

Gut Wohnen im Münsterland

- eine Macher-Region mit enormem Potenzial -

Kreis Coesfeld

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

beauftragt von der
Wohnraumoffensive Münsterland

erstellt vom



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 67 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
- Stadtparkassen 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 Schmidtman
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

INHALT

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V

	Seite
Vorwort	VII
1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011	1
1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung	1
1.2 Der Zensus 2011	2
2 Wohnungsversorgung in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	4
2.1 Eigentümer des Wohnungsbestandes	4
2.2 Struktur des Wohnungsbestandes	5
2.3 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung	7
2.4 Bevölkerungsentwicklung	8
2.5 Wohnungsbau und Wohnungsbestand	11
2.6 Wohnungsmarktsituation	13
3 Die Entwicklung im Kreis Coesfeld bis zum Jahr 2017	14
3.1 Vorbemerkung	14
3.2 Beschäftigung	16
3.3 Bevölkerung	19
3.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt	19
3.3.2 Wanderungsbewegungen	22
3.3.3 Altersstruktur	25
3.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand	27
3.4.1 Wohnungsneubau	27
3.4.2 Wohnungsbestand	28
3.4.3 Geförderter Wohnungsbestand	30
3.4.4 Kauf- und Mietpreisentwicklung	32
3.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation	34
3.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen im Kreis Coesfeld	35
3.7 Spezielle Bedarfe	38
3.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus	38
3.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention	39
3.8 Fazit der bisherigen Entwicklung im Kreis Coesfeld	39
4 Projektion der Entwicklung	41
4.1 Zukunftsbetrachtungen	41
4.2 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage	42
4.3 Ausgangslage der Modellrechnungen für den Kreis Coesfeld	44
4.4 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung für den Kreis Coesfeld	45
4.5 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung im Kreis Coesfeld	54
4.6 Welche Art von Wohnungen werden im Kreis Coesfeld benötigt?	57
4.6.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren	58
4.6.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	60

4.6.3	Wohneigentumsbildung im Kreis Coesfeld	63
4.6.4	Wohnungsgrößen	65
4.7	Investoren für den künftigen Wohnungsbau im Kreis Coesfeld	67
5	Fazit	69

Tabellenverzeichnis

	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Wohnungen nach Eigentümern	5
Tabelle 2: Wohnungen nach Zahl der Räume und dem jeweiligen Anteil am Wohnungsbestand in Deutschland 2016	5
Tabelle 3: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2010 bis 2017	10
Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Coesfeld von 1995 von bis 2017	17
Tabelle 5: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2017 im Kreis Coesfeld	21
Tabelle 6: Preisgebundene Mietwohnungen, Mieterquote sowie der Anteil der preisgebundenen an allen Mietwohnungen im Kreis Coesfeld Ende 2017	31
Tabelle 7: Durchschnittswerte der Jahre 2014 bis 2017 für verkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Gemeinden des Kreises Coesfeld	32
Tabelle 8: Entwicklung der Angebotsmietpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden des Kreises Coesfeld	33
Tabelle 9: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen im Kreis Coesfeld von 1995 bis 2017	61
Tabelle 10: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen im Kreis Coesfeld in den Szenarien	62
Tabelle 11: Wohnfläche je Wohnung in neu errichteten Wohngebäuden nach dem Gebäudetyp von 2001 bis 2017 für Deutschland insgesamt und für das Bundesland Nordrhein-Westfalen	66

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Deutschland im Jahr 2011	6
Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2017	8
Abbildung 3: Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (am Arbeitsort) in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands vom 30.06.1995 bis zum 30.06.2017	9
Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2010 bis 2017	11
Abbildung 5: Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland von 1990 bis 2017	12
Abbildung 6: Wohnungsbestandsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2017	13
Abbildung 7: Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2017	14
Abbildung 8: Abweichung der vom Zensus 2011 festgestellten Einwohnerzahl von der fortgeschriebenen Einwohnerzahl auf der Basis der Volkszählung 1987	15
Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten (am Arbeitsort) im Münsterland von 1995 bis 2017 (jeweils 30.6.d.J.)	18
Abbildung 10: Beschäftigte (am Arbeitsort) nach Wirtschaftszweigen im Münsterland und in Nordrhein-Westfalen am 31.12.2017	19
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung im Kreis Coesfeld von 1978 bis 2017	20
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im Münsterland von 1995 bis 2017	22
Abbildung 13: Wanderungsaustausch des Kreises Coesfeld mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2016	23
Abbildung 14: Wanderungssalden der Kommunen der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf in der Summe der Jahre 1989 bis 2017 gegenüber der Stadt Münster	24
Abbildung 15: Wanderungssalden des Kreises Coesfeld gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen	25
Abbildung 16: Altersstruktur der Bevölkerung im Kreis Coesfeld 2017 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1995	26
Abbildung 17: Wanderungssalden des Kreises Coesfeld nach Altersgruppen von 1995 bis 2017	27
Abbildung 18: Bautätigkeit von 1978 bis 2017 im Kreis Coesfeld	28
Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Münsterland und im Land Nordrhein-Westfalen 2011 in v. H.	29
Abbildung 20: Entwicklung der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner von 1990 bis 2017 im Münsterland und im Land Nordrhein-Westfalen	30
Abbildung 21: Entwicklung der Zahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt im Kreis Coesfeld	34
Abbildung 22: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen im Kreis Coesfeld von 2007 bis 2017	36

Abbildung 23: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen je 100 Einwohner in den Städten und Gemeinden im Kreis Coesfeld 2007 und 2017	37
Abbildung 24: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014	39
Abbildung 25: Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und politische Eingriffe	43
Abbildung 26: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Sieben-Jahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für den Kreis Coesfeld	46
Abbildung 27: Entwicklung der Einwohnerzahl im Kreis Coesfeld in den vier Szenarien	47
Abbildung 28: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 3 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	48
Abbildung 29: Entwicklung der Altersgruppe „3 bis unter 6 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	48
Abbildung 30: Entwicklung der Altersgruppe „6 bis unter 10 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	49
Abbildung 31: Entwicklung der Altersgruppe „10 bis unter 16 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	49
Abbildung 32: Entwicklung der Altersgruppe „16 bis unter 18“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	50
Abbildung 33: Entwicklung der Altersgruppe „18 bis unter 25 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	50
Abbildung 34: Entwicklung der Altersgruppe „25 bis unter 30 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	51
Abbildung 35: Entwicklung der Altersgruppe „30 bis unter 50 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	51
Abbildung 36: Entwicklung der Altersgruppe „50 bis unter 65 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	52
Abbildung 37: Entwicklung der Altersgruppe „65 und älter“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	52
Abbildung 38: Entwicklung der Altersgruppe „80 und älter“ im Kreis Coesfeld und in den Szenarien bis 2050	53
Abbildung 39: Entwicklung der Zahl privater Haushalte im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	55
Abbildung 40: Wohnungsbedarf im Kreis Coesfeld von 2018 bis 2035	56
Abbildung 41: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen im Kreis Coesfeld in den Jahren 2017 und in den Szenarien A und C)	58
Abbildung 42: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ in Deutschland	59
Abbildung 43: Wohnbaulandrichtwerte für die mittlere Lage in den einzelnen Kommunen im Kreis Coesfeld 2011 und 2017	65
Abbildung 44: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße bei verschiedenen Gebäudearten im Kreis Coesfeld seit 1987	67

Vorwort

„Gut Wohnen im Münsterland – eine Macher-Region mit enormem Potenzial“

Für gleichwertige Lebensverhältnisse in den Städten und Regionen

Wohnen ist ein elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger. Wenn vom derzeitigen Mangel an Wohnraum die Rede ist, dann stehen vor allem die Großstädte im Fokus. Doch nicht alle Menschen zieht es in die Ballungsräume: Wie die Bundesstiftung Baukultur herausgefunden hat, bevorzugt rund ein Drittel der Deutschen eine Mittel- oder Kleinstadt als Wohnort und 45 Prozent möchten in einer ländlichen Gemeinde leben.

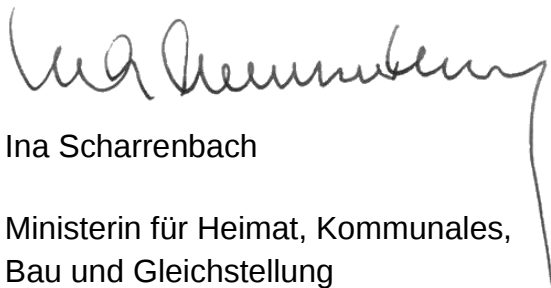
Ganz gleich in welcher Region - um den Markt zu stabilisieren, muss mehr gebaut werden, und zwar im Miet- und ebenfalls im Eigentumssegment. Mehr Wohnraum schaffen, der für alle Menschen erschwinglich ist: Das ist auch ein Ziel der öffentlichen Wohnraumförderung. Die Landesregierung legt hierfür jährlich ein Programm auf, aus dem günstige Darlehen mit Tilgungsnachlass vergeben werden. Diese Förderung haben wir im Jahr 2018 von 800 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro aufgestockt und beschlossen, dass die erhöhte Summe bis 2022 jährlich zur Verfügung steht.

Diese insgesamt 5,5 Milliarden setzen wir nicht nur für die Neuschaffung von Mietwohnungen ein, sondern auch für den Bau und den Erwerb von selbst genutztem Eigentum, für Wohnungen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen. Und auch Modernisierungen im Bestand, wie der Abbau von Barrieren und die energetische Erneuerung, sind förderfähig.

Wohnungsneubau soll dort entstehen, wo er benötigt wird. Und das ist eben nicht nur in den Groß- und Universitätsstädten der Fall, sondern auch in wirtschaftlich starken ländlichen Regionen wie dem Münsterland.

Die vorliegende Studie zeigt eindrucksvoll, wie hier die exzellente Beschäftigungslage mit einem spürbaren Bevölkerungswachstum einhergeht. Der Bedarf auf dem Wohnungsmarkt kann daher kaum noch aus dem Bestand gedeckt werden. Hinzu kommt, dass mit der steigenden Lebenserwartung auch die Nachfrage nach kleinen, barrierefreien Wohnungen steigt.

Das Münsterland ist die erste Region in Nordrhein-Westfalen, die das lokale Gefüge von Wohnungsangebot und –nachfrage in einer fundierten Marktanalyse sichtbar und transparent macht. Mit konkreten Aussagen für die Kommunen und ihre unterschiedlich stark betroffenen Teilmärkte steht nun im Münsterland ein wertvolles Steuerungsinstrument zur Verfügung. Ich bin sicher, dass die regionale Wohnungspolitik und die Unternehmen der Wohnungswirtschaft dieses Instrument nutzen und Neubau und Modernisierung bedarfsgerecht voranbringen werden.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Ina Scharrenbach'. The signature is fluid and cursive, with a long, thin vertical line extending downwards from the end of the name.

Ina Scharrenbach

Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Fotohinweis: © MHKBG 2018 / F. Berger

Gut Wohnen im Münsterland

- eine Macherregion mit enormem Potenzial -

Kreis Coesfeld

1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011

1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung

Die neue Wohnungsnot, insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten, hat sich verfestigt und strahlt inzwischen, ausgehend von diesen Hotspots der Knappheit, ins jeweilige Umland aus. Von Seiten der Politik gab es sowohl von den aktuellen Regierungsparteien als auch von der Opposition stetige Appelle zu mehr Investitionen in den Wohnungsbau. Trotzdem führten die Veränderungen der vergangenen 20 Jahre zu den schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte. Zu den wesentlichen Beschlüssen und Vorhaben der aktuellen Regierung zählen

- die Einführung des Baukindergeldes rückwirkend zum 1.1.2018 bis Ende 2020,
- die vorgesehene Einführung der Sonderabschreibung rückwirkend zum 1.8.2018 im frei finanzierten Mietwohnungsbau von jeweils 5 % zusätzlich zur linearen AfA von 2 % über vier Jahre bis Ende 2021 (bis zum Redaktionsschluss vom Bundesrat noch nicht bestätigt),
- das Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG (u.a. mit der Absenkung und Kappung der Überwälzung von Modernisierungskosten auf die Mieter) und
- die zur Fortsetzung des Engagements des Bundes für den sozialen Wohnungsbau auch nach 2019 notwendige Grundgesetzänderung. Allerdings ist gegenüber dem aktuellen Stand eine Absenkung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau um 500 Mio. € auf eine Milliarde je Jahr ab 2020 vorgesehen.

Hervorzuheben ist, dass sowohl das Baukindergeld als auch die Sonderabschreibung im Mietwohnungsbau, die Absenkung der Modernisierungsumlage und die Sicherung der (dann abgesenkten) Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau befristet sind bzw. werden. Befristungen „produzieren“ Vorzieh- und Aufstaueffekte und widersprechen sowohl den Erfordernissen einer langfristig orientierten Branche wie der Wohnungsvermietung als auch den Interessen von Baugewerbe und Baustoffherstellung. Letztere favorisieren eher eine kontinuierliche und damit planbare Auslastung als eine kurzfristige Spitze mit anschließendem Einbruch. Wenn sich schon auf die Wohnungsnachfrage wirkende demografische Prozesse wie Wanderungen nicht prognostizieren lassen, so sollten doch die Rahmenbedingungen von Wohnungsbau und Wohnungsbewirtschaftung eine langfristige Kontinuität aufweisen.

Eine Veränderung der aktuellen Regelabschreibung im Mietwohnungsbau in Höhe von 2 % linear ist nicht absehbar, nachdem der vom Finanzministerium in der letzten Legislaturperiode vorgelegte Gesetzentwurf bereits innerhalb der Bundesregierung

keine Zustimmung fand. Eine lineare Abschreibung in Höhe von 3 % wird aber bereits seit Jahren als sachgerechte Abschreibung auch im Wohnungsbau gefordert, da sich das Verhältnis von Rohbau- und Ausbaurkosten grundlegend verschoben hat¹. Nicht zuletzt die gestiegenen Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierearmut von neuen Wohngebäuden erhöhten in den letzten Jahren laufend den Aufwand für den Einbau von Haustechnik. Die technischen Einrichtungen weisen eine erheblich geringere Lebensdauer auf als der Rohbau, so dass heute von einer gemittelten Lebensdauer von etwa 36 Jahren ausgegangen wird.

Die Signale an Bauwirtschaft und Baustoffhersteller sind katastrophal, da eine langfristig kalkulierbare Verbesserung der Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus nicht gegeben ist. Insbesondere beim aktuellen Kernproblem, dem Grundstücksmangel, ist keine schnell greifende Veränderung in Sicht.

Seit dem Frühjahr 2012 hat das Pestel Institut mit „Mietwohnungsbau in Deutschland“, „Sozialer Wohnungsbau“, „Wohnen 65plus“, „Mietwohnungsbau 2.0“, der im September 2015 veröffentlichten „Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs“, „Eigentumsbildung 2.0“ sowie „Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung“ sieben Untersuchungen im Auftrage eines wechselnden Bündnisses von Verbänden erstellt, die eine starke Resonanz in den Medien und der Politik fanden. Gerade durch die Regionalisierung der entsprechenden Daten auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands stellen diese Studien auch Vorarbeiten für tiefer gehende Untersuchungen einzelner Regionen dar.

Die hier vorgelegte Untersuchung für den Kreis Coesfeld zeigt zunächst die bundesweite Entwicklung in einer Art aktualisierter Zusammenfassung der genannten Studien. Dies trägt dazu bei, dass der Leser die darauffolgenden Ausführungen zum Kreis Coesfeld im bundesrepublikanischen Kontext besser einordnen kann.

1.2 Der Zensus 2011

Der Zensus 2011 war als EU-weite Volks- und Wohnungszählung angelegt. Rechtlich wurde mit dem im Juli 2009 in Kraft getretenen Zensusgesetz die EG-Verordnung 763/2008 in nationales Recht umgesetzt. Die letzte Vollerhebung von Bevölkerung und Wohnungen fand in Westdeutschland 1987 statt. Regelmäßige Zählungen von Bevölkerung und Wohnungen sind vor allem aus zwei Gründen sinnvoll und notwendig:

1. Die regelmäßig durchgeführten Stichprobenerhebungen (Mikrozensus) benötigen für die Hochrechnungen auf die Länder- und Bundeszahlen eine verlässliche Basis.

¹ vgl. Walberg, D. u.a.: Optimierter Wohnungsbau - Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland; Hrsg.: Herausgeber: Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.; Kiel 2014

2. Die Ermittlung kleinräumiger Daten ist nur über Zählungen möglich, da die Stichprobenerhebungen selbst bei verlässlicher Basis keine kleinräumigen Aussagen zulassen.

Ausgehend von der jeweils letzten Zählung werden die Zahlen anschließend regelmäßig (monatlich, jährlich) mit Zahlen laufender Datenerfassungen fortgeschrieben. Bei der Bevölkerung sind dies die Geburten und Sterbefälle sowie die Umzüge (Wanderungen) der Einwohner. Im Bereich der Wohnungen sind es teils genehmigungs- und abnahmepflichtige Baumaßnahmen, teils meldepflichtige Bauten und Baumaßnahmen.

Trotz aller Melde- und Anzeigepflichten schleichen sich im Zeitablauf wachsende Unsicherheiten in die Fortschreibungen ein. Bei der Bevölkerungsfortschreibung dürfte eine erhebliche Fehlerquelle daraus resultieren, dass Menschen, die ihren Wohnsitz dauerhaft ins Ausland verlagern, nicht unbedingt an die Abmeldung am letzten Hauptwohnsitz in Deutschland denken. Eine weitere typische Fehlerquelle liegt in der über die Jahre wechselnden, meldetechnischen Behandlung von Asylbewerbern. Mit der Zuweisung in ein Asylbewerberheim wurden diese Personen überwiegend als Bevölkerung am Hauptwohnsitz des Standortes des Asylbewerberheims gezählt. Jeder Fortzug ins Ausland ohne Abmeldung und jeder Umzug in eine andere Gemeinde Deutschlands ohne Anmeldung dort führen dazu, dass die Menschen der jeweiligen Erstaufnahmegemeinde statistisch erhalten bleiben. Bei der hohen Fluktuation in den Unterkünften reicht ein sehr kleiner Anteil „verschwindender“ Asylbewerber, um große statistische Fehler zu produzieren. Weitere Fehlerquellen, gerade in Universitätsstädten, können durch Auslandssemester einheimischer Studenten, aber auch durch ausländische Studenten, die sich nur kurzzeitig (aber mit erstem Wohnsitz gemeldet) in der jeweiligen Stadt aufhalten und diese anschließend (ohne Abmeldung) wieder verlassen, entstehen. Beispiele hierfür sind etwa Flensburg, Göttingen, Aachen und Tübingen. Weitere Fehler können natürlich schlicht durch „menschliches Versagen“ entstehen. So hat z. B. der zuständige Mitarbeiter in der Verwaltung einer kreisfreien Stadt über mehrere Jahre die Zuzüge in die Stadt nur unvollständig an das Statistische Landesamt weitergemeldet. **Insgesamt lässt sich festhalten, dass mit zunehmender Entfernung von der Zählung mit immer größeren Fortschreibungsfehlern zu rechnen ist.**

Seit 1996 gilt für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in vielen Fällen mit der „Bauanzeige“ eine vereinfachte Form des Baugenehmigungsverfahrens. Allerdings war vor allem in den ersten Jahren nach der Einführung dieses Verfahrens die Handhabung der Einforderung des „Statistik-Bogens“ höchst unterschiedlich. Im Ergebnis sank „statistisch“ die Zahl der fertig gestellten Eigenheime von 1995 auf 1996 um gut 23.000 Wohnungen. Da sich die Untererfassung auch in den Folgejahren fortsetzte, ist bundesweit von mehr als 100.000 nicht erfassten Eigenheimen auszugehen. Aber auch verspätete Meldungen, Nachmeldungen etc. könnten weitere Fortschreibungsfehler nach sich gezogen haben.

Regelmäßige Zählungen sind somit zur Schaffung von Planungsgrundlagen erforderlich und der Abstand zwischen den beiden letzten Zählungen war eher zu groß als zu klein. Dass bei der Wohnungszählung lediglich das von der EU geforderte „Minimalprogramm“ erhoben wurde, ist unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar. Es hätten mit geringem Mehraufwand bei den Befragten grundlegende Erkenntnisse zu Energieeffizienz und Barrierearmut gewonnen werden können, die auch der Förderpolitik von Bund und Ländern eine aktuelle Datenbasis gegeben hätte.

Auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation haben die Zensusergebnisse selbstverständlich keine Auswirkungen! Die Differenzen zwischen Fortschreibung und Realität haben sich über Jahre hinweg aufgebaut. Es standen bundesweit nicht plötzlich 500.000 Wohnungen mehr zur Verfügung. Auch die 1,5 Mio. Menschen, die im Vergleich zur Fortschreibung weniger in Deutschland lebten, haben nicht am Anfang des Jahres 2011, also unmittelbar vor der Zählung, fluchtartig das Land verlassen. Die vielen kleinen Fehlerquellen haben die Differenzen langsam anwachsen lassen.

Dies gilt auch für den Kreis Coesfeld, wo der Zensus im Vergleich zu den auf der Basis der Zählungen des Jahres 1987 fortgeschriebenen Daten eine um 1,8 % geringere Einwohnerzahl und einen um 9 % höheren Wohnungsbestand ergab.

2 Wohnungsversorgung in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

2.1 Eigentümer des Wohnungsbestandes

In der öffentlichen Diskussion ist oftmals von „der Wohnungswirtschaft“ die Rede. Dies vermittelt den Eindruck, als seien überwiegend Unternehmen als Anbieter der gut 40 Mio. Wohnungen in Deutschland aktiv und die privaten Haushalte entsprechend als Nachfrager. Wie **Tabelle 1** zeigt, bestätigen die realen Eigentumsverhältnisse dieses Bild nicht.

Zwar zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland, aber insgesamt entfallen lediglich knapp 6,6 Millionen Wohnungen, also etwa 16 % des Wohnungsbestandes, auf Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen. Andere privaten Unternehmen, Bund und Länder sowie Organisationen ohne Erwerbszweck spielen mit zusammen 3,2 % des Wohnungsbestandes eine untergeordnete Rolle. Die übrigen vier Fünftel der Wohnungen befinden sich direkt oder über Wohnungseigentümergeinschaften im Eigentum von privaten Haushalten. Von diesen insgesamt fast 33 Millionen Wohnungen werden gut 17 Millionen Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt und die übrigen 16 Millionen Wohnungen sind vermietet bzw. ein sehr kleiner Teil steht auch leer. Auch beim Mietwohnungsbestand dominieren die privaten Haushalte mit mehr als zwei Dritteln das Angebot. Im Kreis Coesfeld dominieren Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften noch weit stärker als im Bundesdurchschnitt und halten zusammen knapp 96 % des Wohnungsbestandes.

Tabelle 1: Wohnungen nach Eigentümern

Eigentümer	Westdeutschland		Ostdeutschland		Deutschland		Kreis Coesfeld	
	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.
Wohnungseigentümergemeinschaften	7.590.812	23,9	1.365.622	15,5	8.956.434	22,1	15.653	16,9
Privatperson/-en	19.587.842	61,7	4.140.865	47,1	23.728.707	58,5	73.057	79,0
Wohnungsge-nossenschaften	1.064.630	3,4	1.021.826	11,6	2.086.456	5,1	1.157	1,3
Kommune oder kom-munale Wohnungs-unternehmen	1.162.649	3,7	1.131.595	12,9	2.294.244	5,7	166	0,2
privatwirtschaftliche Wohnungs-unternehmen	1.504.903	4,7	678.280	7,7	2.183.183	5,4	1.438	1,6
andere privatwirt-schaftliche Unterneh-men	388.320	1,2	293.106	3,3	681.426	1,7	417	0,5
Bund oder Land	182.924	0,6	115.400	1,3	298.324	0,7	29	0,0
Organisationen ohne Erwerbszweck	264.080	0,8	52.463	0,6	316.543	0,8	539	0,6
Insgesamt	31.746.160	100	8.799.157	100	40.545.317	100	92.456	100,0

Quelle: Wohnungs- und Gebäudezählung 2011

Der zum Zensuszeitpunkt (Frühjahr 2011) bundesweit mit gut 1,8 Millionen Wohnungen (4,5 % des Bestandes) ausgewiesene Leerstand hat sich unter Berücksichtigung von Wohnungsbestands-, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis Ende 2017 stark verringert. Dabei sind die Leerstände in ländlichen Räumen mit geringer wirtschaftlicher Dynamik teils sogar noch angestiegen, während in vielen Städten Leerstände nahe Null gemeldet werden.

2.2 Struktur des Wohnungsbestandes

Die Anteile der verschiedenen Wohnungsgrößen am Wohnungsbestand zeigt **Tabelle 2**. Die höchsten Anteile weisen Vierzimmerwohnungen auf. Der höhere Anteil an Einfamilienhäusern in Westdeutschland macht sich im Vergleich zu Ostdeutschland durch deutlich höhere Anteile bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern bemerkbar.

Tabelle 2: Wohnungen nach Zahl der Räume und dem jeweiligen Anteil am Wohnungsbestand in Deutschland 2016

Region	Zahl der Räume						
	1	2	3	4	5	6	7 u. m.
Westdeutschland	3,3	8,5	20,3	24,6	17,4	11,9	14,0
Ostdeutschland	3,2	11,7	27,1	28,6	15,5	7,9	6,1
Deutschland	3,3	9,2	21,8	25,4	17,0	11,0	12,3

Quelle: Statistisches Bundesamt; Datenbank Genesis

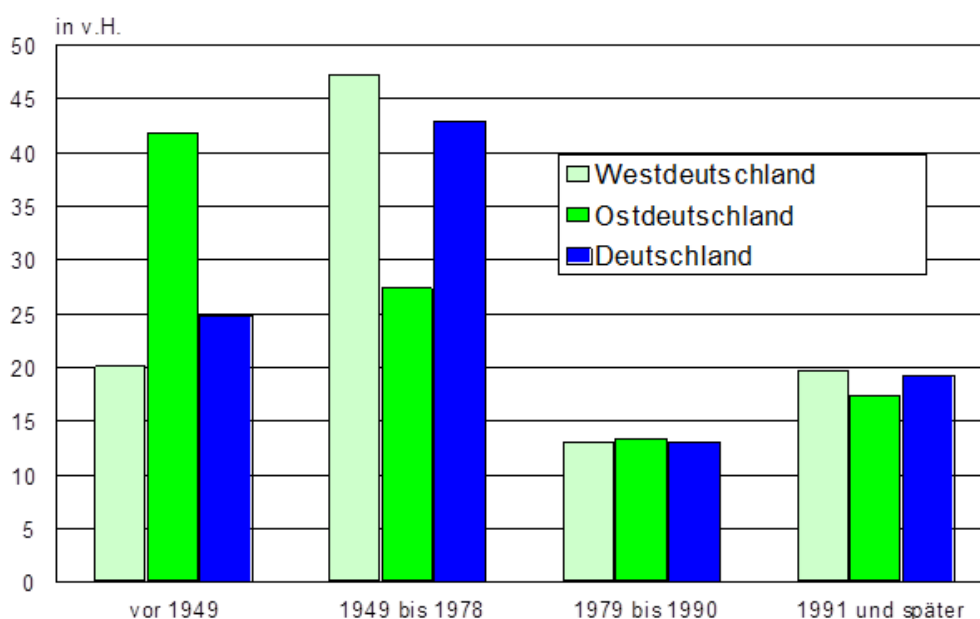
Nach wie vor ist eine deutlich ansteigende Tendenz bei der durchschnittlichen Wohnungsgröße zu erkennen. Seit dem Jahr 2000 ist die durchschnittliche Wohnfläche

des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Westdeutschland von 87,9 m² auf 95,3 m² pro Wohnung angestiegen, in Ostdeutschland von 71,2 m² auf 78,3 m² pro Wohnung. Die Wohnfläche je Einwohner stieg bundesweit von 39,5 m² auf 46,5 m².

Im Hinblick auf die energieverbrauchsbezogene Zielstellung der Politik ist die Verteilung des Wohnungsbestandes auf Baualtersklassen von hoher Bedeutung. Bei den bis 1978 errichteten Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt des Baus die energetische Optimierung der Gebäude keine Bedeutung hatte.

Wie **Abbildung 1** zeigt, entfielen im Jahr 2011 sowohl in West- als auch in Ostdeutschland knapp drei Viertel der Wohnungen auf diese Baualtersklasse. Der Unterschied zwischen den beiden Landesteilen liegt im erheblich höheren Anteil des bis 1948 errichteten Altbaus in Ostdeutschland und einem entsprechend höheren Anteil der Nachkriegsbauphase bis 1978 in Westdeutschland. Die beiden gezeigten älteren Baualtersklassen eint jedoch der im Vergleich zu den heutigen Anforderungen ursprünglich marginale energetische Standard. Wenn das Ziel eines „Nahe Null-Energie Wohnungsbestandes“ weiterhin angestrebt wird und die wärmetechnische Sanierung der Wohngebäude einen wesentlichen Beitrag leisten soll, dann ist eine erhebliche Steigerung der Sanierungsquote erforderlich. **Bei aktuellen Sanierungsquoten von 0,8 % bis 1,0 % je Jahr und einer erwarteten Lebensdauer der Sanierung von rund 30 Jahren wird eine vollständige energetische Sanierung nicht gelingen.** Ohne eine Ausweitung der Förderung oder eine drastische Erhöhung der Preise für fossile Energieträger ist das Erreichen der angestrebten Ziele unrealistisch.

Abbildung 1: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Deutschland im Jahr 2011



Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

2.3 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum war ein politisches Ziel höchster Priorität im Nachkriegsdeutschland. Heute wird die Notwendigkeit der staatlichen Wohnungsversorgung in der Regel ausschließlich auf diejenigen bezogen, die selbst nicht in der Lage sind, ihr Grundbedürfnis „Wohnen“ am Markt zu befriedigen. Dies hat meist finanzielle Gründe, d. h. im Rahmen der Daseinsvorsorge müssen auch heute, trotz teils recht hohem Leerstand, private Haushalte vom Staat mit Wohnraum „versorgt“ werden.

Für den überwiegenden Teil der privaten Haushalte wird dagegen von marktwirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne eines Ausgleichs von Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt über die Preisbildung ausgegangen. Steigt die Nachfrage lokal deutlich über das - kurzfristig meist kaum steigerungsfähige - Angebot, so werden Preiserhöhungen ausgelöst, die dann mittelfristig eine Angebotserhöhung auslösen sollen. Anhand dieser Ausführungen wird bereits deutlich, dass es „den deutschen Wohnungsmarkt“ nicht gibt. Es gibt viele lokale Teilmärkte, die sich wiederum in unterschiedlichste Segmente aufspalten. So steht z.B. eine exklusive Penthousewohnung in Berlin-Mitte in keinerlei Konkurrenz zur Plattenbauwohnung im Gebäudetyp WBS70 in Berlin-Marzahn.

Im Bereich der staatlichen Wohnungsversorgung müssen das angestrebte Versorgungsniveau (Fläche, Ausstattung) und Einkommensgrenzen definiert werden. Anschließend sind die wesentlichen Einflussfaktoren für das quantitative Ausmaß der zu versorgenden Haushalte zu bestimmen. Dabei sind insbesondere die Entwicklungen am Arbeitsmarkt und der Eintritt von Jahrgängen mit gebrochenen Arbeitsbiographien in den Rentenbezug relevant.

Für die Entwicklung des übrigen Wohnungsmarktes sind als Einflussfaktoren selbstverständlich die demographischen Faktoren ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnvorstellungen der privaten Haushalte. Allerdings kommen diese Faktoren nur dann zum Tragen, wenn sie mit kaufkräftiger Nachfrage hinterlegt sind. Insofern ist dieser „Wohnungsmarkt jenseits der mit öffentlichen Mitteln zu versorgenden Haushalte“ in hohem Maße von der Höhe der vor Ort erzielbaren Einkommen und der Arbeitsmarktsituation abhängig. Hinzu kommen aber auch Veränderungen im Verhalten der Bevölkerung. So ist die früher von den Städten gefürchtete Stadt-Umland-Wanderung nahezu zum Erliegen gekommen. **Angesichts erheblich gestiegener Mobilitätskosten und dem Erfordernis einer überregionalen Mobilität im Beruf hat das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Durch dieses Verbleiben in den Städten und den weiterhin stetigen Zuzug junger Menschen wachsen gegenwärtig insbesondere die Universitätsstädte, während sich ländliche Bereiche mit geringem Arbeitsplatzangebot weiter ausdünnen. Diese Verhaltensänderungen haben vielerorts bereits wieder eine neue Wohnungsknappheit aufkommen lassen. Die Angebotsausweitung ist häufig mangels Flächen limitiert. Wie in einer Marktwirt-**

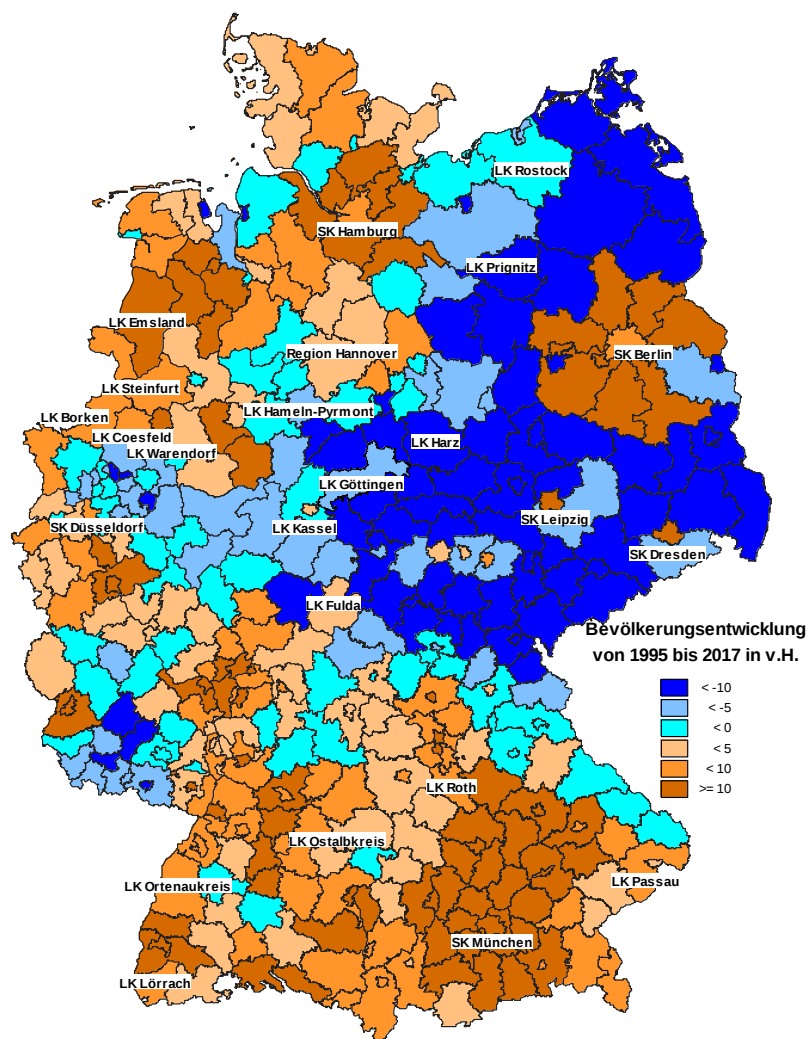
schaft zu erwarten, steigen bei wachsender potenzieller Nachfrage die Preise, um einen Ausgleich mit dem begrenzten Angebot herbeizuführen.

Weitere gelegentlich genannte Einflussfaktoren auf die Wohnungsmärkte sind eher für die Attraktivität der Städte und damit gerade auch für die Zuzugsattraktivität verantwortlich. Zu nennen sind etwa Bildungs- und Kulturangebote, der Ausbaustand des öffentlichen Nahverkehrs, Einzelhandelsangebote, Freizeitangebote oder auch die Entfernung zum nächsten Flughafen.

2.4 Bevölkerungsentwicklung

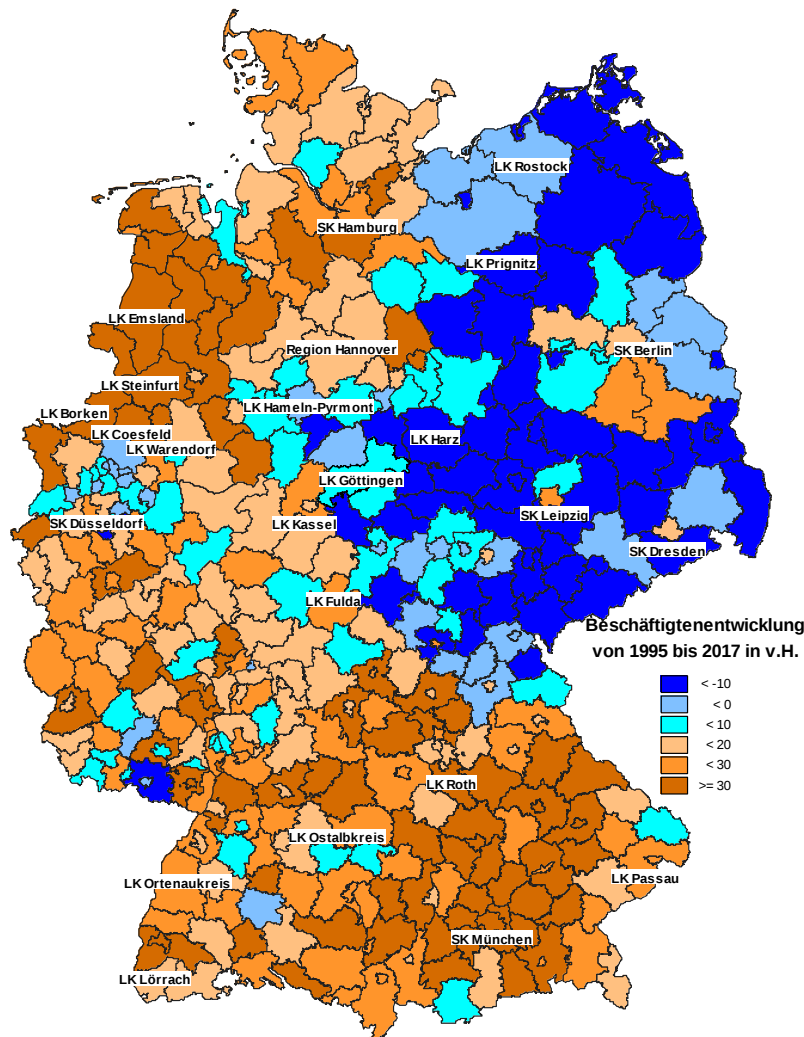
Die vergangenen 20 Jahre sind geprägt von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Bevölkerungsverteilung. Wie die **Abbildungen 2 und 3** zeigen, werden Bevölkerungszuwächse nur noch in Regionen realisiert, die Beschäftigungsmöglichkeiten bieten. Die Zensusergebnisse sind in Abbildung 2 berücksichtigt.

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2017



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes (Bevölkerungsfortschreibung und Zensus)

Abbildung 3: Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (am Arbeitsort) in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands vom 30.06.1995 bis zum 30.06.2017



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

Dabei hat sich die gegenläufige Entwicklung insbesondere zwischen städtischen und ländlichen Regionen gerade in den vergangenen Jahren zusehends beschleunigt. Einen Eindruck dieser Entwicklung innerhalb Deutschlands gibt **Tabelle 3**, die die Entwicklung von 2010 bis 2017 wiedergibt. Die Kreise und kreisfreien Städte wurden entsprechend der Bevölkerungsentwicklung in fünf Gruppen (Quintile) aufgeteilt. In der Gruppe der 80 Kreise und kreisfreien Städte mit den relativ stärksten Einwohnerverlusten (1. Quintil) reicht die Spanne von -7,9 % bis -1,4 %, wobei diese Gruppe nur vier kreisfreie Städte enthält.

Tabelle 3: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2010 bis 2017

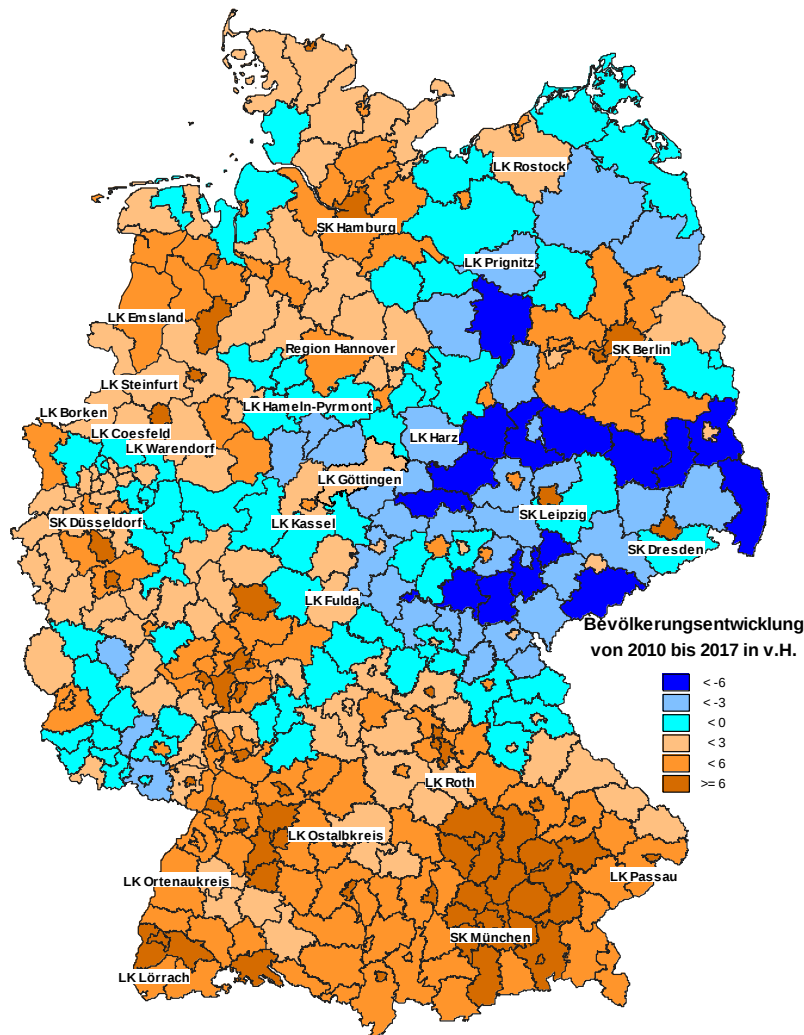
Quintil	Einwohnerzahl		Veränderung		Siedlungsdichte 2017
	2010	2017	absolut	in v.H.	Einwohner/km ²
1.	11.305.781	10.832.364	-473.417	-4,2	103
2.	13.656.220	13.648.297	-7.923	-0,1	179
3.	16.115.546	16.471.723	356.177	2,2	251
4.	16.840.422	17.563.471	723.049	4,3	249
5.	22.476.432	24.276.495	1.800.063	8,0	601
Summe	80.394.401	82.792.350	2.397.949	3,0	232

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In der Gruppe mit der stärksten Entwicklung (5. Quintil) sind 42 kreisfreie Städte enthalten. Die Zunahme der Einwohnerzahl reicht von 5,4 % bis 13,8 %. Ein Blick auf die Siedlungsdichte bestätigt die stärkere Einwohnerentwicklung in den städtischen bzw. verstädterten Gebieten hoher Einwohnerdichte.

Insgesamt bestätigt die Auswertung der jüngeren Vergangenheit seit 2010 die Veränderung des Wanderungsverhaltens. **Eine deutlich positive Bevölkerungsbilanz weisen viele kreisfreie Städte sowie die wirtschaftlich attraktiven, d.h. Arbeitsplätze bietenden, Regionen Süddeutschlands, das Rhein-Main-Gebiet und der Raum Düsseldorf-Köln-Bonn auf. Weiterhin ist eine starke Entwicklungsachse vom Münsterland - also einschließlich der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf - über weite Teile des ehemaligen Bezirks Weser-Ems in Niedersachsen bis Hamburg zu erkennen und der Großraum Berlin gehört ebenfalls zu den Räumen positiver Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 4).**

Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2010 bis 2017

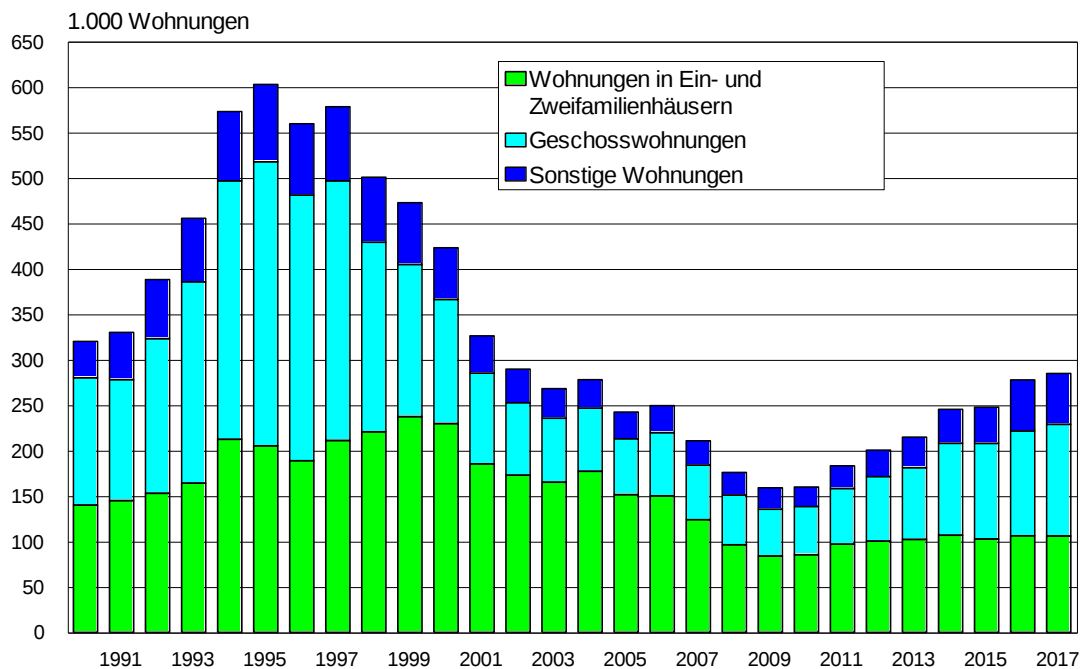


Quelle: eigene Berechnungen auf der Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes (Bevölkerungsfortschreibung und Zensus)

2.5 Wohnungsbau und Wohnungsbestand

Insbesondere Westdeutschland musste nach dem Zuwanderungsschub um 1990 (Grenzöffnung in Osteuropa, Wiedervereinigung Deutschlands, hohes Zuwanderungsniveau an Asylbewerbern) den Wohnungsbau erheblich steigern. **Im Jahre 1995 wurden erstmals nach dem Bauboom 1972/73 (auch als Flucht ins „Betongold“ bekannt) wieder mehr als 600.000 Wohnungen gebaut. Anschließend ging die Bautätigkeit bis 2009 um fast 75 % zurück.** Den Wohnungsbau nach der Gebäudeart zeigt **Abbildung 5**. Die regionalen Differenzen in der Wohnungsbestandsentwicklung sind in **Abbildung 6** dargestellt.

Abbildung 5: Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland von 1990 bis 2017



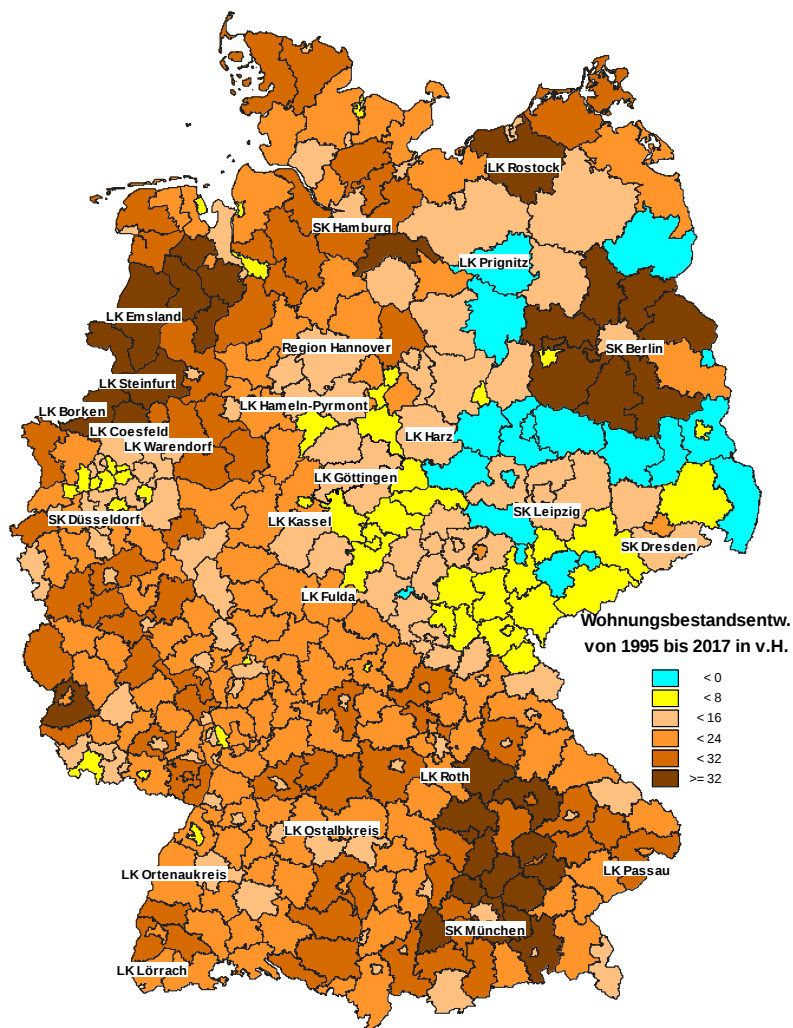
Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Rückgang des Wohnungsbaus konzentrierte sich auf den Geschosswohnungsbau sowie auf Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. D.h., obwohl die höchste Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in Städten bzw. dem hoch verdichteten Umland der großen Städte festzustellen ist, ging gerade der in diesen Gebieten vorherrschende Geschosswohnungsbau am stärksten zurück. Aber auch der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber der zweiten Hälfte der 1990-er-Jahre um etwa die Hälfte gesunken. Hier macht sich auch die demographische Entwicklung bemerkbar: Durchliefen die geburtenstarken Jahrgänge in den 1990-er-Jahren die Phase der höchsten Nachfrage nach dieser Gebäudeart (30 bis etwa 45 Jahre), so ist diese Altersgruppe heute rund 25 % schwächer. Zudem werden immer mehr Bestandsgebäude angeboten, da Jahrgänge mit einem sehr hohen Anteil an Wohneigentum im Bereich Ein- und Zweifamilienhaus die Phase der Haushaltsauflösung erreichen.

Dies wird in **Abbildung 6** bestätigt. Auch Regionen mit teils bereits deutlich abnehmender Bevölkerung wiesen noch Zuwächse beim Wohnungsbestand auf. Trotz der insgesamt für die vergangenen 22 Jahre feststellbaren Singularisierung² deuten schon die regionalen Entwicklungen von Bevölkerung und Wohnungsbau auf wachsende Leerstände in ländlichen Räumen mit schwacher wirtschaftlicher Entwicklung bei gleichzeitigen Wohnungsverknappungen in städtischen Regionen und dort vor allem in Großstädten hin.

² Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Gründe: sinkende Kinderzahlen; Ausweitung des Alleinlebens (Single-Dasein) in allen Altersgruppen; Zunahme des Anteils älterer Menschen (mit durch den Tod des Partners und geringer Neubindung hohem Single-Anteil) an der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 6: Wohnungsbestandsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2017



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

2.6 Wohnungsmarktsituation

Im Ergebnis ist in **Abbildung 7** die Wohnungsmarktsituation Ende 2017 in den Kreisen und kreisfreien Städten ausgewiesen. Obwohl in vielen Kreisen nach wie vor mehr oder weniger große Wohnungsüberhänge festzustellen sind, zeigen sich vor allem in den Großstädten und den daran angrenzenden Kreisen Wohnungsdefizite, die in den letzten vier Jahren stetig weiter angewachsen sind. Auch wenn der Wohnungsbau leicht gesteigert werden konnte, so reichte dies keinesfalls aus, um die bereits aufgelaufene Mangelsituation abzubauen und auch nur ansatzweise die sich gerade auf die Städte konzentrierende Nettozuwanderung von 2 Mio. Personen in der Summe der Jahre 2015 bis 2017 wohnungsseitig zu verarbeiten.

**Wohnungsmarktsituation
Ende 2017**

- starkes Defizit
- Defizit
- ausgeglichen
- Überhang
- starker Überhang

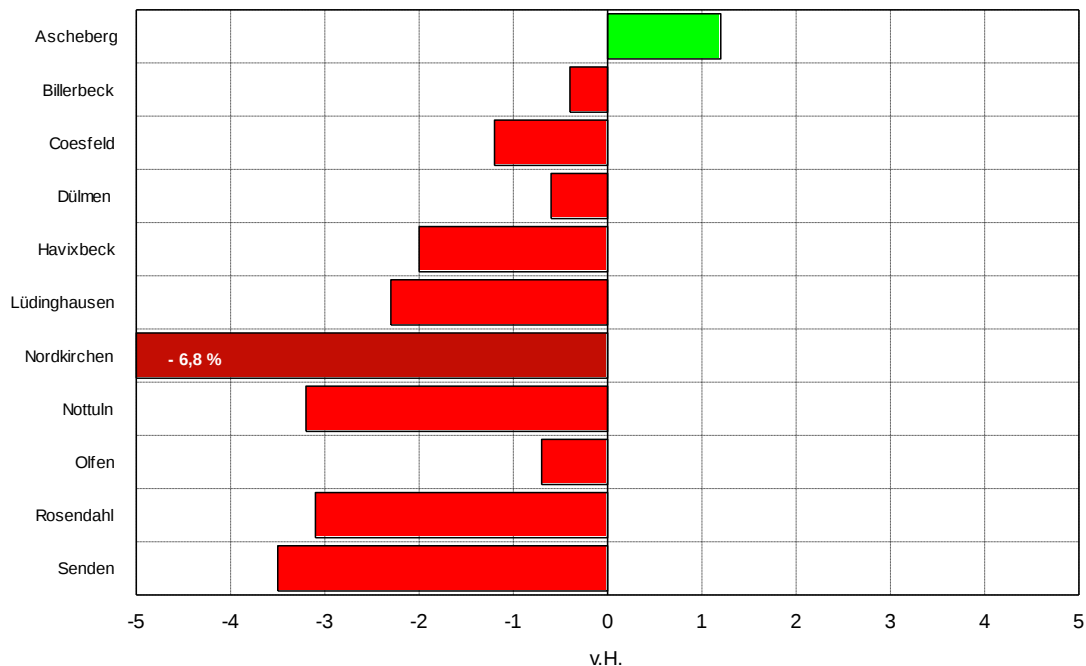
3 Die Entwicklung im Kreis Coesfeld bis zum Jahr 2017

Es stehen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2017 zur Verfügung. Allerdings liegt keine Rückrechnung vor (eine solche Rückrechnung bis zum Zeitpunkt der vorherigen Volkszählung wird auch nicht erfolgen). Die im Zensus ermittelte Einwohnerzahl lag im Kreis Coesfeld gut 3.800 Personen bzw. 1,8 % unter dem Fortschreibungswert. Die Abweichung lag 0,1-%-Punkte besser als der bundesweite Durchschnitt. Das deutsche Melderecht lässt bei Umzügen innerhalb des Landes oder legalen Zuzügen aus dem Ausland kaum Erfassungslücken erkennen; bei als dauerhaft geplanten Fortzügen ins Ausland genießt die Abmeldung am Wohnort aber offensichtlich keine hohe Priorität bei den Auswanderern. Deshalb sind Groß- und Universitätsstädte mit ihrem in der Regel überdurchschnittlichen

Wanderungsaustausch mit dem Ausland auch weit stärker von der „Zensusdifferenz“ betroffen als Mittelzentren und ländliche Regionen.

Die Abweichungen auf der Ebene der Städte und Gemeinden des Kreises Coesfeld zeigt **Abbildung 8**.

Abbildung 8: Abweichung der vom Zensus 2011 festgestellten Einwohnerzahl von der fortgeschriebenen Einwohnerzahl auf der Basis der Volkszählung 1987



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Die beiden größten Städte, Dülmen und Coesfeld, wiesen mit 0,6 % bzw. 1,2 % eine unterdurchschnittliche Abweichung vom Zensus auf. Auch in Billerbeck, Olfen und Ascheberg war die Abweichung gering. Ascheberg war die einzige Kommune im Kreis, deren beim Zensus ermittelte Einwohnerzahl höher war als der Fortschreibungswert. Die sehr hohe Abweichung in Nordkirchen dürfte im Zusammenhang mit der Fachhochschule für Finanzen stehen. Bei der hohen Fluktuation in der FHF führt bereits ein kleiner Anteil an Fortzügen ohne Abmeldung zu einer deutlichen Überhöhung der Einwohnerzahl vor Ort. Dies dürfte der Grund für den hohen Fortschreibungsfehler sein. Andere Hochschulstädte wiesen ebenfalls hohe Fortschreibungsfehler auf.

Der Wohnungsbestand im Kreis lag gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um knapp 7.700 Wohnungen bzw. 9 % höher. Das war eine der höchsten beim Zensus festgestellten Abweichungen. Ein wesentlicher Grund für die Abweichung ist in der Untererfassung des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Einführung der Freistellungsverordnung im Jahr 1996 zu sehen. Die Einforderung der Statistikbögen für genehmigungsfreie

Neubauten war regional sehr unterschiedlich und führte teilweise zu einer Untererfassung bis zu 70 % des Neubaus an Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Kreis Coesfeld scheint dieser Fehler besonders ausgeprägt zu sein.

Diese neuen Erkenntnisse zu Einwohnerzahl und Wohnungsbestand ändern allerdings nichts an der realen lokalen Wohnungsmarktkonstellation in den Kommunen des Kreises Coesfeld. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen ja nicht plötzlich zur Verfügung und auch die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Für die Analyse wurden vom Pestel Institut die über den Zensus ermittelten Differenzen auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt. Um ein möglichst aktuelles Bild der Situation aufzuzeigen, wurde bei den Städten und Gemeinden des Kreises zusätzlich die Zahl der „nicht in Wohnungen“ untergebrachten Flüchtlinge jeweils zum Jahresende 2015 bis 2017 abgefragt.

3.2 Beschäftigung

Als Grundlage für die Bevölkerungsmodellrechnungen muss als ökonomischer Parameter die Arbeitsplatzentwicklung einbezogen werden, weil insbesondere für die großräumigen Wanderungsbewegungen die wirtschaftliche Entwicklung einer Region entscheidend ist, wie die **Abbildungen 2 und 3** zeigten.

Zur Abbildung der Beschäftigungssituation werden nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen. Die im Vergleich zur Betrachtung der Erwerbstätigen durch die Ausblendung insbesondere der Beamten und der Selbstständigen entstehende Unschärfe kann hingenommen werden, weil die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach wie vor den weitaus größten Anteil an den Erwerbstätigen stellen. Die Entwicklung der Beschäftigten im Kreis Coesfeld seit 1995 zeigt **Tabelle 4**.

Seit 1995 hat die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Coesfeld um 37,4 % zugenommen. Ähnlich verhält es sich mit der Zahl der Beschäftigten am Wohnort, deren Steigerung mit 36,3 % etwas geringer ausfiel. Die Zahl der Einpendler über die Kreisgrenze hat im Betrachtungszeitraum um mehr als 80 % zugenommen und stieg auf knapp 23.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Der relative Anstieg der Auspendler über die Kreisgrenze war mit 50 % zwar geringer, wegen des höheren Ausgangsniveaus aber absolut stärker. Der Auspendlerüberschuss hat sich über den Gesamtzeitraum um 5.100 Beschäftigte bzw. ein Drittel auf fast 20.700 Beschäftigte erhöht. Das Niveau des Auspendlerüberschusses ist seit 2009 stabil bei 20.000 bis 21.000 Beschäftigten, während die Zahl der Arbeitsplätze im Kreis weiter gestiegen ist. Von den 43.800 Auspendlern über die Kreisgrenze arbeiteten 18.300 in der Stadt Münster und 7.900 im übrigen Münsterland, 4.000 im Kreis Recklinghausen, 2.700 im Kreis Unna und 1.800 in der Stadt Dortmund. Die übrigen verteilen sich vor allem auf Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Als Fernpendler arbeiten aber immerhin knapp 3.000 Auspendler in ande-

ren Bundesländern. Hinzu kommen noch 17.200 Berufspendler, die 2017 in einer anderen Stadt oder Gemeinde des Kreises Coesfeld arbeiteten.

Insgesamt zeigt sich der Kreis Coesfeld als attraktiver Wohn- und Arbeitsplatzstandort. Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nahm seit 1995 mehr als doppelt so stark zu wie im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt (14,6 %).

Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Coesfeld von 1995 bis 2017

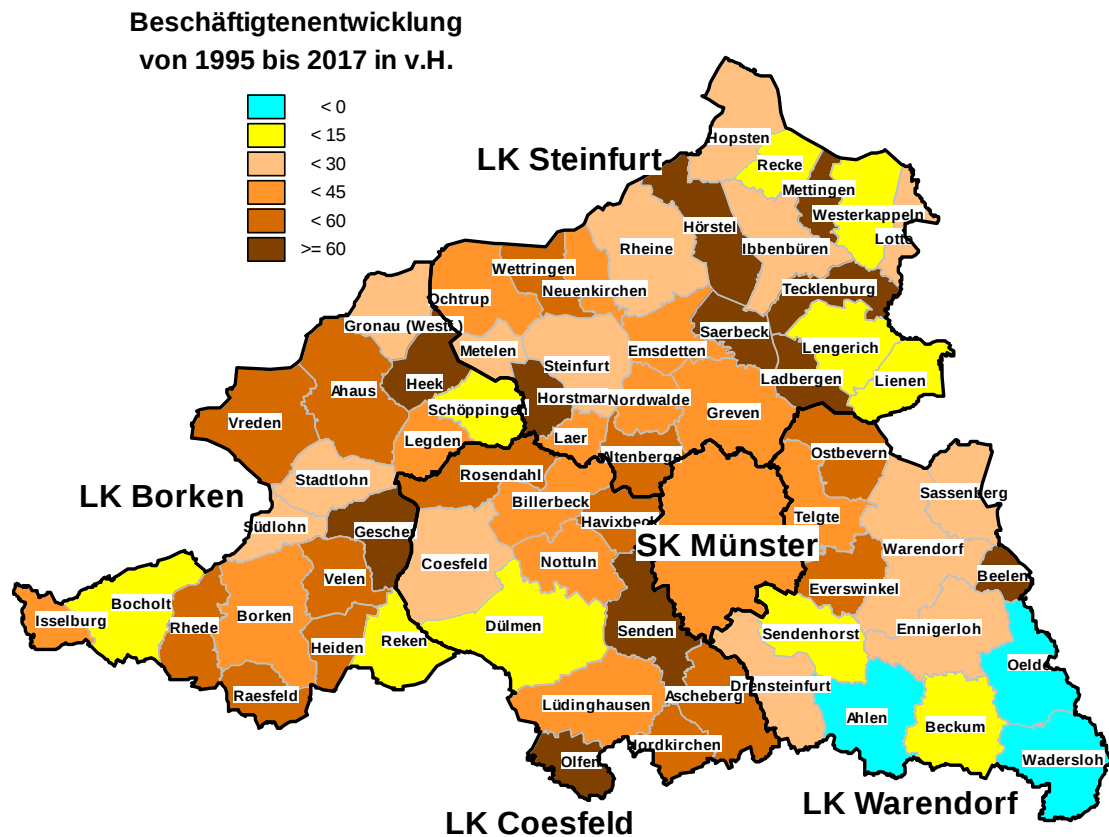
Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	48.699	12.641	28.173	-15.532	64.231	127.154
1996	49.617	13.622	28.827	-15.205	64.822	128.858
1997	49.307	13.608	29.054	-15.446	64.753	129.871
1998	49.656	14.218	29.475	-15.257	64.913	130.989
1999	50.576	14.488	30.063	-15.575	66.151	132.102
2000	51.624	15.208	31.480	-16.272	67.896	132.922
2001	52.026	15.810	32.297	-16.487	68.513	133.559
2002	51.720	15.356	32.739	-17.383	69.103	134.257
2003	50.542	15.163	32.984	-17.821	68.363	134.637
2004	50.125	15.097	33.483	-18.386	68.511	134.695
2005	49.910	15.152	34.014	-18.862	68.772	134.156
2006	50.829	15.847	34.733	-18.886	69.715	134.556
2007	52.227	16.667	35.841	-19.174	71.401	134.589
2008	53.565	17.254	37.022	-19.768	73.333	134.535
2009	53.681	17.364	37.461	-20.097	73.778	134.711
2010	54.792	17.967	38.052	-20.085	74.877	135.256
2011	56.176	18.547	38.970	-20.423	76.599	134.418
2012	57.643	19.203	39.754	-20.551	78.194	134.784
2013	58.571	19.615	40.187	-20.572	79.143	135.052
2014	62.008	20.929	41.417	-20.488	82.496	135.436
2015	63.538	21.482	42.216	-20.734	84.272	136.789
2016	65.361	22.545	42.736	-20.191	85.552	136.629
2017	66.893	23.132	43.791	-20.659	87.552	136.373
Veränder. in v.H.	18.194 37,4	10.491 83,0	15.618 55,4	-5.127 33,0	23.321 36,3	9.219 7,3

*) 18 bis Ruhestandsalter (Rente mit 67 eingerechnet)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; IT.NRW; eigene Berechnungen

Die Entwicklung in den Städten und Gemeinden zeigt **Abbildung 9**. Die niedrigsten Beschäftigungsgewinne im Kreis Coesfeld zeigten sich in der Stadt Dülmen mit +12,5 %. Es folgt die Stadt Coesfeld mit knapp 30 %. In allen übrigen Kommunen stieg die Zahl der Beschäftigten um weit über 30 %. In allen Kommunen außer Dülmen stieg die Beschäftigung stärker als der Landesdurchschnitt (14,6 %).

Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten (am Arbeitsort) im Münsterland von 1995 bis 2017 (jeweils 30.6.d.J.)

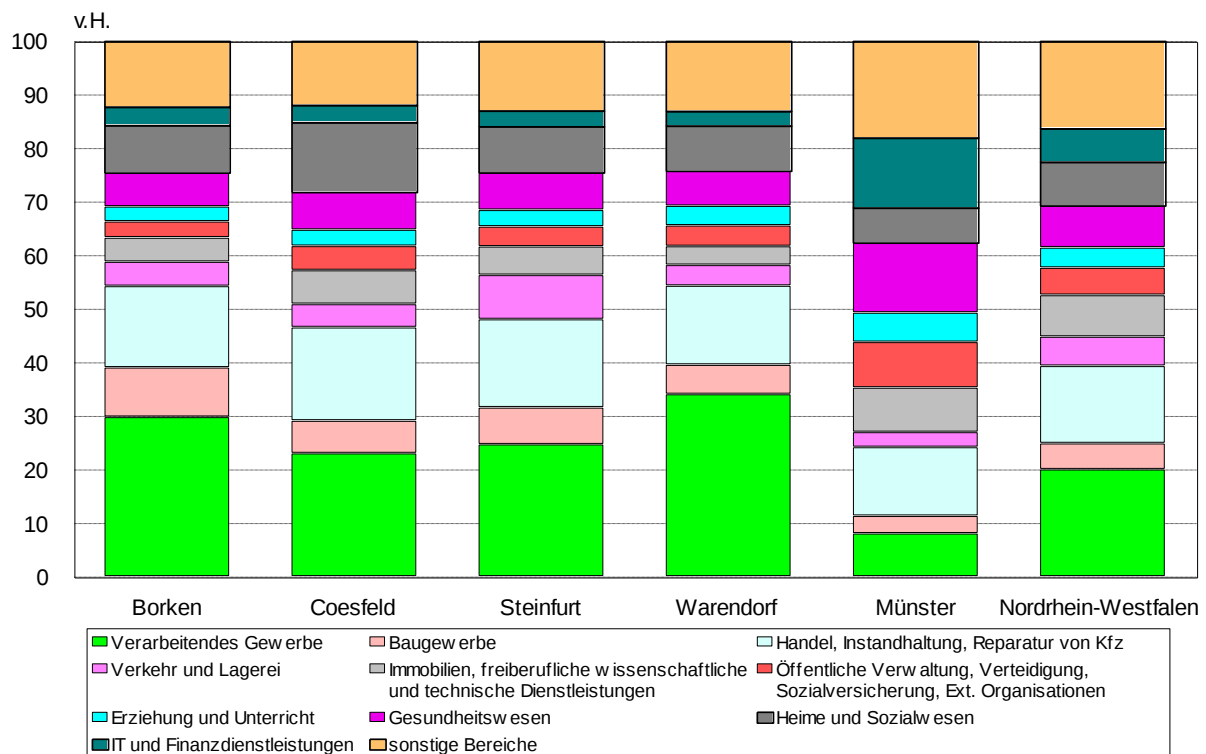


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Neben der Entwicklung der Arbeitsplätze insgesamt ist auch deren Verteilung auf die verschiedenen Wirtschaftszweige von Bedeutung. Insbesondere eine Konzentration auf wenige Arbeitgeber einer Branche, wie es etwa an typischen Automobilstandorten der Fall ist, birgt immer ein hohes Risiko. Wenn eine solche zentrale Regionsbranche vom Strukturwandel erfasst wird, kann dies gravierende Auswirkungen auf die weiteren Entwicklungschancen der Region haben. Entsprechende Arbeitsplatzverluste etwa der Textilindustrie bis in die 1980-er-Jahre hinein betrafen auch das Münsterland und auch der Stellenabbau bei Kohle und Stahl reicht bis in die betrachteten Kreise hinein. Die aktuelle Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort auf verschiedene Wirtschaftszweige zeigt **Abbildung 10**.

Die Wirtschaftsstruktur in den vier Kreisen des Münsterlandes weist zwar einen höheren Beschäftigtenanteil des - in der Regel als potenziell arbeitsplatzabbauend klassifizierten - verarbeitenden Gewerbes auf als Nordrhein-Westfalen insgesamt, zeigt aber darüber hinaus eine ausgewogene Verteilung der Arbeitsplätze auf die verschiedenen Wirtschaftszweige.

Abbildung 10: Beschäftigte (am Arbeitsort) nach Wirtschaftszweigen im Münsterland und in Nordrhein-Westfalen am 31.12.2017



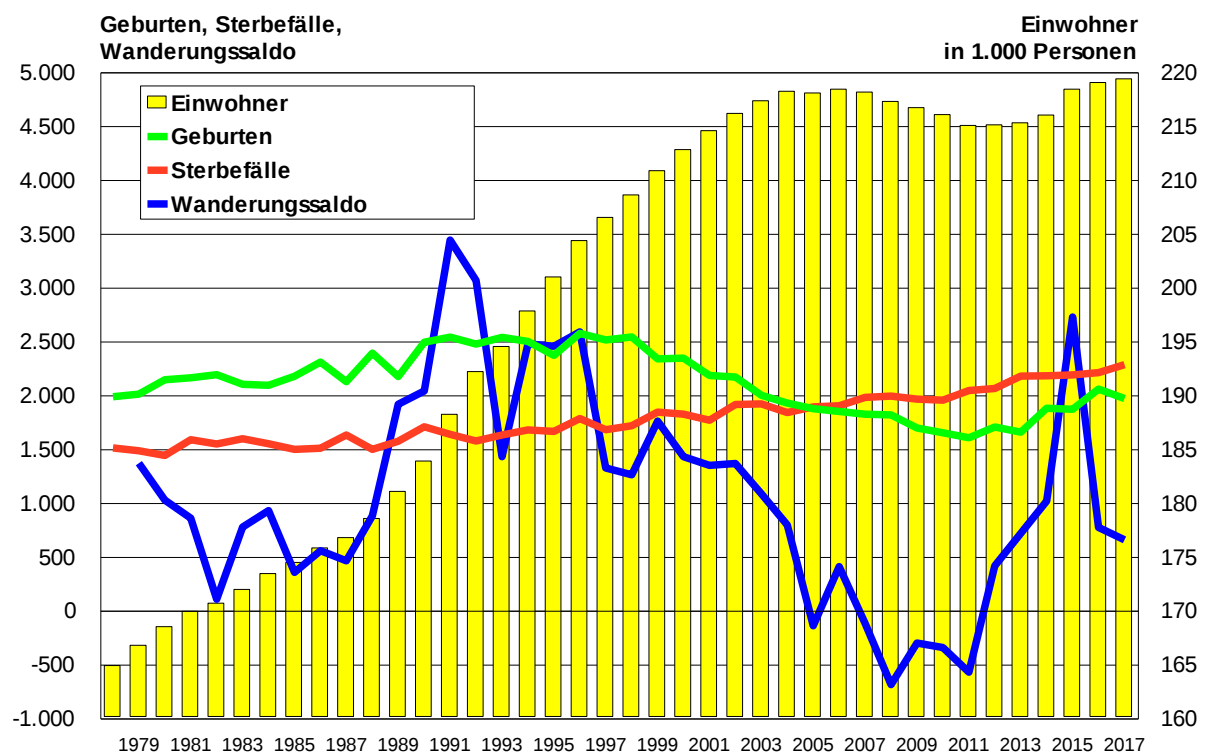
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3.3 Bevölkerung

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für den Kreis Coesfeld **Abbildung 11** seit 1978 und **Tabelle 5** seit 1995. In der langfristigen Betrachtung zeigt der Kreis eine durchgehende Steigerung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2004, die zu gut 30 % auf den Geburten- und zu gut 70 % auf den Wanderungsgewinn zurückzuführen war. Die Zahl der Geburten lag bis 2004 stets über den Sterbefällen. Der sich anschließende Sterbeüberschuss war mit knapp 3.400 Personen in der Summe der Jahre 2005 bis 2017 bereits spürbar, zumal auch die Wanderungsgewinne zunächst ausblieben und in der Summe der Jahre 2005 bis 2017 mit 4.600 nur zu einem im Vergleich zur Zeit zuvor eher bescheidenen Bevölkerungswachstum führten. Insgesamt stieg die Zahl der Einwohner seit 1995 stieg um gut 9,2 % auf 219.400 Personen.

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung im Kreis Coesfeld von 1978 bis 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Zu Beginn des Betrachtungszeitraums schlugen sich bundesweit bedeutende Ereignisse wie die Rückkehrprämie für „Gastarbeiter“ (von 1982 bis 1984 die stärkste Wirkung) und die Grenzöffnungen in Osteuropa (ab 1988) in der Wanderungsbilanz des Kreises deutlich nieder, wobei sich in der Phase zu Beginn der 1980-er-Jahre nur die Wanderungsgewinne abschwächten. Auch die ab 1991 einsetzenden Flüchtlingsströme aus den jugoslawischen Bürgerkriegen waren in der Wanderungsbilanz spürbar. Die Rückkehr von Bürgerkriegsflüchtlingen in die Nachfolgestaaten Jugoslawiens (1996 und 1997) hatte wieder eine leichte Abschwächung der positiven Wanderungsbilanz zur Folge.

Die anschließend auch bundesweit rückläufigen Wanderungsgewinne mündeten im Kreis Coesfeld ab 2005 in eine sieben Jahre währende Phase mit Wanderungsverlusten. Da sich parallel dazu der natürliche Saldo umkehrte, verlor der Kreis in dieser Zeit fast 3.200 Einwohner. Anschließend waren dann wieder Wanderungsgewinne zu erkennen, die 2015 in der Spitze 2.700 Einwohner erreichten. Bis September 2018 (die letztverfügbare Zahl zum Redaktionsschluss) stieg die Zahl der Einwohner weiter bis auf 219.900 Personen.

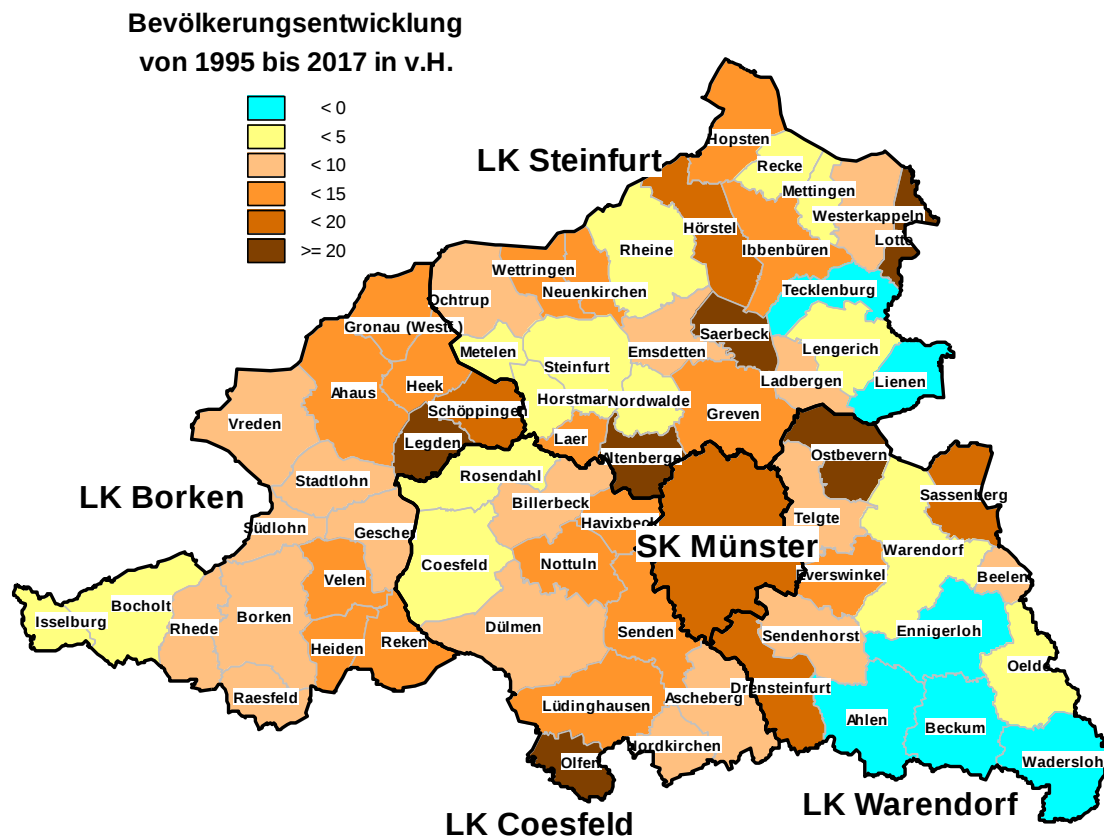
Tabelle 5: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2017 im Kreis Coesfeld

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	200.965	-	-	-	-
1996	204.341	2.572	1.782	790	2.586
1997	206.496	2.511	1.678	833	1.322
1998	208.579	2.539	1.715	824	1.259
1999	210.832	2.336	1.841	495	1.758
2000	212.779	2.343	1.823	520	1.427
2001	214.541	2.181	1.766	415	1.347
2002	216.161	2.168	1.912	256	1.364
2003	217.325	1.998	1.917	81	1.083
2004	218.207	1.925	1.837	88	794
2005	218.048	1.873	1.890	-17	-142
2006	218.402	1.847	1.900	-53	407
2007	218.125	1.822	1.978	-156	-121
2008	217.262	1.816	1.990	-174	-689
2009	216.691	1.694	1.962	-268	-303
2010	216.043	1.649	1.952	-303	-345
2011	215.031	1.603	2.042	-439	-573
2012	215.087	1.703	2.061	-358	414
2013	215.282	1.655	2.176	-521	716
2014	215.996	1.877	2.179	-302	1.016
2015	218.401	1.868	2.187	-319	2.724
2016	219.019	2.055	2.208	-153	771
2017	219.360	1.968	2.282	-314	655
Veränder./ Summe in v.H.	18.395 9,2			925 0,5	17.470 8,7

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Auf der Ebene der Städte und Gemeinden zeigt **Abbildung 12** die Bevölkerungsentwicklung seit 1995. Im Kreis Coesfeld wies die Stadt Olfen mit 28 % die mit Abstand höchste Einwohnerzunahme auf. Es folgten die Stadt Lüdinghausen (14,7 %) und die Gemeinde Nottuln (11,3 %). Bevölkerungsrückgänge gab es in keiner Kommune des Kreises. Die Gemeinde Rosendahl wies mit 4,0 % die geringste Einwohnerzunahme auf. Im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt erhöhte sich die Einwohnerzahl seit 1995 lediglich um 0,7 %. Dies zeigt die hohe Bevölkerungsdynamik im gesamten Münsterland.

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im Münsterland von 1995 bis 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

3.3.2 Wanderungsbewegungen

Bei den Wanderungsbewegungen erscheint eine tiefergehende Auseinandersetzung angebracht, um später plausible Szenarien für die künftige Entwicklung aufbauen zu können. Für Nordrhein-Westfalen standen seitens des Statistischen Landesamtes Daten zu den Wanderungsbeziehungen zwischen den Städten und Gemeinden von 1989 bis 2016 zur Verfügung, so dass Veränderungen im Zeitablauf herausgefiltert werden konnten. Neben den Wanderungsbewegungen zwischen Städten und Gemeinden des Bundeslandes sind auch die Wanderungen gegenüber anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den Wanderaustausch zwischen dem Kreis Coesfeld und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 13** in der Summe der Jahre 1989 bis 2016.

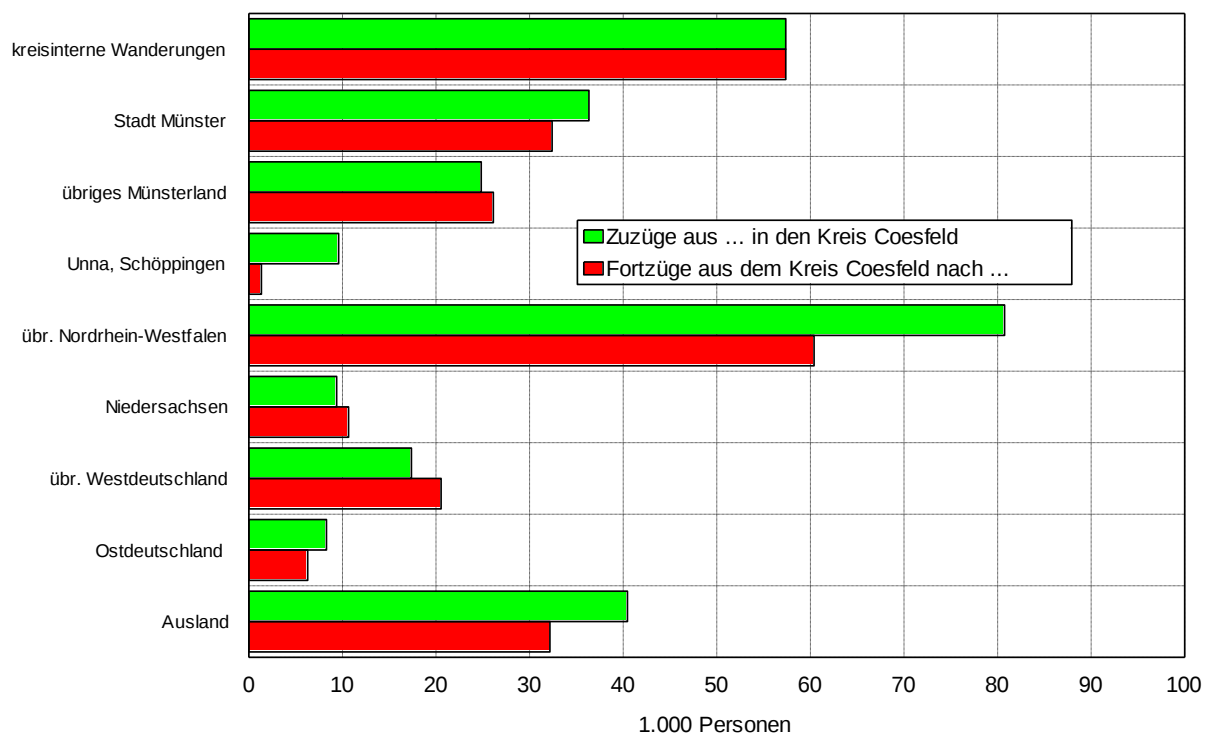
Im betrachteten Zeitraum übertrafen die Zuzüge in den Kreis Coesfeld die Fortzüge um rund 37.100 Personen. Am stärksten waren die Gewinne aus dem „übrigen Nordrhein-Westfalen“ (20.400 Personen) sowie aus dem Ausland und „Unna und Schöppingen“ (jeweils knapp 8.300 Personen). Die Wanderungsbeziehungen mit „Unna und Schöppingen“ wurden separat ausgewiesen, da über dort ansässige Erstauf-

nahmezentren Spätaussiedler und Asylbewerber auf die Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens verteilt wurden.

Aus der Stadt Münster gewann der Kreis Coesfeld gut 3.900 Einwohner durch Umzüge. Im gesamten Zeitraum waren knapp 32.400 zu einem großen Teil junge Menschen zum Studieren und Arbeiten nach Münster gezogen, wohingegen 36.300 Personen aus Münster ihren Wohnsitz in den Kreis Coesfeld verlagert hatten.

Das Wanderungsvolumen mit den übrigen Münsterlandkreisen (Borken, Steinfurt und Warendorf) lag auf einem relativ niedrigen Niveau und die Bilanz war mit -1.300 Personen leicht negativ.

Abbildung 13: Wanderungsaustausch des Kreises Coesfeld mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2016



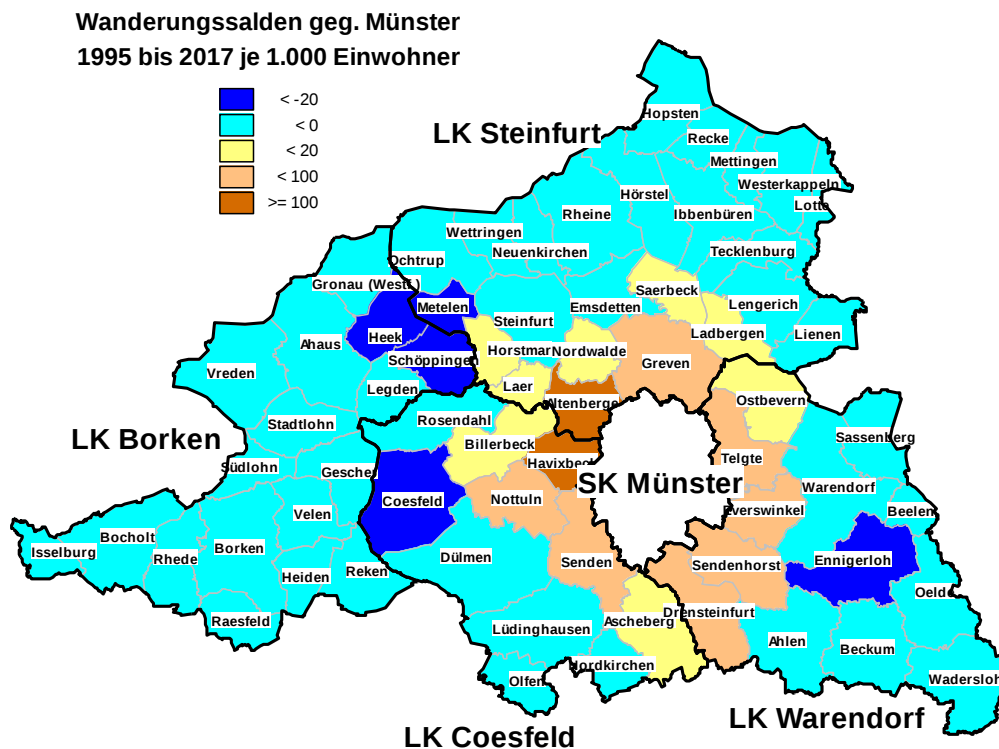
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Die Wanderungsbeziehung mit Niedersachsen und dem übrigen Westdeutschland war leicht negativ, während aus Ostdeutschland mehr Menschen in den Kreis Coesfeld zogen als umgekehrt.

Die Wanderungsbilanz der Städte und Gemeinden mit der Stadt Münster fällt sehr unterschiedlich aus und ist vor allem von der Entfernung von der Stadt Münster abhängig, wie **Abbildung 14** zeigt. Teils sehr hohe Wanderungsgewinne gegenüber der Stadt Münster weisen die unmittelbar an die Stadt angrenzenden Kommunen auf. Bereits im „zweiten Ring“ um Münster treten Wanderungsverluste auf und mit noch größerer Entfernung überwiegen dann die Fortzüge nach Münster immer stärker die Zuzüge aus der Universitätsstadt. Die so genannte Stadt-Umland-Wanderung

aus der Stadt Münster heraus konzentriert sich damit auf einen sehr kleinen Kreis an Städten und Gemeinden. Die an Münster angrenzenden Kommunen des Kreises Coesfeld und die Gemeinde Billerbeck gewannen 6.400 Einwohner aus Münster, während die übrigen Kommunen 2.500 Einwohner an die Universitätsstadt verloren.

Abbildung 14: Wanderungssalden der Kommunen der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf in der Summe der Jahre 1989 bis 2017 gegenüber der Stadt Münster



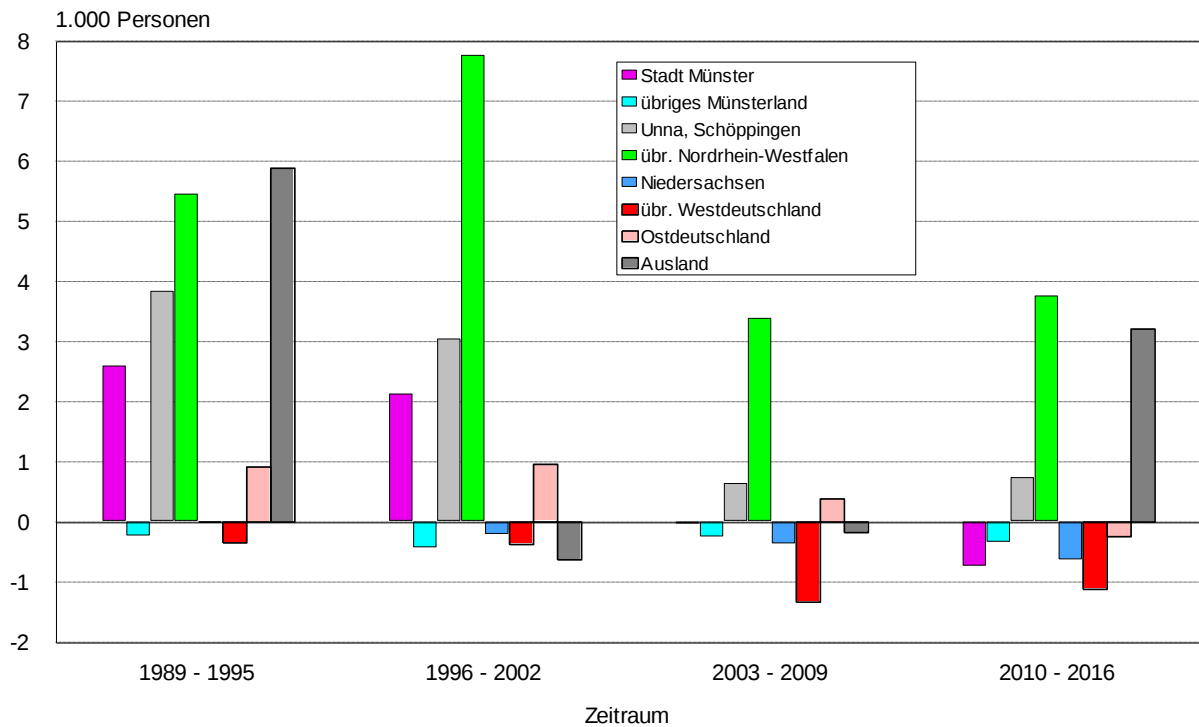
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Den Vergleich der Wanderungssalden des Kreises Coesfeld gegenüber den zuvor betrachteten Regionen in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 15**.

Die Wanderungsgewinne aus der Stadt Münster schwächten sich im Zeitablauf und im letzten Zeitraum verlor der Kreis Coesfeld sogar Einwohner an Münster. Die Wanderungssalden gegenüber den übrigen Münsterlandkreisen waren in allen Zeiträumen schwach negativ. Aus der Stadt Unna und der Gemeinde Schöppingen waren insbesondere zwischen 1989 und 2002 hohe Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Anschließend fielen die Wanderungsgewinne erheblich geringer aus, weil der über Unna erfolgende Spätaussiedlerzuzug nahezu zum Erliegen gekommen war. Auch die Wanderungsgewinne aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen fielen in den ersten beiden betrachteten Zeiträumen höher, waren aber auch nach 2002 von hoher Bedeutung für die Wanderungsbilanz. Die Wanderungsverluste an Niedersachsen und das übrige Westdeutschland stiegen im Zeitablauf leicht an. Die Wanderungsgewinne aus Ostdeutschland konzentrierten sich auf den Zeitraum 1989 bis 2002. In diesem Kontext muss erwähnt werden, dass die DDR bis zur Wiedervereinigung statis-

tisch zum Ausland gezählt wurde. Im letzten Zeitraum verlor der Kreis Coesfeld durch die Wanderungen sogar Einwohner an Ostdeutschland. Die Wanderungsbilanz mit dem Ausland war im ersten und letzten betrachteten Zeitraum am höchsten, während von 1996 bis 2009 leichte Wanderungsverluste auftraten.

Abbildung 15: Wanderungssalden des Kreises Coesfeld gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

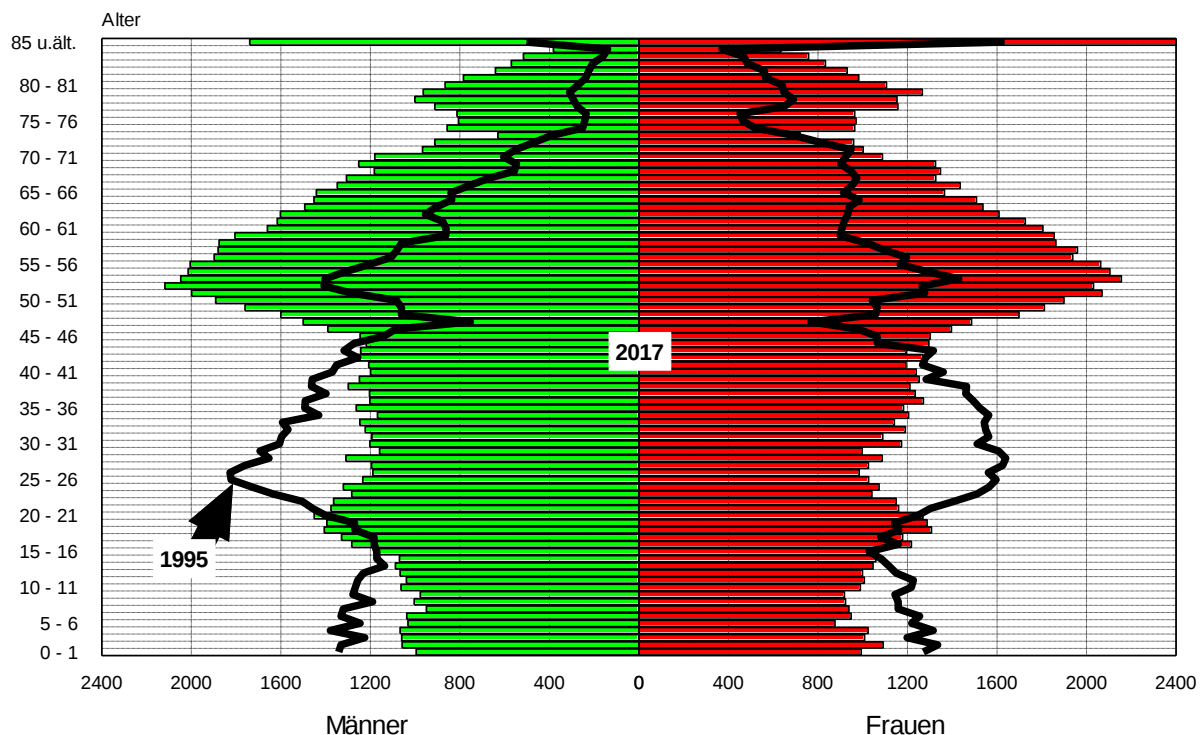
Bei den kleinräumigen Umzügen steht in der Regel die Verbesserung der Wohnsituation im Vordergrund. Großräumige Wanderungen werden dagegen häufig durch den Wechsel des Arbeitsplatzes oder den Beginn einer Ausbildung ausgelöst. Hinzu kommen natürlich auch persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler zum Tragen.

3.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur im Kreis Coesfeld** zeigt **Abbildung 16**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2017 die Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1995 als Linie eingezeichnet.

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35 Jahre“. Bis 2017 ist die Zahl an Personen dieser Altersgruppe (2017 „52 bis unter 57 Jahre“) um 14,2 % gestiegen.

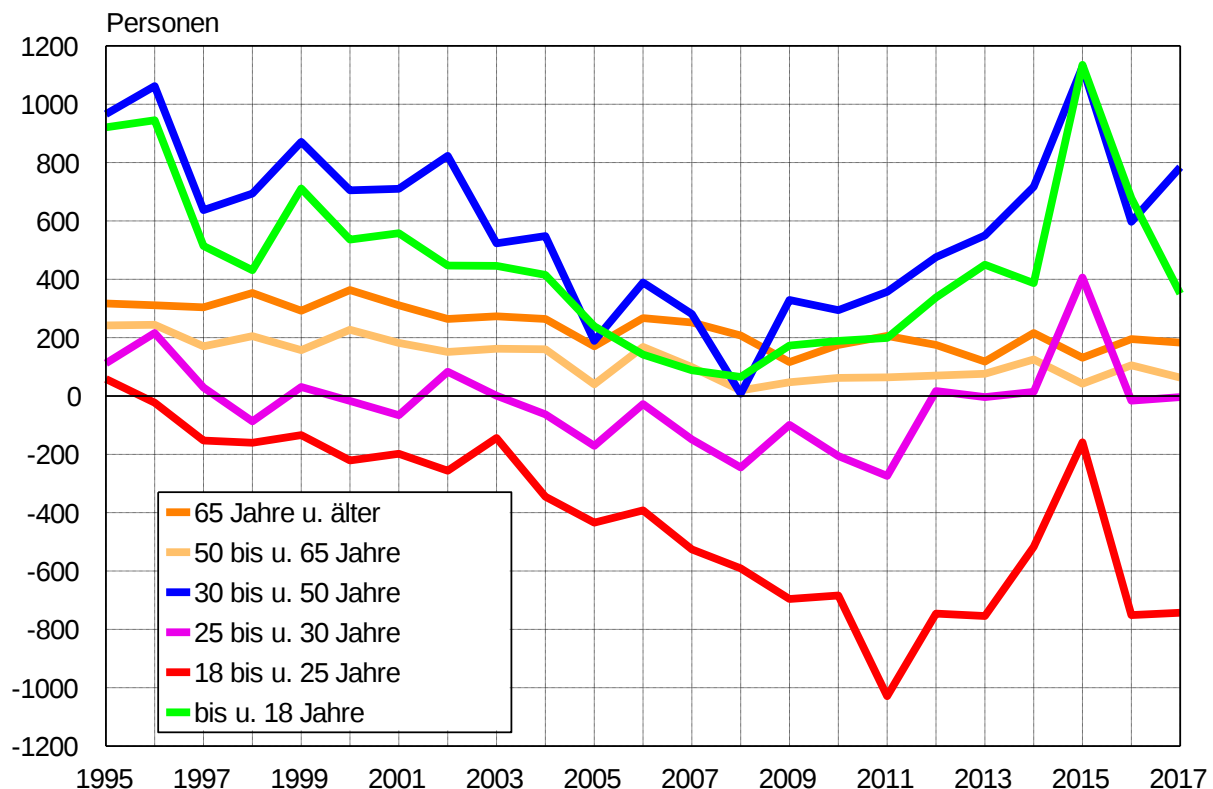
**Abbildung 16: Altersstruktur der Bevölkerung im Kreis Coesfeld
2017 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1995**



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Die Wanderungsstruktur im Kreis Coesfeld nach Altersgruppen zeigt **Abbildung 17**. Wanderungsgewinne wies der Kreis Coesfeld, zunächst mit sinkender, ab 2014 mit kurzfristig steigender Tendenz, in den Altersgruppen „unter 18 Jahre“ und „30 bis unter 50 Jahre“ auf. Auch in den Altersgruppen „50 bis unter 65 Jahre“ und „65 Jahre und älter“ sind stetige Wanderungsgewinne bis zu 300 Personen je Jahr zu erkennen. In der Altersgruppe „18 bis unter 25“ verlor der Kreis Coesfeld dagegen dauerhaft durch Wanderungsbewegungen Einwohner. In der Altersgruppe „25 bis unter 30“ gewann der Kreis Coesfeld zu Beginn des Betrachtungszeitraums Einwohner durch die Wanderungen. Nach einer anschließend folgenden ausgeglichenen Wanderungsbilanz verlor der Kreis dann von 2005 bis 2011 in dieser Altersgruppe Einwohner. Seit 2012 ist die Bilanz in dieser Altersgruppe wieder ausgeglichen. Im Ergebnis führt diese Struktur zu einem langfristig höheren Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. Dementsprechend ist das Durchschnittsalter im Kreis seit 1995 um 5,1 Jahre von 37,6 Jahren auf 44,6 Jahre stärker angestiegen als im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt, wo der Anstieg von 40,7 Jahre auf 44,5 Jahre um 3,2 Jahre geringer ausfiel.

Abbildung 17: Wanderungssalden des Kreises Coesfeld nach Altersgruppen von 1995 bis 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

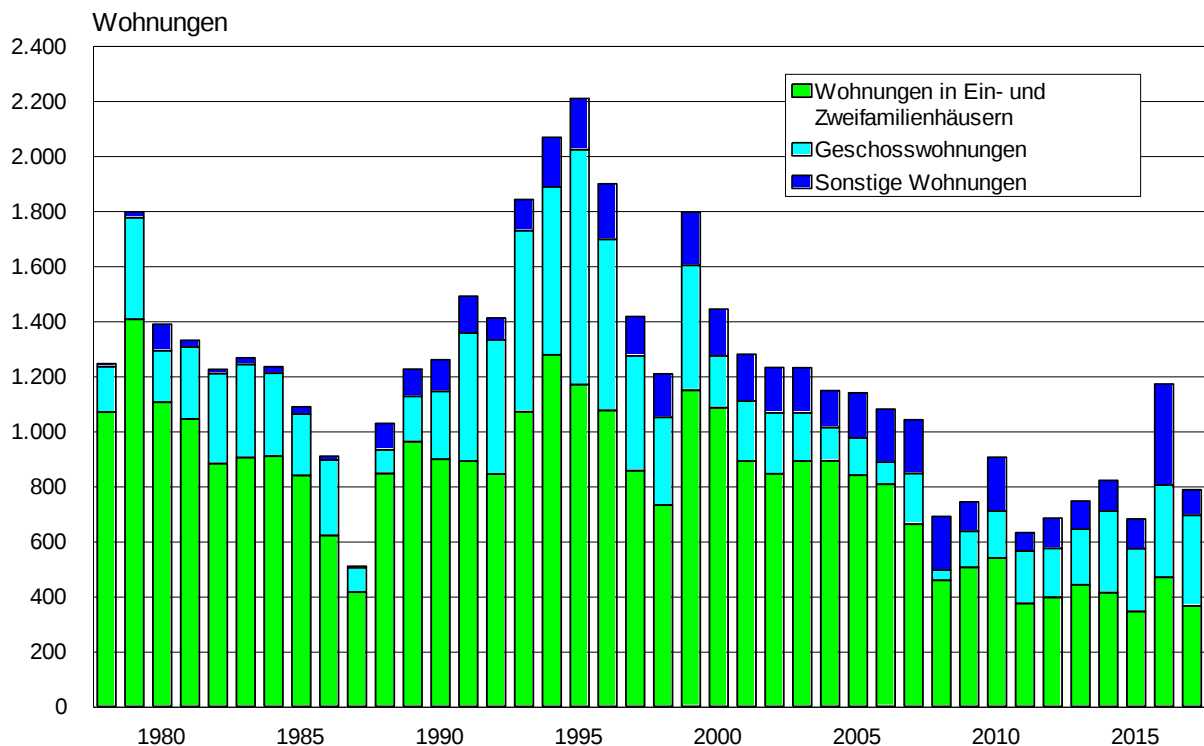
3.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

3.4.1 Wohnungsneubau

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage- drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung im Kreis Coesfeld seit 1978 zeigt **Abbildung 18**. Deutlich zu erkennen ist der Einbruch des Wohnungsbaus in der zweiten Hälfte der 1980-er-Jahre und der sich anschlie- ßende und bis zum Jahr 1995 reichende Boom. Anschließend sanken die Woh- nungsfertigstellungen bis 1998 um 45 %. Im Jahr 1999 gab es wieder eine kurzfristi- ge Steigerung auf 1.800 Wohnungen. Darauf folgte ein stetiger Rückgang bis zum Tiefpunkt im Jahr 2008 auf nur noch 690 Wohnungen. In diesen neun Jahren redu- zierte sich der Wohnungsbau im Kreis Coesfeld um fast zwei Drittel. In den darauf- folgenden Jahren stiegen die Wohnungsfertigstellungen wieder an, waren aber auch 2017 noch deutlich unter den Werten der 1990-er-Jahre.

Damit zeigt sich im Kreis Coesfeld ein Verlauf der Wohnungsbautätigkeit, der weitgehend der gesamtdeutschen Wohnungsbauentwicklung gefolgt ist. Ledig- lich einzelne Jahre, wie 1999 und 2016, zeigen vom Bundestrend abweichend erhöhte Werte. Im Jahr 2017 wurden knapp 800 Wohnungen gebaut.

Abbildung 18: Bautätigkeit von 1978 bis 2017 im Kreis Coesfeld



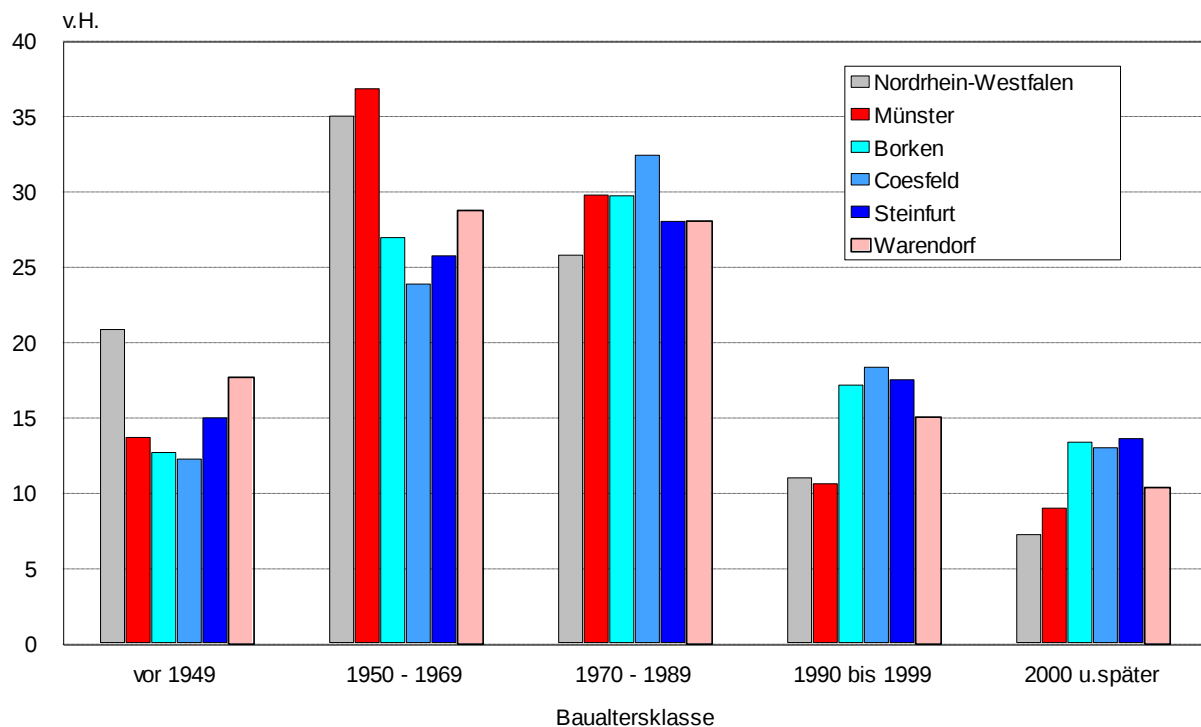
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

3.4.2 Wohnungsbestand

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes im Kreis Coesfeld ist in **Abbildung 19** im Vergleich zur Stadt Münster, den übrigen Kreisen des Münsterlandes sowie dem Land Nordrhein-Westfalen ausgewiesen. Der Kreis Coesfeld wies zusammen mit den Kreisen Borken und Steinfurt die höchsten Anteile der beiden jüngsten Baualtersklassen am Wohnungsbestand auf. Dies unterstreicht die hohe Wachstumsdynamik der vergangenen 25 Jahre. Entsprechend geringer fallen die Anteile der Altbauten und der Wohnungen aus der Wiederaufbauphase aus. Bis 1949 gebaute Wohnungen sind in diesem Vergleich am stärksten in Nordrhein-Westfalen insgesamt und im Kreis Warendorf vertreten. Der Anteil an Wohnungen aus der Wiederaufbauphase ist in der Stadt Münster am höchsten, gefolgt vom Land insgesamt. In der Baualtersklasse „1970 bis 1989“ sind die Unterschiede zwischen den betrachteten Regionen am geringsten, der Kreis Coesfeld wies aber den höchsten Anteil auf. Damit verfügt der Kreis Coesfeld über den jüngsten Wohnungsbestand im Münsterland.

Trotz des relativ jungen Wohnungsbestands wurden auch in den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf über 60 % der Wohnungen bereits vor 1989 gebaut. Auch wenn ein Teil dieser Wohngebäude energetisch bereits saniert wurde, so dürften sich noch erhebliche Einsparpotenziale bieten.

Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Münsterland und im Land Nordrhein-Westfalen 2011 (in v. H.)



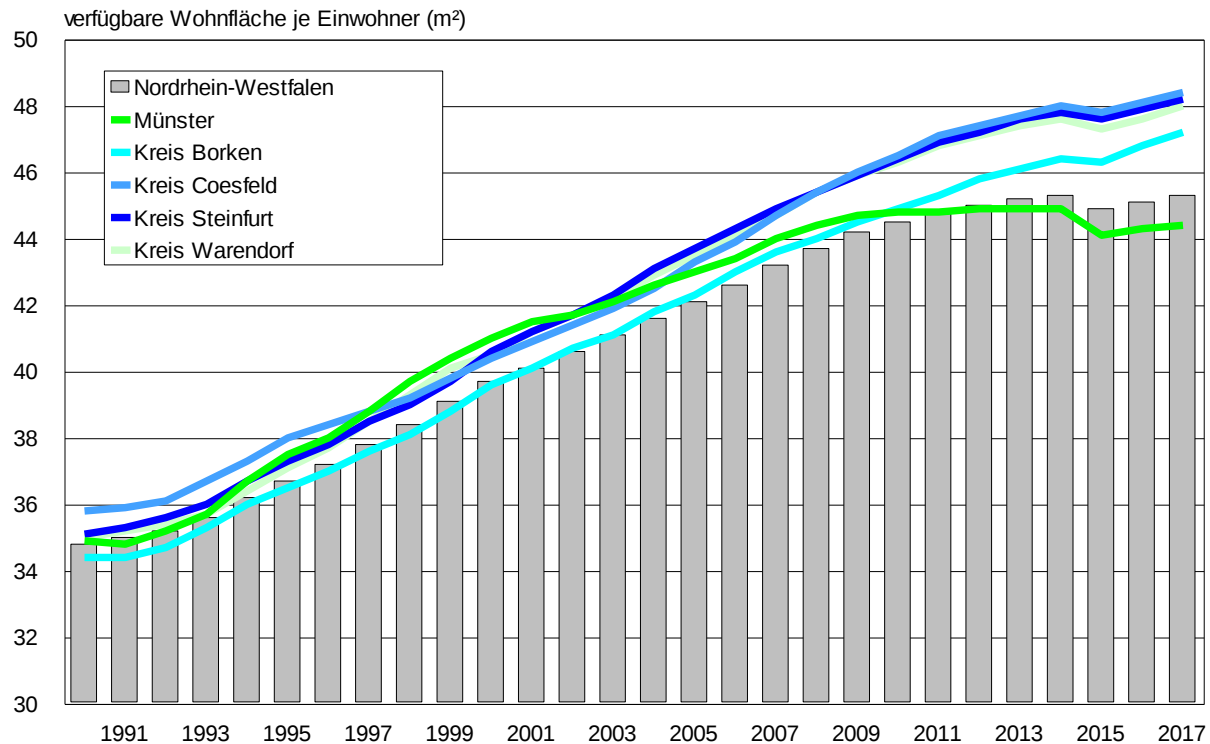
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für den Kreis Coesfeld einen Leerstand von knapp 2,2 %. Die Quote lag damit zu diesem Zeitpunkt bereits unter der für Umzüge der privaten Haushalte und notwendige Modernisierungen erforderlichen Reserve, die heute mit 3 % des Wohnungsbestandes veranschlagt wird.

Die Entwicklung der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner im Münsterland sowie im Land Nordrhein-Westfalen zeigt **Abbildung 20**. Die abrupten Veränderungen von Einwohnerzahl und Wohnungsbestand durch den Zensus wurden ebenso herausgerechnet wie die Einführung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Münster. Nach einer kurzen Stagnation im Jahr 1991 stieg die verfügbare Wohnfläche je Einwohner in allen betrachteten Regionen bis etwa 2008 an. Während sich der Anstieg in den Kreisen und im Land Nordrhein-Westfalen bis 2014 fortsetzte und erst durch den besonders starken Zuzug im Jahr 2015 kurzzeitig gestoppt wurde, stagnierte die verfügbare Wohnfläche je Einwohner in Münster ab 2009 und sank im Jahr 2015 noch stärker als in den Kreisen und im Land. Auch im Jahr 2017 lag der Wert in Münster noch unter dem des Jahres 2009. Vor allem 2015 und 2016 lebten viele der zugezogenen Flüchtlinge in kurzfristig geschaffenen Übergangslösungen und belasteten den normalen Wohnungsmarkt nicht. Da aber mittelfristig alle Zugezogenen in Wohnungen leben sollen, zeigt der Rückgang der Wohnfläche je Einwohner im Jahr 2015 die Verschärfung der Wohnungsdefizite. Von den Kreisen wies Borken im Jahr 2017 mit 47 m² je Einwohner die niedrigste spezifische Wohnfläche auf, die aber noch rund 2 m² über dem Landesdurchschnitt lag. Die Kreise Coesfeld, Steinfurt und Warendorf

lagen mit 48 m² je Einwohner nahezu gleich auf. In der Stadt Münster lag die spezifische Wohnfläche von 2007 bis 2017 zwischen 44 m² und 45 m².

Abbildung 20: Entwicklung der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner von 1990 bis 2017 im Münsterland und im Land Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW

Da unabhängig von der Wohnungsmarktsituation ein Teil der Haushalte im Kreis Coesfeld als Mieter oder Eigentümer bereits lange in der heutigen Wohnung lebt und die klassischen Singularisierungsgründe (Auszug von Kindern, Trennung vom Partner/der Partnerin, Tod des Partners/der Partnerin) bei diesen Haushalten fortbestehen, wurden von der Wohnungsknappheit vor allem zuziehende und umziehende Personen getroffen.

3.4.3 Geförderter Wohnungsbestand

Das ursprüngliche Ziel des sozialen Wohnungsbaus, die Versorgung „breiter Schichten“ der Bevölkerung, wurde spätestens mit der letzten Reform des Wohnraumförderungsgesetzes auf Bundesebene im Jahr 2002 aufgegeben. Ziele der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen³ sind:

1. Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind,

³ Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009; § 2

2. bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten,
3. die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Bei der sozialen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung unterstützt. Einen Überblick über die im Kreis Coesfeld vorhandenen preisgebundenen Mietwohnungen Ende 2017 gibt **Tabelle 6**.

Tabelle 6: Preisgebundene Mietwohnungen, Mieterquote sowie der Anteil der preisgebundenen an allen Mietwohnungen im Kreis Coesfeld Ende 2017

Ort	Summe preisgebundene Mietwohnungen	Wohnungen in der Darlehensverwaltung	Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist	Mieterquote	Anteil geförderter Wohnungen an allen Mietwohnungen
Ascheberg	113	60	53	45	3,9
Billerbeck	85	58	27	37	5,0
Coesfeld	853	571	282	35	11,3
Dülmen	1.360	1.150	210	44	14,6
Havixbeck	120	61	59	38	6,0
Lüdinghausen	390	177	213	49	7,6
Nordkirchen	57	34	23	40	3,4
Nottuln	118	104	19	37	3,8
Olfen	104	85	19	41	4,9
Rosendahl	46	43	3	27	3,8
Senden	158	77	81	42	4,3
Kreis Coesfeld	3.404	2.420	984	39	8,4

Quelle: NRW-Bank; eigene Berechnungen

Insgesamt waren 8,4 % der Mietwohnungen im Kreis Coesfeld preisgebunden. Dies waren 3,5 % des Gesamtbestandes an Wohnungen im Kreis. Der Anteil am Mietwohnungsbestand reichte von 3,4 % in Nordkirchen bis zu 14,6 % in Dülmen, wo mit 1.360 preisgebundenen Wohnungen auch der absolut höchste Bestand vorhanden war.

3.4.4 Kauf- und Mietpreisentwicklung

Der Wohnungsmarkt im Kreis Coesfeld kann getrennt nach einzelnen Segmenten wie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt werden. So zeigt **Tabelle 7** eine Auswertung des Gutachterausschussberichtes 2018 exemplarisch für die Baualtersklassen „1950 bis 1974“ und „1995 bis 2009“.

Tabelle 7: Durchschnittswerte zu Preisen und Größen für verkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Gemeinden des Kreises Coesfeld in den Jahren 2015 bis 2017

Gemeinde	Datensatz 1			Datensatz 2			
	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis in €	mittlere Grundstücksgröße in m²	mittlere Größe in m² Wfl.	mittlerer Kaufpreis in €/m²	VB (90 %)	Anzahl
Ascheberg							
1950 - 1974	12	177.549	615	156	1.145	159	7
1995 - 2009	11	277.886	517	153	1.621	96	5
Billerbeck							
1950 - 1974	12	182.083	642	149	1.327	181	8
1995 - 2009	18	268.514	552	130	2.055	156	14
Coesfeld							
1950 - 1974	54	189.092	613	141	1.406	83	42
1995 - 2009	12	326.746	529	169	1.812	104	8
Dülmen							
1950 - 1974	47	204.410	603	138	1.390	101	34
1995 - 2009	23	307.594	483	156	1.996	140	19
Havixbeck							
1950 - 1974	25	250.550	650	159	1.562	138	24
1995 - 2009	11	353.636	510	152	2.433	175	10
Lüdinghausen							
1950 - 1974	20	213.722	677	146	1.516	129	17
1995 - 2009	19	341.155	558	179	2.041	207	15
Nordkirchen							
1950 - 1974	8	257.644	624	190	1.347	177	5
1995 - 2009	13	262.504	511	140	1.889	150	9
Nottuln							
1950 - 1974	10	218.170	647	173	1.256	120	6
1995 - 2009	27	295.831	526	145	2.045	118	17
Olfen							
1950 - 1974	12	209.700	606	166	1.314	163	9
1995 - 2009	16	293.716	477	155	2.013	260	14
Rosendahl							
1950 - 1974	15	140.627	623	139	1.094	97	12
1995 - 2009	9	201.711	454	139	1.459	130	8
Senden							
1950 - 1974	9	218.128	674	131	1.571	337	6
1995 - 2009	27	351.933	559	174	2.116	139	22

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, Grundstücksmarktbericht 2018; eigene Berechnungen

Datensatz 1 gibt den mittleren Gesamtkaufpreis und die mittlere Grundstücksgröße an. In Datensatz 2 sind dann die durchschnittliche Wohnfläche sowie der spezifische

Kaufpreis je m² Wohnfläche ausgewiesen. Sortiert man die Kommunen nach den Gesamtkaufpreisen und den spezifischen Preisen jeweils separat für die Baualtersklassen und summiert anschließend die Rangplätze, so dürfte die Preisspitze im Kreis Coesfeld in Havixbeck und Senden liegen. Es folgen Lüdinghausen und Nottuln. Sehr eng zusammen liegen Dülmen, Coesfeld, Nordkirchen, Olfen und Billerbeck. Die preiswertesten Kommunen im Kreis sind nach dieser Interpretation der Werte Ascheberg und Rosendahl.

Die Angebotsmieten zeigt **Tabelle 8** für die Städte und Gemeinden des Kreises Coesfeld für den Zeitraum von 2012 bis 2017.

Tabelle 8: Entwicklung der Angebotsmietpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden des Kreises Coesfeld

Ort	2012 (€/m ²)	2013 (€/m ²)	2014 (€/m ²)	2015 (€/m ²)	2016 (€/m ²)	2017 (€/m ²)	Entwicklung In Prozent
Ascheberg	5,10	5,48	5,44	5,53	5,74	5,99	17,5
Billerbeck	5,32	6,08	5,56	5,80	6,19	6,41	20,5
Coesfeld	5,81	5,88	6,15	6,15	6,53	6,55	12,7
Dülmen	5,86	5,73	5,85	5,96	6,16	6,31	7,7
Havixbeck	6,02	5,91	6,18	6,51	6,66	7,01	16,4
Lüdinghausen	5,88	6,08	5,96	5,91	6,05	6,50	10,5
Nordkirchen	5,54	5,63	5,78	5,52	5,76	6,20	11,9
Nottuln	5,93	5,76	6,04	6,10	6,15	6,65	12,1
Olfen	5,75	5,60	5,88	5,76	5,95	6,28	9,2
Rosendahl	5,05	5,10	5,56	5,80	5,76	5,58	10,5
Senden	5,76	6,02	5,93	6,22	6,16	6,92	20,1

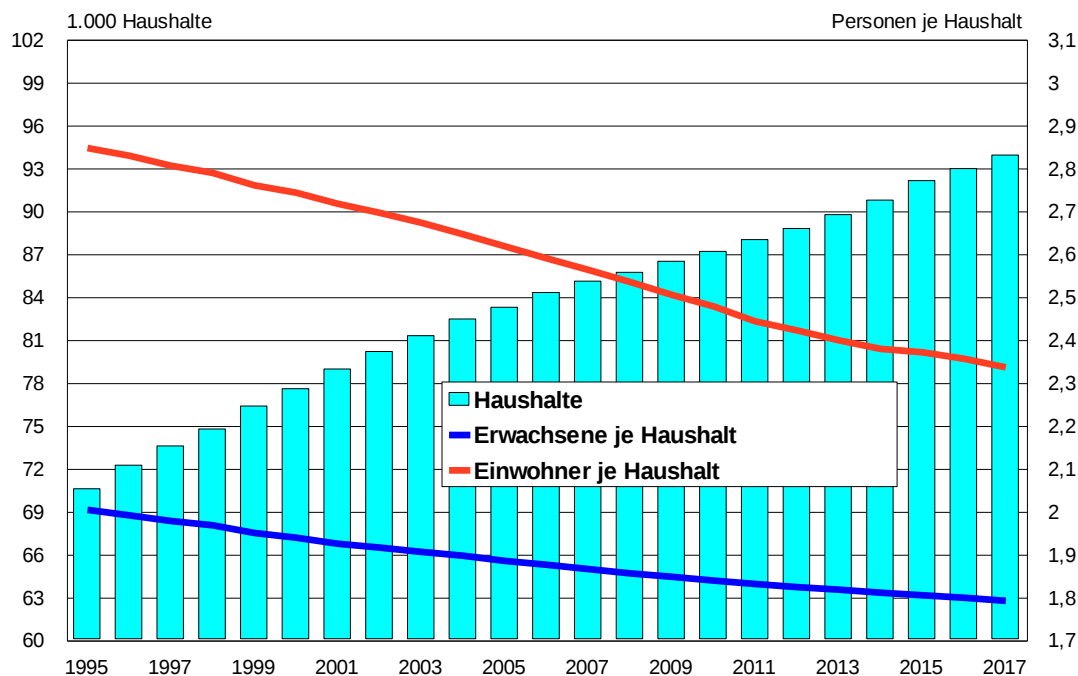
Quelle: empirica-Preisdatenbank, (www.empirica-systeme.de)

Im Verlauf der sechs Jahre war der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter in allen Kommunen des Kreises Coesfeld gestiegen. Die höchsten Steigerungen waren in Billerbeck und Senden zu verzeichnen, wo von 2012 bis 2017 der Quadratmeterpreis um ein Fünftel gestiegen ist, während sich die Lebenshaltungskosten nach den Daten des Statistischen Bundesamtes in dieser Zeit lediglich um gut 6 % erhöht hatten. Unterhalb der Inflationsrate lag die Mietenentwicklung in keiner Kommune. Im Jahr 2017 lag in den Kommunen die durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 5,58 Euro (Rosendahl) und 7,01 Euro (Havixbeck). Im bundesweiten Vergleich gelten Mieten in dieser Höhe als „bezahlbar“.

3.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte ist in **Abbildung 21** ausgewiesen. Die Zahl der privaten Haushalte wird auf der Gemeindeebene nur bei den Großzählungen (Volkszählung 1987, Zensus 2011) ermittelt. Die in der Abbildung ausgewiesenen Werte beruhen auf Modellrechnungen, die davon ausgehen, dass die zwischen den Zählungen festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre. Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen, wie um das Jahr 1990 oder in der jüngsten Vergangenheit, wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer behindert, was in einem temporären Anstieg der Haushaltsgröße seinen Ausdruck findet.

Abbildung 21: Entwicklung der Zahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt im Kreis Coesfeld



Quelle: IT.NRW; Eigene Berechnungen

Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Zahl erwachsener Personen⁴ je Haushalt (Singularisierung) waren die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die bis weit in die 1990-er-Jahre schneller steigende Lebenserwartung von Frauen. Inzwischen ist vor allem die Zunahme der älteren Bevölkerung beiderlei Geschlechts für den weiteren Rückgang der Haushaltsgröße verantwortlich.

⁴ Als Erwachsene werden alle Personen im Alter von 23 oder mehr Jahren gezählt. Diese Altersschwelle markiert das durchschnittliche Auszugsalter junger Menschen aus dem Haushalt der Eltern. Dies „hohe“ Alter resultiert aus einem beträchtlichen Anteil an jungen Menschen, die nach dem erstmaligen Auszug bei den Eltern, der in der Regel zwischen dem 18. und 20. Lebensjahr erfolgt, wieder zu den Eltern ziehen.

Seit 1995 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte im Kreis Coesfeld um ein Drittel auf rund 93.900 erhöht, weil sich die Zahl der Erwachsenen um knapp 19 % erhöhte und die durchschnittliche Haushaltsgröße erwachsener Personen im selben Zeitraum von 2,00 auf 1,79 Erwachsene sank. Sowohl die Haushaltsgröße Erwachsener als auch die Haushaltsgröße insgesamt (2,34 Personen je Haushalt) lagen im Vergleich zum Landesdurchschnitt höher (1,62 Erwachsene bez. 2,08 Personen). Dies liegt vor allem am hohen Anteil klassischer Familienhaushalte, die wiederum vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen, was wegen der vergleichsweise (zu Münster) günstigen Grundstücks- und Kaufpreise im Kreis Coesfeld noch möglich ist.

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist der Leerstand. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird heute in der Regel eine Leerstandsquote von 3 % des Wohnungsbestandes angesetzt, um Umzüge und Modernisierungen in ausreichendem Maße zu ermöglichen. Der Zensus im Jahr 2011 ermittelte für den Kreis Coesfeld einen Leerstand von 2,2 %. Diese Leerstandsquote lag etwas höher als bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 (damaliger Leerstand im Kreis Coesfeld 2,1 %), aber unter dem als notwendig angesetzten Leerstand. Trotz der hohen Eigentümerquote mit einer geringeren Fluktuation kann für den Kreis Coesfeld im Jahr 2011 von ersten Knappheiten in einzelnen Marktsegmenten ausgegangen werden. Der höchste Leerstand dürfte im Kreis Coesfeld im Zeitraum von 2005 bis 2010 mit Quoten um 2,5 % des Wohnungsbestandes aufgetreten sein, d.h. die am Anfang der 1990-er-Jahre entstandenen Wohnungsdefizite waren nach dem Jahr 2000 zwar weitgehend abgebaut, Wohnungen blieben aber knapp. Inzwischen hat sich bei hohen Zuwanderungen und relativ niedriger Bautätigkeit wieder ein neues Wohnungsdefizit aufgebaut. Der Wohnungsleerstand liegt in den meisten Kommunen des Kreises nur noch bei Werten um 1,0 % des Wohnungsbestandes. Die Haushaltsbildung ist durch die Wohnungsknappheit im Kreis Coesfeld noch nicht so stark wie zu Beginn der 1990-er-Jahre beeinträchtigt. **Die sich bei sinkendem Leerstand wieder verschärfende Wohnungsknappheit zeigt eindeutig, dass im Kreis Coesfeld in den vergangenen Jahren deutlich zu wenige Wohnungen gebaut wurden.**

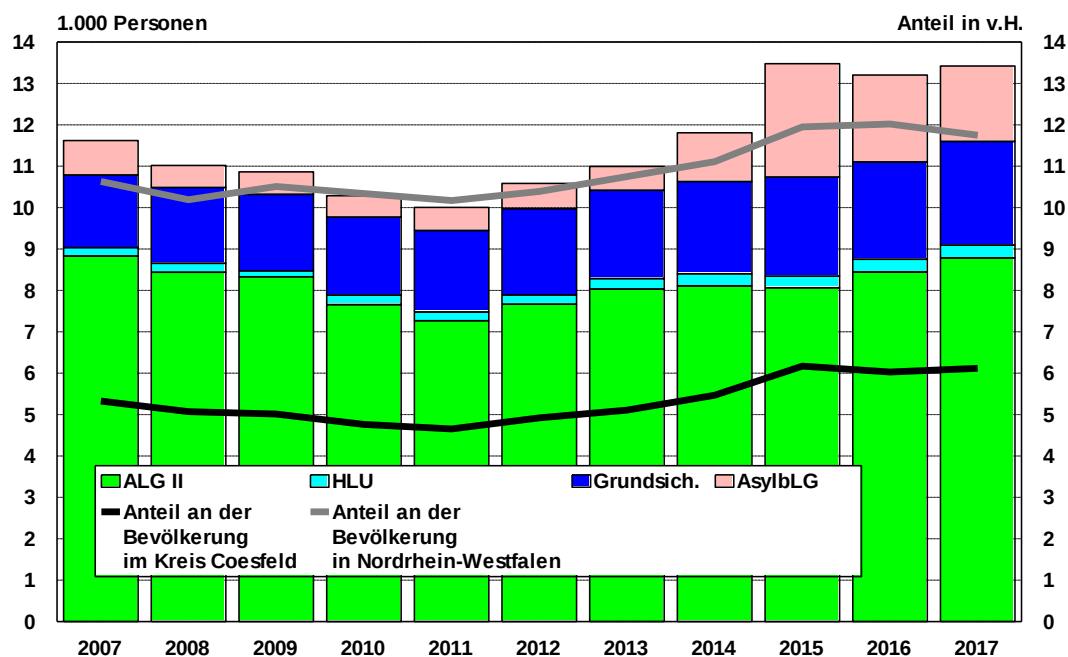
3.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen im Kreis Coesfeld

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch empirische Erfassungsprobleme, Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen⁵ insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb nur Daten auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl

⁵ Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 Prozent des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median.

an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ im Kreis Coesfeld zeigt **Abbildung 22** in der Entwicklung von 2007 bis 2017.

Abbildung 22: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen im Kreis Coesfeld von 2007 bis 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

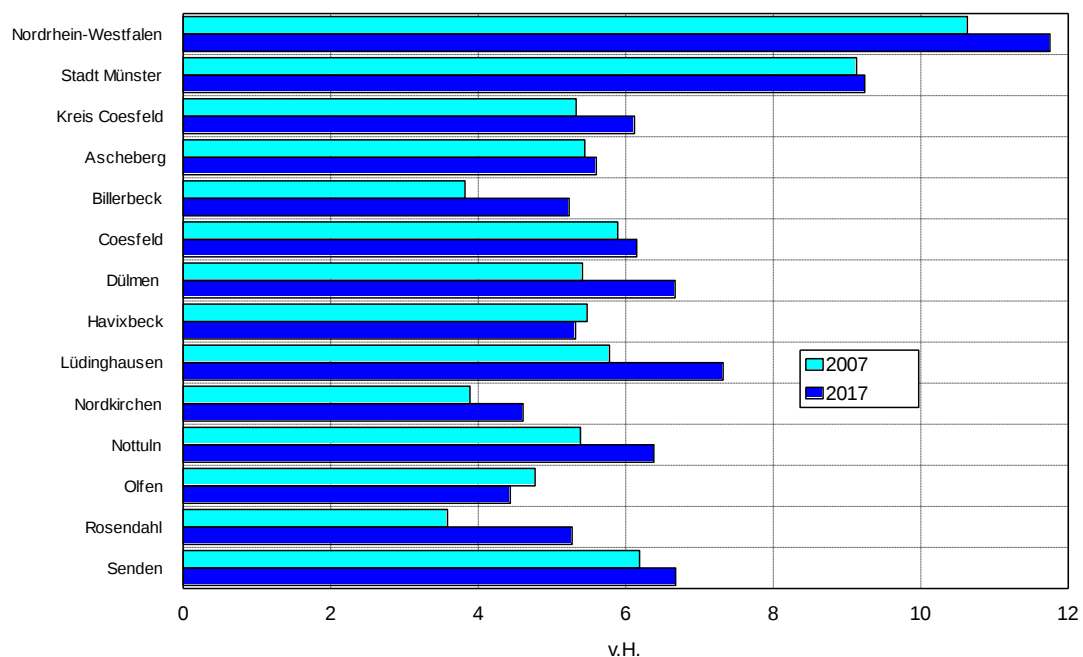
Die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sank vom Jahr 2007 bis zum Jahr 2011 und stieg anschließend zunächst langsam und 2015 sprunghaft an. In den Jahren 2016 und 2017 stagnierten die Werte bei 13.000 bis 13.500 Personen, so dass die Zahl der Leistungsempfänger 2017 insgesamt 15,5 % über dem Wert des Jahres 2007 lag. Auch bei der Struktur gab es Verschiebungen: Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (Arbeitslosengeld II) lag 2017 zwar kaum niedriger als 2007, ihr Anteil an allen Empfängern von Mindestsicherungsleistungen nahm aber um über 10 %-Punkte auf 65,5 % ab. Die Zahl der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) ist zwar um gut 100 Personen gestiegen, spielt aber mit rund 300 Personen quantitativ nach wie vor keine Rolle. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit stieg stetig an und lag 2017 mit 2.500 Personen um 24 % über der Zahl von 2007. Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz stieg im Jahr 2015 um 130 % auf gut 2.700 Personen an. In den Jahren 2016 und 2017 ging deren Zahl dann deutlich zurück und Ende 2017 bezogen noch gut 1.800 Personen diese Leistung.

Der Anteil der Leistungsempfänger an der Bevölkerung lag im Kreis Coesfeld Ende 2017 mit 6,1 % über dem Wert des Jahres 2007 (5,3 %). In Nordrhein-Westfalen insgesamt ist der Anteil von 10,6 % im Jahr 2007 auf 11,8 % im Jahr 2017 gestiegen.

Insgesamt galten 2017 in Nordrhein-Westfalen 17,2 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote ist seit dem Jahr 2005 um 2,6 %-Punkte angestiegen. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen um knapp 50 % höher als der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen. Der Anteil an den Haushalten liegt wegen des überproportional hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in der armutsgefährdeten Bevölkerung etwas höher. Dies korrespondiert mit dem vom Pestel Institut für das Jahr 2010 geschätzten Anteil von knapp 19 % der privaten Haushalte, die als Bedarfsträger für sozialen Mietwohnraum betrachtet werden können⁶. Die Versorgung aller einkommensarmen Haushalte mit preisgebundenem Wohnraum (Ende 2017 rund 3.400 Wohnungen im Kreis Coesfeld) ist, zumindest kurz und mittelfristig, nicht möglich. Dies ist aber auch nicht erforderlich, da im frei vermieteten Bestand im Kreis Wohnungen auf einem ähnlichen Preisniveau verfügbar sind. Weiterhin ist davon auszugehen, dass bei der hohen Eigentümerquote ein Teil der einkommensarmen Haushalte bei den Eltern wohnt oder durch Erbschaft trotz niedrigem Einkommen im Wohneigentum lebt.

Die Quoten an Mindestsicherungsleistungsempfängern in den Jahren 2007 und 2016 in den Städten und Gemeinden im Kreis Coesfeld zeigt **Abbildung 23**. Unter den 11 Kommunen wies die Stadt Olfen die höchste Quote auf, die allerdings auch noch weit unter dem Landesdurchschnitt lag. Es folgen die Stadt Dülmen und die Gemeinde Senden mit 6,7 %. In allen Kommunen mit Ausnahme von Havixbeck und Olfen ist die Quote der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen seit 2007 angestiegen.

Abbildung 23: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen je 100 Einwohner in den Städten und Gemeinden des Kreises Coesfeld 2007 und 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

⁶ Günther, M.: Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbau Initiative, Köln 2012

3.7 Spezielle Bedarfe

3.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus wies der Kreis Coesfeld mit 57 % eine deutlich höhere Wohneigentumsquote als das Land Nordrhein-Westfalen insgesamt auf. Der Landesdurchschnitt erreichte 40 %, die kreisfreien Städte 30 % und die Kreise 51 %.

Bei den reinen Seniorenhaushalten (alle Haushaltsmitglieder sind mindestens 65 Jahre alt) entsprach die Eigentümerquote im Kreis Coesfeld mit 56 % annähernd dem Gesamtdurchschnitt. Haushalte mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind sowohl Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat, als auch klassische Mehrgenerationenhaushalte, wiesen mit gut 78 % eine deutlich höhere Eigentümerquote auf.

Mit zunehmendem Alter nimmt die Umzugshäufigkeit ab. Daher wohnt ein Teil der Senioren bereits seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. **Folgt man einem vom Kuratorium Deutsche Altershilfe im Auftrage des damaligen BMVBS erstellten Gutachten⁷, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf den Kreis Coesfeld, so muss bei knapp 30.000 Haushalten mit Senioren von gut 6.800 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Von diesen 6.800 Haushalten hätten aber nur rund 2.100 Haushalte tatsächlich eine barrierearme Wohnung. Auch wenn deutliche lokale Abweichungen von diesen Durchschnittswerten einkalkuliert werden müssen, so ist der zusätzliche Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen im Kreis Coesfeld bereits aktuell mit über 4.500 Wohnungen zu veranschlagen. Gerade wegen des hohen Bestandes an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und der hohen Wohneigentumsquote ist für den Kreis Coesfeld eher von einem gegenüber dem Bundesdurchschnitt geringeren Bestand an barrierearmen Wohnungen auszugehen.**

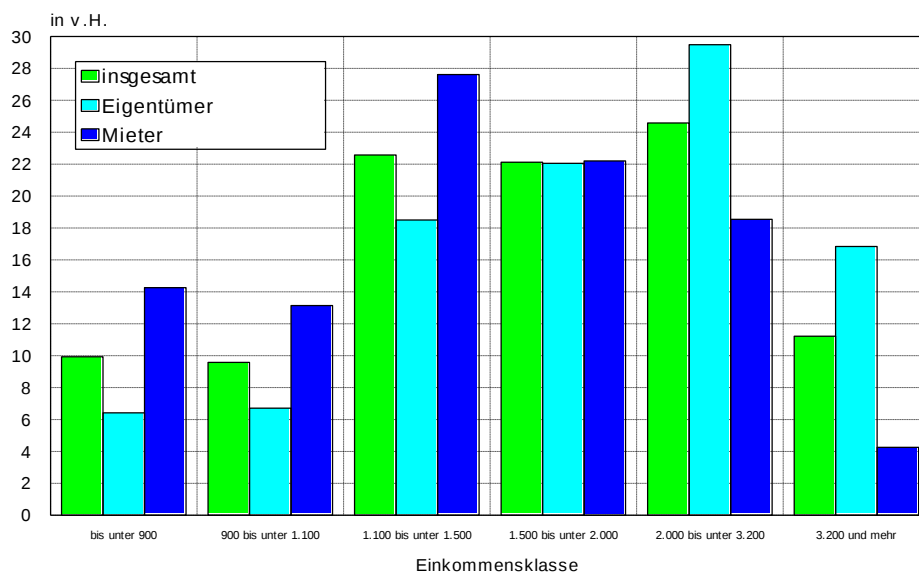
Gegenwärtig sind die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre in der Spitze 53 Jahre alt. Der Eintritt dieser Altersgruppe in den Ruhestand wird sich ab dem Jahr 2025 über die danach folgenden 15 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung die Zahl der Senioren und damit auch der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen steigen wird. Hinsichtlich der Einkommenssituation der

⁷ Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter -Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten⁸ gibt **Abbildung 24**.

Auch wenn die Daten das Jahr 2014 abbilden, so wird sich angesichts der niedrigen Inflationsraten die Situation bis heute nur wenig verändert haben. Grob zwei Drittel der Seniorenhaushalte dürften innerhalb der in Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung liegen. Dies gilt es bei der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen zu beachten.

Abbildung 24: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

3.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention

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 waren von den gut 20.100 Schwerbehinderten 54 % in der Altersstufe 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Aber auch ein Großteil der über 9.000 Menschen mit Behinderungen unterhalb des 65. Lebensjahres benötigt behindertengerechte Wohnungen, von denen bisher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

3.8 Fazit der bisherigen Entwicklung im Kreis Coesfeld

Im Kreis Coesfeld sind Wohnungen heute ein knappes Gut. Auch wenn man berücksichtigt, dass ein Teil der aufgenommenen Flüchtlinge am Jahresende 2017 noch in Gemeinschaftsunterkünften lebte und dementsprechend den Wohnungsmarkt nicht

⁸ vgl. dazu auch: Günther, M.: Wohnen der Altersgruppe 65plus; Untersuchung im Auftrag vom: Verbändebündnis WOHNEN 65PLUS; Köln 2013

belastete, so muss doch von Leerstandsquoten im Bereich um 1,0 % des Wohnungsbestandes ausgegangen werden. Derart niedrige Leerstandsquoten beeinträchtigen bereits die Haushaltsbildung. In der Folge wohnen erwachsene Kinder länger als geplant bei den Eltern und es kommt zur verstärkten Bildung von Wohngemeinschaften und Zuzugswünsche in den Kreis können nicht realisiert werden. **Die sich bei sinkendem Leerstand wieder verschärfende Wohnungsknappheit zeigt, dass im Kreis Coesfeld in den sechs Jahren von 2012 bis 2017 jährlich rund 300 Wohnungen zu wenig gebaut wurden.**

Insgesamt zeigt sich eine hohe Entwicklungsdynamik im Kreis Coesfeld. Als Wirtschaftsstandort weist der Kreis mit einem Arbeitsplatzzuwachs von über 37 % seit 1995 eine stark positive Entwicklung auf. Der seit 2009 stabile Auspendlerüberschuss zeigt, dass der „Motor“ des Bevölkerungswachstums inzwischen in der wirtschaftlichen Expansion der Unternehmen im Kreis zu sehen ist.

Die Wanderungsbewegungen waren geprägt durch die Zuzugsspitzen um 1990 und im Jahr 2015. Aber auch in den übrigen Jahren waren mit Ausnahme der Zeit von 2005 bis 2011 immer mehr Zuzüge als Fortzüge zu verzeichnen.

Die Analyse der Herkunfts- und Zielregionen der Umzügler ab 1989 zeigt Muster, die auch in der Zukunft Bestand haben dürften:

- deutliche Wanderungsgewinne aus der Stadt Münster bis 2004. Seitdem überwogen die Fortzüge nach Münster. Die weitere Entwicklung wird vor allem vom Wohnungsangebot in Münster und den an Münster angrenzenden Kommunen im Kreis Coesfeld abhängen. Mit zunehmender Entfernung von Münster dominieren die Fortzüge junger Menschen nach Münster die Wanderungsbilanz.
- leichte Wanderungsverluste an das übrige Münsterland,
- hohe Wanderungsgewinne aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen,
- Wanderungsverluste an Niedersachsen und das übrige Westdeutschland,
- eine inzwischen nahezu ausgeglichene Wanderungsbilanz gegenüber Ostdeutschland sowie
- stark schwankende, aber in der Summe hoch positive Wanderungssalden gegenüber dem Ausland (die Verteilzentren Unna und Schöppingen eingerechnet).

Der Zuzug von Spätaussiedlern aus Osteuropa kann inzwischen als abgeschlossen betrachtet werden und dürfte keinen Einfluss mehr auf die Wanderungsbilanz des Kreises Coesfeld haben. Die Zuwanderungen aus Ostdeutschland sind zum Erliegen gekommen, weil wegen der dortigen Altersstruktur die jungen Menschen in ihrer unmittelbaren Umgebung Arbeits-, Ausbildungs- und Studienplätze finden. Eine „neue“ Abwanderung Ost ist nicht zu erwarten. Ganz im Gegenteil sorgt die Abwanderung nach Berlin für leichte Wanderungsverluste des Kreises Coesfeld.

Die Wanderungsbewegungen gegenüber dem Ausland werden auch künftig immer wieder von aktuellen internationalen Ereignissen beeinflusst. Mit der bundesweit wieder auflebenden Auslandszuwanderung (zunächst die Arbeitsmigration aus der übrigen EU, zu der ab 2014 die Flüchtlingszuwanderung hinzukam) hat sich auch im Kreis Coesfeld der über den gesamten Zeitraum positive Wanderungssaldo weiter verstärkt und im Jahr 2015 einen vorläufigen Höhepunkt erreicht.

4 Projektion der Entwicklung

4.1 Zukunftsbetrachtungen

Seit ewiger Zeit wünscht der Mensch Wissen über die Zukunft zu erlangen. Das berühmte Orakel von Delphi, die Vorhersagen des Nostradamus oder der zum Filmepos verarbeitete Maya-Kalender sind nur drei besonders populäre Beispiele der vielfältig vorliegenden frühen Vorhersagen.

Da nach wie vor die Begehrlichkeiten hinsichtlich des Wissens über die Zukunft groß sind, finden Wahrsagerinnen und Wahrsager, die mittels Karten, Glaskugeln, Pendeln oder sonstiger Hilfsmittel einen Blick in die Zukunft gewähren, auch heute noch ihre Kunden.

Notwendige Zukunftsaussagen im wirtschaftlichen und politischen Bereich werden über so genannte wissenschaftliche Prognosen befriedigt. Blicken wir auf die letzten fünfzig Jahre wissenschaftlicher Prognosen gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungen zurück, so lässt sich festhalten, dass insbesondere quantitative Prognosen nur selten tatsächlich die Realität treffen. So haben die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihren Herbstgutachten bei der Vorhersage der bundesweiten Wirtschaftsentwicklung der kommenden 12 Monate häufig deutliche Abweichungen erfahren müssen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit von Prognosen mit zunehmendem Abstand vom aktuellen Zeitpunkt kleiner wird und - beziehend auf das Thema dieser Untersuchung - mit sinkender Größe der betrachteten regionalen Einheit ebenfalls mit wachsenden Unsicherheiten der Prognosen zu rechnen ist.

Unabhängig davon, welche mathematischen Verfahren eingesetzt werden, wissen wir doch nicht tatsächlich, was in der Zukunft passiert. Es werden Modelle entwickelt, welche die vollständige Komplexität der realen Welt nicht abbilden können. Die quantitativen Vorhersagemodelle bauen immer auf Vergangenheitsbetrachtungen auf und schreiben die für die Vergangenheit festgestellten Zusammenhänge und Entwicklungen unter bestimmten Rahmenbedingungen in die Zukunft fort. Bei Prognosen ökonomischer oder demographischer Entwicklungen kommt noch der Unsicherheitsfaktor Mensch ins Spiel, der seine bisherigen Verhaltensmuster während des betrachteten Zeitraums ändern kann. Darüber hinaus täuschen Prognosen mathematische Genauigkeit vor.

Damit ist aber auch das Ziel von **Modellrechnungen** definiert: Im Vordergrund steht das Schaffen von Transparenz. Welche Rahmenbedingungen haben sich verändert? Hat sich das Verhalten der Bürger verändert oder gibt es Gründe, die für eine baldige Änderung sprechen? Welche Rolle spielen Einkommen und relative Preise für den Haushaltsbildungsprozess und die Wohnortsuche?

Gerade auf der kommunalen Ebene kann nicht oft genug betont werden, dass die zentrale Aufgabe der Kommunalpolitik die Gestaltung der Zukunft ist. Sicher sind den Gestaltungsmöglichkeiten Grenzen gesetzt, aber das permanente Ausloten der Optionen zur Erreichung einer „gewünschten“ Entwicklung sollte das kommunalpolitische Handeln bestimmen. Insofern ist das Wissen über grundlegende Zusammenhänge des Siedlungsverhaltens der Bürger eine Voraussetzung für gestaltende Kommunalpolitik.

Unmittelbar verbunden mit der Gestaltung der Zukunft ist deshalb die Diskussion und Definition der „gewünschten“ Entwicklung. Modellrechnungsergebnisse sollen Ansporn sein, eigene Ziele zu definieren und Maßnahmen zur Zielerreichung einzuleiten.

4.2 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Bei der hier vorgelegten Untersuchung wird über Modellrechnungen der Wohnungsbedarf im Kreis Coesfeld ermittelt. Dieser Wohnungsbedarf ist grundsätzlich zu unterscheiden von der Wohnungsnachfrage.

Der Wohnungsbedarf ist eine normative Größe, zu deren Ermittlung zunächst Bedarfsnormen festgelegt werden müssen. Zu den klassischen Bedarfsnormen ist zu zählen, dass

- jeder Haushalt über eine Wohnung verfügen soll und
- eine ausreichende Fluktuationsreserve einzuhalten ist.

Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen und nicht am Einkommen. Demgegenüber steht die **W Wohnungsnachfrage, die zu realisierten Kauf- und Mietvertragsabschlüssen führt.** Die Nachfrage ist abhängig von den Einkommen der privaten Haushalte, deren individuelle Präferenzen und dem Preisniveau des Wohnens. Die Wohnungsnachfrage wird beeinflusst durch

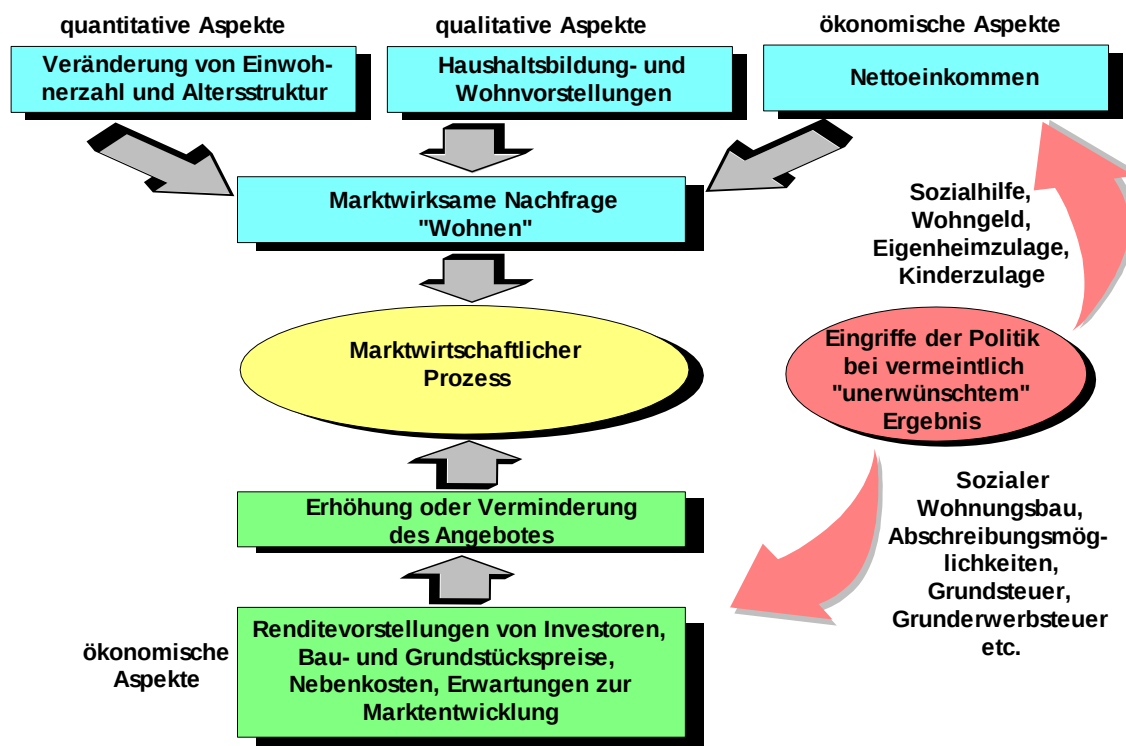
- die Entwicklung des Erwerbseinkommens
- die Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen
- die Entwicklung der Transfereinkommen und
- die relativen Preise des Wohnens.

Da auf den Wohnungsmärkten ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herbeigeführt wird, müssen auch die Einflüsse auf der Anbieterseite einbezogen werden. Zu nennen sind

- die Kosten der Angebotserstellung,
- die Abschreibungsmodalitäten,
- die Subventionierung (Investitionszuschüsse oder Darlehen zu Sonderkonditionen),
- die Grunderwerbssteuer und
- das Mietrecht.

Ohne die rot eingefärbten staatlichen Eingriffe würde der in **Abbildung 25** dargestellte Prozess zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage führen. Im Ergebnis würden die Mengen und Qualitäten an Wohnungen umgesetzt, die zu der entsprechend den Präferenzen und Einkommen der Haushalte verfügbaren „Kaufkraft Wohnen“ von den Anbietern bereitgestellt werden.

Abbildung 25: Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und politische Eingriffe



Quelle: Eigene Darstellung

Gemessen an einem politisch definierten „Wohnungsbedarf“ (z. B. jedem Haushalt eine Wohnung) würde es aufgrund von Zeitverzögerungen (sowohl beim Erkennen von Veränderungen als auch durch objektiv notwendige Planungs- und Bauzeiten) immer wieder zu temporären Marktungleichgewichten kommen. Tendenziell würde

sich das Angebot aber immer wieder der „kaufkräftigen Nachfrage“ annähern. Allerdings würde der rein marktwirtschaftliche Prozess zu Ergebnissen führen, die zumindest nach bisheriger Interpretation der sozialen Marktwirtschaft nicht akzeptabel wären. Insbesondere die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten mit Wohnraum wäre problematisch.

Und mit dieser Erkenntnis ist man wieder beim normativ definierten Wohnungsbedarf. Welcher Mindestkonsum an Wohnen wird einer Einzelperson oder einem aus mehreren Personen bestehenden Haushalt zugebilligt? Diese Frage kann beim heutigen Niveau des Wohnkonsums nur politisch geklärt werden.

4.3 Ausgangslage der Modellrechnungen für den Kreis Coesfeld

Die Analyse der bisherigen Entwicklung hat aufgezeigt, dass der Kreis Coesfeld durch das Zusammenspiel hoher Zuwanderungen bei nicht ausreichend gesteigerter Wohnungsbautätigkeit wieder ein deutliches Wohnungsdefizit aufweist. Die Wohnungsmärkte sind geprägt vom Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung sowie die Wohnungsangebote (Qualität und Preise) zu betrachten.

Die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung folgt vor allem der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten (da die Baupreise kleinräumig nicht stark differieren, stehen die Baulandangebote für die regionalen Differenzen). Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- **Belastung des Nettoeinkommens durch Miete bzw. Zinsaufwendungen (nach Steuern),**
- **Nähe zum Arbeitsplatz (meist des Haushaltsvorstands) und**
- **Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).**

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird i.d.R. das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den letzten 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Früher hat der Wohnwunsch – vor allem bei Familien nach dem Einfamilienhaus – die Entscheidung stark dominiert. Eher gegen das Einfamilienhaus auf dem Land oder in der Kleinstadt sprechende Argumente wie die Beschwernis und der finanzielle Aufwand des Pendelns oder die geringe Infrastruktur im ländlichen Raum wurden überspielt. Heute

verbleiben die jungen Familien dagegen zunehmend in den Großstädten. Die Gründe hierfür sind:

- Viele junge Menschen bekommen zunächst nur einen Zeitvertrag, der zudem finanziell schlechter dotiert ist als bei ihren Vorgängern vor 10 oder 15 Jahren.
- Durch den Ölpreisschub 2007/08 müssen die Mobilitätskosten heute wesentlich stärker berücksichtigt werden als früher.
- Die von jungen Erwerbstätigkeiten geforderte nahezu grenzenlose räumliche Mobilität im Beruf spricht eindeutig gegen den Erwerb von Wohneigentum.
- Die Werthaltigkeit von Immobilien gerade im ländlichen Raum wird zunehmend infrage gestellt.

Im Ergebnis hatte sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Großstadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen den Zentren und ihrem Umland wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder erkennen sind.

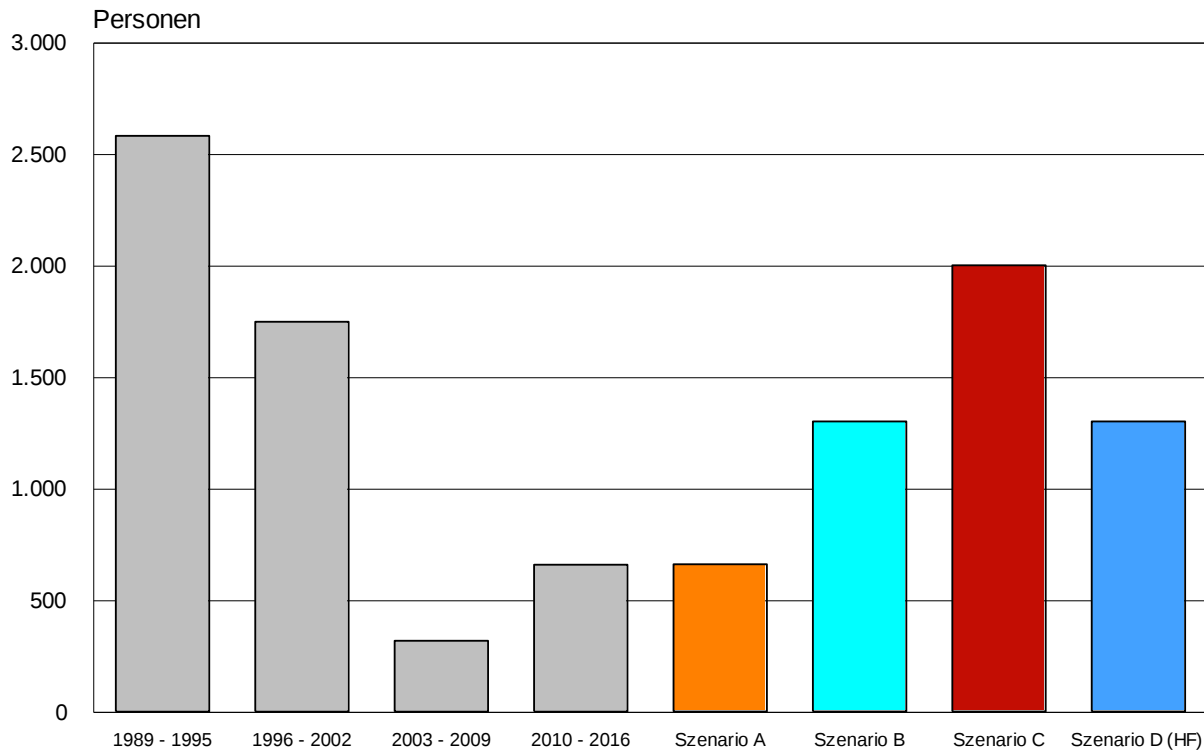
4.4 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung für den Kreis Coesfeld

In der Vergangenheit wurden bei lokalen Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in der Regel nur die Wanderungsannahmen variiert. Die Modellrechnung der Geburtenzahlen ließ das lokale Niveau der Geburtenhäufigkeit konstant. Die Zahl der Sterbefälle knüpfte an das lokale Mortalitätsniveau an und erhöhte dann langsam die Lebenserwartung. Während diese Vorgehensweise beim Sterblichkeitsszenario nach wie vor sinnvoll ist, **erscheint bei der Geburtenhäufigkeit eine Neubewertung erforderlich. Die Geburtenhäufigkeit ist in den Jahren 2014 bis 2016 bundesweit deutlich angestiegen. Deshalb wurde auch für den Kreis Coesfeld ein zusätzliches Szenario berechnet, das von einem Anstieg der Geburtenhäufigkeit um etwa 20 % bis zum Jahr 2025 ausgeht.** Bundesweit steigt bei einem solchen Szenario die zusammengefasste Geburtenziffer auf einen Wert von etwa 1,84 an, was leicht über dem aktuellen Niveau in Skandinavien und den Benelux-Ländern liegt. Die durchschnittlichen Wanderungssalden für vier Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die durchschnittliche Nettozuwanderung zeigt **Abbildung 26**.

Szenario A geht von einem jährlichen Wanderungsgewinn in Höhe von 660 Personen aus. In Szenario B ist ein Wanderungsgewinn von 1.320 Personen je Jahr angesetzt und Szenario C wird ein Wanderungsüberschuss in Höhe von jährlich 1.980 Personen unterstellt. Eine Besonderheit stellt Szenario D dar. Wie in Szenario B wird von einer jährlichen Zuwanderung in Höhe von 1.320 Personen ausgegangen und zusätzlich wird eine bis 2025 nochmals um 20 % steigende Geburtenhäufigkeit angesetzt. Aus unserer Sicht markieren die Szenarien A und C über einen längeren Zeitraum mögliche Extremwerte. Insofern rechnen wir eher mit einer künftigen Entwicklung im Bereich von Szenario B als mittlerem Ansatz, auch wenn diesem Szenario keine mathematische Wahrscheinlichkeit zugeschrieben werden kann. In den fol-

genden Darstellungen wurde dieser Einschätzung Rechnung getragen, indem Szenario B durch eine etwas stärkere Linie hervorgehoben wurde.

Abbildung 26: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Sieben-Jahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für den Kreis Coesfeld

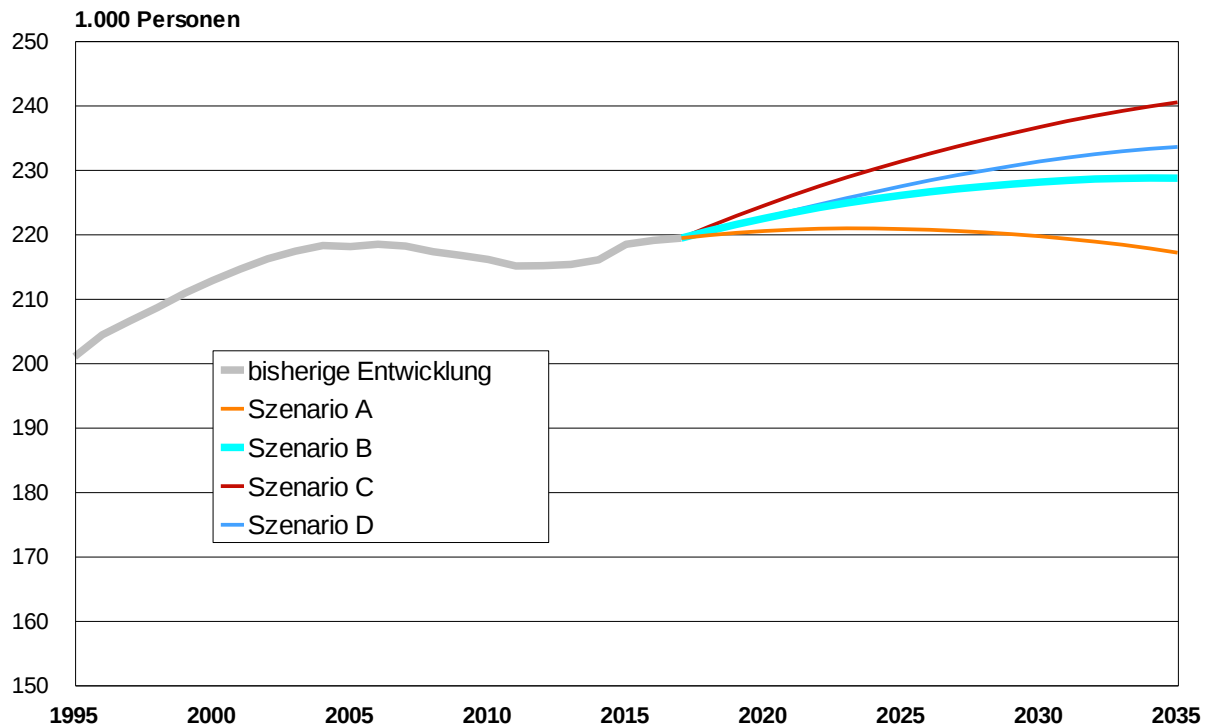


Quelle: IT.NRW; eigene Szenarienansätze

Von den vier Siebenjahreszeiträumen lagen zwei außerhalb des Szenarienbereichs. Allerdings werden die Szenarien nicht für sieben, sondern für 18 Jahre gerechnet und im Durchschnitt der 28 Jahre von 1989 bis 2016 betrug der Wanderungssaldo 1.325 Personen, dies entspricht dem gewählten mittleren Ansatz. Dies muss nicht zwangsläufig bedeuten, dass die Szenarienansätze in der Zukunft nicht dauerhaft über- oder unterschritten werden, die Wahrscheinlichkeit dafür ist aber eher gering.

Zur Klarstellung sei an dieser Stelle nochmals betont: dies sind Szenarien, die Realität wird von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region, der Kommunalpolitik sowie der übergeordneten Zuwanderungspolitik des Bundes bestimmt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den vier Szenarien bis zum Jahr 2035 zeigt **Abbildung 27**.

Abbildung 27: Entwicklung der Einwohnerzahl im Kreis Coesfeld in den vier Szenarien



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 217.000 und gut 240.400 Personen im Jahr 2035. Trotz positiver Wanderungssalden sinkt in Szenario A die Einwohnerzahl, da die Zahl an Sterbefällen die der Geburten um mehr als den Wanderungsgewinn übersteigt. Die Bezirksregierung Münster geht in ihrer 2014 verabschiedeten Regionalplanung von einer Einwohnerzahl von 218.200 für den Kreis Coesfeld im Jahr 2025 aus. Dieser Wert wird in Szenario A im Jahr 2034 erreicht. In allen anderen Szenarien bleibt die Einwohnerzahl höher. Die Entwicklung in verschiedenen Altersgruppen zeigen die **Abbildungen 28 bis 37**.

Abbildung 28: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 3 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035

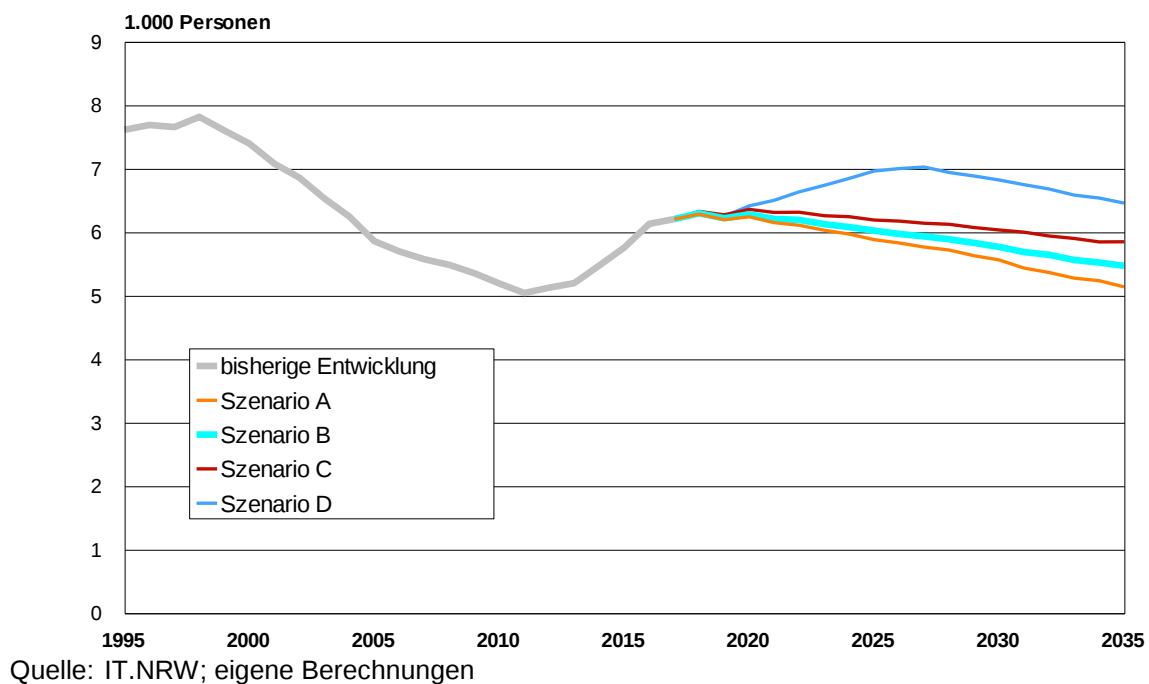


Abbildung 29: Entwicklung der Altersgruppe „3 bis unter 6 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035

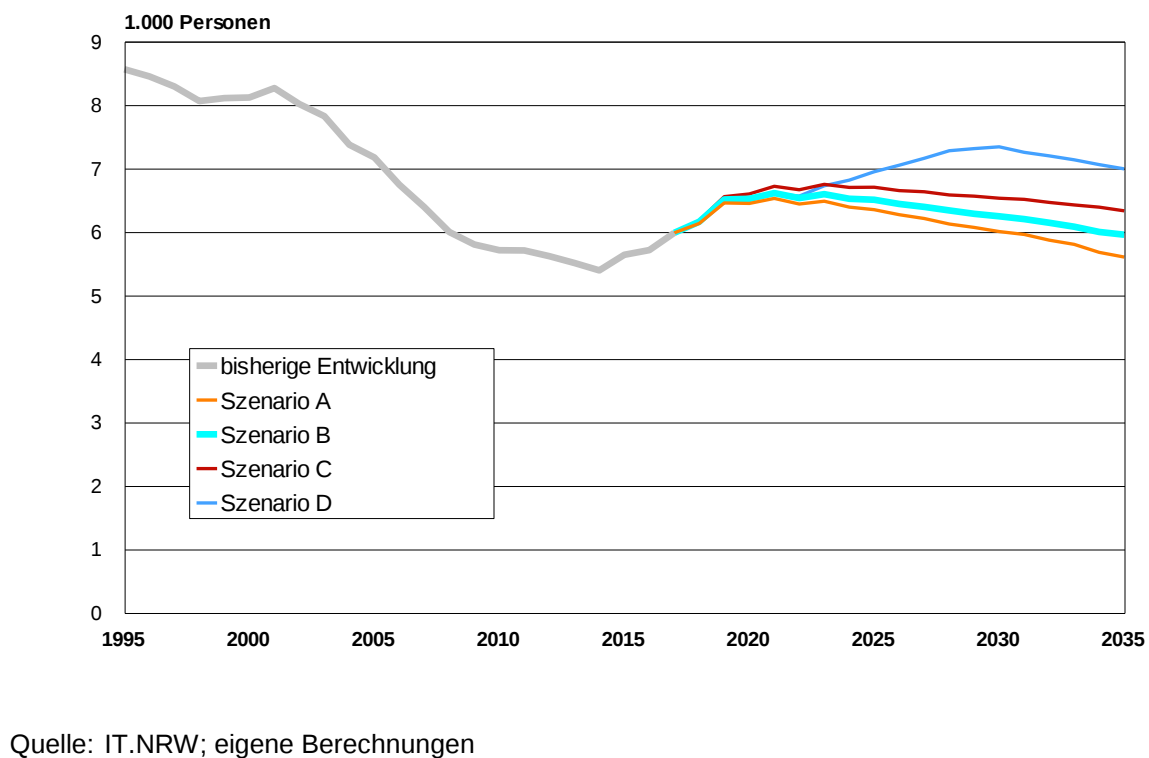
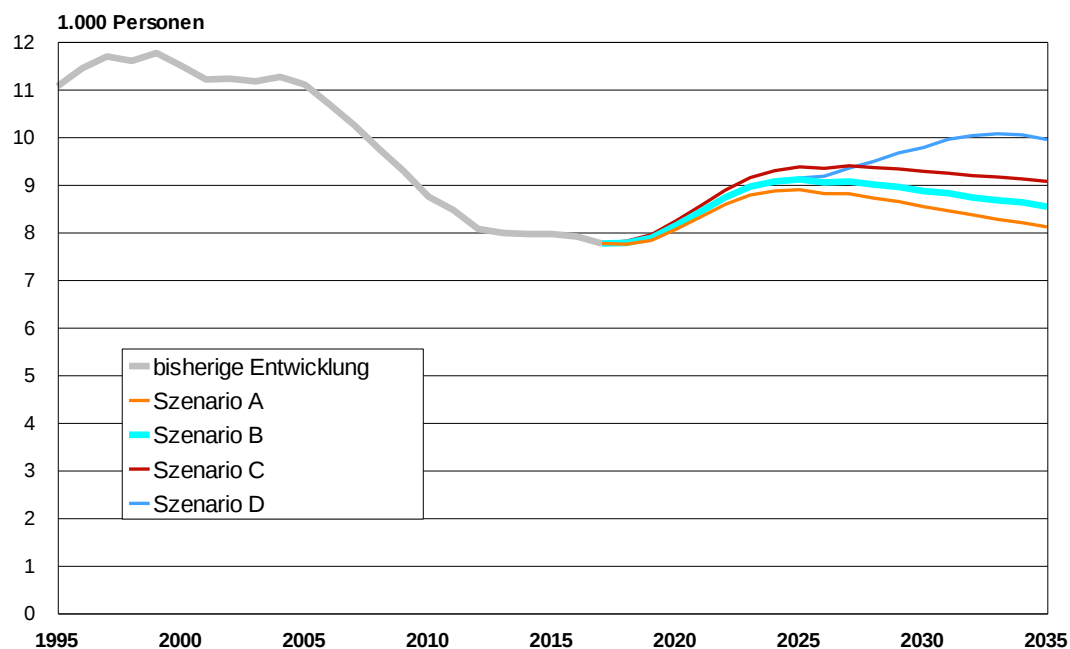
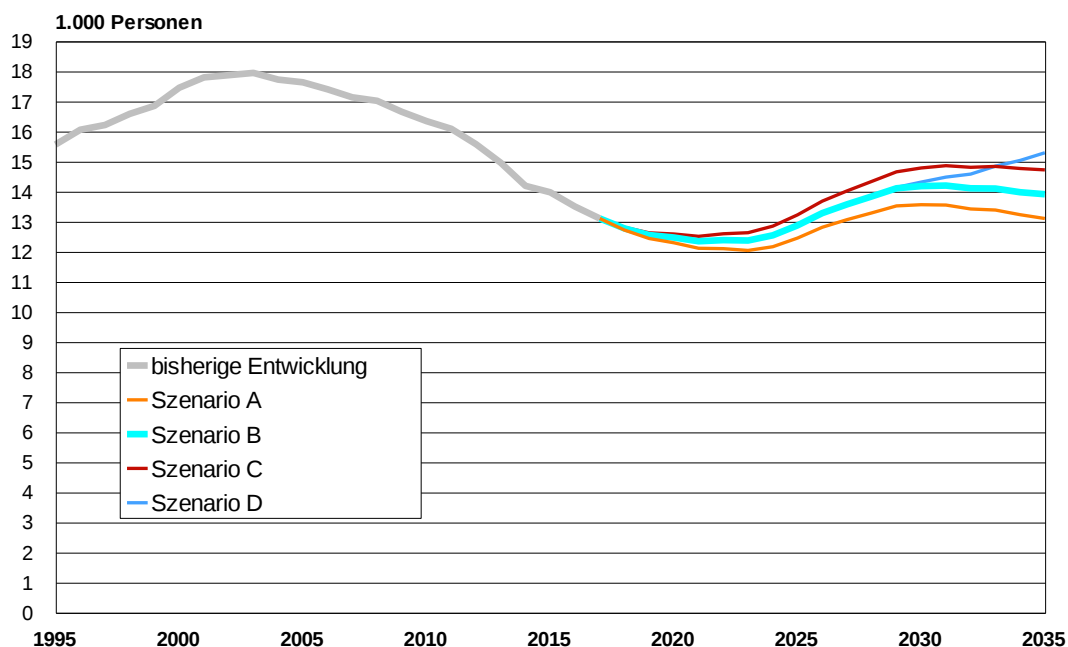


Abbildung 30: Entwicklung der Altersgruppe „6 bis unter 10 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



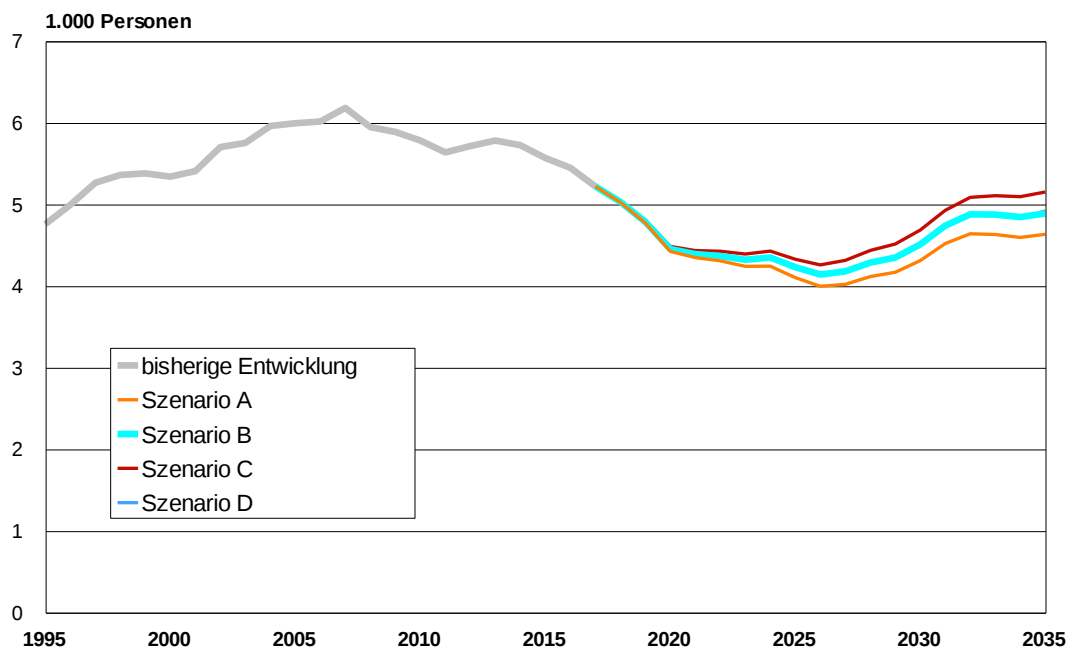
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 31: Entwicklung der Altersgruppe „10 bis unter 16 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



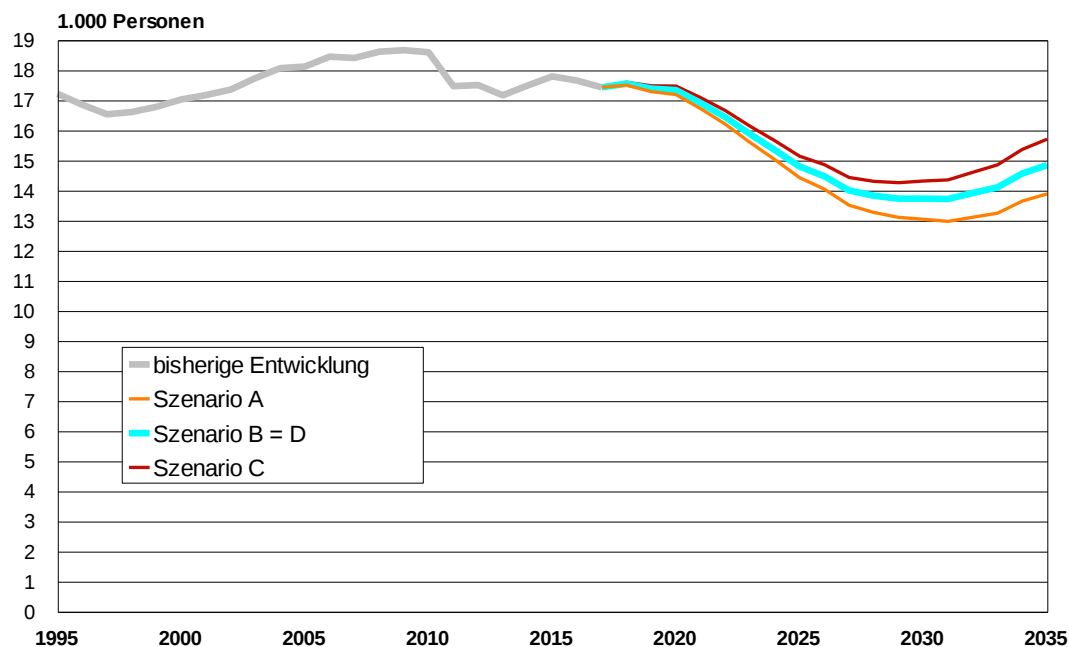
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 32: Entwicklung der Altersgruppe „16 bis unter 18 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



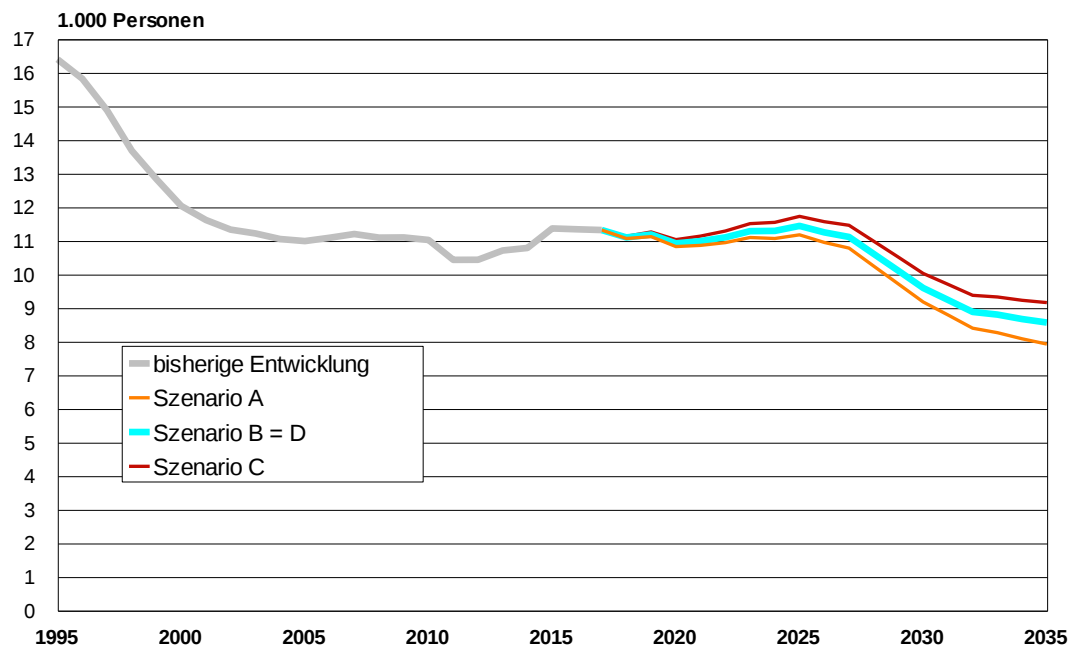
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 33: Entwicklung der Altersgruppe „18 bis unter 25 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



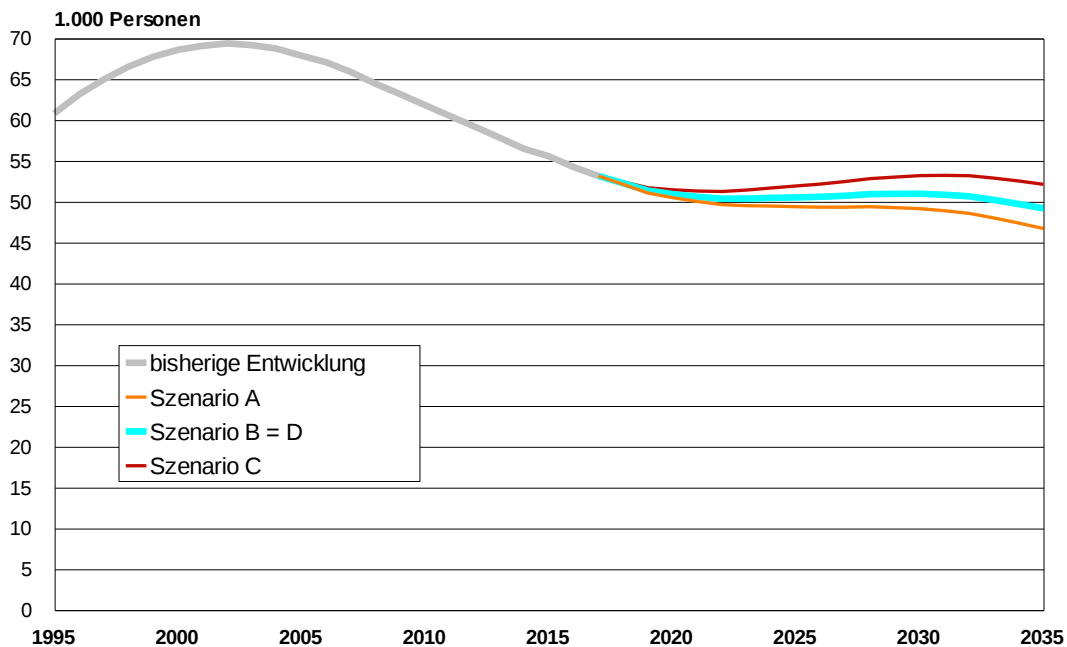
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 34: Entwicklung der Altersgruppe „25 bis unter 30 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



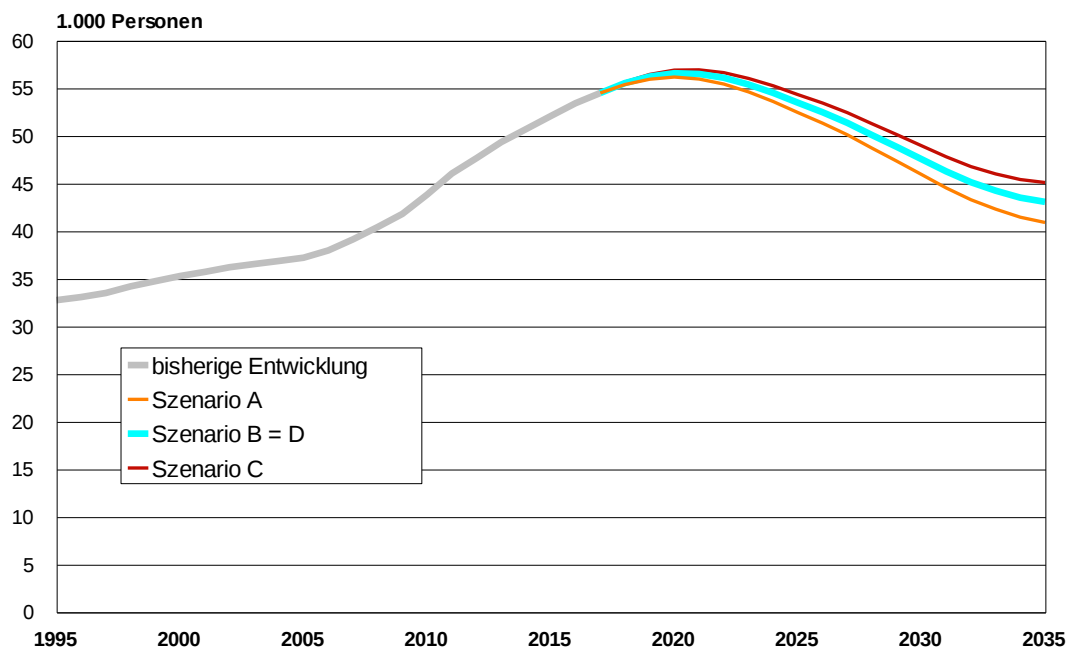
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 35: Entwicklung der Altersgruppe „30 bis unter 50 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



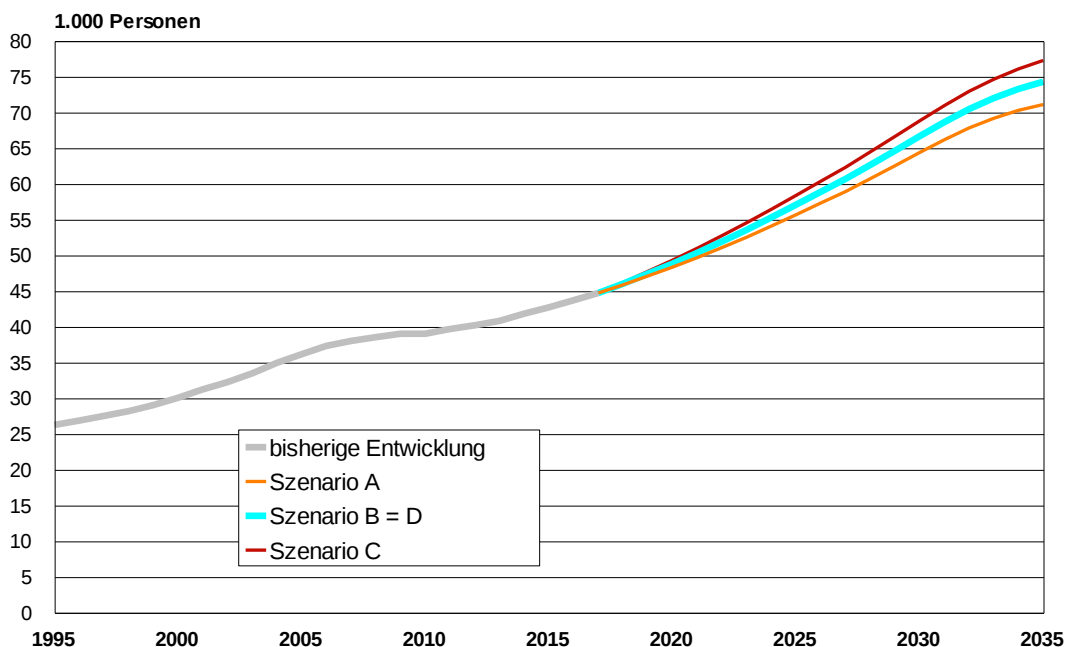
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 36: Entwicklung der Altersgruppe „50 bis unter 65 Jahre“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



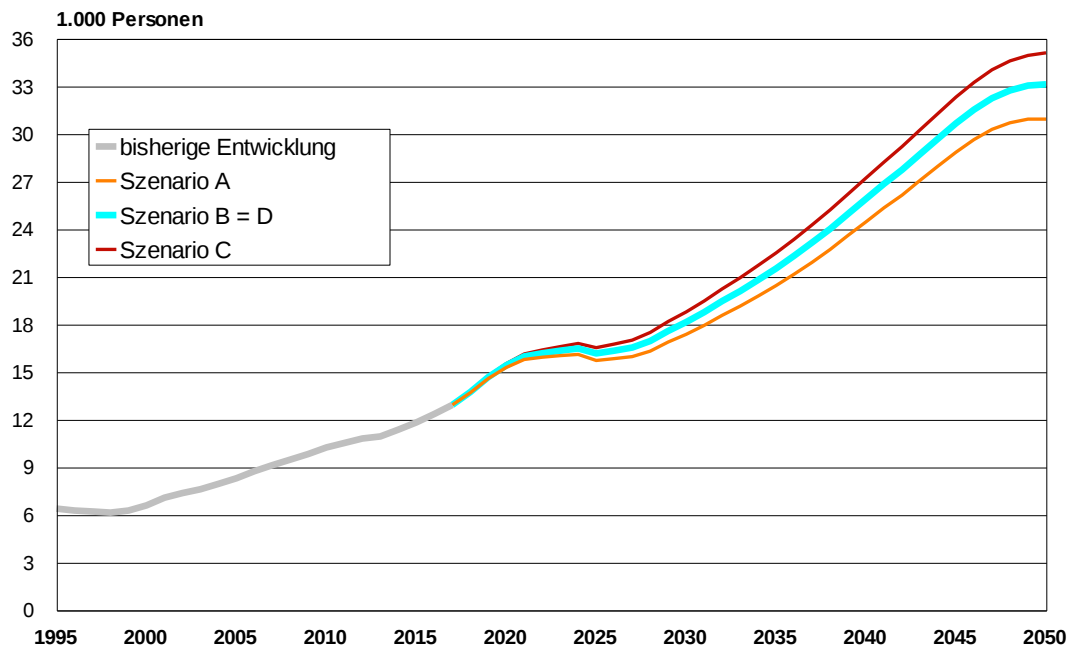
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 37: Entwicklung der Altersgruppe „65 und älter“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 38: Entwicklung der Altersgruppe „80 und älter“ im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2050



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe der Altersgruppen bis zum Jahr 2035?

In keinem Szenario werden bei der Bevölkerung bis zum 49. Lebensjahr die seit 1995 aufgetretenen Höchstwerte wieder erreicht. Da in der Vergangenheit die Zugangsquoten zu Krippen und Kindertagesstätten angestiegen sind, dürfte es bei den Kapazitäten in der Betreuung der „bis unter 6-jährigen Kinder“ allerdings Probleme geben, sollte sich eine weitere Steigerung der Geburtenhäufigkeit realisieren. Denn gerade bei der jüngeren Bevölkerung führt Szenario D ausgehend von den Werten des Jahres 2017 zu einer erheblichen Steigerung der Jahrgangsstärken.

In der Altersgruppe „50 bis unter 65 Jahre“ wird in wenigen Jahren in allen Szenarien der zu erwartende Höchstwert erreicht. Danach nimmt die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe stark ab. Im Jahr 2035 wird die Altersgruppe um 18 % (Szenario C) bis 25 % (Szenario A) schwächer besetzt sein als 2017.

Die einzige sicher an Personenzahl zunehmende Altersgruppe ist die der Senioren (65 Jahre und älter), deren Zahl sich um mindestens 60 % erhöhen wird. Innerhalb dieser Altersgruppe sind es die Hochbetagten (80 Jahre und älter), deren Zahl besonders stark und auch nach dem Jahre 2035 weiter zunimmt. Die Veränderungen in den Altersgruppen werden sich hinsichtlich des Wohnungsbedarfs sowohl bezüglich der Quantität als auch hinsichtlich der benötigten Qualitäten auswirken.

4.5 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung im Kreis Coesfeld

Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wird unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird.

Eine Verbilligung des Wohnens ist jedoch gegenwärtig nahezu auszuschließen, da die Anforderungen insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. Auch die Entwicklung der Baulandpreise – vor allem in den Zentren – spricht eher für weitere Preissteigerungen des Wohnens. So wird z. B. bezüglich der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung von einer Kostensteigerung im Neubau von etwa 6 % ausgegangen, denen keine entsprechenden Einsparungen bei der Beheizung gegenüberstehen. Nun soll nicht nur der Wohnungsbestand seinen Beitrag zur CO²-Minderung leisten, sondern zusätzlich ist die Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energien und die Abkehr der Mobilität von fossilen Brennstoffen angesagt. **Bei einem heutigen Anteil (2017) der erneuerbaren Energien von 14 % am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.**

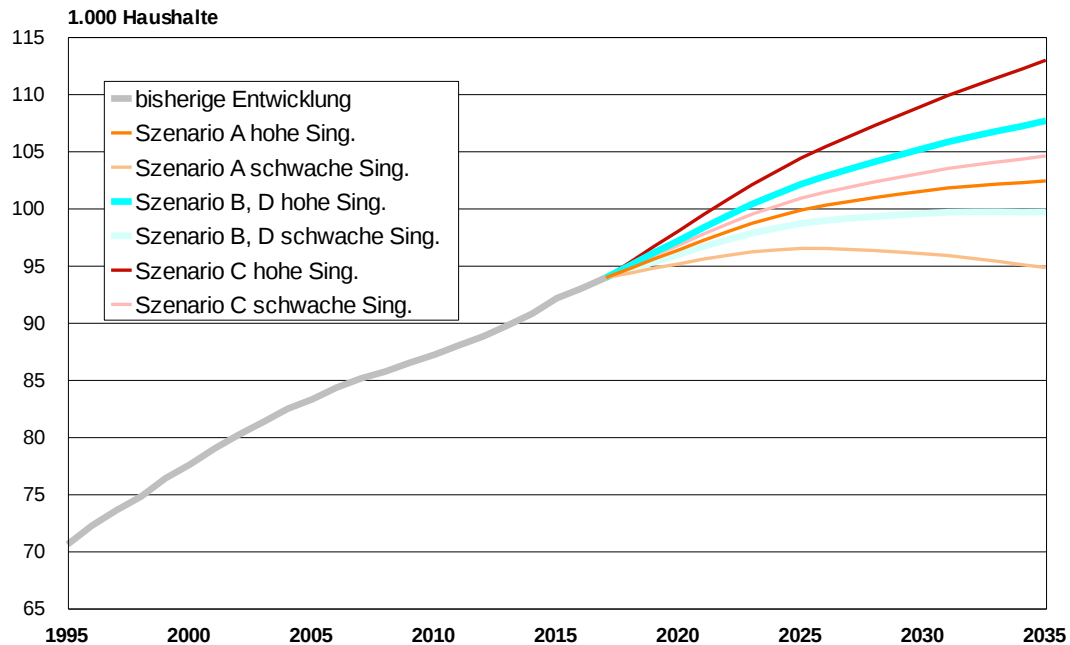
Deshalb wurden für die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 beobachteten Entwicklung unterstellt. In Variante II bleibt die Haushaltsgröße konstant. Auf eine separate Berechnung der Haushaltszahlen in Szenario D kann verzichtet werden, da sich die gegenüber dem Szenario B erhöhten Geburtenzahlen bis zum Jahr 2035 noch nicht auf dem Wohnungsmarkt auswirken. Bei einem durchschnittlichen Lösungsalter der Kinder aus dem Haushalt der Eltern von etwa 23 Jahren leben die im Jahr 2018 Geborenen im Jahr 2035 noch bei ihren Eltern.

In **Abbildung 39** sind die Modellrechnungen zur Entwicklung der Zahl an Haushalten dargestellt. Danach liegt die Zahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 95.000 und 113.000. Die Szenarien zeigen allerdings auch, dass die Haushaltszahlen nur bei niedrigen Wanderungsgewinnen und stagnierender Singularisierung auf dem heutigen Niveau bleiben werden. In Szenario A mit schwacher Singularisierung steigt die Haushaltszahl zunächst noch leicht an und sinkt wieder fast auf den Ausgangswert des Jahres 2017 ab. Alle anderen Szenarien weisen für das Jahr 2035 eine gegenüber 2017 deutlich höhere Zahl an Haushalten auf.

Die beiden Varianten von Szenario B zeigen für das Jahr 2035 eine Bandbreite von 100.000 bis 108.000 Haushalten. Selbst bei niedriger Singularisierung steigt die Zahl der Haushalte noch um gut 6 %. Bei einer Singularisierung wie im Durchschnitt der vergangenen Jahrzehnte beträgt der Zuwachs fast 15 %. Da die Entwicklung der

Haushaltszahlen die wichtigste Komponente des Wohnungsbedarfs darstellt, ist ein Ende des Wohnungsneubaus im Kreis Coesfeld nicht in Sicht.

Abbildung 39: Entwicklung der Zahl privater Haushalte im Kreis Coesfeld bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



Quelle: Eigene Berechnungen

Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes Versorgungsniveau erreicht wird.

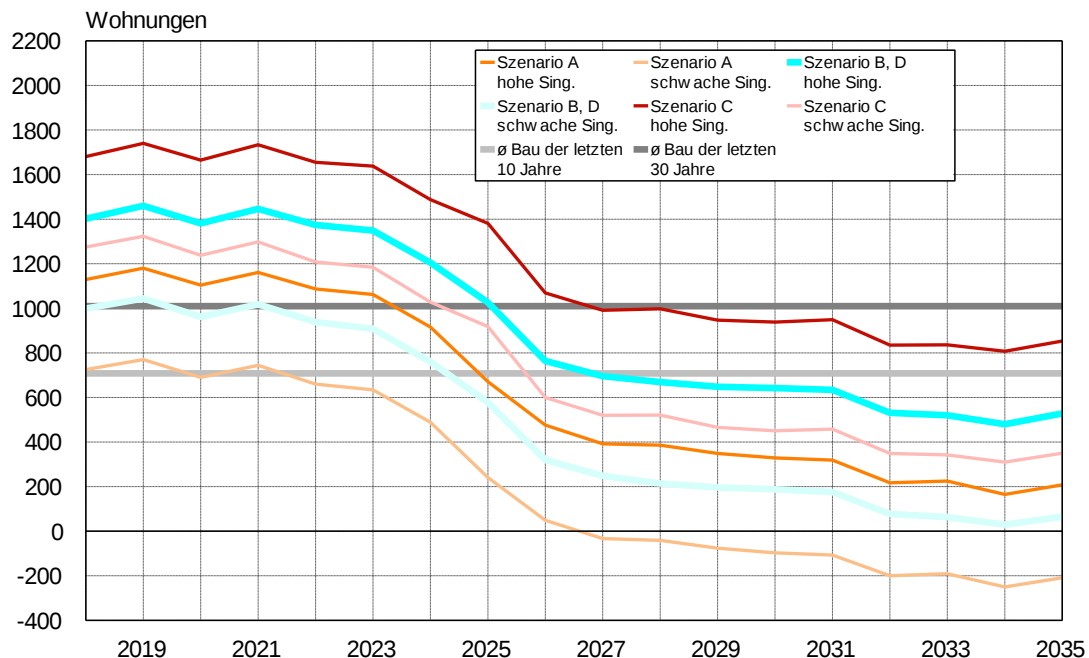
In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Erhöhung der Leerwohnungsreserve auf 3 % des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgänge⁹ in Höhe von jährlich 0,05 % des Wohnungsbestandes. Die Entwicklung des Wohnungsbedarfes in den Szenarien bis 2035 zeigt **Abbildung 40**.

In allen Szenarien zeigt sich ein insgesamt positiver Wohnungsbedarf, der abhängig von der angesetzten Zuwanderung und dem Ausmaß der Singularisierung allerdings sehr unterschiedlich ausfällt. Der Bedarf reicht von durchschnittlich 210 Wohnungen je Jahr in Szenario A mit geringer Singularisierung über 490 und 630 Wohnungen je Jahr in den Szenarien B mit schwacher und

⁹ Wohnungsabgänge umfassen Abrisse, Zusammenlegungen sowie Umwidmungen von Wohnungen zu Gewerberäumen. In der Vergangenheit wurden Abgangsrate von 0,2 % des Wohnungsbestandes angesetzt, die in der Realität aber nicht erreicht wurden. Der Abriss von Wohnungen lag in den vergangenen Jahren bei Werten um 0,07 % des Wohnungsbestandes pro Jahr. In wirtschaftlich prosperierenden Regionen, zu denen der Kreis Steinfurt zählt, waren die Abgangsrate mit Werten um 0,02 % in der Regel deutlich niedriger. Für die Zukunft wird mit leicht erhöhten Abgangszahlen gerechnet, da die Bausubstanz der Nachkriegsbauphase in Teilen qualitativ schlecht ist und auf untergenutzten Grundstücken steht, so dass technisch-wirtschaftlich bedingt zusätzliche Abgänge erwartet werden.

Szenario A mit hoher Singularisierung. Es folgen die Szenarien C mit schwacher und B mit hoher Singularisierung mit einem jährlichen Bedarf von 770 bzw. 930 Wohnungen. Der höchste Bedarf zeigt sich mit 1.230 Wohnungen je Jahr in Szenario C mit hoher Singularisierung.

Abbildung 40: Wohnungsbedarf im Kreis Coesfeld von 2018 bis 2035



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Der durchschnittliche Wohnungsbau seit 2008 lag im Kreis Coesfeld bei 710 Wohnungen je Jahr. In der längerfristigen Betrachtung über die vergangenen 30 Jahre lag der durchschnittliche Wohnungsbau sogar bei 1.010 Wohnungen je Jahr. Allerdings befanden sich vor 30 Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre in der Haushaltsbildungsphase und zusätzlich zogen viele Zuwanderer in den Kreis Coesfeld. Das Bild zeigt aber, dass zum Defizitabbau zunächst wieder ein Wohnungsbau von möglichst mehr als 1.000 Wohnungen je Jahr erforderlich ist. Nach dem bis 2025 eingerechneten Defizitabbau nimmt der Wohnungsbedarf in allen Szenarien deutlich ab, sinkt aber nur in Szenario A mit schwacher Singularisierung unter null.

An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung im Kreis Coesfeld nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ Entwicklung ist ein zentrales Element kommunaler Politik. Im Verlauf der Zeit werden sicher Anpassungen von Maßnahmen und Zielen erforderlich werden, da Politik immer von Entscheidungen unter Unsicherheit geprägt ist. So könnte zum Beispiel ein Anstieg der Geburtenhäufigkeit neue Planungen hinsichtlich der Betreuungsplätze in Krippen, Kindergärten und Schulen erfordern.

Die Entwicklung der Zuwanderung nach Deutschland zeigt immer wieder die Vergänglichkeit von „Vorhersagen“ (Prognosen). Diese Unsicherheit hinsichtlich der künftigen Entwicklung entbindet die Räte aber nicht von Richtungsentscheidungen.

4.6 Welche Art von Wohnungen wird im Kreis Coesfeld benötigt?

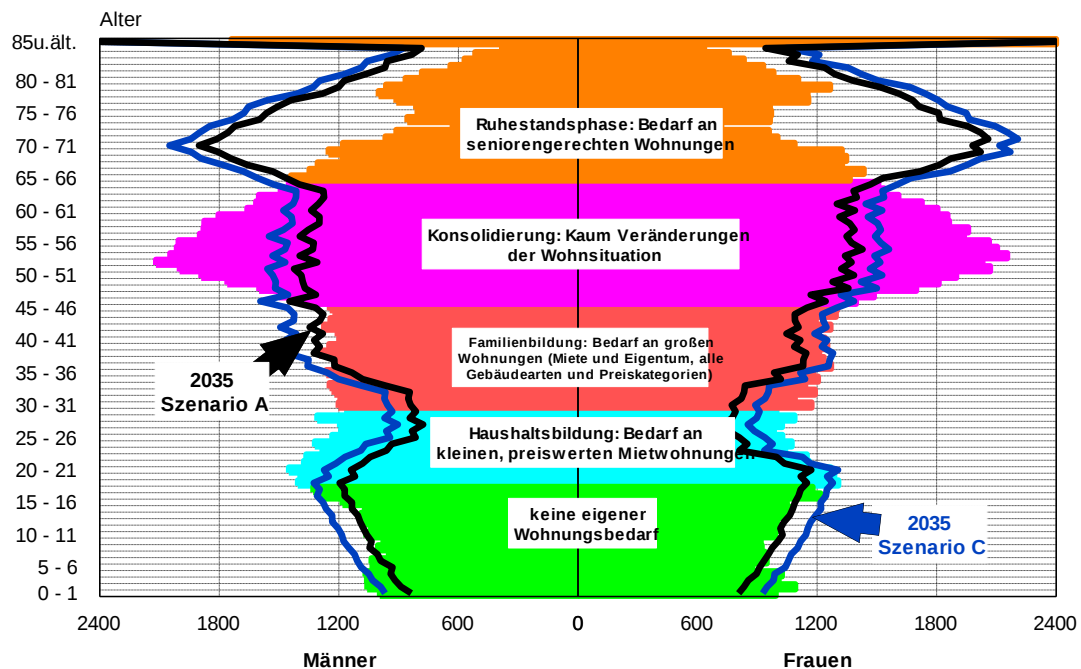
Der rein quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung über Neubau und Bestandsobjekte realisiert wird. Den Wohnungsbedarf nach dem Alter zeigt **Abbildung 41** anhand der Altersstrukturen der Jahre 2017 und 2035 (Szenario A und C).

Kinder haben keinen eigenen Wohnungsbedarf, da ein gemeinschaftliches Wohnen mit den Eltern bzw. einem Elternteil unterstellt werden kann. Insofern erhöhen sie lediglich den Flächenbedarf bei bestehenden Haushalten. Mit dem Auszug aus dem Elternhaus erfolgt die Haushaltsbildung und der Wohnungsbedarf zielt zunächst auf kleine und preiswerte Mietwohnungen. Wie die Abbildung zeigt, sind die Jahrgänge der Kinder im Jahr 2035 in Szenario A etwas schwächer besetzt als im Jahr 2017. In Szenario C sind die Zahlen an Kindern und Jugendlichen in der Summe denen des Jahres 2017 sehr ähnlich. Die Jahrgangsstärken der haushaltsbildenden jungen Erwachsenen sind 2035 sowohl in Szenario A als auch in Szenario C deutlich schwächer besetzt als heute.

Aus der später erfolgenden Familiengründung erwächst ein Bedarf an großen Wohnungen. Im ländlichen Raum, zu dem der Kreis Coesfeld zu zählen ist, entfällt ein großer Teil des Bedarfs auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Veränderung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen fällt bis zum Jahr 2035 mit -4 % in Szenario A bis +7 % in Szenario C relativ gering aus.

Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre. Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur – zumindest temporären – Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie **Abbildung 41** zeigt, ist es bis 2035 vor allem die Altersgruppe „65 bis unter 75 Jahre“, die mit +68 % (Szenario A) und +80 % (Szenario C) deutlich an Stärke gewinnt. In der Altersstufe „75 plus“ fällt der Zuwachs geringer aus. Er erreicht mit +52 % (Szenario A) und +66 % (Szenario C) immer noch eine Gesamtdynamik, die weit über der Entwicklung der Bevölkerung insgesamt liegt. Dies ist insofern bemerkenswert, weil die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre erst nach 2035 in diese höchste Altersstufe einrücken und die Zuwächse in dieser Altersstufe dementsprechend nach 2035 nochmals an Dynamik zulegen werden.

Abbildung 41: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen im Kreis Coesfeld in den Jahren 2017 und in den Szenarien A und C 2035)

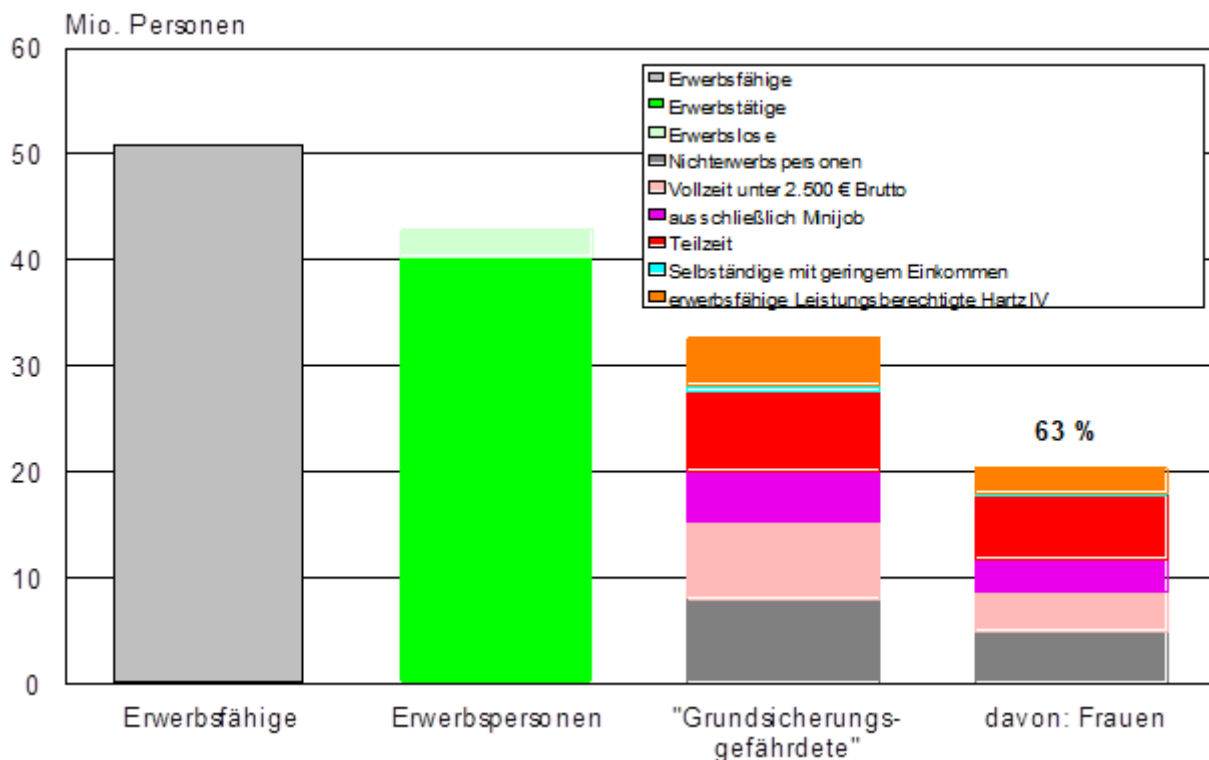


Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

4.6.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

Wie Berechnungen des Bundesarbeitsministeriums gezeigt haben, wird die bereits beschlossene Absenkung des Niveaus der umlagefinanzierten Rente, die für die weit überwiegende Mehrheit der Bevölkerung die Basis oder sogar die alleinige Altersversorgung darstellt, dazu führen, dass ein großer Teil derer, die über viele Jahre Einzahlungen geleistet haben, nicht über die Grundsicherung hinauskommen werden. So ging das Ministerium in vor einigen Jahren durchgeführten Berechnungen davon aus, dass Arbeitnehmer, die im Durchschnitt ihrer Erwerbstätigkeit ein Bruttoeinkommen erzielten, dass zum damaligen Zeitpunkt 2.500 Euro brutto im Monat entsprach, nach 35 Jahren Einzahlungen in die gesetzliche Rentenversicherung im Jahr 2030 nur eine Rente in Höhe des Grundsicherungsbetrages erhalten. Dies betrifft gut ein Drittel aller Vollzeitbeschäftigten (8 Mio. Personen). In **Abbildung 42** sind die Erwerbsfähigen (alle Personen von 18 bis zum gesetzlichen Ruhestandsalter), die Erwerbspersonen und die tendenziell „Grundsicherungsgefährdeten“ ausgewiesen.

Abbildung 42: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ in Deutschland



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit, des Statistischen Bundesamtes und des BMAS

Neben der Ausweitung der Altersarmut durch heutigen Niedriglohnbezug, „prekäre“ Selbständigkeit und Zeiten der Arbeitslosigkeit, erreichen insbesondere in Ostdeutschland die Quoten an Leistungsbeziehern nach SGB II (erwerbsfähige arbeitslose Personen ohne Anspruch auf Arbeitslosengeld und erwerbstätige Menschen mit Einkünften unterhalb der SGB II-Leistungen, so genannte „Aufstocker“) in der Altersgruppe „55- bis gesetzliches Ruhestandsalter“ aktuell Werte bis zu 18 %. Diese Menschen mussten ihre „Vermögenslosigkeit“ bereits nachweisen, so dass der unmittelbare Übergang in den Grundsicherungsbezug mit Erreichen des 65. Lebensjahres eine hohe Wahrscheinlichkeit hat. Selbst wenn die Hälfte der über 30 Mio. als „grundsicherungsgefährdet“ ausgewiesenen Personen über Familie oder Vermögen abgesichert ist, so wäre doch etwa ein Drittel der aktuellen Erwerbspersonen von Altersarmut im Sinne von Grundsicherungsbezug bedroht.

Insgesamt ist zu befürchten, dass sich der Anteil an Senioren, der ergänzende Grundsicherungsleistungen zur Absicherung des Lebensunterhaltes benötigt, von gegenwärtig rund 3 % innerhalb der kommenden 20 Jahre auf über 30 % ansteigt. Zur aktuellen Quote der Grundsicherungsempfänger ist noch anzumerken, dass von einer Grundsicherungsberechtigtenquote in Höhe von etwa 9 % der aktuellen Senioren ausgegangen wird. D. h., etwa 6 % der heutigen Rentner nehmen die rechtlich vorhandenen Ansprüche nicht wahr. Im Kreis Coesfeld lag die Quote der Empfänger von Grundsicherung im Alter im Jahr

2017 bei 2,6 % und damit deutlich unterhalb des Landesdurchschnitts von 4,0 %.

Wie die Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung gezeigt haben, handelt es sich bei den Senioren im Kreis Coesfeld um eine wachsende Altersgruppe. Unsicher ist dagegen deren Einkommen. Ob neben dem Bedarf an „sehr“ kleinen, barrierearmen Wohnungen im Kreis Coesfeld neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens „ausprobiert“ werden können, um in 20 Jahren ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen mit deutlich geringeren Wohnflächen pro Kopf als heute verfügbar zu haben, kann nur vor Ort entschieden werden.

4.6.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Einfamilienhausnachfrage ist, natürlich nur in Grenzen, unabhängig vom eigentlichen Wohnungsbedarf. Als Nachfrager treten vor allem Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 30 und 45 Jahren auf. Zwar werden auch in den darüber und darunter liegenden Altersgruppen entsprechende Wohnungen nachgefragt, aber etwa 80 % der Erstnachfrage entfällt auf die betrachtete Altersgruppe.

Als spezifische Nachfrage wird die Zahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen fünf Jahren jährlich 20,8 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte großen Städten in der Regel deutlich darunter liegen. Die Entwicklung im Kreis Coesfeld zeigt Tabelle 6. Der Durchschnittswert im Kreis Coesfeld lag mit 37,5 weit über Landesdurchschnitt.

Die Nachfrage im Kreis Coesfeld wurde über den Gesamtzeitraum zu gut 59 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen von einem weiter wachsenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation im Kreis Coesfeld und den konkurrierenden Wohnstandorten in der Region. Wie **Tabelle 9** zeigt, waren im Kreis Coesfeld in der Vergangenheit Schwankungen der Nachfrageziffer zu verzeichnen.

Bundesweit waren im vergangenen Jahrzehnt bei nahezu ausgeglichenem Wanderungssaldo die Wohnungsmärkte weitgehend entspannt. Ein höherer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wäre mit einer deutlichen Senkung der (Grundstücks)Preise möglich gewesen, da das Einfamilienhaus bei den privaten Haushalten noch immer die Wohnform mit der höchsten Wertschätzung darstellt. In der Phase niedriger Auslandszuwanderung wären parallel zur Ausweitung des Neubaus an Ein- und Zweifamilienhäusern allerdings Vermarktungsschwierigkeiten bei gebrauchten Objekten und im Geschosswohnungs-

bereich entstanden oder hätten sich verschärft. Insofern war das politische Interesse an einer Ausweitung des Ein- und Zweifamilienhausbaus gering.

Das Ein- und Zweifamilienhaus ist im Kreis Coesfeld sowie in den Kreisen des Münsterlandes das dominierende Objekt auf dem Wohnungsmarkt. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2017 bei 67,7 % des Wohnungsbestandes im Kreis Coesfeld und der Anteil an Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbau lag über die vergangenen 30 Jahre bei 62 %.

Tabelle 9: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen im Kreis Coesfeld von 1995 bis 2017

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	48.740	702	986	1.688	34,6
1996	50.366	750	892	1.642	32,6
1997	51.466	705	673	1.378	26,8
1998	52.457	717	548	1.265	24,1
1999	53.254	775	965	1.740	32,7
2000	53.649	766	902	1.668	31,1
2001	53.604	751	708	1.459	27,2
2002	53.393	812	662	1.474	27,6
2003	52.581	814	708	1.522	28,9
2004	51.640	785	709	1.494	28,9
2005	50.210	811	657	1.468	29,2
2006	48.904	813	624	1.437	29,4
2007	47.450	854	479	1.333	28,1
2008	45.617	858	275	1.133	24,8
2009	43.995	853	322	1.175	26,7
2010	42.320	847	356	1.203	28,4
2011	40.152	888	374	1.262	31,4
2012	38.693	899	396	1.295	33,5
2013	37.641	954	442	1.396	37,1
2014	36.827	959	413	1.372	37,3
2015	36.698	968	345	1.313	35,8
2016	36.553	979	469	1.448	39,6
2017	36.701	1.014	365	1.379	37,6
Veränder. in v.H.	-12.039 -24,7			Durchschnitt ab 2013	37,5

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Generell war der in ganz Deutschland nach dem Jahr 2000 zu erkennende deutliche Rückgang der Einfamilienhausnachfrage vor allem darauf zurückzuführen, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Alter der stärksten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark

abgenommen hat. In Nordrhein-Westfalen erreichte der Rückgang seit dem Höchststand im Jahr 1999 gut 27 %. Im Kreis Coesfeld wurde der höchste Wert im Jahr 2000 erreicht. Der anschließende Rückgang bis 2017 fiel mit knapp 32 % aber noch stärker aus als im Land insgesamt.

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 10** ausgewiesene Neubausnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern für die Szenarien.

Tabelle 10: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen im Kreis Coesfeld in den Szenarien

Jahr	30 bis 45-Jährige			vermarktbare Neubau		
	Szenario A	Szenario B, D	Szenario C	Szenario A	Szenario B, D	Szenario C
2017	36.701	36.701	36.701	-	-	-
2018	36.806	36.919	37.056	370	376	382
2019	36.724	36.944	37.216	354	356	361
2020	36.923	37.248	37.655	332	332	340
2021	36.800	37.229	37.772	329	334	343
2022	36.733	37.267	37.941	317	324	332
2023	36.636	37.276	38.075	309	315	324
2024	36.550	37.293	38.221	300	307	318
2025	36.327	37.170	38.234	291	306	315
2026	36.301	37.236	38.424	289	296	318
2027	36.153	37.186	38.495	287	294	310
2028	36.109	37.237	38.664	288	295	318
2029	36.019	37.248	38.781	286	294	312
2030	35.881	37.214	38.863	275	294	313
2031	35.486	36.925	38.683	275	294	312
2032	35.217	36.755	38.615	269	279	305
2033	34.595	36.210	38.174	262	273	297
2034	34.088	35.806	37.868	257	272	294
2035	33.365	35.182	37.343	250	265	287
Veränder. in v.H.	-3.336 -9,1	-1.519 -4,1	642 1,7			
Summe				5.340	5.506	5.781

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Quelle: eigene Berechnungen

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfallen, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her recht nahe zusammen. Nachdem in den kommenden Jahren noch knapp 400 Neubauwohnungen (auf dem aktuellen Preisniveau) vermarktbare sind, sinkt diese Zahl im Zeitablauf auf Werte unter 300 Wohnungen je Jahr gegen Ende des Betrachtungszeitraums.

In einzelnen Kommunen des Kreises wird das Angebot an Einfamilienhäusern aus dem Bestand stärker steigen als die Nachfrage. Ohne Preissenkung wird sich ein Teil dieser Häuser dann nicht mehr problemlos vermarkten lassen. Allerdings ist ein Preisverfall wie in sehr ländlichen Gebieten etwa in Südostniedersachsen, Nordhessen, Nordostbayern oder Teilen von Rheinland-Pfalz nicht zu erwarten. Diese Regionen zeigen seit Jahren starke Einwohnerverluste und der Grundstückswert liegt dort bei unsanierten Objekten teils unter den Abrißkosten, was einen negativen Objektwert zur Folge hat. Eine solche Entwicklung kann für den Kreis Coesfeld aufgrund der Lage seiner Kommunen ausgeschlossen werden. Insgesamt ist die wirtschaftliche und demographische Entwicklung im Kreis Coesfeld zu positiv, d.h. über Preissenkungen werden sich alle Objekte vermarkten lassen.

4.6.3 Wohneigentumsbildung im Kreis Coesfeld

Die Schaffung von Wohneigentum stand in der Bundesrepublik Deutschland praktisch von Beginn an auf der politischen Agenda. So hatten bereits in den 1950-er-Jahren die Eigentumsmaßnahmen einen Anteil von über 40 % an den Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau. **Insgesamt wurden in der Zeit von 1952 bis 1969 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus 2,26 Mio. Eigentumsmaßnahmen bewilligt, das waren gut 125.000 Wohnungen pro Jahr bzw. 22 % des gesamten Wohnungsbaus dieser Zeit und 45 % des sozialen Wohnungsbaus.** Im Jahre 2017 wurden im sozialen Wohnungsbau lediglich 11.960 Wohnungen als Eigentumsmaßnahmen gefördert, darunter 2.143 Neubauten und 2.367 Bestandskäufe¹⁰. In Nordrhein-Westfalen waren es 178 Neubauten und 135 Bestandskäufe und 116 Modernisierungen, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert wurden.

Zu der Eigentumsförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus kam dann noch die Eigentumsförderung durch Steuererleichterungen zunächst über den § 7b EStG, dann über den 10e EStG und zuletzt über die Eigenheimzulage. Die Eigenheimzulage wurde letztmalig für im Jahr 2005 beantragte Neubauten bzw. beurkundete Käufe gewährt. Rückwirkend zum 1.1.2018 und begrenzt bis zum 31.12.2020 wurde das im Koalitionsvertrag vereinbarte „Baukindergeld“ eingeführt. Für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum sollen über zehn Jahre 1.200 € je Kind und Jahr gezahlt werden. Da wegen der festen Höhe des Zuschusses die Subventionswirkung mit sinkendem Preis zunimmt, wurde erwartet, dass die Förderung überwiegend für Bestandskäufe in ländlichen Räumen in Anspruch genommen wird. Nach einer ersten Auswertung ist dies auch der Fall, denn bis November 2018 wurden 87,7 % der Anträge für Bestandskäufe gestellt¹¹. Für Teile des Kreises Coesfeld ist das Baukindergeld durchaus relevant. Da das Angebot nicht erhöht wird, einem Teil der potenziellen Käufer aber mehr Kaufkraft gegeben wird, wird tendenziell eine preiserhöhende Wirkung erwartet.

¹⁰ Bundestagsdrucksache 19/3500

¹¹ Bundestagsdrucksache 19/7341, S. 16

Für Nordrhein-Westfalen wurde 1950 eine Wohneigentumsquote von 31,5 % festgestellt. Bis 1968 sank der Anteil der Haushalte, die in ihrer eigenen Wohnung lebten, auf 27,5 % ab und 1987 wurde bei der damaligen Gebäude- und Wohnungszählung mit 32,8 % ein im Vergleich zu 1950 nur geringfügig höherer Wert festgestellt. Bis zum Zensus 2011 stieg die Eigentümerquote dann auf 42 % an. Bedenklich ist allerdings, dass in der eigentlichen Kernaltersgruppe der Wohneigentumsbildung, bei den 25- bis unter 40-Jährigen, auch in Nordrhein-Westfalen die Wohneigentumsquote von 2002 bis 2014 um über 2 %-Punkte zurückgegangen ist. Immer längere Ausbildungen, auf die dann teils Praktika oder befristete Arbeitsplätze folgen, führen zu einer Verschiebung der Wohneigentumsbildung auf ein höheres Lebensalter. Trotz der „Rente mit 67“ verkürzt sich die Phase des möglichen Wohneigentumserwerbs und die Resterwerbslebenszeit wird für viele zur Kreditrückzahlung zu kurz. **Vorschriften wie die Wohnimmobilienkreditrichtlinie verschärfen die Situation gerade für so genannte Schwellenhaushalte zusätzlich. Dabei sprechen heute mehr denn je die Argumente der Alterssicherung und der Vermögensbildung - aus Sicht des Staates auch der Vermögensverteilung - für das schon in der 1950-er-Jahren geforderte breit gestreute Wohneigentum.**

Die Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung ergeben sich aus den Preisen und den Einkommen in einer Region, insbesondere auch im Vergleich zu den aktuellen Mieten. Die Preise für Grundstücke sind, wenn nicht gesondert angegeben, den Grundstücksmarktberichten des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld“ entnommen.

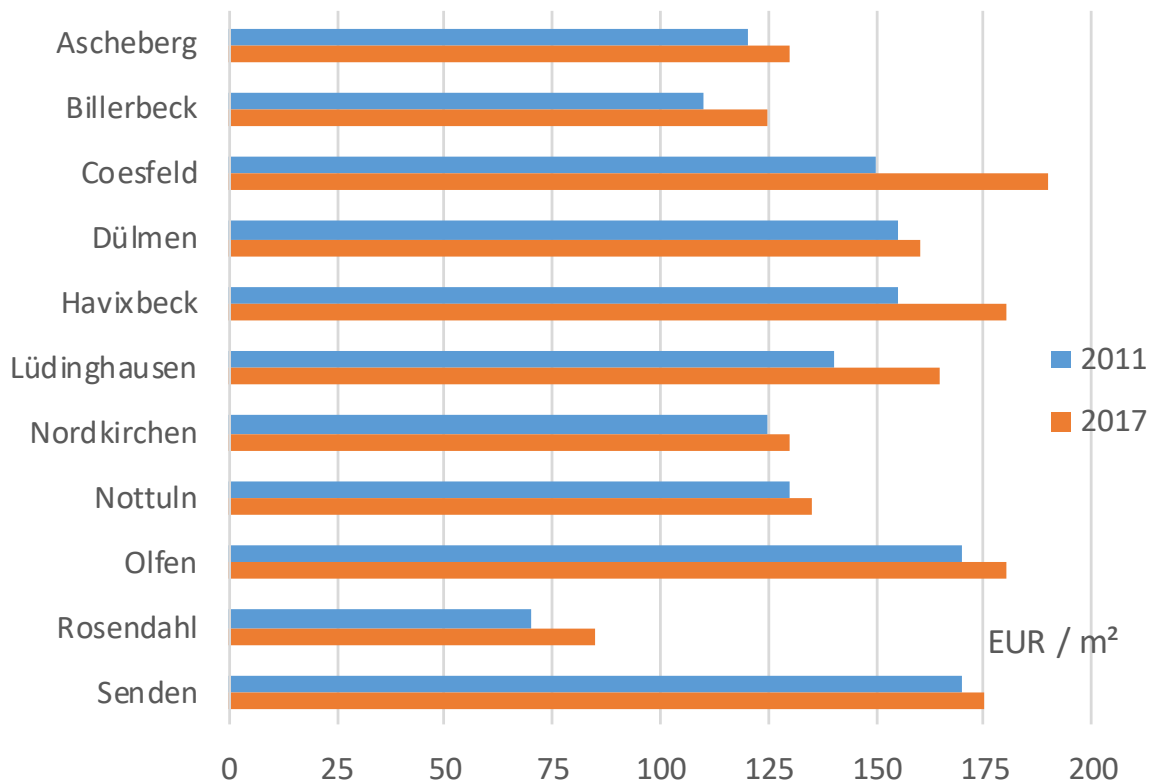
Bei den Bodenpreisen wurden die „typischen Baulandpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage“ als Referenz genommen. Zur Differenzierung der Bestandspreise trägt neben der individuellen Qualität des Objektes in hohem Maße auch der jeweilige Bodenwert bei. Die Baulandpreise sind in allen Kommunen des Kreises Coesfeld seit 2011 gestiegen, wie **Abbildung 43** zeigt.

Für Grundstücke in mittlerer Lage wurden im Kreis Coesfeld im Jahr 2011 im Durchschnitt (ungewichteter Durchschnitt über alle Kommunen) 136 Euro je Quadratmeter gezahlt. Dieser Wert stieg auf 150 Euro je Quadratmeter zum Jahr 2017 an. Damit stieg der Preis zwar mit 10,7 % etwas stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+7 %) in diesem Zeitraum, von einer „Baulandpreisexplosion“, wie sie für viele Großstädte zu verzeichnen war, ist der Kreis Coesfeld jedoch weit entfernt. Unter den Kommunen lag im Jahr 2017 der höchste Wert in Coesfeld mit 190 Euro, der niedrigste in Rosendahl mit 85 Euro je Quadratmeter. Die höchsten Preissteigerungen mit Werten über 20 % gab es im Zeitraum von 2011 bis 2017 in der Stadt Coesfeld und der Gemeinde Rosendahl. In Dülmen, Nordkirchen, Nottuln, Olfen und Senden lag die Preissteigerung unterhalb der Inflationsrate.

Neben den reinen Preisen für das Wohnbauland ist auch die Verfügbarkeit von Bauflächen für die Wohneigentumsbildung von hoher Bedeutung. Die starken Schwankungen der Neubautätigkeit in den letzten Jahren deuten auf zumindest temporäre Engpässe hin. In der Summe der Jahre 2014 bis 2017 wurden nach Angaben des

Statistischen Bundesamtes im Kreis Coesfeld lediglich 109.000 m² baureifes Land verkauft. In der Stadt Münster waren es 220.000 m², im Kreis Borken 422.000 m², im Kreis Steinfurt 796.000 m² und im Kreis Warendorf 531.000 m². Mit den Baulandverkäufen der vergangenen Jahre ist die erwartete Einfamilienhausnachfrage nicht zu schaffen.

Abbildung 43: Wohnbaulandrichtwerte für die mittlere Lage in den einzelnen Kommunen im Kreis Coesfeld 2011 und 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, Grundstücksmarktberichte 2012 & 2018

4.6.4 Wohnungsgrößen

Gegenwärtig ist bundesweit eine Reduzierung der durchschnittlichen Wohnungsgröße im Neubau festzustellen. Dies ist allerdings im Wesentlichen ein Effekt der wieder gestiegenen Bedeutung des Geschosswohnungsbaus und speziell in den letzten Jahren des Wohnheimbaus insbesondere für Studierende. Die gewünschte Auswertung der Bautätigkeit nach Größenklassen von Wohnungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser war auf der Gemeindeebene für Nordrhein-Westfalen nicht lieferbar. Ersatzweise wurde die Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes genommen. Die Entwicklung bei den einzelnen Gebäudetypen seit 2001 zeigt **Tabelle 11** für Deutschland und Nordrhein-Westfalen:

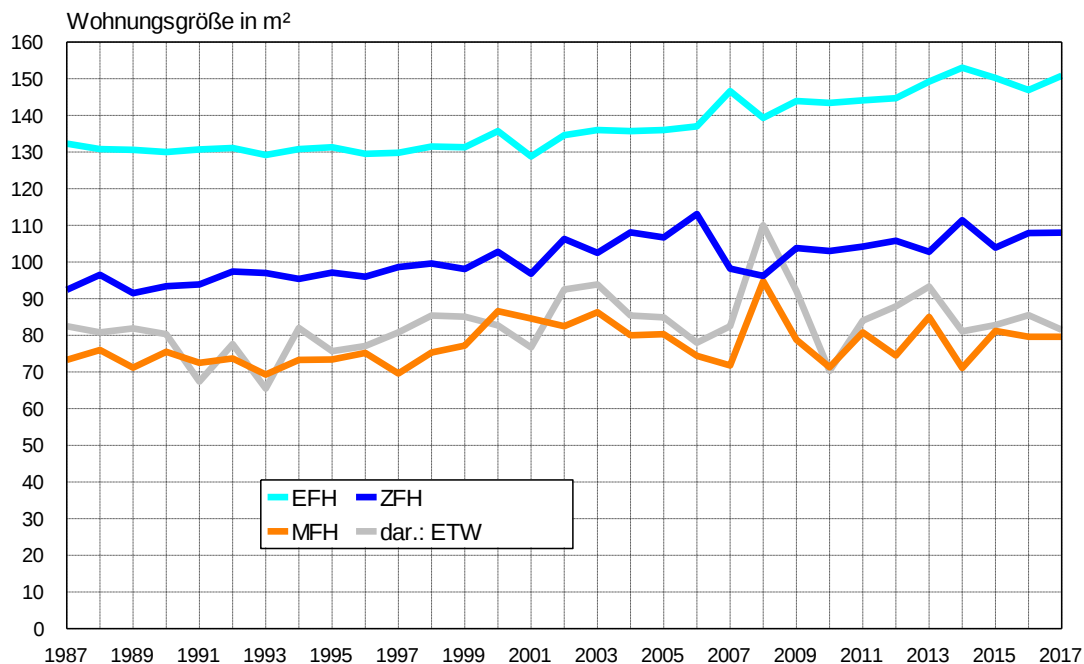
Tabelle 11: Wohnfläche je Wohnung in neu errichteten Wohngebäuden nach dem Gebäudetyp von 2001 bis 2017 für Deutschland insgesamt und für das Bundesland Nordrhein-Westfalen

Jahr	Deutschland				Nordrhein-Westfalen			
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohnheime	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohnheime
	m² je Wohnung							
2001	134,2	104,3	77,3	44,5	133,3	104,4	77,5	40,6
2002	135,6	105,1	78,8	40,1	133,5	105,8	79,1	86,5
2003	136,1	104,1	79,7	42,0	135,3	104,9	78,7	62,3
2004	136,6	104,9	80,3	49,8	135,3	105,8	81,8	55,7
2005	137,8	106,3	81,1	34,1	136,1	105,3	81,6	56,0
2006	138,6	106,7	78,7	37,8	137,6	106,1	81,4	66,6
2007	141,5	106,9	80,8	41,7	139,5	105,3	79,8	44,6
2008	142,6	107,4	81,6	35,9	141,1	106,3	80,6	27,9
2009	143,6	108,3	81,9	39,8	141,5	110,0	80,9	57,5
2010	144,3	108,7	81,1	32,7	142,1	108,6	78,4	43,6
2011	145,5	109,3	81,8	30,5	144,9	111,4	80,0	45,6
2012	146,8	109,5	82,7	33,3	146,9	109,3	81,1	37,2
2013	147,5	109,0	82,6	32,0	148,4	109,9	83,7	40,3
2014	148,4	109,0	82,8	32,6	149,9	110,0	82,8	47,4
2015	149,4	110,1	82,8	30,6	151,1	111,3	84,3	33,7
2016	148,9	110,8	80,6	33,3	151,1	111,4	80,9	37,9
2017	150,4	110,5	80,5	34,2	151,5	112,2	81,9	37,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, IT.NRW

Bei Einfamilienhäusern scheint der Trend noch immer zu größeren Wohnflächen zu gehen. Auch bei Zweifamilienhäusern nahm die Wohnfläche je Wohnung in den vergangenen Jahren spürbar zu. Bei Mehrfamilienhäusern ist seit der - vorläufigen - Spitze im Jahr 2015 ein leichter Rückgang festzustellen. Dieser Rückgang der spezifischen Wohnfläche war schon seit längerer Zeit, insbesondere wegen der gestiegenen Errichtungs- und Grundstückskosten, erwartet worden. Ob es sich bei dem aktuell feststellbaren Rückgang um eine Trendwende handelt oder ob nach wenigen Jahren wieder ein Anstieg eintritt, lässt sich gegenwärtig nicht abschließend beurteilen. Auch für den Kreis Coesfeld ist bisher kein Trendbruch ersichtlich, wie **Abbildung 44** zeigt.

Abbildung 44: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße bei verschiedenen Gebäudearten im Kreis Coesfeld seit 1987



Quelle: IT.NRW

Da im Kreis Coesfeld das Angebot an Mietwohnungen wegen der hohen Eigentumsquote eher niedrig ist und aufgrund der zu erwartenden Alterseinkommen gerade kleine Wohnungen mit verstärkter Nachfrage rechnen können, wäre Investoren in den Mietwohnungsbau eher der Bau kleinerer Wohnungen zu empfehlen. Dies kann die Single-Wohnung mit ca. 40 m² sein, aber auch die von Single- und Paarhaushalten nutzbare Wohnung bis 65 m² sein. Im oberen Bereich der Wohnungsgrößen wird im Kreis Coesfeld auch künftig das Wohneigentum dominierend sein und Mietwohnungsangebote werden es entsprechend schwer haben, eine ausreichende Nachfrage zu finden.

4.7 Investoren für den künftigen Wohnungsbau im Kreis Coesfeld

Angeichts der demographischen Situation Deutschlands mit einem längerfristig zwangsläufig ansteigenden Sterbeüberschuss sind Wohnungsbauinvestitionen generell und noch stärker außerhalb der großen Städte als langfristige Investitionen mit einem demographischen Risiko zu betrachten. Es stellt sich immer wieder die Frage, wer kann, wer will und wer soll die Risiken dieser Investitionen tragen?

Schon beim Thema Bauland lassen sich unterschiedlichste Strategien erkennen. Grundsätzlich sind nur die Gemeinden in der Lage, Baurecht zu schaffen und damit Flächen aufzuwerten. Es gibt Städte und Gemeinden, die nur eigene Flächen überplanen, d.h. der vorherige Ankauf dieser Flächen ist obligatorisch. Andere Kommunen arbeiten bereits in diesem Stadium mit privaten Investoren zusammen und binden die kommunalen Interessen z. B. über städtebauliche Verträge ein. Weiterhin

gibt es nach wie vor Städte und Gemeinden, die auf die Konkurrenz zwischen den Flächeneigentümern bauen und über die Bebauungspläne ein mengenmäßiges Überangebot schaffen. Dieses Vorgehen ist in den meisten Regionen allerdings aufgrund der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung nicht mehr möglich. Es hat in der Vergangenheit auch vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen und ist aus gutem Grund kaum noch möglich. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit auch ins Risiko geht. Übernimmt eine Gemeinde vom Flächenankauf über die Erschließung bis hin zur Vermarktung alle Schritte in Eigenregie, so hat die Gemeinde den größten Einfluss auf das tatsächliche Baugeschehen, trägt aber auch das finanzielle Risiko. Je weniger Risiko eine Gemeinde zu tragen bereit ist, umso weniger Einflussmöglichkeiten hinsichtlich der Bauten bleiben ihr.

Bezüglich der eigentlichen Bauinvestoren lässt sich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser die Frage recht eindeutig beantworten. Es werden auch künftig in erster Linie private Haushalte sein, die für die Selbstnutzung ein Einfamilienhaus bauen oder bauen lassen. Möglicherweise zwischengeschaltete Bauträger orientieren sich an der aktuellen Marktlage und gehen kein langfristiges Risiko ein. Die Schaffung von Mieteinfamilienhäusern ist in Deutschland eher die Ausnahme. Für die Eigentümer der Flächen ist es in der Regel „einfacher“, mit Bauträgern/Projektentwicklern nur einen oder wenige Partner zu haben.

Den künftigen Geschosswohnungsbau im Kreis Coesfeld können sowohl private als auch öffentliche Investoren gestalten. Wie beim Bauland gilt auch für den eigentlichen Bau und Betrieb von Mietwohnungsprojekten: Je mehr eine Gemeinde mitgestalten will, umso stärker muss sie sich in der Regel am finanziellen Risiko beteiligen.

Abgesehen vom Bauträgeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private Investoren in den Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen.

Auch für öffentliche Investoren, Wohnungsgesellschaften oder die Städte unmittelbar sollte selbstverständlich die langfristige Wirtschaftlichkeit einer Wohnungsbauinvestition Voraussetzung für die Investition sein. Allerdings muss nicht die Renditeorientierung im Vordergrund stehen. Weitere Ziele wie etwa die Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen oder die Durchmischung der Bewohnerschaft dürfen die Wirtschaftlichkeit nicht infrage stellen, können aber als wesentliche Entscheidungskriterien mit eingehen. Für die Städte kommt als Entscheidungskriterium noch hinzu, dass sie im Rahmen der Daseinsvorsorge verpflichtet sind, ihren Bürgern ein ‚Dach über dem Kopf‘, also eine Wohnmöglichkeit zur Verfügung zu stellen, wenn diese nicht selbst dazu in der Lage sind, Wohnraum im freien Wohnungsmarkt zu mieten oder zu kaufen. Diese Verpflichtung gilt sowohl für benachteiligte einheimische Haushalte als auch für zugewiesene Flüchtlinge. In der gegenwärtigen Situation stel-

len viele Kommunen wieder fest, wie gering ihre wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten sind.

Der Bau eigener Wohnungen stellt die höchste Stufe der Zugriffsmöglichkeit dar. Allerdings ist zu beachten, dass die in der Regel unter Einsatz von Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus geschaffenen Wohnungen meist eine sehr geringe Fluktuation aufweisen. Wenn sich etwa Kommunen im Kreis Coesfeld bereits vor 15 Jahren entschlossen hätte, 5.000 barrierearme Sozialwohnungen zu bauen, so wären diese Wohnungen im Jahr 2015 nur im Rahmen der normalen Fluktuation verfügbar gewesen, d.h., bei einer im Bereich geförderter Wohnungen üblichen Fluktuation von 7,5 % hätten 375 dieser Wohnungen im Verlauf des Jahres neu belegt werden können. Wohnraum im öffentlichen Eigentum hilft somit, die langfristige Versorgung von benachteiligten Haushalten sicher zu stellen, kann aber in akuten Krisensituationen nur geringfügig zur Entspannung beitragen. In der aktuellen Situation des Jahres 2015 wäre es vordringlich gewesen, tatsächlich zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Da der eigentliche Bau meist weniger als ein Jahr benötigt, wäre die Vorhaltung von unmittelbar bebaubaren eigenen Flächen eine Vorsorgemöglichkeit, um auf Zuwanderungswellen, wie wir sie jüngst erlebt haben, schnell reagieren zu können.

Insofern bleiben die Empfehlungen,

1. **die Zahl an Wohnungen im öffentlichen Eigentum zur Absicherung der langfristigen Wohnmöglichkeiten benachteiligter Haushalte zu erhöhen und**
2. **als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten.**

Ob der eigentliche Bau und die Bewirtschaftung durch ein öffentliches Wohnungsunternehmen oder die Städte und Gemeinden selbst erfolgt, ist grundsätzlich nachrangig, sondern eher eine Frage der Wirtschaftlichkeit, bei der die Entscheidung in der Regel zugunsten eines Wohnungsunternehmens fällt. Wesentlich sind die notwendigen Zugriffsrechte auf freiwerdende Wohnungen im Sinne eines Belegungsrechtes bei den Kommunen.

5. Fazit

Die Wohnungsmärkte im Kreis Coesfeld sind inzwischen wieder deutlich angespannt. **Die bei sinkendem Leerstand wieder gestiegene Wohnungsknappheit zeigt eindeutig, dass im Kreis Coesfeld in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut wurden. Gegenüber 2011, dem Jahr des Zensus, haben sich die Wohnungsdefizite in den Städten und Gemeinden des Kreises von 820 auf fast 1.900 Wohnungen erhöht. Der 2011 noch in einer Kommune rechnerisch vorhandene Überhang von 22 Wohnungen war 2017 verschwunden, die Leerstandsquote liegt in allen Kommunen des Kreises unter 2 %, in den meisten um 1 %. Dies reicht für eine ungestörte Fluktuation und Haushaltsbildung nicht**

aus. In den sechs Jahren von 2012 bis 2017 hätten jährlich rund 300 Wohnungen mehr gebaut werden müssen, um den Wohnungsmarkt auszugleichen.

Da weite Teile der Bevölkerung mit Einkommensstagnation oder sogar Einkommensrückgängen¹² konfrontiert sind, stellt sich allerdings die Frage, wie viel Wohnen langfristig bezahlbar sein wird. Die Einkommensentwicklung hat sowohl Einfluss auf die Singularisierung als auch auf die nachgefragten Wohnflächen je Einwohner. Hinzu kommen die beschriebenen längerfristigen (Einkommens)Risiken bei den Senioren.

Bei den auch von der Bundesregierung formulierten Ansprüchen ans Wohnen, insbesondere die Forderung nach den „Nahe-Null-Energie-Häusern“, ist parallel zur stagnierenden Zahlungsfähigkeit der Haushalte von weiteren realen Preissteigerungen des Wohnens auszugehen. Eine Senkung der Wohnkosten wird dann nur über eine Absenkung des Wohnflächenkonsums erfolgen können. Während dies bei Mehrpersonenhaushalten über einen Umzug häufig realisiert werden kann, ist diese Möglichkeit bei Single-Haushalten über das Wohnungsangebot begrenzt.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist für den Kreis Coesfeld von einer weiteren Einwohnerzunahme auszugehen. Angesichts der hohen wirtschaftlichen Dynamik im Kreis und dem wichtigsten Auspendlerarbeitsort, der Stadt Münster, wird das Wohnungsangebot (Quantität und Preis) zunehmend zum limitierenden Faktor der Zuzüge.

Mangels bezahlbarer Wohnungen ausbleibende Zuzüge könnten sehr schnell auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen, da aus der einheimischen Bevölkerung heraus die Zahl der Erwerbsfähigen sinkt. Dieses Absinken wird sich mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre in den Ruhestand noch beschleunigen. Dies gilt natürlich bundesweit und spricht für langfristige Wanderungsgewinne Deutschlands gegenüber dem Ausland auf einem Niveau um 300.000 Personen je Jahr, von denen ein Teil auch im Kreis Coesfeld siedeln wird.

Die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung muss von den entsprechenden politischen Gremien der Städte und Gemeinden im Kreis Coesfeld 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.

¹² vgl. Mietwohnungsbau in Deutschland, Pestel Institut 2012; Hrsg.: Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ oder DenkwerkZukunft: Seit fast zehn Jahren sinken die Realeinkommen; download am 27.5.2013 unter:
<http://www.denkwerkzukunft.de/index.php/aktivitaeten/index/Sinkende%20Einkommen>

Die Analyse hatte 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 im Kreis Coesfeld 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 im Kreis Coesfeld.

Bei noch moderaten Preisen scheint die Verfügbarkeit von Grundstücken in einigen Kommunen des Kreises problematisch zu sein. Damit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns, der Entwicklung von Wohnbaulandflächen.

Weiterhin wären im Sinne eines krisenfesten Kreises als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare, eigene Grundstücke vorzuhalten. Auch eine solche Vorsorgemaßnahme hat eine zügige Baulandentwicklung zur Voraussetzung.