

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmärkte in der Gemeinde Südlohn

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

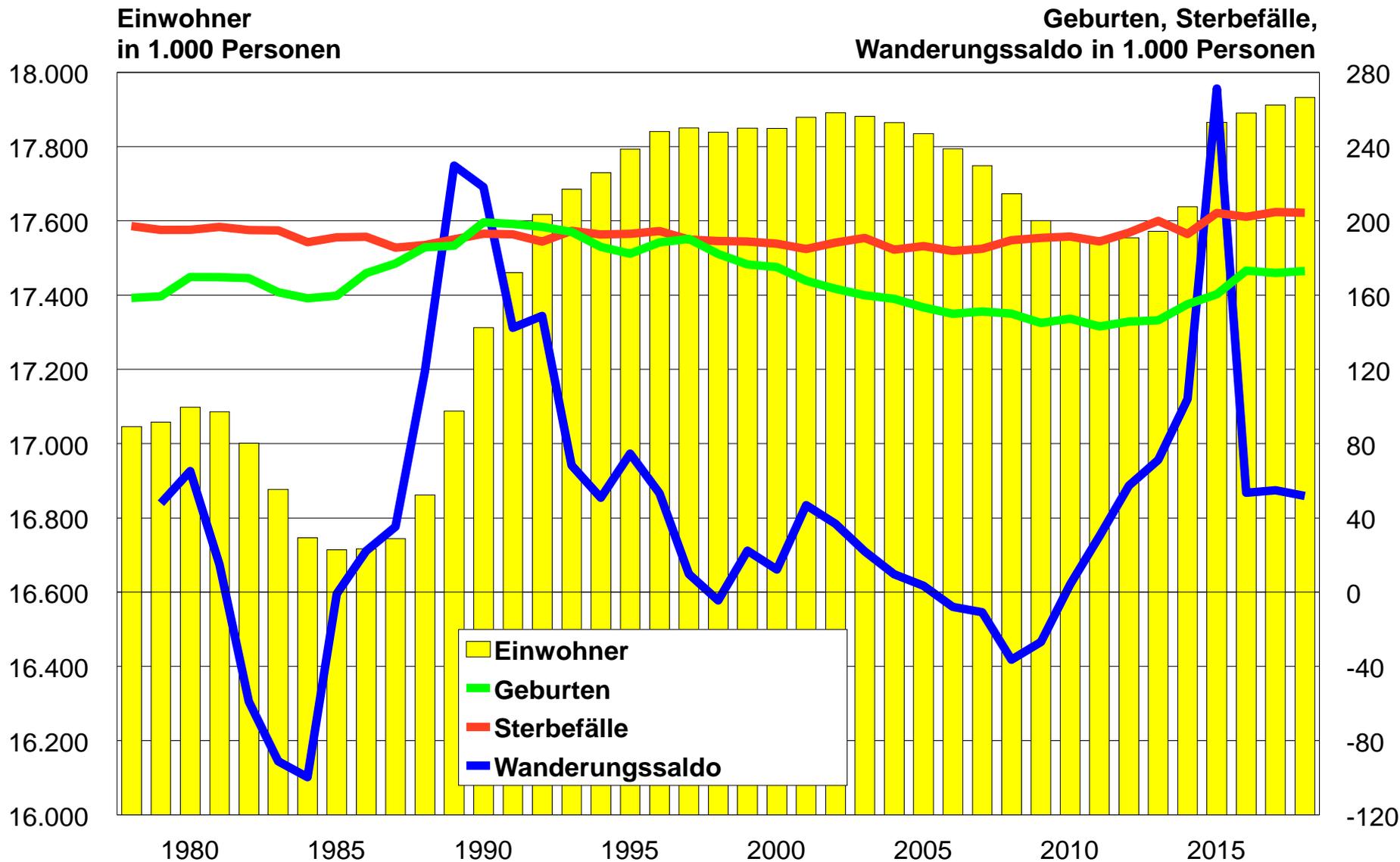
Oktober • 2019

Mein Programm:

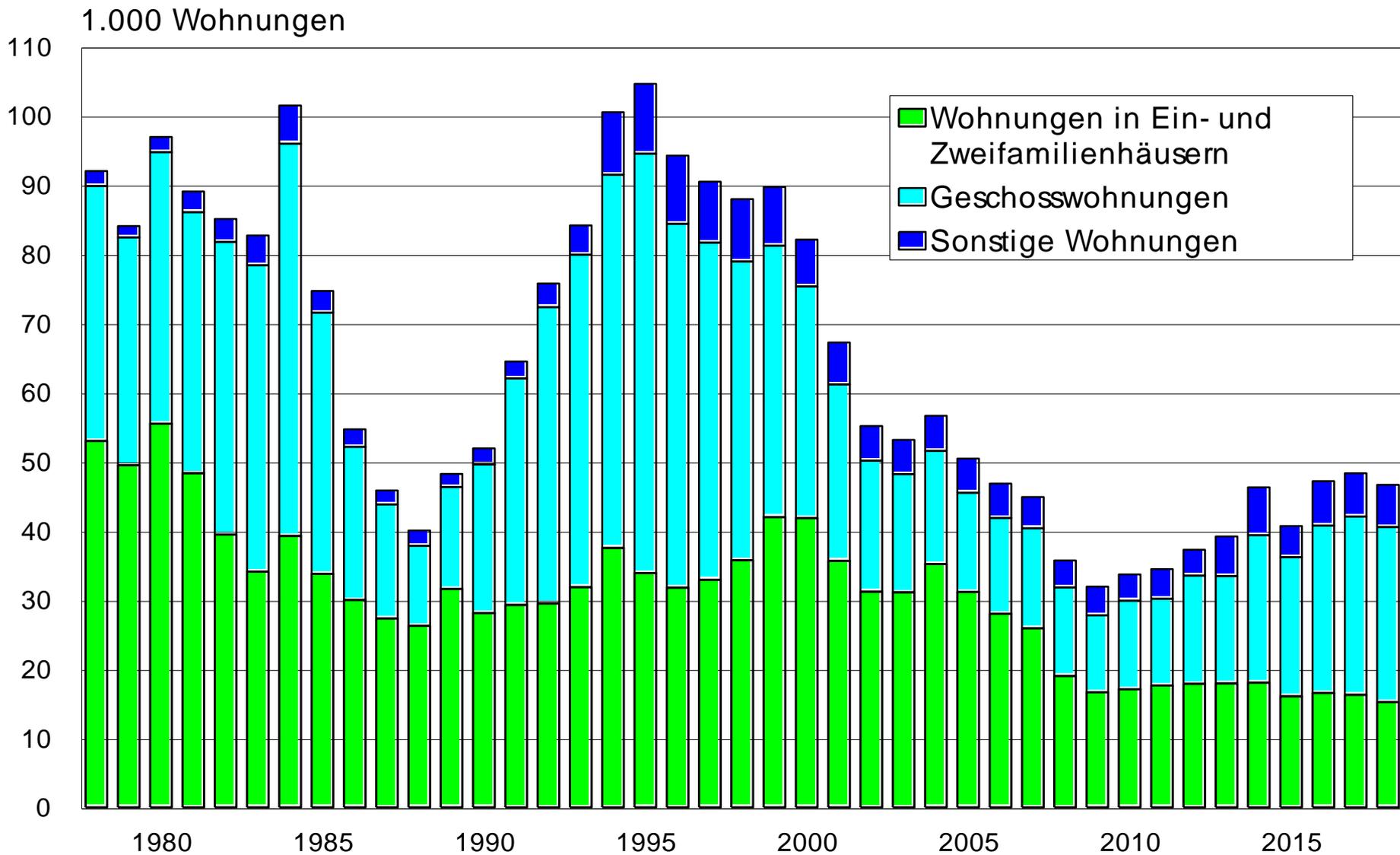
- 1 Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in Nordrhein-Westfalen**
- 2 Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in der Gemeinde Südlohn**
- 3 Anmerkungen zur Prognose und Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung**
- 4 Szenarien für Südlohn**

Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in Nordrhein-Westfalen

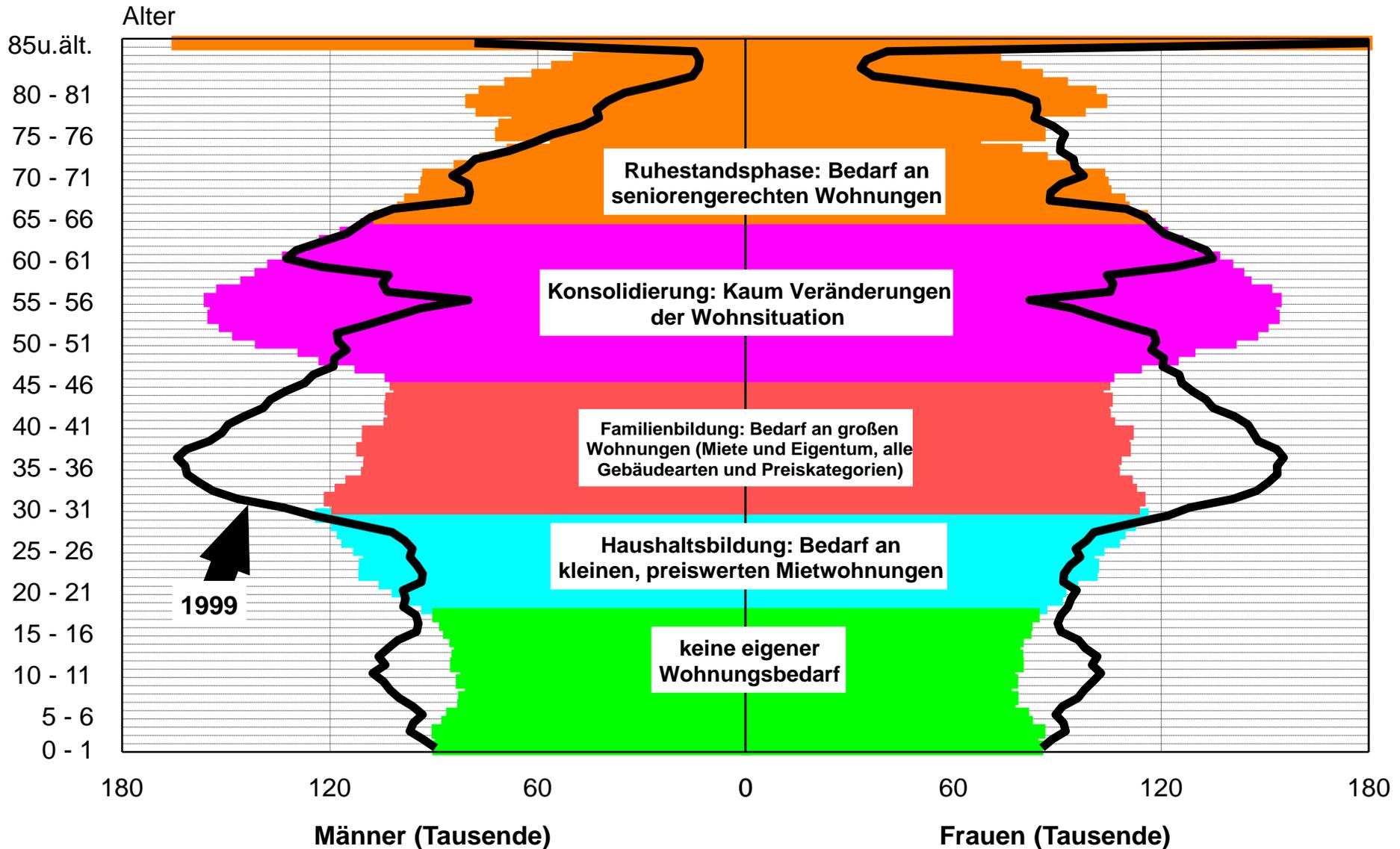
Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen von 1978 bis 2018



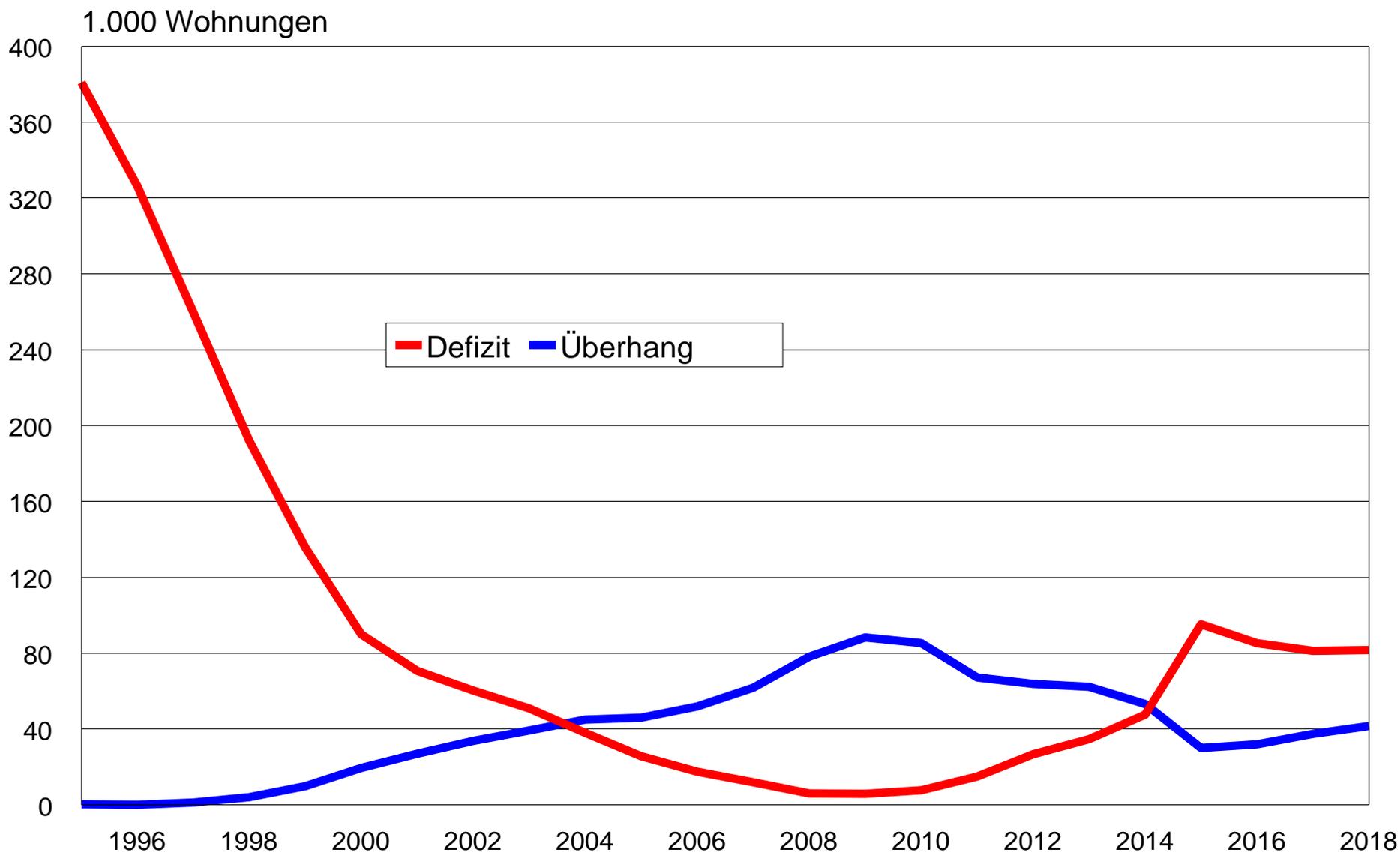
Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen von 1978 bis 2018



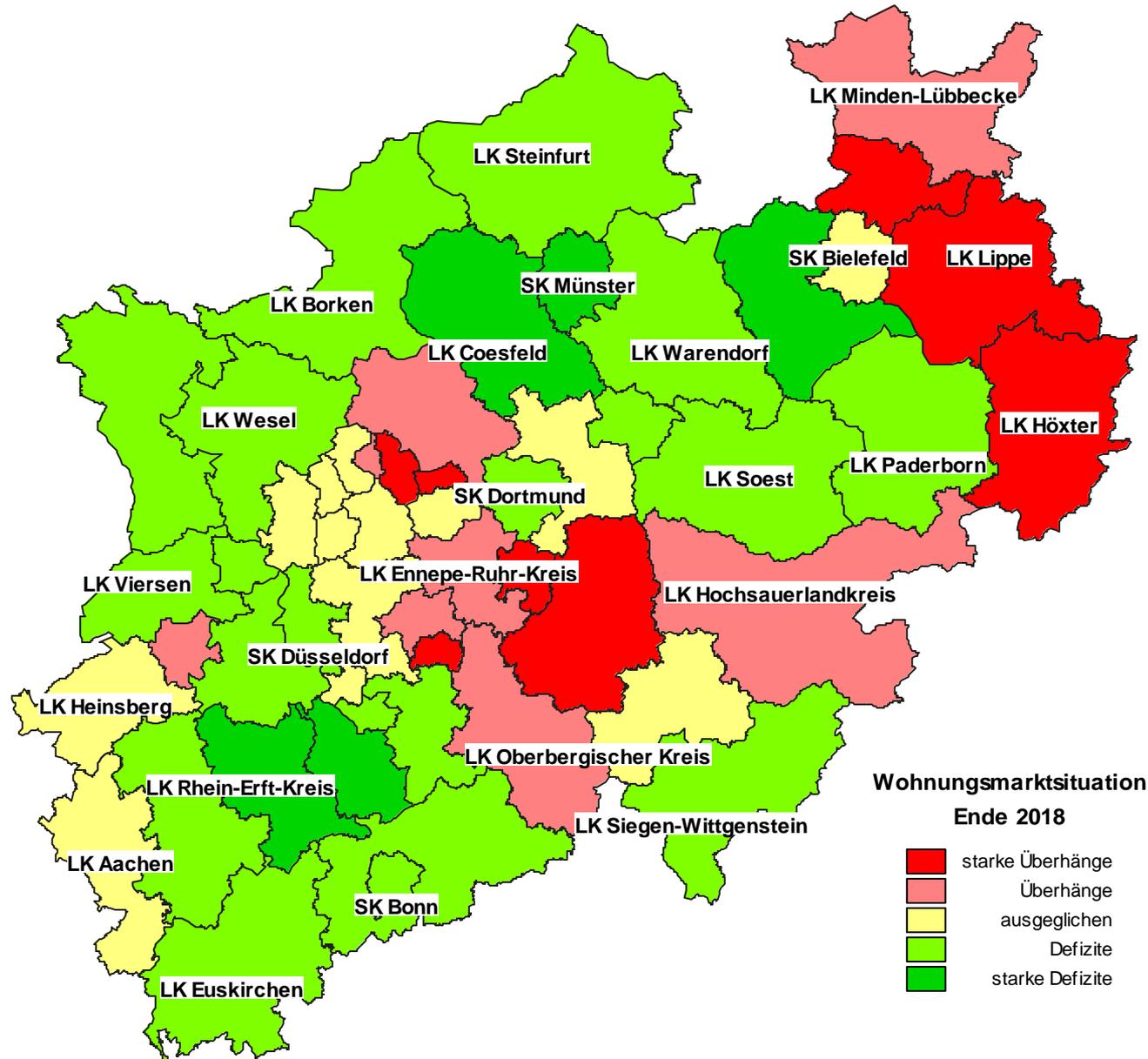
Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen Nordrhein-Westfalens 2018 und 1999)



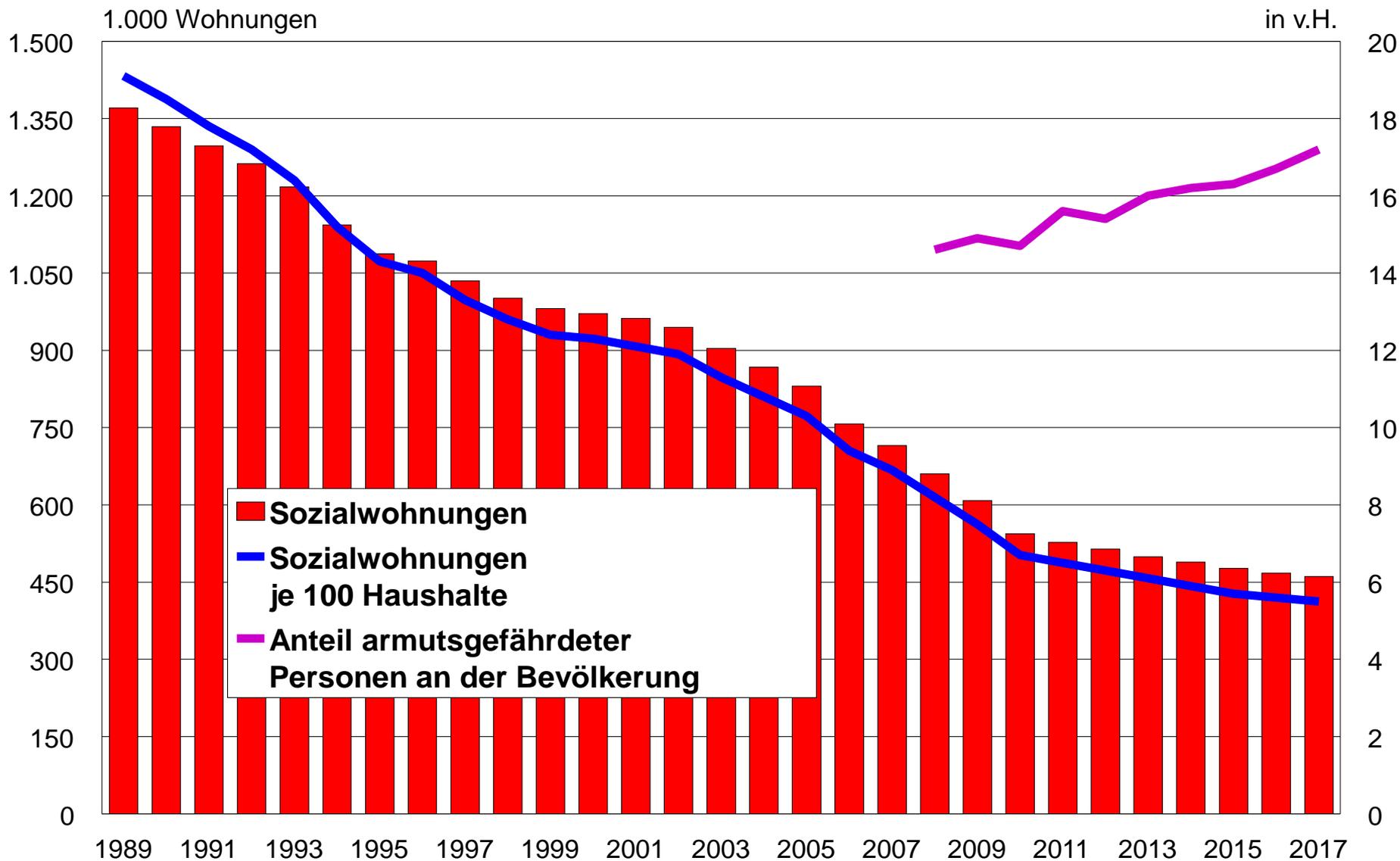
Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen von 1995 bis 2018



Wohnungsmarktsituation in Nordrhein-Westfalen Ende 2018



Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen von 1989 bis 2018

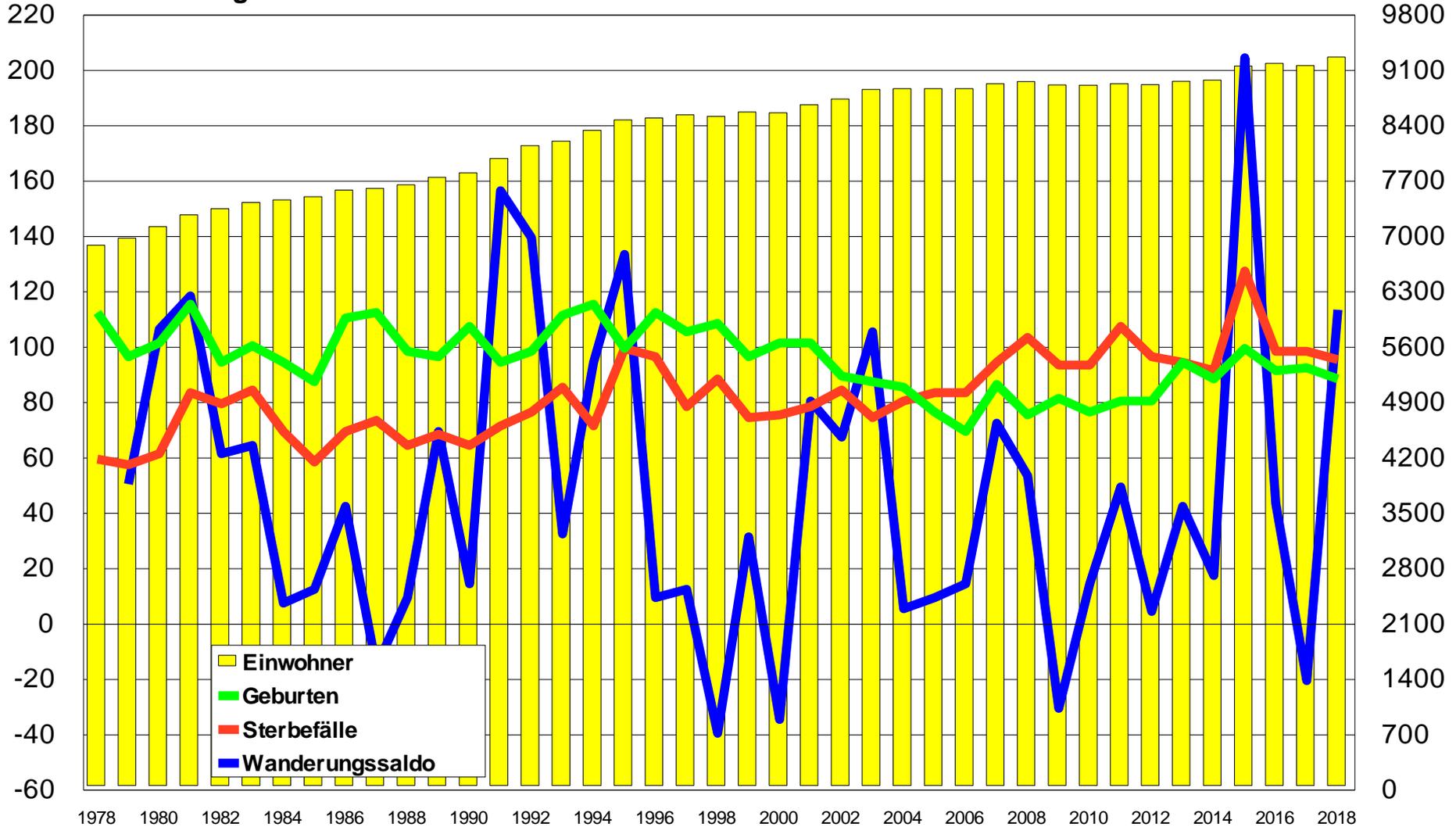


Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in der Gemeinde Südlohn

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Südlohn von 1978 bis 2018

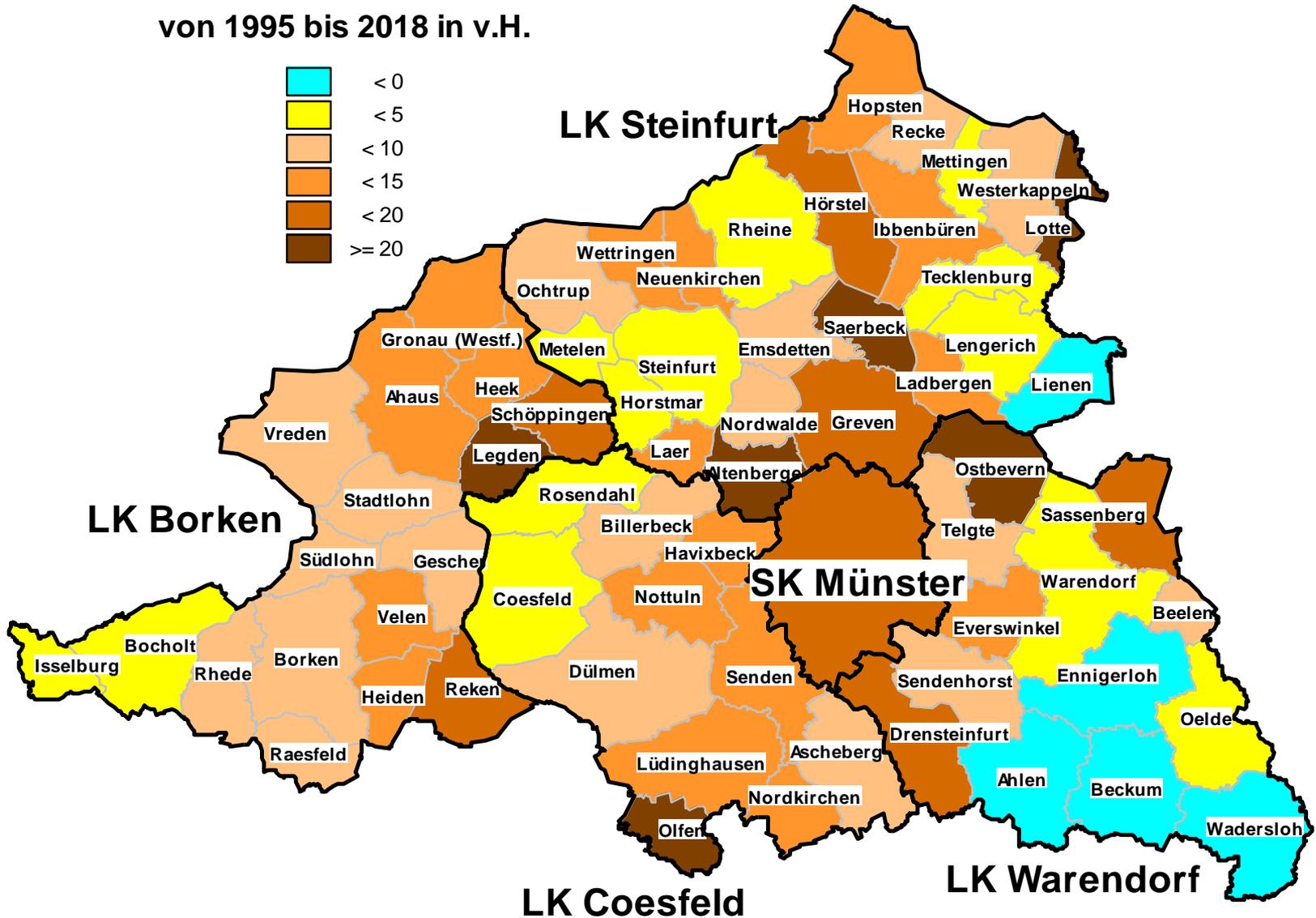
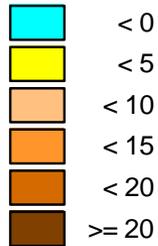
Geburten, Sterbefälle,
Wanderungssaldo

Einwohner

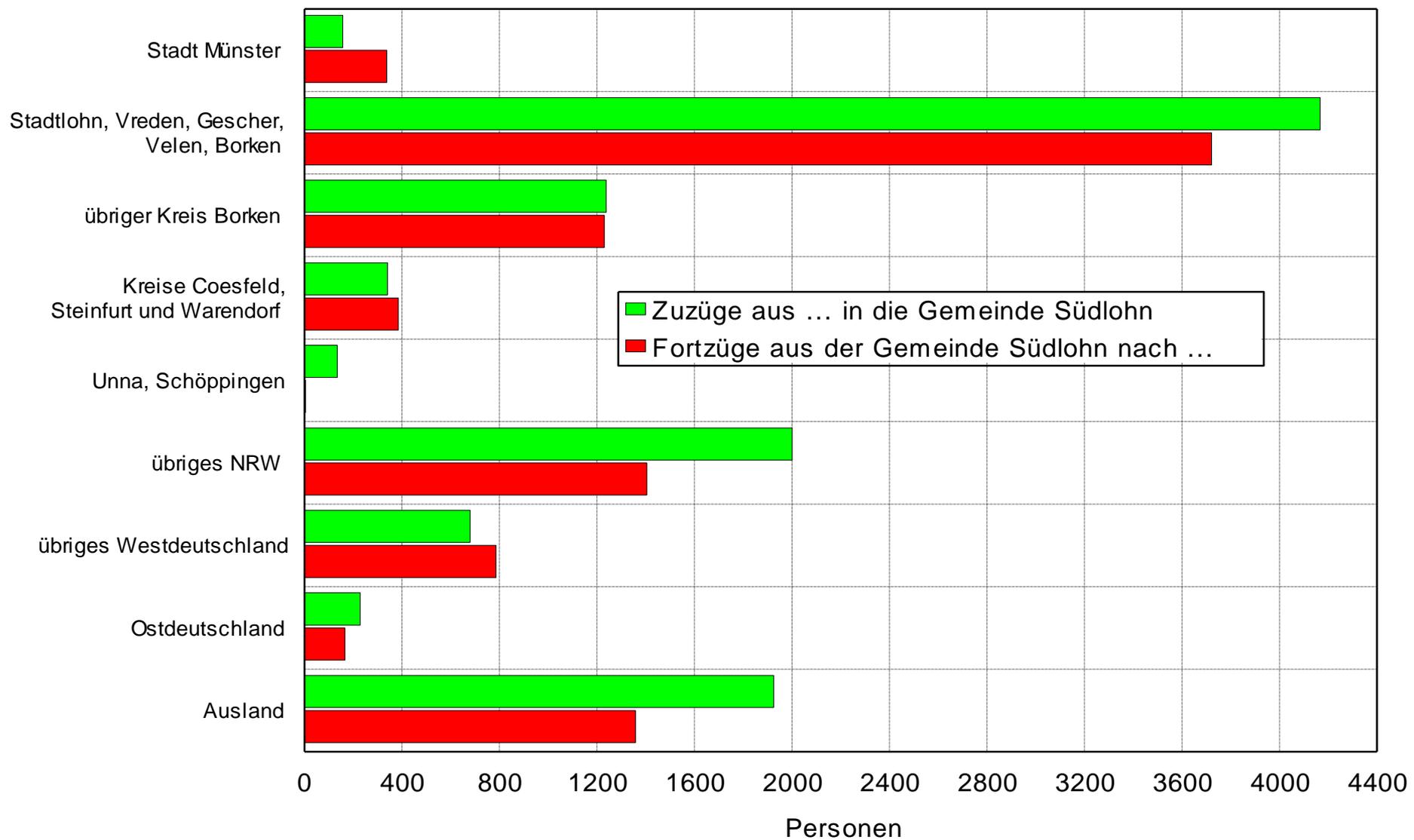


Bevölkerungsentwicklung im Münsterland von 1995 bis 2018

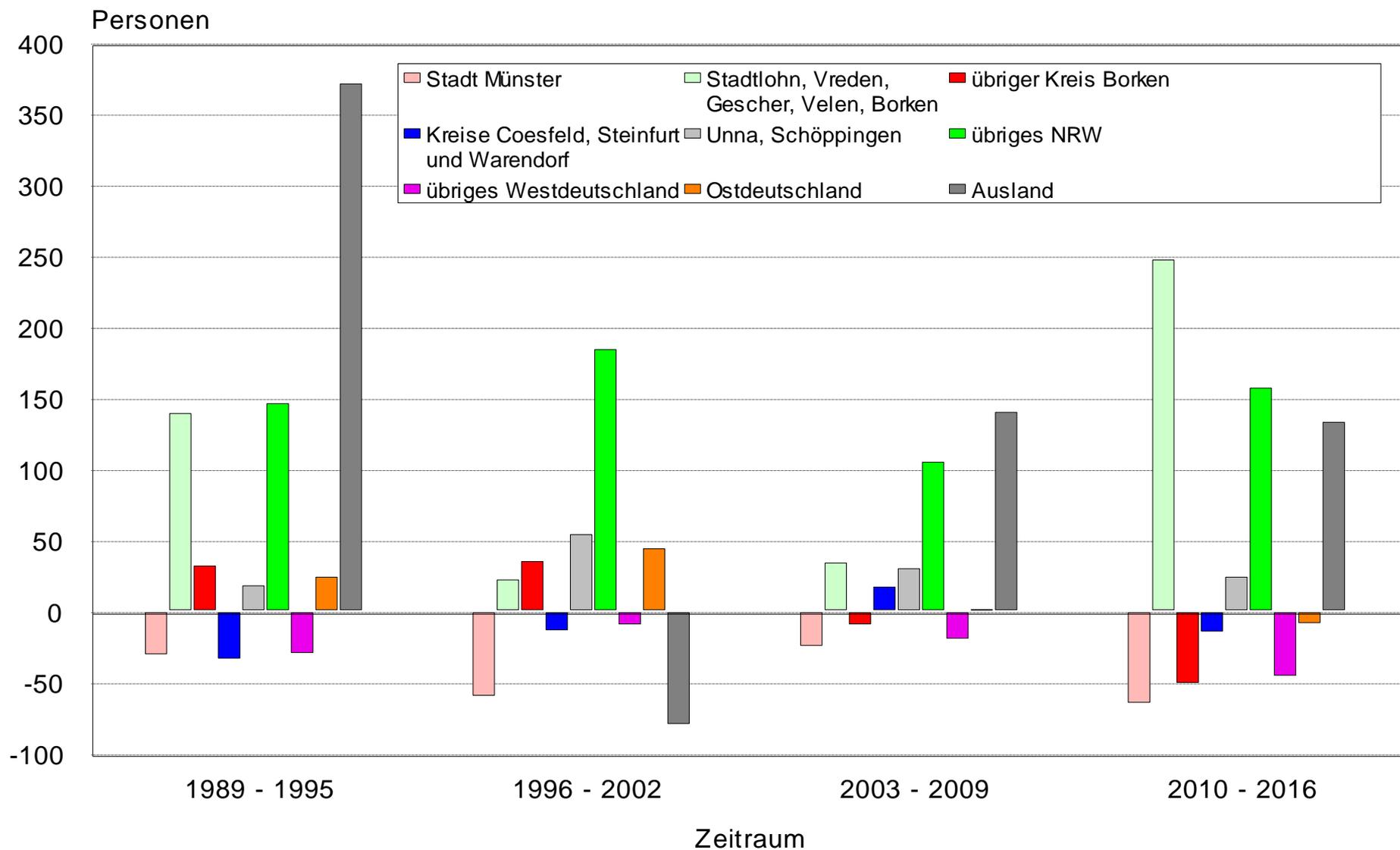
Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2018 in v.H.



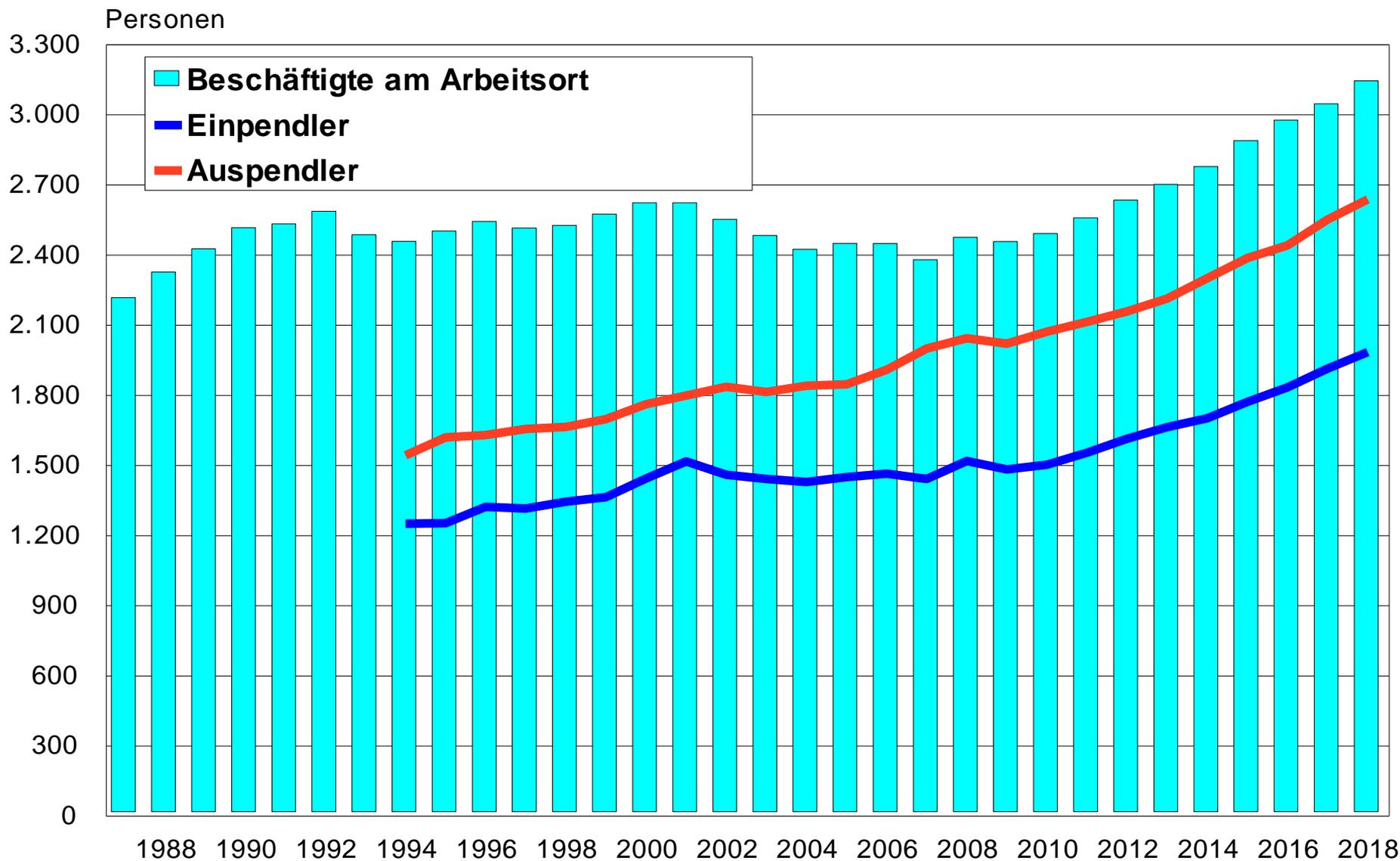
Wanderungsaustausch Gemeinde Südlohn mit verschiedenen Regionen in der Summe Jahre 1990 bis 2016



Wanderungssalden der Gemeinde Südlohn gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen

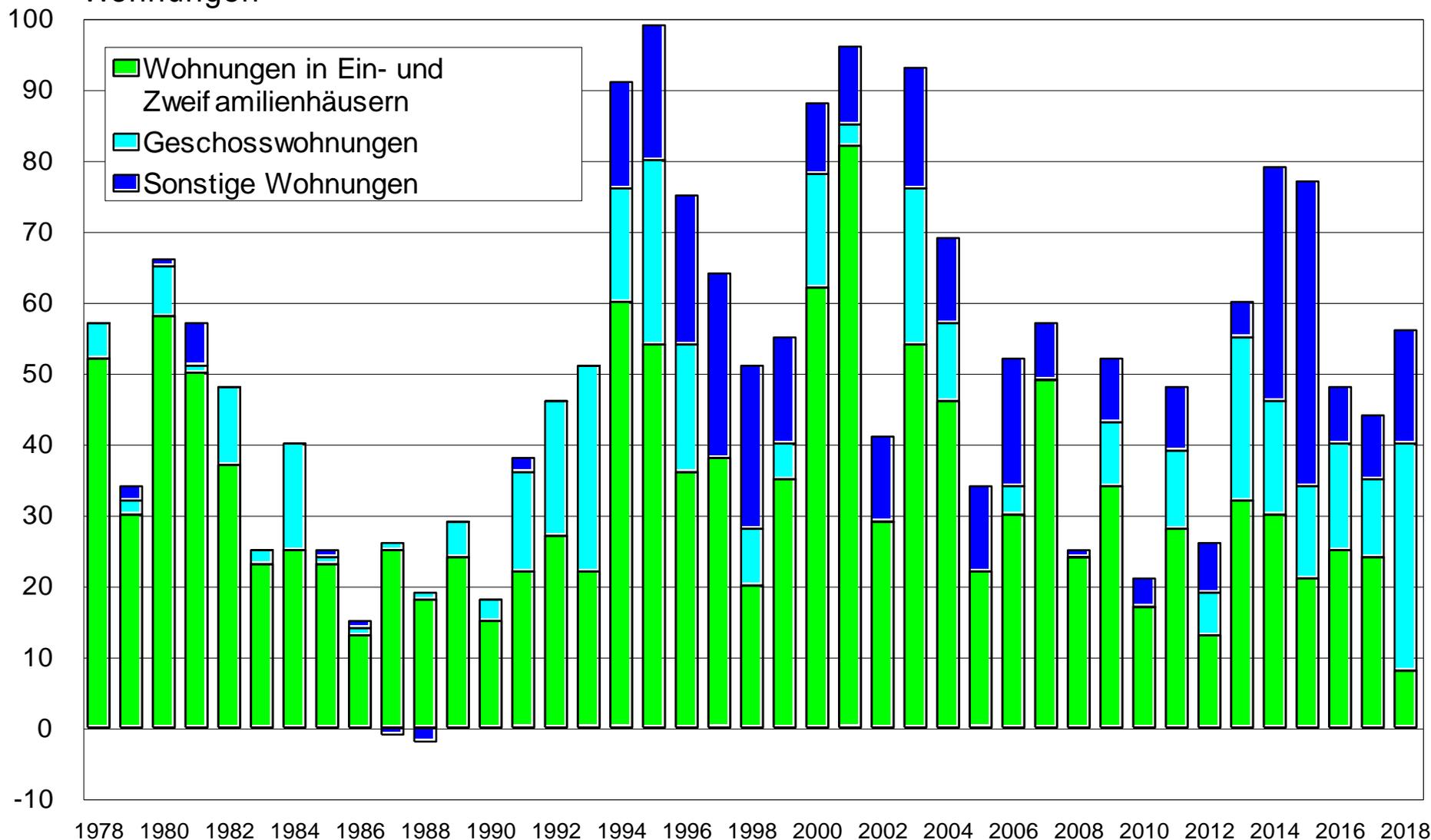


Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sowie der Ein- und Auspendler in der Gemeinde Südlohn bis 2018

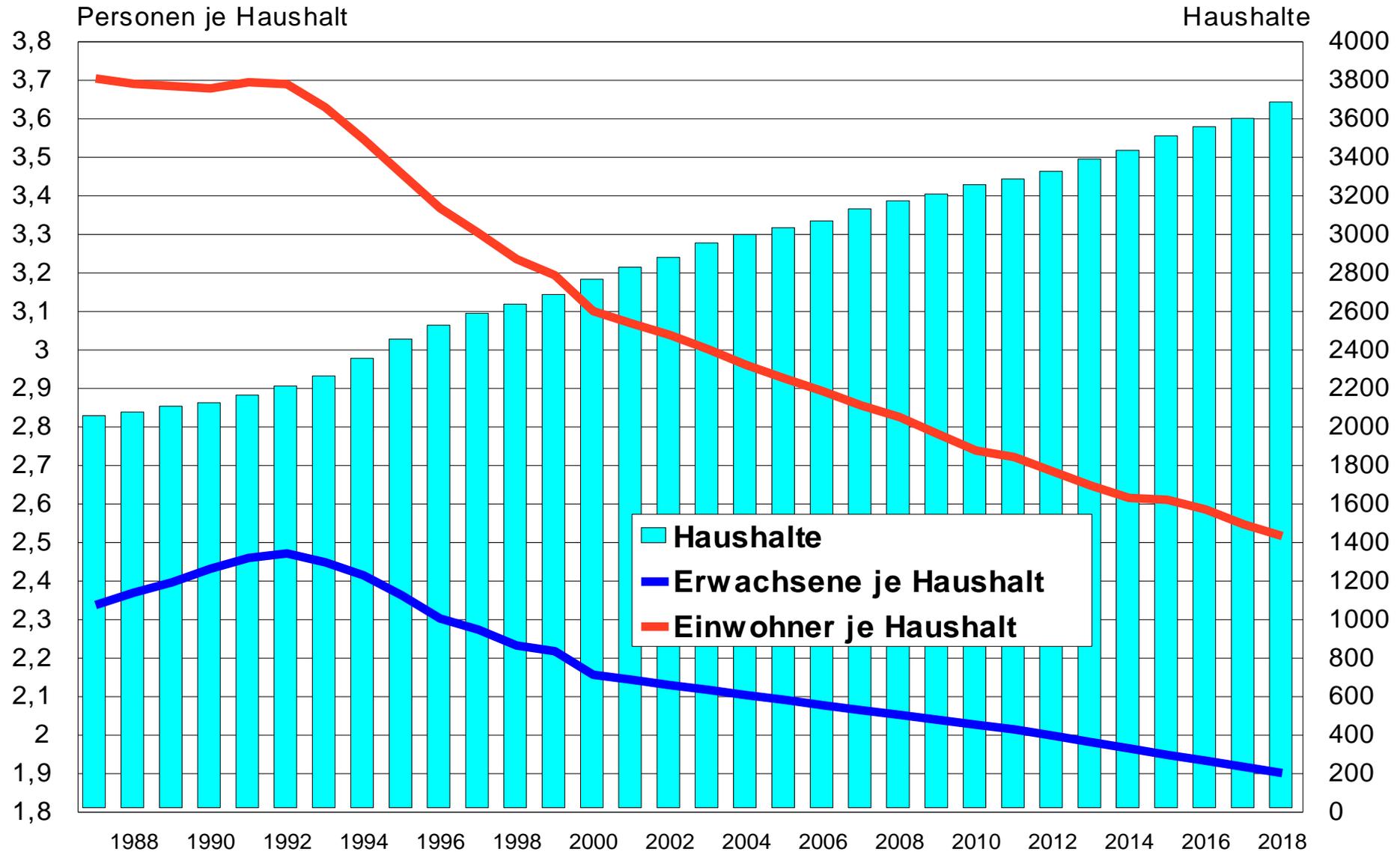


Wohnungsbau in der Gemeinde Südlohn von 1978 bis 2018

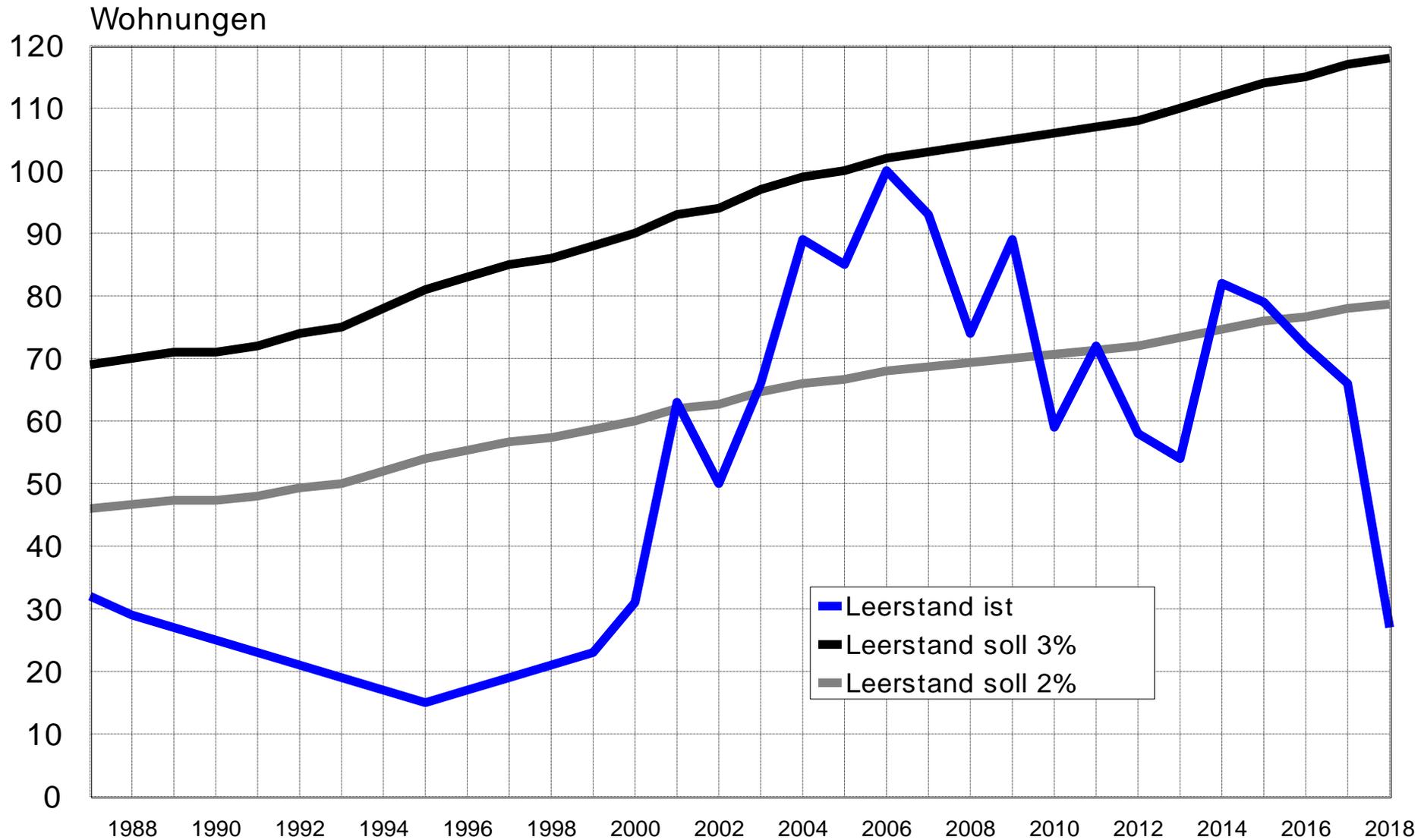
Wohnungen



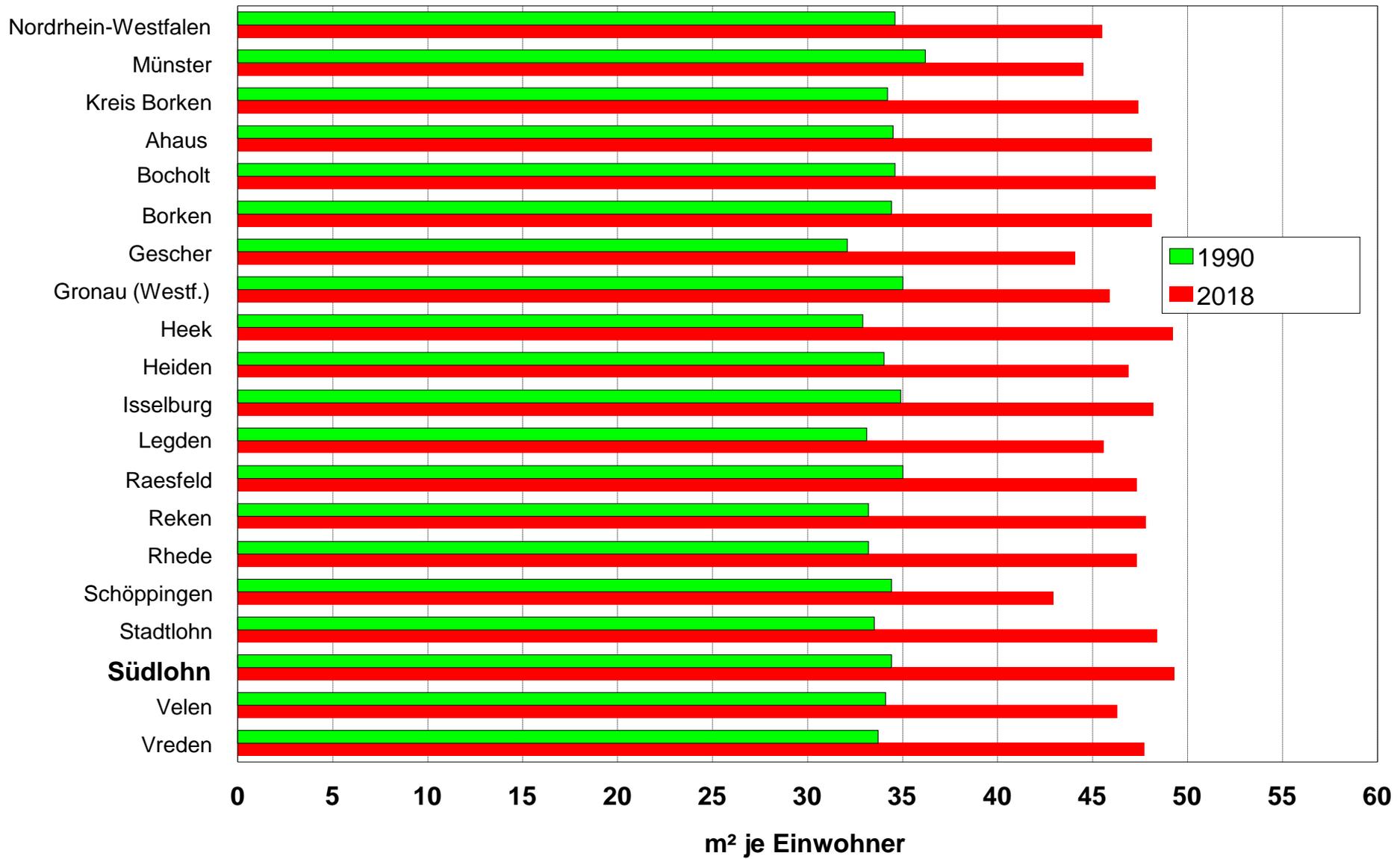
Entwicklung der Zahl privater Haushalte in der Gemeinde Südlohn von 1987 bis 2018



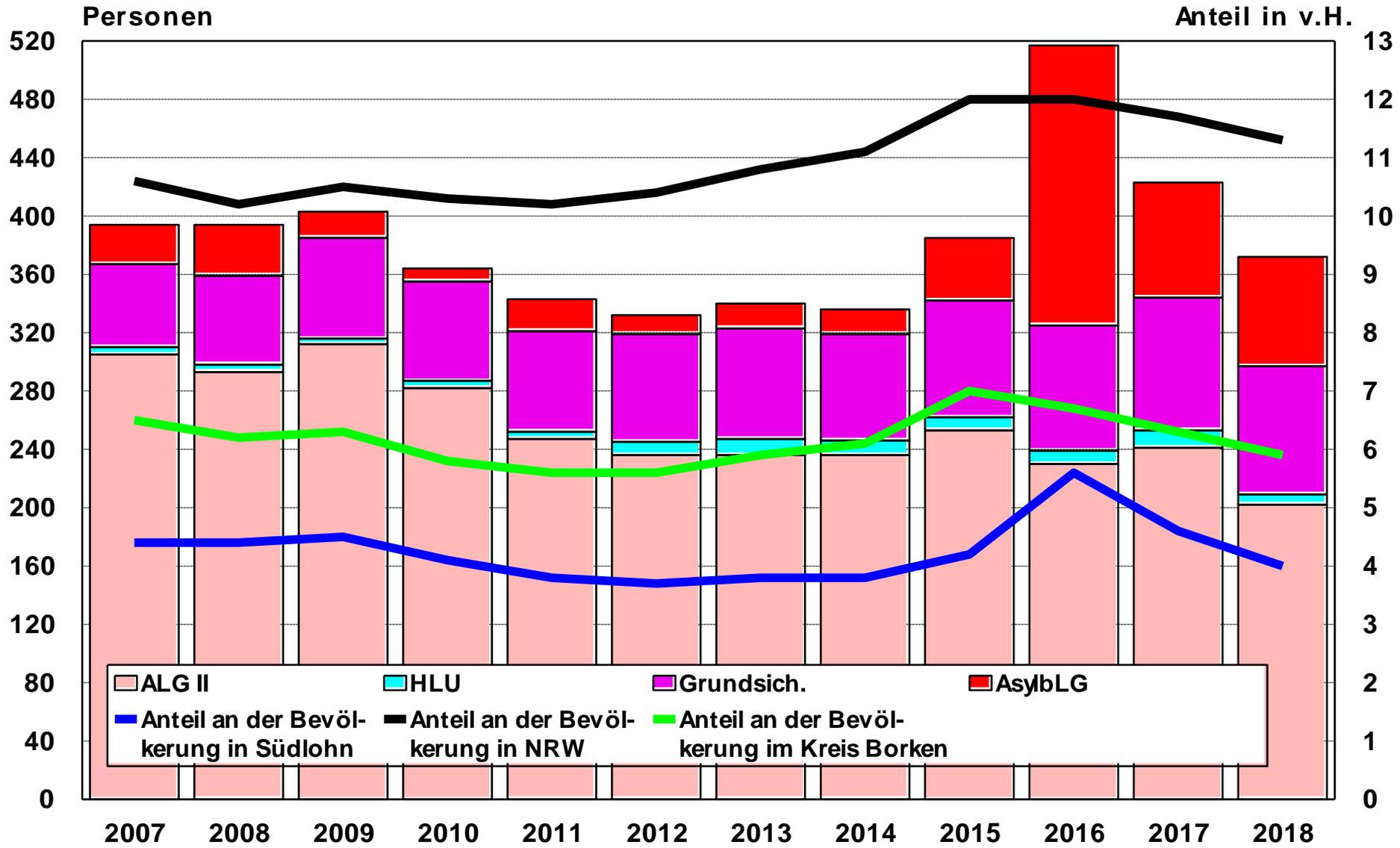
Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde Südlohn von 1987 bis 2018*)



Verfügbare Wohnfläche je Einwohner in Nordrhein-Westfalen, Münster und dem Kreis Borken 1990 und 2018



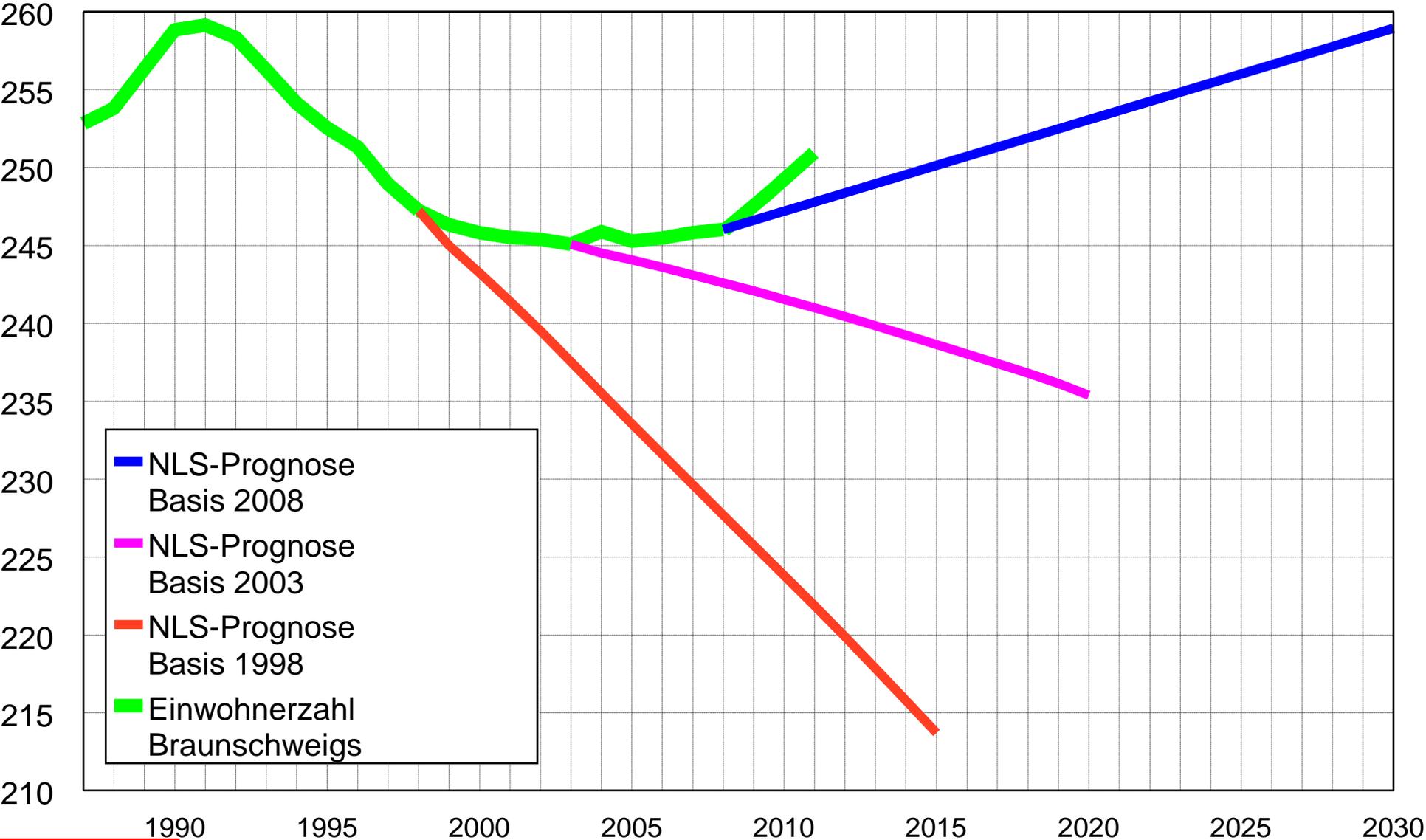
Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Südlohn von 2007 bis 2018



Anmerkungen zur Prognose und Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig und Bevölkerungsprognosen zu verschiedenen Zeitpunkten

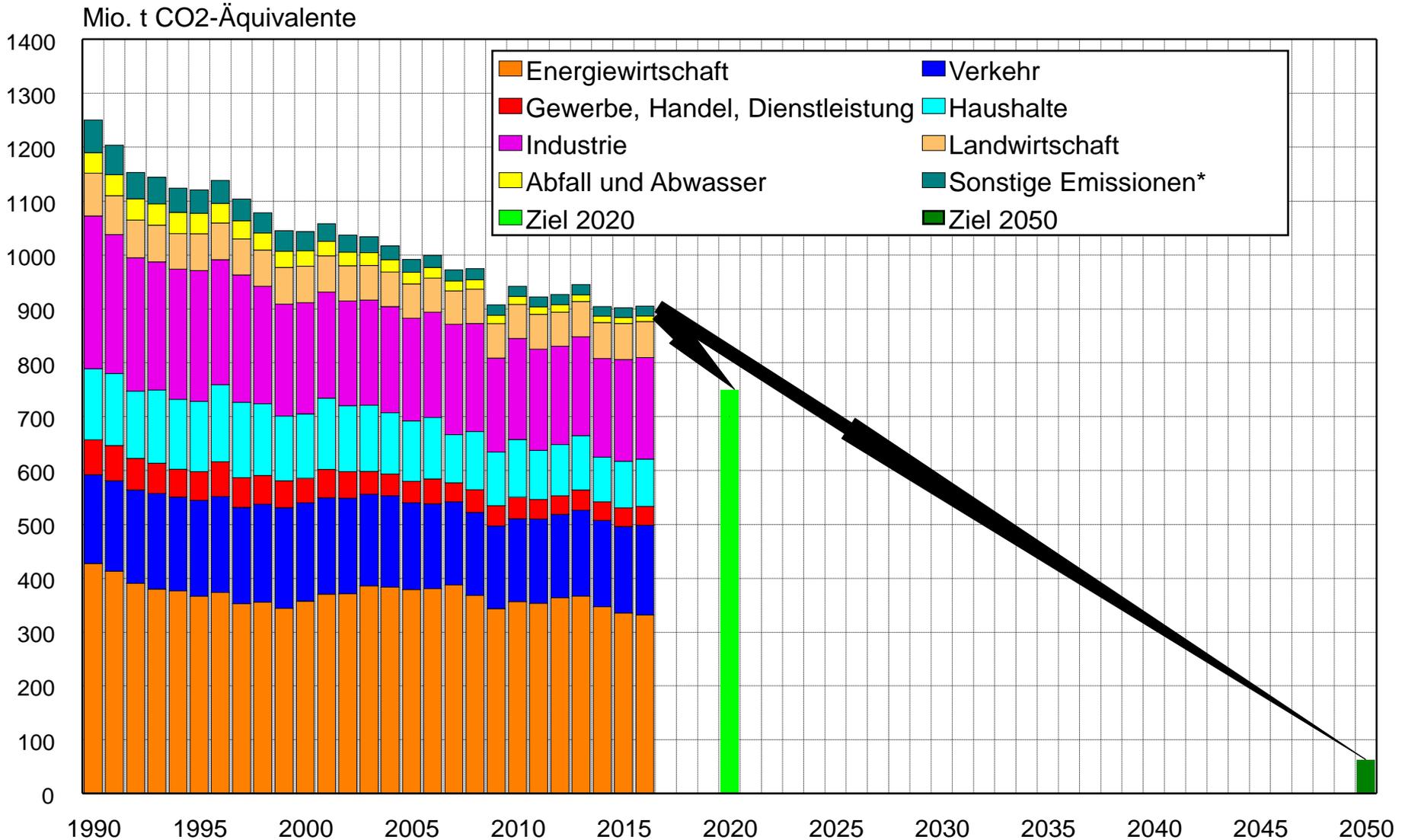
in 1.000 Personen



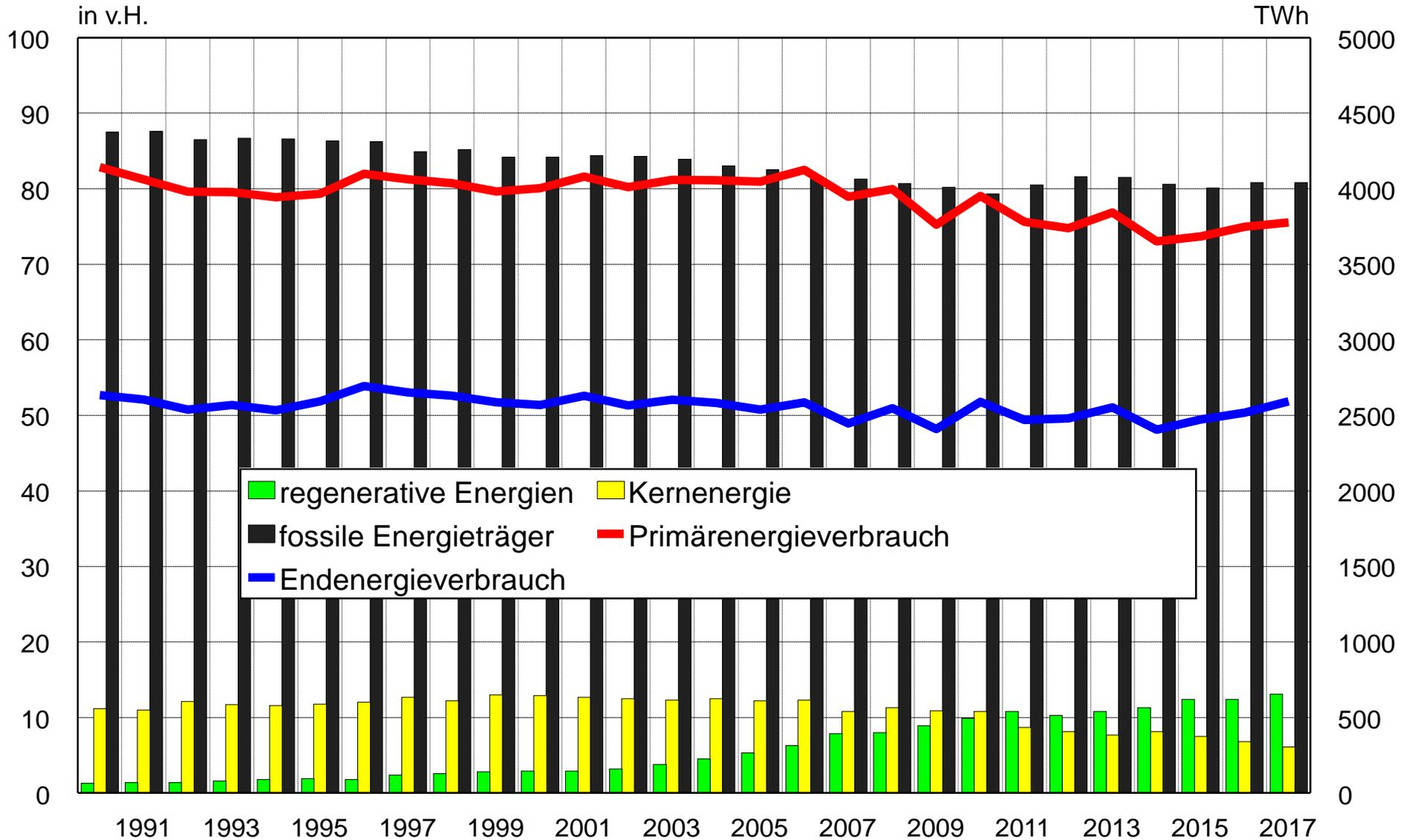
Serge Latouche (Ökonom und Philosoph):

Wer in einer begrenzten Welt an unbegrenztes Wachstum glaubt, ist entweder verrückt oder Ökonom!

Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland in der Abgrenzung der Sektoren des Aktionsprogrammes Klimaschutz 2020



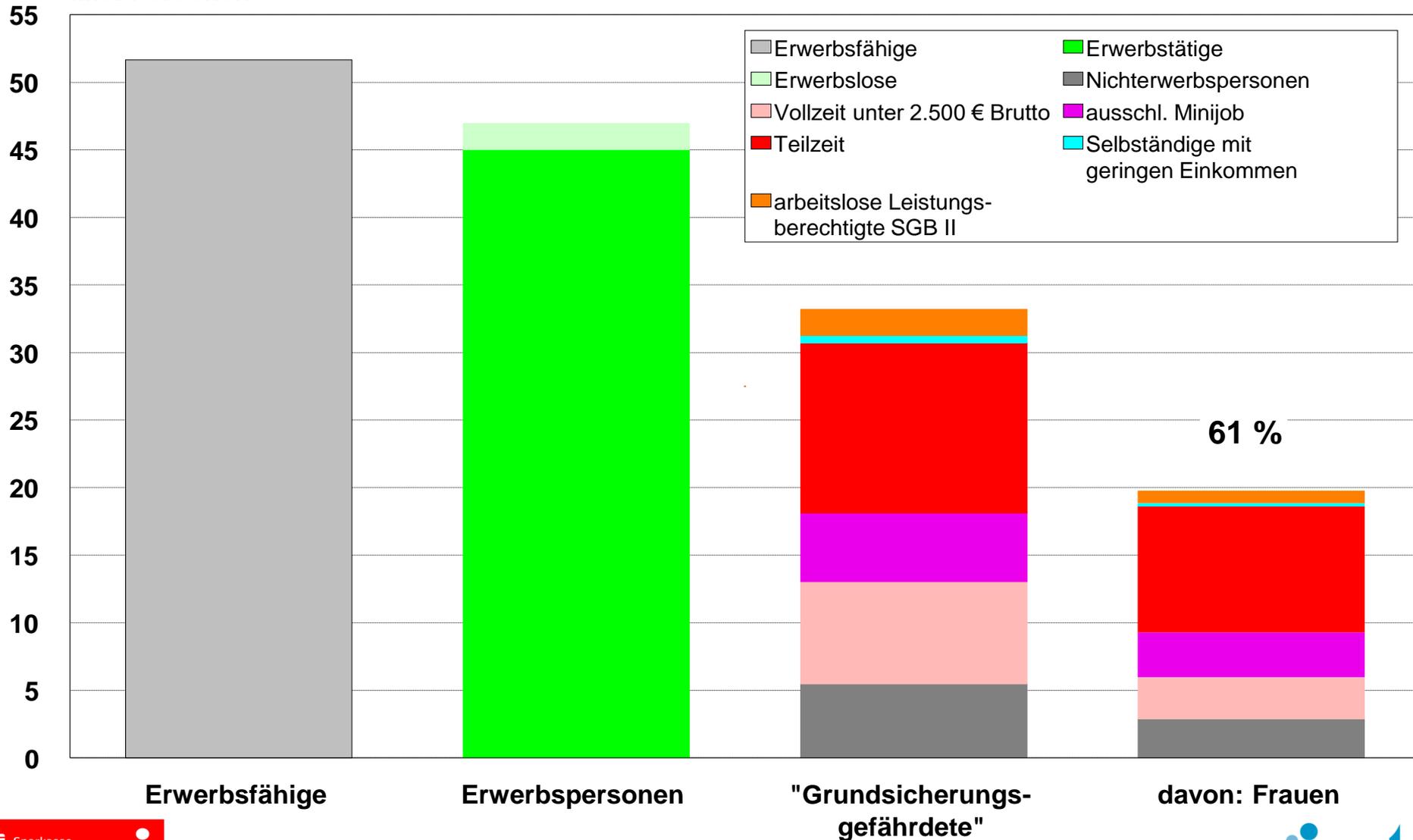
Anteil verschiedener Energieträger am Primärenergieverbrauch in Deutschland von 1990 bis 2017



Nationales Risiko "Altersarmut"

Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell "Grundsicherungsgefährdete"

Mio. Personen



Szenarien für die Gemeinde Südlohn

Ansätze für die Modellrechnungen:

a) Bevölkerung

Es wurden für Südlohn fünf Szenarien gerechnet.

Als mittlerer Wanderungsansatz wurde der Durchschnitt der Jahre 1989 bis 2016 genommen. Damit sind sowohl Phasen (bundesweit) starker Zu- als auch Abwanderungen enthalten.

Als unterer Ansatz wurde der mittlere Ansatz um 3 Nettozuwanderer je 1.000 Einwohner vermindert, als oberer Ansatz wird der mittlere Ansatz um 3 Nettozuwanderer je 1.000 Einwohner erhöht. Zusätzlich wurde eine Null-Variante, d.h. die Bevölkerungsentwicklung bei ausgeglichenem Wanderungssaldo gerechnet.

Die Sterblichkeit wurde, ausgehend vom lokal vorgefundenen Niveau, weiter vermindert (annähernd entsprechend dem Standardszenario des Statistischen Bundesamtes).

Die Geburtenhäufigkeit wurde in vier Szenarien auf dem lokal vorgefundenen Niveau belassen. Im vierten Szenario wurde in Kombination mit dem mittleren Wanderungsansatz die Geburtenhäufigkeit bis 2025 um 20 % erhöht. Dies ist wohnungswirtschaftlich über den Betrachtungszeitraum bis 2035 wenig relevant, da die künftig geborenen Kinder bis dahin noch bei den Eltern leben werden.

Ansätze für die Modellrechnungen:

b) Haushalte

Es wurden für Südlohn für die vier Wanderungsszenarien jeweils zwei unterschiedliche Singularisierungsszenarien gerechnet.

Im ersten Szenario wurde eine weitere Haushaltsverkleinerung angesetzt, wie sie zwischen der Volkszählung 1987 und dem Zensus 2011 zu beobachten war.

Im zweiten Szenario wurde von einer Stagnation der Haushaltsgröße ausgegangen. Die Annahme einer stetigen weiteren Singularisierung unterstellt reale Einkommenszuwächse. Angesichts der auch politisch formulierten Ziele zum Klimaschutz und zur Decarbonisierung der Gesellschaft erscheint dieser Ansatz gewagt. Denn wenn die Ziele erreicht werden sollen, müssen Investitionen getätigt werden, die gegenwärtig nicht wirtschaftlich sind. So wird die Vermeidung des Einsatzes fossiler Brennstoffe zum Heizen Investitionen in Dämmung und regenerative Wärmeerzeugung erfordern, die gegenüber dem aktuellen Stand teurer sein werden. Das Wohnen wird damit teurer.

Ansätze für die Modellrechnungen:

c) Wohnungsbedarf

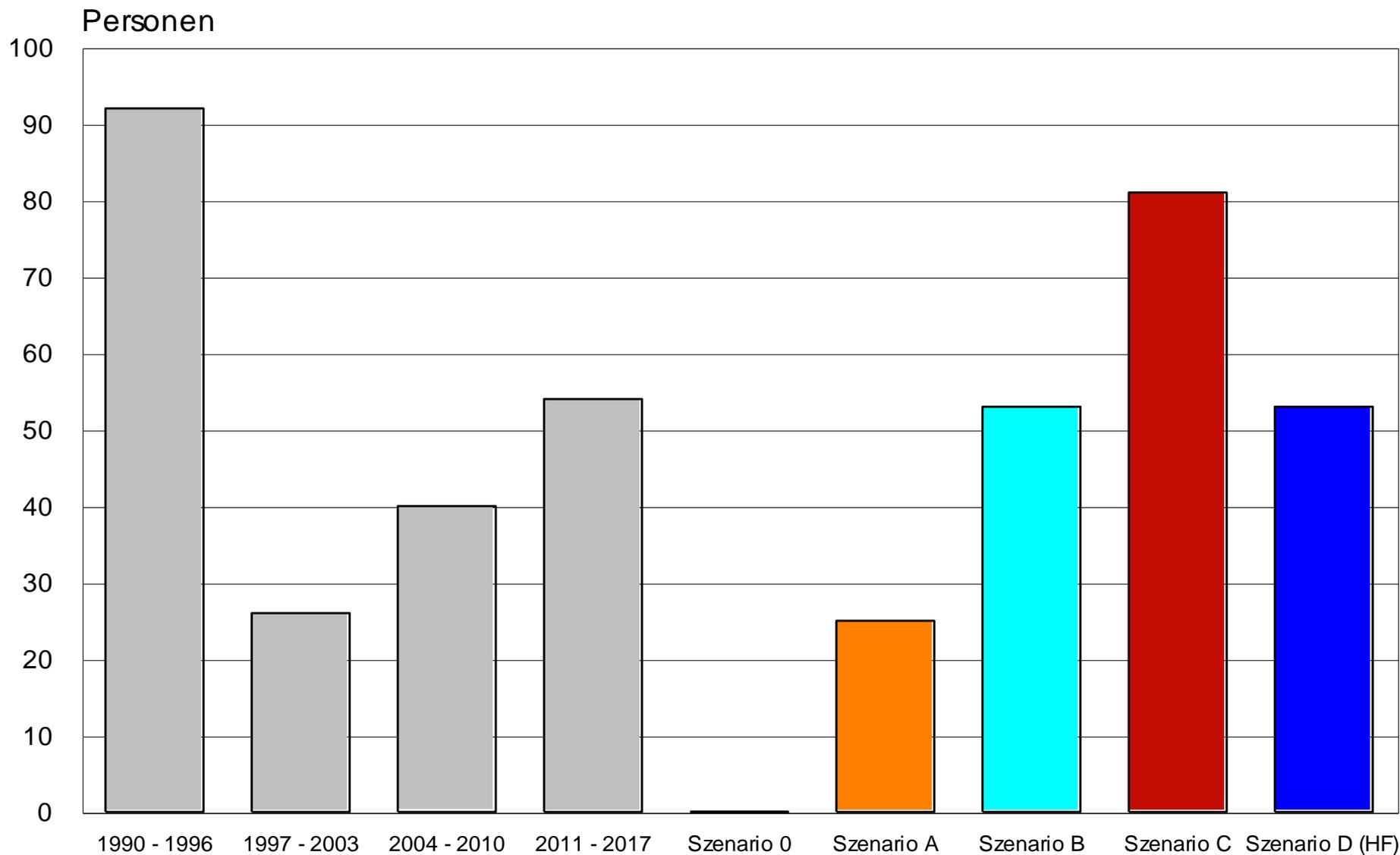
Damit ergaben sich für den Wohnungsbedarf insgesamt acht alternative Pfade aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.

Als Ersatzbedarf wurden gemäß der Erfahrungen der vergangenen 30 Jahre lediglich 0,05 Prozent des Bestandes je Jahr angesetzt.

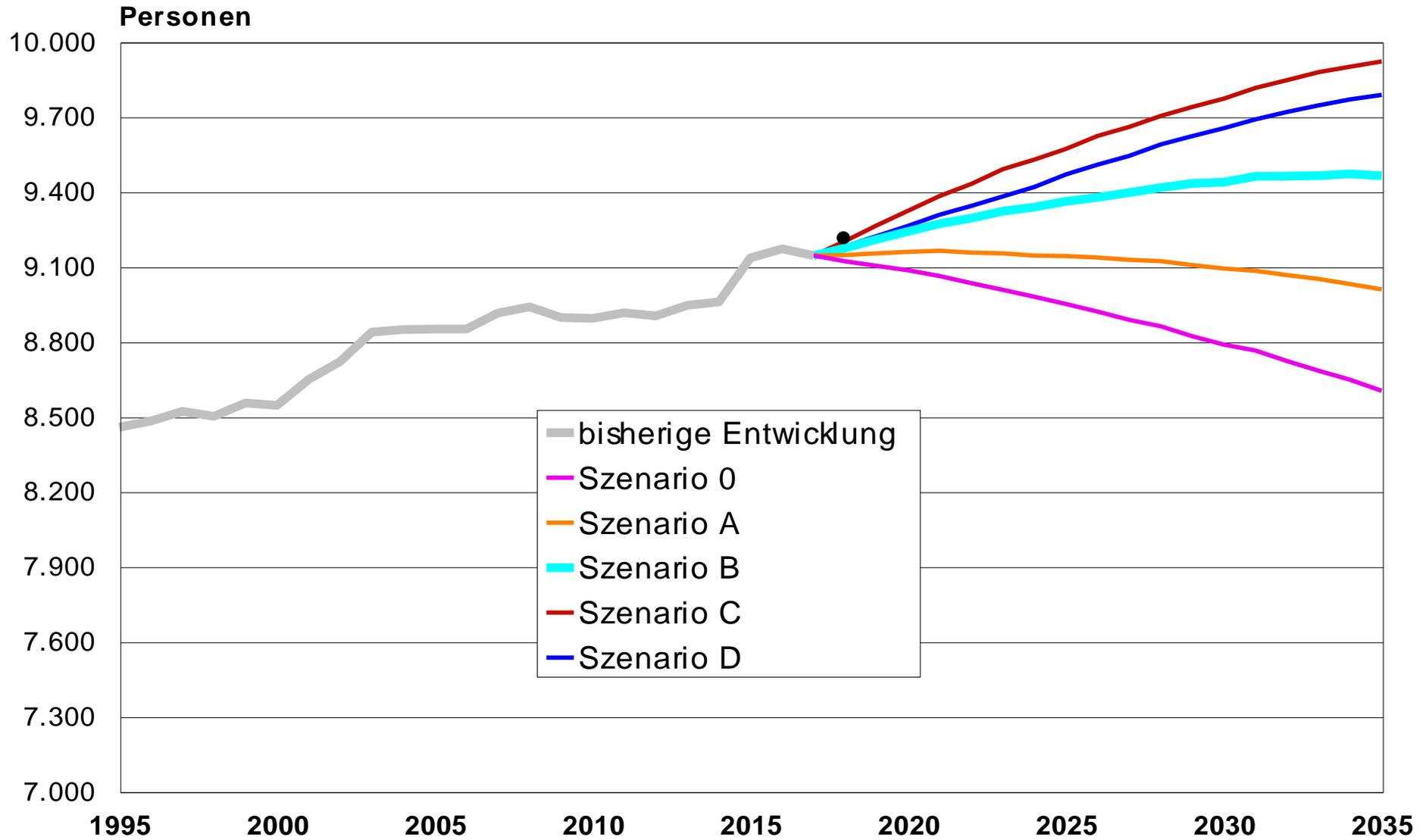
Einschätzung der Szenarien

Die Szenarien mit hoher und niedriger Zuwanderung zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklung auf. Auch wenn Szenario B keine „mathematische“ Wahrscheinlichkeit zugemessen werden kann, so spricht doch vieles dafür, dass die reale Entwicklung eher in diesem Bereich stattfinden wird.

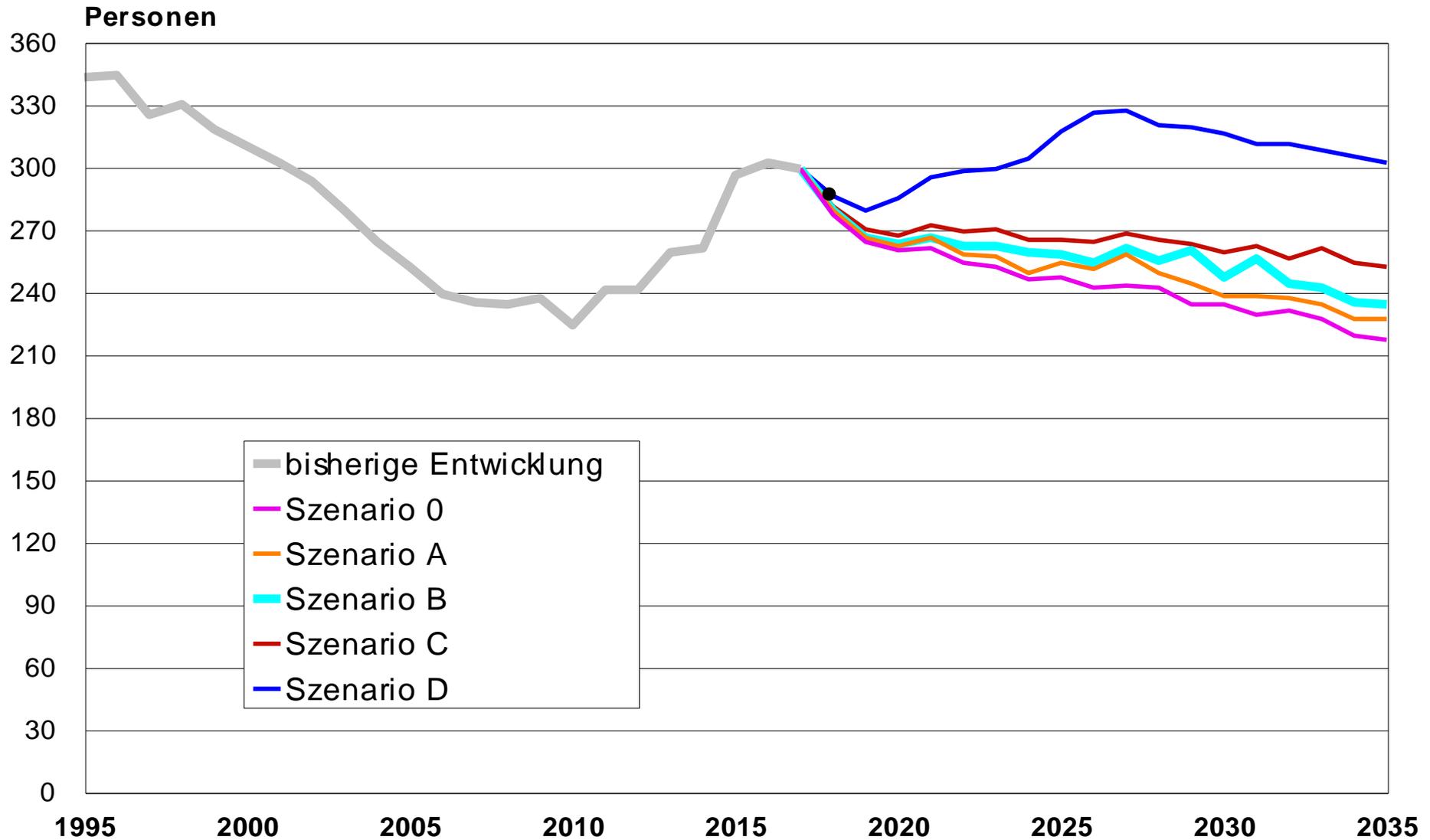
Jährliche Wanderungssalden der Gemeinde Südlohn seit 1990 und Ansätze für die Modellrechnungen



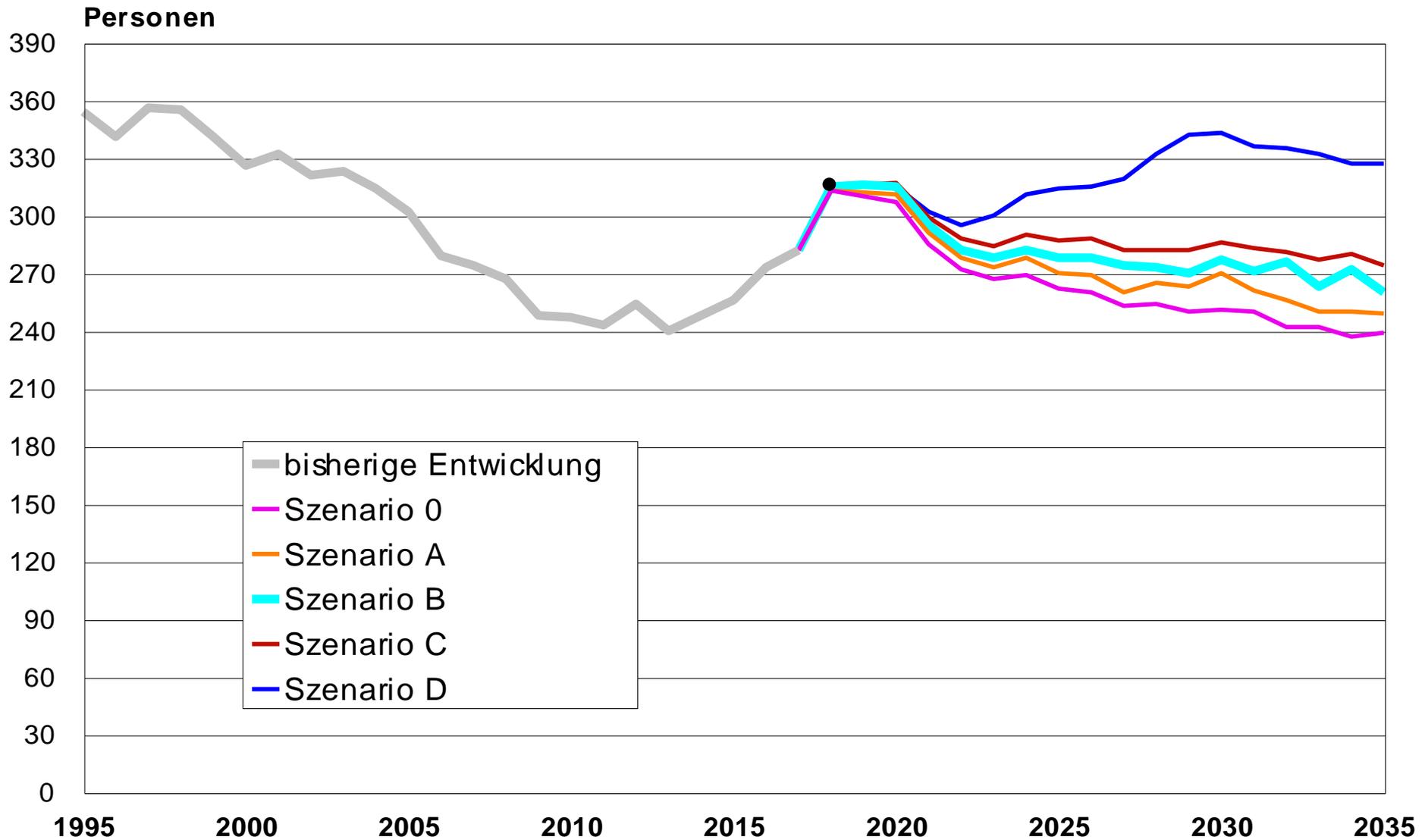
Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Südlohn bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



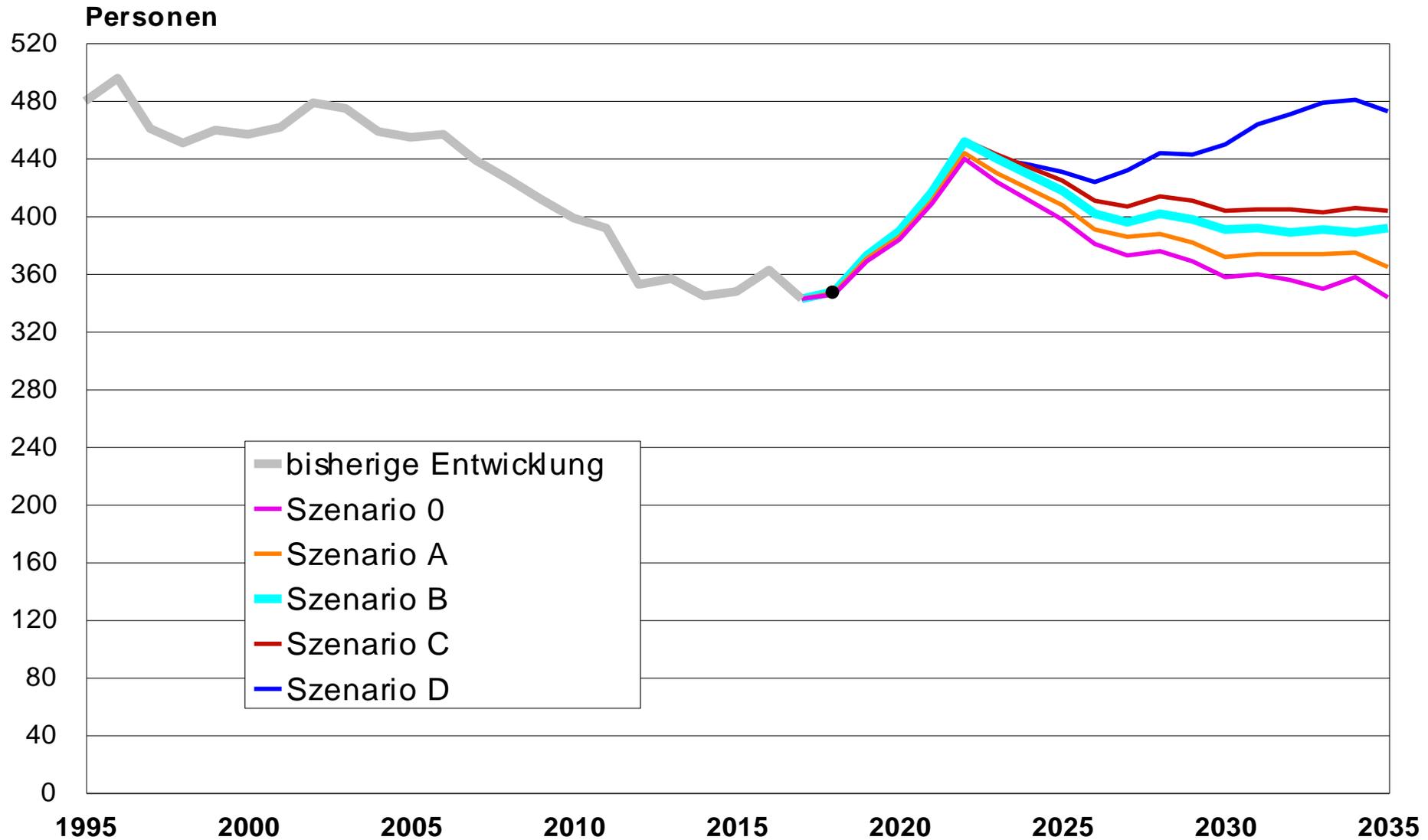
Entwicklung der Altersgruppe "0 bis unter 3 Jahre" in der Gemeinde Südlohn bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



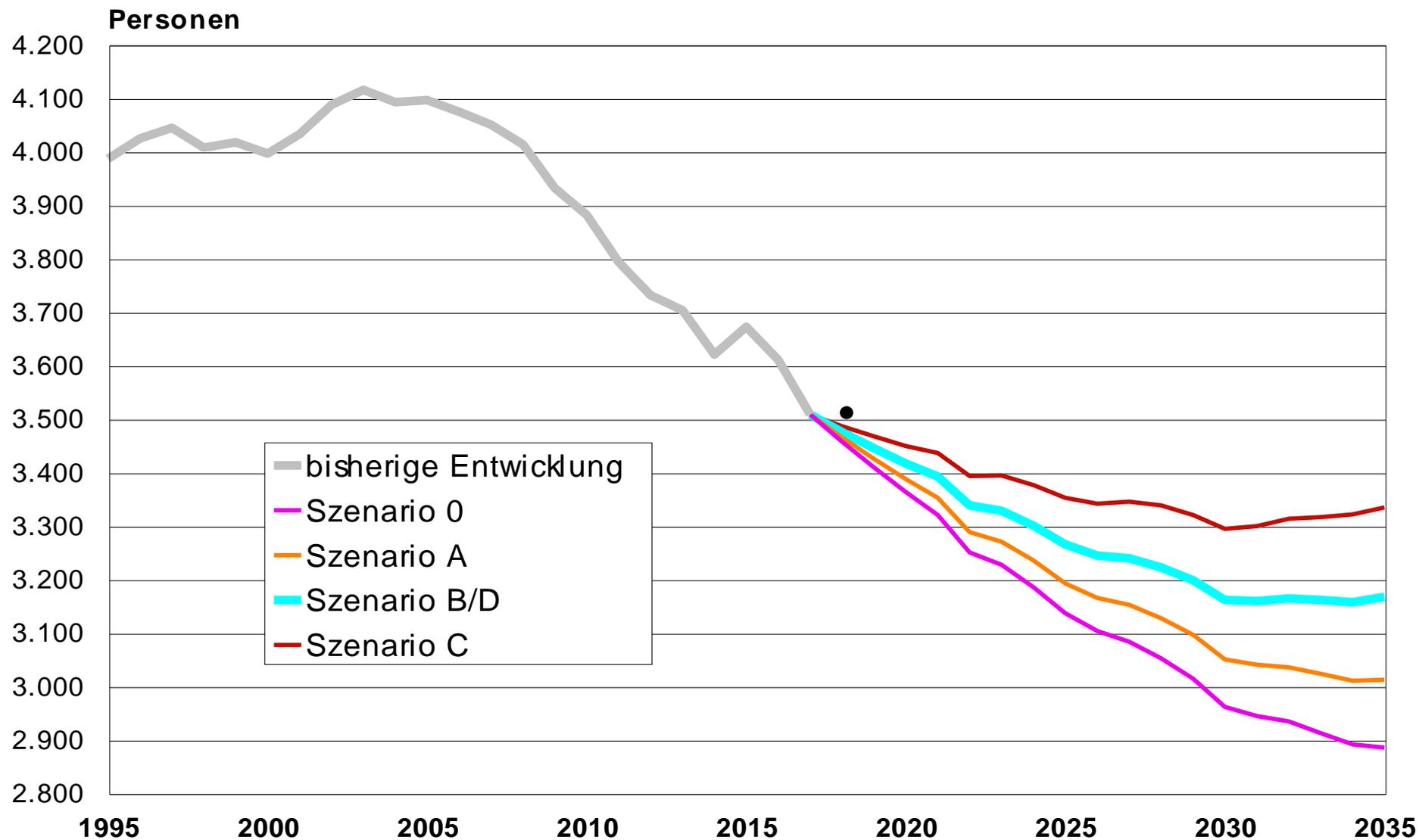
Entwicklung der Altersgruppe "3 bis unter 6 Jahre" in der Gemeinde Südlohn bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



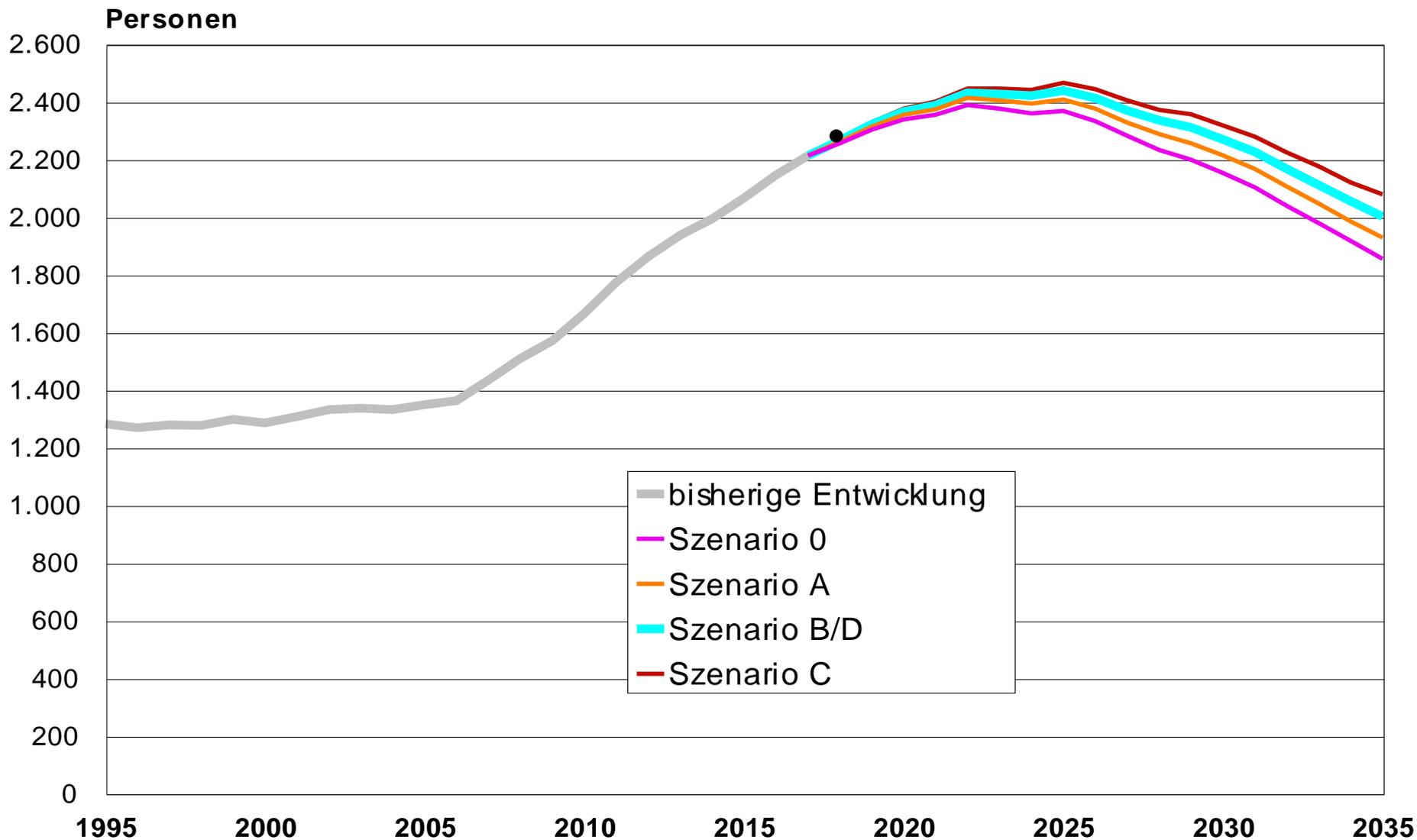
Entwicklung der Altersgruppe "6 bis unter 10 Jahre" in der Gemeinde Südlohn bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



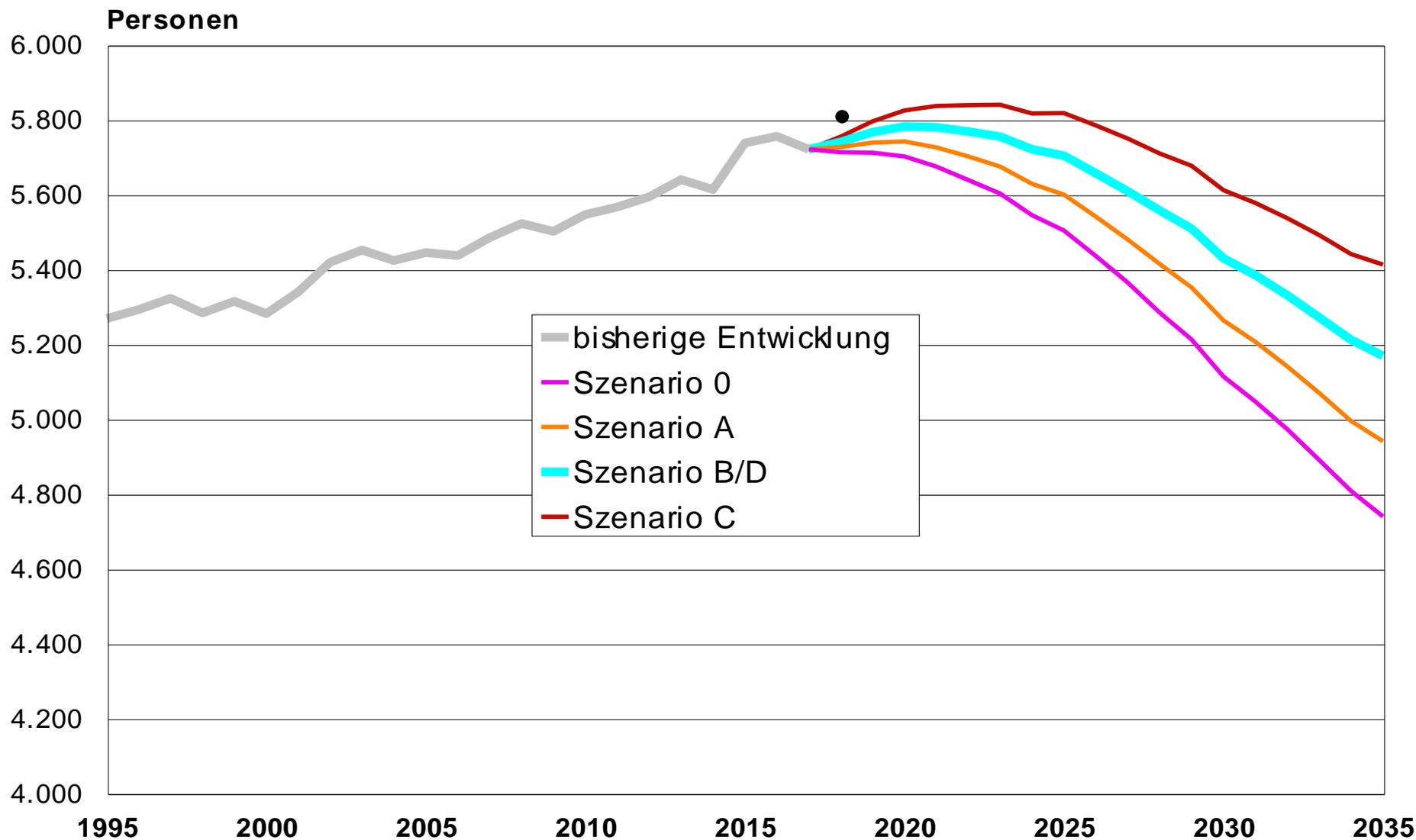
Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 50 Jahre" in der Gemeinde Südlohn bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



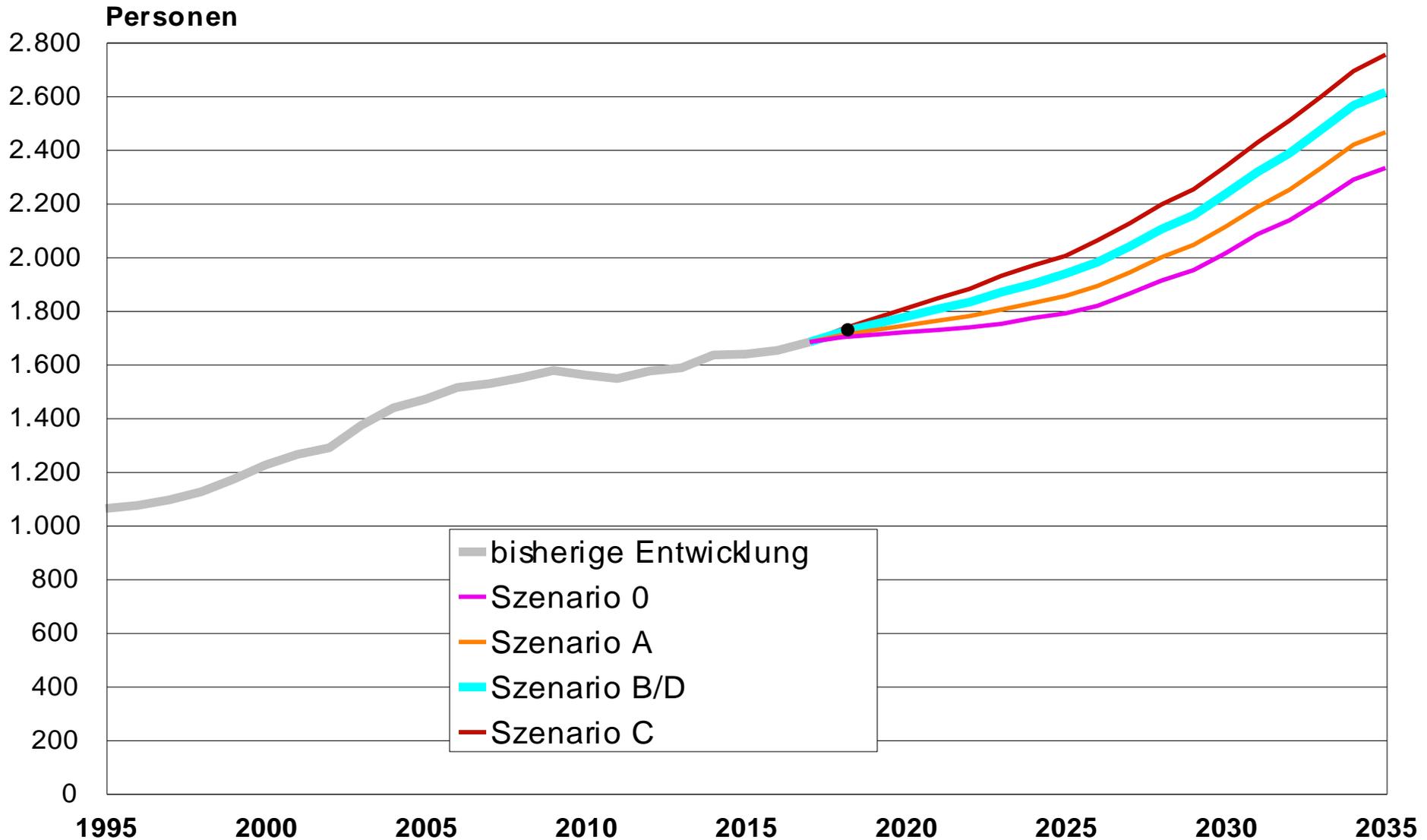
Entwicklung der Altersgruppe "50 Jahre bis Ruhestand" in der Gemeinde Südlohn bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



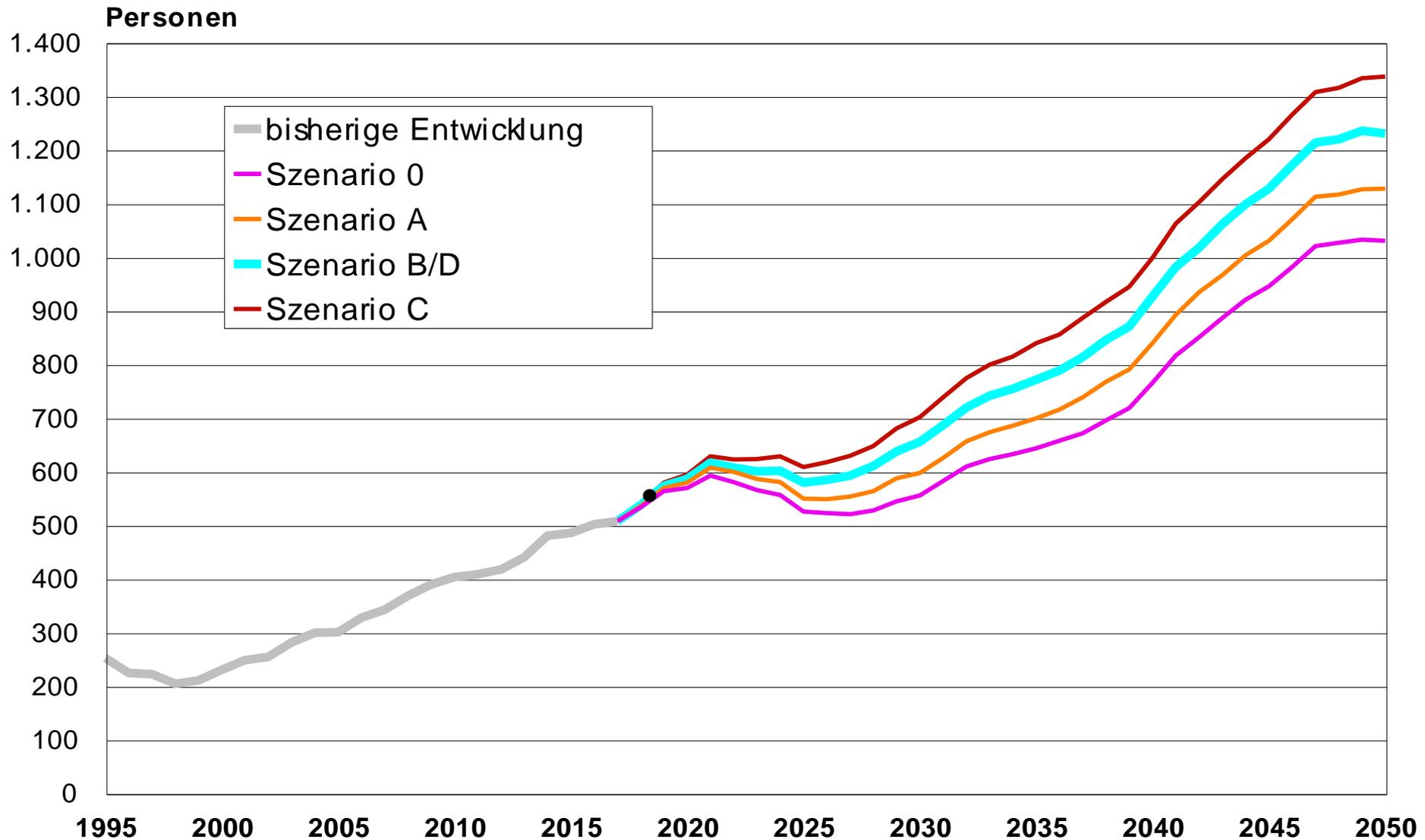
Entwicklung der Altersgruppe "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Südlohn bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



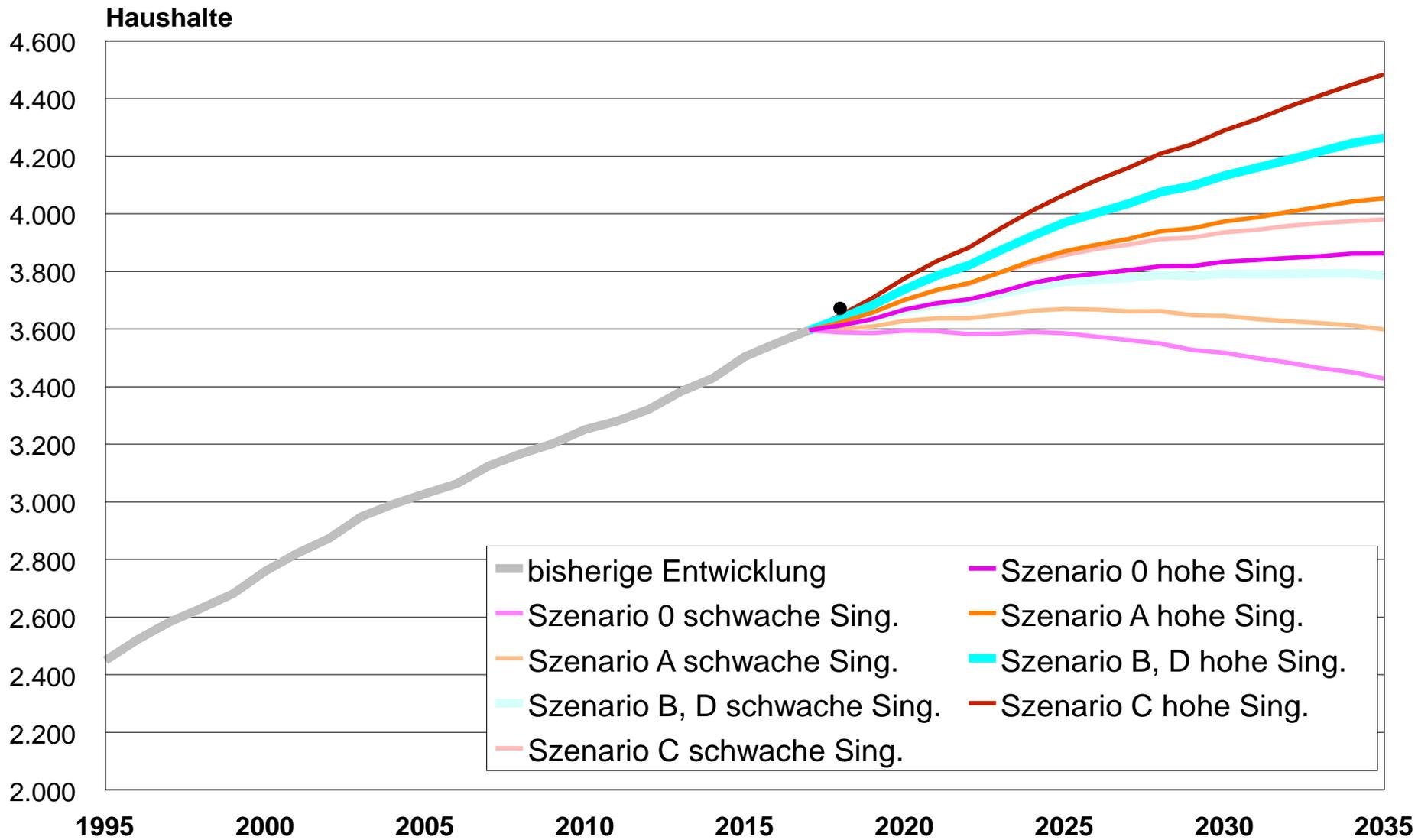
Entwicklung der Altersgruppe im "Ruhestandsalter" in der Gemeinde Südlohn bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



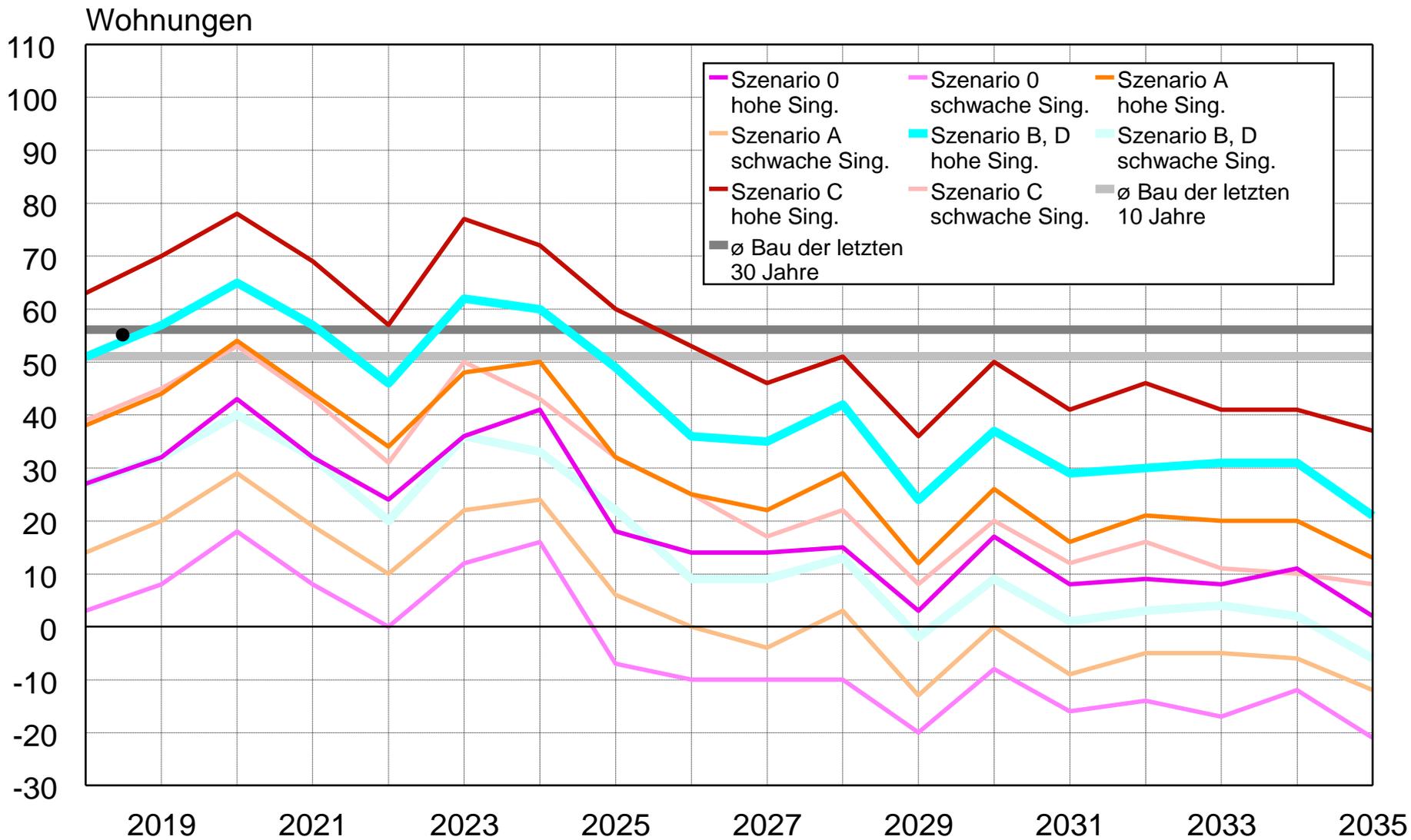
Entwicklung der Altersgruppe "80 Jahre und älter" in der Gemeinde Südlohn bis 2017 und Szenario-Werte bis 2050



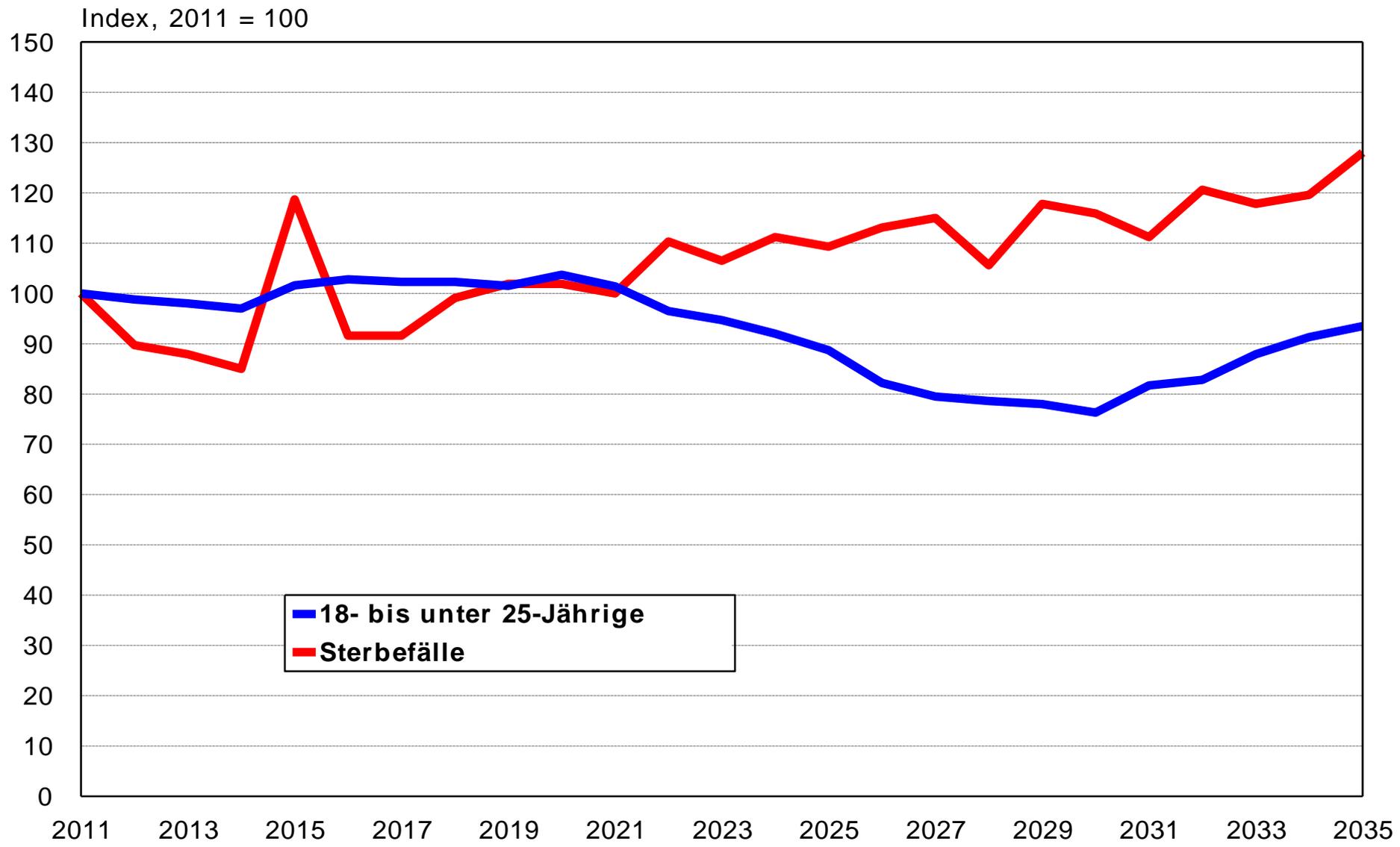
Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Südlohn bis 2035 in den vier Szenarien differenziert nach der Singularisierungsstärke



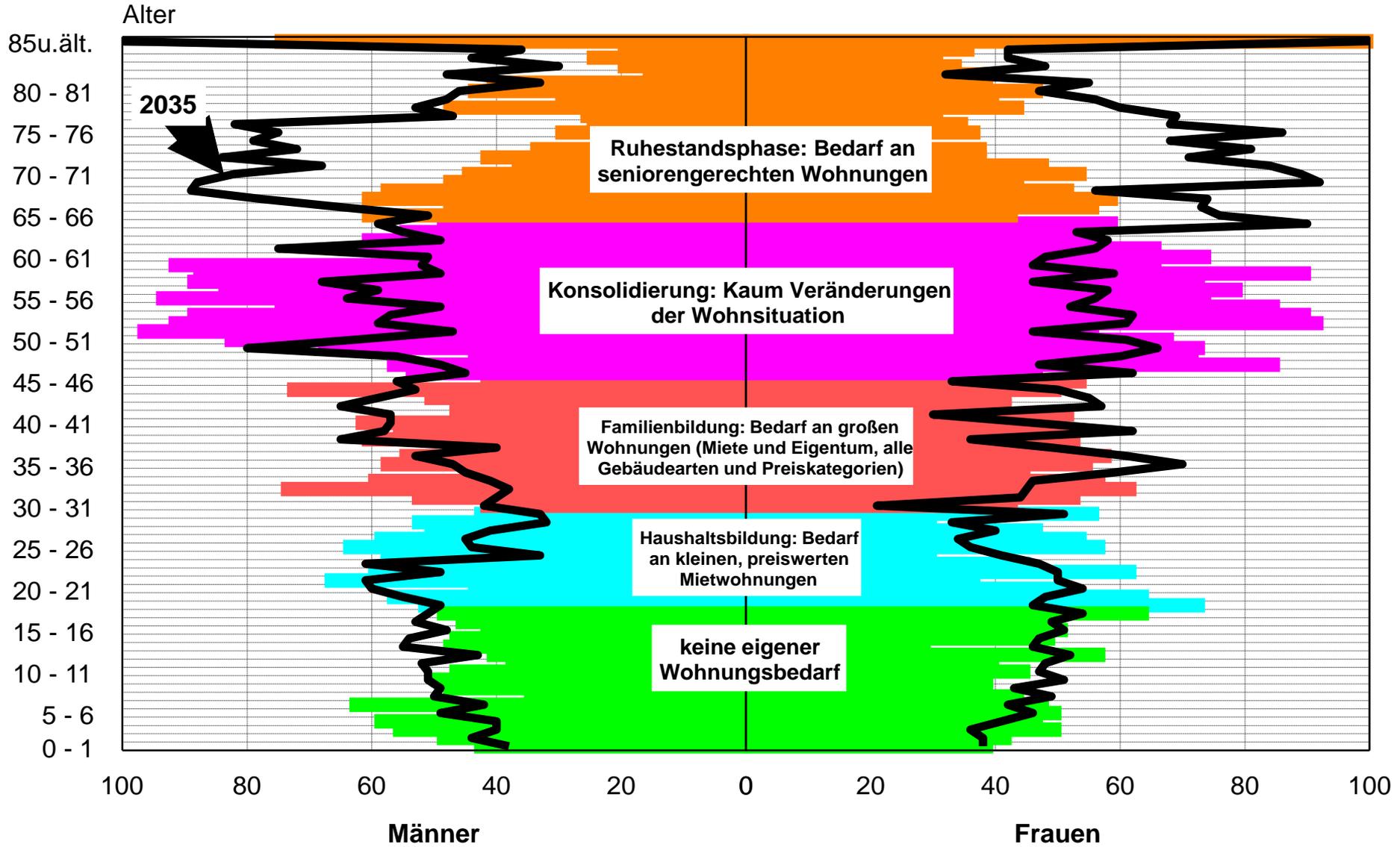
Entwicklung des Wohnungsbedarfs in der Gemeinde Südlohn bis 2035 bei starker und schwacher Singularisierung in den vier Szenarien



Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 25 Jahre" und der Sterbefälle in der Gemeinde Südlohn von 2011 bis 2017 und in Szenario B bis 2035



Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen Südlohn 2018 und 2035)



Fazit

Die wirtschaftliche Stärke Deutschlands und speziell des Münsterlandes lassen weitere Wanderungsgewinne auch für Südlohn erwarten.

Die Zuwanderungsnotwendigkeit erhöht sich, wenn in wenigen Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre beginnen, das Ruhestandsalter erreichen.

Ob Südlohn auch künftig Wanderungsgewinne verzeichnen kann, ist in Grenzen politisch steuerbar. Dies gilt insbesondere für wohnungsbedingte Zu- und Abwanderungen.

Zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfs (einschließlich des Defizitabbaus bis 2025) wäre ein Wohnungsbau in einer Größenordnung um 55 Wohnungen je Jahr erforderlich.

Durch die steigenden Sterbefallzahlen wird die Zahl an Erwachsenen auch bei hoher Zuwanderung nach 2025 nicht mehr zunehmen, was zur langfristigen Minderung des Wohnungsbedarfs führt.

Fazit

Die Aufteilung des Neubaus auf Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und dabei wieder auf Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Sozialwohnungen wird sowohl politisch als auch über den Markt entschieden.

Die Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern wird bei der nach wie vor hohen Wertschätzung dieser Gebäudeart über die Einkommens- und Preisentwicklung bestimmt. Das wachsende Bestandsangebot hat einen eher dämpfenden Einfluss auf den Neubau.

Der Neubau von Sozialwohnungen wird vor allem politisch entschieden. Gegenwärtig gleicht der Zugang zu Sozialwohnungen in vielen Orten einer Lotterie. Auch in Südlohn sind nur für einen Bruchteil der Berechtigten Sozialwohnungen verfügbar.

Am Jahresende 2017 gab es in Südlohn 125 Sozialwohnungen, von denen sich 10 in der zehnjährigen Nachwirkungsphase befanden.

Fazit

Angesichts der Herausforderungen durch diverse Wenden (Energie-, Mobilität-, Landwirtschaft-, ...) wäre der Bau kleinerer Wohnungen zu empfehlen.

Ein zentrales Thema wird auch in Südlohn in der weiteren Baulandentwicklung liegen.

Gegen die Bodenspekulation hilft eine langfristig angelegte Bodenpolitik mit der Schaffung und Nutzung von Vorkaufssatzungen, so dass langfristig nur kommunale Flächen überplant werden.

Da es bisher noch keine Förderung des Neubaus „bezahlbarer“ Wohnungen außerhalb des sozialen Wohnungsbaus gibt, können hier nur die Kommunen direkt oder über die Bereitstellung bezahlbarer Grundstücke aktiv werden.

Vielen Dank für Ihre Geduld!