

Wohnungsmarktbericht Lüdinghausen 2021

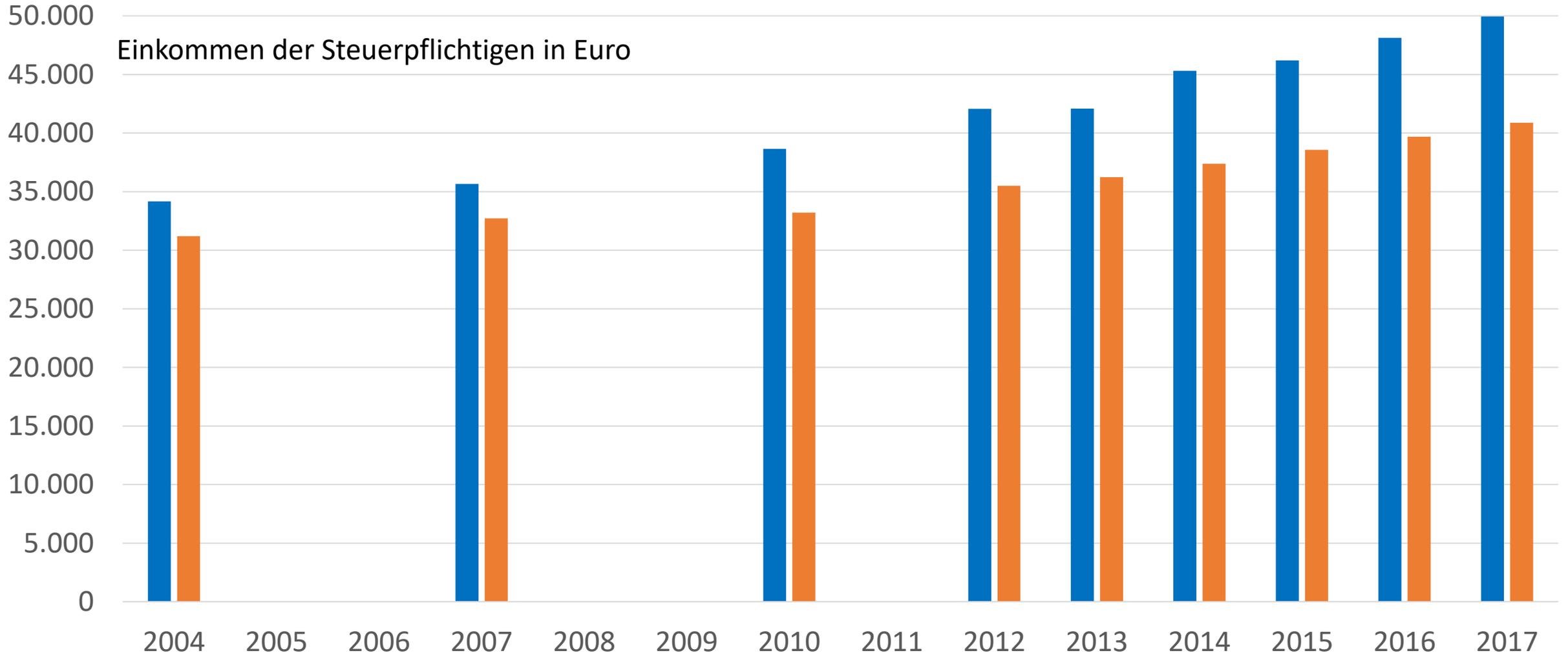
Prof. Dr. Günter Vornholz

Lüdinghausen – Bochum, EBZ Business School

Rahmenbedingungen

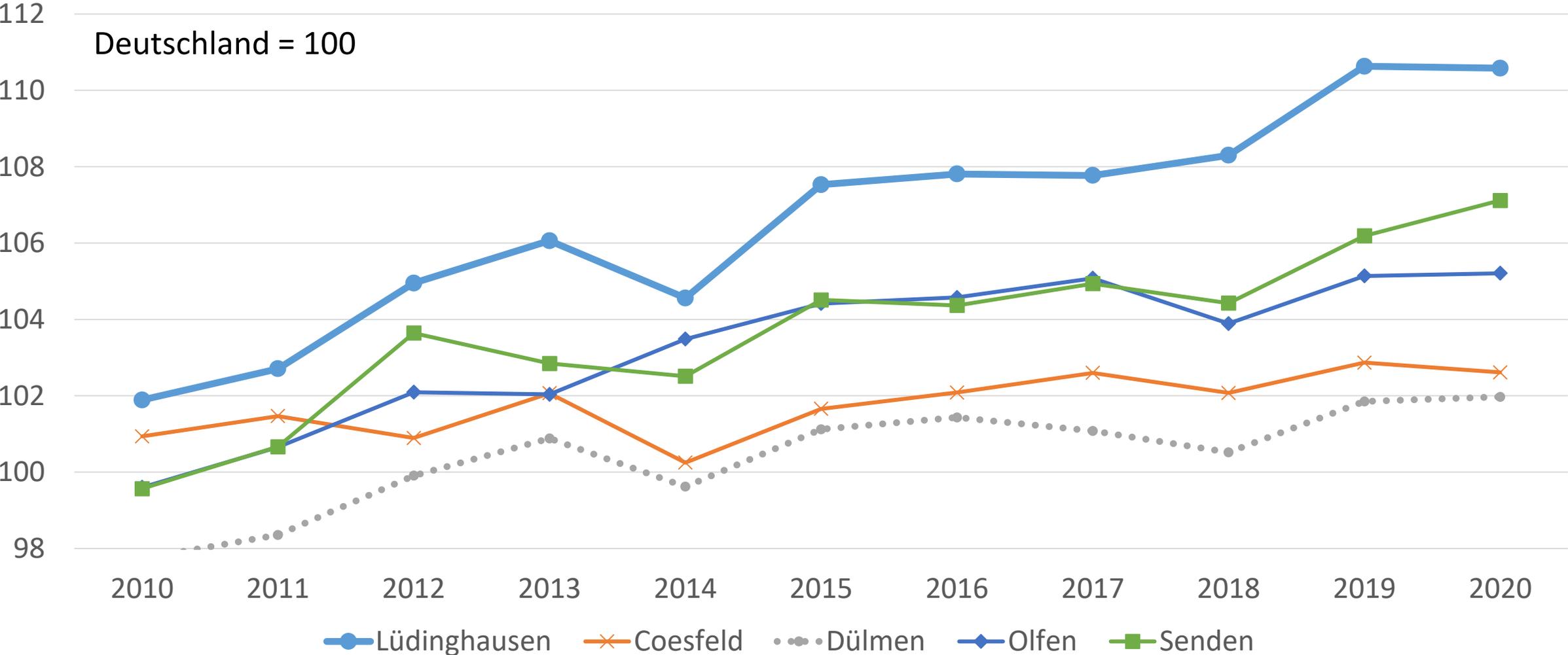
- Ländlicher Raum prägt den Wohnungsmarkt
- Hohes Einkommensniveau: Einkommen deutlich höher als im NRW- und Kreis-Vergleich

Einkommensentwicklung



Quelle: Statistische Landesamt NRW, Einkommenssteuerstatistik; für einige Jahre liegen keine Daten vor

Kaufkraftindex

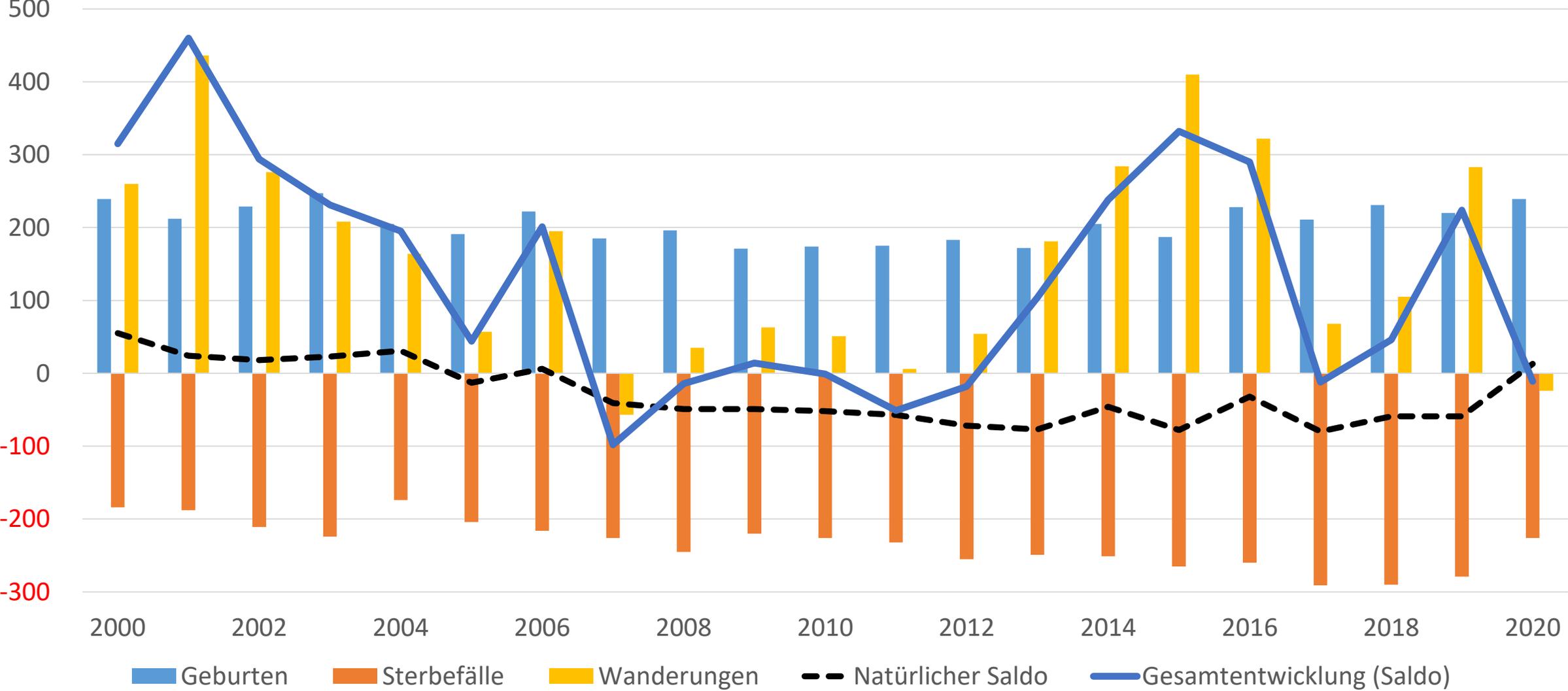


Quelle: Immobilien Zeitung, Stadtprofil

Rahmenbedingungen

- Ländlicher Raum prägt den Wohnungsmarkt
- Hohes Einkommensniveau: Einkommen deutlich höher als im NRW- und Kreis-Vergleich
- Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderungen

Negativer natürlicher Bevölkerungssaldo (Geburten – Sterbefälle) kompensiert durch Migration

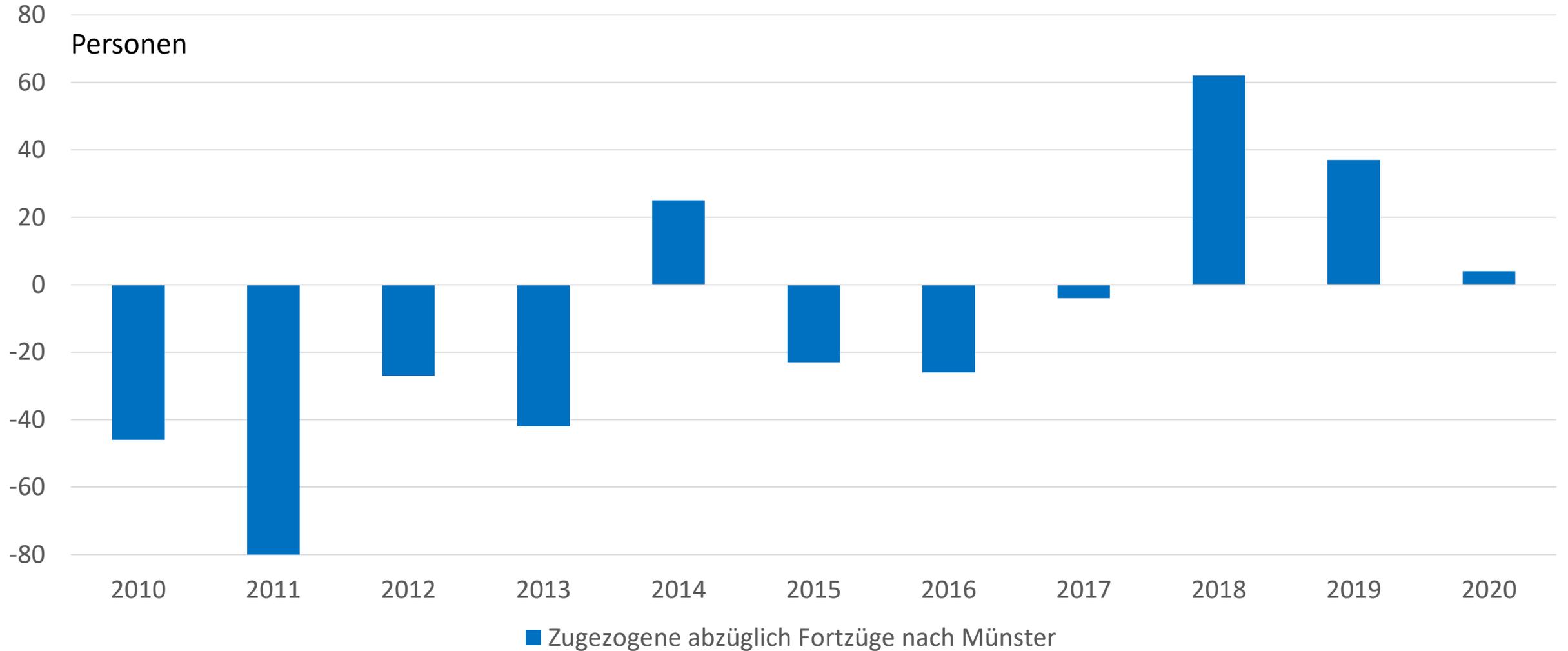


Quelle: Statistische Landesamt NRW

Rahmenbedingungen

- Ländlicher Raum prägt den Wohnungsmarkt
- Hohes Einkommensniveau: Einkommen deutlich höher als im NRW- und Kreis-Vergleich
- Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderungen
- Wohnungsknappheit in Münster belastet Wohnungsmarkt in Lüdinghausen

Wanderungen mit Münster



Wohnungsmarkt

- Große Wohnungen mit mehr Räumen und deutlich mehr Wohnfläche (als in NRW)

Wohnungsmarkt

Eckpunkte: Vergleich mit NRW

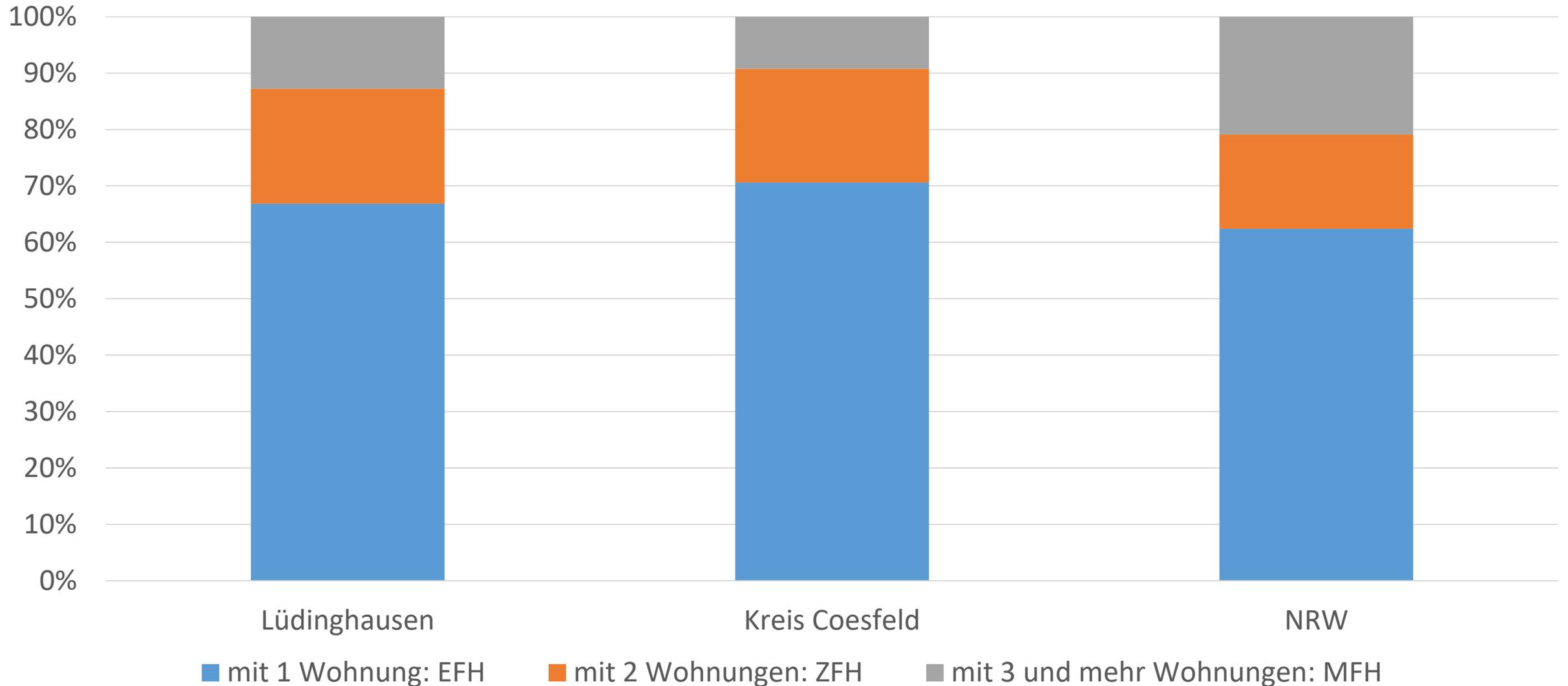
Quelle: Statistische Landesamt NRW

	Lüdinghausen	Nordrhein-Westfalen
Bestand: Anteil Mehrfamilienhäuser	13 %	25 %
Bestand: Zuwachs seit 2010	6,5 %	4,5 %
Bestand: Wohnungen mit mehr als 4 Räumen	80 %	60 %
Bestand Wohnfläche Fertigstellungen Wohnfläche	108 qm 120 qm	90 qm 105 qm
Wohnungsalter: älter als 1978	50 %	65 %
Eigentümerquote	50 %	43 %

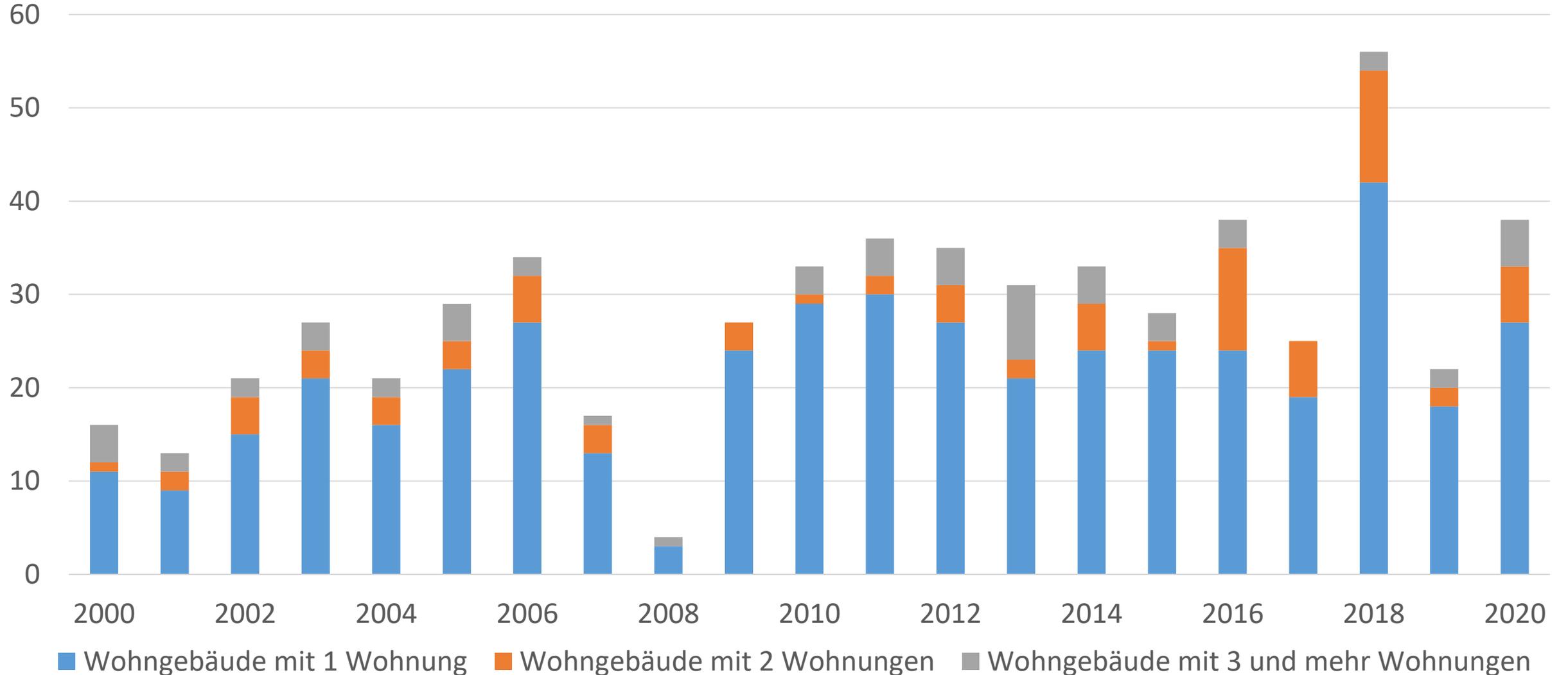
Wohnungsmarkt

- Große Wohnungen mit mehr Räumen und deutlich mehr Wohnfläche (als in NRW)
- Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren im Bestand und bei den Fertigstellungen

Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen 2020



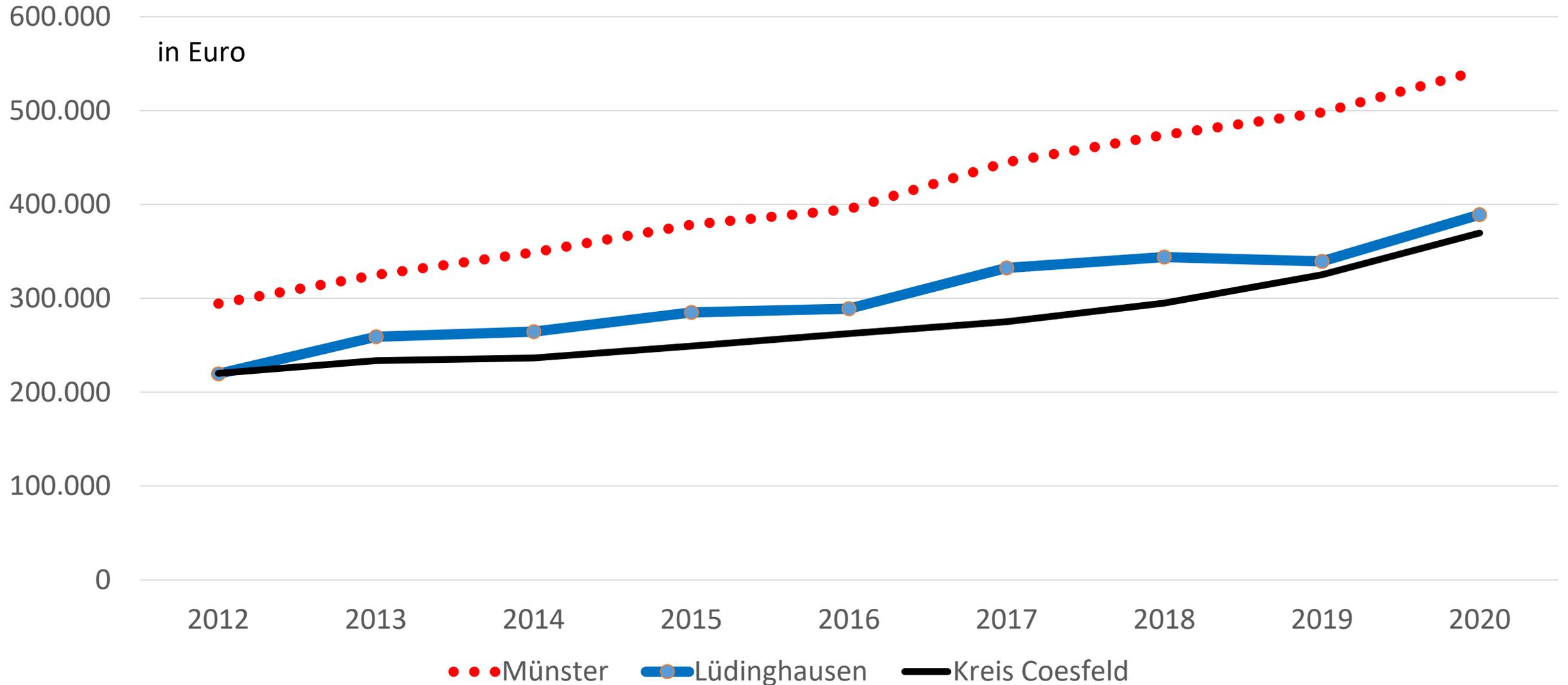
Fertigstellungen nach Objektart



Kaufpreise und Mieten

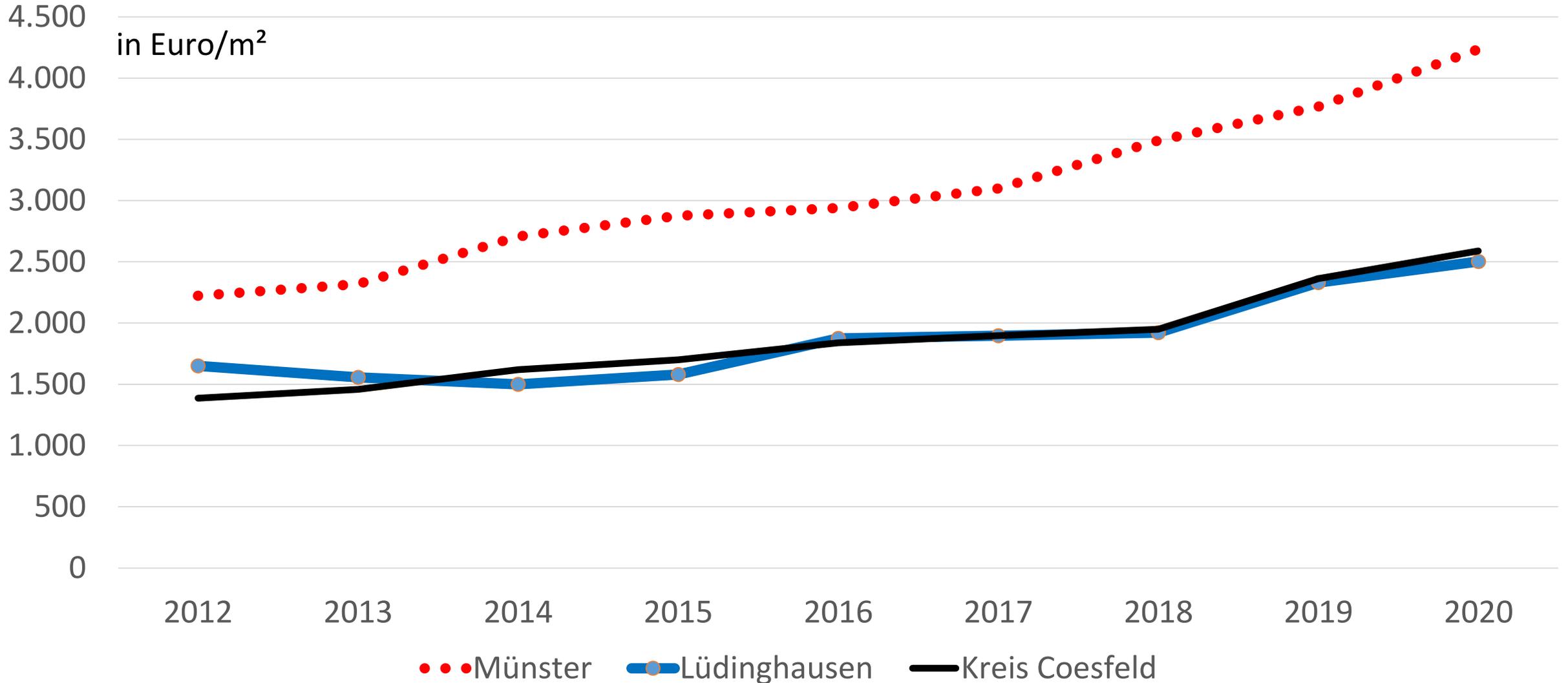
- gleiches Niveau und Entwicklung wie im Kreisgebiet
- deutlich unter dem Niveau und Entwicklung von Münster
- Kurzfristig leicht stärkerer Mietanstieg wegen Wanderungsveränderung

Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



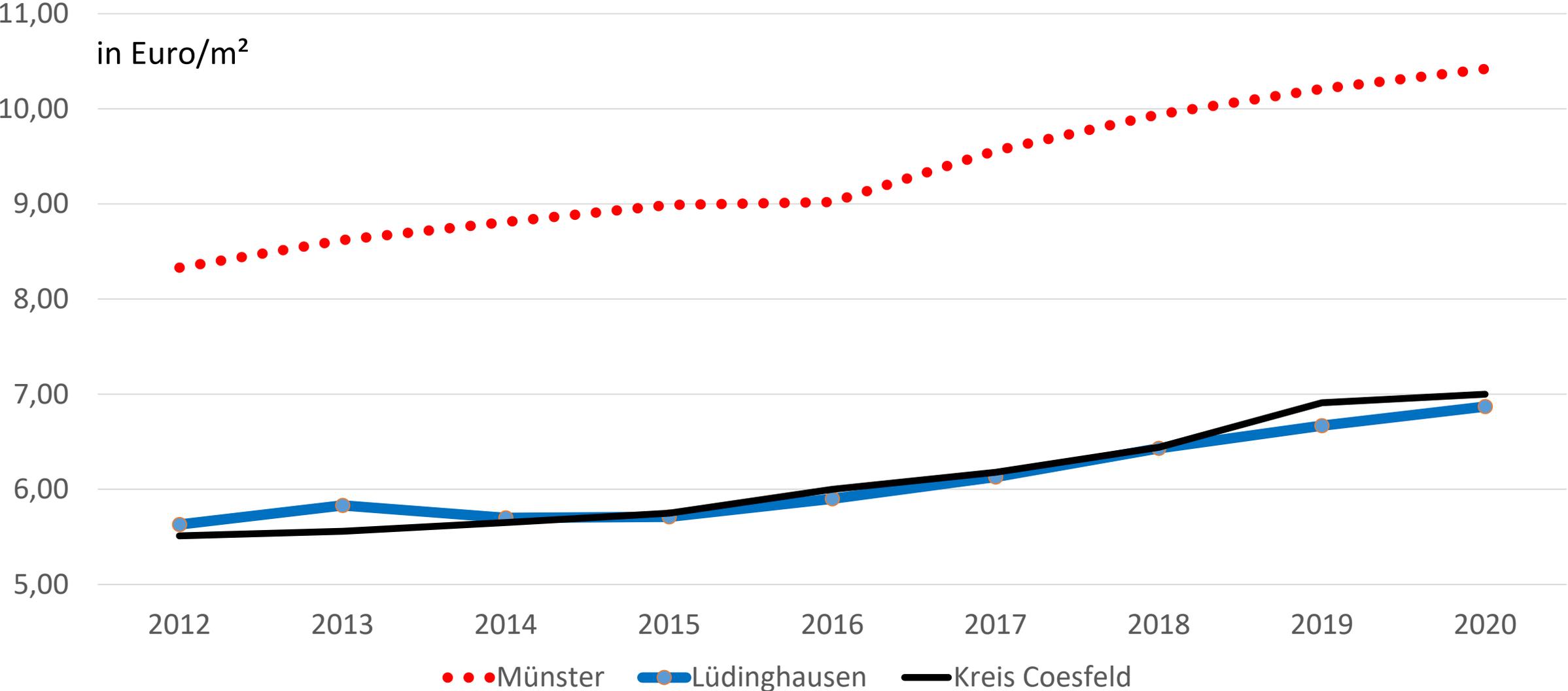
Quelle: eigene Berechnungen nach empirica regio

Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW)



Quelle: eigene Berechnungen nach empirica regio

Entwicklung der Mieten



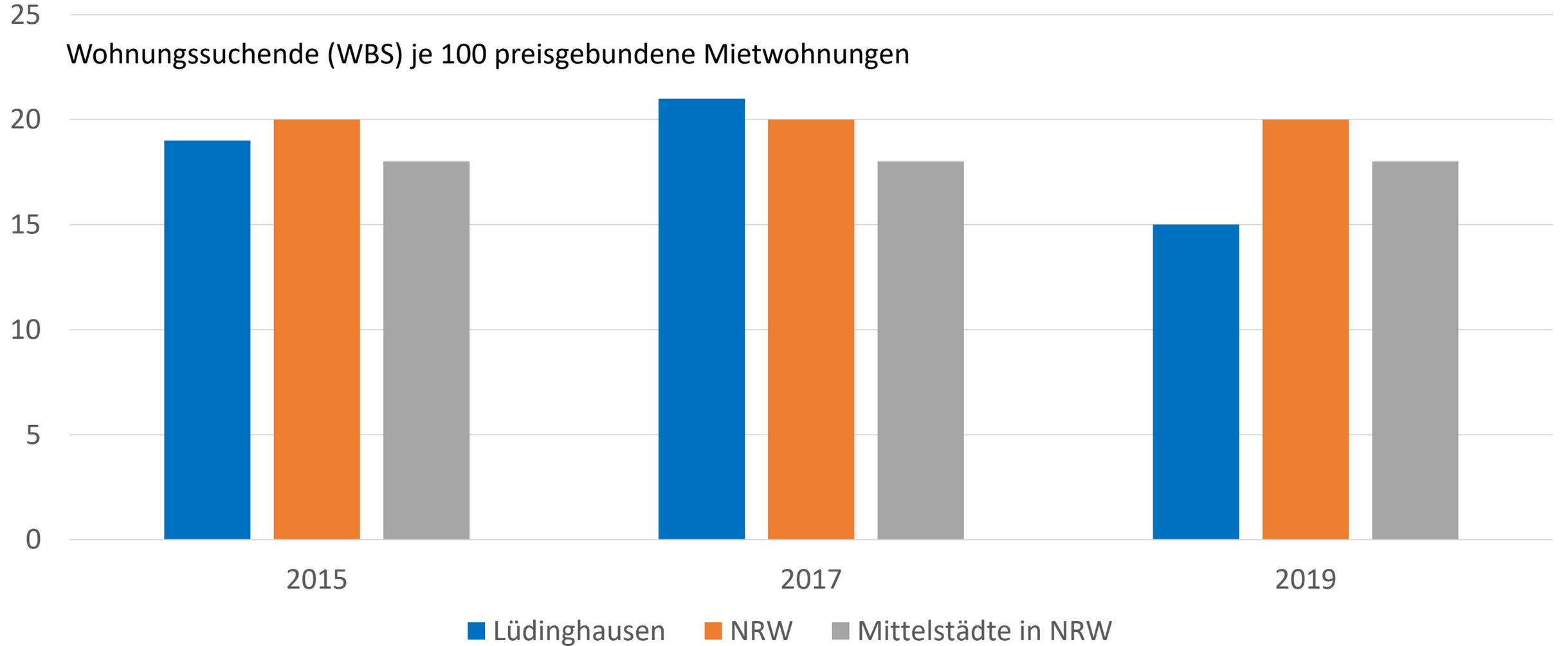
Quelle: eigene Berechnungen nach empirica regio

Spezielle Wohnungsmärkte I

Sozialwohnungen

- Zukünftig geringer Bestand wegen auslaufender Bindung erwartet
 - aber: Neubau unberücksichtigt
- Stagnierender Bestand trifft auf sinkende Nachfrage
- Indikator: Wohnungssuchende (WBS) je 100 preisgebundene Mietwohnungen

Sozialwohnungen



Spezielle Wohnungsmärkte II

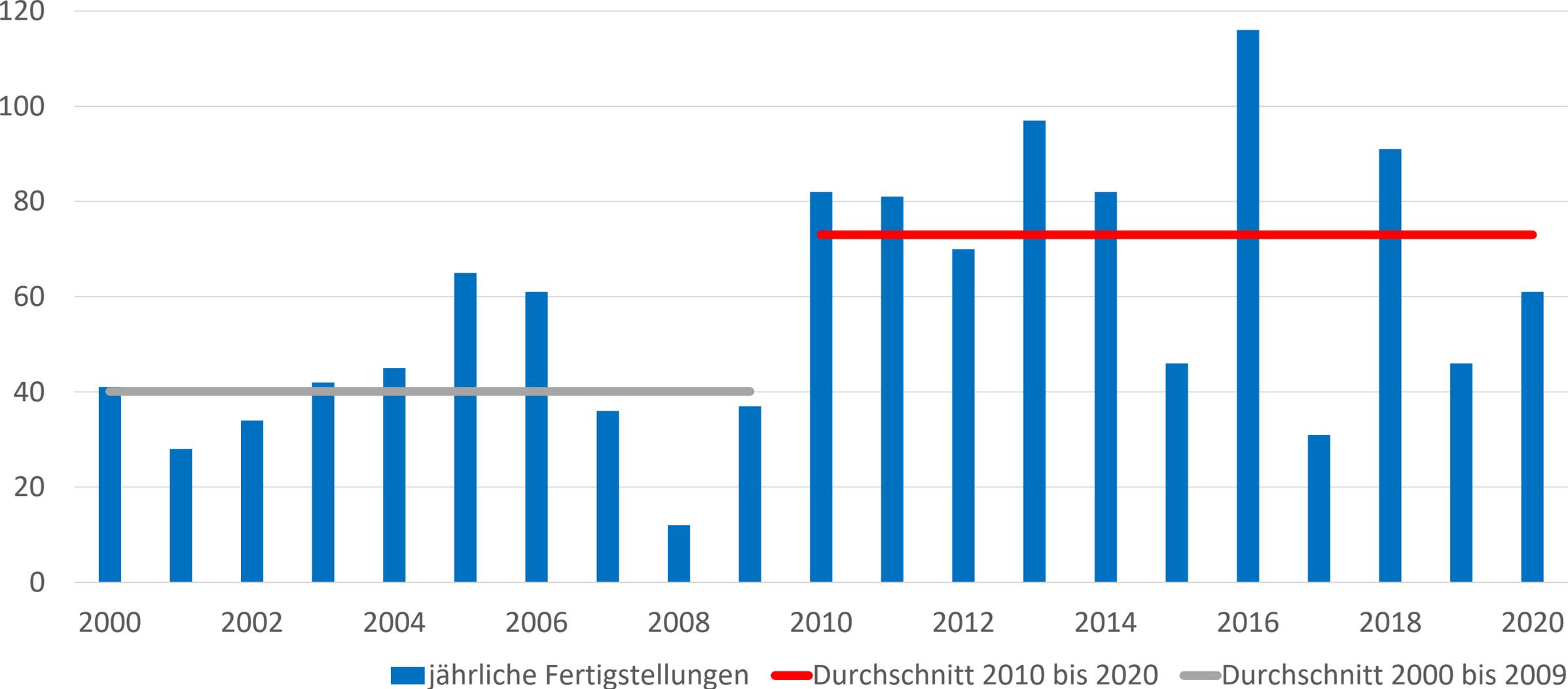
Altengerechtes Wohnen

- Zunehmender Bedarf durch älter werdende Bevölkerung
- In Lüdinghausen nur **unterdurchschnittlicher** Bedarf
 - Relativ viele Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Relativ hohe Eigentümerquote
 - Relativ junger Wohnungsbestand

Perspektiven

- Fluktuationsreserve wäre zu erhöhen, aber nur gering
- Wohnungsbedarf abhängig von Bevölkerungsentwicklung
 - Basis: staatliche Bevölkerungsprognose = 60 Wohnungen werden jährlich benötigt

Baufertigstellungen: Anzahl der Wohnungen



Quelle: Statistische Landesamt NRW

Fazit: Gutes Wohnen in Lüdinghausen

- I. Rahmenbedingungen führen zu hoher Lebensqualität beim Wohnen
- II. Wohnungsknappheit in Lüdinghausen repräsentativ für Wachstumsregionen, aber auch vor Ort nicht lösbar
- III. Herausforderungen spezieller Wohnungsmärkte sind in Lüdinghausen nur unterdurchschnittlich gegeben
- IV. Nachholbedarf eher gering; zukünftiger Wohnungsbedarf weniger als in Vorjahren und tendenziell abnehmend