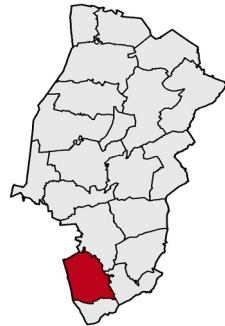


# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Emsbüren

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



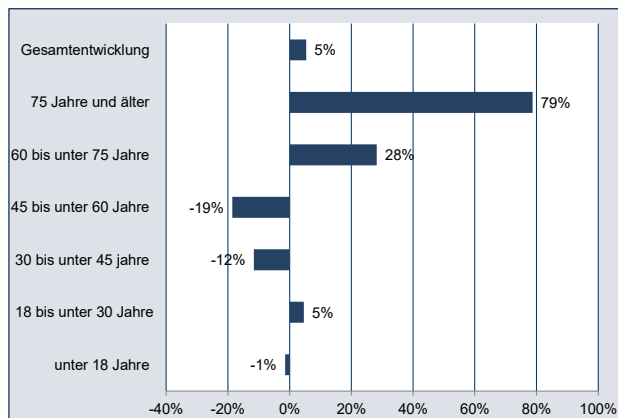
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	10.199
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+ 4,1
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+ 3,7
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	19,8
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	25,5
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	41,9
Kaufkraftindex 2019	105,3

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	10.150
Einwohner 2040	10.694
Zahl der Haushalte 2017	4.035
Zahl der Haushalte 2040	4.534

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	2,1
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	1,2
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	11,9
Geförderte Mietwohnungen 2020	4
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

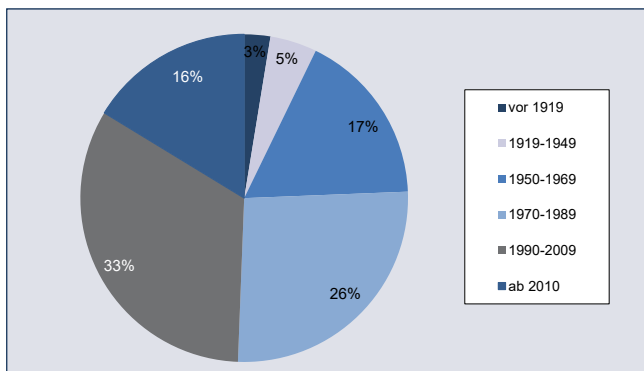
## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



Anzahl der WE 2019	4.432
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	10,4
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	40
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	17
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	89,7
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	5,50
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	187.778

## KOMMUNE

## ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>

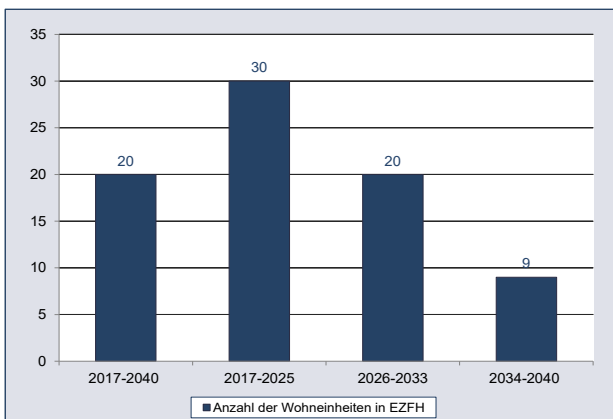


## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

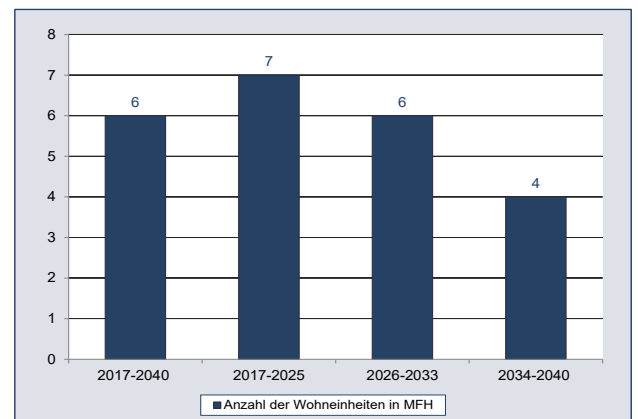
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	467
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	129
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	12

## KOMMUNE

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: 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 2011

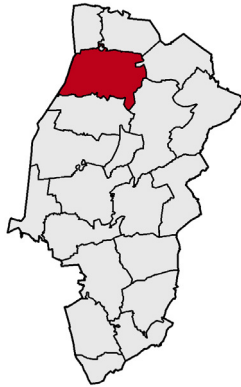
BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Mittel
Schaffung von Wohnformen im Alter	Mittel
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Mittel / Gering

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergabe von Bauland mit Auflagen (Bsp.: derzeit ein Projekt, bei dem ein Investor zwei Grundstücke zusammen erhält, dafür aber Vorgaben umsetzen muss, bspw. 15-20% der Wohnungen sollen preisgünstige Mieten aufweisen)</li> </ul>
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung verschiedener Wohnformen für das Wohnen im Alter, u.a. in Anbindung an das Bonifatius-Hospital (Tagespflege, betreute Wohnanlagen)</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung wird zugelassen</li> <li>Baulandbeschluss: Bebauungsplan wird nur erstellt, wenn Fläche an Kommune verkauft wird</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer steigenden Einwohnerzahl und einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Bereits heute sind die Wohnbauflächen knapp, zukünftig wird der Nachverdichtung daher auch eine erhöhte Bedeutung zukommen. Neben dem Wohnungsneubau wird auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein. Da die Zahl der Senioren deutlich steigen wird, kommt der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 12 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums setzt die Kommune bereits zentrale Instrumente des kommunalen Baulandmanagements um. Ggf. kann ergänzend empfohlen werden, zusätzliche Anreize für Investoren im geförderten Wohnungsbau durch die Vergabe preisgünstiger Grundstücke und / oder eine geringere Stellplatzverpflichtung zu setzen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Dörpen

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



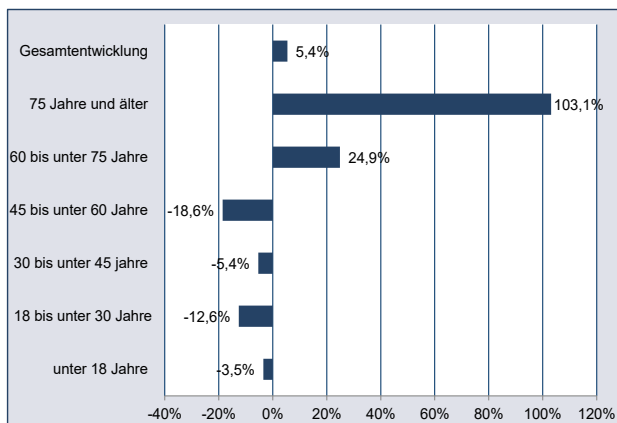
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	16.937
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+6,0
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+7,2
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	17,9
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	26,9
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+13,6
Kaufkraftindex 2019	114,4

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	16.629
Einwohner 2040	17.532
Zahl der Haushalte 2017	6.775
Zahl der Haushalte 2040	7.795

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



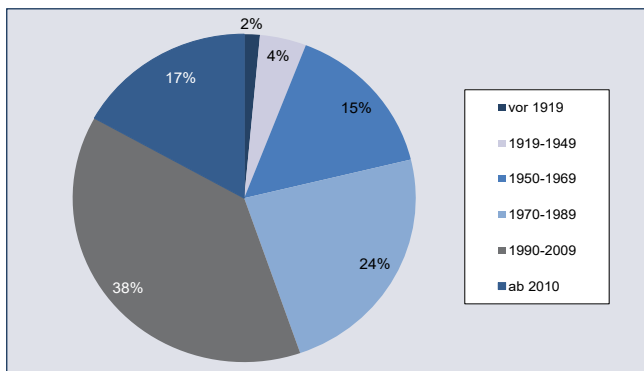
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	3,5
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	2,3
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	15,0
Geförderte Mietwohnungen 2020	12
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	7.259
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	11,5
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	88
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	22
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	87,8
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	6,2
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	220.000

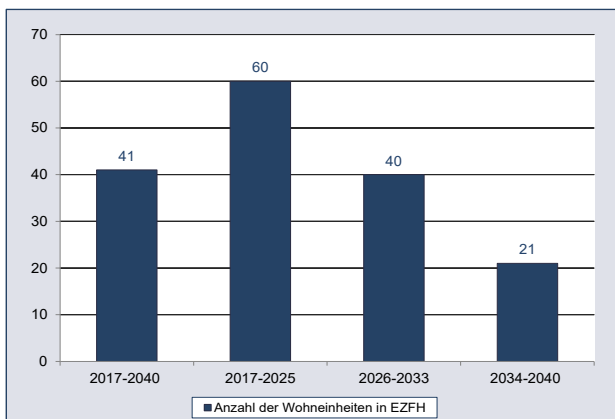
## ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



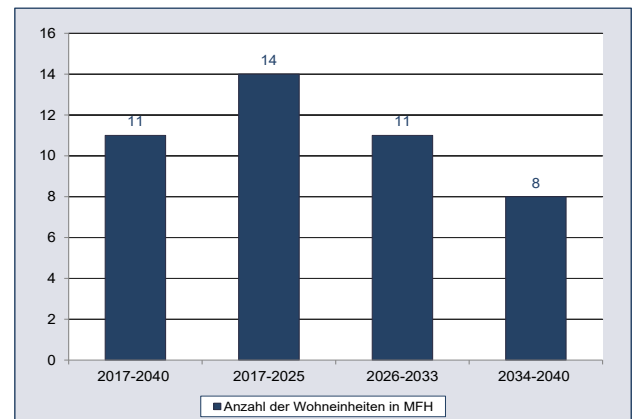
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	944
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	251
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	25

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: 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 2011

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Mittel
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Mittel
Schaffung von Wohnformen im Alter	Mittel
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Hoch

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
---------------	--

Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern

- Vermietung von Bestandseigenheimen durch die Kommune an einkommensschwache Haushalte

Schaffung von Wohnformen im Alter

- Schaffung verschiedener Wohnformen für das Wohnen im Alter
- Servicestelle Ehrenamt mit Angeboten für Senioren (u.a. Seniorenbus, Einkaufstouren etc.)

Baulandmanagement

- Internes Baulückenkataster
- Städtebauliche Verträge bei Projekten im Ortskern

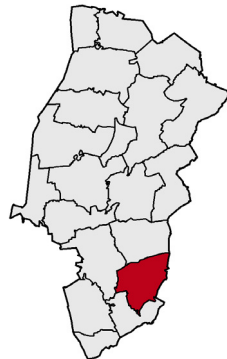
Qualifizierung des Wohnungsbestandes

- Aufkauf, Abriss/Entwicklung alter Höfe in städtebaulich sensibler Lage
- Förderprogramm Jung kauft Alt mit drei Projekten pro Jahr

Die Prognose der NBank geht von einer steigenden Einwohnerzahl und einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Bereits heute sind die Wohnbauflächen knapp, zukünftig wird der Nachverdichtung daher ebenfalls eine erhöhte Bedeutung zukommen. Neben dem Wohnungsneubau wird auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein. Da die Zahl der Senioren deutlich steigen wird, kommt der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 25 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums empfehlen wir der Kommune, neben der praktizierten Anmietung von geeignetem Wohnraum auch den Neubau von gefördertem Wohnraum durch geeignete Instrumente des kommunalen Baulandmanagements zu nutzen. Dazu zählen die Bereitstellung baureifer Grundstücke in integrierten Ortslagen und die Vergabe von kommunalen Grundstücken bzw. die Schaffung von Baurecht in Verbindung mit entsprechenden Auflagen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF \_\_Freren

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



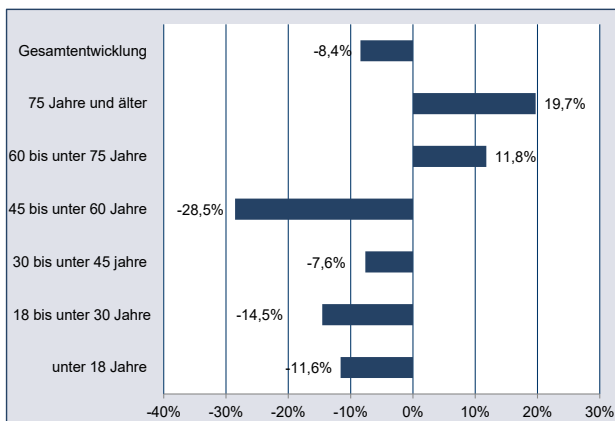
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	10.416
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+0,1
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+3,0
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	18,1
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	27,9
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+14,9
Kaufkraftindex 2019	101,6

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	10.398
Einwohner 2040	9.523
Zahl der Haushalte 2017	4.059
Zahl der Haushalte 2040	3.866

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



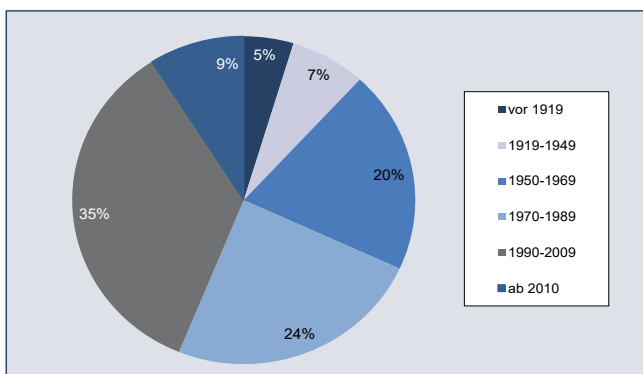
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	4,7
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	2,0
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	16,4
Geförderte Mietwohnungen 2020	9
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	4.225
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	13,9
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	30
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	3
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	89,4
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	5,2
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	245.000

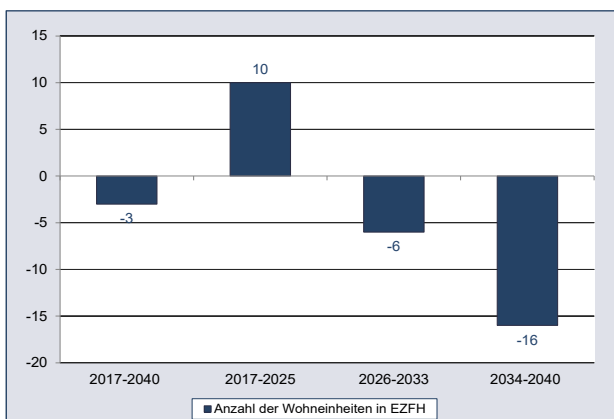
## ANTEIL DER WOHNEINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



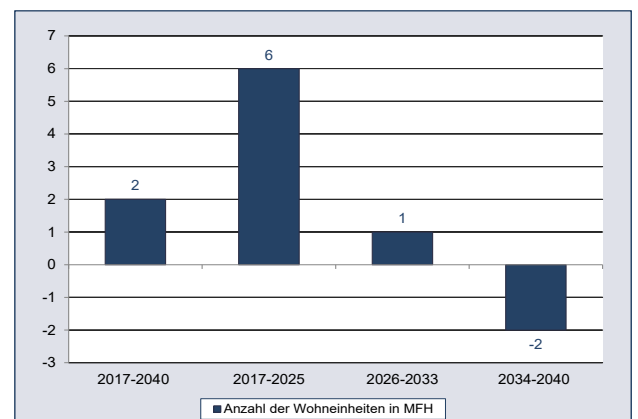
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	-79
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	37
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	16

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: 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 2011



BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Gering
Schaffung von Wohnformen im Alter	Mittel
Baulandmanagement	Mittel
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Mittel

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfe vor Ort werden unterstützt, u.a. gemeinschaftliche Wohnformen</li> </ul>
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung verschiedener Wohnformen für das Wohnen im Alter</li> <li>• Schaffung barrierefreier Wohnungen im Zentrum</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenmonitoring</li> <li>• Kommunaler Zwischenerwerb wird grundsätzlich durchgeführt</li> <li>• Nachverdichtung wird zugelassen</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer rückläufigen Einwohnerzahl und einem leichten Rückgang der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe in den nächsten Jahren wird es sein, den Wohnungsbestand an die sich verändernde Nachfrage anzupassen und gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes zu diversifizieren. Zur Schaffung moderner Wohnqualitäten wird daher die Bestandsqualifizierung wichtig sein, ergänzt um bedarfsgerechten Wohnungsneubau, vor allem im Geschosswohnungsbau. Die Zahl der Senioren wird im Vergleich zu anderen Kommunen weniger stark steigen. Gleichwohl gilt es auch hier, sich auf einen Zuwachs einzustellen und weitere Wohnformen für das Wohnen im Alter zu schaffen und den Bestand altengerecht anzupassen. Das Thema Wohnungsleerstand ist derzeit noch von geringer Bedeutung. Es gilt jedoch in Zukunft zu überprüfen, ob der prognostizierte Rückgang der Haushalte zu vermehrten Leerständen führt und ob sich dadurch ein Handlungsbedarf ergibt. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 16 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums empfehlen wir der Kommune, den bereits praktizierten kommunalen Zwischenerwerb in geeigneten Fällen mit dem Instrument der Vergabe der Grundstücke mit Auflagen zu verknüpfen. Dies gilt für baureife Grundstücke in integrierten Ortslagen, die sich städtebaulich und infrastrukturell besonders für den Neubau geförderter Mietwohnungen eignen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Geeste

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



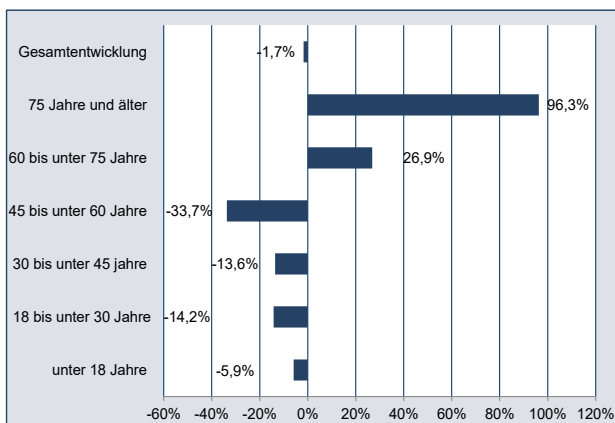
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	11.365
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+1,3
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+1,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	17,5
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	25,7
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+10,5
Kaufkraftindex 2019	108,4

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	11.319
Einwohner 2040	11.125
Zahl der Haushalte 2017	4.638
Zahl der Haushalte 2040	4.890

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



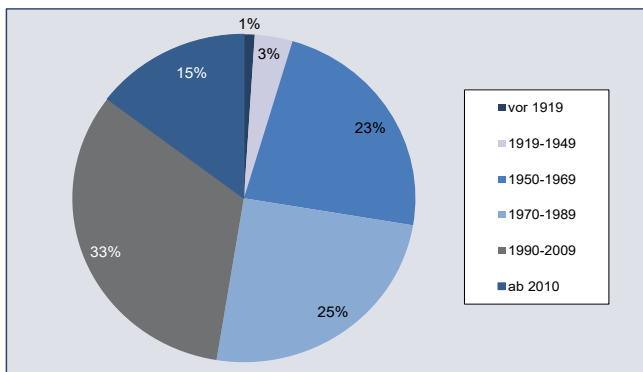
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	3,4
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	1,9
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	13,2
Geförderte Mietwohnungen 2020	46
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	4.736
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	8,3
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	53
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	10
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	92,6
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	7,2
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	264.000

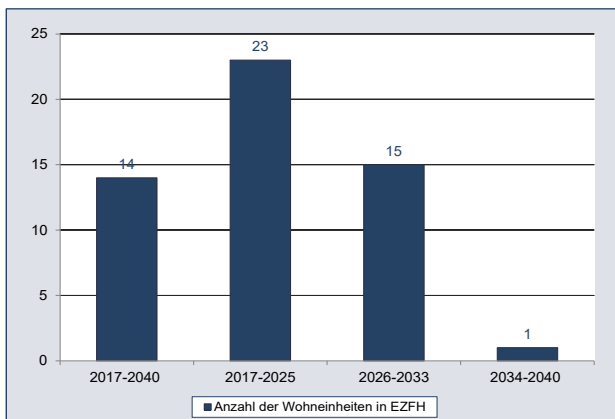
## ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



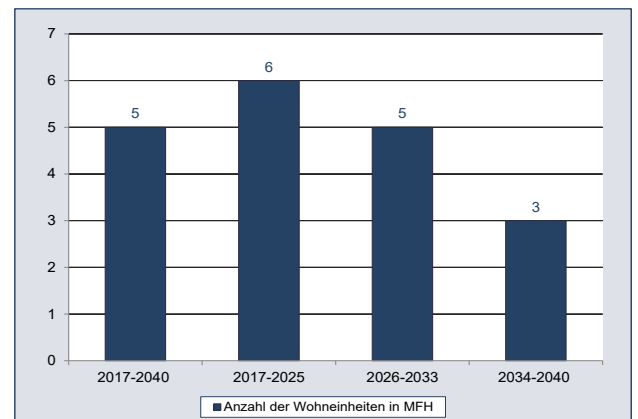
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	313
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	108
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	48

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: 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 2011

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Hoch
Schaffung von Wohnformen im Alter	Hoch
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Hoch

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehendes Zentrenkonzept als Grundlage</li> <li>• Unterstützung verschiedener Wohnformen, bspw. Bungalows, Tiny Houses, ökologisches Bauen</li> </ul>
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende Wohnraumberatung zum Thema Wohnen im Alter</li> <li>• Bestehendes vielfältiges Angebot an Wohnformen im Alter (u.a. Pflegestützpunkt, Pflegeheim, Seniorenwohnung, Betreutes Wohnen, Bungalowsiedlung)</li> <li>• Unterstützung der Anbieter bei neuen Projekten</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksentwicklungsgesellschaft übernimmt folgende Aufgaben: Erwerb von Ackerland, welches dann durch Kommune zu Bauland entwickelt wird, mit anschließender Erschließung des Grundstücks sowie Veräußerung an Bauwillige; Ankauf von Brachflächen mit anschließender Entwicklung</li> <li>• die Kommune übernimmt folgende Aufgaben: Flächenmonitoring (Nachverdichtung, Baulückenkataster)</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl, aber einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Der Nachverdichtung wird ebenfalls eine erhöhte Bedeutung zukommen. Neben dem Wohnungsneubau wird auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein. Da die Zahl der Senioren deutlich steigen wird, kommt der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 48 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Umsetzung des Bedarfes existiert in Form der Grundstücksentwicklungsgesellschaft bereits ein effizientes Steuerungsinstrument, das durch die Grundstücksvergabe mit Auflagen bzgl. des geförderten Wohnungsbaus ergänzt wird. Bei nachlassendem Investoreninteresse empfehlen wir, ggf. zusätzliche finanzielle Anreize durch Kaufpreisvergünstigung oder eine projektspezifisch verminderte Stellplatzverpflichtung zu prüfen. Ggf. bestehen auch Chancen und Vorteile, die Entwicklungsgesellschaft perspektivisch als kommunale Wohnungsgesellschaft weiterzuentwickeln.

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Haselünne

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



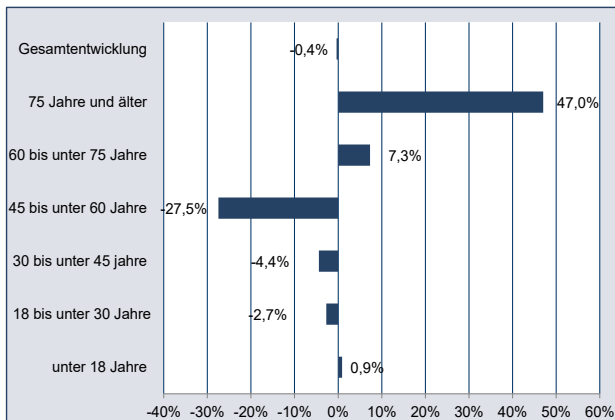
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	13.029
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+5,2
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+8,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	18,1
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	29,7
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+32,2
Kaufkraftindex 2019	106,6

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	12.847
Einwohner 2040	12.800
Zahl der Haushalte 2017	5.999
Zahl der Haushalte 2040	6.251

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



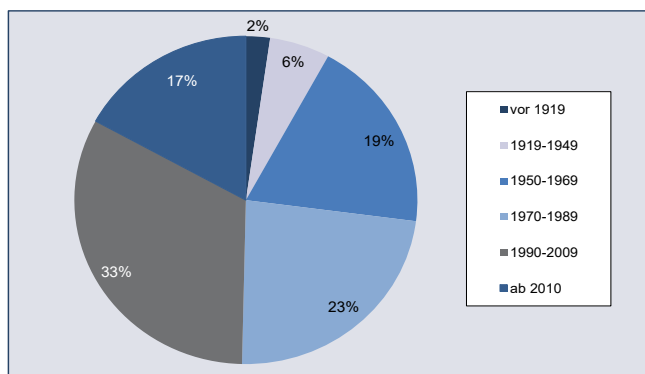
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	4,5
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	1,6
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	13,8
Geförderte Mietwohnungen 2020	31
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	5.955
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	13,8
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	52
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	33
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	90,1
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	6,6
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	249.999

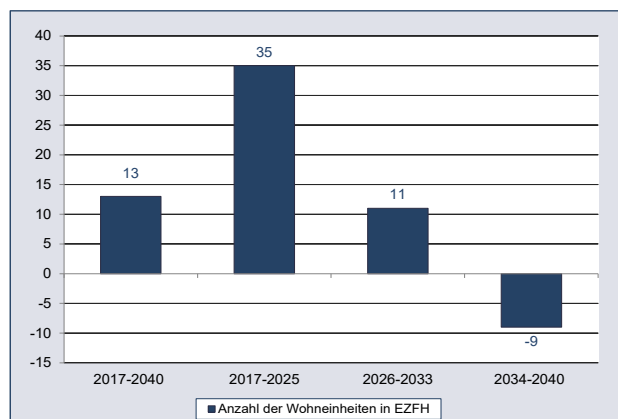
## ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



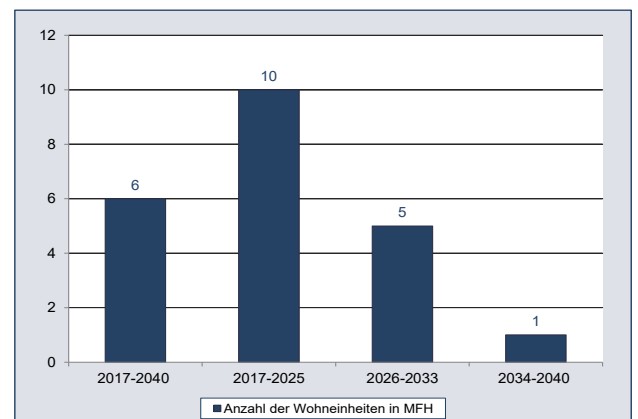
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	304
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	131
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	32

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: 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 2011

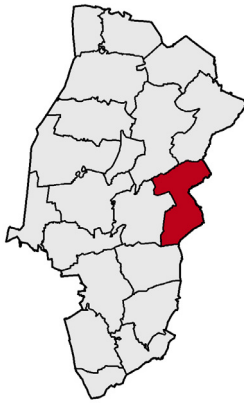
BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Hoch
Schaffung von Wohnformen im Alter	Mittel
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Mittel

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung eines vielfältigen Angebotes wird unterstützt; bspw. wird auf ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen MFH und EFH geachtet, verdichtete Eigenheimformen werden zugelassen, gemeinschaftliches Wohnen, sofern gewünscht, wird unterstützt</li> </ul>
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnungsbaugenossenschaft Haseltal (zusammen mit der Volksbank) mit ersten Projekten im preisgünstigen Wohnen; in der Zukunft Schaffung geförderter Wohnraums geplant</li> </ul>
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung vielfältiger Angebot an Wohnformen für das Wohnen im Alter</li> <li>Aufbau eines Pflegestützpunktes des DRK (u.a. mit Tagespflege, Wohngemeinschaften, Hofladen, Café, Arzt)</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunaler Zwischenerwerb</li> <li>Baulückenkataster</li> <li>Nachverdichtung wird zugelassen</li> <li>Bei Bedarf städtebauliche Verträge</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer stabilen Einwohnerzahl und einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Bereits heute sind die Wohnbauflächen knapp, zukünftig wird der Nachverdichtung daher auch eine erhöhte Bedeutung zukommen. Neben dem Wohnungsneubau wird auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein. Die Zahl der Senioren wird im Vergleich zu anderen Kommunen weniger stark steigen. Gleichwohl gilt es auch hier, sich auf einen Zuwachs einzustellen und weitere Wohnformen für das Wohnen im Alter zu schaffen und den Bestand altengerecht anzupassen. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 32 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums empfehlen wir der Kommune, den bereits praktizierten kommunalen Zwischenerwerb in geeigneten Fällen mit dem Instrument der Vergabe von Grundstücken mit Auflagen zu verknüpfen bzw. dazu die vorhandenen Erfahrungen mit städtebaulichen Verträgen zu nutzen. Ziel sollte es sein, insbesondere baureife Grundstücke in integrierten Ortslagen zu entwickeln, die sich städtebaulich und infrastrukturell besonders für den Neubau geförderter Mietwohnungen eignen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Herzlake

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



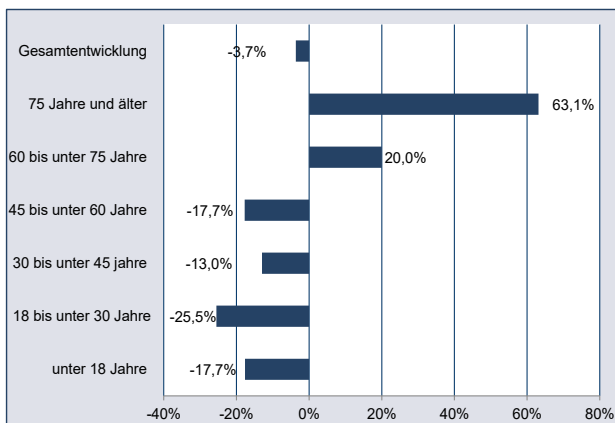
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	10.399
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+5,4
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+7,2
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	17,1
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	27,9
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+23,0
Kaufkraftindex 2019	99,2

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	10.377
Einwohner 2040	9.997
Zahl der Haushalte 2017	4.046
Zahl der Haushalte 2040	4.350

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	1,8
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	1,7
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	12,6
Geförderte Mietwohnungen 2020	8
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

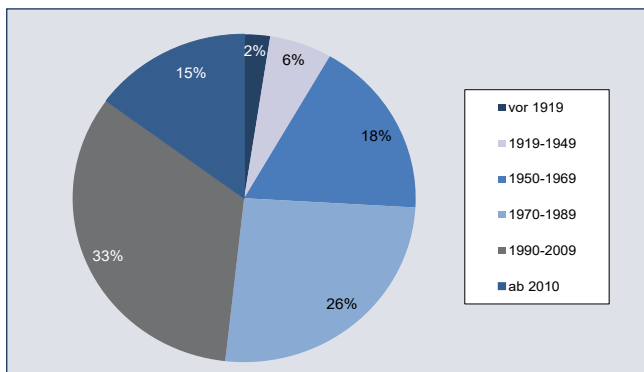


## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	4.312
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	10,5
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	49
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	15
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	91,7
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	5,9
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	288.000

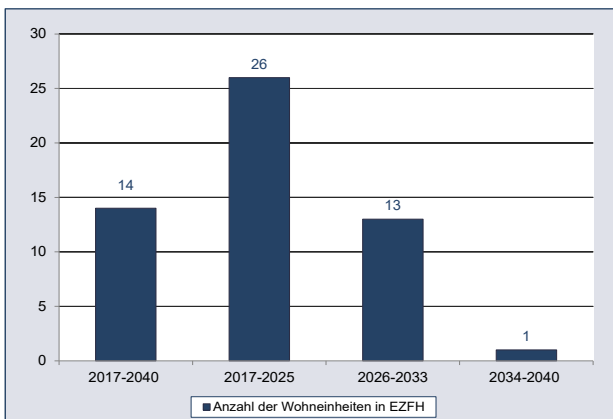
## ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



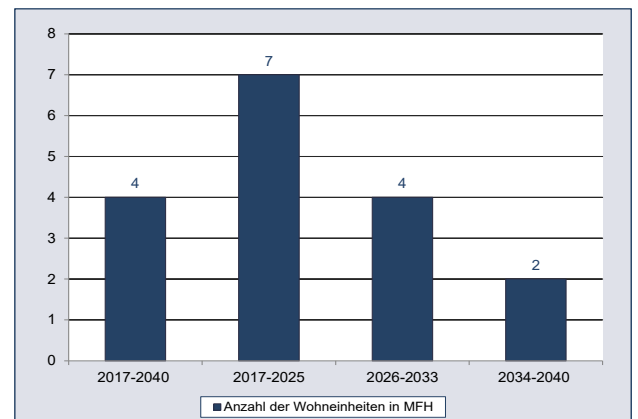
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	317
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	102
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	12

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: 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 2011

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Gering
Schaffung von Wohnformen im Alter	Hoch
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Hoch

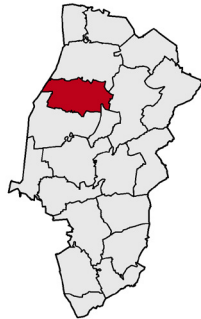
HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Hasetal, perspektivisch dadurch Errichtung preisgünstiger Wohnungen geplant</li> <li>• Förderprogramm „Familienfreundliches Bauen“ (2.000 Euro pro Kind)</li> </ul>
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines Einfamilienhausgebietes für barrierefreie Eigenheime mit Anbindung an ein Seniorenwohnheim</li> <li>• Unterstützung der Anbieter bei neuen Projekten</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Internes Flächenmonitoring</li> <li>• Internes Baulückenkataster</li> <li>• Städtebauliche Verträge bei Investorenprojekten</li> <li>•</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl, aber einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Der Nachverdichtung wird ebenfalls eine erhöhte Bedeutung zukommen. Neben dem Wohnungsneubau wird auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein. Da die Zahl der Senioren deutlich steigen wird, kommt der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 12 geförderten Wohnungen bis 2040. Die Kommune sollte dies unterstützen, indem sie, sofern dies möglich ist, geeignete Grundstücke in der Nähe zu Infrastrukturen im Umfang der ermittelten Bedarfe bereitstellt. Mit der Wohnungsbaugenossenschaft Hasetal besteht bereits eine gute Ausgangssituation, die Versorgung einkommensschwacher Haushalte zu verbessern. In Kooperation mit der Genossenschaft ist der Zugang zu geeigneten Baugrundstücken zu schaffen und der Bau preisgünstigen Wohnraums z.B. in Form von Vorhaben- und Erschließungsplänen oder städtebaulicher Verträge förmlich festzulegen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Lathen

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>

KOMMUNE



Einwohnerzahl zum 31.12.2019	11.916
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+6,3
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+6,6
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	17,3
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	27,3
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+30,3
Kaufkraftindex 2019	98,7

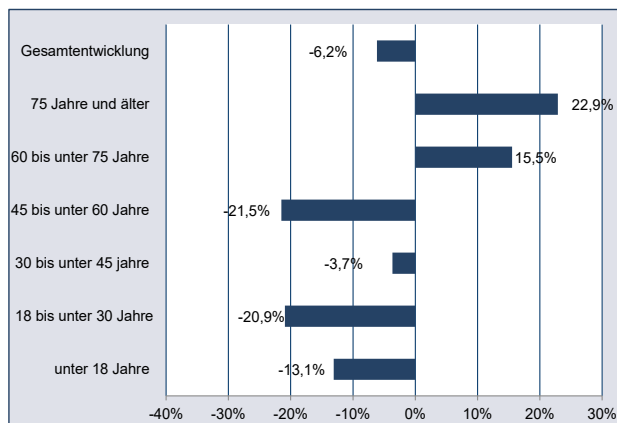
## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>

KOMMUNE



Einwohner 2017	11.623
Einwohner 2040	10.907
Zahl der Haushalte 2017	4.879
Zahl der Haushalte 2040	4.928

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>

KOMMUNE



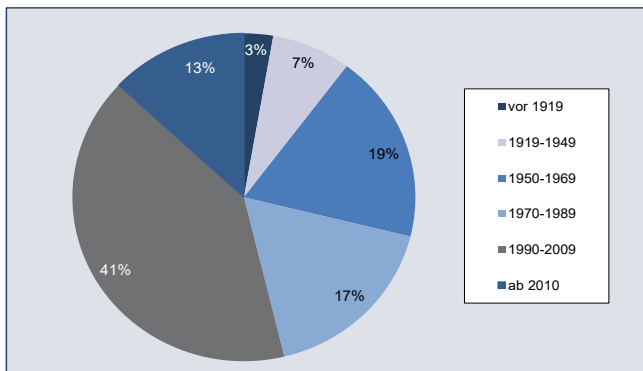
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	3,8
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	2,0
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	15,1
Geförderte Mietwohnungen 2020	8
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	4.988
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	12,5
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	45
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	17
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	87,7
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	5,8
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	229.000

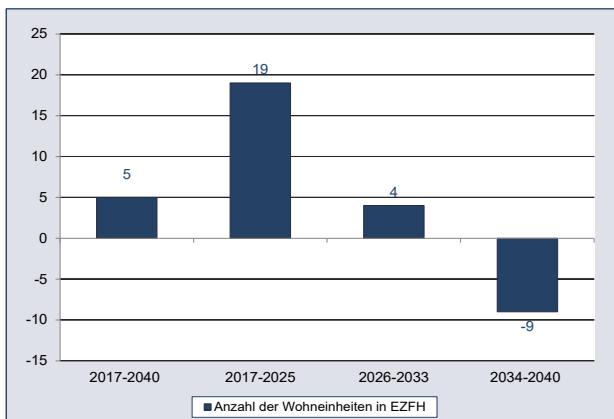
## ANTEIL DER WOHNEINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



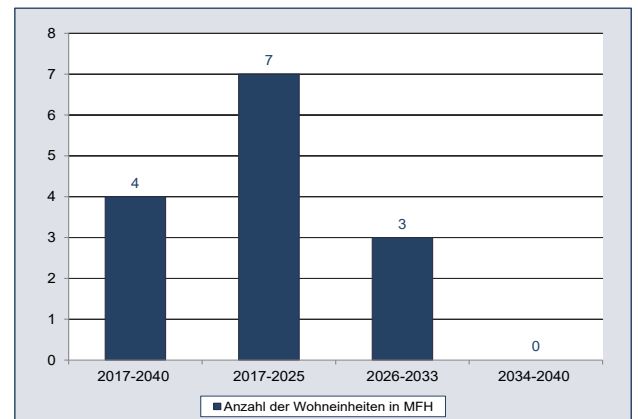
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	122
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	86
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	18

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: 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 2011

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Gering
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Hoch
Schaffung von Wohnformen im Alter	Mittel
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Hoch

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förderprogramm Familienpass (Preisnachlass von fünf Euro pro Kind und Quadratmeter bei Flächen, die durch Kommune vermarktet werden)</li> </ul>
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung eines vielfältigen Angebotes an Wohnformen für das Wohnen im Alter</li> <li>Anbindung neuer Projekte an bestehende Infrastrukturen (bspw. an das Dorfgemeinschaftshaus)</li> </ul>
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energetisches Quartierskonzept als Grundlage für Förderung vorhanden; Beratung der Eigentümer über Fördermöglichkeiten; Modernisierungsvereinbarung als Grundlage dafür, Fördermittel zu erhalten</li> <li>Förderprogramm Jung kauft Alt</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer rückläufigen Einwohnerzahl und einer stabil bleibenden Anzahl Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe in den nächsten Jahren wird es sein, den Wohnungsbestand an die sich verändernde Nachfrage anzupassen und gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes zu diversifizieren. Zur Schaffung moderner Wohnqualitäten wird daher die Bestandsqualifizierung wichtig sein, ergänzt um bedarfsgerechten Wohnungsneubau, für den geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Zahl der Senioren wird im Vergleich zu anderen Kommunen weniger stark steigen. Gleichwohl gilt es auch hier, sich auf einen Zuwachs einzustellen und weitere Wohnformen für das Wohnen im Alter zu schaffen und den Bestand altengerecht anzupassen. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 18 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums empfehlen wir der Kommune, den Neubau von gefördertem Wohnraum durch geeignete Instrumente des kommunalen Baulandmanagements zu fördern. Dazu zählen die Bereitstellung baureifer Grundstücke in integrierten Ortslagen und die Vergabe von kommunalen Grundstücken bzw. die Schaffung von Baurecht in Verbindung mit entsprechenden Auflagen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Lengerich

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



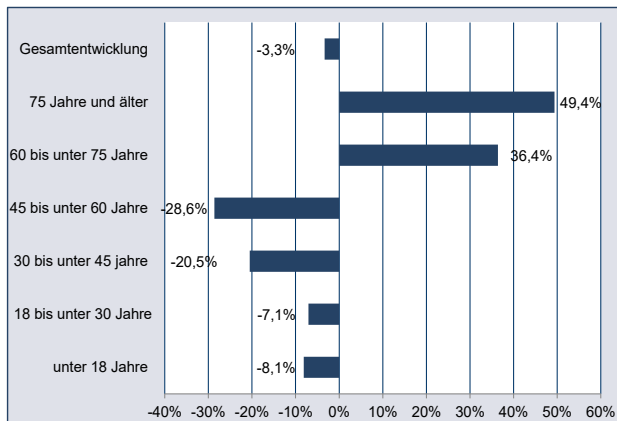
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	9.229
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+1,5
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+2,4
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	18,9
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	25,8
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+23,9
Kaufkraftindex 2019	115,3

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	9.146
Einwohner 2040	8.842
Zahl der Haushalte 2017	3.440
Zahl der Haushalte 2040	3.476

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



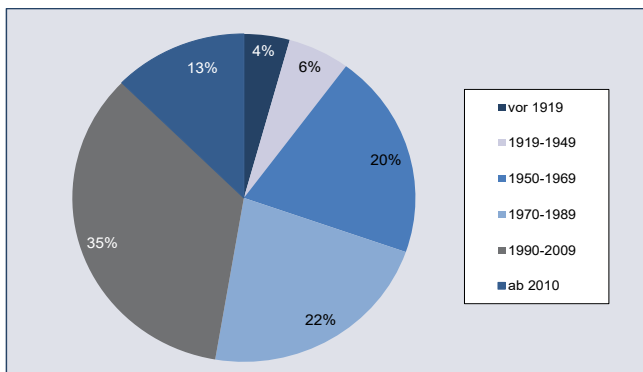
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	2,4
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	1,6
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	12,9
Geförderte Mietwohnungen 2020	12
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	3.713
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	9,9
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	32
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	7
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	92,0
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	5,5
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	292.500

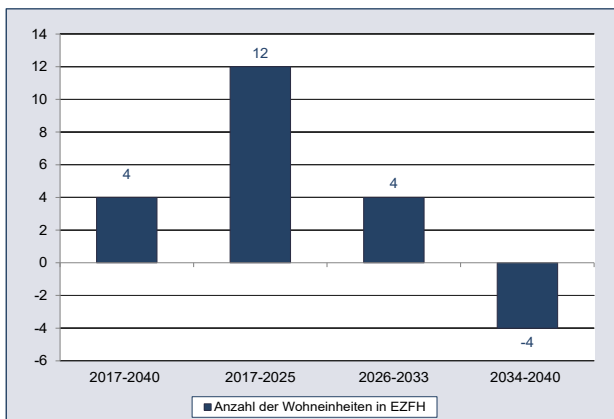
## ANTEIL DER WOHNEINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



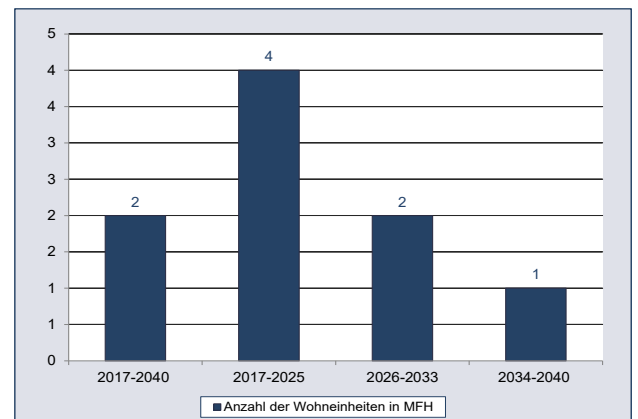
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	98
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	53
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	12

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

4 Quelle: ImmobilienScout24

2 Quelle: Landkreis Emsland

5 Quelle: Zensus 2011

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Gering
Schaffung von Wohnformen im Alter	Mittel
Baulandmanagement	Mittel
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Gering

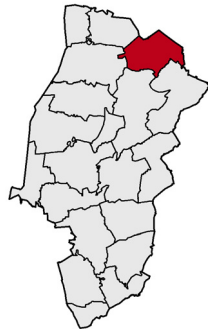
HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung verschiedener Wohnformen für das Wohnen im Alter</li> <li>• „Leben in Langen“ (LiLa): 8 barrierefreie Wohnungen („Dorf im Dorf“)</li> <li>• Barrierefreier Ortskern Lengerich</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunalen Zwischenerwerb</li> <li>• Nachverdichtung wird zugelassen</li> <li>• Wohnbauflächenentwicklungskonzept</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer rückläufigen Einwohnerzahl und einer stabil bleibenden Anzahl Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe in den nächsten Jahren wird es sein, den Wohnungsbestand an die sich verändernde Nachfrage anzupassen und gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes zu diversifizieren. Zur Schaffung moderner Wohnqualitäten wird daher die Bestandsqualifizierung wichtig sein, ergänzt um bedarfsgerechten Wohnungsneubau, für den geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Da die Zahl der Senioren deutlich steigen wird, kommt der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 12 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums empfehlen wir der Kommune, den bereits praktizierten kommunalen Zwischenerwerb in geeigneten Fällen mit dem Instrument der Vergabe von Grundstücken mit Auflagen zu verknüpfen. Dies gilt für baureife Grundstücke in integrierten Ortslagen, die sich städtebaulich und infrastrukturell besonders für den Neubau geförderter Mietwohnungen eignen.



# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Nordhümmling

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



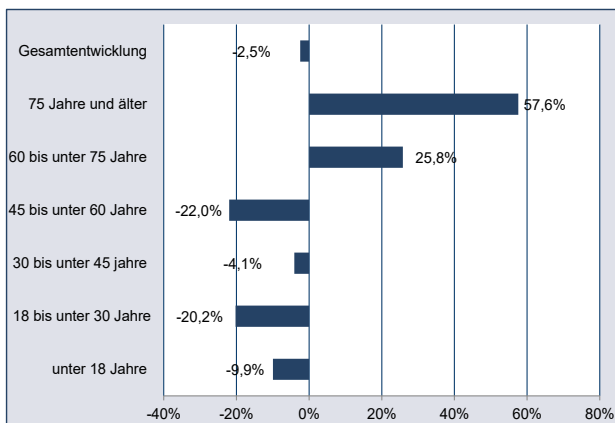
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	12.226
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+1,2
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+1,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	19,0
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	23,9
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+20,1
Kaufkraftindex 2019	88,7

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	12.216
Einwohner 2040	11.916
Zahl der Haushalte 2017	4.920
Zahl der Haushalte 2040	5.156

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



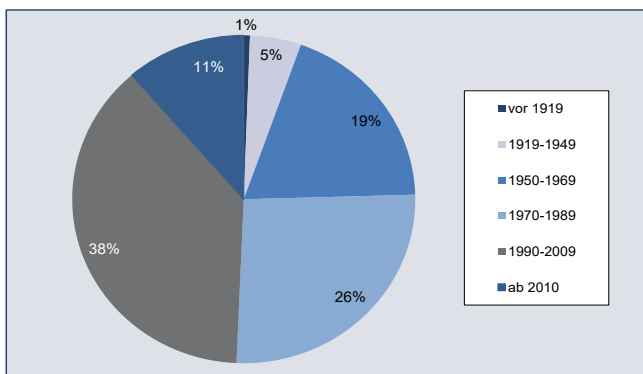
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	4,9
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	2,5
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	16,9
Geförderte Mietwohnungen 2020	27
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	1

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	5.010
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	9,5
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	51
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	9
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	90,5
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	5,6
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	220.000

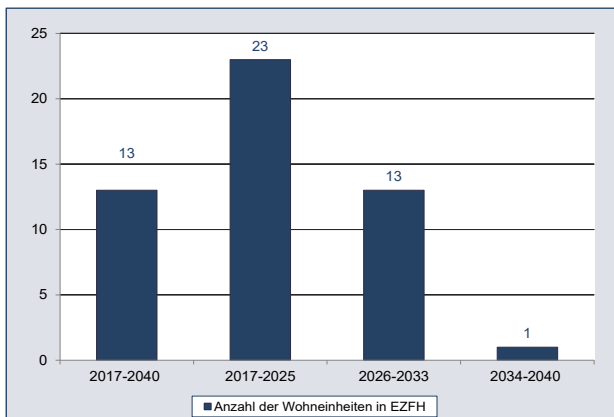
## ANTEIL DER WOHNEINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



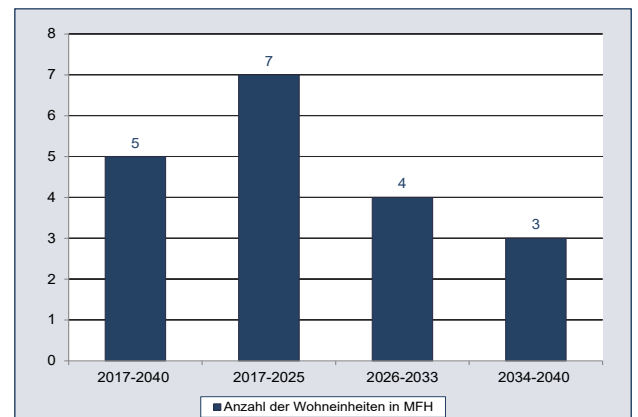
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	291
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	106
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	27

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

4 Quelle: ImmobilienScout24

2 Quelle: Landkreis Emsland

5 Quelle: Zensus 2011

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	k.A.
Schaffung von Wohnformen im Alter	Hoch
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Mittel

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifizierung der Wohnschwerpunkte älterer Einwohner als Frühwarnsystem</li> <li>• Errichtung von Angeboten in zentralen Lagen und mit barrierefreier Infrastruktur</li> <li>• Unterstützung der Anbieter bei neuen Projekten</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulückenkataster</li> <li>• Beratung zum Thema Planungsrecht / Umnutzung bei Leerständen</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl, aber einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Der Nachverdichtung wird ebenfalls eine erhöhte Bedeutung zukommen. Neben dem Wohnungsneubau wird auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein. Da die Zahl der Senioren steigen wird, kommt der altersgerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 27 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Umsetzung des Bedarfes empfehlen wir der Kommune, das Instrument des Ankaufs von Grundstücken in zentralen Lagen einzusetzen und durch ihr Baulandmanagement in hinreichendem Maße geeignete Grundstücke zur Verfügung zu stellen bzw. den Verkauf mit entsprechenden Auflagen zu versehen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Rhede

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



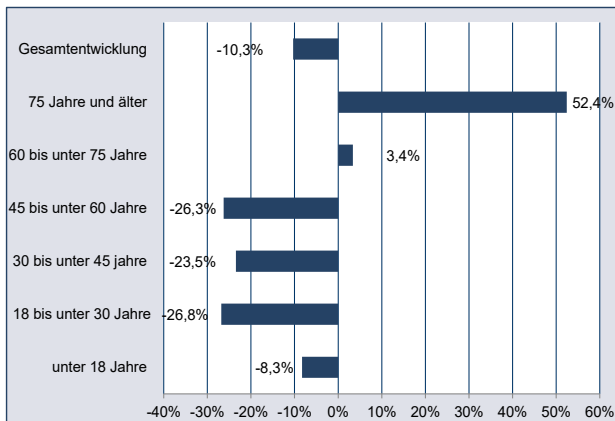
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	4.292
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+2,1
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+5,4
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	17,1
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	26,4
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+39,2
Kaufkraftindex 2019	94,2

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	4.186
Einwohner 2040	3.753
Zahl der Haushalte 2017	1.651
Zahl der Haushalte 2040	1.534

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



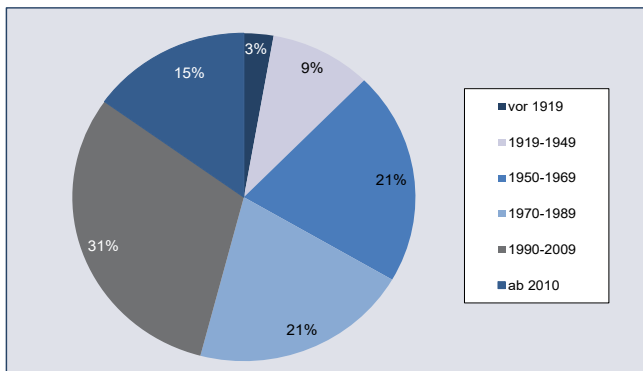
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	2,9
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	2,0
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	14,1
Geförderte Mietwohnungen 2020	0
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	1.836
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	7,8
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	24
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	2
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	90,3
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	6,5
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	269.000

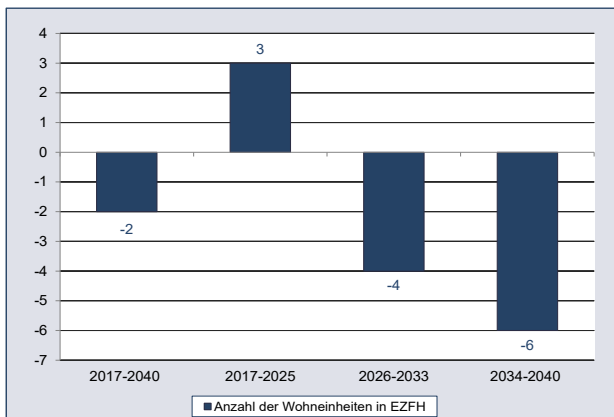
## ANTEIL DER WOHNEINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



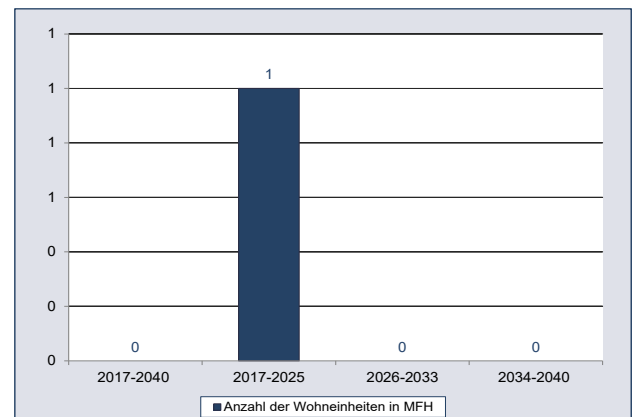
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	-53
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	7
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	6

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: 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 2011

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Mittel/Gering
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Hoch
Schaffung von Wohnformen im Alter	Mittel
Baulandmanagement	Mittel/Gering
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Mittel

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förderprogramm für Familien (1.000 Euro pro Kind)</li> </ul>
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ehemaliger DRK-Seniorenwohnpark wird weiterhin für das Wohnen im Alter genutzt</li> <li>Schaffung eines barrierefreien, behindertengerechten Umfeldes</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulückenkataster</li> <li>Nachverdichtung findet statt</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer rückläufigen Einwohnerzahl und ebenfalls einem Rückgang der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe in den nächsten Jahren wird es sein, den Wohnungsbestand an die sich verändernde Nachfrage anzupassen und gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes zu diversifizieren. Zur Schaffung moderner Wohnqualitäten wird daher die Bestandsqualifizierung wichtig sein, ergänzt um bedarfsgerechten Wohnungsneubau, vor allem im Geschosswohnungsbau. Die Zahl der Senioren wird im Vergleich zu anderen Kommunen weniger stark steigen. Gleichwohl gilt es auch hier, sich auf einen Zuwachs einzustellen und weitere Wohnformen für das Wohnen im Alter zu schaffen und den Bestand altengerecht anzupassen. Das Thema Wohnungsleerstand ist derzeit noch von geringer Bedeutung. Es gilt jedoch in Zukunft zu überprüfen, ob der prognostizierte Rückgang der Haushalte zu vermehrten Leerständen führt und ob sich dadurch ein Handlungsbedarf ergibt. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 6 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Umsetzung des Bedarfes empfehlen wir der Kommune, das Instrument des Ankaufs von Grundstücken in zentralen Lagen zu nutzen und durch ihr Baulandmanagement in hinreichendem Maße geeignete Grundstücke zur Verfügung zu stellen bzw. den Verkauf mit entsprechenden Auflagen zu versehen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Salzbergen

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



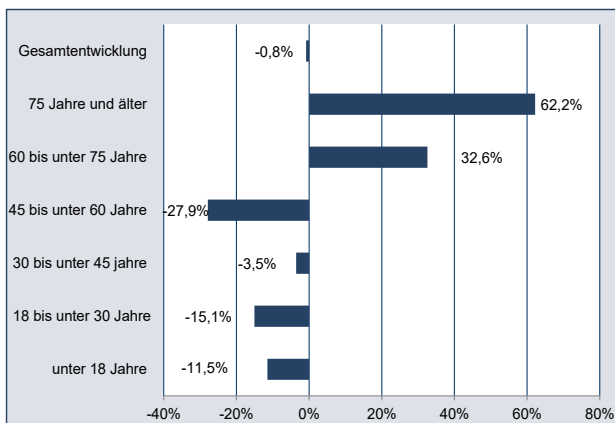
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	7.839
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+4,5
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	+5,3
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	18,4
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	25,9
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+4,7
Kaufkraftindex 2019	110,9

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	7.715
Einwohner 2040	7.650
Zahl der Haushalte 2017	3.273
Zahl der Haushalte 2040	3.465

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



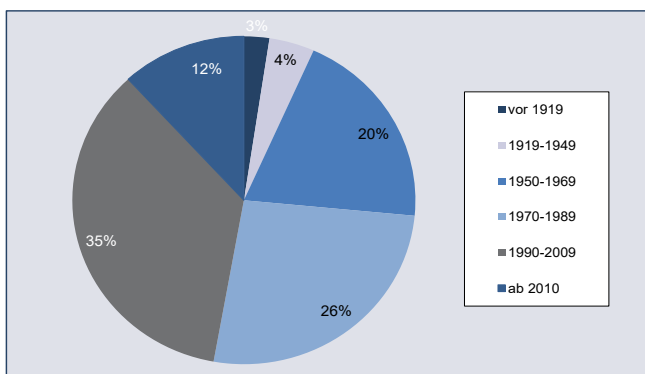
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	4,5
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	1,4
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	13,6
Geförderte Mietwohnungen 2020	18
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	3.301
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	13,9
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	22
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	12
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	86,9
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	6,5
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	279.000

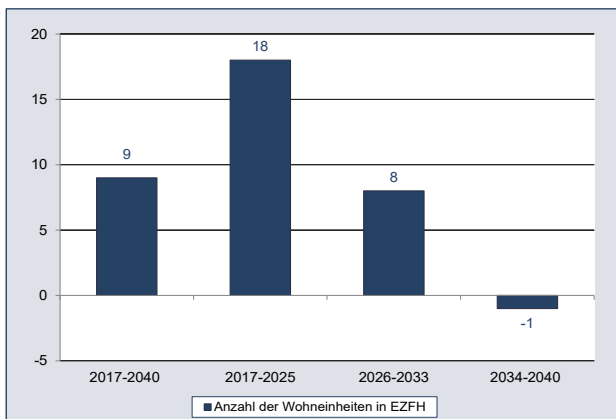
## ANTEIL DER WOHNEINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



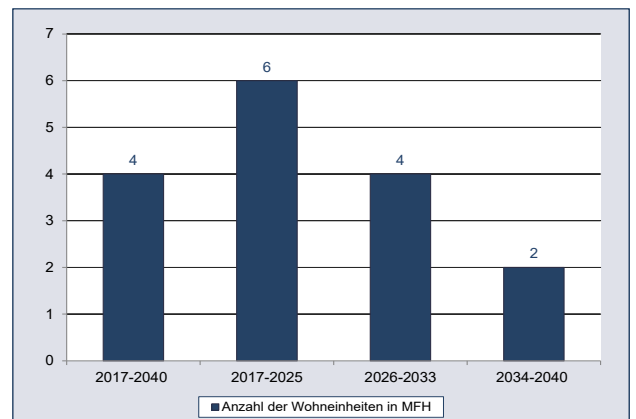
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	201
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	88
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	19

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

4 Quelle: ImmobilienScout24

2 Quelle: Landkreis Emsland

5 Quelle: Zensus 2011

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung



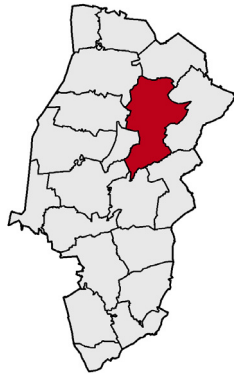
BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Gering
Schaffung von Wohnformen im Alter	Hoch
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Mittel

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiedene Wohnformen für das Wohnen im Alter</li> <li>• Projekte werden unterstützt, bspw. zum betreuten Wohnen</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung wird zugelassen</li> <li>• Kommunaler Zwischenerwerb</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer stabilen Einwohnerzahl und einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Bereits heute sind die Wohnbauflächen knapp, zukünftig wird der Nachverdichtung daher auch eine erhöhte Bedeutung zukommen. Neben dem Wohnungsneubau wird auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein. Da die Zahl der Senioren deutlich steigen wird, kommt der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 19 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums empfehlen wir der Kommune, den bereits praktizierten kommunalen Zwischenerwerb in geeigneten Fällen mit dem Instrument der Vergabe von Grundstücken mit Auflagen zu verknüpfen. Dies gilt für baureife Grundstücke in integrierten Ortslagen, die sich städtebaulich und infrastrukturell besonders für den Neubau geförderter Mietwohnungen eignen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Sögel

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



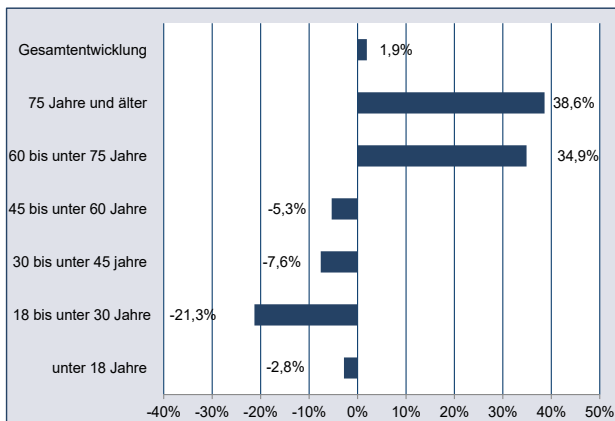
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	16.902
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+6,7
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	10,3
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	18,4
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	24,2
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+33,5
Kaufkraftindex 2019	110,0

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	16.696
Einwohner 2040	17.014
Zahl der Haushalte 2017	6.554
Zahl der Haushalte 2040	7.348

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



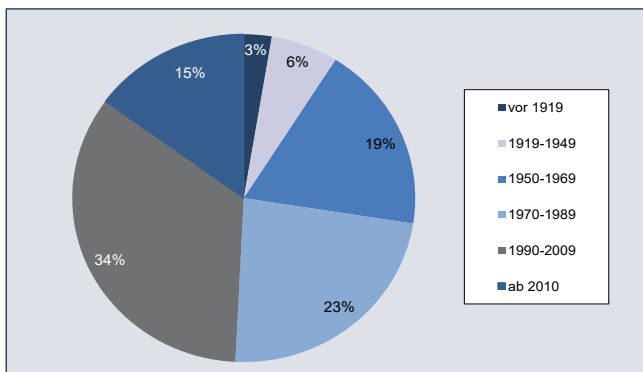
	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	3,4
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	2,0
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	14,4
Geförderte Mietwohnungen 2020	11
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	6.845
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	13,5
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	65
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	34
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	89,2
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	6,6
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	205.000

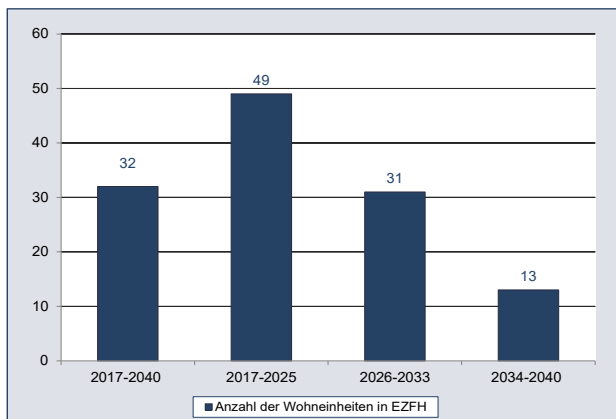
## ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



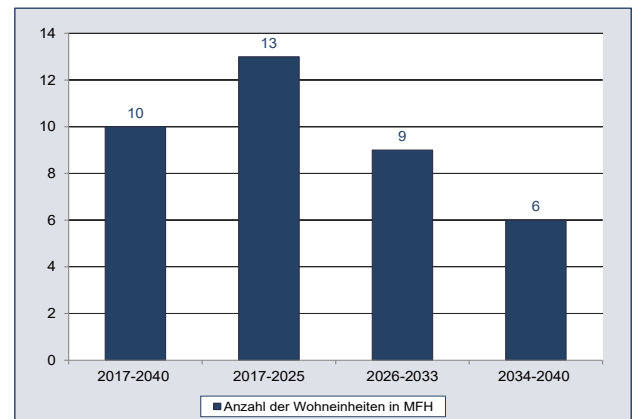
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	730
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	225
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	23

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

4 Quelle: ImmobilienScout24

2 Quelle: Landkreis Emsland

5 Quelle: Zensus 2011

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

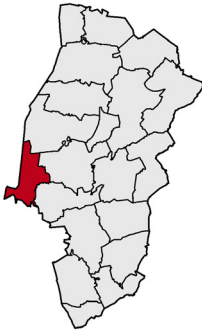
BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommenschwächerer Haushalte sichern	Mittel
Schaffung von Wohnformen im Alter	Mittel
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Hoch

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnformen</li> </ul>
Versorgung einkommenschwächerer Haushalte sichern	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommune stellt Grundstücke für Genossenschaften preisgünstig zur Verfügung; zudem ehrenamtliche Arbeit bei der Errichtung neuer Wohnungen, dadurch niedrigere Preise</li> </ul>
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seniorenzentrum mit mehreren Angeboten in Anbindung an das Krankenhaus</li> <li>• Nutzung von Städtebaufördermitteln für die barrierefreie Gestaltung des Ortskerns</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulückenkataster</li> <li>• Nachverdichtung wird geprüft, wenn ein Investor ein konkretes Projekt hat; bei Bedarf Unterstützung durch Kommunikation mit der Nachbarschaft</li> <li>• Baulandbeschluss: Bebauungsplan wird nur erstellt, wenn Fläche an Kommune verkauft wird</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer leicht steigenden Einwohnerzahl und einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Der Nachverdichtung wird dabei ebenfalls eine erhöhte Bedeutung zukommen. Neben dem Wohnungsneubau wird auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein. Da die Zahl der Senioren steigen wird, kommt der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommenschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 23 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums empfehlen wir der Kommune, den bereits praktizierten kommunalen Zwischenerwerb in geeigneten Fällen mit dem Instrument der Vergabe von Grundstücken mit Auflagen zu verknüpfen. Dies gilt für baureife Grundstücke in integrierten Ortslagen, die sich städtebaulich und infrastrukturell besonders für den Neubau geförderter Mietwohnungen eignen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF \_\_Twist

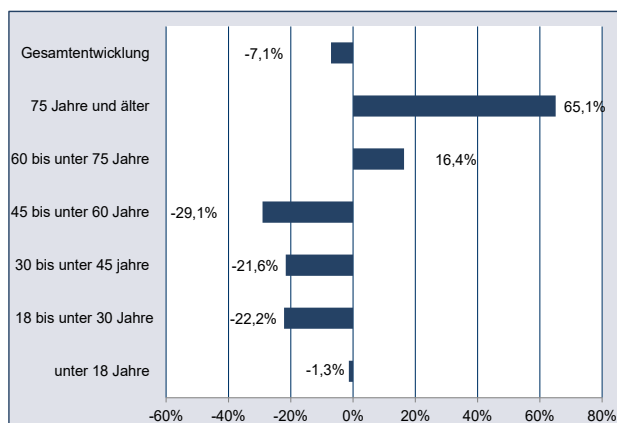
## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>

		KOMMUNE
	Einwohnerzahl zum 31.12.2019	9.605
	Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	-0,1
	Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	0,1
	Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	17,8
	Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	24,9
	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+30,0
	Kaufkraftindex 2019	88,4


## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>

		KOMMUNE
	Einwohner 2017	9.574
	Einwohner 2040	8.897
	Zahl der Haushalte 2017	3.880
	Zahl der Haushalte 2040	3.773

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>

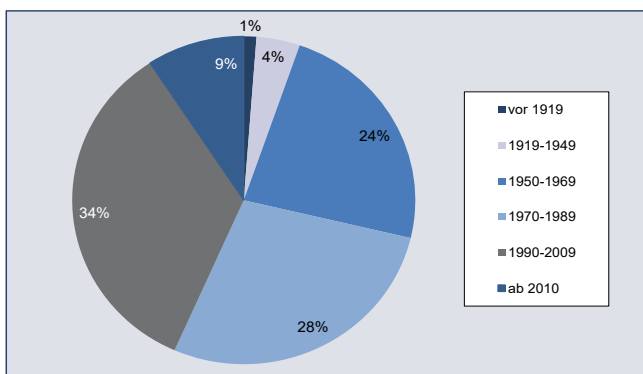
		KOMMUNE
	SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	3,9
	SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	1,4
	Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	14,6
	Geförderte Mietwohnungen 2020	11
	Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	0

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	3.874
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	7,2
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	27
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	3
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	90,3
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	6,4
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	219.000

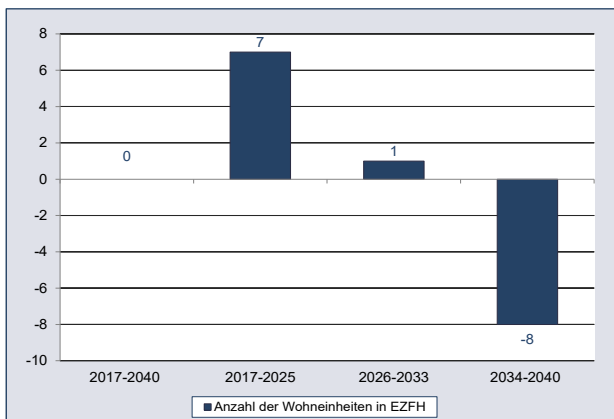
## ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



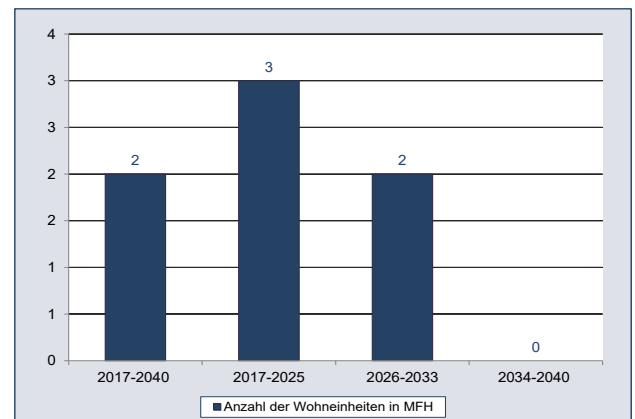
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	8
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	35
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	14

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: 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 2011

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Hoch
Schaffung von Wohnformen im Alter	Hoch
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Hoch

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiedene Wohnformen für das Wohnen im Alter, teilweise auch in Verbindung mit bestehenden Angeboten wie Seniorenheimen</li> <li>• In Dorflagen Bungalows in zweiter Reihe, um Wohnangebot vor Ort zu schaffen</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In zentralen Bereichen Aufkauf von Grundstücken durch die Kommune</li> <li>• Baulückenkataster online</li> <li>• Städtebauliche Verträge werden genutzt</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer rückläufigen Einwohnerzahl und ebenfalls einem leichten Rückgang der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe in den nächsten Jahren wird es sein, den Wohnungsbestand an die sich verändernde Nachfrage anzupassen und gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes zu diversifizieren. Zur Schaffung moderner Wohnqualitäten wird daher die Bestandssqualifizierung wichtig sein, ergänzt um bedarfsgerechten Wohnungsneubau, vor allem im Geschosswohnungsbau. Da die Zahl der Senioren steigen wird, kommt der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 14 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Umsetzung des Bedarfes empfehlen wir der Kommune, das Instrument des Ankaufs von Grundstücken in zentralen Lagen fortzusetzen und durch ihr Baulandmanagement in hinreichendem Maße geeignete Grundstücke zur Verfügung zu stellen bzw. den Verkauf mit entsprechenden Auflagen zu versehen.

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Werlte

## SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN<sup>1,3</sup>



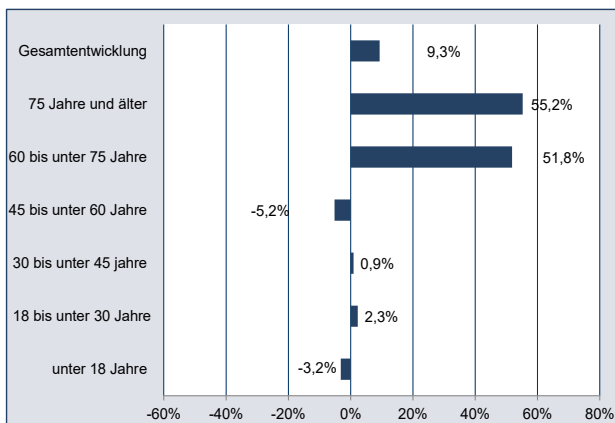
	KOMMUNE
Einwohnerzahl zum 31.12.2019	17.042
Einwohnerentwicklung 2012 - 2019 (in %)	+4,5
Entwicklung des Wanderungssaldos je 1.000 EW 2012 - 2019 (in %)	3,1
Anteil unter 18-Jähriger in 2019 (in %)	21,7
Anteil über 60-Jähriger in 2019 (in %)	21,3
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 - 2019 (in % am Arbeitsort)	+16,7
Kaufkraftindex 2019	108,4

## EINWOHNERPROGNOSE<sup>1</sup>



	KOMMUNE
Einwohner 2017	17.099
Einwohner 2040	18.685
Zahl der Haushalte 2017	6.441
Zahl der Haushalte 2040	7.749

## ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040 (BASISJAHR: 2017)<sup>1</sup>



## SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG<sup>1</sup>



	KOMMUNE
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an aller HH in %)	5,0
SGB XII Bedarfsgemeinschaften 2019 (Anteil an allen HH in %)	2,0
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	17,3
Geförderte Mietwohnungen 2020	38
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose ohne neue Bindung)	16

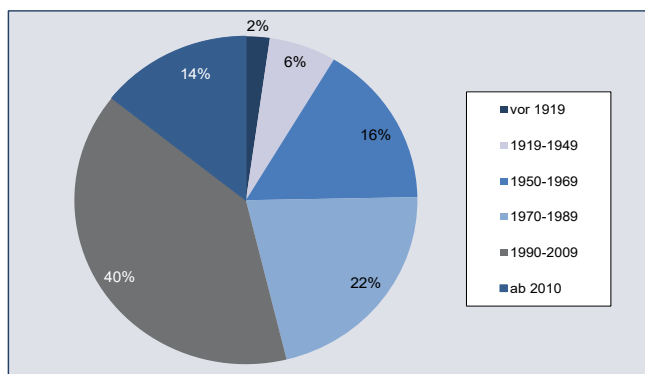


## WOHNUNGSBESTAND<sup>1,4,5</sup>



	KOMMUNE
Anzahl der WE 2019	6.786
Anteil der WE in MFH 2019 (in %)	13,3
Durchschnittliche Baufertigstellung EZFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	69
Durchschnittliche Baufertigstellung MFH 2012 - 2019 (pro Jahr)	20
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %)	90,0
Mittlerer Mietwohnungspreis 2014 - 2019 (in Euro/m <sup>2</sup> )	6,0
Mittlerer Preis für Eigenheime 2014 - 2019 (in Euro)	245.000

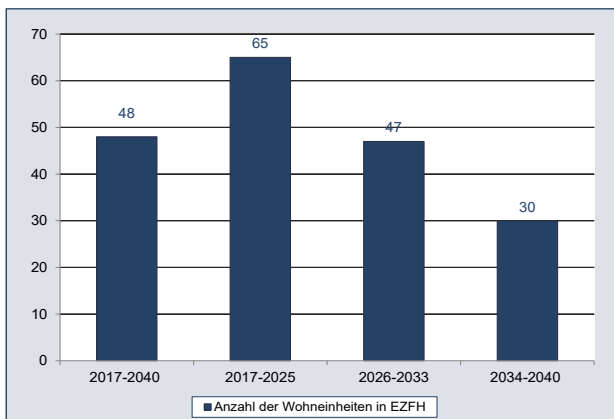
## ANTEIL DER WOHNEINHEITEN NACH BAUJAHR<sup>1</sup>



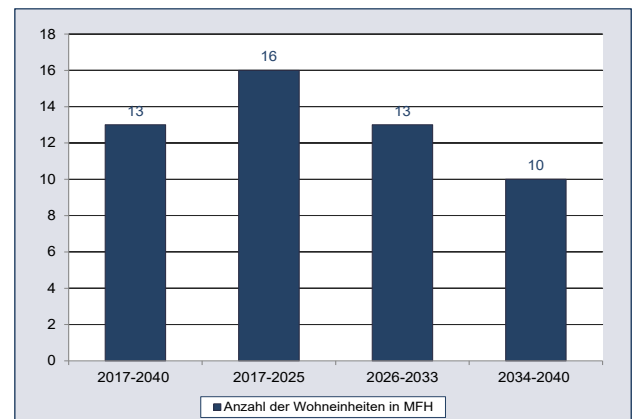
## WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE<sup>1</sup>

	KOMMUNE
Gesamtbedarf EZFH 2017 - 2040	1.106
Gesamtbedarf MFH 2017 - 2040	303
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2040	29

## JÄHRLICHER BEDARF IN EZFH<sup>1</sup>



## JÄHRLICHER BEDARF IN MFH<sup>1</sup>



1 Quelle: NBank 2020: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Emsland

4 Quelle: ImmobilienScout24

2 Quelle: Landkreis Emsland

5 Quelle: Zensus 2011

3 Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER	BEWERTUNG
Schaffung eines vielfältigen Angebotes	Hoch
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Mittel
Schaffung von Wohnformen im Alter	Mittel
Baulandmanagement	Hoch
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Mittel

HANDLUNGSFELD	BISHER UMGESETZTE STRATEGIEN UND MAßNAHMEN
Schaffung von Wohnformen im Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiedene Wohnformen für das Wohnen im Alter</li> <li>• Unterstützung der Anbieter bei neuen Projekten</li> </ul>
Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenmonitoring durch externen Dienstleister</li> <li>• Kommunaler Zwischenerwerb</li> <li>• Baulückenkataster</li> <li>• Nachverdichtung wird zugelassen, solange es sich städtebaulich einfügt; bei Bedarf Moderation zwischen Anwohnern und Bauträgern</li> </ul>

Die Prognose der NBank geht von einer steigenden Einwohnerzahl und einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Bereits heute sind die Wohnbauflächen knapp, zukünftig wird der Nachverdichtung daher auch eine erhöhte Bedeutung zukommen. Neben dem Wohnungsneubau wird auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein. Da die Zahl der Senioren deutlich steigen wird, kommt der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 29 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums empfehlen wir der Kommune, den bereits praktizierten kommunalen Zwischenerwerb in geeigneten Fällen mit dem Instrument der Vergabe von Grundstücken mit Auflagen zu verknüpfen. Dies gilt für baureife Grundstücke in integrierten Ortslagen, die sich städtebaulich und infrastrukturell besonders für den Neubau geförderter Mietwohnungen eignen