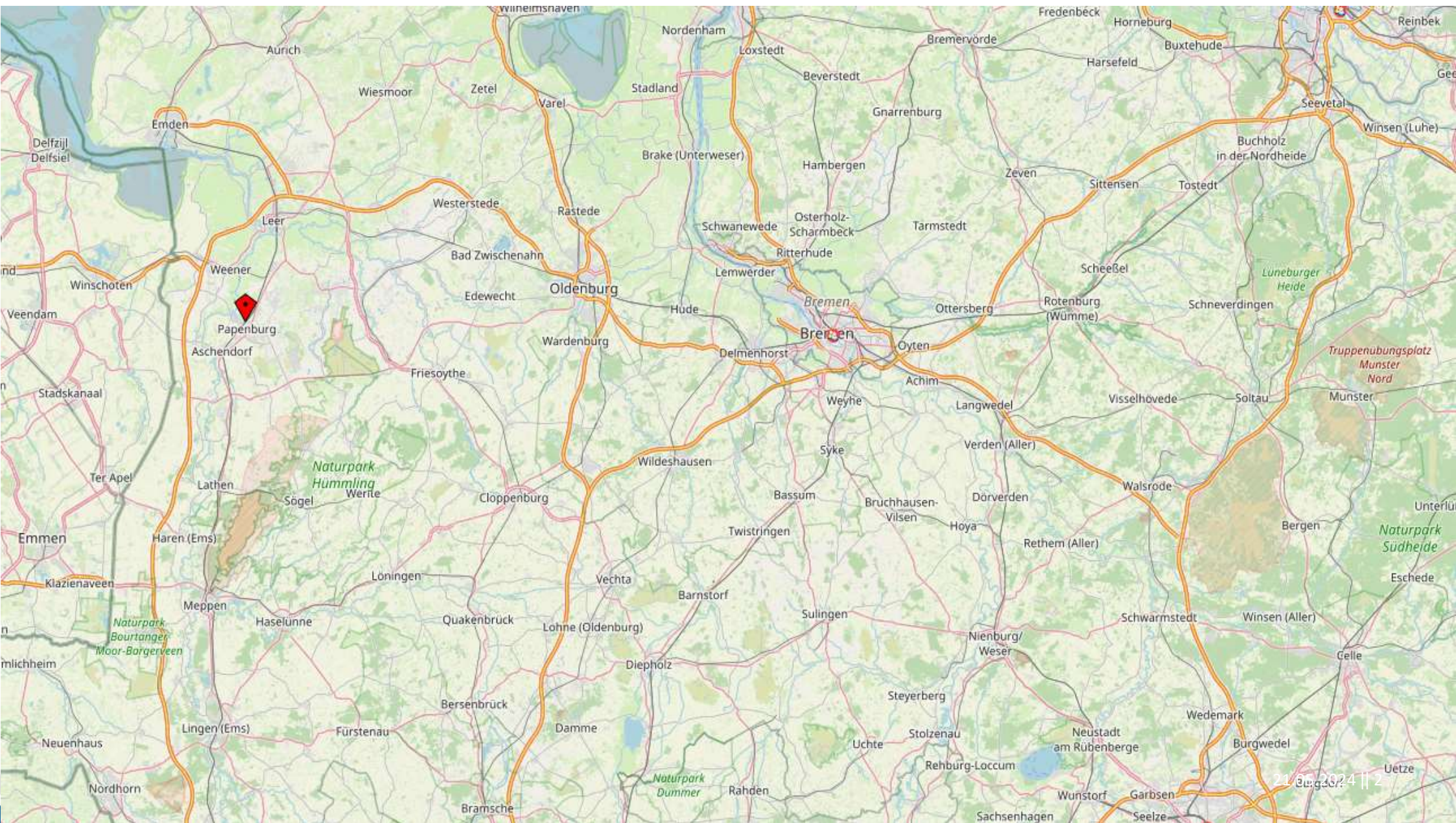


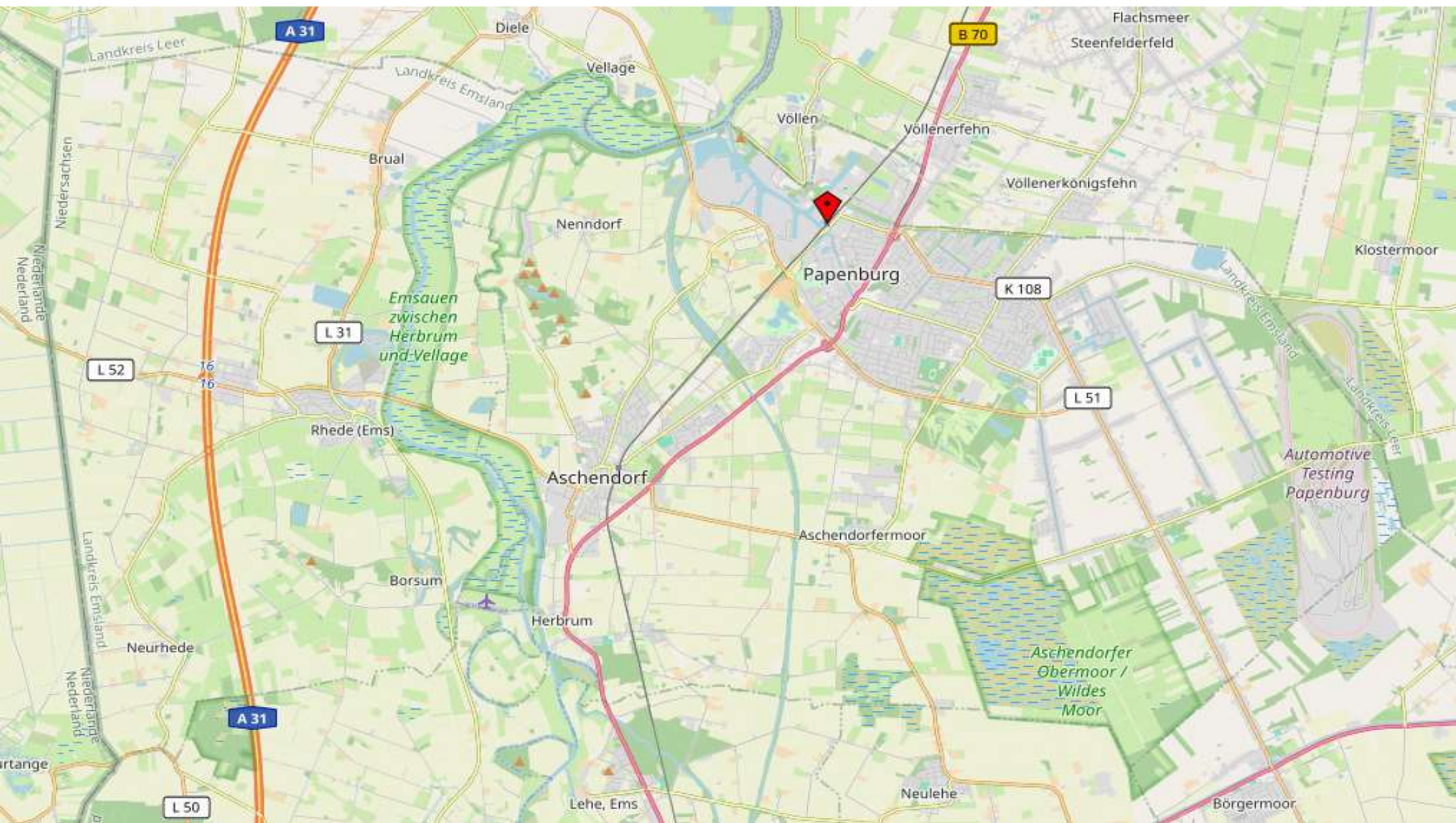


Papenburg
Offen für mehr

Wohnraumversorgungskonzept 2023

Vorstellung der Vorgehensweise





Bearbeitungsphasen



INHALTE EINES WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTS

- Situationsanalyse (Entwicklung Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot, Preise, Aussagen zum Segment bezahlbarer Mietwohnraum)

- Wohnungsangebot

- Bestand und Bestandsveränderung an Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie an belegungsgebundenen Wohnungen; Wohnungsleerstand

- Wohnungsnachfrage

- Einwohner, Geborene, Gestorbene, Zuzüge, Fortzüge sowie Haushalte, Bedarfsgemeinschaften, (sozial-) wohnungssuchende Haushalte, evtl. Empfänger von Sozialhilfe und Grundsicherung

- Preise

- Baulandpreise, Angebots- und Bestandsmieten, Kosten der Unterkunft, Anteil Mietangebote unterhalb der Kosten der Unterkunft, evtl. Kaufpreise für Wohneigentum

INHALTE EINES WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTS

- Prognostische Aussagen (zukünftiger Wohnungsbedarf)
 - Bevölkerungsprognose (z. B. NBank bis 2035)
 - Haushaltsprognose (z. B. NBank bis 2035)
 - Wohnungsneubaubedarf oder -überhang (z. B. NBank bis 2020)für Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern
- Identifikation der Kommunen mit Handlungs- bzw. Förderbedarf
 - (Mix aus) Neubau, Aufwertung, Abriss

INHALTE EINES WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTS

- Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung bzw. zur Umsetzung des Konzepts
 - Verhältnis von Neubau und Bestandsmodernisierung
 - Baulandreserven und Planung zukünftiger Wohngebiete
 - Flächen für den sozialen Wohnungsbau
 - Ankauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand
 - ...
- Monitoring/ Evaluierung
 - Aufbau einer kontinuierlichen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und Wirkungsanalyse der beschlossenen Maßnahmen

Übergeordnete Rahmenbedingungen

- Energiewende und Energiesouveränität
- Fluchtbewegungen
- Demografischer Wandel
- Klimakrise
- Corona-Pandemie
- ...

Impressum

Empfänger	Stadt Papenburg Katharina Poll Dechant-Schütte-Straße 22 26871 Papenburg
Titel	Basis-Indikatoren Stadt Papenburg
Region	Stadt Papenburg
Berichtszeitraum	2005 - 2021
Erstellungsdatum	17.08.2023
Hinweise	
Herausgeber	Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank Beratung
Rückfragen an	NBank Günther-Wagner-Allee 12 - 16 30177 Hannover wom@nbank.de
E-Mail:	wom@nbank.de
Hotline:	0511 30031 9681

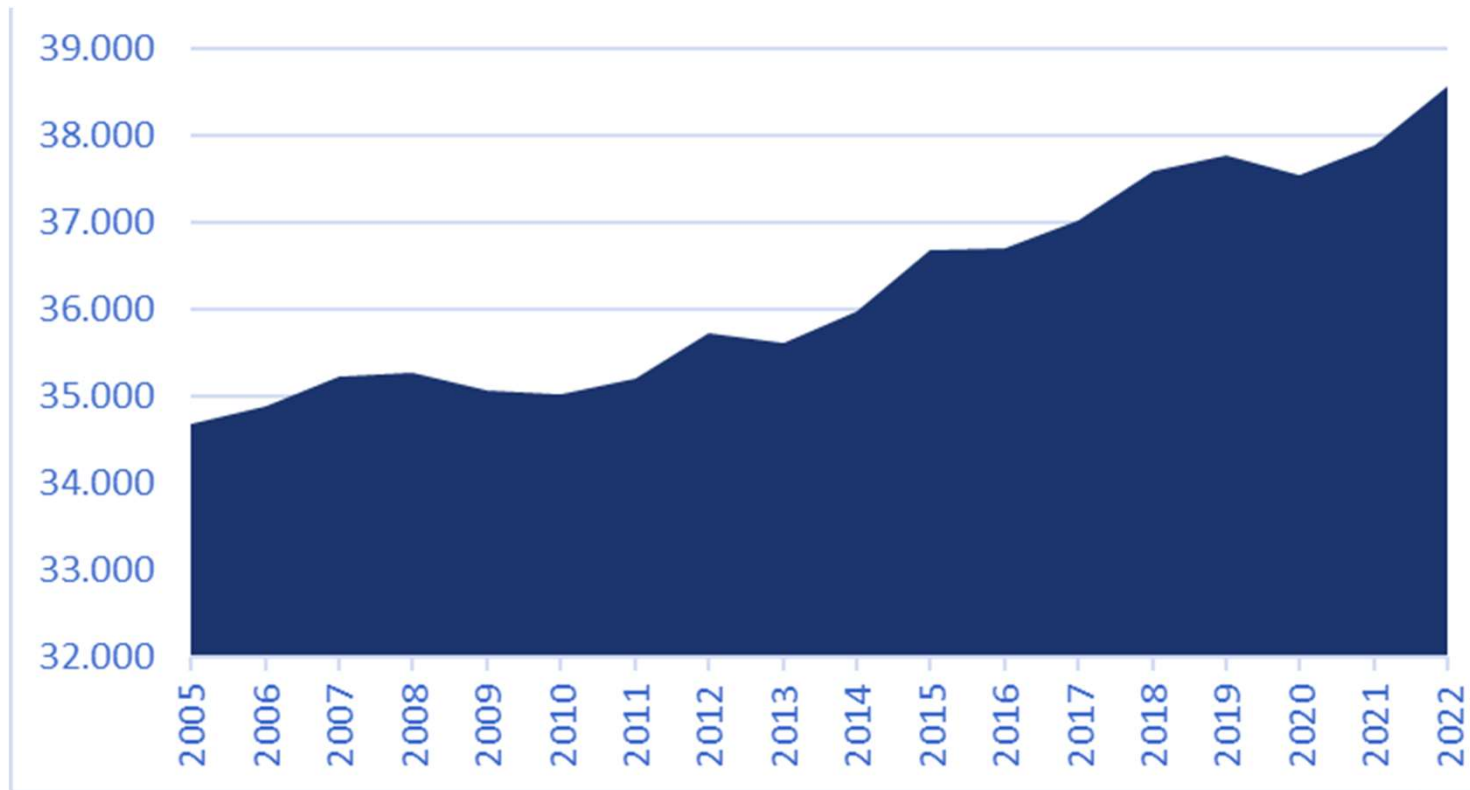
Weiterführende statistische Informationen

Internet	http://nbank.de Register: Fachhemen, Menüpunkt: Wohnungsmarktbeobachtung http://www.nbank.de/Fachthemen/Wohnungsmarktbeobachtung
----------	--

Kapitel 3

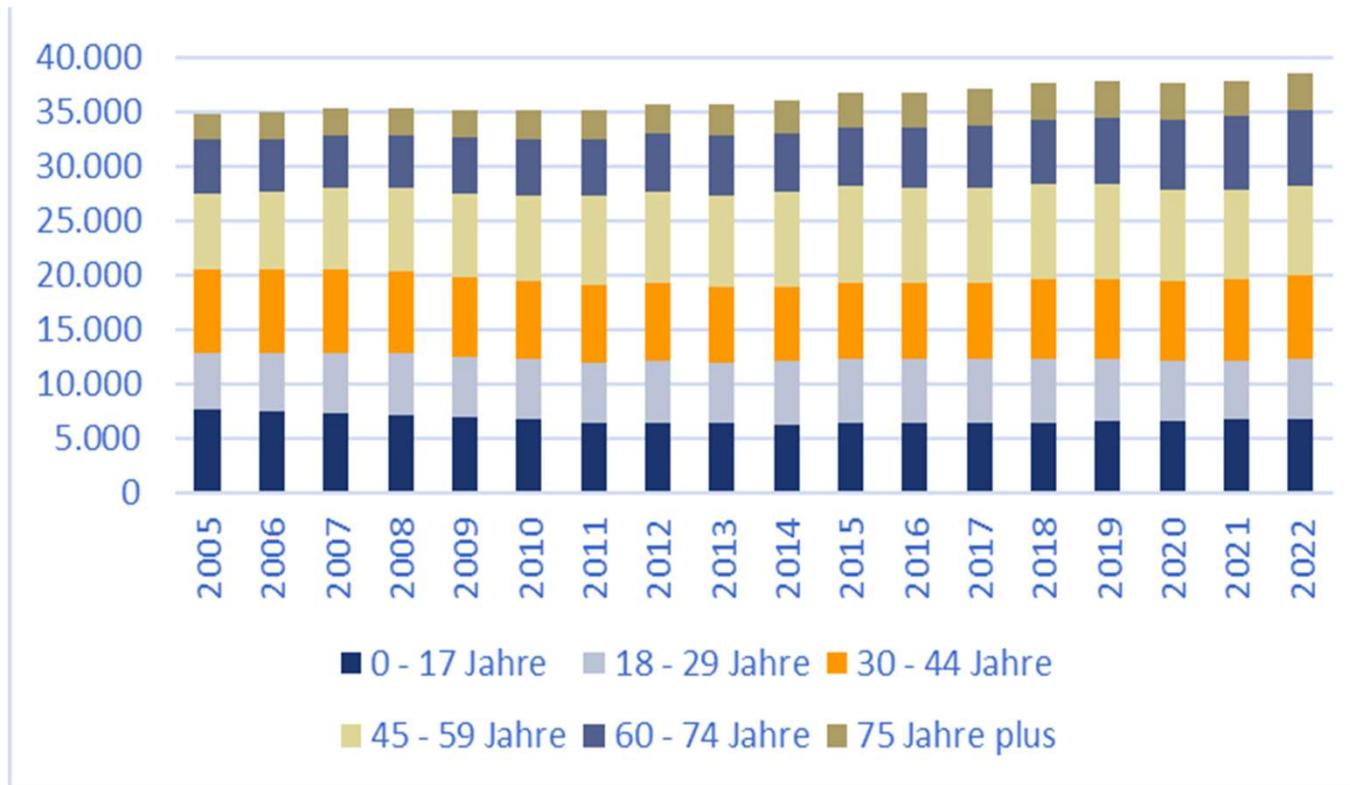
Bestandsaufnahme

Einwohnerentwicklung



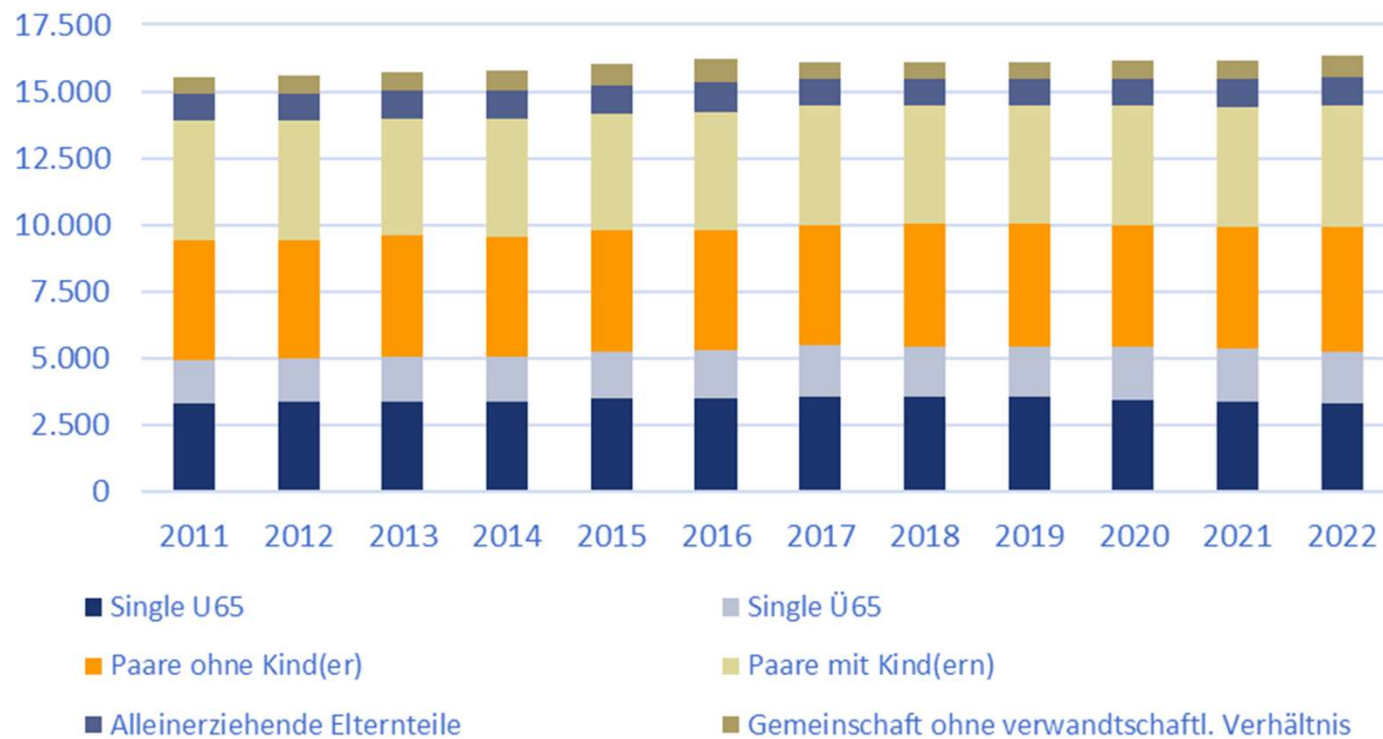
- Bedeutung von Werk- und Saisonarbeitnehmenden sowie Geflüchteten für den Wohnungsmarkt
- Nachbarkommune Nummer-Eins-Zielgemeinde bei Fortzügen
- Zuzüge vor allem durch Familien/Starterhaushalte und Rentner

Entwicklung der Altersstruktur



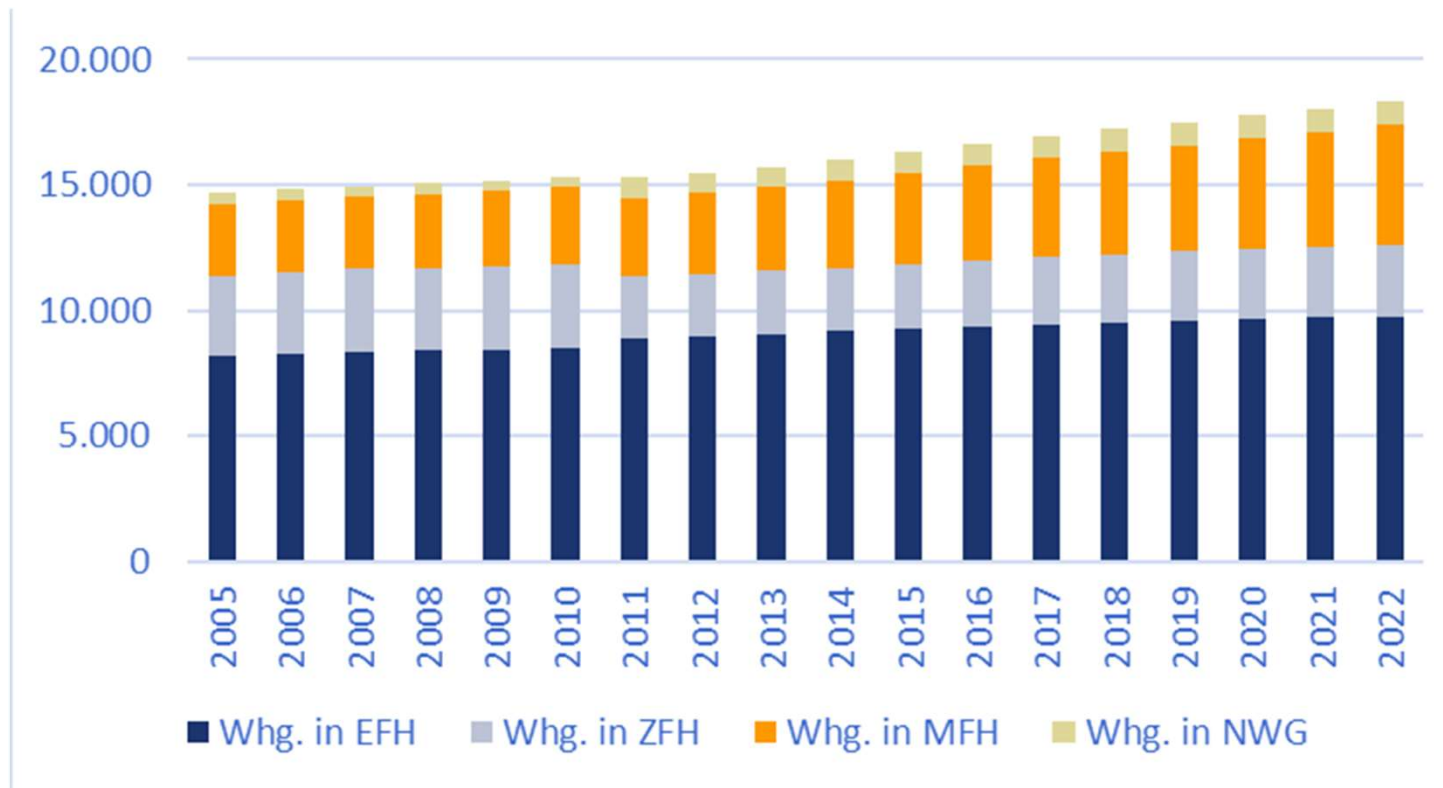
→ (Über-)
Alterungstendenzen

Familientyp der Haushalte



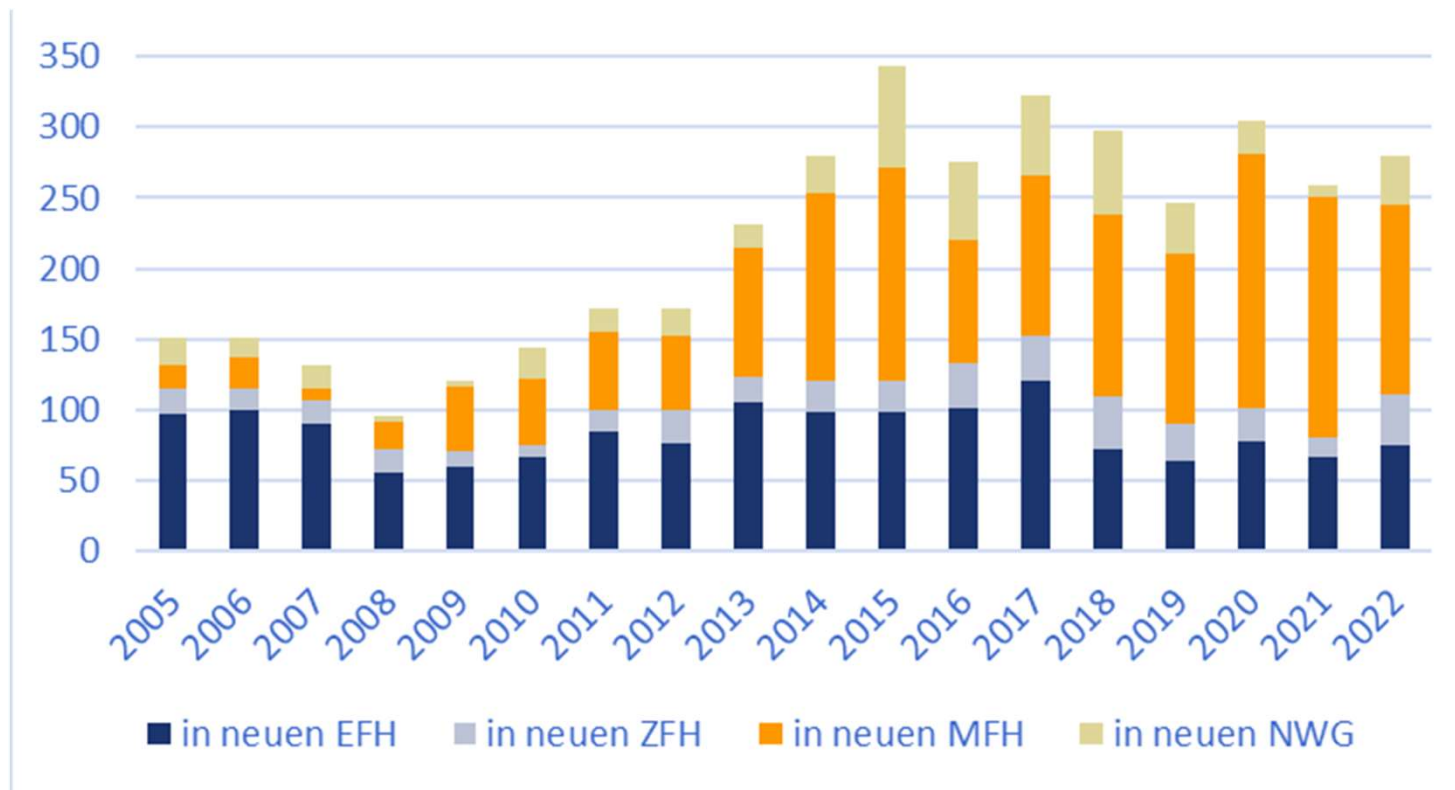
- Familien und Paare dominierende Familientypen
- Zuwachs der Ü-65-Single-Haushalte im Zeitverlauf

Entwicklung des Wohnungsbestandes



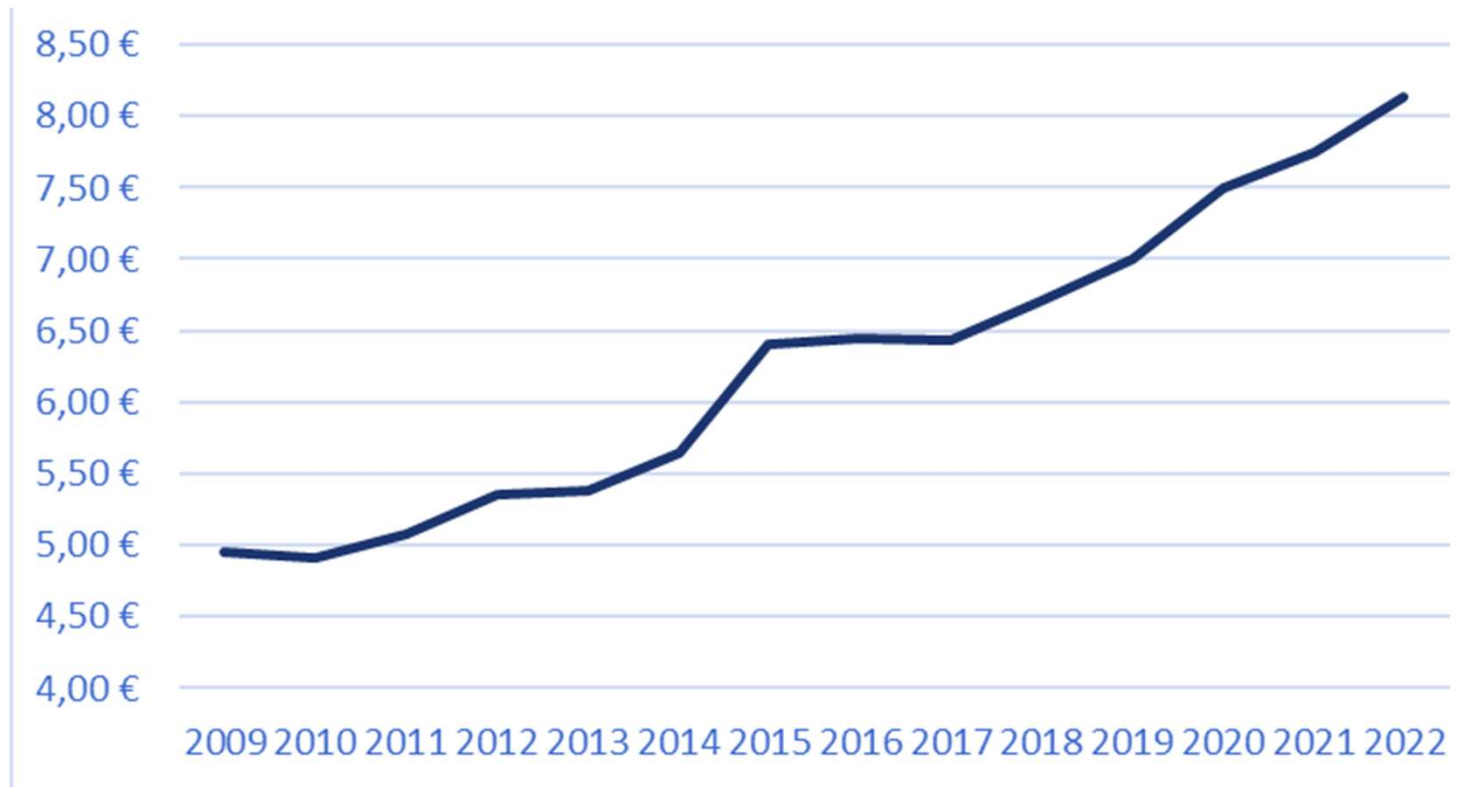
- Wohnungen in EFH dominieren
- Zuwachs von Wohnungen in MFH
- Engpässe bei kleineren Wohnungen
- Anforderungen an energetische Standards sowie zeitgemäße Grundrisse und Barrierefreiheit vermutlich oft nicht erfüllt

Entwicklung der Fertigstellungen



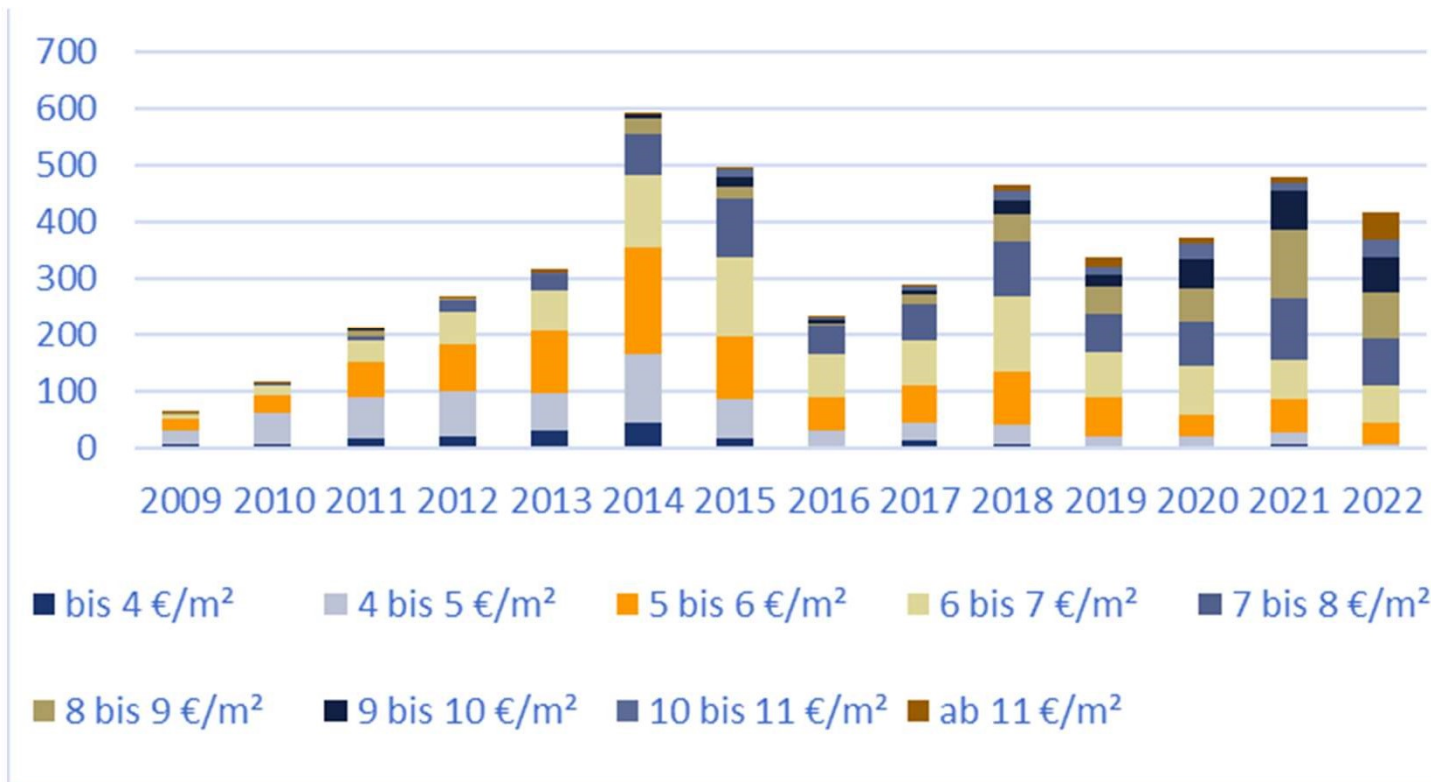
- Fertigstellungen von Wohnungen in MFH stark angezogen
- Starker Einfluss der Rahmenbedingungen des Finanzmarktes

Entwicklung der Nettokaltmiete



→ Starker Anstieg parallel zum Einbruch der Neubautätigkeit 2017/2018

Wohnungen nach Preisklassen

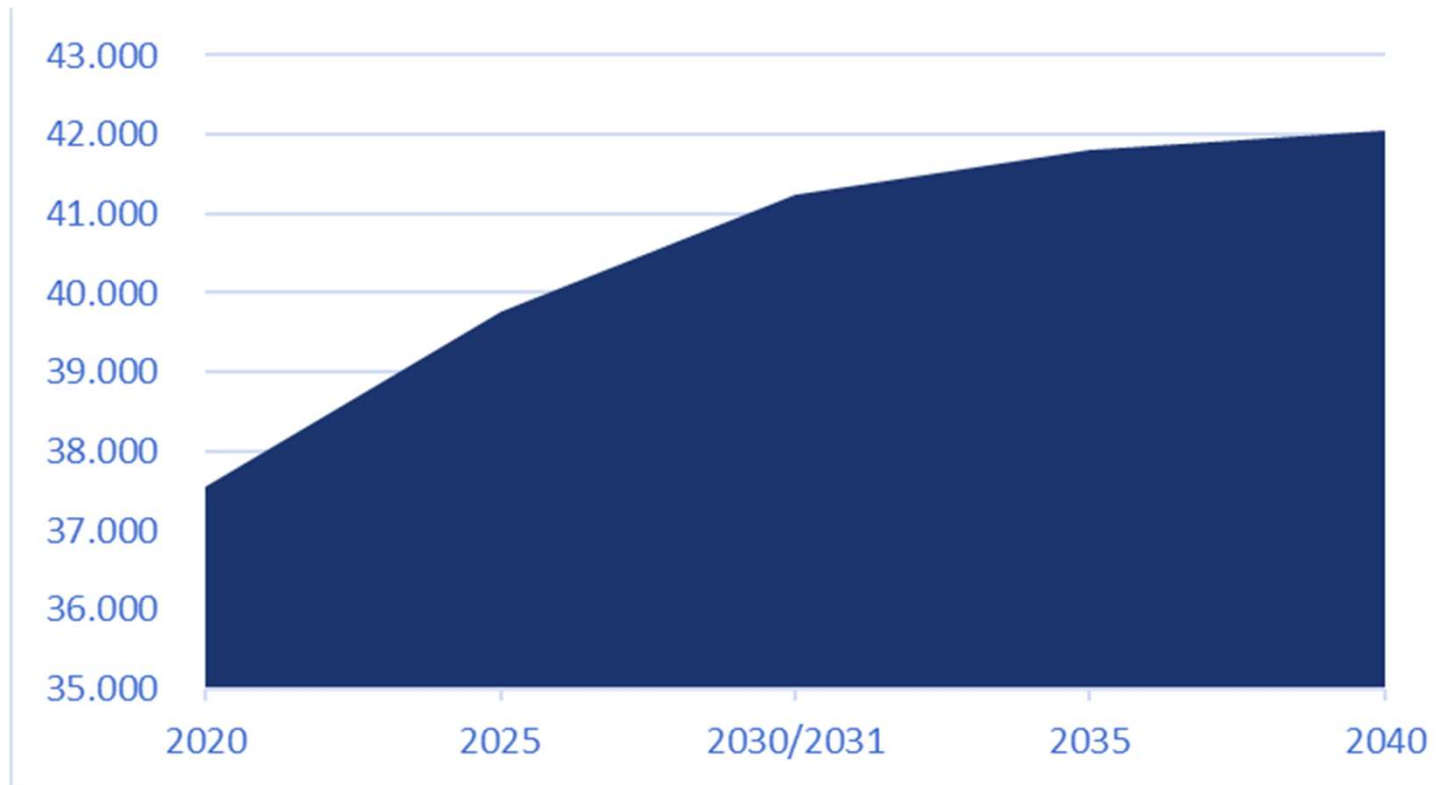


- Preisspanne vergrößert
- Mehr teure Angebote, günstigere Angebote vom Markt verschwunden

Kapitel 4

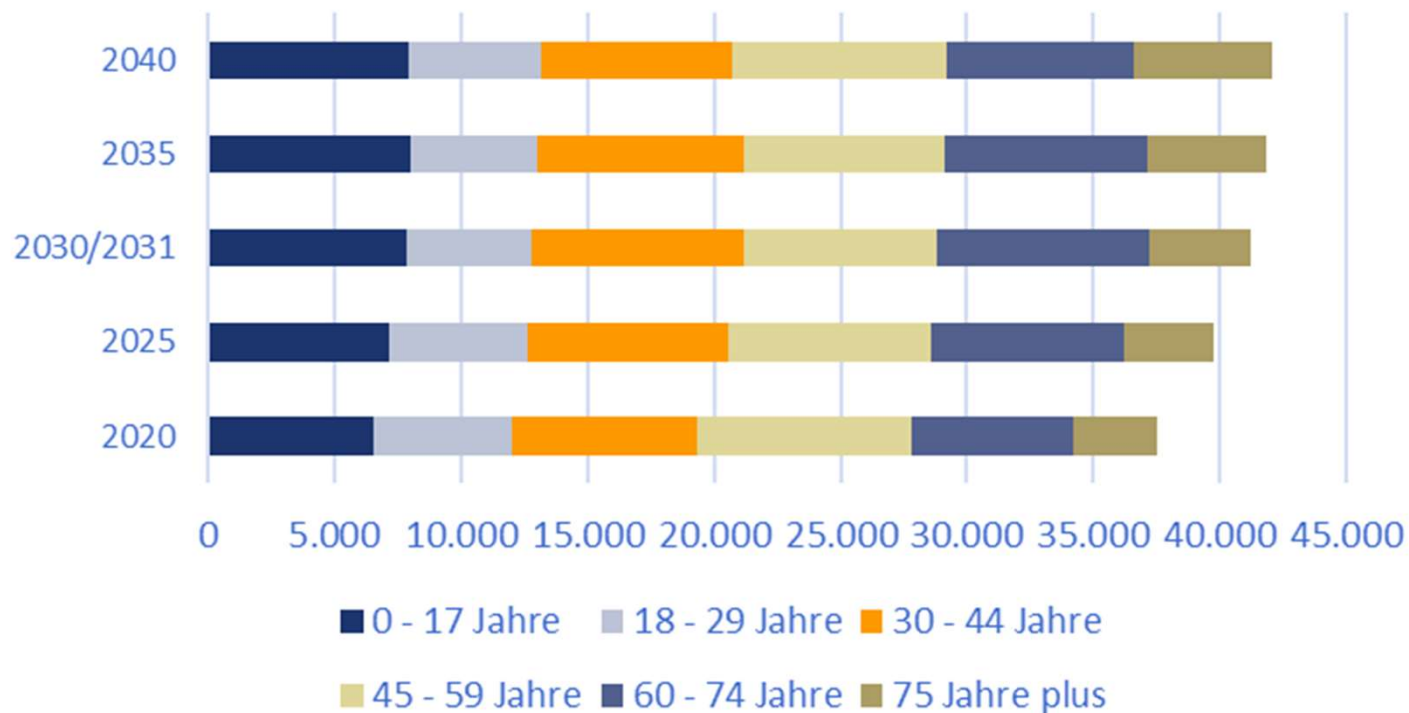
Prognose (bis 2040)

Bevölkerungsprognose



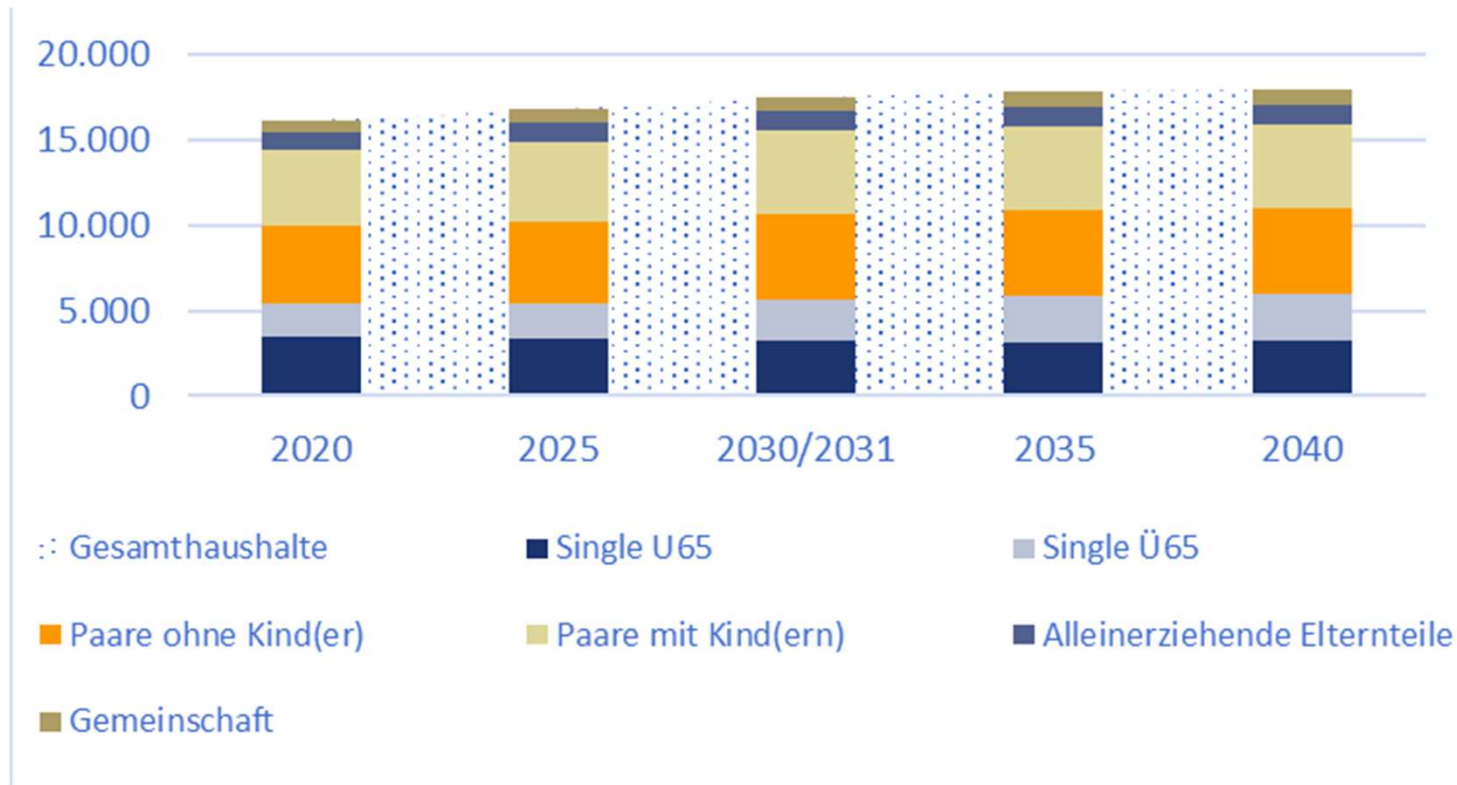
→ Mehrbedarf an Wohnraum

Entwicklung der Altersstruktur



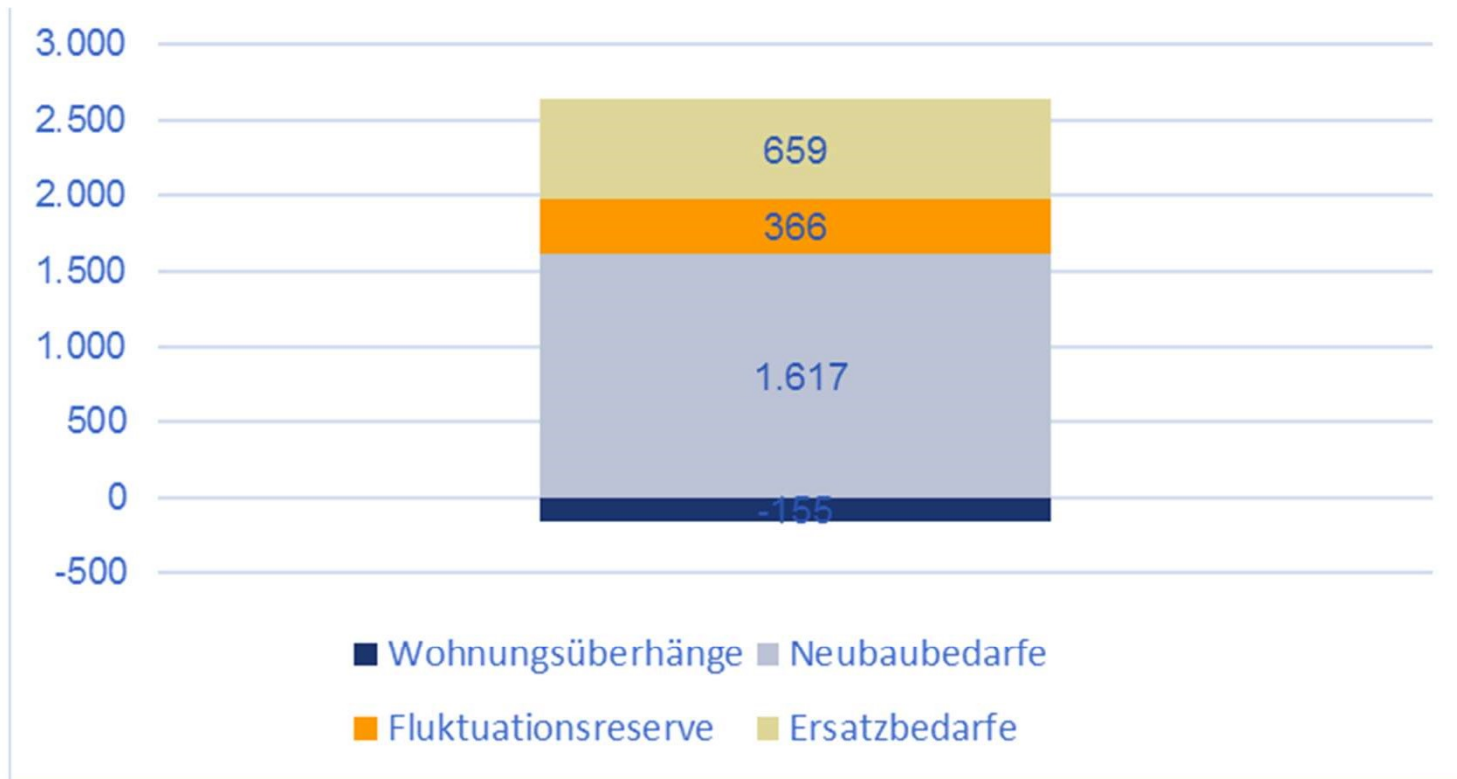
- Wohnraum für immer mehr ältere Papenburger
- Fragen der Nach-/Weiternutzung von Wohnraum der geburtenstarken Baby-Boomer-Generation

Haushaltsprognose



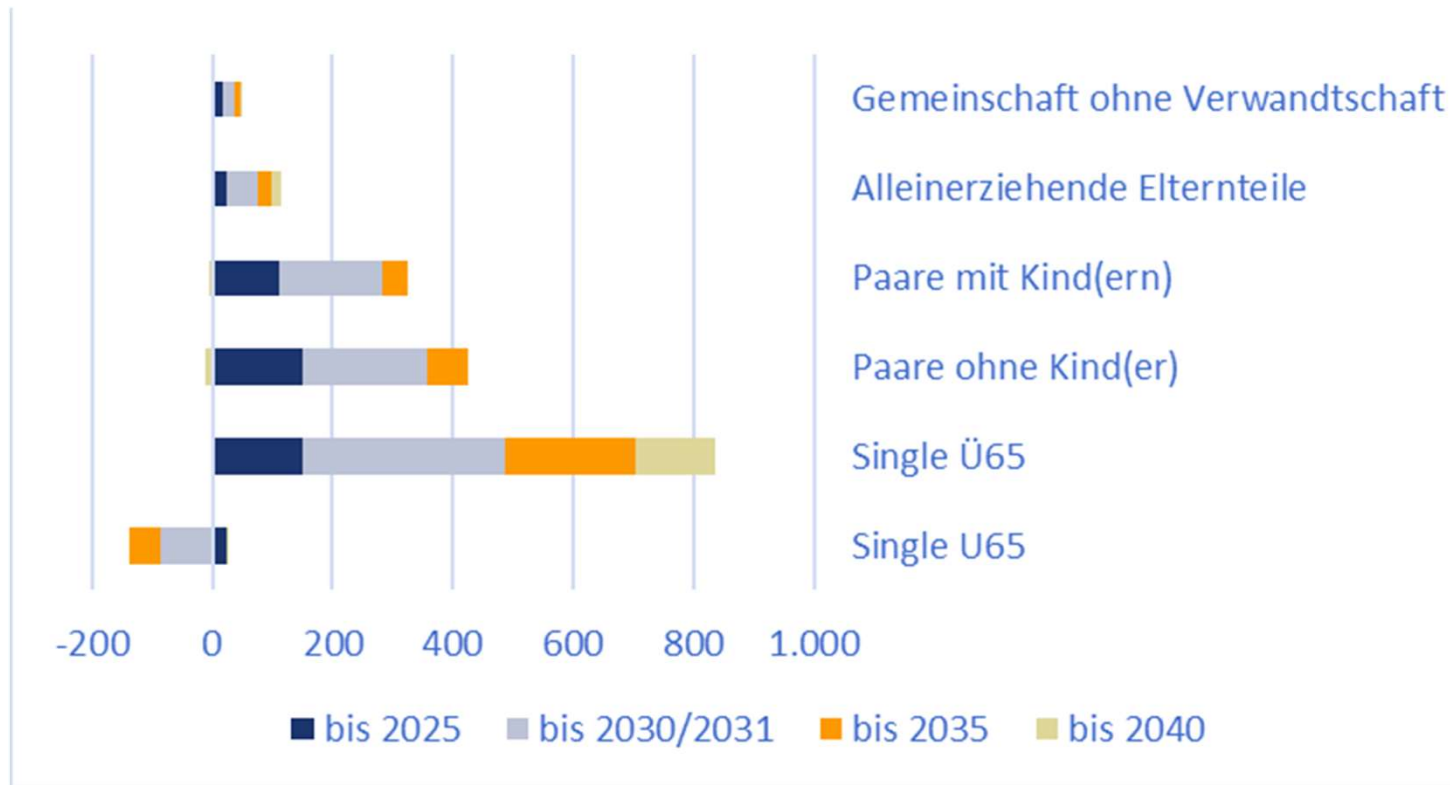
- Zuwachs der Ü65-Single-Haushalte
- Herausforderung, keinen langfristigen Wohnungsüberhang zu produzieren

Wohnungsbedarfe und -überhänge



→ Gesamtbedarf von
2.642 Wohnungen bis 2040

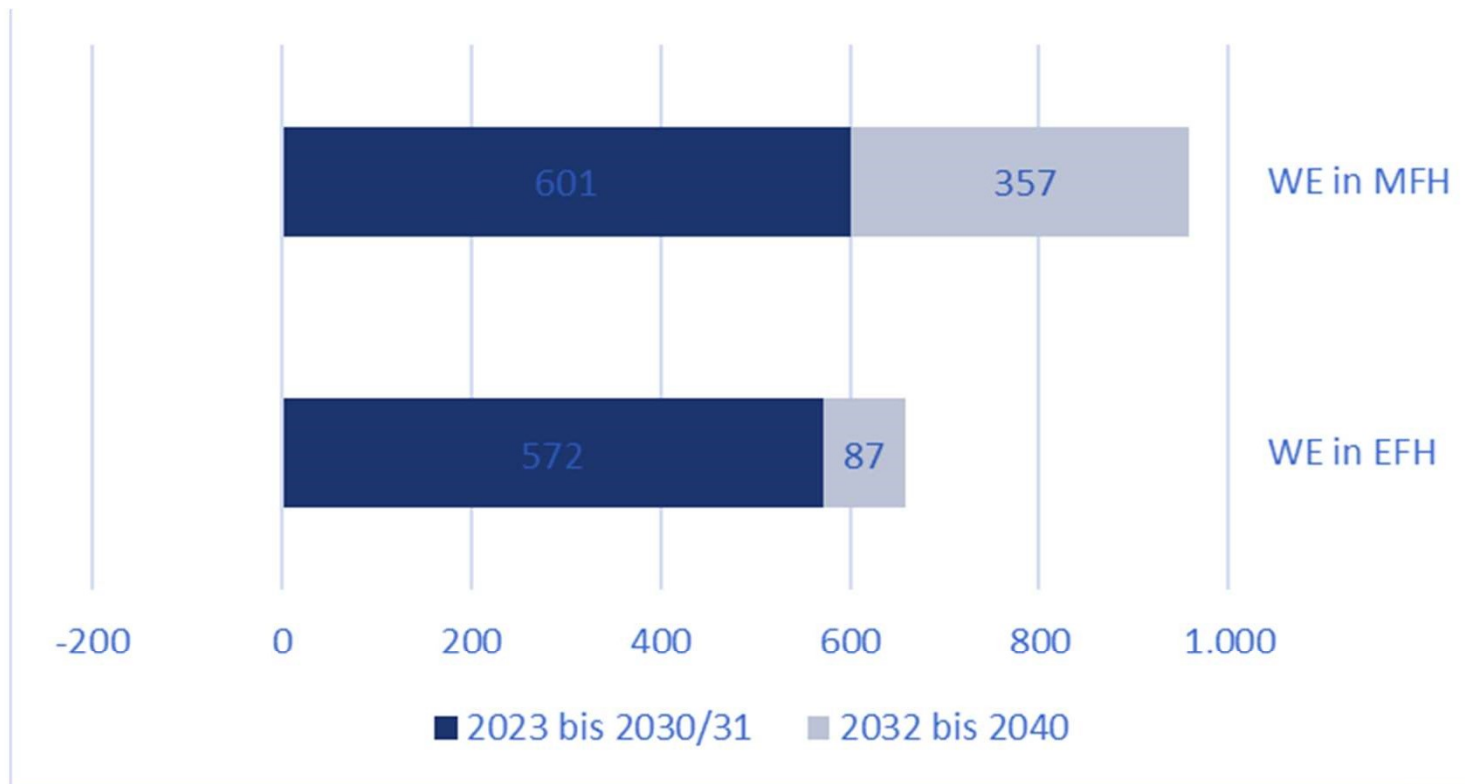
Neubaubedarf nach Familientyp



→ Mehr als zwei Drittel bis 2030/2031

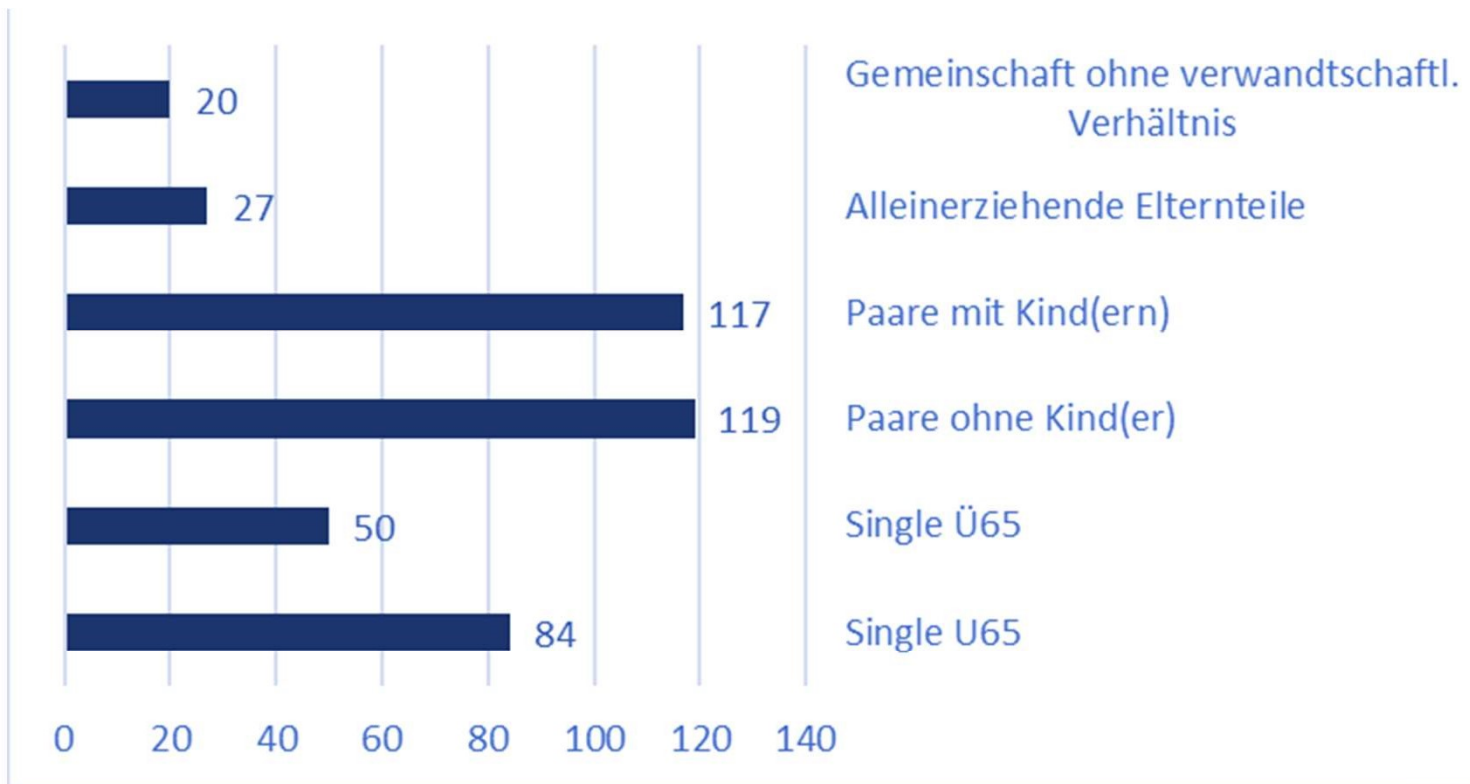
→ Ü65-Single-Wohnungen

Neubaubedarf nach Gebäudetyp



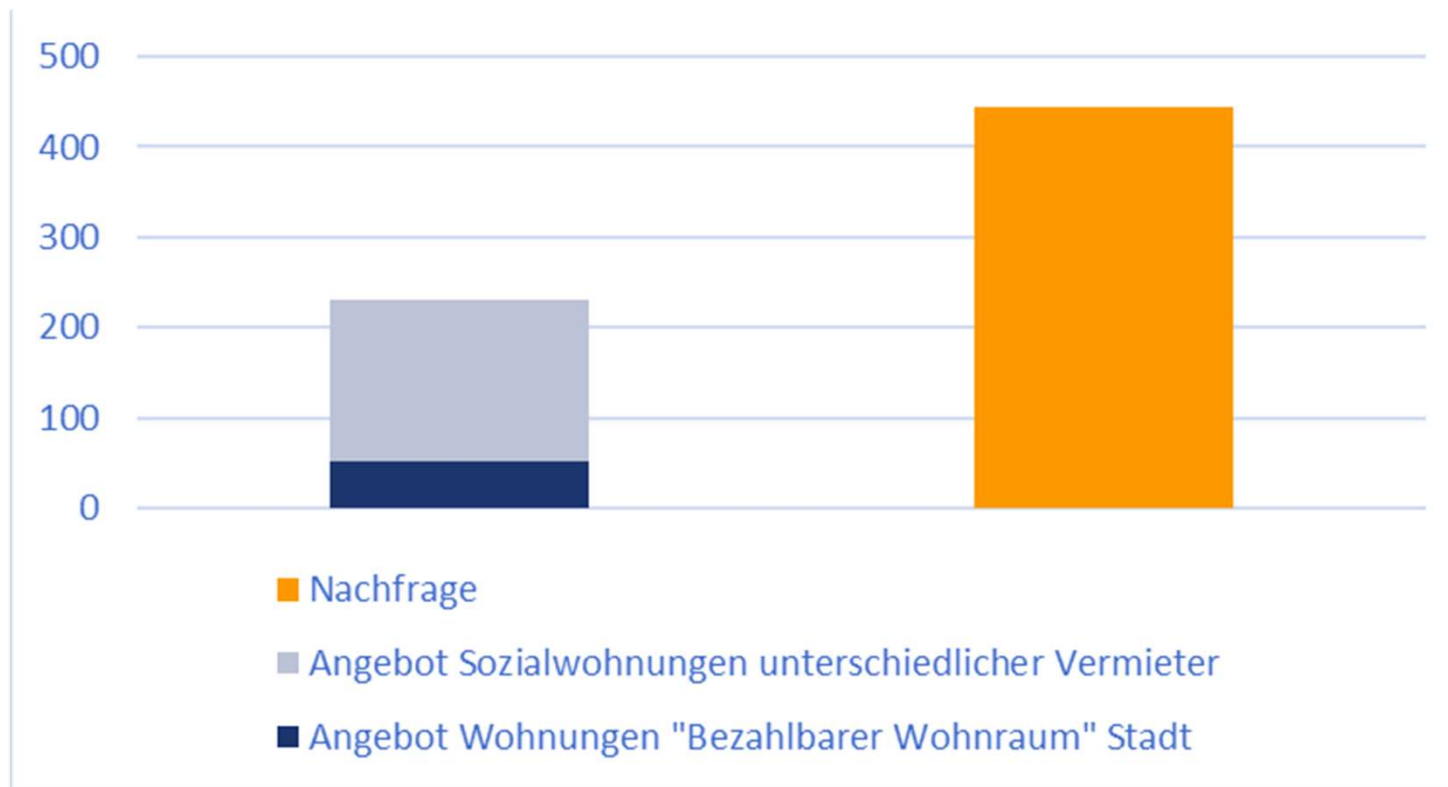
→ Lediglich Anhalte!!!

bezahlbare Wohnungsnachfrage



→ 417 bezahlbare Nachfragen
jährlich innerhalb der
begünstigten
Einkommensgrenzen des Nds.
Wohnraumförderungsgesetzes

Differenz Wohnungsnachfrage und -angebot



- Angebotsengpass
- Wohnkostenbelastung einkommensschwacher Haushalte
- Vielfach werden Wohnungen aus der Preisbindung entfallen

Kapitel 6

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Handlungsfeld „Wohnungsneubaubedarf“

- Barrierefreie Wohnangebote schaffen
(z.B. über die Nds. Bauordnung hinausgehende Vorgaben der Stadt in Kauf- oder städtebaulichen Verträgen, Festsetzungen über Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- Möglichkeiten der Nachverdichtung prüfen
(z.B. Baupotenziale in bestehenden Bebauungsplänen ausschöpfen)
- Flächenpotenziale im Innenbereich nutzen
(z.B. über regelmäßig stattfindende Siedlungsrunde, ein kluges Innenentwicklungskonzept)
- Bestand ertüchtigen
(z.B. Barrieren reduzieren und bestenfalls komplett abbauen, vergünstigte Darlehen und Zuschüsse der NBank nutzen)
- Familienfreundliche Wohnangebote schaffen
(hierbei Vielfalt der Lebensstile und Einkommenssituationen berücksichtigen)
- Vielfältige Wohnangebote schaffen
(z.B. bedarfsgerechte Wohnungen für Fachkräfte und Auszubildende fördern, Gemeinschafts- und Mehrgenerationenwohnprojekte als Ansätze nutzen, angemessen Wohnraum für Werk- und Saisonarbeitnehmende sicherstellen)

Handlungsfeld „Bezahlbarer Wohnraum“

- Alternativen zur Landesförderung nutzen
(z.B. über bestehende Wohnraumförderung der Stadt, Förderung des Landkreises anstoßen)
- Neue Akteur*innen aktivieren, Konzeptvergaben
(z.B. Unternehmen, die Wohnraum für Mitarbeitende schaffen, Konzeptvergaben mit konkrete Anforderungen an bezahlbaren Wohnraum verbinden)
- Aktives Flächenmanagement betreiben
(z.B. Flächenpotenziale im Innenbereich für bezahlbares Wohnen sichtbar machen und planungsrechtliche Rahmenbedingungen aufzeigen)
- Gezielte Festsetzungen in Bebauungsplänen treffen
(z.B. Festsetzungen über Flächen für die soziale Wohnraumförderung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, weitere Festsetzungsmöglichkeiten, ggf. zur Größe der Wohnungen, prüfen)
- Auf günstige Anschlussmieten nach Ende der Preisbindung hinwirken
(hierbei auch energetische Standards und günstige Warmmieten berücksichtigen)

Kapitel 7

Monitoring

Monitoring

- Checkliste „Wohnraumversorgung“ entwickeln
(z.B. Handlungsempfehlungen den verschiedenen Aufgabenbereichen der Planungspraxis – übergeordnete Rahmenpläne, Bauleitplanungen, konkrete Vorhabenentwürfe etc. – zuordnen)
- regelmäßige Fortschreibung des WRVK
(z.B. tatsächlich geschaffene Wohneinheiten den prognostizierten Bedarfen gegenüberstellen, Trendwenden frühzeitig aufgreifen)



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Links der Freepik-Symbole

- Startsymbol: `<a href="https://www.flaticon.com/free-icons/start-button" title="start button icons">Start button icons created by Freepik - Flaticon</a>`
- Vorbereitungssymbol: `<a href="https://www.flaticon.com/free-icons/planning" title="planning icons">Planning icons created by Freepik - Flaticon</a>`
- Bearbeitungssymbol: `<a href="https://www.flaticon.com/free-icons/editing" title="editing icons">Editing icons created by Freepik - Flaticon</a>`
- Beteiligungssymbol: `<a href="https://www.flaticon.com/free-icons/volunteer" title="volunteer icons">Volunteer icons created by Freepik - Flaticon</a>`
- Abschlusssymbol: `<a href="https://www.flaticon.com/free-icons/partnership-handshake" title="Partnership handshake icons">Partnership handshake icons created by Sorembe - Flaticon</a>`