

Gut Wohnen im Münsterland

- eine Macher-Region mit enormem Potential -

Kommunalprofil

Stadt Gescher



Hannover, Mai 2019

Über die „Wohnraumoffensive Münsterland“

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

Auftraggeber der Studie:

WohnBau Unternehmensgruppe
Sparkasse Westmünsterland
Kreissparkasse Steinfurt

Sponsoren der Studie:

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

Koordination:

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

Erstellt vom:

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

Kommunalprofil der Stadt Gescher

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

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

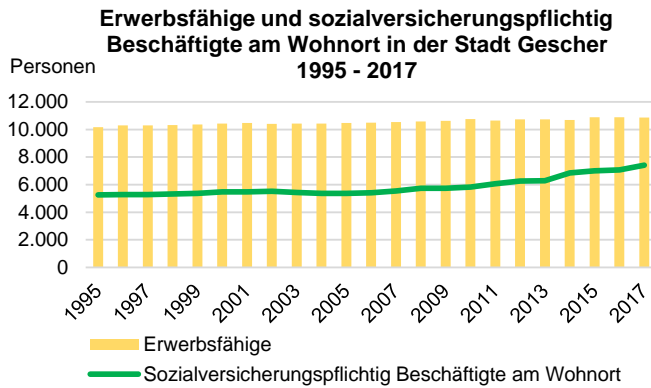
Was passiert, wenn die potenzielle Nachfrage größer als das Angebot ist? In einem grundsätzlich marktwirtschaftlichen System steigen die Preise! Die Preise müssen so lange steigen, bis der quantitative Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage vollzogen ist. Nichts anderes ist in den vergangenen Jahren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

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

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

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

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung



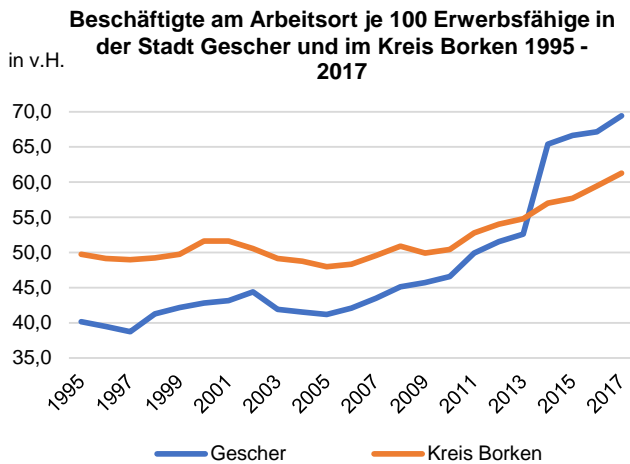
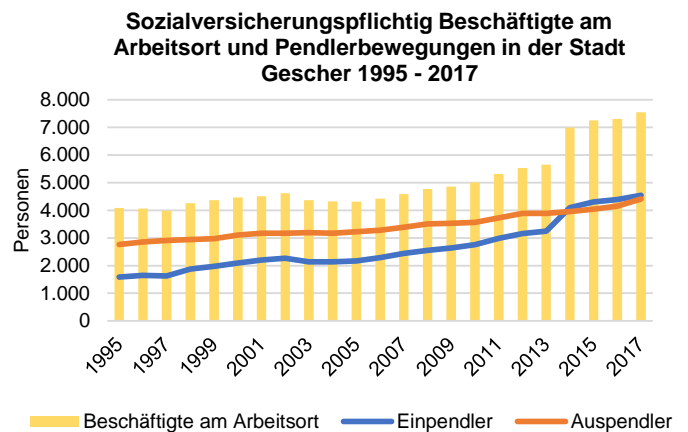
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigte eine Zunahme um 40,9% gegenüber dem Wert von 1995 und lag 2017 auf einem Stand von 7.410 Personen.

Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter erhöhte sich um 6,9% gegenüber dem Wert von 1995 auf 10.870 Personen.

Die Zahl der Arbeitsplätze in Gescher ist seit 1995 um 84,9% gestiegen. Im Kreis Borken lag dieser Wert bei 33,4%.

Die Zahl der Einpendler lag im Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2014 unterhalb des Niveaus der Auspendler. Seit dem Zeitpunkt bestand ein Überschuss an Einpendler. 2017 liegt ein Ausgleich an Ein- und Auspendler vor.

Im Jahr 2017 arbeiteten von den 7.410 in Gescher wohnenden Beschäftigten 40,5% im Ort. 1995 belief sich der Anteil noch auf 47,5%.

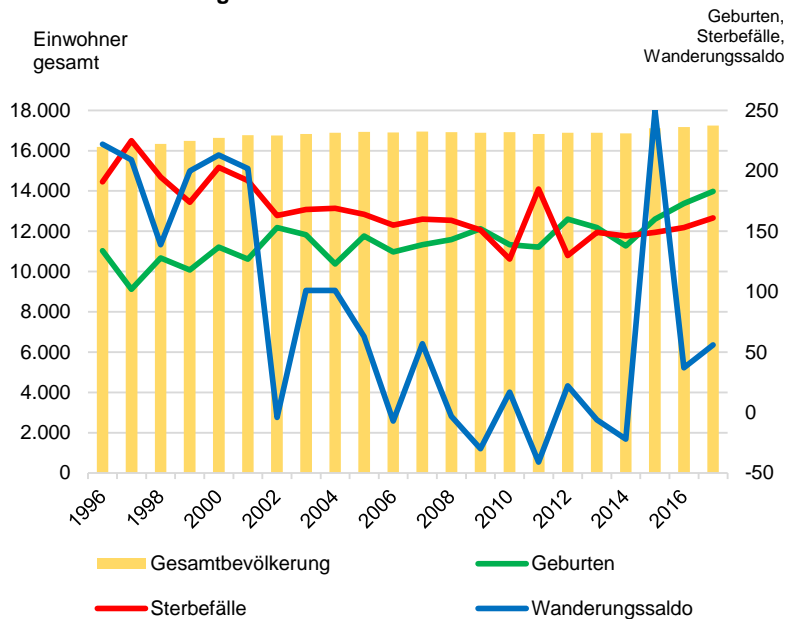


Im Vergleich mit dem Kreis Borken zeigte sich in der Stadt Gescher eine positivere Entwicklung der Arbeitsplätze im Ort. Die Quote der Beschäftigten je 100 Erwerbsfähige lag zwischen 1995 und 2017 im Durchschnitt 1,3% über dem Kreiswert. Insbesondere seit 2013 konnte eine dynamische Entwicklung beobachtet werden.

Rund 52% aller Auspendler aus Gescher hatten ihren Arbeitsort in Coesfeld, Ahaus, Stadtlohn, Borken und Münster. Ein Anteil von 18% entfiel dabei auf Coesfeld, weitere 10% auf Ahaus. Die nach Gescher einpendelnden Beschäftigten hatten zu 19,7% ihren Wohnort in Coesfeld. An zweiter und dritter Stelle standen Ahaus und Stadtlohn mit jeweils 9,8%.

Bevölkerung

Gesamtbevölkerung sowie Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo 1995 bis 2017 in der Stadt Gescher



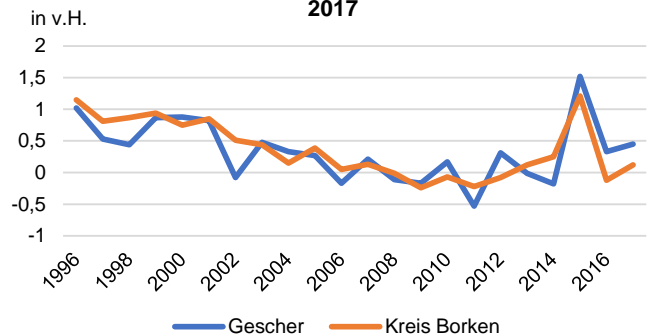
Im Betrachtungszeitraum stieg die Zahl der Einwohner um 7,7%.

Für den Zeitraum von 1995 bis 2017 ergab sich ein negativer, natürlicher Saldo von 3,4% bzw. 544 Personen.

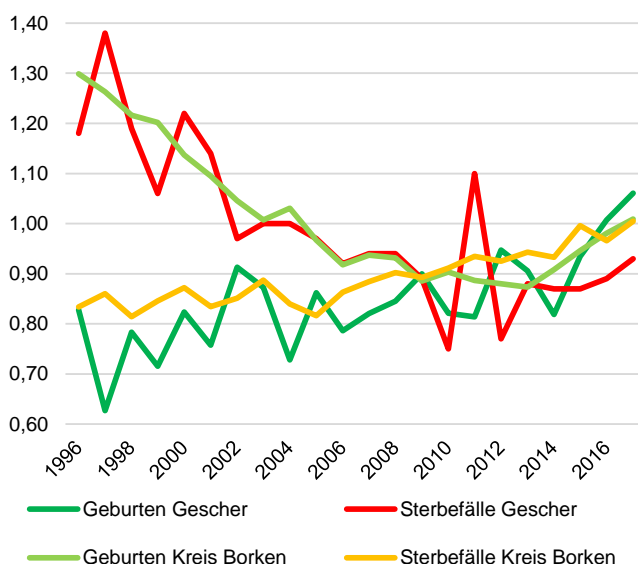
Seit 1996 ist eine stärkere Wachstumsdynamik, geprägt von Zu- und Abwanderungen, zu beobachten. Den Höhepunkt der Zuwanderung markierte das Jahr 2015 mit einem Wanderungssaldo von 250 Personen. Die Zuwanderung lag in diesem Jahr 3,4-fach höher als der 20-jährige Durchschnitt ab 1997 in Höhe von 74 Personen/Jahr.

Der Vergleich der prozentualen Bevölkerungsänderung zum Vorjahr der Stadt Gescher und dem Kreis Borken zeigt eine ähnlich dynamische Entwicklung. Im Durchschnitt lag im Kreis die Änderungsrate der Bevölkerung mit 0,36% marginal höher als die der Stadt Gescher mit 0,33%.

Bevölkerungsänderung im Vergleich zum Vorjahr in der Stadt Gescher und im Kreis Borken 1996 - 2017



Geburten und Sterbefälle je 100 Einwohner in der Stadt Gescher und im Kreis Borken 1996 - 2017



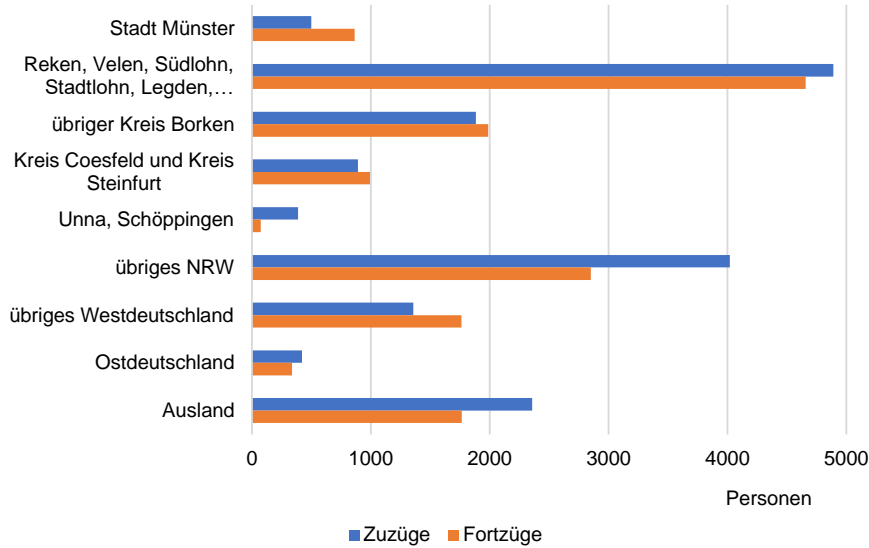
Die Zahl der Geburten je 100 Einwohner fiel in der Stadt Gescher höher aus als im Kreis Borken.

Die Zahl der Sterbefälle je 100 Einwohner lag in der Stadt Gescher niedriger als im Kreis Borken.

Der natürliche Saldo des gesamten Kreis Borken lag mit 2,8%-Punkten höher als in der Stadt Gescher mit -3,4%-Punkten.

Wanderungsbewegungen

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



Bei den kleinräumigen Wanderungsbewegungen stellten die umliegenden Städte und Gemeinden Reken, Velen, Südlohn, Stadtlohn, Legden, Rosendahl und Coesfeld mit einem Saldo von 232 zugewanderten Personen die Hauptquelle der Wanderungsgewinne dar.

Mit der Stadt Münster, den umliegenden Kreisen Coesfeld und Steinfurt sowie mit dem übrigen Kreis Borken lagen für Gescher negative Wanderungsbilanzen vor.

Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen lagen die Wanderungsgewinne aus dem übrigen Land NRW mit 1.170 Personen vor den Gewinnen aus dem Ausland mit 594 Personen. Aus Ostdeutschland gewann die Stadt Gescher seit 1989 per Saldo 83 Einwohner.

Die Städte Unna und Schöppingen sind gesondert ausgewiesen, da über diese Orte die Verteilung der Spätaussiedler und Asylbewerber lief. Die Stadt Gescher gewann aus dieser Region 315 Einwohner.

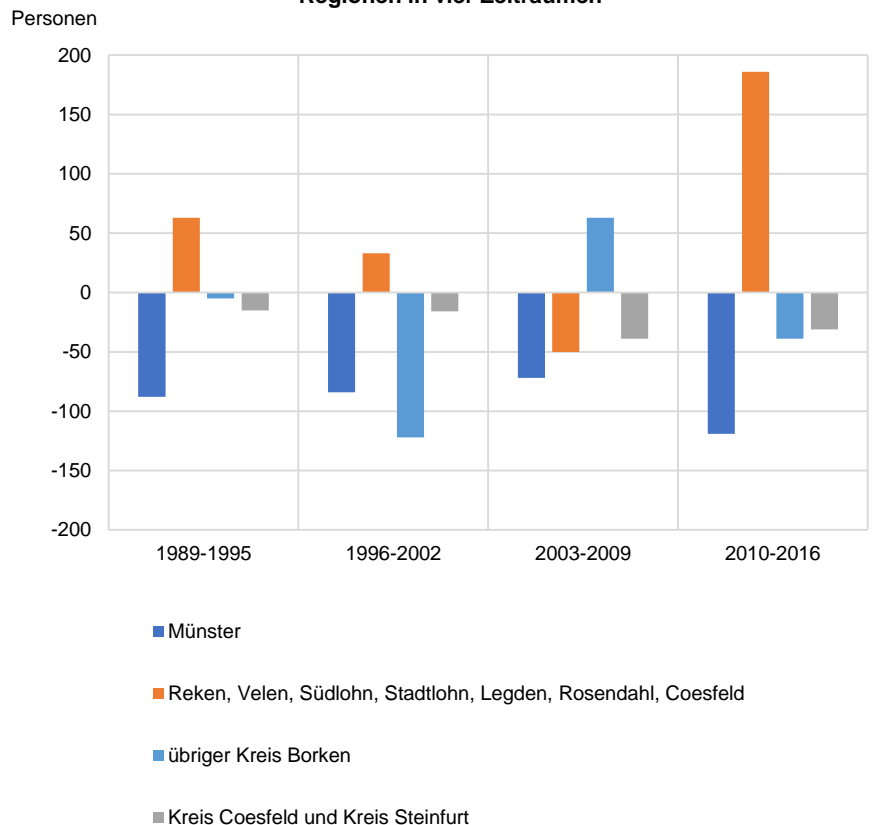
In allen vier Zeiträumen bestanden Wanderungsverluste von teilweise über 100 Personen je Zeitraum gegenüber der Stadt Münster.

Auf einem quantitativ geringeren, dennoch negativen Niveau, verlief im Zeitraum seit 1989 die Wanderungsbilanz mit den Kreisen Coesfeld und Steinfurt.

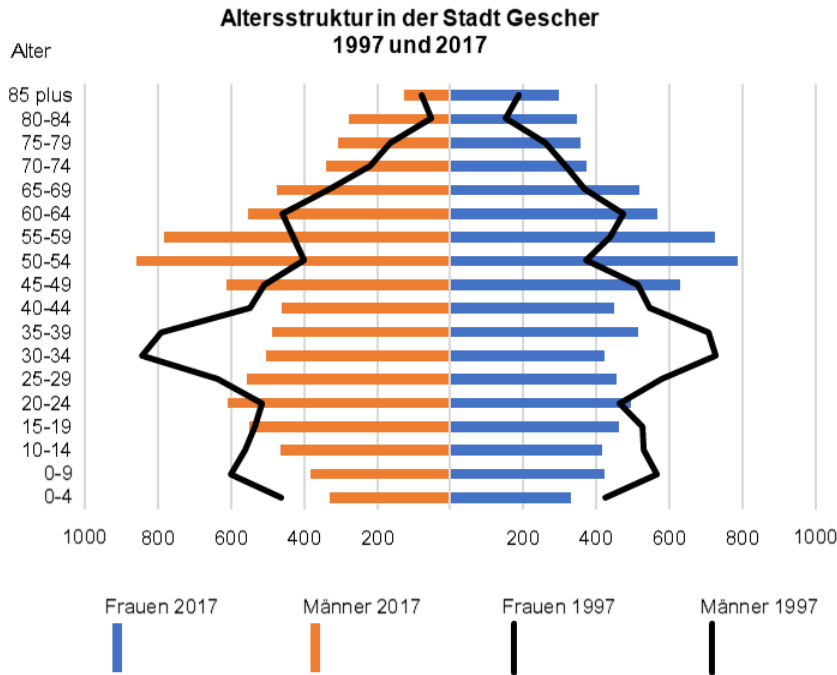
In allen Zeiträumen außer 2003 - 2009 konnten Einwohner aus den umliegenden Städten und Gemeinden Reken, Velen, Südlohn, Legden, Rosendahl und Coesfeld gewonnen werden. Im letzten Zeitraum ab 2010 lag ein positiver Saldo von über 180 Personen vor.

In zwei der vier Zeiträumen übertraf die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge aus dem übrigen Kreis Borken.

Wanderungssalden der Stadt Gescher gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



Altersstruktur



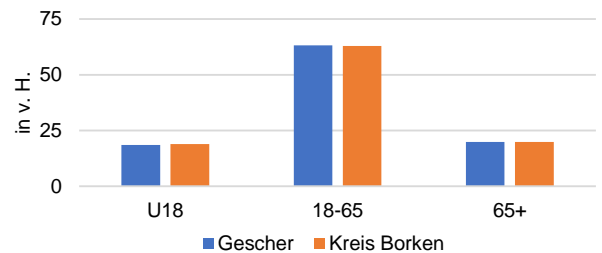
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre befanden sich im Jahr 1997 in der Spitze in der Altersgruppe der 30-39-Jährigen. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese Gruppe der heute 50-59-Jährigen um 2,8% an Personen hinzugewonnen. Ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe ist bereits aus Gescher fortgezogen.

Das Durchschnittsalter in der Stadt Gescher ist von 36,9 im Jahr 1997 auf 43,4 im Jahr 2017 angestiegen.

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

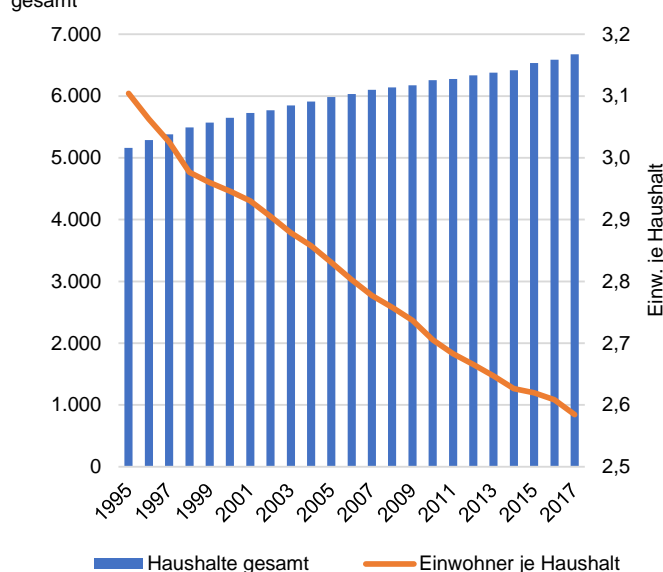
Die Unterschiede zum Kreis Borken fielen, wie die rechts stehende Abbildung zeigt, äußerst gering aus.

Bevölkerungsgruppen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung 2017 in Gescher und im Kreis Borken in v.H.



Haushalte

Entwicklung der Haushaltszahl und Einwohner je Haushalt in der Stadt Gescher 1995 - 2017



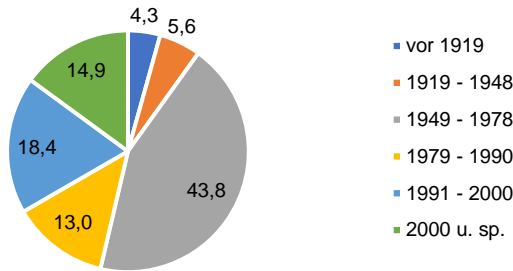
Seit 1995 ist die Zahl der Haushalte in Gescher um 29,4% auf 6.680 Haushalte angewachsen. Im selben Zeitraum ist die erwachsene Bevölkerung um 18% angestiegen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 3,1 Personen im Jahr 1995 auf 2,58 Personen im Jahr 2017 ab.

Die höchste Zahl an Haushalten wurde im Jahr 2017 mit 6.680 Haushalten erreicht. Eine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel, wie in manchen Großstädten zu beobachten ist, lag in Gescher in Ansätzen vor.

Wohnungsmarkt

Baualtersklassen des Wohnungsbestands von Gescher 2017 in v. H.



Die Stadt Gescher wies einen Wohnungsbestand von insgesamt 6.940 Wohneinheiten auf.

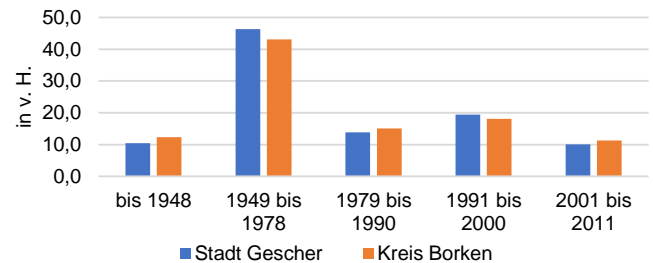
Der größte Anteil am Bestand entfiel mit 43,8% auf die von 1949 bis 1978 fertig gestellten Wohnungen.

Rund 90% der Wohnungen in Gescher wurde nach 1948 gebaut.

Der Vergleich der Stadt Gescher mit dem Kreis Borken wies nur geringe Differenzen hinsichtlich der Anteile der verschiedenen Baualtersklassen auf.

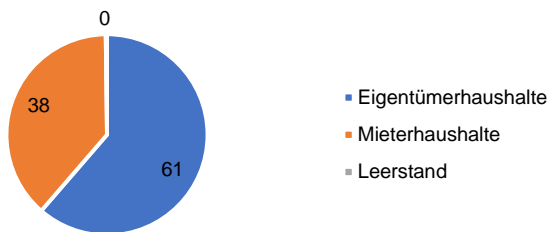
Der besonders große Anteil der zwischen 1949 und 1978 errichteten Wohnungen fiel in Gescher um 3,2% höher aus als im Kreis Borken. Der Anteil der errichteten Wohnungen zwischen 1991 und 2000 lag um 1,3% höher als im Kreisdurchschnitt

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



Nutzungsart

Nutzungsart des Wohnungsbestands 2017 in der Stadt Gescher in v. H.



Die Eigentümerquote in der Stadt Gescher lag bei 61,3%.

Insgesamt waren 2.568 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet.

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

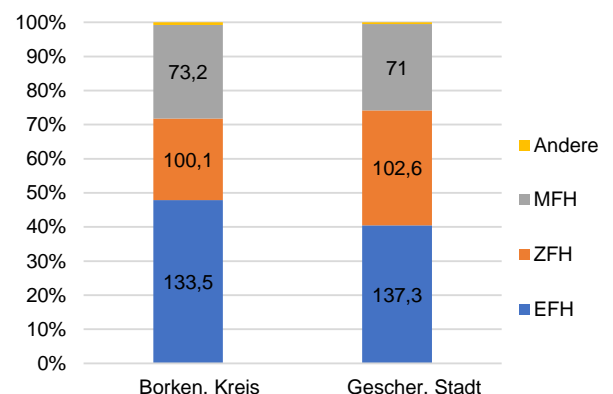
Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern lag in der Stadt Gescher mit 74,2% über dem Durchschnitt im Kreis Borken (71,8%).

25,3% der Wohnungen in der Stadt Gescher entfielen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Kreis Borken: 27,4%).

0,5% der Wohnungen entfielen in Gescher auf Nicht-Wohngebäude (Kreis Borken: 0,8%).

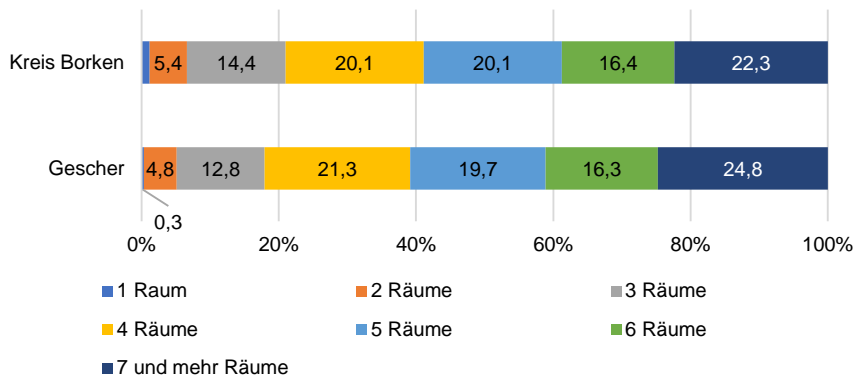
Hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung ergaben sich im Vergleich von Gescher und dem Kreis Borken nur geringe Unterschiede.

Wohnungen nach Gebäudeart und durchschnittliche Wohnfläche in m² in Gescher und im Kreis Borken im Jahr 2017



Wohnungsmarkt

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach der Zimmeranzahl in Gescher in 2016



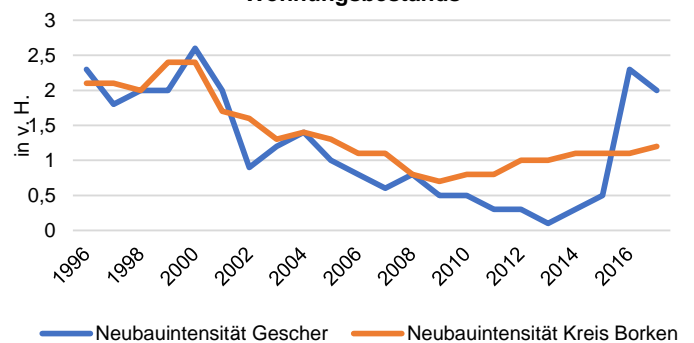
Die Verteilung der Zimmeranzahl im Kreis Borken sowie in Gescher zeigt einen hohen Anteil an Wohnungen mit vielen Zimmern und steht stellvertretend für die hohe Quote an Ein- und Zweifamilienhäusern, die eher im ländlichen Raum als in Ballungszentren verortet sind.

Rund 82% des gesamten Bestands an Gebäuden mit Wohnraum wiesen in Gescher Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern auf. Hingegen fiel die Quote der kleinen Wohneinheiten mit maximal 2 Zimmern mit rund 5% sehr gering aus.

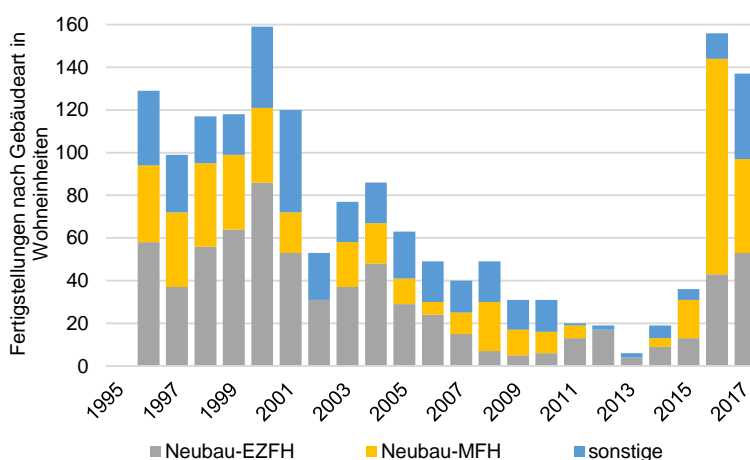
Neubauaktivität

Im Zeitraum zwischen 1996 und 2017 bewegte sich die Neubauintensität in Gescher vermehrt unterhalb des Niveaus vom Kreis Borken. Die höchste Neubauintensität wurde mit 2,6% im Jahr 2000 erreicht, während das Jahr 2013 mit 0,1% die geringste Neubauintensität markierte. Im Durchschnitt lag die Neubauintensität in Gescher mit 1,19% unter dem kreisweiten Durchschnitt von 1,36%.

Wohnungsbau in der Stadt Gescher und dem Kreis Borken von 1996 - 2017 in v. H. des Wohnungsbestands



Wohnungsneubau nach Gebäudeart in der Stadt Gescher von 1995 - 2017

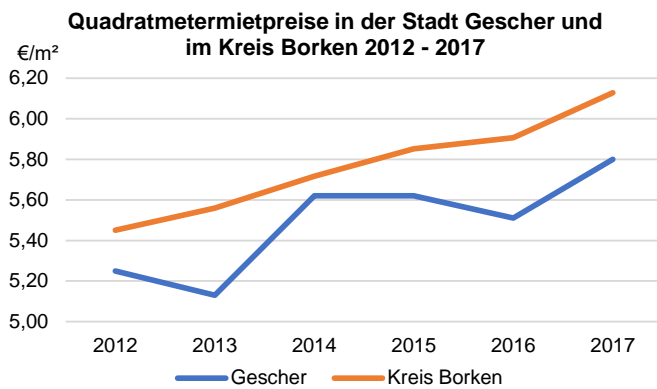


Im Durchschnitt wurden seit 1995 in der Stadt Gescher pro Jahr 73 neue Wohnungen gebaut.

Die Neubauaktivität lag zuletzt in den Jahren 2001, 2003, 2004, 2016 und 2017 über diesem langjährigen Durchschnittswert. Im Jahr 2017 wurden in Gescher 137 neue Wohnungen gebaut.

Für die Stadt Gescher konnte trotz der gesteigerten Fertigstellungszahlen von 2016 und 2017 ein starkes Defizit festgestellt werden. Es lag Ende 2017 bei 2,2% des Wohnungsbestands oder 160 Wohnungen.

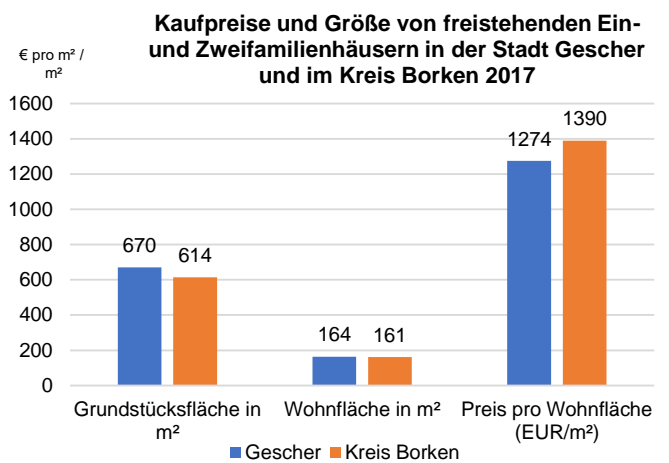
Wohnungsmarkt



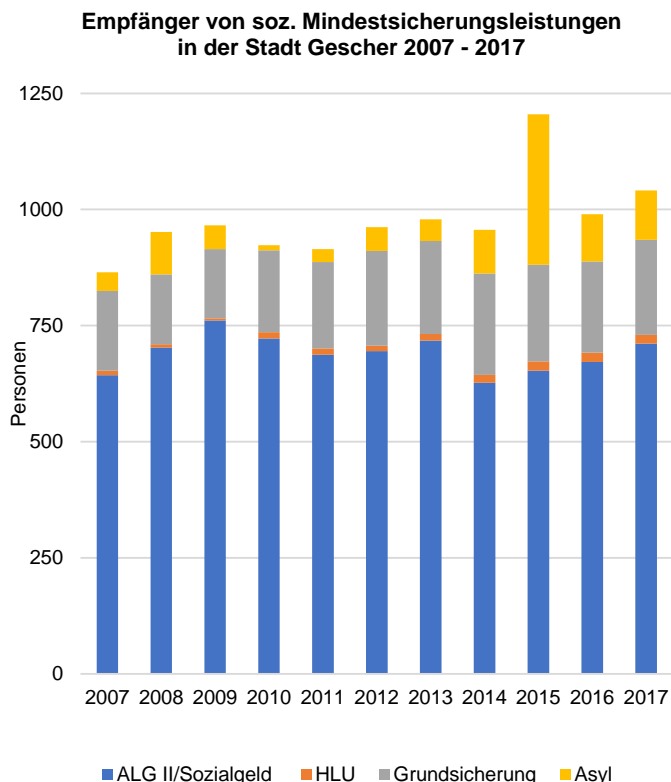
Die Quadratmetermietpreise in Gescher sind zwischen 2012 und 2017 um 10,5% gestiegen. 2017 lag die Quadratmetermiete bei durchschnittlich 5,80€.

Die Quadratmetermiete in Gescher lag somit niedriger als der kreisweite Durchschnitt. Ebenso wie die Durchschnittsmiete im Kreis Borken einen stärkeren prozentualen Anstieg auf.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen mit 235.200 € in Gescher marginal höher als der Durchschnitt im Kreis Borken (230.650 €).



Mindestsicherungsempfänger und geförderter Wohnraum



Im Zeitraum von 2007 bis 2017 erhöhte sich die Zahl der Empfänger von Leistungen nach SGB-II um 10,6% auf 711 Personen.

Zahlenmäßig geringer fiel die Gruppe der Empfänger von Grundsicherung gem. SGB-XII aus, allerdings zeigt diese Gruppe eine höhere, prozentuale Zunahme um 14 gegenüber dem Wert von 2007.

Die meisten Personen mit Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz wurden im Jahr 2015 (324 Personen) gezählt.

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

Wohnungsmarkt										
<p>Im Vergleich mit dem Kreis zeigte sich ein ähnlich hohes Niveau von preisgebundenem Wohnraum in der Darlehensverwaltung sowie in 10-jähriger Nachwirkungsfrist.</p>	<p style="text-align: center;">Preisgebundener Wohnungsbestand in Gescher im Vergleich mit dem Kreis Borken in v. H. im Jahr 2018</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>Preisgebundener Wohnungsbestand in v. H. im Jahr 2018</caption> <thead> <tr> <th>Region</th> <th>Wohnungen in der Darlehensverwaltung</th> <th>Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kreis Borken</td> <td>4.646</td> <td>1.284</td> </tr> <tr> <td>Gescher</td> <td>182</td> <td>39</td> </tr> </tbody> </table>	Region	Wohnungen in der Darlehensverwaltung	Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist	Kreis Borken	4.646	1.284	Gescher	182	39
Region		Wohnungen in der Darlehensverwaltung	Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist							
Kreis Borken		4.646	1.284							
Gescher	182	39								
<p>Der Anteil von preisgebundenem Wohnraum am Gesamtwohnungsbestand lag in Gescher mit 3,2% unter dem kreisweiten Durchschnitt (3,7%).</p>										
<p>Am Mietwohnungsbestand lag der Anteil an preisgebundenem Wohnraum in Gescher mit 8,3% ebenso unter dem kreisweiten Durchschnitt (9,7%).</p>										
Barrierefreier Wohnraum										
<p>Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen.</p>										
<p>Im Kreis Borken sind 54% aller Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt.</p>	<p>Sofern dieser Anteil auch für die rund 1.790 Schwerbehinderten in Gescher gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 740 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.</p>									
<p style="text-align: center;">Haushalte der Altersgruppe 65 und älter in Gescher 2017</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>Haushalte der Altersgruppe 65 und älter in Gescher 2017</caption> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Anzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>im Eigentum</td> <td>707</td> </tr> <tr> <td>zur Miete</td> <td>1442</td> </tr> </tbody> </table>		Kategorie	Anzahl	im Eigentum	707	zur Miete	1442			
Kategorie	Anzahl									
im Eigentum	707									
zur Miete	1442									
<p>Von den 2.150 Haushalten mit Senioren in Gescher wohnte die Mehrheit (67,1%) in selbstgenutztem Wohneigentum.</p>										
Zwischenfazit										
<p>Beschäftigung: Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich in der Stadt Gescher seit 1995 um gut 3.500 auf 7.540 erhöht. Mit 85% war der Zuwachs an Arbeitsplätzen in Gescher höher als im Kreis Borken insgesamt, wo knapp 33% erreicht wurden. Im Beobachtungszeitraum hat sich das Verhältnis von Ein- und Auspendler zu einem Einpendlerüberschuss in Höhe von 133 Personen im Jahr 2017 entwickelt. Dagegen stieg der Auspendlerüberschuss des Kreises Borken insgesamt um 9% an. Rund 85% aller Auspendler aus Gescher haben ihren Arbeitsort in Coesfeld, Ahaus, Stadtlohn, Borken und Münster. Davon entfallen 18%-Punkte auf Coesfeld, weitere 10%-Punkte auf Ahaus. Die nach Gescher einpendelnden Beschäftigten haben zu 20% ihren Wohnort in Coesfeld. An zweiter und dritter Stelle stehen Ahaus und Stadtlohn mit jeweils 10%.</p>										
<p>Bevölkerung: Die Einwohnerzahl stieg in Gescher seit 1995 um 8% und entsprach damit der Entwicklung des Kreises Borken mit insgesamt 8%. Der Einwohnerzuwachs in Gescher beruhte aufgrund des negativen natürlichen Saldos zwischen Geburten und Sterbefällen vollkommen auf dem Wanderungsgewinn. Bei den kleinräumigen Wanderungen stellten die umliegenden Gemeinden und Städte Reken, Velen, Südlohn, Stadtlohn, Legden, Rosendahl und Coesfeld die wichtigsten Herkunftsorte der Zuwanderer dar. Durch die Wanderungsbilanzen mit Münster sowie gegenüber den Kreisen Coesfeld und Steinfurt und dem übrigen Kreis Borken gingen Einwohner verloren.</p>										

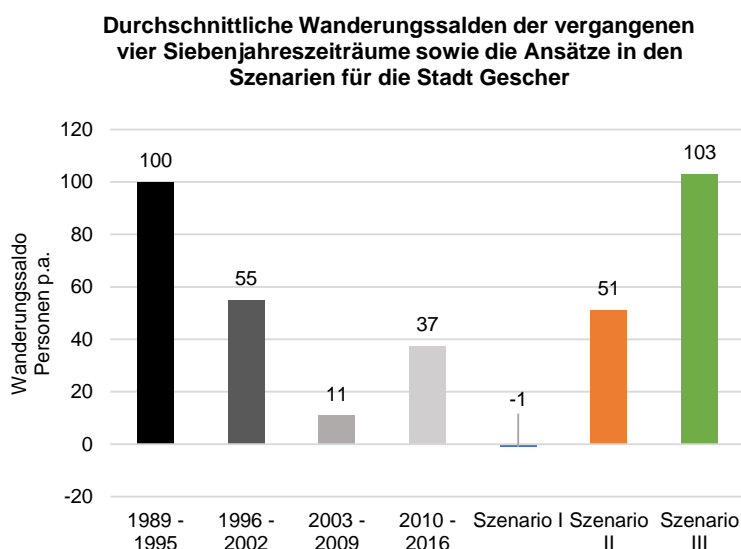
Private Haushalte: Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte in Gescher um mehr als 29% angewachsen, weil die durchschnittliche Haushaltsgröße von 3,1 Personen im Jahr 1995 auf 2,58 Personen je Haushalt im Jahr 2017 abnahm. In Gescher ist eine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel zu beobachten.

Wohnungsbestand: Der Anteil an bis 1948 errichteten Altbauten am Wohnungsbestand lag in Gescher mit 10% um 2%-Punkte niedriger als im Kreis Borken. Der Anteil an Wohnungen aus der Baualtersklasse 1949 bis 1978 lag mit 46% höher als im Kreis insgesamt. Hingegen lagen die Anteile der jüngeren Baualtersklassen niedriger als im Kreis. Auch wenn der Anteil an bis 1978 gebauten Wohnungen höher als im Kreis Borken insgesamt ist, kann auch für die Stadt Gescher von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden, da ein großer Teil der Wohngebäude vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt wurde. Weitere Merkmale sind ein niedriger Anteil an Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern, gleichbedeutend mit einem hohen Anteil an Wohnraum mit mehr als 2 Zimmern. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2017 bei rund 74% und damit etwa 2%-Punkte über dem Wert des Kreises Borken insgesamt.

Wohnungsmarktsituation: Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation wurde zunächst die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) ermittelt. Über den Ansatz dieser Entwicklung auch für die Zeit seit 2011 wurde eine „theoretische“ Zahl an Haushalten ermittelt und mit der Wohnungsbestandsentwicklung abgeglichen. War die Wohnungsbestandszunahme höher als die „theoretische“ Haushaltszunahme, so hat sich der Wohnungsmarkt entspannt und umgekehrt. Für Gescher kann ein starkes Defizit festgestellt werden. Es lag Ende 2017 bei 160 Wohnungen oder 2,2% des Wohnungsbestandes.

Miet- und Kaufpreise sowie Sozialwohnungen: Der Mietpreis lag in Gescher unter dem Kreisdurchschnitt, ebenso fiel der Mietpreisanstieg niedriger als im Kreis aus. Der Kaufpreis lag hingegen über dem Kreisdurchschnitt. Insgesamt gab es in Gescher Ende 2017 knapp 220 preisgebundene Mietwohnungen. Dies waren rund 8% des Mietwohnungsbestandes (Kreis Borken 10 %).

Szenarienberechnung



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

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

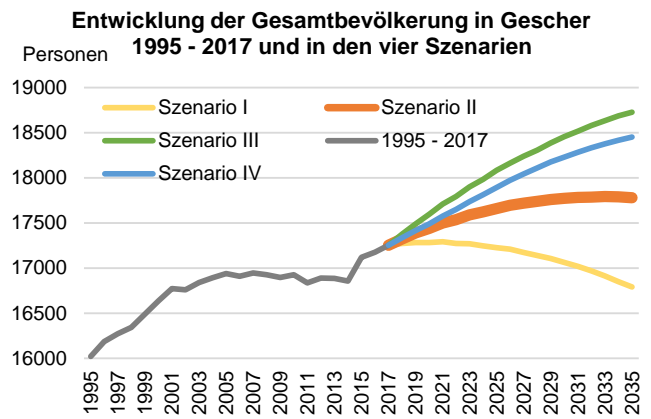
Vor dem Hintergrund der sinkenden Zahl an Erwerbsfähigen aus der heimischen Bevölkerung kann eine entstehende Lücke durch Immigration begegnet werden.

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

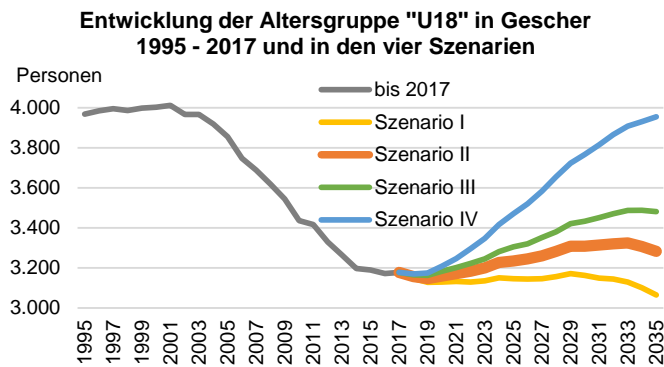
Die Gesamtbevölkerung in Gescher liegt in den vier Szenarien im Jahr 2035 zwischen 16.790 und 18.730 Personen.

In Szenario I mit einem Wanderungssaldo von -1 Personen pro Jahr sinkt die Gesamtbevölkerung um 2,7%. Die jährliche Zuwanderung von 51 Personen in Szenario II führt zu einem Bevölkerungswachstum von 3,1%.

Szenario III mit dem erhöhten Wanderungssaldo von 103 Personen pro Jahr führt zu einer Zunahme der Bevölkerung um 8,5% auf 18.730 Personen. Mit einer erhöhten Fertilität führt Szenario IV zu einer Einwohnerzahl von 18.500 Personen.

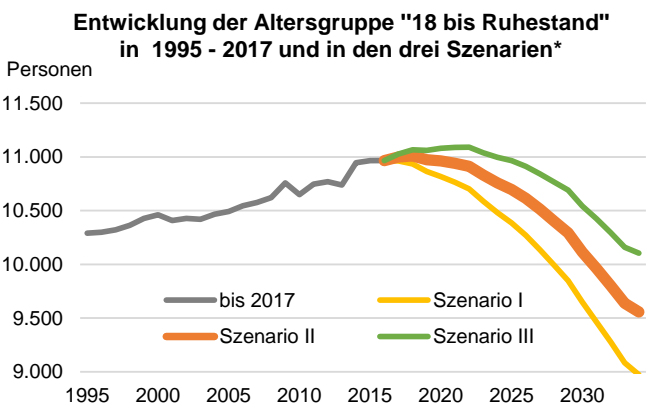


Entwicklung spezifischer Altersgruppen



Bei der jüngeren Altersgruppe der unter 18-Jährigen führen die Szenarien II, III und IV zu einer Zunahme der Gruppenstärke.

Der Anteil der Altersgruppe U18 an der Gesamtbevölkerung steigt im Szenario II gegenüber dem Wert des Jahres 2017 von 18,4% auf 19%; in Szenario III sogar auf 20,2%. In Szenario IV steigt mit einer erhöhten Fertilität die Gruppenstärke auf knapp 4.000 Personen.



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

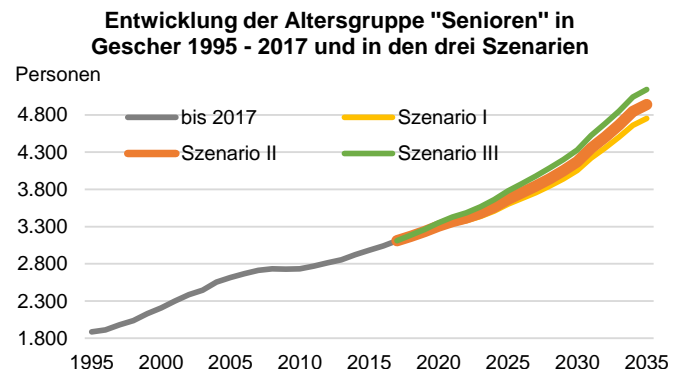
Die Altersgruppe der Erwerbsfähigen schrumpft in allen drei Szenarien. Auch bei der erhöhten Zuwanderung in Szenario III sinkt ihr Anteil von 63,6% im Jahr 2017 auf 58,6% im Jahr 2035.

Die gegenwärtig noch in der Erwerbsphase befindlichen jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der Erwerbsfähigen an der Bevölkerung verringert.

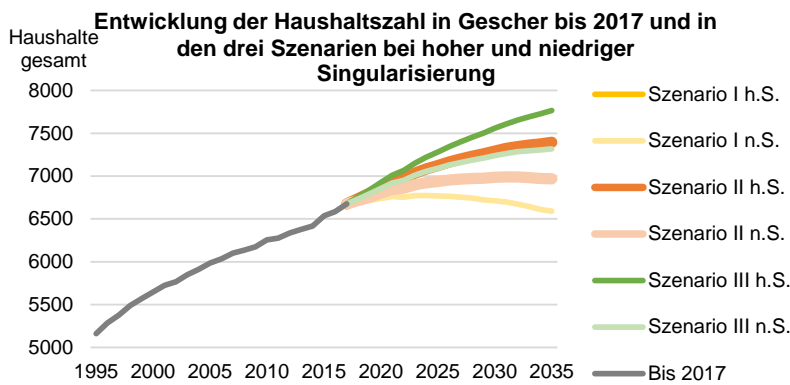
Die Beschlüsse zur „Rente mit 67“ werden den Rückgang der Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

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

Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2035 von 18% im Jahr 2017 auf minimal 27,5% in Szenario I und maximal 29,8% in Szenario III.



Haushaltsentwicklung bis 2035

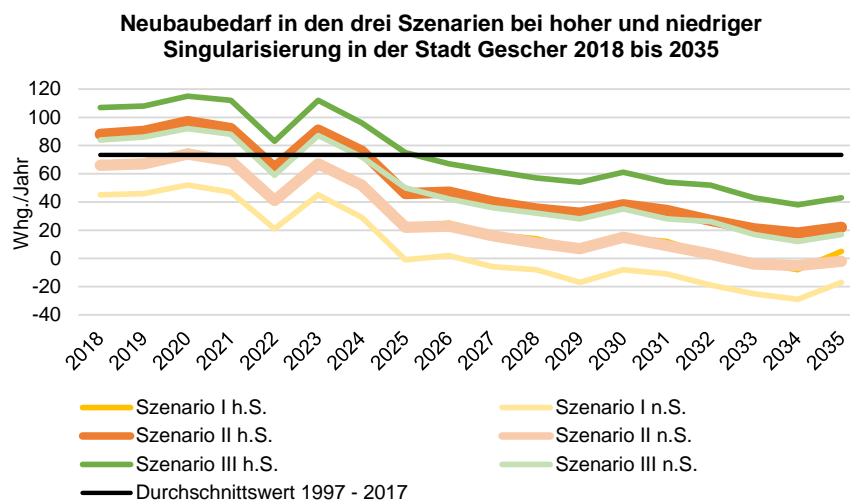


Die Haushaltszahl in Gescher entwickelt sich in den drei Zuwanderungsszenarien und mit jeweils hoher und niedriger Singularisierung wie folgt:

Szenario I h.S.	4,8 %
Szenario I n.S.	-1,3 %
Szenario II h.S.	10,8 %
Szenario II n.S.	4,4 %
Szenario III h.S.	16,3 %
Szenario III n.S.	9,6 %

Die Anzahl der Haushalte in der Stadt Gescher bewegt sich zwischen 6.600 in Szenario I bei niedrig angesetzter Singularisierung und rund 7.800 Haushalten in Szenario III mit hoch angesetzter Singularisierung.

Wohnungsbedarf



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

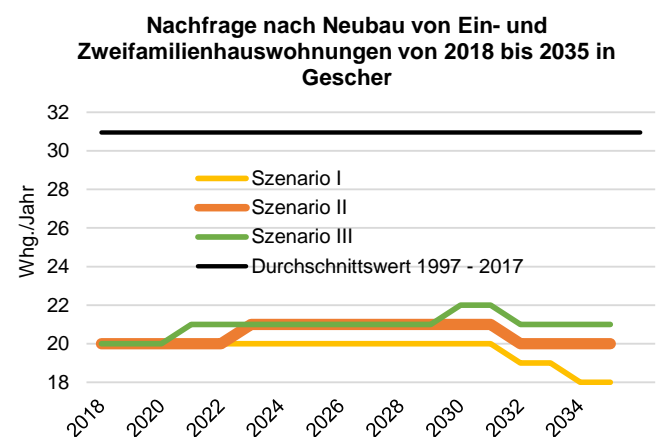
SZ. I h.S.	550 / 31 Whg.
SZ. I n.S.	146 / 8 Whg.
SZ. II h.S.	958 / 53 Whg.
SZ. II n.S.	531 / 30 Whg.
SZ. III h.S.	1339 / 74 Whg.
SZ. III n.S.	891 / 50 Whg.

Nur in Szenario III mit hoher Singularisierung ergibt sich mit 74 Wohnungen pro Jahr ein Neubaubedarf, der über der zwischen 1997 und 2017 erreichten, durchschnittlichen Neubauaktivität von 73 Wohnungen/Jahr liegt.

Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser

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

In keinem der Szenarien wird der vermarktbare Neubau aus dem Zeitraum von 1997 bis 2017 in Höhe von 31 Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr erreicht.



Im Mittel sollten in Gescher 20 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr im Neubau vermarktbar sein, wobei bis zum Jahr 2029 die erwartbare Nachfrage mit 21 Wohnungen pro Jahr über diesem Durchschnittswert liegt.

Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum										
<p>Der Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum wird einerseits über die Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung, in der sich auch die Mindestsicherungsempfänger wiederfinden, abgebildet, andererseits über die Sozialwohnungen, die sich in der Darlehensverwaltung befinden und in naher Zukunft auslaufen.</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung</p> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <caption>Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung</caption> <thead> <tr> <th>Region</th> <th>Haushalte ohne Armutsgefährdung</th> <th>Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kreis Borken</td> <td>142.393</td> <td>11.854</td> </tr> <tr> <td>Gescher</td> <td>6.086</td> <td>590</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Region	Haushalte ohne Armutsgefährdung	Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung	Kreis Borken	142.393	11.854	Gescher	6.086	590
Region	Haushalte ohne Armutsgefährdung	Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung								
Kreis Borken	142.393	11.854								
Gescher	6.086	590								
<p>Wenn die Hälfte der armutsgefährdeten Haushalte mit Sozialwohnungen versorgt werden sollte, dann müssen in Gescher 113 Sozialwohnungen gebaut werden. Dies sind 8,4% des Bedarfs bis 2035. Im Kreis Borken insgesamt liegt dieser Wert bei 3,3% bzw. 1281 Wohnungen.</p>										
Fazit										
<p>Wohnungsmarktsituation: Der Wohnungsmarkt in der Stadt Gescher weist ein starkes Defizit auf. Die sich bei sinkendem Leerstand verschärfende Wohnungsknappheit zeigt, dass in der Stadt in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut wurden. Im Jahr 2011 bestand in der Stadt Gescher ein Defizit von 75 Wohnungen. Bis zum Jahr 2017 hat sich das Defizit um 79 Wohnungen auf 154 erhöht. Im Durchschnitt wurden in Gescher 22 Wohnungen seit 2011 zu wenig gebaut.</p>										
<p>Bevölkerung und Beschäftigung: Für den Kreis Borken insgesamt ist von einer weiteren Einwohnerzunahme auszugehen. Angesichts der hohen wirtschaftlichen Dynamik in der Stadt Gescher und dem wichtigsten Auspendlerarbeitsort, der Stadt Coesfeld, wird das Wohnungsangebot (Quantität und Preis) zunehmend zum limitierenden Faktor der Zuzüge. Mangels bezahlbarer Wohnungen ausbleibende Zuzüge könnten sehr schnell auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen, da aus der einheimischen Bevölkerung heraus die Zahl der Erwerbsfähigen sinkt. Deren Bestand wird mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in den Ruhestand lokal und bundesweit beeinflusst.</p>										
<p>Szenarien zur weiteren Entwicklung: Eigentlich muss die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung von den entsprechenden politischen Gremien der Stadt Gescher beantwortet werden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung können mögliche lokale Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden. Unabhängig von der weiteren Entwicklung der Geburtenhäufigkeit wird in Deutschland insgesamt der Sterbeüberschuss ansteigen, d.h. viele Städte und Gemeinden werden ohne Wanderungsgewinne schrumpfen. Wenn aber sehr viele Städte und Gemeinden wachsende Wanderungsgewinne benötigen, um die Einwohnerzahl zu steigern, zu halten oder auch nur den Rückgang zu stabilisieren, so deutet sich ein wachsender Wettbewerb der Städte und Gemeinden um Einwohner an.</p> <p>Die gewählten Szenarien mit jährlichen Wanderungsbilanzen zwischen -1 und 100 Personen führen zu einer Einwohnerzahl zwischen 16.800 und 18.800 Personen im Jahr 2035. Bei ausbleibender Zuwanderung läge die Einwohnerzahl im Jahr 2035 unter dem Niveau des Jahres 2017, weil sich der natürliche Saldo über den Gesamtzeitraum negativ entwickeln wird.</p> <p>Die Zunahme der Zahl der Haushalte ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung und dem künftigen Ausmaß der Haushaltsverkleinerung. Diese Singularisierung hängt vor allem von der Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten ab. Die Spanne der Entwicklung der Haushaltsentwicklung reicht in den Szenarien von -1,3 % bis +16 %.</p>										

Entsprechend reicht auch der Wohnungsbedarf in Gescher in der Summe der Jahre 2018 bis 2035 von 8 bis 75 Wohnungen jährlich. Mit der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen 20 Jahre könnte das hohe Einwohnerszenario mit hoher Singularisierung realisiert werden.

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

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

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

Quellen

Bundesagentur für Arbeit

Pendlerbewegungen nach Kommune Seite 4

empirica Preisdatenbank

Mietpreise in Kommune und Kreis Seite 10

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken

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

Statistisches Bundesamt

Mindestsicherungsempfänger Seite 10

NRW.Bank

Preisgebundener Wohnungsbestand Seite 11

Armutgefährdete Haushalte Seite 15

Landesbetrieb Informationen und Technik (IT.NRW)

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Seite 4

Bevölkerung Seite 5

Wanderungsbewegungen Seite 6

Altersstruktur und Haushalte Seite 7

Wohnungsmarkt Seite 8 / 9

Haushalte der Altersgruppe 65 und älter Seite 11

Armutgefährdete Haushalte Seite 15

Eigene Berechnungen

Szenarien Seite 12 / 14