



Aktualisierung Wohnraumversor- gungskonzept

Landkreis Emsland

Bochum, Juni 2025

Auftraggeber:

Landkreis Emsland

Ihre Ansprechpartnerin:

Dr. Sigrid Kraujuttis

Dezernat IV

Tel.: 05931 44-1305

E-Mail: sigrid.kraujuttis@emsland.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 9447-0

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartner:

Regina Höbel, Dipl.-Ing., Niklas Freiheit, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de; niklas.freiheit@inwis.de

Tel.: 0234-9447-224; 0234-9447-223

© 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 alle Geschlechter 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.....	18
4. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten	26
4.1. Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)	26
4.2. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	33
4.3. Soziale Wohnraumversorgung	38
4.3.1 Definition und Operationalisierung	38
4.3.2 Ergebnisse der Marktanalyse	39
4.4. Wohnen im Alter.....	47
5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen	51
5.1. Bevölkerungsprognose	51
5.2. Wohnungsbedarfsprognose	56
5.3. Preisgebundener Wohnraumbedarf.....	60
6. Marktbewertung.....	65
7. Handlungsfelder und Maßnahmen.....	69
7.1. Strategien und Maßnahmen in den Handlungsfeldern	69
7.1.1 Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	70
7.1.2 Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	71
7.1.3 Baulandmanagement.....	73
7.1.4 Wohnen im Alter	75
7.1.5 Qualifizierung des Wohnungsbestandes	78
8. Fazit	80
9. Literaturverzeichnis.....	81
10. Kommunalsteckbriefe.....	82

Abbildungen

Abbildung 1:	Vorgehensweise in der Konzepterstellung	8
Abbildung 2:	Landkreis Emsland in Niedersachsen	10
Abbildung 3:	Untersuchungsraum.....	11
Abbildung 4:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Emsland (gesamter Kreis)	12
Abbildung 5:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (Untersuchungsraum)	12
Abbildung 6:	Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2019-2023.....	13
Abbildung 7:	Durchschnittlicher einwohnerbezogener Wanderungssaldo pro 1.000 EW in den Kommunen 2019-2023.....	15
Abbildung 8:	Kaufkraftindex pro Haushalt in den Kommunen 2024	16
Abbildung 9:	Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Untersuchungsraum in Prozent zwischen 2019-2023.....	17
Abbildung 10:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Untersuchungsraum 2012-2023.....	21
Abbildung 11:	Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser in den Kommunen 2019-2023.....	23
Abbildung 12:	Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kommunen 2019-2023.....	24
Abbildung 13:	Angebotspreise von Mietwohnungen ohne Neubau im Untersuchungsraum 2014-2024	27
Abbildung 14:	Mittlerer Angebotspreis von Mietwohnungen ohne Neubau 2014-2024.....	28
Abbildung 15:	Nachfragekennwerte für Mietwohnungen in den Kommunen 2014-2024	29
Abbildung 16:	Die Marktsituation bei Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen im gesamten Landkreis Emsland	30
Abbildung 17:	Angebotspreise von Eigentumswohnungen ohne Neubau im Untersuchungsraum 2014-2024	31
Abbildung 18:	Haushaltsformen im Emsland.....	32
Abbildung 19:	Angebotspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Neubau im Untersuchungsraum 2014-2024	33
Abbildung 20:	Durchschnittliche Angebotspreise von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) ohne Neubau in den Kommunen 2014-2024.....	34
Abbildung 21:	Nachfragekennwerte nach Einfamilienhäusern in den Kommunen 2014-2024	36
Abbildung 22:	Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2023	40
Abbildung 23:	Entwicklung der Personen ab 60 Jahren (2021=100%)	48
Abbildung 24:	Entwicklung der Senioren ab 60 Jahren im Untersuchungsraum 2021-2040.....	49
Abbildung 25:	Wohnwünsche im Alter	50
Abbildung 26:	Generationenwechsel	50
Abbildung 27:	Bevölkerungsprognosen Emsland 2040.....	52
Abbildung 28:	Entwicklung der Bevölkerung in Niedersachsen 2021-2040 (NBank 2021)	53
Abbildung 29:	Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum 2021-2040.....	54
Abbildung 30:	Entwicklung der unter 18-Jährigen im Untersuchungsraum 2021-2040	55
Abbildung 31:	Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsraum.....	57
Abbildung 32:	Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsraum 2021-2040	58
Abbildung 33:	Herausforderungen am Wohnungsmarkt	67
Abbildung 34:	Qualitative Wohnungsbedarfe.....	68

Abbildung 35:	Zentrale Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung	69
---------------	--	----

Tabellen

Tabelle 1:	Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen 2023	14
Tabelle 2:	Wohnungsbestand (in Wohngebäuden) in den Kommunen 2023	20
Tabelle 3:	Baufertigstellungen in den Kommunen des Kreises 2012-2023 in Wohngebäuden	22
Tabelle 4:	Angebote Mietwohnungen nach Baujahr im gesamten Landkreis Emsland 2014-2024	30
Tabelle 5:	Angebots- und Nachfragekennziffern im gesamten Landkreis Emsland 2014-2024	35
Tabelle 6:	Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften SGB II in den Kommunen des Kreises Emsland	41
Tabelle 7:	Anteil der Haushaltsgrößen an allen Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Jahr 2024 in den Kommunen	42
Tabelle 8:	Entwicklung der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften in den Kommunen des Kreises Emsland	43
Tabelle 9:	Zusammensetzung und Anteil der einkommensschwachen Haushalte in den Kommunen des Landkreises	44
Tabelle 10:	Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen und Prognose bis 2040	45
Tabelle 11:	Kosten der Unterkunft (in Euro/m ² nettokalt) im Landkreis Emsland seit dem 01.01.25	46
Tabelle 12:	Wohnungsbedarfe bis 2040 in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre	59
Tabelle 13:	Wohnungsbedarfe bis 2040 sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre	60
Tabelle 14:	Wohnungsbedarfe bis 2040 im Geschosswohnungsbau sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre	60
Tabelle 15:	Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen bis 2040 – Ergebnisse der Szenarien im Vergleich	62

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 v.a. für den Westen, die an Hamburg grenzenden Kreise sowie die Regionen Hannover und Braunschweig/ Wolfsburg laut aktueller Prognose der NBank Zuwachsraten prognostiziert. Gleichzeitig gibt es Regionen in Niedersachsen, die gemäß der Prognose Einwohner verlieren werden. Es ist anzunehmen, dass die Disparitäten zwischen den Regionen bis 2040 zunehmen werden.¹

Neben dem regional unterschiedlich wachsenden Bedarf an Wohnungen wandeln sich auch die Ansprüche an Wohnqualität. Demografische Entwicklungen, veränderte Einstellungen in der Gesellschaft (Stichworte: Nachhaltigkeit, Selbstverwirklichung, Individualisierung) sowie steigende Baukosten verändern die Anforderungen und Wohnwünsche. Durch den Flüchtlingszuzug 2022 und die Inflation sowie Zinsentwicklung hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in vielen Kommunen verändert. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist weiterhin hoch. 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.

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. Sozialverbände warnen zudem vor einer neuen Altersarmut, weswegen sich gerade in diesem Segment die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch weiter verstärken wird.

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 geringen und mittleren 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 Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Emsland 2021 erstellt und nun die vorliegende Aktualisierung 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 berücksich-

¹ NBank (2023): ZEIT UMZUDENKEN – Kostentreibern begegnen, Wohnen bezahlbar halten. Wohnungsmarktbeobachtung 2023

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

tigt das Konzept die unterschiedliche Ausgangslage in den Gemeinden. Die Handlungsempfehlungen aus dem Versorgungskonzept 2021 werden hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft und bei Bedarf modifiziert.

Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand des Wohnraumversorgungskonzeptes:

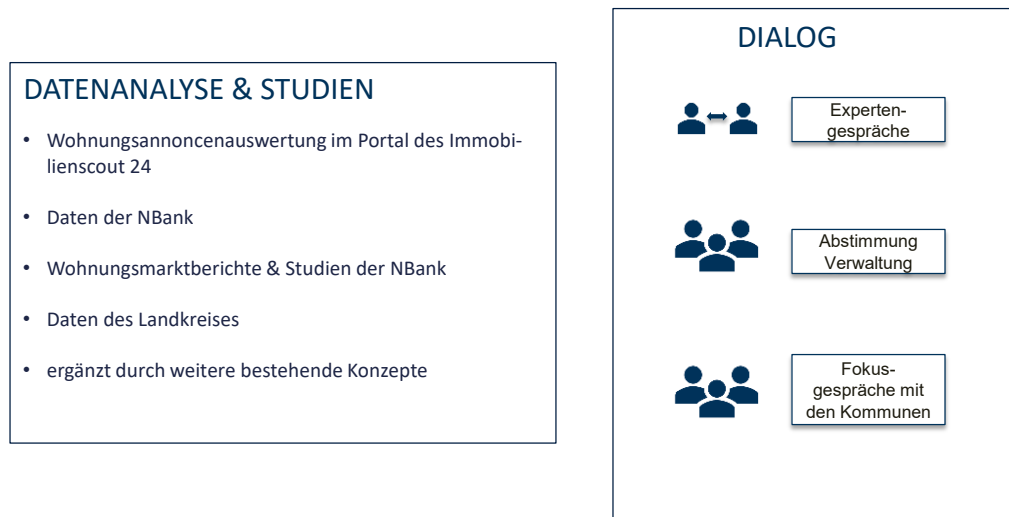
- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (soziodemographische und sozioökonomische Determinanten) auf dem Wohnungsmarkt des Landkreises und in den Gemeinden entwickelt?
- Wie stellen sich der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot im Landkreis und in den Gemeinden dar? Welche 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 sowie der Samtgemeinde Spelle bestehen bereits lokale Wohnraumversorgungskonzepte. Diese Kommunen sind daher nicht Teil des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes. Im Folgenden wird daher vom Untersuchungsraum gesprochen. Dieser besteht aus den Samtgemeinden Dörpen, Freren, Herlake, Lathen, Lengerich, Nordhümming, 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 2025, 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 2022 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 fand zudem ein **Fokusgespräch mit Vertretern aus den jeweiligen Kommunen** statt. In diesem Fokusgespräch wurden zunächst die grundlegenden Ergebnisse der Marktanalyse diskutiert und die Einschätzung der Kommunen hierzu erfragt. Anschließend 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

Das Emsland ist ein Landkreis im Nordwesten Niedersachsens und umfasst fünf Städte, fünf Einheitsgemeinden und neun Samtgemeinden. Mit einer Fläche von rund 2.880 km² und einer Bevölkerungsdichte von etwa 118 Einwohnern pro km² zählt es zu den flächenmäßig größten Landkreisen Deutschlands. Im Norden grenzt das Emsland an den Landkreis Leer, im Nordosten an den Landkreis Cloppenburg, im Südosten an den Landkreis Osnabrück sowie an den Kreis Steinfurt, und im Süden an die Grafschaft Bentheim. Westlich schließt sich unmittelbar die Grenze zu den Niederlanden an.

Die verkehrliche Erschließung des Landkreises Emsland erfolgt im Wesentlichen über die sogenannte Emsachse, die sich in Nord-Süd-Richtung durch das Kreisgebiet zieht und weitgehend parallel zur Bundesautobahn 31 verläuft. Ergänzt wird diese durch eine West-Ost-Verbindung, die unter anderem die Anbindung an die Niederlande sicherstellt. Im Süden des Landkreises verläuft zudem die Bundesautobahn 30. Darüber hinaus sorgen mehrere Bundesstraßen – darunter die B1, B402, B213 und B72 – sowie die A30 für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen wie Hamburg und Amsterdam.

Abbildung 2: Landkreis Emsland in Niedersachsen

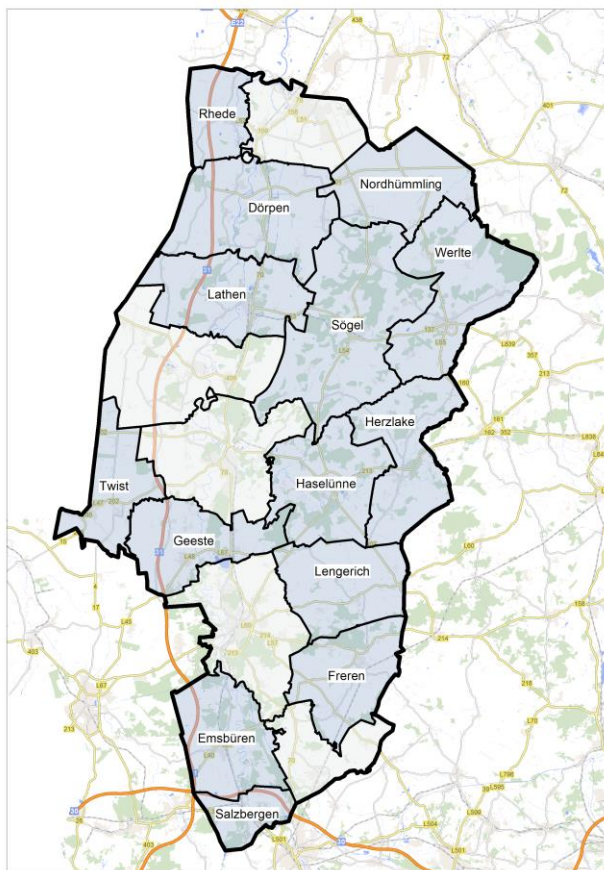


Quelle: InWIS 2025, Kartengrundlage Regiograph, eigene Darstellung

Der Landkreis Emsland besteht aus den Samtgemeinden Dörpen, Freren, Herzlake, Lathen, Lengerich, Nordhümmling, Sögel, Spelle und Werlte, sowie den Städten Haren, Lingen, Meppen, Papenburg und Haselünne und den Einheitsgemeinden Emsbüren, Geeste, Rhode, Salzbergen und Twist. Die Kreisstadt ist Meppen.

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept konzentriert sich auf den sogenannten Untersuchungsraum, dargestellt in der nachfolgenden Karte. Nicht enthalten sind Kommunen, die eigene Wohnraumversorgungskonzepte erstellt haben.

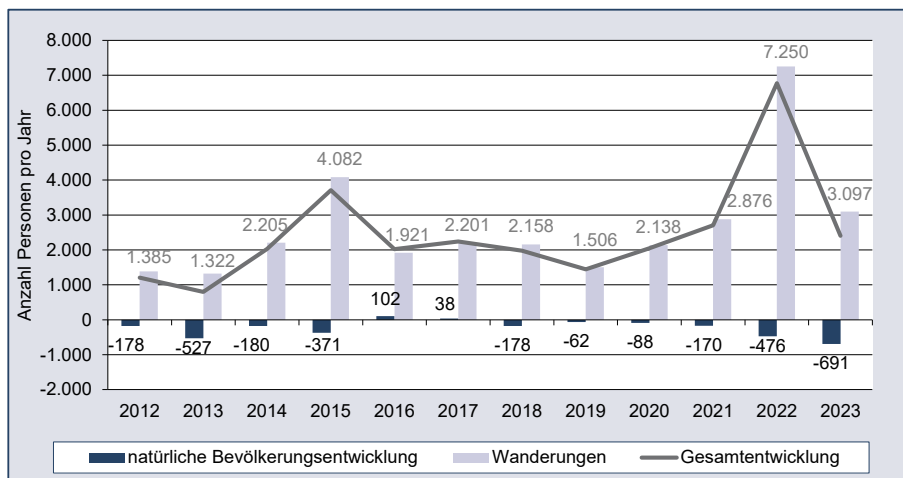
Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: InWIS 2025, Kartengrundlage Regiograph, eigene Darstellung

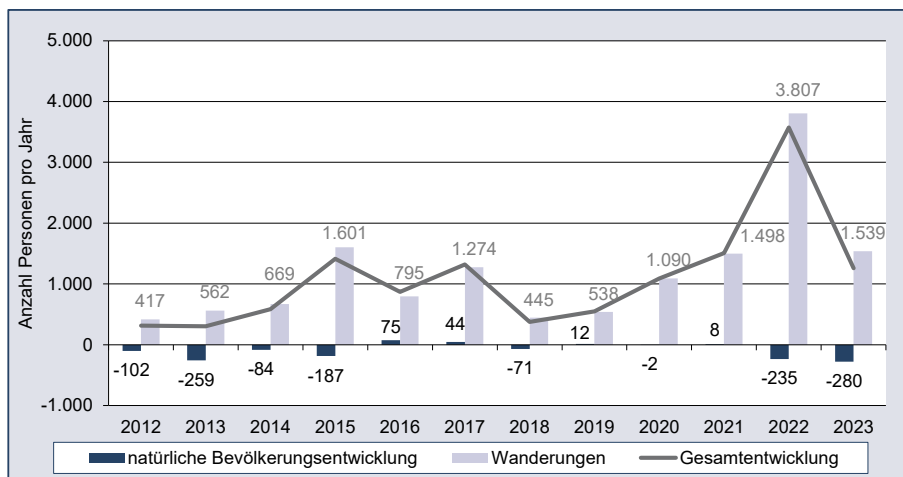
3.1. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

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 2019 und 2023 ist die Einwohnerzahl in Niedersachsen um 0,2 Prozent gewachsen, im Emsland um 4,0 Prozent. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Anstieg von rd. 327.000 Einwohnern auf rd. 340.000 Einwohner. 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 deutlich positiv aus, das heißt es sind seitdem jährlich mehr Personen zu- als fortgezogen. Seit 2019 ist eine Zunahme der Wachstumsdynamik zu verzeichnen, das jährliche Bevölkerungswachstum hat sich seitdem bis 2023 verdoppelt. Hervorzuheben als Ausreißer ist das Jahr 2022, in dem außergewöhnlich hohe Wanderungszahlen auf die Fluchtbewegung aus der Ukraine zurückzuführen sind. Über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg konnten die Sterbeüberschüsse durch die positiven Wanderungssalden bei weitem kompensiert werden.

Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Emsland (gesamter Kreis)


Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

Die größeren Städte des Landkreises sind nicht Teil des Untersuchungsraumes dieses Konzepts, in dem mit 169.000 Einwohnern ziemlich genau die Hälfte der Bevölkerung des Landkreises lebt. Die Zahlen der Wanderungssalden liegen jedoch leicht über der Hälfte des Landkreises, es ist im Untersuchungsraum dementsprechend eine verhältnismäßig leicht höhere Zuwanderung zu verzeichnen. Die grundsätzlichen Entwicklungen und Eigenschaften sind jedoch auch im Untersuchungsraum vorzufinden. Die hohen Wanderungszahlen führen im Betrachtungszeitraum zu einer positiven Gesamtentwicklung. Bemerkenswert ist die schwach negative bis leicht positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 2019 und 2021, die ebenfalls zum Gesamtwachstum beiträgt bzw. nur leicht kompensiert wird. Die Einwohnerzahl im Untersuchungsraum ist im Betrachtungszeitraum um 4,5 Prozent gestiegen.

Abbildung 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (Untersuchungsraum)


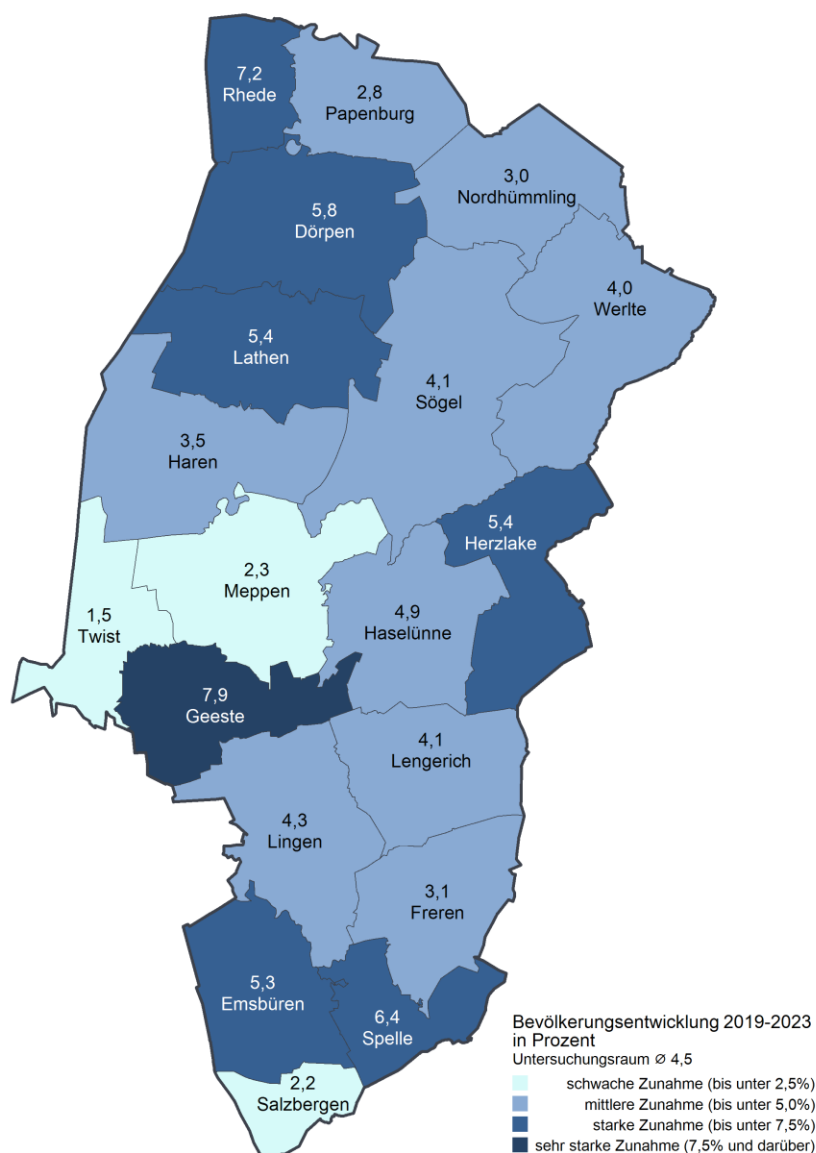
Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

Einwohnerentwicklung in den Kommunen 2019-2023

Anders als im ersten Wohnraumversorgungskonzept 2021 lässt sich nun in allen Kommunen des Untersuchungsraumes ein Einwohnerzuwachs verzeichnen. Besonders in Geeste ist das Wachstum stark angestiegen von 1,3 % auf 7,9 %. Ein solch hohes Wachstum in einzelnen Kommunen lässt sich auf lokale Spezifika zurückführen, wie die Ausweisung eines Baugebietes oder einen lokalen Betrieb. Im Mittel liegt der Einwohnerzuwachs bei 4,5 Prozent. Es sind insgesamt zwei Wachstumsbereiche zu erkennen, zum einen der nordöstliche Bereich, der durch die Nähe zur Meyer Werft und der fleischverarbeitenden Industrie profi-

tiert, zum anderen der südliche Bereich, welcher durch eine gute Anbindung an die Wachstumsregion Münsterland, durch eine gute verkehrliche Anbindung insgesamt und durch eine gute wirtschaftliche Entwicklung profitiert.

Abbildung 6: Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2019-2023



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, 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 mit jeweils rd. 18.000 Einwohnern. Zusammen machen sie fast ein Drittel der Einwohnerzahl des Untersuchungsraums aus. Die mit Abstand kleinste Gemeinde ist Rhede mit rd. 4.600 Einwohnern. Eine im Vergleich junge Altersstruktur mit einem überdurchschnittlichen Anteil Jüngerer unter 18 Jahren charakterisiert die Kommunen Werlte, Emsbüren,

Nordhümmling und Sögel. Im Gegenzug ist der Anteil der über 75-Jährigen in Haselünne, Herzlake, Freren und Rhede 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 2023 bei 30,6 Prozent – im Untersuchungsraum liegen bis auf Haselünne alle Kommunen unterhalb dieses Wertes. Dennoch lässt sich feststellen, dass im Vergleich zum vorherigen Konzept der Anteil der Gruppe 60 und älter zulasten der Altersgruppe 30 bis unter 60 steigt, worin sich das typische Muster der Alterung der ‚Best Ager‘ widerspiegelt.

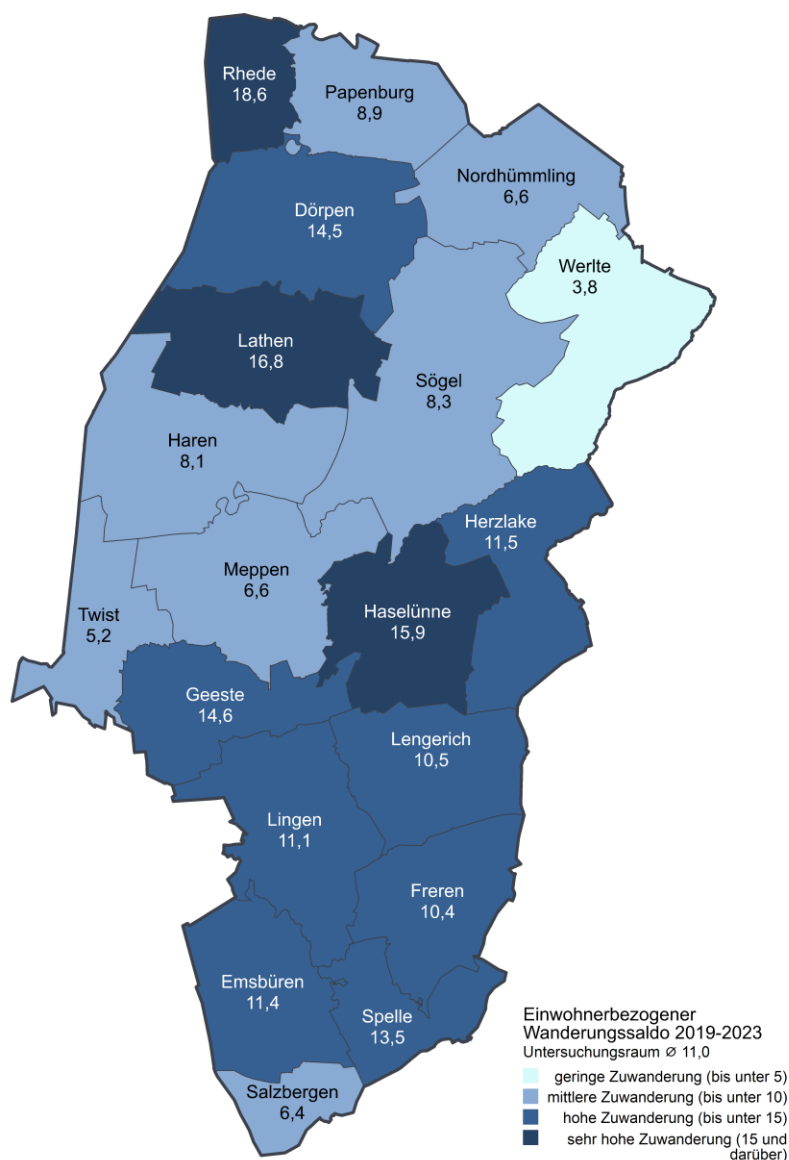
Tabelle 1: Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen 2023

Gemeinde	bis unter 18	18 bis unter 30	30 bis unter 60	60 und älter	Einwohnerzahl am 31.12.2023
Dörpen	17,8%	13,3%	40,1%	28,8%	17.912
Emsbüren	19,5%	13,3%	40,4%	26,8%	10.735
Freren	18,3%	12,7%	39,2%	29,7%	10.744
Geeste	18,3%	13,0%	40,9%	27,8%	12.263
Haselünne	18,1%	13,6%	37,3%	31,0%	13.663
Herzlake	17,2%	12,5%	40,3%	30,0%	10.957
Lathen	17,6%	13,6%	39,9%	28,9%	12.555
Lengerich	18,7%	12,6%	41,0%	27,8%	9.604
Nordhümmling	19,3%	14,0%	40,2%	26,4%	12.596
Rhede	18,6%	12,7%	39,3%	29,3%	4.600
Salzbergen	18,0%	13,1%	41,4%	27,5%	8.015
Sögel	19,1%	14,5%	41,0%	25,4%	17.602
Twist	18,5%	13,0%	41,1%	27,4%	9.751
Werlte	21,3%	15,0%	40,7%	23,0%	17.726

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

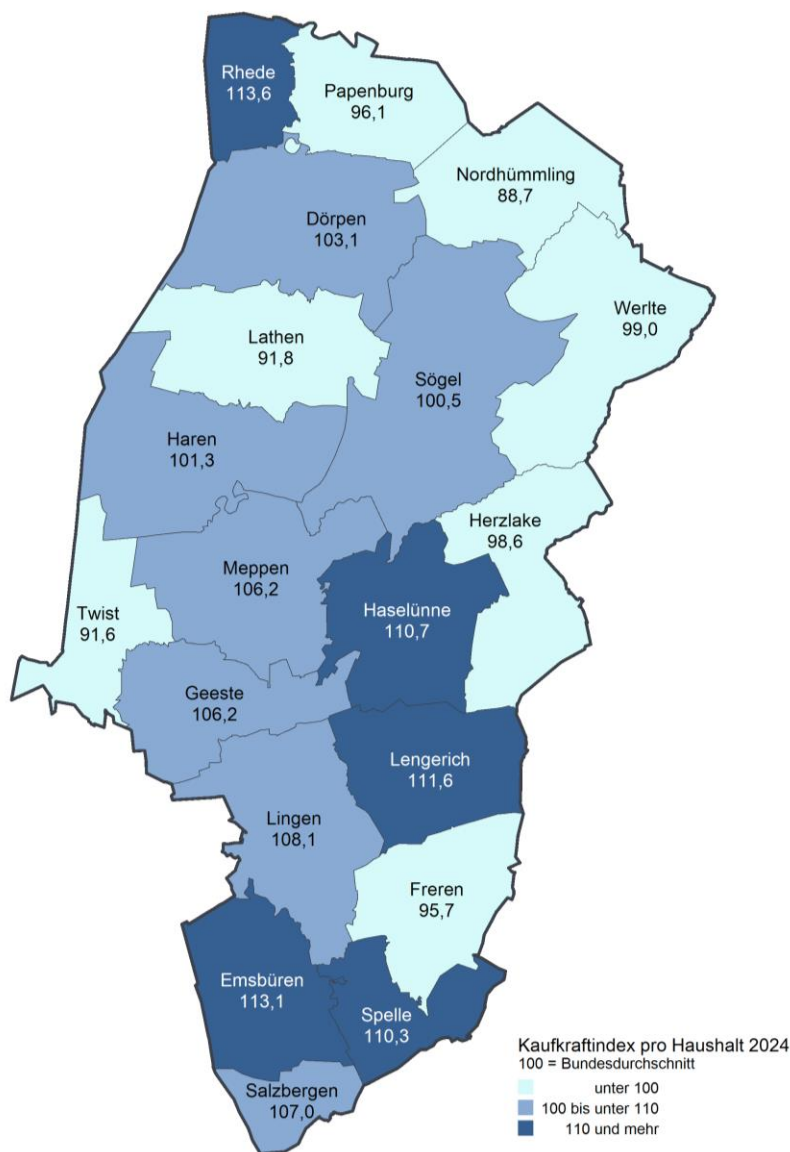
Einwohnerbezogener Wanderungssaldo 2019 bis 2023

Im Betrachtungszeitraum 2019 bis 2023 ist in allen Kommunen ein positiver Wanderungssaldo festzustellen. Er beträgt im gesamten Landkreis durchschnittlich 10,7 Personen je 1.000 Einwohner, im Untersuchungsraum 11,0 Personen je 1.000 Einwohner. Ein Großteil der Kommunen verzeichnete zweistellige Wachstumsraten, während es im Zeitraum 2012 bis 2019 lediglich Sögel war, welches eine solch hohe Wachstumsrate aufweisen konnte. Es ist außerdem festzustellen, dass es nicht mehr die größten Städte des Landkreises sind, welche die höchsten Wanderungssaldi aufweisen, sondern der ländliche Raum. Bei der Verteilung innerhalb des Untersuchungsraums fällt auf, dass vor allem der Süden von Wanderungsbewegungen profitiert hat, während es im vorherigen Zeitraum vor allem der Norden war.

Abbildung 7: Durchschnittlicher einwohnerbezogener Wanderungssaldo pro 1.000 EW in den Kommunen 2019-2023


Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, 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 104,2 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 selbst liegt der Kaufkraftindex in acht der 14 Kommunen über dem Durchschnitt von 100. Die höchsten Werte erreichen die Kommunen Rhede (113,6), Emsbüren (113,1), Lengerich (111,6) und Haselünne (110,7).

Abbildung 8: Kaufkraftindex pro Haushalt in den Kommunen 2024


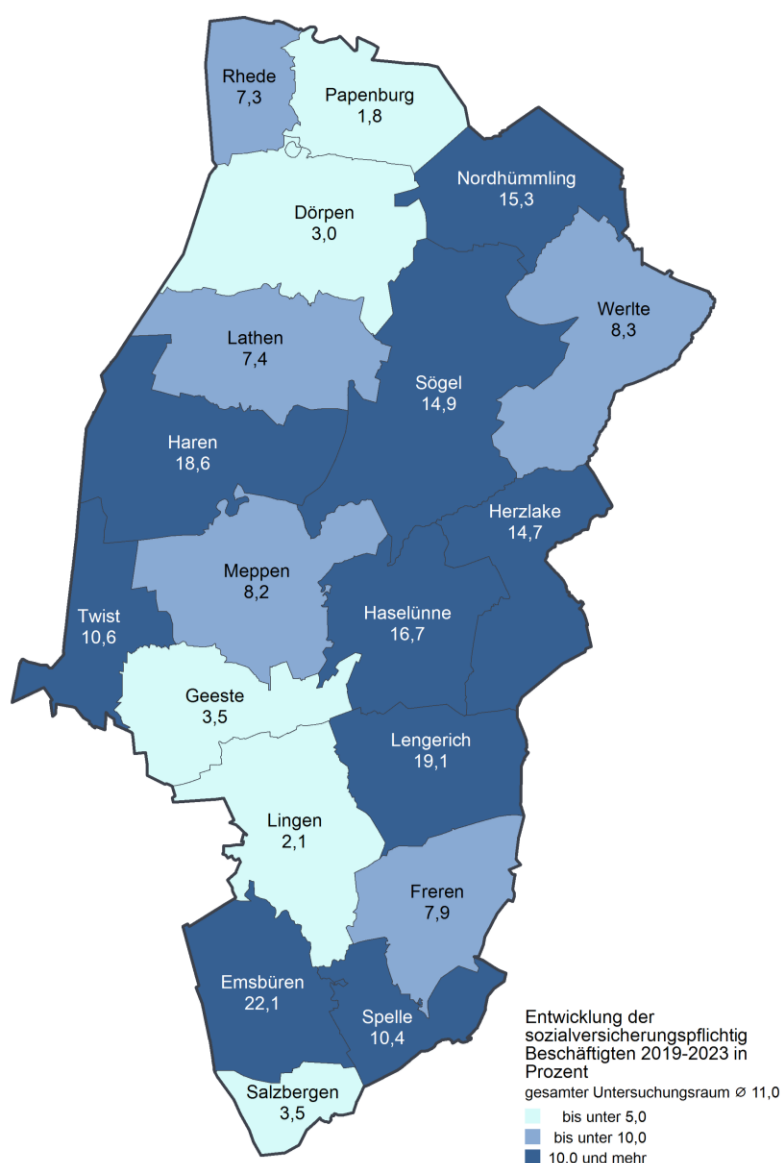
Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: GfK GeoMarketing, eigene Darstellung (für Nordhümmling mangels Daten Wert aus 2019)

Der Landkreis Emsland verzeichnet von 2019 bis 2023 weiterhin eine positive Entwicklung bei den Beschäftigten am Arbeitsort, das Wachstum ist jedoch gegenüber dem früheren Wohnraumversorgungskonzept zurückgegangen von jährlich 3,5 % auf jährlich 1,9 %. Im Untersuchungsraum fällt der Rückgang des jährlichen Wachstums von 3,4 % auf 2,8 % etwas schwächer aus. Sowohl Untersuchungsraum als auch Landkreis liegen aber immer noch über dem niedersächsischen durchschnittlichen Wachstum von 1 % zwischen 2019 und 2023. Absolut betrachtet stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreisgebiet von 141.000 auf 151.000 und im Untersuchungsraum von rd. 52.000 auf rd. 58.000 Personen. Wichtigster Wirtschaftsbereich im Landkreis Emsland ist das produzierende Gewerbe ohne Bau, in dem mit rd. 47.000 Personen ein Drittel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig ist.³ Die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden des Untersuchungsraums ist heterogen, dennoch ausnahmslos positiv. Die regionalen Muster haben sich im Vergleich zum vorherigen Konzept, mit Ausnahme von Lathen, was einen starken Rück-

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024

gang des Wachstums verzeichnete, wenig verändert. Den stärksten Anstieg zwischen 2019 und 2023 verzeichnen Emsbüren mit 22,1 Prozent und Lengerich mit 19,1 Prozent. Das geringste Wachstum an Beschäftigten am Arbeitsort weisen Dörpen mit 3,0 und Geeste sowie Salzbergen mit jeweils 3,5 Prozent auf. Insgesamt ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Untersuchungsraum zwischen 2019 und 2023 um 11,0 Prozent gestiegen. Für den Landkreis Emsland sowie den Untersuchungsraum sind somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung und ein Bevölkerungswachstum festzustellen. Daran zeigt sich wieder der positive Einfluss des Arbeitsmarktes auf den Wanderungszuwachs, er ist ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt. Die NBank schreibt in einem ihrer Wohnungsmarktberichte dazu, dass „Regionen mit hohem Arbeitsplatzangebot und attraktivem Lohnniveau [...] anziehend auf viele Menschen [wirken] und [...] dementsprechend eine positive Bevölkerungsentwicklung verbuchen“.⁴

Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Untersuchungsraum in Prozent zwischen 2019-2023



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

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

3.2. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Makroökonomische Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt

Der Beginn des Ukraine-Krieges und eingeschränkte bis ausbleibende Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und die Privathaushalte in Deutschland markierten einen Wendepunkt in der bundesdeutschen Wohnungsmarktentwicklung. Ein gesunkenes Kaufkraftpotenzial bei den privaten Haushalten infolge von Inflation, erhebliche Energiepreissteigerungen sowie schnell und stark gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen bei stetig steigenden Baukosten beendeten 2022 eine langanhaltende Hochphase am Wohnungsmarkt, die zuvor durch starke Preissteigerungen geprägt war.

In der Folge sank das Neugeschäft der Baufinanzierungen für Kaufimmobilien dramatisch. Der Zinssatz für einen durchschnittlichen Immobilienkredit mit zehnjähriger Festschreibung stieg seit Anfang 2022 von 1 Prozent auf über 4 Prozent – mittlerweile sind rd. 3,5 Prozent zu veranschlagen –,⁵ verbunden mit deutlich höheren finanziellen Belastungen für den Eigentumserwerb.⁶ Die Gruppe der Kapitalanleger mit hohem Fremdfinanzierungsanteil zog sich aus dem Wohnungsmarkt weitgehend zurück. Bauträger und Wohnungsunternehmen stellten ihre bereits begonnenen Bauvorhaben fertig und neue Vorhaben zurück, bis wieder Planungssicherheit eintritt und sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern. Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW ergab, „...dass rund ein Drittel der geplanten neuen Wohnungen in ganz Deutschland in den Jahren 2023 und 2024 nicht gebaut werden können“.⁷

In der Folge sank die Zahl der Baugenehmigungen laut Statistischem Bundesamt im Zeitraum 2021 bis 2024 um 43 Prozent. Das bedeutete für 2024 und einige weitere Folgejahre eine deutlich verminderte Bautätigkeit. Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnraum bundesweit gestiegen. Die Bevölkerung ist im Jahr 2023 bundesweit um gut 0,3 Millionen Personen angewachsen, Niedersachsen um 25.000 Personen.

Zins- und Baukostensteigerungen führten dazu, dass derzeit eine neu gebaute Wohnung unter wirtschaftlichen Bedingungen für eine notwendige Nettokaltmiete von 18,10 Euro pro m² vermietet werden müsste, während Mitte 2021 noch 10,95 Euro ausreichten.⁸ Die Verkaufspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser gingen infolge der Inflation und Zinswende, die eine Finanzierung des Eigentumserwerbs für viele Interessenten unmöglich machten, so stark wie nie zuvor seit der Jahrtausendwende zurück. Die Energieeffizienz von Bestandswohnungen stieg nach Einschätzung der Immobilienmakler in die Kategorie der 3 Top-Merkmale für den privaten Wohnungskauf auf.

Das makroökonomische Umfeld bleibt weiterhin schwer prognostizierbar. Trotzdem lassen sich gewisse Entwicklungstrends in einem ersten Ausblick aus heutiger Perspektive zeichnen:

- Wohnraum wird auch weiterhin dort knapp bleiben, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war. Zu den aktuellen Gebieten mit Wohnungsknappheit zählen insbesondere Stadtregionen mit prosperierenden Wohnungsmärkten wie dem Ruhrgebiet sowie ländlich geprägte Regionen mit hoher Zuwanderung und Geburtenüberschüssen wie im westlichen Niedersachsen.⁹ Die Nachfrage nach Wohnraum ist durch Zuzug, unter anderen aus der Ukraine, erheblich gestiegen. Allerdings können viele potenzielle Eigentumserwerber die gestiegenen Finanzierungskosten nicht tragen. Ebenso wird in der Wohnungsbranche davon ausgegangen, dass infolge der erheblichen Energiepreissteigerungen und der Inflation die Zahlungsfähigkeit der meisten Mieterhaushalte in Bezug

⁵ Vgl. Interhyp: Bauzinsen aktuell – Zinsentwicklung bei Immobiliendarlehen. Website vom 26.5.2025

⁶ Quelle: „Immobilienpreise sinken um bis zu zehn Prozent: Die Käufer kehren zurück“, Wirtschaftswoche 16. Jan. 2023; Der Finantipp: So entwickeln sich die Bauzinsen, Zugriff am 10.10.2023.

⁷ S. Wohnungspolitische Informationen 2023: Bundesbauministerin Geywitz gegen geplante höhere Standards im Neubau. In: WI Ausgabe 34/2023, S. 1.

⁸ Vgl. ebd.

⁹ Quelle: Landtag NRW 2022: Rechtsverordnung zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen

auf Neubaumieten und Mieterhöhungen zu Beginn des Jahres 2023 äußerst begrenzt ist.¹⁰ Die Reform des Wohngeldes hat den Kreis der Berechtigten deutlich erweitert. Deutschlandweit hat sich die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte gegenüber dem Vorjahr um 80 Prozent vergrößert.

- Eine gedrosselte Bautätigkeit ist mindestens bis Ende 2027 anzunehmen. Denn für die Bauprojekte, die in dem Zeitraum fertiggestellt werden sollen, müssten bereits heute die Planungen erfolgen, was derzeit nur bei wenigen Projekten der Fall ist.
- Die Investitionsbereitschaft wächst seit Anfang 2025 wieder. Begünstigt wird dieser Trend durch mittlerweile stabile Baufinanzierungszinsen und Preise. Bei Kaufinteressenten zeichnet sich allmählich ein Konsens ab: Auf günstigere Kaufgelegenheiten infolge von Preisrückgängen zu warten, ist für viele keine Option mehr, denn die Immobilienpreise und Wohnungsmieten steigen. Laut VDP-Immobilienpreisindex stiegen die Neuvertragsmieten bundesweit im ersten Quartal 2025 um durchschnittlich 5,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Viele Mieter/-innen sehen sich nach Kaufgelegenheiten um.
- Einkommensschwache Haushalte hatten in den letzten Jahren vermehrt Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt. Denn die Nachfrage ist auf den prosperierenden Wohnungsmärkten nach wie vor sehr groß.
- Der geförderte Mietwohnungsbau gewann dort an Bedeutung, wo die Förderbedingungen verbessert wurden, einigermaßen auskömmlich sind und zwar niedrige, aber zuverlässige Renditen erwarten lassen – so zum Beispiel in Niedersachsen.

Wohnungsbestand

Die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Kommunen unterscheidet sich, analog zur Einwohnerzahl, deutlich. Im Untersuchungsraum nimmt das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin einen deutlich höheren Stellenwert ein als das des Mehrfamilienhauses. So liegt der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 7,8 Prozent in Twist und 16,0 Prozent in Haselünne. 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 20,0 Prozent liegt. Verglichen mit dem Wert des Landes Niedersachsen wird die geringe Bedeutung der Mehrfamilienhäuser noch deutlicher: Im Landesschnitt entfallen gemäß der Zensuserhebung 2022 42,8 Prozent aller Wohnungen auf dieses Segment. Gleichzeitig ist zu erkennen, dass der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steigt, im Landkreis von 18,8 % auf 20 % und im Untersuchungsraum von 11,5 % auf 12,0 %. Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden, die sich im Besitz von Privatpersonen befinden, liegt im Untersuchungsraum im Durchschnitt bei 86,1 % (Landesdurchschnitt: 48,9 %) - ein Ergebnis, dass mit dem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern korreliert. Ebenfalls auffällig ist, dass fast die Hälfte der Wohnungen nach 1990 errichtet wurden. Diese Werte fallen deutlich höher aus als der Landesdurchschnitt, der bei rd. 28 Prozent liegt, und korrelieren mit der hohen Bautätigkeit infolge einer stetigen Nachfrage nach neuem Wohnraum.

¹⁰ Vgl. ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst.

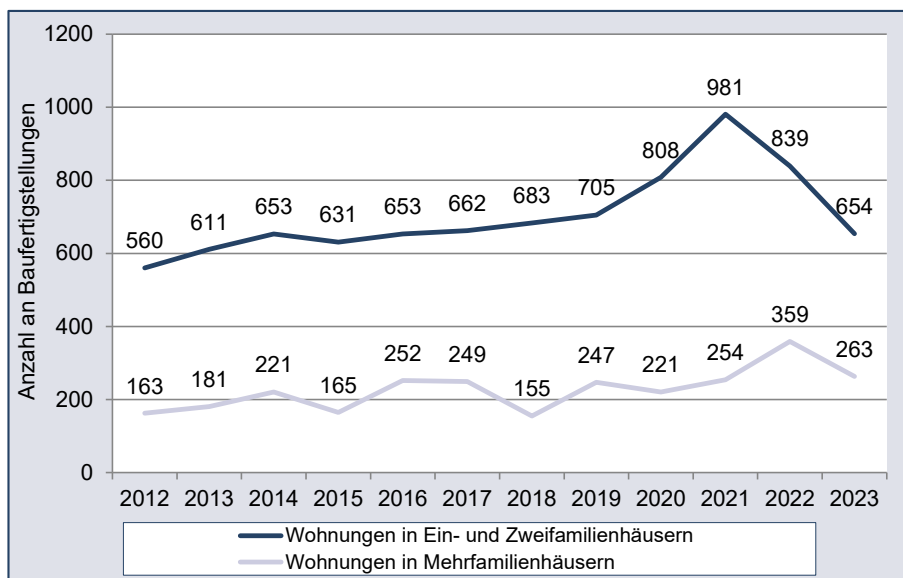
Tabelle 2: Wohnungsbestand (in Wohngebäuden) in den Kommunen 2023

	Anzahl Wohnungen 2023	Anteil WE in MFH 2023	Anteil Wohnungen in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (Zensus 2022)	Anteil WE in Baualters- klasse ab 1990 (Zensus 2022)
Dörpen	7.719	11,0 %	88,9%	55,0%
Emsbüren	4.717	10,6 %	81,1%	49,5%
Freren	4.501	13,6 %	84,9%	43,0%
Geeste	5.003	8,7 %	88,9%	46,5%
Haselünne	6.438	16,0 %	82,2%	46,6%
Herzlake	4.684	10,7 %	86,9%	51,2%
Lathen	5.329	12,6 %	83,7%	53,6%
Lengerich	4.001	11,0 %	86,7%	45,1%
Nordhümmling	5.373	10,1 %	88,2%	47,3%
Rhede	2.044	8,0 %	84,6%	44,6%
Salzbergen	3.514	14,7 %	81,0%	45,1%
Sögel	7.242	13,5 %	87,6%	49,1%
Twist	4.113	7,8 %	88,8%	41,9%
Werlte	7.328	14,3 %	87,7%	54,0%
Untersuchungsraum	Σ 72.006	ø 12,0 %	ø 86,1 %	ø 48,9 %

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, Zensus 2022, eigene Darstellung

Bautätigkeit

Die Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Untersuchungsraum im Zeitraum von 2019 bis 2023 zeigt einen Anstieg vor allem im Segment der der Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch im Segment der Mehrfamilienhäuser. Der beschriebene Anstieg des Wanderungssaldos ist demnach nicht allein auf Arbeitsplätze und Flüchtlingszustrom zurückzuführen, sondern vor allem auch auf Wohnungsbau. Die Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegen dabei über den gesamten Betrachtungszeitraum deutlich über denen für Mehrfamilienhäuser. Hier zeigt sich bereits, dass Ein- und Zweifamilienhäuser das am stärksten nachgefragte Segment darstellen. Zwischen 2012 und 2023 wurden jährlich durchschnittlich 228 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt und 703 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Untersuchungsraum 2012-2023


Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung (für EZFH bis 2019 Abweichung vom alten Bericht; Korrektur nach unten notwendig)

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, Sögel und Werlte zu konstatieren. In diesen Kommunen sowie Lathen 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.

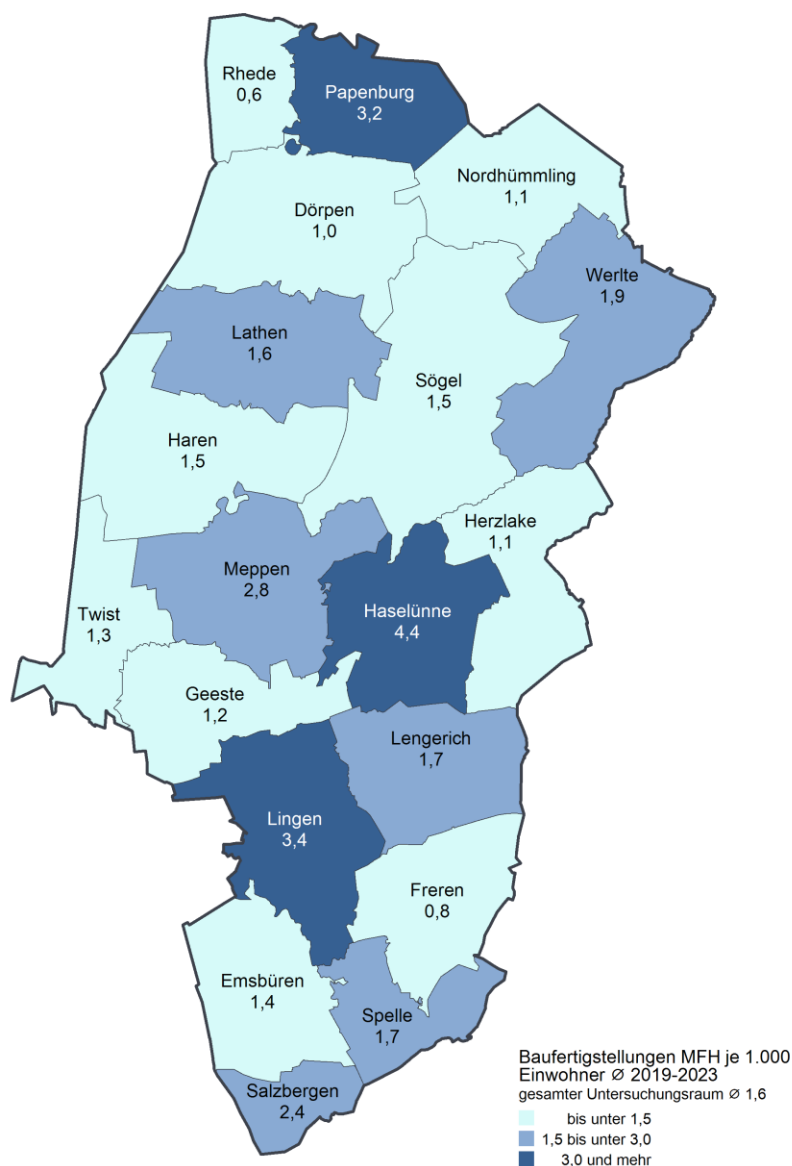
Tabelle 3: Baufertigstellungen in den Kommunen des Kreises 2012-2023 in Wohngebäuden

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Durchschnitt 2012-2023
Dörpen	gesamt	72	132	102	85	105	169	128	150	126	119	116	100	117
	davon MFH	24	3	12	12	19	38	22	47	11	17	8	3	18
Emsbüren	gesamt	66	99	65	42	91	128	31	73	82	67	54	83	73
	davon MFH	15	40	11	4	28	31	0	6	20	20	3	24	17
Freren	gesamt	36	40	27	29	44	62	46	47	66	72	69	71	51
	davon MFH	4	3	0	0	6	13	0	0	4	4	12	23	6
Geeste	gesamt	55	35	55	90	74	85	146	66	115	144	1	8	73
	davon MFH	5	4	5	17	8	7	26	11	34	27	0	0	12
Haselünne	gesamt	145	90	187	67	112	92	73	96	109	86	145	143	112
	davon MFH	20	26	40	12	52	34	24	57	31	42	84	80	42
Herzlake	gesamt	56	60	92	67	74	65	81	68	85	93	105	88	78
	davon MFH	3	20	38	5	20	7	13	12	0	11	14	24	14
Lathen	gesamt	59	40	30	59	109	89	48	117	98	66	147	31	74
	davon MFH	18	16	0	14	44	23	4	20	29	5	46	0	18
Lengerich	gesamt	31	36	44	44	47	70	56	59	72	80	74	63	56
	davon MFH	0	0	3	17	10	8	17	0	19	30	11	21	11
Nordhümmling	gesamt	59	87	49	51	77	53	65	47	83	83	99	101	71
	davon MFH	23	25	0	0	6	11	3	0	10	0	43	16	11
Rhede	gesamt	21	46	37	16	23	40	30	31	33	55	62	57	38
	davon MFH	0	0	11	0	0	3	0	0	3	0	4	6	2
Salzbergen	gesamt	22	40	46	40	49	24	40	56	36	57	80	40	44
	davon MFH	6	10	18	23	4	8	0	23	22	5	35	11	14
Sögel	gesamt	82	83	179	126	146	96	93	113	50	161	116	71	110
	davon MFH	22	15	64	48	19	41	21	45	0	37	39	10	30
Twist	gesamt	39	17	29	34	32	26	33	42	34	116	59	30	41
	davon MFH	0	0	3	6	0	0	6	8	10	32	8	4	6
Werlte	gesamt	126	84	103	103	102	81	98	81	120	122	148	149	110
	davon MFH	23	19	16	7	36	25	19	18	28	24	52	41	26

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

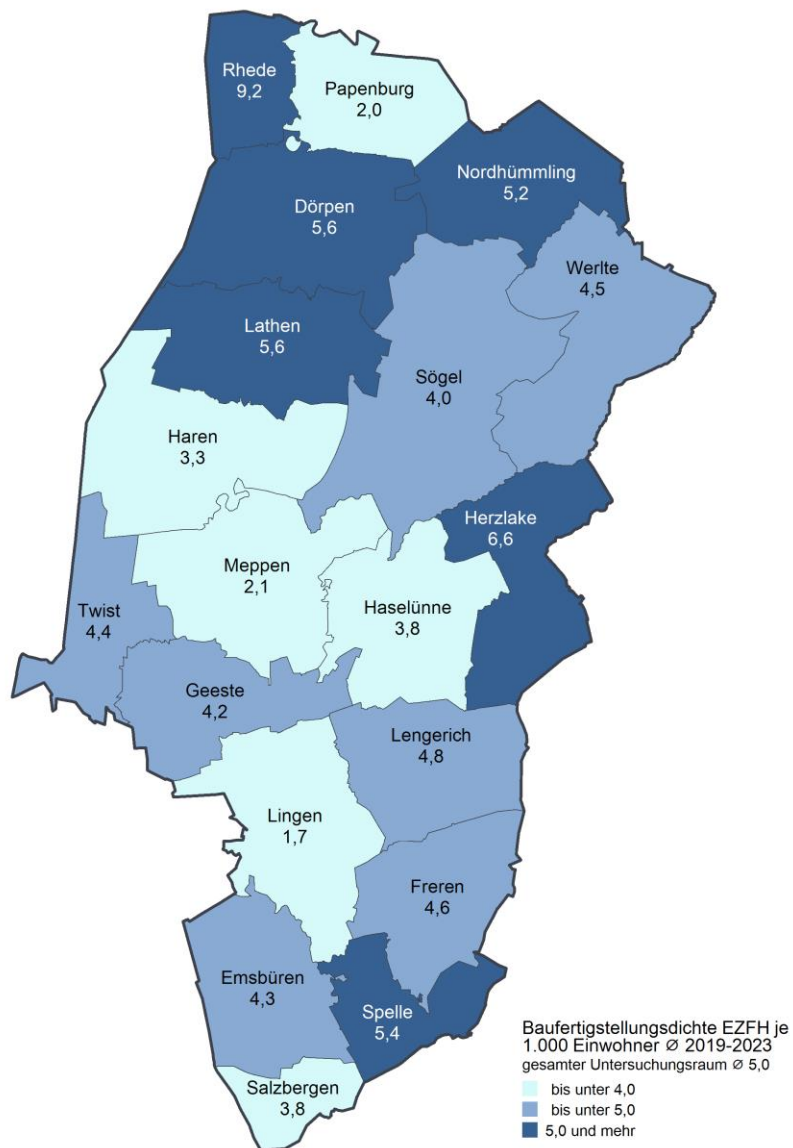
Die Bauintensität wird gemessen an den Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner. Betrachtet man die durchschnittliche Bauintensität im Zeitraum 2019 bis 2023 im Segment der Mehrfamilienhäuser, zeigen sich Unterschiede zwischen den Kommunen. Besonders hervor sticht zum einen Haselünne, wo sich die Bauintensität im Vergleich zum vorherigen Zeitraum fast verdoppelt hat und mit jährlich 4,4 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner mit Abstand am höchsten liegt. Sie liegt zwar 1,3 Baufertigstellungen auf einem niedrigeren Niveau, aber auch Twist hat seine Bautätigkeit verdoppelt. Mit einer durchschnittlichen Baufertigstellungsintensität von 1,2 liegt der Untersuchungsraum unterhalb des gesamten Landkreises mit einer Intensität von 2,2 in diesem Segment.

Abbildung 11: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser in den Kommunen 2019-2023



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, 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. Es wird der Zusammenhang zwischen Bauintensität und Wanderungsbewegungen deutlich. In den nördlichen Gemeinden Rhede, Dörpen und Lathen, wo die Bauintensität besonders hoch ausfällt, sind auch hohe Wanderungsbewegungen zu verzeichnen. Entgegengesetzt zu den Mehrfamilienhäusern ist die geringste Baufertigstellungsdichte in Haselünne zu verzeichnen.

Abbildung 12: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kommunen 2019-2023


Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

Kurzzusammenfassung Situationsanalyse

- Im Jahr 2023 lebten rd. 169.000 Einwohner im Untersuchungsraum; die Einwohnerzahl in den einzelnen Kommunen schwankt zwischen der Kommune Rhede mit rd. 4.600 Einwohnern und Werlte, Dörpen sowie Sögel mit jeweils rd. 18.000 Personen. Alle Kommunen des Untersuchungsraums verzeichnen im Zeitraum 2012 bis 2019 ein Bevölkerungswachstum. Alle Kommunen des Untersuchungsraums verzeichnen im Zeitraum 2019 bis 2023 ein Bevölkerungswachstum.
- Die Einwohnerentwicklung fällt - trotz mehrerer Jahre mit Sterbeüberschuss - seit 2012 aufgrund des positiven Wanderungssaldos durchgehend positiv aus. Im Vergleich zum vergangenen Untersuchungszeitraum ist die demografische Entwicklung deutlich dynamischer geworden hervorgerufen durch die Fluchtbewegung infolge des Ukraine-Krieges, aber auch Ausweitung der Bautätigkeit.
- Das regionale Muster des vorherigen Berichts mit einem dynamischen Norden und teilweise auch Süden setzt sich fort. Es wird ergänzt um Kommunen, die in den letzten Jahren viele Möglichkeiten hatten, Bauland auszuweisen und Wohnungsbau zu betreiben.
- 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, wenn auch die Wachstumsraten bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zurückgegangen sind. Die Arbeitsmarktentwicklung ist somit weiterhin ein Faktor für die Attraktivität der Region, jedoch hat die Relevanz als ‚Motor‘ für den Wohnungsmarkt abgenommen.
- Der Wohnungsbestand im Untersuchungsraum ist deutlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt; der Geschosswohnungsbau macht in den Kommunen durchschnittlich nur 12 Prozent aus. Es ist jedoch ein Anstieg des Anteils der Wohnungen im Segment der Mehrfamilienhäuser zu beobachten. Bei der Bautätigkeit dominiert der Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ebenfalls.
- Insgesamt zeigen die Analysen, dass die Kommunen im Untersuchungsraum weiterhin 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. Gleichzeitig wachsen durch das gestiegene Einwohnerwachstum und die damit verbundene Nachfrage nach Wohnraum die Herausforderungen für die Wohnraumversorgung in der Region.

4. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

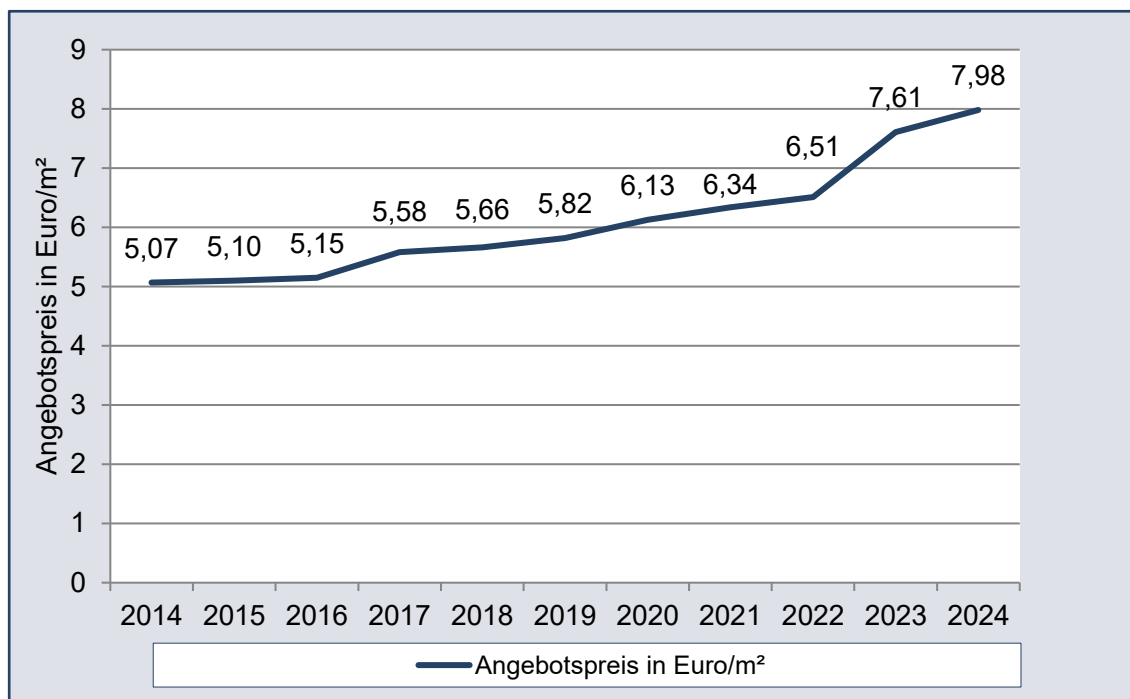
Die folgenden Auswertungen der Wohnungsangebote, die vom ersten Quartal 2014 bis zum vierten Quartal 2024 auf der Immobilienplattform ImmobilienScout24 eingestellt wurden, dienen der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation und ermöglichen es, Unterschiede im Nachfrageverhalten (z.B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisklassen und weiterer Merkmale) aufzuzeigen. Da einzelne Neubauprojekte die Angebotspreise stark verzerren können, wird bei der Preisentwicklung lediglich der Wohnungsbestand betrachtet. 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

Der durchschnittliche Angebotspreis (ohne Neubau) von Bestandsmietwohnungen liegt im Untersuchungsraum bei 7,98 Euro/m² im Jahr 2024. Im Jahr 2014 lag der durchschnittliche Angebotspreis noch bei 5,07 Euro/m². Über den Zeitraum von 2014 bis 2020 ist er um 3,5 Prozent jährlich gestiegen, im aktuellen Betrachtungszeitraum von 2020 bis 2024 um 7,5 Prozent. Die Wachstumsrate hat sich somit innerhalb von vier Jahren mehr als verdoppelt. Zwar hat sich die Inflationsrate in dem Zeitraum ebenfalls bedeutend erhöht auf durchschnittlich 4,5 %, die Mietpreissteigerung liegt jedoch weiterhin darüber. Ein besonders großer Anstieg vollzog sich im Jahr 2023: Er ist maßgeblich auf ein stark gestiegenes Wohnungsdefizit zurückzuführen, dass sich preissteigernd auswirkte. Zur Verdeutlichung: Während im früheren Untersuchungszeitraum 2012 bis 2020 das Verhältnis von jährlichem Einwohnerzuwachs zum Zuwachs an Wohnungen im Schnitt 3,7 zu 1 betrug, verschlechterte es sich ab 2020 auf 6,4 neue Einwohner zu 1 neuen Wohnung. Zwar konnte im Zuge der Flüchtlingskrise durch den Ukraine-Krieg noch eine signifikante Leerstandsreserve im Bestand mobilisiert werden, aber die einst vorhandene Reserve war nach Einschätzung der befragten Marktexperten bereits in Vorjahren für die wohnliche Unterbringung von Zuwanderern abgeschmolzen.

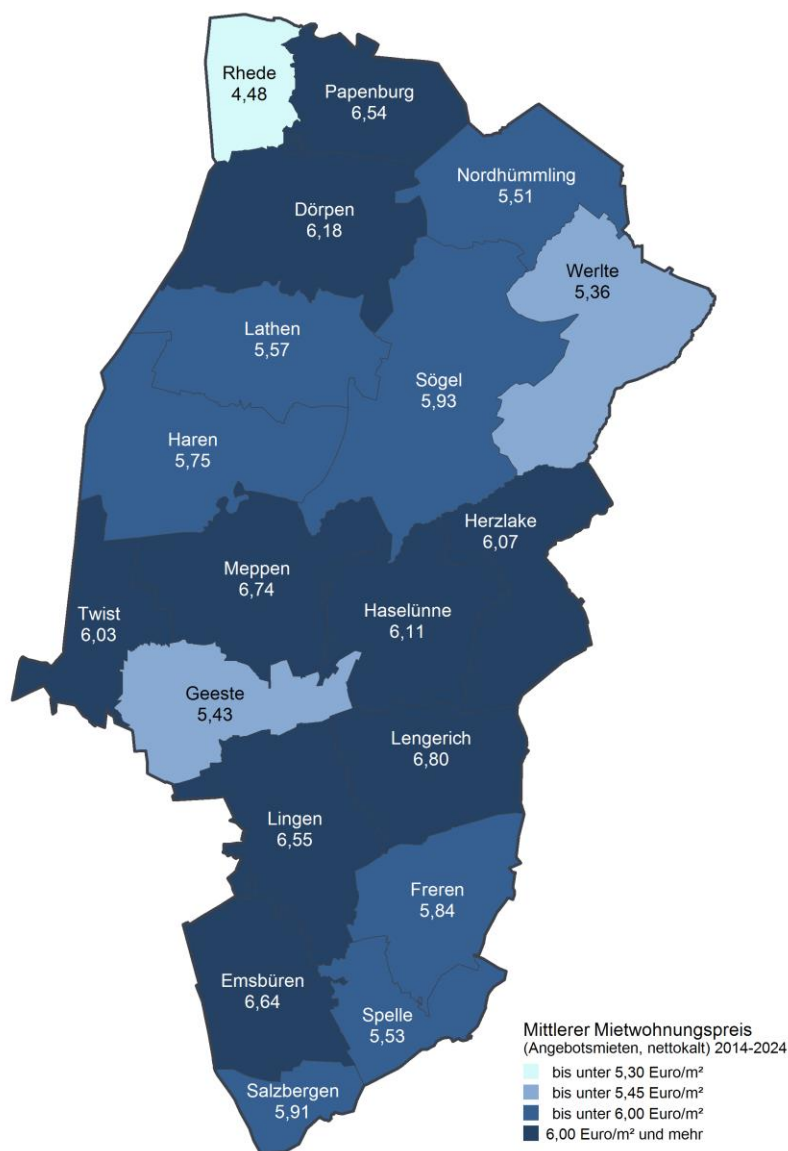
Abbildung 13: Angebotspreise von Mietwohnungen ohne Neubau im Untersuchungsraum 2014-2024



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2024, eigene Darstellung, n=1.081 (Anmerkung: Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen)

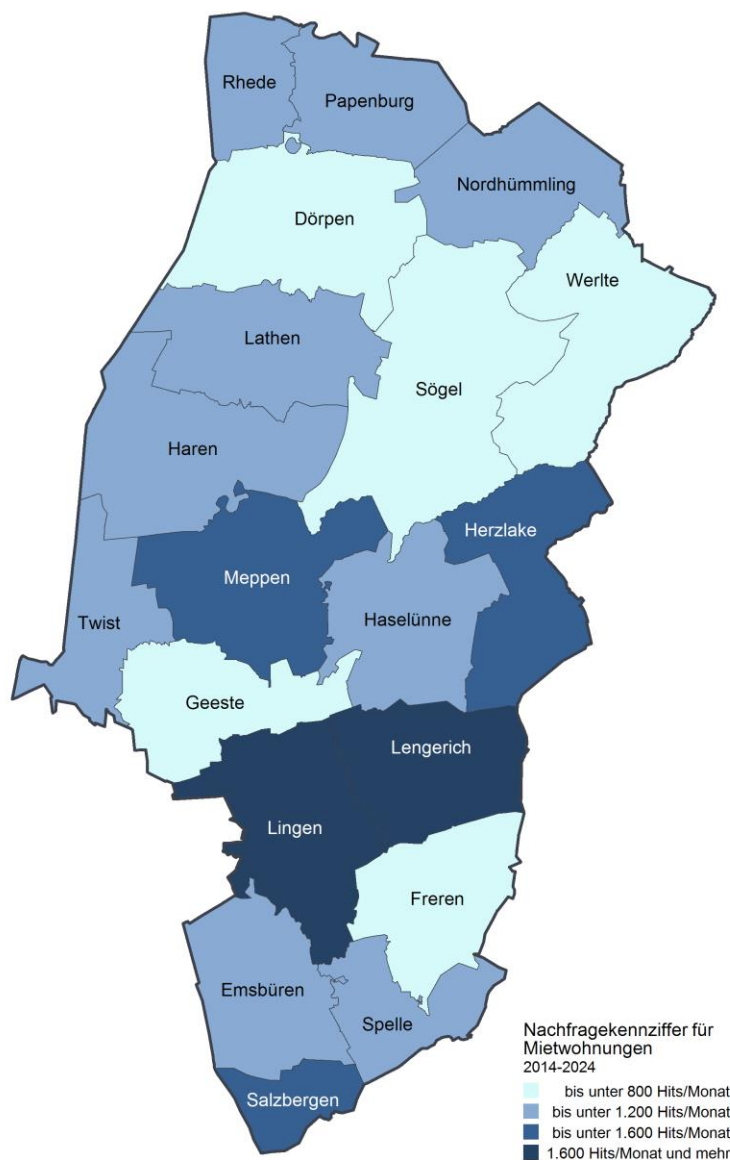
Bei Betrachtung auf Gemeindeebene fällt auf, dass im Vergleich zum früheren Wohnraumversorgungskonzept vor allem Rhede, Lengerich und Emsbüren einen höheren Anstieg der Angebotsmiete verzeichneten.¹¹ Der höchste mittlere Angebotspreis wird mit 6,80 Euro/m² in Lengerich erreicht, der niedrigste in Rhede mit 4,48 Euro/m². Insgesamt lässt sich feststellen, dass die größeren Kommunen aufgrund ihres großen Arbeitsplatzangebotes, der Infrastrukturausstattung und ihrer damit verbundenen Lagegunst als Wohnstandorte tendenziell die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise haben, während sie in den ländlich geprägten Kommunen niedriger ausfallen.

¹¹ In Twist hingegen gingen die Angebotsmieten zurück. Dies ist aller Wahrscheinlichkeit nach auf die geringe Anzahl an Angeboten zurückzuführen, die größere Schwankungen hervorbringen kann.

Abbildung 14: Mittlerer Angebotspreis von Mietwohnungen ohne Neubau 2014-2024


Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2024, eigene Darstellung

Die Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (Hits/Monat) ist ein Indikator für die Wohnpräferenzen Wohnungssuchender am Mietwohnungsmarkt. Im Auswertungszeitraum 2014 bis 2024 sind im Untersuchungsraum insbesondere in Lengerich, der Kommune mit den meisten Angeboten, erhöhte Nachfragerwerte pro Anzeige festzustellen. In Dörpen, Sögel und Werlte ist die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin gering.

Abbildung 15: Nachfragekennwerte für Mietwohnungen in den Kommunen 2014-2024


Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2024, eigene Darstellung

Bei der Differenzierung der Angebote nach Baujahren ist festzustellen, dass viele Wohnungen ab dem Baujahr 2015 angeboten werden und wenige aus den 1980er Jahren. Je neuer die Wohnungen, desto höher ist wie zu erwarten der Angebotspreis. Die geringsten durchschnittlichen Angebotspreise werden dementsprechend bei Wohnungen vor 1980 aufgerufen und die höchsten für Neubauwohnungen ab 2015. Gleichzeitig weisen die älteren Wohnungen höhere Nachfragekennwerte auf. Dies ist ein Indiz dafür, dass ein verstärkter Bedarf an preisgünstigen Wohnungen besteht. Bestätigt wird dieses Ergebnis durch die geführten Expertengespräche: Vor allem einkommensschwache Haushalte würden aufgrund des niedrigen Angebotspreises ältere Mietwohnungen nachfragen und dafür auch höhere Nebenkosten in Kauf nehmen.

Tabelle 4: Angebotene Mietwohnungen nach Baujahr im gesamten Landkreis Emsland 2014-2024

Baualtersklasse	Angebote	Ø Angebotsmietpreis in €/m²	Hits / Monat
Vor 1980	1.282	6,11	1.616
1980-1989	452	6,16	1.362
1990-1999	1.096	6,28	1.380
2000-2014	1.088	7,10	1.224
Ab 2015	1.452	8,58	1.046

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2024, 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.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei kleinen Mietwohnungen bis 60 m² ein deutlich geringeres Angebot als in den anderen Klassen vorhanden ist, obwohl die Nachfrage gemäß dem Indikator Hits pro Monat ähnlich hoch ist. Dies lässt auf einen Mangel in diesem Segment schließen, der sich auch in höheren Mietpreisen in dieser Kategorie ausdrückt. Der Mangel an kleinen bezahlbaren Wohnungen wurde auch in den Expertengesprächen deutlich. Sie gaben an, dass im Neubau der letzten Jahre vorzugsweise kleinere Wohnungen errichtet wurden. Die größten Angebotszahlen finden sich in der Kategorie 60 bis 85 m² Wohnfläche, welche rd. 45 Prozent der Angebote ausmacht. Eine im Vergleich ebenfalls hohe Angebotszahl findet sich bei Wohnungen ab 85 m². Das Interesse konzentriert sich hier insbesondere auf die unteren und mittleren Preisklassen. Wohnungen dieser Größe sind nach Ansicht der Marktakteure vornehmlich für Paare und Familien interessant, die sich kein Eigentum leisten können oder wollen.

Abbildung 16: Die Marktsituation bei Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen im gesamten Landkreis Emsland

	Anzahl Angebote	Einschätzung
Bis 60 m²	948	Geringes Angebot bei ähnlich hoher Nachfrage wie in den anderen Wohnflächenklassen; Mietpreise deutlich höher als in den anderen Klassen
60 bis 85 m²	2.422	Mit ca. 45 % größtes Angebot in diesem Segment; ebenso größte Nachfrage
Ab 85 m²	2.000	Ebenfalls großes Angebot vorhanden jedoch geringere Nachfrage; geringste Quadratmeterpreise bei durchschnittlicher Wohnfläche von rd. 104 m² jedoch hohe Gesamtmiete

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2024, eigene Darstellung

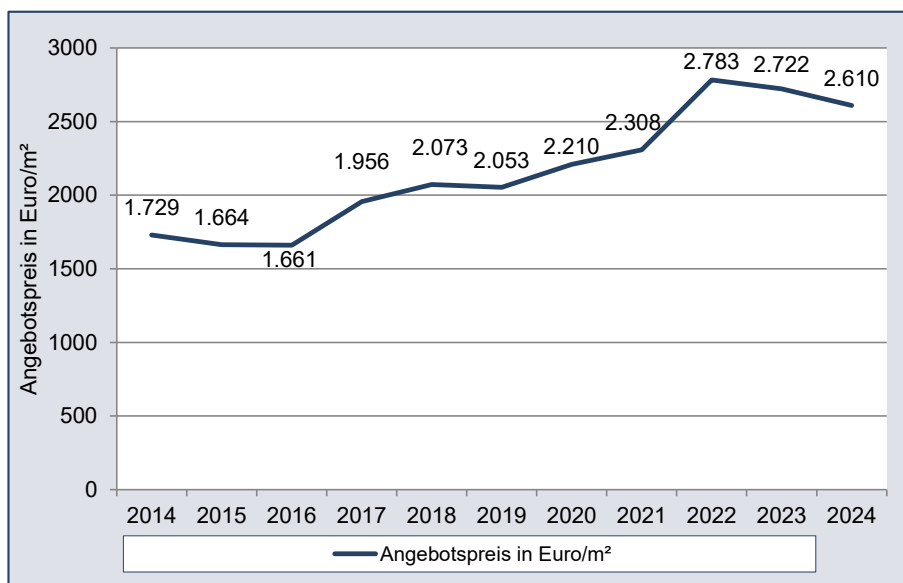
Aus der Datenlage wird deutlich, dass der Markt für Mietwohnungen im Vergleich zu Eigenheimen deutlich kleiner ist. So befindet sich rd. ein Fünftel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, das Gros jedoch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Haushalte in der Region streben laut Marktexperten bei ausreichendem Einkommen in der Regel ein Eigenheim an, während Mietwohnungen vor allem für Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen relevant sind.

Eigentumswohnungen

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist der kleinste der drei betrachteten Teilmärkte – Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Ein-/ Zweifamilienhäuser. Die durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen sind zwischen 2014 und 2024 um rd. 51 Prozent auf 2.610 Euro/m² angestiegen. Von 2020 bis 2024 betrug der Anstieg 4,5 Prozent pro Jahr, womit er vergleichbar mit der Inflationsrate in dem Zeitraum war. Ab dem Jahr 2022 hat eine Preisbereinigung stattgefunden, die durch eine rückläufige Nachfrage her-

vorgerufen war: Aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus für Wohnungsbaukredite hielten sich Kapitalanleger – fast deutschlandweit – mit Kaufentscheidungen stark zurück. Das galt zum Teil auch für selbstnutzende Kaufinteressierte, für die sich der Erwerb ebenfalls erschwerte. In der Folge wurden höherpreisige Immobilienangebote nicht mehr in dem Maß wie zuvor vom Markt aufgenommen, Verkäufer mussten ihre Kaufpreiserwartungen nach unten korrigieren. Lokale Marktexperten hoben dazu hervor, dass es im oberen Preissegment der Eigentumswohnungen ein großes Angebot mit langen Laufzeiten der Inserate gab. Seit der Jahreswende 2024/2025 wächst die Investitionsbereitschaft im Emsland wie auch bundesweit wieder, bedingt ein positives Marktumfeld: Die Baufinanzierungszinsen haben sich eingependelt, die Preise entwickeln sich stabil bis leicht steigend.

Abbildung 17: Angebotspreise von Eigentumswohnungen ohne Neubau im Untersuchungsraum 2014-2024



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2024, eigene Darstellung, n=410 (Anmerkung: Anpassung der Werte ab 2020 an vorherige Datengrundlage)

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen speiste sich früher aus zwei Gruppen: Zum einen Kapitalanleger, zumeist aus der Region stammend, die die Wohnungen vermieteten. Zum anderen Best Ager und Senioren als Selbstnutzer, die ihr bisheriges Eigenheim veräußerten und eine kleinere Wohnung kauften. Sie legen Wert auf eine zentrale Lage mit allen wichtigen Infrastrukturen im Umfeld, eine barrierearme bzw. -freie Ausgestaltung der Wohnung und einen gewissen Wohnkomfort. Die Gruppe der Kapitalanleger zog sich mit Beginn der Zinssteigerungen aufgrund unvorteilhafter Finanzierungsbedingungen weitgehend zurück. Zu den Selbstnutzern gesellten sich in jüngster Zeit vermehrt Familien, die noch nicht den Sprung in Finanzierung eines Eigenheimerwerbs wagen wollten.

Einschätzungen der lokalen Marktakteure zum Geschosswohnungsbau

Nach Ansicht der befragten Experten besteht generell ein Engpass bei bezahlbaren Wohnungen sowohl zur Miete als auch bei Eigentumswohnungen. Bestandswohnungen, die neu auf den Markt kommen, seien in der Regel nach zwei Monaten vermietet. Neubau-Wohnungen seien aufgrund der hohen Preise jedoch schwer zu vermarkten. Unterschiede resultieren auch aus der Wohnungsgröße. Größere Wohnungen würden hauptsächlich im Bestand nachgefragt, da sie im Neubau kaum bezahlbar seien. Besonders hoch würde die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen ausfallen, da es nur wenige Bestandswohnungen gäbe – immerhin vergrößere sich durch Neubau das Angebot.

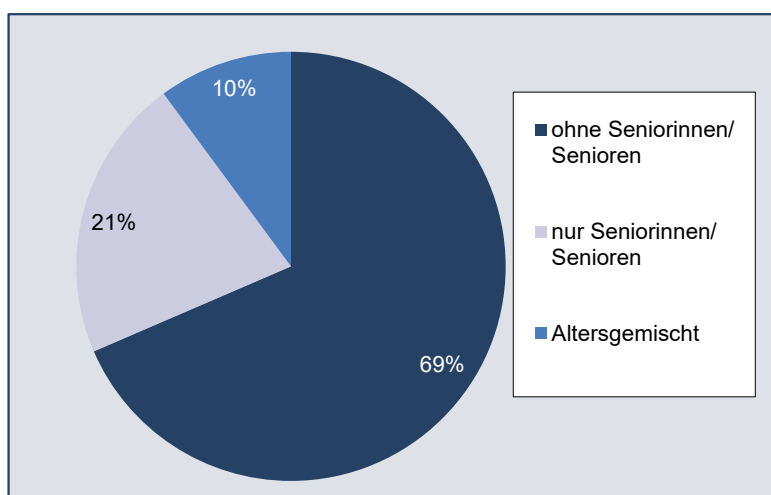
Nach wie vor bestehen für den Neubau von Mehrfamilienhäusern zu wenig verfügbare Flächenpotenziale. Daher kommt der Nachverdichtung in Ortskernen oder auf neuen Bauflächen mit Infrastrukturnähe eine hohe Bedeutung zu.

Wohnen im Alter

Das Angebot an Wohnformen im Alter ist in den vergangenen Jahren nach Ansicht der befragten Marktakteure spürbar ausgebaut worden. Dazu haben die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung bezüglich der Barrierefreiheit im Neubau ebenso beigetragen wie der Ausbau des Betreuten Wohnens. Im vergangenen Konzept hervorgehoben wurde die Bedeutung von altengerechten Bungalows, da sie zumeist altengerecht errichtet werden und gleichzeitig durch kleinere Wohn- und Grundstücksflächen weniger aufwändig in der Bewirtschaftung sind. Aktuelle Preise zwischen 300.000 und 400.000 Euro erschweren jedoch den Wechsel in diese Wohnform.

In rund einem Fünftel aller privaten Haushalte im Emsland leben ausschließlich Seniorinnen und Senioren – eine Haushaltsform, die im Zuge der zu erwartenden Alterungsprozesse im Emsland deutlich an Umfang gewinnen wird. In jedem zehnten Haushalt lebt Jung und Alt zusammen unter einem Dach.

Abbildung 18: Haushaltsformen im Emsland



Quelle: Zensus 2022

Laut einer bundesweiten Befragung¹² von Personen ab 50 Jahren wollen rund 16 Prozent der Personen im ländlichen Raum lebend in eine speziell altersgerecht ausgestattete Wohnung ziehen, weitere 18 Prozent möchte zumindest ihre Wohnung den spezifischen Bedürfnissen im Alter anpassen, z.B. durch Barrierereduzierungen (Einbau einer bodengleichen Dusche usw.). Die große Mehrheit möchte jedoch in ihrer bestehenden Wohnung alt werden.

Die Gemeinde Vrees in der Samtgemeinde Werlte hat mit ihrem Projekt „Altwerden in Vrees“ Vorbildcharakter und Bekanntheit erlangt.¹³ Zu dem Projekt gehören diverse Wohnangebote mit abgestuften Formen von Unterstützung und Betreuung im Alter, eine Beratungsstelle für Ältere sowie eine Kommunikationsplattform und präventive Gesundheitsangebote. Aber auch in anderen Gemeinden ist eine größere Auswahl an Wohnangeboten im Alter entstanden, der Bedarf ist jedoch noch nicht gedeckt. Eine gute Nachfrage erfahren kleindimensionierte barrierefreie Eigenheime bzw. altengerechte Bungalows. Diese vereinen den Vor-

¹² Quelle: InWIS und Analyse & Konzepte 2018: Wohntrends 2035. Bochum/Hamburg.

¹³ Beim Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft hat es sich 2017 als Golddorf und 2018 als Europagolddorf qualifiziert.

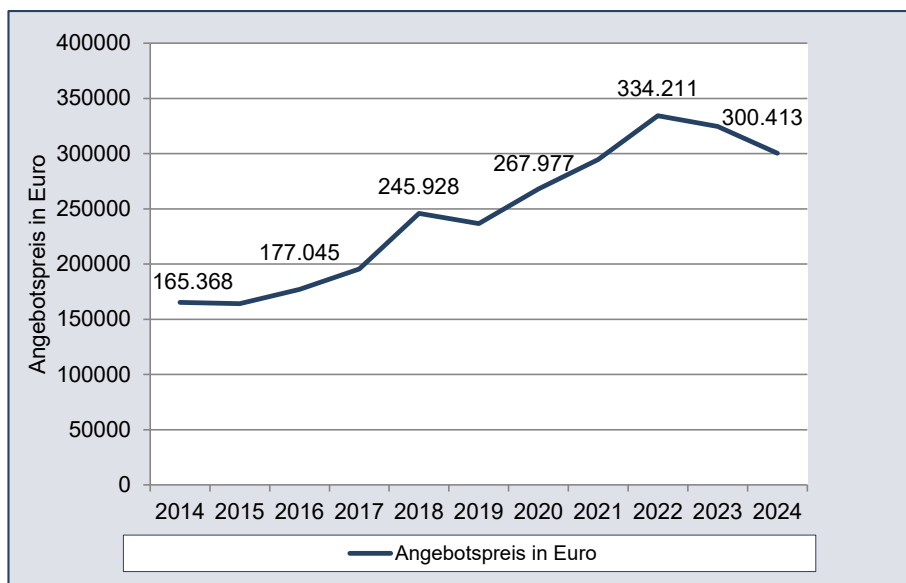
teil eines Eigenheims mit dem Vorteil, dass sie zumeist altengerecht errichtet werden und gleichzeitig weniger aufwändig in der Bewirtschaftung sind, da sie über kleinere Wohn- und Grundstücksflächen verfügen.

4.2. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Zwischen 2014 und 2024 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 und 2024 rd. 300.000 Euro. Damit ist der Preis um mehr als acht Prozent pro Jahr gestiegen. Besonders hervorzuheben ist, dass nach einem starken Preisanstieg auf rd. 334.000 Euro im Jahr 2022 in den letzten zwei Jahren die Preise zurückgegangen sind. Dies lässt sich auf Preiskorrekturen infolge gesunkener Nachfrage zurückführen, eine Einschätzung, die auch durch die Experten geteilt wird. Gestiegene Zinsen haben die Finanzierungskosten erhöht und somit den Hauskauf erschwert. Ein Kaufpreis von 300.000 Euro stelle laut Experteneinschätzung eine Grenze dar, über der nur wenige Haushalte die Finanzierung stemmen können. Bei Vollfinanzierung ohne Eigenkapital sei bei einem Kaufpreis in dieser Höhe ein Nettoeinkommen von rd. 4.200 Euro im Monat notwendig. Die erhöhte Nachfrage durch günstige Zinskonditionen, welche im vergangenen Konzept konstatiert wurde, hat sich dementsprechend umgekehrt.

Die gesunkene Nachfrage ist im Neubau durch Kostenexplosionen beim Bau noch stärker ausgeprägt. Die in der Vergangenheit hohen Standards von 180/ 190 m² Wohnfläche und 600/ 800 m² Grundstücksfläche sowie Doppelgarage sind den Experten nach zwar reduziert worden, dennoch finden sich kaum Bauträger für Ein- und Zweifamilienhäuser. Freistehende Eigenheime werden so gut wie gar nicht neu gebaut, was sich wiederum auf den Markt der Bestandseigenheime auswirkt. Doppelhaushälften werden aufgrund von Flächen- und Kosteneinsparungen als zukunftsträchtig erachtet, das Angebot sei jedoch bisher zu gering. Sie stellten zurzeit vor allem als Mietobjekt einen Zwischenschritt vor der Eigentumsbildung dar und seien eher im städtischen Raum zu finden. Die Erkenntnis des vergangenen Konzepts, dass sich die Nachfrage vom Neubau zum Bestand verlagert, besteht entsprechend weiterhin fort. Trotz der angespannten Lage auf dem Markt für Eigenheime 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.

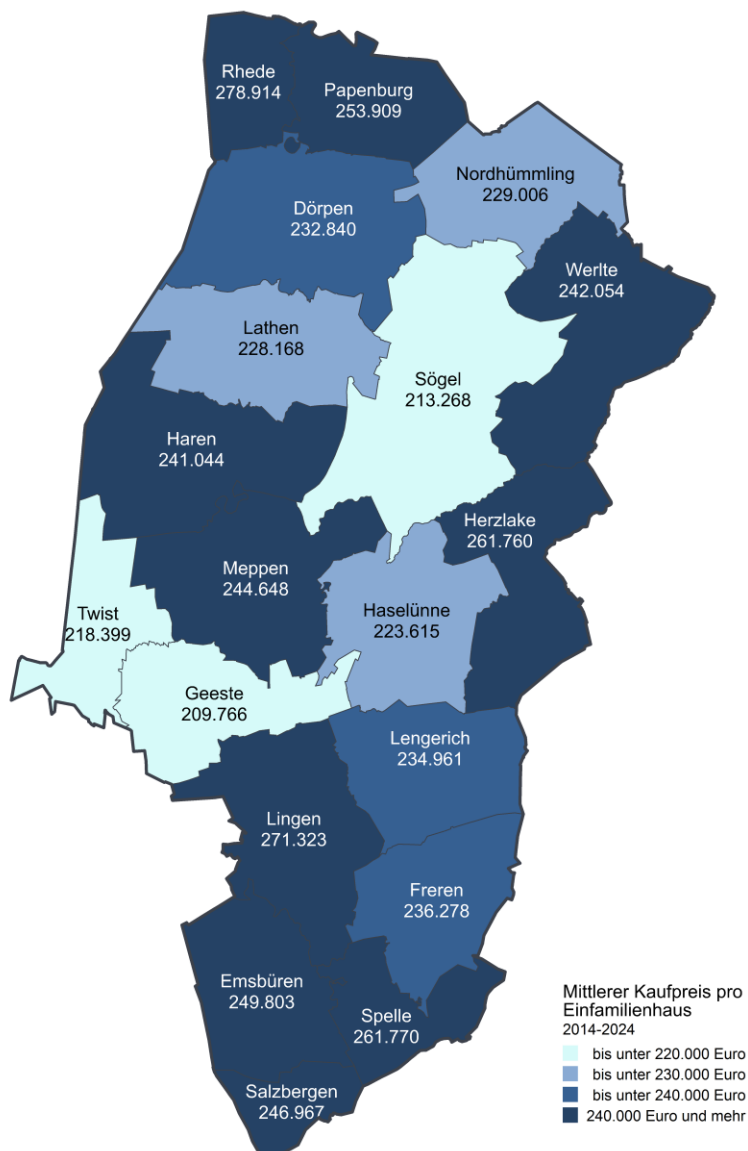
Abbildung 19: Angebotspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Neubau im Untersuchungsraum 2014-2024



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2024, eigene Darstellung, n=4.742

Im Zeitraum von 2014 bis 2024 wurden rd. 4.700 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 1.025 in Lengerich und 155 in Salzbergen. Ein konkretes regionales Muster der Preisniveaus existiert nicht: Ein erhöhtes Preisniveau ist in allen Himmelsrichtungen des Landkreises. Die Gemeinde mit dem höchsten Preisniveau ist weiterhin Rhede mit rd. 279.000 Euro. Der geringste durchschnittliche Angebotspreis wird mit rd. 210.000 Euro in Geeste erreicht.

Abbildung 20: Durchschnittliche Angebotspreise von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) ohne Neubau in den Kommunen 2014-2024



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2024, eigene Darstellung

Der Angebotsschwerpunkt im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt weiterhin bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, der Anteil an allen Angeboten ist jedoch seit dem vorherigen Konzept von rd. 90 Prozent auf 83 Prozent gesunken. Die durchschnittliche Grundfläche der in diesem Segment angebotenen Objekte beträgt 348 m². Im dominierenden Segment der freistehenden Einfamilienhäuser liegt sie bei 955 m², was charakteristisch ist für den Untersuchungsraum.

Durch die Marktakteure wurde bestätigt, dass das freistehende Einfamilienhaus als Wohnform sich weiterhin großer Beliebtheit erfreut, die Nachfrage jedoch aufgrund gestiegener Kosten gesunken ist. Wie zu erwarten zeigt die Wohnungsannoncenauswertung, dass Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu niedrigeren Preisen angeboten werden als freistehende Eigenheime und häufiger nachgefragt werden als in früheren Jahren. Es besteht – anders als im vorherigen Konzept - mittlerweile die Notwendigkeit, mehr verdichtete Wohnformen wie Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu errichten. Dazu werden passend „große“ Baugrundstücke benötigt. Diese Nachfrage sollte sich nach Einschätzung eines befragten regionalen Marktakteurs stärker in den Bebauungsplänen widerspiegeln.

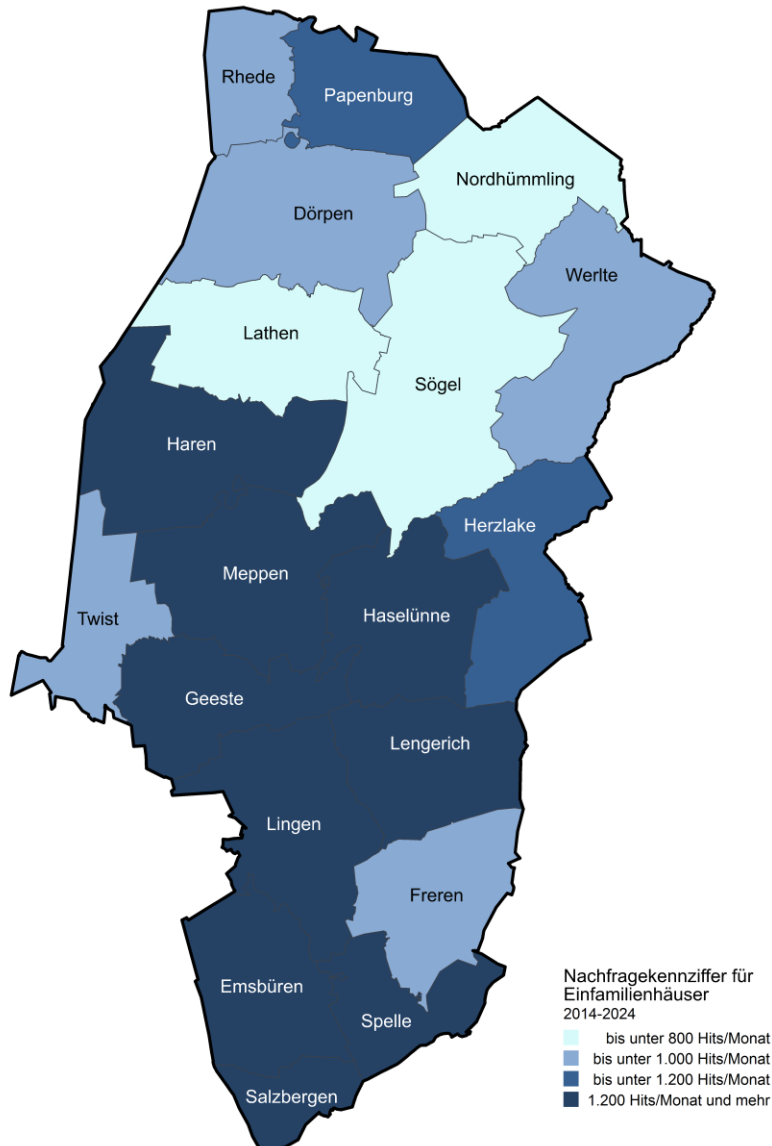
Tabelle 5: Angebots- und Nachfragekennziffern im gesamten Landkreis Emsland 2014-2024

	Angebote	Ø Angebotspreis in Euro	Ø Hits/Monat	Ø Wohnfläche in m²	Ø Grundfläche in m²
Freistehende Einfamilienhäuser	10.050	279.860	894	169	955
Doppelhaushälfte	1.485	221.846	919	120	486
Reihenhäuser	529	191.821	1.289	113	348
Gesamt	12.064	268.858	914	161	871

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2024, eigene Darstellung

Die höchsten Nachfragekennwerte für Einfamilienhäuser werden in den Kommunen Lengerich, Geeste, Salzbergen, Emsbüren und Haselünne erreicht und konzentrieren sich um Lingen, die größte Stadt des Landkreises Emsland.

Abbildung 21: Nachfragekennwerte nach Einfamilienhäusern in den Kommunen 2014-2024



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2024, eigene Darstellung

Aufgrund der gestiegenen Baupreise hat sich die Nachfrage in diesem Segment noch stärker als zuvor in den Bestand verlagert. Zielgruppe für die Eigenheime im Untersuchungsraum sind nach Ansicht der Experten nach wie vor junge Paare und Familien aus der Region, Best Ager und Senioren bei Bungalows und barrierearmen, kleindimensionierten Eigenheimen sowie insbesondere im südlichen Kreisgebiet Zuziehende aus Nordrhein-Westfalen.

Kurzzusammenfassung der Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten MFH und EZFH

- Während die Angebotspreise für Mietwohnungen in den vergangenen Jahren ununterbrochen gewachsen sind, sind sie für Eigentumswohnungen und Eigenheime seit 2022 zurückgegangen. Marktexperten bestätigen ein durchmisches Bild bei der Vermarktung: Eigenheime sowie Eigentumswohnungen sind im günstigen Preissegment zu wenig vorhanden und im oberen schwierig zu vermarkten. Mietwohnungen seien dagegen schnell weitervermietet. Verantwortlich für diesen Trend sind die stark gestiegenen Zinsen in der Baufinanzierung in Verbindung mit der starken Baupreissteigerungen, die den Neubau sehr erschweren.
- Im Segment der Mietwohnungen herrscht im Landkreis eine stark angespannte Wohnungsmarktlage. Bei Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Nachfrage aufgrund der genannten Hemmnisse verhalten. Marktexperten weisen für Ende 2024 / Anfang 2025 auf eine beginnende Markterholung hin: Die Investitionsbereitschaft wächst durch ein positives Marktumfeld, insbesondere bei den Eigenheimen. Dazu gehören stabile Baufinanzierungszinsen und stabile Preise.
- Grundsätzlich ist für den Wohnungsmarkt im Untersuchungsraum festzustellen, dass der Wunsch nach Eigentum, konkret dem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus, weiterhin dominiert. Bis vor wenigen Jahren standen ausreichend Bauflächen zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung, sodass die freistehende Wohnform diejenige mit der stärksten Nachfrage war. Aufgrund der stark erschwerten Rahmenbedingungen in der Baufinanzierung hat sich die Nachfrage stark auf Bestands-eigenheime ausgeweitet und auf die Segmente Reihenhaus und Doppelhaushälfte verlagert.
- Das Segment der Mietwohnungen erfährt im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern eine geringere Bedeutung im Untersuchungsraum. Die hohen Preise auf dem Markt für Eigenheime führen jedoch zu Verlagerungseffekten und üben somit zusätzlichen Druck auf den Mietwohnungsmarkt aus, der bereits zuvor durch die Nachfrage vieler Flüchtlinge aus der Ukraine und anderen Teilen der Welt sehr hoch war. Im Bereich der Mietwohnungen fehlen insbesondere kleine, preisgünstige Wohnungen für Singles und Paare, ergänzt um größere Wohneinheiten im guten Zustand für Familien.
- Die Eigentumswohnungen sind ein kleines, bei Selbstnutzern beliebtes Marktsegment, das für die nachfragenden Haushalte aus diversen Gründen eine Alternative zum Ein- oder Zweifamilienhaus darstellt. 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. Benötigt werden daher 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. Aber auch junge Paare und Familien fragen diese Wohnungen nach, sofern sie einem familienfreundlichen Grundriss und eine Wohnfläche von 80 bis ca. 100 m² aufweisen.
- Der Markt der altengerechten Wohnungen wurde in den vergangenen Jahren in allen Kommunen ausgeweitet, die Vielfalt an Wohnformen vergrößert. Die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten ist vorhanden und steigt perspektivisch. Für einkommensschwächere Senioren fehlen altengerechte, preisgünstige Mietwohnungen, für finanzstärkere Gruppen kommen Eigentumswohnungen in zentralen bzw. integrierten Wohnlagen oder kleindimensionierte, barrierearme und -freie Eigenheime, etwa in Bungalowform, in Frage.

- Seit dem ersten Wohnraumversorgungskonzept hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter angespannt. Gestiegene Preise und Bauzinsen führen am Markt zu einer Verschiebung der Nachfrage weg vom freistehenden Einfamilienhaus und Neubau, hin zu kompakteren Bauweisen, Bestands-eigenheimen und Mietwohnungen. Über alle Segmente hinweg ist das Thema Bezahlbarkeit zentral.

4.3. Soziale Wohnraumversorgung

Niedersachsen will bis 2030 insgesamt 40.000 neue Wohnungen in sozialer Bindung fördern. 1,7 Milliarden Euro stehen dafür zur Verfügung. Einem novellierten Wohnraumförderungsgesetz hat der Landtag am 28.4.2021 zugestimmt. Neben höheren Fördersätzen, Tilgungsnachlässen, berücksichtigungsfähige Gesamtkosten wurden auch die Einkommensgrenzen beim sozialen Wohnungsbau angehoben und eine Landeswohnungsgesellschaft gegründet, die den geförderten Wohnungsbau in angespannten regionalen Märkten voranbringen soll.¹⁴

4.3.1 Definition und Operationalisierung

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“. Nach § 1 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG werden als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung Haushalte genannt, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Wer zu dieser Zielgruppe gehört, legen die Bundesländer im Rahmen ihrer Gesetzgebung fest. So hat das Land Niedersachsen ab 1. März 2025 eine Anhebung der Einkommensgrenzen um 25 Prozent beschlossen, dargelegt im Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetzes (NWöFG).¹⁵ Die Einkommensgrenzen steigen zum Beispiel für einen Ein-Personen-Haushalt von bislang 17.000 Euro pro Jahr auf 21.250 Euro. Sie erhalten einen sogenannten Wohnberechtigungsschein, der zu einem Bezug einer preis- und belegungsgebundenen Wohnung berechtigt. Die neuen Einkommensgrenzen spiegeln zwar nicht die sogenannten „breiten Schichten der Bevölkerung“ wider. Sie sind aber auch nicht so eng gefasst, dass nur einkommensschwache Haushalte darunter zu fassen sind.

Die Berechnung des Bedarfs an geförderten Mietwohnungen konzentriert sich jedoch auf diejenigen Bedarfsgruppen, die aufgrund ihres sehr niedrigen Einkommens unbedingt auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum angewiesen sind. Es handelt sich um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr verfügbares Monatseinkommen weniger als 60% des nationalen Medianeinkommens bemisst¹⁶. In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2024 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Haushaltsnettoeinkommen von monatlich netto 1.378 € für einen Singlehaushalt und 2.893 € für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren. Einkommensschwache Haushalte sind nach dieser Definition nur eine Teilgruppe der Haushalte, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (Einkommensgruppe EKG A) berechtigt sind und denen ein Wohnberechtigungsschein zusteht.

In der Bundesrepublik gehören zu den einkommensschwachen Haushalten alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten - Transferhilfen in Form von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Darüber hinaus zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine Unterstützung bekommen, zu den einkommensschwachen Haushalten. Im Jahr 2022 lag der Anteil dieser Gruppe an allen Haushalten

¹⁴ Vgl. IBAU GmbH: <https://www.ibau.de/akademie/wissenswertes/foerderprogramme-fuer-den-sozialen-wohnungsbau/>

¹⁵ <https://www.stk.niedersachsen.de/startseite/presseinformationen/anhebung-der-einkommensgrenzen-fur-geforderten-wohnraum-um-25-prozent-kabinett-beschliesst-einbringung-in-den-landtag-236052.html>

¹⁶ vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2015

in Niedersachsen bei 6,2 Prozent¹⁷. Durch die Wohngeldreform 2023 wurde ein Teil der bisherigen Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung wohngeldberechtigt. Im Untersuchungsraum stieg der Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Haushalten zwischen 2022 und 2023 um 1,9 Prozentpunkte. Durch die Verschiebung ist für die Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung für 2023 ein Anteil von 4,3 Prozent anzunehmen.

Auf der Angebotsseite bestimmen die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für die Transferleistungsempfänger im SGB II- oder XII-Bezug die maximale Miethöhe. Darüber hinaus ist auch die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau eine wichtige Orientierung für die Frage, was als bezahlbar für die Zielgruppe gelten kann. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

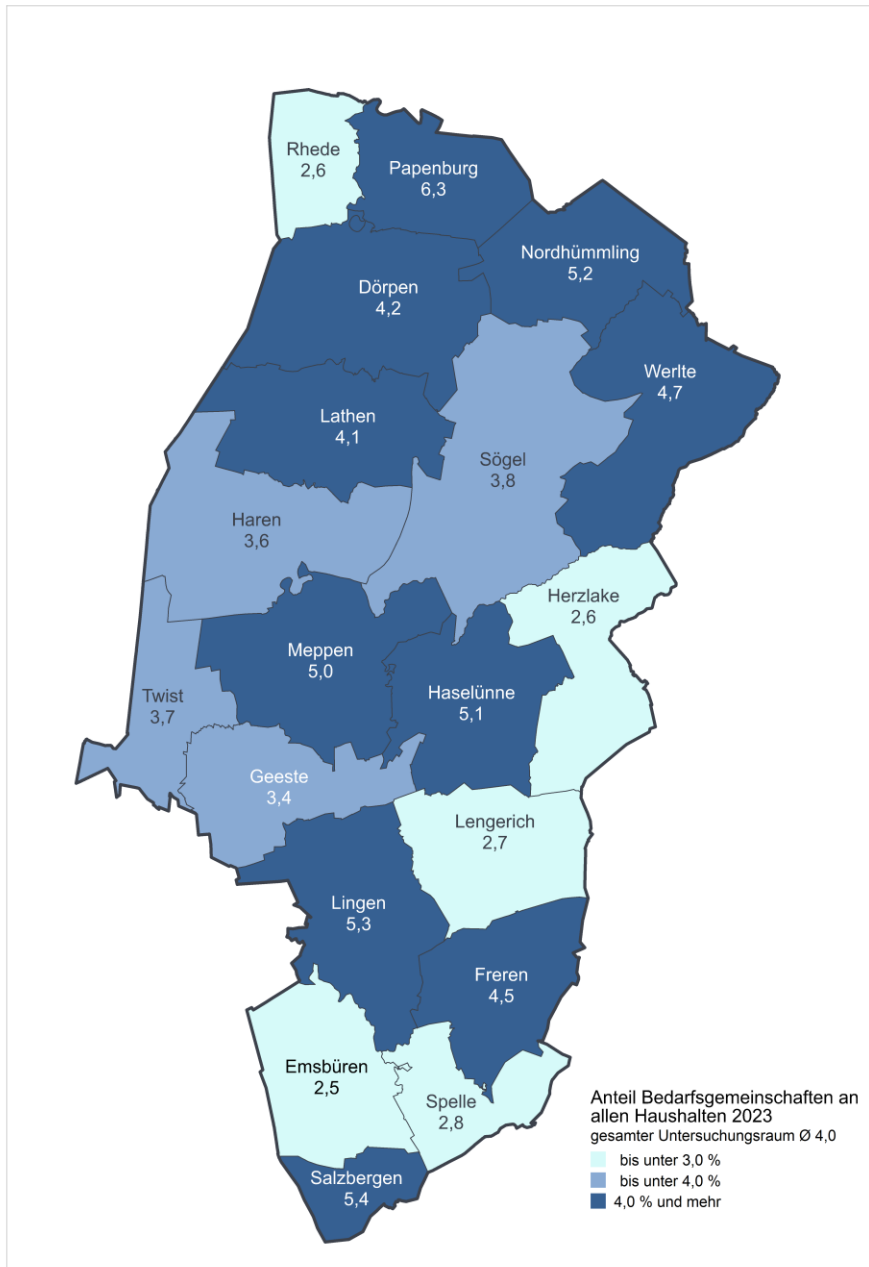
4.3.2 Ergebnisse der Marktanalyse

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. 40,5 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften auf den Untersuchungsraum dieses Wohnraumversorgungskonzeptes, der Anteil ist demnach seit dem vergangenen Konzept um 2,5 Prozentpunkte gestiegen. Die höchsten Anteile an allen Haushalten machen die SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Nordhümmling, Salzbergen, Werlte, Freren, Haselünne, Lathen und Dörpen aus. Die niedrigsten Anteile lassen sich weiterhin in den ländlichen Kommunen Rhede, Herzlake und Lengerich, aber auch in Emsbüren feststellen.

¹⁷ Eigene Berechnung auf Grundlage der Armutsgefährdungsquote und der Anzahl der Transferleistungsempfänger Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 22: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2023


Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, NBank 2024 eigene Darstellung

In fast allen Kommunen ist die Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften zwischen 2019 und 2023 angestiegen, während sie zwischen 2015 und 2019 noch nahezu überall rückläufig war. Im gesamten Untersuchungsraum umfasst der Anstieg rd. 11,2 Prozent. Mit dazu beigetragen hat sicherlich die Flüchtlingszuwanderung aus der Ukraine. Auffallend hoch ist der Anstieg mit 42,1 Prozent in der Samtgemeinde Herzlake, der jedoch zu relativieren ist, denn der Anteil an allen Haushalten ist dort einer der niedrigsten im Untersuchungsraum.

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

Gemeinde	SGB II Bedarfsgemeinschaften		
	2019	2023	Veränderung 2019 bis 2023
Dörpen	242	307	26,9%
Emsbüren	85	110	29,4%
Freren	194	191	-1,5%
Geeste	161	171	6,2%
Haselünne	277	307	10,8%
Herzlake	76	122	60,5%
Lathen	186	213	14,5%
Lengerich	83	99	19,3%
Nordhümmling	245	263	7,3%
Rhede	48	49	2,1%
Salzbergen	149	176	18,1%
Sögel	228	284	24,6%
Twist	152	142	-6,6%
Werlte	329	341	3,6%
Untersuchungsraum	2.455	2.775	13,0%

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Für die Nachfrage nach Wohnraum ist die Größe der Bedarfsgemeinschaften entscheidend. Das Jobcenter übernimmt für Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Bezug 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 in allen Kommunen die jeweils größte Haushaltsgröße der Bedarfsgemeinschaften dar. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt zwischen 41,7 Prozent in Herzlake und 59 Prozent in Freren. Ein- und Zweipersonenhaushalte machen 71,2 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften aus. Ein großer Teil dieser Nachfragegruppe benötigt demnach Wohnungen mit 50 bis 60 m² Wohnfläche.¹⁸ Für nahezu 30 Prozent der Bedarfsgemeinschaft wird familiengerechter, preisgünstiger Wohnraum mit 3 und mehr Zimmern benötigt.

¹⁸ 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 7: Anteil der Haushaltsgrößen an allen Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Jahr 2024 in den Kommunen

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Dörpen	47,5%	22,2%	11,8%	11,1%	7,4%
Emsbüren	47,2%	17,9%	18,9%	8,5%	7,5%
Freren	59,0%	19,0%	9,5%	4,0%	8,5%
Geeste	54,4%	18,1%	9,8%	7,3%	10,4%
Haselünne	53,3%	16,7%	13,0%	5,8%	11,2%
Herzlake	41,7%	22,2%	14,8%	9,3%	12,0%
Lathen	55,4%	19,8%	11,3%	k.A.	k.A.
Lengerich	43,4%	20,5%	16,9%	8,4%	10,8%
Nordhümmling	51,7%	21,6%	11,9%	5,6%	9,3%
Rhede	44,7%	21,3%	14,9%	k.A.	k.A.
Salzbergen	53,1%	20,0%	10,3%	8,0%	8,6%
Sögel	52,0%	21,4%	11,8%	6,3%	8,5%
Twist	54,0%	13,7%	12,9%	10,8%	8,6%
Werlte	43,0%	27,3%	14,2%	9,0%	6,4%

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Empfänger von Sozialhilfe 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. Nachdem zwischen 2015 und 2019 in einem Großteil der Kommunen die Anzahl der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften gestiegen ist, ist sie zwischen 2019 und 2024 in allen Gemeinden und Städten gestiegen. Diese Entwicklung gleicht derer in vielen anderen Regionen Deutschlands, die u.a. auf einen ansteigenden Anteil älterer Personen, welche Grundsicherung im Alter beziehen, zurückzuführen ist. Zu den Beziehern von Hilfe zum Lebensunterhalt zählen in der Regel auch wohnungslose Menschen. Die Versorgung dieser Gruppe durch die Sozialverbände ist im Emsland vergleichsweise gut aufgestellt: Medienberichten zufolge sind kreisweit 2.500 wohnungslose Menschen in Notschlafstellen, Wärmestuben oder anderen Wohnungsloseneinrichtungen untergebracht (Stand: 1/2024).¹⁹

Im vorherigen Konzept hatten 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 jedoch ein Anstieg des Bedarfs an preisgünstigem, altengerechtem Wohnraum zu erwarten sei. Dieser erhöhte Bedarf spiegelt sich nun in der stark gestiegenen Anzahl an SGB XII-Gemeinschaften wider, z.B. in Haselünne um 50,5 Prozent und in Salzbergen um 39,1 Prozent. 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.

¹⁹ Vgl. hierzu: https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/osnabrueck_emsland/Landkreis-Emsland-hat-2500-wohnungslose-Menschen-untergebracht,aktuellosnabrueck12294.html

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

Kommune	SGB XII-Bedarfsgemeinschaften		
	2019	2024	Veränderung 2019-2024
Dörpen	157	198	26,1%
Emsbüren	51	53	3,9%
Freren	88	104	18,2%
Geeste	88	91	3,4%
Haselünne	95	143	50,5%
Herzlake	76	77	1,3%
Lathen	100	137	37,0%
Lengerich	54	67	24,1%
Nordhümmling	127	164	29,1%
Rhede	35	39	11,4%
Salzbergen	46	64	39,1%
Sögel	134	160	19,4%
Twist	60	84	40,0%
Werlte	140	174	24,3%
Untersuchungsraum	1.251	1.555	24,3%

Quelle: InWIS 2025, 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). Mit der Reform des Wohngeldgesetzes 2023 hat sich die Anzahl der Berechtigten deutlich erhöht, sowohl durch erhöhte Einkommensgrenzen als auch durch vorherige Bezieher anderer Transferleistungen. Darüber hinaus zählen Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz als kleinste Zielgruppe zu den einkommensschwachen Haushalten.

In der folgenden Tabelle werden die Kennzahlen für alle Kommunen für das Jahr 2024 (Ausnahme: Wohngeld 2023) dargestellt, ergänzt um die bereits angesprochenen Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen. Demnach gelten im **Untersuchungsraum 14,6 Prozent aller Haushalte als einkommensschwach**. Der Wert schwankt zwischen 10,1 Prozent in Emsbüren und 17,1 Prozent in Nordhümmling. Er ist seit der letzten Erhebung im Jahr 2020 (früheres Wohnraumversorgungskonzept) konstant geblieben. Da jedoch seitdem die Zahl der privaten Haushalte im Untersuchungsgebiet angestiegen ist, ist auch die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte um rd. 2.200 Haushalte angestiegen.

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

Einkommensschwache Haushalte					
Kommune	Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften (2023)	Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (2024)	Wohngeldempfänger (2023)	Haushalte AsylbLG (2024)	Anteil einkommensschwacher Haushalte
Dörpen	307	198	222	58	14,9%
Emsbüren	110	53	85	5	10,1%
Freren	191	104	136	45	15,5%
Geeste	171	91	108	58	12,9%
Haselünne	307	143	161	22	14,8%
Herzlake	122	77	116	16	11,4%
Lathen	213	137	175	21	14,8%
Lengerich	99	67	80	43	12,1%
Nordhümmling	263	164	180	43	17,1%
Rhede	49	39	40	15	12,0%
Salzbergen	176	64	69	38	14,9%
Sögel	284	160	208	15	13,3%
Twist	142	84	82	27	13,0%
Werlte	341	174	321	14	16,1%
Untersuchungsraum	2.775	1.984	1.983	418	14,6%

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: Landkreis Emsland, Jobcenter LK Emsland; Gesamtzahl der Haushalte mit Stand 31.12.2023; 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 2023 insgesamt 97 geförderte Mietwohnungen mit entsprechenden Preis- und Belegungsbindungen und damit weniger als die Hälfte der 235 Wohnungen aus dem Jahr 2020. Diese Wohnungen verteilen sich ungleichmäßig auf die Kommunen. 8 von 14 Kommunen besitzen überhaupt keinen geförderten Mietwohnungsbestand mehr. Den größten Bestand gab es in Werlte mit 31 Wohnungen, in Salzbergen mit 26, in Haselünne mit 19 und in Nordhümmling mit 11. Betrachtet man die Versorgungsquote Ende 2023, also für wieviel Prozent der einkommensschwachen Haushalte eine geförderte Mietwohnung zur Verfügung steht, so zeigt sich die höchste Quote in Salzbergen. Für 5,3 Prozent der einkommensschwachen Haushalte bestehen dort geförderte Mietwohnungen. In den übrigen Kommunen fallen diese Werte teils deutlich niedriger aus. Dies liegt auch daran, dass im Betrachtungszeitraum zwischen 2019 und 2023 keine öffentlich-geförderten Mietwohnung im Untersuchungsraum gebaut wurde.

Die Prognose des preisgebundenen Wohnraums zeigt, dass bei weiterhin ausbleibender Bautätigkeit der Bestand aufgrund auslaufender Belegungsbindungen noch einmal stark zurückgehen wird. In fast allen Kommunen würde der Bestand bis 2040 auf null zurückgehen. Lediglich in Werlte werden noch 16 Wohnungen, in Haselünne zwölf und in Nordhümmling drei Wohneinheiten fortbestehen. 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. Auf der anderen Seite befinden sich in sechs Kommunen des Untersuchungsraumes Bauvorhaben für insgesamt 52 geförderte Wohneinheiten in Planung – Nordhümmling (6 WE), Dörpen (16 WE), Haselünne (4

WE), Freren (10 WE), Werlte (16 WE)²⁰ sowie Spelle(8 WE). Falls diese vollständig realisiert würden, können sie einen großen Beitrag zum Ausgleich der Bindungsverluste leisten.

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

Gemeinde	11/2020	Versorgungsquote 11/2020	12/2023	Versorgungsquote 12/2023	12/2030	12/2035	12/2040
Dörpen	12	1,2%	0	0,0%	0	0	0
Emsbüren	4	0,8%	0	0,0%	0	0	0
Freren	9	1,3%	0	0,0%	0	0	0
Geeste	46	7,4%	0	0,0%	0	0	0
Haselünne	31	3,7%	19	2,1%	12	12	12
Herzlake	8	1,5%	8	1,5%	0	0	0
Lathen	8	1,1%	2	0,3%	2	2	0
Lengerich	12	2,7%	0	0,0%	0	0	0
Nordhümming	27	3,2%	11	1,3%	4	3	3
Rhede	0	0,0%	0	0,0%	0	0	0
Salzbergen	18	4,0%	26	5,3%	8	0	0
Sögel	11	1,1%	0	0,0%	0	0	0
Twist	11	1,9%	0	0,0%	0	0	0
Werlte	38	3,3%	31	2,7%	16	16	16
Untersuchungsraum	235	2,4%	97	1,0%	42	33	31

Quelle: InWIS 2025, 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 398,00 Euro²¹ (bruttokalt) bzw. 335,50 Euro (nettokalt).

²⁰ Darüber hinaus wurden nach Auskunft des Landkreises für Spelle 8 Wohneinheiten bewilligt.

²¹ Produkt aus maximal angemessener Wohnungsgröße für einen Einpersonenhaushalt (50 m²) und angemessenem Quadratmeterpreis (7,96 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

Tabelle 11: Kosten der Unterkunft (in Euro/m² nettokalt) im Landkreis Emsland seit dem 01.01.25

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Kosten der Unterkunft nettokalt in Euro/m ²	6,71	6,77	6,4	6,62	6,79

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: Jobcenter Landkreis Emsland, Betriebskostenspiegel des DMB 2023, eigene Darstellung; Anmerkung: der Betriebskostenspiegel legt Kosten in Höhe von 1,25 Euro/m² für Nebenkosten dar

Eine weitere Orientierungsgröße ist die Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau. Der Landkreis Emsland wird der Mietenstufe I zugeordnet, dementsprechend liegt die **Bewilligungsmiete** im öffentlich geförderten Neubau bei **5,90 Euro (Einkommensgruppe A) bzw. 7,30 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 für Einkommensgruppe A, anders als zum Zeitpunkt des vorherigen Gutachtens, unterhalb der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegt. Dies bedeutet, dass neben einkommensschwachen Haushalten ohne Transferleistungsbezug auch Transferleistungsempfänger durch den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen profitieren würden, da das Jobcenter die Kosten übernehmen würde. 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 zusätzlich 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 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 den 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. Investoren sind laut Experteneinschätzung im Emsland zwar ausreichend vorhanden, es fehlt jedoch häufig das Interesse, solche Wohnungen zu errichten.

Insgesamt zeigen die Auswertungen die Anspannung im Bereich des preisgünstigen Wohnens, welche sich im vorherigen Gutachten bereits angedeutet hatte. Das Preisniveau im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt ist kräftig gestiegen, während sich die Anzahl der preisgebundenen Wohneinheiten halbiert hat. Auf der Nachfrageseite hat sich die Zahl der Transferleistungsbezieher erhöht:

- Nach vorherigem leichtem Rückgang stieg die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zwischen 2019 und 2023 um 13 Prozent an.
- Bei den Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII ist die Zahl zwischen 2015 und 2019 in einigen Kommunen zurückgegangen, zwischen 2019 und 2024 jedoch in allen gestiegen, insgesamt um 24,3 Prozent.

In Zukunft werden bezahlbare Wohnungen für verschiedene einkommensschwache Gruppen wie (alleinstehende) Senioren, Geringverdiener, Berufsanfänger oder Alleinerziehende, aber auch Familien benötigt. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden insbesondere altengerechte, preisgünstige Wohnungen benötigt. Aufgrund der beschriebenen Anspannung im Bereich des preisgünstigen Wohnens, sollte die Zahl der geförderten Wohnungen in allen Kommunen erhöht werden. In Kapitel 5 werden hierzu gutachterliche Empfehlungen aufgezeigt.

Kurzzusammenfassung Soziale Wohnraumversorgung

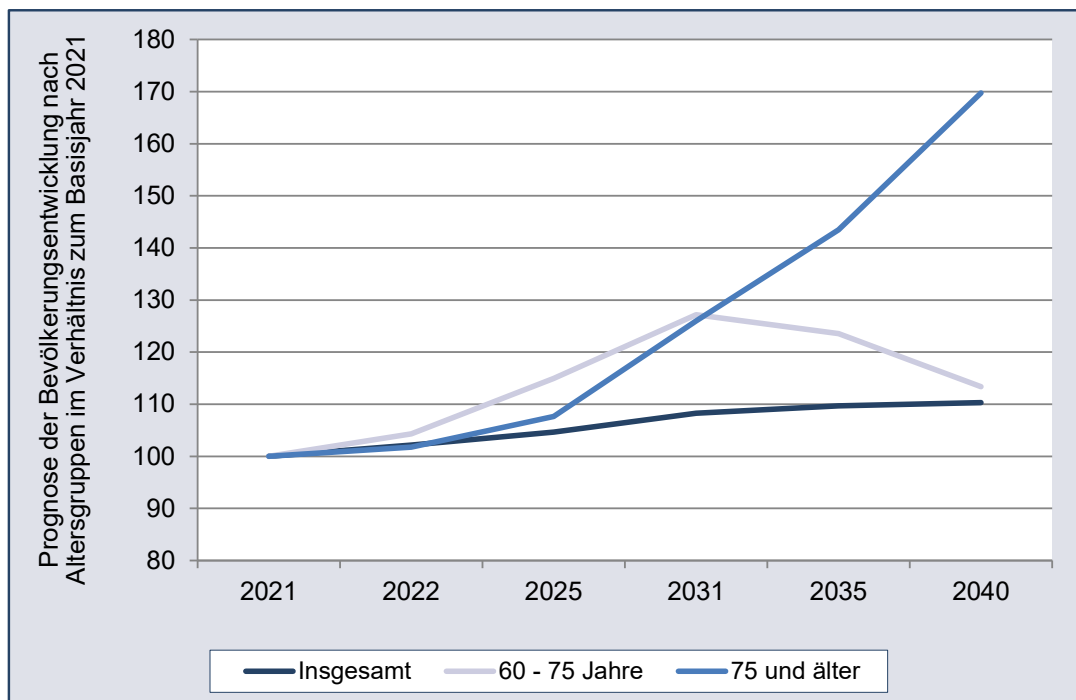
- 14,6 Prozent der Haushalte im Untersuchungsraum gelten als einkommensschwach. Der Anteil in den Kommunen schwankt zwischen 10,1 Prozent in Emsbüren und 17,1 Prozent in Nordhümmling.
- Nach rückläufigen Zahlen bei den SGB II-Bedarfsgemeinschaften sowie vereinzelt rückläufigen Zahlen der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften, stiegen im aktuellen Betrachtungszeitraum die Zahlen der SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Durchschnitt und die der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften flächendeckend. Dies spiegelt die gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wider.
- Aufgrund des stark gestiegenen Mietpreisniveaus am freien Wohnungsmarkt (zwischen 2020 und 2024 jährlich um 7,5 Prozent) haben sich die Versorgungsmöglichkeiten für die Zielgruppen im Untersuchungsraum reduziert. Die beginnende Anspannung in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte aus dem vergangenen Konzept setzt sich somit fort. Zudem ist preisgünstiges Bauen aufgrund gestiegener Baukosten und Baulandpreise nur schwer realisierbar geworden. Der Bestand preisgünstiger Wohnungen schrumpft stattdessen aufgrund auslaufender Preis- und Belegungsbindungen. Da in den letzten Jahren keine geförderten Wohneinheiten errichtet wurden, kann dieses Abschmelzen nicht kompensiert werden.
- Die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen hat sich seit dem vorherigen Wohnraumversorgungskonzept halbiert, mit einem sich fortsetzenden Trend in Richtung weiterer Bindungsverluste. Da ist es außerordentlich zu begrüßen, dass sich Anfang 2025 aufgrund hinreichend attraktiver Förderbedingungen in der sozialen Wohnraumförderung im Untersuchungsraum 52 geförderte Wohneinheiten in Planung befinden. Dies könnte den aktuellen Umfang preisgebundener Wohnungen um über 50 Prozent erhöhen. Ohne den geförderten Neubau würde die Versorgungsquote im Untersuchungsraum im Jahr 2040 mit lediglich 0,3 Prozent äußerst niedrig ausfallen – geförderte Wohneinheiten wären dann ausschließlich in Werlte, Haselünne und Nordhümmling vorhanden; in den übrigen Kommunen stünde kein Angebot zur Verfügung.
- 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.

4.4. Wohnen im Alter

Die Alterung der Gesellschaft nimmt im Zuge des demografischen Wandels im Emsland zu. Daher ist dem Themenfeld der Wohnformen im Alter ein Schwerpunkt zu widmen. Alterungsprozesse der Bevölkerung sind im gesamten Kreisgebiet zu erwarten.

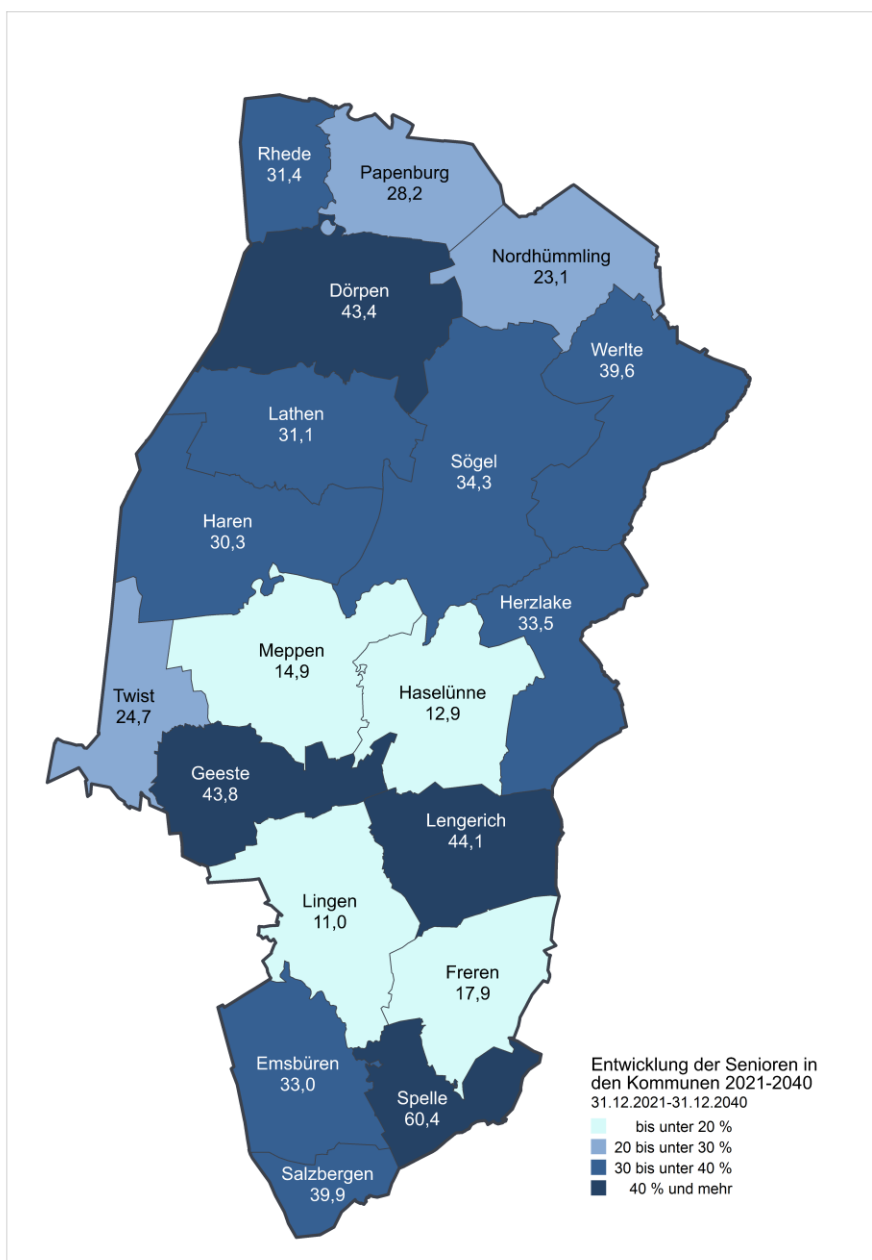
- Gruppe der 75-jährigen und älter wächst bis 2040 um 70 Prozent, während die Gesamtbevölkerung um 10 Prozent wächst
- Das Wachstum in dieser Gruppe nimmt innerhalb des Prognosezeitraums zu
- Bei den 60 – 75-jährigen ist ebenfalls ein Wachstum oberhalb des Gesamtwachstums zu erwarten, jedoch nimmt es ab 2031 ab
- Die Altersgruppe der 75-jährigen und älter wird um rd. 10.000 Personen auf 25.195 ansteigen, weswegen die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums von zentraler Bedeutung sein wird.

Abbildung 23: Entwicklung der Personen ab 60 Jahren (2021=100%)



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2025

In allen Gemeinden des Untersuchungsraums sind zweistellige Wachstumsraten bei der Entwicklung der Personen ab 60 Jahren zu erwarten. Die höchsten Zuwächse sind in Lengerich, Geeste, Dörpen und Spelle mit mehr als 40 Prozent zu erwarten, die geringsten in Lingen und Haselünne.

Abbildung 24: Entwicklung der Senioren ab 60 Jahren im Untersuchungsraum 2021-2040


Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

In dem Maße, in dem es gelingt, in Quartieren mit einer alternden Eigentümerschaft, für diejenigen, die aus ihrer zu groß gewordenen Immobilie wechseln wollen, attraktive Wohnformen im Alter zu schaffen, können Bestandseigenheime für Familien mobilisiert werden. Unsere Forschungen haben ergeben, dass die Sichtbarkeit von Wohnalternativen im Umfeld die Umzugsbereitschaft erhöht. Hierzu können kleinere Eigenheime mit besonderem Mehrwert (Gemeinschaft, Versorgungssicherheit), aber auch altengerechte, betreute Wohnformen gehören.

In einer bundesweit repräsentativen Befragung gaben rd. 20 Prozent der Befragten (ab 50 Jahre) an im Alter in eine speziell altersgerecht ausgestattete Wohnung ziehen zu wollen. In ländlichen Räumen waren es etwas weniger (16 %). Die Option die aktuelle Wohnung altersgerecht umzubauen, wird ebenfalls von rd. 20 Prozent präferiert. Insgesamt zeichnen sich hingegen auch große Beharrungstendenzen ab. Insgesamt wollen rd. 60 Prozent in ihrer jetzigen Wohnung ohne altersgerechte Anpassungen bleiben.

Abbildung 25: Wohnwünsche im Alter

„Wie möchten Sie im Alter wohnen?“
Gefilterte Ergebnisse, nur Jene ab 50 Jahre*

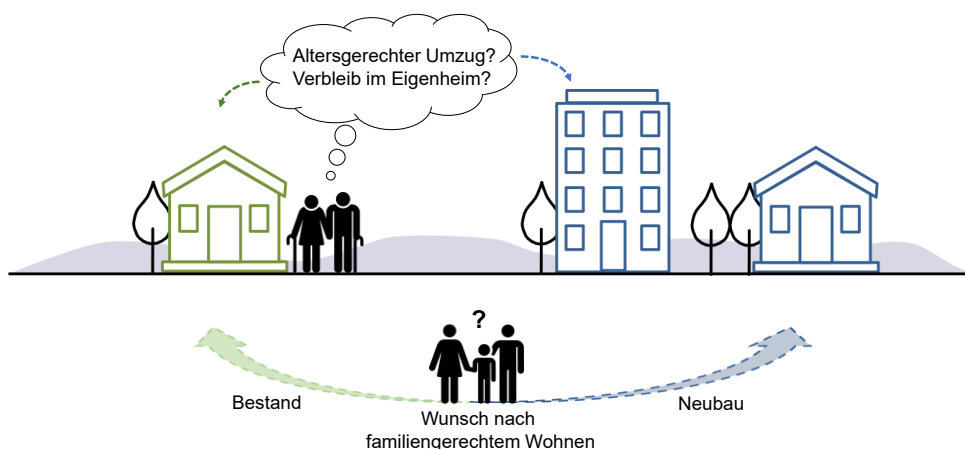
Angaben in %



Quelle: InWIS und Analyse & Konzepte 2018: Wohntrends 2035. Bochum/Hamburg

In der Wohnungsmarktforschung ist der barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt mit altersgerechten Wohnangeboten ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Neubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen.

Doch durch den Umzug in eine altengerechte Wohnung profitiert nicht nur der ältere Eigentümer, sondern junge Haushalte und Familien, die auf der Suche nach einer familiengerechten Wohnform sind. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. Hier kann der Generationswechsel in der Behörerschaft eine entscheidende Rolle spielen.

Abbildung 26: Generationenwechsel


InWIS 2025, eigene Darstellung

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 NBank²² mit dem Basisjahr 2021. 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 (2019 bis 2021) herangezogen. Bei den Wanderungen werden die letzten fünf Jahre (2017 bis 2021) als Referenzzeitraum genutzt. Die starken Migrationsbewegungen 2022 infolge des Ukraine-Krieges wurden über Monatswerte des statistischen Landesamtes in der Bevölkerungsprognose berücksichtigt. Es wird angenommen, dass die Zuwanderung gegen Ende des Betrachtungszeitraums geringer ausfallen wird, da sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Herkunftsgebieten verbessern und das Potenzial mobiler Bevölkerung abnimmt.

In der nachfolgenden Abbildung wird die neueste Bevölkerungsprognose der NBank ins Verhältnis zur früheren Prognose gesetzt und zum Vergleich auch die Vorausschätzung der Bertelsmann-Stiftung aus dem Jahr 2020 dargestellt, die sich hinsichtlich ihrer Annahme über die Höhe der zukünftig zu erwartenden Zuwanderung aus dem Ausland unterscheidet bzw. weniger optimistisch ausfällt.

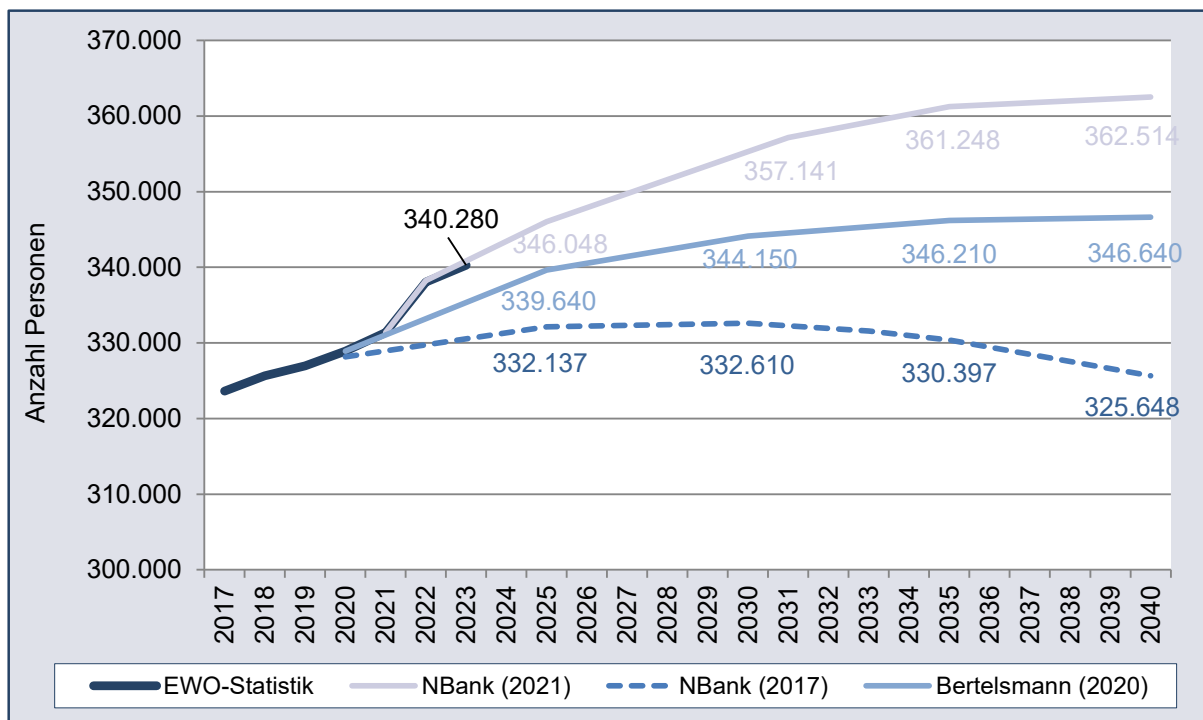
Demnach ergeben sich folgende Ergebnisse:

- Die neue Bevölkerungsprognose der NBank (2021) berücksichtigt als einzige Prognose die starke Zuwanderung und dadurch ausgelöste Bevölkerungszunahme in den Jahren 2022/23.
- Demnach steigt die Bevölkerungszahl im Emsland von 331.397 Personen im Jahr 2021 (und 340.280 Personen im Jahr 2023) auf 362.514 Personen im Jahr 2040 an. Dies entspricht einem Zuwachs von 31.120 Personen bzw. 9,4 Prozent. Der Anstieg im Untersuchungsraum beläuft sich auf 16.900 Personen bzw. 10,3 Prozent.

²² Die Prognose wurde von der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH für die NBank erstellt; im Folgenden wird von NBank-Prognose gesprochen

- Demgegenüber fallen die Prognosen der Bertelsmann-Stiftung für das Emsland um rd. 15.000 Personen und die frühere Prognose der NBank (2017) mit rd. 37.000 Personen deutlich niedriger aus als die neue Vorausschätzung.

Abbildung 27: Bevölkerungsprognosen Emsland 2040

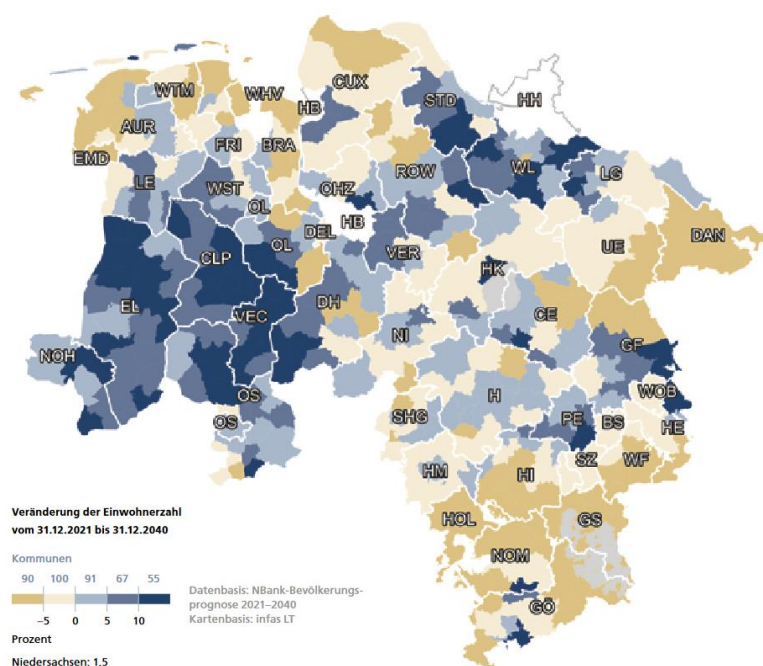


Quelle: NBank 2017, NBank 2024, Bertelsmann Stiftung 2020

Wenn man die NBank-Prognose mit dem Basisjahr 2021 der NBank-Prognose mit dem Basisjahr 2017 sowie der Prognose der Bertelsmann Stiftung mit dem Basisjahr 2020 gegenübergestellt, fällt auf, dass die Bevölkerungsprognosen mit der Zeit weiter nach oben korrigiert wurden. Während die NBank-Prognose 2017 noch eine Schrumpfung ab 2030 erwartete, rechnen sowohl die Bertelsmann Prognose 2020 als auch die NBank-Prognose 2021 mit kontinuierlichem, wenn auch abnehmendem Wachstum.

Abbildung 28: Entwicklung der Bevölkerung in Niedersachsen 2021-2040 (NBank 2021)

Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2040 (Karte 5)

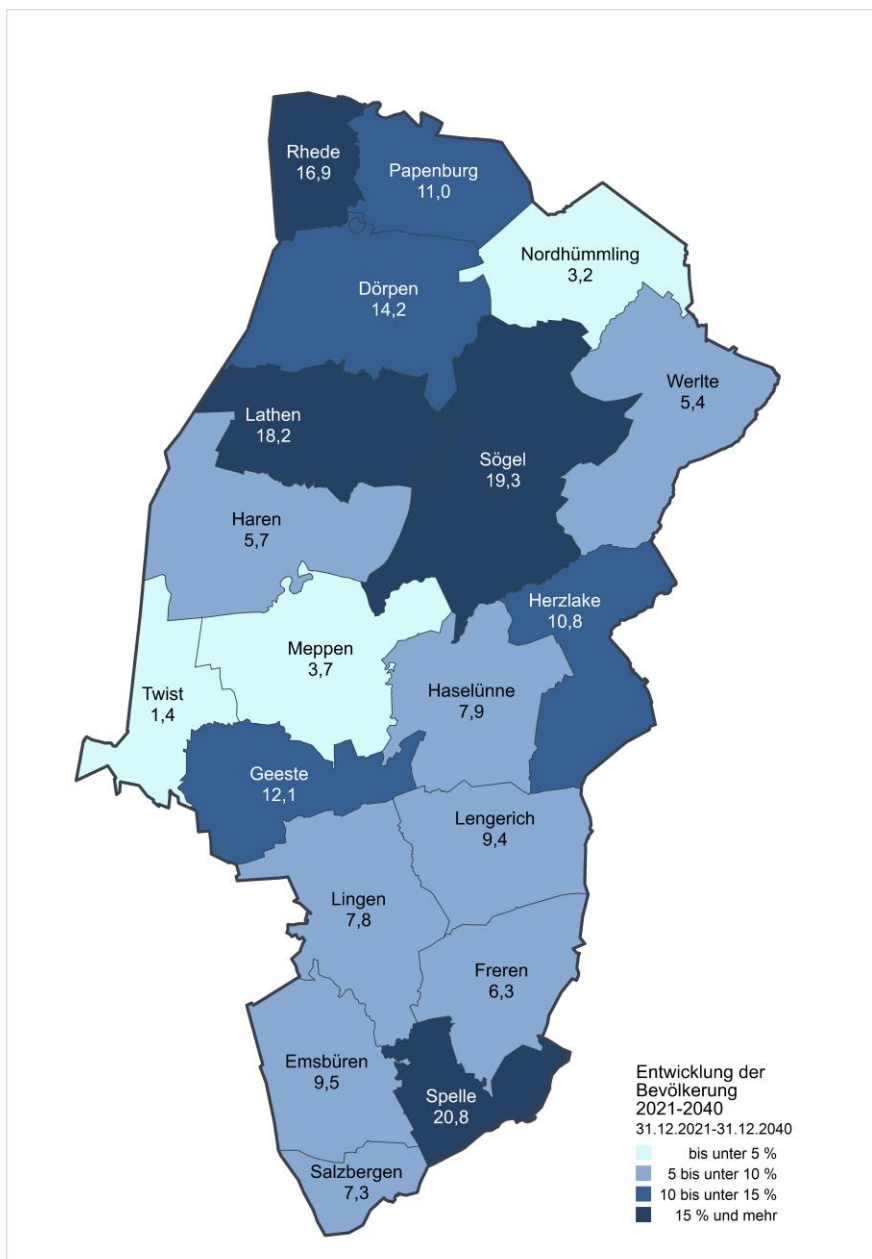


Quelle: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2023

Die Bevölkerungsprognose der NBank 2021 zeigt, dass der Landkreis Emsland mit den umliegenden Landkreisen im Südwesten Niedersachsens sowie den an Hamburg grenzenden Landkreisen zu den in den kommenden Jahren stark wachsenden Regionen gehören wird. Zwischen 2021 und 2040 wird für Niedersachsen ein Wachstum um 1,5 Prozent prognostiziert und für den Landkreis eines von 9,4 Prozent. 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. Im Untersuchungsraum liegt das Wachstum mit 10,3 Prozent noch einmal höher. In der vorherigen NBank-Prognose wurde noch eine leichte Schrumpfung von 0,6 Prozent für den Untersuchungsraum prognostiziert, und Wachstum war nur in wenigen Kommunen zu erwarten. Nun wird für alle 14 Kommunen Bevölkerungswachstum prognostiziert, für sechs sogar Wachstumsraten in zweistelliger Höhe. Besonders hohes Wachstum konzentriert sich vor allem in den nördlichen Gemeinden Sögel, Lathen, Rhede sowie in Spelle.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen müssen, um das prognostizierte Wachstum auch tatsächlich realisieren zu können. Außerdem ist es wichtig, sich zu vergegenwärtigen, dass die Prognoseparameter aus den Durchschnittswerten vergangener Trends gewonnen werden. Sie müssen mit Blick auf die Zukunft bei sich verändernden Rahmenbedingungen an die Realität angepasst werden, wie der Vergleich der Prognosen mit den Basisjahren 2017 und 2021 zeigt. Wir empfehlen daher ein kontinuierliches Monitoring, um Abweichungen frühzeitig erkennen zu können.

Abbildung 29: Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum 2021-2040



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

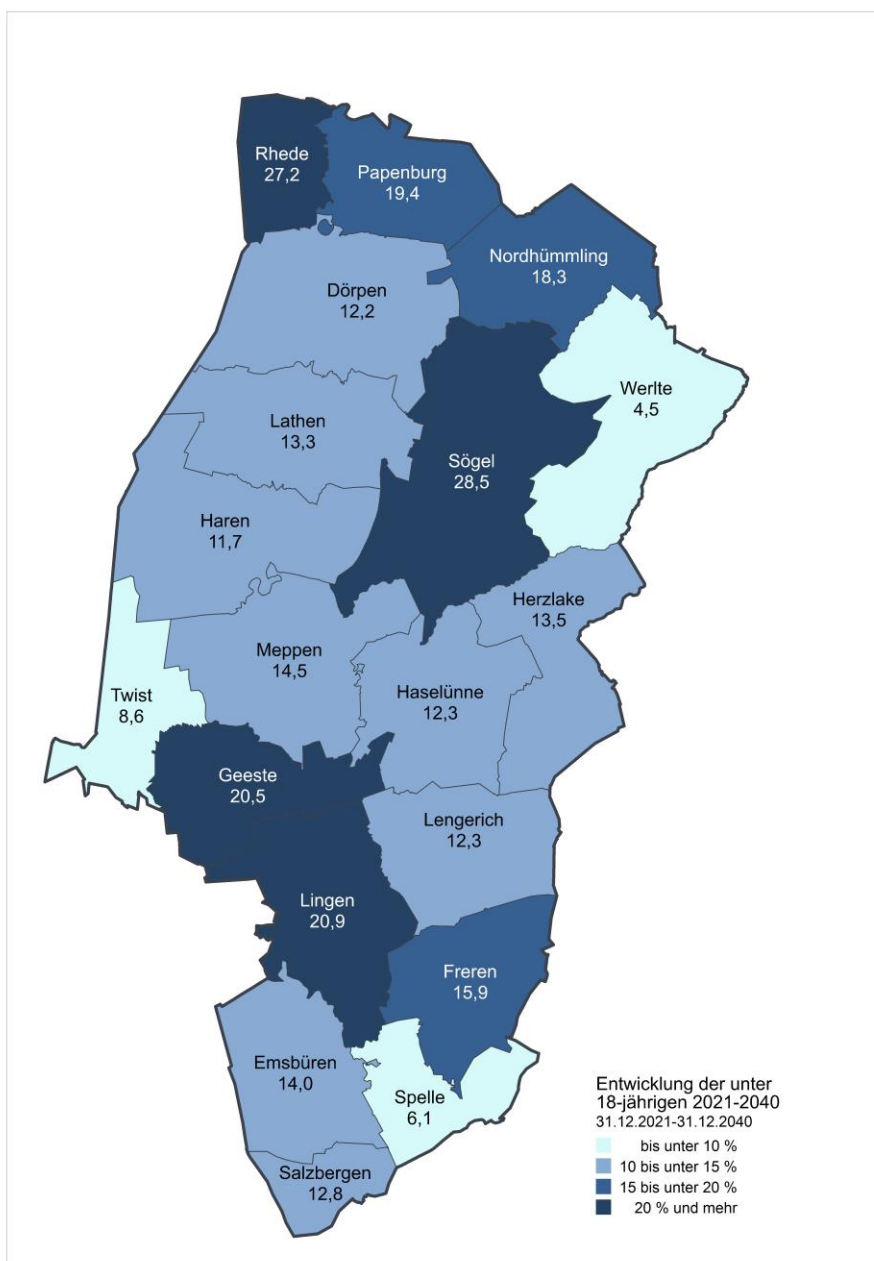
Für die künftige Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums in den Kommunen des Untersuchungsraumes ist jedoch nicht nur die absolute Veränderung der Einwohnerzahl von Bedeutung, sondern insbesondere die künftige Zusammensetzung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstrukturen. Diese wird sich im Rahmen der Prognose der NBank bis zum Jahr 2040 deutlich ändern.

Zunächst ist im Untersuchungsraum mit einem Anstieg der unter 18-Jährigen um bis zu 14,8 Prozent zu rechnen, während in der vorherigen NBank-Prognose noch eine Schrumpfung um 6,2 Prozent prognostiziert wurde. Für den gesamten Landkreis lag die prognostizierte Schrumpfung mit 2,3 Prozent damals niedriger, entsprechend liegt nun das prognostizierte Wachstum mit 15,6 Prozent höher. Für alle Gemeinden des Untersuchungsraumes wird ein Anstieg der unter 18-jährigen prognostiziert, in der vorherigen Prognose war

dies nur für Haselünne der Fall. Dies bedeutet, dass familiengerechter Wohnraum in Zukunft noch mehr als bisher benötigt wird und ausgebaut werden sollte.

Allerdings ist zu erwarten, dass die Zahl der Familien in den kommenden Jahren zwar zunächst steigt, langfristig jedoch zurückgehen wird. Eigenheimsiedlungen werden daher zukünftig verstärkt von kinderlosen Haushalten („empty nester“) bewohnt werden.

Abbildung 30: Entwicklung der unter 18-Jährigen im Untersuchungsraum 2021-2040



Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

Zur Entwicklung der älteren Bevölkerung verweisen wir an dieser Stelle an das Kapitel 4.4 Wohnen im Alter.

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.

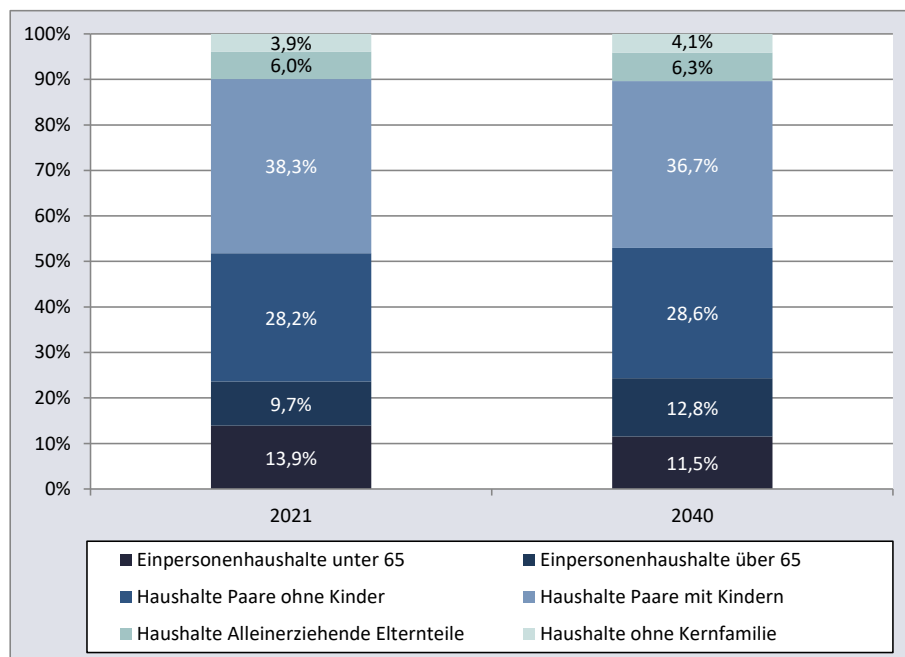
Das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose kann lediglich als Orientierungsrahmen künftiger Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik dienen und sollte durch qualitative Informationen zur Wohnungsnachfrage (z.B. hinsichtlich gefragter Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Preise) ergänzt werden. Die 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 2021 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. Dieser Trend setzt sich 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. Nach einem Anstieg im Jahr 2022, bedingt durch das Flüchtlingsaufkommen, verringert sich gemäß der Haushaltsprognose der NBank die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsraum bis 2040 leicht, aber kontinuierlich. Zur Prognose der Zahl der Haushalte nutzt die NBank das Haushaltsquotenmitgliederverfahren, bei denen die Bevölkerung in Privathaushalten einem von sechs Haushaltstypen zugeordnet wird. Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2040 berücksichtigt die NBank zudem Personen mit Nebenwohnsitz, nicht jedoch Personen in Anstalten und Senioren-Pflegeheimen.²³

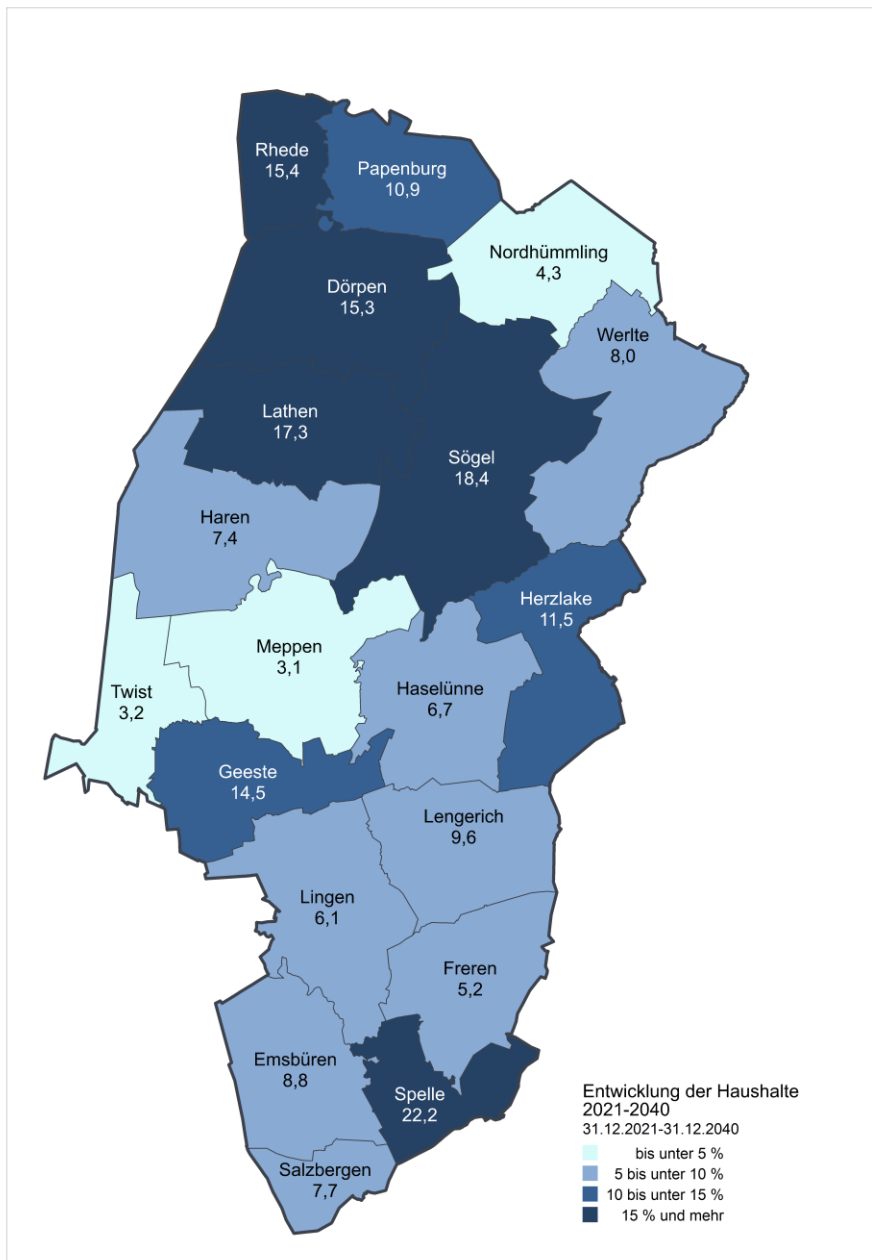
Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2021 wird vor allem der Anteil der Anteil der Einpersonenhaushalte über 65 im Jahr 2040 gemäß der Prognose höher ausfallen zulasten der Einpersonenhaushalte unter 65. Außerdem wird der Anteil am Haushaltstyp Paar mit Kindern zurückgehen. In beiden Entwicklungen spiegelt sich der demografische Wandel wider. Der Trend der Haushaltsverkleinerung ist auch im Untersuchungsraum relevant. Hierdurch erhöht sich der Wohnflächenkonsum.

²³ Eine ausführliche Beschreibung der Methodik findet sich in: NBank (2023): Zeit umzudenken – Kostentreibern begegnen, Wohnen bezahlbar machen. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040 (Wohnungsmarktbeobachtung 2023)

Abbildung 31: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsraum


Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

Insgesamt wird sich die Zahl der Haushalte bis 2040 um 10,6 Prozent bzw. ca. 6.500 Haushalte erhöhen und somit im Vergleich zur Einwohnerentwicklung stärker als zunächst prognostiziert anwachsen. Die prognostizierte Haushaltsentwicklung folgt der Einwohnerentwicklung, sodass in den nördlichen Gemeinden Sögel, Lathen, Rhede und Dörpen die prognostizierten Wachstumsraten am höchsten ausfallen. In einigen Kommunen liegt das Haushaltswachstum über dem Bevölkerungswachstum, was auf sich verringernde Haushaltsgrößen zurückzuführen ist.

Abbildung 32: Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsraum 2021-2040


Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, 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. Die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen zwischen 2012 und 2023 übersteigen für alle Kommunen des Untersuchungsraums den prognostizierten jährlichen Bedarf bis 2040. Bei Differenzierung des Prognosezeitraums fällt auf, dass der Bedarf in der zweiten Hälfte zurückgeht, durchschnittlich um 73 Prozent. Dementsprechend gilt es, das Baufertigstellungsniveau zunächst nur leicht abzusenken und später stärker. In der zweiten Hälfte wird für die Kommunen Freren, Haselünne, Nordhümmling und Twist ein negativer Bedarf vorausberechnet, es werden also mehr Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden sein als benötigt. Dies ist einen prognostizierten Rückgang der Zielgruppe der Familien gegen Ende des Prognosezeitraums zurückzuführen. Es wird in den nächsten Jahren abzuwarten sein, welche Entwicklungstrends sich auf längere Sicht hin durchsetzen – zur Klärung der Faktenlage ist perspektivisch eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes anzuraten.

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

Gemeinde	Bedarf EZFH 2022 bis 2040	Bedarf EZFH pro Jahr 2022 bis 2040	Bedarf EZFH pro Jahr 2022 bis 2031	Bedarf EZFH pro Jahr 2031 bis 2040	Baufertigstellungen pro Jahr 2012 bis 2023
Dörpen	685	38	54	22	91
Emsbüren	220	12	19	5	41
Freren	107	6	14	-3	37
Geeste	452	26	37	14	52
Haselünne, Stadt	193	11	26	-4	53
Herzlake	294	17	25	8	57
Lathen	561	31	46	16	51
Lengerich	209	12	18	5	37
Nordhümmling	116	7	15	-2	57
Rhede (Ems)	191	11	15	6	30
Salzbergen	132	8	13	2	25
Sögel	818	46	61	30	68
Twist	58	3	9	-3	33
Werlte	260	14	24	4	73
Untersuchungsraum	4.296	238	376	100	703

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

Der gesamte Wohnungsbedarf im Untersuchungsraum hat sich im Vergleich zur Prognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2021 um 49 Prozent erhöht - von 280 auf 416 Wohneinheiten pro Jahr. Auffällig ist dabei die Verschiebung hin zum Segment des Mehrfamilienhauses. Wurden damals noch 26 Prozent des Bedarfs im Geschosswohnungsbau gesehen, sind es nun 41 Prozent. Da die Baufertigstellungen im Teilmarkt der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern den prognostizierten Bedarf nicht so stark übersteigen wie im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (und ortsspezifisch mitunter auch unterschreiten), gilt es im Großteil der Kommunen das erreichte Niveau zu halten oder sogar zu erhöhen. Lediglich in Haselünne und Emsbüren liegt das Baufertigstellungsniveau deutlich oberhalb des Bedarfs und wäre leicht abzusenken.

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

Gemeinde	Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser		Teilmarkt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	
	Bedarf 2022 bis 2040	Ø Baufertigstellungen 2012-2023	Bedarf 2022 bis 2040	Ø Baufertigstellungen 2012-2023
Dörpen	685 (Ø 38)	91	395 (Ø 22)	18
Emsbüren	220 (Ø 12)	41	175 (Ø 10)	17
Freren	107 (Ø 6)	37	155 (Ø 9)	6
Geeste	452 (Ø 25)	52	246 (Ø 14)	12
Haselünne	193 (Ø 11)	53	253 (Ø 14)	42
Herzlake	294 (Ø 16)	57	204 (Ø 11)	14
Lathen	561 (Ø 31)	51	295 (Ø 16)	18
Lengerich	209 (Ø 12)	37	165 (Ø 9)	11
Nordhümmling	116 (Ø 6)	57	179 (Ø 10)	11
Rhede	191 (Ø 11)	30	82 (Ø 5)	2
Salzbergen	132 (Ø 7)	25	150 (Ø 8)	14
Sögel	818 (Ø 45)	68	440 (Ø 24)	30
Twist	58 (Ø 3)	33	138 (Ø 8)	6
Werlte	260 (Ø 14)	73	321 (Ø 18)	26
Untersuchungsraum	4.296 (Ø 239)	703	3.198 (Ø 178)	227

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, eigene Darstellung

Tabelle 14: Wohnungsbedarfe bis 2040 im Geschosswohnungsbau sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre

Gemeinde	Bedarf MFH 2022 bis 2040	Bedarf MFH pro Jahr 2022 bis 2040	Bedarf MFH pro Jahr 2022 bis 2031	Bedarf MFH pro Jahr 2031 bis 2040	Jährliche Baufertigstellungen 2012 bis 2023
Dörpen	395	21	21	20	18
Emsbüren	175	9	9	9	17
Freren	155	8	9	7	6
Geeste	246	13	13	13	12
Haselünne, Stadt	253	13	16	10	42
Herzlake	204	11	11	11	14
Lathen	295	16	17	14	18
Lengerich	165	9	9	9	11
Nordhümmling	179	9	10	9	11
Rhede (Ems)	82	4	4	4	2
Salzbergen	150	8	8	8	14
Sögel	440	23	23	23	30
Twist	138	7	7	7	6
Werlte	321	17	18	16	26
Untersuchungsraum	3.198	168	175	160	227

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: NBank 2024, 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 finanziierter Mietwohnungen Entlastungseffekte für die Versorgung Einkommensschwacher hervorbringen, indem durch Neubau Umzugsketten in Gang gesetzt werden, eine Dynamik deren Relevanz auch in den Expertengesprächen hervorgehoben wurde. 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. Da derzeit die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft oberhalb der Bewilligungsmiete liegt, stehen die neu errichtete öffentlich geförderten Wohnungen sowohl einkommensschwache Haushalten ohne Transferleistungsbezug als auch denen mit Transferleistungsbezug zur Verfügung.

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 2023 berechnet (= 9.730 HH). Dieser Zahl wird die Versorgungsquote gegenübergestellt, die zum Stand 11/2020 aus der Relation von preisgebundenen Wohnungen zur Zahl einkommensschwacher Haushalte im früheren Wohnraumversorgungskonzept ermittelt wurde. Dieses Vorgehen wird aus zweierlei Gründen gewählt:

- Bereits im Jahr 2020, als das erste Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Emsland bzw. den Untersuchungsraum erstellt wurde, wurde von den regionalen Wohnungsmarktakteuren flächendeckend im Landkreis Emsland ein Mangel an preisgebundenen Wohnungen festgestellt. Die damalige Versorgungsquote betrug kreisweit 2,4 Prozent. Für diesen Anteil an einkommensschwachen Haushalten stand eine preisgebundene Wohnung zur Verfügung.
- Auch im Jahr 2025 wird von den Marktakteuren ein spürbarer Mangel an preisgebundenen Wohnungen konstatiert, u.a., weil die Zahl einkommensschwacher Haushalte gestiegen ist. Würde man die aktuelle Versorgungsquote ermitteln, wäre sie geringer als 2020, in den Kommunen mit fehlendem preisgebundenem Bestand würde sie sogar Null betragen. Daher ist in die Bedarfsberechnung an eine frühere Versorgungssituation anzulehnen.

Anhand der einkommensschwachen Haushalte im Jahr 2040 und der Versorgungsquote aus dem Jahr 2020 wird im Folgeschritt die nötige Anzahl preisgünstiger Wohnungen bestimmt. Das heißt, die ermittelten Bedarfe garantieren lediglich einen Erhalt des Status Quo der Versorgungslage und thematisieren nicht die Frage, ob die zugrunde gelegten Versorgungsquoten bedarfsgerecht angepasst werden müssen. Als Ergebnis besteht ein **Bedarf an mindestens 206 neuen Preisbindungen im Untersuchungsraum** (Gesamtbedarf 2040 = 237 Preisbindungen abzgl. 31 noch bis 2040 fortbestehende Bindungen).

Szenario 2 geht von einer anderen Verteilung der benötigten neuen Preisbindungen aus. Hierbei werden die neuen 206 Preisbindungen anhand des kommunalen Anteils der einkommensschwachen Haushalte verteilt. Beispiel: In Nordhümmling leben 8,9 Prozent aller einkommensschwachen Haushalte des Untersuchungsraumes. Dies bedeutet, dass 8,9 Prozent aller im Untersuchungsraum zusätzlich benötigten Preisbindungen dort errichtet werden sollten (= 18 Wohnungen).

Im Ergebnis entsteht für jede Kommune eine Spanne, wie viele preisgebundene Wohnungen bis zum Jahr 2040 zusätzlich benötigt werden. Der dargestellte Bedarf ist nicht zwingend durch Neubauten zu realisie-

ren, sondern 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. Im Szenario 2 errechnet sich im Ergebnis ein **Bedarf von 271 neuen Preisbindungen im Untersuchungsraum** (Summe der gemeindespezifisch höchsten Bedarfe an zusätzlichen Preisbindungen).

Tabelle 15: Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen bis 2040 – Ergebnisse der Szenarien im Vergleich

	Szenario 1	Szenario 2	Gutachterliche Empfehlung
Dörpen	13	27	27
Emsbüren	3	11	11
Freren	8	16	16
Geeste	48	16	48
Haselünne, Stadt	20	10	20
Herzlake	8	13	13
Lathen	9	19	19
Lengerich	12	11	12
Nordhümmling	24	18	24
Rhede (Ems)	0	5	5
Salzbergen	19	12	19
Sögel	11	24	24
Twist	9	12	12
Werlte	21	12	21
Untersuchungsraum	206	206	271

Quelle: InWIS 2025, Datenbasis: Landkreis Emsland, NBank 2025; 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, denen ein viel zu geringes Angebot an Wohnungen gegenübersteht. Daher sollte im Neubau 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 demografisch bedingt (Zunahme der Seniorenhaushalte) und aufgrund 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.

Kurzzusammenfassung Prognosen

- Bis zum Jahr 2040 wird die Einwohnerzahl im Untersuchungsraum gemäß der aktuellen Prognose der NBank um 10,3 Prozent wachsen. Das Wachstum fällt vor allem zu Beginn des Prognosezeitraums stark aus und flacht dann ab. Alle Kommunen des Untersuchungsraumes werden laut Prognose wachsen, das Wachstum fällt jedoch unterschiedlich aus: Die höchsten Wachstumsraten weisen Sögel, Lathen und Rhede auf. Die realen Wachstumsraten haben die Prognose der NBank aus 2017 deutlich übertroffen, sodass das Wachstum in der Prognose aus 2021 an die Entwicklung angepasst und nach oben korrigiert wurde. Die Annahme aus dem ersten Konzept, dass der prognostizierte Effekt des sich abschwächenden Wachstums später eintreffen wird, als das bisher angenommen wurde, spiegelt sich in der neuen Prognose aus 2021 wider.
- Neben der Einwohnerzahl wird sich insbesondere die Altersstruktur in allen Kommunen verändern, da die Zahl der Senioren aller Wahrscheinlichkeit nach deutlich ansteigen wird. Für die älteste Gruppe der über 75-Jährigen fällt der Anstieg besonders hoch aus und wurde in der aktuellen Prognose noch einmal nach oben korrigiert.
- In der vorherigen Prognose wurde ein Rückgang bei der Zahl der Familien angenommen. Dieser Rückgang wird weiterhin prognostiziert, jedoch erst gegen Ende des Prognosezeitraums. Zunächst ist mit einem Wachstum in den entsprechenden Altersgruppen zu rechnen. Denn die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen und damit verbunden die Gruppe der Familienhaushalte wird in den kommenden Jahren in vielen Städten und Gemeinden noch deutlich als Zielgruppe wachsen. Rhede, Sögel und Geeste stechen mit Zuwachsraten von über 20 % besonders heraus. Aber auch der Großteil der anderen Gemeinden wird voraussichtlich Wachstumsraten über 10 % aufweisen. Dies weist darauf hin, dass der Bedarf für familiengerechten Wohnraum weiter steigen wird. Für sie eignet sich neben größeren Etagenwohnungen mit 4 und mehr Zimmern in einem kinderfreundlichen Umfeld besonders das Mieteigenheim.
- Die langfristige demografische Entwicklung 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 dürfte. 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, wodurch sich neben dem Bevölkerungswachstum zusätzlich der Wohnraumbedarf erhöht.
- Der Wohnungsbedarf über alle Segmente hinweg hat sich im Vergleich zum vergangenen Konzept deutlich erhöht, insbesondere jedoch im Geschosswohnungsbau. Auch im Segment Ein- und Zweifamilienhaus fallen die Bedarfe bis 2040 in allen Kommunen positiv aus, gegen Ende des Prognosezeitraums gibt es in einzelnen Kommunen negative Bedarfe durch Bauüberhänge. Der Rückgang des Bedarfs gegen Ende des Prognosezeitraums fällt in diesem Segment stärker aus als im Geschosswohnungsbau.
- Der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen wurde mittels zweier Modellrechnungen ermittelt und ist weiterhin hoch. Es 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-

zuentwickeln 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 weiterhin 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 Rhede, Dörpen und Lathen umfasst. Dieser Bereich war auch durch eine hohe Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, welche dieses Wachstum überhaupt ermöglicht hat. Zum anderen befindet sich im Süden insbesondere um Emsbüren ein Wachstumsbereich. Dieser Bereich profitiert 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 wie Nordhümmling oder Twist 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 84 und 92 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. In fast allen Kommunen dominieren die Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, es ist jedoch ein Anstieg des Anteils im Segment der Mehrfamilienhäuser zu beobachten. Wie zu erwarten, ist im städtisch geprägten Haselünne die Bauintensität in diesem Segment besonders hoch. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum korrespondiert mit einer Verteuerung des Wohnens im Untersuchungsraum. So sind die Angebotspreise für Mietwohnungen seit dem vergangenen Konzept noch einmal deutlich gestiegen. Bei den Eigentumswohnungen und Eigenheimen ist zunächst ein weiterer Anstieg festzuhalten, seit 2022 sind die Angebotspreise im Bestand jedoch wieder zurückgegangen. In den beiden Segmenten war ein Preisniveau erreicht, was für einen Großteil der Bevölkerung nicht mehr zu finanzieren war. Daraus resultierten Preisanpassungen sowie eine Verlagerung zum Mietwohnungsmarkt verbunden mit noch einmal stärker anziehenden Preisen. Die Marktanspannung hat sich dementsprechend vor allem im Teilmarkt der Mietwohnungen vollzogen. Das freistehende Einfamilienhaus ist weiterhin die präferierte Wohnform im Untersuchungsraum, aufgrund der Zinskonditionen und gestiegener Baukosten im Neubau jedoch schwierig finanzierbar, was zu erhöhter Nachfrage bei Bestandseigenheimen führt. Für kostengünstigere Eigenheime im Neubau wie Doppelhaushälften und Reihenhäuser stehen laut Experteneinschätzung oftmals keine geeigneten Grundstückszuschnitte zur Verfügung.

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 wie erwähnt für die Realisierung des Wunsches nach einem neu errichteten Eigenheim bzw. entsprechenden Baugrundstücken. 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. Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist jedoch stärker gefährdet als noch vor vier Jahren. Stark steigende Mietpreise am freifinanzierten Markt und gleichzeitig ein halbiertes Bestandsangebot 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. Es fehlen verstärkt 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 Landkreises 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 durch eine im Landesvergleich etwas jüngere Altersstruktur geprägt. Zunächst lässt die aktuelle Bevölkerungsprognose ein weiteres Wachstum jüngerer Altersgruppen erwarten, gegen Ende des Prognosezeitraums bis 2040 ist jedoch auch im Untersuchungsraum eine deutliche Alterung zu erwarten. Insbesondere die Gruppe der Personen im Alter von 75 und älter wird stark wachsen. 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 viele Senioren so lange wie möglich in ihren Eigenheimen wohnen bleiben, wobei nicht selten die Versorgung durch familiäre Strukturen gesichert ist. Dies deckt sich auch mit Ergebnissen aus Studien zu Wohnungswünschen und Formen des familiären Zusammenlebens von Jung und Alt. In der Konsequenz werden bauliche Anpassungen im Bestand nötig sein, um die von Älteren bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser altengerecht zu gestalten. Doch auch der Anteil an Senioren, der umziehen möchte und kleinere Wohnungen nachfragt, wird steigen. Da sich auch die Wohnwünsche zunehmend ausdifferenzieren, werden hier verschiedene Angebote benötigt:

- die barrierefreie Mietwohnung in Kombination mit der Möglichkeit, ambulante Pflege und haushaltsnahe Unterstützungsangebote in Anspruch zu nehmen,
- trotz gut ausgebauten ambulanten Betreuungsangeboten, werden auch das Betreute Wohnen ebenso wie ambulant betreute Wohngemeinschaften aller Voraussicht nach an Nachfrage gewinnen,
- die zentral gelegene, barrierefreie Eigentumswohnung, die nicht zu groß dimensioniert ist, damit sie noch bezahlbar bleibt,
- das Tiny House oder der barrierefreie Bungalow mit 100 m² Wohnfläche auf 300 bis 400 m² Grundstück,
- als Marktnische Mehrgenerationenprojekte, bspw. in ehemaligen Höfen u. ä.

Nachgefragt werden voraussichtlich Wohnungen in zentraler Lage mit allen benötigten Infrastrukturen im direkten Umfeld und einer modernen Ausstattung. Solche Wohnungen werden vor allem in den Ortskernen nachgefragt. Ein Teil der Senioren wird aber auch im gewohnten Wohnumfeld verbleiben, so dass altengerechte Wohnungen auch in den Einfamilienhausgebieten benötigt werden.

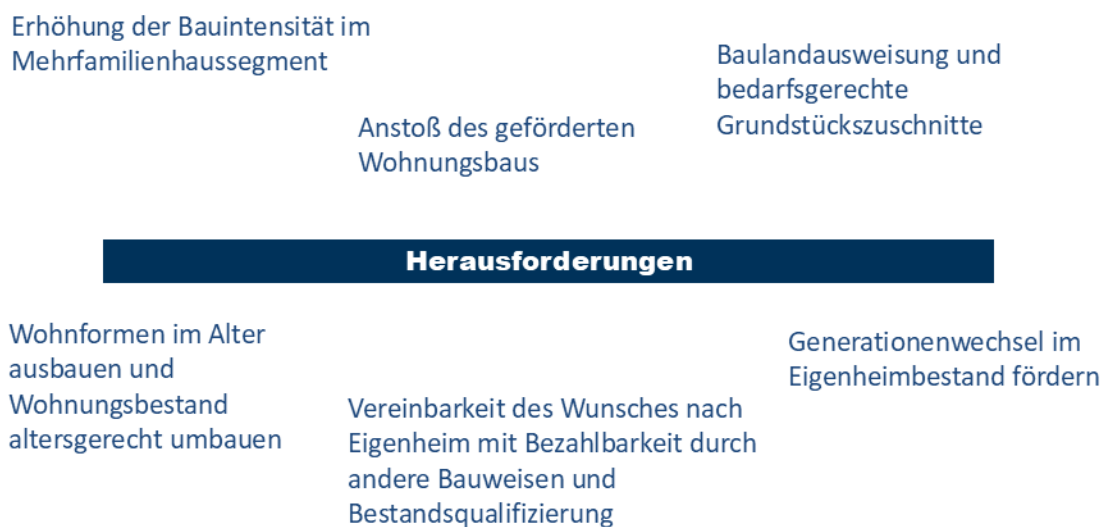
Im Rahmen der aktuellen Bevölkerungsprognose hat sich gezeigt, dass alle Kommunen des Untersuchungsraums mit einem Bevölkerungswachstum bis 2040 rechnen können, sofern die getroffenen Annahmen der NBank eintreffen. Für den kurzfristigen Zeitraum bis 2030 wird das Wachstum besonders hoch ausfallen und danach abflachen. Über den gesamten Betrachtungszeitraum bis 2040 ist im Untersuchungsraum eine leichte Haushaltsverkleinerung zu beobachten, was insbesondere auf den deutlichen Zuwachs der Senioren

zurückzuführen ist, welche häufiger kleine Haushalte bilden. Die sich verändernde Haushaltsstruktur spiegelt sich im prognostizierten Wohnungsbedarf wider.

Zunächst werden in allen Kommunen weitere Ein- und Zweifamilienhäuser benötigt, in einzelnen Kommunen sind ab 2030 jedoch negative Bedarfe festzustellen. Im Mehrfamilienhaussegment hingegen bleibt der Wohnungsbedarf über den Prognosezeitraum hinweg im Großteil der Kommunen konstant. 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.

Die folgende Grafik fasst die Herausforderungen im Untersuchungsraum zusammen.

Abbildung 33: Herausforderungen am Wohnungsmarkt



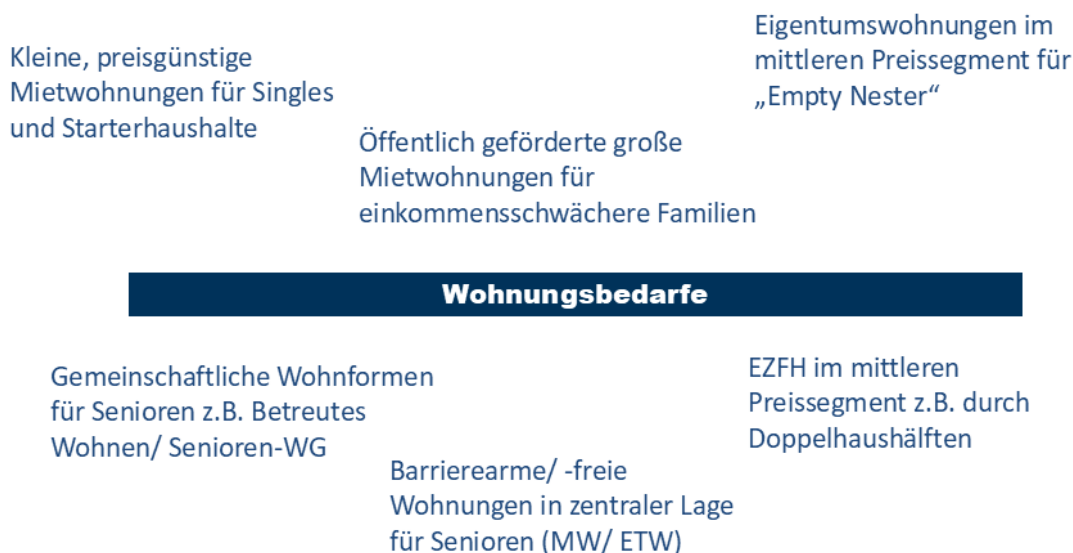
Quelle: InWIS 2025, eigene Darstellung

Aus den genannten Herausforderungen lässt sich ableiten, dass das Wohnungsangebot insgesamt vielfältiger werden muss. Dies betrifft grundsätzlich alle Kommunen des Untersuchungsraumes. So werden den Marktexperten nach 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.

Für die einkommensschwachen Haushalte werden preisgünstige Wohnungen benötigt. Hier besteht insbesondere ein Bedarf an öffentlich geförderten Wohnraum, da die Umsetzung preisgünstiger freifinanzierter Neubauten infolge der Baupreissteigerungen noch einmal schwieriger geworden ist. Geförderte Wohnungen sollten vor allem für Ein- und Zweipersonenhaushalte errichtet werden (50 bis 60 m² Wohnfläche), nachgelagert auch für Familien. Für diese kommen auch geförderte Mietwohnungen errichtet in der Bauform der Reiheneigenheime in Frage, sodass das Angebot hier 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 ziehen möchten. Aufgrund der prognostizierten Alterung und der Ausdifferenzierung der Wohnwünsche ist eine verstärkte Nachfrage dieser Zielgruppe zu erwarten, die gut integrierte Wohnlagen schätzt.

Abbildung 34: Qualitative Wohnungsbedarfe



Quelle: InWIS 2025, eigene Darstellung

Darüber hinaus hat sich die Bundesregierung mit ihrem Klimaschutzgesetz zum Ziel gesetzt, bis 2045 bundesweit Treibhausgasneutralität zu erreichen. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Die Zielsetzung wirkt sich auf verschiedene Sektoren aus: auf die Energiewirtschaft, die Industrie, den Verkehr, die Landwirtschaft und auf den Gebäudebereich. Im Gebäudebereich sind gesetzliche Rahmenbedingungen wie das deutsche Gebäudeenergiegesetz, häufig auch Heizungsgesetz genannt, die Landesbauordnungen, die öffentlichen Wohnraumförderprogramme usw. maßgebend und Impulse auf dem Weg zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes. Steigende Energiepreise tun ihr Übriges, um entsprechenden Druck auf die notwendige Transformation auszuüben. Die daraus resultierenden Anforderungen an einen energieeffizienten Neubau und die Ertüchtigung des Wohnungsbestandes führen zu Zielkonflikten mit der Bezahlbarkeit von Wohnen.

7. Handlungsfelder und Maßnahmen

Aus den genannten Herausforderungen am Wohnungsmarkt lassen sich die untenstehenden fünf Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung für den Untersuchungsraum im Landkreis Emsland identifizieren. Sie wurden bereits im vorherigen Wohnraumversorgungskonzept aufgerufen und haben aus Sicht der Kommunen und des Kreises weiterhin Bestand. Sie standen im Mittelpunkt des Kommunalgesprächs mit dem Landkreis und den kreisangehörigen Kommunen, das im April 2025 in Meppen stattfand.

Abbildung 35: Zentrale Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung



Quelle: InWIS 2025, eigene Darstellung

7.1. Strategien und Maßnahmen in den Handlungsfeldern

Im Rahmen des Kommunalgesprächs wurde mit den Kommunen diskutiert, ob die damaligen Empfehlungen weiterhin relevant sind und Bestand haben sollten und welche zusätzlichen Strategien und Maßnahmen wünschenswert sind, um die Wohnraumversorgung und den Wohnungsmarkt auf kommunaler Ebene wirkungsvoller und zielgerichteter zu steuern.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse aus der Gesprächsrunde 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.

Im Folgenden werden zu den jeweiligen Handlungsfeldern in einem ersten Schritt die früheren Empfehlungen und guten Praxisbeispiele der kreisangehörigen Kommunen zugeordnet. In einem zweiten Schritt werden die neuen Empfehlungen vorgestellt, die die Ergebnisse des Kommunalgesprächs und gutachterliche Vorschläge umfassen.

7.1.1 Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes

Frühere Empfehlungen

- Es wurde deutlich, dass die Kommunen im Landkreis Emsland bereits verschiedene Strategien verfolgen, mehr Vielfalt in das örtliche Wohnungsangebot zu bringen. Auch Wohnformen, die den Bereich Wohnen im Alter abdecken, finden sich in allen Kommunen. In Geeste wurden auch Angebote wie Tiny Houses oder das Themenfeld ökologisches Bauen in der Planung berücksichtigt. Andere Kommunen ermöglichten und unterstützten beispielsweise Wohngruppen, die gemeinschaftliche Wohnformen realisieren wollten.
- Es wurde darauf verwiesen, dass ein bedarfsgerechter, gesunder Mix an unterschiedlichen Wohnformen in den städtebaulichen Planungen angestrebt werden sollte, um entsprechend der aufgezeigten Wohnraumbedarfe und -trends ein adäquates und attraktives Wohnungsangebot zu schaffen.

Neue Empfehlungen

Die früheren Empfehlungen haben nach wie vor Gültigkeit. Es ist auch zukünftig ein **bedarfsgerechter, gesunder Mix an unterschiedlichen Wohnformen** im Gemeindegebiet anzustreben.

Bei der Mischung verschiedener Bauformen im Rahmen der Bauleitplanung und der Investorenberatung sollte mitbedacht werden, dass preisbedingt die Nachfrage nach **kompakteren Eigenheimformen** wie den Doppelhaushälften gestiegen ist. Von jüngeren Senioren werden zudem barrierearme Eigenheimformen wie der Bungalow nachgefragt, durchaus auch auf kleineren Grundstücken mit 300 bis 400 m² Fläche. Tiny Houses als Nischenangebot können auf eine Nachfrage treffen, ebenso das ökologische Bauen, wohlgemerkt nur in sehr kleinem Umfang.

Der **Mehrfamilienhausbau braucht auch Standorte in neuen Baugebieten**, denn es braucht in jeder Gemeinde moderne, möglichst barrierearme Wohnungen mit komfortabler Ausstattung für Zielgruppen, die Wohnkomfort schätzen, oder für solche, die preisgebundenen Wohnraum suchen. Wo es sich städtebaulich anbietet, sollten Mehrfamilienhäuser in neue Baugebieten integriert werden, z.B. in der Quartiersmitte oder am Rand, insbesondere dort, wo auch eine gute Anbindung an Infrastrukturangebote wie Bushaltestellen, soziale Einrichtungen oder Nahversorgungszentren besteht.

Es bedarf für eine stark wachsende Zielgruppen älterer Menschen weitere **Wohnformen im Alter** und die Wohnraumanpassung im Bestand. Es bedarf auch mehr **öffentlich geförderte Wohnungen** für einkommensschwächere Haushalte. Die Empfehlungen für beide Gruppen werden im Kap. 7.1.2 und 7.1.4 vertieft.

Um auch in der Wohneigentumsbildung unterschiedliche Angebote in verschiedenen Preisklassen zu schaffen und Familien des unteren Mittelstands zu unterstützen, ist die **Förderung des Erwerbs von Einfamilienhäusern** durch kommunale Prämien in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen und Anzahl der Kinder eine sozialpolitisch zu begrüßende Maßnahme.

7.1.2 Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern

Frühere Empfehlungen

- Es wurde empfohlen, durch **Grundstücksvergabe und Vergabe von Baurecht** die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen zu steuern. Hierzu bietet es sich an, bei Baugebieten und Bauprojekten eine Quote für geförderte Wohnungen festzulegen. Dieses Instrument wird nach wie vor in nicht wenigen emsländischen Kommunen praktiziert und hat sich etabliert.
- Um die unzureichende Anreizwirkung der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes zu verbessern, wurde empfohlen zu prüfen, ob in den Kommunen oder kreisweit ein **Förderprogramm** initiiert werden kann.
- In Kooperation mit Wohnungsunternehmen, die im Landkreis tätig sind, wurde den Kommunen und / oder dem Landkreis angeraten, **Joint-Ventures** einzugehen oder sich **an bestehenden Wohnungsunternehmen zu beteiligen**, um den geförderten Wohnungsbau auszuweiten.
- Der Kreis der im geförderten Wohnungsbau tätigen Gesellschaften sollte sich durch die **Gründung neuer und die Erweiterung bestehender Wohnungsunternehmen** vergrößern, damit der Mangel an Investoren im geförderten Wohnungsbau abgebaut werden kann.
- Sollten keine der genannten Empfehlungen umsetzbar sein, wäre die **Gründung einer kommunalen Entwicklungs- bzw. Wohnungsbaugesellschaft** zu prüfen.

Neue Empfehlungen

Nach wie vor steuern die Emsländer Kommunen die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen über die **Strategie der Vergabe kommunaler Grundstücke und die Schaffung von Baurecht**. Bewährt hat sich aus kommunaler Sicht ein fallbezogenes, projektorientiertes Vorgehen, bei dem – wie etwa in Emsbüren – eine **konkrete Anzahl oder Quote geförderter Wohnungen festgelegt** wird. In Einzelfällen unterstützt die Kommune zusätzlich durch verbilligte Grundstückspreise oder die Vergabe in Erbpacht, insbesondere wenn nur so eine ausgewogene Mischung unterschiedlich preislich strukturierter Wohnungen realisierbar ist. Die an der Konzepterstellung beteiligten Kommunen sprechen sich klar für eine flexible, einzelfallorientierte Steuerung aus, um den spezifischen Rahmenbedingungen am jeweiligen Standort, den Interessen potenzieller Investoren sowie kommunalpolitischen Zielsetzungen gerecht zu werden.

Eine formalisierte, restriktive Flächenbindung für den geförderten Wohnungsbau – etwa gemäß § 9 Abs. 7 BauGB – wird aus Sicht der beteiligten Kommunen keinen Rückhalt in der Kommunalpolitik finden, da sie als zu unflexibel und schematisch bewertet würde. Zugleich bestände die Sorge, Investoren durch starre Vorgaben abzuschrecken.

Seit der Vorlage des ersten Wohnraumversorgungskonzeptes wurden die Konditionen in der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen bezogen auf die Darlehensbemessung für Investoren verbessert. Diese beträgt in der Mietstufe I, in die das Emsland eingeordnet ist, aktuell 4.940 Euro je m² Wohnfläche. In der Folge sind einige geförderte Bauvorhaben im Landkreis in der Antragstellung. Die **Nachfrage nach Fördermitteln**, Investoren und geeigneten Grundstücken ist erkennbar. Die zulässige Bewilligungsmiete von 5,90 Euro/m² wird von Investoren als Hemmnis wahrgenommen.

Allerdings wurden auch deutliche Hemmnisse und Sorgen der Kommunen in Richtung Landesregierung und NBank adressiert:

- **Die Bewilligungsverfahren seitens der NBank bzw. des Ministeriums erweisen sich als komplex, überbürokratisiert und Investoren abschreckend.** Sie werden als nicht zielführend und nicht serviceorientiert wahrgenommen und entsprechen weder den Anforderungen einer zeitgemäßen Förderpraxis noch den Erwartungen der Beteiligten vor Ort. Es mangelt an einem schlanken, effizient gestalteten Verfahren, das – analog zur unterstützenden Haltung auf kommunaler und Kreisebene – den geförderten Wohnungsbau aktiv voranbringt und das hohe Engagement von Investoren, Verwaltung und Politik für qualitätsvolle Projekte mitträgt.
- Zur **Verbesserung der Bewilligungsverfahren** wird vorgeschlagen, bei der **NBank für jede Kommune einen Kommunalberater zu bestimmen** - analog zur Förderpraxis bei kommunalen Projekten. dessen Aufgabe wäre die Begleitung von geförderten Bauvorhaben spätestens ab Vorlage des Fördermittelantrags mit dem Ziel einer effizienten Abstimmung und Klärung von Sachfragen im Dialog zwischen allen Beteiligten – d.h. die Bündelung und Adressierung von Sachfragen und die Koordination von Abstimmungen innerhalb der NBank bzw. ihren diversen Zuständigkeiten.
- Die Bedarfsermittlung zeigt, dass deutlich mehr geförderter Neubau notwendig ist als beim vorherigen Wohnraumversorgungskonzept, um einkommensschwachen Haushalten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu bieten. Doch dafür werden wesentlich **mehr Fördermittel notwendig**, als vom Land Niedersachsen bereitgestellt werden. Es bedarf daher einer Erhöhung und Verstetigung des Fördervolumens.

Mehrere Empfehlungen aus dem früheren Wohnraumversorgungskonzept (Prüfauftrag: Initiierung von kommunalem oder kreisweitem Förderprogramm; Joint-Ventures mit oder Beteiligung an Wohnungsunternehmen; Wohnungsbaugenossenschaften gründen und erweitern) wurden aufgegriffen und auf Einladung des Landkreises in einem kreisweiten Fachforum gemeinsam mit kreisangehörigen Kommunen und Fachleuten besprochen. Die Diskussion mündete in einem neuen Instrument, das im Juni 2024 vom Landkreis implementiert wurde: Die **Kreisförderrichtlinie des Landkreises Emsland zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**. Damit übernimmt der Landkreis Emsland eine unterstützende Rolle in der Förderung kommunaler Aktivitäten und Engagements.

Die Kreisförderrichtlinie will emsländische Kommunen, die bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, unterstützen. Förderfähig sind alle vorbereitenden Maßnahmen der Kommunen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. „Dies können insbesondere sein:

- „Bestandsaufnahmen und deren Fortschreibungen als örtliche Entscheidungsgrundlage, beispielsweise zu Zielgruppen, Alters- und Sozialstrukturen, lokalen Bedarfen.
- Beratungskosten, beispielsweise für die Neugestaltung in Bestandsgebieten und Neubaugebieten.
- Begleitung von Kommunikationsprozessen, beispielsweise mit der örtlichen Politik, mit Nachbarn geplanter Projekte, Planungsbüros und Investoren.
- Beratungskosten der Kommunen für die Entscheidung, ob sie federführend, begleitend oder als Teilhaberin bezahlbaren Wohnraum schaffen möchten.
- Gründungskosten von Gesellschaften oder Genossenschaften, an denen die Kommune selbst beteiligt ist.“

Die Förderung von maximal 10.000,00 € wird in gleicher Höhe gewährt, wie sie von der antragstellenden Kommune für die Maßnahme aufgebracht wird, sodass Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von bis zu 20.000,00 € förderfähig sind. Dabei können Personalkosten der Kommunen in Form der anfallenden Arbeitgeberbruttokosten angerechnet werden.

Zum Stand 30.04.2025 wurden über die Kreisförderrichtlinie fünf Projekte gefördert. Es handelt sich dabei um:

- Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Form von Sozial- und Seniorenwohnungen – Samtgemeinde Lathen
- Inanspruchnahme einer externen Beratung bei der Gründung einer Quartiersgesellschaft zum Thema Energieversorgung durch Nahwärme und Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen – Samtgemeinde Spelle
- Inanspruchnahme einer externen Beratung bei der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht und differenzierte Grundstückspreise bei Investoren und Privatpersonen – Samtgemeinde Spelle
- Organisation eines Arbeitsseminars zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – Gemeinde Sustrum
- Aktualisierung des kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes – Stadt Meppen

Um die **Förderrichtlinie bekannter zu machen**, weitere Anwendungsmöglichkeiten aufzuzeigen und Bedarfe in der Nachjustierung zu identifizieren, plant die Kreisverwaltung die Durchführung eines Fachdialogs „Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Emsland“ mit den kreisangehörigen Kommunen.

Angesichts der neuen Kreisförderrichtlinie wurde die im damaligen Wohnraumversorgungskonzept formulierte **Prüfempfehlung, auf Kreisebene möge eine Dachgesellschaft gegründet werden**, die Know-how-Transfer und Unterstützung für Kommunen und neu gegründete Genossenschaften leistet, von der Kreisverwaltung und den Kommunen folgerichtig **zurückgestellt**. Zunächst sollen die Wirkungen der Kreisförderrichtlinie abgewartet und bewertet werden, bevor ggf. diese Empfehlung mit Blick auf eine Umsetzung in die Praxis geprüft würde. Ein Beispiel für eine solche Dachgesellschaft ist im Wetteraukreis im Norden Frankfurts zu finden.²⁴

Einen aner kennenswerten Impuls für preisgünstiges Bauen mit öffentlicher Förderung bietet ein Modellprojekt, das nunmehr seinen Kinderschuhen entwachsen ist und als zukunftsweisendes Beispiel im ländlichen Raum für eine Verträglichkeit von Baukosten und Höhe der öffentlichen Förderung gelten kann. Es handelt sich um ein Projekt mit dem ersten serienzertifizierten Gebäude Deutschlands, das den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus entspricht: das sogenannte Power Townhouse, errichtet in Hollenstedt im Landkreis Harburg und in anderen Gemeinden in konkreter Planung.²⁵

7.1.3 Baulandmanagement

Frühere Empfehlungen

- Alle an der Konzepterarbeitung beteiligten Kommunen verschafften sich einen Überblick über bestehende Nachverdichtungs- und Flächenpotenziale, um eine gesteuerte Gemeinde- und Flächenentwicklung zu ermöglichen. Herzlake, Freren, Geeste und Werlte verfügten beispielsweise über ein **Flächenmonitoring**. Es wurde empfohlen, ein internes Flächenmonitoring oder externe Dienstleistungen zu nutzen, um die Potenziale zu erfassen und zu bewerten.
- Um einen Überblick über die Nachverdichtungspotenziale zu erhalten, wurde die Erhebung von Baulücken in Form eines **Baulückenkatasters** empfohlen, das bereits in einigen Kommunen als In-

²⁴ <https://wetteraukreis.de/service/bauen-wohnen/bezahlbarer-wohnraum-im-wetteraukreis-gmbh>

²⁵ S. hier: <https://www.ardmediathek.de/video/hallo-niedersachsen/sozialer-wohnungsbau-sind-power-townhouses-die-loesung/ndr/Y3JpZDovL25kci5kZS8yZjQyN2NhNy1kNjg3LTQwYTgtODNkZi1hZTRlNWE1MGE3ODc>

strument eingesetzt wurde. Um Baulücken zu mobilisieren, wurden in einigen Kommunen die Eigentümer aktiv angesprochen und gezielt über Entwicklungsmöglichkeiten informiert sowie zur Bebauung oder zum Verkauf motiviert. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Baulandkatasters nach § 200 (3) BauGB, sofern dieses öffentlich zugänglich gemacht wird, als Informationsgrundlage für Investoren, Makler und Bauwillige dienen kann.

- Die **Nachverdichtung** bestehender Siedlungen – durch Abriss und Ersatzneubau, Baulückenschließung oder Bebauung in zweiter Reihe – wurde in nahezu allen Kommunen praktiziert. Skepsis der Anwohner bei Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau wurde durch städtebauliche Leitlinien, Höhenbegrenzungen und frühzeitige Moderation so weit wie möglich begegnet. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine gezielte Standortwahl für Geschosswohnungsbau – z. B. auf Ortskerne oder Randlagen beschränkt – helfen kann, Anwohnerakzeptanz zu erhöhen. Eine fallweise kommunale Moderation bzw. Mediation zwischen Anwohnern und Investoren / Bauträgern wurde angestrebt und teilweise bereits von den Kommunen praktiziert.
- Den Kommunen, die nicht über eigene Flächenpotenziale verfügten, wurde angeraten, über den Ankauf von Flächen im Rahmen einer **Bodenbevorratung** (z. B. privatrechtlicher Ankauf, Ausübung Vorkaufsrecht, vorhabenbezogener Zwischenerwerb) zu beraten.
- Insbesondere Kommunen mit geringen Flächenreserven wurde empfohlen, die **Vergabe von Baurecht und Baugrundstücken an Auflagen** zu koppeln, um eine zielgerichtete Nutzung im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu fördern.
- **Städtebauliche Verträge** sollten eingesetzt werden, um städtebauliche Zielvorstellungen – insbesondere bei größeren Investorenprojekten – verbindlich zu sichern.
- Die **Mobilisierung von Leerständen** als Wohnraumreserve wurde aktiv u.a. in Geeste, Rhede und Nordhümmling verfolgt, z. B. durch Ankauf, Leerstandskataster oder gezielte Eigentümerberatung.

Neue Empfehlungen

Die früheren Empfehlungen haben sich etabliert, wobei bei einigen Instrumenten wie dem Baulückenkataster nach wie vor die Herausforderung besteht, privates Handeln und Investieren anzuregen. Die Mobilisierung von Wohnungsleerständen steht allerdings nicht mehr im Vordergrund kommunalen Handelns, da sich Leerstände abgebaut haben.

Die Nachverdichtung von bestehenden Wohnquartieren ist mehr denn je Praxis in den Kommunen. Es betrifft eine höhere Ausnutzung von Grundstücken mit geringer baulicher Ausnutzung, etwa durch Hinterlandbebauung, den Abriss und Ersatzwohnungsneubau, welcher nicht selten mit einer höheren baulichen Dichte einhergeht sowie die vertikale und horizontale Verschiebung von Baugrenzen (Anbau, Dachgeschossausbau etc.). Bei manchen Bauvorhaben ist nach wie vor eine **Moderation von Anwohnerinteressen und -konflikten** notwendig, um zu einer vernünftigen Lösung zu kommen. Neu ist, dass die Moderation durch ein geeignetes Büro nunmehr durch die **neue Kreisförderrichtlinie finanziell bezuschusst** werden kann.

Viele Kommunen benötigen zur Umsetzung gemeindlicher Planungen und Bauprojekte (Straßenbau, Errichtung von Infrastrukturen etc.) kommunale Tauschflächen, um den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern einen Grundstückstausch anbieten zu können. Die Erlangung neuer Tauschflächen sollte nach Ansicht der emsländischen Kommunen erleichtert werden. Hierzu sollte die **Anwendung des erweiterten Vorkaufsrechts erleichtert werden**, eine Empfehlung bzw. Forderung, die sich an die gesetzgeberische Ebene auf Land- und Bundesebene richtet. Im Rahmen der Baulandmobilisierungs-Verordnung des Bundes hatte es eine erste Erleichterung gegeben, die aber nur wenige Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt be-

trifft. Ihnen wurde das Werkzeug des erweiterten gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 25 Absatz 1 Nr. 3 BauGB) an die Hand gegeben.

Im Rahmen des von der Kreisverwaltung geplanten Fachdialogs sollen auch **Bedarfe für einen strukturierten interkommunalen Austausch und den Know-how-Transfer ermittelt** werden. Ein Fokus sollte auf einer effektiveren Nutzung bodenrechtlicher Instrumente und der Möglichkeiten des Baugesetzbuchs zur Stärkung des strategischen kommunalen Baulandmanagements liegen. Zugleich wird damit eine Handlungsempfehlung aus dem früheren Versorgungskonzept aufgegriffen: Zu prüfen, ob seitens der emsländischen Kommunen ein Bedarf an einer gezielten Förderung des Austauschs in diesem Themenfeld besteht.

7.1.4 Wohnen im Alter

Frühere Empfehlungen

- Alle Kommunen hatten zum Zeitpunkt der Erstellung des früheren Handlungskonzeptes den **Ausbau verschiedener Wohnformen im Alter** angestrebt, unterstützt oder bereits umgesetzt: Oftmals betreute Wohnanlagen, aber auch altengerechte Bungalowsiedlungen und kleine Baugrundstücke für den Bau kleindimensionierter Eigenheime sowie barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit wohnungsnaher Anbindung an Seniorenzentren. Auch alternative Wohnformen wie Demenzwohngemeinschaften oder gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt wurden in Einzelprojekten umgesetzt. Ein weiterer Ausbau altengerechter Wohnangebote wurde gutachterlicherseits angeraten, vorzugsweise in zentralen Lagen mit guter Infrastrukturreichbarkeit und möglichst in allen Ortsteilen, damit ältere Menschen in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können. Die Kommunen sollten weiterhin Investoren im Ausbau altengerechter Wohnformen unterstützen – beispielsweise über Bauleitplanung oder Moderation bei Nachbarschaftskonflikten –, wenn altengerechte Projekte umgesetzt werden.
- Die **Wohnraumanpassungsberatung** im Landkreis Emsland sollte gestärkt und bekannter gemacht werden, um Seniorinnen und Senioren wirkungsvoller beim altersgerechten Umbau ihrer bestehenden Wohnungen zu unterstützen. Ein Prüfauftrag zur besseren Bewerbung und niedrigschwelligen Erreichbarkeit der Wohnberatung wurde empfohlen, um das bestehende gute Angebot flächendeckender zu verankern. Informationsveranstaltungen zur Wohnberatung vor Ort, insbesondere in Wohngebieten mit vielen älteren Menschen, wurden angeraten.
- Den Kommunen wurde angeraten, mithilfe des Einwohnermeldewesens **Wohnschwerpunkte älterer Menschen** zu identifizieren, um Informationsangebote gezielter platzieren und Gebiete im Generationenwechsel erkennen zu können.
- Bei der Gestaltung von Straßen, Wegen und Freiflächen sollte das Ziel eines möglichst **barrierearmen Wohnumfelds** angestrebt werden, ebenso wie eine fußläufig erreichbare Versorgungsinfrastuktur.
- Vorbildliche Projekte wie **Quartierskerne mit diversen altengerechten Angeboten** der Pflege, des Wohnens, der Versorgung und der Freizeitgestaltung für die Zielgruppe der Älteren sowie **ehrenamtlich organisierte Seniorenhilfen** wie die „Servicestelle Ehrenamt“ in Dörfern sollten als zukunftsweisend betrachtet und durch die Kommunen tatkräftig unterstützt werden.

Neue Empfehlungen

Der **Ausbau unterschiedlicher Wohnformen im Alter** ist in den Kommunen weiter vorangeschritten und hat erste, dringliche Bedarfe in der Versorgung älterer Haushalte mit adäquatem Wohnraum gedeckt. Zum Ausbau barrierefreier Wohnungen hat eine Novellierung der niedersächsischen Landesbauordnung beigetragen, wonach bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen alle Wohnungen barrierefrei sein müssen (wobei keine Pflicht zur stufenlosen Erreichbarkeit der höheren Geschosse besteht). Dennoch gibt es nach wie vor **nicht genügend unterschiedliche Wohnalternativen** für Ältere, sowohl zur Miete wie auch in der Wohneigentumsbildung.

Handlungsbedarf besteht in der **Förderung des Generationenwechsels** in älteren Wohnungsbeständen. Der Generationenwechsel birgt die Chance, dass junge Paare und Familien bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zur Wohneigentumsbildung finden, nachdem die älteren Eigentümerinnen und Eigentümer in altengerechten bzw. barrierefreien/ -armen Wohnraum gewechselt sind. Einzelne emsländische Kommunen haben bereits durch ein zielgruppenspezifisches **Angebot an Grundstücken für barrierearme/ -freie Kompakteigenheime** Anreize für den Generationenwechsel gesetzt. So hat Geeste kleine Grundstücke mit 300 bis 400 m² Fläche ausgewiesen, die auf Interesse von Käuferinnen und Käufern aus der Gemeinde und von außerhalb stießen. Darunter befanden sich auch ältere Eigenheimbesitzer, die sich räumlich verkleinern und dazu ein kleines barrierefreies Eigenheim auf einem überschaubar großen Grundstück errichten wollen. Emsbüren und Geeste haben zudem ein Vorgehen zur Unterstützung des Generationenwechsels entwickelt, das auf einem **Tauschmodell** beruht: Beide Kommunen bieten älteren Eigenheimbesitzern die Gelegenheit zum Erwerb eines kleinen kommunalen Grundstücks mit Baurecht für ein Tiny House, einen Bungalow oder eine andere kompakte und zugleich barrierefreie oder -arme Bauform. Der Käufer bzw. die Käuferin verpflichtet sich zugleich vertraglich, in einer bestimmten Zeit zu bauen und in einer festgelegten Zeitspanne das freigewordene Eigenheim nach dem Umzug zum Kauf anzubieten. Die Verpflichtung zum Verkauf wird zeitlich terminiert und mit einer Konventionalstrafe abgesichert.

Seitens des Landkreises wurde vor einiger Zeit ein Angebot zur **Identifizierung von Wohnschwerpunkten Älterer**, basierend auf einer kleinräumigen Auswertung von Einwohnermeldedaten, geschaffen. In Nordhümmling wurde diese Kartierung bereits genutzt, um **Angebote altengerechter Wohnformen in einem Quartierskern** gezielt zu gruppieren: Das Angebot, das ambulant betreutes Wohnen mit Kurzzeitpflege sowie 23 barrierefreie Wohnungen miteinander kombiniert, wurde in integrierter Lage mit wohnungsnahen Versorgungsmöglichkeiten realisiert. Das Wohnangebot erfuhr bei Älteren großen Zuspruch und regte zudem den Generationenwechsel an. Die freigezogenen Eigenheime wurden am Markt gut aufgenommen und fanden in kurzer Zeit neue Besitzer. Dieses Vorgehen mit modellhaftem Charakter soll in Nordhümmling bei Bedarf in weiteren Wohnschwerpunkten fortgeführt werden.

Auf Grund der im Emsland bereits erfolgreich realisierten unterschiedlichen Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren, die teilweise kaum über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt sind, entstand der Wunsch der Kommunen, einen kreisweiten Überblick über bereits praktizierte Handlungsansätze und Projekte zur Förderung des Generationenwechsels im Emsland zu erlangen. Dieses Vorhaben wird der Landkreis im Rahmen des Fachdialogs durch eine **Abfrage von Guten-Praxis-Projekten** realisieren und einen kreisweiten Überblick erstellen. Dieser kann von den Kommunen für den Erfahrungsaustausch und -transfer genutzt werden.

Erfahrungen aus anderen Kreisen zeigen, dass Projekte mit besonderen Wohnformen im Alter erfahrungsgemäß sowohl **bottom-up als auch top-down** initiiert werden. Um Projekte gemeinschaftlichen Wohnens und Verbundmodelle aus Wohnen, Pflege-, Freizeit- und Gemeinschaftsangeboten zu realisieren, braucht es stets engagierte Privatpersonen, Gruppen oder Institutionen im Landkreis und in den Kommunen. Förderlich ist die Zusammenarbeit und Bündelung verschiedener Akteure (Pflegebranche, Stiftungen, Bürgervereine, Ehrenamtliche, Wohnungswirtschaft, etc.). In jeden Fall kommt den Kommunen die Rolle als Unterstützer und Förderer solcher Wohnprojekte zu, die zu einer Ausweitung des Wohnangebotes für Ältere beitragen.

Beispielhaft für **alternative Wohnmodelle für ältere Menschen** in Landkreis Emsland ist hier das gemeinschaftliche **Wohnprojekt Lila Langen eG** in Lengerich zu nennen (s. nachfolgende Abbildung). Im Dorf Vrees in der Samtgemeinde Werlte wurde das überregional bekannte und ausgezeichnete Projekt „Altwerden in Vrees“ umgesetzt, das auf 5 Säulen beruht (s. ebd.). Es ist ebenso beispielgebend für andere Gemeinden wie die vorhandenen ehrenamtlich basierten Netzwerke, die zum Beispiel die „Servicestelle Ehrenamt“ in Dörpen zusammenführt.

Abbildung 38: Beispiele Wohnprojekte im Alter & Mehrgenerationenwohnen

BEISPIELE - INITIIERUNG VON WOHNPROJEKTEN IM ALTER & MEHRGENERATIONENWOHNEN



Mehrgenerationenpark Seggebruch



Pöstenhof Lemgo



LiLa Langen (Leben in Langen) eG



Wohngemeinschaft mit Pflege Werther



Quelle: InWIS 2025

Abbildung 39: Praxisbeispiel „Altwerden in Vrees“

WOHNEN IM ALTER

Praxisbeispiel „Altwerden in Vrees“

5 Säulen:

1. Unterstützung des Wohnens in den eigenen vier Wänden
2. Seniorenwohnungen
3. Betreutes Wohnen in Gemeinschaft
4. Beratungsstelle und Kommunikationsplattform
5. Präventive Aktivitäten zur Gesundheitserhaltung

Quelle: Gemeinde Vrees

Quelle: InWIS 2025

Entwurf Pflegehaus



BAUSTEINE DES PROJEKTES

I.	Verbleib in den eigenen 4 Wänden
II.	Bürgerhaus mit Tagesbetreuung (Baustein A)
III.	Betreutes Wohnen mit 5 Wohnungen (Baustein B)
IV.	Turnhalle mit Gymnastikraum (Baustein C)
V.	Pflegehaus mit Palliativ- und Intensivpflege (Baustein D)
VI.	Demenzgarten und „Outdoor Sportpark für Jung und Alt am Bürgerhaus“ (Baustein E + F)
VII.	Mobilität durch Bürgerbus
VIII.	Orga-Büro (Kümmerer)
IX.	Digitale Kommunikationsplattform

Barrierefreie Wohnungen



Im Landkreis und seinen Kommunen gibt es bereits ein beachtliches **Unterstützungsangebot im Wohnen** für Ältere. Aufgrund noch ungedeckter Bedarfe und des bevorstehenden demografischen Zuwachses an älteren Menschen kann an dieser Stelle allgemein die Empfehlung ausgesprochen werden, weiterhin örtliche Netzwerke sowie ehrenamtlich basierte Angebote von Institutionen und Engagierten zu unterstützen. Beispielsweise zu nennen ist das beim Landkreis angesiedelte Beratungsangebot in der **Wohnraumanpassungsberatung** mit vielen ehrenamtlichen Beraterinnen und Beratern, die vor Ort ältere Menschen in ihren Wohnungen beraten. Das Angebot wird vor allem über die Pflegetische in den Kommunen bekannt gemacht, in größeren Kommunen auch über Sprechstunden der Wohnberater/-innen. Das Beratungsangebot ist mittlerweile in allen Kommunalverwaltungen bekannt und wird in Richtung der Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren adressiert.

Eine geplante Maßnahme des Landkreises ist die Qualifizierung von Nachbarschaftshilfen. Diese sollen Pflegebedürftige oder deren Angehörige durch eine Betreuung, Beaufsichtigung und Alltagsbegleitung sowie durch hauswirtschaftliche Dienste unterstützen und entlasten. Aktuell nutzen nur 12,1 % der Pflegebedürftigen im Landkreis Emsland den Entlastungsbetrag nach § 45b SGB XI (aktuell 131 €/mtl.), häufig, weil es zu wenig Anbieter gibt. Beginnend bei den Pflegetischen soll dafür geworben werden, ein niedrigschwelliges Hilfsangebot vor Ort zu schaffen. Die ausgebildeten Helfenden sollen zudem dauerhaft vernetzt und betreut werden. Eine Abrechnung der Leistungen mit den Pflegekassen können die Helfenden im Rahmen der Übungsleiterpauschale vornehmen. So soll das niedrigschwellige Angebot um das häusliche Pflege- und Betreuungssetting weiter ausgebaut bzw. gestützt werden, um die professionelle Pflege zu entlasten.

In den vergangenen Jahren wurden im Landkreis Emsland **örtliche Pflegetische** eingerichtet. Der Landkreis schuf die zentrale Voraussetzung zur Initiierung und Organisation von örtlichen Pflegetischen, indem das für die Organisation der Tische zuständige Personal gestellt wurde. Im Jahr 2025 wird der Personaleinsatz weiter verstärkt. In einigen Kommunen wie Salzbergen, Emsbüren, Dörpen und Spelle sind die Pflegetische bereits etablierte Praxis. Sie bündeln die zentralen örtlichen Akteure (Pflegedienste, Ärzte, Seelsorge, Wiedereingliederungshilfe etc.). Die Pflegetische kennzeichnen sich durch einen regen Austausch untereinander und durch die Identifizierung von Bedarfen und Lücken im Hilfeangebot.

7.1.5 Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Frühere Empfehlungen

- Als wichtigste Maßnahme wurde die Eigentümerberatung zu Modernisierungs- und Fördermöglichkeiten herausgestellt, um bei den Klein- und Einzeleigentümern das notwendige Know-how zu fördern. Die **Eigentümerberatung** sollte praxisnah, aktivierend und quartiersbezogen aufgesetzt und bei Bedarf ausgebaut werden. Als besonders vorteilhaft wurde eine **Bündelung der Informationen zu bestehenden Beratungsangeboten** wie der Wohnraumanpassungsberatung des Kreises, der Energieberatung der Verbraucherzentrale, der Bauberatung der Kommune usw. erachtet, damit sich Eigentümerinnen und Eigentümer schnell einen Überblick verschaffen und einen erfolgreichen Einstieg in das Thema absolvieren können.
- Insofern genug finanzielle Mittel zur Verfügung stehen könnten, wird angeregt, dass die Kommunen **eigene Förderprogramme** auflegen oder bestehende weiterentwickeln, um gezielt die Sanierung, Modernisierung oder Umnutzung von Bestandsimmobilien zu unterstützen. Förderprogramme sollten – über den Neubau hinaus – auch gezielt den Erwerb und die Instandsetzung älterer Bestandsimmobilien unterstützen, etwa nach dem Vorbild von „Jung kauft Alt“.
- Das damals z.B. in Lathen umgesetzte energetische Quartierskonzept wurde im Rahmen der KfW-Förderung initiiert und beinhaltete eine Eigentümerberatung, die mit Fördermitteln der Förderbank ausgebaut und etabliert werden konnte.

- Zur Mobilisierung von Leerständen wurden in Nordhümmling und Rhede **Leerstandskataster** mit Informationen zur Immobilie und Leerstandsursachen erstellt, auch mit dem Ziel einer gezielten Unterstützung bzw. Intervention zum Erhalt und Ertüchtigung Immobilie.

Neue Empfehlungen

Die „**Mobilisierung von Wohnungsleerständen**“, der im früheren Konzept noch relevante kommunale Projekte und Empfehlungen zugeordnet wurden, ist angesichts der gestiegenen Wohnungsnachfrage und des damit verbundenen Abbaus von Leerständen aktuell nur von **untergeordneter Bedeutung**.

Nach wie vor aktuell ist die Empfehlung „**Eigentümerberatung ausbauen**“, um die vorhandenen Dienstleistungs- und Beratungsangebote, die sich in der Gebäudesanierung und -modernisierung an Einzel- und Kleineigentümerinnen und -eigentümer richten und kreisweit oder kommunal von verschiedenen Akteuren angeboten werden, stärker als bisher zu bündeln. Dazu wäre es hilfreich, die Informations- und Beratungsangebote der Energieberatung, der altersgerechten Wohnraumanpassung des Kreises, der Gebäudeberatung der Handwerkskammern und die Informationsangebote der örtlichen Finanzierungsinstitute (bspw. Förderprogramme) usw. nutzerorientiert und niedrigschwellig zu bündeln und in Richtung Zielgruppe zu adressieren, etwa über einen gebündelten Internetauftritt auf der Website der Kreisverwaltung.

Eine weitere Empfehlung der kreisangehörigen Kommunen ist als Denkansatz zu verstehen: Es betrifft die Schaffung einer gemeindeübergreifenden Personalstelle, die die Kommunen bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB unterstützt. In Emsbüren wurde im Hinblick auf die kommunale Wärmeplanung darüber nachgedacht, ein Quartier als städtebauliches Sanierungsgebiet mit Satzung für eine energetische Sanierung auszuweisen. Der Vorteil für die Immobilieneigentümer und Eigentümerinnen ist erheblich und besteht in steuerlichen Erleichterungen für Investitionen am Gebäude. In Meppen wurde eine Sanierungssatzung sehr gut von den betreffenden Eigentümerinnen und Eigentümern angenommen, insofern kann sie aus Sicht der Kommune als zielführend mit Blick auf die Sanierung des Gebäudebestandes bewertet werden. Die noch bis 2023 bestehende Möglichkeit, bei der KfW-Bank Fördermittel für die Eigentümerberatung und die Bezuschussung von Maßnahmen im Rahmen des Programms „Energetische Stadtsanierung“ zu erhalten, wurde aufgrund fehlender Mittel im Bundeshaushalt eingestellt. Für die Gemeinden, die eine Sanierungssatzung erlassen und begleiten, entsteht jedoch ein unverhältnismäßig hoher zeitlicher und personeller Aufwand. Würden jedoch verschiedene Aufgaben wie die Sanierungsberatung, die Ausfertigung von Sanierungsverträgen, die Kontrolle der Umsetzung, die Ausstellung der Bescheinigungen für die Eigentümer usw. über mehrere Kommunen hinweg an einer Stelle konzentriert, so dass eine interkommunale Sanierungsbetreuung entstünde, z.B. beim Landkreis angesiedelt, wäre das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für Kommunen mit geringer Personaldecke wieder attraktiv.

8. Fazit

Das vorliegende aktualisierte Wohnraumversorgungskonzept dient als Orientierungsrahmen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung im Untersuchungsraum des Landkreises Emsland. 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 in der jüngsten Vergangenheit ein noch dynamischeres Einwohnerwachstum als in früheren Jahren verzeichneten. Da der Untersuchungsraum nach wie vor 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.

Die Herausforderungen, die im Rahmen des Konzeptes aufgezeigt wurden, sind den weiterhin bestehenden fünf Handlungsfeldern der zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung zuzuordnen:

- Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes
- Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern
- Baulandmanagement
- Wohnen im Alter
- Qualifizierung des Wohnungsbestandes

In jedem dieser Handlungsfelder sind die Kommunen des Untersuchungsraumes bereits tätig, haben aber auch weitere Handlungsbedarfe und -vorschläge, die aufgegriffen werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind als Anregung für alle Kommunen im Emsland zu verstehen.

9. Literaturverzeichnis

Bertelsmann-Stiftung (2025): Wer, wo, wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040. Gütersloh.

Europäische Kommission (Hrsg.) (2015): Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.

ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst.

InWIS und Analyse & Konzepte 2018: Wohntrends 2035. Bochum/Hamburg

Landtag NRW 2022: Rechtsverordnung zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen

NBank (2023): Zeit umzudenken – Kostentreibern begegnen, Wohnen bezahlbar machen. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040 (Wohnungsmarktbeobachtung 2023)

NBank (2024): Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland.

Wirtschaftswoche (2023): „Immobilienpreise sinken um bis zu zehn Prozent: Die Käufer kehren zurück“, Wirtschaftswoche vom 16. Jan. 2023

Wohnungspolitische Informationen 2023: Bundesbauministerin Geywitz gegen geplante höhere Standards im Neubau. In: WI Ausgabe 34/2023, S. 1.

10. Kommunalsteckbriefe

Die Steckbriefe bieten einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren der einzelnen Kommunen. Dazu gehören u.a. statistische Daten zu den aktuellen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt in den Städten und Gemeinden sowie zur Prognose der demografischen, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2040. Neben einer Übersicht über quantitative Wohnraumbedarfe werden auch qualitative Wohnraumbedarfe, Zielgruppen und Wohnwünsche dargestellt.

Hinweise zu den Datenquellen

Datenquellen für die in den Steckbriefen dargestellten Zahlen sind überwiegend die NBank sowie der Landkreis Emsland. Die konkreten Quellenangaben folgen im Anschluss an die Kommunalsteckbriefe. Kennwerte zur Kaufkraft werden von der Gesellschaft für Konsumforschung zur Verfügung gestellt.

Die Datenquellen im Einzelnen:

- NBank 2025: Basis-Indikatoren der KomWob Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland
- Landkreis Emsland
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Emsland
- Qualitative Informationen aus den Expertengesprächen mit kommunalen Vertreter:innen und Wohnungsmarktakteuren aus dem Landkreis Emsland
- Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

KOMMUNALSTECKBRIEF__Emsbüren

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



Einwohnerzahl zum 31.12.2023	10.735
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+ 5,3
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	11,4
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	19,5
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	26,8
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	22,1
Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	113,1

KOMMUNE

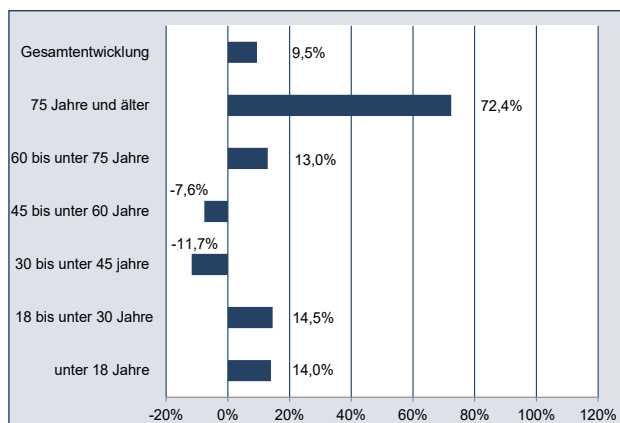
EINWOHNERPROGNOSE¹



Einwohner 2021	10.338
Einwohner 2040	11.316
Zahl der Haushalte 2021	3.802
Zahl der Haushalte 2040	4.136

KOMMUNE

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}



SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	2,5
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	1,2
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	10,1
Geförderte Mietwohnungen 2023	0
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

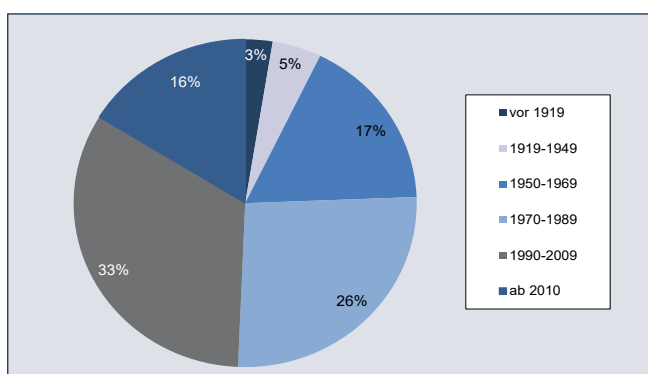
KOMMUNE

WOHNUNGSBESTAND^{1,4,5}



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2023	4.717
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	11,4
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	45
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	15
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	81,1
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	6,64
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	250.000

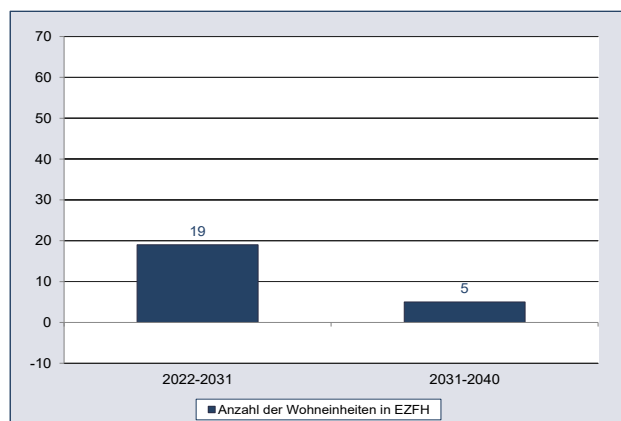
ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹



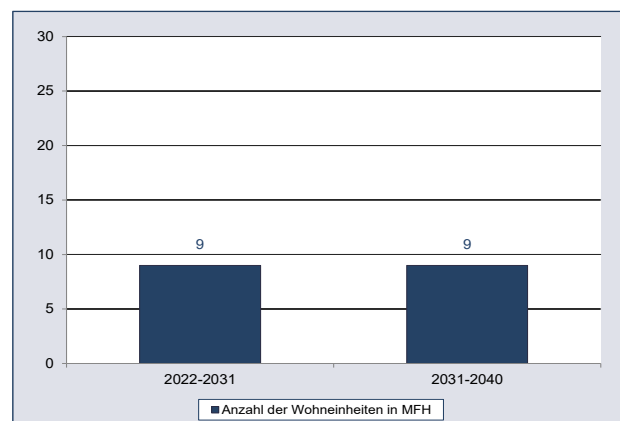
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE¹

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	220
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	175
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	11

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

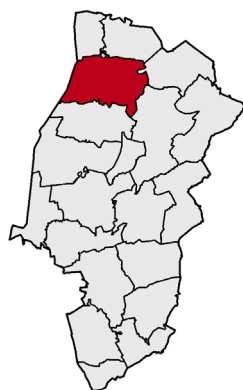
3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Dörpen

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



Einwohnerzahl zum 31.12.2023	17.912
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+5,8
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	14,5
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	17,8
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	28,8
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	+14,5
Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	103,1

KOMMUNE

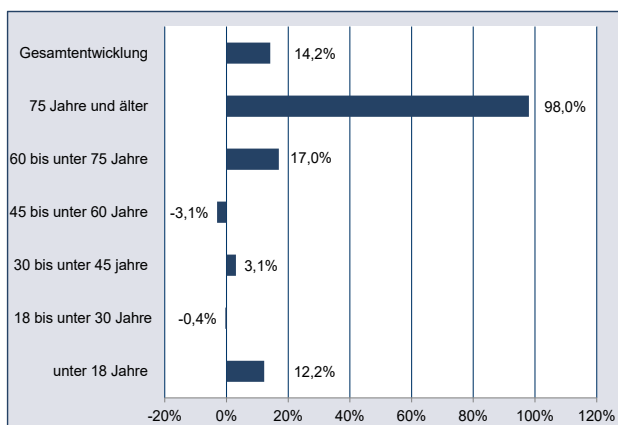
EINWOHNERPROGNOSE¹



Einwohner 2021	17.316
Einwohner 2040	19.770
Zahl der Haushalte 2021	6.416
Zahl der Haushalte 2040	7.395

KOMMUNE

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}



SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	4,2
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	2,7
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	14,9
Geförderte Mietwohnungen 2023	0
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

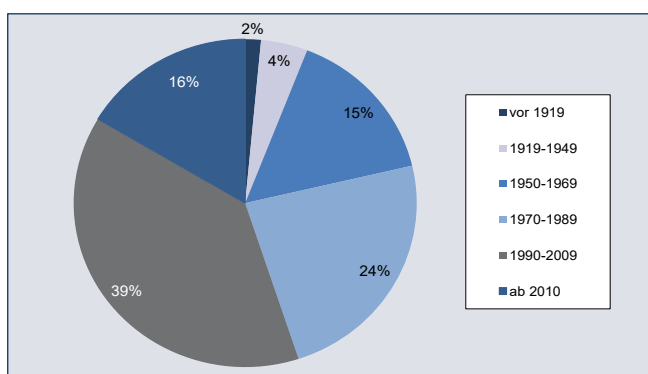
KOMMUNE

WOHNUNGSBESTAND^{1,4,5}



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2023	7.719
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	11,6
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	96
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	17
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	88,9
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	6,18
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	233.000

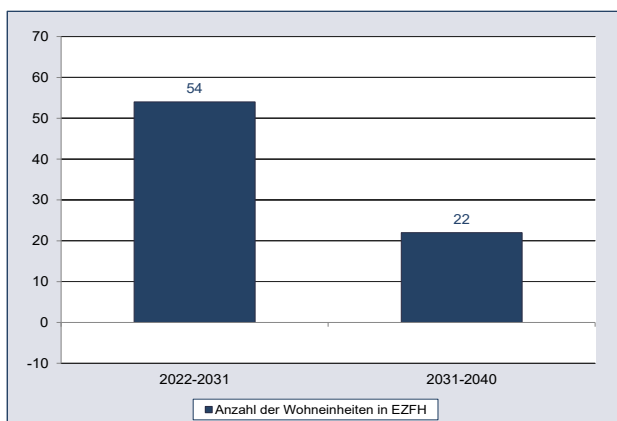
ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹



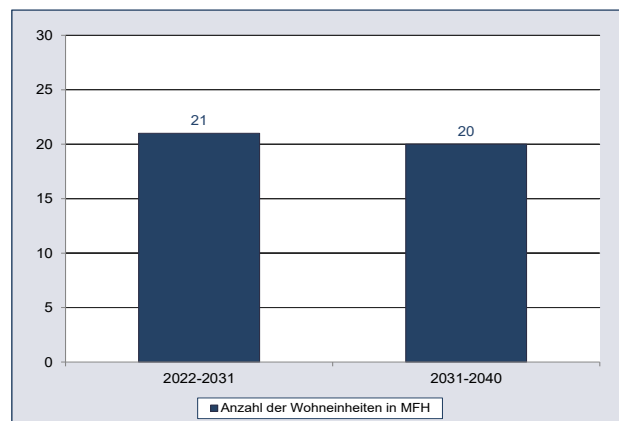
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE¹

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	685
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	395
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	27

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

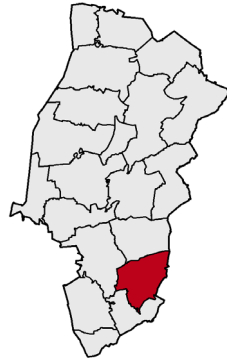
3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Freren

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



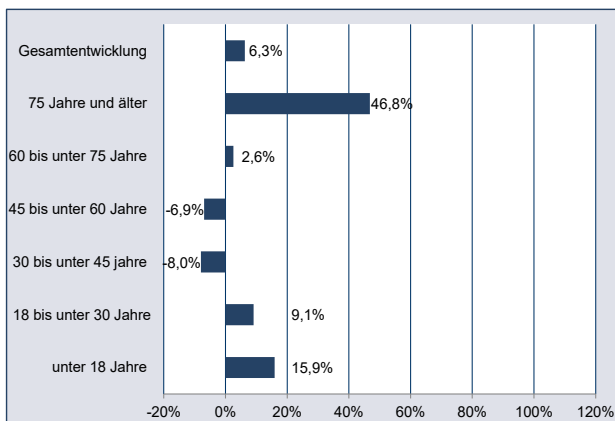
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2023	10.744
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+3,1
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	10,4
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	18,3
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	29,7
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	+7,9
Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	95,7

EINWOHNERPROGNOSE¹



	KOMMUNE
Einwohner 2021	10.611
Einwohner 2040	11.280
Zahl der Haushalte 2021	3.913
Zahl der Haushalte 2040	4.118

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}



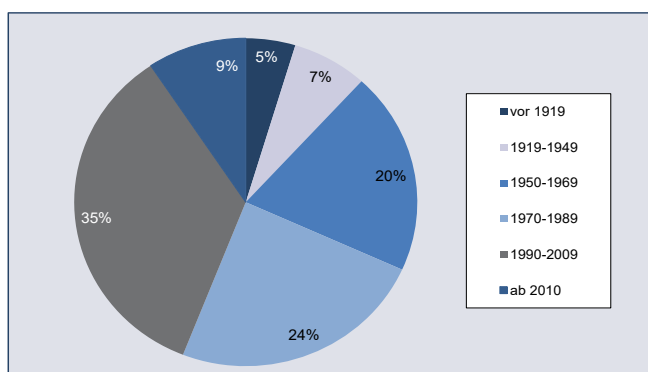
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	4,5
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	2,4
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	15,5
Geförderte Mietwohnungen 2023	0
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

WOHNUNGSBESTAND^{1,4,5}



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2023	4.501
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	14,4
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	49
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	9
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	84,9
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	5,84
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	236.000

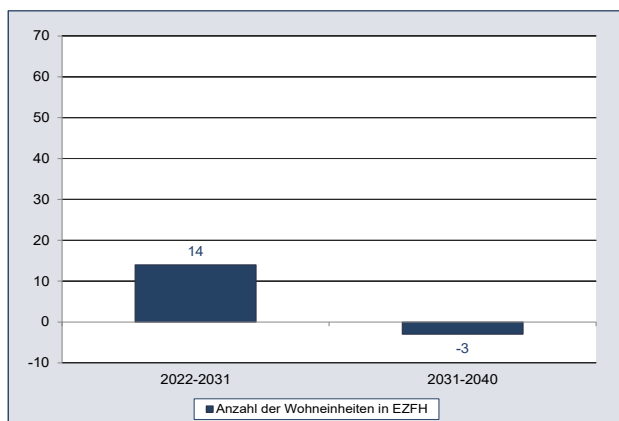
ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹



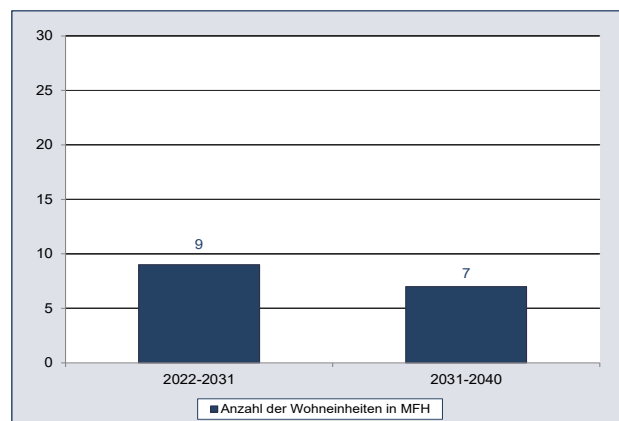
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE¹

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	107
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	155
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	16

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Geeste

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



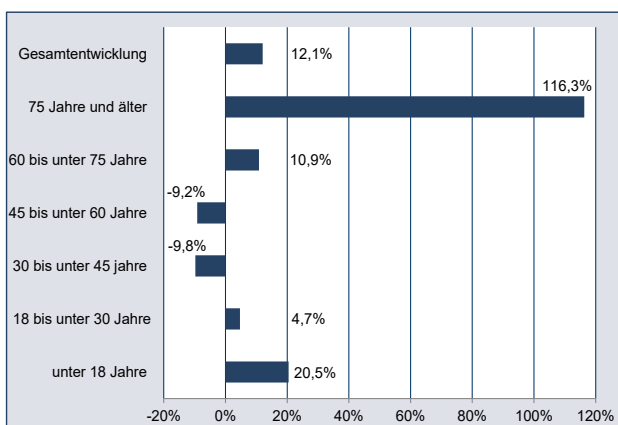
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2023	12.263
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+7,9
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	14,6
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	18,3
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	27,8
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	+3,5
Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	106,2

EINWOHNERPROGNOSE¹



	KOMMUNE
Einwohner 2021	11.731
Einwohner 2040	13.149
Zahl der Haushalte 2021	4.402
Zahl der Haushalte 2040	5.040

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}



	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	3,4
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	1,8
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	12,9
Geförderte Mietwohnungen 2023	0
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

WOHNUNGSBESTAND^{1,4,5}



Anzahl der WE 2023

Anteil der WE in MFH 2023 (in %)

Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)

Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)

Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)

Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)

Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)

KOMMUNE

5.003

9,1

49

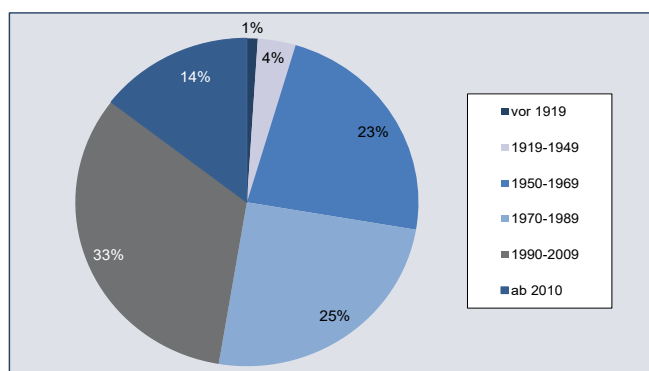
14

88,9

5,43

210.000

ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹



WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE¹

KOMMUNE

Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040

452

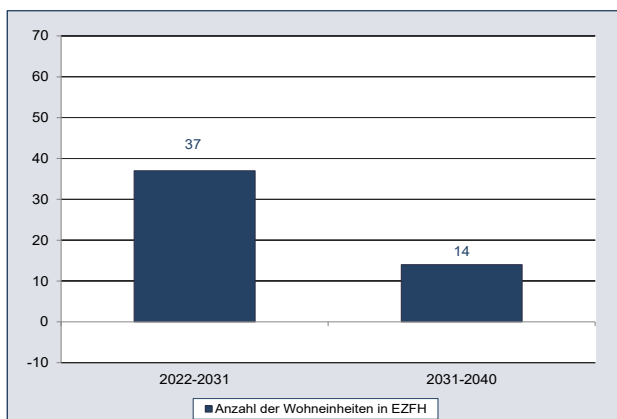
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040

246

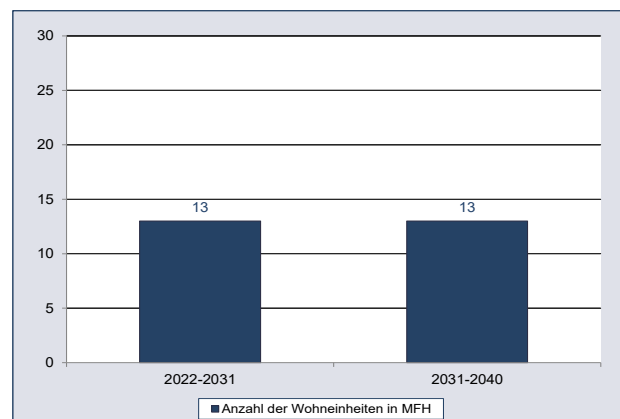
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040

48

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Haselünne

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



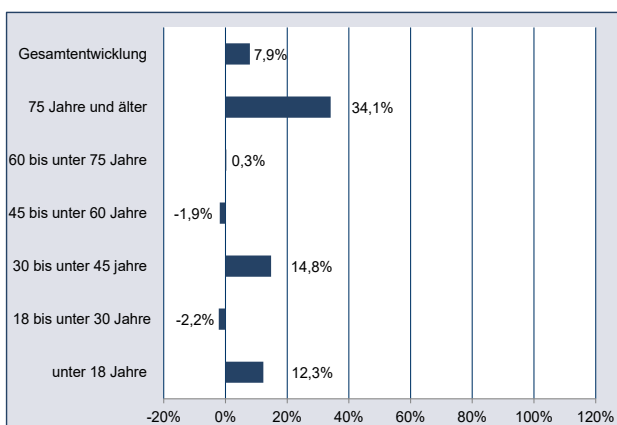
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2023	13.663
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+4,9
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	15,9
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	18,1
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	31,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	+16,7
Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	110,7

EINWOHNERPROGNOSE¹



	KOMMUNE
Einwohner 2021	13.196
Einwohner 2040	14.238
Zahl der Haushalte 2021	5.403
Zahl der Haushalte 2040	5.767

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}



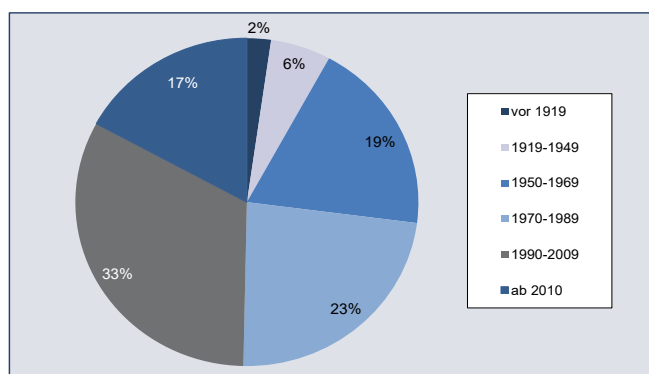
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	5,1
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	2,4
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	14,8
Geförderte Mietwohnungen 2023	19
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	12

WOHNUNGSBESTAND^{1,4,5}



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2023	6.438
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	17,0
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	50
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	59
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	82,2
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	6,11
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	224.000

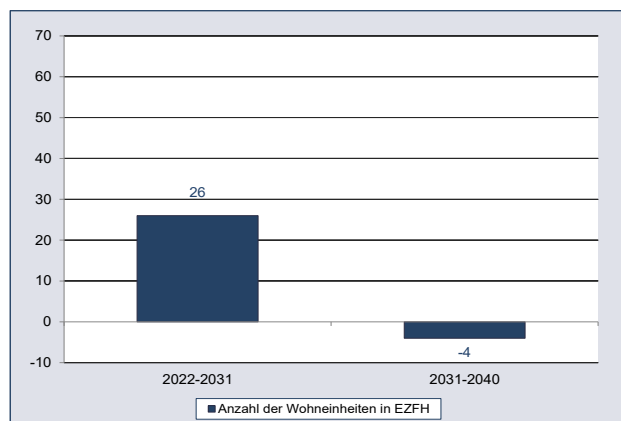
ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹



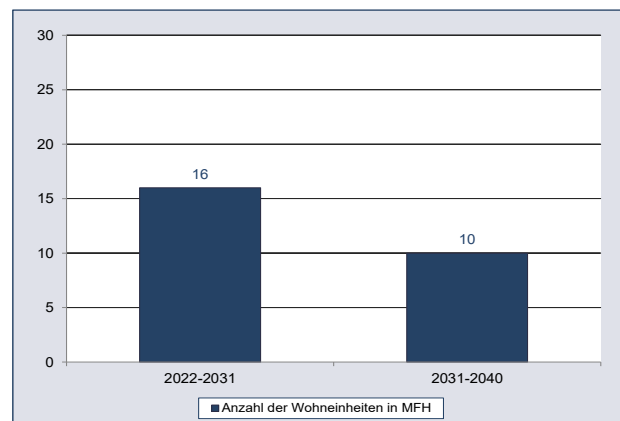
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE¹

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	193
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	253
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	20

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

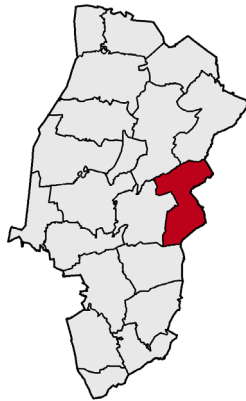
3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Herzlake

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



Einwohnerzahl zum 31.12.2023	10.957
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+5,4
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	11,5
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	17,2
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	30,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	+14,7
Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	98,6

KOMMUNE

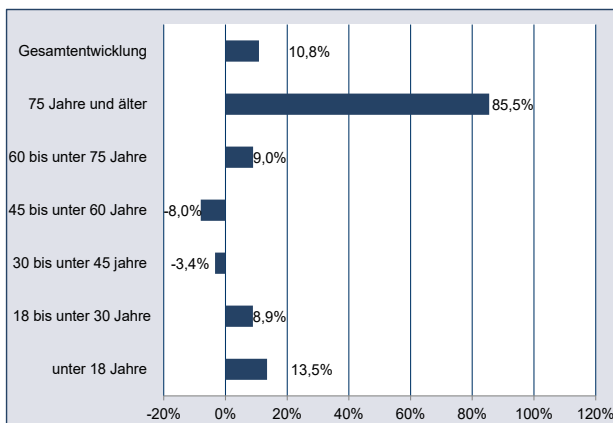
EINWOHNERPROGNOSE¹



Einwohner 2021	10.715
Einwohner 2040	11.877
Zahl der Haushalte 2021	4.159
Zahl der Haushalte 2040	4.639

KOMMUNE

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}



SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	2,6
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	1,7
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	11,4
Geförderte Mietwohnungen 2023	8
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

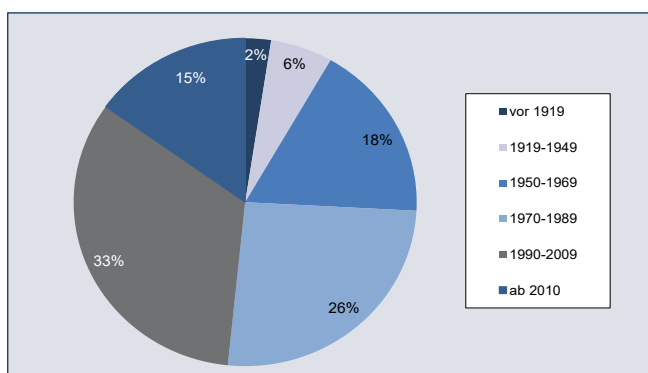
KOMMUNE

WOHNUNGSBESTAND^{1,4,5}



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2023	4.684
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	11,1
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	71
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	12
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	86,9
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	6,07
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	262.000

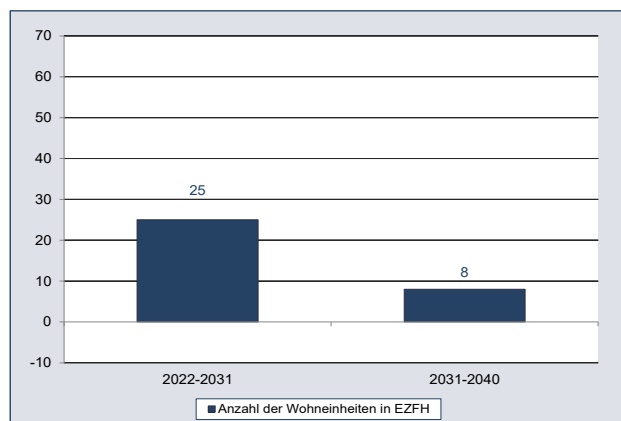
ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹



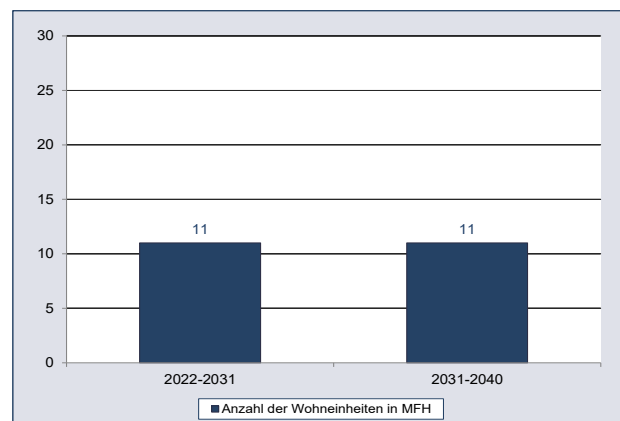
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE¹

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	294
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	204
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	13

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Lathen

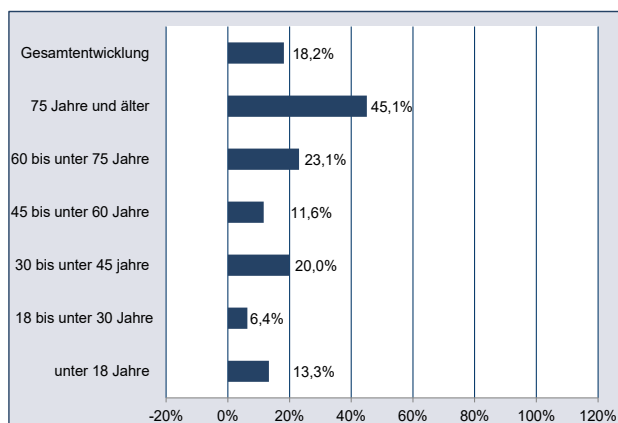
SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}

	KOMMUNE
	Einwohnerzahl zum 31.12.2023
	12.555
	Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)
	+5,4
	Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023
	16,8
	Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)
	17,6
	Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)
	28,9
	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)
	+7,4
	Kaufkraftindex pro Haushalt 2024
	91,8

EINWOHNERPROGNOSE¹

	KOMMUNE
	Einwohner 2021
	12.257
	Einwohner 2040
	14.484
	Zahl der Haushalte 2021
	4.527
	Zahl der Haushalte 2040
	5.310

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}

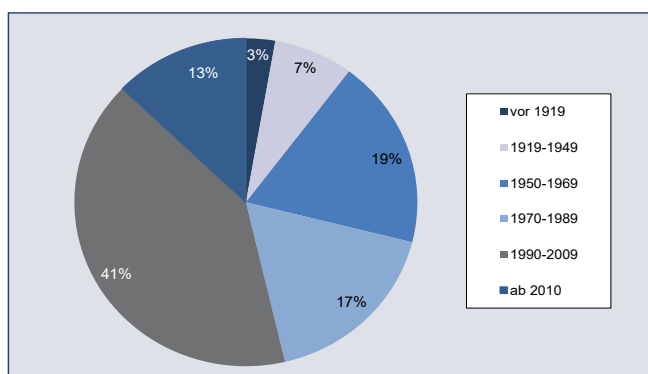
	KOMMUNE
	SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)
	4,1
	SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)
	2,6
	Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)
	14,8
	Geförderte Mietwohnungen 2023
	2
	Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)
	0

WOHNUNGSBESTAND^{1,4,5}



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2023	5.329
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	13,2
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	68
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	20
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	83,7
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	5,57
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	228.000

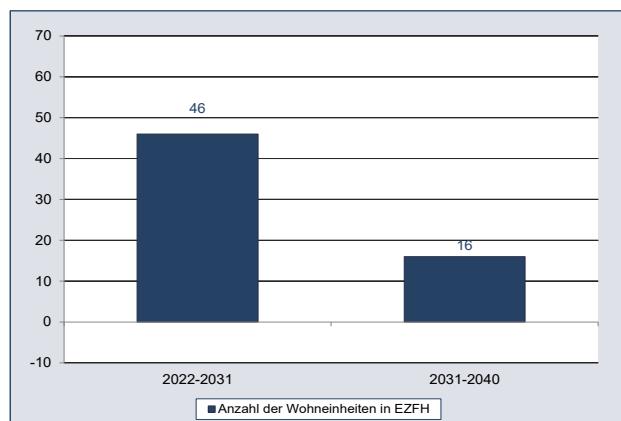
ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹



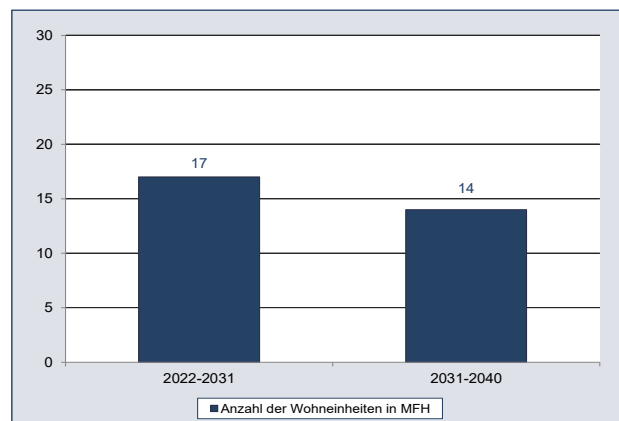
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE¹

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	561
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	295
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	19

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Lengerich

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



Einwohnerzahl zum 31.12.2023	9.604
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+4,1
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	10,5
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	18,7
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	27,8
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	+19,1
Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	111,6

KOMMUNE

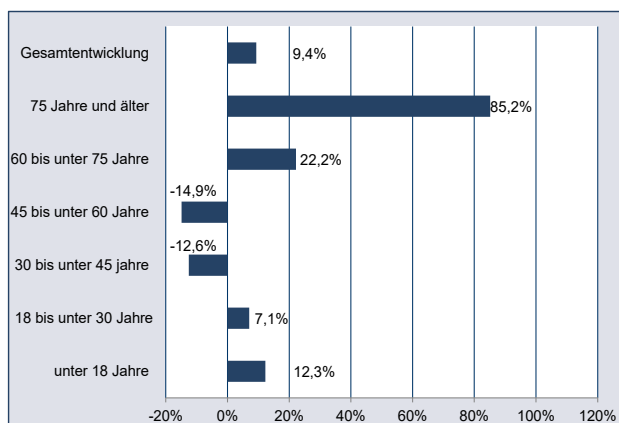
EINWOHNERPROGNOSE¹



Einwohner 2021	9.385
Einwohner 2040	10.263
Zahl der Haushalte 2021	3.338
Zahl der Haushalte 2040	3.658

KOMMUNE

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}



SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	2,7
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	1,8
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	12,1
Geförderte Mietwohnungen 2023	0
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

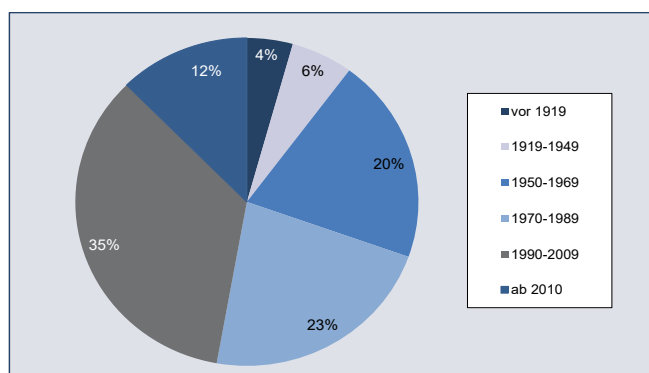
KOMMUNE

WOHNUNGSBESTAND^{1,4,5}



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2023	4.001
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	11,7
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	45
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	16
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	86,7
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	6,80
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	235.000

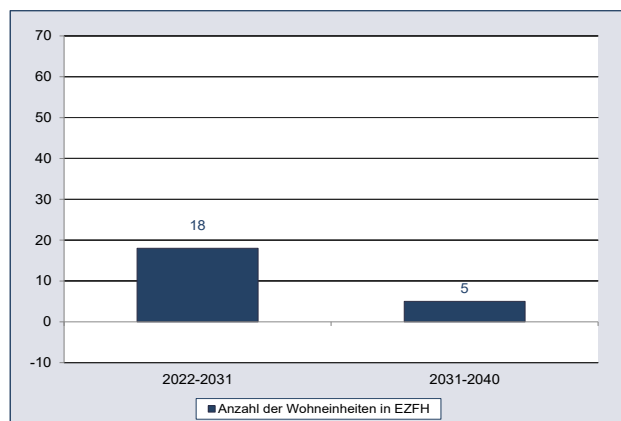
ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹



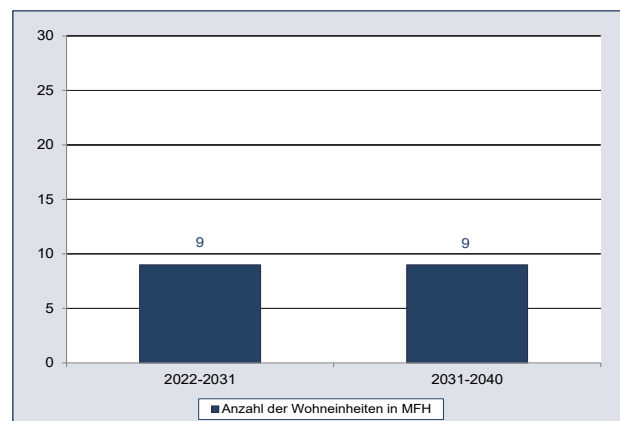
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE¹

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	209
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	165
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	12

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

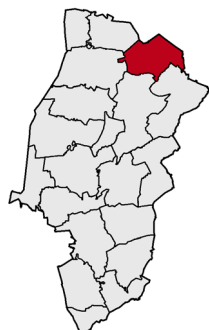
3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Nordhümmling

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



Einwohnerzahl zum 31.12.2023	12.596
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+3,0
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	6,6
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	19,3
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	26,4
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	+15,3
Kaufkraftindex pro Haushalt	88,7 (2019)

KOMMUNE

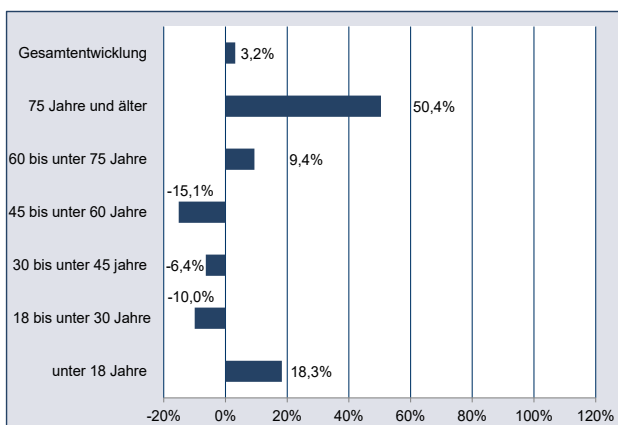
EINWOHNERPROGNOSE¹



Einwohner 2021	12.270
Einwohner 2040	12.660
Zahl der Haushalte 2021	4.729
Zahl der Haushalte 2040	4.932

KOMMUNE

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}



SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	5,2
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	3,2
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	17,1
Geförderte Mietwohnungen 2023	11
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	3

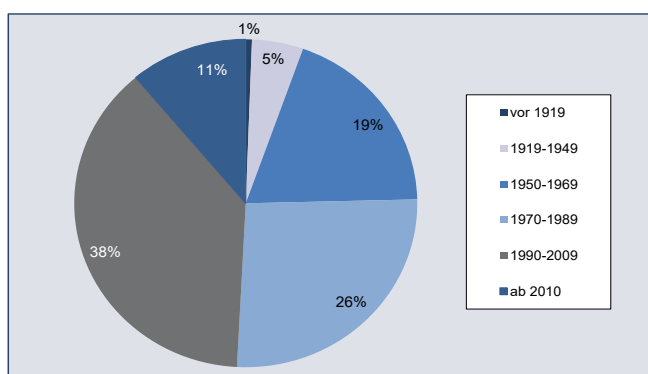
KOMMUNE

WOHNUNGSBESTAND^{1,4,5}



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2023	5.373
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	10,5
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	64
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	14
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	88,2
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	5,51
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	229.000

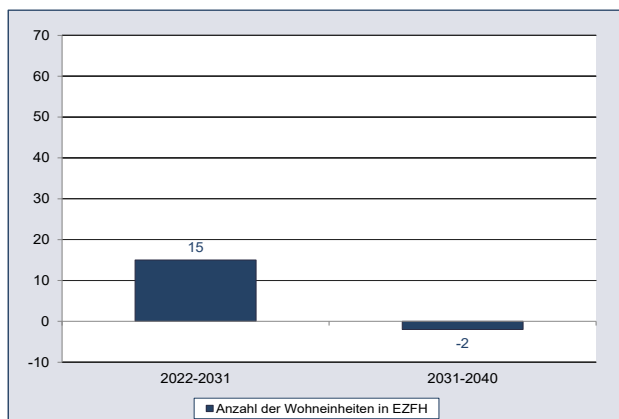
ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹



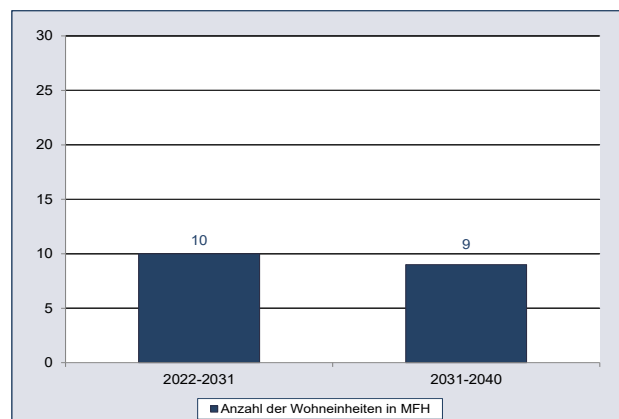
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE¹

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	116
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	179
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	24

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Rhede

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



Einwohnerzahl zum 31.12.2023	4.600
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+7,2
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	18,6
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	18,6
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	29,3
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	+7,3
Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	113,6

KOMMUNE

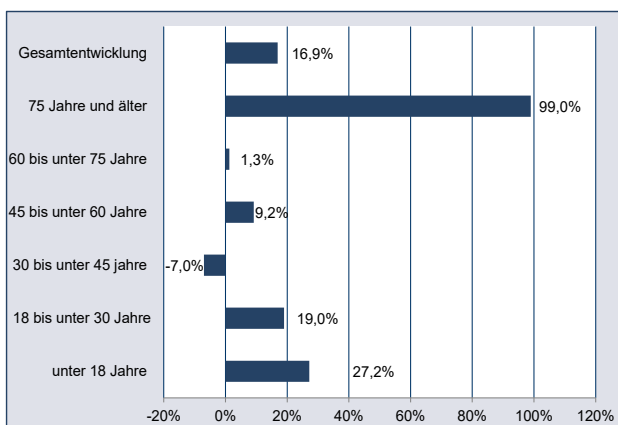
EINWOHNERPROGNOSE¹



Einwohner 2021	4.398
Einwohner 2040	5.142
Zahl der Haushalte 2021	1.620
Zahl der Haushalte 2040	1.870

KOMMUNE

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}



SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	2,6
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	2,1
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	12,0
Geförderte Mietwohnungen 2023	0
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

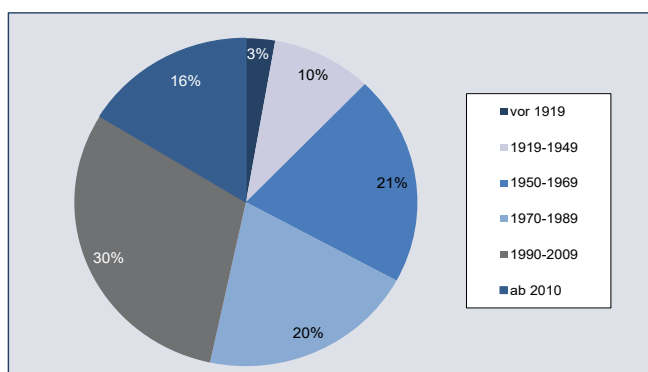
KOMMUNE

WOHNUNGSBESTAND^{1,4,5}



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2023	2.044
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	8,4
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	41
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	3
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	84,6
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	4,48
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	279.000

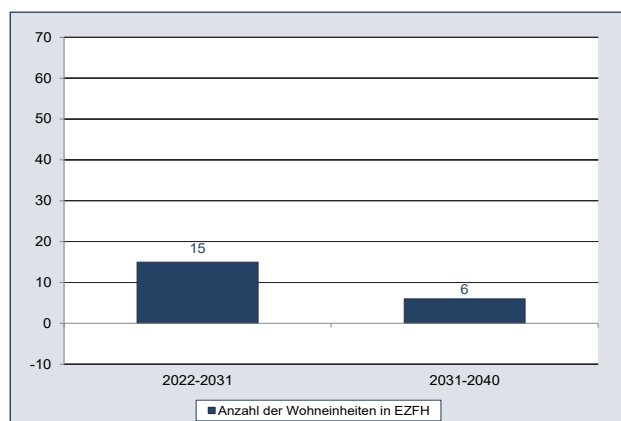
ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹



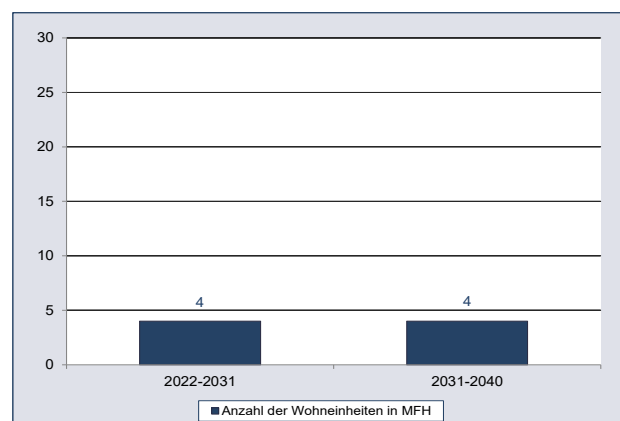
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE¹

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	191
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	82
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	5

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

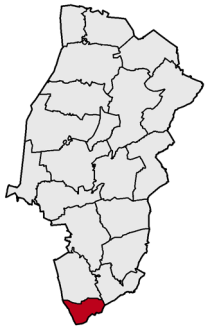
3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Salzbergen

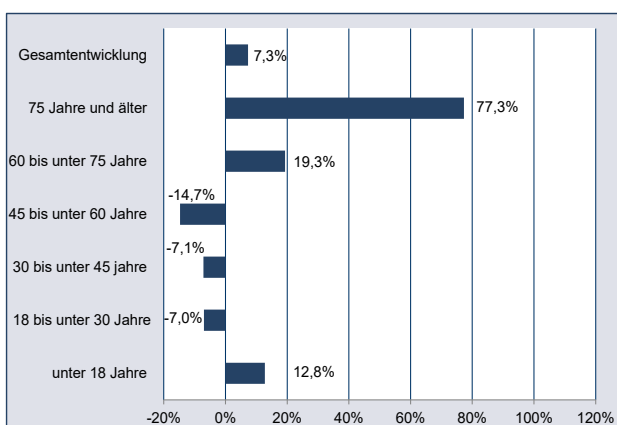
SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}

	KOMMUNE
	Einwohnerzahl zum 31.12.2023
	Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)
	Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023
	Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)
	Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)
	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)
	Kaufkraftindex pro Haushalt 2024
	8.015
	+2,2
	6,4
	18,0
	27,5
	+3,5
	107,0

EINWOHNERPROGNOSE¹

	KOMMUNE
	Einwohner 2021
	Einwohner 2040
	Zahl der Haushalte 2021
	Zahl der Haushalte 2040
	7.806
	8.378
	3.026
	3.259

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹

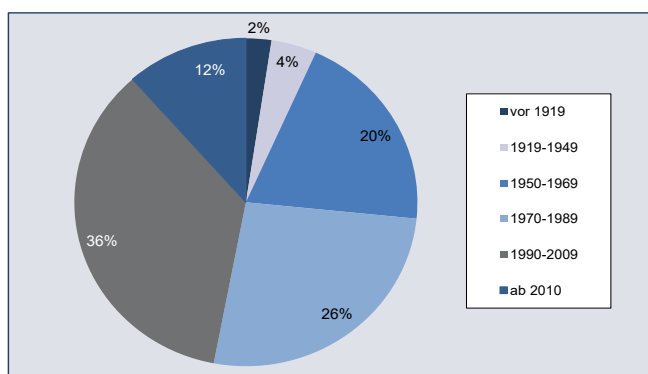


SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}

	KOMMUNE
	SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)
	SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)
	Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)
	Geförderte Mietwohnungen 2023
	Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)
	5,4
	2,0
	14,9
	26
	0

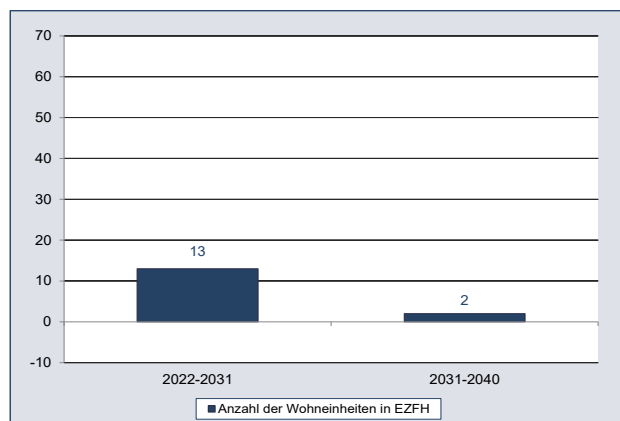
WOHNUNGSBESTAND ^{1,4,5}	KOMMUNE
 Anzahl der WE 2023	3.514
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	15,3
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	30
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	19
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	81,0
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	5,91
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	247.000

ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹

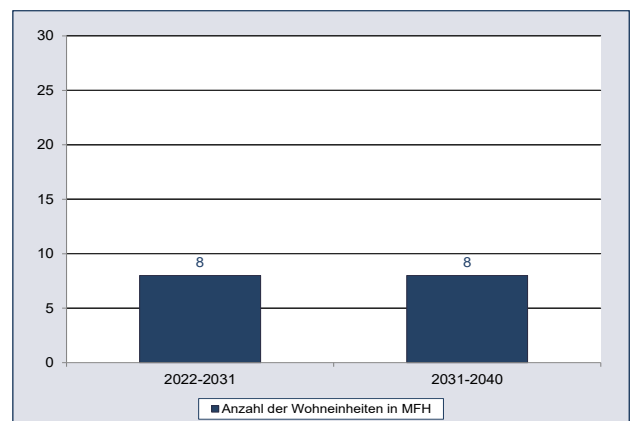


WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE ¹	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	132
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	150
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	19

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

4 Quelle: ImmobilienScout24

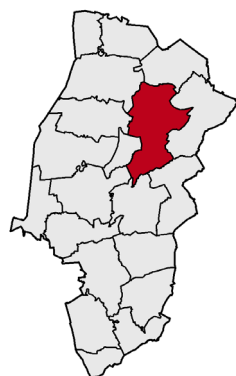
2 Quelle: Landkreis Emsland

5 Quelle: Zensus 2022

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

KOMMUNALSTECKBRIEF__Sögel

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



Einwohnerzahl zum 31.12.2023	17.602
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+4,1
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	8,3
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	19,1
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	25,4
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	+14,9
Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	100,5

KOMMUNE

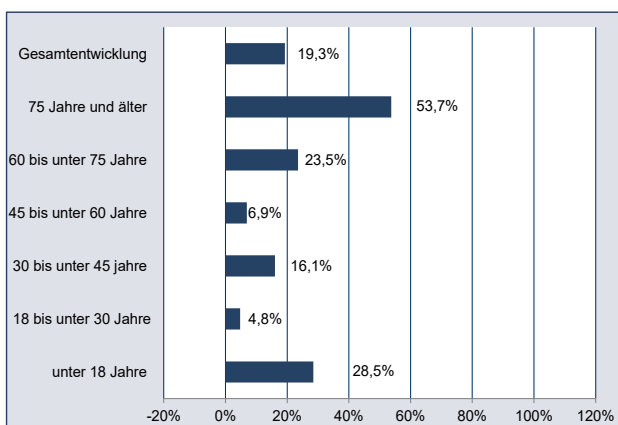
EINWOHNERPROGNOSE¹



Einwohner 2021	17.165
Einwohner 2040	20.473
Zahl der Haushalte 2021	6.394
Zahl der Haushalte 2040	7.568

KOMMUNE

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}

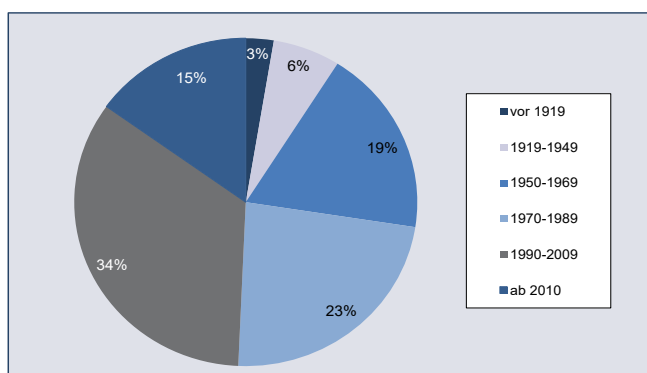


SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	3,8
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	2,1
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	13,3
Geförderte Mietwohnungen 2023	0
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

KOMMUNE

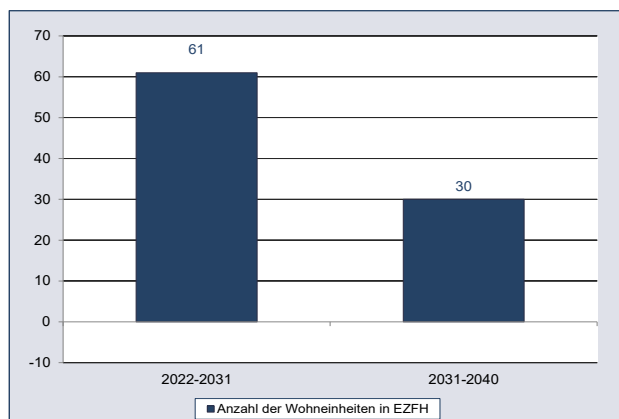
WOHNUNGSBESTAND ^{1,4,5}	KOMMUNE
 Anzahl der WE 2023	7.242
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	14,3
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	70
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	26
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	87,6
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	5,93
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	213.000

ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹

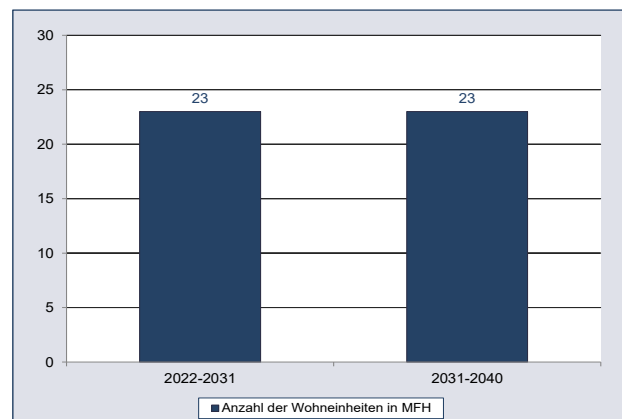


WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE ¹	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	818
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	440
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	24

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

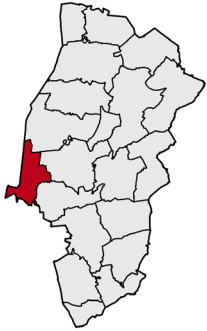
3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Twist

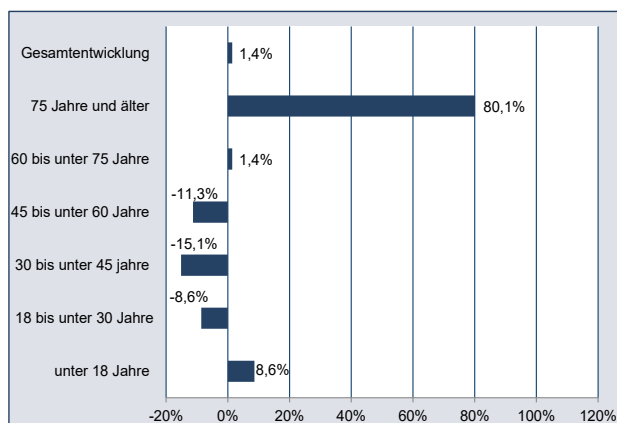
SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}

	KOMMUNE
	Einwohnerzahl zum 31.12.2023
	Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)
	Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023
	Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)
	Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)
	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)
	Kaufkraftindex pro Haushalt 2024
	9.751
	+1,5
	5,2
	18,5
	27,4
	+10,6
	91,6

EINWOHNERPROGNOSE¹

	KOMMUNE
	Einwohner 2021
	Einwohner 2040
	Zahl der Haushalte 2021
	Zahl der Haushalte 2040
	9.554
	9.690
	3.689
	3.807

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹

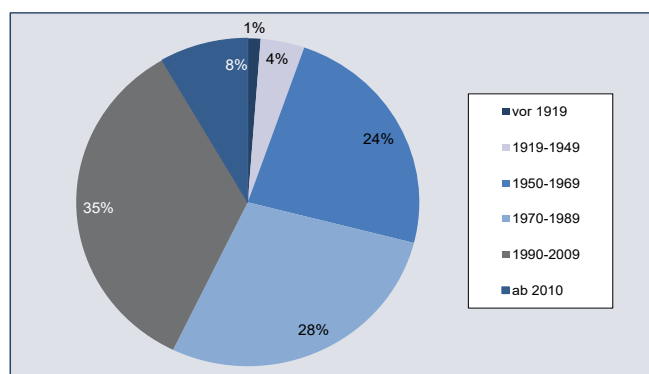


SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}

	KOMMUNE
	SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)
	SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)
	Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)
	Geförderte Mietwohnungen 2023
	Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)
	3,7
	2,2
	13,0
	0
	0

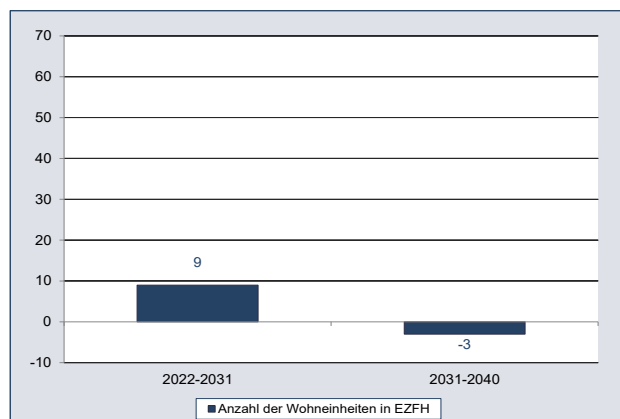
WOHNUNGSBESTAND ^{1,4,5}	KOMMUNE
 Anzahl der WE 2023	4.113
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	8,2
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	42
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	12
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	88,8
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	6,03
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	218.000

ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹

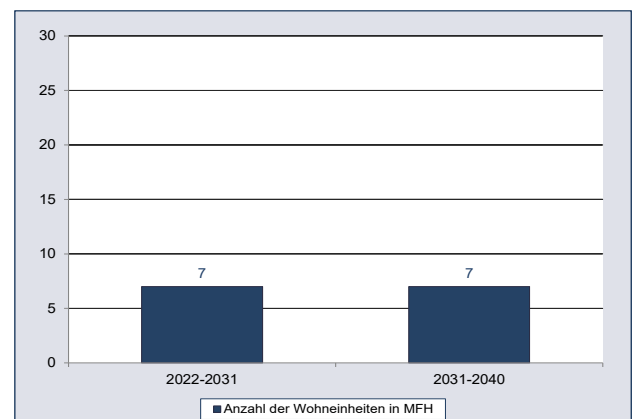


WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE ¹	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	58
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	138
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	12

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

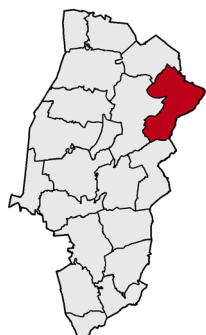
3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

KOMMUNALSTECKBRIEF__Werlte

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN^{1,3}



Einwohnerzahl zum 31.12.2023	17.726
Einwohnerentwicklung 2019 - 2023 (in %)	+4,0
Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 EW 2019 - 2023	3,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2023 (in %)	21,3
Anteil über 60-Jähriger in 2023 (in %)	23,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019 - 2023 (in % am Arbeitsort)	+8,3
Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	99,0

KOMMUNE

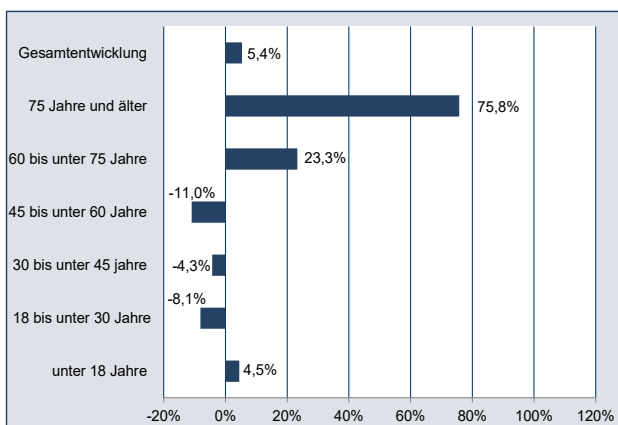
EINWOHNERPROGNOSE¹



Einwohner 2021	17.202
Einwohner 2040	18.124
Zahl der Haushalte 2021	6.389
Zahl der Haushalte 2040	6.903

KOMMUNE

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2021)¹



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG^{1,2}

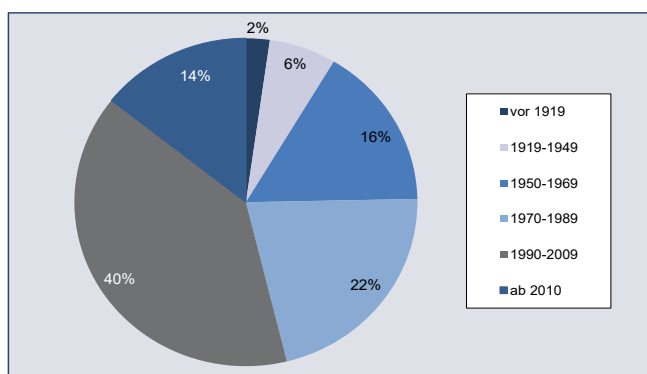


SGB II Bedarfsgemeinschaften 2023 (Anteil an aller HH in %)	4,7
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2024 (Anteil an allen HH in %)	2,4
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	16,1
Geförderte Mietwohnungen 2023	31
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	16

KOMMUNE

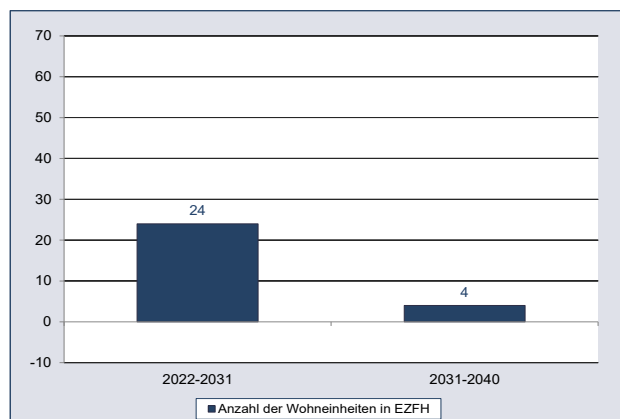
WOHNUNGSBESTAND ^{1,4,5}	KOMMUNE
 Anzahl der WE 2023	7.328
Anteil der WE in MFH 2023 (in %)	14,9
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	78
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2019 - 2023 (pro Jahr)	33
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2022 in %)	87,7
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2024 (in Euro/m²)	5,36
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2024 (in Euro)	242.000

ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR¹

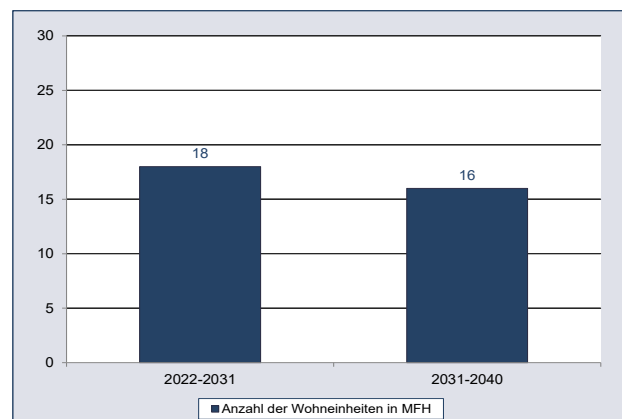


WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE ¹	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2022 - 2040	260
Gesamtbedarf MFH 2022 - 2040	321
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	21

JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH¹



JÄHRLICHER BEDARF IN MFH¹



1 Quelle: NBank 2025: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

2 Quelle: Landkreis Emsland

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

4 Quelle: ImmobilienScout24

5 Quelle: Zensus 2022

