

Gut Wohnen im Münsterland

- eine Macher-Region mit enormem Potential -

Kommunalprofil

Stadt Lüdinghausen



Hannover, Mai 2019

Über die „Wohnraumoffensive Münsterland“

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

Auftraggeber der Studie:

WohnBau Unternehmensgruppe
Sparkasse Westmünsterland
Kreissparkasse Steinfurt

Sponsoren der Studie:

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

Koordination:

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

Erstellt vom:

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

Kommunalprofil der Stadt Lüdinghausen

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

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

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

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

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

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

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung



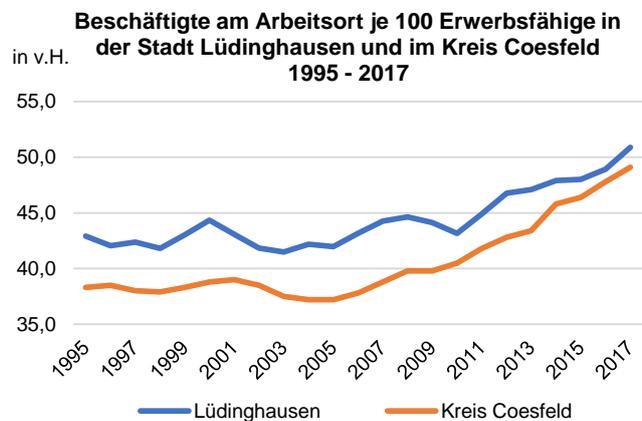
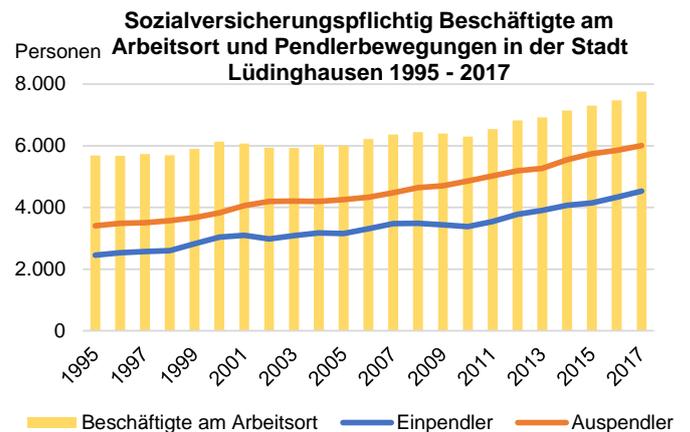
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigte eine Zunahme um 39,1% gegenüber dem Wert von 1995 und lag 2017 auf einem Stand von 9.240 Personen.

Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter erhöhte sich um 15,1% gegenüber dem Wert von 1995 auf 15.250 Personen.

Die Zahl der Arbeitsplätze in Lüdinghausen ist seit 1995 um 36,5% gestiegen. Im Kreis Coesfeld lag dieser Wert bei 37,4%.

Die Zahl der Auspendler lag im gesamten Betrachtungszeitraum auf einem höheren Niveau als die Zahl der Einpendler. Der Auspendlerüberschuss lag im Jahr 2017 bei 1.500 Personen.

Im Jahr 2017 arbeiteten von den 9.240 in Lüdinghausen wohnenden Beschäftigten rund 35% im Ort. 1995 belief sich der Anteil noch auf 48,7%.

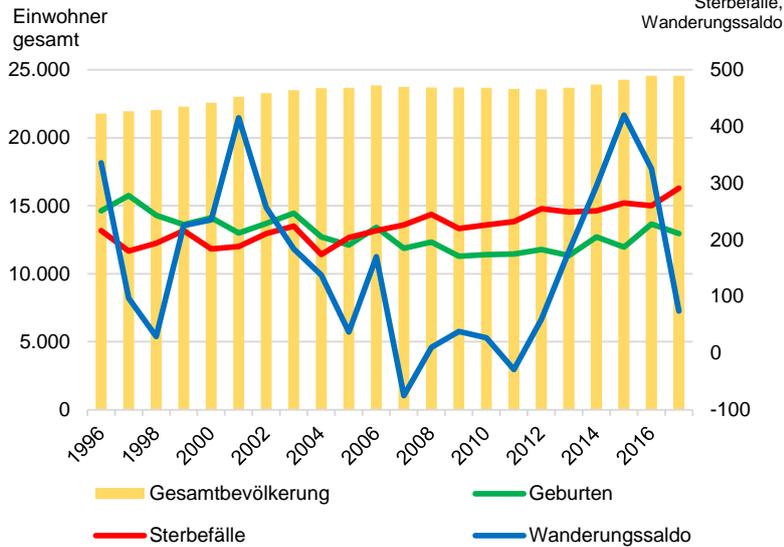


Die Quote der Beschäftigten je 100 Erwerbsfähige in Lüdinghausen lag zwischen 1995 und 2017 im Durchschnitt 4% über dem Wert vom Kreis Coesfeld. Die Entwicklung im Kreis fällt allerdings etwas dynamischer aus und zeigt einen stärkeren Anstieg.

Rund 47% aller Auspendler aus Lüdinghausen hatten ihren Arbeitsort in Münster, Dülmen, Nordkirchen, Coesfeld und Senden. Ein Anteil von 22,6% entfiel dabei auf Münster, weitere 7,6% auf Dülmen. Die nach Lüdinghausen einpendelnden Beschäftigten hatten zu 11,5% ihren Wohnort in Selm. An zweiter und dritter Stelle standen Dülmen und Olfen mit 11,3% bzw. 9,6%.

Bevölkerung

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



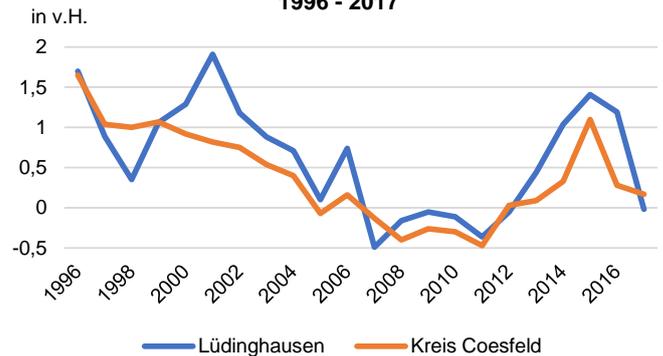
Im Betrachtungszeitraum stieg die Zahl der Einwohner von Lüdinghausen um 14,7%.

Für den Zeitraum von 1995 bis 2017 ergab sich ein negativer, natürlicher Saldo von 1,4% bzw. 296 Personen.

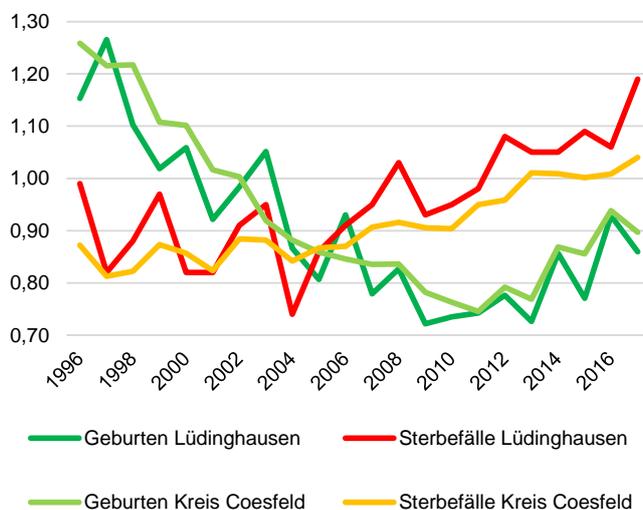
Seit 1996 ist eine stärkere Wachstumsdynamik, geprägt von anhaltender Zuwanderung und geringen Wanderungsverlusten, zu beobachten. Den Höhepunkt der Zuwanderung markierte das Jahr 2015 mit einem Wanderungssaldo von 420 Personen. Die Zuwanderung lag in diesem Jahr um das 2,8-fache höher als der 20-jährige Durchschnitt ab 1997 in Höhe von 148 Personen/Jahr.

Der Vergleich der prozentualen Bevölkerungsänderung zum Vorjahr der Stadt Lüdinghausen und dem Kreis Coesfeld zeigt, dass die Wachstumsdynamik in Lüdinghausen etwas stärker als im Kreis ausfällt. So lag der Kreisdurchschnitt bei 0,4%, während die Bevölkerung in Lüdinghausen jährlich um 0,6% anstieg.

Bevölkerungsänderung im Vergleich zum Vorjahr in der Stadt Lüdinghausen und im Kreis Coesfeld 1996 - 2017



Geburten und Sterbefälle je 100 Einwohner in der Stadt Lüdinghausen und im Kreis Coesfeld 1996 - 2017



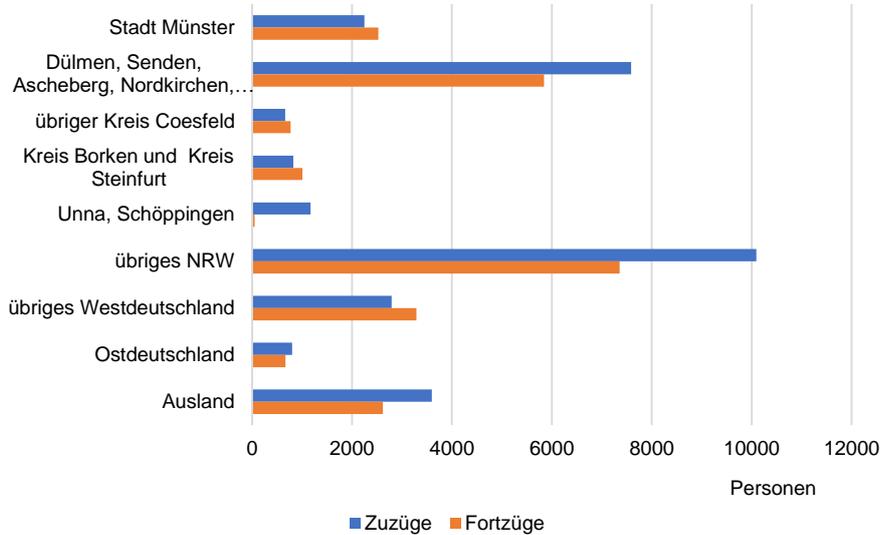
Die Zahl der Geburten je 100 Einwohner fiel in der Stadt Lüdinghausen höher aus als im Kreis Coesfeld.

Die Zahl der Sterbefälle je 100 Einwohner wies eine stärkere Dynamik als der kreisweite Durchschnitt auf und lag 2017 sowie in den meisten Jahren zuvor über dem Wert vom Kreis Coesfeld.

Der natürliche Saldo des gesamten Kreis Coesfeld lag bei 0,5%-Punkten und somit höher als in der Stadt Lüdinghausen mit -1,4%-Punkten.

Wanderungsbewegungen

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



Bei den kleinräumigen Wanderungsbewegungen stellten die umliegenden Städte und Gemeinden Dülmen, Senden, Ascheberg, Nordkirchen, Olfen, Haltern am See und Datteln mit einem Saldo 1.740 zugewanderten Personen die Hauptquelle der Wanderungsgewinne dar.

Die Zahl der nach Münster fortziehenden Personen übertraf die Zahl der Zuzüge, sodass hier ein negativer Saldo vorlag.

Mit den Kreisen Borken und Steinfurt sowie dem übrigen Kreis Coesfeld lag ebenso ein negativer Saldo vor.

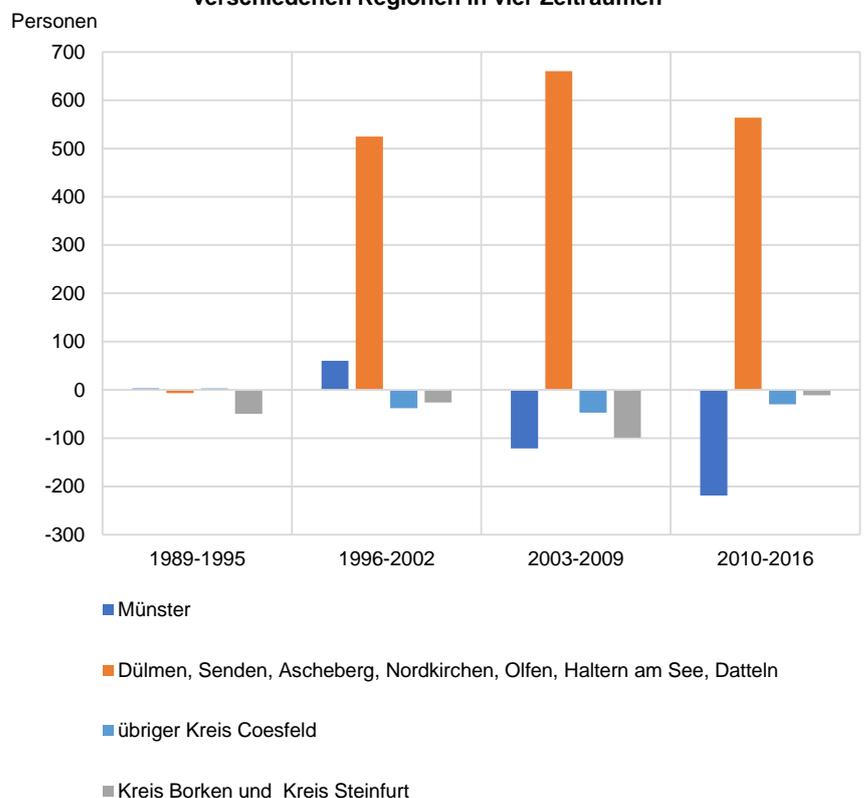
Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen lagen die Wanderungsgewinne aus dem übrigen Landesgebiet NRW mit 2.737 Personen vor den Gewinnen aus dem Ausland mit 982 Personen. Aus Ostdeutschland gewann die Stadt Lüdinghausen seit 1989 per Saldo 136 Einwohner. Die Städte Unna und Schöppingen sind gesondert ausgewiesen, da über diese Orte die Verteilung der Spätaussiedler und Asylbewerber lief. Die Stadt Lüdinghausen gewann aus dieser Region rund 1.119 Einwohner.

Während im ersten Zeitraum noch ein marginal negativer Saldo mit den umliegenden Städten und Gemeinden Dülmen, Senden, Ascheberg, Nordkirchen, Olfen, Haltern am See und Datteln vorlag, lagen in den darauffolgenden Zeiträumen die Wanderungsgewinne bei mindestens 500 Personen je Zeitraum.

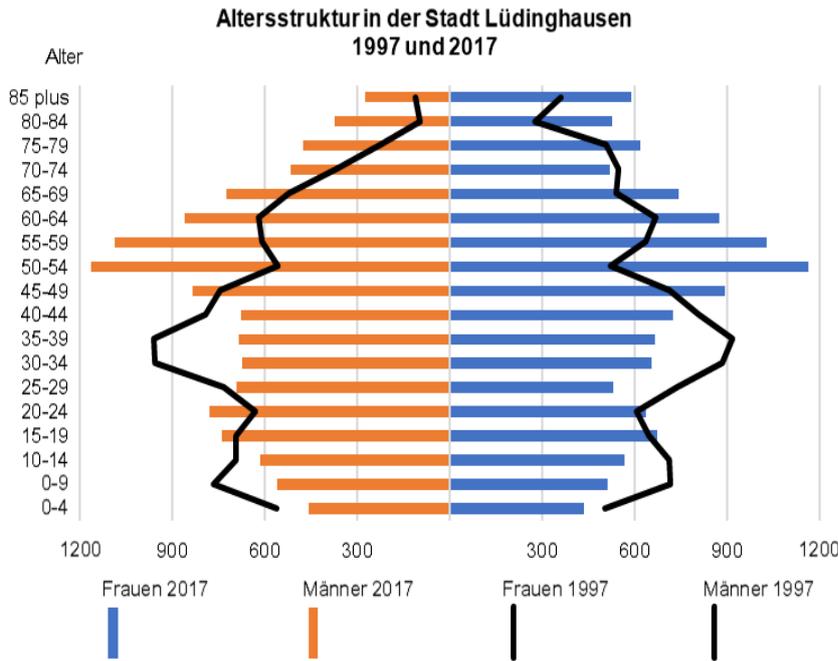
In allen vier Zeiträumen konnten Wanderungsverluste mit den benachbarten Kreisen Borken und Steinfurt festgestellt werden.

Mit der Stadt Münster lag in zwei der vier Zeiträume eine negative Wanderungsbilanz vor, mit dem übrigen Kreis Coesfeld in drei Zeiträumen.

Wanderungssalden der Stadt Lüdinghausen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



Altersstruktur



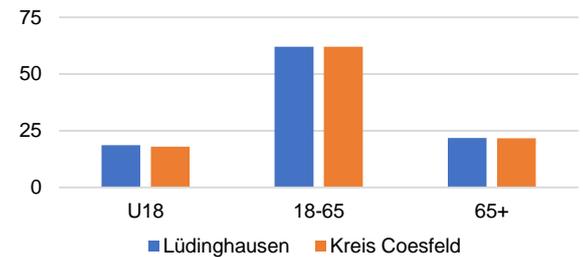
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre befanden sich im Jahr 1997 in der Spitze in der Altersgruppe der 30-39-Jährigen. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese Gruppe der heute 50-59-Jährigen um 19,5% an Personen hinzugewonnen. Ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe ist bereits aus Lüdinghausen fortgezogen.

Das Durchschnittsalter in der Stadt Lüdinghausen ist von 39 im Jahr 1997 auf 44,8 im Jahr 2017 angestiegen.

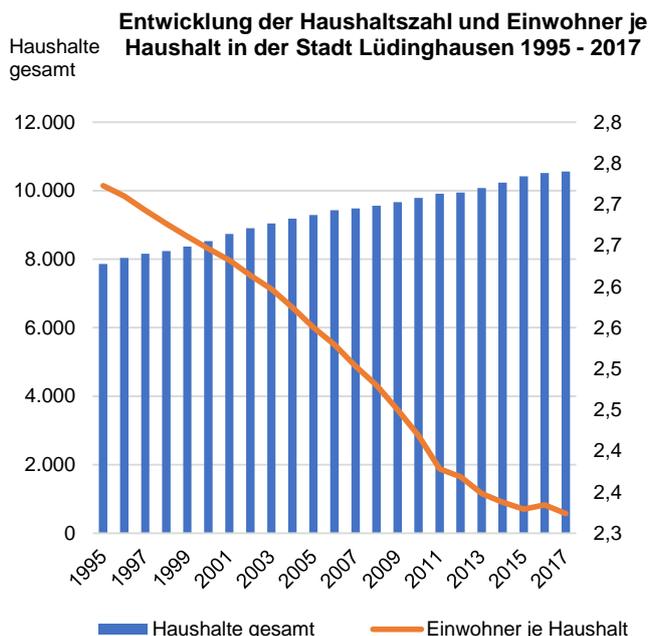
Insgesamt zeigte der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in der Stadt Lüdinghausen. Oberhalb des 45. Lebensjahres hatten alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen fast durchweg schwächer besetzt sind als 1997.

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

Anteile dreier Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung 2017 in Lüdinghausen und im Kreis Coesfeld in v.H.



Haushalte



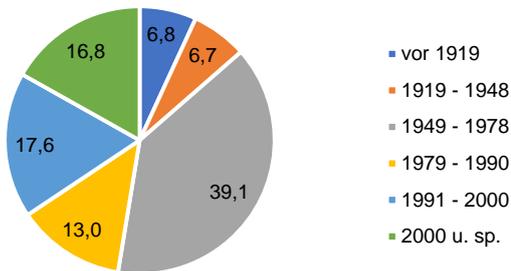
Seit 1995 ist die Zahl der Haushalte in Lüdinghausen um 34,4% auf 10.560 Haushalte angewachsen. Im selben Zeitraum ist die erwachsene Bevölkerung um 23,2% angestiegen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 2,72 Personen im Jahr 1995 auf 2,32 Personen im Jahr 2017 ab.

Die höchste Zahl an Haushalten wurde im Jahr 2017 mit 10.560 Haushalten erreicht. Eine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel, wie in manchen Großstädten zu beobachten ist, lag in Lüdinghausen in Ansätzen vor.

Wohnungsmarkt

Baualtersklassen des Wohnungsbestandes in Lüdinghausen in v.H.



Die Stadt Lüdinghausen wies einen Wohnungsbestand von insgesamt 10.800 Wohneinheiten auf.

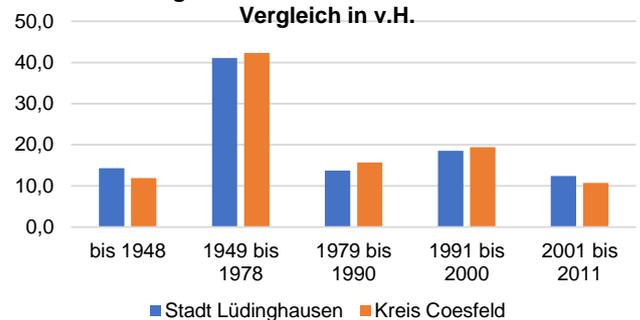
Der größte Anteil am Bestand entfiel mit 39,1% auf die Baualtersklasse der von 1949 bis 1978 fertig gestellten Wohnungen.

86,5% der Wohnungen in Lüdinghausen wurde nach 1948 gebaut.

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

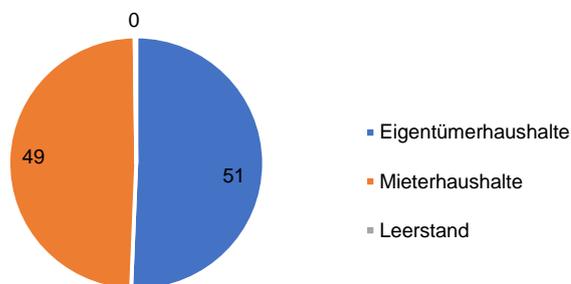
Der besonders große Anteil der zwischen 1949 und 1978 errichteten Wohnungen fiel in Lüdinghausen um 1,2% niedriger aus als im Kreis Coesfeld. Der Anteil zwischen 1991 und 2000 der errichteten Wohnungen lag um 0,9% niedriger als im Kreisdurchschnitt.

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



Nutzungsart

Nutzungsart des Wohnungsbestands 2017 in v.H.



Die Eigentümerquote in der Stadt Lüdinghausen lag bei 51%.

Insgesamt waren 5.190 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet.

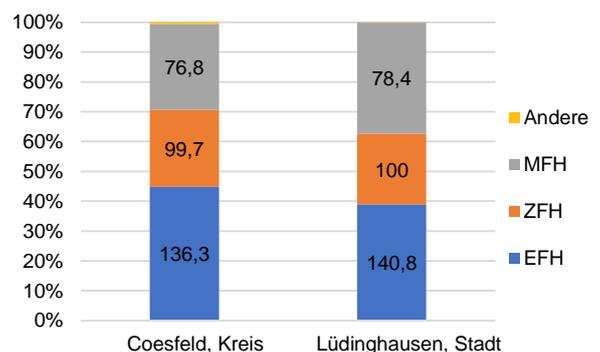
Der Leerstand in der Stadt Lüdinghausen lag im Jahr 2017 bei unter 1%.

Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern lag in der Stadt Lüdinghausen mit 62,7% unter dem Durchschnitt im Kreis Coesfeld (70,6%).

Rund 37,2% der Wohnungen in der Stadt Lüdinghausen entfielen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Kreis Coesfeld: 28,8%). 0,1% der Wohneinheiten entfielen auf Nicht-Wohngebäude und werden nicht berücksichtigt (Kreis:0,6%)

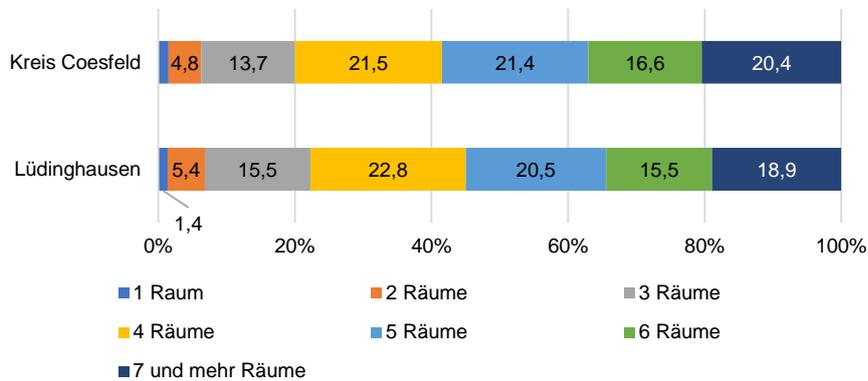
Hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnfläche ergaben sich im Vergleich von Lüdinghausen und dem Kreis Coesfeld nur geringe Unterschiede.

Wohnungen nach Gebäudeart und durchschnittliche Wohnfläche in m² in Lüdinghausen und im Kreis Coesfeld im Jahr 2017



Wohnungsmarkt

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach der Zimmeranzahl
2016 in Lüdinghausen



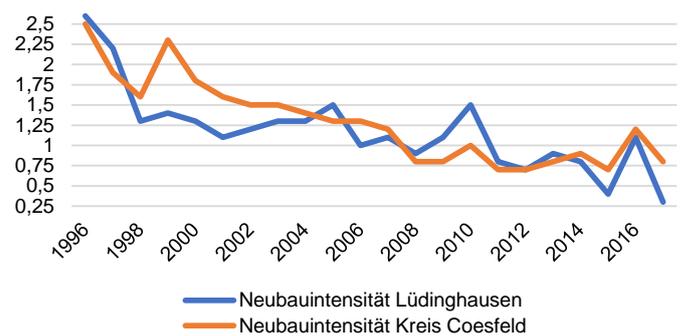
Die Verteilung der Zimmeranzahl im Kreis Coesfeld und in Lüdinghausen zeigt einen hohen Anteil an Wohnungen mit vielen Zimmern und steht stellvertretend für die hohe Quote an Ein- und Zweifamilienhäusern, die eher im ländlichen Raum als in Ballungszentren verortet sind.

Rund 78% des gesamten Bestands an Gebäuden mit Wohnraum wiesen in Lüdinghausen Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern auf. Hingegen fiel die Quote der kleinen Wohneinheiten mit maximal 2 Zimmern mit rund 7% sehr gering aus.

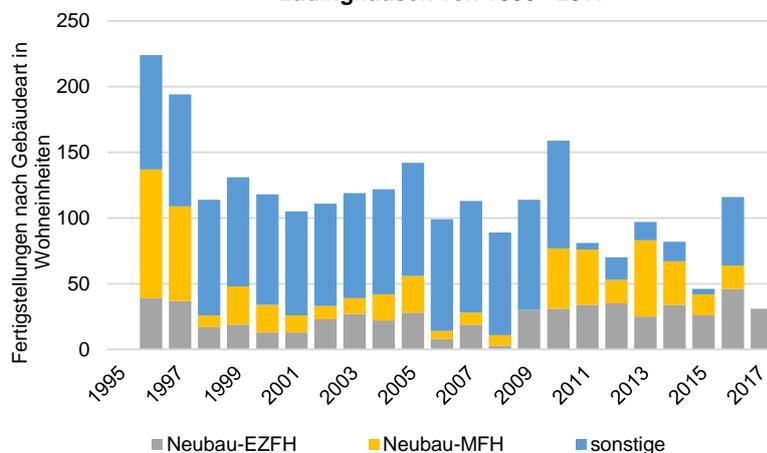
Neubauaktivität

Im Beobachtungszeitraum bewegte sich die Neubauintensität in Lüdinghausen in einigen Jahren oberhalb des Niveaus im Kreis Coesfeld. Die höchste Neubauintensität wurde mit 2,6% im Jahr 1996 erreicht, während das Jahr 2017 mit 0,3% die geringste Neuintensität markiert.

Wohnungsbau in der Stadt Lüdinghausen und dem Kreis Coesfeld 1996 - 2017 in v.H. des Wohnungsbestands



Wohnungsneubau nach Gebäudeart in der Stadt Lüdinghausen von 1995 - 2017

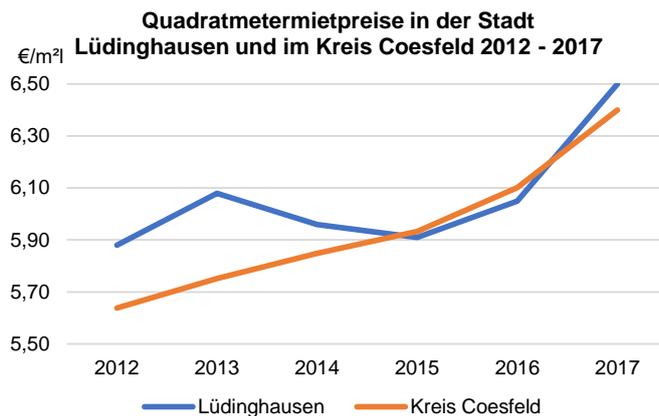


Im Durchschnitt wurden seit 1995 in der Stadt Lüdinghausen pro Jahr rund 113 neue Wohnungen gebaut.

Die Neubauaktivität lag zuletzt in den Jahren 2005, 2007, 2009, 2010 und 2016 über diesem langjährigen Durchschnittswert. Im Jahr 2017 wurden in Lüdinghausen noch 31 neue Wohnungen gebaut.

Für die Stadt Lüdinghausen konnte ein deutliches Wohnungsmarktdefizit festgestellt werden. Es lag Ende 2017 bei 2,2% des Wohnungsbestands bzw. 240 Wohnungen.

Wohnungsmarkt

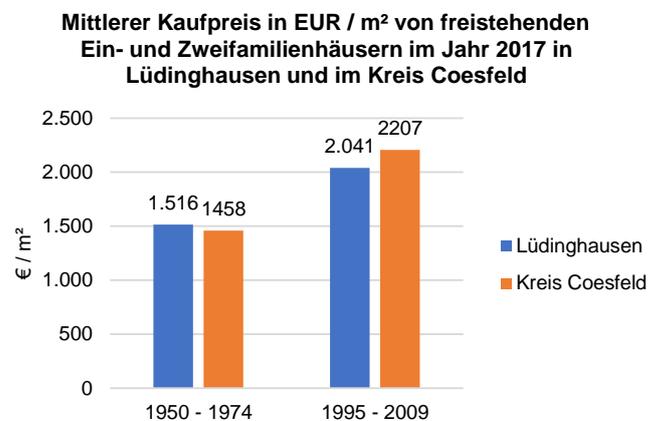


Die Quadratmetermietpreise in Lüdinghausen sind zwischen 2012 und 2017 um 10,5% gestiegen. 2017 lag die Quadratmetermiete bei durchschnittlich 6,50 €.

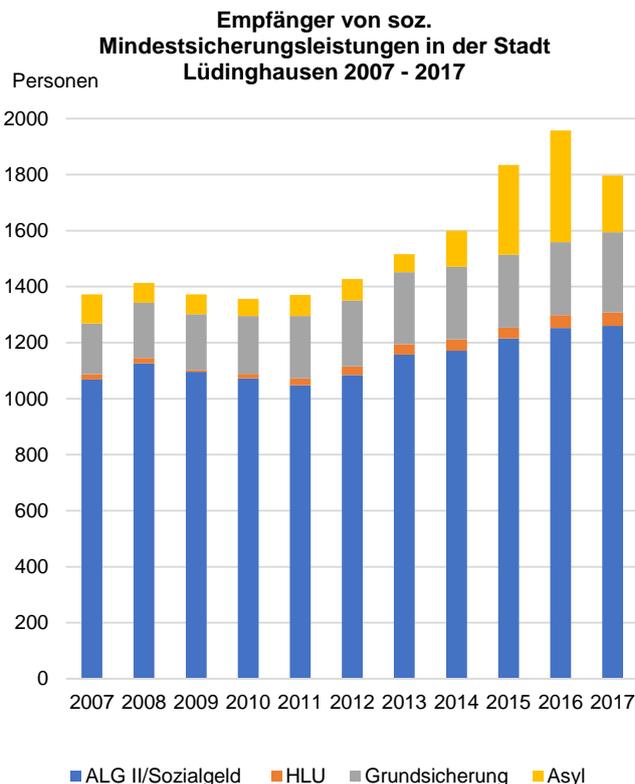
Die Quadratmetermiete in Lüdinghausen lag somit marginal höher als der kreisweite Durchschnitt. Allerdings wies die Durchschnittsmiete im Kreis Coesfeld einen stärkeren prozentualen Anstieg auf.

Für eine bessere Vergleichbarkeit der mittleren Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden die Zeiträume von 1950 bis 1974 sowie 1995 bis 2009 ausgewählt.

Während der mittlere Kaufpreis in Lüdinghausen zwischen 1950 und 1974 1.516 € pro m² betrug und somit unter dem kreisweiten Durchschnitt lag, kehrte sich das Verhältnis zwischen 1995 und 2009 um.



Mindestsicherungsempfänger und geförderter Wohnraum



Im Zeitraum von 2007 bis 2017 erhöhte sich die Zahl der Empfänger von Leistungen nach SGB-II um 18% auf 1.260 Personen.

Zahlenmäßig geringer fiel die Gruppe der Empfänger von Grundsicherung gem. SGB-XII aus, allerdings zeigt diese Gruppe eine höhere, prozentuale Zunahme um 42,9% gegenüber dem Wert von 2007.

Die meisten Personen mit Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz wurden im Jahr 2016 (399 Personen) gezählt.

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

Wohnungsmarkt

<p>Beim Vergleich mit dem Kreis zeigte sich ein niedrigeres Niveau von preisgebundenem Wohnraum in der Darlehensverwaltung als in 10-jähriger Nachwirkungsfrist.</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Preisgebundener Wohnungsbestand in Lüdinghausen im Vergleich mit dem Kreis Coesfeld in v.H. 2018</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Region</th> <th>Wohnungen in der Darlehensverwaltung</th> <th>Wohnungen in 10-Jähriger Nachwirkungsfrist</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kreis Coesfeld</td> <td>2.420</td> <td>984</td> </tr> <tr> <td>Lüdinghausen</td> <td>177</td> <td>213</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Region	Wohnungen in der Darlehensverwaltung	Wohnungen in 10-Jähriger Nachwirkungsfrist	Kreis Coesfeld	2.420	984	Lüdinghausen	177	213
Region		Wohnungen in der Darlehensverwaltung	Wohnungen in 10-Jähriger Nachwirkungsfrist							
Kreis Coesfeld		2.420	984							
Lüdinghausen	177	213								
<p>Der Anteil von preisgebundenem Wohnraums am Gesamtwohnungsbestand lag in Lüdinghausen mit 3,6% marginal über dem Kreis-Durchschnitt (3,5%).</p>										
<p>Der Anteil des preisgebundenen Wohnraums am Mietwohnungsbestand fiel in Lüdinghausen mit 7,6% niedriger als der kreisweite Durchschnitt aus (8,4%).</p>										

Barrierefreier Wohnraum

<p>Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen.</p>							
<p>Im Kreis Coesfeld sind 54% aller Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt.</p>	<p>Sofern dieser Anteil auch für die rund 2.175 Schwerbehinderten in Lüdinghausen gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 1.000 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.</p>						
<div style="text-align: center;"> <p>Haushalte der Altersgruppe 56 und älter in Lüdinghausen 2017</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Anzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>im Eigentum</td> <td>1434</td> </tr> <tr> <td>zur Miete</td> <td>1900</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategorie	Anzahl	im Eigentum	1434	zur Miete	1900	<p>Von den 3.334 Haushalten mit Senioren in Lüdinghausen wohnte die Mehrheit (57%) in selbstgenutztem Wohneigentum.</p>
Kategorie	Anzahl						
im Eigentum	1434						
zur Miete	1900						

Zwischenfazit

Beschäftigung: Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich in der Stadt Lüdinghausen seit 1995 um gut 2.070 auf 7.760 erhöht. Mit 36,5% fiel der Zuwachs an Arbeitsplätzen in Lüdinghausen nur marginal geringer als im Kreis Coesfeld insgesamt aus, wo knapp 37,4% erreicht wurden. Der Auspendlerüberschuss von Lüdinghausen hat sich um 525 Personen erhöht und lag 2017 bei 1.480 Personen. Der Auspendlerüberschuss des Kreises Coesfeld stieg insgesamt um 33% an. Rund 47% aller Auspendler aus Lüdinghausen haben ihren Arbeitsort in Münster, Dülmen, Nordkirchen, Coesfeld und Senden. Davon entfallen 22,6%-Punkte auf Münster, weitere 7,6%-Punkte auf Dülmen. Die nach Lüdinghausen einpendelnden Beschäftigten haben zu 11,5% ihren Wohnort in Selm. An zweiter und dritter Stelle stehen Dülmen (11,3%) und Olfen mit 9,6%.

Bevölkerung: Die Einwohnerzahl stieg in Lüdinghausen seit 1995 um 14,7% und damit stärker als im Kreis Coesfeld insgesamt (9,1%). Der Einwohnerzuwachs in Lüdinghausen beruhte vollständig auf den Wanderungsgewinnen, da ein insgesamt negativer, natürlicher Saldo aus Geburten und Sterbefällen vorlag. Bei den kleinräumigen Wanderungen stellten die umliegenden Städte und Gemeinden Dülmen, Senden, Ascheberg, Nordkirchen, Olfen, Haltern am See, Datteln die wichtigste Herkunftsquelle der Zuwanderer dar. Die Wanderungsbilanzen mit dem übrigen Kreis Coesfeld sowie den Kreisen Borken und Steinfurt waren negativ.

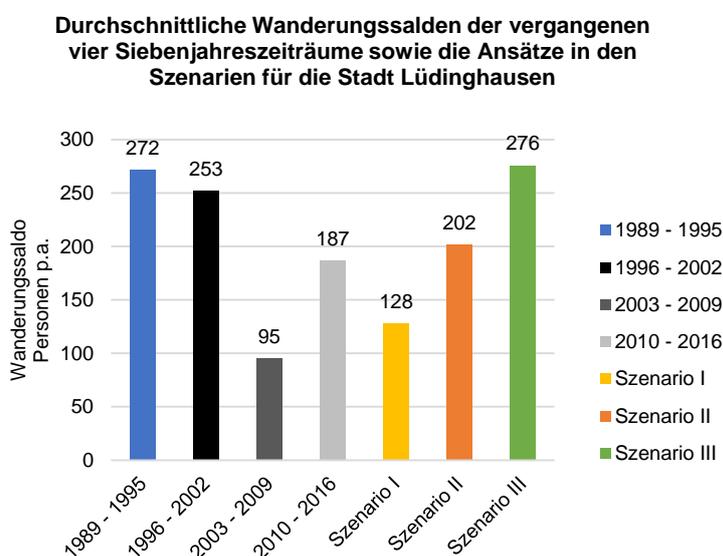
Private Haushalte: Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte in Lüdinghausen um mehr als 34,5% angewachsen, weil die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,7 Personen im Jahr 1995 auf 2,3 Personen je Haushalt im Jahr 2017 abnahm. In Lüdinghausen ist eine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel in Ansätzen zu beobachten.

Wohnungsbestand: Der Anteil an bis 1948 errichteten Altbauten am Wohnungsbestand lag in Lüdinghausen mit 14,3% um 2,4%-Punkte höher als im Kreis Coesfeld. Der Anteil an Wohnungen aus der Baualtersklasse 1949 bis 1978 lag mit 41% insgesamt 1,2%-Punkte niedriger als im Kreis insgesamt. Auch lagen die Anteile der jüngeren Baualtersklassen, mit Ausnahme des Zeitraums 2001 bis 2011, niedriger als im Kreis. Für die Stadt Lüdinghausen kann von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden, da ein großer Teil der Wohngebäude vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt wurde. Weiteres Merkmal ist ein niedriger Anteil an Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern, gleichbedeutend mit einem hohen Anteil an Wohnraum mit mehr als 2 Zimmern. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2017 bei rund 62,7% und damit 8%-Punkte unter dem Wert des Kreises Coesfeld insgesamt.

Wohnungsmarktsituation: Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation wurde zunächst die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) ermittelt. Über den Ansatz dieser Entwicklung auch für die Zeit seit 2011 wurde eine „theoretische“ Zahl an Haushalten ermittelt und mit der Wohnungsbestandsentwicklung abgeglichen. War die Wohnungsbestandszunahme höher als die „theoretische“ Haushaltszunahme, so hat sich der Wohnungsmarkt entspannt und umgekehrt. Für Lüdinghausen kann ein vergleichsweise hohes Defizit festgestellt werden. Es lag Ende 2017 bei 240 Wohnungen oder 2,2% des Wohnungsbestandes.

Miet- und Kaufpreise sowie Sozialwohnungen: Die Miet- und Kaufpreise lagen in Lüdinghausen über dem Kreisdurchschnitt. Hingegen fiel der Mietpreisanstieg geringer als im Kreis aus. Insgesamt gab es in Lüdinghausen Ende 2017 409 preisgebundene Mietwohnungen. Dies waren rund 7,6% des Mietwohnungsbestandes (Kreis Coesfeld 8,4%).

Szenarienberechnung

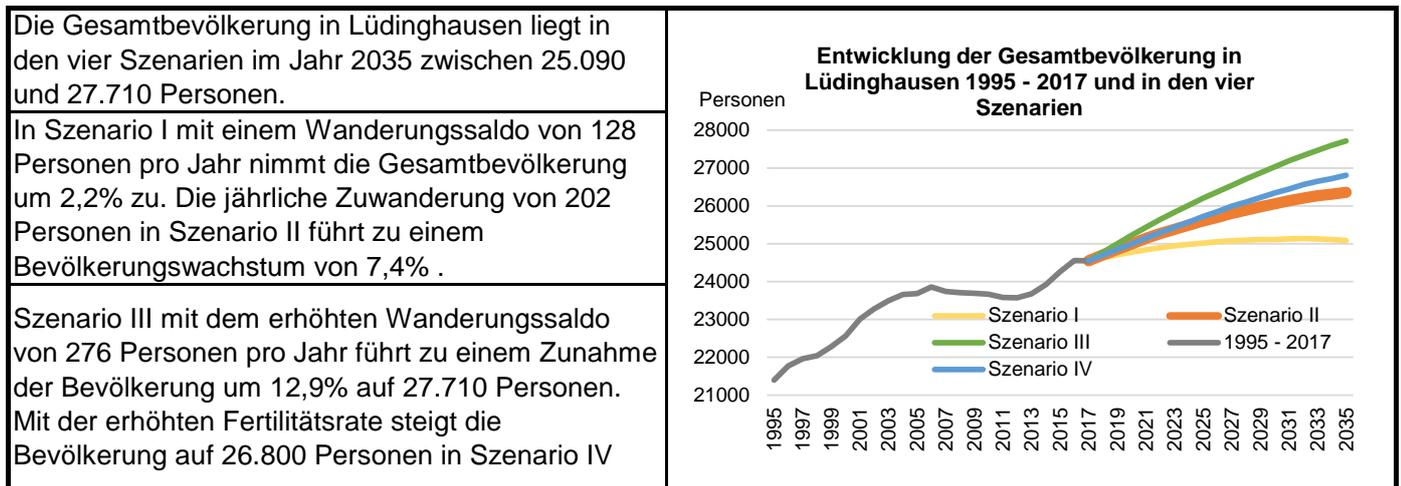


Basierend auf den durchschnittlichen Wanderungssalden von 1989-2016 werden die Jahres-Wanderungssalden für die Szenarien I bis III für Lüdinghausen festgelegt.

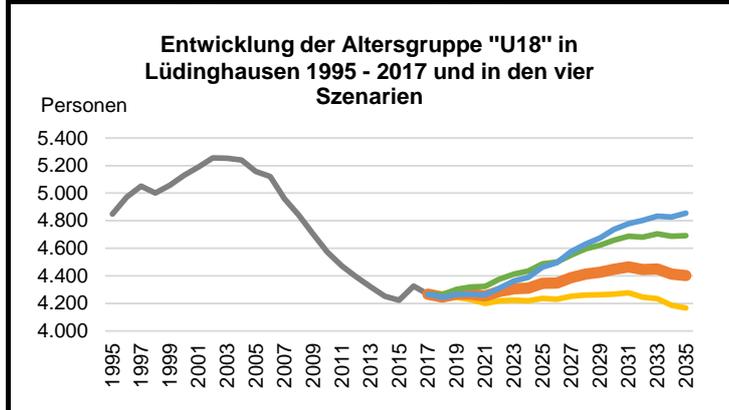
Dabei handelt es sich um einen langfristigen Saldo, in dessen Zeitraum vergangene Migrationsphänomene involviert sind.

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

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

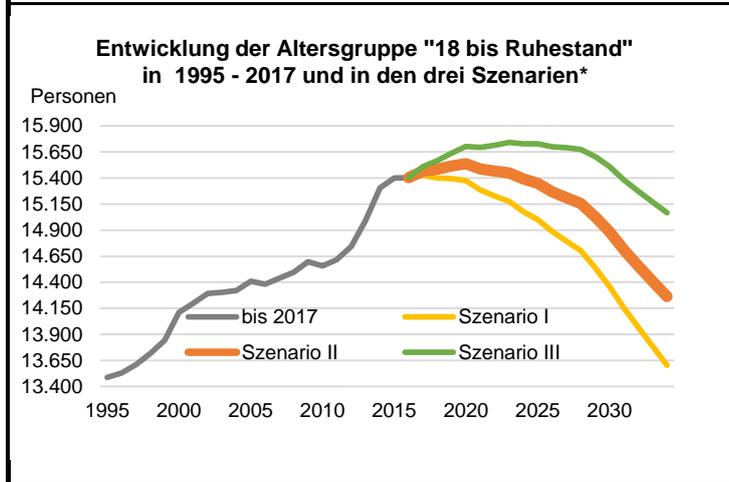


Entwicklung spezifischer Altersgruppen



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

Der Anteil der Altersgruppe U18 an der Gesamtbevölkerung steigt in Szenario II gegenüber dem Wert des Jahres 2017 von 17,4% auf 17,9%, in Szenario III sogar auf 19,1%. Szenario IV führt mit der erhöhten Fertilität zu einer Gruppenstärke über 4.800 Personen.



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

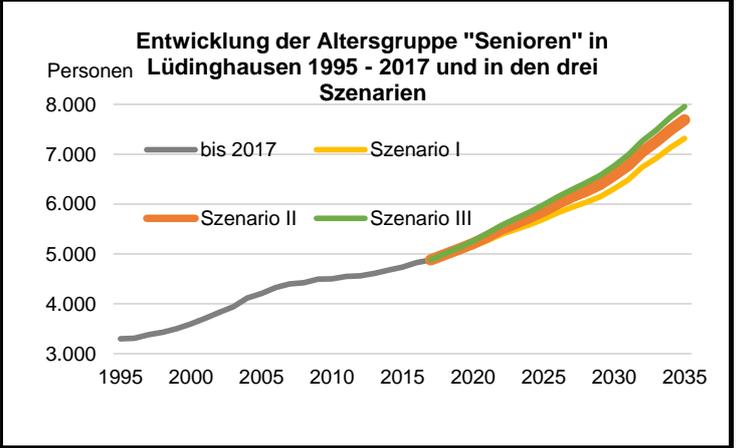
Die Altersgruppe der Erwerbsfähigen schrumpft in allen drei Szenarien. Auch bei der erhöhten Zuwanderung in Szenario III sinkt ihr Anteil von 62,7% im Jahr 2017 auf 61,4% im Jahr 2035.

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

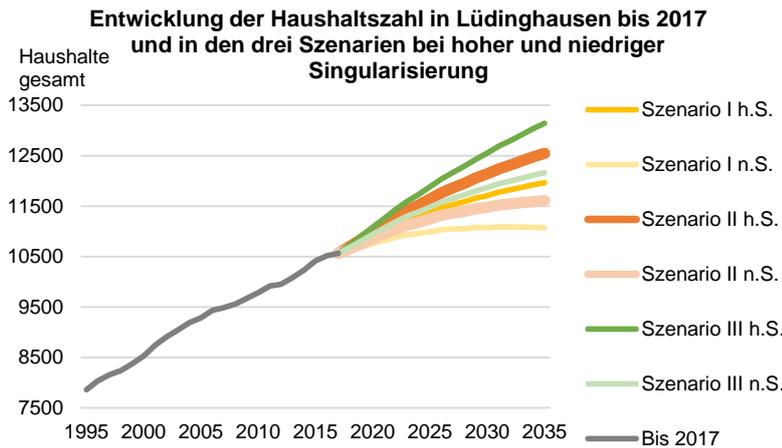
Die Beschlüsse zur „Rente mit 67“ werden den Rückgang der Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

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

Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2035 von 19,9% im Jahr 2017 auf minimal 29,8% in Szenario I und maximal 32,4% in Szenario III.



Haushaltsentwicklung bis 2035

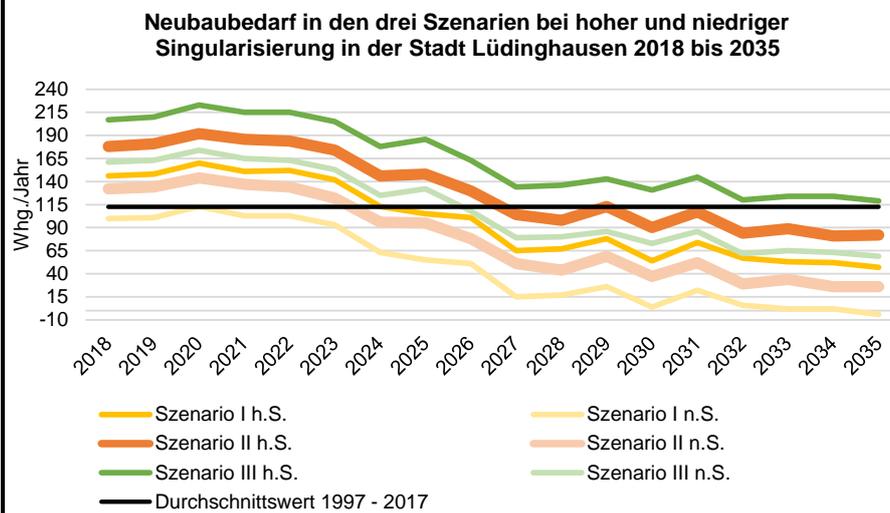


Die Haushaltszahl in Lüdinghausen entwickelt sich in den drei Zuwanderungsszenarien und mit jeweils hoher und niedriger Singularisierung wie folgt:

Szenario I h.S.	13,2 %
Szenario I n.S.	4,8 %
Szenario II h.S.	18,8 %
Szenario II n.S.	9,9 %
Szenario III h.S.	24,4 %
Szenario III n.S.	15,1 %

Die Anzahl der Haushalte in Lüdinghausen in 2035 bewegt sich zwischen 11.100 in Szenario I bei niedrig angesetzter Singularisierung und rund 13.100 Haushalten in Szenario III mit hoch angesetzter Singularisierung.

Wohnungsbedarf



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

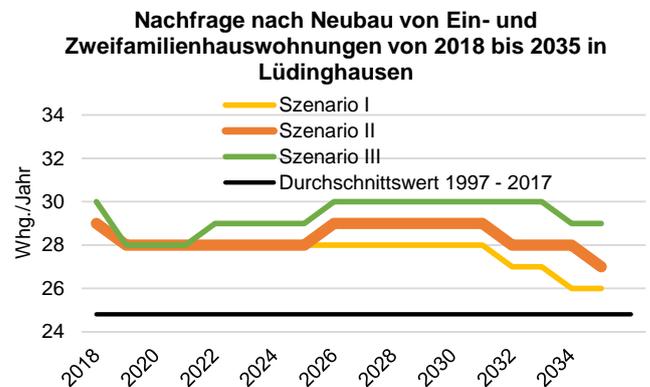
Szenario I h.S.	1765/98 Whg.
Szenario I n.S.	872/48 Whg.
Szenario II h.S.	2367/132 Whg.
Szenario II n.S.	1430/79 Whg.
Szenario III h.S.	2978/165 Whg.
Szenario III n.S.	1997/111 Whg.

In den Szenarien II und III, jeweils mit hoher Singularisierung, wird ein jährlicher Neubaubedarf erreicht, der über der zwischen 1997 und 2017 erreichten, durchschnittlichen Neubauaktivität von 113 Wohnungen pro Jahr liegt.

Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser

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

In allen Szenarien liegt die erwartbare Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern oberhalb der im Zeitraum von 1997 bis 2017 im Durchschnitt erreichten, jährlichen Nachfrage von 24,8.



Im Mittel sollten in Lüdinghausen 28 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr im Neubau vermarktet sein, wobei ab dem Jahr 2026 die erwartbare Nachfrage leicht über diesen Durchschnittswert steigt.

Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum										
<p>Der Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum wird einerseits über die Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung, in der sich auch die Mindestsicherungsempfänger wiederfinden, abgebildet, andererseits über die Sozialwohnungen, die sich in der Darlehensverwaltung befinden und in naher Zukunft auslaufen.</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung in v.H. in Lüdinghausen und im Kreis Coesfeld 2018</p> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <caption>Data for: Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung in v.H. in Lüdinghausen und im Kreis Coesfeld 2018</caption> <thead> <tr> <th>Region</th> <th>Haushalte ohne Armutsgefährdung</th> <th>Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kreis Coesfeld</td> <td>93.918</td> <td>7.957</td> </tr> <tr> <td>Lüdinghausen</td> <td>9.432</td> <td>1.132</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Region	Haushalte ohne Armutsgefährdung	Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung	Kreis Coesfeld	93.918	7.957	Lüdinghausen	9.432	1.132
Region	Haushalte ohne Armutsgefährdung	Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung								
Kreis Coesfeld	93.918	7.957								
Lüdinghausen	9.432	1.132								
<p>Soll die Hälfte der armutsgefährdeten Haushalte mit Sozialwohnungen versorgt werden, dann müssen in Lüdinghausen 389 Sozialwohnungen gebaut werden. Dies sind 13,1% des Bedarfs bis 2035. Im Kreis Coesfeld insgesamt liegt dieser Wert bei 7% bzw. 1559 Wohnungen.</p>										
Fazit										
<p>Wohnungsmarktsituation: Der Wohnungsmarkt in der Stadt Lüdinghausen ist leicht angespannt. Die sich bei sinkendem Leerstand gestiegene Wohnungsknappheit zeigt, dass in der Stadt in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut wurden. Im Jahr 2011 bestand in der Stadt Lüdinghausen ein Defizit von 76 Wohnungen. Bis zum Jahr 2017 hat sich das Defizit um 163 Wohnungen auf 239 erhöht. Im Durchschnitt wurden seit 2011 in Lüdinghausen 34 Wohnungen jährlich zu wenig gebaut.</p>										
<p>Bevölkerung und Beschäftigung: Für den Kreis Coesfeld insgesamt ist von einer weiteren Einwohnerzunahme auszugehen. Die wirtschaftliche Dynamik in der Stadt Lüdinghausen liegt etwa auf gleicher Höhe wie im Kreis Coesfeld insgesamt. Dadurch kann, bei weiterer Zunahme des Arbeitsplatzangebotes im Kreis insgesamt, das Wohnungsangebot (Quantität und Preis) zunehmend zum limitierenden Faktor der Zuzüge werden. Mangels bezahlbaren Wohnraums können Zuzüge ausbleiben und so auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen, da aus der einheimischen Bevölkerung heraus die Zahl der Erwerbsfähigen sinkt. Deren zahlenmäßiger Rückgang wird sich mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in den Ruhestand lokal und bundesweit noch beschleunigen.</p>										
<p>Szenarien zur weiteren Entwicklung: Eigentlich muss die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung von den entsprechenden politischen Gremien der Stadt Lüdinghausen beantwortet werden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung können mögliche lokale Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden. Unabhängig von der weiteren Entwicklung der Geburtenhäufigkeit wird in Deutschland insgesamt der Sterbeüberschuss ansteigen, d.h. viele Städte und Gemeinden werden ohne Wanderungsgewinne schrumpfen. Wenn aber sehr viele Städte und Gemeinden wachsende Wanderungsgewinne benötigen, um die Einwohnerzahl zu steigern, zu halten oder auch nur den Rückgang zu stabilisieren, so deutet sich ein wachsender Wettbewerb der Städte und Gemeinden um Einwohner an. Die gewählten Szenarien mit jährlichen Wanderungsgewinnen zwischen 128 und 276 Personen führen zu einer Einwohnerzahl zwischen 25.090 und 27.710 Personen im Jahr 2035. Bei ausbleibender Zuwanderung läge die Einwohnerzahl im Jahr 2035 unter dem Niveau des Jahres 2017, weil sich der natürliche Saldo über den Gesamtzeitraum negativ entwickeln wird. Die Zunahme der Zahl der Haushalte ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung und dem künftigen Ausmaß der Haushaltsverkleinerung. Diese Singularisierung hängt vor allem von der Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten ab. Die Spanne der Haushaltszunahme reicht in den Szenarien von +4,8% bis +24,4%.</p>										

Entsprechend reicht auch der Wohnungsbedarf in Lüdinghausen in der Summe der Jahre 2018 bis 2035 von 48 bis 165 Wohnungen jährlich. Die durchschnittliche Bautätigkeit der vergangenen 20 Jahre wäre nur für Szenarien II und III bei jeweils hoher Singularisierung zu niedrig. In allen anderen Szenarien liegt der ermittelte, jährliche Neubaubedarf bis 2035 unterhalb der bisherigen, durchschnittlichen jährlichen Neubauaktivität.

Nachgefragte Wohnungstypen: Trotz der wachsenden Bedeutung des Geschosswohnungsbaus in einer alternden Gesellschaft hat auch der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern angesichts der Wertschätzung dieser Gebäudeart seitens der Bevölkerung seinen Platz bei den künftigen Neubauaktivitäten in der Stadt Lüdinghausen. Darüber hinaus hat die Analyse gezeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierearmen Wohnungen und an Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, wird somit ein wichtiges Thema in der Stadt Lüdinghausen bleiben. Sowohl die Versorgung dieser Haushalte mit Wohnraum wie auch die Schaffung von Angeboten im so genannten Bereich des bezahlbaren Wohnens gehört zu den großen Herausforderungen der Kommunalpolitik in Lüdinghausen.

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

Quellen

Bundesagentur für Arbeit

Pendlerbewegungen nach Kommune Seite 4

empirica Preisdatenbank

Mietpreise in Kommune und Kreis Seite 10

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

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

Statistisches Bundesamt

Mindestsicherungsempfänger Seite 10

NRW.Bank

Preisgebundener Wohnungsbestand Seite 11

Armutgefährdete Haushalte Seite 15

Landesbetrieb Informationen und Technik (IT.NRW)

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Seite 4

Bevölkerung Seite 5

Wanderungsbewegungen Seite 6

Altersstruktur und Haushalte Seite 7

Wohnungsmarkt Seite 8 / 9

Haushalte der Altersgruppe 65 und älter Seite 11

Armutgefährdete Haushalte Seite 15

Eigene Berechnungen

Szenarien Seite 12 / 14