

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

**Info 2008**

Schwerpunkt: Wohnungsmärkte im ländlichen Raum





# Inhalt

1	Einführung	5
2	Wohnungsmarktentwicklungen in Nordrhein-Westfalen	7
3	Wohnungsmarktentwicklung in ländlichen Räumen	12
3.1	Kreis Coesfeld	12
3.2	Hochsauerlandkreis	20
3.3	Kreis Kleve	26
3.4	Kreis Lippe	35
4	Schlussbetrachtung	43
	Veröffentlichungen der Wfa aus Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnraumförderung	46



# 1 Einführung

Die Zeiten einheitlicher räumlicher Entwicklungsmuster in Nordrhein-Westfalen sind vorbei. Damit einher geht eine Differenzierung der lokalen Wohnungsmärkte. Nicht selten liegen wachsende neben schrumpfenden Regionen. Auch auf den ländlichen Wohnungsmärkten deuten sich große Nachfrageverschiebungen an.

## Weiterentwicklung des Wohnungsmarktberichtes für Nordrhein-Westfalen

In den vergangenen Jahren konnte in den Wohnungsmarktberichten für Nordrhein-Westfalen immer wieder herausgearbeitet werden, dass die Wohnungsmärkte im Land keine einheitliche Entwicklung mehr durchlaufen. Prosperierende, stark wachsende Regionen zeigen ein vollkommen anderes Bild als schrumpfende Regionen. Daher lag eine Weiterentwicklung des Wohnungsmarktberichtes für Nordrhein-Westfalen nahe. Anders als in den Vorjahren wurden in diesem Jahr die Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung anhand von vier beispielhaft ausgewählten ländlichen Kreisen analysiert.

## Jetzt auch mit Fokus auf dem ländlichen Raum

Über die Lebens- und Wohnbedingungen sowie Veränderungen auf den Wohnungsmärkten liegen mit der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in einigen großen Städten in Nordrhein-Westfalen bereits Erkenntnisse vor. Auch die interkommunale Zusammenarbeit zum Thema Wohnen hat in einigen Städten bereits einen Anfang gefunden. Weniger Information liegt über die Situation in den ländlichen Räumen des Landes vor. Dabei nimmt dieser Raum einen Anteil von 75,2 Prozent an der Gesamtfläche Nordrhein-Westfalens ein. Rund 6.407.600 Einwohner (35,6 % der Bevölkerung) wohnen in Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur. Die Wohnungsmärkte zeigen sich im ländlichen Raum recht heterogen. Zum Teil liegen hier schrumpfende und wachsende Gemeinden in direkter Nachbarschaft. Die lange Zeit als ideal empfundene Wohnidee des freistehenden Hauses im Grünen für junge Familien kann zu nicht mehr nachfragegerechten Wohnsituationen führen, wenn die Kinder fortziehen und die Arbeit

an Haus und Garten kaum mehr bewältigt werden kann. Dies und eine auf den Alltag mit dem Auto ausgerichtete Infrastruktur sowie unmodernisierte Eigenheime mit nicht mehr nachfragegerechten Grundrissen stellen ländliche Gemeinden vor neue Herausforderungen.

## Besonderheiten des ländlichen Raums in Nordrhein-Westfalen ...

In Nordrhein-Westfalen ist der ländliche Raum, im Vergleich zu anderen Bundesländern, geprägt durch eine vergleichsweise hohe Einwohnerdichte sowie die gute Erreichbarkeit von Agglomerationen beziehungsweise einzelner Großstädte. Daher werden diese Gebiete im Landesprogramm zum ländlichen Raum als „Gebiete mit überwiegend ländlicher Raumstruktur“ bezeichnet. Begünstigt durch ihre fast überall gegebene Nähe zu den Verdichtungsgebieten und den überregionalen und großräumigen Verkehrsachsen haben sich große Teile des ländlichen Raums darüber hinaus zu Schwerpunkten einer mittelständisch geprägten Wirtschaft entwickelt.

## ... spiegeln sich auch in den Beispielen der ländlichen Wohnungsmärkte wider.

Um eine Auswahl zu treffen, welche ländlichen Kreise in diesem Bericht betrachtet werden sollten, wurde auf die Wohnungsmarkttypisierung des Gutachtens zur Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025<sup>1</sup> zurückgegriffen, das im Herbst 2006 im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW) vom Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. erstellt wurde.

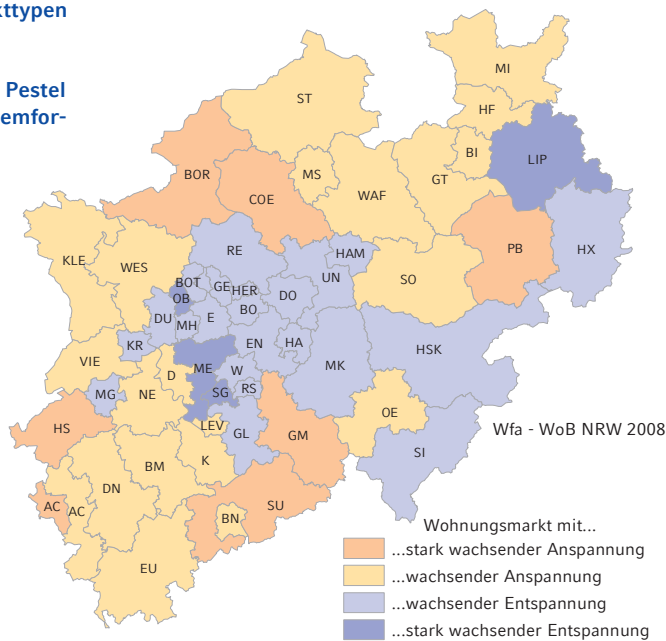
<sup>1</sup> Für den weiteren Gebrauch wird das Gutachten zur Wohnungsnachfrage „Pestel-Gutachten“ abgekürzt. Dies entspricht dem Sprachgebrauch im Alltag der Wohnungsmarktbeobachtung.

Für das Info 2008 wurden vier Kreise ausgewählt, für die das Pestel-Gutachten unterschiedliche Entwicklungsperspektiven auf dem Wohnungsmarkt zeichnet, ausgehend von Wohnungsdefiziten und -überhängen im Verhältnis zur Zahl der Haushalte (Abb. 1.1):

- Kreis Coesfeld im Münsterland: Kreis mit stark wachsender Anspannung
- Kreis Kleve am Niederrhein: Kreis mit wachsender Anspannung
- Hochsauerlandkreis im Sauer- und Siegerland: Kreis mit wachsender Entspannung
- Kreis Lippe in Ostwestfalen: Kreis mit stark wachsender Entspannung

Mit dieser Auswahl kann das heterogene Bild nachgezeichnet werden, das die ländlichen Wohnungsmärkte abgeben.

Abb. 1.1:  
Wohnungsmarkttypen  
in Nordrhein-  
Westfalen  
(Quelle: Eduard Pestel  
Institut für Systemfor-  
schung e.V.)



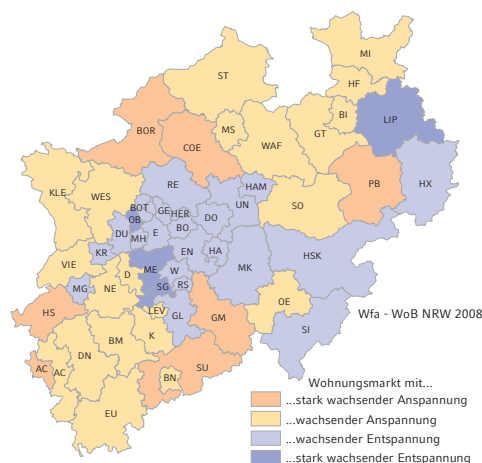
### Aufbau des Wohnungsmarktberichtes für Nordrhein-Westfalen

Zur Identifizierung allgemeiner aktueller Einflüsse und Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten beginnt der Wohnungsmarktbericht mit einer kurzen landesweiten Betrachtung. Danach stehen, in alphabetischer Reihenfolge, für die vier Beispielkreise Wohnungsmarktanalysen zur Verfügung. Hierzu wurden die gewohnten Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen betrachtet und um ein jeweils kreistypisches Schwerpunktthema ergänzt. Den Abschluss jeder Kreisanalyse bildet die Identifikation von zukünftigen Handlungsfeldern auf den jeweiligen Wohnungsmärkten.

### Daten für Kreise und kreisfreie Städte, die hier nicht betrachtet werden

Für alle Kreise und kreisfreien Städte, die nicht in diesem Bericht besprochen werden, können auf Wunsch Datensammlungen zur eigenen Interpretation bereitgestellt werden.

## 2 Wohnungsmarktentwicklungen in Nordrhein-Westfalen



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2007	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2008
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Arbeitslosenquote	9,5 %	-1,9 %-Punkte	sinkend
Pendlersaldo	88.500	-	-
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>			
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,42	+0,06	konstant
Preis für baureifes Land	134 €/m <sup>2</sup>	-0,2 %	konstant
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand insgesamt:	8.501.600	+0,5 %	steigend
- darunter Sozialmietwohnungen**	8,0 %	-0,4 %-Punkte	sinkend
- darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern	42,3 %	+0,1 %-Punkte	konstant
- darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern	56,0 %	-0,3 %-Punkte	konstant
Baufertigstellungen	44.900	-	sinkend
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,6 %	-0,05 %-Punkte	sinkend
Wohnfläche - pro Wohnung	84,8 m <sup>2</sup>	+0,2 m <sup>2</sup>	steigend
- pro Einwohner	40,1 m <sup>2</sup>	+0,3 m <sup>2</sup>	steigend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	17.996.600	-0,2 %	sinkend
- darunter unter 18 Jahre alt	18,0 %	-0,3 %-Punkte	sinkend
- darunter über 65 Jahre alt	19,9 %	+0,2 %-Punkte	steigend
Haushaltsgröße (in Personen)	2,11	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	1.711.500	+1,4 %	sinkend
Haushalte mit Wohngeldbezug***	126.700	-12,7 %	sinkend
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte****	50,6 %	-	-
<b>Mieten und Marktanspannung</b>			
Leerstände (Techem-empirica)	3,3 %	0,0 %-Punkte	konstant
Angebotsmieten (empirica-Preisdatenbank*****)	5,80 €/m <sup>2</sup>	-3,0 %	konstant

\* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

\*\* Mietwohnungen 1. Förderweg und Einkommensgruppe A

\*\*\* starke Sprünge wegen einer Systemumstellung im Rahmen von Hartz IV

\*\*\*\* Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten Wohnungssuchenden Haushalte

\*\*\*\*\* Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

Sinkende Arbeitslosenzahlen und eine sich abschwächende Konjunkturdynamik kennzeichnen die gesamtwirtschaftliche Situation in Nordrhein-Westfalen. Die Wohnungsbaukonjunktur ist weiter rückläufig, wobei die Trends regional stark variieren. Die Regionen des Landes unterscheiden sich hinsichtlich der verschiedenen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten sehr deutlich. So stehen prosperierende Ballungszentren mit hohem Miet- und Eigenheimpreisniveau ländlichen Gebieten gegenüber, die mit einem Werteverfall von Immobilien sowie ausgeprägten Leerständen in Geschosswohnungen konfrontiert sind. Zukünftig wirken sich Bevölkerungsrückgänge und die Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Bevölkerung verstärkt auf die Wohnungsmärkte aus.

#### **Wohnungsbaukonjunktur nach wie vor relativ schwach, aber der Pessimismus nimmt ab**

Seit Mitte der 1990er Jahre befindet sich der Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen in einer rezessiven Phase. Dieser Trend hat sich auch im vergangenen Jahr fortgesetzt. Sowohl der Produktionsindex als auch der Auftragseingangsindex im Bauhauptgewerbe sanken weiter. Die Zahl der Baufertigstellungen ging 2007 im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 4,2 Prozent auf nunmehr knapp 44.900 Wohnungen zurück. Während sich die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau leicht belebte, wurden im letzten Jahr mehr als 7 Prozent weniger Neubauten von Ein- und Zweifamilienhäusern registriert als noch 2006. Im gleichen Zeitraum wurden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung rund 13 Prozent weniger Wohnungen fertig gestellt. Leichte Anzeichen für ein Ende der konjunkturellen Talfahrt deuteten sich im zweiten Quartal des Jahres 2008 an. Die Geschäftserwartungen der Unternehmer in Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> sind derzeit so positiv wie seit September letzten Jahres nicht mehr. Zudem stieg in den ersten sechs Monaten dieses Jahres die Zahl der Baugenehmigungen leicht um 1 Prozent. Die etwas verbesserte Marktlage im Wohnungsbau könnte allerdings recht schnell wieder von den gedämpften gesamtwirtschaftlichen Konjunkturaussichten eingetrübt werden.

<sup>2</sup> Diejenigen Unternehmen, die im Rahmen der Konjunkturuntersuchungen des ifo-Instituts befragt werden.

#### **Bevölkerungsrückgänge prägen die Nachfrageseite der Wohnungsmärkte**

Erstmals seit 1999 lebten im vergangenen Jahr wieder weniger als 18 Mio. Menschen in Nordrhein-Westfalen. Damit hat sich der seit 2003 andauernde Bevölkerungsrückgang weiter fortgesetzt. Nach Vorausberechnungen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik in Nordrhein-Westfalen (LDS NRW) werden es bis zum Jahr 2025 nur noch gut 17,6 Mio. Personen sein. Gemäß der Trendvariante des LDS NRW geht dies mit einer leichten Zunahme der Haushaltszahlen von 3,1 Prozent im Zeitraum von 2005 bis 2025 einher. Einige Regionen – wie etwa die Kreise Kleve und Coesfeld – werden in dieser Zeit Zuwächse an Haushalten erfahren. In anderen Teilen des Landes, zum Beispiel im Hochsauerlandkreis oder im Kreis Lippe, sinken die Haushaltszahlen.

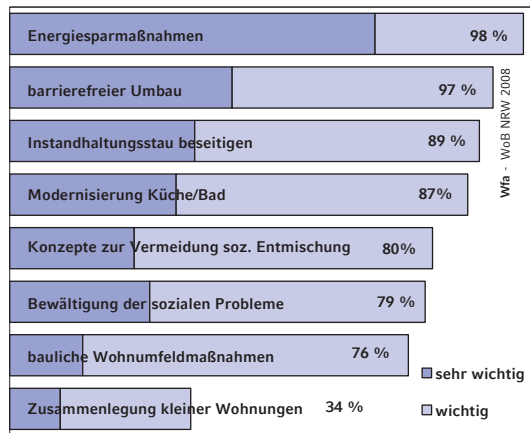
Seit Jahren nimmt der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung zu. Im Jahr 2025 werden im Vergleich zu 2005 fast ein Viertel mehr Menschen im Alter von mindestens 65 Jahren im Land leben. Gleichzeitig nimmt die Zahl der jüngeren Einwohner unter 25 Jahren um fast ein Drittel ab.

#### **Einfluss der Zunahme älterer Menschen auf Investitionen**

Nicht nur die Anzahl und der Anteil älterer Menschen nehmen zu, auch die Lebenserwartung steigt kontinuierlich an. Da die Umzugsbereitschaft mit fortschreitendem Alter abnimmt, werden die Menschen länger in ihren Wohnungen und Eigenheimen leben. So ist es auch nicht



verwunderlich, dass nordrhein-westfälische Wohnungsmarktexperten<sup>3</sup> seniorengerechte Umbaumaßnahmen als ein wichtiges Ziel der Bestandsentwicklung einschätzen (Abb. 2.1).



### Energetische Sanierungen führen die Bestandsinvestitionen an

Bedeutender erscheint den Experten nur die energetische Sanierung der Bestände. Allein im Jahr 2007 stiegen die Preise für Haushaltsenergien im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 Prozent. Diese Entwicklung hat sich noch verstärkt: Bis Juli 2008 erhöhten sich allein die Preise für Heizöl im Vergleich zum Vorjahresmonat um 60 Prozent. Rohstoffexperten aus Wissenschaft und Wirtschaft gehen langfristig von weltweit weiter steigenden Preisen aus. Schon jetzt bremsen die Energiekosten die Mieterhöhungspotentiale der Vermieter.

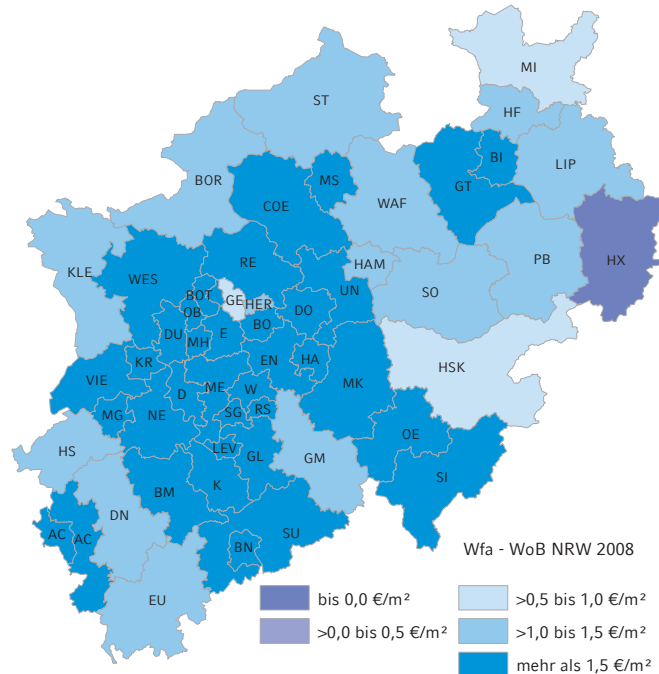
### Klare räumliche Muster für die Marktposition der Kostenmieten<sup>4</sup>

Über alle Baualtersklassen hinweg ist ein räumliches Muster der Marktpositionierung der Kostenmieten sichtbar. Die Abstände zwischen Marktmiete und Kostenmiete sind in den Hochpreisregionen größer als im übrigen Landesgebiet, auch wenn es in einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten Abweichungen gibt. Ein

<sup>3</sup> Im Wohnungsmarktbarometer befragt die Wfa NRW jährlich Wohnungsmarktexperten zur aktuellen Entwicklung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen der aktuellen und zukünftigen Marktlage.

<sup>4</sup> Die Aussagen stammen aus der Untersuchung „Position der Kostenmieten im Preisgefüge der lokalen Wohnungsmärkte“, die im Sommer 2008 von der Wfa NRW auf Anfrage des MBV NRW durchgeführt wurde. Datengrundlage der Untersuchung sind fortgeschriebene Bewilligungsmieten aus der Statistik der Wfa NRW und Marktmieten aus der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH).

Zusammenhang zwischen Baualter der Immobilie und Abstand zur Marktmiete ist vorhanden, aber nicht durchgängig: Eindeutig ist er nur im Neubau (Baujahre ab 2000), wo die Kostenmieten fast im gesamten Landesgebiet mehr als 1 €/m<sup>2</sup> unter den Marktmieten liegen (Abb. 2.2). Regionale Ausnahmen bilden Gelsenkirchen und der Kreis Höxter, wo die Kostenmieten auch im Neubau nicht erheblich unter den Angebotsmieten liegen. Bei Beständen aus den 1970er Jahren ist der Abstand zur Marktmiete zwar in vielen Regionen am niedrigsten, in einigen aber auch auf demselben Niveau wie bei Beständen aus den 1980er und 1990er Jahren.



### Moderate Mietsteigerungen

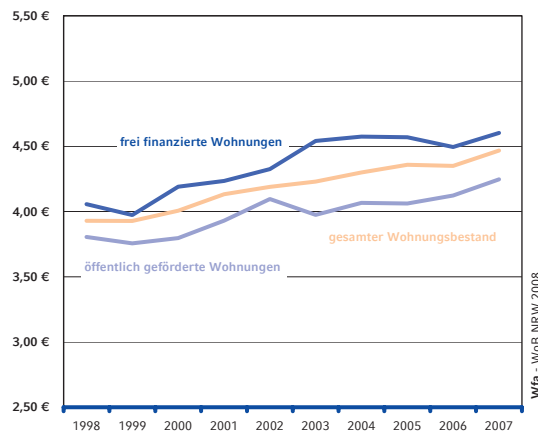
In den letzten zehn Jahren stiegen die Mieten der befragten Wohnungsunternehmen<sup>5</sup> im Durchschnitt um 13 Prozent. Die Mieten der frei finanzierten Wohnungen in den Unternehmen nahmen um 16 Prozent zu. In den vergangenen Jahren verliefen die Entwicklungen der Mieten in Nordrhein-Westfalen gemäßigt (Abb. 2.3).

<sup>5</sup> Einmal jährlich befragt die Wfa NRW Wohnungsunternehmen zu wohnungswirtschaftlichen Kennziffern. Im Befragungsjahr 2008 konnten Aussagen zu 7,6 Prozent des Wohnungsbestandes in NRW getroffen werden.

Abb. 2.1: Ziele der Bestandsentwicklung (Anzahl Bewertungen als "sehr wichtig". Alle Ziele mit über 50 Prozent Nennungen (Quelle: Wfa-WoB 2008))

Abb. 2.2: Abstand der Kostenmieten zur Marktmiete im Neubau 2007 (Lesehilfe: Die Kostenmiete (Median) liegt um... (€ je m<sup>2</sup>) unterhalb der Median-Marktmiete (Klasse „bis 0,0€ je m<sup>2</sup>“: über... (Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Wfa NRW))

**Abb. 2.3:**  
Entwicklung der Mieten in Nordrhein-Westfalen 1998-2007 (Quelle: Wfa-WoWiB 2008)

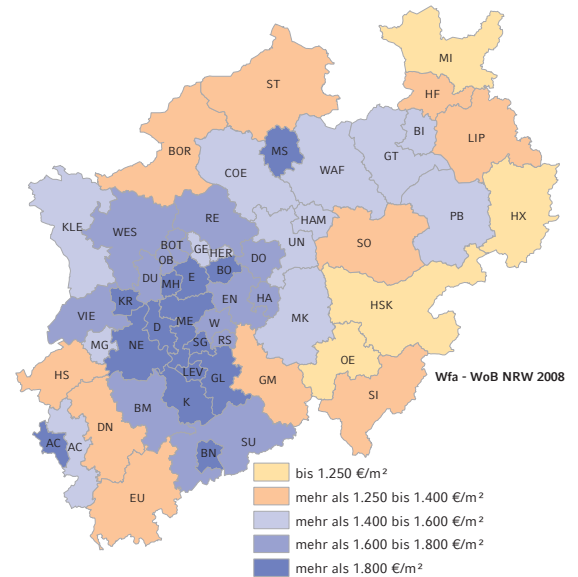


**Abb. 2.4:**  
Mittlerer Angebotspreis (Median) für Einfamilienhäuser in €/m² 2007 (Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH))

Bei einer durchschnittlichen jährlichen Inflationsrate von 1,44 Prozent in diesem Zeitraum ergaben sich also jährlich minimale reale Zuwächse von 0,02 €/m². Für das öffentlich geförderte Segment bedeutete dies jährlich reale Mietverluste von 0,07 €/m². Aufgrund dieser Entwicklungen entstehen Investitions- und Modernisierungsstaus, wenn Investoren und Wohnungsunternehmen sich ihre Bestandsinvestitionen nicht aus den Mieten refinanzieren können. Zudem bewirken stagnierende oder sinkende Mieten, dass sich Investoren aus dem Mietwohnungsbau zurückziehen.

### Ausdifferenzierte Wohneigentumsmärkte

Vergleicht man die Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser, so sind diese in peripher gelegenen Kreisen Ostwestfalens, des Sauerlands sowie des westlichen Rheinlands am niedrigsten. Im Kreis Mettmann sowie in Mülheim an der Ruhr und Düsseldorf liegen die Angebote für Einfamilienhäuser bei fast 2.000 €/m². Nicht einmal 1.000 €/m² werden hingegen im Kreis Höxter verlangt (Abb. 2.4). Das Angebot an Arbeitsplätzen, die Wirtschaftskraft und Dynamik einer Region sowie die Attraktivität und Lebensqualität eines Gebiets bestimmen die Grundstückspreise. Dies erklärt zu einem großen Teil die erheblichen Preisunterschiede. In Zukunft wird die Bevölkerungsentwicklung diese Unterschiede auf der Nachfrageseite noch erhöhen. Auf der einen Seite nimmt die Bevölkerung in einigen Regionen zu und wirtschaftlich prosperierende Gebiete, wie etwa Düsseldorf, ziehen weitere Personen an.



Der Wohnraum wird knapper und die Preise steigen. Auf der anderen Seite entspannen sich die Wohnungsmärkte in Teilräumen mit starken Bevölkerung- und Haushaltsrückgängen. Dort ist mit einem Wertverlust von Immobilien und sinkenden Mieten zu rechnen. In Regionen, wie etwa dem Hochsauerlandkreis, in denen Eigenheime auch heute schon recht günstig zu erwerben sind, geraten diese weiter unter Preisdruck.

### Zukünftige Marktentwicklungen

In den nächsten Jahren rechnen die Wohnungsmarktexperten, die von der Wfa NRW nach ihren Markteinschätzungen befragt wurden, im preisgebundenen Mietsegment mit weiteren Anspannungstendenzen. Ebenso kann das untere Preissegment des frei finanzierten Geschosswohnungsbaus nach Meinung der Experten nicht mehr als ausgewogen bezeichnet werden. Als Folge wird Wohnraum dieser Marktsegmente in einigen Teilen des Landes knapper. Im Bereich der Eigenheime und im oberen Preissegment des Mietwohnungsbestandes lässt die Marktdynamik nach. Für alle Marktsegmente entspannte Wohnungsmärkte werden in einigen Regionen die Folge sein.

### Zukunftsthemen der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

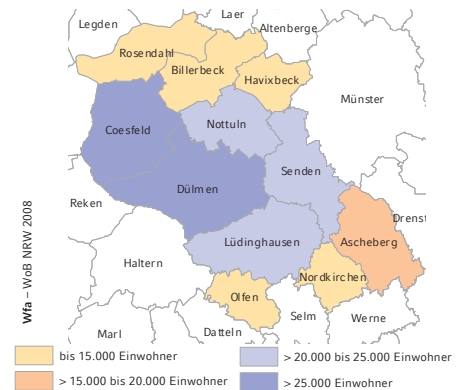
Insgesamt werden die Disparitäten auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Angespannte Märkte mit hohem Mietniveau und Wohneigentumspreisen prägen die nordrheinwestfäli-

schen Wohnungsmärkte ebenso wie Regionen, in denen niedrige Mieten überwiegen und Wohnimmobilien vergleichsweise günstiger zu erwerben sind. Aus diesen Entwicklungen ergeben sich folgende Zukunftsthemen für die nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkttakteure:

- Die verstärkte Nutzung von kleinräumigen und regionalen Wohnungsmarktanalysen, auf deren Basis adäquate Strategien zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben abgeleitet werden können.
- Eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungspolitik, Wohnungsunternehmen und auch privaten Anbietern von Wohnraum hilft, gemeinsame Lösungsstrategien zu entwickeln (Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum in angespannten Märkten; Umgang mit sinkender Nachfrage in entspannten Märkten).
- Auch Regionen und Kommunen, deren Wohnungspolitik bislang ausschließlich auf Wachstum ausgerichtet ist, müssen sich bei der Erarbeitung langfristiger Strategien für ihre Wohnungspolitik mit Bevölkerungsrückgängen und veränderten Anforderungen der Nachfrager an die Wohnungsbestände auseinandersetzen.
- Regionen und Gebiete, die sich schon heute im Schrumpfungsprozess befinden und die bereits deutliche Wirkungen der sich ändernden Altersstruktur in der Bevölkerung spüren, brauchen abgestimmte Strategien, um sich dennoch als zukunftsfähige Region zu positionieren.

# 3 Wohnungsmarktentwicklung in ländlichen Räumen

## 3.1 Kreis Coesfeld



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2007	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Arbeitslosenquote	5,0 %	niedriger	-1,6 %-Punkte	negativer
Pendlersaldo	-19.200	-	-	-
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>				
Eigenheimerschwinglichkeit*	4,95	höher	-0,06	positiver
Preise für baureifes Land	135 €/m <sup>2</sup>	höher	0,0 %	-
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand insgesamt:	82.800	-	+0,9 %	negativer
- darunter Sozialmietwohnungen**	4,4 %	niedriger	-0,1 %-Punkte	positiver
- darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern	71,4 %	höher	-0,01 %-Punkte	negativer
- darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern	26,4 %	niedriger	-0,2 %-Punkte	entsprechend
Baufertigstellungen	780	-	-	-
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	1,0 %	höher	-0,06 %-Punkte	entsprechend
Wohnfläche - pro Wohnung	104,8 m <sup>2</sup>	höher	+0,1 m <sup>2</sup>	negativer
- pro Einwohner	39,2 m <sup>2</sup>	niedriger	+0,4 m <sup>2</sup>	positiver
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	221.400	-	-0,1 %	positiver
- darunter unter 18 Jahre alt	20,9 %	höher	-0,4 %-Punkte	entsprechend
- darunter über 65 Jahre alt	17,4 %	niedriger	+0,3 %-Punkte	entsprechend
Haushaltsgröße (in Personen)	2,34	höher	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	9.400	-	+3,3 %	negativer
Haushalte mit Wohngeldbezug***	2.000	-	-9,9 %	negativer
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte****	44,3 %	niedriger	-	-
<b>Mieten und Marktanspannung</b>				
Leerstände (Techem-empirica)	3,0 %	niedriger	+0,1 %-Punkte	entsprechend
Angebotsmieten (empirica-Preisdatenbank*****)	5,40 €/m <sup>2</sup>	niedriger	+2,9 %	-
Wohnungsmarktregion Pestel-Gutachten	Wohnungsmarkt mit stark wachsender Anspannung			

\* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

\*\* Mietwohnungen 1. Förderweg und Einkommensgruppe A

\*\*\* Starke Sprünge wegen einer Systemumstellung im Rahmen von Hartz IV

\*\*\*\* Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten Wohnungssuchenden Haushalte

\*\*\*\*\* Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

Der Kreis Coesfeld hat heute mit die jüngste Bevölkerung, doch wird der Kreis zukünftig einen der stärksten Alterungsprozesse durchlaufen. Aufgrund günstiger Bodenpreise und reger Zuwanderung ist die Bautätigkeit vergleichsweise hoch. Die gute allgemeine Beschäftigungssituation sorgt für eine überdurchschnittliche Kaufkraft. Gepaart mit den moderaten Bodenpreisen ergibt sich für den Kreis eine sehr günstige Eigenheimerschwinglichkeit. Allerdings liegt das Mietniveau eher über dem Landesdurchschnitt. Zukünftig ist mit einem hohen Druck auf die örtlichen Wohnungsmärkte zu rechnen.

Der Kreis Coesfeld liegt im südwestlichen Münsterland, westlich der Studentenstadt Münster und angrenzend an den Ballungsraum Ruhr. Aktuell leben im Kreis 221.400 Einwohner in elf Kommunen. Knapp die Hälfte der Einwohner (48,8 %) ist in den drei Siedlungsschwerpunkten Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen zu Hause, die in direkter Nachbarschaft zu den Kreisen Recklinghausen und Borken liegen. Mit durchschnittlich 200 Einwohnern je km<sup>2</sup> ist das Kreisgebiet Coesfeld rund zweieinhalb Mal weniger dicht besiedelt als der Durchschnitt Nordrhein-Westfalens (530 EW/km<sup>2</sup>). Nur vier Kreise in Nordrhein-Westfalen sind noch dünner besiedelt als der Kreis Coesfeld, darunter auch der untersuchte Hochsauerlandkreis. Von den vier untersuchten Regionen hat der Kreis Coesfeld den höchsten Anteil landwirtschaftlich genutzter Fläche (70 %).

### Bevölkerung wächst – Ausnahme nördliches Kreisgebiet

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (-3,0 %) konnten die Gemeinden des Kreises Coesfeld in den vergangenen zehn Jahren deutliche Bevölkerungszuwächse verzeichnen (+6,4 %) (Abb. 3.1). Dieser Trend hat sich in den letzten drei Jahren abgeschwächt. Mehr als die Hälfte der Kommunen ist von Einwohnerverlusten betroffen, allerdings moderater als das übrige Nordrhein-Westfalen.

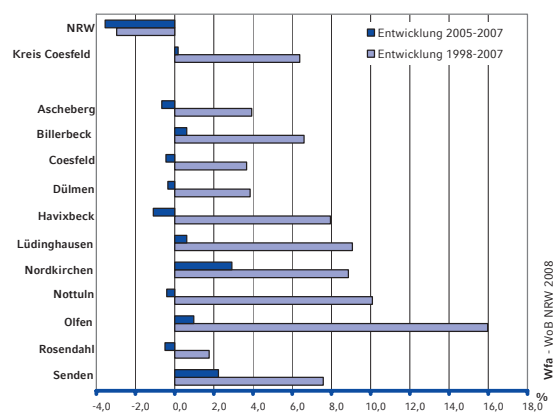


Abb. 3.1: Bevölkerungsentwicklung im Kreis Coesfeld 1998-2007 und 2005-2007 im Vergleich (Quelle: LDS NRW)

### Seit 2005 negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

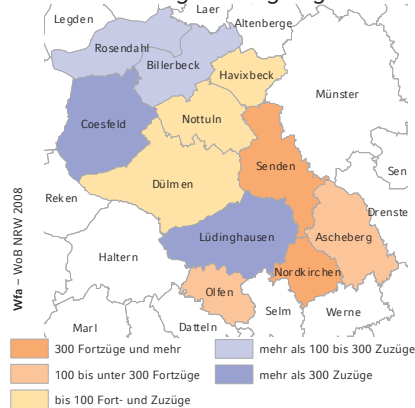
Die allgemein günstige Bevölkerungsentwicklung des Kreises war in den letzten zehn Jahren von einer vergleichsweise positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung von +1,7 Prozent geprägt (NRW: -1,1 %). Allerdings gab es im Jahr 2005 dem allgemeinen Trend folgend zum ersten Mal mehr Gestorbene als Lebendgeborene.

### Positiver Wanderungssaldo dominiert positive Gesamtbevölkerungsentwicklung

Der durchweg positive Wanderungssaldo der vergangenen zehn Jahre konnte jedoch einen weitaus stärkeren Einfluss auf die Gesamtbevölkerungsentwicklung nehmen. Grund für die Zuzüge sind großzügige Baulandausweisungen der kreisangehörigen Kommunen in den 1990er Jahren bei vergleichsweise niedrigem Bodenpreinsniveau im Umland von Münster und dem Ballungsraum Ruhr. Gleichzeitig lässt sich jedoch auch feststellen, dass die Bevölkerung dem günstigen Bauland innerhalb des Kreises hinterher zieht (Abb. 3.2). Hier sind die nördlichen Kommunen des Kreises sowie Lü-

**Abb. 3.2:**  
**Kreisinterne Wanderungssalden im Kreis Coesfeld: Summe 1996-2005**  
 (Quelle: LDS NRW)

dinghausen die Gewinner der kreisinternen Wanderungsbewegungen.



Die größten kreisinternen Wanderungsverluste mussten Senden und Nordkirchen hinnehmen, gefolgt von Ascheberg und Ofen. Insgesamt verläuft die Entwicklung der Wanderungssalden in den letzten drei Jahren heterogener: zwar kann noch circa die Hälfte aller Gemeinden deutlich positive Salden verbuchen, allerdings sind diese Gemeinden vereinzelt bereits mit einer rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung konfrontiert.

**Zuzüge vor allem aus dem Ballungsraum Ruhr**

Wanderungsgewinne erfuhr der Kreis Coesfeld in den letzten drei Jahren insbesondere durch Zuzüge von Personen, die zuvor im Kreis Recklinghausen, den größeren nördlichen Ruhrgebietsstädten sowie im Kreis Unna zu Hause waren. Gleichzeitig verliert der Kreis Bevölkerung an die Arbeitsplatz- und Ausbildungszentren Köln, Düsseldorf und Münster sowie die preisgünstigeren Wohnstandorte in den Kreisen Borken, Warendorf und Steinfurt.

Die Altersstruktur der zugewanderten Bevölkerung zeigt, dass vor allem Personen der Altersgruppen 30-bis unter 45- sowie unter 18-Jahre zuwandern. Gleichzeitig erfahren insbesondere die Gemeinden Coesfeld, Dülmen, Lüdinhhausen und Nottuln eine deutliche Zuwanderung der Altersjahrgänge 65 Jahre und älter. Möglicherweise wandert diese Altersgruppe aufgrund des Angebots an Wohnformen für ältere Menschen (betreutes Wohnen, Wohnheime etc.) sowie der passenden zielgruppenspezifischen Infrastruktur zu.

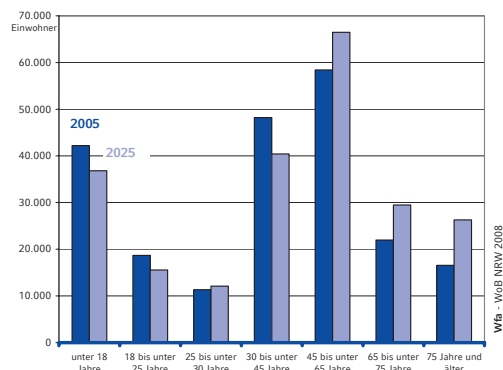
**Kreis Coesfeld ist der zweitjüngste Kreis im Land**

Insgesamt leben im Kreis Coesfeld immer noch mehr Kinder als im Landesdurchschnitt, auch wenn die Altersgruppe der unter 18-Jährigen in den letzten drei Jahren um 1,6 Prozent abgenommen hat. Damit zählt die Region hinter dem Kreis Borken zu den jüngsten im Land. Gleichzeitig ist die Alterklasse über 65 Jahre stark gewachsen (+10,4 %). Allerdings liegt der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung im Kreis Coesfeld bei 17,4 Prozent und damit noch 2,5-Prozentpunkte unter dem Landesdurchschnitt.

**Zukünftig Zunahme älterer Personen ...**

Die Bevölkerungsvorausberechnung des LDS NRW kommt, ausgehend vom Basisjahr 2005, für den Kreis Coesfeld zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerung bis 2025 um insgesamt 2,8 Prozent wächst. Dieses Wachstum entfällt jedoch ausschließlich auf die Altersjahrgänge über 45 Jahre (Abb. 3.3). Besonders stark anwachsen werden die Altersgruppen der 65-bis unter 75- (mehr als +30 %) sowie der über 75-Jährigen (mehr als +60 %). Weniger stark wird die Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen (+21,7 %) zunehmen. Im Gegensatz dazu wird die Zahl der unter 18-Jährigen um ca. 25 Prozent, die der Haushaltsstarter (18- bis unter 25 Jahre) um rund 15 Prozent abnehmen. Die für den von Eigenheimen geprägten ländlichen Wohnungsmarkt wichtige Altersgruppe der Eigentumsbilder (30- bis unter 45 Jahre) wird bis 2025 um 22,8 Prozent abnehmen. Diese Entwicklung wird sich insbesondere auf die kommunalen Wohnungsmärkte auswirken, wenn mehr gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Markt kommen als potentielle Nachfragerhaushalte im Kreis wohnen. Die zu beobachtende Zunahme von Eigentumsbildung durch den Erwerb einer Bestandsimmobilie wird die entstehenden Überhänge nur zum Teil kompensieren können. Diese Entwicklung und die Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung sind wichtige Ansatzpunkte für den Kreis, zukünftige zielgruppenspezifische Wohnbedarfe zu ermitteln. Allerdings zeichnet sich für die ersten Vorausberechnungsjahre bereits ab, dass die

reale Bevölkerungsentwicklung bisher ungünstiger verläuft als prognostiziert: bis Ende 2007 ist die Bevölkerung um 0,7 Prozent weniger stark angestiegen als berechnet.



**...und wachsende Haushaltszahlen**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße des Kreises Coesfeld liegt laut Mikrozensus 2007 bei 2,34 Personen (NRW: 2,11). Wie zu erwarten ist im Kreis aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstruktur der Anteil an kleineren Haushalten unterdurchschnittlich (Einpersonenhaushalte: 26,6 %, NRW: 35,9 %), der Anteil größerer Haushalte überdurchschnittlich (Vierpersonenhaushalte: 22,9 %, NRW: 15,7 %).

Laut Vorausberechnung des LDS NRW wird die Anzahl der Haushalte im Kreis Coesfeld bis 2025 noch weiter steigen (Trendvariante: +18,2 %). Dabei wird aufgrund der Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunehmen.

Aus dem berechnetem Zuwachs an Haushalten, insbesondere die anhaltende Verkleinerung ihrer durchschnittlichen Größe, sowie aus der Zunahme der Altersjahrgänge über 65 Jahre ergeben sich spezielle Anforderungen an die Wohnungen sowie das Wohnumfeld (barrierefreie Grundrisse und Wohnungszugänge, mehr kleinere Wohnungen, Wohnbegleitende Dienstleistungen, Nahversorgung usw.).

**Landesweit geringste Arbeitslosenquote**

Die Beschäftigungssituation im Kreis Coesfeld ist gut: die Beschäftigtenquote<sup>6</sup> liegt mit Ausnahme der Gemeinden Nordkirchen und Olfen über dem Landesdurchschnitt. Allerdings arbeiten viele

Beschäftigte außerhalb des Kreises, so dass der Pendlersaldo negativ ist (-19.200). Lediglich die Kommune Coesfeld verbucht als Arbeitsplatzschwerpunkt des Kreises einen Einpendlerüberschuss. Aufgrund der günstigen Beschäftigungssituation lag die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2007 bei vergleichsweise niedrigen 5,0 Prozent (NRW: 9,5 %). Damit hat der Kreis Coesfeld zusammen mit dem Kreis Olpe die niedrigste Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen überhaupt und erreicht ein ähnlich niedriges Niveau wie einige Kommunen in Baden-Württemberg und Bayern.

Abb. 3.3: Bevölkerung nach Altersklassen im Kreis Coesfeld 2005 und 2025 (Vorausberechnungen) im Vergleich (Quelle: LDS NRW)

**Günstige Entwicklung der Kaufkraft**

Das Kaufkraftniveau des Kreises entspricht dem Landesdurchschnitt. Während der landesweite Zuwachs in den letzten drei Jahren verhalten positiv war, konnten alle Gemeinden des Kreises ihre durchschnittliche Kaufkraft noch einmal deutlich steigern (Abb. 3.4).

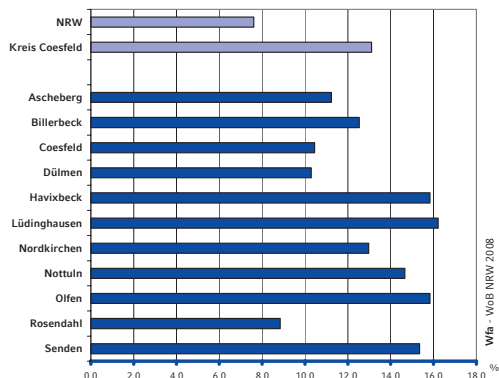


Abb. 3.4: Entwicklung der Kaufkraft je Haushalt im Kreis Coesfeld 2005-2007 (Quelle: GfK)

**Eigenheimerschwinglichkeit gehört zu den günstigsten in Nordrhein-Westfalen**

Die Kombination aus positiver Kaufkraftentwicklung und vergleichsweise günstigen Bodenpreisen hat zur Folge, dass die Eigenheimerschwinglichkeit mit zu den günstigsten im Land gehört. So benötigt man im Kreis Coesfeld durchschnittlich nur bis zu fünf Jahreseinkommen für den Erwerb eines neuen Hauses (NRW: 5,42 Jahreseinkommen).

**Landesweit niedrigster Anteil an Hartz-IV-Empfängern**

Im Kreis Coesfeld liegt der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) an der Bevölkerung bei 4,3 Prozent (NRW: 9,5 %). Das ist der niedrigste Anteil in ganz Nordrhein-Westfalen. Für diese Personengruppe muss der Kreis die Kosten für Unterkunft und Heizung über-

<sup>6</sup> Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an den 18- bis 65-Jährigen

nehmen, sofern diese angemessen sind. Im Kreis Coesfeld erhalten zudem 0,4 Prozent (NRW: 0,4 %) der Einwohner laufende Hilfe zum Lebensunterhalt.

**Versorgungssituation wohnungssuchender Haushalte unterdurchschnittlich**

Im Jahr 2007 lag der Anteil wohnungssuchender Haushalte an allen Haushalten im Kreis Coesfeld mit 0,8 Prozent deutlich unter dem vergleichbaren Landeswert von 1,4 Prozent. Insgesamt waren 747 Haushalte im Kreis wohnungssuchend gemeldet. Die Gegenüberstellung mit der Zahl der erfolgten Erst- und Wiederbelegungen zeigt, wie viele Haushalte im Verlauf des Jahres mit einer preisgebundenen Wohnung versorgt werden konnten: Im Kreis Coesfeld waren es 330 Haushalte. Gleichzeitig konnten jedoch rund 56 Prozent aller wohnungssuchend gemeldeten Haushalte im Kreis keine passende preisgebundene Wohnung beziehen (NRW: 49,4 %).

**Günstigere Bodenpreise im Norden**

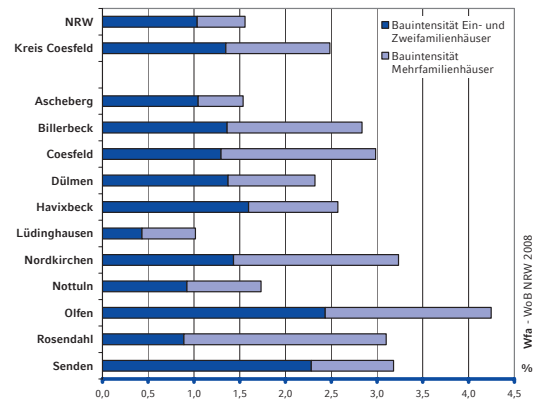
Im Kreis Coesfeld liegt das durchschnittliche Bodenpreisniveau<sup>7</sup> teilweise deutlich über dem Landesdurchschnitt. Im Vergleich zur Stadt Münster (280 €/m<sup>2</sup>) und den angrenzenden Kommunen im nördlichen Ruhrgebiet ist es jedoch eher gemäßigt. Folglich ist der Kreis Coesfeld ein beliebter Wohnstandort für Haushalte aus Münster und Umgebung sowie dem Ruhrgebiet. Innerhalb des Kreises liegen die teuersten Grundstücke in Gemeinden, die an den Ballungsraum Ruhr oder die Stadt Münster angrenzen (Olfen: 170 €/m<sup>2</sup>, Dülmen: 160 €/m<sup>2</sup>, Senden 145 €/m<sup>2</sup>, Havixbeck: 145 €/m<sup>2</sup>), die günstigsten in den nördlichsten Gemeinden Billerbeck (105 €/m<sup>2</sup>) und Rosendahl (75 €/m<sup>2</sup>). Insbesondere gegen Ende der 1990er Jahre wurde Bauland im Kreis Coesfeld durch die zunehmende Angebotsverknappung aufgrund anhaltender Suburbanisierung von Haushalten deutlich teurer. In einigen Gemeinden um bis zum 100 Prozent in zehn Jahren (Senden, Nottuln), allerdings ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Ausgangsniveau.

Abb. 3.5: Durchschnittliche jährliche Bauintensität im Kreis Coesfeld 1998-2007 (Quelle: LDS NRW)

veau. In den letzten drei Jahren sind die Preise stabil und haben sich im Vergleich zum übrigen Nordrhein-Westfalen eher unterdurchschnittlich entwickelt.

**Der Kreis ist baufreudig**

Insgesamt lag in den vergangenen zehn Jahren die durchschnittliche jährliche Bauintensität<sup>8</sup> im Kreis Coesfeld über dem Landesdurchschnitt (Abb. 3.5).



Dieses Ergebnis wurde vor allem von der Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser getragen. Jedoch spielt in einigen Kommunen die Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbereich eine entscheidende Rolle. In den vergangenen zehn Jahren war die durchschnittliche jährliche Bauintensität in diesem Segment in den Gemeinden Billerbeck, Coesfeld, Rosendahl sowie Lüdinghausen und Nordkirchen sogar höher als im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Dieser Trend hielt in den letzten drei Jahren jedoch nur noch in Nordkirchen und Rosendahl an. Ein Grund für die höhere Bauintensität sind die niedrigen Bestandszahlen und der daraus resultierende Nachholbedarf im Mehrfamilienhaussegment. Untersuchungen aus anderen Regionen zeigen zudem, dass ein Teil der Haushalte, der die Ballungszentren verlässt, nicht zwangsläufig im Umland in ein Eigenheim ziehen möchten. Vielmehr schätzen diese Haushalte die Standortqualitäten des ländlichen Raumes.<sup>9</sup>

In den letzten drei Jahren hat sich die Entwicklung der Bauintensität insgesamt abgeschwächt. Trotzdem werden in den Gemeinden des Kreises Coesfeld jährlich immer noch verhältnismäßig mehr Woh-

<sup>7</sup> Durchschnittlicher Baulandpreis für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

<sup>8</sup> Fertig gestellte Wohnungen je 100 Bestandswohnungen  
<sup>9</sup> Quelle: Stadt Dortmund, Statistik und Wahlen „Bilanzen“ Wohnortwechsel und Wegzugsgründe. 1998



nungen fertig gestellt als im Landesdurchschnitt.

### Ein- und Zweifamilienhäuser als klassische Wohnform

Die Struktur des Wohnungsbestandes ist, wie im ländlichen Raum zu erwarten, geprägt von einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (71,4 %). Insgesamt spielen im Kreis Coesfeld kleinere Wohnungen mit ein bzw. zwei Zimmern eine untergeordnete Rolle. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner liegt mit 39,2 m<sup>2</sup> knapp einen Quadratmeter unter dem Landesdurchschnitt (NRW: 40,1 m<sup>2</sup>), gleichzeitig sind die Wohnungen insgesamt mit durchschnittlich 104,8 m<sup>2</sup> jedoch deutlich größer als im Landesvergleich (NRW: 84,8 m<sup>2</sup>).

### Vergleichsweise junger Wohnungsbestand

Der Kreis hat von allen untersuchten Regionen den jüngsten Wohnungsbestand: In einigen Kommunen sind bis zu 50 Prozent der Wohnungen erst seit den 1980er Jahren entstanden (Nordkirchen, Nottuln, Olfen). In mehr als der Hälfte aller kreisangehörigen Kommunen sind allein in den letzten zehn Jahren 15 bis 25 Prozent des Bestandes durch Neubau hinzugekommen. Grund hierfür ist die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, die günstige Eigenheimerschwinglichkeit und der anhaltende Bevölkerungszug, von der die kleineren Kommunen profitieren konnten.

### Gute Investitionsbereitschaft im Bereich Modernisierung

Trotz des vergleichbar jungen Wohnungsbestandes im Kreis Coesfeld liegt die Quote der durchschnittlich jährlich mit Fördermitteln modernisierten Wohnungen<sup>10</sup> mit 0,5 Prozent im landesweiten Trend. Insgesamt ist die Investitionsbereitschaft in Modernisierungsmaßnahmen im Kreis aufgrund der höheren Eigentumsquote mit einem durchschnittlichen Investitionsvolumen je Wohneinheit von 19.800 € fast 30 Prozent höher als im übrigen Nordrhein-Westfalen. Die Wohnungsunternehmen im Münster-

land, so zeigen die Befragungsergebnisse der Wfa NRW<sup>11</sup>, haben im vergangenen Jahr vor allem im Bereich von Energiesparmaßnahmen, von Abriss und Neubau von Wohnungen sowie von Wohnumfeldmaßnahmen investiert.

### Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes günstiger als auf Landesebene

Die Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes verlief in den letzten drei Jahren für das gesamte Kreisgebiet günstiger als im Landesdurchschnitt. Nichts desto trotz geht die Zahl der Belegungsrechte im Wohnungsbestand zurück (Kreis: -12,6 %, NRW: -17,9 %) (Abb. 3.6). Die Gemeinden Billerbeck, Havixbeck und Nordkirchen verzeichnen in den letzten drei Jahren sogar stärkere Einbrüche als das übrige Nordrhein-Westfalen. Der Anteil preisgebundener Wohnungen an allen Wohnungen liegt im Kreisgebiet bei 8,1 Prozent (NRW: 9,8 %), der Anteil preisgebundener Geschosswohnungen<sup>12</sup>, der für die Versorgung wohnungssuchender Haushalte eine wichtige Rolle spielt, ist mit 4,4 Prozent 3,6-Prozentpunkte niedriger als im Landesdurchschnitt. Entsprechend des landesweiten Trends stabilisiert der Anteil der Fertigstellungen von Wohnungen, die mit Mittel der sozialen Wohnraumförderung gebaut wurden, die Bautätigkeit im Kreis insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser (33,5 %, NRW: 33,1 %).

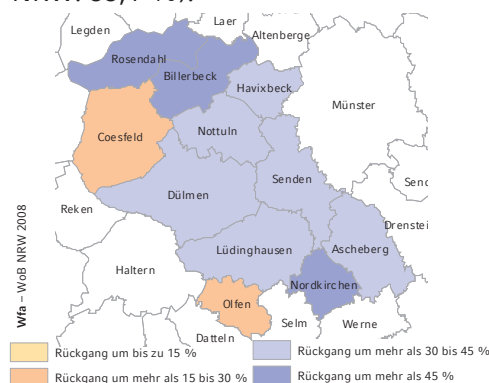


Abb. 3.6: Entwicklung preisgebundener Wohnungsbestand im Kreis Coesfeld 1998-2007 (Quelle: Wfa NRW)

### Kaum Leerstände

Leerstände spielen im Kreis Coesfeld aufgrund der hohen Marktdynamik kaum eine Rolle. Der Techem-empirica-

<sup>10</sup> Durchschnittlich jährlich modernisierte Wohnungen je 100 Wohnungen im Zeitraum 2001-2007 (Quelle: KfW Förderprogramme zur Modernisierung)

<sup>11</sup> Einmal jährlich befragt die Wfa NRW Wohnungsunternehmen zu wohnungswirtschaftlichen Kennziffern. Im Befragungsjahr 2008 konnten Aussagen zu 7,6 Prozent des Wohnungsbestandes in NRW getroffen werden.

<sup>12</sup> 1. Förderweg und Einkommensgruppe A

Leerstandsindex liegt im Jahr 2006 für Mehrfamilienhäuser bei 3,0 Prozent (NRW: 3,3 %). Allerdings ist diese Quote nur bedingt aussagekräftig, da der Mehrfamilienhausanteil im Kreis, auf den sich diese Quote beziehen könnte, lediglich 30 Prozent beträgt. Die vergleichsweise geringe Leerstandsquote wird durch die Ergebnisse der Wohnungswirtschaftlichen Befragung der Wfa NRW<sup>13</sup> bestätigt.

#### **Im regionalen Vergleich eher überdurchschnittliches Mietniveau**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Kreises Coesfeld liegt im Jahr 2007 bei 5,33 €/m<sup>2</sup> für Geschossmietwohnungen (NRW: 5,78 €/m<sup>2</sup>)<sup>14</sup>. Ein- und Zweizimmerwohnungen sind, wie sonst auch, deutlich teurer als größere Wohnungen, ebenso wie die Mieten von Einfamilienhäusern.

Im regionalen Vergleich hat nur die Stadt Münster mit 7,26 €/m<sup>2</sup> ein höheres Mietniveau als der Kreis. Alle anderen Kreise im Münsterland sowie die Kreise Recklinghausen und Unna oder die Stadt Dortmund haben sogar nochmals günstigere Durchschnittsmieten.

Grund für die höheren Mieten könnte der vergleichsweise jüngere Wohnungsbestand sein, der aufgrund seiner besseren Ausstattung höhere Quadratmeterpreise zulässt.

#### **Deutlicher Abstand zwischen Marktmiete und Kostenmiete**

Der Mietwohnungsmarkt im Kreis Coesfeld stellt sich als insgesamt entspannt dar. Unabhängig von der Baualterklasse der Mietwohnungen liegt die Kostenmiete um 0,50 bis 1,00 €/m<sup>2</sup> unterhalb der Marktmiete<sup>15</sup>. Eine Ausnahme bilden, wie auch in den anderen hier betrachteten Kreisen, diejenigen Mietwohnungen, die seit dem Jahr 2000 gebaut wurden. Hier unterschreitet die Kostenmiete die Markt-

miete um mehr als 1,50 €/m<sup>2</sup>. Mit diesem Pufferbereich liegt der Kreis Coesfeld über den Werten seiner ländlichen Nachbarkreise Borken und Steinfurt, in etwa auf dem Niveau des Kreises Recklinghausen und deutlich unterhalb der Preisspanne zwischen Markt- und Kostenmiete der Stadt Münster. Im Vergleich zu den drei anderen untersuchten Kreisen kann für den Kreis Coesfeld festgestellt werden, dass die Mietpreisbindung ihre Pufferfunktion auf dem Wohnungsmarkt deutlich erfüllt.

#### **Leicht unterdurchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser in der Region**

Die beschriebenen Wanderungsmuster (starke Zuwanderung vor allem aus dem nördlichen Ruhrgebiet) finden ihre Bestätigung in den Eigenheimpreisen. Durchschnittlich kostet ein Einfamilienhaus im Kreis Coesfeld zurzeit rund 204.000 € (NRW: 215.000 €)<sup>16</sup>. Damit ist der Erwerb von Eigentum deutlich günstiger als in der Stadt Münster (250.000 €). Allerdings ist das Preisniveau nicht ganz so niedrig wie in den weiter nördlich und östlich gelegenen Kreisen des Münsterlandes. Dem allgemeinen Trend folgend gaben auch im Kreis Coesfeld in den letzten Jahren die Eigenheimpreise leicht nach (-3,9 %).

Die Gutachterausschüsse bestätigen insgesamt eine verstärkte Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien im Ein- und Zweifamilienhaussegment und einen gemäßigten Umsatz an unbebauten Wohnbaugrundstücken.

#### **Zukünftig steigender Druck auf den Wohnungsmarkt**

Aufbauend auf der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des LDS NRW kommt das Pestel-Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Wohnungsmarkt im Kreis Coesfeld ein Markt mit stark wachsender Anspannung sein wird: das gilt für den Wohnungsmarkt insgesamt, insbesondere aber für das Segment der Mehrfamilienhäuser. Gründe sind sowohl die steigenden Bevölkerungs- als auch die wachsenden Haushaltszahlen. Um mehr als 15 Prozent soll der Wohnungsbedarf des Kreises daher bis 2015 ansteigen. Das Gutachten geht davon aus, dass es regio-

<sup>13</sup> Einmal jährlich befragt die Wfa NRW Wohnungsunternehmen zu wohnungswirtschaftlichen Kennziffern. Im Befragungsjahr 2008 konnten Aussagen zu 7,6 Prozent des Wohnungsbestandes in NRW getroffen werden.

<sup>14</sup> empirica-Preisdatenbank, Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

<sup>15</sup> Die Aussagen stammen aus der Untersuchung „Position der Kostenmieten im Preisgefüge der lokalen Wohnungsmärkte“, die im Sommer 2008 von der Wfa NRW auf Anfrage des MBV NRW durchgeführt wurde. Datengrundlage der Untersuchung sind fortgeschriebene Bewilligungsmieten aus der Statistik der Wfa NRW und Marktmieten aus der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH).

<sup>16</sup> empirica-Preisdatenbank, Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

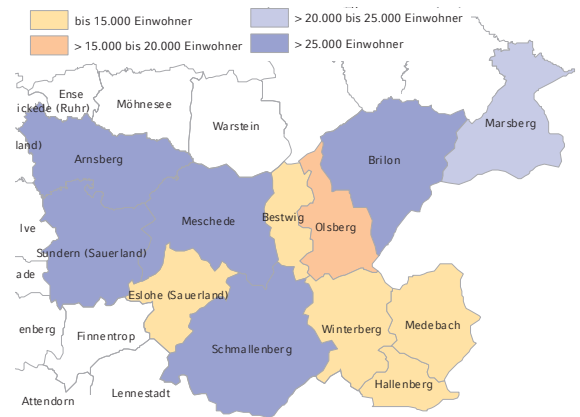
nal überall dort zu einem erhöhten Bedarf bei zu geringem Angebot kommt, wo die Zunahme älterer Menschen besonders hoch ist und gleichzeitig niedrige Geschosswohnungsbestände vorhanden sind. Diese Aussage impliziert, dass ältere Menschen durch veränderte Lebenssituationen (z.B. Krankheit, finanzielle Versorgungslücken), ihr Eigenheim verlassen und in eine kleinere, eventuell betreute, Mietwohnung umziehen.

### **Zukunftsthemen Wohnen im Kreis Coesfeld**

Abgeleitet aus der allgemeinen Wohnungsmarktsituation sowie den zukünftig zu erwartenden Trends ergeben sich für den Kreis Coesfeld folgende Wohnungsmarktthemen, die in den kommenden Jahren eine wichtige Rolle spielen werden:

- Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum bei weiter steigenden Haushaltszahlen. Dazu gehört auch die (Neu-)Schaffung von barrierearmen, vielleicht auch kleineren Wohnungen aufgrund der Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie dem steigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung.
- Restriktiverer Umgang mit Baulandneuausweisungen und Vermarktung von neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Anpassung des heute noch vergleichsweise jungen Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft.
- Entwicklung von langfristigen Konzepten für den Umgang mit Ein- und Zweifamilienhausbeständen, die aufgrund des Auszugs älterer Menschen auf den Markt kommen, aber eventuell nicht auf eine entsprechende Nachfrage treffen.
- Eine kontinuierliche Wohnungsmarktbobachtung deckt Veränderungen in der Angebots- und Nachfragestruktur frühzeitig auf. Die Kommunen sind dann in der Lage frühzeitig zu handeln und Maßnahmen für den Umgang mit Leerstand oder möglichen Bevölkerungsverlusten zu erarbeiten.
- Aufbau einer regionalen Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden um langfristige Entwicklungsstrategien der lokalen Wohnungspolitik aufeinander abzustimmen.

### 3.2 Hochsauerlandkreis



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2007	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Arbeitslosenquote	6,6 %	niedriger	-2,7 %-Punkte	positiver
Pendlersaldo	-3.100	-	-	-
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>				
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,06	höher	0,07	negativer
Preis für baureifes Land	60 €/m <sup>2</sup>	niedriger	0,0 %	-
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand insgesamt:	125.600	-	+0,6 %	entsprechend
- darunter Sozialmietwohnungen**	4,1 %	niedriger	+0,2 %-Punkte	positiver
- darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern	64,0 %	höher	+0,01 %-Punkte	negativer
- darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern	33,5 %	niedriger	-0,2 %-Punkte	positiver
Baufertigstellungen	750	-	-	-
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,6 %	gleich	-0,03 %-Punkte	entsprechend
Wohnfläche - pro Wohnung	97,7 m <sup>2</sup>	höher	+0,1 m <sup>2</sup>	negativer
- pro Einwohner	44,8 m <sup>2</sup>	höher	+0,6 m <sup>2</sup>	positiver
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	273.900	-	-0,6 %	negativer
- darunter unter 18 Jahre alt	19,5 %	höher	-0,4 %-Punkte	entsprechend
- darunter über 65 Jahre alt	20,7 %	höher	+0,2 %-Punkte	entsprechend
Haushaltsgröße (in Personen)	2,32	höher	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	16.600	-	-2,5 %	positiver
Haushalte mit Wohngeldbezug***	1.900	-	-9,9 %	negativer
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte****	72,0 %	höher	-	-
<b>Mieten und Marktanspannung</b>				
Leerstände (Techem-empirica)	7,3 %	höher	+0,9 %-Punkte	negativer
Angebotsmieten (empirica-Preisdatenbank*****)	4,60 €/m <sup>2</sup>	niedriger	+1,9 %	-
Wohnungsmarktregion Pestel-Gutachten	Wohnungsmarkt mit wachsender Entspannung			

\* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

\*\* Mietwohnungen 1. Förderweg und Einkommensgruppe A

\*\*\* starke Sprünge wegen einer Systemumstellung im Rahmen von Hartz IV

\*\*\*\* Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten Wohnungssuchenden Haushalte

\*\*\*\*\* Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

In Zukunft wird sowohl die Einwohnerzahl als auch die Anzahl der Haushalte im Hochsauerlandkreis relativ stark sinken. Junge Bevölkerungsgruppen nehmen ab. Gleichzeitig wächst die Anzahl Älterer deutlich. Die Schrumpfung- und Alterungstendenzen der Gesellschaft werden für den Wohnungsmarkt nicht ohne Folgen bleiben. So stellt das Pestel-Gutachten fest, dass im Hochsauerlandkreis zukünftig Wohnungsüberhänge entstehen.

Der Hochsauerlandkreis liegt im Osten Nordrhein-Westfalens. Den flächenmäßig größten Kreis des Bundeslandes kennzeichnet eine ländliche Siedlungsstruktur. Über 87 Prozent der Bodenfläche sind mit Wald bedeckt oder werden landwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der Siedlungsfläche ist vergleichsweise gering. Die Bevölkerungsdichte fällt mit etwa 140 Einwohnern je km<sup>2</sup> fast viermal niedriger aus als im Landesdurchschnitt.

### Bevölkerungsrückgang setzt sich fort

In den letzten zehn Jahren musste der Hochsauerlandkreis Bevölkerungsverluste von 3,7 Prozent hinnehmen (NRW: +0,1 %). Im Durchschnitt verlor die Region in dieser Zeit pro Jahr über 1.000 Menschen. Die Gründe für den Bevölkerungsrückgang liegen zum einen in der sinkenden Zahl der Geburten bei gleichzeitig stagnierender Anzahl der Sterbefälle. Zum anderen ging vom negativen Wanderungssaldo ein noch stärkerer Einfluss auf die Bevölkerungsschrumpfung aus.

Während in den letzten zehn Jahren nur Eslohe und Sundern natürliche Bevölkerungszuwächse verbuchen konnten, und alle anderen Kommunen Verluste in diesem Bereich zu verzeichnen hatten, waren die Wanderungssalden im gleichen Zeitraum in allen Gemeinden des Hochsauerlandkreises negativ. Vor allem sind es die 18- bis unter 25-Jährigen, die den Kreis verlassen, um etwa ein Studium zu beginnen oder einen Arbeitsplatz anzunehmen. Schrumpfung und zunehmende Alterung der Bevölkerung sind die Konsequenzen dieser Entwicklungen.

### Auch in Zukunft eine weiter schrumpfende und alternde Bevölkerung

Ein Blick auf aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung beweist, dass dieser Trend weiter anhalten wird. So geht das LDS NRW von weiteren Bevölkerungsver-

lusten bis 2025 aus. In der Zeit von 2005 bis 2025 muss im Hochsauerlandkreis mit einer Abnahme der Bevölkerung von 12,8 Prozent gerechnet werden. Damit weist der Kreis hinter Gelsenkirchen und Hagen den landesweit dritthöchsten Einwohnerverlust auf. Vor allem bei der jüngsten Altersklasse den unter 18-Jährigen kommt es zu einem massiven Rückgang von 33,0 Prozent. Das ist landesweit der Spitzenwert.

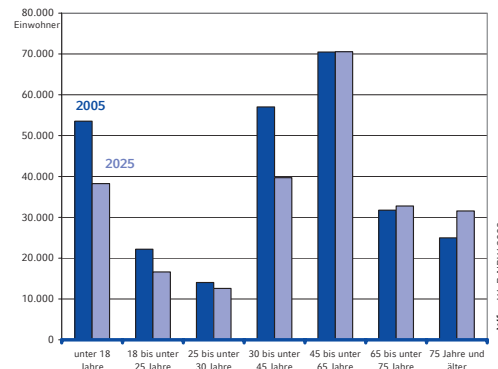


Abb. 3.7: Bevölkerung nach Altersklassen im Hochsauerlandkreis 2005 und 2025 (Vor-ausberechnung) im Vergleich (Quelle: LDS NRW)

Deutlich sind auch die Verluste bei der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen (-24,3 %). Wachsen wird hingegen die Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen. Während bei den 65- bis unter 75-Jährigen das Wachstum mit 7,5 Prozent niedrig ausfallen wird, werden rund 33,7 % mehr Menschen im Alter von 75 Jahren und älter 2025 im Hochsauerlandkreis wohnen. Diese Zunahme ist im Landesvergleich eine der stärksten. Die für den ländlichen Wohnungsmarkt besonders wichtige Altersgruppe der Eigentumsbilder (30- bis unter 45 Jahre) wird bis 2025 um 36,1 Prozent massiv abnehmen. Insbesondere diese Entwicklung wird sich auf die kommunalen Wohnungsmärkte auswirken, wenn mehr gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Markt kommen als potentielle Nachfragerhaushalte im Kreis wohnen (Abb. 3.7). Insgesamt wirken sich Bevölkerungsabnahme und Überalterung auf die Haushaltsentwicklung aus und werden so

zu einer wohnungsmarktrelevanten Größe.

**Anzahl und Struktur der Haushalte wandeln sich**

Im Hochsauerlandkreis liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,32 Personen. Mit 31,8 Prozent leben im Kreis im Vergleich zum Landesdurchschnitt (35,9 %) verhältnismäßig wenige Einpersonenhaushalte. Demgegenüber sind große Familien mit vier und mehr Personen stark vertreten. Fast jeder fünfte Haushalt besitzt mindestens vier Mitglieder. Im Landesdurchschnitt sind es nur etwa 15 Prozent. Diese Struktur wird sich in Zukunft stark verändern. Das LDS NRW rechnet in den kommenden Jahrzehnten mit einer leichten Zunahme kleinerer Haushalte bei einem deutlich sinkenden Anteil großer Familien. Die Anzahl der großen Haushalte mit vier und mehr Mitgliedern wird im Zeitraum von 2005 bis 2025 um ein Drittel zurückgehen. Neben diesen Veränderungen der Größenstruktur sieht sich der Kreis auch großen Veränderungen der Haushaltszahlen ausgesetzt. Die Vorausberechnungen des LDS NRW gehen von einem Rückgang der Haushalte im Zeitraum von 2005 bis zum Jahr 2025 von 5,8 Prozent aus. Insgesamt schrumpfen landesweit nur wenige Kreise und kreisfreie Städte stärker.

**Allgemein positive gesamtwirtschaftliche Situation**

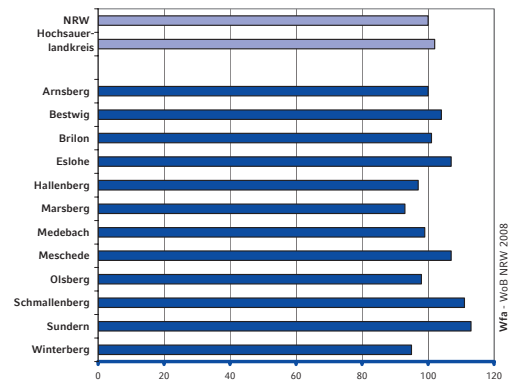
Gegenwärtig befindet sich der Hochsauerlandkreis in einer vergleichsweise positiven gesamtwirtschaftlichen Lage. Im Jahresdurchschnitt 2007 lag die Arbeitslosenquote bei nur 6,5 Prozent. Die Beschäftigtenquote, d.h. der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den 18- bis unter 65-Jährigen, betrug im selben Zeitraum 54,6 Prozent. Insgesamt haben sich die Arbeitsplatzverflechtungen im Hochsauerlandkreis in den letzten Jahren verändert. So verdoppelte sich die Anzahl der berufsbedingten Auspendler von 2004 bis 2007. Pendelten im Jahr 2004 noch 16.000 Erwerbstätige über die Kreisgrenzen hinweg, waren es drei Jahre später schon 37.700.

**Kaufkraft im Kreis variiert stark**

Die Kaufkraft je Haushalt lag im Jahr 2007 kreisweit über dem Landesdurchschnitt

(Abb. 3.8). Die Hälfte der Städte lag oberhalb des Landeswertes. Innerhalb des Kreises variierte die Kaufkraft jedoch stark. Jedem Haushalt in Marsberg standen nur 93 Prozent der durchschnittlichen Kaufkraft in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. In Sundern waren es hingegen 13 Prozent mehr als im gesamten Land.

Abb. 3.8: Kaufkraft im Hochsauerlandkreis 2007 Wert NRW = 100 (Quelle: GfK)



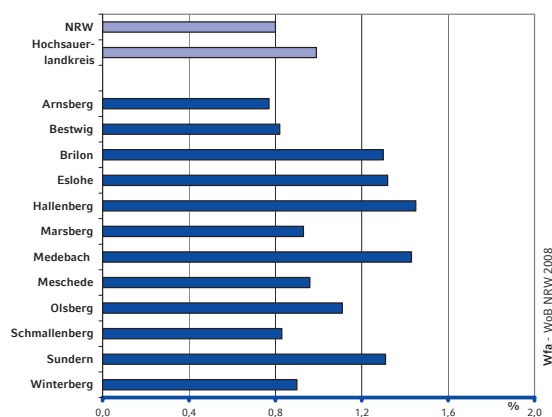
**Wohnungsbestand von Eigenheimen geprägt, hoher Anteil junger Baualterklassen**

Ein- und Zweifamilienhäuser machen fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes aus. Mehr als die Hälfte der Haushalte verfügt über Wohneigentum. Somit ist es nicht verwunderlich, dass der Kreis eine durchschnittliche Wohnfläche von 97,7 m<sup>2</sup> pro Wohnung aufweist. Der Landesdurchschnitt fällt mit 84,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner deutlich geringer aus. Betrachtet man die Altersstruktur der Bestände, so fällt auf, dass der Anteil der Wohnungen jüngerer Baualterklassen mit Ausnahme von Arnsberg überdurchschnittlich hoch ist. In Winterberg wurde beispielsweise die Hälfte aller Wohnungen in den letzten 20 Jahren errichtet, ein Teil davon sicherlich aufgrund der wachsenden Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor. In der jüngeren Vergangenheit hat sich dieser Trend etwas abgeschwächt. Der Bauboom in den 1990er Jahren, als jährlich fast 1.500 Wohnungen pro Jahr entstanden, hat sich normalisiert. Im vergangenen Jahr wurden 620 neue Wohnungen geschaffen. Mit Blick auf die vorausberechnete Haushaltsentwicklung bleibt abzuwarten, ob sich die Baufertigstellungen auf diesem Niveau halten werden, oder ob sich die Nachfrage nach Wohnungen noch stärker durch Bestandsimmobilien bedienen lässt.

### Wohnungsbestände sind überdurchschnittlich stark gewachsen

Von 1998 bis 2007 hat sich der Wohnungsbestand im Hochsauerlandkreis um 9,7 Prozent erhöht. Damit ist das Wachstum im Vergleich zum Landesdurchschnitt (7,6 %) stärker ausgefallen.

Ein Blick auf die Bauintensität<sup>17</sup> in den letzten zehn Jahren ergibt kreisweit ein eher heterogenes Bild. Zwar liegt das Niveau der jährlichen Bauintensität mit Ausnahme von Arnsberg in allen Kommunen über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt, doch fallen die Werte unterschiedlich hoch aus (Abb. 3.9).



In den an Hessen angrenzenden Gemeinden Hallenberg und Medebach sowie in Eslohe und Sundern war die Bauintensität besonders hoch. Die hohen Werte in Hallenberg und Sundern speisten sich vor allem durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Insbesondere für Hallenberg lässt sich dies zu einem Teil auf die sehr günstigen Baulandpreise von 25 €/m<sup>2</sup> zurückführen. In keiner anderen Kommune in Nordrhein-Westfalen ist Bauland günstiger zu erwerben. Insgesamt liegen in neun der zwölf kreisangehörigen Gemeinden die Preise für Bauland unterhalb des Kreisdurchschnitts von 60 €/m<sup>2</sup>. Lediglich die Preise in Arnsberg (115 €/m<sup>2</sup>), Meschede (120 €/m<sup>2</sup>) und Sundern (75 €/m<sup>2</sup>) liegen oberhalb des Kreiswertes.

### Schwache Bautätigkeit im Geschosswohnungssegment

Im Geschosswohnungsbau war in den letzten Jahren mit Ausnahme von Brilon in allen Kommunen des Kreises die Bauintensität im Vergleich zum Landeswert unterdurchschnittlich (Kreis: 2,5 %,

NRW: 3,0 %). Die Bandbreite der durchschnittlichen jährlichen Bauintensität im Geschosswohnungsbau reicht von 1,2 Prozent in Eslohe bis zu 4,4 Prozent in Brilon.

### Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes kreisweit sehr unterschiedlich

Der landesweite Trend, dass Bindungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand auslaufen, lässt sich in abgeschwächter Form auch im Hochsauerlandkreis feststellen. In den letzten zehn Jahren gingen die Mietpreis- und Belegungsbindungen im Kreis um 9,0 Prozent zurück, während diese landesweit im gleichen Zeitraum um mehr als 30 Prozent sanken. Für die kreisangehörigen Gemeinden verlief die Entwicklung mit sehr unterschiedlicher Intensität. So stieg die Anzahl der Bindungen in Arnsberg, Brilon, Marsberg und Sundern in dieser Zeit zwischen 0,7 und 8 Prozent. In Schmallenberg hingegen betrug der Rückgang fast 43 Prozent. Allerdings ist dort das relativ niedrige Ausgangsniveau zu beachten.

### Niedrige Quote der Empfänger von Leistungen nach SGB II

Der Anteil der Empfänger von Leistungen nach SGB II betrug im Jahre 2007 im Hochsauerlandkreis nur 6,1 Prozent der Bevölkerung. Im gesamten Land fiel die Quote mit 9,4 Prozent deutlich höher aus. Hier zeigt sich wieder die insgesamt gute wirtschaftsstrukturelle Situation des Kreises.

### Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist unproblematisch

Im Jahr 2007 lag die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte bei 607. Bis zum Ende des Jahres konnten dieser Personengruppe 440 Sozialmietwohnungen vermittelt werden. Somit lag die Versorgungsquote der Wohnungssuchenden mit preisgebundenem Wohnraum bei über 70 Prozent.

### Mieten im preisgebundenen Wohnungsbestand etwa auf Niveau der Marktmiete

Die Mieten für preisgebundene Wohnungen liegen im Hochsauerlandkreis relativ nah an den Angebotsmieten des Mark-

Abb. 3.9: Durchschnittliche jährliche Bauintensität von 1998-2007 im Hochsauerlandkreis (Quelle: LDS NRW)

<sup>17</sup> Fertig gestellte Wohnungen je 100 Bestandswohnungen

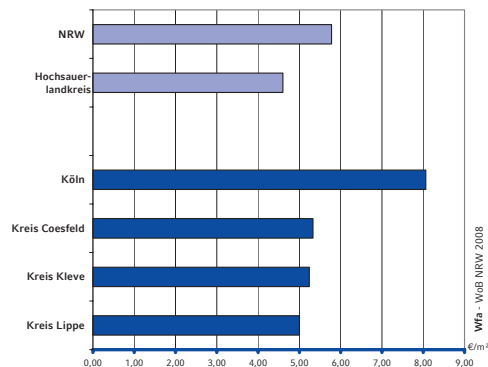
**Abb. 3.10:**  
Angebotsmieten in  
ausgewählten Regio-  
nen Nordrhein-  
Westfalens 2007  
(Quelle: empirica-  
Preisdatenbank (IDN  
ImmoDaten GmbH))

tes<sup>18</sup>. Die Mieten für geförderte Wohnungen aus den 1980er Jahren liegen auf dem Niveau der Marktmiete; preisgebundene Mietwohnungen der 1970er und 1990er Jahre unterschreiten das Marktniveau um bis zu 0,50 €/m<sup>2</sup>. Lediglich die Miete der geförderten Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 gebaut wurden, weist einen Abstand zur Angebotsmiete des Marktes von mehr als 0,50 bis 1,00 €/m<sup>2</sup> auf. Diese geringen Spannen zwischen Kostenmiete und Marktmiete sind Indizien dafür, dass der Mietwohnungsmarkt im Hochsauerlandkreis stark entspannt ist.

### Stark entspannter Mietwohnungsmarkt setzt Vermieter unter Druck

Aktuell liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Kreis bei 4,60 €/m<sup>2</sup>. Im Landesdurchschnitt müssen Mieter mit 5,80 €/m<sup>2</sup> ein Viertel mehr bezahlen. In Köln sind es 8,06 €/m<sup>2</sup> (Abb. 3.10). Mit Blick auf die niedrigen Markt- und Kostenmieten sowie die hohen Leerstandsquoten zeigt sich ein Problem bei der Vermietbarkeit von Wohnungen. Mit einer Leerstandsquote von über 7 Prozent wies der Hochsauerlandkreis im Jahr 2006 hinter dem Kreis Minden-Lübbecke den zweithöchsten Wert im Land auf<sup>19</sup>. Seit 2004 ist die Quote kontinuierlich gestiegen. Die Eigentümer von Mietwohnobjekten stehen somit vor einem Dilemma. Das niedrige Mietniveau lässt nur einen begrenzten finanziellen Spielraum für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese sind aber in einem Mietermarkt notwendig, um im Wettbewerb um Nachfrager konkurrenzfähig bleiben zu können. Die Veränderungen der Nachfragerstruktur durch die fortschreitende Alterung der Gesellschaft werden in der Wohnungswirtschaft und bei privaten Vermietern für weitere Herausforderungen sorgen. Gleichzeitig öffnen die günstigen und aller Voraussicht

nach weiter sinkenden Preise für Eigenheime solchen Mieterhaushalten den Zugang zum Eigentumsmarkt, die bei steigenden Preisen aufgrund ihrer finanziellen Situation kein Eigentum hätten bilden können.



### Günstige Bauland- und Eigenheimpreise, sinkende Preise für Eigenheime

Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser lagen im Hochsauerlandkreis im vergangenen Jahr durchschnittlich bei 165.000 €. Das sind etwa 50.000 € weniger als im Landesdurchschnitt. Nur im Kreis Höxter war das Einfamilienhaus mit 148.000 € noch günstiger als im Hochsauerland. Verfolgt man die Angebotspreise so sind sie in den letzten Jahren im Hochsauerlandkreis stabil.<sup>20</sup>

Betrachtet man jedoch die Entwicklung der real erzielten Preise für Wohneigentum, ergibt sich folgendes Bild: Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses hat es in den vergangenen Jahren zunehmende Preisrückgänge gegeben. Sanken 2005 noch die Preise im Vergleich zum Vorjahr um 3 Prozent waren es 2006 schon 5 Prozent. Im letzten Jahr wuchs der Preisverfall gar auf 10 Prozent an. Die demografischen Entwicklungen und der daraus resultierende quantitative Rückgang der Nachfrage fördern eine Fortsetzung des festgestellten Preisdrucks. Es besteht das Risiko, dass Wohneigentum als Altersvorsorge für einige Standorte im Hochsauerlandkreis an Bedeutung verliert. Bei den sich abzeichnenden Wertverlusten der Immobilien können die Besitzer unter Umständen nicht mehr den Verkaufspreis erzielen, der für den Erwerb einer seniorengeeigneten Wohnung und möglicherweise notwendig

<sup>18</sup> Die Aussagen stammen aus der Untersuchung „Position der Kostenmieten im Preisgefüge der lokalen Wohnungsmärkte“, die im Sommer 2008 von der Wfa NRW auf Anfrage des MBV NRW durchgeführt wurde. Datengrundlage der Untersuchung sind fortgeschriebene Bewilligungsmieten aus der Statistik der Wfa NRW und Marktmieten aus der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH).

<sup>19</sup> Die Ergebnisse sind jedoch nur eingeschränkt gültig, da der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Gesamtbestand gering ist und nur professionell bewirtschaftete Wohnungen in den techem-empirica Leerstandsindex einfließen.

<sup>20</sup> Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)



gen Pflege- und Serviceleistungen erforderlich wäre.

### **Eigenheimerschwinglichkeit vergleichsweise günstig**

Nach den bisherigen Analyseergebnissen verwundert es nicht, dass im Hochsauerlandkreis die Eigenheimerschwinglichkeit niedriger liegt als in vielen anderen Regionen des Landes. In Relation zum Einkommen stellt sich der Neuerwerb in Sundern am günstigsten dar. Dort mussten im vergangenen Jahr nur 4,66 Jahresgehälter für den Kauf eines Einfamilienhauses aufgebracht werden. Deutlich weniger erschwinglich waren Häuser in Arnsberg, wo man 5,65 Jahreseinkommen verausgaben musste.

### **Überdurchschnittlich hohe Nachfrage nach Fördermitteln für Modernisierungsmaßnahmen**

Im Zeitraum von 2001 bis 2007 sind im Kreis jährlich mehr als 700 Wohneinheiten mit KfW-Mitteln durch die jeweiligen Eigentümer modernisiert worden. Bezogen auf den gesamten Bestand sind dies jährlich durchschnittlich 0,6 Modernisierungen pro 100 Wohnungen. Damit weist der Hochsauerlandkreis im Landesvergleich eine der höchsten Quoten auf.

### **Entspannung auf den Wohnungsmärkten setzen sich fort**

Das Pestel-Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Wohnungsmarkt im Hochsauerlandkreis künftig von einer wachsenden Entspannung geprägt sein wird. Dabei wird sowohl die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern als auch die nach Mietwohnungen stark nachlassen. Dies lässt sich in erster Linie auf die starke Abnahme der Bevölkerung und den Rückgang der Haushaltszahlen bis zum Jahr 2025 zurückführen. Insgesamt fällt der errechnete Wohnungsbedarf

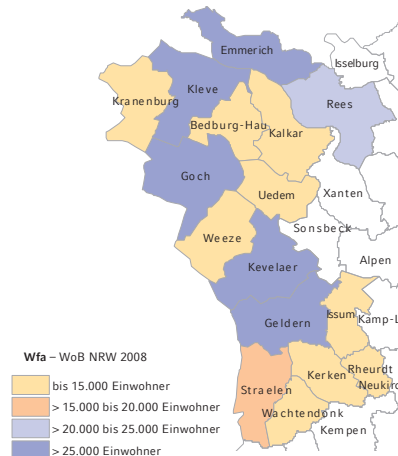
für den Kreis bis zum Jahr 2025 mit 6.600 Wohnungen niedrig aus.

### **Zukunftsthemen Wohnen im Hochsauerlandkreis**

Die aufgezeigten Entwicklungen erfordern von den Akteuren zukünftig Aktivitäten in folgenden Handlungsfeldern:

- Entwicklung kommunaler Wohnungsmarktkonzepte, um die Auswirkungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels auf die örtlichen Wohnungsmärkte frühzeitig aufzuzeigen und eine rechtzeitige Reaktion der Marktakteure darauf zu ermöglichen.
- Aufklärung und Beratung der Eigenheimbesitzer über die Chancen und Risiken, die beim Verkauf ihrer Immobile aufgrund der rückläufigen Preisentwicklung im Hochsauerlandkreis entstehen.
- Beratung und Unterstützung der Vermieter bei der nachfragegerechten Ausstattung ihrer Mietwohnungen und Erschließung neuer Nachfragergruppen im entspannten Markt.
- Erarbeitung von Konzepten, um den heute recht jungen Wohnungsbestand an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft anzupassen.
- Wohnberatung und kleinräumige Förderung für alle (Alters-) Nachfragergruppen, um die Wohnungsnachfrage noch stärker über Bestandsimmobilien als über den Neubau bedienen zu können.
- Stärkung der kommunalen und regionalen Zusammenarbeit, um sich als schrumpfende Region mit abgestimmten (kommunalen) Konzepten zukunftssicher aufzustellen.

### 3.3 Kreis Kleve



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2007	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Arbeitslosenquote	6,8 %	niedriger	-2,5 %-Punkte	positiver
Pendlersaldo	-15.300	-	-	-
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>				
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,28	höher	+0,08	entsprechend
Preis für baureifes Land	128 €/m <sup>2</sup>	niedriger	-0,24 %	-
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand insgesamt:	129.200	-	+0,8 %	positiver
- darunter Sozialmietwohnungen**	4,2 %	niedriger	+0,1 %-Punkte	positiver
- darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern	71,5 %	höher	+0,04 %-Punkte	negativer
- darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern	26,4 %	niedriger	-0,2 %-Punkte	entsprechend
Baufertigstellungen	1.080	-	-	-
Bautensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,9 %	niedriger	-0,2 %-Punkte	negativer
Wohnfläche - pro Wohnung	100,4 m <sup>2</sup>	höher	+0,2 m <sup>2</sup>	entsprechend
- pro Einwohner	42,0 m <sup>2</sup>	höher	+0,3 m <sup>2</sup>	entsprechend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	308.900	-	+0,2 %	positiver
- darunter unter 18 Jahre alt	19,3 %	höher	-0,5 %-Punkte	entsprechend
- darunter über 65 Jahre alt	18,6 %	niedriger	+0,2 %-Punkte	entsprechend
Haushaltsgröße (in Personen)	2,35	höher	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hatz IV)	16.700	-	-2,7 %	positiver
Haushalte mit Wohngeldbezug***	2.400	-	-8,7 %	negativer
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte****	65,5 %	höher	-	-
<b>Mieten und Marktanspannung</b>				
Leerstände (Techem-empirica)	4,1 %	höher	-0,9 %-Punkte	positiver
Angebotsmieten (empirica-Preisdatenbank*****)	5,30 €/m <sup>2</sup>	niedriger	+3,8 %	-
Wohnungsmarktregion Pestel-Gutachten	Wohnungsmarkt mit wachsender Anspannung			

\* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

\*\* Mietwohnungen 1. Förderweg und Einkommensgruppe A

\*\*\* starke Sprünge wegen einer Systemumstellung im Rahmen von Hartz IV

\*\*\*\* Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten Wohnungssuchenden Haushalte

\*\*\*\*\* Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

Die kommunalen Wohnungsmärkte sind vom Eigentumssektor bestimmt. Eine ungebrochene Baulandnachfrage ließ die Grundstückspreise weiter steigen. Niederländer bilden Eigentum im Kreis Kleve. Noch wachsen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Dabei nimmt die Haushaltsgröße ab. Zukünftig sind Engpässe in der Wohnraumversorgung älterer Menschen zu erwarten.

Am unteren Niederrhein, im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen, liegt der Kreis Kleve. Er gliedert sich in sechzehn kreisangehörige Gemeinden, in denen im Jahr 2007 insgesamt rund 308.900 Einwohner lebten. Mit etwa 49.000 Einwohnern ist Kleve die größte Stadt im Kreis, Rheurdt ist mit 6.700 Einwohnern die kleinste Gemeinde. Ein klarer Siedlungsschwerpunkt ist im Kreisgebiet nicht auszumachen. Durch die räumliche Lage im Westen von Nordrhein-Westfalen haben acht der sechzehn Gemeinden eine gemeinsame Grenze mit den Niederlanden. Im Pestel-Gutachten wird der Wohnungsmarkt im Kreis Kleve als Wohnungsmarkt mit wachsender Anspannung beschrieben. Rund 80 Prozent der Kreisfläche sind Landwirtschafts- oder Waldfläche.

**Die rasante Bevölkerungsentwicklung kommt ins Stocken**

Die Einwohnerzahl im Kreis hat sich seit 1998 um 5,4 Prozent (etwa 15.900 Einwohner) erhöht. Dabei sind die Einwohnerzahlen in den Jahren bis 2004 rasant angestiegen; in den letzten Jahren hat die Dynamik erheblich abgenommen und zeigt erste Anzeichen einer Stagnation im Jahr 2007. Im Vergleich der langfristigen zur kurzfristigen Bevölkerungsentwicklung wird für die Gemeinden des Kreises deutlich, dass sich ihre Wachstumsdynamik zwar verringert, die meisten Gemeinden aber nach wie vor Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Lediglich die Gemeinden Issum und Uedem hatten eine negative Bevölkerungsentwicklung in den letzten drei Jahren und sind dabei zum Teil stärker geschrumpft als der Landesdurchschnitt. In den Gemeinden Bedburg-Hau, Straelen und Emmerich liegt die durchschnittliche jährliche Bevölkerungszunahme im Drei-Jahreszeitraum höher als in der langfristigen Entwicklung (Abb. 3.11).

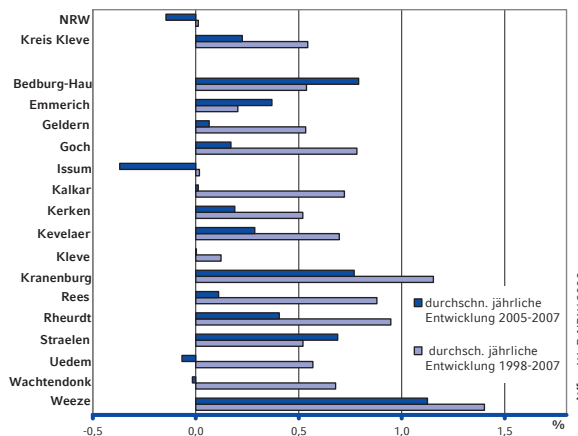


Abb. 3.11: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung im Kreis Kleve 1998-2007 und 2005-2007 im Vergleich (Quelle: LDS NRW)

**Noch ist der Kreis jünger als der Landesdurchschnitt**

Die Entwicklung der Altersklassen in den vergangenen Jahren zeigt eine Zunahme der älteren Menschen. Mit einem Bevölkerungsanteil von 18,6 Prozent im Alter von 65 Jahren und älter liegt der Kreis nur knapp unter den Landesschnitt von 19,9 Prozent. Im Jahr 2007 sind 19,3 Prozent der Einwohner unter 18 Jahre alt, damit liegt der Kreis vor dem Landesdurchschnitt von 18,0 Prozent. Nicht zuletzt die von Einfamilienhäusern geprägte Siedlungsstruktur mit Wohnraum für Familien sorgt für diese relativ junge Bevölkerung. Doch die Entwicklung der unter 18-Jährigen ist in allen Gemeinden rückläufig. Mehr als die Hälfte der Kommunen hat eine negativere Entwicklung dieser Altersgruppe als der Landesdurchschnitt.

**Wanderungsgewinne sind für das Bevölkerungswachstum verantwortlich**

Bis auf die Gemeinden Wachtendonk und Kranenburg verzeichnen alle Gemeinden im Kreis bezogen auf die letzten drei Jahre einen negativen natürlichen Saldo. Dem gegenüber stehen Bevölkerungszuwächse durch Wanderungsgewinne. Lediglich Issum verliert auch durch Wanderung Teile der Bevölkerung. Insgesamt kann der Zuzug durch Wanderung den

negativen natürlichen Saldo mehr als kompensieren. Intensive Wanderungsbeziehungen, bei denen der Kreis Kleve Einwohner gewinnen konnte, bestehen insbesondere zu Duisburg, Kamp-Lintfort aber auch mit Oberhausen und Mülheim an der Ruhr. An die anderen Großstädte des Landes verliert der Kreis mehr Einwohner als er gewinnt: Insbesondere gilt dies für Düsseldorf, Köln und Aachen, nicht zuletzt wegen des Angebots an Arbeitsplätzen (Saldo mit Düsseldorf -135 Personen im Alter zwischen 18 und 64 Jahren). Im Jahr 2007 lag der Wanderungssaldo nur noch bei knapp 1.500 Personen.

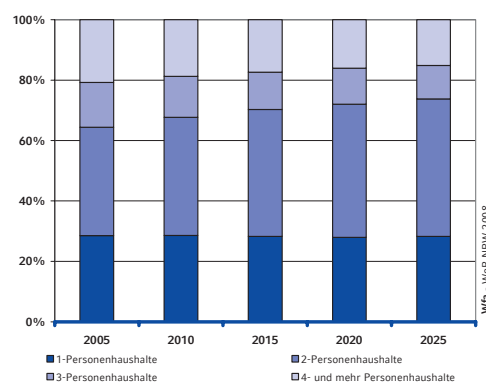
**Abb. 3.12:**  
Vorausberechnung  
(Trendvariante) der  
Entwicklung der  
Haushaltsgrößen im  
Kreis Kleve bis 2025  
(Quelle: LDS NRW)

### Dennoch ist ein weiteres Wachstum der Bevölkerung prognostiziert ...

Die Vorausberechnung des LDS NRW geht von einer weiteren Zunahme der Bevölkerung im Kreis Kleve bis zum Jahr 2025 aus, wobei sich die Dynamik der Zunahme abschwächen wird. Vor allem bei der jüngsten Altersklasse den unter 18-Jährigen kommt es zu einem massiven Rückgang (-18,0 %). Deutlich sind auch die Verluste bei der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen (-10,6 %). Wachsen wird hingegen die Anzahl der Menschen im Alter von 65 Jahren und älter (45,0 %). Während bei den 65- bis unter 75-Jährigen das Wachstum mit 34,0 Prozent schon hoch ausfallen wird, werden im Vergleich zum Jahr 2005 rund 60 Prozent mehr Menschen im Alter von 75 Jahren und älter 2025 im Kreis Kleve wohnen. Die für den ländlichen Wohnungsmarkt wichtige Altersgruppe der Eigentumsbilder (30- bis unter 45 Jahre) wird bis 2025 um 18,4 Prozent abnehmen. Insbesondere diese Entwicklung wird sich auf die kommunalen Wohnungsmärkte auswirken, wenn mehr gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Markt kommen als potentielle Nachfragerhaushalte im Kreis wohnen. Insgesamt wirken sich Bevölkerungsabnahme und Überalterung auf die Haushaltsentwicklung aus und werden so zu einer wohnungsmarktrelevanten Größe. Im Jahr 2007 liegt die tatsächliche Einwohnerzahl zum ersten Mal unter der Bevölkerungsvorausberechnung des LDS NRW.

### ... und auch die Zahl der Haushalte soll sich weiter erhöhen.

Insgesamt steigt die Haushaltszahl nach der Haushaltsvorausberechnung des LDS NRW noch um 13 Prozent bis zum Jahr 2025 an. Damit liegt die Haushaltsentwicklung im Kreis weit über dem Landesdurchschnitt von 3,1 Prozent. Dabei nehmen die Ein- und Zweipersonenhaushalte mit 11,7 bzw. 43,3 Prozent stark zu und die Haushalte mit drei (-16 %) sowie mit vier und mehr (-17,6 %) Personen erheblich ab (Abb. 3.12). Die Entwicklung im Kreis Kleve folgt dem allgemeinen Trend zur Singularisierung.



### Haushaltsgröße überdurchschnittlich

Obwohl die Ein- und Zweipersonenhaushalte zunehmen, ist der Anteil an größeren Haushalten nach wie vor höher als im Land. Insgesamt ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße im Kreis Kleve von 2,35 Personen je Haushalt; in Nordrhein-Westfalen beträgt sie 2,11 Personen je Haushalt.

### Eine geringe Arbeitslosenquote ...

Die Beschäftigtenquote<sup>21</sup> bleibt bis auf die Ausnahmen Geldern, Issum, Kerken, Staelen und Wachtendonk hinter dem Landeschnitt zurück. Die Arbeitslosenquote betrug im Kreis Kleve im 2007 6,8 Prozent. Damit lag sie deutlich unterhalb des Landeswertes von 9,5 Prozent und bewegt sich auf einem vergleichbaren Niveau mit dem Hochsauerlandkreis. In den beiden übrigen hier betrachteten Kreisen fällt die Arbeitslosenquote niedriger aus.

### ... prägt den Kreis mit seinen vielen Auspendlern.

Von den rund 88.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2007

<sup>21</sup> Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an den 18- bis 65-Jährigen

pendeln rund 62 Prozent jeden Tag zu ihrer Arbeitsstätte außerhalb des Wohnortes. Insgesamt ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Männer seit 1995 leicht rückläufig, die der Frauen konnte zulegen.

**Vergleichsweise wenig Leistungsempfänger nach SGB II ...**

Im Kreis Kleve sind 5,4 Prozent der Bevölkerung Leistungsempfänger nach SGB II. Damit hat der Kreis den dritt niedrigsten Anteil an Leistungsempfängern in Nordrhein-Westfalen. Niedriger liegen der hier ebenfalls betrachtete Kreis Coesfeld mit 4,3 Prozent und der Kreis Olpe mit 4,6 Prozent. Zu den Gemeinden mit den höchsten Anteilen - Dortmund (14,7 %) und Gelsenkirchen (17,4 %) – beträgt der Abstand rund 10 Prozentpunkte. Die Situation zeigt sich für den Kreis Kleve also relativ entspannt. Zu den Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt lässt sich festhalten, dass der Kreis Kleve mit einem Anteil von 0,4 Prozent an der Gesamtbevölkerung genau im Landesdurchschnitt liegt.

**... und wohnungssuchende Haushalte**

Mit Anteilen von 0,2 bis 1,6 Prozent wohnungssuchender Haushalte an allen Haushalten im Jahr 2007 lagen die Gemeinden im Kreis Kleve mit durchschnittlich 0,9 Prozent unter dem Landesdurchschnitt von 1,5 Prozent. Im Laufe des Jahres konnten 65,5 Prozent der wohnungssuchenden Haushalte mit preisgebundenem Wohnraum versorgt werden, eine erheblich bessere Quote als der Landesdurchschnitt von 50,6 Prozent.

**Starke Kaufkraft beinahe im ganzen Kreis**

Drei Viertel der Gemeinden hat eine Kaufkraft über dem Landesdurchschnitt. Auch nach unten weicht keine der Gemeinden stark vom Landesschnitt ab (Abb. 3.13). Die wirtschaftliche Situation der Haushalte im Kreis Kleve ist insgesamt entspannt.

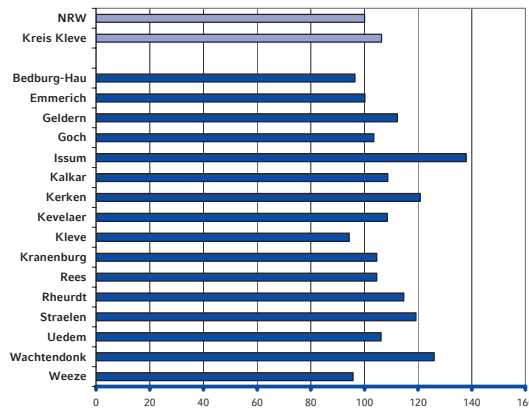


Abb. 3.13: Kaufkraft im Kreis Kleve 2007  
Wert NRW = 100  
(Quelle: GfK)

**Baulandpreise zeigen sich heterogen und stark lageabhängig**

Die Preise für Bauland stehen in einem Zusammenhang mit der Lage der jeweiligen Kommune zu den größeren Städten des Ruhrgebietes und den Niederlanden. Sie unterscheiden sich zum Teil erheblich. Den niedrigsten Wert hat Kalkar mit 85 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich konnten Grundstücksbesitzer in Rheurdt Preise von 153 €/m<sup>2</sup> realisieren (Abb. 3.14). Damit ergibt sich eine Spanne der Grundstückspreise von 68 €/m<sup>2</sup>.

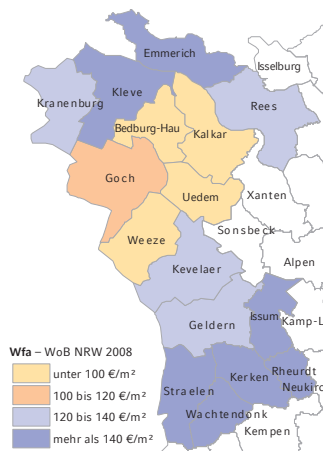


Abb. 3.14: Kaufpreise für Bauland 2007 für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage im Kreis Kleve  
(Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW)

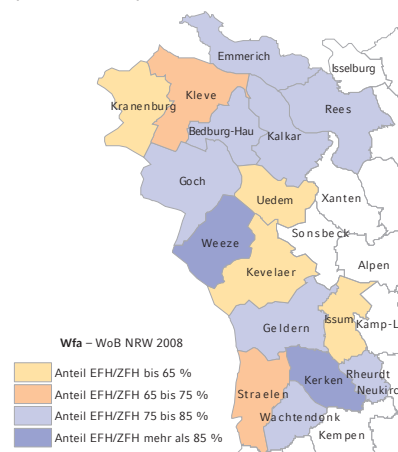
Die durchschnittliche Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr betrug nach Aussage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve im Jahr 2007 für Wohnbauflächen 0,3 Prozent, wobei das nördliche Kreisgebiet 0,8 Prozent zulegen konnte und die Entwicklung im südlichen Kreis um 0,7 Prozent rückläufig war.

**Umsätze von Baulandverkäufen gehen zurück – auch die Bauintensität nimmt leicht ab**

Im individuellen Wohnungsbau zeigten sich im Vergleich zum Vorjahr ein Umsatzrückgang von 7 Prozent und ein Flä-

chenrückgang von 9 Prozent. Im Zeitverlauf hat die Bauintensität bis auf wenige Ausnahmen in allen Gemeinden des Kreises abgenommen. Zum Teil sind die Veränderungen von Jahr zu Jahr erheblich, was sich durch die örtliche Baulandpolitik und die Ausweisung von (Neu-) Baugebieten erklären lässt. Auch zwischen nördlichem und südlichem Kreisgebiet lassen sich Unterschiede feststellen. So ist die Bauintensität<sup>22</sup> nach den Boom-Jahren in den südlichen Gemeinden konstant geblieben, während sich die Kommunen im nördlichen Teil des Kreises nach wie vor von Jahr zu Jahr sehr verschieden entwickeln. Insgesamt werden im Kreis deutlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut als in Mehrfamilienhäusern. In den letzten Jahren lag der durchschnittliche Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Baufertigstellungen je nach Gemeinde zwischen knapp 50 und 100 Prozent (Abb. 3.15).

**Abb. 3.15:**  
Anteil der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand im Kreis Kleve 2007 (Quelle: LDS NRW)



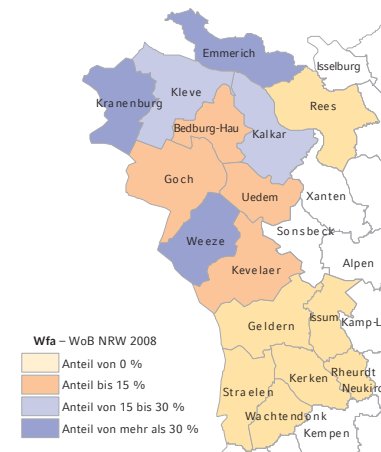
**Abb. 3.16:**  
Anteil der niederländischen Käufer an allen Grundstücksverkäufen für den individuellen Wohnungsbau im Kreis Kleve 2007 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve)

**Besonders hohe Wohnfläche je Einwohner**

Aufgrund der durch Eigenheime geprägten Siedlungsstruktur liegt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Kreis Kleve mit 100,4 m<sup>2</sup> über der durchschnittlichen Wohnflächeninanspruchnahme von 84,8 m<sup>2</sup> in Nordrhein-Westfalen. Auch bei der Wohnfläche je Einwohner liegt der Wert im Kreis Kleve mit 42,0 m<sup>2</sup> über dem Landesdurchschnitt von 40,1 m<sup>2</sup>. Im Wohnflächenverbrauch spiegelt sich sowohl die Bevölkerungsstruktur (größere Haushalte) als auch die Siedlungsstruktur (mehr Einfamilienhäuser) wider.

**Grenzüberschreitender Immobilienmarkt beeinflusst einige Gemeinden erheblich**

Der Wohnungsmarkt im Kreis Kleve wird nicht nur von der Binnenwanderung aus Nordrhein-Westfalen sondern auch von den Entwicklungen in den Niederlanden beeinflusst wird. Die Wohnungsmärkte im Kreis Kleve unterliegen erheblich den Einflüssen durch Zuwanderung aus dem Großraum Arnheim/Nimwegen: Seit dem Jahr 2000 haben die Zuzüge von Niederländern in den Kreis Kleve zugenommen. Bestärkt wird die Entwicklung durch die hohen Bodenpreise in den Niederlanden. 2004 lagen die Grundstückspreise in den niederländischen Grenzstädten Nimwegen (325 €/m<sup>2</sup>) und Groesbeek (225 €/m<sup>2</sup>) doppelt so hoch wie im benachbarten (deutschen) Kranenburg (110 €/m<sup>2</sup>)<sup>23</sup>. So zeigt sich der Zusammenhang zwischen den Wohnungsmärkten im Kreis Kleve und den Niederlanden auch in der Betrachtung der Anteile niederländischer Käufer beim Erwerb von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus. Deutlich bildet sich ein Gefälle zwischen hohen Anteilen im nördlichen und erheblich kleineren Anteilen im südlichen Kreisgebiet (Abb. 3.16).



Diese starke Nachfrage nach Bauland hat in den nördlichen Gemeinden des Kreises Kleve zu Bodenpreissteigerungen geführt (siehe weiter oben). Das Gefälle zwischen nördlichem und südlichem Kreisgebiet wird auch bei der Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke bestätigt. So liegt der Anteil niederländischer Käufer im nördlichen Kreisgebiet bei 32 Prozent, im südlichen bei nur

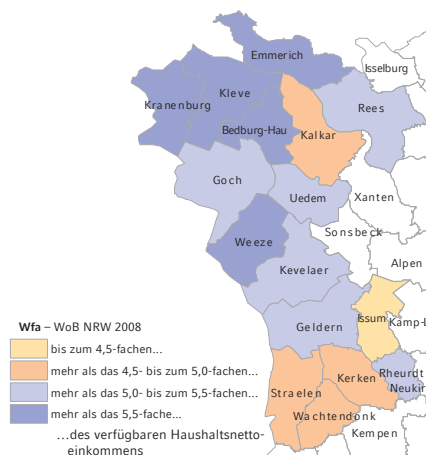
<sup>22</sup> Fertig gestellte Wohnungen je 100 Bestandswohnungen

<sup>23</sup> Quelle: Entwicklungskonzept Kranenburg 2020. PDF-Datei, verfügbar unter [www.kranenburg.de](http://www.kranenburg.de)

7 Prozent. Für das ganze Kreisgebiet gilt, dass die meisten bebauten Grundstücke an Einwohner der jeweiligen Gemeinde verkauft werden. Die Stadt Kranenburg hat im Jahr 2005 ein Gemeindeentwicklungskonzept verabschiedet, in dem sie auf die Zusammenhänge der Kranenburger Stadtentwicklung und den Entwicklungen im Raum Nimwegen eingeht. Als Ziele für die Gemeindeentwicklung bis 2020 werden insbesondere der Ausbau grenzüberschreitender Kooperationen zu Fragen der (Wohn-) Standortentwicklung und die Integration der niederländischen Bürger in das Gemeindeleben genannt.

### Die Eigenheimerschwinglichkeit trennt den Kreis

Die Eigenheimerschwinglichkeit im Kreis Kleve zeigt eine große Spannweite. So müssen Haushalte in der Stadt Kleve mehr als das 5,5-fache ihres verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aufbringen, um Eigentum zu erwerben. In Issum reicht das 4,5-fache des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens. Hier spiegeln sich zum einen die räumliche Verteilung der Preise für Bauland wider und zum anderen die höheren Einkommen in den Südgemeinden, deren Einwohner vermehrt im nahen Ballungsraum arbeiten und dementsprechend über höhere Einkommen verfügen (Abb. 3.17). Im Landesvergleich zur Eigenheimerschwinglichkeit zählt der Kreis Kleve nicht zu den günstigsten Regionen, bleibt aber erschwinglicher als der Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen.



### Der Wohnungsbestand ist jung ...

Bei den Baualtersklassen und damit dem Alter des Gebäudebestands kann für fast alle Gemeinden im Kreis Kleve festgestellt werden, dass wenig historische Bausub-

stanz zur Verfügung steht. Für den Kreis insgesamt ergibt sich, dass nur rund ein Viertel des Bestands als Altbau (vor 1948) bezeichnet werden kann, ein weiteres Viertel in die Zeit bis 1970 fällt und die restlichen rund 50 Prozent in den letzten 37 Jahren gebaut wurden. Innerhalb der letzten acht Jahre (1999 - 2007) wurden fast 9 Prozent des Gesamtbestandes realisiert. Alle Gemeinden haben erheblich von der Suburbanisierung profitiert und ihren Wohnungsbestand seit den 1970er Jahren verdoppelt. Im Vergleich dazu haben sich die Wohnungsbestände in Essen, Gelsenkirchen und Duisburg lediglich um rund 5 Prozent erhöht. Trotz der unterschiedlichen Ausgangsgrößen wird der Unterschied in der Entwicklungsdynamik deutlich.

### ... und wird im Landestrend liegend modernisiert ...

Nach der Statistik über die Förderzusagen der KfW liegt der Kreis Kleve mit durchschnittlich 0,4 modernisierten Wohnungen<sup>24</sup> im Jahr für den Zeitraum von 2001 bis 2007 im Mittelfeld der Kreise und kreisfreien Städte und nur leicht unter dem Landeswert von 0,5 Wohnungen. In der wohnungswirtschaftlichen Befragung<sup>25</sup> der Wfa NRW zeigt sich für die Region Niederrhein<sup>26</sup>, dass Wohnungsunternehmen insbesondere Maßnahmen wie Balkonanbau und Wohnumfeldverbesserungen umsetzen. Dem Landestrend folgend liegen auch Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs weit vorne. Weniger angezeigt sind Grundrissanpassungen und der Abbau von Barrieren im Bestand. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass der Bestand durch sein relativ junges Baualter weniger Barrieren und Modernisierungsbedarfe aufweist.

### ... Engpässe in der Wohnraumversorgung sind zu erwarten.

Generationsgerechter Wohnraum ist ein zukünftiges wohnungspolitisches Thema

Abb. 3.17: Eigenheimerschwinglichkeit 2007 (Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltseinkommens im Kreis Kleve (Quelle: Oberer Gutachterausschuss, LDS NRW Wfa NRW)

<sup>24</sup> Durchschnittlich jährlich modernisierte Wohnungen je 100 Wohnungen im Zeitraum 2001-2007 (Quelle: KfW Förderprogramme zur Modernisierung)

<sup>25</sup> Einmal jährlich befragt die Wfa NRW Wohnungsunternehmen zu wohnungswirtschaftlichen Kennziffern. Im Befragungsjahr 2008 konnten Aussagen zu 7,6 Prozent des Wohnungsbestandes in NRW getroffen werden.

<sup>26</sup> Zur Befragungsregion Niederrhein gehören die kreisfreien Städte Krefeld und Mönchengladbach, außerdem die Kreise Kleve und Viersen und Teile des Kreises Wesel.

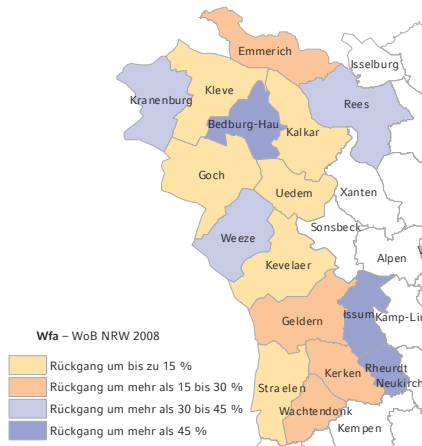
im Kreis Kleve, wenn die prognostizierte Entwicklung des Pestel-Gutachtens im Kreis Kleve eintritt. Das Gutachten weist darauf hin, dass es insbesondere in Regionen mit einer starken Zunahme der älteren Einwohner und einem niedrigen Bestand an Geschosswohnungen zu erhöhtem Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum kommen wird. Beides trifft auf den Kreis Kleve zu. Daher ist davon auszugehen, dass sich zukünftig Engpässe in der Wohnraumversorgung von älteren Menschen ergeben, die ihr Eigenheim zum Beispiel aus gesundheitlichen oder finanziellen Gründen aufgeben müssen. Nach Einschätzung des Pestel-Gutachtens wird der Kreis Kleve zu den Regionen mit starken Problemen in diesem Wohnungsmarktsegment gehören.

**Abb. 3.19:**  
Durchschnittlicher jährlicher Anteil der fertig gestellten preisgebundenen Wohnungen an allen Fertigstellungen im Kreis Kleve 2007  
(Quelle: LDS NRW Wfa NRW)

**Wegfall von Bindungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand**

Seit 1998 haben sich die Mietpreis- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand im Kreis Kleve deutlich verringert (-17,8 %). Besonders viele Bindungen liefen in den Gemeinden Issum, Rheurdt und Bedburg-Hau aus. Weniger stark verringerte sich ihre Anzahl in den letzten zehn Jahren in Kevelaer und Goch (Abb. 3.18).

**Abb. 3.18:**  
Veränderung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes im Kreis Kleve 1998-2007  
(Quelle: Wfa NRW)



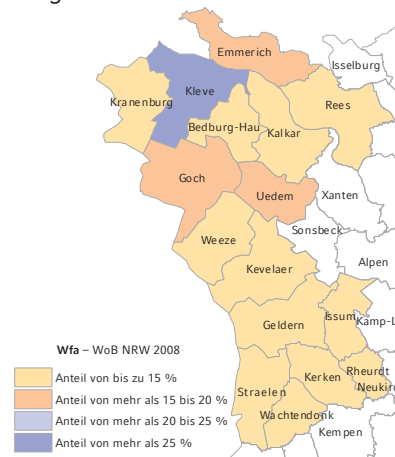
**Neubau preisgebundener Wohnungen ist mit anderen ländlichen Kreisen vergleichbar**

Bei den geförderten selbst genutzten Wohnungen je 10.000 Einwohner im Neubau 2007 zeigt sich der Kreis Kleve heterogen. So wurden in den südlichen und östlichen Gemeinden bis zu 20 geförderte selbst genutzte Wohnungen je 10.000 Einwohner, in Kleve, Bedburg-Hau, Goch und Kevelaer bis zu 80 Woh-

nungen gefördert. Insgesamt liegt der Kreis Kleve im Trend der ländlichen Räume in Nordrhein-Westfalen.

Auch bei den geförderten Mietwohnungen je 10.000 Einwohner ergibt sich im Kreis Kleve kein einheitliches Bild. Während in Kranenburg und Kevelaer über 25 Wohnungen je 10.000 Einwohnern realisiert wurden, fand in anderen Gemeinden gar keine Mietwohnungsförderung statt. Von den hier betrachteten Kreisen weisen die Kreise Lippe und Coesfeld ähnliche Strukturen auf, im Hochsauerlandkreis liegt die Mietwohnungsförderung erheblich niedriger.

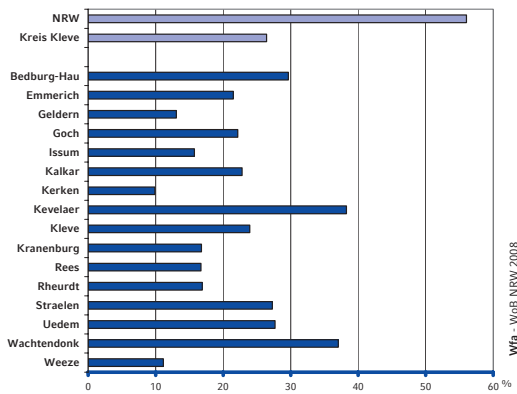
Insgesamt ist im Kreis Kleve der Anteil fertig gestellter preisgebundener Wohnungen an allen Baufertigstellungen im Durchschnitt der letzten zehn Jahre nicht nur im Vergleich zum Landesdurchschnitt, sondern auch im Vergleich zu anderen ländlichen Räumen als eher gering einzuordnen (Abb. 3.19).



**Wenige Mietwohnungen ...**

Mit einem Anteil von 26,4 Prozent am gesamten Wohnungsbestand im Kreis Kleve und noch erheblich kleineren Anteilen in einzelnen Gemeinden spielt das Segment der Mietwohnungen heute eine untergeordnete Rolle (Abb. 3.20). Zukünftig wird die Bedeutung des Mietsegmentes auf den kommunalen Wohnungsmärkten zunehmen, insbesondere dann, wenn durch neue Wohnformen und veränderte Nachfragemuster Mietwohnraum stärker benötigt wird.





**Abb. 3.20:**  
Anteil der Geschoss-  
wohnungen am Ge-  
samtbestand im Kreis  
Kleve 2007  
(Quelle: LDS NRW)

**... mit vergleichsweise niedrigen Mieten**  
Betrachtet man auf Kreisebene die Verteilung der Angebotsmieten für Mietwohnungen unterschieden nach Zimmerzahl, lassen sich wenige Unterschiede zwischen den Wohnungsgrößen erkennen. Für alle Kategorien liegt die Mehrheit der Angebote im Preisbereich zwischen 5 und 6 €/m<sup>2</sup>. Damit zeigt sich das Mietangebot deutlich unterhalb des Mietengefüges im nahen Ballungsraum, wo in Düsseldorf Mieten von etwa 9,30 €/m<sup>2</sup> und in Mülheim an der Ruhr von 7,10 €/m<sup>2</sup> realisiert werden können. Eine Ausnahme bilden die Angebotsmieten in Duisburg mit 5,30 €/m<sup>2</sup>. Hier liegt die Vermutung nahe, dass die angebotenen Bestände in Duisburg und im Kreis Kleve nicht miteinander zu vergleichen sind (Kleve = mehr Neubau, mehr Garten/Terrasse/Garage; Duisburg = mehr Wohnungen insgesamt, mehr Wohnungen mit weniger Komfort, mehr Wohnungen in unattraktiver Lage). Innerhalb des Kreises unterschieden sich die Mieten in den Gemeinden kaum voneinander.<sup>27</sup>

### Mieten im preisgebundenen Wohnungsbestand unter Marktmiete

Für den Kreis Kleve ergibt sich, dass die mittlere Kostenmiete unterhalb der mittleren Angebotsmiete des Marktes liegt<sup>28</sup>. Dabei liegt die Miete in den Förderjahrgängen der 1970er und 1980er Jahre (mit je max. 0,50 €/m<sup>2</sup> unterhalb der mittleren Marktmiete) deutlich näher am Markt-

veau als in den Beständen der 1990er Jahre (0,50 - 1,00 €/m<sup>2</sup> unterhalb der mittleren Marktmiete) und dem Neubau (1,00 - 1,50 €/m<sup>2</sup> unterhalb der mittleren Marktmiete). Im Kreis Kleve zeigt sich, dass die Abstände der Kostenmieten zu den am Markt bestehenden Angebotsmieten stark mit dem Baualter der Immobilie zusammenhängen.

### Zukünftig ergeben sich verschiedene Wohnungsdefizite

Wie bereits beschrieben wird der Kreis Kleve nach dem Pestel-Gutachten in die Kategorie der Wohnungsmärkte mit stark wachsender Anspannung eingeordnet. Mit einer Bevölkerungszunahme von mehr als 5 Prozent bis 2025 und starker Zunahme der älteren Bevölkerung werden sich zukünftig insbesondere bei der Wohnraumversorgung älterer Menschen starke Anspannungen ergeben.

### Zukunftsthemen Wohnen im Kreis Kleve

Aus der Analyse der Wohnungsmärkte im Kreis Kleve ergeben sich nachfolgende Themen, mit denen sich die Akteure auf dem Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren auseinandersetzen müssen:

- Eine auf Wachstum und Zuzug von jungen Familien ausgelegte Baulandpolitik kann nicht mehr die einzige Strategie sein. Zum einen, weil weiter steigende Energiepreise die Kosten der Arbeitswege stark erhöhen, d.h. Suburbanisierung unattraktiver wird, und zum anderen weil die Generation der zukünftigen Wohneigentumsbilder weiter abnehmen wird.
- Modernisierungen gewinnen an Bedeutung, um den Wohnungsbestand für die alternde Gesellschaft und für Käufer von Bestandsimmobilien nachfragegerecht auszustatten.
- Die Entwicklung von kommunalen und regionalen Wohnungsmarktkonzepten hilft Strategien zu entwickeln um frühzeitig auf die sich ändernden Nachfragemuster reagieren zu können. Gleichzeitig bieten sie den Rahmen, Konzepte für die Weiterentwicklung freiwerdender Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand zu erarbeiten, um eine attraktive Alternative zum Neubau zu entwerfen. Ziel ist es dabei langfristigen Leerstand zu vermeiden.

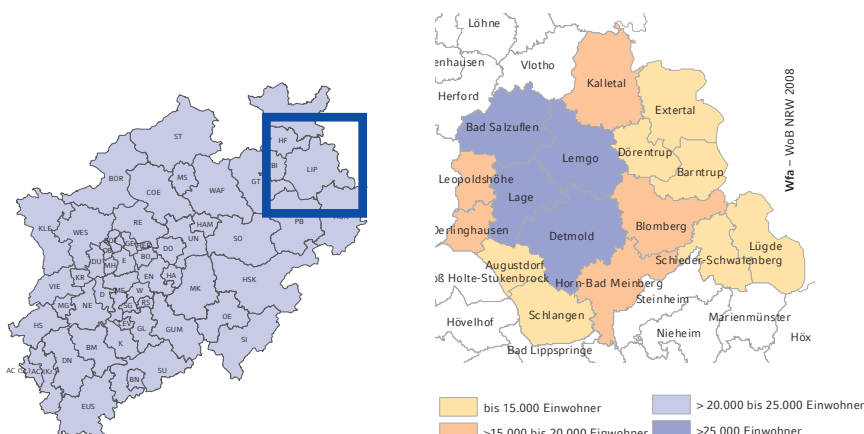
<sup>27</sup> Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

<sup>28</sup> Die Aussagen stammen aus der Untersuchung „Position der Kostenmieten im Preisgefüge der lokalen Wohnungsmärkte“, die im Sommer 2008 von der Wfa NRW auf Anfrage des MBV NRW durchgeführt wurde. Datengrundlage der Untersuchung sind fortgeschriebene Bewilligungsmieten aus der Statistik der Wfa NRW und Marktmieten aus der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH).

- Interkommunale Zusammenarbeit gewinnt an Bedeutung, nicht nur im Kreis Kleve, sondern auch mit den Nachbargemeinden der Niederlande zur gesteuerten Siedlungsflächenentwicklung.
- Generationsgerechter Wohnraum muss bereitgestellt werden, um den

Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft im Kreis Kleve nach zu kommen. Zudem muss weiterhin preisgebundener Wohnraum für Haushalte bereitgestellt werden, die sich zu Marktmieten nicht mit Wohnraum versorgen können.

### 3.4 Kreis Lippe



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2007	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Arbeitslosenquote	8,7 %	niedriger	-1,9 %-Punkte	entsprechend
Pendlersaldo	-14.700	-	-	-
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>				
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,32	höher	+0,02	positiver
Preise für baureifes Land	85 €/m <sup>2</sup>	niedriger	-2,7 %	-
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand insgesamt:	162.200	-	-0,4 %	entsprechend
- darunter Sozialmietwohnungen**	5,1 %	niedriger	-0,2 %-Punkte	entsprechend
- darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern	61,3 %	höher	0,0 %-Punkte	negativer
- darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern	36,6 %	niedriger	-0,2 %-Punkte	positiver
Baufertigstellungen	770	-	-	-
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,5 %	niedriger	-0,04 %-Punkte	entsprechend
Wohnfläche - pro Wohnung	91,6 m <sup>2</sup>	höher	+0,1 m <sup>2</sup>	negativer
- pro Einwohner	41,5 m <sup>2</sup>	höher	+0,4 m <sup>2</sup>	positiver
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	357.600	-	-0,4 %	negativer
- darunter unter 18 Jahre alt	19,7 %	höher	-0,3 %-Punkte	entsprechend
- darunter über 65 Jahre alt	21,3 %	höher	+0,1 %-Punkte	entsprechend
Haushaltsgröße (in Personen)	2,22	höher	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	32.800	-	-1,6 %	positiver
Haushalte mit Wohngeldbezug***	2.800	-	-8,7 %	negativer
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte****	110,2 %	höher	-	-
<b>Mieten und Marktanspannung</b>				
Leerstände (Techem-empirica)	4,6 %	höher	-1,1 %-Punkte	positiver
Angebotsmieten (empirica-Preisdatenbank*****)	5,00 €/m <sup>2</sup>	niedriger	-1,4 %	-
Wohnungsmarktregion Pestel-Gutachten	Wohnungsmarkt mit stark wachsender Entspannung			

\* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

\*\* Mietwohnungen 1. Förderweg und Einkommensgruppe A

\*\*\* starke Sprünge wegen einer Systemumstellung im Rahmen von Hartz IV

\*\*\*\* Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten Wohnungssuchenden Haushalte

\*\*\*\*\* Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

Der Kreis Lippe verliert seit fünf Jahren kontinuierlich Einwohner. Obwohl die Region überdurchschnittlich viele junge Einwohner hat, zählt sie zugleich zu den ältesten im Land. Die Bodenpreise steigen von Ost nach West. Zusammen mit den unterdurchschnittlichen Eigenheimpreisen ist die Eigenheimerschwinglichkeit im Kreis dennoch günstig. Zukünftig gilt der Kreis Lippe als Region mit stark wachsender Entspannung auf den Wohnungsmärkten.

Der Kreis Lippe liegt im östlichen Ostwestfalen an der Grenze zu Niedersachsen. Das Kreisgebiet ist in vielen Entwicklungen zweigeteilt: Zum einen die Siedlungsschwerpunkte Detmold, Bad Salzuflen, Lage und Lemgo. Hier konzentriert sich mehr als die Hälfte der Bevölkerung (57,5 %) und die Gemeinden sind die zentralen Arbeitsplatzschwerpunkte der Region. Zum anderen sind die kreisangehörigen Kommunen im Osten weniger stark besiedelt und eher ländlich geprägt. In den 16 kreisangehörigen Kommunen leben aktuell rund 358.000 Einwohner. Der Kreis ist damit der bevölkerungsstärkste der hier untersuchten. Gleichzeitig ist er auch der am dichtesten besiedelte Kreis: 290 Einwohner leben durchschnittlich auf einem Quadratkilometer (NRW: 530 EW/km<sup>2</sup>). Rund 80 Prozent des Kreisgebietes sind Wald oder landwirtschaftlich genutzte Fläche.

**Bevölkerung deutlich rückläufig – Ausnahme Arbeitsplatzzentren**

Grundsätzlich verlief die Bevölkerungsentwicklung im Kreis Lippe, obwohl rückläufig, in den vergangenen zehn Jahren günstiger als im Landesdurchschnitt (-1,6 %, NRW: -3,0 %). Während die Gesamtbevölkerungsentwicklung noch bis zum Jahr 2002 positiv war, nimmt die Einwohnerzahl seither konstant ab. Ausnahmen sind die drei Gemeinden Lemgo, Leopoldshöhe, Schlangen, in denen die Bevölkerung tatsächlich noch gewachsen ist. In den letzten drei Jahren hat die Bevölkerung im Kreis Lippe durchschnittlich um 0,5 Prozent abgenommen.

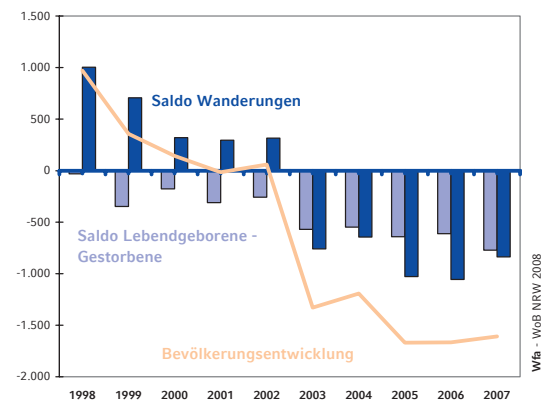
**Seit Mitte der 1990er Jahre negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ...**

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den meisten Kommunen des Kreises bereits seit Mitte der 1990er Jahre mit Ausnahme von Augustdorf, Blomberg, Leopoldshöhe und Schlagen rückläufig.

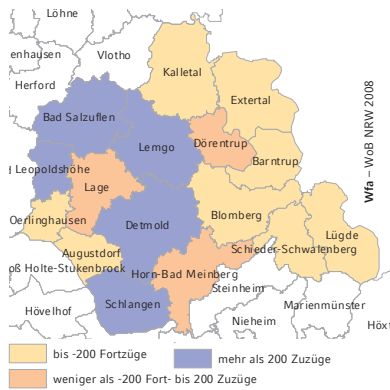
Die Abnahme verlief ähnlich wie auf Landesebene (-1,2 %, NRW: -1,1 %). Allerdings war der Rückgang im östlichen Teil des Kreises stärker als im übrigen Nordrhein-Westfalen.

... seit 2003 zudem Wanderungsverluste  
Anfang der 1990er Jahre erfuhr der Kreis Lippe eine starke Zuwanderung von Aussiedlern. Seit Ende der 1990er Jahre spielen diese Wanderungen jedoch kaum noch eine Rolle. Insgesamt war der Wanderungssaldo für den Kreis noch bis zum Jahr 2002 positiv, seitdem überwiegen die Fortzüge (Abb. 3.21).

Abb. 3.21:  
Bevölkerungsentwicklung im Kreis Lippe 1998-2007  
(Quelle: LDS NRW)



Im Jahr 2003 wurde die Bevölkerungsentwicklung erstmals stärker negativ durch die Abwanderung als durch die rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Grund ist vor allem der Abbau von Arbeitsplätzen in der Region. Im Zehnjahresrückblick ist die Bevölkerung zunächst vor allem aus dem Osten des Kreises abgewandert. In den letzten Jahren hat diese Entwicklung auf fast das gesamte Kreisgebiet übergreifen (Abb. 3.22).



von 2005 bis zum Jahr 2025 stark schrumpfen (-26,0 %).

Abb. 3.22: Wanderungssaldo im Kreis Lippe 1998-2007 (Quelle: LDS NRW)

Der Bevölkerungsvorausberechnung des LDS NRW zufolge wird die Zahl der Einwohner im Kreis Lippe zukünftig weiter rückläufig sein (Abnahme bis 2025 um 5,8 %), ähnlich wie in allen Kreisen an der östlichen Landesgrenze. Allerdings verlief die reale Bevölkerungsentwicklung der ersten Vorausberechnungsjahre günstiger als berechnet: Die Einwohnerzahl lag im Jahr 2007 um 0,8 Prozent über den prognostizierten Werten.



Abb. 3.23: Abweichung des Anteils der Menschen im Alter von 65 Jahren und älter vom Landesdurchschnitt (LD) im Kreis Lippe 2007 (Quelle: LDS NRW)

**Vergleichsweise höherer Anteil jüngerer, aber auch älterer Menschen im Kreis**

Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist im Kreis Lippe höher (19,7 %) als im übrigen Nordrhein-Westfalen (18,0 %). Gleichzeitig ist jedoch der Anteil von Menschen im Alter von 65 Jahren und älter auch höher (21,3 %) als im Landesdurchschnitt (19,9 %) (Abb. 3.23). Damit hat der Kreis Lippe zusammen mit den Kreisen Mettmann und Herford den höchsten Anteil an Menschen im Alter von 65 Jahren und älter aller nordrhein-westfälischen Kreise (ohne kreisfreie Städte).

**Zukünftig abnehmende Haushaltszahlen**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße des Kreises Lippe liegt laut Mikrozensus 2007 bei 2,22 Personen (NRW: 2,11). Obwohl die Bevölkerungszahlen auch in anderen nordrhein-westfälischen Kreisen bereits rückläufig sind, wächst dort die Zahl der Haushalte zukünftig zumindest noch weiter an. Im Kreis Lippe hingegen wird die absolute Zahl der Haushalte bis 2025 der Vorausberechnung des LDS NRW zufolge um 6.200 Haushalte abnehmen. Im Gegensatz dazu werden die Haushaltszahlen noch in allen anderen Kreisen Ostwestfalens steigen. Bereits für das Jahr 2010 wird für den Kreis Lippe ein Rückgang der Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen erwartet (Abb. 3.24). Am stärksten zunehmen werden hingegen die Zweipersonenhaushalte (+7.900 Haushalte). Die durchschnittliche Haushaltsgröße erreicht in der Trendvariante 2,21 Personen je Haushalt<sup>29</sup>.

Bis 2025 wird der Vorausberechnung des LDS NRW zufolge der Anteil der unter 18-Jährigen (-21,2 %) im Landesvergleich (-19,3 %) stärker zurückgehen und gleichzeitig der Anteil der Menschen im Alter von 65 Jahren und älter (+19,7 %) weniger stark ansteigen als im Landesdurchschnitt (+23,2 %), da das Ausgangsniveau heute bereits höher ist. Ausgehend von dem aktuell bereits höheren Anteil älterer Menschen im Kreis Lippe besteht Handlungsbedarf im Bereich Schaffung von altengerechtem Wohnraum.

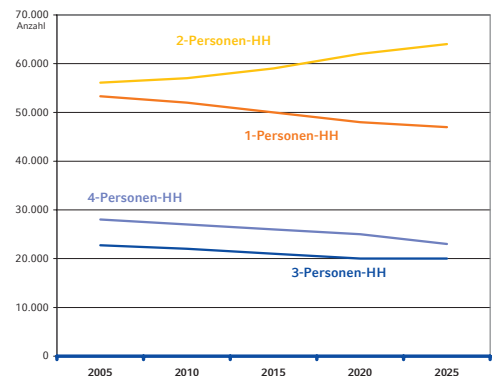


Abb. 3.24: Entwicklung der Haushaltszahlen im Kreis Lippe bis 2025 (Quelle: LDS NRW)

Die Altersgruppe, der das größte Potential zur Eigentumsbildung zugesprochen wird (30 bis unter 45 Jahre), wird auf der Basis

Der Rückgang der Haushaltszahlen sowie die Verschiebung in der Haushaltsgröße

<sup>29</sup> Die Ausgangsgröße der Vorausberechnung im Jahr 2005 liegt bei 2,26 Personen je Haushalt.

ßenstruktur erfordern im Kreis Lippe eine zielgruppenspezifische Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich ändernde Nachfrage.

**Beschäftigungssituation besser als im Landesdurchschnitt**

Die Beschäftigtenquote<sup>30</sup> im Kreis Lippe liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt. Arbeitsplatzschwerpunkte sind die Kommunen Detmold, Bad Salzuflen, Lage und Lemgo. Insgesamt hat sich der Anteil der Beschäftigten im Osten des Kreises günstiger entwickelt als im übrigen Kreis, allerdings ausgehend von einem deutlich niedrigeren Niveau. Trotz allem bietet der Kreis nicht genügend Arbeitsplätze, so dass viele Arbeitnehmer aus dem Kreis auspendeln. Daher ist der Pendlersaldo des Kreises negativ (-14.700 Pendler). Die Kommunen Detmold, Lemgo, Bad Salzuflen und Blomberg sind die einzigen Kommunen mit positiven Pendlersalden. Trotz der insgesamt überdurchschnittlichen Beschäftigtenquote liegt die Arbeitslosenquote des Kreises im Jahresdurchschnitt 2007 bei 8,7 Prozent (NRW: 9,5 %). Das ist die höchste Quote der vier Untersuchungsregionen.

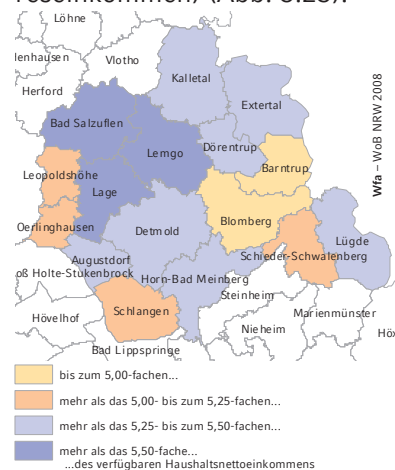
**Kreis mit unterdurchschnittlicher Kaufkraft**

Obwohl die Beschäftigtenquote des Kreises gut ist, liegen die Einkommen der Arbeitnehmer aufgrund der Branchenstruktur unterhalb des Landesdurchschnitts. Gepaart mit einer vergleichsweise hohen Arbeitslosenquote, einem Anteil von SGB II Empfängern von 9,2 Prozent an der Gesamtbevölkerung und einem Anteil von 0,4 Prozent (NRW: 0,4 %) der Kreiseinwohner, die Laufende Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten, liegt die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner aktuell in den meisten Gemeinden des Kreises Lippe unter dem Landesdurchschnitt. Die durchschnittliche jährliche Entwicklung der Kaufkraft in den letzten Jahren verlief in fast allen Gemeinden des Kreises allerdings positiver als im übrigen Nordrhein-Westfalen.

**Eigenheimerschwinglichkeit günstiger als im Landesdurchschnitt**

Die Eigenheimerschwinglichkeit stellt sich im Kreis Lippe trotz der unterdurchschnittlichen Kaufkraft aufgrund des vergleichsweise niedrigen Bodenpreisniveaus besser dar als in anderen Regionen des Landes. Durchschnittlich benötigt man 5,32 Jahreseinkommen für den Erwerb eines neuen Hauses (NRW: 5,42 Jahreseinkommen) (Abb. 3.25).

Abb. 3.25: Eigenheimerschwinglichkeit im Kreis Lippe 2007 (Quelle: eigene Berechnung)



**Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte kein Problem**

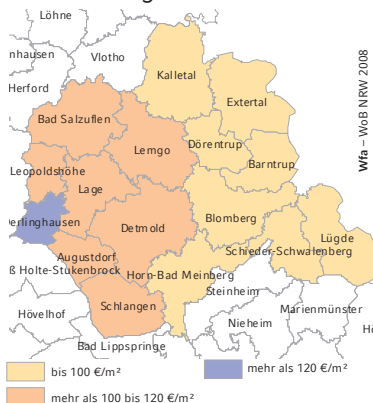
Aufgrund der insgesamt entspannten Marktsituation liegt der Anteil wohnungssuchender Haushalte im Kreis Lippe mit 0,7 Prozent deutlich unter dem Landesdurchschnitt (1,5 %). Die Haushalte konzentrieren sich vor allem auf die Siedlungsschwerpunkte. Insgesamt konnten im Jahr 2007 alle Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhielten und sich infolge dessen wohnungssuchend melden konnten, mit einer preisgebunden Mietwohnung versorgt werden (NRW: 50,6 %).

**Bodenpreisgefälle von West nach Ost**

Im Kreis Lippe nimmt das Bodenpreisniveau von West (Maximum: Oerlinghausen: 135 €/m<sup>2</sup>) nach Ost (Minimum: Schieder-Schwalenberg: 42 €/m<sup>2</sup>) ab (Abb. 3.26). Kosten steigernd wirkt sich in den westlichen Gemeinden die Zugehörigkeit zum Einzugsgebiet von Bielefeld (205 €/m<sup>2</sup>) und Paderborn (210 €/m<sup>2</sup>) aus. In den letzten Jahren waren die Bodenpreise im Kreis Lippe stabil (85 €/m<sup>2</sup>). Aktuell gehen sie im südlichen Kreisgebiet (Blomberg, Detmold, Schlangen, Horn-Bad Meinberg, Schieder-Schwalenberg) sowie in Bad Salzuflen und Oerlinghausen erst-

<sup>30</sup> Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an den 18- bis 65-Jährigen

mals leicht zurück. Lediglich die Gemeinde Leopoldshöhe verzeichnet noch einen Preisanstieg.



**Mehr als die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen entsteht in den Siedlungsschwerpunkten des Kreises**

Die starke Zuwanderung von Aussiedlern in den 1990er Jahren zog eine rege Bautätigkeit nach sich. Seit dem Jahr 2000 ist dieser Bauboom jedoch vorbei. Auch bei der Bautätigkeit lässt sich wieder die angesprochene Zweiteilung des Kreises erkennen: Insgesamt liegt die durchschnittliche jährliche Bautintensität<sup>31</sup> der vergangenen zehn Jahre in der Hälfte der kreisangehörigen Gemeinden über dem Landesdurchschnitt (Lemgo und Detmold sowie östlich davon gelegene Gemeinden), in den übrigen Gemeinden jedoch unterhalb des Landesdurchschnitts. Aktuell wird mehr als die Hälfte der neu gebauten Wohnungen in den vier Siedlungsschwerpunkten realisiert, davon ca. zwei Drittel aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Außerhalb der Siedlungsschwerpunkte spielt der Mietwohnungsbau kaum eine Rolle. Allerdings erfolgen die Bestandszuwächse der letzten zehn Jahre aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus vornehmlich im Mehrfamilienhausbereich (vor allem im Einzugsbereich von Bielefeld, Detmold und Lemgo).

**Wohnungsbestand wächst unterdurchschnittlich**

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt im Kreis bei ca. 60 Prozent aller Wohnungen und ist damit der geringste in den untersuchten Regionen. Trotzdem verwundert es nicht, dass aufgrund der Wohnungsbestandsstruktur die durch-

schnittliche Wohnfläche je Einwohner über dem Landesdurchschnitt (41,5 m<sup>2</sup>, NRW: 40,1 m<sup>2</sup>) liegt und die Wohnungen ebenfalls überdurchschnittlich groß sind (91,6 m<sup>2</sup>, NRW: 84,8 m<sup>2</sup>). Allerdings sind die Durchschnittswerte im Vergleich zu den anderen untersuchten Kreisen am niedrigsten. Insgesamt gibt es wie in allen ländlichen Wohnungsmärkten überdurchschnittlich viele größere und wenig kleine Wohnungen. Insbesondere in schrumpfenden Regionen mit zukünftig mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten, wird sich die Frage nach der Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes stellen. Im Vergleich zu den westlich angrenzenden Kreisen, deren Entwicklung landesweit betrachtet eher verhalten ist, ist die Entwicklung des Wohnungsbestandes im Kreis Lippe unterdurchschnittlich.

**Hoher Altbaubestand**

Insgesamt gibt es im Osten des Kreises im Vergleich zum übrigen Nordrhein-Westfalen überdurchschnittlich viele Altbauwohnungen (Abb. 3.27). Dennoch sind wie auch in den übrigen ländlich geprägten Kreisen Nordrhein-Westfalens viele Wohnungen seit 1987 entstanden.

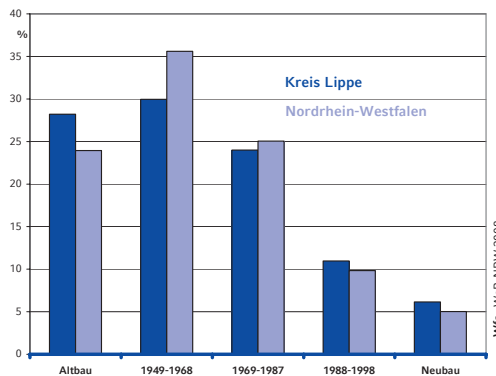


Abb. 3.26: Durchschnittliche Baulandpreise im Kreis Lippe 2005-2007 (Quelle: Oberer Gutachterausschuss)

Abb. 3.27: Anteil der Baualtersklassen Kreis Lippe und Nordrhein-Westfalen 2007 im Vergleich (Quelle: LDS NRW)

Aus dem höheren Anteil von Altbauwohnungen allein lässt sich jedoch noch kein Handlungsbedarf für Bestandsanpassung und Modernisierung ableiten, da die Statistik keine Informationen über die Qualität und den Zustand dieser Wohnungen liefert.

**Überdurchschnittliches Investitionsvolumen bei der Modernisierung von Wohnungen**

Im Kreis Lippe liegt die Quote der durchschnittlich jährlich mit Förderung moder-

<sup>31</sup> Fertig gestellte Wohnungen je 100 Bestandswohnungen

nisierten Wohnungen<sup>32</sup> mit 0,5 Prozent auf Landesniveau. Mit 18.700 € je Wohneinheit ist das Investitionsvolumen im Kreis aufgrund der höheren Eigentumsquote rund ein Viertel höher als im übrigen Nordrhein-Westfalen.

Die Befragungsergebnisse der Wfa NRW zeigen, dass die Wohnungsunternehmen in Ostwestfalen-Lippe im vergangenen Jahr vor allem in folgende Maßnahmen investiert haben: Anbau von Balkonen, Modernisierung von Grundrissen, Abbau von Barrieren, Abriss von Wohnungen sowie Wohnumfeldmaßnahmen.

### Fertigstellungen im preisgebundenen Wohnungsbestand stützen Bautätigkeit

Der Anteil preisgebundener Wohnungen an allen Wohnungen beträgt im Kreis Lippe 7,5 Prozent (NRW: 9,8 %). Im Segment der Geschosswohnungen liegt der Anteil an allen Wohnungen bei 2,6 Prozent (NRW: 8,0 %).

Die Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes der letzten drei Jahre ist trotz auslaufender Belegungsrechte günstiger verlaufen als auf Landesebene (-12,0 %, NRW: -17,9 %). Das liegt an der günstigeren Entwicklung im Segment der Geschosswohnungen. Allerdings ist der Geschosswohnungsbestand nur in Augustdorf und Leopoldshöhe tatsächlich gewachsen.

Die Fertigstellungen im preisgebundenen Wohnungsbestand sind im Kreis Lippe eine deutliche Stütze der Bautätigkeit: Die Anteile liegen mit 29,0 Prozent an allen Fertigstellungen insgesamt und mit 44,1 Prozent an allen Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau sogar deutlich über den Landeswerten (insgesamt: 24,0 %, Geschosswohnungsbau: 33,1 %).

### Regional betrachtet vergleichsweise wenig Leerstände

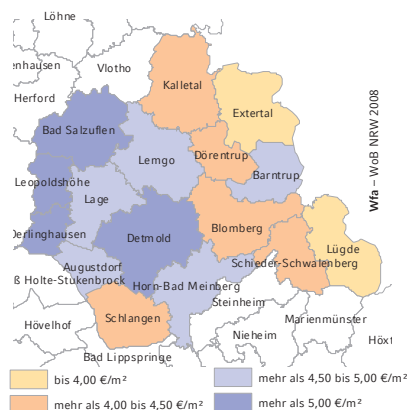
Die Leerstandsquote (Techem-Empirica-Leerstandsindex) im Kreis Lippe lag mit 4,6 Prozent im Jahr 2006 in Mehrfamilienhäusern zwar über der vergleichbaren Landesquote von 3,3 Prozent, ist aber lange nicht so hoch wie in den Nachbarkreisen Höxter (5,6 %) und Minden-

Lübbecke (7,8 %) <sup>33</sup>. Die Leerstandsquote dürfte zukünftig aber weiter ansteigen, wenn die Bevölkerung in ähnlichem Maße wie bisher abwandert und aufgrund der demografischen Entwicklung vermehrt gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Markt kommen, denen eine zu geringe Nachfrage gegenübersteht.

### Gemäßigtes Mietniveau

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen liegt im Kreis Lippe bei 5,00 €/m<sup>2</sup> (NRW: 5,82 €/m<sup>2</sup>) <sup>34</sup>. Aufgrund des hohen Anteils an Mietein- und Zweifamilienhäusern gibt es keinen gravierenden Unterschied in den Quadratmeterpreisen zwischen diesem Mietsegment und Mietwohnungen. Der hohe Anteil an vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein Indiz dafür, dass diese Objekte möglicherweise auf dem Gebrauchtimmobilienmarkt nicht nachgefragt werden. Im regionalen Vergleich liegt die Miete im nordrhein-westfälischen Mittelfeld (Abb. 3.28): Erwartungsgemäß ist das Mietniveau in der Stadt Bielefeld höher (5,70 €/m<sup>2</sup>), ebenso im Kreis Paderborn (5,38 €/m<sup>2</sup>) <sup>35</sup>. Vergleichsweise günstiger ist die Quadratmetermiete in den Kreisen Höxter (4,11 €/m<sup>2</sup>), Minden-Lübbecke (4,81 €/m<sup>2</sup>) und Herford 4,87 €/m<sup>2</sup>.

Abb. 3.28: IDN-Mieten im Kreis Lippe 2007 (Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH))



**Position der Kostenmieten am Wohnungsmarkt unabhängig vom Baualter**  
Unabhängig vom Baualter der Immobilie liegen die Mieten der preisgebundenen Wohnungen im Kreis Lippe zwischen 0,50 und 1,00 €/m<sup>2</sup> unter der mittleren Markt-

<sup>32</sup> Durchschnittlich jährlich modernisierte Wohnungen je 100 Wohnungen im Zeitraum 2001-2007 (Quelle: KfW Förderprogramme zur Modernisierung)

<sup>33</sup> Die Ergebnisse sind jedoch nur eingeschränkt gültig, da der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Gesamtbestand gering ist und nur professionell bewirtschaftet Wohnungen in den Techem-Empirica-Leerstandsindex einfließen.

<sup>34</sup> Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

<sup>35</sup> Starker Einfluss des Stadtwertes auf den Kreiswert



miete<sup>36</sup>. Eine Ausnahme bilden die Mieten der Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 gebaut wurden: Hier liegt der Wert 1,00 bis 1,50 €/m<sup>2</sup> unterhalb der Marktmiete. Mit dieser Position der Kostenmiete im Preisgefüge des Marktes zeigt der Kreis Lippe ein ähnliches Bild wie seine Nachbarkreise Gütersloh und Herford. Dagegen hat der südlich gelegene Kreis Höxter ein derart niedriges Marktmietenniveau, dass die Kostenmiete sogar über Marktniveau liegt. In der Stadt Bielefeld dagegen liegen die Kostenmieten mindestens 1,00 bis 1,50 €/m<sup>2</sup> unter dem Niveau der Marktmieten.

### Günstige Eigenheimpreise

Nicht zuletzt aufgrund der niedrigen Baulandpreise sind auch Immobilien vergleichsweise günstig. Im Jahr 2007 betrug der durchschnittliche Angebotspreis für ein Einfamilienhaus ca. 179.000 € und lag damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnittswert von 215.000 €. <sup>37</sup> In den letzten drei Jahren haben die Preise im Kreis bereits um rund 10 Prozent nachgegeben.

Auch bei den Eigenheimpreisen zeigt sich das gleiche regionale Muster wie bei den Mieten. Günstiger als im Kreis Lippe sind die Eigenheimpreise in den Kreisen Höxter (148.000 €) und Minden-Lübbecke (165.000 €). Nach Einschätzung des Gutachterausschusses halten sich die Preise für Wohnbaugrundstücke sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser konstant auf dem Niveau der Vorjahre.

### Zukünftig Wohnungsmarkt mit starker Entspannung

Das Pestel-Gutachten kommt für den Kreis Lippe zu dem Ergebnis, dass es sich um einen Wohnungsmarkt mit stark wachsender Entspannung handelt. Besonders der Mehrfamilienhausbereich wird von dieser Entwicklung betroffen sein, da die Zahl der Haushalte bis 2025 rückläufig sein wird (-3,9 %). Verstärkt werden Bestandsimmobilien des Eigen-

heimsegments auf den Markt kommen, so dass im gesamten Kreis weniger Neubau nötig sein wird.

Das Gutachten kommt zudem zu dem Schluss, dass im Kreis Lippe nur geringe quantitative Probleme bei der Versorgung mit altengerechten Wohnungen zu erwarten sind, da die absolute Zahl älterer Menschen nicht mehr so stark ansteigen wird.

### Zukunftsthemen Wohnen im Kreis Lippe

Aus der vorangegangenen Analyse der Wohnungsmarktsituation im Kreis Lippe lassen sich für die Zukunft folgende Handlungsfelder ableiten:

- Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse älterer Menschen sowie die Bereitstellung und Anpassung zielgruppenspezifischer Infrastruktur.
- Die Entwicklung von qualitativ vollen Wohnmodellen, Betreuungs- und Dienstleistungskonzepten für das Leben im Alter in ländlichen Regionen.
- Aufklärung und Beratung der Eigenheimbesitzer über die Chancen und Risiken, die beim Verkauf ihrer Immobilien aufgrund der rückläufigen Preisentwicklung im Kreis Lippe entstehen.
- Die Erarbeitung von Konzepten für den Umgang mit Immobilien, die durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung, die Abwanderung von Einwohnern und die zukünftige Abnahme der Haushaltszahlen leer stehen.
- Die Entwicklung kommunaler Wohnkonzepte, um die Auswirkungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels auf die örtlichen Wohnungsmärkte frühzeitig aufzuzeigen und eine rechtzeitige Reaktion der Marktakteure darauf zu ermöglichen.
- Gemeinsame Positionierung von Wohnungspolitik, Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern in langfristigen Strategien für eine Anpassung der lokalen Wohnungsmärkte.
- In stark entspannten Märkten helfen kleinräumige Wohnungsmarktanalysen zu entscheiden, in welchen Gebieten der Wohnungsbestand zukunftsfähig ausgestattet und wo der Be-

<sup>36</sup> Die Aussagen stammen aus der Untersuchung „Position der Kostenmieten im Preisgefüge der lokalen Wohnungsmärkte“, die im Sommer 2008 von der Wfa NRW auf Anfrage des MBV NRW durchgeführt wurde. Datengrundlage der Untersuchung sind fortgeschriebene Bewilligungsmieten aus der Statistik der Wfa NRW und Marktmieten aus der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH).

<sup>37</sup> Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

standsrückbau als Option diskutiert werden muss.

- Stärkung der kommunalen und regionalen Zusammenarbeit, um die Region mit abgestimmten (regionalen) Konzepten zukunftssicher aufzustellen.

len. Konkurrenz um Einwohner führt zu kurzfristigen Vorteilen in einigen Gemeinden, können die langfristige Schrumpfung einer Region aber nicht verhindern.

## 4 Schlussbetrachtung

Die Wohnungsmärkte der Kreise Coesfeld, Kleve, Lippe sowie des Hochsauerlandkreises zeigen zum Teil vollkommen unterschiedliche Entwicklungen. Grundsteine für die im Pestel-Gutachten prognostizierten Überhänge und Defizite im Wohnungsangebot sind bereits heute erkennbar. Mit regionalen Konzepten, begleitet von einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung, können die erwarteten Folgen der demografischen Entwicklung beeinflusst werden.

Bislang hat sich die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung vor allem auf die Städte, insbesondere auf das schrumpfende Ruhrgebiet konzentriert. Mit diesem Bericht werden zum ersten Mal vertiefte Analysen zu den Wohnungsmärkten im ländlichen Raum gegeben. Die Auswahl der Kreise erfolgte auf Grundlage des Pestel-Gutachtens, um verschiedene Wohnungsmarkttypen des ländlichen Raums in Nordrhein-Westfalen zu analysieren. Alles in allem konnten die Einschätzungen des Pestel-Gutachtens für die Kreise insgesamt bestätigt werden, kreisintern aber bestehen zum Teil erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Teilräumen.

### Bevölkerungsentwicklung

Die dem Pestel-Gutachten zugrunde liegende Bevölkerungsvorausberechnung des LDS NRW geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum in den Kreisen Coesfeld und Kleve aus. Im Gegensatz dazu wird dem Hochsauerlandkreis und dem Kreis Lippe eine zukünftige Bevölkerungsabnahme vorausgesagt. Diese Entwicklungen bestätigen sich in den Analysen.

Für die Bevölkerung ab 65 Jahre wird für alle Kreise des Landes ein Anstieg prognostiziert. Insbesondere diejenigen Kreise, die stark von der Suburbanisierung profitiert haben, werden bis zum Jahr 2025 eine deutliche Zunahme dieser Altersgruppe erfahren: Die Bewohner der ehemaligen Neubaugebiete altern gemeinsam und wenig Jüngere ziehen nach. So ist zu vermuten, dass dort:

- Einfamilienhäuser nicht frei gezogen werden, weil die älteren Menschen in der vertrauten Umgebung verbleiben möchten.
- Einfamilienhäuser nicht frei gezogen werden, weil die älteren Menschen

keine Wohnalternative in der vertrauten Umgebung finden.

- keine ausreichende Nachfrage durch jüngere Generationen nach Gebrauchtimmobilien besteht.

Bestätigungen für diese Vermutungen finden sich in den Kreisanalysen. So verzeichnet der Kreis Kleve schon jetzt eine Zunahme der älteren Menschen und eine Abnahme der Kinder und Jugendlichen - der zukünftigen potenziellen Wohneigentumbildnern. Für den Hochsauerlandkreis kommt es zu einer moderaten Steigerung der Altersjahrgänge 65 Jahre und älter bis 2025, weil schon heute viele Ältere dort wohnen. Auch für die anderen beiden Kreise zeichnet sich im Moment ab, dass die Anteile der Wohneigentumbildenden Altersgruppen abnehmen.

### Haushaltsvorausberechnung

Die prognostizierte und mit einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen einhergehende Haushaltszunahme stimmt mit der Haushaltsentwicklung im kurzfristigen Trend über drei Jahre für die Kreise Kleve und Coesfeld überein. Ebenso wie der voraus berechnete Haushaltsrückgang im Kreis Lippe und im Hochsauerlandkreis.

### Gesamtnachfrage Ein- und Zweifamilienhäuser

Aus den Kreisanalysen ergibt sich, dass die Gruppe der Wohneigentumbilder in keinem Kreis zunimmt. Dennoch verläuft die Entwicklung in den betrachteten Kreisen in verschiedenen Intensitäten, da die weiter oben beschriebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen unterschiedliche Dynamiken aufweisen. Im Ergebnis wird die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in allen Regionen Nordrhein-Westfalens zurückgehen. Besonders stark betroffen sind Sauer- und Sieger-

land, Ruhrgebiet, östliches Westfalen und die Kreise östlich und nördlich von Münster.

Bezogen auf die Bautätigkeit der letzten zehn Jahre in diesem Segment war die Bautätigkeit dort besonders stark, wo zukünftig die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser stark zurückgehen wird. In der Vergangenheit ist so viel gebaut worden, dass bis zum Jahr 2025 in Nordrhein-Westfalen 60 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als Gebrauchtimmobilien dem Markt zur Verfügung stehen als im Jahr 2005. Insgesamt sollen laut Pestel-Gutachten rund 1,3 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser durch Haushaltsauflösungen zwischen 2005 und 2025 auf den Markt kommen. Dieses zusätzliche Angebot wird in einigen, auch ländlichen Regionen, keine bzw. nur wenige Abnehmer finden und daher erheblichen Druck auf die Preise ausüben (vgl. Kapitel 3.2 und 3.4). Hinzu kommt, dass mit steigendem Alter der Bewohner die Immobilie weniger instand gehalten wird, was den Preisverfall weiter beschleunigen wird. Das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern wird in ländlichen Regionen so groß sein, dass es zunehmend zu Leerständen kommen wird.

#### **Altersgerechter Wohnraum**

Die steigende Zahl der Personen im Alter von 65 Jahren und älter bildet das Potenzial für die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum. Es ist davon auszugehen, dass in den ländlichen Regionen wegen des geringen Mietwohnungsangebots nicht ausreichend altersgerechter Wohnraum zur Verfügung steht. Dies schätzt

das Pestel-Gutachten als problematisch ein und prognostiziert einen hohen Bedarf an neuen Wohnungen.

#### **Fazit**

Eine genaue Kenntnis über die Entwicklung der Wohnungsmärkte, auch in den kreisangehörigen Kommunen und den Kreisgebieten insgesamt, ist wichtig, um bedarfs- und nachfragegerechte Wohnungspolitik zu betreiben. Die Zeiten des uneingeschränkten Bevölkerungswachstums sind vorbei, auch für die Regionen, denen bis 2025 noch ein moderates Wachstum prognostiziert wird. Nachfragegerechte Wohnungsangebote im Neubau und - immer wichtiger - auch im Bestand, werden im Fokus der zukünftigen Baulandentwicklung und Wohnungspolitik stehen.

Das Pestel-Gutachten stellt in diesem Zusammenhang keine feststehenden Szenarien dar, sondern modelliert ein Bild der Zukunft unter bestimmten Voraussetzungen. Durch gezielte Aktivitäten der Wohnungspolitik und der übrigen Wohnungsmarktakteure können diese Entwicklungen beeinflusst werden. Mit dem Pestel-Gutachten und der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung besteht die Chance, auf einer aktuellen Datenbasis Konzepte zu entwickeln, die zu einer positiven Wohnungsmarktentwicklung in der Zukunft führen. Die Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung können nicht zuletzt als Grundlage für die Erstellung und das Monitoring von Wohnraumversorgungskonzepten und kommunalen Handlungskonzepten genutzt werden.



# Veröffentlichungen der Wfa aus Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnraumförderung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online oder per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt werden. Vergriffene Veröffentlichungen können Sie im Internet als PDF-Datei herunterladen. Den aktuellen Stand finden Sie auf unserer Homepage [www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de).

## Gesamtergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

**Info –Wohnungsmarktbericht NRW**  
seit 1994 – aktuell: 2008

### Tabellenband

Daten und Zeitreihen zum Info bis 2005 (anschl. eingestellt, Daten weiterhin auf Anfrage)

## Detailergebnisse und Sonderthemen

### Position der Kaltmieten im Preisgefüge der lokalen Wohnungsmärkte

Endbericht der Untersuchung, 2008

### Der Wohnungsmarkt und Hartz IV

Analysen zum Angebot angemessener Mietwohnungen in Düsseldorf, Duisburg und Essen, 2006/2007

### Wohnungsmarktbarometer

jährliche Expertenbefragung seit 1997 – aktuell 2007

### Wohnungsmarkt NRW aktuell

Quartalsbericht zu den Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungswesen und Wohnungspolitik

### Tagungsdokumentationen

„Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik“ auf dem NRW.BANK-Ideenschiff am 1. Juni 2006

„Wohnen in und um Bielefeld“ im Rahmen der NRW.BANK-Wochen am 23. August 2007

„Wohnen in der Stadtregion Aachen“ im Rahmen der NRW.BANK-Wochen am 5. September 2007 in Aachen

## Wohnungsmärkte in NRW regional analysiert

Befragungsergebnisse 2005

Mieterbefragung

Jahrgänge 1997, 1999, 2001 – zuletzt als Wohnen zur Miete

## Städte zu Dörfern – Dörfer zu Städten

Positionspapier der Wfa 2001

## Regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB, KomWoB)

**Regionale Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet** – Endbericht zum Modellversuch 2005

## Dokumentation der Startertagung und Endbericht zum Modellversuch KomWoB

Auf der Website des Initiativkreises kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ([www.komwob.de](http://www.komwob.de)) finden Sie:

## Wohnungsmarktberichte der Städte

Übersicht und Links

## Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen sowie weitere Materialien

## Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

### Preisgebundener Wohnungsbestand

jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2007 (als PDF verfügbar)

### Soziale Wohnraumförderung

(ehemals Geförderter Wohnungsbau) Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW jährlich seit 1996 – aktuell: 2007



## **Wfa**

Wohnungsbauförderungsanstalt  
Nordrhein-Westfalen (Wfa)  
Anstalt der NRW.BANK

verantwortlich:  
Karl Hofmann

Bearbeitung:  
Rebekka Austermann,  
Dr. Klaus-Hendrik Mester,  
Julia Nierhoff

### **Sitz Düsseldorf**

Kavalleriestr. 22  
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0  
Telefax (0211) 91741-1800

Rückfragen:  
Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-1566  
[wfa-infocenter@nrwbank.de](mailto:wfa-infocenter@nrwbank.de)

### **Sitz Münster**

Johanniterstr. 3  
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

[www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[wfa@nrwbank.de](mailto:wfa@nrwbank.de)

### **Düsseldorf, Oktober 2008**

*Kartengrundlagen: LDS NRW auf Datengrundlage der Abt. "GEObasis NRW" der Bezirksregierung Köln*

*Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können einzelne Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.*

