

# **Gut Wohnen im Münsterland**

**- eine Macher-Region mit enormem Potential -**

**Kommunalprofil**

**Stadt Coesfeld**



Hannover, Mai 2019

## Über die „Wohnraumoffensive Münsterland“

Die „Wohnraumoffensive Münsterland“ vertritt die Wohnungsmarktregion Münsterland mit den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf sowie der Stadt Münster. Das Marktgebiet umfasst 66 Kommunen mit rund 1,6 Millionen Einwohnern und repräsentiert von der Einwohnerzahl her einen Markt der Größe Kölns.

### Auftraggeber der Studie:

WohnBau Unternehmensgruppe  
Sparkasse Westmünsterland  
Kreissparkasse Steinfurt

### Sponsoren der Studie:

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen im Münsterland  
Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH  
EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH  
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse  
NRW.BANK  
Stadtsparkassen Bocholt, Lengerich und Rheine  
Stadtwerke Steinfurt GmbH  
VerbundSparkasse Emsdetten-Ochtrup  
Westfälische Provinzial Versicherung Aktiengesellschaft

### Koordination:

WohnBau Unternehmensgruppe  
Stephan Riedel  
Im Piepershagen 29  
46325 Borken  
Tel.: (0 28 61) 9 09 92 - 66  
Fax: (0 28 61) 9 09 92 - 22  
s.riedel@wohnbau-wml.de  
www.wohnbau-wml.de

### Erstellt vom:

ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.  
Dipl.-Soz.wirt. Jonas Abraham  
Dipl.-Ök. Matthias Günther  
M.Sc. Benedict Schmidtman  
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover  
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30  
E-Mail: info@pestel-institut.de  
Internet: www.pestel-institut.de

## Inhalt und Erläuterungen

In den vergangenen fünfzehn Jahren durchliefen die Wohnungsmärkte Deutschlands eine Tal- und Bergfahrt. Rückten im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends Räume mit Vermarktungsproblemen immer näher an die Zentren heran, so wurden in den gerade vergangenen Jahren Grundstücke in nahezu allen Lagen angenommen und mit Wohnhäusern bebaut.

Grundsätzlich neigen Wohnungsmärkte zu Ungleichgewichten. Nationale und internationale Wanderungen führen zur schnellen Ausweitung der Nachfrage, der ein kurzfristig starres Angebot gegenübersteht. Denn selbst ein Neubau von 375.000 Wohnungen im Jahr, dies ist die aktuelle Zielmarke der Bundesregierung, entspricht lediglich 0,89% des Wohnungsbestandes. Bei der durchschnittlichen Abgangsrate in Höhe von 0,063% in den vergangenen drei Jahren - dies entspricht einer theoretischen Lebensdauer der Wohnungen von knapp 1.600 Jahren - würde das Wohnungsangebot lediglich um gut 0,8% erhöht. Weit über 90% aller Wohnungswechsel finden unabhängig vom Neubau im Wohnungsbestand statt.

Was passiert, wenn die potenzielle Nachfrage größer als das Angebot ist? In einem grundsätzlich marktwirtschaftlichen System steigen die Preise! Die Preise müssen so lange steigen, bis der quantitative Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage vollzogen ist. Nichts anderes ist in den vergangenen Jahren passiert, übrigens nicht erst ab 2015, sondern bereits beginnend in den Jahren 2010/2011 mit dem starken Anstieg der Zuwanderungen aus der übrigen EU.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Darstellung und Analyse der bisherigen Entwicklung sowie Szenarien zur künftigen Entwicklung in der Stadt Coesfeld. Beides soll Transparenz schaffen und ist als Hilfe bei politischen und privaten Entscheidungsprozessen zu verstehen. Denn welches Szenario eintritt, wird von den Entscheidungen der politischen Gremien in der Stadt maßgeblich bestimmt.

Die Analyse beginnt mit der Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor Ort sowie der Ein- und Auspendler. Dabei gilt generell: je besser das Arbeitsangebot in Coesfeld, umso höher sind die Chancen auf Zuwanderungen aus anderen Regionen und umgekehrt. Anschließend wird anhand der Entwicklung von Bevölkerung, privaten Haushalten und Wohnungsbau die Wohnungsmarktsituation zum Jahresende 2017 abgeleitet. Ergänzend wird auf Menschen mit Beeinträchtigungen sowie Empfänger von Mindestsicherungsleistungen eingegangen, beides Gruppen mit besonderen Bedarfen im Rahmen der Daseinsvorsorge. Abschließend wird noch die Wohnsituation der Senioren aufgezeigt. Dies ist insofern von Bedeutung, als es sich um die einzige sicher wachsende Bevölkerungsgruppe handelt und vor allem die Hochaltrigen (80 Jahre und älter) die Gesellschaft vor zunehmende Herausforderungen sowohl hinsichtlich des Wohnens als auch im Bereich der Pflege stellt.

Anschließend werden die Szenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung vorgestellt, aus denen dann der Wohnungsneubaubedarf abgeleitet wird. Es geht dabei ausdrücklich nicht um eine PROGNOSE (Vorhersage) der weiteren Entwicklung, sondern um das Aufzeigen alternativer Entwicklungspfade. Die Szenarien können eine Grundlage für die Diskussion einer „gewünschten“ Entwicklung in der Stadt darstellen, ersetzen können sie diese Diskussion nicht. Auf der Basis der bisherigen Entwicklung und unter Ansatz möglichst realistischer Rahmenbedingungen wird ein Spektrum möglicher Entwicklungen in der Stadt aufgezeigt.

## Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung



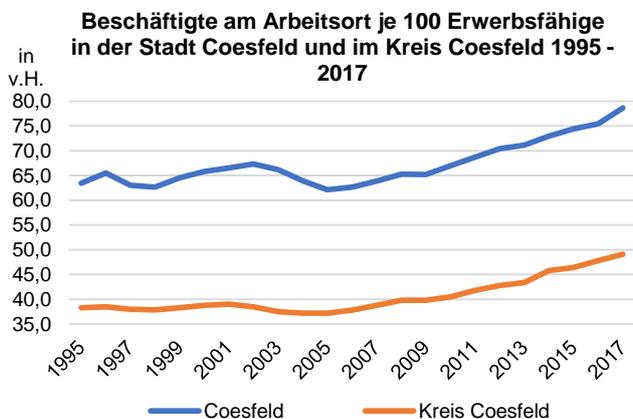
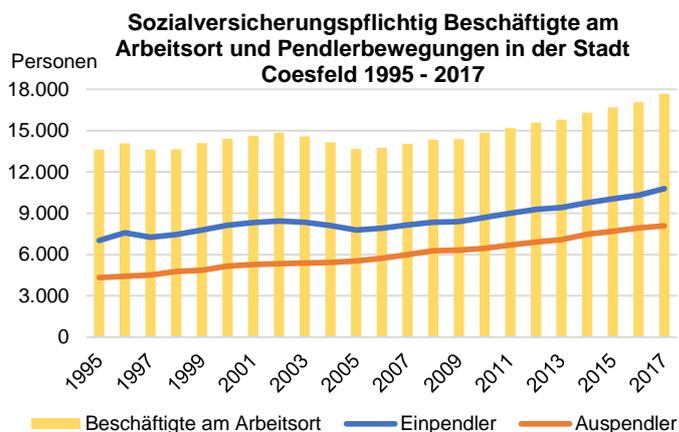
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigte eine Zunahme um 37% gegenüber dem Wert von 1995 und lag 2017 auf einem Stand von 14.990 Personen.

Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter erhöhte sich um 4,7% gegenüber dem Wert von 1995 auf 22.480 Personen.

Die Zahl der Arbeitsplätze in Coesfeld ist seit 1995 um 29,7% gestiegen. Im Kreis Coesfeld lag dieser Wert bei 37,6%.

Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Anzahl der Einpendler höher als die Zahl der Auspendler. Der Einpendlerüberschuss lag im Jahr 2017 bei 2.000 Personen.

Im Jahr 2017 arbeiteten von den 14.990 in Coesfeld wohnenden Beschäftigten rund 46% im Ort. 1995 belief sich der Anteil noch auf 60,4%.

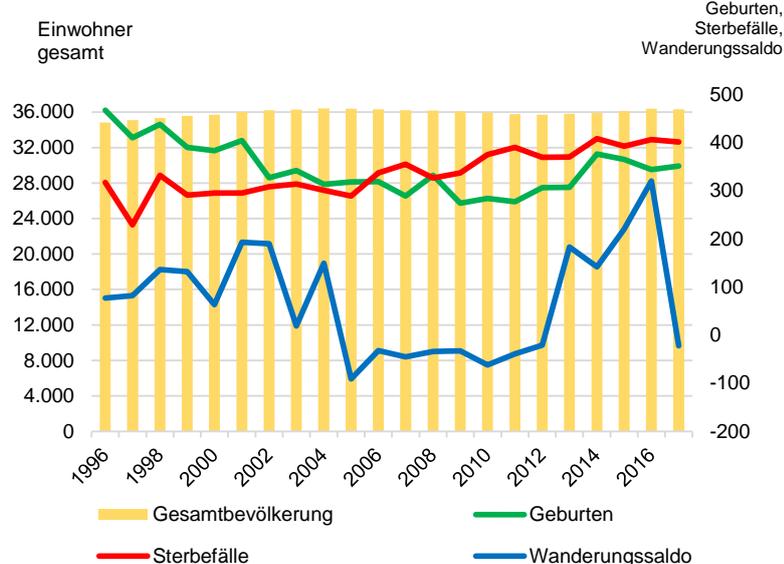


Im Vergleich mit dem Kreis Coesfeld zeigte sich in der Stadt Coesfeld eine deutlich stärkere Entwicklung der Arbeitsplätze im Ort. Die Quote der Beschäftigten je 100 Erwerbsfähige lag zwischen 1995 und 2017 im Durchschnitt 27%-Punkte über dem Kreiswert.

Rund 49% aller Auspendler aus Coesfeld hatten ihren Arbeitsplatz in Münster, Gescher, Dülmen, Rosendahl und Billerbeck. Ein Anteil von 16,8% entfiel dabei auf Münster, weitere 11% auf Gescher. Die nach Coesfeld einpendelnden Beschäftigten hatten zu 13,8% ihren Wohnort in Dülmen. An zweiter und dritter Stelle standen Rosendahl und Gescher mit 10,1% bzw. 7,4%.

## Bevölkerung

**Gesamtbevölkerung sowie Geburten-, Sterbefälle und Wanderungssaldo 1995 bis 2017 in der Stadt Coesfeld**



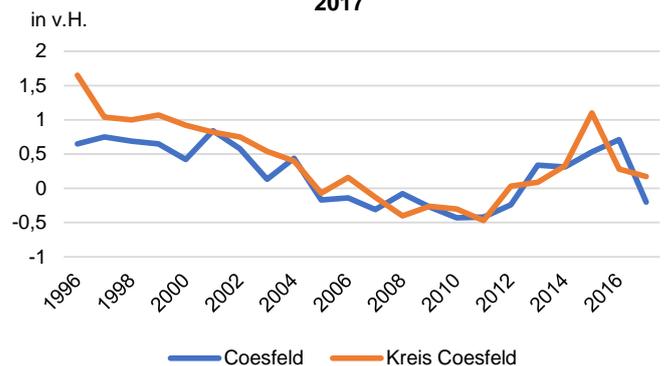
Im Betrachtungszeitraum stieg die Zahl der Einwohner in der Stadt Coesfeld um 4,9% auf 36.602 Personen.

Für den Zeitraum von 1995 bis 2017 ergab sich ein positiver, natürlicher Saldo von 0,5% bzw. 179 Personen.

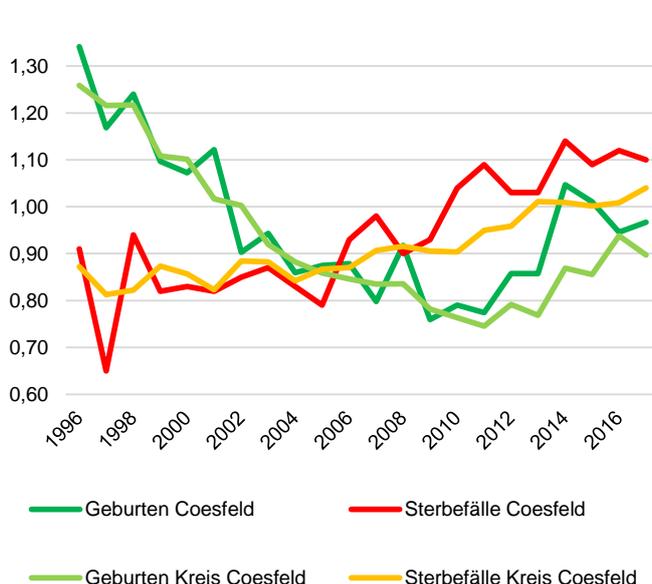
Seit 1997 ist eine stärkere Wachstumsdynamik, geprägt von Zu- und Abwanderungen, zu beobachten. Den Höhepunkt der Zuwanderung markierte das Jahr 2016 mit einem Wanderungssaldo von 320 Personen. Die Zuwanderung lag in diesem Jahr 4,6-fach höher als der 20-jährige Durchschnitt ab 1997 in Höhe von 69 Personen/Jahr.

Der Vergleich der prozentualen Bevölkerungsänderung zum Vorjahr der Stadt Coesfeld und dem Kreis Coesfeld zeigten eine ähnliche Entwicklung seit 1996 auf. Im Durchschnitt stieg die Zahl der Bevölkerung in der Stadt Coesfeld um 0,21%, im Kreis um 0,39%.

**Bevölkerungsänderung im Vergleich zum Vorjahr in der Stadt Coesfeld und im Kreis Coesfeld 1996 - 2017**



**Geburten und Sterbefälle je 100 Einwohner in der Stadt Coesfeld und im Kreis Coesfeld 1996 - 2017**



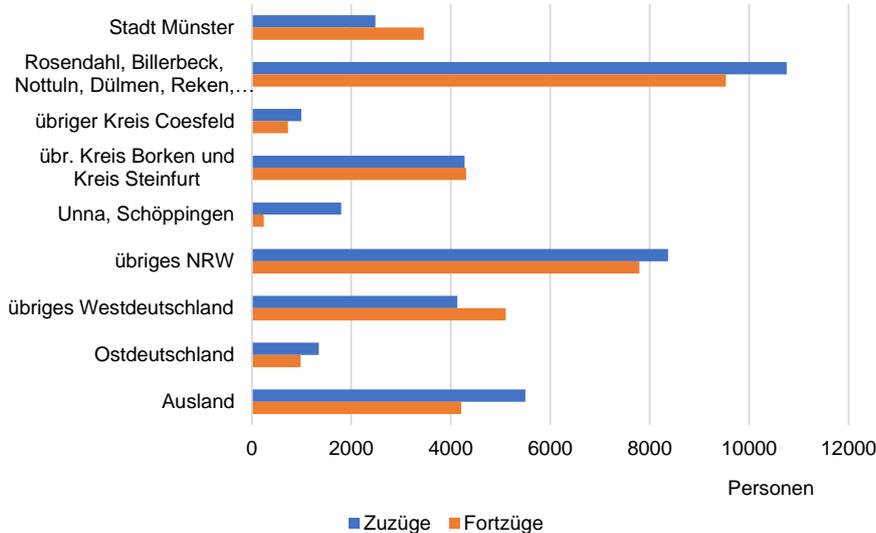
Die Zahl der Geburten je 100 Einwohner fiel in der Stadt Coesfeld höher aus als im Kreis Coesfeld.

Die Zahl der Sterbefälle je 100 Einwohner wies eine stärkere Dynamik als der kreisweite Durchschnitt auf und lag 2017 über dem Wert vom Kreis Coesfeld.

Der natürliche Saldo des gesamten Kreis Coesfeld lag bei 0,5%-Punkten und somit auf gleicher Höhe wie der natürliche Saldo der Stadt Coesfeld.

## Wanderungsbewegungen

Wanderungsbewegungen der Stadt Coesfeld mit verschiedenen Regionen in der Summe von 1989 - 2016



Bei den kleinräumigen Wanderungsbewegungen stellten die umliegenden Städte und Gemeinden Rosendahl, Billerbeck, Nottuln, Dülmen, Reken und Gescher mit einem positiven Saldo von 1.220 zugewanderten Personen die Hauptquelle der Wanderungsgewinne dar.

Weitere Wanderungsgewinne ergaben sich gegenüber dem übrigen Kreis Coesfeld mit 270 Personen.

Mit der Stadt Münster lag ein negativer Saldo im Betrachtungszeitraum vor.

Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen lagen die Wanderungsgewinne aus dem Ausland mit 1.290 Personen vor den Gewinnen aus dem übrigen NRW mit 576 Personen. Aus Ostdeutschland gewann die Stadt Coesfeld seit 1989 per Saldo 365 Einwohner.

Die Städte Unna und Schöppingen sind gesondert ausgewiesen, da über diese Orte die Verteilung der Spätaussiedler und Asylbewerber lief. Die Stadt Coesfeld gewann aus dieser Region rund 1555 Einwohner.

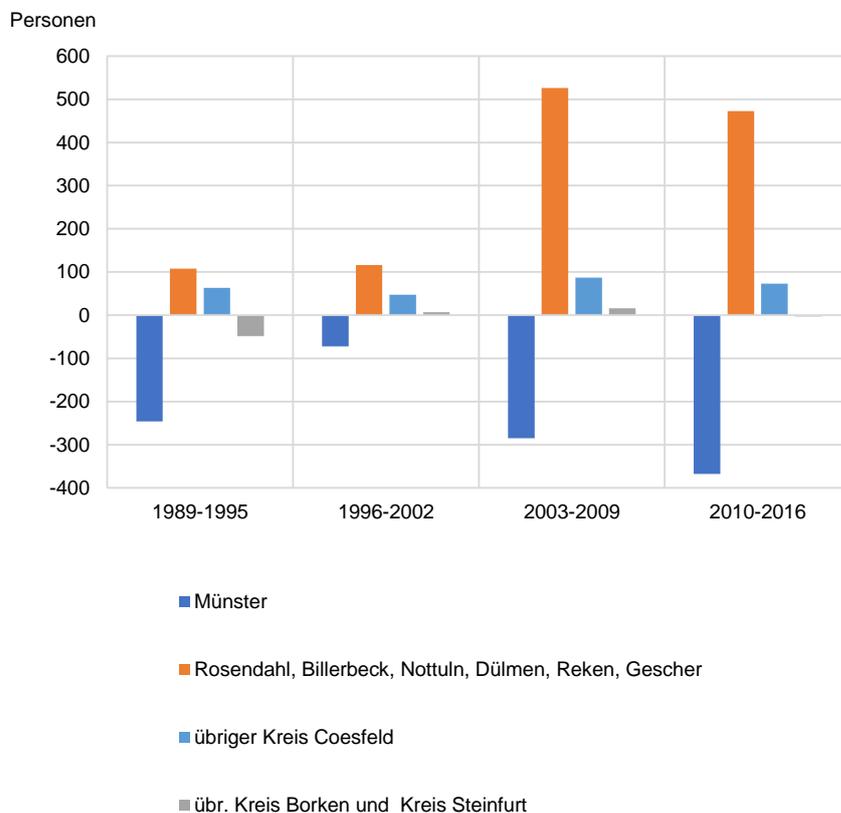
In allen vier Zeiträumen sind Wanderungsverluste mit der Stadt zu Münster zu beobachten.

Aus den umliegenden Städten und Gemeinden Rosendahl, Billerbeck, Nottuln, Dülmen, Reken und Gescher konnten in allen vier Zeiträumen Wanderungsgewinne verzeichnet werden. Insbesondere seit 2003 lagen diese bei über 900 zugewanderten Personen.

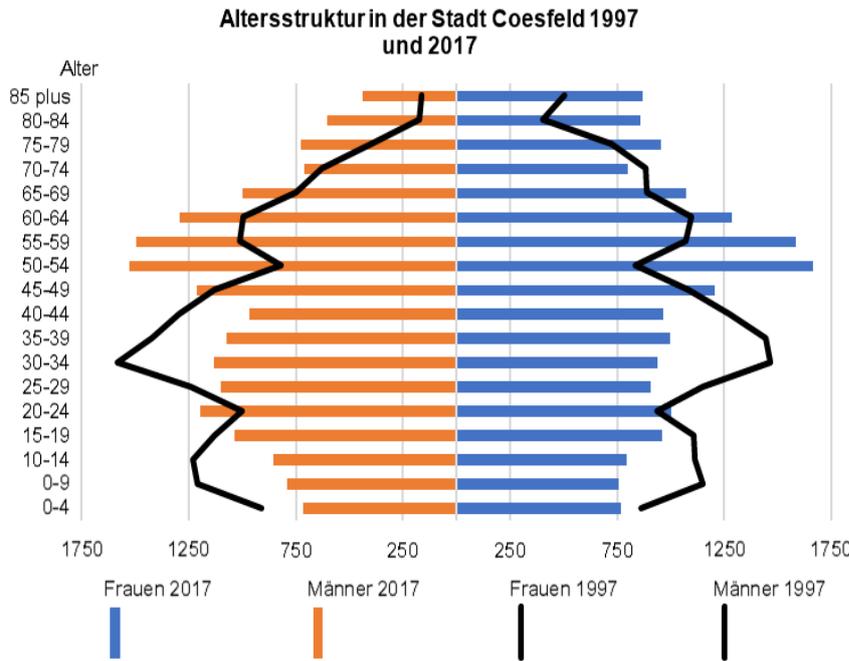
Mit dem übrigen Kreis Coesfeld lag seit 1989 in jedem der vier Zeiträume ein schwacher positiver Saldo vor.

Die Wanderungsbilanz mit den umliegenden Kreisen Borken und Steinfurt ist leicht negativ, befindet sich allerdings quantitativ auf einem geringen Niveau und besitzt in der Gesamtbetrachtung keine hohen Stellenwert.

Wanderungssalden der Stadt Coesfeld gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



## Altersstruktur

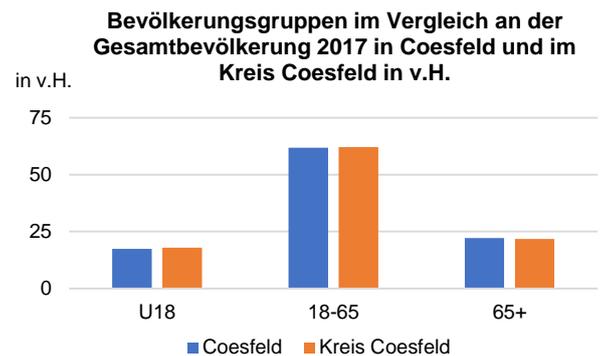


Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre befanden sich im Jahr 1997 in der Spitze in der Altersgruppe der 30-39-Jährigen. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese Gruppe der heute 50-59-Jährigen um 6,1% an Personen hinzugewonnen. Ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe ist bereits aus Coesfeld fortgezogen.

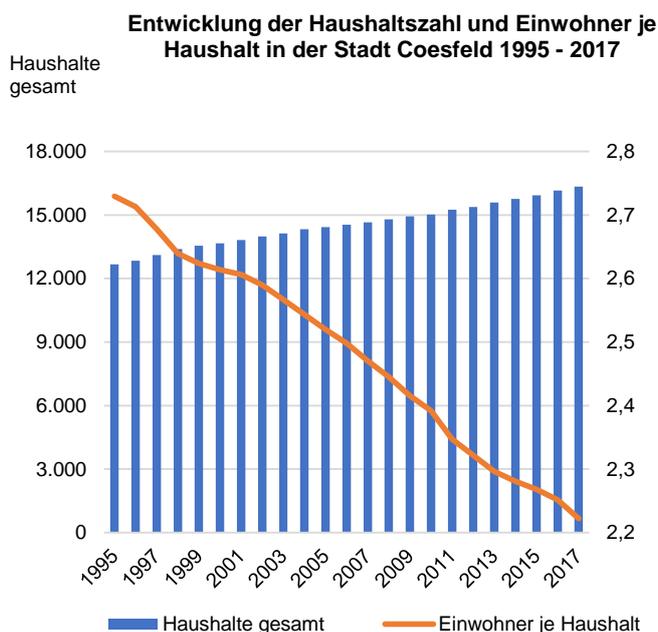
Das Durchschnittsalter in der Stadt Coesfeld ist von 38,6 im Jahr 1997 auf 44,6 im Jahr 2017 angestiegen.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in der Stadt Coesfeld. Oberhalb des 45. Lebensjahres haben alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen fast durchweg schwächer besetzt sind als 1997.

Die Unterschiede zum Kreis Coesfeld fielen, wie die rechts stehende Abbildung zeigt, äußerst gering aus.



## Haushalte



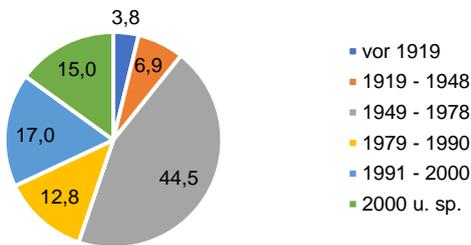
Seit 1995 ist die Zahl der Haushalte in Coesfeld um 28,9% auf 16.337 Haushalte angewachsen. Im selben Zeitraum ist die erwachsene Bevölkerung um 14,2% angestiegen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 2,73 Personen im Jahr 1995 auf 2,22 Personen im Jahr 2017 ab.

Die höchste Zahl an Haushalten wurde im Jahr 2017 mit 16.340 Haushalten erreicht. Eine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel, wie in vielen Großstädten zu beobachten ist, lag in Coesfeld nicht vor.

## Wohnungsmarkt

**Baualtersklassen des Wohnungsbestandes in Coesfeld in v.H.**



Die Stadt Coesfeld wies einen Wohnungsbestand von insgesamt 16.890 Wohneinheiten auf.

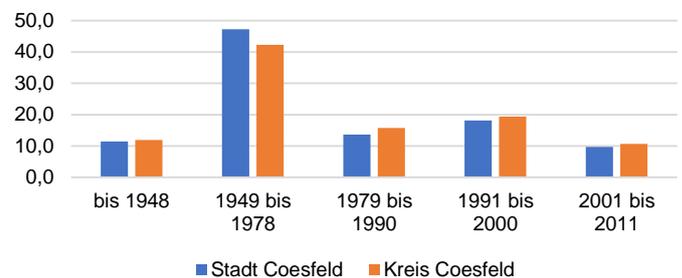
Der größte Anteil am Bestand entfiel mit 44,5% auf die Baualtersklasse der von 1949 bis 1978 fertig gestellten Wohnungen.

89,3% der Wohnungen in Coesfeld wurde nach 1948 gebaut.

Der Vergleich der Stadt Coesfeld mit dem Kreis Coesfeld weist geringe Differenzen hinsichtlich der Anteile der verschiedenen Baualtersklassen auf.

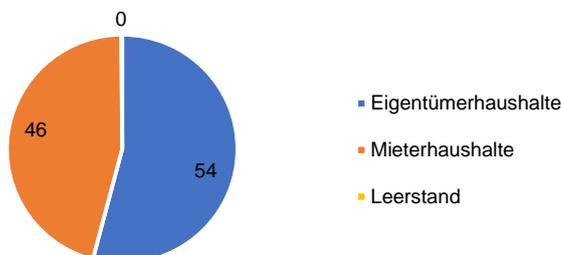
Der besonders große Anteil der zwischen 1949 und 1978 errichteten Wohnungen fiel in Coesfeld um 4,9%-Punkte höher aus als im Kreis Coesfeld. Der Anteil der zwischen 1991 und 2000 errichteten Wohnungen lag um 1,3%-Punkte niedriger als im Kreisdurchschnitt.

**Anteil der Baualtersklassen des Wohnungsbestandes im Jahr 2017 in der Stadt Coesfeld und im Kreis Coesfeld im Vergleich in v.H.**



## Nutzungsart

**Nutzungsart des Wohnungsbestands 2017 in Coesfeld in v.H.**



Die Eigentümerquote in der Stadt Coesfeld lag bei 54%

Insgesamt waren 2017 5.860 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet.

Der Leerstand in der Stadt Coesfeld lag im Jahr 2017 unter 1%.

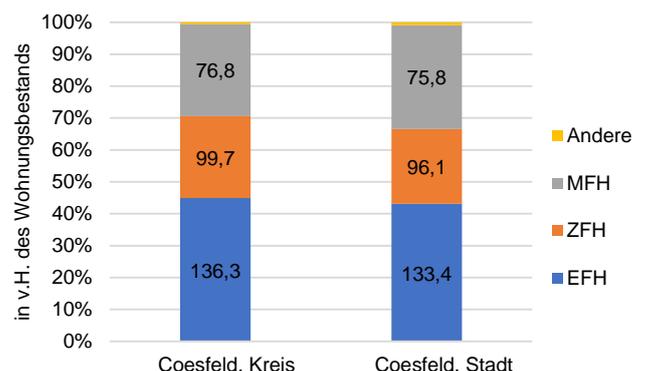
Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern lag in der Stadt Coesfeld mit 66,6% unter dem Durchschnitt im Kreis Coesfeld (70,6%).

Rund 32,5% der Wohnungen in der Stadt Coesfeld entfielen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Kreis Coesfeld: 28,8%).

0,9% der Wohneinheiten entfielen auf Nicht-Wohngebäude und werden nicht berücksichtigt (Kreis: 0,6%)

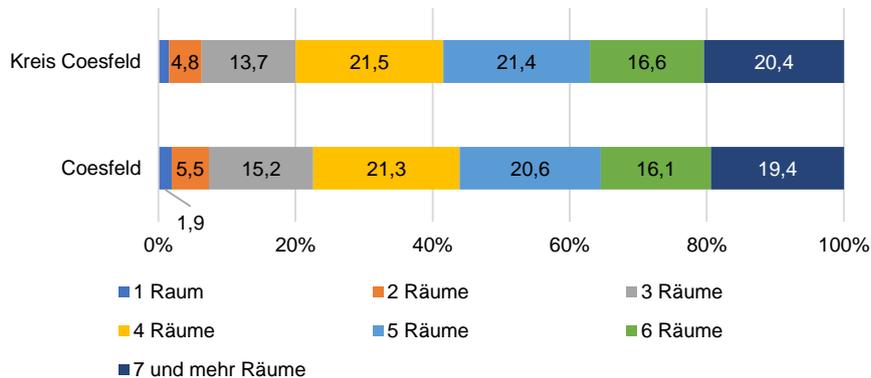
Hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnfläche ergaben sich im Vergleich von Coesfeld und dem Kreis Coesfeld nur geringe Unterschiede.

**Anteil Wohngebäude nach Gebäudetypen und durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> in der Stadt Coesfeld und im Kreis Coesfeld im Jahr 2017**



## Wohnungsmarkt

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach der Zimmeranzahl  
2016 in Coesfeld



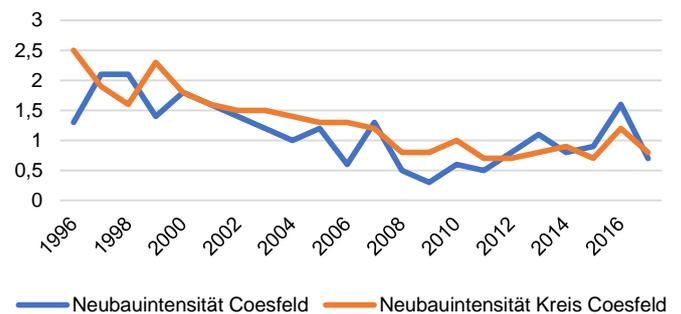
Die Verteilung der Zimmeranzahl im Kreis Coesfeld sowie in der Stadt Coesfeld zeigt einen hohen Anteil an Wohnungen mit vielen Zimmern und steht stellvertretend für die hohe Quote an Ein- und Zweifamilienhäusern, die eher im ländlichen Raum als in Ballungszentren verortet sind.

Rund 77% des gesamten Bestands an Gebäuden mit Wohnraum wiesen in der Stadt Coesfeld Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern auf. Hingegen fällt die Quote der kleinen Wohneinheiten mit maximal 2 Zimmern mit rund 7% sehr gering aus.

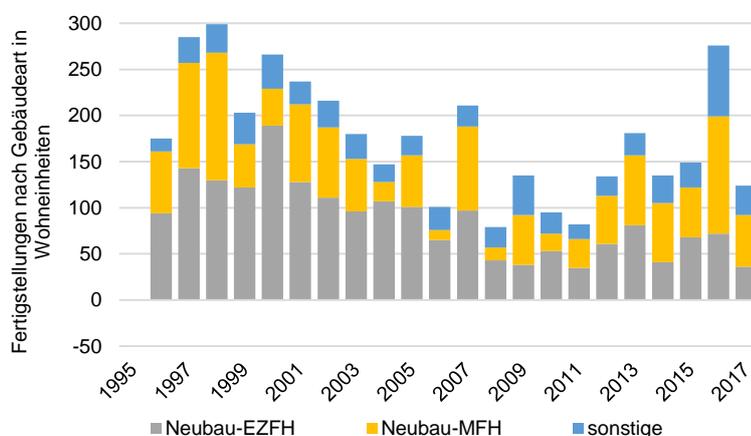
## Neubauaktivität

Im Beobachtungszeitraum bewegte sich die Neubauintensität in Coesfeld in einigen Jahren oberhalb des Niveaus im Kreis Coesfeld. Die höchste Neubauintensität wurde mit 2,1% im Jahr 1997 erreicht, während das Jahr 2009 mit 0,3% die geringste Neubauintensität markiert.

Wohnungsbau in der Stadt Coesfeld und dem Kreis Coesfeld 1996 - 2017 in v.H. des Wohnungsbestands



Wohnungsneubau nach Gebäudeart in der Stadt Coesfeld von 1995 - 2017

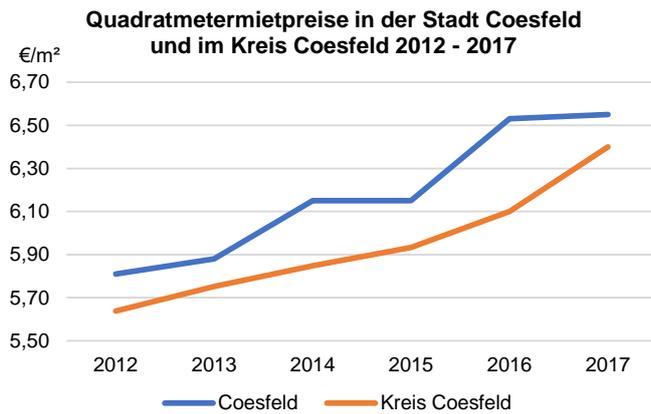


Im Durchschnitt wurden seit 1995 in der Stadt Coesfeld pro Jahr rund 173 neue Wohnungen gebaut.

Die Neubauaktivität lag zuletzt in den Jahren 2003, 2005, 2007, 2013 und 2016 über diesem langjährigen Durchschnittswert. Im Jahr 2017 wurden in Coesfeld noch 124 neue Wohnungen gebaut.

Für die Stadt Coesfeld konnte ein vergleichsweise hohes Wohnungsmarktdefizit festgestellt werden. Es lag Ende 2017 bei 2,1% des Wohnungsbestandes bzw. 360 Wohnungen.

## Wohnungsmarkt



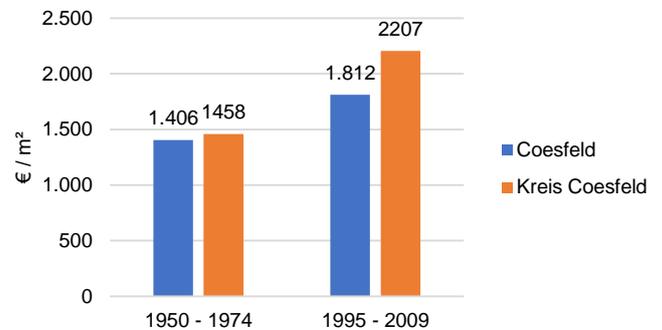
Die Quadratmetermietpreise in Coesfeld sind zwischen 2012 und 2017 um 12,7% gestiegen. 2017 lag die Quadratmetermiete bei durchschnittlich 6,55 €.

Die Quadratmetermiete in Coesfeld lag somit höher als der kreisweite Durchschnitt. Allerdings wies die Durchschnittsmiete im Kreis Coesfeld einen stärkeren prozentualen Anstieg auf.

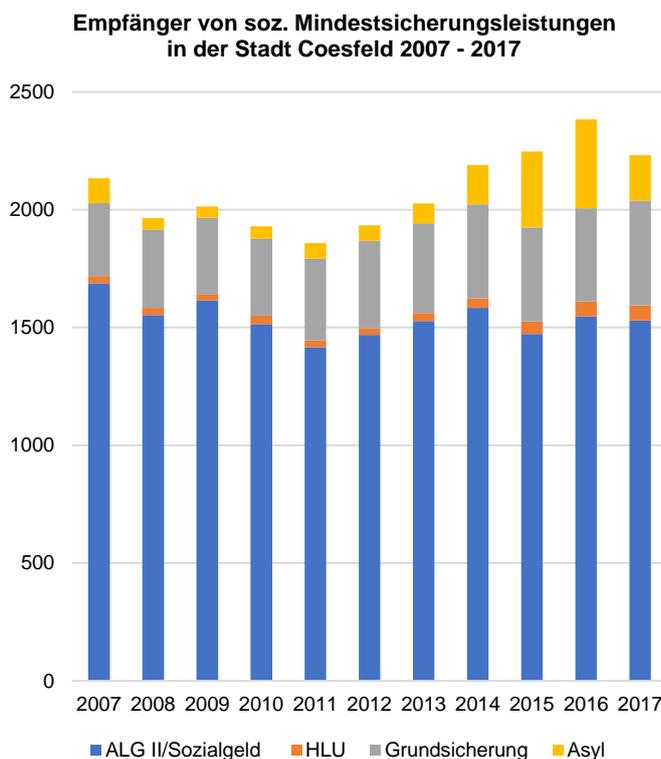
Für eine bessere Vergleichbarkeit der mittleren Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden die Zeiträume von 1950 bis 1974 sowie 1995 bis 2009 ausgewählt.

Die mittleren Kaufpreise lagen in Coesfeld in beiden Zeiträumen jeweils unter dem Durchschnitt vom Kreis Coesfeld.

**Mittlerer Kaufpreis in EUR / m² von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2017 in der Stadt Coesfeld und im Kreis Coesfeld**



## Mindestsicherungsempfänger und geförderter Wohnraum

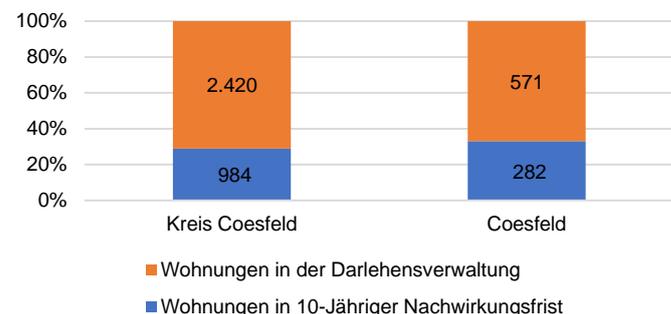


Im Zeitraum von 2007 bis 2017 verringerte sich die Zahl der Empfänger von Leistungen nach SGB-II um 9,3% auf 1.530 Personen.

Zahlenmäßig geringer fiel die Gruppe der Empfänger von Grundsicherung gem. SGB-XII aus, allerdings zeigt diese Gruppe eine prozentuale Zunahme um 43,9% gegenüber dem Wert von 2007.

Die meisten Personen mit Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz wurden im Jahr 2016 (377 Personen) gezählt.

Die Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) besaß in der Gesamtbetrachtung quantitativ keine Bedeutung.

<b>Wohnungsmarkt</b>													
<p>Im Vergleich mit dem Kreis zeigte sich ein ähnliches Niveau von preisgebundenem Wohnraum in der Darlehensverwaltung und in 10-jähriger Nachwirkungsfrist.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Preisgebundener Wohnungsbestand in Coesfeld im Vergleich mit dem Kreis Coesfeld in v. H. 2018</b></p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kreis Coesfeld</th> <th>Coesfeld</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnungen in der Darlehensverwaltung</td> <td>2.420</td> <td>571</td> </tr> <tr> <td>Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist</td> <td>984</td> <td>282</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td> <td><b>3.404</b></td> <td><b>853</b></td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Kreis Coesfeld	Coesfeld	Wohnungen in der Darlehensverwaltung	2.420	571	Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist	984	282	<b>Gesamt</b>	<b>3.404</b>	<b>853</b>
Kategorie		Kreis Coesfeld	Coesfeld										
Wohnungen in der Darlehensverwaltung		2.420	571										
Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist	984	282											
<b>Gesamt</b>	<b>3.404</b>	<b>853</b>											
<p>Der Anteil von preisgebundenem Wohnraum am Gesamtwohnungsbestand lag in Coesfeld mit 5,1% über dem kreisweiten Durchschnitt (3,5%).</p>													
<p>Der Anteil des preisgebundenen Wohnraums am Mietwohnungsbestand lag in Coesfeld mit 11,3% ebenso höher als der kreisweite Durchschnitt (8,4%).</p>													
<b>Barrierefreier Wohnraum</b>													
<p>Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen.</p>													
<p>Im Kreis Coesfeld sind 54% aller Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt.</p>	<p>Sofern dieser Anteil auch für die rund 3.077 Schwerbehinderten in Coesfeld gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 1.270 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.</p> <p>Von den 5.080 Haushalten mit Senioren in Coesfeld wohnte die Mehrheit (62,9%) in selbstgenutztem Wohneigentum.</p>												
<p style="text-align: center;"><b>Haushalte der Altersgruppe 65 und älter in Coesfeld 2017</b></p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Anzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>im Eigentum</td> <td>3.196</td> </tr> <tr> <td>zur Miete</td> <td>1.884</td> </tr> </tbody> </table>		Kategorie	Anzahl	im Eigentum	3.196	zur Miete	1.884						
Kategorie	Anzahl												
im Eigentum	3.196												
zur Miete	1.884												
<b>Zwischenfazit</b>													
<p><b>Beschäftigung:</b> Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich in der Stadt Coesfeld seit 1995 um gut 4.050 auf 17.680 erhöht. Mit 29,7% war der Zuwachs an Arbeitsplätzen in der Stadt Coesfeld dennoch niedriger als im Kreis Coesfeld insgesamt, wo rund 37% erreicht wurden. Der Einpendlerüberschuss von Coesfeld hat sich marginal um 5 Personen erhöht und lag 2017 bei 2.700 Personen. Der Kreis Coesfeld weist hingegen einen Auspendlerüberschuss auf, der seit 1995 um 33% zunahm. Rund 49% aller Auspendler aus Coesfeld haben ihren Arbeitsort in Münster, Gescher, Dülmen, Rosendahl und Billerbeck. Davon entfallen knapp 17%-Punkte auf Münster, weitere 11%-Punkte auf Gescher. Die nach Coesfeld einpendelnden Beschäftigten haben zu 14% ihren Wohnort in Dülmen. An zweiter und dritter Stelle stehen Rosendahl (10,1%) und Gescher mit 7,4%.</p>													
<p><b>Bevölkerung:</b> Die Einwohnerzahl stieg in Coesfeld seit 1995 um 4,9% und damit schwächer als im Kreis Coesfeld insgesamt (9,2%). Der Einwohnerzuwachs in Coesfeld beruhte zu 89% auf den Wanderungsgewinnen und zu 11% auf dem natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen. Bei den kleinräumigen Wanderungen stellten die umliegenden Städte und Gemeinden Rosendahl, Billerbeck, Nottuln, Dülmen, Reken und Gescher sowie der übrige Kreis Coesfeld die wichtigsten Herkunftsquellen der Zuwanderer dar. Die Wanderungsbilanzen mit der Stadt Münster sowie den Kreisen Borken und Steinfurt waren negativ.</p>													

**Private Haushalte:** Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte in Coesfeld um mehr als 29% angewachsen, weil die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,7 Personen im Jahr 1995 auf 2,2 Personen je Haushalt im Jahr 2017 abnahm. In Coesfeld ist keine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel zu beobachten.

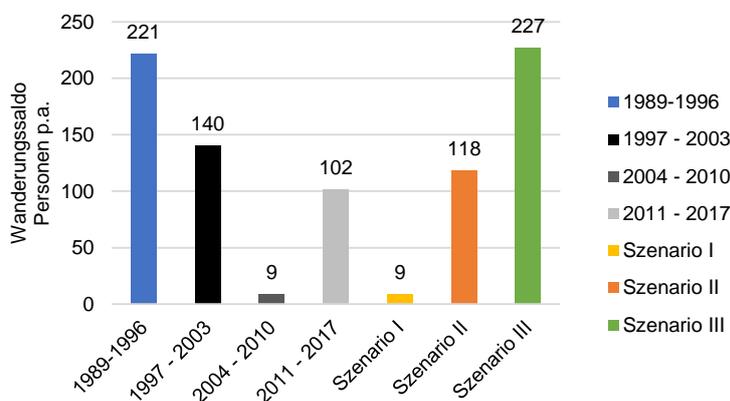
**Wohnungsbestand:** Der Anteil an bis 1948 errichteten Altbauten am Wohnungsbestand lag in Coesfeld mit 11,4% nur marginal um 0,5%-Punkte niedriger als im Kreis Coesfeld. Der Anteil an Wohnungen aus der Baualtersklasse 1949 bis 1978 lag mit 47% insgesamt 5%-Punkte höher als im Kreis insgesamt. Auch lagen die Anteile der jüngeren Baualtersklassen niedriger als im Kreis. Angesichts des höheren Anteils an bis 1978 gebauten Wohnungen als im Kreis Coesfeld insgesamt, kann für die Stadt Coesfeld von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden, da ein großer Teil der Wohngebäude vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt wurde. Weitere Merkmale sind ein niedriger Anteil an Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern, gleichbedeutend mit einem hohen Anteil an Wohnraum mit mehr als 2 Zimmern. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2017 bei rund 66,6% und damit 4%-Punkte unter dem Wert des Kreises Coesfeld insgesamt.

**Wohnungsmarktsituation:** Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation wurde zunächst die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) ermittelt. Über den Ansatz dieser Entwicklung auch für die Zeit seit 2011 wurde eine „theoretische“ Zahl an Haushalten ermittelt und mit der Wohnungsbestandsentwicklung abgeglichen. War die Wohnungsbestandszunahme höher als die „theoretische“ Haushaltszunahme, so hat sich der Wohnungsmarkt entspannt und umgekehrt. Für Coesfeld kann ein leichtes Defizit festgestellt werden. Es lag Ende 2017 bei 363 Wohnungen oder 2,1% des Wohnungsbestandes.

**Miet- und Kaufpreise sowie Sozialwohnungen:** Die Miet- und Kaufpreise lagen in der Stadt Coesfeld über dem Kreisdurchschnitt. Hingegen fiel der Mietpreisanstieg geringer als im Kreis aus. Insgesamt gab es in Coesfeld Ende 2017 847 preisgebundene Mietwohnungen. Dies waren rund 11,3% des Mietwohnungsbestandes (Kreis Coesfeld 8,4%).

## Szenarienberechnung

Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Stadt Coesfeld



Basierend auf den durchschnittlichen Wanderungssalden von 1989-2016 werden die Jahres-Wanderungssalden für die Szenarien I bis III für Coesfeld festgelegt.

Dabei handelt es sich um einen langfristigen Saldo, in dessen Zeitraum vergangene Migrationsphänomene involviert sind.

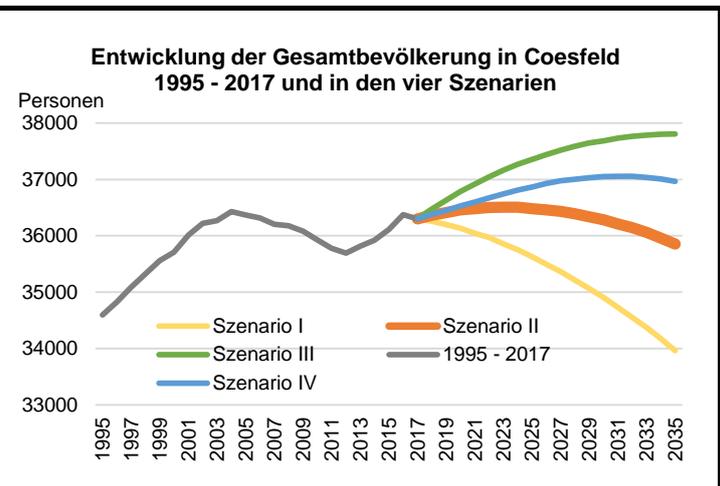
Vor dem Hintergrund der sinkenden Zahl an Erwerbsfähigen aus der heimischen Bevölkerung kann eine entstehende Lücke durch Immigration begegnet werden.

Auf Basis der gestiegenen Fertilität seit 2014 wird ein viertes Szenario bei der Entwicklung der Gesamtbevölkerung und der Altersgruppe U18 angewendet.

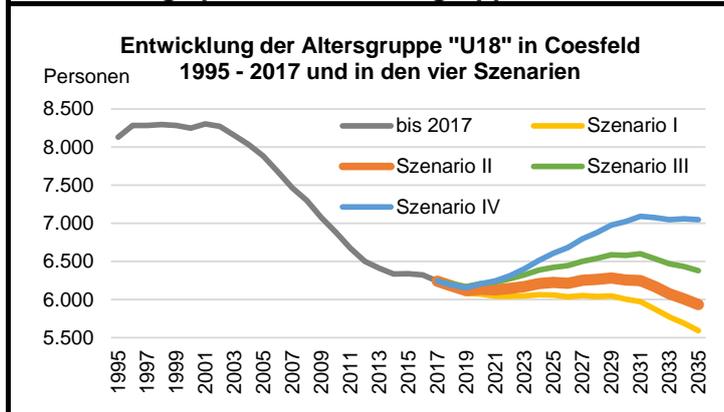
Die Gesamtbevölkerung in Coesfeld liegt in den vier Szenarien im Jahr 2035 zwischen 33.960 und 37.810 Personen.

In Szenario I mit einem Wanderungssaldo von 9 Personen pro Jahr sinkt die Gesamtbevölkerung um 6,4%. Die jährliche Zuwanderung von 118 Personen in Szenario II genügt nicht, um ein dauerhaftes Bevölkerungswachstum herbeizuführen - die Gesamtbevölkerung geht um 1,2% zurück.

Szenario III mit dem erhöhten Wanderungssaldo von 227 Personen pro Jahr führt zu einem Zunahme der Bevölkerung um 4,1% auf 37.810 Personen. In Szenario IV, mit einer erhöhten Fertilität, steigt die Einwohnerzahl auf knapp 37.000 Personen.

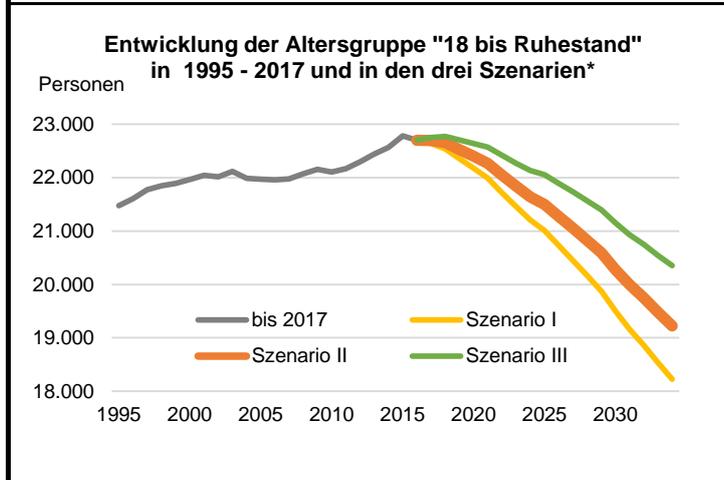


**Entwicklung spezifischer Altersgruppen**



Bei der jüngeren Altersgruppe der unter 18-Jährigen führen nur Szenario III und IV zu einer Zunahme der Gruppenstärke.

Der Anteil der Altersgruppe U18 an der Gesamtbevölkerung sinkt im Szenario II gegenüber dem Wert des Jahres 2017 von 17,2% auf 16,3%. In Szenario III steigt er auf 17,6%. Mit einer erhöhten Fertilität führt Szenario IV zu einer Gruppenstärke von über 7.000 Personen.



\* jeweiliges gesetzliches Rentenalter von 65 plus 7 Monate (Jg. 1953) im Jahr 2019 bis 67 Jahre (Jg. 1964 und jünger) ab 2031.

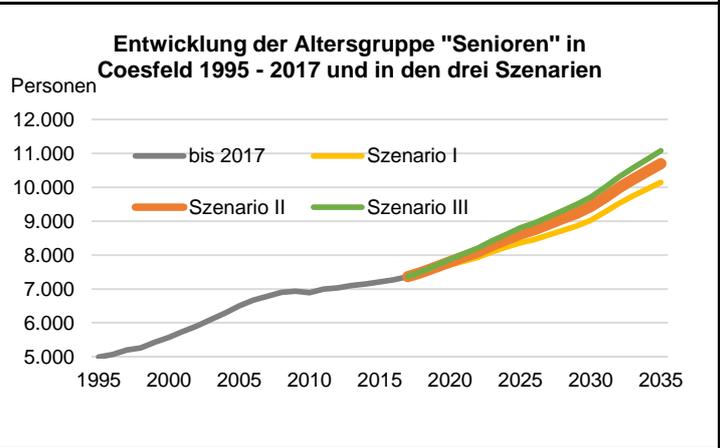
Die Altersgruppe der Erwerbsfähigen schrumpft in allen drei Szenarien. Auch bei der erhöhten Zuwanderung in Szenario III sinkt ihr Anteil von 62,5% im Jahr 2017 auf 56,1% im Jahr 2035.

Die gegenwärtig noch berufstätigen, jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der „Erwerbsfähigen“ zugunsten der älteren Altersgruppen verringert.

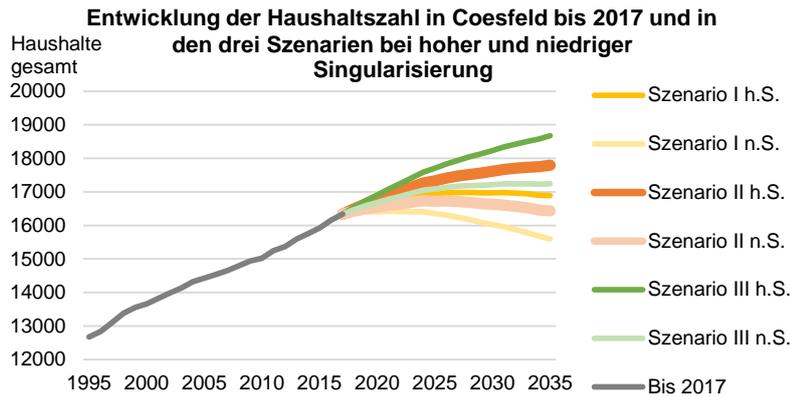
Die Beschlüsse zur „Rente mit 67“ werden den Rückgang der Erwerbsfähigkeitszahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Der Anteil der Senioren (Ruhestandseintritt und älter) wächst in sämtlichen Szenarien – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Coesfeld hat und diesen nicht mehr ändern wird.

Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2035 von 20,3% im Jahr 2017 auf minimal 27,9% in Szenario I und maximal 30,5% in Szenario III.



### Haushaltsentwicklung bis 2035

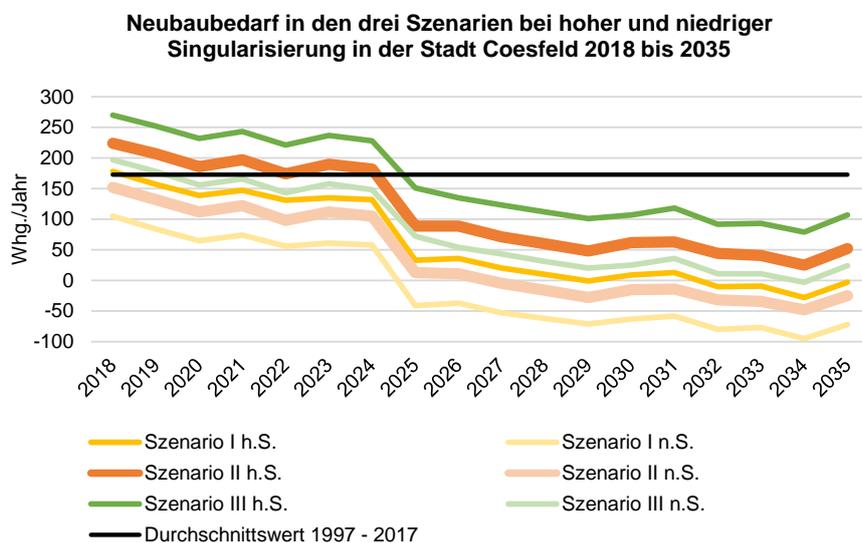


Die Haushaltszahl in Coesfeld entwickelt sich in den drei Zuwanderungsszenarien und mit jeweils hoher und niedriger Singularisierung wie folgt:

Szenario I h.S.	<b>3,4 %</b>
Szenario I n.S.	<b>-4,5 %</b>
Szenario II h.S.	<b>8,9 %</b>
Szenario II n.S.	<b>0,6 %</b>
Szenario III h.S.	<b>14,3 %</b>
Szenario III n.S.	<b>5,6 %</b>

Die Zahl der Haushalte in der Stadt Coesfeld bewegt sich zwischen 15.600 in Szenario I bei niedrig angesetzter Singularisierung und rund 18.700 Haushalten in Szenario III mit hoch angesetzter Singularisierung.

### Wohnungsbedarf



Für die Stadt Coesfeld ergibt sich in den drei Szenarien bei jeweils hoher und niedriger Singularisierung für den Zeitraum von 2018 bis 2035 folgender, zusätzlicher Neubaubedarf (insgesamt/jährlich):

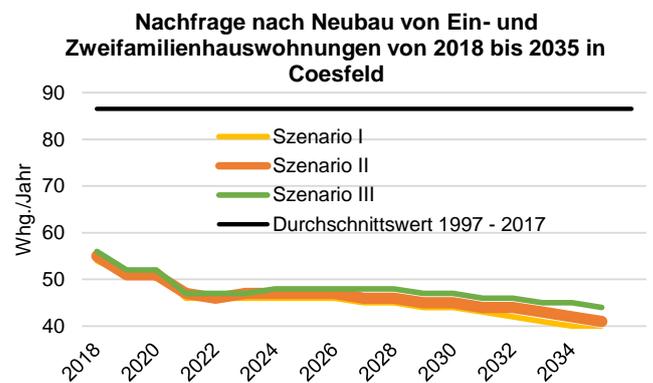
Szenario I h.S.	<b>1089/61 Whg.</b>
Szenario I n.S.	<b>-206/-11 Whg.</b>
Szenario II h.S.	<b>2004/111 Whg.</b>
Szenario II n.S.	<b>640/36 Whg.</b>
Szenario III h.S.	<b>2901/161 Whg.</b>
Szenario III n.S.	<b>1470/82 Whg.</b>

Der jährliche Neubaubedarf für den Zeitraum von 2018 bis 2035 liegt in allen berechneten Szenarien unterhalb der durchschnittlichen, jährlichen Neubauaktivität in Höhe von 173 Wohnungen für den Zeitraum von 1997 bis 2017.

### Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Einfamilienhausnachfrage ist, in Grenzen, unabhängig vom eigentlichen Wohnungsbedarf. Als Nachfrager treten vor allem Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 30 und 45 Jahren auf. Rund 80 % der Erstanfrage entfällt auf diese Altersgruppe.

In keinem der Szenarien wird der vermarktbare Neubau aus dem Zeitraum von 1997 bis 2017 in Höhe von 87 Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr erreicht.



Im Mittel sollten in Coesfeld rund 47 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr im Neubau vermarktbar sein, wobei bis zum Jahr 2025 die erwartbare Nachfrage mit 49 Wohnungen pro Jahr über diesem Durchschnittswert liegt.

<b>Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum</b>													
<p>Der Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum wird einerseits über die Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung, in der sich auch die Mindestsicherungsempfänger wiederfinden, abgebildet. Andererseits über die Sozialwohnungen, die sich in der Darlehensverwaltung befinden und in naher Zukunft auslaufen.</p>	<div style="text-align: center;"> <p><b>Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung in v.H. in Coesfeld und im Kreis Coesfeld 2018</b></p> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <caption>Data for: Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung in v.H. in Coesfeld und im Kreis Coesfeld 2018</caption> <thead> <tr> <th>Region</th> <th>Haushalte ohne Armutsgefährdung</th> <th>Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kreis Coesfeld</td> <td>85.961</td> <td>7.957</td> <td>93.918</td> </tr> <tr> <td>Coesfeld</td> <td>13.395</td> <td>1.471</td> <td>14.866</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Region	Haushalte ohne Armutsgefährdung	Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung	Gesamt	Kreis Coesfeld	85.961	7.957	93.918	Coesfeld	13.395	1.471	14.866
Region	Haushalte ohne Armutsgefährdung	Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung	Gesamt										
Kreis Coesfeld	85.961	7.957	93.918										
Coesfeld	13.395	1.471	14.866										
<p>Soll die Hälfte der armutsgefährdeten Haushalte mit Sozialwohnungen versorgt werden, dann müssen in Coesfeld 165 Sozialwohnungen gebaut werden. Dies sind 5,7% des Bedarfs bis 2035. Im Kreis Coesfeld insgesamt liegt dieser Wert bei 7% bzw. 1559 Wohnungen.</p>													
<b>Fazit</b>													
<p><b>Wohnungsmarktsituation:</b> Der Wohnungsmarkt in der Stadt Coesfeld ist leicht angespannt. Die bei sinkendem Leerstand gestiegene Wohnungsknappheit zeigt, dass in der Stadt in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut wurden. Im Jahr 2011 bestand in der Stadt Coesfeld ein Defizit von 176 Wohnungen. Bis zum Jahr 2017 hat sich das Defizit um 187 Wohnungen auf 363 erhöht. Im Durchschnitt wurden seit 2011 in Coesfeld 52 Wohnungen pro Jahr zu wenig gebaut.</p>													
<p><b>Bevölkerung und Beschäftigung:</b> Für den Kreis Coesfeld insgesamt ist von einer weiteren Einwohnerzunahme auszugehen. Trotz der etwas schwächeren wirtschaftlichen Dynamik in der Stadt Coesfeld kann das Wohnungsangebot (Quantität und Preis) zunehmend zum limitierenden Faktor der Zuzüge werden.</p> <p>Mangels bezahlbaren Wohnraums können Zuzüge ausbleiben und so auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen, da aus der einheimischen Bevölkerung heraus die Zahl der Erwerbsfähigen sinkt. Deren zahlenmäßiger Rückgang wird mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in den Ruhestand lokal und bundesweit beeinflusst.</p>													
<p><b>Szenarien zur weiteren Entwicklung:</b> Eigentlich muss die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung von den entsprechenden politischen Gremien der Stadt Coesfeld beantwortet werden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung können mögliche lokale Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden. Unabhängig von der weiteren Entwicklung der Geburtenhäufigkeit wird in Deutschland insgesamt der Sterbeüberschuss ansteigen, d.h. viele Städte und Gemeinden werden ohne Wanderungsgewinne schrumpfen. Wenn aber sehr viele Städte und Gemeinden wachsende Wanderungsgewinne benötigen, um die Einwohnerzahl zu steigern, zu halten oder auch nur den Rückgang zu stabilisieren, so deutet sich ein wachsender Wettbewerb der Städte und Gemeinden um Einwohner an.</p> <p>Die gewählten Szenarien mit jährlichen Wanderungsgewinnen zwischen 9 und 227 Personen führen zu einer Einwohnerzahl zwischen 33.960 und 37.810 Personen im Jahr 2035. Bei ausbleibender Zuwanderung läge die Einwohnerzahl im Jahr 2035 unter dem Niveau des Jahres 2017, weil sich der natürliche Saldo über den Gesamtzeitraum negativ entwickeln wird.</p> <p>Die Zunahme der Zahl der Haushalte ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung und dem künftigen Ausmaß der Haushaltsverkleinerung. Diese Singularisierung hängt vor allem von der Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten ab. Die Spanne der Haushaltszunahme reicht in den Szenarien von -4,5% bis +14,3%.</p>													

Entsprechend reicht auch der Wohnungsbedarf in Coesfeld in der Summe der Jahre 2018 bis 2035 von -11 bis 161 Wohnungen jährlich. Die durchschnittliche Bautätigkeit der vergangenen 20 Jahre wäre den meisten Einwohnerszenarien nicht angemessen, da der ermittelte, jährliche Neubaubedarf bis 2035 in allen Szenarien unterhalb dieser durchschnittlichen jährlichen Neubauaktivität liegen wird.

**Nachgefragte Wohnungstypen:** Trotz der wachsenden Bedeutung des Geschosswohnungsbaus in einer alternden Gesellschaft hat auch der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern angesichts der Wertschätzung dieser Gebäudeart seitens der Bevölkerung seinen Platz bei den künftigen Neubauaktivitäten in der Stadt Coesfeld.

Darüber hinaus hat die Analyse gezeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierearmen Wohnungen und an Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, wird somit ein wichtiges Thema in der Stadt Coesfeld bleiben. Sowohl die Versorgung dieser Haushalte mit Wohnraum wie auch die Schaffung von Angeboten im so genannten Bereich des bezahlbaren Wohnens gehört zu den großen Herausforderungen der Kommunalpolitik in Coesfeld.

**Welches Szenario hat die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit?** Aus unserer Sicht markieren die Szenarien I und III über einen längeren Zeitraum mögliche Extremwerte. Insofern rechnen wir eher mit einer künftigen Entwicklung im Bereich von Szenario II als mittlerem Ansatz, auch wenn diesem Szenario keine mathematische Wahrscheinlichkeit zugeschrieben werden kann. Da die Stadt Coesfeld wesentliche Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Stadt in einer insgesamt hochattraktiven Region selbst steuern kann, hängt es auch stark von kommunalpolitischen Entscheidungen ab, welchen Entwicklungspfad die Stadt beschreiten wird. Insbesondere die Baulandausweisung und die Attraktivität der kommunalen Infrastruktur sind von hoher Bedeutung für die weitere Entwicklung.

## Quellen

### Bundesagentur für Arbeit

Pendlerbewegungen nach Kommune Seite 4

### empirica Preisdatenbank

Mietpreise in Kommune und Kreis Seite 10

### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken

Kaufpreise/Größe von freist. Ein- und Zweifamilienhäusern Seite 10

### Statistisches Bundesamt

Mindestsicherungsempfänger Seite 10

### NRW.Bank

Preisgebundener Wohnungsbestand Seite 11

Armutgefährdete Haushalte Seite 15

### Landesbetrieb Informationen und Technik (IT.NRW)

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Seite 4

Bevölkerung Seite 5

Wanderungsbewegungen Seite 6

Altersstruktur und Haushalte Seite 7

Wohnungsmarkt Seite 8 / 9

Haushalte der Altersgruppe 65 und älter Seite 11

Armutgefährdete Haushalte Seite 15

### Eigene Berechnungen

Szenarien Seite 12 / 14