

Gut Wohnen im Münsterland

- eine Macher-Region mit enormem Potential -

Kommunalprofil

Gemeinde Havixbeck



Hannover, Mai 2019

Über die „Wohnraumoffensive Münsterland“

Die „Wohnraumoffensive Münsterland“ vertritt die Wohnungsmarktregion Münsterland mit den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf sowie der Stadt Münster. Das Marktgebiet umfasst 66 Kommunen mit rund 1,6 Millionen Einwohnern und repräsentiert von der Einwohnerzahl her einen Markt der Größe Kölns.

Auftraggeber der Studie:

WohnBau Unternehmensgruppe
Sparkasse Westmünsterland
Kreissparkasse Steinfurt

Sponsoren der Studie:

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen im Münsterland
Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH
EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse
NRW.BANK
Stadtsparkassen Bocholt, Lengerich und Rheine
Stadtwerke Steinfurt GmbH
VerbundSparkasse Emsdetten-Ochtrup
Westfälische Provinzial Versicherung Aktiengesellschaft

Koordination:

WohnBau Unternehmensgruppe
Stephan Riedel
Im Piepershagen 29
46325 Borken
Tel.: (0 28 61) 9 09 92 - 66
Fax: (0 28 61) 9 09 92 - 22
s.riedel@wohnbau-wml.de
www.wohnbau-wml.de

Erstellt vom:

ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.
Dipl.-Soz.wirt. Jonas Abraham
Dipl.-Ök. Matthias Günther
M.Sc. Benedict Schmidtmann
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30
E-Mail: info@pestel-institut.de
Internet: www.pestel-institut.de

Kommunalprofil der Gemeinde Havixbeck

In den vergangenen fünfzehn Jahren durchliefen die Wohnungsmärkte Deutschlands eine Tal- und Bergfahrt. Rückten im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends Räume mit Vermarktungsproblemen immer näher an die Zentren heran, so wurden in den gerade vergangenen Jahren Grundstücke in nahezu allen Lagen angenommen und mit Wohnhäusern bebaut.

Grundsätzlich neigen Wohnungsmärkte zu Ungleichgewichten. Nationale und internationale Wanderungen führen zur schnellen Ausweitung der Nachfrage, der ein kurzfristig starres Angebot gegenübersteht. Denn selbst ein Neubau von 375.000 Wohnungen im Jahr, dies ist die aktuelle Zielmarke der Bundesregierung, entspricht lediglich 0,89% des Wohnungsbestandes. Bei der durchschnittlichen Abgangsrate in Höhe von 0,063% in den vergangenen drei Jahren - dies entspricht einer theoretischen Lebensdauer der Wohnungen von knapp 1.600 Jahren - würde das Wohnungsangebot lediglich um gut 0,8% erhöht. Weit über 90% aller Wohnungswechsel finden unabhängig vom Neubau im Wohnungsbestand statt.

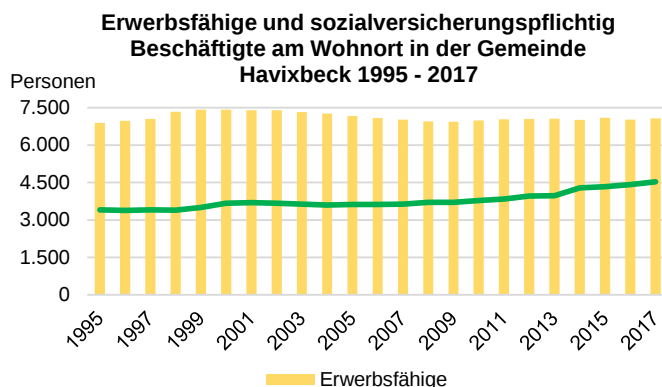
Was passiert, wenn die potenzielle Nachfrage größer als das Angebot ist? In einem grundsätzlich marktwirtschaftlichen System steigen die Preise! Die Preise müssen so lange steigen, bis der quantitative Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage vollzogen ist. Nichts anderes ist in den vergangenen Jahren passiert, übrigens nicht erst ab 2015, sondern bereits beginnend in den Jahren 2010/2011 mit dem starken Anstieg der Zuwanderungen aus der übrigen EU.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Darstellung und Analyse der bisherigen Entwicklung sowie Szenarien zur künftigen Entwicklung in der Gemeinde Havixbeck. Beides soll Transparenz schaffen und ist als Hilfe bei politischen und privaten Entscheidungsprozessen zu verstehen. Denn welches Szenario eintritt, wird von den Entscheidungen der politischen Gremien in der Gemeinde maßgeblich bestimmt.

Die Analyse beginnt mit der Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor Ort sowie der Ein- und Auspendler. Dabei gilt generell: je besser das Arbeitsangebot in Havixbeck, umso höher sind die Chancen auf Zuwanderungen aus anderen Regionen und umgekehrt. Anschließend wird anhand der Entwicklung von Bevölkerung, privaten Haushalten und Wohnungsbau die Wohnungsmarktsituation zum Jahresende 2017 abgeleitet. Ergänzend wird auf Menschen mit Beeinträchtigungen sowie Empfänger von Mindestsicherungsleistungen eingegangen, beides Gruppen mit besonderen Bedarfen im Rahmen der Daseinsvorsorge. Abschließend wird noch die Wohnsituation der Senioren aufgezeigt. Dies ist insofern von Bedeutung, als es sich um die einzige sicher wachsende Bevölkerungsgruppe handelt und vor allem die Hochaltrigen (80 Jahre und älter) die Gesellschaft vor zunehmende Herausforderungen sowohl hinsichtlich des Wohnens als auch im Bereich der Pflege stellt.

Anschließend werden die Szenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung vorgestellt, aus denen dann der Wohnungsneubaubedarf abgeleitet wird. Es geht dabei ausdrücklich nicht um eine PROGNOSE (Vorhersage) der weiteren Entwicklung, sondern um das Aufzeigen alternativer Entwicklungspfade. Die Szenarien können eine Grundlage für die Diskussion einer „gewünschten“ Entwicklung in der Gemeinde darstellen, ersetzen können sie diese Diskussion nicht. Auf der Basis der bisherigen Entwicklung und unter Ansatz möglichst realistischer Rahmenbedingungen wird ein Spektrum möglicher Entwicklungen in der Gemeinde aufgezeigt.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung



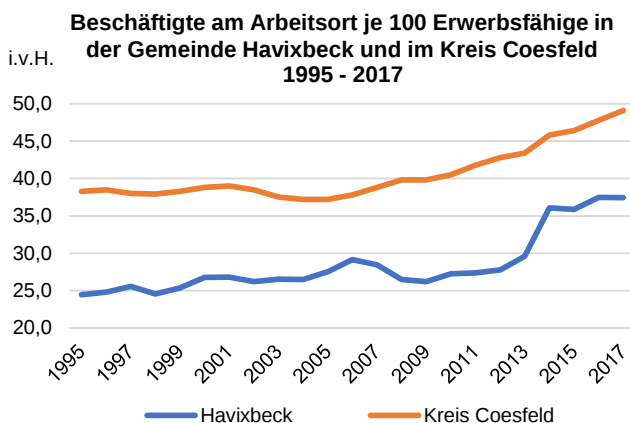
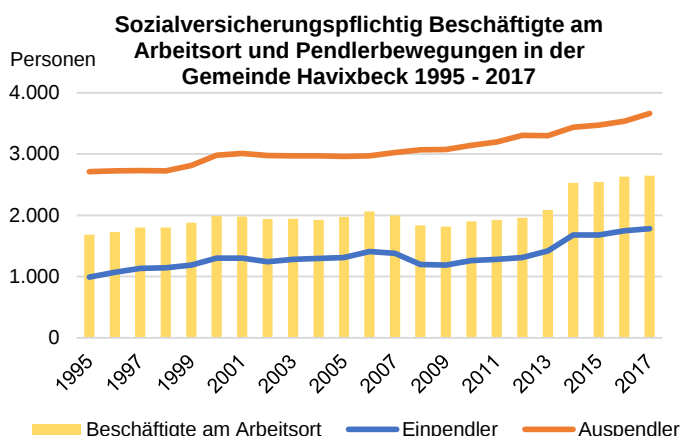
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigte eine Zunahme um 33% gegenüber dem Wert von 1995 und lag 2017 auf einem Stand von 4.530 Personen.

Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter erhöhte sich um 2,7% gegenüber dem Wert von 1995 auf 7.080 Personen.

Die Zahl der Arbeitsplätze in Havixbeck ist seit 1995 um 57,2%-Punkte gestiegen. Im Kreis Coesfeld lag dieser Wert bei 37,4%-Punkten.

Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Anzahl der Auspendler auf einem höheren Niveau als die Zahl der Einpendler. Der Auspendlerüberschuss lag im Jahr 2017 bei 1.900 Personen.

Im Jahr 2017 arbeiteten von den 4.530 in Havixbeck wohnenden Beschäftigten rund 19,1% im Ort. 1995 belief sich der Anteil noch auf 20,3%.

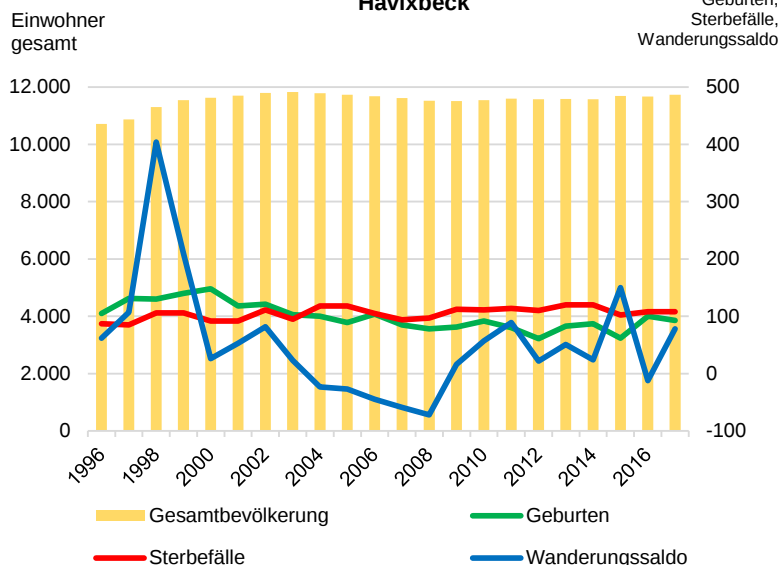


Im Vergleich mit dem Kreis Coesfeld zeigte sich in Gemeinde Havixbeck eine deutlich schwächere Entwicklung der Arbeitsplätze im Ort. Die Quote der Beschäftigten je 100 Erwerbsfähige lag zwischen 1995 und 2017 im Durchschnitt 12,2% unter dem Kreiswert.

Rund 73% aller Auspendler aus Havixbeck hatten ihren Arbeitsort in Münster, Nottuln, Coesfeld, Billerbeck und Altenberge. Der weitaus größte Anteil entfiel dabei mit 58,7% auf Münster, weitere 4,6% auf Nottuln. Die nach Havixbeck einpendelnden Beschäftigten hatten zu 25,4% ihren Wohnort in Münster. An zweiter und dritter Stelle standen Nottuln und Billerbeck mit 17,5% bzw. 12%.

Bevölkerung

Gesamtbevölkerung sowie Geburten- und Sterbefälle und Wanderungssaldo 1995 bis 2017 in der Gemeinde Havixbeck



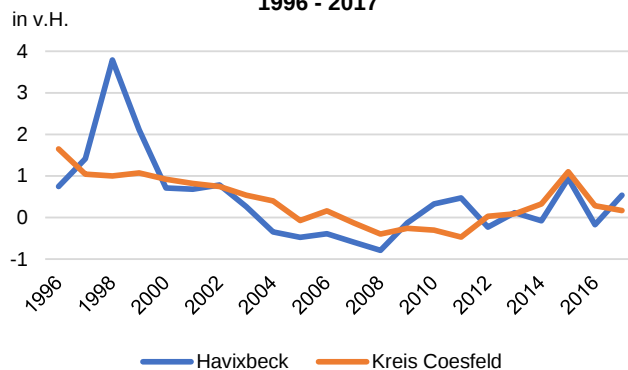
Im Betrachtungszeitraum stieg die Gesamtbevölkerung um 12,3% auf 11.730 Personen.

Für den Zeitraum von 1995 bis 2017 ergab sich ein negativer, natürlicher Saldo von 1,1% bzw. 120 Personen.

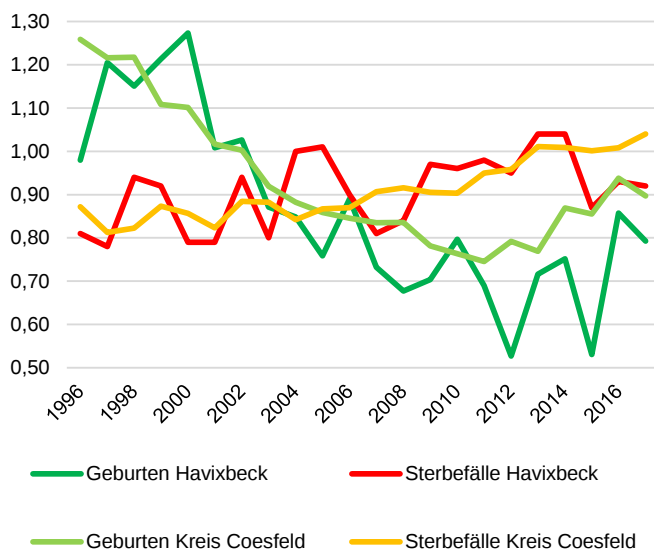
Seit 1996 ist eine stärkere Wachstumsdynamik, geprägt von Zu- und Abwanderungen, zu beobachten. Den Höhepunkt der Zuwanderung markierte das Jahr 1998 mit einem Wanderungssaldo von 404 Personen. Die Zuwanderung lag in diesem Jahr 7,3-fach höher als der 20-jährige Durchschnitt ab 1997 in Höhe von 55 Personen/Jahr.

Der Vergleich der prozentualen Bevölkerungsänderung zum Vorjahr der Gemeinde Havixbeck und dem Kreis Coesfeld zeigte, dass die Wachstumsdynamik in Havixbeck minimal stärker als im Kreis ausfiel. Während im Kreis die durchschnittliche Änderungsrate bei 0,39 % lag, betrug dieser Wert für die Gemeinde Havixbeck 0,45%.

Bevölkerungsänderung im Vergleich zum Vorjahr in der Gemeinde Havixbeck und im Kreis Coesfeld 1996 - 2017



Geburten und Sterbefälle je 100 Einwohner in der Gemeinde Havixbeck und im Kreis Coesfeld 1996 - 2017



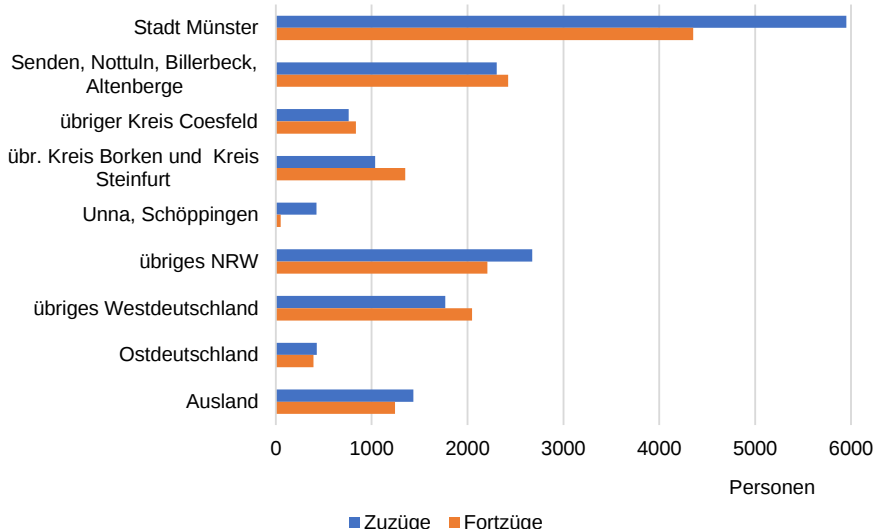
Die Zahl der Geburten je 100 Einwohner fiel in der Gemeinde Havixbeck höher aus als im Kreis Coesfeld.

Die Zahl der Sterbefälle je 100 Einwohner wies eine stärkere Dynamik als der kreisweite Durchschnitt auf und lag 2017 unter dem Wert vom Kreis Coesfeld.

Der natürliche Saldo des gesamten Kreis Coesfeld lag bei 0,5%-Punkten und somit höher als in der Gemeinde Havixbeck mit -1,1%-Punkten.

Wanderungsbewegungen

Wanderungsbewegungen der Gemeinde Havixbeck mit verschiedenen Regionen in der Summe von 1989 - 2016



Bei den kleinräumigen Wanderungsbewegungen stellte die Stadt Münster mit einem Saldo von 1.600 zugewanderten Personen die Hauptquelle der Wanderungsgewinne dar.

Mit den umliegenden Gemeinden und Städten Senden., Nottuln, Billerbeck und Altenberge lag ein negativer Saldo vor.

Ebenso lag mit dem übrigen Kreis Coesfeld sowie den umliegenden Kreisen Borken und Steinfurt negative Wanderungsbilanzen vor.

Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen lagen die Wanderungsgewinne aus dem übrigen Bundesland NRW mit 467 Personen vor den Gewinnen aus dem Ausland mit 193 Personen. Aus Ostdeutschland gewann die Gemeinde Havixbeck seit 1989 per Saldo 34 Einwohner.

Die Städte Unna und Schöppingen sind gesondert ausgewiesen, da über diese Orte die Verteilung der Spätaussiedler und Asylbewerber lief. Die Gemeinde Havixbeck gewann aus dieser Region rund 374 Einwohner.

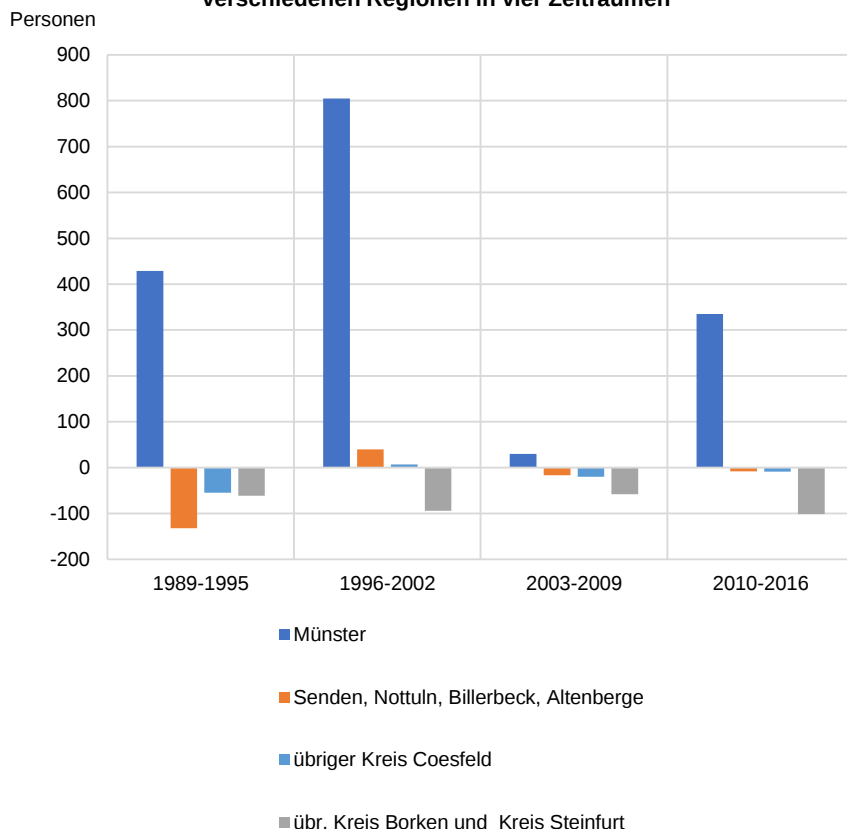
Aus der Stadt Münster konnten in allen vier Zeiträumen Wanderungsgewinne verzeichnet werden. Bis auf den Zeitraum 2003 bis 2009 lagen die Gewinne bei mindestens 300 Personen.

Mit den umliegenden Gemeinden und Städten Senden, Nottuln, Billerbeck und Altenberge lag insgesamt ein schwacher negativer Saldo vor. Es konnten lediglich in einem der vier Zeiträume Personen gewonnen werden (1996-2002).

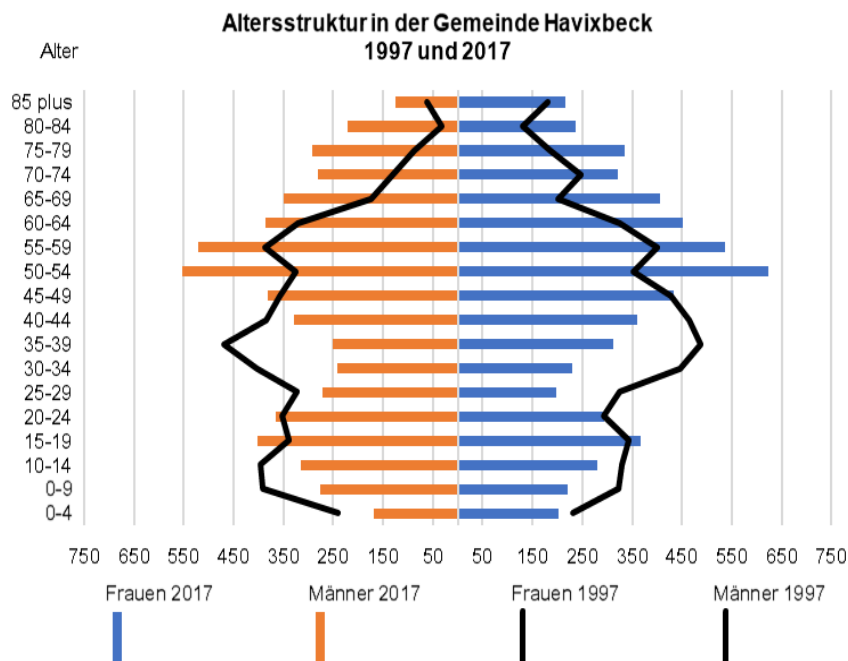
Die Zahl der Fortzüge lag in drei Zeiträumen über denen der Zuzüge aus dem übrigen Kreis Coesfeld. Auch diese Bilanz lag im Betrachtungszeitraum auf einem quantitativ niedrigen Niveau.

In allen Zeiträumen wurden an die Kreise Borken und Steinfurt (ohne Altenberge) Einwohner verloren.

Wanderungssalden der Gemeinde Havixbeck gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



Altersstruktur

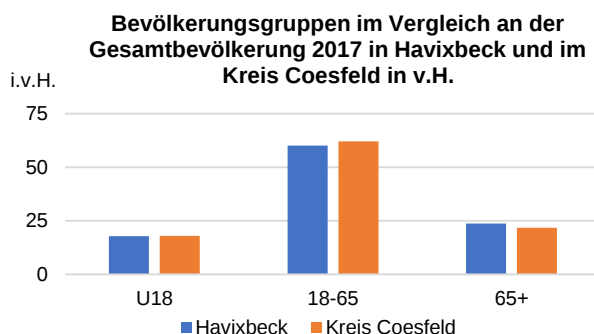


Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre befanden sich im Jahr 1997 in der Spitze in der Altersgruppe der 30-39-jährigen. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese Gruppe der heute 50-59-jährigen um 23,6% an Personen hinzugewonnen. Ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe ist bereits aus Havixbeck fortgezogen.

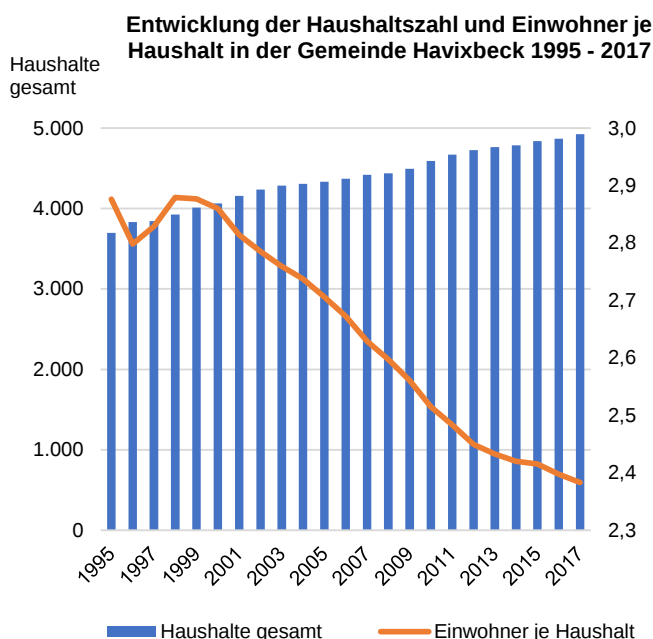
Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Havixbeck ist von 38,7 im Jahr 1997 auf 45,7 im Jahr 2017 angestiegen.

Insgesamt zeigte der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in der Gemeinde Havixbeck. Oberhalb des 45. Lebensjahres hatten alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen fast durchweg schwächer besetzt waren als 1997.

Die Unterschiede zum Kreis Coesfeld fielen, wie die rechts stehende Abbildung zeigt, äußerst gering aus.



Haushalte



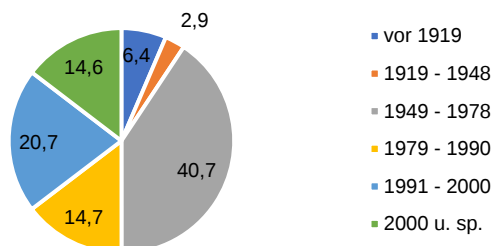
Seit 1995 ist die Zahl der Haushalte in Havixbeck um 33,1% auf 4.920 Haushalte angewachsen. Im selben Zeitraum ist die erwachsene Bevölkerung um 18,9% angestiegen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 2,88 Personen im Jahr 1995 auf 2,38 Personen im Jahr 2017 ab.

Die höchste Zahl an Haushalten wurde im Jahr 2017 mit 4.920 Haushalten erreicht. Eine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel, wie in manchen Großstädten zu beobachten ist, lag in Havixbeck in Ansätzen vor.

Wohnungsmarkt

Baualtersklassen des Wohnungsbestands 2017 in Havixbeck in v.H.



Die Gemeinde Havixbeck wies einen Wohnungsbestand von insgesamt 5.130 Wohneinheiten auf.

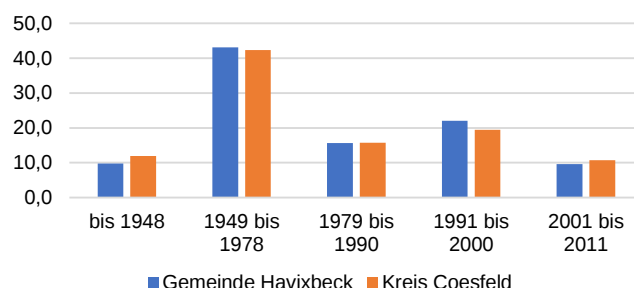
Der größte Anteil am Bestand entfiel mit 40,7% auf die Baualtersklasse der von 1949 bis 1978 fertig gestellten Wohnungen.

90,7% der Wohnungen in Havixbeck wurde nach 1948 gebaut.

Der Vergleich der Gemeinde Havixbeck mit dem Kreis Coesfeld wies nur geringe Differenzen hinsichtlich der Anteile der verschiedenen Baualtersklassen auf.

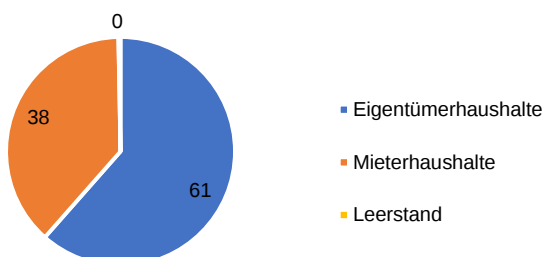
Der besonders große Anteil der zwischen 1949 und 1978 errichteten Wohnungen fiel in Havixbeck um 0,8% höher aus als im Kreis Coesfeld. Der Anteil der errichteten Wohnungen zwischen 1991 und 2000 errichteten Wohnungen lag um 2,6% höher als im Kreisdurchschnitt

Anteil der Baualtersklassen des Wohnungsbestandes im Jahr 2017 in der Gemeinde Havixbeck und im Kreis Coesfeld im Vergleich in v.H.



Nutzungsart

Nutzungsart des Wohnungsbestands in Havixbeck 2017 in v.H.



Die Eigentümerquote in der Gemeinde Havixbeck lag bei 61,5%.

Insgesamt waren 1.880 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet.

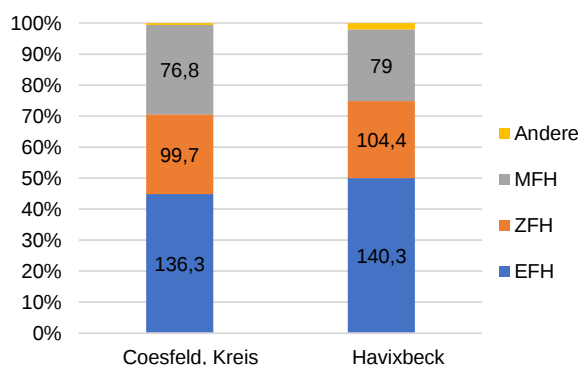
Der Leerstand in der Gemeinde Havixbeck lag im Jahr 2017 bei unter 1%.

Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern lag in der Gemeinde Havixbeck mit 74,9% über dem Durchschnitt im Kreis Coesfeld (70,6%).

Rund 23,1% der Wohnungen in der Gemeinde Havixbeck entfielen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Kreis Coesfeld: 28,8%). 2% der Wohneinheiten entfallen auf Nicht-Wohngebäude und werden nicht berücksichtigt (Kreis:0,6%).

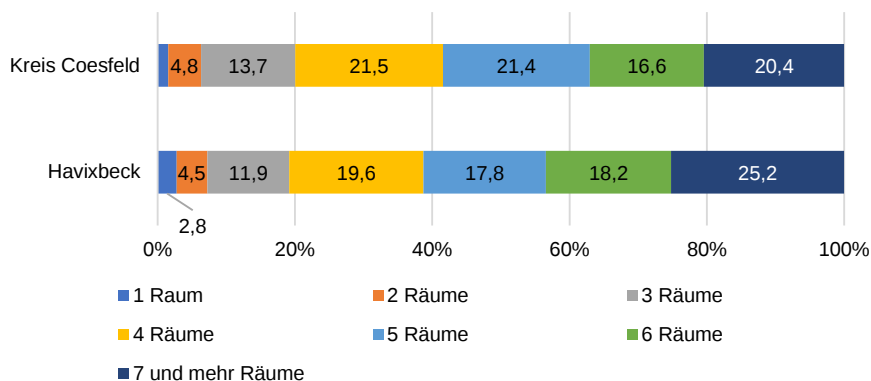
Hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnfläche ergaben sich im Vergleich von Havixbeck und dem Kreis Coesfeld nur geringe Unterschiede.

Anteil Wohngebäude nach Gebäudetypen und durchschnittliche Wohnfläche in m² in Havixbeck und im Kreis Coesfeld im Jahr 2017



Wohnungsmarkt

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach der Zimmeranzahl
2016 in Havixbeck



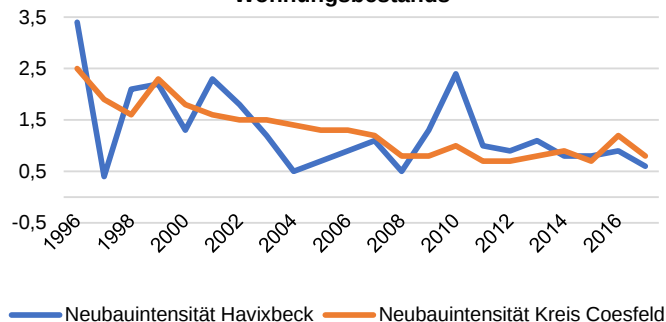
Die Verteilung der Zimmeranzahl im Kreis Coesfeld und in Havixbeck zeigte einen hohen Anteil an Wohnungen mit vielen Zimmern und steht stellvertretend für die hohe Quote an Ein- und Zweifamilienhäusern, die eher im ländlichen Raum als in Ballungszentren verortet sind.

Rund 81% des gesamten Bestands an Gebäuden mit Wohnraum wiesen in Havixbeck Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern auf. Hingegen fiel die Quote der kleinen Wohneinheiten mit maximal 2 Zimmern mit rund 7% sehr gering aus.

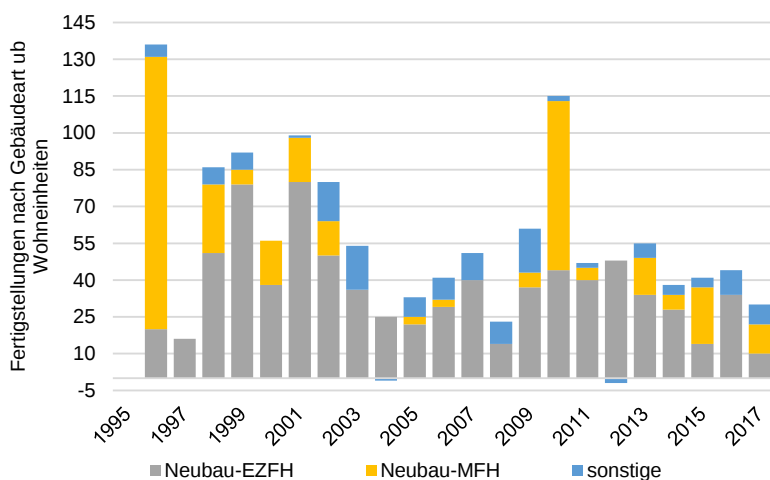
Neubauaktivität

Im Beobachtungszeitraum bewegte sich die Neubauintensität in Havixbeck in einigen Jahren oberhalb des Niveaus im Kreis Coesfeld. Die höchste Neubauintensität wurde mit 3,4% im Jahr 1996 erreicht, während das Jahr 1997 mit 0,4% die geringste Neuintensität markiert.

Wohnungsbau in der Gemeinde Havixbeck und dem Kreis Coesfeld 1996 - 2017 in v.H. des Wohnungsbestands



Wohnungsneubau nach Gebäudeart in der Gemeinde Havixbeck von 1995 - 2017

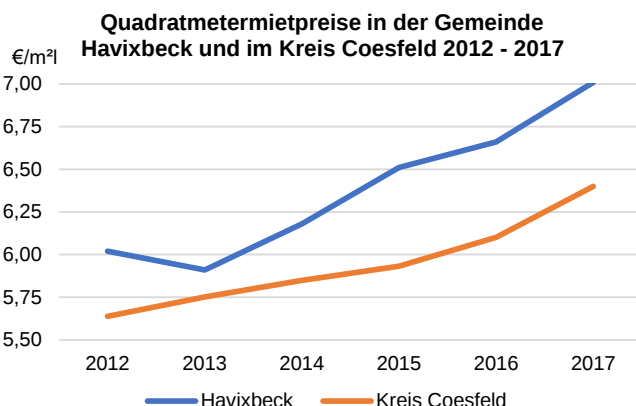


Im Durchschnitt wurden seit 1995 in der Gemeinde Havixbeck pro Jahr rund 58 neue Wohnungen gebaut.

Die Neubauaktivität lag zuletzt in den Jahren 1999, 2001, 2002, 2009 und 2010 über diesem langjährigen Durchschnittswert. Im Jahr 2017 wurden in Havixbeck noch 30 neue Wohnungen gebaut.

Für die Gemeinde Havixbeck konnte ein deutliches Wohnungsmarktdefizit festgestellt werden. Es lag Ende 2017 bei 2,3% des Wohnungsbestands bzw. 120 Wohnungen.

Wohnungsmarkt

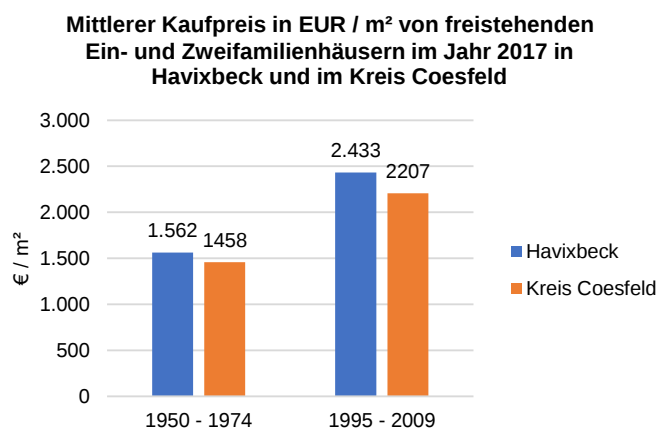


Die Quadratmetermietpreise in Havixbeck sind zwischen 2012 und 2017 um 16,4% gestiegen. 2017 lag die Quadratmetermiete bei durchschnittlich 7,00 €.

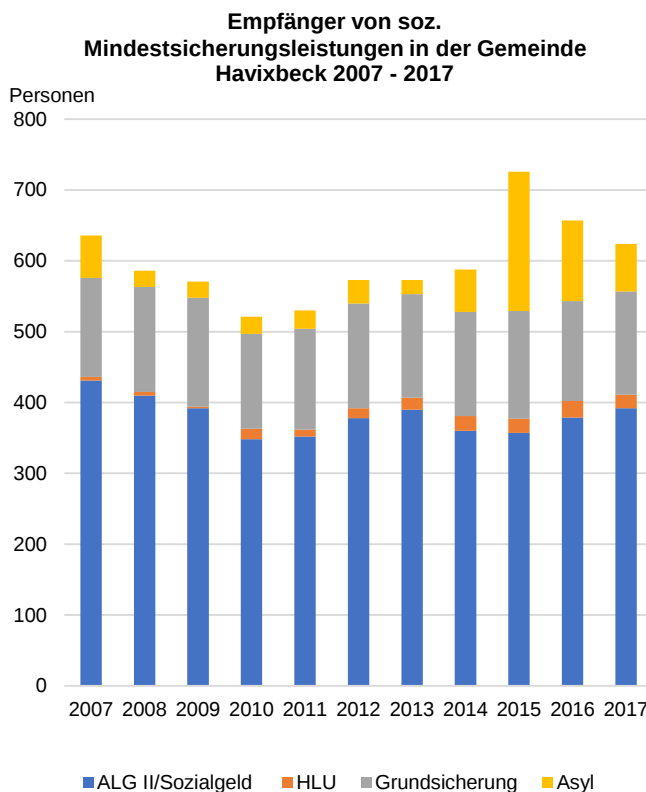
Die Quadratmetermiete in Havixbeck lag somit höher als der kreisweite Durchschnitt. Ebenso wies die Durchschnittsmiete einen stärkeren prozentualen Anstieg auf.

Für eine bessere Vergleichbarkeit der mittleren Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden die Zeiträume von 1950 bis 1974 sowie 1995 bis 2009 ausgewählt.

Die mittleren Kaufpreise lagen Havixbeck in beiden Zeiträumen jeweils über dem Durchschnitt vom Kreis Coesfeld.



Mindestsicherungsempfänger und geförderter Wohnraum



Im Zeitraum von 2007 bis 2017 verringerte sich die Zahl der Empfänger von Leistungen nach SGB-II um 9% auf 390 Personen.

Zahlenmäßig geringer fiel die Gruppe der Empfänger von Grundsicherung gem. SGB-XII aus, allerdings zeigt diese Gruppe eine höhere, prozentuale Zunahme um 4,3% gegenüber dem Wert von 2007.

Die meisten Personen mit Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz wurden im Jahr 2015 (197 Personen) gezählt.

Die Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) besaß in der Gesamtbetrachtung quantitativ keine Bedeutung.

Wohnungsmarkt										
Beim Vergleich mit dem Kreis zeigte sich ein niedrigeres Niveau von preisgebundenem Wohnraum in der Darlehensverwaltung als in 10-jähriger Nachwirkungsfrist.	Preisgebundener Wohnungsbestand in Havixbeck im Vergleich mit dem Kreis Coesfeld in v.H. 2018 <table><thead><tr><th>Ort</th><th>Wohnungen in der Darlehensverwaltung (v.H.)</th><th>Wohnungen in 10-Jähriger Nachwirkungsfrist (v.H.)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kreis Coesfeld</td><td>2.420</td><td>984</td></tr><tr><td>Havixbeck</td><td>61</td><td>59</td></tr></tbody></table>	Ort	Wohnungen in der Darlehensverwaltung (v.H.)	Wohnungen in 10-Jähriger Nachwirkungsfrist (v.H.)	Kreis Coesfeld	2.420	984	Havixbeck	61	59
Ort		Wohnungen in der Darlehensverwaltung (v.H.)	Wohnungen in 10-Jähriger Nachwirkungsfrist (v.H.)							
Kreis Coesfeld		2.420	984							
Havixbeck	61	59								
Der Anteil von preisgebundenem Wohnraum am Gesamtwohnungsbestand lag in Havixbeck mit 2,3% unter dem kreisweiten Durchschnitt (3,5%).										
Der Anteil des preisgebundenen Wohnraums am Mietwohnungsbestand fiel in Havixbeck mit 6% geringer als der Kreis-Durchschnitt aus (8,4%).										
Barrierefreier Wohnraum										
Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen.										
Im Kreis Coesfeld sind 54% aller Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt.	Sofern dieser Anteil auch für die rund 1.334 Schwerbehinderten in Havixbeck gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 550 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.									
Haushalte der Altersgruppe 65 und älter in Havixbeck 2017 <table><thead><tr><th>Kategorie</th><th>Anzahl</th></tr></thead><tbody><tr><td>im Eigentum</td><td>1096</td></tr><tr><td>zur Miete</td><td>598</td></tr></tbody></table>	Kategorie	Anzahl	im Eigentum	1096	zur Miete	598	Von den 1.694 Haushalten mit Senioren in Havixbeck wohnte die Mehrheit (64,7%) in selbstgenutztem Wohneigentum.			
Kategorie	Anzahl									
im Eigentum	1096									
zur Miete	598									
Zwischenfazit										
Beschäftigung: Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich in der Gemeinde Havixbeck seit 1995 um gut 960 auf 2.650 erhöht. Mit 57% war der Zuwachs an Arbeitsplätzen in Havixbeck höher als im Kreis Coesfeld insgesamt, wo rund 37% erreicht wurden. Der Auspendlerüberschuss von Havixbeck hat sich um knapp 160 Personen erhöht und lag 2017 bei 1.880 Personen. Der Auspendlerüberschuss des Kreises Coesfeld stieg insgesamt um 33% an. Rund 72% aller Auspendler aus Havixbeck haben ihren Arbeitsort in Münster, Nottuln, Coesfeld, Billerbeck und Altenberge. Davon entfallen 59%-Punkte auf Münster, weitere 5%-Punkte auf Nottuln. Die nach Havixbeck einpendelnden Beschäftigten haben zu 25% ihren Wohnort in Münster. An zweiter und dritter Stelle stehen Nottuln (17,5%) und Billerbeck mit 12%.										
Bevölkerung: Die Einwohnerzahl stieg in Havixbeck seit 1995 um 10,3% und damit stärker als im Kreis Coesfeld insgesamt (9,2%). Der Einwohnerzuwachs in Havixbeck beruhte vollständig auf den Wanderungsgewinnen, da im Untersuchungszeitraum ein negativer natürlicher Saldo vorlag. Bei den kleinräumigen Wanderungen stellte die Stadt Münster die wichtigste Herkunftsquelle der Zuwanderer dar. Die Wanderungsbilanzen den übrigen Städten, Gemeinden und Kreisen im nahen Umkreis (Senden, Nottuln, Billerbeck, Altenberge; übriger Kreis Coesfeld, Kreis Borken, übriger Kreis Steinfurt) waren negativ.										

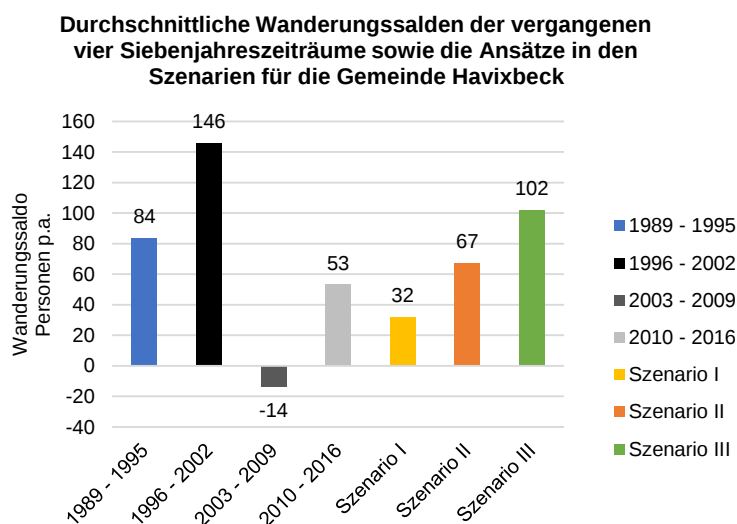
Private Haushalte: Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte in Havixbeck um mehr als 33% angewachsen, weil die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,9 Personen im Jahr 1995 auf 2,4 Personen je Haushalt im Jahr 2017 abnahm. In Havixbeck ist eine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel in Ansätzen zu beobachten.

Wohnungsbestand: Der Anteil an bis 1948 errichteten Altbauten am Wohnungsbestand lag in Havixbeck mit 9,8% um 2%-Punkte niedriger als im Kreis Coesfeld. Der Anteil an Wohnungen aus der Baualtersklasse 1949 bis 1978 lag mit 43% insgesamt 1%-Punkte höher als im Kreis insgesamt. Auch lagen der Anteil der Baualtersklasse 1991-2000 höher als im Kreis. Auch wenn der Anteil an bis 1978 gebauten Wohnungen etwas geringer ist, kann für die Gemeinde Havixbeck von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden, da ein großer Teil der Wohngebäude vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt wurde. Weitere Merkmale sind ein niedriger Anteil an Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern, gleichbedeutend mit einem hohen Anteil an Wohnraum mit mehr als 2 Zimmern. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2017 bei rund 75% und damit 5%-Punkte über dem Wert des Kreises Coesfeld insgesamt.

Wohnungsmarktsituation: Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation wurde zunächst die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) ermittelt. Über den Ansatz dieser Entwicklung auch für die Zeit seit 2011 wurde eine „theoretische“ Zahl an Haushalten ermittelt und mit der Wohnungsbestandsentwicklung abgeglichen. War die Wohnungsbestandszunahme höher als die „theoretische“ Haushaltszunahme, so hat sich der Wohnungsmarkt entspannt und umgekehrt. Für Havixbeck kann ein vergleichsweise hohes Defizit festgestellt werden. Es lag Ende 2017 bei 120 Wohnungen oder 2,3% des Wohnungsbestandes.

Miet- und Kaufpreise sowie Sozialwohnungen: Die Miet- und Kaufpreise lagen in Havixbeck über dem Kreisdurchschnitt. Auch fiel der Mietpreisanstieg höher als im Kreis aus. Insgesamt gab es in Havixbeck Ende 2017 120 preisgebundene Mietwohnungen. Dies waren rund 6% des Mietwohnungsbestandes (Kreis Coesfeld 8,4%).

Szenarienberechnung

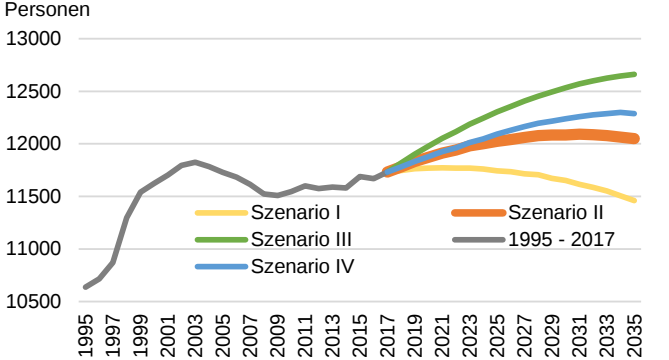
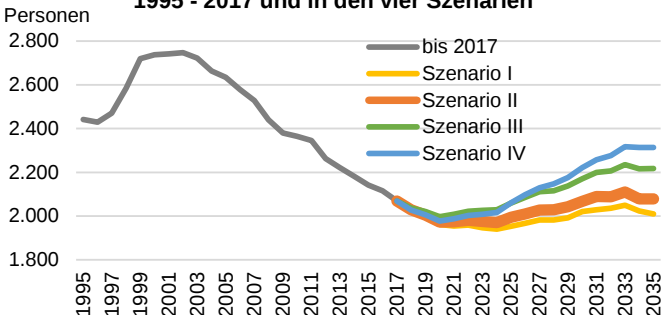
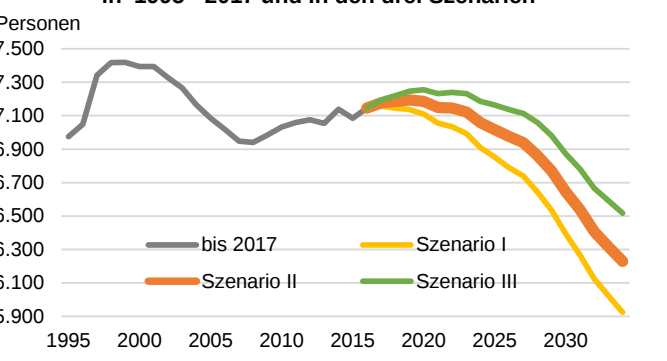
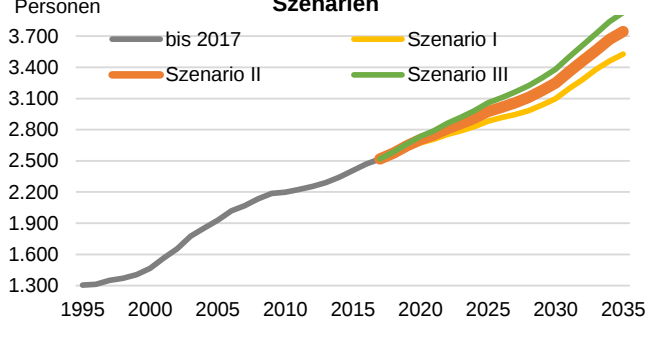


Basierend auf den durchschnittlichen Wanderungssalden von 1989-2016 werden die Jahres-Wanderungssalden für die Szenarien I bis III für Havixbeck festgelegt.

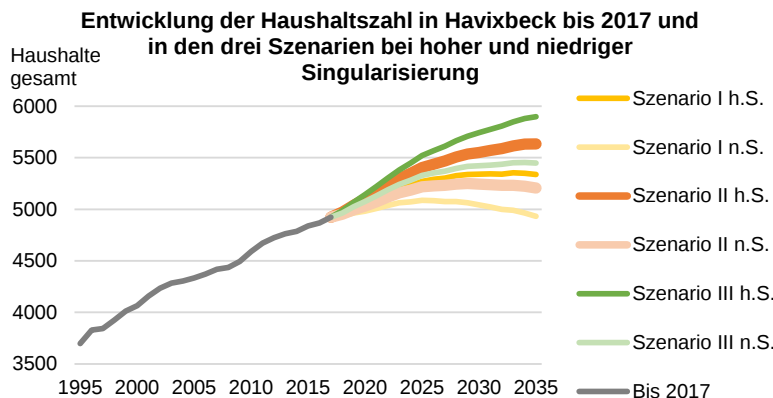
Dabei handelt es sich um einen langfristigen Saldo, in dessen Zeitraum vergangene Migrationsphänomene involviert sind.

Vor dem Hintergrund der sinkenden Zahl an Erwerbsfähigen aus der heimischen Bevölkerung kann eine entstehende Lücke durch Immigration begegnet werden.

Auf Basis der gestiegenen Fertilität seit 2014 wird ein viertes Szenario bei der Entwicklung der Gesamtbevölkerung und der Altersgruppe U18 angewendet.

Die Gesamtbevölkerung in Havixbeck liegt in den vier Szenarien im Jahr 2035 zwischen 11.460 und 12.660 Personen. In Szenario I mit einem Wanderungssaldo von 32 Personen pro Jahr sinkt die Gesamtbevölkerung um 2,3%. Die jährliche Zuwanderung von 67 Personen in Szenario II führt zu einem Bevölkerungswachstum von 2,7%. Szenario III mit dem erhöhten Wanderungssaldo von 102 Personen pro Jahr führt zu einem Zunahme der Bevölkerung um 7,9% auf 12.660 Personen. Mit einer erhöhten Fertilität steigt die Bevölkerung in Szenario IV auf 12.300 Personen.	Entwicklung der Gesamtbevölkerung in Havixbeck 1995 - 2017 und in den vier Szenarien 
Entwicklung spezifischer Altersgruppen	
Entwicklung der Altersgruppe "U18" in Havixbeck 1995 - 2017 und in den vier Szenarien 	Bei der jüngeren Altersgruppe der unter 18-Jährigen führen die Szenarien II, III und IV zu einer Zunahme der Gruppenstärke. Der Anteil der Altersgruppe U18 an der Gesamtbevölkerung steigt in Szenario II gegenüber dem Wert des Jahres 2017 von 17,6% auf 17,7%, in Szenario III sogar auf 18,9%. Szenario IV führt mit einer höheren Fertilität zu einer Gruppenstärke von über 2.300 Personen.
Entwicklung der Altersgruppe "18 bis Ruhestand" in 1995 - 2017 und in den drei Szenarien* 	*jeweiliges Rentenalter von 65 plus 7 Monate (Jg. 1953) im Jahr 2019 bis 67 Jahre (Jg. 1964 und jünger) ab 2031. Die Altersgruppe der Erwerbsfähigen schrumpft in allen drei Szenarien. Auch bei der erhöhten Zuwanderung in Szenario III sinkt ihr Anteil von 60,9% im Jahr 2017 auf 55,5% im Jahr 2035. Die gegenwärtig noch in der Erwerbsphase befindlichen jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der Erwerbsfähigen an der Bevölkerung verringert.
Die Beschlüsse zur „Rente mit 67“ werden den Rückgang der Erwerbsfähigkeitszahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.	
Der Anteil der Senioren (Ruhestandseintritt und älter) wächst in sämtlichen Szenarien – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Havixbeck hat und diesen nicht mehr ändern wird. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2035 von 21,5% im Jahr 2017 auf minimal 30,1% in Szenario I und maximal 33,5% in Szenario III.	Entwicklung der Altersgruppe "Senioren" in Havixbeck 1995 - 2017 und in den drei Szenarien 

Haushaltsentwicklung bis 2035

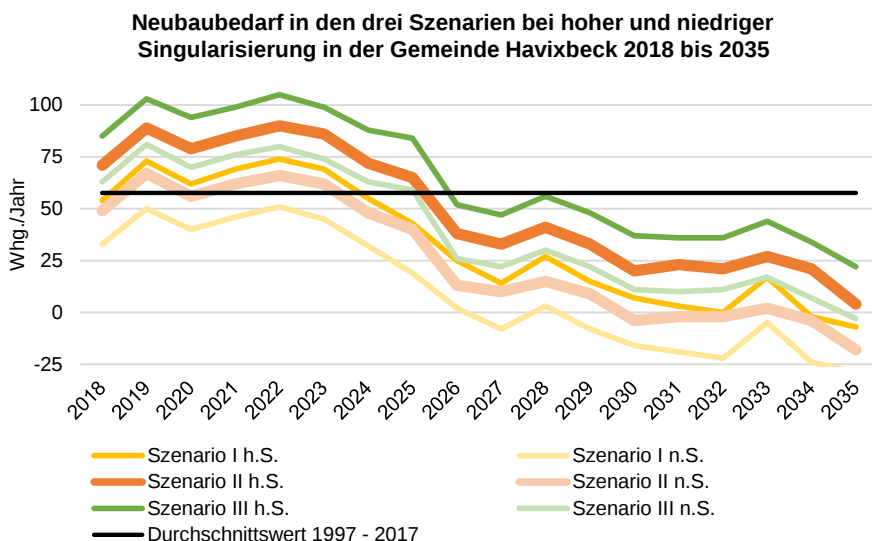


Die Haushaltszahl in Havixbeck entwickelt sich in den drei Zuwanderungsszenarien und mit jeweils hoher und niedriger Singularisierung wie folgt:

Szenario I h.S.	8,5 %
Szenario I n.S.	0,2 %
Szenario II h.S.	14,4 %
Szenario II n.S.	5,7 %
Szenario III h.S.	19,8 %
Szenario III n.S.	10,7 %

Die Anzahl der Haushalte in der Gemeinde Havixbeck bewegt sich zwischen 4.900 in Szenario I bei niedrig angesetzter Singularisierung und rund 5.900 Haushalten in Szenario III mit hoch angesetzter Singularisierung.

Wohnungsbedarf



Für die Gemeinde Havixbeck ergibt sich in den drei Szenarien bei jeweils hoher und niedriger Singularisierung für den Zeitraum von 2018 bis 2035 folgender, zusätzlicher Neubaubedarf (insgesamt/jährlich):

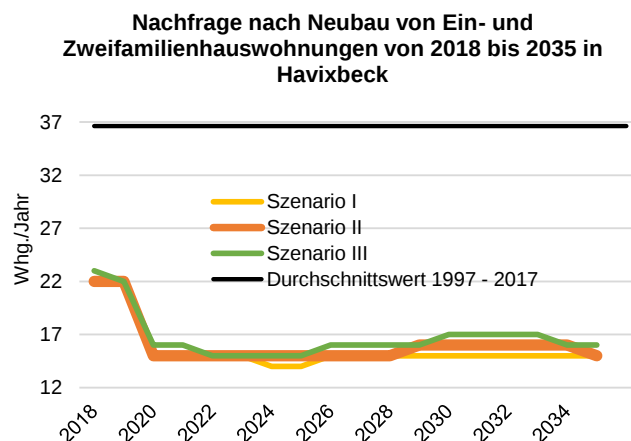
Szenario I h.S.	598/33 Whg.
Szenario I n.S.	190/11 Whg.
Szenario II h.S.	898/50 Whg.
Szenario II n.S.	469/26 Whg.
Szenario III h.S.	1169/65 Whg.
Szenario III n.S.	719/40 Whg.

Nur in Szenario III mit hoher Singularisierung ergibt sich mit 65 Wohnungen pro Jahr ein Neubaubedarf, der über der zwischen 1997 und 2017 erreichten, durchschnittlichen Neubauaktivität von 58 Wohnungen/Jahr liegt.

Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Einfamilienhausnachfrage ist, in Grenzen, unabhängig vom eigentlichen Wohnungsbedarf. Als Nachfrager treten vor allem Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 30 und 45 Jahren auf. Rund 80 % der Erstnachfrage entfällt auf diese Altersgruppe.

In keinem der Szenarien wird der vermarktbar Neubau aus dem Zeitraum von 1997 bis 2017 in Höhe von 37 Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr erreicht.

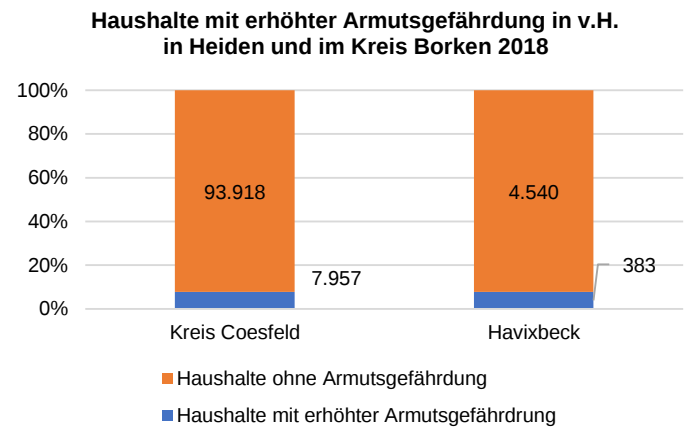


Im Mittel sollten in Havixbeck rund 16 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr im Neubau vermarktbar sein, wobei bis zum Jahr 2019 die erwartbare Nachfrage mit 22 Wohnungen pro Jahr über diesem Durchschnittswert liegt.

Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum

Der Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum wird einerseits über die Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung, in der sich auch die Mindestsicherungsempfänger wiederfinden, abgebildet, andererseits über die Sozialwohnungen, die sich in der Darlehensverwaltung befinden und in naher Zukunft auslaufen.

Soll die Hälfte der armutsgefährdeten Haushalte mit Sozialwohnungen versorgt werden, dann müssen in Havixbeck 131 Sozialwohnungen gebaut werden. Dies sind 11,2% des Bedarfs bis 2035. Im Kreis Coesfeld insgesamt liegt dieser Wert bei 7% bzw. 1559 Wohnungen.



Fazit

Wohnungsmarktsituation: Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Havixbeck ist angespannt. Die bei sinkendem Leerstand gestiegene Wohnungsknappheit zeigt, dass in der Gemeinde in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut wurden. Im Jahr 2011 bestand in der Gemeinde Havixbeck ein Defizit von 88 Wohnungen. Bis zum Jahr 2017 hat sich das Defizit um 32 Wohnungen auf 120 erhöht. Im Durchschnitt wurden seit 2011 in Havixbeck 17 Wohnungen zu wenig gebaut.

Bevölkerung und Beschäftigung: Für den Kreis Coesfeld insgesamt ist von einer weiteren Einwohnerzunahme auszugehen. Angesichts der hohen wirtschaftlichen Dynamik in der Gemeinde Havixbeck kann das Wohnungsangebot (Quantität und Preis) zunehmend zum limitierenden Faktor der Zuzüge werden.

Mangels bezahlbaren Wohnraums können Zuzüge ausbleiben und so auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen, da aus der einheimischen Bevölkerung heraus die Zahl der Erwerbsfähigen sinkt. Deren zahlenmäßiger Rückgang wird mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in den Ruhestand lokal und bundesweit noch beschleunigt.

Szenarien zur weiteren Entwicklung: Eigentlich muss die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung von den entsprechenden politischen Gremien der Gemeinde Havixbeck beantwortet werden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung können mögliche lokale Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden. Unabhängig von der weiteren Entwicklung der Geburtenhäufigkeit wird in Deutschland insgesamt der Sterbeüberschuss ansteigen, d.h. viele Städte und Gemeinden werden ohne Wanderungsgewinne schrumpfen. Wenn aber sehr viele Städte und Gemeinden wachsende Wanderungsgewinne benötigen, um die Einwohnerzahl zu steigern, zu halten oder auch nur den Rückgang zu stabilisieren, so deutet sich ein wachsender Wettbewerb der Städte und Gemeinden um Einwohner an.

Die gewählten Szenarien mit jährlichen Wanderungsgewinnen zwischen 32 und 102 Personen führen in Havixbeck zu einer Einwohnerzahl zwischen 11.460 und 12.660 Personen im Jahr 2035. Bei ausbleibender Zuwanderung läge die Einwohnerzahl im Jahr 2035 unter dem Niveau des Jahres 2017, weil sich der natürliche Saldo über den Gesamtzeitraum negativ entwickeln wird.

Die Zunahme der Zahl der Haushalte ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung und dem künftigen Ausmaß der Haushaltsverkleinerung. Diese Singularisierung hängt vor allem von der Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten ab. Die Spanne der Haushaltszunahme reicht in den Szenarien von +0,2% bis +19,8%.

Entsprechend reicht auch der Wohnungsbedarf in Havixbeck in der Summe der Jahre 2018 bis 2035 von 11 bis 65 Wohnungen jährlich. Mit der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen 20 Jahre könnte nur Szenario III mit hoher Singularisierung nicht realisiert werden, da der ermittelte, jährliche Neubaubedarf bis 2035 in allen anderen Szenarien unterhalb der durchschnittlichen jährlichen Neubauaktivität liegen wird.

Nachgefragte Wohnungstypen: Trotz der wachsenden Bedeutung des Geschosswohnungsbaus in einer alternden Gesellschaft hat auch der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern angesichts der Wertschätzung dieser Gebäudeart seitens der Bevölkerung seinen Platz bei den künftigen Neubauaktivitäten in der Gemeinde Havixbeck.

Darüber hinaus hat die Analyse gezeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierearmen Wohnungen und an Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, wird somit ein wichtiges Thema in der Gemeinde Havixbeck bleiben. Sowohl die Versorgung dieser Haushalte mit Wohnraum wie auch die Schaffung von Angeboten im so genannten Bereich des bezahlbaren Wohnens gehört zu den großen Herausforderungen der Kommunalpolitik in Havixbeck.

Welches Szenario hat die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit? Aus unserer Sicht markieren die Szenarien I und III über einen längeren Zeitraum mögliche Extremwerte. Insofern rechnen wir eher mit einer künftigen Entwicklung im Bereich von Szenario II als mittlerem Ansatz, auch wenn diesem Szenario keine mathematische Wahrscheinlichkeit zugeschrieben werden kann. Da die Gemeinde Havixbeck wesentliche Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde in einer insgesamt hochattraktiven Region selbst steuern kann, hängt es auch stark von kommunalpolitischen Entscheidungen ab, welchen Entwicklungspfad die Gemeinde beschreiten wird. Insbesondere die Baulandausweisung und die Attraktivität der kommunalen Infrastruktur sind von hoher Bedeutung für die weitere Entwicklung.

Quellen

Bundesagentur für Arbeit

Pendlerbewegungen nach Kommune	Seite 4
--------------------------------	---------

empirica Preisdatenbank

Mietpreise in Kommune und Kreis	Seite 10
---------------------------------	----------

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Kaufpreise/Größe von freist. Ein- und Zweifamilienhäusern	Seite 10
---	----------

Statistisches Bundesamt

Mindestsicherungsempfänger	Seite 10
----------------------------	----------

NRW.Bank

Preisgebundener Wohnungsbestand	Seite 11
Armutsgefährdete Haushalte	Seite 15

Landesbetrieb Informationen und Technik (IT.NRW)

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung	Seite 4
Bevölkerung	Seite 5
Wanderungsbewegungen	Seite 6
Altersstruktur und Haushalte	Seite 7
Wohnungsmarkt	Seite 8 / 9
Haushalte der Altersgruppe 65 und älter	Seite 11
Armutsgefährdete Haushalte	Seite 15

Eigene Berechnungen

Szenarien	Seite 12 / 14
-----------	---------------