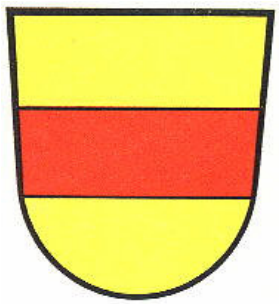
Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt

Die Entwicklung

in der Stadt Werne bis 2020

mit einem demographischen Ausblick bis 2050



Auftraggeber: Stadt Werne
Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne

Erstellt vom: Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover, September 2006

Stadt Werne
Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne
Telefon (02389) 71-1, Telefax (02389) 71-323
Internet: www.werne.de
e-mail: verwaltung@werne.de

Dipl.-Ök. Matthias Günther
ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.
Königstr. 50 A , 30175 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30
e-mail: info@pestel-institut.de

INHALT

Tabellenverzeichnis IV
Abbildungsverzeichnis V

1 Vorwort 1

2 Die Entwicklung in der Stadt Werne bis zum Jahr 2005 2

2.1 Beschäftigung 2
2.2 Bevölkerung 6
2.3 Bautätigkeit und Wohnungsbestand 13
2.4 Haushalte 15
2.5 Wohnungsmarktentwicklung 17

3 Projektion der Entwicklung bis 2020 20

3.1 Ausgangslage 20
3.2 Bevölkerung und Haushalte 21
3.3 Wohnungsbedarf 26
3.4 Wohnungsnachfrage 27
3.4.1 Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2005 27
3.4.2 Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2020 29
3.4.3 Nachfrage nach neu errichteten Geschosswohnungen bis 2005 30
3.4.4 Abschätzung der Nachfrage nach neuen Geschosswohnungen von 2006 bis 2020 32
3.3.5 Neubaunachfrage insgesamt 33
3.5 Wohnungsneubau trotz vorhandener Leerstände 34

4 Anforderungen an die kommunale Infrastruktur und längerfristiger Ausblick 35

4.1 Status-quo-Szenario 35
4.2 Alternative Szenarien 43
4.2.1 Basisannahmen 43
4.2.2 Ergebnisse im Szenario „Halten der Einwohnerzahl“ 45
4.2.3 Ergebnisse im Szenario „Erhöhung der Geburtenhäufigkeit“ 47

5 Zusammenfassung der Ergebnisse 49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Werne 1987 bis 2005	3
Tabelle 2	Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1987 bis 2005 in der Stadt Werne	6
Tabelle 3	Bautätigkeit von 1987 bis 2005 in der Stadt Werne	13
Tabelle 4	Entwicklung der Privathaushalte von 1987 bis 2005 in der Stadt Werne	16
Tabelle 5	Leerwohnungsreserve von 1987 bis 2005 in der Stadt Werne	18
Tabelle 6	Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2005 im Land Nordrhein-Westfalen nach Gemeindegrößenklassen	21
Tabelle 7	Wanderungssalden nach Herkunfts- und Zielgebieten für die Stadt Werne im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2004 sowie die Szenario-Werte für 2010 und 2020	23
Tabelle 8	Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020 in der Stadt Werne	25
Tabelle 9	Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020 in der Stadt Werne	26
Tabelle 10	Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 1987 bis 2005 in der Stadt Werne	29
Tabelle 11	Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilien-häusern von 2006 bis 2020 in der Stadt Werne	30
Tabelle 12	Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Werne von 1980 bis 2020 nach Altersgruppen	36
Tabelle 13	Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Werne von 2021 bis 2050 nach Altersgruppen bei einem Wanderungsgewinn von 60 Personen pro Jahr	38
Tabelle 14	Zusammengefasste Geburtenziffer und Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2000 in ausgewählten Ländern	44

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) im Raum Werne seit 1987	4
Abb. 2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in der Stadt Werne, dem übrigen Kreis Unna, der Stadt Hamm, dem Kreis Coesfeld und im Land Nordrhein-Westfalen seit 1987	5
Abb. 3	Bevölkerungsentwicklung im Raum Werne seit 1987	7
Abb. 4	Wanderungssalden der Stadt Werne von 1988 bis 2004 gegenüber verschiedenen Regionen im Nahbereich	8
Abb. 5	Wanderungssalden der Stadt Werne von 1988 bis 2004 gegenüber weiter entfernten Regionen	9
Abb. 6	Wanderungsvolumen der Stadt Werne in der Summe der Jahre von 1988 bis 2004 gegenüber verschiedenen Regionen	10
Abb. 7	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne 2005 sowie die zeitverschobene Altersstruktur des Jahres 1987	12
Abb. 8	Wohnungsbautätigkeit von 1978 bis 2005 in der Stadt Werne nach der Gebäudeart	14
Abb. 9	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in der Stadt Werne Ende 2005 in v.H.	15
Abb. 10	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2020 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005	24
Abb. 11	Fertigstellungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie im Nichtwohnungsbau und durch Baumaßnahmen im Wohnungsbestand in der Stadt Werne seit 1978	31
Abb. 12	Neubaunachfrage nach Wohnungen in der Stadt Werne bis 2020	33
Abb. 13	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werne von 2005 bis 2050 im Status-quo-Szenario (60 Nettozuwanderer ab 2020)	39
Abb. 14	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-quo-Szenario (60 Nettozuwanderer ab 2020)	40
Abb. 15	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2040 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-quo-Szenario (60 Nettozuwanderer ab 2020)	41
Abb. 16	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-quo-Szenario (60 Nettozuwanderer ab 2020)	42
Abb. 17	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werne von 2005 bis 2050 im Szenario „Halten der Einwohnerzahl“ und konstant niedriger Geburtenhäufigkeit	45

Abb. 18 Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Szenario „Halten der Einwohnerzahl“ und konstant niedriger Geburtenhäufigkeit 46
Abb. 19 Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werne von 2005 bis 2050 bei einem Wanderungsgewinn wie im Status-quo-Szenario und einem Anstieg der Geburtenhäufigkeit auf 1,9 Kinder pro Frau bis 2020 47
Abb. 20 Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 bei einem Wanderungsgewinn wie im Status-quo-Szenario und einem Anstieg der Geburtenhäufigkeit auf 1,9 Kinder pro Frau bis 2020 48

1 Vorwort

Die demographische Entwicklung in Deutschland wird gegenwärtig stark diskutiert. Nach der stürmischen Bevölkerungszunahme durch Zuwanderungen in den 1990er-Jahren rückt der wieder zunehmende Sterbeüberschuss in den Vordergrund. Auch in Nordrhein-Westfalen verlieren viele Kommunen wieder Einwohner. Der Gesamtzuwachs an Einwohnern war in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2004 der niedrigste seit 15 Jahren und in der Stadt Werne nimmt die Einwohnerzahl seit 2001 leicht ab. Wird sich künftig in der Stadt Werne diese Entwicklung verschärfen oder kann die Stadt aufgrund ihrer Lage **und** durch kommunalpolitisches Handeln einen vom allgemeinen Trend abweichenden Entwicklungspfad einschlagen?

Nun ist Stadtentwicklung sicher wesentlich mehr als das Schaffen von Wohnmöglichkeiten, die Wohnung stellt aber für die privaten Haushalte den Lebensmittelpunkt dar und vor allem die kleinräumigen Wanderungsbewegungen sind in hohem Maße von den in den einzelnen Kommunen vorhandenen Wohnungs- und Baulandangeboten abhängig. Die Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt Werne stellt deshalb einen wesentlichen Eckpfeiler der künftigen Bevölkerungsentwicklung dar.

Das grundlegende Ziel dieser Untersuchung für die Stadt Werne liegt darin, die Perspektiven der Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung ebenso zu beleuchten wie die sich daraus ergebenden Anforderungen an die städtische Infrastruktur. Gerade für den letztgenannten Bereich, der ja die langfristigen Investitionen erfordert, wird auch ein Blick über das Jahr 2020 hinaus gewagt, wenngleich die Unsicherheiten naturgemäß mit zunehmender Entfernung vom aktuellen Stand zunehmen.

PESTEL INSTITUT
Die Geschäftsführung

2 Die Entwicklung in der Stadt Werne bis zum Jahr 2005

2.1 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 Werne seit 1987 zeigt **Tabelle 1**.

Seit 1987 ist die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt Werne um 18 % gestiegen, während im übrigen Kreis Unna und in der Stadt Hamm ein Rückgang von jeweils rd. 2,5 % zu verzeichnen war. Im nördlich angrenzenden Kreis Coesfeld stieg die Beschäftigtenzahl mit 33 % weit stärker als in Werne. Der Vergleichswert für Nordrhein-Westfalen liegt bei lediglich +0,2 %.

Der Auspendlerüberschuss erhöhte sich von gut 1.200 Beschäftigten im Jahr 1994 auf fast 1.700 Beschäftigte im Jahr 2005. Im Jahr 2002 arbeiteten von den 9.900 in Werne wohnenden Beschäftigten 41 % auch in der Stadt Werne. Im übrigen Kreis Unna arbeiteten knapp 22 %, in der angrenzenden Stadt Hamm knapp 10 % und in Dortmund weitere 8 %. Nur 3 % der in der Stadt Werne wohnenden Beschäftigten arbeiten in der Stadt Münster und auch im unmittelbar nördlich angrenzenden Kreis Coesfeld arbeiten nur 3,7 %. Insgesamt arbeiteten gut 90 % in der Stadt Werne und der näheren Umgebung.

Die Arbeitsplätze in der Stadt Werne wurden zu 46 % von der einheimischen Bevölkerung besetzt. Aus dem übrigen Kreis Unna kamen 25 % und aus der Stadt Hamm weitere 11 % der in Werne Beschäftigten. Insgesamt wurden die Arbeitsplätze sogar zu 95 % aus der Region besetzt.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Werne 1987 bis 2005

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte				
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort
1987	6.643				
1988	6.813				
1989	7.265				
1990	7.748				
1991	8.419				
1992	8.687				
1993	8.790				
1994	8.632	4.317	5.562	-1.245	9.877
1995	8.522	4.305	5.562	-1.257	9.779
1996	8.564	4.415	5.701	-1.286	9.850
1997	8.558	4.440	5.670	-1.230	9.788
1998	8.452	4.413	5.814	-1.401	9.853
1999	8.465	4.471	5.815	-1.344	9.809
2000	8.815	4.747	5.895	-1.148	9.963
2001	8.659	4.687	5.904	-1.217	9.876
2002	8.758	4.731	5.854	-1.123	9.881
2003	8.371	4.558	5.852	-1.294	9.665
2004	8.068	4.390	5.946	-1.556	9.624
2005	7.844	4.258	5.929	-1.671	9.515
Veränder. in v.H.	**1.201** **18,1**				

Die Beschäftigungsentwicklung im Raum Werne seit 1987 ist in **Abbildung 1** ausgewiesen. Hier zeigen sich extrem unterschiedliche Entwicklungen in z. T. unmittelbar nebeneinander liegen Kommunen. Dies deutet darauf hin, dass die kleinräumigen Veränderungen der Arbeitsplatzzahlen stark von Zufällen beeinflusst werden.

Den direkten Vergleich der Beschäftigungsentwicklung mit dem übrigen Kreis Unna und dem Land Nordrhein-Westfalen zeigt **Abbildung 2**. Hier wird die vergleichsweise positive Entwicklung in der Stadt Werne deutlich.

Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) im Raum Werne seit 1987

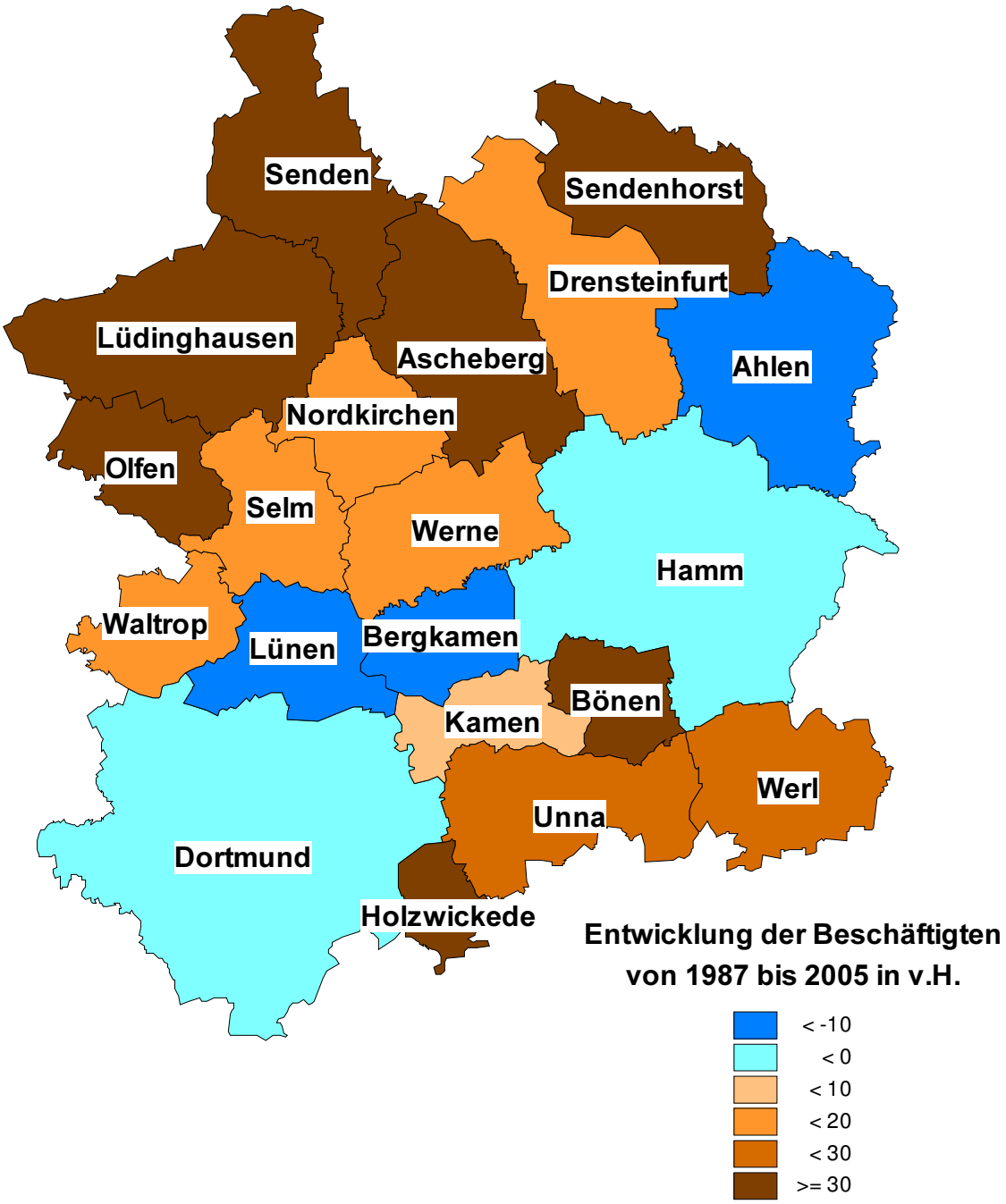
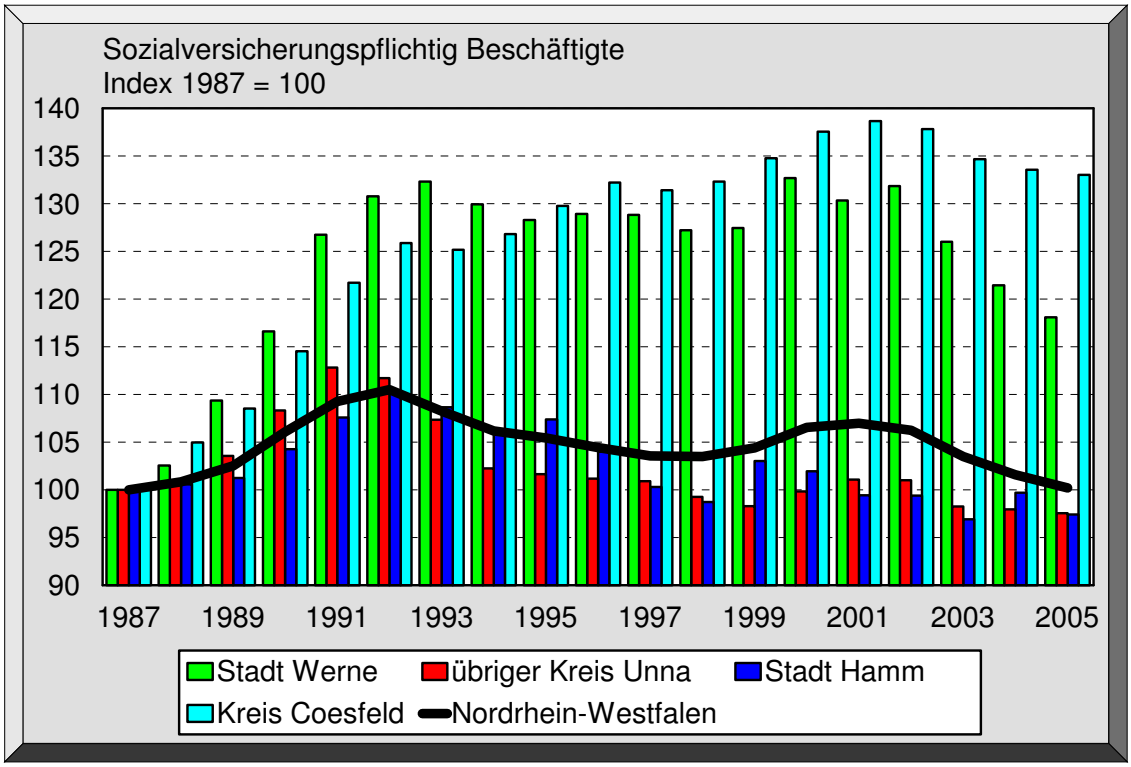


Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in der Stadt Werne, dem übrigen Kreis Unna, der Stadt Hamm, dem Kreis Coesfeld und im Land Nordrhein-Westfalen seit 1987



Die Stadt Werne befindet sich geographisch an der Nahtstelle zwischen dem expansiven Münsterland und dem entwicklungsschwachen Ruhrgebiet. Die bisherige Arbeitsplatzexpansion lässt eher auf eine Orientierung am Münsterland schließen, was auch für die Zukunft auf eine weitere Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes hoffen lässt.

2.2 Bevölkerung

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigt **Tabelle 2** für die Stadt Werne seit 1987. Die Stadt hatte über den gesamten Zeitraum einen **negativen natürlichen Saldo** zwischen Geburten- und Sterbefällen, der in der Summe zu einer Bevölkerungsabnahme von gut 1.000 Personen führte. Dieser wurde durch die Wanderungsgewinne von insgesamt 3.500 Personen mehr als kompensiert, sodass sich die Einwohnerzahl insgesamt um gut 2.500 Personen erhöhte.

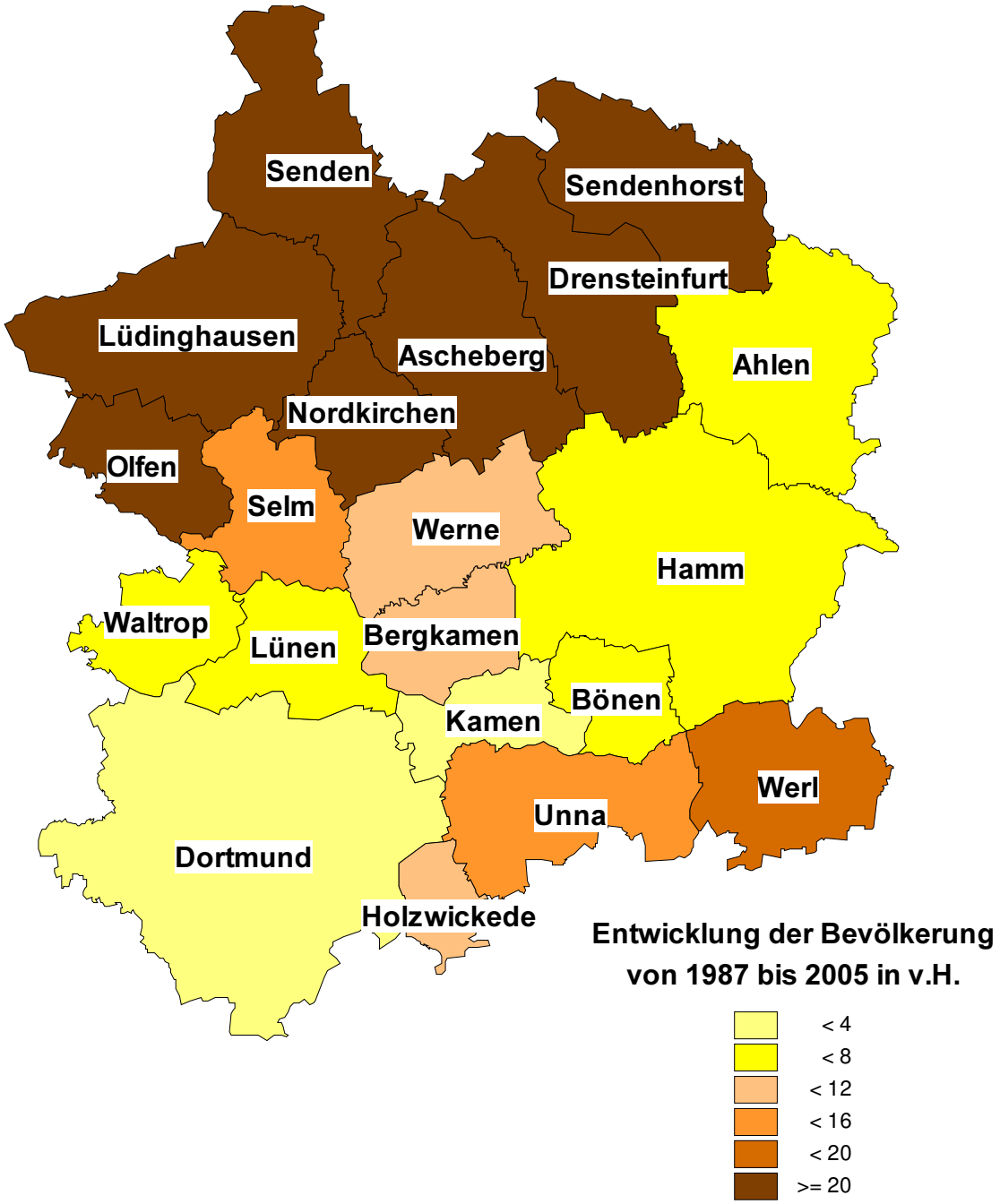
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1987 bis 2005 in der Stadt Werne

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1987	28.191	-	-	-	-
1988	28.497	343	414	-71	377
1989	29.324	318	391	-73	900
1990	29.484	358	398	-40	200
1991	29.716	349	383	-34	266
1992	29.939	337	374	-37	260
1993	30.103	329	395	-66	230
1994	30.230	315	383	-68	195
1995	30.456	338	360	-22	248
1996	30.601	353	381	-28	173
1997	30.797	310	339	-29	225
1998	30.863	290	338	-48	114
1999	30.691	327	405	-78	-94
2000	30.825	297	332	-35	169
2001	30.779	282	338	-56	10
2002	30.880	262	321	-59	160
2003	30.840	282	347	-65	25
2004	30.747	247	358	-111	18
2005	30.695	243	331	-88	36
Veränder./ Summe	**2.504**			**-1.008**	**3.512**
in v.H.	**8,9**			**-3,6**	**12,5**

Die Bevölkerungsentwicklung im Raum Werne von 1987 bis 2005 ist in **Abbildung 3** dargestellt. Im Vergleich liegt die Stadt Werne im mittleren Bereich aller Veränderungswerte. Stärkere Bevölkerungszuwächse zeigen vor allem die nördlich im Kreis Coesfeld gelegenen Kommunen, während die östlich, südlich

und westlich gelegenen Städte und Gemeinden ähnliche oder geringere Einwohnerzuwächse als die Stadt Werne aufweisen.

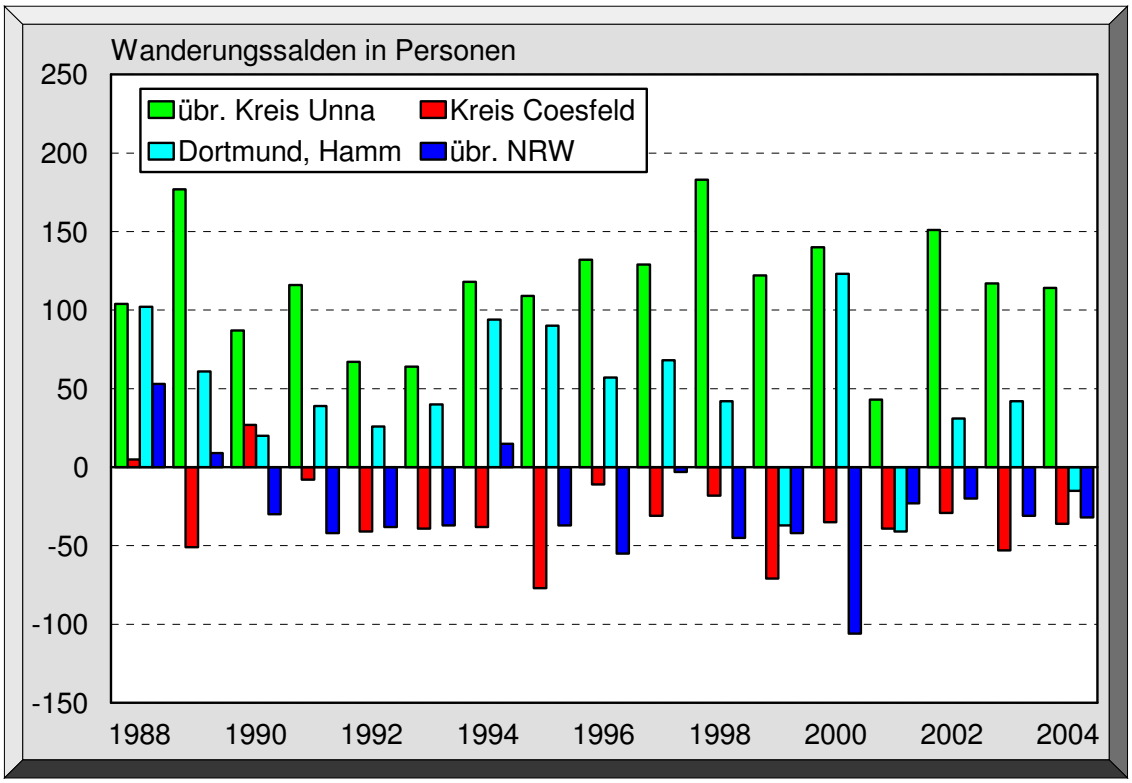
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im Raum Werne seit 1987



Die Wanderungssalden gegenüber verschiedenen Regionen im Nahbereich sind in **Abbildung 4** dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass den kleinräumigen Wanderungsbewegungen zwischen Werne und den angrenzenden Gebieten eine hohe Bedeutung für die Erklärung der Siedlungsattraktivität der Stadt zu-

kommt, während die großräumigen Wanderungen innerhalb der Bundesrepublik vor allem die unterschiedlichen Erwerbsmöglichkeiten widerspiegeln.

Abbildung 4: Wanderungssalden der Stadt Werne von 1988 bis 2004 gegenüber verschiedenen Regionen im Nahbereich

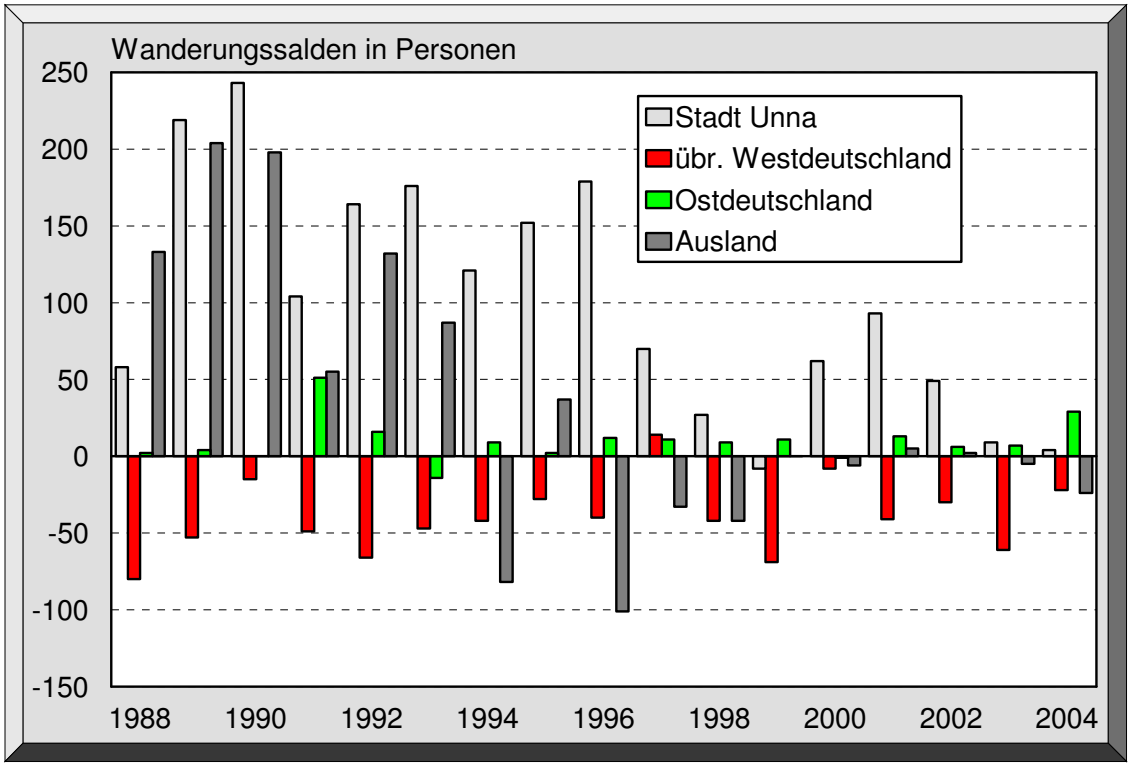


Bei den Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Werne und dem übrigen Kreis Unna (ohne Stadt Unna) zeigen sich ständig Wanderungsgewinne, die meist im Bereich von 100 Personen pro Jahr lagen. Innerhalb des Kreises Unna sind es vor allem die Städte Lünen und Bergkamen, aus denen Werne Einwohner gewonnen hat. Auch aus Dortmund und Hamm hat die Stadt Werne überwiegend Einwohner gewonnen, wohingegen an die Kommunen im Kreis Coesfeld in fast allen betrachteten Jahren Einwohner abgegeben wurden.

Auch gegenüber dem übrigen Nordrhein-Westfalen überwogen die Fortzüge. Hier macht sich wohl die so genannte Ausbildungsabwanderung negativ bemerkbar: junge Menschen ziehen zum Studium oder zur Aufnahme einer Ausbildung in die Zentren.

Die Wanderungssalden gegenüber weiter entfernt liegenden Regionen sind in **Abbildung 5** ausgewiesen.

Abbildung 5: Wanderungssalden der Stadt Werne von 1988 bis 2004 gegenüber weiter entfernten Regionen

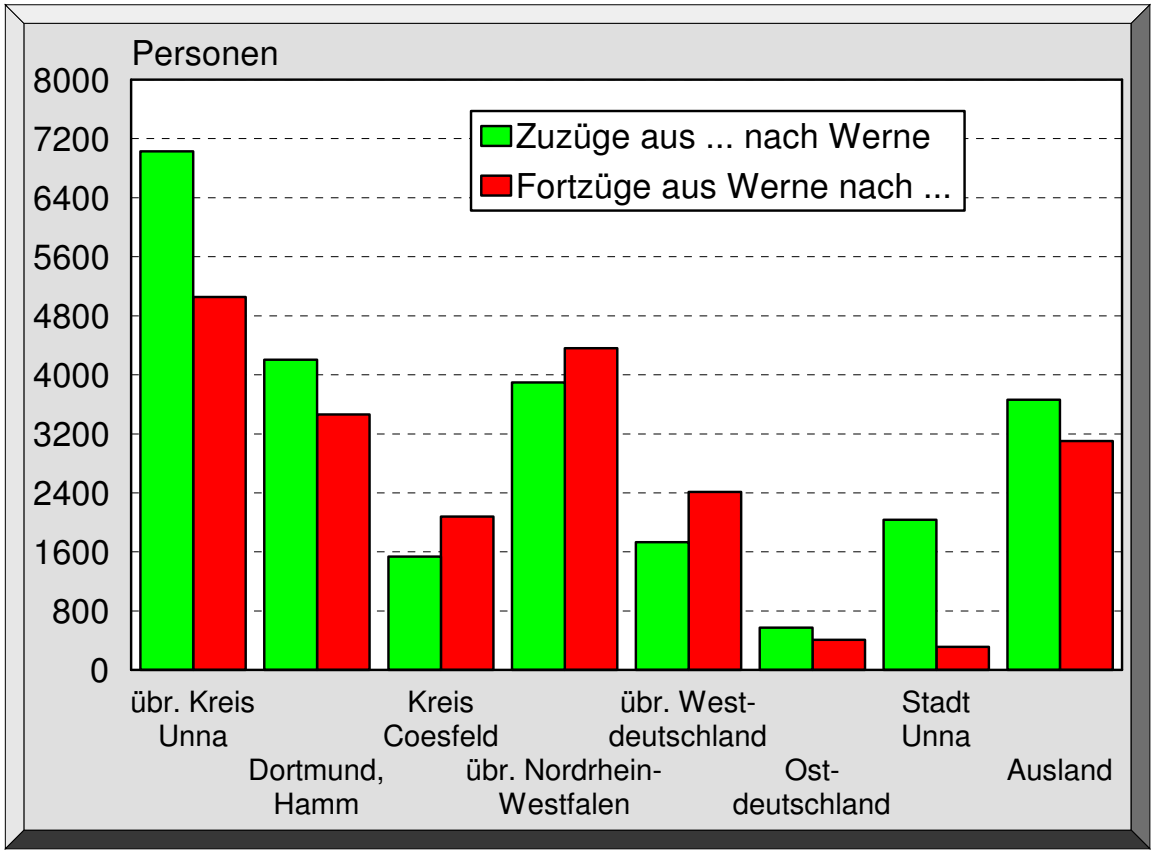


Die Wanderungssalden gegenüber der Stadt Unna werden separat ausgewiesen, weil über das Durchgangslager Unna-Massen Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinden des Landes verteilt wurden. Zwar besteht wegen der räumlichen Nähe zwischen Werne und Unna auch ein „normaler“ Wanderungsaustausch, aber insbesondere die sehr hohen Wanderungsgewinne bis 1996 dürften weit überwiegend auf die Spätaussiedleraufnahme zurückzuführen sein. Seit 1997 ist die Bedeutung dieser Zuwanderungskomponente erheblich zurückgegangen.

Die Wanderungssalden gegenüber dem übrigen Westdeutschland waren mit Ausnahme des Jahres 1997 negativ. Vergleichsweise niedrig sind die Wanderungsgewinne aus Ostdeutschland. Die für viele Kommunen zur Stabilisierung der Einwohnerzahl wichtige Auslandszuwanderung spielt für die Entwicklung der Stadt Werne gegenwärtig keine Rolle. In den Jahren 1988 bis 1993 waren, wie in ganz Westdeutschland, aber sehr hohe positive Salden zu verzeichnen.

Die Wanderungsströme der Vergangenheit zeigt **Abbildung 6** im Überblick. Hier tritt das typische Bild einer Stadt im unmittelbaren Einzugsbereich weit größerer Städte sehr deutlich hervor. Der hohe Zuzugsdruck aus Westen, Süden und Osten führt zu (Verdrängungs)-Abwanderungen in die stärker ländlich geprägten nördlich gelegenen Kommunen des Kreises Coesfeld.

Abbildung 6: Wanderungsvolumen der Stadt Werne in der Summe der Jahre 1988 bis 2004 gegenüber verschiedenen Regionen



Damit ist die Stadt Werne bezüglich der vom Volumen her dominierenden kleinräumigen Wanderungen sowohl aufnehmende Kommune (aus dem übrigen Kreis Unna und den Städten Hamm und Dortmund) als auch abgebende Kommune (an die Kommunen des Kreises Coesfeld).

Die Wanderungsbewegungen sind ein starkes Indiz dafür, dass Werne bei Wohnungen gegenüber Hamm und Dortmund sowie den übrigen Kommunen des Kreises Unna ein besseres Preis-Leistungsverhältnis aufweist und dass auch im Raum Werne Wohnungen mit zunehmender Entfernung von den hochverdichteten Räumen immer preiswerter werden.

Die Wanderungsverluste an die übrigen alten Bundesländer dürften vor allem als so genannte „Ausbildungsabwanderung“ bei der jüngeren Bevölkerung entstehen. Derartige Wanderungsverluste sind in nahezu allen Kommunen ohne Hochschulen festzustellen und kaum zu vermeiden.

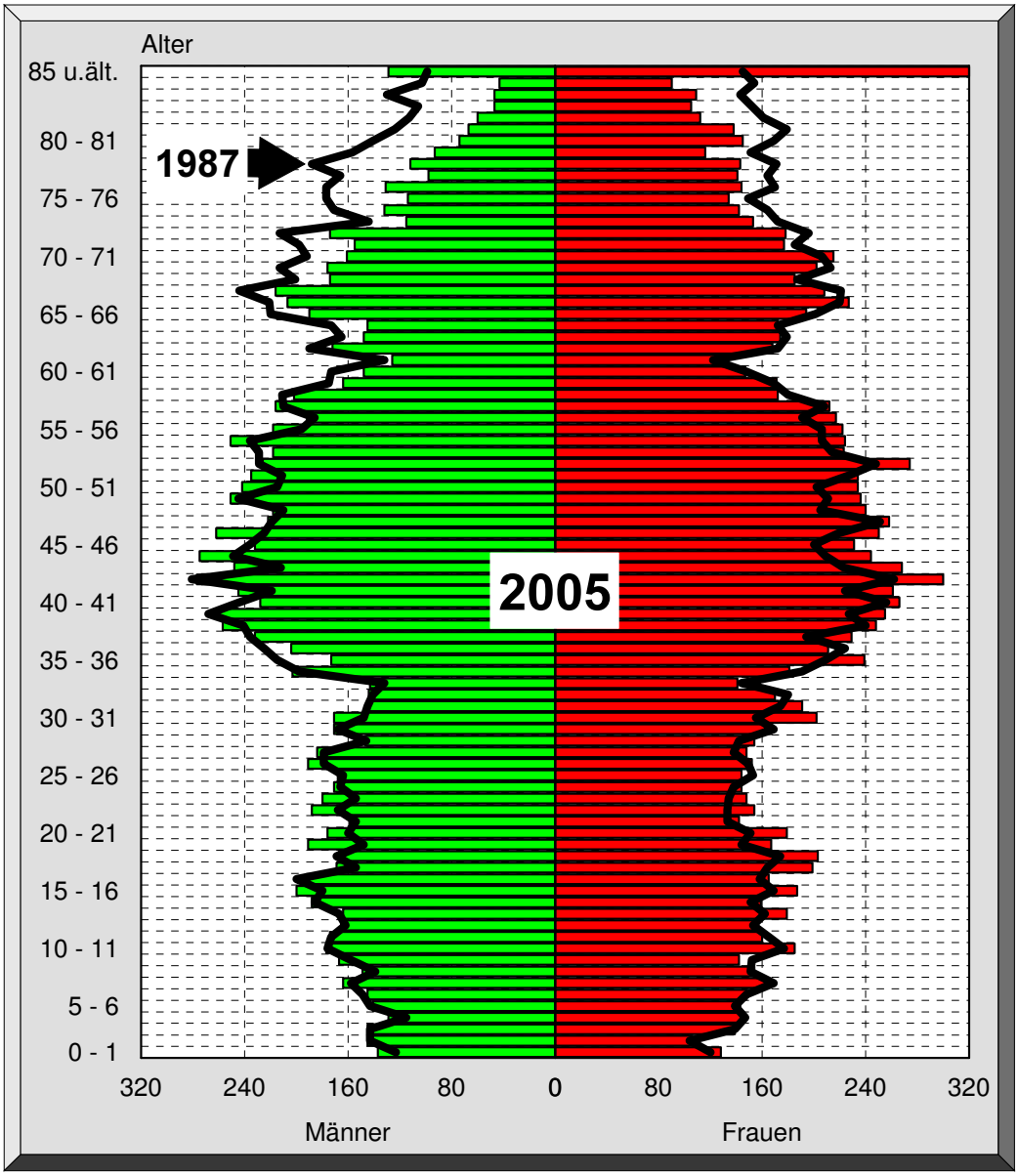
Zu beachten ist bei der Beurteilung der Wanderungsbewegungen noch die vergleichsweise hohe Attraktivität der Stadt Werne für ältere Menschen. Wegen dieser Attraktivität haben verschiedene Investoren Einrichtungen zum Wohnen für ältere Menschen in der Stadt errichtet. Zwar liegt der Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung mit 19,6 % nur unwesentlich über dem Landesdurchschnitt von 19,3 %, aber Werne weist in dieser Altersgruppe ständige Wanderungsgewinne von etwa 70 bis 80 Personen pro Jahr auf, die jedoch über einen entsprechend höheren Sterbeüberschuss wieder aufgezehrt werden. Ein Wanderungsgewinn von 70 bis 80 Personen pro Jahr ist somit als „Basiswanderungsgewinn“ zu betrachten, der bei Vollauslastung der speziell für ältere Menschen geschaffenen Wohnungen automatisch anfällt. Darunter liegende Gesamtwanderungssalden zeigen Wanderungsverluste bei den unter 65-Jährigen.

Damit hat Werne zumindest ansatzweise eine Position erreicht wie traditionelle Kurorte oder auch Kommunen an der Nordseeküste oder in Oberbayern. Einige dieser Städte unterstützen die Zuwanderung ältere Menschen gezielt, da sie erkannt haben, dass diese Zuwanderer über ihrer Kaufkraft Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen und damit Beschäftigung in die Kommunen bringen. Da es sich bei den Zuwanderern um relativ einkommens- und vermögensstarke Haushalte handelt, ist gleichzeitig das Risiko von Folgelasten für die Kommune sehr gering.

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Stadt Werne** zeigt **Abbildung 7**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2005 die entsprechende um achtzehn Jahre verschobene Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1987, aufgefüllt um die jährlichen Geburtenzahlen, als Linie eingezeichnet. Da die Sterbefälle erst oberhalb des 60. Lebensjahres zu deutlichen Reduzierungen der Jahrgangsstärken führen, sind die darunter liegenden Differenzen zwischen der Altersstruktur des Jahres 2005 und der des Jahres 1987 nahezu ausschließlich durch die Wanderungsbewegungen verursacht.

Über nahezu alle Altersstufen bis zum 60. Lebensjahr sind leichte Wanderungsgewinne zu erkennen. Zwischen dem 55. und 70. Lebensjahr liegt die Linie insbesondere bei den Frauen fast genau auf der Vollstruktur des Jahres 2005. Dies zeigt die nach dem 45. Lebensjahr erheblich sinkende Wanderungsaktivität der Bevölkerung. Die bei der männlichen Bevölkerung bereits um das 60. Lebensjahr auftretenden Differenzen sind auf die ab diesem Alter im Vergleich zur weiblichen Bevölkerung höhere Sterblichkeit zurückzuführen. Die Wanderungsgewinne bei der älteren Bevölkerung fallen weit überwiegend oberhalb des 75. Lebensjahres an und sind in der Darstellung nicht zu erkennen.

Abbildung 7: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne 2005 sowie die zeitverschobene Altersstruktur des Jahres 1987



2.3 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung von Wohnungsbestand und Wohnungsneubau in der Stadt Werne seit 1987 zeigt **Tabelle 3.**

Tabelle 3: Bautätigkeit von 1987 bis 2005 in der Stadt Werne

Jahr	Wohnungs-bestand [1)]	Neubautä-tigkeit	davon:			Wohnungs-abgänge [1)]
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	sonstige	
1987	10.517	-	-	-	-	-
1988	10.573	80	62	18	0	24
1989	10.650	92	72	19	1	15
1990	10.751	110	78	28	4	9
1991	10.895	153	77	68	8	9
1992	10.989	103	39	64	0	9
1993	11.139	159	63	95	1	9
1994	11.305	175	60	81	34	9
1995	11.529	233	76	137	20	9
1996	11.704	184	120	48	16	9
1997	11.880	185	93	80	12	9
1998	12.068	198	101	71	26	10
1999	12.201	143	55	52	36	10
2000	12.312	129	42	65	22	18
2001	12.547	253	66	63	124	18
2002	12.608	93	33	54	6	32
2003	12.690	108	62	41	5	26
2004	12.770	106	48	54	4	26
2005	12.915	174	79	87	8	29
Veränder./ Summe	**2.398**	**2.678**	**1.226**	**1.125**	**327**	**280**
in v.H.	**22,8**	**100,0**	**45,8**	**42,0**	**12,2**	**2,7**

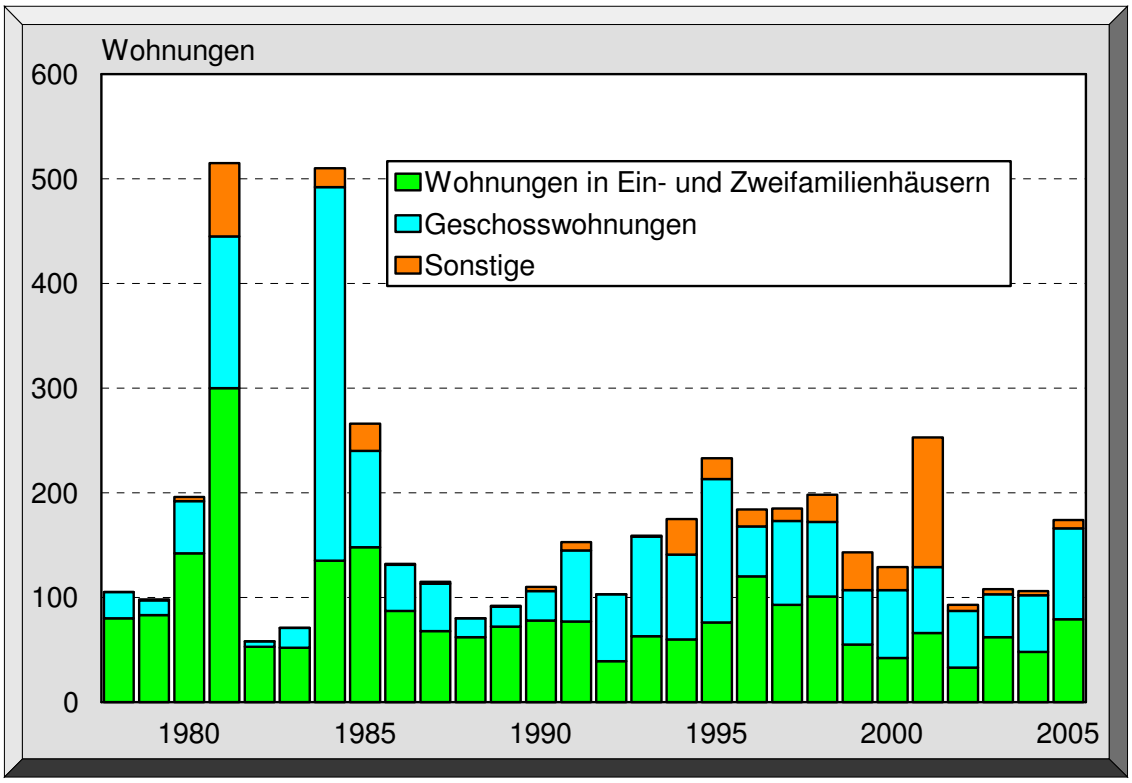
1) Quelle: Eigene Schätzung; die Wohnungsfortschreibung erfasst die Wohnungsabgänge nur unvollständig, da insbesondere Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen (zu gewerblich genutzten Räumen) praktisch nicht erfasst werden. Aus dem Vergleich der Großzählungen ergab sich ein durchschnittlicher Abgang von rd. 0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr, wobei in Zeiten hoher Nachfrage der Abgang tendenziell unter diesen Durchschnittswert absinkt und bei erkennbaren Überhängen darüber ansteigt. Dies wurde bei der Schätzung der Abgänge berücksichtigt.

Insgesamt zeigt sich eine recht stark schwankende Bautätigkeit. Wenn in einer Phase allgemein starker Wohnungsnachfrage wie z. B. im Jahr 1992, in der Stadt Werne der Wohnungsbau gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel zurück-

gegangen ist, so deutet dies auf einen zumindest temporären Baulandmangel hin. Ebenso zeigt aber auch die gegen den Trend der Baukonjunktur laufende Ausweitung des Wohnungsbaus im Jahr 2005 die hohe Attraktivität der Stadt Werne.

Über einen längeren Zeitraum zeigt **Abbildung 8** den Wohnungsbau in Werne nach der Gebäudeart. Dabei ist der bundesweite Verlauf der Baukonjunktur auch in der Stadt Werne deutlich zu erkennen. Auf einen sehr starken Wohnungsbau 1981 und dann nochmals in der Endphase des so genannten Bauherrenmodells folgte der auch in Werne zu erkennende starke Einbruch mit den bundesweit niedrigsten Fertigstellungswerten der Nachkriegszeit in der zweiten Hälfte der 1980er-Jahre. Der nachfolgende Bauboom ist in Werne nur abgeschwächt sichtbar und zeigt auch die bereits erwähnten Abweichungen von der allgemeinen Baukonjunktur.

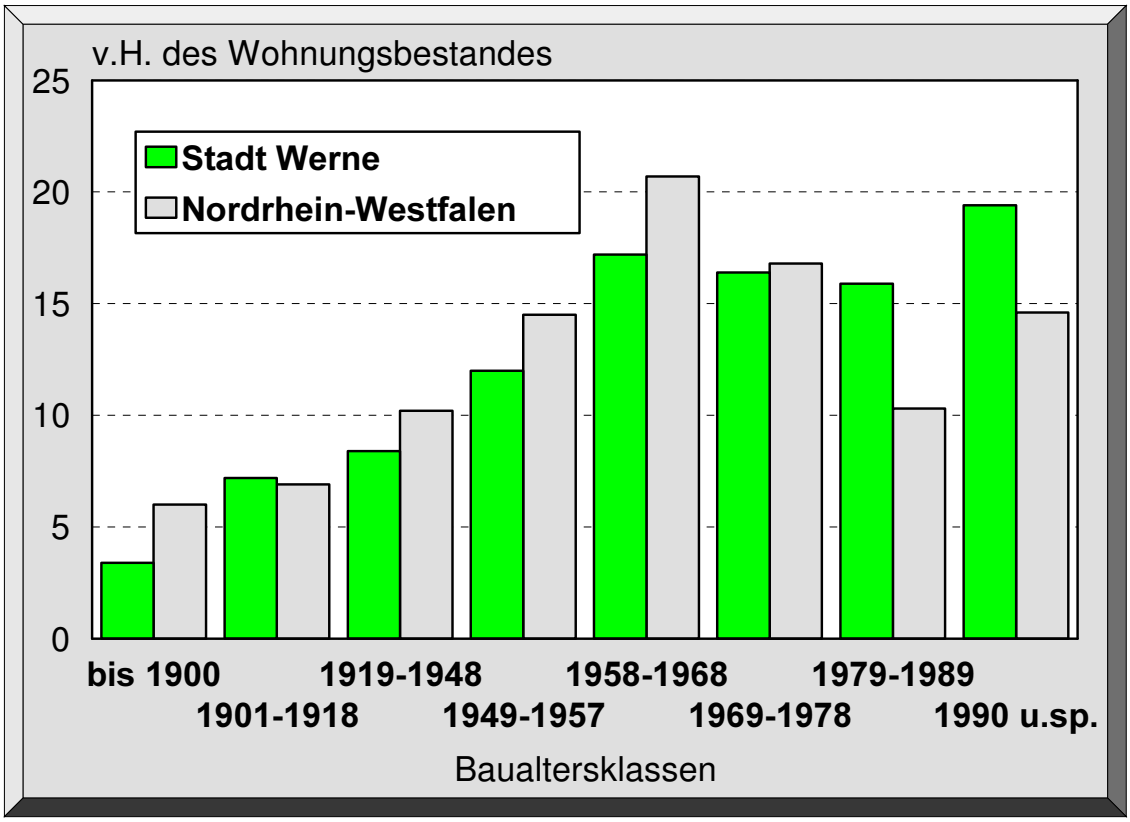
Abbildung 8: Wohnungsbautätigkeit von 1978 bis 2005 in der Stadt Werne nach der Gebäudeart



Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Werne ist in **Abbildung 9** im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen ausgewiesen. Der Anteil an bis 1948 errichteten Altbauten ist mit 19 % geringer als im Land Nordrhein-Westfalen (gut 23 %). Auch die Baualtersklassen des „Wiederaufbaus“ zwischen 1949

und 1968 sind in Werne mit gut 29 % aller Wohnungen schwächer vertreten als im Landesdurchschnitt (35 %). In der Phase 1969 bis 1978 entsprach die relative Bautätigkeit dann annähernd dem Landesdurchschnitt und anschließend fiel die Bautätigkeit in Werne im Vergleich zum Land überdurchschnittlich aus.

Abbildung 9: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in der Stadt Werne und im Land Nordrhein-Westfalen Ende 2005 in v.H.



2.4 Haushalte

Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Tabelle 4**) wird statistisch nicht erfasst. Es wird daher bei den hiermit vorgelegten Modellrechnungen auch für die Vergangenheit eine eigene Methode angewendet, die im Wesentlichen davon ausgeht, dass die Tendenz zur weiteren „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) weiter anhält und dass die Verfügbarkeit von Wohnungen Voraussetzung für die Haushaltsbildung bzw. den Zuzug von Haushalten ist.

Tabelle 4: Entwicklung der Privathaushalte von 1987 bis 2005 in der Stadt Werne

Jahr	Erwachsene (23 J. u.ä.)	Haushalte	Erwachsene je Haushalt	Einwohner je Haushalt
1987	19.989	10.670	1,873	2,642
1988	20.307	10.757	1,888	2,649
1989	21.102	10.872	1,941	2,697
1990	21.260	11.008	1,931	2,678
1991	21.550	11.173	1,929	2,660
1992	21.821	11.282	1,934	2,654
1993	22.036	11.437	1,927	2,632
1994	22.227	11.593	1,917	2,608
1995	22.481	11.810	1,904	2,579
1996	22.535	11.975	1,882	2,555
1997	22.722	12.138	1,872	2,537
1998	22.834	12.311	1,855	2,507
1999	22.727	12.424	1,829	2,470
2000	22.894	12.523	1,828	2,461
2001	22.940	12.626	1,817	2,438
2002	23.075	12.731	1,813	2,426
2003	23.171	12.815	1,808	2,406
2004	23.205	12.863	1,804	2,390
2005	23.234	12.910	1,800	2,378
Veränder. in v.H.	**3.245 16,2**	**2.240 21,0**		

Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Anzahl erwachsener Personen je Haushalt (Singularisierung) sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die schneller ansteigende Lebenserwartung von Frauen.

Seit 1987 hat sich die Zahl der Haushalte um 21 % auf 12.900 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 16 % und einer Steigerung der Einwohnerzahl um 9 %), weil sich die Zahl der Erwachsenen erhöht hat **und** die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert hat.

Damit ist die Singularisierung der Bevölkerung bereits wieder auf den langfristigen Pfad eingeschwenkt, nachdem sich zwischenzeitlich der seit den 1960er-Jahren zu beobachtende Singularisierungstrend auch in der Stadt Werne umgekehrt hatte. Entgegen diesem langfristigen Trend war die Zahl der Haushalte von 1987 bis 1992 deutlich langsamer gestiegen als die Zahl der Erwachsenen.

In dieser Zeit stieg sogar die durchschnittliche Personenzahl (inkl. der Kinder) je Haushalt an.

Der Grund für die gegenläufige Entwicklung lag im zu geringen Angebot an neuen Wohnungen bei gleichzeitig starker Steigerung der Erwachsenenzahl. Da das Neubauangebot von Wohnungen und die jährlich durch Sterbefälle und Fortzüge freiwerdenden Wohnungen nicht mit der Zahl „neuer“ junger Erwachsener und den Zuwanderern Schritt halten konnte, wurden erwachsene Kinder daran gehindert, sich aus dem Haushalt der Eltern zu lösen; Zuwanderer mussten vorübergehend in Wohnheime, Hotels u.ä. ausweichen. Auch die Zahl der Untermieterhaushalte stieg an. Die schwächere Zunahme der Haushalte war also ein Indiz für einen Mangel an Wohnungen.

2.5 Wohnungsmarktentwicklung

Zur Abschätzung der Wohnungsmarktentwicklung ist es weiterhin notwendig, Annahmen zur Veränderung der **Wohnungsleerstände** (Mobilitätsreserve) zu treffen. Regionale Daten zu dieser Größe stehen nur aus der Volkszählung zur Verfügung. Deshalb erfolgt die Fortschreibung mittels eines Simulationsmodells, das die landesweit über die Mikrozensen bzw. die Wohnungsstichproben ermittelten Trends unter Beachtung der regionalen Besonderheiten auf die Region überträgt. Dieses zur Feststellung des Wohnungsdefizits/-überhangs verwendete Modell versucht zunächst, die sich neu bildenden Haushalte in den Wohnungsneubauten und frei werdenden Wohnungen unterzubringen. Wollen sich mehr Haushalte bilden, wird die Leerwohnungsreserve vermindert. Dies dient als Puffer zur Unterbringung der sich neu bildenden Haushalte über den Zugang an neuen Wohnungen hinaus.

Mobilitätsreserve

Für ein problemloses Umziehen wird von uns eine **Mobilitätsreserve** von 2 % des Wohnungsbestandes als notwendig angesetzt. Sinkt die Leerwohnungsreserve unter diesen Wert ab, so bilden sich Umzugsstaus, d. h. die umzugswilligen Haushalte müssen auf das Freiwerden oder den Neubau einer Wohnung warten und behindern ihrerseits wieder Haushalte, die in ihre bisherige Wohnung ziehen wollen. Deshalb bedeutet Wohnungsleerstand nicht unbedingt „unvermietet“ oder „ungenutzt“. So tritt der Zustand „nicht bewohnt“ praktisch bei jedem Mieter- oder Eigentümerwechsel auf, weil Schönheitsreparaturen oder Sanierungen vor dem Neubezug durchgeführt werden. Es handelt sich bei der Mobilitätsreserve somit nicht um dauerhafte Leerstände oder sogar Wohnungsüberhänge, sondern lediglich um die kurzfristigen Leerstände beim Nut-

zerwechsel bzw. vor dem Erstbezug. Erst wenn der Leerstand deutlich über die Mobilitätsreserve hinausgeht, muss von ernsten Vermarktungsproblemen ausgegangen werden.

Wohnungsdefizit oder -überhang

Wie **Tabelle 5** zeigt, gab es im Jahr 1987 in der Stadt Werne 244 leer stehende Wohnungen. Dies entsprach damals 2,3 % des Wohnungsbestandes und lag damit leicht über der von uns als notwendig erachteten Mobilitätsreserve von 2 % des Bestandes. Die Mitte der 1980er-Jahre bundesweit entstandenen Wohnungsüberhänge waren somit zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung in Werne bereits wieder weitgehend vom Markt verarbeitet. Für das Jahr 2005 errechnet das Modell aufgrund der Baufertigstellungen und der Haushaltsentwicklung 375 Leerwohnungen. Der Leerwohnungsbestand liegt damit heute bei 2,9 %, nachdem er Anfang der 1990er-Jahre bis auf etwa 1 % des Wohnungsbestandes gesunken war.

Tabelle 5: Leerwohnungsreserve von 1987 bis 2005 in der Stadt Werne

Jahr	Leerwohnungen [1)]		Defizit	Überhang
	Bestand-ist	Bestand-soll		
1987	244	210		34
1988	213	211		2
1989	184	213	29	
1990	162	215	53	
1991	145	218	73	
1992	132	220	88	
1993	122	223	101	
1994	126	226	100	
1995	131	231	100	
1996	137	234	97	
1997	145	238	93	
1998	155	241	86	
1999	168	244	76	
2000	184	246	62	
2001	316	251		65
2002	265	252		13
2003	258	254		4
2004	285	255		30
2005	375	258		117

1) Bestand Soll = 2 % des Wohnungsbestandes

Es errechnet sich damit in Höhe der Differenz zwischen Soll- und Istbestand an Leerwohnungen ein **Überhang von rd. 120 Wohnungen** in der Stadt Werne. Auch im übrigen Kreis Unna ist die Leerwohnungszahl inzwischen über die notwendige Mobilitätsreserve angestiegen.

Die Wieder- und Neuvermietung von Wohnungen, insbesondere im unteren Qualitätssegment und in unbeliebten Lagen, dürfte sich inzwischen im gesamten Kreis Unna erheblich schwieriger gestalten als Anfang der 1990er-Jahre. Die größten Probleme dürften in Werne bei unsanierten Altbauten bestehen.

3 Projektion der Entwicklung bis 2020

3.1 Ausgangslage

Aufgrund der Lage der Stadt Werne in einer relativ stark verdichteten Region und der im Vergleich zur Region geringen Einwohnerzahl sind die weiteren (Bevölkerungs-)Entwicklungsmöglichkeiten relativ unabhängig von der Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Werne und der Region.

Vor dem Hintergrund eines wachsenden Sterbeüberschusses und einer zunehmenden Konkurrenz der Kommunen um Einwohner wird sich die Stadt Werne hinsichtlich der weiteren Einwohnerentwicklung als Wohnstandort insbesondere gegenüber den angrenzenden Kommunen positionieren müssen. Die bisherigen Wanderungsbewegungen sind durch Wanderungsgewinne aus dem übrigen Kreis Unna sowie den Städten Hamm und Dortmund sowie Wanderungsverluste an die Kommunen des Kreises Coesfeld gekennzeichnet.

Die Stadt Werne sollte sich auch hinsichtlich der weiteren Einwohnerentwicklung Ziele setzen, da die kleinräumigen Wanderungen durchaus von der Kommunalpolitik zu beeinflussen sind. Als Zielvorgabe zur Ableitung von „Einwohnerzielen“ kann z. B. die weitere Auslastung bestimmter Infrastruktureinrichtungen herangezogen werden.

Neben der vorhandenen Infrastruktur ist ein wesentliches Steuerungsinstrument zur Gewinnung bzw. zum Halten von Einwohnern in der Verfügbarkeit und den Preisen des Baulandes zu sehen.

3.2 Bevölkerung und Haushalte

Die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung folgt vor allem der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten. Insbesondere zwischen Ober- und Mittelzentren und dem jeweiligen Umland werden die Wanderungen weit gehend bestimmt durch die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- **Belastung des Nettoeinkommens durch Miete bzw. Zinsaufwendungen (nach Steuern),**

- **Nähe zum Arbeitsplatz (meist des Haushaltsvorstands) und**
- **Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).**

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird i.d.R. das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht.

Damit ist die kleinräumige Bevölkerungsverteilung auch das Resultat kommunaler Wohnungs- und Baulandpolitik. Städte wie Werne, die bezüglich der kleinräumigen Wanderungen sowohl aufnehmende als auch abgebende Kommunen sind, haben es selbst in der Hand, durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen höhere Zuwanderungen zu realisieren bzw. Abwanderungen zu verhindern. Andererseits werden mit einer restriktiven Baulandpolitik Zuwanderungen unterbunden.

Die Entwicklung seit 1987 verdeutlicht die Zusammenhänge (vgl. **Tabelle 6**). Die starken **Bevölkerungsgewinne der kleineren Kommunen** stehen zwar im **Gegensatz zur landespolitisch gewünschten Entwicklung**, zeigen aber ein, gemessen an den Präferenzen der Haushalte, rationales Verhalten der Bevölkerung.

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2005 im Land Nordrhein-Westfalen nach Gemeindegrößenklassen

Gemeinde-größenklasse	Einwohner 1987	Einwohner 2005	Veränderung absolut	Veränderung in v.H.
größer 500.000 Einwohner	3.226.183	3.233.023	6.840	**0,2**
100.000 bis unter 500.000 Einwohner	4.871.552	5.019.537	147.985	**3,0**
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	2.468.770	2.655.953	187.183	**7,6**
20.000 bis unter 50.000 Einwohner	3.786.848	4.288.752	501.904	**13,3**
10.000 bis unter 20.000 Einwohner	1.779.043	2.114.565	335.522	**18,9**
unter 10.000 Einwohner	611.560	746.275	134.715	**22,0**
Land Nordrhein-Westfalen	**16.743.956**	**18.058.105**	**1.314.149**	**7,8**

Diese flachere Siedlungsentwicklung zeigt sich bereits seit mehreren Jahrzehnten in allen Flächenländern der Bundesrepublik Deutschland. Während in den Landesentwicklungsplänen die weitere Siedlungsentwicklung in den Zentralen

Orten und entlang der (Nah-)Verkehrsachsen präferiert wird, stellt sich in der Realität eine relative Abnahme der Bedeutung dieser zentralen Orte ein.

Die künftige Veränderung der Einwohnerzahl in der Stadt Werne wird bestimmt durch

- **die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle),**
- **die von Attraktivität der Stadt Werne und ihres Wohnungsangebotes abhängigen Nahwanderungen und**
- **die von der Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der „Region Werne“ abhängigen Fernwanderungen.**

Die künftigen Geburten und Sterbefälle können recht sicher prognostiziert werden. Bereits integriert sind bei den Sterbefallzahlen die „Basiszuwanderungen“ älterer Menschen.

Dagegen sind die beiden wesentlichen Einflussfaktoren der übrigen Wanderungen kaum prognostizierbar. Schon für Deutschland insgesamt gibt es nur grobe Schätzungen zur möglichen Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes. Da die kleinräumige Arbeitsplatzentwicklung, auch in der Region Werne, immer durch einzelbetriebliche Entscheidungen oder auch Zufälle maßgeblich beeinflusst werden kann, ist eine Prognose kaum möglich. Die Attraktivität der Stadt Werne und das Wohnungsangebot stehen in engem Zusammenhang mit der ebenfalls nicht prognostizierbaren Kommunalpolitik in der Stadt. Insofern ist eine „Prognose“ der Einwohnerzahl in Werne nicht möglich.

Aufgrund dieser Situation stellt die im Folgenden vorgestellte Bevölkerungsentwicklung ein Szenario dar. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre lag der Wanderungssaldo der Stadt Werne in der Summe unter der „Basiszuwanderung“ älterer Menschen. **Hier will die Stadt Werne mit einer Erhöhung der Attraktivität des Baulandangebotes reagieren, um insbesondere bei den Nahwanderungen eine Verbesserung der Wanderungsbilanz zu erzielen.** Dies wurde beim Aufbau des Szenarios berücksichtigt. Dieses Szenario zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werne orientiert sich somit den Vergangenheitswerten der kleinräumigen Wanderungen innerhalb dieses Raumes und einem Ziel der Stadt Werne. Auch wenn es sich „nur“ um ein Szenario handelt, so zeigen doch die bisherigen Erfahrungen des Pestel Instituts mit etwa 600 kleinräumigen Bevölkerungsszenarien seit Anfang der 1990er- Jahre gute Ergebnisse. Abgesehen von Einzelfällen mit „dramatischen“ und nicht vorhersehbaren Einzelereignissen insbesondere beim Arbeitsplatzangebot (Schließung

größerer Arbeitsstätten; Abzug ausländischer Militäreinheiten) lag die Abweichung der Modellrechnungen von der tatsächlichen Einwohnerzahl meist unter 1 %.

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Prognose ergeben sich aufgrund des vor Ort vorgefundenen Niveaus der Geburtenhäufigkeit und eines Szenarios zur Sterblichkeit, das von einer weiteren Steigerung der Lebenserwartung ausgeht. Der bereits in der Vergangenheit negative natürliche Saldo bleibt erhalten und führt in der Summe bis zum Jahr 2020 zu einem Bevölkerungsverlust von 2.900 Personen.

Der Wanderungssaldo soll in der Summe der 15 Jahre bis 2020 bei +1.500 bis +1.600 Personen liegen. Seine Zusammensetzung nach Ziel- und Herkunftsregionen für die aktuelle Situation und die Prognosejahre 2010 und 2020 ist **Tabelle 7** zu entnehmen.

Tabelle 7: Wanderungssalden nach Herkunfts- und Zielgebieten für die Stadt Werne im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2004 sowie die Szenario-Werte für 2010 und 2020

Herkunfts- /Zielort	**Ø 2000 - 2004**	**2010**	**2020**
Stadt Unna	39	20	15
übr. Kreis Unna	106	120	120
Kreis Coesfeld	-39	-20	-15
Dortmund, Hamm	4	15	15
übr. NRW	-27	-25	-20
übr. Westdeutschland	-39	-30	-25
Ostdeutschland	14	0	0
Ausland	-6	20	30
Summe	**52**	**100**	**120**

Der Zustrom an Spätaussiedlern wird zurückgehen und nach 2010 fast völlig versiegen. Damit bleiben nur noch die normalen Wanderungsbeziehungen mit der Stadt Unna, die allerdings weiterhin einen für Werne positiven Saldo aufweisen sollten.

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 weitge-

hend stabile Verhältnisse mit leicht sinkendem Wanderungsvolumen angesetzt. Für die Wanderungsbeziehungen mit dem Ausland erwarten wir dauerhafte und schwach ansteigende Wanderungsgewinne.

Insgesamt sinkt die Einwohnerzahl in diesem Szenario bis zum Jahr 2020 um gut 1.300 Personen (vgl. **Tabelle 8**). Die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2020 zeigt **Abbildung 10.**

Abbildung 10: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2020 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005

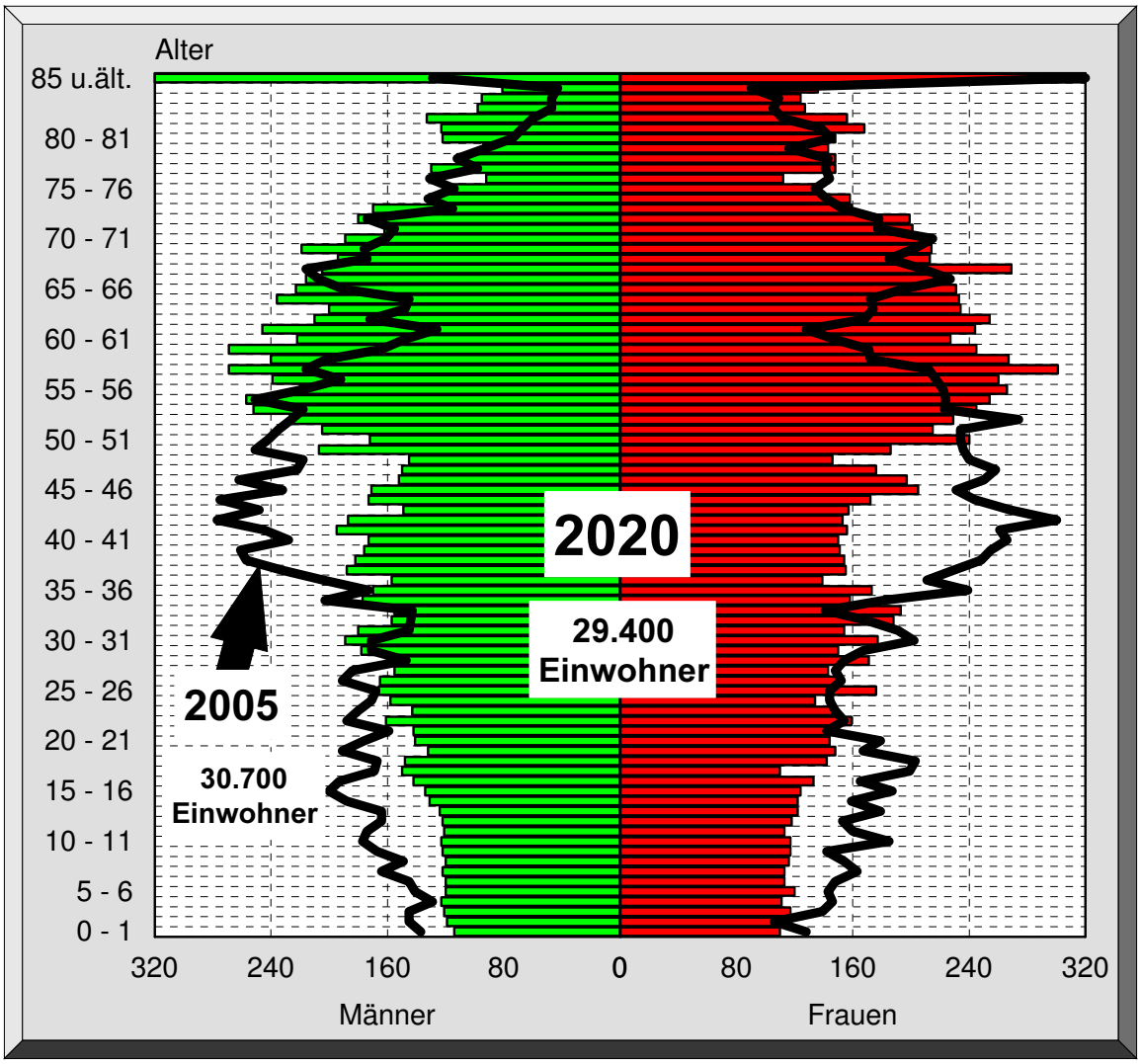


Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020 in der Stadt Werne

Jahr	Bevölkerung gesamt	Geburten	Sterbefälle	natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
2005	30.695	-	-	-	-
2006	30.632	243	378	-135	72
2007	30.566	240	384	-144	78
2008	30.488	234	396	-162	84
2009	30.415	229	394	-165	92
2010	30.335	223	403	-180	100
2011	30.271	230	402	-172	108
2012	30.178	226	427	-201	108
2013	30.096	223	417	-194	112
2014	29.999	222	431	-209	112
2015	29.904	224	435	-211	116
2016	29.806	230	444	-214	116
2017	29.698	223	447	-224	116
2018	29.588	227	457	-230	120
2019	29.489	224	443	-219	120
2020	29.365	220	464	-244	120
Veränder./ Summe in v.H.	**-1.330 -4,3**			**-2.904 -9,5**	**1.574 5,1**

Gemäß den Prämissen der Modellrechnung wird die Zahl der privaten Haushalte durch die Entwicklung der erwachsenen Bevölkerung und die **weitere Singularisierung** in der Stadt Werne bestimmt. Der Singularisierungseffekt, der sich in der Abnahme der durchschnittlichen Erwachsenenhaushaltsgröße niederschlägt und Mitte der 1990er-Jahre in der Stadt Werne wieder einsetzte, wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Wert von Ende 2005 bis 2020 von 1,800 Erwachsenen pro Haushalt auf 1,760 vermindert. In **Tabelle 9** ist die Projektion der Entwicklung der Bevölkerungsgruppe von 23 Jahren und älter, deren durchschnittliche Haushaltsgröße und die daraus resultierende Anzahl von Haushalten bis zum Jahr 2020 dargestellt. Bei leicht steigender Erwachsenenzahl (die Bevölkerung schrumpft von der Basis her, d. h. zunächst nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen ab) wird die Anzahl privater Haushalte wegen der Singularisierung relativ stärker um insgesamt gut 400 zunehmen.

Tabelle 9: Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020 in der Stadt Werne

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte	Erwachsene je Haushalt	Einwohner je Haushalt
2005	23.234	12.910	1,800	2,378
2006	23.266	12.948	1,797	2,366
2007	23.309	12.992	1,794	2,353
2008	23.297	13.006	1,791	2,344
2009	23.342	13.051	1,789	2,330
2010	23.379	13.091	1,786	2,317
2011	23.436	13.143	1,783	2,303
2012	23.469	13.181	1,781	2,290
2013	23.505	13.221	1,778	2,276
2014	23.560	13.272	1,775	2,260
2015	23.571	13.298	1,773	2,249
2016	23.574	13.320	1,770	2,238
2017	23.547	13.324	1,767	2,229
2018	23.528	13.333	1,765	2,219
2019	23.549	13.364	1,762	2,207
2020	23.497	13.354	1,760	2,199
Zunahme	**263**	**444**		
in v.H.	**1,1**	**3,4**		

3.3 Wohnungsbedarf

Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgte in der Vergangenheit i.d.R. die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wurde nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes Versorgungsniveau erreicht wird.

Zwar hat sich das Pestel Institut immer bemüht, einen möglichst „nachfragenahen“ Bedarf zu definieren, doch waren notwendigerweise immer stark normative Elemente enthalten. Dies betrifft sowohl die Ansätze für die Wohnungsabgänge, Zweitwohnungen und Freizeitwohnungen wie auch das Niveau der weiteren Singularisierung.

Insgesamt ist der Wohnungsbedarf vom „Versorgungsdenken“ der Nachkriegszeit geprägt. In Zeiten einer latenten Mangelsituation auf den Wohnungsmärkten war dieses „Versorgungsdenken“ auch durchaus berechtigt. In der Vergangenheit wurde die verfügbare Kaufkraft der privaten

Haushalte durch Subventionen (Wohngeld, Sozialhilfe, Eigenheimzulage) ebenso erhöht wie die Angebotspreise der Mietwohnungsanbieter (über sozialen Wohnungsbau, verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten) vermindert wurden.

Bei einer Wohnfläche von heute weit über 40 m² je Einwohner kann die Versorgung „breiter Schichten der Bevölkerung“ aber durchaus als gewährleistet betrachtet werden. **Da zudem die finanzielle Situation des Staates weitere Subventionen kaum zulassen wird, wird man sich vom bisherigen Versorgungsdenken verabschieden müssen. Ein, wie auch immer ermittelter, „Wohnungsbedarf“ stellt aber nur dann eine sinnvolle Orientierungsgröße dar, wenn entsprechende staatliche finanzielle Mittel verfügbar sind, um diesen Bedarf auch unabhängig von der Nachfrage umzusetzen.**

Da künftig weit stärker als bisher marktwirtschaftliche Bedingungen auch auf den Wohnungsmärkten zu erwarten sind, erübrigt sich die Berechnung eines, politisch definierten und nur über Subventionen erreichbaren, Neubaubedarfes.

3.4 Wohnungsnachfrage

3.4.1 Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2005

Das Wohnen im Ein- oder Zweifamilienhaus genießt bei den privaten Haushalten die höchste Wertschätzung. Rd. 80 % der Haushalte würden am liebsten in einem frei stehenden Einfamilienhaus wohnen. Für ein Reihen- oder Doppelhaus können sich dagegen nur etwa 6 % der Haushalte begeistern und nur die verbleibenden 14 % bevorzugen das Wohnen im Mehrfamilienhaus.[1] Solange der Wohnungsbestand noch nicht den Wohnwünschen der Bevölkerung entspricht, muss selbst bei negativem quantitativen Wohnungsbedarf noch mit einer Neubaunachfrage gerechnet werden.

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 freigewordene Bestandsgebäude und erst danach durch Neubauten befriedigt. Diese Nachfrage ist relativ

[1] Quelle: Befragung von 2.500 Haushalten durch die GfK im Auftrag des Pestel Instituts im Frühjahr 2000

unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, da in dieser Phase des Haushaltslebenszyklus durch beruflichen Aufstieg z. T. erhebliche Einkommenszuwächse erzielt werden und permanent junge Mieterhaushalte in die entsprechende Alters- und die erforderliche Einkommensklasse „hineinwachsen“. Die gegenwärtig zu beobachtende Schwächephase auch auf dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist bereits auf die generell rückläufige Nachfrage aufgrund sinkender demographischer Nachfragepotenziale zurückzuführen. Verstärkt wurde die Nachfrageschwäche zusätzlich durch die von Politik und Medien verbreitete „Negativ-Stimmung“, die innerhalb der Bevölkerung zu großer Verunsicherung geführt hat.

Die Entwicklung von 1987 bis 2005 zeigt **Tabelle 10**. Die regional stark differierende spezifische Nachfrage (letzte Spalte in **Tabelle 10**) ist vor allem vom Baulandpreis abhängig. In Werne wurden seit 1995 im Mittel jährlich 26 Erstbezüge von Einfamilienhäusern pro 1.000 Personen der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre realisiert (Nachfrageziffer = 26,0; Kreis Unna 19,9; Kreis Coesfeld 29,1; Stadt Hamm 18,9; Stadt Dortmund 10,7). Die Nachfrage in Werne wurde zu knapp zwei Dritteln aus dem Wohnungsbestand befriedigt.

Tabelle 10: Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 1987 bis 2005 in der Stadt Werne

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1987	5.886	129	68	197	33,5
1988	6.018	141	62	203	33,7
1989	6.237	133	72	205	32,9
1990	6.531	136	78	214	32,8
1991	6.725	130	77	207	30,8
1992	6.893	126	39	165	23,9
1993	7.017	133	63	196	27,9
1994	7.167	129	60	189	26,4
1995	7.297	121	76	197	27,0
1996	7.396	128	120	248	33,5
1997	7.466	113	93	206	27,6
1998	7.543	113	101	214	28,4
1999	7.432	135	55	190	25,6
2000	7.406	112	42	154	20,8
2001	7.311	114	66	180	24,6
2002	7.212	108	33	141	19,6
2003	7.076	118	62	180	25,4
2004	6.886	122	48	170	24,7
2005	6.702	113	79	192	28,6
Veränder. in v.H.	**816** **13,9**			**Durchschnitt ab 95:**	**26,0**

3.4.2 Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2020

Die Entwicklung der Bevölkerung in der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre ist in **Tabelle 11** ausgewiesen. Bis 2020 tritt ein Rückgang um knapp ein Viertel ein. Gleichzeitig nimmt das Angebot aus dem Bestand zu. Allerdings gehen wir davon aus, dass sich mindestens 20 % der Gesamtnachfrage unabhängig vom Bestandsangebot auf Neubauten richtet. Dadurch stabilisiert sich der vermarktbare Neubau bei 20 bis 30 Wohnungen pro Jahr.

Tabelle 11: Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2006 bis 2020 in der Stadt Werne

Jahr	30- bis 45-Jährige	Nachfrage-ziffer	Gesamt-nachfrage	Angebot aus dem Bestand	vermarkt-barer Neubau *)
2005	6.702	-	-	-	-
2006	6.606	26,0	172	130	**42**
2007	6.424	26,0	167	132	**35**
2008	6.207	26,0	161	137	**32**
2009	5.968	26,0	155	136	**31**
2010	5.815	26,0	151	140	**30**
2011	5.651	26,0	147	140	**29**
2012	5.456	26,0	142	149	**28**
2013	5.289	26,0	137	146	**27**
2014	5.173	26,0	134	152	**27**
2015	5.058	26,0	131	154	**26**
2016	4.995	26,0	130	158	**26**
2017	4.950	26,0	129	159	**26**
2018	5.017	26,0	130	163	**26**
2019	5.050	26,0	131	159	**26**
2020	5.048	26,0	131	167	**26**
Zunahme in v.H.	**-1.654 -24,7**	**Summe**	**2.148**	**2.222**	**437**

*) *) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Dieses „Nachfrageszenario“ gilt bei konstanten Rahmenbedingungen, d. h. konstanten Einkommens/Baulandpreisrelationen in der Region Werne. Eine relative **Preissenkung** für Bauland in der Stadt Werne würde einen höheren vermarktbaren Neubau ermöglichen.

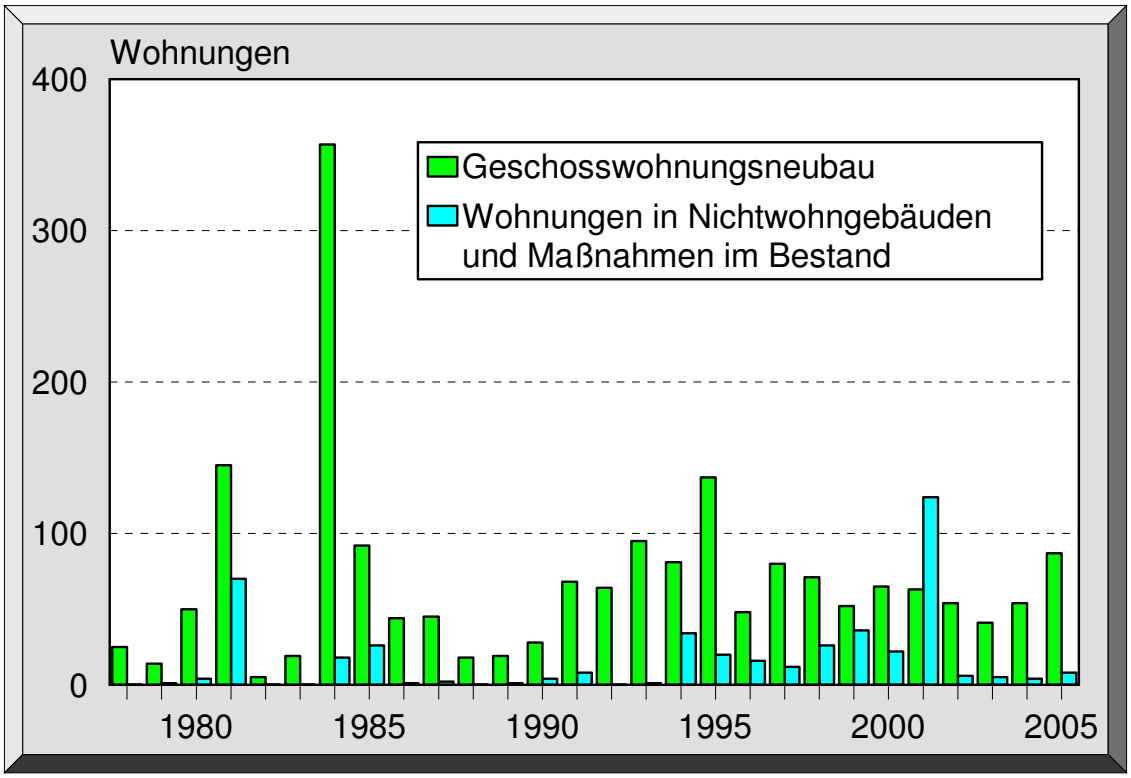
3.4.3 Nachfrage nach neu errichteten Geschosswohnungen bis 2005

Im Gegensatz zur Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern lässt sich für den Bereich des Geschosswohnungsneubaus keine demographisch basierte Modellrechnung erstellen.

Hier zählen vielmehr die Erwartungen von Investoren bezüglich der erzielbaren Preise für Eigentumswohnungen und der im Mietwohnungsbau erzielbaren Renditen. Damit wird der Geschosswohnungsneubau noch weit stärker als der individuelle Wohnungsbau auch von steuerlichen Rahmenbedingungen (Ab-

schreibungsmöglichkeiten) und staatlicher Förderung (sozialer Wohnungsbau) bestimmt. Die Entwicklung der Fertigstellungen seit 1978 zeigt **Abbildung 11**.

Abbildung 11: Fertigstellungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie im Nichtwohnungsbau und durch Baumaßnahmen im Wohnungsbestand in der Stadt Werne seit 1978



Es zeigen sich über die Jahre starke Schwankungen im Bautätigkeitsniveau, die von der allgemeinen Wohnungsbaukonjunktur teilweise abweichen. So ist zwar die Endphase des so genannten „Bauherrenmodells“ mit einer Spitze der Geschosswohnungsfertigstellungen im Jahr 1984 in Werne klar zu erkennen und auch der darauf folgende Einbruch der Bautätigkeit in den Jahren 1986 bis 1988 tritt deutlich zu Tage. Demgegenüber sind seit 1990 deutliche Abweichungen von der allgemeinen Baukonjunktur zu erkennen. Der Anstieg des Geschosswohnungsbaus Anfang der 1990er-Jahre fiel schwächer aus als im Land insgesamt und der Wideranstieg im Jahr 2005 entsprach ebenfalls nicht dem in Nordrhein-Westfalen und Westdeutschland erkennbaren Verlauf.

Auch bei den durch Maßnahmen im Bestand geschaffenen Wohnungen zeigt sich in Werne eine untypische Spitze im Jahr 2001, während bundes- und landesweit der Höhepunkt vor allem der Dachgeschossausbauten eher Mitte der 1990er Jahre zu verzeichnen war.

3.3.4 Abschätzung der Nachfrage nach neuen Geschosswohnungen von 2006 bis 2020

Gegenwärtig liegen die Bruttorenditen für gebrauchte Mietwohnungsobjekte i.d.R. über 10 %, während bei Neubauten allenfalls um 4 % erreicht werden. Weil zudem im Neubau keine Aussichten auf erhebliche Wertsteigerungen bestehen und auch keine neue staatliche Förderung in Sicht ist, werden die Investitionen im Mietwohnungsneubau in den nächsten Jahren höchstens auf dem erreichten niedrigen Niveau verharren.

Bei den gegenwärtigen Rahmenbedingungen kann eine kurzfristige Steigerung des Geschosswohnungsbaus ausgeschlossen werden, d. h. die Fertigstellungszahlen dürften in den nächsten Jahren 60 Wohnungen pro Jahr (Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2005) kaum überschreiten. Auch beim Wohnungsbau durch Maßnahmen im Bestand und im Nichtwohnungsbau sollte der erreichte Stand (Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2005: 6 Wohnungen pro Jahr) einen oberen Wert darstellen.

Eine Erhöhung der Fertigstellungen speziell von Mietwohnungen wird erst bei einer deutlichen Steigerung der erzielbaren Neubaurenditen eintreten. Da weitere Kostensenkungen bei den Bauleistungen kaum noch möglich sind, wäre zur Steigerung der Neubaurendite vor allem eine erhebliche Erhöhung der Mieten erforderlich.

Gegenwärtig zeigen sich auf den Wohnungsmärkten im Raum Werne überwiegend Leerstandsanteile in Höhe von 3 % bis 5 % des Wohnungsbestandes. Diese Größenordnung liegt über der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve und zeigt Vermarktungsprobleme in einzelnen Qualitäts- und Lagesegmenten an. Mietsteigerungen, die zu einer Stimulierung des Mietwohnungsbaus führen, werden aber nur durchsetzbar sein, wenn am Markt eine deutliche Angebotsknappheit spürbar ist. Der Aufbau einer derartigen Situation ist im Raum Werne kurzfristig nicht möglich.

Trotz dieser eher verhaltenen Aussichten müssen doch aufgrund der langen Planungszeiträume immer verfügbare Reserveflächen unterschiedlicher Qualität und Lage vorhanden sein, um potenzielle Bauherren und Investoren bedienen zu können.

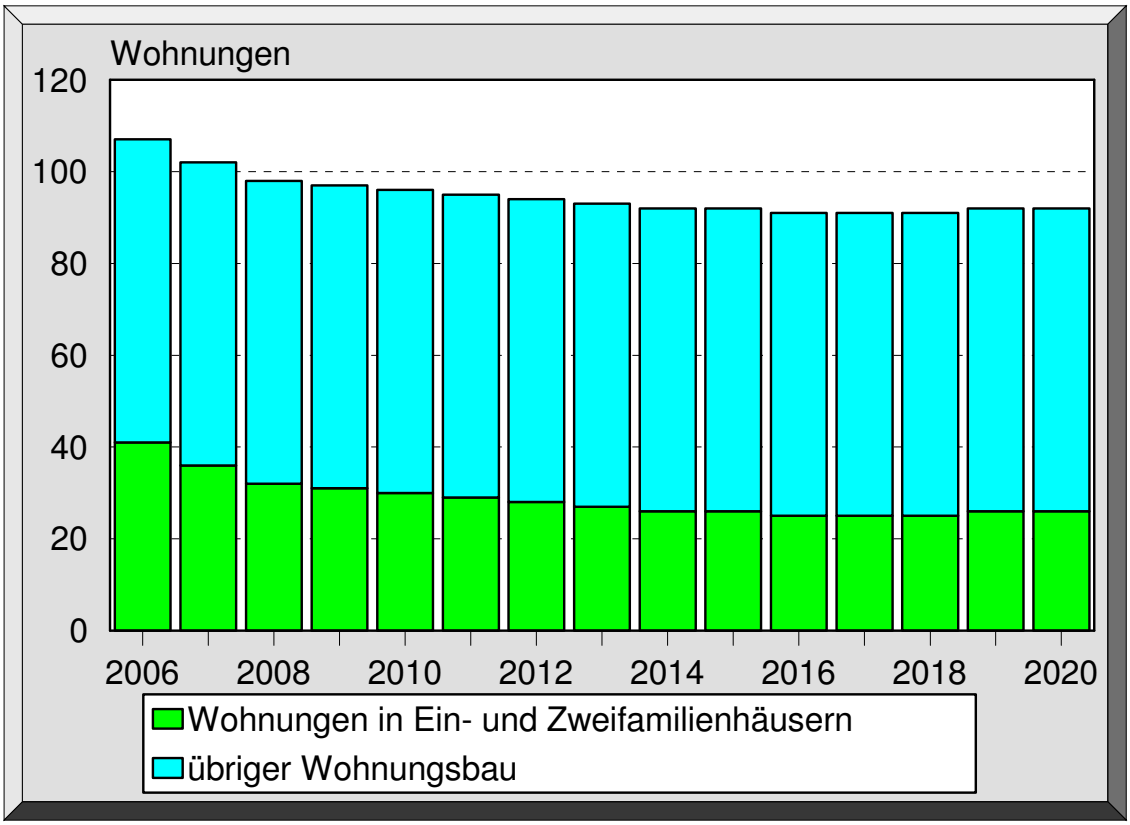
Die gilt auch für den Geschosswohnungsbau. Dieses Segment erlebt gegenwärtig bereits in vielen Orten durch die Besetzung von Marktnischen wie barrie-

refreien und innenstadtnahen Wohnungen speziell für ältere Menschen eine deutliche Belebung. Entsprechende Projekte sind sicher auch in Werne wirtschaftlich umsetzbar sein.

3.3.5 Neubaunachfrage insgesamt

Ein Szenario zur künftigen Neubaunachfrage in der Stadt Werne zeigt **Abbildung 12**. Grundvoraussetzung für das Eintreten dieser Entwicklung ist, dass der Staat auch beim Auftreten von regionalen Wohnungsknappheitssituationen keine „neuen“ Subventionen einführt. In der Summe werden etwa 1.400 Wohnungen errichtet.

Abbildung 12: Neubaunachfrage nach Wohnungen in der Stadt Werne bis 2020



3.5 Wohnungsneubau trotz vorhandener Leerstände

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass neue Wohnungen nicht mehr zur „Versorgung“ der Bevölkerung mit Wohnraum gebaut werden, sondern zur Deckung der konkreten kaufkräftigen Nachfrage. Dies gilt im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, wo bereits heute Bestandsangebote in schlechtem Zustand und schlechter Lage durchaus ohne Nachfrage bleiben können, während in unmittelbarer Nähe Neubauten entstehen.

Dies gilt aber auch für innerstädtische Geschoss(eigentums)wohnungen. Es wird seit Jahren erwartet und propagiert, dass die ehemaligen „Stadt-Umland-Abwanderer“ wieder in die Städte zurückkehren, wenn die Kinder den Haushalt verlassen haben. Dass dies bisher nur in geringem Umfang geschieht, liegt zumindest teilweise auch an der mangelnden Attraktivität der innerstädtischen Wohnungsangebote.

Ausgehend von einer in der Region insgesamt eher schwachen Entwicklung muss sich die Stadt Werne kommunalpolitisch positionieren, um in der härter werdenden Konkurrenz der Kommunen um Einwohner weiterhin zu bestehen. Ein wesentliches Steuerungsinstrument ist selbst bei stagnierenden oder sogar rückläufigen Haushaltszahlen in der Verfügbarkeit und den Preisen des Baulandes zu sehen.

Der „Schutz“ von Bestandsimmobilien durch eine restriktive Baulandpolitik ist nicht möglich; es werden lediglich höhere Abwanderungen „provoziert“. Die Bereitstellung neuer, auch innerstädtischer, Wohnbaulandflächen muss sich an den Zielen der Stadt Werne orientieren. Hier muss die Stadt Werne zunächst ihre Ziele definieren, um anschließend die erforderlichen Schritte zum Erreichen dieser Ziele abzuleiten.

4 Anforderungen an die kommunale Infrastruktur und längerfristiger Ausblick

4.1 Status-quo-Szenario

Zur materiellen Infrastruktur einer Kommune sind in einer umfassenden Definition alle „vor Ort“ vorhandenen **Einrichtungen und Gebäude** in den Bereichen

- Ver- und Entsorgung,
- Verkehrsbedienung,
- Nachrichtenübermittlung,
- Staatliche Verwaltung,
- Ausbildung und Forschung,
- Gesundheits- und Fürsorgewesen,
- Kultur,
- Erholung und
- Sport

zu zählen. Diese Infrastruktur wird von den Kommunen unmittelbar bereitgestellt oder zumindest durch Zuschüsse, Genehmigungen etc beeinflusst. Die vorzuhaltenden Kapazitäten werden dabei in unterschiedlicher Weise vom Altersaufbau der Bevölkerung bestimmt, da in den verschiedenen Lebensabschnitten unterschiedliche Leistungen nachgefragt werden. Es würde jedoch den Rahmen dieser Untersuchung sprengen, wollte man die Auswirkungen der Altersstrukturverschiebung auf alle infrage kommenden Bereiche näher beleuchten. Deshalb beschränken sich die folgenden Ausführungen im Wesentlichen auf die Altersabschnitte, in denen einerseits gravierende Veränderungen zu erwarten sind und andererseits die Kommunen besonders gefordert sind. Dies betrifft vor allem die „junge“ und die „alte“ Bevölkerung.

Die Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Werne von 1980 bis 2020 (im Status-quo-Szenario) nach Altersgruppen zeigt die **Tabelle 12**. Es zeigt sich recht deutlich, dass bereits in dem Zeitraum bis 2020 eine Verlagerung der Schwerpunkte erfolgen muss. Waren in den vergangenen 20 Jahren z. T. recht ausgeprägte Spitzen in der Besetzung der jüngeren Altersgruppen aufgetreten, die durch eine Ausweitung der Angebote in den Kindergärten und Grundschulen aufgefangen werden mussten, so werden nun vor allem die älteren Personen von der Anzahl her erheblich zunehmen.

Tabelle 12: Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Werne von 1980 bis 2020 nach Altersgruppen

	Altersgruppe								
Jahr	**0-u.3**	**3-u.7**	**7-u.11**	**11-u.17**	**17-u.20**	**20-u.22**	**22-u.60**	**60-u.80**	**80 u.älter**
1980	887	1.205	1.497	3.144	1.534	923	13.234	3.732	498
1995	971	1.463	1.391	2.132	1.035	675	16.558	5.044	1.187
2005	800	1.179	1.308	2.120	1.083	643	15.923	6.259	1.380
2006	768	1.136	1.299	2.088	1.091	646	15.940	6.225	1.439
2007	764	1.096	1.228	2.094	1.091	691	15.877	6.254	1.471
2008	736	1.082	1.203	2.018	1.109	702	15.828	6.279	1.531
2009	722	1.059	1.175	1.976	1.089	714	15.731	6.383	1.566
2010	706	1.025	1.132	1.961	1.076	705	15.674	6.435	1.621
2011	703	1017	1.093	1.936	1.011	724	15.587	6.559	1.641
2012	700	987	1.081	1.886	1001	713	15.456	6.678	1.676
2013	700	969	1.060	1.800	1.021	671	15.390	6.787	1.698
2014	692	961	1.027	1.776	1008	644	15.221	6.886	1.784
2015	690	953	1019	1.729	977	637	15.090	6.978	1.831
2016	696	947	989	1.671	947	678	14.927	7.042	1.909
2017	696	946	971	1.633	932	653	14.762	7.132	1.973
2018	700	940	962	1.602	914	596	14.662	7.200	2.012
2019	695	943	955	1.574	862	617	14.489	7.253	2.101
2020	693	942	949	1.532	855	608	14.285	7.331	2.170
Veränder. 1980-1995	**84**	**258**	**-106**	**-1.012**	**-499**	**-248**	**3.324**	**1.312**	**689**
in v.H.	**9,5**	**21,4**	**-7,1**	**-32,2**	**-32,5**	**-26,9**	**25,1**	**35,2**	**138,4**
Veränder. 1995-2005	**-171**	**-284**	**-83**	**-12**	**48**	**-32**	**-635**	**1.215**	**193**
in v.H.	**-17,6**	**-19,4**	**-6**	**-0,6**	**4,6**	**-4,7**	**-3,8**	**24,1**	**16,3**
Veränder. 2005-2020	**-107**	**-237**	**-359**	**-588**	**-228**	**-35**	**-1.638**	**1.072**	**790**
in v.H.	**-13,4**	**-20,1**	**-27,4**	**-27,7**	**-21,1**	**-5,4**	**-10,3**	**17,1**	**57,2**

Geht man über 2020 hinaus, so nehmen die Unsicherheiten im Hinblick auf die Entwicklung von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit zu. So ist z. B. gerade das generative Verhalten durchaus durch die Kommunalpolitik beeinflussbar. Es gilt heute als weitgehend gesichert, dass es nicht der Mangel an Kindergeld, sondern vor allem der Mangel an Betreuungsmöglichkeiten ist, der zu der seit nunmehr gut 25 Jahren stabil niedrigen Geburtenhäufigkeit geführt hat.

Auf der anderen Seite lassen sich die Verschiebungen in der Altersstruktur aber recht verlässlich aufzeigen, da der weitaus größte Teil der z. B. im Jahr 2030 lebenden Bevölkerung bereits geboren ist. In **Tabelle 13** ist die Entwick-

lung der verschiedenen Altersgruppen auf der Basis **eines auch nach 2020 angesetzten Wanderungsgewinns in Höhe von 120 Personen pro Jahr** ausgewiesen. Durch den weiter wachsenden Sterbeüberschuss sinkt die Gesamtbevölkerung nach 2020 weiter stetig ab. Bis zum Jahr 2050 würde eine Abnahme der Einwohnerzahl auf etwa 23.300 Personen erfolgen. Auch die fortschreitende Alterung der Bevölkerung macht vor der Stadt Werne nicht Halt. Waren 1987 18,5 % der Einwohner 60 Jahre und älter, so sind es heute bereits fast 25 %. Im Jahr 2020 wird in diesem Szenario der Anteil dieser Altersgruppe bereits bei gut 32 % und ab dem Jahr 2035 bei rund 40 % liegen.

Die Einwohnerentwicklung insgesamt, die Geburten und Sterbefälle sowie den Wanderungssaldo zeigt **Abbildung 13**.

Die Alterstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne zeigen die **Abbildungen 14 bis 16** für die Jahre 2030, 2040 und 2050, jeweils im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005. Es ist zu erkennen, dass bei diesem Szenario mit jährlich 120 Nettozuwanderern die Zahl der Kinder und Jugendlichen mit über 50 % erheblich abnimmt, d. h. in diesem Bereich kann die vorhandene Infrastruktur nicht mehr ausgelastet werden. Ebenso deutlich wird die Zunahme der über 80-jährigen Bevölkerung.

Zu beachten ist die Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung in diesem Szenario. Die Zahl der 15- bis unter 65-Jährigen, die in den Jahren 1997/1998 mit 20.800 Personen einen Höchststand erreicht hatte, sinkt zunächst von 20.000 Personen 2005 bis auf 18.600 Personen im Jahr 2020 ab. Anschließend, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre das Ruhestandsalter erreichen, beschleunigt sich der Rückgang und 2035 wird ein Wert von knapp 15.000 Erwerbsfähigen erreicht. Auch danach nimmt deren Zahl weiter ab und im Jahr 2050 wäre mit 13.000 Personen ein gegenüber 2005 um rd. 35 % geringerer Stand erreicht. Eine Verlängerung der Lebensarbeitszeit und eine weitere Erhöhung der Frauenerwerbsquote können diesen Rückgang nicht kompensieren, sodass sich in diesem Szenario auch bei den „Erwerbspersonen“ ein erheblicher Rückgang einstellen würde.

Tabelle 13: Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Werne von 2020 bis 2050 nach Altersgruppen bei einem Wanderungsgewinn von 120 Personen pro Jahr

	Altersgruppe								
Jahr	**0-u.3**	**3-u.7**	**7-u.11**	**11-u.17**	**17-u.20**	**20-u.22**	**22-u.60**	**60-u.80**	**80 u.älter**
2020	693	942	949	1.532	855	608	14.285	7.331	2.170
2021	691	947	948	1.513	828	563	14.151	7.413	2.194
2022	684	949	941	1.484	824	546	13.921	7.595	2.170
2023	680	940	944	1.469	794	549	13.690	7.747	2.164
2024	672	941	944	1.454	792	528	13.394	7.950	2.162
2025	665	931	949	1.443	767	515	13.174	8.154	2.090
2026	655	925	950	1.436	755	517	12.942	8.285	2.071
2027	639	921	941	1.443	738	497	12.701	8.417	2.075
2028	626	907	942	1.437	734	489	12.476	8.509	2.106
2029	616	898	931	1.438	730	480	12.274	8.517	2.169
2030	600	880	926	1.438	733	467	12.108	8.522	2.209
2031	592	861	922	1.436	726	467	11.943	8.485	2.279
2032	578	849	909	1.437	722	472	11.787	8.411	2.359
2033	567	825	899	1.425	727	466	11.737	8.270	2.410
2034	554	814	881	1.420	728	463	11.647	8.113	2.507
2035	541	801	862	1.408	734	460	11.528	8.020	2.557
2036	533	775	850	1.394	728	468	11.383	7.939	2.620
2037	524	767	827	1.382	722	470	11.262	7.832	2.678
2038	518	750	815	1.359	718	467	11.194	7.708	2.706
2039	515	731	802	1.340	711	467	11.087	7.588	2.760
2040	505	724	777	1.319	711	458	10.975	7.469	2.818
2041	499	713	769	1.287	705	457	10.890	7.360	2.835
2042	491	705	751	1.265	698	455	10.794	7.202	2.910
2043	490	695	732	1.242	687	450	10.694	7.077	2.953
2044	489	688	726	1.214	670	451	10.578	6.905	3.053
2045	484	678	715	1.194	657	443	10.501	6.770	3.084
2046	485	668	707	1.167	648	433	10.380	6.680	3.106
2047	478	673	697	1.148	632	423	10.260	6.569	3.152
2048	476	664	690	1125	624	414	10.124	6.490	3.174
2049	469	662	680	1106	611	411	9.981	6.447	3.161
2050	467	663	669	1098	598	399	9.844	6.411	3.136
Veränder.	**-226**	**-279**	**-280**	**-434**	**-257**	**-209**	**-4.441**	**-920**	**966**
in v.H.	**-32,6**	**-29,6**	**-29,5**	**-28,3**	**-30,1**	**-34,4**	**-31,1**	**-12,5**	**44,5**

Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werne von 2005 bis 2050 im Status-quo-Szenario (120 Nettozuwanderer ab 2020)

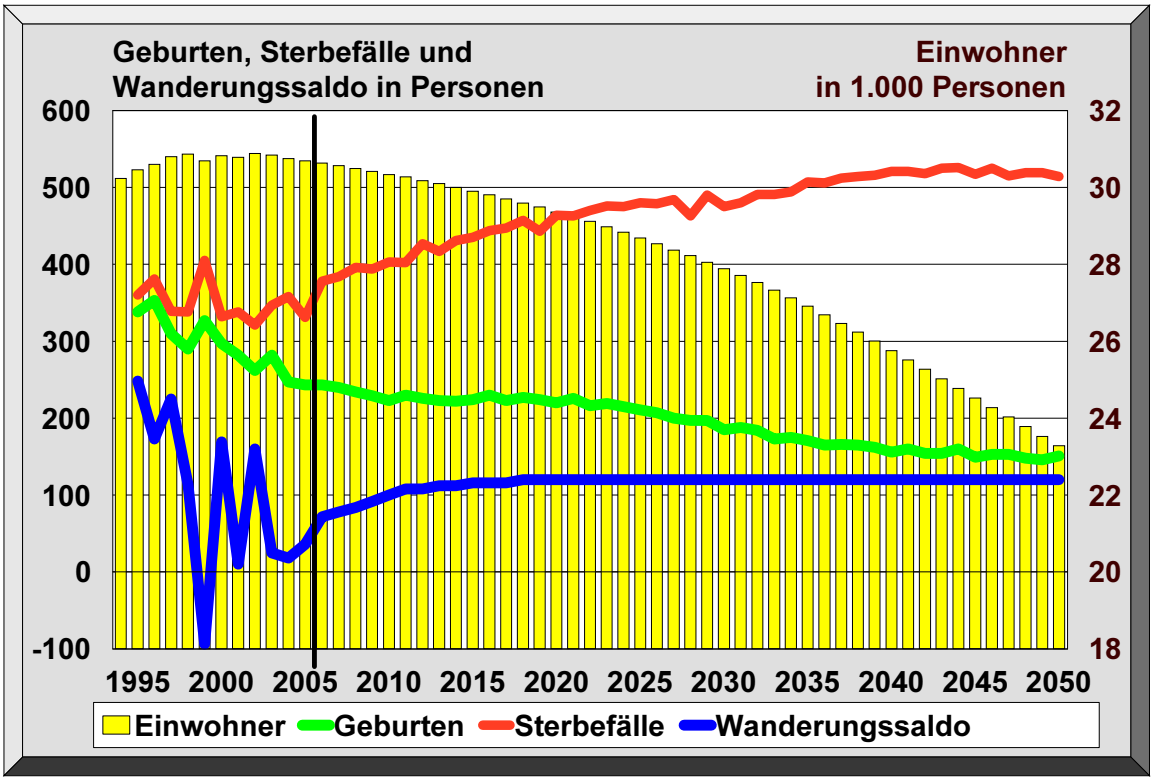


Abbildung 14: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-quo-Szenario (120 Nettozuwanderer ab 2020)

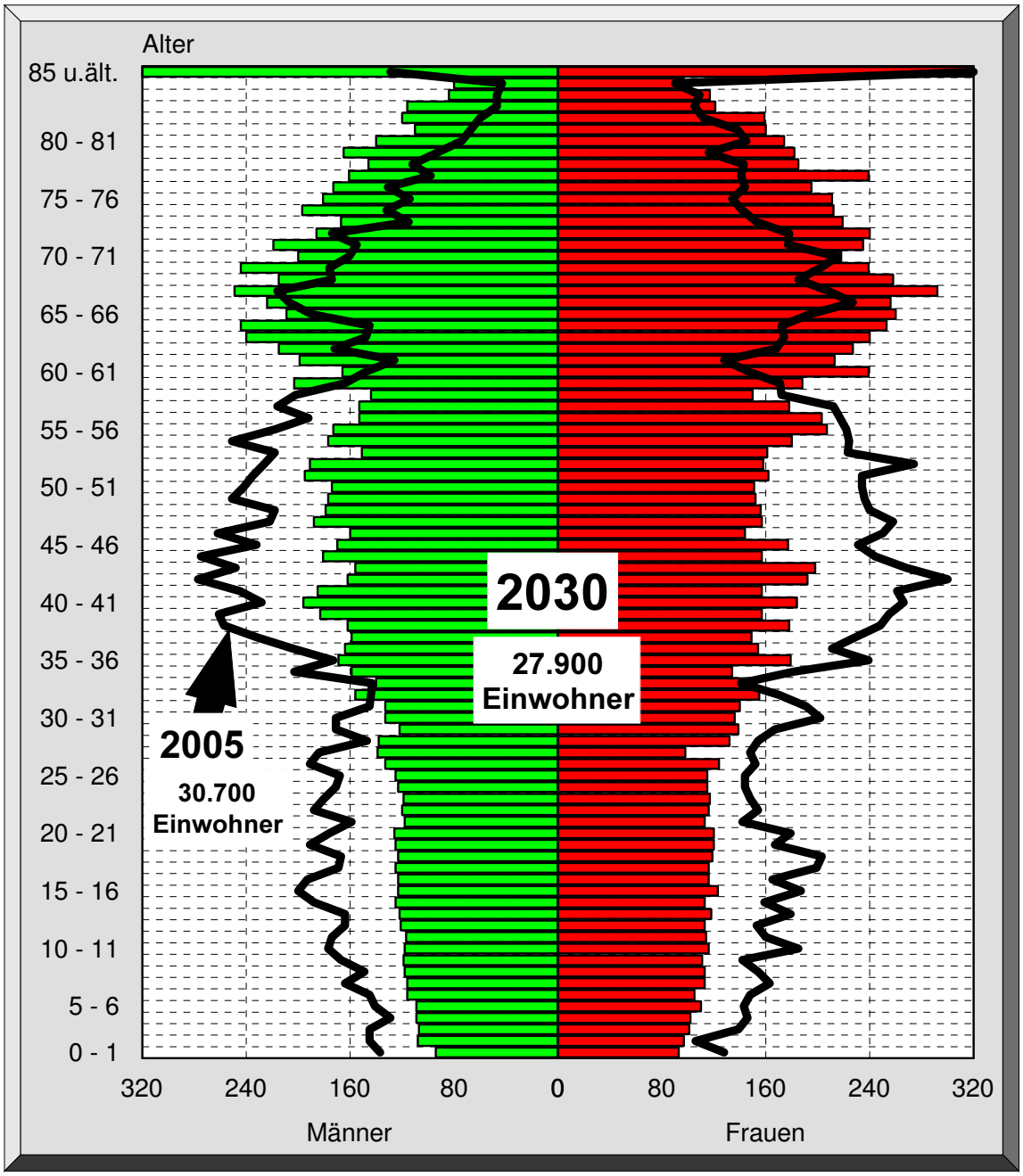


Abbildung 15: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2040 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-quo-Szenario (120 Nettozuwanderer ab 2020)

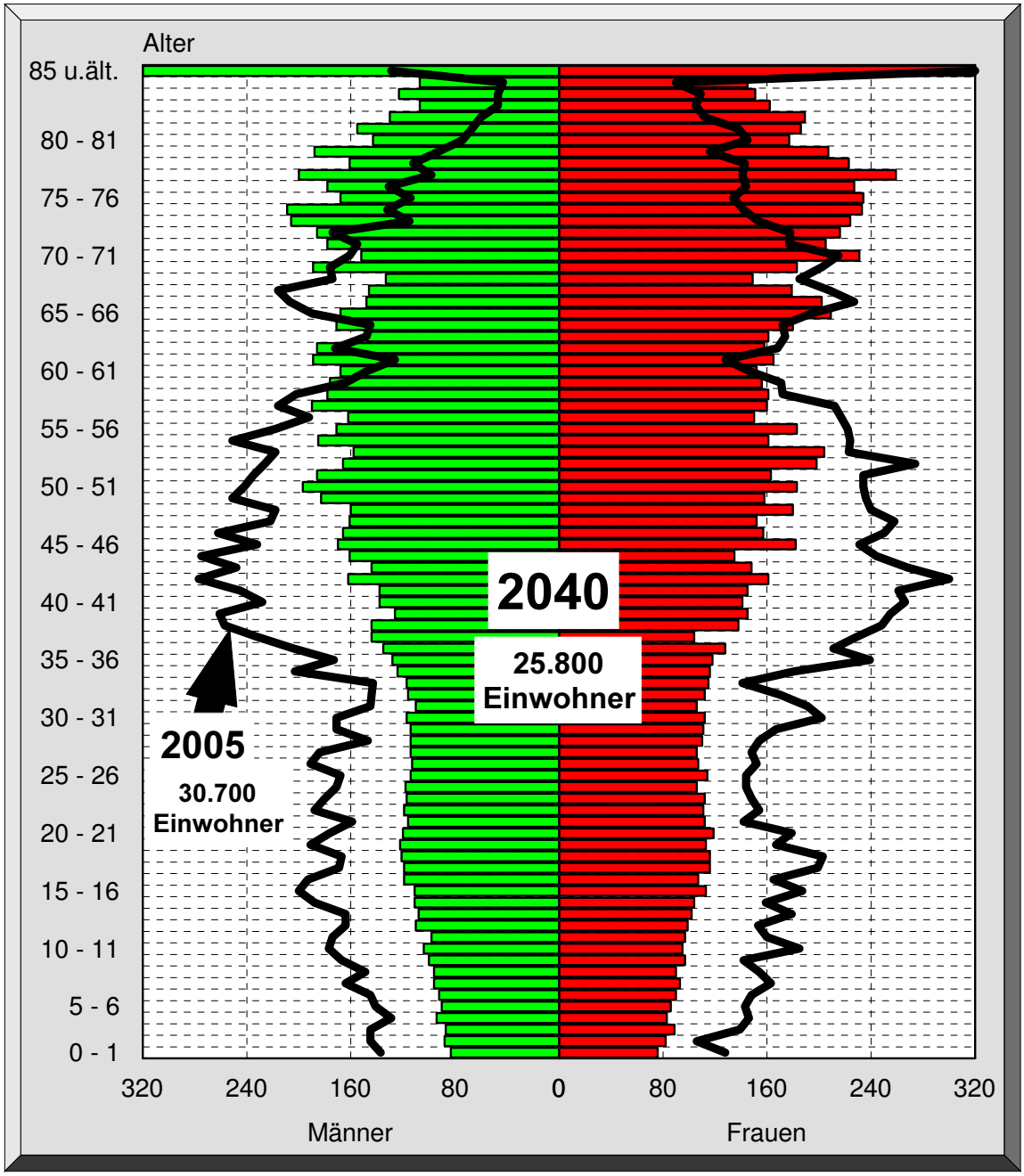
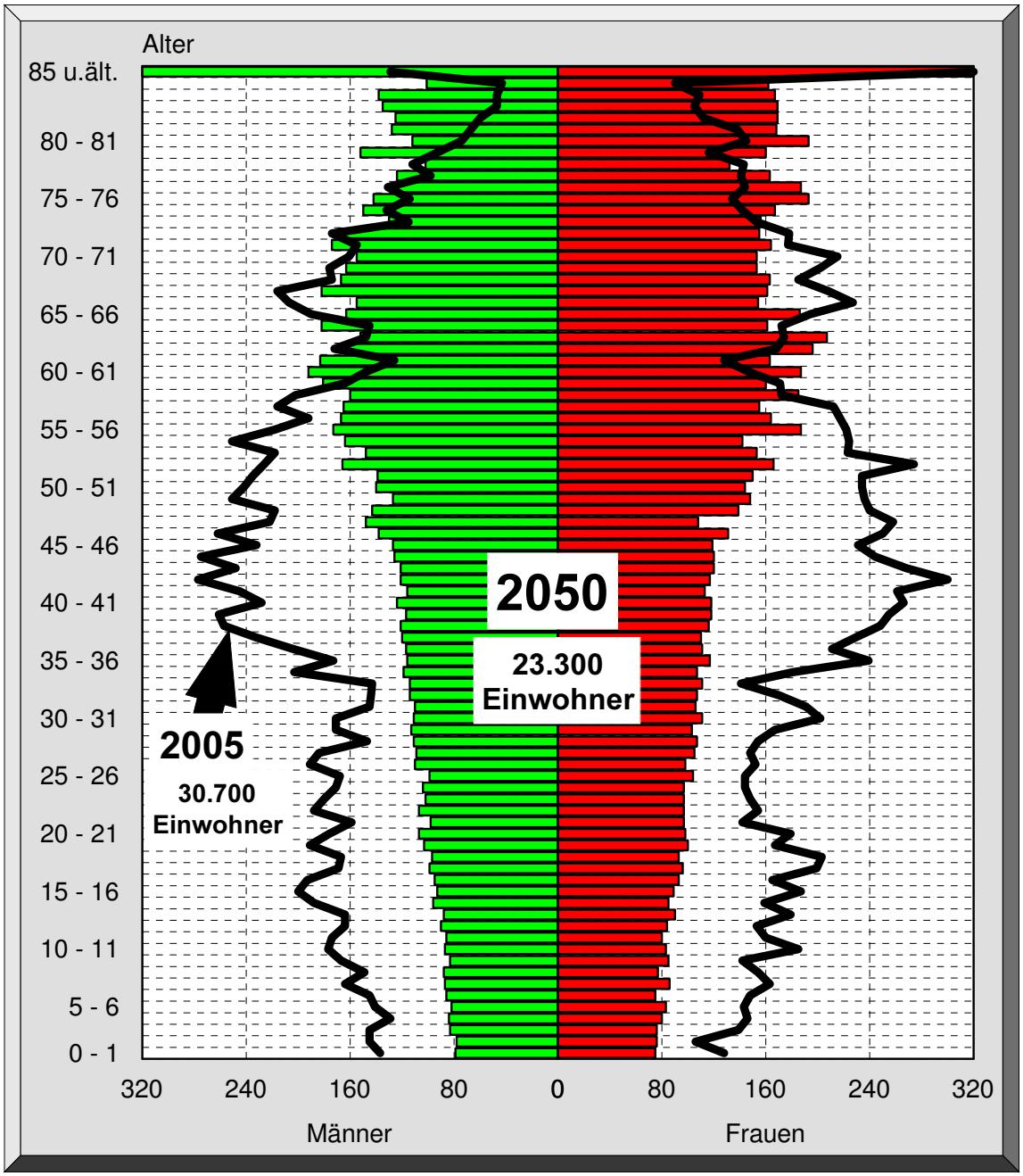


Abbildung 16: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-quo-Szenario (120 Nettozuwanderer ab 2020)



4.2 Alternative Szenarien

4.2.1 Basisannahmen

Da eine „Prognose“ der weiteren Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Werne ohnehin nicht möglich ist und die Unsicherheiten bei langfristigen Modellrechnungen ansteigen, erscheint es sinnvoll, auch Alternativen zu beschreiben. Um keine „beliebige“ Ergebnisschar zu erzeugen, wurden nur zwei Alternativrechnungen durchgeführt:

a) Halten der Einwohnerzahl ab 2006,

b) Wanderungssaldo wie im Status-quo-Szenario und Anstieg der zusammengefassten Geburtenziffer auf durchschnittlich 1,9 Kinder pro Frau bis 2020

Beide Szenarien erscheinen auf den ersten Blick hochgradig unrealistisch. Die Variante a) wurde gewählt, weil sie gerade im Vergleich mit dem Status-quo-Szenario sehr deutlich die Bedeutung der Zuwanderungen aufzeigt.

Bei Szenario b) ist Folgendes anzumerken: Vom Grundsatz her ergibt sich die Zahl der **Geburten** aus den altersspezifischen Geburtenziffern und der zahlenmäßigen Besetzung der Frauenjahrgänge zwischen 15 bis 49 Jahren. Die „zusammengefasste Geburtenziffer“ gibt, gleichbleibende Verhältnisse unterstellt, die durchschnittliche Zahl an Kinder pro Frau an. Seit Mitte der 1970er-Jahre schwankt dieser Wert in Westdeutschland zwischen 1,35 und 1,45. In Ostdeutschland sank die zusammengefasste Geburtenziffer nach der Wiedervereinigung auf einen tiefsten Stand von 0,77 im Jahr 1994 ab. Danach stieg der Wert wieder an und inzwischen liegt er mit knapp 1,3 bereits nahe am westdeutschen Durchschnitt.

Die nach der Wende in den neuen Bundesländern zunächst extrem zurückgegangene Fertilität und der folgende Wiederanstieg zeigen bereits, dass die **politischen Rahmenbedingungen** diesen Bevölkerungsparameter deutlich verändern können. Einen ebenso eindrucksvollen Beweis für diese These liefern die familienpolitischen Maßnahmen der damaligen Regierung der DDR als Reaktion auf den Rückgang der Geburtenhäufigkeit ab Mitte der 60er-Jahre. In West- und Ostdeutschland sank von 1966 bis 1975 die zusammengefasste Geburtenziffer von einem Maximalwert von etwa 2,5 bis auf etwa 1,4 ab. Während in Westdeutschland keine Änderung der Politik erfolgte und sich die Ge-

burtenziffer bei Werten um 1,4 stabilisierte, führte die DDR umfangreiche Fördermaßnahmen für Familien mit Kindern ein. In der Folge stieg der Wert wieder bis auf 1,94 im Jahr 1980 an. Auch unmittelbar vor der Wende lag in Ostdeutschland die Geburtenziffer mit 1,75 noch deutlich über dem westdeutschen Wert.

Ein Blick über die Grenzen Deutschlands (**Tabelle 14**) zeigt höchst unterschiedliche Werte der zusammengefassten Geburtenziffer. Da in entwickelten Ländern kein Zusammenhang zwischen dem pro Kopf Einkommen und der Geburtenhäufigkeit festzustellen ist, dürften die Unterschiede im Wesentlichen auf die unterschiedlichen familienpolitischen Konzepte der einzelnen Länder zurückzuführen sein.

Tabelle 14: Zusammengefasste Geburtenziffer und Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2000 in ausgewählten Ländern

Land	zusammengefasste Geburtenziffer	BIP je Einwohner in US-$
Belgien	1,66	30.893
Deutschland	**1,38**	**32.706**
Finnland	1,73	31.703
Frankreich	1,88	30.096
Irland	1,89	27.882
Italien	1,24	20.842
Luxemburg	1,80	57.130
Niederlande	1,72	31.245
Norwegen	1,85	39.349
Österreich	1,34	33.204

Damit ist die Geburtenhäufigkeit **keine** unveränderbare Größe, sondern in starkem Maße **politisch beeinflussbar**. In Deutschland wird zwar seit langer Zeit über ein Umdenken in der Familienpolitik diskutiert, die konkreten Schritte zur Verbesserung des Familienlastenausgleichs und insbesondere auch zur Erhöhung der Betreuungsangebote für Kinder sind aber eher bescheiden geblieben. In Szenario b) wird von 2007 bis 2020 die zusammengefasste Geburtenziffer auf den gegenwärtig in Frankreich zu beobachtenden Wert von 1,9 angehoben und anschließend auf diesem Niveau belassen.

4.2.2 Ergebnisse im Szenario "Halten der Einwohnerzahl"

Für das **Szenario a)** „Halten der Einwohnerzahl" wurde bereits ab 2006 ein Ausgleich des Sterbeüberschusses durch einen entsprechenden Wanderungsgewinn unterstellt. Die Zahl der Erwerbsfähigen nimmt in diesem Szenario bis 2050 mit 2.400 Personen bzw. 12 % erheblich weniger ab als im Status-quo-Szenario (-42 % bzw. -8.300 Personen) und wäre über eine Erhöhung der Erwerbsquoten und der Lebensarbeitszeit durchaus zu kompensieren.

Der Sterbeüberschuss steigt weiter an und erreicht zwischen 2040 und 2050 Werte um 400 Personen pro Jahr. Aufgrund der gewählten Zielstellung muss der Zuwanderungssaldo entsprechen ansteigen. Den Verlauf zeigt **Abbildung 17**. Die Altersstruktur der Bevölkerung zeigt **Abbildung 18** wieder im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005. Hier ist trotzt der hohen Zuwanderungen ein Rückgang in der Jahrgangsstärke insbesondere bei der jüngeren Bevölkerung zu erkennen.

Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werne von 1994 bis 2050 im Szenario „Halten der Einwohnerzahl" bei konstant niedriger Geburtenhäufigkeit

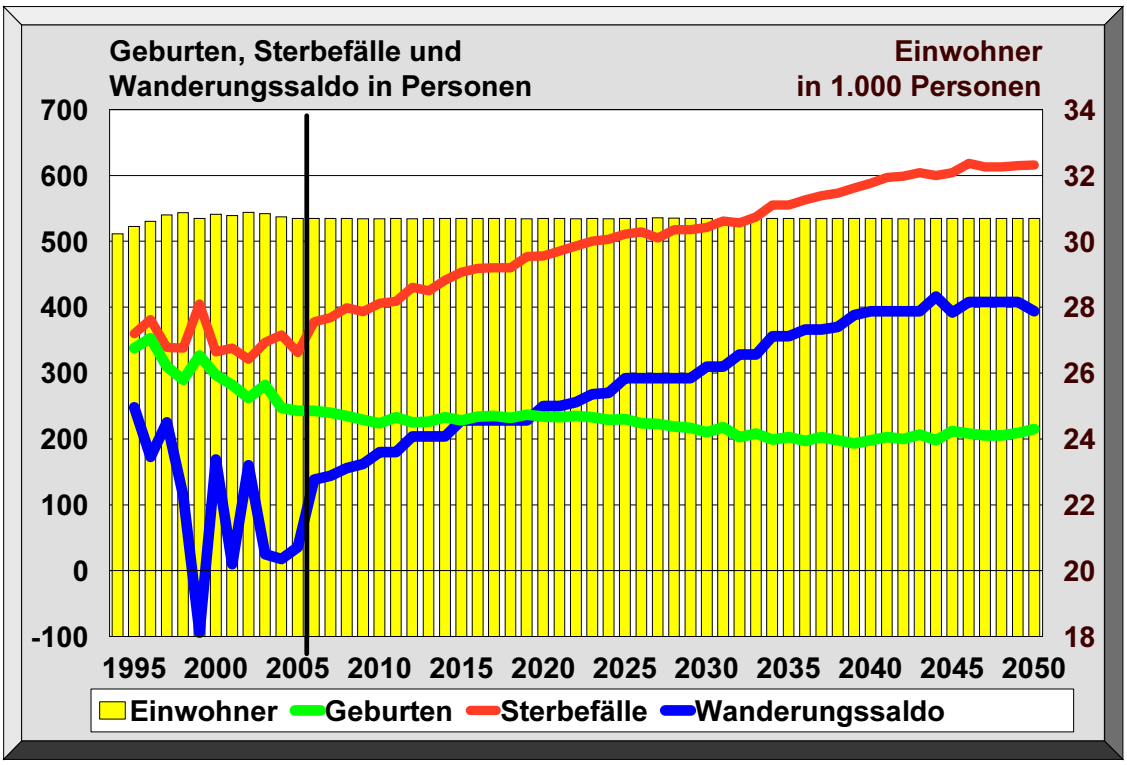
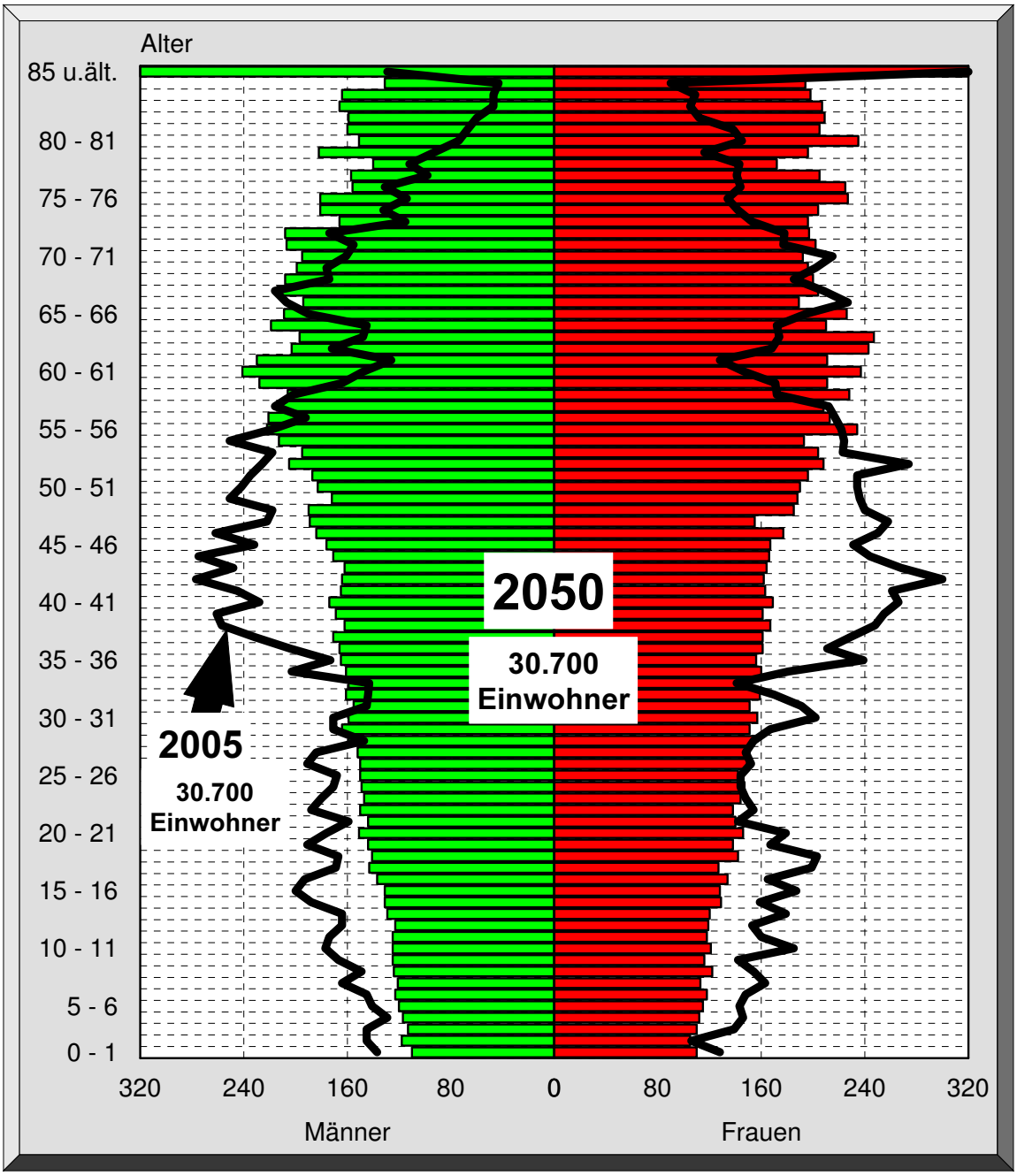


Abbildung 18: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Szenario „Halten der Einwohnerzahl“ bei konstant niedriger Geburtenhäufigkeit

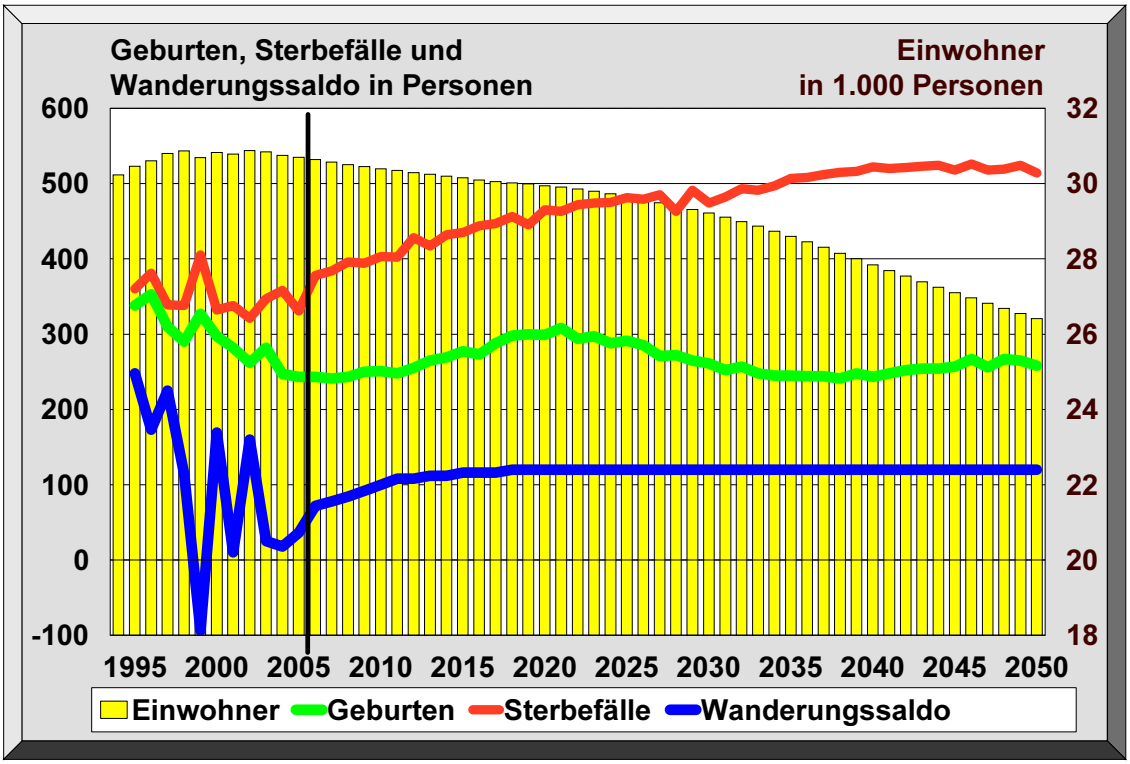


4.2.3 Ergebnisse im Szenario "Erhöhung der Geburtenhäufigkeit"

Eine nochmals deutlich abweichende Entwicklung stellt sich ein, wenn, wie im „Basis-Szenario", die Zuwanderungen bei 120 Personen festgeschrieben werden und gleichzeitig die Geburtenziffer bis zum Jahr 2020 auf 1,9 Kinder pro Frau erhöht wird. Dies ist durchaus kein unrealistischer Wert, da z. B. Frankreich gegenwärtig eine Geburtenhäufigkeit in dieser Größenordnung aufweist. Die gegenwärtige Geburtenziffer in Werne liegt mit 1,39 Kindern je Frau (Durchschnitt der vergangenen vier Jahre) etwa auf dem langjährigen westdeutschen Wert von 1,40 und damit erheblich unter der in Frankreich realen Geburtenhäufigkeit.

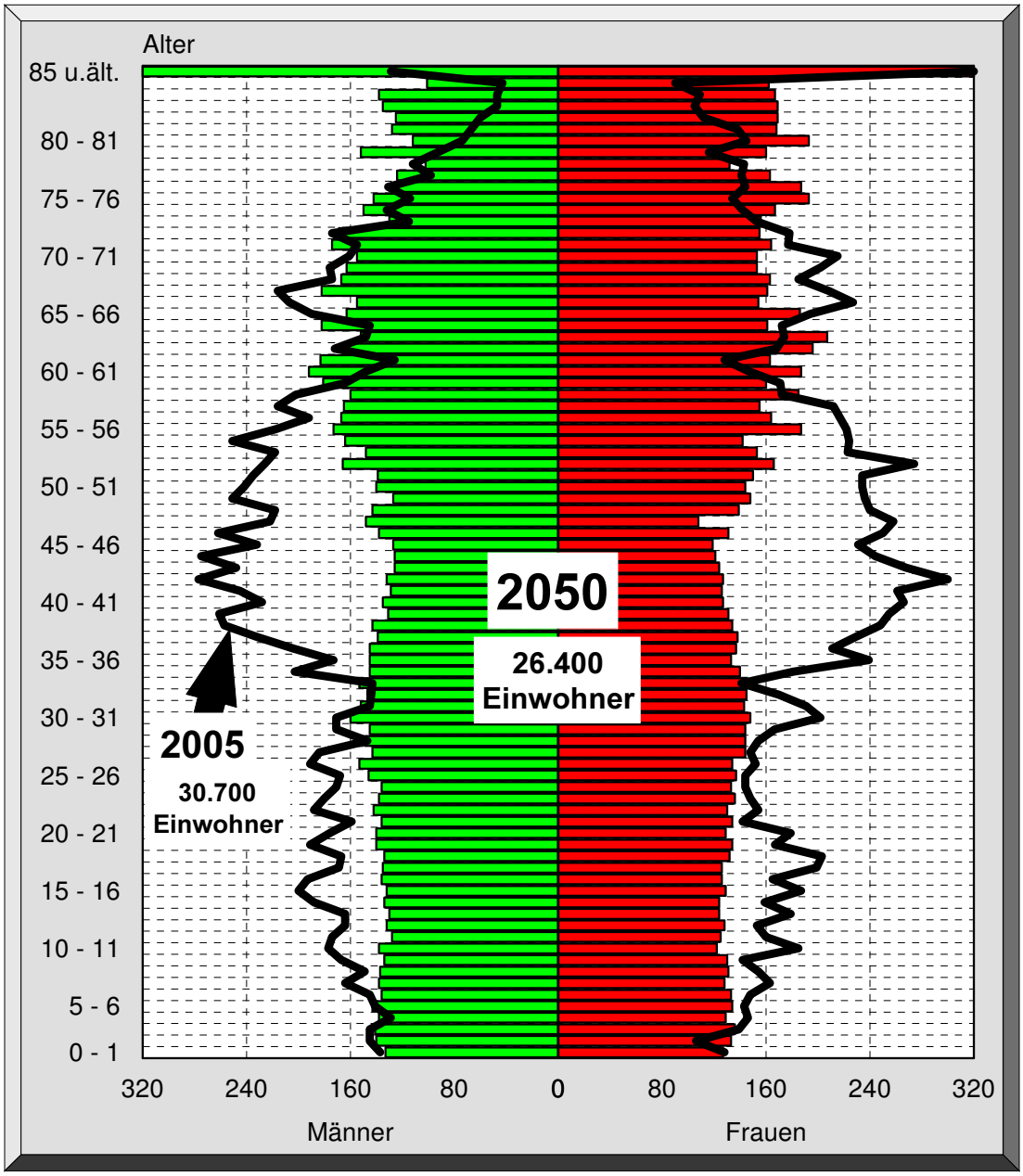
Der Sterbeüberschuss stagniert in diesem Szenario bis 2020 und steigt danach langsamer an. Trotzdem nimmt die Einwohnerzahl stetig ab und im Jahr 2050 würden in Werne mit 26.400 Einwohnern rd. 14 % weniger Menschen als heute leben, wie **Abbildung 19** zeigt. Die Zahl der Erwerbsfähigen vermindert sich um 27 % bis 2050.

Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werne von 2005 bis 2050 bei einem Wanderungsgewinn wie im Status-quo-Szenario und einem Anstieg der Geburtenhäufigkeit auf 1,9 Kinder pro Frau bis 2020



Aber nicht nur der leichte geminderte Rückgang der Einwohnerzahl, sondern vor allem die Wirkung dieses Szenarios auf die Altersstruktur (**Abbildung 20**) ist bemerkenswert. Nahezu stabile Jahrgangsstärken bei der jüngeren Bevölkerung um 270 Personen pro Jahrgang führen zu einer Stabilisierung der Infrastrukturauslastung in diesem Bereich.

Abbildung 20: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Werne im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 bei einem Wanderungsgewinn wie im Status-quo-Szenario und einer bis 2020 auf 1,9 Kinder pro Frau ansteigenden Geburtenhäufigkeit



5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Ausgangssituation: Die Stadt Werne befindet sich geographisch an der Nahtstelle zwischen dem expansiven Münsterland und dem entwicklungsschwachen Ruhrgebiet. Die bisherige Arbeitsplatzexpansion lässt eher auf eine Orientierung am Münsterland schließen, was auch für die Zukunft auf eine weitere Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes hoffen lässt.

Die Wanderungsbeziehungen sind geprägt durch die Wanderungsgewinne aus den Städten Hamm und Dortmund sowie dem übrigen Kreis Unna und Verluste an die nördlich angrenzenden Kommunen des Kreises Coesfeld.

Die künftige Veränderung der Einwohnerzahl in der Stadt Werne wird bestimmt durch

- **die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle),**
- **die von Attraktivität der Stadt Werne und ihres Wohnungsangebotes abhängigen Nahwanderungen und**
- **die von der Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der „Region Werne“ abhängigen Fernwanderungen.**

Für die Modellrechnung der Bevölkerungsentwicklung wurde bis zum Jahr 2020 unterstellt, dass die Stadt Werne die Attraktivität insbesondere des Baulandangebotes erhöht und dadurch die Wanderungsbilanz im Nahbereich verbessert. Damit gehen wir davon aus, dass sich die kleinräumigen Unterschiede in der Region insbesondere bei den Preisrelationen (Bauland, Immobilien, Mieten) zugunsten Wernes verändern.

Bevölkerung: Die Bevölkerung Wernes nimmt bei diesem Szenario bis zum Jahr 2020 von derzeit 30.700 auf 29.400 Personen ab. Bei positivem Wanderungssaldo dominiert der Sterbeüberschuss in Höhe von 2.900 Personen die Entwicklung.

Das gewählte Szenario führt zu deutlichen Rückgängen von 20 % (Kindergartenalter) bis 28 % (Grundschulalter, Sekundarstufe I) bei den jüngeren Altersgruppen, sodass die Auslastung der geschaffenen Infrastruktur nicht mehr gewährleistet ist.

Private Haushalte: Bei einer leichten Zunahme der Zahl der „Erwachsenen“ (Bevölkerung 23 Jahre und älter) wird sich wegen einer weiter leicht abnehmenden Haushaltsgröße die Zahl der in Werne lebenden Haushalte von heute 12.900 bis 2020 um etwas mehr als 400 relativ stärker erhöhen.

Wohnungsnachfrage: Private Haushalte zwischen 30 und 45 Jahren weisen die absolut und spezifisch höchste Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf, während sich neu bildende Haushalte, Zugzügler aus dem Ausland und ältere „Rückkehrer“ vor allem Geschosswohnungen nachfragen. Bei der letztgenannten Gruppe konzentriert sich die Nachfrage auf hochwertige Objekte in Innenstadtlagen. Bis 2020 werden insgesamt gut 2.100 Einfamilienhäuser nachgefragt, hiervon können 400 bis 500 als Neubauten abgesetzt werden.

Mangels Rendite wird der Neubau von Geschosswohnungen sowie die Schaffung von Wohnungen durch Maßnahmen im Wohnungsbestand mit maximal 66 Wohnungen pro Jahr veranschlagt. Insgesamt ist von einem Neubauvolumen in Höhe von 1.400 Wohnungen bis 2020 auszugehen.

Wohnbaulandbereitstellung: Grundsätzlich sollte bedacht werden, dass die Baulandausweisung eines der wichtigsten Instrumente der Stadtentwicklung darstellt. Eines der wichtigsten Kriterien bei der Ausweisung neuer Wohnungsbauflächen ist die tatsächliche Verfügbarkeit der ausgewiesenen Flächen zu konkurrenzfähigen Preisen.

Dies kann zum einen durch den Ankauf der Flächen (vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes) seitens der Kommune erfolgen. Auf der anderen Seite zeigen Beispiele aus anderen Regionen, dass die Einschaltung privater Unternehmen für Ankauf und Erschließung von Flächen zu einer Senkung der Baulandpreise führen kann. Gründe werden in der bei privaten Unternehmen i.d.R. höheren Flexibilität in den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und in einer preiswerteren Erschließung gesehen. Durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen können die heute vielfach vorhandenen Verfügbarkeitsprobleme von Baulücken sowie Restflächen älterer Bebauungspläne ausgeschlossen werden und damit der Spekulation die Grundlage entzogen werden.

Auch wenn gegenwärtig die Nachfrage nach Bauland eher schwach ist, so müssen doch aufgrund der langen Planungszeiträume immer verfügbare Reserveflächen unterschiedlicher Qualität und Lage vorhanden sein, um potenzielle Bauherren und Investoren bedienen zu können.

Dies gilt auch für den Geschosswohnungsbau. Dieses Segment erlebt gegenwärtig bereits in vielen Orten durch die Besetzung von Marktnischen wie barrierefreien und innenstadtnahen Wohnungen speziell für ältere Menschen eine deutliche Belebung. Entsprechende Projekte sind sicher auch in Werne wirtschaftlich umsetzbar, wie die bereits realisierten Projekte zeigen.

Sowohl im Bereich besonderer Wohnformen für ältere Menschen (ohne Pflegeeinrichtungen) als auch bei den Pflege- und Betreuungseinrichtungen ist mittel- und längerfristig von wachsenden Märkten auszugehen. Beide Bereiche sind nahezu vollständig privatwirtschaftlich organisiert und das Interesse von Investoren am Standort Werne zeigt die Attraktivität der Stadt für die Ausweitung entsprechender Angebote. Wie bei jeder anderen Investition, die in der Stadt Werne getätigt werden soll, sollten die positiven Aspekte des Gewinnens von Kaufkraft und Beschäftigung beachtet werden.

Schlussresümee der Entwicklung bis 2020: Die Untersuchung des Pestel Instituts zeigt, dass Werne Qualitäten sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort aufweist. Aufgrund ihrer Lage kann die Stadt Werne die künftigen Wanderungsbewegungen zumindest teilweise selbst steuern. Hier gilt es, sich als Stadt zu positionieren und klare Einwohnerziele zu definieren, um die notwendigen Maßnahmen einleiten zu können.

Ausblick über das Jahr 2020 hinaus: Die bis zum Jahr 2050 gerechneten Szenarien für die Stadt Werne zeigen, dass

- sich auch die Bevölkerung der Stadt Werne der allgemeinen demographischen Alterung nicht entziehen kann,
- der Sterbeüberschuss durch Zuwanderungen kaum zu kompensieren ist und deshalb die Einwohnerzahl deutlich abnehmen wird und
- eine langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahl wohl nur zu erreichen ist, wenn es gelingt, die Geburtenhäufigkeit zu erhöhen.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Ortsteil Stockum der Stadt Werne

Im Folgenden wird für den Ortsteil Werne-Stockum die Entwicklung von Bevölkerung und privaten Haushalten abgeschätzt. Für die Entwicklung bis zum Jahr 2020 wurde berechnet:

1. Zunächst wurde die weitere Entwicklung der Einwohnerzahl bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo ermittelt. Dabei bedeutet "ausgeglichener Wanderungssaldo" nicht, dass keine Wanderungen stattfinden.
2. Anschließend wurde eine Berechnung durchgeführt, die von einer Bautätigkeit von rd. 15 Wohnungen pro Jahr in Stockum ausgeht. Dies entspricht etwa dem Durchschnitt der Jahre 1994 bis 2005.

Tabelle 1: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1994 bis 2005 im Ortsteil Stockum der Stadt Werne

Jahr	Gesamtbe-völkerung	Geburten	Sterbe-fälle	Natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo
1994	4.697	-	-	-	-
1995	4.745	58	59	-1	49
1996	4.710	66	41	25	-60
1997	4.732	51	49	2	20
1998	4.807	49	41	8	67
1999	4.738	54	53	1	-70
2000	4.797	45	45	0	59
2001	4.827	53	42	11	19
2002	4.816	52	40	12	-23
2003	4.760	38	50	-12	-44
2004	4.627	32	42	-10	-123
2005	4.722	40	43	-3	98
Zunahme/ Summe in v.H.:	**25** **0,5**			**33** **0,7**	**-8** **-0,2**

Tabelle 2: Bevölkerung nach Altersgruppen von 1994 bis 2005 im Ortsteil Stockum der Stadt Werne

	Altersgruppe								
Jahr	**0-u.3**	**3-u.7**	**7-u.11**	**11-u.15**	**15-u.19**	**19-u.22**	**22-u.60**	**60-u.80**	**80 u.älter**
1994	172	248	202	204	211	140	2.731	659	130
1995	162	251	216	210	215	141	2.706	711	133
1996	169	229	230	189	222	145	2.646	756	124
1997	163	232	229	205	208	154	2.599	814	128
1998	153	236	242	209	189	160	2.629	875	114
1999	146	229	244	199	208	147	2.539	912	114
2000	150	219	233	227	199	163	2.535	956	115
2001	156	205	240	236	204	155	2.536	973	122
2002	136	209	233	259	212	143	2.517	978	129
2003	123	190	233	247	206	140	2.500	982	139
2004	136	183	209	228	223	137	2.376	994	141
2005	130	191	189	248	220	161	2.430	997	156

Tabelle 3: Entwicklung der privaten Haushalte von 1994 bis 2005 im Ortsteil Stockum der Stadt Werne

Jahr	**erwachsene Bevölkerung**	**Anzahl Haushalte**	**Erwachsene je Haushalt**	**Personen je Haushalt**
1994	3.456	1.645	2,101	2,856
1995	3.508	1.678	2,091	2,829
1996	3.480	1.700	2,047	2,770
1997	3.490	1.725	2,023	2,743
1998	3.561	1.755	2,029	2,739
1999	3.517	1.773	1,983	2,672
2000	3.550	1.789	1,984	2,681
2001	3.582	1.822	1,966	2,650
2002	3.572	1.824	1,958	2,640
2003	3.563	1.825	1,952	2,608
2004	3.470	1.784	1,945	2,593
2005	3.550	1.833	1,937	2,576
Zunahme:	**94**	**188**		
in v.H.:	**2,7**	**11,4**		

Bei stagnierender Gesamteinwohnerzahl stieg die Zahl der Erwachsenen leicht und die Zahl der Haushalte kräftig an.

Für die künftige Entwicklung wurde zunächst die so genannte 0-Variante berechnet, d.h. es wurde für den Ortsteil ein ausgeglichener Wanderungssaldo angesetzt. Die Ergebnisse zeigen die **Tabellen 4 bis 6**.

Tabelle 4: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 2005 bis 2020 im Ortsteil Stockum der Stadt Werne bei ausgeglichener Wanderungsbilanz

Jahr	Bevölkerung gesamt	Geburten	Sterbefälle	natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
2005	4.722	-	-	-	-
2006	4.718	40	44	-4	0
2007	4.704	35	49	-14	0
2008	4.691	35	48	-13	0
2009	4.671	34	54	-20	0
2010	4.664	42	49	-7	0
2011	4.646	32	50	-18	0
2012	4.624	34	56	-22	0
2013	4.608	35	51	-16	0
2014	4.584	32	56	-24	0
2015	4.565	37	56	-19	0
2016	4.543	36	58	-22	0
2017	4.521	32	54	-22	0
2018	4.490	37	68	-31	0
2019	4.470	34	54	-20	0
2020	4.448	38	60	-22	0
Zunahme/ Summe	**-274**			**-274**	**0**
in v.H.	**-5,8**			**-5,8**	**0,0**

Tabelle 5: Bevölkerung nach Altersgruppen von 2005 bis 2020 im Ortsteil Stockum der Stadt Werne bei ausgeglichener Wanderungsbilanz

	Altersgruppe								
Jahr	**0-u.3**	**3-u.7**	**7-u.11**	**11-u.15**	**15-u.19**	**19-u.22**	**22-u.60**	**60-u.80**	**80 u.älter**
2005	130	191	189	248	220	161	2.430	997	156
2006	125	183	196	230	245	134	2.447	990	168
2007	123	174	179	235	252	157	2.421	987	176
2008	120	180	183	217	239	166	2.421	975	190
2009	114	176	191	191	254	175	2.399	976	195
2010	120	166	183	198	236	188	2.393	977	203
2011	117	164	174	181	241	187	2.390	984	208
2012	117	160	180	185	223	186	2.364	988	221
2013	111	161	176	193	197	184	2.355	1.009	222
2014	111	158	166	185	204	172	2.338	999	251
2015	114	157	164	176	187	189	2.322	993	263
2016	115	158	160	182	191	155	2.319	985	278
2017	115	149	161	178	199	145	2.292	977	305
2018	114	154	158	168	191	135	2.278	989	303
2019	112	156	157	166	182	153	2.226	1.001	317
2020	118	153	158	162	188	149	2.180	1.009	331
Veränder.	**-12**	**-38**	**-31**	**-86**	**-32**	**-12**	**-250**	**12**	**175**
in v.H.	**-9,2**	**-19,9**	**-16,4**	**-34,7**	**-14,5**	**-7,5**	**-10,3**	**1,2**	**112,2**

Tabelle 6: Entwicklung der privaten Haushalte von 2005 bis 2020 im Ortsteil Stockum der Stadt Werne bei ausgeglichener Wanderungsbilanz

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte	Erwachsene je Haushalt	Einwohner je Haushalt
2005	3.550	1.833	1,937	2,576
2006	3.534	1.828	1,933	2,581
2007	3.550	1.840	1,929	2,557
2008	3.530	1.834	1,925	2,558
2009	3.526	1.835	1,922	2,546
2010	3.516	1.833	1,918	2,544
2011	3.517	1.837	1,915	2,529
2012	3.520	1.843	1,910	2,509
2013	3.516	1.844	1,907	2,499
2014	3.524	1.852	1,903	2,475
2015	3.526	1.856	1,900	2,460
2016	3.514	1.853	1,896	2,452
2017	3.522	1.861	1,893	2,429
2018	3.501	1.853	1,889	2,423
2019	3.510	1.861	1,886	2,402
2020	3.478	1.848	1,882	2,407
Zunahme	**-72**	**15**		
in v.H.	**-2,0**	**0,8**		

Bei ausgeglichener Wanderungsbilanz reduziert der Sterbeüberschuss die Einwohnerzahl im Ortsteil Stockum bis 2020 um 250 bis 300 Einwohner.

Die berechneten Rückgänge im Bereich der jungen Altersgruppen (Kindergarten, Grundschule) erreichen mit 16 % bis 20 % eine Größenordnung, die auch bei der niedrigen Gesamteinwohnerzahl über den statistischen Schwankungsbereich hinausgehen. Damit ist die Auslastung der in Stockum vorhandenen Infrastruktur in diesem Bereich nicht mehr gewährleistet.

Die Zahl der Haushalte stagniert bei ausgeglichener Wanderungsbilanz bei gut 1.800 Haushalten.

Eine Bautätigkeit von etwa 15 Wohnungen pro Jahr ermöglicht eine Zunahme der Zahl an Haushalte um 10 bis 11 jährlich (da ein durchschnittlicher Abgang von 0,2 % des Wohnungsbestandes durch Zusammenlegung oder Abriss zum Verlust von jährlich etwa 4 Wohnungen führt). Die Ergebnisse für die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zeigen die **Tabellen 7 bis 9**.

Tabelle 7: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 2005 bis 2020 im Ortsteil Stockum der Stadt Werne bei einer Bautätigkeit in Höhe von 15 Wohnungen pro Jahr

Jahr	Bevölkerung gesamt	Geburten	Sterbefälle	natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
2005	4.722	-	-	-	-
2006	4.742	40	44	-4	24
2007	4.751	35	50	-15	24
2008	4.761	35	49	-14	24
2009	4.770	38	53	-15	24
2010	4.783	39	50	-11	24
2011	4.787	35	55	-20	24
2012	4.785	33	59	-26	24
2013	4.791	38	56	-18	24
2014	4.791	34	58	-24	24
2015	4.784	33	64	-31	24
2016	4.795	39	58	-19	30
2017	4.804	42	63	-21	30
2018	4.800	36	70	-34	30
2019	4.802	36	64	-28	30
2020	4.803	43	72	-29	30
Zunahme/ Summe	**81**			**-309**	**390**
in v.H.	**1,7**			**-6,5**	**8,3**

Tabelle 8: Bevölkerung nach Altersgruppen von 2005 bis 2020 im Ortsteil Stockum der Stadt Werne bei einer Bautätigkeit in Höhe von 15 Wohnungen pro Jahr

	Altersgruppe								
Jahr	**0-u.3**	**3-u.7**	**7-u.11**	**11-u.15**	**15-u.19**	**19-u.22**	**22-u.60**	**60-u.80**	**80 u.älter**
2005	130	191	189	248	220	161	2.430	997	156
2006	126	183	196	234	245	134	2.458	996	170
2007	124	175	179	243	252	157	2.442	999	180
2008	121	182	183	227	241	166	2.452	993	196
2009	119	179	191	201	260	175	2.437	1005	203
2010	122	170	183	208	246	188	2.439	1014	213
2011	122	168	175	191	255	187	2.442	1027	220
2012	117	168	182	195	239	188	2.422	1036	238
2013	117	166	179	203	213	190	2.418	1.064	241
2014	116	166	170	195	220	182	2.408	1058	276
2015	116	164	168	187	203	201	2.398	1054	293
2016	118	164	168	194	207	167	2.408	1052	317
2017	125	161	166	191	215	157	2.397	1049	343
2018	128	160	166	182	207	147	2.395	1064	351
2019	125	167	164	180	199	165	2.357	1.083	362
2020	127	171	164	180	205	161	2.319	1.094	382
Veränder.	**-3**	**-20**	**-25**	**-68**	**-15**	**0**	**-111**	**97**	**226**
in v.H.	**-2,3**	**-10,5**	**-13,2**	**-27,4**	**-6,8**	**0,0**	**-4,6**	**9,7**	**144,9**

Tabelle 9: Entwicklung der privaten Haushalte von 2005 bis 2020 im Ortsteil Stockum der Stadt Werne bei einer Bautätigkeit in Höhe von 15 Wohnungen pro Jahr

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte	Erwachsene je Haushalt	Einwohner je Haushalt
2005	3.550	1.833	1,937	2,576
2006	3.553	1.838	1,933	2,580
2007	3.587	1.859	1,930	2,556
2008	3.585	1.862	1,925	2,557
2009	3.601	1.874	1,922	2,545
2010	3.609	1.882	1,918	2,541
2011	3.624	1.893	1,914	2,529
2012	3.643	1.907	1,910	2,509
2013	3.653	1.916	1,907	2,501
2014	3.678	1.933	1,903	2,479
2015	3.691	1.943	1,900	2,462
2016	3.705	1.954	1,896	2,454
2017	3.733	1.972	1,893	2,436
2018	3.737	1.978	1,889	2,427
2019	3.764	1.996	1,886	2,406
2020	3.749	1.992	1,882	2,411
Zunahme	**199**	**159**		
in v.H.	**5,6**	**8,7**		

Unter der Voraussetzung einer Bautätigkeit von 15 Wohnungen pro Jahr und einer weitgehenden Vollauslastung des Wohnungsbestandes kann im Ortsteil Stockum die Einwohnerzahl gehalten oder sogar leicht erhöht werden. Auch in diesem Szenario lassen sich rückläufige Zahlen bei Kindern und Jugendlichen nicht vermeiden. Allerdings fallen die Rückgänge wesentlich geringer aus als im Szenario mit ausgeglichener Wanderungsbilanz.