



# Wohnungsmarktbericht 2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>IMPRESSUM</b>	<b>- 3 -</b>
<b>VORWORT</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1 GRUNDSTÜCKSMARKT/BAULAND</b>	<b>- 5 -</b>
1.1 Bodenrichtwerte	- 5 -
1.2 Grundstückspreise	- 5 -
<b>2 ANGEBOT</b>	<b>- 8 -</b>
2.1 Bestand an Wohnungen	- 8 -
2.1.1 Bestand nach Größe	- 8 -
2.1.2 Gebäudealter	- 10 -
2.1.3 Wohnungsnutzungen	- 11 -
2.2 Bautätigkeit	- 11 -
<b>3 NACHFRAGE</b>	<b>- 15 -</b>
3.1 Demografische Entwicklung	- 15 -
3.1.1 Bevölkerung	- 15 -
3.1.2 Haushalte	- 18 -
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	- 19 -
3.3 Einkommen	- 20 -
<b>4 MARKTERGEBNISSE</b>	<b>- 24 -</b>
4.1 Kaufpreise	- 24 -
4.2 Erschwinglichkeit	- 25 -
4.3 Mieten	- 26 -
4.4 Leerstände	- 27 -
4.5 Analyse von Online-Immobilienanzeigen	- 28 -
<b>5 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM</b>	<b>- 30 -</b>
5.1 Angebot	- 30 -
5.2 Nachfrage	- 31 -
5.2.1 Kosten der Unterkunft	- 31 -
5.2.2 Wohngeld	- 32 -

5.2.3	Wohnberechtigungsschein	- 33 -
<b>6</b>	<b>ALTERSGERECHTER WOHNRAUM</b>	<b>- 35 -</b>
<b>7</b>	<b>WOHNUNGSMARKTPROGNOSE</b>	<b>- 36 -</b>
7.1	Aktuelle Situation	- 36 -
7.2	Prognose Wohnungsbedarf	- 36 -
<b>8</b>	<b>STÄDTISCHE AKTIVITÄTEN</b>	<b>- 39 -</b>
	<b>ANHANG: BEGRIFFE</b>	<b>- 41 -</b>

## Impressum

Herausgeberin/V.i.S.d.P.:

Stadt Lüdinghausen  
Bürgermeister Ansgar Mertens  
Borg 2  
59348 Lüdinghausen  
Tel. (02591) 926-900  
Fax (02591) 926-909  
[www.luedinghausen.de](http://www.luedinghausen.de)

Gestaltung und Druck: Stadt Lüdinghausen

Autor:

Prof. Dr. Günter Vornholz lebt in Lüdinghausen und ist Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Er verfügt über fast 25 Jahre praktische Erfahrungen in der Finanzwirtschaft. In der Abteilung Volkswirtschaft der Norddeutschen Landesbank war er für die Analyse der Immobilienmärkte zuständig. Bei der Deutschen Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft) leitete er bis 2019 das Immobilien Research. Seit Juli 2011 ist Vornholz Professor an der EBZ Business School in Bochum. Seine Lehr- und Forschungsinteressen liegen in der volkswirtschaftlichen Analyse von Immobilienwirtschaft und Immobilienmärkten.



Quelle: Prof. Dr. Günter Vornholz

**Die Ausarbeitung des Wohnungsmarktberichtes beruht auf wissenschaftlichen Daten und immobilienökonomischen Erkenntnissen. Ein Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung der Stadt Lüdinghausen gestattet.**

## Vorwort



**Bürgermeister Ansgar Mertens**

Liebe Leserinnen und Leser,

Lüdinghausen und Seppenrade sind als Orte zum Wohnen und Leben ausgesprochen beliebt. Es freut mich als Bürgermeister natürlich sehr, dass sich Menschen aller Generationen in unserer Stadt wohlfühlen. Egal ob jung oder alt – unsere Stadt bietet für alle viel Lebensqualität.

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen: Der Wohnungsmarkt in Lüdinghausen indes ist angespannt und insgesamt ändern sich die Lebensverhältnisse und somit auch die Anforderungen an das Wohnen. Wir möchten auf diese neuen Herausforderungen angemessen reagieren und dabei alle für die Zukunft wichtigen Indikatoren miteinbeziehen. Um die richtigen wohnungswirtschaftlichen und -politischen Entscheidungen zu treffen, sind aktuelle und umfassende Informationen über den örtlichen Wohnungsmarkt von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund hat die Stadt Lüdinghausen einen Wohnungsmarktbericht erstellen lassen, in dem alle wichtigen Fakten zur Situation und den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt abgebildet sind.

Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung soll fortan in die Verwaltungstätigkeiten implementiert werden, da sie als Frühwarnsystem geeignet ist, Veränderungen und Entwicklungen der örtlichen Wohnungsmärkte rechtzeitig zu erkennen und somit Fehlentwicklungen verhindern kann.

Ich danke Herrn Prof. Dr. Günter Vornholz für seine umfangreiche Analyse und wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre des Wohnungsmarktberichts.

Herzlichst,

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ansgar Mertens'.

## 1 Grundstücksmarkt/Bauland

Der Bedarf an Bauland in Lüdinghausen ist deutlich höher als das (städtische) Angebot, da sowohl Haushalte aus Lüdinghausen als auch aus dem übrigen Kreisgebiet (vorwiegend) Grundstücke nachfragen. Die Flächenentwicklung in Lüdinghausen verfolgt daher das Ziel, auch in Zeiten einer hohen Baulandnachfrage den Anforderungen einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden -so hat auch die Nachverdichtung eine besondere Bedeutung. Im Rahmen einer nachhaltigen und behutsamen Stadtentwicklung orientiert sich die städtische Grundstücks- und Bodenpolitik an den nachfolgenden Prinzipien der Nachhaltigkeit:

- Die **ökologischen Belange** bei der Ausweisung von Baugebieten werden beachtet und es werden ökologische Kompensationsmaßnahmen für den Bodenverbrauch durch die Baugebiete vorgenommen.
- **Soziale Aspekte** werden dahingehend berücksichtigt, dass die Grundstücke nicht zum maximalen Preis verkauft werden, sondern bei einem geringeren Preis nach sozialen Kriterien vergeben werden. Diese Kriterien sind in städtischen Richtlinien festgelegt und werden derzeit überarbeitet.
- **Ökonomisch** sind die Einnahmen aus dem Verkauf für die Stadt bedeutend, da diese u.a. für wohnungspolitische Maßnahmen verwendet werden können. Es sind aber auch die ökologischen Folgen und ökonomischen Folgekosten der Baulandausweisung zu beachten.

### 1.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Wert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Dieser wird mit Hilfe der Kaufpreissammlung jährlich vom Gutachterausschuss des Kreises ermittelt.

Der statistische Durchschnitt der Bodenrichtwerte aller baureifen Wohnbaugrundstücke lag im Jahr 2020 bei rund 187 Euro und damit um knapp 20 Prozent über dem Wert aus dem Jahr 2015 bzw. ca. 25 Prozent über dem Wert des Jahres 2011. Somit sind die Richtwerte um jährlich ungefähr drei Prozent angestiegen. Differenziert nach den Lagen ergibt sich folgendes Bild: Für Wohnbauland mittlerer Qualität reichte die Spanne von 140 Euro bis 270 Euro. Bei gemischter Baufläche lag der Bodenrichtwert bei bis zu 350 Euro.

Im Ortsteil Seppenrade reichte die Spanne bei Wohnbauflächen von 150 Euro bis 195 Euro, wobei die Werte leicht unter denen des Ortsteils Lüdinghausen lagen. Im Jahr 2015 wies der Bodenrichtwert in Seppenrade im Schnitt 150 Euro auf, sodass diese Werte in den letzten fünf Jahren um knapp 20 Prozent gestiegen sind.

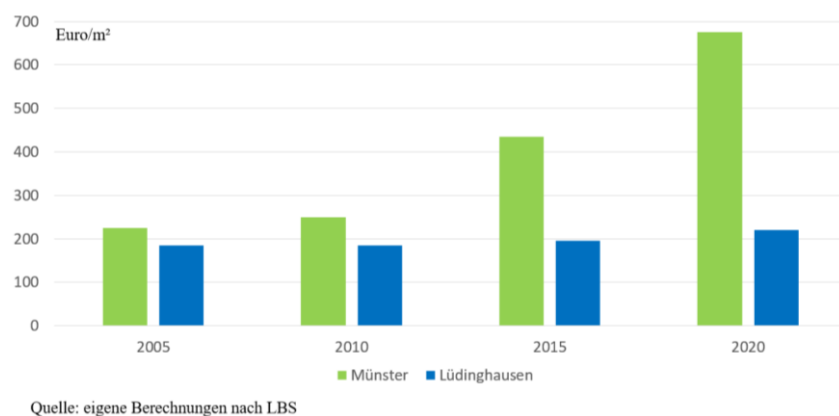
### 1.2 Grundstückspreise

Der Bodenrichtwert ist allerdings ein hypothetischer Wert. Die bauliche Nutzung, Erschließungszustand oder Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken, dass

der Verkehrswert vom Bodenwert mitunter erheblich abweicht. Der Verkehrswert eines Grundstücks ist der Preis, der im Verkaufsfall voraussichtlich für ein Grundstück erzielt werden kann. Davon abzugrenzen ist zusätzlich der tatsächlich realisierte Verkaufspreis, dessen Entwicklung hier beispielhaft anhand der Daten des Immobilien-Preisspiegels der LBS analysiert werden soll.

Die Preisentwicklung basiert auf einer Umfrage unter den Immobilienvermittlern von LBS und Sparkassen und gibt einen Überblick über die jeweilige Marktlage. Es wird hierbei der häufigste Wert für Baugrundstücke von Eigenheimen (in Euro/Quadratmeter) angegeben. Es handelt sich um baureife Grundstücke mit mittlerer bis zu guter Wohnlage in einer Größe von 300 bis 800 Quadratmetern.

### Wert für Baugrundstücke für Eigenheime



In den Jahren 2005 und 2010 wurden 185 Euro pro Quadratmeter für ein Grundstück bezahlt und 2015 rund 195 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr 2020 wurden Baugrundstücke in Lüdinghausen am häufigsten für 220 Euro pro Quadratmeter verkauft, wobei es je nach Lage eine Spanne von 160 Euro pro Quadratmeter bis 300 Euro pro Quadratmeter gab. Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise um zehn Prozent gestiegen, während die Preise gerade einmal um knapp 20 Prozent über dem Niveau von 2010 liegen. Das Wachstum entspricht ungefähr der Inflationsrate, die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland haben sich hingegen in dem gleichen Zeitraum mehr als verdoppelt. In Lüdinghausen wurden lt. dem Gutachterausschuss im Jahr 2019 und 2020 jeweils 32 Wohnbaugrundstücke veräußert.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken und damit am Wohnungsbau in Lüdinghausen, die die angebotenen Flächen deutlich übersteigt. Bei den Grundstücksvergaben der Stadt gab es jeweils viel mehr Nachfrage als Flächen vorhanden waren. Dies ist vor allem auf drei Gründe zurückzuführen.

- Erstens haben viele Menschen den Wunsch, ein eigenes Eigenheim zu besitzen. Besonders zeigt sich dieser Wunsch auch bei den Familienwanderern im Alter von 30 bis 50 Jahren, die in das Umland („Grüne“) ziehen wollen und dabei auch zu einem Ortwechsel bereit sind.
- Zweitens gibt es einen erheblichen Preisunterschied zwischen Stadt und dem Umland. Bei der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück spielt der Baulandpreis auch im regionalen

Vergleich eine bedeutende Rolle, zumal Wohnungsmärkte nicht an der Ortsgrenze enden und in Beziehung zueinander stehen. Im Vergleich mit den Städten im Umland ist der Erwerb von Wohnbauland genauso teuer, jedoch wesentlich günstiger als in den größeren Städten wie in Münster oder im Ruhrgebiet. Während vor ungefähr 15 Jahren die Grundstückspreise in Münster und Lüdinghausen fast gleich hoch waren, werden heute in Münster dreimal höhere Grundstückspreise bezahlt.

- Drittens haben sich die Rahmenbedingungen geändert, wobei dies vor allem die Geldpolitik betrifft. Die Europäische Zentralbank hat die Zinsen massiv gesenkt, wodurch es zusätzliche Impulse für die Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken gibt. Die fehlenden Alternativen bei der Kapitalanlage verstärken den Wunsch nach Wohneigentum.



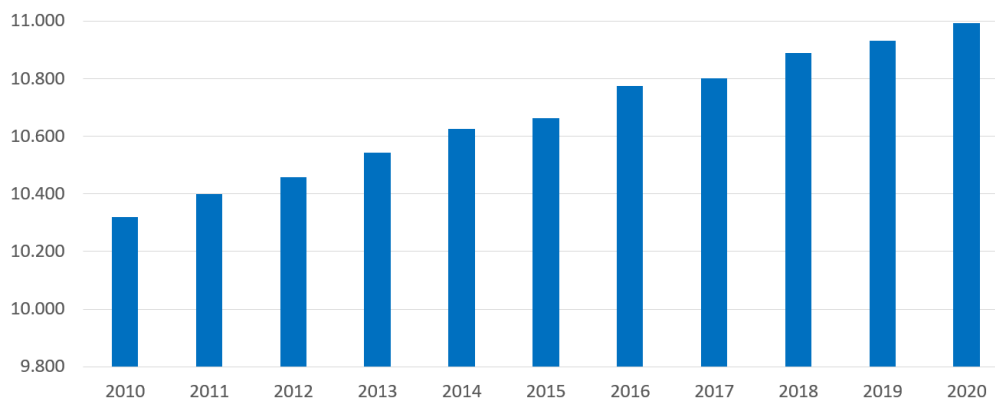
## 2 Angebot

### 2.1 Bestand an Wohnungen

Der Wohnungsbestand, der auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Zensus 2011) fortgeschrieben wird, hat sich in Lüdinghausen kontinuierlich erhöht. Im Jahr 2020 standen 6.125 Wohngebäude mit insgesamt 10.497 Wohnungen zur Verfügung. Falls die Wohnungen in Nichtwohngebäuden berücksichtigt werden, gibt es sogar 10.992 Wohnungen.

Die Anzahl der Wohngebäude ist seit 2011 um 5,1 Prozent angestiegen und die Zahl der Wohnungen hat sich in diesem Zeitraum um 543 oder 5,5 Prozent erhöht. Die Wachstumsrate war höher als im Landesschnitt von Nordrhein-Westfalen (NRW; 4,3 Prozent), aber geringer als im Kreis Coesfeld (8,0 Prozent).

#### Fortschreibung Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden



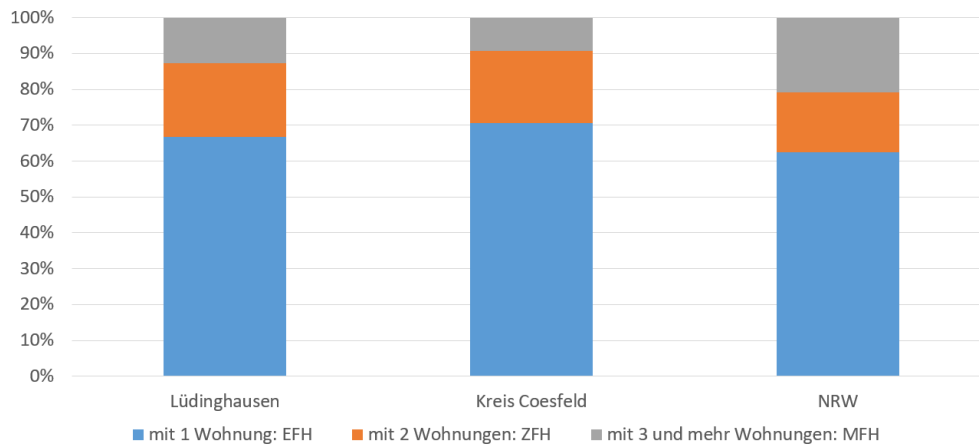
Quelle: Statistische Landesamt NRW

#### 2.1.1 Bestand nach Größe

Nach den **Objektarten** (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) lässt sich die **Struktur** der Wohngebäude analysieren. Dabei zeigen sich die typischen Effekte einer ländlichen Region, in der Lüdinghausen liegt. Von den insgesamt 6.125 Gebäuden etwa sind zwei Drittel Einfamilienhäuser und rund 20 Prozent Zweifamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser sind mit knapp 13 Prozent deutlich geringer vorhanden. Der Anteil der einzelnen Objektarten am Gesamtbestand hat sich in letzten Jahrzehnten nur unwesentlich verändert.

Der Kreis Coesfeld ist im Vergleich insgesamt noch stärker ländlich geprägt und weist einen größeren Anteil an Einfamilienhäusern (gut 70 Prozent) und weniger Mehrfamilienhäusern auf. Nordrhein-Westfalen ist eher (groß)-städtisch geprägt und somit ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Bestand fast doppelt so hoch und der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend deutlich niedriger.

## Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen 2020

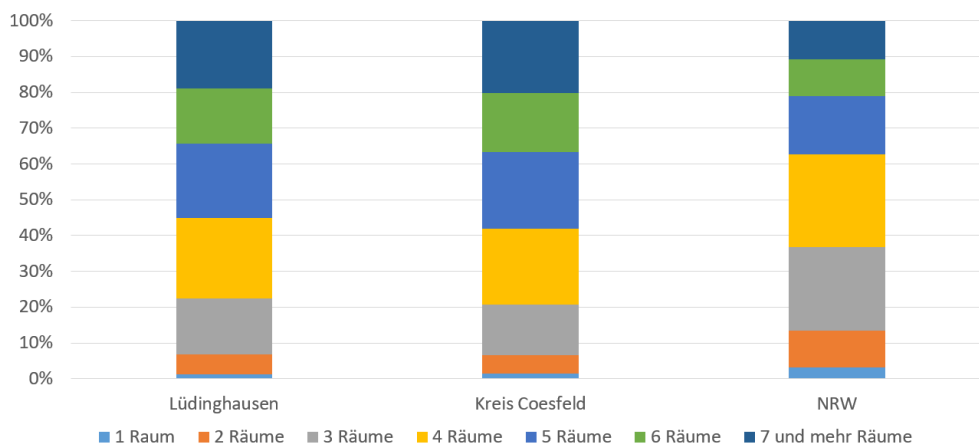


Quelle: Statistische Landesamt NRW

Wird die Anzahl der Wohnungen in den verschiedenen Objekten betrachtet, zeigt sich auch dieser strukturelle Unterschied. Im ländlich geprägten Kreis Coesfeld befindet sich die Mehrzahl der Wohnungen in Einfamilienhäusern, während in NRW deutlich mehr als die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist. In Lüdinghausen ist ein gleich hoher Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern wie in Mehrfamilienhäusern und nur knapp ein Viertel in Zweifamilienhäusern.

Die Größe der Wohnungen, gemessen an der Anzahl der Räume in den Wohnungen, unterscheidet sich ebenfalls deutlich. Von den 10.992 Wohnungen verfügen in Lüdinghausen nur 150 Wohnungen (1,5 Prozent) über ein Zimmer, während über drei Viertel der Wohnungen mehr als vier Räume aufweisen. Dies ist auf den hohen Anteil von großen Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen.

## Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume 2020



Quelle: Statistische Landesamt NRW

Es setzen sich die bereits festgestellten Unterschiede fort. Die hohe Quote an Ein- und Zweifamilienhäusern, die eher im ländlichen Raum vorzufinden sind, zeigt sich auch bei dem Vergleich der Zimmeranzahl. Der Anteil von Wohnungen mit bis zu drei Räumen ist im Kreis Coesfeld leicht geringer und in NRW deutlich höher als in Lüdinghausen. Entsprechend haben in

Lüdinghausen und dem Kreis fast 80 Prozent der Wohnungen mehr als vier Zimmer; in NRW sind dies nur gut 60 Prozent, was auf den höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern zurückzuführen ist. Bemerkenswert ist der Anteil von Wohnungen mit mehr als sieben Zimmern, der im Schnitt in NRW bei nur gut zehn Prozent liegt, während in Lüdinghausen der Anteil fast doppelt so groß ist.

Die durchschnittliche **Wohnfläche einer Wohnung** im Bestand beträgt rund 108 Quadratmeter und hat sich in den vergangenen zehn Jahren in Lüdinghausen nur unwesentlich verändert. Im Vergleich mit dem Kreis Coesfeld ergeben sich nur geringe Unterschiede, jedoch ist die Wohnfläche in Lüdinghausen rund 20 Prozent größer als in NRW. Die deutlich höhere Wohnfläche basiert zum einen auf dem geringeren Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, da diese kleiner als die Wohnflächen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind. Ein Einfamilienhaus weist im Schnitt in Lüdinghausen eine Fläche von 140 Quadratmeter auf, während eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus nur 80 Quadratmeter hat. Zum anderen ist Wohnfläche bei jeder Objektart in Lüdinghausen um rund zehn Prozent größer als im NRW-Schnitt.

Bei der **Wohnfläche pro Einwohnerin und Einwohner** zeigen sich hingegen nur marginale Unterschiede. Einer Einwohnerin und einem Einwohner in Lüdinghausen stehen im Durchschnitt knapp 46 Quadratmeter zur Verfügung, dieser Wert ist im letzten Jahrzehnt nur gering um vier Prozent angestiegen. Im Vergleich mit dem Kreis oder NRW zeigen sich nur geringe Unterschiede, was durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder erklärt werden kann. Die Zahl der Mitglieder eines Haushalts ist umso größer, je kleiner eine Stadt ist.

### 2.1.2 Gebäudealter

Statistische Angaben über das Baujahr der Gebäude und Wohnungen liegen nur vom Zensus 2011 vor. Für eine Aktualisierung der Daten wurden hier die Fertigstellungen bis zum Jahr 2020 berücksichtigt, auch wenn es dadurch zu leichten statistischen Ungenauigkeiten kommt.

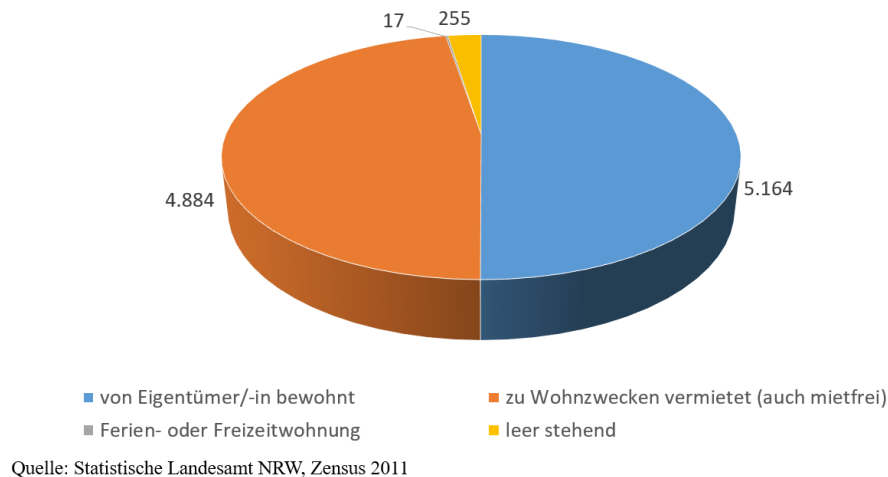
Zur Strukturierung werden vier Zeiträume gebildet, für die entsprechende Daten vorliegen. Knapp die Hälfte des aktuellen Wohnungsbestandes ist älter als 40 Jahre (vor 1980). Der hohe Anteil älterer Gebäude lässt jedoch nicht zwangsläufig auf einen erhöhten Modernisierungsbedarf schließen, da zum einen die Eigentumsquote und zum anderen der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern höher als in größeren Städten ist. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben oftmals schon Maßnahmen getroffen, um den Anforderungen an eine alternde Gesellschaft, veränderten Wohnwünschen sowie energetischen Einspar- und Klimaschutzzielen gerecht zu werden. Im Mietwohnungsbereich besteht dagegen vielfach ein größeres Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Modernisierungsmaßnahmen. Ein Drittel der Gebäude stammt aus den 1980er und 1990er Jahren; weiterhin jeweils rund zehn Prozent aus den beiden letzten Jahrzehnten. Hier ist eher von nur einem, wenn überhaupt, geringen Modernisierungstau auszugehen.

Bei einem Vergleich zeigt sich eine ähnliche Altersstruktur der Gebäude wie im Kreis Coesfeld, jedoch sind die Gebäude in NRW deutlich älter. In Lüdinghausen ist die Hälfte der Gebäude vor 1978 gebaut worden, in NRW hingegen zwei Drittel. Gleichzeitig ist auch der Anteil der Gebäude, die seit 2000 fertiggestellt wurden, in Lüdinghausen deutlich höher als in NRW.

### 2.1.3 Wohnungsnutzungen

Angaben über die Wohnungsnutzungen liegen außer denen vom Zensus 2011 nicht vor; eine Fortschreibung der Daten erfolgt nicht von den statistischen Behörden. In der Zwischenzeit hat sich der Wohnungsbestand um knapp sechs Prozent erhöht, so dass zum aktuellen Rand leichte Abweichungen möglich sind, die aber die grundsätzlichen Aussagen nicht verändern.

#### Wohnungsnutzungen in 2011



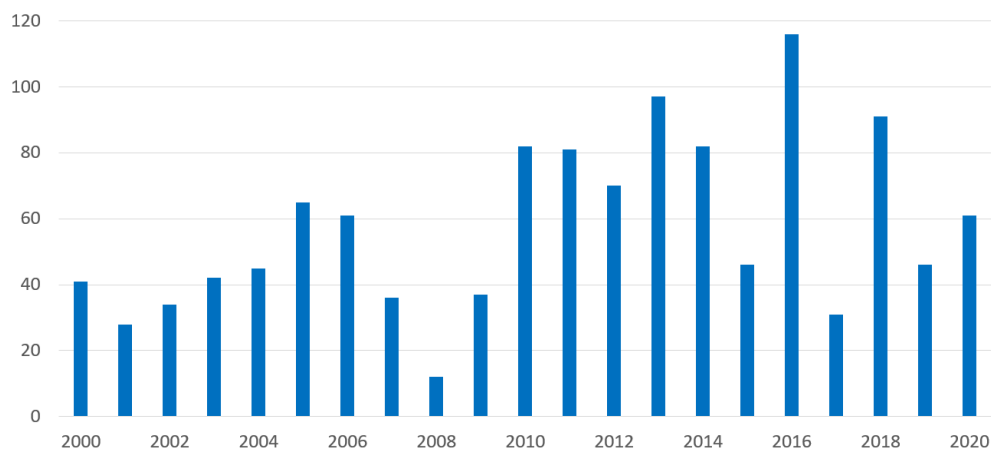
Die Quote der Eigentümerinnen und Eigentümer, wonach eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer eine Wohnung auch selbst bewohnt, liegt in Lüdinghausen im Jahr 2011 (Zensus) bei gut 50 Prozent und damit um gut fünf Prozentpunkte über dem Durchschnittswert von Deutschland und gut sieben Prozentpunkte über dem von NRW. In den vergangenen Jahren ist diese Quote in NRW und Deutschland leicht angestiegen, was demnach wohl auch auf Lüdinghausen zutrifft. Weitere gut 45 Prozent der Wohnungen waren 2011 zu Wohnzwecken vermietet; dieser Anteil wird sich seitdem entsprechend leicht reduziert haben.

Die Leerstandsquote betrug nach dem Zensus 2011 rund 2,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. In der Zwischenzeit ist die Quote wie üblich in Wachstumsregionen auch in Lüdinghausen gesunken. Der Leerstand befindet sich aktuell (vermutlich) unterhalb der Fluktuationsreserve. Von daher gestaltet es sich für potenzielle Mieterinnen und Mieter schwer, eine passende Wohnung unter Berücksichtigung der eigenen Wünsche zu finden.

## 2.2 Bautätigkeit

Seit dem Jahr 2000 wurden in Lüdinghausen 1.084 Gebäude (Wohn- u. Nichtwohngebäude) und darin 1.204 neue Wohnungen gebaut. Dabei lag der Schwerpunkt in den 2010er Jahren, in denen ungefähr 60 Prozent der Gebäude und Wohnungen hergestellt wurden. Im Schnitt wurden in den Jahren ab 2010 durchschnittlich 63 Gebäude und 72 Wohnungen hergestellt.

## Baufertigstellungen: Anzahl der Wohnungen



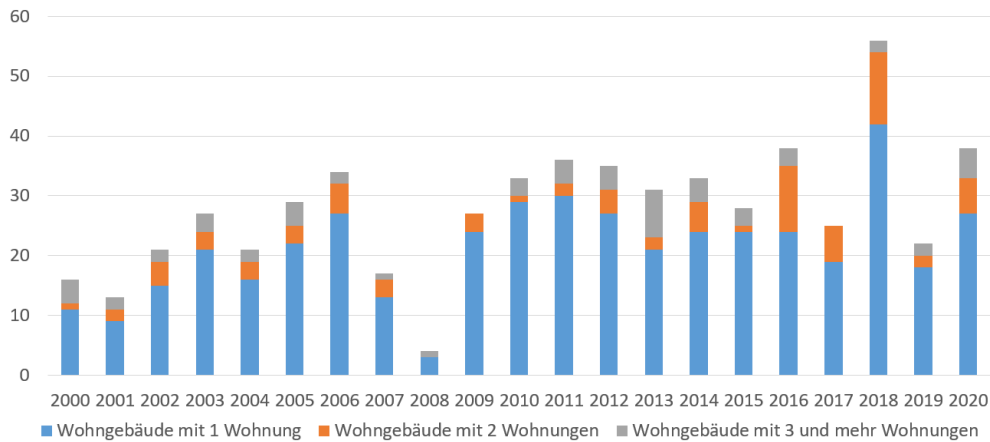
Quelle: Statistische Landesamt NRW

Die Neubauintensität, gemessen als Relation von Fertigstellungen zu Bestand, ermöglicht einen regionalen Vergleich der Bauaktivitäten. Wie auch im Kreis Coesfeld wurden in Lüdinghausen relativ mehr Wohnungen gebaut als in NRW. Aufgrund der u.a. unterschiedlichen hohen Ausweisung von Bauland schwankte in Lüdinghausen die Intensität aber sehr stark.

Eine Auswertung der **Baufertigungszahlen nach Objektart** erfolgt nur für Wohngebäude und nicht für Nichtwohngebäude, so dass die Fertigungsdaten auch niedriger ausfallen. Das ländliche Umland zeigt sich auch hier in dem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Es dominieren eindeutig die Einfamilienhäuser (gut drei Viertel der seit 2.000 gebauten knapp 600 Wohngebäude) gefolgt von den Zweifamilienhäusern (rund 14 Prozent) und den Mehrfamilienhäusern, die nur einen Anteil von ungefähr zehn Prozent haben.

Im Durchschnitt der vergangenen 20 Jahre wurden im Mittel etwa 21 Einfamilienhäuser, vier Zweifamilienhäuser und drei Mehrfamilienhäuser (mit insgesamt durchschnittlich 20 Wohnungen) pro Jahr fertiggestellt, in den 2010er Jahren sogar noch deutlich mehr. In den vergangenen Jahren prägten stärkere Schwankungen bei den einzelnen Objektarten das Bild.

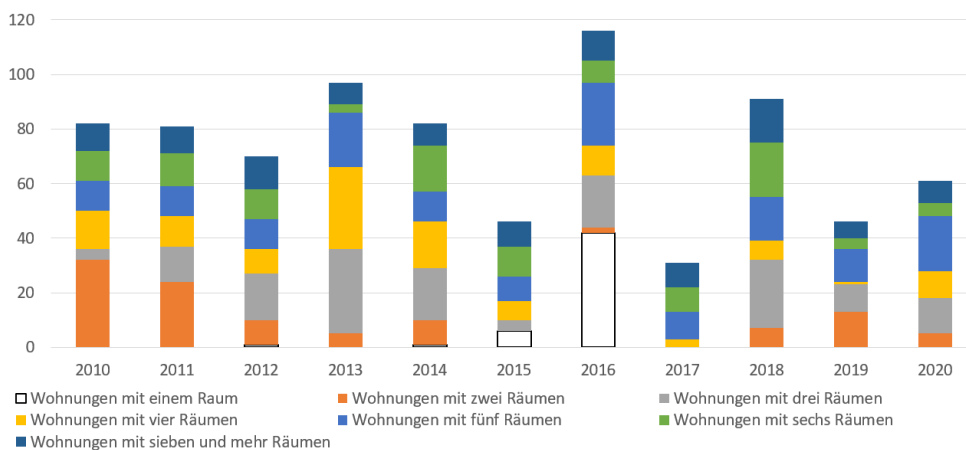
## Baufertigstellungen nach Objektart



Quelle: Statistische Landesamt NRW

Die ländliche Struktur zeigt sich auch bei dem Indikator **Wohnungsfertigstellung nach Räumen**, wobei Wohn- und Nichtwohngebäude berücksichtigt werden. Die Struktur bei den Wohnungsgrößen hat sich in den vergangenen Jahren nicht deutlich verändert, da sowohl im Bestand als auch bei den Fertigstellungen Wohnungen mit überdurchschnittlich vielen Räumen dominieren. Über 60 Prozent der fertiggestellten Wohnungen haben im Schnitt mehr als vier Räume und der Rest hat drei und weniger Räume. Als Reaktion auf die lokale Nachfrage wurden seit 2015 in Lüdinghausen deutlich mehr große Wohnungen gebaut als in NRW. Gleichzeitig war der Anteil kleinerer Wohnungen (bis zu vier Räume) erheblich geringer.

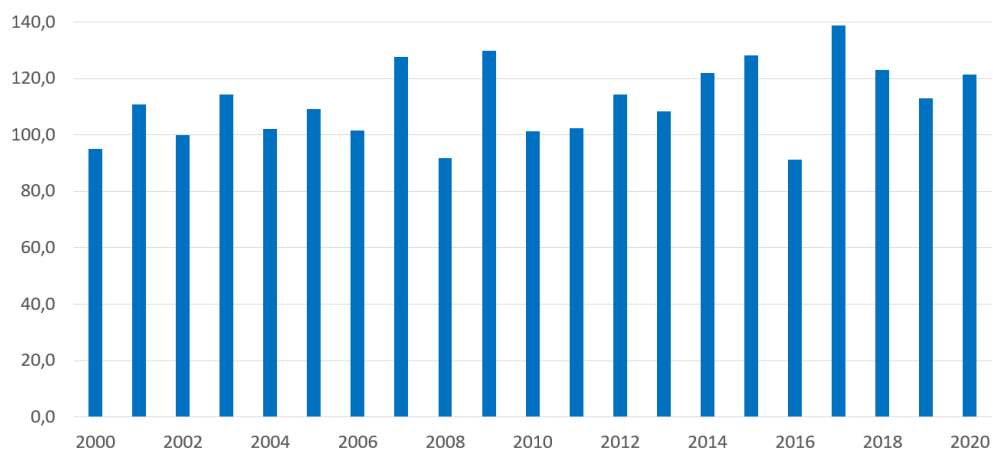
## Baufertigstellungen nach Anzahl der Räume



Quelle: Statistische Landesamt NRW

Die **Wohnfläche** bei den fertiggestellten Gebäuden in Lüdinghausen hat sich seit 2010 stetig erhöht, wenn auch mit deutlichen Schwankungen. Im Jahr 2020 betrug die durchschnittliche Wohnfläche der neu gebauten Wohnungen rund 120 Quadratmeter, während dies in NRW hingegen nur 105 Quadratmeter waren. Im letzten Jahrzehnt hat die durchschnittliche Wohnfläche in Lüdinghausen tendenziell zugenommen, während sie in NRW im Trend abgenommen hat. Dies ist eine Reaktion auf die jeweils veränderte Nachfragestruktur, an die sich die Anbieterinnen und Anbieter anpassen.

### Baufertigstellungen: durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup>



Quelle: Statistische Landesamt NRW

### 3 Nachfrage

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes wird auf der Nachfrageseite im Wesentlichen durch die demografischen Veränderungen und die Einkommensentwicklung bestimmt.

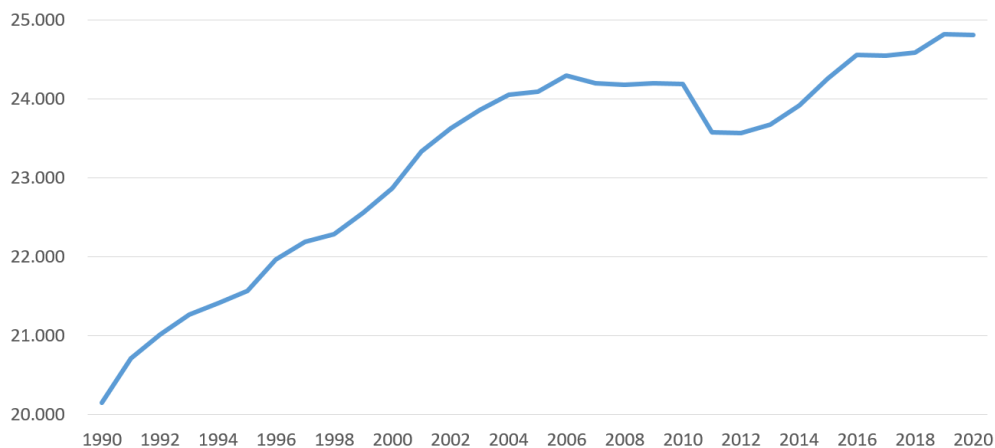
#### 3.1 Demografische Entwicklung

##### 3.1.1 Bevölkerung

Lüdinghausen hatte im Jahr 2020 insgesamt 24.810 Einwohnerinnen und Einwohner und damit zwölf Personen weniger als im Vorjahr. Die im Vergleich zu den Vorjahren außergewöhnliche Entwicklung ist zum einen auf die geringeren Sterbefälle als im langfristigen Mittel und den sich so ergebenden Geburtenüberschuss zurückzuführen. Zum anderen gab es einen negativen Wanderungssaldo, es zogen 24 Personen mehr fort als nach Lüdinghausen. Daher stagnierte insgesamt die Bevölkerungszahl.

Beim langfristigen Trend ist der Strukturbruch durch den Zensus von 2011 zu beachten, der zu veränderten Bevölkerungszahlen geführt hat. Seit 2011 ist die Bevölkerung auf einem moderaten Wachstumspfad, wenn auch mit deutlichen Schwankungen bei den Wachstumsraten. Im Schnitt wuchs die Bevölkerung seit 2011 um 137 Personen pro Jahr oder um insgesamt 5,2 Prozent. Dabei wurden mehr Sterbefälle als Geburtenfälle verzeichnet, sodass sich eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ergab. Dieses Geburtendefizit wurde aber i.d.R. durch die Nettozuwanderungen mehr als kompensiert.

#### Stetig steigende Einwohnerzahlen



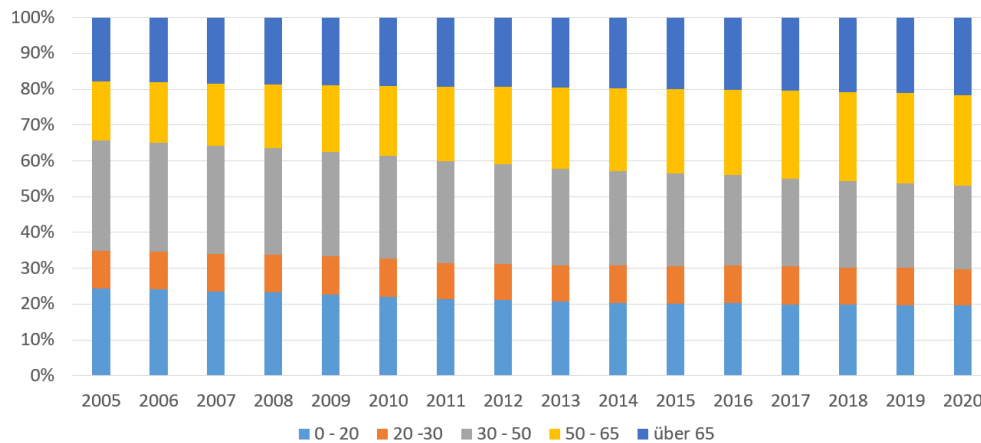
Im Ortsteil Seppenrade hat sich die Bevölkerungszahl ähnlich der in Lüdinghausen insgesamt entwickelt. Seit dem Jahr 2011 stieg die Anzahl um gut fünf Prozent, sodass der Anteil an der Gesamtbevölkerungszahl relativ konstant bei gut einem Viertel lag.

Die Alterung der Bevölkerung zeigt sich auch in Lüdinghausen. Das mittlere Alter der Bevölkerung lag 2000 noch unter 40 Jahren und ist bis 2020 auf ungefähr 45 Jahren angestiegen. Im NRW-Vergleich ist die örtliche Bevölkerung ein wenig älter, während sie im Jahr 2000 noch jünger war. Verantwortlich hierfür ist vor allem der Zuzug durch Familienwanderungen.



Während das Segment der unter 50-jährigen in fast allen Altersklassen sinkt, nimmt der Anteil der Älteren teilweise deutlich zu. Allein der Anteil der Bevölkerung über 85-jährigen hat sich seit 2005 fast verdoppelt. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung wird auch zukünftig mit einem weiteren Rückgang des natürlichen Saldos (weniger Geburten – mehr Todesfälle) gerechnet.

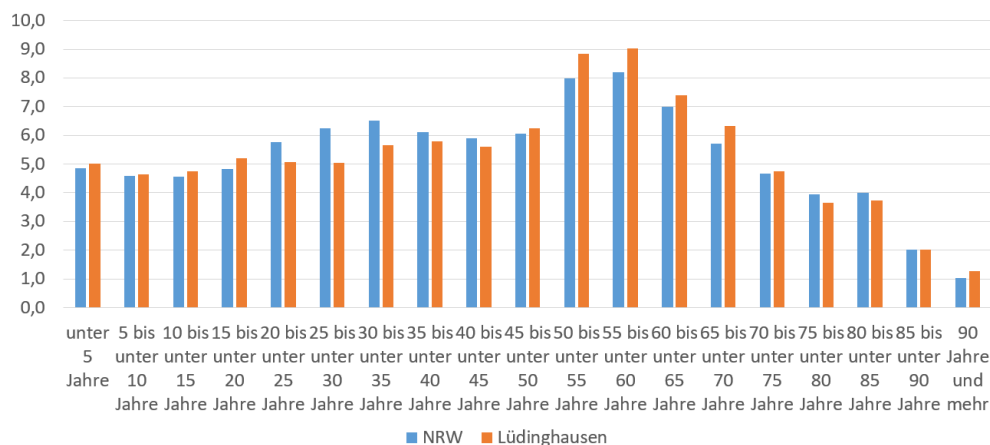
### Entwicklung der Altersstruktur



Quelle: Statistische Landesamt NRW

Die Altersstruktur von Lüdinghausen weicht deutlich von der in Nordrhein-Westfalen ab. So ist die Bevölkerung von 20 bis 35 Jahren deutlich geringer und im Alter von 50 bis 70 Jahren erheblich stärker vertreten als im Landesdurchschnitt. Verursacht werden diese Differenzen durch die unterschiedlichen Wanderungsbewegungen von jungen Bildungs- und älteren Familienwandererinnen und Familienwanderern.

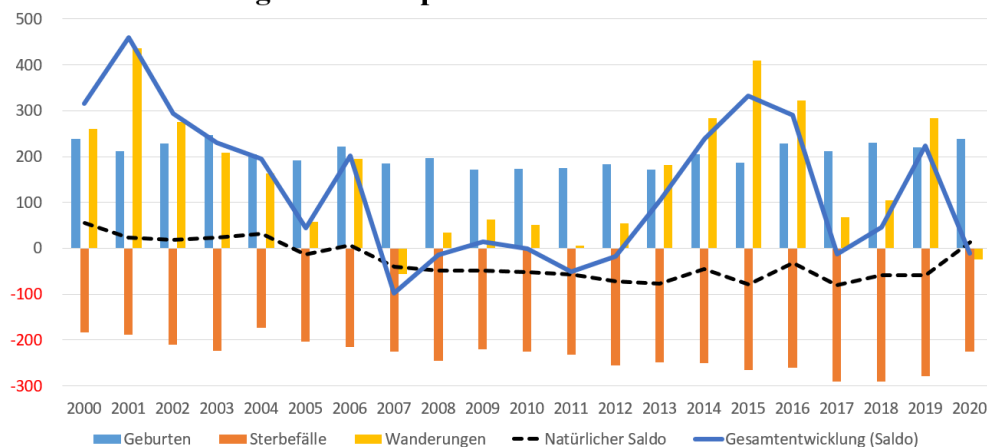
### Bevölkerungsstruktur nach Alter 2020



Quelle: Statistische Landesamt NRW

Die Wanderungsbewegungen sind grundsätzlich für die Zuwächse der Bevölkerungszahlen verantwortlich, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit vielen Jahren (außer 2020) negativ war.

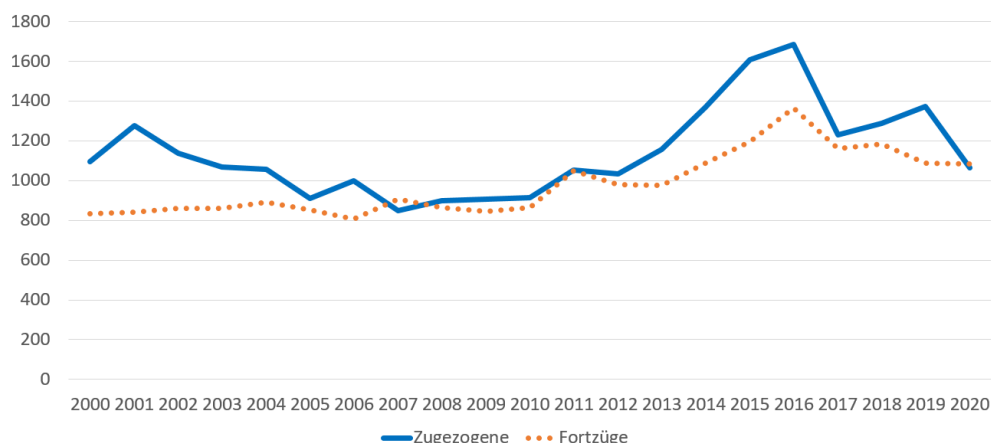
## Negativer natürlicher Bevölkerungssaldo (Geburten – Sterbefälle) wird durch die Migration kompensiert



Quelle: Statistische Landesamt NRW

In Lüdinghausen gibt es üblicherweise einen positiven Wanderungssaldo (über die Gemeindegrenzen). Nur in zwei Jahren seit dem Jahr 2000 gab es mehr Fortgezogene als Zugezogene: 2007 und 2020.

## Wanderungen zwischen Lüdinghausen und Umland



Quelle: Statistische Landesamt NRW

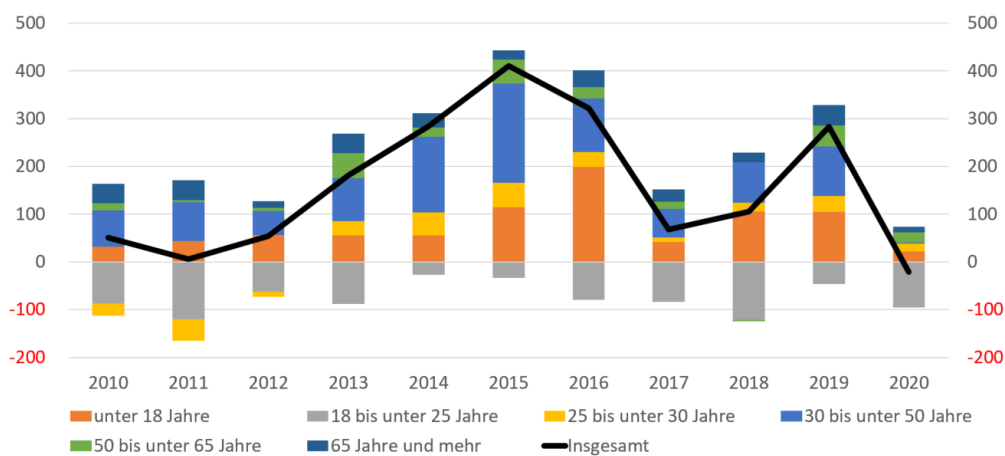
Bei den Wanderungen nach Altersgruppen sind es die 18- bis 25-jährigen, die als einzige Altersgruppe mehr aus Lüdinghausen fort- als zuzieht. Die Ursache ist der Fortzug zur Ausbildung oder Arbeit. Bei den anderen Altersgruppen ist hingegen immer ein Netto-Zuzug festzustellen, der am stärksten bei den Familienwanderungen ausfällt. Hierbei handelt es sich auch um Personen, die schon einmal früher in Lüdinghausen gelebt haben und zurück nach Lüdinghausen kommen.

Die Wanderungsbewegungen sind in Lüdinghausen vor allem ein regionales Phänomen. Der Großteil der Zu- und Fortzüge kommt aus dem Regierungsbezirk Münster. Besonders ausgeprägt sind die Wanderungen innerhalb des Kreises Coesfeld, wobei jeweils rund 30 Prozent der Zu- und Fortzüge zwischen dem Kreisgebiet und Lüdinghausen erfolgten. Insgesamt gab es dabei in den vergangenen Jahren mehr Zu- als Fortgezogene, jedoch mit starken Schwankungen.

Mit der Stadt Münster zeigt sich ein anderes Bild. Es fanden zwar relativ viele Wanderungen statt, aber auf einem deutlich niedrigeren Niveau als im Kreis Coesfeld. Außerdem hat sich die Wanderungsrichtung in den vergangenen Jahren gedreht. Während traditionell mehr Menschen nach Münster zogen als von dort nach Lüdinghausen, hat sich dies seit dem Jahr 2018 gedreht. Es gab einen positiven Wanderungsüberschuss (mehr Zuzüge als Fortzüge). Das kann auf die Wohnungsknappheit und die hohen Wohnkosten in Münster zurückgeführt werden.

Weitere für die regionalen Wanderungen bedeutende Kreise sind die von Recklinghausen und Unna. Diese haben aber jeweils nur einen geringen einstelligen Anteil an den gesamten Wanderungen.

### Zu- und Fortgezogene (netto) über die Gemeindegrenzen nach Altersgruppen



Quelle: Statistische Landesamt NRW

Die **Prognosen** über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung fallen für Lüdinghausen unterschiedlich aus. Von einzelnen Instituten wird eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerung erwartet. Das Statistische Landesamt sieht einen Anstieg um drei Prozent bis 2040. Perspektivisch hängt die weitere Entwicklung zum einen von der allgemeinen demografischen Entwicklung in Deutschland ab. Zum anderen sind es lokale Einflussfaktoren und hier besonders die Ausweisung neuer Wohngebiete.

#### 3.1.2 Haushalte

Für den Wohnungsbedarf ist nicht direkt die Bevölkerungs-, sondern die Haushaltsentwicklung maßgebend. Die Daten über die Anzahl der Haushalte werden aber nicht laufend statistisch auf Gemeindeebene erfasst, sondern aus der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner abgeleitet. Dazu werden zunächst die Haushaltsmitglieder und deren Tendenz geschätzt und dann die Haushaltszahl durch die wiederum geschätzten Haushaltsmitglieder geteilt. Somit ist die Haushaltszahl nur ein ungefährender Näherungswert.

Die letzte offizielle Haushaltszahl stammt vom Zensus 2011, wonach es in Lüdinghausen 9.810 Haushalte bei 23.544 Einwohnerinnen und Einwohnern gab. Danach hatte jeder Haushalt 2,4 Mitglieder. Seit dem Zensus wird die Anzahl der Haushalte kontinuierlich angestiegen sein und auch stärker als der Zuwachs bei den Einwohnerinnen und Einwohnern. Zwischen 2011 und 2020 stieg

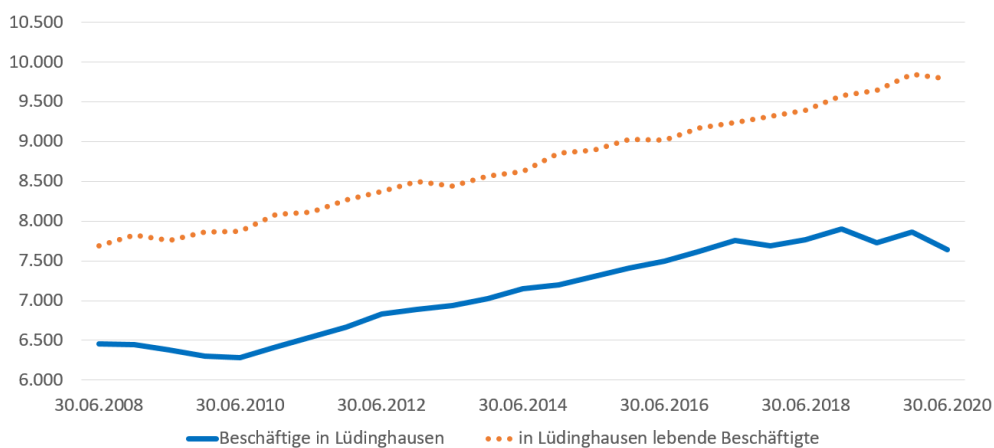
die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um 5,2 Prozent, während die Haushaltszahl dynamischer wuchs. Das stärkere Wachstum der Haushaltszahl resultiert zum einen aus dem Bevölkerungswachstum und zum anderen nahm die Anzahl der Haushaltsmitglieder ab.

Da über die Struktur der Haushalte in Lüdinghausen keine aktuellen Daten vorliegen, werden die Daten vom Zensus 2011 verwendet und mit entsprechenden Vergleichsdaten vom Kreis Coesfeld und NRW fortgeschrieben. Demnach gibt es aktuell ungefähr 30 Prozent Einpersonenhaushalte und ein Drittel Zweipersonenhaushalte, die Mehrheit der Haushalte (gut 37 Prozent) verfügte über mindestens drei Personen. Dies war ungefähr vergleichbar mit der Verteilung im Kreisgebiet, in NRW gab es hingegen eine Mehrheit von annähernd 40 Prozent Singlehaushalte.

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland der letzten Jahre hat in Lüdinghausen die Zahl der Arbeitsplätze mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ebenfalls steigen lassen. Die Bedeutung der Stadt als Wohnstandort ist genauso gestiegen wie ihr Gewicht als Arbeitsstandort. Nach dem Wohnortkonzept – in Lüdinghausen lebende Beschäftigte – wurden 9.889 Personen zum Jahresende 2020 beschäftigt. Damit gab es einen Anstieg um rund 20 Prozent gegenüber dem Wert von 2010. Auch die Beschäftigten am Arbeitsort (in Lüdinghausen arbeitende Beschäftigte) ist ebenfalls um rund 20 Prozent gestiegen, aber es waren zum gleichen Zeitpunkt nur 7.674 Personen.

#### Wirtschaftsentwicklung: Beschäftigte



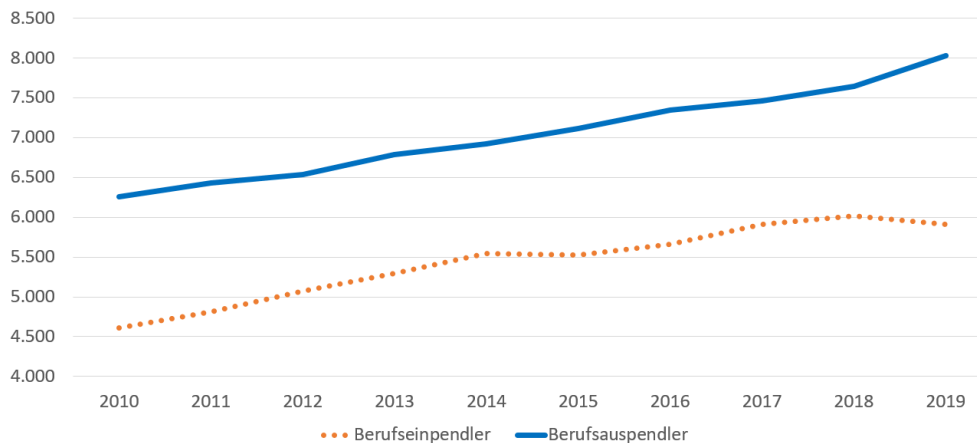
Quelle: Statistische Landesamt NRW

Es ist von einer durchschnittlichen Entwicklung auszugehen, da in NRW der Anstieg bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten genauso hoch war. Auch hier gab es ein Wachstum von rund 20 Prozent im Vergleich zum Jahr 2010. Münster dagegen verzeichnete einen überdurchschnittlichen Anstieg; umliegende Städte im Kreis teilweise einen geringeren.

Die Zahl der Arbeitslosen hat entsprechend der Beschäftigungsentwicklung im vergangenen Jahrzehnt deutlich abgenommen. Im Jahr 2020 kam es vor allem Corona-bedingt wieder zu einem Anstieg, so waren knapp 550 Personen bei der Bundesagentur für Arbeit arbeitslos gemeldet.

Die Trennung von Wohn- und Arbeitsort nimmt auch in Lüdinghausen im Trend zu. Nach der Beschäftigungsstatistik der Bundesanstalt für Arbeit gibt es im Jahr 2019 täglich knapp 6.000 Berufseinpendlerinnen und Berufseinpendler und über 8.000 Berufsauspendlerinnen und Berufsauspendler. Der Saldo beträgt damit über 2.100 Personen und ist vor allem 2019 kräftig angestiegen. Im letzten Jahrzehnt war der Saldo dagegen ungefähr konstant. Lüdinghausen ist damit keine ausgeprägte „Schlafstadt“, in der die Menschen leben und anderswo arbeiten.

### Bewegungen der pendelnden Personen



Quelle: Statistische Landesamt NRW

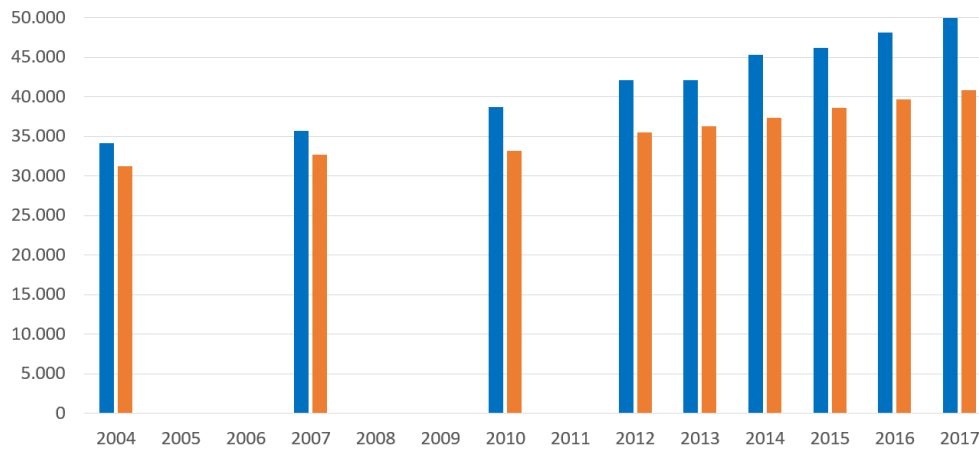
Ein Fünftel der Auspendlerinnen und Auspendler fährt täglich von Lüdinghausen nach Münster und ein weiteres Drittel in die anderen Orte des Kreises Coesfeld. Bei den Berufseinpendlerinnen und Berufseinpendlern nach Lüdinghausen kommt ungefähr die Hälfte aus dem Kreis Coesfeld und nur knapp zehn Prozent aus Münster. Die Gründe für das (zunehmende) Pendeln sind vielschichtig. Dies sind individuelle Wohnpräferenzen („Wohnen im Grünen“), das regional unterschiedliche Arbeitsangebot und die Abwanderung der Bevölkerung ins Umland, die dafür auch längere Anfahrtszeiten in Kauf nehmen.

### 3.3 Einkommen

Das Einkommensniveau in Lüdinghausen ist vergleichsweise hoch und hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Daten über die Einkommenssituation liegen aus verschiedenen Quellen vor, die sich aufgrund unterschiedlicher Abgrenzungen nicht einfach miteinander vergleichen lassen. Zudem liegen nicht für alle Jahre Daten vor, jedoch können insgesamt in der Tendenz gleiche Trends abgeleitet werden.

Bei der Lohn- und Einkommensteuerstatistik werden zusammen veranlagte Ehegatten als eine Steuerpflichtige Person gezählt. Danach betragen die durchschnittlichen Einkünfte 2017 (letzter Datenstand) in Lüdinghausen 49.948 Euro und sind seit 2010 um fast 30 Prozent gestiegen. Der vergleichbare Wert für NRW liegt bei 40.882 Euro; dies sind knapp 20 Prozent weniger. Auch haben sich in NRW die Einkünfte weitaus schwächer entwickelt, da diese seit 2010 nur um 23 Prozent angewachsen sind.

## Einkommen

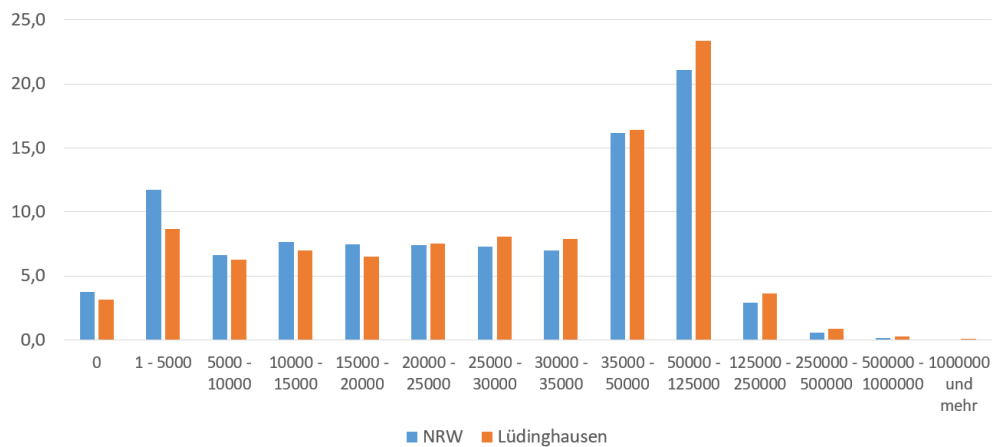


Quelle: Statistische Landesamt NRW, Einkommenssteuerstatistik

In der Lohn- und Einkommensteuerstatistik finden sich auch Angaben über die Struktur der Steuerzahler nach Einkommensklassen. Es zeigt sich eine relativ positive Einkommenssituation und -entwicklung in Lüdinghausen.

- Bei den geringen Einkünften hatten gut 3.000 Lohn- und Einkommensteuerpflichtige Einkünfte von weniger als 15.000 Euro im Jahr. Diese Anzahl hat sich gegenüber 2012 um gut zehn Prozent verringert.
- Hatten noch im Jahr 2012 ca. 45 Prozent der Steuerpflichtigen Einkünfte von unter 25.000 Euro, waren es im Jahr 2017 nur noch 39 Prozent. In NRW-Vergleich kamen im Jahr 2017 knapp 45 Prozent auf ein derart niedriges Einkommen, was deutlich über dem Anteil von Lüdinghausen liegt.
- Ein Einkommen von mindestens 50.000 Euro wiesen 2017 in Lüdinghausen gut 28 Prozent der Steuerzahlenden Personen auf, auch hier zeigt sich ein positiver Trend, da noch 2012 nur 24 Prozent in diese Einkommensklasse fielen. In NRW war der Anteil geringer.
- Fünf Prozent der Steuerpflichtigen Personen wiesen Einkünfte von mehr als 125.000 Euro auf. Im Vergleich ein höherer Wert als 2012 und auch als in NRW im Jahr 2017.
- Darüber hinaus gab es in Lüdinghausen 159 Steuerpflichtige Personen, die Einkünfte von mehr als 250.000 Euro hatten.

## Anteil der Steuerzahlenden nach Einkommensklassen 2017



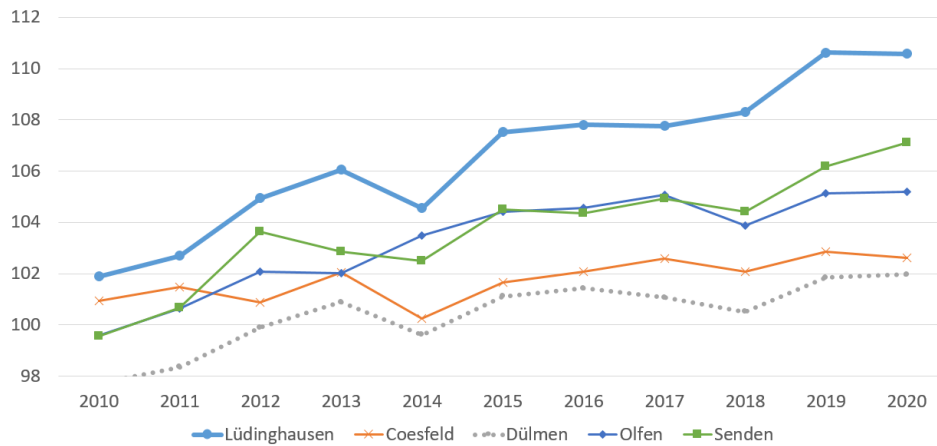
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

Vom Statistischen Landesamt wird das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ermittelt und pro Einwohnerin und Einwohner angegeben. Demnach beträgt das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen 2018 in Lüdinghausen 27.056 Euro und ist 18 Prozent höher als im Jahr 2011. Das gesamte Einkommen betrug in Lüdinghausen 819 Mio. Euro und stieg sogar um über 55 Prozent, was vor allem auf das Bevölkerungswachstum zurückzuführen ist.

Das verfügbare Einkommen entwickelt sich im Landesvergleich in Lüdinghausen überdurchschnittlich. In NRW ist das verfügbare Einkommen deutlich niedriger (18 Prozent) und das gesamte Einkommen wuchs weniger stark: Nur 37 Prozent. Bei den Pro-Kopf-Einkommen war dagegen das NRW-Wachstum leicht höher, da die Bevölkerung hier nicht so stark wuchs.

Ein weiterer Indikator zur Beurteilung der Einkommenssituation und -entwicklung ist der Kaufkraftindex, der das Konsumpotenzial der Bevölkerung einer Region dargestellt. Ein Wert über dem Bundesdurchschnittswert von 100 weist auf ein hohes Wohlstandsniveau hin. Somit kann ein Haushalt auch vergleichsweise höhere Ausgaben für Wohnen tätigen. Ein überdurchschnittlicher Kaufkraftindex wie in Lüdinghausen ist die Folge einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und damit einhergehend einer höheren Beschäftigung.

## Kaufkraftindex, Deutschland = 100



Quelle: Immobilien Zeitung, Stadtprofil

Lüdinghausen weist im Vergleich zu Deutschland eine überdurchschnittliche Entwicklung auf, die Kaufkraft stieg schneller als im deutschen Schnitt. Der Kaufkraftindex liegt in Lüdinghausen bei gut 111 und damit weit über dem Indexwert des Kreises Coesfeld oder auch von NRW. Gegenüber den anderen Städten im Kreis besteht ein Vorsprung, der in den letzten Jahren überwiegend sogar noch ausgebaut werden konnte. Die Pro-Kopf-Kaufkraft in Lüdinghausen war im vergangenen Jahr um zehn Prozent (Senden oder Coesfeld) und um bis zu 20 Prozent (Dülmen oder Olfen) höher als in den umliegenden Städten.



## 4 Marktergebnisse

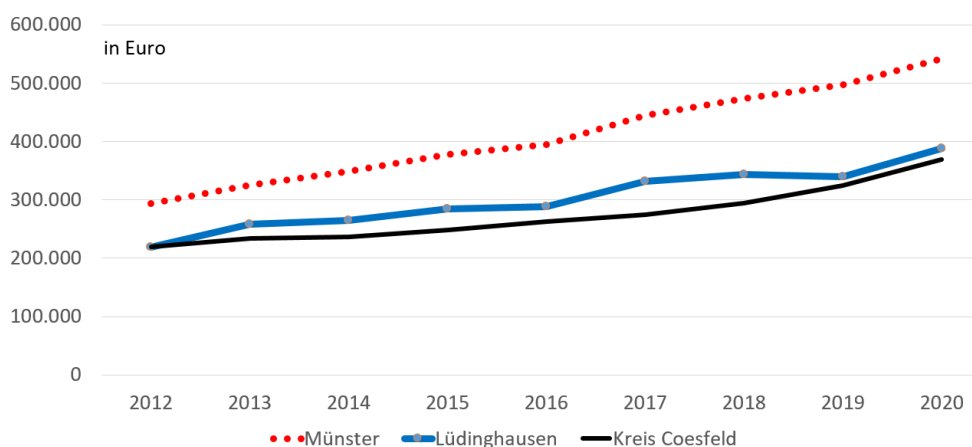
Die positive Bevölkerungsentwicklung und das relativ hohe Einkommensniveau spiegeln sich auch bei den wohnwirtschaftlichen Kennzahlen wider. Gleichzeitig wirkt sich die attraktive Makrolage im eher ländlichen Münsterland vorteilhaft für den Wohnungsmarkt in Lüdinghausen aus, nachteilig aber die Wohnungsknappheit in Münster. Die Daten über Kaufpreise, Mieten und Leerstände stammen aus unterschiedlichen Quellen, da diese den Markt jeweils aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachten.

### 4.1 Kaufpreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat die aktuellen Daten für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)** im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht. Aufgrund der wenigen Kauffälle werden drei Jahre zusammen betrachtet: Die Jahre 2018 bis 2020. In diesen Jahren gab es 64 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu einer Grundstücksgröße von 800 Quadratmeter. Je nach Altersklasse variiert der mittlere Gesamtkaufpreis von knapp 260.000 bis 430.000 Euro. Darüber hinaus wurden 38 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 500 Quadratmeter gehandelt. Der mittlere Gesamtkaufpreis liegt hier zwischen 170.000 und 330.000 Euro. Es werden aber keine Gesamtdurchschnittswerte und damit auch keine Zeitreihen veröffentlicht.

Die folgende Datenreihe stammt von der empirica ag und stellt die qualitätsbereinigten Kaufpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser dar. Die Standardpreise beschreiben das mittlere Segment (Medianwert). Die Entwicklung zeigt deutliche Preissprünge, die im Wesentlichen aus der geringen Anzahl an Kauffällen resultieren. Durch einen schwankenden Anteil von Neubauten und Bestandsobjekten kommt es ebenfalls zu sprunghaften Preisveränderungen. Hinzu kommt die Lage der angebotenen Objekte, die zu Schwankungen zwischen den Jahren führt.

#### Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



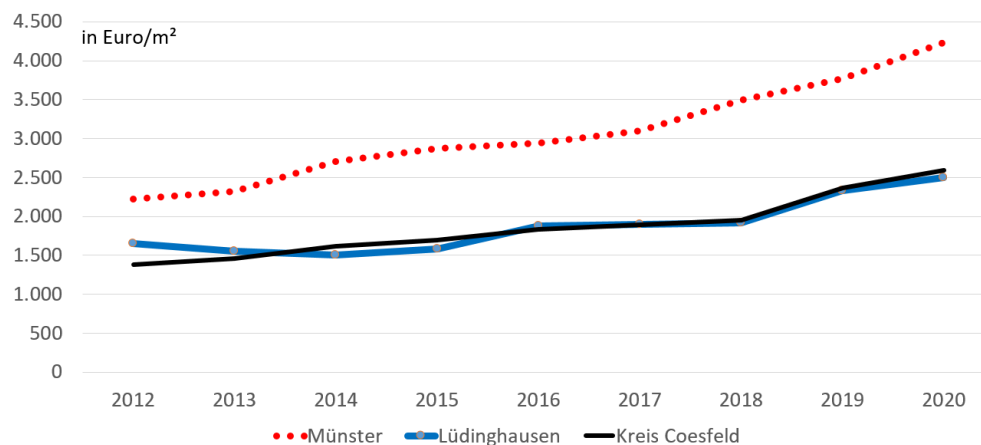
Quelle: eigene Berechnungen nach empirica regio

Seit 2015 sind die Preise in Lüdinghausen um gut 35 Prozent auf 389.000 Euro gestiegen. Aufgrund der geringen Fallzahlen verändert sich der Preis sehr stark, so lag die jährliche Preissteigerung

zwischen einem leichten Rückgang und einem Anstieg von mehr als 18 Prozent. Die Kaufpreise für EZFH liegen auf ähnlichem Niveau wie im Kreis, aber deutlich unter denen von Münster. Im Kreis Coesfeld, in Münster wie auch in Deutschland insgesamt sind die Preise langfristig oftmals stärker angestiegen. Ursächlich hierfür war die verstärkte Nachfrage von Eigennutzern und Investoren.

Für den Wiederverkauf von **Eigentumswohnungen** in Mehrfamilienhäuser (ETW) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Daten im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht. Aufgrund der wenigen Kauffälle werden erneut drei Jahre zusammen betrachtet: Die Jahre 2018 bis 2020. In diesen Jahren gab es 36 Kauffälle und die mittleren Gesamtkaufpreise lagen je nach Altersklasse des Baujahres zwischen 130.000 und 180.000 Euro. Es werden keine Gesamtdurchschnittswerte und damit auch keine Zeitreihen für Lüdinghausen veröffentlicht.

### Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW)



Quelle: eigene Berechnungen nach empirica regio

Die Preise für Eigentumswohnungen seit 2012 sind nach Erhebung der empirica ag in Lüdinghausen um 50 Prozent auf 2.502 Euro pro Quadratmeter gestiegen, aber auch hier gab es starke Preissprünge. Wieder lagen die Preise ähnlich hoch wie im Kreisgebiet und deutlich unter denen in Münster. Im NRW-Vergleich (alle Städte über 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner) liegen die Preise in Lüdinghausen im oberen Viertel. Im Vergleich zu anderen Mittelstädten (20.000 bis 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner) sind die Hauspreise in Lüdinghausen deutlich höher. Der Anstieg der ETW-Preise lag langfristig unter denen im Kreis oder in Münster, aber in den letzten Jahren hat sich dies gedreht: Der Preisanstieg in Münster ist geringer.

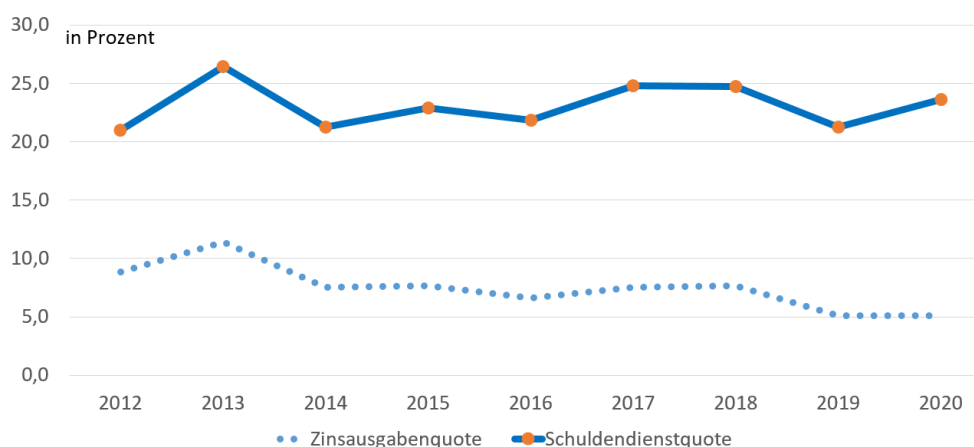
## 4.2 Erschwinglichkeit

Zur Beurteilung der Preisentwicklung werden weitere Indikatoren verwendet, die sich auf die Erschwinglichkeit, also der Finanzierung eines Ein- und Zweifamilienhauses beziehen.

- Das erforderliche Eigenkapital für den Eigentumserwerb ist aufgrund der gestiegenen Preise deutlich angewachsen. Entsprechend sind fast 80 Prozent mehr Eigenkapital gegenüber 2012 für den Kauf eines Ein- und Zweifamilienhauses aufzubringen.

- Die Haushalte müssen ebenfalls mehr an Jahreseinkommen aufwenden, um Wohneigentum zu erwerben. Während es im Jahr 2012 nur gut vier waren, sind 2020 mehr als sechs Haushaltsjahreseinkommen aufzuwenden. Sowohl im Vergleich zu anderen Orten im Kreis als auch zu anderen Mittelstädten NRW ist die Belastung in Lüdinghausen höher.
- Bei der Zinsausgabenquote wird das Verhältnis von Zinsen zum Haushaltseinkommen berechnet. Diese Quote und damit die Belastung der Haushalte ist aufgrund der stark gesunkenen Zinsen in den letzten Jahren deutlich geschrumpft.
- Die Schuldendienstquote setzt den Schuldendienst (Zins- und Tilgungszahlung) ins Verhältnis zum Haushaltseinkommen. Es wird von einer eher konservativen Finanzierung eines Ein- und Zweifamilienhauses (75 Prozent Fremdkapital und drei Prozent Tilgung) ausgegangen. Die laufende Belastung der Haushalte durch den Schuldendienst ist über die Jahre ungefähr gleichgeblieben. Die starken Preisanstiege wurden teilweise durch höhere Einkommen und vor allem durch die gesunkenen Zinsen kompensiert.

### Erschwinglichkeit in Lüdinghausen



Quelle: eigene Berechnungen

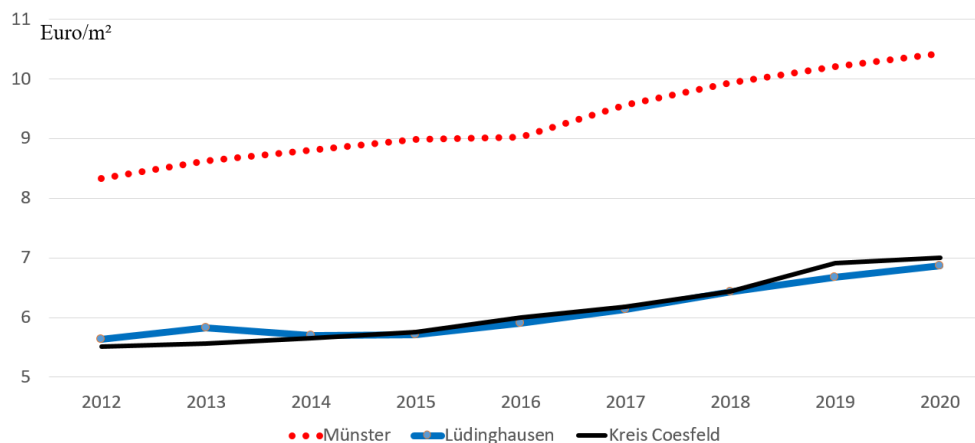
### 4.3 Mieten

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** im Kreis Coesfeld hat im Jahr 2020 im Auftrag der Stadt Lüdinghausen einen Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen aufgestellt. Der Mietspiegel beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermieterinnen und Vermietern im Jahr 2018 und der Fortschreibung mittels Verbraucherpreisindex.

Im Mietspiegel wird keine Durchschnittsmiete und damit kann auch keine Mietentwicklung aufgezeigt, sondern es wird die jeweilige Miethöhe nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit und der Wohnfläche in einer Spanne angegeben. Demnach liegt die Miete zwischen 4,35 Euro pro Quadratmeter (große, alte Wohnung im unteren Segment) und bis zu 8,00 Euro pro Quadratmeter für eine kleine Wohnung, die erst in den letzten Jahren fertiggestellt wurde. In dem Bericht von 2018 beträgt die Spanne 4,30 Euro pro Quadratmeter bis 7,85 Euro pro Quadratmeter und weist damit nur eine sehr geringe Steigerungsrate auf.

Nach den Daten der empirica ag sind die Mieten in Lüdinghausen seit 2012 um 22 Prozent auf durchschnittlich 6,87 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit deutlich geringer als die Kaufpreise gestiegen. Die Wohnungsmiete lag auf einem Niveau mit der des Kreises Coesfeld (Durchschnitt) und hat sich auch ebenso entwickelt. Dabei ist die durchschnittliche Miete in Senden (aufgrund der Nähe zu Münster) und in Coesfeld leicht höher als in Lüdinghausen; in Dülmen aber niedriger.

### Entwicklung der Mieten



Quelle: eigene Berechnungen nach empirica regio

Bei einem überregionalen Vergleich zeigt sich eine differenzierte Entwicklung. Die Mieten in Münster sind um gut 50 Prozent höher und auch langfristig leicht stärker gestiegen. Dies gilt auch im langfristigen Vergleich mit der bundesdeutschen Entwicklung.

In der kurzen Frist hat sich der Trend gewandelt. So wachsen die Mieten seit dem Jahr 2018 im Kreis Coesfeld als auch in Lüdinghausen stärker als in Münster. Das ist auf die Wohnungsknappheit und die hohen Wohnkosten in Münster zurückzuführen. Dies hat zu Veränderungen bei den Wanderungen geführt. Während vor Jahren mehr Menschen von Lüdinghausen nach Münster zogen, ziehen seit 2018 mehr Personen von Münster nach Lüdinghausen. Die Zahl der Bildungswanderungen von jungen Personen nach Münster hat abgenommen, während die Zahl der Familienwanderungen von älteren Personen von Münster nach Lüdinghausen zugenommen hat. Dies erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt in Lüdinghausen.

### 4.4 Leerstände

Es gibt keine aktuellen Daten zur Leerstandsituation im Wohnungsbestand, einzig die Daten des Zensus 2011 sind für Lüdinghausen verfügbar: Leerstandsquote von ungefähr 2,5 Prozent. Die Quote ist im Vergleich zum NRW-Schnitt eher niedrig und wird auch seitdem noch gesunken sein.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist es erforderlich, dass der vorhandene Wohnraum nicht vollständig bewohnt ist, sondern dass es eine Fluktuationsreserve für Umzüge oder Renovierungen gibt. Diese Fluktuationsreserve wird allgemein mit rund zwei Prozent des Bestandes

angegeben. Es ist zu erwarten, dass derzeit die Leerstandquote unterhalb der Fluktuationsreserve liegt.

#### 4.5 Analyse von Online-Immobilienanzeigen

Die Daten für die Analyse der Immobilienanzeigen wurde von der InWIS Forschung & Beratung GmbH zur Verfügung gestellt. Das InWIS ist das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum und hat die Daten für diese Analyse aufbereitet (s. Anhang). Eine detaillierte Betrachtung der Hits (Aufrufe einer Website) in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Preisniveau ermöglicht es, zum einen das Angebot zu analysieren. Zum anderen kann die Zahlungsbereitschaft bzw. -fähigkeit der Nachfragerinnen und Nachfrager für eine bestimmte Wohnungsgröße und Preisklasse erfasst werden.

Für die Immobilienanalyse sind alle Objekte erfasst, die zwischen dem 1. Quartal 2018 und dem 2. Quartal 2021 auf ImmoScout24 veröffentlicht wurden. Daten liegen vor für Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen.

In dem Beobachtungszeitraum wurden über 350 Wohnungen zur Vermietung angeboten.

Preis-/Wohnflächenklassen	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 120 m <sup>2</sup>	ab 121 m <sup>2</sup>
unter 5,00 €/m <sup>2</sup>				
5,00 bis unter 6,50 €/m <sup>2</sup>				
6,50 bis unter 8,00 €/m <sup>2</sup>				
über 8,00 €/m <sup>2</sup>				

Hits:

	unterdurchschnittlich
	leicht unterdurchschnittlich
	durchschnittlich
	leicht überdurchschnittlich
	überdurchschnittlich

Wohnungsgröße: Die meisten inserierten Wohnungen sind zwischen 60 und 120 Quadratmeter groß, relativ große und kleinere Wohnungen werden zur Vermietung eher weniger angeboten. Die Nachfrage konzentriert sich auf die kleineren Wohnungen unter 90 Quadratmeter. Größere Wohnungen waren relativ wenig gefragt und wenn, dann auch nur relativ preiswerte (unterhalb der Durchschnittsmiete).

Die Einteilung der Preisklassen orientiert sich an den Daten der empirica ag, wonach die durchschnittlichen Mieten zwischen 6,43 (2018) und 6,87 Euro/Quadratmeter (2020) lagen. Im Bereich um diese Durchschnittsmieten lag auch der Schwerpunkt von Angebot und Nachfrage. Die preisgünstigsten Wohnungen waren weniger gefragt. Das hochpreisige Segment trifft ebenfalls auf ein unterdurchschnittliches Interesse, wenn auch mehr als 20 Prozent der Wohnungen mit einer Miete von mehr als 9,50 Euro pro Quadratmeter angeboten wurden.

In diesem Zeitraum wurden fast 200 Inserate für Eigenheime aufgegeben. Angeboten wurden vor allem Eigenheime im Wert von über 350.000 Euro, die auch entsprechend nachgefragt wurden. Der Angebotsschwerpunkt lag bei Eigenheimen mit Wohnflächen über 151 Quadratmeter. Diese Objekte wiesen zudem deutlich größere Grundstücksflächen auf. Die Nachfrage hatte sich dagegen ungefähr gleichmäßig über alle Größenklassen verteilt.

Preis-/Wohnflächenklassen	bis 120 m <sup>2</sup>	bis 150 m <sup>2</sup>	ab 151 m <sup>2</sup>
unter 250.000 €			
250.000 bis 350.000 €			
350.000 bis 450.000 €			
über 450.000 €	k. A.		

Hits:



Die mittleren Preise von 330.000 Euro (2018) auf 390.000 Euro (2020) sind laut empirica ag angestiegen. Objekte für unter 250.000 Euro wurden nur in geringer Höhe angeboten und stießen auch nur auf ein geringes Interesse. Besonders beliebt waren Objekte in den oberen Preisklassen. Der Interessenschwerpunkt lag auf Objekten mit Preisen zwischen 350.000 und 450.000 Euro, wobei unterdurchschnittlich große Wohnflächen nachgefragt wurden. Die Objekte mit einem Angebotspreis von über 450.000 Euro hatten auch eher größere Wohnflächen, die auf eine leicht überdurchschnittliche Nachfrage trafen.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist in Lüdinghausen nur ein sehr kleiner Markt, wobei nur wenige Objekte vermarktet werden. Im Betrachtungszeitraum von gut drei Jahren wurden knapp 50 Eigentumswohnungen online zum Verkauf angeboten. Aufgrund der nur sehr geringen Fallzahlen sind somit auch nur wenige Aussagen zu Angebots- und Interessenschwerpunkte möglich.

Preis-/Wohnflächenklassen	bis 90 m <sup>2</sup>	ab 90 m <sup>2</sup>
unter 2.300 €/m <sup>2</sup>		
über 2.300 €/m <sup>2</sup>		

Hits:



Während das Angebot relativ gleichverteilt über die beiden Preisklassen sowie Wohnflächenklassen ist, konzentriert sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf kleine und eher preisgünstige Objekte. Es gibt jedoch relativ kleine Preisspannen und ebenso kleine Spannen bei den Nachfragewerten oder Wohnflächen.

## 5 Öffentlich geförderter Wohnraum

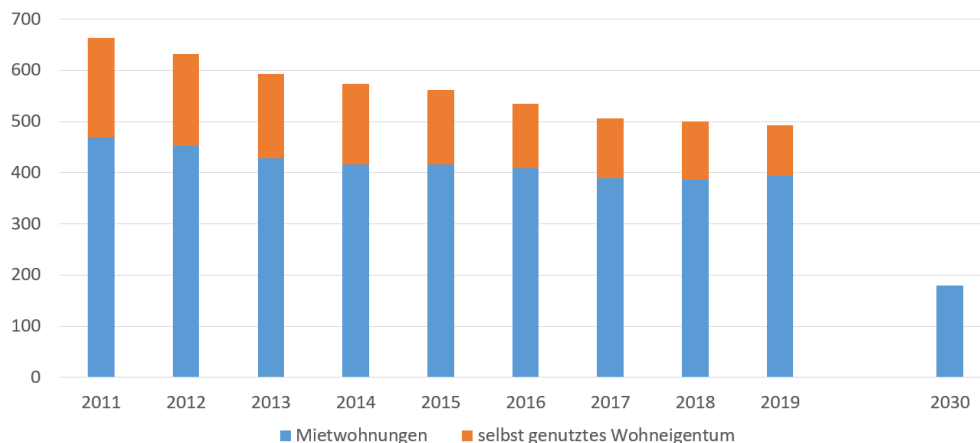
### 5.1 Angebot

Soziale Wohnraumförderung umfasst sämtliche öffentlichen Maßnahmen zur Bereitstellung preiswerter Wohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt. Durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen soll preisgünstiger Wohnraum für einkommensschwache Haushalte geschaffen werden. Die Förderobjekte unterliegen damit während der Darlehenslaufzeit der gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindung.

Durch planmäßige und vorzeitige Rückzahlungen der öffentlichen Baudarlehen gehen seit Jahren die Belegungs- und Mietpreisbindungen zurück. Diese Entwicklung ist auf die niedrigen Hypothekenzinsen zurückzuführen, die die Eigentümerinnen und Eigentümer verstärkt zu Rückzahlungen veranlassen. Nach dem Ablauf der Bindungen handelt es sich um freifinanzierte Wohnungen mit einem relativ niedrigen Mietniveau. Diese Bestandsmieten können nun im Rahmen der gesetzlichen Regelung angepasst werden.

Ende 2019 umfasste der mit Landesmitteln geförderte Wohnungsbestand („Sozialwohnungen“) in Lüdinghausen 492 Wohnungen, davon 394 Mietwohnungen und 98 Wohnungen als selbstgenutztes Wohneigentum. Ein Jahr zuvor befanden sich noch 500 Wohnungen (davon 387 Mietwohnungen) in der Bindung. In den letzten zehn Jahren ist der Bestand insgesamt um ungefähr 25 Prozent geschrumpft. Aktuell liegt der Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtbestand bei 4,5 Prozent nach 6,4 Prozent im Jahr 2011.

#### Preisgebundener Wohnungsbestand



Quelle: NRW-Bank Preisgebundener Wohnungsbestand Jahresberichte

Auch in den kommenden Jahren wird sich nach einer Prognose der NRW-Bank der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen voraussichtlich weiter verringern, dies gilt auch NRW-weit. Durch planmäßige und vorzeitige Mittelrückzahlungen von öffentlichen Darlehen werden Wohnungen nicht mehr in der Bindung sein. Die Prognose geht davon aus, dass bis zum Jahr 2030 nur noch 180 Wohnungen in Lüdinghausen preisgebunden sind. Bei der Modellrechnung werden neben dem Bestand an preisgebundenen Wohnungen zum Jahresende 2019 bewilligte, aber aktuell

noch nicht fertiggestellte Wohnungen berücksichtigt. Neue preisgebundene Wohnungen, die bis 2030 entstehen, werden in der Modellrechnung nicht beachtet, somit ist die Prognose sicherlich unvollständig.

## **5.2 Nachfrage**

Preisgünstige Wohnungen werden von sehr unterschiedlichen Gruppen mit individuellen Ansprüchen gesucht. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen lässt sich anhand unterschiedlicher Sozialdaten einschätzen. Es gibt staatliche Transferleistungen an Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht (vollständig) aus eigenen Mitteln sicherstellen können. Die Entwicklung der Personen, die staatliche Mindestsicherung und Wohngeld beziehen sowie die Anzahl von Wohnberechtigungsscheinen sind wichtige Anhaltspunkte, um die Nachfrageentwicklung nach preiswertem Wohnraum zu beurteilen. Diese Bevölkerungsgruppen verfügen über geringe Einkommen, sodass sie preiswerte Wohnungen – öffentlich geförderte – nachfragen.

Hieraus lassen sich aber nur bedingt Aussagen über den konkreten Wohnungsbedarf treffen, da von den Wohnungssuchenden unterschiedliche Quartiere bevorzugt und auch verschiedene Ausstattungsmerkmale der Wohnungen gewünscht werden. Aussagen über die generelle Vermittlungsdauer und deren Entwicklung lassen sich somit ebenfalls nicht ableiten.

### **5.2.1 Kosten der Unterkunft**

Einzelne Bevölkerungsgruppen können das verfassungsrechtlich garantierte Existenzminimum nur mit Unterstützung des Systems der sozialen Sicherung erreichen. In diesem Rahmen erhalten Haushalte Leistungen der staatlichen Mindestsicherung und damit eine angemessene (vollständige oder teilweise) Erstattung der Kosten der Unterkunft.

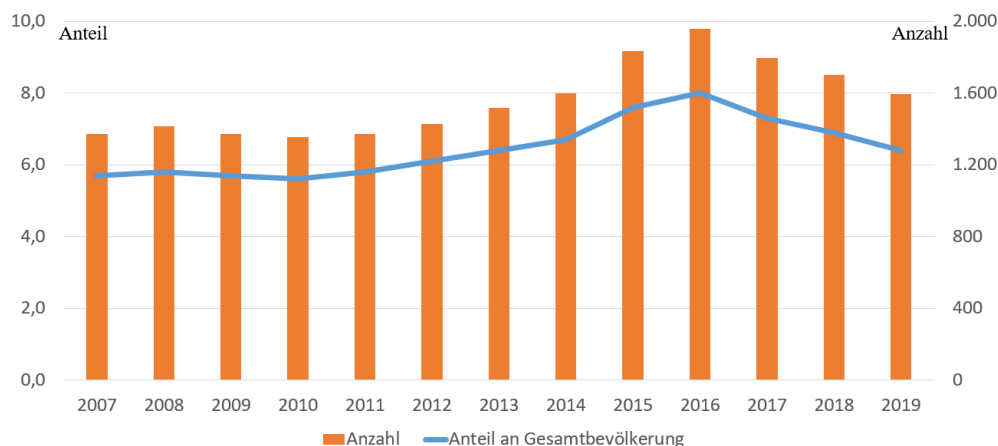
Das System der Mindestsicherung wird in Deutschland in verschiedenen Rechtskreisen geregelt:

- Gesamtergelleistung nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) „Grundsicherung für Arbeitsuchende“ (Arbeitslosengeld II / Sozialgeld),
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) „Sozialhilfe“,
- laufende Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII und
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Hiervon betroffene Personen erhalten kein Wohngeld, sondern die soziale Absicherung des Wohnens erfolgt durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft. Die Entwicklung der Unterstützungszahlungen kann anhand der Anzahl sowie des Anteils der Empfängerinnen und Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Gesamtbevölkerung dargestellt werden.



## Mindestsicherung: Kosten der Unterkunft



Quelle: Statistisches Landesamt NRW

Die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger dieser Sozialleistungen ist seit einigen Jahren rückläufig. Im Jahr 2019 gab es nach der amtlichen Statistik 1.595 Personen, die soziale Mindestsicherungsleistungen empfangen; Das war ein Anteil von 6,4 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Seit 2007 (Beginn der aktuellen Sozialberichtserstattung) schwankte die Anzahl zwischen 1.356 und 1.958 Personen sowie der Anteil zwischen 5,6 und 8,0 Prozent.

Der Anstieg ebenso wie der Rückgang der Empfängerinnen und Empfänger von Mindestsicherungsleistungen wurde stark von der Entwicklung der Flüchtlingszahlen beeinflusst. Die weltpolitische Lage führte seit 2011 dazu, dass die Zahl der Flüchtlinge zunächst kontinuierlich anstieg. Nach dem Höhepunkt in den Jahren 2015/16 ist auch in Lüdinghausen ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.

In den anderen Regionen gab es eine ähnliche Entwicklung, wenn auch jeweils auf einem anderen Niveau. In Deutschland und in NRW lag die Quote teilweise deutlich höher als in Lüdinghausen, so war in NRW in den vergangenen Jahren die Quote jeweils über zehn Prozent. Deutschlandweit lag der Anteil bei acht Prozent im Jahr 2019 und auch in den Vorjahren höher als in Lüdinghausen. Im Kreis Coesfeld wies Lüdinghausen über den gesamten Zeitraum dagegen den höchsten Wert im Vergleich zu den anderen Städten auf.

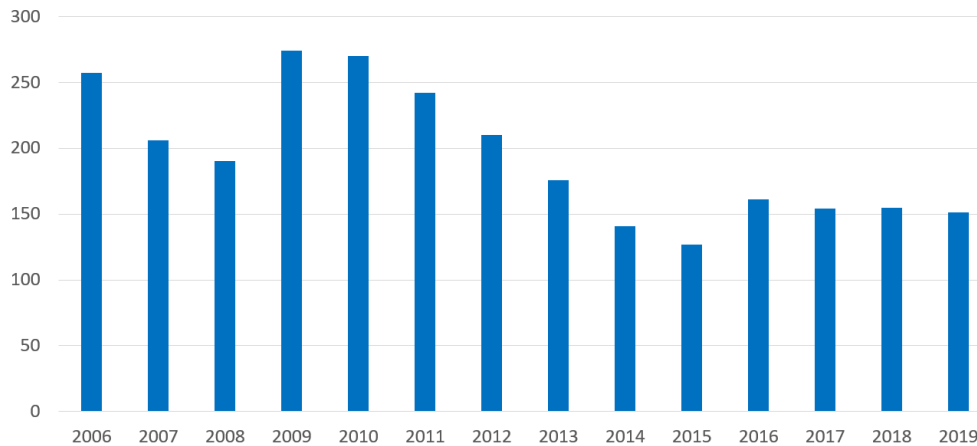
Die Zahl der **Obdachlosen** hat sich in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich verringert. Aktuell (Stand: 04.08.2021) gibt es sechs Obdachlose in Lüdinghausen. Die Personen sind in einer städtischen Immobilie mit sieben Wohneinheiten untergebracht.

### 5.2.2 Wohngeld

Wohngeld ist in Deutschland eine Sozialleistung (Zuschuss) nach dem Wohngeldgesetz zur wirtschaftlichen Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens. Die Einwohnerinnen und Einwohner erhalten aufgrund ihres geringen Einkommens einen Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss). Wohngeld wird nur an Personen geleistet, die keine Transferleistungen (wie z.B. Arbeitslosengeld II

oder Sozialhilfe) beziehen, da bei den Transferleistungen die Kosten der Unterkunft bereits berücksichtigt werden. Im Gegensatz zu den Kosten der Unterkunft deckt das Wohngeld die Wohnkosten nur teilweise ab. Ob und in welcher Höhe Wohngeld/Lastenzuschuss gewährt wird, hängt insbesondere von der Höhe des Familieneinkommens sowie der zuschussfähigen Miete oder Belastung (bei Eigentümerinnen und Eigentümern) und der Größe des Haushalts ab.

### Haushalte mit allgemeinem Wohngeld



Quelle: Statistisches Landesamt NRW

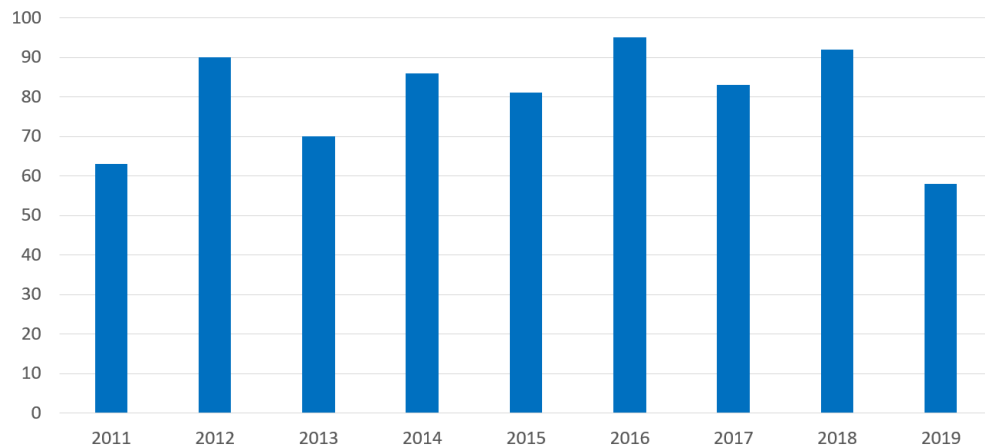
Tendenziell sinkt seit einigen Jahren die Zahl der Wohngeldbeziehenden Haushalte in Lüdinghausen. Die Entwicklung wird aber durch politische Regelungen mitbestimmt. Aufgrund einer Wohngeldnovelle zum 01.01.2016 hat sich die Anzahl der Wohngeldberechtigten Haushalte deutlich erhöht. Nach dem kurzfristigen Anstieg setzt sich aber der längerfristige Trend wieder fort, zum Jahresende 2019 standen 151 Haushalte im laufenden Bezug von Wohngeld. Nach Angaben der Stadtverwaltung hat sich diese Zahl im Jahr 2020 aufgrund der Pandemie erhöht.

Der durchschnittliche monatliche Anspruch an Wohngeld ist von 137 Euro im Jahr 2010 zunächst kontinuierlich gesunken. Erst 2016 kam es durch die Wohngeldnovelle zu einem sprunghaften Anstieg der angemessenen Unterkunftskosten. Seit diesem Zeitpunkt liegt das durchschnittliche Wohngeld weiter auf einem ähnlichen Niveau.

#### 5.2.3 Wohnberechtigungsschein

Für Personen mit einem zu niedrigen Einkommen, die sich nicht selbst auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen können, vermittelt die Kommune öffentlich geförderten Wohnraum. Für den Bezug einer derartigen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, wofür bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Dieses ist vor allem die Einhaltung einer Einkommensgrenze (Haushaltseinkommen). Als wohnungssuchende Haushalte werden demnach in der Statistik die Haushalte bezeichnet, die einen Wohnberechtigungsschein haben.

## Erteilte Wohnberechtigungsscheine



Quelle: NRW-Bank Preisgebundener Wohnungsbestand Jahresberichte

Im vergangenen Jahrzehnt war eine recht volatile Entwicklung gegeben, zwischen 2011 und 2018 schwankte die Zahl der Wohnungssuchenden (WBS) zwischen ungefähr 60 und 100, im Jahr 2019 wurde mit 58 Haushalten die geringste Anzahl registriert. Im Schnitt waren in den letzten Jahren über 40 Prozent der Wohnungssuchenden alleinstehend und ungefähr 30 Prozent waren 2-Personen-Haushalte.

Die NRW-Bank vergleicht zudem die Anzahl der Wohnungssuchenden mit den insgesamt vorhandenen preisgebundenen Mietwohnungen. Demnach gab es im Jahr 2019 mit einem Wert von 15 die geringste Quote in den vergangenen Jahren: Den 58 wohnungssuchenden Haushalten (mit WBS) standen 394 geförderte Mietwohnungen zur Verfügung.

Bei einem Vergleich mit NRW sowie anderen Mittelstädten war die Quote in den vergangenen Jahren höher, was negativ zu bewerten ist. Aber im Jahr 2019 war die Situation in Lüdinghausen deutlich positiver, da es weniger Wohnungssuchende Personen für preisgebundene Mietwohnungen gab.

## **6 Altersgerechter Wohnraum**

Der demografische Wandel ist mit einer Alterung der Bevölkerung verbunden. So steigen das Durchschnittsalter und auch die Anzahl und der Anteil älterer Menschen und Hochbetagter. Für die älteren Menschen ist ein Wohnungsangebot vorzuhalten, das den Bedürfnissen dieses Personenkreises entspricht. Der Bedarf an altengerechtem, barrierefreiem, barrierearmen oder barrierereduziertem Wohnen wird steigen. Da diese Angebote gleichzeitig zusätzliche Optionen bieten, Pflegebedürftigkeit für bestimmte Bedarfslagen zu kompensieren, gibt es seit Jahren umfangreiche Förderangebote.

Über den Bestand und das Angebot an altengerechtem Wohnraum gibt es keine Statistiken. Das liegt auch daran, dass nicht eindeutig definiert ist, was unter „altengerechtem“ Wohnraum zu verstehen ist. Es gibt auch keine belastbaren Daten über die Nachfrage, da der Bedarf an altengerechten Wohnungen von den individuellen Bedürfnissen der älteren Menschen abhängt. Die Nachfrage selbst ist sehr heterogen und reicht von kleineren Umbaumaßnahmen bis zu einer komplett barrierefrei gestalteten Wohnung. Die unterschiedlichen Anforderungen an eine barrierearme Wohnung werden auch heute schon vielfach bei Neubauten („Komfort“) berücksichtigt. „Älter werden“ bedeutet nicht, dass entsprechend viele Pflegeplätze oder barrierefreie Wohnungen zu schaffen sind.

Aufgrund der relativ hohen Eigentumsquote, dem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und der allmählichen Entwicklung ist in Lüdinghausen für altengerechtes Wohnen im Landesvergleich ein unterdurchschnittlicher Bedarf bei Mietwohnungen gegeben.

## 7 Wohnungsmarktprognose

### 7.1 Aktuelle Situation

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in Lüdinghausen ist **nicht** durch eine ausgeprägte Wohnungsknappheit bzw. hohe Wohnungsdefizite geprägt. Dies zeigt sich auch dadurch, dass die Kaufpreise und Mieten sich im Wesentlichen im Kreisdurchschnitt entwickelt haben.

Die Leerstandsquote bei Mietwohnungen liegt wohl unter der Fluktuationsreserve, sodass ein Nachholbedarf besteht. Dieser Bedarf wird jedoch nur eine niedrige zweistellige Zahl an Mietwohnungen sein und betrifft nicht nur Sozialwohnungen oder kleinere Wohnungen. Für Wohneigentum liegen keine Daten vor und es ist auch keine Schätzung möglich, da dies insbesondere von der Verkaufsbereitschaft abhängt.

### 7.2 Prognose Wohnungsbedarf

Zum einen wird der zukünftige Bedarf an Wohnungen bestimmt durch den **Ersatzbedarf** für z. T. abgerissene Gebäude. Aufgrund der bundesdeutschen Vergleichszahlen ist davon auszugehen, dass jährlich ungefähr zehn neue Wohnungen als Ersatz benötigt werden.

Zum anderen ist ein **zusätzlicher Wohnungsbedarf** gegeben, dessen Ausmaß aber entscheidend von den kommunalen Aktivitäten abhängt. Die Prognose der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung geht von einem zunehmenden negativen natürlichen Bevölkerungstrend (immer mehr Sterbefälle als Geburten) und einem Zuwanderungsüberschuss aus. Die Zuwanderungen sind im Wesentlichen aber nur möglich, wenn Bauland ausgewiesen wird und damit neue Wohnungen gebaut werden können. Diese kommunalpolitische Entscheidung ist sowohl von den Zielen der Stadtentwicklung als auch von ökonomischen Aspekten (Kosten – Nutzen neuer Wohngebiete) abhängig.

Die Basis für diese Wohnungsprognose bildet die Gemeindemodellrechnung des Statistischen Landesamtes. Demnach steigt die Bevölkerung von 2020 bis zum Jahr 2040 um rund 3,5 Prozent an. Dies ist ein Anstieg um gut 850 Personen oder jährlich 43 Personen. Zum Vergleich: Von 2011 bis 2020 betrug der Anstieg 1.241 Personen oder 5,2 Prozent (deutschlandweiter Anstieg: 3,5 Prozent). Die weitere Entwicklung in Lüdinghausen hängt weiterhin von der allgemeinen demografischen Entwicklung in Deutschland ab, die von einem Bevölkerungsrückgang ausgeht. Für den Kreis Coesfeld und das Land NRW wird eine relativ konstante Bevölkerungszahl bis 2040 prognostiziert.

Für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage, die auf der Entwicklung der Haushaltszahlen basiert, gibt es keine offizielle Prognosen. Als Referenz kann die Haushaltsprognose des Statistischen Landesamtes für den Kreis Coesfeld (Zahl der Haushalte steigt um ca. drei Prozent bei konstanter Bevölkerungszahl) und das Land NRW (Zahl der Haushalte steigt um rund zwei Prozent bei Bevölkerungswachstum von 0,5 Prozent) herangezogen werden.

Für Lüdinghausen ist demnach zu erwarten, dass auch hier die Zahl der Haushalte insgesamt weiter steigen wird. Es ist mit einem Anstieg der Haushaltszahl um ungefähr acht Prozent oder rund 900 Haushalte von 2020 bis zum Jahr 2040 zu rechnen. Das wäre ein Anstieg um jährlich knapp 50 Haushalte.

Zusammen ergibt dies den **gesamten Wohnungsbedarf** von jährlich rund 60 Wohnungen; weshalb dann deutlich weniger Wohnungen gebaut werden müssten als in letzten Jahren. In den 2020er Jahren wäre der jährliche Bedarf leicht höher und im folgenden Jahrzehnt niedriger als im Durchschnitt. Diese Prognose hängt aber entscheidend von den getroffenen Annahmen und (kommunal)politischen Entscheidungen ab, so sind auch andere Szenarien denkbar.

Der Bedarf an Wohnungen ist nicht nur quantitativ als Gesamtzahl (abhängig von der Haushaltszahl) wichtig, sondern es sind auch strukturelle Größen zu beachten. Die qualitative Nachfrage nach Wohnraum wird von Faktoren wie Demografie, Einkommen oder Lebensstil, aber auch der Region beeinflusst. Die ländlich geprägte Struktur mit dem relativ hohen Einkommensniveau zeigt sich in der strukturellen Zusammensetzung der Wohnungsnachfrage. Folgende Merkmale werden charakteristisch für die zukünftige Wohnungsnachfrage sein:

- Wohnkosten

Die Wohnkosten in Lüdinghausen entwickeln sich weiter wie im Durchschnitt vom Kreis Coesfeld. Aktuell werden sie von der Wohnungsknappheit in Münster und den sich daraus ergebenden veränderten Wanderungstrends stark negativ beeinflusst.

- Objektarten

Im Fokus stehen vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, die sowohl beim Bestand als auch bei den jährlichen Fertigstellungen weit überwiegen. Auch zukünftig ist aufgrund der Rahmenbedingungen mit diesem Schwerpunkt bei den Objekten zu rechnen.

- Größe der Wohnungen: Anzahl der Räume

Es gibt den Trend zu Wohnungen mit relativ vielen Räumen. Bislang verfügt der überwiegende Teil der Wohnungen über vier und mehr Räume und hier überwiegen auch die Fertigstellungen.

- Größe der Wohnungen: Wohnfläche

Relativ große Wohnflächen bestimmen die Wohnungsstruktur in Lüdinghausen. Obwohl in der Vergangenheit die Zahl der Haushaltsmitglieder stetig sank, wuchs die Wohnfläche. Tendenziell immer kleinere Haushaltsgrößen bedeuten also nicht automatisch, dass auch kleinere Wohnungen benötigt werden. Es ist vielmehr von einem anhaltenden Trend zu größeren Wohnungen auszugehen.

- Öffentlich geförderter Wohnraum

Die Nachfrage nach Sozialwohnungen ist rückläufig wie verschiedene Indikatoren zeigen. Angesichts der Rahmenbedingungen ist nach der Corona-Pandemie mit einer Fortsetzung des positiven Trends zu rechnen. Aufgrund des Endes der Preisbindung geht aber der preisgebundene Wohnungsbestand zurück.

- Altersgerechtes Wohnen

Aufgrund der Alterung der Bevölkerung steigt der Bedarf an altengerechten Wohnungen. Es gibt aber sehr unterschiedliche Anforderungen älterer Menschen an ihre Wohnungen. In Lüdinghausen ist aufgrund der Struktur des Wohnungsbestandes (Quote der Eigentümerinnen und Eigentümer; Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Gebäudealter) jedoch nur mit einem im Landesvergleich unterdurchschnittlichen Anstieg zu rechnen.

## 8 Städtische Aktivitäten

In den vergangenen Jahren wurde von der Stadt **Wohnbaugrundstücke** verkauft. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die bisherigen Aktivitäten:

Jahr	Baugebiet	Grundstücke	davon MFH	Käufer aus LH
2015 – 18	Alter Sportplatz	31	0	24
2015 – 18	Höckenkamp-Süd	7	0	6
2016	Kranichholz	1	1	0
2017 – 18	Höckenkamp-Nord	106	0	73
2018	Reckelsumer Straße	1	0	0
2019 – 20	Kastanienallee- Nordwest	33	2	32
2020	Leversumer-Str. (S-W)	21	0	17
2020	Am Hüwel (Seppenrader Bach-Nord)	5	0	5

Insgesamt wurden im Zeitraum von 2015 bis 2020 in Lüdinghausen 205 Grundstücke vermarktet. Davon waren drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, zwei Objekte wurden von einer auswärtigen Person erworben. Es kamen 157 Käuferinnen und Käufer aus Lüdinghausen und 48 Käuferinnen und Käufer von außerhalb. Um eine Spekulation mit Grundstücken zu verhindern, wurde ab dem Jahr 2017 eine Eigennutzverpflichtung für die Käuferinnen und Käufer aufgenommen. Danach beträgt diese ab Bezugsfertigung zwei Jahre, im Jahr 2019 wurde der Zeitraum auf fünf Jahre verlängert, falls eine geplante Eigennutzung im Bewerbungsverfahren positiv berücksichtigt wurde.

Für die kommenden Jahre 2022 und 2023 ist die Vermarktung von zwei Gebieten geplant. Dabei sollen Hinterm Hagen/Hesselmanngaben insgesamt 26 Grundstücke verkauft werden, davon sechs für Mehrfamilienhäuser. Im Eickholter Busch sollen 32 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert werden

Es befinden sich mehrere **Wohnobjekte** im Eigentum der Stadt (Stand: August 2021). Darunter befinden sich fünf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Wohnungen in zwei weiteren städtischen Gebäudekomplexen. In den zwei städtischen Mehrfamilienhäusern gibt es weitere elf Wohnungen. Sozialwohnungen befinden sich nicht im städtischen Eigentum.

**Wohngeld** wurde von der Stadt auf Antrag bezahlt. Seit der Wohngeldnovelle 2016 lag der Betrag in den Folgejahren zunächst bei ungefähr 300.000 Euro. Aufgrund der Folgen der Pandemie sind die Zahlungen erheblich angestiegen und liegen nun bei rund 400.000 Euro.



Für **Obdachlose** steht eine städtische Immobilie mit insgesamt sieben Wohneinheiten zur Verfügung. Die Zahl der Obdachlosen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten bis heute kontinuierlich auf eine niedrige einstellige Zahl verringert.

Für **Flüchtlinge/Asylbewerber** bietet die Stadt Unterbringungsmöglichkeiten an. Es stehen dazu sieben angemietete bzw. gepachtete sowie fünf Objekte im städtischen Eigentum zur Verfügung. Speziell für Flüchtlinge wurden keine Wohnungen gebaut.

## **Anhang: Begriffe**

Berufseinpenderinnen/-auspenderinnen und Berufseinpender/-auspender (Tagespenderinnen und Tagespender)

Penderinnen und Pender sind Beschäftigte, bei deren Arbeitsweg zwischen Wohnung und Arbeitsort die Grenze der Gemeinde überschritten wird.

Beschäftigte (sozialversicherungspflichtig)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte umfassen alle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung (SGB III) sind oder für die Beitragsanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung oder nach dem Recht der Arbeitsförderung zu zahlen sind.

Beschäftigte nach Wohnortkonzept / Arbeitsort

Die Beschäftigten können nach dem Arbeitsort- und Wohnortkonzept dargestellt werden:

Beschäftigte am Arbeitsort: Hier werden die Beschäftigten der Region zugeordnet, in dem der Betrieb liegt, in dem sie beschäftigt sind.

Beschäftigte am Wohnort: Hier werden die Beschäftigten ihrem jeweiligen Wohnort zugeordnet, und zwar auf Basis der dem Arbeitgeber gemeldeten Wohnortangaben.

Einkommen (verfügbare)

Das verfügbare Einkommen ist die Summe der Einkommen, die den Haushalten nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben und zuzüglich erhaltener Sozialleistungen – im Durchschnitt für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht.

Einkommenssteuerstatistik

Das Statistische Landesamt weist darauf hin, dass bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen ist, dass in der vorliegenden Statistik zusammen veranlagte Ehegatten als eine Steuerpflichtige Person gezählt werden.

Fluktuationsreserve

Als sogenannte Fluktuationsreserve wird ein kurzfristiger Leerstand bezeichnet, der wesentlich durch normalen Mieterwechsel entsteht. Es wird ein Wert von rund zwei Prozent als Maßstab für einen ausreichend flexiblen Wohnungsmarkt genannt.

Kaufkraftindex

Der Kaufkraftindex setzt sich aus dem Nettoeinkommen der ortsansässigen Haushalte inklusive aller Transferzahlungen zusammen. Das Kaufkraftniveau Deutschlands liegt bei 100 und stellt somit den Vergleichswert dar.

## Neubauintensität

Relation von Fertigstellungen zu Wohnungsbestand

## Wohnung

Wohnungen werden als Räume definiert, die Wohnzwecken dienen und die eine selbständige Lebensführung ermöglichen. Zu einer Wohnung gehört u.a. eine Küche und eine Wohnung hat stets einen eigenen abschließbaren Zugang

## Zuzüge/Fortzüge

Die Wanderungsbilanz oder Wanderungssaldo ist eine der Messgrößen der Demografie und bezeichnet die Differenz zwischen Zu- und Abwanderung (Zuzüge/Fortzüge) in einem festgelegten Zeitraum und einem bestimmten Gebiet von außen bzw. nach außen.