



ImmobilienResearch



# Wohnungsmarkt

# Lüdinghausen 2024

erstellt durch:

ImmobilienResearch Vornholz GmbH

---

# Gliederung

<b>Management Summary</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Veränderte Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Drastische Zinswende .....	4
1.2 Baukostenanstieg .....	5
1.3 Beispielrechnung .....	5
<b>2 Grundstücksmarkt / Bauland</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Angebotsentwicklung in Lüdinghausen</b> .....	<b>7</b>
3.1 Wohnungsbestand.....	7
3.2 Bautätigkeit.....	9
<b>4 Nachfrageentwicklung</b> .....	<b>10</b>
4.1 Bevölkerungs- und Haushaltstrends .....	10
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung .....	10
4.1.2 Haushaltsentwicklung.....	12
4.2 Wirtschafts- und Einkommensentwicklung .....	13
<b>5 Marktergebnisse</b> .....	<b>14</b>
5.1 Kaufpreise .....	14
5.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	14
5.1.2 Eigentumswohnungen .....	15
5.1.3 Erschwinglichkeit von Wohneigentum .....	16
5.2 Wohnungsmieten .....	16
5.2.1 Gutachterausschuss.....	17
5.2.2 Zensus 2022.....	17
5.2.3 empirica regio / VALUE Marktdaten.....	17
5.3 Leerstände .....	18
<b>6 Spezielle Wohnungsmärkte</b> .....	<b>19</b>
6.1 Altersgerechter Wohnraum .....	19
6.2 Öffentlich geförderter Wohnraum.....	20
6.2.1 Angebot.....	20
6.2.2 Nachfrage .....	21
<b>7 Prognose</b> .....	<b>24</b>
7.1 Aktueller Wohnungsbedarf .....	25
7.2 Langfristiger Wohnungsbedarf .....	26
<b>8 Handlungsempfehlungen</b> .....	<b>27</b>
<b>Autor</b> .....	<b>28</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>28</b>

---

---

## Management Summary

Es fehlen keine hunderte von Wohnungen in Lüdinghausen. Wie die Auswertung des Zensus 2022 zeigt, steht rein quantitativ gesehen jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung. Darüber hinaus haben sich in den Jahren seit dem Zensus 2011 Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Gleichklang entwickelt. Wie die Auswertungen zeigen wuchs die Zahl der Wohnungen im gleichen Ausmaß wie die Zahl der Haushalte. Demzufolge haben sich die Leerstände von 2011 bis 2022 laut dem Zensus sogar leicht erhöht.

Gleichwohl haben sich durch veränderte Rahmenbedingungen in den letzten beiden Jahren neue Herausforderungen für die Wohnungsmärkte ergeben. Der schnelle und drastische Anstieg der Zinsen und die höheren Baukosten haben zu massiven Verwerfungen auf den Märkten und zu Nachfrageverschiebungen zwischen dem Eigentums- und dem Mietwohnungsmarkt geführt

Einerseits ging dadurch sowohl die Nachfrage nach Grundstücken als auch nach Eigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen) zurück. Das führte zu teilweise deutlichen Preiseinbußen auf diesen Märkten. Andererseits gibt es eine deutlich höhere Nachfrage auf den Vermietungsmärkten von Wohnungen. So wuchsen die Mieten deutlich stärker als in den Vorjahren, aber auch nicht stärker als auf anderen vergleichbaren Märkten in Deutschland.

Für die Zukunft wird in der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes erwartet, dass die Einwohnerzahl in Lüdinghausen nur noch leicht bis Mitte des nächsten Jahrzehnts ansteigen wird. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt (Haushalte) wird leicht stärker wachsen. Um die Situation der Nachfrager nach Mietwohnungen zu verbessern, gilt es kurzfristig, die Fluktuationsreserve zu erhöhen. Aufgrund der längerfristigen demografischen Entwicklung sind weitere, aber weniger Neubauten und auch ein geringer Ersatzbedarf notwendig. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen werden dabei mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt.

In diesem zweiten Wohnungsmarktbericht für Lüdinghausen werden zunächst die neuen Rahmenbedingungen analysiert, um dann auf die verschiedenen Wohnungsmärkte einzugehen und abschließend wichtige Handlungsempfehlungen zu geben.

---

# 1 Veränderte Rahmenbedingungen

Die Veränderung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich auf die Wohnungsmärkte – auch in Lüdinghausen stark ausgewirkt. Zum einen sind die Zinsen kurzfristig und drastisch angestiegen und zum anderen wuchsen die Baukosten in den vergangenen Jahren deutlich.

## 1.1 Drastische Zinswende

Um die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09 zu bewältigen, hatte die Europäische Zentralbank (EZB) im vergangenen Jahrzehnt die Zinsen schrittweise immer weiter gesenkt. Der wichtigste Leitzins (Hauptrefinanzierungssatz) lag dabei zwischen 2016 und Juli 2022 sogar bei 0 Prozent. Als Reaktion auf die massiv gestiegenen Inflationsraten hatte dann die EZB im Juli 2022 ihre jahrelange Niedrig- und Nullzinspolitik beendet.

Mit der Zinswende stieg der Leitzins auf 4,5 Prozent. Diese Maßnahmen erfolgten so aggressiv wie nie seit der Einführung des Euro 1999. Zur Begründung verwies der EZB-Rat auf das Ziel, „für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2,0 Prozent“ zu sorgen. Im Oktober 2024 reduzierte die EZB dann die Leitzinsen weiter auf 3,4 Prozent.

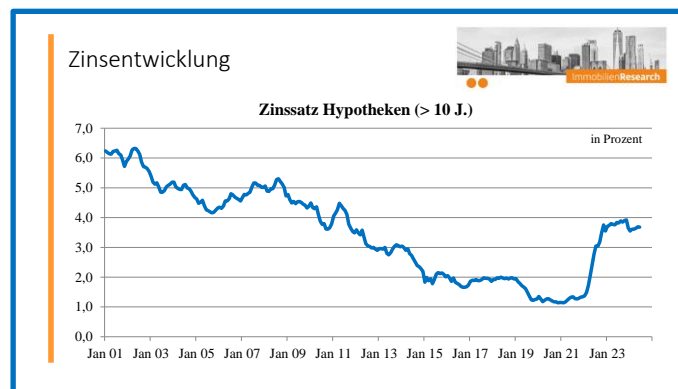


Abbildung 1: Entwicklung der Hypothekenzinsen, Quelle: Deutsche Bundesbank

Die Hypothekenzinsen mit einer Laufzeit von 10 Jahren sind in Deutschland ebenfalls schnell und drastisch angestiegen. Lag dieser Zins nach Auskunft der Deutschen Bundesbank Ende 2021 noch bei 1,3 Prozent, stieg er bis Ende 2023 auf fast 4,0 Prozent. Seitdem ist es zu einer Beruhigung gekommen, da weitere Zinssenkungen von den Marktteilnehmern erwartet werden.

Auf den Immobilienmarkt hat eine restriktive Geldpolitik den Effekt, die Nachfrage zu reduzieren und die Preisentwicklung zu drehen. In den 2010er Jahren hatten trotz steigender Hauspreise die niedrigeren Zinsen dazu geführt, dass der Anteil der Haushalte stieg, die sich ein Haus leisten konnten. Durch die stark gestiegenen Zinsen ist es seit 2022 für einen großen Teil der Haushalte nicht mehr möglich, Eigentum zu erwerben. Waren es in Deutschland Mitte der 2010er Jahre potenziell noch rund zwei Drittel der Haushalte, die ein ausreichendes Einkommen für den Hauskauf hatten, waren es 2023 nur noch gut ein Drittel.

---

## 1.2 Baukostenanstieg

Der Baukostenindex wird für Wohngebäude ausgewiesen. In der langfristigen Entwicklung sind die Baukosten bis Mitte des letzten Jahrzehnts nur gering angestiegen, die Wachstumsraten lagen teilweise unter der 2,0 Prozent-Grenze. Erst ab dem Jahr 2017 war eine stärkere Dynamik festzustellen, mit Raten von über 3,0 Prozent. Danach setzte der starke Preisanstieg mit dem Beginn des Jahres 2021 ein.

Dabei waren es vor allem zunächst die Materialkosten, die für den Anstieg der gesamten Baukosten verantwortlich sind; die Arbeitskosten sind geringer gestiegen. Im Vergleich zum Jahresanfang 2021 sind die Materialkosten bis Anfang 2023 um mehr als 30,0 Prozent angestiegen, während die Arbeitskosten nur um rund 10,0 Prozent wuchsen. Im Jahr 2023 stagnierten die Materialkosten, wohingegen die Arbeitskosten deutlich anstiegen.

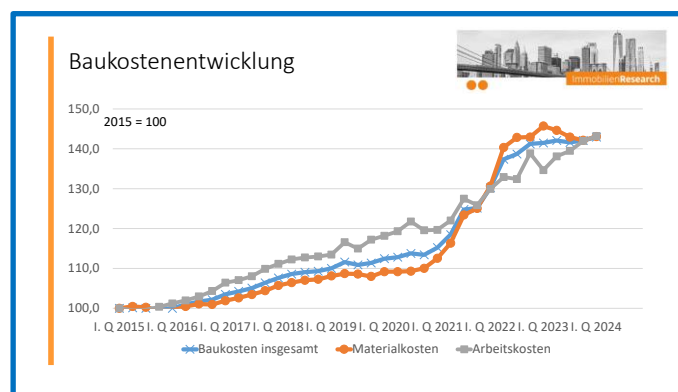


Abbildung 2: Entwicklung der Baukosten in Deutschland, Quelle: Statistisches Bundesamt

Die enormen Kosten- und Preissteigerungen sind auf einer Kombination mehrerer Faktoren zurückzuführen. Verursacht wurde die rasante Preisentwicklung durch die Corona-Pandemie sowie den Folgen des Ukraine-Krieges. Ein erheblicher Druck auf die Baukosten ergab sich durch die gestiegenen Energiekosten. Der starke Anstieg der Energiepreise belastet die Bau- und Immobilienwirtschaft direkt durch höhere Energiekosten und indirekt bei vielen Baustoffen, die wie chemische Produkte oder Zement und Klinker sehr energieintensiv hergestellt werden.

## 1.3 Beispielrechnung

Zusammengefasst führten die stark gestiegenen Bauzinsen sowie die höheren Baukosten dazu, dass die Preise für den Bau bzw. Kauf von Wohneigentum sich deutlich verteuerten. Das soll am Beispiel des Baus eines Hauses in Lüdinghausen verdeutlicht werden. Dabei werden zum einen die 30 Prozent höheren Baukosten berücksichtigt – z. B. Anstieg auf 500.000 auf 650.000 Euro. Bei der Finanzierung wird in der Ausgangssituation 2021 von einem Zinssatz von einem Prozent und einer 4-prozentigen Tilgung ausgegangen.

Bei den folgenden Varianten wird in Variante 1 davon ausgegangen, dass der Schuldendienst konstant bleibt (bei 4 Prozent), sodass die Tilgungsrate auf 1,0 Prozent sinkt. In der Variante 2 soll trotz der höheren Zinsen die Tilgungsrate gleichbleiben. Dies hat bei beiden Szenarien fatale Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, wie die Abbildung 3 zeigt.

Folgen der höheren Zinsen und Baukosten

Annahme:  
 2021: 500.000 Euro; Finanzierung: 80 Prozent Fremdkapital = 400.000 €  
 2023: 650.000 Euro (+ 30 % Baukosten; Finanzierung: 80 % Fremdkapital = 520.000€)

	Situation 2021	Variante 1	Variante 2
Zinssatz p.a.	1,0 %	4,0 %	4,0 %
anfängliche Tilgung	4,0 %	1,0 %	4,0 %
Annuität jährliche Rate	20.000 Euro	26.000 Euro	<b>41.600 Euro</b>
gesamte Zinszahlungen	48.000 Euro	<b>546.000 Euro</b>	215.000 Euro
schuldenfrei nach	23 Jahre	<b>42 Jahre</b>	18 Jahre

Abbildung 3: Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung, Quelle: eigene Berechnung

Bei der Variante 1 mit konstantem Schuldendienst verdoppelt sich fast die Rückzahlungsdauer und die Zinszahlungen in der gesamten Laufzeit explodieren. Bei der zweiten Variante mit der höheren Tilgung verkürzt sich der Zeitraum der Rückzahlung, aber die gesamten Zinszahlungen vervierfachen sich.

## 2 Grundstücksmarkt / Bauland

Die höheren Baukosten und die drastisch gestiegenen Zinsen haben sich negativ auf den Grundstücksmarkt in Lüdinghausen ausgewirkt. Quantitative Information über die Entwicklung des Grundstücksmarktes gibt es zum einen vom Gutachterausschuss des Kreises Coesfeld und zum anderen von der LBS, diese sind aber nicht deckungsgleich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld veröffentlicht den Bodenrichtwert, der ein durchschnittlicher Wert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ist. Der statistische Durchschnitt der Bodenrichtwerte aller baureifen Wohnbaugrundstücke lag im Jahr 2023 bei rund 214 Euro und damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. In den Jahren zuvor waren die Grundstückspreise jährlich noch um ungefähr 3,0 Prozent angestiegen. Differenziert nach den Lagen ergibt sich folgendes Bild: Für Wohnbauland mittlerer Qualität reichte die Spanne von 125 bis zu 310 Euro pro Quadratmeter und bei guter Lage werden sogar bis zu 350 Euro bezahlt.

Der Gutachterausschuss<sup>1</sup> registrierte im Jahr 2023 bei den unbebauten Grundstücken (individueller Wohnungsbau) 46 Verträge mit einem Umsatz von gut 7,1 Mio. Euro. Während die Anzahl leicht unter dem Schnitt der Vorjahre lag, wurde ein höherer Umsatz festgestellt.

Die LBS – Bausparkasse der Sparkassen gibt jährliche Berichte über den Markt für Wohnimmobilien heraus und berichtet auch über Grundstückspreistrends. Es wird der häufigste Wert für Baugrundstücke von Eigenheimen (in Euro/Quadratmeter) angegeben. Dabei handelt es sich um baureife Grundstücke mit mittlerer bis guter Wohnlage in einer Größe von 300 bis 800 Quadratmetern.

<sup>1</sup> Detaillierte Statistiken zum Grundstücksmarkt gibt es unter [www.coe.de/kps-statistik](http://www.coe.de/kps-statistik).

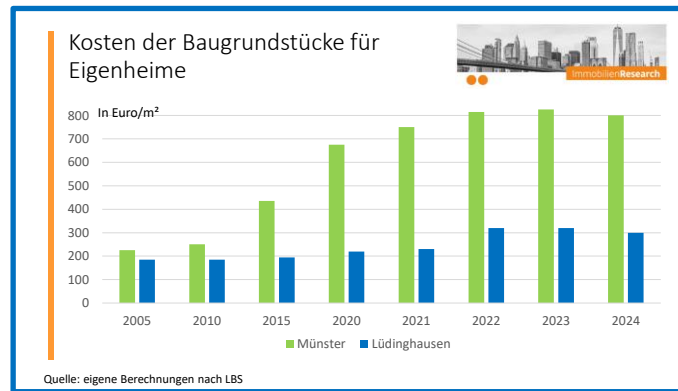


Abbildung 4: Kosten der Baugrundstücke, Quelle: LBS, eigene Darstellung.

In den Jahren 2005 und 2010 wurden – wie die Abbildung 4 zeigt – 185 Euro pro Quadratmeter für ein Grundstück bezahlt. Danach stiegen die Preise kontinuierlich an. Aufgrund der Niedrigzinsen konnten sich viele Haushalte Eigentum leisten und fragten daher Grundstücke stark nach. So kletterte der Preis auf sein Maximum von 320 Euro im Jahr 2023. Insbesondere die stark gestiegenen Zinsen führten dann zu einem Nachfragerückgang verbunden mit einer Preiseinbuße; die Grundstückspreise sanken um mehr als 6,0 Prozent.

Im Vergleich mit Münster zeigt sich eine sehr ungleiche Entwicklung. Waren vor 20 Jahren die Grundstückspreise noch auf einem ähnlich hohen Niveau, sind sie in Münster explodiert und in Lüdinghausen nur vergleichsweise leicht angestiegen. In Münster werden heute 2,5mal höhere Grundstückspreise gezahlt wie in Lüdinghausen. Im Zeitvergleich vor 20 Jahren sind die Preise in Münster um das 3,5fache und in Lüdinghausen nur um gut 60,0 Prozent gestiegen.

Bei der Vergabe von Baugrundstücken gibt es heute im Vergleich zu früheren Jahren keine Warteschlangen an Interessenten mehr, sondern die Stadt muss froh sein, dass sie alle ihre Grundstücke verkaufen kann. So hatte die Stadt Schwierigkeiten ihre Grundstücke am Eickholter Busch oder im Baugebiet „Hinterm Hagen – Hesselmanngraben“ zu verkaufen.

### 3 Angebotsentwicklung in Lüdinghausen

#### 3.1 Wohnungsbestand<sup>2</sup>

Entscheidend für die Wohnsituation von Haushalten ist die Gesamtzahl der Wohnungen. Der Wohnungsbestand<sup>3</sup> in Lüdinghausen ist kontinuierlich gewachsen. Im Jahr 2023 standen nach der Fortschreibung 6.220 Wohngebäude mit insgesamt 10.699 Wohnungen zur Verfügung.

<sup>2</sup> Die statistische Grundlage bilden soweit möglich die Daten vom Zensus 2022 und diese werden verglichen mit denen vom Zensus 2011. Da es sich beides mal um Vollerhebung handelt, werden diese als die verlässlichsten Daten eingeschätzt. Die weiteren Datenquellen sind die jährlichen Fortschreibungen amtlicher Quellen und privatwirtschaftliche Daten, die aber mit größeren Unsicherheiten behaftet sind.

<sup>3</sup> Wohngebäude werden mindestens zur Hälfte für Wohnzwecke genutzt und bestehen aus einer oder mehreren Wohnungen. Wohnungen sind nach außen abgeschlossene und in der Regel zusammenliegende Räume, die zum Wohnen genutzt werden können. Im Folgenden werden Wohnungen und Wohneinheiten synonym verwendet. Für „Wohnungen“ wird im Folgenden auch der Begriff „Wohneinheiten“ verwendet.

Nach dem Zensus 2022 verfügte Lüdinghausen sogar über 6.707 Gebäude mit Wohnraum, darunter befanden sich 173 sonstige Gebäude mit Wohnraum<sup>4</sup> mit 274 Wohnungen. Es gab insgesamt 11.576 Wohnungen in den Gebäuden. Die Anzahl der Wohngebäude ist seit 2011 um rund 10,8 Prozent angestiegen. Die Gebäude befinden sich fast ausschließlich im Eigentum von Privatpersonen oder Gemeinschaft von Wohnungseigentümern und -innen. Weiterhin gab es in 6 Wohnheimen 101 Wohnungen.

In Lüdinghausen liegt der Schwerpunkt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Einerseits sind nach Gebäuden über 85,0 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäuser und andererseits nach der Anzahl der Wohnung sind 60,0 Prozent der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei 940 Mehrfamilienhäusern haben die meisten 3 bis 6 Wohnungen und nur 16 Mehrfamilienhäuser (0,3 Prozent des Bestandes) haben mehr als 13 Wohnungen.

Die Zahl der Wohnungen ist noch leicht stärker um 12,1 Prozent auf insgesamt 11.576 Wohnungen angestiegen. Strukturell gibt es in Lüdinghausen nur wenige Wohnungen mit weniger als 3 Räumen, während über drei Viertel der Wohnungen mehr als vier Räume aufweisen. Dies ist auf den hohen Anteil von großen Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. So hat ein Einfamilienhaus im Schnitt eine Fläche von 141,5 Quadratmeter, während eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus nur knapp 80 Quadratmeter hat. Insgesamt beträgt die Wohnfläche im Schnitt 109,9 Quadratmeter pro Wohnung und hat sich in den letzten Jahren, wenn auch nur geringfügig, erhöht.

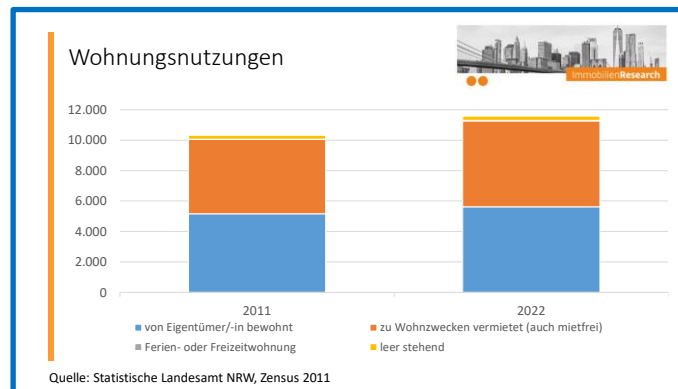


Abbildung 5: Wohnungsnutzungen, Quelle: Statistische Landesamt, eigene Darstellung.

Abbildung 5 zeigt, dass es bei den Wohnungsnutzung einen grundlegenden Wandel gab. War 2011 noch die Mehrzahl der Wohnung von den Eigentümern selbst bewohnt, wurden 2022 die meisten Wohnungen vermietet. Bei beiden Nutzungsarten stieg die Anzahl der Wohnungen, im Vergleich aber stieg die Zahl vermietbarer Wohnungen deutlich stärker an. Nur wenige Ferienhäuser<sup>5</sup> wurden in Lüdinghausen privat genutzt. Dabei hatte sich aber die Anzahl mehr als verdoppelt gegenüber dem Jahr 2011. Die leerstehenden Wohnungen sind zahlenmäßig und auch prozentual ungefähr gleich geblieben.

<sup>4</sup> Diese Gebäude haben nur einen geringen Anteil an Wohnfläche an der Gesamtfläche des Gebäudes, wie es typisch für ein Geschäftshaus ist.

<sup>5</sup> Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen sind Wohnungen, in denen eine Person dauerhaft zu privaten Zwecken ihre Freizeit verbringt, beispielsweise am Wochenende, während des Urlaubs oder der Ferien. Ferien- und Freizeitwohnungen kann es in jedem Gebäude (wie Wochenend- und Ferienhaus, Mehrfamilienhaus) geben. Sie können vom Eigentümer oder von der Eigentümerin selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden. Ferienwohnungen, die an wechselnde Personen vermietet werden, gehören nicht dazu.



---

Im Vergleich zum Kreis Coesfeld oder Land NRW weist Lüdinghausen die folgenden Besonderheiten auf:

- Der Bestandszuwachs beim Wohnraum war stärker sowohl im Kreis Coesfeld als auch im Land NRW, dies gilt sowohl für die Gebäude- als auch Wohnungsanzahl.
- Lüdinghausen verfügt über einen relativ jungen Gebäudebestand, da gut ein Viertel der Gebäude in Lüdinghausen erst seit 2000 gebaut worden sind. Zum Vergleich waren dies in NRW nur 15,0 Prozent, in Münster nur 20,0 Prozent und im Kreis Coesfeld 22,7 Prozent.
- Im Vergleich ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als in Nordrhein-Westfalen und niedriger als im Kreis, der noch stärker ländlich geprägt ist. Entsprechend haben Mehrfamilienhäuser einen deutlich geringeren Anteil als im Land NRW. Nach der Zahl der Wohnung liegt der Schwerpunkt in Lüdinghausen und im Kreis bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, aber in Nordrhein-Westfalen bei den Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohnungen.
- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung von 109,9 Quadratmetern ist in Lüdinghausen um fast 20 Prozent höher als im Land NRW und ähnlich hoch wie im Kreis Coesfeld. In der Stadt Münster beträgt die Fläche je Wohnung nur 85,7 Quadratmeter, da ein Viertel der Wohnungen nur 1 oder 2 Räume hat (Lüdinghausen: 11,8 Prozent). (Quelle: Zensus 2022)
- Die Wohnfläche pro Einwohnerin und Einwohner ist in Lüdinghausen mit knapp 46,0 Quadratmetern ähnlich hoch wie im Land NRW und im Kreis Coesfeld.

Ursächlich für diese Besonderheiten ist zum einen die ländliche Region und zum anderen das deutlich höhere Einkommensniveau in Lüdinghausen.

### **3.2 Bautätigkeit**

Die Zahl der in Lüdinghausen fertiggestellten Wohnungen schwankt relativ stark im Zeitablauf und auch in deren Struktur. Seit dem Jahr 2010 wurden in 887 Gebäuden (Wohn- und Nichtwohngebäude) 1.018 Wohnungen gebaut. Dies waren im Schnitt jährlich 63 Gebäude und 73 Wohnungen. Allein in Wohngebäuden (ohne Nicht-Wohngebäude) waren es seit 2010 durchschnittlich knapp 50 Gebäude mit fast 69 Wohnungen.

Die Lage im ländlichen Raum ist dafür verantwortlich, dass rund drei Viertel der Wohngebäude Einfamilienhäuser sind, während die Mehrfamilienhäuser nur einen Anteil von gut 10,0 Prozent haben. Gemessen an der Zahl der Wohnungen zeigt sich ein verändertes Bild, da es in Mehrfamilienhäuser mehr Wohnungen gibt. So wurden durchschnittlich 25 Wohnungen in Einfamilienhäuser als auch in Mehrfamilienhäuser gebaut.

Bei der Größe der Wohnungen dominieren Wohnungen mit überdurchschnittlich vielen Räumen. Nur ein Drittel der neu gebauten Wohnungen haben weniger als 3 Räume, hingegen rund 45,0 Prozent mehr als 5 Räume. Das führt dazu, dass in Lüdinghausen deutlich größere Wohnungen als in NRW gebaut wurden. Die Wohnfläche der Neubauten ist zudem in den letzten Jahren stetig angestiegen (Ausnahme: 2023).

---

Im Jahr 2023 wurden relativ wenige Einfamilienhäuser und dafür deutlich mehr Mehrfamilienhäuser gebaut. Dies führte dazu, dass der Anteil der Wohnung in Mehrfamilienhäusern außergewöhnlich hoch ausfiel. Die folgende Abbildung 6 zeigt die Entwicklung des Wohnungsbaus in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden.

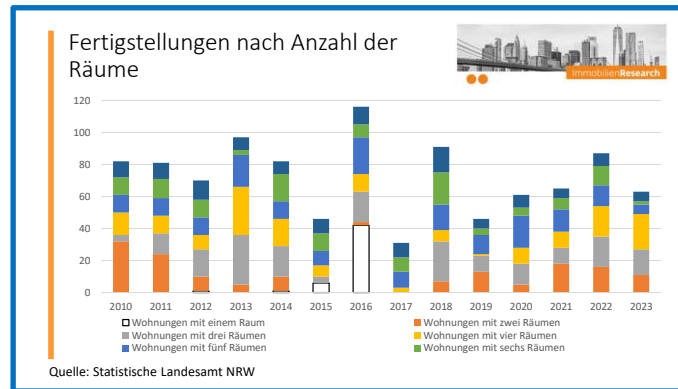


Abbildung 6: Bautätigkeit, Quelle: Statistische Landesamt, eigene Darstellung.

## 4 Nachfrageentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes wird auf der Nachfrageseite im Wesentlichen durch die demografische Entwicklung sowie die Wirtschafts- und Einkommenstrends bestimmt.

### 4.1 Bevölkerungs- und Haushaltstrends

#### 4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Lüdinghausen hatte Ende 2023 insgesamt 25.306 Einwohner und wuchs seit dem Jahr 2010 um rund 79 Personen oder 0,3 Prozent pro Jahr. Im längerfristigen Vergleich ist aber ein stetiger Rückgang des Zuwachses zu verzeichnen. Ursächlich für den Bevölkerungszuwachs ist bei einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine gleichzeitig höhere Nettozuwanderung. Es gab in den vergangenen Jahren jeweils mehr Todesfälle als Geburten, die aber durch die höhere Zuwanderung mehr als ausgeglichen werden konnten. Die Abbildung 7 zeigt die langfristige Entwicklung mit den jeweiligen Zensusergebnissen sowie die aktuelle Prognose des Statistischen Landesamtes.

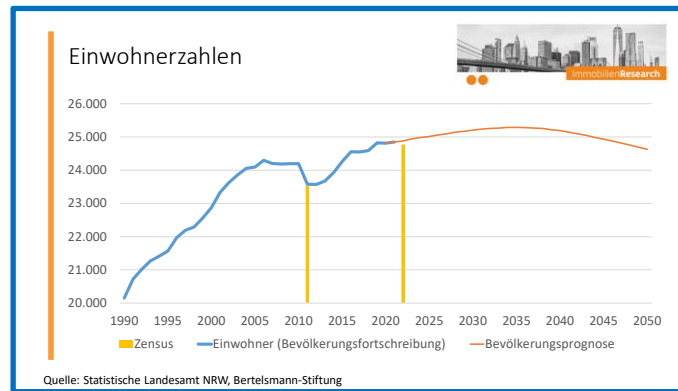


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung, Quelle: Statistische Landesamt, eigene Darstellung.

Nach dem Zensus gab es im Mai 2022 24.770 Einwohner, gegenüber dem Jahr 2011 bedeutete das aber einen Zuwachs von 1.226 Menschen oder 5,2 Prozent. Gleichzeitig waren das aber 360 Personen weniger als nach der jährlichen statistischen Bevölkerungsfortschreibung, somit wird auch die aktuelle Bevölkerungszahl und -prognose künftig revidiert werden.

Die Alterung der Bevölkerung zeigt sich auch in Lüdinghausen. Nach den Zensuserhebungen ist das Alter von 2011 um ungefähr 2,1 Jahre auf 44,6 Jahre angestiegen (zum Vergleich in NRW von 43,0 auf 43,9 Jahre). Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag im Jahr 2000 noch unter 40 Jahren und ist bis 2020 auf ungefähr 45 Jahren angestiegen. Generell stagniert bzw. nahm die Zahl und der Anteil der Menschen unter 50 Jahren ab. Insbesondere die Älteren in der Altersgruppe 65 bis 90 Jahre nahm hingegen zu. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung wird auch zukünftig mit einem weiteren Rückgang des natürlichen Saldos (weniger Geburten – mehr Todesfälle) gerechnet.

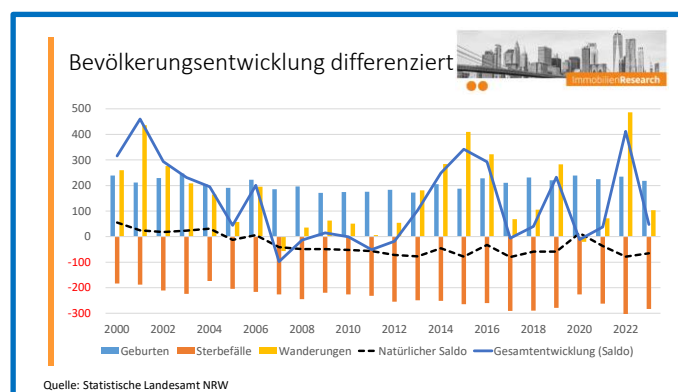


Abbildung 8: Differenzierte Bevölkerungsentwicklung, Quelle: Statistische Landesamt, eigene Darstellung.

Von der Migration (Binnen- und Außenwanderung) geht ein entscheidender Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auch auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt aus, die aus verschiedenen Regionen nach und von Lüdinghausen aus wanderten.

Bei den Wanderungen gibt es für Lüdinghausen regelmäßig einen positiven Wanderungssaldo, nur in zwei Jahren seit dem Jahr 2000 haben mehr Menschen Lüdinghausen verlassen als zugezogen sind. Seit 2010 kamen jährlich rund 1.250 Menschen nach Lüdinghausen und gleichzeitig zogen fast 1.100 Menschen fort. Die Zuwanderer waren dabei vor allen Dingen Ausländer und in der letzten Zeit besonders Menschen aus der

---

Ukraine. Die insgesamt hohen Wanderungen führen zu einer hohen Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt.

Die Nettozuwanderung im Jahr 2022 von 486 Menschen setzen sich aus 1.540 Zugezogenen und 1.054 Fortzügen zusammen. Aus dem Ausland kamen ein Drittel der Zuwanderer (516 Menschen) und davon 55 Prozent (284 Menschen) aus der Ukraine; der Rest (zwei Drittel) kam aus den anderen Regionen Deutschlands. Gleichzeitig gab es 206 Fortzüge in das Ausland. Insgesamt kamen so 83,0 Prozent der Nettozuwanderungen aus der Ukraine. Derartige Daten für Lüdinghausen aus anderen Jahren gibt es keine.

Diese Besonderheiten sind bei den Wanderungen für Lüdinghausen auffällig:

- Die Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen (Bildungswanderer) ist die einzige Altersgruppe, bei der mehr Menschen aus Lüdinghausen fort- als zuziehen. Bei den anderen Altersgruppen ist hingegen ein Netto-Zuzug festzustellen, der am stärksten bei den Familienwanderungen ausfällt. Bei den Älteren sind nur geringe Wanderungen gegeben.
- 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 erfolgen.
- Bei der Wanderung zwischen Lüdinghausen und Münster hat sich die Wanderungsrichtung gedreht. Während traditionell mehr Menschen nach Münster zogen (u. a. zum Studieren) 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.

#### 4.1.2 Haushaltsentwicklung

Für den Wohnungsmarkt stellen die Entwicklung der Haushaltszahlen und deren strukturellen Veränderungen die wichtigsten demografischen Größen dar, da die Haushalte die Nachfrager nach Wohnungen sind. Die steigende Haushaltszahl erklärt sich zum einen durch die gestiegene Personenzahl und zum anderen nahm die Anzahl der Haushaltsmitglieder ab.

Die Haushaltszahl hat seit der letzten Erhebung 2011 die Zahl von 9.810 auf 11.050 Haushalte (2022) deutlich zugenommen. Dies stellt einen Anstieg um 12,6 Prozent dar und liegt damit über das Einwohnerwachstum von 5,2 Prozent. Das Haushaltswachstum war leicht höher als im Kreis Coesfeld, aber fast doppelt so hoch wie in NRW (6,5 Prozent).

Die Zahl der Haushaltsmitglieder sank folglich in dem Zeitraum von 2,4 auf 2,24 Personen. Im Kreis Coesfeld war die Zahl leicht höher und im Durchschnitt des Landes NRW deutlich niedriger mit 2,06 Personen pro Haushalt.

Wichtige Größe für die Wohnungsnachfrage ist auch die Struktur der Haushalte. Danach nahm der die Zahl der Singlehaushalte um über 900 Haushalte deutlich zu, sodass sich deren Anteil um 5 Prozentpunkte erhöhte. Das erforderte mehr relativ kleine Wohnungen. Ebenso

---

stieg die Zahl der Haushalte mit zwei Personen um 500 Einheiten. Ungefähr gleich blieb die Zahl der Haushalte mit einer höheren Anzahl an Haushaltsmitgliedern, auch wenn deren Anteil zurückging.

Vom Typ der Haushalte kam es zu einer bundesweit typischen Verschiebung. So nahm der Anteil der Singlehaushalte zu und die der Ehepaare ab. Aufgrund des Bevölkerungswachstum nahmen zahlenmäßig die Singlehaushalte zu, aber auch die der Ehepaare, wenn auch mit einer geringeren Dynamik.

## 4.2 Wirtschafts- und Einkommensentwicklung

Die Bruttowertschöpfung als Indikator für die Wirtschaftsleistung innerhalb einer Kommune hat sich in Lüdinghausen in den letzten Jahren positiv entwickelt, auch wenn es immer wieder zu leichten Rückgängen kam (siehe Abbildung 9). Nach Wirtschaftsbereichen hatte die Land- und Forstwirtschaft einen sehr geringen Anteil, während der Dienstleistungssektor (öffentliche und private) die Wirtschaft dominierte.

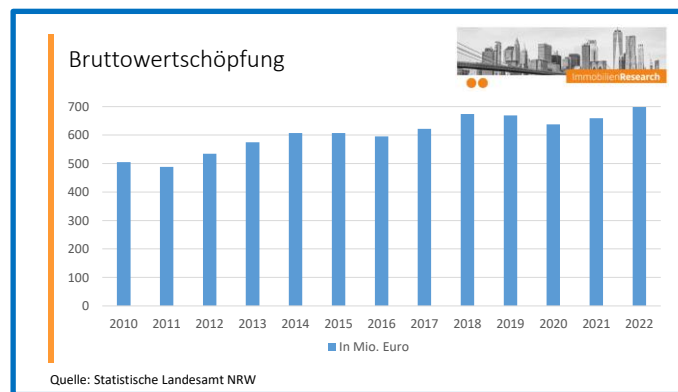


Abbildung 9: Bruttowertschöpfung, Quelle: Statistische Landesamt, eigene Darstellung.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwungs in Deutschland auch in Lüdinghausen gestiegen. Nach dem Wohnortkonzept – in Lüdinghausen lebende Beschäftigte – waren 10.254 Personen zum Jahresende 2022 beschäftigt. Damit gab es einen Anstieg um rund 19,0 Prozent gegenüber dem Jahresende 2010. Auch die Beschäftigten am Arbeitsort (in Lüdinghausen arbeitende Beschäftigte) ist um rund 26,9 Prozent gestiegen, jedoch waren es zum gleichen Zeitpunkt nur 7.626 Personen.

Daraus ergeben sich erhebliche Pendlerströme, die in den vergangenen Jahren noch deutlich angestiegen sind. So pendeln jeden Tag rund 8.352 Personen (2022) aus Lüdinghausen heraus, vornehmlich mit dem Ziel Münster. Gleichzeitig kommen täglich 5.627 Personen nach Lüdinghausen zur Arbeit. Die Differenz (Aus- minus Einpendler) ist in den vergangenen Jahren stark angestiegen, seit dem Jahr 2010 um mehr als 65 Prozent. Dies führt auch dazu, dass Lüdinghausen zu einer zunehmenden Schlafstadt wird.

Quelle	Höhe	Wachstum seit 2011	NRW
Lohn- und Einkommensteuerstatistik pro Steuerpflichtiger	50.817 Euro (2020)	20,8 Prozent (2012)	Höhe: 43.967 Euro Wachstum: 23,9 Prozent
Primäreinkommen pro Einwohner	32.891 Euro (2021)	19,0 Prozent (2011)	Höhe: 28.817 Euro Wachstum: 24,0 Prozent
Verfügbares Einkommen je Einwohner	27.406 Euro (2021)	19,0 Prozent (2011)	Höhe: 23.812 Euro Wachstum: 23,0 Prozent
Kaufkraft je Einwohner in Euro	30.619 Euro (2024)		/.
Kaufkraftindex (Deutschland = 100)	109,6	102,7 (Wert in 2011)	/.

Abbildung 10: Einkommenshöhe und -entwicklung, Quelle: Statistische Landesamt, eigene Darstellung.

Über die Höhe und die Entwicklung der Einkommen in Lüdinghausen existieren verschiedene Statistiken aus unterschiedlichen Quellen (siehe Abbildung 10). Da jeweils differenzierte Abgrenzung vorgenommen werden, gibt es unterschiedliche Vorgehensweisen und andere Ergebnisse. Beim jeweiligen Vergleich mit den Daten des Landes NRW zeigt sich aber, dass das Einkommensniveau in Lüdinghausen deutlich höher ausfällt. Jedoch ist das Wachstum der Einkommen im Land NRW durchschnittlich leicht höher.

## 5 Marktergebnisse

Die positive Bevölkerungsentwicklung und das relativ hohe Einkommensniveau spiegeln sich auch bei den wohnwirtschaftlichen Kennzahlen wider. Gleichzeitig wirkt sich die sehr attraktive Makrolage im eher ländlichen Münsterland vorteilhaft für den Wohnungsmarkt in Lüdinghausen aus.

### 5.1 Kaufpreise

Positive Rahmenbedingungen sind die Bevölkerungsentwicklung in Lüdinghausen und die hohen Haushaltseinkommen. Neben den LH-spezifischen Ursachen gibt es auch gesamtwirtschaftliche. Die Niedrigzinsen führten zu deutlich verbesserten Finanzierungsbedingungen und machten Immobilien attraktiv als Kapitalanlage und für den Bau.

Viele Haushalte, die aufgrund der niedrigen Zinsen sich vor wenigen Jahren noch Wohneigentum leisten konnten, sind dazu heute nicht mehr in der Lage. Während in der Niedrigzinsphase auch Normalverdiener potenzielle Bauherren und Käufer von Wohnimmobilien waren, ist heute der Hauskauf nur für überdurchschnittlich Verdienende möglich. Hinzu kommen die gestiegenen Kosten, die das Bauen in den letzten Jahren stark verteuerten. Dementsprechend ist die Nachfrage nach Wohneigentum eingebrochen. Nicht nur die Anzahl der Käufe ist deutlich zurückgegangen, auch die Kaufpreise stehen deutlich unter Druck.

#### 5.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat die aktuellen Daten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) im Grundstücksmarktbericht 2024

---

veröffentlicht. Traditionell werden aus Datenschutzgründen drei Jahre zusammen betrachtet: die Jahre 2021 bis 2023. In diesen Jahren gab es 58 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 620.000 Euro. Darüber hinaus wurden 18 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einer maximalen Grundstücksfläche von 500 Quadratmeter gehandelt. Der mittlere Gesamtkaufpreis liegt hier zwischen 370.000 und 400.000 Euro. Es werden aber keine Gesamtdurchschnittswerte und damit auch keine Zeitreihen veröffentlicht.

Die folgende Datenreihe stammt von der empirica regio 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 relativ 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 führen kann.

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 den Wachstumsregionen Deutschlands sind die Preise langfristig oftmals stärker angestiegen. Für 2023 wurde ein Anstieg bei den EZFH in Lüdinghausen festgestellt, der vor allem durch mehrere, relativ teure Objekte im Ortsteil Seppenrade verursacht wurde. Diese Objekte verursachen einen statistisch begründeten Anstieg. Jedoch gab es in Lüdinghausen wie auch auf anderen regionalen Märkten einen deutlicheren Preisrückgang von knapp 10 Prozent (siehe Abbildung 11).

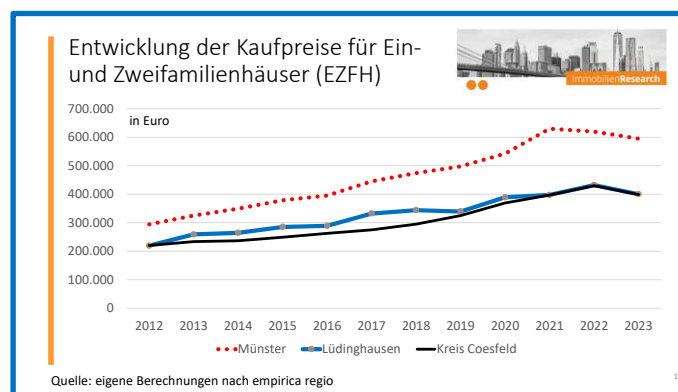


Abbildung 11: Kaufpreise für EZFH, Quelle: empirica regio, eigene Darstellung.

### 5.1.2 Eigentumswohnungen

Für den Wiederverkauf von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser (ETW) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Daten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Aufgrund der wenigen Kauffälle werden erneut drei Jahre zusammen betrachtet: die Jahre 2021 bis 2023. In diesen Jahren gab es 34 Kauffälle und die mittleren Gesamtkaufpreise lagen je nach Altersklasse des Baujahres zwischen 140.000 und 380.000 Euro. Es werden keine Gesamtdurchschnittswerte und damit auch keine Zeitreihen für Lüdinghausen veröffentlicht.



---

Nach Erhebung der empirica regio haben sich die Preise für Eigentumswohnungen seit 2012 in Lüdinghausen fast verdoppelt auf 3.244 Euro pro Quadratmeter, aber auch hier gab es starke Preissprünge. Die Preise lagen um fast 10,0 Prozent höher als im Kreisgebiet und deutlich unter denen in Münster.

### 5.1.3 Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Zur Beurteilung der Preisentwicklung werden weitere Indikatoren verwendet, die sich auf die Erschwinglichkeit, also dem Finanzierungspotenzial eines Ein- und Zweifamilienhauses beziehen. Bei der Berechnung werden jeweils Durchschnittswerte für das Einkommen und den Kaufpreis (empirica regio) angenommen. Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich in den letzten Jahren stark verschlechtert.

- Das erforderliche Eigenkapital für den Eigentumserwerb ist aufgrund der gestiegenen Preise deutlich angewachsen (Ausnahme: 2023). Es ist trotz des aktuellen Preisrückgangs fast 80,0 Prozent mehr Eigenkapital gegenüber 2012 für den Kauf eines Ein- und Zweifamilienhauses aufzubringen.
- Bei der Zinsausgabenquote wird das Verhältnis von Zinsen zum Haushaltseinkommen berechnet. Die Zinsausgabenquote hat sich gegenüber der Mitte des letzten Jahrzehnts ungefähr verdreifacht, das liegt vor allen Dingen an dem drastischen Zinsanstieg.
- 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 mit 10 Jahren Laufzeit und drei Prozent Tilgung) ausgegangen. Mitte der 2010er Jahre lag die Schuldendienstquote bei rund 20,0 Prozent und hat sich aufgrund des Preisanstiegs und vor allen Dingen aufgrund der höheren Zinsen ungefähr verdoppelt.

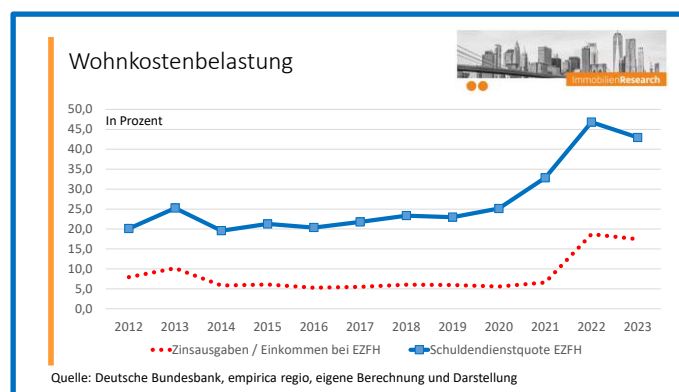


Abbildung 12: Zinsausgaben- und Schuldendienstquote, Quelle: Deutsche Bundesbank, empirica regio, eigene Berechnung und Darstellung.

## 5.2 Wohnungsmieten

Auf den Vermietungsmarkt haben sich die Veränderungen der Rahmenbedingungen deutlich negativ ausgewirkt, es suchen nun mehr Haushalte Mietwohnungen statt Eigentum. Aufgrund der höheren Nachfrage sind die Mieten stärker als die Kaufpreise angestiegen. Über die Miethöhe und -entwicklung liegen verschiedene Ausarbeitungen vor, die sich sowohl hinsichtlich der Datenquelle als auch der Vorgehensweise unterscheiden.



---

### 5.2.1 Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld veröffentlicht die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat). Diese beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermietern zum Stand 09/2022 für nicht preisgebundene Wohnungen. 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 5,80 Euro pro Quadratmeter (große, alte Wohnung im unteren Segment) und bis zu 10,05 Euro für eine kleine Wohnung, die erst in den letzten Jahren fertiggestellt wurde. In dem Bericht für 2020 betrug die Spanne noch 4,35 Euro bis 8,00 Euro pro Quadratmeter und weist damit eine sehr hohe Steigerung auf.

### 5.2.2 Zensus 2022

Die einzige offizielle Statistik über die Miethöhe in Deutschland stammt vom Zensus 2022. Dabei werden die Ist-Mieten als monatliche Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter ermittelt. Die Berechnung erfolgt für vermietete Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Mietfrei überlassene Wohnungen werden aus der Berechnung ausgeschlossen.

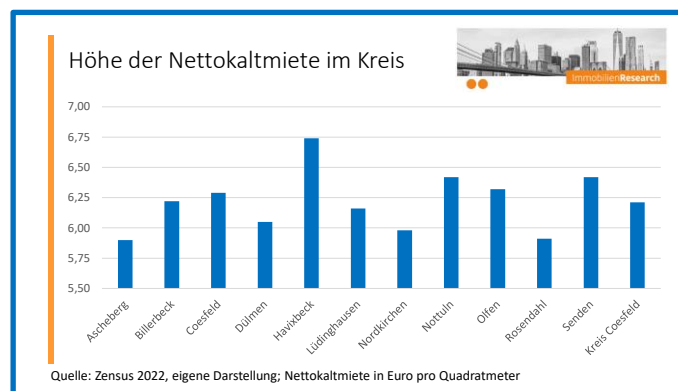


Abbildung 13: Miethöhe im Kreis Coesfeld, Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung.

Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter betrug in Lüdinghausen 6,16 Euro und lag damit leicht unterhalb der Durchschnittsmiete im Kreis Coesfeld (6,21 Euro). Die höchste Miete im Kreisgebiet wird in Havixbeck bezahlt, aber auch in Senden, Olfen und Coesfeld lag die Miete höher. Niedriger war sie hingegen in Dülmen, Nordkirchen und Ascheberg (mit 5,90 Euro niedrigste Miete im Kreisgebiet). Die Nettokaltmiete in Münster lag mit 8,71 Euro um mehr als 40 Prozent oberhalb des Niveaus von Lüdinghausen.

Bei den Mieten ist eine erhebliche Spreizung festzustellen. Bei gut 10,0 Prozent der Wohnungen betrug die Miete netto-kalt weniger als 4,00 Euro. Rund 51,0 Prozent der Mieten lagen unterhalb des Niveaus von 6,00 Euro. Über 8,00 Euro Nettokaltmiete lagen nur gut 12,0 Prozent der Haushalte und bei immerhin drei Wohnungen war sogar eine Miete von mehr als 20,00 Euro pro Quadratmeter (netto-kalt) zu zahlen.

### 5.2.3 empirica regio / VALUE Marktdaten

Die von empirica regio (VALUE Marktdaten) veröffentlichten Daten über die Entwicklung der Mieten stammen aus einer umfangreichen Sammlung aufbereiteter Immobilienmarktdaten

---

aus vielen Quellen (Online und Printmedien). Es handelt sich um Angebotsdaten und nicht um die tatsächlich vereinbarten. Weiterhin sind es Neuvertragsmieten und keine (langjährigen) Bestandsmieten wie z. B. beim Zensus. Es werden sowohl die neuen Mieten von bestehenden und neugebauten Wohnungen berücksichtigt, sodass sich ein Teil der Differenz zu den Zensusdaten (Ist-Miete) erklären lässt.

Nach den Daten der empirica regio sind die Angebotsmieten seit 2012 um 49,0 Prozent auf durchschnittlich 8,37 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, auch in den letzten 5 Jahren stiegen die Mieten um rund 27,0 Prozent. Die Wohnungsmiete lag auf einem Niveau mit der im Durchschnitt des Kreises Coesfeld und hat sich auch ebenso entwickelt. In Münster sind Mieten mit 12,00 Euro (2023) deutlich höher, haben sich aber im Zeitablauf ähnlich entwickelt.

Aufgrund der Zinswende hat sich die Nachfrage auf dem gesamten Wohnungsmarkt gedreht. Es werden weniger Eigentumsobjekte nachgefragt, da vielfach diese aufgrund der Finanzierungsbelastung nicht mehr erschwinglich sind. Dagegen stieg entsprechend die Nachfrage nach Mietwohnungen.

### **5.3 Leerstände**

Offizielle Daten zur Leerstandsituation im Wohnungsbestand wurden nur im Rahmen des Zensus 2011 und 2022 erhoben, die Daten werden nicht jährlich fortgeschrieben. Privatwirtschaftliche Quelle mit weiteren Daten sind nicht verfügbar.

Die leerstehenden Wohnungen haben sich im Zeitablauf zahlenmäßig nur unwesentlich verändert. Der Leerstand betrug 2011 255 Wohnungen und 277 im Jahr 2022. Die Leerstandsquote war damit relativ konstant bei rund 2,4 Prozent. Die lokale Leerstandsquote ist im Vergleich zum NRW-Schnitt (3,3 Prozent) und auch im bundesdeutschen Vergleich (4,3 Prozent) eher niedrig. Münster weist eine Quote von 1,98 Prozent, was auf eine deutlich höhere Wohnungsknappheit hinweist.

Weitere Informationen über die Leerstände liegen nur für das Jahr 2022 (Zensus) vor. Differenziert nach der Dauer des Leerstandes steht in Lüdinghausen fast die Hälfte der Wohnung (45,0 Prozent) länger als ein Jahr leer, aber auch ein Viertel der Wohnung seit weniger als drei Monaten leer.

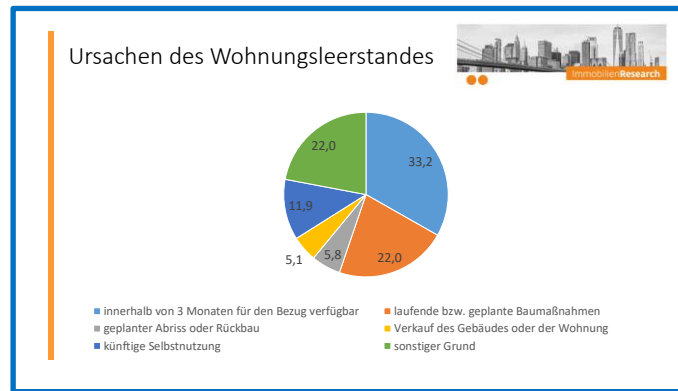


Abbildung 14: Ursachen des Leerstands, Quelle: Statistische Landesamt, eigene Darstellung.

Eine wesentliche Ursache für den Leerstand ist die kurzfristige Fluktuation, ungefähr ein Drittel der Wohnungen ist innerhalb von 3 Monaten für den Bezug wieder verfügbar. Weitere wichtigere Gründe für einen Leerstand sind z. B. laufende bzw. geplante Baumaßnahmen. Auch wird von den Vermietern bei gut 10,0 Prozent der Wohnung eine künftige Selbstnutzung geplant und damit keine Vermietung mehr.

Durch den Ukrainekrieg hat sich die Leerstandssituationen vermutlich verschlechtert. Es gibt aber keine genauen Daten über die aktuelle Leerstände und Leerstandsquoten. Bundesweit wird davon ausgegangen, dass allein im Jahr 2022 die Leerstände um gut 10,0 Prozent zurückgegangen sind.

## 6 Spezielle Wohnungsmärkte

### 6.1 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 (ab 65 Jahre) und Hochbetagter (ab 80 bzw. 85 Jahre). Für die älteren Menschen ist ein Wohnungsangebot vorzuhalten, das den Bedürfnissen dieses Personenkreises entspricht. Der Bedarf an altengerechtem, barrierefreiem, barrierearmen oder barriere reduzierten Wohnen wird steigen. Da diese Angebote gleichzeitig zusätzliche Optionen bieten, Pflegebedürftigkeit für bestimmte Bedarfslagen zu kompensieren, gibt es seit Jahren umfangreiche Förderangebote.

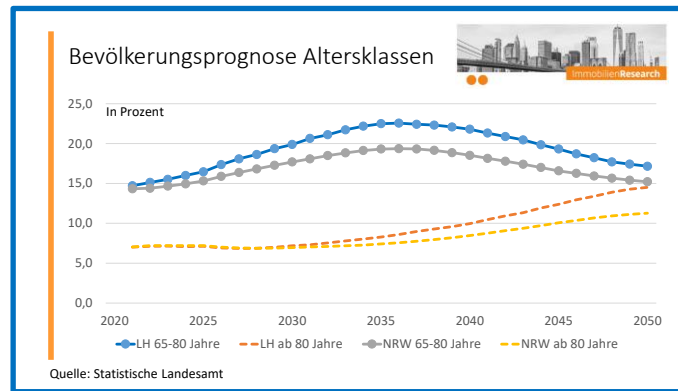


Abbildung 15: Ältere Bevölkerung in Lüdinghausen, Quelle: Statistische Landesamt, eigene Darstellung.

Wie Abbildung 15 zeigt nimmt die Zahl der Menschen im Alter von 65 bis 80 Jahren von ca. 3.700 bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts deutlich zu, danach aber auch wieder ab. Der Anteil dieser Altersgruppe steigt von knapp 15 Prozent auf gut 22 Prozent, und danach auch wieder zu senken. Die Ursache dafür sind die zunehmenden Sterbefälle bei den Babyboomern. Bei den Hochbetagten hingegen ist die Anzahl als auch der Anteil stetig steigend, wobei es bei beiden Indikatoren zu einer Verdopplung kommt. Diese Entwicklung ist auch in NRW bei beiden Altersgruppen gegeben, wenn auch auf einem etwas niedrigeren Niveau.

In Lüdinghausen leben 2.762 Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen/Senioren und somit 21,0 Prozent aller Haushalte, die in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben. Weiterhin gibt es 1.031 Haushalte von Seniorinnen/Senioren zusammen mit Jüngeren (9,3 Prozent). Die Mehrheit sind hingegen Haushalte ohne Seniorinnen/Senioren, die im Vergleich zum Jahr 2011 gewachsen sind, aber Anteile verloren haben.

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 bzw. -freie Wohnung werden auch heute schon vielfach bei Neubauten („Komfort“) berücksichtigt.

Die wachsende Anzahl an älteren Menschen – insbesondere Hochbetagten – bis Mitte des nächsten Jahrzehnts erfordert eine höhere Anzahl an altengerechten Wohnungen. In Lüdinghausen relativiert sich der Bedarf durch die hohe Eigentumsquote und dem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, so dass die Nachfrage nach altengerechten Mietwohnungen nicht in dem Ausmaß ansteigen, aber sehr wohl deutlich zunehmen wird.

## 6.2 Öffentlich geförderter Wohnraum

### 6.2.1 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 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung zurück. 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.

Im Jahr 2022 umfasste der mit Landesmitteln geförderte Wohnungsbestand („Sozialwohnungen“) in Lüdinghausen 442 Wohnungen, davon 361 Mietwohnungen und 81 Wohnungen als selbstgenutztes Wohneigentum. In den letzten zehn Jahren ist der Bestand der Wohnungen in der Bindung insgesamt deutlich geschrumpft. Aktuell liegt der Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtbestand bei 4,0 Prozent nach 6,4 Prozent im Jahr 2011. Die negative Entwicklung einschließlich deren Fortsetzung zeigt sich in Abbildung 16.

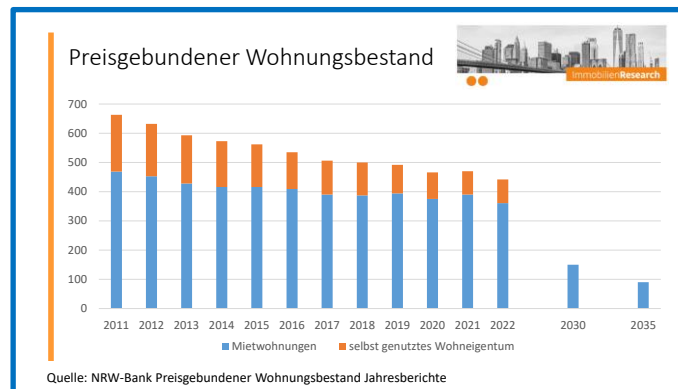


Abbildung 16: Preisgebundener Wohnungsbestand, Quelle: NRW.Bank, eigene Darstellung.

Der Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen ist im Kreis Coesfeld im Jahr 2022 doppelt so hoch wie im NRW-Schnitt (Gemeindedaten liegen nicht vor).

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. Die Prognose geht davon aus, dass bis zum Jahr 2030 nur noch 150 Wohnungen in Lüdinghausen preisgebunden sind. In den letzten Jahren haben sich selbst die negativen Prognosedaten noch weiter verschlechtert.

Bei der Modellrechnung werden neben dem Bestand an preisgebundenen Wohnungen zum Jahresende 2022 bewilligte, aber aktuell noch nicht fertiggestellte Wohnungen berücksichtigt. Neue preisgebundene Wohnungen, die bis 2030 entstehen, werden in der Modellrechnung nicht berücksichtigt, somit ist die Prognose sicherlich unvollständig. Es ist außerdem zu beachten, dass es auch einen Wohnungsbestand in Lüdinghausen gibt, der zu relativ niedrigen Mieten angeboten wird. 10,1 Prozent der Wohnungen (572 Wohnungen) wurden 2022 zu einer Nettokaltmiete von unter 4,00 Euro/Quadratmeter vermietet.

### 6.2.2 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.

### 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.

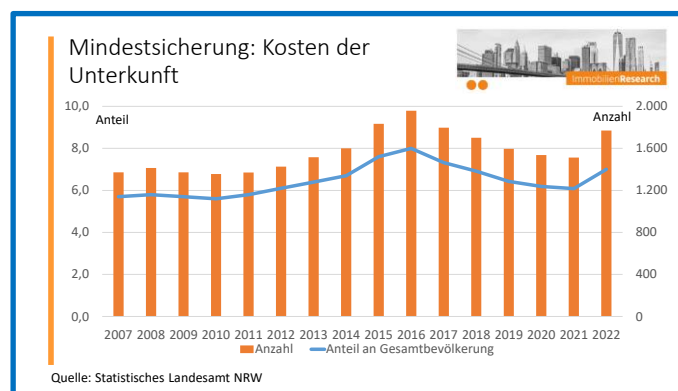


Abbildung 17: Mindestsicherungsquote, Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung.

Die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger dieser Sozialleistungen war seit einigen Jahren rückläufig, aber ist im Jahr 2022 wieder deutlich angestiegen (u. a. Ukraine-Migration). Im Jahr 2022 gab es nach der amtlichen Statistik 1.770 Personen, die soziale Mindestsicherungsleistungen empfangen; das war ein Anteil von 7,0 Prozent an der Gesamtbevölkerung.

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 bis zum Jahr 2022 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 10,0 Prozent. Im Kreis Coesfeld wies Lüdinghausen über den gesamten Zeitraum dagegen einen relativ hohen Wert auf.

---

## 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. Bürgergeld 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.

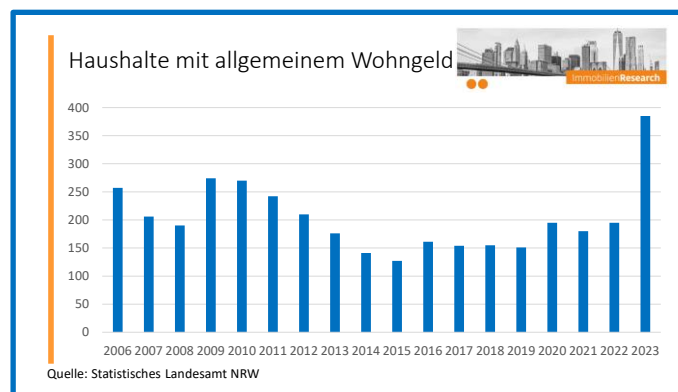


Abbildung 18: Haushalte mit allgemeinem Wohngeld, Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung.

Die Zahl der Wohngeldbeziehenden Haushalte in Lüdinghausen hat sich im Jahr 2023 fast verdoppelt, in den Jahren zuvor war sie dagegen weitgehend stabil. Die Entwicklung wird stark durch politische Regelungen mitbestimmt, so z. B. durch die Wohngeldnovelle 2016 und am 1. Januar 2023 trat die Wohngeld-Plus-Reform in Kraft. Deutschlandweit hat sich die Anzahl der Wohngeldhaushalte ungefähr verdreifacht und zudem wird die Höhe des Wohngeldes für die bisher Beziehenden im Durchschnitt verdoppelt.

Der durchschnittliche monatliche Anspruch auf Wohngeld ist von 137 Euro im Jahr 2010 zunächst leicht gesunken. Im Jahr 2016 und dann 2023 kam es durch die Reformen zu einem sprunghaften Anstieg des Wohngelds.

## 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.

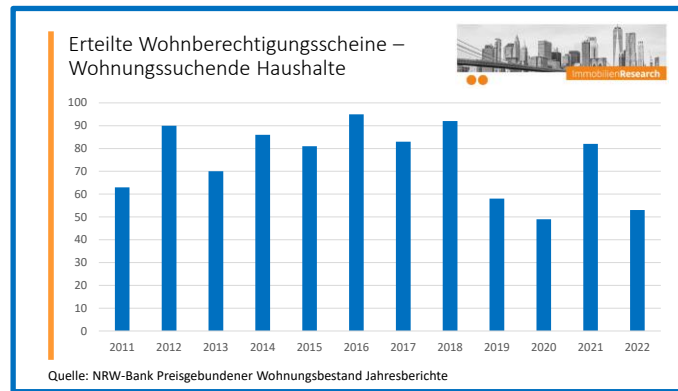


Abbildung 19: Erteilte Wohnberechtigungsscheine, Quelle: NRW.Bank, eigene Darstellung.

In den vergangenen Jahren hat es eine recht volatile Entwicklung gegeben, 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 2022 eine geringe Quote: den 53 wohnungssuchenden Haushalten (mit WBS) standen 361 geförderte Mietwohnungen zur Verfügung.

## 7 Prognose

Immobilienökonomische Prognosen zum Wohnungsmarkt sind immer mit Unsicherheiten behaftet, da es eine Vielzahl von Einflussfaktoren auf der Angebots- und Nachfrageseite gibt. Insbesondere Veränderung der Rahmenbedingungen wie die drastischen Zinserhöhungen führten zu deutlichen Änderungen der Marktbedingungen und deren Ergebnisse. Seit dem Jahr 2022 kam es durch die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine zu weiteren Marktverwerfungen. Somit sind Prognosen über die zukünftige Entwicklung deutlich unsicherer geworden.



---

## Exkurs

Alle Jahre wieder erscheint eine von der WohnBau Westmünsterland und der Sparkasse finanzierte Studie vom Pestel-Institut. Und immer wieder wird einerseits der aktuelle Mangel an Wohnungen und andererseits ein wachsender Bedarf für die Zukunft beklagt.

Typischerweise sind trotz viel Text und vieler Grafiken die Ergebnisse nur schwer nachvollziehbar.

Zwei wesentliche Kritikpunkte

- Nach dem Zensus 2022 stand jedem Haushalt in Lüdinghausen eine Wohnung zur Verfügung, sodass jeder Haushalt über mindestens eine Wohnung verfügen konnte. Gleichzeitig standen 277 Wohnungen oder 2,4 Prozent leer. Es stellt sich von daher die Frage, wo aktuell die 600 Haushalte leben, für die eine Wohnung in Lüdinghausen fehlen soll.
- Die Studie stützt sich auf veraltete Daten. So gibt es laut Zensus 360 Personen weniger als in der Bevölkerungsfortschreibung, damit wäre die Nachfrage zu hoch eingeschätzt. Gleichzeitig gibt es laut Zensus 11.576 Wohnungen in Lüdinghausen und nicht wie in der Fortschreibung 11.206, somit fällt das Angebot höher aus. Damit müsste der Bedarf selbst in dieser Rechnung drastisch reduziert werden.

### 7.1 Aktueller Wohnungsbedarf

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Mai 2022 (Zensus) war nicht durch eine ausgeprägte Wohnungsknappheit bzw. hohe Wohnungsdefizite geprägt. Zum einen kam es zwischen den Jahren 2011 und 2022 (Zensuserhebungen) zu einer gleichgewichtigen Entwicklung beim Angebot (Bestandsentwicklung) und der Nachfrage (Haushalte). Der Zunahme der Nachfrage um 1.240 Haushalten stand ein Wachstum des Bestandes um 1.247 Wohnungen gegenüber. Zum anderen stand jedem Haushalt (11.050 Haushalte) eine Wohnung (11.576 Wohnungen) zur Verfügung.

Bei dem aktuellen Wohnungsbedarf ist zum einen zu beachten, dass es ein ausreichendes Angebot bzw. Leerstand an Wohnungen gibt, die den Haushalten bei einer Wohnungssuche zur Verfügung stehen. Ein derart kurzfristiger Leerstand entsteht durch einen normalen Mieterwechsel und ermöglicht damit die Flexibilität und Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes. In der immobilienökonomischen Literatur wird eine Zielgröße von 2,5 bis 3,0 Prozent angegeben. Bei einer Leerstandsquote von 2,4 Prozent in Lüdinghausen (Zensus 2022) sollte die Fluktuationsreserve leicht erhöht werden, um die Situation der Nachfrage nach Mietwohnung zu verbessern. Bei einer anzustrebenden Leerstandsquote von bis zu 3 Prozent wäre es angebracht, kurzfristig gut 50 Wohnungen – vor allem in Mehrfamilienhäusern – zu bauen.

Zum anderen sind die Auswirkungen des Angriffskrieges Russlands auf den Wohnungsmarkt einzubeziehen. Die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine sind auch teilweise zu Nachfragern auf dem lokalen Wohnungsmarkt geworden. In den Bevölkerungs- und Haushaltszahlen des Zensus 2022 sind die Flüchtlinge größtenteils noch nicht berücksichtigt.

---

## 7.2 Langfristiger Wohnungsbedarf

Der langfristige Wohnungsbedarf wird wesentlich bestimmt durch die Veränderung der Haushaltszahlen. Aber auch die Wohnungsabgänge sind zu berücksichtigen ebenso wie der Erhalt einer Fluktuationsreserve. Die Wohnungsabgänge ergeben sich als Ersatzbedarf für zum Teil abgerissene Gebäude und Wohnungen. Aufgrund der bundesdeutschen Vergleichszahlen ist davon auszugehen, dass jährlich ungefähr 5 Wohnungen als Ersatz benötigt werden. Die Fluktuationsreserve sollte auf einem Niveau von 3 Prozent verharren, um die Funktionsweise des Wohnungsmarktes zu gewährleisten.

Wichtigste Einflussgröße für den zukünftigen Wohnungsbedarf ist die Entwicklung der Haushaltszahlen. Über deren zukünftige Entwicklung gibt es keine Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes. Von daher wird hier eine Prognose aufgrund der vor der Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden des Statistischen Landesamtes als Ausgangsbasis genommen. Daraus wird die Haushaltsprognose gewonnen, die mit Hilfe der amtlichen Zahl der Haushaltsmitglieder aus dem Zensus fortgeschrieben wird.

Nach der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnung steigt die Bevölkerung von 2020 bis zum Jahr 2035 um rund 1,9 Prozent an. Dies ist ein Anstieg um gut 475 Personen. Zum Vergleich: Nach dem Zensus betrug der Anstieg von 2011 bis 2022 1.226 Personen oder 5,2 Prozent.

Zur Ermittlung des Bedarfs wird angenommen, dass jeder Haushalt über eine Wohnung verfügen soll. Demnach steigt die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2035 um knapp 550 oder durchschnittlich 50 Haushalte pro Jahr. Das stellt auch dann entsprechend den langfristigen Wohnungsbedarf aufgrund der demografischen Trends dar.

Zusammen ergibt dies aufgrund der neuen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose einen gesamten Wohnungsbedarf (Abriss und Haushaltszuwachs) von jährlich rund 55 Wohnungen. Wie die Abbildung zeigt, nimmt der Wohnungsbedarf im Prognosezeitraum ab.

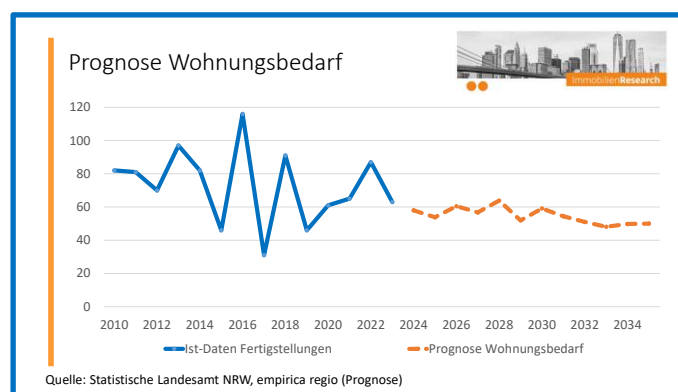


Abbildung 20: Wohnungsmarktprognose, Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung.

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 der Haushalte oder Lebensstil, aber auch von der Region beeinflusst. Aufgrund des Zinsanstiegs gibt es eine Verschiebung des Bedarfs hin zu Wohnung in Mehrfamilienhäusern.

---

## 8 Handlungsempfehlungen

### I. Bedarf

- Kurzfristig besteht ein eher geringer Nachholbedarf an Wohnungen zur Erhöhung der Fluktuationsreserve.
- Langfristiger Bedarf an Wohnungen aufgrund des Haushaltswachstums und als Ersatzbedarf: jährlich 55 Wohnungen mit abnehmender Tendenz.

### II. Bauland

- Weiteres Bauland (neue Baugebiete, Nachverdichtungsflächen) für langfristigen Bedarf an Wohnungen wird benötigt.
- Aufbau eines Nachverdichtungsregisters, um Potenziale zu erfassen.

### III. Grundstücke

- Umfassende Kosten-Nutzen-Analyse sollte zur Bestimmung der Höhe der Grundstückspreise durchgeführt werden.

### IV. Objektarten

- Es gibt weiterhin einen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäuser, aber der Anteil der Mehrfamilienhäuser sollte steigen.

### V. Altersgerechtes Wohnen

- Aufgrund der Alterung der Bevölkerung steigt der Bedarf an altengerechten Wohnungen. Es gibt aber zum einen sehr unterschiedliche Anforderungen älterer Menschen und zum anderen wird in Neubauten auf diesen Komfort bereits Wert gelegt.

### VI. Öffentlich geförderter Wohnraum

- Es sollte ein Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei den Neubauten von Mehrfamilienhäusern festgelegt werden.

---

Datenstand: November 2024<sup>6</sup>

## Autor

Günter Vornholz war 25 Jahre bei der Norddeutschen Landesbank (Abt. Volkswirtschaft) und deren Tochterunternehmen Deutsche Hypo (Leiter Immobilien Research) sowie als Professor für Immobilienökonomie in Bochum (EBZ Business School) tätig. Er hat mehrere Lehr- und Fachbücher und Artikel über Immobilienökonomie geschrieben. Prof. Vornholz ist heute Leiter der „ImmobilienResearch Vornholz GmbH“ in Lüdinghausen.

## Impressum

ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Telgengarten 32, 59348 Lüdinghausen  
Geschäftsführender Gesellschafter: Prof. Dr. Günter Vornholz  
Tel.: +49 (0)151 – 5982 4662, [www.immobilienresearch-vornholz.de](http://www.immobilienresearch-vornholz.de)  
Sitz der Gesellschaft: Lüdinghausen | Handelsregister: Amtsgericht Coesfeld HRB 20748  
Steuernummer: 333 / 5969 / 1623 | Umsatz Steuer ID: DE355400031

## Disclaimer

Diese Veröffentlichung enthält lediglich Informationen allgemeiner Natur. Diese Informationen wurden nach bestem Wissen auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Es werden keine Garantien, Zusicherungen oder anderweitige, rechtsverbindliche Aussagen zu den in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen gegeben bzw. getroffen.

Lüdinghausen, November 2024

© ImmobilienResearch Vornholz GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

---

<sup>6</sup> Die Ausführungen dieser Studie richten sich gleichberechtigt an alle Menschen. Die Verwendung männlicher Artikel und Bezeichnungen für Personen, Funktionen etc. dient allein dem Ziel, den Lesefluss zu erleichtern und zu verbessern.