

Auskunft erteilt: Frau Thiesing  
Gebäude: Gebäude 1, Coesfeld  
Zimmer: 136  
Telefon: 9112  
Fax: 9198  
E-Mail: [simone.thiesing@kreis-coesfeld.de](mailto:simone.thiesing@kreis-coesfeld.de)

## **Zusammenfassung der Pestel-Studie „Gut Wohnen im Münsterland“**

Hier die wesentlichen Aussagen der Studie möglichst kurz zusammengefasst:

### **Allgemeine Voraussetzungen und Entwicklungen**

- Die meisten Wohnungen befinden sich in der BRD in Privatbesitz (80%), nur 16% entfallen auf Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen (in COE sogar 96% in Privatbesitz).
- Die durchschnittliche Wohnfläche steigt stetig an.
- In Deutschland besteht ein sehr hoher Anteil am Wohnungsbestand der Baualtersklassen älter als 1978, d. h. ohne energetische Optimierung. Eine erhebliche Steigerung der Sanierungsquote ist nötig, wenn das Ziel „nahe Null-Energie-Wohnungsbestand“ weiterhin angestrebt wird.
- Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung:  
Angesichts erheblich gestiegener Mobilitätskosten und dem Erfordernis der beruflichen Flexibilität hat das Einfamilienhaus im Umland der Städte an Attraktivität für junge Familien verloren. Es ist ein stetiger Zuzug junger Menschen insbesondere in Universitätsstädte zu beobachten. Ländliche Bereiche mit geringem Arbeitsplatzangebot dünnen sich aus. Eine Angebotsausweitung ist mangels Fläche oftmals limitiert. In einer Marktwirtschaft steigen bei wachsender Nachfrage die Preise.
- Bevölkerungsentwicklung:  
Positive Entwicklung vor allem in Süddeutschland, Rhein-Main-Gebiet, Düsseldorf-Köln, Großraum Berlin, Hamburg aber auch im Münsterland.
- Wohnungsbau und -bestand:  
Nach Bauboom 1972/73 war ein erneuter Boom in 1995 (Grenzöffnung Osteuropa, Wiedervereinigung, Zuwanderungen). Dann ging die Bautätigkeit bis 2009 zurück. Vor allem Rückgang im Geschosswohnungsbau, aber auch im Ein- und Zweifamilienhausbau: Ursache ist die Änderung in der demographischen Struktur (weniger 30-45-Jährige, immer mehr Bestandsgebäude auf dem Markt, viele Haushalte in der Auflösungsphase im Alter).
- Die Entwicklungen deuten auf wachsende Leerstände in ländlichen Räumen mit schwacher wirtschaftlicher Entwicklung bei gleichzeitigen Wohnungsverknappungen in städtischen Regionen, vor allem in Großstädten, hin.
- In vielen Kreisen gibt es nach wie vor Wohnungsüberhänge, jedoch in den Großstädten und angrenzenden Umlandkreisen Wohnungsdefizite (dies auch im Kreis COE).

## Entwicklung bis 2017 im Kreis Coesfeld

- Seit 1995 hat die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Coesfeld um 37,4% zugenommen (in NRW 14,6%). Die Zahl der Einpendler ist stark gestiegen, jedoch existiert nach wie vor ein Auspendlerüberschuss. Insgesamt ist der Kreis COE ein attraktiver Wohn- und Arbeitsplatzstandort.
- Im Kreis Coesfeld stieg die Bevölkerungszahl von 1978 bis 2004 stark an. Dies ist zu 30% auf Geburtenüberschüsse und zu 70% auf Wanderungsgewinn zurückzuführen. Danach existierte ein Sterbeüberschuss. Im Verlauf schlagen sich historische Ereignisse wie die Rückkehrprämie für Gastarbeiter, die Grenzöffnungen in Europa, die Flüchtlingswelle Anfang der 90er Jahre und deren Rückkehr in Herkunftsländer nieder.
- Ab 2005 bis 2012 liegen Wanderungsverluste und ein Sterbefallüberschuss vor, d. h. es gab einen Einwohnerrückgang. Danach stiegen die Einwohnerzahlen wieder an.
- Olfen hat die höchste Einwohnerzunahme seit 1995 (28%), gefolgt von Lüdinghausen und Nottuln. Die geringste Einwohnerzunahme liegt in Rosendahl vor. Insgesamt gibt es eine sehr hohe Dynamik im Münsterland (NRW nur 0,7%).
- Im Zeitraum 1989-2016 sind Wanderungsgewinne zu beobachten, am stärksten aus dem „übrigen NRW“, aus dem Ausland sowie aus Unna und Schöppingen (Erstaufnahmezentren für Spätaussiedler und Asylbewerber). Zuzüge aus Münster überwiegen leicht gegenüber den Wegzügen nach Münster.
- Hohe Wanderungsgewinne aus Münster sind in den direkten Umlandkommunen zu verzeichnen. Die Wanderungsgewinne aus der Stadt Münster schwächten sich im Zeitablauf ab und wurden in den letzten Jahren negativ. Im „zweiten Ring“ der Kommunen um Münster gab es durchgängig Wanderungsverluste. Die Stadt-Umland-Wanderungen konzentriert sich auf einen kleinen Kreis der Kommunen.
- In den letzten Jahren (2010-2016) überwiegen Zuzüge aus dem übrigen NRW, aus Unna und Schöppingen und aus dem Ausland (u. a. Zuwanderung, Asylanten).
- Der Kreis Coesfeld verlor dauerhaft Einwohner im Alter von 18 bis unter 25 Jahren, ein Zuwachs ist in den anderen Altersgruppen zu verzeichnen. Insgesamt führt diese Struktur zu einem langfristig höheren Anteil älterer Menschen. Das Durchschnittsalter stieg (stärker als in NRW) von 1995: 37,6 Jahre auf 2017: 44,6 Jahre, liegt aber heute im Landesdurchschnitt (44,5 Jahre).
- Die Wohnungsbautätigkeit im Kreis Coesfeld entspricht weitestgehend der gesamtdeutschen Wohnungsbauentwicklung (Einbruch in zweiten Hälfte 80er Jahre, dann Boom bis 1995, erneut Abnahme bis 1999, kurzfristige Steigerung und dann Rückgang bis heute). In 2017 wurden knapp 800 Wohnungen gebaut.
- Durch die hohe Wachstumsdynamik der letzten 25 Jahre gibt es im Kreis hohe Anteile an jüngeren Altersklassen der Gebäude (70er-Jahre bis heute). Die meisten Gebäude wurden jedoch vor 1989 gebaut (60%).
- Der Leerstand zum Zeitpunkt Zensus 2011 lag bei 2,2% (empfohlen wird 3%).
- Ab der ersten Hälfte der 1990er-Jahre war ein kontinuierlicher Anstieg der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner (2017 bei rd. 48qm/Person) zu beobachten.
- Im Kreis Coesfeld waren 2017 8,4% der Mietwohnungen preisgebunden. Am meisten davon in Dülmen.
- Die höchsten Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser finden sich in Havixbeck und Senden, die niedrigsten in Rosendahl und Ascheberg.

- Der durchschnittliche Mietpreis stieg in allen Kommunen von 2012 bis 2017 an, am stärksten in Billerbeck und Senden. Mietpreise zwischen 5,58 € (Rosendahl) und 7,01 € (Havixbeck) gelten im bundesweiten Vergleich als bezahlbar.
- Haushaltsgrößen nehmen kontinuierlich ab (Singularisierung). Ursachen: sinkende Heiratsneigung, frühes Lösen der Kinder vom Elternhaushalt, zunehmende Zahl Witwenhaushalte (schneller steigende Lebenserwartung von Frauen), Zunahme der älteren Bevölkerung.
- Seit 1995 hat sich die Zahl der Haushalte um ein Drittel erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von rd. 2,85 auf 2,34, liegt jedoch über dem Landesdurchschnitt (2,08 Personen), was vor allem am hohen Anteil klassischer Familienhaushalte liegt.
- Der Wohnungsleerstand lag gemäß Zensus 2011 bei 2,2%. Empfohlen wird eine Leerstandsquote von 3%, um Umzüge und Modernisierungen zu ermöglichen. In den letzten Jahren dürfte sich durch Zuwanderung und relativ niedrige Bautätigkeit ein neues Defizit entwickelt haben. In den meisten Kommunen des Kreises liegt der Leerstand nur noch bei 1% des Wohnungsbestandes. Der sinkende Leerstand zeigt, dass in den letzten Jahren deutlich zu wenige Wohnungen gebaut wurden.
- Es existiert eine sehr hohe Eigentumsquote im Kreis Coesfeld (57%, NRW 40%). Noch höher ist die Quote bei „Haushalten mit Senioren und Jüngeren“ (78%).
- Wohnsituation der Altersgruppe 65plus:  
Ab dem Jahr 2025 über die nachfolgenden 15 Jahre erfolgt der Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge in den Ruhestand. Der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen wird stark steigen. Die Einkommenssituation der Senioren wird sich verschlechtern.
- Fazit Entwicklungen im Kreis Coesfeld bis 2017:
  - Wohnungen im Kreis Coesfeld sind ein knappes Gut. Die niedrige Leerstandsquote beeinträchtigt die Haushaltsbildung: erwachsene Kinder leben länger als geplant bei den Eltern, es kommt stärker zur Bildung von Wohngemeinschaften, Zuzugswünsche können nicht realisiert werden.
  - In den Jahren 2012 bis 2017 wurden jährlich rund 300 Wohnungen zu wenig gebaut.
  - Insgesamt hohe Entwicklungsdynamik
  - Wanderungsgewinne aus Münster lagen bis 2004 vor, ab dann überwiegen Fortzüge. Die Entwicklung wird vor allem vom Wohnungsangebot in Münster und den an Münster angrenzenden Kommunen abhängen. Mit zunehmender Entfernung von Münster dominieren Fortzüge junger Menschen nach Münster. Hohe Wanderungsgewinne bestehen aus dem übrigen NRW. Es gibt stark schwankende, in der Summe hoch positive Wanderungssalden gegenüber dem Ausland (stark beeinflusst von internationalen Ereignissen, Asylpolitik).

### **Zukunftsbetrachtungen im Kreis Coesfeld**

- Im Kreis Coesfeld existiert durch eine hohe Zuwanderung und eine nicht ausreichend gestiegene Wohnbautätigkeit ein deutliches Wohnungsdefizit. Die Wohnungsmärkte sind geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Als Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung gelten die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung sowie das Wohnungsangebot (Preis und Qualität).

- Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien „Belastung Nettoeinkommen“, „Nähe zum Arbeitsplatz“ sowie „individueller Lagepräferenzen (urban, ländlich etc.)“. Früher dominierte der Wohnwunsch nach dem Einfamilienhaus. Heute verbleiben junge Familien zunehmend in den Großstädten (nur Zeitverträge, finanziell schlechter dotiert, hohe Mobilitätskosten, geforderte räumliche Mobilität im Beruf sprechen gegen Eigentumserwerb, Werthaltigkeit von Immobilien im ländlichen Raum wird zunehmend infrage gestellt).  
Dadurch existiert eine Verschiebung in Richtung „Mietwohnung in der Großstadt“. Zunehmende Preisunterschiede zwischen Zentren und Umland wirken allerdings aktuelle entgegen, so dass die „alte“ Stadt-Umland-Abwanderung wieder erkennbar wird.
- Die Geburtenhäufigkeit stieg von 2014 bis 2016 deutlich an. Deshalb wird bei der Betrachtung ein zusätzliches Szenario der Bevölkerungsentwicklung erstellt:  
Szenario A: jährlicher Wanderungsgewinn von 660 Personen, Szenario B: 1320 Personen, Szenario C: 1.980 Personen, Szenario D: 1320 Personen + 20% steigende Geburtenhäufigkeit. Als wahrscheinlich wird Szenario B angesehen.
- Die Modellrechnung zeigt eine potentielle Einwohnerzahl im Jahr 2035 zwischen 217.000 und 240.400. Nur bei Szenario A geht die Einwohnerzahl ggü. heute zurück. Die Regionalplanung geht davon aus, dass 218.000 Einwohner in 2025 erreicht werden.
- Bei allen Szenarien bleibt die Bevölkerungszahl der bis 49-jährigen unter dem im Jahr 1995 erreichten Höchstwert. Nur Szenario D (höhere Geburtenrate) führt zur Steigerung der Jahrgangsstärke bei den bis unter 6-Jährigen.
- In der Altersgruppe der 50- bis 65-jährigen wird der Höchstwert in wenigen Jahren erreicht (ca. 2020). Dann nimmt die Zahl stark ab.
- Die einzige sicher an Personenzahl zunehmende Altersgruppe ist die der Senioren (Erhöhung um mindestens 60%). Besonders stark steigt die Zahl der Hochbetagten (80 Jahre und älter), auch nach 2035 weiterhin.
- Es werden zwei Szenarien zur Haushaltsgrößenentwicklung aufgestellt: Variante I weitere Singularisierung wie im Zeitraum 1987-2011, Variante II Haushaltsgröße bleibt konstant.
- Die Zahl der Haushalte liegt im Jahr 2035 zwischen 100.000 und 108.000. Die bedeutet ein Zuwachs von 6% bis 15%.
- In allen Szenarien zeigt sich ein positiver Wohnungsbedarf, der abhängig von der Zuwanderung und der Singularisierung sehr unterschiedlich ausfällt. Der Bedarf reicht von durchschnittlich 210 Wohnungen je Jahr bis 1.230 Wohnungen je Jahr.
- Der durchschnittliche Wohnungsbau seit 2008 lag bei 710 Wohnungen je Jahr.
- Zum Defizitabbau ist zunächst wieder ein Wohnungsbau von möglichst mehr als 1.000 Wohnungen je Jahr erforderlich. Ab 2025 nimmt der Wohnungsbedarf in allen Szenarien deutlich ab, sinkt aber nur bei Szenario A mit schwacher Singularisierungstendenz unter null.

### **Welche Art von Wohnungen wird benötigt?**

- Die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Kreis Coesfeld weiter über dem Landesdurchschnitt. Es ist bis 2017 das dominierende Objekt auf dem Wohnungsmarkt. Die Nachfrage wurde zu gut 59% aus dem Bestand

gedeckt. Zukünftig ist aufgrund der Altersstruktur von einem wachsenden Bestandsangebot auszugehen.

- Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern war im Jahr 1999 am höchsten. Seitdem geht sie zurück. Dies liegt daran, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem „Nachfragealter“ herauswuchsen. Der Rückgang dieser Nachfrage lag bis 2017 (32%) noch über dem Landesdurchschnitt (27%).
- Es wird erwartet, dass mindestens 20% der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfallen, d. h. knapp 400 Neubauwohnungen (auf dem aktuellen Preisniveau) sind in den nächsten Jahren vermarktbare. Die Zahl sinkt bis 2035 auf unter 300 Wohnungen.
- In einigen Kommunen im Kreis wird das Angebot an Einfamilienhäusern aus dem Bestand stärker steigen als die Nachfrage. Ohne Preissenkungen wird sich ein Teil der Häuser nicht mehr vermarkten lassen. Ein totaler Preisverfall ist jedoch nicht zu erwarten.
- Der Preis für ein Grundstück in mittlerer Lage stieg zwischen 2011 und 2017 an. Von einer Baulandpreisexplosion ist der Kreis Coesfeld aber weit entfernt. In den meisten Kommunen lag die Preissteigerung unter der Inflationsrate.
- Mit den Baulandverkäufen der Jahre 2011-2017 ist die erwartete Einfamilienhausnachfrage nicht zu schaffen.
- Das Angebot an Mietwohnungen ist wegen der hohen Eigentumsquote eher niedrig. Wegen der zu erwartenden niedrigen Alterseinkommen werden vor allem kleine Wohnungen mit verstärkter Nachfrage rechnen können. Investoren wäre eher der Bau kleinerer Wohnungen zu empfehlen (40-65m<sup>2</sup>).
- Angesichts der demographischen Situation in Deutschland sind Wohnungsbauinvestitionen generell und noch stärker außerhalb der großen Städte als langfristige Investitionen mit einem demographischen Risiko zu betrachten.
- Beim Thema Bauland gibt es grundsätzlich unterschiedliche Strategien der Kommunen. Manche Kommunen überplanen nur eigenen Flächen, anderen arbeiten mit Investoren zusammen und binden diese an kommunale Interessen, wieder andere setzen auf Konkurrenz zwischen den Flächeneigentümern und schaffen über die Bebauungspläne ein Überangebot. Grundsätzlich ist festzuhalten: Je mehr eine Gemeinde mitgestalten möchte, umso stärker muss sie sich in der Regel am finanziellen Risiko beteiligen.
- Private Investoren werden in den Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, die langfristig die besten Vermarktungschancen und die höchsten Renditen versprechen. Öffentliche Investoren, Wohnungsgesellschaften oder Kommunen müssen nicht die Renditeorientierung in den Vordergrund stellen. Ziele der Kommunen können die Versorgung der Haushalte mit niedrigen Einkommen, die Durchmischung der Bewohnerschaft und die Daseinsvorsorge, dem Bürgern ein Dach über dem Kopf zur Verfügung zu stellen, sein.
- Empfehlungen an die Kommunen: die Zahl der Wohnung im öffentlichen Eigentum zur Absicherung der langfristigen Wohnmöglichkeiten benachteiligter Haushalte zu erhöhen und als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhafte unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten.

Im Auftrag  
gez. Thiesing