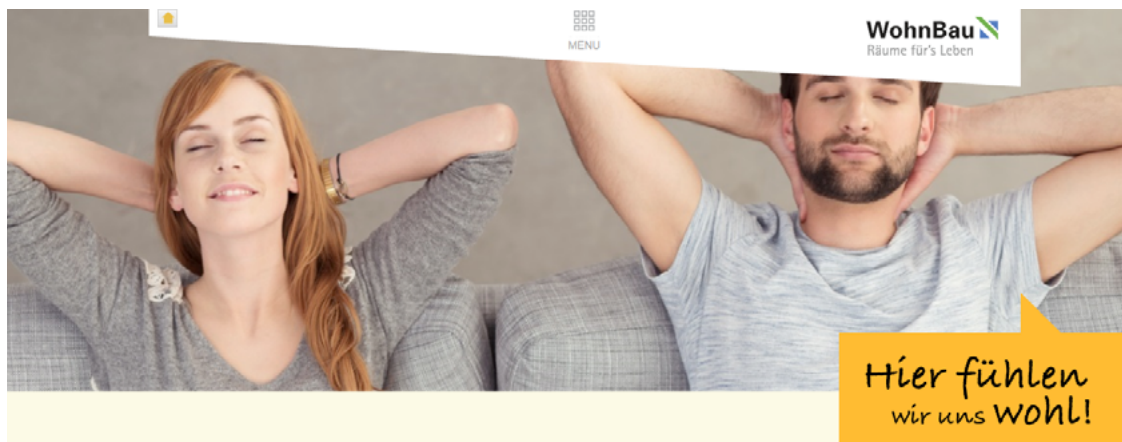


Gebäude / Umfeld

Das Münsterland wächst, deshalb werden jedes Jahr 10.000 neue Wohnungen gebraucht – Initiativ-Sprecher Uwe Schramm: Auch kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen

Ob Einfamilienhaus, Single- oder barrierefreie Wohnungen: Der dringende Bedarf an Wohnraum ist im Münsterland überall zu spüren. Gut 13.000 Wohnungen sind in den letzten Jahren zu wenig gebaut worden, hat das auf die Wohnungsmarktforschung spezialisierte Pestel-Institut in einer aktuellen Untersuchung festgestellt. Für die Zukunft haben die Experten den Wohnungsbedarf für verschiedene Entwicklungen der Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Das Ergebnis: In den nächsten Jahren muss mehr gebaut werden – für die jetzige Bevölkerung und für Fachkräfte von außerhalb, die in den Unternehmen schon jetzt fehlen.



Die „Wohnraumoffensive Münsterland“ vertritt die Wohnungsmarktregion Münsterland mit den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf und Münster. Das Marktgebiet umfasst 66 Kommunen mit rund 1,6 Millionen Einwohnern. Foto: WohnBau

„Beim Thema ‚Wohnungsmarkt‘ konzentriert sich die Diskussion meist einseitig auf die Metropolen“, stellt Uwe Schramm, Sprecher der Wohnraumoffensive Münsterland, fest. „Doch auch im Münsterland ist der Wohnungsmarkt inzwischen sehr eng.“ In allen Segmenten – von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern über Wohnungen mit besonderen Anforderungen wie Barrierefreiheit oder für einkommensschwache Menschen – besteht Bedarf. Wie genau sich dieser in den jeweiligen Städten und Gemeinden und auf Ebene der Kreise und der kreisfreien Stadt Münster darstellt, hat das Pestel-Institut jetzt untersucht. Beauftragt hat die Studie „Gut Wohnen im Münsterland – eine Macher-Region mit enormem Potenzial“ die „Wohnraumoffensive Münsterland“, ein Zusammenschluss von WohnBau Unternehmensgruppe, Sparkassen der Region, der Stadt Münster und der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf sowie weiteren Akteuren aus der Region.

Münsterland wächst weiter, Bauland darf keine Mangelware bleiben

Ergebnis: Der positive Trend bei der Einwohnerentwicklung wird in der Region mit insgesamt 1,6 Millionen Menschen auch in Zukunft anhalten. Der Wohnungsbedarf der kommenden Jahre liege jedoch deutlich oberhalb der aktuellen Bautätigkeit, auch weil das Wohnungsdefizit abgebaut werden muss, heißt es in der Studie. Der Mangel hat aber auch im Münsterland verschiedene Facetten. Neben dem rein quantitativen Defizit zeigen sich auch qualitative Defizite. „Mit Blick auf die alternde Gesellschaft und die Umsetzung der von der Bundesregierung unterzeichneten UN-Behindertenrechtskonvention beim Wohnen fehlen in den untersuchten Kommunen barrierearme und barrierefreie Wohnungen“, hebt Pestel-Studienleiter Matthias Günther hervor.

MEINE WOHNBAU

MENU

WohnBau
Räume für's Leben

Download der Studie „Gut Wohnen im Münsterland - eine Macher-Region mit enormem Potenzial“

Hier stehen Ihnen die Berichte zur Pestel-Studie „Gut Wohnen im Münsterland - eine Macher-Region mit enormem Potenzial“ zum Download zur Verfügung. Für jeden Kreis gibt es einen Kreisbericht sowie je ein Profil aller zugehörigen Kommunen:

Downloads Kreis Borken

Downloads Kreis Coesfeld

Downloads Kreis Steinfurt

Downloads Kreis Warendorf

Download Stadtbericht Münster

Zur Studie

„Gut Wohnen im Münsterland - eine Macher-Region mit enormem Potenzial“ nach dem Pestel-Wohnmonitor hier für 66 Kommunen mit rund 1,6 Millionen Einwohnern **KLICKEN** Sie einfach auf das BILD. Es zeigt auch ganz deutlich: Ich muss auch wissen, was mein Nachbar macht. Nur in der Zusammenarbeit wächst auch mein Einzugsgebiet.

Mangelware „Bauland“

„Die Ergebnisse der Studie belegen, wie exzellent sich das Münsterland wirtschaftlich und demografisch entwickelt. Insofern ist es fahrlässig und an der Realität vorbei zu sagen, dass wir als Region keinen Wohnungsneubau benötigen. Das Gegenteil ist der Fall. Wir schrumpfen nicht. Das einzige, was schrumpft, ist das verfügbare Bauland“, sagt Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der WohnBau Unternehmensgruppe, die mit über 5.000 bewirtschafteten - und 400 neu gebauten Wohnungen allein in 2019 einen der größeren Wohnungsanbieter in der Region darstellt. „In vielen Rathäusern stapeln sich die Baulandanfragen für das im Münsterland beliebte Einfamilienhaus, die nicht befriedigt werden können. Es stimmt eben nicht, dass es alle jungen und gut ausgebildeten Menschen in die Großstädte zieht. Dort werden sie aber hingehen, wenn wir ihnen hier kein attraktives Wohnraumangebot machen können“, fasst Schramm die Wechselwirkung zwischen Wirtschaftswachstum und Wohnraumentwicklung für die Region zusammen.

Auch im Münsterland fehlen kleine Wohnungen

Die weiter voranschreitende Zunahme der Single-Haushalte treffe zudem auf einen sich nur langsam verändernden Wohnungsbestand. Allein im Zeitraum 1995 bis 2017 sank im Münsterland die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt nach Berechnungen von Pestel von 2,71 auf 2,26 Personen. Die kleineren Haushaltsgrößen schlagen sich längst in der Nachfrage nieder: „Den stärksten Druck im Markt sehen wir bei der Wohnbau bei kleinen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen. 70 Prozent unserer Mietinteressenten sind Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“, bestätigt Initiativ-Sprecher Schramm die Pestel-Ergebnisse. Jeder zweite Nachfrager in NRW bekomme einen Wohnberechtigungsschein, im Seniorenbereich sind es rund 80 Prozent. Als Single liegt die Einkommensgrenze bei 30.000 Euro, bei Familien mit zwei Kindern bei rund 55.000 Euro. „Die Zahl der einkommensarmen Haushalte ist im Münsterland zwar vergleichsweise niedrig. Trotzdem wird die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, angesichts des vorhandenen Wohnungsdefizits und der Einkommensstagnation bei einem Teil der Haushalte auch in der an sich recht wohlhabenden Region ein wichtiges Thema bleiben“, unterstreicht Pestel-Mann Günther.

Preisentwicklung: Spürbare Zuwächse in allen Regionen des Münsterlandes

Das belegt die Pestel-Studie eindeutig: Die Preise für Bauland, Wohngebäude und Wohnungsmieten sind seit 2011 im Münsterland auf breiter Front gestiegen, wenn auch moderater als in den größten Städten Deutschlands. Allerdings verraten die Durchschnittswerte naturgemäß nicht, wie sich die 66 untersuchten Städte und Kommunen im Einzelnen entwickelt haben. Bemerkenswert ist, dass die Zuwachsraten sowohl bei den Grundstücken als auch den Mieten überwiegend im zweistelligen Prozentbereich lagen. Preisrückgänge – wie vielen ländlichen Regionen in der aktuellen Diskussion häufig unterstellt – gab es bis auf eine Ausnahme gar nicht.

Bauland: Hohe Nachfrage lässt Bodenpreise steigen

Führend beim Preisniveau für Grundstücke und Wohnraum ist – wenig überraschend – die 313.000-Einwohner-Stadt Münster. Allein die Bodenpreise sind in der westfälischen Radlerhochburg zwischen 2011 und 2017 von 290 Euro pro Quadratmeter auf 450 Euro angestiegen, was einem Zuwachs von 55,2 Prozent entspricht. Aber auch die anderen Münsterlandregionen entwickelten sich dynamisch. In mehr als der Hälfte der untersuchten Kommunen (36 von 66) erhöhten sich die Bodenpreise sogar im zweistelligen Prozentbereich. In der Stadt Warendorf (Kreis Warendorf) lag das Plus bei 52,2 Prozent (von 138 auf 210 Euro pro Quadratmeter), in Ochtrup (Kreis Steinfurt) bei 35,3 Prozent (85 auf 115 Euro), in Telgte (Kreis Warendorf) bei 38,7 Prozent (von 173 auf 240 Euro) in der Stadt Coesfeld (Kreis Coesfeld) bei 26,7 Prozent (150 auf 190 Euro) und in Stadtlohn (Kreis Borken) bei 21,7 Prozent (115 auf 140 Euro). Das günstigste Bauland gab es 2017 in Hörstel (Kreis Steinfurt), wo ein Quadratmeter Bauland Ende 2017 für 55 Euro zu bekommen war. „Gerade Einfamilienhausgrundstücke sind ein qualitativer Standortfaktor für die Personalrekrutierung der lokalen Wirtschaft. Aufgrund des knappen Angebotes rennen die Preise den Einkommen davon, wenn überhaupt etwas zu bekommen ist“, sagt Uwe Schramm.

Münsterland-Mieter müssen tiefer in die Tasche greifen.

Auch bei den Mieten dominieren Zuwächse im zweistelligen Prozentbereich (in 57 von 66 Teilmärkten). Kostspieligste Mieterstadt der Region ist und bleibt Münster, wobei die Haushalte im Untersuchungszeitraum einen kräftigen Preisanstieg hinnehmen mussten: Die Quadratmeterpreise für Wohnungen erhöhten sich zwischen 2011 und 2017 um 17,3 Prozent, und zwar von 7,84 Euro pro Quadratmeter im Monat kalt auf 9,20 Euro. Die höchsten prozentualen Preissteigerungen mussten jedoch auch die Mieterhaushalte in Beelen im Kreis Warendorf (Plus 26,6 Prozent von 4,55 auf 5,76 Euro pro Quadratmeter), Schöppingen im Kreis Borken (Plus 26,5 Prozent von 4,75 Euro auf 6,01 Euro), Lotte im Kreis Steinfurt (Plus 25,6 Prozent von 5,07

Euro auf 6,37 Euro) und Billerbeck im Kreis Coesfeld (Plus 20,5 Prozent von 5,32 Euro auf 6,41 Euro) hinnehmen. Die preisgünstigsten Wohnungen findet man in Enningerloh (Kreis Warendorf) mit Mieten von 5,45 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Eine Willkommenskultur für Privatinvestoren

Nicht zuletzt stellt die Wohnungsnot in Münster auch ein wirtschaftliches Risiko für die Region dar: „Die Unternehmen haben einen hohen Bedarf an Fachkräften von außerhalb“, so Heinrich-Georg Krumme, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Westmünsterland und Vize-Präsident der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, und fügt hinzu: „Das Münsterland ist eine Boom-Region. Damit das so bleibt, müssen die dringend benötigten Fachkräfte auch hier wohnen können.“ So stehe zu befürchten, dass mangels bezahlbarer Wohnungen Zuzüge ausbleiben und somit sehr schnell auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt wird. Jörg Münning, Vorstandsvorsitzender der LBS West, lenkt vor diesem Hintergrund den Blick auf die Privatinvestoren: „Der Schlüssel zur Lösung der Wohnungsnot liegt in privater Hand“, sagt er und spielt dabei auf die Tatsache an, dass vier von fünf Wohnungen in Deutschland von den Eigentümern selbst bewohnt oder von Privatpersonen vermietet werden. „Für diese Privatinvestoren brauchen wir eine Willkommenskultur bei Politik und Gemeinden“, so Münning. Zum einen müsse auch die künftige Generation die Chance bekommen, genügend Eigenkapital für den Erwerb der eigenen vier Wände anzusparen. Zum anderen dürften die privaten Vermieter nicht in einen Topf geworfen werden mit internationalen Finanzinvestoren: „Aus unserer aktuellen Modernisierungsumfrage wissen wir, dass die große Mehrheit der Mieter ihrem privaten Vermieter bescheinigen, dass dieser Haus und Wohnung sehr wohl in Schuss halte“, unterstreicht Münning.



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 sind die WohnBau Unternehmensgruppe, die Sparkasse Westmünsterland, die Kreissparkasse Steinfurt, der Kreis Warendorf und die Stadt Münster. Zum Kreis der Sponsoren gehören die Stadtparkassen Bocholt, Lengerich und Rheine, die Verbundsparkasse Emsdetten-Ochtrup, die NRW.BANK, die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, die Stadtwerke Steinfurt, die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen im Münsterland, die Westfälische Provinzial Versicherung Aktiengesellschaft, die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH und die Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH.

Red.