

Wohnraumversorgungskonzept

Landkreis Emsland

Endbericht

Bochum, den 20. Oktober 2021

Auftraggeber:

Landkreis Emsland

Ihr Ansprechpartner:

Ralf Wellmer

Fachbereich Wirtschaft und Kreisentwicklung

Tel.: 05931 441324

E-Mail: ralf.wellmer@emsland.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Regina Höbel, Dipl.-Ing., Marcel Peiß, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de; marcel.peiss@inwis.de

Tel.: 0234-89034-24; 0234-89034-21

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für beiderlei Geschlecht gelten.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	6
2. Methodische Grundlagen.....	8
3. Situationsanalyse	10
3.1. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	11
3.2. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	15
4. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten	21
4.1. Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)	21
4.2. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	26
4.3. Soziale Wohnraumversorgung	31
4.3.1 Definition und Operationalisierung	31
4.3.2 Ergebnisse der Marktanalyse	32
5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen.....	40
5.1. Bevölkerungsprognose	40
5.2. Wohnungsbedarfsprognose	44
5.3. Preisgebundener Wohnraumbedarf.....	48
6. Marktbewertung	52
7. Handlungsfelder und Maßnahmen	56
7.1. Bedeutung der Handlungsfelder auf kommunaler Ebene.....	59
7.2. Strategien und Maßnahmen in den Handlungsfeldern	59
7.2.1 Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	60
7.2.2 Versorgung einkommenschwächerer Haushalte sichern	60
7.2.3 Wohnen im Alter	62
7.2.4 Baulandmanagement.....	63
7.2.5 Qualifizierung des Wohnungsbestandes	65
8. Fazit	66

Abbildungen

Abbildung 1:	Vorgehensweise in der Konzepterstellung	8
Abbildung 2:	Landkreis Emsland in Niedersachsen	10
Abbildung 3:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Emsland (gesamter Kreis)	11
Abbildung 4:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (Untersuchungsraum)	11
Abbildung 5:	Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2012-2019	12
Abbildung 6:	Durchschnittlicher einwohnerbezogener Wanderungssaldo pro 1.000 EW in den Kommunen 2012-2019	13
Abbildung 7:	Kaufkraftindex pro Haushalt in den Kommunen 2019.....	14
Abbildung 8:	Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Kreis Emsland in Prozent zwischen 2012 und 2019	15
Abbildung 9:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Untersuchungsraum 2012-2019	16
Abbildung 10:	Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser in den Kommunen 2012-2019	18
Abbildung 11:	Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kommunen 2012-2019	19
Abbildung 12:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Mietwohnungen (ohne Neubau) im Untersuchungsraum 2014-2020	21
Abbildung 13:	Mittlerer Angebotspreis von Mietwohnungen 2014-2020	22
Abbildung 14:	Nachfragekennwerte für Mietwohnungen in den Kommunen 2014-2020	23
Abbildung 15:	Die Marktsituation bei Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen	24
Abbildung 16:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Eigentumswohnungen im Untersuchungsraum 2014-2020	25
Abbildung 17:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte von EZFH im Untersuchungsraum 2014-2020	27
Abbildung 18:	Durchschnittliche Angebotspreise von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in den Kommunen 2014-2020	27
Abbildung 19:	Nachfragekennwerte nach Einfamilienhäusern in den Kommunen 2014-2020	29
Abbildung 20:	Nachfrager bezahlbaren Wohnraums	31
Abbildung 21:	Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2019	33
Abbildung 22:	Entwicklung der Bevölkerung in Niedersachsen 2017-2040	41
Abbildung 23:	Entwicklung der Bevölkerung 2017-2040	42
Abbildung 24:	Entwicklung der unter 18-Jährigen in den Kommunen 2017-2040	43
Abbildung 25:	Entwicklung der Senioren ab 60 Jahren in den Kommunen 2017-2040.....	44
Abbildung 26:	Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsraum	45
Abbildung 27:	Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsraum 2017-2040	46
Abbildung 28:	Herausforderungen am Wohnungsmarkt	54
Abbildung 29:	Qualitative Wohnungsbedarfe	55
Abbildung 30:	Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung	56
Abbildung 31:	Altersgerechte Wohnformen	58
Abbildung 32:	Diskutierte Strategien und Maßnahmen in den Handlungsfeldern	60

Tabellen

Tabelle 1:	Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen 2019	13
Tabelle 2:	Wohnungsbestand (in Wohngebäuden) in den Kommunen 2019	16
Tabelle 3:	Baufertigstellungen in den Kommunen des Kreises 2012-2019 in Wohngebäuden	17
Tabelle 4:	Angebotene Mietwohnungen nach Baujahr	23
Tabelle 5:	Angebots- und Nachfragekennziffern im Untersuchungsraum 2014-2020.....	28
Tabelle 6:	Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften SGB II in den Kommunen des Kreises Emsland	33
Tabelle 7:	Anteil der Haushaltsgrößen an allen Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Jahr 2019 in den Kommunen	34
Tabelle 8:	Entwicklung der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften in den Kommunen des Kreises Emsland	35
Tabelle 9:	Zusammensetzung und Anteil der einkommensschwachen Haushalte in den Kommunen des Landkreises 2019	36
Tabelle 10:	Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen und Prognose bis 2040.....	37
Tabelle 11:	Kosten der Unterkunft (in Euro/m ² nettokalt) im Landkreis Emsland	37
Tabelle 12:	Wohnungsbedarfe bis 2040 in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre	47
Tabelle 13:	Wohnungsbedarfe bis 2040 im Geschosswohnungsbau sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre	48
Tabelle 14:	Bedarf an preisgebundenen Wohnungen bis 2040 – Ergebnisse der Szenarien im Vergleich.....	50
Tabelle 15:	Bedeutung der Handlungsfelder in den Kommunen.....	59

1. Einleitung und Zielsetzung

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte und Gemeinden und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten führt in wachsenden Regionen noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt. So werden in Niedersachsen u.a. für die Regionen Hannover, Braunschweig / Wolfsburg, an Hamburg grenzende Kreise sowie das westliche Niedersachsen laut aktuellster Prognose der NBank Zuwachsraten prognostiziert. Gleichzeitig gibt es Regionen in Niedersachsen, die gemäß der Prognose Einwohner verlieren werden. Auch der Trend zu kleineren Haushalten wird diese Einwohnerverluste nicht ausgleichen können.¹

Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die gewünschten Wohnqualitäten. Die demografischen Veränderungen, der Wertewandel und die steigenden Baukosten verändern die Anforderungen und Wohnwünsche. Durch den Flüchtlingszuzug seit dem Jahr 2015 hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in vielen Kommunen verändert. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum hat zugenommen. Auch unabhängig von der zuletzt hohen Zuwanderung, treten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Erhöhung der Baufertigstellungen für einkommensschwache Haushalte in den Vordergrund, befördert durch den Anstieg von jungen Haushalten in Ausbildung und als Folge jahrelanger geringer Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Gleichzeitig sind im freifinanzierten Wohnungsneubau in angespannten Märkten zum Teil kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen. Für die Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch weiter verstärken wird.

Darüber hinaus sind im Zuge des demografischen Wandels und neuer Wohntrends² Qualifizierungen im Wohnungsbestand sowie der Neubau dafür zu nutzen, neue Wohnformen, barrierearme oder -freie Angebote für Senioren, betreute Wohnformen oder einen nachfrageorientierten Wohnungsgrößenmix zu realisieren. Im Altbaubestand in vielen Klein- und Mittelstädten erschwert nicht selten eine Vielzahl einzelner Kleineigentümer die bedarfsgerechte Qualifizierung dieser Wohnquartiere. Hier sind problemadäquate Steuerungs- und Anreizinstrumente notwendig.

Die Städte und Gemeinden im Landkreis Emsland gelten als attraktive Wohn- und Lebensstandorte, die durch eine hohe Eigenheimquote geprägt werden. Auch im Landkreis wirken sich die zuvor genannten gesamtgesellschaftlichen und wohnwirtschaftlichen Trends aus, die sich insbesondere durch eine gestiegene Nachfrage nach Mietwohnraum in allen Preissegmenten bemerkbar machen.

Die niedersächsische Landesregierung hat ihre Anstrengungen im sozialen Wohnungsbau verstärkt. Bis zum Jahr 2030 sollen landesweit 40.000 neue Wohnungen in sozialer Bindung errichtet werden können. Ziel ist es dabei, neben bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen speziell auch altersgerechten und barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Um die Fördermittel dieses Programms nutzen zu können, müssen die jeweiligen Kommunen Bedarfsnachweise erbringen, etwa in Form eines Wohnraumversorgungskonzeptes. Vor diesem Hintergrund wurde das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Emsland beauftragt. Dabei sollen die aktuellen Bedarfe und Herausforderungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt abgebildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert werden. Ein besonderes Augenmerk soll in diesem Zusammenhang auf die Betrachtung des preisgünstigen Wohnens gelegt werden. In der Analyse berücksichtigt das Konzept die unterschiedliche Ausgangslage in den Gemeinden.

¹ NBank (2019): Zukunftsfähige Wohnungsmärkte. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Wohnungsmarktbeobachtung 2019

² GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2013): Studie Wohntrends 2030, Berlin.

Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand des Wohnraumversorgungskonzeptes:

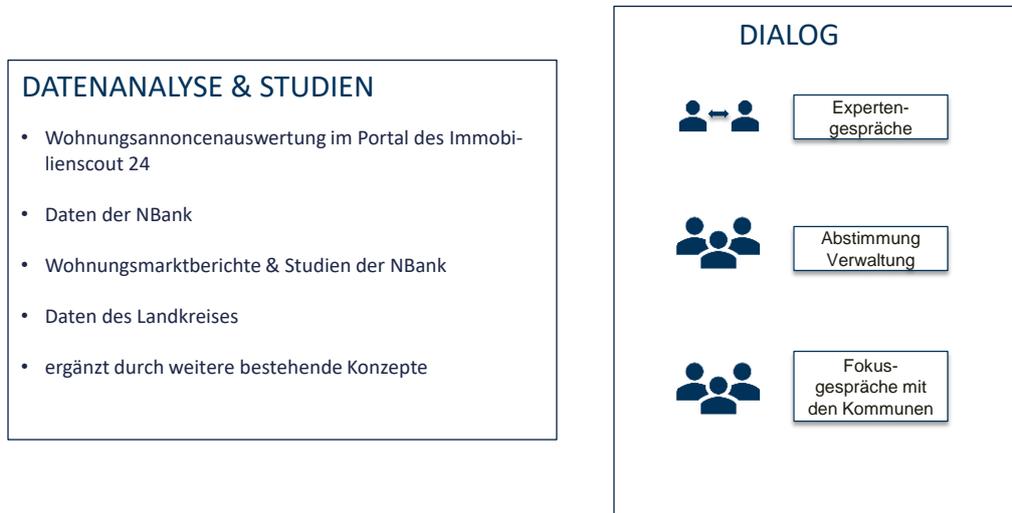
- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (soziodemographische und sozioökonomische Determinanten) auf dem Wohnungsmarkt des Landkreises und in den Gemeinden entwickelt?
- Wie stellen sich der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot im Landkreis und in den Gemeinden dar? Welche Bauformen prägen den Wohnungsbestand? Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt? Wie stellt sich das preisgünstige Wohnraumangebot dar?
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt, insb. im Hinblick auf preisgünstiges Wohnen? Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung zu bewerten?
- Welche Charakteristika in der Wohnungsnachfrage und im Wohnungsbestand zeichnen die einzelnen Kommunen des Kreises auf? Wie unterscheidet sich ihr soziodemographisches und sozioökonomisches Profil?
- Wie wird sich der Wohnraumbedarf in Zukunft entwickeln? Welche zusätzlichen Wohnformen werden für welche Nachfragegruppen benötigt? Welche Unterschiede werden dabei innerhalb des Landkreises zwischen den einzelnen Gemeinden entstehen?
- Wie lässt sich in Zukunft ausreichend Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen neu schaffen? Wo wird künftig im Landkreis Emsland bezahlbarer Mietwohnraum und Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen in der Größenordnung und in welchem Zeitraum benötigt?

In den größeren Städten Lingen, Meppen, Haren und Papenburg bestehen bereits lokale Wohnraumversorgungskonzepte, in Spelle wird derzeit eines erstellt. Diese Kommunen sind daher nicht Teil des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes. Im Folgenden wird daher vom Untersuchungsraum gesprochen. Dieser besteht aus den Samtgemeinden Dörpen, Freren, Herzlake, Lathen, Lengerich, Nordhümmling, Sögel und Werlte, der Stadt Haselünne sowie den Einheitsgemeinden Emsbüren, Geeste, Rhede, Salzbergen und Twist. Ein Hinweis an dieser Stelle: Auf die Zusätze Samt- oder Einheitsgemeinden wird im Bericht verzichtet. Wird der Name einer Kommune genannt, ist damit immer die ganze Samt- oder Einheitsgemeinde gemeint.

2. Methodische Grundlagen

Grundlage für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden, ergänzt durch Erkenntnisse aus Expertengesprächen mit lokalen Marktakteuren sowie aus Gesprächen mit den einzelnen Kommunen.

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Konzepterstellung



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Für die Analyse des Wohnungsmarktes wurden Daten aus den Kommunalstatistiken, der Statistik des Kreises und anderen Quellen wie z.B. der NBank, dem statistischen Landesamt, Bundesagentur für Arbeit, Zensus 2011 und Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aufbereitet und ausgewertet. Sie wurden um Daten und Informationen ergänzt, die das InWIS selbst erhoben hat:

- Eine Wohnungsannoncenauswertung für den Untersuchungsraum auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24,
 - Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
 - Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt.

Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Zudem werden die Daten durch Gespräche mit regionalen Marktakteuren geprüft. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

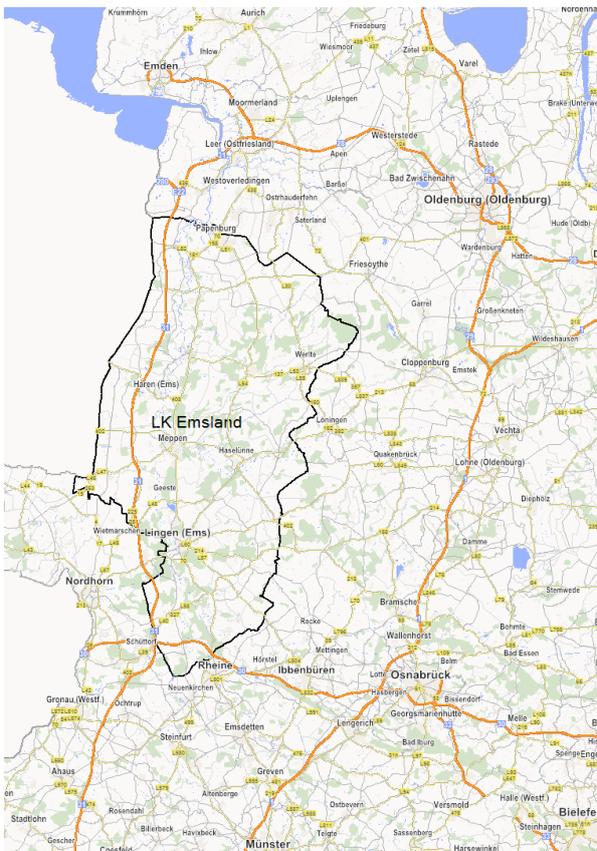
- Bei den IS24-Auswertungen handelt es sich ausdrücklich nicht um eine komplette Marktanalyse, da nur ein Teil der auf dem Markt verfügbaren Angebote auch bei IS24 inseriert wird. Gleichwohl erlauben die Auswertungen Rückschlüsse auf Tendenzen und Entwicklungen in den Segmenten, die wiederum mit weiteren Quellen, u.a. über die Expertengespräche, abgeglichen werden. Des Weiteren werden Bestandsmieten nicht erfasst. Zudem können die angebotenen Kauf- bzw. Mietpreise von den im weiteren Verlauf tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen.
- Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren, um die Analyseergebnisse zu überprüfen und zu verifizieren sowie Einschätzungen zur Versorgungssituation verschiedener Zielgruppen zu bekommen. Hierzu gehören regelmäßig Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Finanzierungsinstitute, Makler, Mietervereine und Bauträger.

Aufgrund der Besonderheit der individuellen Marktlagen der kreisangehörigen Kommunen fanden zudem **Fokusgesprächen mit Vertretern aus den jeweiligen Kommunen** statt. In diesen Fokusgesprächen wurden zunächst die grundlegenden Ergebnisse der Marktanalyse diskutiert und die Einschätzung der Kommunen hierzu erfragt. Anschließend daran wurden Maßnahmen und Instrumente der Wohnungsmarktsteuerung diskutiert, wie sie bereits in den Kommunen eingesetzt werden, oder welche ggf. bezüglich eines Einsatzes geprüft werden sollen. Die Erfahrungen und Einschätzungen der Beteiligten haben einen zentralen Beitrag sowohl für die Analyse des Wohnungsmarktes als auch für die Ableitung von Bedarfen und Handlungsempfehlungen geleistet.

3. Situationsanalyse

Der Kreis Emsland ist ein niedersächsischer Landkreis mit insgesamt 60 Gemeinden im Nordwesten Deutschlands. Er besteht aus den Samtgemeinden Dörpen, Freren, Herzlake, Lathen, Lengerich, Nordhümming, Sögel, Spelle und Werlte, den Städten Haren, Lingen, Meppen, Papenburg und Haselünne sowie den Einheitsgemeinden Emsbüren, Geeste, Rhede, Salzbergen und Twist. Kreisstadt ist Meppen. Der Landkreis verfügt über eine Fläche von ca. 2.880 km² (Einwohnerdichte von 113 Einwohner je km²). Unmittelbar an den Landkreis grenzt im Norden der Landkreis Leer, im Nordosten der Landkreis Cloppenburg, im Südosten der Landkreis Osnabrück sowie der Kreis Steinfurt und der Landkreis Grafschaft Bentheim im Süden. Im Westen grenzt der Landkreis Emsland unmittelbar an die niederländische Grenze.

Abbildung 2: Landkreis Emsland in Niedersachsen



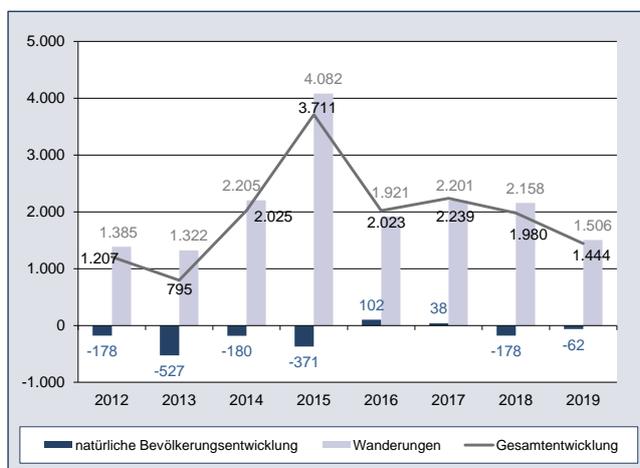
Quelle: InWIS 2021, Kartengrundlage Regiograph, eigene Darstellung

Die Anbindung des Landkreises Emsland ist durch die sogenannte Emsachse, die sich vom Norden in den Süden zieht und die überwiegend parallel dazu verlaufende Bundesautobahn 31, gesichert. Zusätzlich besteht noch eine Verkehrsachse, die den Landkreis von West nach Ost durchquert und so auch die Anbindung in die Niederlande gewährleistet. Im Süden verläuft zudem die Bundesautobahn 30. Darüber hinaus sind die größeren umliegenden Städte wie Hamburg und Amsterdam durch die Bundesstraßen B1, B402, B213, B72 und A30 angebunden.

3.1. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

Die Analyse der Nachfragefaktoren dient dazu, die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt im Untersuchungsraum darzustellen. Der Landkreis Emsland gehört zu einer der wachsenden Regionen Niedersachsens. Im Betrachtungszeitraum zwischen 2012 bis 2019 ist die Einwohnerzahl des gesamten Kreises von rd. 313.000 Einwohnern auf rd. 327.000 Einwohner gewachsen. Dies entspricht einem Anstieg von 5,4 Prozent. Die Bevölkerungsentwicklung im Kreis ist durch eine in den meisten Jahren negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) geprägt, Ausnahmen bilden die Jahre 2016 und 2017. Der Wanderungssaldo fällt hingegen seit 2012 positiv aus, das heißt es sind seitdem jährlich mehr Personen zu-, als fortgezogen. Dies ist insbesondere für das Jahr 2015 festzustellen, was nicht zuletzt auf den damaligen hohen Flüchtlingszuzug zurückzuführen ist. Die Sterbeüberschüsse konnten durch die positiven Wanderungssalden kompensiert werden.

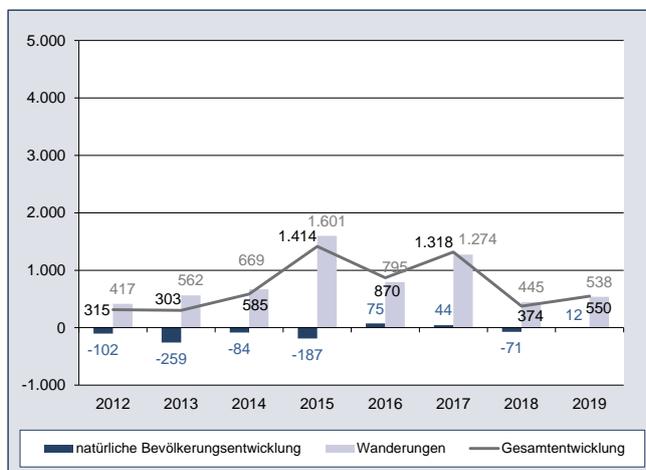
Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Emsland (gesamter Kreis)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Die größeren Städte des Landkreises sind nicht Teil des Untersuchungsraumes dieses Gutachtens. Dementsprechend fallen die Determinanten der Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum niedriger aus, als bei der Darstellung der Daten des gesamten Kreises. Die grundsätzlichen Entwicklungen und Eigenschaften sind jedoch auch im Untersuchungsraum vorzufinden. Auch hier konnten die Sterbeüberschüsse in den jeweiligen Jahren durch einen positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden. Die Einwohnerzahl im Untersuchungsraum ist im Betrachtungszeitraum um 3,8 Prozent gewachsen.

Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (Untersuchungsraum)

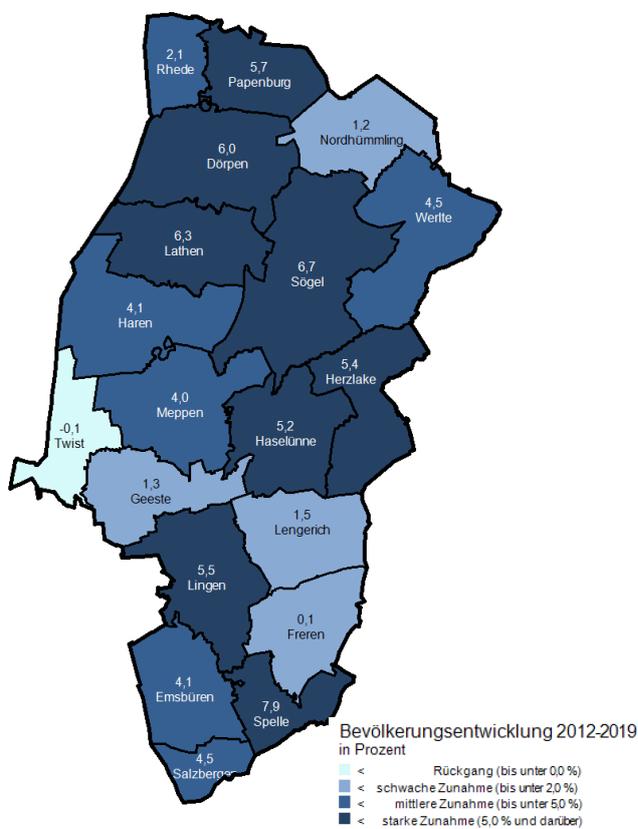


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Einwohnerentwicklung in den Kommunen 2012-2019

Während die Einwohnerzahl im Untersuchungsraum um 3,8 Prozent angestiegen ist, lassen sich in den einzelnen Kommunen des Kreises unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen konstatieren. Die Einwohnerzahl von Twist (-0,1%) lag 2019 leicht unter dem Wert von 2012, in Sögel (+6,7%) und Lathen (6,3%) sind im Vergleich überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse festzustellen. Insgesamt sind zwei Wachstumsbereiche zu erkennen. Zum einen der nördliche / nordöstliche Bereich, der durch die Nähe zu Cloppenburg, Leer und durch die Meyer Werft profitiert, zum anderen der südliche Bereich, welcher durch eine gute Anbindung an Wachstumsregionen, u.a. auch im angrenzenden NRW, durch eine gute verkehrliche Anbindung insgesamt und durch eine gute wirtschaftliche Entwicklung profitiert hat. In Gesprächen mit Marktakteuren und Vertretern von Kommunen wurde darauf hingewiesen, dass das Bevölkerungswachstum in einigen Kommunen bereits durch fehlendes Bauland limitiert war.

Abbildung 5: Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2012-2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Strukturmerkmale der Bevölkerung

Der Blick auf die Strukturmerkmale der Bevölkerung zeigt, dass sich die Kommunen des Landkreises Emsland hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Altersstruktur unterscheiden. Die höchsten Einwohnerzahlen der betrachteten Kommunen finden sich in Werlte, Dörpen und Sögel, während die Einwohnerzahl in Rhede bei rd. 4.300 Einwohnern liegt. Eine im Vergleich junge Altersstruktur mit einem überdurchschnittlichen Anteil Jüngerer unter 18 Jahren charakterisiert die Kommunen Werlte, Emsbüren, Lengerich und Nordhümmling. Im Gegenzug ist der Anteil der über 75-Jährigen Haselünne, Lathen und Freren im Vergleich zu den weiteren betrachteten kreisangehörigen Kommunen bereits aktuell leicht erhöht. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass der Untersuchungsraum eine jüngere Bevölkerung aufweist, als das Land Niedersachsen insgesamt. So liegt der Anteil der über 60-Jährigen in ganz Niedersachsen bei 28,9 Prozent – im Untersuchungsraum liegen bis auf Haselünne alle Kommunen unterhalb dieses Wertes.

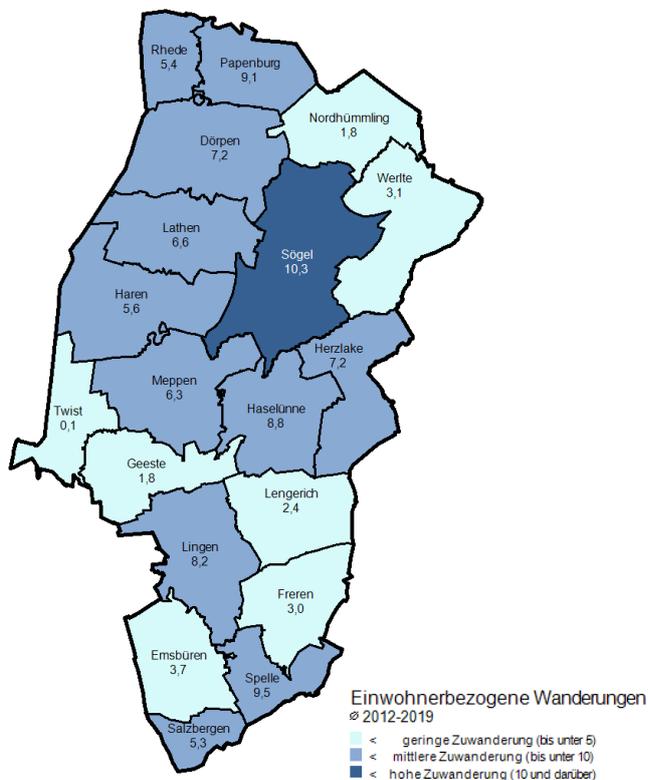
Tabelle 1: Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen 2019

Gemeinde	bis unter 18	18 bis unter 30	30 bis unter 60	60 und älter	Einwohnerzahl 31.12.2019
Dörpen	17,9%	14,0%	41,2%	26,9%	16.937
Emsbüren	19,8%	13,0%	41,7%	25,5%	10.199
Freren	18,1%	13,0%	41,0%	27,9%	10.416
Geeste	17,5%	13,6%	43,2%	25,7%	11.365
Haselünne	18,1%	13,6%	38,6%	29,7%	13.029
Herzlake	17,1%	13,5%	41,4%	27,9%	10.399
Lathen	17,3%	14,0%	41,4%	27,3%	11.916
Lengerich	18,9%	12,7%	42,6%	25,8%	9.229
Nordhümmling	19,0%	16,1%	41,0%	23,9%	12.226
Rhede	17,1%	14,4%	42,2%	26,4%	4.292
Salzbergen	18,4%	13,3%	42,4%	25,9%	7.839
Sögel	18,4%	15,4%	42,1%	24,2%	16.902
Twist	17,8%	14,6%	42,7%	24,9%	9.605
Werlte	21,7%	14,8%	42,2%	21,3%	17.042

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Einwohnerbezogener Wanderungssaldo 2012 bis 2019

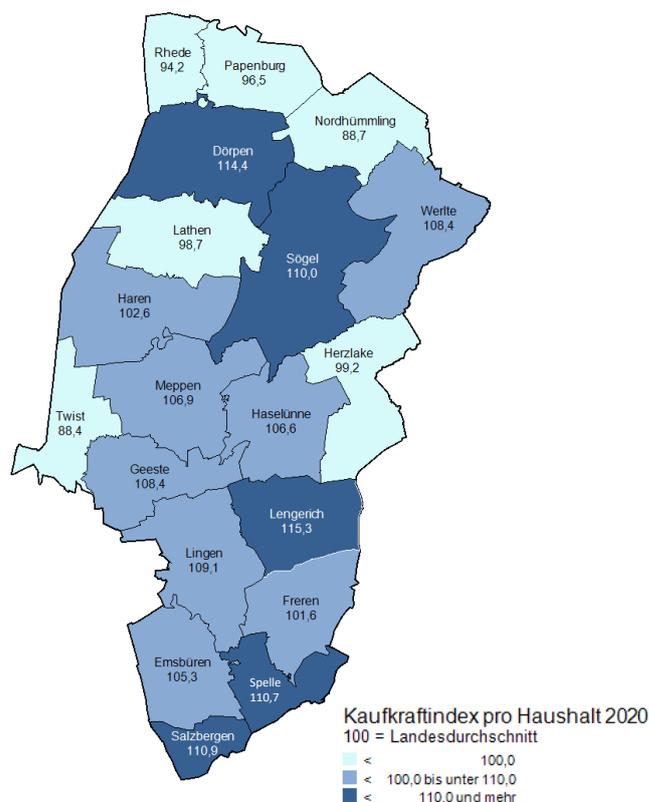
Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2019 ist in allen Kommunen ein positiver Wanderungssaldo festzustellen. Im Landkreis liegt der jährliche Wanderungssaldo bei durchschnittlich 6,5 Personen je 1.000 Einwohner. Dies ist vor allem auf die größeren Städte des Landkreises zurückzuführen. Betrachtet man nur den Untersuchungsraum, so liegt der Wert bei 4,8 Personen je 1.000 Einwohner. Die Kommunen mit überdurchschnittlichem Einwohnerzuwachs sind die, die auch einen überdurchschnittlichen positiven Wanderungssaldo aufweisen, also bspw. Sögel und Haselünne.

Abbildung 6: Durchschnittlicher einwohnerbezogener Wanderungssaldo pro 1.000 EW in den Kommunen 2012-2019


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Determinanten der Nachfragesituation näher beleuchtet. Die Kaufkraft ist definiert als Summe aller Nettoeinkünfte eines Haushalts inkl. Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit sowie Kapitaleinkünften und Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld oder Renten. Mit einem Durchschnitt von 103,3 liegt der gesamte Landkreis Emsland über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Im Kreisgebiet stehen den Haushalten also durchschnittlich etwas mehr finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung, als im Durchschnitt. Im Untersuchungsraum selber liegt der Kaufkraftindex lediglich in fünf Kommunen unter dem Durchschnitt von 100. Die höchsten Werte erreichen die Kommunen Lengerich (115,3), Dörpen (114,4), Salzbergen (110,9) und Sögel (110,0).

Abbildung 7: Kaufkraftindex pro Haushalt in den Kommunen 2019



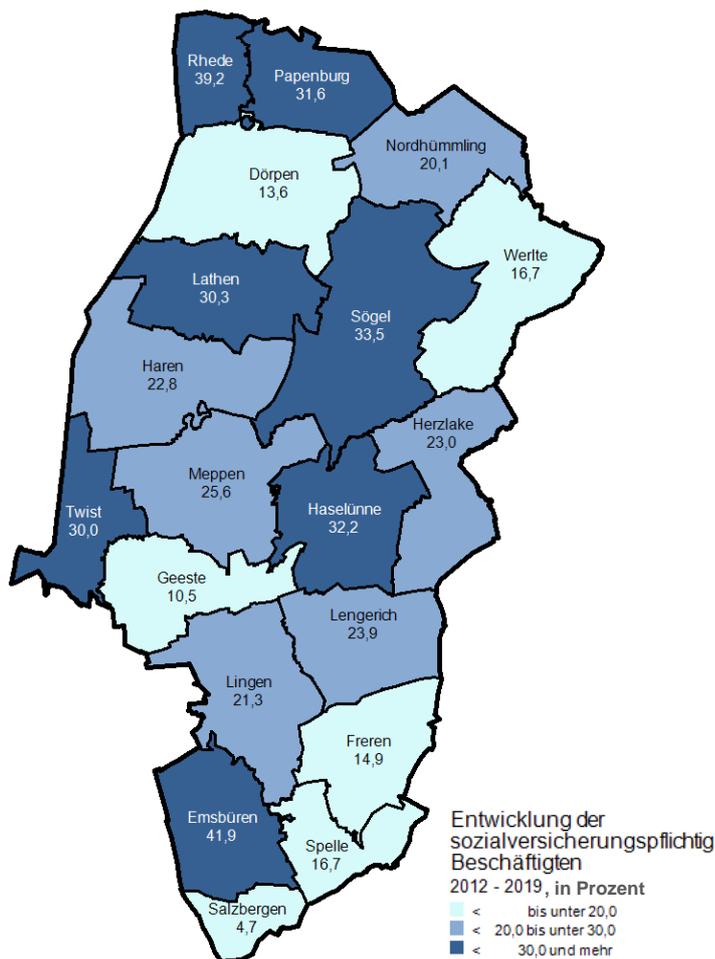
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: GfK GeoMarketing, eigene Darstellung

Der Kreis Emsland verzeichnet von 2012 bis 2019 eine positive Entwicklung bei den Beschäftigten am Arbeitsort. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist um 24,2 Prozent, somit von rd. 113.000 auf 141.000 Beschäftigte, angestiegen. Wichtigster Wirtschaftsbereich im Kreis Emsland bleibt jedoch der Dienstleistungssektor, in welchem rd. 58 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig sind. Im Bereich des produzierenden Gewerbes sind es im Vergleich rd. 40 Prozent.³ Die Entwicklung in den einzelnen Mitgliedsgemeinden des Landkreises ist heterogen, dennoch ausnahmslos positiv. Die stärkste Entwicklung verzeichnen Emsbüren mit 41,9 Prozent und Rhede mit 39,2 Prozent. Das geringste Wachstum an Beschäftigten am Arbeitsort weisen Salzbergen mit 4,7 Prozent und Geeste mit 10,5 Prozent auf. Für den Landkreis Emsland sind somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung und ein Bevölkerungswachstum festzustellen. Zwischen beiden Aspekten besteht ein enger Zusammenhang, den auch die NBank in ihrem Wohnungsmarktbericht beschrieben hat. Demnach wirken „Regionen mit hohem Arbeitsplatzangebot und

³ Quelle: NBank: Auswertung aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit. Landkreis Emsland: Beschäftigte am Arbeitsort. Stand 30.06.2019

attraktivem Lohnniveau [...] anziehend auf viele Menschen und können dementsprechend eine positive Bevölkerungsentwicklung verbuchen“.⁴

Abbildung 8: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Kreis Emsland in Prozent zwischen 2012 und 2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

3.2. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Kommunen unterscheidet sich, analog zur Einwohnerzahl, deutlich. Im Untersuchungsraum nimmt das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser einen deutlich höheren Stellenwert ein, als das des Mehrfamilienhauses. So liegt der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 7,8 Prozent in Rhede und 13,9 Prozent in Freren und Salzbergen. Anhand dieser Zahlen wird deutlich, dass der Untersuchungsraum durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wird – auch im Vergleich zu den anderen Kommunen des Landkreises, die nicht Teil dieses Konzeptes sind. So liegt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in allen Kommunen des Untersuchungsraumes unter dem Durchschnitt des gesamten Landkreises, der bei 18,8 Prozent liegt. Verglichen mit dem Wert des Landes Niedersachsen wird die geringe Bedeutung der Mehrfamilienhäuser noch deutlicher: Im Landesschnitt entfallen 37,5 Prozent aller Wohnungen auf dieses Segment.

Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden, die sich im Besitz von Privatpersonen befinden, schwankt in den Kommunen des Untersuchungsraumes um die 90 Prozent. Es liegt demnach eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur vor und nur ein geringer Teil der Wohnungen befindet sich im Besitz größerer Akteure wie

⁴ Quelle: NBank (2019): Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040, S. 30

Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften. Zum Vergleich: Im Landesdurchschnitt befinden sich 70 Prozent der Wohnungen in Gebäuden, die im Besitz von Privatpersonen sind. Ebenfalls auffällig ist, dass zwischen 34,2 und 46,0 Prozent der Wohnungen nach 1991 errichtet wurden. Diese Werte fallen deutlich höher aus, als der Landesdurchschnitt, der bei 20,9 Prozent liegt.

Tabelle 2: Wohnungsbestand (in Wohngebäuden) in den Kommunen 2019

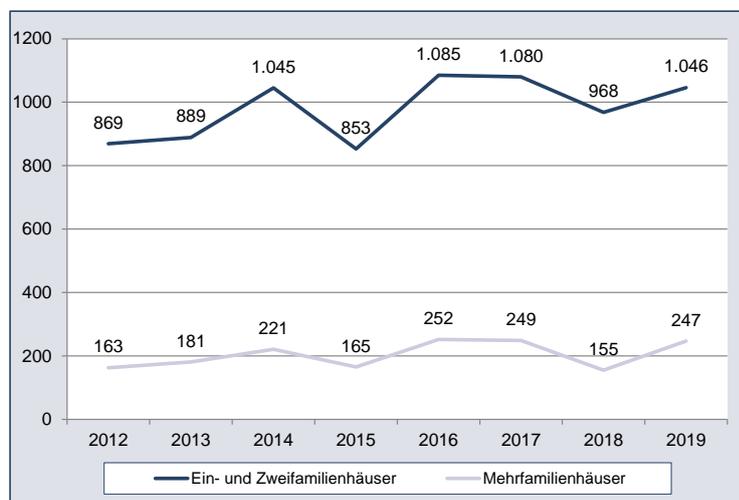
	Anzahl Wohnungen 2019	Anteil WE in MFH 2019	Anteil Wohnungen in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (Zensus 2011)	Anteil WE in Baualtersklasse ab 1991 (Zensus 2011)
Dörpen	7.259	11,5 %	87,8 %	44,8 %
Emsbüren	4.432	10,4 %	89,7 %	38,8 %
Freren	4.225	13,9 %	89,4 %	37,3 %
Geeste	4.736	8,3 %	92,6 %	37,3 %
Haselünne	5.955	13,8 %	90,1 %	38,0 %
Herzlake	4.312	10,5 %	91,7 %	39,0 %
Lathen	4.988	12,5 %	87,7 %	46,0 %
Lengerich	3.713	9,9 %	92,0 %	38,2 %
Nordhümmling	5.010	9,5 %	90,5 %	40,6 %
Rhede	1.836	7,8 %	90,3 %	34,2 %
Salzbergen	3.301	13,9 %	86,9 %	38,5 %
Sögel	6.845	13,5 %	89,2 %	38,5 %
Twist	3.874	7,2 %	90,3 %	36,6 %
Werlte	6.786	13,3 %	90,0 %	43,4 %

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, Zensus 2011, eigene Darstellung

Bautätigkeit/Investitionsklima

Die Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Untersuchungsraum im Zeitraum von 2012 bis 2019 zeigt, dass sowohl die jährlichen Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern schwanken. Während die Fertigstellungszahlen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser über den gesamten Betrachtungszeitraum auf hohem Niveau liegen, fallen die Fertigstellungen bei den Mehrfamilienhäusern zwischen 2012 und 2019 deutlich niedriger aus. Hier zeigt sich bereits, dass Ein- und Zweifamilienhäuser das am stärksten nachgefragte Segment darstellen. In den vergangenen Jahren wurden im Untersuchungsraum durchschnittlich 1.180 Wohnungen jährlich gebaut.

Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Untersuchungsraum 2012-2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der einzelnen Kommunen zeigen sich Unterschiede in den Baufertigstellungen. Während die kleineren Kommunen niedrigere Baufertigstellungen aufweisen, sind die höchsten Fertigstellungen in den einwohnerstärkeren Kommunen Dörpen, Haselünne und Sögel zu konstatieren. In diesen Kommunen wurden absolut auch die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Grundsätzlich gilt aber auch hier, dass in allen Kommunen deutlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, als in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt wurden.

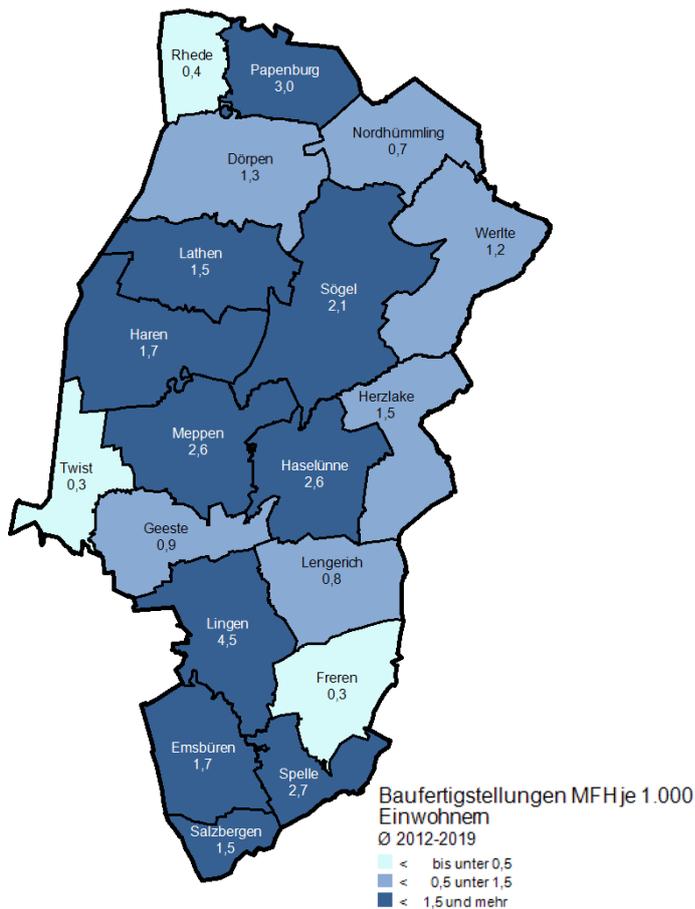
Tabelle 3: Baufertigstellungen in den Kommunen des Kreises 2012-2019 in Wohngebäuden

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Durchschnitt 2012-2019
Dörpen	gesamt	72	132	102	85	105	169	128	150	118
	davon MFH	24	3	12	12	19	38	22	47	22
Emsbüren	gesamt	66	99	65	42	91	128	31	73	74
	davon MFH	15	40	11	4	28	31	0	6	17
Freren	gesamt	36	40	27	29	44	62	46	47	41
	davon MFH	4	3	0	0	6	13	0	0	3
Geeste	gesamt	55	35	55	90	74	85	146	66	76
	davon MFH	5	4	5	17	8	7	26	11	10
Haselünne	gesamt	145	90	187	67	112	92	73	96	108
	davon MFH	20	26	40	12	52	34	24	57	33
Herzlake	gesamt	56	60	92	67	74	65	81	68	70
	davon MFH	3	20	38	5	20	7	13	12	15
Lathen	gesamt	59	40	30	59	109	89	48	117	69
	davon MFH	18	16	0	14	44	23	4	20	17
Lengerich	gesamt	31	36	44	44	47	70	56	59	48
	davon MFH	0	0	3	17	10	8	17	0	7
Nordhümmling	gesamt	59	87	49	51	77	53	65	47	61
	davon MFH	23	25	0	0	6	11	3	0	9
Rhede	gesamt	21	46	37	16	23	40	30	31	31
	davon MFH	0	0	11	0	0	3	0	0	2
Salzbergen	gesamt	22	40	46	40	49	24	40	56	40
	davon MFH	6	10	18	23	4	8	0	23	12
Sögel	gesamt	82	83	179	126	146	96	93	113	115
	davon MFH	22	15	64	48	19	41	21	45	34
Twist	gesamt	39	17	29	34	32	26	33	42	32
	davon MFH	0	0	3	6	0	0	6	8	3
Werlte	gesamt	126	84	103	103	102	81	98	81	97
	davon MFH	23	19	16	7	36	25	19	18	20

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Die Bauintensität wird gemessen an den Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner. Betrachtet man die durchschnittliche Bauintensität im Zeitraum 2012 bis 2019 im Segment der Mehrfamilienhäuser, zeigen sich bereits Unterschiede zwischen den Kommunen. Die meisten Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner gab es in Haselünne und Sögel, die wenigsten in Rhede, Twist und Freren. Insgesamt ist die Bautätigkeit in diesem Segment im Untersuchungsraum eher gering.

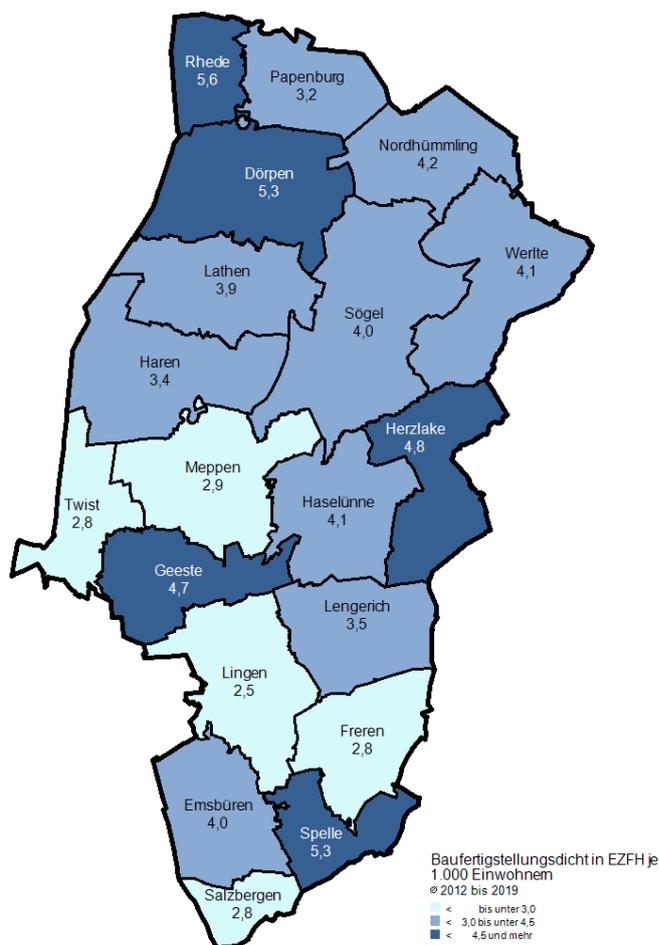
Abbildung 10: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser in den Kommunen 2012-2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Ein anderes Bild ergibt sich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier fallen die Bauintensitäten im Vergleich zu den Mehrfamilienhäusern deutlich höher aus. Die höchsten Werte werden dabei in Rhede und Dörpen erreicht. Auch hier sind die niedrigsten Bauintensitäten in Twist und Freren, zusammen mit Salzbergen festzustellen. Im Vergleich zu den anderen Kommunen fällt die Bautätigkeit in Twist und Freren daher unterdurchschnittlich aus.

Abbildung 11: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kommunen 2012-2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Kurzzusammenfassung Situationsanalyse

- Im Jahr 2019 lebten rd. 161.400 Einwohner im Untersuchungsraum; die Einwohnerzahl in den einzelnen Kommunen schwankt zwischen der Kommune Rhede mit rd. 4.300 Einwohnern und Werlte mit rd. 17.000 Personen.
- Die Einwohnerentwicklung fällt - trotz mehrerer Jahre mit Sterbeüberschuss - seit 2012 aufgrund des positiven Wanderungssaldos durchgehend positiv aus. Besonders hoch waren die Bevölkerungszuwächse in den Jahren 2015 und 2017, die durch eine erhöhte Zuwanderung geprägt waren.
- Bis auf Twist verzeichnen alle Kommunen des Untersuchungsraums im Zeitraum 2012 bis 2019 ein Bevölkerungswachstum. In Twist fällt der Rückgang mit lediglich 0,1 Prozent minimal aus.
- Zu den großen Wachstumsregionen des Landkreises zählen erstens die nördlichen Kommunen im Umfeld von Papenburg als wichtigen Arbeitsmarktstandort sowie zweitens der südliche Bereich mit Emsbüren und Salzbergen, der an das prosperierende Umland von Münster angrenzt.
- Die Altersstruktur fällt im Untersuchungsraum im Vergleich zum Landesdurchschnitt insgesamt jünger aus, bedingt durch den höheren Anteil an Familien.
- Die bislang positive Entwicklung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen – der Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sowie überdurchschnittlich hohe Kaufkraft im regionalen Vergleich – lässt auch zukünftig eine stabile Nachfrage nach Wohnraum erwarten.
- Der Wohnungsbestand im Untersuchungsraum ist deutlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt; der Geschosswohnungsbau macht in den Kommunen nur zwischen 7,2 und 13,9 Prozent aus. Die Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert ebenfalls.
- Insgesamt zeigen die Analysen, dass die Kommunen im Untersuchungsraum beliebte Wohnstandorte sind. Die Einwohnerzahlen steigen und gleichzeitig weisen auch die sozioökonomischen Indikatoren in eine positive Richtung. Diese Faktoren erzeugen im Zusammenspiel eine gute Ausgangssituation für den Wohnungsmarkt.

4. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

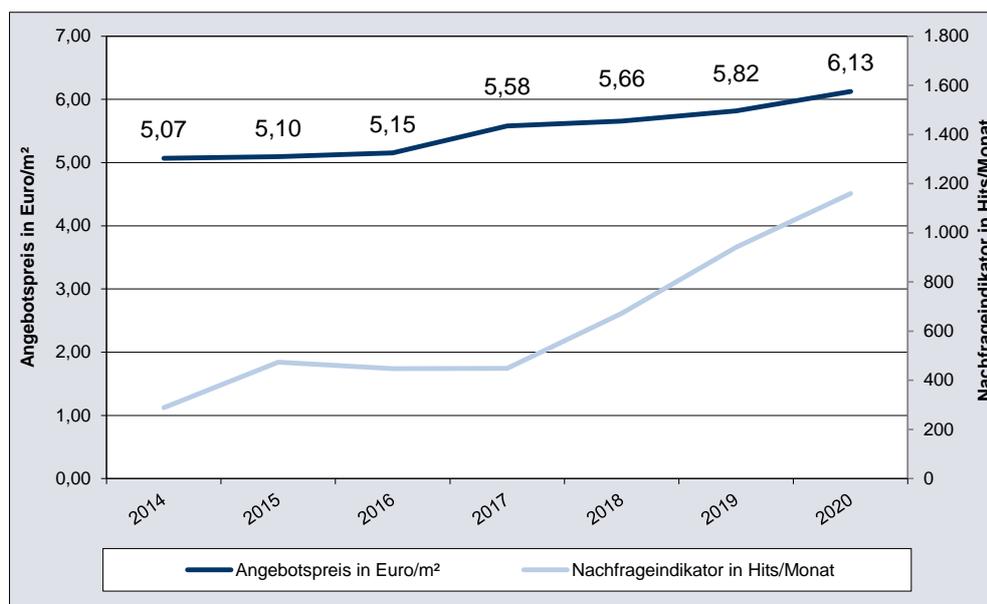
Die folgenden Auswertungen der Wohnungsangebote, die vom ersten Quartal 2014 bis zum dritten Quartal 2020 auf der Immobilienplattform ImmobilienScout24 eingestellt wurden, dienen der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation und ermöglichen es, Unterschiede im Nachfrageverhalten (z.B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisklassen und weiterer Merkmale) aufzuzeigen. Das Interesse bzw. der Nachfrageindikator wird über die sogenannten „Hits pro Monat“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten. Die Auswertung der ImmobilienScout24-Angebote liefert damit Hinweise auf Angebot und Nachfrage in den unterschiedlichen Segmenten. Qualitative Informationen und weitere quantitative Informationen zur Überprüfung sind über Expertengespräche mit Marktakteuren eingeflossen.

4.1. Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)

Mietwohnungen

Wie bereits dargestellt wurde, unterscheiden sich die Kommunen bei der Einwohnerzahl und auch beim Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen pro Kommune schwankt dementsprechend ebenfalls. Der durchschnittliche Angebotspreis (ohne Neubau) liegt im Untersuchungsraum bei 6,13 Euro/m² im Jahr 2020. Im Jahr 2014 lag der durchschnittliche Angebotspreis noch bei 5,07 Euro/m², der Preis ist demnach durchschnittlich um 3,5 Prozent pro Jahr gestiegen. Dieser Anstieg fällt höher als die Inflationsrate in diesem Zeitraum aus. Zudem sind diese Preissteigerungen sowohl bei Bestandsangeboten, als auch im Neubau festzustellen. Gleichzeitig ist das Interesse an Mietwohnungen, ausgedrückt durch den Indikator Hits/Monat, insbesondere seit 2017 deutlich angestiegen. Steigende Angebotspreise in Verbindung mit einem steigenden Interesse sind als Anzeichen einer zunehmenden Marktanspannung zu deuten.

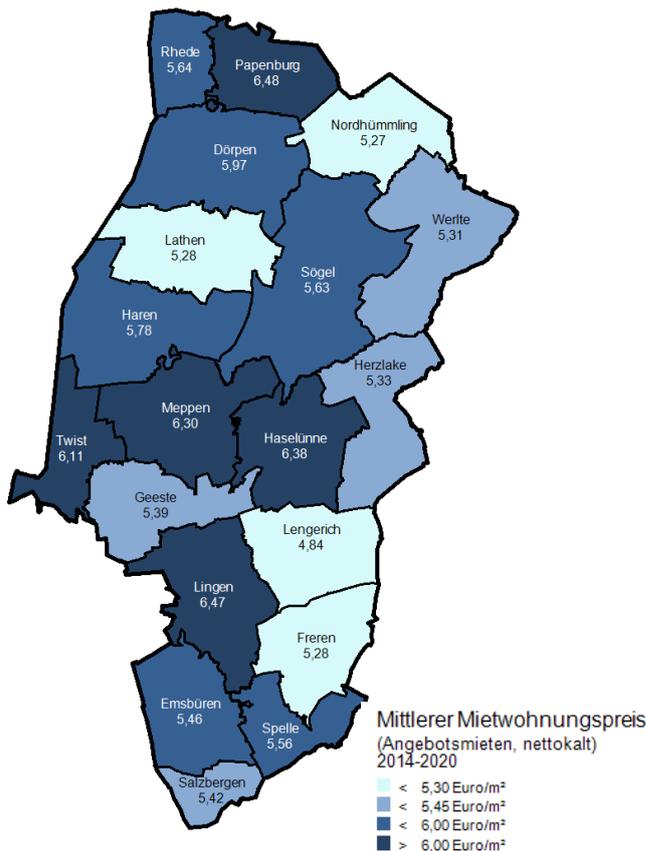
Abbildung 12: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Mietwohnungen (ohne Neubau) im Untersuchungsraum 2014-2020



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

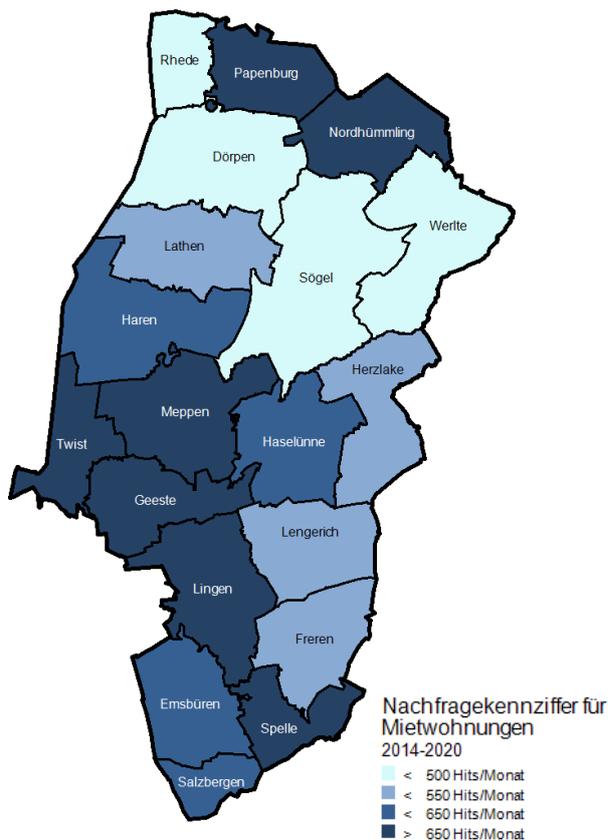
Der höchste mittlere Angebotspreis wird mit 6,38 Euro/m² in Haselünne erreicht. In Twist werden 6,11 Euro/m² ausgewiesen – hier muss aber darauf hingewiesen werden, dass im Betrachtungszeitraum nur wenige Angebote in Twist eingestellt wurden, sodass der hohe Preis u.a. darauf zurückzuführen ist. Insgesamt lässt sich, von Twist abgesehen, feststellen, dass die Kommunen mit den meisten Angeboten auch die mit den höchsten durchschnittlichen Angebotspreisen sind. In den überwiegend ländlich geprägten Kommunen fallen die Angebotspreise entsprechend etwas niedriger aus. Für alle Kommunen ist zudem festzustellen, dass die Angebotspreise innerhalb des Zeitraums angestiegen sind.

Abbildung 13: Mittlerer Angebotspreis von Mietwohnungen 2014-2020



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

Die Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (Hits/Monat) ist ein Indikator für die Wohnpräferenzen Wohnungssuchender am Mietwohnungsmarkt. Im Auswertungszeitraum 2014 bis 2020 sind im Untersuchungsraum insbesondere in Nordhümmling, Twist und Geeste erhöhte Nachfragerwerte festzustellen, also in den Kommunen, die eher geringe Angebotszahlen aufweisen. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass das Interesse an Mietwohnungen höher als das Angebot ist. Gerade die Lage von Geeste zwischen den gut nachgefragten Kommunen Meppen und Lingen sorgt nach Ansicht der befragten Marktakteure dafür, dass dort eine erhöhte Nachfrage besteht.

Abbildung 14: Nachfragekennwerte für Mietwohnungen in den Kommunen 2014-2020


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

Bei der Differenzierung der Angebote nach Baujahren ist festzustellen, dass es nur wenige angebotene Wohnungen gab, die vor 1980 errichtet wurden. Dies passt mit einer der vorherigen Analysen zusammen, wonach ein im Landesvergleich überdurchschnittlicher Anteil an Wohnungen im Untersuchungsraum besteht, der nach 1990 errichtet wurde. Die geringsten durchschnittlichen Angebotspreise werden bei Wohnungen vor 1980 aufgerufen. Der Angebotspreis steigt, je später die Wohnungen errichtet wurden. Die höchsten Angebotspreise werden demnach für Neubauwohnungen ab 2010 verlangt. Gleichzeitig weisen die neueren Wohnungen im Vergleich niedrigere Nachfragekennwerte auf. Dies ist ein Indiz dafür, dass ein verstärkter Bedarf an preisgünstigen Wohnungen besteht.

Tabelle 4: Angebotene Mietwohnungen nach Baujahr

	Angebote	Ø Angebotsmietpreis in €/m ²	Hits / Monat
Vor 1980	116	4,84	597
1980-1989	84	5,12	529
1990-1999	197	5,14	587
2000-2009	66	5,86	553
Ab 2010	275	6,61	528

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

Im Folgenden werden die Wohnungsannoncen hinsichtlich Wohnungsgrößen, Angebotspreisen und Nachfragekennwerten ausgewertet, indem diese drei Aspekte miteinander verschnitten werden. Hierdurch können Hinweise zu Nachholbedarfen am Mietwohnungsmarkt aufgezeigt werden. Die Wohnungsgrößenklassen

orientieren sich hierbei an den Vorgaben der Wohnraumförderung. Es ist festzustellen, dass bei kleinen Mietwohnungen bis 60 m² vor allem das untere und mittlere Preissegment ein erhöhtes Interesse erzielen. Gleichzeitig befinden sich in dieser Kategorie die wenigsten Angebote. Dies ist als Hinweis auf ein zu geringes Angebot in diesem Bereich zu werten. Die größten Angebotszahlen bestehen in der Gruppe der Angebote von 60 bis 85 m² Wohnfläche. Auch durch die befragten Experten wurde bestätigt, dass ein Großteil der Wohnungen dieser Größenklasse zuzuordnen ist. Nach Ansicht der Experten bestehen in diesem Bereich grundsätzlich keine Angebotsengpässe. In einzelnen Kommunen können aber sehr wohl entweder preisgünstige, oder aber auch moderne und damit teurere Wohnungen in diesem Bereich fehlen. Eine im Vergleich ebenfalls hohe Angebotszahl findet sich bei Wohnungen ab 85 m². Nach Ansicht einiger Marktakteure befinden sich solch größere Wohnungen oftmals auch als Einliegerwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Interesse konzentriert sich hier insbesondere auf die unteren und mittleren Preisklassen. Wohnungen dieser Größe sind oftmals für Familien interessant, die sich kein Eigentum leisten können. Diese sind alleine aufgrund der Wohnungsgröße auf niedrige Quadratmeterpreise angewiesen.

Abbildung 15: Die Marktsituation bei Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen

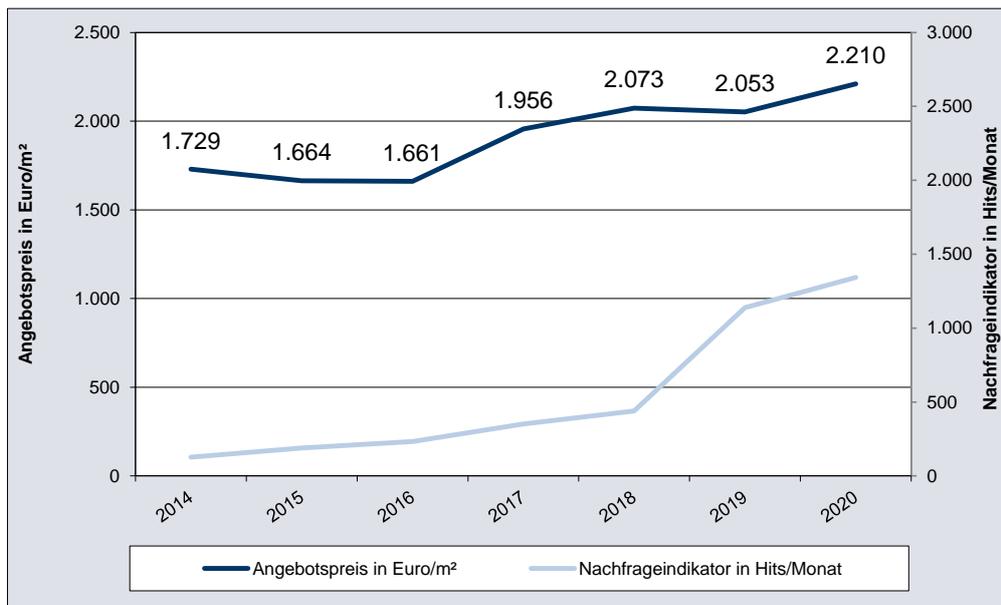
	Anzahl Angebote	Einschätzung
Bis 60 m ²	237	Nachfrage insb. im unteren und mittleren Preissegment vorhanden
60 bis 85 m ²	523	Größte Angebotszahlen, aber auch größte Nachfrage; insgesamt kein Engpass
Ab 85 m ²	412	Höchste Nachfrage im günstigen und mittleren Preissegment

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

In den Gesprächen mit lokalen Marktakteuren wurde deutlich, dass der Markt für Mietwohnungen im Vergleich zu Eigenheimen ein relativ kleiner ist. In vielen Kommunen des Untersuchungsraumes standen in den letzten Jahren ausreichend Bauflächen zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung, weshalb ein Großteil der Einwohner das freistehende Einfamilienhaus präferiert. Die Kommune Twist hat bspw. darauf hingewiesen, dass junge Menschen häufig auch so lange bei den Eltern wohnen bleiben, bis sie sich ein selber Eigentum leisten können. Der Wunsch nach Eigentum gilt insbesondere für die ländlichen Kommunen. In den Städten steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen im Vergleich zu den ländlichen Kommunen an. Die Nachfrager nach Mietwohnungen sind nach Aussage der Marktexperten vor allem einkommensschwächere Haushalte, die sich kein Eigentum leisten können. Hierzu zählen Starterhaushalte, die in ihre erste eigene Wohnung ziehen, jüngere und ältere Singles und Paare sowie Familien.

Eigentumswohnungen

Die durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen sind zwischen 2014 und 2020 um rd. 28 Prozent auf 2.210 Euro/m² angestiegen. Auch dies ist ein deutlicher Anstieg, der oberhalb der Inflationsrate liegt. Trotz der steigenden Angebotspreise ist auch der Nachfragekennwert Hits / Monat in den letzten Jahren, insbesondere aber ab dem Jahr 2018, deutlich gestiegen. Lokale Marktexperten haben bestätigt, dass auch sie ab diesem Zeitpunkt einen deutlichen Nachfrageanstieg verzeichnen konnten. Dies ist auf die seitdem bestehenden guten Zinskonditionen zurückzuführen, was dazu geführt hat, dass die Nachfrage nach Eigentum, auch Eigenheimen, deutlich gestiegen ist.

Abbildung 16: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Eigentumswohnungen im Untersuchungsraum 2014-2020


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

Für das Teilssegment der Eigentumswohnungen ist festzustellen, dass es insgesamt deutlich weniger Inserate bei ImmobilienScout 24 gab, als dies zuvor erwartet wurde. Im Gespräch mit lokalen Marktakteuren wurde deutlich, was der Grund dafür ist. So besteht nach ihrer Einschätzung in allen Kommunen des Untersuchungsraumes eine gute Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Gleichzeitig fällt das Angebot deutlich niedriger aus, als bspw. bei Mietwohnungen. Die Eigentumswohnungen werden daher überwiegend nicht über Portale vermarktet, sondern direkt über Wartelisten bei Investoren bzw. Anbietern und Maklern. Der Schluss, dass eine vergleichsweise geringe Angebotszahl auf ein geringes Interesse hindeutet, kann demnach nicht getroffen werden. Die befragten Marktakteure sehen die größte Anspannung derzeit in Emsbüren und Salzbergen, gefolgt von Haselünne, Sögel, Twist und Geeste. In diesen Kommunen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Etwas entspannter gestaltet sich die Situation in Freren, Lengerich und Herzlake. Gleichwohl ist auch hier festzustellen, dass grundsätzlich ein guter Markt für Eigentumswohnungen besteht. Für die nördlichen Kommunen ist ebenfalls festzustellen, dass die Nachfrage das Angebot derzeit noch übersteigt. Hier haben die Marktakteure aber darauf hingewiesen, dass die weitere Entwicklung maßgeblich von der Entwicklung der Meyer Werft abhängt. Diese ist durch die Corona-Pandemie bedingt in den letzten Monaten in Schwierigkeiten geraten. Sollten hier in größerem Ausmaß Entlassungen folgen, hat das nach Ansicht der Experten auch Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen speist sich überwiegend aus zwei Gruppen: Zum einen handelt es sich dabei um Kapitalanleger, zumeist aus der Region selber, die die Wohnungen vermieten. Zum anderen handelt es sich dabei um Best Ager und Senioren, die ihr bisheriges Eigenheim verkauft haben und sich nun eine kleinere Wohnung kaufen. Dies sind zumeist Selbstnutzer, die Wert auf eine zentrale Lage mit allen wichtigen Infrastrukturen im Umfeld, eine barrierearme bzw. -freie Ausgestaltung der Wohnung und einen gewissen Komfort legen.

Einschätzungen der lokalen Marktakteure zum Geschosswohnungsbau

Nach Ansicht der befragten Experten besteht bei Mietwohnungen und Eigentumswohnungen grundsätzlich die höchste Nachfrage an Wohnungen mit 70 bis 90 m² Wohnfläche. Ein Engpass besteht in diesem Bereich in der Regel nicht. Im preisgünstigen Bereich sind es eher kleinere Wohnungen für Singles und Paare sowie größere Wohnungen für Familien, die sich kein Eigentum leisten können oder wollen, die besonders häufig nachgefragt werden. Hier besteht durchaus ein Angebotsengpass. Ein generelles Problem ist nach Ansicht einiger Befragten, dass zu wenig Flächen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden. Aufgrund

der zunehmenden Flächenknappheit sei hier ein Umdenken nötig, beispielsweise indem eine verstärkte Verdichtung in den Ortskernen umgesetzt wird. Die Experten haben zudem darauf hingewiesen, dass kaum Leerstände im Geschosswohnungsbau bestehen. Wenn überhaupt, dann handelt es sich um Einzelfälle, bspw. aufgrund falscher Preisvorstellungen der Eigentümer, einem schlechten baulichen Zustand oder der Lage an einer Hauptverkehrsstraße.

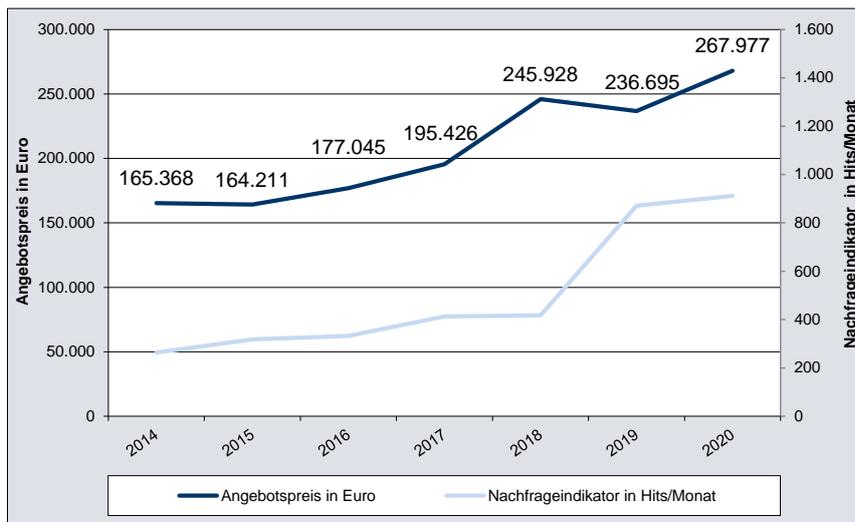
Wohnen im Alter

Die befragten Marktakteure haben darauf hingewiesen, dass ältere Menschen im Landkreis Emsland möglichst lange in ihrem eigenen Eigenheim leben möchten. Die Kommune Sögel hat bspw. bestätigt, dass bereits jetzt der Trend festzustellen ist, dass Eigenheime vermehrt durch ältere Paare oder alleinstehende Senioren bewohnt werden, nachdem die Kinder ausgezogen sind. Ein (freiwilliger) Umzug in eine altengerechte Wohnung ist derzeit noch nicht die Regel. In vielen ländlichen Kommunen leben die älteren Menschen zudem noch mit ihren Familien zusammen in einem Gebäude, sodass auch hier die Notwendigkeit eines Umzuges in eine altengerechte Wohnung geringer ausfällt. Nach Auskunft einiger Kommunen werden altengerechte Wohnungen aber bereits jetzt gut nachgefragt, ein Anstieg in der Zukunft wird erwartet, was auch einen erhöhten Bedarf an altengerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau bedeutet. Dies betrifft insbesondere die Orte, die über wichtige Infrastrukturen wie Supermärkte, Ärzte und Apotheken und ein gewisses Freizeitangebot verfügen. Dort werden durch die Best Ager vor allem Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern nachgefragt – bei den Eigentumswohnungen oftmals mit gehobener Ausstattung, im Bereich Mietwohnungen vor allem preisgünstige Mietwohnungen. Ebenfalls eine gute Nachfrage erfahren altengerechte Bungalows. Diese vereinen den Vorteil eines Eigenheims mit dem Vorteil, dass sie zumeist altengerecht errichtet werden und gleichzeitig weniger aufwändig in der Bewirtschaftung sind, da sie über kleinere Wohn- und Grundstücksflächen verfügen. Ebenfalls eine gute Nachfrage erfährt das betreute Wohnen. Auch hier erwarten die Experten eine steigende Nachfrage im Zuge der zunehmenden Alterung der Gesellschaft.

4.2. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Zwischen 2014 und 2020 sind deutliche Steigerungen bei den durchschnittlichen Angebotspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser festzustellen. Lag der Angebotspreis 2014 noch bei durchschnittlich 165.400 Euro, waren es 2020 bereits rd. 268.000 Euro. Damit ist der Preis um mehr als zehn Prozent pro Jahr gestiegen. Gleichzeitig steigt auch das Interesse, ausgedrückt durch die Hits/Monat, an. Bis 2018 ist in dem Bereich noch ein leichter Anstieg festzustellen, aber gerade zwischen 2018 und 2019 hat sich der Wert stark erhöht. Marktexperten konnten diese Beobachtung bestätigen. Demnach sind es, genau wie bei den Eigentumswohnungen, vor allem die günstigen Zinskonditionen, die zu einer erhöhten Nachfrage geführt haben. Die Auswertungen von ImmobilienScout 24 zeigen, dass auch das Interesse an den Bestandseigenheimen in den letzten Jahren deutlich gewachsen ist. Auch dies konnten die Marktakteure bestätigen. So lag der Nachfrageschwerpunkt vor zehn Jahren noch überwiegend im Bereich Neubau. Eine zunehmende Flächenknappheit in einigen Kommunen, aber eben auch deutlich gestiegene Preise (verursacht durch höhere Bauland- und Baukostenpreise) für neue Eigenheime haben aber dafür gesorgt, dass die Nachfrage nach Bestandseigenheimen im Landkreis Emsland deutlich gestiegen ist. Insgesamt ist für den Bereich Eigenheime eine zunehmende Anspannung des Marktes zu erkennen. Einige Kommunen bezeichnen die Lage selbst bereits als angespannt. Teilweise wird Bauland nur noch an Familien vergeben, die bereits seit einigen Jahren in der Kommune leben (bspw. Dörpen). Gleichzeitig muss darauf hingewiesen werden, dass die Immobilienpreise im Vergleich zu anderen Regionen Niedersachsens oder auch Nordrhein-Westfalens insgesamt noch moderat ausfallen. Dies sorgt dafür, dass weiterhin Menschen aus diesen Regionen in den Untersuchungsraum ziehen, da sie hier bezahlbare Eigenheime für die Wohneigentumsbildung vorfinden.

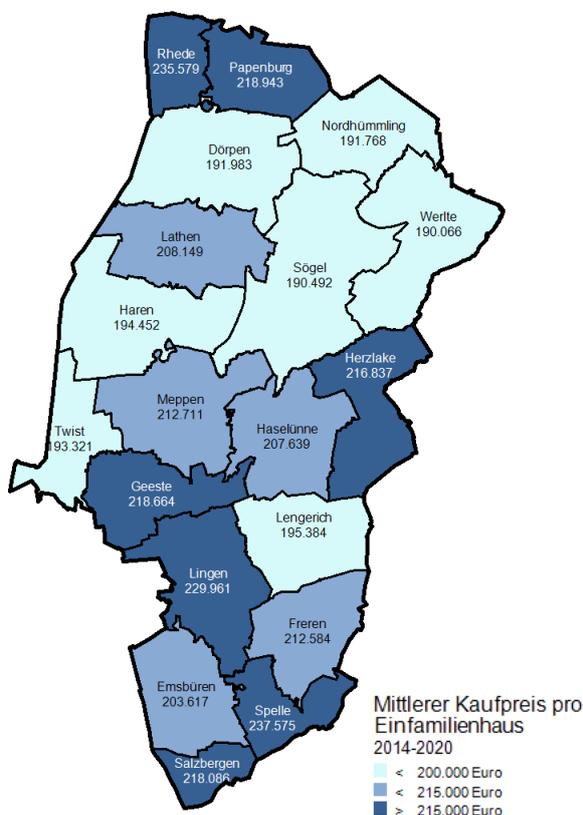
Abbildung 17: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von EZFH im Untersuchungsraum 2014-2020



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

Im Zeitraum von 2014 bis 2020 wurden rd. 3.700 Eigenheime (alle Teilsegmente, d.h. sowohl freistehende Objekte als auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser) bei ImmobilienScout24 inseriert. Die Zahl der Angebote schwankt aufgrund der unterschiedlichen Größen der Kommunen zwischen 156 in Lengerich und 524 in Dörpen. Hinsichtlich der durchschnittlichen Angebotspreise bei den Eigenheimen ist festzustellen, dass sich diese zwischen den Kommunen, bis auf Rhede, nur leicht unterscheiden. Der höchste durchschnittliche Angebotspreis wird in Rhede (rd. 236.000€) erreicht, der geringste in Sögel (rd. 190.000€).

Abbildung 18: Durchschnittliche Angebotspreise von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in den Kommunen 2014-2020



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

Der Angebotsschwerpunkt im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Mehr als 90 Prozent aller Angebote entfallen auf dieses Teilsegment. Dieser Befund wurde durch die befragten Marktakteure bestätigt. Demnach ist das freistehende Eigenheim die am häufigsten gewünschte Wohnform im Landkreis Emsland. Da in den meisten Kommunen zumindest bis vor einigen Jahren ausreichend Wohnbauflächen verfügbar waren und die Kaufpreise noch moderat ausfielen, konnten sich viele Familien diese Wohnform leisten. In den Kommunen des Untersuchungsraums war es deshalb kaum nötig und gewünscht, verdichtete Formen wie Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu errichten.

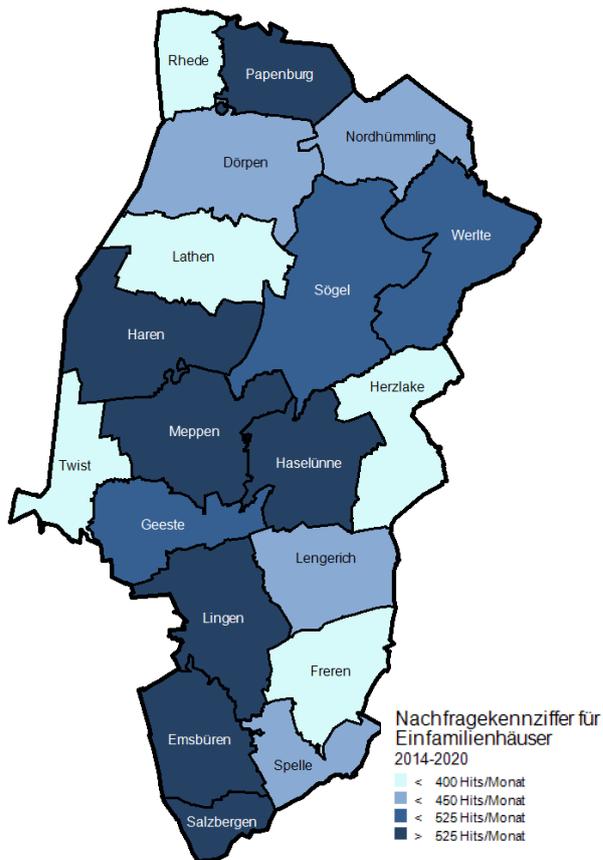
Die Wohnungsannoncenauswertung zeigt, dass Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu niedrigeren Preisen angeboten werden, als freistehende Eigenheime. Die Nachfragekennwerte fallen dagegen in allen drei Teilsegmenten vergleichbar aus. Trotz geringer Angebotszahlen und niedrigerer Angebotspreise konnten Doppelhaushälften und Reihenhäuser demnach kein höheres Käuferinteresse hervorrufen. Charakteristisch für den Untersuchungsraum ist zudem die hohe durchschnittliche Grundstücksfläche von rd. 840 m² bei den freistehenden Eigenheimen. Die befragten Marktexperten und auch die Kommunen haben dazu darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit, aber auch aufgrund steigender Erwerbskosten, die Grundstücke in den letzten Jahren kleiner geworden sind.

Tabelle 5: Angebots- und Nachfragekennziffern im Untersuchungsraum 2014-2020

	Angebote	Ø Angebotspreis in Euro	Ø Hits/Monat	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Grundfläche in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	3.323	208.895	458	163	840
Doppelhaushälfte	311	170.731	450	121	497
Reihenhäuser	46	120.517	516	97	367
Gesamt	3.680	204.565	458	158	805

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

Die höchsten Nachfragekennwerte für Einfamilienhäuser werden in den Kommunen Haselünne, Emsbüren und Salzbergen erreicht. Generell zeigt sich, dass die Nachfragekennwerte in denjenigen Kommunen überdurchschnittlich ausfallen, die bereits von einer zunehmenden Knappheit an Bauflächen betroffen sind, oder aber die in den letzten Jahren besonders hohe Wachstumsdynamiken aufwiesen. Die befragten Experten betrachten die drei genannten Kommunen Haselünne, Emsbüren und Salzbergen ebenfalls als die Kommunen mit der höchsten Nachfrage, gleichzeitig betonen sie aber, dass sich Einfamilienhäuser in allen Kommunen gut vermarkten lassen.

Abbildung 19: Nachfragekennwerte nach Einfamilienhäusern in den Kommunen 2014-2020


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

Aufgrund der steigenden Baulandpreise, der knapper werden Flächen und der weiterhin guten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, hat sich die Nachfrage zunehmend in den Bestand verlagert. Dies führt dazu, dass laut den Marktakteuren kaum Leerstände bei den Eigenheimen bestehen. Einzelfälle seien auf überhöhte Preisvorstellungen oder z.B. Erbstreitigkeiten zurückzuführen. Zielgruppe für die Eigenheime im Untersuchungsraum sind nach Ansicht der Experten vor allem junge Paare und Familien aus der Region selber, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen möchten. Im südlichen Kreisgebiet sind jedoch auch zunehmend Zuziehende aus den angrenzenden Bereichen Nordrhein-Westfalens festzustellen, die aufgrund der im Vergleich niedrigeren Baulandpreise auch außerhalb NRWs nach Bauflächen und Eigenheimen suchen.

Kurzzusammenfassung Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten MFH und EZFH

- In allen Kommunen des Kreises konnte festgestellt werden, dass die Angebotspreise in den letzten Jahren angestiegen sind. Zudem stellten die lokalen Marktexperten klar, dass insgesamt eine gute Vermarktungssituation im Kreis besteht: Generell gibt es kaum Vermarktungshemmnisse bei Eigenheimen, abgesehen von einzelnen Immobilien mit einem besonders schlechten baulichen Zustand oder zu hohen Preisvorstellungen der Verkäufer
- Grundsätzlich kann im Landkreis noch nicht von einer generell stark angespannten Wohnungsmarktlage gesprochen werden. In einigen, nachfolgend benannten Segmenten ist das Angebot aber bereits spürbar eingeschränkt
- Grundsätzlich ist für den Wohnungsmarkt im Untersuchungsraum festzustellen, dass der Wunsch nach Eigentum, konkret dem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus, dominiert. Bis vor wenigen Jahren standen ausreichend Bauflächen zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung, sodass die freistehende Wohnform diejenige mit der stärksten Nachfrage ist. In den letzten Jahren sind die Preise aufgrund steigender Flächenpreise und Baukosten jedoch deutlich gestiegen, auch die verfügbaren Flächen werden geringer. Die Nachfrage hat sich daher auf Bestandseigenheime ausgeweitet. Die Nachfrage nach Bauland übersteigt das Angebot in einigen Kommunen bereits deutlich. Einige Kommunen haben bereits darauf hingewiesen, dass sie kaum noch freie Flächen anbieten können
- Das Segment der Mietwohnungen erfährt im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern eine geringere Bedeutung im Untersuchungsraum. Nachfrager sind vor allem Starterhaushalte sowie einkommensschwächere Haushalte. Im Bereich der Mietwohnungen fehlen insbesondere kleine, preisgünstige Wohnungen für Singles und Paare, ergänzt um größere Wohneinheiten für Familien
- Die Eigentumswohnungen stellen ein beliebtes Segment bei Kapitalanlegern aus der Region dar. Weitere wichtige Nachfragegruppen sind Best Ager und Senioren, welche sich im Alter entsprechend verkleinern möchten und bspw. ihr Eigenheim verkauft haben, um in eine gut ausgestattete, zentral gelegene Eigentumswohnung zu ziehen. Im Vergleich zu anderen Regionen im westlichen Niedersachsen fällt die Nachfrage dieser Altersgruppe im Untersuchungsraum noch etwas geringer aus, da laut Einschätzung der befragten Marktakteure der Großteil der Einwohner so lange wie möglich im eigenen Einfamilienhaus wohnen bleiben möchte. Benötigt werden barrierefreie bzw. -arme Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in zentralen Lagen mit guter fußläufiger Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen, die um weitere kleinere und größere Eigentumswohnungen ergänzt werden sollten
- Der Markt der altengerechten Wohnungen gewinnt im Kreisgebiet zunehmend an Bedeutung. Die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten steigt. Für einkommensschwächere Senioren fehlen altengerechte, preisgünstige Mietwohnungen, für finanzstärkere Gruppen kommen vor allem Eigentumswohnungen in zentralen bzw. integrierten Wohnlagen in Frage
- Insgesamt besteht in allen Segmenten eine gute Nachfragesituation. Leerstände oder Vermarktungsprobleme bestehen lediglich in Einzelfällen und sind meistens auf individuelle Gründe zurückzuführen.

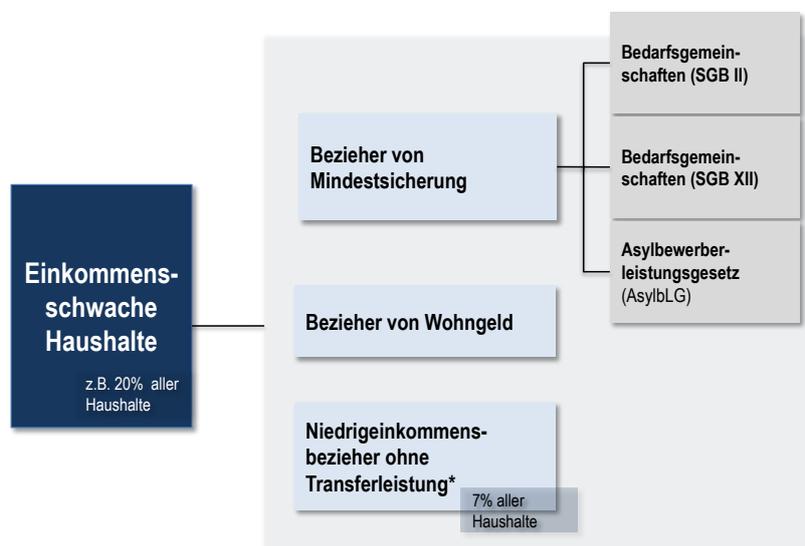
4.3. Soziale Wohnraumversorgung

4.3.1 Definition und Operationalisierung

Eine Definition für die Begrifflichkeit „bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht allgemeingültig möglich, da eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren den Begriff der Bezahlbarkeit bestimmt. Die Bezahlbarkeit von Gütern und so auch von Mieten und Mietnebenkosten muss primär in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden. Besonders bei einkommensschwachen Haushalten wird die Wohnungssuche durch die Mietzahlungsfähigkeit bestimmt. Anders als bei der Mietzahlungsbereitschaft spielen individuelle Wohnvorstellungen und Wohnwünsche nur eine untergeordnete Rolle. Besonders in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt der maximal zu zahlende Mietpreis die Wohnungssuche.⁵ Für eine Annäherung an die Begrifflichkeit bedarf es daher sowohl einer Auseinandersetzung mit der Nachfrageseite in Form der Haushalte, die bezahlbaren Wohnraum nachfragen, als auch die Definition über die Grenzen zwischen Mietzahlungsbereitschaft und Mietzahlungsfähigkeit.

Haushalte gelten als einkommensschwach, wenn sie unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegen. Es bestehen verschiedene Definitionen, eine wird durch eine politische Konvention des Europäischen Rates festgelegt.⁶ In der Bundesrepublik fallen unter diese Kategorie alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten. Hierzu gehören alle Haushalte, die Transferhilfen in Form von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Darüber hinaus zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine Unterstützung bekommen zu den einkommensschwachen Haushalten. Eine Schätzung des BMVBS geht hierbei von sieben Prozent aller Haushalte aus.⁷ Als Mietgrenze für bezahlbaren Wohnraum werden meistens die Bewilligungsmiete für geförderten Wohnraum sowie die Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger genannt. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind hier verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

Abbildung 20: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums



*Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2010; Experten-Einschätzungen, keine aktuelleren Daten vorhanden

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

⁵ Quelle: Regio Kontext 2013: Studie: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

⁶ Quelle: Europäische Kommission (Hg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.

⁷ Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS 2013

Die einkommensschwachen Haushalte sind durch die Bezieher von Transferleistungen bzw. staatlichen Sozialleistungen geprägt. Die Versorgung dieser Gruppe mit entsprechendem Wohnraum stellt in vielen Regionen Deutschlands eine Schwierigkeit dar, denn der Wohnungsmarkt unterliegt einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Teilmärkte unterschiedlich stark betroffen sind. Hierzu zählt auch der öffentlich geförderte und damit sozial gebundene Wohnungsbestand, welcher aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt.

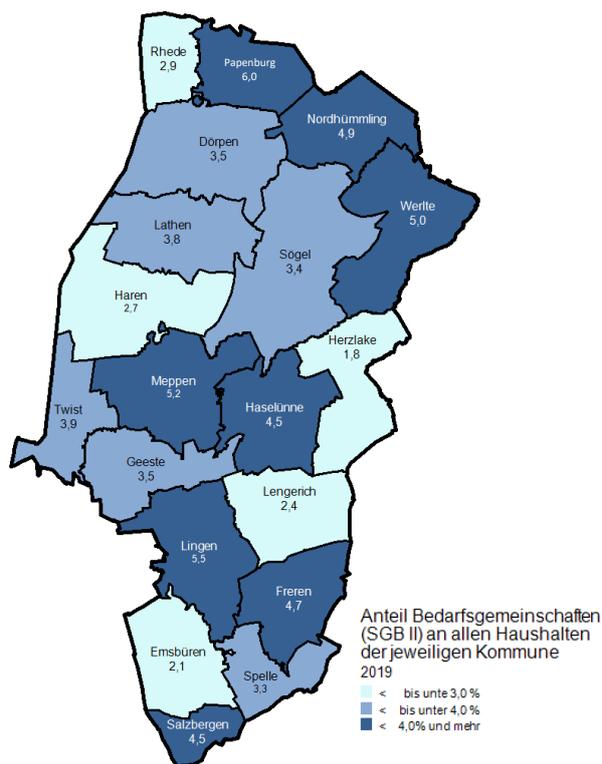
Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ein sozialstaatliches Instrument, das bezahlbares Wohnungsangebot auf dem Markt ergänzt und soziale Wohnraumversorgung zum Ziel hat. Mit Fördermitteln errichtete Wohnungen sind mehrjährig preisgebunden und damit auch bei Marktanspannung „bezahlbar“. Als Hauptzielgruppen richtet sich die Wohnraumförderung an Familien und Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere sowie ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Voraussetzung zum Bezug einer Sozialwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein, der nach Abgleich des Einkommens mit definierten Einkommensgrenzen, behördlich ausgestellt wird.

4.3.2 Ergebnisse der Marktanalyse

Entwicklung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

Eine konkrete Nachfragegruppe bezahlbaren Wohnraums und damit relevanter Indikator für die Nachfrage sind die Bedarfsgemeinschaften von Transferleistungsempfängern. Hierzu zählen Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die Bedarfsgemeinschaften umfassen Alleinlebende und Mehrpersonenhaushalte, die im § 7 Absatz 3 SGB II definiert sind und deren Definition Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II ist.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten gibt einen Überblick über die Verteilung einer Gruppe der einkommensschwachen Haushalte im Untersuchungsraum. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften fällt in Städten häufig höher aus, als in ländlichen Kommunen, da in Städten oftmals auch preisgünstigerer Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern besteht. Betrachtet man die SGB II-Bedarfsgemeinschaften auf Ebene des gesamten Landkreises, so entfallen rd. 38 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften auf den Untersuchungsraum dieses Wohnraumversorgungskonzeptes. Die höchsten Anteile an allen Haushalten machen die SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Werlte, Nordhümmling, Freren, Haselünne und Salzbergen aus. Die niedrigsten Anteile lassen sich in den ländlichen Kommunen Rhede, Herzlake und Lengerich, aber auch in Emsbüren feststellen.

Abbildung 21: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2019


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Jobcenter LK Emsland; NBank 2020, eigene Darstellung

In fast allen Kommunen ist die Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften zwischen 2015 und 2019 rückläufig gewesen. Im gesamten Untersuchungsraum umfasst der Rückgang rd. 7,5 Prozent. Deutlich überdurchschnittlich ist der Rückgang in Nordhümmling, Emsbüren und Werlte ausgefallen. Die Experten haben in den Gesprächen darauf hingewiesen, dass die positive wirtschaftliche Entwicklung in einigen Kommunen auch zu einem Rückgang der Transferleistungsempfänger geführt haben kann. Ein Anstieg der Zahlen ist insbesondere in Salzbergen festzustellen.

Tabelle 6: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften SGB II in den Kommunen des Kreises Emsland

Gemeinde	SGB II Bedarfsgemeinschaften		
	2015	2019	Veränderung 2015 bis 2019
Dörpen	241	242	0,4%
Emsbüren	104	85	-18,3%
Freren	213	194	-8,9%
Geeste	159	161	1,3%
Haselünne	278	277	-0,4%
Herzlake	81	76	-6,2%
Lathen	190	186	-2,1%
Lengerich	97	83	-14,4%
Nordhümmling	305	245	-19,7%
Rhede	44	48	9,1%
Salzbergen	117	149	27,4%
Sögel	259	228	-12,0%
Twist	164	152	-7,3%
Werlte	401	329	-18,0%

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Kreis Emsland, eigene Darstellung

Für die Nachfrage nach Wohnraum ist die Größe der Bedarfsgemeinschaften entscheidend. Das Jobcenter übernimmt für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II die Kosten der Unterkunft, sofern sie innerhalb bestimmter Angemessenheitskriterien liegen. Ein Kriterium hierbei ist die Wohnungsgröße. Von Ausnahmen abgesehen liegt die angemessene Wohnungsgröße für Einpersonenhaushalte im Transferleistungsbezug bei 50 m². Mit jeder weiteren Person im Haushalt erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um 10 bis 15 m². Einpersonenhaushalte stellen hierbei in allen Kommunen die jeweils größte Haushaltsgröße der Bedarfsgemeinschaften dar. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt zwischen 41,7 Prozent in Rhede und 59 Prozent in Geeste. Ein- und Zweipersonenhaushalte machen durchschnittlich um die 70 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften aus. Ein großer Teil dieser Nachfragegruppe benötigt demnach Wohnungen mit 50 bis 60 m² Wohnfläche.⁸ Deutlich wird anhand der Zahlen auch, dass weiterhin preisgünstiger Wohnraum für Familien benötigt wird.

Tabelle 7: Anteil der Haushaltsgrößen an allen Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Jahr 2019 in den Kommunen

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Dörpen	55,4%	16,9%	13,2%	5,4%	9,1%
Emsbüren	52,9%	k.A	17,6%	9,4%	k.A
Freren	56,7%	17,5%	15,5%	5,2%	5,2%
Geeste	59,0%	20,5%	5,6%	6,2%	8,7%
Haselünne	55,2%	19,5%	12,6%	5,4%	7,2%
Herzlake	48,7%	k.A	18,4%	k.A	15,8%
Lathen	48,4%	23,1%	10,2%	10,8%	7,5%
Lengerich	54,2%	22,9%	8,4%	8,4%	6,0%
Nordhümmling	52,7%	24,9%	9,0%	5,7%	7,8%
Rhede	41,7%	27,1%	20,8%	k.A	k.A
Salzbergen	45,0%	18,8%	12,1%	8,1%	16,1%
Sögel	45,6%	27,6%	8,8%	7,9%	10,1%
Twist	57,2%	14,5%	11,2%	9,9%	7,2%
Werlte	44,4%	20,4%	17,3%	7,9%	10,0%

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Empfänger von Sozialhilfen nach SGB XII bilden eine weitere Nachfragegruppe im Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens. Hierzu zählen insbesondere Menschen, die Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII) beziehen. In vielen Kommunen des Kreises ist die Zahl der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften zwischen 2015 und 2019 angestiegen, insbesondere in Freren und Lathen. Diese Entwicklung gleicht derer in vielen anderen Regionen Deutschlands, die auf einen ansteigenden Anteil älterer Personen, welche Grundsicherung im Alter beziehen, zurückzuführen ist. Gleichzeitig gab es im Kreis Emsland auch einige Kommunen mit einer rückläufigen Anzahl an Haushalten im SGB XII-Bezug. Eine Erklärung hierfür kann die Tatsache sein, dass der Alterungsprozess im Untersuchungsraum noch nicht so stark ausgeprägt ist, wie in anderen Regionen. Zudem haben die befragten Marktexperten darauf hingewiesen, dass im Landkreis Emsland ältere Personen häufig noch mit ihren Familien zusammen im Ein- und Zweifamilienhaus leben. Für die Zukunft erwarten die Experten jedoch einen Anstieg des Bedarfs an preisgünstigem, altengerechten Wohnraum. Auch die Bevölkerungsprognose zeigt eine zunehmend alternde Bevölkerung im Landkreis auf. Somit bedarf gerade das Thema der Schaffung preiswerter bzw. geförderter altengerechter Wohnungen besonderer Aufmerksamkeit.

⁸ Hinweis: Gemäß der Produkttheorie, die bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft angewandt wird, können auch größere Wohnungen angemietet werden, sofern die Miete insgesamt unter einer festgelegten Grenze bleibt.

Tabelle 8: Entwicklung der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften in den Kommunen des Kreises Emsland

Kommune	SGB XII-Bedarfsgemeinschaften		
	2015	2019	Veränderung 2015-2019
Dörpen	136	157	15,3%
Emsbüren	54	51	- 6,0%
Freren	65	88	36,0%
Geeste	71	88	24,7%
Haselünne	80	95	17,8%
Herzlake	68	76	11,9%
Lathen	76	100	32,8%
Lengerich	58	54	- 7,3%
Nordhümmling	134	127	- 5,2%
Rhede	28	35	22,1%
Salzbergen	45	46	0,6%
Sögel	156	134	- 14,4%
Twist	56	60	6,2%
Werlte	186	140	- 24,5%

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Landkreis Emsland, eigene Darstellung

Neben Beziehern von Mindestsicherungen wird bezahlbarer Wohnraum von Haushalten bzw. Personen nachgefragt, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens Wohngeld beziehen. Wohngeld kann als Zuschuss zu den Wohnkosten beantragt werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass keine anderen Sozialleistungen bezogen werden. Der Zuschuss ist abhängig von der Größe des Haushalts, der Höhe des Familieneinkommens und der Höhe der Miete bzw. der Belastung (bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung). Zu den einkommensschwachen Nachfragern gehören zudem Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

In der folgenden Tabelle werden die Kennzahlen für alle Kommunen für das Jahr 2019 dargestellt, ergänzt um die bereits angesprochenen Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen. Demnach gelten im **Untersuchungsraum 14,6 Prozent aller Haushalte als einkommensschwach**. Der Wert schwankt zwischen 11,9 Prozent in Emsbüren und 17,3 Prozent in Werlte. Insgesamt ist dabei ein leichtes Nord-Süd-Gefälle festzustellen. Der Anteil der einkommensschwachen Haushalte fällt im nördlichen Kreisgebiet etwas höher aus, als im Süden.

Tabelle 9: Zusammensetzung und Anteil der einkommensschwachen Haushalte in den Kommunen des Landkreises 2019

Kommune	Einkommensschwache Haushalte 2019				
	Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften	Wohngeldempfänger	Haushalte AsylbLG	Anteil einkommensschwacher Haushalte
Dörpen	242	157	106	50	15,0%
Emsbüren	85	51	41	27	11,9%
Freren	194	88	78	23	16,4%
Geeste	161	88	26	17	13,2%
Haselünne	277	40	55	47	13,8%
Herzlake	76	76	45	33	12,6%
Lathen	186	101	84	30	15,1%
Lengerich	83	54	39	30	12,9%
Nordhümmling	245	128	86	37	16,9%
Rhede	48	35	21	13	14,1%
Salzbergen	149	46	16	10	13,6%
Sögel	228	134	88	43	14,4%
Twist	152	60	36	47	14,6%
Werlte	329	141	187	27	17,3%
Untersuchungsraum	2.455	1.199	908	433	14,6%

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Landkreis Emsland, Jobcenter LK Emsland; eigene Darstellung

Bestand und Entwicklung öffentlich geförderten Wohnraums

Öffentlich geförderte Mietwohnungen sind eine Möglichkeit für einkommensschwache Haushalte, sich mit Wohnraum zu versorgen. Im Untersuchungsraum gab es Ende 2020 insgesamt 235 geförderte Mietwohnungen mit entsprechenden Preis- und Belegungsbindungen. Diese Wohnungen verteilen sich unterschiedlich auf die einzelnen Kommunen. In Rhede gab es Ende 2020 keine öffentlich geförderte Mietwohnung und auch in Emsbüren, Herzlake, Lathen und Freren fällt der Bestand mit weniger als zehn Wohnungen gering aus. Betrachtet man die Versorgungsquote Ende 2020, also für wieviel Prozent der einkommensschwachen Haushalte eine geförderte Mietwohnung zur Verfügung steht, so zeigt sich die höchste Quote in Geeste. Für 7,4 Prozent der einkommensschwachen Haushalte bestehen dort geförderte Mietwohnungen. In den übrigen Kommunen fallen diese Werte teils deutlich niedriger aus. Dies liegt auch daran, dass in den vergangenen zehn Jahren lediglich zwölf geförderte Wohnungen bezugsfertig wurden. Im Jahr 2011 waren es drei in Nordhümmling und sieben in Werlte und 2017 waren es zwei in Lathen.

Die Prognose des preisgebundenen Wohnraums zeigt, dass der Bestand künftig deutlich zurückgehen wird. Insbesondere durch das Auslaufen der Bindungen wird der preisgebundene Wohnungsbestand bis 2040 weiter zurückgehen, sofern keine neuen Preisbindungen (durch Neubau oder den Erwerb von Belegungsrechten im Bestand) hinzukommen. In fast allen Kommunen wird der Bestand bis 2040 auf Null zurückgehen. Lediglich in Werlte werden noch 16 Wohnungen und in Nordhümmling eine bestehen. Für einkommensschwache Haushalte bedeutet das, dass der sichere Zugang zu preisgünstigen Wohnungen entfallen wird, auch wenn davon auszugehen ist, dass nicht alle aus der Bindung fallenden Wohnungen direkt teurer werden. Alleine, um den Rückgang zwischen 2020 und 2040 auszugleichen, müssten in diesem Zeitraum jährlich rd. elf öffentlich geförderte Mietwohnungen auf den Markt kommen bzw. in die Bindung genommen werden.

Tabelle 10: Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen und Prognose bis 2040

Gemeinde	11/2020	Versorgungsquote 11/2020	12/2030	12/2035	12/2040
Dörpen	12	1,2 %	0	0	0
Emsbüren	4	0,8 %	0	0	0
Freren	9	1,3 %	0	0	0
Geeste	46	7,4 %	0	0	0
Haselünne	31	3,7 %	0	0	0
Herzlake	8	1,5 %	0	0	0
Lathen	8	1,1 %	2	2	0
Lengerich	12	2,7 %	0	0	0
Nordhümmling	27	3,2 %	1	1	1
Rhede	0	0,0 %	0	0	0
Salzbergen	18	4,0 %	8	0	0
Sögel	11	1,1 %	0	0	0
Twist	11	1,9 %	0	0	0
Werlte	38	3,3 %	16	16	16

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Kreis Emsland, eigene Darstellung

Um die Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum im Untersuchungsraum abschätzen zu können, sind neben den öffentlich geförderten Wohnungen auch preisgünstige Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Um die Angebotssituation auf Bezahlbarkeit zu beurteilen, werden zunächst Mietobergrenzen dargestellt, die für einkommensschwache Haushalte relevant sind.

Eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten bieten die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen Wohnungen am freien Markt infrage, soweit sie innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Die Angemessenheit von Mietkosten je nach Haushaltsgröße richtet sich dabei nach örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Die Richtwerte ergeben sich gemäß der Produkttheorie aus dem Produkt aus angemessener (abstrakter) Quadratmeterzahl und Quadratmeterpreis (nettokalt). Wie bereits dargestellt, wurde für Niedersachsen festgelegt, dass die angemessene Quadratmeterzahl für einen Einpersonenhaushalt bei 50 m² liegt. Bei zwei Personen sind es 60 m², bei drei Personen 75 m² und für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich dieser Wert um weitere 10 m². Diese Werte gelten für alle Kommunen des Kreises. Die entsprechenden Bemessungsgrenzen sind der untenstehenden Tabelle zu entnehmen. Ob die Miete im Rahmen der sozialen Mindestsicherung übernommen wird, richtet sich nach den rechnerisch ermittelten maximalen Unterkunfts-kosten – unabhängig davon, wie groß die Wohnung tatsächlich ist. Bei einem Einpersonenhaushalt wird demnach bspw. die Miete vom Träger der Kosten der Unterkunft übernommen, sofern sie nicht höher als 261,00 Euro⁹ (nettokalt) bzw. 372,00 Euro inkl. Nebenkosten liegt.

Tabelle 11: Kosten der Unterkunft (in Euro/m² nettokalt) im Landkreis Emsland

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Kosten der Unterkunft nettokalt in Euro/m ²	5,22	5,28	4,55	4,09	4,36

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Jobcenter Landkreis Emsland, eigene Darstellung

⁹ Produkt aus maximal angemessener Wohnungsgröße für einen Einpersonenhaushalt (50 m²) und angemessenem Quadratmeterpreis (5,22 Euro nettokalt). Für die Berechnung des Quadratmeterpreises nettokalt wurden die vom Jobcenter angegebenen Kosten der Unterkunft (inkl. Nebenkosten; Bruttokaltmiete) mit den durchschnittlichen Nebenkosten des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes verrechnet

Eine weitere Orientierungsgröße ist die Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsbau. Im Landkreis Emsland liegt die **Bewilligungsmiete** im öffentlich geförderten Neubau bei **5,60 Euro (Einkommensgruppe A) bzw. 7,00 Euro (Einkommensgruppe B) pro Quadratmeter nettokalt**. Diese Miete darf maximal bei geförderten Mietwohnungen im Neubau veranschlagt werden.

Im Vergleich mit den angemessenen Kosten der Unterkunft (nettokalt) zeigt sich, dass die Bewilligungsmiete (5,60 Euro/m²) oberhalb der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegt. Dies bedeutet, dass Transferleistungsempfänger nicht direkt durch den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen profitieren würden, da das Jobcenter die Kosten nicht übernehmen würde. Es sei an dieser Stelle aber darauf hingewiesen, dass die Zielgruppe des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht nur Transferleistungsempfänger umfasst, sodass durchaus ein Teil der einkommensschwachen Haushalte durch geförderte Wohnungen profitiert. Ein weiterer Aspekt ist der der Umzugsketten, die durch neue öffentlich geförderte Mietwohnungen ausgelöst werden können. Ziehen Haushalte in neue geförderte Wohnungen, die bisher in Wohnungen leben, die innerhalb der Kosten der Unterkunft liegen, werden diese Wohnungen wiederum für Transferleistungsempfänger frei. Dies ist insbesondere daher wichtig, da ein preisgünstiges Bauen infolge steigender Baukosten und Baulandpreise kaum noch umzusetzen ist. Der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt ist demnach ein wichtiger Baustein zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte.

Angesichts der auslaufenden Bindungen von Sozialwohnungen sowie einer Bewilligungsmiete, die oberhalb der Kosten der Unterkunft liegt, kommt der Versorgungssituation auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt ebenfalls eine besondere Bedeutung bei. Laut Aussage der befragten Marktakteure ist die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen in allen Kommunen des Untersuchungsraumes hoch. Durch Preissteigerungen im Bestand verkleinert sich das Angebot für die Zielgruppe weiter. Besonders benötigt werden nach Aussage der Experten vor allem kleine preisgünstige Wohnungen bis 60 m² sowie größere Wohnungen für Familien. Die Experten haben ebenfalls darauf hingewiesen, dass der geförderte Mietwohnungsbau eine Entlastung für die einkommensschwachen Haushalte darstellen kann. Sie haben aber gleichzeitig das Problem aufgezeigt, dass bei Investoren häufig das Interesse fehlt, solche Wohnungen zu errichten.

Insgesamt zeigen die Auswertungen keine starke Marktanspannung im Bereich des preisgünstigen Wohnens, auch, da nach Aussage einiger Marktakteure aufgrund des im Vergleich noch niedrigen Preisniveaus auch im freifinanzierten Bereich noch ein Angebot für einkommensschwache Haushalte vorhanden ist. Gleichwohl lassen sich aber Anzeichen einer zunehmenden Anspannung bereits erkennen. Zwar ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den letzten Jahren leicht zurückgegangen, die weitere Entwicklung, auch durch Corona und insbesondere bei der Meyer Werft sind jedoch abzuwarten. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII ist in einigen Kommunen gestiegen, in einigen leicht zurückgegangen. In Zukunft ist hier aufgrund der Alterung der Bevölkerung ein weiterer Anstieg zu erwarten, es werden also verstärkt altengerechte, preisgünstige Wohnungen benötigt. Durch den verstärkten Flüchtlingszuzug seit 2015 ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zudem weiter angestiegen. Diese Entwicklung wird von den befragten Experten bestätigt, denen zufolge bezahlbare Wohnungen für verschiedene einkommensschwache Gruppen fehlen. Hierzu zählen (alleinstehende) Senioren, Geringverdiener, Berufsanfänger oder Alleinerziehende, aber auch Familien. Die Zahl der geförderten Wohnungen sollte daher in allen Kommunen erhöht werden. In Kapitel 5 wird hierzu eine Spanne aufgezeigt, in der sich der zukünftige Bedarf bewegen kann.

Kurzzusammenfassung Soziale Wohnraumversorgung

- Rund 15 Prozent der Haushalte im Untersuchungsraum gelten als einkommensschwach. Der Anteil in den Kommunen schwankt zwischen rd. 12 Prozent in Emsbüren und ca. 17 Prozent in Werlte.
- Trotz leicht rückläufiger Zahlen bei den SGB II-Bedarfsgemeinschaften ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den letzten Jahren gestiegen, bedingt u.a. durch den Flüchtlingszuzug und die Zunahme der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind bisher nicht abzuschätzen. Bundesweit verzeichneten der Deutsche Mieterbund und der Deutsche Städtetag in 2020 steigende Zahlungsschwierigkeiten bzw. Wohngeldanträge, während die Vermieterseite nach Umfragen des Instituts der deutschen Wirtschaft zum ISI Immobilienstimmungsindex wenig von coronabedingten Kündigungen oder Stundung der Mietzahlungen betroffen war.
- Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Mietpreisniveaus am freien Wohnungsmarkt bestehen im Untersuchungsraum derzeit noch Versorgungsmöglichkeiten für die Zielgruppen. Eine beginnende Anspannung in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist jedoch zu erkennen und wurde auch durch die Marktakteure bestätigt. So steigen die Wiedervermietungsmieten im unteren Preissegment des freifinanzierten Wohnungssegmentes. Zudem wird preisgünstiges Bauen aufgrund steigender Baukosten und Baulandpreise immer schwieriger realisierbar. Der Bestand preisgünstiger Wohnungen schrumpft stattdessen aufgrund auslaufender Preis- und Belegungsbindungen. Die wenigen, mit öffentlichen Mitteln geförderten Neubauwohnungen der letzten Jahre können dieses Abschmelzen nicht kompensieren.
- Die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen wird in den kommenden Jahren dramatisch zurückgehen. Ab 2030 wird es nur noch wenige geförderte Wohnungen in Werlte geben. In allen anderen Kommunen wird der Bestand zu dem Zeitpunkt nahezu auf Null zurückgehen, sofern keine neuen geförderten Wohnungen errichtet oder bestehende Belegungsbindungen verlängert werden.
- Im Untersuchungsraum wird preisgünstiger Wohnraum in allen Größenklassen benötigt, nicht nur für kleine Haushalte, sondern auch für Familien. Der größte Wohnungsbedarf besteht jedoch bei kleinen, preisgünstigen Wohnungen für Alleinstehende und Paare, da diese die größte Nachfragegruppe darstellen.

5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

Im Folgenden werden die Methodik und die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose vorgestellt. Die Wohnungsbedarfsprognose gibt einen Überblick über die zu erwartenden quantitativen Bedarfe an neuen Wohnungen im Untersuchungsraum und basiert auf Berechnungen der NBank. Zusätzlich wird im Rahmen einer Modellrechnung der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen abgeleitet.

5.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Kommune stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung dar. Eine Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration).

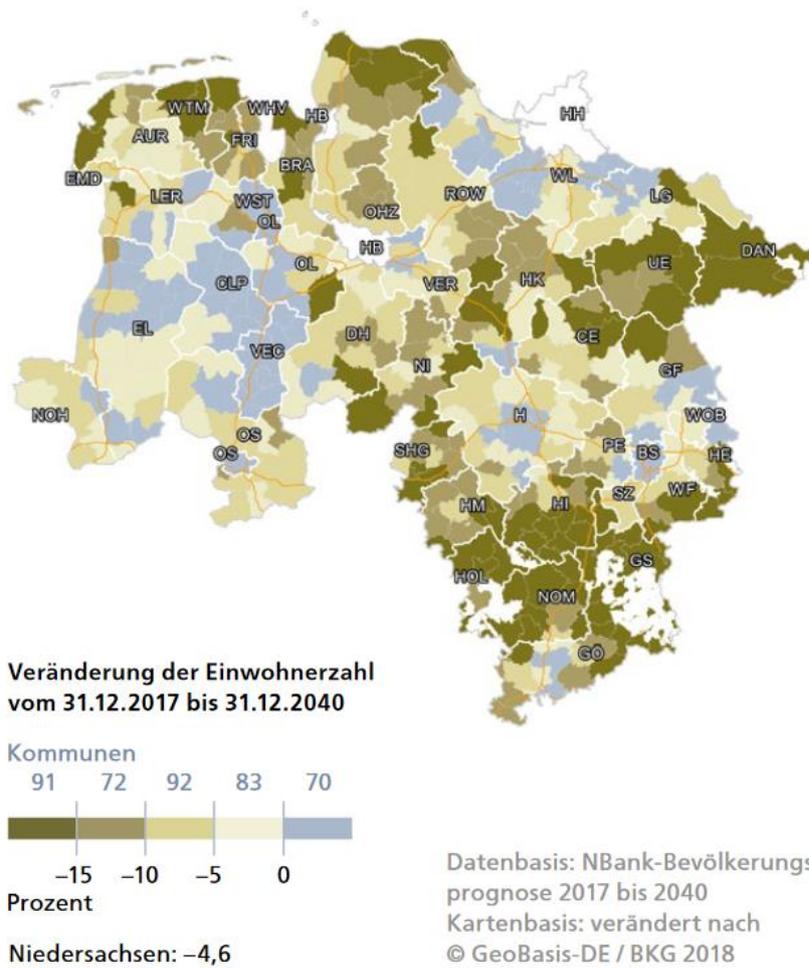
Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z. B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind. Grundlage der vorliegenden Analyse bildet die Bevölkerungsvorausberechnung der NBank.¹⁰

Als Basisjahr gilt hier das Jahr 2017. Die zugrunde liegenden Bevölkerungsdaten stammen vom Landesamt für Statistik Niedersachsen. Bei dieser Prognose wurde die sogenannte Komponentenmethode angewandt. Hierbei werden die Geburten- und Sterberaten sowie die Wanderungssalden geschlechterspezifisch und jahrgangsweise fortgeschrieben. Als Referenzzeitraum für die Geburten- und Sterberaten werden die letzten drei Jahre herangezogen. Bei den Wanderungen wird der Referenzzeitraum 2012 bis 2014 sowie 2017 genutzt, der Sondereffekt durch den Flüchtlingszuzug der Jahre 2015 und 2016 fließt demnach nicht in die Prognose ein. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Zuwanderung zu Beginn des Prognosezeitraums höher ausfällt, als gegen Ende.

Die Bevölkerungsprognose der NBank zeigt, dass der Landkreis Emsland zu den wenigen Regionen Niedersachsens gehört, die bis 2040 mit Wachstum bzw. nur geringen Einwohnerverlusten zu rechnen haben. Ein Grund hierfür ist auch, dass die im Vergleich zum Landesdurchschnitt etwas jüngere Altersstruktur im Landkreis zu Beginn des Prognosezeitraums für geringere Verluste (bzw. weiterhin ein Wachstum) sorgen wird.

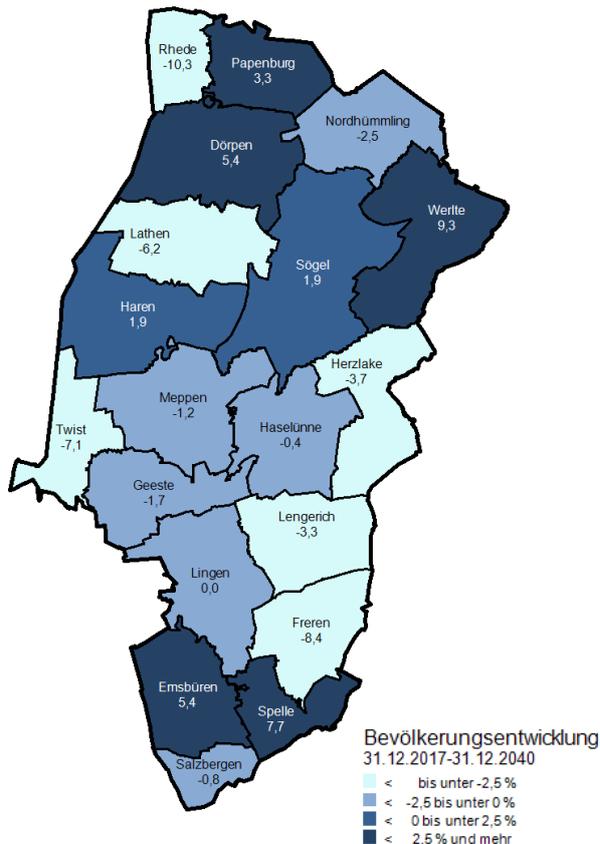
¹⁰ Die Prognose wurde von der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH für die NBank erstellt; im Folgenden wird von NBank-Prognose gesprochen

Abbildung 22: Entwicklung der Bevölkerung in Niedersachsen 2017-2040



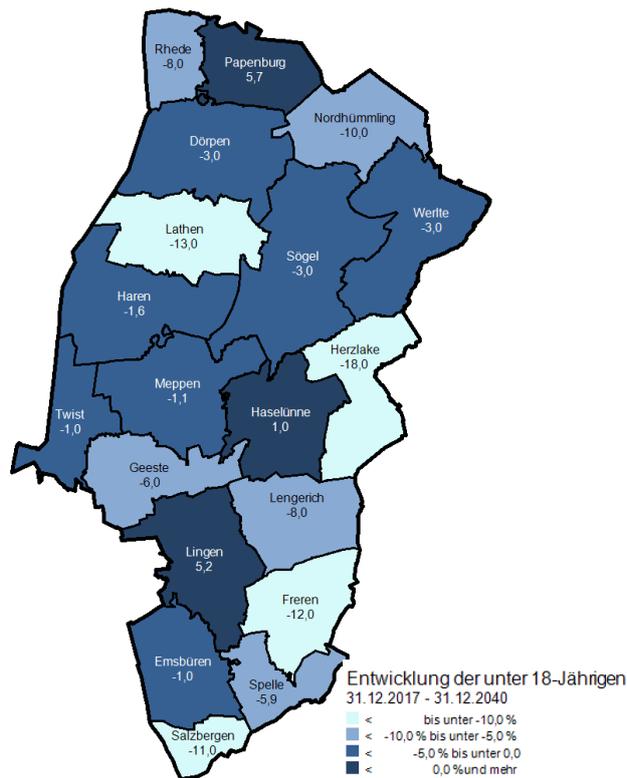
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2019, eigene Darstellung

Die Bevölkerungsprognose der NBank geht davon aus, dass die Einwohnerzahl im gesamten Landkreis Emsland zwischen 2017 und 2040 stabil bleibt (Zuwachs von 0,6 Prozent). Betrachtet man nur den Untersuchungsraum dieses Berichtes, so ist ebenfalls eine stabile Einwohnerentwicklung (-0,4 Prozent) prognostiziert. Mit steigenden Einwohnerzahlen bis 2040 haben die Kommunen Werlte, Dörpen, Emsbüren und Sögel zu rechnen. Haselünne, Salzbergen, Geeste und Nordhümmling halten gemäß der Prognose ihre Einwohnerzahl nahezu stabil. Alle anderen Kommunen werden bis 2040 Einwohnerverluste zu verzeichnen haben, sofern die im Rahmen der Prognose getroffenen Annahmen auch wirklich so eintreten. Es sei an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass kurzfristig, also bis ca. 2025, nahezu alle Kommunen noch mit steigenden Einwohnerzahlen im Vergleich zu 2017 zu rechnen haben, erst danach schwächt sich das Wachstum ab bzw. kehrt sich zu einem Rückgang um. Da die Bevölkerungsprognose der NBank bereits aus dem Jahr 2017 ist, empfehlen wir ein kontinuierliches Monitoring, um Abweichungen frühzeitig erkennen zu können.

Abbildung 23: Entwicklung der Bevölkerung 2017-2040


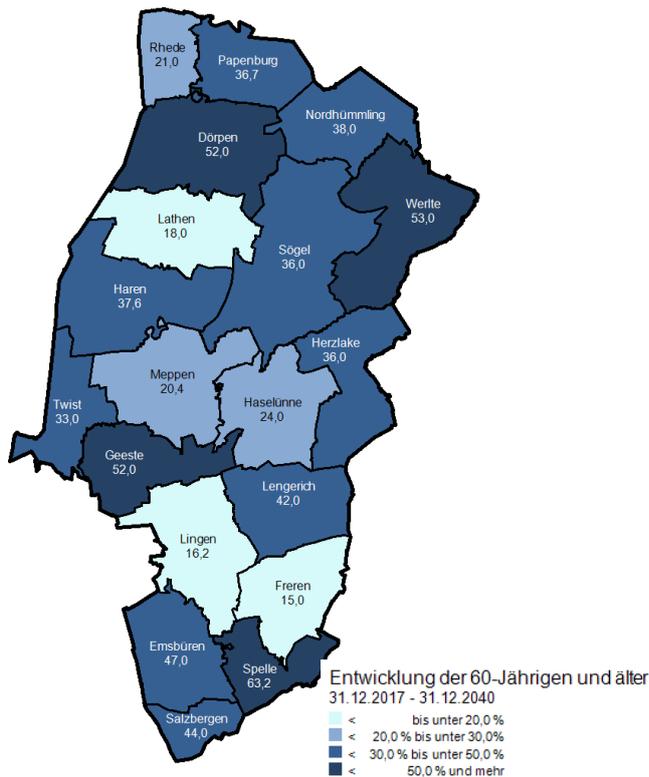
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Für die künftige Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums in den Kommunen des Untersuchungsraumes ist jedoch nicht nur die absolute Veränderung der Einwohnerzahl von Bedeutung, sondern insbesondere die künftige Zusammensetzung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstrukturen. Diese wird sich im Rahmen der Prognose der NBank bis zum Jahr 2040 deutlich ändern. Im Untersuchungsraum ist mit einem Rückgang der unter 18-Jährigen um bis zu 6,2 Prozent zu rechnen, während es im ganzen Landkreis minus 2,3 Prozent sind. Einzig Haselünne wird bis 2040 einen leichten Zuwachs der unter 18-Jährigen verzeichnen können. Auch für die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen sind deutliche Einwohnerverluste prognostiziert. Konkret bedeutet das, dass die Zahl der Familien zurückgehen wird. Die Eigenheimsiedlungen werden daher zukünftig verstärkt von kinderlosen Haushalten („empty nester“) bewohnt werden.

Abbildung 24: Entwicklung der unter 18-Jährigen in den Kommunen 2017-2040


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Spiegelbildlich hierzu nimmt die Alterung der Gesellschaft im Zuge des demografischen Wandels zu. Alterungsprozesse sind im gesamten Kreisgebiete zu erwarten. Im Untersuchungsraum wird ein Anstieg der Altersgruppe der über 60-Jährigen um rd. 37 Prozent prognostiziert. Bei den „jungen Senioren“ im Alter von 60 bis unter 75 Jahren beläuft sich der Zuwachs auf 25 Prozent, bei der Altersgruppe der 75-Jährigen und älter beträgt der Zuwachs hohe 57 Prozent. Die höchsten Zuwächse der über 60-Jährigen sind in Werlte, Dörpen und Geeste mit mehr als 50 Prozent zu erwarten, die geringen in Lathen und Freren. Ein Großteil der Senioren wird auch weiterhin möglichst lange im Eigenheim wohnen bleiben. Insgesamt wächst im Kreisgebiet aber der Bedarf an altengerechten, barrierefreien Wohnformen. Hierzu können kleinere Eigenheime mit besonderem Mehrwert (Gemeinschaft, Versorgungssicherheit), aber auch altengerechte, betreute Wohnformen gehören.

Abbildung 25: Entwicklung der Senioren ab 60 Jahren in den Kommunen 2017-2040


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

5.2. Wohnungsbedarfsprognose

Die Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose ist die zukünftige Entwicklung der Einwohner einer Kommune. Nachdem dargestellt wurde, wie sich die Bevölkerungsstruktur bis 2040 voraussichtlich entwickeln wird, sofern die in der Bevölkerungsprognose der NBank zugrunde gelegten demografischen Trends eintreffen, werden im Folgenden die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose der NBank dargestellt.

Bei der Wohnungsbedarfsprognose werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) gegenübergestellt. Es wird demnach ein normativer Bedarf abgeschätzt, indem jedem Haushalt quantitativ eine Wohnung zur Verfügung steht.

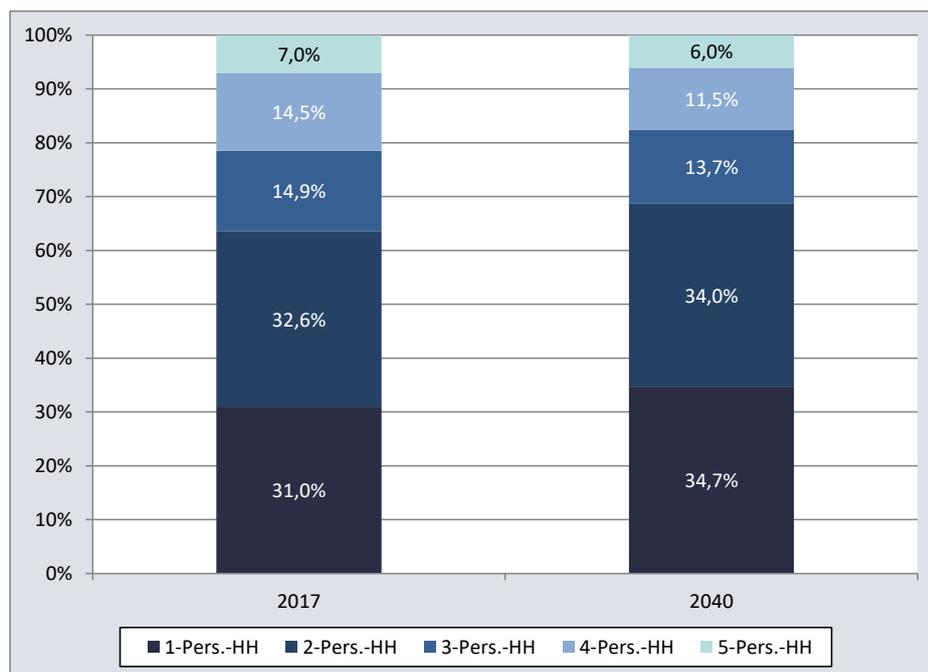
Das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose kann lediglich als Orientierungsrahmen künftiger Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik dienen und sollte durch qualitative Informationen zur Wohnungsnachfrage (z.B. hinsichtlich gefragter Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Preise) ergänzt werden. Die Prognoseergebnisse müssen stets als Produkt der getroffenen Annahmen verstanden werden. Annahmen und Ergebnisse sollten im weiteren Zeitverlauf mit den tatsächlichen demografischen Entwicklungen und der Bautätigkeit rückgekoppelt werden (Monitoring). Zieljahr ist das Jahr 2040, da die Wohnungsbedarfsprognose auf der Bevölkerungsprognose der NBank basiert, deren Werte bis zu diesem Zeitpunkt vorliegen. Als Basisjahr der Prognose wurde 2017 gewählt.

Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, betrachtet die NBank auch die künftige Haushaltsentwicklung. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Für die Kommunen werden unterschiedliche Haushaltsgrößen genutzt. Gemäß der Haushaltsprognose der NBank verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2040, allerdings schwächt sich diese Verringerung im Laufe der Zeit ab. Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2040 berücksichtigt die NBank zudem die Entwicklung folgender Faktoren: Personen mit Nebenwohnsitz und Personen in Anstalten und Senioren-Pflegeheimen. Zur Prognose der Zahl der Haushalte nutzt die NBank das Haushaltsquotenmitgliederverfahren.¹¹

Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2017 wird der Anteil der Ein- und Zweifamilienhaushalte im Jahr 2040 gemäß der Prognose deutlich höher ausfallen. Es zeigt sich, dass der Trend der Haushaltsverkleinerung auch im Untersuchungsraum relevant ist. Die Haushaltsverkleinerung ist insbesondere eine Folge der Zunahme der Senioren, da diese häufig in kleineren Haushalten leben. Der Wohnflächenkonsum erhöht sich hierdurch.

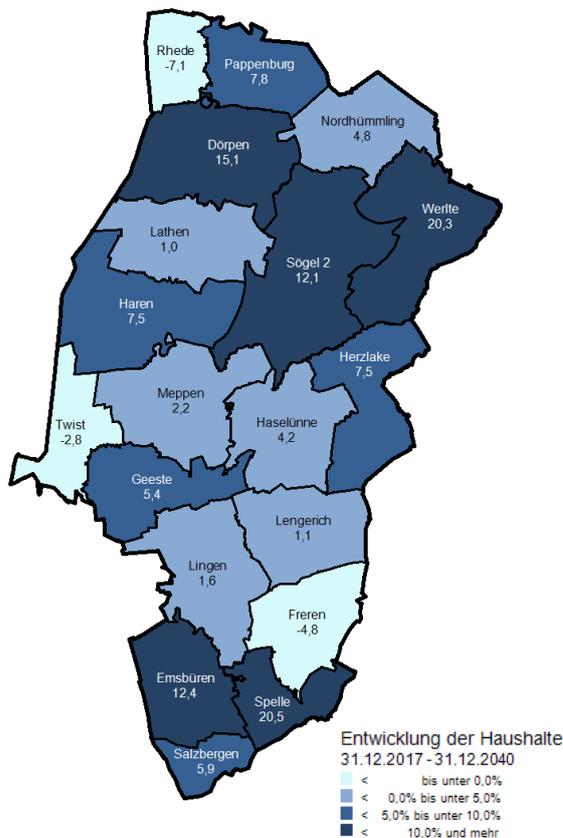
Abbildung 26: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsraum



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Insgesamt wird sich die Zahl der Haushalte bis 2040 um rd. sieben Prozent bzw. ca. 4.500 Haushalte erhöhen. Die Zahl der Haushalte steigt in den Kommunen besonders stark an, wo sowohl das prognostizierte Bevölkerungswachstum für eine Zunahme der Haushalte sorgen wird, als auch die angesprochene Haushaltsverkleinerung. In einigen Kommunen, denen bis 2040 ein Einwohnerrückgang prognostiziert wurde, kann die Haushaltsverkleinerung diesen Rückgang ausgleichen. Lediglich in Twist, Freren und Rhede fällt der Rückgang der Haushalte, bedingt durch die demographische Entwicklung, so hoch aus, dass auch die Haushaltsverkleinerung diesen Rückgang nicht ausgleichen kann.

¹¹ Eine ausführliche Beschreibung der Methodik findet sich in: NBank (2019): Zukunftsfähige Wohnungsmärkte. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040 (Wohnungsmarktbeobachtung 2019)

Abbildung 27: Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsraum 2017-2040


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Der Wohnungsbedarf bis 2040

In einem nächsten Schritt wurde die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und der Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringern wird. Durch den Abgang entsteht der sogenannte **Ersatzbedarf** im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf wurde im Gesamtbedarf berücksichtigt. Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung (Haushalte mit Wohnungsbedarf) unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen.

Der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kommunen des Untersuchungsraumes ist in der folgenden Tabelle dargestellt. In Rhede und Freren fällt dieser Bedarf im Prognosezeitraum von 2017 bis 2040 insgesamt negativ aus, es bestehen im Jahr 2040 demnach mehr Ein- und Zweifamilienhäuser, als rein rechnerisch benötigt werden. In allen anderen Kommunen besteht ein positiver Bedarf. Bereits zuvor wurde darauf hingewiesen, dass die Bevölkerungsprognose für einige Kommunen bis 2040 einen Einwohnerrückgang prognostiziert, kurzfristig jedoch ein Einwohnerwachstum besteht. Dieser Effekt zeigt sich auch im Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. So ist bis zum Jahr 2025 in allen Kommunen ein positiver Bedarf durch die NBank ausgewiesen. Erst danach kehrt er sich in den genannten Kommunen aufgrund der dann negativen Einwohnerentwicklung um. Auch in den Kommunen, die im gesamten Prognosezeitraum rechnerisch einen positiven Bedarf aufweisen, schwächt sich dieser Wohnungsbedarf im Zeitverlauf ab, in einigen

Kommunen wird er sogar negativ. Die Prognose der NBank zeigt auch, dass der Wohnungsbedarf in den kommenden Jahren niedriger ausfallen wird, als die durchschnittlichen Baufertigstellungszahlen der Jahre 2012-2019. Gemäß der Prognose ist eine Anpassung der Bautätigkeit zu empfehlen. In den Gesprächen mit den Kommunen wurde jedoch deutlich, dass ein Nachfragerückgang bisher nicht zu verzeichnen ist. Da die Wohnungsbedarfsprognose auf dem Jahr 2017 beruht, empfehlen wir ein kontinuierliches Monitoring der Einwohnerzahl, um hieraus Rückschlüsse für den zukünftigen Wohnungsbedarf ziehen zu können. Entwickelt sich die Einwohnerzahl bspw. positiver, als es die Prognose angenommen hat, so ist auch davon auszugehen, dass der Wohnungsbedarf höher ausfallen wird.

Tabelle 12: Wohnungsbedarfe bis 2040 in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre

Gemeinde	Bedarf EZFH 2017bis2040	Bedarf EZFH pro Jahr 2017 bis 2040	Bedarf EZFH pro Jahr 2017 bis 2025	Bedarf EZFH pro Jahr 2026 bis 2033	Bedarf EZFH pro Jahr 2034 bis 2040	Ø Baufertigstel- lungen 2012- 2019
Dörpen	944	41	60	40	21	88
Emsbüren	467	20	30	20	9	40
Freren	-79	-3	10	-6	-16	30
Geeste	313	14	23	15	1	53
Haselünne	304	13	35	11	-9	52
Herzlake	317	14	26	13	1	49
Lathen	122	5	19	4	-9	45
Lengerich	98	4	12	4	-4	32
Nordhümmling	291	13	23	13	1	51
Rhede	-53	-2	3	-4	-6	24
Salzbergen	201	9	18	8	-1	22
Sögel	730	32	49	31	13	65
Twist	8	0	7	1	-8	27
Werlte	1.106	48	65	47	30	69

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

Der Wohnungsbedarf im Bereich Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau fällt insgesamt in allen Kommunen bis 2040 positiv aus. Selbst in den Kommunen mit einer rückläufigen Zahl der Haushalte werden demnach bis 2040 neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau benötigt. Dies ist auch auf die zunehmende Alterung der Gesellschaft zurückzuführen, da hierdurch in Zukunft verstärkt Wohnungen im Geschosswohnungsbau nachgefragt werden. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass die Bedarfe insbesondere kurzfristig höher ausfallen, als im späteren Prognosezeitraum. Im gesamten Untersuchungsraum dominiert aber rein von der Anzahl her weiterhin der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Tabelle 13: Wohnungsbedarfe bis 2040 im Geschosswohnungsbau sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre

Gemeinde	Bedarf MFH 2017 bis 2040	Bedarf MFH pro Jahr 2017 bis 2040	Bedarf MFH pro Jahr 2017 bis 2025	Bedarf MFH pro Jahr 2026 bis 2033	Bedarf MFH pro Jahr 2034 bis 2040	Ø Baufertigstel- lungen 2012- 2019
Dörpen	251	11	14	11	8	22
Emsbüren	129	6	7	6	4	17
Freren	37	2	6	1	-2	3
Geeste	108	5	6	5	3	10
Haselünne	131	6	10	5	1	33
Herzlake	102	4	7	4	2	15
Lathen	86	4	7	3	0	17
Lengerich	53	2	4	2	1	7
Nordhümmling	106	5	7	4	3	9
Rhede	7	0	1	0	0	2
Salzbergen	88	4	6	4	2	12
Sögel	225	10	13	9	6	34
Twist	35	2	3	2	0	3
Werlte	303	13	16	13	10	20

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NBank 2020, eigene Darstellung

5.3. Preisgebundener Wohnraumbedarf

Die Analysen und Expertengespräche haben im Untersuchungsraum einen bestehenden Nachfrageüberhang bei preisgünstigen Wohnungen aufgezeigt. Es konkurrieren verschiedene Zielgruppen, wie Auszubildende, Berufsanfänger, Alleinerziehende, Geringverdiener, Sozialleistungsempfänger, Asylbewerber oder Rentner, gleichzeitig um den bezahlbaren Wohnraum. Aufgrund eines abschmelzenden Bestands an preisgebundenen Wohnungen und Preissteigerungen im freifinanzierten Wohnungsbestand vermindern sich die Versorgungschancen einkommensschwacher Haushalte beständig.

Aufgrund allgemein gestiegener Baukosten ist es im freifinanzierten Mietwohnungsbau kaum möglich, Mieten zu erzielen, die für einkommensschwache Haushalte bezahlbar bleiben. Allerdings kann der Neubau frei finanziert Mietwohnungen Entlastungseffekte für die Versorgung einkommensschwacher hervorbringen, indem durch Neubau Umzugsketten in Gang gesetzt werden. Finanzstärkere Haushalte, die derzeit preislich günstige Wohnungen bewohnen, ziehen in Neubauten. Gleichzeitig werden ältere, weniger gut ausgestattete und daher günstigere Wohnungen dadurch frei, sofern die Entlastungseffekte sie nicht durch Wohnflächenzuwächse der mittleren Einkommensgruppen kompensiert werden.

Im Falle des Landkreises Emsland stellt der Neubau preisgebundener Wohnungen einen sinnvollen, da bedarfsgerechten Baustein zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte dar. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau dient der Herstellung von zielgruppenspezifischem, preis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Gerade auch vor dem Hintergrund der zunehmend auslaufenden Preis- und Belegungsbindungen und der Bedarfe an modernen Wohnqualitäten und Barrierefreiheit ist der geförderte Wohnungsneubau zu empfehlen.

Zwar stehen neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen den Transferleistungsempfängern nicht direkt zur Verfügung, da die derzeitige Bewilligungsmiete höher ausfällt, als die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft. Für einkommensschwache Haushalte, die keine Transferleistungsbezieher, sondern lediglich Minderverdienende sind, stellen diese Wohnungen aber eine gute Versorgungsmöglichkeit dar. Haushalte im Transferleistungsbezug sind auf die o.g. Umzugsketten angewiesen, die durch geförderten Neubau entstehen.

Der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen wird anhand einer Modellrechnung mit zwei Szenarien ermittelt. In **Szenario 1** wird in einem ersten Schritt die Anzahl einkommensschwacher Haushalte im Ausgangsjahr 2019 berechnet (= 9.592 HH). Dieser Zahl wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen gegenübergestellt (= 235 WE). Diese beiden Größen werden in Bezug zueinander gesetzt, wodurch sich eine rechnerische Versorgungsquote ergibt, die prozentual widerspiegelt, wie vielen einkommensschwachen Haushalten eine öffentlich geförderte Wohnung prinzipiell zur Verfügung steht (= 2,4%). In der Modellrechnung wird zugrunde gelegt, dass sowohl der Anteil einkommensschwacher Haushalte, als auch die Versorgungsquote im Jahr 2040 mit denen des Jahres 2019 identisch ist. Es wird dabei nicht bewertet, ob derzeit eine gute bedarfsgerechte Versorgungslage vor Ort besteht. Anhand der einkommensschwachen Haushalte im Jahr 2040 und der Versorgungsquote wird im Folgeschritt die nötige Anzahl preisgünstiger Wohnungen bestimmt. Das heißt, die ermittelten Bedarfe garantieren lediglich einen Erhalt des Status Quo der derzeitigen Versorgungslage und thematisieren nicht die Frage, ob die zugrunde gelegten Versorgungsquoten bedarfsgerecht angepasst werden müssen. Als Ergebnis besteht ein **Bedarf an 230 neuen preisgebundenen Wohnungen im Untersuchungsraum**.

Szenario 2 geht von einer anderen Verteilung der 230 benötigten preisgebundenen Wohnungen aus. Hierbei werden die 230 Wohnungen anhand des Anteils der einkommensschwachen Haushalte verteilt. Beispiel: In Emsbüren leben 5,1 Prozent aller einkommensschwachen Haushalte des Untersuchungsraumes. Dies bedeutet, dass 5,1 Prozent aller im Untersuchungsraum benötigten Wohnungen in Emsbüren errichtet werden sollten (= zwölf Wohnungen).

Im Ergebnis entsteht für jede Kommune eine Spanne, wie viele preisgebundene Wohnungen benötigt werden. Der dargestellte Bedarf ist nicht zwingend durch Neubauten zu realisieren und kann auch durch neue Preisbindungen im Bestand realisiert werden; gleichwohl werden notwendige Qualitäten wie Barrierefreiheit erst im Neubau zu akzeptablen Kosten herstellbar sein. Die Versorgungsschwierigkeiten einkommensschwacher Haushalte im Kreisgebiet werden sich voraussichtlich weiter erhöhen. Anzunehmen sind weitere Preissteigerungen im freifinanzierten Mietwohnungsbestand sowie eine zunehmende Altersarmut, auf die bereits die bundesdeutschen Sozialverbände hinweisen. Um die steigenden Herausforderungen in der Versorgung Einkommensschwacher anzunehmen, empfiehlt sich den Kommunen eine Orientierung an dem jeweils höheren Zielwert aus den beiden Szenarien. Dieser ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. In einigen Kommunen entspricht der höhere Zielwert gleichzeitig auch einer erhöhten Versorgungsquote. Da diese in einigen Kommunen sehr gering ist, ist eine solche Erhöhung grundsätzlich zu empfehlen.

Tabelle 14: Bedarf an preisgebundenen Wohnungen bis 2040 – Ergebnisse der Szenarien im Vergleich

	Szenario 1	Szenario 2	Gutachterliche Empfehlung
Emsbüren	4	12	12
Geeste	48	15	48
Haselünne	32	20	32
Rhede	0	6	6
Salzbergen	19	11	19
Twist	11	14	14
Dörpen	13	25	25
Freren	8	16	16
Herzlake	8	12	12
Lathen	8	18	18
Lengerich	12	11	12
Nordhümmling	27	20	27
Sögel	12	23	23
Werlte	29	28	29

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Landkreis Emsland, NBank 2020; eigene Berechnung und Darstellung

Ein besonders hoher Bedarf in jeder kreisangehörigen Kommune besteht bei öffentlich gefördertem Wohnraum für Einpersonenhaushalte. Denn ein Großteil der Transferleistungsempfänger besteht aus ebendiesen Haushalten, während das Angebot an Wohnungen viel zu gering ist. Daher sollte ein Fokus bei Wohnungsgrößen bis 50 m² liegen, gefolgt von Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche für Zweipersonenhaushalte. Der Bedarf an diesen Wohnungen wird in Zukunft aufgrund des steigenden Anteils älterer Personen und der Gefahr einer steigenden Altersarmut wachsen. Es sind demnach vor allem altengerechte und barrierefreie Wohnungen, die benötigt werden. Bereits angesprochen wurde, dass auch preisgebundene Wohnungen für Familien benötigt werden. Hier eignen sich öffentlich geförderte Wohnungen – als Etagenwohnungen und besonders auch als Mieteigenheim.

Kurzzusammenfassung Prognosen

- Bis zum Jahr 2040 wird die Einwohnerzahl im Untersuchungsraum gemäß der aktuellsten Prognose der NBank stabil bleiben. Dies wird jedoch nicht für alle Kommunen gleichermaßen zutreffen: Werlte, Dörpen, Emsbüren und Sögel werden Einwohner hinzugewinnen können, die restlichen Kommunen werden ihre Einwohnerzahl stabil halten oder Einwohnerrückgänge verzeichnen. Insgesamt schwächt sich das Wachstum im Prognosezeitraum jedoch ab. Die Prognose der NBank wurde bereits 2017 erstellt, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Abgleich zwischen der Vorausschätzung und der tatsächlichen Entwicklung erfolgen kann. Dabei zeigt sich für die letzten Jahre, dass die Kommunen im Untersuchungsraum stärker gewachsen sind, als vorausgeschätzt. Es ist daher davon auszugehen, dass der prognostizierte Effekt des sich abschwächenden Wachstums später eintreffen wird, als das bisher angenommen wurde.
- Neben der Einwohnerzahl wird sich insbesondere die Altersstruktur in allen Kommunen verändern, da die Zahl der Senioren aller Wahrscheinlichkeit nach deutlich ansteigen wird. Gleichzeitig wird die Zahl der Familien voraussichtlich zurückgehen. Dies wird Konsequenzen für den Wohnungsmarkt haben, da vermehrt Ein- und Zweifamilienhäuser durch kinderlose Paare oder alleinlebende Personen bewohnt und gleichzeitig der Bedarf an altengerechtem Wohnraum steigen würde. Dies betraf auch den Geschosswohnungsbau: Hier werden vor allem zentrale Lagen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung im Umfeld an Bedeutung gewinnen.

- Die Zahl der durchschnittlich in einem Haushalt lebenden Personen wird kleiner werden. Beim Wohnungsbedarf kann so ein Teil der prognostizierten Einwohnerrückgänge abgemildert werden. In wachsenden Kommunen wird sich der Wohnungsbedarf dadurch jedoch stärker erhöhen.
- Im Geschosswohnungsbau fallen die Bedarfe in allen Kommunen bis 2040 positiv aus, wenn auch in unterschiedlichem Umfang. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser hat die NBank Freren und Rhede einen rückläufigen Bedarf bis 2040 prognostiziert. Kurzfristig, also vor allem bis 2025, werden die Bedarfe aber in allen Kommunen positiv ausfallen. Danach bleibt abzuwarten bzw. zu beobachten, ob die von der NBank prognostizierten Einwohnerverluste in der berechneten Höhe eintreffen werden, oder ob zum Beispiel für Freren und Rhede dann mit einer zumindest stabilen Nachfrage im individuellen Wohnungsbau auszugehen ist.
- Der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen wurde mittels zweier Modellrechnungen ermittelt. Insgesamt besteht in allen Kommunen ein Bedarf, der vor allem auch durch neue, öffentlich geförderte Wohnungen oder neue Belegungsbindungen im Bestand gedeckt werden sollte, um eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte sicherzustellen.
- In allen Kommunen bestehen darüber hinaus qualitative Wohnungsbedarfe. Die Ansprüche an das Wohnen werden sich auch weiterhin verändern und neue Qualitäten und Wohnformen erfordern. Um den neuen Anforderungen gerecht zu werden, ist nicht nur der große Wohnungsbestand weiter zu entwickeln und zu modernisieren. Es werden auch Qualitäten benötigt, die voraussichtlich nur im Neubau zu angemessenen Preisen geschaffen werden können. Welche Wohnungen konkret benötigt werden, wird im anschließenden Kapitel ausgeführt.

6. Marktbewertung

In der Marktbewertung werden die Ergebnisse aus den vorangegangenen Bausteinen zielgerichtet zusammengefasst. Sie bildet die Basis für die spätere Ableitung von Handlungsfeldern am Wohnungsmarkt des Untersuchungsraumes im Landkreis Emsland.

Der Landkreis Emsland ist insgesamt ein attraktiver Wohnstandort, der durch eine steigende Einwohnerzahl und damit auch einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum geprägt ist. Hierbei zeigen sich vor allem zwei Regionen mit einem besonders starkem Einwohnerzuwachs: Zum einen ein Bereich im Norden des Landkreises, der die Kommunen Dörpen, Lathen, Sögel, Werlte, Herzlake und Haselünne umfasst. Dieser Bereich war auch durch eine hohe Bautätigkeit geprägt, welche dieses Wachstum überhaupt ermöglicht hat. Zum anderen befindet sich mit Emsbüren und Salzbergen ein Wachstumsbereich im Süden des Kreises. Dieser Bereich profitiert insbesondere von einer guten verkehrlichen Anbindung, einer guten wirtschaftlichen Entwicklung, aber auch von der Nähe zu Lingen, Spelle und Wachstumsbereichen in Nordrhein-Westfalen. In den stärker ländlich geprägten Kommunen Freren, Lengerich, Geeste sowie Nordhümmling und Rhede ist ebenfalls ein Einwohnerwachstum festzustellen, welches jedoch im Kommunalvergleich etwas niedriger ausfällt.

Der Wohnungsbestand im Untersuchungsraum ist deutlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Sie machen in den einzelnen Kommunen zwischen 86 und 93 Prozent aller Wohnungen aus. Ein Großteil des vorhandenen Wohnungsbestandes befindet sich demnach im Besitz von Einzeleigentümern. Die aufgezeigten Einwohnerzuwächse führen dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum in allen Kommunen gestiegen ist. Gerade die oben genannten Wachstumsbereiche zeigen dabei eine erhöhte Bautätigkeit. Zwar dominieren in allen Kommunen die Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, gerade in den besonders stark wachsenden Kommunen wurden aber auch höhere Bauintensitäten bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erzielt, während in den eher ländlich geprägten Kommunen der Neubauanteil im Geschosswohnungsbestand geringer ausfällt. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum korrespondiert mit einer Verteuerung des Wohnens im Untersuchungsraum. So sind die Angebotspreise für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dies ist als Anzeichen für eine zunehmende Marktanspannung zu werten, so auch die Einschätzung der befragten Marktakteure. Die Marktanspannung hat sich vor allem im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser vollzogen. Die vermehrte Nachfrage hat eine zunehmende Flächenknappheit hervorgerufen und die Baulandpreise steigen lassen, die neben den ebenfalls gestiegenen Baukosten den Eigentumserwerb im individuellen Wohnungsbau spürbar verteuerte. Hierdurch wurden vermehrt Bestandsimmobilien nachgefragt, so dass laut der befragten Experten in der Regel keine Vermarktungsschwierigkeiten mehr bei Bestandseigenheimen bestehen. Trotz Kostensteigerung ist das freistehende Einfamilienhaus nach wie vor die präferierte Wohnform im Untersuchungsraum.

Die steigenden Angebotspreise im Zuge der stärkeren Nachfrage nach Wohnraum führen dazu, dass sich der Zugang zu verschiedenen Teilmärkten für Zielgruppen, die in finanzieller Hinsicht weniger konkurrenzfähig sind, erschwert. Dies gilt zum Beispiel für die Realisierung des Wunsches nach einem neu errichteten Eigenheim bzw. entsprechenden Baugrundstücken. Nach Ansicht einiger Marktakteure ist der Erwerb für junge Familien teilweise nicht mehr bezahlbar. Für diese Zielgruppe stellt sich die Frage, wie man weiterhin den Zugang zu bezahlbaren Baugrundstücken sichern bzw. das Angebot an Grundstücken – etwa durch die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand – erhöhen kann.

Im Bereich der preisgünstigen Mietwohnungen verschärft sich die Versorgungssituation für die einkommensschwachen Haushalte. Grundsätzlich ist zwar im freifinanzierten Mietwohnungsbestand, der neben den preisgebundenen Wohnungen prinzipiell eine Versorgungsalternative darstellt, im Vergleich zu anderen Regionen ein niedrigeres Preisniveau im Untersuchungsraum festzustellen. Dieser Befund lässt die Versorgung einkommensschwacher Haushalte gerade noch gesichert erscheinen. Steigende Mietpreise am freifinanzierten Markt und ein gleichzeitig schrumpfender Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen,

ausgelöst durch eine sehr geringe Neubautätigkeit in diesem Bereich auf der einen Seite und auslaufenden Preis- und Belegungsbindungen auf der anderen Seite, sorgen aber für zunehmende Erschwernisse in der Wohnraumversorgung Einkommensschwacher. Bereits jetzt fehlen preisgünstige kleinere Wohnungen, die sich an minderverdienende, alleinstehende Personen oder Paare richten, aber auch bezahlbare Wohnungen für einkommensschwache Familien. Im Zuge der prognostizierten Alterung der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass der Bedarf an preisgünstigem, altengerechtem Wohnraum in Zukunft steigen wird. Die Herausforderungen in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte werden voraussichtlich steigen, denn die Versorgungschancen dieser Haushalte vermindern sich im Zuge von Preissteigerungen und abschmelzenden Bindungen einerseits und einer steigenden Altersarmut andererseits. Das bedeutet in der Konsequenz, dass die Kommunen des Kreises in Zukunft verstärkt Vorsorge in der bedarfsgerechten Versorgung dieser Zielgruppe treffen und vermehrt Anreize für die Schaffung von bezahlbarem / preisgebundenem Wohnraum bieten müssen.

Der Untersuchungsraum ist derzeit durch eine im Landesvergleich etwas jüngere Altersstruktur geprägt. Die Bevölkerungsprognose lässt in den kommenden Jahren aber auch hier eine wachsende Zahl an Senioren und deutliche Alterung der Bevölkerung erwarten. Dies wird dazu führen, dass die Anforderungen an ein altengerechtes Wohnungsangebot, das ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden unterstützt, steigen werden. Im Untersuchungsraum möchten nach Aussage der befragten Experten die meisten Senioren so lange wie möglich in ihren Eigenheimen wohnen bleiben. Hier werden bauliche Anpassungen im Bestand nötig sein, um diese Ein- und Zweifamilienhäuser altengerecht zu gestalten. Doch auch der Anteil an Senioren, der umziehen möchte und kleinere Wohnungen nachfragt, wird steigen. Da sich aber auch die Wohnwünsche zunehmend ausdifferenzieren, werden hier verschiedene Angebote benötigt. Zurzeit ist nach Ansicht der Marktexperten der Anteil an Menschen, die ihr Eigenheim verkaufen und sich stattdessen eine kleinere Eigentumswohnung kaufen, aufgrund der Beharrungstendenzen noch gering. Im Zuge der immer stärker werdenden Alterung der Gesellschaft ist jedoch ein Anstieg der Nachfrage zu erwarten. Erfahrungsgemäß wird damit ein steigender Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau einhergehen: Nachgefragt werden voraussichtlich Wohnungen mit drei bis vier Zimmern in zentraler Lage mit allen benötigten Infrastrukturen im direkten Umfeld und einer gehobenen Ausstattung. Solche Wohnungen werden vor allem in den Städten und Ortskernen nachgefragt. Ein Teil der Senioren wird aber auch im gewohnten Wohnumfeld verbleiben, so dass altengerechte Wohnungen auch in den Einfamilienhausgebieten benötigt werden. Zudem muss mit einer steigenden Nachfrage nach dem betreuten Wohnen gerechnet werden.

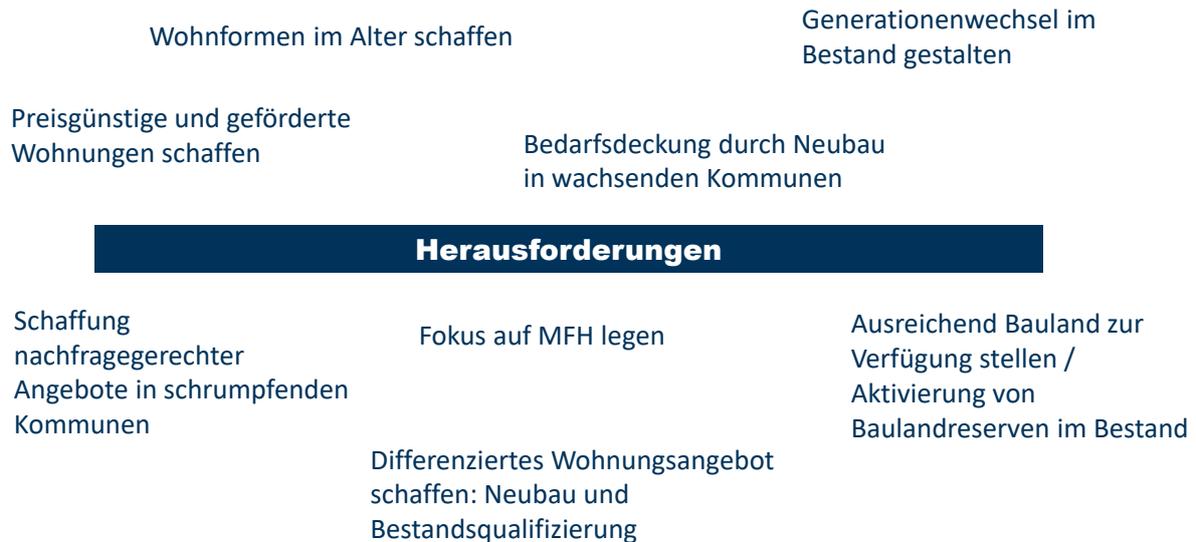
Im Rahmen der Bevölkerungsprognose hat sich gezeigt, dass lediglich Werlte, Dörpen, Emsbüren und Sögel mit einem Bevölkerungswachstum bis 2040 rechnen können, sofern die getroffenen Annahmen der NBank eintreffen. In allen anderen Kommunen wird die Einwohnerzahl im Jahr 2040 stabil bleiben oder niedriger ausfallen, als im Jahr 2017. Für den kurzfristigen Zeitraum bis 2025, teilweise auch bis 2030, ist aber in allen Kommunen noch ein Einwohnerwachstum zu erwarten. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung wird den Berechnungen der NBank zufolge in allen Kommunen außer Rhede, Freren und Twist die Zahl der Haushalte bis 2040 weiter steigen lassen. Dies ist insbesondere auf den deutlichen Zuwachs der Senioren zurückzuführen, welche häufiger kleine Haushalte bilden. Es wird demnach zu deutlichen Veränderungen in der Wohnungsnachfrage kommen. Während einige Kommunen weiterhin neuen Wohnraum zur Verfügung stellen müssen, müssen sich andere Kommunen perspektivisch auf eine leicht rückläufige Wohnungsnachfrage und Marktentspannungstendenzen einstellen. Zudem gewinnt das Thema des Generationenwechsels im Bestand zunehmend an Bedeutung. Da die Bevölkerungsprognose neben einem steigenden Anteil älterer Personen einen Rückgang der Familien aufzeigt und die Haushaltsprognose einen steigenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten anzeigt, werden die bisherigen Einfamilienhausgebiete zunehmend von älteren Haushalten bewohnt werden. Gleichzeitig sind sie eine wichtige Wohnraumressource für die Eigentumsbildung junger Paare. Es gilt daher frühzeitig attraktive Wohnalternativen für die Seniorenhaushalte zu schaffen und somit den Generationenwechsel zu befördern, der wiederum der Motor für den Zuzug junger Familien in den älteren Eigenheimbestand darstellt.

Beobachtet werden muss die Situation in den nördlichen Kommunen des Untersuchungsraumes, deren Nachfrage nach Wohnraum auch durch Werksarbeiter, u.a. der Meyer Werft, geprägt ist. In den Gesprächen

mit den Kommunen wurde deutlich, dass Werksarbeiter zunächst kleine Wohnungen nachfragen, da sie oftmals alleine in die Region ziehen, um dort zu arbeiten. Im Laufe der Zeit folgen dann die dazugehörigen Familien, sodass größere Wohnungen oder Eigenheime benötigt werden. Aufgrund der Corona-Pandemie ist die weitere Entwicklung bei den Werksarbeitern derzeit unklar. Einige der befragten Experten haben darauf hingewiesen, dass ein Rückgang der Beschäftigtenzahlen bei der Meyer Werft auch Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt haben wird.

Die folgende Grafik fasst die Herausforderungen im Untersuchungsraum zusammen.

Abbildung 28: Herausforderungen am Wohnungsmarkt



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Aus den genannten Herausforderungen lässt sich ableiten, dass das Wohnungsangebot insgesamt vielfältiger werden muss. Dies betrifft grundsätzlich alle Kommunen des Untersuchungsraumes. So werden mehr Angebote in der Wohneigentumsbildung für den Mittelstand benötigt. Hierfür kommen Bestandseigenheime, aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser zu mittleren Preisen in Frage, ggf. auch ein höherer Anteil an Doppelhaushälften.

Grundsätzlich ist auch der Anteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu erhöhen. Für die einkommensschwachen Haushalte werden preisgünstige Wohnungen benötigt. Hier besteht insbesondere ein Bedarf an öffentlich geförderten Wohnraum, da preisgünstige Neubauten im freifinanzierten Bauen nur schwer umzusetzen sind. Die Wohnungen für die einkommensschwachen Haushalte sollten vor allem für Ein- und Zweipersonenhaushalte errichtet werden (50 bis 60 m² Wohnfläche), nachgelagert auch für Familien. Für diese kommen auch Mieteigenheime als Marktnische in Frage, sodass das Angebot hier vorsichtig ausgebaut werden sollte. Im Bereich preisgünstiger Wohnungen werden kleine Wohnungen mit modernem Bad und Küche für Starterhaushalte empfohlen, welche in ihre erste eigene Wohnung ziehen möchten. Beliebte Lagen hierfür sind insbesondere die zentralen Lagen bzw. Ortskerne, da die nötigen Infrastrukturen gut erreicht werden können. An dieser Stelle konkurriert die Zielgruppe mit den Wohnungsanforderungen von Best Agern und Senioren, welche sich im Alter verkleinern möchten und daher ihr Eigenheim verkaufen und in eine kleinere, altengerechte Eigentumswohnung mit drei bis vier Zimmern ziehen möchten (70 bis 90 m² Wohnfläche). Aufgrund der prognostizierten Alterung und der Ausdifferenzierung der Wohnwünsche ist eine verstärkte Nachfrage dieser Zielgruppe zu erwarten, die gut integrierte Wohnlagen schätzt. Ein Teil der Senioren wird aber auch in den bisherigen Eigenheimen wohnen bleiben wollen. Hier geht es darum, diese altengerecht zu gestalten. Auch Mehrgenerationenprojekte, bspw. in ehemaligen Höfen, können als Nischenprodukte das Wohnungsangebot vielfältiger machen. Einige Senioren fragen auch altengerechte Bun-

galows nach, welche bisher schon gut angenommen wurden und daher weiter ausgebaut werden sollten. Auch das Betreute Wohnen wird an Nachfrage gewinnen.

Abbildung 29: Qualitative Wohnungsbedarfe

Mehr Angebote in der Wohneigentumsbildung für den Mittelstand (Bestand, EZFH zu mittleren Preisen, ggf. höherer Anteil DHH)

Kleinere Bungalows insb. für 50+ und Senioren als Marktnische

preisgünstige kleine Wohnungen für Starterhaushalte

Bedarfe

Betreutes Wohnen für Senioren

preisgünstige kleine und große Wohnungen für einkommensschwache Haushalte

Moderne, barrierearme/-freie Wohnangebote (MW+ETW) in zentralen, urbanen Lagen / Ortskernen für junge Paare, 50+, Senioren → Generationenwechsel im Eigenheimbestand fördern

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

7. Handlungsfelder und Maßnahmen

Aus den genannten Herausforderungen am Wohnungsmarkt lassen sich die untenstehenden Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung für den Untersuchungsraum im Landkreis Emsland identifizieren. Im Folgenden die abgeleiteten Handlungsfelder sowie konkrete Strategie- und Maßnahmenvorschläge für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung dargestellt und erläutert.

Abbildung 30: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes

Für die Zukunft gilt es, ein attraktiveres Wohnungsangebot in der Region zu schaffen. Die Ausführungen im Kapitel „Marktbewertung“ haben aufgezeigt, warum dies wichtig ist. So verändern sich zum einen die Wohnwünsche. Im Gegensatz zu früher ist bspw. in Zeiten von zunehmendem Homeoffice die Bedeutung eines eigenen Arbeitszimmers gestiegen; gleichzeitig sind offene Wohnungsgrundrisse verstärkt in der Diskussion um eine zeitgemäße Architektur. Zum anderen verändern sich die Zielgruppen. Gerade der steigende Anteil älterer Menschen erfordert einen Ausbau unterschiedlicher altengerechter Wohnformen. Zugleich müssen die Bedarfe einkommensschwacher Haushalte berücksichtigt werden. Dieses Handlungsfeld umfasst dementsprechend Aspekte aus allen anderen Handlungsfeldern und bildet somit einen gemeinsamen Rahmen. Werden Maßnahmen in den anderen Handlungsfeldern umgesetzt, unterstützen sie in der Regel auch dieses Handlungsfeld.

Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern

Der Anteil einkommensschwacher Haushalte schwankt im Untersuchungsraum zwischen 11,9 und 17,3 Prozent je Kommune. Die Analysen haben gezeigt, dass insbesondere ein Bedarf an kleinen, preisgünstigen Wohnungen, nachgelagert aber auch ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für Familien besteht. Im Zuge der Diskussion um eine steigende Altersarmut ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach altengerechten, preisgünstigen Wohnungen ebenfalls steigen kann. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen wird allerdings geringer. Aufgrund auslaufender Preis- und Belegungsbindungen reduziert sich der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen bis 2040 auf nahezu Null – sofern keine neuen geförderten Wohnungen errichtet oder bestehende Bindungen verlängert werden. Die Neubautätigkeit lag in den letzten zehn Jahren jedoch bei nur zwölf Wohnungen im gesamten Untersuchungsgebiet. Somit kommt der Versorgung Einkommensschwacher am frei finanzierten Markt eine größere Bedeutung zu. Doch auch dort verteuert sich das Wohnen infolge steigender Angebotspreise. Die Herausforderungen in diesem Handlungsfeld liegen darin, dass geförderter Mietwohnungsneubau mindestens in Höhe der aufgezeigten Bedarfe betrieben werden muss, um bestimmte Qualitäten wie etwa Barrierefreiheit oder kleine Wohnungen schaffen zu können.

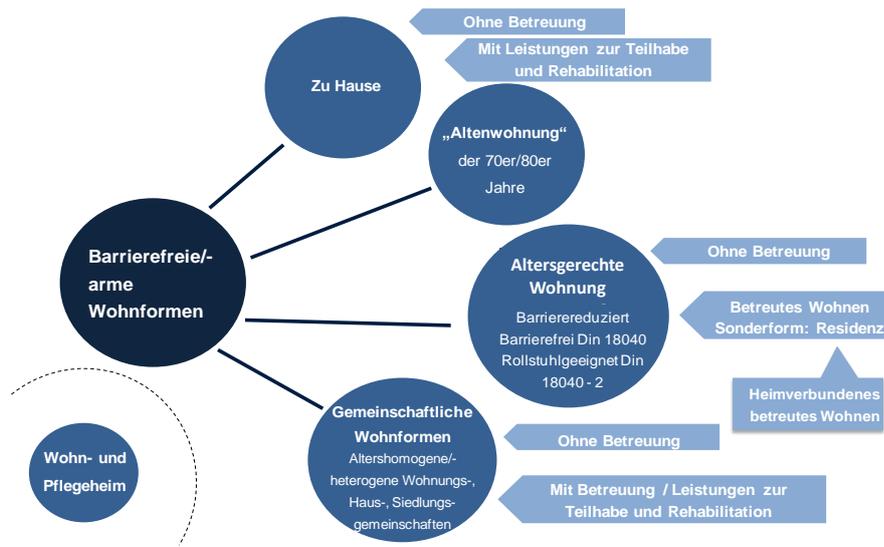
Allerdings werden hierfür Investoren benötigt. Auch über neue Belegungsbindungen im Bestand ist nachzudenken.

Schaffung von Wohnformen im Alter

Die Analysen haben gezeigt, dass es nicht die klassische Wohnform für Senioren gibt. Vielmehr besteht eine Nachfrage nach verschiedensten Wohnformen. Einige Senioren möchten möglichst lange in ihrem Eigenheim oder ihrer bisherigen Wohnung verbleiben - dort ist das Thema altengerechte Anpassung von Bedeutung. Häufig wurden die Aspekte Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut bei der Errichtung dieser Einfamilienhäuser kaum oder gar nicht berücksichtigt. Hier gilt es zu klären, welche Möglichkeiten der Bestandsanpassung es gibt und ggf. auch, welche Fördermöglichkeiten dafür in Anspruch genommen werden können.

Eine andere Gruppe der Senioren möchte sich im Alter verkleinern. Das Einfamilienhaus und der Garten werden zu groß, nachgefragt werden daher entweder kleinere Eigenheime wie Bungalows, oder aber Miet- oder Eigentumswohnungen. Doch auch hier unterscheiden sich die Anforderungen. Ein Teil der Senioren möchte zwar in eine kleinere Wohnung umziehen, sie soll sich aber möglichst im bisherigen Wohnumfeld befinden. Gerade in den Einfamilienhausgebieten im ländlichen Raum existieren solche altengerechte Wohnungen im Geschosswohnungsbau jedoch kaum. Ein anderer Teil der Senioren möchte möglichst in einer zentral gelegenen Wohnung leben, wo sich die benötigten Infrastrukturen wie Supermärkte und Ärzte, aber auch Freizeitangebote im direkten Umfeld befinden. Bei diesen verschiedenen Wohnformen ist zusätzlich darauf zu achten, dass sich auch die Wohnkaufkraft der Senioren unterscheidet. So wird es auch in Zukunft kaufkraftstarke Senioren geben, die in eine kleinere, zentral gelegene und gut ausgestattete Eigentumswohnung investieren möchten. Gleichzeitig wird aber auch ein Teil der Senioren auf preisgünstige, altengerechte Mietwohnungen, ggf. mit Preisbindung, angewiesen sein.

Zwischen dem selbstständigen Wohnen in der eigenen Häuslichkeit und dem Wohnen in einer stationären Pflegeeinrichtung hat sich in den vergangenen Jahren eine große Bandbreite an Wohnformen entwickelt, die mit unterschiedlichen Betreuungs-, Integrations- und Teilhabestrukturen verknüpft sind und so die heterogenen Wohnbedürfnisse älterer Menschen abdecken können. Besonders herauszustellen sind hier Angebote des Betreuten Wohnens, die in den vergangenen Jahrzehnten starken Zuwachs erfahren haben. Vielfach auch unter dem Namen „Service Wohnen“ oder „Wohnen mit Service“ bietet diese Wohnform älteren Menschen die Möglichkeit, in einer barrierefreien oder barrierearmen Wohnung zu leben und gleichzeitig Betreuungs- bzw. Serviceleistungen abrufen zu können, die – teils verbindlich, teils wählbar – über eine Betreuungspauschale abgerechnet werden. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören oftmals ein 24-Stunden-Notruf sowie die Anwesenheit einer sozialen Betreuungsperson, die gemeinschaftliche Veranstaltungen organisiert und den Nutzerinnen und Nutzer des Betreuten Wohnens als Ansprechperson zur Verfügung steht. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein.

Abbildung 31: Altersgerechte Wohnformen


Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Baulandmanagement

Zwischen 2017 und 2040 müssen im Untersuchungsraum gemäß der Wohnungsbedarfsprognose der NBank rd. 6.400 Wohnungen neu gebaut werden. Nicht in jedem Fall sind dafür neue Flächen notwendig, weil durch vorherigen Abriss von älteren Wohnhäusern deren Flächen wieder genutzt werden können. Doch ohne die Ausweisung neuer Flächen wird der Bedarf in den meisten Kommunen vermutlich nicht zu decken sein. Bereits jetzt wird in einigen Kommunen deutlich, dass die mangelnde Verfügbarkeit oder Aktivierbarkeit von geeigneten Flächen ein zentrales Hindernis darstellt. So haben bereits mehrere Kommunen darauf hingewiesen, dass Anfragen von Bauwilligen momentan nicht bedient werden können, da entsprechende Grundstücksangebote fehlen. Entweder sind noch keine neuen Baugebiete in der Vermarktung oder aber baureife Grundstücke werden von ihren privaten Eigentümern nicht verkauft oder entwickelt. Die Gründe dafür können vielfältig sein. Teils halten sie die Flächen für ihre Nachkommen frei, teils betrachten sie das Grundstück als Anlagemöglichkeit. Die Immobilienbranche beobachtet bundesweit eine unverändert hohe Nachfrage der Kapitalanleger, da alternative Anlagemöglichkeiten auf den Finanzmärkten fehlen. Für die Kommunen ist es wichtig, Informationen über bestehende Flächenpotenziale und eine mögliche Aktivierung zu haben. Die Herausforderung für Kommunen besteht demnach darin, mobilisierbare Flächenreserven im Bestand bzw. im Innenbereich zu erkennen und zu mobilisieren, um Siedlungs- und Kostenstrukturen sowie den Flächenverbrauch zu optimieren. Es kann aber auch darum gehen, neue Baulandpotenziale zu erschließen, gerade wenn bei den bestehenden Potenzialen keine Entwicklung zu erwarten ist.

Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Die sich verändernden Wohnvorstellungen und Wohnungsbedarfe werden bei Weitem nicht durch Neubau befriedigt werden können. Dem steht alleine schon eine zunehmende Flächenknappheit entgegen. Es gilt daher, auch den Wohnungsbestand an sich verändernde Wohnvorstellungen und Zielgruppen anzupassen und durch seine Qualifizierung ein modernes, attraktives Angebot in der Region zu bieten. Gerade in einer Region, die stark durch Eigenheime geprägt ist, ist es wichtig, diese an eine alternde Bevölkerung anzupassen, da nicht für alle zukünftigen Senioren neue, altengerechte Wohnungen errichtet werden können. In der Schaffung zeitgemäßer Wohnqualitäten im Wohnungsbestand kommt den Wohnungs- und Immobilieneigentümern eine zentrale Rolle zu. Es handelt sich hierbei überwiegend um Einzel- und Kleineigentümer, häufig um Selbstnutzer, in der Regel aber um wohnungswirtschaftliche Laien. Aufklärung- und Informationsarbeit sowie eine Vernetzung von Beratungsangeboten spielen neben gezielten Investitionsanreizen durch finanzielle Zuschüsse im Rahmen von Förderprogrammen oder einer städtebaulichen Aufwertung im unmittelbaren Wohnumfeld eine wichtige Rolle.

7.1. Bedeutung der Handlungsfelder auf kommunaler Ebene

Die fünf genannten Handlungsfelder wurden den Kommunen in einem kommunikativen Prozess vorgestellt. Hierbei hatte jede Kommune die Möglichkeit, die Handlungsfelder in ihrer Bedeutung zu priorisieren. Die Handlungsfelder mit der höchsten Bedeutung wurden anschließend vertiefend diskutiert.

Im Ergebnis zeigte sich, dass den Handlungsfeldern „Baulandmanagement“ sowie „Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes“ in nahezu allen Kommunen eine hohe Bedeutung beigemessen wurde. Auch die Handlungsfelder „Wohnen im Alter“ und „Bestandsqualifizierung“ erhielten eine hohe bis mittlere Bedeutung. Die größten Unterschiede waren beim Handlungsfeld „Versorgung einkommensschwacher Haushalte“ festzustellen. Hier wiesen einige Kommunen darauf hin, dass der Handlungsdruck derzeit noch nicht so stark ausgeprägt sei, da das allgemeine Preisniveau am Wohnungsmarkt derzeit noch moderat ausfalle und daher auch erst wenige Maßnahmen umgesetzt werden. Gleichwohl stellten aber auch die Kommunen, die eine geringe Bedeutung angegeben haben, fest, dass die Versorgung einkommensschwacher Haushalte wichtig und bei der Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes zu berücksichtigen ist. Für die Zukunft sei zudem eine höhere Bedeutung des Handlungsfeldes denkbar. Da die bisherigen Analysen eine steigende Anspannung in diesem Bereich aufzeigten, sollte das Thema auf jeden Fall berücksichtigt werden.

Tabelle 15: Bedeutung der Handlungsfelder in den Kommunen

Kommune	Vielfältiges Angebot	Einkommensschwache Haushalte	Wohnen im Alter	Baulandmanagement	Bestandsqualifizierung
Dörpen	Mittel	Mittel	Mittel	Hoch	Hoch
Emsbüren	Hoch	Mittel	Mittel	Hoch	Mittel / Gering
Freren	Hoch	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Geeste	Hoch	Hoch	Hoch	Hoch	Hoch
Haselünne	Hoch	Hoch	Mittel	Hoch	Mittel
Herzlake	Hoch	Gering	Hoch	Hoch	Hoch
Lathen	Gering	Hoch	Mittel	Hoch	Hoch
Lengerich	Hoch	Gering	Mittel	Mittel	Gering
Nordhümmling	Hoch	k.A.	Hoch	Hoch	Mittel
Rhede	Mittel / Gering	Hoch	Mittel	Mittel / Gering	Mittel
Salzbergen	Hoch	Gering	Hoch	Hoch	Mittel
Sögel	Hoch	Mittel	Mittel	Hoch	Hoch
Twist	Hoch	Hoch	Hoch	Hoch	Hoch
Werlte	Hoch	Mittel	Mittel	Hoch	Mittel

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2020, eigene Darstellung

7.2. Strategien und Maßnahmen in den Handlungsfeldern

Im Rahmen der Fokusgespräche wurde mit den Kommunen diskutiert, welche Maßnahmen sie in den einzelnen Handlungsfeldern bereits umsetzen und welche Erfahrungen sie damit gemacht haben. Zudem ging es darum, weitere Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen und mit den Kommunen zu erörtern. Aus zeitlichen Gründen konnten in den Gesprächsrunden nicht alle Handlungsfelder mit allen Kommunen besprochen werden.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse aus den Gesprächsrunden bieten den Kommunen des Landkreises Emsland Anregungen für die Steuerung des Wohnungsmarktgeschehens in den jeweiligen Handlungsfeldern, zeigen beispielhaft Strategien in den Nachbarkommunen auf und enthalten weitere gutachterliche Empfehlungen. Die nachstehende Grafik fasst die diskutierten Strategien und Maßnahmen gebündelt nach Handlungsfeldern zusammen.

Abbildung 32: Diskutierte Strategien und Maßnahmen in den Handlungsfeldern

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Versorgung einkommensschwächerer Haushalte	Wohnen im Alter	Baulandmanagement	Qualifizierung des Wohnungsbestandes
<ul style="list-style-type: none"> • Mischung aus EFH und MFH anstreben • Unterschiedliche Angebote in verschiedenen Preisklassen schaffen • Mehr Angebote für Senioren schaffen • Mehr Angebote für einkommensschwache Haushalte schaffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität • Förderprogramme einrichten • Zusammenarbeit mit bestehenden Gesellschaften anderer Kommunen • Gründung einer Entwicklungs- bzw. Wohnungsbau-gesellschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Angebot an verschiedenen Wohnformen ausbauen • Ausbau der Wohnraumberatung • Identifizierung von Wohnschwerpunkten älterer Einwohner • Generationengerechtes Wohnumfeld schaffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenmonitoring • Erstellung eines Baulückenkatasters • Nachverdichtung • Kommunaler Zwischenerwerb • Vergabe von Grundstücken mit Auflagen • Städtebauliche Verträge 	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Quartierskonzeptes • Eigentümerberatung ausbauen • Eigene Förderung einrichten

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Der interkommunale Dialog machte deutlich, dass ein hohes Interesse an einem fachlichen Austausch über kommunale Handlungsweisen und Erfahrungen in der Wohnungsmarktsteuerung bestand und die praktizierte Bandbreite an Maßnahmen und Strategien beachtlich war. Es wurde deutlich, dass bereits viele Maßnahmen in einzelnen Kommunen umgesetzt werden, die in anderen Kommunen ebenfalls sinnvoll sein können. Auch der Austausch über mögliche Hemmnisse und Verbesserungsvorschläge wurde positiv bewertet. Wir empfehlen daher auch nach Fertigstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes weitere Gelegenheiten zu einem **Erfahrungsaustausch** zwischen den Kommunen zu schaffen. Ein solcher Erfahrungstransfer kann digital oder in Präsenz stattfinden. Die Organisation sollte übergreifend beim Landkreis Emsland liegen.

7.2.1 Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes

In der Beschreibung des Handlungsfeldes hat es sich angedeutet, dass es mehrere Maßnahmen der anderen Handlungsfelder beinhaltet. In den Gesprächen mit den Kommunen wurde deutlich, dass sie alle bereits die Strategie verfolgen, mehr Vielfalt in das örtliche Wohnungsangebot zu bringen. So weisen alle Kommunen Einfamilienhausgebiete aus, wo oftmals auch Doppelhaushälften oder Bungalows zugelassen werden. Wohnungen im Geschosswohnungsbau werden ebenfalls zugelassen – entweder als Ergänzung in neuen Baugebieten, oder aber in den Ortskernen. Auch verschiedene Wohnformen, die den Bereich Wohnen im Alter abdecken, finden sich in allen Kommunen. Geeste hat zusätzlich darauf hingewiesen, dass auch Angebote wie Tiny Houses oder das Themenfeld ökologisches Bauen in der Planung berücksichtigt werden. Andere Kommunen, wie bspw. Haselünne, ermöglichen und unterstützen Wohngruppen, die gemeinschaftliche Wohnformen realisieren möchten. Weitere Strategien und Maßnahmen sind in den nachfolgenden Handlungsfeldern aufgeführt. Wir empfehlen den Kommunen aufgrund der ermittelten Wohnungsbedarfe (vgl. Kapitel 5 und 6) auch weiterhin, in ihren städtebaulichen Planungen einen bedarfsgerechten, gesunden Mix an unterschiedlichen Wohnformen anzustreben, um entsprechend der aufgezeigten Wohnraumbedarfe und -trends ein adäquates und attraktives Wohnungsangebot zu schaffen.

7.2.2 Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern

Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum kann durch eine Kommune insbesondere dann beeinflusst werden, wenn sich die Flächen bereits im Besitz der Kommune befinden, oder die Kommunen entsprechende Flächen bspw. durch den kommunalen Zwischenerwerb ankaufen kön-

nen (vgl. hierzu auch Kapitel 7.2.4). Der wichtigste Vorteil bei der Entwicklung kommunaler Grundstücke ist, dass die Kommune auf diesen Flächen entsprechende wohnungspolitische oder städtebauliche Ziele umsetzen kann. Entscheidet eine Kommune, beim Grundstücksverkauf nicht das Höchstpreisverfahren zum Zuge kommen zu lassen, kann sie Ziele für die Baulandentwicklung im Rahmen der **Konzeptvergabe** festsetzen. Wir empfehlen die Vergabe kommunaler Grundstücke nach dem Prinzip der Vergabe nach Konzeptqualität und nicht nach dem Höchstpreisprinzip zu prüfen. Je nach konkreten Standortcharakteristika kann die Kommune als Flächeneigentümer bestimmte Kriterien festlegen, nach denen die Fläche vergeben wird, wie städtebauliche, ökologische oder auch soziale Kriterien, z.B. die Bereitstellung einer bestimmten Anzahl preisgedämpfter bzw. preisgünstiger Wohnungen. Einen ähnlichen Weg beschreitet Emsbüren derzeit. Dort werden bei einem konkreten Projekt zwei Grundstücke an einen Investor im Rahmen einer Konzeptausschreibung vergeben. Als Kriterien gilt neben architektonischen Vorgaben auch die Maßgabe, 15 bis 20 Prozent der Wohnungen preisgünstig anzubieten.

Im Untersuchungsraum bestehen verschiedene Ansätze, den Erwerb von Eigenheimen zu fördern, indem bspw. pro Kind ein Bonus an die Käufer von Einfamilienhäusern gezahlt wird. Für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit günstigem (Miet-)Wohnraum eignen sie sich jedoch nicht. Insgesamt wurde in den Diskussionen mit den Kommunen deutlich, dass die Landesförderung auch aufgrund der derzeitigen guten Zinskonditionen am freien Markt nicht attraktiv genug ist, um in den eher ländlich geprägten Kommunen Investoren zum Bau geförderter Mietwohnungen zu motivieren. Es gibt bisher keine eigenen Ansätze im Untersuchungsraum, die die bestehende Landesförderung ergänzen können. Wir empfehlen daher eine Prüfung, ob ein solches **Förderprogramm** in den Kommunen oder durch den Kreis initiiert werden kann, um die Landesförderung so attraktiver zu gestalten.

Derzeit werden in den Kommunen des Untersuchungsraums teilweise eigene Ansätze durchgeführt, um den Mangel an Investoren zu kompensieren. Herzlake und Haselünne sind Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft Hasetal. Die ersten Projekte dieser Genossenschaft wurden aufgrund des fehlenden Wohnraumversorgungskonzeptes noch ohne Fördermittel errichtet, in Zukunft ist aber auch das angedacht. Haselünne hat aber darauf hingewiesen, dass die Gewinnung neuer Mitglieder derzeit noch schwierig ist. Auch in Sögel gibt es zwei Genossenschaften, eine davon ist auch in Werlte tätig. Sögel hat die Grundstücke für die Projekte der Genossenschaften kostengünstig zur Verfügung gestellt, zusätzlich wurden viele Bauarbeiten ehrenamtlich durchgeführt. Vorteil dieses Vorgehens ist es, dass die neuen Wohnungen zu vergleichsweise niedrigen Preisen angeboten werden können. Zielgruppen für diese Wohnungen sind Asylbewerber und einkommensschwache Haushalte, die keinen Wohnberechtigungsschein bekommen.

Für Kommunen, in denen kein solcher Wohnungsmarkttakteur besteht, der preisgünstigen Wohnraum errichtet und sich auch ansonsten keine Investoren finden, kann es erforderlich sein, dass die Kommune selber tätig wird. In einem ersten Schritt sollte folglich geprüft werden, ob die Kommune selber tätig werden muss. Ist dies der Fall, sollte in einem zweiten Schritt geprüft werden, ob sich eine **Zusammenarbeit mit bereits im Untersuchungsraum / Landkreis bestehenden Gesellschaften** anbietet, welche wiederum ihr Tätigkeitsgebiet auf die entsprechende Kommune erweitern würden. Hierfür eignen sich die bereits angesprochenen Gesellschaften (bspw. die Genossenschaften), aber auch Gesellschaften in den Kommunen des Landkreises, die nicht Teil des vorliegenden Gutachtens sind. Die Zusammenarbeit kann bspw. im Rahmen von Kooperationsverträgen geschehen. Dabei kann es möglich sein, dass die bestehenden Satzungen der Gesellschaften angepasst werden müssen. Für die neu beitretende Kommune bedeutet dies jedoch, dass sie i.d.R. Anteile übernehmen oder Eigenkapital beisteuern müsste. Daher ist eine solche Maßnahme im Vorfeld genau zu prüfen. Zur Unterstützung dieses Prozesses kann auch geprüft werden, ob auf der Ebene des Kreises eine „Dachgesellschaft“ gegründet werden kann, die die einzelnen Gesellschaften und Kommunen bspw. durch Bereitstellung des nötigen Know-Hows unterstützt.

Sind die genannten Maßnahmen nicht umsetzbar, kann die **Gründung einer kommunalen Entwicklungs- bzw. Wohnungsbaugesellschaft** geprüft werden. Verschiedene Gesellschaftsformen sind hier möglich, daher gilt es, sofern es zu einer ebensolchen Gründung kommen soll, im Vorfeld die den Zielen und Anforderungen bestmöglich entsprechende Gesellschaftsform auszuwählen. Aufgabe einer solchen Entwicklungs- bzw.

Wohnungsbaugesellschaft kann der Ankauf von Grundstücken, oder Leerständen, der Umbau von Bestandsgebäuden, der Neubau von (geförderten) Wohnungen sowie ggf. die Vermietung bzw. der Verkauf sein. Die konkreten Zwecke und Aufgaben sind bei der Gründung in die Satzung aufzunehmen. Denkbar ist hierbei auch ein Zusammenschluss mehrerer Kommunen, die eine solche Gesellschaft alleine nicht tragen könnten. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine solche Maßnahme personal- und kostenintensiv ist und daher im Vorfeld genau und ergebnisoffen zu prüfen ist. Zudem sollte eine neue Gesellschaft keine Konkurrenz zu bestehenden Gesellschaften darstellen.

7.2.3 Wohnen im Alter

Im Handlungsfeld „Wohnen im Alter“ haben allen Kommunen darauf hingewiesen, dass ein **Ausbau unterschiedlicher Wohnformen** im Alter angestrebt, unterstützt und bereits umgesetzt wird. Hierbei handelt es sich oftmals um Angebote des betreuten Wohnens, häufig in Verbindung mit einem Pflegestützpunkt, oder mit einer Anbindung an ein bestehendes Seniorenzentrum oder Krankenhaus. Dies wird bspw. in Geeste, Sögel, Twist, Rhede oder Emsbüren angeboten. In Geeste, Herzlake, Nordhümmling oder Rhede gibt es zudem Wohngebiete mit einem seniorenorientierten Wohnangebot. Hierzu zählen altengerechte Bungalowsiedlungen in unmittelbarer Nähe zu Seniorenzentren oder um Einfamilienhausgebiete mit kleinen, handhabbaren Grundstücken und einer wohnungsnahen Anbindung an Angebote von Seniorenzentren. Ein weiteres Beispiel für altengerechte Wohnangebote besteht in Lengerich. Dort wurden in 2020 durch die Bürgergenossenschaft Lila eG („Leben in Langen“) acht barrierefreie Eigenheime errichtet und vermietet. Viele Kommunen haben darauf hingewiesen, dass sie die Errichtung altengerechter Wohnungen grundsätzlich unterstützen. In der Umsetzung von altengerechten Neubauten kommt es nach Angaben der Kommunen mitunter zu Konflikten mit Investoren, wenn diese ein Mehrfamilienhaus innerhalb eines Einfamilienhausgebietes unter maximaler Grundstücksausnutzung planen, das Vorhaben jedoch aus städtebaulichen Gründen bei der unmittelbaren Nachbarschaft auf Ablehnung stößt.

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft und damit einem steigenden Anteil älterer Menschen, die sich altengerechte Wohnformen wünschen, empfehlen wir einen weiteren Ausbau unterschiedlicher Wohnformen im Alter. Dieser sollte sowohl betreutes Wohnen, altengerechte Eigenheime, bspw. Bungalows, als auch altengerechte Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie Demenzwohngemeinschaften und ggf. auch gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt umfassen. Die altengerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau wiederum sollten in allen Stadt-/Ortsteilen einer Kommune entstehen, um Senioren so die Möglichkeit zu bieten, in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können. Schwerpunktmäßig sollten sie in zentralen Lagen errichtet werden, da Senioren häufig ebendiese Lagen aufgrund der guten Erreichbarkeit von Infrastrukturen nachfragen. Einige Kommunen haben im Rahmen der Fokusgespräche angegeben, dass sie entsprechende Anbieter / Investoren bereits unterstützen, bspw. Nordhümmling, wo die Bauleitplanung unterstützt, oder auch Werlte, wo neben der Unterstützung über die Bauleitplanung in einigen Fällen auch eine Moderation vor Ort stattfindet, falls dies nötig ist, wenn ein solches Vorhaben auf Vorbehalte in der Nachbarschaft stößt.

Eine weitere Maßnahme, die angesprochen wurde, ist die **Wohnraumanpassungsberatung**. Ihr Ziel ist es, von Seniorinnen und Senioren zu beraten, wie sie ihren bewohnten Wohnraum individuell an ihre Erfordernisse im Alter anpassen und umbauen können und welche Fördermittel dafür zur Verfügung stehen – mit dem Ziel, das selbstständige Wohnen älterer Menschen in ihrer vertrauten Umgebung zu unterstützen. In der Regel sind barrierearme Anpassungsmaßnahmen im Bestand umzusetzen. Um die Wohnraumanpassung zu forcieren, sind private Eigentümer und private Vermieter frühzeitig für diese Problematik zu sensibilisieren und über Fördermöglichkeiten zu informieren. Eine Wohnraumberatung gibt es bereits auf Ebene des Landkreises¹². Ein Netzwerk von ehrenamtlichen Wohnberaterinnen und Wohnberatern unterstützt die Wohnberatung. In der Diskussion mit den Kommunen des Landkreises wurde deutlich, dass das bestehende Angebot nicht nur bekannter werden, sondern zugleich noch niedrigschwelliger erreichbar sein muss. Hier

¹² Quelle: <https://www.emsland.de/leben-freizeit/arbeit-und-soziales/demografie/seniorenstuetzpunkt/wohnberatung-im-landkreis-emslan.html>

empfehlen wir einen Prüfauftrag mit der Zielsetzung, das bestehende, gute Angebot stärker zu bewerben und verstärkt in den Kommunen zu verankern.

Erstrebenswert im Sinne eines zugehenden Informationsangebotes wäre es, wenn die Wohnberatung in Wohngebieten mit einem steigenden Anteil älterer Menschen oder übergreifend für Ortsteile vor Ort Informationsveranstaltungen anbieten würde. Wir empfehlen daher den Kommunen, durch die Nutzung des Einwohnermeldewesens die Wohnschwerpunkte älterer Menschen in ihrer Gemeinde zu identifizieren. Diese Information kann auch hilfreich sein, um Einfamilienhausgebiete im Generationenwechsel zu erkennen. Eine solche **Identifizierung von Wohnschwerpunkten älterer Menschen** anhand der Einwohnermeldedaten wird bereits in Nordhümmling durchgeführt.

Beim Thema Wohnen im Alter ist immer auch das **Wohnumfeld** zu berücksichtigen. Gerade für ältere Menschen ist es wichtig, dass das Wohnumfeld möglichst barrierearm oder barrierefrei gestaltet ist. Hier geht es u.a. um abgesenkte Bordsteine, verlängerte Grünphasen bei Ampeln, aber auch um Sitzmöglichkeiten und Beleuchtung, vor allem aber um die Erhaltung und Verbesserung der fußläufigen Versorgungsinfrastruktur. Auch hier sind bereits einige Kommunen tätig: Beispielsweise wurde in Twist ein Dorfladen eröffnet. In Nordhümmling, Rhede und Lengerich wurden zudem Quartiere wie bspw. der Ortskern von Lengerich barrierefrei gestaltet. Wir empfehlen, das Thema der altengerechten Wohnumfeldgestaltung bei der Neugestaltung von Straßen, Wegen und Freiflächen im Blick zu haben – insbesondere im Umfeld von Infrastruktureinrichtungen – und ein möglichst barrierefreies Umfeld zu gestalten, z.B. auch gefördert durch die Städtebauförderung.

In den Diskussionen mit den Kommunen wurden in diesem Handlungsfeld weitere Maßnahmen erwähnt, die bereits umgesetzt werden. So entsteht in Haselünne derzeit ein großer Pflegestützpunkt des DRK, in dem u.a. Angebote der Tagespflege, Wohngemeinschaften, ein Hofladen, ein Café und auch eine ärztliche Versorgung gebündelt untergebracht werden. In Dörpen existiert durch die „Servicestelle Ehrenamt“ ein ehrenamtliches Netzwerk, welches verschiedene Angebote für Senioren initiiert und etabliert hat, bspw. einen Seniorenbus oder die Organisation von Einkaufstouren organisiert. Diese Projektbeispiele sind vorbildlich und zukunftsweisend für die Schaffung einer seniorengerechten Infrastruktur, da das Wohnen mehr ist als nur die Wohnung und auch Nachbarschaft, Netzwerke, Infrastrukturen und lebendige Quartiere umfasst. Wir empfehlen daher, solche Angebote zu unterstützen.

7.2.4 Baulandmanagement

Im Handlungsfeld Baulandmanagement sind alle Kommunen bereits sehr aktiv und setzen verschiedene Maßnahmen um. Als Grundlage für eine gesteuerte Gemeinde- und Flächenentwicklung verschaffen sich die Kommunen einen Überblick über bestehende Nachverdichtungs- und Flächenpotenziale. So haben beispielsweise Herzlake und Freren ein internes **Flächenmonitoring**, in Geeste übernimmt diese Aufgabe die ebenfalls die Kommune und in Werlte wird dies über einen externen Dienstleister erledigt. Neben der Kenntnis über Potenzialflächen werden zunehmend Nachverdichtungspotenziale wichtiger, da es immer schwieriger wird, neue Baulandflächen zu entwickeln. Einige Kommunen haben hierfür ein **Baulückenkataster** aufgebaut. Ein erster Schritt zur Aktivierung des Baulandpotenzials ist in der Regel die systematische Erhebung der vorhandenen Baulücken. Hierzu empfiehlt sich die Nutzung eines Geoinformationssystems, in dem geeignete Flächen mit den relevanten Informationen zu Art und Nutzungsmöglichkeit erfasst werden können. Diese Informationen können dann über die Aufstellung eines Baulandkatasters nach § 200 (3) BauGB als Informationsgrundlage für Investoren, Makler und Bauwillige zugänglich gemacht werden. Zur Aktivierung von Baulücken müssen die Flächeneigentümer aktiv angesprochen und für eine Mobilisierung der Baulücken motiviert werden. Hierzu nutzen viele Kommunen ein gezieltes Anschreiben, um einerseits auf die vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten hinzuweisen und andererseits die Bereitschaft zur Bebauung (oder Veräußerung mit dem Zwecke der Bebauung) bei den Flächeneigentümern abzufragen.

Im Untersuchungsraum nutzen einige Kommunen ein Baulückenkataster als Instrument. Teilweise sind die Baulückenkataster veröffentlicht, teilweise werden sie nur intern genutzt. Durch die Kommunen wurde aber

angemerkt, dass die Mobilisierung der erfassten Flächen trotz vorhandenem Kataster oftmals schwierig ist, da Eigentümer zu häufig nicht bereit sind, die Flächen zu verkaufen oder zu entwickeln. Einige Kommunen wie Emsbüren, Freren, Lengerich und Salzbergen führen kein Baulückenkataster, da ihnen die Flächen bereits in Form von Ortskenntnis bekannt sind.

Eine weitere Maßnahme, die in nahezu allen Kommunen eingesetzt oder zumindest unterstützt wird, ist die **Nachverdichtung** bestehender Siedlungen - vornehmlich durch Abriss und Ersatzneubau sowie Baulückenbebauung, gelegentlich durch Nachverdichtung in zweiter Reihe. In Geeste ist hier die Kommune tätig, in Sögel wie auch andernorts werden entsprechende Vorhaben durch Investoren angestoßen, die ein entsprechendes Grundstück erworben haben. In der städtebaulichen Umsetzung treten aber häufiger Konflikte mit Anwohnern auf: Werden Flächen innerhalb von Eigenheimgebieten mit Mehrfamilienhäusern bebaut, oder werden in Baugebieten mit vorwiegend Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau zugelassen, kommt es nicht selten zu Vorbehalten unter den Anwohnern gegenüber einer zu starken Nähe der mehrgeschossigen Bebauung.

Der Umgang der Kommunen mit diesem Thema ist vielfältig: In Geeste gibt es bspw. Leitlinien und Höhenbegrenzungen, um die Möglichkeiten der städtebaulichen Einfügung neuer Gebäude einzugrenzen und qualitativ zu lenken. In Sögel und Werlte übernehmen die Kommunen Aufklärungsarbeit und moderieren in Konflikten mit Anwohnern. Teilweise wird der Geschosswohnungsbau auch nur im Ortskern zugelassen. Einige Kommunen weisen neue Wohngebiete grundsätzlich nur als Einfamilienhausgebiete aus, während der Geschosswohnungsbau im Ortskern erlaubt wird. In Twist wird der Geschosswohnungsbau teilweise auch in Randlagen der Einfamilienhausgebiete zugelassen. Gerade beim Thema Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau besteht eine größere Anwendungsbreite, um möglichen Anwohnerkonflikten im Vorfeld zu begegnen. Eine zunehmende Flächenknappheit bei weiterhin wachsenden Haushaltszahlen macht in vielen Kommunen jedoch eine Nachverdichtung nötig. Bei solchen Vorhaben ist bei Bedarf eine kommunale Moderation zwischen Einwohnern und Investor / Bauträger anzuraten, wie dies bereits in ähnlicher Form in Sögel und Werlte durchgeführt wird: Zum einen sollte auf die Vorteile einer entsprechenden Bebauung für die Bewohner im Ortsteil und die vor Ort vorhandenen Wohnbedarfe hingewiesen werden. Zum anderen sind die Bedenken der Anwohner ernst zu nehmen und abzuwägen und eine möglichst gute städtebauliche Anpassung an die umgebende Bebauung vorzusehen.

Kommunen können Baurecht auf eigenen oder auf privaten Flächen vergeben. Sofern keine eigenen Flächen mehr zur Verfügung stehen, ist über den Ankauf von Flächen im Sinne der Bodenbevorratung nachzudenken. Zu den Instrumenten zählen der **privatrechtliche Ankauf** im Rahmen einer Bodenvorratspolitik oder eines vorhabenbezogenen Zwischenerwerbs sowie die Ausübung des **Vorkaufsrechts** (z.B. bei Grundstücken im Geltungsbereich eines FNP und hier entweder Umlegungsgebiet oder Sanierungsgebiet sowie Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme).

Beim **vorhabenbezogenen Zwischenerwerb** erwirbt die Kommune die zu entwickelnden Grundstücke und geht mit der Planung, Bodenordnung und Erschließung in Vorleistung. Eine damit einhergehende Bodenwertsteigerung kann wiederum dazu genutzt werden, die entstehenden Kosten zu finanzieren. Zudem hat die Kommune die Möglichkeit, wohnungspolitische und städtebauliche Ziele für die Grundstücksentwicklung umzusetzen, bspw. die Errichtung öffentlich geförderter Mietwohnungen. Auch diese Maßnahme wird in den meisten Kommunen des Untersuchungsraums bereits umgesetzt. Problematisch ist aus Sicht der Kommunen, dass es immer schwieriger wird, geeignete Flächen zu identifizieren und erfolgreich zu erwerben, da die Flächenpotenziale immer geringer werden.

Um eine zielgerichtete Nutzung von Wohnbauflächen zu befördern, empfiehlt es sich als Kommune, Baurecht auf privaten Flächen nur dann zu schaffen, wenn deren Eigentümer bereit zu Gegenleistungen sind (**Vergabe von Baugrundstücken mit Auflagen**):

Etwa wenn vertraglich zugesichert wird,

- dass die Fläche in einem vereinbarten Zeitraum entwickelt wird,
- dass ein Teil der Fläche an die Kommune für die Bebauung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge oder von sozialem Wohnungsbau zu veräußern ist oder
- dass ein Teil der Flächen an die Kommune für die o.g. Zwecke zu veräußern ist.

Dieses Vorgehen wird bspw. schon in Sögel und Emsbüren teilweise oder vollständig umgesetzt. Gerade in Kommunen, die nur noch über wenige Flächenreserven verfügen, ist dieses Vorgehen zu empfehlen, um so möglichst viele Flächen aktivieren zu können.

Im Rahmen der Fokusgespräche wurden weitere Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland und Wohnungsreserven angesprochen. So nutzen mehrere Kommunen das Instrument der **städtebaulichen Verträge**, um Zielvorstellungen zu formulieren und ihre Umsetzung zu garantieren, bspw. bei größeren Investorenprojekten. Die **Mobilisierung von Leerständen** als Wohnraumreserven wird u.a. in Geeste, Rhede und Nordhümmling angestrebt. In Geeste erwirbt der Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH Brachflächen (und damit auch leerstehende Hallen und Gebäude), welche anschließend wieder einer Nutzung zugeführt und veräußert werden. Nordhümmling leistet Eigentümerberatung im Fall von Leerständen und in Rhede wird ein Leerstandskataster bei Wohn- und Geschäftsimmobiliien geführt, das leerstehende Gewerbeobjekte erfasst hat. Auch hierbei kann es sich um Maßnahmen handeln, die sich ggf. für andere Kommunen mit ähnlichen Herausforderungen eignen.

7.2.5 Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Die Wohnvorstellungen haben sich in den letzten Jahren deutlich gewandelt, was sich auch in veränderten Ansprüchen an den Wohnraum widerspiegelt. Gleichzeitig verändern sich aber auch die Zielgruppen selber, sodass auch hier Anpassungen nötig sind. In der Schaffung moderner, attraktiver Wohnqualitäten im Wohnungsbestand kommt den Wohnungs- und Immobilieneigentümern eine zentrale Rolle zu. Häufig fehlen Kleineigentümern, Selbstnutzern oder Einzeleigentümern aber Kenntnisse, finanzielle Mittel oder sie sehen keine Notwendigkeit in einer Modernisierung. Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen der Fokusgespräche angesprochen, die ebenfalls als Anregung für andere Kommunen gelten können:

- In Dörpen werden alte (leerstehende) Höfe in städtebaulich sensibler Lage in Einzelfällen durch die Kommune aufgekauft. Ziel ist i.d.R. der Abriss und die anschließende Neuentwicklung, um so nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig das Wohnumfeld zu stabilisieren.
- In Lathen wird ein energetisches Quartierskonzept im Rahmen der KFW-Förderung umgesetzt. Ein zentraler Baustein ist der Aufbau und die Etablierung einer Eigentümerberatung zu Fördermöglichkeiten. Gleichzeitig dient das Quartierskonzept auch als Grundlage, um Fördermittel abzurufen. Im Vorfeld von Umsetzungsmaßnahmen wird mit den Eigentümern eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen. Laut Aussage der Kommune wird das Programm positiv angenommen.

Wichtigste Maßnahme in diesem Handlungsfeld ist die **Eigentümerberatung zu Handlungsmöglichkeiten und Fördermöglichkeiten**. Sie schafft das notwendige Know-how, um erfolgreich tätig zu sein, sie wirkt häufig aktivierend und kann in Form eines Schneeballsystems kleinräumig schnell Erfolge in Form von sanierten Gebäudefassaden aufzeigen. Eine Eigentümerberatung kann auf unterschiedlichen Wegen und in unterschiedlicher Trägerschaft – interkommunal oder kreisweit – installiert werden und zahlreiche, bestehende Angebote integrieren, die z.B. die kreisweite Wohnberatung, die Verbraucherberatung, Angebote der Handwerkskammern usw. bereits unterhalten. Ein Mehrwert wird dann erzielt, wenn diese Angebote und die Informationen für die Eigentümer zentral gebündelt und der betreffende Eigentümer umfassend informiert werden kann.

Sofern hierfür finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, kann eine Kommune auch über ein eigenes **Förderprogramm** nachdenken. Einige Kommunen haben solche Programme bereits aufgelegt. Bei diesen handelt es sich aber zumeist um einen finanziellen Zuschuss beim Erwerb bzw. Neubau von Eigenheimen. So wird in Herzlake und Rhede für jedes Kind ein Bonus von 1.000 bzw. 2.000 Euro gewährt, auch in Dörpen und Lathen besteht ein Programm „Jung kauft Alt“, mit dem der Erwerb von Bestandseigenheimen gefördert wird. Dieses ist in Lathen auf den zentralen Ortskern beschränkt und greift nur, wenn die Eigenheime mindestens 25 Jahre alt sind. Diese Förderprogramme können die Wohneigentumsbildung von Familien unterstützen. Um die Qualifizierung des Bestands zu unterstützen, können Kommunen prüfen, ob sie Mittel bereitstellen können, die der Eigentümer für die Sanierung bzw. Modernisierung erhält. Die Kommune kann, wenn die Förderung attraktiv genug ist, u.a. auch ein Belegungsrecht erhalten. Ist die Förderung zusätzlich mit einer Mietobergrenze verbunden, kann auf diese Weise auch Wohnraum für einkommensschwache Haushalte geschaffen werden. Aber Vorsicht vor zu großen Erwartungen: Derzeit sind die Kapitalmarktkonditionen noch sehr gut, so dass privaten Eigentümern voraussichtlich ein deutlicher finanzieller Anreiz gegeben werden muss, um im Gegenzug preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

8. Fazit

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept soll als Orientierungsrahmen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung im Untersuchungsraum des Landkreises Emsland dienen. Es gibt in quantitativer und qualitativer Hinsicht Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnungspolitik vor. Zielsetzung des Konzeptes war es, die zentralen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt zu beleuchten und die wesentlichen Handlungsbedarfe abzuleiten.

Die Analyse der soziodemografischen Situation hat gezeigt, dass sich die Kommunen des Untersuchungsraumes derzeit noch in einer Phase des Einwohnerwachstums befinden. Da der Untersuchungsraum zu einer der Regionen Niedersachsens gehört, die auch zukünftig wachsen bzw. nur von geringen Einwohnerverlusten geprägt sein werden, stehen die Zeichen für den Wohnungsmarkt insgesamt positiv, u.a. aufgrund einer insgesamt belastbaren ökonomischen Situation der Bevölkerung und der Zuwanderung aus den umliegenden Regionen. Gleichzeitig wird sich die Altersstruktur deutlich verändern, was sich auch in veränderten Anforderungen an Wohnungen zeigen wird. Altengerechte Wohnungen werden genauso wie das Thema Generationenwechsel im Eigenheimbestand an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig gilt es, auch die einkommensschwachen Haushalte weiterhin mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen, da sich deren Versorgungssituation bereits in den letzten Jahren angespannt hat. Damit die Entwicklung der Kommunen auch weiterhin positiv bleibt, ist ein zielgerichtetes Handeln zum Abbau von Versorgungs- und Angebotsengpässen am Wohnungsmarkt und die Schaffung nachhaltiger Qualitäten im Wohnen notwendig. Dies gilt sowohl für die Kommunen, die bis 2040 perspektivisch wachsen, als auch für die Kommunen, die perspektivisch schrumpfen werden und die ihren Wohnungsbestand nachfragegerecht anpassen müssen.

Die Herausforderungen, die im Rahmen des Konzeptes aufgezeigt wurden, münden letztendlich in fünf Handlungsfelder, die in der zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung von Bedeutung sein werden. In jedem dieser Handlungsfelder wurde eine Reihe von Maßnahmen aufgezeigt, die bereits in einigen Kommunen des Untersuchungsraumes eingesetzt werden und somit auch eine Vorlage für die anderen Kommunen sein können. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind daher als Anregung zu verstehen. Je nach Bedarf sollte von den Kommunen im Einzelfall überprüft werden, welche dieser Maßnahmen in den jeweiligen Kommunen eingesetzt werden können. Das Konzept soll gleichzeitig einen Anstoß für die weitere Diskussion und Zusammenarbeit zwischen den Kommunen dienen, um Potenziale für gemeinsame Maßnahmen herauszustellen.

Literaturverzeichnis

Europäische Kommission (Hrsg.) (2005): Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2013): Studie Wohntrends 2030, Berlin.

NBank (2020): Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland.

NBank (2019): Zukunftsfähige Wohnungsmärkte. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Regio Kontext (2013): Studie: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

