

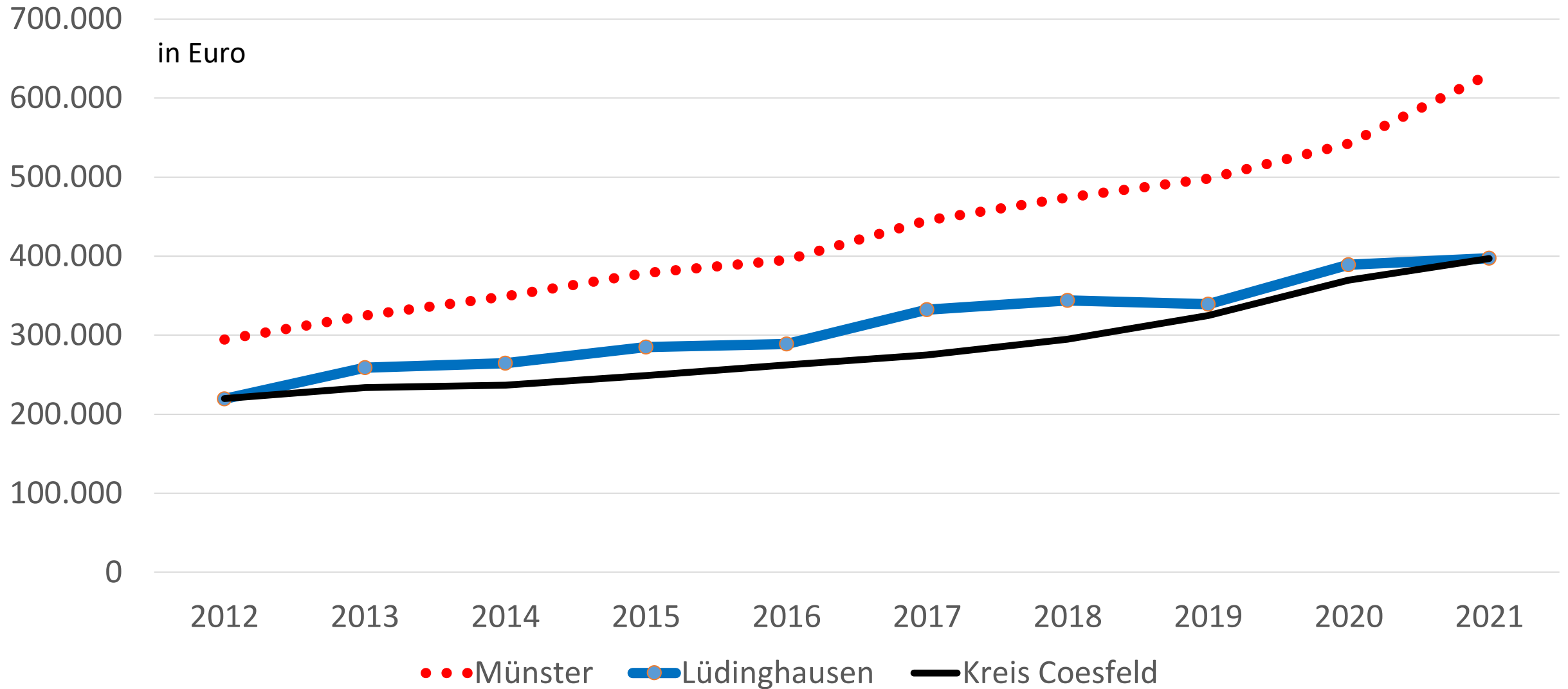
Wohnungsmarktbericht Lüdinghausen 2022 – Update

Ausschusssitzung am 22. September 2022

Prof. Dr. Günter Vornholz

Lüdinghausen – Bochum, EBZ Business School

Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



Kauf von Ein- und Zweifamilienhäuser

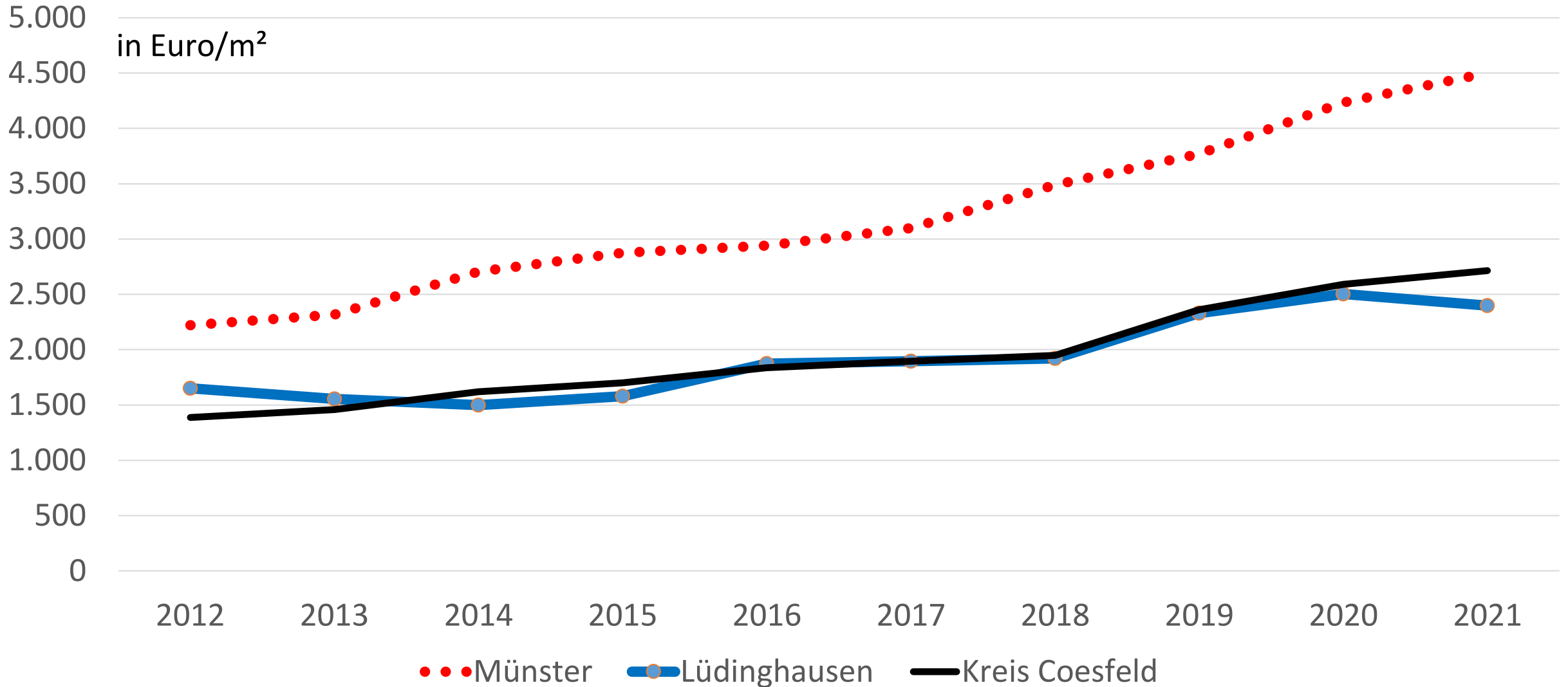
- Kaufpreisentwicklung im Jahr 2021
 - Anstieg um 2,2 Prozent
 - recht geringer Preisanstieg im regionalen Vergleich
- Längerfristige Preisentwicklung
 - schwächere Entwicklung als im regionalen oder bundesweiten Vergleich
- Zinswende verändert Rahmenbedingungen fundamental

Auswirkungen der gestiegenen Zinsen

Annahme: Hauskauf/-bau von 500.000 Euro; Finanzierung 80 Prozent Fremdkapital

	Variante 1 Situation 2021	Variante 2 heute	Variante 3 heute alternativ
Zinssatz p.a.	1 %	4 %	4 %
anfängliche Tilgung	4 %	1 %	4 %
Monatliche Rate / Annuität jährlich	1.666 Euro 20.000 Euro	1.666 Euro 20.000 Euro	2.666 Euro 32.000 Euro
gesamte Zinszahlungen	46.000 Euro	406.000 Euro	155.000 Euro
schuldenfrei nach	22 Jahre	41 Jahre	18 Jahre

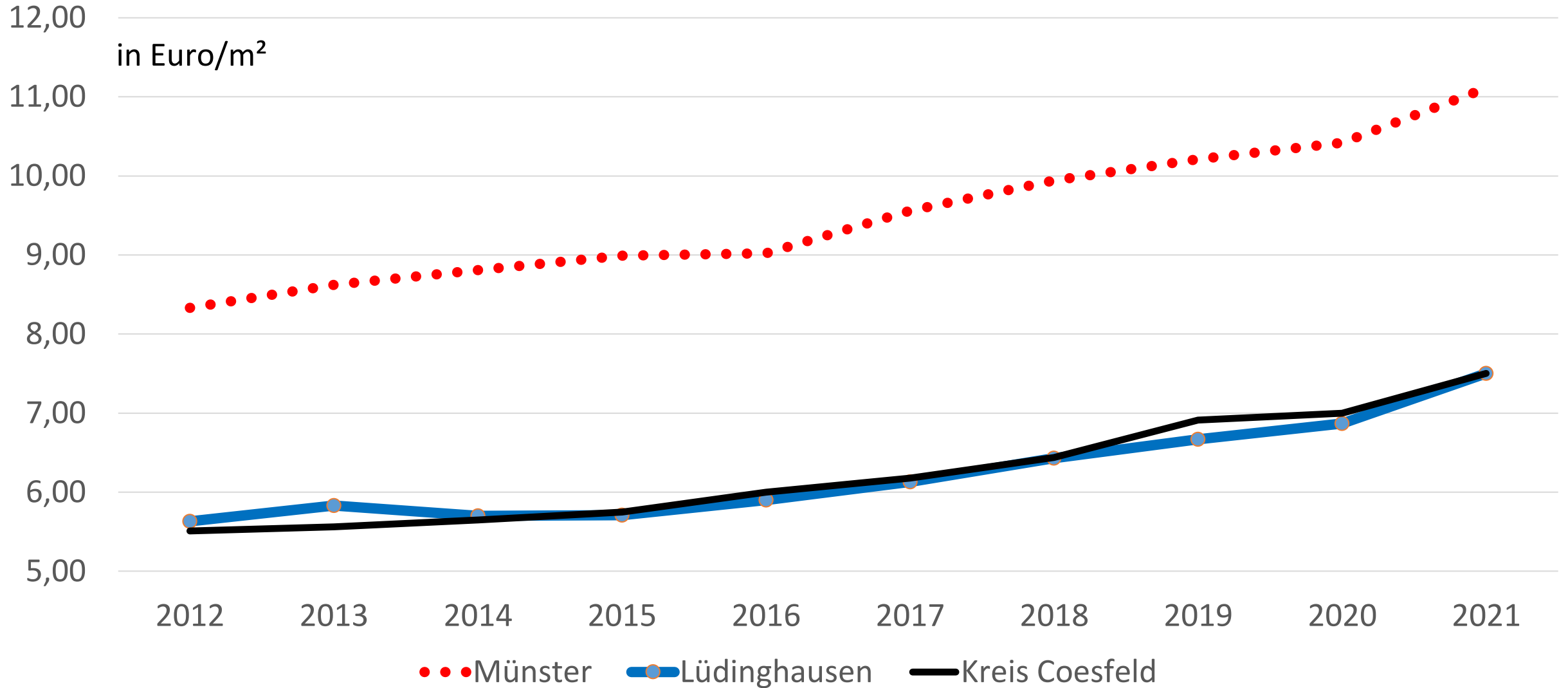
Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW)



Kauf von Eigentumswohnungen

- Kaufpreisentwicklung im Jahr 2021
 - Preisrückgang um mehr als 4 Prozent
 - sehr außergewöhnlich im regionalen Vergleich
 - Allgemein starke Schwankungen im jeweiligen Vorjahresvergleich
- Längerfristige Preisentwicklung
 - geringster Preisanstieg im Vergleich (Münster oder Kreisgebiet oder Deutschland)
- Erklärung
 - Kleines Marktsegment – wenig Nachfrage

Entwicklung der Mieten



- Mietentwicklung im Jahr 2021
 - Mietanstieg beträgt 9,9 %
 - Mietsteigerungen haben sich im Vorjahresvergleich verdreifacht
 - Mietanstieg weit höher als im Vergleich zum Kreis, Münster oder Deutschland
- Längerfristige Mietentwicklung
 - Mieten sind leicht stärker als im Umland gestiegen
- Vermieter haben die Marktsituation genutzt, um die Mieten deutlich zu erhöhen

Perspektiven

Kurzfristiger Ausblick

1. Andere volkswirtschaftliche Randbedingungen

- Baukostenanstieg und Lieferengpässe
- Fachkräftemangel
- massiver Zinsanstieg

2. Wohnungsknappheit kurzfristig allein in Lüdinghausen nicht lösbar

- Knappheit, die kurzfristig nicht lösbar ist
- Wanderungen, insbesondere mit Münster

Langfristige Perspektiven

Neue Rahmenbedingungen

1. Neue Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes

- Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2035, danach Schrumpfung
- Rückgang im Vergleich nicht so stark wie in NRW und Deutschland

2. Neue Prognose für die Entwicklung öffentlich geförderten Wohnraums der NRW-Bank

- Stärkerer Auslauf von Bindungsfristen

Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen

- Keine neuen Wohngebiete ausweisen (nach Aabach)
 - Deutlich geringerer Bevölkerungsanstieg erwartet; ab 2035 Schrumpfung der Bevölkerungszahl
 - Ökologische Bedenken – Nachhaltigkeit
 - Finanzielle Belastung der städtischen Haushalte
- Mehr Mehrfamilienhäuser in geplanten Baugebieten ausweisen
 - Unterschiedliche Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten
- Struktur der Mehrfamilienhäuser
 - Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum steigt in den nächsten Jahren deutlich an; aktuell befriedigend im NRW-Vergleich