

# Wohnungs- bedarf in Vinnum



**Schulden**  
Stadt- und Raumentwicklung

Rheinlanddamm 8  
44139 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0  
Fax 0231.39 69 43.29

[kontakt@ssr-dortmund.de](mailto:kontakt@ssr-dortmund.de)  
[www.ssr-dortmund.de](http://www.ssr-dortmund.de)

## **WOHNUNGSBEDARFSERMITTLUNG FÜR DEN EIGENBEDARF IN DER ORTSLAGE DES ORTSTEILS VINNUM DER STADT OLFEN**

### **Auftraggeber**

Stadt Olfen  
Kirchstr. 5  
59399 Olfen

### **Auftragnehmer**

Schulten Stadt- und Raumentwicklung  
Rheinlanddamm 8  
44139 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0  
Fax: 0231 39 69 43-29  
kontakt@ssr-dortmund.de  
www.ssr-dortmund.de

### **Hinweis**

Im nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder und Abbildungen liegt bei Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

### **Stand**

Dortmund, August / Dezember 2025

<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>1 HERANGEHENSWEISE UND BERICHTSAUFBAU</b>	<b>5</b>
1.1 Gerichtliche Anforderungen an die Wohnungsbedarfsprognose	5
1.2 Methodische Herausforderungen	6
1.3 Methodik zur Wohnungsbedarfsprognose der ortsansässigen Bevölkerung	7
1.4 Aufbau des Gutachtens	10
<b>2 DEMOGRAFIEPROFIL DER ORTSLAGE VINNUM</b>	<b>11</b>
2.1 Ortslage Vinnun	11
2.2 Demografische Trends	12
2.3 Fortzüge in den Nahbereich	16
2.4 Bestandspotenziale und Wiederbelegungsquote	18
<b>3 WOHNUNGSNACHFRAGE</b>	<b>20</b>
3.1 Modelleingangskomponenten	20
3.2 Bevölkerungsvorausberechnung	23
3.3 Wohnungsnachfrageprognose	24
<b>4 WOHNUNGSBEDARF</b>	<b>27</b>
<b>5 FAZIT</b>	<b>28</b>
<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>29</b>

## EINLEITUNG

Der Ortsteil Vinnum liegt rund fünf Kilometer südöstlich vom Olfener Ortskern und ist mit seinen rund 1.000 Einwohnern der einzige offiziell ausgewiesene Ortsteil der Stadt Olfen. Mit seiner eigenständigen historischen Entwicklung, einer stark ausgeprägten Dorfgemeinschaft und einem regen Vereinsleben übernimmt Vinnum eine besondere Rolle innerhalb der Stadtstruktur Olfens. Zentrale Einrichtungen wie ein Kindergarten, eine Kirche und eine gut ausgebaute Sportanlage bieten eine Grundversorgung im Ort selbst. Um infrastrukturelle Lücken zu schließen, wurde der Bürgerbus eingerichtet, der eine regelmäßige Anbindung an den Hauptort Olfen sicherstellt.

Im Ortsteil Vinnum soll ein neues Wohngebiet mit rund 20 Bauplätzen zwischen Marienkirche und dem Sportplatz an der Borker Straße entstehen. Das Wohngebiet soll vorrangig die Nachfrage aus Vinnum bedienen. Allerdings soll nach dem Regionalplan Münster in Gemeindeteilen mit weniger als 2.000 Einwohnern keine neue Siedlungsentwicklung mehr stattfinden, außer die Entwicklung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung oder dem Erhalt der ortsansässigen Betriebe notwendig. Der entsprechende Bedarf ist nachzuweisen.

Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) wurde von der Stadt Olfen mit der Ermittlung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung („Eigenbedarf“) in der Ortslage des Ortsteils Vinnum beauftragt. Die hierzu verwendete Methodik setzt die im Jahr 2013 formulierten Vorgaben zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung des 10. Senats am Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Form eines Berechnungsmodells um (vgl. OVG E v. 18.10.2013). Das von SSR entwickelte Berechnungsmodell basiert auf anerkannten und praxiserprobten Methoden der Wohnungsbedarfsermittlung und erweitert diese um spezifische Komponenten im Sinne der vom Oberverwaltungsgericht formulierten Anforderungen zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

### Nachtrag

In ihrer Stellungnahme bemängelt die Bezirksregierung Münster, dass drei Sachverhalte aus der Besprechung vom 10.07.2025 im Ergebnisbericht nicht erneut aufgegriffen wurden – obwohl der Gutachter diese dort ausführlich erläutert und beantwortet hatte. Der erste Punkt betrifft die Wahl des Stützzeitraums, die jedoch dem üblichen Vorgehen bei Bevölkerungsvorausberechnungen entspricht. Ein längerer Stützzeitraum würde keine zusätzlichen Erkenntnisse bringen, sondern bei Einwohnermeldedaten zu Qualitätsproblemen führen. Der zweite Punkt - warum die negative Einwohnerentwicklung laut Zensus (2011-2022) nicht zu Wohnungsleerständen führte und warum im Stützzeitraum trotz fehlendem Wohnungsneubau ein leichtes Bevölkerungswachstum erkennbar war – wurde in Kapitel 2.1, Absatz 2 ergänzt. Als dritter Punkt wurde die fachliche Begründung der Gemeindeauswahl für den Nahbereich in Kapitel 2.3 angepasst.

# 1 HERANGEHENSWEISE UND BERICHTSAUFBAU

Dieses Kapitel beschreibt die methodischen Grundlagen der verwendeten Berechnungsmethode zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung in Vinum und gibt einen Überblick über die Inhalte des Gutachtens.

## 1.1 GERICHTLICHE ANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Grundlegend für dieses Gutachten ist die am 18. Oktober 2013 verkündete Entscheidung des 10. Senats am Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, in welcher der Bebauungsplan Nr. 52 „Königskamp“ der Gemeinde Everswinkel für unwirksam erklärt wird. Nach Auffassung des Gerichts verstößt der genannte Bebauungsplan gegen das in § 1 Abs. 4 BauGB normierte Anpassungsgebot. Die Entscheidungsgründe machen dabei deutlich, dass ein belastbarer Nachweis des Wohnungsbedarfs für die ansässige Bevölkerung nicht dargelegt wurde (vgl. OVGE v. 18.10.2013: S. 16).

Aus der Entscheidungsbegründung lassen sich folgende Anforderungen an die Ermittlung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung („Eigenbedarf“) ableiten:

- Als Grundlage für einen Bedarfsnachweis wird eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bzw. zur Bedarfsentwicklung für Wohnbauflächen gefordert, die üblicherweise auf bevölkerungsstatistischen Erkenntnissen beruhen sollte (vgl. OVGE v. 18.10.2013: S. 16). Im weiteren Verlauf der Ausführungen wird deutlich, dass dabei der Prognosebezug als ortsteilspezifische Prognose möglichst kleinräumig sein sollte und bevölkerungsstatistische Parameter möglichst differenziert angewendet werden sollten (Betrachtung von Bewegungsgrößen wie Geburten, Sterbefälle, Zu-/Fortzüge und Altersgruppen, etwa der 30- bis 50-Jährigen; vgl. OVGE v. 18.10.2013: S. 18 f.).
- Die Bedarfsprognose muss sicherstellen, dass die verwendeten bevölkerungsstatistischen Parameter das in der Vergangenheit durch neubauinduzierte Zuzüge ausgelöste Bevölkerungswachstum nicht als Basis für die weitere Entwicklung verwenden. Entsprechende Prognoseberechnungen sind daher um Entwicklungseffekte durch Zuzüge aufgrund von Neubautätigkeit zu bereinigen (vgl. OVGE v. 18.10.2013: S. 21 f.).
- Insgesamt hat die Bedarfsprognose ein enges Verständnis des Eigenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zugrunde zu legen. Der Senat weist dazu ausdrücklich darauf hin, dass Personen, die aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen oder aus beruflichen Gründen zurückkehren, keinen Eigenbedarf darstellen, sondern als gewöhnliche Ausen-zuwanderungen (Zuzüge aus dem restlichen Gemeindegebiet oder von jenseits der Gemeindegrenzen) zu betrachten sind (vgl. OVGE v. 18.10.2013: S. 16).
- Innerhalb der Bedarfsermittlung ist sowohl die vergangene und künftige Verfügbarkeit von Gebrauchtimmobilien zur Bedarfsdeckung für ortsansässige Haushalte als auch die

Priorisierung einer nachverdichtenden oder bestandsabrundenden Bebauung für Ortsansässige quantitativ plausibel zu berücksichtigen (vgl. OVGE v. 18.10.2013: S. 22).

- Der prognostische Wohnungsbedarfsnachweis ist insgesamt methodisch unbedenklich und plausibel zu führen. Hierzu sind Wohnungsbedarfe innerhalb des Prognoserahmens durch konkrete Bedarfswerte und mit Zeithorizonten darzulegen. Die Ableitung eines allenfalls theoretischen Bedarfs für eine abstrakt bestehende kommende Generation genügt diesen Anforderungen nicht (vgl. OVGE v. 18.10.2013: S. 21 f.).

## 1.2 METHODISCHE HERAUSFORDERUNGEN

Die Ausführungen in Kapitel 1.1 zeigen, dass sich die Berechnung des Wohnungsbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung grundsätzlich an der Methode zur Wohnungsbedarfsprognosen orientieren kann. Diese Methode basiert auf einer Bevölkerungsprognose, aus der die künftige Wohnungsnachfrage abgeleitet wird. Diese Wohnungsnachfrage wird der zur erwartenden Entwicklung des Wohnungsangebots gegenübergestellt. Die Differenz ergibt den rechnerischen Wohnungsbedarf.

Allerdings fordert das Obergericht (OVG), dass bei der Wohnungsbedarfsermittlung für die ortsansässige Bevölkerung ein zusätzlicher Wohnungsbedarf nicht durch Zuzüge begründet werden kann. Es ist allein der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu berücksichtigen. Daher muss die übliche Methodik zur Wohnungsbedarfsermittlung an mehreren Stellen angepasst werden:

- Zuzüge sind kein Eigenbedarf. Deshalb dürfen Zuzüge, die durch neu gebaute Wohnungen in der Vergangenheit entstanden sind, nicht fortgeschrieben werden. Auch Sondereffekte, wie die Zuzüge der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, dürfen nicht fortgeschrieben werden. Insgesamt dürfen Zuzüge nur in dem Rahmen berücksichtigt werden, wie es das vorhandene Wohnungsangebot zulässt.
- Fortzüge können Eigenbedarf sein: Wenn Menschen aus Vinnum weggezogen sind, weil es im Ortsteil kein passendes Wohnungsangebot gab, kann das als ein nichtrealisierter Eigenbedarf gewertet werden. Dies gilt vorrangig für Fortzüge, die in direkt benachbarte Wohnstandorte mit vergleichbaren Siedlungsstrukturen erfolgen. Ein plausibler Anteil dieser Fortzüge kann zusätzlichen Wohnungsbedarf begründen.
- Wohnungsangebot verändert sich: Mit der Bevölkerungsprognose werden auch Wohnungsangebotstrends fortgeschrieben, auch wenn der neubauinduzierte Zuzug herausgerechnet wurde. Hierzu gehören einerseits die durch Fortzug, Umzug oder Tod der bisherigen Bewohner freiwerdende Wohnungen im Bestand. Andererseits aber auch die in der Vergangenheit bebauten Nachverdichtungspotenziale. Zusätzliche Angebotspotenziale können der Wohnungsnachfrage nur gegenübergestellt werden, wenn sich das Angebotspotenzial im Vergleich zur Vergangenheit deutlich verändert. Zu berücksichtigen ist zudem, dass sich das Wohnungsangebot in Zukunft durch typische Wohnungsbgänge reduzieren wird.

### 1.3 METHODIK ZUR WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE DER ORTSANSÄSSIGEN BEVÖLKERUNG

SSR hat auf Basis der Vorgaben des OVG eine Berechnungsmethode zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung entwickelt und wendet dieses seit Jahren in der Praxis erfolgreich an. Für die Bearbeitung werden zwei Rechenmodell verwendet:

- **Bevölkerungsprognose:** Die Bevölkerungsprognose muss auf den spezifischen Bevölkerungsdaten des zu betrachtenden Ortes basieren. SSR verwendet ein Bevölkerungsmodell, das auf der Kohorten-Komponenten-Methode basiert. Damit wird die Bevölkerungsprognose differenziert nach Alter und Geschlecht berechnet. Als Ausgangsbevölkerung wird die Hauptwohnsitzbevölkerung zum 31.12. verwendet. Die Ausgangsbevölkerung wird zunächst mit den altersspezifischen Mortalitätsraten multipliziert. Dann wird die Zahl der Lebengeborenen durch eine Multiplikation der Anzahl weiblicher Personen je Jahrgang mit den altersspezifischen Fertilitätsraten errechnet. Für die Berechnung der Wanderungsbilanz werden alters- und geschlechtsspezifische Bewegungsdaten des Ortes ausgewertet. Die Berechnung erfolgt in jährlichen Prognoseschritten. Bei jedem Prognoseschritt wird die Ausgangsbevölkerung um ein Jahr älter.
- **Haushaltsprognose:** Die Wohnungsnachfrage wird durch die Zahl privater Haushalte bestimmt. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose müssen daher in private Haushalte überführt werden. Eine Veränderung der Zahl privater Haushalte bewirkt eine unmittelbare Veränderung der Wohnungsnachfrage. SSR verwendet dafür das sogenannte Haushaltsmitgliederquotenverfahren. Die Haushaltsmitgliederquoten geben die altersspezifische Wahrscheinlichkeit wieder, dass eine Person in Abhängigkeit vom Alter einem bestimmten Haushaltstyp nach Haushaltsgröße (Anzahl der Haushaltsmitglieder) angehört. Die Haushaltsmitgliederquoten müssen die Haushaltsstruktur des Ortes möglichst gut wiedergeben. Soweit keine ortsteilspezifischen Haushaltsmitgliederquoten vorliegen, kann auf Daten des Zensus für die Gemeinde, zu dem der Ortsteil gehört, zurückgegriffen werden.

#### Wohnungsnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung

Zur Wohnungsnachfrageprognose wird zunächst eine Bevölkerungsprognose berechnet, die die spezifischen Anforderungen des OVG berücksichtigt. In Absprache mit der Bezirksregierung Münster wurde die zu betrachtende Ortslage festgelegt und aus den relevanten Einwohnermeldedaten die Modelleingangskomponenten abgeleitet:

- **Fertilitätsrate:** Die Fertilitätsrate beschreibt die jährliche altersspezifische Wahrscheinlichkeit einer Frau, ein Kind zu gebären. Aufgrund der geringen Fallzahlen im Ortsteil Vinnum werden die Fertilitätsraten aus übergeordneten Raumeinheiten abgeleitet und anhand realer Zahlen im Stützzeitraum plausibilisiert.

- **Mortalitätsrate:** Die Mortalitätsrate beschreibt die jährliche alters- und geschlechts-spezifische Wahrscheinlichkeit einer Alterskohorte zu sterben. Aufgrund der geringen Fallzahlen im Ortsteil Vinnum werden die Mortalitätsraten aus übergeordneten Raumeinheiten abgeleitet und anhand realer Zahlen im Stützzeitraum plausibilisiert.
- **Zuzüge:** Die pro Jahr zuziehenden Personen werden alters- und geschlechtsspezifisch differenziert berücksichtigt. Hierfür wird aus den Zuzügen im Stützzeitraum ein jährlicher Durchschnitt berechnet. Für die Wohnungsbedarfsermittlung der ansässigen Bevölkerung werden Sondereffekte in Form des neubauindizierten Zuzugs sowie des Zuzugs von Personen mit der Staatsangehörigkeit „Ukraine“ herausgefiltert, um diese Sondereffekte nicht fortzuschreiben. Da der Zuzug im Prognosezeitraum keinen zusätzlich Wohnungsbedarf begründen darf, werden rechnerisch Zuzüge nur soweit „zugelassen“, wie es das vorhandene Wohnungsangebot zulässt.
- **Fortzüge:** Die Fortzugsrate beschreibt die jährliche alters- und geschlechtsspezifische Wahrscheinlichkeit für eine Person fortzuziehen. Für die Wohnungsbedarfsermittlung der ortsansässigen Bevölkerung werden Sondereffekte wie Wohnungsneubau oder Personen mit der Staatsangehörigkeit „Ukraine“ herausgefiltert, um diese Sondereffekte nicht fortzuschreiben. Da Fortzüge auch als Eigenbedarf gewertet werden können, werden Fortzüge in benachbarte Siedlungsräume mit vergleichbarer Siedlungsstruktur gesondert ausgewertet und über Annahmen zur sogenannten Bleibequote in den Bevölkerungsprognose berücksichtigt.
- **Bleibequote:** Die Bleibequote wird als notwendige Komponente in die Wohnungsnachfrageprognose der ortsansässigen Bevölkerung eingeführt. Die Bleibequote ist eine normative Vorgabe, die den Anteil der Personen beschreibt, die im Stützzeitraum in benachbarte Siedlungsräume mit vergleichbarer Siedlungsstruktur fortgezogen sind. Über die Bleibequote wird ein Anteil dieser jährlichen Fortzüge rechnerisch „gehalten“.

### Wohnungsangebot für die ortsansässige Bevölkerung

Für die Wohnungsbedarfsermittlung der ortsansässigen Bevölkerung ist nur das vorhandene Wohnungsangebot zu berücksichtigen. Der Wohnungsbestand im Ausgangsjahr wird mit der errechneten Haushaltszahl gleichgesetzt, um rein methodisch bedingte Bedarfe zu vermeiden. Da nach Aussage der Stadtverwaltung kein struktureller Leerstand bekannt ist, muss das verfügbare Wohnungsangebot nicht weiter korrigiert werden. Im Folgenden werden die Schritte zur Ableitung des zu berücksichtigenden Wohnungsangebots für die ortsansässige Bevölkerung erläutert:

- **Wohnungsabgänge (Ersatzbedarf):** In Wohnungsbedarfsprognosen werden Wohnungsabgänge zum Beispiel durch Wohnungsumnutzung, Wohnungszusammenlegung oder Wohnungsabgänge über einen pauschalen Faktor abgebildet. Zur Berechnung der jährlichen Wohnungsabgänge wird ein Wohnungsabgang von 0,15 % des Wohnungsbestands pro Jahr angesetzt.

- **Nachverdichtungspotenzial:** Neben Gebrauchtimmobiliën sind auch nachverdichtende oder bestandsabrundende Bebauungspotenziale für die Bedarfsdeckung der ortsansässigen Bevölkerung zu berücksichtigen. Da laut Aussagen der Stadtverwaltung Olfen weder Baulücken noch strukturelle Leerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale bestehen, geht kein Nachverdichtungspotenzial in die Berechnung ein.
- **Gebrauchtimmobiliën:** Ein zusätzliches Angebotspotenzial ist im Prognosezeitraum nur dann zu berücksichtigen, wenn zukünftig mehr Gebrauchtimmobiliën auf den Markt kommen, als es im Stützzeitraum im Durchschnitt der Fall war. Um diesen Effekt zu bewerten, wird die Anzahl der jährlich freiwerdenden Gebrauchtimmobiliën im Stützzeitraum aufgrund eines Generationenwechsels mit der prognostizierten jährlichen Anzahl verglichen. Nur wenn die prognostizierte Anzahl höher ist, geht die Differenz als zusätzliches Angebotspotenzial ein. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass Gebrauchtimmobiliën nicht zur alleinigen Bedarfsdeckung der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Es wird daher eine Wiederbelegungsquote ermittelt.
- **Wiederbelegungsquote:** Bei Gebrauchtimmobiliën steht die ortsansässige Bevölkerung in Konkurrenz zu anderen Nachfragern. Um das Bedarfsdeckungspotenzial von zukünftigen Gebrauchtimmobiliën plausibel abzuschätzen, wird eine Wiederbelegungsquote ermittelt. Anhand einer Analyse der Zuzüge der im Stützzeitraum erfassten Gebrauchtimmobiliën wird ermittelt, wie hoch der Anteil der Umzüge aus Vinnum an allen Zuzügen in diese Immobilien war. Daraus ergibt sich die Wiederbelegungsquote, mit der das für die ortsansässige Wohnungsnachfrage anrechenbare Potenzial aus Gebrauchtimmobiliën bestimmt wird.

### Quantitative Bilanzierung und qualitative Markteinordnung

Die Differenz zwischen der berechneten Wohnungsnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung und dem anrechenbaren Wohnungsangebot für die ortsansässige Bevölkerung ergibt den quantitativen Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung im Prognosezeitraum. Die Gegenüberstellung und Bilanzierung erfolgt zeitlich differenziert in einem kurz-, mittel- und langfristigen Prognosezeitraum.

Die Berechnungsergebnisse müssen aber auch qualitativ diskutiert werden. So muss vor dem Hintergrund der regionalen Wohnungsmarktentwicklung eingeordnet werden, ob das Prognoseergebnis plausibel ist. Gleichzeitig sind qualitative Bedarfe zu berücksichtigen, die nicht im aktuellen Wohnungsbestand abgebildet werden können. Dies kann zum Beispiel ein Bedarf nach barrierefreien- oder seniorengerechten Wohnungen oder auch nach kleinen sowie besonders preisgünstigen Mietwohnungen sein.

#### **1.4 AUFBAU DES GUTACHTENS**

Nach der einleitenden Erläuterung der Methodik werden in Kapitel 2 wesentliche demografischer Trends im Stützzeitraum analysiert und die Modelleingangskomponenten hergeleitet. In Kapitel 3 erfolgt die Ergebnisdarstellung der Wohnungsnachfrageprognose. In Kapitel 4 werden Wohnungsnachfrage- und Wohnungsangebot im Prognosezeitraum gegenübergestellt und der quantitative Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung berechnet. In Kapitel 5 werden die Berechnungsergebnisse diskutiert und eingeordnet.

## 2 DEMOGRAFIEPROFIL DER ORTSLAGE VINNUM

Grundlage für eine belastbare Bevölkerungsprognose und für die präzise Berechnung der Wohnungsnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung ist die Analyse der Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit („Stützzeitraum“). Dafür wurden anonymisierte Einwohnermeldedaten der Hauptwohnsitzbevölkerung in der Ortslage des Ortsteils Vinnum verwendet. Der Stützzeitraum der Analysen ist der 1.1.2019 bis 31.12.2024.

### 2.1 ORTSLAGE VINNUM

Die Bezirksregierung Münster hat für die Eigenbedarfsermittlung die zu betrachtende Ortslage des Ortsteils Vinnum definiert (siehe Abb. 1). Die Stadtverwaltung Olfen hat die Bevölkerungsdaten für die relevanten Wohnadressen anonymisiert übermittelt. Sämtliche demografischen Analysen und Prognosen werden auf dieser Grundlage durchgeführt.

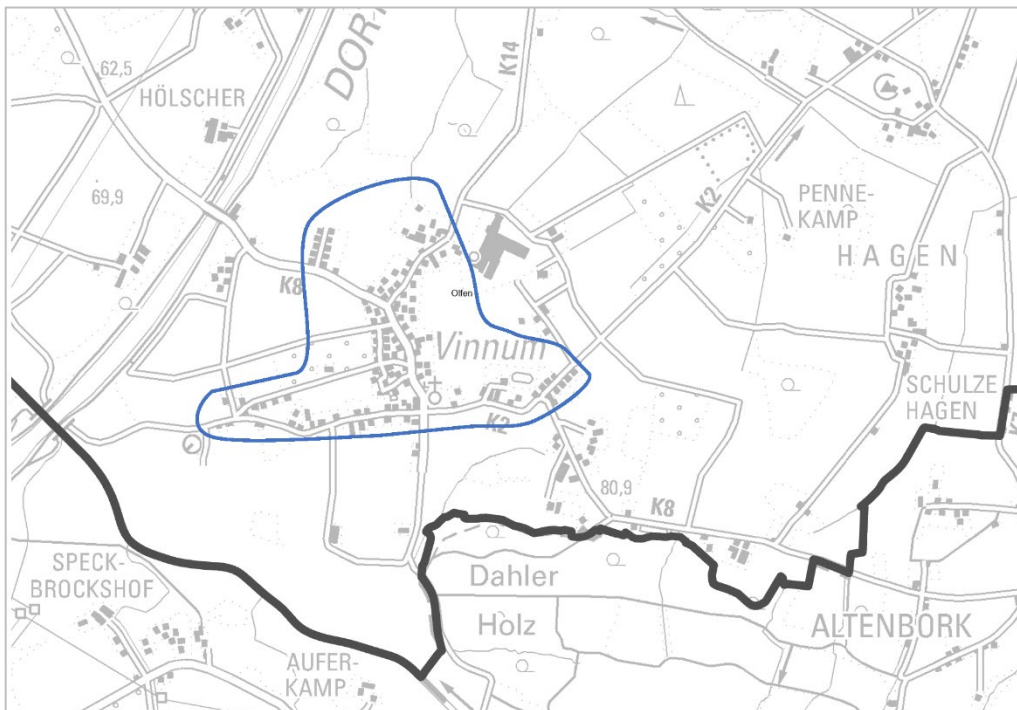


Abb. 1: Räumliche Abgrenzung der Ortslage Vinnum

Quelle: Bezirksregierung Münster

## 2.2 DEMOGRAFISCHE TRENDS

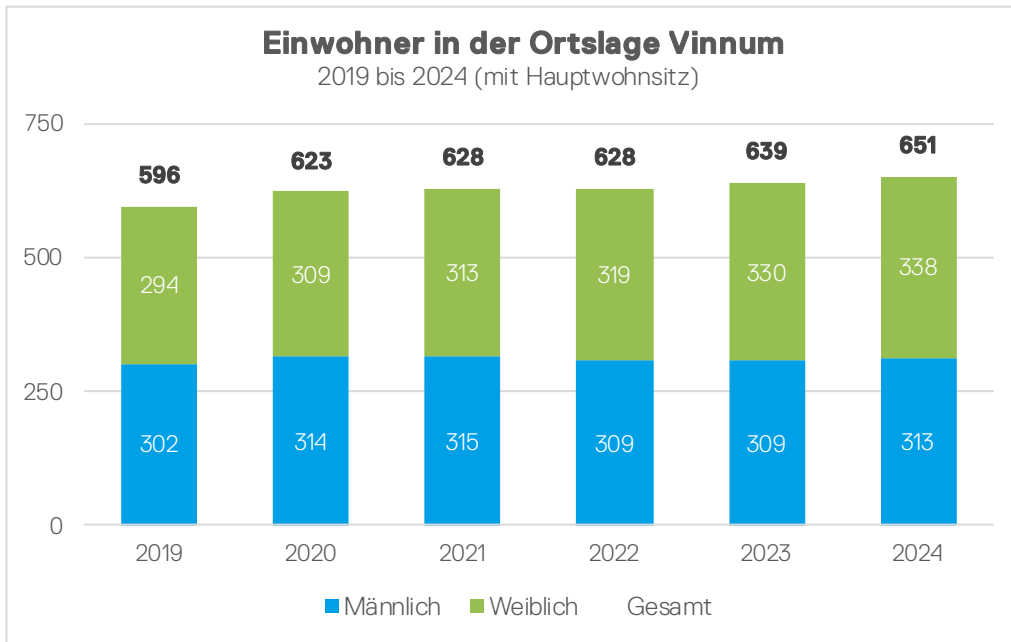
Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Ortslage Vinnum lag am 31.12.2024 bei 651 Personen. Darunter befinden sich 27 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft, wovon sechs Personen aus der Ukraine stammen. Seit 2019 weist der Ortsteil einen Einwohnerzuwachs von 55 Personen bzw. +9 % auf (vgl. Abb. 2). Die Altersstruktur zeigt, dass ein großer Anteil der Einwohner zwischen 50 und 75 Jahren alt ist. Diese Alterskohorte hat eine geringe Wanderungswahrscheinlichkeit und wird auch in den nächsten Jahren die Hauptwohnsitzbevölkerung im Ortsteil prägen. In Zukunft ist eine Zunahme der Personen im Rentenalter sowie der hochbetagten Wohnbevölkerung zu erwarten (vgl. Abb. 3).

Trotz eines Bevölkerungsrückgangs zwischen den Zensusjahren 2011 und 2022 gibt es in der Ortslage Vinnum keine strukturellen Leerstände – im Gegenteil: Die Einwohnerzahl entwickelte sich 2019 und 2024 positiv, und es besteht zusätzliche Wohnungsnachfrage. In Quartieren mit vielen Einfamilienhäusern ist ein temporärer Bevölkerungsrückgang ein typischer demografischer Prozess: Familien mit Kindern ziehen ein, die Kinder verlassen später das Elternhaus (Ausbildung, Studium, Beruf), wodurch die Einwohnerzahl sinkt, ohne dass Leerstände entstehen. Beim Generationenwechsel ziehen meist wieder junge Familien nach, was zu einem erneuten Bevölkerungsanstieg führt – allerdings selten auf das ursprüngliche Niveau. Entscheidend ist: Weniger Einwohner bedeutet nicht weniger Haushalte, da die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt.

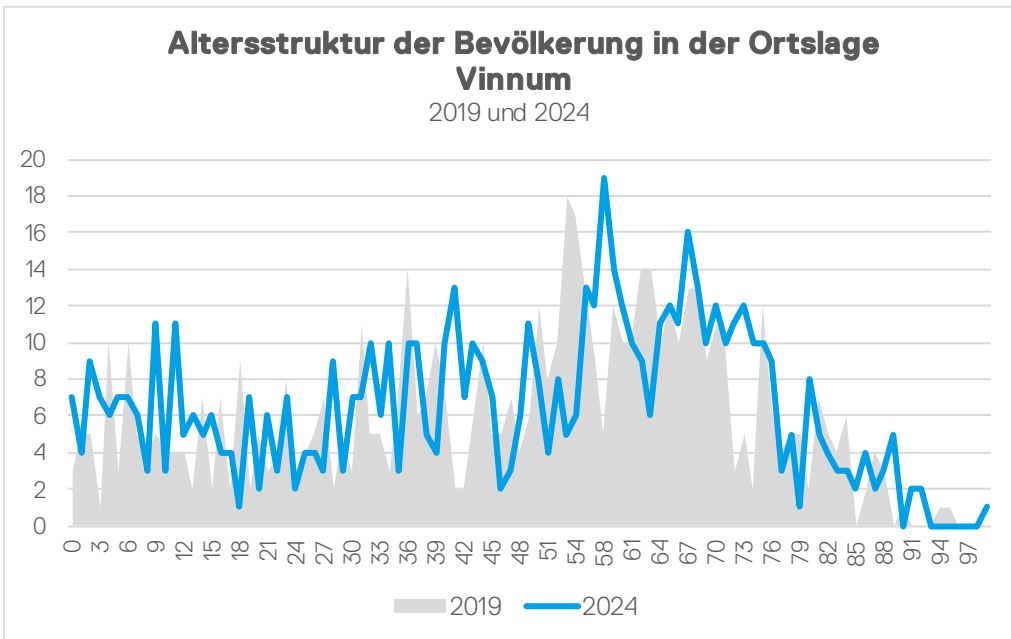
Im Durchschnitt sind im Stützzeitraum 40 Personen pro Jahr in die Ortslage Vinnum gezogen und 30 Personen weggezogen. Demgegenüber stehen durchschnittlich 5 Geburten und 6 Sterbefälle pro Jahr. Im Ergebnis verzeichnet der Ortsteil im Stützzeitraum einen jährlichen Einwohnerzuwachs von 9 Personen (vgl. Tab. 1). Ohne Wohnungsneubau und ohne den Sondereffekt der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine läge der durchschnittliche jährliche Einwohnerzuwachs bei 6 Personen (vgl. Tab. 2). Seit 2022 ist das Wanderungsvolumen insgesamt gestiegen (vgl. Abb.3).

Die Altersstruktur der Zu- und Wegzüge spiegelt die typischen Altersklassen mit hoher Wohnstandortmobilität wider. Bestimmt werden die Zuzüge durch die Familienwanderung, also den Altersklassen der 30- bis 50-Jährigen sowie der Kinder. Bei den Fortzügen fällt die Bildungswanderung auf, also die Fortzüge der 17- bis 25-Jährigen. Insgesamt wird die starke Einwohnerfluktuation im Wohnungsbestand deutlich (vgl. Abb. 4).

Betrachtet man die Wanderungsverflechtungen nach Orten, so fällt die große Bedeutung der nahräumlichen Wohnstandortveränderungen auf. In der Tab.3 werden die TOP 10 der Zielorte der Fortzüge aus der Ortslage Vinnum zwischen 2019 und 2020 sowie deren Wanderungsvolumen dargestellt. Die meisten Bewegungen finden mit dem restlichen Stadtgebiet der Stadt Olfen statt. Mit dem restlichen Stadtgebiet weist die Ortslage Vinnum einen negativen Saldo auf.



**Abb. 2: Einwohner in der Ortslage Vinnum 2019 bis 2024**  
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Offen.



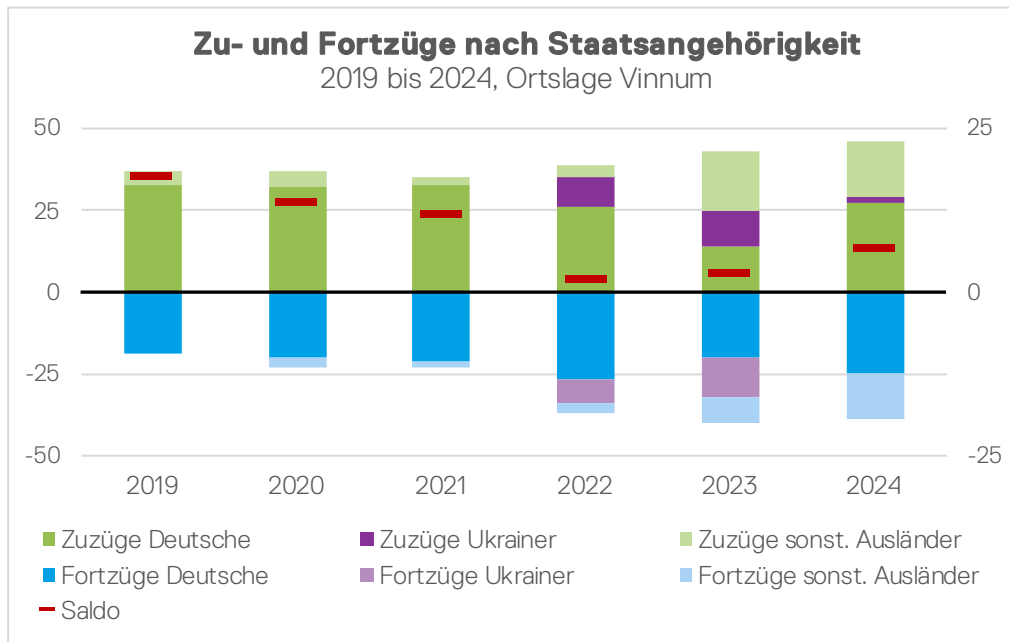
**Abb. 3: Altersstruktur in der Ortslage Vinnum 2019 und 2024**  
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Offen.

Jahr	Zugezogene Personen	Fortgezogene Personen	Geburten	Todesfälle	Saldo
2019	37	19	4	0	22
2020	37	23	4	4	14
2021	35	23	6	6	12
2022	39	37	6	11	-3
2023	43	40	4	6	1
2024	46	39	6	6	7
<b>Ø</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>9</b>

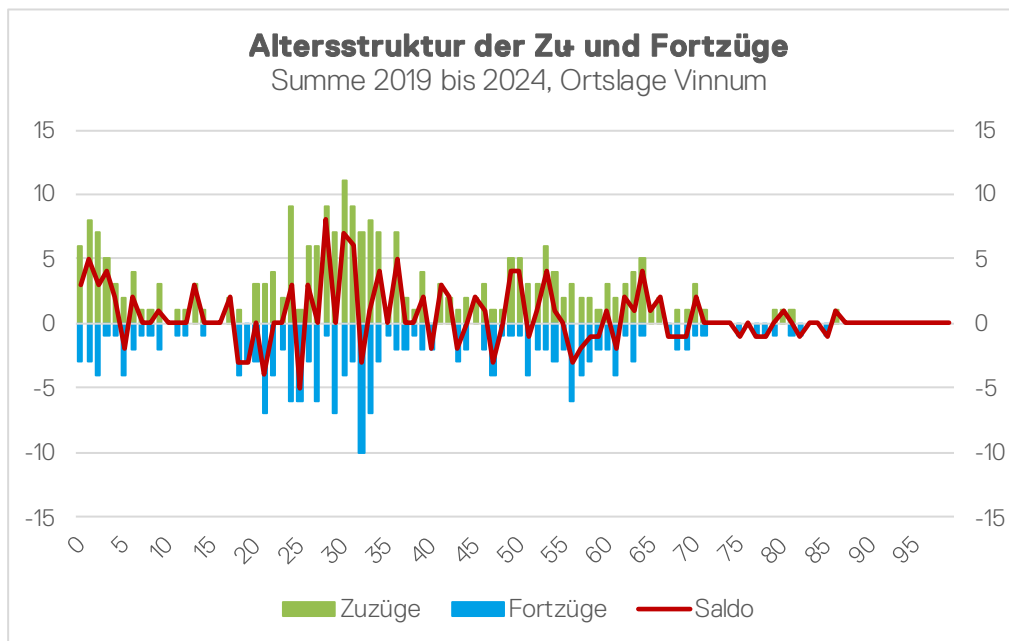
Tab. 1: Bevölkerungsbewegungen in der Ortslage Vinning  
 Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Offen.

Jahr	Zugezogene Personen	Fortgezogene Personen	Geburten	Todesfälle	Saldo
2019	37	19	4	0	22
2020	26	22	4	4	4
2021	30	23	6	6	7
2022	28	30	6	11	-7
2023	32	27	4	6	3
2024	41	35	6	6	6
<b>Ø</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Tab. 2: Bevölkerungsbewegungen in der Ortslage Vinning (ohne neubauidizierte Zuzüge, ohne Ukrainer)  
 Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Offen.



**Abb. 4: Zu- und Fortzüge nach Staatsangehörigkeit**  
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Offen.



**Abb. 5: Altersstruktur der Zu- und Fortzüge**  
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Offen.

Ort	Fortzüge nach ...	Zuzüge aus ...	Saldo
<b>Olfen</b> <small>(außer Ortslage Vinnum)</small>	68	55	-13
<b>Selm</b>	15	18	3
<b>Dortmund</b>	11	26	15
<b>Datteln</b>	10	10	0
<b>Recklinghausen</b>	8	6	-2
<b>Lüdinghausen</b>	5	9	4
<b>Waltrop</b>	5	7	2
<b>Lünen</b>	3	12	9
<b>Castrop-Rauxel</b>	3	5	2
<b>Herne</b>	3	2	-1

Tab. 3: TOP 10-Städte – Zielorte der Fortzüge aus der Ortslage Vinnum  
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Olfen.

### 2.3 FORTZÜGE IN DEN NAHBEREICH

Als Nahbereich gelten in diesem Gutachten Gemeinden, die folgende Kriterien erfüllen:

- Personen aus der Ortslage Vinnum sind im Stützzeitraum dorthin fortgezogen;
- Sie weisen eine vergleichbare Wohnungs- und Siedlungsstruktur auf;
- Sie liegen in einem Radius von ca. 20 Pkw-Minuten um die Ortslage Vinnum.

Basierend auf der Datenauswertung (vgl. Tab. 3) zählen zum Nahbereich: das Stadtgebiet Olfen (außer Ortslage Vinnum), Datteln, Lüdinghausen, Selm und Waltrop. Diese Einschätzung wurden von der Stadtverwaltung Olfen als sachgerecht bestätigt.

Wenn Personen aus der Ortslage Vinnum in den Nahbereich weggezogen sind, kann bei einem Teil davon ein nicht realisierter Eigenbedarf angenommen werden. Vermutlich wäre ein Teil dieser Personen in der Ortslage Vinnum geblieben, wenn es dort ein passendes Wohnungsangebot gegeben hätte.

Für die Analyse wurden alle Fortzüge im Stützzeitraum herausgefiltert, die aus Adressen ziehen, an denen im Stützzeitraum in der Ortslage Vinnum neue Wohnungen gebaut wurden. Andererseits wurden Personen mit der Staatsangehörigkeit „Ukraine“ bei der Auswertung nicht berücksichtigt, um auch diesen Sondereffekt im Stützzeitraum nicht fortzuschreiben. Im Ergebnis zeigt sich, dass von den nach obiger Definition jährlich durchschnittlich 26 aus der Ortslage Vinnum fortziehenden Personen 16, also rund 60 %, in den definierten Nahbereich ziehen (vgl. Tab. 4). Von den 16 Personen ziehen 10 Personen in das restliche Stadtgebiet von Olfen.

Abb. 5 zeigt die Altersstruktur aller Fortzüge sowie die der Fortzüge in den Nahbereich. Es wird deutlich, dass der Nahbereich eine bestimmende Rolle als Wanderungsziel spielt. Es kann angenommen werden, dass aufgrund der räumlichen Nähe und vergleichbarer Siedlungsstrukturen das verfügbare Wohnungsangebot maßgeblich für die Abwanderung aus der Ortslage Vinnum in den Nahbereich war (vgl. Abb. 5).

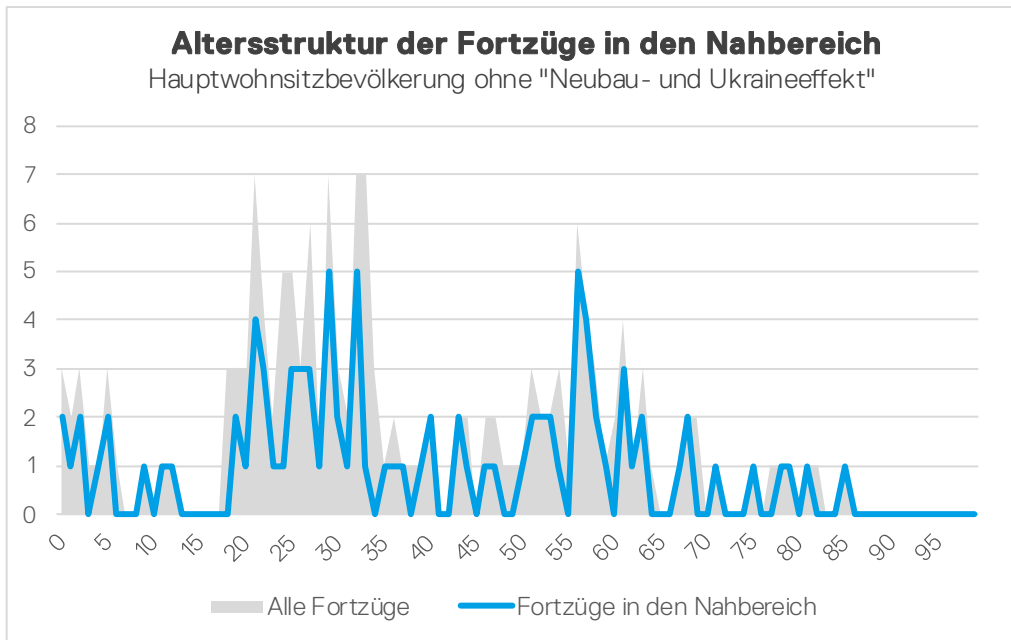


Abb. 6: Altersstruktur der Fortzüge 2019 bis 2024 im Vergleich (ohne Neubauadressen, ohne Ukrainer)  
 Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Offen.

Fortzüge	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ø
<b>Alle Ziele</b>	19	22	23	30	27	35	<b>26</b>
<b>Nahbereich</b>	17	12	13	16	14	21	<b>16</b>

Tab. 4: Fortzüge in den Nahbereich im Vergleich (ohne Neubauadressen, ohne Ukrainer)  
 Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Offen.

## 2.4 BESTANDSPOTENZIALE UND WIEDERBELEGUNGSQUOTE

Laut Aussagen der Stadtverwaltung Olfen gibt es keine Nachverdichtungspotenziale in der Ortslage Vinnum, sodass nur das zukünftige Angebot an Gebrauchtimmobilen näher zu untersuchen ist. Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass die meisten Zu- und Fortzüge in der Ortslage Vinnum nicht über den Wohnungsneubau induziert werden, sondern im bereits vorhandenen Wohnungsbestand stattfinden. Da die Familienwanderung eine wesentliche Rolle für das Wanderungsgeschehen spielt, ist das Angebot an Gebrauchtimmobilen, die aufgrund eines altersbedingten Generationenwechsels frei werden, eine wichtige Einflussgröße.

Die Entwicklung der Einflussgröße „Generationenwechsel im Gebrauchtimmobilenbestand“ kann statistisch plausibel untersucht werden. Der durchschnittliche demografische Effekt dieses Generationenwechsels im Stützzeitraum wird in den Eingangskomponenten des Bevölkerungsmodells bereits berücksichtigt. Es gilt nun über einen prognostischen Ansatz zu untersuchen, ob sich in Zukunft die Anzahl der durch Generationenwechsel freiwerdenden Gebrauchtimmobilen im Vergleich zum Stützzeitraum verändert. Nur diese Veränderung kann als zusätzliche Angebotskomponente berücksichtigt werden. Dann wird anhand der Analyse der Zuzüge der im Stützzeitraum erfassten Gebrauchtimmobilen ermittelt, wie hoch der Anteil der Umzüge aus der Ortslage an allen Zuzügen in diese Immobilien war. Daraus ergibt sich die Wiederbelegungsquote, mit der das zukünftig für die ortsansässige Wohnungsnachfrage anrechenbare Wohnungsangebot aus diesen Gebrauchtimmobilen bestimmt wird.

Im Folgenden werden die Schritte zur Ermittlung des Angebotspotenzials durch den Generationenwechsel im Gebrauchtimmobilenbestand sowie der Wiederbelegungsquote einzeln erläutert:

- Im ersten Schritt wurde die Anzahl der Gebrauchtimmobilen ermittelt, an denen ein Generationenwechsel im Stützzeitraum vermutlich stattgefunden hat. Hierzu wurden alle Wohnadressen gefiltert, an denen Personen im Mindestalter von 60 Jahren gemeldet waren und bei denen im Stützzeitraum ein eindeutiger Bewohnerwechsel stattgefunden hat.
- Im zweiten Schritt wurde zur Bestimmung der Wiederbelegungsquote analysiert, welcher Anteil der zugezogenen Personen in diese Wohnadressen aus dem Ortsteil Vinnum stammt. Dazu wurden nur Wohnadressen gewertet, an denen alle Zugezogenen aus Vinnum stammen.
- Im dritten Schritt erfolgte eine Prognose der Anzahl an Gebrauchtimmobilen, die durch einen Generationenwechsel bis 2030 mit hinreichender Wahrscheinlichkeit frei werden. Dazu wurden alle Wohnadressen berücksichtigt, an denen zum 31.12.2024 Personen mit einem Mindestalter von 60 Jahre gemeldet waren.

## Ergebnisse

- Generationenwechsel: Zwischen 2019 und 2024 konnten insgesamt 9 Objekte identifiziert werden, an denen ausschließlich über 59-Jährige gelebt haben und die im Stützzeitraum frei geworden sind. In diese Wohnadressen sind in den Folgejahren Personen zugezogen. Es werden somit 9 Wohnadressen untersucht.
- Wiederbelegungsquote: Im Stützzeitraum können an 8 Wohnadressen Zuzüge ausgewertet werden. Davon ist keine Wohnadresse ausschließlich von Personen aus der Ortslage Vinnum bezogen worden. Die Wiederbelegungsquote läge demnach bei 0 %. Zur Einordnung wurden sämtliche Zuzüge in Wohnadressen der Ortslage Vinnum zwischen 2019 und 2024 ausgewertet. Von den 202 Zu- und Umzügen mit eindeutiger Zieladresse in der Ortslage Vinnum stammen nur 16, also 8 %, aus der Ortslage selbst. Gut 50 % der Zu- und Umzüge stammen aus dem Nahbereich. Der Rest, also rund 42 % der Zu- und Umzüge haben außerhalb der genannten Bezugsräume ihre Quelle. Es wird eine Wiederbelegungsquote von 10 % bei freiwerdenden Gebrauchtimmobilien in der Ortslage Vinnum angesetzt.
- Prognose Generationenwechsel: Bis 2030 wird eine Anzahl von 13 Bestandsimmobilien prognostiziert, die aufgrund von Sterbe- und Fortzugswahrscheinlichkeit der Bewohner über 60 Jahren frei werden. Es wurden nur Objekte betrachtet, in denen im Ausgangsjahr ausschließlich bis zu 2 Personen über 60 Jahre gemeldet waren. Die Differenz zur Anzahl der im Stützzeitraum ermittelten Wohnadressen beträgt vier. Aufgrund der geringen Wiederbelegungsquote wird bis 2030 mit einem Objekt gerechnet, dass über den Generationenwechsel frei wird. Dieses Potenzial wird auch für die Folgezeiträume bis 2040 angesetzt.

# 3 WOHNUNGSNACHFRAGE

In Kapitel 3.1 werden zunächst die Eingangskomponenten des Bevölkerungsmodells und dann die Berechnungsergebnisse der zwei Prognosevarianten vorgestellt. In Kapitel 3.2 werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose in eine Vorausberechnung der Zahl der privaten Haushalte überführt. Daraus ergibt sich die Wohnungsnachfrage.

## 3.1 MODELLEINGANGSKOMPONENTEN

Mit den Daten des Stützzeitraums wurden alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten berechnet (vgl. Kapitel 1.3), die im Folgenden dargestellt werden (vgl. Abb. 6 bis 9). Dabei wurden aufgrund der kleinen Grundgesamtheit die Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten (altersspezifische Geburtswahrscheinlichkeiten für Frauen im gebärfähigen Alter; alters- und geschlechtsspezifische Sterbewahrscheinlichkeiten für alle Altersjahre) aus übergeordneten Kenndaten ermittelt und mit den realen Zahlen im Stützzeitraum überprüft. Die Wanderungswahrscheinlichkeiten (alters- und geschlechtsspezifische Fortzugsquoten und Zuzugsstrukturen) wurden aus den Bewegungsdaten der Hauptwohnsitzbevölkerung ermittelt.

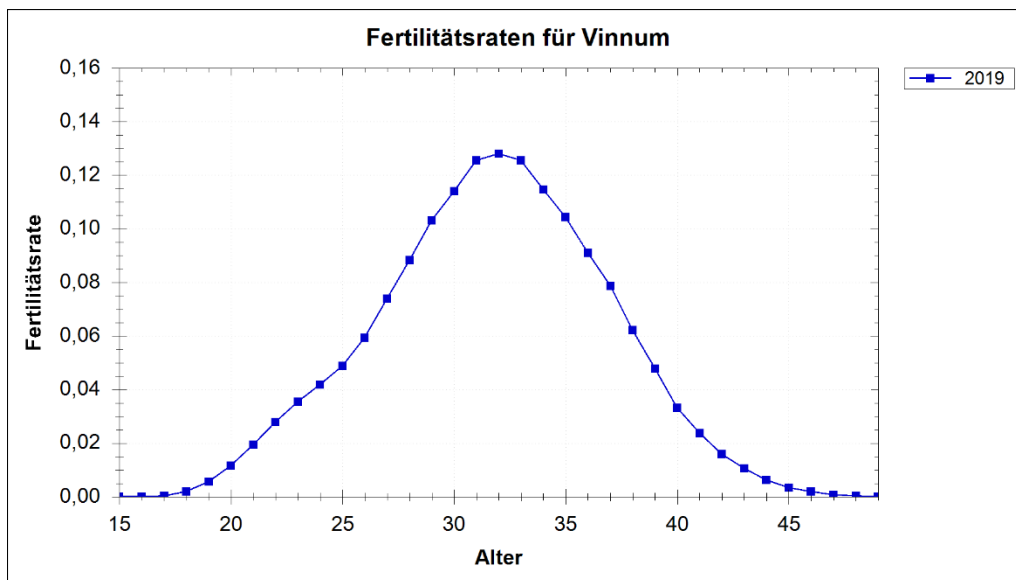
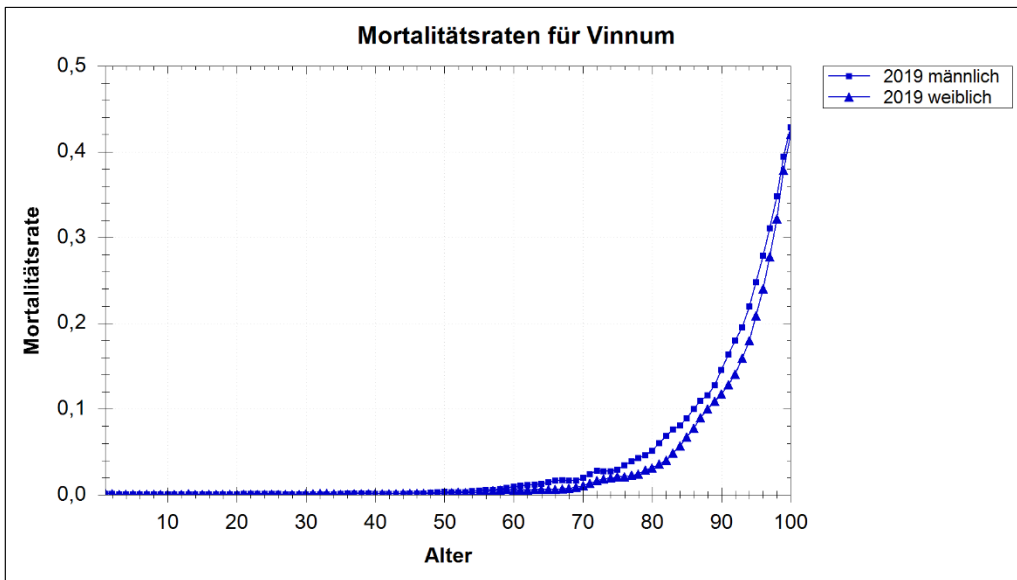
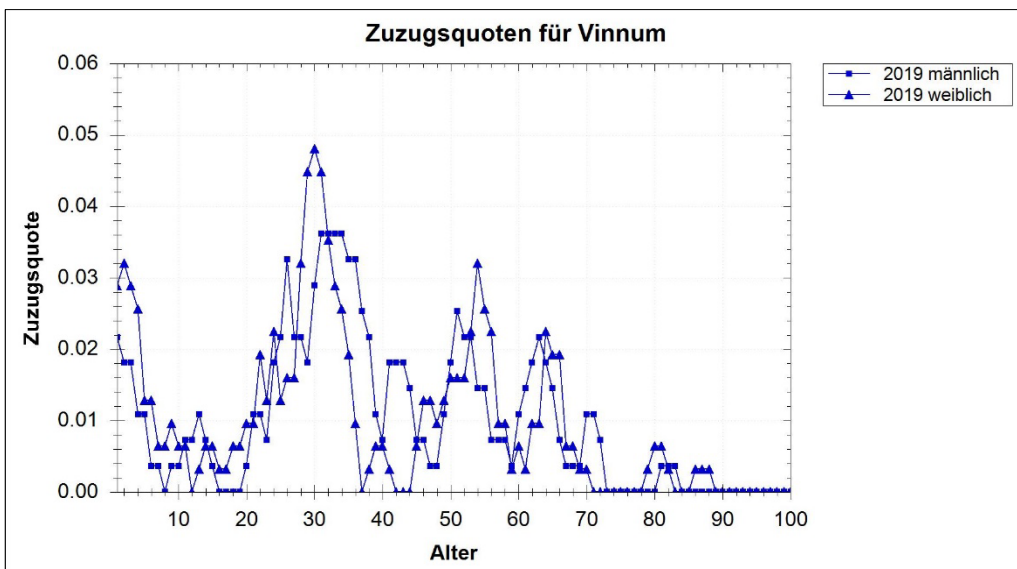


Abb. 7: Altersspezifische Fertilitätsraten für Frauen im gebärfähigen Alter  
Quelle: Eigene Darstellung



**Abb. 8: Alters- und geschlechtsspezifische Mortalitätsraten**  
Quelle: Eigene Darstellung



**Abb. 9: Alters- und geschlechtsspezifische Zuzugsquoten ("Trendvariante")**  
Quelle: Eigene Darstellung

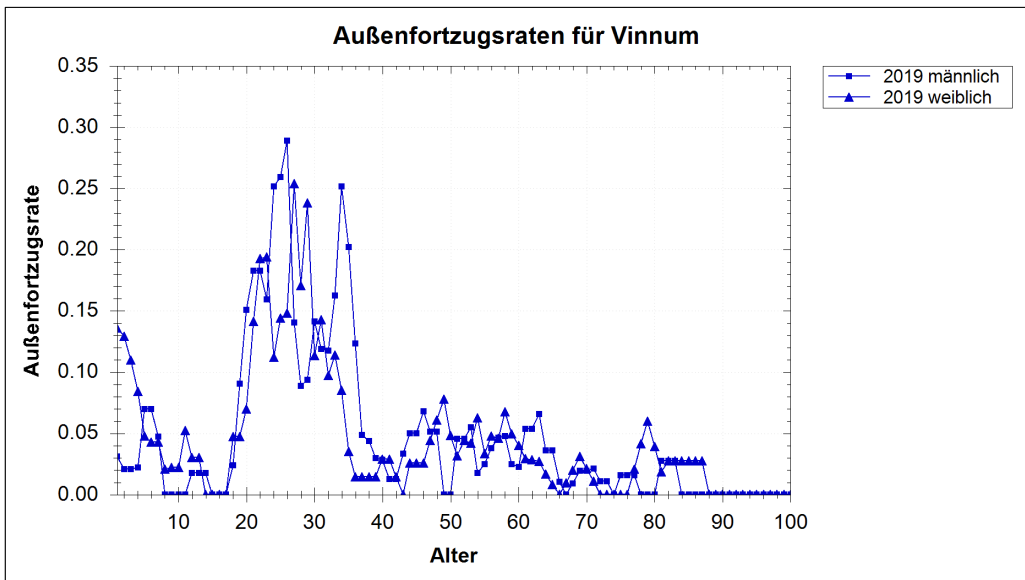


Abb. 10: Alters- und geschlechtsspezifische Außenfortzugsrate ("Trendvariante")  
 Quelle: Eigene Darstellung

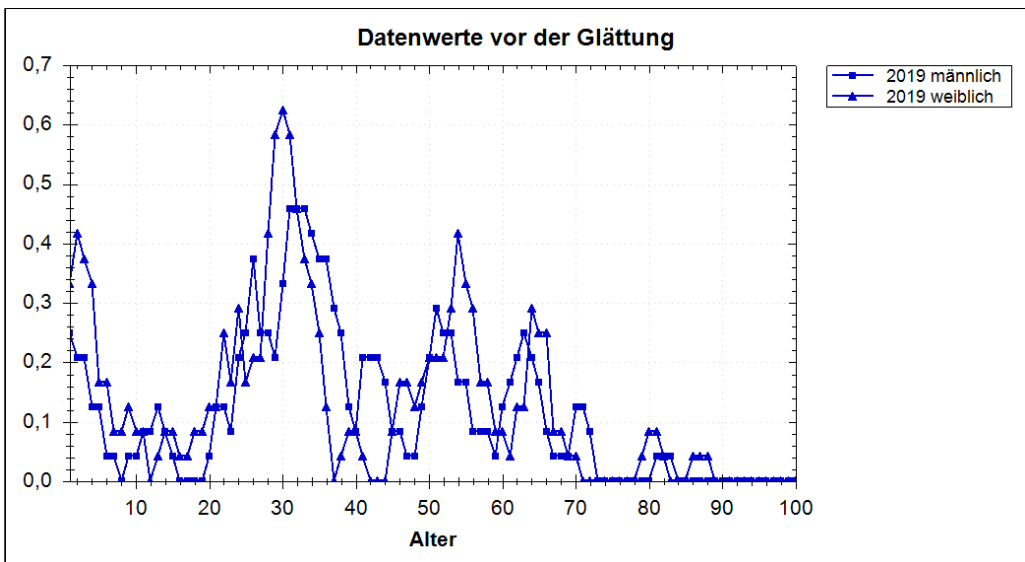


Abb. 11: Jährliche Zuzüge nach Alter und Geschlecht ("Trendvariante")  
 Quelle: Eigene Darstellung

Zur Plausibilitätskontrolle der Modelleingangsdaten wurde eine Testberechnung mit der Ausgangsbevölkerung im Jahr 2019 gestartet und das Prognoseergebnis für das Jahr 2024 mit der realen Hauptwohnsitzbevölkerung in der Ortslage Vinnum abgeglichen. Im Ergebnis trifft das Modellergebnis die tatsächliche Bevölkerungszahl und deren Altersstruktur sehr genau, sodass die Vorausberechnung mit der Ausgangsbevölkerung zum 31.12.2024 bis zum Jahr 2040 ohne weitere Korrekturen durchgeführt werden konnte.

### 3.2 BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG

Die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt in folgenden Varianten:

- **T01 - Trendvariante:** Es werden sämtliche Personen und Bewegungsmuster im Stützzeitraum bei der Prognoserechnung berücksichtigt.
- **T02 - Trendvariante ohne Sondereffekte:** Es werden Modelleingangskomponenten verwendet, bei deren Berechnung Personen mit der Staatsangehörigkeit „Ukraine“ und alle Zuzüge in Adressen, an denen im Stützzeitraum neue Wohnungen entstanden sind, nicht berücksichtigt wurden. Die Ausgangsbevölkerung entspricht der Hauptwohnsitzbevölkerung zum 31.12.2024.
- **E01 – Eigenentwicklung Basis:** Diese Variante basiert auf der Variante T02. Pro Prognosejahr erfolgt jedoch eine Korrektur der Zuzüge. Diese wurden nur so lange zugelassen, solange es nicht zu einer Veränderung der privaten Haushaltszahl kommt. Im Ergebnis bildet diese Variante die Bevölkerungsentwicklung in der Ortslage Vinnum ab, wenn sich die Zahl der Haushalte über den Prognosezeitraum nicht verändert.
- **E02 – Eigenentwicklung + 25 % Nahbereichswegzug:** Diese Variante basiert auf der Variante E01. Allerdings verbleiben pro Prognosejahr 25 % der Personen in der Ortslage Vinnum, die ansonsten in den Nahbereich gezogen wären. Grundlage ist die im Stützzeitraum durchschnittliche Anzahl der Fortzüge in den Nahbereich.
- **E03 – Eigenentwicklung + 50 % Nahbereichswegzug:** Diese Variante basiert auf der Variante E01. Allerdings verbleiben pro Prognosejahr 50 % der Personen in der Ortslage Vinnum, die ansonsten in den Nahbereich gezogen wären. Grundlage ist die im Stützzeitraum durchschnittliche Anzahl der Fortzüge in den Nahbereich.
- **E04 – Eigenentwicklung + 75 % Nahbereichswegzug:** Diese Variante basiert auf der Variante E01. Allerdings verbleiben pro Prognosejahr 75 % der Personen in der Ortslage Vinnum, die ansonsten in den Nahbereich gezogen wären. Grundlage ist die im Stützzeitraum durchschnittliche Anzahl der Fortzüge in den Nahbereich.
- **E05 – Eigenentwicklung + 100 % Nahbereichswegzug:** Diese Variante basiert auf der Variante E01. Allerdings verbleiben pro Prognosejahr 100 % der Personen in der Ortslage Vinnum, die ansonsten in den Nahbereich gezogen wären. Grundlage ist die im Stützzeitraum durchschnittliche Anzahl der Fortzüge in den Nahbereich.

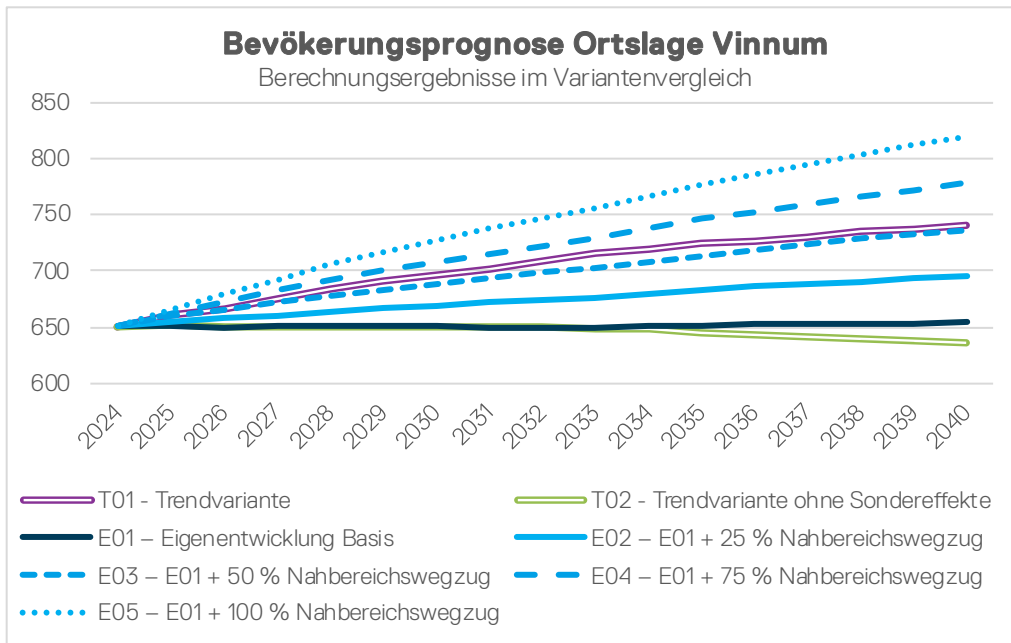


Abb. 12: Bevölkerungsprognose Ortslage Vinnum - Berechnungsergebnisse im Vergleich  
Quelle: Eigene Darstellung

### 3.3 WOHNUNGSNACHFRAGEPROGNOSE

Die Entwicklung der privaten Haushalte ist die entscheidende Bezugsgröße für die Wohnungsnachfrage. Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung müssen daher in private Haushalte überführt werden. Je Wohnung wird ein Haushalt angenommen, sodass die Zahl der Haushalte für dieses Gutachten der Wohnungsnachfrage entspricht.

Zur Berechnung der Wohnungsnachfrage wurden die Varianten der Bevölkerungsprognose anhand des Mitgliederquotenverfahrens in die Zahl privater Haushalte übersetzt. Die Haushaltsmitgliederquoten geben die altersspezifische Wahrscheinlichkeit wieder, dass eine Person in Abhängigkeit vom Alter einem bestimmten Haushaltstyp nach Haushaltsgröße (Anzahl der Haushaltsmitglieder) angehört. Die für dieses Gutachten verwendeten Haushaltsmitgliederquoten basieren auf Kenndaten des Zensus 2022 für die Stadt Olfen (vgl. Tab. 4).

Altersgruppe	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen					
	in Jahren	1	2	3	4	5
<b>Unter 3</b>	0,0%	4,5%	36,0%	36,3%	12,0%	9,8%
<b>3 bis 5</b>	0,0%	4,6%	20,5%	48,6%	16,5%	11,6%
<b>6 bis 14</b>	0,0%	4,6%	18,1%	48,1%	18,0%	11,0%
<b>15 bis 17</b>	0,9%	7,9%	26,1%	45,7%	15,5%	5,6%
<b>18 bis 24</b>	9,5%	18,6%	27,9%	28,8%	9,7%	5,6%
<b>25 bis 29</b>	20,2%	32,8%	24,3%	12,8%	5,1%	5,1%
<b>30 bis 39</b>	12,9%	19,5%	29,2%	26,7%	6,5%	5,2%
<b>40 bis 49</b>	10,7%	17,9%	23,6%	33,5%	9,4%	5,0%
<b>50 bis 64</b>	15,1%	51,8%	17,8%	10,7%	2,8%	1,8%
<b>65 bis 74</b>	19,7%	63,6%	10,1%	3,0%	1,4%	2,3%
<b>75 und älter</b>	39,8%	46,5%	7,8%	3,2%	1,3%	1,4%

Tab. 5: Haushaltsmitgliederquoten für die Stadt Olfen

Quelle: Eigene Darstellung nach Zensus 2022

### Ergebnis der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose

Für jede Variante der Bevölkerungsprognose wurde auch eine Haushaltsprognose durchgeführt. Das Ergebnis einer typischen Wohnungsnachfrageprognose ohne Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an eine Eigenbedarfsermittlung zeigen die Trendvarianten T01 und T02. Die um Sondereffekte bereinigte Variante T02 attestiert langfristig einen Angebotsüberhang, der jedoch aufgrund aktueller Markteinordnung unwahrscheinlich ist (vgl. Tab. 5). Die Varianten E02 bis E05 spiegeln den Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Vorgaben des OVG wider, wenn verschiedene Bleibequoten für die Fortzüge in den Nahbereich angewendet werden. Die kurzfristige Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030 liegt danach zwischen 8 und 34 Wohnungen (vgl. Tab. 5).

Da es einerseits plausibel ist, dass ein Teil der in den Nahbereich abwandernden Haushalte bei einem passenden Angebot in Vinnum bleiben würden, ist es andererseits nicht realistisch, dass alle Haushalte bleiben würden. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Olfen und der Bezirksregierung Münster wird aufgrund des starken Ortsteilbezugs der ortsansässigen Bevölkerung die **Variante E03 als Vorzugsvariante** angesehen. Da allein 50% der Fortzüge in das übrige Stadtgebiet Olfens gehen, wird die Variante E04 als plausible „obere Variante“ vorgeschlagen.

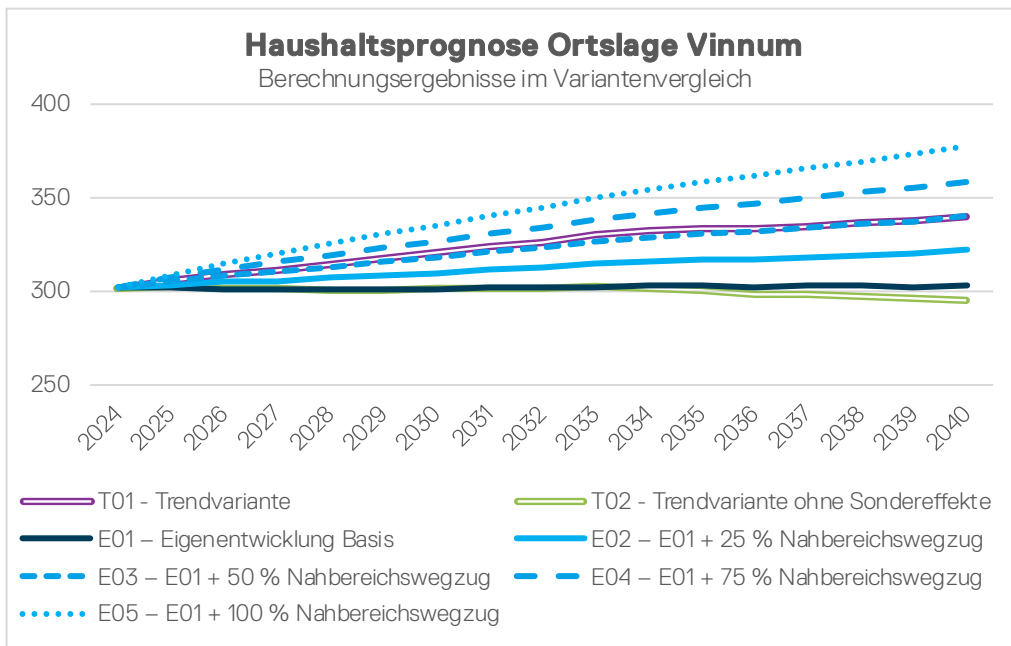


Abb. 13: Haushaltsprognose - Berechnungsergebnisse im Vergleich  
Quelle: Eigene Darstellung

Wohnungsnachfrage	2025 bis 2030	2031 bis 2035	2036 bis 2040	2025 bis 2040
T01 - Trendvariante	19	13	6	38
T02 - Trendvariante ohne Sondereffekte	-0	-1	-5	-6
E01 - Eigenentwicklung Basis	-	-	-	-
E02 - E01 + 25 % Nahbereichswegzug	8	8	4	20
<b>E03 - E01 + 50 % Nahbereichswegzug</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>38</b>
<b>E04 - E01 + 75 % Nahbereichswegzug</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>57</b>
E05 - E01 + 100 % Nahbereichswegzug	34	23	18	75

Tab. 6: Wohnungsnachfrage im Ortsteil Vinnum von 2025 bis 2040  
Quelle: Eigene Darstellung

## 4 WOHNUNGSBEDARF

Zur Wohnungsbedarfsermittlung der ortsansässigen Bevölkerung muss der Wohnungsnachfrage das im Prognosezeitraum verfügbare Wohnungsangebot unter besonderer Berücksichtigung anrechenbarer Bestandspotenziale gegenübergestellt werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster wird die Variante E03 als Vorzugsvariante angesehen. Die Variante E04 wird als plausible „obere Variante“ angesehen.

### Anrechenbare Angebotspotenziale

Die anrechenbaren Angebotspotenziale ergeben sich aus den in Kapitel 1.3 dargestellten methodischen Annahmen sowie aus den in Kapitel 2.3 gewonnenen Erkenntnissen aus der Analyse der Stützzeitraums. Laut Aussagen der Stadtverwaltung Olfen gibt es im Ortsteil Vinnum keine Nachverdichtungspotenziale für neuen Wohnungsbau. Daher können nur die errechneten zusätzlichen Potenziale durch freiwerdende Gebrauchtimmobilien unter Berücksichtigung der ermittelten Wiederbelegungsquote angerechnet werden. Pro Fünfjahreszeitraum ist dies eine Gebrauchtimmoblie (vgl. Kapitel 2.3). Durch typische Wohnungsabgänge entstehen Ersatzbedarfe, um die Zahl der Wohnungen im Prognosezeitraum konstant zu halten. Die Wohnungsabgänge, die mit jährlich 0,15 % des Wohnungsbestands angenommen werden, verringern das anrechenbare Wohnungsangebot (vgl. Kapitel 1.3).

### Rechnerischer Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung

Bilanzierung von Angebot und Nachfrage	2025 bis 2030	2031 bis 2035	2036 bis 2040	2025 bis 2040
<b>Variante E03 „Vorzugsvariante“</b> (E01 + 50% Nahbereichswegzug)	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>38</b>
Variante E04 „obere Variante“ (E01 + 75 % Nahbereichswegzug)	(25)	(18)	(14)	(57)
Anrechenbare Nachverdichtungspotenziale	0	0	0	0
Anrechenbare Gebrauchtimmobilien	-1	-1	-1	-3
Ersatzbedarf (durch Wohnungsabgänge)	+3	+3	+3	+9
<b>Neubaubedarf der ortsansässigen Bevölkerung</b>	<b>18 (bis 27)</b>	<b>15 (bis 20)</b>	<b>11 (bis 16)</b>	<b>44 (bis 63)</b>

Tab.7: Wohnungsnachfrage bis 2030, die nicht durch Bestandspotenziale gedeckt werden kann  
Quelle: Eigene Darstellung

## 5 FAZIT

Die für dieses Gutachten verwendete Berechnungsmethode zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung setzt die Vorgaben des 10. Senats am Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen detailliert um. Die Berechnungsergebnisse spiegeln die demografischen Trends in der Ortslage des Ortsteils Vinnum seit 2019 sowie die daraus plausibel abgeleiteten Zukunftstrends wider. Dabei wird vermieden, dass Sondereffekte aus der Vergangenheit fortgeschrieben und bisherige Zuzüge als Begründung für einen zusätzlichen Wohnungsbedarf in der Zukunft herangezogen werden.

Rechnerisch wird für Ortslage des Ortsteils Vinnum bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung von 18 bis 27 Wohneinheiten attestiert. Bis zum Jahr 2035 werden demnach 33 bis 47 Wohnungen zur Bedarfsdeckung benötigt. Es muss bei der Interpretation dieses rechnerischen Ergebnisses berücksichtigt werden, dass qualitative Aspekte des Wohnungsbedarfs in diesem Gutachten nicht beleuchtet werden konnten. So wird in der rechnerischen Bilanzierung davon ausgegangen, dass jede freiwerdende Wohnung zur Bedarfsdeckung angerechnet werden kann. In der Realität verbergen sich hinter den Zahlen jedoch sehr unterschiedliche Nachfragewünsche und auch Wohnungsangebotsqualitäten. Die Berücksichtigung qualitativer Aspekte wird den rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarf erhöhen.

Die Analysen weisen darauf hin, dass die Hauptnachfrage nach neuen Wohnimmobilien in Vinnum aus Familienhaushalten besteht. Diese bestimmen auch den rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarf. Werden in einem Baugebiet Einfamilienhäuser gebaut, so kann über Vergabeverfahren sichergestellt werden, dass diese vorrangig an Haushalte aus Vinnum vergeben werden. Werden jedoch Wohnungen für Seniorenhaushalte gebaut, um zum Beispiel den Umzug aus dem Einfamilienhaus in diese Wohnung zu ermöglichen und damit Gebrauchtimmobilen für die Nachfrage junger Familien freizuziehen, so stehen die freigezogenen Einfamilienhäuser allen Nachfragern, also auch Interessenten aus anderen Städten zur Nachnutzung zur Verfügung. Im Stützzeitraum sind in weniger als 10% der betrachteten Gebrauchtimmobilen Haushalte aus der Ortslage Vinnum eingezogen sind. Es sind in diesem Beispiel also mindestens zehn neue Seniorenwohnungen erforderlich, um rechnerisch eine Gebrauchtimmoblie für eine Familie aus der Ortslage Vinnum freizuziehen.

### **Empfehlung:**

**Unter Berücksichtigung der anhaltenden Wohnungsnachfrage und der Rolle qualitativer Wohnungsmarktaspekte, unter Würdigung des hohen Ortsteilbezugs der ortsansässigen Bevölkerung und der Konkurrenzsituation am Gebrauchtimmobilenmarkt wird für die Ortslage des Ortsteils Vinnum der Bau von mindestens 20 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2030 und weiteren 20 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2035 empfohlen.**

# VERZEICHNISSE

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Räumliche Abgrenzung der Ortslage Vinum.....	11
Abb. 2: Einwohnerentwicklung in der Ortslage Vinum.....	13
Abb. 3: Altersstruktur in der Ortslage Vinum 2019 und 2024 .....	13
Abb. 4: Zu- und Fortzüge nach Staatsangehörigkeit.....	15
Abb. 5: Altersstruktur der Zu- und Fortzüge .....	15
Abb. 6: Altersstruktur der Fortzüge in den Nahbereich .....	17
Abb. 7: Altersspezifische Fertilitätsraten für Frauen im gebärfähigen Alter .....	20
Abb. 8: Alters- und geschlechtsspezifische Mortalitätsraten.....	21
Abb. 9: Alters- und geschlechtsspezifische Zuzugsquoten ("Trendvariante") .....	21
Abb. 10: Alters- und geschlechtsspezifische Außenfortzugsrate ("Trendvariante").....	22
Abb. 11: Jährliche Zuzüge nach Alter und Geschlecht ("Trendvariante") .....	22
Abb. 12: Bevölkerungsprognose - Berechnungsergebnisse im Vergleich.....	24
Abb. 13: Haushaltsprognose - Berechnungsergebnisse im Vergleich .....	26

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bevölkerungsbewegungen in der Ortslage Vinum .....	14
Tab. 2: Bevölkerungsbewegungen in der Ortslage Vinum (ohne neubauindizierte Zuzüge, ohne Ukrainer) .....	14
Tab. 3: TOP 10-Städte – Zielorte der der Fortzüge aus der Ortslage Vinum.....	16
Tab. 4: Fortzüge in den Nahbereich im Vergleich (ohne Neubauadressen, ohne Ukrainer) .....	17
Tab. 5: Haushaltsmitgliederquoten für die Stadt Olfen .....	25
Tab. 6: Wohnungsnachfrage im Ortsteil Vinum von 2025 bis 2040 .....	26
Tab. 7: Wohnungsnachfrage bis 2030, die nicht durch Bestandspotenziale gedeckt werden kann.....	27

**QUELLENVERZEICHNIS**

Stadt Olfen 2025: Anonymisierter Einwohnermeldedatensatz 31.12.2019 - 31.12.2024  
sowie Angaben zu Nachverdichtungspotenzialen und Adressen neu gebauter  
Wohnungen;

OVGE v. 18.10.2013: Urteil des 10. Senats am Oberverwaltungsgericht für das Land  
Nordrhein-Westfalen vom 18. Oktober 2013 Az. 10 D 4/11.NE

