

# Wohnen in Ostwestfalen-Lippe

1. Regionaler Wohnungsmarktbericht



Stadt Bielefeld  
Kreis Gütersloh  
Kreis Herford  
Kreis Höxter  
Kreis Lippe  
Kreis Minden-Lübbecke  
Kreis Paderborn

<b>Inhalt</b>	
<b>Grußwort</b>	<b>2</b>
<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>Auf einen Blick</b>	<b>4</b>
<b>1 Angebotsseite</b>	<b>7</b>
1.1 Baulandpreise	7
1.2 Bautätigkeit	8
1.3 Geförderter Mietwohnungsbau	15
1.4 Eigenheimförderung	17
<b>2 Bedarfsseite</b>	<b>19</b>
2.1 Bevölkerung	19
2.2 Haushaltsmodellrechnungen	26
2.3 Kaufkraft	28
2.4 Leistungsempfänger nach SGB II	29
2.5 Beschäftigung	30
<b>3 Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation</b>	<b>34</b>
3.1 Mieten	34
3.2 Leerstände	37
3.3 Innerstädtische Fluktuation	39
3.4 Wohnungsmarktentwicklung	40
<b>4 Fazit</b>	<b>44</b>
<b>5 Kommunalprofile</b>	<b>46</b>
5.1 Bielefeld	47
5.2 Kreis Gütersloh	49
5.3 Kreis Herford	53
5.4 Kreis Höxter	57
5.5 Kreis Lippe	60
5.6 Kreis Minden-Lübbecke	64
5.7 Kreis Paderborn	67
<b>Anhang</b>	<b>70</b>
Abbildungsverzeichnis	70
Tabellenverzeichnis	71
Impressum	72

## Grußwort

Über zwei Millionen Menschen leben aktuell in Ostwestfalen-Lippe und genießen die Vorzüge von vielfältigen und attraktiven Wohnstandorten. Urbane Quartiere oder das klassische Landleben in idyllischen Dörfern und Kleinstädten – OWL hat für jeden Geschmack den passenden Wohnort und das richtige Wohnangebot.

Trotzdem ist der demographische Wandel auch in OWL spürbar. Wir haben schon heute Regionen, in denen die Bevölkerungszahl zurück geht und andere, in denen sie wächst. Doch welche Auswirkungen werden sich hieraus für das Wohnen in OWL ergeben? Wie viele Neubaugebiete benötigen wir und wie entwickeln wir Wohnungsbestände und stabilisieren Ortskerne?

Diesen Fragen sind die Kreise Gütersloh, Herford, Höxter, Lippe, Minden-Lübbecke und Paderborn sowie die kreisfreie Stadt Bielefeld in Kooperation mit der NRW.BANK nachgegangen. Eine Vielzahl wohnungsmarktrelevanter Daten wurde recherchiert und analysiert. Die Ergebnisse dokumentiert der 1. regionale Wohnungsmarktbericht für Ostwestfalen-Lippe.

Wir laden Sie ein, dieses wichtige Thema mit uns und den verschiedenen Akteuren am Wohnungsmarkt zu diskutieren. Unser Dank gilt der NRW.BANK und der Wohnungswirtschaft aus OWL für ihre tatkräftige Unterstützung. Ihnen wünschen wir eine interessante Lektüre und neue Erkenntnisse für Ihre weiteren Entscheidungen für den attraktiven Wohnstandort OWL.



Friedel Heuwinkel  
Landrat des Kreises Lippe



Sven-Georg Adenauer  
Landrat des Kreises Gütersloh



Dr. Ralf Niermann  
Landrat des Kreises Minden-Lübbecke



Pit Clausen  
Oberbürgermeister der Stadt Bielefeld



Christian Manz  
Landrat des Kreises Herford



Manfred Müller  
Landrat des Kreises Paderborn



Friedhelm Spieker  
Landrat des Kreises Höxter



## Einleitung

Die Auswirkungen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels sind auch in Ostwestfalen-Lippe zu spüren. Hinzu kommen die gesellschaftliche Pluralisierung der Lebensstile und die globale Finanzmarktkrise, die sich ebenfalls auf die Wohnungsmärkte in OWL auswirken:

Bauplätze in neuen Baugebieten können z. T. nicht mehr so schnell vermarktet werden, in manchen Orten sinken die Preise für Immobilien und in einigen Regionen wird gezielt versucht, Wohnungsleerständen entgegenzuwirken. Doch wie wirkt sich der demographische und gesellschaftliche Wandel in der Zukunft auf die regionalen Wohnungsmärkte bzw. auf deren Teilmärkte aus?

Die Bewilligungsbehörden für die soziale Wohnraumförderung in OWL – das sind die Kreise Gütersloh, Herford, Höxter, Lippe, Minden-Lübbecke und Paderborn sowie die kreisfreie Stadt Bielefeld – haben auf Initiative der NRW.BANK Mitte 2008 begonnen, eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung für OWL aufzubauen. Dabei konnte nicht nur auf die Erfahrungen der NRW.BANK, sondern auch auf das Know-how der Städte Bielefeld und Paderborn zurück gegriffen werden. Die Stadt Bielefeld betreibt seit 10 Jahren kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und veröffentlicht jährliche Wohnungsmarktberichte und -barometer. Die Stadt Paderborn beschäftigt sich seit 2002 mit diesem Thema und hat 2010 ihren zweiten Wohnungsmarktbericht herausgegeben.

Die rege Diskussion bei den Arbeitsgruppentreffen mit der sprichwörtlichen „ostwestfälischen Leidenschaft zur Konfrontation“ zeigt, dass neben den Experten, auch die übrigen AG-Mitglieder aufgrund ihrer langjährigen Erfahrungen – nicht nur im Bereich der Wohnraumförderung – erhebliche Erkenntnisse über ihre jeweiligen Wohnungsmärkte gewonnen haben und Trends und Entwicklungen abschätzen können.

Die interdisziplinäre Zusammensetzung der AG aus Wohnraumförderern, Statistikern und Planern trägt dazu bei, dass in diesem Bericht die Wohnungsmärkte in OWL aus den unterschiedlichsten Blickwinkeln beleuchtet werden.

Der Bericht gliedert sich in fünf Kapitel:

- **Angebotsseite**  
mit Indikatoren wie Baulandpreise, Bautätigkeit und Wohnungsbestand
- **Bedarfsseite**  
mit Indikatoren zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Kaufkraft und Beschäftigung
- **Bilanzierung**  
mit Indikatoren zu Mieten, Leerständen und Fluktuation
- **Fazit**
- **Kommunalprofile**  
aller Kreise und der Stadt Bielefeld

Die im Bericht enthaltenden Daten sind im Wesentlichen aus den amtlichen Statistiken des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) entnommen. Das Zahlenmaterial basiert auf dem Stichtag 31.12.2009. Eigene Statistiken der Kommunen weisen teilweise abweichende Zahlen aus. Diese Differenzen stellen jedoch keinen Bruch der Trends oder Entwicklungen dar. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden daher ausschließlich die Zahlen aus den amtlichen Statistiken verwandt.

Die an diesem Bericht beteiligten Institutionen wollen die Trends und Entwicklungen in der Region Ostwestfalen-Lippe weiterhin dokumentieren und zu gegebener Zeit in einem weiteren Bericht veröffentlichen.

Die Kreise und die Stadt Bielefeld bedanken sich bei der NRW.BANK, insbesondere bei Frau Jochimsen und Frau Häusler, die dieses Projekt mit ihren Erfahrungen und Anregungen begleitet haben. Durch die umfangreichen Datensammlungen und thematischen Karten wird die Bedeutung der einzelnen Indikatoren für die Wohnungsmärkte in OWL besonders anschaulich gemacht.

## Auf einen Blick

Der Bericht zeigt deutlich, dass die Entwicklungen in der Region Ostwestfalen-Lippe nicht nur in den Kreisen und der Stadt Bielefeld, sondern auch innerhalb der Kreise in Gemeinden und Städten sehr unterschiedlich sind. Tendenziell lässt sich ein West-Ost-Gefälle feststellen. Dabei zeigen sich Zusammenhänge zwischen Verkehrs- und Wirtschaftsachsen auf der einen Seite und von Siedlungsschwerpunkten auf der anderen Seite.

### Angebotsseite

Der durchschnittliche Bodenpreis für baureifes Land in mittleren Lagen ist in OWL um 25 €/m<sup>2</sup> günstiger als im Landesdurchschnitt. Diese Werte reichen dabei von 34 €/m<sup>2</sup> in Stemwede (Kreis Minden-Lübbecke) bis 210 €/m<sup>2</sup> in Bielefeld. Dabei verdeutlicht die große Spannweite die unterschiedlichen Wohnungsmarktverhältnisse innerhalb von OWL.

Die ostwestfälische Bautätigkeit ist von 2000 bis 2009 um rund 60 % auf 4.000 fertig gestellte Wohneinheiten (WE) p.a. gesunken. Diese Tendenz entspricht der landesweiten Entwicklung in diesem Zeitraum. Die stärksten Rückgänge haben die ländlich geprägten Kreise Höxter und Minden-Lübbecke zu verzeichnen. Aber auch in allen anderen Kreisen schrumpft die durchschnittliche Bautätigkeit um fast ein Drittel. Nur in Bielefeld werden nicht viel weniger WE gebaut als in den Vorjahren.

Die genehmigten WE haben seit dem Tiefstand von rund 4.300 WE in 2007 bis 2009 wieder um 13,6 % zugenommen. Es bleibt abzuwarten, ob diese Entwicklung bereits eine nachhaltige Trendwende darstellt.

Der Rückgang der Bauintensität ist in OWL bei Ein- und Zweifamilienhäusern stärker ausgeprägt als im Geschosswohnungsbau. Einerseits schrumpft mit der Zahl der 25- bis unter 45jährigen die klassische Zielgruppe für Einfamilienhäuser, andererseits gibt es einen zunehmenden Trend zum Erwerb von Bestandsimmobilien, die in großer Zahl am Markt sind. Dieser Trend wird schon heute von einzelnen Kommunen gezielt unterstützt.

Aufgrund überdurchschnittlicher Neubautätigkeit in den letzten 20 Jahren ist der Wohngebäudebestand in OWL insgesamt etwas jünger als im landesweiten Mittel. jedoch zeigen zurückgehende Baufertigstellungszahlen, dass die Bestandsentwicklung von Wohngebäuden an Bedeutung gewinnt. Auch in OWL spielt die „Musik im Bestand“<sup>1</sup>.

In den Jahren 2000 bis 2009 ist für 37 % der öffentlich geförderten Mietwohnungen in NRW die Bindungsfrist ausgelaufen. Für OWL trifft das insgesamt nur für jede vierte Sozialwohnung zu. Am stärksten ist in OWL der Kreis Gütersloh betroffen, in dem in diesem Zeitraum 30 % der Belegungsbindungen weggefallen sind. In der Summe hat OWL bis 2009 rd. 18.000 öffentlich geförderte Wohnungen weniger als 10 Jahre zuvor.

<sup>1</sup> vgl. Kongress Kooperative Stadtentwicklung 2008: [www.kooperative-stadtentwicklung.de](http://www.kooperative-stadtentwicklung.de)

Bis 2025 wird der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand durch planmäßig auslaufende Belegungsbindungen in den meisten Kommunen in OWL um weitere 20 bis 60 %<sup>2</sup> abnehmen. In den größeren Städten in OWL mit einem angespannten Mietwohnungsmarkt im unteren Preissegment wird es daher weiterhin einen großen Bedarf für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau geben.

### Bedarfsseite

Der demographische Wandel macht sich auch in der Region Ostwestfalen-Lippe bemerkbar. Die Region insgesamt wird weiter an Bevölkerung verlieren, da der negative natürliche Bevölkerungssaldo (mehr Sterbefälle als Geburten) nicht durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann und es vielfach auch zu Wanderungsverlusten kommen wird. Überwiegend in den ländlichen Regionen ist mit einem Rückgang und einer starken Alterung der Bevölkerung zu rechnen.

Die Gruppe der 25- bis unter 45jährigen, die in erster Linie als Nachfrager von Wohneigentum am Markt auftritt, wird sich in ihrer Zahl deutlich reduzieren. Dagegen wird die Zahl der 65jährigen und Älteren steigen.

Aufgrund des Bevölkerungsrückganges hat IT.NRW für die Stadt Bielefeld und die nördlichen und östlichen Kreise eine Abnahme der Haushaltszahlen prognostiziert. Durch den altersstrukturellen Wandel wird die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen abneh-

<sup>2</sup> ohne Neubauförderung

men, die Zahl der Zweipersonenhaushalte zu nehmen. Diese Entwicklung der Altersgruppen und der Haushaltszahlen hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Neben demographischen Faktoren hängt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auch von sozioökonomischen Faktoren wie der Kaufkraft der privaten Haushalte und der Einkommenssituation ab. In OWL entspricht der Kaufpreisindex dem Landesdurchschnitt. Städte und Gemeinden, die einen erhöhten Anteil an Empfängern von Leistungen nach SGB II haben, liegen unter diesem Durchschnitt. Gerade hier wird der Bedarf an preiswertem Wohnraum weiter bestehen bleiben und sogar steigen. Durch den Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes ist in diesem unteren Preissegment ein Engpass zu erwarten.

## Bilanzierung

Die Indikatoren Miet- und Immobilienpreisentwicklung, Leerstandsquoten und innerstädtische Mobilität belegen zunehmende Wohnungsmarktentspannung in OWL. So sinkt die Durchschnittsmiete zwischen 2005 und 2009 um 3,5 %. In vielen Kommunen sind auch bei den Immobilienpreisen Rückgänge zu beobachten. Die demographische Entwicklung und Perspektive deutet darauf hin, dass überwiegend Neubauvolumen und die Preise für Gebrauchtimmobilen fallen werden. Auch die Renditeerwartungen im Mietwohnungsbau sind vielerorts eher unterdurchschnittlich einzustufen.

In einigen Kommunen der Kreise Höxter, Lippe und selbst Paderborn werden aufgrund einer entspannten Wohnungsmarktsituation Leer-

standserhebungen bzw. –kartierungen durchgeführt.

Die Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung für Ostwestfalen-Lippe zeigen dabei letztlich eins: Nur in den Kreisen Gütersloh und Paderborn ist grundsätzlich von einem demographisch bedingten Wohnungsneubedarf auszugehen. In Bielefeld und in den Kreisen Herford, Höxter, Lippe und Minden-Lübbecke ist aufgrund der Spannweite der beiden Varianten zur Haushaltsmodellrechnung kein klares Muster zu erkennen. Hier wird man zukünftig sehr genau hinschauen müssen, ob die Zeichen auf Schrumpfung, Wachstum oder Umbau stehen.

## Fazit

Die Förderung von Eigenheimen sollte gerade im ländlichen Bereich vor dem Hintergrund der mittelfristigen demographischen Entwicklung kleinräumig analysiert und kritisch hinterfragt werden.

„Kommunale Handlungskonzepte Wohnen“ bieten hier die Chance einer differenzierten Sichtweise auf die unterschiedlichen Zielgruppen und können lokale Entwicklungspotentiale und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Entsprechende Konzepte sollten gemeinsam mit lokalen Wohnungsmarktakteuren vor Ort entwickelt werden und auf Erkenntnissen einer regelmäßigen Wohnungsmarktbeobachtung basieren.

Die Ergebnisse des ersten Regionalen Wohnungsmarktberichtes OWL sind nicht nur für die öffentlichen Akteure interessant, auch für die hier ansässigen Finanzierungsinstitute dürften

die für einige Regionen und Teilmärkte skizzierten Entwicklungen und Zukunftsaussichten eine Relevanz für deren zukünftige Geschäftspolitik haben.

Angesichts der vielerorts zu erwartenden Angebotsüberhänge wäre eine flächendeckende quantitative Leerstandserhebung in ganz OWL sinnvoll, die um qualitative Einschätzungen ergänzt wird. Der vorhandene Techem-empirica-Leerstandsindex bildet die kleinteiligen Situationen nur unzureichend ab. Auch eine Analyse der kleinräumigen Altersgruppenverteilung auf Quartiers- oder Stadtteilebene wäre eine Ergänzung, um zukünftigen Quartiersumbau abschätzen zu können.

Die unterschiedlichen Szenarien der Zukunftsentwicklung verdeutlichen auch, wie wichtig es ist, regelmäßig die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten zu untersuchen und dabei zu prüfen, inwieweit die realen Entwicklungen mit den Zukunftsannahmen der Vergangenheit übereinstimmen. Dieses Monitoring bietet auch die Möglichkeit der Kurskorrektur bei Planungen z. B. der Ausweisung von Wohnbauflächen, die auf den Vorausschätzungen und Prognosen der Vergangenheit basieren.



## 1 Angebotsseite

Das Wohnraumangebot stellt sich in OWL sehr heterogen dar. Sehr ländlich strukturierte Gebiete mit überwiegender Einfamilienhausbebauung liegen z.T. in direkter Nachbarschaft von Oberzentren wie Paderborn oder Bielefeld, die teilweise großstädtisch geprägt sind. Dementsprechend groß sind die regionalen Unterschiede bei den Baulandpreisen, der Bautätigkeit und bei der Struktur der Wohnungsbestände. Neben diesen Indikatoren wird auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau differenziert dargestellt.

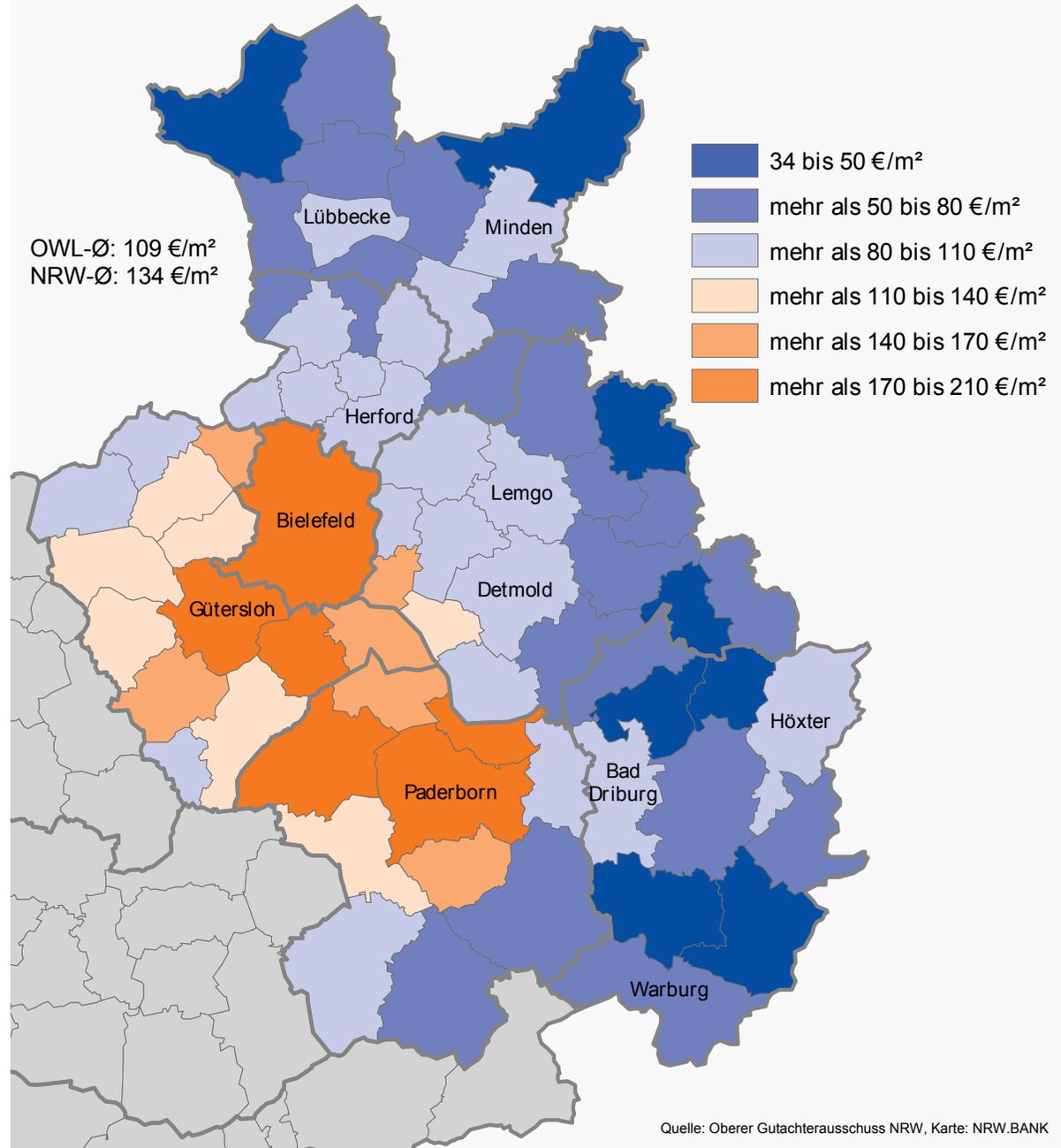
### 1.1 Baulandpreise

Ein wichtiger Indikator für die Beurteilung von Wohnungsmärkten ist der durchschnittliche Preis für baureifes Land. 2009 gab es in NRW rund 122.000 Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie bei Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 23,7 Milliarden € und einem Flächenumsatz von 235,9 km<sup>2</sup> (vgl. Grundstücksmarktbericht NRW 2010). Die Zahl der Kauffälle ist damit annähernd stabil gegenüber dem Vorjahr (-1 %). Der Geldumsatz nimmt hingegen 2009 um 10 % ab. Rund zwei Drittel des Geldumsatzes durch Immobilienkauffälle in NRW entfallen auf das Rheinland.

Die Bodenpreise in Ostwestfalen-Lippe liegen im Durchschnitt bei 109 €/m<sup>2</sup> und damit unter dem Wert für Nordrhein-Westfalen von 134 €/m<sup>2</sup>. In den letzten Jahren sind die Baulandpreise insgesamt stabil bis leicht rückläufig.

<sup>3</sup> Abgebildet sind die Durchschnittswerte der Kommunen, d.h. dass auch Preise über oder unter diesen Werten erzielt werden.

Abb. 1 Durchschnittliche Preise für baureifes Land 2009<sup>3</sup>



## 1.2 Bautätigkeit

Trotz steigender Preise in einzelnen städtischen Lagen (z.B. Bielefeld) hat sich der Durchschnittswert für OWL in den Jahren 2006 – 2009 nicht verändert. Dies zeigt, dass in vielen Regionen höhere Baulandpreise am Markt nicht mehr durchzusetzen sind. Dabei schwanken die Preise regional in erheblichem Maße.

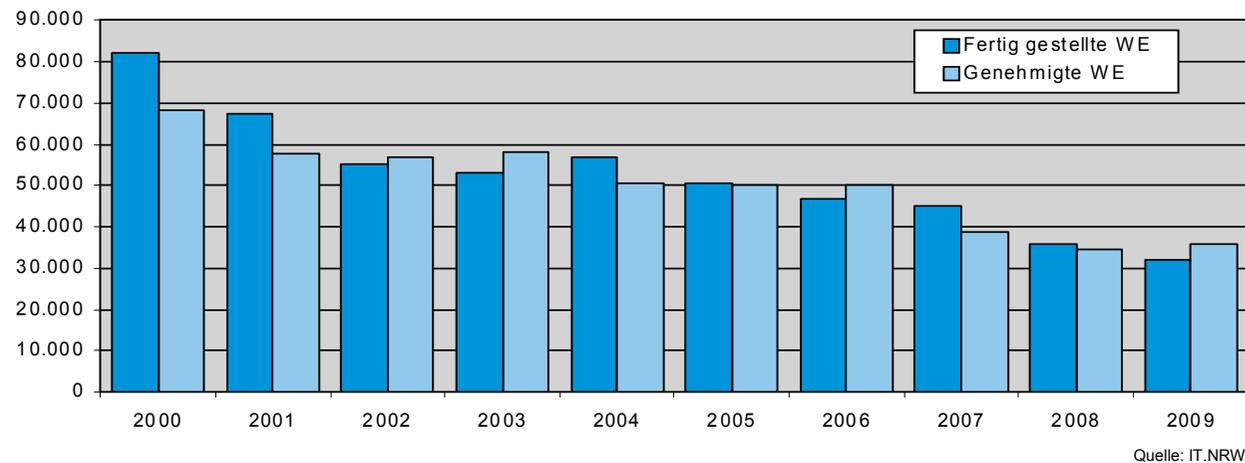
Die durchschnittlich günstigsten Grundstücke liegen in Stemwede (Kreis Minden-Lübbecke) mit 34 €/m<sup>2</sup> und Borgentreich und Marienmünster (Kreis Höxter) mit 35 €/m<sup>2</sup>. Die höchsten Durchschnittswerte werden in Bielefeld mit 210 €/m<sup>2</sup> erreicht sowie weiterhin in Gütersloh, Verl, Delbrück, Paderborn und Bad Lippspringe (175 bis 210 €/m<sup>2</sup>). Die Gebiete, die näher an wichtigen Verkehrswegen und den großen Industrieansiedlungen liegen, zeigen i.d.R. ein deutlich höheres Preisniveau.

In den ländlichen Gebieten liegt das Preisniveau zum Teil deutlich unter dem OWL-Durchschnitt. Insbesondere bei den größeren Städten sind in innerstädtischen Lagen Preise zu verzeichnen, die deutlich über den Durchschnittswerten der jeweiligen Stadt liegen. Die größte Bandbreite ergibt sich im Kreis Paderborn mit einer Spanne von 60 €/m<sup>2</sup> bis 200 €/m<sup>2</sup>.

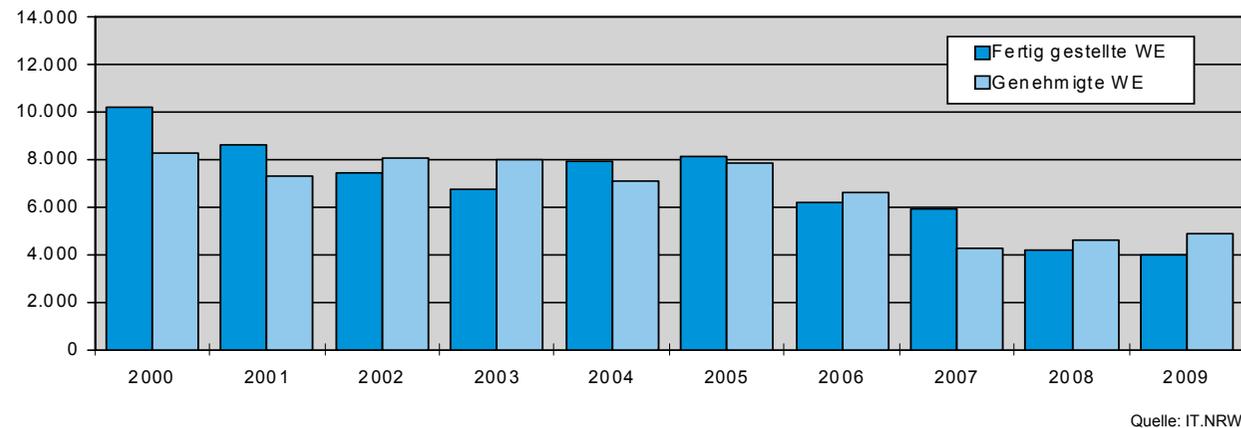
Die Wohnungsbautätigkeit hat sich in NRW von 2000 bis 2009 mehr als halbiert. Landesweit werden 2009 mit rd. 32.000 Wohneinheiten (WE) 11 % weniger fertig gestellt als ein Jahr zuvor. Die Zahl der genehmigten WE hat sich dagegen leicht erholt (+ 4 %) und erreicht 2009 annähernd 36.000 WE (2008: rd. 34.500 WE).

In OWL ist eine ganz ähnliche Entwicklung zu beobachten. Die Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten ist von gut 10.000 (2000) um zwei Drittel auf rd. 4.000 WE (2009) gesunken. Die genehmigten Wohneinheiten haben seit dem Tiefstand von rund 4.300 WE in 2007 bis 2009 wieder um 13,6 % zugenommen und liegen aktuell bei

**Abb. 2 Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2000 - 2009**



**Abb. 3 Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in OWL 2000 - 2009**



annähernd 4.900 WE. Ob diese Entwicklung bereits eine Trendwende darstellt, wie einige Bausparkassen vermuten, bleibt abzuwarten. Die steigenden Genehmigungszahlen können auch auf einem kurzfristigen Effekt durch geändertes Investorenverhalten im Zuge der weltweiten Finanzkrise basieren.

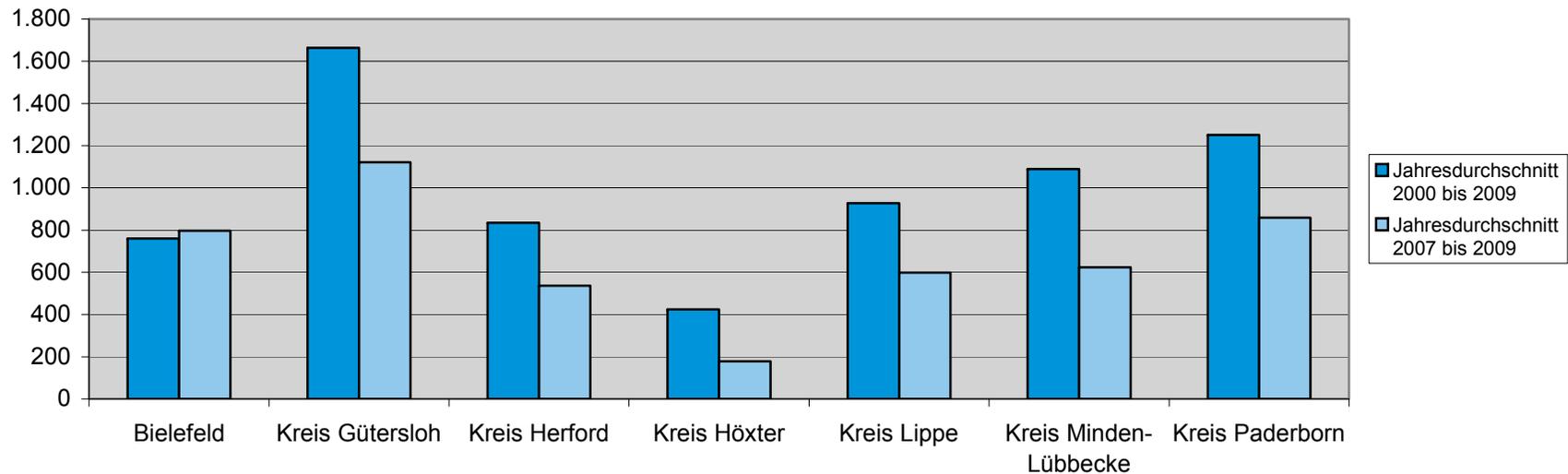
In allen Kreisen in OWL ist die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten drei Jahre (2007 – 2009) gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt (2000 – 2009) deutlich rückläufig.

Insgesamt ist der Rückgang in OWL mit 32 % größer als im Landesdurchschnitt (-28 %). Der Kreis Höxter hat mit 58 % den stärksten Rückgang der jährlich durchschnittlich fertig gestellten Wohneinheiten zu verzeichnen, gefolgt vom Kreis Minden-Lübbecke, in dem 43 % weniger Wohneinheiten gebaut werden.

In den Kreisen Lippe und Herford liegt der Rückgang bei 35 bzw. 36 % im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Auch in den Kreisen Gütersloh und Paderborn schrumpft die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten drei Jahre um ein Drittel.

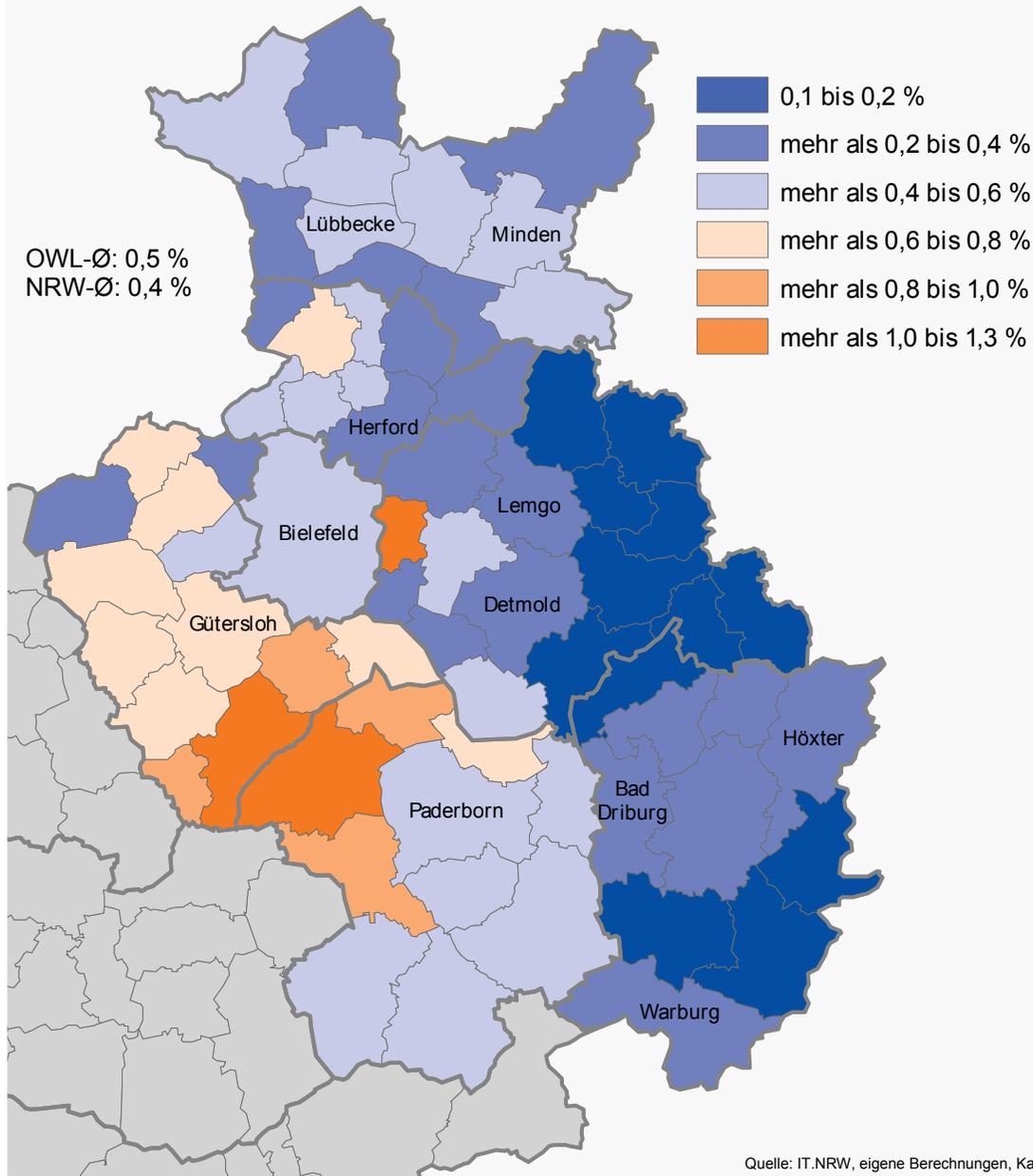
Nur in Bielefeld stellt sich in diesem Vergleich die durchschnittliche Bautätigkeit in den letzten drei Jahren etwas besser dar als in den letzten zehn Jahren.

**Abb. 4** Durchschnittlich fertig gestellte Wohneinheiten p. a. in OWL 2000 - 2009 und 2007 - 2009 (je 100 Bestandswohnungen des jeweiligen Vorjahres)



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

**Abb. 5 Bauintensität**  
(Durchschnittlich p. a. fertig gestellte WE 2007 - 2009 je 100 Bestands-WE des Vorjahres)



Die Bauintensität, die die durchschnittlichen jährlichen fertig gestellten Wohneinheiten je 100 Bestandswohnungen darstellt, ist in diesem Zusammenhang ein interessanter Indikator zur vergleichenden Betrachtung.

Im Zeitraum 2007 - 2009 hat die Bauintensität auch in OWL gegenüber 2000 - 2009 spürbar abgenommen. Trotz teilweise rückläufiger Bevölkerungsentwicklung gibt es über die letzten 10 Jahre in fast allen Kreisen eine überdurchschnittliche Bauintensität durch die Bautätigkeit der geburtenstarken Jahrgänge.

Trotzdem wird in OWL auch in den Jahren 2007 - 2009 immer noch etwas mehr gebaut als im NRW-weiten Durchschnitt. Die Bauintensität liegt in OWL mit 0,5 % neugebaute WE p. a. leicht über dem NRW-Durchschnitt von 0,4 %.

Die nebenstehende Karte zeigt ein deutliches West-Ost-Gefälle in diesem Bereich. In den Kreisen Gütersloh und Paderborn sowie in Leopoldshöhe (Kreis Lippe) stellt sich die Bauintensität 2007 - 2009 mit bis zu 1,2 % p. a. des Wohnungsbestandes deutlich überdurchschnittlich dar. In Teilen des Kreises Minden-Lübbecke, im Westen des Kreises Herford, in Bielefeld und im östlichen Kreis Paderborn ist die Bauintensität durchschnittlich. Weite Teile der Kreise Lippe und Höxter sowie einzelne Gemeinden im Kreis Herford und Minden-Lübbecke liegen ebenfalls deutlich unter dem OWL-Durchschnitt. In einzelnen Kommunen des Kreises Lippe ist nahezu keine Bautätigkeit festzustellen.

Damit zeigt sich, dass niedrige Baulandpreise in diesen Regionen nicht automatisch zur Bautätigkeit führen. Arbeitsplätze, Verkehrsanbindung und Kultur-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sind auch in OWL scheinbar wichtige Faktoren bei der Wohnstandortauswahl.

Der Rückgang der Bauintensität ist in allen Kreisen in OWL bei Ein- und Zweifamilienhäusern stärker ausgeprägt als im Geschosswohnungsbau. Eine Ursache dafür ist der Trend zum Erwerb von Bestandsimmobilien. Das Angebot an entsprechenden Immobilien ist aufgrund von demographischen und gesellschaftlichen Prozessen derzeit sehr groß. Der Vorteil der Bestandsimmobilien ist, dass diese meist über größere Grundstücke mit vorhandener Begrünung verfügen als die aktuell verfügbaren Grundstücke in Neubaugebieten. Innerstädtische Bestandsobjekte bieten zusätzlich den Vorteil der umfangreichen Infrastruktur, die sich in Neubaugebieten erst entwickeln muss. Die Bereitschaft wächst, Einfamilienhäuser zu Gunsten von seniorengerechten Wohnungen aufzugeben. Diese Tendenz stellt bereits eine Reaktion auf die demographische Entwicklung dar und wird zukünftig weiter zunehmen. Die Realisierung wird davon abhängen, ob die Kaufpreiserwartungen am Markt durchgesetzt werden können.

Der Trend zum Erwerb einer Bestandsimmobilie wird bereits vielerorts durch kommunale Konzepte gefördert. Beispielhaft wird hier das Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Leute kaufen alte Häuser“ der Gemeinde Hiddenhausen dargestellt:

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, des jetzt bestehenden Gebäudeleerstandes und der zu erwartenden Immobilienangebote aufgrund der über 70-Jährigen Hauseigentümer hat die Gemeinde Hiddenhausen am 01.07.2007 das Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Leute kaufen alte Häuser“ gestartet.

Es soll jungen Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung erleichtern. Das Programm besteht aus zwei Säulen: einem einmaligen Zuschuss für ein Altbaugutachten (mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung) sowie einer laufenden Förderung für sechs Jahre für den Erwerb einer Altimmoblie (über 25 Jahre alt).

Bei beiden Förderbausteinen beträgt der Grundbetrag 600 Euro zuzüglich 300 Euro für jedes Kind bis 18 Jahre, das im Haushalt lebt. Der mögliche Förderhöchstbetrag beläuft sich auf maximal 10.500 Euro, einmalig 1.500 Euro für das Altbaugutachten sowie jährlich 1.500 Euro für die Dauer von sechs Jahren für den Erwerb der Altimmoblie.

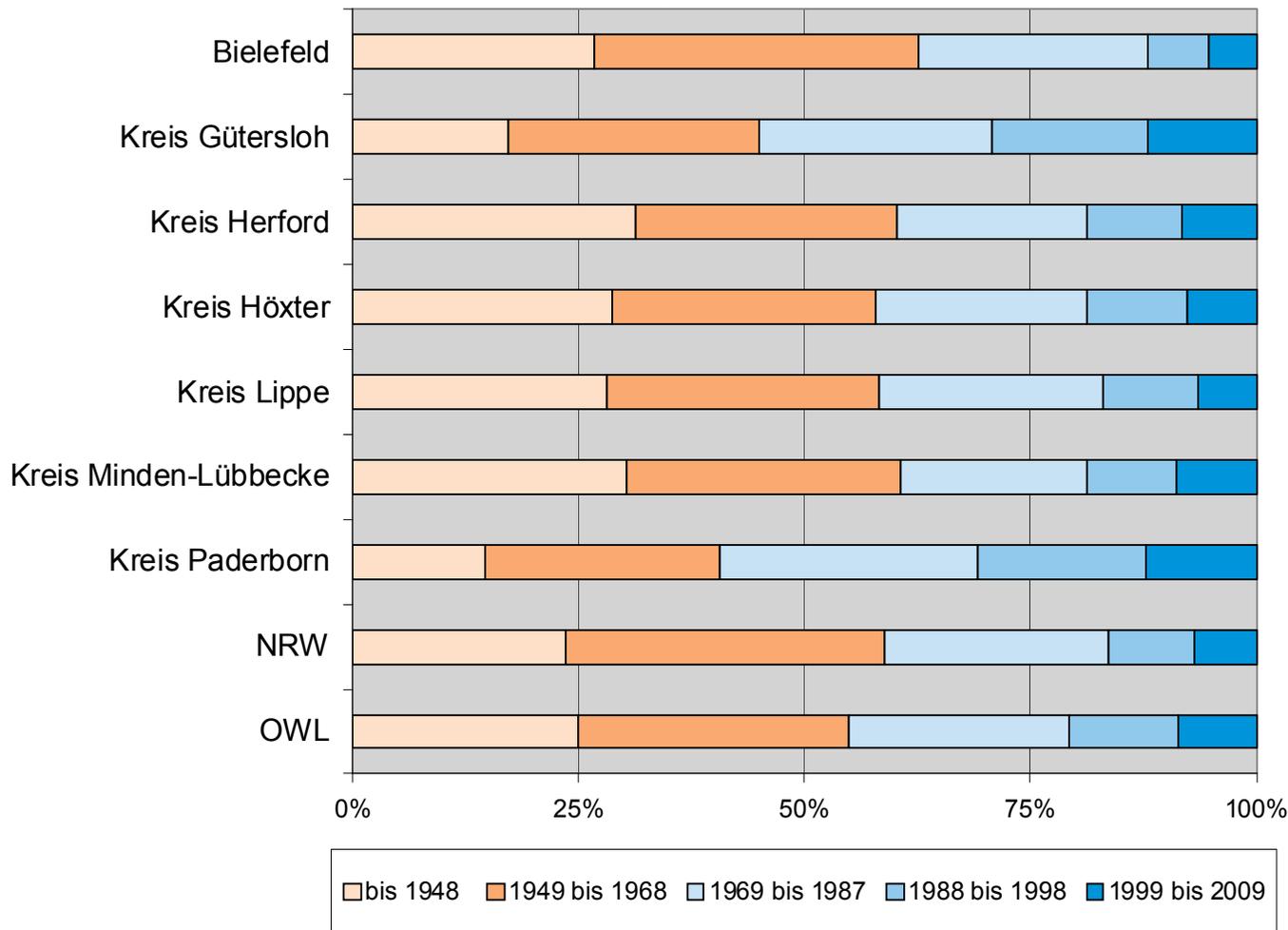
Mehr als die Hälfte der Antragsteller ist nach Hiddenhausen zugezogen. Mehr als die Hälfte der Antragsteller sind Haushalte mit Kindern und rein statistisch gesehen wohnt in jedem Förderobjekt mindestens ein Kind.

Das Förderprogramm wurde bereits mehrfach ausgezeichnet. Am 05. Juni 2008 erhielten die Hiddenhausener auf dem DEMO-Kongress „Kommunalpolitik besser machen“ den DEMO-Kommunalfuchs für den ersten Platz in der Kategorie beste „Kommunalpolitische Einzelstrategie“. Neben viel Anerkennung durch den Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW erhielt die Gemeinde am 26.10.2009 den Deutschen Lokalen Nachhaltigkeitspreis in der Kategorie Kommunen. Die Auszeichnung würdigt zukunftsfähige Ideen, die die Zeichen der Zeit erkannt haben und wurde mit dem Zeitzeiche® 2009 nominiert.

Inzwischen hat das Förderprogramm nicht nur in OWL sondern bundesweit viele Nachahmer gefunden. Die Richtlinien zum Förderprogramm sind auf der Internetseite der Gemeinde Hiddenhausen [www.hiddenhausen.de](http://www.hiddenhausen.de) einsehbar.

Das Beispiel zeigt, dass hierdurch erfolgreich der Erwerb von Bestandsimmobilien forciert werden kann. Eine nachhaltige positive Generierung von Wanderungsgewinnen wird überregional nicht möglich sein.

Abb. 6 Prozentuale Verteilung der Baualtersklassen am Wohnungsbestand 2009



Quelle: IT.NRW; ab 1987 eigene Fortschreibung

Die Baualtersklassen veranschaulichen die zurückliegende Bautätigkeit. Unterschiede in der Struktur haben Bedeutung für zu erwartende Wohnungsabgänge und erforderliche Bestandsmaßnahmen in älteren Baualtersklassen, in denen allerdings bereits einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein können.

Im OWL-Durchschnitt sind 55 % des Wohnungsbestandes bis 1968 gebaut. Dieser Wert liegt etwas unter dem Landesdurchschnitt von nahezu 60 %. In den Jahren 1969 bis 1987 wurden in OWL durchschnittlich ebenso viele Wohngebäude errichtet wie im Land NRW. Aufgrund der höheren Neubautätigkeit in OWL haben die Baualtersklassen ab 1988 mit 20,7 % einen deutlich höheren Anteil als im NRW-Vergleich mit rund 16 %.

Bei Betrachtung der Zahlen innerhalb OWL fällt nahezu eine Zweiteilung auf. Der Wohnungsbestand im Kreis Gütersloh und im Kreis Paderborn ist zu ca. 55 % bzw. 60 % jünger als 40 Jahre. Zudem sind ca. 29 % bzw. 31 % der Wohnungen nicht älter als 20 Jahre. In den anderen Kreisen und der Stadt Bielefeld sind ca. 60 % des Wohnungsbestandes älter als 40 Jahre und nur zwischen 12,1 % (Stadt Bielefeld) und höchstens 18,8 % (Kreis Minden-Lübbecke) nach 1987 gebaut.

Der niedrigste Anteil an Altbebauung bis 1948 findet sich mit 9 % in Harsewinkel (Kreis Gütersloh) und der höchste Anteil mit 38,6 % in Blomberg (Kreis Lippe).

Innerhalb der Kreise ergibt sich oft keine einheitliche Verteilung, sondern eine große Bandbreite mit Unterschieden von bis zu 25 % innerhalb dieser Baualtersklasse. Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre gehören zu denen mit erhöhtem Handlungsbedarf, wobei nur teilweise Informationen über den tatsächlichen Modernisierungsstand dieser Gebäude vorliegen.

Aufgrund der geringen Größe und der Grundrisse entsprechen sowohl Mietwohnungen als auch Eigenheime aus dieser Zeit nicht mehr den heutigen Anforderungen. Überwiegend in den Kreisstädten und einigen angrenzenden Kommunen gibt es überdurchschnittlich viele 50er und 60er Jahre-Bestände.

Auffällig ist dabei der Wert von 46,6 % in der Stadt Espelkamp (Kreis Minden-Lübbecke). Hintergrund ist, dass 1949 die Aufbaugesellschaft Espelkamp GmbH mit Förderung des Landes NRW entstanden ist. Deren Ziel war es, Wohnungen zu errichten und Industriebetriebe für die erhöhte Nachfrage durch Vertriebene anzusiedeln. Espelkamp wurde eine der großen Vertriebenenstädte in Deutschland.

In Bielefeld ist mehr als jede dritte Wohneinheit in den 50er und 60er Jahren errichtet worden. Aufgrund der Nachkriegswohnungsnot und der wirtschaftlichen Entwicklung wird in dieser Zeit in Bielefeld überdurchschnittlich viel Wohnraum geschaffen.

Abb. 7 Anteil des Wohnungsbestandes der 50er und 60er Jahre (1949-1968) am Gesamtbestand 2009

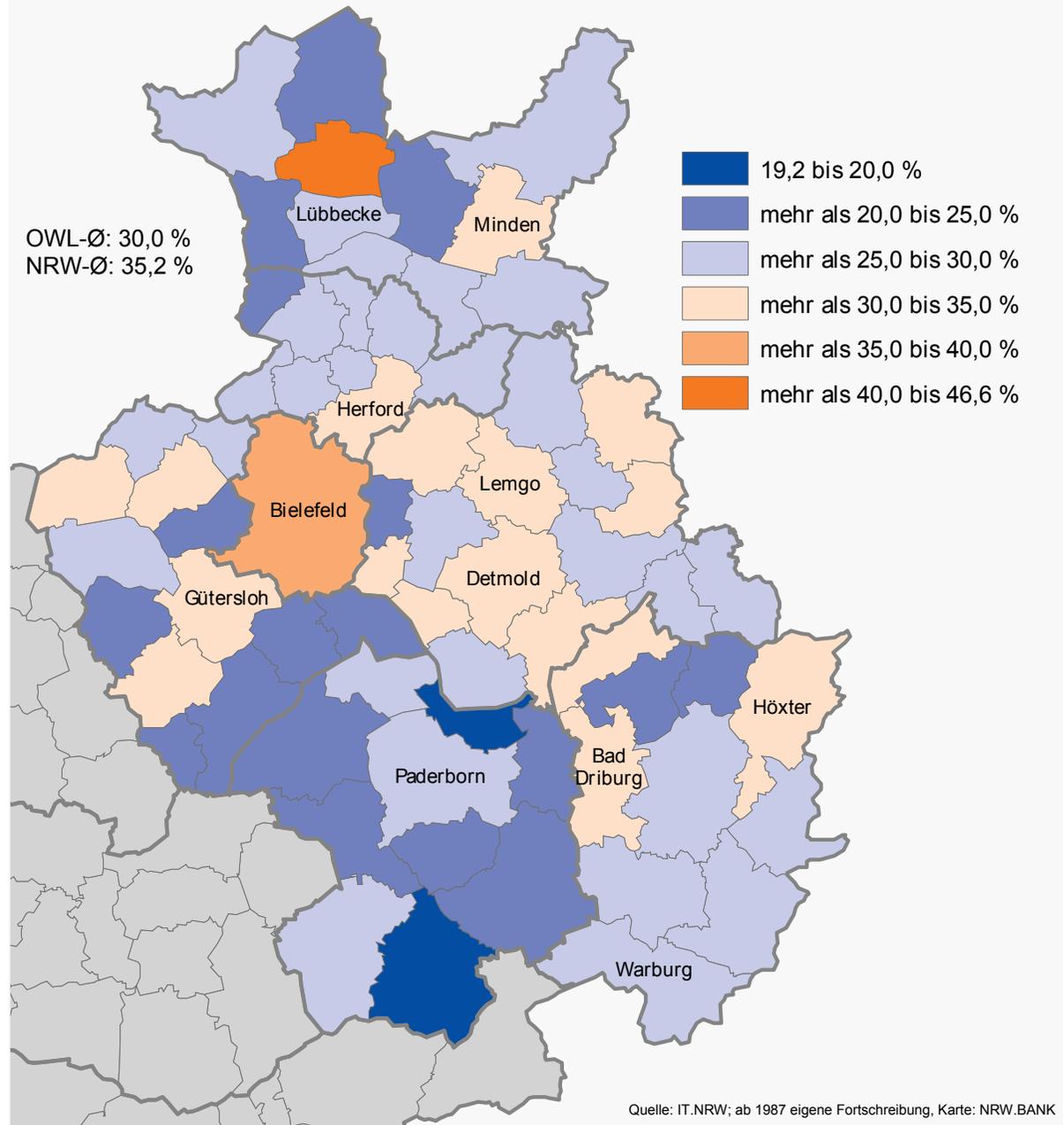
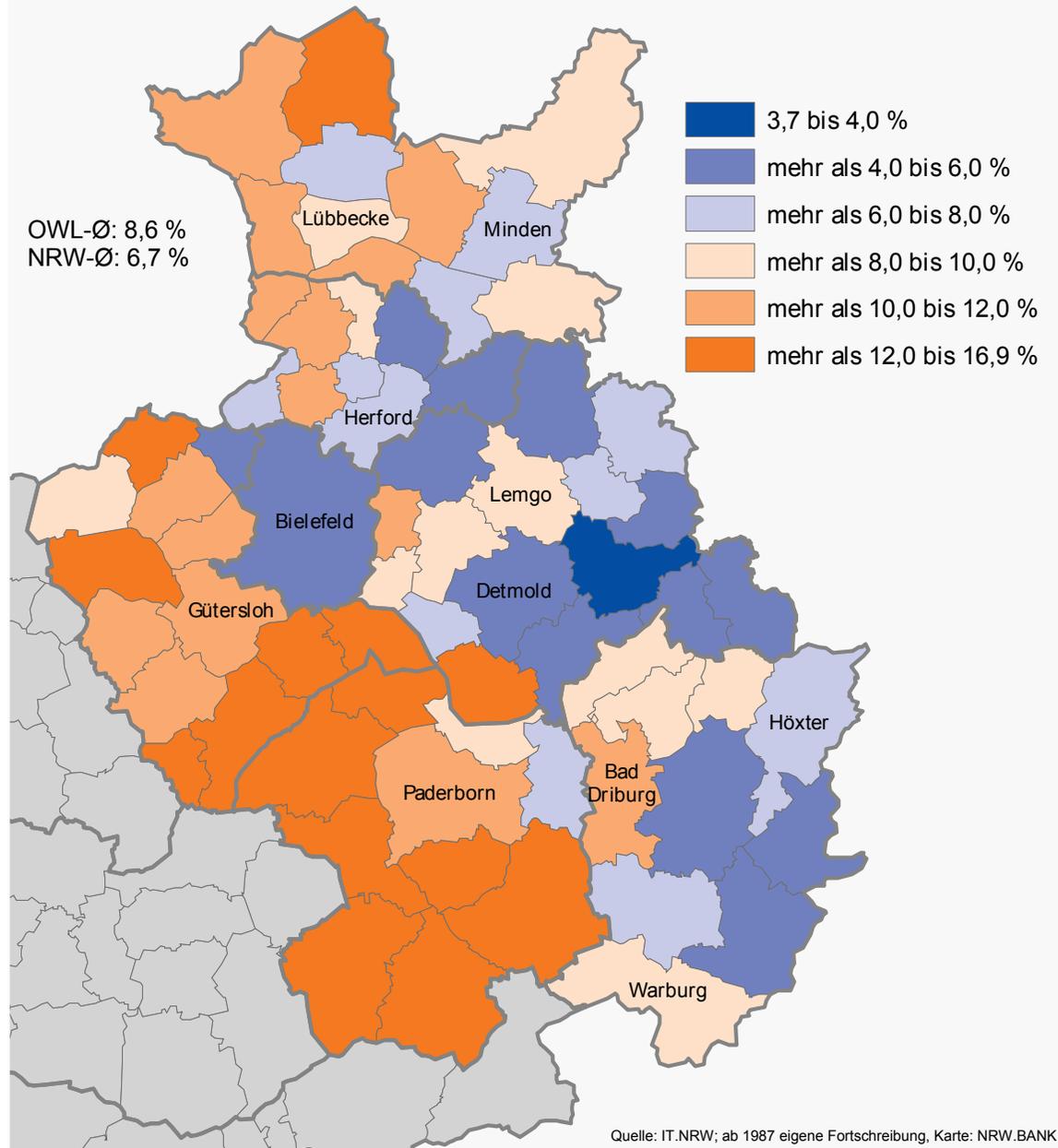


Abb. 8 Anteil des Neubau-Wohnungsbestandes (Baulter ab 1999) am Gesamtbestand 2009



Der Anteil der neueren Wohnungsbestände (ab 1999) ist im Südwesten von OWL überdurchschnittlich hoch. Schwerpunkte finden sich in den Kreisen Gütersloh und Paderborn. Der höchste Anteil an Neubauten ab 1999 liegt mit 16,9 % in Schloß Holte-Stukenbrock (Kreis Gütersloh) und der niedrigste mit 3,7 % in Blomberg (Kreis Lippe). Der Anteil der Neubauten spiegelt damit die demographische Dynamik der letzten 10 Jahre wider.

### 1.3 Geförderter Mietwohnungsbau

Im Betrachtungszeitraum 2000 – 2009 ist festzustellen, dass der Bestand an geförderten Mietwohnungen in allen Kreisen in Ostwestfalen-Lippe erheblich abgenommen hat. Dabei ist die Abnahme regional sehr unterschiedlich. Während der Rückgang in den Kreisen Lippe, Herford, Höxter und der Stadt Bielefeld annähernd im OWL-Schnitt liegt, weisen die Kreise Minden-Lübbecke und Paderborn mit einem Wert von – 23 % die geringsten Abnahmen auf. Am stärksten ist der Kreis Gütersloh betroffen, in dem in diesem Zeitraum 30 % der Belegungsbindungen weggefallen sind. Insgesamt lag der Bestandsrückgang überall in OWL unterhalb des Landesdurchschnitts.

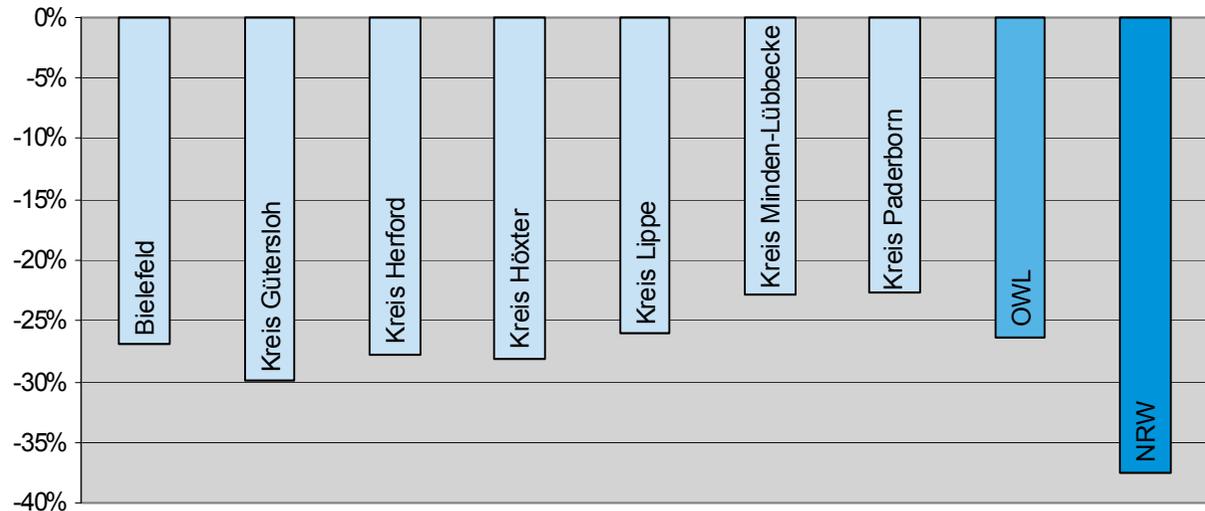
Der rückläufige Bestand an geförderten Mietwohnungen ergibt sich durch Auslaufen von Belegungsbindungen. Diese Entwicklung wird verstärkt durch außerplanmäßige Rückzahlungen.

Tab. 1 Geförderter Mietwohnungsbestand

Geförderter Bestand: Mietwohnungen	2000	2009	Abweichung
Bielefeld	19.296	14.101	-27%
Kreis Gütersloh	9.591	6.720	-30%
Kreis Herford	7.497	5.420	-28%
Kreis Höxter	3.578	2.573	-28%
Kreis Lippe	11.411	8.442	-26%
Kreis Minden-Lübbecke	8.956	6.905	-23%
Kreis Paderborn	8.211	6.356	-23%
OWL	68.540	50.517	-26%
NRW	971.408	608.259	-37%

Quelle: NRW.BANK

Abb. 9 Abnahme der öffentlich geförderten Mietwohnungsbestände 2000 - 2009



Quelle: NRW.BANK

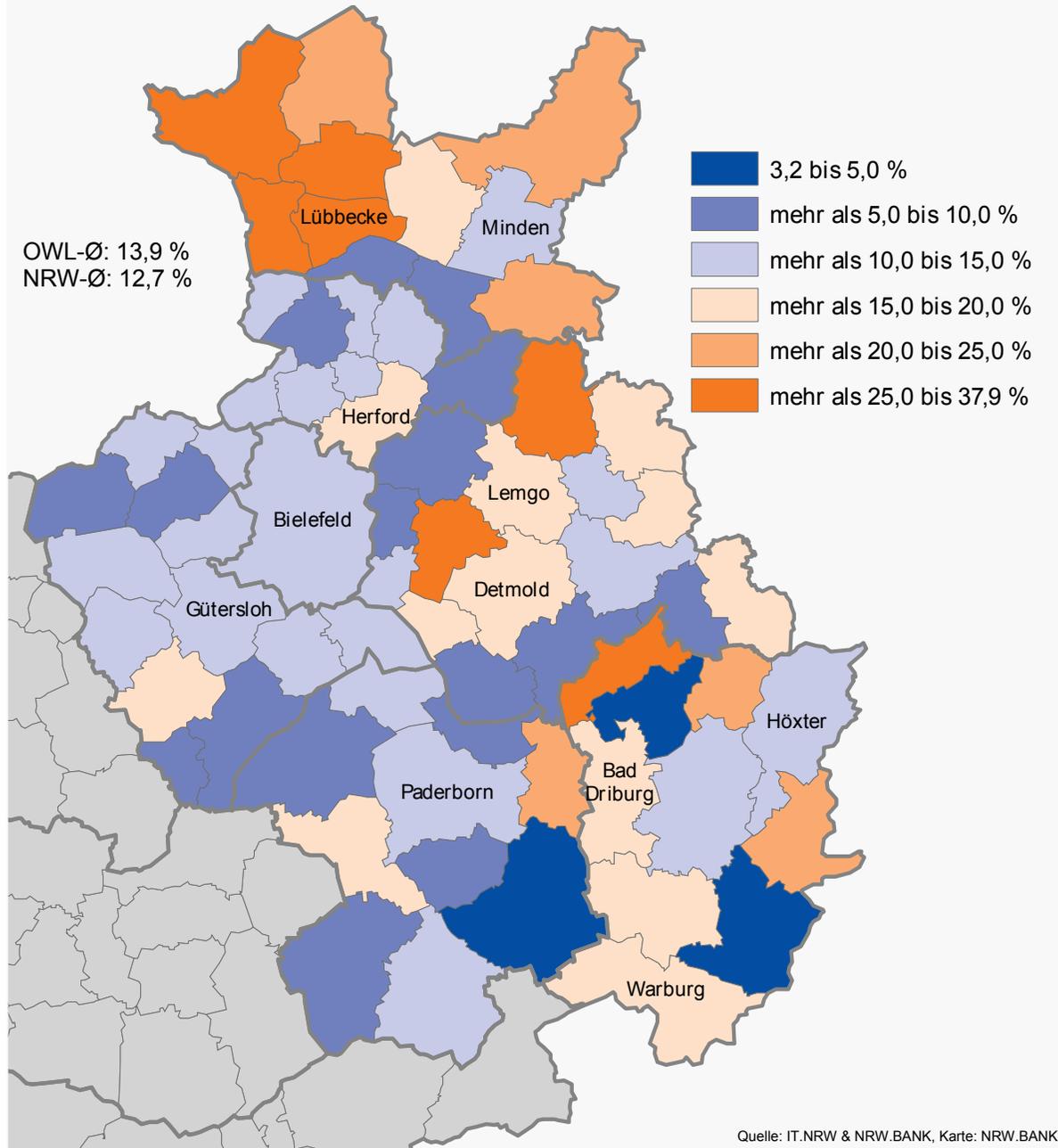
Der Neubau geförderter Mietwohnungen kann den Wegfall der Belegungsbindungen i.d.R. nicht kompensieren.

Entsprechend der Vorausberechnung der NRW.BANK werden bis 2025 in den meisten Städten und Gemeinden in OWL weitere

20 % bis 60 % Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand entfallen (ohne Neubauförderung). Ob und wie diese überwiegend drastischen Rückgänge regional zu bewerten sind, hängt von dem lokal zu ermittelnden Wohnungsbedarf ab. Bei schrumpfenden Märkten mit zunehmenden Leerständen sind die Auswirkungen von auslaufenden Sozialwohnungsbeständen wahrscheinlich weniger negativ zu sehen. In den größeren Städten in OWL mit einem angespannten Mietwohnungsmarkt im unteren Preissegment wird es dagegen weiterhin einen großen Bedarf für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau geben.

Die einzelnen Gemeinden haben in diesem Zusammenhang nur geringe Steuerungsmöglichkeiten. Kommunale Handlungskonzepte Wohnen, die gemeinsam mit lokalen Wohnungsmarktakteuren vor Ort entwickelt werden, bieten die Chance einer differenzierten Sichtweise auf die unterschiedlichen Zielgruppen und können Entwicklungs- und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen.

Abb. 10 Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand 2009



Der Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am Gesamtmietwohnungsbestand liegt im Jahr 2009 überwiegend auf Höhe des Landesdurchschnittes von 12,7 %. In großen Teilen des Kreises Minden-Lübbecke und Teilen der Kreise Lippe und Höxter liegt der Anteil über dem Landesdurchschnitt, teilweise sogar erheblich. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass in einigen Kommunen hohen Prozentanteilen niedrige absolute Werte zugrunde liegen. In der gesamten Region Ostwestfalen-Lippe verteilt finden sich 20 Städte und Gemeinden mit einem Anteil von weniger als 10 % öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Die Abbildungen 9 und 10 zeigen, dass es in Ostwestfalen-Lippe in Bezug auf den preisgebundenen Mietwohnungsbestand erhebliche regionale Unterschiede gibt, deren Ursachen und Hintergründe vielfältig sind und sicher in den ortsspezifischen Gegebenheiten zu suchen sind.

## 1.4 Eigenheimförderung

Parallel zur Entwicklung der Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind die Förderungen im selbstgenutzten Wohneigentum zurückgegangen.

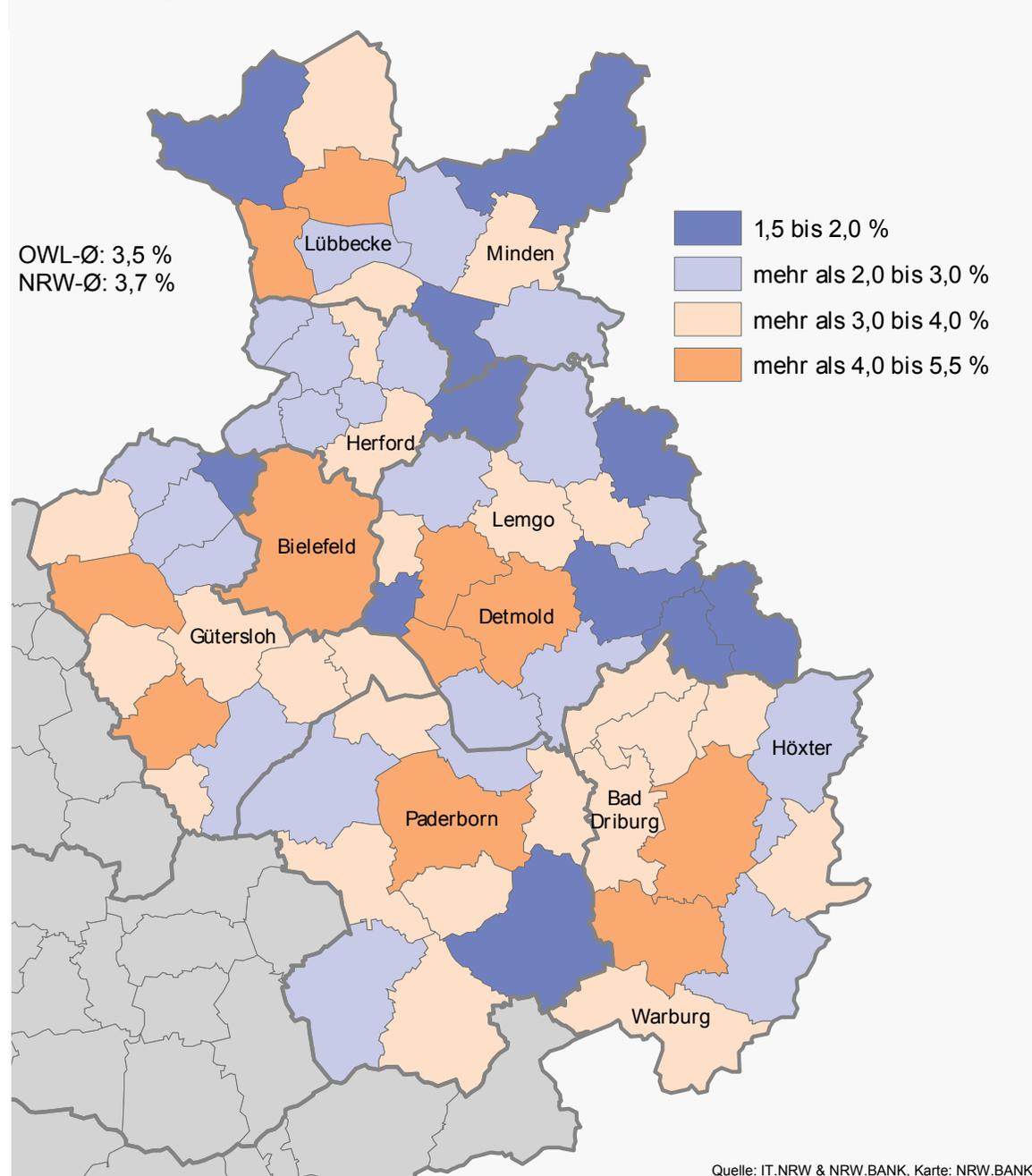
Die Förderintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat dabei in den letzten Jahren in den Kreisen Lippe, Paderborn, Herford und Minden-Lübbecke z. T. deutlich zugenommen. In Bielefeld ist die Förderintensität dagegen rückläufig.

Trotzdem wird hier und im Kreis Lippe im Durchschnitt der letzten Jahre immer noch jedes dritte neugebaute Eigenheim öffentlich gefördert. Das trifft in den Kreisen Gütersloh, Höxter und Minden-Lübbecke dagegen nur auf jedes sechste Eigenheim zu.

Viele städtisch geprägte Bereiche (s. nebenstehende Karte) haben hohe Anteile von geförderten Eigenheimen. Daneben gibt es aber auch in ländlichen Gemeinden z.T. überdurchschnittlich viele geförderte Eigenheime.

Die Notwendigkeit dieser Förderpraxis sollte vor dem Hintergrund der mittelfristigen demographischen Entwicklung (vgl. Kap. 2 Bedarfsseite) kleinräumig analysiert werden.

Abb. 11 Anteil geförderter Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Ein- und Zweifamilienhäusern 2009



## Angebotsseite auf einen Blick

Der durchschnittliche Bodenpreis für baureifes Land in mittleren Lagen ist in OWL um 25 €/m<sup>2</sup> günstiger als im Landesdurchschnitt. Diese Werte reichen dabei von 34 €/m<sup>2</sup> in Stemwede (Kreis Minden-Lübbecke) bis 210 €/m<sup>2</sup> in Bielefeld. Dabei verdeutlicht die große Spannweite die unterschiedlichen Wohnungsmarktverhältnisse innerhalb von OWL.

Die ostwestfälische Bautätigkeit ist von 2000 bis 2009 um rund 60 % auf 4.000 fertig gestellte Wohneinheiten (WE) p.a. gesunken. Diese Tendenz entspricht der landesweiten Entwicklung in diesem Zeitraum. Die stärksten Rückgänge haben die ländlich geprägten Kreise Höxter und Minden-Lübbecke zu verzeichnen. Aber auch in allen anderen Kreisen schrumpft die durchschnittliche Bautätigkeit um fast ein Drittel. Nur in Bielefeld werden nicht viel weniger WE gebaut als in den Vorjahren.

Die genehmigten WE haben seit dem Tiefstand von rund 4.300 WE in 2007 bis 2009 wieder um 13,6 % zugenommen. Es bleibt abzuwarten, ob diese Entwicklung bereits eine nachhaltige Trendwende darstellt.

Der Rückgang der Bauintensität ist in OWL bei Ein- und Zweifamilienhäusern stärker ausgeprägt als im Geschosswohnungsbau. Einerseits schrumpft mit der Zahl der 25- bis unter 45jährigen, die klassische Zielgruppe für Einfamilienhäuser, andererseits gibt es einen zunehmenden Trend zum Erwerb von Bestandsimmobilien, die in großer Zahl am Markt sind. Dieser Trend wird schon heute von einzelnen Kommunen gezielt unterstützt.

Aufgrund überdurchschnittlicher Neubautätigkeit in den letzten 20 Jahren ist der Wohngebäudebestand in OWL insgesamt etwas jünger als im landesweiten Mittel. Jedoch zeigen zurückgehende Baufertigstellungszahlen, dass die Bestandsentwicklung von Wohngebäuden an Bedeutung gewinnt. Auch in OWL spielt die „Musik im Bestand“<sup>4</sup>.

In den Jahren 2000 bis 2009 ist für 37 % der öffentlich geförderten Mietwohnungen in NRW die Bindungsfrist ausgelaufen. Für OWL trifft das insgesamt nur für jede vierte Sozialwohnung zu. Am stärksten ist in OWL der Kreis Gütersloh betroffen, in dem in diesem Zeitraum 30 % der Belegungsbindungen weggefallen sind. In der Summe hat OWL bis 2009 rd. 18.000 öffentlich geförderte Wohnungen weniger als 10 Jahre zuvor. Bis 2025 wird der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand durch planmäßig auslaufende Belegungsbindungen in den meisten Kommunen in OWL um weitere 20 bis 60 %<sup>5</sup> abnehmen. In den größeren Städten in OWL mit einem angespannten Mietwohnungsmarkt im unteren Preissegment wird es daher weiterhin einen großen Bedarf für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau geben.

Die Förderung von Eigenheimen sollte dagegen gerade im ländlichen Bereich vor dem Hintergrund der mittelfristigen demographischen Entwicklung kleinräumig analysiert und kritisch hinterfragt werden.

Kommunale Handlungskonzepte Wohnen bieten hier die Chance einer differenzierten Sichtweise auf die unterschiedlichen Zielgruppen und

können lokale Entwicklungspotentiale und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Entsprechende Konzepte sollten gemeinsam mit lokalen Wohnungsmarktakteuren vor Ort entwickelt werden und auf Erkenntnissen einer regelmäßigen Wohnungsmarktbeobachtung basieren.

<sup>4</sup> vgl. Kongress Kooperative Stadtentwicklung 2008:

[www.kooperative-stadtentwicklung.de](http://www.kooperative-stadtentwicklung.de)  
ohne Neubauförderung

<sup>5</sup>

## 2 Bedarfsseite

Der Bedarf an Wohnraum wird bestimmt durch die Bevölkerung und die daraus resultierende Zahl der am Wohnungsmarkt nachfragenden Haushalte. Hierzu liegt aus dem Jahr 2008 eine kreisscharfe Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW bis 2030 vor. Die aktuelle Bevölkerung und deren Entwicklung in der Vergangenheit ist Ausgangsbasis/Indikator für die Bevölkerungsvorausberechnung und damit auch für die Haushaltsmodellrechnung. Bedarfsberechnungen sind aber allenfalls eine Orientierungsgröße.

„In den Vordergrund rücken nun Überlegungen zur Entwicklung der Nachfrage. Nachfrage kann aber nicht normativ berechnet werden. Hier spielen subjektive und marktwirtschaftliche Überlegungen eine große Rolle. Es geht also nicht nur um die Entwicklung von Haushaltszahlen allein, sondern darum welche Wohnformen die Haushalte letztlich wünschen und wofür sie bereit sind zu zahlen. Ebenso wichtig ist die Frage, was Investoren bereit sind, in die Anlageform Wohnen zu investieren und welche Renditen dabei erzielt werden können.“<sup>6</sup>

Eine Veränderung der Haushaltszahlen ist auch von der wirtschaftlichen Lage abhängig. Deshalb werden in diesem Kapitel auch sozioökonomische Indikatoren wie die Kaufkraft, die Zahl der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dargestellt.

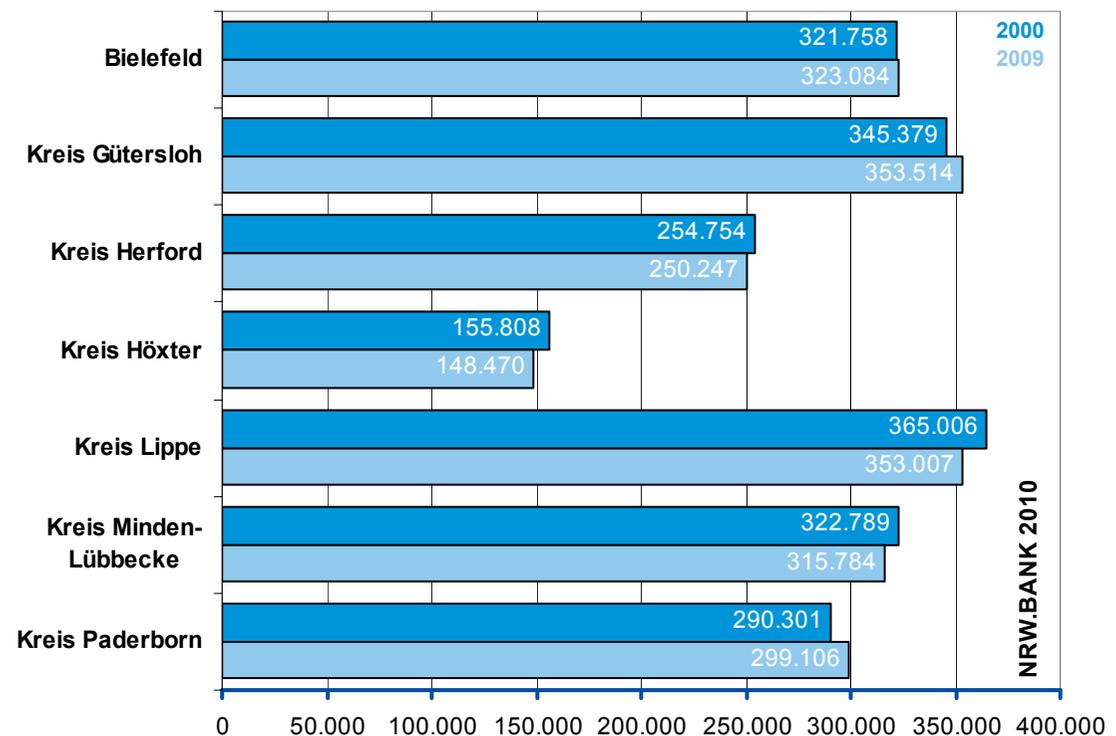
<sup>6</sup> Zitat Dr. Westphal, European Center for Housing Research

## 2.1 Bevölkerung

In der Region Ostwestfalen-Lippe leben Ende 2009 ca. 2,04 Millionen Einwohner<sup>7</sup>. Dies sind ca. 5.400 weniger als 1999 (- 0,26 %). In diesem Zeitraum gibt es auf Landesebene bereits einen Rückgang um ca. 0,71 % (ca. 127.000 Menschen). Die Kreise Gütersloh und Lippe haben mit rd. 353.000 die meisten Einwohner.

Die größten Städte in der Region sind Bielefeld (323.084), Paderborn (145.320) und Gütersloh (96.320). Die kleinsten Gemeinden befinden sich mit Marienmünster (5.335) und Nieheim (6.621) im Kreis Höxter.

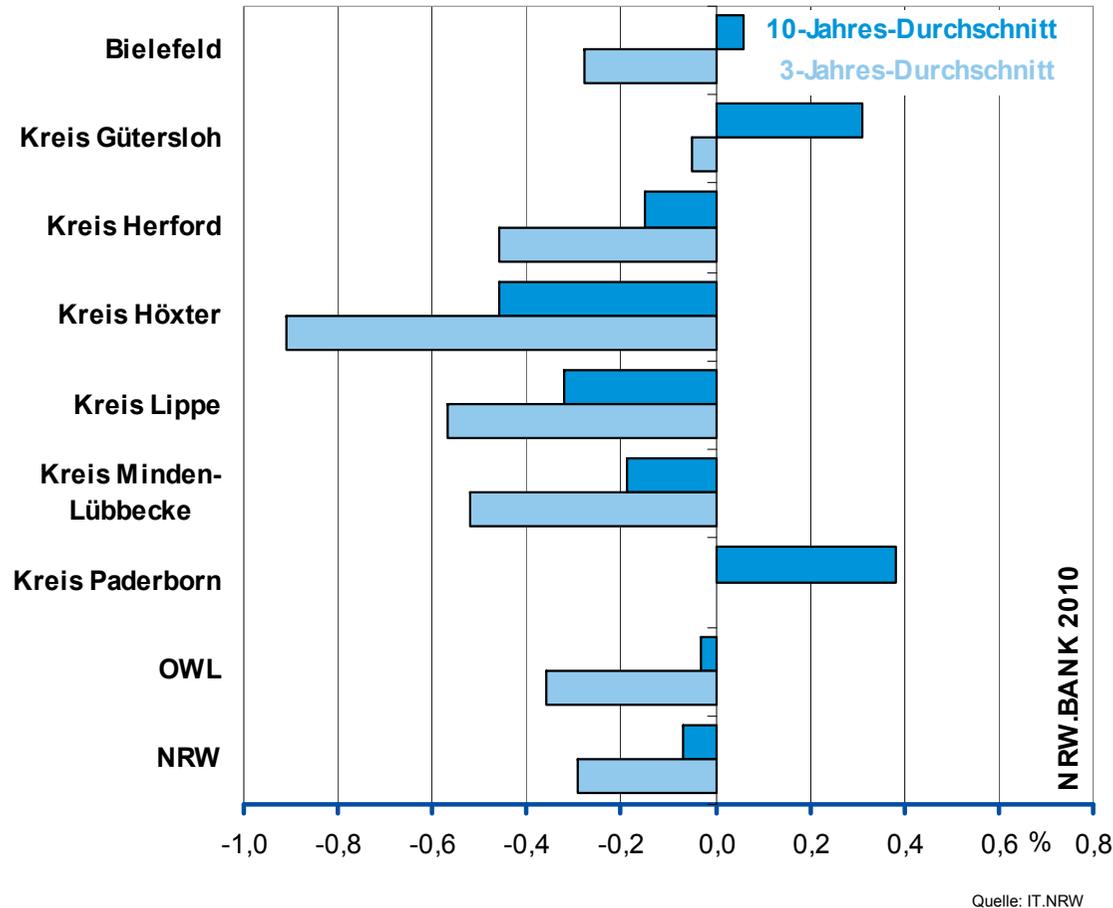
Abb. 12 Einwohnerzahlen in OWL 2000/2009



<sup>7</sup> Die Bevölkerungszahlen von IT.NRW weichen teilweise von den eigenen Statistiken der Kommunen ab. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden die Zahlen aus der amtlichen Statistik von IT.NRW verwandt. Die Differenzen führen nicht zu anderen Aussagen bei den Trends und Entwicklungen.

Quelle: IT.NRW

Abb. 13 Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung 1999 bis 2009 bzw. 2007 bis 2009 in %



In der Region Ostwestfalen-Lippe macht sich bereits der demographische Wandel bemerkbar und auch hier gilt die Formel „weniger, älter, bunter“. Hierunter versteht man einen Rückgang und eine Alterung der Bevölkerung sowie eine Zunahme der Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Nur in den Kreisen Gütersloh und Paderborn leben Ende 2009 deutlich mehr Menschen als 10 Jahre zuvor. Seit etwa 3 Jahren stagnieren aber auch dort die Einwohnerzahlen.

In der Stadt Bielefeld ist das Wachstum durch die Einführung der Zweitwohnungssteuer im Jahre 2003 bedingt, die einen Zuwachs bei den Einwohnern mit Hauptwohnsitz um 3.000 Menschen bewirkt hat. In den Jahren 2005 bis 2008 ist die Einwohnerzahl in Bielefeld jährlich um ca. 1.000 und im Jahre 2009 um ca. 500 gesunken.

Die übrigen Kreise haben bereits zum Teil deutliche Verluste hinnehmen müssen, z. B. Kreis Lippe und Kreis Höxter. Dabei verläuft die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren innerhalb der Kreise sehr unterschiedlich: Wachsende und schrumpfende Gemeinden liegen zum Teil nah beieinander. Deshalb ist teilweise eine noch kleinräumigere Beobachtung der Ortsteile oder größerer Siedlungsgebiete geboten.

Die unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen in Ostwestfalen-Lippe sind auch die Folge landesplanerischer Zielvorstellungen. Dabei besteht ein Zusammenhang zwischen Verkehrs- und Wirtschaftsachsen auf der einen und Siedlungsschwerpunkten mit einer erhöhten Bevölkerungsdichte auf der anderen Seite.

## Bevölkerungsentwicklung

Auswirkungen auf die gesamte Bevölkerungsentwicklung haben neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) die Wanderungen (Zuzüge, Fortzüge). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in Nordrhein-Westfalen bereits seit mehr als 10 Jahren und in Ostwestfalen-Lippe seit 2001 negativ. Eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung hat lediglich der Kreis Paderborn, bis zum Jahre 2008 galt dies auch für den Kreis Gütersloh. Die übrigen Kreise und die Stadt Bielefeld haben bereits seit Jahren eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Aufgrund der vielfach negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung können Kommunen nur im Falle eines positiven Wanderungssaldo ihre Bevölkerungszahlen halten bzw. erhöhen.

Während OWL im 10-Jahres-Vergleich noch einen leichten Wanderungsgewinn aufweist, liegt im 3-Jahres-Vergleich bereits ein Rückgang um 0,2 % pro Jahr vor. Dabei sind Wanderungsgewinne und Wanderungsverluste von Kreis zu Kreis, aber auch innerhalb der Kreise sehr unterschiedlich. Im 10-Jahres-Zeitraum haben die Kreise Höxter (seit 2001), Lippe (seit 2003) und Minden-Lübbecke (seit 2004) Wanderungsverluste hinzunehmen.

Seit mindestens zwei Jahren haben bis auf einzelne Kommunen auch die übrigen Kreise negative Wanderungssalden zu verzeichnen. Die Stadt Bielefeld hat in 2009 erstmals nach 5 Jahren wieder einen leichten Wanderungsgewinn.

Abb. 14 Einfluss des Wanderungssaldos 2000 – 2009, bezogen auf die Bevölkerung 1999

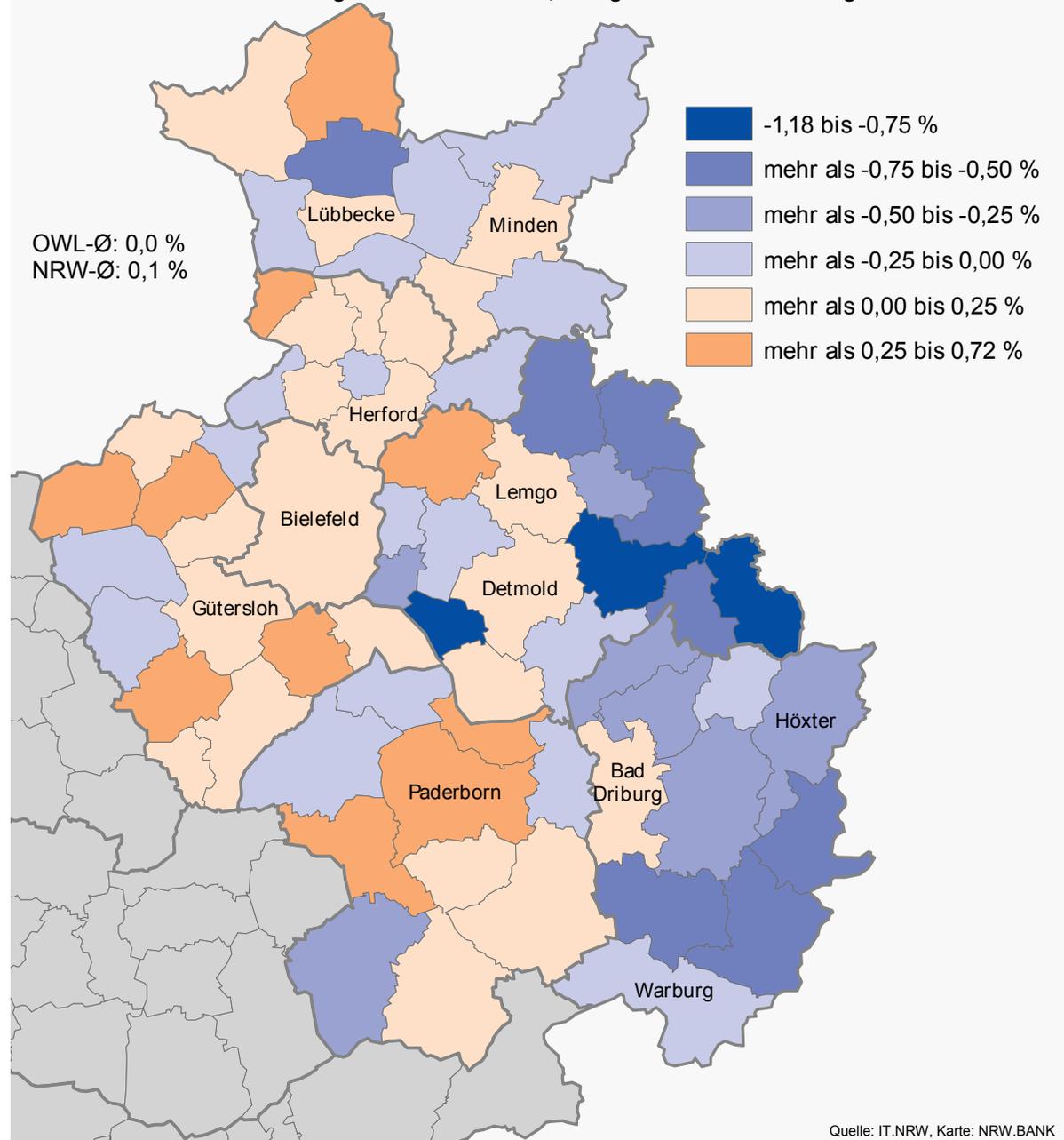
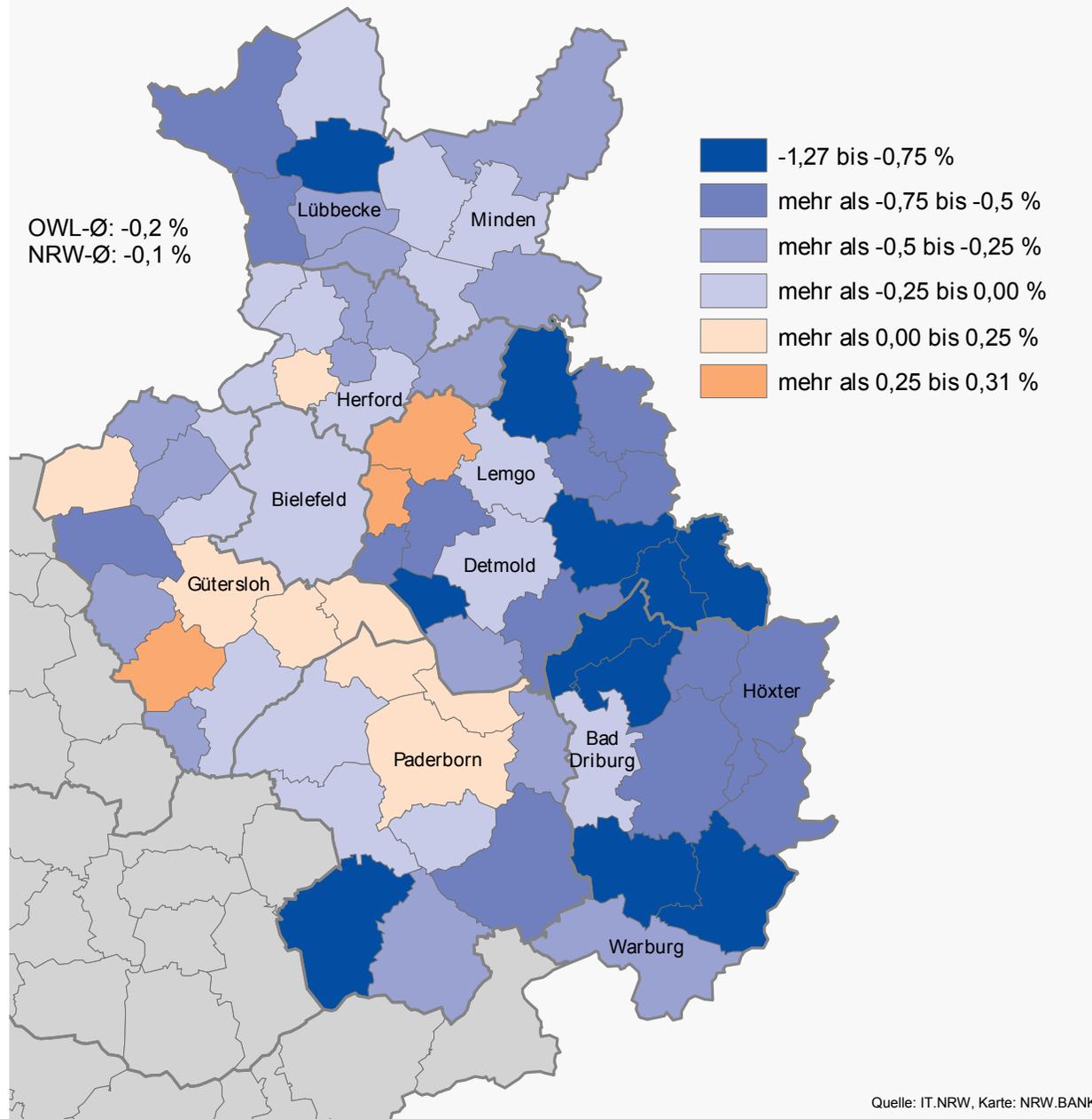


Abb. 15 Einfluss des Wanderungssaldos 2007 – 2009, bezogen auf die Bevölkerung 2006



Immer mehr Kommunen haben einen negativen Wanderungssaldo: Haben im 10-Jahres-Zeitraum noch 33 der 70 Kommunen einen positiven Wanderungssaldo, so ist diese Zahl im 3-Jahres-Zeitraum auf 11 gesunken. Es besteht tendenziell ein West-Ost-Gefälle. Regionale Muster sind nicht mehr zu erkennen, da Kommunen mit einem positiven Wanderungssaldo in unmittelbarer Nachbarschaft von Kommunen liegen, in denen mehr Fort- als Zuzüge zu verzeichnen sind.

In einer zunehmenden Anzahl von Kommunen wird die Bevölkerungsentwicklung durch einen negativen natürlichen Saldo und einen negativen Wanderungssaldo geprägt, wobei ein immer geringer werdendes Wanderungsvolumen zur Verfügung steht. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist in „schrumpfenden“ Regionen kein Mittel, den demographischen Trend umzukehren.

Die Wanderungen haben somit fast keine positiven Auswirkungen mehr auf die Bevölkerungsentwicklung und beeinflussen daher den Wohnungsmarkt im Sinne von Wohnungsneubauten nicht mehr in der Weise wie bisher. Ob die Arbeitsmarktöffnungen in der EU ab 2014 sich auf die Wanderungssalden positiv auswirken, lässt sich heute noch nicht abschätzen.

## Bevölkerungsvorausberechnungen

Vorausberechnungen über die Entwicklung der Bevölkerung<sup>8</sup> sind ein wichtiges Instrument für die Abschätzung der Infrastruktur- und Wohnungsbedarfe. Wirtschaft, Politik und Gesellschaft richten an ihnen ihre vielfältigen Planungen aus. IT.NRW hat Anfang 2009 aufgrund der Bevölkerungszahlen aus dem Kalenderjahr 2008 eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahre 2030 vorgelegt. Nach den Erkenntnissen der letzten Jahre scheint diese Prognose etwas zu optimistisch zu sein. Insbesondere die unterstellten Wanderungssalden entsprechen nicht den festgestellten Realitäten.

Im Ergebnis sinkt die Bevölkerungszahl in OWL mit 5,6 % stärker als im Land NRW mit 3,7 %. Während in Ostwestfalen-Lippe die Kreise Gütersloh und Paderborn noch geringfügige Zuwächse von 1,9 % bzw. 1,6 % zu erwarten haben, müssen alle übrigen Kreise und die Stadt Bielefeld Verluste von ca. 4,4 % (Bielefeld) bis ca. 13,5 % (Kreis Höxter) hinnehmen. Auffallend ist der hohe Bevölkerungszuwachs in Verl (Kreis Gütersloh) mit 16,8 % bis 2030. Obwohl hier die Rahmenbedingungen (Wirtschaftsstandort, Kaufkraft, Bevölkerungszuwachs in der Vergangenheit etc.) sehr positiv sind, bleibt abzuwarten, ob ein Zuwachs in dieser Größenordnung eintreten wird.

<sup>8</sup> Bevölkerungsvorausberechnungen werden für einen Zeitraum von 15 bis 50 Jahre durchgeführt und differenzieren nach Alter und Geschlecht. Sie berücksichtigen die aktuellen Bevölkerungszahlen und Annahmen zu Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Wanderungsbewegungen. Alle Prognosen beruhen auf Hypothesen und erheben keinen Anspruch darauf, dass sie genau wie vorhergesagt eintreten. Entscheidend für die Güte derartiger Vorhersagen ist die Qualität der Bevölkerungsdaten und das Eintreffen der festgelegten Annahmen. Aufgrund der gesellschaftlichen Veränderungen müssen die Annahmen und Hypothesen ständig überprüft und die Prognosen ggf. neu berechnet werden.

Abb. 16 Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2030

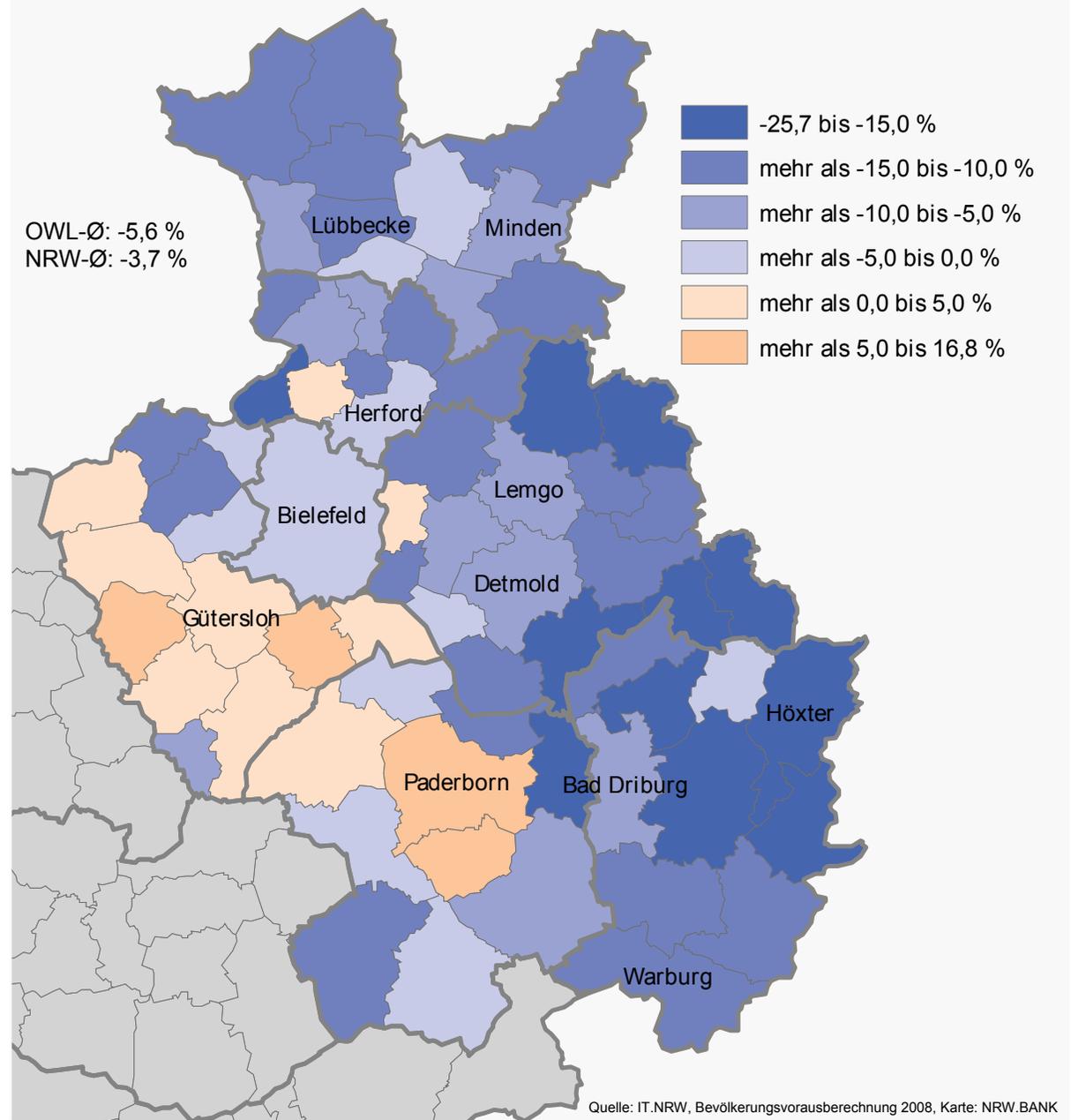
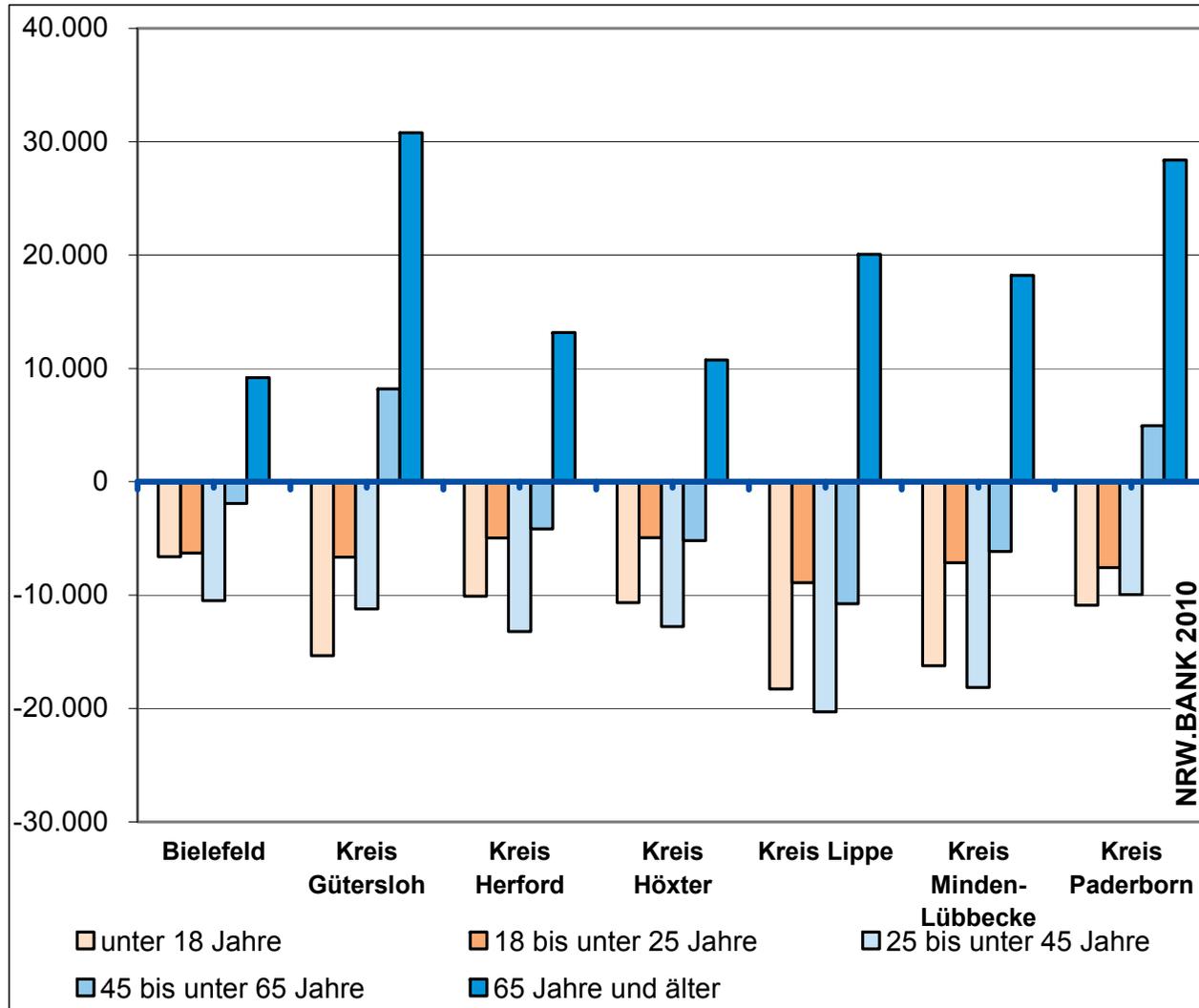


Abb. 17 Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen in OWL, 2008 – 2030



Quelle: IT.NRW 2009

Die Veränderung der Altersstruktur wird die Entwicklung der einzelnen Kreise und Städte stärker beeinflussen als die Veränderung der Einwohnerzahl. In allen Kreisen und in Bielefeld steigen die Einwohnerzahlen der 65-jährigen und Älteren bis 2030 um 10.000 bis 30.000.

Die höchsten Verluste sind in den Altersklassen „unter 18 Jahre“ und „25 bis unter 45 Jahre“ auszumachen. Da aus der letztgenannten Altersgruppe überwiegend die potentiellen Erwerber von Wohneigentum kommen, ist deren Entwicklung besonders in den Blick zu nehmen.

In der Altersgruppe „45 bis unter 65 Jahre“ werden nur in den Kreisen Gütersloh und Paderborn geringe Zunahmen erwartet; in den übrigen Kreisen und Bielefeld wird die Zahl in dieser Altersgruppe zum Teil deutlich abnehmen. Die Zahl in den übrigen Altersgruppen wird in allen Kreisen und in Bielefeld abnehmen. Besonders fallen die hohen Abnahmen in den Altersgruppen bis unter 65 Jahren im Kreis Lippe auf, die in absoluten Zahlen zwischen 9.200 und 15.100 liegen.

In allen Kreisen und der Stadt Bielefeld wird der Bevölkerungsanteil der 25- bis unter 45jährigen bis 2030 deutlich zurückgehen und zwar zwischen 6.300 (Kreis Gütersloh) und 15.000 Personen (Kreis Lippe). Der Verlauf des Rückgangs ist nicht gleichmäßig (vgl. Abb. 18): In allen Kommunen sinkt die Personenzahl in dieser Altersgruppe bis 2015 deutlich. Danach wird sie bis 2025 im Kreis Gütersloh leicht ansteigen, in der Stadt Bielefeld und im Kreis Paderborn stagnieren und in den übrigen Kreisen weiter abnehmen (1 bis 9 %). In dem Zeitraum 2025 bis 2030 verringert sich in allen Kommunen die Zahl der Personen im Alter von 25 bis unter 45 Jahren, und zwar zwischen 1.600 und 2.700.

Ein Rückgang in der Altersgruppe der „klassischen Häuslebauer“ wird zu einer nachlassenden Nachfrage nach Neubau und Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern oder selbstgenutzten Eigentumswohnungen führen. Diese Entwicklung müssen die städtischen Planungen bei der Bereitstellung von Bauland berücksichtigen.

Abb. 18 Vorausberechnung der Bevölkerung von 25 bis unter 45 Jahren

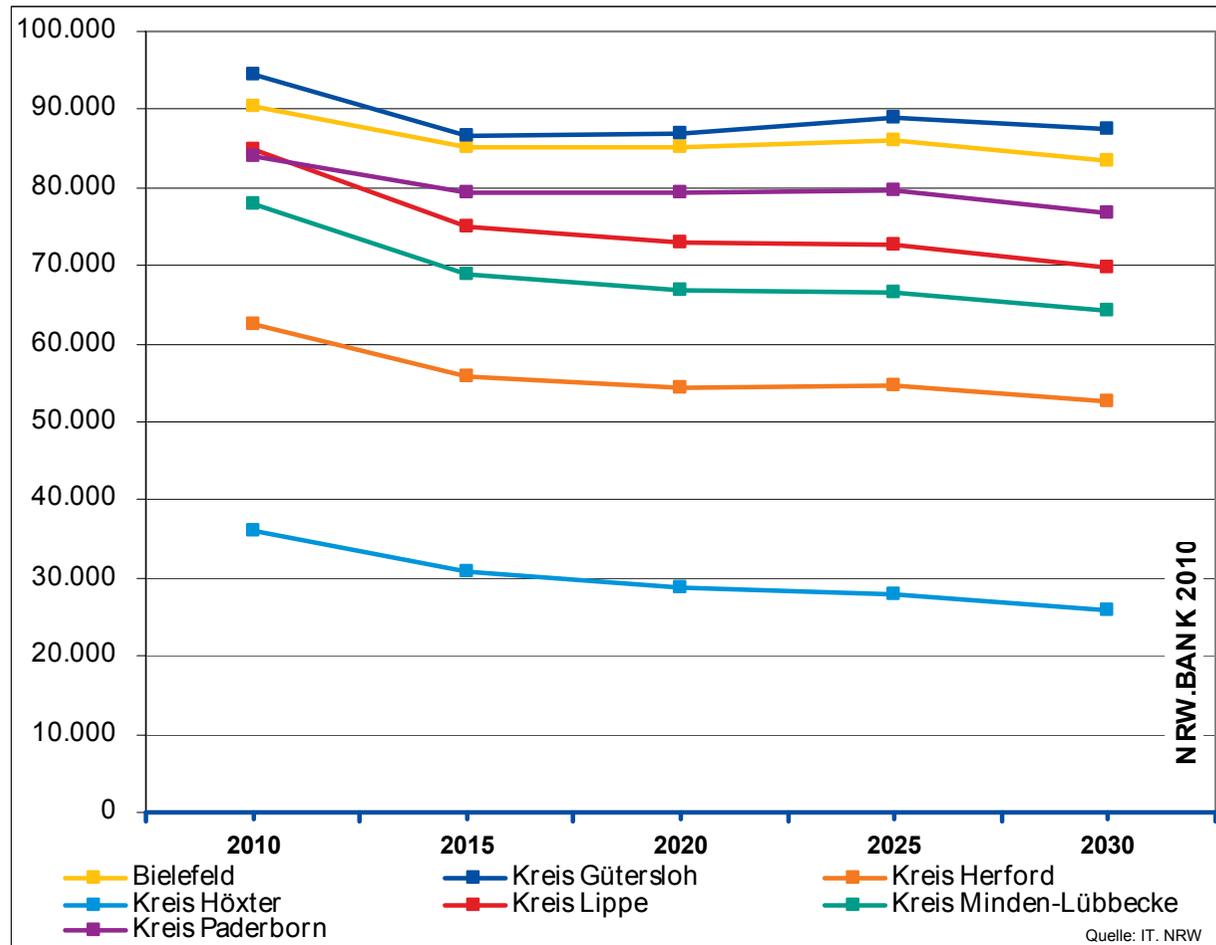
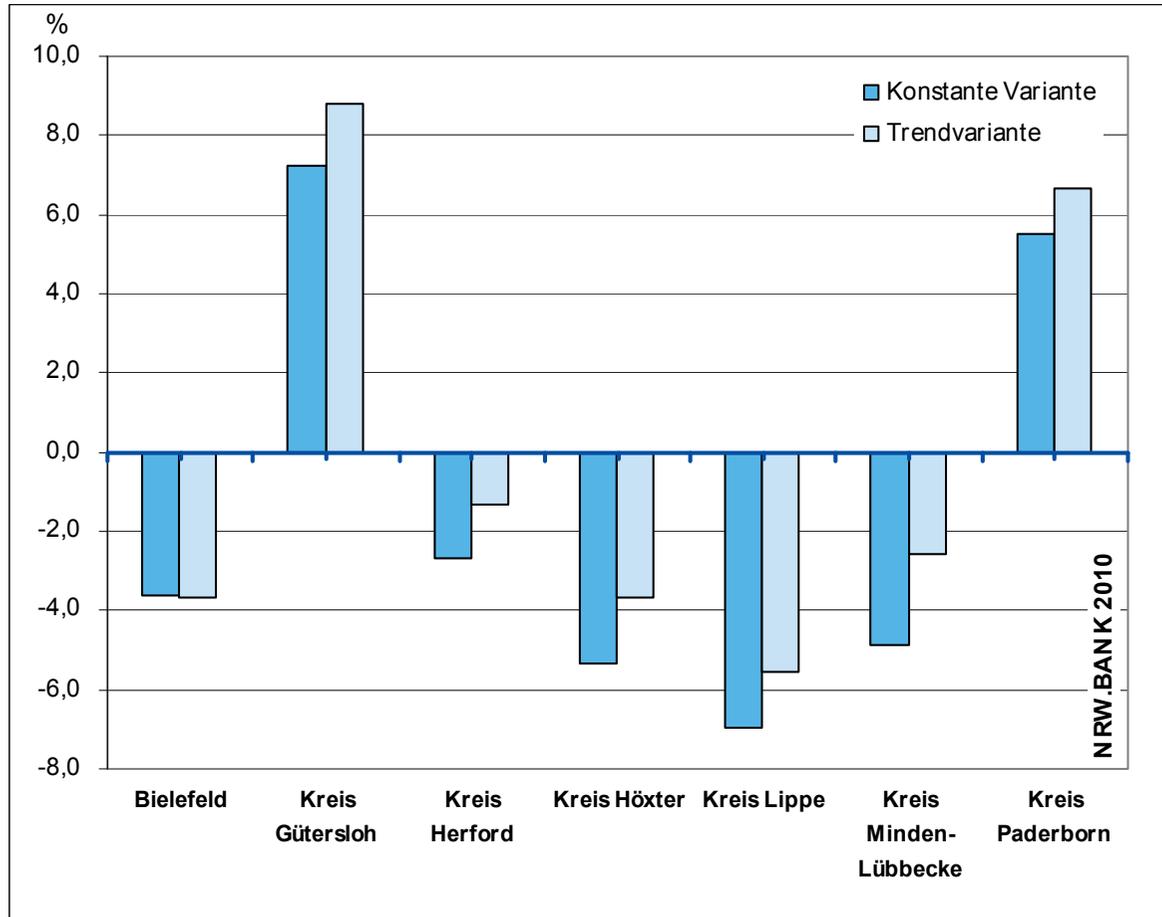


Abb. 19 Haushaltsmodellrechnung 2008-2030



Quelle: IT.NRW 2009

## 2.2 Haushaltsmodellrechnungen

Eine Haushaltsmodellrechnung ist zur Abschätzung künftiger Wohnungsbedarfe von Privathaushalten erforderlich. IT.NRW hat die Veränderung der Haushaltszahlen aufbauend auf die Bevölkerungsvorausberechnung in der Konstanten Variante und der Trendvariante unter Annahme unterschiedlicher Parameter ermittelt<sup>9</sup>.

Nach der Trendvariante zur Haushaltsmodellrechnung soll die Zahl der Haushalte in OWL bis zum Jahre 2030 annähernd gleich bleiben (Rückgang um 816 Haushalte auf 950.100 = - 0,09 %). In der Konstanten Variante soll die Zahl um ca. 13.000 Haushalte (= - 1,4 %) zurückgehen.

Der Vergleich der oben dargestellten Varianten zeigt, dass sich zwar die absoluten Zahlen, nicht aber der demographische Entwicklungstrend in den Kreisen in OWL ändern wird: Die Kreise Paderborn und Gütersloh können aufgrund steigender Bevölkerungszahlen und einer erwarteten Verkleinerung der Haushalte noch mit Haushaltszuwächsen rechnen, In absoluten Zahlen werden in Gütersloh ca. 11.000 Haus-

<sup>9</sup> Bei der Konstanten Variante wird unterstellt, dass sich Haushaltsbildungsprozesse entsprechend der Jahre 2006 bis 2008 in Zukunft fortsetzen. Dazu sind die alters- und geschlechtsspezifischen Quoten anhand der Durchschnittsergebnisse des Mikrozensus der Jahre 2006 bis 2008 verwendet worden, die während des gesamten Berechnungszeitraumes unverändert bleiben. Die Trendvariante berücksichtigt dagegen für den Berechnungshorizont die auf der Ebene der einzelnen kreisfreien Städte und Kreise aus den Mikrozensusergebnissen der Jahre 2005 bis 2008 nachweisbaren stabilen Entwicklungstendenzen für Altersgruppen, Geschlechter und Haushaltsgrößen.

(Quelle: IT.NRW, Statistische Analysen und Studien, Band 64, Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalten und Erwerbspersonen, Seite 4)

halte und in Paderborn ca. 7.500 Haushalte zusätzlich eine Wohnung nachfragen.

In den übrigen Kreisen und der Stadt Bielefeld werden sich die Haushaltszahlen bis 2030 je nach Variante zwischen 1,3 % und fast 7 % verringern. So verliert der Kreis Lippe in der konstanten Variante bis 2030 knapp 7 % seiner heutigen Haushalte (11.600). Dies hat voraussichtlich in den betroffenen Regionen und Quartieren Leerstände zur Folge, deren Größenordnung auch davon abhängig ist, inwieweit nicht mehr marktfähige Wohnungen vom Markt genommen werden.

Bevölkerungs- und Haushaltszahlen entwickeln sich unterschiedlich. Als Folge des demographischen Wandels werden sich die Haushalte verkleinern und insbesondere die Zweipersonenhaushalte in den meisten Regionen stark zunehmen. Je nach Variante ergeben sich in den Kommunen in Ostwestfalen-Lippe sehr unterschiedliche Entwicklungen.

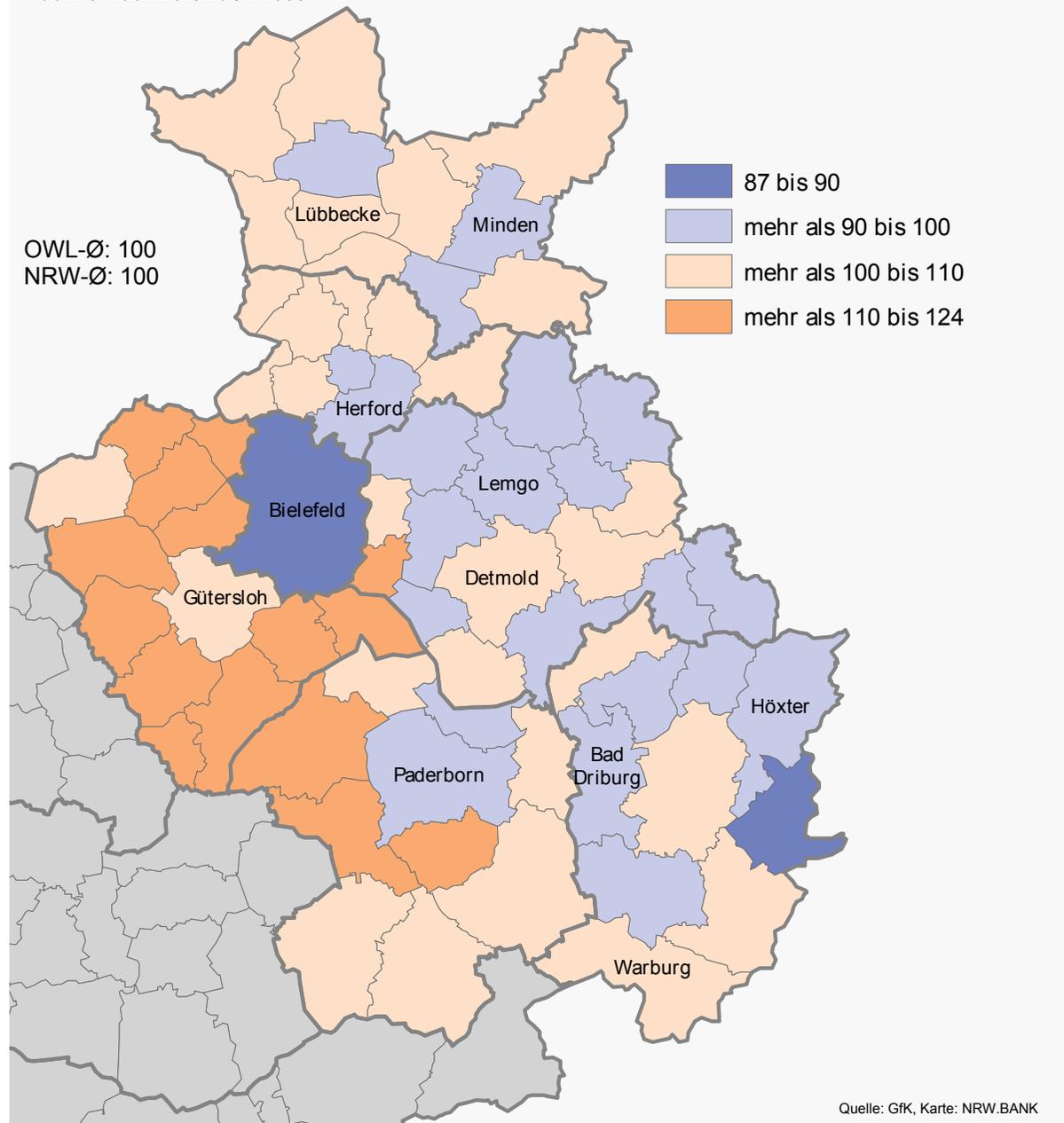
Die Zahl der Einpersonen-Haushalte wird nach der Vorausberechnung in der Konstanten Variante bis 2030 in der Stadt Bielefeld, den Kreisen Herford, Höxter, Lippe und Minden-Lübbecke gegenüber heute bereits geringfügig abnehmen. Gegenüber der Trendvariante werden für diese Kommunen zwischen 1.500 und 5.000 Haushalte weniger vorausberechnet. Die Zahl der Haushalte mit 2 Personen wird nach der Konstanten Variante in allen Kreisen und in der Stadt Bielefeld bis 2030 steigen. Dabei reicht die Bandbreite von ca. 1 % im Kreis Lippe bis zu 23,6 % im Kreis Gütersloh. Die Trendvariante hingegen geht für die Stadt Bielefeld und die Kreise Höxter und Lippe von geringen Verlusten bis zu 2,6 % aus.

Die Kreise Gütersloh und Paderborn werden unabhängig von der Variante bei den Ein- und Zweipersonenhaushalte deutliche Zuwächse haben. Die Haushalte mit 3 und mehr Personen werden sich bis 2030 unabhängig von der Variante deutlich verringern. Die Kreise Lippe und Minden-Lübbecke werden voraussichtlich bei diesen Haushaltsgrößen bis 2030 je nach Variante zwischen 10.000 und 12.000 Haushalte verlieren.

Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass immer mehr ältere Menschen in Ein- und Zweipersonenhaushalten in großen Häusern oder auch Wohnungen leben. Im Falle eines Veränderungswunsches (kleinere altengerechte Wohnung, näher zu Kindern u. a.) können in schrumpfenden Märkten unter Umständen nicht mehr die Preise erzielt werden wie erhofft. Die Haushaltsentwicklung wird auch Auswirkungen auf die Eigentumsbildung haben, da erfahrungsgemäß größere Haushalte eher aufgrund der Mietbelastung Eigentumsbildung anstreben als kleinere, die sich vielleicht eher ihre Flexibilität erhalten wollen.

Wie auch in anderen Bereichen ist eine gemeindescharfe und ggf. noch kleinteiligere Betrachtung wichtig, da innerhalb eines Kreises schrumpfende und wachsende Gemeinden oft nebeneinander liegen. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Auswirkungen auf die örtlichen Wohnungsmärkte, die rechtzeitig zu analysieren sind und denen mit geeigneten Maßnahmen zu begegnen ist.

Abb. 20 Kaufkraftindex 2009



## 2.3 Kaufkraft

Neben demographischen Faktoren hängt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht zuletzt von der wirtschaftlichen Entwicklung, also vom Einkommen der Haushalte, ab. Die Kaufkraft<sup>10</sup> ist hierfür eine Kennziffer.

Die Kaufkraft je Haushalt liegt im Kreis Gütersloh mit einem Indexwert von 114 Punkten deutlich über dem OWL-Durchschnitt. Dies unterstreicht die hohe Wirtschaftskraft dieses Kreises und die Einkommensstärke der dort lebenden Haushalte. Der Kreis Paderborn liegt mit einem Indexwert von 100 im Landes- und OWL-Durchschnitt. Die Kreise Herford und Lippe liegen geringfügig über, die Kreise Höxter und Minden-Lübbecke geringfügig unter dem Durchschnitt.

Die geringste Kaufkraft je Haushalt in OWL ist in der Stadt Bielefeld mit 87 Punkten und überwiegend auch in den einzelnen Kreisstädten zu finden: Eine Begründung hierfür ist im hohen Anteil der SGB II-Empfänger zu sehen. Des Weiteren liegt dies für die Städte Bielefeld und Paderborn auch in der hohen Zahl der Studenten begründet. Städte und Gemeinden mit einem überdurchschnittlichen Anteil von Transferleistungsempfängern und Rentnern haben niedrige Indexwerte.

<sup>10</sup> Die Kaufkraft wird pro Haushalt abgebildet und macht die Abweichung der Pro-Haushalt-Kaufkraft der jeweiligen Region vom Landesdurchschnitt NRW (100) und dem mit diesem identischen Durchschnitt in OWL deutlich. Die von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) veröffentlichten Zahlen sind schwierig zu interpretieren, da eine Vergleichbarkeit mit vergangenen Jahren aufgrund der sich zum Teil jährlich ändernden Parameter nicht gegeben ist. Ferner gibt der Index keinen Hinweis auf die Einkommensverteilung.

## 2.4 Leistungsempfänger nach SGB II

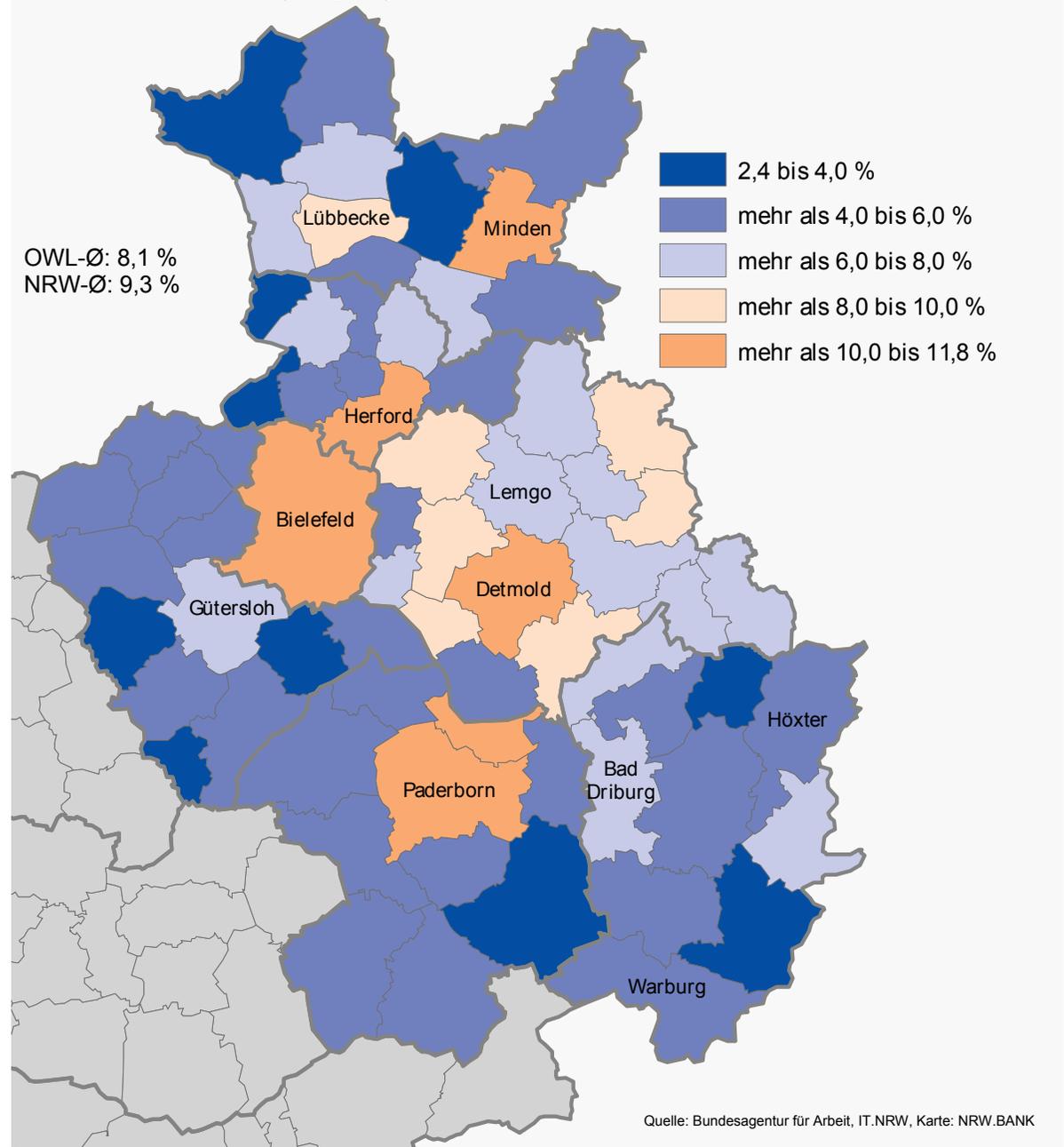
Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung dient der Anteil der SGB II-Leistungsempfänger als Anhaltspunkt zur Beurteilung der Nachfrageentwicklung nach preiswertem (Miet-) Wohnraum.

Der Anteil der Leistungsempfänger nach dem SGB II an allen Einwohnern lag im Kalenderjahr 2009 in NRW bei 9,3 %. OWL liegt mit 8,1 % mehr als einen Prozentpunkt unter dem Landesdurchschnitt. Bis auf die Stadt Bielefeld (11,4 %) und die Kreise Lippe (9,3 %) und Paderborn (8,3 %) liegen die Anteile der anderen Kreise unterhalb des OWL-Durchschnitts. Den geringsten Anteil von SGB II-Empfängern an der Gesamtbevölkerung hat der Kreis Gütersloh mit 5,6 %.

In den Stadtgebieten sind die Anteile der Leistungsempfänger nach dem SGB II höher als im Umland. Diese liegen in den größeren Städten - mit Ausnahme von Gütersloh - deutlich über den Durchschnittswerten von NRW und OWL.

Die größte Bandbreite ist im Kreis Herford von 3,9 % bis 11,8 % (Stadt Herford: höchster Wert in OWL) zu finden. Die niedrigsten Werte haben mit 2,4 % Herzebrock-Clarholz (Kreis Gütersloh) und mit 2,9 % Marienmünster (Kreis Höxter).

Abb. 21 Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II 2009



## 2.5 Beschäftigung

Die qualitative Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hängt auch vom Einkommen ab, welches überwiegend durch Beschäftigung erzielt wird. Damit sind die Beschäftigungszahlen eine wichtige Orientierungsgröße für die Finanzkraft der privaten Haushalte. Grundlage für die Ermittlung von Beschäftigungsquoten ist die erwerbsfähige Bevölkerung am Wohnort im Alter von 15 bis unter 65 Jahren.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich von 2000 bis 2009 in NRW um ca. 2,1 % und in OWL um ca. 2,0 % verringert. Nur in den Kreisen Gütersloh (+ 1.980) und Paderborn (+ 3.231) waren 2009 mehr Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt als 2000.

Den größten Verlust hatte der Kreis Lippe zu verzeichnen, in dem 2009 fast 7.300 Menschen weniger sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren als im Jahr 2000. In den übrigen Kreisen und in der Stadt Bielefeld bewegen sich die Verluste zwischen 1.400 und 4.300.

Der prozentuale Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der erwerbsfähigen Bevölkerung (kurz Erwerbsquote) liegt in OWL mit 51,7 % und bei allen Kreisen und auch in Bielefeld zum Teil deutlich über dem Durchschnitt in NRW (48,4 %). Im OWL-Vergleich sind die Beschäftigtenquoten im Kreis Gütersloh mit 55,0 % und im Kreis Herford mit 54,3 % am höchsten. Am niedrigsten sind sie im Kreis Höxter mit 49,1 % und in der Stadt Bielefeld mit 48,8 %.

Tab. 2 Beschäftigung in OWL

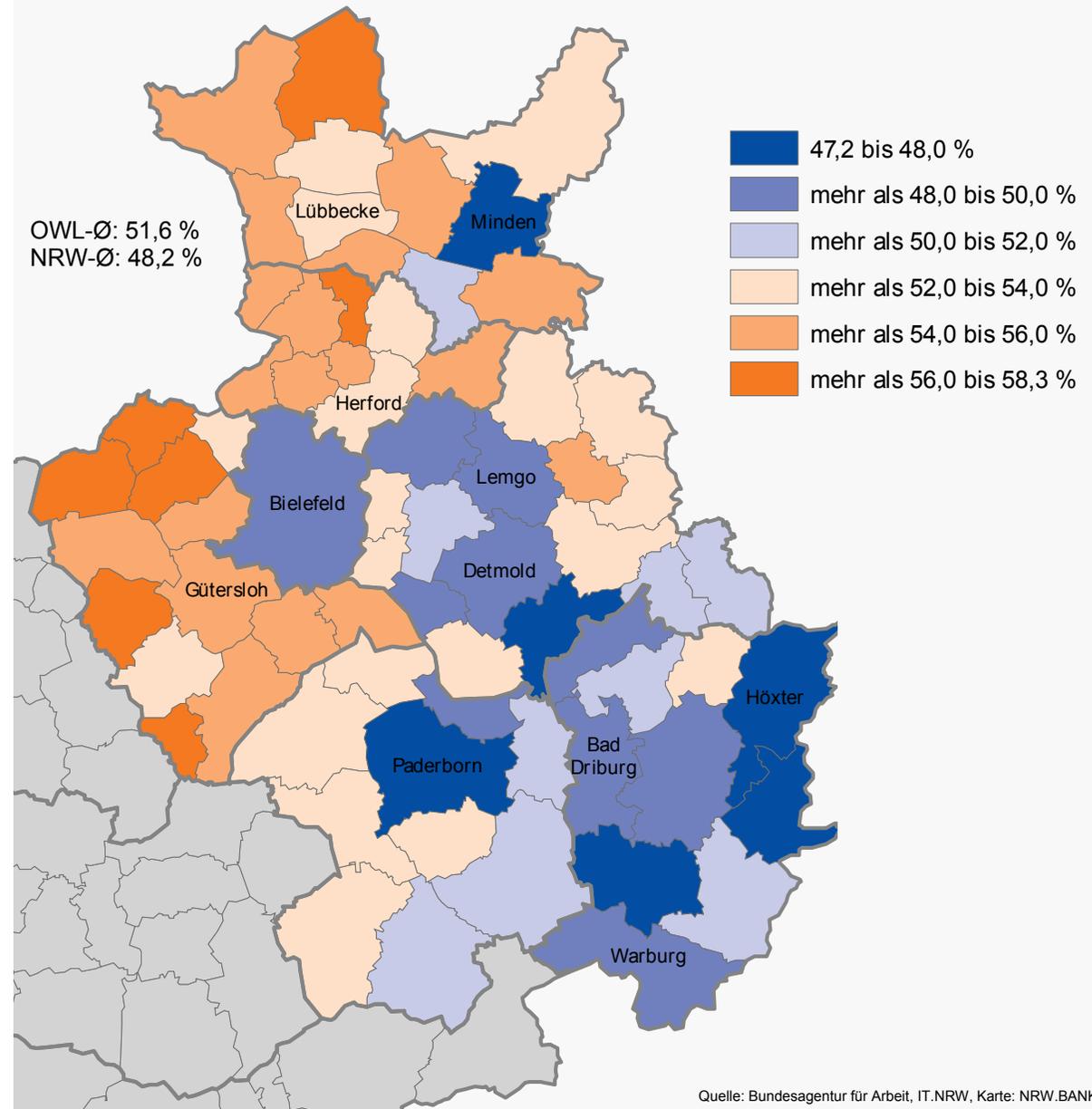
	erwerbsfähige Bevölkerung (15- bis unter 65jährige)		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort			
	2000	2009	2000	2009	2000	2009
	absolut	absolut	% an den 15- bis unter 65jährigen	% an den 15- bis unter 65jährigen	absolut	absolut
<b>Bielefeld</b>	212.686	210.061	50,3 %	48,8 %	106.875	102.611
<b>Kreis Gütersloh</b>	229.466	230.758	54,5 %	55,0 %	124.980	126.960
<b>Kreis Herford</b>	164.109	159.098	54,2 %	54,3 %	89.021	86.414
<b>Kreis Höxter</b>	100.893	95.145	47,7 %	49,1 %	48.078	46.704
<b>Kreis Lippe</b>	233.883	222.476	51,6 %	51,0 %	120.735	113.438
<b>Kreis Minden-Lübbecke</b>	207.722	200.352	52,4 %	52,6 %	108.798	105.356
<b>Kreis Paderborn</b>	195.131	201.619	49,7 %	49,7 %	96.894	100.125
<b>OWL</b>	1.343.890	1.319.509	51,7 %	51,7 %	695.381	681.608
<b>NRW</b>	12.025.569	11.726.127	48,2 %	48,4 %	5.798.624	5.675.245

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

Die Zunahme der Erwerbsquote ist – außer in den Kreisen Gütersloh und Paderborn – darauf zurückzuführen, dass sich die erwerbsfähige Bevölkerung zum Teil sogar stärker verringert hat als die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Nur in den Kreisen Gütersloh und Paderborn ist die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung gegenüber 2000 gestiegen.

Bei den Betrachtungen ist natürlich auch zu berücksichtigen, dass sich insbesondere in Bielefeld und Paderborn unter der erwerbsfähigen Bevölkerung eine hohe Zahl von Studenten befindet. Auch wenn in allen Kreisen Fachhochschulen oder andere berufliche Bildungseinrichtungen angesiedelt sind, fallen die dort Studierenden zahlenmäßig nicht so sehr ins Gewicht.

**Abb. 22 Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) 2009**



## Geringfügig Beschäftigte

Anstelle einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung üben viele der 15- bis unter 65jährigen eine Tätigkeit als geringfügig entlohnte Beschäftigte – auch „Minijob“ genannt – aus.

Die Zahl dieser Beschäftigten hat sich in dem Zeitraum von 2000 bis 2009 in OWL um 19,5 % erhöht und in NRW um 25,3 %. In den betrachteten Regionen ist die Zahl der „Minijobber“ um 17,0 % in den Kreisen Gütersloh und Herford sowie um 28,7 % im Kreis Paderborn gewachsen. Dies bedeutet absolute Zuwächse zwischen 1.600 Personen im Kreis Höxter und 5.000 Personen im Kreis Paderborn. Die Gründe hierfür sind sicherlich vielfältiger Natur.

In den letzten Jahren sind die Lebenshaltungskosten gestiegen und die Nettoeinkommen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten durch Wegfall von Sonderzahlungen gesunken. Darüber hinaus werden zunehmend sozialversicherungspflichtige Vollzeitarbeitsplätze durch geringfügig entlohnte Beschäftigungsmöglichkeiten ersetzt. Ferner wollen Frauen nach der Geburt der Kinder wieder in das Berufsleben einsteigen und üben wegen der besseren Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Haushalt zunächst einen Minijob aus.

**Tab. 3 Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Wohnort**

	Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Wohnort			
	2000	2009	2000	2009
	% an allen Erwerbstätigen	% an allen Erwerbstätigen	absolut	absolut
<b>Bielefeld</b>	13,4 %	16,0 %	16.461	19.486
<b>Kreis Gütersloh</b>	14,8 %	16,6 %	21.627	25.312
<b>Kreis Herford</b>	13,3 %	15,6 %	13.593	15.908
<b>Kreis Höxter</b>	16,0 %	18,7 %	9.158	10.734
<b>Kreis Lippe</b>	13,7 %	16,7 %	19.103	22.716
<b>Kreis Minden-Lübbecke</b>	13,4 %	15,9 %	16.834	19.846
<b>Kreis Paderborn</b>	15,1 %	18,2 %	17.283	22.241
<b>OWL</b>	14,1 %	16,7 %	114.059	136.243
<b>NRW</b>	14,6 %	18,0 %	992.540	1.244.129

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



## Bedarfsseite auf einen Blick

Der demographische Wandel macht sich auch in der Region Ostwestfalen-Lippe bemerkbar. Die Region insgesamt wird weiter an Bevölkerung verlieren, da der negative natürliche Bevölkerungssaldo (mehr Sterbefälle als Geburten) nicht durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann und es vielfach auch zu Wanderungsverlusten kommen wird. Überwiegend in den ländlichen Regionen ist mit einem Rückgang und einer starken Alterung der Bevölkerung zu rechnen.

Die Gruppe der 25- bis unter 45jährigen, die in erster Linie als Nachfrager von Wohneigentum am Markt auftritt, wird sich in ihrer Zahl deutlich reduzieren. Dagegen wird die Zahl der 65jährigen und Älteren steigen.

Aufgrund des Bevölkerungsrückganges hat IT.NRW für die Stadt Bielefeld und die nördlichen und östlichen Kreise eine Abnahme der Haushaltszahlen prognostiziert. Durch den altersstrukturellen Wandel wird die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen abnehmen, die Zahl der Zweipersonenhaushalte zunehmen. Diese Entwicklung der Altersgruppen und der Haushaltszahlen hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Neben demographischen Faktoren hängt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auch von sozioökonomischen Faktoren wie der Kaufkraft der privaten Haushalte und der Einkommenssituation ab. In OWL entspricht der Kaufpreisindex dem Landesdurchschnitt. Städte und Gemeinden, die einen erhöhten Anteil an Empfängern von Leistungen nach SGB II haben, liegen unter diesem Durchschnitt. Gerade hier wird der

Bedarf an preiswertem Wohnraum weiter bestehen bleiben und sogar steigen. Durch den Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes ist in diesem unteren Preissegment ein Engpass zu erwarten.

### 3 Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation

Die vorangegangenen Kapitel zur Angebots- und Bedarfsseite verdeutlichen, dass die Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Ostwestfalen-Lippe in den beiden süd-westlichen Kreisen Gütersloh und Paderborn sowohl auf der Angebots- als auch auf der Bedarfsseite eine selbst im Landesvergleich überdurchschnittliche Dynamik und Nachfragedruck aufweisen. Dagegen fallen in den vier östlichen Kreisen und in der kreisfreien Stadt Bielefeld die Entwicklung von Bevölkerung und Baufertigstellungen innerhalb des Regierungsbezirkes Detmold, aber auch im Vergleich zum Landesdurchschnitt, unterdurchschnittlich aus.

Es zeigen sich in allen Kreisen deutliche Entwicklungsunterschiede: In den Kreisen Gütersloh und Paderborn gewinnen nicht alle Kommunen an Bevölkerung, und auch innerhalb der anderen Kreise (besonders im Kreis Lippe) sind ebenfalls zum Teil erhebliche Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu finden. Insbesondere eine gute verkehrsräumliche Anbindung und die Nähe zu bestehenden Siedlungsachsen sowie Zentralität waren in der Vergangenheit ein positiver Standortfaktor für die Bevölkerungsentwicklung.

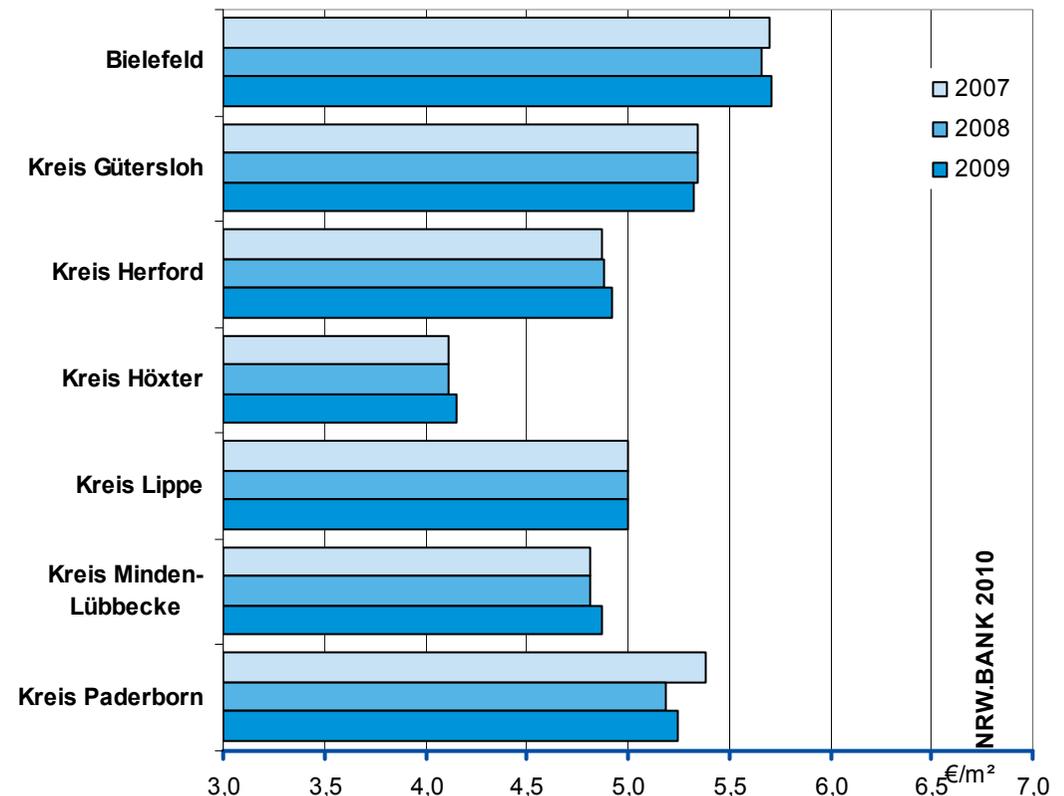
Wie sich die Entwicklung von Angebots- und Bedarfs- bzw. Nachfrageseite am Markt darstellt, lässt sich an der Entwicklung von Mieten und den Preisen für Immobilien, an den Leerstandsquoten sowie an der innerstädtischen Mobilität ablesen. Diese Indikatoren spiegeln das reale Marktgeschehen wider und bilden insbesondere das Verhalten der Nachfrageseite ab.

#### 3.1 Mieten

Als Datenquelle zur Analyse der Mietentwicklung liegt eine Sonderauswertung der empirica/IDN-Preisdatenbank vor, die die NRW.BANK im Rahmen des Projektes „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in Ostwestfalen-Lippe“ in Absprache mit empirica zur Verfügung stellt. In die empirica/IDN-Preisdatenbank fließen die Online-Angebote ausgewählter Tageszeitungen und diverser Immobilienportale ein, die sich seit 2006 Jahr für Jahr weiter erhöht haben. Seit 2007 werden auch die Immobilieninse-  
rate und Mietangebote der Zeitungsgruppe der „Neuen Westfälischen“ in der Auswertung berücksichtigt. Diese Analyse umfasst daher weite Teile des Wohnungsmarktes in Ostwestfalen-Lippe<sup>11</sup>. Diese Mieten und Preise sind Angebotspreise; ob sie in entspannten Märkten durchgesetzt werden können, hängt

vom Nachfragedruck ab. In entspannten Märkten ist zu vermuten, dass die realen Mieten und Preise unterhalb dieser angebotenen Werte liegen.

Abb. 23 Entwicklung der Angebots-Nettokaltmiete in OWL



<sup>11</sup> Die für die Kreise Paderborn und Höxter relevante Tageszeitung „Westfalenblatt“ ist bislang nicht Gegenstand der Online-Auswertung. Es ist jedoch geplant, diese zukünftig mit einzubeziehen.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Bei den so recherchierten Mietangeboten zeigt die Entwicklung der Nettokaltmieten in den letzten vier Jahren landesweit einen deutlichen Abwärtstrend: Liegt die Durchschnittsmiete im Jahr 2005 noch bei 6,45 €/m<sup>2</sup>, so ist sie seitdem um 9,8 % auf 5,82 €/m<sup>2</sup> (2009) gesunken.

Im Regierungsbezirk Detmold liegt das Mietniveau generell niedriger als im Landesdurchschnitt, selbst in der kreisfreien Stadt Bielefeld. Dies ist zum einen ein Hinweis auf die entspannte Marktsituation, zum anderen auf die ländlichen Strukturen, in denen das Mietwohnungsmarktsegment eine untergeordnete Rolle spielt.

Mit knapp über 4 €/m<sup>2</sup> hat der Kreis Höxter das zweitniedrigste Mietniveau in Nordrhein-Westfalen. In Ostwestfalen-Lippe zeigen sich die Nettokaltmieten stabil.

Dass der Wohnungsmarkt eher ländliche Strukturen widerspiegelt, wird auch an der Größe der angebotenen Mietwohnungen deutlich: Während landesweit die offerierten Mietwohnungen knapp 72 m<sup>2</sup> groß sind, werden in Minden-Lübbecke im Durchschnitt 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen angeboten, was auch auf die Angebotsstruktur zurückzuführen ist. In OWL sind vergleichsweise viele Einfamilienhäuser im Mietangebot. Spitzenreiter im regionalen Vergleich sind die Kreise Paderborn und Höxter mit jeweils etwa 13 %. Ob dies bereits als Hinweis zu interpretieren ist, dass diese Objekte nicht mehr zu akzeptablen Preisen zu verkaufen sind und deshalb vermietet werden, kann nur vermutet werden. Da beide Kreise in der Summe unterschiedliche Wohnungsmarkttypen repräsentieren, spielt der strukturelle Aspekt sicherlich die größte Rolle. Möglicherweise ist es darin be-

gründet, dass die für die Kreise Paderborn und Höxter relevante Tageszeitung „Westfalenblatt“ bislang nicht Gegenstand der Online-Auswertung und daher die Marktabdeckung der Online-Auswertung für diese beiden Kreise zurzeit weniger repräsentativ ist.

Abb. 24 Anteil der Mieteinfamilienhäuser an allen Mietangeboten

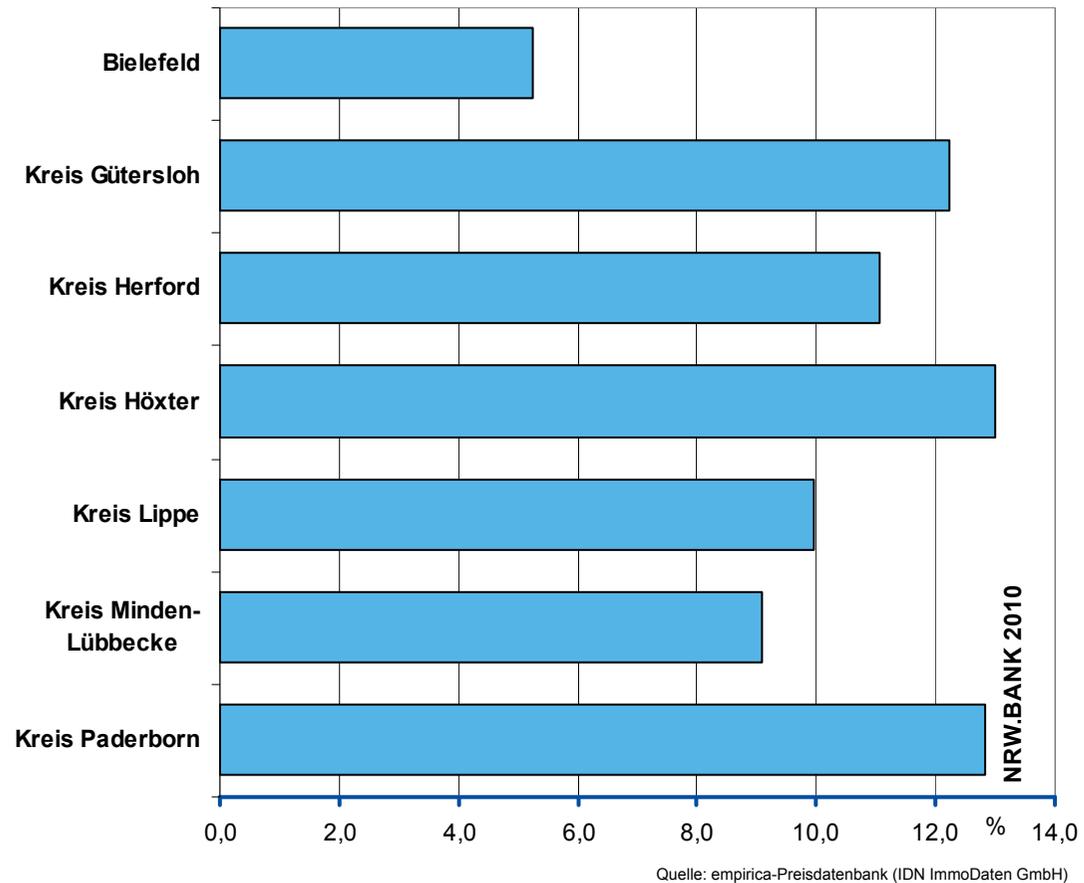
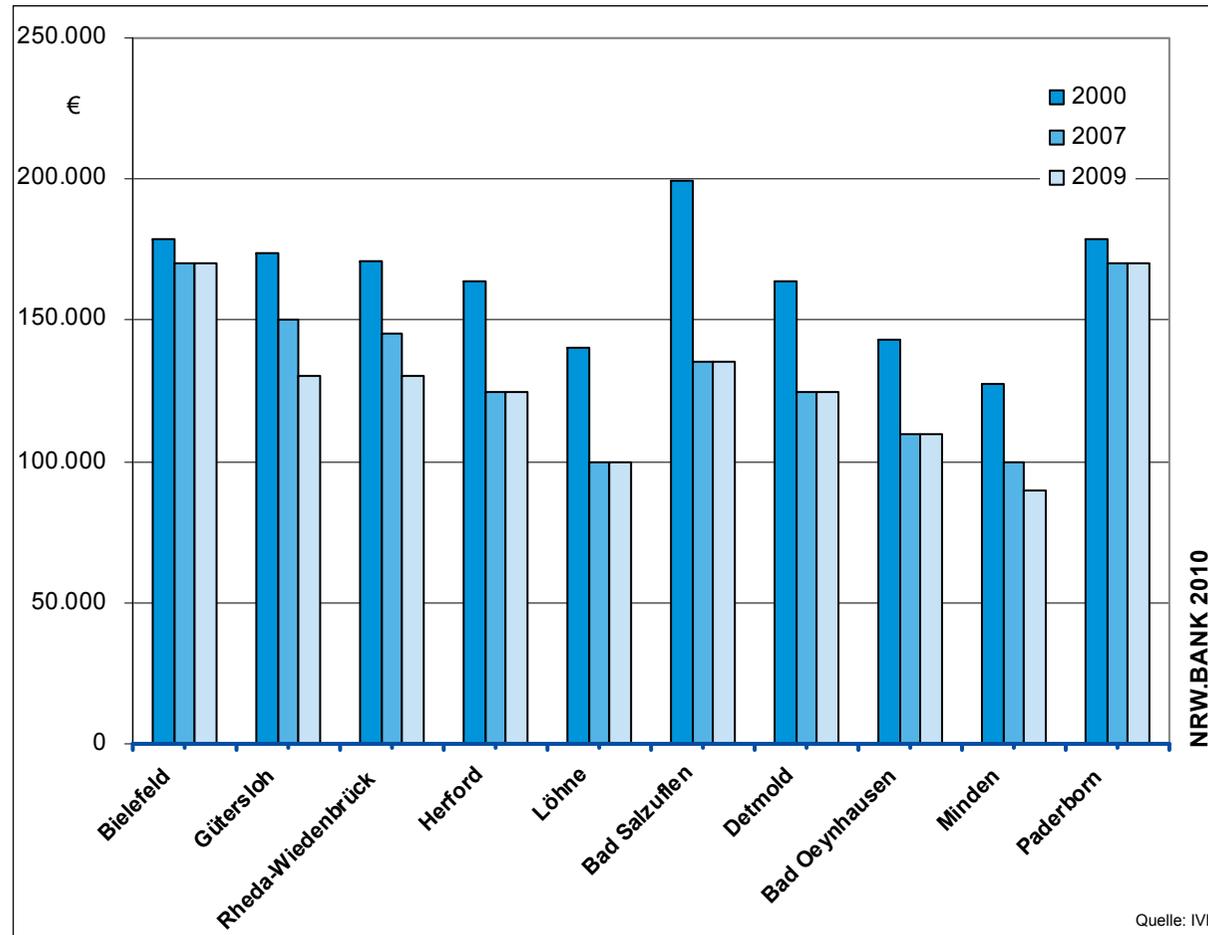


Abb. 25 Preise für Reihenhäuser (Neubau)



Neben den Mietpreisen beschreiben auch das Preisniveau und die -entwicklung der zum Verkauf stehenden und in den Zeitungen angebotenen Immobilien die Wohnungsmarktlage. Es liegt eine Sonderauswertung der empirica/IDN-Preisdatenbank vor, die für jeden Kreis die jeweils drei größten Gemeinden berücksichtigt

und so einen differenzierteren Blick auf das Preisgefüge gibt. Die Verkaufspreise für Einfamilienhäuser aller Kategorien<sup>12</sup> bestätigen das regionale Muster zwischen den Kreisen mit

<sup>12</sup> (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Neubau und Bestand)

einem deutlichen West-Ost-Gefälle und lageabhängigen Unterschieden innerhalb der Kreise:

Die höchsten Preise werden im Jahr 2009 mit 219.000 € (Medianwert)<sup>13</sup> in der Stadt Paderborn verlangt, gefolgt von Bielefeld, wo 215.000 € seitens des Anbieters erwartet werden. Auch im Kreis Gütersloh zeigt sich bei Preisen von 210.000 € in der Stadt Gütersloh, 214.000 € in Rheda-Wiedenbrück und 183.000 € in Rietberg eine höhere Nachfrage. Dagegen liegen die Angebotspreise im Kreis Höxter mit 134.000 € in der Stadt Höxter, 142.000 € in Bad Driburg und 159.000 € in Warburg deutlich unterhalb der anderen Gemeinden in OWL.

Ein Blick in die IVD-Preisdaten<sup>14</sup> ermöglicht einen Zeitvergleich von Preisentwicklung und -niveau (vgl. Abb. 25). Deutlich wird, dass in vielen Kommunen in den letzten zehn Jahren Preisrückgänge zu beobachten sind. Die Umbruchsituation auf vielen Wohnungsmärkten wird auch daran deutlich, dass ein gebrauchtes freistehendes Einfamilienhaus vielerorts günstiger zu erwerben ist als ein neues Reiheneigenheim.

<sup>13</sup> Median-Werte: Die Auswertung nach Median spiegelt als Lagemaß die Hälfte der Verteilung der Gesamtstichprobe wider; im Gegensatz zum arithmetischen Mittel werden so die Ausreißer relativiert.

<sup>14</sup> Basis für die Erhebung der Preisdaten ist eine Befragung unter den Mitgliedern des IVD, die jährlich im ersten Quartal stattfindet. Hier dargestellt ist der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis für Reihenhäuser mittleren Wohnwerts. Ausgangspunkt wird dabei von einem Reihemittelhaus mit einer Wohnfläche von etwa 100 Quadratmetern, Zentralheizung, Bad und WC, ohne Garage, in einer Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur.

### 3.2 Leerstände

Leerstände sind ein wichtiger Indikator für die Anspannung am Wohnungsmarkt; in entspannten Wohnungsmärkten nimmt die Zahl der Leerstände zu. Leider ist eine flächendeckende Übersicht, wie hoch die Wohnungsleerstände sind, nicht vorhanden. Der Techem-empirica-Leerstandsindex gibt die Leerstandsquote von Geschosswohnungen an und bildet somit nur ein bestimmtes, in vielen Teilen von OWL nicht unbedingt repräsentatives Marktsegment<sup>15</sup> ab.

Dennoch belegt der Techem-empirica-Leerstandsindex mit Leerstandsquoten zwischen 4 % und 5 % für die Kreise Herford, Lippe, und Höxter sowie einer Quote von 5 % bis unter 6 % in Minden-Lübbecke die schon anhand der Indikatoren zur Angebots- und Bedarfsseite festgestellte entspanntere Wohnungsmarktsituation in den östlichen Kreisen. In Gütersloh und Paderborn fällt der Leerstandsindex um ein bzw. zwei Prozentpunkte niedriger aus.

Leerstandsuntersuchungen, wie sie einige der größeren Städte bundes- und landesweit mit der Stromzählermethode durchführen, sind in Ostwestfalen-Lippe nur in der Stadt Bielefeld vorhanden. Hier wird der strukturelle und strategische Wohnungsleerstand mittels Stromzähler-

<sup>15</sup> Der Techem-empirica-Leerstandsindex umfasst den Anteil des marktaktiven Leerstands nach dem techem-empirica-Leerstandsindex am durch das Statistische Bundesamt ermittelten Wohnungsbestand. Die Grundgesamtheit des Techem-empirica-Leerstandsindex bilden die von Techem betreuten Wohnungen (bundesweit etwa 5 Mio.). Damit handelt es sich insbesondere um professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (inkl. Fernwärme). Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern bleiben außen vor. Ebenso Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung / Warmwasserversorgung). Deswegen liegt die bundesweite Quote der marktaktiven Leerstände im Techem-empirica-Leerstandsindex mit 3,9 % weit unterhalb der Mikrozensus-Leerstandsquote von 8,2 %.

analyse erfasst und im Jahr 2009 auf 1,4 % beziffert, was gegenüber den Vorjahren 1,3 % (2007) und 1,2 % (2008) auf ein stabiles niedriges Niveau verweist.

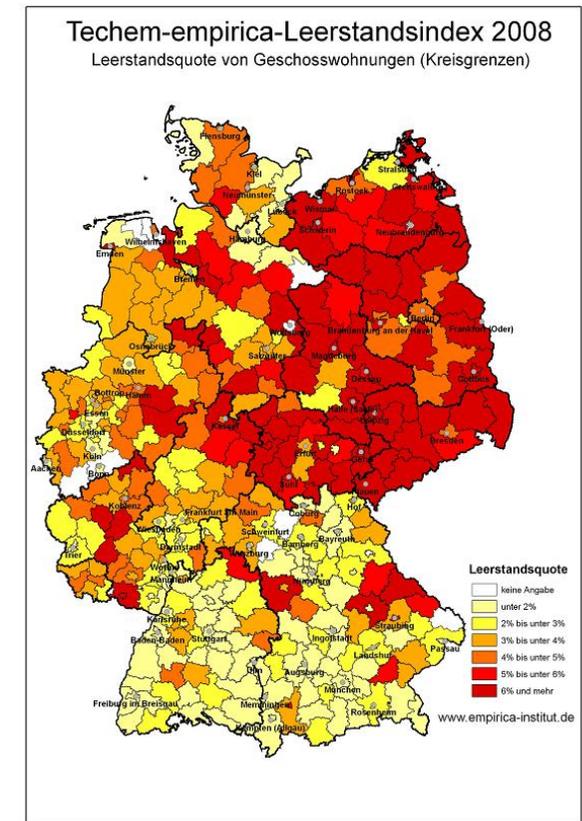
Die Wohnungsunternehmen und –genossenschaften, die in Bielefeld am Markt aktiv sind, werden zusätzlich im Wohnungsmarktbarometer zu Leerständen in ihrem Wohnungsbestand befragt. Der Wohnungsbestand der befragten Unternehmen und Genossenschaften beläuft sich auf ca. 25.000 Wohneinheiten (WE). Für ca. 5.000 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen. Die Leerstandsquote (struktureller Leerstand, d.h. länger als 3 Monate leer stehend, kein strategischer Leerstand) in dem abgefragten Bielefelder Wohnungsbestand liegt mit 0,7 % unter dem Vorjahresniveau (0,9 %).

Für die Stadt Paderborn bietet die Befragung von Wohnungsmarktexperten einen Anhaltspunkt zur Größenordnung von Leerständen: „Die Hausverwaltungen, Wohnungsunternehmen und –genossenschaften, die in Paderborn am Markt aktiv sind, wurden erstmals zusätzlich zu Leerständen und zur Fluktuation in ihrem Wohnungsbestand auf rund 7.500 Wohneinheiten, von denen fast ein Drittel öffentlichen Bindungen unterliegt. Unter Berücksichtigung des gesamten Wohnungsbestandes für Paderborn und einer geschätzten Eigentumsquote von 40 % bieten die Daten Informationen über ca. 18 % des Mietwohnungsbestandes.

Zum Leerstand wurde gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Dabei ergab sich für 2008 im Durchschnitt eine Quote von 1,9 %, die niedriger ist als 2,1 % für 2007. Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wird der Leerstand um 0,3 %

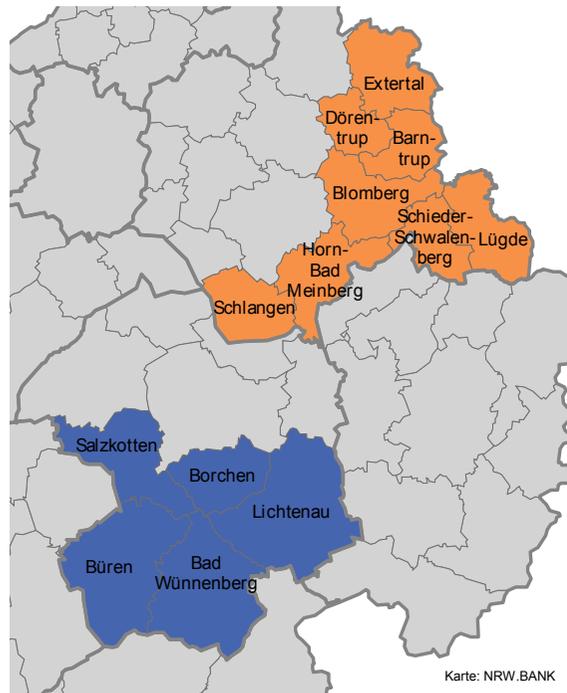
geringfügig höher angegeben als im freifinanzierten.“<sup>16</sup>

Abb. 26 Techem-empirica-Leerstandsindex



<sup>16</sup> Wohnungsmarktbarometer 2009 der Stadt Paderborn; S. 9-10

**Abb. 27 Gemeinden mit Leerstandsmanagement**



Im Kreis Lippe hat man die Auswirkungen des demographischen Wandels im Form von Leerständen aufgegriffen. Zusammen mit dem Kreis Lippe haben acht Kommunen des zunehmend von Leerständen betroffenen östlichen Kreisgebietes (s. Abb. 27) ein Leerstandsmanagement eingerichtet, in dessen Zuge eine Leerstandsdatenbank von Wohn- und Gewerbegebäuden aufgebaut wird.

Ziele sind:

- Neu- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden
- Erhaltung und Nutzung der unter Umständen über Jahrhunderte geprägten Ortskerne (zum Beispiel wertvolle Fachwerksubstanz)
- Bewahrung regionaler Einmaligkeit
- wirtschaftliche Ausnutzung von vorhandenen Bauflächen.<sup>17</sup>

Um das Thema Leerstandsmanagement mit Leben zu füllen, haben alle Beteiligten eine zunächst auf drei Jahre befristete gemeinsam getragene Personalstelle eingerichtet.

Auch im Kreis Paderborn werden im Regionalforum „Südliches Paderborner Land e. V.“<sup>18</sup>, zu dem die Städte Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau und Salzkotten sowie die Gemeinde Bor-

chen zählen, Leerstände erhoben: Durch eine Verschneidung der Einwohnerdaten und der Gebäudedaten wurde hier ein Leerstandskataster aufgestellt. Darüber hinaus gibt es Auswertungen über Wohngebäude, in denen ausschließlich Personen über 70 Jahre leben.

Ziele dieses Netzwerkes für nachhaltige Regionalentwicklung sind:

- Verbesserung der Lebensqualität für alle Generationen
- Stärkung des sozialen Zusammenhaltes und der regionalen Identifikation der Bevölkerung
- Steigerung der regionalen Wertschöpfung und der wirtschaftlichen Entwicklung
- Verbesserung der Berufschancen für Alt + Jung
- Steigerung des europäischen Zusammenhaltes

Angesichts fortschreitender Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten in OWL wird weiter lokal wie regional zu überlegen sein, ob eine flächendeckende Bestandsaufnahme der Leerstände im Rahmen des gemeinsamen Projektes „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in OWL“ ein mittel- bis langfristiges Ziel darstellt. Mit einer einheitlichen Methode zur Leerstandserfassung könnten dann die regionalen wie lokalen Ergebnisse miteinander verglichen werden.

<sup>17</sup> Vgl. [www.leerstandsmanagement-ilek.de](http://www.leerstandsmanagement-ilek.de)

<sup>18</sup> Die Region zählt zu den 11 nordrhein-westfälischen LEADER-Regionen. LEADER steht für „Liaison entre-actions de développement de l'économie rurale“ (= Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft). LEADER ist ein Schwerpunkt der Förderung „NRW-Programm Ländlicher Raum 2007 – 2013“ des Landes Nordrhein-Westfalen und wird aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELFER) finanziert.

### 3.3 Innerstädtische Fluktuation

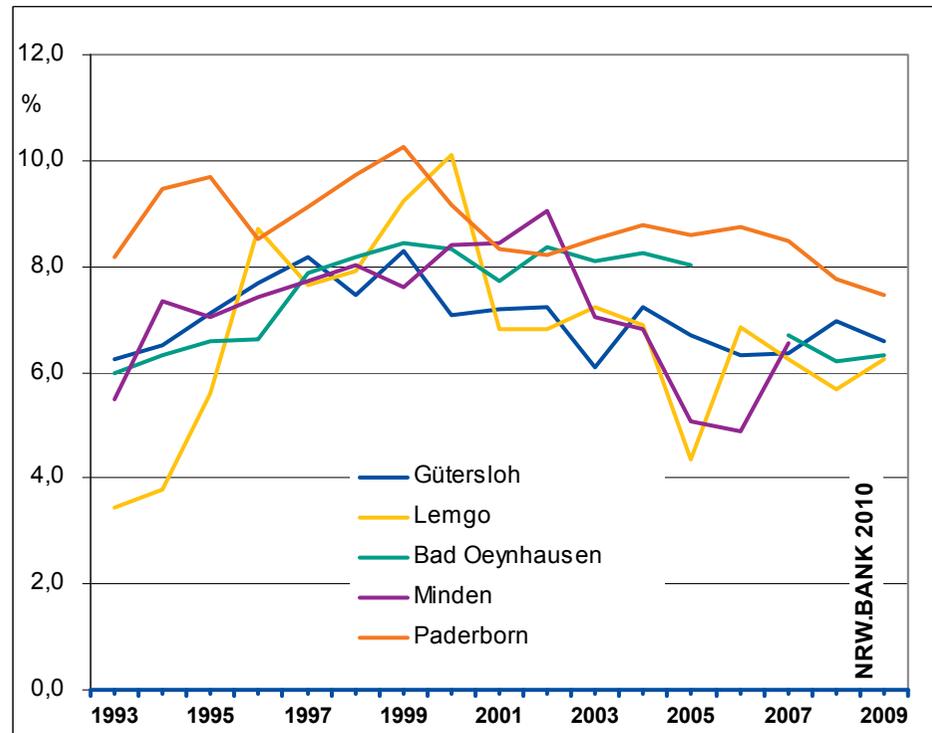
Die innerstädtische Fluktuation umfasst die Zahl der in einer Kommune innerstädtisch umgezogenen Personen.

Die NRW.BANK befragt seit Mitte der 1990er Jahre ausgewählte nordrhein-westfälische Kommunen danach, wie hoch die Zahl der innerstädtischen Umzüge ist. Für Ostwestfalen-Lippe stehen für die Städte Gütersloh, Lemgo, Bad Oeynhausen, Minden und Paderborn Zeitreihen zur innerstädtischen Mobilität zur Verfügung. Im Vergleich zum nordrhein-westfälischen Durchschnitt fallen die Umzugsraten tendenziell niedriger aus. Bezieht man zu den innerstädtischen Umzügen die Zu- und Fortzüge mit ein, erhält man die Gesamt-Mobilitätsraten.

Eine erhöhte innerstädtische Mobilität kann unter Schrumpfungsbedingungen mit einer entspannten Wohnungsmarktlage, aber auch mit einem durch Schrumpfungprozesse geprägten Wohnumfeld erklärt werden. Dadurch ist es Haushalten eher möglich, eine ihren Bedürfnissen bzw. Wünschen angepasste Wohnsituation zu erreichen. Dies ist einerseits auf eine Anpassung der Mietpreise und andererseits auf ein größeres, leichter erreichbares Angebot zurück zu führen. Gleichzeitig muss der erwartete Nutzen für diese Haushalte den Aufwand überwiegen. In der Literatur werden von einigen Autoren an der umzugsauslösenden Anziehungskraft freier Wohnungen Zweifel gehegt.

Ein weiterer Aspekt bei der Betrachtung von innerstädtischen Wanderungsprozessen bezieht sich auf die Veränderung des Wohnumfeldes.

Abb. 28 Innerstädtische Mobilitätsraten in OWL



So kann ein Schrumpfungsprozess, der mit Leerstand, baulichem und sozialem Verfall und Infrastrukturabbau einhergeht, zu weiteren Umzugsüberlegungen führen. Dabei kann diese Situation nicht nur zu Fortzügen von Haushalten führen, es kann aufgrund der veränderten Wohnsituation auch zu Zuzügen anderer Haushalte kommen.

Die rein quantitative Betrachtung der vorliegenden Zahlen führt zu keiner befriedigenden Erklärung. Vielmehr müssen weitere Erkenntnisse herangezogen werden, um die Mechanismen und Prozesse von innerstädtischen

Wanderungen zu verstehen. Die vorliegenden innerstädtischen Umzugsraten zeigen eine erhebliche Dynamik. Allein aus diesem Grund scheint es sinnvoll zu sein, diese Phänomene genauer zu untersuchen.

Dazu müssen die Motive der Haushalte, die Wahrnehmung des Wohnumfeldes und die zur Verfügung stehenden Ressourcen genauer betrachtet werden. Ein klassisches Instrument hierzu sind Wanderungsmotivbefragungen, anhand derer Umzugsgründe näher untersucht werden können.

Tab. 4 Berechnungsalternativen zukünftiger Wohnungsbedarfe in Ostwestfalen-Lippe bis 2025

	1	2	3	4	5	6
	Wohnungs- abgänge 2008 bis 2025 <sup>19</sup>	Haushalts- entwicklung 2008 bis 2025 Trendvariante	Wohnungs- bedarf Summe 1 + 2	Wohnungs- abgänge 2008 bis 2025 <sup>20</sup>	Haushalts- entwicklung 2008 bis 2025 Konstante Variante	Wohnungs- bedarf Summe 4 + 5
<b>Bielefeld</b>	2.687	-3.801	-1.114	1.029	-3.601	-2.572
<b>Kreis Gütersloh</b>	5.845	12.611	18.456	2.238	10.011	12.249
<b>Kreis Herford</b>	5.021	239	5.260	1.923	-1.361	562
<b>Kreis Höxter</b>	3.635	-657	2.978	1.392	-2.057	-665
<b>Kreis Lippe</b>	7.608	-6.092	1.516	2.913	-8.692	-5.779
<b>Kreis Minden- Lübbecke</b>	7.831	-1.020	6.811	2.999	-4.720	-1.721
<b>Kreis Paderborn</b>	2.587	8.104	10.691	990	6.604	7.594
<b>OWL</b>	<b>35.214</b>	<b>9.384</b>	<b>44.598</b>	<b>13.484</b>	<b>-3.816</b>	<b>9.668</b>

Quelle: IT.NRW 2010; Berechnungen NRW.BANK

<sup>19</sup> Regional differenziert, in der Annahme einer landesweiten Abgangsquote von 0,26 % p.a. (= Annahmen des Eduard-Pestel-Institutes 2006)

<sup>20</sup> Regional differenziert, in der Annahme einer landesweiten Abgangsquote von 0,10 % p.a.

### 3.4 Wohnungsmarktentwicklung

Die Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung hängen stark von der prognostizierten Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten ab. Nicht die Zahl der Einwohner, sondern die der Haushalte ist das entscheidende Maß dafür, wie viele Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt notwendig sind, damit für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht (Bedarfsnorm).

Die Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW liegt auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte in zwei Varianten vor, die landesweit in der Konstanten Variante von einer stabilen Haushaltszahl bis zum Jahr 2030 ausgeht, während in der Trendvariante diese bis 2030 leicht um 1,4 % steigen soll. Regional werden für die Kreise Gütersloh und Paderborn in beiden Berechnungsvarianten starke Zuwächse, in Bielefeld, Höxter, Lippe und Minden-Lübbecke Rückgänge bei den Haushaltszahlen voraus gesagt.

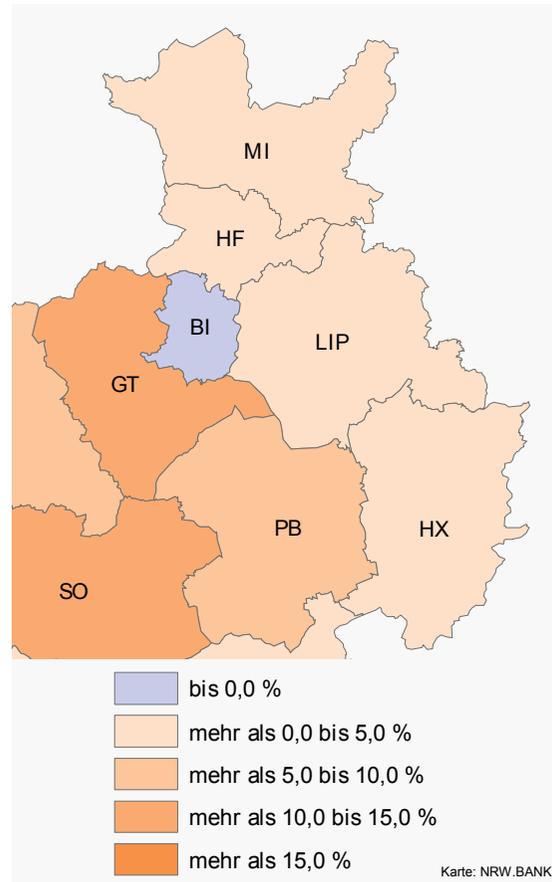
Nur im Kreis Herford schwankt die Entwicklungsperspektive in Abhängigkeit von der Variante zwischen positiver und negativer Haushaltsentwicklung.

An dieser Stelle sei aber – wie im Kapitel 3 bereits beschrieben – darauf hingewiesen, dass bereits die Bevölkerungsvorausberechnung innerhalb der Kreise deutliche Entwicklungsunterschiede erkennen lässt, die sich auch in der Haushaltsentwicklung niederschlagen werden.

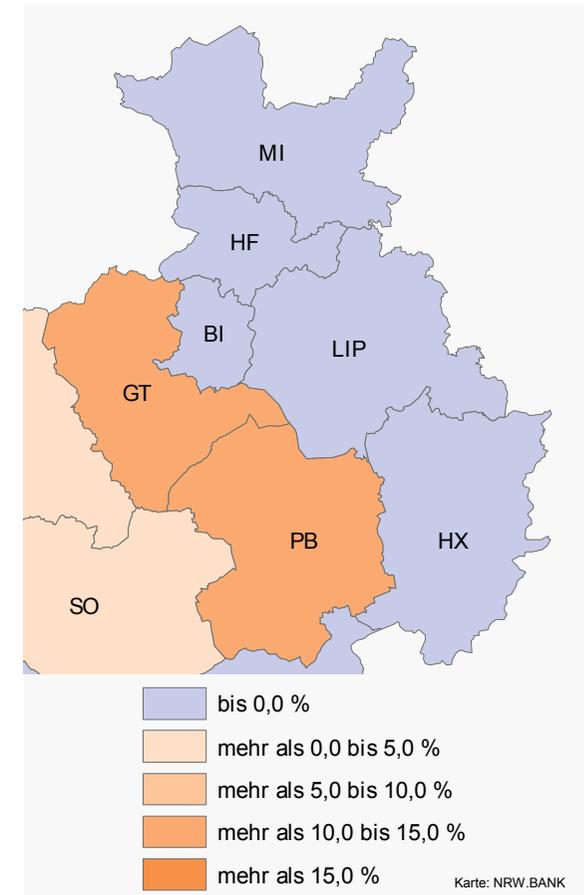
Eine weitere Komponente zur Bestimmung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist der Wohnungsersatzbedarf. In der vom Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung an der Universität Hannover im Auftrag des damaligen Ministeriums für Bauen und Verkehr durchgeführten Studie „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes bis 2025 in Nordrhein-Westfalen“ wird auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte in Abhängigkeit von der Wohnungsmarktlage ein definierter Umfang von Wohnungen berechnet, der aufgrund von Abriss, Zusammenlegungen und Zweckentfremdungen dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung steht und durch Ersatzwohnraum ersetzt werden muss („regionalisierte Abgangsquoten“). Bis zum Jahr 2025 werden nach diesem Gutachten landesweit 440.000 Wohnungen wegen des unterstellten Wohnungsabgangs und nur 240.000 Wohnungen wegen zusätzlicher neuer Haushalte neu gebaut werden müssen. Damit macht die Komponente Wohnungsersatzbedarf 65 % des gesamten prognostizierten Wohnungsbauvolumens bis 2025 aus.

Legt man der Methodik des Pestel Gutachtens die neuen Zahlen aus der Haushaltsmodellrechnung aus dem Jahr 2009 zugrunde, ergeben sich bis zum Jahr 2030 für alle Kreise in Ostwestfalen-Lippe positive Wohnungsbedarfe; nur in der Stadt Bielefeld wäre ein Wohnungsüberhang von 2.700 Wohnungen zu verzeichnen.

**Abb. 29 Zukünftiger Wohnungsbedarf in OWL bis 2030 nach Pestel**  
(Trendvariante der Haushaltsvorausschätzung: + 0,26 % Wohnungsabgang p.a.)



**Abb. 30 Alternativberechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in OWL bis 2030**  
(Konstante Variante der Haushaltsvorausschätzung: + 0,10 % Wohnungsabgang p.a.)



In der Annahme niedrigerer Wohnungsabgangsquoten (landesweit 0,1 % p.a.) und der niedrigeren Konstanten Variante der Haushaltsmodellrechnung zeigt sich für den Regierungsbezirk Detmold ein anderes Bild: Dann hätten nur die Kreise Paderborn und Gütersloh mit positiven Wohnungsbedarfen zu rechnen und zwar in einer Größenordnung von 6,8 % (Paderborn) bzw. 9,2 % (Kreis Gütersloh) zum Wohnungsbestand im Jahr 2008. In den übrigen Kreisen und in Bielefeld wäre mit – weiteren – Wohnungsleerständen zu rechnen.

Die Gegenüberstellung beider Berechnungsvarianten soll aufzeigen, dass auf Basis unterschiedlicher Annahmen, die beide plausibel und vertretbar sind, Ergebnisse erzielt werden, die jeweils andere strategische Konsequenzen bedingen (vgl. Abb. 29/30).

Für die Kreise Höxter, Lippe und Minden-Lübbecke umfasst die Spannweite zukünftiger Wohnungsbedarfe sowohl einen Neubaubedarf als auch die Möglichkeit von Wohnungsüberhängen. Da bei diesen Berechnungen insbesondere die Höhe des Wohnungsersatzbedarfs einfließt, ist zu hinterfragen, ob und in welchem Umfang die unterstellten Wohnungsabgänge eintreten werden. Diese beschreiben ein voraussichtlich nicht mehr marktfähiges Wohnungsangebot und damit lediglich den Umfang eines - theoretischen - Marktpotenzials.

Die Frage, ob und in welchem Umfang Wohnungsabgänge real den Markt beeinflussen, ist nicht zu klären. Die berechneten Wohnungsabgänge müssen als mögliches sinnvolles Anpassungsvolumen interpretiert werden. Unter welchen Rahmenbedingungen Wohnungsabgänge durch Zusammenlegungen, Abrisse u.a. statt-

finden werden, hängt von einer Reihe von Parametern ab.

Abgeleitete Flächenpotentiale beschreiben dementsprechend nur ein mögliches Volumen und berücksichtigen vielfach unzureichend das Spannungsfeld zwischen Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung. Zukünftig sollten vielmehr die Wechselbeziehungen zwischen potentiellm Wohnungsneubau und deren Auswirkungen auf den vorhandenen und zu entwickelnden Bestand in den Blick geraten.

## Bilanzierung auf einen Blick

Die Ergebnisse des ersten Regionalen Wohnungsmarktberichtes OWL sind nicht nur für die öffentlichen Akteure interessant, auch für die hier ansässigen Finanzierungsinstitute dürften die für einige Regionen und Teilmärkte skizzierten Entwicklungen und Zukunftsaussichten eine Relevanz für deren zukünftige Geschäftspolitik haben.

Insbesondere die vorgenommene Analyse von Mieten und Immobilienpreisen deutet darauf hin, dass perspektivisch Neubauvolumen und die Preise für Gebrauchtimmobilien fallen und auch die Renditeerwartungen im Mietwohnungsbau eher unterdurchschnittlich einzustufen sind. In einigen Kommunen der Kreise Höxter, Lippe und selbst Paderborn werden aufgrund einer entspannten Wohnungsmarktsituation Leerstandserhebungen bzw. –kartierungen durchgeführt. Angesichts der vielerorts zu erwartenden Angebotsüberhänge wäre eine flächendeckende quantitative Leerstandserhebung in ganz OWL sinnvoll, die um qualitative Einschätzungen ergänzt wird. Der vorhandene Techem-empirica-Leerstandsindex bildet die kleinteiligen Situationen nur unzureichend ab.

Eine kleinräumige Analyse der Altersgruppenverteilung auf Quartiers- oder Stadtteilebene wäre eine sinnvolle Ergänzung, um notwendige Maßnahmen in Quartieren und Stadtteilen abschätzen zu können.

Die Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung für Ostwestfalen-Lippe zeigen dabei letztlich eins: Nur in den Kreisen Gütersloh und Paderborn ist grundsätzlich von einem demographisch bedingten Wohnungsneubedarf auszugehen.

In Bielefeld und in den Kreisen Herford, Höxter, Lippe und Minden-Lübbecke ist aufgrund der Spannweite der beiden Varianten zur Haushaltsmodellrechnung und zu erwarteten Wohnungsabgängen kein klares Muster zu erkennen. Hier wird man zukünftig sehr genau hinschauen müssen, ob die Zeichen auf Schrumpfung, Wachstum oder Umbau stehen.

Diese unterschiedlichen Szenarien der Zukunftsentwicklung verdeutlichen auch, wie wichtig es ist, regelmäßig die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten zu untersuchen und dabei zu prüfen, inwieweit die realen Entwicklungen mit den Zukunftsannahmen der Vergangenheit übereinstimmen. Dieses Monitoring bietet die Möglichkeit der Kurskorrektur bei Planungen z. B. der Ausweisung von Wohnbauflächen, die auf den Vorausschätzungen und Prognosen der Vergangenheit basierten.

## 4 Fazit

Die landesweiten demographischen Veränderungen der kommenden Jahre werden in einzelnen Kommunen in OWL schon heute besonders deutlich. Teile in Ostwestfalen-Lippe werden schneller weniger, älter und bunter als im Landesdurchschnitt. Diese Entwicklung stellt sich jedoch regional und kleinräumig äußerst differenziert dar. Während in den Kreisen Gütersloh und Paderborn eine weiterhin dynamische Bevölkerungsentwicklung hohe Baufertigungszahlen mit sich bringt, sind in verschiedenen Kommunen der östlichen Kreise seit einigen Jahren die Auswirkungen des demographischen Wandels spürbar: Bauplätze in neuen Baugebieten können nicht mehr so schnell vermarktet werden und in manchen Orten sinken die Preise für Wohnimmobilien. In einigen Regionen wird gezielt versucht, Wohnungsleerständen entgegenzuwirken bzw. diese einer neuen Nutzung zuzuführen. Der demographische Wandel, veränderte Lebensformen der Bevölkerung und neue energetische Anforderungen erfordern sowohl einen qualitätsvollen Neubau als auch entsprechende Veränderungen im Gebäudebestand. Es geht darum, angemessenen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Senioren, Familien und Menschen mit Behinderungen, zu schaffen. Dies wird die Aufgabe der Akteure am Wohnungsmarkt sein, um den künftigen Entwicklungen und Anforderungen gerecht zu werden.

### Nachlassende Zahl der Häuslebauer

Eine demographische Tatsache ist die rückläufige Zahl der 25- bis unter 45jährigen. Diese klassische Altersgruppe der Häuslebauer wird in den nächsten 15 Jahren in einigen Kreisen um über 25 % abnehmen. Gleichzeitig ist angesichts einer zunehmenden Anforderung an Fle-

xibilität und Mobilität von Erwerbstätigen schwierig einzuschätzen, ob diese Wohnform weiterhin von jener Altersgruppe favorisiert wird. Dieser Effekt wird durch die Pluralisierung der Lebensstile und der damit verbundenen Vorstellungen hinsichtlich der Familienplanung und des familiären Zusammenlebens noch verstärkt.

### Immer mehr Ältere

Die steigende Zahl der älteren Menschen wird eine veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nach sich ziehen: Da sich ein Teil dieser Altersgruppe in Zukunft mit sinkendem Alterseinkommen begnügen muss, wird vermutlich vermehrt preisgünstiger und trotzdem altersgerechter Wohnraum nachgefragt. Es sollten daher in Siedlungsschwerpunkten barrierefreie Wohnungen, insbesondere für diesen Personenkreis, vorgehalten werden. In kleineren Ortsteilen wird es aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen nicht möglich sein, die erforderliche Infrastruktur aufrecht zu erhalten. In diesem Zusammenhang muss bereits heute der Teilmarkt selbst nutzender Eigentümer von Wohnungsbeständen aus den 50er- und 60er-Jahren genauer analysiert werden. Diese Bestände entsprechen in ihrer überwiegenden Mehrzahl nicht mehr den heutigen qualitativen Anforderungen und dem energetischen Standard. Dennoch müssen sie im Falle von Pflegebedürftigkeit ihrer Bewohner zur Finanzierung der anfallenden Pflegekosten beitragen. Es stellt sich auch die Frage, was mit nicht mehr marktgängigen Objekten passiert. Eine Sanierung älterer Objekte, die den Wohnqualitäten und energetischen Standards von heute bei Weitem nicht entsprechen, wird sich als nicht wirtschaftlich herausstellen. Hier wird es erforderlich sein, diesen Bestand durch Neubau, der den heutigen Anforderungen entspricht, zu er-

setzen. Aufgrund des demographischen Wandels wird entsprechender Neubau schwerpunktmäßig im Mietwohnungsbau stattfinden.

### Bestandsorientierung

Ostwestfalen-Lippe ist überwiegend durch ländliche Regionen geprägt. Diese müssen in Zukunft verstärkt Anstrengungen unternehmen, um eine angemessene Wohn- und Lebensqualität für ihre Einwohner sicher zu stellen. Gerade in den ländlichen Bereichen werden zukünftig vermehrt Bestandsimmobilien auf den Markt kommen, die das Angebot für potentielle Eigentumsnachfrager deutlich erhöhen.

### Monitoring

Die unterschiedliche Entwicklung in den Städten und Gemeinden erfordert eine kleinräumige Beobachtung der verschiedenen Indikatoren. Ein Schwerpunkt der Beobachtung liegt bei der Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung und den intrakommunalen Wanderungen. Vor allem in größeren Städten ist zusätzlich die Sozial- und Altersstruktur in einzelnen Wohnquartieren sehr aussagekräftig. In ländlichen Regionen lohnt es sich besonders, die Entwicklung der Gebrauchtimmobilien – hier vor allem Wohneigentum – zu betrachten.

### Strategische Konsequenzen

Dieser Bericht verdeutlicht große Unterschiede auf den Wohnungsmärkten in OWL – regional und kommunal. In allen Kommunen in OWL wird eine wachsende Zahl der 65jährigen und Älteren neue qualitative Ansprüche und Nachfragen auf den Wohnungsmärkten bewirken. Rückläufige Bevölkerungs- und Haushaltszahlen werden zu neuen strategischen Ansätzen führen (müssen). Dabei ist die Frage zu klären, wie und in welchem Umfang in schrumpfenden



Märkten Wohnungsneubau zur Abdeckung der qualitativen Nachfrage stattfinden kann. „Kommunale Handlungskonzepte Wohnen“, die vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW unterstützt werden, können hier Lösungen aufzeigen. Hiermit kann der Anstoß gegeben werden, gemeinsam mit lokalen Akteuren am Wohnungsmarkt konzeptionelle und strategische Maßnahmen im Themenfeld Wohnen zu entwickeln, um sich für die Herausforderungen der Zukunft fit zu machen. Dabei kommt den Kreisen eine besondere Bedeutung zu. Sie müssen ihre Gemeinden von der Notwendigkeit der Wohnungsmarktbeobachtung überzeugen und sie bei der Erstellung von Konzepten unterstützen.

### **Wohnungsbauförderung**

Die aus der demographischen Perspektive abgeleitete Frage, wie viel Wohnungsneubau die regionalen Märkte zukünftig benötigen, stellt sich letztlich auch für das Segment des preisgebundenen Mietwohnungsbaus. Die Förderintensität ist in den Kreisen und in Bielefeld sehr unterschiedlich. In der Summe wurde jede vierte Wohneinheit in OWL in den letzten 10 Jahren mit öffentlichen Mitteln finanziert, ein Anteil, der in den letzten drei Jahren sogar noch leicht gestiegen ist. In den städtisch geprägten Bereichen werden die verschiedenen Bedarfsgruppen (z. B. Transferleistungsempfänger, Studenten, Rentner) weiter zunehmen und damit die Nachfrage nach preiswertem Mietwohnraum weiter verstärken.

### **Standortdiskussion**

Generell ist deutlich geworden, dass auch in schrumpfenden Märkten ein gewisses Maß an Wohnungsneubau notwendig ist: Sowohl um die Eigenheimnachfrage zu bedienen als auch um

ein gewisses Maß an Qualitätssicherung der Bestände zu gewährleisten. Werden jedoch Objekte im Außenbereich gefördert, stellt sich die Frage nach der zukünftigen Verwertbarkeit und damit nach der Zieleffizienz der Förderung. An einigen peripheren Standorten, wo günstige Baulandpreise die Bauherren zum Neubau in ländlichen Regionen bestärken, werden Aspekte wie zusätzliche Kosten für Wege zum Arbeitsplatz, zum Einkaufen etc. und die zukünftige Verwertbarkeit häufig außer Acht gelassen.

### **Zielgruppendifkussion**

Eine wachsende Zahl von geförderten Haushalten, die nach einigen Jahren in die Insolvenz gehen und deren Objekte häufig nur mit Wertverlusten veräußert werden können, stellen die Kommunen und die NRW.BANK vor immer größere Herausforderungen. Mittlerweile reagieren auch einige Geschäftsbanken – obwohl in der Kreditbedienung vorrangig - sensibel auf diese Problematik. Hier gibt es z. T. Überlegungen, Haushalten, die Wohnungsbaufördermittel beziehen, keine zusätzlichen Kredite mehr zu geben.

Hier zeigt sich das Dilemma, dass einerseits die Tragbarkeitsberechnungen in der sozialen Wohnraumförderung äußerst knapp sind bzw. nur unzureichend die realen Verhältnisse widerspiegeln. Andererseits weisen die zum Teil sehr hohen Überdeckungen von Kostenobergrenzen und Einkommensgrenzen auf eine Nutzerklientel hin, die zum Teil dem Charakter der „sozialen“ Wohnraumförderung widersprechen. Gerade in schrumpfenden Märkten muss diskutiert werden, ob eine konsequente Förderung von Gebrauchtimmobilien zur Erhaltung und Stärkung der Bestände nicht zukunftsweisender

ist als eine Neubauförderung, die die Wertigkeit des Bestandes immer weiter relativiert.

### **Entspannte Märkte**

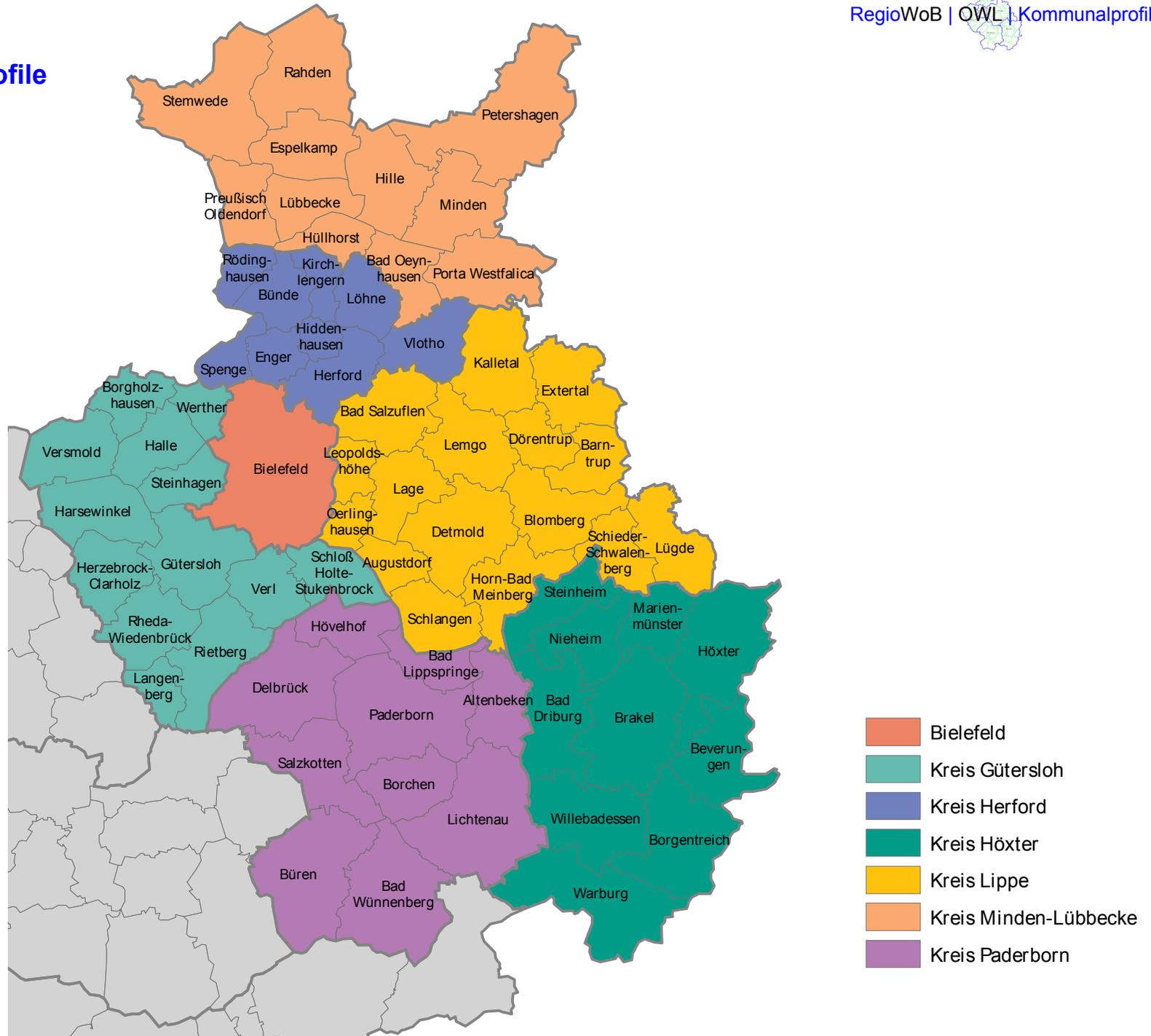
Die zunehmende Wohnungsmarktentspannung in einigen Regionen wirkt sich auch auf den Mietwohnungsmarkt und auf den geförderten Mietwohnungsbau aus:

Das äußerst niedrige Mietniveau in einigen Kommunen führt teilweise dazu, dass die Bestandsmieten unter den aktuellen Neubaumieten im sozialen Wohnungsbau liegen. Diese Entwicklung wirft die Frage auf, ob die Mietstufen richtig angesetzt sind. Hohe Neubaumieten haben dann zur Folge, dass diese Bestände nicht durch Hartz IV-Bedarfsgemeinschaften bezogen werden können. In Bielefeld und dem Kreis Paderborn gelten für Transferleistungsempfänger höhere Grenzwerte bei der Kaltmiete, wenn das Gebäude einen besseren energetischen Standard aufweist.

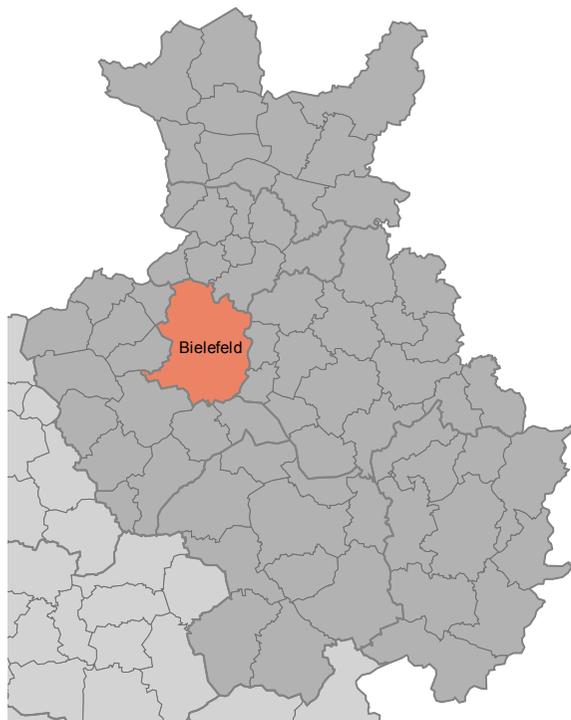
Das Dilemma zwischen Eingangs- und Bestandsmiete wirft in der Summe aber auch die grundsätzliche Frage nach wünschenswerten Standards und Standorten und damit nach den grundsätzlichen strategischen Zielen (Neubau oder Bestandsmodernisierung) auf.

Hohes Mietniveau und Förderpauschalen schaffen Anreize für Investoren. Günstiges Zinsniveau ermöglicht Investoren auch bei einer Teilförderung eines Objektes eine entsprechende Rendite. Dies wird von den Investoren vielfach anders gesehen. Auch im Sinne einer sozialen Durchmischung sind Teilförderungen zu begrüßen. Ferner erhöhen sie die Effizienz der zur Verfügung stehenden Fördermittel, da mehr Objekte gefördert werden können und dadurch die wohnungswirtschaftlichen Investitionen sich insgesamt erhöhen.

## 5 Kommunalprofile



## 5.1 Bielefeld



Als Oberzentrum verbindet Bielefeld die Vorzüge einer Großstadt mit (ent)spannenden Freizeitmöglichkeiten im Teutoburger Wald. International bekannte Firmen aus unterschiedlichen Branchen der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, der Druck- und Bekleidungsindustrie ebenso wie Unternehmen aus der Bauwirtschaft und des Maschinenbaus haben hier ihren Sitz. Neben dem guten, wirtschaftlichen Branchenmix wird die Standortqualität Bielefelds auch durch das international ausgerichtete Hochschulangebot bestimmt. Gute Verkehrsverbindungen, ein breites Jobangebot in Wirt-

schaft, Dienstleistung und Wissenschaft sowie eine vielfältige Kulturszene machen die familienfreundliche Universitätsstadt zu einem attraktiven Wohnstandort mit breitgefächertem Wohnungsangebot.

### Baulandpreise

Die Gesamtanzahl der Kauffälle ist 2009 1 % geringer ausgefallen als 2008. Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.723 Kauffällen, der Geldumsatz bei insgesamt 485 Mio. € und ist somit gegenüber dem Vorjahr um 4,5 % angestiegen (2008: 464 Mio. €). Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat 2009 um 19 % zugenommen. Die Preise liegen dabei 3 % höher als im Vorjahr.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist 2009 um 8 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um 10 % gestiegen. Die Quadratmeterpreise differieren sehr stark, liegen aber insgesamt 6 % niedriger als im Vorjahr.

Die Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich auf Vorjahresniveau.

### Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Bielefeld hat von 1999 - 2009 um 4,7 % auf annähernd 160.000 Wohneinheiten zugenommen. Rund 25.000 WE bzw. 15 % des Bestandes sind energetisch optimiert. Die strukturelle Leerstandsquote liegt laut Stromzähleranalyse mit 1,4 % vom Gesamtbestand weitestgehend im unproblematischen Bereich.

### Förderintensität

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist 2009 mit rund 13.330 WE weiter rückläufig. Die Zahl der neu geförderten Wohneinheiten im Mietwohnungsbau konnte die wegfallenden Bindungen im Bestand nicht annähernd kompensieren. Die Förderintensität insgesamt liegt von 1999 - 2009 durchschnittlich bei 55 % und damit mehr als doppelt so hoch wie im ostwestfälischen Durchschnitt.

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl in Bielefeld ist weiter rückläufig und liegt 2009 bei rd. 323.000. Die aktuelle Prognose von IT.NRW weist rund

Kreis / Kreisfreie Stadt	Baulandpreis je m <sup>2</sup> 2009	Entwicklung des Wohnungsbestandes 1999 bis 2009 (%)	Durchschnittliche jährliche Förderintensität bei selbst genutztem Wohneigentum 1999 bis 2009 (%)	Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030 (%)	Entwicklung der Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahre 2008 bis 2030 (%)	Kaufkraftindex je Haushalt 2009 (OWL = 100)	Anteil SGB II-Empfänger 2009 (%)
Bielefeld	210	4,7	41,3	-4,9	-11,2	87	11,4
Kreis Gütersloh	133	11,6	17,7	1,6	-11,6	114	5,6
Kreis Herford	86	7,3	20,2	-7,6	-20,3	101	7,7
Kreis Höxter	60	6,6	19,5	-15,1	-33,3	98	6,0
Kreis Lippe	86	5,8	25,5	-10,7	-22,7	101	9,3
Kreis Minden-Lübbecke	68	7,9	13,5	-9,2	-22,3	98	7,4
Kreis Paderborn	132	10,3	22,6	1,7	-11,6	100	8,3
OWL	109	7,7	21,5	-5,6	-17,5	100	8,1
NRW	134	6,0	19,0	-3,7	-14,2	100	9,3

317.000 Einwohner für 2020 und 309.000 für 2030 aus. Das entspricht einem Rückgang bis 2030 um rd. 4 %.

Die Altersgruppe der 25 – unter 45jährigen, die die Hauptnachfragergruppe für Eigenheime darstellt, wird in Bielefeld bis 2030 um 11 % auf 83.300 abnehmen (2008: 93.800). Das ist die geringste Abnahme in dieser Kategorie in OWL. Nur die Kreise Paderborn und Gütersloh liegen mit je 11,6 % Rückgang auf einem ähnlich niedrigen Niveau. Alle anderen Kreise werden in dieser Altersklasse bis 2030 deutlich mehr Einwohner verlieren. Aktuell ziehen weniger Menschen von Bielefeld aus ins Umland. 2009 sind 18 % weniger in die angrenzenden Kommunen gezogen als im langfristigen Mittel.

Die Zahl der Haushalte wird bis 2030 lt. IT.NRW um rd. 3000 abnehmen. Nach dieser Prognose werden Einpersonenhaushalte sowie Drei- und Mehrpersonenhaushalte in Bielefeld bis 2030 weniger, Zweipersonenhaushalte nehmen dagegen leicht zu. Die Zahl der über 65jährigen ist in Bielefeld von 1999 – 2009 um rd. 14 % auf über 67.000 gestiegen. Die prozentuale Steigerung p.a. in dieser Altersgruppe hat sich in den Jahren 2006 – 2009 auf nur noch 0,1 % p.a. verlangsamt (1999 – 2009: 1,4 %).

### **Kaufkraftindex 2009 (OWL = 100)**

Bielefeld hat mit 87 einen niedrigen Kaufkraftindex in OWL. Dieser niedrige Wert begründet sich mit einem für Großstädte typischen hohen Anteil an Transferleistungsempfängern und der großen Anzahl von Studenten.

### **Anteil der SGB II-Empfänger/innen**

11,4 % aller Bielefelder bzw. rund 37.772 Personen und damit deutlich mehr als im

ostwestfälischen Durchschnitt von 8,1 % erhalten Arbeitslosengeld II.

Die Anteile an der Bevölkerung schwanken in den einzelnen Stadtbezirken zwischen 5 und 15 %. Der Klimabonus im Bereich der Kosten der Unterkunft unterstützt Hauseigentümer, die ihren Wohnungsbestand energetisch sanieren und erschließt ALG II-Empfängern neue Marktsegmente.

### **Besonderheiten/Zukunftsthemen**

Der Bielefelder Expertenkreis zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung, in dem die Wohnungswirtschaft, die Kreditwirtschaft, der Immobilienverband Deutschland, der Mieterbund OWL sowie Haus & Grund vertreten sind, thematisiert Ende 2010 folgende Aspekte:

- Insgesamt ist am Immobilienmarkt eine große Entspannung zu beobachten. Viele Eigentümer und Interessenten sind durch die Wirtschaftskrise verunsichert und warten zunächst ab.
- Im Einfamilienhaussektor wird die Neubautätigkeit in den kommenden Jahren weiter zurück gehen.
- Der Kauf von Gebrauchtimmobilien, die z. Zt. weniger angeboten werden, ist besonders für Familien eine Alternative zum Neubau.
- Es gibt eine steigende Nachfrage nach innerstädtischen Objekten, insbesondere bei guter Ausstattung und Anbindung an ÖPNV.
- Eigentumswohnungen werden als Wohnmodell wieder stärker akzeptiert und nachgefragt.
- Das Angebot zum Verkauf von Mehrfamilienhäusern am Markt ist geringer geworden.
- Die seiner Zeit von vielen Akteuren und Kommunen geäußerten Befürchtungen bei Verkäufen größerer Mietwohnungsbestände

an internationale Finanzinvestoren (Beispiel: LEG) sind z. T. bereits eingetreten.

- Die Mietobergrenze im Rahmen der Kosten der Unterkunft sollte einer Dynamisierung unterliegen.
- In Preisverhandlungen beim Immobilienkauf spielt heute oft der energetische Zustand der Immobilie eine wesentliche Rolle.

### **Wohnsituation von Familien mit Kindern**

Ziel der kommunalen Wohnungspolitik ist - insbesondere für Familien - bezahlbaren und qualitätvollen Wohnraum im Eigentum wie im Mietbereich anbieten zu können. Im Rahmen der Förderung des Mietwohnungsbaus in Bielefeld wird auf Bauherren und Investoren beratend eingewirkt, familiengerechte Wohnformen zu realisieren.

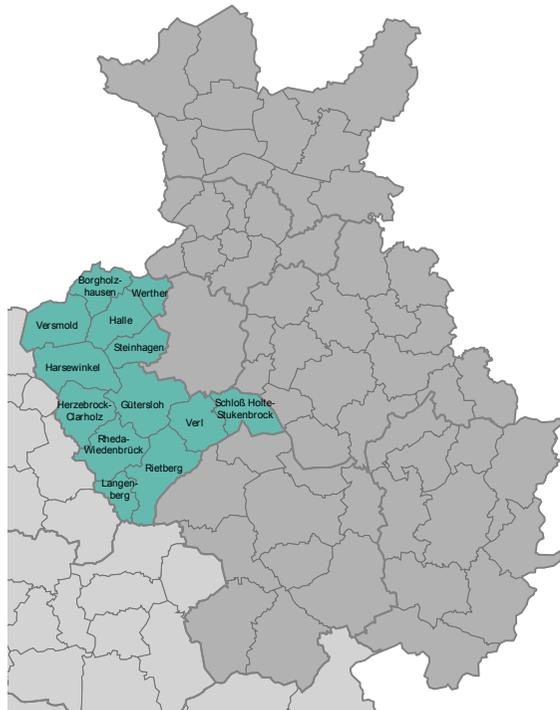
Zurzeit gibt es ca. 33.000 Haushalte mit Kindern und etwa 130.000 Haushalte ohne Kinder in Bielefeld. In Bielefeld ist annähernd jeder vierte Haushalt mit Kind bzw. Kindern allein erziehend. 73 % der Eltern sind verheiratet, 4 % leben in nichtehelicher Lebensgemeinschaft mit Kind/Kindern.

### **Wohnungsmarktbarometer 2010**

Das Bauamt der Stadt Bielefeld hat 2010 zum 10. Mal rund 80 Akteure am Bielefelder Wohnungsmarkt befragt:

Der Markt für günstige Mietwohnungen tendiert in Bielefeld weiter in Richtung Anspannung. Gleichzeitig wird das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen von der Fachöffentlichkeit eher schlecht eingeschätzt. Gut läuft dagegen der Erwerb von gebrauchten Eigenheimen verbunden mit energetischen Maßnahmen. Insgesamt wird die Nachfrage z. Zt. in vielen Marktsegmenten leicht rückläufig eingeschätzt.

## 5.2 Kreis Gütersloh



Der Kreis Gütersloh liegt im Westen von Ostwestfalen-Lippe. Im Norden grenzt er an den niedersächsischen Landkreis Osnabrück, im Westen an den Kreis Warendorf und im Süden an den Kreis Soest. Mit seinen 353.154 Einwohnern (Stand: 31.12.2009) ist er der bevölkerungsreichste Kreis in Ostwestfalen-Lippe.

Das Kreisgebiet mit 967,13 km<sup>2</sup> teilen sich 13 Städte und Gemeinden. Siedlungsschwerpunkt ist die Stadt Gütersloh mit 96.320 Einwohnern. Die kleinsten Städte sind im Norden Borgholzhausen mit 8.673 und im Süden Langenberg mit 8.060 Einwohnern.

### Baulandpreise

Das Preisniveau für baureifes Land im Kreis Gütersloh ist innerhalb der letzten 10 Jahre nahezu unverändert geblieben. Die Baulandpreise liegen damit im 10-Jahres-Vergleich über dem Landesdurchschnitt von 134 €/m<sup>2</sup> und deutlich über dem Durchschnitt in OWL mit 109 €/m<sup>2</sup>.

Im Jahre 2009 lagen nur die Städte Borgholzhausen, Langenberg und Versmold unterhalb des Durchschnitts in OWL (109 €/m<sup>2</sup>). In sechs Kommunen war der Baulandpreis höher als der nordrhein-westfälische Durchschnitt (134 €/m<sup>2</sup>). Die höchsten Baulandpreise wurden in der Kreisstadt Gütersloh mit 185 €/m<sup>2</sup> erzielt.

### Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand im Kreis Gütersloh hat von 1999 bis 2009 um 11,6 % auf 153.276 Wohnungen zugenommen. Dabei ist der Anstieg bei Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern und bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in etwa gleich verlaufen. Gemessen an der Entwicklung in NRW (+ 6,0 %) und in OWL (+ 7,7 %) haben bis auf die Stadt Werther (Westf.) (+ 5,5 %) alle anderen Städte und Gemeinden im Kreis eine über NRW- und OWL-Werten liegende Zunahme zu verzeichnen. Den größten Zugang gab es in Schloß Holte-Stukenbrock mit 16,5 %, was auf die expansive Ausweisung von Bauland in den letzten Jahren zurückzuführen ist. Wie in NRW und OWL hat sich die positive Entwicklung auch im Kreis Gütersloh in den letzten 3 Jahren abgeschwächt. Dabei ist die Zuwachsquote mit 0,7 % p. a. aber

Kommune	Baulandpreis je m <sup>2</sup> 2009	Entwicklung des Wohnungsbestandes 1999 bis 2009 (%)	Durchschnittliche jährliche Förderintensität bei selbst genutztem Wohneigentum 1999 bis 2009 (%)	Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030 (%)	Entwicklung der Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahre 2008 bis 2030 (%)	Kaufkraftindex je Haushalt 2009 (OWL = 100)	Anteil SGB II-Empfänger 2009 (%)
Borgholzhausen	95	12,2	10,0	-10,8	-23,4	113	4,3
Gütersloh	185	9,5	15,9	0,1	-14,0	106	6,9
Halle	125	12,4	17,0	-11,3	-30,5	115	5,0
Harsewinkel	125	15,0	17,0	3,0	-5,5	120	5,7
Herzebrock-Clarholz	125	11,2	23,7	5,3	-9,3	122	2,4
Langenberg	100	14,7	16,0	-6,6	-21,5	114	3,0
Rheda-Wiedenbrück	155	10,9	21,4	4,2	-4,3	113	4,7
Rietberg	120	15,5	12,5	3,2	-6,9	117	4,9
Schloß Holte-Stukenbrock	150	16,5	15,1	4,0	-12,1	118	4,4
Steinhagen	135	10,3	17,9	-0,5	-15,8	121	5,4
Verl	175	15,2	20,1	16,8	5,1	124	3,7
Versmold	90	8,2	33,1	1,0	-17,3	110	4,2
Werther	145	5,5	18,0	-1,1	-14,2	115	4,8
Kreis Gütersloh	133	11,6	17,7	1,6	-11,6	114	5,6
OWL	109	7,7	21,5	-5,6	-17,5	100	8,1
NRW	134	6,0	19,0	-3,7	-14,2	100	9,3

weiterhin höher als im Lande (0,4 % p. a.) und in der Region OWL (0,5 % p. a.) Im Kreis Gütersloh ist ein vergleichsweise junger Wohnungsbestand zu finden. Nur 45 % der Wohnungen sind älter als 40 Jahre, in OWL sind dies ca. 55 % und in NRW 59 %.

### Förderintensität Wohneigentum

Der durchschnittliche Anteil der Baufertigstellungen im Segment des geförderten selbst genutzten Wohneigentums an den Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern insgesamt lag im Zeitraum 1999 - 2009 mit 17,7 % sowohl unterhalb des Landesdurchschnitts von 19,0 % als auch unter dem OWL-Durchschnitt von 21,5 %. Während alle Kommunen im Kreis sich in etwa bei diesen Durchschnittswerten einpendeln, ist in Borgholzhausen mit 10,0 % und in Rietberg mit 12,5 % durchschnittlicher jährlicher Förderintensität am wenigsten gefördert worden. Eine auffällig hohe Quote von 33,1 % hat die Stadt Versmold aufzuweisen. Etwa jede dritte Fertigstellung entfällt dort auf gefördertes Wohneigentum. Dies allerdings auf niedrigerem Niveau, da Versmold kreisweit mit nur 8,3 % die zweitgeringste Bauintensität gemessen am Wohnungsbestand 1999 aufweist. Da der Kreis Gütersloh im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser die höchsten Baufertigstellungen in OWL hat, ist die Zahl der fertig gestellten geförderten Eigentumsobjekte zwar prozentual unterdurchschnittlich, absolut jedoch überdurchschnittlich.

### Bevölkerungsentwicklung/ -vorausberechnung

Im Kreis Gütersloh ist die Zahl der Einwohner von 342.879 im Jahre 1999 auf 353.514 im Jahre 2009 angestiegen. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 3,1 % (NRW: -

0,7 %; OWL: - 0,3 %). Gewachsen sind in diesem Betrachtungszeitraum besonders die Städte Verl (+ 8,4 %) und Rheda-Wiedenbrück (+5,9 %). Als einzige Gemeinde war Werther (Westf.) von einem Bevölkerungsrückgang (-1,4 %) betroffen.

Neben einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo Lebendgeborene – Gestorbene), die immer mehr zurückgegangen ist und 2009 erstmals negativ war, waren in den vergangenen Jahren hauptsächlich die Wanderungsgewinne verantwortlich für den Bevölkerungszuwachs. Die Zuwanderungsdynamik hat jedoch seit 2007 stark abgenommen. Im Jahr 2008 wies der Kreis Gütersloh zum ersten Mal in den vergangenen 10 Jahren eine negative Wanderungsbilanz auf. Durch die nur leicht positive Bilanz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung schrumpfte der Kreis somit zum ersten Mal, wenn auch nur auf einem vergleichsweise niedrigem Niveau von 287 Personen. Auch 2009 ist die Bevölkerung noch einmal geringfügig um 430 Personen (- 0,12 %) zurückgegangen.

Während nach der Vorausberechnung von IT.NRW bis 2030 die Bevölkerungszahl in OWL mit 5,6 % stärker als im Land NRW mit 3,7 % abnehmen wird, werden allein für die Kreise Paderborn (1,7 %) und Gütersloh (1,6 %) noch Zugewinne prognostiziert.

Tendenziell werden im Süden des Kreises Bevölkerungsgewinne und im Norden Bevölkerungsverluste erwartet. Auffallend ist der hohe Bevölkerungszuwachs in Verl mit 16,8 %. In den Jahren 1999 – 2009 hat die Bevölkerung dort bereits um ca. 0,8 % pro Jahr zugenommen. Dies ist der höchste Wert in OWL. Verl weist

den höchsten Kaufkraftindex in OWL auf. Dies spricht für einen funktionierenden Wirtschaftsstandort, was auch zukünftig positive Auswirkungen auf die Wanderungsbewegungen haben wird.

Größere Bevölkerungsverluste werden mit Langenberg (- 6,6 %) und Borgholzhausen (-10,6 %) die beiden kleinsten Kommunen im Kreisgebiet hinnehmen müssen. Der größte Verlust wird mit 11,3 % für die Stadt Halle (Westf.) vorausgesagt. Die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit liefert keinen Anhaltspunkt für einen derartigen Verlust. In den vergangenen 10 Jahren hat die Einwohnerzahl dort stetig zugenommen. Anders in Borgholzhausen, Langenberg und Werther (Westf.), wo Ende 2009 schon weniger Menschen lebten als im Jahre 2000.

Für Gütersloh als Kreisstadt werden nur minimale Zugewinne vorausgesagt, was unter Demographiegesichtspunkten ("Zurück in die Stadt") verwundert.

### Entwicklung 25- bis unter 45jährige

Schon im Zeitraum 1999 bis 2009 hat die Altersgruppe der 25- bis unter 45jährigen um 13,1 % abgenommen, während die darüber liegenden Altersgruppen zugenommen haben. Der Rückgang ist aber geringer als in NRW (- 15,5 %) und OWL (- 15,3 %).

Bis zum Jahre 2030 wird für den Kreis in dieser Altersgruppe mit 11,6 % ein geringerer Rückgang als in der Region OWL mit 17,5 % prognostiziert. Dabei ist die Bandbreite der möglichen Veränderungen allerdings sehr weit. Die Kommunen Halle (Westf.) (- 30,5 %), Borgholzhausen (- 23,4%) und Langenberg (- 21,5 %) haben in dieser Altersgruppe überdurchschnittli-



che Rückgänge zu erwarten. Auf der anderen Seite steht die Stadt Verl, der als einer von zwei Kommunen in OWL noch ein Anstieg (+ 5,1 %) vorhergesagt wird.

### **Kaufkraftindex 2009**

Der Kreis Gütersloh weist mit einem Indexwert von 114 die höchste Kaufkraft je Haushalt in OWL auf. Alle Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh liegen zum Teil deutlich über dem Landes- und OWL-Durchschnitt. 10 der 13 Kommunen haben mit einem (gerundeten) Indexwert von 114 oder besser einen Wert aufzuweisen, der höher ist als jeder andere Wert einer Kommune in OWL. Die Stadt Verl hat mit einem Wert von 124 den höchsten Indexwert aller Städte und Gemeinden in OWL. Selbst der niedrigste Wert von 106 der Stadt Gütersloh liegt über dem durchschnittlichen Indexwert von Ostwestfalen-Lippe. Er ist auch höher als die Indexwerte der anderen Kreisstädte (91 bzw. 92, nur Detmold erreicht 105) und der Stadt Bielefeld (87). Ein wesentlicher Grund für die niedrigeren Werte in den Städten wird der höhere Anteil von SGB II-Empfängern sein.

### **Anteil der SGB II-Empfänger/innen**

Der Anteil der SGB-II Empfänger liegt im Kreis Gütersloh bei 5,6 % und damit weit unter dem Landesdurchschnitt von 9,3 % und dem Durchschnitt in OWL mit 8,1 %. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz gehört mit einem Wert von nur 2,4 % zu den Kommunen in NRW mit dem niedrigsten Anteil von SGB-II Empfängern an allen Einwohnern. Selbst die Stadt Gütersloh mit dem höchsten Anteil von 6,9 % unterschreitet den Landes- und OWL-Durchschnitt. Der niedrige Anteil der SGB-II Empfänger spiegelt sich auch in anderen sozioökonomischen Faktoren wieder. In allen Städten und Gemein-

den des Kreises liegt die Beschäftigtenquote über dem Landesdurchschnitt von 48,4 %. Am niedrigsten ist sie in Rheda-Wiedenbrück mit 52,7 %, am höchsten in Versmold mit 58,2 %, durchschnittlich beträgt sie 55,0 %.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Kreis Gütersloh lag im Jahresdurchschnitt 2009 bei 5,3 % und damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 8,9 %. Nur zwei Kreise in NRW wiesen mit 4,4 % bzw. 5,2 % niedrigere Arbeitslosenquoten auf.

### **Besonderheiten/Zukunftsthemen**

In der Vergangenheit konnte der Kreis Gütersloh überdurchschnittlich von der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und von Wanderungsgewinnen profitieren. Im Jahre 2008 ist es erstmals zu einem Bevölkerungsrückgang auf niedrigem Niveau gekommen, der sich 2009 fortgesetzt hat. Ob der für den Zeitraum von 2008 bis 2030 prognostizierte Bevölkerungszuwachs von 1,6 % eintreten wird, ist zumindest unter Berücksichtigung der Entwicklung der Jahre 2008 und 2009 fraglich. Entgegen der dortigen Annahme einer Zunahme von 0,27 % ist die Bevölkerungszahl real um 0,20 % zurückgegangen. Die Bevölkerungsentwicklung muss daher kontinuierlich und kleinräumig auf Gemeindeebene beobachtet werden.

Dies gilt insbesondere für die Entwicklung der Altersgruppe der 25- bis 44-jährigen als klassische "Häuslebauer", da die Vorausberechnung hier Veränderungen in den Kommunen von + 5,1 % bis - 30,5 % erwartet.

Besonders in den Blick zu nehmen ist daneben die Entwicklung der Altersgruppe der über 65-jährigen. Diese hat in den vergangenen 10 Jahren bereits um 31,8 % zugenommen. Dies ist

der höchste Wert in OWL und liegt über dem Durchschnitt in NRW (21,8 %) und OWL (20,0 %). Aufgrund des demographischen Wandels ist mit einem starken Anstieg der Zahl der Älteren zu rechnen. Prognostiziert wird für die Altersgruppe der 60- bis 80jährigen bis 2030 ein Anstieg von 48,3 %, für die über 80-jährigen gar von 85,7 %.

Neben der Veränderung der Altersstruktur wird vor allem die Entwicklung der Haushaltszahlen und Haushaltsgrößen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. In den vergangenen 10 Jahren hat die Zahl der Haushalte um 11,0 % zugenommen. Prognostiziert wird von IT.NRW bis zum Jahr 2030 eine Zunahme der Haushaltszahl um 8,8 %. Dabei wird die Zahl der größeren Haushalte abnehmen und die Zahl der Ein-Personenhaushalte, vor allem aber die der Zwei-Personenhaushalte stark zunehmen.

### **Handlungsfelder**

- Nach den Vorausberechnungen der NRW.BANK werden bis 2030 im Kreis ca. 80 % der Belegungsbindungen im Sozialmietwohnungsbestand entfallen sein. Um preisgünstigen Wohnraum für eine sich vergrößernde Zahl von nachfragenden Haushalten anbieten zu können, ist eine Förderung des Mietwohnungsbaus weiterhin wichtig.
- Für eine älter werdende Bevölkerung ist barrierefreier altengerechter Wohnraum möglichst im Nahbereich des bisherigen Wohnumfeldes zu schaffen.
- Da damit zu rechnen ist, dass vermehrt gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser, insbesondere in peripheren Lagen, auf den

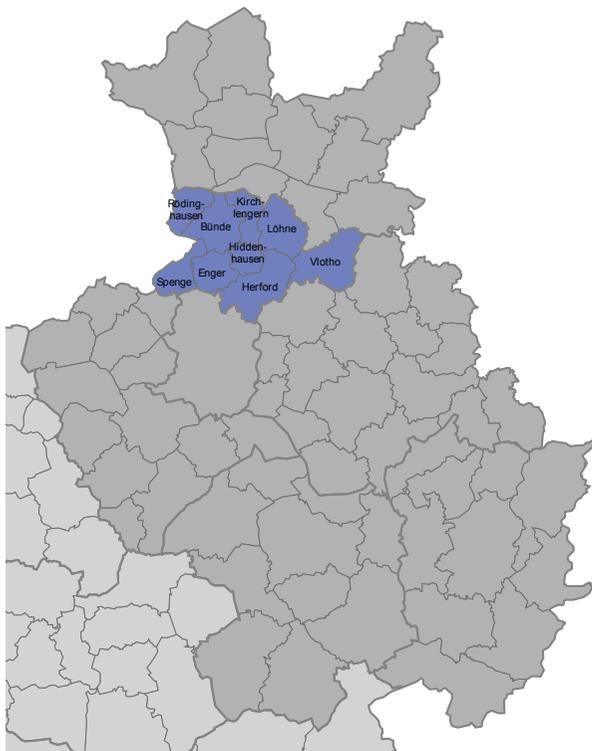
Markt kommen und diese auf eine sinkende Zahl von Nachfragern treffen werden, bedarf es spezieller Konzepte, um Leerstände zu verhindern. Gleichzeitig wird diese Konstellation auch Auswirkungen auf die Neuausweisung von Bauland haben.

- Aufgrund der zum Teil sehr unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Kommunen sollten diese kommunale Handlungskonzepte erarbeiten, die auf die spezifischen Herausforderungen genauer eingehen. Dies gilt vor allem für die kleinen ländlichen Gemeinden, die als erstes von den demographischen Veränderungen betroffen sein werden. Ein regelmäßiger Austausch zur Wohnungsmarktentwicklung ist ratsam.

Der Kreis Gütersloh steht in der Region Ostwestfalen-Lippe nicht zuletzt aufgrund der positiven ökonomischen Situation gut da. Bezüglich des Wohnungsmarktes bedarf es aber einiger Anstrengungen und einer Zusammenarbeit aller Kommunen, um auch die Zukunft positiv zu gestalten. Die Wohnungsmarktsituation ist zu erfassen und zu analysieren. Daraus sind differenzierte Handlungsempfehlungen für die Zukunft abzuleiten, um auf ein verändertes Nachfrageverhalten reagieren zu können.



### 5.3 Kreis Herford



Der Kreis Herford liegt im Nordwesten von OWL. Am 31.12.2009 leben im Kreis Herford 250.247 Einwohner. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 556 Einwohner/km<sup>2</sup>. Diese Quote verteilt sich sehr unterschiedlich auf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden. Die dichter besiedelten Städte Bünde (755 Einw./km<sup>2</sup>) und Herford (816 Einw./km<sup>2</sup>) und die Gemeinde Hiddenhausen (837 Einw./km<sup>2</sup>) bilden die Mittelachse im Kreis Herford, an die sich die geringer besiedelten Städte und Gemeinden anschließen.

Der Kreis Herford mit seinen neun kreisangehörigen Kommunen ist ein Wirtschaftsraum, der durch mittelständische Unternehmen geprägt ist. Ein wichtiger Faktor ist neben einer Vielzahl von Branchen vor allem die Küchenmöbelindustrie.

Der Kreis Herford hat sich zum Ziel gesetzt, als moderner, attraktiver und leistungsstarker Wirtschaftsraum in der Konkurrenz mit anderen Standorten wahrgenommen zu werden. Zur Umsetzung dieses Zieles wurde das Verwaltungsnetzwerk „widufix“ gegründet. Widufix engagiert sich für die schnelle Beantwortung von Anfragen und die Vereinfachung von Verwaltungsverfahren – direkt an der Schnittstelle zwischen Wirtschaft und öffentlicher Hand. Damit bleiben und werden mittelständische Unternehmen in der Region handlungsfähig, zum Beispiel bei Betriebsansiedlungen und -erweiterungen. Ein gut organisierter Wirt-

schaftsstandort bildet unter anderem eine wichtige Grundlage für die Wohnentscheidung der Bevölkerung.

Die ausgewählten Indikatoren stellen einen Querschnitt durch die wohnungswirtschaftlich relevanten Faktoren sowohl vom Angebot an Wohnungen als auch vom Bedarf der Wohnungssuchenden dar. Die Tabelle zeigt, dass örtlich erhebliche Abweichungen vorliegen und belegen, dass der Wohnungsmarkt einer kontinuierlichen Betrachtung bedarf, wenn einer Fehlentwicklung mit Leerständen in manchen Kommunen und Wohnungsmangel für bestimmte Personengruppen und bestimmte Wohnungsgrößen in anderen Orten entgegen gewirkt werden soll.

Kommune	Baulandpreis je m <sup>2</sup> 2009	Entwicklung des Wohnungsbestandes 1999 bis 2009 (%)	Durchschnittliche jährliche Förderintensität bei selbst genutztem Wohneigentum 1999 bis 2009 (%)	Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030 (%)	Entwicklung der Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahre 2008 bis 2030 (%)	Kaufkraftindex je Haushalt 2009 (OWL = 100)	Anteil SGB II-Empfänger 2009 (%)
Bünde	95	9,9	20,7	-6,8	-19,5	107	6,3
Enger	90	11,0	13,5	3,4	-13,7	107	5,0
Herford	110	6,8	24,4	-2,6	-9,3	92	11,8
Hiddenhausen	95	6,5	14,4	-11,5	-24,2	97	5,1
Kirchlingern	75	9,2	25,0	-5,7	-20,8	104	5,0
Löhne	85	4,8	19,6	-13,0	-31,7	101	6,7
Rödinghausen	60	7,2	25,5	-10,9	-27,1	108	3,9
Spenge	90	6,1	23,7	-15,7	-24,1	107	4,0
Vlotho	70	5,3	12,3	-14,8	-26,1	107	6,0
Kreis Herford	86	7,3	20,2	-7,6	-20,3	101	7,7
OWL	109	7,7	21,5	-5,6	-17,5	100	8,1
NRW	134	6,0	19,0	-3,7	-14,2	100	9,3

### Baulandpreise

Die durchschnittlichen Baulandpreise stagnieren seit einem Rückgang im Jahr 2005 in allen Städten und Gemeinden im Kreis Herford und liegen erheblich unterhalb des Landesdurchschnittes. Außer in der Stadt Herford wird auch nicht der Durchschnittswert für OWL erreicht. Während 2009 Bauland in der Kreisstadt Herford durchschnittlich 110 €/m<sup>2</sup> kostete, mussten Grundstückserwerber in der Gemeinde Rödinghausen nur durchschnittlich ca. 60 €/m<sup>2</sup> zahlen. Innerhalb der Kommunen werden aufgrund verschiedener Faktoren durchaus höhere bzw. niedrigere Baulandpreise als die angegebenen Durchschnittswerte erzielt. Ausschlaggebende Kriterien sind überwiegend die Lage innerhalb der Kommune aber auch die Grundstücksgröße und ein ausgewogeneres Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Bauland.

### Wohnungsbestand

Im Wohnungsbestand werden alle errichteten Wohnungen erfasst, sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern. Der durchschnittliche Wert für den Betrachtungszeitraum 1999 bis 2009 liegt im Kreis Herford leicht unter dem Durchschnittswert in OWL aber erheblich über dem Landesdurchschnitt. Die Entwicklung innerhalb der Kommunen im Kreis Herford ist sehr unterschiedlich. In Löhne, Vlotho, Spenge, Herford und Hiddenhausen hat der Wohnungsbestand unterdurchschnittlich zugenommen, während die Zunahme in Bünde, Enger und Kirchlengern über dem Durchschnitt liegt. In Rödinghausen wird nahezu der Kreisdurchschnitt erreicht.

Im Kreis Herford befindet sich 2009 ca. jede dritte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, zwei Drittel der Wohnungen sind in Ein- und

Zweifamilienhäusern zu finden. Diese Quote wird außer in der Kreisstadt Herford von allen Kommunen überschritten. In der Stadt Herford befinden sich nur ca. 48 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ca. 52 % aller Wohnungen in Herford sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ganz anders sieht das Verhältnis in den ländlichen Gemeinden Kirchlengern und Rödinghausen aus. Hier ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit ca. 83 % bzw. 81 % am höchsten. Während des Zeitraumes von 1999 bis 2009 hat sich das Verhältnis zwischen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder in Mehrfamilienhäusern kreisweit nicht bedeutsam verändert.

### Förderintensität

Die Förderintensität bei selbst genutztem Wohneigentum gibt an, in welchem Maße die errichteten Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern durch Finanzierungsmittel des Landes NRW gefördert wurden. Im Kreis Herford liegt dieser Anteil bei 20,2 %. Damit wird der Landesdurchschnitt überschritten. Allerdings liegt die Quote in OWL um 1,3 Prozentpunkte höher. Innerhalb des Kreisgebietes variieren die Werte erheblich. In den Gemeinden Rödinghausen und Kirchlengern sowie in den Städten Herford, Spenge und Bünde liegt die Förderquote über dem Kreisdurchschnitt. In der Stadt Löhne sind zwar anteilmäßig weniger Wohnungen gefördert worden als im Kreisgebiet allerdings mehr als im Landesdurchschnitt. Eine erheblich unterdurchschnittliche Förderintensität ist in den Städten Vlotho und Enger und in der Gemeinde Hiddenhausen festzustellen.

Eine Betrachtung der Förderintensität im kürzeren Zeitraum von 2007 bis 2009 zeigt überwie-

gend eine höhere Quote. In manchen Städten und Gemeinden ist diese Erhöhung gravierend, in einzelnen Kommunen hat die Förderintensität abgenommen. Eine Suche nach Gründen für diese Veränderungen ist vielschichtig. Zunächst spielt der Ausgangswert für die Ermittlung der Quote eine große Rolle. Auch der örtliche Wohnungsmarkt bietet mögliche Gründe. So kann die Ausweisung neuer Baugebiete zu erschwinglichen Preisen auch Auswirkungen auf die Förderintensität haben. Ein weiterer wichtiger Faktor wird ein gerade in den letzten Jahren gestiegenes Angebot an Gebrauchtimmobilien sein, die vermehrt nachgefragt wurden. Im Kreis Herford wurden in den Jahren 2007 bis 2009 insgesamt ca. 530 Eigenheime und 144 Mietwohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumbförderung des Landes NRW gefördert.

### Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner im Kreis Herford ist von 1999 bis 2009 von 253.964 auf 250.247 gesunken. Dies entspricht einer Abnahme um 1,5 % und liegt erheblich über den Werten für OWL und das Land NRW. Die Entwicklung innerhalb der Städte und Gemeinden im Kreis Herford ist sehr unterschiedlich verlaufen. Während in drei Gemeinden die Einwohnerzahl gestiegen ist, ist diese in sechs Gemeinden gesunken. Die Anstiege können als geringfügig betrachtet werden. Die Verluste sind jedoch mit ca. 4 - 5 % in der Gemeinde Hiddenhausen und den Städten Spenge und Vlotho beachtlich. Betrachtet man den kürzeren Zeitraum von 2006 bis 2009, sind diese Veränderungen allerdings nicht so drastisch. Die starken Unterschiede zwischen den Kommunen im Kreis Herford und die unterschiedliche Ausprägung in den einzelnen Jahren erschweren in besonderem Maße die Beurteilung des künftigen Wohnraumbedarfes.



### Bevölkerungsprognose 2008 - 2030

Bei der Betrachtung der Vorausberechnung bis 2030 wird der Rückgang der Bevölkerung im Kreis Herford deutlich höher sein als der Rückgang, der in OWL erwartet wird. Lediglich in der Stadt Enger zeigt sich eine positive Entwicklung. Der Rückgang in der Kreisstadt Herford liegt um 5 Prozentpunkte unterhalb des Kreisdurchschnitts, in der Gemeinde Kirchlengern liegt der Rückgang bei 5,7 % und damit im OWL-Schnitt. Nach der Vorausberechnung wird der stärkste Bevölkerungsrückgang in der Stadt Spenge erwartet, aber auch in den Städten Vlotho und Löhne sowie in den Gemeinden Hiddenhausen und Rödinghausen werden Rückgänge in zweistelliger Höhe vorausberechnet.

In engem Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung steht auch die erwartete Zahl der Haushalte. Bis zum Jahr 2020 wird zwar noch mit einem Zuwachs an Haushalten gerechnet, aber in der weiteren Vorausschau bis zum Jahr 2030 wird dann ein Rückgang sogar über den derzeitigen Stand hinaus erwartet. Dabei ist davon auszugehen, dass sich die Haushaltsgröße verändert. Die Zahl der Haushalte mit lediglich einer Person wird erheblich zunehmen. Auch Haushalte mit zwei Personen werden eine wichtige Rolle auf dem Wohnungsmarkt spielen. Allerdings wird die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen abnehmen.

Wichtige Bevölkerungsgruppen für die Beurteilung des künftigen Wohnungsmarktes sind zum einen die 25- bis unter 45jährigen sowie die Personen über 65 Jahren. Nach der Vorausberechnung bis 2030 wird die Bevölkerungsgruppe der 25 – 45jährigen im Kreis Herford um ca.

20 % und damit stärker als in OWL abnehmen. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Abnahme mit 31,7 % in Löhne am größten und mit 9,3 % in Herford am geringsten sein wird. Außer in den Städten Bünde und Enger sind überdurchschnittliche Abnahmen zu erwarten. Besonderes Augenmerk ist auf die Bevölkerungsgruppe der über 65jährigen zu legen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung stetig steigt. Im Kreis Herford leben 2009 21,6 % Einwohner, die älter als 65 Jahre sind. Damit ist durchschnittlich jeder fünfte Einwohner im Kreis Herford über 65 Jahre alt. Der Anteil liegt über dem Wert für OWL und NRW.

### Kaufkraftindex 2009

Lediglich in zwei Kommunen im Kreis Herford liegt die Kaufkraft niedriger als in OWL. In der Kreisstadt Herford mit einem hohen Anteil an SGB-II-Empfängern liegt der Wert mit 92 am niedrigsten. In sieben von neun Kommunen wird der Index überschritten, vielfach sogar erheblich, so dass kreisweit eine höhere Kaufkraft als in OWL vorhanden ist.

### SGB-II-Empfänger/innen

Der Anteil der SGB-II-Empfänger an der Gesamtbevölkerung ist in der Kreisstadt Herford mit 11,8 % am höchsten. Mit einigem Abstand folgen die Städte Löhne, Bünde und Vlotho. In der Stadt Spenge und der Gemeinde Rödinghausen ist der Anteil der SGB-II-Empfänger am geringsten. Insgesamt liegt der Anteil in allen Kommunen außer in der Stadt Herford unter dem Durchschnitt im Kreis Herford. Dieser wiederum weist einen günstigeren Wert auf als in OWL und auch im Land NRW.

### Besonderheiten/Zukunftsthemen

Die betrachteten Indikatoren geben einen Querschnitt durch wichtige Faktoren für eine Wohnraumförderung wieder. Nicht immer zeigen diese jedoch eindeutige Abhängigkeiten voneinander auf. Die Betrachtung eines langfristigen Zeitraumes kann nicht allein die Grundlage für Beurteilungen sein, da sich einige Indikatoren jährlich erheblich verändern. Wichtig wird es daher sein, die Indikatoren in angemessenen Zeiträumen zu betrachten und zu bewerten.

Der Bestand an gefördertem Wohnraum – sowohl in Eigenheimen als auch in Mehrfamilienhäusern – hat in den Jahren 1999 bis 2009 im Kreis Herford in erheblichem Maße abgenommen. Dies liegt darin begründet, dass durch planmäßige oder vorzeitige Darlehenstilgungen die öffentlichen Bindungen an den Wohnungen entfallen sind. Diese Tatsache lässt aber nicht zwangsläufig den Schluss zu, dass nicht mehr ausreichend Wohnraum für den bedürftigen Personenkreis zur Verfügung steht, denn diese Wohnungen sind weiterhin am Markt verfügbar. Allerdings weist dieser Altbestand oftmals nicht mehr den am Wohnungsmarkt gewünschten Zustand auf. Das zeigt sich darin, dass diese Wohnungen vielfach nicht

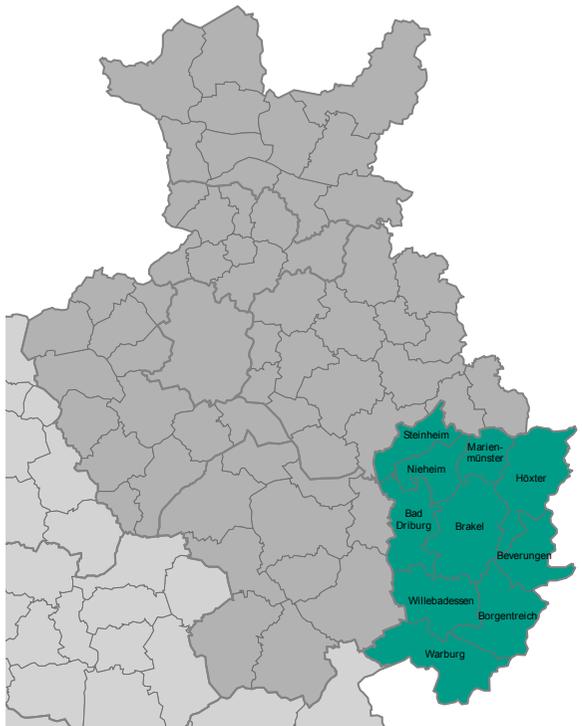
- über einen angemessenen energetischen Standard verfügen,
- nicht barrierefrei sind,
- nicht in der am Markt benötigten Größe vorhanden sind oder
- nicht den gewünschten Zuschnitt haben.

Diese Kriterien können dazu führen, dass erhebliche Leerstände vorhanden sind oder entstehen, sofern die geschilderten Maßstäbe nur in Neubauten realisiert werden.

Alle Verantwortlichen der Wohnungswirtschaft und –förderung sind gefordert, an einem Strang zu ziehen, um den Wohnungsmarkt nachfrage- und bedarfsorientiert zu gestalten. Um verlässlicher planen zu können, sind auch im Kreis Herford „Kommunale Handlungskonzepte Wohnen“ in Zusammenarbeit der vor Ort wirkenden Wohnungsunternehmen mit den Kommunen zu entwickeln. Es kann auch vorteilhaft und wirtschaftlich sein, solche Konzepte in interkommunaler Zusammenarbeit zu erstellen und über Orts-grenzen hinweg zu schauen. Zur Erreichung des Ziels einer bedarfsorientierten Wohnraumversorgung wird es sinnvoll sein, Leerstands- und/oder Bedarfserhebungen auf kommunaler Ebene wie auf Kreisebene zu erstellen.

Ein weiterer Schritt wird es sein, auf die Verantwortlichen für die Ausgestaltung der sozialen Wohnungsförderung einzuwirken, die Förder-richtlinien so zu gestalten, dass die regionalen Gegebenheiten und Erfordernisse stärkere Berücksichtigung finden. Wünschenswert aus der Sicht des Kreises Herford wäre es, dem Erwerb von erhaltenswürdigen Eigenheimen in Kombination mit den erforderlichen Modernisierungsarbeiten gegenüber dem Neubau ein größeres Augenmerk zu schenken. Ein möglicher Ansatz könnte dabei die Gewährung eines Bonus für vergebene Handwerkerleistungen sein, um Modernisierungsarbeiten in größerem Umfang zeitnah und fachgerecht ausführen zu lassen.

## 5.4 Kreis Höxter



Der Kreis Höxter ist mit seinen 10 Städten und 124 Ortschaften einer der flächengrößten nordrhein-westfälischen Kreise. Auf 1.200 Quadratkilometern leben 148.470 Einwohner.

Zugleich ist er der östlichste Kreis von Nordrhein-Westfalen. Im Süden grenzt er an Hessen, im Osten an Niedersachsen. Landschaftlich eingerahmt wird der Kreis Höxter vom Weserbergland im Osten, der Warburger Börde im Süden, dem Eggegebirge im Westen und dem Lipper Bergland im Norden.

### Baulandpreise

Im Kreis Höxter wird Bauland zu den günstigsten Preisen in ganz OWL angeboten. Der Durchschnittswert von 60 €/m<sup>2</sup> (2009) liegt deutlich unter dem ostwestfälischen Durchschnittswert von 109 €/m<sup>2</sup>. Seit 2003 ist ein konstant niedriges Preisniveau zu verzeichnen, wobei es große regionale Unterschiede von den kleinen Gemeinden (35 bis 38 €/m<sup>2</sup>) zu den größeren Orten (55 bis 105 €/m<sup>2</sup>) gibt. Im Durchschnitt wurden im Kreis Höxter für einen Bauplatz (inklusive Nebenkosten) 37.000 € bezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 713 m<sup>2</sup>.

### Wohnungsbestand

58 % des Wohnungsbestandes sind älter als 40 Jahre. 18,5 % der Wohnungen sind jünger als 20 Jahre. Der Gesamtwohnungsbestand hat in den vergangenen 10 Jahren um 6,6 % zuge-

nommen, wobei der Sozialwohnungsbestand um 31,7 % abnimmt. Im Mietwohnungsbestand ist seit 2003 ein stetiger Rückgang zu verzeichnen. Dieser erreicht im Jahre 2008 mit 0 Fertigstellungen seinen Tiefpunkt. Im Jahre 2009 werden entgegen diesem Trend 55 Mietwohnungen in den Städten Bad Driburg (31), Höxter (6) und Warburg (18) fertig gestellt. Im Kreis Höxter sind von dem Gesamtwohnungsbestand (64.157) zurzeit noch 6,5 % (4.196) öffentlich gefördert.

### Förderintensität

Im Zeitraum vom 1999 bis 2009 liegt die Förderintensität in den Gemeinden und Städten des Kreises Höxter zwischen 9,1 % (Beverungen) und 28,8 % (Willebadessen). Dieses ergibt einen Kreis-Durchschnittswert von 19,5 %. Auffällig ist, dass die Städte Brakel (28,1 %) und Willebadessen (28,8 %) mit diesen Förderergeb-

Kommune	Baulandpreis je m <sup>2</sup> 2009	Entwicklung des Wohnungsbestandes 1999 bis 2009 (%)	Durchschnittliche jährliche Förderintensität bei selbst genutztem Wohneigentum 1999 bis 2009 (%)	Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030 (%)	Entwicklung der Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahre 2008 bis 2030 (%)	Kaufkraftindex je Haushalt 2009 (OWL = 100)	Anteil SGB II-Empfänger 2009 (%)
Bad Driburg	95	8,6	24,5	-7,1	-18,6	97	7,1
Beverungen	55	5,0	9,1	-20,2	-39,0	89	6,1
Borgentreich	35	4,9	18,0	-14,8	-30,5	104	3,9
Brakel	70	3,8	28,1	-18,3	-38,6	105	5,4
Höxter	105	6,1	13,4	-18,3	-41,2	92	5,7
Marienmünster	35	9,4	19,1	-4,5	-14,5	100	2,9
Nieheim	36	8,7	21,1	-20,3	-27,8	98	4,5
Steinheim	65	7,6	24,9	-12,4	-34,4	101	6,6
Warburg	70	7,6	16,7	-14,0	-31,1	102	5,4
Willebadessen	38	5,5	28,8	-12,8	-28,6	96	5,6
Kreis Höxter	60	6,6	19,5	-15,1	-33,3	98	6,0
OWL	109	7,7	21,5	-5,6	-17,5	100	8,1
NRW	134	6,0	19,0	-3,7	-14,2	100	9,3

nissen deutlich über dem Kreis- und dem OWL-Durchschnitt (21,5 %) liegen. Betrachtet man den Dreijahres-Zeitraum von 2006 bis 2008, erkennt man ein nahezu gleiches Ergebnis der Kreis-Förderintensität mit 19,4 %. Auffällig ist bei dieser Betrachtungsweise der nochmals angestiegene Wert im Ort Willebadessen mit 40 %. Gründe hierfür können die Ausweisung größerer Baugebiete mit kostengünstigem Bauland und die vermehrte Inanspruchnahme durch Aus- und Übersiedler sein. Eine reine Betrachtung der Zahlen für den Mietwohnungsbau verdeutlicht den entspannten Markt für Mietwohnungen im Kreisgebiet. In den Jahren 2006 – 2008 wurden ausschließlich in der Kreisstadt Höxter geförderte Mietwohnungen fertig gestellt.

### Bevölkerungsentwicklung

Der Kreis Höxter hat zurzeit (Stand 31.12.2009) 148.470 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte ist mit 124 Einwohnern/km<sup>2</sup> sehr gering. Die kleinsten Gemeinden Ostwestfalen-Lippes befinden sich mit Marienmünster (5.335 EW) und Nieheim (6.621 EW) im Kreis Höxter.

Die Einwohnerzahl ist von 1999 bis 2009, bedingt durch die negativen Salden aus Geburten und Sterbefällen, von 155.668 auf 148.470 gesunken. Dies bedeutet einen Rückgang von 4,6 %. Den geringsten Einwohnerverlust verzeichnete die Stadt Bad Driburg mit einem Rückgang von 264 Personen. Dieses entspricht einem Wert von 1,4 %. Jedoch ist im Kreis Höxter ein positiver Trend zu verzeichnen: Nur in sieben der 53 Kreise und kreisfreien Städte Nordrhein-Westfalens werden im Jahre 2009 mehr Kinder geboren als im Vorjahr. Der Kreis Höxter gehörte hierzu und schlägt mit der Erhöhung der Geburtenziffer ganz Nordrhein-

Westfalen. Im Kreis Höxter stieg die Zahl der Kinder pro Frau von 1,42 auf 1,51 an.

### Anteil der über 65jährigen Einwohner/innen

Der Anteil der über 65jährigen Einwohner/innen liegt nach einer Auswertung für 2009 im Kreis Höxter mit 31.093 Personen bei 18,4 %. Dieser Wert unterschreitet den OWL-Durchschnitt (20 %) nur gering. Die meisten der über 65jährigen Einwohner leben in Steinheim (25,9 %), Brakel (25,7 %) und, dicht gefolgt von der Kurstadt Bad Driburg (20,5 %). Im Hinblick auf den demographischen Wandel ist damit zu rechnen, dass diese Altersgruppe weiter steigen wird.

### Kaufkraftindex 2009 (OWL = 100)

Die Kaufkraft in den Städten Brakel (105), Borgentreich (104), Warburg (102) und Steinheim (101) übersteigt den OWL-Wert. Gründe hierfür können sein, dass in diesen Orten der Anteil an SGB II-Empfängern mit 3,9 bis 6,6 % teils deutlich unter dem OWL-Durchschnitt (8,1 %) liegt. Am niedrigsten ist die Kaufkraft in Beverungen (89).

### Anteil der SGB II-Empfänger/innen

Im Durchschnitt liegt der Anteil der SGB II-Empfänger im Kreis Höxter mit 6 % deutlich unter dem OWL-Durchschnitt von 8,1 % und dem Landesdurchschnitt von 9,3 %. Der Anteil der SGB II-Empfänger ist in den Städten Bad Driburg (7,1 %) und Steinheim (6,6 %) am höchsten. Als Ursache hierfür kann z.B. in Steinheim die weggebrochene Möbelindustrie angeführt werden. Um die städtebaulichen Auswirkungen besser auffangen zu können, wurde Steinheim vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr

aus Düsseldorf in das Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen.

Bad Driburg ist betroffen von der Schließung einer Kurklinik und hat mit einer Leerstandsproblematik der vorhandenen Einzelhandelsstruktur zu kämpfen. Die anhaltenden konjunkturellen Probleme wirken sich zudem belastend aus.

### Besonderheiten/Zukunftsthemen

Die Probleme des ländlichen Raumes machen sich besonders in den kleinen Ortsteilen bemerkbar. Hier ist vermehrt der Leerstand von Einfamilienhäusern, zum Teil im Ortskern, festzustellen. 9 von 10 kreisangehörigen Städten versuchen durch eigene Förderprogramme diesem Trend entgegenzuwirken. Ziel ist es, durch gezielte Förderung im Ortskern, die Dörfer weiter attraktiv zu halten.

Seitens des Kreises wird einmal im Jahr eine Informationsveranstaltung über alle Förderprogramme angeboten. Hiermit sollen wohnungspolitische Handlungsoptionen aufgezeigt werden. Jungen Familien soll der Schritt zum Wohneigentum erleichtert werden. Bestandsinhabern soll aufgezeigt werden, wie die vorhandenen Bestände barrierefrei umgebaut werden können, damit sie möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen können.

Wegen des Überangebots an Wohnraum und bekannter Leerstände im Mietwohnungsbereich, konzentriert sich die Förderung im Kreis Höxter vornehmlich auf den Eigentumsbereich und die Modernisierung vorhandener Bestände. Der Kreis Höxter ist ein schrumpfender und alternender Kreis mit entspanntem Wohnungsmarkt. Bereits in den letzten 10 Jahren ist ein sehr



starker Zugang der Altersgruppe der 45-65 jährigen (+12,1 %) zu verzeichnen. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen.

Bis zum Jahre 2030 wird für den Kreis Höxter insgesamt ein Bevölkerungsrückgang um 15,1 % prognostiziert. Das würde bedeuten, dass der Kreis die Einwohnerzahl einer Stadt in der Größe Bad Driburgs komplett an Einwohnern verlieren würde. Der anhaltende Bevölkerungsrückgang und die veränderte Altersstruktur fordern verstärkt Strategien für die Bestandsentwicklung. Bauliche und städtebauliche Lösungen für eine immer größer werdende Zahl älterer Menschen sind zu entwickeln. Zusätzliche Wohn- und Betreuungsangebote sind erforderlich. Es muss aber auch gewährleistet bleiben, dass die Interessen junger Familien weiterhin beachtet werden, denn die Sozialstrukturen des Kreises bieten gute Zukunftschancen für die junge Generation als Fachkräfte auf dem Arbeitsmarkt.

## 5.5 Kreis Lippe



Der Kreis Lippe liegt im östlichen Ostwestfalen an der Grenze zu Niedersachsen im Weserbergland und am Teutoburger Wald. Das Kreisgebiet ist fast deckungsgleich mit dem ehemaligen Fürstentum Lippe. Es besteht aus 16 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Der Kreis Lippe ist mit 1246 km<sup>2</sup> der größte Kreis im Regierungsbezirk Detmold.

Mit 353.007 Einwohnern ist der Kreis Lippe neben dem Kreis Gütersloh der einwohnerstärkste Kreis in Ostwestfalen-Lippe. Detmold als große kreisangehörige Stadt und die mittleren kreisangehörigen Städte Bad Salzuffen, Lage und Lemgo liegen zentral bzw. im westli-

chen Lipperland. Diese und die Städte Oerlinghausen und Leopoldshöhe sind mit mehr als 400 Einwohnern je km<sup>2</sup> die am dichtesten besiedelten. Die meisten anderen Kommunen sind eher ländlich strukturiert. Im Kreis Lippe befinden sich immerhin sieben historische Stadtkerne. Das Kreisgebiet ist in vielen Entwicklungen zweigeteilt: Zum einen die Siedlungsschwerpunkte Detmold, Bad Salzuffen, Lage und Lemgo. Hier konzentriert sich mehr als die Hälfte der Bevölkerung (57,5 %) und die Gemeinden sind die zentralen Arbeitsplatzschwerpunkte der Region.

Zum anderen sind die kreisangehörigen Kommunen im Osten weniger stark besiedelt und

eher ländlich geprägt. Die Region ist nach außen vor allem durch die mittelständische, oft dynamische und innovative Industrie repräsentiert. Die Landschaft in Lippe zeichnet sich durch seine vielfältigen und in großen Teilen intakte Kulturlandschaft aus. Die landschaftliche Schönheit und touristische Attraktivität verbunden mit den wirtschaftlichen Standortfaktoren verleihen dem Kreis Lippe seinen besonderen Reiz.

### Baulandpreise

Die Übersicht über die Baulandpreise im Jahr 2009 bestätigt die Zweiteilung des Kreises Lippe. In den 8 Kommunen des östlichen, stark

Kommune	Baulandpreis je m <sup>2</sup> 2009	Entwicklung des Wohnungsbestandes 1999 bis 2009 (%)	Durchschnittliche jährliche Förderintensität bei selbst genutztem Wohneigentum 1999 bis 2009 (%)	Bevölkerungsvorausrechnung 2008 bis 2030 (%)	Entwicklung der Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahre 2008 bis 2030 (%)	Kaufkraftindex je Haushalt 2009 (OWL = 100)	Anteil SGB II-Empfänger 2009 (%)
Augustdorf	120	6,3	39,5	-0,7	4,4	100	8,1
Bad Salzuffen	110	4,2	18,5	-12,0	-30,5	98	9,3
Barntrop	55	4,7	23,3	-14,9	-18,6	102	8,6
Blomberg	60	2,9	29,8	-12,2	-23,5	105	7,3
Detmold	110	4,4	37,7	-8,0	-15,6	105	11,5
Dörentrup	60	4,8	32,5	-11,6	-15,0	95	6,6
Extertal	45	6,5	12,4	-20,5	-34,2	97	8,1
Horn-Bad Meinberg	60	3,7	19,3	-15,2	-29,9	95	9,1
Kalletal	60	4,6	21,7	-15,4	-30,0	95	6,2
Lage, Stadt	105	7,9	36,1	-8,2	-18,2	98	9,7
Lemgo	105	8,3	21,9	-8,3	-17,4	97	7,7
Leopoldshöhe	110	11,8	21,2	4,9	-1,6	108	4,2
Lügde	60	5,4	9,3	-25,7	-48,6	94	6,6
Oerlinghausen	165	8,1	13,7	-12,9	-40,6	112	6,6
Schieder-Schwalenberg	43	3,6	32,0	-18,8	-28,1	97	7,2
Schlangen	110	11,1	27,0	-14,4	-33,5	106	5,8
Kreis Lippe	86	5,8	25,5	-10,7	-22,7	101	9,3
OWL	109	7,7	21,5	-5,6	-17,5	100	8,1
NRW	134	6,0	19,0	-3,7	-14,2	100	9,3



ländlich geprägten Kreisgebietes ist ein durchschnittlich ca. 50 % niedrigeres Preisniveau als in den 8 Städten und Gemeinden des Westkreises (die 4 bevölkerungsstärksten Städte im Kreis und die den Oberzentren Bielefeld und Paderborn und den Entwicklungsachsen A2/A33 nahe gelegenen 4 kleineren Kommunen) zu verzeichnen. Die unmittelbaren Auswirkungen auf die Baulandpreisgestaltung durch die Lage in den „Speckgürteln“ sind anhand der Zahlen für die Stadt Oerlinghausen (165 €/m<sup>2</sup>) und die Gemeinden Leopoldshöhe, Augustdorf und Schlangen (110 – 120 €/m<sup>2</sup>) ablesbar. Die zentral im Kreisgebiet gelegene Kreisstadt Detmold (ca. 73.003 Einwohner) weist zum Vergleich für das Jahr 2009 ebenfalls lediglich einen Baulandpreis von 110 €/m<sup>2</sup> auf. Die Bodenpreise im Ostkreis bewegen sich 2009 zwischen 43 €/m<sup>2</sup> und 60 €/m<sup>2</sup>. Sie sind vergleichbar mit den Preisen in den anderen stark ländlich geprägten Regionen in OWL, gravierende Preisschwankungen sind hier in den vergangenen 10 Jahren kaum zu verzeichnen gewesen.

Der noch zu Beginn dieses Jahrzehnts nahezu flächendeckend festzustellende jährliche leichte Anstieg der Bodenpreise ist seit etwa 2004 nicht mehr zu registrieren. Seit diesem Zeitpunkt ist überwiegend eine Stagnation, teilweise auch ein leichter Rückgang der Preisniveaus zu erkennen. Eine Ausnahme in diesem Zusammenhang bildet die Stadt Oerlinghausen. Der ohnehin im lippischen Vergleich recht hohe Baulandpreis ist von 2008 auf 2009 noch einmal von 135 €/m<sup>2</sup> auf 165 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Eine Begründung für diese atypische Entwicklung kann in der landschaftlich reizvollen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Bielefeld gesehen werden.

Aufgrund der sich abzeichnenden demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung ist bei allen Kommunen im Kreisgebiet eine zunehmende Zurückhaltung bei der Ausweisung von neuen Baugebieten festzustellen. Die dadurch mit der Zeit eintretende Verknappung von Grundstücksangeboten kann evtl. im Westkreis mittelfristig auch wieder zu einem Anstieg der Baulandpreise führen.

### Wohnungsbestand

Die Zunahme des Wohnungsbestandes bewegt sich im Kreis Lippe auf dem landesweiten Niveau, liegt jedoch deutlich unter dem OWL-Durchschnittswert. Insbesondere der ländliche östliche Bereich weist für den Zeitraum 1999 – 2009 nur niedrige einstellige prozentuale Zuwächse auf, während wiederum die oberzenturnahen Städte und Gemeinden die größten Zunahmen zu verzeichnen haben (Schlangen +11,1 %, Leopoldshöhe +11,8 %).

Diese Tendenzen können auch durch eine differenzierte Betrachtung nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, deren Errichtung in den vergangenen drei Jahren in vielen lippischen Kommunen sogar gegen Null tendierte, belegt werden. Der Wohnungsbestand in Lippe wird im Gegensatz zu NRW und OWL sehr stark von Wohngebäuden mit einem Baualter von vor 1948 geprägt.

Insbesondere die Städte und Gemeinden im östlichen Kreisgebiet mit historischen Stadtkernen und einer Vielzahl alter Dorfkern verfügen über einen Anteil von bis zu 38 % in dieser Baualterklasse (OWL 24,9 %, NRW 23,7 %). Erst die Baualterklassen ab 1968 weisen mit NRW und OWL annähernd vergleichbare Werte auf.

### Förderintensität

Im Segment des selbstgenutzten Wohneigentums erreicht der Kreis Lippe OWL-weit (ohne die Stadt Bielefeld) die höchste Förderintensität. 25,5 % aller im Zeitraum 1999 - 2009 fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser sind öffentlich gefördert worden. Dieser Wert liegt über dem NRW-Durchschnitt (19,0 %). Über die höchste Förderintensität im Kreis Lippe (und zugleich in allen OWL-Kreisen) verfügt Augustdorf (39,5 %), während Lügde (9,3 %) die geringste Förderintensität aufweist. In Augustdorf zeigt sich eine besonders hohe Akzeptanz des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei den Aus- und Übersiedlern. 1/3 der Einwohner der Gemeinde Augustdorf sind Aus- und Übersiedler. Der Anteil der jüngeren Menschen (unter 18 Jahre) ist überdurchschnittlich hoch. Große, kinderreiche Familien schätzen aus den unterschiedlichsten Gründen die Wohnform des selbstgenutzten Eigenheims. Gleichzeitig sind die Angebote der Wohnungsbauförderung besonders gut auf diese Konstellation zugeschnitten. Die niedrige Förderintensität in Lügde korrespondiert mit dem stärksten Bevölkerungsrückgang in ganz OWL (- 11,2 % im Zeitraum 1999 - 2009).

### Bevölkerungsvorausberechnung 2008 - 2030

Die folgenden Ausführungen basieren auf der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW mit dem Basisjahr 2008. Die reale Bevölkerungsentwicklung, die einen erheblichen Einfluss auf die Bausubstanz im Kreis Lippe hat, wird bis zu diesem Basisjahr dargestellt. Ab Anfang der 90er Jahre hat die Zahl der Einwohner im Kreis Lippe rapide zugenommen. Die Ursache des Anstiegs ist hauptsächlich durch den Zuzug von Aus- und Übersiedlern bedingt.

Diese Entwicklung hat bis ins Jahr 2000 angehalten.  
 Im Kreis Lippe ist die Zahl der Einwohner von 364.505 (1998) auf 355.178 (2008) gesunken, das bedeutet einen Rückgang von 2,6 %. Dabei ist die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. In den großen Kommunen ist der Bevölkerungsrückgang relativ gering.  
 Nach der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Einwohner im Kreis Lippe von 2008 bis 2030 um 10,7 % verringert. Nur Leopoldshöhe kann mit einem Zuwachs rechnen, Augustdorf wird aufgrund seiner Struktur die Bevölkerungszahl halten können. Die großen Städte Detmold, Lage und Lemgo werden im Kreisgebiet einen unterdurchschnittlichen Rückgang haben. Dagegen haben Extertal, Schieder-Schwalenberg und besonders Lügde überdurchschnittliche Rückgänge zu verzeichnen.

Der Rückgang durch den Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) weist im Zehnjahresrückblick im Kreis Lippe insgesamt eine vergleichbare Tendenz auf wie die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Waren die Wanderungssalden in den Jahren 1998 bis 2002 noch positiv, so sind sie in den letzten Jahren deutlich in den Minusbereich gerutscht. Dies wird sich auch in den Folgejahren fortsetzen.

Neben der Bevölkerung, die zukünftig ein Eigenheim bauen bzw. erwerben, wird die ältere Bevölkerung einen starken Einfluss auf die zukünftigen Bedarfe haben. Der Anteil der über 65jährigen Einwohner liegt im Kreis Lippe im Jahr 2008 bei 21,5 %. Mit 14,6 % findet sich in Augustdorf der niedrigste Anteil. Bad Salzuflen hat mit 25,7 % dagegen den höchsten Anteil im

Kreis Lippe. Dies ist erklärbar durch den Status als Kurstadt und durch einen starken Zuzug von Menschen ab einem Alter von über 50 Jahren.

Neben dieser Altersgruppe wird auch die Zahl der Haushalte einen entscheidenden Einfluss auf die zukünftige Nachfrage nach Wohnungen haben. Die Daten für die Vorausberechnungen der Haushalte bis 2030 liegen nur auf Kreisebene, nicht auf kommunaler Ebene vor. Die Entwicklung der Haushalte (als Trendvariante auf der Basis 2008=100 %) zeigt für Nordrhein-Westfalen eine steigende und den Regierungsbezirk Detmold eine leicht sinkende Zahl voraus. Der Kreis Lippe wird nach dieser Berechnung in Ostwestfalen-Lippe (-5,6 %) den größten Rückgang haben.

### Entwicklung der 25- bis unter 45jährigen Einwohner/innen 2008 - 2030

Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW sagt für den Zeitraum von 2008 bis 2030 sowohl für Nordrhein-Westfalen (-3,7 %) als auch für den Regierungsbezirk Detmold (-5,6 %) einen Bevölkerungsrückgang voraus. Der Kreis Lippe wird voraussichtlich einen Rückgang um 10,7 % zu verzeichnen haben. Bei den 25- bis unter 45jährigen wird der Rückgang insgesamt 22,7 % betragen. Die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe ist in Leopoldshöhe und Augustdorf relativ stabil.

Die großen Städte, Detmold, Lage und Lemgo sowie Bartrup und Dörentrup haben im Kreisvergleich die geringeren Verluste. Besonders die Stadt Bad Salzuflen und viele der östlichen Kommunen haben größere Rückgänge, Lügde wird hier bis 2030 um beinahe die Hälfte schrumpfen.

### Kaufkraftindex

Der Kaufkraftindex des Kreises Lippe liegt mit 101 leicht über dem OWL-Durchschnitt (=100). Auch die Daten zur Kaufkraft spiegeln grundsätzlich das West-Ost-Gefälle im Kreis Lippe wider. Die höchsten Werte werden in Oerlinghausen (112), Schlangen (106) und Leopoldshöhe (108) erreicht, während im östlichen Kreisgebiet Werte von 94-97 überwiegen. Die für den Ostkreis vergleichsweise hohen Indizes für die Städte Bartrup und Blomberg (102/105) sind auf das relativ große Angebot an qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen zurück zu führen.

Im OWL-Vergleich der größten Städte fällt auf, dass im Gegensatz zu den anderen OWL-Kreisen (bis auf Gütersloh) die größte Stadt in Lippe (Detmold) mit 105 einen besonders hohen Kaufkraftindex aufweist. Eine Begründung dafür dürfte sich auch wiederum in der vorhandenen Arbeitsplatzstruktur finden, da die Stadt Standort für diverse große Behörden und Hochschulen mit überregionaler Bedeutung ist.

### Anteil der SGB II-Empfänger/innen

Auffallend ist weiterhin, dass der Kreis Lippe in OWL nach dem Oberzentrum Bielefeld den 2. höchsten SGB II -Anteil an der Gesamtbevölkerung aufweist. Weiterhin auffällig ist, dass das West-Ost-Gefälle im Kreis Lippe bei diesem Indikator nicht ausgeprägt ist. Grundsätzlich bewegen sich die für den Kreis Lippe angegebenen Werte jedoch im Rahmen der OWL/NRW-Durchschnittsdaten. Wie in den anderen Regionen OWLs wird für die größte Stadt, Detmold, auch der höchste Anteil an SGB II -Empfängern festgestellt.



### **Besonderheiten/Zukunftsthemen**

Wie in den vorhergehenden Kapiteln ersichtlich wird, besteht eine deutliche Zweiteilung im Kreis Lippe in Form eines West-Ost-Gefälles. Auf der einen Seite finden sich die großen Städte und Gemeinden im westlichen Lippe, auf der anderen Seite die kleineren Städte und Gemeinden im eher östlichen Teil des Kreisgebiets. In diesem vorwiegend ländlich geprägten Bereich werden die Veränderungen in den nächsten Jahren am stärksten sein. Dies bedeutet aber auch, dass der Handlungsbedarf hier besonders hoch ist und die Entwicklung dieser Regionen besonders beobachtet werden muss.

Die statistischen Daten zu den Baualtersklassen zeigen auf, dass im Kreis Lippe ein vergleichsweise hoher Anteil des Wohngebäudebestandes der Altersklasse von vor 1948 zugeordnet werden kann. Da diese alten Gebäude maßgeblich prägend für die historischen Dorf- und Stadtkerne sind, sollten zukünftig verstärkt auch behutsame und umsichtige Maßnahmen zu deren Umbau und Modernisierung zum Gegenstand öffentlicher Förderung werden – mit dem Ziel der Erhaltung einer zeitgemäßen Wohnnutzung in einem lebenswerten Wohnumfeld.

Das im östlichen Kreisgebiet initiierte Leerstandsmanagement kann durchaus modellhaften Charakter für vergleichbare andere Regionen bekommen. Ein Monitoring würde unterstützend einen komprimierten Überblick über die wichtigsten Daten und Trends zum Wohnungsmarkt liefern und kurzfristige ebenso wie langfristige Entwicklungen systematisch aufzeigen. Darüber hinaus bietet dieser Ansatz die Möglichkeit einer dauerhaften kleinräumigen Beobachtung, die in einem interkommunalen Handlungskonzept münden könnte.



## 5.6 Kreis Minden-Lübbecke



Der Mühlenkreis Minden-Lübbecke liegt im äußersten Nordosten des Landes Nordrhein-Westfalen und im Norden der Region Ostwestfalen. 83 % der Kreisgrenze sind zugleich Landesgrenze zu Niedersachsen.

Dicht besiedelt ist vor allem die Achse Minden - Porta Westfalica - Bad Oeynhausen an den wichtigen Verkehrswegen zwischen Hannover und dem Ruhrgebiet. Hier lebt mehr als die Hälfte der Bevölkerung des Kreises.

Der größere nördliche Teil des Kreisgebietes wird der norddeutschen Tiefebene zugerechnet. Das Wiehengebirge und das Wesergebirge durchziehen den Kreis in West- Ostrichtung und

bilden im Süden eine natürliche Grenze zu den Mittelgebirgen. Die Landschaft ist überwiegend agrarisch geprägt.

Durch den Ausbau des Fachhochschulstandortes Minden soll der Fachkräftebedarf insbesondere für die mittelständischen Unternehmen des Maschinen- und Anlagenbaues sowie der Elektroindustrie sichergestellt werden. In Bad Oeynhausen haben der Tourismus und Gesundheitsdienstleistungen eine besondere Bedeutung.

### Baulandpreise

Die durchschnittlichen Baulandpreise in allen Kommunen des Kreises Minden-Lübbecke liegen unter dem Landesdurchschnitt (134 €/m<sup>2</sup>). In Bad Oeynhausen und Minden erreichen die Baulandpreise (Ø 100 €/m<sup>2</sup>) annähernd den Durchschnitt von OWL (109 €/m<sup>2</sup>). In Stemwede

kann bereits für etwa ein Drittel (Ø 34 €/m<sup>2</sup>) das Areal für die Realisierung des eigenen Bauprojektes erworben werden.

Die jeweilige Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Schulen und Orten mit kulturellen sowie freizeitorientierten Angeboten ist ein maßgebliches preisbildendes Kriterium.

### Wohnungsbestand

In den Städten und Gemeinden des Kreises Minden-Lübbecke hat sich von 1999 bis 2009 der Wohnungsbestand sehr unterschiedlich entwickelt. Während sich in der Stadt Rahden der Wohnungsbestand um 11,6 % erhöhte, war der Zugewinn in Espelkamp mit 4,3 % am geringsten. Außer in den Städten Bad Oeynhausen, Espelkamp und Minden erhöhte sich der Wohnungsbestand in allen anderen Kommunen

Kommune	Baulandpreis je m <sup>2</sup> 2009	Entwicklung des Wohnungsbestandes 1999 bis 2009 (%)	Durchschnittliche jährliche Förderintensität bei selbst genutztem Wohneigentum 1999 bis 2009 (%)	Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030 (%)	Entwicklung der Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahre 2008 bis 2030 (%)	Kaufkraftindex je Haushalt 2009 (OWL = 100)	Anteil SGB II-Empfänger 2009 (%)
Bad Oeynhausen	100	5,7	14,8	-9,1	-17,9	94	7,7
Espelkamp	70	4,3	18,0	-14,1	-17,9	92	7,6
Hille	60	11,1	11,5	-4,4	-21,4	107	3,8
Hüllhorst	70	9,3	20,3	-1,8	-14,7	110	4,4
Lübbecke	85	8,5	13,4	-10,1	-31,7	108	8,4
Minden	100	7,7	15,9	-5,3	-18,6	91	10,6
Petershagen	44	8,7	8,8	-12,5	-24,4	103	5,9
Porta Westfalica	65	9,7	9,6	-14,5	-28,7	103	5,5
Preußisch Oldendorf	55	8,2	12,6	-7,7	-21,5	103	6,5
Rahden	60	11,6	11,3	-12,2	-27,5	105	4,5
Stemwede	34	10,6	11,2	-12,4	-27,3	104	3,6
Kreis Minden-Lübbecke	68	7,9	13,5	-9,2	-22,3	98	7,4
OWL	109	7,7	21,5	-5,6	-17,5	100	8,1
NRW	134	6,0	19,0	-3,7	-14,2	100	9,3

um mehr als 7,7 % und damit stärker als im OWL-Durchschnitt.

Durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Kreis Minden-Lübbecke mehr als 75 % aller Wohnungen geschaffen. Der Zugewinn in der Stadt Espelkamp ist ausschließlich durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern bedingt. Der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat sich dort in diesem Zeitraum sogar um 5,9 % vermindert.

### Förderintensität

Von 1999 bis 2009 betrug die jährliche Förderintensität des selbst genutzten Wohneigentums in der Stadt Petershagen 8,8 % und lag bei den übrigen Städten und Gemeinden zwischen 9,6 und 20,3 %. Damit lag die Förderintensität in diesem Zeitraum in allen Kommunen des Kreises Minden-Lübbecke - zum Teil deutlich - unter dem OWL-Wert (21,5 %). Außer bei der Gemeinde Hüllhorst lag die durchschnittliche jährliche Förderintensität auch unter dem Landesdurchschnitt (19,0 %). Von 2007 bis 2009 war eine höhere Förderintensität des selbst genutzten Wohneigentums von 43,8 % in der Gemeinde Hüllhorst und 27,5 % in der Stadt Espelkamp festzustellen.

Im Kreis Minden-Lübbecke wurden von 2006 bis 2008 insgesamt 10 Mietwohnungsobjekte mit 156 Wohneinheiten sowie vier Wohnheime mit öffentlicher Förderung errichtet.

### Bevölkerungsentwicklung

Im Kreis Minden-Lübbecke ist von 1999 bis 2009 die Einwohnerzahl insgesamt von 322.011 auf 315.784 gesunken. Einwohnerverluste bei der Mehrzahl der Städte und Gemeinden haben zu diesem Gesamtergebnis geführt. Neben der Stadt Rahden (+ 3,2 %) hatte die Stadt Lübbecke

einen Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. In allen anderen Kommunen verminderte sich die Einwohnerzahl. In der Stadt Espelkamp war der Rückgang mit - 6,4 % am höchsten.

Die demographische Entwicklung wird dazu führen, dass auch im Kreis Minden-Lübbecke sowohl Bevölkerungsverluste als auch niedrige Haushaltszahlen zu verzeichnen sein werden, die vom OWL-Durchschnitt abweichen. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030 wird sich die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum um 9,2 % vermindern. Dieses wäre ein deutlich höherer Verlust als im OWL-Durchschnitt. Lediglich für die Stadt Minden (- 5,3 %) sowie die Gemeinden Hille (- 4,4 %) und Hüllhorst (- 1,8 %) werden Bevölkerungsverluste prognostiziert, die unter dem OWL-Durchschnitt (- 5,6%) liegen.

### Anteil der 25- bis unter 45jährigen

Die Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030 lässt deutlich erkennen, dass im Kreis Minden-Lübbecke besonders die Altersgruppe der 25- bis unter 45jährigen, die typischerweise Eigentum durch Kauf oder Bau von Immobilien bildet, stark sinken wird. Für alle Kommunen des Kreises werden Verluste prognostiziert, die teilweise beträchtlich über dem Landesdurchschnitt liegen. Außer für die Gemeinde Hüllhorst liegen diese Prognosewerte auch über dem OWL-Durchschnitt.

Insbesondere die Anzahl der Haushalte mit drei und mehr Personen wird sich bis 2030 beachtlich verringern.

Völlig gegensätzlich wird sich die Zahl der über 65jährigen entwickeln. In allen Kommunen des Kreises Minden-Lübbecke wird die Zahl dieser Bevölkerungsgruppe deutlich steigen. Insgesamt

wird erwartet, dass sich die Anzahl von 2008 bis 2030 um 18.066 auf 85.366 erhöhen wird.

Nach einer Auswertung von 2009 beträgt der Anteil der über 65jährigen in der Stadt Bad Oeynhausen 23,4 %. Dieser Wert ist innerhalb des Kreises Minden-Lübbecke der höchste und gleichzeitig der zweithöchste in Ostwestfalen-Lippe. Insbesondere ältere Menschen bevorzugen diesen Kurort und Standort einer überregional bekannten Herzklिनik als Wohnort aufgrund eines umfangreichen klinischen und ärztlichen Angebotes.

Der Anteil der über 65jährigen Einwohner liegt in den übrigen Städten und Gemeinden des Kreises Minden-Lübbecke zwischen 18,1 % (Hüllhorst) und 22,4 % (Porta Westfalica). Infolge des demographischen Wandels ist davon auszugehen, dass sich der Anteil dieser Altersgruppe in allen Kommunen signifikant erhöhen wird.

### Kaufkraftindex 2009 (OWL = 100)

Die höchste Kaufkraft der Haushalte innerhalb des Kreises Minden-Lübbecke besteht in der Gemeinde Hüllhorst (110) und in der Stadt Lübbecke (108). Die niedrigste Kaufkraft in Minden (91) könnte durch den hohen Anteil an SGB II-Empfängern bedingt sein. Auffällig ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass in der Stadt Lübbecke der zweithöchste Kaufkraftwert feststellbar ist, obwohl in dieser Stadt gleichzeitig der zweithöchste Anteil an SGB II-Empfängern zu verzeichnen ist. Summarisch verfügen die Haushalte im Kreis Minden-Lübbecke über eine - bezogen auf den OWL-Durchschnitt - etwas unterdurchschnittliche Kaufkraft.

### Anteil der SGB II-Empfänger/innen

Mit 10,6 % ist der Anteil der SGB II-Empfänger in der größten Kommune des Kreises Minden-Lübbecke (Minden) am höchsten. In den anderen Gemeinden und Städten dieses Kreises liegt der Anteil zwischen 3,6 % (Stemwede) und 8,4 % (Lübbecke). Insgesamt liegt der Anteil der Leistungsempfänger im Kreis Minden-Lübbecke mit 7,4 % sowohl unter dem Landesdurchschnitt (9,3 %) als auch unter dem OWL-Durchschnitt (8,1 %). Die Städte Lübbecke und Minden haben jedoch einen über dem OWL-Durchschnitt liegenden Anteil an SGB II-Empfängern.

### Besonderheiten/Zukunftsthemen

Es ist absehbar und in ersten Ansätzen schon erkennbar, dass diese Entwicklung zu einem größeren Leerstand von Einfamilienhäusern führen wird. Um die Attraktivität der Orte nicht zu beeinträchtigen erscheint es sinnvoll, den Bestand zu erhalten und Neubau grundsätzlich in Baulücken unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zu verwirklichen.

Ferner sollte angestrebt werden, Wohnraum, der aufgrund unzureichender Qualität nicht mehr verkauf- oder vermietbar ist, zu ersetzen oder vollständig vom Markt zu nehmen. Dieses bietet gleichzeitig die Chance, Wohnraum zu schaffen, der hinsichtlich Größe, Energieeffizienz, altersgerechtem Ausbau usw. den sich verändernden Anforderungen entspricht.

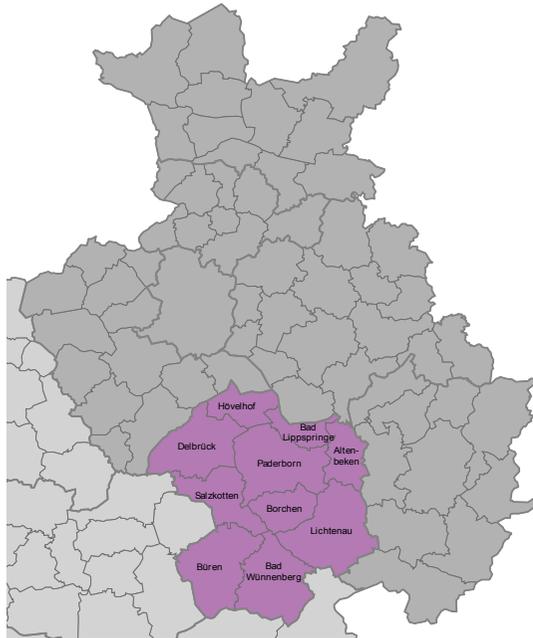
Die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnungsmärkte bedürfen einer ständigen detaillierten Betrachtung, damit auf der Ebene der Kommunen aufgrund der gewonnenen und noch zu erhebenden Daten zutreffende Schlussfolgerungen gezogen und die folgerichtigen Maßnahmen eingeleitet werden können.

Die Kommunen werden hierbei auf deutlich abweichende Werte bei den einzelnen Indikatoren im Verhältnis zum Durchschnitt zu achten haben. So ist zum Beispiel in Kommunen mit einem überdurchschnittlichen Anteil von SGB II-Empfängern bei gleichzeitigem Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands anzustreben, diesen wieder zu erhöhen. Ein hoher Anteil des Wohnungsbestandes aus den 1950er- und 1960er-Jahren sollte motivieren, diesen durch Modernisierung den Marktanforderungen anzupassen, soweit dieses wirtschaftlich vertretbar ist.

Leerstandskataster und Baulückenkataster, die bereits von einigen Kommunen erstellt oder beabsichtigt sind, geben wertvolle Informationen über die örtliche Wohnungsmarktsituation und stellen damit eine Grundlage für das kommunale Handeln dar.



## 5.7 Kreis Paderborn



Der Kreis Paderborn, das sind rund 300.000 Menschen auf einer Fläche von 1.245 km<sup>2</sup>, die in zehn Städten und Gemeinden ihr Zuhause gefunden haben. Im Herzen des Kreises liegt die Universitätsstadt Paderborn, eine Großstadt mitten im Grünen.

Die zehn Städte und Gemeinden des Kreises Paderborn sind eingebunden in ein Netz von Autobahnen und Bundesstraßen, die sie aus allen Himmelsrichtungen leicht erreichbar machen. Der rund 15 km von Paderborn entfernt liegende Flughafen Paderborn/Lippstadt bietet Anschluss an die europäischen Großstädte und Regionen.

Die Wirtschaftsstruktur reicht von traditionellen Handwerksbetrieben über mittelständische Un-

ternehmen und Handelshäuser bis hin zu Großkonzernen mit internationaler Bedeutung. Eine besondere Bedeutung hat in den letzten Jahren das Umfeld aus Hightech-Unternehmen, Universität und Forschungseinrichtungen erlangt.

### Baulandpreise

Die Baulandpreise sind im Kalenderjahr 2009 in den Gemeinden und Städten des Kreises Paderborn – bis auf Büren – gegenüber 2008 stagnierend bzw. leicht gesunken. Der Rückgang betrug zwischen 5 und 10 €/m<sup>2</sup> Bauland. In Büren war ein Anstieg von 5,00 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Die höchsten Grundstückspreise sind in den Städten Paderborn (Ø 200 €/m<sup>2</sup>), Delbrück (Ø 185 €/m<sup>2</sup>) und Bad Lippspringe (Ø 180 €/m<sup>2</sup>) zu zahlen. Im Vergleich zu den anderen Kreisen in Ostwestfalen-Lippe ist die Preisspanne bei den Grundstückspreisen im Kreis Paderborn mit 140 €/m<sup>2</sup> am größten. Die Grün-

de hierfür sind in den unterschiedlichen städtischen/ländlichen Strukturen, der verkehrlichen Anbindung an Bundesstraßen und Autobahnen sowie den wirtschaftlichen Strukturen zu suchen.

### Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich in den Gemeinden und Städten des Kreises im Zeitraum 1999 bis 2009 sehr unterschiedlich entwickelt. Die geringste Entwicklung ist in Altenbeken und Bad Lippspringe mit 6,1 %, die größte in Delbrück mit 15,1 % festzustellen. Insgesamt ist der Wohnungsbestand in dem Zeitraum 1999 bis 2009 um 12.100 auf ca. 129.600 Wohnungen angestiegen. Diese Entwicklung des Wohnungsbestandes im Kreisgebiet ist in erster Linie auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zurück zu führen. Während in der Stadt Paderborn in Ein- und Zweifamilienhäu-

Kommune	Baulandpreis je m <sup>2</sup> 2009	Entwicklung des Wohnungsbestandes 1999 bis 2009 (%)	Durchschnittliche jährliche Förderintensität bei selbst genutztem Wohneigentum 1999 bis 2009 (%)	Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030 (%)	Entwicklung der Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahre 2008 bis 2030 (%)	Kaufkraftindex je Haushalt 2009 (OWL = 100)	Anteil SGB II-Empfänger 2009 (%)
Altenbeken	100	6,1	38,4	-20,9	-23,6	108	5,4
Bad Lippspringe	180	6,1	20,0	-11,1	-21,2	99	11,1
Borcheln	150	8,9	27,8	5,1	-12,0	113	4,6
Büren	85	11,0	16,0	-11,2	-27,9	108	6,0
Delbrück	185	15,1	13,8	5,0	-10,8	114	4,8
Hövelhof	160	11,8	13,8	-3,0	-18,1	110	4,2
Lichtenau	60	11,2	11,9	-6,2	-15,2	107	3,1
Paderborn	200	9,7	29,4	7,7	-4,8	91	10,1
Salzkotten	125	11,9	17,7	-1,3	-23,9	111	4,8
Bad Wünnenberg	75	13,4	19,0	-2,9	-12,5	109	4,3
Kreis Paderborn	132	10,3	22,6	1,7	-11,6	100	8,3
OWL	109	7,7	21,5	-5,6	-17,5	100	8,1
NRW	134	6,0	19,0	-3,7	-14,2	100	9,3

sern (3.229) etwa 500 Wohnungen mehr als in Mehrfamilienhäusern (2.740) errichtet wurden, wurden im übrigen Kreisgebiet in Ein- und Zweifamilienhäusern (4.748) viermal so viele Wohnungen wie in Mehrfamilienhäusern (1.189) geschaffen.

Im Kreisgebiet sind fast 60 % des Wohnungsbestandes nicht älter als 40 Jahre. In den Jahren 1949 bis 1987 wurden 55 % des Wohnungsbestandes errichtet. Diese Wohnungen gelten heute hinsichtlich ihres energetischen Standards als problematisch. Obwohl aufgrund der angebotenen Förderprogramme schon etliche dieser Wohnungen modernisiert wurden, entspricht die Mehrzahl dieser Wohnungen nicht den heutigen energetischen Anforderungen. Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist wie überall in den letzten 10 Jahren deutlich um ca. 3.000 auf ca. 9.300 Wohnungen zurück gegangen. Mehr als zwei Drittel davon sind Mietwohnungen. Ein weiterer Rückgang der geförderten Mietwohnungen kann besonders in Paderborn aufgrund der zu erwartenden Anspannung im preisgünstigen Mietsegment zu Problemen führen.

### Förderintensität

Die Förderintensität von selbst genutztem Wohneigentum liegt in dem Zeitraum von 1999 bis 2009 in den meisten Gemeinden und Städten des Kreises Paderborn jährlich durchschnittlich zwischen 11,9 und 29,4 %, nur in der Gemeinde Altenbeken ist sie mit 38,4 % deutlich höher. Auffällig ist die Förderintensität von ca. 59 % in Borchen im 3-Jahreszeitraum bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Grund hierfür ist, dass eine eher geringe Anzahl an Bau- oder Kaufwilligen in hohem Maße eine öffentliche Förderung beansprucht hat.

Entscheidend für die Förderintensität ist die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum und nicht die Mietwohnraumförderung gewesen. Ab 2003 wurden im Kreis Paderborn (außer Stadt Paderborn) lediglich 13 Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung errichtet, da ein höherer Bedarf – auch aus Sicht der Gemeinden und Städte – nicht gesehen wurde. In der Stadt Paderborn sind in den letzten Jahren durchschnittlich etwa 50 Mietwohnungen jährlich gefördert worden.

### Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030

Im Kreis Paderborn ist die Zahl der Einwohner in den letzten 10 Jahren um ca. 11.000 auf ca. 299.100 gestiegen. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW wird für den Kreis Paderborn ein Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahre 2030 auf ca. 303.800 vorher gesagt. Dies wären ca. 4.700 Einwohner (1,6 %) mehr als heute.

Die Entwicklung wird aber in den einzelnen Gemeinden und Städten im Kreisgebiet sehr unterschiedlich ausfallen. Altenbeken und Büren, die bereits in den letzten 10 Jahren Einwohnerverluste hinnehmen mussten, werden weiter an Einwohner verlieren, und zwar 1.741 (18,6 %) bzw. 2.091 (9,7 %). Aber auch in Bad Lippspringe und Lichtenau, die im 10-Jahreszeitraum noch leichte Bevölkerungszunahmen verzeichnen konnten, wird die Bevölkerung um 1.525 Einwohner (10,1 %) bzw. um 541 (4,9 %) deutlich zurück gehen. Bevölkerungswachstum wird in Paderborn (10.040 / 6,9 %), in Borchen (812 / 6,0 %) und in Delbrück (1.574 / 5,2 %) erwartet. Für die übrigen Kommunen des Kreises werden leichte Verluste prognostiziert.

Die Rückgänge beruhen sowohl in negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklungen (mehr

Sterbefälle als Geburten) als auch in negativen Wanderungssalden. Das erwartete Wachstum in der Stadt Paderborn wird teilweise noch auf einem Geburtenüberschuss und einem positiven Wanderungssaldo basieren.

Für die Nachfrage am Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte entscheidend, die zum einen durch die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst wird, aber vom Trend zu kleineren Haushaltsgrößen abhängig ist. Nach der aktuellen Haushaltsvorausberechnung von IT.NRW soll die Zahl der Haushalte im Kreis Paderborn bis 2030 je nach Variante um 7.500 bis 9.000 steigen. Haushalte mit ein und zwei Personen werden in ihrer Zahl deutlich zunehmen, während sich die Zahl Haushalte mit drei und mehr Personen verringern wird. Eine gemeindegrenzüberschreitende Haushaltsvorausberechnung liegt zurzeit nicht vor.

### Entwicklung der 25- bis unter 45jährigen Einwohner/innen 2008 - 2030

Die Entwicklung dieser Bevölkerungsgruppe und ihr Verhalten am Wohnungsmarkt spielt eine große Rolle für den Bedarf an Mietwohnungen und selbst genutztem Wohneigentum. Aus ihr kommen vorwiegend die potentiellen Nachfrager nach selbst genutztem Wohneigentum, insbesondere Eigenheime.

Diese Altersgruppe wird nach der Prognose von IT.NRW bis 2030 im Kreis Paderborn um ca. 10.100 Personen abnehmen. Dies entspricht einem Rückgang von 11,6 %. In allen Gemeinden und Städten des Kreises – außer in der Stadt Paderborn – wird der Einwohnerverlust bei den 25 bis unter 45 Jährigen mehr als 10 % betragen und in Altenbeken, Bad Lippspringe und Büren und Salzkotten sogar über 20 % liegen. Die Stadt Paderborn muss nur mit einem Verlust von ca. 2.100 Personen (4,8 %) rech-

nen. Diese Entwicklungen werden nicht unerhebliche Auswirkungen auf die örtlichen Wohnungsmärkte haben. Der Bedarf an selbst genutztem Wohneigentum wird deutlich zurück gehen. Neubau ist daher vielerorts nur auf bestehenden Grundstücken nach Abriss vorhandener Gebäude sinnvoll.

### Anteil der über 65jährigen Einwohner/innen

Der Anteil der über 65jährigen Einwohner/innen lag in 2009 mit 22,9 % in Bad Lippspringe am höchsten; in den übrigen Gemeinden und Städten des Kreises Paderborn zwischen 15,4 % (Delbrück) und 18,5 % (Altenbeken). Ein wesentlicher Grund für den hohen Anteil in Bad Lippspringe dafür ist, dass die Stadt als Kurort ein reichhaltiges klinisches und ärztliches Angebot aufweist und daher gerade für ältere Menschen als besonders geeigneter Wohnort angesehen wird. In Bad Lippspringe wird sich nach der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW die absolute Zahl dieser Altersgruppe kaum mehr verändern. Hingegen werden die absoluten Zahlen in den übrigen Gemeinden und Städten des Kreises – bis auf Altenbeken – deutlich zwischen 40 % (Bad Wünnenberg) und 106,5 % (Delbrück) steigen. Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmärkten sind in der Gestalt zu erwarten, dass vermehrt barrierefreier Wohnraum nachgefragt wird und bisher von dieser Altersgruppe bewohntes Wohneigentum – soweit möglich – aufgegeben wird.

### Kaufkraftindex 2009

Die Kaufkraft ist in der Stadt Delbrück (114) und in der Gemeinde Borchlen (113) am höchsten. Der niedrigste Wert ist mit 91 in der Stadt Paderborn zu finden. Auch die Stadt Bad Lippspringe (99) unterschreitet die Durchschnitts-

werte in Ostwestfalen-Lippe (100) und im Kreisgebiet (100). Wesentliche Gründe für die niedrigen Werte in den Städten Bad Lippspringe und Paderborn könnten die hohen Anteilen von SGB II-Empfänger in beiden Kommunen, von Studenten in der Stadt Paderborn und von über 65 Jährigen in Bad Lippspringe sein.

### Anteil der SGB II-Empfänger/innen

Erwartungsgemäß ist der Anteil der SGB II-Empfänger/innen in der Großstadt Paderborn mit 10,1 % sehr hoch. Dieser Wert wird jedoch von der Stadt Bad Lippspringe mit 11,1 % noch übertroffen. Ein möglicher Grund könnte in den erfolgten Umstrukturierungen im MZG liegen. Zum Medizinischen Zentrum für Gesundheit gehören sieben Kliniken mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Hier sind in den vergangenen Jahren Arbeitsplätze abgebaut worden. Ein Rückgang im Kurbetrieb hat wiederum auch Einflüsse auf die vor Ort vorhandene Infrastruktur im Einzelhandel. Im Gegensatz zu Bad Lippspringe befand sich Bad Wünnenberg noch in einer Aufbauphase des Kurbetriebes. In den übrigen Gemeinden und Städten im Kreisgebiet liegt der Anteil der SGB II-Empfänger/innen zwischen 3,1 % (Lichtenau) und 6,0 % (Büren).

### Besonderheiten

In der Stadt Paderborn lebt zurzeit fast die Hälfte der Einwohner des Kreises. Sie nimmt damit eine besondere Stellung ein und das Umland profitiert von ihrer Infrastruktur. Im Kreisgebiet lässt sich ein deutliches Gefälle zwischen dem Nordwesten und dem Südosten (Altenbeken, Lichtenau, Bad Wünnenberg, Büren) hinsichtlich der Entwicklung auf der Angebots- und Bedarfsseite feststellen.

Die Gemeinden und Städte im Südosten verfügen über große Flächen und haben eine gerin-

ge Einwohnerdichte. Die Einwohner/innen der Städte Büren und Lichtenau verteilen sich auf viele Ortsteile (Büren: 12, Lichtenau: 15). Hierdurch bedingt hat sich insbesondere in den kleinen Ortsteilen die Infrastruktur verschlechtert. Gerade hier ist vermehrt der Leerstand von Einfamilienhäusern, zum Teil im Ortskern, zu beobachten.

### Zukunftsthemen

Betrachtet man den Kreis Paderborn insgesamt, steht er im Vergleich zu anderen Regionen in Ostwestfalen-Lippe noch sehr gut da. In den Städten und Gemeinden des Kreises zeigen sich jedoch sehr unterschiedlichen Entwicklungen. Diese erfordern, dass die Kommunen im Kreisgebiet ihre Wohnungsmärkte detailliert beobachten und ihre Bevölkerungsentwicklung verfolgen. Hierzu sind kleinräumig Wohnungsmarkt relevante Daten zu erheben, die entsprechenden Schlussfolgerungen zu ziehen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten, um dieses hohe Niveau zu halten. Besonders sind dabei die Entwicklungen der Bevölkerungsgruppen der 25 bis unter 45 Jährigen und der über 65 Jährigen in den Blick zu nehmen, da sich deren Entwicklungen erheblich am Wohnungsmarkt hinsichtlich Quantität und Qualität auswirken. Die Beobachtungen der Wohnungsmärkte sollten auch durch sogenannte Leerstandskataster ergänzt werden, wie sie im südlichen Paderborner Land bereits vorhanden sind. Darüber hinaus bieten sich – gerade in kleinen Kommunen – Befragungen der Bevölkerung nach Wanderungsmotiven und Wohnwünschen an.

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Durchschnittliche Preise für baureifes Land 2009	7
Abb. 2	Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2000 - 2009	8
Abb. 3	Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in OWL 2000 - 2009	8
Abb. 4	Durchschnittlich fertig gestellte Wohneinheiten p. a. in OWL 2000 - 2009 und 2007 - 2009 (je 100 Bestandswohnungen des jeweiligen Vorjahres)	9
Abb. 5	Bauintensität (Durchschnittlich p. a. fertig gestellte WE 2007 - 2009 je 100 Bestands-WE des Vorjahres)	10
Abb. 6	Prozentuale Verteilung der Baualtersklassen am Wohnungsbestand 2009	12
Abb. 7	Anteil des Wohnungsbestandes der 50er und 60er Jahre (1949-1968) am Gesamtbestand 2009	13
Abb. 8	Anteil des Neubau-Wohnungsbestandes (Baualter ab 1999) am Gesamtbestand 2009	14
Abb. 9	Abnahme der öffentlich geförderten Mietwohnungsbestände 2000 - 2009	15
Abb. 10	Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand 2009	16
Abb. 11	Anteil geförderter Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Ein- und Zweifamilienhäusern 2009	17
Abb. 12	Einwohnerzahlen in OWL 2000/2009	19
Abb. 13	Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2009 bzw. 2007 bis 2009 in %	20
Abb. 14	Einfluss des Wanderungssaldos 2000 – 2009, bezogen auf die Bevölkerung 1999	21
Abb. 15	Einfluss des Wanderungssaldos 2007 – 2009, bezogen auf die Bevölkerung 2006	22
Abb. 16	Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2030	23
Abb. 17	Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen in OWL, 2008 – 2030	24
Abb. 18	Vorausberechnung der Bevölkerung von 25 bis unter 45 Jahren	25
Abb. 19	Haushaltsmodellrechnung 2008-2030	26
Abb. 20	Kaufkraftindex 2009	28
Abb. 21	Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II 2009	29
Abb. 22	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) 2009	31

Abb. 23	Entwicklung der Angebots-Nettokaltmiete in OWL	34
Abb. 24	Anteil der Mieteinfamilienhäuser an allen Mietangeboten	35
Abb. 25	Preise für Reihenhäuser (Neubau)	36
Abb. 26	Techem-empirica-Leerstandsindex	37
Abb. 27	Gemeinden mit Leerstandsmanagement	38
Abb. 28	Innerstädtische Mobilitätsraten in OWL	39
Abb. 29	Zukünftiger Wohnungsbedarf in OWL bis 2030 nach Pestel (Trendvariante der Haushaltsvorausschätzung: + 0,26 % Wohnungsabgang p.a.)	41
Abb. 30	Alternativberechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in OWL bis 2030 (Konstante Variante der Haushaltsvorausschätzung + 0,10 % Wohnungsabgang p.a.)	41

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1	Geförderter Mietwohnungsbestand	15
Tab. 2	Beschäftigung in OWL	30
Tab. 3	Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Wohnort	32
Tab. 4	Berechnungsalternativen zukünftiger Wohnungsbedarfe in Ostwestfalen-Lippe bis 2025	40

## Impressum

### Herausgeber

Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh,  
Kreis Herford, Kreis Höxter,  
Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke,  
Kreis Paderborn

Verantwortlich für den Inhalt:

Stephan Blankemeyer, Leiter des  
Bauamtes der Stadt Bielefeld

### Redaktion

Gerhard Busch, Kreis Minden-Lübbecke  
Thomas Emmerich, Kreis Höxter  
Kathrin Gröne, Kreis Lippe  
Hans Gottwald, Kreis Gütersloh  
Jens Hagedorn, Stadt Bielefeld  
Ralf Hannig, Kreis Minden-Lübbecke  
Ann-Kristin Häusler, NRW.BANK  
Udo Hötger, Kreis Lippe  
Andreas Holtkamp, Kreis Gütersloh  
Heinz Jastrow, Kreis Lippe  
Kerstin Jochimsen, NRW.BANK  
Vera Liebelt, Stadt Paderborn  
Norbert Metzger, Stadt Bielefeld  
Hubert Robrecht, Kreis Paderborn  
Claudia Schorege, Kreis Herford  
Petra Wellpott, Kreis Herford



### Koordination und Layout

Jens Hagedorn, Stadt Bielefeld

### Titelfotos

Bielefeld Marketing, Kreis Gütersloh,  
Klaus Wöhler, Kreis Herford, Kreis Höxter,  
Falko Sieker, Kreis Lippe, Kreis Minden-  
Lübbecke, Kreis Paderborn

Auflage: 3.000  
Dezember 2010