

Wohnungsmarktanalyse

Gut Wohnen im Münsterland

- Eine Macher Region braucht neue Wohnungen -

Uwe Schramm

WohnBau Westmünsterland eG



Kreis Coesfeld

Ausschuss

für Mobilität, Kreisentwicklung und Infrastruktur





/ Seit mehr als **110** Jahren Immobilienentwicklung und–verwaltung

/ Betreuung von: **4.649** eigenen  und
1.015 fremdverwalteten
Wohnungen + Gewerbe

/  in den Kreisen

/ Borken

/ Coesfeld

/ Steinfurt

/ Warendorf

/ Unna

/  **6** Kundencenter im Münsterland

/ Bilanzsumme: **326.000.000 €**

/ Neubaufertigstellungen

(2015 -2022) : **810** Wohnungen

- davon **öffentlich gefördert: 441 WE**



Ein kurzer **Blick** auf die **Datengrundlage**

- / Umfangreiche Pestel-Wohnungsmarktanalyse zum Stichtag **31.12.2017** (Veröffentlichung 2019)
- / Fortschreibung mit „kleinen Bordmitteln“ zum Stichtag **31.12.2021**
 - Konzentriert auf / Bevölkerungsentwicklung
 - / Wohnungsbestand
 - / Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
 - / Wohnungsdefizit/-Überhang
- / Weitere Fortschreibung aufgrund des Ukraine-Krieges zum Stichtag **31.12.2022**

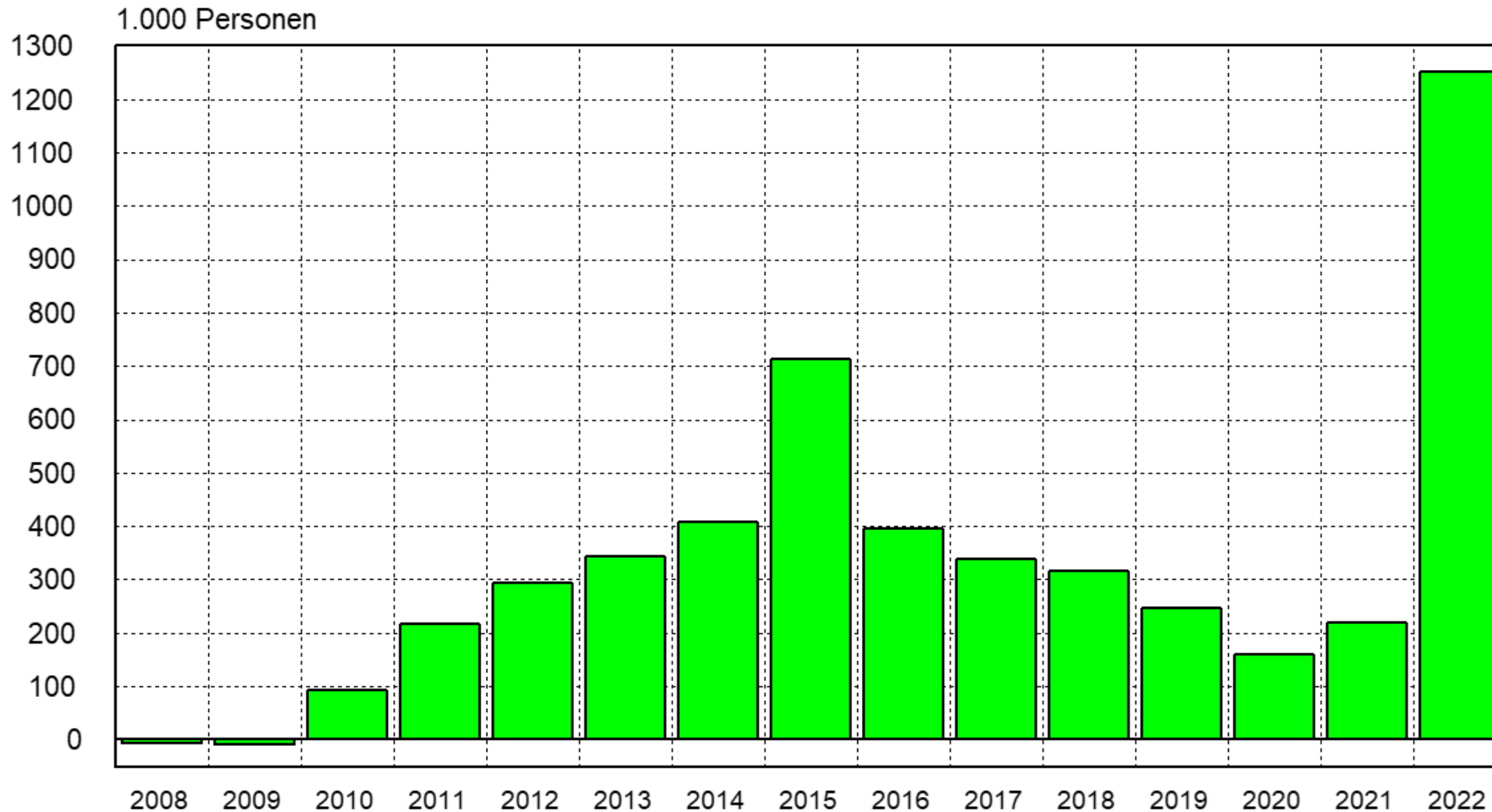
Wesentliche **Erkenntnisse** der **Marktanalyse** per **Stichtag 2017**

- / Es fehlen **13.000 Wohnungen** im Münsterland
und **10.000 Wohnungen** müssten **jedes Jahr gebaut** werden
- / Ob Einfamilienhaus, frei finanzierter oder öffentlich geförderter **Wohnungsbau** ...
der **Bedarf** war **überall** zu spüren

Die aktuelle **Situation** in **Deutschland**

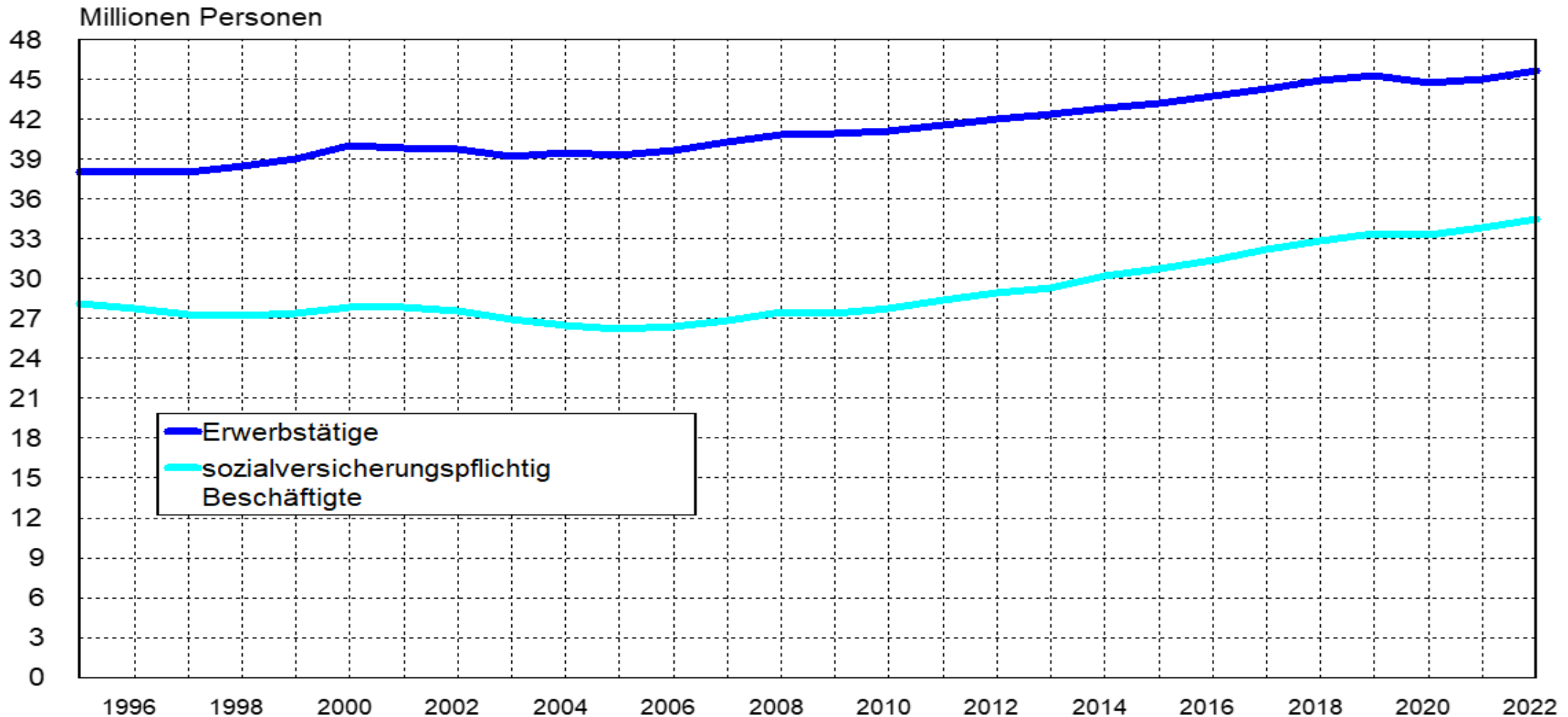
Wanderungssalden Deutschlands

jeweils in der Summe der Monate Januar bis September

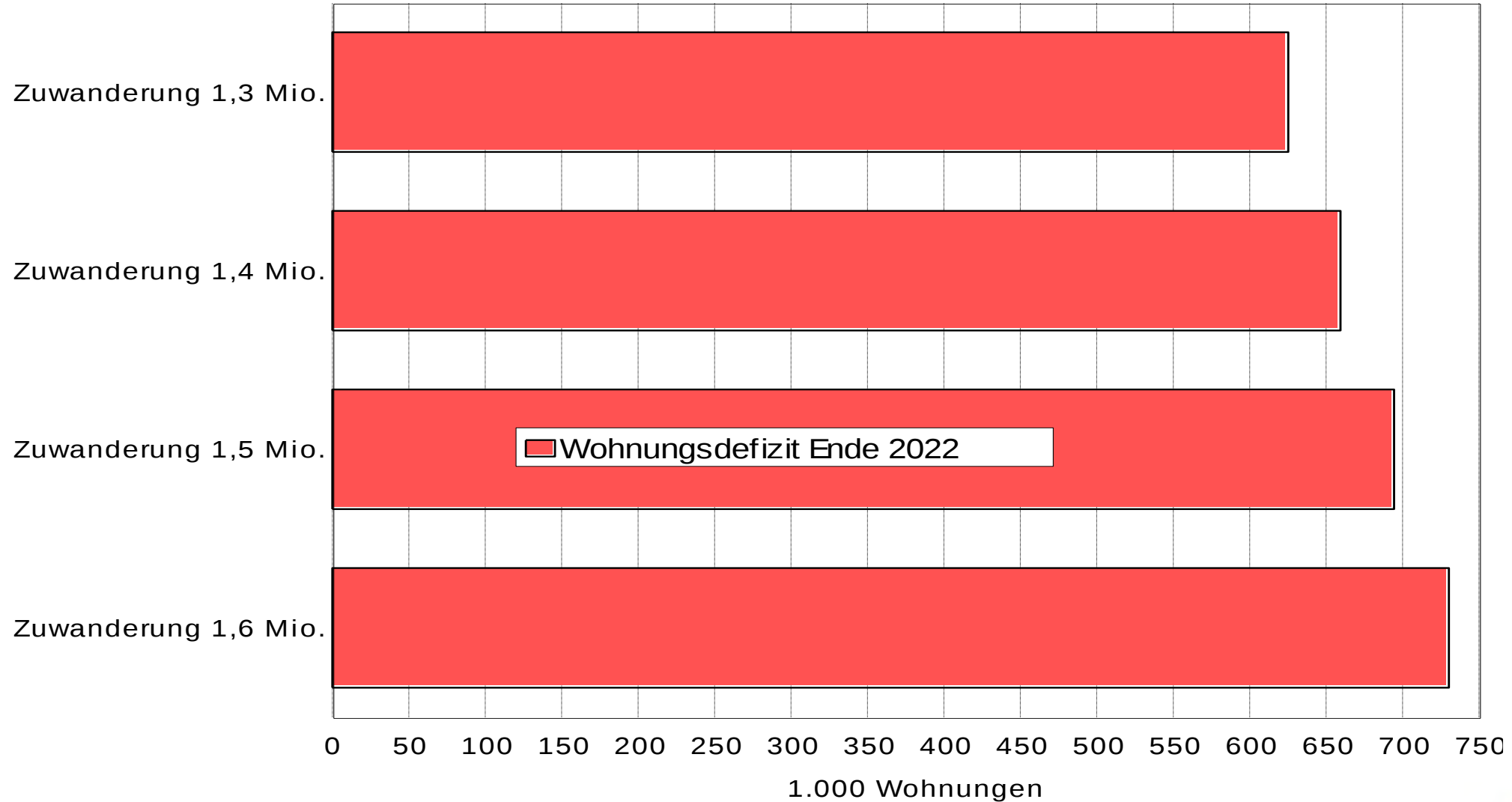


Entwicklung der Erwerbstätigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland bis 2022

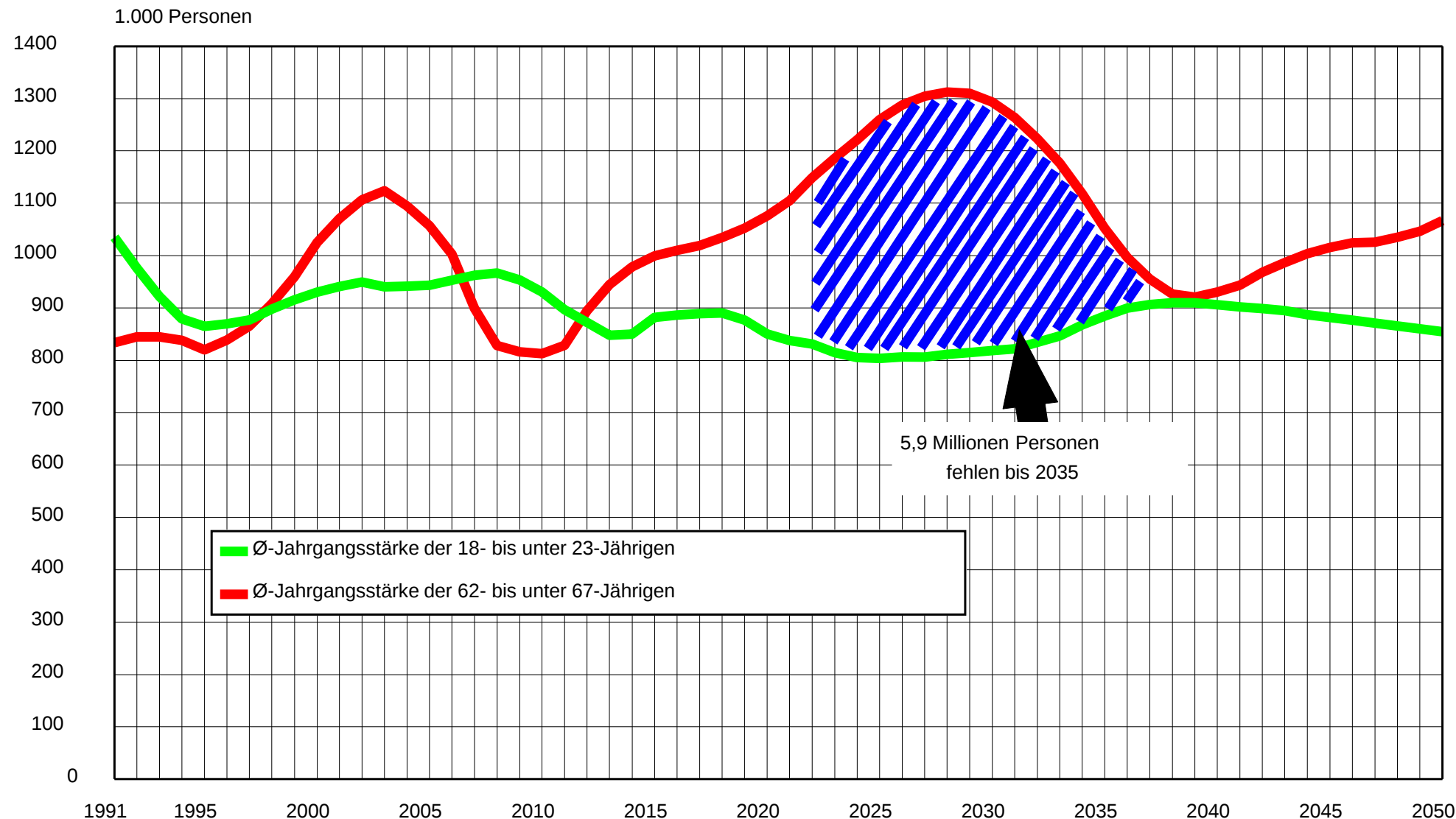
(jeweils am Arbeitsort Ende Juni des Jahres)



Wohnungsdefizit in Deutschland 2022 in Abhängigkeit vom Wanderungsgewinn

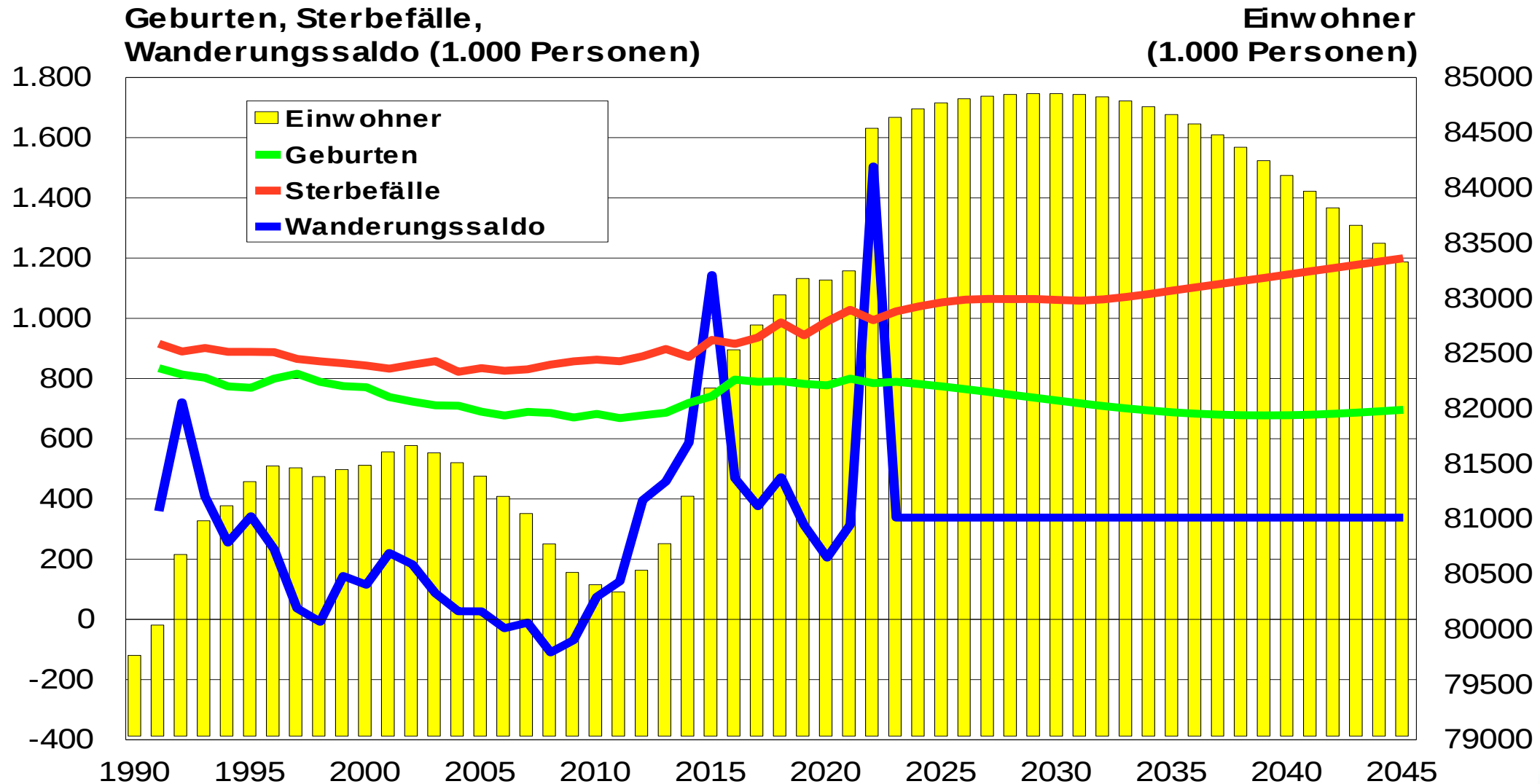


Durchschnittliche Jahrgangsstärke der „18- bis unter 23-Jährigen“ und „62- bis unter 67-Jährigen“ von 1991 bis 2050 ohne Wanderungsgewinne ab 2023

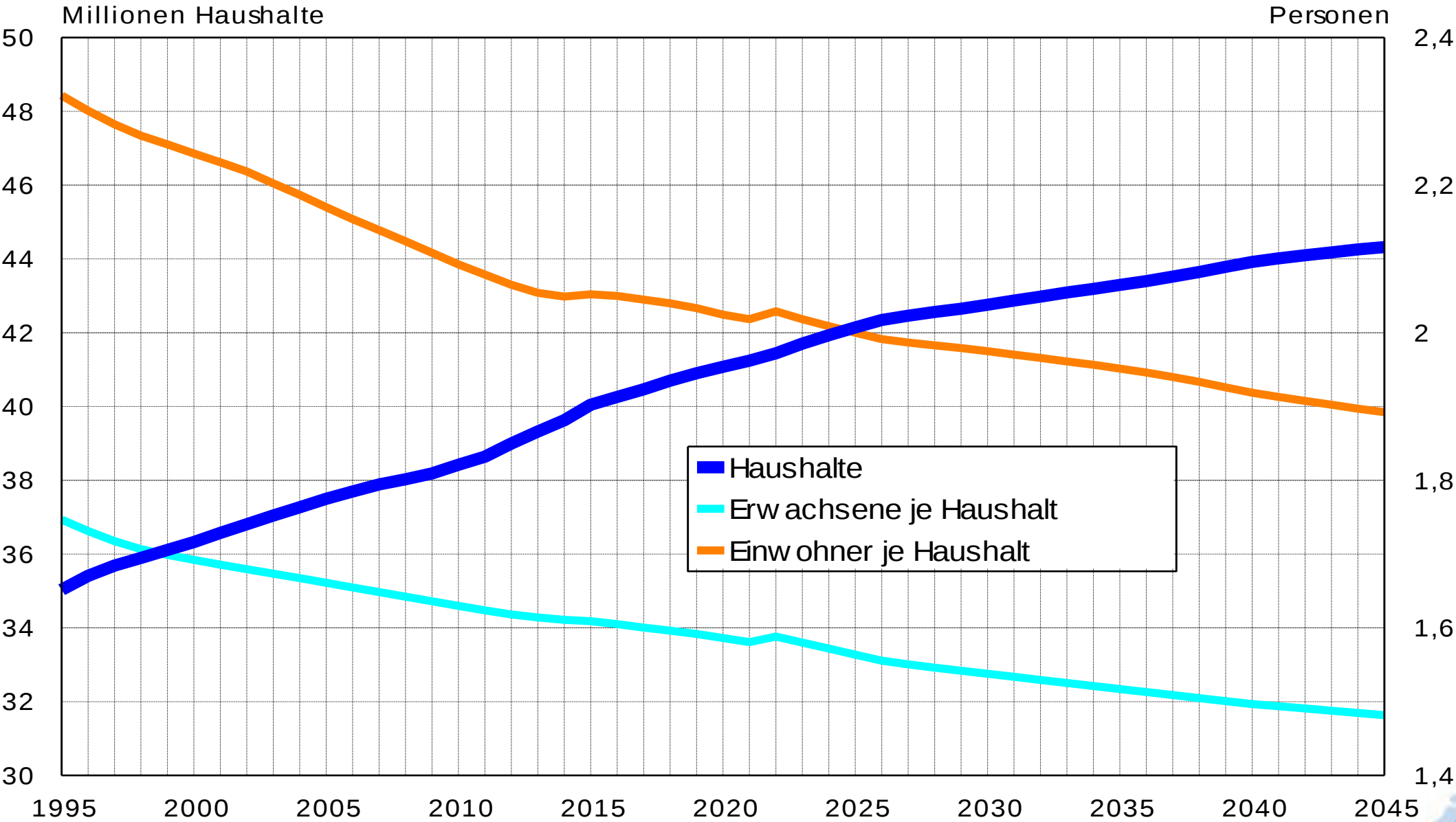


Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2045

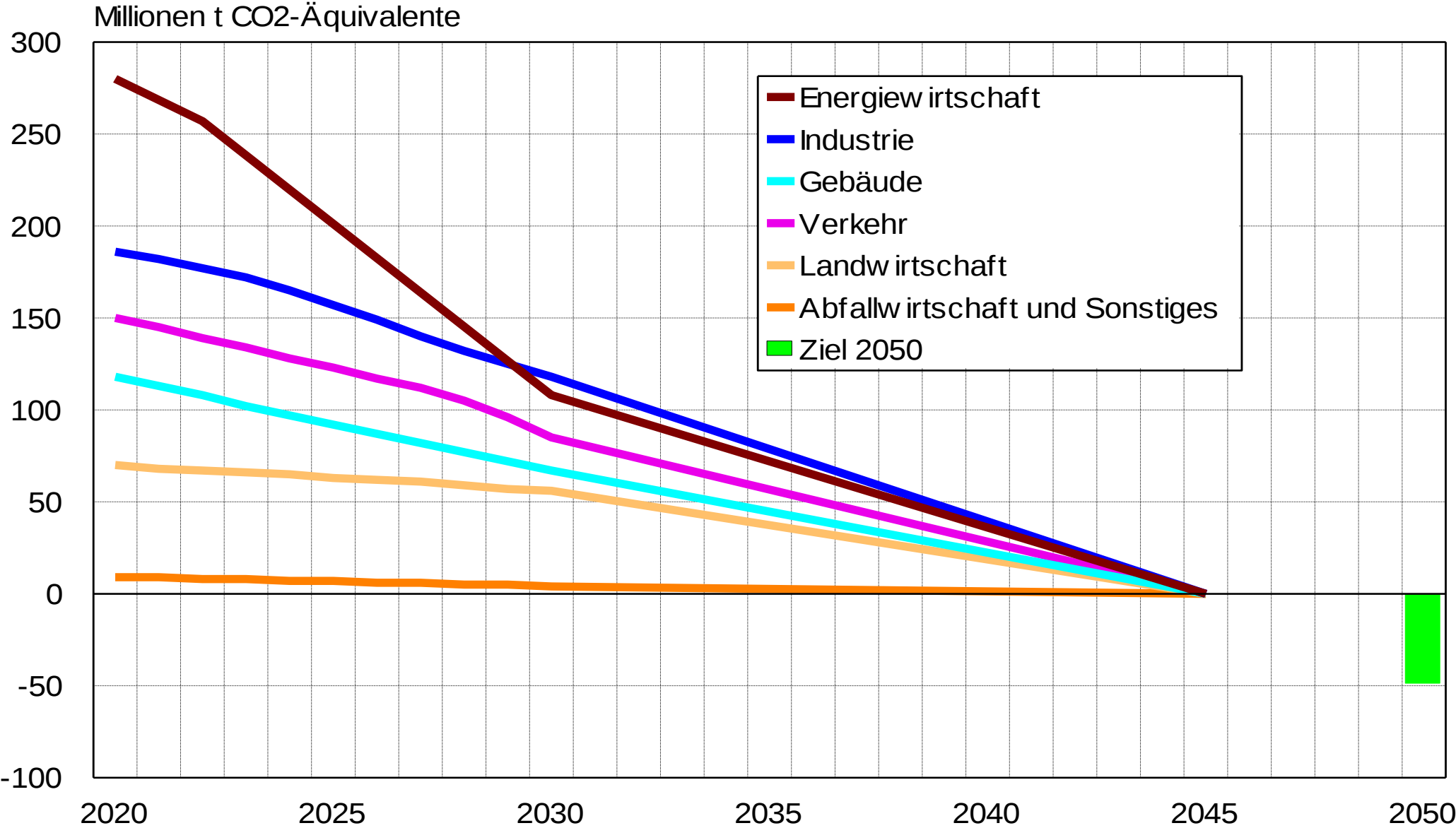
bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 330.000 Personen ab 2023



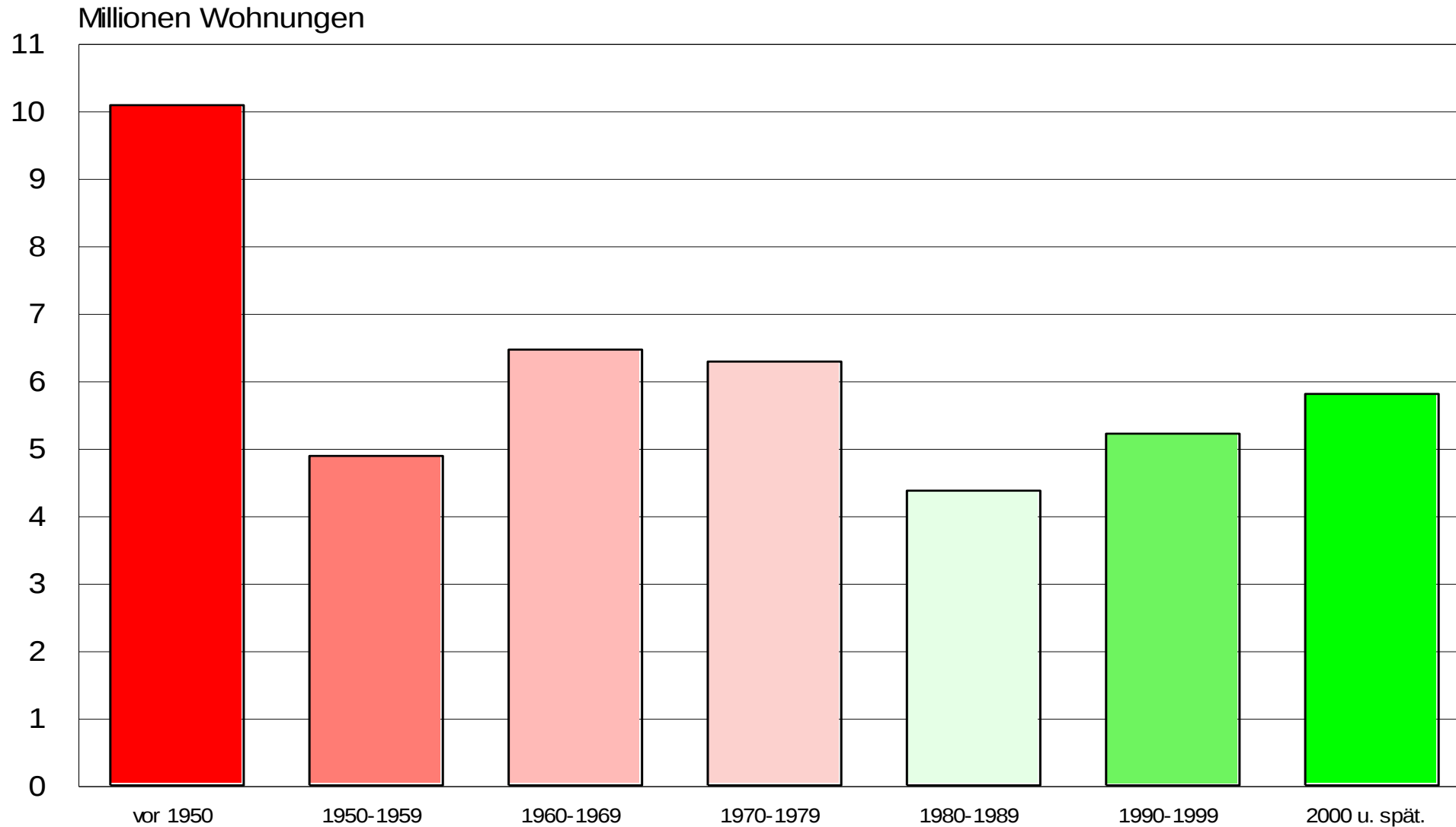
Entwicklung der Zahl privater Haushalte von 1995 bis 2045



Emissionsminderungsziele des Klimaschutzgesetzes



Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Deutschland Ende 2022

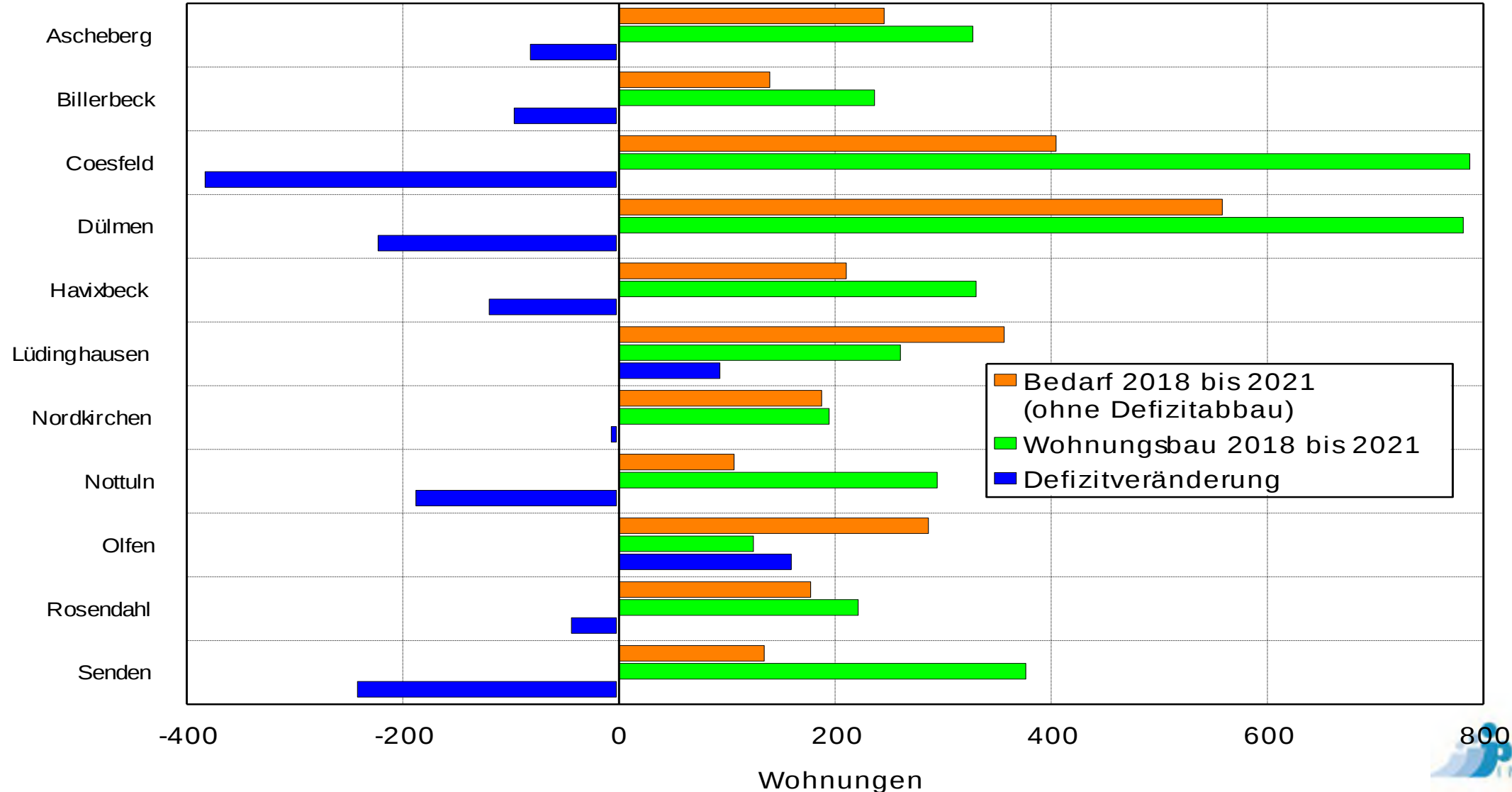


Die **Situation** in den **Kreisen** **Borken, Coesfeld, Steinfurt** und **Warendorf**

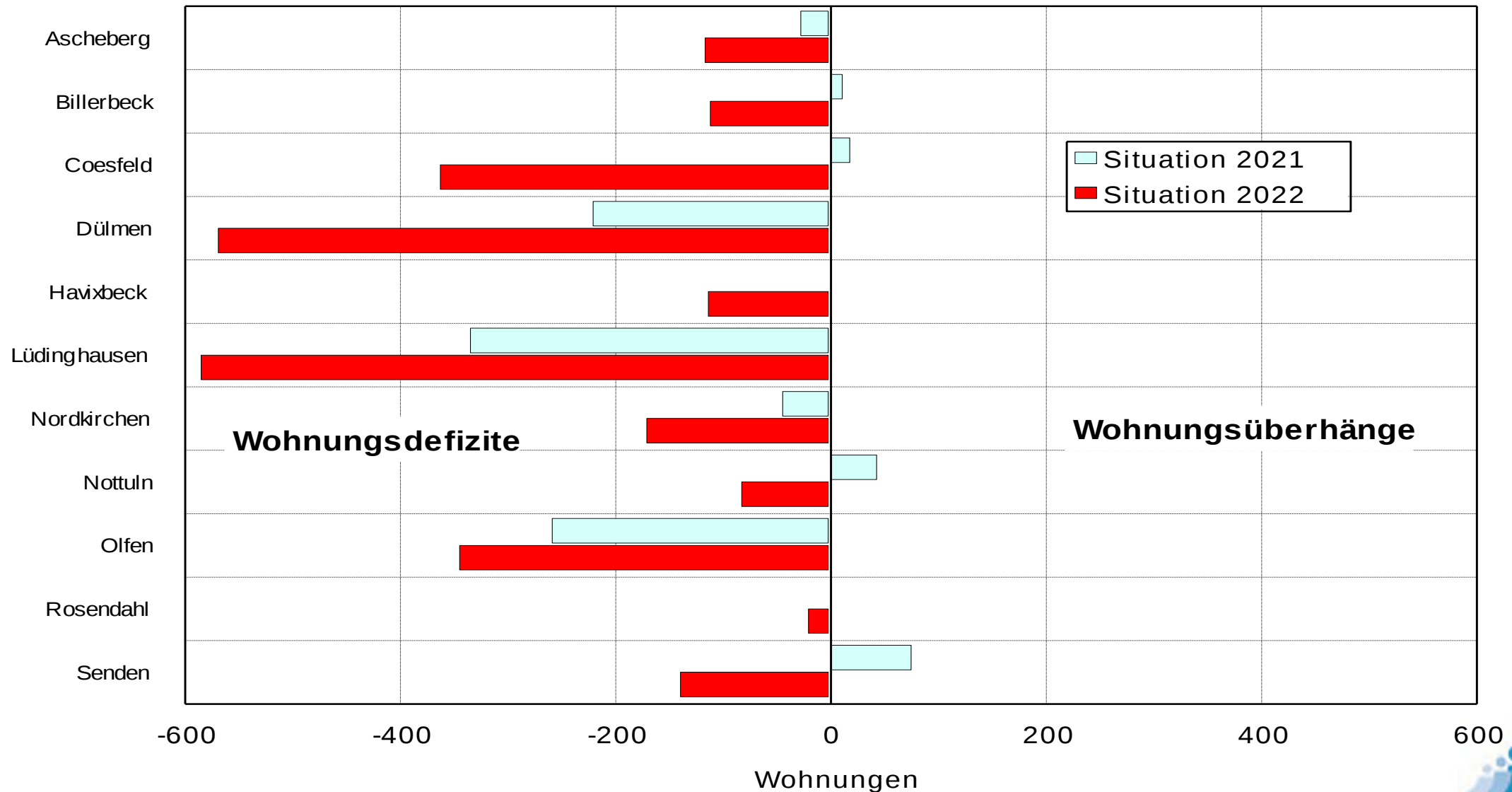
Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Münster

Region	2010	2021	09/ 2022	Veränderung	Hochrechnung	Vorausbe- rechnung
				2021- 09/22	2022	IT.NRW
Bottrop	117.460	117.317	118.028	711	118.164	117.317
Gelsenkirchen	259.268	259.820	262.212	2.392	262.846	257.700
Münster	281.365	317.367	319.390	2.023	320.059	317.769
Borken	364.907	373.511	378.596	5.085	380.115	372.815
 Coesfeld	216.043	221.299	224.346	3.047	225.226	221.249
Recklinghausen	621.475	612.750	619.163	6.413	621.514	611.322
Steinfurt	435.070	450.107	455.967	5.860	457.926	449.174
Warendorf	274.187	278.144	282.125	3.981	283.066	276.796
Summe	2.569.775	2.630.315	2.659.827	29.512	2.668.916	2.624.142

Wohnungsdefizitveränderung im Kreis Coesfeld bei mittlerer Singularisierung von 2017 bis 2021



Wohnungsmarktsituation im Kreis Coesfeld von 2021 und 2022 bei Singularisierung



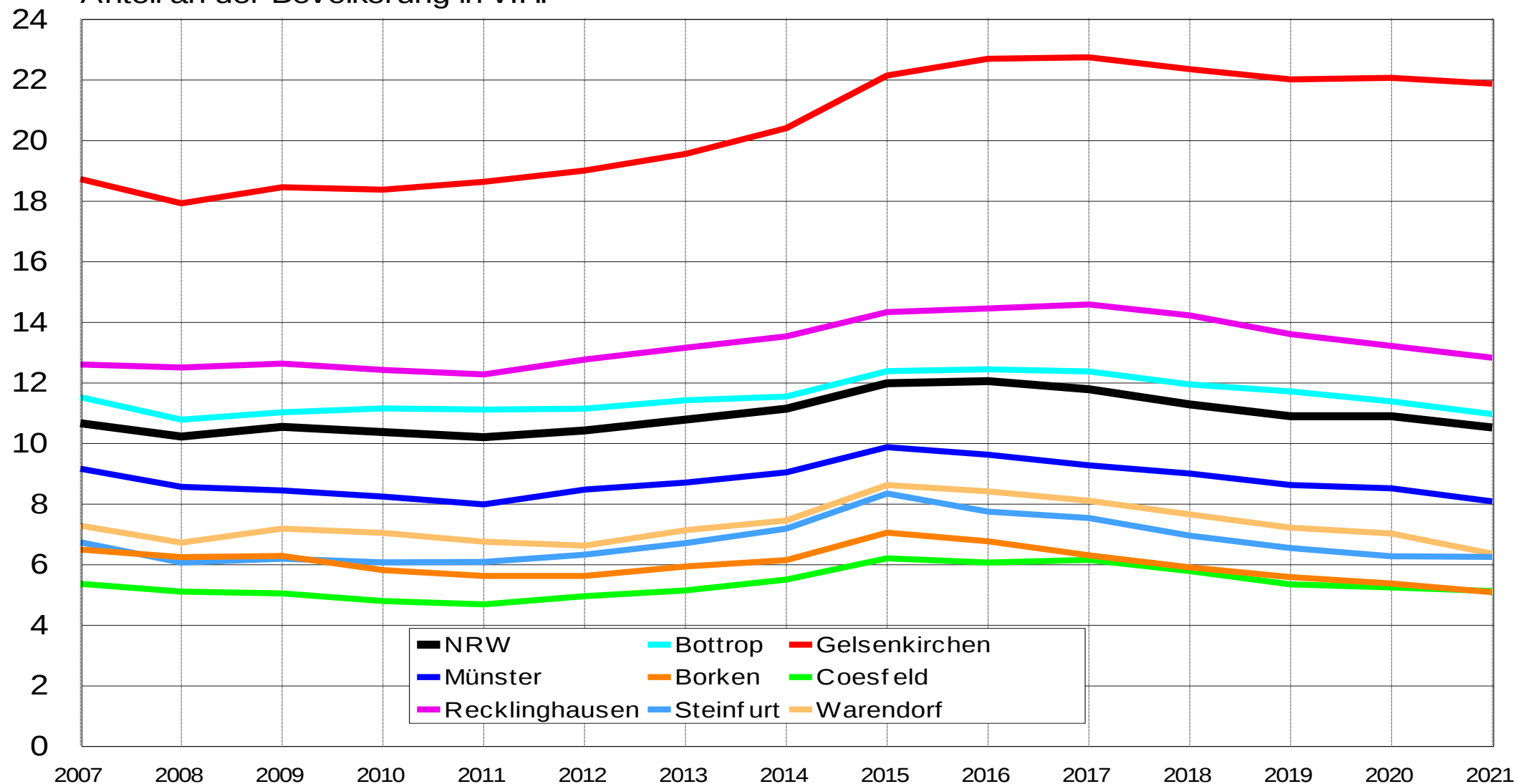
Chancen im Münsterland

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sowie der Pendlersalden von 1995 bis 2022 im Regierungsbezirk Münster

Region	Sozialversicherungs-					
	pflichtig Beschäftigte		Veränderung	Pendlersaldo		Veränderung
	1995	2022	1995 bis 2022 in %	1995	2022	1995 bis 2022
Bottrop	31.201	33.241	6,5	-5.037	-10.635	-5.598
Gelsenkirchen	86.318	84.335	-2,3	1.392	-4.856	-6.248
Münster	116.935	184.550	57,8	35.592	57.089	21.497
Borken	106.676	157.958	48,1	-4.198	-2.792	1.406
 Coesfeld	48.699	74.544	53,1	-15.532	-19.833	-4.301
Recklinghausen	165.593	179.226	8,2	-32.907	-58.813	-25.906
Steinfurt	116.994	169.851	45,2	-18.151	-25.823	-7.672
Warendorf	80.782	98.765	22,3	-10.439	-21.302	-10.863
Summe	753.198	982.470	30,4	-49.280	-86.965	-37.685

Empfänger von Mindestsicherungsleistungen je 100 Einwohner im Regierungsbezirk Münster von 2007 bis 2021

Anteil an der Bevölkerung in v.H.



Wohnungsmarktsituation 2017 und 2022 im Regierungsbezirk Münster

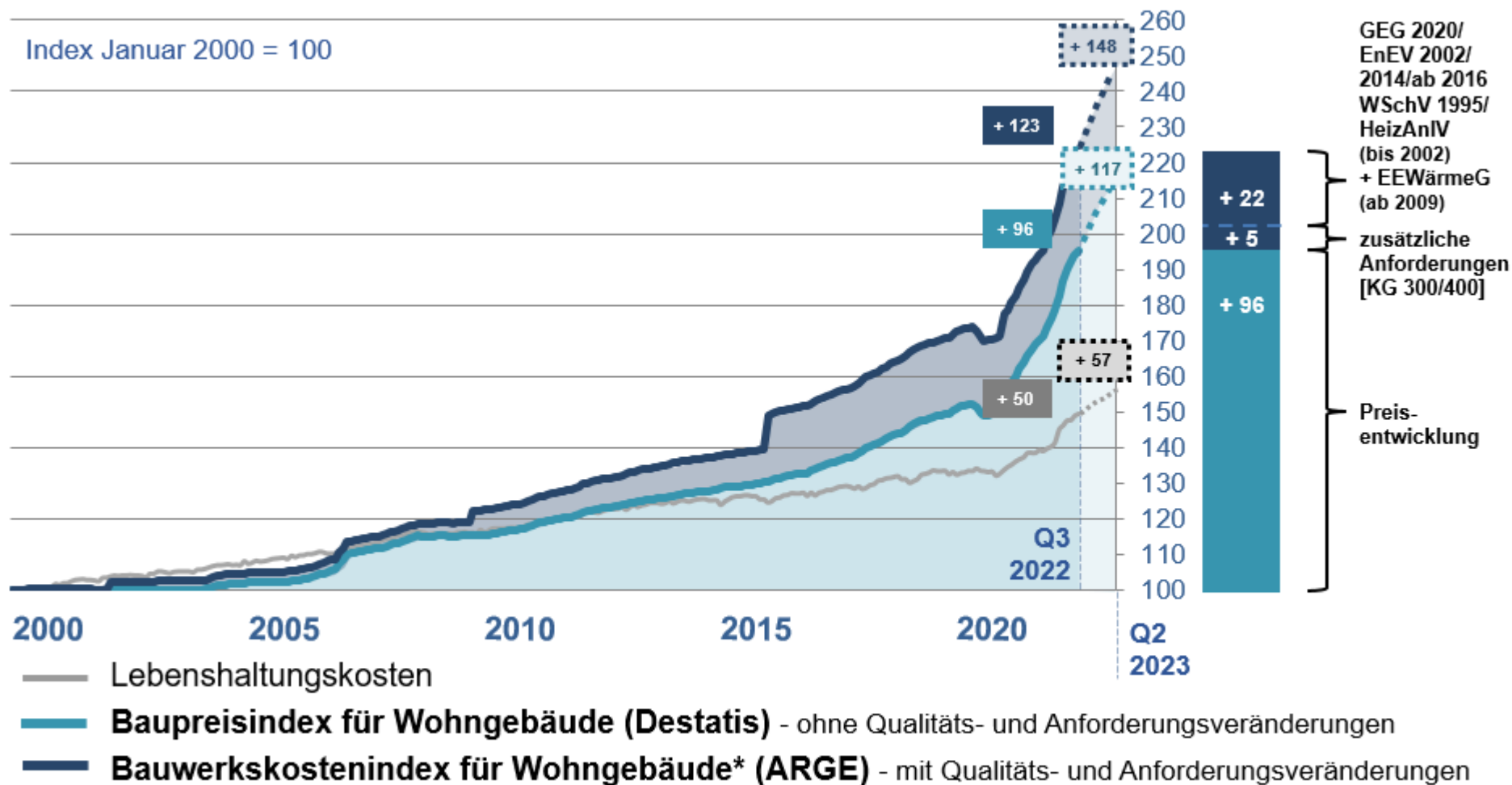
Region	Defizit 2017	Defizit 2022
Bottrop	250	36
Gelsenkirchen	-4.160	-4.039
Münster	3.005	6.073
Kreis Borken	2.697	4.155
Kreis Coesfeld 	1.858	2.620
Kreis Steinfurt	3.977	5.145
Kreis Recklinghausen	437	3.248
Kreis Warendorf	2.170	2.978

Wohnungsmarktsituation 2017 und 2022 im Kreis Coesfeld

Region	Defizit 2017	Defizit 2022
 Kreis Coesfeld	1.858	2.620
Ascheberg	110	117
Billerbeck	84	112
Coesfeld	363	363
Dülmen	444	569
Havixbeck	120	114
Lüdinghausen	239	585
Nordkirchen	52	171
Nottuln	143	83
Olfen	97	345
Rosendahl	41	21
Senden	165	140

Hemmnisse des Wohnungsbaus

Bauwerkskosten 2000 bis 3. Quartal 2022 + Prognose 2. Quartal 2023



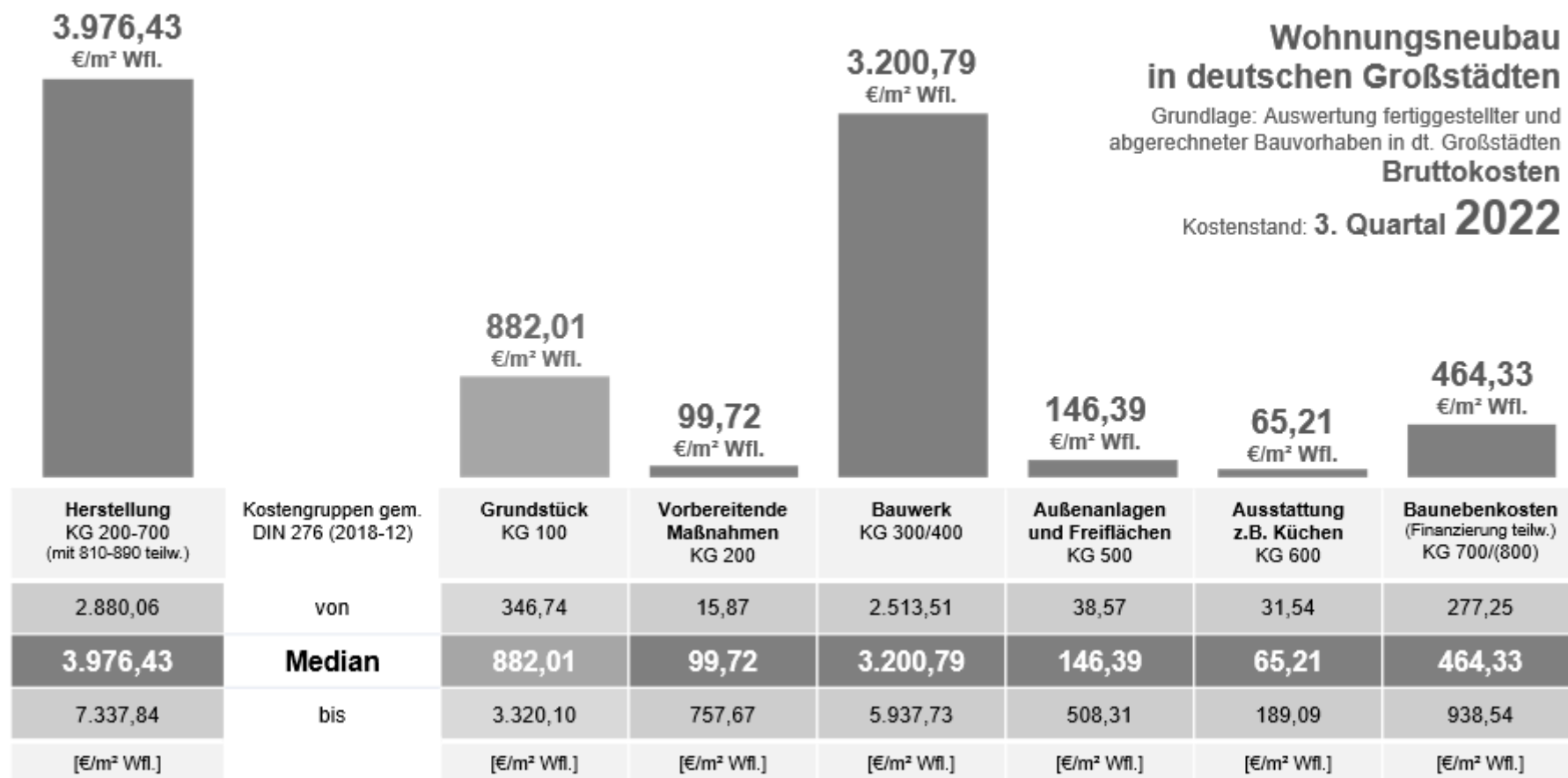
Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten Aktuelles Kostenniveau



ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Fazit

- / Die Rekordzuwanderung 2022 erhöht bei sinkendem Wohnungsbau die Wohnungsdefizite bundesweit auf 700.000 Wohnungen. **Im Münsterland fehlten Ende 2022 rund 21.000 Wohnungen**, gut 7.000 mehr als 2017.
- / Eine **kurzfristige Rückwanderung der Flüchtlinge** aus der Ukraine kann angesichts des noch laufenden Krieges mit den extremen Zerstörungen ziviler Infrastrukturen **ausgeschlossen** werden. Die zeitliche Spanne zwischen Zu- und Fortzug der Flüchtlinge aus dem ehemaligen Jugoslawien zu Beginn der 1990-er-Jahre betrug sechs Jahre.
- / Die **hervorragende Beschäftigungsentwicklung** im Münsterland **verstärkt den Zuwanderungsbedarf** ins Münsterland.
- / Weil die Defizite im Vergleich zu 2017 deutlich höher sind, ist der Wohnungsbedarf mindestens mit den ab 2018 angesetzten Werten zu veranschlagen. Im mittleren Zuwanderungsszenario mit mittlerer Singularisierung liegt der **Wohnungsbedarf** aktuell und in den nächsten Jahren in einer Größenordnung **von 11.000 Wohnungen je Jahr**.
- / In diesen Wohnungsbedarfswerten ist der Ersatz technisch/wirtschaftliche nicht sanierungsfähiger Wohnungen noch nicht enthalten. Die Einbeziehung **erhöht** den **Wohnungsbedarf um** durchschnittlich **3.500 Wohnungen je Jahr**.

/ Die demografische Entwicklung **erfordert** bei stabilen und aufnahmefähigen Arbeitsmärkten weiterhin eine hohe **Zuwanderung**, die in den 2030-er-Jahren bei **über 10.000 Personen je Jahr** liegen muss.

/ Die **Zuwanderer** werden nur kommen, wenn sie in Deutschland auch **willkommen** sind und hier **wohnen** können.

/ Bei der **Entwicklung** von Baukosten, Zinsen und auch den Realisierungszeiten von Bauvorhaben liegen aktuell die größten **Schwierigkeiten** für die **Überwindung** der **Wohnungsknappheit**.



Das **Münsterland** bleibt eine
Macher-Region mit
enormem **Potenzial**

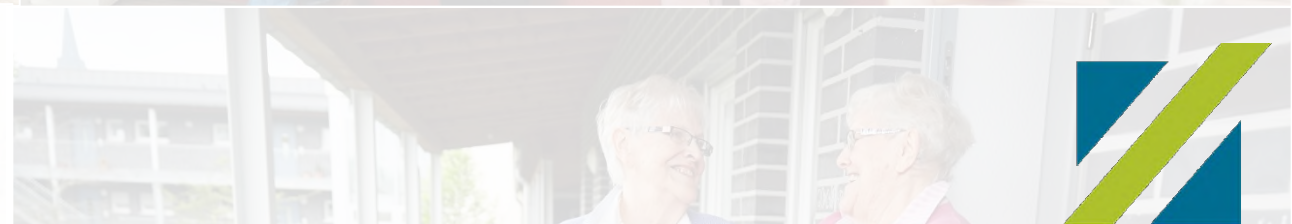
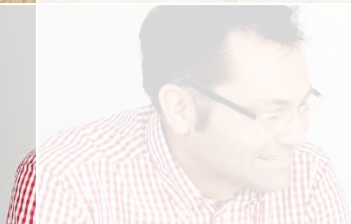


”

Verantwortung fürs Münsterland!

Uwe Schramm

Vorstandsvorsitzender
WohnBau Westmünsterland eG



GESELLSCHAFT BRAUCHT GENOSSENSCHAFT



Wir gestalten die Zukunft des Wohnens. www.wohnungsbaugenossenschaften.de

