

Wohnungs- markt- gutachten Warendorf 2022



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43-0
Fax 0231.39 69 43-29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

FORTSCHREIBUNG DES WOHNUNGSMARKTGUTACHTENS FÜR DIE STADT WARENDORF 2022

Auftraggeber

Stadt Warendorf
Bauordnung und Stadtplanung
Freckenhorster Straße 43
48231 Warendorf

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231.39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

© Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, 1. August 2022

1	AUFGABENSTELLUNG UND HERANGEHENSWEISE	4
2	NACHFRAGE UND ANGEBOT AUF DEM WOHNUNGSMARKT	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung in Warendorf	6
2.2	Struktur des Wohnungsangebotes in Warendorf	9
2.3	Gespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren	12
3	VORAUSSCHÄTZUNG DES QUANTITATIVEN WOHNUNGSNEUBAUBEDARFS	15
3.1	Kleinräumige Auswertung der Bevölkerungsentwicklung	18
3.2	Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung	24
3.3	Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung	27
3.4	Ableitung des Quantitativen Wohnungsbedarfes	29
4	BILANZ AUS ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG	32
5	ZWISCHENFAZIT	35
6	WARENDORFER BAULANDSTRATEGIE	38
7	FAZIT	52
Z	ZUSATZAUFTAG: EIGENBEDARF IN DEN ORTSTEILEN MILTE, EINEN-MÜSSINGEN UND HOETMAR	54
Z 1	EINLEITUNG UND METHODIK	55
Z 2	ENTWICKLUNGSTRENDS	57
Z 3	EIGENBEDARFSANALYSE	61
Z 3.1	Bevölkerungsvorausberechnung	61
Z-3.2	Nachfragevorausberechnung (Haushalte)	66
Z 3.2	Angebotspotenziale	68
Z 4	BILANZIERUNG	70
Z 5	FAZIT	74
VERZEICHNISSE		76
ANHANG		81

1 AUFGABENSTELLUNG UND HERANGEHENSWEISE

SSR hat im Auftrag der Stadt Warendorf im Jahr 2014 ein Gutachten zur Wohnungsmarktentwicklung als Grundlage einer kommunalen Wohnbaulandstrategie erstellt. Mit dem Gutachten wurde die Nachfrage- und Angebotsentwicklung differenziert untersucht, prognostiziert und schließlich in Form einer Wohnraumbedarfsermittlung miteinander in Bezug gesetzt. Die Ergebnisse ermöglichen es der Stadtverwaltung Warendorf, eine Strategie zu entwickeln, um bedarfs- und marktgerechte Wohnungsangebote anzubieten und Potenziale der Innenentwicklung zielgruppengerecht zu aktivieren.

Eine weiterhin steigende Wohnraumnachfrage in der Wohnungsmarktregion Münster und der in 2017 eröffnete Bahnhaltelpunkt in Ortsteil Müssingen deuten gesamtstädtisch und kleinräumig auf eine Bedarfsentwicklung hin, die 2014 in dieser Form nicht absehbar war. Deshalb wurden die damaligen Annahmen zur Wohnungsmarktentwicklung im Erarbeitungsprozess dieses Gutachtens überprüft und angepasst. Hierzu wurden eine Marktanalyse und Bedarfsvorausberechnungen durchgeführt und um die qualitativen Erkenntnisse aus Gesprächen mit Marktakteuren ergänzt.

Die Untersuchungsergebnisse werden in diesem Bericht zusammengeführt. Er gliedert sich in sechs Kapitel. Nach der Beschreibung der Aufgabenstellung und Herangehensweise werden in Kapitel 2 die Nachfrage und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt beschrieben. Dies umfasst statistische Analysen zur Bevölkerungsentwicklung, zur Struktur des Wohnungsangebots und qualitative Auswertungen von Gesprächen mit lokalen Wohnungsmarktakteuren.

In Kapitel 3 wird ein Blick auf die zukünftig zu erwartende Wohnungsnachfrage geworfen, indem ausgehend vom Stützzeitraum 2015 bis 2019 eine Vorausberechnung der Bevölkerungszahl für den Prognosezeitraum 2019 bis 2040 in zwei Varianten erfolgt. Die Bevölkerungsentwicklung wird für die Gesamtstadt und für sieben Teilräume, die Modellzonen, dargestellt. Schließlich wird die Bevölkerungsentwicklung in eine Haushaltsvorausberechnung überführt. Es wird angenommen, dass jeder Haushalt auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung nachfragt. Aus der Entwicklung der Haushaltszahlen ergibt sich somit der demographisch induzierte quantitative Neubaubedarf. Ergänzt um den Ersatzbedarf wird am Ende des Kapitels der Wohnungsbedarf vorausberechnet und für die Gesamtstadt und die einzelnen Modellzonen dargestellt.

Kapitel 4 stellt dem Wohnungsbedarf die Wohnungsangebotspotenziale in Form von Bauland und Nachverdichtungspotenzialen gegenüber. Hierdurch wird erkennbar, inwieweit die verfügbaren Potenziale die errechnete Nachfrage decken können.

Im Kapitel 5 erfolgt schließlich die Überprüfung einer vorgegebenen Baulandstrategie. Grundlage dafür sind die Planungüberlegungen des Auftraggebers. Anhand zweier Baulandvarianten wird diskutiert, welche demografischen Auswirkungen diese Planungsüberlegungen haben und inwieweit die in der Wohnungsbedarfsanalyse berechneten Nachfragepotenziale gedeckt werden können. Abschließend erfolgen eine Gesamtbewertung und Diskussion möglicher Strategien.

Im Anschluss werden die Ergebnisse des Zusatzauftrages zur Ermittlung des Eigenbedarfs für die Ortsteile Milte, Einen-Müssingen und Hoetmar dargestellt.

2 NACHFRAGE UND ANGEBOT AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Die Auswertung vorhandener statistischer Quellen sowie geführter Gespräche mit lokal tätigen Wohnungsmarktakteuren (Wohnungs- und Bauunternehmen, Baufinanzierer, Makler) verfolgt das Ziel, die Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf nachfrage- und angebotsseitig passgenau einzuordnen. Daraus ergeben sich erste Befunde zu Problemlagen für wohnungssuchende Nachfragegruppen, zur Ermittlung von zentralen Zielgruppen des lokalen Wohnungsmarktes sowie zu Defiziten der Angebotsstruktur.

Die Stadt Warendorf mit Sitz der Kreisverwaltung des gleichnamigen Kreises im Regierungsbezirk Münster zeichnet sich als mittlere kreisangehörige Stadt mit derzeit gut 38.000 Einwohnern durch bedeutende zentrale Funktionen innerhalb des Kreises aus. Die Landes- und Regionalplanung weist Warendorf als Mittelzentrum aus. Der Landesbetrieb Information und Technik des Landes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) stuft Warendorf als „kleine Mittelstadt“ ein.

2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN WARENDORF

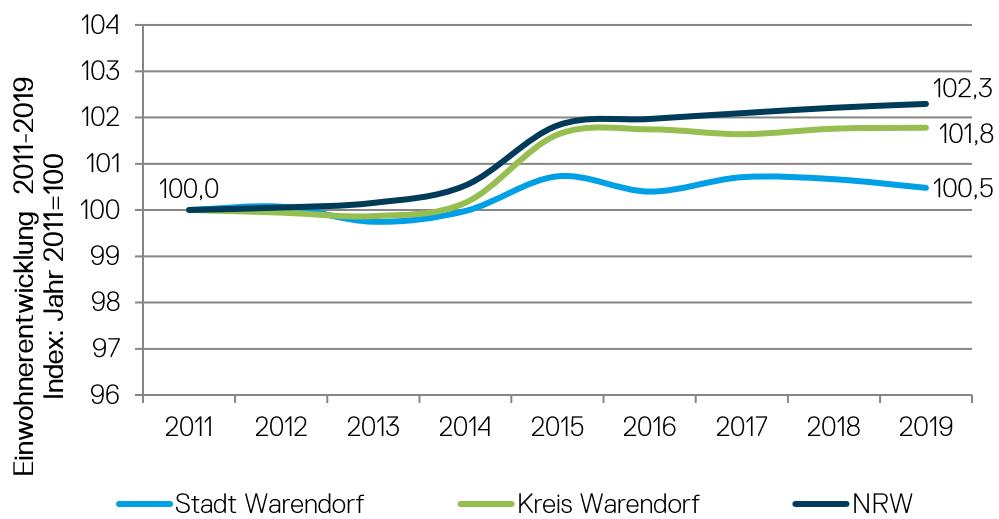


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im regionalen Vergleich (Daten: IT.NRW)

Nach Jahren des leichten Bevölkerungsrückgangs kam es im Zeitraum 2011 bis 2019 in Nordrhein-Westfalen und dem Kreis Warendorf wieder zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl, welcher wesentlich auf das „Flüchtlingsjahr“ 2015 zurückzuführen ist. Die Stadt Warendorf verzeichnet im Vergleich zu Kreis und Land ein geringeres Wachstum. Grundsätzlich lässt sich die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in der Stadt Warendorf als stabil bezeichnen.

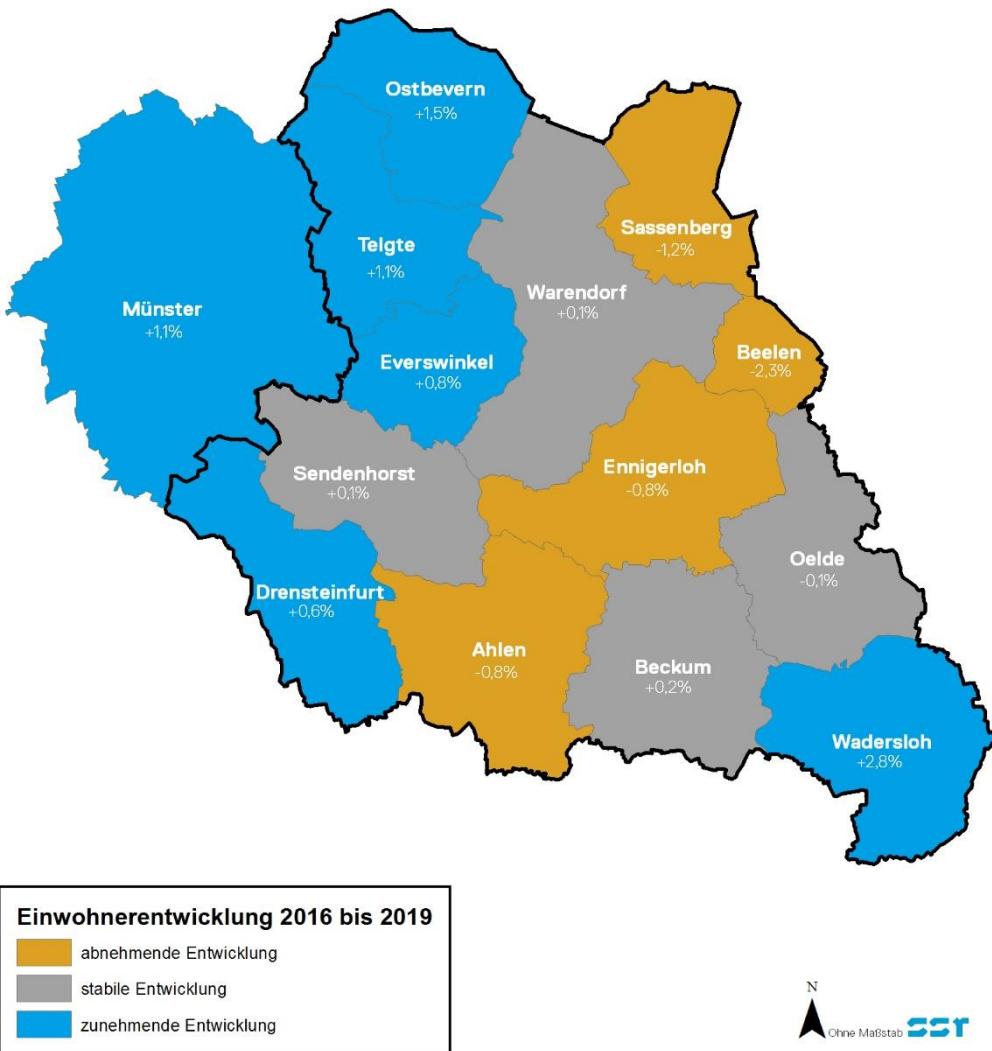


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im regionalen Vergleich (Daten: IT.NRW)

Innerhalb des Kreises verzeichnen im Zeitraum von 2016 bis 2019 vor allem die an Münster angrenzenden Gemeinden sowie Wadersloh Einwohnergewinne, wohingegen Warendorf eine stabile Entwicklung aufweist. Von Einwohnerverlusten sind die östlich an Warendorf angrenzenden Gemeinden sowie Ahlen gekennzeichnet.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist geprägt von einem Überhang der Sterbefälle gegenüber den Geburten, was durchschnittlich zu Verlusten in Höhe von rund 50 Personen pro Jahr führt. Um die Einwohnerzahl stabil zu halten, müssen diese Verluste durch Wanderungsgewinne kompensiert werden.

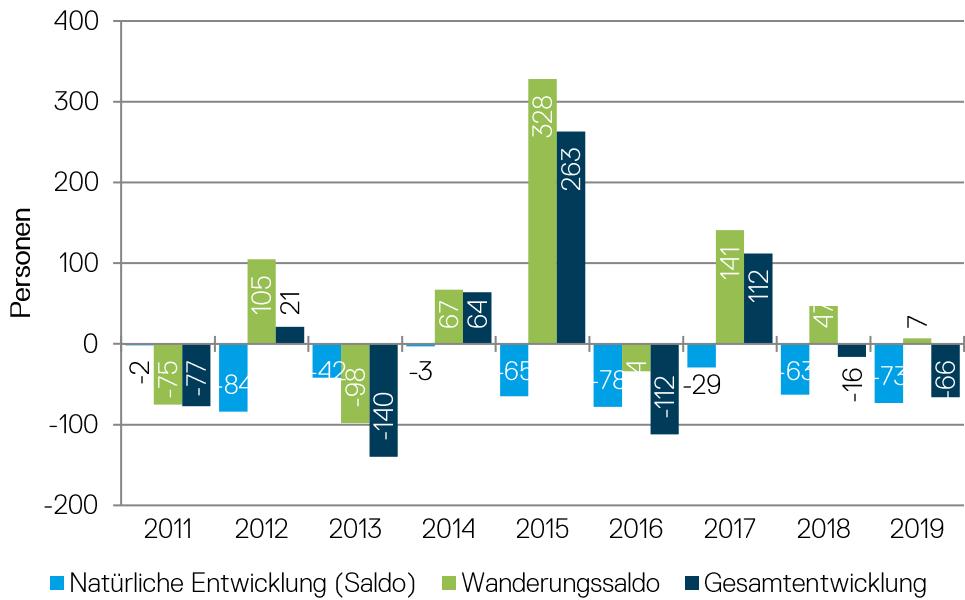


Abbildung 3: Determinanten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Warendorf (Daten: Eigene Berechnung nach IT.NRW)

Im Durchschnitt wanderten im Zeitraum von 2011 bis 2019 rund 3.530 Personen jedes Jahr zu oder ab, wobei im Mittel die Zuzüge mit 1.750 die Zahl der Fortzüge mit 1.690 übertraf. Das Wanderungssaldo schwankte zwischen -98 im Jahr 2013 und 328 im Jahr 2015 und betrug durchschnittlich +60 Personen – somit konnte das negative natürliche Saldo kompensiert werden. Da die Wanderungen stärker schwanken, kam es in einigen Jahren zu einer positiven und in anderen Jahren zu einer negativen Gesamtentwicklung.

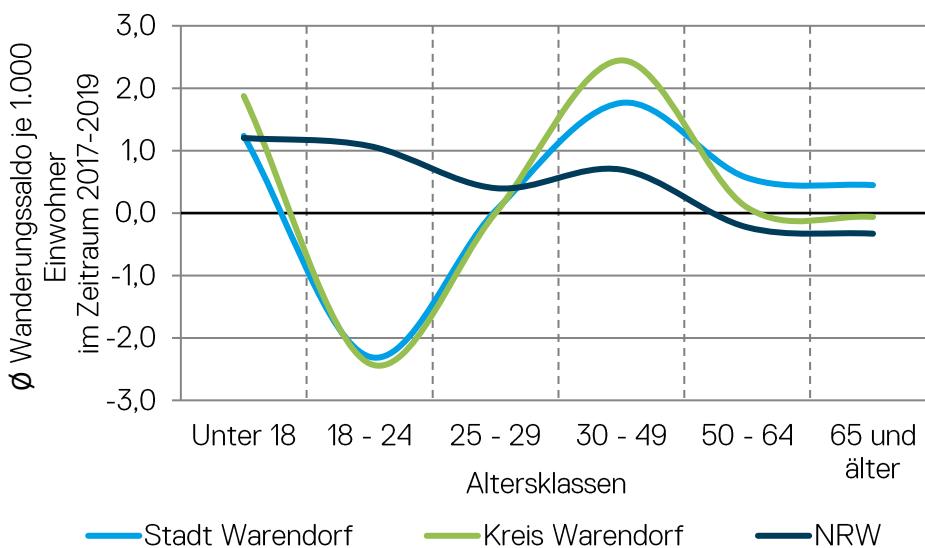


Abbildung 4: Wanderungssaldo nach Altersgruppen (Daten: Eigene Berechnung nach IT.NRW)

Betrachtet man die Wanderungen nach Alter, ergibt sich das typische Muster der Gewinne bei Familienhaushalten (30-49 Jahre + Unter 18 Jahre) und der Verluste durch Ausbildungswanderungen (18-24 Jahre). Erstere sind in der Stadt Warendorf im Vergleich zum Kreis stärker ausgeprägt. Als Besonderheit zeigen sich höhere Gewinne in den Altersgruppen 50-64 Jahre sowie 65 Jahre und älter.

2.2 STRUKTUR DES WOHNUNGSANGEBOTES IN WARENDORF

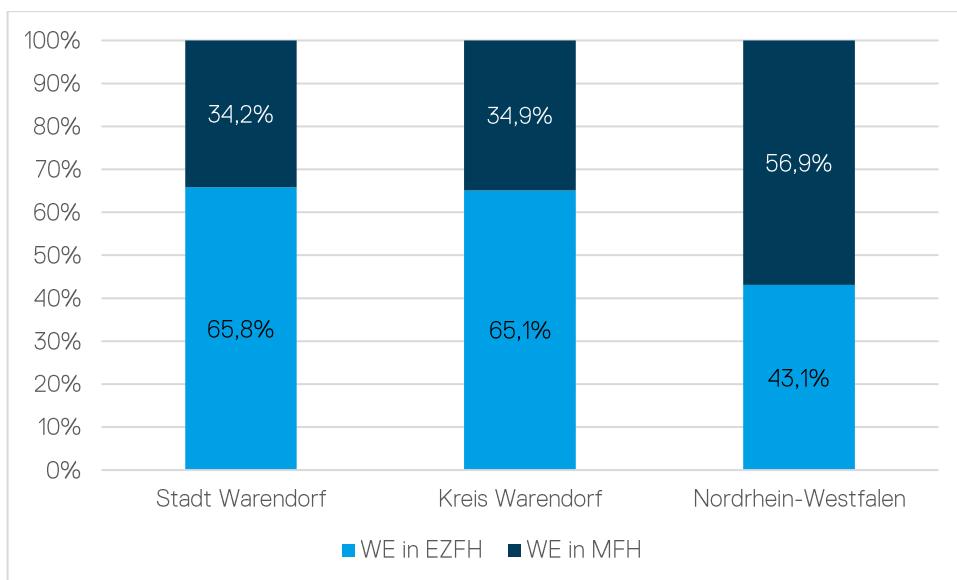


Abbildung 5: Anteil von Wohnungen nach Gebäudetyp in der Stadt Warendorf 2019 (Daten: IT.NRW)

Laut IT.NRW gab es in der Stadt Warendorf für das Jahr 2019 10.142 Wohngebäude mit 16.605 Wohnungen (Wohneinheiten) an. Danach befinden sich 65,8 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) (vgl. Abb. 9). Der Anteil liegt damit auf dem kreisweiten Niveau. Gut ein Drittel aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (MFH). Im Vergleich zum landesweiten Anteil zeigt sich hieran wiederum die überwiegend kleinteilige Siedlungs- und Angebotsstruktur des Wohnungsbestandes in Warendorf.

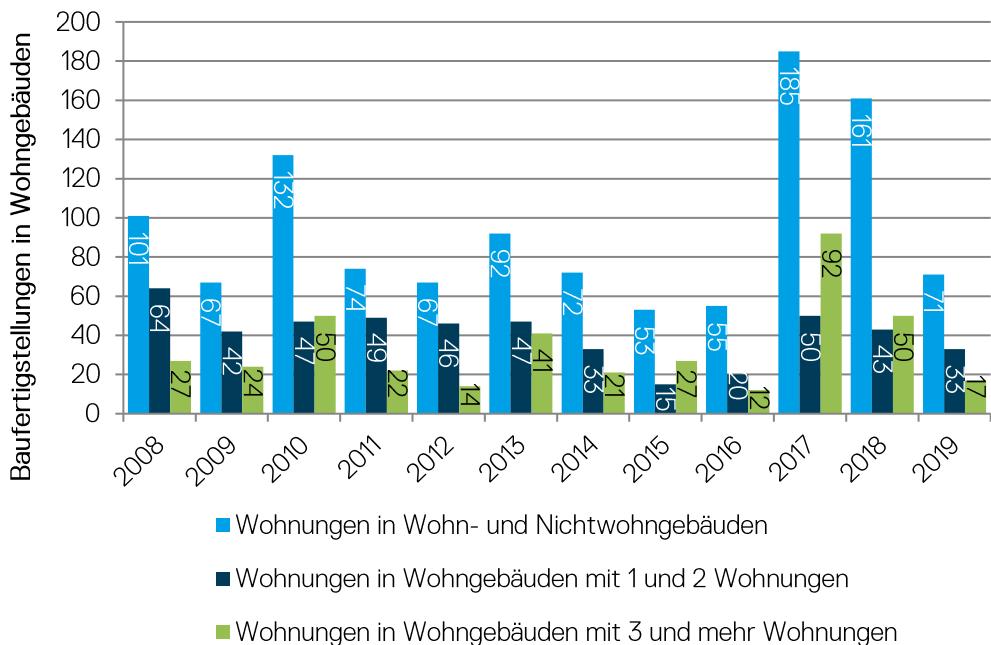


Abbildung 6: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudegröße in der Stadt Warendorf (Daten: IT.NRW)

Im Zeitraum von 2008 bis 2019 wurden laut IT.NRW in Warendorf 886 Wohnungen errichtet. Hiervon entfallen rund 55 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Kreis Warendorf: 62 %; NRW: 49 %). Abbildung 7 zeigt eine durchschnittliche jährliche Bauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) von 1,1 Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) (Kreis Warendorf: 1,5; NRW: 1,0) und 0,9 in Mehrfamilienhäusern (MFH) (Kreis Warendorf: 0,9; NRW: 1,0). Die Baufertigstellungen in Warendorf lagen von 2008 bis 2019 im Schnitt bei jährlich 41 Wohnungen in EZFH und bei 33 Wohnungen in MFH. Das Fertigstellungsniveau schwankte in beiden Segmenten deutlich. Ab 2013 lässt sich eine geringere Bauintensität bei EZFH im Vergleich zum Kreis erkennen. Der Neubau von Wohnungen in MFH im Kreis ist seit 2011 stetig steigend, in der Stadt Warendorf hingegen schwankend.

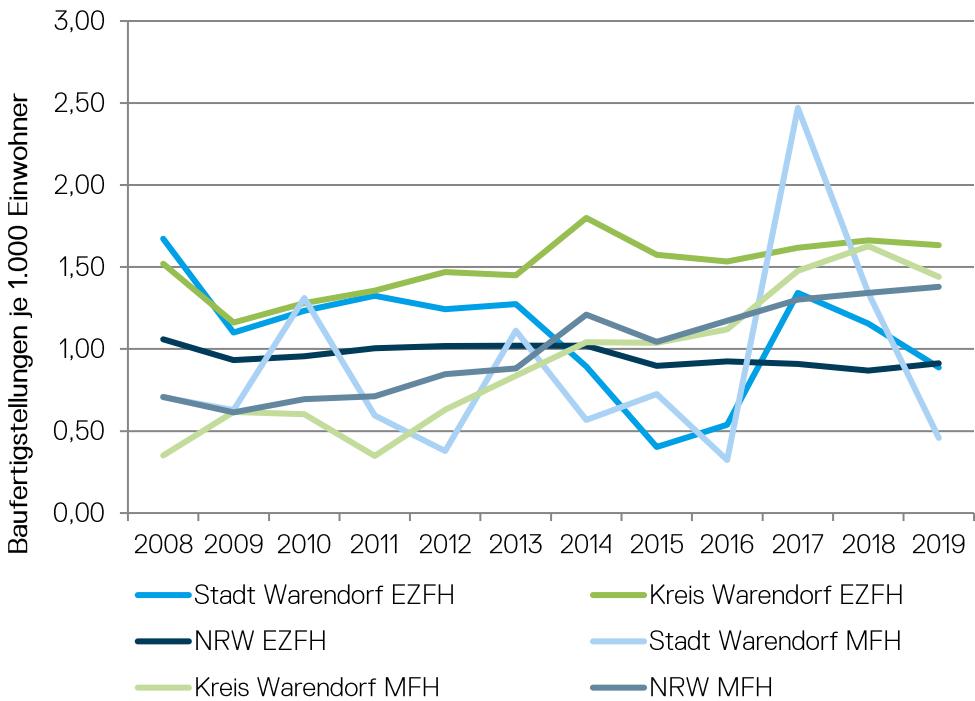


Abbildung 7: Bauintensität nach Gebäudetyp 2008-2019 (Daten: IT.NRW)

Zur Einschätzung des lokalen Preisniveaus bietet der Gutachterausschuss für Grundstücks-werte im Kreis Warendorf Preisinformationen auf Basis der ausgewerteten Kaufpreissammlung. Hieraus lassen sich folgende Aussagen zu den wesentlichen Angebotssegmenten treffen (vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf 2020):

- Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus (mittlere Lage, beitragsfrei) liegen in den Ortsteilen der Stadt Warendorf zwischen 69€ (Milte), 70€ (Hoetmar), 88€ (Einen), 91€ (Müssingen) und 144€ (Freckenhorst). Der Bodenrichtwert der Gesamtstadt Warendorf liegt bei 233€. Somit zeichnet sich in allen Ortsteilen eine Steigerung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte zwischen 8% und 32% im Vergleich zum Vorgängergutachten aus dem Jahr 2015 ab.
- Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke stieg vor allem in Beelen, Drensteinfurt und Ostbevern. Weitere kleinräumige Schwerpunkte finden sich in Ahlen, Beckum und Wadersloh. Die Stadt Warendorf verzeichnet mit neun Kauffällen einen Rückgang um -65%. Der Rückgang der Anzahl an Kauffällen im Kreis Warendorf liegt dagegen bei nur 19%.
- Ahlen, Beckum und Warendorf bilden im Gesamtkreis die kleinräumigen Schwerpunkte für den Verkauf bebauter Grundstücke. In der Stadt Warendorf stieg die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern um 26% im Vergleich zum Vorjahr.
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Kreis Warendorf zu einem Durchschnittspreis von 291.640€ gekauft (Weiterverkäufe, Grundstücke 330 bis 800m²). Dies

entspricht einer Preisseigerung von fast 11% zum Vorjahr und von 60% zum Vorgängergutachten aus dem Jahr 2015.

- Die Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser liegen bei einer Grundstücksgröße von 170 bis 550m² im Gesamtkreis bei 308.500€ (Erstverkäufe) und bei knapp 218.400€ (Weiterverkäufe). Dies entspricht im Vergleich zum Vorgängergutachten aus dem Jahr 2015 einem Anstieg von knapp 49% bzw. 38%.
- Im Jahr 2019 lagen die Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser kreisweit bei etwa 171.800€ (Weiterverkäufe, 140 bis 320 m²). Im Vergleich zum Vorgängergutachten 2015 macht dies ebenfalls einen Anstieg von ca. 49% aus.
- Die Durchschnittspreise der neu gebauten Eigentumswohnungen liegen in der Stadt Warendorf im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Gesamtkreises und dem Kreis Warendorf überdurchschnittlich hoch. Mit 3.467 €/m² Wohnfläche (Erstverkäufe) ist der Preis somit um 56% im Vergleich zu den Durchschnittspreisen des Vorgängergutachtens gestiegen.
- Kleinräumige Schwerpunkte für den Verkauf von Eigentumswohnungen lagen 2019 vor allem in Ahlen, Beckum, Sassenberg, Telgte und Warendorf sowie etwas abgeschwächer in Oelde und Wadersloh. Somit konnte im Vergleich zum Vorgängergutachten Sassenberg als neuer kleinräumiger Schwerpunkt des Verkaufs von Eigentumswohnungen dazugewonnen werden.

2.3 GESPRÄCHE MIT LOKALEN WOHNUNGSMARKTAKTEUREN

Zur Ergänzung der Auswertung vorhandener Datenquellen wurden lokal tätige Akteure des Wohnungsmarktes gebeten, ihre Erfahrungen und Einschätzungen zur Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf wiederzugeben. Dazu wurde ein Katalog an Leitfragen innerhalb eines Gesprächsleitfadens vorbereitet (vgl. Anhang A). Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen dokumentiert, ohne weitere Bewertungen oder Kommentierungen vorzunehmen. Aufgetretene widersprüchliche Aussagen werden dabei bewusst gegenübergestellt. Für die telefonischen Gespräche konnten Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf EG, der Verwaltungen M. Tovar, der Sparkasse Münsterland Ost (Immobilien GmbH), der Volksbank und der Interessenvertretung Haus und Grund e.V. Warendorf gewonnen werden.

- Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt komme vorrangig aus Warendorf, aber auch häufig aus einem Umkreis von 20km und umfasse teils „Ruhrgebietsrückkehrer“ und junge Menschen, die nach ihrer Ausbildung wieder in die Heimat zurückziehen. Als besonders nachgefragte Lagen wird die Stadtmitte genannt, teilweise auch Freckenhorst. Grund sei vor allem die gute infrastrukturelle Ausstattung. Nach Müssingen, Einen, Milte und Hoetmar zögen eher einheimische Warendorfer und keine Externen. Die fußläufige Erreichbarkeit spielt vor allem für ältere Nachfrager eine wichtige Rolle („Rollatortreichweite“). Insbesondere Eigentumswohnungen würden vor allem im Bereich der Kernstadt nachgefragt. Lokale Nachfrage im Eigentumsbereich (Einfamilienhäuser, Ei-

gentumswohnungen und Grundstücke im Eigentum) komme überwiegend zu ungefähr 70 % aus Warendorf selbst, aber auch von außerhalb. Ein- und Zweifamilienhäuser würden vor allem vom klassischen Familienhaushalt (30- bis 40-jährige Erwachsene mit Kindern) nachgefragt. Bei Eigentumswohnungen sei die Nachfrage breit gefächert mit jungen Singles, Paaren ohne Kinder und Rentnern.

- Auch im Mietwohnungsbereich frage ein Großteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte über alle Altersgruppen hinweg innenstadtnahe Lagen nach. Junge Familien würden vor allem günstige Wohnungen mit drei bis vier Zimmern suchen, ältere Nachfrager oft im hochpreisigen Bereich. Ein Bedarf wird bei zusätzlichen Wohnungen im Erdgeschoss gesehen mit zwei bis drei Zimmern und einer Größe von 60 bis 80 m². Barrierefreiheit spielt ab einem Alter von etwa 50 Jahren eine Rolle. Das Angebot an barrierefreien und barrieararmen Wohnungen sei deutlich geringer als die Nachfrage.
- Einige Akteure machten Aussagen zum Preisniveau. Dieses liege bei preisgebundenen Wohnungen zwischen 4,30 und 5,00 €/m², das normale Mitpreisniveau bei durchschnittlich 5,13 €/m², beim Baujahr 1990 bei 7,50 bis 8,50 €/m². Im oberen Segment werden im Neubau 9,00 bis 9,50 €/m² erreicht, aber durchaus auch 12,50 €/m². In den letzten fünf bis sechs Jahren habe es deutliche Mietpreissteigerungen gegeben. Die Betriebskosten seien gering gestiegen, die Kaltmieten hingegen deutlich. Bei Eigentumswohnungen liege das normale Preisniveau bei rund 3.300 €/m², bei älteren Objekten (Baujahr 1979) bei knapp 2.000 €/m². Das obere Preissegment liege bei 4.000 €/m². In den Ortsteilen seien die Preise deutlich geringer. So betrage der Preisunterschied für ein Eigenheim zwischen Milte und der Innenstadt 80.000 bis 100.000 €.
- Wohnungen im oberen Preissegment seien nicht sonderlich stark nachgefragt. Hochwertiges Wohnen werde vor allem im Eigenheimbestand oder Neubau gesucht, nicht bei Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Andere Akteure sehen hingegen auch eine gute Nachfrage nach hochpreisigen Eigentumswohnungen, was sich daran erkennen ließe, dass im Bereich der Innenstadt gebaute Objekte rasch verkauft würden.
- Günstige Wohnungen seien sehr stark gefragt und die Nachfrage nach Miethäusern nehme zu. Insbesondere bei kleinen Mietwohnungen von 45 bis 70 m² sei die Nachfrage rapide gestiegen. Auf dem freien Markt sei es mittlerweile schwierig Mietwohnraum zu bekommen. Lange Zeit sei kaum geförderter Wohnraum gebaut worden, obwohl die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum stetig zunehme. Die Anzahl geförderter Wohnungen sei gering und viele Wohnungen seien aus der Bindung gefallen, allerdings verlaufe der Preisanstieg danach eher langsam. Angesichts der finanziellen Rahmenbedingungen wie Niedrigzins seien Investitionen in preisgebundene Wohnungen für Investoren unattraktiv aufgrund fehlender Renditemöglichkeiten.

- Während Mietwohnungssuchende eher warten würden, bis sie etwas finden, würden bauwillige Nachfragegruppen ins Umland wandern, wenn sie in Warendorf kein geeignetes Bauland finden. Laut Ansicht einiger Akteure würde zunächst lokal gesucht, nach zwei bis drei Jahren dann aber regional. Abwanderung finde vor allem Richtung Sassenberg, Beelen, Telgte, Gütersloh und Beckum statt.
- Nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure gebe es in Warendorf zu wenig Bauland und es brauche mehr Angebote in attraktiven Lagen, insbesondere im Bereich der Innenstadt. Auch in den Ortsteilen finde nur vereinzelt Neubau statt. Häufig genannt wurde das Baugebiet „In de Brinke“, von welchem sich eine Entspannung des Wohnungsmarkts erhofft wird.
- Mietshäuser in der Innenstadt seien zunehmend bei Investoren gefragt („Betongold“). Auch seien einige Investoren auf der Suche nach Abrissobjekten im Einfamilienhaussegment, um dann dort Mehrfamilienhäuser neu zu errichten. Sanierungsbedarf hätten einige Objekte vor allem im Sanitärbereich. Leerstände gebe es kaum und wenn, dann im hochpreisigen Segment. Das Thema Nachverdichtung sei wichtig, aber werde eher „stiefmütterlich“ behandelt.
- Bezüglich der Rahmenbedingungen für das Wohnen wurde genannt, dass mehr Gewerbe notwendig sei, um Arbeitsplätze vor Ort zu generieren. Auch Ansiedlungen im Umland werden als Chance gesehen, wenn die Wohnraumnachfrage dort nicht selbst bedient werden könne und Warendorf zum Einzugsgebiet gehöre.

3 VORAUSSCHÄTZUNG DES QUANTITATIVEN WOHNUNGS-NEUBAUBEDARFS

Kapitel 3 dokumentiert die zur Abschätzung des künftigen quantitativen Wohnungsbedarfs durchgeführten Arbeitsschritte. Der quantitative Wohnungsbedarf wird dabei verstanden als Menge an Wohnungen, die für eine modellmäßig berechnete Wohnungsnachfrage erforderlich ist. Dieser quantitative Wohnungsbedarf bildet sich

- aus der demographischen Entwicklung der Bevölkerung und der daraus ableitbaren Entwicklung der Anzahl privater Haushalte (Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind Haushalte),
- aus der Menge an heute freien Wohnungen, die einen Wohnungsbedarf decken könnten (Wohnungsleerstände, die grundsätzlich als vermarktbare einzuordnen sind) sowie
- aus den künftig durch Abriss oder Umnutzungen wegfallenden Wohnungen (Ersatzbedarf).

Erster Arbeitsschritt: Berechnungsgrundlagen

Zunächst werden zum Aufbau eigenständiger Prognoseberechnungen Eingangsdaten aus der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung der zurückliegenden fünf Jahre ermittelt und dargestellt (s. Kapitel 3.1). Dazu erfolgt eine kleinräumige Auswertung anonymisierter Einwohnermelddaten als jährliche Bestandsdaten (jeweils 2015 bis 2019) und Bewegungsdaten für diesen Zeitraum (Geburten, Sterbefälle, Umzüge innerhalb Warendorfs, gemeindegrenzüberschreitende Zu- und Fortzüge). Dies zielt darauf ab, Unterschiede der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung zwischen den Stadt- und Ortsteilen festzustellen und damit kleinräumig angepasste Berechnungsgrundlagen zu erhalten. Diese werden benötigt, um eine Grundvariante „Trend“ zu berechnen.

Zweiter Arbeitsschritt: Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung in Varianten

Die Auswertungen des ersten Arbeitsschrittes dienen insbesondere dazu, Daten für ein hochauflösendes Verfahren der Bevölkerungsvorausberechnung nach Teilläumen, Altersjahren und Geschlecht zu gewinnen (etwa Geburts- und Sterbewahrscheinlichkeiten und vor allem alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsraten zwischen gebildeten Teilläumen). Diese werden bis zum Jahr 2040 in Varianten berechnet (s. Kapitel 3.2). Die für jedes Prognosejahr vorliegenden Bevölkerungszahlen werden dann anhand von Haushaltsmitgliederquoten in Haushalte nach Größe (Anzahl der Haushaltsmitglieder) überführt (vgl. Kapitel 3.3).

Die Verwendung eines solchen Berechnungsverfahrens erfordert die Abgrenzung von Teilräumen, die in sich möglichst homogen sind und eine statistisch belastbare Mindestgröße aufweisen. Die Grundvariante „Trend“ schreibt die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung auf Basis der gemittelten Entwicklung der letzten fünf Jahre fort.

Die Berechnung erfolgt kleinräumig auf der Ebene von sieben Modellzonen (s. Abbildung 8): Warendorf Stadtkern (2.350 Ew), Warendorf Nord (7.456 Ew), Warendorf West (6.569 Ew), Warendorf Ost (5.068 Ew), Freckenhorst (7.099 Ew), die Ortsteile Milte, Einen-Müssingen und Hoetmar (zusammen 5.020 Ew) und die sechs Bauernschaften (zusammen 4.532 Ew). Die Summe bildet das Ergebnis für die Gesamtstadt.

Als Grundlage für die Diskussion einer kommunalen Wohnbaulandstrategie für Warendorf ist es wichtig, einen realistischen Handlungskorridor darzustellen. Dazu wird neben der Trendberechnung eine weitere Variante erstellt, welche von einer Nutzung der regionalen Nachfragepotenziale ausgeht (s. Kapitel 3.2).

Im Rahmen der Entwicklung einer Wirkungsprognose und Strategieempfehlung werden zwei weitere Berechnungsvarianten gegenübergestellt. Diese zeigen die Folgen der zukünftig geplanten Baulandentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung (s. Kapitel 6).

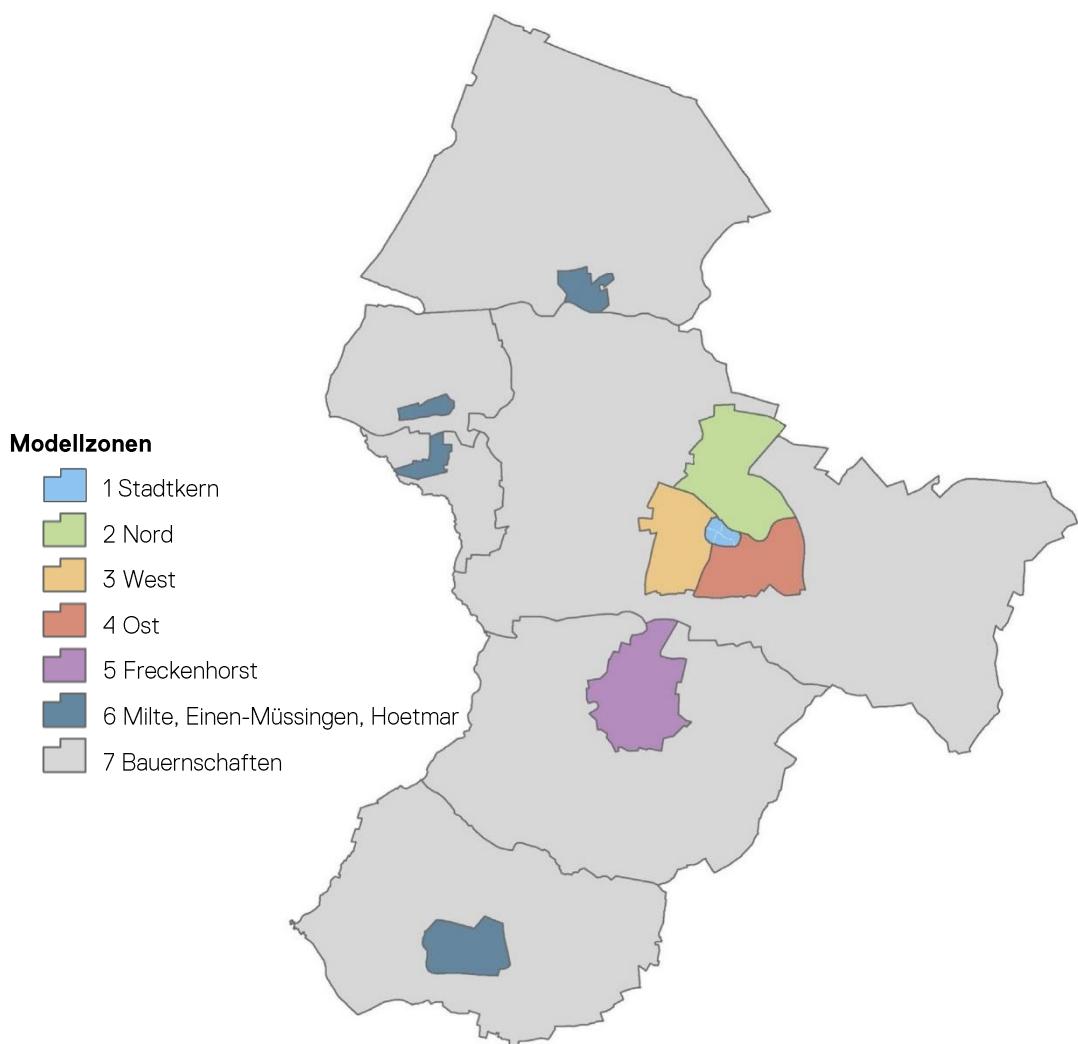


Abbildung 8: Modellzonen der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung

Dritter Arbeitsschritt: Wohnungsleerstand und Ersatzbedarf

Da nicht Einzelpersonen, sondern private Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, bildet die künftige Entwicklung der privaten Haushalte die wesentliche Ausgangsgröße zur Bestimmung des (quantitativen) Wohnungsbedarfs. Für jede Berechnungsvariante wurden die Bevölkerungszahlen in Haushaltszahlen überführt (s. Kapitel 3.2). Um daraus den quantitativen Wohnungsbedarf zu bestimmen, wurden die aktuelle Leerstandssituation ebenso wie die zukünftigen Wohnungsabgänge berücksichtigt. Das Ergebnis beziffert den quantitativen Wohnungsneubaubedarf (s. Kapitel 3.4).

3.1 KLEINRÄUMIGE AUSWERTUNG DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Auswertung der Bevölkerungsentwicklung in den zurückliegenden fünf Jahren (2015 bis 2019) bezieht sich auf die in Abbildung 8 festgelegten und mit der Stadt Warendorf abgestimmten Teilläume (Modellzonen). Für die folgenden Darstellungen werden stellenweise Ergebnisse für mehrere Ortsteile bzw. Zonen zusammengefasst wiedergegeben (z. B. die vier Modellzonen Warendorf Stadt kern/Nord/West/Ost, welche zusammen den Ortsteil Warendorf bilden, oder die Ortsteile Milte, Einen-Müssingen und Hoetmar, welche zusammen die Modellzone 6 bilden).

Einwohnerzahl, Altersstruktur und natürliche Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2019

Über die Hälfte der Einwohner der Gesamtstadt haben ihren Wohnsitz im Bereich Warendorf Stadt kern/Nord/West/Ost (56 %). Weitere 19 % entfallen auf den südlich hiervon gelegenen Ortsteil Freckenhorst. Jeweils 13 % bzw. 12 % entfallen auf die weiteren vier Ortsteile sowie auf die um die Ortsteile gelegenen sechs Bauernschaften. Im betrachteten Zeitraum 2015 bis 2019 ist die Bevölkerungszahl um +0,2 % gestiegen. Die ausgewerteten Teilläume zeigen deutliche Unterschiede (vgl. Abbildung 9).

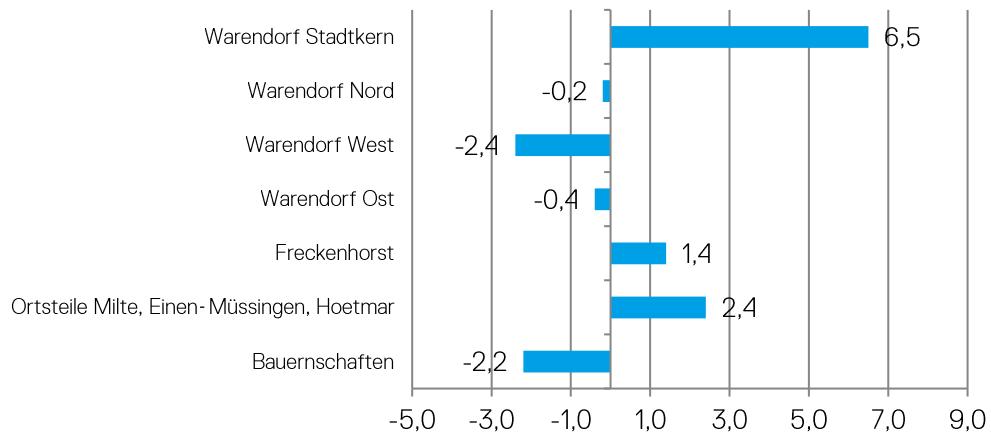


Abbildung 9: Einwohnerentwicklung 2015 bis 2019 in der Stadt Warendorf nach Modellzonen (Meldedaten)

Abbildung 13 zeigt die Einwohnerentwicklung in den Modellzonen auf Basis der Meldedaten. Während Warendorf West (-2,4%) und die Bauernschaften (-2,2%) Einwohner verlieren, gewinnen vor allem der Stadtkern (+6,5%) und die kleineren Ortsteile Einwohner dazu.

Einfluss von Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2019

Da sich Trends der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nur langsam verändern, üben Volumen und Struktur des Wanderungsgeschehens einen starken Einfluss auf die Einwohnerentwicklung aus. Bei der Auswertung von Wanderungsströmen werden drei Typen von Zu- und Abwanderungen unterschieden, um damit Wanderungsursachen voneinander abgrenzen zu können: Binnenwanderungen innerhalb der Stadt Warendorf, Außenwanderungen mit Nachbargemeinden (Nahbereich) und Außenwanderungen über diesen Nahbereich hinaus. Dabei spielen Wanderungen, die durch besondere Lücken oder Anreize des Wohnungsangebotes ausgelöst werden, eine wichtige Rolle für eine künftige Wohnungsangebotsstrategie:

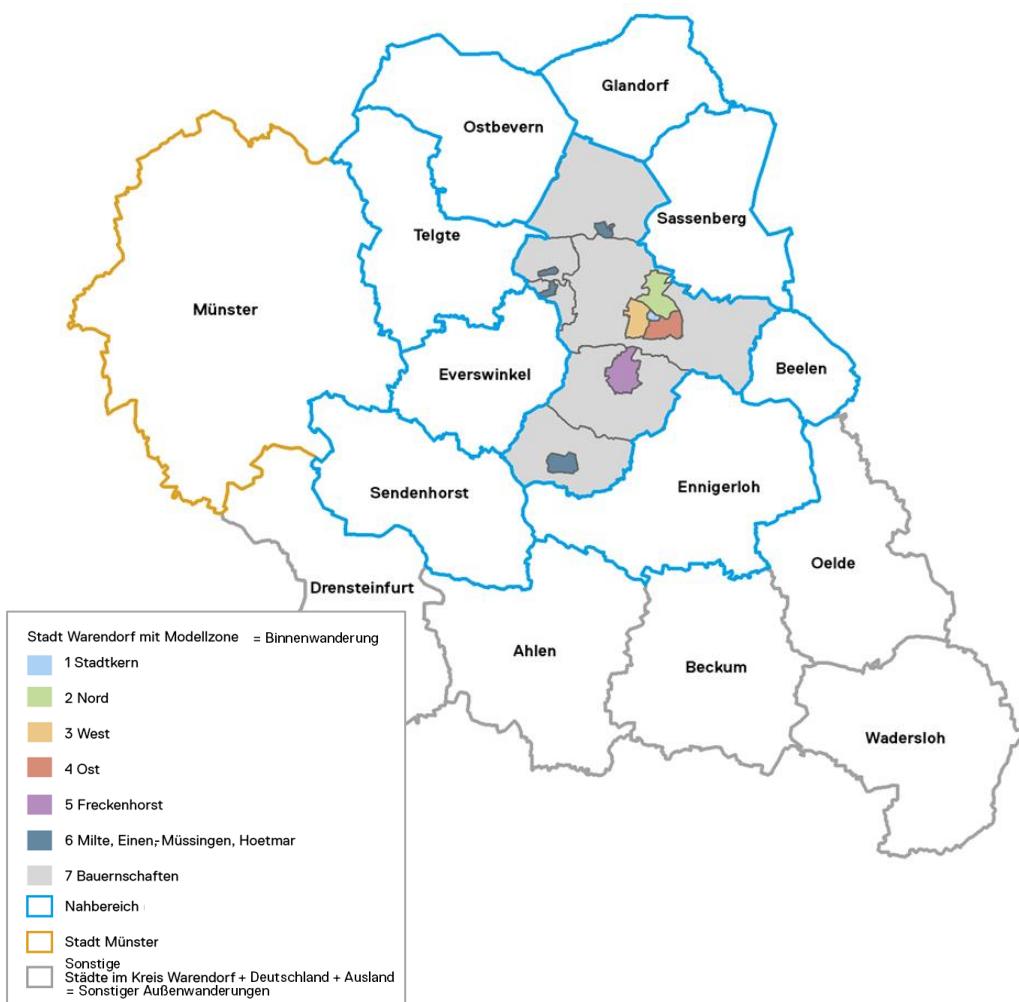


Abbildung 10: Übersichtskarte zu Wanderungsverflechtungen

- **Binnenwanderungen** sind Umzüge innerhalb der Gesamtstadt von einem Stadt-/Orts- teil (Zone) in einen anderen (Umzüge innerhalb einer Zone bleiben wegen des erfolgten kleinteiligen Zuschnitts der abgegrenzten Zonen unberücksichtigt). Umzüge zwischen Stadt- und Ortsteilen geben Hinweise auf Attraktivitätsunterschiede innerhalb der Ge- samtgemeinde.
- **Außenwanderungen mit dem Nahbereich** sind Wanderungsbewegungen zwischen der Gesamtstadt Warendorf und den unmittelbar angrenzenden Städten und Gemeinden (vgl. Abbildung 10): Glandorf (Niedersachsen), Sassenberg, Beelen, Ennigerloh, Senden- horst, Everswinkel, Telgte, Ostbevern. Solche Wanderungen sind für eine Untersuchung des Wohnungsmarktes besonders aussagekräftig, da sie Engpässe und Angebotseffekte (z. B. neue Wohnbaugebiete) in kurzer Distanz widerspiegeln. Wanderungen mit dem Nahbereich werden also zu einem großen Teil durch die Situation des lokalen Woh- nungsangebotes (Neubau, Angebote im Wohnungsbestand, Preisniveau) und der lokalen Wohnungsnachfrage (wohnungssuchende Haushalte) ausgelöst.
- **Sonstige Außenwanderungen über den Nahbereich hinaus** sind alle in den oberen Kategorien nicht enthaltenen Zu- und Fortzüge. Diese Wanderungen sind überwiegend nicht durch den lokalen Wohnungsmarkt motiviert, sondern werden häufig durch ar- beitsplatz-, ausbildungs- oder individuell bedingte Entscheidungen hervorgerufen (z. B. Wechsel des Arbeitsplatzes, Aufnahme eines Studiums, Suche nach einem Alterssitz nach der Berufspraxis). Darin enthalten sind etwa auch die Wanderungsbeziehungen mit Münster.

Binnenwanderung ¹			
Teilraum / Modellzone	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Stadt kern	654	712	-58
Nord	1.053	979	74
West	1.150	1.147	3
Ost	900	820	80
Freckenhorst	781	559	222
Milte, Einen, Müssingen, Hoetmar	316	318	-2
Bauernschaften	400	541	-141
Gesamtstadt	5.254	5.076	178

Tabelle 1: Binnenwanderungen 2015-2019 (Summe ohne Flüchtlingswanderungen)

Bei den Binnenwanderungen erfährt allen voran der Ortsteil Freckenhorst einen starken Zustrom aus dem übrigen Stadtgebiet; doch auch Warendorf-Nord und -Ost weisen einen positiven Wanderungssaldo auf. In Warendorf-West und den Ortsteilen Milte, Einen- Müssingen und Hoetmar halten sich die Zu- und Fortzüge mit dem übrigen Stadtgebiet die

¹ Der Saldo der Binnenwanderungen sollte theoretisch bei 0 liegen. Die Abweichung ergibt sich durch Unschärfen bei den Flüchtlingswanderungen in den Jahren 2015 und 2016.

Waage. Von Binnenwanderungsverlusten geprägt sind die Bauernschaften, aber auch der Stadtkern.

Teilraum/ Modellzone	Außenwanderung Nahbereich			Außenwanderung Münster			Sonstige Außenwanderung			Saldo gesamt
	Zu- züge	Fort- züge	Saldo	Zu- züge	Fort- züge	Saldo	Zu- züge	Fort- züge	Saldo	
Stadtkern	224	175	49	117	81	36	589	528	61	146
Nord	422	367	55	110	120	-10	849	960	-111	-66
West	414	290	124	145	125	20	1.145	1.327	-182	-38
Ost	308	262	46	102	87	15	561	679	-118	-57
Freckenhorst	338	305	33	146	134	12	878	942	-64	-19
Milte, Einen, Müssingen, Hoetmar	311	273	38	112	112	0	546	564	-18	20
Bauernschaften	171	196	-25	72	69	3	583	682	-99	-121
Gesamtstadt	2.188	1.868	320	804	728	76	5.151	5.682	-531	-135

Tabelle 2: Außenwanderungen 2015-2019 (Summe ohne Flüchtlingswanderungen)

Bei den Außenwanderungen verliert die Stadt Warendorf insgesamt Einwohner (-135 Personen); besonders stark bei den Bauernschaften. Lediglich der Stadtkern und in geringerem Ausmaß die Ortsteile Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar können im Wanderungssaldo Einwohner gewinnen. Das negative Gesamtsaldo ist vor allem auf die sonstigen Außenwanderungen zurückzuführen, wohingegen das Wanderungssaldo mit dem Nahbereich und der Stadt Münster in den meisten Teilräumen positiv ausfällt.

Durch Wanderungsverflechtungen mit dem Nahbereich können alle Modellzonen mit Ausnahme der „Bauernschaften“ Einwohner gewinnen. In der Modellzone „Warendorf-West“ werden die deutlichsten Gewinne verzeichnet. Insgesamt lag der Wanderungsgewinn in den letzten 5 Jahren bei 320 Personen. Die Stadt Warendorf kann im Zeitraum 2015-2019 im Saldo auch Einwohner aus der Stadt Münster gewinnen (76 Personen). Die Gewinne konzentrieren sich jedoch auf die Modellzonen in integrierter Lage und hier insbesondere auf den Stadtkern. Lediglich die Modellzone Warendorf-Nord weist einen leichten Wanderungsverlust auf. Die größten Einwohnerverluste verzeichnet Warendorf im Austausch mit dem sonstigen Außenbereich (-531 Personen). Lediglich der Stadtkern kann hierbei im Saldo Einwohner gewinnen.

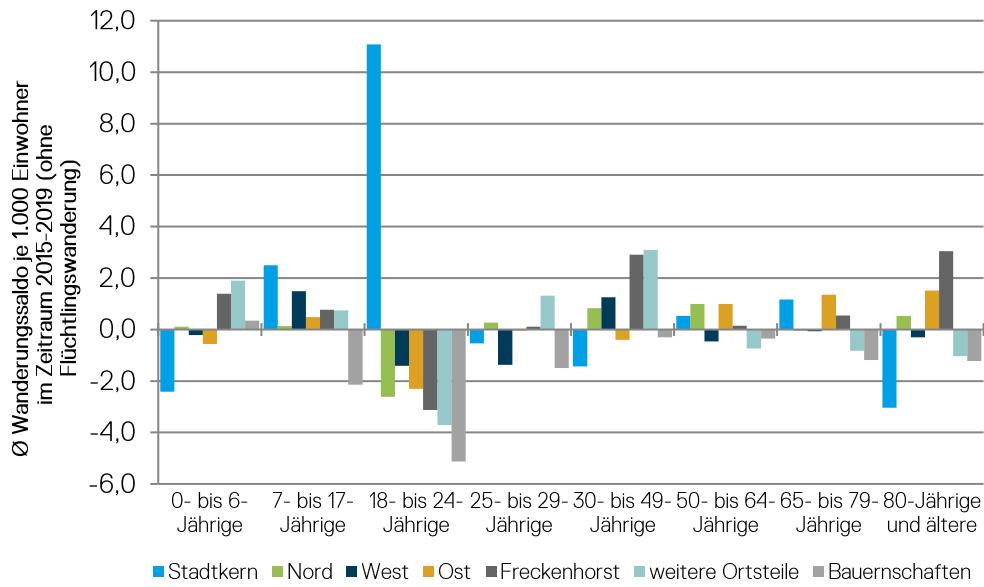


Abbildung 11: Wanderungen nach Alter in den Modellzonen

Die Unterscheidung der Wanderungssalden nach Altersgruppen zeigt ein differenziertes Bild. Während der Stadt kern als einzige Zone im Saldo Wanderungsgewinne bei den jungen Starter- und Ausbildungshaushalten (18-24 Jahre) verzeichnet, zeigen alle anderen Modellzonen in dieser Altersgruppe eine negative Bilanz. Wanderungsgewinne von Familien (30-49 Jahre + 0-17 Jahre) lassen sich vor allem in Freckenhorst und den weiteren Ortsteilen feststellen. Freckenhorst verzeichnet wie Warendorf-Ost auch bei den Wanderungen der über 65-Jährigen ein positives Saldo, wohingegen die weiteren Ortsteile Einwohner im Saldo verlieren. Die Bauernschaften verlieren in der Wanderungsbilanz in allen Altersgruppen bis auf die 0 bis 6-Jährigen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Zuzüge von außen vorwiegend in den Stadt kern stattfinden, welcher jedoch wiederum durch Binnenwanderungen Einwohner verliert. Der Bevölkerungsaustausch mit den direkten Nachbargemeinden und der Stadt Münster ist durch positive Wanderungssalden geprägt, wohingegen die Stadt Warendorf durch über diesen Nahbereich hinausgehende Wanderungen Einwohner verliert.

3.2 VORAUSSCHÄTZUNG DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die kleinräumige Auswertung der Einwohnerentwicklung für den Zeitraum 2015 bis 2019 stellt Kenndaten in Form von Geburts- (nach Alter der Mutter) und Sterbewahrscheinlichkeiten (nach Alter und Geschlecht) sowie teilaräumlich differenzierte Zuwanderungsmengen (nach Alter und Geschlecht) und Wanderungswahrscheinlichkeiten (nach Alter und Geschlecht) für Binnen-, Nahbereichs- und sonstige Außenwanderungen zur Verfügung (vgl. Abbildung 12). Auf Basis dieser Kennwerte lässt sich die künftige Bevölkerungsentwicklung für die abgegrenzten Teillräume mit einem Bevölkerungsprognosemodell in Varianten berechnen.

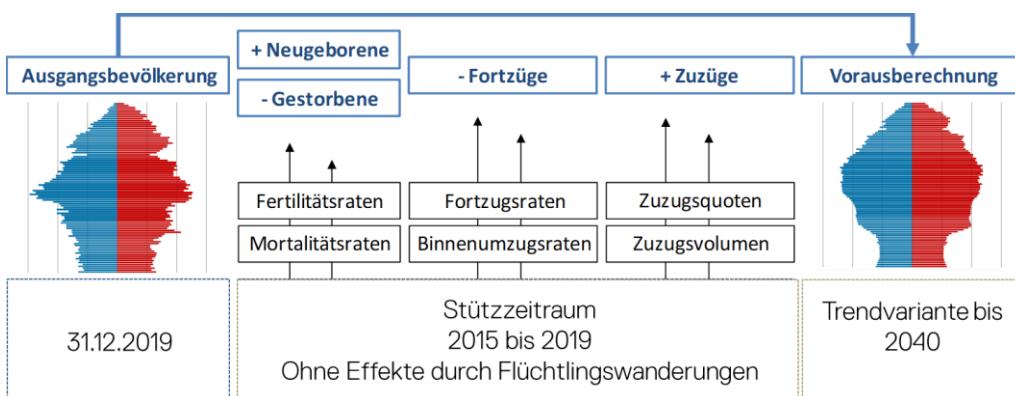
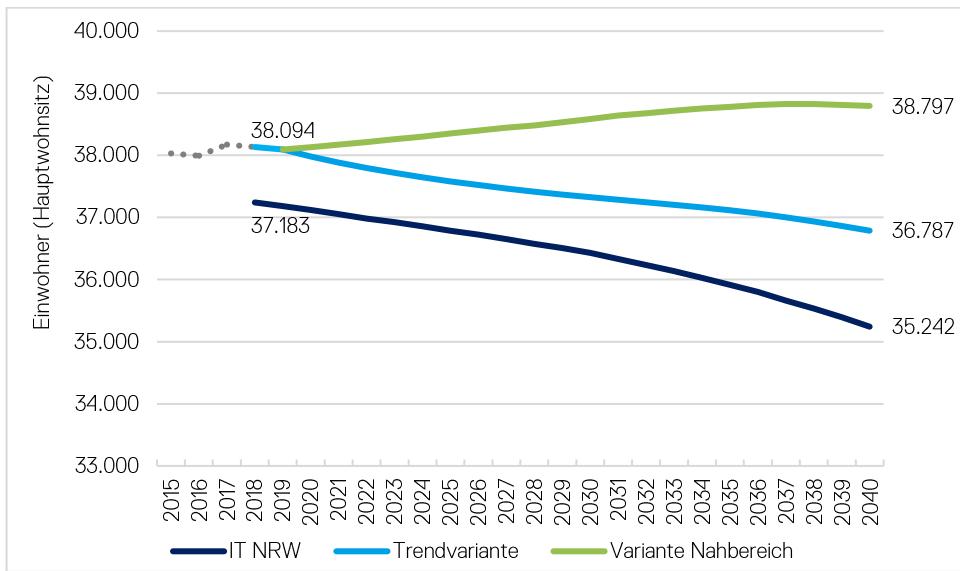


Abbildung 12: Methodik der Bevölkerungsvorausberechnung

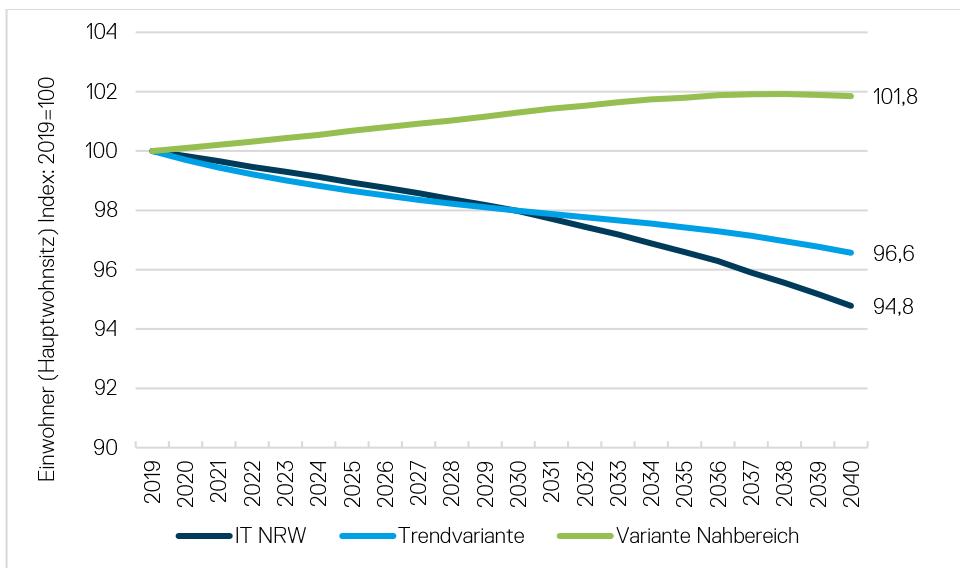
Für dieses Gutachten wird das SSR Bevölkerungsprognosemodell eingesetzt, das in Zusammenarbeit mit der TU Dortmund entwickelt wurde. Mit der Software werden Geburten, Sterbefälle, Umzüge, Zuzüge und Fortzüge berücksichtigt und die Bevölkerungsentwicklung in einem „Cohort-Survival-Ansatz“ modelliert. Die Berechnungen erfolgen auf Ebene der Modellzonen. Die Berechnungsergebnisse werden für jede Berechnungsvariante nach Modellzone und Prognosejahr altersscharf und nach Geschlecht differenziert ausgegeben. In diesem Gutachten werden zwei Berechnungsvarianten für die Prognosejahre 2019 bis 2040 erstellt, die auf folgenden Annahmen beruhen:

- **Trendvariante:** Die oben beschriebene Entwicklungsdynamik des ausgewerteten Zeitraums 2015 bis 2019 wird auch für die künftige Bevölkerungsentwicklung angenommen und für den gesamten Prognosezeitraum fortgeschrieben.
- **Nahbereichsvariante:** Diese Variante geht davon aus, dass ein Teil der Abwanderungen aus Warendorf in den Nahbereich (Umlandgemeinden) in Warendorf gehalten werden können. Es wird gegenüber dem Stützzeitraum ein verminderter Fortzug aus Warendorf in die Nahbereichsgemeinden von 40% angenommen. Dies entspricht rd. 150 Personen pro Jahr die zusätzlich in Warendorf verbleiben.

Die Auswirkungen der zwei Berechnungsvarianten sind in Abbildung 13 dargestellt. Der Stützzeitraum von 2015 bis 2019 ist als gestrichelte Linie dargestellt. Den beiden Berechnungsvarianten wird die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW gegenübergestellt.


Abbildung 13: Einwohnerentwicklung laut Prognosevarianten

Da die Trendvariante und die Nahbereichsvariante auf den Einwohnermeldedaten der Stadt Warendorf basieren, unterscheidet sich die Einwohnerzahl von der der IT.NRW. Für einen direkten Vergleich bietet sich die Indexbildung zum Basisjahr 2019 an.


Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung laut Prognosevarianten, Index: 2019=100

Hieraus wird ersichtlich, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Trendvariante bis 2030 leicht unterhalb der Vorausberechnung der IT.NRW liegt, ab 2030 jedoch darüber. Der Bevölkerungsrückgang bis 2040 fällt in der Trendvariante mit 3,4% um 1,8 Prozentpunkte geringer als bei der Variante von IT.NRW aus. Die Nahbereichsvariante hat hingegen einen

deutlich positiveren Verlauf mit fast durchgängigem Bevölkerungswachstum, wodurch sich bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 1,8% ergibt.

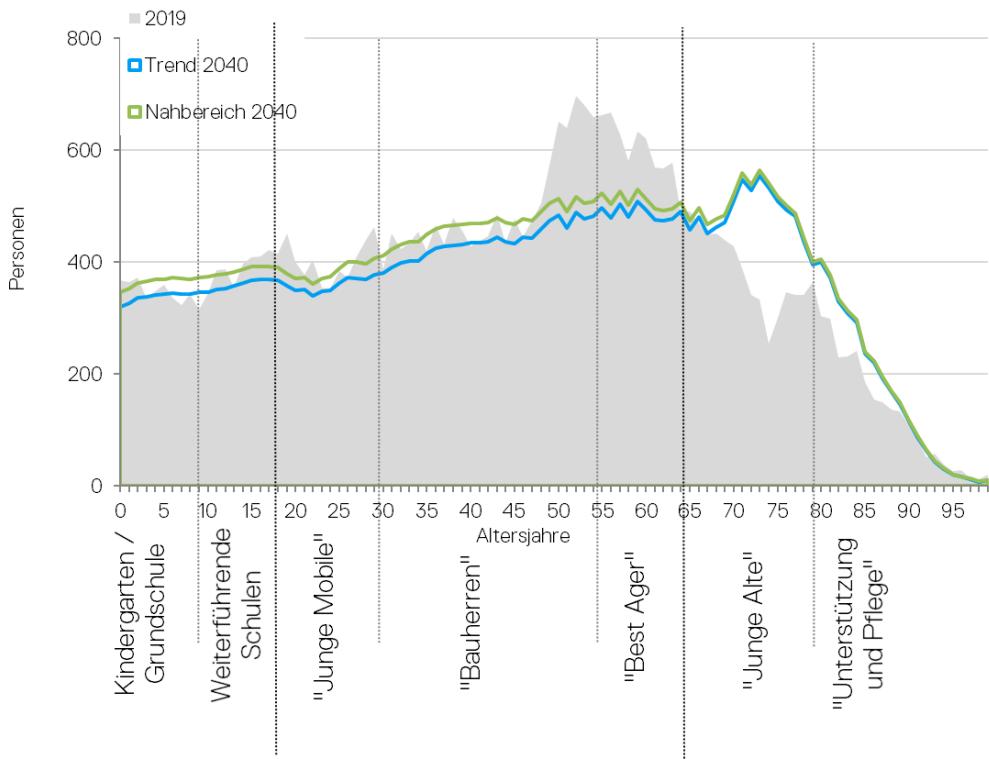


Abbildung 15: Altersverteilung 2019 und 2040 nach Varianten

Auch die Altersverteilung der Bevölkerung wird sich bis 2040 wesentlich verändern.

Abbildung 15 vergleicht die Altersstruktur der Bevölkerung 2019 mit den Prognosewerten für 2040 für die zwei Berechnungsvarianten. Zwischen der grauen Flächen für 2019 und den Linien für 2040 liegt ein Zeitversatz von 21 Jahren, in denen die Altersstruktur durch Verschiebung der Altersgruppen (Alterung), Zugänge (Geburten, Zuzüge) und Abgänge (Sterbefälle, Fortzüge) verändert wird.

Die Unterschiede in den Berechnungsvarianten werden vor allem durch die wohnmobilen Altersgruppen der „jungen Mobilien“ und der Familien („Bauherren“ und Kinder) bestimmt. Die Bevölkerungszahl nach Altersjahren liegt im Ergebnis der Fortschreibung über 21 Jahre bis 2040 in der Nähbereichsvariante durchweg über der Trendvariante. Die Abbildung zeigt jedoch einen Megatrend, auf den sich die Stadt Warendorf einstellen muss. Unabhängig von der betrachteten Berechnungsvariante zeigt sich eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur hin zu einem höheren Anteil von Senioren. Auffällig ist diese Verschiebung in der bei den heute 45- bis 65-Jährigen. Diese gehören im Jahr 2040 zu den „jungen Alten“ und führen zu einem starken Anstieg der 70- bis 80-Jährigen in Warendorf.

Teilraum	Einwohner		Trend		Nahbereich		Nah - Trend		
	2019	2040	2019-2040	2040	2019-2040	Differenz			
Stadt kern	2.350	2.459	109	4,6%	2.633	283	12,0%	174	7,4%
Nord	7.456	7.285	-171	-2,3%	7.678	222	3,0%	393	5,3%
West	6.569	6.132	-437	-6,7%	6.493	-76	-1,2%	361	5,5%
Ost	5.068	4.837	-231	-4,6%	5.106	38	0,7%	269	5,3%
Freckenhorst	7.099	7.099	0	0,0%	7.469	370	5,2%	370	5,2%
Milte, Einen- Müssingen, Hoetmar	5.020	4.841	-179	-3,6%	5.081	61	1,2%	240	4,8%
Bauernschaften	4.532	4.135	-397	-8,8%	4.355	-177	-3,9%	220	4,9%
Gesamtstadt	38.094	36.787	-1.307	-3,4%	38.797	703	1,8%	2.010	5,3%

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach Teilraum 2019-2040 in Varianten

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der zwei Berechnungsvarianten nach Teilräumen, so wird ersichtlich, dass die Entwicklung unter Ausschöpfung der Potenziale des Nahbereichs deutlich positiver verläuft. Dies liegt daran, dass die Annahme der pauschal um 40% reduzierten Nahbereichsabwanderung auf alle Teilräume gleichermaßen angewendet wird. Die positive Abweichung bei der Nahbereichsvariante gegenüber dem Trend wird mit zunehmendem Volumen der Nahbereichsabwanderung größer und schwankt geringfügig zwischen einem Plus von 4,9 Prozentpunkten in der Modellzone „Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar“ und 7,4 Prozentpunkten in der Modellzone „Stadt kern“. Der Unterschied zwischen den Berechnungsvarianten für die Gesamtstadt beträgt 5,3 Prozentpunkte.

3.3 VORAUSSCHÄTZUNG DER HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Anzahl und Veränderung der privaten Haushalte bis 2040 ist die wesentliche Größenordnung für den künftigen Wohnungsbedarf. Die Ergebnisse der Varianten zur Bevölkerungsvorausberechnung werden anhand von sog. Haushaltsmitgliederquoten, die der Landesbetrieb IT.NRW zur Verfügung stellt, in Haushalte differenziert nach Anzahl der Haushaltsmitglieder überführt. Hierzu werden zusätzlich die Nebenwohnsitzquote sowie der Anteil der Bewohner in Anstalten berücksichtigt. Die dabei verwendeten Quoten werden aus Daten des Mikrozensus und regionalisiert für den Kreis Warendorf (verstärkter Kreis im Regierungsbezirk Münster) abgeleitet.

Teilraum	Variante	2019	2025	2030	2035	2040	2019 - 2040	
Warendorf Stadt kern	Trendvariante	1.013	1.025	1.040	1.050	1.053	40	3,9%
	Nahbereichsvariante		1.057	1.090	1.109	1.124	110	10,9%
Warendorf Nord	Trendvariante	3.199	3.181	3.186	3.198	3.186	-13	-0,4%
	Nahbereichsvariante		3.235	3.281	3.323	3.342	143	4,5%
Warendorf West	Trendvariante	2.895	2.836	2.800	2.775	2.733	-163	-5,6%
	Nahbereichsvariante		2.898	2.898	2.899	2.881	-14	-0,5%
Warendorf Ost	Trendvariante	2.220	2.193	2.180	2.170	2.144	-76	-3,4%
	Nahbereichsvariante		2.236	2.249	2.264	2.253	34	1,5%
Freckenhorst	Trendvariante	3.015	3.047	3.070	3.085	3.077	62	2,1%
	Nahbereichsvariante		3.100	3.153	3.203	3.223	208	6,9%
Milte, Einen- Müssingen, Hoetmar	Trendvariante	2.143	2.144	2.134	2.123	2.095	-48	-2,2%
	Nahbereichsvariante		2.177	2.190	2.200	2.189	46	2,1%
Bauernschaften	Trendvariante	1.936	1.887	1.863	1.853	1.827	-109	-5,6%
	Nahbereichsvariante		1.921	1.919	1.922	1.916	-20	-1,0%
Gesamtstadt	Trendvariante	16.421	16.313	16.275	16.254	16.114	-307	-1,9%
	Nahbereichsvariante		16.624	16.777	16.915	16.920	499	3,0%

Tabelle 4: Haushaltsentwicklung nach Teilraum laut Prognosevarianten

Tabelle 4 zeigt das Ergebnis der Haushaltsbildung für die Varianten der Bevölkerungsvo- rausberechnung. Der gesamtstädtisch negative Trend bei der prognostizierten Bevölke- rungsentwicklung bis 2040 in der Trendvariante (-3,4%) spiegelt sich auch in der Entwick- lung der Haushaltzahlen wider (-1,9%), verläuft aber weniger stark.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Nahbereichsvariante schlägt sich im Progno- sezeitraum auch auf die Haushaltzahlen nieder. So verzeichnen alle Modellzonen bis auf „Warendorf-West“ und die „Bauernschaften“ einen Anstieg der Haushaltzahlen.

3.4

ABLEITUNG DES QUANTITATIVEN WOHNUNGSBEDARFES

Neben der mengenmäßigen Veränderung der Haushalte berücksichtigt die quantitative Wohnungsbedarfsprognose außerdem die aktuelle Leerstands situation sowie typische Abgänge von Wohnungsbeständen etwa durch Abriss, Zusammenlegungen oder Umnutzungen.

Die befragten Wohnungsmarktakteure schätzen den Leerstand als gering ein (s. Kapitel 2.3), was durch die Datenauswertungen im Stützzeitraum bestätigt wird. Gleichzeitig wird von den Wohnungsmarktexperten kein evidenter quantitativer Wohnungsmangel attestiert. Für die Wohnungsbedarfsprognose wird daher kein Ausgleich im Sinne einer Leerstandsquote berücksichtigt. Um den Wohnungsbedarf zu ermitteln, wird neben der Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte nur noch der Ersatzbedarf berücksichtigt.

Die Berücksichtigung des Ersatzbedarfs erfolgt über eine Abschätzung künftiger Wohnungsabgänge. Die Berechnung erfolgt jährlich über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand. Angesetzt wird für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Quote von 0,2% und für Mehrfamilienhäuser von 0,3%.



Abbildung 16: Methodik der Wohnungsbedarfsprognose

Tabelle 5 zeigt den berechneten gesamtstädtischen Wohnungsbedarf laut Trendvariante getrennt nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (EZFH). Die Quoten für die Wohnungssegmente leiten sich aus dem Wohnungsbestand ab. Die insgesamt negative Haushaltsentwicklung auf Ebene der Gesamtstadt wird jedoch durch die segmentspezifischen Wohnungsabgänge, welche den Ersatzbedarf abbilden, kompensiert. Trotz negativer Haushaltsentwicklung in der Trendvariante entsteht ein Wohnungsbedarf. Um die berechnete Bevölkerungsentwicklung in der Trendvariante bis 2040 zu erreichen, müssen rechnerisch im Segment der Mehrfamilienhäuser 285 und im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser 219 Wohneinheiten errichtet werden. Insgesamt entsteht ein Wohnungsbedarf von 504 Wohneinheiten bis 2040, was jährlich etwa 24 Wohneinheiten entspricht.

Trendvariante	2019 - 2025	2019 - 2030	2019 - 2035	2019 - 2040
Wohnungen in MFH	Wohneinheiten			
Neubedarf	-29	-34	-30	-70
Ersatzbedarf	101	186	270	355
Wohnungsbedarf in MFH	72	152	241	285
Wohnungen in EZFH	Wohneinheiten			
Neubedarf	-79	-112	-138	-237
Ersatzbedarf	130	239	348	456
Wohnungsbedarf in EZFH	51	127	210	219
Wohnungsbedarf insgesamt	123	278	450	504
Neubaubedarf p.a.	20	25	28	24

Tabelle 5: Wohnungsbedarf Trendvariante Gesamtstadt nach Segmenten

In der Nahbereichsvariante, dargestellt in Tabelle 6, ist der Wohnungsbedarf im Vergleich zur Trendvariante deutlich höher. Dieser beträgt bis 2040 im Segment der Mehrfamilienhäuser 550 Wohneinheiten und bei Ein- und Zweifamilienhäusern 759 Wohneinheiten. Um die berechnete Bevölkerungsentwicklung in der Nahbereichsvariante bis 2040 zu erreichen sind rechnerisch 1.310 zusätzliche Wohneinheiten in der Stadt Warendorf erforderlich, also 63 Wohneinheiten pro Jahr.

Nahbereichsvariante	2019 - 2025	2019 - 2030	2019 - 2035	2019 - 2040
Wohnungen in MFH	Wohneinheiten			
Neubedarf	74	131	188	196
Ersatzbedarf	101	186	270	355
Wohnungsbedarf in MFH	175	317	458	550
Wohnungen in EZFH	Wohneinheiten			
Neubedarf	129	224	306	303
Ersatzbedarf	130	239	348	456
Wohnungsbedarf in EZFH	259	463	654	759
Wohnungsbedarf insgesamt	434	780	1.112	1.310
Neubaubedarf p.a.	72	71	70	62

Tabelle 6: Wohnungsbedarf Nahbereichsvariante Gesamtstadt nach Segmenten

Tabelle 7 zeigt den berechneten Wohnungsbedarf für die verschiedenen Teilräume und Zeiträume.

Teilraum	Variante	Wohnungsbedarf (Neubedarf und Ersatzbedarf)			
		2019 - 2025	2019 - 2030	2019 - 2035	2019 - 2040
Warendorf Stadt kern	Trendvariante	26	54	76	93
	Nahbereichsvariante	58	103	135	162
Warendorf Nord	Trendvariante	27	70	120	147
	Nahbereichsvariante	81	163	245	302
Warendorf West	Trendvariante	-19	-22	-15	-25
	Nahbereichsvariante	43	76	109	122
Warendorf Ost	Trendvariante	4	17	33	32
	Nahbereichsvariante	47	87	126	140
Freckenhorst	Trendvariante	75	135	187	217
	Nahbereichsvariante	128	217	304	362
Milte, Einen- Müssingen, Hoetmar	Trendvariante	31	47	61	58
	Nahbereichsvariante	65	102	137	150
Bauernschaften	Trendvariante	-22	-24	-13	-17
	Nahbereichsvariante	12	32	56	72
Gesamtstadt	Trendvariante	123	278	450	504
	Nahbereichsvariante	434	780	1.112	1.310

Tabelle 7: Wohnungsbedarf (Neubedarf und Ersatzbedarf) nach Teilräumen

4 BILANZ AUS ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG

Dem im letzten Kapitel bezifferten Wohnungsbedarf, welcher die Nachfrageseite abbildet, wird in diesem Kapitel nun das Angebotspotenzial gegenübergestellt. Um dieses Angebot zu beziffern, wurden Flächenpotenziale in Form von Baulücken und Flächenreserven vom Auftraggeber übermittelt sowie die voraussichtliche Rolle des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand prognostiziert.

Flächenpotenziale

Die Flächenpotenziale umfassen die Potenziale in bestehenden Bebauungsplänen, aber auch laufenden Bauleitplanverfahren und die darin vorgesehenen Wohneinheiten. Auch für die Wohnbauland-Reserveflächen im Flächennutzungsplan wurde vom Auftraggeber abgeschätzt, wie viele Wohneinheiten darauf voraussichtlich realisierbar sind. Zudem fließen die vorhandenen Baulücken, die im Baulückenkataster festgehalten werden, unter der Annahme, dass auf jeder davon eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden kann, in die Bilanzierung ein. Hierbei ist zu beachten, dass die Baulücken überwiegend nicht im städtischen Besitz sind und eine Entwicklung nur theoretisch angenommen werden kann. Insgesamt zeigt Tabelle 8 ein Angebotspotenzial von ungefähr 990 Wohneinheiten.

WE in bestehenden Bebauungsplänen	470
WE in laufenden Bauleitplanverfahren	244
WE in Wohnbauland-Reserveflächen (FNP)	~90
Baulücken (Annahme 1:1 WE)	186
Potenziale WE gesamt	~990

Tabelle 8: Entwicklungspotenziale in Bebauungsplänen, Flächennutzungsplan und Baulücken

Generationenwechsel

Für dieses Gutachten wurden Wohnadressen im Stadtgebiet identifiziert, in denen nur ein oder zwei Personen gemeldet sind, die mindestens 70 Jahre alt sind. Datengrundlage ist das Melderegister der Stadt Warendorf (s. Tabelle 9).

Zone	Anzahl Adressen	Anzahl Stresstest- adressen	Anteil Stresstest- adressen an allen Adressen
Warendorf Stadt kern	557	48	9%
Warendorf Nord	1.939	262	14%
Warendorf Ost	1.782	277	16%
Warendorf West	1.317	201	15%
Freckenhorst	1.994	249	12%
Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar	1.541	213	14%
Bauernschaften	1.210	94	8%
Gesamtstadt	10.340	1.344	13%

Tabelle 9: Angebotspotenziale durch Generationenwechsel (Stresstestadressen 31.12.2019)

Mit einem Prognosemodell wird für den Stützzeitraum und für den Prognosezeitraum jeweils anhand der identifizierten Adressen ermittelt, wann Gebäude voraussichtlich freigezogen und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden. Als zusätzliche Potenziale gelten die rechnerisch ermittelten Adressen nur dann, wenn deren Anzahl im Prognosezeitraum über dem des Stützzeitraums liegt. Tabelle 10 zeigt dieses zusätzliche Angebot bezogen auf den Prognosezeitraum.

	2019 - 2025	2019 - 2030	2019 - 2035	2019 - 2040
Zusätzliches Angebot in WE	46	93	135	177

Tabelle 10: Zusätzliches Angebot durch Generationenwechsel

Bilanzierung

Den ermittelten Angebotspotenzialen wird nun der in Kapitel 3 errechnete Wohnungsbedarf gegenübergestellt. Tabelle 11 zeigt die Ergebnisse der Bilanzierung für die Trendvariante. Eine unter den Annahmen der Trendvariante fortgesetzte Entwicklung würde das Angebotspotenzial nicht ausschöpfen.

Trendvariante	2019 - 2025	2019 - 2030	2019 - 2035	2019 - 2040
	Wohneinheiten			
Potenzielle Wohneinheiten auf Reserveflächen*	~ 990 WE			
Zusätzliches Angebot durch Generationenwechsel	46	93	135	177
Wohnungspotenzial	1.036	1.083	1.125	1.167
Wohnungsbedarf	123	278	450	504
Bilanz	913 WE	805 WE	657 WE	663 WE

Tabelle 11: Bilanzierung Wohnungspotenzial und -bedarf - Trendvariante

Ein anderes Bild ergibt sich bei der Nahbereichsvariante, wie sich an Tabelle 12 ablesen lässt. Die Bilanz fällt bis 2040 mit -143 Wohneinheiten negativ aus. Für die Realisierung der Nahbereichsvariante ist das Angebotspotenzial rechnerisch nicht ausreichend.

Nahbereichsvariante	2019 - 2025	2019 - 2030	2019 - 2035	2019 - 2040
	Wohneinheiten			
Potenzielle Wohneinheiten auf Reserveflächen*	~ 990 WE			
Zusätzliches Angebot durch Generationenwechsel	46	93	135	177
Wohnungspotenzial	1.036	1.083	1.125	1.167
Wohnungsbedarf	434	780	1.112	1.310
Bilanz	602 WE	303 WE	13 WE	-143 WE

Tabelle 12: Bilanzierung Wohnungspotenzial und -bedarf - Nahbereichsvariante

5 ZWISCHENFAZIT

Die Analyse von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt ergibt für die Stadt Warendorf ein differenziertes Bild. Die Bevölkerungszahl hat sich in den letzten zehn Jahren stabil um 38.000 Personen bewegt und blieb damit unterhalb des leichten Wachstumstrends im Kreis Warendorf und dem Land Nordrhein-Westfalen. Innerhalb des Kreis Warendorf ist die Stadt Warendorf westlich von direkt an Münster grenzenden Gemeinden mit positiver Bevölkerungsentwicklung und südöstlich von Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung umgeben.

Die natürliche Entwicklung ist in der Stadt Warendorf geprägt von einem Geburtendefizit, welches jedoch während des Stützzeitraums durch einen schwankenden, aber insgesamt positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden konnte. Warendorf verliert im Saldo Einwohner in der Altersklasse der 18- bis 24-Jährigen, gewinnt jedoch Einwohner in den für Familienhaushalte typischen Altersklassen, aber auch bei den über 50-Jährigen. Bei den Außenwanderungen ist der Saldo mit dem Nahbereich und der Stadt Münster positiv, allerdings ziehen aus Warendorf in den darüber hinaus gehenden Außenbereich mehr Einwohner fort als von dort zuziehen.

Die Baufertigstellungszahlen schwanken stark und liegen leicht unter dem Kreisniveau. Im Gegensatz zur Entwicklung anderer kreisangehöriger Kommunen verzeichnet die Stadt Warendorf eine sinkende Zahl an Kauffällen von unbebauten Grundstücken. In fast allen Segmenten werden im 5-Jahres-Zeitraum deutliche Preissteigerungen von um die 50 % verzeichnet. Insbesondere die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen liegen im Vergleich zum Kreis Warendorf überdurchschnittlich hoch.

Die befragten Wohnungsmarktakteure sehen einen relevanten Anteil der Nachfrage aus dem Umland. Besonders nachgefragt seien innenstadtnahe Lagen. Engpässe werden bei preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen gesehen. Die Zahl geförderter Wohnungen sinke und deren Schaffung sei unattraktiv für Investoren. Leerstände werden kaum beobachtet. Eine Abwanderung ins Umland finde statt, wenn nach einigen Jahren kein geeignetes Bauland gefunden werde. Kritisiert wird, dass es zu wenig Bauland insbesondere in attraktiven zentralen Lagen gebe und auch in den Ortsteilen zu wenig gebaut werde.

Die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung ergibt im Trend eine sinkende Bevölkerungszahl (-3,4%). Die Nahbereichsvariante weist eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl auf (+1,8%). Nach Berücksichtigung der Haushaltsentwicklung (Neubedarf) und des Ersatzbedarfs ergibt sich bis 2040 ein rechnerischer Wohnungsbedarf für die Stadt Warendorf von 504 WE laut Trendvariante und von 1.310 WE laut Nahbereichsvariante. Stellt man diesem Bedarf die vorhandenen Angebotspotenziale von rund 990 WE und das zusätzliche Angebot durch Generationenwechsel von 177 WE gegenüber, zeigt sich, dass genügend Angebotspotenziale zur Realisierung der Trendvariante vorhanden sind. Für die

Realisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Nahbereichsvariante würden jedoch bis 2040 rund 143 WE fehlen.

Tabelle 17 fasst die Ergebnisse der Marktanalyse zusammen und benennt dabei im Rahmen einer SWOT-Analyse die Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats).

Stärken	Schwächen
Stabile Bevölkerungsentwicklung (2011-2019)	Schwächeres Bevölkerungswachstum als Kreis Warendorf und NRW (2011-2019)
Lage im weiteren Einzugsbereich von Münster	Durchgängiges Geburtedefizit und schwankendes Wanderungssaldo
Wanderungsgewinne bei Familien und in geringerem Maße bei Senioren	Wanderungsverluste bei den 18- bis 24-Jährigen
Hohe und breit gefächerte Nachfrage nach Eigentumswohnungen in zentralen Lagen	Schwankende Baufertigstellungen, überwiegend leicht unterhalb des Kreisniveaus
Nachverdichtungspotenziale in Baulücken-kataster vorhanden	Deutlich höherer Rückgang der Kauffälle für unbebaute Grundstücke als im Kreis
Keine Leerstände	Hohe Preissteigerungen bei Kauffällen
Positives Wanderungssaldo mit dem Nahbereich und Münster	Deutlich höhere Preise für Eigentumswohnungen als im Kreis
Stadt kern mit stark positivem Wanderungs-saldo bei jungen Erwachsenen	Angebot an barrierefreien Wohnungen deutlich unterhalb der Nachfrage
Für die Realisierung der Trendvariante sind genügend Angebotspotenziale vorhanden	Geringe Nachfrage im hohen Preissegment außerhalb von Eigenheimen und Neubau
Bahnhaltepunkt in Müssingen	Deutliche Mietsteigerungen
	Rapider Anstieg der Nachfrage nach günstigen und kleinen Mietwohnungen, Versorgungsschwierigkeiten auf dem freien Markt
	Abwanderung nicht versorger Bauwilliger ins Umland, vor allem Richtung Sassenberg, Beelen, Telgte, Gütersloh und Beckum
	Zu wenig Bauland in attraktiven Lagen
	Zu geringe Bautätigkeit in den Ortsteilen
	Negatives Wanderungssaldo mit dem sonstigen Außenbereich (ohne Nahbereich und Münster)

Chancen	Risiken
<p>Hohe Potenziale durch Reduktion der Abwanderung in den Nahbereich (Nahbereichsvariante)</p> <p>Positive Bevölkerungsentwicklung möglich (Nahbereichsvariante)</p> <p>Nachfrage aus dem Umland und durch potenzielle „Heimatrückkehrer“ vorhanden</p> <p>Deckung der Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen für Altersgruppe ab 50</p> <p>Gewerbeansiedlungen im Umland könnten zu Nachfrage im Einzugsbereich führen</p> <p>Entspannung des Wohnungsmarktes durch Baugebiet „In de Brinke“</p> <p>Haushaltsentwicklung verläuft positiver als Bevölkerungsentwicklung</p> <p>Baugebietsentwicklungen in den Ortsteilen (politische Beschlüsse vorhanden, z.T. weit fortgeschritten Bauleitplanverfahren)</p> <p>Hoher Nachverdichtungspotenziale in alten Bauleitplänen</p> <p>Erhöhung der Taktung der Bahnansbindung (Halbstundentakt)</p>	<p>Sinkende Bevölkerungsentwicklung möglich (Trendvariante, IT.NRW)</p> <p>weiter steigende Kaufpreise</p> <p>Konkurrenz im Umland durch niedrigere Preise</p> <p>angebotsinduzierte Abwanderung in den Nahbereich</p> <p>Verschärfung der Angebotsknappheit im preisgünstigen Segment</p> <p>Finanzielle Rahmenbedingungen machen Investitionen in preisgebundenes Segment unattraktiv</p> <p>Nachverdichtung wird durch private Eigentümer zu wenig genutzt</p> <p>Alterung der Bevölkerung führt zu verstärkter Nachfrage nach ohnehin knappen barrierefreien Wohnungen</p> <p>Bei Realisierung der Nahbereichsvariante könnten die Angebotspotenziale zur Neige gehen.</p>

Tabelle 13: Zusammenfassung Marktanalyse im Rahmen einer SWOT-Analyse

6 WARENDORFER BAULAND-STRATEGIE

Durch die Trend- und Nahbereichsvariante wird ein möglicher Korridor gezeichnet, in welchem sich die zukünftigen Wohnungsbedarfe voraussichtlich bewegen. Dieser Korridor bildet eine Orientierung für die Entwicklung einer Baulandstrategie. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hängt entscheidend davon ab, ob der zusätzliche Neubaubedarf tatsächlich realisiert wird. Ob und wann der dargestellte Wohnungsneubaubedarf in Warendorf tatsächlich realisiert wird, hängt von vielfältigen Rahmenbedingungen ab. Es spielen politische Zielsetzungen, Maßgaben des Planungsrechts, vorhandene Ressourcen in der planenden Verwaltung, die Preisentwicklung, das verfügbare Bauland, städtebauliche Überlegungen und vieles andere mehr eine Rolle. Bei der Wohnungsbedarfsermittlung werden demografische Trends im Stützzeitraum fortgeschrieben (Trendvariante) bzw. um weitere Effekte ergänzt (Nahbereichsvariante). Die Fortschreibung umfasst damit auch die Effekte der Wohnungsbautätigkeit im Stützzeitraum.

Die Stadt Warendorf hat unter Berücksichtigung der skizzierten Rahmenbedingungen eine zeitliche und räumliche Planung zur Entwicklung zukünftiger Neubaugebiete bis zum Jahr 2040 erstellt. Für jedes Baugebiet wurde die Anzahl realisierbarer Wohneinheiten nach den Segmenten Einfamilienhaus (EFH) und Mehrfamilienhaus (MFH) geschätzt (s. Tabelle 14, Seite 39). Die Planung der zukünftigen Baulandentwicklung weicht teilweise von der Bautätigkeit im Stützzeitraum der Wohnungsbedarfsermittlung ab (s. Tabelle 15, Seite 39). In diesem Kapitel wird deshalb untersucht, welche demografischen Auswirkungen die Planung zur Baulandentwicklung der Stadt Warendorf auf die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung besitzt. Das Berechnungsergebnis bildet aus heutiger Sicht eine realistische Bevölkerungsentwicklung auf Basis konkreter Planungsüberlegungen ab. Die nach Altersjahren differenzierte Betrachtung zeigt zudem Folgeeffekte für die soziale Infrastruktur-nachfrage und bildet damit eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Baulandstrategie in Warendorf.

Zur Berechnung der demografischen Folgen der geplanten Baulandentwicklung wird der SSR Baulandplaner verwendet. Diese Software ermöglicht die Eingabe geplanter Wohneinheiten nach Art, Umfang und Aufsiedlungsjahr und berechnet die damit verbundene Bevölkerungsentwicklung. Eine Voraussetzung ist eine spezielle Bevölkerungsvorausberechnung, die eine Entwicklung aufzeigt, wenn keine neuen Wohnungen mehr entstehen. Für die Berechnung konnte in Warendorf auf das vorliegende Bevölkerungsmodell zurückgegriffen werden. Die Grundlagen wurden um die Effekte des Wohnungsbaus im zu Grunde liegenden Stützzeitraum bereinigt. Das bereinigte Modell bildet die Basisvariante. Zusätzlich werden im Baulandplaner auch die in Kapitel 5 dargestellten Effekte des Generationenwechsels sowie der Trend der Baulückenschließung berücksichtigt.

Teilraum	2015 - 2019			2020			2021 - 2025		
	EFH	MFH	ges.	EFH	MFH	ges.	EFH	MFH	ges.
Stadt kern	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nord	0	0	0	0	0	0	295	150	445
West	20	35	55	1	0	1	3	4	7
Ost	7	22	29	0	0	0	0	0	0
Freckenhorst	24	8	32	0	0	0	13	0	13
Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar	12	2	14	0	0	0	102	13	115
Bauernschaften	0	0	0	3	0	3	0	0	0
Gesamtstadt	63	67	130	4	0	4	413	167	580
2026 - 2030 2031 - 2035 2036 - 2040									
Teilraum	EFH	MFH	ges.	EFH	MFH	ges.	EFH	MFH	ges.
Stadt kern	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nord	0	0	0	0	0	0	0	0	0
West	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ost	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Freckenhorst	13	0	13	30	5	35	45	0	45
Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar	70	4	74	0	0	0	3	0	3
Bauernschaften	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtstadt	83	4	87	30	5	35	48	0	48

Tabelle 14: Wohneinheiten in Neubaugebieten im Stütz- und Prognosezeitraum

Teilraum	Stützzeitraum 2015 - 2019			Prognosezeitraum 2020 - 2040			Differenz		
	EFH	MFH	ges.	EFH	MFH	ges.	EFH	MFH	ges.
Stadt kern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nord	0,0	0,0	0,0	14,0	7,1	21,2	14,0	7,1	21,2
West	4,0	7,0	11,0	0,2	0,2	0,4	-3,8	-6,8	-10,6
Ost	1,4	4,4	5,8	0,0	0,0	0,0	-1,4	-4,4	-5,8
Freckenhorst	4,8	1,6	6,4	4,8	0,2	5,0	0,0	-1,4	-1,4
Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar	2,4	0,4	2,8	8,3	0,8	9,1	5,9	0,4	6,3
Bauernschaften	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Gesamtstadt	12,6	13,4	26,0	27,5	8,4	35,9	14,9	-5,0	9,9

Tabelle 15: Durchschnittliche jährlich fertiggestellte Wohneinheiten in Baugebieten

Gesamtstädtische Entwicklung

Das Berechnungsergebnis der Baulandvariante wird im Vergleich mit der Trend- und der Nahbereichsvariante in Abbildung 17 dargestellt. Die Bevölkerungsentwicklung laut Baulandvariante verläuft für einige Jahre positiver als die Nahbereichsvariante, was auf die hohe Anzahl geplanter Wohneinheiten bis 2025 zurückzuführen ist. Danach sinkt die Bevölkerungszahl wieder langsam und verläuft ab 2033 unterhalb der Nahbereichsvariante. Während in der Nahbereichsvariante auch ab 2025 weiterer Zuzug (und damit Wohnungsbau) angenommen wird, wirkt sich in der Baulandvariante der starke Rückgang der Zahl geplanter Wohneinheiten ab 2026 gegenüber dem Zeitraum bis 2025 deutlich aus. Bis 2040 sinkt die Bevölkerungszahl somit wieder auf das Ausgangsniveau von 2019 ab.

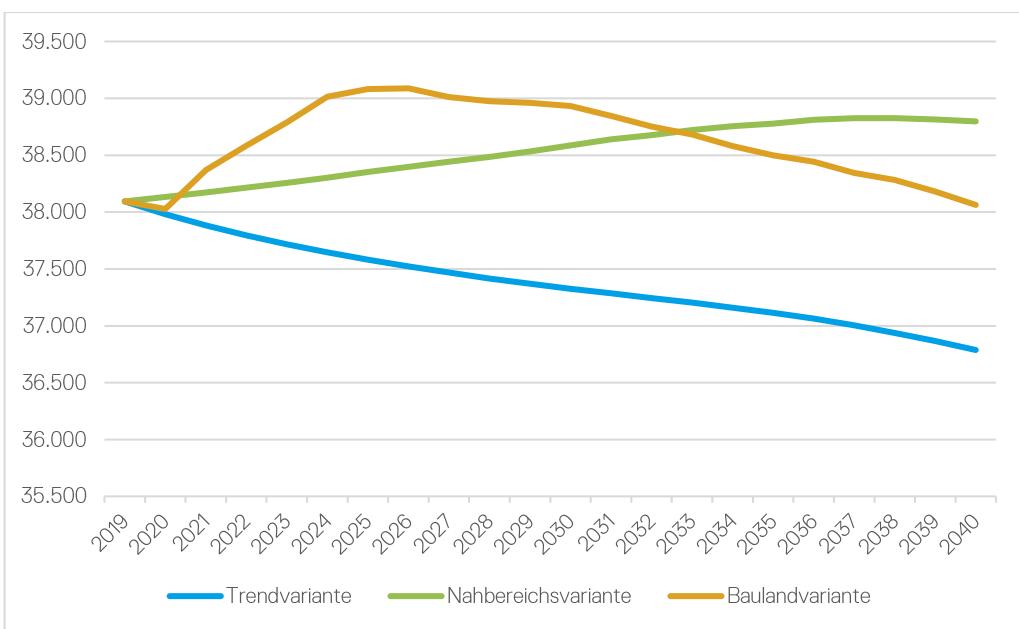


Abbildung 17: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Warendorf Gesamtstadt

Bei der Interpretation des Verlaufs der Baulandvariante ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmendem zeitlichem Abstand die Zahl der bereits geplanten Baugebiete sinkt. In das Modell eingeflossen sind nur die zum Übermittlungszeitpunkt der Daten bereits bekannten Planungen und deren voraussichtlicher Realisierungszeitpunkt (s. Tabelle 14). Dass im Zeitverlauf die bestehenden Planungen durch neue ergänzt werden, wird durch das verwendete Modell nicht abgebildet.

Die Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich der Varianten ist in Abbildung 18 dargestellt. Die Veränderungen bei den über 70-Jährigen unterscheiden sich kaum, allerdings lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Personen im Alter zwischen 45 und 60 bei der Baulandvariante höher ausfällt als bei der Nahbereichsvariante. Bei den Personen zwischen 20 und 45 verhält es sich umgekehrt. Hier liegt die Baulandvariante näher an der Trendvariante.

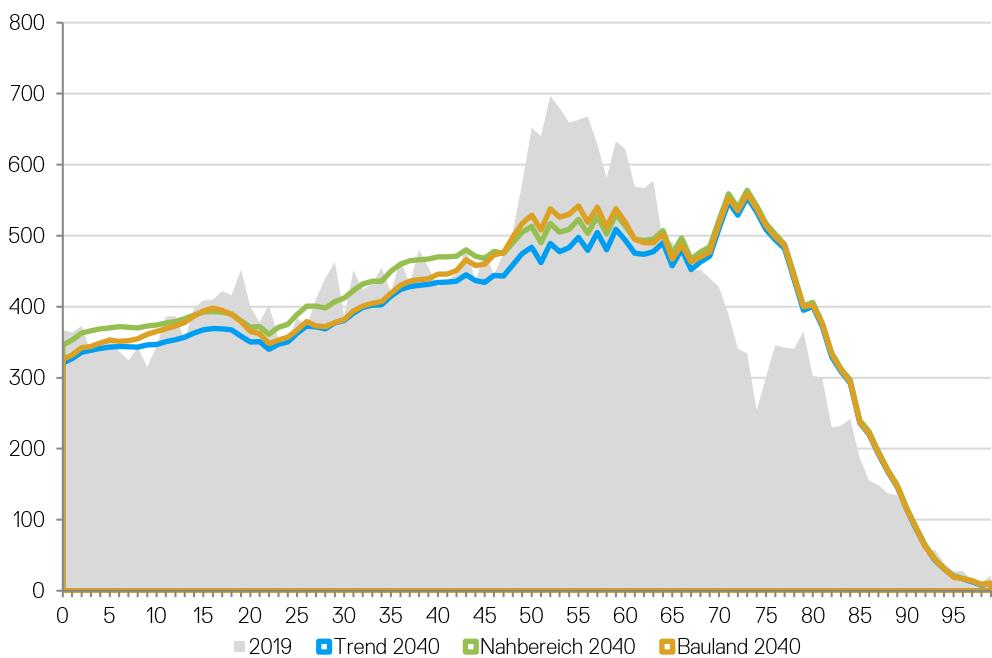


Abbildung 18: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten

Die kleinräumige Entwicklung

Auf den folgenden Seiten werden die Entwicklung der Bevölkerungszahl und Altersstruktur laut Varianten für jede Modellzone einzeln dargestellt. Hierbei lassen sich deutliche Unterschiede feststellen. Die Bevölkerungszahl laut Nahbereichsvariante liegt in allen Teirläumen oberhalb der Trendvariante. Die Baulandvariante hingegen führt zu deutlich ausgeprägteren Abweichungen. Dies ist auf die Verteilung der geplanten Baulandentwicklung zurückzuführen (vgl. Tabelle 14, Seite 39), die sich mitunter deutlich von der im Stützzeitraum unterscheidet.

Im Stadt kern verläuft die Baulandvariante nahezu parallel zur Trendvariante, da die Bevölkerungsentwicklung im Stützzeitraum durch Innenentwicklung beeinflusst wurde. Auch in der Baulandvariante sind keine neuen Baugebiete eingeplant, der Trend der Innentwicklung wird also fortgeschrieben. Dass die Bevölkerungszahl laut Baulandvariante sogar unterhalb der Trendvariante verläuft, liegt daran, dass zukünftig weniger Objekte durch Generationenwechsel frei werden als im Stützzeitraum. Dies erklärt sich durch eine junge Altersstruktur und hohe Wanderungssalden junger Erwachsener.

Während in Warendorf Nord im Stützzeitraum keine Baugebiete entwickelt worden sind, werden in der Baulandvariante bis 2025 rund 450 Wohneinheiten einberechnet, was den starken Bevölkerungsanstieg in diesem Zeitraum erklärt, der deutlich über die Nahbereichsvariante hinausgeht. Dadurch kann bis 2040 vor allem ein Zugewinn an Einwohnern im Alter von 6 bis 20 sowie 40 bis 60 Jahren im Vergleich zu den anderen Varianten verzeichnet werden. In Warendorf West und Ost verhält es sich hingegen umgekehrt. Hier wurden im Stützzeitraum größere Baugebiete entwickelt. In der Baulandvariante sind jedoch wenige bzw. keine weiteren Entwicklungen einberechnet. Deshalb zeigt die Baulandvariante einen Bevölkerungsrückgang, der die Trendvariante unterschreitet. Insbesondere bei den Einwohnern im Alter von unter 60 Jahren verläuft die Entwicklung laut Baulandvariante negativer in den anderen Varianten.

In Freckenhorst liegt die Bevölkerungszahl laut Baulandvariante aufgrund geringerer Neubauentwicklung zunächst unterhalb der Trendvariante und endet 2040 leicht darüber. Die Bevölkerungszahl bleibt nahezu gleich im Vergleich zu 2019. Auch bei Betrachtung der Altersstruktur sind die Unterschiede zwischen den Varianten gering.

In den Ortsteilen Milte, Einen-Müssingen und Hoetmar verläuft die Bevölkerungsentwicklung aufgrund geplanter Neubauten deutlich positiver als in der Nahbereichsvariante und somit ähnlich wie in Warendorf Nord. Dies gilt auch für die Auswirkungen auf die Altersstruktur. Der Anstieg verläuft im Vergleich jedoch langsamer und erreicht statt 2025 erst 2030 den Höhepunkt. Danach sinkt die Bevölkerungszahl wieder, bleibt jedoch wie in Warendorf Nord auch 2040 oberhalb der Nahbereichsvariante.

In den Bauernschaften verläuft die Bevölkerungsentwicklung laut Baulandvariante zunächst auf Niveau der Nahbereichsvariante und dann leicht darunter. Es kommt in allen Varianten im Vergleich zu 2019 zu einem Bevölkerungsrückgang.

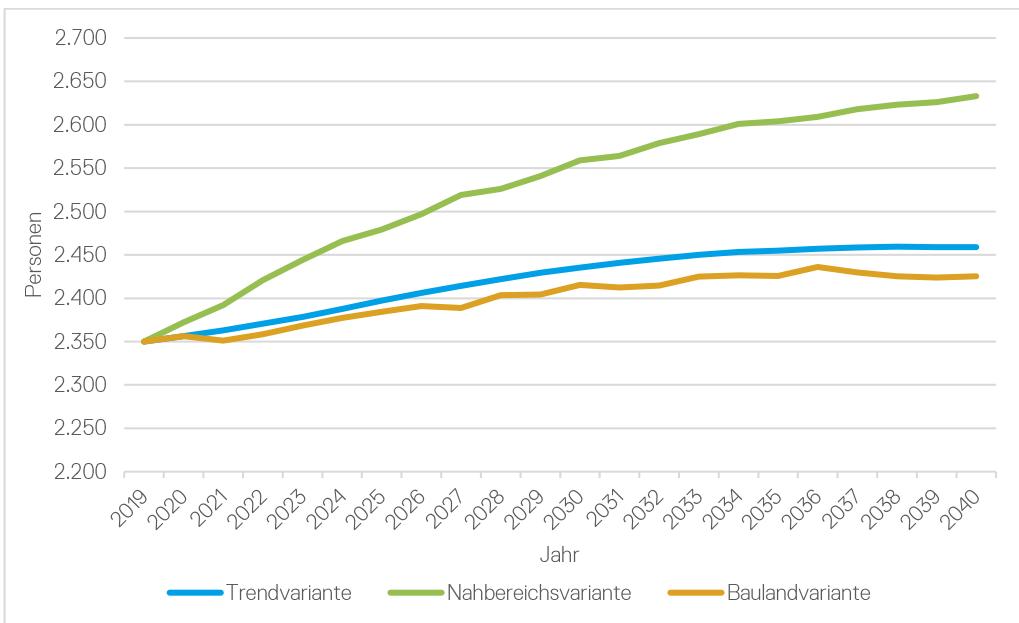
Warendorf Stadtkern

Abbildung 19: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Warendorf Stadtkern

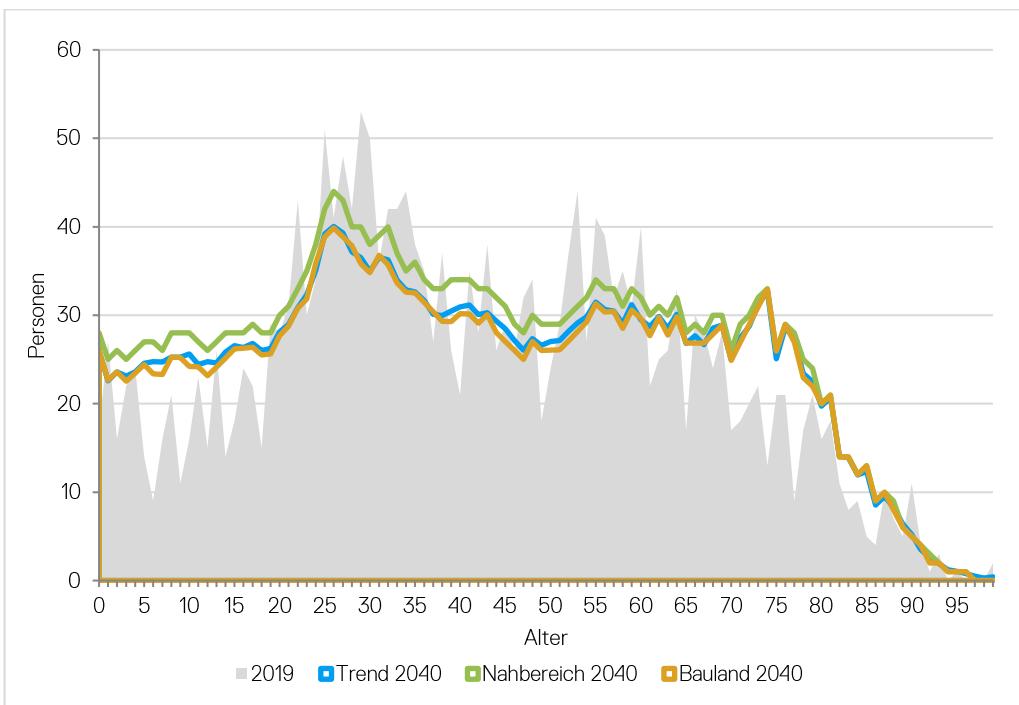
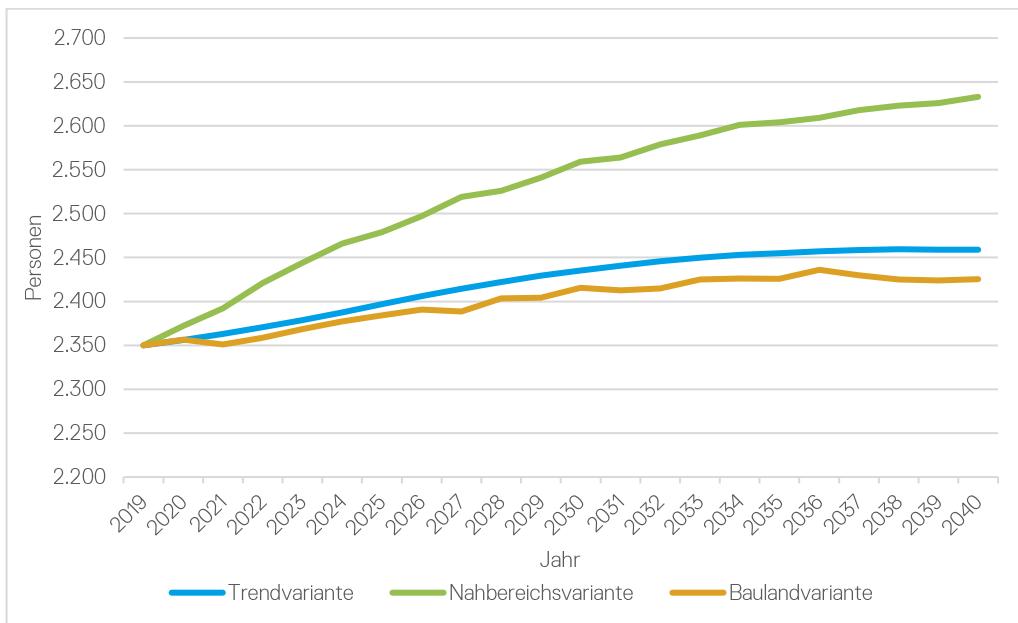
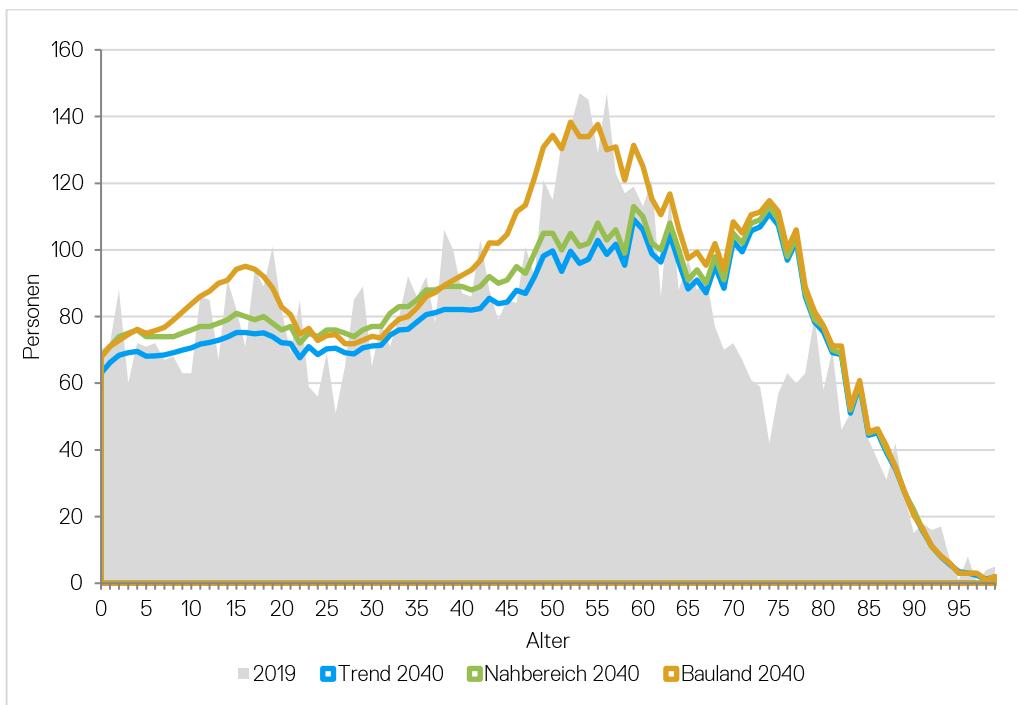


Abbildung 20: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Warendorf Stadtkern

Warendorf Nord

Abbildung 21: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Warendorf Nord

Abbildung 22: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Warendorf Nord

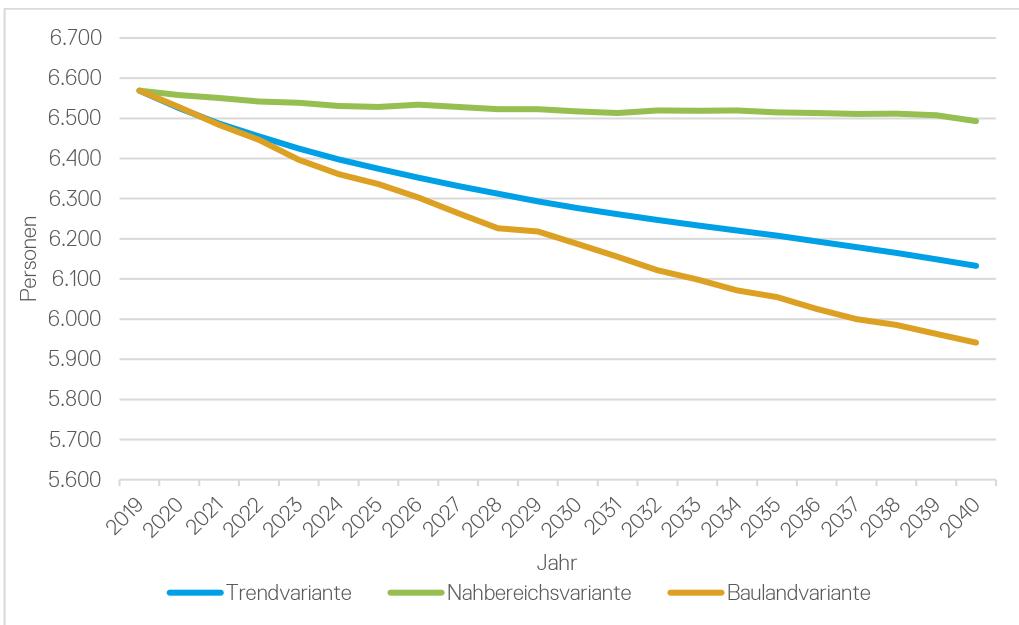
Warendorf West


Abbildung 23: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Warendorf West

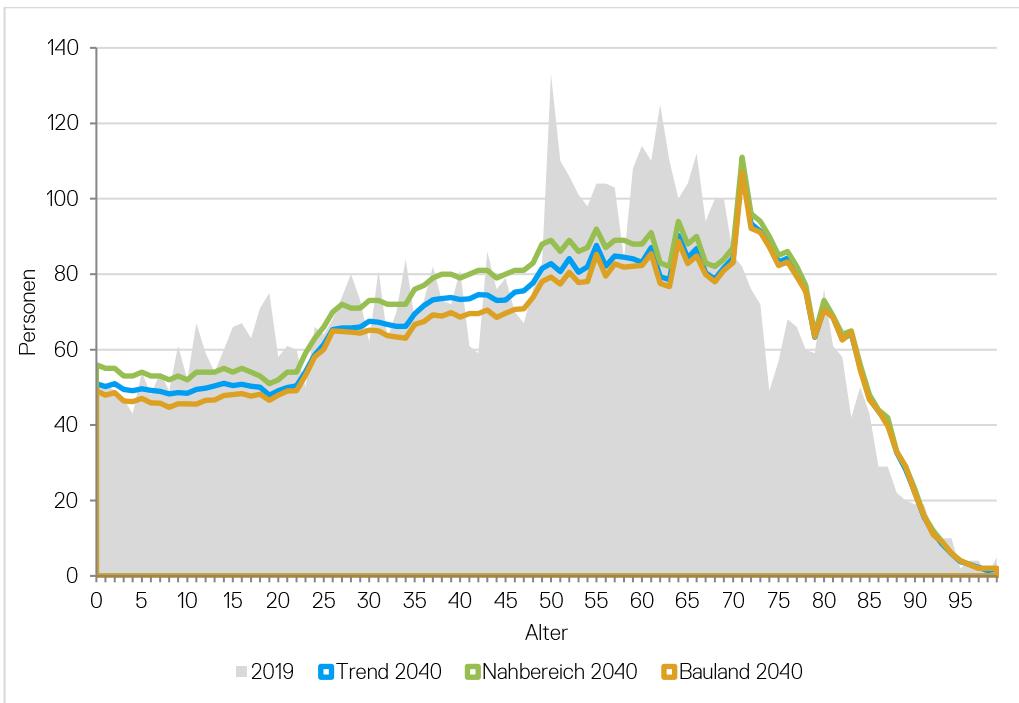
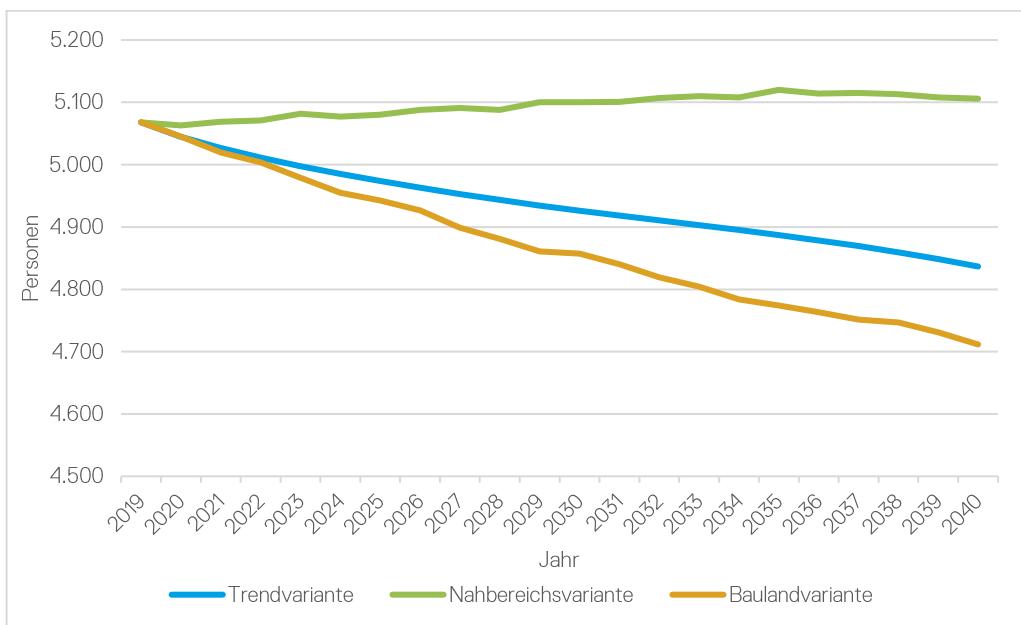
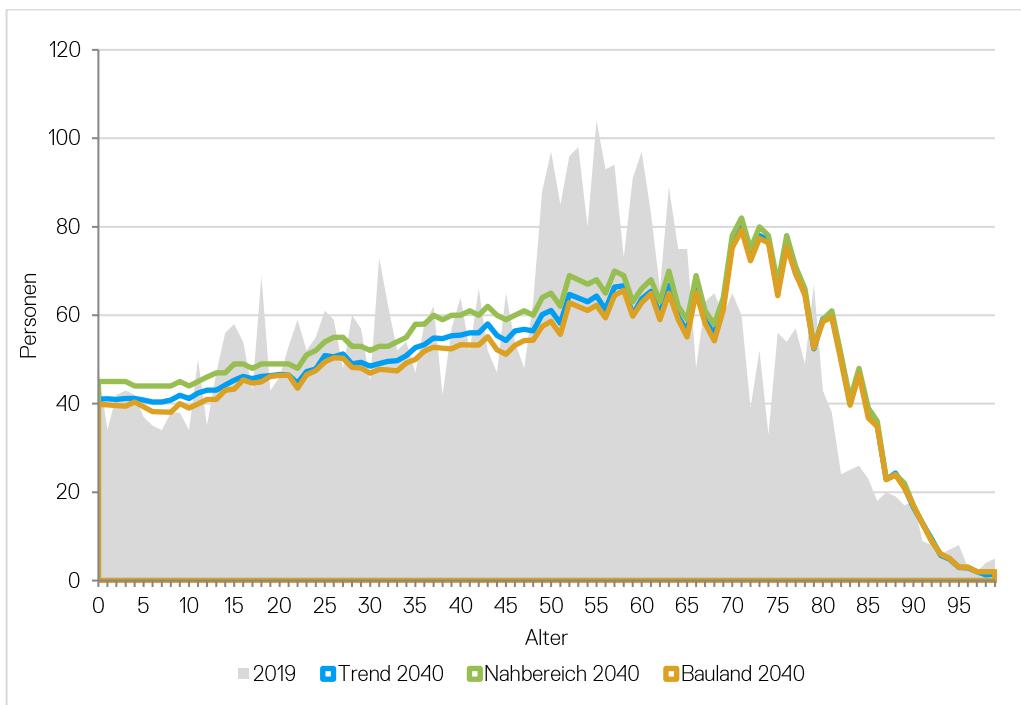


Abbildung 24: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Warendorf West

Warendorf Ost

Abbildung 25: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Warendorf Stadt kern

Abbildung 26: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Warendorf Stadt kern

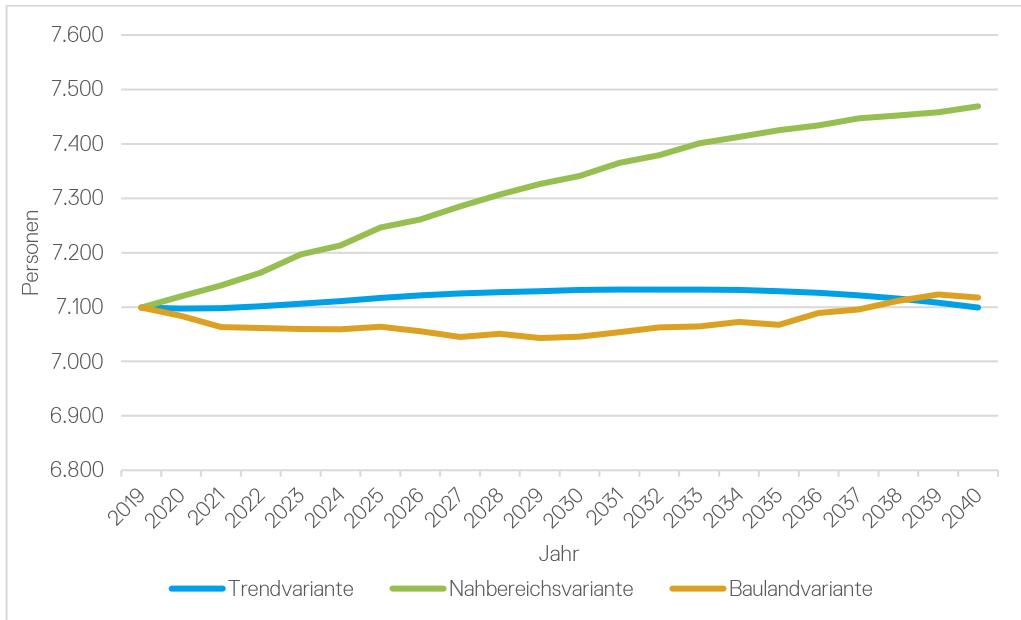
Freckenhorst


Abbildung 27: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Freckenhorst

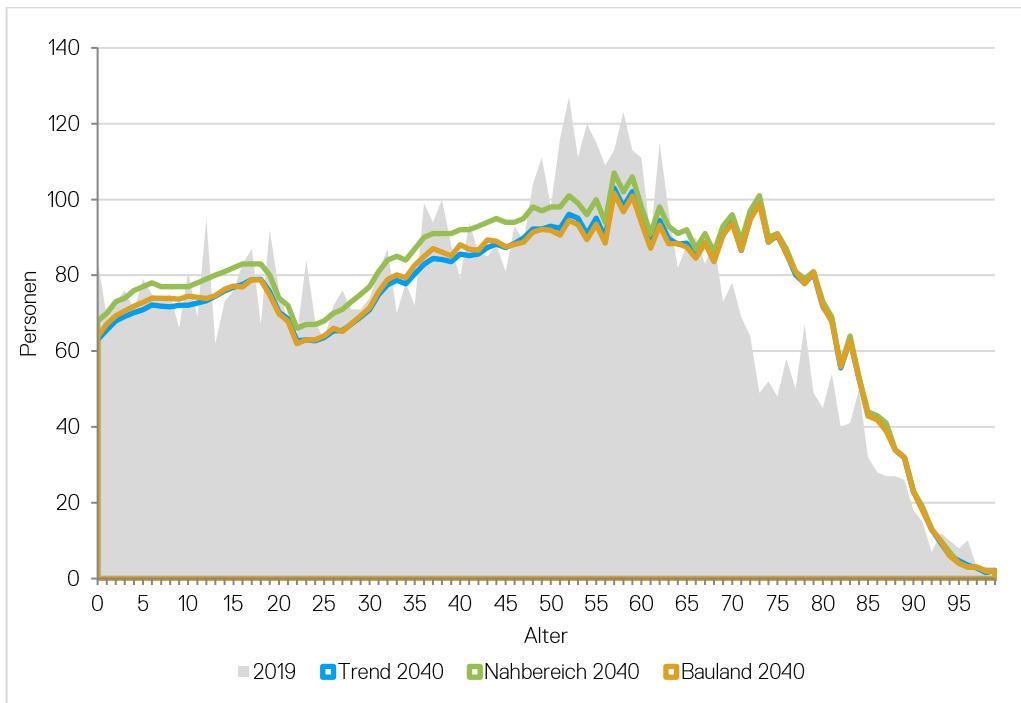


Abbildung 28: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Freckenhorst

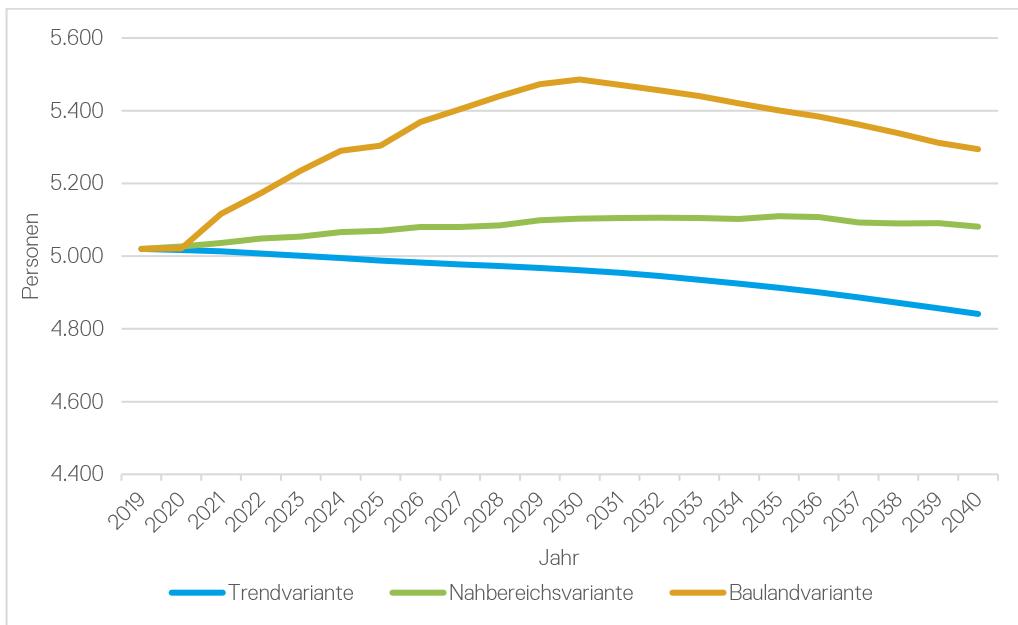
Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar


Abbildung 29: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar

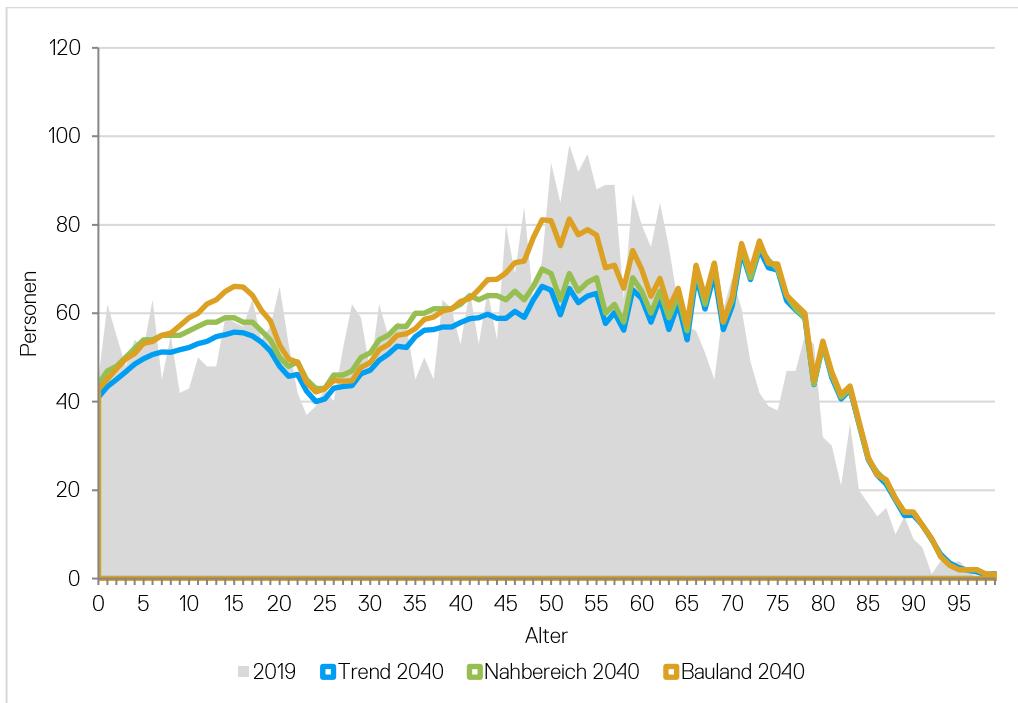


Abbildung 30: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar

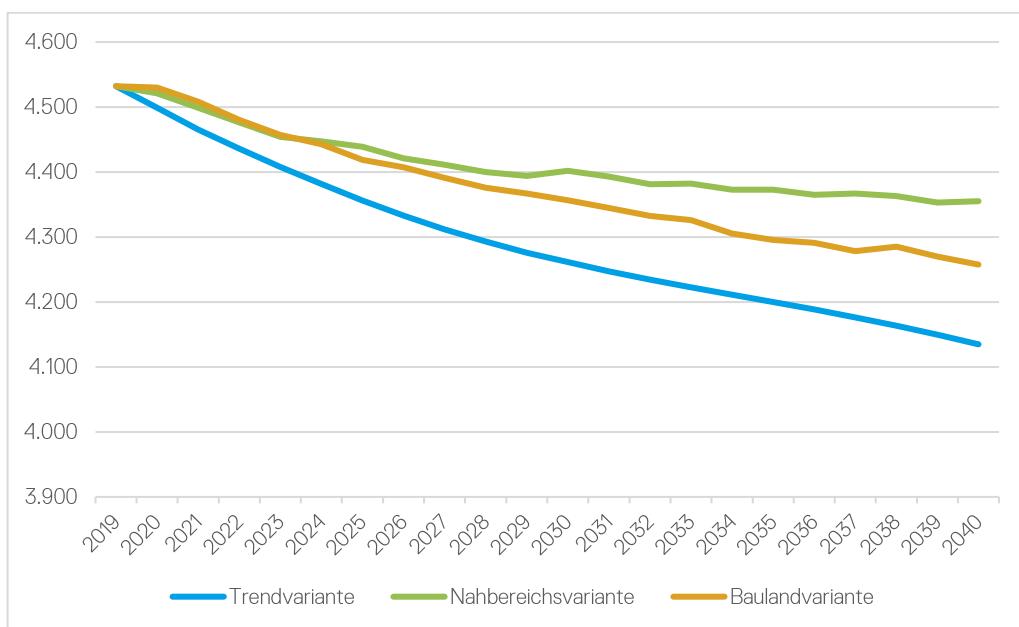
Bauernschaften


Abbildung 31: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Bauernschaften

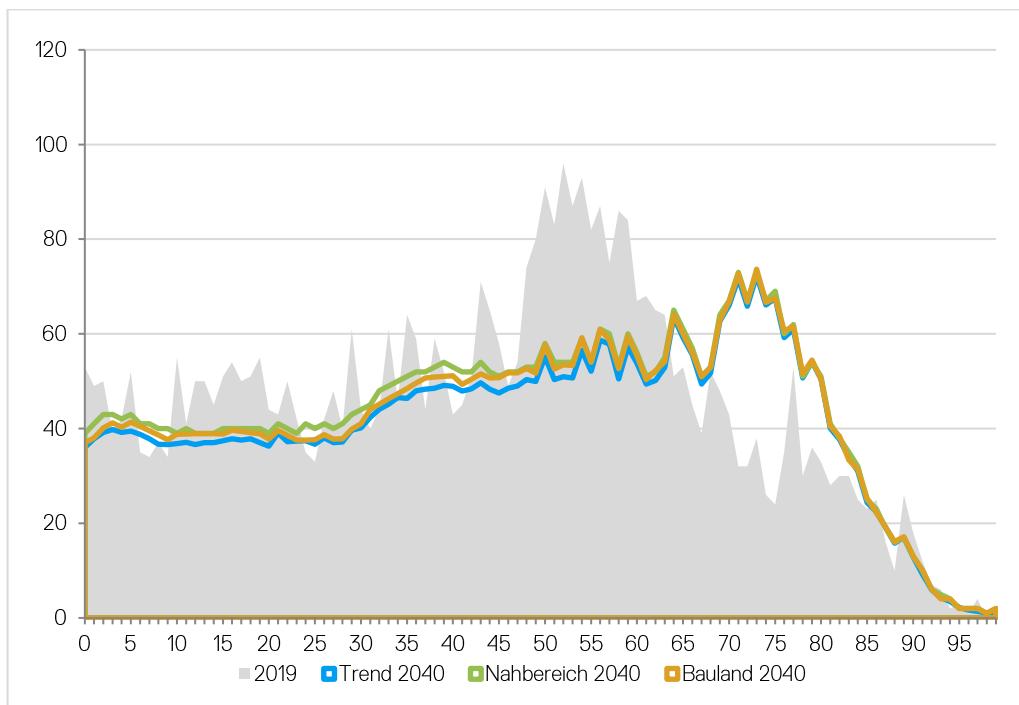


Abbildung 32: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Bauernschaften

Tabelle 16 fasst die Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtstadt und die Teilläume laut der verschiedenen Varianten zusammen.

Teilraum	Variante	2019	2025	2030	2035	2040	2019 – 2040
Warendorf Stadt-kern	Trendvariante	2.350	2.397	2.435	2.455	2.459	109 4,6%
	Nahbereichsvariante	2.350	2.479	2.559	2.604	2.633	283 12,0%
	Baulandvariante	2.350	2.384	2.415	2.426	2.425	75 3,2%
Warendorf Nord	Trendvariante	7.456	7.375	7.335	7.321	7.285	-171 -2,3%
	Nahbereichsvariante	7.456	7.511	7.573	7.640	7.678	222 3,0%
	Baulandvariante	7.456	8.635	8.581	8.484	8.319	863 11,6%
Warendorf West	Trendvariante	6.569	6.374	6.276	6.208	6.132	-437 -6,6%
	Nahbereichsvariante	6.569	6.528	6.517	6.515	6.493	-76 -1,2%
	Baulandvariante	6.569	6.336	6.187	6.055	5.941	-628 -9,6%
Warendorf Ost	Trendvariante	5.068	4.974	4.926	4.887	4.837	-231 -4,6%
	Nahbereichsvariante	5.068	5.080	5.100	5.120	5.106	38 0,7%
	Baulandvariante	5.068	4.942	4.857	4.774	4.712	-356 -7,0%
Freckenhorst	Trendvariante	7.099	7.117	7.131	7.129	7.099	0 0,0%
	Nahbereichsvariante	7.099	7.246	7.341	7.425	7.469	370 5,2%
	Baulandvariante	7.099	7.064	7.046	7.067	7.117	18 0,3%
Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar	Trendvariante	5.020	4.988	4.962	4.913	4.841	-179 -3,6%
	Nahbereichsvariante	5.020	5.070	5.103	5.110	5.081	61 1,2%
	Baulandvariante	5.020	5.304	5.486	5.401	5.294	274 5,5%
Bauernschaften	Trendvariante	4.532	4.356	4.261	4.200	4.135	-397 -8,8%
	Nahbereichsvariante	4.532	4.439	4.402	4.373	4.355	-177 -3,9%
	Baulandvariante	4.532	4.418	4.356	4.296	4.257	-275 -6,1%
Gesamtstadt	Trendvariante	38.094	37.581	37.326	37.114	36.787	-1.307 -3,4%
	Nahbereichsvariante	38.094	38.354	38.587	38.779	38.797	703 1,8%
	Baulandvariante	38.094	39.083	38.932	38.500	38.062	-32 -0,1%

Tabelle 16: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten in den Modellzonen

Tabelle 17 stellt den in Kapitel 3 berechneten Wohnungsbedarf nach Trend- und Nachbereichsvariante den Annahmen der Baulandvariante gegenüber. Sie zeigt die Differenz zwischen den geplanten Wohneinheiten und dem errechnetem Wohnungsbedarf. Ist die Differenz positiv, so gehen die geplanten Wohneinheiten über den errechneten Bedarf hinaus und können diesen somit decken. Ist sie negativ, so herrscht rechnerisch eine entsprechende Versorgungslücke.

Teilraum	Variante	2019 - 2025			2019 - 2030			2019 - 2035			2019 - 2040		
		Plan	Be-darf	Diff.									
Warendorf Stadt kern	Trend	0	26	-26	0	54	-54	0	76	-76	0	93	-93
	Nahbereich	0	58	-58	0	103	-103	0	135	-135	0	162	-162
Warendorf Nord	Trend	445	27	418	445	70	375	445	120	325	445	147	298
	Nahbereich	445	81	364	445	163	282	445	245	200	445	302	143
Warendorf West	Trend	8	-19	27	8	-22	30	8	-15	23	8	-25	33
	Nahbereich	8	43	-35	8	76	-68	8	109	-101	8	122	-114
Warendorf Ost	Trend	0	4	-4	0	17	-17	0	33	-33	0	32	-32
	Nahbereich	0	47	-47	0	87	-87	0	126	-126	0	140	-140
Freckenhorst	Trend	13	75	-62	26	135	-109	61	187	-126	106	217	-111
	Nahbereich	13	128	-115	26	217	-191	61	304	-243	106	362	-256
Milte, Einen- Müssingen, Hoetmar	Trend	115	31	84	189	47	142	189	61	128	192	58	134
	Nahbereich	115	65	50	189	102	87	189	137	52	192	150	42
Bauernschaften	Trend	3	-22	25	3	-24	27	3	-13	16	53	-17	20
	Nahbereich	3	12	-9	3	32	-29	3	56	-53	53	72	-69
Gesamtstadt	Trend	584	123	404	671	278	313	706	450	166	754	504	134
	Nahbereich	584	434	228	671	780	29	706	1.112	-212	754	1.310	-334

Tabelle 17: Gegenüberstellung Bedarf und Planung

7 FAZIT

Aufgrund der steigenden Wohnungsnotfrage in der Wohnungsmarktregion Münster und veränderten kleinräumigen Rahmenbedingungen wurde SSR damit beauftragt, das im Jahr 2014 für die Stadt Warendorf erstelle Wohnungsmarktgutachten vor dem Hintergrund der veränderten Entwicklungstrends zu überprüfen und zu aktualisieren.

Die Marktuntersuchung zeigt eine stabile Bevölkerungsentwicklung bei schwankenden Wanderungssalden und Baufertigstellungszahlen. Positive Wanderungssalden bestehen mit dem Nahbereich und der Stadt Münster. Die befragten Wohnungsmarktakteure sehen eine relevante Nachfrage aus dem Umland. Bei der Vorausberechnung der Bevölkerungszahl ist laut Trendvariante mit einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 um rund -3,4 % zu rechnen. Unter der Annahme der Nutzung der Nachfragepotenziale im Nahbereich zeigt die Nahbereichsvariante im gleichen Zeitraum ein Wachstum um rund 1,8 %. Diese beiden Varianten zeichnen einen Korridor, in welchem sich die Wohnungsnotfrage laut Vorausberechnung bewegen wird. Abgeleitet aus der Entwicklung der Haushalte und unter Berücksichtigung von Ersatzbedarf beläuft sich der quantitative Wohnungsbedarf bis 2040 rechnerisch auf 504 WE laut Trendvariante und 1.310 WE laut Nahbereichsvariante. Die aktuell vorhandenen Angebotspotenziale und das zusätzliche Angebot durch Generationenwechsel bis 2040 belaufen sich zusammen auf 1.167 Wohneinheiten, woraus sich der Wohnungsbedarf laut Trendvariante komplett und laut Nahbereichsvariante zu rund 90 % decken ließe.

Aus der Marktbewertung abgeleitete Risikofaktoren sind eine angebotsinduzierte Abwanderung aufgrund quantitativ oder qualitativ fehlender Angebote, hohe bzw. steigende Preise (insbesondere Eigentumswohnungen) und die Knappheit an preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen. Bei Fortsetzung der Trends ist eine sinkende Bevölkerungsentwicklung möglich. Angesichts im Umland vorhandener Nachfrage und einem Fehlen von Leerständen bietet sich die Chance auf eine stabile oder steigende Bevölkerungsentwicklung, für deren Realisierung ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Die zukünftige Entwicklung wird maßgeblich durch die Baulandstrategie beeinflusst.

Die anhand der Baulandvariante überprüften Auswirkungen der Baulandstrategie der Stadt Warendorf zeigen eine Bevölkerungszahl, die zunächst bis 2026 auf über 39.000 wächst. Nach der Wachstumsphase, welche positiver als in der Nahbereichsvariante verläuft, nähert sich die Bevölkerungsentwicklung dem Verlauf der Trendvariante auf höherem Niveau an. Bis 2040 erreicht die Bevölkerungszahl laut Baulandvariante dann wieder das Ausgangsniveau von 2019 und liegt zu diesem Zeitpunkt über der Trendvariante und unter der Nahbereichsvariante. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nur die zum Zeitpunkt der Berechnung bereits bekannten Planungen in die Baulandvariante einflossen.

Stellt man die im Rahmen der Baulandvariante angesetzten Neubauvorhaben den errechneten Wohnungsbedarfen bis 2040 gegenüber, ergibt sich gesamtstädtisch für die Trend-

variante ein Überschuss an 134 und laut Nahbereichsvariante ein Defizit von 334 Wohneinheiten. Kleinräumig zeigen sich auch hier deutliche Unterschiede. Warendorf Nord und die Ortsteile Milte, Einen-Müssingen und Hoetmar, welche laut Baulandvariante ein stärkeres Bevölkerungswachstum als nach Nahbereichsvariante aufweisen, zeigen hier auch für die laut Nahbereichsvariante errechneten Bedarfe Überschüsse. Warendorf West und die Bauernschaften weisen für die Trendvariante einen Überschuss und laut Nahbereichsvariante ein Defizit an Wohneinheiten auf. Für den Stadtkern und Freckenhorst ergibt sich nach beiden Varianten ein Defizit.

Laut Bilanzierung können rund 90 % des für die Nahbereichsvariante errechneten Wohnungsbedarfs auf den vorhandenen Potenzialflächen gedeckt werden. Da die Bevölkerungszahl für 2040 laut Baulandvariante unterhalb derer der Nahbereichsvariante liegt, ist davon auszugehen, dass die in der Baulandvariante angesetzten Bauvorhaben weitgehend aus den aktuell absehbaren Potenzialflächen gedeckt werden können. Die Nutzung und Schaffung von Potenzialflächen sollte weiter beobachtet und deren Stand aktuell gehalten werden, damit frühzeitig auf mögliche Engpässe reagiert werden kann.

Die großen teilräumlichen Diskrepanzen von starkem Wachstum über eine stabile Entwicklung bis hin zur Schrumpfung deuten auf eine sehr unterschiedliche Dynamik, die es ebenfalls zu beobachten gilt. Theoretisch könnte eine sinkende Haushaltsentwicklung kleinräumig zu Leerständen und einer Unterauslastung der Infrastrukturen führen. Leerstände waren zwar bisher nicht in Warendorf zu beobachten, es ist jedoch empfehlenswert frühzeitig auf Anzeichen zu achten. In den Gebieten mit starker Neubautätigkeit entstehen hingegen neue Bedarfe an die Infrastruktur und Umverteilungen zwischen den Teirläumen.

Aus heutiger Sicht zeigen die unter den jeweiligen Annahmen erstellten Vorausberechnungen einen Korridor zwischen leichtem Rückgang und leichtem Wachstum der Bevölkerung, wobei die Umsetzung der aktuellen Wohnbaustrategie laut Baulandvariante eine kurzfristig positive und langfristig ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung zum Ergebnis hat. Nach aktueller Marktlage ist von weiteren Nachfragepotenzialen im Nahbereich auszugehen, die als Annahme in die Rechenvarianten eingeflossen sind. Trends können sich jedoch verändern. Deshalb ist es wichtig, auch in Zukunft die Entwicklungen am Wohnungsmarkt und die zugrunde liegenden Determinanten der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Auge zu behalten, um auf mögliche Trendwenden frühzeitig reagieren zu können und die Baulandstrategie unter Umständen daran anzupassen.

**Z ZUSATZAUFTRAG:
EIGENBEDARF IN DEN
ORTSTEILEN MILTE, EINEN-
MÜSSINGEN UND HOETMAR**

Z 1 EINLEITUNG UND METHODIK

Ergänzend zur Fortschreibung des Wohnungsmarktgutachtens hat die Stadt Warendorf SSR mit der Erstellung einer Eigenbedarfsanalyse für die Ortsteile Milte, Einen-Müssingen und Hoetmar beauftragt. Während bisher für die Entwicklung der Ortsteile der Ortsteileigene Bedarf dazulegen war, ist aufgrund des aktuellen Landesentwicklungsplanes nun eine bedarfsgerechte Entwicklung nachzuweisen. Da sich die Berechnungsmethodik des Eigenbedarfs der Ortsteile bewährt hat und auch die bisherige Wohnungsmarktstudie diese beinhaltete, wird die kleinräumigen Betrachtung der Entwicklung in den Ortsteilen fortgesetzt.

Die Methodik der Eigenbedarfsanalyse orientiert sich an einer Entscheidung des 10. Senats am Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (vgl. OVGE v. 18.10.2013). SSR hat auf dieser Basis eine praxistaugliche und von Plangenehmigungsbehörden vielfach anerkannte Methodik entwickelt:

- Für die Nachfragevorausberechnung werden bevölkerungsstatistische Parameter aus den Bestands- und Bewegungsdaten des kommunalen Meldwesens abgeleitet und bereinigt. Die Zuzugseffekte durch Wohnungsneubau werden adressscharf herausgerechnet. Wegzugseffekte werden durch normativ bestimmte Korrekturfaktoren abgeschwächt, um den nicht realisierten Eigenbedarf plausibel zu berücksichtigen. Die bereinigten Komponenten werden in eine Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung überführt. Bei rechnerisch rückläufiger Anzahl der privaten Haushalte wird geprüft, ob aufgrund der regionalen Nachfragesituation dadurch mit erhöhten Zuzugstrends zu rechnen ist.
- Für die Wohnungsbestandermittlung wird die errechnete Anzahl privater Haushalte zum Startjahr der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung als Wohnungsbestand definiert, soweit keine strukturellen Leerstände evident sind. Gebrauchtmobilien und Baulücken werden anteilig für die Eigenbedarfsdeckung berücksichtigt, da ortssässige Nachfrager in Konkurrenz mit anderen Nachfragern aus der Region stehen. Für die Bestimmung des anrechenbaren Bestandspotenzials werden entweder Erkenntnisse aus Befragungen, normative Setzungen oder Aktivierungstrends aus der Vergangenheit verwendet.
- Die Differenz zwischen Nachfrageentwicklung und Wohnungsbestand ergibt den ortsteilspezifischen Wohnungsbedarf. Dem Wohnungsbedarf wird das für den Eigenbedarf anrechenbare Angebotspotenzial im Bestand gegenübergestellt. Nur wenn dadurch der Wohnungsbedarf nicht gedeckt werden kann, ist rechnerisch ein Neubaubedarf zur Deckung der Wohnungsnachfrage zu begründen.

Der Ortsteil Einen-Müssingen besteht aus zwei Siedlungslagen, nördlich und südlich der Ems. Im Rahmen dieser Fortschreibung werden beide Teilbereiche separat berechnet, da

auch in der vorherigen Studie ihr ortsteileigener Bedarf separat betrachtet wurde und so eine Vergleichbarkeit hergestellt werden kann. Trotz der räumlich getrennten Lage, sind beide Ortslagen städtebaulich und siedlungsstrukturell miteinander verbunden zu betrachten und zu entwickeln.

Z 2 ENTWICKLUNGSTRENDS

Für die Eigenbedarfsanalyse werden die Daten des Einwohnermeldebewesens der Stadt Warendorf (Einwohner mit Hauptwohnsitz) ausgewertet. Für die Ortsteile Milte, Einen-Müssingen und Hoetmar wurde das Einwohnermeldebewesen zwischen 2015 und 2019 ausgewertet („Stützzeitraum“). Für den Ortsteil Einen-Müssingen wurden die Teilräume Einen und Müssingen einzeln berechnet. Es wurden die Daten für die Ortskerne ausgewertet und in Modelldaten übersetzt. Diese aus dem Stützzeitraum abgeleiteten Entwicklungsparameter gehen in die Bevölkerungsvorausberechnung ein.

Zwischen 2015 und 2019 weisen alle betrachteten Ortsteile ein Bevölkerungswachstum auf. Die Bevölkerungszahl in Hoetmar ist um 4,5 % gestiegen, in Einen um 2,1 %, in Müssingen um 1,2 % und in Milte um 0,9 %. Der Abgleich der Daten zu den Zu- und Wegzügen mit den Modelldaten zur Eigenbedarfsanalyse zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung lediglich in Einen im Gegensatz zu den anderen Ortsteilen nicht von der in die Modellrechnung eingeflossenen Neubautätigkeit geprägt wird.

Bevölkerung (Ortsteile [Ortskern], Hauptwohnsitz)	2015 (31.12.)	2019 (31.12.)	Trend	Zuzüge/ Jahr (gesamt)	Wegzüge/ Jahr (gesamt)	Zuzüge/ Jahr (o. Neubau, o. Flüchtlinge, Modell)	Wegzüge/ Jahr (o. Neubau, o. Flüchtlinge, Modell)
Milte	1.169	1.179	0,9 %	62	57	52	58
Einen	982	1.003	2,1 %	56	52	56	52
Müssingen	1.168	1.182	1,2 %	76	72	62	60
Hoetmar	1.585	1.656	4,5 %	122	112	98	82

Tabelle 18: Übersicht der Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in Meldedaten und Modell

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Altersstruktur in den Ortsteilen zwischen 2015 und 2019. In allen Ortsteilen ist eine Verschiebung der Altersstruktur erkennbar. Auffällig ist der hohe Anteil der Bevölkerung zwischen ca. 40 und 65 Jahre in Müssingen und Hoetmar sowie zwischen ca. 65 und 80 Jahren in Müssingen.

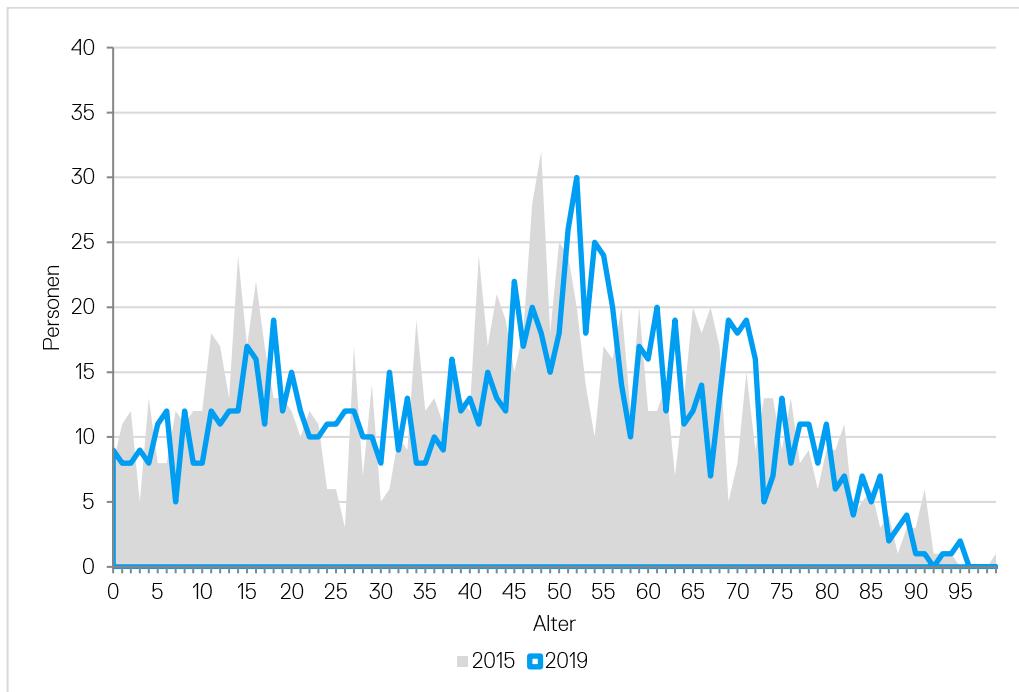


Abbildung 33: Entwicklung der Altersstruktur im Stützzeitraum 2015 bis 2019 in Milte

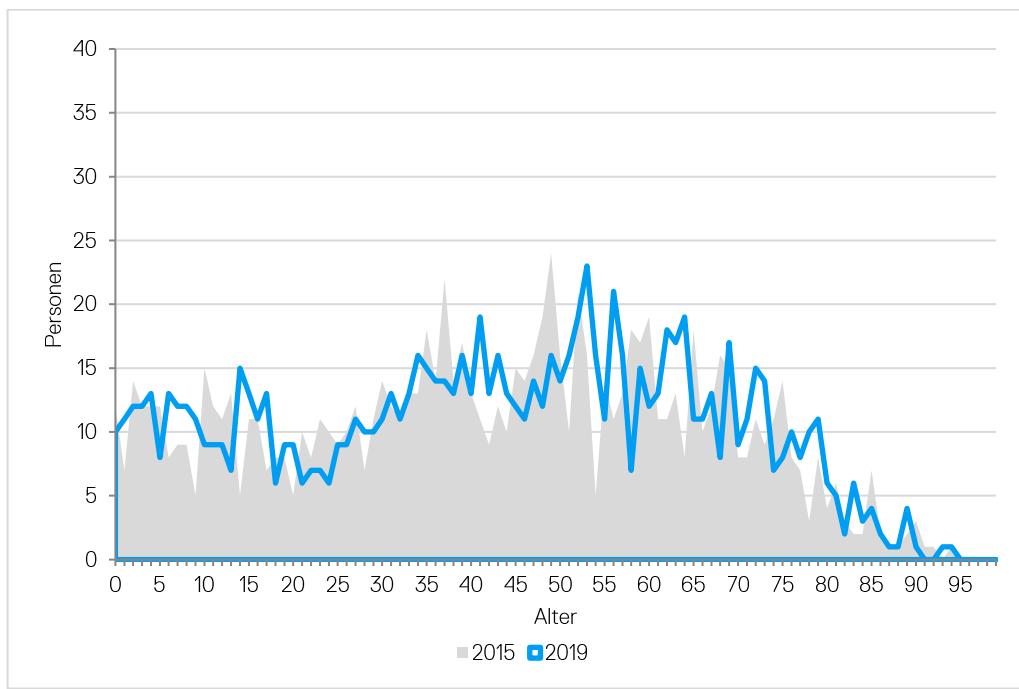


Abbildung 34: Entwicklung der Altersstruktur im Stützzeitraum 2015 bis 2019 in Einen

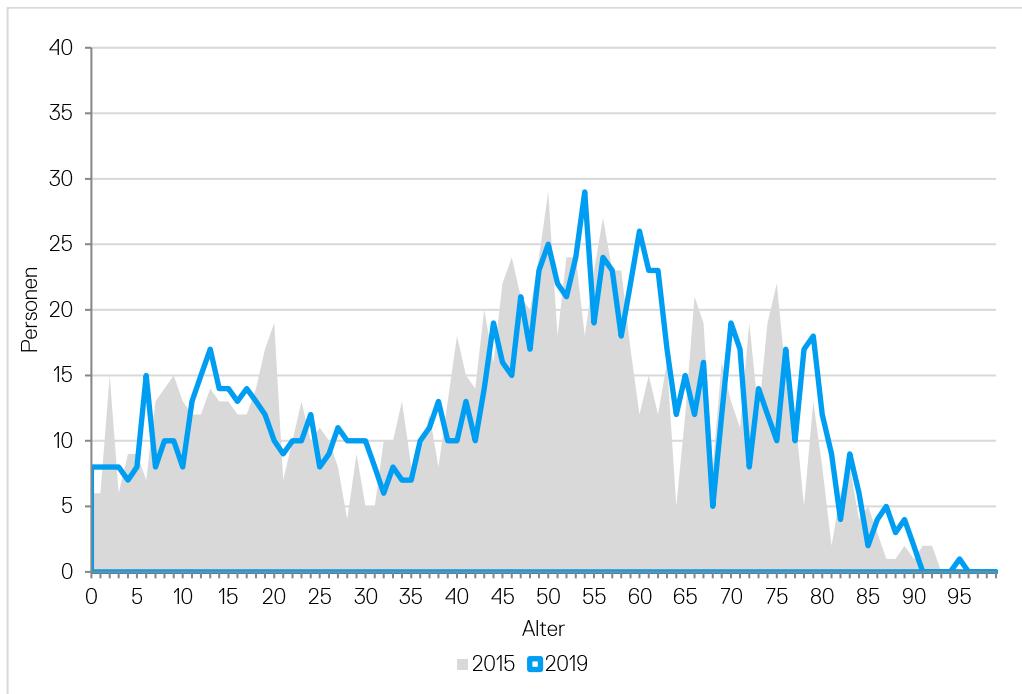


Abbildung 35: Entwicklung der Altersstruktur im Stützzeitraum 2015 bis 2019 in Müssingen

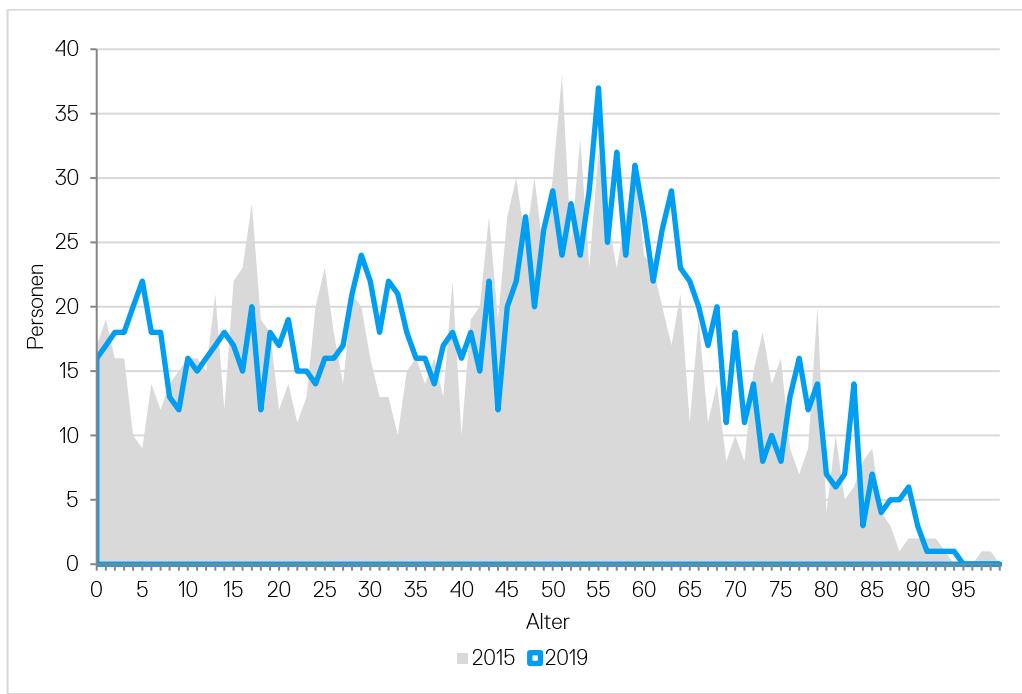


Abbildung 36: Entwicklung der Altersstruktur im Stützzeitraum 2015 bis 2019 in Hoetmar

Aus den Daten des Stützzeitraums wurden alters- und geschlechtsspezifische Zuzugsquoten (Altersstruktur der Zuzüge) sowie Außenfortzugsraten (Wegzugswahrscheinlichkeit nach Alter) für jeden Ortsteil berechnet. Die Fertilitäts- und Mortalitätsraten wurden aus Kenndaten der Gesamtstadt abgeleitet und sind für alle Ortsteile gleich.

Z 3 EIGENBEDARFSANALYSE

In die Eigenbedarfsanalyse gehen die bereinigten Trends der Bevölkerungsentwicklung aus dem Stützzeitraum ein (Hauptwohnsitze). Für die Ortsteile Milte, Einen-Müssingen und Hoetmar wurden die Bewegungsdaten des Stützzeitraums um Effekte der Flüchtlingszuwanderung sowie der bekannten Wohnungsneubautätigkeit bereinigt. Fertilitäts- und Mortalitätsraten basieren auf der Auswertung der Bevölkerungsdaten der Stadt Warendorf.

Z 3.1 BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG

Zunächst wurde eine Bevölkerungsvorausberechnung für jeden Ortsteil in der „Basisvariante“ berechnet. Diese zeigt die sich ergebende Bevölkerungsentwicklung, wenn zukünftig keine Neubautätigkeit mehr stattfinden würde und die sonstigen Eingangsparameter stabil bleiben. Die Bevölkerungsdaten aus dem Stützzeitraum wurden entsprechend um neubauinduzierte Zuzüge in die Ortsteile bereinigt. Im Gegenzug wurden Fortzüge anhand räumlicher Muster analysiert, um den möglicherweise nicht realisierten Eigenbedarf im Stützzeitraum abzuschätzen. Es ist nicht plausibel, sämtliche Abwanderungen in den Nahbereich als Eigenbedarf zu definieren. Allerdings liegen keine analytisch ermittelbaren Kenndaten zum anrechenbaren Potenzial vor. Deshalb ist eine normative Setzung erforderlich. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde angenommen, dass ein Anteil von 40 % der in den Nahbereich abgewanderten Haushalte als nicht realisierter „Eigenbedarf“ gewertet werden soll. Für die entsprechende Korrektur der Wegzugskomponenten wurden zwei Varianten berechnet:

- „Enger Nahbereich“: Fortzüge in das übrige Stadtgebiet. Es erscheint sehr plausibel, dass die Abwanderung überwiegend angebotsinduziert erfolgt und sich die Personen bei passendem Angebot auch in den jeweiligen Ortsteilen niedergelassen hätten.
- „Erweiterter Nahbereich“: Nahbereichsdefinition aus dem Wohnungsmarktgutachten für die Stadt Warendorf. Es erscheint plausibel, dass die Abwanderung nicht nur bildungs- und arbeitsmarktbedingt ist und die Personen sich bei passendem Angebot auch in den Ortsteilen niedergelassen hätten.

Milte

In Milte weist die Basisvariante bis 2040 einen Bevölkerungsrückgang um -14,4% aus, der unter Einbezug des engen Nahbereichs auf -5,9% reduziert wird. Unter Einbezug des erweiterten Nahbereichs kann ein leichtes Bevölkerungswachstum um 1,8% verzeichnet werden. Die Auswirkungen auf die Altersstruktur lassen sich in Abbildung 38 ablesen.

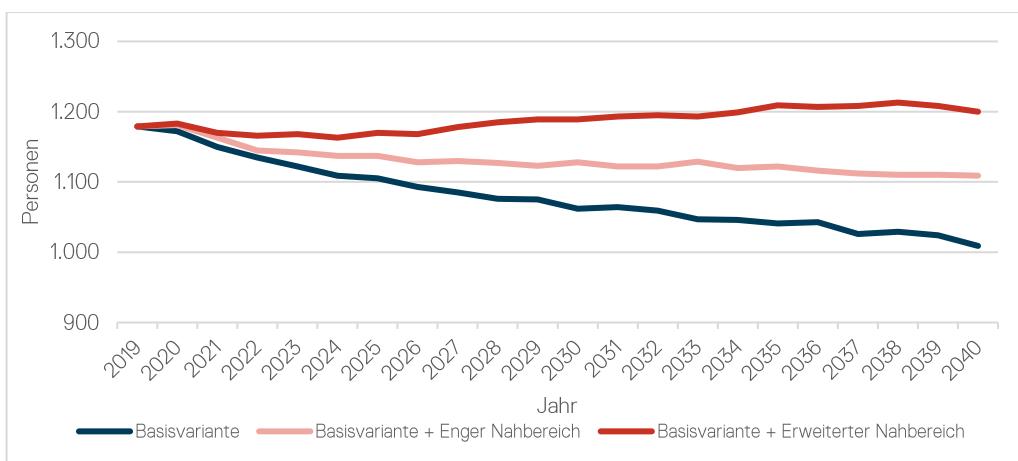


Abbildung 37: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Milte

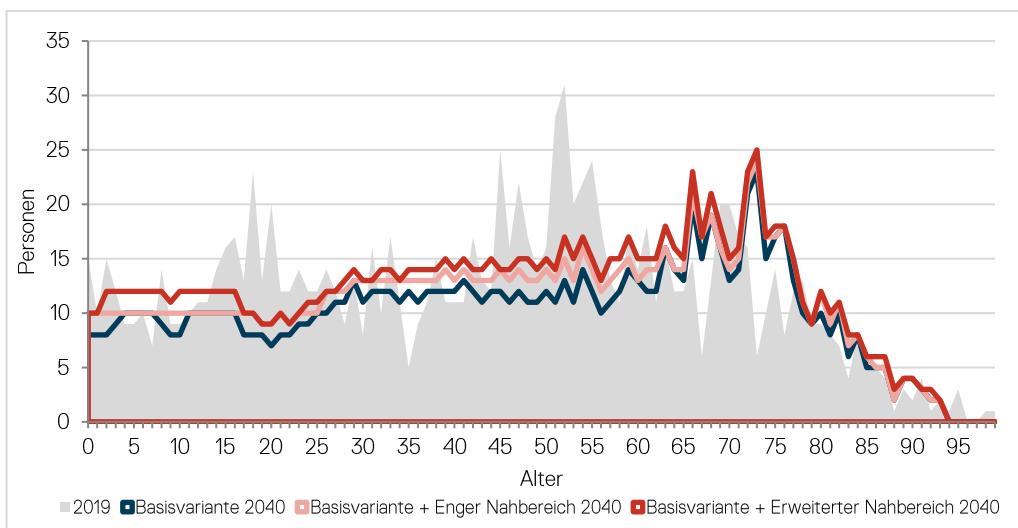


Abbildung 38: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Milte

Einen

In Einen weist die Basisvariante bis 2040 eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einem relativen Anstieg um 1,4% aus. Unter Einbezug des engen Nahbereichs wächst die Bevölkerungszahl um 12,4% und unter Einbezug des erweiterten Nahbereichs um 17,5%. Die Auswirkungen auf die Altersstruktur lassen sich in Abbildung 40 ablesen.

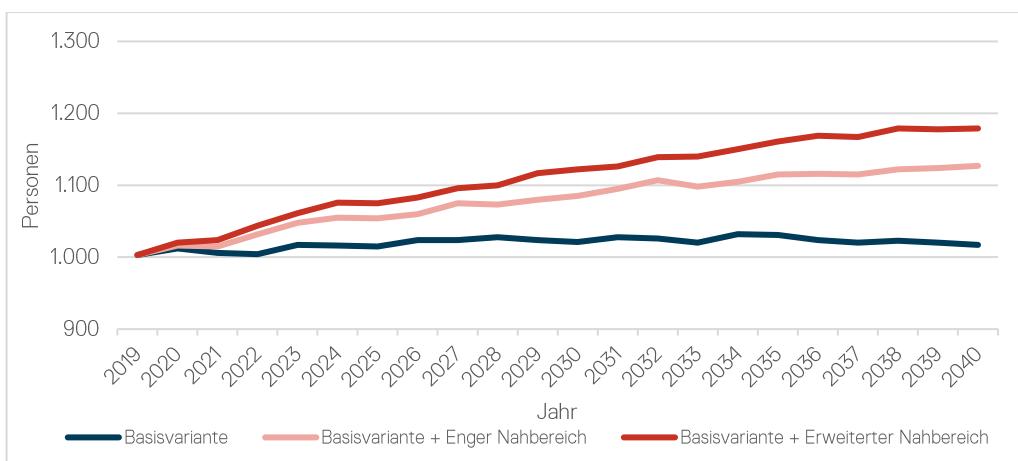


Abbildung 39: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Einen

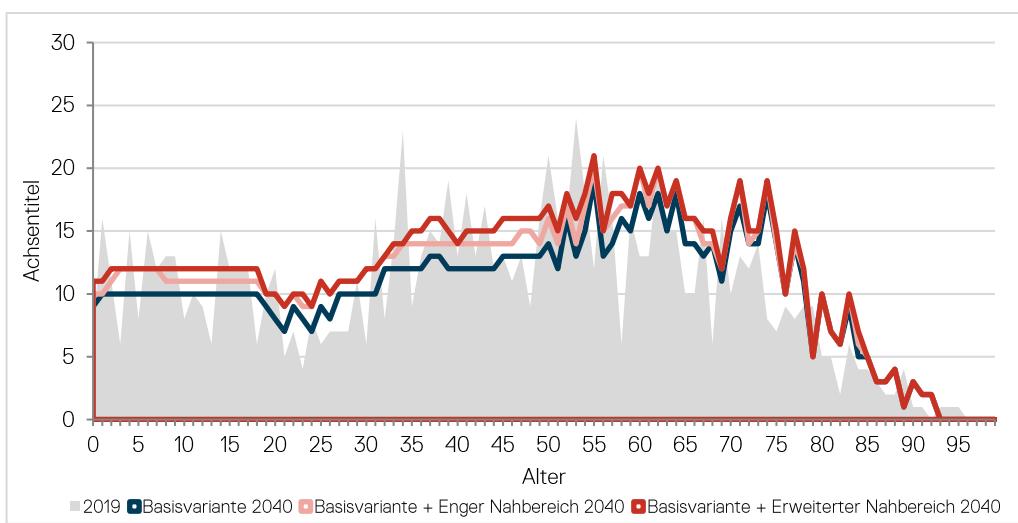


Abbildung 40: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Einen

Müssingen

In Müssingen weist die Basisvariante bis 2040 einen Bevölkerungsrückgang um -7,2% aus. Unter Einbezug des engen Nahbereichs kann eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Wachstum um 1,6%, unter Einbezug des erweiterten Nahbereichs um 6,4%. Die Auswirkungen auf die Altersstruktur lassen sich in Abbildung 42 ablesen.

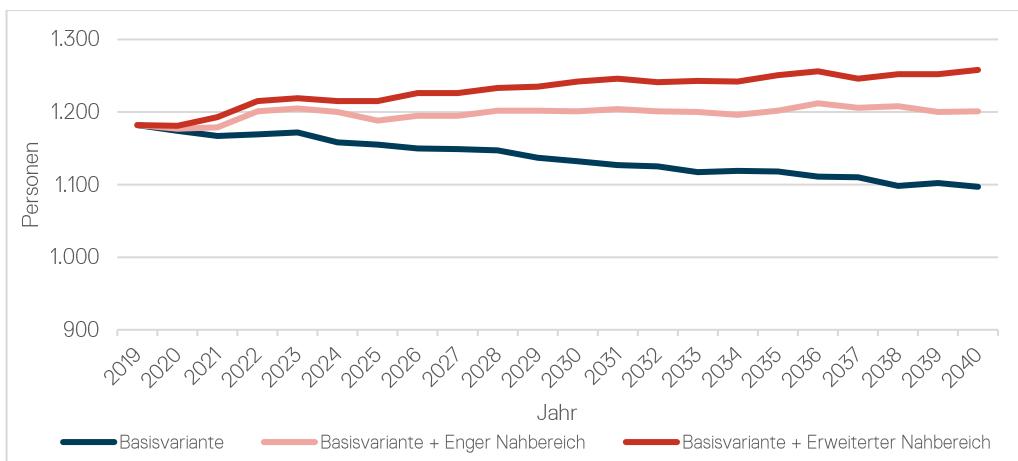


Abbildung 41: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Müssingen

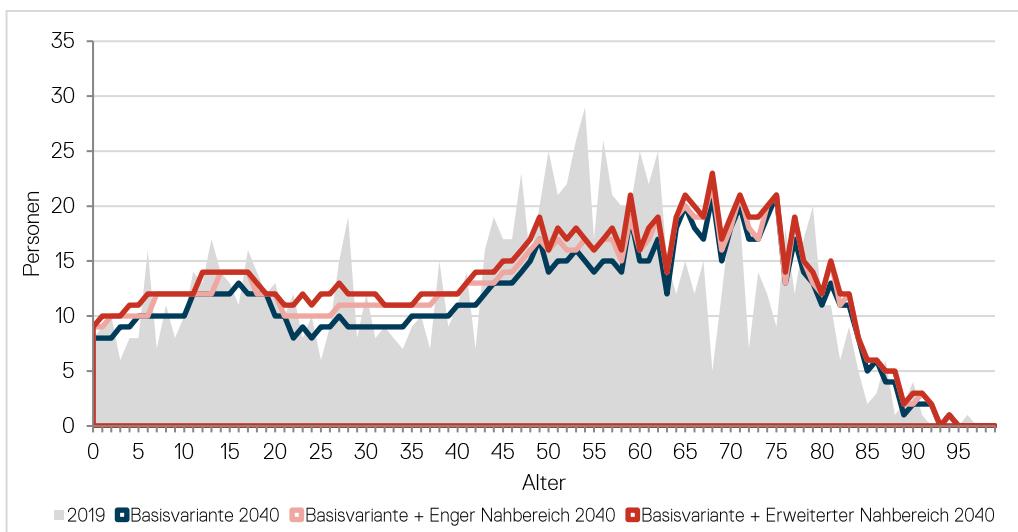


Abbildung 42: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Müssingen

Hoetmar

In Hoetmar zeigt sich in allen drei Varianten eine positive Bevölkerungsentwicklung. Die Basisvariante zeigt bis 2040 ein Wachstum von 2,6%, unter Einbezug des engen Nahbereichs steigt dieses auf 8,0% und unter Einbezug des erweiterten Nahbereichs auf 17,1%. Die Auswirkungen auf die Altersstruktur lassen sich in Abbildung 44 ablesen.

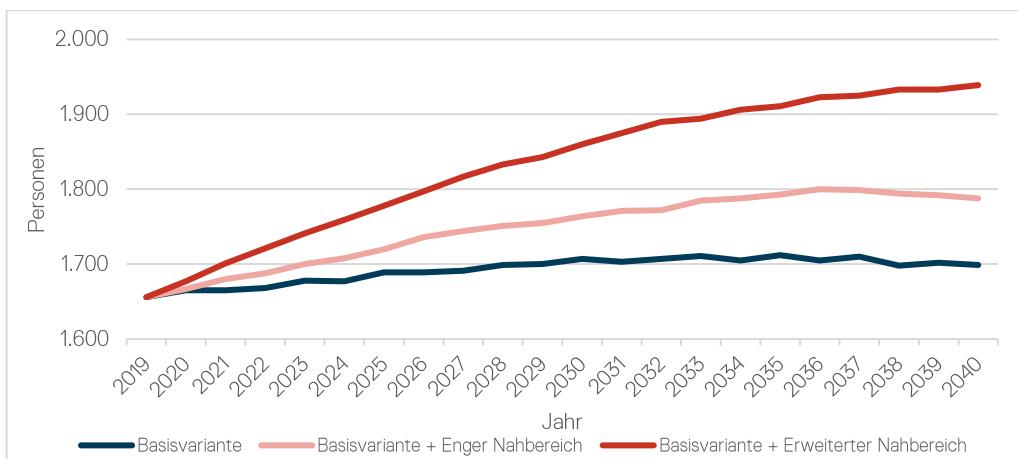


Abbildung 43: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Hoetmar

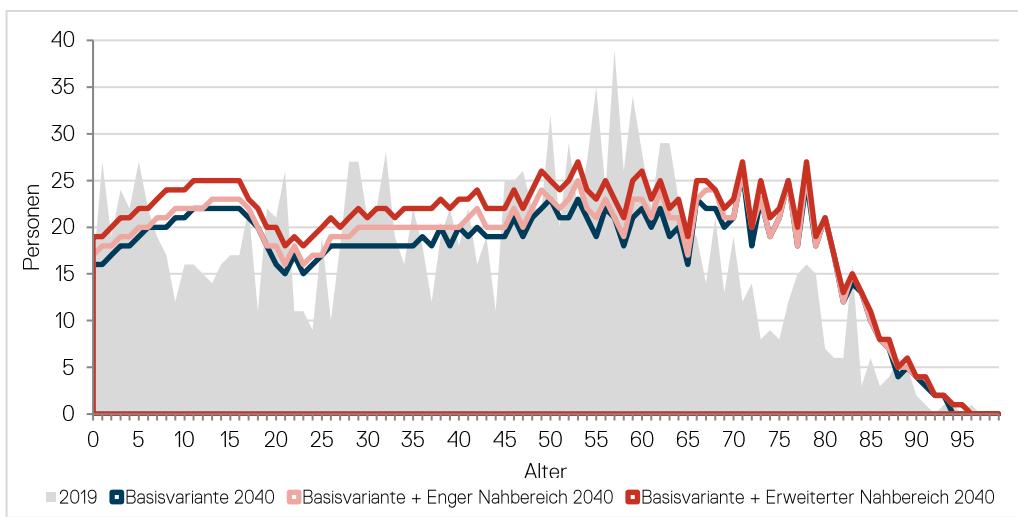


Abbildung 44: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Hoetmar

Z-3.2

NACHFRAGEVORAUSBERECHNUNG (HAUSHALTE)

Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnungen werden anhand des Mitgliederquotenverfahrens in die Anzahl privater Haushalte übersetzt. Die für dieses Gutachten verwendeten Haushaltsmitgliederquoten basieren auf Daten aus dem Zensus 2011 für die Stadt Warendorf.

Zeigt die „Basisvariante“ eine rückläufige Entwicklung der Zahl der Haushalte, wird aufgrund der positiven Nachfragesituation in der Wohnungsmarktregion eine „Leerstandsbereinigung“ durchgeführt. Da ortsansässige Interessenten in Konkurrenz mit anderen Nachfragern stehen, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber angenommen, dass 80 % der Leerstände durch Nachfrager aus der Wohnungsmarktregion wiedergenutzt werden und 20 % der freiwerdenden Objekte dem Eigenbedarf angerechnet werden können (vgl. SSR 2014, SSR 2015).

Ortsteil Milte Entwicklung der Zahl privater Haushalte	2022 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2036 bis 2040	2022 bis 2040
Variante 1 „Basisvariante“	-12	-18	-8	-12	-50
Variante 2a „Basisvariante + Enger Nahbereich“	-4	-4	1	-5	-12
Variante 2b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich“	7	8	10	-3	22
Variante 3a „Basisvariante + Enger Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	6	10	7	5	28
Variante 3b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	17	22	16	7	62

Tabelle 19: Entwicklung der Zahl privater Haushalte für den Ortsteil Milte bis 2035

Ortsteil Einen Entwicklung der Zahl privater Haushalte	2022 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2036 bis 2040	2022 bis 2040
Variante 1 „Basisvariante“	6	6	10	-6	16
Variante 2a „Basisvariante + Enger Nahbereich“	18	16	17	4	55
Variante 2b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich“	23	22	20	8	73
Variante 3a „Basisvariante + Enger Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	18	16	17	9	60
Variante 3b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	23	22	20	13	78

Tabelle 20: Entwicklung der Zahl privater Haushalte für den Ortsteil Einen bis 2035

Ortsteil Müssingen Entwicklung der Zahl privater Haushalte	2022 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2036 bis 2040	2022 bis 2040
Variante 1 „Basisvariante“	-2	-8	-3	-11	-24
Variante 2a „Basisvariante + Enger Nahbereich“	7	6	3	-1	15
Variante 2b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich“	14	12	5	4	35
Variante 3a „Basisvariante + Enger Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	9	12	5	8	34
Variante 3b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	16	18	7	13	54

Tabelle 21: Entwicklung der Zahl privater Haushalte für den Ortsteil Müssingen bis 2035

Ortsteil Hoetmar Entwicklung der Zahl privater Haushalte	2022 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2036 bis 2040	2022 bis 2040
Variante 1 „Basisvariante“	11	10	7	-4	24
Variante 2a „Basisvariante + Enger Nahbereich“	19	21	16	0	56
Variante 2b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich“	33	36	26	14	109
Variante 3a „Basisvariante + Enger Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	19	21	16	3	59
Variante 3b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	33	36	26	17	112

Tabelle 22: Entwicklung der Zahl privater Haushalte für den Ortsteil Hoetmar bis 2035

Z 3.2 ANGEBOTSPOTENZIALE

Der Wohnungsbestand im Basisjahr 2022 wird mit der errechneten Haushaltzahl gleichgesetzt. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wird davon ausgegangen, dass der Wohnungsbestand des Jahres 2017 vollständig auch noch im Jahr 2040 vorhanden ist und dementsprechend in der Prognose kein Ersatzbedarf angerechnet wird.

Da Befragungsergebnissen zur Vermarktungsabsicht der Eigentümer nicht vorliegen, werden die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bekannten Baulücken in den Ortsteilen entsprechend der Aktivierungsquote im Stützzeitraum zum Angebotspotenzial hinzugerechnet. Die Inanspruchnahme von durchschnittlich einer Baulücke pro Ortsteil in 5 Jahren wird so lange eingerechnet, wie noch bekannte Baulücken vorhanden sind. Im Zeitraum bis 2040 sind dies also maximal 4 pro Ortsteil.

Das Angebotspotenzial durch freiwerdende Gebrauchtmobilien wird über eine Analyse der Angebotsdynamik quantifiziert. Dazu wurden in den Ortsteilen Wohnadressen selektiert, die ein überdurchschnittlich hohes Alter aller gemeldeten Personen aufweisen. Die Anzahl zukünftig freiwerdender Gebrauchtmobilien wird durch die Anwendung der altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten für die jeweils jüngste Person an der Wohnadresse modellhaft errechnet. Damit lässt sich ableiten, zu welchem Zeitpunkt ein Wohnhaus voraussichtlich am Wohnungsmarkt verfügbar wird. Nur wenn der zukünftige Trend

deutlich über der erfassten durchschnittlichen Entwicklung im Stützzeitraum liegt, wird der Überhang als zusätzliches Angebot zur Bedarfsdeckung gewertet.

Da ortsansässige Interessenten sowohl bei freiwerdenden Gebrauchtmobilien als auch bei Baulückenschließungen in Konkurrenz mit anderen Nachfragern aus der Region stehen, wurde anhand der anonymisierten Meldedaten der Jahre 2015 bis 2019 untersucht, wie hoch der Nachnutzungsanteil durch die ortsteilansässige Bevölkerung ist. Dafür wurden insgesamt rund 35 Adressen bzw. Baugrundstücke für alle Ortsteile eindeutig identifiziert und ausgewertet. Die Auswertung der Zuzüge zeigt einen Nachnutzungsanteil zwischen 20% (Generationenwechsel) bis 30% (Baulücken) durch ortsteilansässige Personen. Aufgrund der geringen Fallzahlen wird eine gemittelte Quote von 25% für die Anrechnung an den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gewählt, auf ganze Zahlen gerundet und schließlich die Gesamtsumme gebildet.

Für Eigenbedarf anrechenbare Angebotspotenziale bis 2040	Milte	Einen	Müssingen	Hoetmar	Gesamt
Baulücken	4	3	2	4	13
davon für Eigenbedarf anrechenbar (25 %)	1	1	1	1	4
Gebrauchtmobilien	19	0	19	0	38
davon für Eigenbedarf anrechenbar (25 %)	6	0	5	0	11
Summe der Angebotspotenziale	23	3	21	4	51
Summe für Eigenbedarf anrechenbar	7	1	5	1	14

Tabelle 23: Für Eigenbedarf anrechenbaren Angebotspotenziale bis 2040

Im folgenden Kapitel werden die als Eigenbedarf anrechenbaren Angebotspotenziale in der Bilanzierung berücksichtigt und auf die verschiedenen Zeiträume verteilt. Die Gebrauchtmobilien werden dabei gleichmäßig auf die Zeiträume aufgeteilt, die Baulücken entsprechend zu Beginn des Gesamtzeitraums angesetzt.

Z 4 BILANZIERUNG

In diesem Kapitel erfolgt die Gegenüberstellung von Nachfrageentwicklung und anrechenbaren Angebotspotenzialen in den berechneten Varianten. Entsprechend den dargestellten Anforderungen werden die Ergebnisse für jeden Ortsteil differenziert für die Zeitabschnitte 2022 bis 2025, 2026 bis 2030, 2031 bis 2035 und 2036 bis 2040 betrachtet.

Ortsteil Milte Bilanzierung	2022 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2036 bis 2040	2022 bis 2040
Variante 1 „Basisvariante“	-12	-18	-8	-12	-50
Variante 2a „Basisvariante + Enger Nahbereich“	-4	-4	1	-5	-12
Variante 2b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich“	7	8	10	-3	22
Variante 3a „Basisvariante + Enger Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	6	10	7	5	28
Variante 3b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	17	22	16	7	62
Nachfragekorridor	-12 bis 17	-18 bis 22	-8 bis 16	-12 bis 7	-50 bis 62
Anrechenbare Baulücken	1	0	0	0	1
Anrechenbare Gebrauchtmobilien	1	2	1	2	6
Summe anrechenbare Angebotspotenziale	2	2	1	2	7
Nachfrageüberhang der ortsansässigen Bevölkerung	-14 bis 15	-20 bis 20	-9 bis 15	-14 bis 5	-53 bis 55

Tabelle 24: Bilanzierung von Nachfrage und Angebot bis 2040 für den Ortsteil Milte

Ortsteil Einen Bilanzierung	2022 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2036 bis 2040	2022 bis 2040
Variante 1 „Basisvariante“	6	6	10	-6	16
Variante 2a „Basisvariante + Enger Nahbereich“	18	16	17	4	55
Variante 2b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich“	23	22	20	8	73
Variante 3a „Basisvariante + Enger Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	18	16	17	9	60
Variante 3b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	23	22	20	13	78
Nachfragekorridor	6 bis 23	6 bis 22	10 bis 20	-6 bis 13	16 bis 78
Anrechenbare Baulücken	1	0	0	0	1
Anrechenbare Gebrauchtimmobilien	0	0	0	0	0
Summe anrechenbare Angebotspotenziale	1	0	0	0	1
Nachfrageüberhang der ortsansässigen Bevölkerung	5 bis 22	6 bis 22	10 bis 20	-6 bis 13	15 bis 77

Tabelle 25: Bilanzierung von Nachfrage und Angebot bis 2040 für den Ortsteil Einen

Ortsteil Müssingen Bilanzierung	2022 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2036 bis 2040	2022 bis 2040
Variante 1 „Basisvariante“	-2	-8	-3	-11	-24
Variante 2a „Basisvariante + Enger Nahbereich“	7	6	3	-1	15
Variante 2b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich“	14	12	5	4	35
Variante 3a „Basisvariante + Enger Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	9	12	5	8	34
Variante 3b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	16	18	7	13	54
Nachfragekorridor	-2 bis 16	-8 bis 18	-3 bis 7	-11 bis 13	-24 bis 54
Anrechenbare Baulücken	1	0	0	0	1
Anrechenbare Gebrauchtimmobilien	1	1	1	1	4
Summe anrechenbare Angebotspotenziale	2	1	1	1	5
Nachfrageüberhang der ortsansässigen Bevölkerung	-4 bis 14	-9 bis 17	-4 bis 6	-12 bis 12	-29 bis 49

Tabelle 26: Bilanzierung von Nachfrage und Angebot bis 2040 für den Ortsteil Müssingen

Ortsteil Hoetmar Bilanzierung	2022 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2036 bis 2040	2022 bis 2040
Variante 1 „Basisvariante“	11	10	7	-4	24
Variante 2a „Basisvariante + Enger Nahbereich“	19	21	16	0	56
Variante 2b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich“	33	36	26	14	109
Variante 3a „Basisvariante + Enger Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	19	21	16	3	59
Variante 3b „Basisvariante + Erweiterter Nahbereich + Leerstandsbereinigung“	33	36	26	17	112
Nachfragekorridor	11 bis 33	10 bis 36	7 bis 26	-4 bis 17	24 bis 112
Anrechenbare Baulücken	1	0	0	0	1
Anrechenbare Gebrauchtimmobilien	0	0	0	0	0
Summe anrechenbare Angebotspotenziale	1	0	0	0	1
Nachfrageüberhang der ortsansässigen Bevölkerung	10 bis 32	10 bis 36	7 bis 26	-4 bis 17	23 bis 111

Tabelle 27: Bilanzierung von Nachfrage und Angebot bis 2040 für den Ortsteil Hoetmar

Z 5 FAZIT

Das verwendete Berechnungsmodell zur Ermittlung der zukünftigen Wohnungsfrage der ortsansässigen Bevölkerung in den Ortsteile Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar bildet zentrale Entwicklungstrends der Nachfrage- und Angebotsentwicklung ab. Für die Eigenbedarfsanalyse sind Wegzugseffekte zu berücksichtigen, die aufgrund fehlender Angebote realistisch erscheinen. Hierzu wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber normativ angenommen, dass 40 % der Personen, die in den Nahbereich abwandern, bei geeigneten Wohnungsangeboten in den Ortsteilen geblieben wären. Für die Ableitung eines realistischen Nachfragekorridors wird der Nahbereich in den „engeren Nahbereich“ (Stadtgebiet Warendorf) und den „erweiterten Nahbereich“ (unmittelbar an Warendorf angrenzende Städte und Gemeinden) differenziert. Unter Anrechnung der aktivierbaren Baulücken sowie zusätzlich durch Generationenwechsel freiwerdender Gebrauchtmobilien ergeben sich Wohnungsbedarfe, wenn die berechnete Nachfrage nicht durch das vorhandene Wohnungsangebot gedeckt werden kann.

Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation kann davon ausgegangen werden, dass strukturelle Leerstände in den Ortsteilen unwahrscheinlich sind. Auch die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW weist für die Stadt Münster und ihre Umgebung für die nächsten Jahre ein weiteres Bevölkerungswachstum aus (vgl. IT.NRW 2022). Daher wird empfohlen, die Berechnungsergebnisse unter Anwendung der Leerstandsbereinigung als Planungsgrundlage zu verwenden (s. Tabelle 28). Zudem ist bei den angegebenen Spannen eher vom oberen Ende auszugehen.

Soll der errechnete Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in den Ortsteilen gedeckt werden, so müssen in den Ortsteilen zusätzliche Wohneinheiten in folgendem Umfang entstehen:

Bilanzierung Gesamtzeitraum 2022-2040	Milte	Einen	Müssingen	Hoetmar
„Basisvariante + Enger Nahbereich [+ Leerstandsbereinigung]“ abzüglich Angebotspotenziale	21	59	29	58
„Basisvariante + Erweiterter Nahbereich [+ Leerstandsbereinigung]“ abzüglich Angebotspotenziale	55	77	49	111
Wohnungsbedarf bis 2040	21 bis 55	59 bis 77	29 bis 49	58 bis 111
Wohnungsbedarf 2022 bis 2025	4 bis 15	17 bis 22	7 bis 14	18 bis 32
Wohnungsbedarf 2026 bis 2030	8 bis 20	16 bis 22	11 bis 17	21 bis 36
Wohnungsbedarf 2031 bis 2035	6 bis 15	17 bis 20	4 bis 6	16 bis 26
Wohnungsbedarf 2036 bis 2040	3 bis 5	9 bis 13	7 bis 12	3 bis 17

Tabelle 28: Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in den Ortsteilen zwischen 2022 bis 2040

VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im regionalen Vergleich (Daten: IT.NRW)	6
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im regionalen Vergleich (Daten: IT.NRW).....	7
Abbildung 3: Determinanten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Warendorf (Daten: Eigene Berechnung nach IT.NRW).....	8
Abbildung 4: Wanderungssaldo nach Altersgruppen (Daten: Eigene Berechnung nach IT.NRW)	8
Abbildung 5: Anteil von Wohnungen nach Gebäudetyp in der Stadt Warendorf 2019 (Daten: IT.NRW)	9
Abbildung 6: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudefläche in der Stadt Warendorf (Daten: IT.NRW)	10
Abbildung 7: Bauintensität nach Gebäudetyp 2008-2019 (Daten: IT.NRW)	11
Abbildung 8: Modellzonen der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung	17
Abbildung 9: Einwohnerentwicklung 2015 bis 2019 in der Stadt Warendorf nach Modellzonen (Meldedaten)	19
Abbildung 10: Übersichtskarte zu Wanderungsverflechtungen	20
Abbildung 11: Wanderungen nach Alter in den Modellzonen.....	23
Abbildung 12: Methodik der Bevölkerungsvorausberechnung	24
Abbildung 13: Einwohnerentwicklung laut Prognosevarianten	25
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung laut Prognosevarianten, Index: 2019=100	25
Abbildung 15: Altersverteilung 2019 und 2040 nach Varianten.....	26
Abbildung 16: Methodik der Wohnungsbedarfsprognose	29
Abbildung 17: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Warendorf Gesamtstadt	40
Abbildung 18: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten.....	41
Abbildung 19: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Warendorf Stadtteil	43
Abbildung 20: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Warendorf Stadtteil	43
Abbildung 21: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Warendorf Nord	44

Abbildung 22: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Warendorf Nord	44
Abbildung 23: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Warendorf West	45
Abbildung 24: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Warendorf West.....	45
Abbildung 25: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Warendorf Stadtkern.....	46
Abbildung 26: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Warendorf Stadtkern	46
Abbildung 27: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Freckenhorst.....	47
Abbildung 28: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Freckenhorst.....	47
Abbildung 29: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar	48
Abbildung 30: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Milte, Einen-Müssingen, Hoetmar.....	48
Abbildung 31: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Bauernschaften.....	49
Abbildung 32: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Bauernschaften.....	49
Abbildung 33: Entwicklung der Altersstruktur im Stützzeitraum 2015 bis 2019 in Milte	58
Abbildung 34: Entwicklung der Altersstruktur im Stützzeitraum 2015 bis 2019 in Einen	58
Abbildung 35: Entwicklung der Altersstruktur im Stützzeitraum 2015 bis 2019 in Müssingen.....	59
Abbildung 36: Entwicklung der Altersstruktur im Stützzeitraum 2015 bis 2019 in Hoetmar	59
Abbildung 37: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Milte.....	62
Abbildung 38: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Milte	62
Abbildung 39: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Einen.....	63
Abbildung 40: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Einen	63
Abbildung 41: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Müssingen	64
Abbildung 42: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Müssingen	64
Abbildung 43: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten – Hoetmar.....	65

Abbildung 44: Veränderung der Altersstruktur bis 2040 laut Varianten – Hoetmar 65

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Binnenwanderungen 2015-2019 (Summe ohne Flüchtlingswanderungen).....	21
Tabelle 2: Außenwanderungen 2015-2019 (Summe ohne Flüchtlingswanderungen).....	22
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach Teilraum 2019-2040 in Varianten.....	27
Tabelle 4: Haushaltsentwicklung nach Teilraum laut Prognosevarianten	28
Tabelle 5: Wohnungsbedarf Trendvariante Gesamtstadt nach Segmenten	30
Tabelle 6: Wohnungsbedarf Nahbereichsvariante Gesamtstadt nach Segmenten.....	30
Tabelle 7: Wohnungsbedarf (Neubedarf und Ersatzbedarf) nach Teilräumen.....	31
Tabelle 8: Entwicklungspotenziale in Bebauungsplänen, Flächennutzungsplan und Baulücken.....	32
Tabelle 9: Angebotspotenziale durch Generationenwechsel (Stresstestadressen 31.12.2019)	33
Tabelle 10: Zusätzliches Angebot durch Generationenwechsel.....	33
Tabelle 11: Bilanzierung Wohnungspotenzial und -bedarf - Trendvariante	34
Tabelle 12: Bilanzierung Wohnungspotenzial und -bedarf - Nahbereichsvariante	34
Tabelle 13: Zusammenfassung Marktanalyse im Rahmen einer SWOT-Analyse.....	37
Tabelle 14: Wohneinheiten in Neubaugebieten im Stütz- und Prognosezeitraum	39
Tabelle 15: Durchschnittliche jährlich fertiggestellte Wohneinheiten in Baugebieten	39
Tabelle 16: Bevölkerungsvorausberechnung laut Varianten in den Modellzonen.....	50
Tabelle 17: Gegenüberstellung Bedarf und Planung	51
Tabelle 18: Übersicht der Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in Melddaten und Modell.....	57
Tabelle 19: Entwicklung der Zahl privater Haushalte für den Ortsteil Milte bis 2035	66
Tabelle 20: Entwicklung der Zahl privater Haushalte für den Ortsteil Einen bis 2035	67
Tabelle 21: Entwicklung der Zahl privater Haushalte für den Ortsteil Müssingen bis 2035	67

Tabelle 22: Entwicklung der Zahl privater Haushalte für den Ortsteil Hoetmar bis 2035	68
Tabelle 23: Für Eigenbedarf anrechenbaren Angebotspotenziale bis 2040	69
Tabelle 24: Bilanzierung von Nachfrage und Angebot bis 2040 für den Ortsteil Milte	70
Tabelle 25: Bilanzierung von Nachfrage und Angebot bis 2040 für den Ortsteil Einen	71
Tabelle 26: Bilanzierung von Nachfrage und Angebot bis 2040 für den Ortsteil Müssingen	72
Tabelle 27: Bilanzierung von Nachfrage und Angebot bis 2040 für den Ortsteil Hoetmar	73
Tabelle 28: Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in den Ortsteilen zwischen 2022 bis 2040	75

QUELLENVERZEICHNIS

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf 2020: Grundstücks- marktbericht 2020. Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019. Übersicht über den Grund- stücksmarkt im Kreis Warendorf. Warendorf. https://www.kreis-waren-dorf.de/fileadmin/gutachterausschuss/grundstuecksmarktberichte/GMB_330_2020_pflichtig.pdf

IT.NRW 2022: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2022: Bevölkerungsentwick- lung in Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050 nach Altersgruppen. Düsseldorf

OVGE v. 18.10.2013: Urteil des 10. Senats am Oberverwaltungsgericht für das Land Nord- rhein-Westfalen vom 18. Oktober 2013 Az. 10 D 4/11.NE

SSR 2014: Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2014: Bedarfsermittlung für den Woh- nungsneubau im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel. Dortmund

SSR 2015: Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2015: Fortschreibung der Wohnungsbe- darfsermittlung für den Eigenbedarf im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel. Dortmund

SSR 2018: Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2018: Fortschreibung der Wohnungsbe- darfsermittlung für den Eigenbedarf im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel. Dortmund

Stadt Warendorf:

- Meldedatensatz Einwohnerbestand 31.12.2015 - 31.12.2019;
- Meldedatensätze Einwohnerbewegungen 2015 - 2019;
- Hausnummerdatensatz;
- Daten zu unbebauten/umnutzbaren Grundstücken; Daten zu möglichen Nachverdich- tungsbereichen;

ANHANG

Leitfaden zu den Gesprächen mit lokal tätigen Akteuren

A Fragen zum Gesprächsteilnehmer

A1 Wie viele Objekte haben Sie zurzeit in Besitz / Vermarktung? Wobei handelt es sich dabei?

A2 Welche Zielgruppen bedienen Sie mit Ihren Angeboten vorrangig?

A3 Konzentrieren sich Ihre Angebote in bestimmten Lagen, Stadt- und Ortsteile?

A4 Sind bestimmte Stadt- und Ortsteile bei den Zielgruppen stärker nachgefragt als andere?

B Leitfragen zur Wohnungsmarkt

B1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes in der Stadt Warendorf?

B2 Wie stellt sich die aktuelle Marktlage für folgende Wohnungsangebote dar? Bitte beurteilen sie die Marktlage und begründen Sie ggf. Ihre Einschätzung.

B3 Häuser? Was wird stark nachgefragt, was nicht?

B4 Welche Herausforderungen oder Schwächen am Wohnungsmarkt sind zu benennen?

B 5 Gibt es Wohnungen bzw. Wohnhäuser, die keiner mehr kaufen oder anmieten möchte? Was kennzeichnet diese Immobilien? Gibt es sichtbare Leerstände, die zum Problem werden? Wenn ja, in welchen Lagen, Ortsteilen, Stadtteilen?

B6 Woher kommen innerhalb Warendorfs die Nachfragegruppen? Gibt's es Nachfrage von außerhalb Warendorfs? Wenn ja, für welches Segment und welche Stadt- und Ortsteile?

B7 Wandern Nachfragegruppen in Warendorf ins Umland ab? Wenn ja, warum und in welche Gemeinden?

C Preisgünstiges Wohnen

C1 Welche Bürger mit geringem Einkommen, also z.B. Transferleistungsbezieher, können ggf. nur schwer angemessene Wohnungen finden, etwa weil bestimmte Ausstattungsmerkmale fehlen? Gerne können Sie weitere Gruppen ergänzen:

C2 Welche Probleme bestehen derzeit im bezahlbaren Wohnen? Welche sind besonders dringlich, welche weniger? Bitte beurteilen Sie die und begründen Sie ggf. Ihre Einschätzung.



WWW.SSR-DORTMUND.DE