

Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmarkt:

Die Entwicklung in der Stadt Drensteinfurt bis 2020

Teiluntersuchung im Rahmen der Studie Stadtregion Münster
im Auftrage der
Stadt Drensteinfurt

erstellt vom Pestel Institut

Hannover, im April 2005

Auftraggeber:

Stadt Drensteinfurt

Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Telefon: 0 25 08 / 9 95-0
Telefax: 0 25 08 / 9 95-166

eMail: stadt@drensteinfurt.de

verantwortlich für den Inhalt:

Dr. Klaus Peter Möller
Dipl.-Ök. Matthias Günther

Pestel Institut für Systemforschung e. V.
Königstr. 50 A
30175 Hannover

Telefon 05 11 / 990 94-0
Telefax 05 11 / 990 94-30

eMail: info@pestel-institut.de

Inhalt

	Seite
Vorbemerkung	1
1. Beschäftigungssituation	2
2. Bevölkerungsentwicklung	5
Entwicklung 1995 bis 2004	5
Prognose bis 2020	10
3. Haushaltsentwicklung	14
Entwicklung 1995 bis 2004	14
Prognose bis 2020	14
4. Wohnungsbau und Wohnungsbedarf	16
Entwicklung 1995 bis 2004	16
Wohnungsbestand nach Baualtersklassen	17
Wohnungsbedarfsprognose bis 2020	19
5. Wohnungsnachfrage	20
Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern 1995 bis 2004	20
Nachfrageprognose für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2020	21
Nachfrage nach Geschosswohnungen	22
6. Abschätzung der erforderlichen Baulandflächen	23

Vorbemerkung

Das Pestel Institut hat mit Schreiben vom 17.02.05 von der Stadt Drensteinfurt den Auftrag erhalten, **Modellrechnungen** zur Entwicklung von Bevölkerungszahl, Wohnungsbedarf und Baulandnachfrage **bis zum Jahr 2020** für die Stadt durchzuführen. Die Auftragserteilung erfolgte im Rahmen einer stadtreionalen Zusammenarbeit zwischen dem Oberzentrum Münster und den insgesamt acht Umlandkommunen.

Die Modellrechnungen wurden für die Stadt Münster und die umliegenden Städte und Gemeinden getrennt durchgeführt. Die Verbindungslinien zwischen den Kommunen bildeten jeweils die siedlungsbedingten Wanderungsbewegungen sowie die Pendlerverflechtungen. Die Verbindungen über die Grenzen der jeweiligen Landkreise zu den entfernteren Herkunfts- und Zielgebieten werden entsprechend der jeweiligen Lage der Kommune berücksichtigt.

Ziel der insgesamt neun Einzeluntersuchungen ist eine Gesamtschau über die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Metropolregion Münster und die sich daraus ergebenden neuen Flächenausweise für das Wohnen. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die siedlungswillige Bevölkerung an den mit zunehmender Entfernung von der Metropole sinkenden Baulandpreisen orientiert und eine Abwägung zwischen den eigenen ökonomischen Möglichkeiten beim Erwerb von Wohneigentum und dem Leidensdruck bei zunehmender Pendelentfernung vornimmt.

Wesentliche Daten zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung liegen für alle Kommunen ab 1987 vor. Die Modellrechnungen setzen auf den inzwischen 17 Jahre zurückliegenden Ergebnissen der Volkszählung und der Gebäude- und Wohnungszählung auf. In den Tabellen und Abbildungen werden gleichwohl nur die Werte ab 1995 ausgewiesen. Damit werden insbesondere die teilweise extremen Wanderungsbewegungen um 1990 in der Darstellung ausgeblendet, während deren Einfluss auf die Wohnungsmarktsituation erhalten bleibt. Die Bevölkerungs- und Baufertigstellungsdaten des Jahres 2004 werden erst im April (Baufertigstellungen) bzw. Juli (Bevölkerung) vorliegen. Die in den Tabellen und Abbildungen ausgewiesenen Werte für 2004 wurden bei der Bevölkerung anhand der Halbjahresdaten und bei der Bautätigkeit über die Baugenehmigungen des Jahres 2003 abgeschätzt.

Im Folgenden werden die **Ergebnisse** der Modellrechnungen für die Stadt Drensteinfurt vorgestellt.

1. Beschäftigungssituation

Als Grundlage für die Bevölkerungsmodellrechnung muss als ökonomischer Parameter die **Arbeitsplatzentwicklung** einbezogen werden, weil insbesondere für die großräumigen Wanderungsbewegungen die wirtschaftliche Entwicklung einer Region entscheidend ist.

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, in diesem Bereich immer die aktuellsten Daten verfügbar sind und durch eine Veränderung der Definition der Erwerbstätigen die Vergleichbarkeit der Daten im Zeitablauf nicht mehr gegeben ist. Die Entwicklung der Beschäftigten in der Stadt Drensteinfurt seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

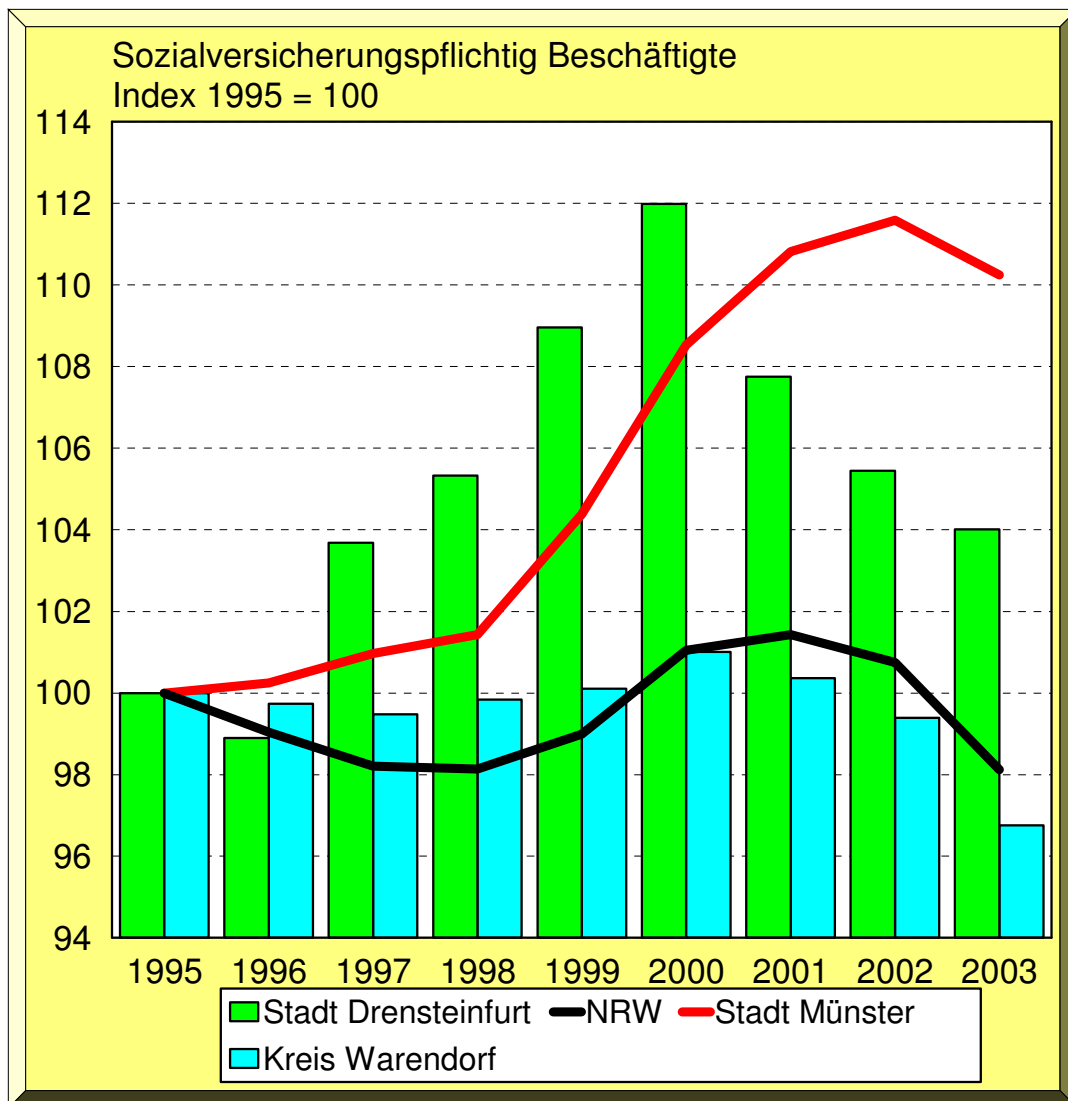
Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Drensteinfurt 1995 bis 2003

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte				
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort
1995	1.819	825	3.300	-2.475	4.294
1996	1.799	866	3.377	-2.511	4.310
1997	1.886	937	3.380	-2.443	4.329
1998	1.916	964	3.437	-2.473	4.389
1999	1.982	1.039	3.578	-2.539	4.521
2000	2.037	1.102	3.794	-2.692	4.729
2001	1.960	1.065	3.872	-2.807	4.767
2002	1.918	1.032	3.996	-2.964	4.882
2003	1.892	1.038	4.031	-2.993	4.885
Zunahme:	73				591
in v.H.:	4,0				13,8

Der Auspendlerüberschuss der Stadt Drensteinfurt ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Auch unter Berücksichtigung der unmittelbar an das Oberzentrum Münster angrenzenden Lage ist der Auspendlerüberschuss mit knapp 3.000 Beschäftigten als hoch zu bezeichnen. Mit 12,6 Beschäftigten (am Ar-

beitsort) je 100 Einwohner hat die Stadt einen sehr geringen Arbeitsplatzbesatz (Kreis Warendorf 27,6 Beschäftigte je 100 Einwohner). Die überaus positive Arbeitsplatzentwicklung in Drensteinfurt von 1996 bis zum Jahr 2000 wurde durch den darauf folgenden Arbeitsplatzabbau fast vollständig wieder aufgezehrt. Den Vergleich mit der Kreis- und der Landesentwicklung zeigt **Abbildung 1**.

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in der Stadt Drensteinfurt, im Kreis Warendorf und im Land Nordrhein-Westfalen 1995 bis 2003



Im Vergleich zum Land und auch zum Kreis Warendorf war die Entwicklung zwar insgesamt positiver, aber angesichts der starken Bevölkerungszunahme wäre eine deutlich stärkere Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten gewesen.

Aufgrund des geringen Arbeitsplatzbesatzes in der Stadt selbst besteht notwendigerweise eine sehr enge Verflechtung mit dem Arbeitsmarkt in der Stadt Münster. Weniger als 20 % der in Drensteinfurt wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet auch in der Stadt selbst. Gut ein Drittel (1.800 Personen) arbeitet dagegen in der Stadt Münster. Da auf der anderen Seite nur gut 130 Münsteraner in Drensteinfurt arbeiten, weist die Stadt gegenüber Münster einen stark negativen Pendlersaldo auf.

Auch gegenüber der übrigen Region besteht ein negativer Pendlersaldo. Wichtige Arbeitsplatzstandorte für die Drensteinfurter Bevölkerung sind neben der Stadt Münster vor allem die Städte Hamm (540 Beschäftigte) und Ahlen (370 Beschäftigte).

2. Bevölkerungsentwicklung

Entwicklung 1995 bis 2004

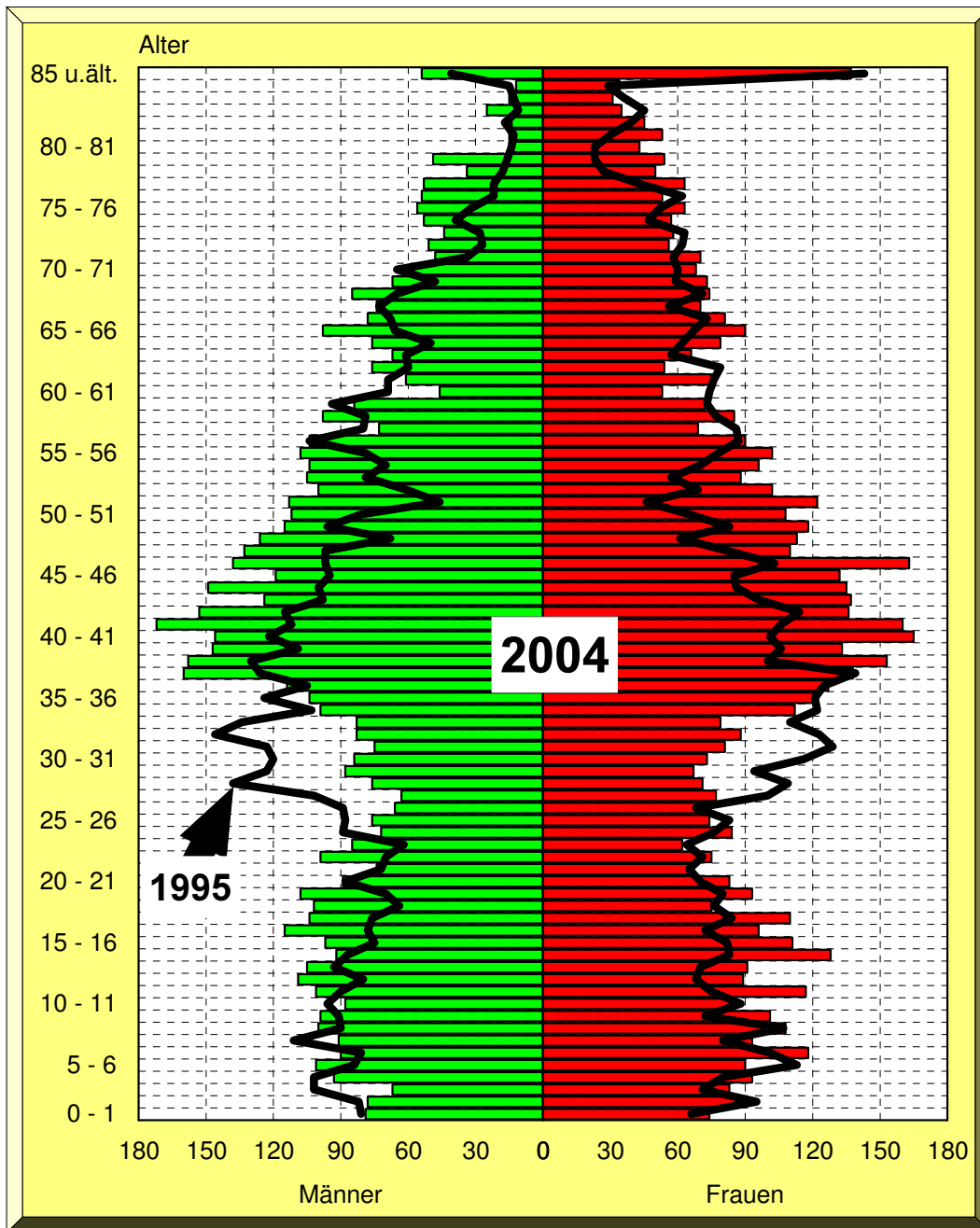
Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter seit 1995 sind in **Tabelle 2** ausgewiesen. Die Stadt hatte durchgehend einen **positiven natürlichen Saldo** zwischen Geburten- und Sterbefällen. Während die zusammengefasste Geburtenziffer im Bundesdurchschnitt nur bei 1,35 Kindern pro Frau liegt, erreicht dieser Wert in Drensteinfurt 1,75 Kinder pro Frau. In der Summe führte die natürliche Bevölkerungsbewegung zu einem Bevölkerungszuwachs von gut 400 Personen. Dieser wurde durch Wanderungsgewinne von insgesamt 1.400 Personen weiter verstärkt, sodass sich die Einwohnerzahl insgesamt um über 1.800 Personen bzw. 13,8 % erhöhte.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo in der Stadt Drensteinfurt 1995 bis 2004

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	13.298	-	-	-	-
1996	13.344	151	116	35	11
1997	13.548	161	112	49	155
1998	13.807	140	95	45	214
1999	14.161	171	109	62	292
2000	14.395	171	114	57	177
2001	14.675	170	119	51	229
2002	14.823	133	97	36	112
2003	15.041	158	95	63	155
2004	15.135	151	113	38	56
Zunahme/					
Summe	1.837			436	1.401
in v.H.:	13,8			3,3	10,5

Die Altersstruktur des Jahres 2004 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1995 zeigt **Abbildung 2**.

Abbildung 2: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Drensteinfurt 2004 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1995



Die Wanderungssalden gegenüber dem Nahbereich (Stadt Münster und die übrigen direkt angrenzenden Kommunen, übriger Kreis Warendorf, übriges Nordrhein-Westfalen) von 1996 bis 2003 zeigt der obere Teil von **Abbildung 3**. Aus der **Stadt Münster** gewann Drensteinfurt ständig an Bevölkerung. Gegen-

über den **angrenzenden Kommunen** (Ascheberg, Sendenhorst, Ahlen und Hamm) zeigen sich ebenfalls deutliche Wanderungsgewinne, die vor allem auf die Wanderungsbeziehung mit der Stadt Hamm zurückzuführen sind. Die Wanderungsbilanz mit den übrigen angrenzenden Kommunen war annähernd ausgeglichen. An den **übrigen Kreis Warendorf** verlor die Stadt Drensteinfurt in den meisten Jahren auf niedrigem Niveau Bevölkerung. Gegenüber dem **übrigen Nordrhein-Westfalen** war die Wanderungsbilanz in den meisten Jahren positiv.

Im unteren Teil von **Abbildung 3** sind die Wanderungssalden gegenüber weiter entfernt liegenden Gebieten dargestellt. Die Wanderungsgewinne aus der **Stadt Unna** (nahezu ausschließlich Spätaussiedler über das Durchgangslager Unna-Massen) lagen mit durchschnittlich 28 Personen pro Jahr auf einem der Größe der Stadt angemessenen Niveau. Gegenüber dem **übrigen Westdeutschland** zeigen sich geringe um die Nulllinie schwankende Salden. Die Wanderungsbeziehung mit **Ostdeutschland** ist durch sehr niedrige Salden geprägt. Die bei vielen anderen Kommunen für die Stabilisierung der Einwohnerzahl wichtige **Auslandszuwanderung** ist für die Stadt Drensteinfurt von nachrangiger Bedeutung; die Salden waren seit 1996 meist schwach negativ.

Aus der Stadt Münster sind im Durchschnitt der Jahre 1996 bis 2003 rd. 100 Personen per Saldo jährlich in die Stadt Drensteinfurt gezogen. Insgesamt waren dies in den acht Jahren rd. 850 Personen. Aktuell sinkt dieser Zuzugssaldo, weil die Stadt Münster die Baulandpreise gesenkt hat. Der Zuzug war – wegen des geringen Arbeitsplatzangebots – ausschließlich siedlungsbedingt

Die Wanderungsströme in der Summe der Jahre 1996 bis 2003 zeigt **Abbildung 4**. Hier zeigt sich vor allem die hohe Bedeutung der Nahwanderungen hinsichtlich des Umfanges der Umzugsbewegungen. Rund 57 % der Zuzüge und 50 % der Fortzüge entfielen auf die Stadt Münster und die übrigen direkt an Drensteinfurt angrenzenden Kommunen.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Drensteinfurt von 1996 bis 2003 gegenüber verschiedenen Regionen

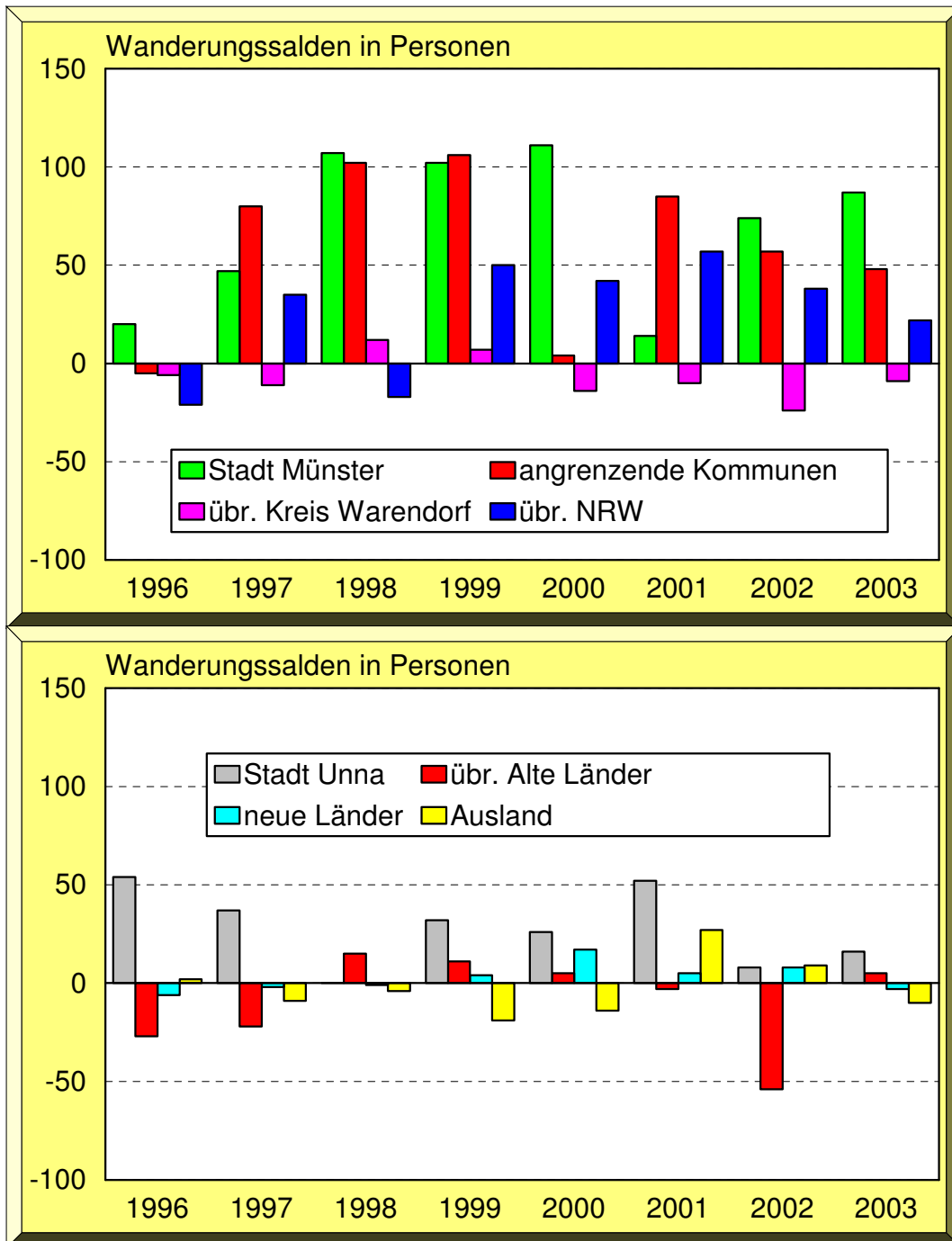
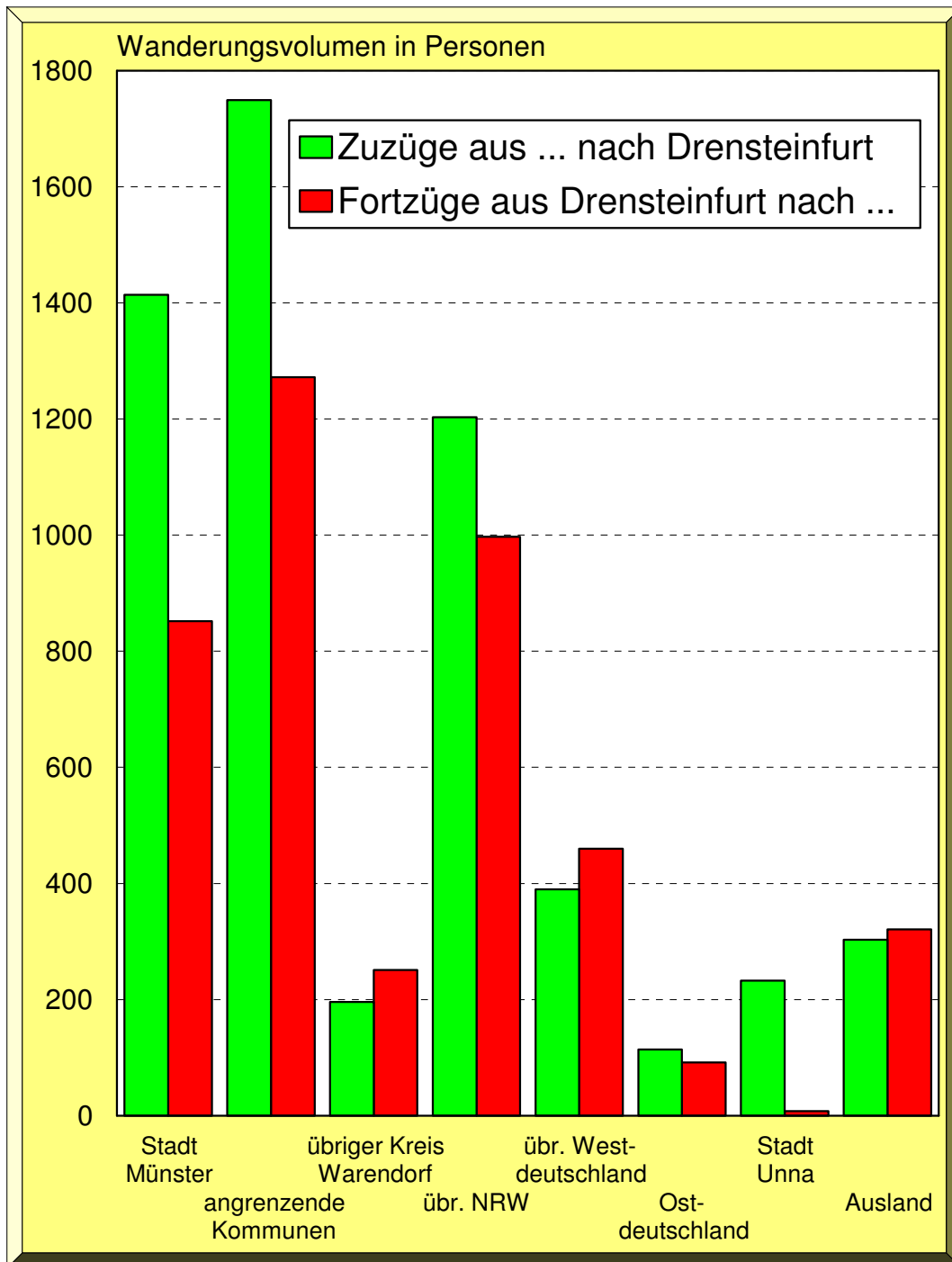


Abbildung 4: Wanderungsvolumen der Stadt Drensteinfurt in der Summe der Jahre 1996 bis 2003 mit verschiedenen Regionen



Prognose bis 2020

Die Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Drensteinfurt bis 2020 ist in **Tabelle 3** ausgewiesen.

Tabelle 3: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo in der Stadt Drensteinfurt 2004 bis 2020

Jahr	Bevölkerung gesamt	Gebur- ten	Sterbe- fälle	natürlicher Saldo	Wanderungs- saldo
2004	15.135	-	-	-	-
2005	15.219	142	114	28	56
2006	15.313	139	111	28	66
2007	15.403	143	123	20	70
2008	15.489	133	117	16	70
2009	15.583	142	124	18	76
2010	15.687	142	116	26	78
2011	15.787	142	126	16	84
2012	15.896	140	123	17	92
2013	16.011	150	129	21	94
2014	16.136	143	116	27	98
2015	16.245	149	138	11	98
2016	16.373	156	126	30	98
2017	16.497	154	128	26	98
2018	16.629	168	134	34	98
2019	16.751	159	135	24	98
2020	16.873	163	139	24	98
Zunahme/ Summe	1.738			366	1.372
in v.H.	11,5			2,4	9,1

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Prognose ergeben sich aufgrund des vor Ort vorgefundenen Fertilitätsniveaus und eines Szenarios der Mortalität, das von einer weiteren Steigerung der Lebenserwartung ausgeht. Der positive natürliche Saldo bleibt abgeschwächt erhalten und führt in der Summe bis 2020 zu einem Bevölkerungszuwachs von etwa 370 Personen.

Die Wanderungsbewegungen mit den Salden für die wesentlichen Herkunfts- und Zielgebiete für die Jahre 2003, 2010 und 2020 zeigt **Tabelle 4**:

Tabelle 4: Wanderungssalden nach Herkunfts- und Zielgebieten für die Stadt Drensteinfurt 2003, 2010 und 2020

Herkunfts-/Zielort	2003	2010	2020
Spätaussiedler	20	0	0
angrenzende Kommunen	50	30	40
restlicher Kreis Warendorf	-10	-20	-30
Münster, Stadt	80	85	100
übriges NRW	25	35	30
übriges Westdeutschland	20	-50	-40
Ostdeutschland	-10	0	-30
Ausland	-20	10	30
Summe	155	90	100

Die Zuwanderungen von Spätaussiedlern sinken bis 2020 auf Null. Wegen der günstigen Baulandpreissituation (139 EUR/m²) hat die Stadt Zuzüge bis 2020 aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen (Hamm) und aus Münster. Wir rechnen mit steigenden Abwanderungssalden junger Personen in das übrige Westdeutschland (Universität, Ausbildung), aber auch nach Ostdeutschland (ab 2010). Der Auslandszuzug, überwiegend aus Mittelosteuropa, wird sich nach 2010 stark erhöhen.

In **Tabelle 5** sind die für die Kommunalentwicklung wesentlichen Altersgruppen für die Bereiche Kindergarten, Schule, Erwerbsfähigkeit, Ruhestand/Pflegebedürftigkeit aufgeführt. **Abbildung 5** zeigt die Altersstruktur der Stadt im Jahr 2020 im Vergleich zu 2004.

Die Zahl der Kinder im **Kindergartenalter** (3 bis unter 7 Jahre) sinkt von derzeit knapp 770 Personen auf Werte um 700 Personen.

Im **Grundschulalter** (7 bis unter 11 Jahre) und in der **Sekundarstufe I** wird die Altersgruppenbesetzung mittelfristig ebenfalls abnehmen. Dagegen werden die Schülerzahlen in der **Sekundarstufe II** bis zum Jahr 2020 bei Werten um 600 Personen verharren.

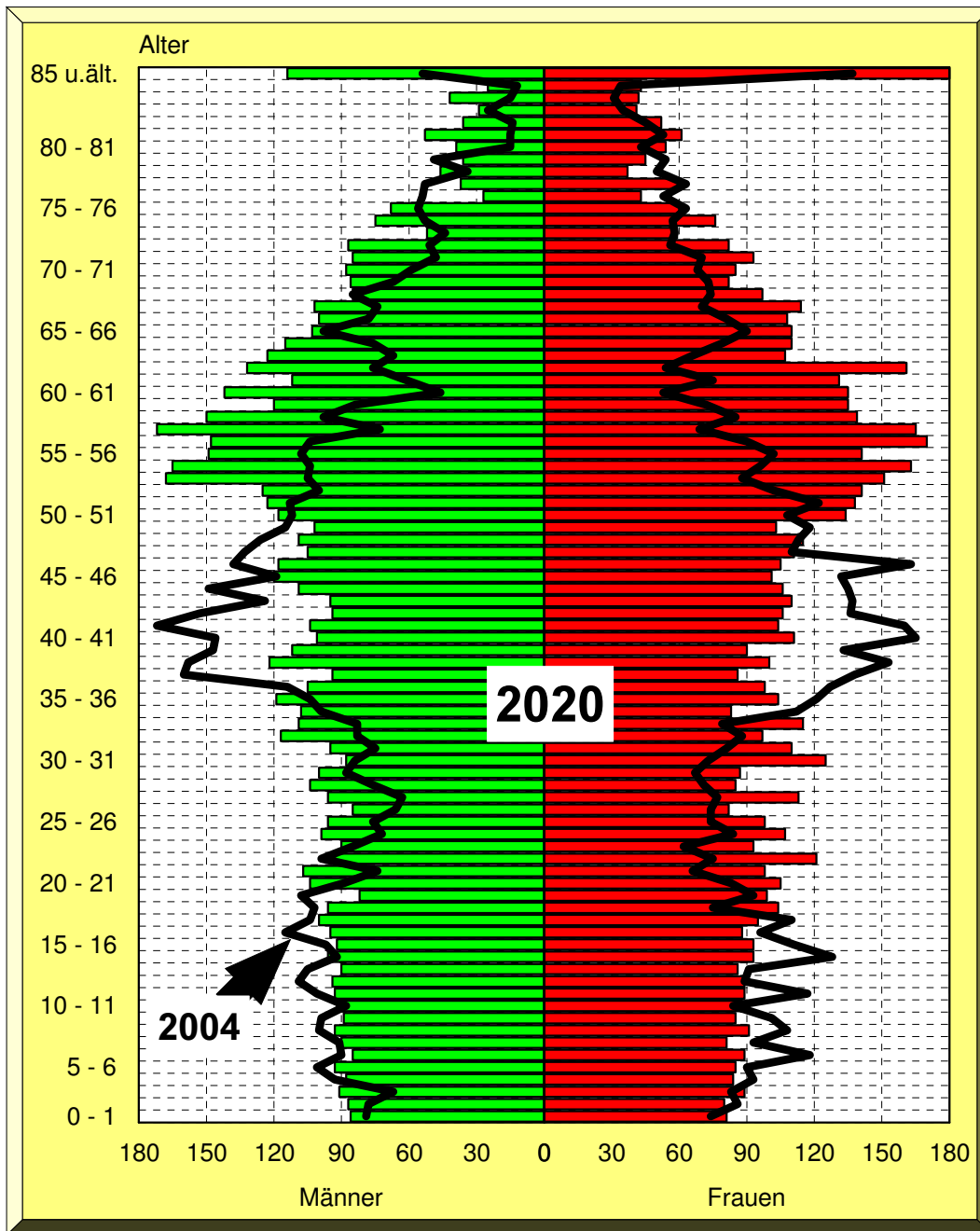
Die **Zahl der Erwerbsfähigen** (20 bis unter 60 Jahre) steigt bis zum Jahr 2020 um knapp 10 % weiter an. Eine demographische Entlastung des Arbeitsmarktes durch geringere Nachfragerzahlen (nach Arbeitsplätzen) ist in Drensteinfurt bis 2020 nicht in Sicht.

Die Altersgruppe der „**jungen Rentner**“ (60 Jahre bis unter 80 Jahre) nimmt bis 2020 um 33 % zu. Bei den „**Hochbetagten**“ (80 Jahre und älter) ergibt sich bis 2020 eine Steigerung von 470 auf fast 780 Personen (+66 %). Da der Anteil der in Altenpflegeheimen lebenden Personen bei rund 13 % dieser Altersgruppe liegt, müssten bei einer anzustrebenden Vollversorgung in der Stadt bis 2020 insgesamt rd. 100 Pflegeplätze zur Verfügung stehen.

Tabelle 5: Bevölkerung nach Altersgruppen in der Stadt Drensteinfurt 2004 bis 2020

Jahr	Bevölkerung							
	unter 3 Jahre	3 bis u.7 Jahre	7 bis u.11 Jahre	11 bis u.17 Jahre	17 bis u.20 Jahre	20 bis u.60 Jahre	60 bis u.80 Jahre	80 Jahre u. älter
2004	467	769	798	1.247	550	8.339	2.495	470
2005	468	751	772	1.253	590	8.447	2.473	465
2006	453	723	817	1.218	600	8.538	2.465	499
2007	447	703	819	1.218	631	8.577	2.506	502
2008	440	674	811	1.216	637	8.698	2.480	533
2009	442	676	796	1.215	622	8.765	2.518	549
2010	441	665	769	1.240	612	8.824	2.568	568
2011	451	648	752	1.230	611	8.900	2.618	577
2012	449	651	724	1.261	593	8.960	2.674	584
2013	456	654	728	1.235	602	9.015	2.730	591
2014	456	653	717	1.217	601	9.055	2.826	611
2015	466	659	700	1.217	618	9.067	2.889	629
2016	472	668	703	1.177	635	9.103	2.962	653
2017	484	668	706	1.150	628	9.149	3.023	689
2018	502	674	705	1.127	644	9.159	3.113	705
2019	505	691	711	1.124	601	9.137	3.248	734
2020	514	695	720	1.111	590	9.152	3.313	778

Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Drensteinfurt 2020 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2004



3. Haushaltsentwicklung

Entwicklung 1995 bis 2004

Die Anzahl der **privaten Haushalte** wird statistisch nicht erfasst. Es wird daher bei den hiermit vorgelegten Modellrechnungen auch für die Vergangenheit eine eigene Methode angewendet, die in der Studie für die Stadt Münster ausführlich beschrieben ist.

Wie **Tabelle 6** zeigt, leben in Drensteinfurt derzeit knapp 6.100 Haushalte. Seit 1995 hat sich die Zahl der Haushalte mit 23 % relativ stärker erhöht als die Zahl der Erwachsenen (knapp 14 %), weil sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1995 deutlich verringert hat.

Tabelle 6: Erwachsene Bevölkerung und Zahl der privaten Haushalte in der Stadt Drensteinfurt 1995 bis 2004

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte		
		Anzahl	Erw./HH	Einw./HH
1995	9.540	4.941	1,931	2,691
1996	9.568	5.035	1,900	2,650
1997	9.700	5.140	1,887	2,636
1998	9.893	5.358	1,846	2,577
1999	10.104	5.540	1,824	2,556
2000	10.245	5.583	1,835	2,578
2001	10.441	5.794	1,802	2,533
2002	10.588	5.895	1,796	2,515
2003	10.763	6.012	1,790	2,502
2004	10.843	6.076	1,785	2,491
Zunahme:	1.303	1.135		
in v.H.:	13,7	23,0		

Prognose bis 2020

Wir gehen davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von derzeit 1,785 Erwachsenen bis 2020 langsam auf 1,728 Erwachsene pro Haushalt sinkt. Bei sinkender Erwachsenen-Haushaltsgröße und steigender Erwachsenenzahl (+16,6 %) wird daher die Zahl der Haushalte bis 2020 noch um gut 1.200 (+20,4 %) ansteigen (vgl. **Tabelle 7**). Auch die Zahl der Einwohner je

Haushalt wird sich kontinuierlich von gut 2,49 im Jahr 2004 bis auf 2,3 im Jahr 2020 verringern. Dieser im landesweiten Vergleich gegenwärtig etwas höhere Wert (NRW gegenwärtig 2,23 Personen je Haushalt) steht im engen Zusammenhang mit der leicht überdurchschnittlichen Geburtenhäufigkeit und der davon ausgehenden höheren Kinderzahl in der Stadt Drensteinfurt.

Tabelle 7: Erwachsene Bevölkerung und Zahl der privaten Haushalte in der Stadt Drensteinfurt 2004 bis 2020

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte		
		Anzahl	Erw./HH	Einw./HH
2004	10.843	6.076	1,785	2,491
2005	10.909	6.125	1,781	2,485
2006	11.009	6.194	1,777	2,472
2007	11.061	6.235	1,774	2,470
2008	11.147	6.297	1,770	2,460
2009	11.258	6.372	1,767	2,446
2010	11.355	6.440	1,763	2,436
2011	11.485	6.527	1,760	2,419
2012	11.624	6.619	1,756	2,402
2013	11.752	6.705	1,753	2,388
2014	11.909	6.808	1,749	2,370
2015	12.019	6.885	1,746	2,359
2016	12.142	6.969	1,742	2,349
2017	12.287	7.067	1,739	2,334
2018	12.385	7.137	1,735	2,330
2019	12.510	7.224	1,732	2,319
2020	12.641	7.314	1,728	2,307
Zunahme in v.H.	1.798 16,6	1.238 20,4		

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ist einer der wichtigsten Einflussfaktoren auf den Wohnungsbedarf und die Wohnungsnachfrage, die nachfolgend behandelt werden.

4. Wohnungsbau und Wohnungsbedarf

Entwicklung 1995 bis 2004

Wohnungsbau erfolgt aufgrund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Wie **Tabelle 8** zeigt, war die Bautätigkeit in der Stadt Drensteinfurt seit 1995 starken Schwankungen unterworfen. Deutlich zu erkennen ist der stark rückläufige und inzwischen zum Erliegen gekommene Geschosswohnungsbau.

Tabelle 8: Bautätigkeit 1995 bis 2004 in der Stadt Drensteinfurt

Jahr	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit	davon:			Wohnungsabgänge
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	sonstige	
1995	4.758	-	-	-	-	-
1996	4.871	118	40	54	24	5
1997	4.989	124	63	45	16	6
1998	5.221	238	127	85	26	6
1999	5.416	202	170	20	12	7
2000	5.468	60	45	12	3	8
2001	5.699	239	195	17	27	8
2002	5.794	105	90	7	8	10
2003	5.947	164	141	10	13	11
2004	6.055	120	112	0	8	12
Zunahme/ Summe	1.297	1.370	983	250	137	73
in v.H.	27,3	100,0	71,8	18,2	10,0	1,5

Der in **Tabelle 9** ausgewiesene Wohnungsbedarf ist im Wesentlichen aus der Modellrechnung zur Haushaltsentwicklung und zu den Wohnungsabgängen abgeleitet.

Die kumulierte Differenz zeigt die jeweilige Wohnungsmarktsituation an. Positive Werte bedeuten ein Defizit, negative dementsprechend einen Überhang an Wohnungen. Nach der aus den Daten der Volkszählung 1987 (als Nulllinie) heraus durchgeführten Modellrechnung bestand in der Stadt Drensteinfurt 1995 noch ein Wohnungsdefizit von gut 300 Wohnungen. In den Folgejahren lag der Neubau an Wohnungen mit Ausnahme des Jahres 2002 über dem jeweils aktuellen Wohnungsbedarf, sodass das Defizit im Laufe des Jahres 2003 vollstän-

dig abgebaut werden konnte und sich inzwischen ein „rechnerischer“ Überhang in einer Größenordnung von 50 Wohnungen aufgebaut hat.

Tabelle 9: Wohnungsbedarf und Bautätigkeit 1995 bis 2004 in der Stadt Drensteinfurt

Jahr	Wohnungsbedarf	Wohnungsbau	Differenz	Differenz kumuliert
1995	128	121	7	311
1996	49	118	-69	242
1997	103	124	-21	221
1998	141	238	-97	124
1999	146	202	-56	68
2000	111	60	51	119
2001	135	239	-104	15
2002	113	105	8	23
2003	128	164	-36	-13
2004	81	120	-39	-52
Summe	1.135	1.491	-356	
in v.H. v. Bestand	23,9	31,3	-7,5	

Wohnungsbestand nach Baualtersklassen

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in der Stadt Drensteinfurt ist in **Tabelle 10** ausgewiesen. Die Unterschiede zwischen der Stadt Drensteinfurt und dem Kreis Warendorf sind recht stark. So sind in Drensteinfurt 61 % des Wohnungsbestandes erst nach 1968 entstanden (Kreis Warendorf gut 53 %). Wohnungen aus der so genannten Wiederaufbauphase (1949 bis 1968) sind in der Stadt mit einem Anteil von 19 % vertreten, während deren Anteil im Kreis Warendorf insgesamt bei knapp 28 % liegt. Der vor 1948 errichtete Altbaubestand hat mit 19 % in Drensteinfurt einen ähnlichen Anteil wie im Kreis (gut 18 %). Demgegenüber stammen in Münster fast 38 % der Wohnungen aus der Wiederaufbauphase. Die Baualtersstruktur der Wohnungen hat nicht nur Bedeutung für die in den kommenden Jahren zu erwartenden Wohnungsabgänge, sondern auch für die Attraktivität des Wohnens, da vor allem die Bestände aus der Wiederaufbauphase heute als problematisch gelten, weil sowohl die Bauqualität als auch die Wohnungszuschnitte den gegenwärtigen Ansprüchen häufig nicht genügen. Die Unterschiede im Wohnungsangebot tragen einen erheblichen Teil zu den kleinräumigen Wanderungen bei, da letztere vor allem der Verbesserung der Wohnsituation dienen.

Wohnungsbedarfsprognose bis 2020

Der Wohnungsbedarf bis 2020 setzt sich im Wesentlichen aus den **zusätzlichen Haushalten** und den **Wohnungsabgängen** bis 2020 zusammen. Die einzelnen Komponenten des Bedarfs, der sich insgesamt auf gut **1.500 Wohnungen** beläuft, zeigt **Tabelle 12**. Hiervon sind rd. 15 % Ersatzbedarf, wobei davon auszugehen ist, dass vor allem Zusammenlegungen und nur in den wenigsten Fällen Abrisse die Wohnungsabgänge ausmachen. Es dürfte sich vor allem um ältere Gebäude in den Ortsteilen und Wohnungen der Baualtersklasse 1948 bis 1968 handeln, die bis 2020 nicht mehr vermarktbar sind und aus dem Angebot gehen. Um den Gesamtbedarf zu befriedigen, müssten bis 2020 jährlich etwa 100 Wohnungen neu gebaut werden.

Tabelle 12: Wohnungsbedarf 2005 bis 2020 in der Stadt Drensteinfurt

Jahr	zusätzliche Haushalte	Wohnungsabgänge	Aufrechterhaltung der Mobilitätsreserve	zusätzliche Zweit-/Freizeit-Wohnungen	Abbau von Untermietverhältnissen	Wohnungsbedarf (Sp.2+3+4+5+6)
1	2	3	4	5	6	7
2005	49	12	-3	2	2	62
2006	69	12	-3	2	2	82
2007	41	13	-3	2	2	55
2008	62	13	-3	2	2	76
2009	75	14	-3	2	2	90
2010	68	14	-1	2	2	85
2011	87	14	2	2	2	107
2012	92	14	2	2	2	112
2013	86	14	2	2	2	106
2014	103	15	2	2	2	124
2015	77	15	2	2	2	98
2016	84	15	2	2	2	105
2017	98	17	2	2	2	121
2018	70	17	1	2	2	92
2019	87	18	2	2	2	111
2020	90	19	2	2	2	115
Summe	1.238	236	3	32	32	1.541

5. Wohnungsnachfrage

Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern 1995 bis 2004

Die erstmalige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern geht im Wesentlichen von Haushalten im Alter zwischen 30 und 45 Jahren aus. Dabei wird die Nachfrage zuerst aus durch Haushaltsauflösungen freigezogenen Bestandsgebäuden und erst danach durch Neubauten befriedigt. Allerdings gehen wir davon aus, dass sich mindestens 20 % der Nachfrage unabhängig vom Bestandsangebot auf Neubauten richtet. Die Entwicklung von 1995 bis 2004 zeigt **Tabelle 13**. Die regional stark differierende spezifische Nachfrage (letzte Spalte in **Tabelle 13**) ist vor allem vom Baulandpreis abhängig. In der Stadt Drensteinfurt wurden im Mittel jährlich 41,4 Erstbezüge von Einfamilienhäusern pro 1.000 Personen der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre realisiert. Es wurden in dieser Zeit erheblich mehr Neubauten bezogen als Häuser (nach Haushaltsauflösungen) aus dem Bestand verkauft wurden. Mit der durchschnittlichen Nachfrageziffer für Einfamilienhäuser, die sich in der Vergangenheit ergab, wird bis 2020 weiter gerechnet.

Tabelle 13: Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 1995 bis 2004 in der Stadt Drensteinfurt

Jahr	30-45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	3.405	45	86	131	38,5
1996	3.462	51	40	91	26,3
1997	3.545	49	63	112	31,6
1998	3.664	41	127	168	45,9
1999	3.737	48	170	218	58,3
2000	3.812	50	45	95	24,9
2001	3.887	52	195	247	63,5
2002	3.876	43	90	133	34,3
2003	3.870	42	141	183	47,3
2004	3.783	51	112	163	43,1
Zunahme in v.H.	378 11,1			Durchschnitt:	41,4

Nachfrageprognose für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2020

In **Tabelle 14** ist die Entwicklung der Bevölkerung in der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre dargestellt. Bis 2020 tritt bereits ein Rückgang um gut 16 % ein. Da gleichzeitig das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Bestand leicht zunimmt, geht der vermarktbarer Neubau bis 2020 erheblich zurück. Hierdurch entsteht eine Lücke zum Gesamtbedarf an Wohnungen (vgl. **Tabelle 12**) bis 2020, die durch den Neubau von Geschosswohnungen gedeckt werden müsste.

Tabelle 14: Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2005 bis 2020 in der Stadt Drensteinfurt

Jahr	Anzahl 30-45-Jährige	Nachfrageziffer	Gesamtnachfrage	Angebot aus dem Bestand	vermarktbarer Neubau *)
2005	3.749	41,4	155	51	104
2006	3.685	41,4	152	49	103
2007	3.631	41,4	150	55	95
2008	3.546	41,4	147	53	94
2009	3.407	41,4	141	56	85
2010	3.300	41,4	137	53	84
2011	3.232	41,4	134	58	76
2012	3.118	41,4	129	56	73
2013	3.038	41,4	126	60	66
2014	2.974	41,4	123	53	70
2015	2.947	41,4	122	64	58
2016	2.952	41,4	122	59	63
2017	2.985	41,4	123	60	63
2018	3.034	41,4	126	63	63
2019	3.087	41,4	128	63	65
2020	3.125	41,4	129	65	64
Zunahme in v.H.	-624 -16,5	Summe	2.144	918	1.226

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Nachfrage nach Geschosswohnungen

Die realisierte Wohnungs**nachfrage** kann vom Wohnungs**bedarf** durchaus nach oben oder unten abweichen. Nach Umfragen haben über 80 % der jungen Haushalte zwischen 25 und 35 Jahren die Wunschvorstellung, zukünftig in einem Einfamilienhaus zu leben, über 70 % dieser Gruppe meint, dieses Ziel auch erreichen zu können.

Eine „**Nachfrage**“ **nach Geschosswohnungen** besteht daher nur für die sich neu bildenden Haushalte (unmittelbar nach der Ablösung aus dem elterlichen Haushalt) bzw. für zuziehende Haushalte aus dem Ausland. Bei der gegenwärtigen Versorgungslage mit Wohnungen können sich diese weit **überwiegend aus dem Geschosswohnungsbestand** bedienen. Da die realisierte erstmalige Nachfrage nach Einfamilienhäusern i. d. R. aus einem bestehenden Geschosswohnungsverhältnis heraus erfolgt, wurden in den vergangenen Jahren mehr Geschosswohnungen frei gezogen als wieder bezogen wurden.

Wie **Tabelle 15** zeigt, wird diese Situation noch einige Jahre Bestand haben. Nach dem Jahr 2010, wenn der vermarktbare Neubau an Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich zurückgeht, wäre zur Bedarfsdeckung auch wieder ein anziehender Geschosswohnungsbau erforderlich.

Der bis 2020 erforderliche Neubau an Geschosswohnungen in Höhe von 315 WE entspricht etwa 20 % des gesamten Wohnungsbedarfs. Es ist zu erwarten, dass Geschosswohnungsneubau in dieser Größenordnung realisierbar ist.

Tabelle 15: Vergleich der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit dem Wohnungsbedarf von 2005 bis 2020 in der Stadt Drensteinfurt

Jahr	Wohnungsbedarf	Neubau EZFH	Notwendiger zusätzlicher Neubau
2005	62	104	-42
2006	82	103	-21
2007	55	95	-40
2008	76	94	-18
2009	90	85	5
2010	85	84	1
2011	107	76	31
2012	112	73	39
2013	106	66	40
2014	124	70	54
2015	98	58	40
2016	105	63	42
2017	121	63	58
2018	92	63	29
2019	111	65	46
2020	115	64	51
Summe	1.541	1.226	315

6. Abschätzung der erforderlichen Baulandflächen

Für die Zeit bis zum Jahr 2020 muss hinsichtlich des Baulandbedarfs sowohl die Prognose des zu aktuellen Preisen vermarktbar Neubaues an Ein- und Zweifamilienhäusern als auch der zur Bedarfsdeckung erforderliche Geschosswohnungsbau berücksichtigt werden. Demnach sollten bis 2020 rd. 1.230 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vermarktbar sein und etwa 300 Geschosswohnungen die Bedarfslücke schließen.

Nach diesen Berechnungen liegt der Anteil des zur Schließung der Nachfrage-lücke erforderlichen Geschosswohnungsneubaues bei rd. 20 % des Gesamtbedarfs und ist somit – bei aktuellem Baulandpreisniveau – als realisierbar zu betrachten.

Zur Berechnung der erforderlichen Baulandflächen werden pro WE 600 m² (Ein- oder Zweifamilienhaus) bzw. 200 m² (Geschosswohnungsbau) Bruttofläche angesetzt:

Annahme konstanter Baulandpreise (139 EUR/m²)

	WE	ha Bauland
Individueller Wohnungsbau	1.226	73,6
Geschosswohnungsbau	315	6,3
Summe	1.541	79,9

Ein Teil dieses Neubaus wird in Baulücken (§ 34) und auf bereits ausgewiesenen Baulandflächen realisiert werden.

Bei einem gegenwärtigen Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche von etwa 10 % an der Gesamtfläche der Stadt von 10.600 ha dürfte die Bereitstellung ausreichender Baulandflächen in Drensteinfurt relativ unproblematisch sein.