



Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg

Cloppenburg | 09.05.2017

Daniel Hofmann

GEWOS GmbH

Herausforderungen

- Dynamische Baukostenentwicklung
- Steigende Miet- und Kaufpreise
- Verschiebung der Wohnprioritäten
- Trend zur Haushaltsverkleinerung
- Generationenwechsel
- Polarisierung der Einkommen
- Abschmelzen des geförderten Wohnungsbestandes
- Zusätzliche Nachfrage durch Flüchtlinge
- Bauflächenknappheit

Nachfrage

Angebot

Analyse zum preisgünstigen Wohnen

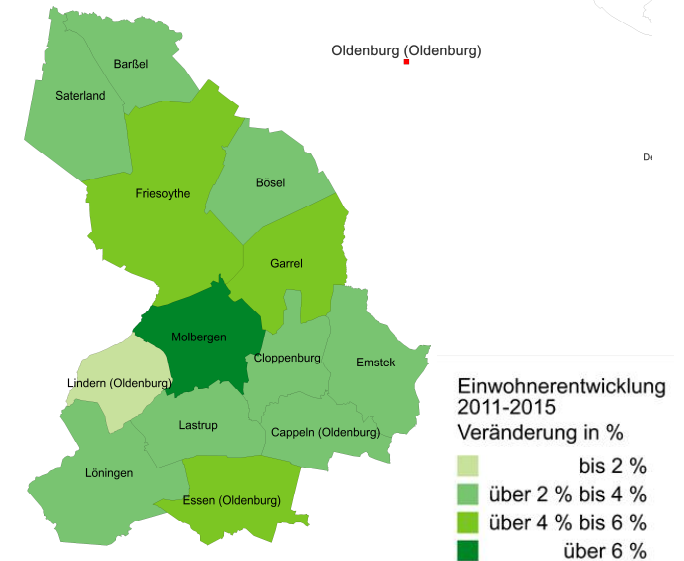
Wohnungsbauförderung

Wohnungsmarktprognose

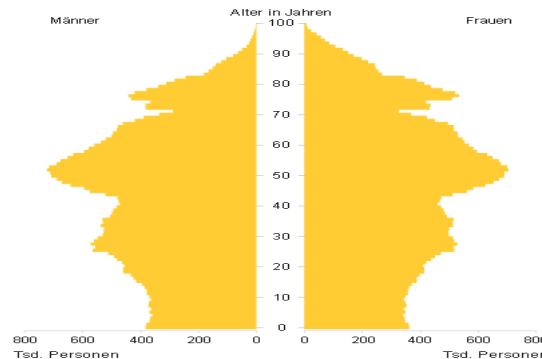
Zusammenfassung (Interviews)

Nachfrage: Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

- Positive Bevölkerungsentwicklung in sämtlichen Kommunen
- Der Landkreis Cloppenburg +3,6 % seit 2011 (Zensus)
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Landkreis ist verhältnismäßig hoch
- Innerhalb des Landkreises ist die Struktur relativ homogen
- Molbergen bildet eine Ausnahme (höherer Anteil an Kindern und Jugendlichen)

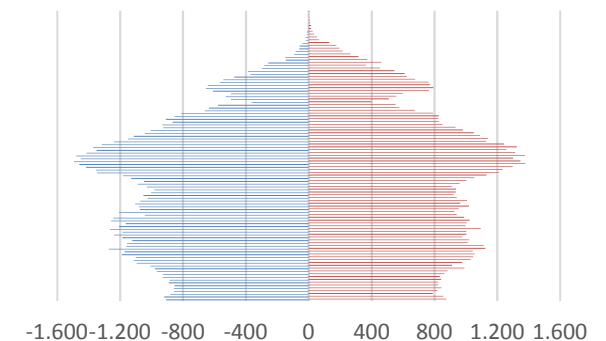


Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 2015
Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

Landkreis Cloppenburg

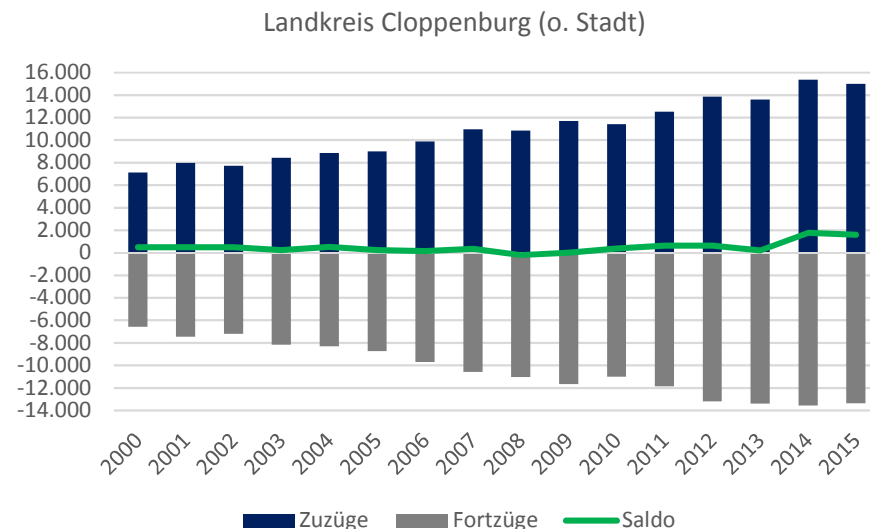
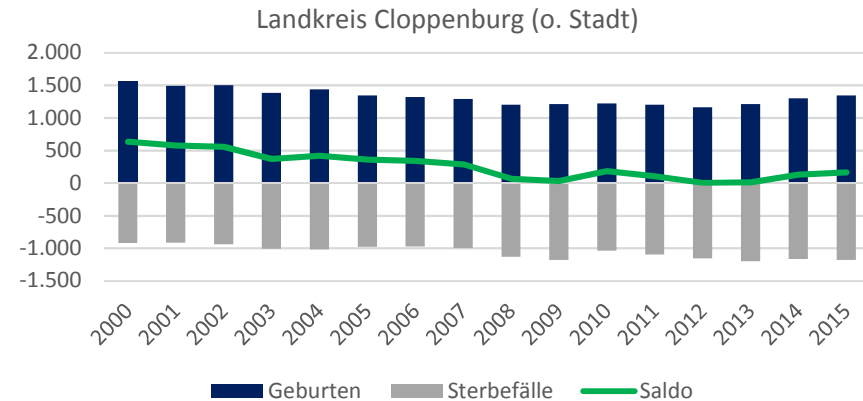


■ weiblich ■ männlich

Quelle: LSN, destatis und Einwohnermeldeämter

Nachfrage: Natürliche Entwicklung und Wanderungssalden

- Deutschlandweit gab es einen Rückgang der Geburtenrate, seit 2012 gibt es wieder einen Aufwärtstrend
- Der Landkreis Cloppenburg weist einen positiven natürlichen Saldo auf
- Der Wanderungssaldo im Landkreis Cloppenburg ist positiv
- Der Anstieg in 2014/2015 wurde insbesondere durch Flüchtlinge geprägt
- Der Landkreis (ohne Stadt) gewinnt insbesondere aus
 - dem Ausland
 - dem Kreis Osnabrück (seit 2013 – Flüchtlinge)
 - der Stadt Cloppenburg
- Es ziehen insbesondere Familien mit Kindern in den Landkreis



Quelle: LSN

Nachfrage

Angebot

Analyse zum preisgünstigen Wohnen

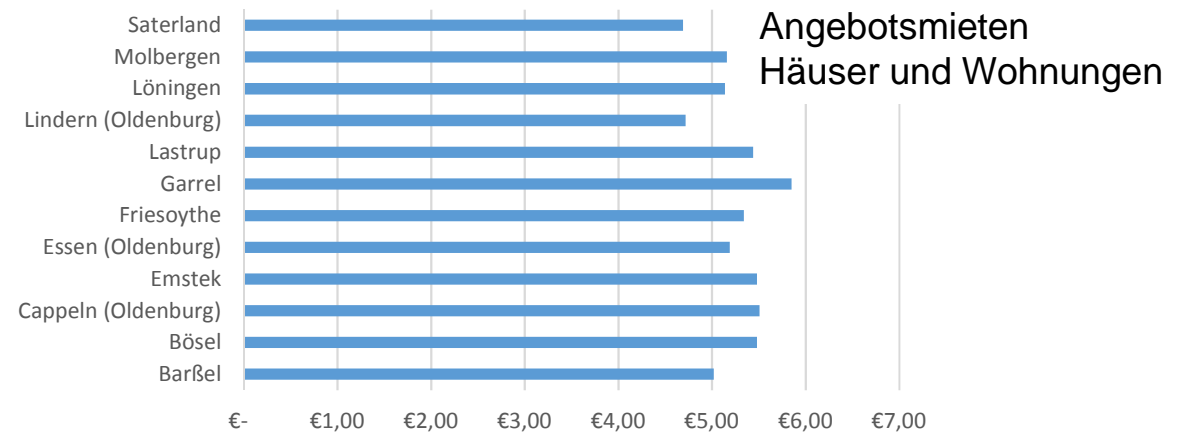
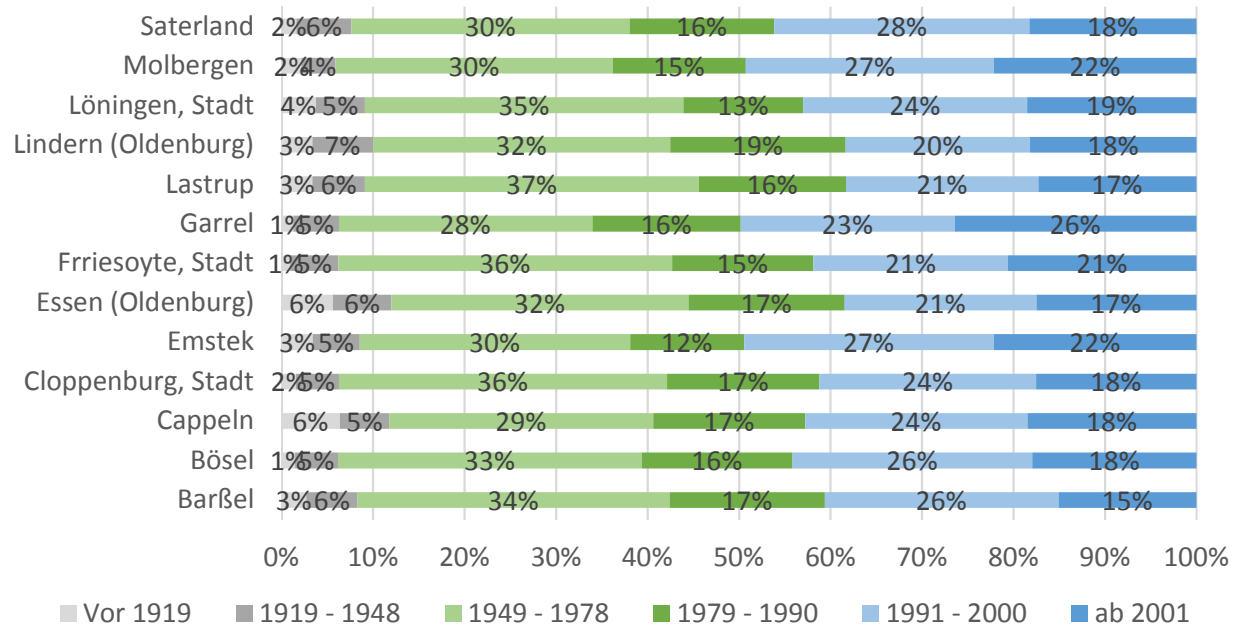
Wohnungsbauförderung

Wohnungsmarktprognose

Zusammenfassung (Interviews)

Angebot: Wohnungsangebot

- Geringer Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Hohe Eigentümerquote
- Viele Bestände aus den 50er bis 70er Jahren
- Hoher Neubauanteil und hohe Neubautätigkeit
- Geringer Anteil geförderter Wohnungen
- Moderates Mietpreisniveau



Quelle: LSN, Immoscout24, Zeitungsannoncen

Nachfrage

Angebot

Analyse zum preisgünstigen Wohnen

Wohnungsbauförderung

Wohnungsmarktprognose

Zusammenfassung (Interviews)

Analyse zum preisgünstigen Wohnen: Definitionen

Modellrechnung zum preisgünstigen Wohnen

- Wie hoch ist die Zahl der preisesensiblen Nachfrager
- Wie hoch ist das Angebot an preisgünstigen Wohnungen

Definition des Angebots und der Nachfrage über die Grenzen der sozialen Wohnraumförderung

	Einkommensgrenze niedersächsische Wohnraumförderung	Fördermiete pro m²	Wohnungsgrößen niedersächsische Wohnraumförderung	Mietobergrenze
1 PHH	17.000 €	5,60 €	bis 50 m ²	280 €
2 PHH	23.000 €	5,60 €	bis 60 m ²	336 €
3 PHH	29.000 €	5,60 €	bis 75 m ²	420 €
4+ PHH	38.000 €	5,60 €	über 75 m ²	504 €

Die Methodik wurde von der NBank in anderen Konzept bereits anerkannt

Analyse zum preisgünstigen Wohnen: Ergebnis

Quantitativ:

Die theoretische Nachfrage nach kleinen und mittleren preisgünstigen Wohnungen übersteigt das Angebot in allen Gemeinden

Insgesamt fehlt es im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) an 360 preisgünstigen Wohnungen unter 60 m²

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH
Barßel	-30	-20	20	50
Bösel	-10	-10	0	30
Cappeln	-10	-10	-10	20
Emstek	-10	-10	0	10
Essen	-10	-10	0	10
Friesoythe	-40	-20	10	70
Garrel	-30	-10	0	20
Lastrup	-20	-10	10	20
Lindern	-10	-10	0	10
Löningen	-20	0	10	30
Molbergen	-10	-10	0	10
Saterland	-30	-10	20	60
Gesamt	-230	-130	60	340
<i>Stadt Cloppenburg</i>	<i>-180</i>	<i>-70</i>	<i>+20</i>	<i>+110</i>

Qualitativ:

Interviews (Jobcenter) und ein Workshop im Rahmen der Demografiestrategie: Es fehlt an kleinen preisgünstigen und mittelpreisigen Wohnungen

Nachfrage

Angebot

Analyse zum preisgünstigen Wohnen

Wohnungsbauförderung

Wohnungsmarktprognose

Zusammenfassung (Interviews)

- **Wohneigentum wie bisher** (z.B. kinderreiche Familien)
- **Neue Nbank-Darlehen zum allgemeinen Mietwohnungsbau** (Neubau, Ersatzbau bei Abriss o. Teilrückbau unwirtschaftlicher Mietwohngebäude)
- Höhe der Fördermittel 400 Mio. einmalig + jährlich 78,3 Mio. bis 2019 fest
- rückwirkend zum 01.01.2016
- auch in ländlichen Bereichen
- (bisher nur in städtischen Bereichen oder für Behinderte, ältere Menschen und Gemeinschaftliches Wohnen)

- Vermietung der geförderten Wohnung nur an Haushalte mit geringem Einkommen (17.000€ Single, 23.000€ Zwei PersonenHH plus 3.000€ je Kind) = Miete 5,60€ pro qm
- Vermietung an Bezieher höherer Einkommen (Überschreitung bis 60 Prozent der o.a. Einkommen z.B. 27.200€ Single) möglich bei Vorlage eines Wohnraumversorgungskonzeptes = Miete 7€/m²
- Zweckbindung 20 Jahre
- 10 Jahre lang Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge möglich, anschließend 20 Jahre zinsfrei

Nachfrage

Angebot

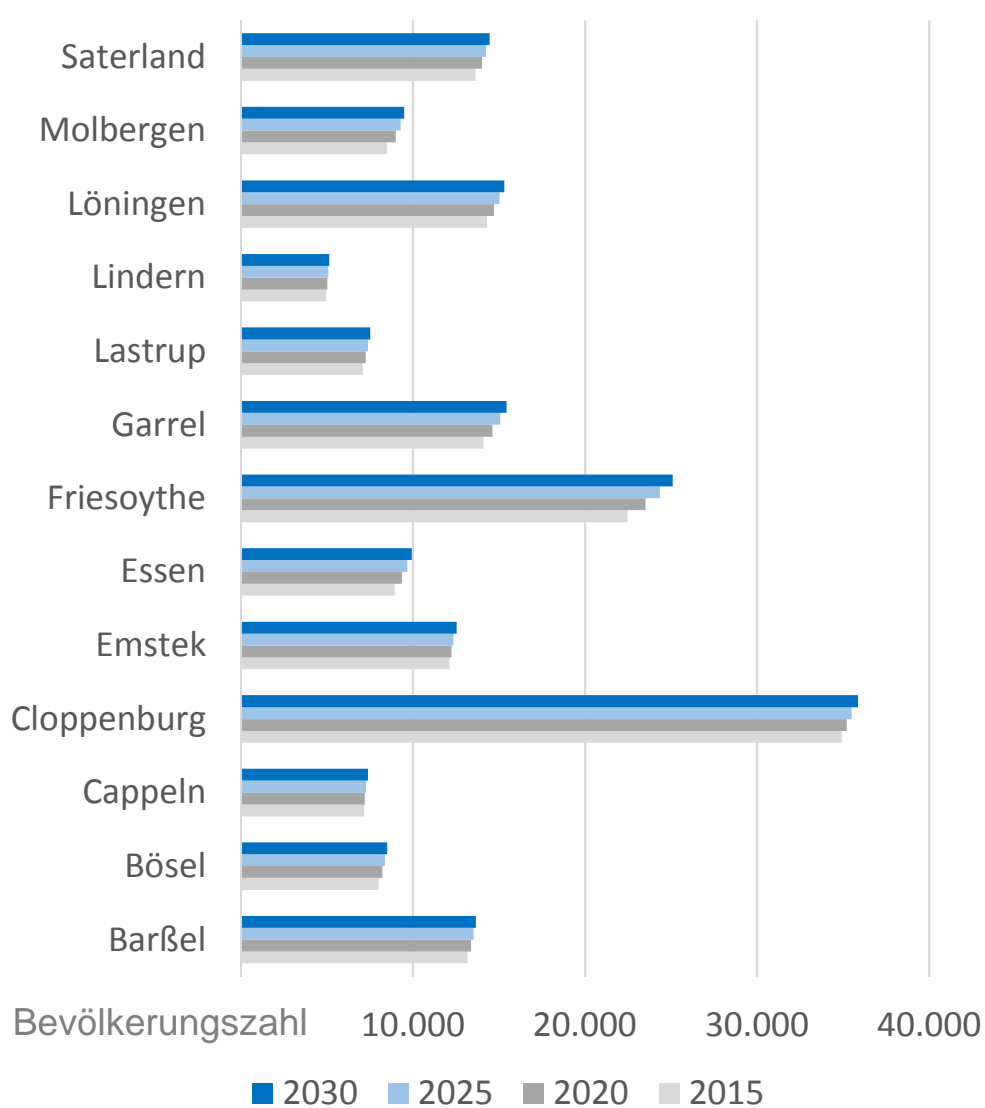
Analyse zum preisgünstigen Wohnen

Wohnungsbauförderung

Wohnungsmarktprognose

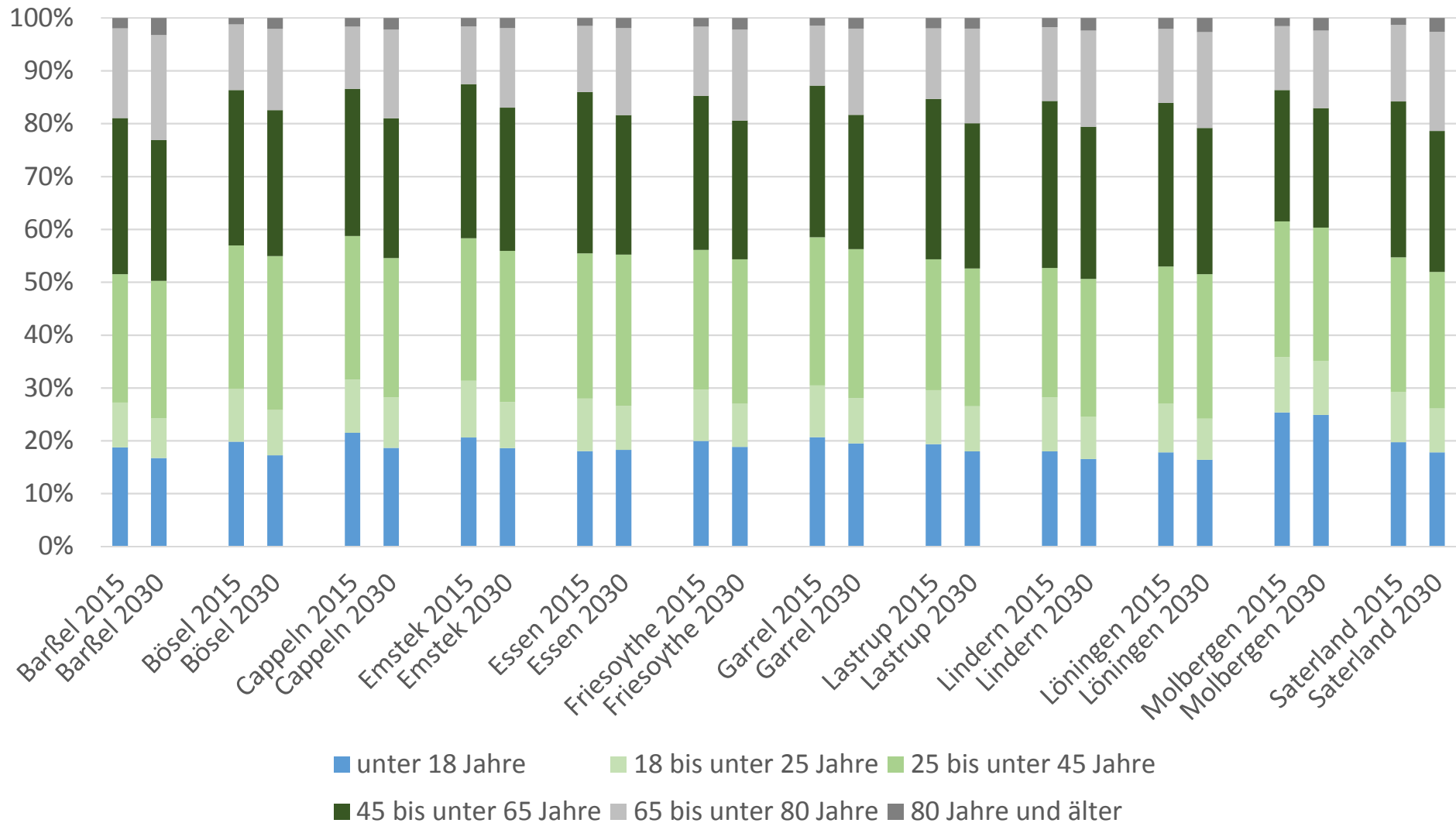
Zusammenfassung (Interviews)

Wohnungsmarktprognose: Bevölkerungsprognosen

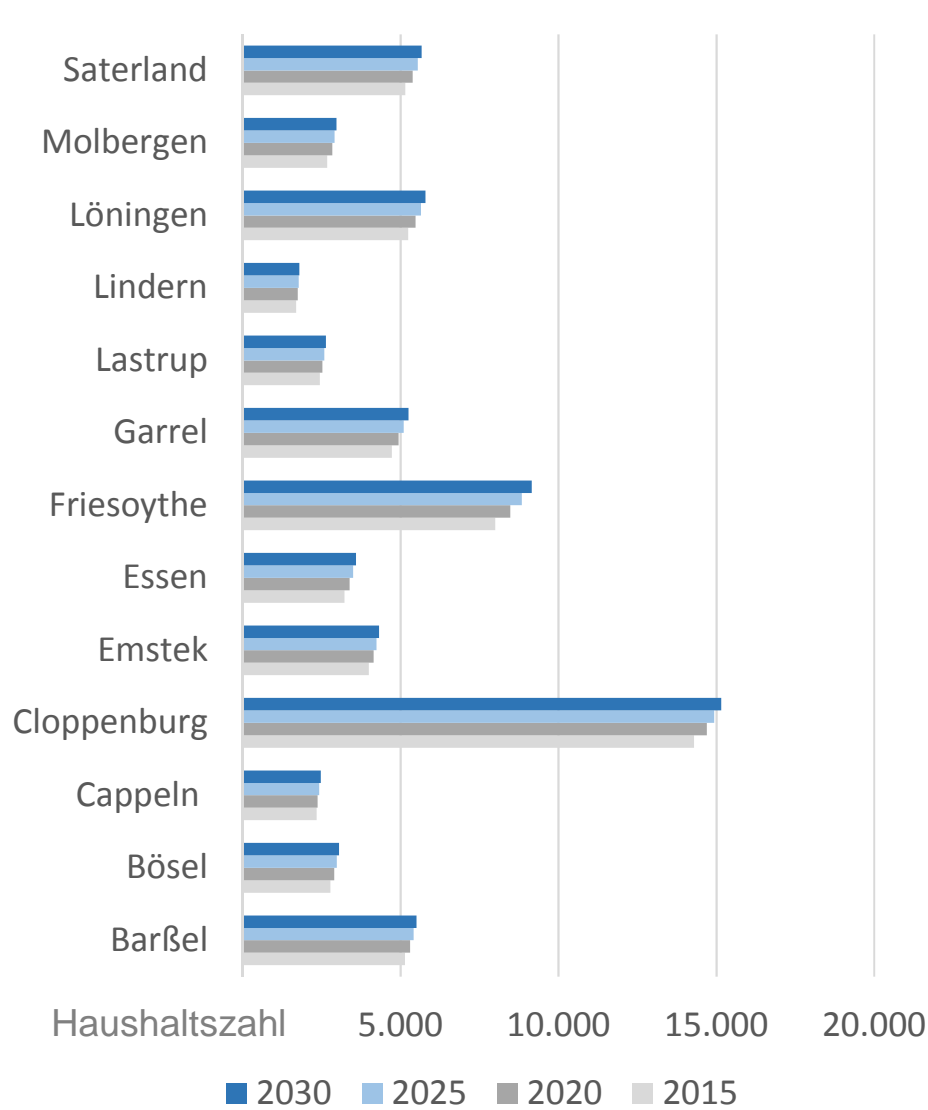


+6,1 %	830	Saterland
+11,8 %	1.010	Molbergen
+7,0 %	1.010	Löningen
+3,8 %	190	Lindern
+6,1 %	430	Lastrup
+9,4 %	1.330	Garrel
+11,7 %	2.630	Friesoythe
+11,2 %	1.000	Essen
+3,3 %	400	Emstek
+2,7 %	950	<i>Cloppenburg</i>
+3,0 %	210	Cappeln
+6,3 %	500	Bösel
+3,6 %	480	Barßel
+7,4 %	10.020	Landkreis ohne Cloppenburg
+6,5 %	10.970	Landkreis gesamt

Wohnungsmarktprognosen: Altersstruktur 2015 und 2030

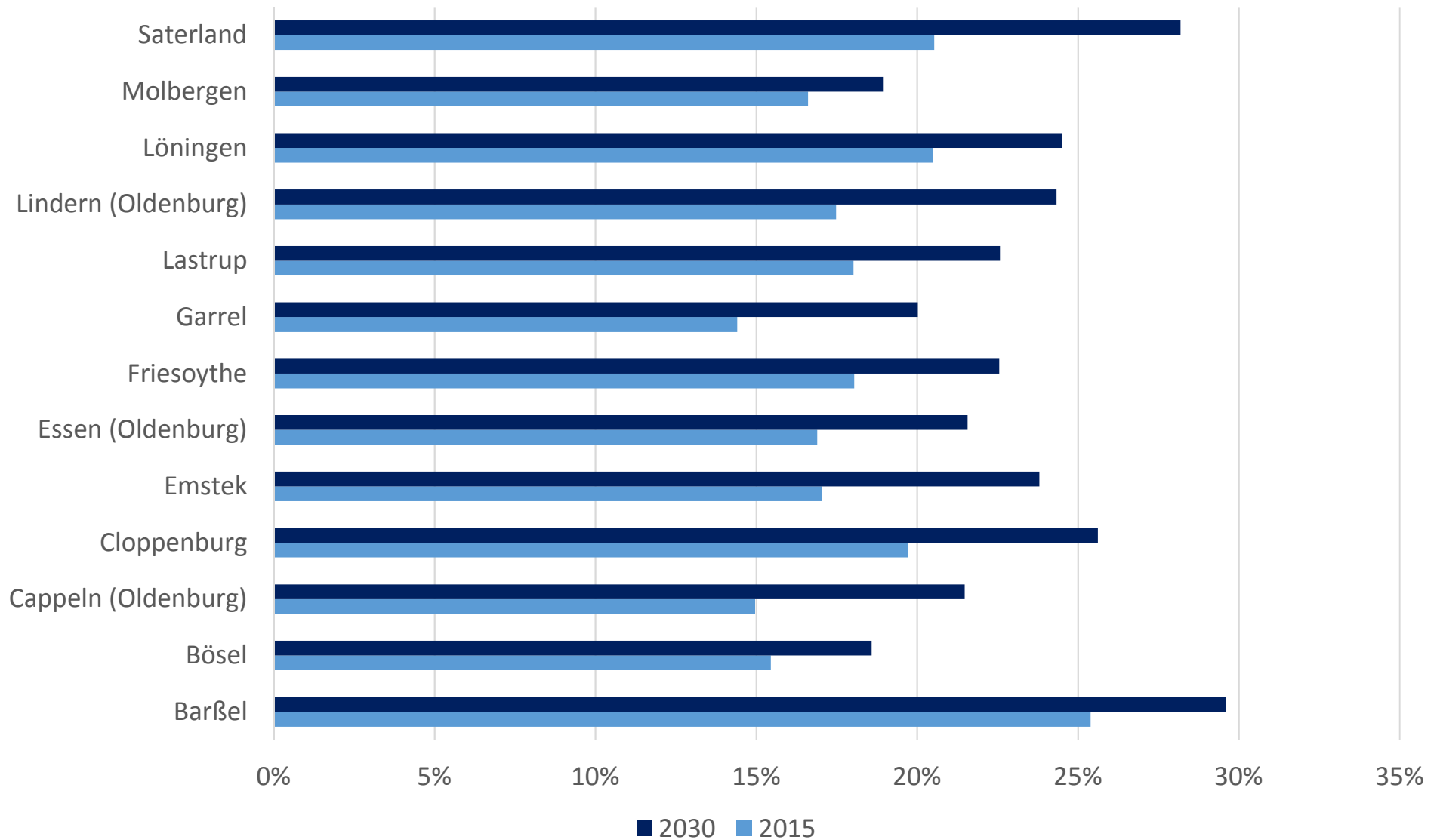


Wohnungsmarktprognosen: Haushaltsprognosen



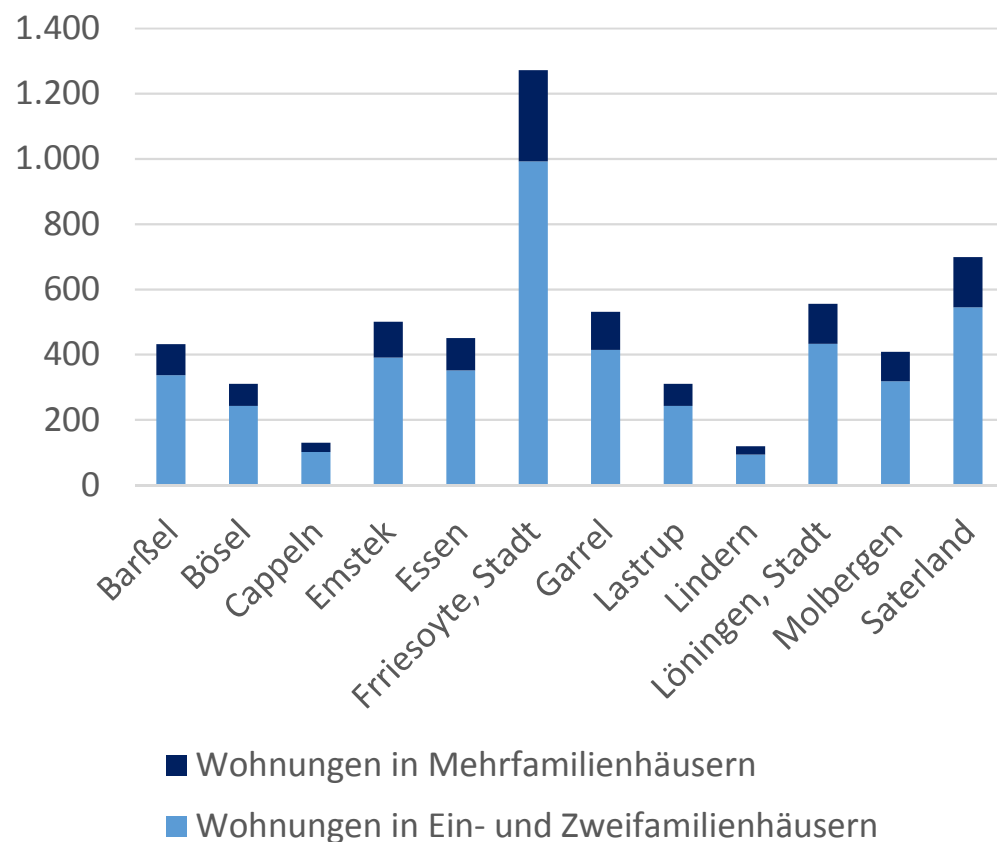
+10,0 %	510	Saterland
+11,0 %	290	Molbergen
+10,5 %	550	Lönigen
+6,1 %	100	Lindern
+8,1 %	200	Lastrup
+11,0 %	520	Garrel
+14,4 %	1.150	Friesoythe
+11,5 %	370	Essen
+8,2 %	330	Emstek
+6,1 %	870	<i>Cloppenburg</i>
+5,8 %	140	Cappeln
+9,9 %	280	Bösel
+7,1 %	360	Barßel
+10,1 %	4.800	Landkreis ohne Cloppenburg
+9,2 %	5.670	Landkreis gesamt

Wohnungsmarktprognosen: Haushalte mit Senioren



Wohnungsmarktprognosen: Neubaubedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2030

Die Anteile des Neubaubedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entsprechen dem aktuellen Anteil bei den Bauanträgen (22 %)



Wohneinheiten	EZFH	MFH
Barßel	340	100
Bösel	240	70
Cappeln	100	30
Cloppenburg	990	480
Emstek	390	110
Essen	350	100
Friesoythe	990	280
Garrel	410	120
Lastrup	240	70
Lindern	90	30
Löningen	430	120
Molbergen	320	90
Saterland	550	150
Landkreis ohne Cloppenburg	4.460	1.260
Landkreis gesamt	5.450	1.740

Nachfrage

Angebot

Analyse zum preisgünstigen Wohnen

Wohnungsmarktprognose

Zusammenfassung (Interviews)

Zusammenfassung (Interviews)

Angebot und Nachfrage

Vielfach angespannter Wohnungsmarkt

Nachfrage zum Teil höher als das Angebot

Kernorte am stärksten nachgefragt

Leerstände in dezentraleren Lagen

Vielfach Situation für einkommensschwache Haushalte schwierig

Erwerb von Bestandsobjekten sekundär

Bedarfe

Kleine Wohnungen (in zentralen Lagen)

Nachfrager

Junge Familien

Ältere Paare (Bungalows)

Flächen

Zum Teil wenig Bauland

Landwirte verlangen hohe Preise

Emissionen

z. T. Nachverdichtung

Vielen Dank!

Kontakt:

GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und
Wohnforschung GmbH

Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Friedbergstraße 39
14057 Berlin

040 69712-0

info@gewos.de

www.gewos.de

