



## **Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmarkt:**

### **Die Entwicklung in der Stadt Borken bis 2020**

Teiluntersuchung im Rahmen der Kreisstudie Borken  
im Auftrag der Sparkasse Westmünsterland

erstellt vom Pestel Institut

Hannover, im Mai 2005

**pestel**  
**INSTITUT**

 **Sparkasse**  
**Westmünsterland**

**Auftraggeber:**

Sparkasse Westmünsterland

Bahnhofstr. 1  
48683 Ahaus

Telefon: 0 25 61 / 73-0  
Telefax: 0 25 61 / 73-230

eMail: [info@sparkasse-westmuensterland.de](mailto:info@sparkasse-westmuensterland.de)

**verantwortlich für den Inhalt:**

Dr. Klaus Peter Möller  
Dipl.-Ök. Matthias Günther

Pestel Institut für Systemforschung e. V.  
Königstr. 50 A  
30175 Hannover

Telefon 05 11 / 9 90 94-0  
Telefax 05 11 / 9 90 94-30

eMail: [info@pestel-institut.de](mailto:info@pestel-institut.de)

## Inhalt

	Seite
<b>Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>1. Beschäftigung</b>	<b>2</b>
<b>2. Bevölkerung</b>	<b>5</b>
Entwicklung 1995 bis 2004	5
Prognose bis 2020	10
<b>3. Haushalte</b>	<b>14</b>
Entwicklung 1995 bis 2004	14
Prognose bis 2020	15
<b>4. Wohnungsbau und Wohnungsbedarf</b>	<b>16</b>
Entwicklung 1995 bis 2004	16
Wohnungsbestand nach Baualtersklassen	17
Wohnungsbedarfsprognose bis 2020	19
<b>5. Wohnungsnachfrage</b>	<b>20</b>
Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern 1995 bis 2004	20
Nachfrageprognose für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2020	21
Nachfrage nach Geschosswohnungen	22
<b>6. Abschätzung der erforderlichen Baulandflächen</b>	<b>24</b>

## Vorbemerkung

Das Pestel Institut hat mit Schreiben vom 09.02.05 vom Vorstand der Sparkasse Westmünsterland den Auftrag erhalten, **Modellrechnungen** zur Entwicklung von Bevölkerungszahl, Wohnungsbedarf und Baulandnachfrage **bis zum Jahr 2020** für die Städte und Gemeinden der Kreise Borken und Coesfeld durchzuführen.

Die Modellrechnungen wurden für jede der 28 Städte und Gemeinden getrennt durchgeführt. Die Verbindungslinien zwischen den Kommunen bildeten jeweils die siedlungsbedingten Wanderungsbewegungen sowie die Pendlerverflechtungen. Die Verbindungen über die Grenzen des Landkreises zu den Oberzentren werden entsprechend der jeweiligen Lage der Kommune berücksichtigt.

Aus den 28 Einzelmodellrechnungen werden dann die Kreisentwicklungen zusammengesetzt. Die Kreisentwicklungen sind ausführlicher verbal beschrieben, bei den Darstellungen der Städte und Gemeinden sind die textlichen Ausführungen kürzer gefasst.

Wesentliche Daten zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung liegen für alle Kommunen der Kreise Borken und Coesfeld ab 1978 vor. Die Modellrechnungen setzen auf den inzwischen 17 Jahre zurückliegenden Ergebnissen der Volkszählung und der Gebäude- und Wohnungszählung auf. In den Tabellen und Abbildungen werden gleichwohl nur die Werte ab 1995 ausgewiesen. Damit werden insbesondere die teilweise extremen Wanderungsbewegungen um 1990 in der Darstellung ausgeblendet, während deren Einfluss auf die Wohnungsmarktsituation erhalten bleibt. Die Bevölkerungs- und Baufertigstellungsdaten des Jahres 2004 werden erst im April (Baufertigstellungen) bzw. Juli (Bevölkerung) vorliegen. Die in den Tabellen und Abbildungen ausgewiesenen Werte für 2004 wurden bei der Bevölkerung anhand der Halbjahresdaten und bei der Bautätigkeit über die Baugenehmigungen des Jahres 2003 abgeschätzt.

Im Folgenden werden die **Ergebnisse** der Modellrechnungen für die Stadt Borken vorgestellt. Die für alle Städte und Gemeinden geltenden **Prämissen** sind in der zusammenfassenden Darstellung für den Kreis Borken enthalten.

## 1. Beschäftigung

Als Grundlage für die Bevölkerungsmodellrechnung muss als ökonomischer Parameter die **Arbeitsplatzentwicklung** einbezogen werden, weil insbesondere für die großräumigen Wanderungsbewegungen die wirtschaftliche Entwicklung einer Region entscheidend ist.

Zur Abbildung der Beschäftigungssituation werden nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen. Die im Vergleich zur Betrachtung der Erwerbstätigen durch die Ausblendung insbesondere der Beamten und der Selbstständigen entstehende Unschärfe kann hingenommen werden, weil die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach wie vor den weitaus größten Anteil an den Erwerbstätigen stellen, in diesem Bereich immer die aktuellsten Daten verfügbar sind und durch eine Veränderung der Definition der Erwerbstätigen die Vergleichbarkeit der Daten im Zeitablauf nicht mehr gegeben ist. Die Entwicklung der Beschäftigten in der Stadt Borken seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

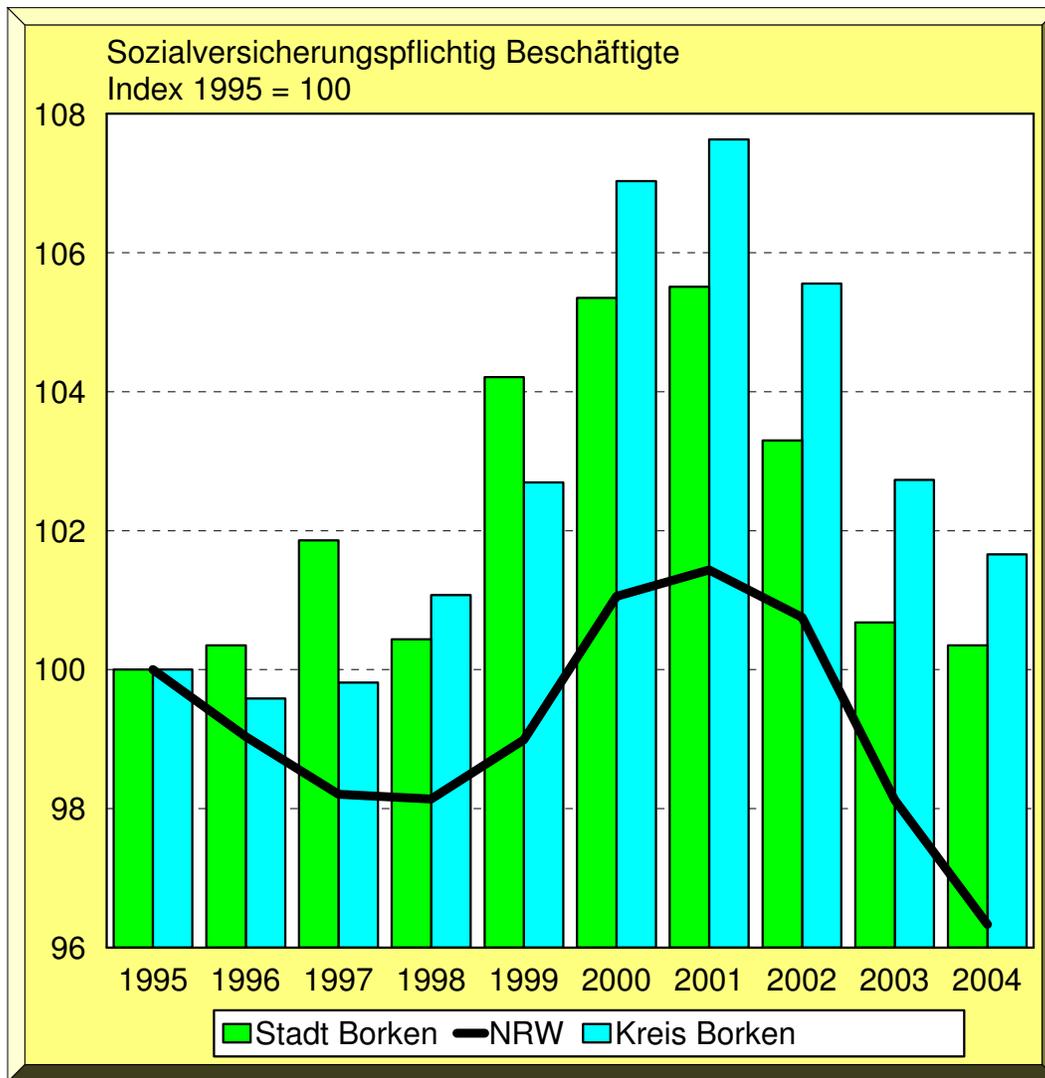
**Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Borken 1995 bis 2004**

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte				
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort
1995	13.039	5.932	5.303	629	12.410
1996	13.085	6.050	5.407	643	12.442
1997	13.282	6.366	5.436	930	12.352
1998	13.097	6.291	5.620	671	12.426
1999	13.588	6.651	5.723	928	12.660
2000	13.737	6.900	6.155	745	12.992
2001	13.758	7.062	6.319	743	13.015
2002	13.469	6.844	6.303	541	12.928
2003	13.128	6.809	6.348	461	12.667
2004	13.084				
<b>Zunahme:</b>	<b>45</b>				
<b>in v.H.:</b>	<b>0,3</b>				

Der nach 1995 zunächst angestiegene Einpendlerüberschuss in bis zum Jahr 2003 auf knapp 500 Beschäftigte abgesunken. Mit 31,9 Beschäftigten (am Arbeitsort) je 100 Einwohner hat Borken einen leicht überdurchschnittlichen Arbeitsplatzbesatz (Kreis Borken 29,5 Beschäftigte je 100 Einwohner). Nach 1995 stagnierte die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt Borken. Den Vergleich

stagnierte die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt Borken. Den Vergleich mit der Kreis- und der Landesentwicklung zeigt **Abbildung 1**.

**Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in der Stadt Borken, im Kreis Borken und im Land Nordrhein-Westfalen 1995 bis 2004**



Die konjunkturelle Eintrübung hatte seit 2001 in der Stadt Borken zu einem starken Abbau an Beschäftigung geführt.

In Borken selbst arbeiten 51 % der in der Stadt wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Weitere knapp 29 % arbeiten im übrigen Kreis Borken.

Die Arbeitsplätze in der Stadt sind zu 49 % von Einwohnern der Stadt Borken besetzt. Von den Einpendlern kommen knapp 38 % aus dem übrigen Kreis Borken.

## 2. Bevölkerung

### *Entwicklung 1995 bis 2004*

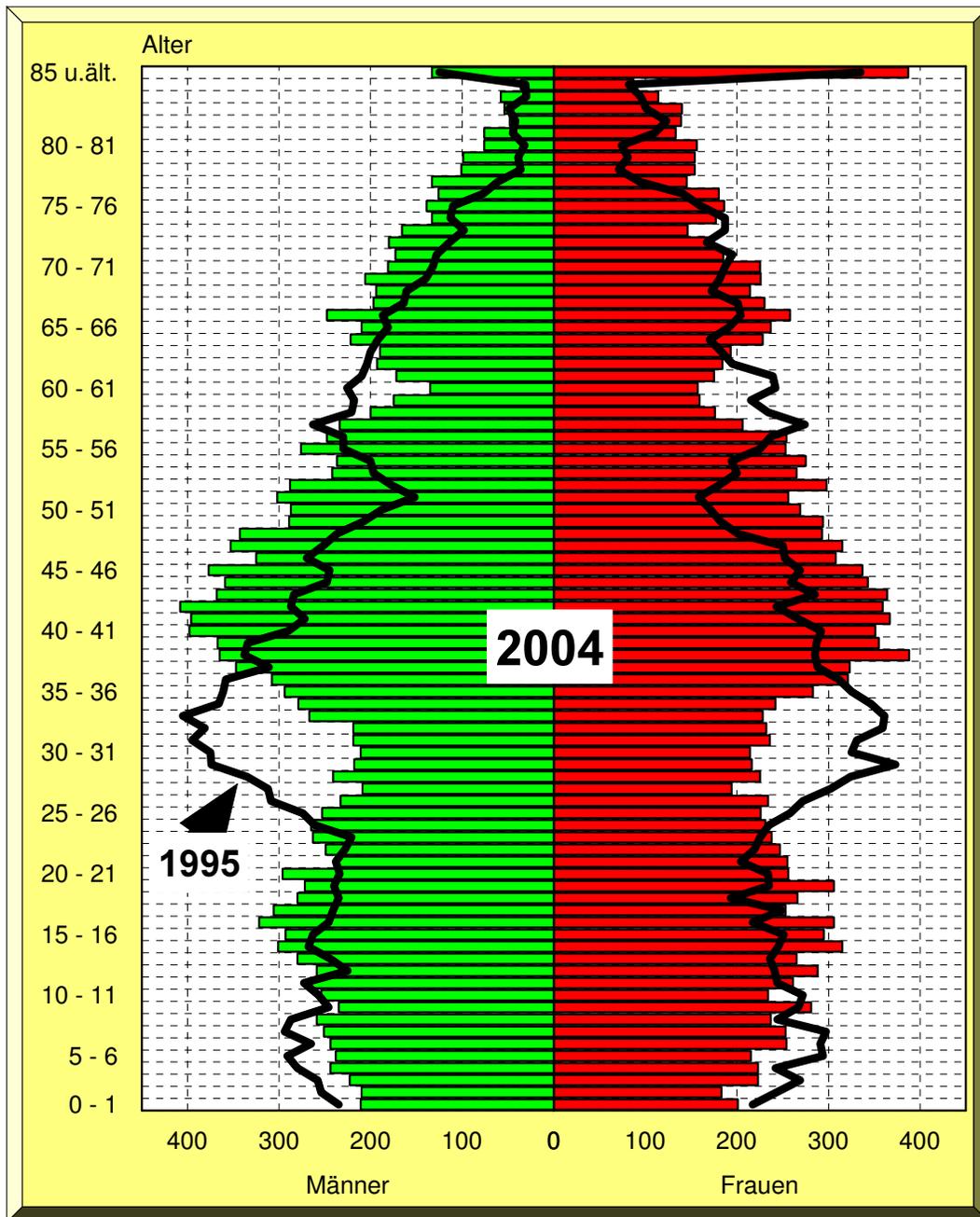
Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter seit 1995 ist in **Tabelle 2** ausgewiesen. Die Stadt hatte durchgehend einen **positiven natürlichen Saldo** zwischen Geburten- und Sterbefällen. Während die zusammengefasste Geburtenziffer im Bundesdurchschnitt nur bei 1,35 Kindern pro Frau liegt, erreicht dieser Wert in Borken gut 1,6 Kinder pro Frau. In der Summe führte die natürliche Bevölkerungsbewegung zu einem Bevölkerungszuwachs von gut 1.100 Personen. Dieser wurde durch Wanderungsgewinne von über 1.200 Personen weiter verstärkt, sodass sich die Einwohnerzahl insgesamt um 2.300 Personen bzw. 6,0 % erhöhte.

**Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo in der Stadt Borken 1995 bis 2004**

<b>Jahr</b>	<b>Gesamtbevölkerung</b>	<b>Geburten</b>	<b>Sterbefälle</b>	<b>Natürlicher Saldo</b>	<b>Wanderungssaldo</b>
1995	38.675	-	-	-	-
1996	39.085	489	323	166	244
1997	39.477	458	318	140	252
1998	39.765	482	320	162	126
1999	40.294	474	297	177	352
2000	40.474	455	346	109	71
2001	40.582	446	307	139	-31
2002	40.767	431	318	113	72
2003	40.811	384	350	34	10
2004	40.999	407	346	61	127
<b>Zunahme/ Summe</b>	<b>2.324</b>			<b>1.101</b>	<b>1.223</b>
<b>in v.H.:</b>	<b>6,0</b>			<b>2,8</b>	<b>3,2</b>

Die Altersstruktur des Jahres 2004 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1995 zeigt **Abbildung 2**.

**Abbildung 2: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Borken 2004 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1995**



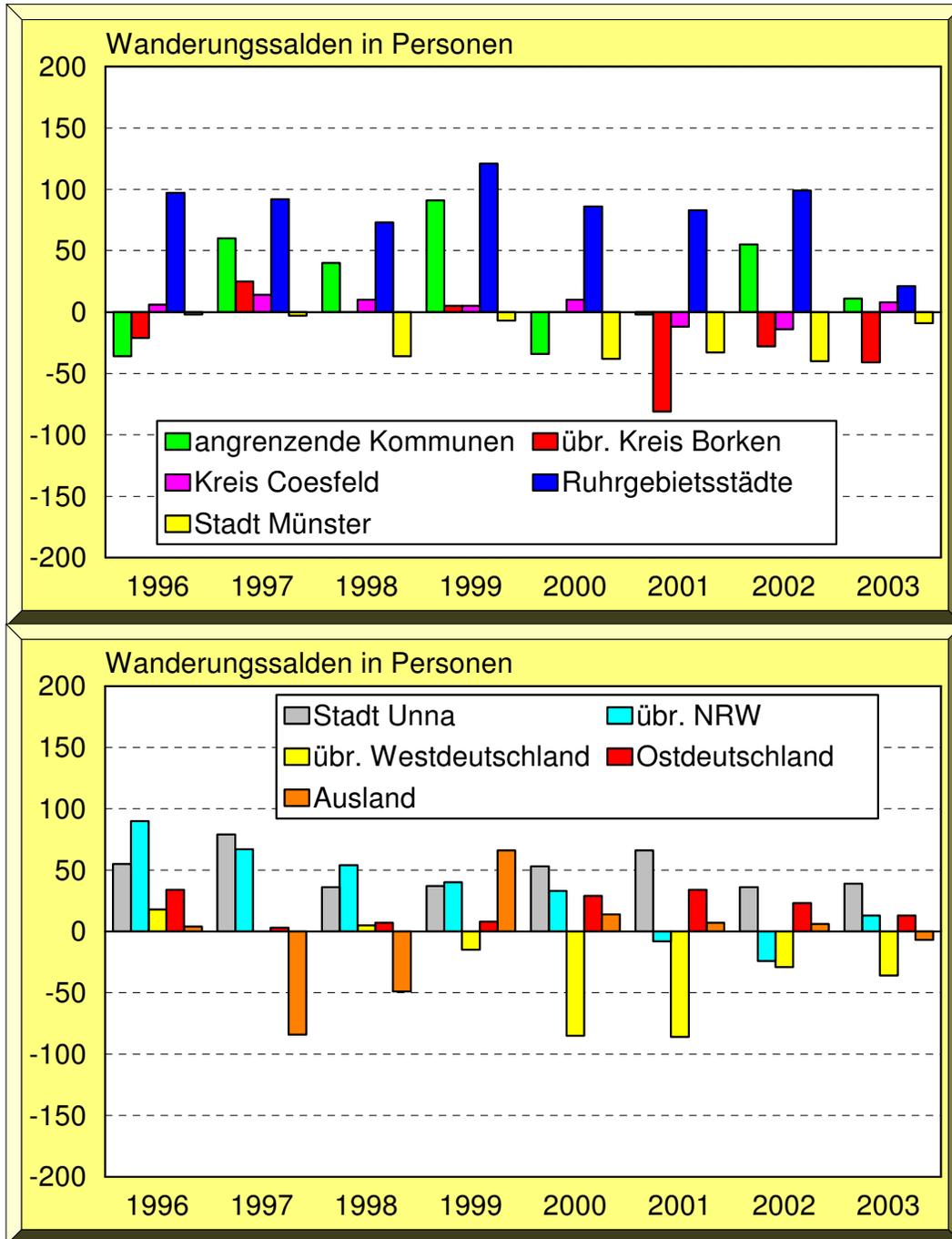
Die Wanderungssalden gegenüber verschiedenen Regionen von 1996 bis 2003 zeigt **Abbildung 3**. Gegenüber den **angrenzenden Kommunen** (Rhede, Südlohn, Velen, Heiden, Dorsten und Raesfeld) zeigen sich schwankende, aber überwiegend positive Salden. Bei den Wanderungsbeziehungen mit dem **übri-**

**gen Kreis Borken** haben sich in den Jahren 2001 bis 2003 negative Salden eingestellt, nach die Bilanz zuvor annähernd ausgeglichen war. Aus den kreisfreien **Städten des Ruhrgebietes** gewann die Stadt Borken mit Ausnahme des Jahres 2003 deutlich an Bevölkerung. Gegenüber dem **Kreis Coesfeld** zeigen sich um die Null-Linie schwankende Salden. An die Universitätsstadt **Münster** gibt die Stadt Borken dagegen auf niedrigem Niveau meist Einwohner ab.

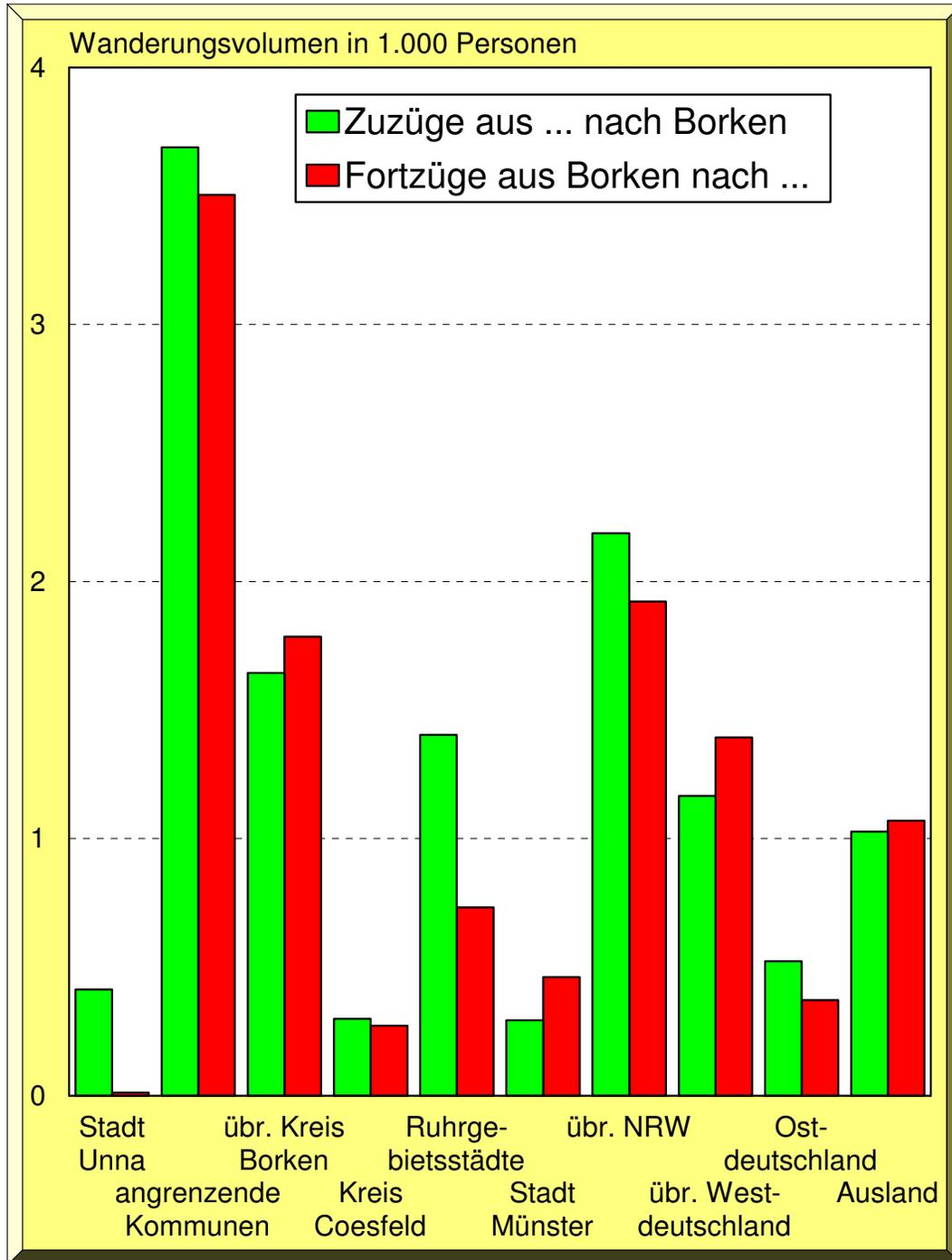
Im unteren Teil von **Abbildung 3** sind die Wanderungssalden gegenüber weiter entfernt liegenden Gebieten dargestellt. Die Wanderungsgewinne aus der **Stadt Unna** (nahezu ausschließlich Spätaussiedler über das Durchgangslager Unna-Massen) lagen mit durchschnittlich 50 Personen pro Jahr auf einem der Größe der Stadt Borken angemessenen Niveau. Aus dem **übrigen Nordrhein-Westfalen** überwogen meist die Zuzüge, wobei sich die Salden aber stark abgeschwächt haben und 2002/2003 leicht negativ waren. An das **übrige Westdeutschland** gibt Borken Bevölkerung ab. Diese Verluste konnten durch die Wanderungsgewinne aus **Ostdeutschland** nicht vollständig ausgeglichen werden. Die bei vielen anderen Kommunen für die Stabilisierung der Einwohnerzahl wichtige **Auslandszuwanderung** war für die Stadt Borken in der Summe der Jahre 1996 bis 2003 von nachrangiger Bedeutung.

Die Wanderungsströme in der Summe der Jahre 1996 bis 2003 zeigt **Abbildung 4**. Hier zeigt sich vor allem die hohe Bedeutung der Nahwanderungen hinsichtlich des Umfanges der Umzugsbewegungen. Gut 29 % der Zuzügler kamen aus den direkt an Borken angrenzenden Kommunen. Von den Fortzählern hatten 30 % diesen unmittelbaren Nahbereich als Ziel.

**Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Borken 1996 bis 2003 gegenüber verschiedenen Regionen**



**Abbildung 4: Wanderungsvolumen der Stadt Borken in der Summe der Jahre 1996 bis 2003 mit verschiedenen Regionen**



**Prognose bis 2020**

Die Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Borken bis 2020 ist in **Tabelle 3** ausgewiesen.

**Tabelle 3: Gesamtbevölkerung, natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo in der Stadt Borken 2004 bis 2020**

<b>Jahr</b>	<b>Bevölkerung gesamt</b>	<b>Gebur- ten</b>	<b>Sterbe- fälle</b>	<b>natürlicher Saldo</b>	<b>Wanderungs- saldo</b>
2004	40.999	-	-	-	-
2005	41.146	408	339	69	78
2006	41.259	400	353	47	66
2007	41.355	397	361	36	60
2008	41.432	392	375	17	60
2009	41.521	397	374	23	66
2010	41.594	399	401	-2	75
2011	41.674	402	400	2	78
2012	41.767	408	393	15	78
2013	41.857	413	405	8	82
2014	41.964	424	401	23	84
2015	42.057	422	413	9	84
2016	42.167	434	414	20	90
2017	42.275	433	415	18	90
2018	42.381	436	420	16	90
2019	42.500	442	413	29	90
2020	42.601	436	425	11	90
<b>Zunahme/ Summe in v.H.</b>	<b>1.602 3,9</b>			<b>341 0,8</b>	<b>1.261 3,1</b>

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Prognose ergeben sich aufgrund des vor Ort vorgefundenen Fertilitätsniveaus und eines Szenarios der Mortalität, das von einer weiteren Steigerung der Lebenserwartung ausgeht. Der positive natürliche Saldo bleibt stark abgeschwächt erhalten und führt bis 2020 zu einem Bevölkerungszuwachs von gut 400 Personen.

Der Zuwanderungssaldo beträgt insgesamt gut 1.200 Personen in 16 Jahren. Seine Zusammensetzung nach Ziel- und Herkunftsregionen für die aktuelle Situation und die Prognosejahre 2010 und 2020 ist **Tabelle 4** zu entnehmen:

**Tabelle 4: Wanderungssalden nach Herkunfts- und Zielgebieten für die Stadt Borken im Durchschnitt der Jahre 1996 bis 2003, 2010 und 2020**

<b>Herkunfts-/Zielort</b>	<b>Ø 1996 -</b>		
	<b>2003</b>	<b>2010</b>	<b>2020</b>
Spätaussiedler	50	5	0
angrenzende Kommunen	23	20	20
übriger Kreis Borken	-18	-20	-20
Kreis Coesfeld	3	0	0
Ruhrgebietsstädte	84	70	60
Münster, Stadt	-21	-20	-20
übriges NRW	33	30	30
übriges Westdeutschland	-29	-30	-30
Ostdeutschland	19	0	0
Ausland	-5	20	50
<b>Summe</b>	<b>140</b>	<b>75</b>	<b>90</b>

Der Zustrom an Spätaussiedlern wird zurückgehen und nach 2010 völlig versiegen. Um das Jahr 2010 bleiben auch die Zuwanderer aus Ostdeutschland aus, weil dort aufgrund der Altersstruktur (extrem schwache „Nachwendejahrgänge“) ein leichterer Einstieg in das Arbeitsleben als im Westen zu erwarten ist. Für die Wanderungsbeziehungen mit den übrigen deutschen Regionen wurden weitgehend stabile Werte angesetzt. Für den Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland wurde mit 20 Nettozuwanderern im Jahr 2010 und einer nachfolgenden leichten Steigerung ausgegangen.

In **Tabelle 5** sind die für die Kommunalentwicklung wesentlichen Altersgruppen für die Bereiche Kindergarten, Schule, Erwerbsfähigkeit, Ruhestand/Pflegebedürftigkeit aufgeführt. **Abbildung 5** zeigt die Altersstruktur der Stadt im Jahr 2020 im Vergleich zu 2004.

**Tabelle 5: Bevölkerung nach Altersgruppen in der Stadt Borken 2004 bis 2020**

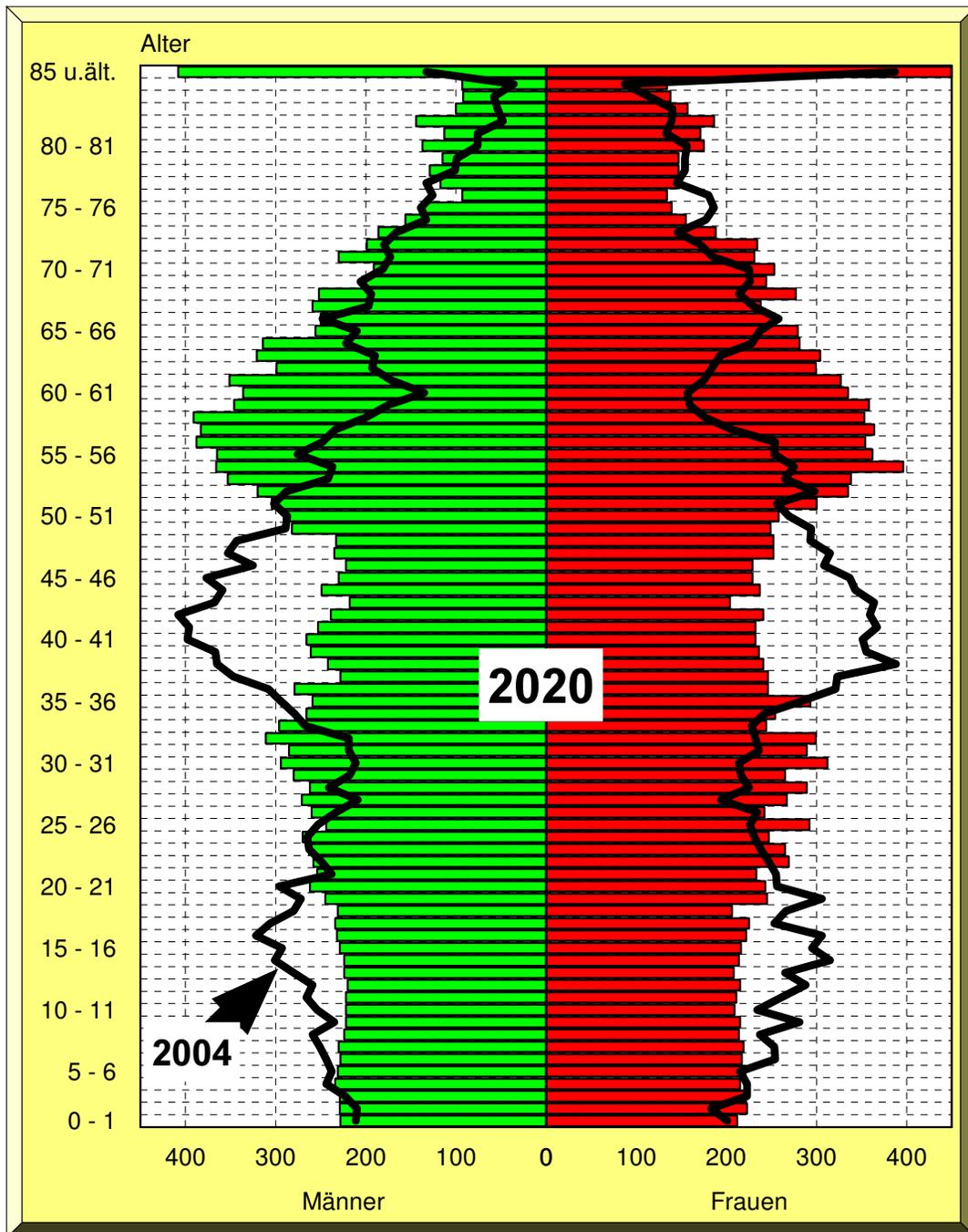
Jahr	Bevölkerung							
	unter 3 Jahre	3 bis u.7 Jahre	7 bis u.11 Jahre	11 bis u.17 Jahre	17 bis u.20 Jahre	20 bis u.60 Jahre	60 bis u.80 Jahre	80 Jahre u. älter
2004	1.251	1.922	2.027	3.483	1.676	22.072	7.163	1.405
2005	1.225	1.874	2.014	3.471	1.687	22.310	7.083	1.482
2006	1.241	1.778	2.032	3.348	1.746	22.522	7.034	1.558
2007	1.228	1.748	1.978	3.292	1.800	22.665	7.029	1.615
2008	1.213	1.700	1.957	3.186	1.868	22.759	7.073	1.676
2009	1.211	1.666	1.906	3.157	1.794	22.878	7.165	1.744
2010	1.213	1.680	1.811	3.124	1.760	22.929	7.267	1.810
2011	1.223	1.665	1.780	3.064	1.681	23.042	7.365	1.854
2012	1.234	1.658	1.735	3.059	1.629	23.095	7.469	1.888
2013	1.250	1.657	1.705	3.003	1.608	23.073	7.612	1.949
2014	1.274	1.662	1.719	2.916	1.583	23.074	7.739	1.997
2015	1.288	1.681	1.706	2.843	1.607	23.033	7.818	2.081
2016	1.310	1.697	1.700	2.772	1.596	22.999	7.924	2.169
2017	1.318	1.725	1.699	2.737	1.561	22.901	8.104	2.230
2018	1.332	1.749	1.704	2.684	1.532	22.778	8.299	2.303
2019	1.340	1.774	1.722	2.645	1.487	22.696	8.407	2.429
2020	1.343	1.795	1.739	2.663	1.432	22.492	8.651	2.486

Die Zahl der Kinder im **Kindergartenalter** (3 bis unter 7 Jahre) sinkt von derzeit knapp 1.900 Personen bis 2010 zunächst auf unter 1.700 ab. Anschließend steigt die Zahl aber bis zum Jahr 2020 wieder auf Werte von knapp 1.800 Personen.

Im **Grundschulalter** (7 bis unter 11 Jahre) und der **Sekundarstufe I** (11 bis unter 17 Jahre) wird die Altersgruppenbesetzung mittelfristig deutlich abnehmen. Dagegen werden die Schülerzahlen in der **Sekundarstufe II** in den nächsten Jahren noch zunehmen. Erst nach dem Jahr 2010 sind in dieser Altersgruppe Rückgänge zu erwarten.

Die **Zahl der Erwerbsfähigen** (20 bis unter 60 Jahre) steigt bis 2020 um knapp 2 % an. Innerhalb dieser Altersgruppe nimmt der Anteil der 50- bis 60-Jährigen stark zu. Eine demographische Entlastung des Arbeitsmarktes durch geringere Nachfragerzahlen (nach Arbeitsplätzen) ist in Borken bis 2020 nicht in Sicht.

**Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Borken 2020 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2004**



Die Altersgruppe der „**jungen Rentner**“ (60 Jahre bis unter 80 Jahre) nimmt bis 2020 um etwa 21 % zu. Bei den „**Hochbetagten**“ (80 Jahre und älter) ergibt sich bis 2020 eine Steigerung von 1.400 auf etwa 2.500 Personen (+77 %). Da der Anteil der in Altenpflegeheimen lebenden Personen bei rund 13 % dieser Altersgruppe liegt, müssten bei einer anzustrebenden Vollversorgung in der Stadt bis 2020 insgesamt rd. 320 Pflegeplätze zur Verfügung stehen.

### 3. Haushalte

#### *Entwicklung 1995 bis 2004*

Die Anzahl der **privaten Haushalte** wird statistisch nicht erfasst. Es wird daher bei den hiermit vorgelegten Modellrechnungen auch für die Vergangenheit eine eigene Methode angewendet, die in der Kreisstudie Borken ausführlich beschrieben ist.

Wie **Tabelle 6** zeigt, leben in Borken derzeit gut 15.300 Haushalte. Seit 1995 hat sich die Zahl der Haushalte mit 15,3 % relativ stärker erhöht als die Zahl der Erwachsenen (gut 7 %), weil sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1995 deutlich verringert hat.

**Tabelle 6: Erwachsene Bevölkerung und private Haushalte in der Stadt Borken 1995 bis 2004**

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte		
		Anzahl	Erw./HH	Einw./HH
1995	27.223	13.273	2,051	2,914
1996	27.514	13.419	2,050	2,913
1997	27.785	13.571	2,047	2,909
1998	27.999	13.676	2,047	2,908
1999	28.312	14.076	2,011	2,863
2000	28.526	14.471	1,971	2,797
2001	28.649	14.825	1,932	2,737
2002	28.809	14.994	1,921	2,719
2003	28.932	15.122	1,913	2,699
2004	29.150	15.302	1,905	2,679
<b>Zunahme:</b>	<b>1.927</b>	<b>2.029</b>		
<b>in v.H.:</b>	<b>7,1</b>	<b>15,3</b>		

**Prognose bis 2020**

Wir gehen davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von derzeit 1,905 Erwachsenen bis 2020 langsam auf 1,860 Erwachsene pro Haushalt sinkt (vgl. **Tabelle 7**). Bei sinkender Erwachsenen-Haushaltsgröße und steigender Erwachsenenanzahl (+10,1 %) wird daher die Zahl der Haushalte bis 2020 noch um knapp 2.000 (+12,7 %) ansteigen. Auch die Zahl der Einwohner je Haushalt wird sich kontinuierlich von 2,806 im Jahr 2004 bis auf etwa 2,68 im Jahr 2020 verringern. Der im landesweiten Vergleich heute noch recht hohe Wert (NRW gegenwärtig 2,23 Personen je Haushalt) steht im engen Zusammenhang mit der überdurchschnittlichen Geburtenhäufigkeit und der davon ausgehenden höheren Kinderzahl in der Stadt Borken.

**Tabelle 7: Erwachsene Bevölkerung und private Haushalte in der Stadt Borken 2004 bis 2020**

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte		
		Anzahl	Erw./HH	Einw./HH
2004	29.150	15.302	1,905	2,679
2005	29.340	15.425	1,902	2,667
2006	29.506	15.535	1,899	2,656
2007	29.653	15.636	1,896	2,645
2008	29.841	15.759	1,894	2,629
2009	30.062	15.900	1,891	2,611
2010	30.226	16.010	1,888	2,598
2011	30.416	16.135	1,885	2,583
2012	30.678	16.299	1,882	2,563
2013	30.896	16.439	1,879	2,546
2014	31.149	16.599	1,877	2,528
2015	31.323	16.716	1,874	2,516
2016	31.505	16.839	1,871	2,504
2017	31.672	16.954	1,868	2,494
2018	31.794	17.044	1,865	2,487
2019	31.956	17.157	1,863	2,477
2020	32.087	17.253	1,860	2,469
<b>Zunahme in v.H.</b>	<b>2.937 10,1</b>	<b>1.951 12,7</b>		

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ist einer der wichtigsten Einflussfaktoren auf den Wohnungsbedarf und die Wohnungsnachfrage, die nachfolgend behandelt werden.

#### 4. Wohnungsbau und Wohnungsbedarf

##### *Entwicklung 1995 bis 2004*

Wohnungsbau erfolgt aufgrund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Wie **Tabelle 8** zeigt, erreichte die Bautätigkeit in der Stadt Borken erst in den Jahren 1999 bis 2002 ihren Höhepunkt. Deutlich zu erkennen ist der stark rückläufige und inzwischen fast zum Erliegen gekommene Geschosswohnungsbau.

**Tabelle 8: Wohnungsbestand, Wohnungsneubau und Wohnungsabgänge in der Stadt Borken 1995 bis 2004**

Jahr	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit	davon:			Wohnungsabgänge
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	sonstige	
1995	13.209	-	-	-	-	-
1996	13.371	175	72	86	17	13
1997	13.546	190	103	76	11	15
1998	13.672	142	76	45	21	16
1999	14.095	440	186	238	16	17
2000	14.519	444	198	206	40	20
2001	14.906	408	254	104	50	21
2002	15.329	447	246	132	69	24
2003	15.551	245	131	64	50	23
2004	15.772	246	150	43	53	25
<b>Zunahme/ Summe in v.H.</b>	<b>2.563 19,4</b>	<b>2.737 100,0</b>	<b>1.416 51,7</b>	<b>994 36,3</b>	<b>327 11,9</b>	<b>174 1,3</b>

Der in **Tabelle 9** ausgewiesene Wohnungsbedarf ist im Wesentlichen aus der Modellrechnung zur Haushaltsentwicklung und zu den Wohnungsabgängen abgeleitet.

**Tabelle 9: Wohnungsbedarf und Wohnungsneubau in der Stadt Borken 1995 bis 2004**

<b>Jahr</b>	<b>Wohnungsbedarf</b>	<b>Wohnungsbaubau</b>	<b>Differenz</b>	<b>Differenz kumuliert</b>
1995	-	-	-	618
1996	225	175	50	668
1997	227	190	37	705
1998	193	142	51	756
1999	250	440	-190	566
2000	202	444	-242	324
2001	157	408	-251	73
2002	180	447	-267	-194
2003	155	245	-90	-284
2004	208	246	-38	-322
<b>Summe</b>	<b>1.797</b>	<b>2.737</b>	<b>-940</b>	
<b>in v.H. v. Bestand</b>	<b>13,6</b>	<b>20,7</b>	<b>-7,1</b>	

Die kumulierte Differenz zeigt die jeweilige Wohnungsmarktsituation an. Positive Werte bedeuten ein Defizit, negative dementsprechend einen Überhang an Wohnungen. Nach der aus den Daten der Volkszählung 1987 (als Nulllinie) heraus durchgeführten Modellrechnung bestand in der Stadt Borken 1995 noch ein Wohnungsdefizit von etwa 600 Wohnungen. In den Folgejahren lag der Neubau an Wohnungen über dem jeweils aktuellen Wohnungsbedarf, sodass zunächst das Defizit abgebaut wurde und sich anschließend ein rechnerischer Überhang von inzwischen über 300 Wohnungen aufgebaut hat.

### ***Wohnungsbestand nach Baualtersklassen***

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in der Stadt Borken ist in **Tabelle 10** ausgewiesen. Die Unterschiede zwischen der Stadt Borken und dem Kreis Borken sind gering. So sind in Borken knapp 60 % des Wohnungsbestandes erst nach 1968 entstanden (Kreis Borken 57 %). Wohnungen aus der so genannten Wiederaufbauphase (1949 bis 1968) sind in der Stadt mit einem Anteil von knapp 28 % etwa so stark vertreten wie im Kreis Borken (27 %). Der vor 1948 errichtete Altbaubestand hat mit gut 12 % in Borken einen etwas geringeren Anteil als im Kreis (gut 15 %). Demgegenüber stammen z.B. in Gelsenkirchen fast 46 % der Wohnungen aus der Wiederaufbauphase.

Die Baualtersstruktur der Wohnungen hat nicht nur Bedeutung für die in den kommenden Jahren zu erwartenden Wohnungsabgänge, sondern auch für die Attraktivität des Wohnens, da vor allem die Bestände aus der Wiederaufbau-phase heute als problematisch gelten, weil sowohl die Bauqualität als auch die Wohnungszuschnitte den gegenwärtigen Ansprüchen häufig nicht genügen. Die Unterschiede im Wohnungsangebot tragen einen erheblichen Teil zu den klein-räumigen Wanderungen bei, da letztere vor allem der Verbesserung der Wohn-situation dienen.

**Tabelle 10: Wohnungsbestand nach fünf Baualtersklassen in der Stadt Borken 1995 bis 2004 in v.H.**

<b>Jahr</b>	<b>bis 1900</b>	<b>1901- 1948</b>	<b>1949- 1968</b>	<b>1969- 1989</b>	<b>1990- 2004</b>	<b>Summe</b>
1995	3,4	12,0	34,0	37,5	13,2	100,0
1996	3,3	11,8	33,5	37,0	14,4	100,0
1997	3,2	11,6	33,1	36,5	15,6	100,0
1998	3,2	11,5	32,7	36,1	16,5	100,0
1999	3,1	11,1	31,6	35,0	19,1	100,0
2000	3,0	10,8	30,6	34,0	21,6	100,0
2001	2,9	10,4	29,7	33,1	23,8	100,0
2002	2,8	10,1	28,8	32,2	26,1	100,0
2003	2,7	9,9	28,3	31,7	27,3	100,0
2004	2,7	9,8	27,8	31,3	28,4	100,0

Die angesetzten jährlichen Abgangsraten für die verschiedenen Baualtersklas-sen sind in **Tabelle 11** ausgewiesen. Die höchste Abgangsrate wurde im Jahr 2004 für die Baualtersklasse der unmittelbaren Nachkriegszeit angesetzt. Die Abgangsraten werden vor allem für diese Baualtersklasse und die darauf fol-gende Zeit (1958 bis 1968) für die Zukunft weiter deutlich erhöht und bestim-men weitgehend den Wohnungsabgang bis 2020, der über den Ersatzbedarf wiederum wesentlicher Bestandteil des Wohnungsbedarfes ist.

**Tabelle 11: Wohnungsabgangsraten nach acht Baualtersklassen 1996 bis 2004 in v.H.**

Baualters- klasse	Jahr								
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>bis 1900</b>	0,41	0,42	0,43	0,44	0,46	0,48	0,50	0,51	0,52
<b>1901-1918</b>	0,31	0,32	0,33	0,34	0,36	0,38	0,40	0,41	0,42
<b>1919-1948</b>	0,21	0,22	0,23	0,24	0,26	0,28	0,30	0,31	0,32
<b>1949-1957</b>	0,11	0,19	0,27	0,35	0,43	0,51	0,60	0,64	0,68
<b>1958-1968</b>	0,07	0,09	0,11	0,13	0,15	0,17	0,20	0,21	0,22
<b>1969-1978</b>	0,00	0,00	0,02	0,04	0,06	0,08	0,10	0,11	0,12
<b>1979-1987</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1987 u.sp.</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### ***Wohnungsbedarfsprognose bis 2020***

Der Wohnungsbedarf bis 2020 setzt sich im Wesentlichen aus den **zusätzlichen Haushalten** und den **Wohnungsabgängen** bis 2020 zusammen. Die einzelnen Komponenten des Bedarfs, der sich insgesamt auf **2.400 Wohnungen** beläuft, zeigt **Tabelle 12**.

Hiervon sind gut 22 % Ersatzbedarf, wobei davon auszugehen ist, dass vor allem Zusammenlegungen und nur in den wenigsten Fällen Abrisse die Wohnungsabgänge ausmachen. Es dürfte sich vor allem um ältere Gebäude in den Ortsteilen und Wohnungen der Baualtersklasse 1948 bis 1968 handeln, die bis 2020 nicht mehr vermarktbar sind und aus dem Angebot gehen. Um den Gesamtbedarf zu befriedigen, müssten bis 2020 jährlich etwa 150 Wohnungen neu gebaut werden.

**Tabelle 12: Wohnungsbedarf nach Bedarfskomponenten in der Stadt Borken 2005 bis 2020**

Jahr	zusätzliche Haushalte	Wohnungsabgänge	Aufrechterhaltung der Mobilitätsreserve	zusätzliche Zweit-/Freizeit-Wohnungen	Abbau von Untermietverhältnissen	Wohnungsbedarf (Sp.2+3+4+5+6)
1	2	3	4	5	6	7
2005	123	27	-26	2	1	127
2006	110	28	-26	2	1	115
2007	101	30	-26	2	1	108
2008	123	30	-26	2	1	130
2009	141	30	-26	2	1	148
2010	110	30	-23	2	1	120
2011	125	32	3	2	1	163
2012	164	32	3	2	1	202
2013	140	33	3	2	1	179
2014	160	34	3	2	1	200
2015	117	35	2	2	1	157
2016	123	36	2	2	1	164
2017	115	38	2	2	1	158
2018	90	39	2	2	1	134
2019	113	41	2	2	1	159
2020	96	41	2	2	1	142
<b>Summe</b>	<b>1.951</b>	<b>536</b>	<b>-129</b>	<b>32</b>	<b>16</b>	<b>2.406</b>

## 5. Wohnungsnachfrage

### *Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern 1995 bis 2004*

Die erstmalige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern geht im Wesentlichen von Haushalten im Alter zwischen 30 und 45 Jahren aus. Dabei wird die Nachfrage zuerst aus durch Haushaltsauflösungen freigezogenen Bestandsgebäuden und erst danach durch Neubauten befriedigt. Allerdings gehen wir davon aus, dass sich mindestens 20 % der Nachfrage unabhängig vom Bestandsangebot auf Neubauten richtet. Die Entwicklung von 1995 bis 2004 zeigt **Tabelle 13**. Die regional stark differierende spezifische Nachfrage (letzte Spalte in **Tabelle 13**) ist vor allem vom Baulandpreis abhängig. In der Stadt Borken wurden im Mittel jährlich 29,7 Erstbezüge von Einfamilienhäusern pro 1.000 Personen der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre realisiert. Es wurden in dieser Zeit

deutlich weniger Häuser (nach Haushaltsauflösungen) aus dem Bestand verkauft als Neubauten bezogen wurden. Mit der durchschnittlichen Nachfrageziffer für Einfamilienhäuser, die sich in der Vergangenheit ergab, wird bis 2020 weiter gerechnet.

**Tabelle 13: Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Borken 1995 bis 2004**

Jahr	30-45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	9.383	122	157	279	29,7
1996	9.607	138	72	210	21,9
1997	9.928	135	103	238	24,0
1998	10.013	135	76	211	21,1
1999	10.175	126	186	312	30,7
2000	10.248	147	198	345	33,7
2001	10.155	131	254	385	37,9
2002	10.062	137	246	383	38,1
2003	9.847	151	131	282	28,6
2004	9.700	150	150	300	30,9
<b>Zunahme in v.H.</b>	<b>317 3,4</b>			<b>Durchschnitt:</b>	<b>29,7</b>

### ***Nachfrageprognose für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2020***

In **Tabelle 14** ist die Entwicklung der Bevölkerung in der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre dargestellt. Bis 2020 tritt bereits ein Rückgang um knapp 19 % ein. Da gleichzeitig das Angebot aus dem Bestand leicht zunimmt, wird sich der vermarktbare Neubau bis 2020 fast halbieren. Hierdurch entsteht vor allem nach dem Jahr 2010 eine Lücke zum Gesamtbedarf an Wohnungen (vgl. **Tabelle 12**), die durch den Neubau von Geschosswohnungen gedeckt werden müsste.

**Tabelle 14: Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Borken 2005 bis 2020**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl 30-45-Jährige</b>	<b>Nachfrageziffer</b>	<b>Gesamtnachfrage</b>	<b>Angebot aus dem Bestand</b>	<b>vermarktbarer Neubau *)</b>
2005	9.437	29,7	280	147	<b>133</b>
2006	9.184	29,7	272	154	<b>118</b>
2007	8.931	29,7	265	157	<b>108</b>
2008	8.576	29,7	254	164	<b>90</b>
2009	8.288	29,7	246	165	<b>81</b>
2010	8.015	29,7	238	177	<b>61</b>
2011	7.783	29,7	231	177	<b>54</b>
2012	7.525	29,7	223	175	<b>48</b>
2013	7.338	29,7	218	180	<b>44</b>
2014	7.188	29,7	213	179	<b>43</b>
2015	7.137	29,7	212	185	<b>42</b>
2016	7.174	29,7	213	187	<b>43</b>
2017	7.201	29,7	214	187	<b>43</b>
2018	7.291	29,7	216	190	<b>43</b>
2019	7.448	29,7	221	188	<b>44</b>
2020	7.605	29,7	225	194	<b>45</b>
<b>Zunahme in v.H.</b>	<b>-1.832 -18,9</b>	<b>Summe</b>	<b>3.741</b>	<b>2.806</b>	<b>1.040</b>

\*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

### ***Nachfrage nach Geschosswohnungen***

Die realisierte Wohnungsnachfrage kann vom Wohnungsbedarf durchaus nach oben oder unten abweichen. Nach Umfragen haben über 80 % der jungen Haushalte zwischen 25 und 35 Jahren die Wunschvorstellung, zukünftig in einem Einfamilienhaus zu leben, über 70 % dieser Gruppe meint, dieses Ziel auch erreichen zu können. Eine „Nachfrage“ nach Geschosswohnungen besteht daher nur für die sich neu bildenden Haushalte (unmittelbar nach der Ablösung aus dem elterlichen Haushalt) bzw. für zuziehende Haushalte aus dem Ausland. Bei der gegenwärtigen Versorgungslage mit Wohnungen können sich diese weit **überwiegend aus dem Geschosswohnungsbestand** bedienen. Da die realisierte erstmalige Nachfrage nach Einfamilienhäusern i. d. R.

aus einem bestehenden Geschosswohnungsverhältnis heraus erfolgt, wurden in den vergangenen Jahren mehr Geschosswohnungen frei gezogen als wieder bezogen wurden. Wie **Tabelle 15** zeigt, wird diese Situation noch einige Jahre Bestand haben. Um das Jahr 2010, wenn der vermarktbare Neubau an Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich zurückgeht, wäre zur Bedarfsdeckung auch wieder ein anziehender Geschosswohnungsbau erforderlich.

**Tabelle 15: Wohnungsbedarf, Nachfrage nach Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern und notwendiger zusätzlicher Neubau in der Stadt Borken 2005 bis 2020**

<b>Jahr</b>	<b>Wohnungsbedarf</b>	<b>Neubau EZFH</b>	<b>Notwendiger zusätzlicher Neubau</b>
2005	127	133	-6
2006	115	118	-3
2007	108	108	0
2008	130	90	40
2009	148	81	67
2010	120	61	59
2011	163	54	109
2012	202	48	154
2013	179	44	135
2014	200	43	157
2015	157	42	115
2016	164	43	121
2017	158	43	115
2018	134	43	91
2019	159	44	115
2020	142	45	97
<b>Summe</b>	<b>2.406</b>	<b>1.040</b>	<b>1.366</b>

Es erscheint allerdings fraglich, ob für den künftig erforderlichen Geschosswohnungsbau Investoren gefunden werden können. Insbesondere im Mietwohnungsbau wird die Investitionsbereitschaft erst nach deutlichen Mietsteigerungen (oder wiederauflebender Förderung) wieder steigen.

## 6. Abschätzung der erforderlichen Baulandflächen

Für die Zeit bis zum Jahr 2020 muss hinsichtlich des Baulandbedarfs sowohl die Prognose des zu aktuellen Preisen vermarktbar Neubaues an Ein- und Zweifamilienhäusern als auch der zur Bedarfsdeckung erforderliche Geschosswohnungsbau berücksichtigt werden. Demnach sollten bis 2020 1.040 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vermarktbar sein und etwa 1.370 Geschosswohnungen die Bedarfslücke schließen.

Die Berechnung der erforderlichen Baulandflächen erfolgt unabhängig von der Realisierungschance des Geschosswohnungsbau.

Als spezifische Nettobaulandflächen werden pro Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus 400 m<sup>2</sup> und pro Geschosswohnung 150 m<sup>2</sup> angesetzt. Der Anteil der Erschließungsflächen liegt i.d.R. zwischen 20 % und 25 % der Bruttoflächen, so dass sich die benötigte spezifische Bruttofläche je Wohnung auf 530 m<sup>2</sup> bzw. 200 m<sup>2</sup> erhöht.

### Annahme konstanter Baulandpreise (160 EUR/m<sup>2</sup>)

	WE	ha Bauland
Individueller Wohnungsbau	1.040	55,1
Geschosswohnungsbau	1.370	27,4
Summe	2.410	82,5

Ein Teil dieses Neubaues wird in Baulücken (§ 34) und auf bereits ausgewiesenen Baulandflächen realisiert werden.

Bei einem gegenwärtigen Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche von etwa 17 % an der Gesamtfläche der Stadt von über 15.200 ha dürfte die Bereitstellung ausreichender Baulandflächen in Borken relativ unproblematisch sein.