



Stadt Leer
(Ostfriesland)

Neuaufgabe des Wohnraumversorgungskonzeptes Stadt Leer

27. Arbeitskreistreffen Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
Niedersachsen

22.05.2023



Unser Büro



p+t planung stadt land freiraum

- Stadtentwicklung
- Wohnraumbedarfsanalysen, Wohnraumversorgungskonzepte (*meist in Kooperation mit akp_ Stadtplanung +Regionalentwicklung, Kassel*)
- Konzepte zur Barrierefreiheit
- Beteiligungsformate
- Projektsteuerung
- Bauleitplanung
- Wettbewerbsbetreuung
- Grünordnungsplanung, Kompensationsmaßnahmen
- Konzeption von öffentlichen Plätzen, Kinderspielanlagen etc.

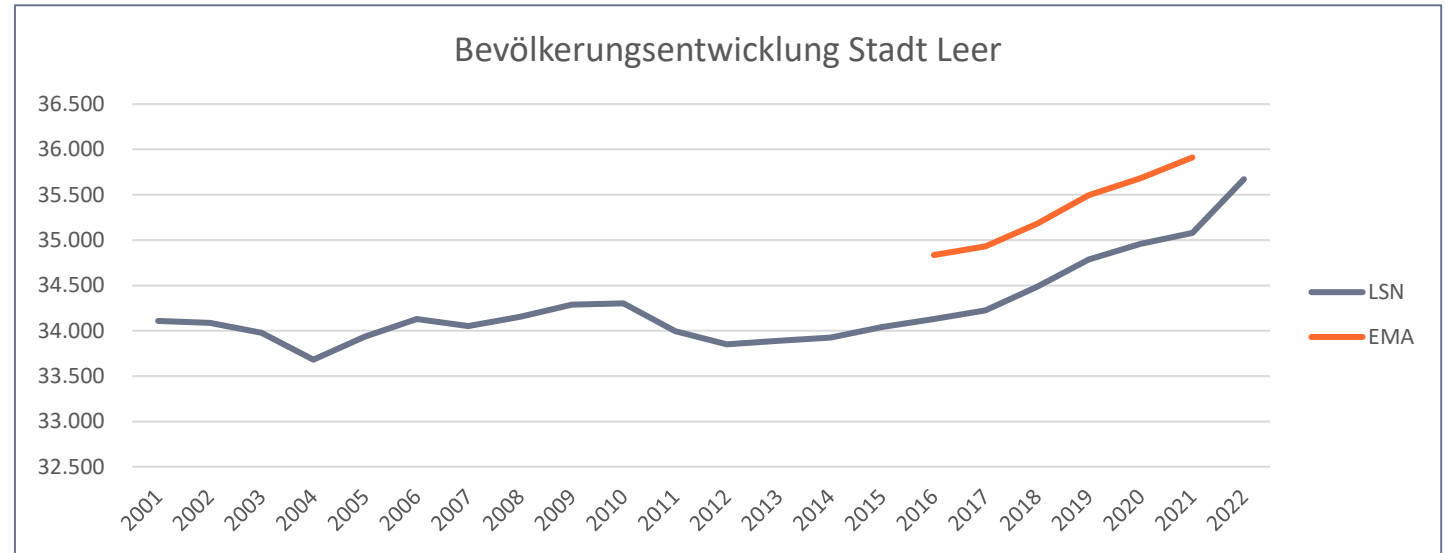
12-köpfiges Team aus Landschaftsarchitekt*innen, Geograph*innen, Stadt- und Regionalentwickler*innen, Umweltplanerin, Freizeitwissenschaftlerin

1. Analyse der Ist-Situation (Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsmarkt)
2. Bevölkerungsprognose
3. Wohnraumbedarfsprognose
4. Flächenbedarfe und Wohnbaupotenziale
5. Nachfragegruppen, barrierefreie Bedarfe
6. Fazit und Handlungsempfehlungen

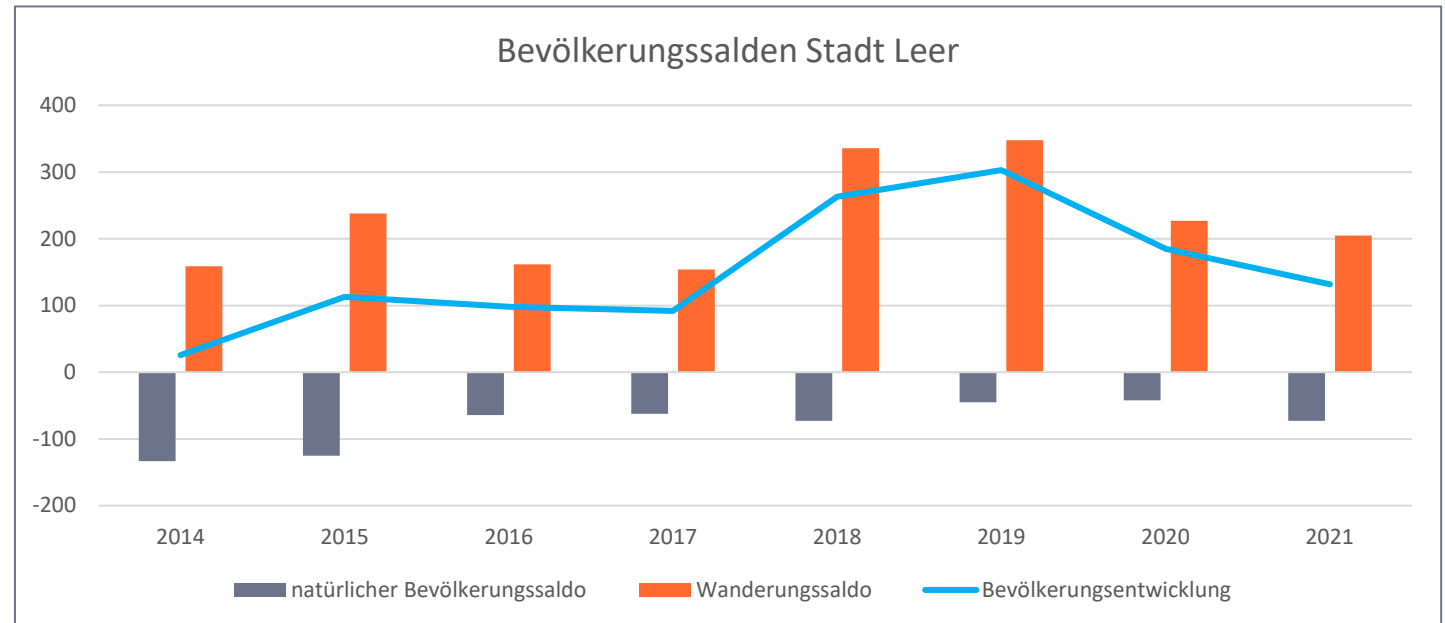


Bevölkerungsentwicklung

- 2001 bis 2017 etwa 34.000 Einwohner*innen insgesamt
- seit 2018 mit +592 (LSN) bzw. +731 Personen (EMA) Anstieg von 1,7 %, 2022 deutlicher Anstieg durch Ukrainer*innen
- Natürlicher Bevölkerungssaldo dauerhaft negativ, d.h. mehr Sterbefälle als Geburten
- Bevölkerungswachstum ausschließlich über Wanderungsgewinne
- Die meisten Wanderungsgewinne werden von Menschen mit nicht-deutschem Pass verursacht, nur 2020 und 2021 positives Wanderungssaldo von Menschen mit deutschem Pass (Niedersachsen und BRD)
- Negative Wanderungssalden von Menschen mit deutschem Pass mit den Nachbarkommunen



Quelle: LSN, Stadt Leer

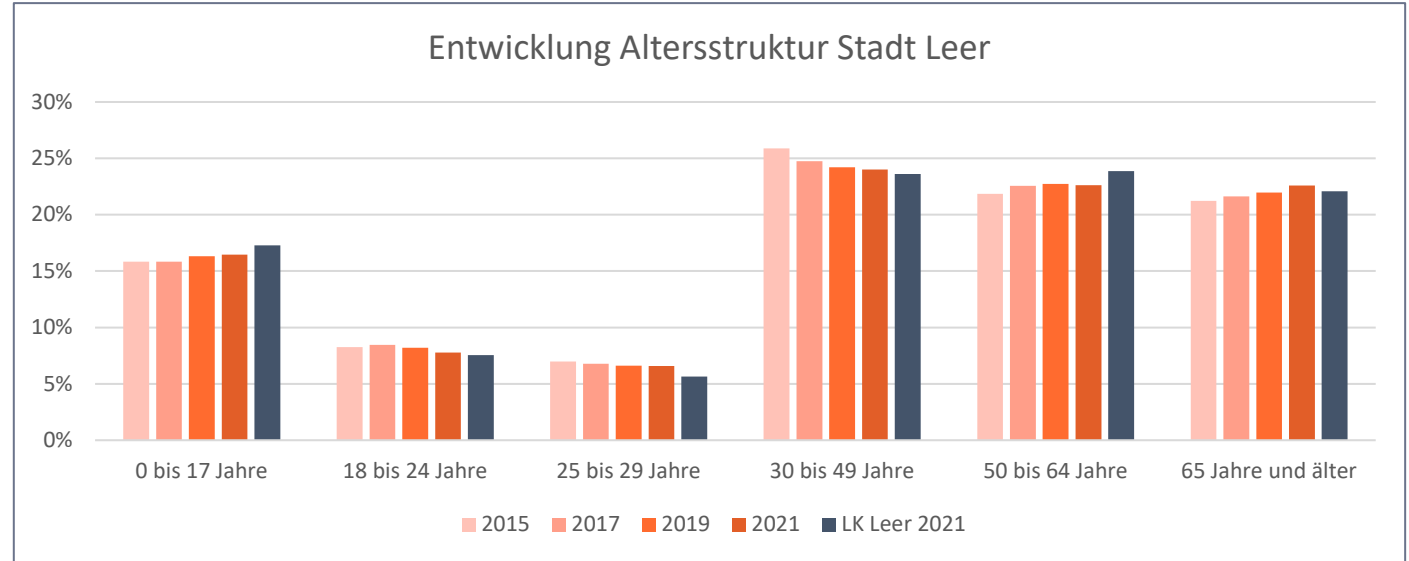


Quelle: LSN

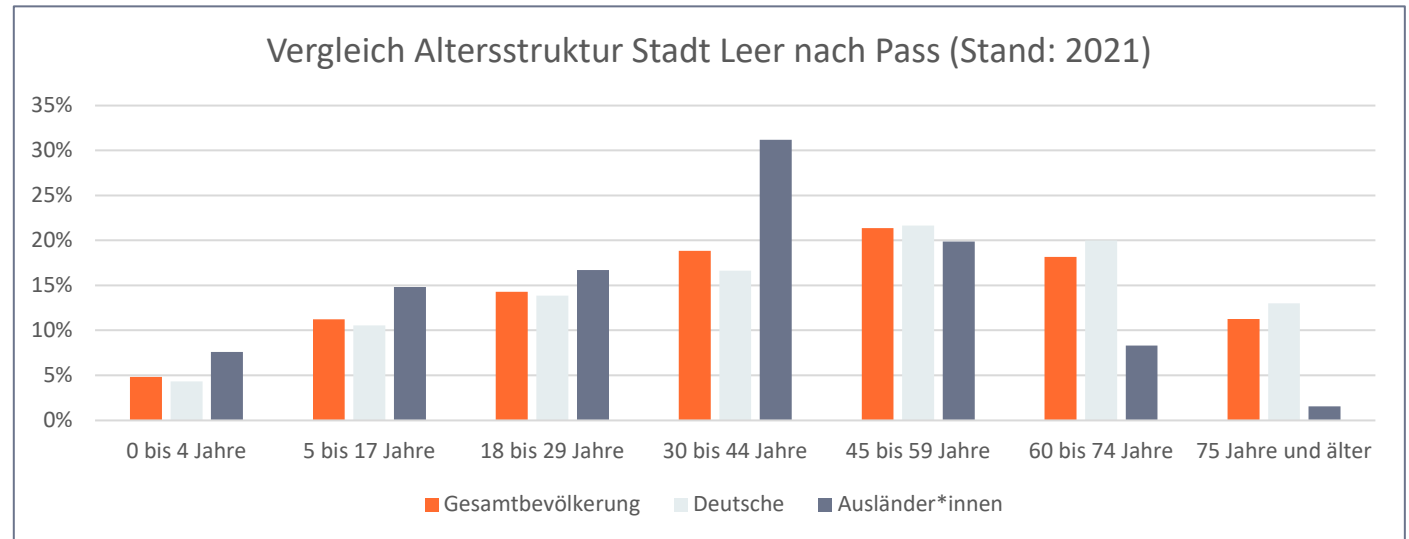


Altersstruktur

- Bevölkerung ist jünger (mehr 0- bis 17-Jährige) und älter (mehr über-50-Jährige=Babyboomer) geworden
- Rückgang bei 18- bis 49-Jährigen (Durchalterung, Wegzug Jüngerer, kaum Zuzug von Familien?)
- Im Vergleich zum Landkreis Leer mehr junge Menschen im Ausbildungsalter und danach
- Menschen ohne deutschen Pass sind deutlich jünger als die deutsche Bevölkerung, insbesondere viele Kinder und Menschen zwischen 30 und 44 Jahre (jeweils jede vierte Person ohne deutschen Pass)
- „Empty Nest“-Haushalte gibt es in allen Ortsteilen, werden aufgrund der hohen Zahl an „Babyboomern“ auch noch ansteigen



Quelle: LSN

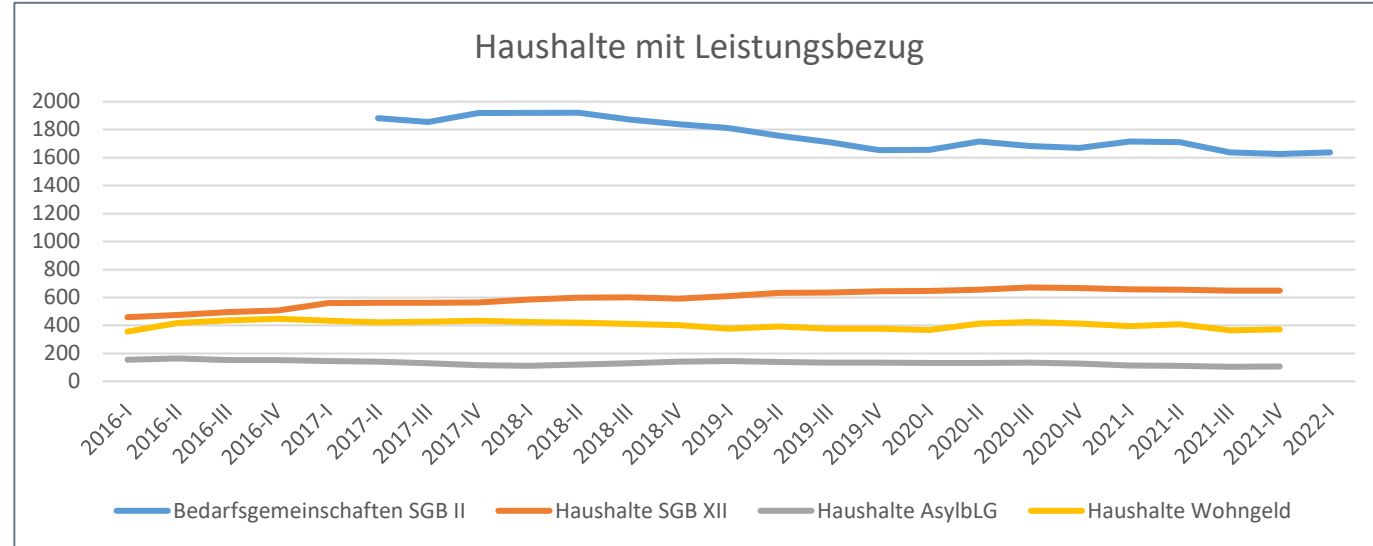


Quelle: Stadt Leer



Sozialquote

- Haushalte mit Leistungsbezug:
 - Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II leicht gesunken, Haushalte nach SGB XII leicht gestiegen
 - Anzahl der Wohngeldhaushalte wird 2023 wahrscheinlich ansteigen
- Haushalte mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein:
 - Haushalte mit niedrigem Einkommen (abzüglich HH mit Leistungsbezug): 16,1 %
 - Haushalte mit mittlerem Einkommen: 30 %



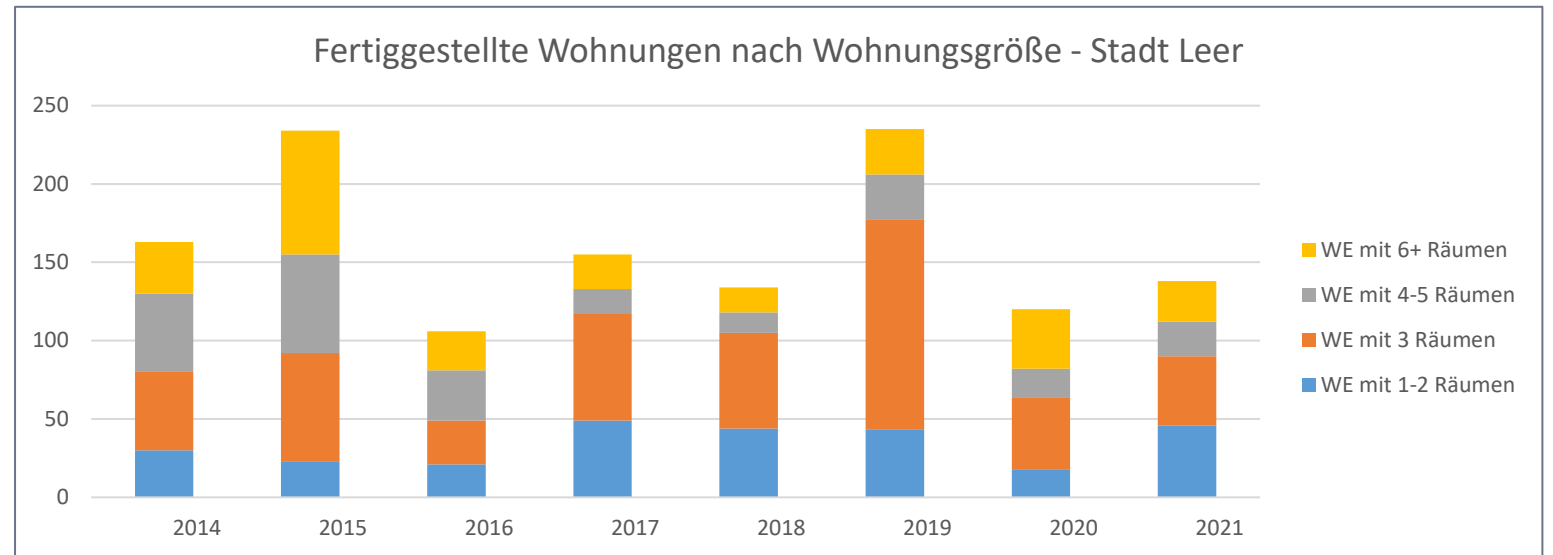
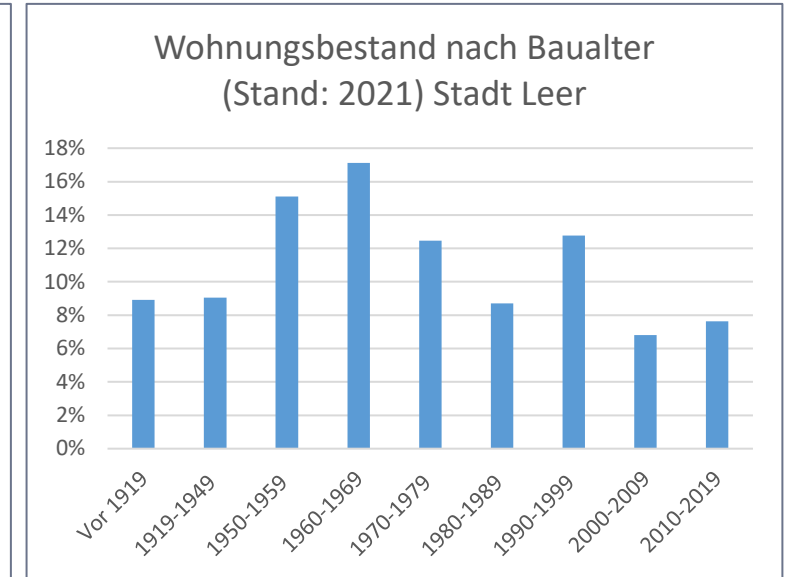
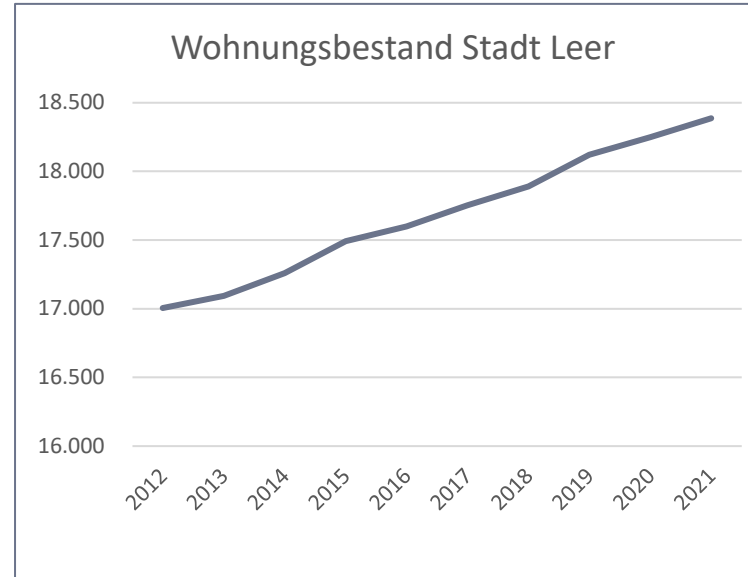
Quelle: LK Leer

Sozialquote	Anzahl IV/2021	Quote
Bedarfsgemeinschaften SGB II	1.625	8,2 %
Einsatzgemeinschaften SGB XII	649	3,3 %
Einsatzgemeinschaften AsylbLG	107	0,5 %
Haushaltsgemeinschaften Wohngeld	372	1,9 %
Haushalte mit niedrigem Einkommen	3.193	16,1 %
Gesamt Haushalte	5.946	30,0 %



Wohnungsmarkt

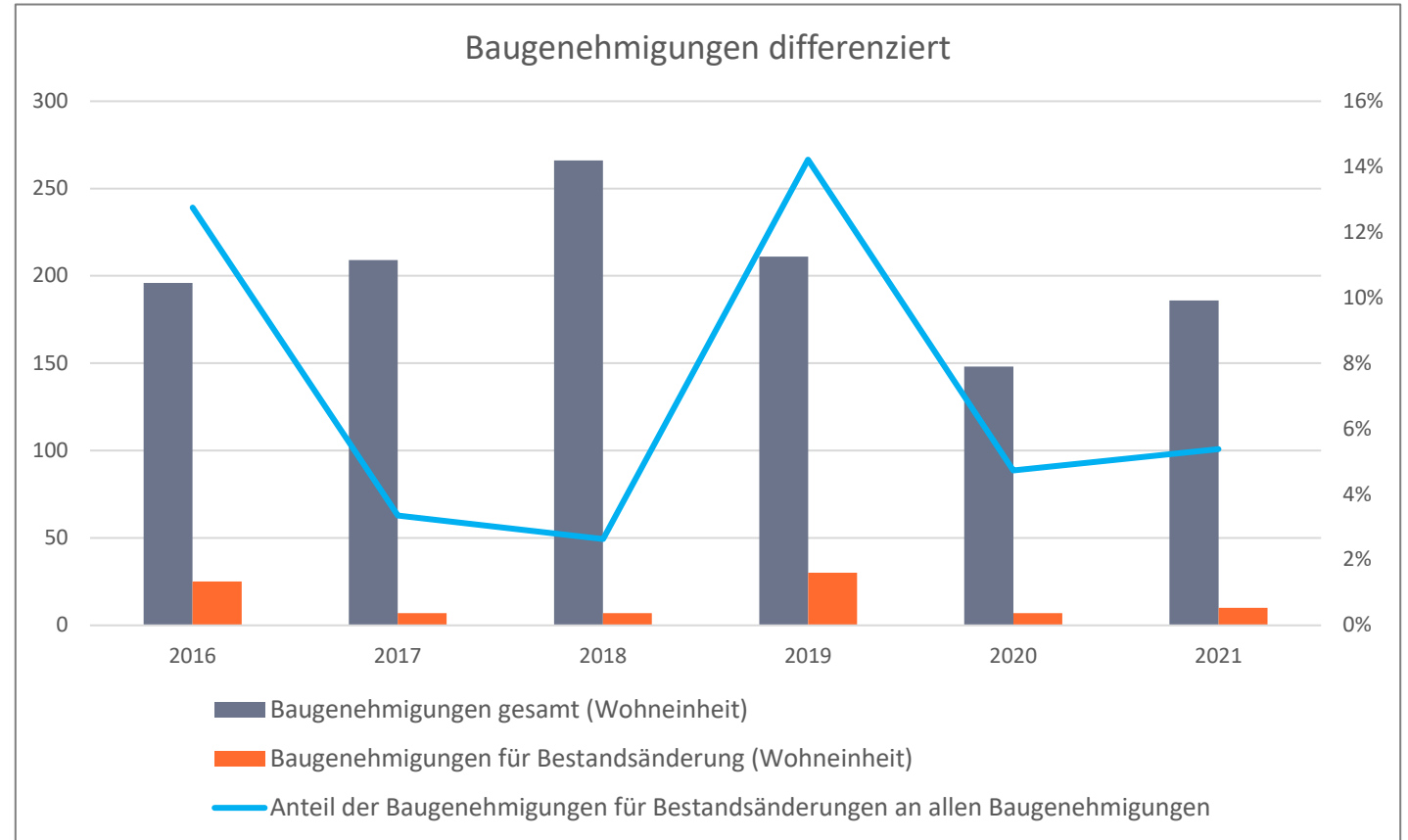
- Seit 2018 etwa 500 neue Wohnungen, davon 100 Wohnungen mit 2 Räumen und 230 Wohnungen mit 3 Räumen
- Ein Drittel der Wohnungen aus den 1950 und 60er Jahren, hoher energetischer Bedarf und viele „empty nest“-Haushalte
- Hälfte der Wohnungen im Eigentumsbereich, die andere Hälfte im Mietbereich (Zensus, 2011)
- Leerstand: 2011 in Stadt Leer bei 2,3 % (Zensus), Niedersachsenweit seitdem gesunken, laut Daten der Stadt bei 1,2 %
- Anteil fertiggestellter Wohnungen mit 3 Räumen am höchsten, aber auch viele Wohnungen mit 1-2 Räumen





Bestandsmarkt

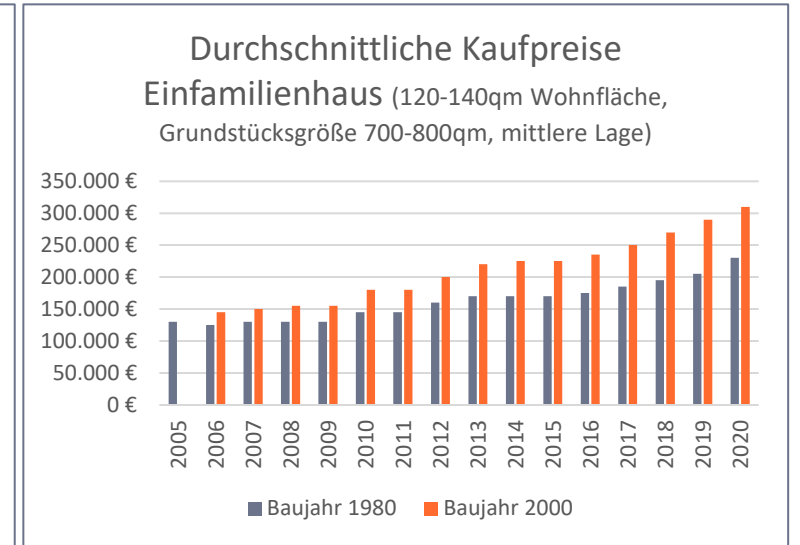
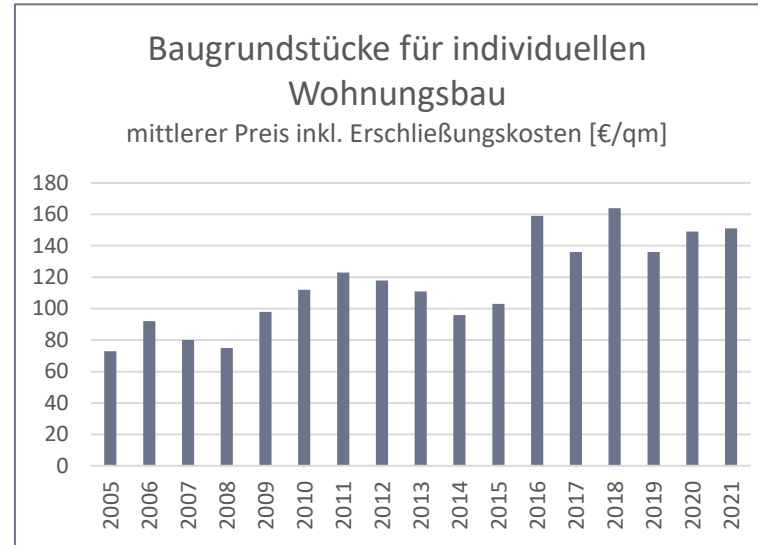
- 2016-2021: 7 % aller genehmigten Wohneinheiten entstehen im Bestand durch Umbau oder Nutzungsänderung (Stadt Leer)
- 2012-2021: 9,9 % aller neuen Wohnungen entstehen im Bestand (LSN), das ist über dem Landesdurchschnitt von 8 %, aber unterhalb des Wertes für die Stadt Emden (12,2 %)
 - 2021 lag der Wert bei 15,2 %, evtl. aufgrund Sanierung des Hermann-Lange-Ringes





Preisentwicklungen

- Preise bei Baugrundstücken 2016 deutlich angestiegen, seitdem schwankend um die 150 €/qm
- Preise für Einfamilienhäuser kontinuierlich angestiegen, 2020 bei 230.000 bis 310.000€ pro Haus
- Mietübersicht der Grundstücksmarktberichte (Angebots- und Bestandsmieten)
 - 2014: \emptyset 4,61 €/qm für alle Wohnungen
 - 2017: \emptyset 5,61 €/qm für alle Wohnungen
- Eigene Auswertung (Angebotsmieten), August 2022-Januar 2023 (293 Anzeigen)
 - \emptyset 8,82 €/qm, Spanne: 3,70 - 15,71 €/qm
 - Insbesondere 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im Angebot
 - Wenige kleine und günstige Wohnungen
 - Anteil der angemessenen Wohnungen an den Angeboten liegt bei \emptyset 62 % (für Empfänger*innen der Kosten der Unterkunft)



	< 50 qm	50-60 qm	60-75 qm	75-85 qm	85-100 qm	100-120 qm	>120 qm	Gesamt
3-6 €/qm			3	4	2	1	3	13
6-8 €/qm	8	6	27	16	17	7	15	96
8-10 €/qm	8	9	29	11	14	11	5	87
10-12 €/qm	8	8	24	8	13	11	1	73
12-14 €/qm	4	6	1	3	2	3		19
14-16 €/qm	3			2				5
Gesamt	31	29	84	44	48	33	24	293

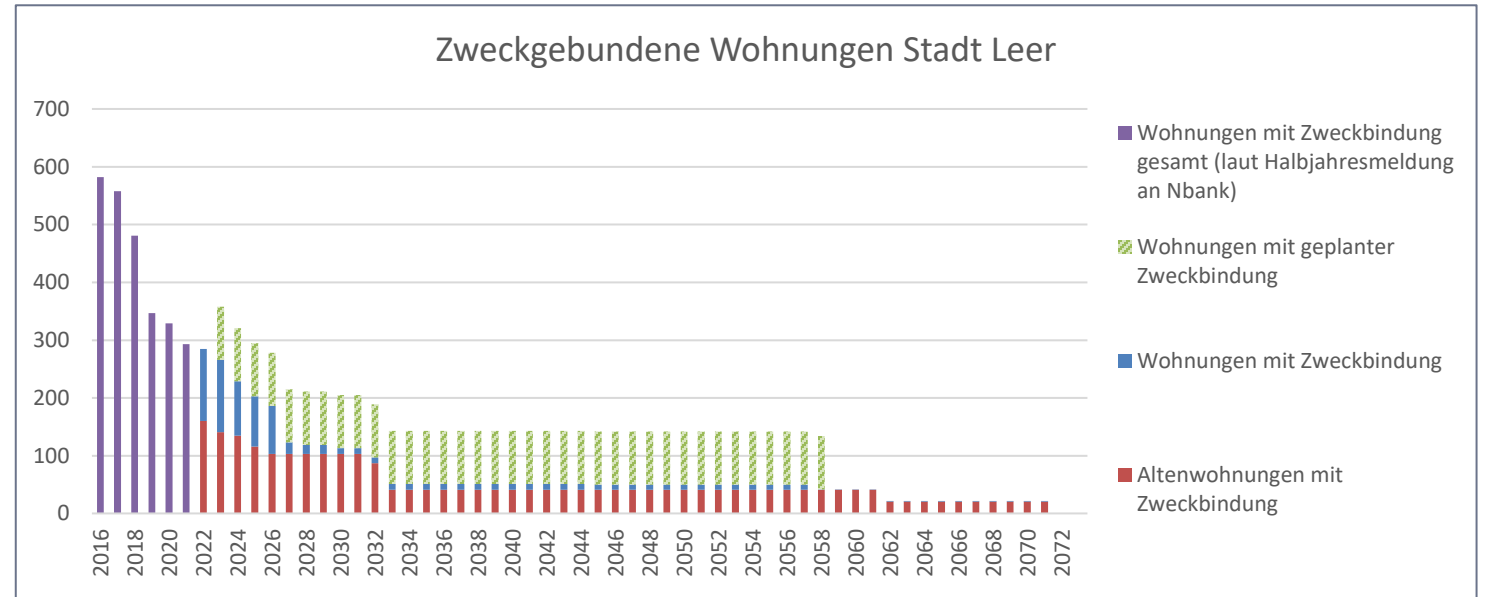
Quelle: Grundstücksmarktberichte

Quelle: eigene Auswertung

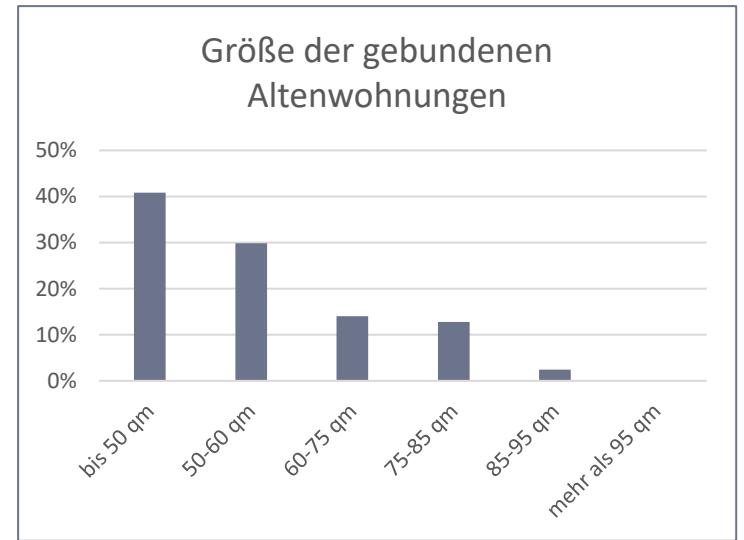
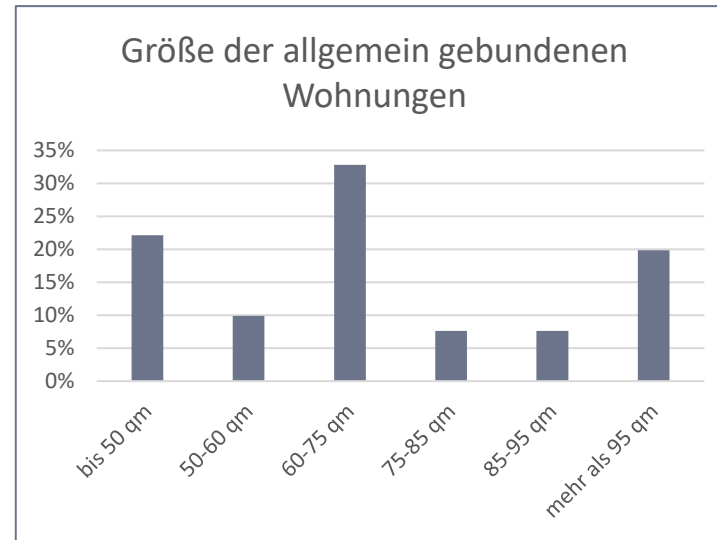


Gebundener Wohnraum

- Seit 2016 Halbierung des zweckgebundenen Wohnungsbestandes, in 2023 Verbesserung durch sanierte und dann neu gebundene Wohnungen im Hermann-Lange-Ring/Wendekamp (92 WE), trotz allem weiterer Rückgang absehbar
- Durchschnittliche Kaltmiete: 5,06 €/qm
- 56 % aller Wohnungen sind Altenwohnungen
- Ein Drittel der allgemeinen Wohnungen ist mit unter 60 qm klein, ein Drittel sind 60-75 qm groß, der Rest ist größer



Quelle: Stadt Leer

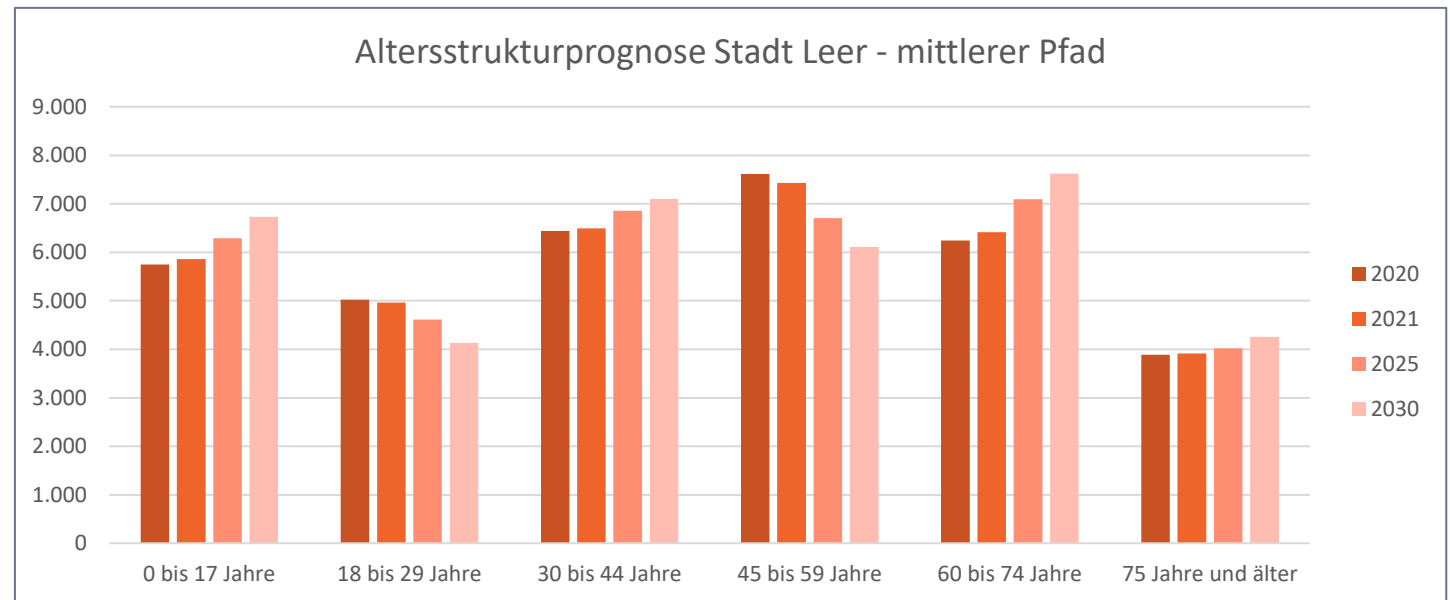
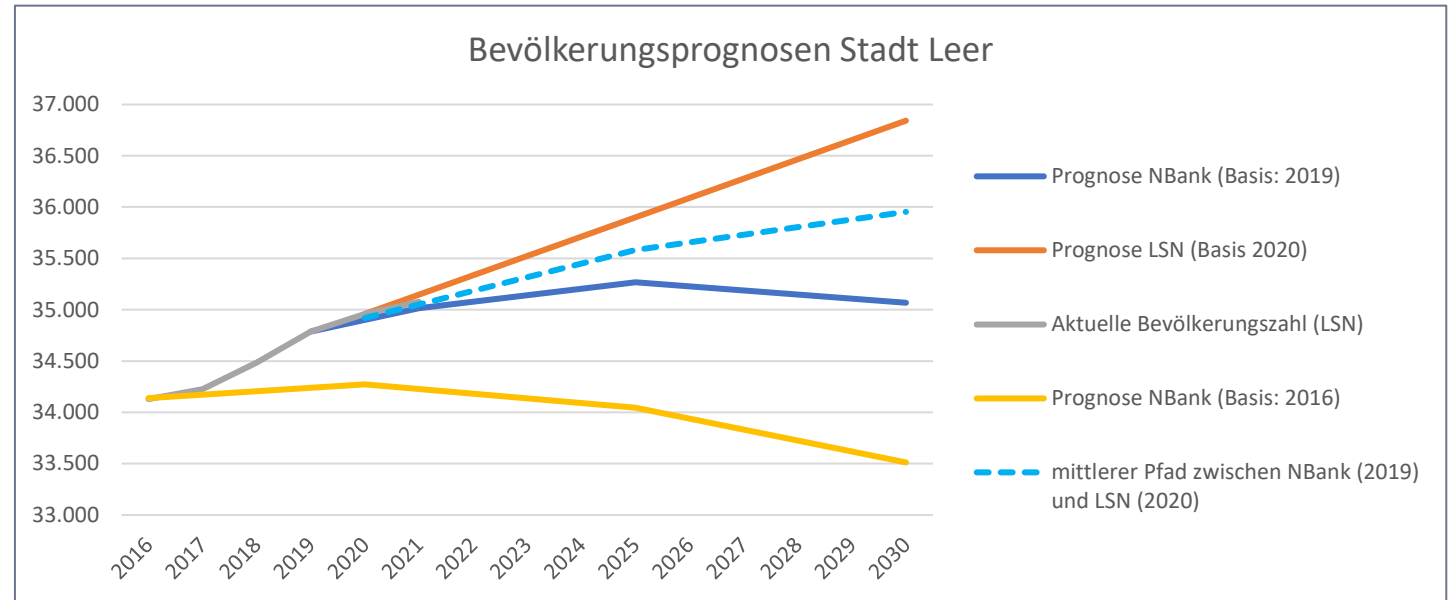


Quelle: Stadt Leer



Bevölkerungsprognosen

- Prognosen fallen unterschiedlich aus, für 2030 Unterschied von 1.700 Personen zwischen NBank und LSN (Ursache: andere Berechnungsmethoden)
- NBank prognostiziert leichte Zunahme bis 2025 und danach Abnahme, das LSN eine stete Zunahme
- schlechter Zeitpunkt für verlässliche Prognosen aufgrund des Krieges in der Ukraine, aber weitere Zuwanderungsgewinne sind wahrscheinlich
- Für das Wohnraumversorgungskonzept wird ein mittlerer Pfad berechnet und die Prognosen der NBank/des LSN als Korridor genommen
- Altersstruktur: Anstieg der Personen über 60 Jahre, Anstieg der Familien bis 2030

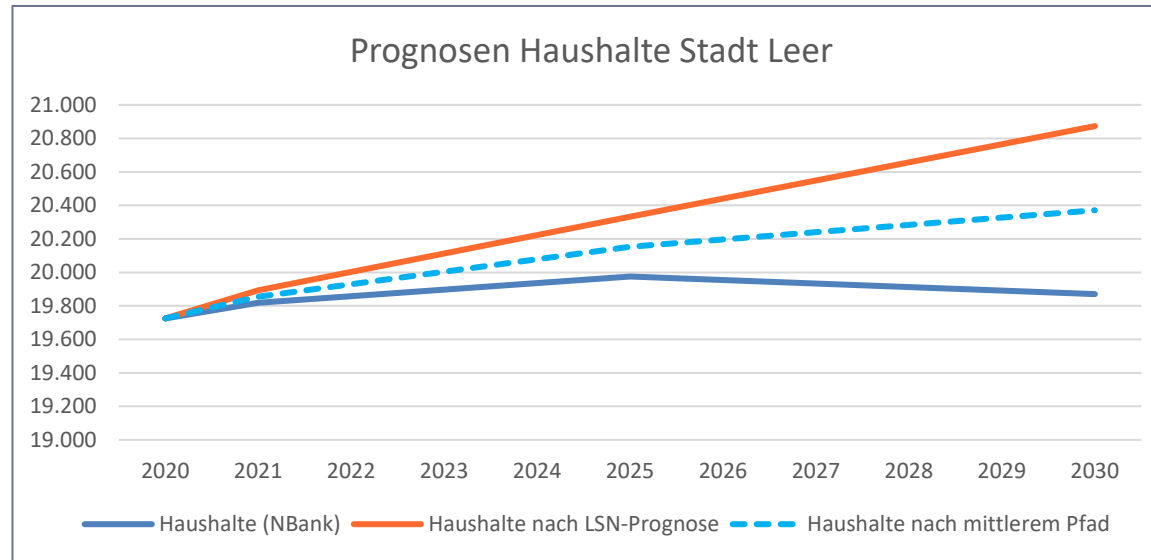


Quellen: NBank, LSN

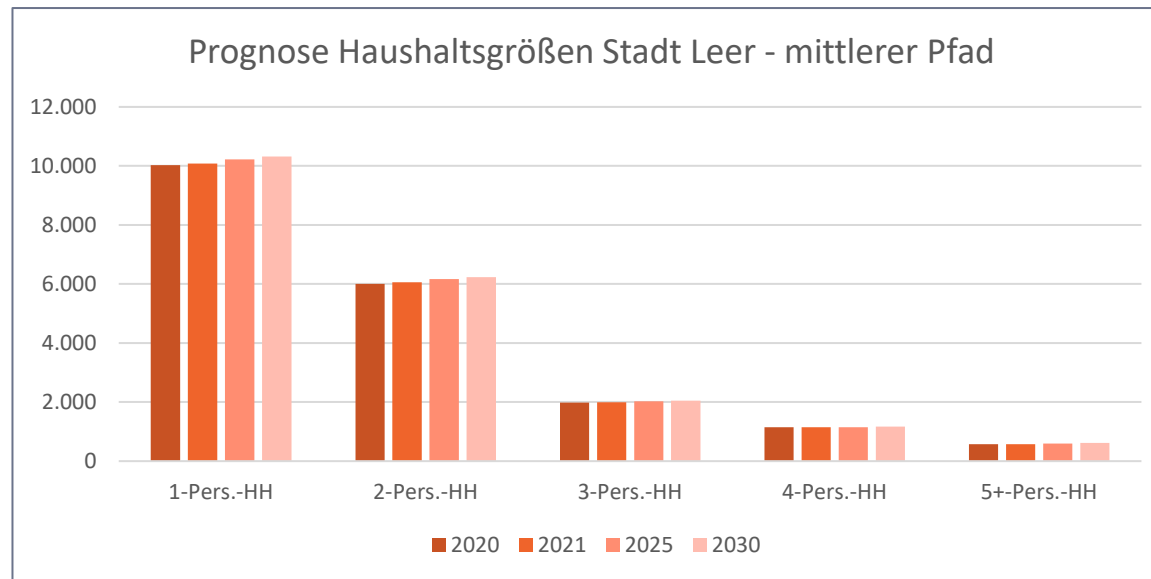


Haushaltsprognose

- Mittlerer Pfad
 - Zuwachs 2022-2025: etwa 300 Haushalte
 - Zuwachs 2026-2030: etwa 220 Haushalte
- Kaum Veränderung bei Größe der Haushalte prognostiziert



Quelle: NBank, LSN, eigene Berechnung

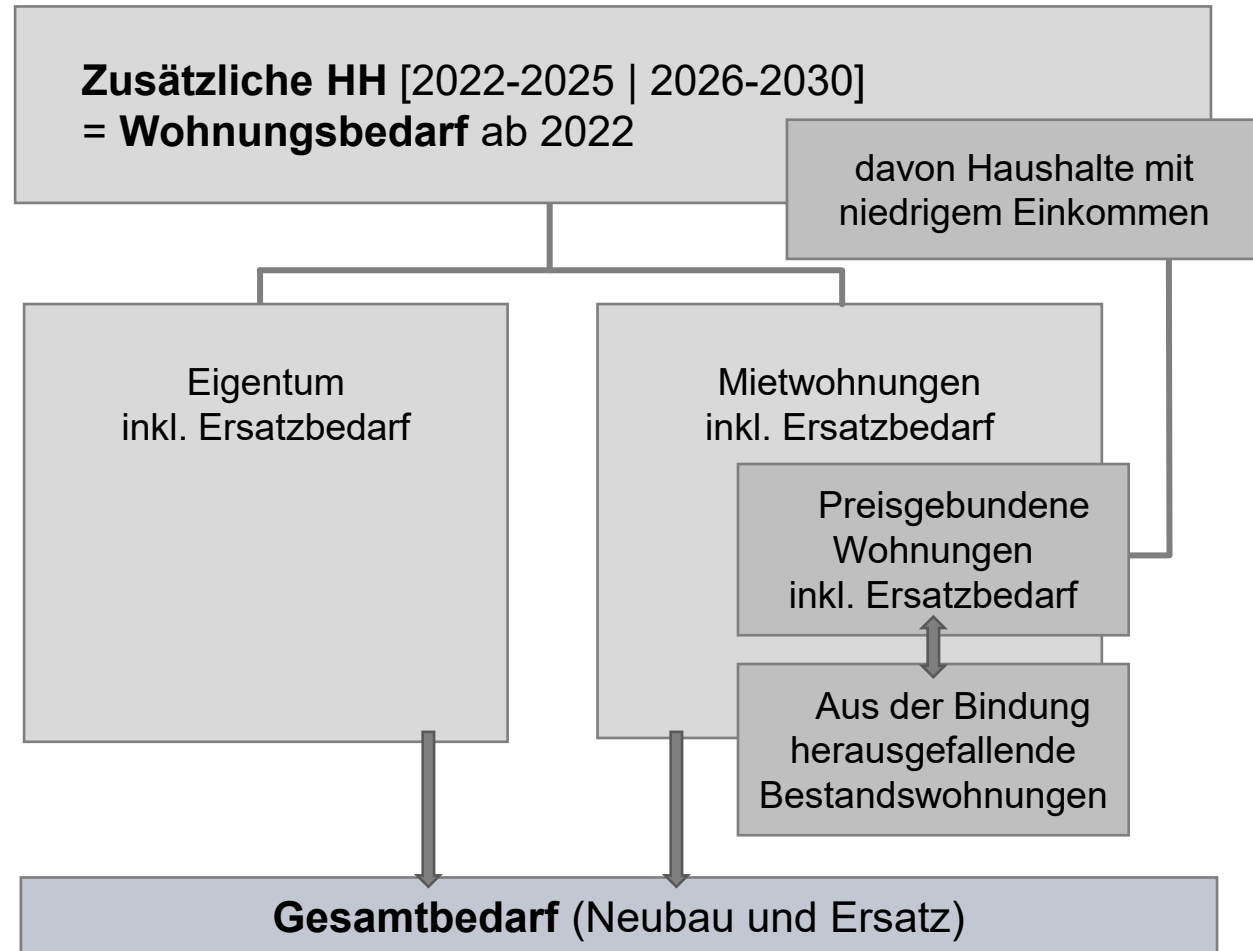


Quelle: eigene Berechnung nach NBank und LSN



Wohnraumbedarfsprognose

- Berechnung: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten **in quantitativen Wohnraumbedarf**





Wohnraumbedarfsprognose

- 2022-2025 etwa 440 neue Wohnungen nötig, das sind 110 WE pro Jahr
- 2026-2030 etwa 350 neue Wohnungen nötig, das sind etwa 70 pro Jahr
- Durchschnittliche Fertigstellungen pro Jahr in vergangenen Zeiträumen
 - 2007-2011: 89 WE
 - 2012-2016: 132 WE
 - 2017-2021: 158 WE
- Von den Neubaubedarfen entstehen 7 bis 10 % im Bestand durch Anbauten oder Nutzungsänderungen, weitere in Baulücken
- Seit 2016 sind knapp 300 WE aus der Bindung gefallen, daher sind bis 2030 Nachholbedarfe nötig. 92 WE sind über Modernisierung Herrmann-Lange-Ring in Bindung, damit reduziert sich der Nachholbedarf auf etwa 210 WE.

Neubau- und Ersatzbedarf	2022-2025			2026-2030		
	nach NBank-Prognose	mittlerer Pfad	nach LSN-Prognose	nach NBank-Prognose (nur qualitativer Ersatzbedarf)	mittlerer Pfad	nach LSN-Prognose
Eigentum	124	195	266	47	155	316
Mietwohnungen	169	240	311	90	200	362
davon preisgebundener Wohnungsbau	88	130	173	24	106	203
WE gesamt	293	435	577	137	355	678
Jährlich	73	109	144	27	71	136



Flächenbedarfe & Wohnbaupotenziale

Bedarfe Neubaubedarf (mittlerer Pfad) umgerechnet in Flächenbedarfe mit folgenden Annahmen:

- Ersatzbedarfe benötigen keine Flächen
- Eigentum: 75% in EFH/DH/RH und 25% in MFH
- Miete: 5% in EFH/DH/RH und 95% in MFH
- EFH/DH/RH: 50 % EFH mit 500 qm und 50 % DH/RH mit 300 qm
- MFH: 75 qm bei BGF 0,8
- 2022-2025: 2,6 ha für MFH und 5,9 ha für EFH/DH/RH (brutto) nötig
- 2026-2030: 1,9 ha für MFH und 4,4 ha für EFH/DH/RH (brutto) nötig
- Bis 2025 und bis 2030 ausreichend Flächen vorhanden
- Innenentwicklung forcieren

Nr.	B-Plan Nr. (Arbeitstitel)	Rechtsverbindlich (Jahr) / in <u>A</u> ufstellung	Bebaubarkeit	Wohnbau-Flächengröße in ha MFH	Wohnbau-Flächengröße in ha EFH/DH/RH
1	220 (MZO)	A	GWB	1,8	
2	224 (Nordwestlich Groninger Straße)	R (2020)	GWB, EFH/DH/RH	0,7	2,1
3	225 (Bahndamm)	A		0,3	0,7
4	226 (für ein Gebiet zwischen dem Bingumer Tief und Bingumgaster Straße)	R (2020)	GWB, EFH/DH	0,2	2
5	232 (An der Rotbuche)	A	EFH/DH/RH		1
6	VEP 19 (Stadthaus Edele)	A	GWB	GWB	0,2
7	G3 (Logabirum)	R (1965)	EFH/DH	Ca. 5 unbebaut	
8	116 (für ein Gebiet beiderseits der Olthaver Straße)	R (1982)	GWB	0,7	
9	235 (Für ein Gebiet zw. Mettjeweg und Weidenweg)	A	GWB, EFH/DH/RH	0,5	7
10	VEP 13A + 13B (Hafenkopf)	R (2019)		0,3	
11	VEP 16 (Gasthof Frisia, Bingum)	R (2020)	GWB	0,2	
12	VEP 20 (Dorfstr.)+ VEP 21 (Barkei)	A	GWB	0,6	
13	Ohne Nr. (Eisinghausen, „Bollinghausener Leegde“ NLG-Fläche)	Kein Aufstellungsbeschluss	GWB	Fläche gesamt ca. 63 ha, nur anteilige Wohnbebauung	
14	Ohne Nr. (Wohnquartier Burfehner Weg)	Kein Aufstellungsbeschluss	Misch- / Gewerbegebiet und Wohnen	GWB	1,4
Verdichtungsbereiche				Bisher 7-10 %	
Summe gesamt (Summe kurzfristig)				6,9 (3,0)	12,8 (5,8)
Bedarfe bis 2030 (Bedarfe kurzfristig) (Annahmen siehe linke Spalte der Folie)				4,5 (2,6)	10,3 (5,9)

Quelle: Stadt Leer



Nachfragegruppen (nach HH-Größe und Biographie)

- Zuwachs insbesondere der kleinen Haushalte, aber auch in geringerem Maße der größeren HH (3- und 5-Pers.-HH)
- Anstieg von etwa dreimal mehr Seniorenhaushalten wie Familienhaushalten
- Drei- bis viermal so viele kleine Wohnungen wie große Wohnungen nötig
- Wenn „empty nest“-Haushalte in eine kleine Wohnung umziehen, wird eine große Wohnung frei, dann geringerer Bedarf an neuen großen Wohnungen

Prognose der Haushaltsgrößen nach mittlerem Pfad	2021-2030 Zuwachs Haushalte
Zuwachs kleine Haushalte (1-2 Personen)	+ 409
Zuwachs große Haushalte (> 2 Personen)	+ 107



Prognose der Altersstruktur nach mittlerem Pfad	2021-2030		Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
	Personen	Haushalte		
Zuwachs Haushaltsgründer 18-29 Jahre	-838	-558	kleine, preiswerte Wohnungen, 1-3 Zimmer	
Zuwachs Familien 30-44 Jahre	606	303	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	1.205	803	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Angebote zur Verkleinerung
Zuwachs Senioren +75 Jahre	345	230	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zimmer	Angebote zur Verkleinerung, Barrierefreiheit



Nachfragegruppen

(Befragung
Wohnungsmarktakeure)

- 8 ausgefüllte Fragebögen in 2022/23, 33 Wohnungsmarktakeure wurden angeschrieben
- Die meisten Nachfragen demnach nur schwer bis gar nicht erfüllbar, einige Ausnahmen (abhängig vom Akteur)
- Einschätzung passt zu geringer Leerstandsquote in der Stadt Leer
- Einschätzung passt zu qualitativer Prognose

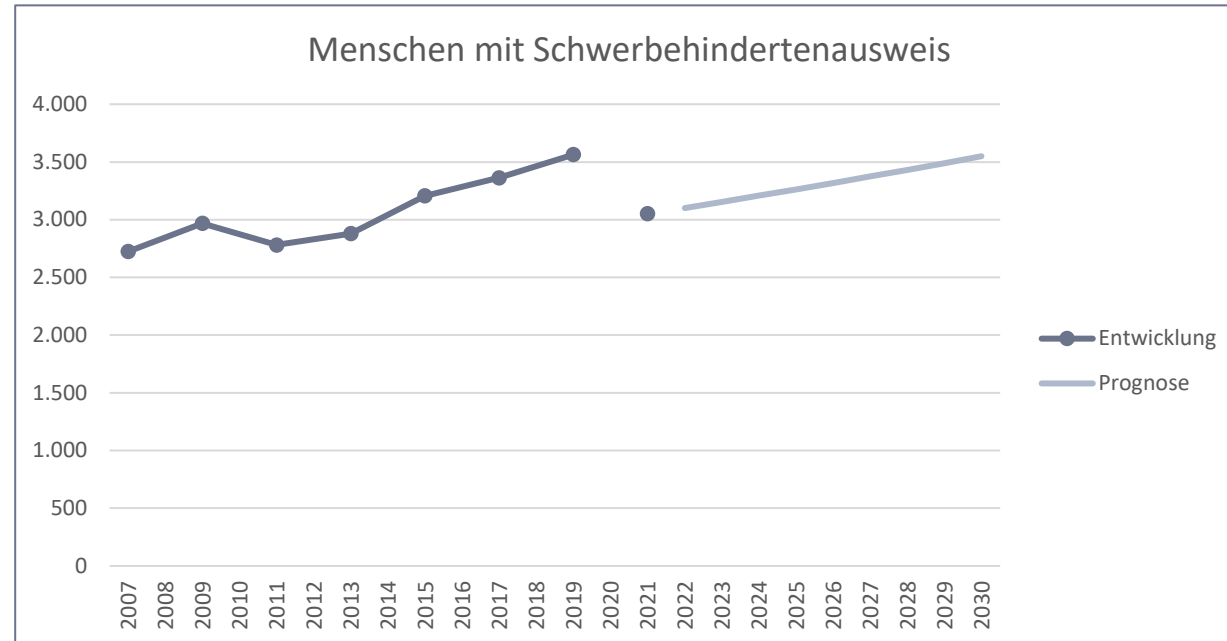
Nachfragegruppen:

- (junge) Familien mit geringem bis mittlerem Einkommen, 3-5 Personen, suchen überwiegend Eigentum ab 105 qm, Nachfrage kaum bis nicht bedienbar (7 Nennungen)
- Ältere Paare/Rentner*innen (1-2 Personen) mit überwiegend mittlerem, aber auch geringem und hohem Einkommen, 50 qm (niedriges Einkommen) bzw. ab 75 qm (mittleres Einkommen), ab 105 qm (hohes Einkommen), Eigentum und Miete, barrierefrei, pflegeleicht, kurze Wege, Nachfrage nur schwer erfüllbar (6 Nennungen)
- Singles: ab 20/30 Jahren, geringes bis mittleres Einkommen, 50-60 qm Wohnung im MFH, überwiegend Miete, zentral, Nachfrage meist nicht erfüllbar (3 Nennungen)
- SGB II-Leistungsempfänger*innen: 1-6 Personen, kurzfristig, günstig, Nachfrage meist nicht erfüllbar (3 Nennungen)
- Investor*innen: hohes Einkommen, ab 60 qm (eher mehr), Nachfrage teils erfüllbar (2 Nennungen)
- Geflüchtete: 1-5 Personen, geringes Einkommen, Miete, möbliert, kurzfristig, Nachfrage nur schwer erfüllbar (1 Nennung)
- Junge Menschen in Ausbildung/Arbeit: 1-2 Personen, < 30 Jahre, geringes bis mittleres Einkommen, etwa 50 qm, Miete, gute Internetverbindung, Nachfrage kann erfüllt werden (1 Nennung)



Barrierefreie Bedarfe

- 473 Pflegeheimplätze
- Zuwachs Personen über 75 Jahren 2022-2030: +345 Personen
 - Bedarf an etwa 230 barrierefreien Wohnungen
- Anstieg schwerbehinderter Personen 2022-2030 (Ø des jährlichen Zuwachses 2009-2019 von 1,7%): +450 Personen
 - Bedarf an etwa 80 Wohnungen
- Nachholbedarf ist schwer bezifferbar, aber hoch
 - Ein Großteil des Neubaus sollte barrierefrei sein, zusätzlich sind Anpassungen im Bestand nötig und sinnvoll



Quelle: LSN, p+t

Fazit



- Leitlinien aus WRVK 2016 und 2019 noch immer aktuell
 - Angebote für (junge) Familien schaffen
 - Angebote für Senior*innen schaffen
 - Angebote für einkommensschwache Haushalte schaffen
 - Laufende Marktbeobachtung etablieren
- Außerdem:
 - Bedarf von etwa 435 Wohnungen bis 2025 und von etwa 355 Wohnungen von 2026-2030. Die Flächenpotenziale sind ausreichend für die Bedarfe. Innenentwicklung mit aktuell 7-10 % gilt es aus Klimaschutzgründen zu steigern.
 - Die Bedarfe der nächsten Jahre unterschreiten die Fertigstellungen der letzten Jahre
 - Es bedarf mehr kleinerer Wohnungen als größerer Wohnungen (für Familien), da hier Umzugsketten in Bewegung gesetzt werden könnten
 - Kleine Wohnungen bis 60 qm für 1-2 Personen braucht es unbedingt als bezahlbare Wohnungen, hier auch kleine Wohnungen mit bis zu 50 qm sinnvoll für die vielen Ein-Personen-Haushalte (u.a. Wohnen im Alter, junges Wohnen), größere Wohnungen in MFH für Familien mit niedrigem Einkommen nötig
 - Wohnen in der Altstadt ist wichtig für ein lebendiges Stadtzentrum und sollte weiterhin schwerpunktmäßig möglich sein
 - Aussagen zu Bedarfen für geflüchtete Menschen sind nicht möglich, grundsätzlich sollten die Bedarfe über preisgebundenen Wohnraum sichergestellt werden

Handlungsempfehlungen – Allgemein



- Mobilisierung älterer Bestände auch für junge Eigentumsgründer*innen: „empty nest“ – Initiative
- Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen, um den Bau auf der grünen Wiese zu reduzieren (Klimaschutz). Aktuellen Prozentsatz von 7 bis 10 Prozent im Bestand deutlich steigern (z.B. in Emden höher mit 12,2 % oder in Verden deutlich höher mit 20 % aller Bauanträge)
- Aktualisierung des Innenentwicklungskonzepts mit Blick auf mögliche Innenentwicklungsbereiche, die (preisgünstiges) Wohnen ermöglichen.
- Bei weiterer Siedlungsentwicklung auf nachhaltige Mobilitäts-, Energie- und Wärmekonzepte setzen
- Bei Aufstellung von Bebauungsplänen für Neubauprojekte im Mietwohnungsbau mit kleinen Wohnungen Stellplatzschlüssel individuell prüfen
- Steigerung des Anteils barrierefreier Wohnungen gemäß NBauO (auch Rollstuhl-Wohnungen) als Ziel bei allen Neubauvorhaben im Blick sein.
- Preisdämpfende Maßnahmen für den Bodenmarkt: Revolvierender Fond für Baulanderwerb (z.B. Stadt Verden), Konzeptvergaben, Erbbaurechte (ca. 10 % Kostenreduzierung möglich), Festpreisvergaben
- Bei Siedlungsentwicklung wie auch Innenentwicklung Infrastruktur und soziale Struktur als Standortfaktoren im Blick behalten.
- Förderung von alternativen Wohnformen (Baugemeinschaften, Wohnprojekte, kleine Genossenschaften) durch Konzeptvergaben mit Festpreis und langen Bewerbungszeiträumen

Handlungsempfehlungen – preisgünstiger Wohnraum



- 25 % - Quote bei Neubaugebieten beibehalten und ggf. bedarfsgerecht erhöhen
- NBank-Förderung (Allgemeine Mietwohnraumförderung, Modernisierung von Mietwohnraum, Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen) bewerben und nutzen.
- Preisbindung: beide Förderwege (HH mit geringem Einkommen mit 5,80 €/qm u. HH mit mittlerem Einkommen mit 7,20 €/qm) realisieren, die günstigeren WE in allen Wohnungsgrößen nötig, die WE mit 7,20 €/qm insbesondere für Wohnungen bis 60 qm
- Insbesondere kleine (barrierefreie) Wohnungen und Wohnungen für größere Familien.
- Der Ankauf von Mietbindungen im Bestand kann als kurzfristige Lösung (5, besser 10 Jahre Bindung) den Anteil preisgebundener Wohnungen erhöhen, um den hohen Bedarf zu decken.
- Bei Bestandswohnungen des Bauvereins und der Kommunalen Wohnungsverwaltung Leer ist darauf hinzuwirken, dass die Mieten günstig bleiben, wenn Wohnungen aus der Bindung herausfallen; z.B. durch den Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen für 5-10 Jahre (NBank Förderung) umsetzbar
- Sektorale Bebauungspläne für Gebiete mit einfachen B-Plänen oder § 34er Bereiche prüfen, v.a. in den Stadtgebieten mit geringer Quote an preisgünstigem Wohnraum
- Konzeptvergaben für geförderten Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken und entsprechende Festsetzung von Flächen für geförderten Wohnungsbau in B-Plan-Verfahren

+
Danke

für Ihre Aufmerksamkeit

p+t planung
stadt · land · freiraum

protze + theiling GbR
Am Hulsberg 23 · 28205 Bremen
Tel. 0421 178 647-70 · Fax -69
post@pt-planung.de · pt-planung.de