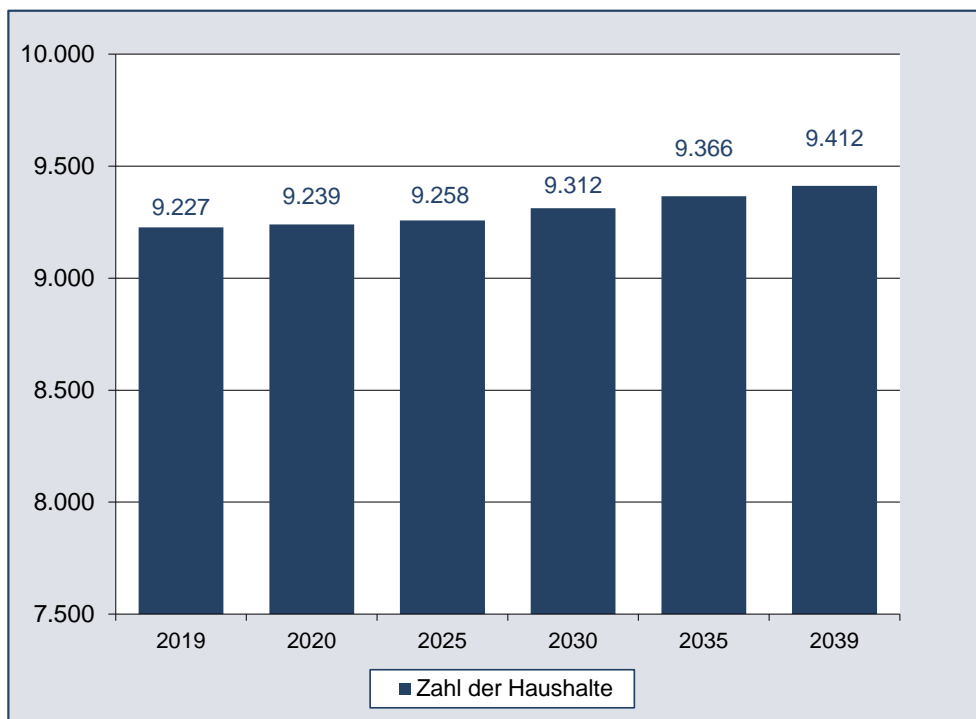
Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der Gemeindemodellrechnung enthaltenen Einwohner mit Hauptwohnsitz in die Begrifflichkeit der „Bevölkerung in Privathaushalten“ überführt werden. In diesem Schritt werden Bewohner von Heimen und Anstalten, die keine eigene Wohnung, sondern Sonderwohnformen nachfragen, herausgerechnet.

Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen, differenziert nach Größe der Haushalte, zugeordnet. Die Haushaltprognose für Bad Driburg zeigt dabei folgende Ergebnisse:

- Bis zum Jahr 2039 ist für Bad Driburg eine Zunahme der Haushalte von derzeit 9.227 auf 9.412 zu erwarten. Dies entspricht einem Zuwachs von 185 Haushalten bzw. 2 Prozent.
- Der Zuwachs bei den Haushalten ist einzig und allein auf den Trend zu kleineren Haushalten zurückzuführen. Die Haushaltsverkleinerungsprozesse, die für Bad Driburg zu erwarten sind, haben den abnehmenden Einwohnertrend kompensieren können. Dieser Trend zu kleineren Haushalten speist sich aus der zunehmenden Zahl über 75-Jähriger, die überproportional oft allein leben, und aus den Scheidungsraten, die mittlere Altersgruppen versingeln lassen.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße verkleinert sich von 2,2 Personen im Jahr 2019 auf 2,0 Personen in 2039.
- Durch die Singualisierung der Haushalte ergeben sich für Bad Driburg Veränderungen in den Haushaltsstrukturen: Die Singlehaushalte werden bis zum Jahr 2039 um 20 Prozent wachsen, die 2-Personenhaushalte nehmen leicht zu (+ 3 Prozent), während größere Haushalte an Umfang verlieren werden.

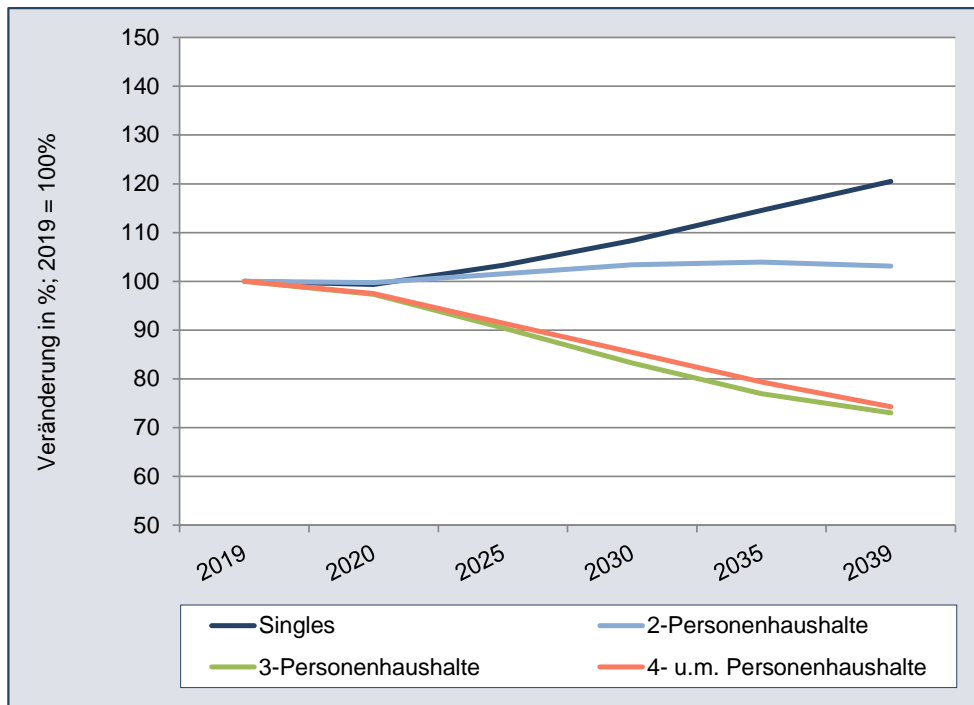
Die folgenden Abbildungen zeigen die prognostizierte Entwicklung der Haushalte in Bad Driburg zunächst in absoluten Zahlen, danach in der Zusammensetzung nach Haushaltsgrößen.

**Abbildung 27: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Bad Driburg**



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung



**Abbildung 28: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsstruktur in Bad Driburg bis 2039**


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Mikrozensus 2018, eigene Berechnung

### Zwischenfazit zur Haushaltsprognose

- Der Trend zu kleineren Haushalten wird auch in Bad Driburg zu einer weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen. Während vor allem die Einpersonenhaushalte noch deutlich an Umfang gewinnen und auch die Gruppe der Zweipersonenhaushalte noch etwas anwachsen wird, wird der Umfang größerer Haushalte – der klassischen Familien – zurückgehen.
- Die zu erwartenden Haushaltsverkleinerungsprozesse werden die rückläufige Einwohnerentwicklung kompensieren können und zu einem Zuwachs an Haushalten und Wohnungsnachfrage führen. Die Zahl der Haushalte wird in einem „unteren Entwicklungskorridor“ um weitere rd. 190 Haushalte bis 2040 anwachsen.

## 3.4. Wohnungsbedarfsprognose

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt.

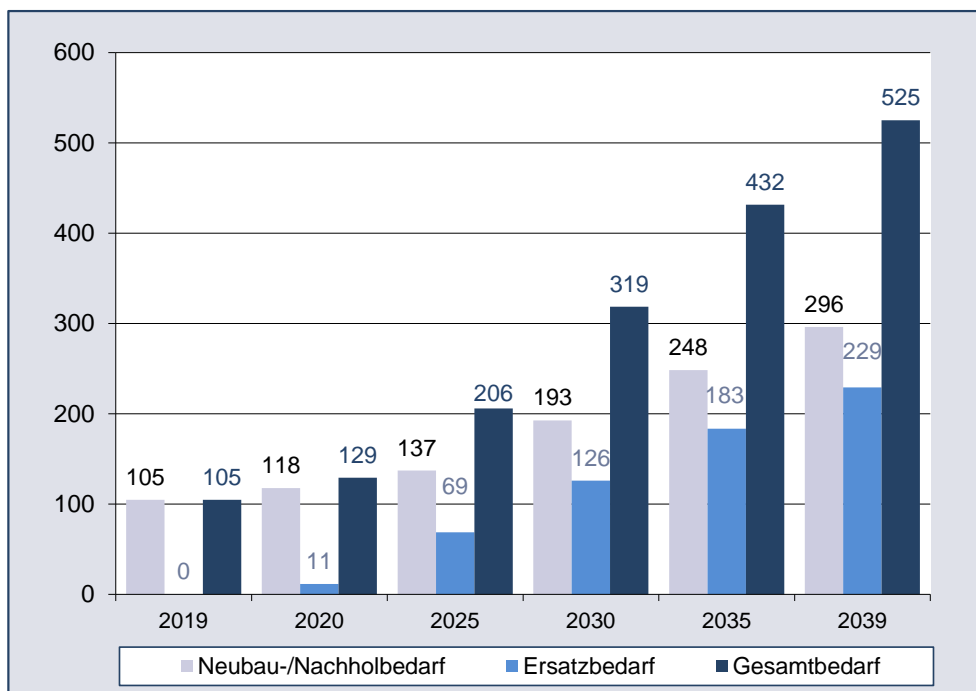
Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes ist zudem eine Fluktuationsreserve notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen. Für Bad Driburg wird eine Quote von 3,5 Prozent angesetzt, die die in der Wohnungsmarktforschung übliche Quote von bis zu drei Prozent leicht übersteigt. Hierbei ist einbezogen worden, dass sich unmodernisierte Mietwohnungen aus den 1970er Baujahren aufgrund u.a. der Ausstattungs- und städtebaulichen Defizite, die am örtlichen Markt auf verminderte Akzeptanz treffen, nachweislich schlecht vermieten lassen und es in diesem Bestandssegment bereits zu Leerständen kommt.

Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass sich in den kommenden Jahren das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in

Gewerberäume verringern wird. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für die westdeutschen Kommunen den jährlichen Ersatzbedarf mit einer Quote von 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes im Mehrfamilienhaussegment und von 0,2 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser an. Aufgrund der vergleichsweise jungen Baualtersstruktur im Bad Driburger Wohnungsbestand wurden die Quoten für die vorliegende Bedarfsberechnung halbiert.

In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose wird für das Ausgangsjahr der Prognose, dem Jahr 2019, ein Nachholbedarf in Höhe von 105 Wohnungen ermittelt, der die angespannte Wohnungsmarktlage widerspiegelt. Bis zum Jahr 2030 steigt dieser Bedarf auf 319 Wohnungen und bis 2039 auf 525 Wohnungen. Dies entspräche einem mittleren jährlichen Wohnungsbedarf von 26 Wohneinheiten. Bei dieser Bedarfsprognose handelt es sich um einen unteren Bedarfskorridor, der durch eine pessimistische Bevölkerungsmodellrechnung geprägt ist. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird der Wohnungsbedarf - unter gegebenen Rahmenbedingungen - deutlich oberhalb dieses Mengengerüsts liegen. Aufgrund einer fehlenden optimistischen Bevölkerungsprognose besteht gutachterlicherseits leider keine Möglichkeit, einen oberen und mittleren Korridor des zukünftigen Wohnungsbedarfs zu prognostizieren. Eine Abschwächung der Bautätigkeit ist in den kommenden ca. fünf Jahren unter das bisherige Niveau von 40 Wohnungen jährlich ist nicht zu empfehlen – im Gegenteil: es ist kurzfristig eine Ausweitung notwendig, um die in der Region vorhandene Nachfrage nach Wohnraum abzuschöpfen und langfristig an Bad Driburg zu binden.

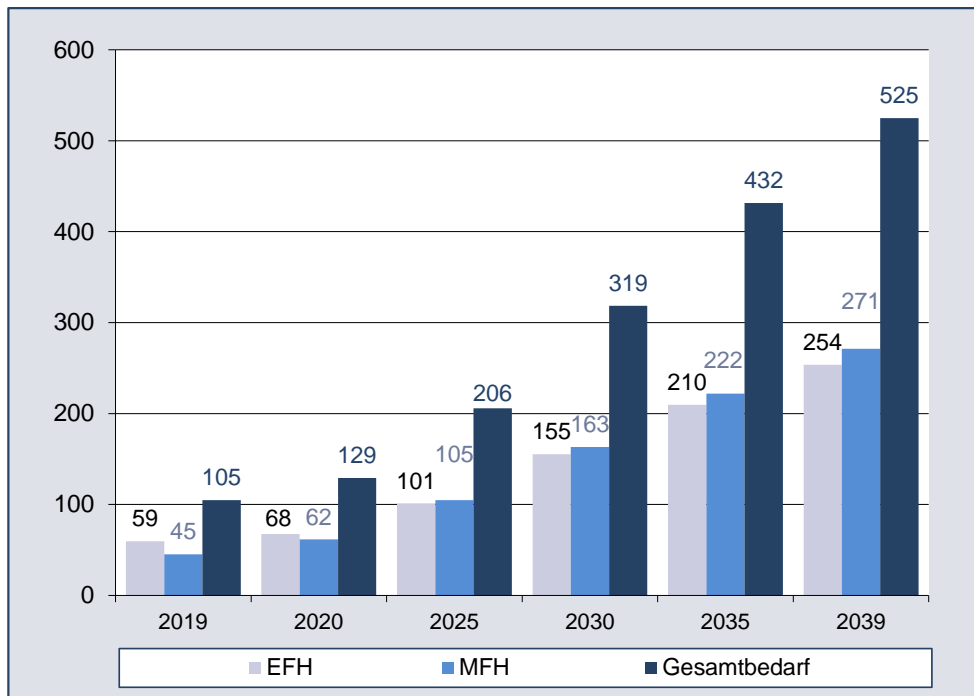
**Abbildung 29: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2039**



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs ist auch die Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den beiden großen Segmenten des Wohnungsmarktes für die zukünftige Bedarfsplanung und Ausweisung von Neubaugebieten von Bedeutung. In die Teilmarktprognose fließen sowohl Daten zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als auch zur Struktur des Wohnungsbestandes ein. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

- Der größte Wohnungsneubaubedarf mit insgesamt 271 Wohnungen ergibt sich bis 2039 im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Zuge der Alterungsprozesse in der Bevölkerung gewinnt das Segment gegenüber heute an Bedeutung und wird vermutlich langfristig den Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigen.
- Auf den Teilmarkt der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entfällt bis 2039 ein Bedarf von 254 Wohnungen.

**Abbildung 30: Wohnungsbedarf in den Teilmärkten EFH und MFH**


Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Um in einem weiteren Arbeitsschritt den Wohnraumbedarf für die zahlreichen Ortsteile Bad Driburgs zu ermitteln, werden die gesamtstädtisch ermittelten Bedarf auf die Gemeindegebiete "heruntergebrochen". Dabei werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Erstens die Nachfrage nach Wohnungen in den Ortsteilen, bezogen auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser und den der Mehrfamilienhäuser. Hierbei wurden Wohnstandortpräferenzen von Wohnungssuchenden einbezogen; sie ließen sich aus der Auswertung der Wohnungsannoncen im Immobilienportal Immobilienscout24 ermitteln. Hierzu wurde die so genannte „Nachfragekennziffer“ genutzt, die das Portal pro inserierter Wohnung ermittelt und die Auskunft darüber gibt, wie stark das Interesse von Wohnungssuchenden an einem bestimmten Wohnungsangebot in einer bestimmten Wohnlage ist. Die Ergebnisse wurden durch Aussagen aus Expertengesprächen validiert.
- Zweitens die Anzahl der Einwohner in dem Stadtteil, die der Vor-Ort-Bezogenheit der Wohnungsnachfrage Rechnung trägt. Ausgehend von der Annahme, dass die Bewohner in den Ortsteilen eine gewisse Ortsteilverbundenheit haben, ergibt sich für die Kernstadt mit seiner größeren Einwohnerschaft auch eine höhere Wohnungsnachfrage als in einem der Ortsteile.

Im Ergebnis verteilt sich der gesamtstädtische Wohnungsbedarf wie folgt:

- Auf die Kernstadt entfallen 93 Prozent der Bedarfe an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 69 Prozent der Bedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Umgekehrt entfallen auf die Ortsteile 31 Prozent der Bedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern und 7 Prozent der Bedarfe in Mehrfamilienhäusern.
- Die Bedarfsberechnungen entsprechen der heutigen Bevölkerungsverteilung im Stadtgebiet und den heutigen Altersstrukturen. Die geringen Bedarfe an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Ortsteilen sind vor dem Hintergrund des demografischen Wandels als zu niedrig bemessen zu betrachten. Vielmehr sollten solche Ortsteile, die noch ein Angebot der Grundversorgung aufweisen, ein Angebot an altengerechten, barrierefreien Wohnformen im Geschosswohnungsbau entwickeln können. Denn es ist davon auszugehen, dass ein gewisser Teil der dort alternden Bevölkerung vor Ort - in den Dorflagen - wohnen bleiben möchte und dies zum Beispiel mit dem Erhalt des nachbarschaftlichen Netzwerkes, mit der Vertrautheit der Wohnumgebung usw. begründen würden.

- Generell sollten die infrastrukturell gut ausgestatteten Ortsteile durch Eigenheimbau und Errichtung altengerechter Wohnformen in ihrer Entwicklung gestärkt werden und eine Wohnalternative zur Kernstadt bieten können.

**Tabelle 13: Teilräumliche Wohnungsbedarfe**

Raumeinheit	WE in MFH	WE in EZFH	WE gesamt
<b>Bad Driburg - Kernstadt</b>	253	175	428
<b>Alhausen, Pömbesen, Bad Hermannsborn</b>	2	16	18
<b>Erpentrup, Langeland, Reelsen</b>	1	20	21
<b>Herste</b>	3	14	17
<b>Neuenheerse, Kühlsen</b>	4	14	18
<b>Dringenberg, Siebenstern</b>	8	15	23
<b>Kernstadt</b>	253 (93%)	175 (69%)	428 (82%)
<b>Ortsteile</b>	18 (7%)	79 (31%)	97 (18%)
<b>Gesamtstadt</b>	271	254	525

Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

### Zwischenfazit zur Wohnungsbedarfsprognose

- Derzeit besteht in Bad Driburg in zahlreichen Teilmärkten ein Nachfrageüberhang. Es ist daher ein nennenswerter Nachholbedarf entstanden, der nach einer kurzfristig gesteigerten Wohnungsbautätigkeit verlangt.
- Bis 2039 berechnet sich ein Wohnungsbedarf in einem „unteren Bedarfskorridor“ in Höhe von 525 Wohnungen, darunter rd. 270 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rd. 250 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Die Ergebnisse der Bedarfsprognose sind als „unterer Bedarfskorridor“ zu bewerten. Die Wohnungsnachfrage wird aller Wahrscheinlichkeit nach höher ausfallen. Um den örtlichen Wohnungsmarktakteuren und dem eigenen kommunalpolitischen Handeln eine aktuellere und realistischere Informationsgrundlage zu bieten, ist die Erstellung einer eigenen Bevölkerungsprognose als Basis für eine sich anschließende Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose anzuraten.
- Die Bautätigkeit ist aufgrund des vorhandenen Nachfrageüberhangs am hiesigen Wohnungsmarkt kurzfristig moderat auszuweiten, und kann das bisherige Neubauniveau von 40 WE pro Jahr überschreiten, um die in der Region vorhandene Nachfrage für Bad Driburg zu gewinnen und darüber hinaus eine Verjüngung und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu unterstützen.
- Der Wohnungsbedarf erstreckt sich über alle Teilmärkte. Im geförderten Wohnungsbau besteht die Herausforderung, die zu erwartenden starken Bindungsverluste zu kompensieren und Anreize für Investitionen zu schaffen.
- Rund ein Drittel der Wohnraumbedarfe im individuellen Wohnungsbau entfallen auf die Ortslagen. Im Geschosswohnungsbau schreiben die prognostizierten teilräumlichen Bedarfe die bestehende Arbeitsteilung zwischen Kernstadt und umliegenden Ortslagen fort. Angesichts der zunehmenden Alterung der Bevölkerung auch in den Ortslagen sollten daher auch dort – sofern es sich infrastrukturell anbietet - altengerechte oder barrierefreie Wohnformen im Mehrfamilienhausbau errichtet werden.

### 3.5. Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung sowie Wohnformen im Alter

In den folgenden Abschnitten werden die Wohnraumbedarfe dargestellt, die sich infolge der Alterungsprozesse in der Bad Driburger Bevölkerung entwickeln werden – den sogenannten Wohnformen im Alter – und die aus der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen resultieren.

#### Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen

Die NRW.BANK rechnet regelmäßig die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes hoch. Für sie sind hierzu die bekannten Fristen über den Ablauf der Sozialbindungen der bestehenden Wohnungen Grundlage. Für die Zukunft sind in der sozialen Wohnraumversorgung Bad Driburgs starke Verluste an Mietpreisbindungen zu erwarten, denn mehr als jede dritte preisgebundene Mietwohnung – insgesamt rd. 150 Wohnungen - wird in den nächsten 15 Jahren ihre Preisbindung verlieren.

**Tabelle 14:** Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes

	Anzahl preisgebundener Wohnungen		Entwicklung 2019 – 2035
	2019	2035	in %
Bad Driburg	396	250	-36,9

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis NRW.BANK, eigene Darstellung

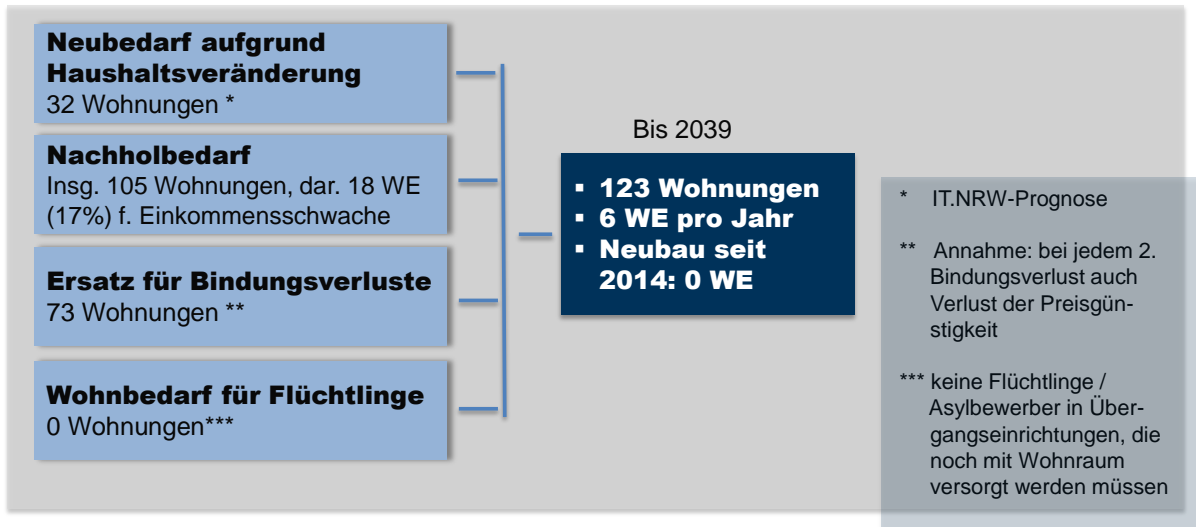
Die Modellrechnungen zum verfügbaren Bestand an preisgebundenen Wohnungen geben bereits wichtige Hinweise auf künftige Neubaubedarfe. In die Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen müssen jedoch weitere zentrale Komponenten einfließen:

- der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Bad Driburg, der bei rd. 17 Prozent liegt, bis 2039 konstant bleiben wird.
- der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen errechnet sich durch die Multiplikation des Nachholbedarfs am Gesamtmarkt mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte (17%).
- In die Kalkulation des Ersatzbedarfs für Bindungsverluste auf Basis der Modellrechnungen der NRW.BANK muss einbezogen werden, dass nicht jeder Bindungsverlust automatisch auch ein Verlust der Preisgünstigkeit bedeutet. Es wird gutachterlicherseits angenommen, dass dies bei jedem zweiten Bindungsverlust der Fall sein wird, weil nicht jeder Vermieter den Mietpreis so schnell wie möglich auf das Marktmietenniveau anheben wird, zumal wenn noch die angestammten Mieter in der Wohnung wohnen und die Kappungsgrenze gilt.
- Des Weiteren ist generell der Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber einzuberechnen, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen untergebracht sind, jedoch Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Nach Angaben der Stadt Bad Driburg beläuft sich deren Anzahl auf 0 Personen.

Addiert man die Bedarfe in den einzelnen Komponenten zusammen, lässt sich schließlich der Gesamtbedarf an preisgünstigen Wohnungen berechnen:

- Bis zum Jahr 2039 werden insgesamt 123 zusätzliche preisgebundene Wohnungen für einkommensschwache Haushalte benötigt. Dies entspricht umgerechnet auf das Jahr einem Wohnungsbedarf von sechs Wohnungen.
- Mit 73 Wohnungen als Folge des Bindungsverlustes stellt diese Komponenten den größten Anteil am gesamten Bedarf dar.

Abbildung 31: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte



Quelle: InWIS 2021

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Haushaltsprognose, Stadt Bad Driburg, NRW.BANK, eigene Darstellung

In 2021 hat die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen die Förderbedingungen für den geförderten Wohnungsbau erneut deutlich verbessert ausgestattet, um stärkere Förderanreize für Investoren zu schaffen. Die Nachbesserungen betreffen zum einen die Anhebung der Bewilligungsmiete und der Förderpauschalen, zum anderen die Senkung der Zinssätze. Vor diesem Hintergrund dürfte der geförderte Wohnungsneubau grundsätzlich an Attraktivität gewinnen und wieder häufiger in die Investitionsüberlegungen von Bauträgern und Wohnungsunternehmen einfließen. Allein die äußerst knapp bemessenen Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft, die deutlich unterhalb der Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau liegen, dürften sich in Bad Driburg weiterhin als Barriere für Wohnungsbautätigkeit mit öffentlichen Mitteln erweisen. Eine Ausnahme stellt das von der Lebenshilfe e.V. geplante Bauvorhaben dar, das jedoch gezielt für die Kundengruppe der Lebenshilfe errichtet wird und in das weitere Aspekte einer Investitionsentscheidung eingeflossen sind.

Abbildung 32: Förderbedingungen in der sozialen Wohnraumförderung für Bad Driburg

		vor 2020	ab 2021
<b>Miete</b>	<b>Bewilligungsmiete</b>	5,35 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe A)	5,90 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe A)
		6,25 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe B)	6,60 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe B)
	<b>Förderpauschale</b>	1.550 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe A)	2.180 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe A)
		750 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe B)	1.320 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe B)
	<b>Zinssatz</b>	0,5% für erste 15 J.	0% für erste 15 J. (danach 0,5%)
	<b>Tilgungsnachlass</b>	15%	15%
<b>Eigentum</b>	<b>Zinssatz</b>	0,5% für 20 J.	0% für 25 J.

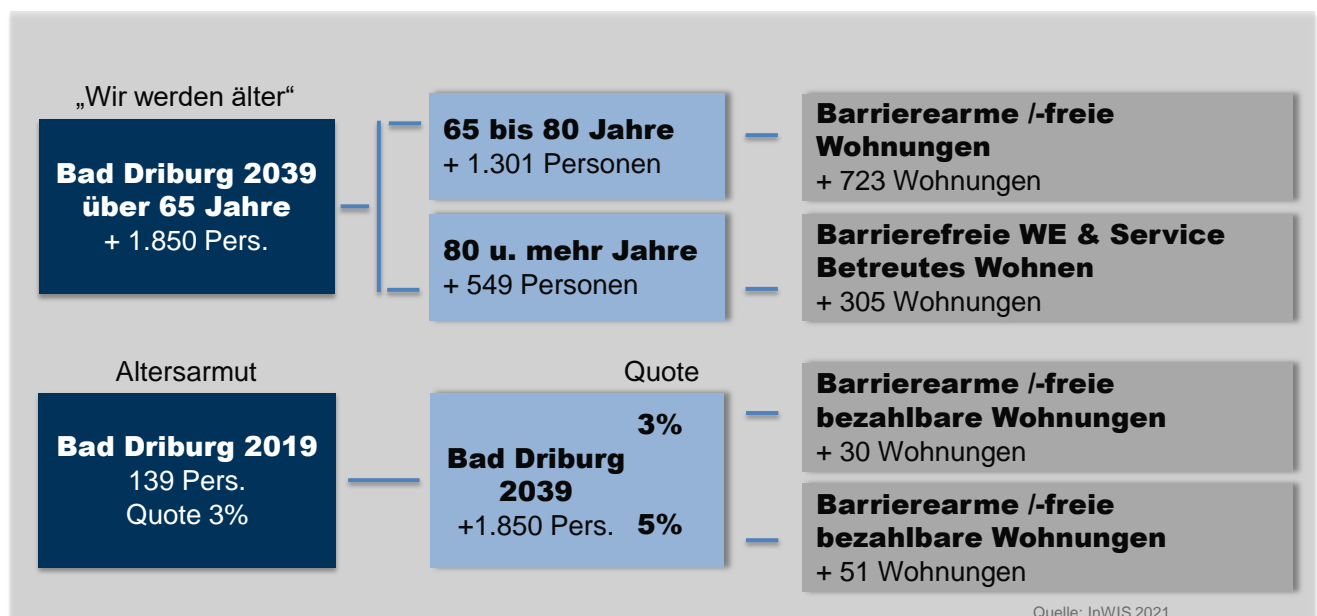
InWIS 2021, Quelle: NRW.BANK 2021, Förderrichtlinien des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

## Vorausschätzung des Bedarfs an Wohnformen im Alter

Die Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im Alter erfolgt analog zu der Bevölkerungsprognose, in der bereits die Veränderungen in den Altersgruppen dargestellt wurden. Der Anteil der Personen über 65 Jahre wird in Bad Driburg bis 2039/2040 voraussichtlich um 1.850 Personen und somit um 41 Prozent zunehmen. Darunter werden sich rd. 1.300 Personen in der Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen befinden, die vorzugsweise barrierefreie und -arme Wohnungen nachfragen werden, sowie rd. 550 Personen im Alter von 80 und mehr Jahren. Die Hochaltrigen weisen Bedarfe im barrierefreien Wohnen, vorzugsweise mit wohnungsnahen Serviceleistungen wie Treppenhausreinigung und Winterdienst, oder im ambulant betreuten Wohnen auf. Eine Umrechnung von Personen in Haushalte zeigt, dass für die Versorgung der zusätzlichen, jüngeren Seniorenhaushalte weitere 723 barrierearme/-freie Wohnungen und zusätzliche 300 barrierefreie Wohneinheiten mit Serviceleistungen bzw. Betreuung für die älteren Seniorenhaushalte benötigt werden.

Im Segment der geförderten altengerechten Mietwohnungen kann sich bei gleichbleibender Quote an Altersarmut (derzeit befinden sich rd. 3% der Senioren im Leistungsbezug nach SGB XII) ein Bedarf an 30 barrierefrei errichteten Wohnungen mit Mietpreisbindung sowie bei einer auf fünf Prozent steigenden Altersarmut ein Bedarf im Umfang von rd. 50 barrierefreien Wohnungen ergeben.

Abbildung 33: Bevölkerungsprognose Wohnformen im Alter



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, Stadt Bad Driburg, eigene Berechnung

## Zwischenfazit zu den Bedarfen an preisgünstigen Wohnungen sowie Wohnformen im Alter

### Bedarfe an preisgünstigen Wohnungen

- Die vorstehende Modellrechnung zum bezahlbaren Wohnen zeigt, dass die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, ein wichtiges Thema in Bad Driburg bleiben wird.
- Der berechnete Bedarf an preisgünstigen bzw. preisgebundenen Wohnungen muss nicht allein durch Neubau gedeckt werden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass erst im geförderten Neubau notwendige Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse geschaffen werden können, die den Wohnraumbedarfen einer älter werdenden Einwohnerschaft und den Menschen mit Behinderung entsprechen.

- Mit Blick auf die Investitionsbarriere, der gegenüber der Bewilligungsmiete extrem niedrig bemessenen Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft dürfte die mittelbare Belegung eine Handlungsalternative für Investoren darstellen, die bereits über einen nennenswerten Wohnungsbestand in Bad Driburg verfügen.
- Für den geförderten Neubau bedarf es besonderer Investitionsanreize, die die derzeit bestehende Differenz zwischen den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft und der Bewilligungsmiete aus Investorensicht hinnehmbar machen oder ausgleichen können.

#### Wohnraumbedarfe im Alter

- Derzeit besteht ein zu geringes Angebot an Wohnformen im Alter. Aber auch mit Blick auf die noch zu erwartende Zunahme älterer Haushalte in Bad Driburg ist eine perspektivische Ausweitung des Angebots an Wohnformen im Alter dringend geboten.
- Bis 2039 werden 700 zusätzliche barrierearme/-freie Wohnungen benötigt, darunter mindestens 30 bis 50 Wohnungen für Senioren in Alterssicherung. Dieser Bedarf kann und sollte nicht allein durch Wohnungsneubau gedeckt werden. Denn viele Ältere möchten in ihrer angestammten Wohnung alt werden und nicht mehr umziehen. Der Bedarf ist daher durch Wohnraumanpassung im Bestand und durch Neubau zu decken.
- Die meisten Mengeneffekte lassen sich durch Wohnraumanpassung im Bestand erzielen. Wichtige Umsetzungsakteure wären Eigenheimbesitzer, Kleinvermieter und Wohnungsunternehmen. Im Neubau sind vorzugsweise barrierefreie Wohnungen zu schaffen – mit einem Basisstandard für Menschen mit leichten Bewegungseinschränkungen.



## 4. Bilanzierung Wohnungsnachfrage und Wohnbauflächenangebot

Um zu beurteilen, ob in Bad Driburg ausreichend Wohnbauflächen für die unterschiedlichen Wohnraumbedarfe vorhanden sind, ist zunächst eine Zusammenstellung und Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven notwendig. Die Gegenüberstellung der Reserveflächen und der prognostizierten Wohnraumbedarfe zeigt, ob die Flächenpotenziale in teilmarktbezogener, zeitlicher und teilräumlicher Hinsicht ausreichen werden, um die Bedarfe zu decken.

Die gesamtstädtischen Wohnbauflächenreserven wurden in ein Excel-basiertes Baulandkataster überführt und einer gutachterlichen Bewertung hinsichtlich ihrer Eignung für die Deckung der Wohnraumbedarfe in Bad Driburg unterzogen.

### 4.1. Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven

Bei der Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven werden zunächst die relevanten Flächenarten bestimmt und die Flächenreserven zusammengetragen, um sie mit Kennwerten zur Ermittlung der Bebauungspotenziale zu verknüpfen und die Summe der auf den Flächen realisierbaren Wohnungen in den zentralen Marktsegmenten darzustellen. Anschließend werden kurz die Effekte durch Nachverdichtung im Innenbereich und Ausbau im Bestand eingeschätzt.

#### 4.1.1 Überblick über die Flächenreserven

In Abstimmung mit der Stadt Bad Driburg wurden die Wohnbaupotenzialflächen festgelegt und bilanziert. Insgesamt wurden fünf Arten von Flächenreserven berücksichtigt:

- Baulücken über 0,2 ha
- Freie Flächen in B-Plan-Gebieten über 0,2 ha
- Konversionsflächen
- Wohnbaureserven im FNP
- Sondergebiete im FNP

Die einzelnen Flächen wurden in eine digitale, Excel-basierte Wohnbauflächenübersicht aufgenommen, die pro Fläche Angaben zum Umfang der Fläche sowie weitere zentrale Informationen zur Bebaubarkeit und zeitlichen Verfügbarkeit enthält.

Für den weiteren Verlauf werden dabei alle Flächen berücksichtigt, die eine zusammenhängende Größe von mehr als 0,2 ha aufweisen. Flächenpotenziale in Baulücken und in B-Plan-Gebieten mit einer Fläche von weniger als 2.000 m<sup>2</sup> werden im weiteren Verlauf rechnerisch nicht berücksichtigt, da diese auf der regionalplanerischen Ebene nicht als Reserveflächen angerechnet werden.<sup>4</sup> Baulücken mit jeweils einer Fläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> hingegen werden in der folgenden Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven vollständig berücksichtigt. Diese Flächenarten haben dabei Größen zwischen 2.066 und 4.544 m<sup>2</sup>.

Durch das aktive Flächenmanagement der Stadt Bad Driburg ist für den Großteil der betrachteten Flächenpotenziale bereits die Möglichkeit zur Aktivierung der einzelnen Flächen bekannt. Da die fehlende Bereitschaft von Grundstückseigentümern, ihre Grundstücke für eine grundsätzlich zulässige wohnbauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen oder selbst zu bebauen, auf regionalplanerischer Ebene jedoch kein Grund für eine generelle Nichtverfügbarkeit von Reserveflächen darstellt,<sup>5</sup> werden im Folgenden auch Grundstücke in die Bilanzierung aufgenommen, die derzeit nicht durch die Kommune aktivierbar sind. Es wird jedoch auch dargestellt, wie groß der Anteil ebendieser faktisch nicht verfügbaren Flächen an den gesamten Wohnbauflächenreserven ist.

<sup>4</sup> Bezirksregierung Detmold 2020: Regionalplan OWL Entwurf 2020. S. 113

<sup>5</sup> Bezirksregierung Detmold 2020: Regionalplan OWL Entwurf 2020. S. 112

Die Aufteilung der Flächenreserven in die verschiedenen Arten lässt sich der folgenden Tabelle entnehmen. Von den insgesamt 28 betrachteten Flächenreserven wurden zehn Flächen mit einer Bruttofläche von insgesamt rd. 39.000 m<sup>2</sup> als derzeit nicht aktivierbar ermittelt.

**Tabelle 15: Überblick über die betrachteten Flächenreserven**

Art der Fläche	Anzahl der Flächen	Bruttofläche insgesamt in m <sup>2</sup>
Baulücke über 0,2 ha	9	28.206
BPlan-Gebiet	14	112.908
Konversionsfläche	2	16.666
Sondergebiet im FNP	2	163.300
Wohnbaureserve im FNP	1	18.626
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>339.706</b>

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg, eigene Auswertung

#### 4.1.2 Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale

Sofern von der Stadt Bad Driburg nicht bereits eine Angabe zu den möglichen Bebauungspotenziale der einzelnen Flächen angegeben wurden, wurden folgende Annahmen für die Umrechnung der Flächenpotenziale (Fläche in m<sup>2</sup>) in Bebauungspotenziale (Anzahl der Wohnungen) getroffen:

- Die RPIB Detmold hat im Rahmen der aktuellen Neuaufstellung des Regionalplans OWL gemeindespezifisch die siedlungsstrukturtypischen Dichten ermittelt, welche der Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe auf regionalplanerischer Ebene zugrunde gelegt werden. Für die Stadt Bad Driburg beträgt dieser Wert 19,51 WE/ha Bruttobauland.<sup>6</sup> Dieser Dichtewert wurde für die unten aufgeführten Flächen als Umrechnungsfaktor der Flächenpotenziale in Bebauungspotenziale herangezogen.
- Im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in Bad Driburg in den vergangenen 15 Jahren 82 Prozent der Wohnungen in Einfamilienhäusern und 18 Prozent in Mehrfamilienhäusern errichtet. Dieses Verhältnis wird der Kalkulation der Wohnbaupotenziale als zugrunde gelegt. Um auch eine mögliche Entwicklungsspanne in den Segmenten aufzuzeigen wurde in einer zweiten Variante das Verhältnis des Wohnungsbestandes von 58 Prozent in Einfamilienhäusern und 42 Prozent in Mehrfamilienhäusern als Grundlage genommen. Dadurch werden bei den Bebauungspotenziale (Anzahl der Wohnungen) mögliche Entwicklungsspannen in den zwei Segmenten angegeben.

Die Umrechnung der Flächenpotenziale in Bebauungspotenziale wurde für die folgenden drei Flächen mit einem langfristigen Realisierungszeitraum genutzt. In der Tabelle sieht man beide der zuvor genannten Varianten für das Verhältnis der Bebauungspotenziale in den zwei Segmenten. Es zeigt sich, dass der Bebauungsfokus bzw. das Verhältnis einen relevanten Einfluss auf die möglichen Bebauungspotenziale in den einzelnen Segmenten hat. Entsprechend der zukünftigen Bedarfe bieten diese drei Flächen langfristig die Option durch Änderung des Bebauungsfokus ggf. auch mehr Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu schaffen.

**Tabelle 16: Kalkulation der Wohnbaupotenziale**

Fläche	Bruttofläche in m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kalkulation	Bebauungspotenziale		
			WE in EZFH	WE in MFH	WE gesamt
„Frauenkloster“	30.000	<b>82% EZFH und 18% MFH</b>	<b>48</b>	<b>11</b>	<b>59</b>
		58% EZFH und 42% MFH	34	25	59
In der Schwalle	18.626	<b>82% EZFH und 18% MFH</b>	<b>29</b>	<b>7</b>	<b>36</b>
		58% EZFH und 42% MFH	21	15	36
Nordfeldmark	133.300	<b>82% EZFH und 18% MFH</b>	<b>213</b>	<b>47</b>	<b>260</b>
		58% EZFH und 42% MFH	151	109	260

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg, eigene Auswertung

<sup>6</sup> Bezirksregierung Detmold, Hr. Reike, persönliche Kommunikation (Telefonat), 23.02.2021

In dem folgenden Abschnitt werden die verschiedenen Wohnbaureserveflächen hinsichtlich ihrer zeitlichen Mobilisierbarkeit, der Art der dort möglichen Bebauung (Teilmarkt) und ihrer Lage im Bad Driburger Stadtgebiet bilanziert. Für die folgende Bilanzierung der Bebauungspotenziale wird dabei das Verhältnis der aktuellen Baufertigstellungen mit 82 Prozent in Einfamilienhäusern und 18 Prozent in Mehrfamilienhäusern genutzt (s. vorherige Tabelle).

Die Differenzierung der Reserveflächen nach Art der dort möglichen Bebauung zeigt, dass die Flächenreserven ein Bebauungspotenzial von bis zu 770 Wohnungen bis 2039 aufweisen, wenn alle Flächen aktiviert werden können. Mit mehr als 500 Wohnungen sind zwei Drittel der Bebauungspotenziale dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zuzuordnen. Gleichzeitig sind die Bebauungspotenziale von 258 Wohneinheiten im Geschosswohnungen insbesondere durch das Areal Eggelandklinik vorhanden. Die Reserven für Eigenheime aber insbesondere auch Geschosswohnungen sind langfristig von der Mobilisierbarkeit der Flächen „Frauenkloster“ und „Nordfeldmark“ (Sondergebiete im FNP) und deren Bebauungsfokus abhängig. Diese zwei Flächen haben zusammen ein Bebauungspotenzial von 319 Wohneinheiten, das entspricht mehr als 40 Prozent der gesamten Bebauungspotenziale in Bad Driburg.

Bezüglich der Aktivierbarkeit der insgesamt 28 Flächen hat die Stadt zum Großteil die Aktivierbarkeit der Flächen bereits ermittelt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass zehn Flächen mit einem gesamten Bebauungspotenzial von 91 WE nicht aktiviert werden können, d.h. rd. 12 Prozent des maximalen Bebauungspotenzial sind faktisch derzeit nicht verfügbar.

**Tabelle 17: Bilanzierung der Bebauungspotenziale nach Art der Reserveflächen**

Art der Fläche	Anzahl der Flächen	Bebauungspotenziale		
		WE in EZFH	WE in MFH	Max. WE gesamt
Baulücke über 0,2 ha	9	37	34	71
BPlan-Gebiet	14	178	24	202
Konversionsfläche	2	7	135	142
Sondergebiet im FNP	2	261	58	319
Wohnbaureserve im FNP	1	29	7	36
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>512</b>	<b>258</b>	<b>770</b>

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg, eigene Auswertung

Von den 28 Flächen liegen 15 in der Kernstadt, sechs in den Ortschaften Alhausen/Pömbesen, eine Herste, zwei in Neuenheerse/Kühlsen, vier in Dringenberg/Siebenstern und in Erpentrup/Langeland/Reelsen sind keine Flächenreserven vorhanden. Die Bebauungspotenziale in der Kernstadt und den Ortschaften haben unterschiedlichen Umfang:

- In der Kernstadt sind mit insgesamt 639 Wohnungen rd. 80 Prozent der gesamtstädtischen Bebauungspotenziale vorhanden, während sich die übrigen Potenziale auf die diversen Ortschaften verteilen.
- Bebauungspotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser sind sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften vorhanden, Flächenpotenziale auf denen auch Geschosswohnungsbau realisiert werden kann, befinden sich nur in der Kernstadt. Ausnahme bilden die Ortschaften Erpentrup/Langeland/Reelsen in denen sowohl für Eigenheime als auch Geschosswohnungsbau keine Flächenreserven vorhanden sind.

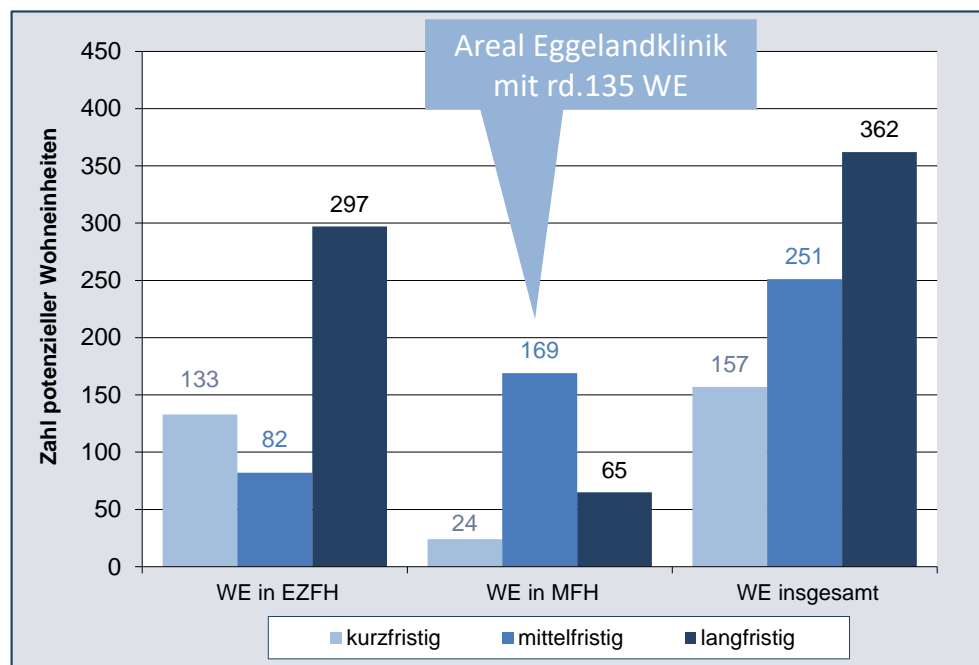
**Tabelle 18: Bilanzierung der Bebauungspotenziale nach Ortschaften**

Ortschaft	Anzahl der Flächen	Bruttofläche in m <sup>2</sup>	Bebauungspotenziale		
			WE in EZFH	WE in MFH	Max. WE gesamt
Bad Driburg (Kernstadt)	15	246.228	381	258	639
Alhausen/Pömbesen	6	40.352	63	0	63
Erpentrup/Langeland/Reelsen	0	-	-	-	-
Herste	1	4.964	8	0	8
Neuenheerse/Kühlsen	2	24.047	25	0	25
Dringenber/Siebenstern	4	24.115	35	0	35
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>339.706</b>	<b>512</b>	<b>258</b>	<b>770</b>

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg, eigene Auswertung

Bis 2025 ist ein Bebauungspotenzial von insgesamt 157 Wohneinheiten vorhanden, gleichzeitig können mittelfristig, d.h. zwischen 2026 und 2030 rd. 250 Wohnungen realisiert werden und ab 2031 weitere 362 Wohneinheiten. Knapp die Hälfte des gesamten Bebauungspotenzials (770 Wohnungen) hat einen langfristigen Realisierungszeitraum.

Betrachtet man die einzelnen Segmente zeigt sich, dass der Großteil der Bebauungspotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser erst ab 2031 entwickelbar ist. Während kurzfristig Flächenreserven für 133 Wohneinheiten in dem Segment zur Verfügung stehen, sind mittelfristig die geringsten Bebauungspotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Im Geschosswohnungsbau stehen hingegen mittelfristig die meisten Potenziale zur Verfügung, diese Potenziale sind insbesondere auf das Areal der Eggelandklinik zurückzuführen. Kurzfristig steht Bad Driburg mit 24 Wohneinheiten nur ein geringes Bebauungspotenzial für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser zur Verfügung.

**Abbildung 34: Bilanzierung der Bebauungspotenziale nach Entwicklungshorizont**


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg, eigene Auswertung; Anmerkung: kurzfristig bis 2025; mittelfristig 2026-2030; langfristig 2031+)

## 4.2. Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen und verfügbaren Flächenangebot

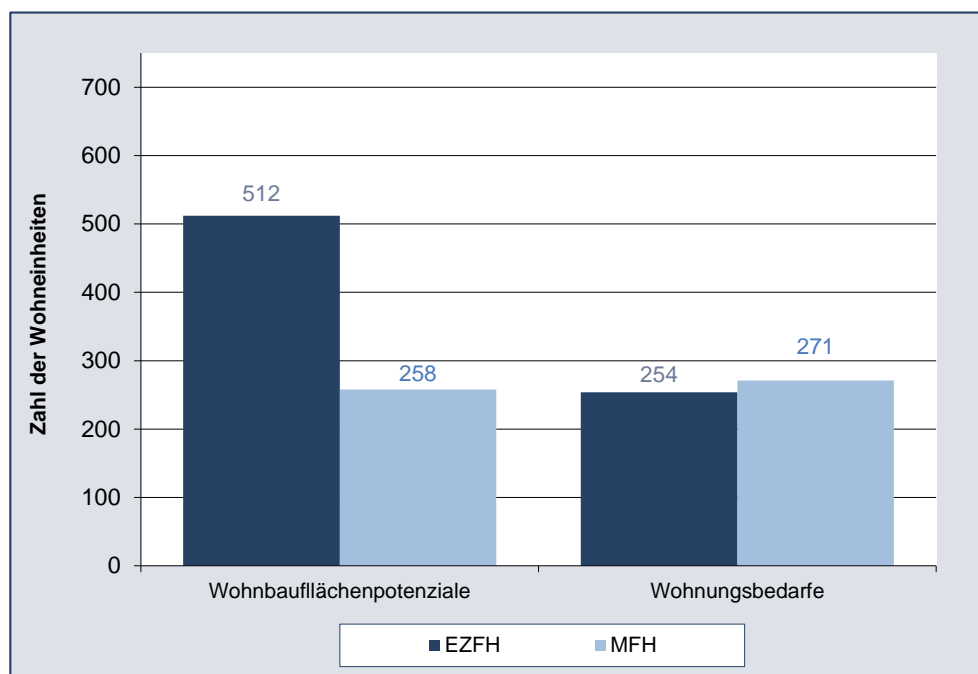
In den folgenden Arbeitsschritten erfolgt eine Gegenüberstellung der auf den Wohnbaupotenzialflächen realisierbaren Wohnungen und der ermittelten Wohnraumbedarfe. Im Ergebnis zeigt sich, ob und inwieweit mit dem vorhandenen Flächenpotenzial die Neubaubedarfe gedeckt werden können. Bei der Gegenüberstellung wird nach den Segmenten, Realisierungszeiträumen und Kernstadt bzw. Ortschaften unterschieden.

In der nachfolgenden Grafik werden die Bebauungspotenzial den ermittelten Wohnungsbedarfen differenziert nach Wohnungsteilmärkten gegenübergestellt. Dem bis 2039 berechneten Wohnungsbedarf in einem „unteren Bedarfskorridor“ in Höhe von 525 Wohneinheiten stehen Flächenpotenziale im Umfang von 770 Wohnungen zur Verfügung. Differenziert man die Bedarfe und Potenziale nach den Teilmärkten zeigt sich:

- Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser stehen den Bedarfen von 254 Wohnungen Flächen im Umfang von 512 Wohnungen gegenüber.
- Den Bedarfen von 271 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau stehen hingegen Flächenpotenziale im Umfang von 258 Wohnungen gegenüber. Bei anhaltendem Fokus der Bautätigkeit auf Ein- und Zweifamilienhäuser reichen die Bebauungspotenziale im Segment der Mehrfamilienhäuser nicht aus.
- Zur Deckung des zukünftigen Bedarfs ist mehr Geschosswohnungsbau notwendig.

Betrachtet man darüber hinaus die von der Stadt abgefragte Aktivierbarkeit der einzelnen Flächen mit Bebauungspotenzialen zeigt sich, dass von dem Potenzial der insgesamt 770 Wohnungen derzeit nur 679 aktiviert werden können. In der Aufteilung in die Teilmärkten bedeutet das wiederum, dass rd. 455 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser und nur 224 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau aktivierbar sind. Der tatsächlich aktivierbare Anteil im Geschosswohnungsbau liegt damit noch geringer.

Abbildung 35: Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Teilmärkten



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg, eigene Berechnung und Darstellung

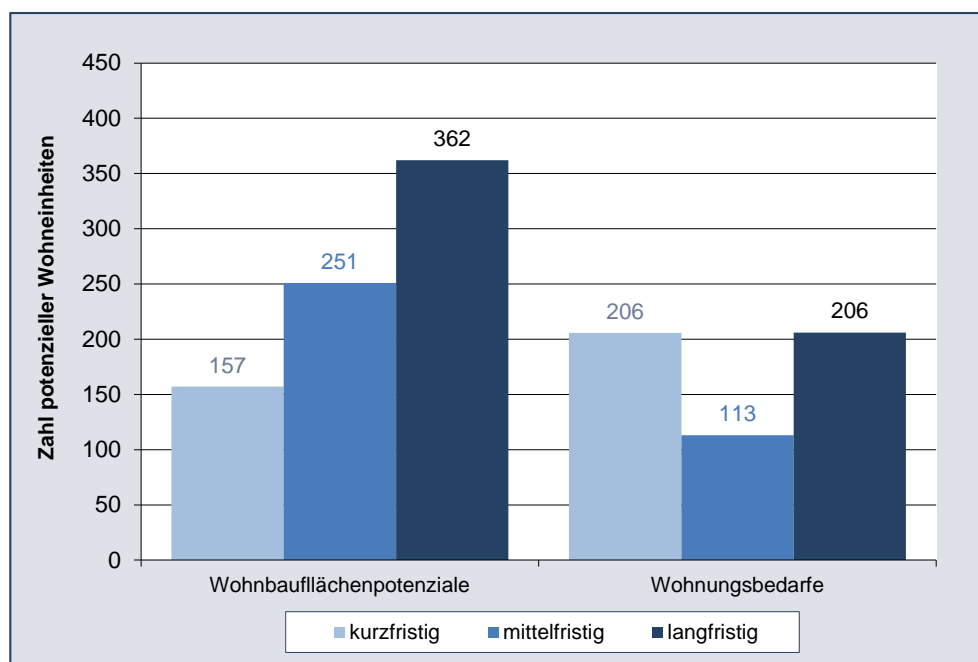
In der nachstehenden Grafik werden die Wohnbaupotenziale den Wohnungsbedarfen in zeitlicher Perspektive gegenübergestellt:

- Kurzfristig, d.h. bis 2025, übertrifft der Bedarf die Flächenpotenziale. Der Bedarf von 206 Wohnungen setzt sich aus 101 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 105 Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern zusammen. Die kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächenreserven weisen Bebauungspotenziale von insgesamt 157 Wohneinheiten auf, die sich aus 133 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 24 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammensetzen. Der kurzfristige Bedarf von 105 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann mit den vorhandenen Potenzialen nicht gedeckt werden. Dem Bedarf an Eigenheimen stehen hingegen ausreichend theoretische Flächenpotenziale gegenüber.

- Mittel- bis langfristig sind für den Bedarf ausreichend Potenziale vorhanden. Mittelfristig besteht ein Bedarf von 113 Wohnungen, der sich fast gleichmäßig auf die zwei Teilmärkte aufteilt. Demgegenüber stehen Wohnbauflächenpotenziale mit einem Umfang von insgesamt 251 Wohneinheiten (82 WE in EZFH und 169 WE in MFH). Langfristig, d.h. ab 2031 stehen dem Bedarf von 206 Wohneinheiten Bebauungspotenziale von insgesamt 362 Wohnungen gegenüber. In beiden Teilmärkten kann der mittel- bis langfristige Bedarf gedeckt werden.
- Um den kurzfristig hohen Bedarf zu decken, ist ein Ansatz Flächen mit mittelfristigem Entwicklungshorizont und Bebauungspotenzialen im Segment der Mehrfamilienhäuser vorzuziehen, um ebendiesen kurzfristig höheren Bedarf gerecht zu werden. Eignen würden sich dazu das Areal der Eggelandklinik, da dort ein vergleichsweise hohes Bebauungspotenzial im Geschosswohnungsbau besteht.

**Abbildung 36: Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Entwicklungshorizont**



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg, eigene Berechnung und Darstellung; Anmerkung: kurzfristig bis 2025; mittelfristig 2026-2030; langfristig 2031+)

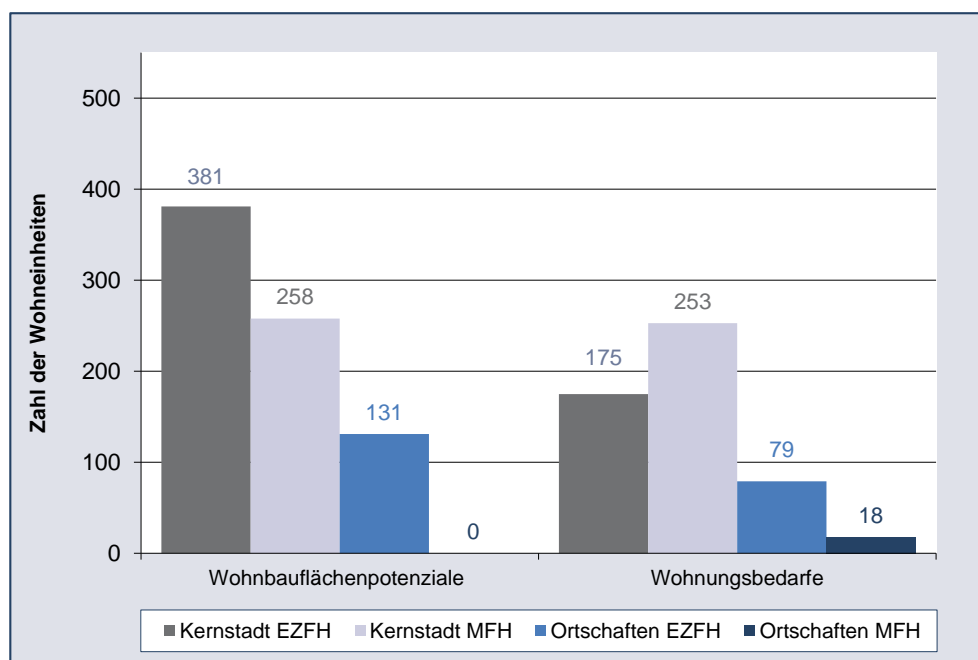
Folgend erfolgt die Gegenüberstellung von Wohnbaupotenzialen und -bedarfen differenziert nach der Kernstadt und den Ortschaften von Bad Driburg:

- In der Kernstadt von Bad Driburg stehen den langfristigen Wohnungsbedarfen im Umfang von insgesamt 428 Wohnungen Flächenpotenziale für 639 Wohneinheiten gegenüber. Langfristig stehen dort genügend Flächenpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Der Bedarf von 253 Wohneinheiten im Segment der Mehrfamilienhäuser kann nur knapp gedeckt werden. Auch wenn langfristig, theoretisch ausreichend Flächenpotenziale vorhanden sind, besteht in der Kernstadt derzeit in vielen Teilmärkten ein Nachfrageüberhang. Daher ist ein großer Nachholbedarf vorhanden, auch lokale Marktexperten sehen kurzfristig einen Mangel in beiden Segmenten.
- In den Ortsteilen stehen sich Wohnungsbedarfe in Höhe von 97 Wohnungen und Flächenpotenzialen im Umfang von 131 Wohneinheiten gegenüber. Aufgeteilt in die zwei Segmente zeigt sich, dass rechnerisch ausreichend Flächenpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen, um den Bedarf

von rd. 79 Wohneinheiten zu decken. Der Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau kann hingegen nicht gedeckt werden, da in den Ortschaften aktuell keine Flächenreserven für den Mehrfamilienhausbau vorgesehen sind. Zusätzlich ist der berechnete Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch in den Ortsteilen eher (zu) niedrig bemessen. Daher sollten in den Ortsteilen auch Flächen für den Mehrfamilienhausbau geschaffen werden. Gleichzeitig sollten infrastrukturell gut ausgestattete Ortsteile durch Eigenheimbau und altersgerechte Wohnformen (im Geschosswohnungsbau) gestärkt werden.

- Kurzfristig, d.h. bis 2025, besteht in der Kernstadt ein Bedarf an Wohnungen im Mehrfamilienhausbau, aber auch Flächen für den individuellen Wohnungsbau sollten entwickelt werden. In den Ortschaften müssen hingegen Flächen für die Bedarfe im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Abbildung 37: Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Ortsteilen und Segment



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bad Driburg, eigene Berechnung und Darstellung

### 4.3. Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich

Die unterschiedlichen Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich in Bad Driburg wurden nicht in die Bilanzierung der Wohnbaupotenzialflächen aufgenommen, da diese auch auf regionalplanerischer Ebene rechnerisch nicht berücksichtigt werden und diverse Aktivierungshemmnisse aufweisen. Folgend sollen diese Potenziale jedoch kurz dargestellt werden. Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich setzen sich in Bad Driburg unter anderem aus der Möglichkeit der Baulücken unter 0,2 ha, Hinterlandbebauung / Bebauung in 2. Reihe, Arrondierung, Dachgeschossausbau / Aufstockung, Abriss und Ersatzneubau mit höherer Verdichtung sowie Wohnungsleerstand zusammen.

In der Stadt Bad Driburg wurde die Innenentwicklung in den letzten Jahren bereits forciert, so dass die Potenziale in Baulücken bereits in einem Baulückenkataster erfasst sind. Dadurch hat die Stadt Kenntnis zu den Nachverdichtungsmöglichkeiten in Baulücken (bspw. in Einfamilienhausquartieren), diese Potenzialflächen wurden systematisch erfasst und analysiert. In diesem Zusammenhang ist auch eine erste Ansprache der Eigentümer erfolgt, um tatsächliche Entwicklungspotenziale abschätzen zu können, da der Großteil der Flächen im privaten Besitz ist und die Stadt keinen direkten Einfluss auf deren Aktivierung hat.

Durch die systematische Erfassung der Flächen ist bekannt, dass im Innenbereich Baulücken und Flächen in B-Plangebiet unter 0,2 ha Nachverdichtungspotenziale von derzeit 80 Flächen mit weniger als 0,2 ha Gesamtfläche vorhanden sind. Von diesen Flächen sind derzeit jedoch nur rd. 19 Flächen aktivierbar. Das aktuelle Baulückenkataster mit den aktivierbaren Flächen können Interessierte auf der Homepage der Stadt einsehen.

**Abbildung 38: Auszug aus dem Baulückenkataster der Stadt Bad Driburg**


Quelle: InWIS 2021, Kartenbasis: Geodatenportal Kreis Höxter

In Deutschland gibt es bereits zahlreiche Befragungen von Eigentümern von Baulücken und digitale Baulückenkataster, da diese Flächenreserven einen Beitrag als Nettowohnbauland leisten können. Durch die Mobilisierung bereits eines Teils dieser Bauflächen lässt sich ein Beitrag zur Innenentwicklung, zur besseren Auslastung von vorhandenen Infrastrukturen und zur Reduzierung des Wohnbauflächenverbrauchs leisten. Die Erfahrungen der Kommunen in der Mobilisierung dieser Potenziale zeigen, dass hierbei zahlreiche und vielschichtige Hemmnisse bestehen und ein langer Atem benötigt wird. Die häufigsten Hemmnisse sind:

- Bevorratung für die Nachkommen oder andere Familienmitglieder oder die spätere Eigennutzung (Bebauung)
- Grundstück dient als Kapitalanlage
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse
- Gültiges Baurecht oder Größe/ Zuschnitt passen nicht zur gewünschten Bebauung oder es besteht Unklarheit über die baurechtlichen Möglichkeiten

Auch wenn die Baulücken oftmals schwierig zu aktivieren sind, ist das Baulückenkataster der Stadt ein guter Weg, um vorhandene Potenziale zu aktivieren.

Neben den Potenzialen in Baulücken, stellen auch die Hinterlandbebauung bzw. Bebauung in 2. Reihe theoretische Nachverdichtungspotenziale dar. In der Kernstadt ist diese Art der Nachverdichtung in einzelnen Bereichen denkbar, d.h. dort sind theoretische Potenziale vorhanden. Ähnlich wie bei den Schwierigkeiten der Aktivierung von Baulücken, bestehen auch bei der Aktivierung von Flächen in Hinterlandbebauung bzw. Bebauung in 2. Reihe große Herausforderungen, insbesondere beim Verkaufswillen der privaten Eigentümer. Denn die Hinterlandbebauung erfordert in der Regel eine Erschließung über ein Privatgrundstück.

An einzelnen Randbereichen der Kernstadt bestehen Arrondierungspotenziale, deren Aktivierung und Wohnraumpotenziale jedoch ohne individuelle Prüfung der einzelnen Flächen nicht abschätzbar/quantifizierbar ist. In einer solchen Prüfung potenziell geeigneter Flächen sollten u.a. die Größe sowie der Zuschnitt, die Eigentumsverhältnisse sowie die siedlungsstrukturelle Lage der Fläche geprüft werden. Zudem spielen auch mögliche Konflikte mit bestehenden Nutzungen und die bestehenden planerischen Bindungen eine Rolle bei der Aktivierung solcher Flächen.

In Einzelfällen ist in Bad Driburg ein theoretisches Potenzial zur Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung und Arrondierung vorhanden. Eine verlässliche Quantifizierung dieser Potenziale ist erst durch eine vertiefende Analyse möglich.



**Abbildung 39: Beispiele für Potenziale der Hinterlandbebauung und Arrondierung**


Potenzial zur Hinterlandbebauung – Sulburgring



Arrondierungspotenzial – Rauhe Kämpe

Quelle: InWIS 2021, Kartenbasis: Geodatenportal Kreis Höxter

Hemmnisse bei der Aktivierung von Flächen zur Hinterlandbebauung oder zur Arrondierung sind häufig:

- geringes Interesse, Hinterland abzutreten für „Nicht-Familienmitglieder“
- Fehlende Erschließung
- Fehlende Einigungs-/Verkaufsbereitschaft mehrerer Eigentümer für größere Vorhaben
- Widerstände gegen Verdichtung und ihre negativen Auswirkungen
- Aktivierung umso schwieriger und mit geringen Mengeneffekten, desto zersplitterter die Eigentümerstruktur und kleiner die Grundstücke

Bei derzeitiger Nutzung des Hinterlandes als Parkplatz oder Spielplatz muss auch über Alternativen für die Anwohner nachgedacht werden. Weitere Hemmnisse können auch hohe Baumbestände aufgrund derzeitiger Gartennutzung oder eine schwierige topographische Lage der Fläche darstellen.

Die Bebauungspotenziale, die in Bad Driburg durch Ausbau im Bestand und Leerstandsaktivierung bestehen sind vergleichsweise gering. Jedes Jahr werden durchschnittlich drei Wohnungen durch Ausbau im Bestand geschaffen, das entspricht rd. acht Prozent aller Baufertigstellungen. Der Ausbau im Bestand kann durch Wohnungsteilung, Dachgeschossausbau oder auch durch den Ausbau von Nebengebäuden erfolgen.

Die Potenziale der Leerstandsaktivierung beschränken sich laut lokalen Marktexperten auf eine kleinere Konzentration von 70er Jahre Wohnungen mit veralteter Ausstattung, die hauptsächlich in der Südstadt zu verorten sind. Dieser Leerstand besteht in Bad Driburg u.a. aufgrund fehlender Wohnqualitäten. Vor dem Hintergrund der bereits beschriebenen Wohnungsengpässe am Bad Driburger Wohnungsmarkt sind zwei zentrale Fragen zu stellen: Können die Wohnungsleerstände aktiviert werden und durch die Aktivierung die bestehenden Lücken im Wohnungsangebot geschlossen werden? Die Aktivierungschancen sind abhängig davon,

- welche Wohnungsgrößen leer stehen und ob diese am Markt benötigt werden,
- ob mit oder ohne öffentliche Förderung ein attraktives Preis-Leistungsverhältnis entstehen kann,
- ob der Standort für verschiedene Zielgruppen attraktiv ist,
- ob der Eigentümer handeln will und kann.

Die Schaffung kleiner Wohnungen im Bestand ist beispielsweise ein sehr kostspieliges Unterfangen, da gesonderte Versorgungsleitungen gezogen werden müssen und die Gebäudezuschnitte besonders passend sein

müssen. Die Zusammenlegung von kleineren zu einer größeren Wohnung ist in der Regel einfacher zu bewerkstelligen. Es darf darüber hinaus angezweifelt werden, ob die notwendige Gebäude- und Wohnungsmodernisierung (oder alternativ der Abriss/Neubau) Qualitäten in der Ausstattung und im Umfeld schaffen kann, die derzeit am Markt gesucht werden, sich an Neubaustandards orientieren und preislich mit Neubauwohnungen konkurrieren können. Wollen die Eigentümer handeln, sind die Wohnungsgrößen attraktiv und kann öffentliche Förderung bei der Wohnungsmodernisierung eingesetzt und somit Mietpreisbindungen geschaffen werden, können die modernisierten Wohnungen für einkommensschwache Haushalte interessant sein. Um die Frage nach den Mobilisierungschancen der leerstehenden Wohnungen beantworten zu können, sind zunächst Sachinformationen zu erheben und zu bewerten, so dass an dieser Stelle keine gutachterliche Einschätzung erfolgen kann.

### **Zwischenfazit zu Wohnbauflächenangebot und Bedarfsdeckungsanalyse**

- Bad Driburg besitzt langfristig Flächenreserven für rd. 770 Wohnungen, davon rd. 2/3 im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies schließt auch derzeit nicht aktivierbare Flächen ein.
- Diese Bebauungspotenziale bestehen zu 41% auf Flächen, die als Sondergebiet im FNP festgelegt sind und eine Entwicklungsperspektive nach 2031 aufweisen.
- Es ist damit zu rechnen, dass der kurzfristige Wohnbedarf im Segment der Mehrfamilienhäuser auf ausschließlich kurzfristig aktivierbaren Flächen nicht gedeckt werden kann, daher sollten ggf. mittelfristige Flächen mit entsprechenden Bebauungspotenzialen im Geschosswohnungsbau in der Entwicklung vorgezogen werden (z.B. Areal Eggelandklinik).
- Neben dem (kurz-) bis mittelfristig aktivierbaren Areal der Eggelandklinik stellen insbesondere die langfristig aktivierbaren Flächen Nordfeldmark, Frauenkloster und In der Schwalle Bebauungspotenziale im Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Sollte die überaus negative Bevölkerungsprognose von IT.NRW wider Erwarten eintreffen, sollte langfristig geprüft werden, ob eine Entwicklung aller drei Flächen vom Markt aufgenommen werden kann.
- Das Baulückenkataster ist eine vorbildgebende Strategie der Stadt Bad Driburg in der Aktivierung von ungenutzten Bauflächen der Innenentwicklung. Weitere (theoretische) Nachverdichtungspotenziale sind in Einzelfällen vorhanden, hier stehen der Mobilisierung jedoch vielschichtige Hemmnisse gegenüber.
- Den bis 2039 prognostizierten Wohnbedarfen in Höhe von 525 WE stehen prinzipiell ausreichend Flächenreserven zur Verfügung. Kurzfristig – d.h. bis 2025 – stehen hingegen zu wenig Flächen für den Geschosswohnungsbau bereit und lokale Marktexperten sehen einen Baulandmangel in der Kernstadt.

## 5. Zusammenfassung der zentralen Erkenntnisse

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse aus den vorangegangenen Bausteinen zur Marktsituation zusammengetragen und in kompakter Form wird noch mal dargelegt, welche Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung in Bad Driburg zu bewältigen sind und welche Steuerungsbedarfe in der Bereitstellung von Wohnbauflächenreserven bestehen.

Die Stadt Bad Driburg gilt als attraktiver Wohnstandort in der Region, die aus einem weiten Umkreis Wandlungsgewinne erzielen und an sich binden kann. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den vergangenen Jahren leicht wachsend, während sie im Kreisdurchschnitt schrumpft. Bad Driburg hebt sich sehr positiv vom Kreis Höxter ab und ist nicht mit dem Kreis und dessen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt vergleichbar. Denn Bad Driburg verfügt über Alleinstellungsmerkmale in der Region, die sich positiv auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirken. Dazu zählen die gute Erreichbarkeit von Paderborn, günstige Baulandpreise im Vergleich zu Paderborn, eine attraktive landschaftliche Lage im Naturpark Teutoburger Wald/Eggegebirge und natürlich die Qualitäten als gräfliches Heilbad. Ein weiterer wichtiger Standortfaktor ist die Qualität der Innenstadt mit ihrer guten infrastrukturellen Ausstattung und der ansprechend gestalteten Fußgängerzone. Um ihre Strahlkraft zu erhalten, sind weitere Anstrengungen zur Beseitigung der Leerstände in den 1B-Lagen und der Auswirkungen der Coronapandemie zu leisten. Gleichzeitig bietet eine qualitätsvolle Entwicklung des Geländes der ehemaligen Eggelandklinik Impulse für die Stärkung der Innenstadt.

Während die Kernstadt u.a. viele Zuzügler aus dem Umland gewinnen kann und auch die infrastrukturell gut aufgestellten Ortschaften vorteilhafte Wohnstandortqualitäten aufweisen, sind die Ortschaften ohne hinreichende Infrastruktur für eine deutlich kleinere Nachfragegruppe interessant, die vornehmlich aus ehemals Ortsansässigen und Liebhaber des Landlebens besteht. Eine Stärkung der Grundversorgung könnte ihre Standortqualitäten deutlich verbessern.

Bad Driburg ist insgesamt ein attraktiver Standort für wohnungssuchende Familien aus der Region Paderborn und ältere Haushalte aus dem Kreis Höxter. Dies führt zusammen mit weiteren Faktoren dazu, dass in Bad Driburg eine gestiegene Wohnungsnachfrage und eine gute Vermietungs- und Vermarktungssituation sowohl für den Wohnungsbestand als auch den für Wohnungsneubau besteht. Es bestehen zudem derzeit gute Chancen für Bad Driburg, die in der Region vorhandene Wohnungsnachfrage, insbesondere aus Paderborn abzuschöpfen. Aktuell kann diese jedoch nicht im hinreichenden Maß an die Stadt gebunden werden, denn der Wohnungsneubau müsste dafür ausgeweitet werden. Der niedrige Mietpreisspiegel hemmt die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau ebenso wie ein laut Marktexperten zu geringes Baulandangebot in der Kernstadt, das beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Engpässen führt.

Der Wohnungsmarkt in Bad Driburg ist derzeit gut aufgestellt. Die maßgeblichen Handlungserfordernisse bestehen in einer zielgruppenspezifischen Anpassung bzw. Erhöhung des Wohnungsangebotes. Die Wohneigentumsbildung hat in Bad Driburg einen hohen Stellenwert. Bedingt durch Überschwappeffekte aus dem Raum Paderborn und dem fehlenden Angebot an Bauland in der Kernstadt, ist der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser zurzeit sowohl im Bestand als auch im Neubau „wie leergefegt“. Eine Angebotsausweitung ist letztendlich nur durch einen verstärkten Wohnungsneubau zu erreichen. Als Voraussetzung dafür ist der derzeitige Baulandengpass abzubauen. Eine Marktanspannung ist auch in dem kleinen Markt für Eigentumswohnungen in Bad Driburg zu spüren, die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist höher als nach Mietwohnungen. Angebotsengpässe bestehen vorzugsweise im normalen Preissegment, von Senioren wird auch bezahlbarer barrierefreier Neubau nachgefragt, welcher notwendig ist, um in älteren Eigenheimbestand einen Generationenwechsel herbeizuführen.

Im Markt für Mietwohnungen fehlen zum einen moderne Wohnqualitäten, für die auch Zahlungsbereitschaft besteht. Zum anderen zeigen sich deutliche Angebotsengpässe bei preisgünstigen kleinen Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen. Bei den einkommensschwachen Haushalten, die sich bei der Wohnungssuche an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren müssen, besteht eine angespannte Marktlage. Die vom Kreis Höxter festgesetzten Bemessungsgrenzen sind zu niedrig, als dass Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein einen geförderten Neubau beziehen können. Dieser Umstand hat maßgeblich dazu beigetragen, dass in Bad Driburg seit 2014 keine neuen öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen wurden, gleichzeitig ist der Bestand an geförderten Mietwohnungen im selben Zeitraum um 100 Wohneinheiten

zurückgegangen. Hier besteht Handlungsbedarf, um die zu erwartenden starken Bindungsverluste zu kompensieren und Anreize für Investitionen zu schaffen.

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf, die dieser Wohnungsbedarfsprognose zugrunde liegen, basieren auf der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW. Die Bevölkerungsprognose von IT.NRW ist jedoch nur geeignet, einen unteren, eher pessimistischen Korridor in der zukünftigen Einwohnerentwicklung aufzuzeigen, da sie leider nicht in hinreichendem Maß die aktuell und landesweit von Wohnungsknappheit geprägten Jahre miteinbezieht. Für Bad Driburg zeichnet sie das Bild einer zukünftig deutlich schrumpfenden Kommune. Aus gutachterlicher Sicht unterschätzt die IT.NRW-Prognose die demografischen Trends in Bad Driburg, die positiv in Richtung stabiler Bevölkerungsentwicklung oder nur leichtem Rückgang weisen. Die Erstellung einer eigenen Bevölkerungsprognose ist daher zu empfehlen, auch um zukünftigen Investoren eine realistische Orientierung über die zukünftigen Wohnraumbedarfe in Bad Driburg zu geben.

In der Konsequenz zeigt der Wohnraumbedarf, der sich bis zum Jahr 2039 auf bis zu 525 Wohnungen summiert, einen unteren Bedarfskorridor auf. Die Wohnungsnachfrage wird kurz- bis mittelfristig sehr wahrscheinlich höher ausfallen, denn in Bad Driburg hat sich ein Nachfrageüberhang aufgestaut, der zumindest für die kommenden 5 Jahre eine erhöhte Bautätigkeit erfordert, auch im individuellen Wohnungsbau. Der berechnete Wohnungsbedarf verteilt sich auf 254 Wohneinheiten als Ein-/Zweifamilienhäuser und 271 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Im geförderten Wohnungsbau werden bis zum Jahr 2039 insgesamt 123 zusätzliche preisgebundene Wohnungen für einkommensschwache Haushalte benötigt. Dies entspricht umgerechnet auf das Jahr einem Wohnungsbedarf von sechs Wohnungen. Der ermittelte Bedarf an bezahlbaren Wohnungen kann zum Teil durch eine Verlängerung von Bindungen im Bestand und mittelbare Belegung gedeckt werden – auf geförderten Neubau ist jedoch nicht zu verzichten, denn erst im geförderten Neubau können die notwendigen Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse erzielt werden. Ggf. können die mit Wohnraumfördermitteln sanierten Wohnungsleerstände neue Wohnraumpotenziale für Einkommensschwache bieten. Eine Erhöhung der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ist dringend erforderlich, da sie Vermietern Mietverzichte bei Transferleistungsempfängern abverlangt und Investitionsanreizen entgegenwirken.

Die Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Gruppe der Senioren zukünftig noch größer wird, was den Wohnungsbedarf quantitativ und qualitativ beeinflusst. Bis 2039 werden 700 zusätzliche barrierearme/-freie Wohnungen benötigt, darunter mindestens 30 bis 50 preisgünstige Wohnungen für Senioren in Alterssicherung. Der Bedarf kann und sollte nicht allein durch Wohnungsneubau gedeckt werden, die meisten Mengeneffekte sind durch Wohnraumanpassung im Bestand zu erzielen.

Für die prognostizierten Wohnraumbedarfe von 525 Wohneinheiten ist in Bad Driburg langfristig ein ausreichendes Angebot an Flächenreserven vorhanden. Insgesamt besteht ein Bebauungspotenzial von 770 Wohneinheiten, davon entfallen rd. 40 Prozent auf zwei langfristige Flächen (Sondergebiete im FNP). Die im Stadtgebiet vorhandenen Wohnbauflächen reichen jedoch nicht aus, um den kurzfristigen Wohnraumbedarf zu decken. D.h. kurzfristig ist ein erhöhter Bedarf vorhanden, mittel- bis langfristig sind gemäß dem unteren Entwicklungskorridor der Wohnungsbedarfe hinreichend Wohnbauflächen vorhanden. Um den kurzfristigen Nachfrageüberhang zu decken, ist die Bereitstellung weiterer Baugrundstücke vor allem in der Kernstadt notwendig, denn darauf konzentriert sich der überwiegende Teil der Nachfrage. Die Bautätigkeit ist aufgrund des vorhandenen Nachfrageüberhangs am hiesigen Wohnungsmarkt kurzfristig, d.h. bis 2025 moderat auszuweiten, und kann das bisherige Neubauniveau von 40 WE pro Jahr überschreiten, um die in der Region vorhandene Nachfrage für Bad Driburg zu gewinnen und somit eine Verjüngung und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu unterstützen.

Das Baulückenkataster ist eine vorbildgebende Strategie der Stadt Bad Driburg in der Aktivierung von ungenutzten Bauflächen der Innenentwicklung. Weitere Nachverdichtungspotenziale sind ohne eine vertiefende Überprüfung nicht zu quantifizieren; einer Mobilisierung stehen aber in der Regel weitaus mehr Mobilisierungshemmnisse entgegen als sie bereits bei einer Baulückenaktivierung bestehen. Wenn die vornehmlich in der Südoststadt vorhandenen strukturellen Wohnungsleerstände im Zuge einer Aktivierung Wohnungsbedarfe decken sollen, ist durch eine Bestandsaufnahme der betreffenden Wohnungen darzulegen, welches Wohnungsangebot sie qualitativ und preislich bieten könnten. Die Einwerbung von Städtebauförderungsmitteln stellt eine wertvolle Handlungsgrundlage für die qualitätsvolle Stärkung des Stadtteils und Aufwertung seines Wohnungsbestandes dar.

## Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Detmold (Hrsg.) 2020: Regionalplan OWL Entwurf 2020: Für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe. Detmold
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter (Hrsg.) 2016: Grundstücksmarktbericht 2016 für den Kreis Höxter
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter (Hrsg.) 2017: Grundstücksmarktbericht 2017 für den Kreis Höxter
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter (Hrsg.) 2018: Grundstücksmarktbericht 2018 für den Kreis Höxter
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter (Hrsg.) 2019: Grundstücksmarktbericht 2019 für den Kreis Höxter
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter (Hrsg.) 2020: Grundstücksmarktbericht 2020 für den Kreis Höxter
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (Hrsg.) 2020: Grundstücksmarktbericht 2020 für den Kreis Paderborn
- IT.NRW (Hrsg.) 2018: Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040. Düsseldorf
- IT.NRW (Hrsg.) 2020: Kommunalprofil Bad Driburg: Kreis Höxter, Regierungsbezirk Detmold, Gemeindetyp: Größere Kleinstadt. Düsseldorf
- Kreis Höxter (Hrsg.) 2020: Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten im SGB II und SGB XII. Erstellt durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
- Ministerium für Heimat, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (Hrsg.) 2020: Ergebnisbericht I: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Erstellt durch GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW (Hrsg.) 2020: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2018: Wohnungsmarktbericht NRW 2018. Verfügbar unter: [www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung)
- NRW.BANK (Hrsg.) 2021: Bad Driburg Wohnungsmarktprofil 2020: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf
- Staatskanzlei des Landes NRW (Hrsg.) 2012: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Erstellt durch den Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University. Düsseldorf
- Stadt Bad Driburg (Hrsg.) 2009: Stadt Bad Driburg: Entwicklungsleitbild Wohnen. Erstellt durch Drees & Huesmann Partner GmbH

Stadt Bad Driburg (Hrsg.) 2018: Stadt Bad Driburg: Südoststadt: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Erstellt durch Drees & Huesmann Partner GmbH

Stadt Bad Driburg (Hrsg.) 2020: Sozialraumanalyse für das Quartier Südoststadt der Stadt Bad Driburg und Empfehlungen für ein Quartiersmanagement. Erstellt durch Jutta Stratmann. Dortmund

Stadt Bad Driburg (Hrsg.) 2019: Wohnstandortbroschüre. Wo Wohnen zum Zuhause wird

Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh, Kreis Herford, Kreis Höxter, Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke, Kreis Paderborn 2011: Wohnen in Ostwestfalen-Lippe: 1. Regionaler Wohnungsmarktbericht

Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh, Kreis Herford, Kreis Höxter, Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke, Kreis Paderborn 2017: Wohnen in Ostwestfalen-Lippe: 2. Regionaler Wohnungsmarktbericht

