

# Wohnungs- marktent- wicklung in Warendorf



**Schulden**  
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22  
44135 Dortmund

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

[kontakt@ssr-dortmund.de](mailto:kontakt@ssr-dortmund.de)  
[www.ssr-dortmund.de](http://www.ssr-dortmund.de)

## **GUTACHTEN ZUR WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG ALS GRUNDLAGE EINER WOHNBAULANDSTRATEGIE FÜR DIE STADT WARENDORF**

### **Auftraggeber**

Stadt Warendorf  
Bauordnung und Stadtplanung  
Freckenhorster Straße 43  
48231 Warendorf

Ansprechpartner  
Jens Rehwinkel  
Tel. 02581.54-1614  
jens.rehwinkel@warendorf.de

### **Auftragnehmer**

Schulten Stadt- und Raumentwicklung  
Kaiserstraße 22  
44135 Dortmund

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

### **Hinweis**

In dem nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

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

### **Stand**

Dortmund, Februar 2015

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG UND HERANGEHENSWEISE</b>	<b>4</b>
1.1	Zentrale Fragestellungen und Anforderungen an die Grundlagenermittlung	4
1.2	Herangehensweise der Grundlagenermittlung	8
<b>2</b>	<b>NACHFRAGE UND ANGEBOT IM WOHNUNGSMARKTPROFIL</b>	<b>9</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung in Warendorf	9
2.2	Struktur des Wohnungsangebotes in Warendorf	16
2.3	Gespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren	20
2.4	Reflexion der Ergebnisse der Grundlagenermittlung und der Einschätzungen im Rahmen einer Akteursrunde	22
<b>3</b>	<b>VORAUSSCHÄTZUNG DES QUANTITATIVEN WOHNUNGSNEUBAUBEDARFS</b>	<b>25</b>
3.1	Kleinräumige Auswertung der Bevölkerungsentwicklung	27
3.2	Kleinräumige Vorausschätzung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	39
3.3	Ableitung des Quantitativen Wohnungsbedarfes	49
	<b>ZWISCHENFAZIT: QUANTITATIVER WOHNUNGSNEUBAU IN WARENDORF</b>	<b>56</b>
<b>4</b>	<b>GRENZEN DURCH EIGENBEDARFSENTWICKLUNG IN MILTE, EINEN, MÜSSINGEN UND HOETMAR</b>	<b>59</b>
<b>5</b>	<b>EFFEKTE DES GENERATIONENWECHSELS IM EINFAMILIENHAUSBESTAND</b>	<b>67</b>
<b>6</b>	<b>MARKTBEDINGTER WOHNUNGSNEUBAUBEDARF NACH ZIELGRUPPEN</b>	<b>72</b>
	<b>ZWISCHENFAZIT: QUANTITATIVER UND QUALITATIVER WOHNUNGSNEUBAU IN WARENDORF</b>	<b>76</b>
<b>7</b>	<b>ANGEBOTSPOTENZIALE DER WOHNBAULANDENTWICKLUNG</b>	<b>79</b>
<b>8</b>	<b>WOHNUNGSNEUBAUBEDARF UND ANGEBOTSPOTENZIALE IM ABGLEICH</b>	<b>83</b>
	<b>FAZIT: ENTSCHEIDUNGSRAHMEN UND KERNFRAGEN EINER WOHNBAULANDSTRATEGIE</b>	<b>86</b>
	<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>89</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>92</b>
	(A) Leitfaden zu den Gesprächen mit lokal tätigen Akteuren	92

# 1 AUFGABENSTELLUNG UND HERANGEHENSWEISE

Die Stadt Warendorf beabsichtigt, die künftige kommunale Wohnbaulandstrategie an eine sich verändernde Nachfrageentwicklung anzupassen, dabei Spielräume der Wohnungsangebotsentwicklung auszuloten und im Abgleich mit verfügbaren Wohnbaulandpotenzialen, vor allem der Innenentwicklung, neu auszurichten. Das hierfür vorgelegte Gutachten soll die dazu notwendige Diskussion in kommunalpolitischen Gremien durch die Bereitstellung von Grundlagen unterstützen. Kernfrage der Untersuchung ist die Einschätzung eines künftigen, bedarfsgerechten Wohnungsneubauvolumens für Warendorf. Dabei sind einerseits realistische Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung, andererseits mögliche Effekte der Entwicklung des Wohnungsbestandes zu berücksichtigen.

## 1.1 ZENTRALE FRAGESTELLUNGEN UND ANFORDERUNGEN AN DIE GRUNDLAGENERMITTLUNG

Die Erarbeitung von Grundlagen zur Beurteilung des lokalen Wohnungsmarktes in Warendorf konzentriert sich auf die begründete Einschätzung aktueller und künftiger Problemlagen und Entwicklungspotenziale der Nachfrage- und Angebotsseite. Dabei ist es besonders wichtig, die Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf nach Teilräumen (Stadt- und Ortsteile) zu unterscheiden und dabei Aussagen mit Blick auf unterschiedliche Zielgruppen des Wohnungsmarktes (z. B. ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte; junge Familien mit Kindern; Haushalte, die auf günstigen Mietwohnraum angewiesen sind) zu treffen. Als Ausgangspunkt der Grundlagenermittlung lassen sich folgende zentrale Fragestellungen der Wohnungsmarktentwicklung für Warendorf formulieren:

- **In welcher Größenordnung liegt der künftige, nachfragegerechte Neubaubedarf für zusätzliche Wohnungen in Warendorf bis 2035?** Die Frage nach dem quantitativen Wohnungsneubaubedarf muss berücksichtigen, inwieweit heute Wohnungsleerstände als angemessenes Angebot für wohnungssuchende Haushalte zur Verfügung stehen. Zudem ist abzuschätzen, in welchem Umfang heute bestehende Wohnungen als sog. Wohnungsabgänge künftig nicht mehr zur Verfügung stehen werden und durch Ersatzneubauten ausgeglichen werden müssen.
- **Welche Spielräume der Nachfrageentwicklung ergeben sich auf Basis realistischer Annahmen für die Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung?** Die Frage nach dem quantitativen Wohnungsneubaubedarf, der sich aus der Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung sowie aus wegfallenden Bestandswohnungen ergibt, ist als künftiger Entwicklungskorridor zu verstehen. Die Bandbreite dieser Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Warendorf entsteht dabei durch Prognoseannahmen, die einerseits eine eher zurückhaltende, andererseits eine aktivere Wohnungsangebotsentwicklung abbilden. Vor allem die Einschätzung der Anzahl künftiger Zuzüge nach Warendorf sowie die

Möglichkeiten der Verhinderung von Abwanderungen in unmittelbare Nachbargemeinden sind hierfür wichtige Stellschrauben und bilden den Rahmen für einen realistischen Entwicklungskorridor.

- **Wie ist der quantitative Wohnungsneubaubedarf auf die Stadt- und Ortsteile in Warendorf verteilt?** Dazu ist die Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte für einzelne Stadt- und Ortsteile separat zu betrachten und für die Zukunft zu prognostizieren. Das Gemeindegebiet der Stadt Warendorf muss dazu in eigenständige Teilräume (Zonen) aufgeteilt werden, für die Nachfragedynamik und Wohnungsneubaubedarf einzeln abzuschätzen sind.
- **Welche Grenzen setzt der für kleinere Ortsteile geltende Eigenbedarf als Maßstab für Wohnungsneubau?** Nach einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen ist die Wohnbauflächenentwicklung in kleineren Ortsteilen (im verhandelten Fall weniger als 2.000 Einwohner in einem Ortsteil, der regionalplanerisch nicht als Siedlungsbereiche dargestellt ist) nach den Vorgaben der Regionalplanung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Dieser Wohnungsneubaubedarf ist zudem plausibel nachzuweisen (vgl. OVGE v. 18.10.2013). In Warendorf betrifft ein auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung begrenzter Entwicklungsspielraum die Ortsteile Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar (jeweils Kernsiedlung ohne umliegende Bauernschaften). Für diese Ortsteile ist eine realistische und plausible Einschätzung des Eigenbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung als Maßstab für weitere Erschließungsmaßnahmen darzulegen.
- **Führen Blockaden beim Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausbeständen zu Angebotsengpässen?** Die Frage nach einem zu erwartenden Angebotsvolumen älterer Einfamilienhäuser, die in den 1950er bis 1970er Jahren gebaut und bezogen wurden, richtet sich auf eine besondere Konstellation einer Nachfrage-Angebots-Barriere. Vertieft zu betrachten ist hierbei, mit welcher Dynamik solche Wohnungsbestände als Angebot in den Wohnungsmarkt eintreten werden, und ob zu erwarten ist, dass jüngere Haushalte dieses Angebot an Gebrauchtimmobilien im Rahmen eines Nutzergenerationenwechsels als marktgängig (nach Lage, Substanzqualität, Preisermittlung) akzeptieren und angebotene Objekte erwerben. Treten hier Probleme bei der Nachfrage-Angebots-Deckung auf (typisch sind etwa zu hohe Preisvorstellungen bei Verkäufern oder schwach nachgefragte Standorte in Randlagen), sind einerseits erhöhte Leerstandsrisiken auch für solche Wohnungsbestände zu erwarten, andererseits bleibt eine realisierbare Nachfrage ungedeckt.
- **Sind neben dem quantitativen Wohnungsneubaubedarf weitergehende qualitativ ausgelöste Wohnungsneubaubedarfe erkennbar?** Der quantitative Wohnungsneubaubedarf stellt ein Minimum der Nachfrageeinschätzung dar, da hier davon ausgegangen wird, dass jede frei werdende Wohnung in kürzester Zeit von einem wohnungssuchenden Haushalt wiederbelegt werden kann. Bei realen Wohnungsmarktprozessen treten jedoch Hindernisse bei der Nachfrage-Angebots-Deckung auf. Gründe hierfür liegen häufig in nicht deckungsgleichen Nachfragewünschen und Angebotsqualitäten (z. B. Wohnungsgrößen, kleinräumige Lagen der Wohnung) oder in Marktzugangshindernis-

sen (z. B. begrenztes Haushaltsbudget). Dadurch entstehen für bestimmte Nachfragegruppen Nachfrageüberhänge (d. h. nicht gedeckte Nachfrage), obwohl gleichzeitig Angebote vorhanden sind, diese jedoch nicht den Anforderungen oder der finanziellen Leistungsfähigkeit der Nachfrage entsprechen.

- **Welche Zielgruppen und Angebotssegmente schlagen sich in den Abschätzungen zum Wohnungsneubaubedarf nieder?** Die Abschätzung des demographisch ausgelösten (quantitativen) und durch Marktprozesse (qualitativ) ausgelösten Wohnungsneubaubedarfes bietet für eine Wohnbaulandstrategie dann eine Diskussionsgrundlage, wenn die Nachfrage nach Zielgruppen und gesuchten Angebotstypen (Einfamilienhäuser, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) eingeordnet werden kann. Auch wenn dies bei einer langfristigen Prognose mit Unschärfen behaftet ist, bildet dies den Ausgangspunkt für eine überschlägige Einschätzung von erforderlichen Wohnbauflächen.
- **Wie sind vorhandene Angebotspotenziale als Baulücken, unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke mit der Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung einzuordnen?** Die wesentliche Fragestellung aus Sicht einer Wohnbaulandstrategie ist hier, dem Flächenbedarf für Wohnungsneubau vorhandene Angebotspotenziale der Innenentwicklung sowie mögliche Flächen für Neuerschließungsmaßnahmen gegenüberzustellen. Zentrale Stellschraube ist hier eine sachgerechte Einschätzung der Verfügbarkeit und Mobilisierbarkeit kleinteiliger Flächenpotenziale im Siedlungsbestand (z. B. Baulücken in älteren Wohnbaugebieten).

Die Bearbeitung der aufgeworfenen Fragestellungen erfolgt durch die Kombination quantitativer Verfahren der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose mit der Erhebung und Aufbereitung qualitativer Einschätzungen und Bewertungen. Anforderungen an die Bearbeitungsmethodik sind daher:

- **Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung:** Für die Analyse und Prognose der Bevölkerungsdynamik in Warendorf ist es erforderlich, Einwohnerbestand und -bewegungen (Geburten, Sterbefälle, Wanderungen) nach Stadt- und Ortsteilen sowie nach Alter und Geschlecht für den Prognosezeitraum 2015 bis 2035 zu betrachten. Damit müssen innerhalb eines hochauflösenden Prognoseverfahrens teilräumliche Ergebnisse als Grundlage der Wohnungsnachfrage durch Haushalte in den Stadt- und Ortsteilen bereitgestellt werden. Ausgangspunkt der Prognoserechnungen ist die Analyse einwohnerbezogener Rohdaten, die durch die Stadt Warendorf zur Verfügung gestellt wurden.
- **Berechnung der Bevölkerungsentwicklung in Varianten:** Ausgehend von der eigenständigen Berechnung einer Trendvariante, die in Annahmen und Ergebnissen mit der Gemeindemodellrechnung des Landesbetriebes Information und Technik des Landes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) abzugleichen ist, sind darauf aufbauende Varianten zu berechnen, die sich in den Wanderungsintensitäten unterscheiden. Damit ist sichergestellt, dass die grundsätzlichen Vorausschätzungen der Landesstatistik für die Gesamtgemeinde weiterhin gelten, hierzu jedoch eine kleinräumigere Vertiefung Entwicklungs-

spielräume aufzeigt, die damit eine fundiertere Grundlage zur Diskussion der kommunalen Wohnbaulandmobilisierung zur Verfügung stellt.

- **Ableitung der Haushaltsentwicklung als Basis des quantitativen Wohnungsneubaubedarfes:** Die in Varianten berechnete Bevölkerungsentwicklung wird in die Entwicklung der Anzahl privater Haushalte nach Haushaltsgröße übertragen. Diese für Stadt- und Ortsteile ableitbare Größe ist die wesentliche Ausgangsbasis für die Abschätzung des demographisch (quantitativ) bedingten Wohnungsneubaubedarfes. Hier zeigt sich vor allem, ob auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung noch von steigenden Haushaltszahlen und damit Wohnungsbedarfen auszugehen ist.
- **Fundierte Einschätzung des qualitativ bedingten Wohnungsneubaubedarfes, zentraler Zielgruppen und Angebotssegmente sowie der Flächenverfügbarkeit:** Für eine über den quantitativen Wohnungsneubaubedarf hinausgehenden Bedarf, für die Einordnung der hierfür bedeutsamen Zielgruppen und Haushaltstypen sowie für Annahmen zur Mobilisierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen müssen möglichst vielfältige Daten- und Bewertungsquellen nutzbar gemacht werden. Zudem ist es erforderlich, auch die Erfahrungen und Einschätzungen lokaler Akteure auszuwerten.

**1.2 HERANGEHENSWEISE DER GRUNDLAGENERMITTLUNG**

Die Durchführung der Grundlagenermittlung wird anhand von drei Arbeitsbausteinen dokumentiert (vgl. Abb. 1). Diesen zugeordnet sind die wesentlichen Arbeitsschritte der Grundlagenermittlung sowie die dabei verwendeten Datengrundlagen:

<b>Einordnung der Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf im Überblick (Kap. 2)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Auswertung verfügbarer Daten zur Bevölkerungsentwicklung, zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage und zur Entwicklung des Wohnungsangebotes (v. a. IT.NRW, NRW.Bank)</li> <li>&gt; Auswertung von Gesprächen mit lokal tätigen Wohnungsmarktakteuren</li> <li>&gt; Auswertung einwohnerbezogener Rohdaten und der Einwohnerstatistik der Stadt Warendorf für die Jahre 2009-2014</li> <li>&gt; Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung in Varianten 2015-2035</li> <li>&gt; Umlegung der Bevölkerungsberechnung in Haushalte</li> <li>&gt; Einschätzung künftiger Leerstandsrisiken durch teilräumliche Nachfrageunterschiede</li> <li>&gt; Abschätzung des künftig stattfindenden Ersatzneubaus (keine Flächenmobilisierung erforderlich)</li> <li>&gt; Ableitung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfes</li> </ul>
<b>Vorausschätzung des demographisch bedingten (quantitativen) Wohnungsneubaubedarfes (Kap. 3)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; vertiefte Einschätzung des Wohnungsneubaubedarfes für die ortsansässige Bevölkerung in den Ortsteilen Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar</li> <li>&gt; Vorausschätzung der Angebotsentwicklung älterer Einfamilienhäuser</li> <li>&gt; Einschätzung qualitativer Wohnungsneubaubedarfe nach Zielgruppen und Angebotssegmenten</li> </ul>
<b>Eigenbedarf in den Ortsteilen (Kap. 4)</b>	
<b>Effekte eines Generationenwechsels in älteren Einfamilienhausgebieten (Kap. 5)</b>	
<b>Marktbedingter (qualitativer) Wohnungsneubaubedarf nach Zielgruppen(Kap. 6)</b>	
<b>Angebotspotenziale der Wohnbaulandentwicklung (Kap. 7)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Auswertung von Daten der Stadt Warendorf zu unbebauten Wohnbaugrundstücken (nach Bebauungsplan und § 34 Baugesetzbuch) sowie bebauten Wohnbaugrundstücken mit Eignung für eine nachverdichtende Wohnbebauung</li> <li>&gt; Bewertung der kurz-, mittel- und langfristigen Verfügbarkeit der Flächenpotenziale</li> <li>&gt; Gegenüberstellung der Flächenbedarfe und der verfügbaren Flächenpotenziale für Wohnungsneubau</li> <li>&gt; Ableitung von Schlussfolgerungen als Diskussionsgrundlage für eine kommunale Wohnbaulandstrategie</li> </ul>
<b>Abgleich von Flächenbedarf und Flächenangebot (Kap. 8)</b>	
<b>Entscheidungsrahmen und Kernfragen einer Wohnbaulandstrategie für die Stadt Warendorf (Fazit)</b>	

**Abb. 1: Arbeitsbausteine, Arbeitsschritte und Datenquellen der Grundlagenermittlung**



## 2 NACHFRAGE UND ANGEBOT IM WOHNUNGSMARKTPROFIL

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

Die Stadt Warendorf mit Sitz der Kreisverwaltung des gleichnamigen Kreises im Regierungsbezirk Münster zeichnet sich als mittlere kreisangehörige Stadt mit derzeit gut 38.000 Einwohnern durch bedeutende zentrale Funktionen innerhalb des Kreises aus. Die Landes- und Regionalplanung weist Warendorf demnach als Mittelzentrum aus. Der Landesbetrieb Information und Technik des Landes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) stuft Warendorf als „kleine Mittelstadt“ ein. Die Bertelsmann-Stiftung ordnet die Gemeinde dem Demographietyp „Stabile Kommune im weiteren Umland größerer Zentren“ zu. Die überdurchschnittliche zentralörtliche Funktion Warendorfs findet auch Niederschlag in einer erhöhten Einzelhandelszentralität (Zentralitätsindex 115; Deutschland = 100). Der Standort Warendorf bietet außerdem ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot. Insgesamt zeigt die Bilanz von ein- und auspendelnden Beschäftigten ein Plus von 612 Beschäftigten. Nur die darin enthaltene Pendlerverflechtung zum Oberzentrum Münster ist negativ: nach Münster pendeln 1.294 Beschäftigte, die in Warendorf wohnen, mehr aus, als Münsteraner nach Warendorf einpendeln. Betrachtet man ausschließlich die Pendlerverflechtungen von Warendorf mit den Gemeinden des Kreises Warendorf (also ohne Münster) zeigt sich ein insgesamt deutlich höherer Einpendlerüberschuss von +1.356 Beschäftigten, die in den Nachbargemeinden des Kreises wohnen und einen Arbeitsplatz in Warendorf innehaben.

### 2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN WARENDORF

Die Gesamtentwicklung der Gemeindeeinwohner in Warendorf lässt sich für die vergangenen Jahre als leicht rückläufig beschreiben. Die Veränderungsdynamik seit dem Jahr 2000 ist insgesamt als sehr gering einzustufen und liegt knapp unter dem Niveau des Gesamtkreises (vgl. Abb. 2). So ging die Einwohnerzahl etwa zwischen 2002 und 2007 noch um 1,8 % zurück (Kreis Warendorf: -0,5 %; NRW: -0,4 %). Von 2007 bis 2012 lag der Einwohnerrückgang bei nur noch 0,8 % und damit unter dem Kreisdurchschnitt von -1,7 % (NRW: -0,8 %).

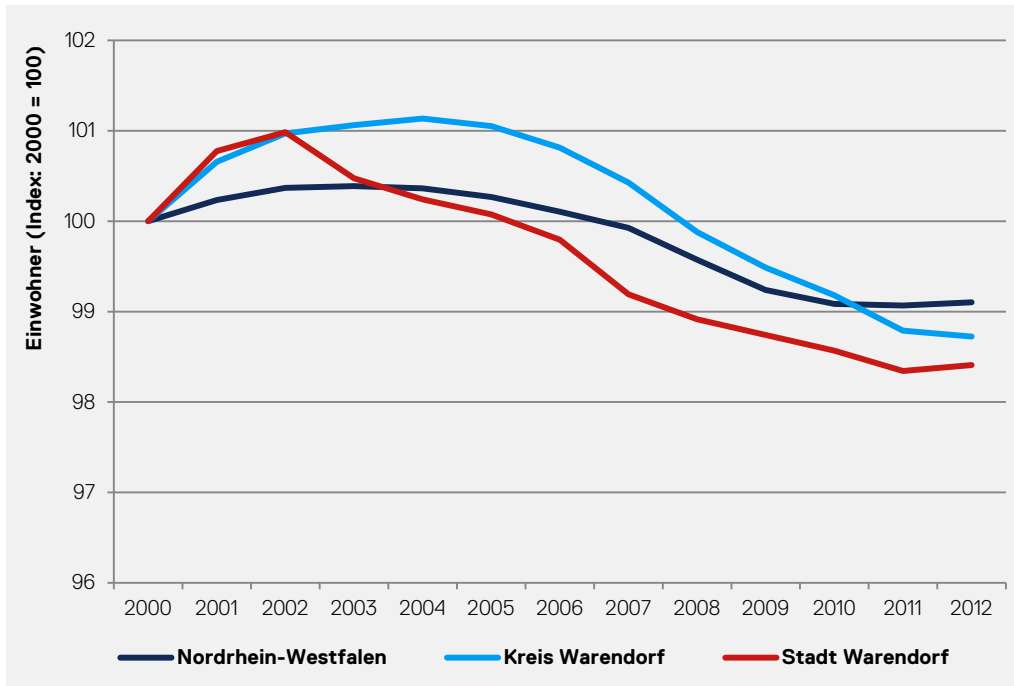


Abb. 2: Einwohnerentwicklung in Warendorf im Vergleich (Daten: IT.NRW)

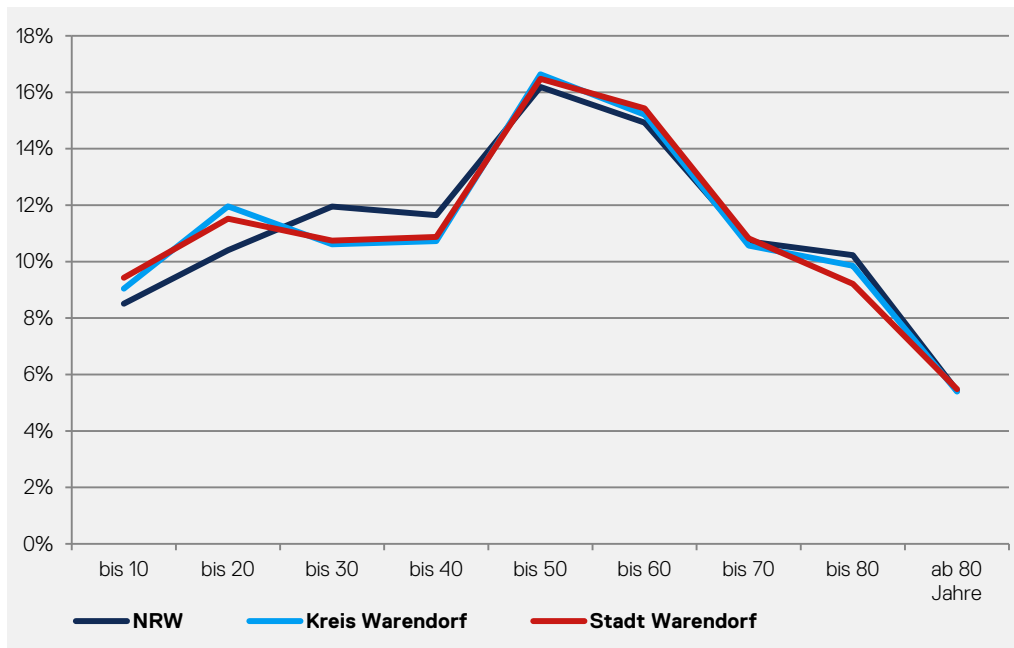


Abb. 3: Altersstruktur in Warendorf im Vergleich (Daten: IT.NRW)

Die Altersstruktur der Warendorfer Bevölkerung zeigt kaum Unterschiede zum Gesamtkreis (vgl. Abb. 3). Allenfalls sind leicht geringere Bevölkerungsanteile für die Altersgruppe der 10- bis 19-Jährigen sowie der 70- bis 79-Jährigen zu erkennen. Dem steht ein geringfügig höherer Anteil der Kinder bis 9 Jahre gegenüber. Die Prägung Warendorfs als Mittelzentrum im ländlichen Raum wird gegenüber dem Landesdurchschnitt in einem höheren Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie in einem geringeren Anteil der 20- bis 39-Jährigen deutlich, was größtenteils auf ausbildungs- und berufsbedingte Abwanderungen zurückzuführen ist.

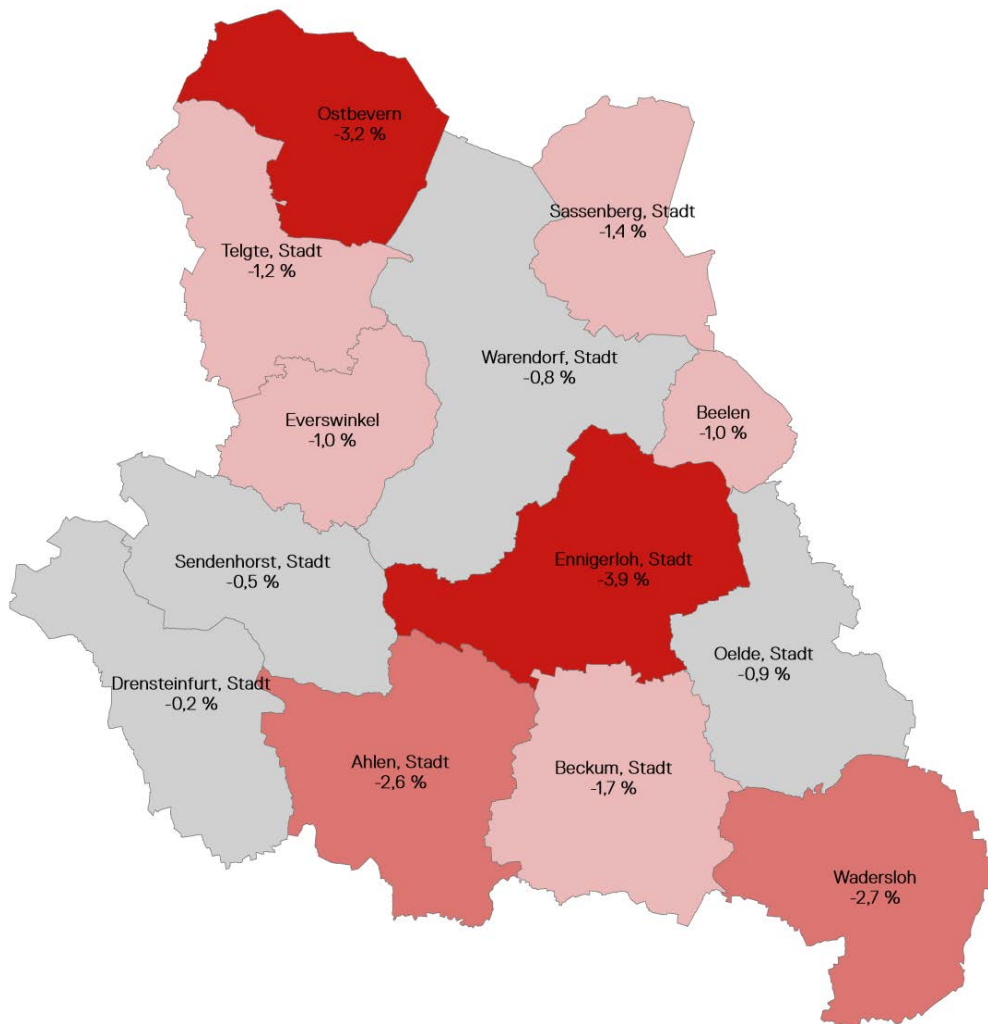


Abb. 4: Einwohnerentwicklung im Kreis Warendorf 2007-2012 (Daten: IT.NRW)

Abbildung 4 zeigt die Einwohnerentwicklung zwischen 2007 und 2012 für alle Gemeinden des Kreises Warendorf im Vergleich. Daran wird ersichtlich, dass die Stadt Warendorf in der jüngeren Vergangenheit schwächere Bevölkerungsverluste hinnehmen musste als die meisten unmittelbaren Nachbargemeinden und auch als die in der Größe vergleichbaren Städte Ahlen (knapp 52.000 Einwohner) und Beckum (knapp 36.000 Einwohner). Damit gehört Warendorf mit Telgte, Everswinkel, Sendenhorst und Drensteinfurt noch eher zur Gruppe der Gemeinden, für die positive Wanderungseffekte durch ihre räumliche Nähe zum Oberzentrum Münster vermutet werden können.

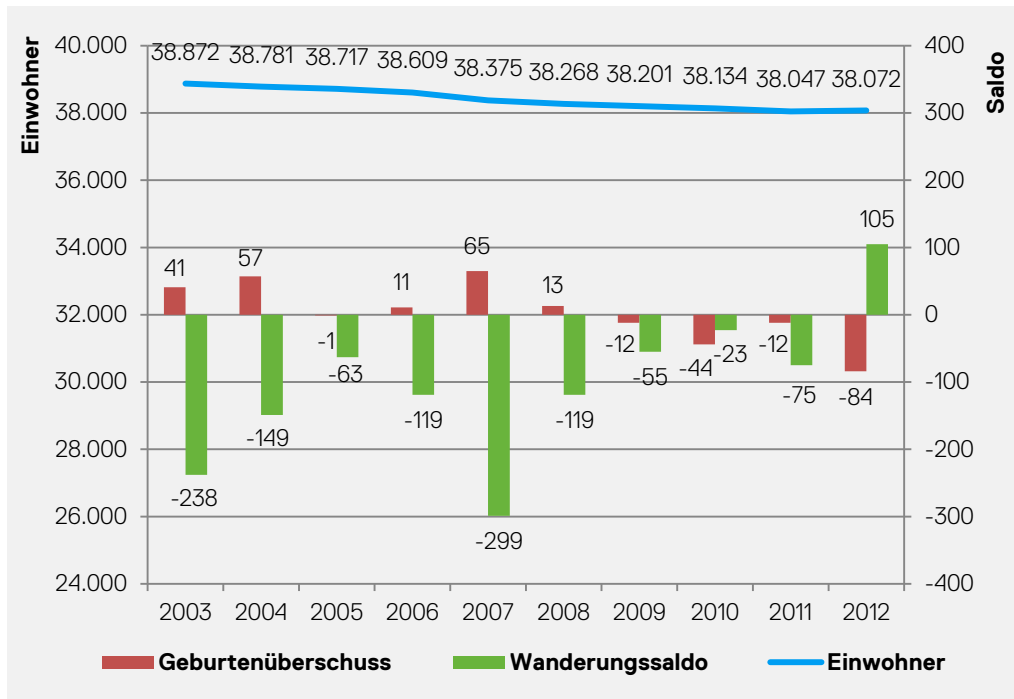
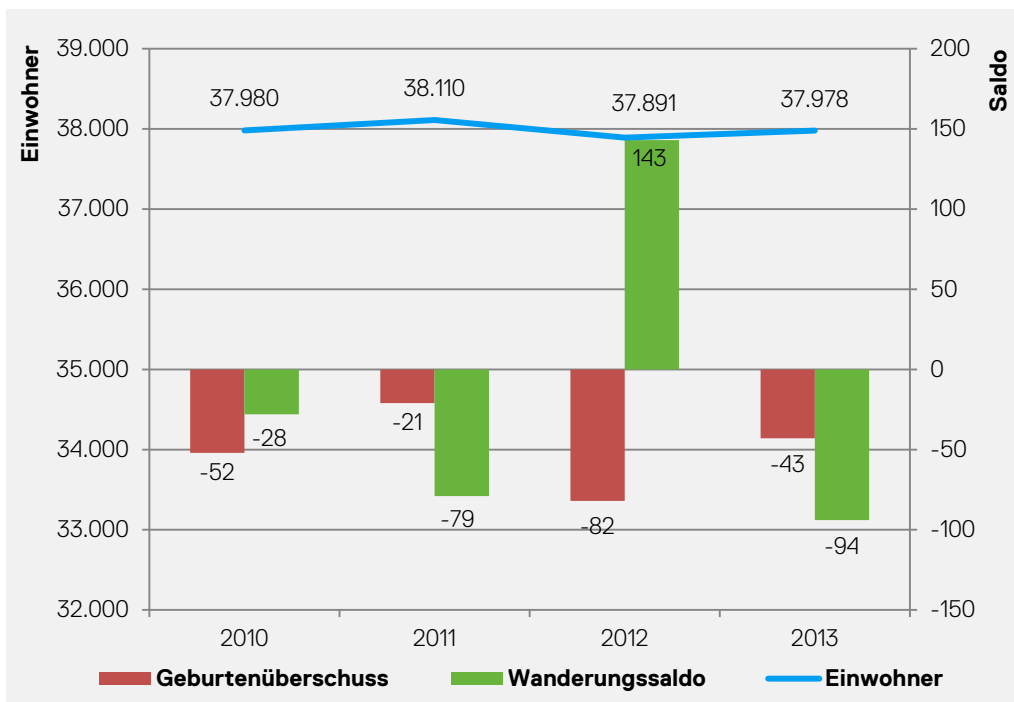


Abb. 5: Faktoren der Einwohnerentwicklung in Warendorf (Daten: IT.NRW)

Die leichten Einwohnerverluste der Stadt Warendorf in den letzten Jahren sind vor allem auf eine negative Wanderungsbilanz zurückzuführen. Im Zeitraum 2003 bis 2012 lag diese bei insgesamt -1.035 Personen (vgl. Abb. 5). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) konnte hingegen einen Geburtenüberschuss von nur noch +34 Personen verzeichnen. Damit ergibt sich für den betrachteten Zehnjahreszeitraum nach den Daten der Landesstatistik ein Einwohnerrückgang von 800 Personen (Die Gesamtwerte und die Summe der Einzelwerte der IT.NRW-Daten weichen im Saldo geringfügig ab: Einwohner Ende 2003 bis Ende 2012: -800; Summe der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen 2004 bis 2012: -804). Gerade für die zurückliegenden Jahre ab 2009 bis 2012 wird jedoch eine Verschiebung zwischen Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung deutlich: Während sich die Wanderungsverluste reduzierten, nahmen jedoch Verluste

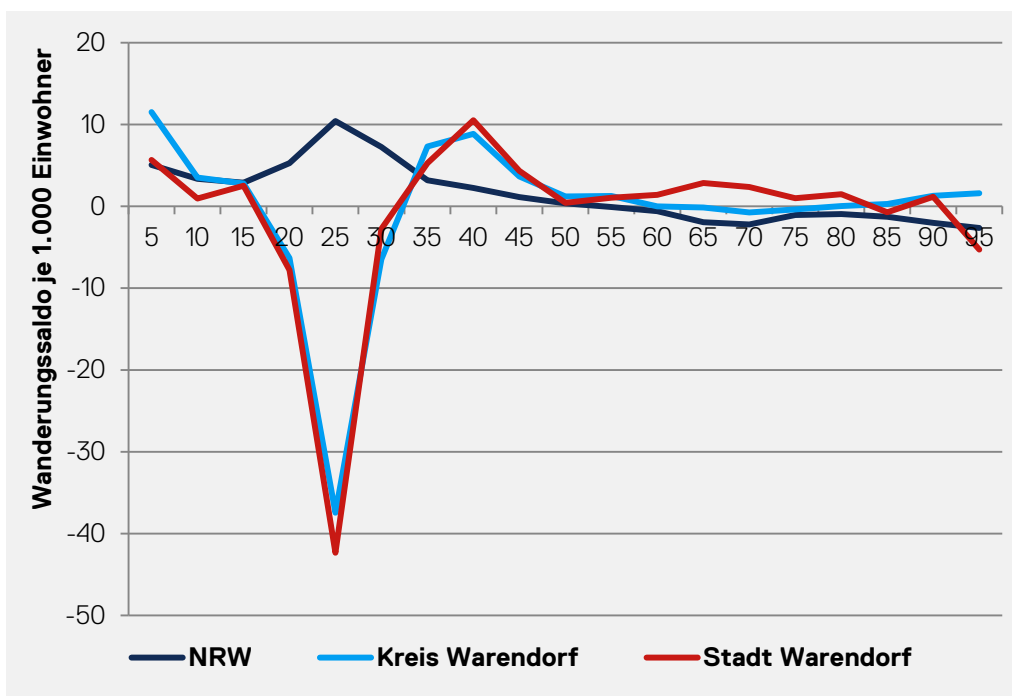
durch eine ins Negative umschlagende natürliche Bevölkerungsentwicklung zu. So bestand im Jahr 2012 erstmals ein Überschuss an Zuwanderern von +105 Personen bei einem gleichzeitigen negativen Spitzenwert des Sterbeüberschusses (-84 Personen). Für die künftige Bevölkerungsentwicklung wird es wesentlich sein, inwieweit ein Wanderungsüberschuss kontinuierlich erfolgt und das auf Dauer anzunehmende Geburtendefizit ausgleicht (die jüngste Datenaktualisierung von IT.NRW weist für das Jahr 2013 eine erneut negative Wanderungsbilanz von -98 Personen aus; das natürliche Bevölkerungssaldo liegt danach für 2013 bei -42 Personen; Einwohner Ende 2013 nach IT.NRW: 37.934).



**Abb. 6: Abgleich der Bevölkerungssalden mit einwohnerbezogenen Rohdaten (Daten: Stadt Warendorf)**

Anhand der Einwohnerdaten der Stadt Warendorf lässt sich ein Abgleich mit den Datenquellen der Landesstatistik durchführen. Abbildung 6 zeigt die Auswertung der von der Stadt Warendorf zur Verfügung gestellten Daten. Während für die Jahre 2010 und 2011 im Vergleich der Landesstatistik mit den Einwohnerdaten der Stadt Warendorf ähnliche Größenordnungen bestehen (leicht höheres negatives natürliches Saldo bei den Daten der Stadt Warendorf), weichen die Wanderungsüberschüsse für 2012 deutlicher voneinander ab. Für den gesamten Zeitraum 2010 bis 2012 zeigen die Daten der Stadt Warendorf einen höheren negativen natürlichen Saldo (Landesstatistik: -140; Stadt Warendorf: -155), jedoch auch einen höheren Wanderungsüberschuss (Landesstatistik: +7; Stadt Warendorf: +36). Insgesamt ergibt sich damit eine geringe Abweichung von 14 Personen für den Zeitraum (Landesstatistik: -133; Stadt Warendorf: -119). Die jüngsten Daten für 2013 sind für die

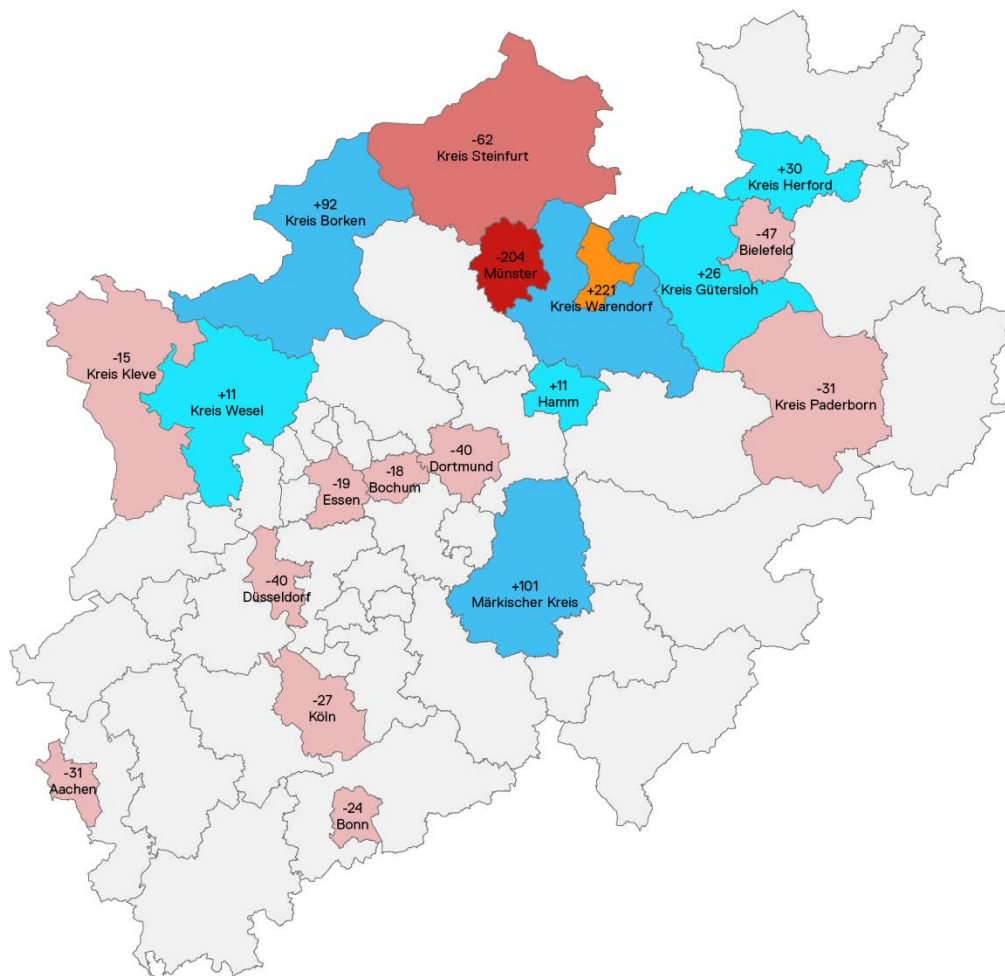
Wanderungen sowie Geburten/Sterbefälle nahezu identisch. Damit verweisen beide Datenquellen darauf, dass der für 2012 erkennbare hohe Wanderungsüberschuss 2013 nicht fortgesetzt werden konnte. Im ersten Halbjahr 2014 zeigt sich nach den Einwohnerdaten der Stadt Warendorf jedoch erneut ein deutlicher Wanderungsüberschuss von +60, das Defizit der natürlichen Entwicklung liegt für die erste Jahreshälfte 2014 bei nur -9.



**Abb. 7: Jährlicher Wanderungssaldo von Warendorf nach Altersklassen im Vergleich (Mittelwert 2008-2013; Daten: IT.NRW)**

Hinter den schwankenden, aber nahezu durchgängigen Wanderungsverlusten der Stadt Warendorf (vgl. Abb. 5, 6) liegen jedoch starke Unterschiede nach Altersgruppen. Besonders hohe Wanderungsverluste zeigen sich für die Stadt Warendorf bei den 20- bis 24-Jährigen (-457 Personen im Saldo für den Zeitraum 2008-2013; vgl. Abb. 7). Ein Teil hiervon kann ausbildungsbedingten Abwanderungen (Fernabwanderungen zur Aufnahme einer Berufsausbildung oder eines Studiums) zugeordnet werden, ein zweiter Teil jedoch abwandernden jungen Familien und Familiengründerhaushalten. Etwa die Hälfte dieser Abwanderungen wird durch Überschüsse bei den 30- bis 49-Jährigen ausgeglichen (+244 Personen im Saldo für den Zeitraum 2008-2013). Damit ist die Wanderungsbilanz für Familien mit Kindern (Erwachsene ab 30 Jahren) zwar insgesamt positiv (Kinder unter 15 Jahre: +82 Personen; hier allerdings unter Kreisniveau), im Volumen für Warendorf als leistungsstarkes Mittelzentrum jedoch eher schwach ausgeprägt (die wichtigste Ursache hierfür muss in einer hohen Abwanderungsbewegung von Familienhaushalten gesehen werden, die den Saldo aus Zu- und Abwanderungen deutlich mindert). Im Vergleich zum

Gesamtkreis fällt schließlich noch die positive Wanderungsbilanz für Personen im Alter von 60 bis 69 Jahre auf.



**Abb. 8: Wanderungssalden Warendorfs mit Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen 2008-2013 (Daten: IT.NRW)**

Abbildung 8 zeigt, dass Abwanderungsüberschüsse einerseits mit den nordrhein-westfälischen Groß- und Universitätsstädten bestehen (v. a. Münster, aber auch Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf), andererseits dies auch für wenige Kreise gilt (v. a. Kreis Steinfurt, deutlich schwächer für die Kreise Paderborn, Kleve). Innerhalb des Kreises Warendorf besteht eine positive Wanderungsbilanz für die Stadt Warendorf mit den übrigen Gemeinden des Kreises von +221 Personen im Zeitraum 2008 bis 2013 (vgl. Abb. 8). Damit gelingt es nicht annähernd, arbeitsplatz- und ausbildungsbedingte Wanderungsverluste in ferner liegende Städte und Kreise durch ein Zuwanderungsplus innerhalb des Kreises auszuglei-

chen und so die Substanzverluste bei der jungen Generation aufzufangen. Dies weist erneut auf negative Effekte durch auch innerhalb des Kreises Warendorf bestehende hohe Abwanderungsbewegungen bei familiengründenden Personen und Familien hin.

Die Kreise, für die die Stadt Warendorf Zuwanderungsüberschüsse verzeichnet, streuen stärker und befinden sich am nördlichen Rand Nordrhein-Westfalens (Kreis Wesel, Kreis Borken) in Ostwestfalen (Gütersloh, Herford) und am südöstlichen Ruhrgebietsrand (Märkischer Kreis). In Abbildung 8 sind nur Kreise und kreisfreie Städte dargestellt, mit denen ein Wanderungssaldo im Zeitraum 2008 bis 2013 von mehr als +/-10 bestand.

## 2.2 STRUKTUR DES WOHNUNGSANGEBOTES IN WARENDORF

Die im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung weist für die Stadt Warendorf 9.847 Wohngebäude (ohne Wohnheime) mit 15.814 Wohnungen aus (weitere 830 Wohnungen bestehen in Gebäuden, die nicht als Wohngebäude eingeordnet sind; vgl. Website Zensusdatenbank). Landesstatistische Angaben für die Stadt Warendorf geben für das Jahr 2012 9.963 Wohngebäude mit 16.242 Wohnungen (Wohneinheiten) an. Danach befinden sich 65,8 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) (vgl. Abb. 9).

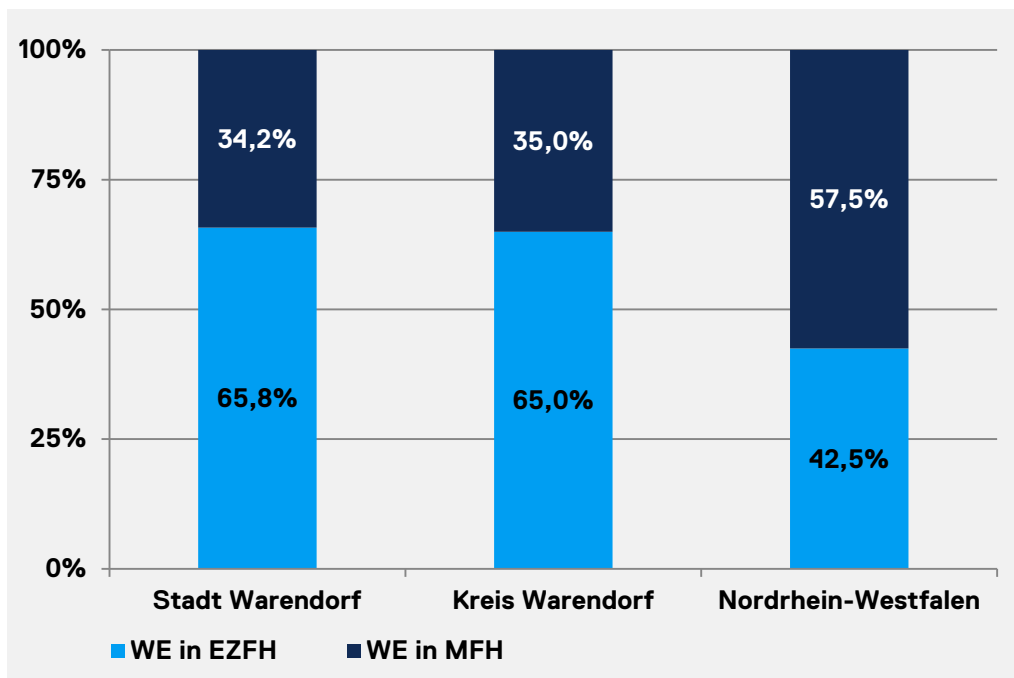


Abb. 9: Anteil von Wohnungen nach Gebäudetyp in Warendorf 2012 (Daten: IT.NRW)



Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt damit auf dem kreisweiten Niveau. Gut ein Drittel aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (MFH). Im Vergleich zum landesweiten Anteil zeigt sich hieran wiederum die überwiegend kleinteilige Siedlungs- und Angebotsstruktur des Wohnungsbestandes in Warendorf. Das Verhältnis des Warendorfer Wohnungsbestandes nach Bebauungs- bzw. Wohnungstypen (Wohnungen in EZFH zu MFH = 2 zu 1) bildet damit auch einen wesentlichen Ausgangspunkt für die Einschätzung des Neubaubedarfes nach Wohnungstypen (vgl. S. 76 ff.). Dies schlägt sich ebenfalls in der durchschnittlichen Wohnungsgröße von 106,7 qm nieder (Kreis Warendorf: 104,5 qm; NRW: 89,9 qm).

Die langjährigen Vergleichsdaten der Baufertigstellungsstatistik zeigen für fertiggestellte Wohnungen in Warendorf hohe Dynamikunterschiede. Während bis zum Jahr 2000 kontinuierlich jährlich über 200 Wohnungen erstellt wurden (mit Spitzenwerten über 350 Wohnungen), pendeln die Baufertigstellungszahlen seitdem zwischen etwa 60 bis 90 Wohnungen jährlich (vgl. Abb. 10).

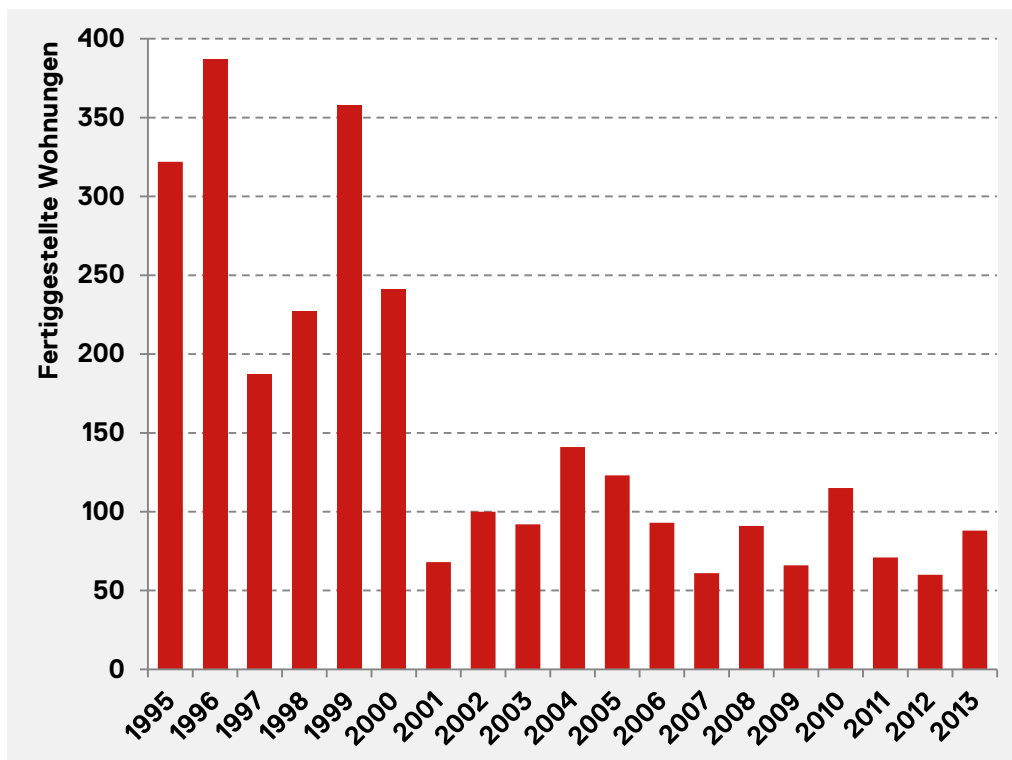


Abb. 10: Baufertiggestellte Wohnungen in Warendorf 1995-2013 (Daten: IT.NRW)

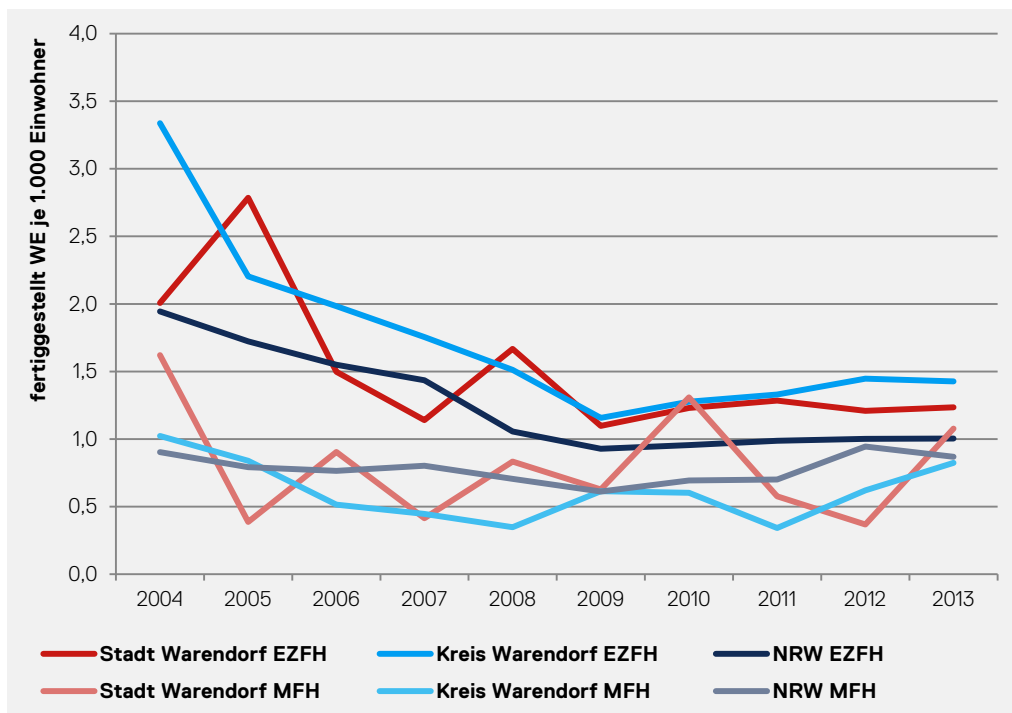


Abb. 11: Bauintensität nach Gebäudetyp in Warendorf im Vergleich 2004-2013 (Daten: IT.NRW)

Im zurückliegenden Zehnjahreszeitraum 2004 bis 2013 wurden nach Angaben der Baufertigstellungsstatistik in Warendorf 895 Wohnungen errichtet. Hiervon entfallen rund 65 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Kreis Warendorf: 73,9 %; NRW: 61,8 %). Damit wird deutlich, dass in den Vergleichsregionen Kreis Warendorf und Land Nordrhein-Westfalen der Ein- und Zweifamilienbau im Verhältnis zum Bestandsanteil überproportional erfolgte (vgl. zu den Bestandsanteilen Abb. 9). In der Stadt Warendorf konnte sich der Ein- und Zweifamilienhausbau jedoch nicht in dieser Dynamik entfalten. Die in Abbildung 11 dargestellte Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Bauintensität von 1,5 Wohneinheiten (WE) in EZFH (Kreis Warendorf: 1,7; NRW: 1,3) und 0,6 WE in MFH (Kreis Warendorf: 0,8; NRW: 0,9).

Auch wenn für Stadt und Kreis Warendorf die Bauintensität spürbar nachgelassen hat (2004 wurden in der Stadt Warendorf noch 141 Wohnungen fertiggestellt, 2013 nur 88 Wohnungen), liegt die Neubaudynamik in der Stadt Warendorf erkennbar unter dem Kreisdurchschnitt. Einerseits lässt sich also festhalten, dass die rückläufige Neubautätigkeit auf eine deutlich gesunkene Bautätigkeit im Eigenheimsegment in Stadt und Kreis zurückzuführen ist, dass jedoch gemessen am Verhältnis der Angebotssegmente der Ein- und Zweifamilienhausbau in der Stadt Warendorf insgesamt schwächer ausgeprägt ist.

Zur Einschätzung des lokalen Preisniveaus bietet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf Preisinformationen auf Basis der ausgewerteten Kaufpreissammlung. Hieraus lassen sich folgende Aussagen zu den wesentlichen Angebotssegmenten treffen (vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf 2014):

- Für den gesamten Kreis Warendorf gilt: Während die Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2013 stabil blieben, stiegen die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern und für Eigentumswohnungen.
- Innerhalb des Kreises lagen kleinräumige Schwerpunkte für den Verkauf unbebauter Grundstücke im Jahr 2013 vor allem in Ostbevern, Telgte, Everswinkel, Drensteinfurt, Beckum und Sassenberg. Die Anzahl der Kauffälle stieg in Warendorf um knapp +18 % zum Vorjahr (zum Vergleich Sassenberg: Steigerung um gut +48 %).
- Innerhalb des Kreises lagen kleinräumige Schwerpunkte für den Verkauf bebauter Grundstücke im Jahr 2013 vor allem in Ahlen und Beckum, abgeschwächter auch in Warendorf, Telgte und Oelde. Die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg in Warendorf dennoch nur um +3,4 % zum Vorjahr.
- Kleinräumige Schwerpunkte des Verkaufs von Eigentumswohnungen lagen 2013 in Ostbevern, Telgte, Everswinkel, Ahlen, Wadersloh, Oelde, Ennigerloh und Warendorf
- Im Gesamtkreis liegen die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2013 bei gut 182.300 EUR (Weiterverkäufe, Grundstücke 330-800 qm). Dies entspricht einer baujahrbereinigten Preissteigerung zum Vorjahr von +7,2 %.
- Die Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser liegen kreisweit 2013 bei 207.400 EUR (Erstverkäufe, Grundstücke 170-550 qm) und bei gut 158.100 EUR (Weiterverkäufe, Grundstücke 170-550 qm). Dies entspricht einer Preisentwicklung von +0,8 % bzw. +3,3 % (baujahrbereinigt).
- Reihenmittelhäuser lagen durchschnittlich im Kreis Warendorf 2013 bei etwa 115.600 EUR (Weiterverkäufe, Grundstücke 140-320 qm). Dies entspricht einer baujahrbereinigten Preissteigerung um +8,2 %
- In der Stadt Warendorf liegen neugebaute Eigentumswohnungen bei durchschnittlich 2.223 EUR/qm Wohnfläche und damit im Kreisvergleich im Mittelfeld (in etwa ähnlich wie in Ahlen). Mit 1.310 EUR/qm Wohnfläche erreichen jedoch weiterverkaufte Eigentumswohnungen in der Stadt Warendorf einen Spitzenwert.
- Die Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Innenbereich (mittlere Lage, beitragsfrei) in der Stadt Warendorf liegen zwischen 64 EUR (Milte), 65 EUR (Hoetmar), 77 EUR (Ei-  
nen), 81 EUR (Müssingen), 109 EUR Freckenhorst und 152 EUR (Bezirk Warendorf). Dies wird kreisweit lediglich in Telgte (174 EUR) übertroffen.

## 2.3 GESPRÄCHE MIT LOKALEN WOHNUNGSMARKTAKTEUREN

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

**Aktuelle Situation des Wohnungsmarktes in Warendorf und Marktklima:** Der Wohnungsmarkt in Warendorf entwickelt sich stabil, die Nachfrage und damit auch das Preisniveau ziehen an. Das Wohnungsangebot ist insgesamt gut, es bestehen in keinen Segmenten deutlich zu viel oder zu wenig Angebote. Innerhalb des Stadtgebietes gibt es starke Unterschiede hinsichtlich Attraktivität und Nachfrageorientierung. Die Nachfrage ist eindeutig auf den Siedlungsbereich im Bezirk Warendorf ausgerichtet, klar dahinter liegt die Attraktivität von Freckenhorst, mit großem Abstand ist die Attraktivität der kleinen Ortsteile einzuordnen. Besonders schwere Problemlagen oder Defizite sind nicht zu sehen. Die hauptsächliche Hürde der Wohnungsmarktentwicklung sind deutlich zu wenige Baugrundstücke und für viele Haushalte zu hohe Grunderwerbspreise.

**Zu wenig verfügbare Baugrundstücke in den zentralen Siedlungsbereichen:** Der Wohnungsneubau ist durch Flächenengpässe stark blockiert. Dies betrifft den Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau gleichermaßen. Es existiert faktisch kein Grundstücksmarkt. Besonders drastisch ist dies für den Siedlungsbereich im Bezirk Warendorf. Dadurch ist der Neubau auch auf ein hochwertiges, teures Segment orientiert, günstiger Wohnraum besteht im Altbaubestand, es fehlen damit Angebote für die mittleren Preissegmente bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.

**Zentrale Siedlungsbereiche in Warendorf und Freckenhorst haben an Attraktivität zugelegt:** Als besonders attraktiv gilt der Süden der Kernstadt (z. B. Schulviertel) und der Norden von Freckenhorst (die langjährige Trassenfreihaltung für eine Bundesstraße ist hier ein großes Entwicklungshemmnis). Selbst in der Vergangenheit sehr unattraktive Lagen im Norden der Kernstadt haben heute ein deutlich positiveres Image. Die Versorgungsqualität in Freckenhorst hat sich spürbar verbessert (Einzelhandelsangebote, Entstehen eines zweiten Marktplatzes).

**Kaum stattfindende Neuerschließungsmaßnahmen heizen die Nachfrage nach erschlossenen Bauplätzen im Innenbereich an:** Verkäufe von Baugrundstücken im Siedlungsbestand sind Einzelfälle (aus Sicht der Erwerber oft auch Zufälle). Bauwillige Haushalte müssen enorm viel Anstrengungen unternehmen, um an ein Baugrundstück zu gelangen (z. B. für Recherche und Ansprache von Eigentümern). Verkäufer erzielen Preise

weit über Bodenrichtwert (Grundstücke mit Richtwerten von 130 EUR werden problemlos für 210 EUR verkauft). Dadurch sind die Gesamtkosten des Eigenheimbaus zu teuer (bis 350.000 EUR sind erforderlich). Das können sich durchschnittlich verdienende Familienhaushalte (wie etwa Handwerker) kaum leisten. Die in den letzten Jahren versäumten Neuerschließungsmaßnahmen haben einen Nachfragestau erzeugt, der kurzfristig kaum aufzuholen ist (etwa seit sieben Jahren ist eine deutliche Abschwächung der Angebotsentwicklung zu erkennen).

**Angebotsblockade führt zu Abwanderungen in Umlandgemeinden:** Die begrenzten Möglichkeiten für den individuellen Eigenheimbau lösen Abwanderungen aus Warendorf aus. Die Nachfrage richtet sich vorrangig auf den Siedlungsbereich im Bezirk Warendorf, viele Haushalte, die keine Grundstücke finden, weichen nach Freckenhorst aus, Alternativangebote in den kleineren Ortsteilen finden kaum Interesse (trotz wesentlich günstigerer Grundstückspreise). Deutliche Abwanderungen können nach Sassenberg, Telgte, Everswinkel beobachtet werden. Dort besteht eine kontinuierliche und offensive Baulandentwicklung, die auch aktiv von der Gemeinde mitgetragen wird (z. B. Angebotsausweitung preisgedämpfter Baugrundstücke in Sassenberg). Angebotsbedingte Abwanderungen nach Ahlen, Beckum oder gar Münster gibt es nicht.

**Mietwohnungsneubau ist kaum vorhanden:** Der Neubau von Mietwohnungen, insbesondere im mittleren bis günstigen Preissegment existiert eigentlich gar nicht, genauso wenig wie der öffentlich geförderte Wohnungsneubau. Haushalte, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, finden jedoch derzeit noch Angebote im Altbaubestand, wobei oft mit erhöhten Nebenkosten, vor allem Energiekosten, zu rechnen ist. Dadurch wird auch dieser zunächst günstige Wohnraum trotzdem unerschwinglich.

**Heute sind in Warendorf kaum leerstehende Wohnungen vorhanden:** Neben üblichen Fluktuations- und Modernisierungsleerständen sind kaum dauerhaft leerstehende Wohnungen zu beobachten. Aufgrund der demographischen Entwicklung könnten leerstehende Einfamilienhäuser in den kleineren Ortsteilen ein künftiges Problem werden. Ortsansässige Haushalte sind dort eher neubauinteressiert.

**Das wesentliche Nachfragepotenzial für Wohnungsneubau sind junge Haushalte und Familien:** Haushaltsgründer und junge Familien haben hohes Interesse an Eigenheimneubau, Bestandsobjekten, aber auch in geringerem Umfang an Eigentumswohnungen in kleineren Eigentumsanlagen (2-3 Geschosse mit 6 Wohnungen). Die Nachfrage nach Mietwohnungsneubau ist kaum vorhanden. Sicher gibt es zudem einige umzugsbereite jüngere Senioren, die ihr Eigenheim verkaufen würden und Interesse an sehr zentralen Lagen haben, sobald dort Angebote entstehen. Angebote für betreutes Wohnen mit der Möglichkeit, Dienstleistungen im Bereich Pflege und Haushaltsunterstützung in Anspruch zu nehmen, sind in den letzten Jahren ausreichend entstanden. Hier ist die Nachfrage mehr als gedeckt. Die Situation für einkommensschwache Haushalte ist heute noch nicht flächendeckend kritisch. Vereinzelt kommt es jedoch bereits heute zu Angebotsengpässen, weil die Nachfrage das Angebot übertrifft. Durch den Wegfall von Belegungsbindungen und

möglicherweise erfolgende Wohnungsabrisse von Wohngebäuden im Substandard könnten künftig stärkere Engpässe auftreten.

**Das Angebot im älteren Einfamilienhausbestand wird sich weiter ausdehnen, Preiserwartungen als Blockade sind zu befürchten:** Bereits heute sind vermehrte Angebote aus dem älteren Einfamilienhausbestand wahrzunehmen, diese werden jedoch schnell von der Nachfrage aufgenommen, auch wenn es oft nur um das Grundstück geht, auf dem Abriss und Ersatzneubau beabsichtigt sind. Aber auch eine Nachfrage durch Haushalte, die bewusst Bestandsobjekte erwerben wollen und aus Kostengründen in Eigenleistung modernisieren, ist klar vorhanden. Allerdings haben Verkäufer (z. B. Erben) häufig überzogene Preisvorstellungen, die dann erst durch Dritte (Makler, Immobilienberater, Bauunternehmen) auf ein realistisches Maß heruntergeführt werden müssen.

**Hohes Nachfragepotenzial für größere Neubaugebiete ist vorhanden:** Ein Neubaugebiet mit 60 Wohnungen in Abschnitten überwiegend im familienorientierten Einfamilienhausbau ist kurzfristig problemlos zu vermarkten. Die Entwicklung von Bauland ist dringend nötig, für die kommenden drei Jahre besteht sicher eine Nachfrage durch ortsansässige Haushalte im Umfang von 100 bis 200 Bauplätzen. Weitere Angebote in den kleineren Ortsteilen sollten sich nur auf die dort ansässige Bevölkerung richten (auch wenn Zuzüge aus Münster möglich scheinen). Kernzielgruppe ist die klassische Familiennachfrage, die etwa durch die projektierte Klimasiedlung kaum angesprochen wird.

**Die Stadt Warendorf sollte aktive Baulandmobilisierung betreiben:** Die mengenmäßige Nachfrage nach Wohnungsneubau liegt im Einfamilienhausbereich. Dies kann über eine Aktivierung von Innentwicklungspotenzialen (Baulücken, Nachverdichtung) kaum abgedeckt werden. Eine nachverdichtende Wohnbebauung stößt auf große Akzeptanzprobleme, häufig ist auch die Grundstückssituation ungünstig (Probleme mit Grenzabständen). Innenentwicklung und Neuerschließungsmaßnahmen sind parallel und ab sofort voranzutreiben. Es fehlt an einer Aktivierung der Akteure (z. B. runder Tisch) und am Engagement der Kommune (z. B. kommunale Modelle der Baulandentwicklung wie in Oelde).

## 2.4 REFLEXION DER ERGEBNISSE DER GRUNDLAGENERMITTLUNG UND DER EINSCHÄTZUNGEN IM RAHMEN EINER AKTEURSRUNDE

Nach Abschluss der hier dokumentierten Analyse- und Prognoseschritte der Grundlagenermittlung hat die Stadt Warendorf erneut lokale Wohnungsmarktakteure eingeladen, die vorliegenden Ergebnisse und Schlussfolgerungen kritisch zu reflektieren. Dazu fand am 10. Dezember 2014 eine Akteursrunde statt:

- An der Veranstaltung beteiligt haben sich Vertreter von: GFI Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Heinz Vorwerk GmbH, LBS Immobilien GmbH Warendorf, Sparkasse Münsterland Ost, Volksbank Ahlen-Sassenberg-Warendorf e. G., Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf e. G. Zudem nahmen der Bürgermeister und Vertreter der Stadtverwaltung an dem Termin teil.

- Die beteiligten Akteure erhielten im Vorfeld der Veranstaltung eine Zusammenfassung zu den Ergebnissen der Grundlagenermittlung. Ergebnisdiskussion und Austausch von Einschätzungen erfolgten nach den Themenblöcken:
  - > Wohnungsneubaubedarf bis 2035; Rückblick: Einschätzung der Nachfrage- und Angebotsentwicklung; Szenarien der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung;
  - > Wohnungsleerstand und Ersatzbedarf; Qualitative Markteinschätzung: Zielgruppen und Interviewaussagen;
  - > Angebotspotenziale im Bestand (v. a. ältere Einfamilienhäuser); Perspektiven der kleinen Ortsteile;
  - > Kleinteilige Flächenpotentiale und Verfügbarkeit; Ansätze für die Stadt Warendorf.

Die Reaktion der beteiligten Akteure zeigte, dass die aus den Auswertungen zur Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf abgeleiteten Bewertungen und Schlussfolgerungen geteilt werden. Als zentrale Aussagen der Akteursrunde lassen sich festhalten:

- **In Warendorf ist eine stärkere Neubaudynamik und bessere Verfügbarkeit von Baugrundstücken notwendig:** Nachfrage nach Wohnungsneubau ist deutlich vorhanden. Die Einschätzungen zu den Zielgruppen eines qualitativen Wohnungsneubaubedarfs wurden bestätigt. Die Nachfrage ist vorrangig auf den Stadtbereich Warendorf ausgerichtet. Dabei wurde allerdings klargestellt, dass die vor einigen Jahren wirkende Attraktivität des Stadtkerns, der historischen Altstadt, in Warendorf gerade durch Verluste bei der Qualität des Einzelhandelsangebotes eingebüßt habe. Ein berechnetes Wohnungsneubauvolumen von 100 Wohneinheiten je Jahr erscheint zwar zunächst hoch, ist aber angesichts der Bevölkerungspotentiale plausibel. Die aktuelle Leerstandssituation wurde ebenfalls bei unter 3% eingeschätzt.
- **Seniorenhaushalte und Familien als wichtige Zielgruppen benannt:** Zu den Ergebnissen der Wanderungsanalysen wurde bestätigt, dass in den Nahbereich abwandernde Haushalte dies aus Mangel an Alternativen in Warendorf tun. Wesentliche Wandermotive sind damit die Suche nach Baugrundstücken und Möglichkeiten der Eigentumsbildung, vor allem im mittleren Preissegment. Für Seniorenhaushalte wird die Warendorfer Altstadt als attraktiver Wohnstandort eingeschätzt. Hier gibt es für diese Zielgruppe noch zu wenig Angebote. Als Nachfrageanforderungen wurden genannt: Wohnungen mit einer Größe von 80 bis 100 qm sowohl als Miet- als auch als Eigentumswohnungen.
- **Schwerpunkte der Wohnungsneubauentwicklung in mittleren Preissegmenten:** Die Akteure waren sich einig, dass besonders für Wohnungsangebote im mittleren Preissegment Nachfragepotentiale bestehen, die heute in Warendorf kaum zum Zuge kommen. Dazu wurde genannt, dass als mittleres Preissegment etwa Eigentumswohnungen mit einer Größe von 100 qm für einen Kaufpreis von rund 150.000 EUR eingeordnet werden können. Für Einfamilienhäuser übersteigt ein heute geltendes Preisniveau von 150 bis 200 EUR je qm Grundstücksfläche, das zu Gesamtkosten des Einfamilienhausbaus von bis zu 350.000 EUR führt, die finanzielle Leistungsfähigkeit von Familienhaushalten häufig.

- **Probleme beim Mietwohnungsneubau für günstiges Preissegment:** Für den Neubau von Mietwohnungen, insbesondere öffentlich geförderten und preisgebundenen Wohnungen, sehen die Akteure derzeit besonders nachteilige Rahmenbedingungen (Anforderungen an die Wohnungsausstattung, Zinsniveau). Das heute bestehende Baukostenniveau lässt kaum rentable Mieten zu, die dem preisgebundenen Mietniveau entsprechen würden. Selbst ohne Kosten für den Ankauf eines Grundstücks wurde eine rentable Miete ab 6,50 EUR gesehen. Als Alternative zu öffentlich gefördertem Wohnungsbau wurden Instrumente für Mietzuschüsse angeregt.
- **Kurzfristiger Gestaltungsauftrag für Angebotsentwicklung bei Problemen einer kurzfristigen Realisierbarkeit:** Die Einschätzungen machten deutlich, dass gerade in den kommenden fünf Jahren die Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf deutlich dynamischer gestaltet werden muss. Allerdings muss es angesichts erforderlicher Vorlaufzeiten ebenso als Herausforderung betrachtet werden, eine kurzfristige Umsetzung zu erreichen. Die konkrete Ausrichtung einer Wohnungsmarkt- und Wohnbaulandstrategie muss daher berücksichtigen: konkrete Zielgruppen, realistische Flächenpotentiale, gezielter Strategiemix und Ausdifferenzierung von Preisniveaus.

Die beteiligten Akteure waren sich abschließend einig, dass ein gegenseitiger Meinungsaustausch zu Problemen und Ansätzen der Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf fruchtbar ist und eine Verstärkung erfahren sollte.



# 3 VORAUSSCHÄTZUNG DES QUANTITATIVEN WOHNUNGS-NEUBAUBEDARFS

Kapitel 3 dokumentiert die zur Abschätzung des künftigen quantitativen Wohnungsbedarfes durchgeführten Arbeitsschritte. Der quantitative Wohnungsbedarf wird dabei verstanden als Menge an Wohnungen, die für eine ausreichende Wohnungsversorgung erforderlich ist. Dieser mengenmäßige Bedarf bildet sich

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

## Erster Arbeitsschritt: Prognosegrundlagen

Zunächst werden zum Aufbau eigenständiger Prognoseberechnungen Eingangsdaten aus der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung der zurückliegenden fünf Jahre ermittelt und dargestellt (vgl. Kap. 3.1 Kleinräumige Auswertung der Bevölkerungsentwicklung). Dazu erfolgt eine kleinräumige Auswertung einwohnerbezogener Rohdaten als jährliche Bestandsdaten (jeweils zum 30.06.2009 bis 30.06.2014) und fortlaufende Bewegungsdaten für diesen Zeitraum (Geburten, Sterbefälle, Umzüge innerhalb Warendorfs, gemeindegrenzüberschreitende Zu- und Fortzüge). Die in Kapitel 2 (Nachfrage und Angebot im Wohnungsmarktprofil) getroffenen Einordnungen können so vertieft und auf das Prognosemodell ausgerichtet werden. Dies zielt darauf ab, Unterschiede der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung zwischen den Stadt- und Ortsteilen festzustellen und damit kleinräumig angepasste Prognosegrundlagen zu erhalten. Diese werden benötigt, um eine Prognosegrundvariante „Trend“ zu berechnen.

## Zweiter Arbeitsschritt: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose in Varianten

Die Auswertungen des ersten Arbeitsschrittes dienen insbesondere dazu, Daten für ein hochauflösendes Verfahren der Bevölkerungsprognose nach Teilräumen, Altersjahren und Geschlecht zu gewinnen (etwa Geburts- und Sterbewahrscheinlichkeiten und vor allem alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsraten zwischen gebildeten Teilräumen). Dabei werden Bevölkerungsvorausschätzungen für die Jahre 2015 bis 2035 in Varianten berechnet. Die für jedes Prognosejahr vorliegenden Bevölkerungszahlen können dann

anhand eines Umlagungsverfahrens auf der Grundlage von Haushaltsmitgliederquoten in Haushalte nach Größe (Anzahl der Haushaltsmitglieder) überführt werden (vgl. Kap. 3.2 Kleinräumige Vorausschätzung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung). Zur Plausibilitätsprüfung werden die Prognoseberechnungen sowohl für die Gesamtstadt als Ganzes als auch für festgelegte Teilräume (Stadt- und Ortsteile) durchgeführt.

Die Verwendung eines solchen Prognoseverfahrens erfordert die Abgrenzung von Teilräumen, die in sich möglichst homogen sind und eine Mindestgröße von idealerweise 2.000 Einwohnern aufweisen. Daher erfolgten Aufbau und Berechnung der Prognosen in einem dreistufigen Verfahren:

- **Prognoserechnung für die Gesamtstadt:** Zunächst wurde eine Grundvariante „Trend“ für die Gesamtstadt entwickelt. Diese Prognosevariante bildet die zu erwartende Entwicklung auf Basis der Dynamik der letzten fünf Jahre ab. Zweck dabei ist es auch, die Grundvariante den Ergebnissen der Gemeindemodellrechnung des Landesbetriebes Information und Technik des Landes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) anzunähern.
- **Prognoserechnungen für sieben Teilräume:** Im Abgleich zur gesamtstädtischen Prognoserechnung erfolgen im zweiten Schritt Rechengänge für festgelegte Zonen, die mit der Stadt Warendorf abgestimmt wurden. Hierzu wurden sieben Zonen gebildet: Warendorf Stadtkern (2.270 Ew), Warendorf Nord (7.401 Ew), Warendorf West (6.626 Ew), Warendorf Ost (5.135 Ew), Freckenhorst (7.086 Ew). Die vier Ortsteile Milte (1.194 Ew), Einen (963 Ew), Müssingen (1.173 Ew) und Hoetmar (1.552 Ew) wurden auf dieser Prognoseebene noch zusammengefasst. Schließlich bilden alle sechs Bauernschaften zusammen die siebente Zone (4.585 Ew).
- **Separate Betrachtung der Ortsteile Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar:** Zuletzt werden für die vier Ortsteile getrennte Auswertungen durchgeführt und Aussagen zur vorausgeschätzten künftigen Entwicklung getroffen. Im Mittelpunkt steht dabei die Abschätzung des künftigen Wohnungsneubaubedarfes, der sich aus der Eigenentwicklung der im Ortsteil ansässigen Bevölkerung ergibt. Die separate Betrachtung der vier Ortsteile wird damit der jüngsten Rechtsprechung zum Nachweis des durch Eigenentwicklung ausgelösten Wohnungsbedarfes gerecht. Die Ergebnisse für die einzelnen Ortsteile sind zusammen mit der Einschätzung qualitativer Wohnungsneubaubedarfe für diese Ortsteile dargelegt (Kap. 6 Grenzen durch Eigenbedarfsentwicklung in Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar).

Als breite Grundlage für die Diskussion einer kommunalen Wohnbaulandstrategie für Warendorf ist es wichtig, einen realistischen Handlungskorridor darzustellen. Dazu werden neben der Trendberechnung vier weitere Prognosevarianten erstellt, die eine mögliche Veränderung einzelner Parameter annehmen und die sich daraus ergebenden Entwicklungsperspektiven aufzeigen (vgl. zu den einzelnen Prognosevarianten Kap. 3.2). Wesentliche Größe ist hier die Betrachtung verschiedener Wanderungsszenarien.

### Dritter Arbeitsschritt: Wohnungsleerstand und Ersatzbedarf

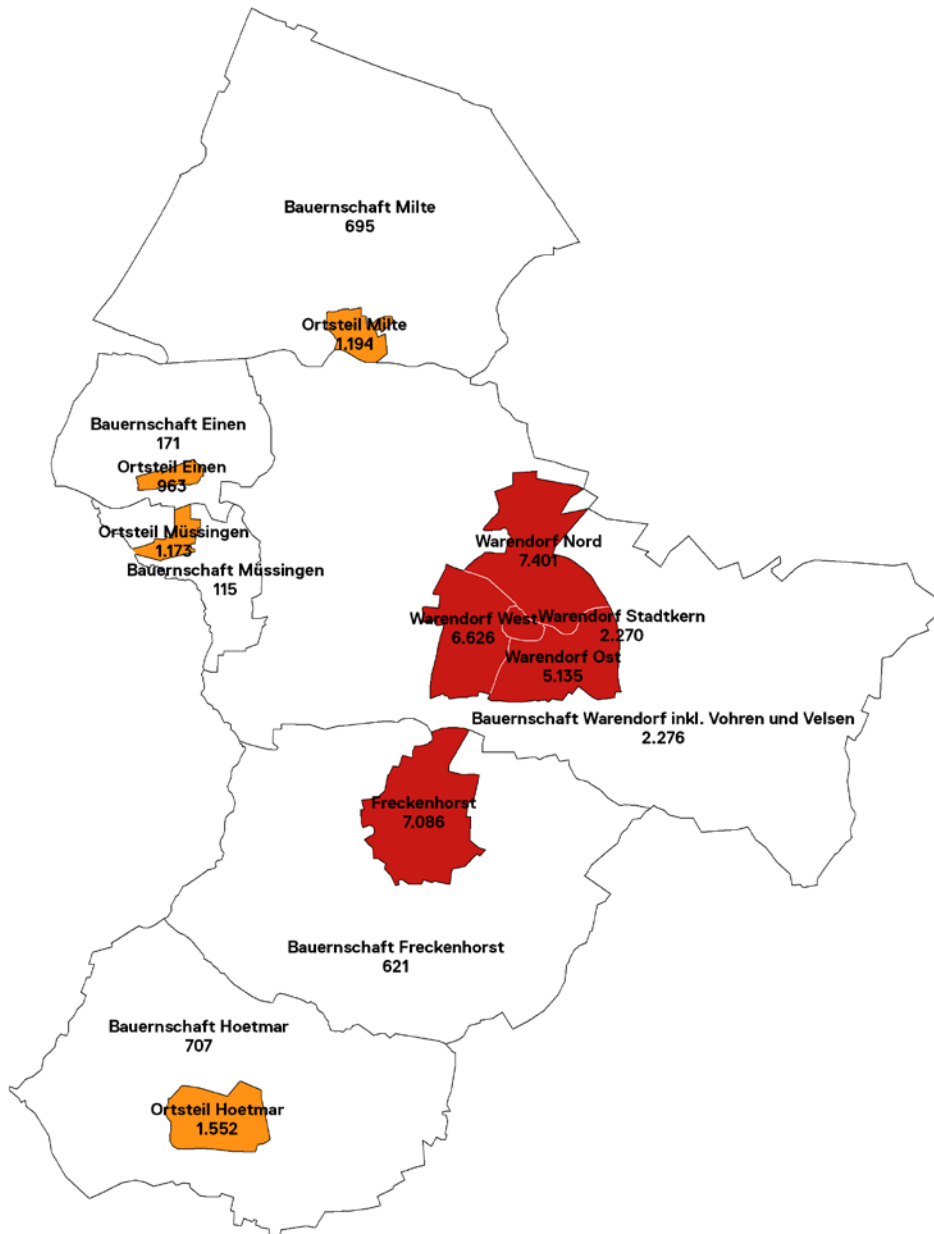
Da nicht Einzelpersonen sondern private Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, bilden die Berechnungsergebnisse für die künftige Entwicklung der privaten Haushalte die wesentliche Ausgangsgröße der abschließenden Prognose des demographisch bedingten (quantitativen) Wohnungsbedarfes. Für jede berechnete Prognosevariante erfolgt die Umlegung der Bevölkerungszahlen in Haushaltszahlen. Um nun den daraus ableitbaren quantitativen Wohnungsbedarf zu bestimmen, sind Einschätzungen zur aktuellen Leerstandssituation ebenso wie eine Abschätzung der künftigen Wohnungsabgänge einzubeziehen. Im Ergebnis lässt sich der kurz- (bis 2021), mittel- (bis 2028) und langfristige (bis 2035) quantitative Wohnungsneubaubedarf beziffern (vgl. Kap. 3.3 Ableitung des quantitativen Wohnungsbedarfes). Dabei ist es auch möglich, dass dieser null beträgt, wenn eine teileräumlich schwach ausgeprägte Bevölkerungsdynamik zu sinkenden Haushaltszahlen führt, und dieser Rückgang an Haushalten auch noch größer ist als ein ermittelter Ersatzbedarf für künftig wegfallende Wohnungen.

## 3.1 KLEINRÄUMIGE AUSWERTUNG DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Auswertung der Bevölkerungsentwicklung in den zurückliegenden fünf Jahren (30.06.2009 bis 30.06.2014) bezieht sich auf die in Abbildung 12 festgelegten und mit der Stadt Warendorf abgestimmten Teilräume (Zonen). Für die folgenden Darstellungen werden stellenweise Ergebnisse für mehrere Zonen zusammengefasst wiedergegeben (z. B. für Warendorf Nord/West/Ost oder für alle vier Ortsteile Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar).

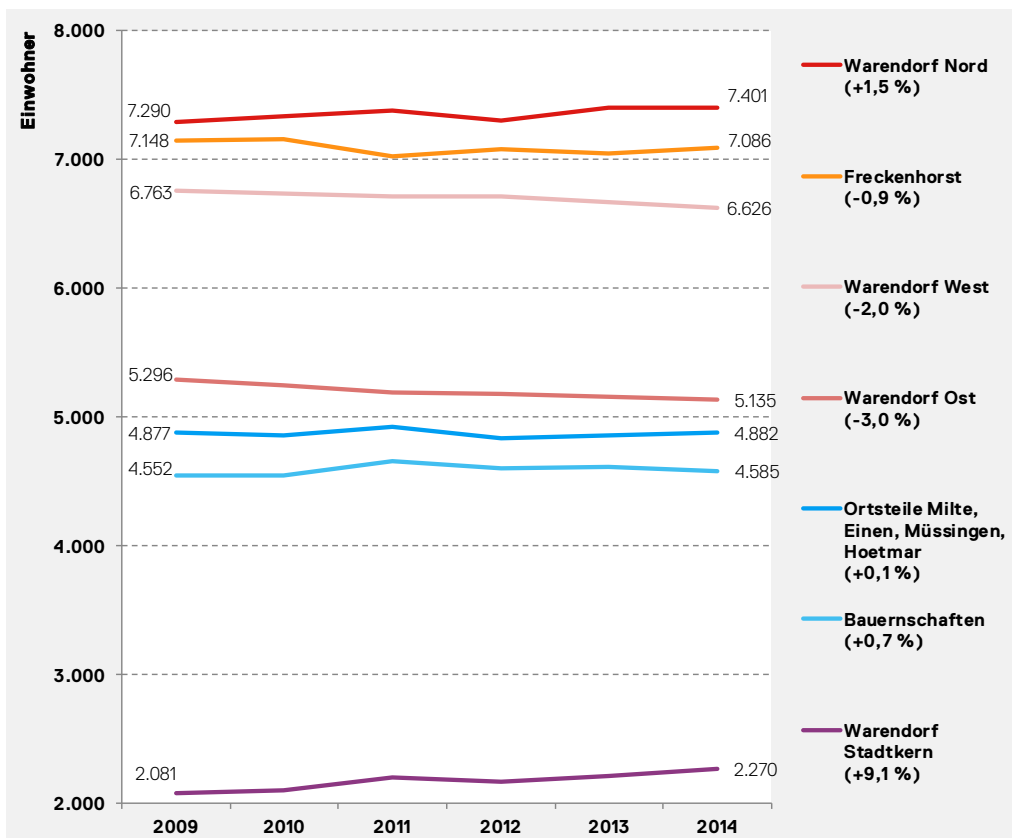
### Einwohnerzahl, Altersstruktur und natürliche Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2014

Über die Hälfte der Einwohner der Gesamtstadt haben ihren Wohnsitz im Bereich Warendorf Stadtkern/Nord/West/Ost (56 %). Weitere 19 % entfallen auf den südlich hiervon gelegenen Ortsteil Freckenhorst. Jeweils 13 % bzw. 12 % entfallen auf die weiteren vier Ortsteile sowie auf die um die Ortsteile gelegenen sechs Bauernschaften. Während im betrachteten Zeitraum 2009 bis 2014 für gesamt Warendorf eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung erfolgte (-0,1 %), zeigen sich für die ausgewerteten Teilräume deutliche Unterschiede (vgl. Abb. 13).



**Abb. 12: Zonen des Prognosemodells für Warendorf mit Einwohnerstand zum 30.06.2014 (Daten: Stadt Warendorf)**

Abbildung 13 zeigt die Einwohnerentwicklung in Warendorfer Teilräumen auf Basis der Meldedaten (Bestandslisten jeweils zum 30.06. der Jahre 2009 bis 2014). Danach ergibt sich ein deutlicher Zuwachs von 189 Einwohnern für Warendorf Stadtkern = +9,1 %. Ein Abgleich mit der Liste der Bewegungsdaten (gemeldete Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge) verweist jedoch auf einen tatsächlich geringeren Zuwachs von 71 Personen (= +3,4 %; vgl. Abb. 15 und Tab. 1).



**Abb. 13: Einwohnerentwicklung in Warendorfer Teilräumen 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)**

Die Einwohnerstatistik der Stadt Warendorf enthält für den Zeitraum 01.01.2009 bis 01.01.2014 für den Teilraum Stadtkern (= Summe der 4 statistischen Altstadtbezirke) sogar nur einen Zuwachs von 11 Personen (= +0,5 %). Die Abweichungen zwischen den unterschiedlichen Datengrundlagen konnten in dieser Deutlichkeit nur für den Teilraum Warendorf Stadtkern festgestellt werden. Als Grund sind vor allem nicht aktualisierte Fälle in den Bestandsdatensätzen zu vermuten (d. h., Abmeldevorgänge wurden aus den Bewegungsdatenlisten nicht in die Bestandsdatenlisten übernommen). Als Grundlage für die Prognosegrundlagen werden daher ausschließlich Daten der Bewegungslisten verwendet.

Auch vor dem Hintergrund der Bautätigkeit im Stadtkern ist ein eher geringer Zuwachs plausibel. Eine umfangreiche Wohnungsneubautätigkeit fand in den vergangenen Jahren hier nicht statt. Es wurden lediglich vereinzelt Wohnungsneubauten (teilweise als Ersatzneubau) realisiert (etwa Umbau und Neunutzung der Klosteranlage als barrierefreie Wohnungen mit Tagespflegeangebot und betreutem Wohnen, 2 neu errichtete Gebäude mit 10 Wohneinheiten am Kloster 1, vereinzelt Umnutzung von Geschäftslokalen zu Wohnzwecken).

Einen leichten Zuwachs konnte ansonsten nur noch der Bereich Warendorf Nord erreichen (+1,5 %). Dies dürfte größtenteils auf die Neuausweisung von Wohngebieten zurückzuführen sein (z. B. Baugebiet zwischen Krankenhaus und nördlicher Stadtstraße). Noch geringere Zuwächse entfallen auf die weiteren Ortsteile sowie die Bauernschaften. Alle weiteren Teilräume verloren Einwohner, darunter am deutlichsten Warendorf Ost mit -3 %.

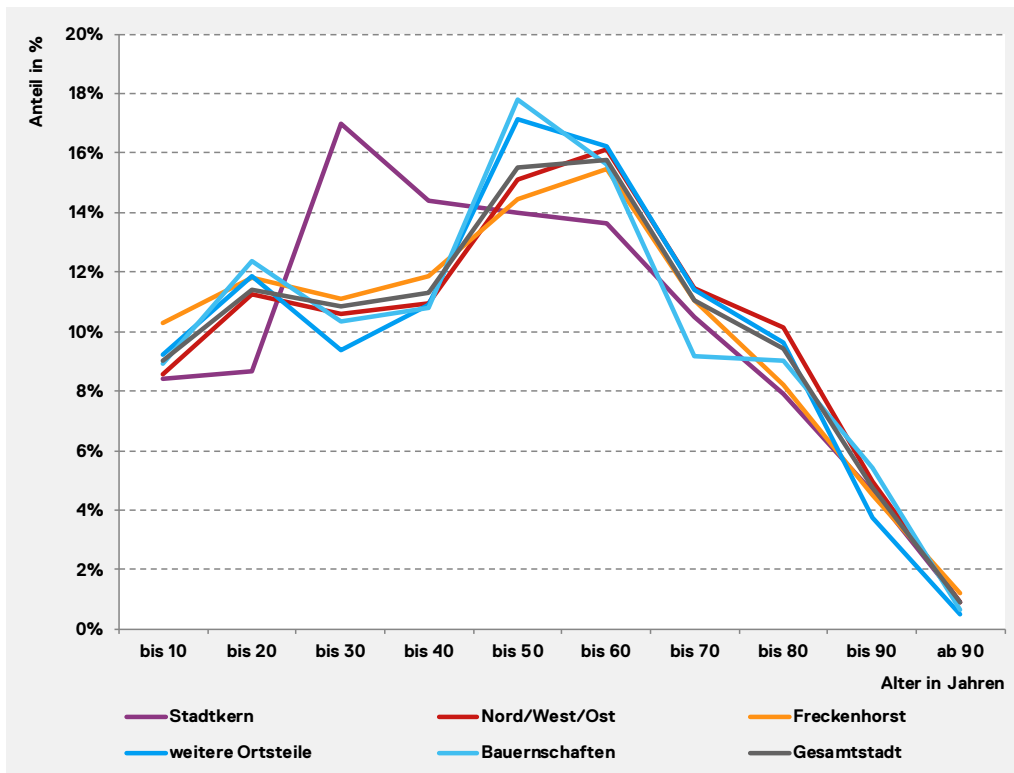
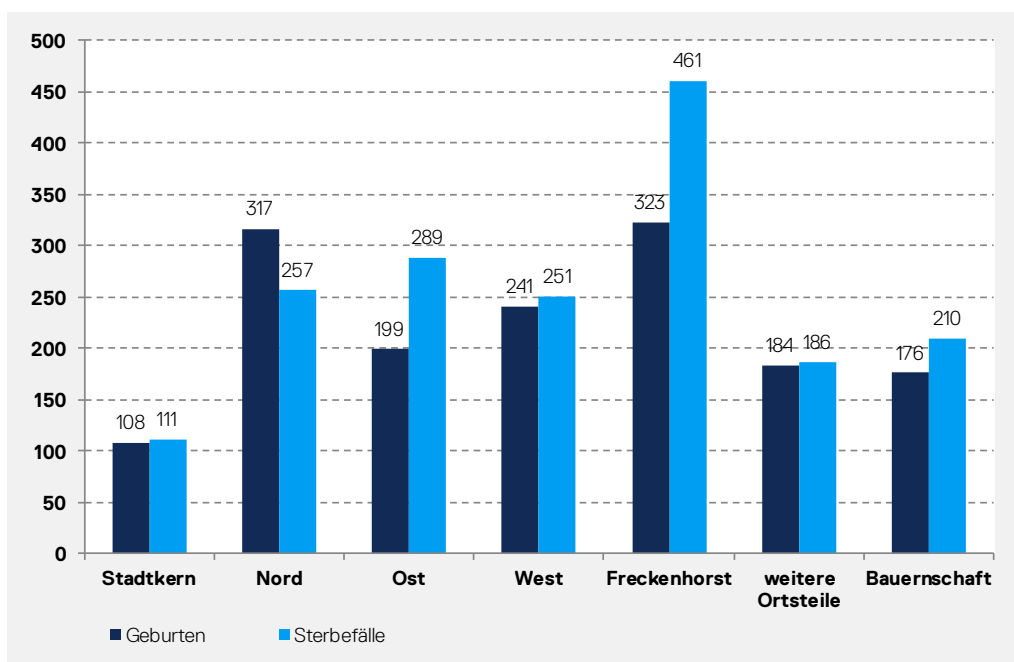


Abb. 14: Altersstruktur in Warendorfer Teilräumen 2014 (Daten: Stadt Warendorf)

Abbildung 14 vergleicht die Anteile von 10-Jahres-Altersgruppen für Warendorfer Teilräume. Warendorf Stadtkern fällt hier durch einen besonders hohen Anteil bei 20- bis 39-Jährigen Personen und geringeren Anteilen bei Kindern und Jugendlichen sowie bei älteren Personen auf. Eine Erklärung hierfür kann im überdurchschnittlichen Anteil von Personen mit Migrationshintergrund gesehen werden, der in drei von vier Altstadtbezirken besteht. Der Anteil von Kindern ist mit über 8 % in Warendorf Stadtkern überraschend hoch. Im Vergleich zu den anderen Warendorfer Stadtteilen fällt jedoch der Anteil der Jugendlichen deutlich ab. Damit kann vermutet werden, dass Warendorf Stadtkern für jüngere Paare mit einer Nachfrage nach kleineren Wohnungen durchaus attraktiv ist. Sobald diese Paare jedoch in die Phase der Familiengründung eintreten und Kinder geboren werden, erfolgt durch die Suche nach größeren Wohnungen eine Orientierung auf die weiteren Warendorfer Stadtteile Nord/West/Ost. Damit zeigt sich auch ein Hinweis, dass sich zumindest ein Teil der

jungen Familien mit kleineren Kindern in Warendorf Stadtkern in einer Such- und Wartephase hinsichtlich einer finanziell tragbaren größeren Wohnung befinden.

Während die restlichen Stadtteile im Bereich Warendorf geringere Anteile bei den Personen bis 39 Jahre und höhere Anteile bei älteren Personen aufweisen, ist dies in Freckenhorst umgekehrt. Hier besteht auch der höchste Anteil von Kindern bis 9 Jahre (über 10 %). Die Altersstruktur in den weiteren Ortsteilen und Bauernschaften verweist auf einen deutlich höheren Anteil der 40- bis 49-Jährigen. Zusammen mit den hohen Werten für Jugendliche lässt dies darauf schließen, dass ältere Familienhaushalte mit nahezu erwachsenen Kindern, die sich in den späten 1980er und 1990er Jahren in einer Phase hoher Neubaudynamik (vgl. Abb. 10) dort nieder gelassen haben, dort stark vertreten sind. Jüngere Familienhaushalte wachsen hier deutlich geringer nach.



**Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Warendorfer Teilräumen 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)**

Die oben dokumentierte Auswertung der teilräumlichen Einwohnerentwicklung und Altersstruktur lässt Unterschiede bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erwarten. Abbildung 15 stellt alle Geburten und Sterbefälle im Zeitraum Mitte 2009 bis Mitte 2014 für Warendorfer Teilräume gegenüber. Allein in Warendorf Nord zeigt sich eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die deutlichsten Sterbeüberschüsse liegen in Warendorf Ost und Freckenhorst.

**Einfluss kleinräumiger Wanderungsmuster auf die Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2014**

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

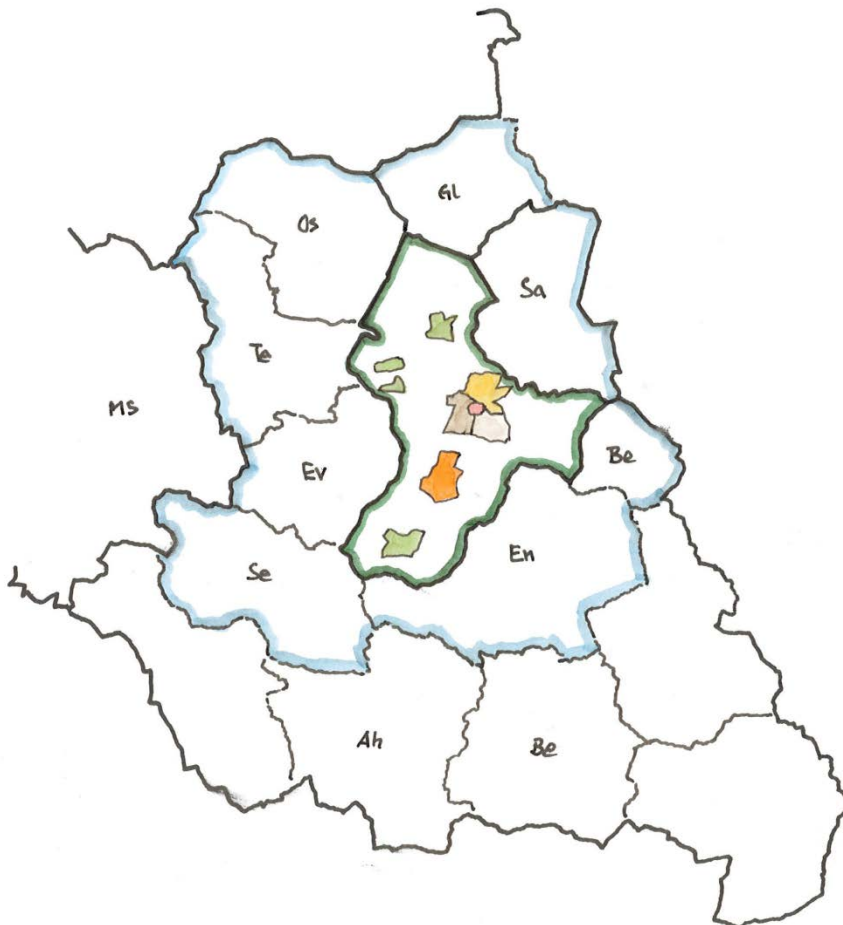


Abb. 16: Abgrenzung des Nahbereichs um die Stadt Warendorf



- **Binnenwanderungen** sind Umzüge innerhalb der Gesamtstadt von einem Stadt-/Ortsteil (Zone) in einen anderen (Umzüge innerhalb einer Zone bleiben wegen des erfolgten kleinteiligen Zuschnitts der abgegrenzten Zonen unberücksichtigt). Umzüge zwischen Stadt- und Ortsteilen geben Hinweise auf Attraktivitätsunterschiede innerhalb der Gesamtgemeinde.
- **Außenwanderungen mit dem Nahbereich** sind Wanderungsbewegungen zwischen der Gesamtstadt Warendorf und den unmittelbar angrenzenden Städten und Gemeinden (vgl. Abb. 16): Glandorf (Gl; Niedersachsen), Sassenberg (Sa), Beelen (Be), Ennigerloh (En), Sendenhorst (Se), Everswinkel (Ev), Telgte (Te), Ostbevern (Os). Solche Wanderungen sind für eine Untersuchung des Wohnungsmarktes besonders aussagekräftig, da sie Engpässe und Angebotseffekte (z. B. neue Wohnbaugebiete) in kurzer Distanz widerspiegeln. Wanderungen mit dem Nahbereich werden also zu einem großen Teil durch die Situation des lokalen Wohnungsangebotes (Neubau, Angebote im Wohnungsbestand, Preisniveau) und der lokalen Wohnungsnachfrage (wohnungssuchende Haushalte) ausgelöst.
- **Sonstige Außenwanderungen über den Nahbereich hinaus** sind alle Zu- und Fortzüge zwischen Warendorf und dem Rest der Welt. Diese Wanderungen sind überwiegend nicht durch den lokalen Wohnungsmarkt motiviert, sondern werden häufig durch arbeitsplatz-, ausbildungs- oder individuell bedingte Entscheidungen hervorgerufen (z. B. Wechsel des Arbeitsplatzes, Aufnahme eines Studiums, Suche nach einem Alterssitz nach der Berufsphase). Darin enthalten sind etwa auch die Wanderungsbeziehungen mit Münster (Ms).

Teilraum	Binnenwanderung <sup>1</sup>		Außenwanderungen Nahbereich		sonstige Außenwanderungen		Saldo gesamt
	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	
<b>Stadtkern</b>	795	895	234	171	697	586	+74
<b>Nord</b>	1.274	1.136	370	381	1.021	1.078	+70
<b>West</b>	1.328	1.280	414	345	895	1.120	-108
<b>Ost</b>	1.125	1.103	289	290	752	837	-64
<b>Freckenhorst</b>	766	675	310	285	841	842	+115
<b>weitere Ortsteile</b>	333	406	328	312	750	779	-86
<b>Bauernschaften</b>	388	522	218	202	562	483	-39
<b>Gesamtstadt</b>	<b>6.009</b>	<b>6.017</b>	<b>2.163</b>	<b>1.986</b>	<b>5.518</b>	<b>5.725</b>	<b>-30</b>

Tab. 1: Wanderungen für Warendorfer Teilräume 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)

Tabelle 1 enthält die Werte für die drei unterschiedenen Wanderungstypen. Über alle Wanderungen im Zeitraum Mitte 2009 bis Mitte 2014 ergibt sich für die Gesamtstadt eine weitgehend ausgeglichene Wanderungsbilanz (-30 Personen). Hohe Wanderungsgewinne entfallen auf Freckenhorst (+115 Personen), ausgelöst durch Binnen-zuzüge und Zuzüge

<sup>1</sup> Die Summen der Binnen-zu- und der Binnenfortzüge stimmen nicht überein, da für einige Binnenfortzüge der Zielort nicht bekannt ist.

aus dem Nahbereich. Auch Warendorf Stadtkern gewinnt bei den Wanderungen (+74 Personen), hier jedoch durch sonstige Außenwanderungen und Zuzüge aus dem Nahbereich. Warendorf Nord gewinnt insgesamt (+70 Personen), getragen durch Binnenzuzüge.

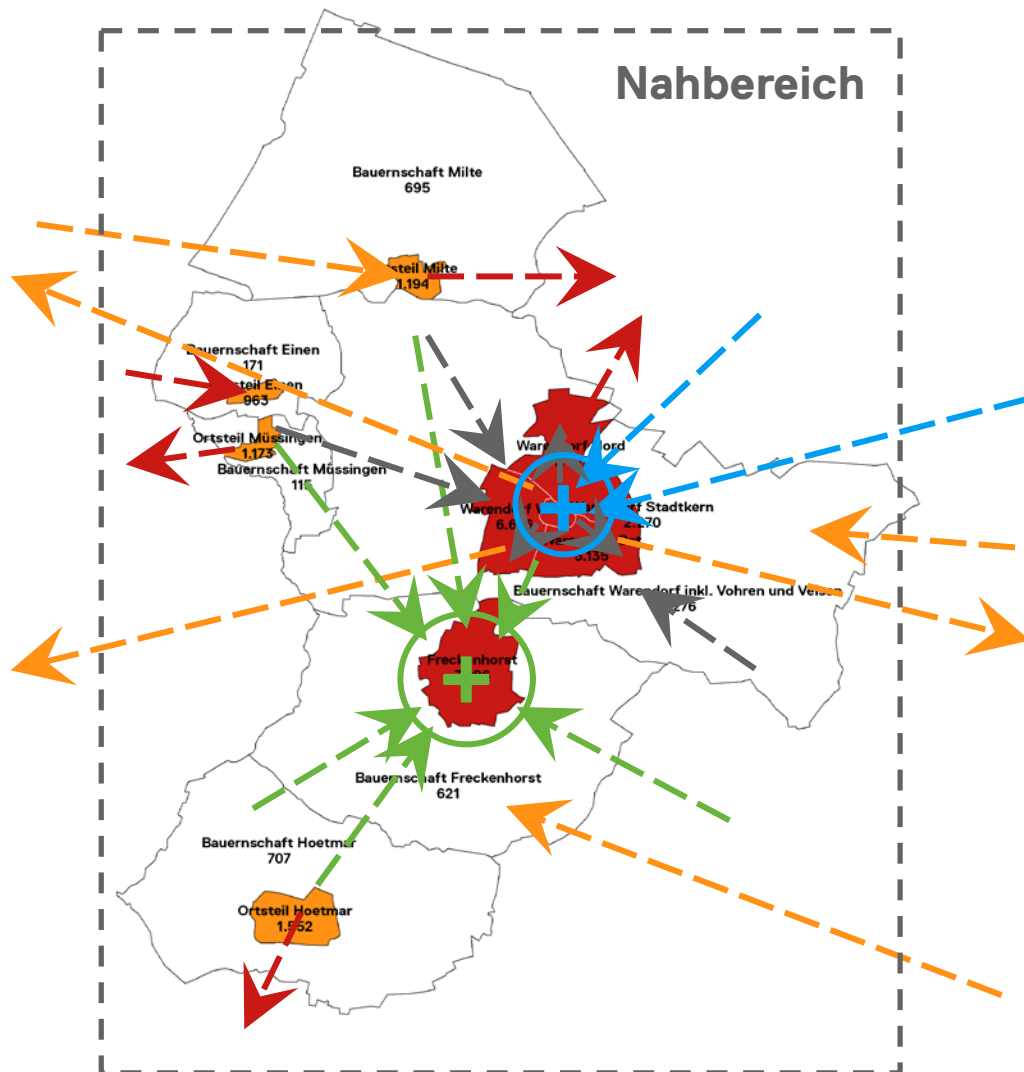
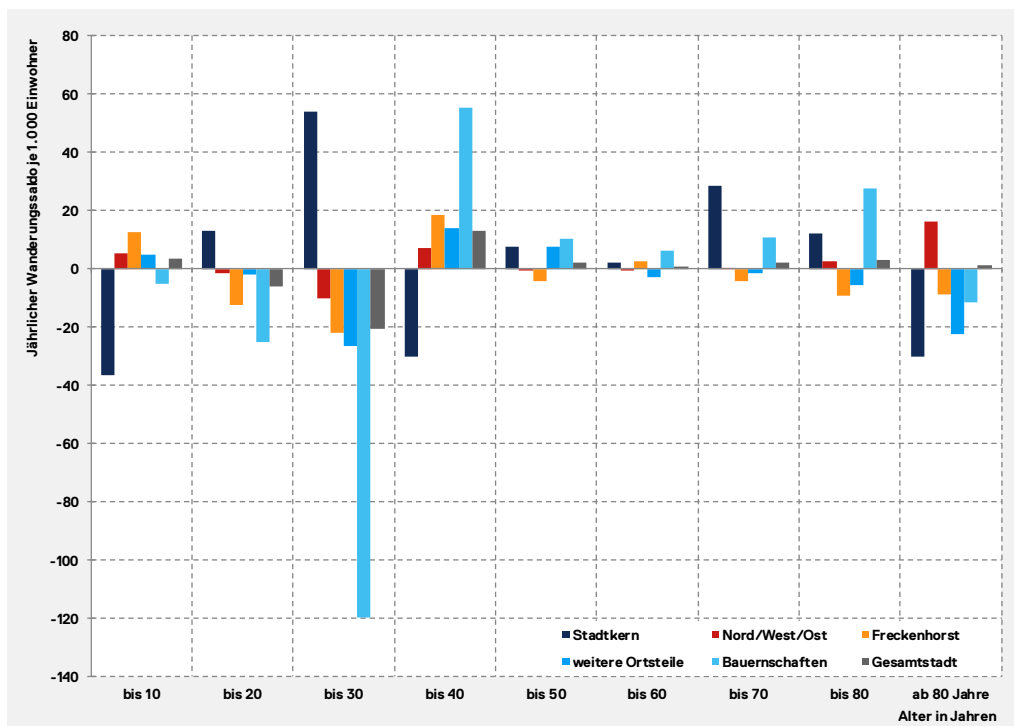


Abb. 17: Wanderungsmuster für Warendorfer Teilräume 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)

Damit lässt sich das Wanderungsmuster wie folgt charakterisieren: Der Stadtkern gewinnt durch Fernzuzüge und Nahbereichszuzüge, verliert dann aber an Warendorf Nord, West und Ost. Diese gewinnen Bevölkerung aus dem Stadtkern, darüber hinaus auch aus den weiteren Ortsteilen und Bauernschaften. Sie verlieren aber an den Fernbereich. Warendorf Nord verliert zudem auch an den Nahbereich. Freckenhorst gewinnt aus den Bereichen in Warendorf, aus den weiteren Ortsteilen, aus den Bauernschaften und auch aus dem Nahbereich. Die vier kleineren Ortsteile verlieren an Warendorf Nord, West und Ost, an Freckenhorst und an den Nahbereich (v. a. Milte und Müssingen), zudem geringfügig auch an den Fernbereich. Die Bauernschaften gewinnen aus dem Fernbereich, verlieren dann aber an Warendorf Nord, West und Ost sowie an Freckenhorst (vgl. Abb. 17).

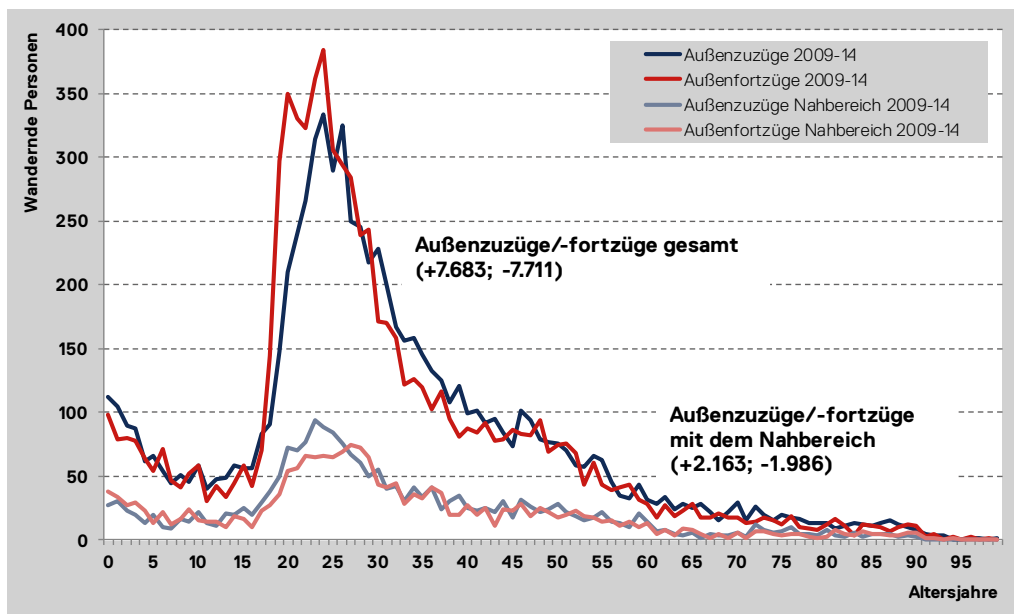
Zusammengefasst lässt sich eine starke Orientierung bei Binnenumzügen auf Warendorf Nord, West und Ost sowie auf Freckenhorst feststellen (Ströme aus Warendorf Stadtkern, den vier kleineren Ortsteilen und Bauernschaften in die Bereiche Warendorf Nord, West und Ost sowie nach Freckenhorst). Bei den Wanderungsbeziehungen mit dem Nahbereich gewinnen die Teilräume überwiegend, lediglich Warendorf Nord und Ost weisen geringe Wanderungsdefizite auf. Insgesamt ist der Wanderungsüberschuss mit dem Nahbereich für die Position eines Mittelzentrums schwach ausgeprägt. Quantitativ bedeutende Abwanderungen in den Nahbereich stammen aus den Bereichen Warendorf Nord, West und Ost und aus den kleineren Ortsteilen Milte und Müssingen. Insgesamt gelingt es nicht, das Wanderungsdefizit bei den sonstigen Außenwanderungen durch die Gewinne im Nahbereich auszugleichen. Außenzuzüge gehen vorrangig in den Stadtkern und die Bauernschaften. Bei den sonstigen Außenwanderungen verlieren nahezu alle Teilräume mit Ausnahme von Warendorf Stadtkern (+111 Personen) und überraschenderweise den Bauernschaften (+79 Personen).

Das deutliche Außenwanderungsplus (Nahbereich und sonstige Außenwanderungen) von 95 Personen für die Bauernschaften lässt sich jedoch durch Sondereffekte erklären: Rund zwei Drittel des Überschusses beziehen sich auf den Bereich Vohren innerhalb der Bauernschaft Warendorf, in dem das Frauenhaus Warendorf ansässig ist und über seine Hilfeangebote auch Zuzüge generiert. Zudem ließ sich in den vergangenen Jahren ebenfalls in Vohren eine verstärkte Umnutzung von aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben zu Wohnungen, teilweise mit mehreren Wohneinheiten, beobachten. Vor dem Hintergrund des dortigen aktiven gesellschaftlichen Lebens besitzt der Bereich Vohren offensichtlich eine hohe Standortattraktivität für die ortsansässige Bevölkerung, aber auch für Personen von außerhalb, die ein ländlich geprägtes Wohnumfeld suchen.



**Abb. 18: Wanderungssalden nach Altersgruppen für Warendorfer Teilräume 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)**

Die Unterscheidung der Wanderungssalden (gesamte Wanderungen) nach 10-Jahres-Altersgruppen macht deutlich, dass bei der Gruppe der 20 bis unter 30-Jährigen allein Warendorf Stadtkern gewinnt, die kleineren Ortsteile und Bauernschaften hier am deutlichsten verlieren (vgl. Abb. 18). Bei der Altersgruppe der 30- bis unter 40-Jährigen ist dies umgekehrt. Warendorf Stadtkern verliert hier vor allem an die weiteren Bereiche in Warendorf und an Freckenhorst. Dabei dürfte es sich größtenteils um Familienhaushalte und familiengründende Paare handeln. Die Bauernschaften gewinnen in dieser Altersgruppe vor allem durch Außenwanderungen, ebenso wie die kleineren Ortsteile. Daneben bestehen Zuzugsspitzen für Warendorf Stadtkern und die Bauernschaften für ältere Personen ab 60 bzw. 70 Jahre.



**Abb. 19: Außenwanderungen nach Altersjahren für Warendorf gesamt 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)**

Außenwanderungen mit dem Nahbereich sind für die lokale Wohnungsmarktentwicklung eine zentrale Einflussgröße. Daher vergleicht Abbildung 19 die im betrachteten Zeitraum erfolgten gesamten Außenwanderungen mit den darin enthaltenen Außenwanderungen zum Nahbereich. Dabei ist Folgendes festzuhalten:

- Die Nahbereichswanderungen erreichen etwa ein Volumen von einem Drittel aller grenzüberschreitenden Wanderungen.
- Die stärksten Wanderungsintensitäten liegen bei den 20- bis 25-Jährigen. Während bei allen Wanderungen im Bereich der Spitzenwerte Fortziehende jünger sind als Zuziehende, ist dies für die Nahbereichswanderungen umgekehrt. Hier sind im Bereich der Spitzenwerte die Zuziehenden jünger als die Fortziehenden. Das weist darauf hin, dass zwar einerseits junge Menschen Warendorf ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt verlassen, andererseits dies durch Zuwanderungen junger Menschen zu einem Großteil ausgeglichen werden kann. Dies entspricht der Position Warendorfs als mittelzentraler und attraktiver Ausbildungs- und Arbeitsort.
- Besondere Aufmerksamkeit verlangen Unterschiede zwischen Zu- und Fortziehenden für die Altersjahre 25 bis 40, also den familiengründenden Haushalten und Familien, die in dieser Lebensphase Wohnungen suchen, oft in Verbindung mit Eigentumbildung. Für alle Wanderungen ergibt sich hier ein eher ausgeglichenes Bild für die Gruppe 25 bis 30 Jahre, ein klares Plus an Zuzügen bei den 30- bis 40-Jährigen. Bei den Nahbereichswanderungen allerdings sind vor allem bei den 25- bis 30-Jährigen Abwanderungsüberschüsse erkennbar, bei den 30- bis 40-Jährigen ein eher ausgeglichener Saldo mit leichtem Übergewicht bei den Zuzügen (vgl. Altersjahre 38 und 39). Auch wenn ein Teil der 25-

bis 30-Jährigen aus Ausbildungsgründen wandert, deuten die Abwanderungen dieser Personen gerade in den Nahbereich auf Angebotsdefizite für Haushalte hin, die sich im Zuge einer Haushaltsgründung auf die Suche nach einer größeren und finanziell tragbaren Wohnung begeben.

Für die Stadt Warendorf zeigt sich insgesamt ein für ihre regionale Position typisches Wanderungsmuster: Ausbildungs- und arbeitsbedingte Zuzüge finden vorwiegend in den Stadtkern statt. Mit den direkten Nachbargemeinden können nahezu alle Ortsteile eine positive Wanderungsbilanz aufweisen, auch wenn diese eher schwach ausgeprägt ist. Die Binnenwanderungen zwischen den Ortsteilen sind vor allem durch Umzüge aus dem Stadtkern sowie den kleineren Ortsteilen und Bauernschaften in die zentralen Bereiche Warendorf Nord, West und Freckenhorst, etwas schwächer Warendorf Ost geprägt. Diese Binnenumzüge dürften größtenteils auf die Nachfrage durch jüngere wohnungssuchende Familienhaushalte und familiengründende Paare sowie auf die Nachfrage nach seniorenge-rechten Wohnungen zurückzuführen sein. Wanderungsverluste ergeben sich vorwiegend durch ausbildungs- und arbeitsplatzbedingten Fortzüge, daneben jedoch auch durch in den Nahbereich wegziehende Familienhaushalte.

Teilraum	Zuzüge in Neubauobjekte		
	gesamt	Binnenzuzüge	Außenzuzüge
<b>Stadtkern</b>	56	26	30
<b>Nord</b>	139	95	44
<b>West</b>	58	45	13
<b>Ost</b>	22	17	5
<b>Freckenhorst</b>	101	66	35
<b>weitere Ortsteile</b>	53	15	38
<b>Bauernschaften</b>	15	12	3
<b>Gesamtstadt</b>	<b>444</b>	<b>276</b>	<b>168</b>

**Tab. 2: Zuzüge in Neubauwohnungen ohne Ersatz- und Erweiterungsbauvorhaben (= Nettoneubau) für Warendorfer Teilräume 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)**

Für die Vorausschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung ist es erforderlich, Wanderungseffekte der Vergangenheit, die durch Neubautätigkeit hervorgerufen wurden, einschätzen zu können. Damit wird es möglich, die Bevölkerungsentwicklung um Neubaueffekte zu bereinigen und hierauf Effekte alternativer künftiger Neubauintensitäten aufzubauen. In Tabelle 2 ist die Anzahl von Einzügen in Neubauobjekte für Warendorfer Teilräume dargestellt, die durch Binnenwanderungen zwischen Warendorfer Zonen und durch Außenwanderungen ausgelöst wurden. Danach fand zwischen Mitte 2009 und Mitte 2014 der Großteil solcher Neubaubezüge in Warendorf Nord und Freckenhorst statt, in deutlich geringerem Umfang noch in Warendorf West und den vier kleineren Ortsteilen. Zudem ist zu erkennen, dass die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre das Außenzuwanderungsgeschehen nur gering beeinflusst hat. Lediglich 168 Personen der 7.683 Außenzuzüge (knapp 2,2 %) bezogen neugebaute Wohnungen. Damit zeigt sich, dass ein Großteil des Wande-

rungsgeschehens auf den Wohnungsbestand ausgerichtet ist. Die separate Auswertung der von außerhalb einer Zone kommenden Neubaubezieher (als Umzüge innerhalb Warendorfs oder Zuzüge von außen) stellt Prognosegrundlagen zur Verfügung, anhand derer die Prognosevariante Trend um Neubaueffekte bereinigt werden kann. Daran lässt sich ablesen, wie sich die Bevölkerung entwickeln würde, würde es in Zukunft die Effekte durch zonenüberschreitende Neubaubezieher nicht geben.

### 3.2 KLEINRÄUMIGE VORAUSSCHÄTZUNG DER BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die kleinräumige Auswertung der Einwohnerentwicklung für den Zeitraum 2009 bis 2014 stellt Prognosegrundlagen in Form von Geburts- (nach Alter der Mutter) und Sterbewahrscheinlichkeiten (nach Alter und Geschlecht) sowie teilräumlich differenzierte Zuwanderungsmengen (nach Alter und Geschlecht) und Wanderungswahrscheinlichkeiten (nach Alter und Geschlecht) für Binnen-, Nahbereichs- und sonstige Außenwanderungen zur Verfügung. Mit diesen Prognosewerten lässt sich die künftige Bevölkerungsentwicklung für die abgegrenzten Teilräume in Varianten berechnen. Dazu wurden fünf Rechenvarianten für die Prognosejahre 2015 bis 2035 erstellt, die auf folgende Annahmen ausgerichtet sind:

- **Variante (1) Trend:** Die Entwicklungsdynamik des ausgewerteten Zeitraums 2009 bis 2014 wird auch für die künftige Bevölkerungsentwicklung angenommen. Das gesamte Außenzuwanderungsvolumen wird jedoch im Verhältnis zu der von der Landesstatistik vorausgeschätzten Entwicklung der Kreisbevölkerung fortgeführt. Dadurch entsteht ein für die Zukunft leicht gedämpfter Außenzuzug (Außenzuzug gesamt 2014 für die Gesamtstadt +1.540 Personen; kontinuierliche Dämpfung des Außenzuzugs bis 2035 auf +1.340 Personen). Mit der Variante Trend sollen die wesentlichen landesstatistischen Prognosegrundlagen der Gemeindemodellrechnung für gesamt Warendorf nachvollzogen werden
- **Variante (2) Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau:** Die Berechnung der Trendentwicklung wird in dieser Variante für die künftigen Jahre um die oben dargestellten Effekte von Neubaubezügen bereinigt. Da die Perspektive der Berechnung jeweils der einzelne Teilraum in Warendorf ist (Zone) gilt diese Bereinigung sowohl für Binnenwanderungen als auch für Außenwanderungen (= Zuzüge in einen Teilraum aus einem anderen Warendorfer Teilraum oder von außen). Damit reduziert sich rein rechnerisch die Neubauinanspruchnahme auf die ortsansässige Bevölkerung.
- **Variante (3) Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau und Abwanderungen in den Nahbereich:** Variante 2 wird nun in den Wanderungswahrscheinlichkeiten verändert. Dabei werden alle Abwanderungen aus Warendorfer Teilräumen in Nachbargemeinden ausgeklammert. Hier wird also angenommen, dass die in Abbildung 19 dargestellte untere rote Linie auf null zurückgeführt wird. Zweck dieser Annahme ist es, im Vergleich zu den Ergebnissen der Variante 2 den Spielraum darzulegen, der sich ergibt, wenn wohnungsangebots- und -preisbedingte Nahabwanderungen in Warendorf gehalten werden könnten.

- Variante (4) Trend mit den Effekten einer vollständig verhinderten Nahbereichsabwanderung (Kombination aus Variante 1 und 3):** Die Variante enthält alle Effekte, die sich aus der Neubaudynamik der vergangenen Jahre ergeben sowie die Effekte einer vollständig unterbleibenden Nahbereichsabwanderung.
- Variante (5) Trend mit erhöhtem Zuzug in Neubau und den Effekten einer vollständig verhinderten Nahbereichsabwanderung:** Die abschließende Rechenvariante erhöht Variante 4 um eine Verdopplung der Effekte durch Zuzüge in Neubau. Im Vergleich zur Variante 4 lässt sich damit ausloten, welche Bevölkerungsdynamik entsteht, wenn die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre künftig verdoppelt sein würde.

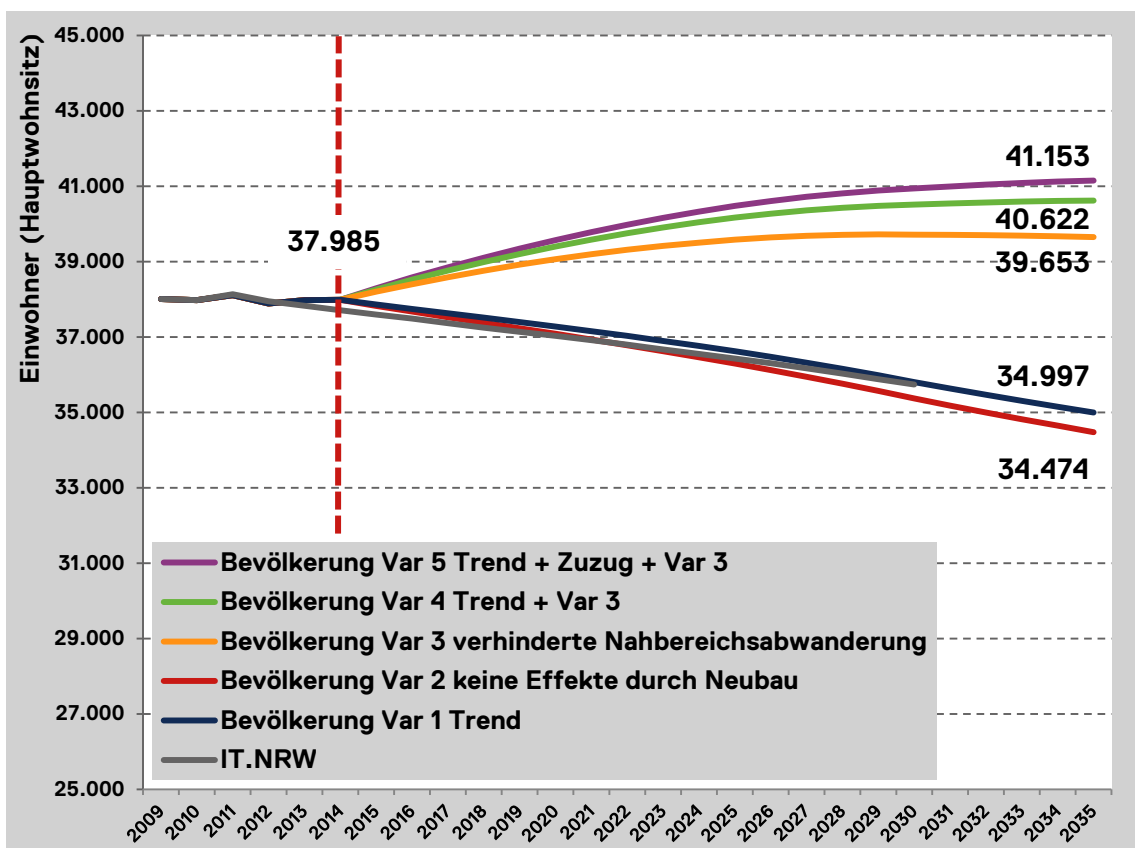


Abb. 20: Einwohnerentwicklung Warendorf gesamt Prognose 2015-2035 in Varianten

Die Darstellung der Ergebnisse der Prognosevarianten für die Gesamtstadt soll den kommunalen Handlungsspielraum durch Maximalwerte der Bevölkerungsentwicklung zeigen, wenn dem Ziel, abwandernde Haushalte zu halten, konsequent Rechnung getragen wird. Bereits am Kurvenverlauf der drei oberen Varianten (Varianten 3 bis 5) lässt sich sehen, dass die stärksten Effekte und damit auch der hierauf bezogene Handlungsbedarf kurzfristig in den kommenden 5 bis 7 Jahren einzuordnen sind.



Abbildung 20 fasst die Prognosevarianten zunächst im Ergebnis für die Gesamtstadt Warendorf zusammen. Danach ergibt die Fortführung des Trends der vergangenen Jahre einen stetigen Einwohnerrückgang um knapp 7,9 % auf etwa 35.000 Einwohner im Jahr 2035 (Variante 1 Trend). Die derzeit vorliegenden Daten der Landesstatistik werden dabei annähernd getroffen. Die Trendvariante liegt etwas über den Ergebnissen der Landesstatistik, da deren Prognosestartjahr bereits in 2011 liegt. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in Warendorf verlief bis 2014 dagegen positiver.

Werden die Effekte des Bezuges von Neubauwohnungen aus der Trendentwicklung herausgerechnet, zeigt sich eine leicht darunter liegende Einwohnerentwicklung mit einem Ergebniswert von unter 34.500 Einwohner im Jahr 2035 (Variante 2 keine Effekte durch Neubau). Variante 3 zeigt dagegen, welches Potenzial in einer verhinderten Nahbereichsabwanderung liegt. Hierbei handelt es sich überwiegend um wohnungsangebots- und -preisbedingte Fortzüge, die bei einer entsprechenden Neubautätigkeit reduziert werden könnten. Bei einer vollständigen Vermeidung von Fortzügen in die Nachbarkommunen könnte die Einwohnerzahl Warendorfs bis 2035 auch ohne Zuzüge in Neubauten auf knapp unter 40.000 Einwohner steigen (Variante 3 verhinderte Nahbereichsabwanderung).

Setzt man zusätzliche die Effekte durch den Bezug von Neubauwohnungen (Variante 4 Trend + Variante 3) oder darüber hinaus eine Verdoppelung der Zuzüge in den Neubau an, ergibt sich ein Entwicklungspotenzial von über 40.000 bzw. 41.000 Einwohner bis zum Jahr 2035 (Variante 5 Trend + Zuzug + Variante 3). Auch wenn eine vollständige Verhinderung von in den Nahbereich abwandernden Haushalte als nicht realisierbar angesehen werden muss, ist es Ziel der Prognosevarianten, aufzuzeigen, in welchem Maße das Potenzial besteht, die Einwohnerentwicklung Warendorfs zu stabilisieren oder durch aktive Neubautätigkeit ein Bevölkerungswachstum herbeizuführen.

Teilraum	2014	Var. 1		Var. 2		Var. 3	
		2028	2035	2028	2035	2028	2035
<b>Stadtkern</b>	2.270	2.241	2.179	2.249	2.185	2.541	2.536
<b>Nord</b>	7.401	7.096	6.917	6.902	6.674	7.723	7.751
<b>West</b>	6.626	6.304	6.077	6.243	5.997	6.877	6.817
<b>Ost</b>	5.135	4.867	4.731	4.855	4.709	5.413	5.426
<b>Freckenhorst</b>	7.086	6.982	6.815	6.864	6.659	7.567	7.618
<b>weitere Ortsteile</b>	4.882	4.508	4.294	4.448	4.216	5.107	5.081
<b>Bauernschaften</b>	4.585	4.158	3.984	4.202	4.034	4.484	4.424
<b>Gesamtstadt</b>	<b>37.985</b>	<b>36.156</b>	<b>34.997</b>	<b>35.763</b>	<b>34.474</b>	<b>39.712</b>	<b>39.653</b>

Teilraum	Var. 1		Var. 2		Var. 3	
	2014 bis 2028	2014 bis 2035	2014 bis 2028	2014 bis 2035	2014 bis 2028	2014 bis 2035
<b>Stadtkern</b>	-1,3%	-4,0%	-0,9%	-3,7%	11,9%	11,7%
<b>Nord</b>	-4,1%	-6,5%	-6,7%	-9,8%	4,4%	4,7%
<b>West</b>	-4,9%	-8,3%	-5,8%	-9,5%	3,8%	2,9%
<b>Ost</b>	-5,2%	-7,9%	-5,5%	-8,3%	5,4%	5,7%
<b>Freckenhorst</b>	-1,5%	-3,8%	-3,1%	-6,0%	6,8%	7,5%
<b>weitere Ortsteile</b>	-7,7%	-12,0%	-8,9%	-13,6%	4,6%	4,1%
<b>Bauernschaften</b>	-9,3%	-13,1%	-8,4%	-12,0%	-2,2%	-3,5%
<b>Gesamtstadt</b>	<b>-4,8%</b>	<b>-7,9%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,4%</b>

Tab. 3: Einwohnerentwicklung für Warendorfer Teilräume Prognose 2015-2035 in Varianten

Die Auswertung der Prognoserechnung (Varianten 1 bis 3) für Warendorfer Teilräume legt dar, dass in der Trendentwicklung vor allem die kleinen Ortsteile sowie die Bauernschaften deutlich an Einwohnern verlieren werden (vgl. Tab. 3). Selbst bei einer vollständig verhin- derten Nahbereichsabwanderung ergeben sich Verluste für die Bauernschaften. Einen vergleichsweise geringen Bevölkerungsverlust bzw. die höchsten Zuwächse betreffen Warendorf Stadtkern und Freckenhorst.

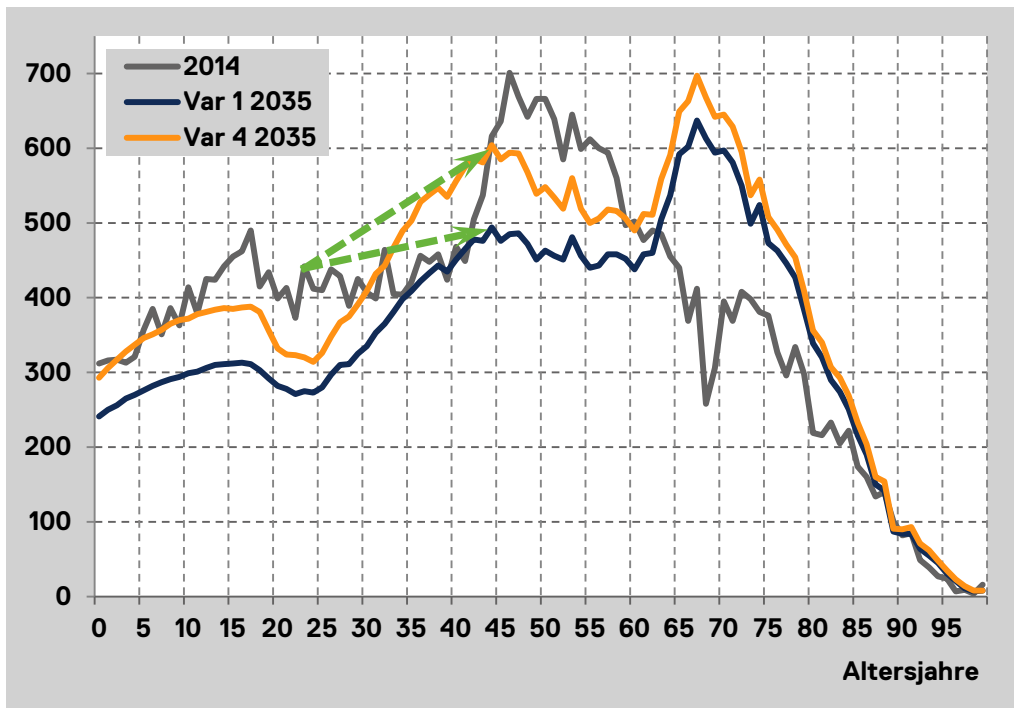


Abb. 21: Altersstruktur Warendorf gesamt 2014 und 2025 in Varianten

Abbildung 21 vergleicht die Altersstruktur der Bevölkerung heute (2014) mit den Prognosewerten für 2035 in den Varianten (1) Trend und (4) Trend mit verhinderter Nahbereichsabwanderung (also einschließlich bisheriger Neubaueffekte). Zwischen der grauen Linie und den Linien für 2035 liegt also ein Zeitversatz von 21 Jahren, in denen die Altersstruktur durch Zugänge (Geburten, Zuzüge) und Abgänge (Sterbefälle, Fortzüge) verändert wird. Dadurch lässt sich verdeutlichen, welche Altersjahrgänge die Bevölkerung Warendorfs durch eine fortgesetzte Nahbereichsabwanderung verliert. So sind dies vor allem familiengründende Personen, die heute zwischen 23 und 33 Jahre sind und bei einem Verbleib in Warendorf einerseits die im Jahr 2035 dann 44- bis 54-Jährigen verstärken, andererseits aber vor allem Ursache deutlich stärker besetzter Jahrgänge bei Kindern und Jugendlichen sein werden. Der Vergleich zeigt aber auch, dass unabhängig von der betrachteten Variante eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur hin zu einem höheren Anteil von Senioren stattfinden wird.

In den Abbildungen 22 und 23 zeigt der Altersaufbau der Warendorfer Teilräume die Unterschiede für die Varianten (1) Trend und (3) Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau und Abwanderungen in den Nahbereich im Jahr 2035 (damit soll der altersstrukturelle Effekt allein der verhinderten Abwanderung ohne weitere Neubaueffekte durch Zuziehende sichtbar werden). Das aus Abbildung 14 (Altersstruktur 2014) ersichtliche Verteilungsmuster wird damit fortgesetzt. Dabei tritt im Vergleich der Varianten hervor, dass das Halten der in Variante 1 erfolgten Nahbereichsabwanderer vor allem eine relative Abschwächung des zu erwartenden Altersberges nach sich zieht. So bilden in Variante 3 Kinder und Jugendliche sowie vor allem die mittleren Jahrgänge ein sichtbareres Gegengewicht zu den 65- bis 75-Jährigen.

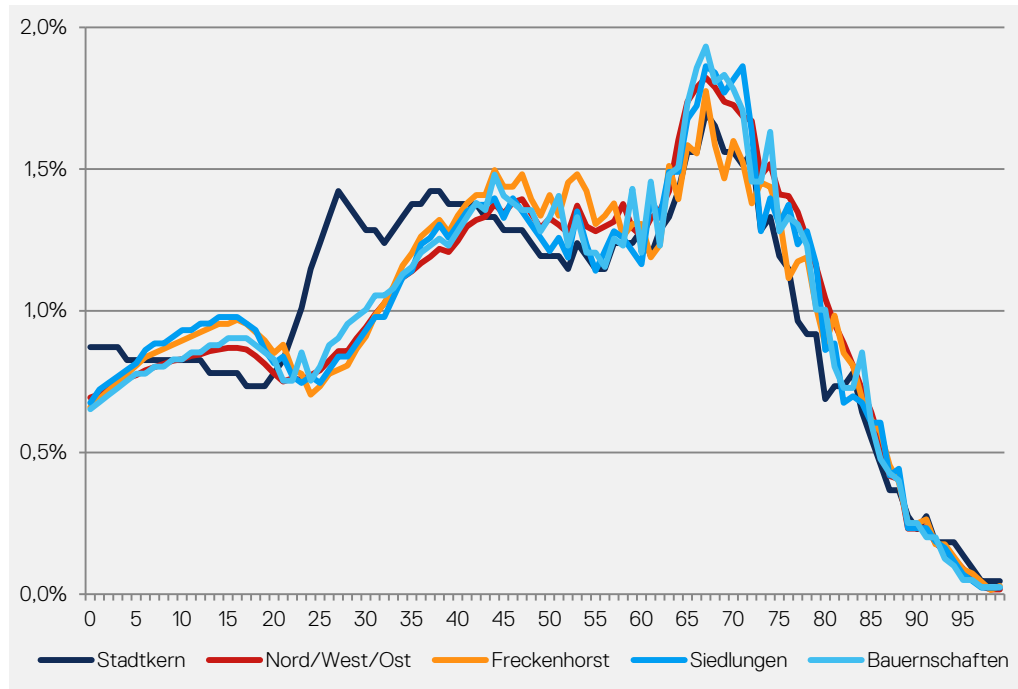


Abb. 22: Altersstruktur 2035 für Warendorfer Teilräume (Variante 1)

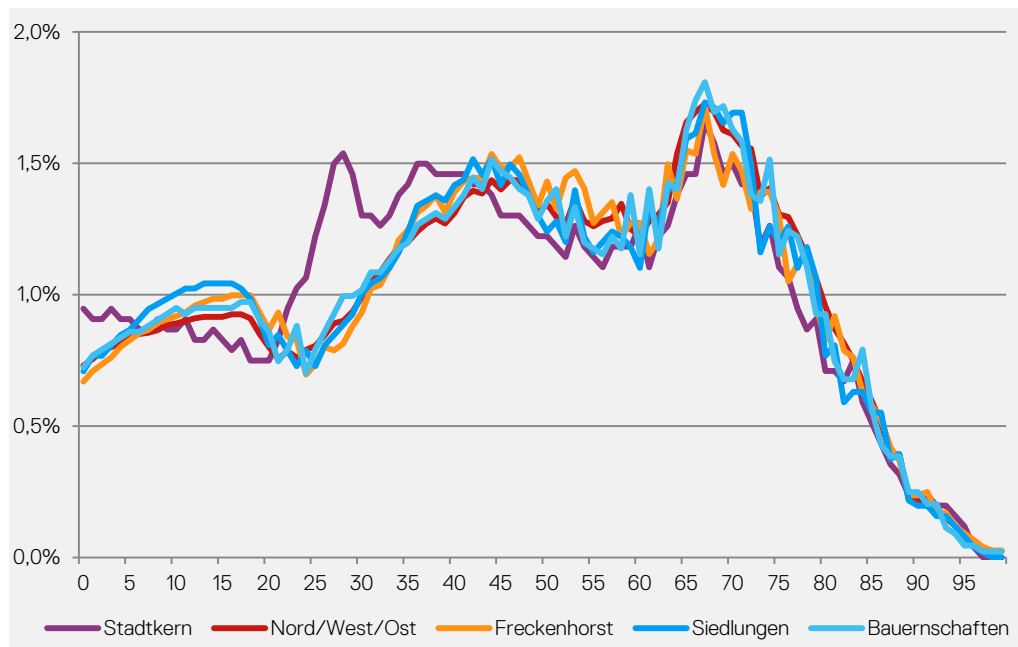


Abb. 23: Altersstruktur 2035 für Warendorfer Teilräume (Variante 3)

Die Ergebnisse der berechneten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung werden anhand von sog. Haushaltsmitgliederquoten, die der Landesbetrieb Information und Technik des Landes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zur Verfügung stellt, in Haushalte nach Anzahl der Haushaltsmitglieder überführt. Die dabei verwendeten Quoten wurden aus Daten des Mikrozensus und regionalisiert für den Kreistyp des Kreises Warendorf (verstädterter Kreis im Regierungsbezirk Münster) abgeleitet.

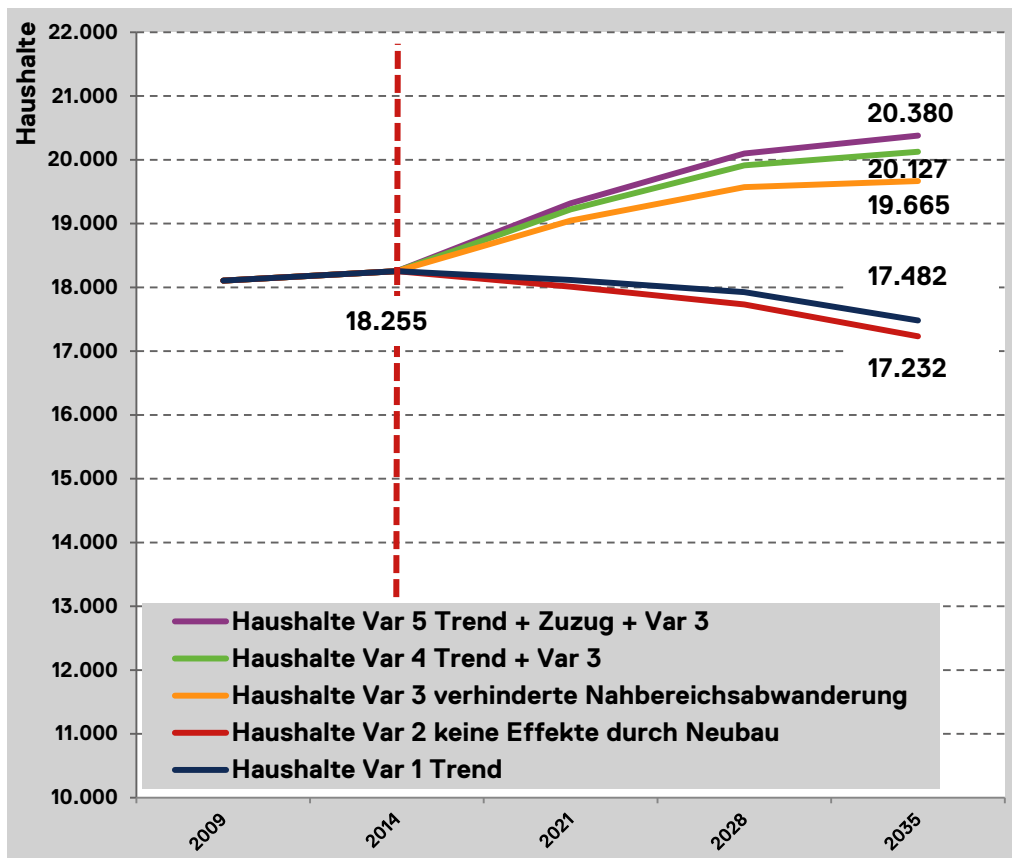


Abb. 24: Entwicklung der Haushalte Warendorf gesamt Prognose 2014-2035 in Varianten

Der Grundgedanke zur Bestimmung des demographisch bedingten (quantitativen) Wohnungsbedarfes folgt der Logik, dass jeder Haushalt in einem Teilraum eine Wohnung benötigt. Die Anzahl und Veränderung der privaten Haushalte bis 2035 ist damit die wesentliche Größenordnung für den künftigen Wohnungsbedarf und damit auch für den im Vergleich zu heute zusätzlichen Wohnungsbedarf (= quantitativer Wohnungsneubaubedarf). Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und landesstatistische Angaben für 2012 nennen einen Bestand von 16.644 bzw. 16.242 Wohnungen für Warendorf (vgl. S. 16). Nach den Erhebungen des Zensus 2011 wurde die Zahl der Haushalte auf 15.480 hochgerechnet. Die vorliegende Prognose der Haushaltsentwicklung geht auf der

Grundlage der Erhebungen des Mikrozensus von einem erhöhten Anfangswert für 2014 aus, nämlich von 18.255 Haushalten aus. Der Unterschied ist im Wesentlichen auf einen fortschreitenden Zuwachs bei Ein- und Zweipersonenhaushalten (insbesondere mit älteren Personen) sowie auf Haushalte zurückzuführen, die als sogenannte Heim- und Anstaltsbevölkerung in Wohn- und Pflegeheimen leben und die innerhalb der Wohnungsbestandsstatistik nicht hinzugerechnet sind.

Das Ergebnis der Haushaltsbildung zeigt Abbildung 24 für alle berechneten Prognosevarianten. Hieran wird wiederum deutlich, dass die Entwicklungspotenziale durch Wohnungsangebote, die sich an die Nachfrage durch die ortsansässige Bevölkerung richten und damit angebotsbedingte Abwanderungen reduzieren, in den kommenden 7 Jahren, danach abgeschwächt, umfangreich vorhanden sind. Demgegenüber fallen Effekte durch einen im Vergleich zur Vergangenheit erhöhten Zuzug in Neubau deutlich geringer aus (Unterschied von Variante 4 und 5).

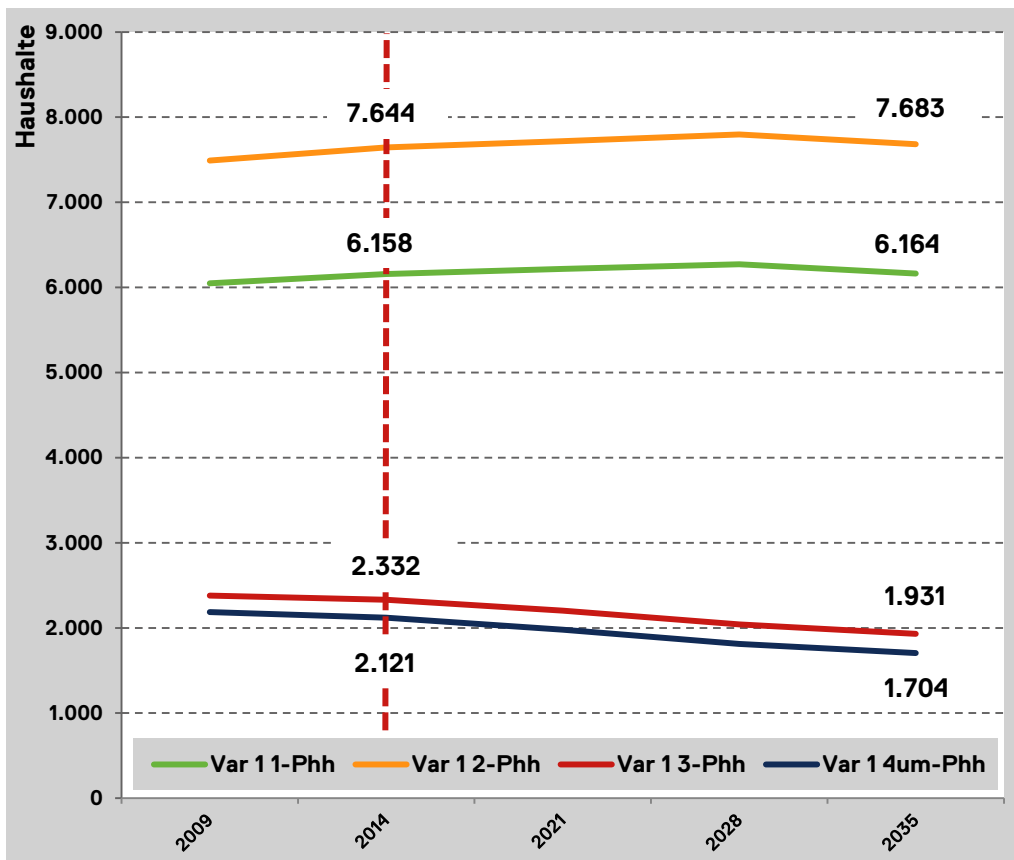


Abb. 25: Entwicklung der Haushalte Warendorf gesamt nach Haushaltsgröße Prognose 2015-2035 (Variante 1)

Abbildungen 25 und 26 unterscheiden die Entwicklungsprognosen nach Haushaltsgröße für die Trendentwicklung (Variante 1) und die Entwicklung nach Trend mit vollständig verhaltener Nahbereichsabwanderung (Variante 4; einschließlich Neubaueffekte durch Zuziehende).

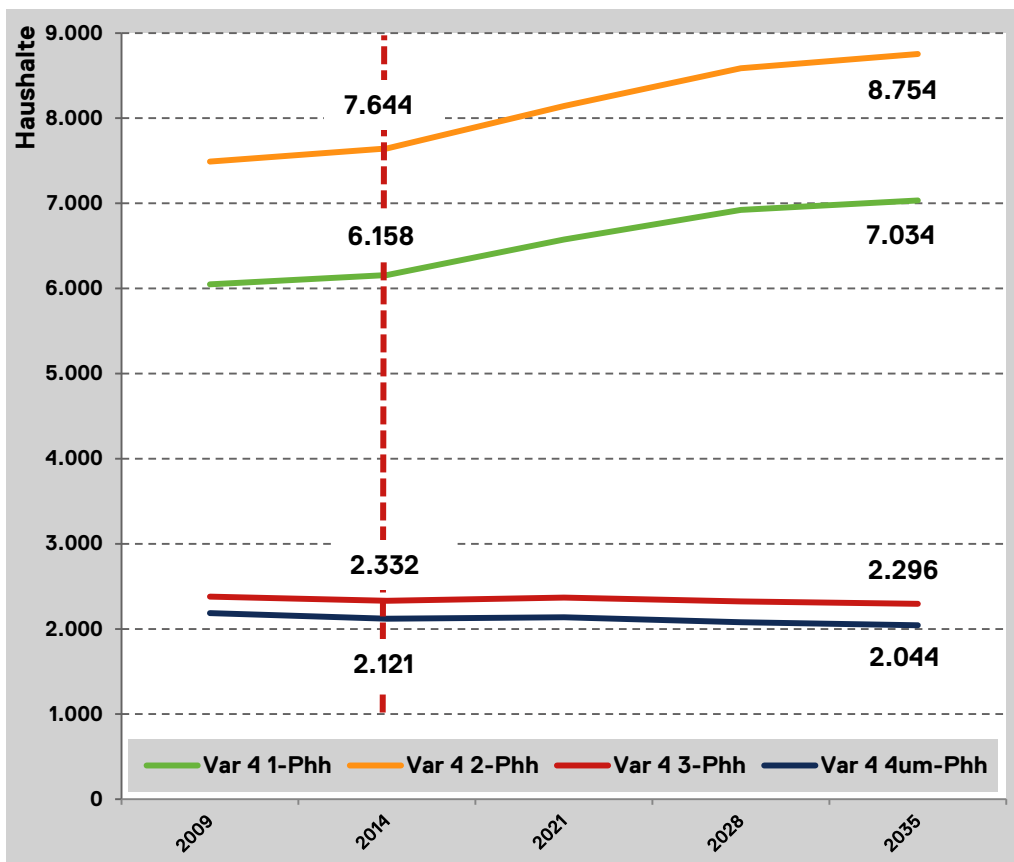


Abb. 26: Entwicklung der Haushalte Warendorf gesamt nach Haushaltsgröße Prognose 2015-2035 (Variante 4)

Unterstellt man den Trend der vergangenen Jahre zeigt sich eine demographische Übergangsphase mit langfristig sinkenden Haushaltszahlen. Große Haushalte mit 3 und mehr Personen (3-Phh, 4um-Phh) sind bereits heute rückläufig. Dies kann derzeit noch durch einen Anstieg bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten (1-Phh, 2-Phh) ausgeglichen werden. Spätestens in etwa 10 Jahren ist mit einem Rückgang der Gesamtzahl der Haushalte zu rechnen, selbst kleine Haushalte verlieren (vgl. Abb. 25).

Bei der Kombination der Trendentwicklung mit einer verhaltener Abwanderung in den Nahbereich ist eine deutlich dynamischere Haushaltsentwicklung abzulesen. Die Anzahl kleiner Haushalte steigt deutlich. Personen, die heute 40 bis 50 Jahre alt sind und in einer späteren Familienphase mit heranwachsenden Kindern aus Warendorf fortziehen, wären

dann 60 bis 70 Jahre alt und leben mit hoher Wahrscheinlichkeit in Zweipersonenhaushalten. Quantitativ spürbarer ist jedoch der Effekt, dass große Haushalte mit im Mittel 3,75 Personen in Warendorf gehalten werden können, was den derzeit stattfindenden Rückgang dieser Haushalte auf einem auch langfristig stabilen Niveau aufhalten würde.

Die berechneten Haushaltszahlen sind die entscheidende Grundlage zur Einschätzung des kurz-, mittel- und langfristigen Wohnungsbedarfes. Daher werden in Tabelle 4 Berechnungsergebnisse für Teilräume und Varianten dokumentiert:

Zone	Variante	Haushalte 2014	Haushalte 2021	Haushalte 2028	Haushalte 2035
<b>Gesamtstadt Warendorf</b>	Variante 1 Trend	18.255	18.117	17.924	17.482
	Variante 2 kein Neubau		18.009	17.732	17.232
	Variante 3 kein Wegzug		19.047	19.570	19.665
	Variante 4 (Var. 1+3)		19.223	19.913	20.127
	Variante 5 (Var. 4 + Zuzug)		19.317	20.097	20.380
<b>Teilräume Bezirk Warendorf gesamt</b>	Variante 1 Trend	10.335	10.283	10.184	9.960
	Variante 2 kein Neubau		10.209	10.060	9.798
	Variante 3 kein Wegzug		10.833	11.131	11.192
	Variante 4 (Var. 1+3)		10.934	11.325	11.455
	Variante 5 (Var. 4 + Zuzug)		10.987	11.430	11.599
Zone	Variante	Haushalte 2014	Haushalte 2021	Haushalte 2028	Haushalte 2035
<b>Warendorf Stadtkern</b>	Variante 1 Trend	1.084	1.099	1.097	1.078
	Variante 2 kein Neubau		1.099	1.102	1.080
	Variante 3 kein Wegzug		1.185	1.238	1.246
	Variante 4 (Var. 1+3)		1.196	1.260	1.275
	Variante 5 (Var. 4 + Zuzug)		1.201	1.272	1.291
<b>Warendorf Nord</b>	Variante 1 Trend	3.554	3.529	3.496	3.431
	Variante 2 kein Neubau		3.471	3.403	3.317
	Variante 3 kein Wegzug		3.689	3.785	3.823
	Variante 4 (Var. 1+3)		3.723	3.851	3.913
	Variante 5 (Var. 4 + Zuzug)		3.742	3.887	3.962
<b>Warendorf West</b>	Variante 1 Trend	3.229	3.218	3.167	3.073
	Variante 2 kein Neubau		3.203	3.139	3.034
	Variante 3 kein Wegzug		3.373	3.430	3.419
	Variante 4 (Var. 1+3)		3.404	3.490	3.499
	Variante 5 (Var. 4 + Zuzug)		3.420	3.522	3.543



<b>Warendorf Ost</b>	Variante 1 Trend	2.468	2.437	2.425	2.378
	Variante 2 kein Neubau		2.436	2.417	2.366
	Variante 3 kein Wegzug		2.587	2.677	2.704
	Variante 4 (Var. 1+3)		2.611	2.724	2.767
	Variante 5 (Var. 4 + Zuzug)		2.624	2.749	2.802
<b>Freckenhorst</b>	Variante 1 Trend	3.394	3.418	3.442	3.385
	Variante 2 kein Neubau		3.389	3.384	3.312
	Variante 3 kein Wegzug		3.567	3.718	3.764
	Variante 4 (Var. 1+3)		3.600	3.783	3.853
	Variante 5 (Var. 4 + Zuzug)		3.618	3.818	3.901
<b>Ortsteile Milte, Einen, Müssingen, Hoetmar gesamt</b>	Variante 1 Trend	2.338	2.297	2.240	2.144
	Variante 2 kein Neubau		2.279	2.210	2.108
	Variante 3 kein Wegzug		2.449	2.516	2.515
	Variante 4 (Var. 1+3)		2.472	2.560	2.574
	Variante 5 (Var. 4 + Zuzug)		2.484	2.584	2.606
<b>Bauernschaften</b>	Variante 1 Trend	2.188	2.118	2.058	1.993
	Variante 2 kein Neubau		2.133	2.078	2.015
	Variante 3 kein Wegzug		2.197	2.206	2.194
	Variante 4 (Var. 1+3)		2.217	2.244	2.246
	Variante 5 (Var. 4 + Zuzug)		2.228	2.265	2.274

**Tab. 4: Haushalte für Wareндorfer Teilräume Prognose 2015-2035 in Varianten**

### 3.3 ABLEITUNG DES QUANTITATIVEN WOHNUNGSBEDARFES

Die Ableitung des demographisch (quantitativen) Wohnungsbedarfes setzt Haushalte und Wohnungen gleich. Qualitative Merkmale wie etwa Haushaltsgröße und Wohnungsgröße, -typ und -ausstattung haben dabei keine Bedeutung. Damit ist die Veränderung der Anzahl der Haushalte zwischen 2014 und 2021, 2028 und 2035 (vgl. Tab. 4) die Ausgangsgröße für den daraus abgeleiteten veränderten Wohnungsbedarf. Die im Folgenden dargelegte Abschätzung des Wohnungsbedarfes legt daher die errechneten Haushaltszahlen für 2014 zugrunde und wertet die Haushaltsprognose danach aus, welche mengenmäßigen Veränderungen kurz- (bis 2021), mittel- (bis 2028) und langfristig (bis 2035) zu erwarten sind. Um den zu erwartenden künftigen Wohnungsbedarf zu erhalten, ist für jeden Teilraum zu entscheiden, von welcher Prognosevariante ausgegangen werden soll. Dies betrifft vor allem eine Einschätzung darüber, in welchem Umfang heute in den Nahbereich abwandernde Haushalte realistisch in Wareндorf gehalten werden sollen und können. Denn für diese Haushalte wären dann auch entsprechende Wohnungsangebote bereit zu stellen. Innerhalb der quantitativen Wohnungsbedarfsprognose ist damit auch einbezogen, dass Haushalte, die sich auflösen (etwa durch Sterbefälle oder Fortzug) auch Wohnungen frei machen, die dann unmittelbar wiederbelegt werden.

Neben der mengenmäßigen Veränderung der Haushalte berücksichtigt die quantitative Wohnungsbedarfsprognose außerdem einerseits die aktuelle Leerstandsituation sowie künftig anzunehmende Abgänge von Wohnungsbeständen etwa durch Abriss oder Umnutzungen. Innerhalb der Befragung der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 wurden für Warendorf 451 leerstehende Wohnungen erhoben (= 2,7 % des Wohnungsbestandes). Damit ergibt sich für die Gesamtstadt ein geringer Leerstandwert, der deutlich unter einer für den Wohnungsmarkt üblichen Fluktuations- und Modernisierungsreserve von etwa 4-4,5 % liegt. Dies belegt eine eher angespannte lokale Wohnungsmarktsituation in Warendorf. Angaben zur kleinräumigen Verteilung der Wohnungsleerstände liegen nicht vor.

Zur Überprüfung konnten die von der Stadt Warendorf zur Verfügung gestellten einwohnerbezogenen Rohdaten herangezogen werden. Demnach war im Zeitraum Mitte 2009 bis Mitte 2014 in Warendorf an 10.517 Wohnadressen mindestens eine Person gemeldet. Am Ende des Zeitraums (Juni 2014) war an 259 dieser Adressen kein Bewohner mehr registriert (= 2,5 % der Adressen). Dabei muss berücksichtigt werden, dass eine Wohnadresse aus mehreren Wohnungen bestehen kann. Lediglich bei Einfamilienhäusern entspricht regelmäßig die Wohnadresse auch einer Wohnung. Um hierzu eine überschlägige Einschätzung zu erlangen, ergab eine vertiefte Auswertung, dass es sich bei 252 der im Juni 2014 unbewohnten 259 Wohnadressen um Adressen handelt, an denen im Verlauf der fünf Jahre maximal fünf Personen gemeldet waren. Daher ist die Schlussfolgerung plausibel, dass im Verlauf der fünf betrachteten Jahre vorwiegend kleinere Objekte (Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser) frei wurden und Mitte 2014 als Angebot zur Verfügung standen. Betrachtete man nur die Wohnadressen, an denen maximal fünf Personen gemeldet waren, ergibt sich ein Anteil von 2,95 % leerstehender Wohnadressen.

Zone	Adressen	davon 2014 unbewohnt	Anteil	Adressen mit max. 5 Personen	davon 2014 unbewohnt	Anteil
<b>Gesamtstadt Warendorf</b>	<b>10.517</b>	<b>259</b>	<b>2,5%</b>	<b>8.541</b>	<b>252</b>	<b>2,95%</b>
<b>Warendorf Stadtkern</b>	587	30	5,1%	427	30	7,0%
<b>Warendorf Nord</b>	1.979	66	3,3%	1.647	64	3,9%
<b>Warendorf West</b>	1.857	49	2,6%	1.521	48	3,2%
<b>Warendorf Ost</b>	1.329	18	1,4%	1.041	18	1,7%
<b>Freckenhorst</b>	2.011	36	1,8%	1.692	36	2,1%
<b>Milte</b>	374	7	1,9%	321	6	1,9%
<b>Einen</b>	296	4	1,4%	257	4	1,6%
<b>Müssingen</b>	405	11	2,7%	359	11	3,1%
<b>Hoetmar</b>	477	14	2,9%	403	14	3,5%
<b>Bauernschaften</b>	1.202	24	2,0%	873	21	2,4%

**Tab. 5: Wohnadressen ohne gemeldete Personen für Warendorfer Teilräume 2014 (Daten: Stadt Warendorf)**

Tabelle 5 unterscheidet die Auswertung der Wohnadressen nach den Warendorfer Teilräumen. Von einem erhöhten Anteil unbewohnter Wohnadressen sind danach Warendorf Stadtkern, Warendorf Nord und West sowie Müssingen und Hoetmar betroffen. Der vergleichsweise hohe Wert für Warendorf Stadtkern könnte auch an Sondereffekten liegen, etwa eine tatsächliche Nutzung von Wohnadressen für Einzelhandel, Gewerbe oder Büroräume. Über die identifizierten 252 bzw. 259 Wohnadressen hinausgehende Leerstände (= Wohnadressen, an denen bereits Mitte 2009 keine Person gemeldet war) sind als dauerhafte Wohnungsleerstände einzuordnen, die nicht mehr als unmittelbar verfügbares Wohnungsangebot bewertet werden können. Für die Einschätzung künftiger Wohnungsbedarfe zeigt sich heute eine geringe Leerstandsreserve, die deutlich unterhalb einer für Wohnungsmärkte charakteristischen Leerstandsmenge für das üblichen Fluktuationsgeschehen in der Wohnraumbelegung liegt (anhand der Struktur des Wohnungsbestandes ist diese für Warendorf bei etwa 4 % einzustufen). Für die Bedarfsprognose werden daher keine Verminderungen durch ein bereits vorhandenes Angebot an heute leerstehender Wohnungen einbezogen.

Die Berücksichtigung künftiger Wohnungsabgänge orientiert sich an den landesstatistischen Daten für Warendorf. Hiernach lagen die Wohnungsabgangszahlen für den Kreis Warendorf für die Jahre 2002 bis 2011 bei durchschnittlich 6,6 Wohnungen je 10.000 Wohnungen, ein im Vergleich der Kreise des Regierungsbezirkes Münster mittlerer Wert (vgl. Landesbetrieb Information und Technik des Landes Nordrhein-Westfalen o. J: 3). Die Anwendung der Quote auf die Stadt Warendorf ergibt einen jährlichen Wohnungsabgang von 11 Wohnungen. Da der Wohnungsbestand in Warendorf zu großen Teilen aus Wohngebäuden besteht, die vor 1991 errichtet wurden (74,2 % der Wohnungen; Wohnungen mit Baujahr 1949-1990 allein 57,6 %; vgl. Website Zensusdatenbank), ist mit einem leicht erhöhten Ersatz insbesondere der Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahre zu rechnen. Bis 2035 wird daher ein Wohnungsabgang von 253 Wohnungen berücksichtigt, für den bei einer steigenden oder stagnierenden Anzahl von Haushalten Ersatz geschaffen werden müsste.

Die Zusammenfassung der künftigen Wohnungsbedarfe in Tabelle 6 zeigt für die Warendorfer Teilräume folgende Werte bis zum Jahr 2021 sowie den weiteren Bedarf bis zu den Jahren 2028 und 2035:

- (a) Zunächst wird der für diese Zeiträume zu erwartende Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge als positiver Wert dargestellt.
- (b) Danach ist die Veränderung der Haushaltszahlen als Effekt des demographisch bedingten Wohnungsbedarfes dokumentiert. Hier wird auf die Variante (1) Trend zurückgegriffen, die das bisherige Niveau von Außenzuzügen enthält. Da für die kleineren Ortsteile und Bauerschaften aus den überörtlichen Planungsvorgaben lediglich der Wohnungsbedarf zu betrachten ist, der sich aus der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung ergibt, liegt hierfür die Variante (2) Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau zugrunde.

- (c/d) Getrennt davon ist angegeben, welcher zusätzliche Wohnungsbedarf entsteht, wenn bislang in den Nahbereich abwandernde Haushalte mit einem Wohnungsangebot am Ort versorgt werden sollen. Dabei wird einerseits mit einer eher vorsichtigen Quote zu haltender Nahbereichsabwanderer gerechnet (= 40 % der in den Nahbereich abwandernden Haushalte bleiben im Warendorfer Teilraum), andererseits wird der Effekte einer erhöhten Quote dem gegenübergestellt (= 60 % der in den Nahbereich abwandernden Haushalte bleiben im Warendorfer Teilraum).
- (e) Für die Teilräume der Siedlungsbereiche Warendorf und Freckenhorst wird zudem berechnet, welcher Wohnungsbedarf sich zusätzlich ergeben würde, wenn Variante (5) mit gegenüber den letzten Jahren erhöhtem Außenzug in Wohnungsneubau gilt.
- Als abschließende Werte sind für jeden Teilraum die stetig anzunehmenden Quoten einer verhinderten Nahbereichsabwanderung ermittelt, die notwendig wären, um die Haushaltszahl und damit den Wohnungsbedarf insgesamt bis 2035 stabil zu halten.
  - Werte in Klammern verweisen darauf, dass die Gesamtentwicklung rückläufig ist und den Wert der Vorperiode unterschreitet. Damit besteht kein Wohnungsneubaubedarf, sondern darüber hinaus ein Leerstandsrisiko, ein Ersatz von Wohnungsabgängen wäre damit ebenfalls nicht erforderlich. Die Einzelwerte für die vier kleineren Ortsteile werden in Kapitel 6 separat ausgewiesen.
  - Die gebildeten Summen für einen minimalen und maximalen Wohnungsbedarf spiegeln im Kern eine eher moderate (zurückhaltende Bleibequote) sowie eine aktive Angebotsentwicklung wieder (erhöhte Bleibequote und erhöhter Außenzug). Die Summe für die Gesamtstadt, den Siedlungsbereich Warendorf und die kleineren Ortsteile nimmt dabei keinen rechnerischen Ausgleich zwischen den Teilräumen und den drei Prognoseperioden vor.

Zone	Berechnungsgrundlage	Zusätzlicher Wohnungsbedarf = quantitativer Wohnungsneubaubedarf			
		2014 bis 2021	2022 bis 2028	2029 bis 2035	gesamt
<b>Gesamtstadt Warendorf</b>	(a) Wohnungsabgang	+86	+84	+83	253
	(b) Veränderung Haushalte nach den zugrunde gelegten Varianten	-138	-196	-442	-776
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+419	+324	+240	+983
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+626	+485	+359	+1470
	(e) dazu erhöhter Außenzuzug in Wohnungsneubau	+73	+71	+55	+199
	Mindestquote von 31,8% zum Trendausgleich	+329	+255	+192	+776
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+386</b>	<b>+233</b>	<b>+9</b>	<b>+628</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d+e)</b>	<b>+653</b>	<b>+449</b>	<b>+116</b>	<b>+1218</b>
<b>Siedlungsbereich Warendorf gesamt</b>	(a) Wohnungsabgang	+49	+47	+47	+143
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend	-49	-97	-223	-369
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+252	+180	+131	+563
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+377	+270	+197	+844
	(e) dazu erhöhter Außenzuzug in Wohnungsneubau	+55	+53	+41	+149
	Mindestquote von 26,5% zum Trendausgleich	+163	+119	+88	+370
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+252</b>	<b>+130</b>	<b>+2</b>	<b>+384</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d+e)</b>	<b>+432</b>	<b>+273</b>	<b>+72</b>	<b>+777</b>
<b>Warendorf Stadtkern</b>	(a) Wohnungsabgang	+5	+5	+5	+15
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend	+16	-2	-19	-5
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+35	+21	+12	+68
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+52	+31	+18	+101
	(e) dazu erhöhter Außenzuzug in Wohnungsneubau	+6	+6	+5	+17
	Mindestquote von 3% zum Trendausgleich	+3	+2	+1	+6
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+56</b>	<b>+24</b>	<b>(-2)</b>	<b>+80</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d+e)</b>	<b>+79</b>	<b>+40</b>	<b>+9</b>	<b>+128</b>

Zone	Berechnungsgrundlage	Zusätzlicher Wohnungsbedarf = quantitativer Wohnungsneubaubedarf			
		2014 bis 2021	2022 bis 2028	2029 bis 2035	gesamt
<b>Warendorf Nord</b>	(a) Wohnungsabgang	+17	+16	+16	49
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend	-24	-33	-64	-121
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+88	+66	+50	204
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+132	+99	+75	306
	(e) dazu erhöhter Außenzuzug in Wohnungsneubau	+19	+18	+14	51
	Mindestquote von 24% zum Trendausgleich	+52	+39	+30	121
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+81</b>	<b>+49</b>	<b>+2</b>	<b>+132</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d+e)</b>	<b>+144</b>	<b>+100</b>	<b>+41</b>	<b>+285</b>
<b>Warendorf West</b>	(a) Wohnungsabgang	+15	+15	+15	+45
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend	-10	-50	-94	-154
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+68	+49	+38	+155
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+102	+74	+57	+233
	(e) dazu erhöhter Außenzuzug in Wohnungsneubau	+17	+16	+12	+45
	Mindestquote von 40% zum Trendausgleich	+68	+49	+37	154
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+73</b>	<b>+14</b>	<b>(-41)</b>	<b>+87</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d+e)</b>	<b>+124</b>	<b>+55</b>	<b>(-10)</b>	<b>+179</b>
<b>Warendorf Ost</b>	(a) Wohnungsabgang	+12	+11	+11	+34
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend	-31	-12	-46	-89
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+61	+44	+31	+136
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+91	+66	+47	+204
	(e) dazu erhöhter Außenzuzug in Wohnungsneubau	+13	+13	+10	+36
	Mindestquote von 26% zum Trendausgleich	+40	+29	+20	+89
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+42</b>	<b>+43</b>	<b>(-4)</b>	<b>+85</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d+e)</b>	<b>+85</b>	<b>+78</b>	<b>+22</b>	<b>+185</b>

Zone	Berechnungs- grundlage	Zusätzlicher Wohnungsbedarf = quantitativer Wohnungsneubaube- darf			
		2014 bis 2021	2022 bis 2028	2029 bis 2035	gesamt
<b>Freckenhorst</b>	(a) Wohnungsabgang	+16	+16	+15	+47
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend	+25	+24	-56	-7
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+72	+63	+48	+183
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+107	+94	+71	+272
	(e) dazu erhöhter Außenzug in Wohnungsneubau	+18	+18	+14	+50
	Mindestquote von 1,5% zum Trendausgleich	+3	+2	+2	+7
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+113</b>	<b>+103</b>	<b>+7</b>	<b>+223</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d+e)</b>	<b>+166</b>	<b>+152</b>	<b>+44</b>	<b>+362</b>
<b>Ortsteile Milte, Einen, Müssingen, Hoetmar gesamt</b>	(a) Wohnungsabgang	+11	+11	+11	+33
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau	-59	-69	-101	-229
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+69	+55	+40	+164
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+103	+82	+60	+245
	Mindestquote von 56% zum Trendausgleich	+96	+77	+56	+229
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+21</b>	<b>(-3)</b>	<b>(-50)</b>	<b>+21</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d)</b>	<b>+55</b>	<b>+24</b>	<b>(-30)</b>	<b>+79</b>
	<b>Bauernschaften</b>	(a) Wohnungsabgang	10	10	10
(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau		-55	-54	-62	-171
(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)		+26	+26	+21	+73
(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)		+39	+39	+31	+109
Mindestquote von 95% zum Trendausgleich		61	61	49	171
<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>		<b>(-19)</b>	<b>(-18)</b>	<b>(-31)</b>	<b>(-68)</b>
<b>Maximaler Bedarf (a+b+d)</b>		<b>(-6)</b>	<b>(-5)</b>	<b>(-21)</b>	<b>(-32)</b>

Tab. 6: Wohnungsbedarf für Wareндorfer Teilräume Prognose 2015-2035 in Varianten

## ZWISCHENFAZIT: QUANTITATIVER WOHNUNGS- NEUBAU IN WARENDORF

**(1) Wohnungsmarktsituation mit Engpässen:** Die derzeit noch stabile Wohnungsnachfrage wird durch das aktuelle Wohnungsangebot nicht ausreichend abgedeckt. Der Warendorfer Wohnungsmarkt läuft bereits die vergangenen Jahre deutlich auf eine durch die Angebotsentwicklung ausgelöste sich verengende Marktlage zu. Besonders sichtbar wird dies für den individuellen Eigenheimbau, aber auch ein schmales Angebot im Neubau an Einfamilienhäusern und Wohnungen als Eigentumsmaßnahmen oder zur Vermietung können eine derzeit noch stabile Nachfrage nicht abdecken.

**(2) Verfügbarkeit von Baugrundstücken als limitierender Faktor:** Die tatsächlich kaum vorhandenen Verfügbarkeit von theoretischen Baulandpotenzialen erhöht die Engpasssituation des ohnehin angespannten Wohnungsmarktes. Die Engpasssituation der Angebotsseite drückt sich aus in steigenden Preise und einer für institutionelle Akteure wie private Haushalte problematische Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Dadurch liegt die Neubaudynamik in Warendorf im Vergleich zum Kreis insgesamt unterdurchschnittlich, der Anteil an fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäusern ist dabei zudem geringer als im gesamten Kreis. Im Wohnungsbestand zeigt sich die Marktanspannung in einer Leerstandsquote, die mit unter 3 % kaum Fluktuations- und Modernisierungsspielräume eröffnet. Die seit mehreren Jahren stark nachlassende Neubaudynamik bewirkt einen zunehmenden Nachfragedruck mit erkennbarem Nachholbedarf.

**(3) Abwandernde Haushalte in Nachbargemeinden als Folge:** Eine weitere Abwanderung haushaltsgründender Altersgruppen belastet Volumen und Altersstruktur der Bevölkerungsentwicklung spürbar. Junge Familien und familiengründende Paare und damit sich vergrößernde Haushalte stellen eine wichtige Zielgruppe der Nachfrageseite dar. Eine besonders hohe Attraktivität für diese Gruppe besitzen die zentralen und gut ausgestatteten Siedlungsbereiche Warendorf und Freckenhorst innerhalb der Gesamtstadt. Als Reaktion auf Angebotsengpässe und angezogen durch eine offensive Baulandentwicklung in den Nachbargemeinden (v. a. Telgte, Everswinkel und Sassenberg) wandern eine hohe Zahl 25- bis 45-jähriger Personen ab (etwa 165 Personen p. a.). Auch wenn das Wanderungssaldo mit den Nachbargemeinden insgesamt einen Überschuss für Warendorf aufweist, sind die Wanderungsverluste für die zentrale Position der Stadt als Mittelzentrum und attraktiver Arbeits- und Ausbildungsort innerhalb des Kreises als zu hoch einzuordnen und stellen ein vergebenes Potential für die lokale Wohnungsmarkt- und eine Bevölkerungsentwicklung dar, für die eine weitere Überalterung vermieden werden sollte.



**(4) Trendentwicklung führt zu abgeschwächter Wohnungsnachfrage:** Unterstellt man die Trends der vergangenen Jahre für die künftige Bevölkerungsentwicklung, zeigt sich ein Rückgang der Bevölkerung bis 2035 auf 35.000 Einwohner. Bereits kurzfristig sind auch sinkende Haushaltszahlen zu erwarten, so dass selbst ein berechneter Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge quantitativ keinen Wohnungsneubau erfordern würde. Eine vollständige Verhinderung von Wanderungsverlusten an Nachbargemeinden erbringt einen enormen Spielraum der Bevölkerungsentwicklung bis über 40.000 Einwohner, das durch die Annahme von leicht erhöhten Zuwanderungsgewinnen auf über 41.000 Einwohner steigt. Geht man also von der Möglichkeit aus, eine Wohnungsangebotsentwicklung auf einen Teil der bisherigen Abwanderungen in den Nahbereich auszurichten (angenommen wurden 40 % und 60 % vermiedener Haushaltsabwanderungen in Nachbargemeinden), ergibt sich allein dadurch ein Wohnungsbedarf von knapp 1.100 bis gut 1.600 Wohnungen für die Gesamtstadt bis 2035. Ein gegenüber den letzten Jahren erhöhter Außenzuzug in Neubawohnungen verursacht einen weiteren Wohnungsbedarf von etwa 200 Wohnungen, der berücksichtigte Wohnungsabgang liegt für diesen Zeitraum bei insgesamt rund 250 Wohnungen. Damit scheint es durch eine aktive Wohnungsangebotspolitik realistisch, zumindest die aktuelle Einwohnerzahl von knapp 38.000 Einwohnern langfristig stabil halten zu können.

**(5) Unterschiedliche Bedeutung der Prognoseszenarien für die Warendorfer Stadt- und Ortsteile:** Die berechneten Entwicklungsvarianten ergeben einen breiten Entwicklungskorridor für einen Wohnungsbedarf bis 2035 von etwa 600 bis 1.250 zusätzlichen Wohnungen. Dabei ist auch die zeitliche Verteilung von Bedeutung. Mehr als die Hälfte des Bedarfes wird in den kommenden sieben Jahren gesehen. Auch mit Blick auf überörtliche Vorgaben, die für nicht im Regionalplan dargestellte Siedlungen (vier kleinere Ortsteile sowie die Bauernschaften) eine auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete Siedlungsentwicklung verlangt, sollte der Entwicklungsspielraum hier moderat angesetzt werden.

**(6) Der quantitative Wohnungsneubau wird damit für die Teilräume wie folgt eingeordnet:** Der quantitative Wohnungsneubaubedarf, gebildet aus Effekten der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie eines Ersatzbedarfes künftig wegfallender Wohnungen, beträgt für die Gesamtstadt 1.080 Wohnungen (davon 597 bis 2021). Der Schwerpunkt dabei liegt auf den Bereichen Warendorf (775 Wohnungen) und Freckenhorst (260 Wohnungen) (vgl. Tab. 7). Die angelegten Bleibequoten wurden dabei für die Bereiche Warendorf nahezu vollständig (knapp unter 60 %) ausgereizt. Für den Siedlungsbereich Freckenhorst wurde aufgrund der dynamischen Neubautätigkeit der letzten Jahre sowie bestehender Wanderungsgewinne mit dem Nahbereich die maximale Bleibequote von 60 % auf knapp über 50 % gedämpft. Für die weiteren Ortsteile wurde mit Blick auf die bestehenden Wanderungsverluste in den unmittelbar angrenzenden Nahbereich und einer eher trägen Neubautätigkeit der letzten Jahre von einer realistischen Bleibequote von etwa 45 % ausgegangen.

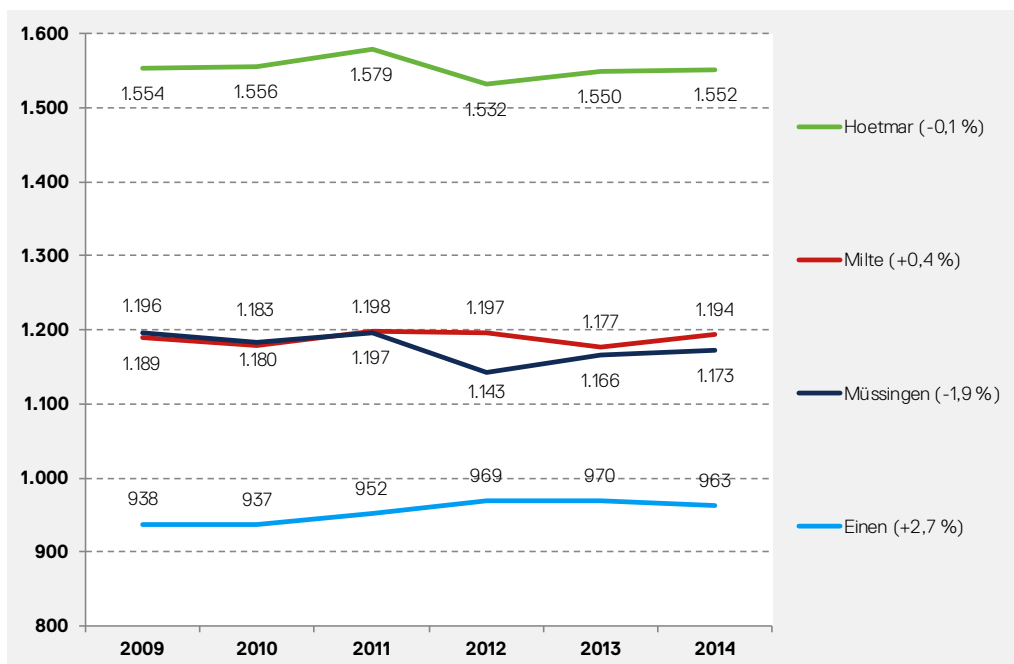
Zone	Entwicklungsrahmen	Quantitativer Bedarf an Neubauwohnungen			
		2014 bis 2021	2022 bis 2028	2029 bis 2035	gesamt
<b>Gesamtstadt Warendorf</b>		<b>+597</b>	<b>+398</b>	<b>+85</b>	<b>+1.080</b>
<b>Siedlungsbereich Warendorf gesamt</b>		<b>+432</b>	<b>+273</b>	<b>+70</b>	<b>+775</b>
<b>Warendorf Stadtkern</b>		<b>+79</b>	<b>+40</b>	<b>+9</b>	<b>+128</b>
<b>Warendorf Nord</b>	<b>Angebotsausweitung auf Grundlage einer eher höheren Bleibequote und Außenzuzüge</b>	<b>+144</b>	<b>+100</b>	<b>+41</b>	<b>+285</b>
<b>Warendorf West</b>		<b>+124</b>	<b>+55</b>	<b>-</b>	<b>+179</b>
<b>Warendorf Ost</b>		<b>+85</b>	<b>+78</b>	<b>+20</b>	<b>+183</b>
<b>Freckenhorst</b>	<b>Angebotsausweitung auf Grundlage einer eher leicht erhöhten Bleibequote</b>	<b>+130</b>	<b>+115</b>	<b>+15</b>	<b>+260</b>
<b>weitere Ortsteile</b>	<b>Ausrichtung der Angebotsentwicklung auf die ortsansässige Bevölkerung, eher moderate Bleibequote</b>	<b>+35</b>	<b>+10</b>	<b>-</b>	<b>+45</b>
<b>Bauernschaften</b>	<b>Ersatz des kurzfristigen Wohnungsabgangs, keine Angebotsausdehnung</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tab. 7: Quantitativer Wohnungsneubaubedarf in Warendorf

**(7) Bestätigung der Auswertungen und Einschätzungen durch lokale Wohnungsmarktakeure:** Sowohl die geführten Interviews wie auch ein Abgleich der Ergebnisse mit den Erfahrungen innerhalb einer Akteursrunde bestätigen die Aussagen der Analysen und Prognosen mit hoher Übereinstimmung. Aus Sicht der Akteure sollte eine künftige Angebotsentwicklung besondere Aufmerksamkeit den Zielgruppen eigentumsbildende Familienhaushalte (mittleres Preissegment), Wohnungsangebote für Seniorenhaushalte in zentralen Lagen sowie Realisierung von Wohnungsneubau für preisgedämpfte Mietwohnungen innerhalb und außerhalb der öffentlichen Wohnraumförderung widmen.

# 4 GRENZEN DURCH EIGENBEDARFSENTWICKLUNG IN MILTE, EINEN, MÜSSINGEN UND HOETMAR

Das Kapitel zielt darauf ab, die bereits innerhalb der quantitativen Bedarfsabschätzung dargelegten Ergebnisse für die vier Ortsteile zu vertiefen und anhand der Entwicklungsmuster in jedem einzelnen Ortsteil einzuschätzen. Bei vergleichbaren Lagebedingungen innerhalb der Gesamtstadt zeigen die vier Ortsteile Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar Unterschiede hinsichtlich ihrer Bewohnerstruktur und Einwohnerentwicklung.



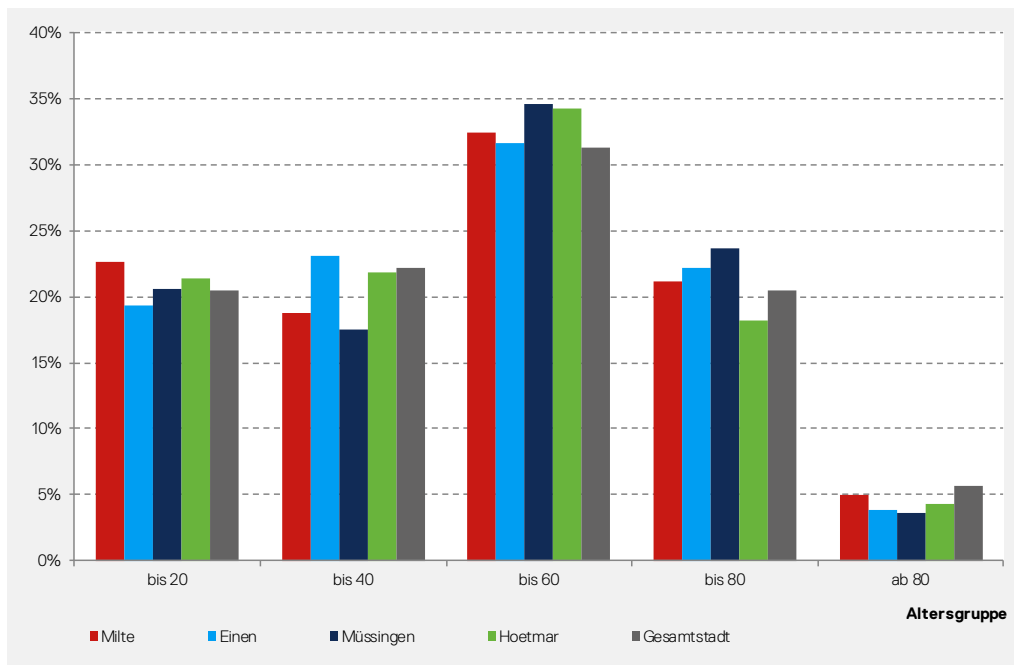
**Abb. 27: Einwohnerentwicklung in Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)**

Abbildung 27 stellt die Einwohnerentwicklung der vier Ortsteile im Zeitraum Mitte 2009 bis Mitte 2014 auf der Grundlage der einwohnermeldebezogenen Bestandsdaten (Rohdaten) dar. Ein Abgleich mit der jährlichen Einwohnerstatistik (Stand jeweils 01.01.) zeigt dabei Abweichungen. Allein Müssingen hat in diesem Zeitraum sichtbar Einwohner verloren (-1,9 %; -23 Personen). Dieser Trend schien sich zuletzt jedoch wieder zu wenden. Die kommunale Einwohnerstatistik zeigt für Müssingen einen deutlicheren Einwohnerverlust im

Fünfjahreszeitraum von -3,1 % (-37 Personen). Während Hoetmar (-0,1 %; -2 Personen) und Milte (+0,4 %; +5 Personen) nahezu stagnieren, kann der Ortsteil Einen ein Wachstum verzeichnen (+2,7 %; +25 Personen). Der Abgleich mit der jährlichen Einwohnerstatistik (01.01.2009 bis 01.01.2014) zeigt für Hoetmar einen deutlicheren Rückgang von etwa -2 % (-31 Personen), für Milte einen Bevölkerungsverlust von etwa -2,1 % (-25 Personen) sowie für Einen eine geringere Zunahme von +0,4 % (+4 Personen). Insgesamt liegen die einwohnerbezogenen Rohdaten zwar im selben Trend wie die kommunale Einwohnerstatistik, jedoch durchgängig positiver.

Ein weiterer Abgleich mit den auswertbaren Bewegungsdaten (Geburten, Sterbefälle, Wanderungen) zeigt (vgl. Abb. 29 und Tab. 8): Die Bevölkerungsverluste durch Sterbeüberschuss und Abwanderungen liegen für Müssingen noch deutlich höher (-60 Personen), für Hoetmar bei -28 Personen (nahe am Einwohnerstatistikwert), für Milte bei -16 Personen und für Einen bei +16 Personen. Hier muss ebenfalls davon ausgegangen werden, dass die einwohnerbezogenen Bestandsdaten nicht bereinigte Altfälle enthalten. Einschätzungs- und Prognosegrundlage bilden daher allein die Bewegungsdaten.

Anhand der in Abbildung 28 verglichenen aktuellen Altersstruktur der Ortsteile lassen sich Rückschlüsse auf den Charakter der Bevölkerungszusammensetzung ziehen:



**Abb. 28: Altersstruktur in Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2014 (Daten: Stadt Warendorf)**

Für Milte lässt sich aus den einwohnerbezogenen Daten ein vergleichsweise hoher Familienanteil, vor allem mit Kindern über 10 Jahre, erkennen. Dagegen besteht ein sehr geringer

Anteil junger Erwachsener. Demgegenüber ist der Familienanteil in Einen leicht unterdurchschnittlich einzuordnen, allerdings zeigt sich ein hoher Anteil junger Erwachsener, die offensichtlich gerade Einfamilienhäuser bezogen haben und sich in der Phase der Familiengründung befinden. Daneben fallen für den Ortsteil Einen der hohe Anteil „jüngerer“ Senioren auf. Die Altersstruktur der Bevölkerung in Müssingen ist wiederum bereits stark durchgealtert, der Seniorenanteil ist dementsprechend hoch, der Anteil junger Erwachsener sehr gering. In Hoetmar lebt eine insgesamt eher junge Bevölkerung mit zahlreichen älteren Familien mit herangewachsenen Kindern. Der Seniorenanteil ist eher gering.

Im Gegensatz zum gesamtstädtischen Trend weisen die vier Ortsteile hinsichtlich der natürlichen Einwohnerentwicklung eine ausgeglichene Bilanz auf. Während in ganz Warendorf zwischen Mitte 2009 und Mitte 2014 1.548 Geburten 1.763 Sterbefällen gegenüberstehen, war der Saldo der natürlichen Entwicklung in den vier Ortsteilen mit 184 Geburten und 186 Sterbefällen nahezu ausgeglichen. Auch die einzelnen Ortsteile weisen jeweils einen nur sehr geringen Geburten- bzw. Sterbeüberschuss auf (der Ortsteil Einen zeigt hier die positivsten Werte; vgl. Abb. 29). Deutliche Unterschiede ergeben sich zwischen den Ortsteilen bei Betrachtung der Wanderungen. Die Auswertung der Wanderungsintensitäten (Wanderungssaldo je 100 Einwohner; alle Wanderungen der vier Ortsteile über ihre Grenzen hinweg, also mit allen anderen Teilräumen in Warendorf sowie mit dem Nahbereich und Fernbereich) nach Altersgruppen zeigt, dass alle vier Ortsteile vornehmlich durch den Zuzug jüngerer Familien mit Personen im Alter von 30 bis 39 Jahren profitieren (vgl. Abb. 30). Die Ortsteile Einen und Müssingen sind stark vom Fortzug junger Erwachsener geprägt.

Milte und Hoetmar können hingegen einen relativ großen Anteil der Einwohner zwischen 20 und 30 Jahren halten. Insgesamt weisen Milte und Einen eine weitgehend ausgeglichene Wanderungsbilanz auf. Leichte wanderungsbedingte Verluste, insbesondere durch Umzüge innerhalb Warendorfs, verzeichnet der Ortsteil Hoetmar. Eine relativ hohe Abwanderung ist für Müssingen festzustellen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Fernwanderungen sowie um Umzüge innerhalb Warendorfs (vgl. Tab. 8).

Als Perspektiven und Handlungsbedarfe für die Ortsteile lässt sich zusammenfassen: Milte gelingt es vergleichsweise gut, nachwachsende Familien zu halten und zu binden. Das Wohnungsangebot sollte sukzessive auch im Neubau weiterentwickelt werden. Einen kann als einziger Ortsteil einen stabilen natürlichen und Wanderungszuwachs verzeichnen. Eine geringfügige Neubauentwicklung kann dies künftig weiter stützen. Müssingen zeigt sich als gealterter Ortsteil mit hohen Abwanderungszahlen. Eine gezielte Angebotsentwicklung auch im Neubau sollte hier auf eine bewusste Bevölkerungsverjüngung abzielen und Nachholbedarfe abdecken. Hoetmar ist ebenfalls durch erhöhte Verluste gekennzeichnet, allerdings auch innerhalb von Warendorf. Eine Angebotsentwicklung für die ortsansässige Bevölkerung ist hier als eher moderater Neubaubedarf einzuschätzen.

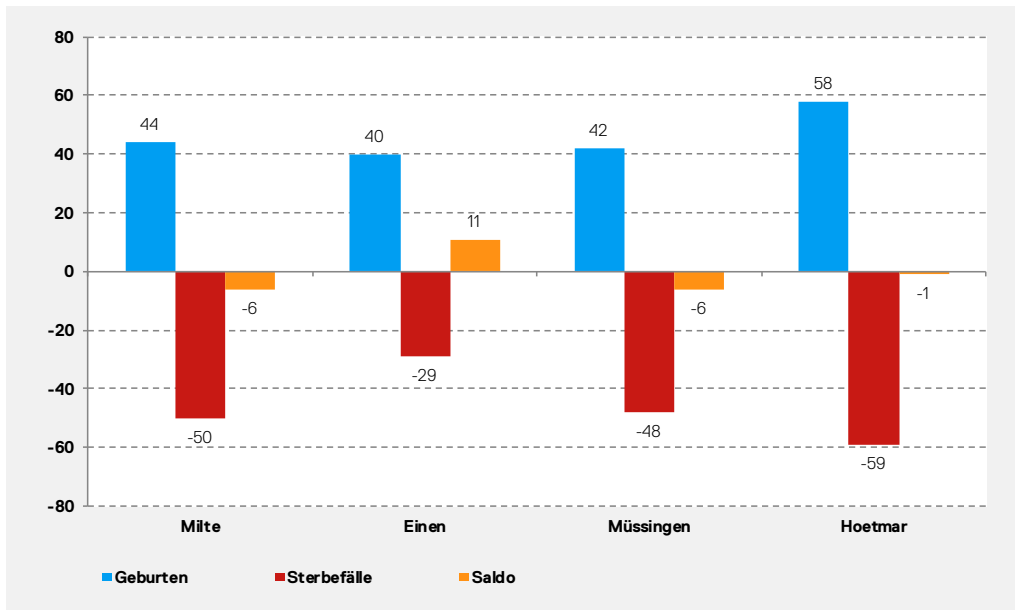


Abb. 29: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Milte, Eien, Müssingen und Hoetmar 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)

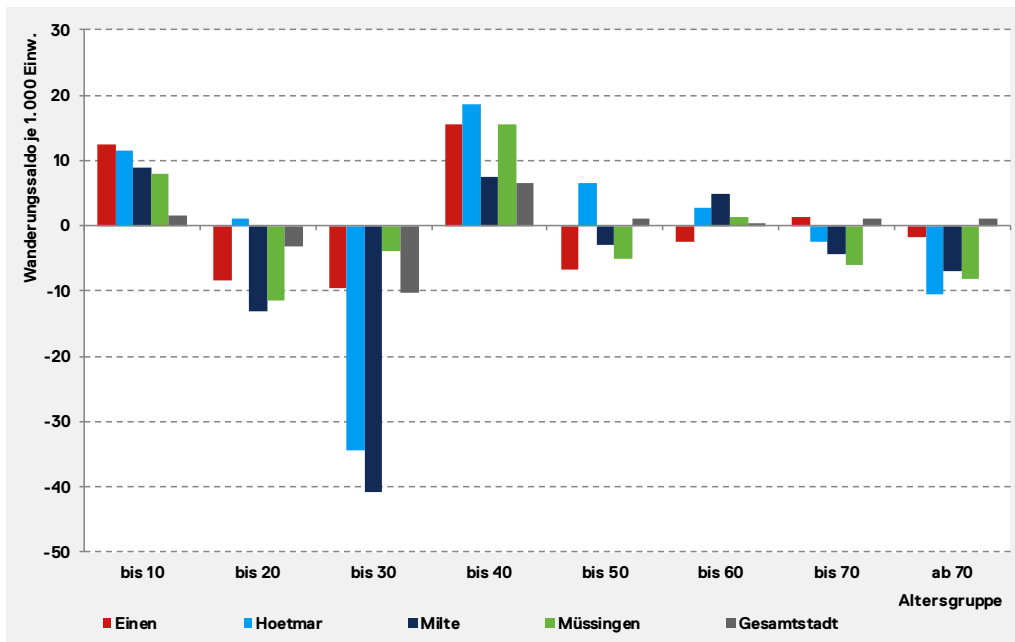


Abb. 30: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Milte, Eien, Müssingen und Hoetmar 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)

Teilraum	Binnenwanderung <sup>2</sup>		Außenwanderungen Nahbereich		sonstige Außenwanderungen		Saldo gesamt
	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	
<b>Milte</b>	104	116	67	78	185	172	-10
<b>Einen</b>	116	117	66	51	124	133	+5
<b>Müssingen</b>	88	123	106	93	164	196	-54
<b>Hoetmar</b>	95	120	89	90	277	278	-27
<b>Ortsteile gesamt</b>	<b>403</b>	<b>476</b>	<b>328</b>	<b>312</b>	<b>750</b>	<b>779</b>	<b>-86</b>
<b>Gesamtstadt</b>	<b>6.009</b>	<b>6.017</b>	<b>2.163</b>	<b>1.986</b>	<b>5.518</b>	<b>5.725</b>	<b>-30</b>
<b>Wanderungen der 20- bis 39-Jährigen</b>							
<b>Milte</b>	60	51	35	39	103	97	11
<b>Einen</b>	57	49	33	29	69	86	-5
<b>Müssingen</b>	39	46	49	48	67	93	-32
<b>Hoetmar</b>	47	53	46	41	149	130	18
<b>Ortsteile gesamt</b>	<b>203</b>	<b>199</b>	<b>163</b>	<b>157</b>	<b>388</b>	<b>406</b>	<b>-8</b>

Tab. 8: Wanderungen nach Wanderungstyp für Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)

Teilraum	Fortzüge gesamt	Binnenfortzüge	Fortzüge in Nahbereich	sonstige Außenfortzüge
<b>Milte</b>	366	31,7 %	21,3 %	47,0 %
<b>Einen</b>	301	38,9 %	16,9 %	44,2 %
<b>Müssingen</b>	412	29,9 %	22,6 %	47,6 %
<b>Hoetmar</b>	488	24,6 %	18,4 %	57,0 %
<b>Ortsteile gesamt</b>	<b>1.567</b>	<b>30,4 %</b>	<b>19,9 %</b>	<b>49,7 %</b>
<b>Gesamtstadt</b>	<b>13.728</b>	<b>43,8 %</b>	<b>14,5 %</b>	<b>41,7 %</b>

Tab. 9: Anteile der Fortzüge nach Wanderungstyp für Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)

Die Werte in Tabelle 9 verdeutlichen die Verteilung auf Ziele der Fortzüge aus den Ortsteilen. Fast 50 % der Abwanderungen aus den Ortsteilen sind Außenfortzüge in weiter entfernte Ortschaften jenseits des Nahbereichs. Darunter dürften vor allem auch ausbildungs- und studienbedingte Fortzüge junger Menschen sein. Rund 20 % der Fortzüge gehen in die Nachbarkommunen sowie gut 30 % in einen anderen Stadt- oder Ortsteil der Stadt Warendorf. Damit verlieren die vier Ortsteile, hier besonders deutlich für Milte und Müssingen, vergleichsweise mehr Personen an den unmittelbaren Nahbereich als die Gesamtstadt (knapp 15 %).

Die Auswertung der Neubautätigkeit für die vier Ortsteile ergibt eine eher geringe Dynamik über die gesamten fünf Jahre (78 Neubaubezieher; vgl. Tab. 10). In Müssingen wurde überhaupt kein Neubaubjekt bezogen. Anhand der einwohnerbezogenen Rohdaten lässt

<sup>2</sup> Die Summen der Binnenzu- und der Binnenfortzüge stimmen nicht überein, da für einige Binnenfortzüge der Zielort nicht bekannt ist.

sich ableiten, dass knapp die Hälfte der Neubaubezieher Ortsansässige aus den jeweiligen Ortsteilen sind. Etwa ein Fünftel der Zuzüge erfolgt aus dem Nahbereich. Damit ist insgesamt festzuhalten, dass die Neubautätigkeit der letzten Jahre nur teilweise auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet war.

Ortsteil	Zuzüge in Neubauobjekte				Summe Um- und Zuzüge
	Umzüge innerhalb des Ortsteils	Zuzüge aus Stadtgebiet	Zuzüge aus dem Nahbereich	Zuzüge aus dem Fernbereich	
<b>Milte</b>	19	2	4	4	29
<b>Einen</b>	9	7	6	8	30
<b>Müssingen</b>	0	0	0	0	0
<b>Hoetmar</b>	8	2	5	4	19
<b>Ortsteile gesamt</b>	36	11	15	16	78

**Tab. 10: Zuzüge in Neubauwohnungen ohne Ersatz- und Erweiterungsbauvorhaben (= Nettoneubau) für Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2009-2014 (Daten: Stadt Warendorf)**

Die Prognoserechnungen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den Ortsteilen ergeben für die Variante (1) Trend sowie Variante (2) Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau einen anhaltenden und deutlichen Einwohnerrückgang. Variante 2 ist Ausgangspunkt der folgenden Bedarfseinschätzung. Damit werden durch Neubau generierte Zuzüge bewusst aus der Prognose herausgerechnet, da diese keinen Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung darstellen.

Die positivsten Entwicklungsperspektiven entfallen dabei noch auf den Ortsteil Einen, die bereits heute abwandernde junge Erwachsene noch am besten durch Zuzüge aus dem Nahbereich kompensieren kann. Dadurch fällt der durch eine Bleibequote ausgelöste Wohnungsbedarf für die Ortsteile Milte und Müssingen deutlicher aus. Tabelle 11 umfasst die Ergebnisse der demographisch bedingten Wohnungsbedarfsabschätzung für jeden Ortsteil. Danach kann die klar rückläufige Entwicklung der Haushalte durch eine verhinderte Abwanderung in den Nahbereich aufgefangen werden. Gerade die Ortsteile besitzen hier ein überdurchschnittlich hohes Potenzial abwandernder Haushalte, auf die eine eigenbedarfsorientierte Angebotsentwicklung zu richten wäre.



Zone	Berechnungsgrundlage	Zusätzlicher Wohnungsbedarf = quantitativer Wohnungsneubaubedarf			
		2014 bis 2021	2022 bis 2028	2029 bis 2035	gesamt
<b>Ortsteile gesamt</b>	(a) Wohnungsabgang	+11	+11	+11	+33
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau	-59	-69	-101	-229
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+69	+55	+40	+164
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+103	+82	+60	+245
	Mindestquote von 56% zum Trendausgleich	+96	+77	+56	+229
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+21</b>	<b>(-3)</b>	<b>(-50)</b>	<b>+21</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d)</b>	<b>+55</b>	<b>+24</b>	<b>(-30)</b>	<b>+79</b>
<b>Milte</b>	(a) Wohnungsabgang	+3	+3	+3	+9
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau	-16	-19	-26	-61
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+21	+17	+12	+50
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+32	+25	+18	+75
	Mindestquote von 50% zum Trendausgleich	+26	+21	+14	+61
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+8</b>	<b>+1</b>	<b>(-11)</b>	<b>+9</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d)</b>	<b>+19</b>	<b>+9</b>	<b>(-5)</b>	<b>+28</b>
<b>Einen</b>	(a) Wohnungsabgang	+2	+2	+2	+6
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau	-8	-9	-13	-30
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+8	+8	+7	+23
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+12	+12	+10	+34
	Mindestquote von 54% zum Trendausgleich	+14	+11	+5	+30
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+2</b>	<b>+1</b>	<b>(-4)</b>	<b>+3</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d)</b>	<b>+6</b>	<b>+5</b>	<b>(-1)</b>	<b>+11</b>

Zone	Berechnungsgrundlage	Zusätzlicher Wohnungsbedarf = quantitativer Wohnungsneubaubedarf			
		2014 bis 2021	2022 bis 2028	2029 bis 2035	gesamt
<b>Müssingen</b>	(a) Wohnungsabgang	+3	+3	+3	+9
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau	-20	-23	-34	-77
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+24	+20	+12	+56
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+36	+30	+18	+84
	Mindestquote von 59% zum Trendausgleich	+31	+25	+21	+77
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+7</b>	<b>+0</b>	<b>(-19)</b>	<b>+7</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d)</b>	<b>+19</b>	<b>+10</b>	<b>(-13)</b>	<b>+29</b>
<b>Hoetmar</b>	(a) Wohnungsabgang	+3	+3	+3	+9
	(b) Veränderung Haushalte nach Variante Trend bereinigt um Zuzüge in Neubau	-15	-18	-28	-61
	(c) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (40%)	+16	+10	+9	+35
	(d) dazu reduzierte Nahbereichsfortzüge (60%)	+23	+15	+14	+52
	Mindestquote von 62% zum Trendausgleich	+25	+21	+15	+61
	<b>Minimaler Bedarf (a+b+c)</b>	<b>+4</b>	<b>(-5)</b>	<b>(-16)</b>	<b>+4</b>
	<b>Maximaler Bedarf (a+b+d)</b>	<b>+11</b>	<b>+0</b>	<b>(-11)</b>	<b>+11</b>

**Tab. 11: Quantitativer Wohnungsbedarf für Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar Prognose 2015-2035 in Varianten**

## 5 EFFEKTE DES GENERATIONENWECHSELS IM EINFAMILIENHAUSBESTAND

Der abgeleitete quantitative Wohnungsneubaubedarf geht davon aus, dass jede frei werdende Wohnung sofort durch einen wohnungssuchenden Haushalt belegt werden kann. Diese Annahme ist gerade für Eigenheime, bei denen sich Prozesse des Nutzerwechsels durchaus längere Zeit hinziehen können, wenig realistisch. Die Berücksichtigung von Effekten des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand muss daher abschätzen, welches Volumen von Bestandsobjekten in einen solchen Nutzerwechsel eintreten könnte (wie viel frei werdende Wohnungen die quantitative Prognose also enthält) und welche Verzögerungen dabei auftreten könnten. Solche Verzögerungen führen dabei unmittelbar zu einem qualitativ erhöhten Wohnungsneubaubedarf.

Bereits in den Gesprächen mit lokalen Wohnungsmarktakteuren wurde darauf hingewiesen, dass in älteren Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1980er Jahre ein Generationenwechsel zu beobachten ist. Durch Umzüge älterer Bewohner von in der Regel Eigenheimen zu den erwachsenen Kindern oder in Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen sowie aufgrund von Sterbefällen werden solche Objekte frei und stehen als Bestandsangebote der Wohnungsnachfrage zur Verfügung. Innerhalb der quantitativen Wohnungsbedarfseinschätzung wird davon ausgegangen, dass freiwerdende Objekte unmittelbar wiederbelegt werden können. Folgende Argumente und Erwartungen haben dabei spürbare Effekte auf die Abschätzung eines zusätzlichen qualitativen Wohnungsneubaubedarfes:

- Aufgrund von Preisvorstellungen verkaufsbereiter Personen (etwa ältere Personen, die einen Umzug anstreben, oder Erben), die den tatsächlichen Grundstücks- und Gebrauchswert der Immobilien deutlich übersteigen, können Probleme auftreten, kaufbereite Nachfolgehaushalte zu finden. Ein Nutzerübergang ist damit blockiert und ein länger andauernder Leerstand droht. Dadurch kann eine lokal auftretende Nachfrage trotz eines vorhandenen Angebots oft nicht gedeckt werden.
- Lage, Substanzzustand und Objektausstattung können an den aktuellen Nachfragepräferenzen vorbeigehen. Eine quantitativ vorhandene Nachfrage sucht daher nach Alternativen, etwa auch im Wohnungsneubau.
- Die Gesprächsaussagen für Warendorf machen deutlich, dass derzeit ein sich erhöhendes Angebotsvolumen erkennbar ist, dabei allerdings teilweise überhöhte Preisvorstellungen zu Tage treten. Für die Nachfrageseite wurde genannt, dass es einerseits in Warendorf interessierte Haushalte gibt, die bereit sind Bestandsobjekte zu erwerben und überwiegend in Eigenleistung zu modernisieren, dabei jedoch einen am Wert des unbebauten Grundstücks zuzüglich des tatsächlichen Substanzwertes des Gebäudes orientierten Kaufpreis anstreben. Andererseits sind Teile der Nachfrage durch jüngere Fami-

lienhaushalte stark auf den individuellen Wohnungsneubau sowie schlüsselfertige Neubaueigenheime orientiert (an Altbauobjekten besteht daher nur insofern ein Interesse, um auf dem Grundstück einen Ersatzneubau zu realisieren). Für lokale oder spezifische Nachfragesegmente besteht aus dem Bestandsangebot oft kein konkret passendes Angebot (vgl. Interviewaussagen in Kap. 2.3).

- Im Ergebnis geht die vorliegende Neubaubedarfsprognose daher davon aus, dass bis 2021 50 Wohnungen, danach noch 30 Wohnungen als zusätzlicher qualitativer Neubaubedarf entstehen. Qualitativ meint damit eine fehlende Passung zwischen Wohnungsnachfrage und frei werden Eigenheime als Bestandsangebot.

Dass ein Nutzerwechsel im Bestand tatsächlich vor allem durch Preiserwartungen blockiert wird, wurde auch durch Aussagen der Akteursrunde bestätigt. Die vorgenommenen Abschläge hinsichtlich einer unmittelbar stattfindenden Wohnungswiederbelegung wurden daher als plausibel eingeordnet. Allerdings wurde dabei darauf hingewiesen, dass bei einer entsprechenden Angebotsentwicklung in attraktiven und zentralen Lagen mit der Zielgruppe Seniorenhaushalte auch die Möglichkeit besteht, dass Nutzerwechsel im Einfamilienhausbestand vorzeitig stattfinden. Aber auch hierbei sind Kaufpreiserwartungen zentral, da mit der Veräußerung des Eigenheims im Gegenzug der Erwerb einer neuen Wohnung finanzierbar sein muss.

Anhand der von der Stadt Warendorf zur Verfügung gestellten einwohnerbezogenen Daten lässt sich überschlägig abschätzen, in welcher Größenordnung und räumlichen Verteilung solche Objekte in den kommenden Jahren frei werden und als Angebot auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Dazu wurden alle Wohnadressen selektiert, an denen heute eine oder zwei Personen registriert sind, die 70 Jahre und älter sind. Auf dieser Grundlage wurde hochgerechnet, in welchem Zeithorizont ein Freiwerden der Wohnadresse bei Berücksichtigung einer durchschnittlichen Sterbewahrscheinlichkeit dieser Altersjahrgänge zu erwarten ist. Auch wenn der Objekttyp Einfamilienhaus dabei nicht unmittelbar ausgewertet werden konnte, dürfte es sich bei den identifizierten Wohnadressen aufgrund der maximalen Anzahl gemeldeter Personen größtenteils um kleinteilige Wohngebäude mit ein und zwei Wohnungen handeln. Tabelle 12 zeigt das Ergebnis der Hochrechnung als kurz-, mittel- und langfristig jährlich frei werdende Wohnungen.

Zone	2014 bis 2021	2022 bis 2028	2029 bis 2035
Stadtkern	4	4	3
Nord	15	16	14
West	14	16	16
Ost	10	11	11
Freckenhorst	12	15	15
weitere Ortsteile	9	12	13
Bauernschaften	5	5	5
<b>Gesamtstadt</b>	<b>70</b>	<b>79</b>	<b>76</b>

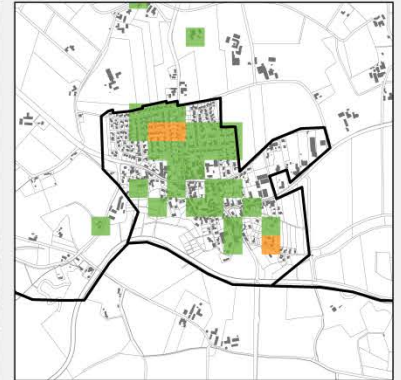
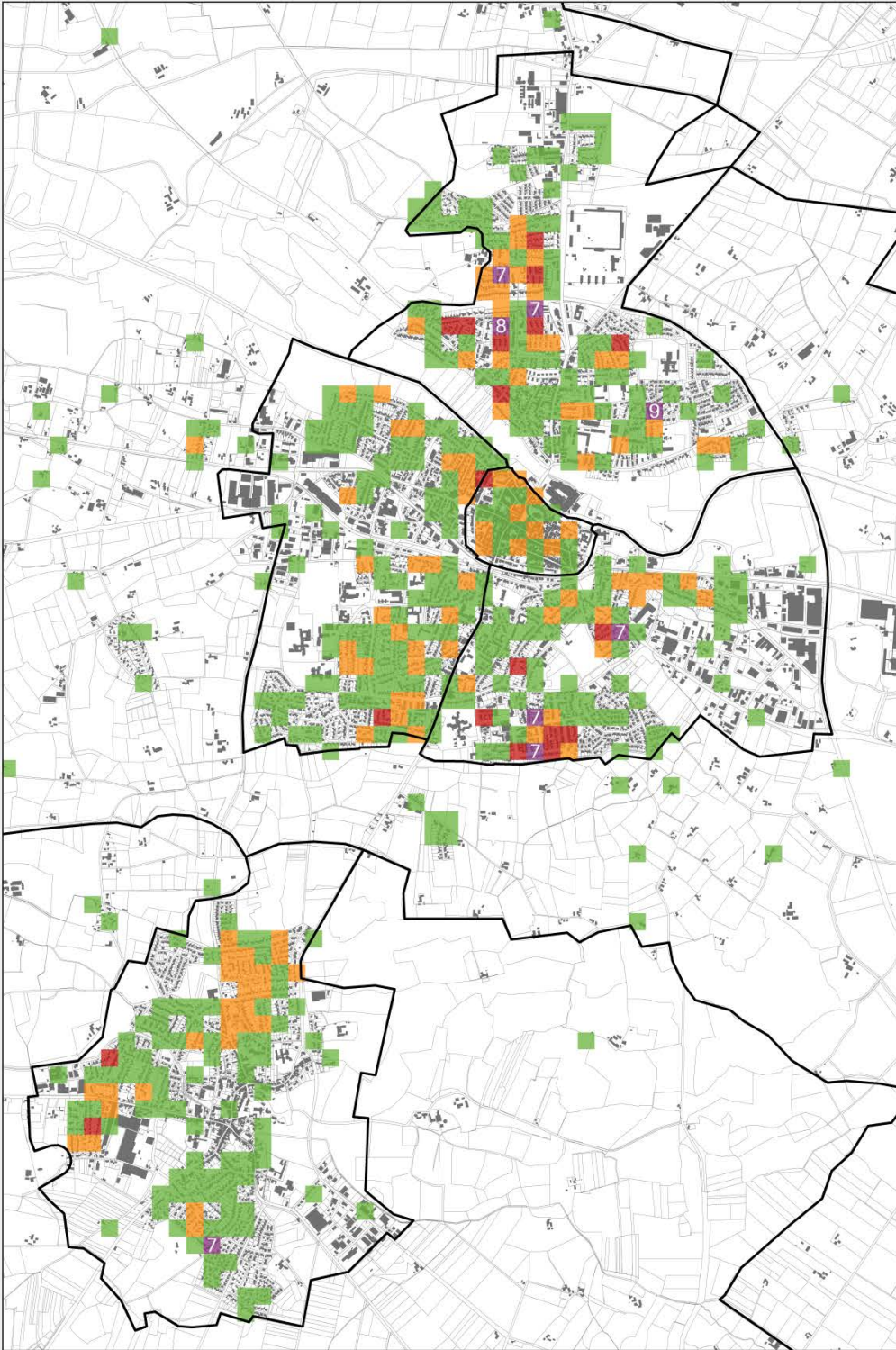
**Tab. 12: Hochrechnung jährlich frei werdender Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser für Warendorfer Teilräume**

Im Ergebnis zeigt sich, dass allein in den kommenden sieben Jahren 490 Wohnungen frei werden könnten, bis 2028 weitere 553 Wohnungen, danach noch 539 Wohnungen (insgesamt 1.582 Wohnungen). Knapp 22 % der Wohnungen liegen in den vier kleineren Ortsteilen und in den Bauernschaften. Abbildung 31 gibt die kleinräumige Dichte frei werdender Wohnungen in Warendorf wieder. Erhöhte kleinräumige Konzentrationen sind für Warendorf Nord und Ost sowie schwächer ausgeprägt für Freckenhorst und Müssingen zu erwarten. Abbildung 32 ordnet den relativen Anteil der frei werdenden Wohnungen an allen Wohnadressen für die Teilräume ein. Auf dieser Betrachtungsebene wird deutlich, dass überdurchschnittliche Anteile für Warendorf Nord, West, Ost und Müssingen zu erwarten sind.

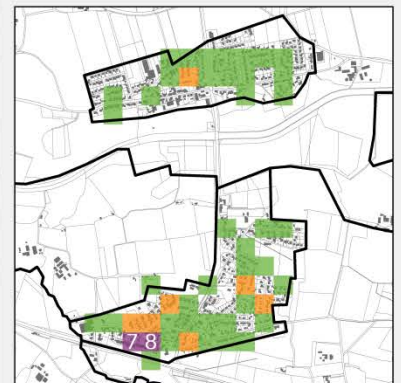
Die Ergebnisse verweisen insgesamt darauf, dass ein bis 2028 zunehmendes Volumen an Wohnungen in kleinteiligen Objekten in den Wohnungsmarkt eintreten könnte. Dieses Volumen übersteigt den innerhalb der quantitativen Wohnungsbedarfsprognose eingeschätzten Wert von 604 bis 1.250 Wohneinheiten für die Gesamtstadt deutlich. Aus Sicht einer qualitativen Bedarfseinschätzung und vor allem mit Blick auf die oben genannten Transaktionsrisiken beim Nutzerübergang älterer Ein- und Zweifamilienhausbestände sollte daher zumindest für die kurz- und mittelfristige Bedarfseinschätzung ein zurückhaltend angesetzter Puffer von gut 10 % bzw. 5 % angesetzt werden. Damit ergibt sich eine Erhöhung des Wohnungsbedarfes von 50 Wohnungen bis 2021 und weiteren 30 Wohnungen bis 2028.

Warendorf & Freckenhorst

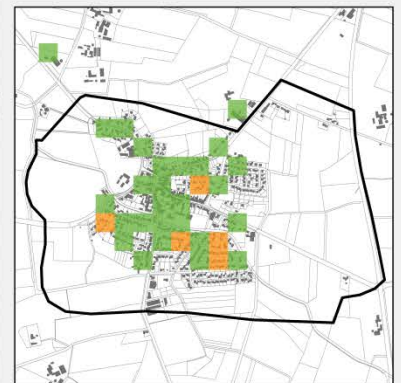
Milte



Einen & Müssingen



Hoetmar



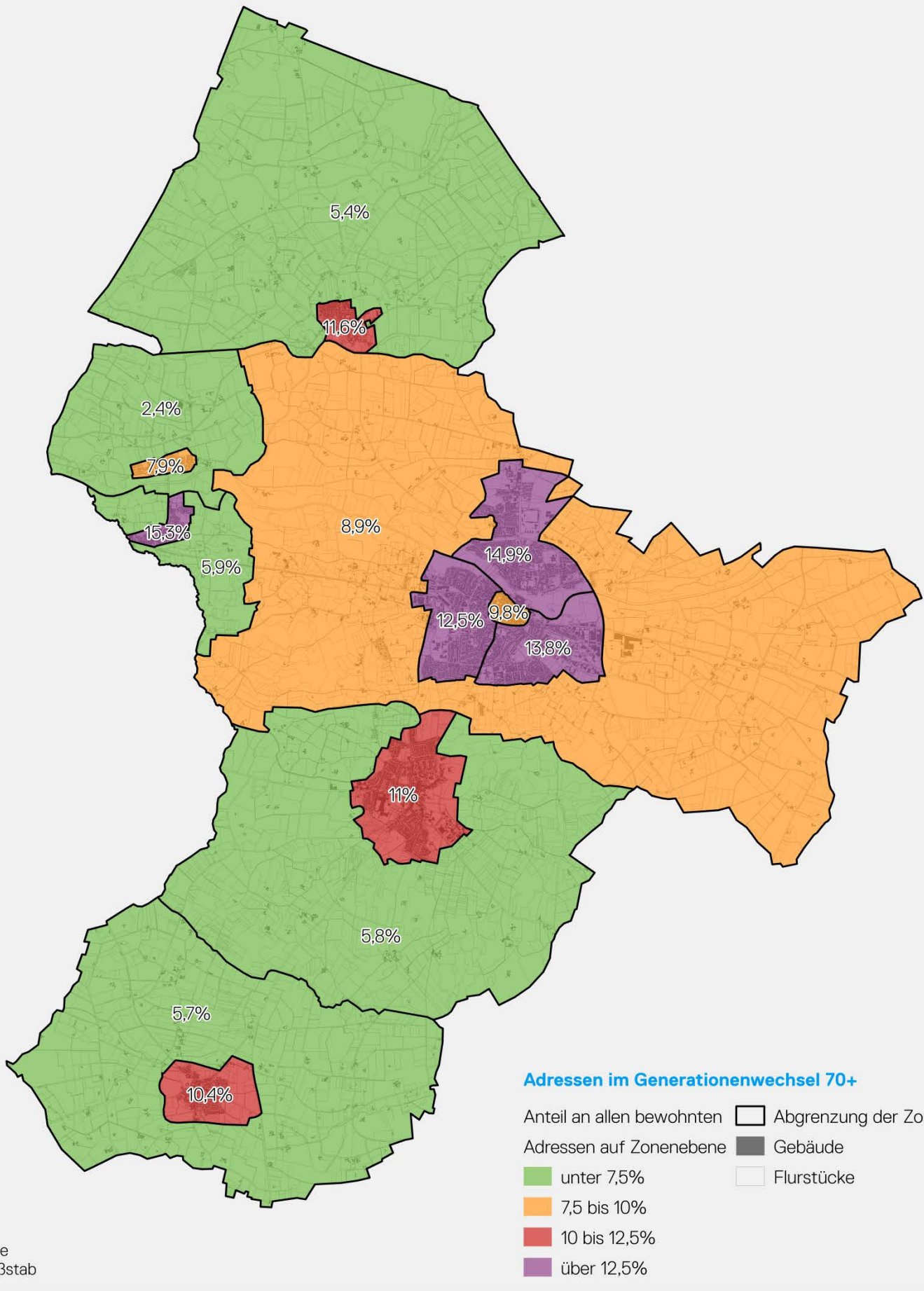
Adressen im Generationenwechsel 70+

- Anzahl auf Ebene von 1ha-Kacheln
- 1 bis 2
  - 3 bis 4
  - 5 bis 6
  - 7 und mehr
- Abgrenzung der Zonen
- Gebäude
  - Flurstücke



ohne Maßstab

Abb. 31: Anzahl und Verteilung von Wohnadressen im Generationenwechsel in Warendorf (Daten: Stadt Warendorf)



**Abb. 32: Relative Verteilung von Wohnadressen im Generationenwechsel in Warendorf (Daten: Stadt Warendorf)**

## 6 MARKTBEDINGTER WOHNUNGSNEUBAUBEDARF NACH ZIELGRUPPEN

Eine weitergehende Betrachtung qualitativ bedingter Mehrbedarfe rückt Einschätzungen zur Bedeutung künftiger Nachfragegruppen und deren Präferenzen in den Mittelpunkt. Die Kernfrage dabei ist stets, ob das heute durch freie Wohnungen und Fluktuationen kurzfristig frei werdende Angebot sowie das in den kommenden Jahren mittel- und langfristig frei werdende Wohnungsangebot sich mit relevanten Nachfragegruppen weitgehend deckt.

Ist für einzelne Nachfragegruppen vor allem mit kurzfristig wirksamen objekt-, lage- oder preisbedingten Angebotsdefiziten zu rechnen, ergibt sich hieraus ein Hinweis auf eine weitere Erhöhung des Wohnungsbedarfes aus qualitativen Gründen (zu wenig Angebote für kurzfristig nachgefragte Lagen, Objekttypen und Preisniveau bezogen auf eine bestimmte Zielgruppe). Bei der kurzfristigen qualitativen Wohnungsnachfrage handelt es sich also um eine akute wohnungssegmentspezifische Nachfrage (v. a. durch Nachholbedarfe).

Ohne ein kurzfristig erhöhtes passendes Angebot droht für die jeweilige Nachfragegruppe eine zeitnahe Abwanderung (insbes. zu Angebotsalternativen im Nahbereich). Daher werden im Folgenden einzelne Zielgruppen des Warendorfer Wohnungsmarktes plausibel abgegrenzt, deren Entwicklungsdynamik eingeschätzt sowie mit der Bewertung der Angebotssituation abgeglichen.

**(1) Zielgruppe junge Erwachsene (Berufstarter, Auszubildende) in Ein- und Zweipersonenhaushalten:** Der Standort Warendorf hat innerhalb des Kreises eine hohe Bedeutung als Ausbildungs- und Arbeitsplatzort. Dies stützen hohe Zuwanderungswerte für Personen zwischen 18 und 25 Jahren gerade auch aus dem Nahbereich. Die Nachfragegruppe verfügt über eine mittlere Kaufkraft und ist überwiegend auf Ein- bis Zweizimmerwohnungen in Miete ausgerichtet. Die Aussagen der geführten Gespräche benennen hierfür ein derzeit ausreichendes Angebot im Altbaubestand, das jedoch derzeit kaum um Neubauangebote ergänzt wird. Perspektivisch besteht daher ein sukzessiver Neubaubedarf für kleinere Mieteinheiten im mittleren Preissegment. Dies soll dazu beitragen, einem denkbar zunehmenden Druck auf preisgünstige Mietwohnungsbestände frühzeitig zu begegnen. Der räumliche Nachfrageschwerpunkt wird im Siedlungsbereich Warendorf gesehen. Ein akut auftretender qualitativ begründbarer Mehrbedarf wird nicht gesehen.

**(2) Zielgruppe Alleinstehende und junge Paare in der Berufsphase mit aufgeschobener Familiengründung:** Berufsorientierte Personen ohne die Absicht in naher Zukunft eine Familie zu gründen verfügen gerade als Doppelverdiener über eine gehobene Kaufkraft und sind auf Eigentums- und Mietwohnungen im mittleren bis gehobenen Angebotssegment orientiert. Auch wenn man für Warendorf von einer mengenmäßig eher geringen



Nachfragegruppe ausgeht, bestehen nur wenige gehobene Neubauangebote als Eigentumsmaßnahmen und noch weniger als Mietwohnungen. Damit lässt sich hier ein aktueller Nachholbedarf (= qualitativ begründeter Mehrbedarf) festhalten sowie ein laufend ergänzender Bedarf in eher geringem Umfang (20 Wohneinheiten in zentralen Lagen).

**(3) Zielgruppe junge Paare und Familien in der Phase der Familiengründung und Haushaltsvergrößerung:** Die Nachfragegruppe kann für Warendorf als sehr bedeutend eingestuft werden. Gerade hier besteht die Möglichkeit, über eine Angebotsausdehnung Nahabwanderer zu halten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Zielgruppe vor allem durch ein Preisniveau angesprochen werden kann, das nicht deutlich über den Angebotspreisen für Baugrundstücke in den Nachbargemeinden liegen darf. Ein über dem quantitativen Bedarf liegender zusätzlicher qualitativer Bedarf wird vorwiegend durch Transaktionsbarrieren bei frei werdenden Bestandsobjekten gesehen (vgl. Kap. 4). Allerdings kann derzeit gerade für diese Zielgruppe von einer angestauten Nachfrage ausgegangen werden. Damit wäre ein kurzfristiger Nachholbedarf begründbar, der den quantitativen Bedarf für die kommenden drei Jahre erhöht (insgesamt rd. 50 Wohneinheiten).

**(4) Zielgruppe familiengründende Paare und Familien mit geringem Einkommen:** Die Nachfragegruppe teilt sich in sog. Schwellenhaushalte, die bei günstiger Marktlage und öffentlicher Förderung in die Lage versetzt werden, Eigentum durch den Kauf von Bestandsobjekten oder Neubau zu bilden. Gleichzeitig gehören zu der Gruppe aber auch Familien, die auf günstigen Mietwohnraum angewiesen sind. In Warendorf wurden in den letzten Jahren Objekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisiert. Die Gesprächsaussagen sehen hierfür keinen akuten Bedarf, gehen aber von künftigen Angebotsengpässen aus, insbesondere wenn Mietpreisbindungen auslaufen. Nach Informationen der Stadt Warendorf bestehen 1.099 öffentlich geförderte Wohnungen in Warendorf, darunter 662 Mietwohnungen und 333 Familienheime. Aktuell sind 183 Personen als wohnungssuchend gemeldet, darunter 64 Kinder (= 27 Haushalte mit Kindern). Aus Sicht der qualitativen Nachfrageeinschätzung besteht ein Bedarf an einer stetigen Ergänzung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes, um künftigen Angebotsengpässen vorzubeugen. Werden bereits kurzfristig auslaufende Bindungen unterstellt, wäre auch hier ein geringer akuter qualitativer Mehrbedarf begründbar (es werden 25 Wohnungen für die Siedlungsbereiche Warendorf und Freckenhorst abgeschätzt).

**(5) Zielgruppe ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte mit geringem Einkommen:** Für die Gruppe älterer Menschen, die auf preisgünstige kleinere Mietwohnungen angewiesen ist, ist vor allem künftig mit einer erkennbaren Zunahme zu rechnen. Um den älteren Mietwohnungsbestand zu entlasten und eine Konkurrenz etwa mit Auszubildenden und Berufsstartern zu entschärfen, ist der öffentlich geförderte Wohnungsneubau auch auf diese Gruppe auszurichten. Um hier einen vorlaufenden Effekt zu erreichen, sollte die Angebotsentwicklung auch für dieses Segment aus qualitativen Gründen erhöht werden (Angaben zu auslaufenden Mietpreisbindungen liegen derzeit nicht vor; es wird ein Mehrbedarf von 20 Wohnungen eingeschätzt).

**(6) Zielgruppe „junge“ Senioren in der Phase der Haushaltsverkleinerung:** Die Anzahl von Seniorenhaushalten im Alter zwischen 60 und 70 Jahre wird in Warendorf zunehmen. Zumindest für einen Teil dieser Gruppe lässt sich annehmen, dass eine Umzugsbereitschaft (oft verbunden mit dem Verkauf des Eigenheims nach Auszug der erwachsenen Kinder) tatsächlich realisiert wird, wenn Angebote im Neubau mit barrierearmer Ausstattung und in zentralen Lagen zur Verfügung stehen. Angesichts der überdurchschnittlichen Kaufkraft dieser Haushalte ist die Nachfrage hier vor allem auf Eigentumswohnungen ausgerichtet. Hier sollte ebenfalls auf einen vorlaufenden Angebotseffekt gesetzt werden, der den kurzfristigen Wohnungsbedarf leicht erhöht (gerade zur Unterstützung eines Generationenwechsels im Eigenheimbestand sollten zunächst etwa 30 Wohnungen realisiert werden).

**(7) Zielgruppe ältere Senioren mit Betreuungs-, Unterstützungs- und Pflegebedarf:** Nach Einschätzung der Gesprächspartner wurden für diese Nachfragegruppe in den vergangenen Jahren ausreichende Wohnangebote in Warendorf geschaffen, der aktuell nicht voll belegt ist. Kurz- und mittelfristige Angebotsengpässe werden daher nicht erwartet.

**(8) Spezifische Nachfrageformen ökologisches Bauen, generationenübergreifende Wohnprojekte, urbanes Wohnen, „Luxuswohnen“:** Mit einer derzeit projektierten Klimasiedlung werden besondere Zielgruppen bereits angesprochen. Auf weitere Sonderformen wie basisorganisierte generationenübergreifende Wohnprojekte oder spezielle Objekttypen (z. B. Loftwohnen) entfielen keine Hinweise. Ein qualitativer Mehrbedarf ist hierfür nicht begründbar.

Damit lässt sich zusammenfassen, dass ein qualitativ erhöhter Wohnungsneubaubedarf durch Nachholeffekte bei einer derzeit eher angespannten Gesamtmarktlage entsteht (Nachholbedarfe im Einfamilienhausbau auf dem Preisniveau der Nachbargemeinden, geringerer Nachholbedarf für Eigentums- und Mietwohnungsbau im mittleren und gehobenen Preissegment). Außer Nachholbedarfen besteht ein qualitativer Zusatzbedarf durch eine erforderliche gezielte Marktentlastung mittels vorlaufender Angebotsentwicklung (Angebotsentwicklung bevor deutlichere Engpässe entstehen im öffentlich geförderten und günstigen Mietwohnungsbau für Familien und ältere Personen). Tabelle 13 enthält hierzu zurückhaltend orientierende Bedarfseinschätzungen. Insgesamt ergibt sich ein qualitativer Zusatzbedarf durch aktuell bestehende Diskrepanzen zwischen Nachfrage- und Angebotsentwicklung von 145 Wohneinheiten.

Die Bewertung des aktuellen und künftigen Bedarfes für preisgünstigen Wohnraum, insbesondere öffentlich geförderten Wohnraum, lässt sich derzeit auf Grund der vorliegenden Daten zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand (Wohnungsstandorte, -größen) sowie zu auslaufenden Bindungs- und Nachwirkungsfristen nur mit Unsicherheiten treffen. Aus Sicht der Grundlagenermittlung besteht gerade hierzu ein deutlicher Weiterentwicklungs- und Vertiefungsbedarf der Datenanalysen und Auswertung von Akteureinschätzungen. Vor allem die Frage nach rechtzeitig initiiertem Ersatzneubau für möglicherweise auch

vorzeitig auslaufende Bindungs- und Nachwirkungsfristen sowie nachfragegerechtem zusätzlichem Wohnungsneubau im preisgünstigen Angebotssegment (z. B. für Senioren, Alleinerziehende) sollte bei der Konzeption einer Wohnbaulandstrategie unbedingt berücksichtigt werden.

Zielgruppe	Nachfrage- dynamik	Angebots- dynamik	abgeleiteter qualitativer Mehrbedarf bis 2021
(1) Auszubildende/Berufsstarter	+	0	kein akuter Engpass
(2) Alleinstehende/Paare in Berufsphase	+	-	20 Wohnungen (derzeit kaum darauf ausgerichteter Neubau)
(3) Familiengründer	++	--	50 Wohnungen (angestaute Nachfrage)
(4) Familien mit geringem Einkommen	+	-	25 Wohnungen (Angebot zur Marktentspannung)
(5) Ältere Menschen mit geringem Einkommen	+( künftig)	-	20 Wohnungen (Angebot zur Marktentspannung, auslaufende Bindungen)
(6) „Junge“ Senioren bei Haushaltsverkleinerung	++	--	30 Wohnungen (derzeit kaum darauf ausgerichteter Neubau)
(7) Wohnen mit Betreuung und Pflege	+	+	kein akuter Engpass
(8) Nischennachfrage	0	0	kein Mehrbedarf begründbar
<b>Summe Mehrbedarfe</b>			<b>145 WE</b>
++ starke Nachfrage-/Angebotsdynamik		- abgeschwächte Nachfrage-/Angebotsdynamik	
+ vorhandene Nachfrage-/Angebotsdynamik		-- kaum vorhandene Nachfrage-/Angebotsdynamik	
0 stagnierende Nachfrage-/Angebotsdynamik			

**Tab. 13: Einschätzung kurzfristiger qualitativer Mehrbedarfe für Wohnungsneubau nach Zielgruppen in Warendorf**

## ZWISCHENFAZIT: QUANTITATIVER UND QUALITATIVER WOHNUNGSNEUBAU IN WARENDORF

Nach Einschätzung des qualitativen Wohnungsbedarfes lässt sich für Warendorf von einem Mehrbedarf ausgehen, der über die Bedarfseffekte der demographischen Entwicklung auf den Wohnungsmarkt sichtbar hinausgeht. Die wesentlichen Gründe hierfür sind:

- Ein hohes Volumen von Ein- und Zweifamilienhausbeständen, das in den kommenden Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit frei wird. Dabei muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nicht alle dieser Bestände unverzüglich von nachfragenden Haushalten aufgenommen werden. Insbesondere die Preisvorstellung verkaufender Personen muss als mögliche Transaktionsblockade berücksichtigt werden.
- Eine aufgestaute Nachfrage für den familienorientierten Wohnungsbau (Eigenheimneubau) sowie in geringerem Umfang für ein mittleres bis gehobenes Segment an Eigentums- und Mietwohnungen.
- Der Bedarf, der sich aus einer vorlaufenden Angebotsentwicklung für einkommensschwache Familienhaushalte und kleinere Haushalte ergibt. Um für diese Nachfragegruppen die Anspannungstendenzen des Warendorfer Wohnungsmarktes zu entschärfen, sollten bereits heute und sukzessive öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden.

Der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen ist nur durch die Auswertung spezifischer Bestandsdaten (etwa zu Wohnungsgrößen oder Ende der Bindungs- und Nachwirkungsfristen) konkret zu fassen. Nur so ließe sich fundiert einschätzen, ob ein Neubaubedarf für öffentlich geförderte Wohnungen als Ersatz für auslaufende Bindungen und als vorbeugende Angebotsentwicklung zur Marktentspannung bereits akut vorliegt oder weiterhin als kurz- bis mittelfristiger Bedarf einzuordnen ist. Es wird daher empfohlen, gezielte Auswertungen vorzunehmen, die Rückschlüsse auf die künftige Bestandsentwicklung und auf einen möglichen Ersatzbedarf zulassen.

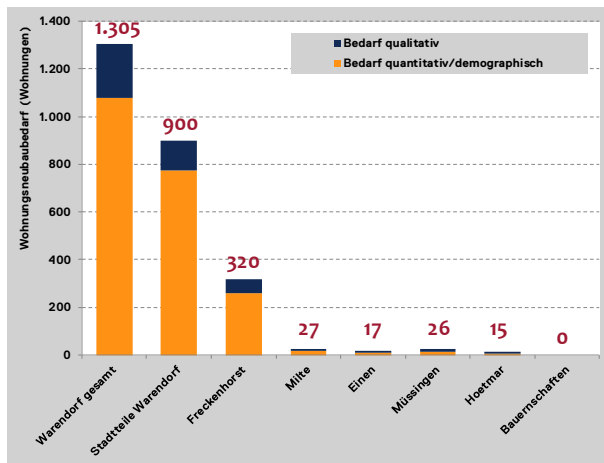
Tabelle 14 enthält hierzu die Zusammenschau der quantitativen Wohnungsbedarfe, die innerhalb des minimalen und maximalen Spielraums als marktgerecht eingestuft werden sowie eine angenommenen Erhöhung aufgrund qualitativer Mehrbedarfe. Schließlich ist ausgewiesen, welcher Wohnungsbedarf als Einfamilienhausbebauung (EFH) und in kleineren Mehrfamilienhäusern (MFH) gesehen wird. Dabei wird das Verhältnis von Bebauungstypen im Siedlungsbestand berücksichtigt (vgl. S. 16 f.).

Zone	Wohnungsbaubedarf	2014 bis 2021	2022 bis 2028	2029 bis 2035	gesamt
<b>Gesamtstadt Warendorf</b>	demographisch bedingter (quantitativer Bedarf)	597	398	85	1.080
	marktbedingter (qualitativer) Bedarf	195	30	-	225
	<b>gesamt</b>	<b>792</b>	<b>428</b>	<b>85</b>	<b>1.305</b>
	davon EFH	572	290	55	917
	davon MFH	220	138	30	388
<b>Siedlungsbe- reich Waren- dorf gesamt</b>	demographisch bedingter (quantitativer Bedarf)	432	273	70	775
	marktbedingter (qualitativer) Bedarf	115	10	-	125
	<b>gesamt</b>	<b>547</b>	<b>283</b>	<b>70</b>	<b>900</b>
	davon EFH	382	180	40	602
	davon MFH	165	103	30	298
<b>Freckenhorst</b>	demographisch bedingter (quantitativer Bedarf)	130	115	15	260
	marktbedingter (qualitativer) Bedarf	55	5	-	60
	<b>gesamt</b>	<b>185</b>	<b>120</b>	<b>15</b>	<b>320</b>
	davon EFH	130	85	15	230
	davon MFH	55	35	-	90
<b>Milte</b>	demographisch bedingter (quantitativer Bedarf)	12	4	-	16
	marktbedingter (qualitativer) Bedarf	7	4	-	11
	<b>gesamt</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>27</b>
	davon EFH	19	8	-	27
	davon MFH	-	-	-	-
<b>Einen</b>	demographisch bedingter (quantitativer Bedarf)	5	3	-	8
	marktbedingter (qualitativer) Bedarf	6	3	-	9
	<b>gesamt</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>17</b>
	davon EFH	11	6	-	17
	davon MFH	-	-	-	-
<b>Müssingen</b>	demographisch bedingter (quantitativer Bedarf)	12	3	-	15
	marktbedingter (qualitativer) Bedarf	6	5	-	11
	<b>gesamt</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>26</b>
	davon EFH	18	8	-	26
	davon MFH	-	-	-	-
<b>Hoetmar</b>	demographisch bedingter (quantitativer Bedarf)	6	-	-	6
	marktbedingter (qualitativer) Bedarf	6	3	-	9
	<b>gesamt</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>15</b>
	davon EFH	12	3	-	15
	davon MFH	-	-	-	-

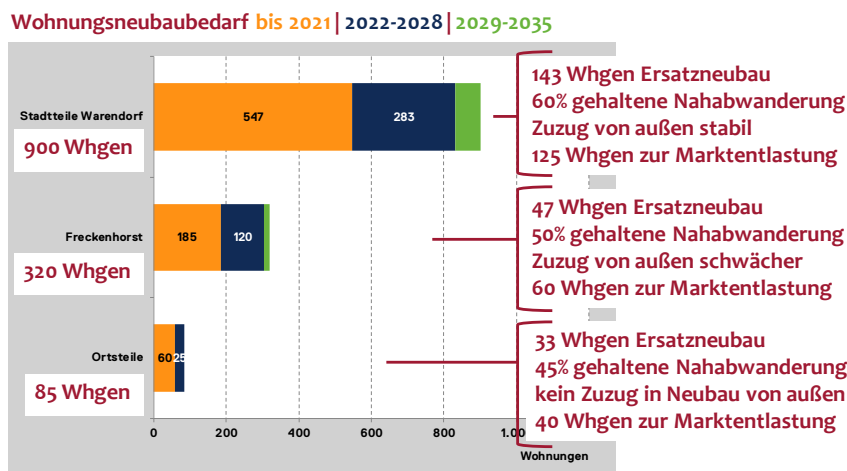
<b>Bauernschaften</b>	demographisch bedingter (quantitativer Bedarf)	-	-	-	-
	marktbedingter (qualitativer) Bedarf	-	-	-	-
	<b>gesamt</b>	-	-	-	-
	davon EFH	-	-	-	-
	davon MFH	-	-	-	-

**Tab. 14: Quantitativer und qualitativer Wohnungsneubaubedarf in Warendorf**

Die folgenden Abbildungen 33 und 34 veranschaulichen die ermittelten Wohnungsneubaubedarfe im Überblick als Summe aus quantitativen und qualitativen Bedarfen und in zeitlicher Perspektive mit den dabei verwendeten zentralen Annahmen und Ergebnissen:



**Abb. 33: Wohnungsneubaubedarfe in Warendorf bis 2035**



**Abb. 34: Wohnungsneubaubedarfe in Warendorf nach Prognosehorizont**

## 7 ANGEBOTSPOTENZIALE DER WOHNBAULANDENTWICKLUNG

Die Grundlagenermittlung verfolgt das Ziel, den abgeschätzten Wohnungsneubaubedarf vorhandenen Flächenpotenzialen gegenüberzustellen. Innerhalb der quantitativen und qualitativen Bedarfseinschätzung ist ein realistisch verfügbares Wohnungsangebot aus der Bestandsentwicklung berücksichtigt. Ein sparsamer Umgang mit Boden macht es erforderlich, den über den Ersatzneubau hinausgehenden Wohnungsneubaubedarf zunächst mit im Siedlungsflächenbestand vorhandenen Flächenpotenzialen abzugleichen. Eine solche angestrebte Innenentwicklung bezieht sich auf:

- Baugrundstücke, die sich innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes befinden, der eine Wohnnutzung zulässt, oder Baugrundstücke, die dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sind und eine Bebauung nach der Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Baugesetzbuch zulässig wäre.
- Bereits bebaute Wohngrundstücke, die nach Größe, Zuschnitt und Lage zu vorhandenen Erschließungsflächen einer baulichen Nachverdichtung zugeführt werden könnten. Dazu sind jedoch in der Regel ein Bebauungsplanverfahren und eine Neuordnung der Grundstücksaufteilung erforderlich.

Die Stadt Warendorf hat zu beiden Arten von Wohnbauflächenpotenzialen im Siedlungsbestand Erhebungen durchgeführt. Neben den erhobenen Innenentwicklungspotenzialen bestehen weitere Wohnbauflächenpotenziale, die jedoch eine Freiflächeninanspruchnahme an den Siedlungsrändern bedeuten. Daher sind nur solche Wohnungsneubaubedarfe über diese Flächen abzudecken, für die keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Die Kernfrage für die Flächenpotenziale im Siedlungsbestand ist die Möglichkeit, diese Grundstücke als Baugrundstücke zu mobilisieren. Eine realistische Einschätzung hierzu ließe sich am besten durch die unmittelbare Befragung der Grundstückseigentümer erzielen. Alternativ dazu ist davon auszugehen, dass ein deutlicher Anteil dieser Flächen von dem Grundstückseigentümer gar nicht oder nicht absehbar für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt wird. Damit kommt der Einschätzung der Grundstücksverfügbarkeit eine zentrale Rolle zu. Hierzu werden zwei Szenarien gebildet:

- Szenario 1: Die Verfügbarkeit der Grundstücke wird zurückhaltend anhand der aktuellen Nutzung bzw. des aktuellen Grundstückszustandes eingeordnet.
- Szenario 2: Hier wird angenommen, dass die Verfügbarkeit der Grundstücke durch offensive Maßnahmen der Stadt Warendorf (z. B. gezielte Eigentümeransprache, Anwendung planungs- und ordnungsrechtlicher Instrumente) erhöht werden kann.

Die von der Stadt Warendorf erhobenen Flächenpotenziale werden zu ihrer Verfügbarkeit in drei Stufen eingeteilt (-/0/+). Den Stufen ist je nach Szenario ein Anteil kurz- (bis 2021) und mittelfristig (bis 2028) mobilisierbarer Grundstücke zugewiesen (vgl. Tab. 15). Die Möglichkeiten einer darüber hinausgehender Flächenmobilisierung lässt sich kaum einschätzen. Bezogen auf die beiden Szenarien soll folgendes gelten:

	Szenario 1			Szenario 2		
	Wahrscheinlichkeit einer Verfügbarkeit			Wahrscheinlichkeit einer Verfügbarkeit		
	2014 bis 2021	2022 bis 2028	gesamt	2014 bis 2021	2022 bis 2028	gesamt
-	0 %	5 %	5 %	15 %	35 %	50 %
0	5 %	15 %	20 %	15 %	35 %	50 %
+	10 %	25 %	35 %	15 %	35 %	50 %

**Tab. 15: Verfügbarkeitsannahmen für Innenentwicklungspotenziale in Warendorf**

Nach den Erhebungsergebnissen der Stadt Warendorf bestehen 241 Baugrundstücke, die auf der Grundlage eines Bebauungsplanes oder als unbepannter Innenbereich für eine Wohnbebauung geeignet sind. Zur Einschätzung der Verfügbarkeit wurde nach Tabelle 16 überprüft:

	der Verfügbarkeit entgegenstehende Faktoren	die Verfügbarkeit begünstigende Faktoren
<b>Baurecht</b>	älterer B-Plan	jüngerer B-Plan oder Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch
<b>aktuelle Nutzung</b>	privater Garten oder Landwirtschaft	Brachfläche
<b>Grundstücksgröße</b>	kleiner als 500 qm	größer als 500 qm
<b>Beschaffenheit</b>	schmäler Zuschnitt, direkt angrenzende bauliche Nutzung	günstiger Zuschnitt

**Tab. 16: Einschätzungskriterien für die Verfügbarkeit von Grundstücken in Bebauungsplänen und unbepanntem Innenbereich**

Nach Überprüfung dieser Merkmale für alle 241 Baugrundstücke erfolgte eine Zuordnung in eine der drei genannten Stufen. Nach Tabelle 17 ergeben sich folgende Grundstücksverfügbarkeiten mit jeweils realisierbaren Wohnungen in Einfamilienhäusern (EFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH).

Teilraum	Grundstücke		Voraussichtlich realisierbare WE					
			2014 bis 2021		2022 bis 2028		gesamt	
			EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH
<b>Siedlungsbereich Warendorf</b>	115	Szenario 1	5	-	15	4	20	4
		Szenario 2	17	-	40	8	57	8
<b>Freckenhorst</b>	60	Szenario 1	2	-	7	8	9	8
		Szenario 2	8	9	19	21	27	30



Teilraum	Grundstücke		Voraussichtlich realisierbare WE					
			2014 bis 2021		2022 bis 2028		gesamt	
			EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH
<b>Milte</b>	29	Szenario 1	2	-	5	-	7	-
		Szenario 2	4	-	10	4	14	4
<b>Einen</b>	7	Szenario 1	1	-	1	-	2	-
		Szenario 2	1	-	2	-	3	-
<b>Müssingen</b>	7	Szenario 1	-	-	2	-	2	-
		Szenario 2	2	-	5	-	7	-
<b>Hoetmar</b>	23	Szenario 1	2	-	4	-	6	-
		Szenario 2	4	-	8	-	12	-
<b>Gesamtstadt</b>	241	Szenario 1	12	-	34	12	46	12
		Szenario 2	36	9	84	33	120	42

**Tab. 17: Verfügbarkeit von Grundstücken in Bebauungsplänen und unbeplantem Innenbereich**

Insgesamt bestehen nach den Erhebungen weitere 39 Innenbereichsflächen in Warendorf, die sich für eine nachverdichtende Wohnbebauung eignen. Diese bieten ein Gesamtpotenzial für 220 Einfamilienhäuser. Zur Einschätzung der Verfügbarkeit dieser Flächenpotenziale wird einerseits die Verfügbarkeitsbewertung der Stadt Warendorf, andererseits die Erforderlichkeit einer Baurechtsänderung herangezogen. Die Einordnung in eine der drei Stufen erfolgt nach Tabelle 18. Nach dieser Zuordnung ergeben sich die in Tabelle 19 dargestellten Verfügbarkeiten der Nachverdichtungsflächen.

Bewertungsergebnis der Stadt Warendorf	B-Plan-Änderung	
	erforderlich	nicht erforderlich
<b>negative Bewertung</b>	-	-
<b>(noch) keine Bewertung</b>	0	0
<b>positive Bewertung</b>	0	+

**Tab. 18: Einschätzungskriterien für die Verfügbarkeit von Nachverdichtungsgrundstücken**

Zone	Flächen		Voraussichtlich realisierbare WE (EFH)		
			2014 bis 2021	2022 bis 2028	gesamt
<b>Siedlungsbereich Warendorf</b>	20	Szenario 1	5	15	20
		Szenario 2	14	32	46
<b>Freckenhorst</b>	14	Szenario 1	7	19	25
		Szenario 2	17	39	56
<b>Milte</b>	1	Szenario 1	0	1	1
		Szenario 2	1	1	2
<b>Müssingen</b>	1	Szenario 1	0	2	2
		Szenario 2	1	3	4

Zone	Flächen	Voraussichtlich realisierbare WE (EFH)			
		2014 bis 2021	2022 bis 2028	gesamt	
Hoetmar	3	Szenario 1	0	2	2
		Szenario 2	2	3	5
Gesamtstadt	39	Szenario 1	12	39	50
		Szenario 2	35	78	113

**Tab. 19: Verfügbarkeit von Grundstücken für eine nachverdichtende Wohnbebauung**

Nach dem aktuellen Stand der Strategischen Wohngebietsentwicklung der Stadt Warendorf bestehen 19 Potenzialflächen, die einen Wohnungsneubaubedarf, der über verfügbare Innenentwicklungspotenziale hinausgeht, aufnehmen könnten. Tabelle 20 listet die Standorte mit den dort realisierbaren Wohneinheiten auf.

Zone	Lage / Bezeichnung	Fläche	mögliche WE
Siedlungsbereich Warendorf	nördlich Milter Straße 1	5,0 ha	90
	nördlich Milter Straße 2	3,9 ha	70
	nördlich Milter Straße 3	7,0 ha	150
	Brinkhausgelände	1,8 ha	60
	Von-Galen-Straße	1,6 ha	28
	ehem. Gärtnerei	0,3 ha	6
	Friedhof Warendorf / Kleingärten	1,6 ha	20
	nördlich Breite Straße	1,3 ha	25
	<b>gesamt</b>	<b>22,5 ha</b>	<b>449</b>
Freckenhorst	Feidiek III	7,0 ha	126
	Breede	3,8 ha	68
	Tacke 1	4,4 ha	100
	Klimaschutzsiedlung Freckenhorst	2,1 ha	30
	Decheneistraße	0,2 ha	6
	<b>gesamt</b>	<b>18,4 ha</b>	<b>330</b>
Einen	Streinen Esch 2	2,3 ha	40
	Grüner Markenweg	0,9 ha	16
	<b>gesamt</b>	<b>3,2 ha</b>	<b>56</b>
Milte	Königstal	2,3 ha	40
Müssingen	Tegelkamp	5,2 ha	90
Hoetmar	Lindenstraße 2.BA	1,4 ha	25
<b>Warendorf gesamt</b>		<b>49,8 ha</b>	<b>972</b>

**Tab. 20: Flächenpotenziale der Siedlungsergänzung**

## 8 WOHNUNGSNEUBAUBEDARF UND ANGEBOTSPOTENZIALE IM ABGLEICH

Die ermittelten Wohnungsneubaubedarfe bis 2028 (vgl. Tab. 14) werden den Einschätzungen verfügbarer Flächen gegenübergestellt. Dabei werden zunächst die ermittelten Wohnungen in Einfamilienhäusern (EFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) zusammen angegeben. Wohnungen als Ersatzneubau sind hierin nicht enthalten (vgl. die Werte der Berechnungsgrundlagen (a) Wohnungsabgang in Tab. 6 u. 11). Danach ist ausgewiesen, wieviel Wohneinheiten hiervon durch eine Innenentwicklung mit eher geringer Grundstücksverfügbarkeit (Innenentwicklung min.) und erhöhter Grundstücksverfügbarkeit (Innenentwicklung max.) abgedeckt werden können.

Zone	Wohnungsbaubedarf	2014 bis 2021	2022 bis 2028	gesamt
<b>Gesamtstadt Waren-dorf</b>	Wohnungsneubaubedarf EFH/MFH	716	354	1.070
	Innenentwicklung min.	24	85	109
	Innenentwicklung max.	80	195	274
	<b>Deckungslücke</b>	<b>692/636</b>	<b>269/160</b>	<b>961/796</b>
<b>Siedlungsbe-reich Waren-dorf gesamt</b>	Wohnungsneubaubedarf EFH/MFH	498	236	734
	Innenentwicklung min.	10	34	44
	Innenentwicklung max.	31	80	111
	<b>Deckungslücke</b>	<b>488/467</b>	<b>202/156</b>	<b>690/623</b>
<b>Freckenhorst</b>	Wohnungsneubaubedarf EFH	169	104	273
	Innenentwicklung min.	9	34	43
	Innenentwicklung max.	34	79	113
	<b>Deckungslücke</b>	<b>160/135</b>	<b>70/25</b>	<b>230/160</b>
<b>Milte</b>	Wohnungsneubaubedarf EFH	16	5	21
	Innenentwicklung min.	2	6	8
	Innenentwicklung max.	5	15	19
	<b>Deckungslücke</b>	<b>14/11</b>	<b>-/-</b>	<b>13/2</b>
<b>Einen</b>	Wohnungsneubaubedarf EFH	9	4	13
	Innenentwicklung min.	1	1	2
	Innenentwicklung max.	1	2	3
	<b>Deckungslücke</b>	<b>8/8</b>	<b>3/2</b>	<b>11/10</b>

<b>Müssingen</b>	Wohnungsneubaubedarf EFH	15	5	20
	Innenentwicklung min.	0	4	4
	Innenentwicklung max.	3	8	11
	<b>Deckungslücke</b>	<b>15/12</b>	<b>1/-</b>	<b>16/9</b>
<b>Hoetmar</b>	Wohnungsneubaubedarf EFH	9	0	9
	Innenentwicklung min.	2	6	8
	Innenentwicklung max.	6	11	17
	<b>Deckungslücke</b>	<b>7/3</b>	<b>-/-</b>	<b>1/-</b>

Tab. 21: Abgleich von Neubaubedarf und Innenentwicklungspotenzialen

Die Ergebnisse des Abgleichs zeigen eindrücklich, dass selbst eine erhöht angenommene Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen nur ansatzweise in der Lage ist, den kurzfristigen Wohnungsneubaubedarf aufzunehmen. Für etwa 11 % des berechneten Wohnungsbedarfes stehen Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Über den gesamten Zeitraum bis 2028 erhöht sich dieser Wert auf gut 26 %. Nach Teilräumen betrachtet gelingt die Abdeckung des Wohnungsneubaubedarfes im Siedlungsflächenbestand mit Ausnahme von Milte in den Ortsteilen noch am ehesten. Enorme Flächenengpässe bestehen im Siedlungsbereich Warendorf und in Freckenhorst.

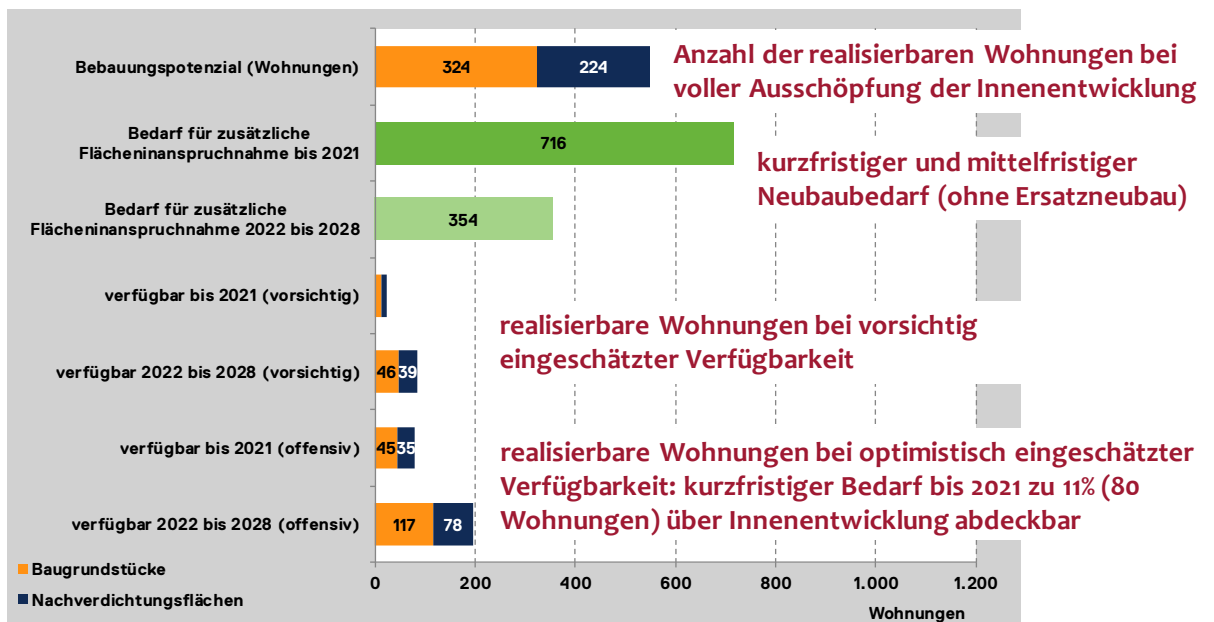


Abb. 35: Flächenpotenziale und Einschätzungen zu Flächenverfügbarkeiten in Warendorf

Abbildung 35 zeigt zusammenfassend die wesentlichen Ergebnisse des Flächenabgleichs: Einem kurzfristigen Flächenbedarf für 716 Wohnungen und mittelfristigen Bedarf für 354 Wohnungen stehen insgesamt (theoretische) Flächenpotenziale für 544 Wohnungen (Baugrundstücke und Nachverdichtungsareale) gegenüber. Eine vorsichtige und eine

offensive Variante der Verfügbarkeitseinschätzung zeigen bis 2028 mobilisierbare Flächen für 109 bzw. 275 Wohnungen.

Inwieweit die gesetzten Annahmen zur Flächenverfügbarkeit die Realität treffen, sollte im Rahmen einer Eigentümerbefragung unmittelbar erhoben werden. Erst dann liegen belastbare Daten zur Einschätzung von Flächenverfügbarkeiten der Baugrundstücke in Bebauungsplänen und im unbepflanzten Innenbereich sowie auf Nachverdichtungsflächen, zur Abschätzung möglicher Spielräume durch eine aktive Mobilisierung seitens der Stadt Warendorf sowie zum daraus ableitbaren Abdeckungsgrad vor.

# FAZIT: ENTSCHEIDUNGSRAHMEN UND KERNFRAGEN EINER WOHN- BAULANDSTRATEGIE

Abschließend lassen sich **die zentralen Erkenntnisse des Gutachtens** formulieren:

- In Warendorf besteht ein angespannter Wohnungsmarkt mit keinen nennenswerten Leerständen (2,5-2,7 %). Vor allem bei eigenheimorientierten und preissensiblen Familienhaushalten ist von einer angestauten Nachfrage auszugehen.
- Die Nachfrage aus Warendorf sucht überwiegend Angebote in den zentralen Siedlungsbereichen. Dort gibt es aber nur wenige verfügbare Baugrundstücke.
- Angebotsengpass und Preisentwicklung zwingen Nachfrager zum Ausweichen (bisher v. a. nach Freckenhorst und in die Nachbargemeinden). Dadurch entwickelt sich ein deutlicher Substanzverlust bei jüngeren Altersgruppen.
- In den kommenden Jahren ist eine hohe Anzahl frei werdender Eigenheime zu erwarten. Allerdings können hier Nachfolgeblockaden auftreten.
- Auch wenn der derzeitige Bevölkerungstrend anhält, besteht auf Grund der angestauten Nachfrage ein aktueller zusätzlicher Bedarf zur Marktentspannung v. a. im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und bei gehobenen Eigentumswohnungen. Die erfassbar rückläufige Neubautätigkeit im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird dauerhaft unter Berücksichtigung des Auslaufens von Bindungsfristen zu einer weiteren Verknappung des Angebotes führen. Für fundierte Aussagen zur Bestandsentwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind daher vertiefende Betrachtungen unerlässlich.
- Die kleineren Ortsteile entwickeln sich derzeit stabil bis rückläufig. Um einer Überalterung entgegenzuwirken, sind auch hier Angebote mit Augenmaß für die abwandernde ortsansässige Bevölkerung nötig (= Bedarf durch Eigenentwicklung). Dies gelang bisher nur teilweise.
- Entwickelt sich die Bevölkerung so wie bisher, ergibt sich ein weiterer Rückgang und eine weitere Alterung der Bevölkerung. Dann besteht kein demographisch bedingter Neubaubedarf.
- Allerdings besteht ein hohes Potenzial zur Stabilisierung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, wenn es gelingt in den Nahbereich abwandernde Haushalte in Warendorf zu halten.
- Gelingt es rund die Hälfte der in den Nahbereich abwandernden Haushalte an Warendorf zu binden, würden hierfür bis 2021 716 Wohnungen (mit Ersatzneubau 792 = durch-

schnittlich 115 Neubauwohnungen pro Jahr; davon rd. 80 Wohnungen in Warendorf Kernstadt) benötigt. Damit ließe sich die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. Auch in den Ortsteilen Milte, Eienen, Müssingen und Hoetmar ist Wohnungsneubau in geringerem Umfang erforderlich.

- Zentrale Voraussetzungen hierfür sind eine intensive Flächenaktivierung und Angebote für preissensible Zielgruppen.
- Das demographische Potenzial zur Bindung junger Familiengründer an Warendorf lässt spätestens in 7-10 Jahren nach. Eine Angebotsentwicklung steht daher unter Zeitdruck.

Das erstellte Gutachten soll der Grundlagenermittlung dienen und keine Wohnbaulandstrategie entwickeln. Dazu sind die politischen Gremien in Warendorf aufgerufen. Das Fazit trägt daher wesentliche Fragestellungen und Diskussionspunkte zusammen, die sich aus den durchgeführten Auswertungen und Abschätzungen ergeben:

**Sollen die in den Nahbereich abwandernden Haushalte gezielt in Warendorf gehalten werden?** Warendorf verzeichnet derzeit noch einen Überschuss von Wanderungen mit den Nachbargemeinden, der jedoch nicht ausreicht, um einen positiven Gesamtwanderungssaldo zu erzeugen. Obwohl die Abwanderungen in den Nahbereich nur etwa ein Drittel aller Abwanderungen ausmachen, würde eine verhinderte Abwanderung starke positive Effekte für die Bevölkerungsentwicklung nach sich ziehen. Langfristig wäre dadurch eine stabile Bevölkerungszahl durchaus realistisch. Wichtiger ist jedoch, dass nur so dem auflaufenden Berg älterer Warendorfer ein deutlich höherer Anteil an Kindern, Jugendlichen und Familien gegenüberstehen würde. Genau diese Personen würden sonst an Nachbargemeinden verloren gehen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Infrastrukturauslastung sowie einer lebendigen und vielfältigen Stadtgesellschaft zu bedenken. Allerdings verlangt ein solches Ziel enorme Anstrengungen, die dazu erforderliche Angebotsausweitung insbesondere im Eigenheimsegment zu einem mit dem Umland vergleichbaren Preisniveau umzusetzen.

**Sollen die abgeschätzten Neubauvolumina als Zielvorgabe anerkannt werden?** Eine gezielte Angebotsausweitung zur Verhinderung von Nahbereichsabwanderungen löst einen demographisch bedingten Neubaubedarf einschließlich Ersatzneubau für wegfallende Wohnungen von knapp 87 Wohnungen je Jahr bis 2021, danach noch knapp 57 Wohnungen je Jahr bis 2028 aus. Der demographisch bedingte Neubaubedarf liegt damit nicht deutlich über den Baufertigstellungen der letzten Jahre und ist daher eher als untere Grenze einzuordnen.

**Sollte ein weiterer qualitativer Neubaubedarf einbezogen werden?** Die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass die demographische Entwicklung in Warendorf sich in einer Übergangsphase befindet. Verjüngende Effekte durch Familienhaushalte zeigen sich spürbar nur noch wenige Jahre, danach ist mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung und mit deutlich sinkenden Haushaltszahlen zu rechnen. Daher kann ein qualitativer marktbedingter Neubaubedarf gerade für die kommenden drei bis fünf

Jahre noch gesehen werden. Dieser besteht einerseits aus einem Nachholbedarf für eine aufgestaute Nachfrage im Segment Einfamilienhausbau sowie im Eigentums- und Mietwohnungsbau. Andererseits sind Anspannungstendenzen bei der Wohnungsversorgung einkommensschwacher Familien und kleinerer Haushalte zu erwarten, so dass hierfür eine vorlaufende Angebotsentwicklung zur Marktentlastung anzuraten ist. Insgesamt erhöht sich damit der Wohnungsneubaubedarf auf jährlich knapp 113 Wohnungen bis 2021 (davon etwa 72 % im Einfamilienhaussegment) und noch etwa 61 Wohnungen jährlich bis 2028 (davon knapp 68% im Einfamilienhaussegment). Danach ist mit deutlichen Entspannungstendenzen zu rechnen, die lediglich einen Wohnungsneubau von etwa 12 Wohnungen je Jahr erfordern würden.

**Was kann die Stadt Warendorf tun, um einen möglichst reibungslosen Übergang älterer Einfamilienhäuser zu unterstützen?** Die Auswertung von Wohnadressen, an denen ausschließlich ältere Menschen leben, zeigt, dass mit einem Angebotsvolumen kleinteiliger Wohnungsbestände in Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen ist, dass das abgeschätzte Wohnungsneubauvolumen insgesamt übersteigt. Daher ist es von großer Bedeutung, dass dieses Angebot von der Nachfrage aufgenommen werden kann. Übergangsblockaden wie überhöhte Preisvorstellungen oder langwierige Erbaueinandersetzungen bergen das Risiko von Leerständen und einem zusätzlichen Druck auf den Wohnungsneubau.

**Kann ein Wohnungsneubau in den Ortsteilen Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar aus dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) gespeist werden?**

Die Bedarfseinschätzung weist für die vier Ortsteile Neubaubedarfe zwischen 11 und 19 Wohnungen aus. Der demographisch bedingte Neubaubedarf liegt deutlich darunter, da in den Ortsteilen Altersgruppen wie junge Erwachsene und Familien deutlich schwächer vertreten sind. Allerdings zeigt sich auch, dass die natürliche Entwicklung günstiger als in der Gesamtstadt liegt und überdurchschnittlich viele Abwanderungen Nachbargemeinden zum Ziel haben. In dieser Situation besteht zumindest die nächsten Jahre die Chance, durch eine Angebotsausweitung mit Augenmaß wichtige Altersgruppen der ortsansässigen Bevölkerung dauerhaft an die Ortsteile zu binden.

**Welche Bedeutung hat eine konsequente Innenentwicklung für den Wohnungsneubau?** Auch wenn eine Abfrage der Grundstücksverfügbarkeit bei den Eigentümern bislang nicht durchgeführt wurde, ist davon auszugehen, dass in den Siedlungsbereichen Warendorf und Freckenhorst enorme Flächenengpässe bestehen, hier jedoch der Großteil des Wohnungsneubaubedarfes zu sehen ist. Nach der durchgeführten Einschätzung scheint es eher sinnvoll Wohnungsbau auf Innenentwicklungsflächen und die Entwicklung ausgewählter größerer Randflächen parallel zu verfolgen. Dies kann auch zu einer Ausdifferenzierung von Preisniveaus und damit auch zu einer auf bestimmte Zielgruppen (z. B. junge Familien) ausgerichteten Preisdämpfung beitragen. Gleichzeitig muss es Kern einer Wohnbaulandstrategie werden, Handlungsansätze und Instrumente einer Mobilisierung von Potenzialen im Siedlungsflächenbestand voranzutreiben und dabei zwischen Intensität und erforderlichen Ressourcen abzuwägen.



# VERZEICHNISSE

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Arbeitsbausteine, Arbeitsschritte und Datenquellen der Grundlagenermittlung	8
Abb. 2:	Einwohnerentwicklung in Warendorf im Vergleich	10
Abb. 3:	Altersstruktur in Warendorf im Vergleich	10
Abb. 4:	Einwohnerentwicklung im Kreis Warendorf 2007-2012	11
Abb. 5:	Faktoren der Einwohnerentwicklung in Warendorf	12
Abb. 6:	Abgleich der Bevölkerungssalden mit einwohnerbezogenen Rohdaten	13
Abb. 7:	Jährlicher Wanderungssaldo von Warendorf nach Altersklassen im Vergleich (Mittelwert 2008-2013)	14
Abb. 8:	Wanderungssalden Warendorfs mit Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen 2008-2013	15
Abb. 9:	Anteil von Wohnungen nach Gebäudetyp in Warendorf 2012	16
Abb. 10:	Baufertiggestellte Wohnungen in Warendorf 1995-2013	17
Abb. 11:	Bauintensität nach Gebäudetyp in Warendorf im Vergleich 2004-2013	18
Abb. 12:	Zonen des Prognosemodells für Warendorf mit Einwohnerstand zum 30.06.2014	28
Abb. 13:	Einwohnerentwicklung in Warendorfer Teilräumen 2009-2014	29
Abb. 14:	Altersstruktur in Warendorfer Teilräumen 2014	30
Abb. 15:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Warendorfer Teilräumen 2009-2014	31
Abb. 16:	Abgrenzung des Nahbereichs um die Stadt Warendorf	32
Abb. 17:	Wanderungsmuster für Warendorfer Teilräume 2009-2014	34
Abb. 18:	Wanderungssalden nach Altersgruppen für Warendorfer Teilräume 2009-2014	36
Abb. 19:	Außenwanderungen nach Altersjahren für Warendorf gesamt 2009-2014	37
Abb. 20:	Einwohnerentwicklung Warendorf gesamt Prognose 2015-2035 in Varianten	40
Abb. 21:	Altersstruktur Warendorf gesamt 2014 und 2025 in Varianten	42
Abb. 22:	Altersstruktur 2035 für Warendorfer Teilräume (Variante 1)	44
Abb. 23:	Altersstruktur 2035 für Warendorfer Teilräume (Variante 3)	44
Abb. 24:	Entwicklung der Haushalte Warendorf gesamt Prognose 2014-2035 in Varianten	45
Abb. 25:	Entwicklung der Haushalte Warendorf gesamt nach Haushaltsgröße Prognose 2015-2035 (Variante 1)	46
Abb. 26:	Entwicklung der Haushalte Warendorf gesamt nach Haushaltsgröße Prognose 2015-2035 (Variante 4)	47
Abb. 27:	Einwohnerentwicklung in Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2009-2014	59
Abb. 28:	Altersstruktur in Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2014	60
Abb. 29:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2009-2014	62

Abb. 30:	Wanderungssalden nach Altersgruppen in Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2009-2014	62
Abb. 31:	Anzahl und Verteilung von Wohnadressen im Generationenwechsel in Warendorf	70
Abb. 32:	Relative Verteilung von Wohnadressen im Generationenwechsel in Warendorf	71
Abb. 33:	Wohnungsneubaubedarfe in Warendorf bis 2035	78
Abb. 34:	Wohnungsneubaubedarfe in Warendorf nach Prognosehorizont	78
Abb. 35:	Flächenpotenziale und Einschätzungen zu Flächenverfügbarkeiten in Warendorf	84

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Wanderungen für Warendorfer Teilräume 2009-2014	33
Tab. 2:	Zuzüge in Neubauwohnungen ohne Ersatz- und Erweiterungsbauvorhaben (= Nettoneubau) für Warendorfer Teilräume 2009-2014	38
Tab. 3:	Einwohnerentwicklung für Warendorfer Teilräume Prognose 2015-2035 in Varianten	41/42
Tab. 4:	Haushalte für Warendorfer Teilräume Prognose 2015-2035 in Varianten	48/49
Tab. 5:	Wohnadressen ohne gemeldete Personen für Warendorfer Teilräume 2014	50
Tab. 6:	Wohnungsbedarf für Warendorfer Teilräume Prognose 2015-2035 in Varianten	53-55
Tab. 7:	Quantitativer Wohnungsneubaubedarf in Warendorf	58
Tab. 8:	Wanderungen nach Wanderungstyp für Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2009-2014	63
Tab. 9:	Anteile der Fortzüge nach Wanderungstyp für Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2009-2014	63
Tab. 10:	Zuzüge in Neubauwohnungen ohne Ersatz- und Erweiterungsbauvorhaben (= Nettoneubau) für Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar 2009-2014	64
Tab. 11:	Wohnungsbedarf für Milte, Einen, Müssingen und Hoetmar Prognose 2015-2035 in Varianten	65/66
Tab. 12:	Hochrechnung jährlich frei werdender Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser für Warendorfer Teilräume	69
Tab. 13:	Einschätzung kurzfristiger qualitativer Mehrbedarfe für Wohnungsneubau nach Zielgruppen in Warendorf	75
Tab. 14:	Quantitativer und qualitativer Wohnungsneubaubedarf in Warendorf	77/78
Tab. 15:	Verfügbarkeitsannahmen für Innenentwicklungspotenziale in Warendorf	80
Tab. 16:	Einschätzungskriterien für die Verfügbarkeit von Grundstücken in Bebauungsplänen und unbeplantem Innenbereich	80
Tab. 17:	Verfügbarkeit von Grundstücken in Bebauungsplänen und unbeplantem Innenbereich	80/81
Tab. 18:	Einschätzungskriterien für die Verfügbarkeit von Nachverdichtungsgrundstücken	81

Tab. 19: Verfügbarkeit von Grundstücken für eine nachverdichtende Wohnbebauung	81/82
Tab. 20: Flächenpotenziale der Siedlungsergänzung	82
Tab. 21: Abgleich von Neubaubedarf und Innenentwicklungspotenzialen	83/84

### QUELLENVERZEICHNIS

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf 2014: Grundstücksmarktbericht 2014. Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf. Warendorf.

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

Landesbetrieb Information und Technik des Landes Nordrhein-Westfalen o. J: Wohnungsabgangsquoten in Nordrhein-Westfalen 2002 bis 2011.

Website Zensusdatenbank: Zensusdatenbank – Ergebnisse dynamisch und individuell, unter URL: <https://ergebnisse.zensus2011.de/> (01.09.2014).

# ANHANG

## (A) LEITFADEN ZU DEN GESPRÄCHEN MIT LOKAL TÄTIGEN AKTEUREN

### Leitfragen zur Nachfrage- und Angebotsentwicklung in Wohnungsteilmärkten der Stadt Warendorf bzw. des übrigen Kreisgebietes:

- (1) **Gesamteinschätzung der aktuellen Situation:** Wie bewerten Sie die aktuelle Situation des Wohnungsmarktes in Stadt und Kreis Warendorf? Welche zentralen Stärken/positiven Entwicklungen und Schwächen/Defizite sehen Sie? Wo sehen Sie deutliche regionale Unterschiede?
- (2) **Wohnungsneubauentwicklung:** Wie schätzen Sie die Neubaudynamik (quantitativ und qualitativ) im Segment Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Miete und Eigentum) ein? Wo sehen Sie Defizite? Wie schätzen Sie künftige Wohnbaulandbedarfe und die Verfügbarkeit bestehender Wohnbaugrundstücke (auch kleinteilige Flächen/Baulücken) ein?
- (3) **Marktsegment preisgünstiger Wohnraum:** Wie schätzen Sie die Mietpreisentwicklung in Warendorf ein? Welchen Handlungsbedarf sehen Sie für Nachfragegruppen, die auf günstigen Wohnraum insbes. im unteren bzw. preisgebundenen Mietpreissegment angewiesen sind? Sehen Sie hier Angebotsdefizite?
- (4) **Bildung von Wohneigentum:** Sehen Sie Angebotsdefizite für Haushalte, die Wohneigentum bilden wollen (z. B. Familiengründer/Familien, Grundstücksverfügbarkeit für Eigenheimbau, Eigentumswohnungen)? Erkennen Sie einen Trend zu dadurch motivierten Abwanderungen von Haushalten in den Nahbereich (unmittelbare Nachbargemeinden) oder nach Münster?
- (5) **Marktsegment Wohnen im Alter:** Wie schätzen Sie die Nachfrage- und Angebotsentwicklung für seniorengerechtes und barrierefreies/-armes Wohnen ein (auch mit ergänzenden Pflege- und Serviceangeboten)?
- (6) **Qualität des Wohnungsbestandes:** Bei welchen Angebotstypen sehen Sie deutliche Qualitätsdefizite (energetischer Zustand, Leerstände, qualitativer Neubaubedarf)? Wie sehen Sie den Bedarf für besonders hochwertige Wohnangebote? Kennen Sie besonders innovative/qualitätsvolle Wohnungsneubauprojekte (Einzelobjekte, Siedlungen)?
- (7) **Angebotsentwicklung von Bestandsimmobilien:** Wie schätzen Sie die künftige Entwicklung des Angebotes von Bestandsimmobilien ein (v. a. Volumen und Marktfähigkeit frei werdender älterer Einfamilienhäuser)?
- (8) **Kleinräumige Lagequalitäten:** Nennen Sie besonders gute und schlechte Wohnlagen. Wie schätzen Sie Handlungsbedarfe für Mikrolagen ein (z. B. zentrale Lagen mit guter Versorgungsqualität, Wohnlagen in Ortslagen)?
- (9) **Weitere Handlungsbedarfe:** Sehen Sie weitere für Warendorf absehbare wohnungsmarktrelevante Handlungs-/Entwicklungsbedarfe in den Bereichen: Bestandsentwicklung, Angebotstypen, Nachfragegruppen (z. B. Auszubildende, Studierende), Nahversorgung, Freizeitangebote?

- (10) **Perspektiven und kommunales Handeln:** Wie schätzen Sie die Entwicklungsperspektiven für den Wohnstandort Warendorf insgesamt ein? Wo sehen Sie den dringendsten Handlungsbedarf für den Akteur Stadt Warendorf zur Unterstützung einer nachfragegerechten Wohnungsmarktentwicklung?

**Vielen  
Dank**