

Stadt Lingen (Ems)

Wohnraumversorgungskonzept Fortschreibung 2022

Stand 13.10.2022



re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	(Daten) Grundlage	5
2	Regionale Einordnung	7
3	Rahmenbedingungen der allgemeinen Wohnraumnachfrage	9
3.1	Demografische Entwicklung	9
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	9
	<input type="checkbox"/> Bevölkerungsentwicklung	9
	<input type="checkbox"/> Bevölkerungsprognose	11
3.1.2	Altersstruktur und -entwicklung	13
3.1.3	Haushaltsstruktur und -entwicklung	14
	<input type="checkbox"/> Wohnhaushalte	14
	<input type="checkbox"/> Gemeinsam wirtschaftende Haushalte	16
3.2	Soziodemografische Merkmale	19
3.2.1	Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft	19
	<input type="checkbox"/> Beschäftigungsentwicklung	19
	<input type="checkbox"/> Arbeitslosigkeit	19
	<input type="checkbox"/> Kaufkraft, Wohnkostenbelastung	20
3.2.2	Bezieher von Mindestsicherungsleistungen	21
3.2.3	Wohngeldempfänger	22
3.2.4	Alleinerziehende	23
3.2.5	Studierende	24
4	Wohnraumangebot	25
4.1	Gebäude- und Wohnungsbestand	25
4.1.1	Bautätigkeit	27
4.2	Immobilienmarkt	32
4.2.1	Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt	32
	<input type="checkbox"/> Wohnbauland	32
	<input type="checkbox"/> Immobilien	33
4.2.2	Mietspiegel/Mietniveau	36
4.2.3	Kosten der Unterkunft	38
4.2.4	Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt	39

4.3	Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum	40
4.3.1	Öffentlich geförderter Wohnraum	40
4.3.2	LWB - Lingener Wohnbau eG	41
4.3.3	Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) der Stadt Lingen (Ems).....	43
4.3.4	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH.....	44
4.3.5	Aktuelle Bauprojekte privater Eigentümer.....	44
	<input type="checkbox"/> Baugebiet „Östlich Stahljans Hof“	44
	<input type="checkbox"/> Schaffung von Rahmenbedingungen / Vergabe städtischer Grundstücke.....	45
	<input type="checkbox"/> Sternstraße 1-9.....	45
5	Aktuelle und künftige Wohnraumnachfrage.....	47
5.1	Nachfrage / Angebot aus Sicht Lingener Wohnungsmarktakeure.....	47
5.2	NBank-Kommunalprofil	49
	<input type="checkbox"/> Anmerkungen zur NBank-Prognose.....	49
5.3	Künftige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum	50
5.3.1	Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum	50
6	Handlungsansätze für den Wohnungsmarkt der Stadt Lingen (Ems)	52
6.1	Handlungsansätze	52
6.2	Zusammenfassung / Fazit	62
Anhang:	Nutzung von Fördermitteln zur Schaffung / Sicherung preiswerter Angebote	66

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
EFH	Einfamilienhaus
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
GAG	Gutachterausschuss f. Grundstückswerte
HH	Haushalte
KdU	Kosten der Unterkunft
LK	Landkreis
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
MOG	Mietobergrenze
NDS/Nds.	Niedersachsen
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch

SVB Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Lingen (Ems) hat im Jahr 2016 ein Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) zur Prüfung der quantitativen und qualitativen Angebots- und Nachfragesituation am Wohnungsmarkt in der Stadt erarbeitet. Dieses im Dezember 2016 durch den Rat der Stadt beschlossene Konzept bildete in den vergangenen Jahren die Basis für wohnungsmarktpolitische Entscheidungen und darüber hinaus eine erforderliche Grundlage für die Beantragung von Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen.

In 2022 hat die Stadt Lingen (Ems) eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes in Auftrag gegeben – mit dem Ziel, die Veränderungen am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zu erfassen und eine neue aktuelle Grundlage für wohnungsmarktpolitische Entscheidungen zu schaffen.

Dabei wird das fortgeschriebene Wohnraumversorgungskonzept auch weiterhin eine notwendige Grundlage zur Beantragung von Fördermitteln für den Mietwohnungsneubau bilden.

Das Wohnraumversorgungskonzept liefert eine Analyse des Lingener Wohnungsmarktes, der Situation von Angebot und Nachfrage, und eine Einschätzung der Entwicklungstendenzen im Zusammenhang gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen sowie konkreter (demografischer) Trends in Lingen (Ems) – unter genauerer Betrachtung von Angebot an und Nachfrage nach preiswerten Wohnungen.

Es wird dabei sowohl die heutige Situation analysiert als auch auf Grundlage von vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie eines prognostizierten Wohnungsbedarfs (Wohnungsmarktbeobachtung der NBank) Rückschlüsse gezogen zur zu erwartenden Entwicklung.

1.2 (Daten) Grundlage

Die Bearbeitung der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) basiert maßgeblich auf der Auswertung von verfügbaren statistischen Daten, u.a. des Statistischen Landesamtes Niedersachsen, der Bundesagentur für Arbeit, der NBank sowie der Stadt Lingen (Ems).

Während über die statistische Auswertung quantitative Anhalte zu künftigen Bedarfen am Wohnungsmarkt darstellbar sind, ist die qualitative Nachfrage über die Auswertung von Statistiken nicht zu erfassen. Vor diesem Hintergrund wurden ergänzend Expertengespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren geführt. Ziel dieser Expertengespräche war es, Einschätzungen aktueller Bedarfe von wohnungsmarktrelevanten Akteuren vor Ort zu erhalten (u.a. Art der Nachfrage, Größenstruktur der nachfragenden Haushalte, Kriterien für Wohnungswahl) aber auch Engpässe abzufragen (welche Nachfragen können aktuell nicht bedient werden?). Insgesamt wurden fünf lokale Wohnraumexperten interviewt: drei Immobilienmakler / Projektentwickler sowie zwei Wohnungsbaugesellschaften. Weitere Makler / Projektentwickler sowie Vertreter der Mieterseite konnten leider – trotz teilweise mehrfacher Nachfrage – nicht für ein Gespräch gewonnen werden.

2 Regionale Einordnung

Die Stadt Lingen (Ems) liegt im Westen Niedersachsens, im Landkreis Emsland. Innerhalb des Landkreises ist Lingen (Ems) mit rd. 55.600 Einwohnern (Ende 2021; Landesamt für Statistik Niedersachsen) hinsichtlich der Einwohnerzahl die größte Gemeinde – gefolgt von der Stadt Papenburg (37.900) und der Kreisstadt Meppen mit rund 35.400 Einwohnern.

Das Stadtgebiet der Stadt Lingen (Ems) umfasst rund 176 km². Die Stadt ist in neun Ortsteile untergliedert. Bereits im WRVK 2016 wurde dargestellt, dass der überwiegende Teil der Siedlungsfläche sich in einem Radius von 2 km an den Stadtkern anschließt.

Laut stadteigener Statistik hatte die Stadt Lingen (Ems) am 01.08.2022 rund 58.790 Einwohner – davon 56.410 mit Hauptwohnsitz in Lingen (Ems) und 2.380 mit Nebenwohnsitz. Die Hälfte dieser Einwohner lebte im Hauptort Lingen, weitere fast 30 % in den unmittelbar angrenzenden Ortsteilen Laxten, Darne, Altenlingen und Schepdsdorf.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) wird die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion ausgewiesen: „In dem Mittelzentrum Stadt Lingen (Ems) sind die oberzentralen Teilfunktionen für die Bereiche Arbeitsmarkt, die Versorgung des Verflechtungsraumes mit Angeboten des Einzelhandels sowie Bildung zu sichern und zu entwickeln“. Zudem ist die Stadt Lingen (Ems) aus raumordnungsplanerischer Sicht Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Schließlich kommt ihr eine besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zu.

Der folgende Auszug aus einem Informationsflyer der Stadt Lingen (Ems) – Wirtschaftsförderung fasst einige Daten zu den Themen Wirtschaft, Bildung und Leben zusammen (Stand der Daten jeweils 01.01.2020)



Quelle: Lingen (Ems) in Zahlen - Stadtfakten auf einen Blick.

https://www.lingen.de/pdf_files/lingen-ems-zahlen-digital_3780_1.pdf

3 Rahmenbedingungen der allgemeinen Wohnraumnachfrage

3.1 Demografische Entwicklung

Die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Lingen (Ems) wird maßgeblich durch die demografische Entwicklung beeinflusst werden. Zum einen bildet die Bevölkerungs- bzw. die Haushaltszahl einen Indikator für die quantitative Nachfrage nach Wohnraum, zum anderen werden Veränderungen der Haushaltsstrukturen, aber auch der Altersstruktur, zu Veränderungen der qualitativen Wohnraumnachfrage führen.

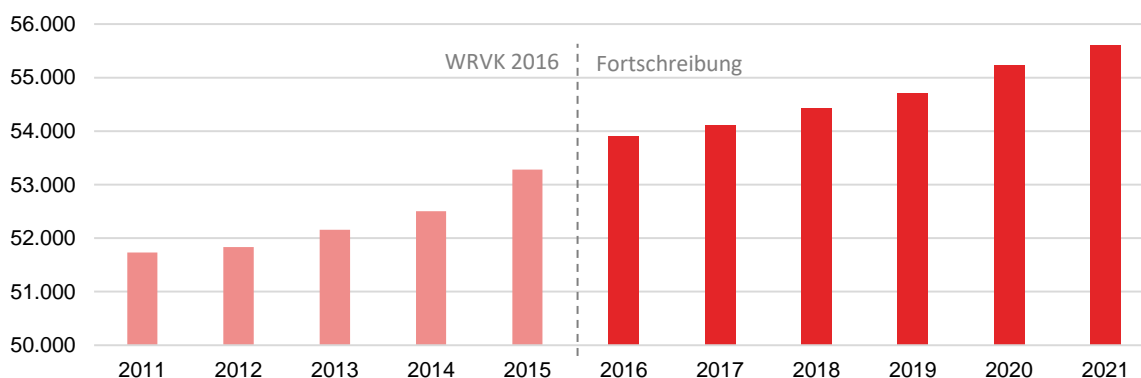
Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden einige Kenngrößen der demografischen Entwicklung ausgewertet.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

□ Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl Lingens ist seit 2015 weiter gestiegen: dem Landesamt für Statistik Niedersachsen zufolge lebten am 31.12.2021 in der Stadt Lingen (Ems) 55.599 Einwohner – und damit 2.300 mehr als am 31.12.2015 (Grundlage WRVK 2016).

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lingen (Ems)



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stadt Lingen (Ems)	51.735	51.832	52.158	52.503	53.284	53.905	54.117	54.422	54.708	55.232	55.599

ab 2011 basiert die Bevölkerungsfortschreibung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen auf den Daten des Zensus 2011, bis 2010 lag der Fortschreibung die Volkszählung 1987 zugrunde – die Vergleichbarkeit der Daten vor / nach 2011 ist daher nur hinsichtlich der Tendenz möglich

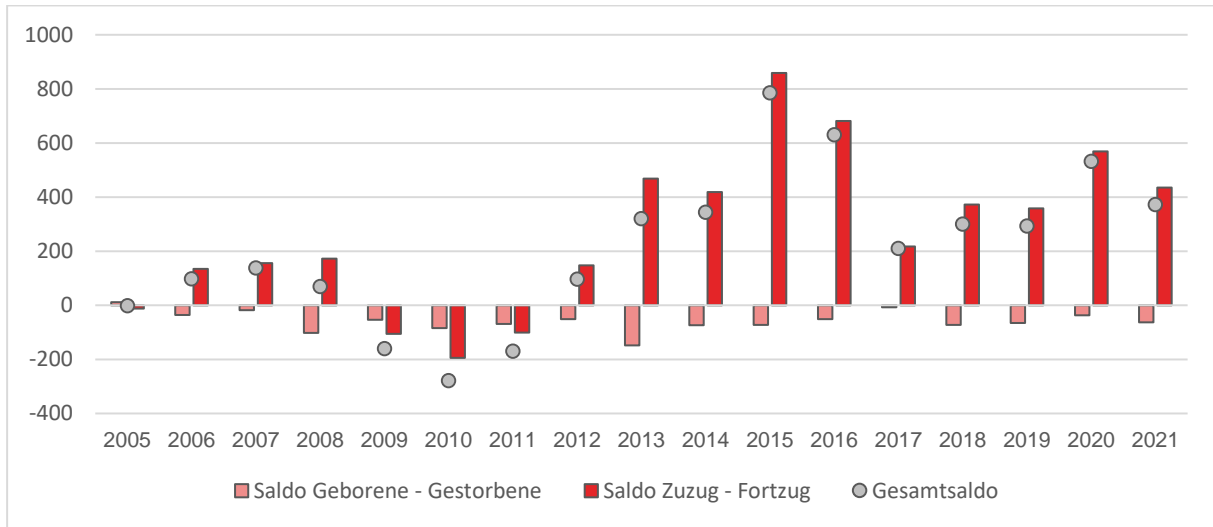
Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik und als Folge die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Die Bevölkerungsentwicklung ist Ergebnis des natürlichen Saldos (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) einerseits und des Wanderungssaldos (Zuzüge abzgl. Fortzüge) andererseits. Mit Blick auf diese Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abb. 2) zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lingen (Ems) seit 2006 maßgeblich durch

das Wanderungsgeschehen beeinflusst wird, das die negativen natürlichen Salden kompensiert.

Abb. 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lingen (Ems)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Wanderungsgewinne waren zuletzt in allen Altersgruppen zu registrieren, vor allem zog es jedoch junge Menschen (18- bis 24jährige), d.h. Studierende und Berufsstarter, sowie Familien (30- bis 49jährige und 0- bis 17jährige) in die Stadt Lingen (Ems).

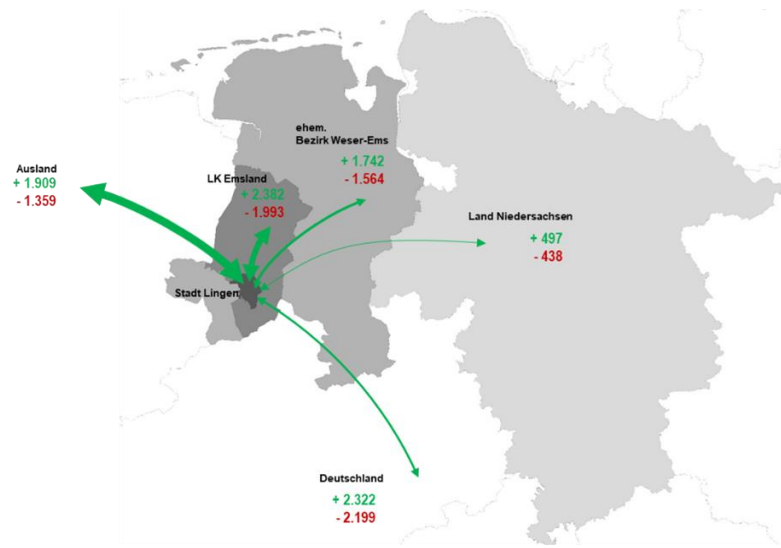
	2016	2017	2018	2019	2020
Wanderungssaldo (Altersgruppe 0-18)	172	152	95	110	89
Wanderungssaldo (Altersgruppe 18-25)	137	43	66	57	181
Wanderungssaldo (Altersgruppe 25-30)	117	-9	31	40	65
Wanderungssaldo (Altersgruppe 30-50)	259	5	75	126	179
Wanderungssaldo (Altersgruppe 50-65)	14	6	66	33	44
Wanderungssaldo (Altersgruppe 65 u. älter)	-18	20	39	-8	11

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

(differenzierte Wanderungsdaten (Alter, Herkunft) lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung (09/2022) nur bis 2020 vor)

Fast jeder 3. Zuzug wurde 2018 bis 2020 aus dem Landkreis Emsland registriert – gleichzeitig zieht es fast jeden 3. Fortziehenden in das unmittelbare Umland. Ähnlich dynamisch stellte sich das Wanderungsgeschehen zwischen der Stadt Lingen (Ems) und Deutschland (ohne Niedersachsen) dar. Die größten Wanderungsgewinne (Zuzüge abzgl. Fortzüge) wurden zuletzt aus dem Ausland generiert.

Abb. 3: Wanderungen 2018 bis 2020 (kumuliert) - überschrittene Grenzen (Dicke der Pfeile = Wanderungssaldo)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

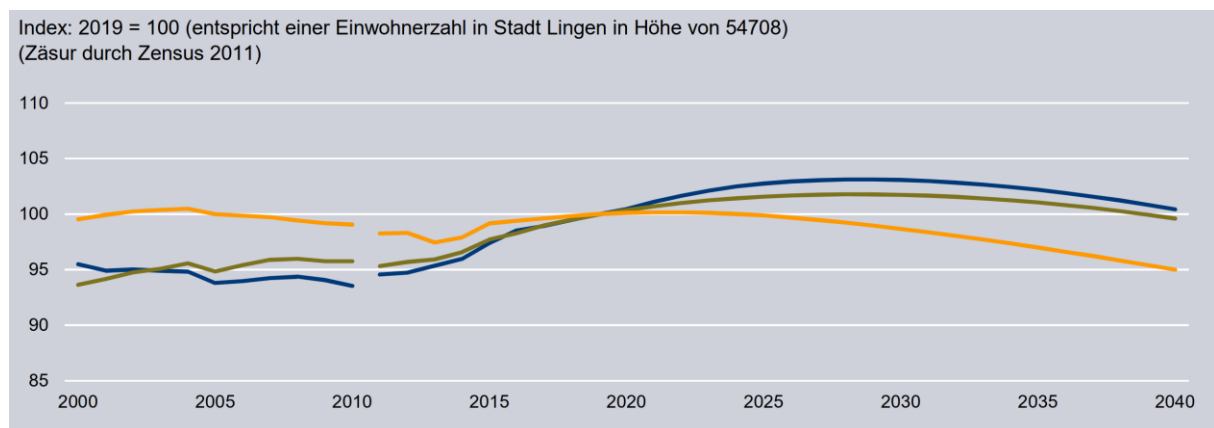
□ Bevölkerungsprognose

Die folgenden Ausführungen basieren auf Berechnungen, die die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung regelmäßig aktualisiert und zur Verfügung stellt. Seit Herbst 2021 liegt eine aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung mit Basisjahr 2019 vor. Dieser Prognose zufolge werden im Jahr 2040 knapp 55.000 Einwohner in Lingen (Ems) leben (Hauptwohnsitz) – ca. 230 Personen mehr als im Basisjahr 2019 (+0,4 %).

Dabei rechnet die NBank bis 2030 Jahre noch mit leicht wachsenden Einwohnerzahlen (auf rd. 56.400) und zwischen 2030 und 2040 mit einer rückläufigen Entwicklung.

Für den Landkreis Emsland erwartet die NBank eine ähnliche, insgesamt aber leicht negative Entwicklung (-0,4 % bis 2040), während die Prognose für das Land Niedersachsen deutlich negativer ausfällt (-5,0 %).

Abb. 4: Bevölkerungsprognose der NBank



Stadt Lingen (Ems)
Wohnraumversorgungskonzept – Fortschreibung 2022

■ Stadt Lingen

■ Emsland

■ Niedersachsen

	2019	2025	2030	2035	2040
Einwohnerzahl	54.708	56.210	56.393	55.909	54.938
Entwicklung ggü. 2019 (absolut)		+1.502	+1.685 <small>(ggü. 2025: + 183)</small>	+1.201 <small>(ggü. 2030: -484)</small>	+230 <small>(ggü. 2035: -971)</small>
Entwicklung ggü. 2019 (%)		2,75%	3,08%	2,20%	0,42%

Quelle: NBank Kommunalprofil 2021 / Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen für die Stadt Lingen (Ems).

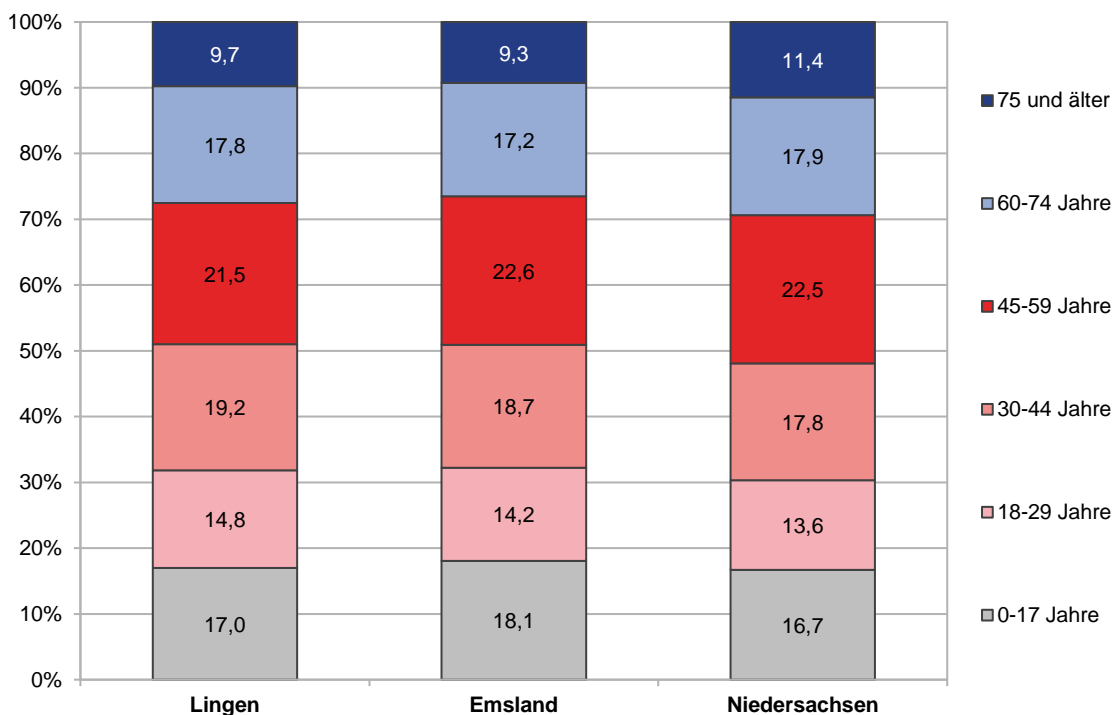
Ergänzend ist anzuführen, dass bei den letzten Wohnraumversorgungsprognosen der NBank die dort getätigten Aussagen nie eingetreten sind. Im Gegenteil: das prognostizierte Schrumpfen ist nicht eingetreten, sondern ein dynamisches Wachstum in den letzten Jahren.

3.1.2 Altersstruktur und -entwicklung

Eine bedeutende Komponente des demografischen Wandels ist die Alterung der Bevölkerung, die – unabhängig von der Entwicklung der Einwohnerzahlen – in unterschiedlicher Ausprägung alle Teile Deutschlands treffen wird.

Die aktuelle Altersstruktur der Stadt Lingen (Ems) weicht nur leicht von der des Landes Niedersachsen ab: die Altersgruppen der jungen Erwachsenen (18- bis 44jährige) sind in Lingen (Ems) leicht stärker vertreten als im landesweiten Durchschnitt, während die über 60jährigen einen leicht niedrigeren Anteil als in Niedersachsen auf sich vereinen. Im Vergleich zum Landkreis Emsland zeigt sich ein leicht unterdurchschnittlicher Anteil an Kinder- und Jugendlichen sowie eine fortgeschrittenere Alterung der Bevölkerung.

Abb. 5: Altersstruktur 2020 (31.12.)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

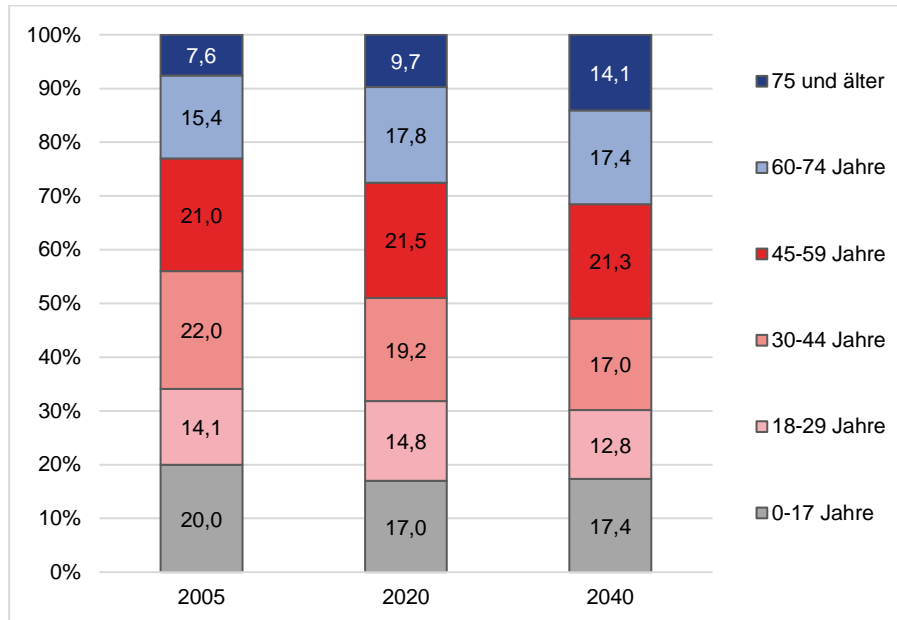
Ein Vergleich mit Daten aus dem Jahr 2005 zeigt, dass der Anteil der Personen, die 60 Jahre und älter sind, auch in der Stadt Lingen (Ems) zuletzt deutlich an Gewicht gewonnen hat, während vor allem der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der Anteil der 30- bis 44jährigen geringer geworden ist (Übergang der starken Geburtenjahrgänge in die Altersgruppe der 45- bis 59jährigen).

Gemäß Prognose der NBank wird die Alterung der Linger Bevölkerung auch künftig fortschreiten: der Anteil der ab 60jährigen wird zwischen 2020 und 2040 von rund 27,5 % auf 31,5 % steigen, d.h. fast ein Drittel der Linger wird dann dieser Altersgruppe zugehören. Dabei wäre der Bedeutungsgewinn in dieser Altersgruppe v.a. auf eine Zunahme der Einwohner in der Gruppe der Personen, die 2040 75 Jahre oder älter sein werden zurückzuführen

(ebenfalls Übergang der starken Geburtenjahrgänge in nächste Altersgruppe).

Absolut betrachtet werden – sofern die Bevölkerungsentwicklung wie prognostiziert eintritt¹ – die größten Verluste zwischen 2020 und 2040 in den Altersgruppen der 18- bis 29jährigen (-1.171) und der 30- bis 44jährigen (-1.230) erwartet.

Abb. 6: Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Lingen (Ems)



Quelle: NBank Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen für die Stadt Lingen (Ems). Darstellung: re.urban.

3.1.3 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Informationen zu Haushalten wurden im Rahmen des Zensus 2011 erfasst. Der Zensus 2011 bezifferte die Zahl aller Haushalte in der Stadt Lingen (Ems) auf 22.018. Dabei gelten alle Personen, die innerhalb einer Wohnung leben als Mitglieder desselben Haushalts.

Die NBank weist Haushaltszahlen aus, die auf dem Mikrozensus basieren und gemeinsam wirtschaftende Personen als Haushalt definieren. Für 2011 beziffert die NBank die Zahl dieser Haushalte auf 25.834.

Im Folgenden wird zunächst basierend auf den Zensus-Daten von 2011 die Struktur der Wohnhaushalte dargestellt sowie die Wohnsituation dieser Haushalte ausgewertet.

Eine Prognose von Haushaltsdaten liegt lediglich auf Grundlage der NBank-Kommunalprofil-daten vor (gemeinsam wirtschaftende Haushalte) - diese wird anschließend abgebildet.

□ Wohnhaushalte

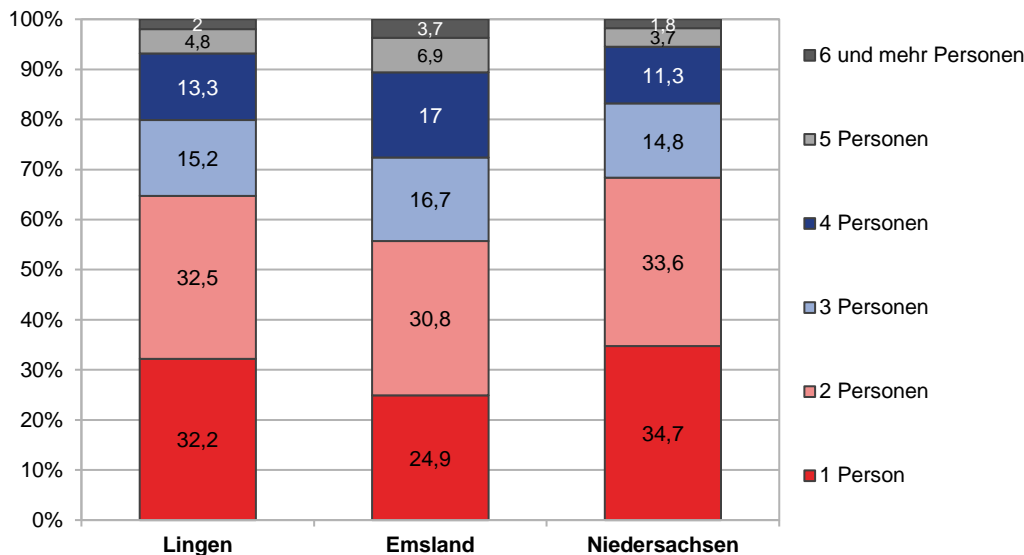
Im Zensusjahr 2011 lebten rund ein Drittel (32,3 %) aller Lingener in Einpersonenhaushalten,

¹ vgl. Anmerkungen zur NBank-Prognose in Kap. 5.2

ein weiteres Drittel (32,5 %) in Zweipersonenhaushalten. Damit wick die Haushaltsstruktur Lingens v.a. deutlich von der des Landkreises Emsland ab, in welchem der Anteil der kleinen Haushalte 2011 geringer ausfiel.

Mit Blick auf die Familientypen zeigt sich: Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kind(er) stellten 59,5 % der Haushalte, 30 % waren Paare mit Kind(ern), 8 % Alleinerziehende.

Abb. 7: Wohnhaushalte 2011 nach Haushaltsgröße



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

44,5 % aller Haushalte in der Stadt Lingen (Ems) lebten 2011 laut Zensus zur Miete – damit ist der Mietwohnungsmarkt deutlich stärker ausgeprägt als im Landkreis Emsland insgesamt (31 %).

Mit Blick auf die Haushaltsart und ihre Wohnnutzung zeigt sich, dass der Anteil der zur Miete wohnenden Einpersonenhaushalte mit 65 % relativ groß ist und auch hohe Anteile Alleinerziehender Elternteile sowie der Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie (z.B. Studenten-WGs) zur Miete wohnen (vgl. Abb. 8).

Hingegen wohnen 64 % aller Paare ohne Kinder sowie 75 % aller Paare mit Kindern in Wohneigentum.

Abb. 8: Wohnhaushalte 2011 nach Zusammensetzung und Wohnnutzung

	Haushalte		Wohnnutzung
	Zahl	Anteil %	Eigentum, Anteil in %
Insgesamt	22.018		44,5 %
Einpersonenhaushalte	7.095	32,2 %	65,7 %
Paare ohne Kind(er)	6.021	27,3 %	36,0 %

Stadt Lingen (Ems)
Wohnraumversorgungskonzept – Fortschreibung 2022

Paare mit Kind(ern)	6.614	30,0 %	25,4 %
Alleinerziehende Elternteile	1.767	8,0 %	56,1 %
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie ⁸	521	2,4 %	57,6 %

Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

In fast 4.500 Haushalten (20 %) lebten 2011 ausschließlich Senioren² (LK Emsland 18 %). Von den Linger Seniorenhäusern lebten rund 2.700 in Wohneigentum und rund 1.800 zur Miete - somit ist der Anteil der Seniorenhäuser, die in Mietwohnungen leben mit 40 % vergleichsweise hoch (Emsland: 30 %).

□ Gemeinsam wirtschaftende Haushalte

Innerhalb des NBank-Kommunalprofils handelt es sich um modellierte Haushaltszahlen³, d.h. alle Haushaltszahlen basieren auf einer Zuordnung der Bevölkerungszahl auf Privathaushalte - die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.⁴ Vor diesem Hintergrund weichen die von der NBank ausgewiesenen Daten von der Zahl der Wohnhaushalte gemäß Zensus 2011 (s. oben) ab.

Allerdings liegt durch die Datenauswertung der NBank – anders als bei den Zensusdaten zu den Wohnhaushalten – eine Prognose von Haushaltszahlen vor. Daher werden im Folgenden ergänzend die Daten der NBank ausgewertet.

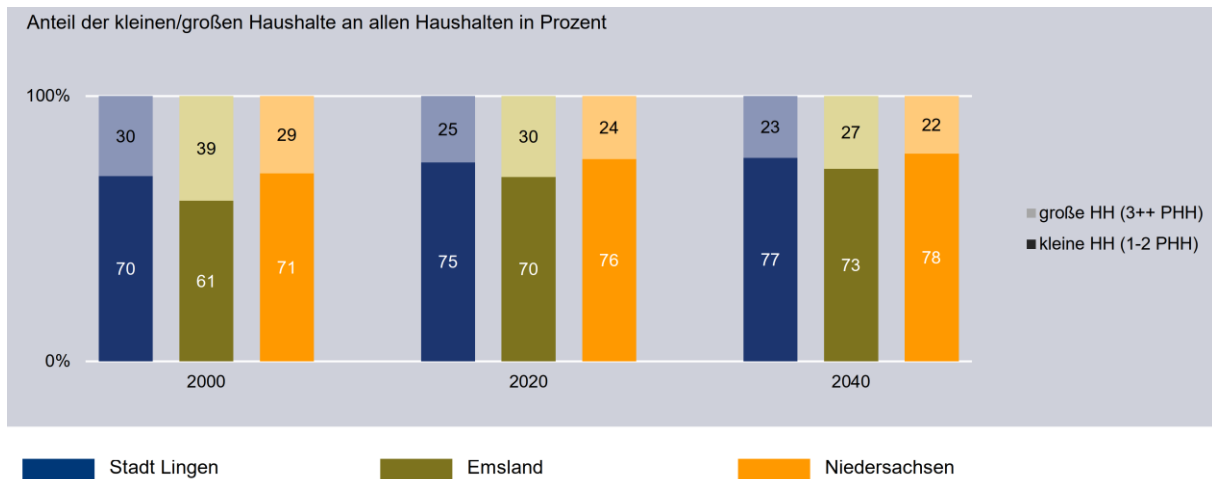
Vielerorts führen anhaltende Haushaltsverkleinerungen dazu, dass die Zahl der Haushalte trotz stagnierender oder gar rückläufiger Bevölkerungszahl zunächst weiter wächst. In der Stadt Lingen (Ems) zeigt der Blick auf die Haushaltsstruktur 2020, dass der Anteil der kleinen (1- und 2-Personenhaushalte) – v.a. im Vergleich zum Landkreis Emsland – bereits relativ hoch ist. Die Singularisierung der Haushalte ist in der Stadt bereits weit fortgeschritten – zwischen 2000 und 2020 erhöhte sich der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 70 % auf 75 %. Bis ins Jahr 2040 wird sich die Haushaltsstruktur in der Stadt Lingen (Ems) gemäß NBank-Prognose nur noch geringfügig verändern.

² Senioren: Personen, welche zum Zensusstichtag (09. Mai 2011) das 65. Lebensjahr vollendet hatten.

³ Die Haushaltszahlen basieren auf einem Prognosemodell der NBank, das diese zur Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung anwendet.

⁴ vgl. NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 – Methodik (S. 98 ff)

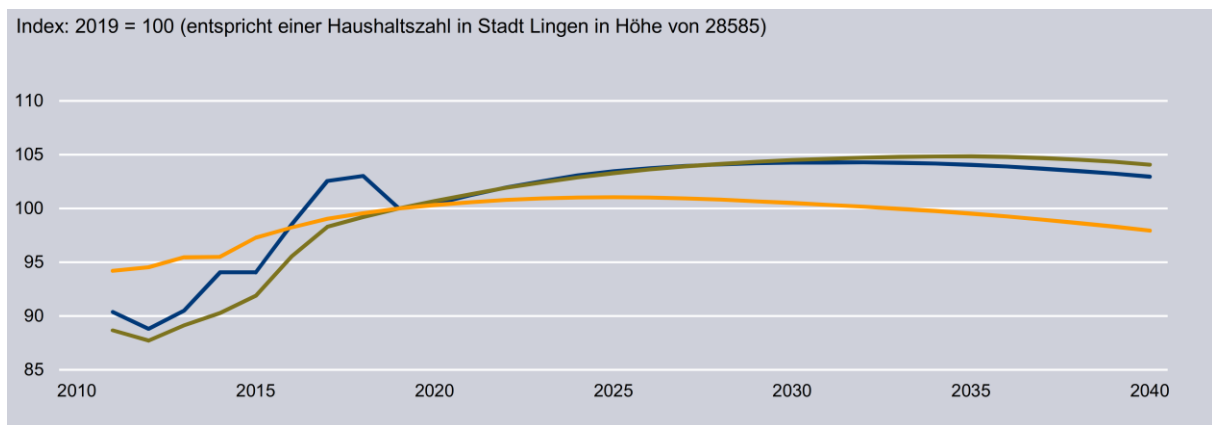
Abb. 9: Entwicklung der Haushaltsstruktur



Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Lingen (Ems).

Gleichwohl führt die Veränderung der Haushaltsstruktur gemäß NBank-Prognose dazu, dass die absolute Zahl der Haushalte in den kommenden Jahren stärker steigt, als die Einwohnerzahl: 2030 wird die Stadt Lingen (Ems) der Prognose zufolge rund 1.220 mehr Haushalte zählen als 2019 (Basisjahr) und anschließend nur geringfügig an Haushalten verlieren.

Abb. 10: Entwicklung der Haushaltszahl*



* die Schwankungen zwischen 2015 und 2018 stellen gem. NBank ein methodisches Phänomen dar: Der Mikrozensus werde jährlich stichprobenhaft erfasst. Dadurch könnten sich zufallsbedingte und systematische Fehler einschleichen. Auf dieser Grundlage seien vor allem in kleineren Städten und Gemeinden Schwankungen nicht unüblich.

■ Stadt Lingen ■ Emsland ■ Niedersachsen

	2019	2025	2030	2035	2040
Haushaltszahl	28.585	29.573	29.804	29.744	29.429
Entwicklung ggü. 2019 (absolut)		+988	+1.219 (ggü. 2025: + 231)	+1.159 (ggü. 2030: -60)	+844 (ggü. 2035: -315)

Stadt Lingen (Ems)
Wohnraumversorgungskonzept – Fortschreibung 2022

Entwicklung ggü. 2019 (%)		3,46 %	4,26 %	4,05 %	2,95 %
------------------------------	--	--------	--------	--------	--------

Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Lingen (Ems) (Abbildung); NBank Basisdaten 2022 für die Stadt Lingen (Ems).

Soziodemografische Merkmale

3.2.1 Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft

Beschäftigungsentwicklung

Zwischen den Entwicklungen am Arbeitsmarkt und der Bevölkerungsentwicklung – und somit auch der Entwicklung am Wohnungsmarkt – besteht eine enge Verknüpfung. Teilräume mit günstiger wirtschaftlicher Entwicklung gewinnen Einwohner, während wirtschaftlich weniger dynamische Regionen von Abwanderungen betroffen sind (vgl. NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15).

In der Stadt Lingen (Ems) waren am 30.06.2021 rund 29.000 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (SVB am Arbeitsort)⁵. Zwischen 2011 und 2021 konnte mit 4.700 zusätzlichen SVB (+ 19,4 %) ein deutlicher Beschäftigtenzuwachs registriert werden.

Während rund 13.800 der am Arbeitsort Lingen (Ems) sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch in der Stadt Lingen (Ems) wohnen, pendeln rund 15.200 von einem Wohnort außerhalb des Stadtgebietes zum Arbeitsort Lingen (Ems). Damit liegt der Einpendleranteil bei gut 50 %, dieser Anteil stellt sich seit einigen Jahren konstant dar und ist im regionalen Vergleich durchschnittlich (Meppen: 62 %; Nordhorn: 43 %).

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Emsland⁶ liegt mit 2,9 % (Jahresdurchschnitt 2021) deutlich unter dem Durchschnittswert Niedersachsens (5,5 %). Neben der Grafschaft Bentheim (2,7 %) verzeichnet der Landkreis damit die niedrigste Arbeitslosenquote im ehemaligen Regierungsbezirk Weser-Ems.

Wie in weiten Teilen des Landes Niedersachsen entwickelte sich die Arbeitslosenquote auch im Landkreis Emsland v.a. zwischen 2007 und 2016 sehr positiv (2007: 6,1 %) – zuletzt lag die jahresdurchschnittliche Quote konstant zwischen 2,5 und 3 %.

In der Stadt Lingen (Ems) gab es 2021 im Jahresdurchschnitt rund 1.160 Arbeitslose – vor allem in den Pandemie Jahren 2020/21 war ein deutlicher Anstieg dieser Zahl zu verzeichnen. Insbesondere ist in den vergangenen zwei Jahren der Anteil der Langzeitarbeitslosen gestiegen: 2021 war fast jeder dritte Arbeitslose seit mindestens einem Jahr ohne Arbeit.

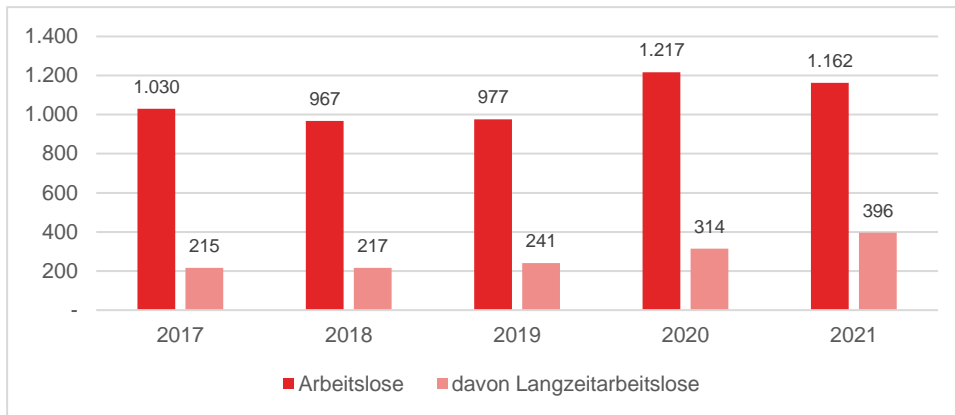
Bezogen auf die absolute Zahl der Arbeitslosen im Landkreis Emsland (5.520) lässt sich feststellen: gut 20 % haben ihren Wohnsitz in der Stadt Lingen (Ems). Hingegen liegt sowohl der Anteil der Einwohner als auch der Anteil der SVB am Wohnort der Stadt Lingen (Ems) an der des Landkreises bei nur knapp 17 %. Somit liegt die Arbeitslosenquote, die sich auf alle Er-

⁵ Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellen die Mehrheit der Erwerbstätigen. Zusätzlich sind der Gruppe der Erwerbstätigen u.a. auch geringfügig Beschäftigte, Beamte, Selbständige und 1-€-Jobber zuzuordnen. Auf Ebene der Kommune werden keine Daten zu Erwerbstätigen veröffentlicht.

⁶ auf Ebene der Stadt wird keine Quote ausgewiesen

werbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) bezieht (Daten zu Erwerbstätigen liegen auf Gemeindeebene nicht vor), in der Stadt Lingen (Ems) vermutlich leicht über der Landkreisquote.

Abb. 11: Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Lingen (Ems)

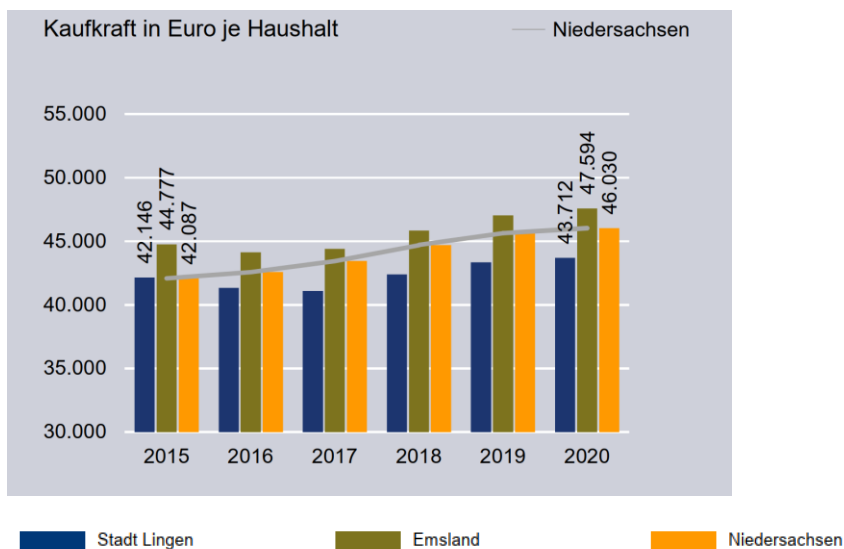


Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

Kaufkraft, Wohnkostenbelastung

Wenngleich die Kaufkraft in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist, liegt sie in der Stadt Lingen (Ems) unter dem Durchschnitt des Landes und des Landkreises (vgl. Abb. 12): rund 43.700 € stehen jedem Haushalt jährlich zur Verfügung⁷.

Abb. 12: Haushaltskaufkraft



Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Lingen.

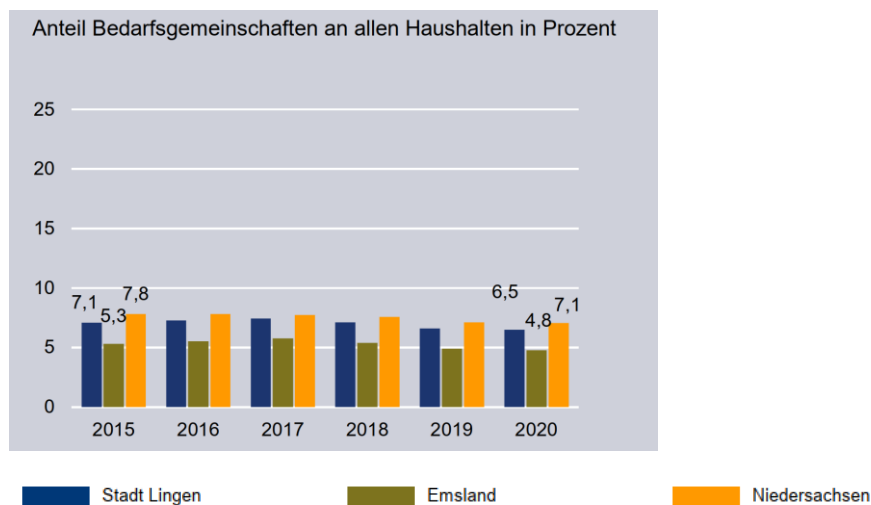
⁷Unter der Kaufkraft eines Haushalts ist der Anteil des Einkommens zu verstehen, der dem Haushalt jährlich für Konsumzwecke zur Verfügung steht. Sie gibt Aufschluss darüber, inwieweit Haushalte über wirtschaftliche Möglichkeiten verfügen, ihre Wohnwünsche zu verwirklichen.

Für jährliche Mietkosten bringen die Lingerer laut den NBank-Daten 16 % ihres Haushaltsaufkommens auf⁸ - damit liegt die Wohnkostenbelastung genau im Landesdurchschnitt jedoch höher als im Landkreis Emsland (14 %).

3.2.2 Bezieher von Mindestsicherungsleistungen

In der Stadt Lingen(Ems) lag der Anteil der Bedarfsgemeinschaften die Mindestsicherungsleistungen empfangen an allen Haushalten laut NBank-Kommunalprofil im Jahr 2020 bei 6,5 % und damit höher als im Landkreis Emsland insgesamt (4,8 %). Im Vergleich zu 2015 bis 2017 zeigte sich dieser Anteil zuletzt leicht rückläufig.

Abb. 13: Entwicklung des Sozialindikators in der Stadt Lingen (Ems)



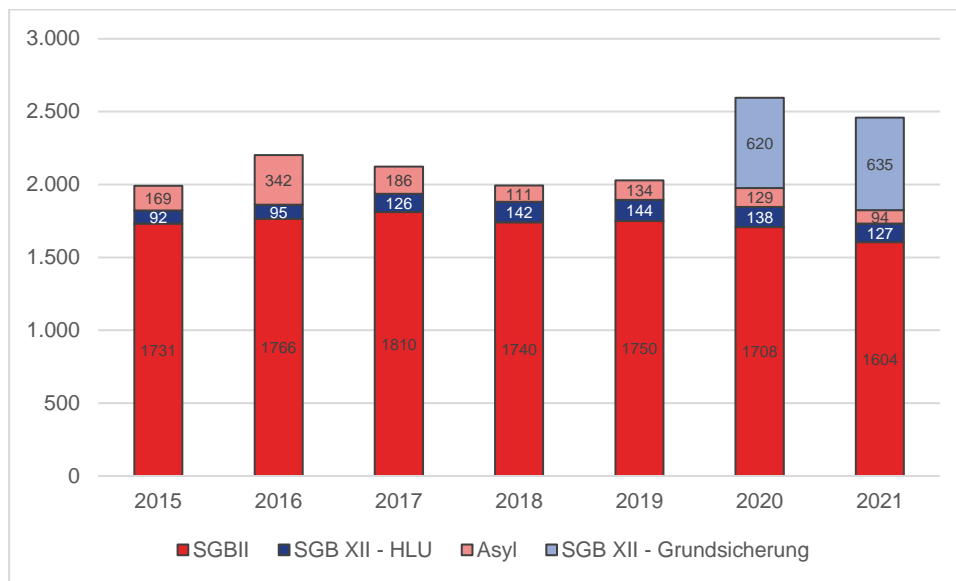
Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Lingen (Ems).

Aus dem Fachbereich Jugend, Arbeit und Soziales der Stadt Lingen (Ems) liegen Daten zu Haushalten vor, die Mindestsicherungsleistungen nach SGB II, SGB XII (HLU und Grundsicherung) sowie nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erhalten. Im Jahr 2021 (Jahresdurchschnitt) erhielten demnach 2.460 Bedarfsgemeinschaften – in denen rd. 4.150 Personen lebten – Mindestsicherungsleistungen.

Eine Vergleichbarkeit mit Daten der Vorjahre ist nur bedingt möglich, da bis einschließlich 2019 keine Daten zu Empfängenden von Grundsicherung nach SGB XII vorliegen (Statistik beim LK geführt). Mit Blick auf die Zahl der SGB II-Haushalte, die mit rund zwei Dritteln das Gros der Bedarfsgemeinschaften ausmachen, zeigte sich in den vergangenen Jahren ein konstantes Niveau, rückläufige Zahlen waren zuletzt bei den Empfängenden nach AsylbLG zu verbuchen.

⁸ Die Kosten für Mietwohnungen berechnen sich aus den durchschnittlichen Jahres-Nettokaltmieten und Wohnflächen der jeweiligen Region.

Abb. 14: Empfangende Mindestsicherungsleistungen Stadt Lingen (Ems)



Quelle: Stadt Lingen (Ems) – FB Jugend, Arbeit und Soziales. Darstellung: re.urban.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) führt ebenfalls eine Statistik zu Empfangenden von Mindestsicherungsleistungen – jedoch nicht differenziert nach Leistungsart und ohne Darstellung von Bedarfsgemeinschaften. Abweichend von den Daten der Stadt weist das Landesamt für 2019 rund 3.800 Personen im Leistungsbezug aus (Stadt Lingen (Ems): 3.960 Personen, ohne SGB XII Grundsicherung).

Auch aus den Daten des LSN ergibt sich – wie aus den städtischen Daten - für 2016 bis 2019 ein Rückgang der Empfangendenzahlen, der v.a. auf rückläufige Zahlen bei den Leistungen nach AsylbLG zurückzuführen ist.

Durch das LSN wird zudem eine Mindestsicherungsquote ausgewiesen – diese stellt den Anteil der Leistungsempfänger insgesamt an der Gesamtbevölkerung in % dar. 2019 lag die Quote für die Stadt Lingen (Ems) bei 6,9 % und damit auf ähnlichem Niveau wie in der Stadt Meppen, wobei der Landkreis insgesamt mit 5,2 % eine deutlich geringere Quote aufweist. Eine höhere Mindestsicherungsquote registrierte die benachbarte Stadt Nordhorn (8,5 % = in etwa Landesdurchschnitt).

3.2.3 Wohngeldempfänger

Einen weiteren Indikator für den Bedarf an preiswertem Wohnraum stellt die Zahl der Wohngeldempfänger dar – sie spiegelt die Haushalte wider, die so wenig Einkommen haben, dass sie zur Sicherung angemessenen Wohnens eine Unterstützung benötigen. Vom Wohngeld ausgeschlossen sind Personen, die Leistungen der Mindestsicherung oder Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten, wenn für diese bereits Unterkunftskosten übernommen werden.

Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder bei Hauseigentum/ Eigentumswohnung als Zuschuss zu den Belastungen (Lastenzuschuss) für den selbst genutzten Wohn-

raum geleistet. Die Höhe des Wohngeldes ist abhängig von der Haushaltsgröße, dem Gesamteinkommen und der Miete bzw. Belastung (Eigentum).

Wohngeldempfänger können ihre Wohnung im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten grundsätzlich frei wählen. Bei der Berechnung des Wohngeldes wird die tatsächliche Wohnkostenbelastung allerdings nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen berücksichtigt.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte zeigte sich in den vergangenen Jahren in der Stadt Lingen (Ems) leicht rückläufig: 2020 bezogen im Jahresdurchschnitt 423 Haushalte Wohngeld, 2015 waren es 478 Haushalte.

Innerhalb Niedersachsens gehört die Stadt Lingen (Ems) zu den Kommunen mit einem unterdurchschnittlichen Anteil an Wohngeldempfängern.

Laut des Wohngeld- und Mietenberichtes 2014⁹, den das Bundeskabinett im Oktober 2015 beschloss, unterscheidet sich – auf Bundesebene - die Struktur der Haushaltsgrößen der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger deutlich von der Struktur der Haushalte insgesamt. *„Überdurchschnittlich stark sind im Wohngeld Ein-Personen-Haushalte (58 %) [...] vertreten. Der Anteil der großen Haushalte im Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit gut 8 Prozent dreimal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung (3 Prozent). Demgegenüber war der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 13 Prozent erheblich geringer als gesamtgesellschaftlich mit 34 Prozent.“*

Die NBank stellt in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2016/17 dar, dass „Personen im Altersruhestand [...] die größte Empfängergruppe für Wohngeld [bilden]. Aufgrund ihrer vergleichsweise niedrigen Altersbezüge sowie der höheren Lebenserwartung von Frauen sind vor allem Seniorinnen auf Wohngeld angewiesen. Daneben sind Familien mit Kindern eine wichtige Zielgruppe. Insbesondere Alleinerziehende, deren finanzielle Situation sich häufig schwierig gestaltet, erhalten überdurchschnittlich häufig Wohngeld.“

Wohngeld wird nur auf Antrag gezahlt – d.h. die hier dargestellten Daten geben keinen Überblick über die tatsächliche Zahl der Haushalte, die wohngeldberechtigt wären. Vermutet wird, dass nicht alle Haushalte, die Anspruch auf Wohngeld hätten, dieses beantragen.

3.2.4 Alleinerziehende

Innerhalb des WRVK 2016 wurde – trotz fehlender statistischer Daten – davon ausgegangen, dass die Zahl an Alleinerziehenden in Lingen (Ems) höher ist, als in den umliegenden Kommunen. Zurückgeführt wurde dieses auf die Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 der NBank, wonach es in den niedersächsischen Städten im Vergleich zu den ländlichen Gemeinden überdurchschnittlich viele Alleinerziehende gibt.

Aktuelle Daten zur Zahl der Alleinerziehenden in der Stadt Lingen (Ems) liegen nach wie vor nicht vor¹⁰ – ein Rückgriff auf die Zensusdaten aus 2011 bestätigt jedoch die Einschätzung

⁹ <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohngeld-und-mietenbericht/>

¹⁰ Neue Daten werden voraussichtlich im Rahmen des Zensus 2022 ermittelt

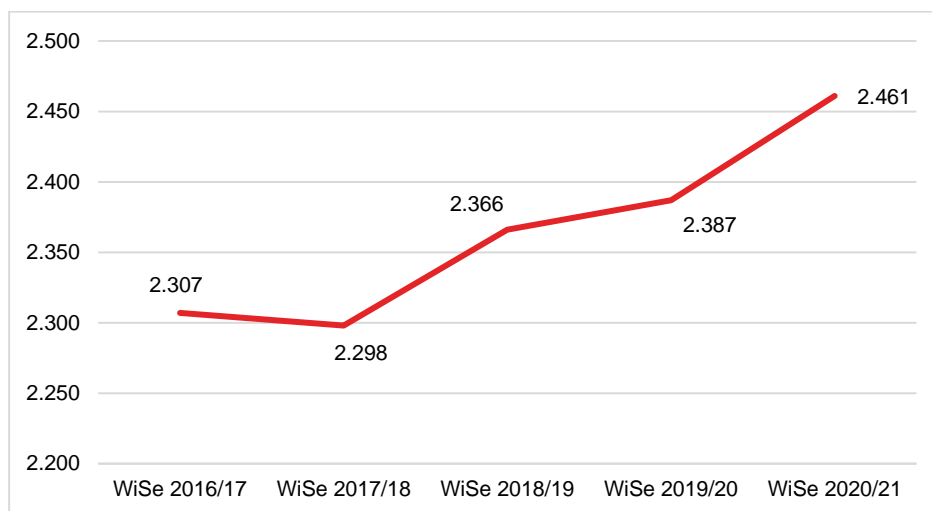
aus dem WRVK 2016: So waren 2011 genau 8 % der in Lingen (Ems) lebenden Haushalte Alleinerziehende mit Kindern – im Landkreis Emsland lag dieser Anteil bei 7,6 % - in ländlichen Kommunen Geeste, Salzbergen und SG Dörpen liegt der Anteil unter 7 %.

3.2.5 Studierende

Im Rahmen des WRVK 2016 wurde davon ausgegangen, dass die Kapazitäten am Campus weitestgehend ausgeschöpft waren und die Zahl der Studierenden (2015: rund 2.200) nicht weiter steigen könne. Auf lange Sicht ginge man von Seiten der Hochschule aufgrund der anstehenden demografischen Veränderungen von einem Rückgang der Studierendenzahlen aus. Insbesondere die doppelten Abiturjahrgänge hätten in den vergangenen Jahren dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Studienplätzen kurzzeitig enorm gestiegen sei.

Ein Blick auf die aktuelle Entwicklung der Studierendenzahlen am Hochschulstandort Lingen (Ems) zeigt jedoch, dass insbesondere seit 2017/18 nochmals ein deutlicher Anstieg der Studierendenzahl zu verzeichnen war.

**Abb. 15: Studierende am Hochschulstandort Lingen (Ems)
– Haupt- und Nebenhörer jeweils im Wintersemester**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.
Daten zum WiSe 2021/22 waren zum Zeitpunkt der Bearbeitung (09/2022) nicht veröffentlicht.

4 Wohnraumangebot

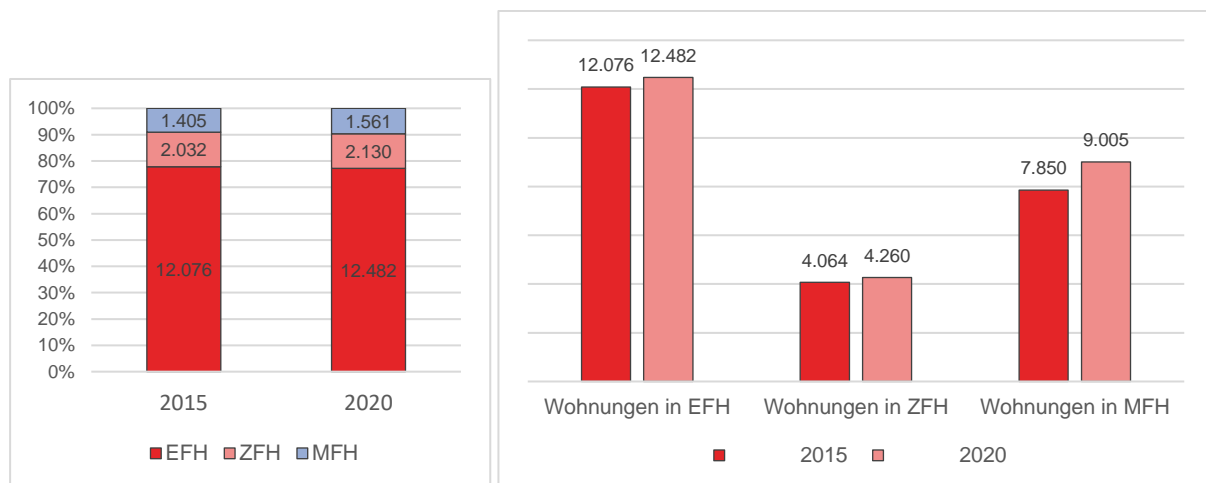
4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2020 registrierte das Landesamt für Statistik für die Stadt Lingen (Ems) einen Wohnungsbestand von 26.963 – gegenüber 2015 (Basisjahr WRVK 2016) war damit ein Bestandszuwachs von rund 1.800 Wohnungen zu verzeichnen.

77 % der 16.200 Wohngebäude in Lingen (Ems) sind Einfamilienhäuser, weitere 13 % Zweifamilienhäuser. Entsprechend befindet sich nach wie vor ein Großteil der Wohnungen (ca. 62 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern, jede Dritte Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (3 oder mehr Wohnungen)¹¹. Jedoch war gegenüber 2015 der größte Zuwachs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen (vgl. Abb. 16).

Die These des WRVK 2016, dass „der Wohngebäudebestand der Stadt Lingen (Ems) durch das traditionelle Einfamilienhaus geprägt“ ist hat nach wie vor Bestand, wenngleich, zuletzt v.a. Wohnungszuwächse im Mehrfamilienhaussegment zu verzeichnen waren.

Abb. 16: Zahl der Wohngebäude sowie Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden – Stadt Lingen (Ems)

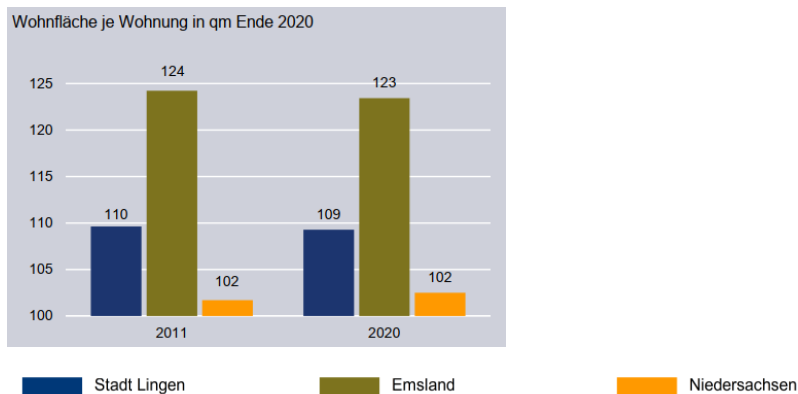


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Fast 80 % der Wohnungen haben 4 oder mehr Räume. Hinsichtlich der Wohnungsgröße ist jedoch weniger die Zahl der Räume pro Wohnung, sondern vielmehr die Wohnfläche aussagekräftig. In der Stadt Lingen (Ems) sind die Wohnungen durchschnittlich 109 m² groß (vgl. Abb. 17) – und damit kleiner als im Landkreis Emsland insgesamt (123 m²) aber größer als im Landesdurchschnitt (102 m²).

¹¹ die übrigen Wohnungen verteilen sich auf Nichtwohngebäude oder Wohnheime

Abb. 17: durchschnittliche Wohnfläche 2011 und 2020



Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Lingen (Ems).

Differenzierte Daten zur Wohnfläche liegen aus dem Zensusjahr 2011 vor (vgl. WRVK 2016), demnach hatten 71 % aller Wohnungen¹² in Lingen (Ems) eine Größe von mindestens 80 m², mehr als die Hälfte mehr als 100 m². Nur gut jede zehnte Wohnung (11 %) war 2011 kleiner als 60 m². Da sich die durchschnittliche Wohnungsgröße zwischen 2011 und 2020 kaum verändert hat (vgl. Abb. 17), ist davon auszugehen, dass die prozentuale Verteilung ähnlich geblieben ist.

Kaum Veränderungen gab es gegenüber dem WRVK 2016 auch hinsichtlich der Baualtersklassen der Gebäude – nach wie vor ist rund die Hälfte aller Gebäude vor 1980 erbaut. Wie viele dieser Gebäude – denen hinsichtlich ihrer Baualtersklasse besonders aus energetischer Perspektive ein sanierungsbedürftiger Zustand attestiert wurde – nach wie vor unsaniert sind, ist nicht bekannt (v.a. in den vergangenen Jahren war hinsichtlich energetischer Sanierung eine große Aktivität zu verzeichnen).

Das durchschnittliche Alter der Wohngebäude ist auf fast 42 Jahre gestiegen.

Darüber hinaus enthielt das WRVK 2016 Aussagen zu den Eigentumsverhältnissen, der Nutzungsart (Selbstnutzung, Vermietung) und zur Leerstandsquote, die auf dem Datenbestand des Zensus 2011 basierten. Aktuelle Daten zu diesen Themen werden erst wieder im Rahmen des Zensus 2022 ermittelt und stehen somit nicht zur Verfügung. Gemäß Zensus 2011 (WRVK 2016):

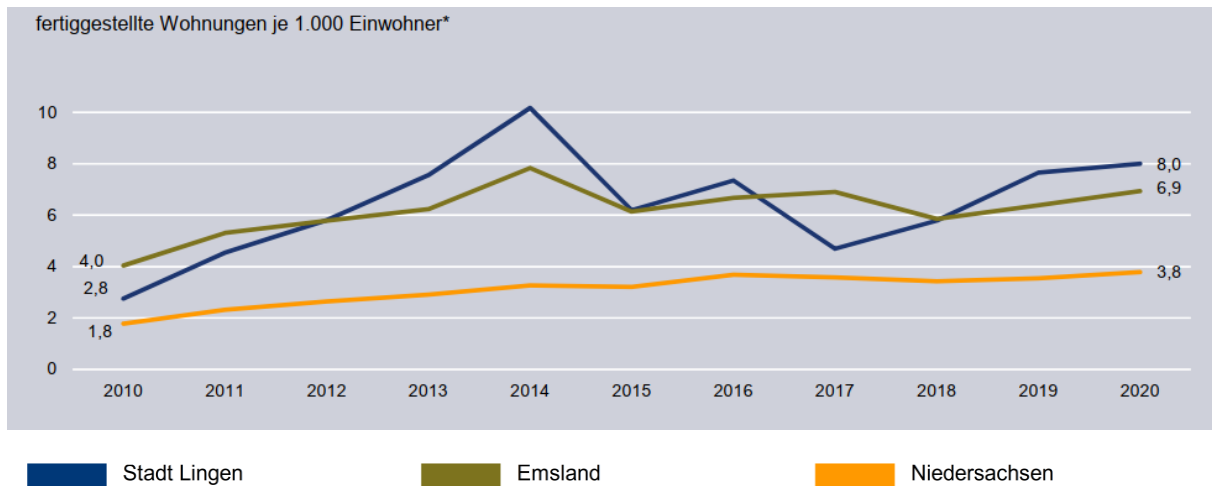
- ist der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Lingen (Ems) im Vergleich zu den Umlandkommunen stark ausgeprägt
- liegt die Leerstandsquote deutlich unter der Fluktuationsreserve (bis zu 3%), die nötig ist, damit immer genug Wohnungen zur Verfügung stehen (Anteil ergibt sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand).

¹²ohne Wohnungen in Wohnheimen

4.1.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in der Stadt Lingen (Ems) lag in den vergangenen Jahren – ebenso wie im Landkreis Emsland insgesamt – deutlich über dem landesweiten Durchschnitt: Die Baufertigstellungsdichte (Wohnungen je 1.000 Einwohner) lag seit 2015 bis 2020 jährlich (mit Ausnahme 2017) zwischen 6 und 8, 2014 bei 10 (Niedersachsen unter 4) (vgl. Abb. 18).

Abb. 18: Baufertigstellungen insgesamt

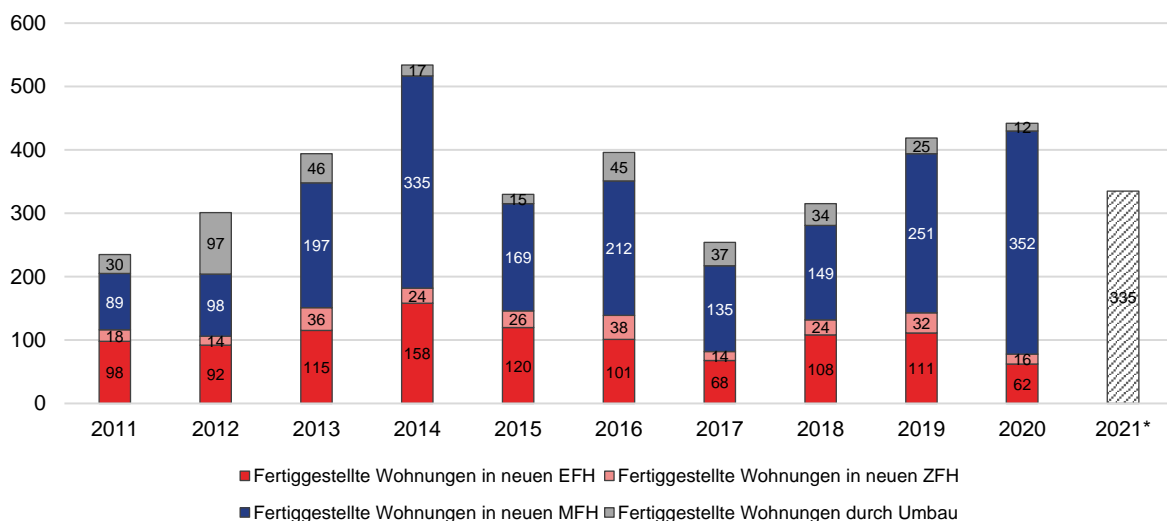


Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Lingen (Ems).

Im betrachteten Zeitraum erreichte die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2014 mit über 500 Wohnungen den höchsten Wert - von 2015 bis 2021 wurden in der Stadt Lingen (Ems) jährlich durchschnittlich 355 Wohnungen fertiggestellt.

Während zwischen 2011/2012 das Gros der Baufertigstellungen noch im Ein- und Zweifamilienhaussegment erfolgte, wurden zwischen 2014 und 2020 rund 60 % der Baufertigstellungen in neuen Mehrfamilienhäusern realisiert.

Abb. 19: Baufertigstellung Stadt Lingen (Ems) – Wohnungen



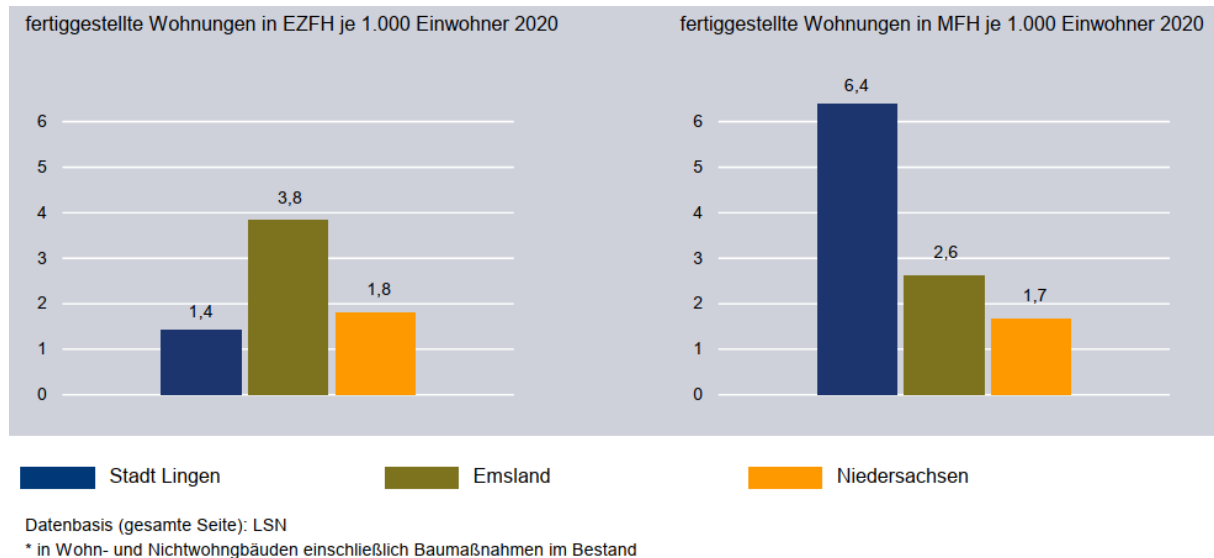
Stadt Lingen (Ems) Wohnraumversorgungskonzept – Fortschreibung 2022

* Daten für 2021 liegen nicht differenziert nach Gebäudetyp vor

Quelle: NBank Basisindikatoren für die Stadt Lingen (Ems); 2021: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Dabei zeigt sich, dass die Baufertigstellungsdichte (Wohnungen je 1.000 Einwohner) in der Stadt Lingen (Ems) v.a. im Mehrfamilienhaussegment nicht nur deutlich über dem Landeschnitt liegt, sondern auch im Vergleich zum Landkreis in diesem Segment eine höhere Bauaktivität zu verzeichnen ist. Hingegen fällt die Baufertigstellungsdichte im EZFH-Segment deutlich geringer aus als im Landkreis Emsland (vgl. Abb. 20).

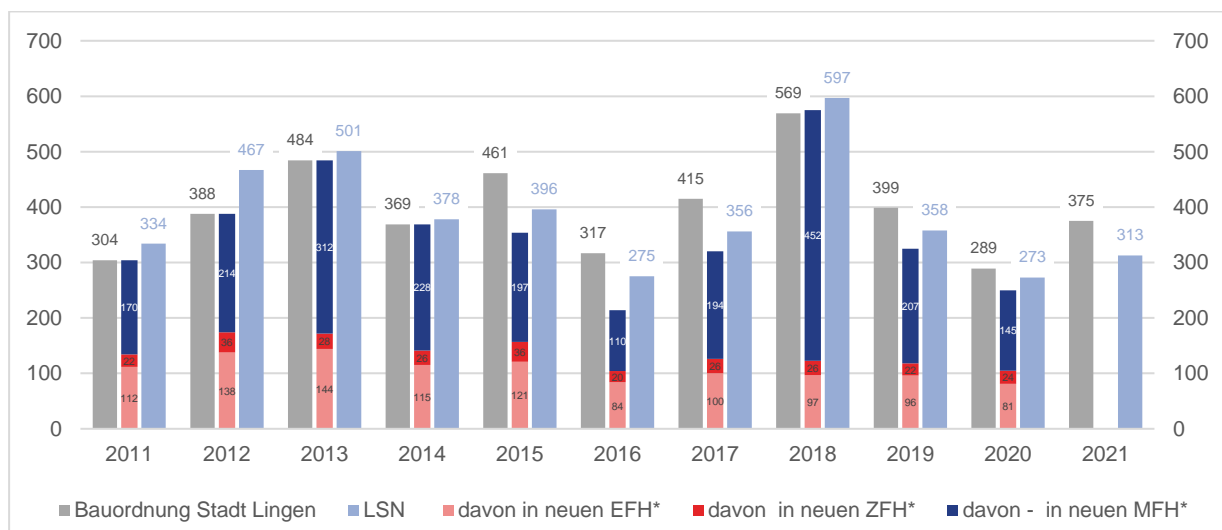
Abb. 20: Baufertigstellungsdichte 2020



Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Lingen (Ems).

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen lag in den vergangenen Jahren durchschnittlich um 300 – deutlich mehr Genehmigungen (fast 600) ergingen 2018, dabei handelte es sich v.a. um Genehmigungen für Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment.

Abb. 21: Baugenehmigungen (Wohnungen) Stadt Lingen (Ems) – 2011 bis 2021



Dargestellte Daten:

Bauordnung Lingen (Ems): Baugenehmigungen in Wohnhäusern.

Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Baugenehmigung für die Errichtung von Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ohne Wohnheime)

* auf Grundlage der Daten des LSN nimmt die NBank eine Differenzierung nach Gebäudetyp vor
(nur in neuen Wohngebäuden (ohne Baumaßnahmen im Bestand))

Quellen: Landesamt f. Statistik Niedersachsen sowie Auswertung dieser Daten nach Gebäudetyp durch die NBank (NBank Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen);

Bauordnungsamt Stadt Lingen (Ems).

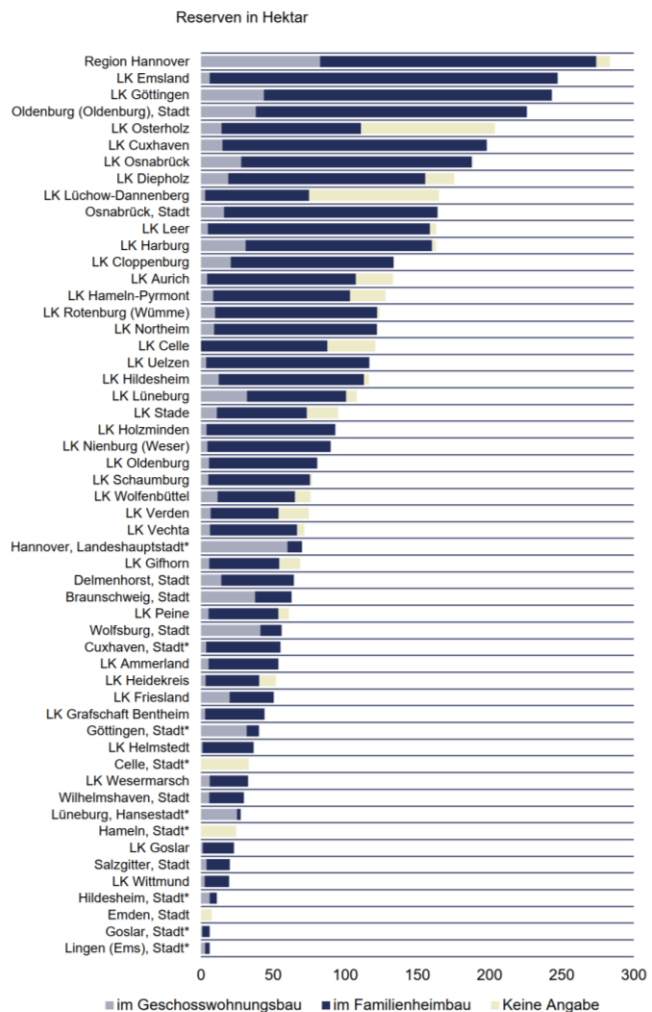
Darstellung: re.urban.

Darstellung: re.urban.

Mit Blick auf die alle 2 Jahre veröffentlichte Wohnbaulandumfrage der NBank wird deutlich, dass die Stadt Lingen (Ems) 2019 zu den Kommunen in Niedersachsen mit den geringsten Bau-landreserven gehörte.

Zudem gehörte Lingen (Ems) zu den Kommunen mit den zügigsten Realisierungen (Bebauung nach Neuausweisung)

Abb. 22: Wohnbaulandreserven Ende 2019



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2020

Quelle: NBank Wohnbaulandumfrage 2020.

Auf die mangelnden Reserven hat die Stadt Lingen (Ems) in den vergangenen Jahren mit einer verstärkten Ausweisung von Bauland reagiert. 2020/21 wurden durch den Beschluss mehrerer Bebauungspläne insgesamt 489 Bauplätze ausgewiesen (u.a. das Baugebiet Brockhausen mit rd. 150 Bauplätzen). Zu einem Großteil handelte es sich dabei um Bauplätze für Einfamilienhäuser (380) aber auch Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser (82) sowie Mehrfamilienhäuser (27 – mit 96 Wohnungen).

Die Nachfrage nach diesen Grundstücken war groß: Für ein Baugebiet in Laxten gab es Anfang 2021 insgesamt 550 Bewerber auf 30 EFH-Grundstücke – die 110 EFH-Bauplätze im Gebiet Brockhausen wurden durch 450 Bewerber nachgefragt.

Aktuell (Ende 2022) werden 60 Grundstücke in den Stadtteilen Damaschke und Clusorth-Bramhar vergeben.

Weitere Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Bauland wurden 2021/2022 auf den Weg gebracht: In 2023 rechnet die Stadtverwaltung mit der Rechtskraft weiterer Bebauungspläne,

welcher eine Vergabe von rd. 150 Bauplätzen (davon 80 % EFH-Grundstücke) folgen wird.
Für 2024 ist die Ausweisung / Vergabe von weiteren 150 Bauplätzen vorgesehen.

4.2 Immobilienmarkt

4.2.1 Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt

Einen Überblick über die Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt der Stadt Lingen (Ems) bzw. des Landkreises Emsland gibt der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen. Im Grundstücksmarktbericht werden jährlich u.a. Informationen über Umsatzzahlen und Durchschnittspreise für Bauland und Immobilien veröffentlicht. Den folgenden Auswertungen liegt der Grundstücksmarktbericht 2021 sowie die seit 2022 digital veröffentlichten Grundstücksmarktdaten zugrunde.

□ Wohnbauland

Im Grundstücksmarktbericht 2021 werden Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (erschließungsbeitragsfreie Verkäufe privater und kommunaler Anbieter) ausgewiesen. Für die Stadt Lingen (Ems) sind 50 Kaufverträge aus dem Jahr 2020 in die Auswertung eingeflossen¹³. Der mittlere Preis lag demnach bei 118 €/m² - der Vorjahreswert wird mit 119 €/m² angegeben.

Die digitale Datenbank weist für 2021 einen mittleren Kaufpreis von 253 €/m² (34 Kauffälle) aus – somit hat sich das Preisniveau von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zwischen 2020 und 2021 mehr als verdoppelt¹⁴.

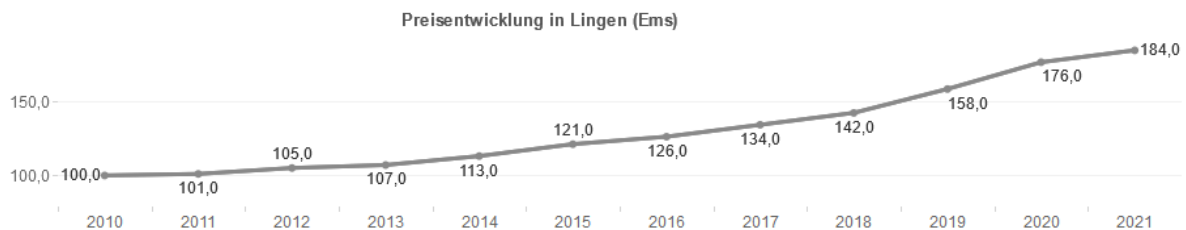
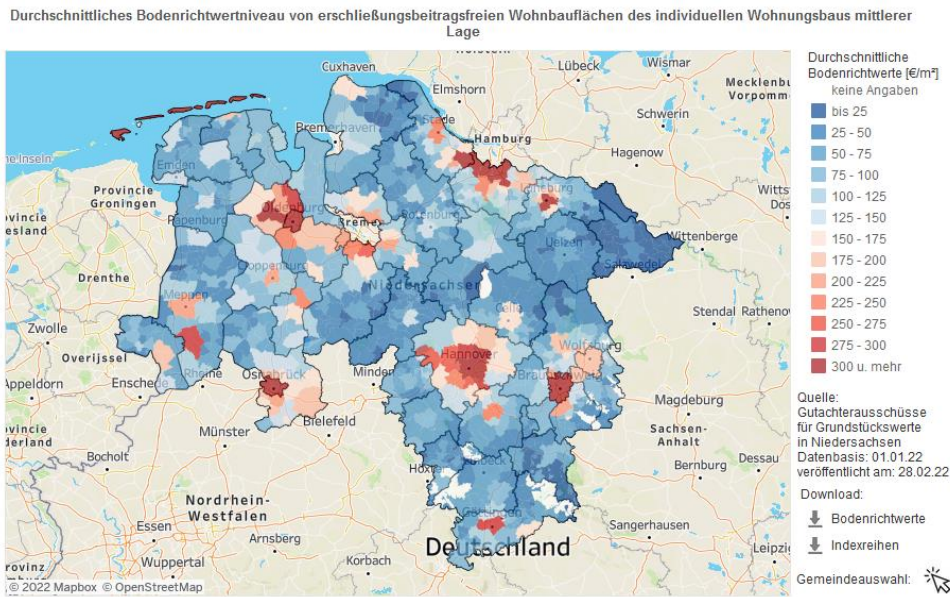
Bei den Bodenrichtwerten liegen die Werte in der Stadt Lingen (Ems) im regionalen Vergleich auf einem hohen Niveau: In mittleren Lagen für individuellen Wohnungsbau liegt der Wert bei 260 €/m² – und damit deutlich über den Bodenrichtwerten in den benachbarten Mittelzentren Meppen (225 €/m²) und Nordhorn (180 €/m²).

Bereits im Rahmen des WRVK 2016 wurde eine deutliche Steigerung des mittleren Bodenrichtwertes für individuellen Wohnungsbau zwischen 2006 und 2015 dargestellt. Das Preisniveau ist in den vergangenen Jahren weiter gestiegen: zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 84 %.

¹³ Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen werden nicht in die Auswertung einbezogen.

¹⁴ in den Vorjahren (2013 bis 2020) durchschnittlich um 120 €/m² mit Ausreißern nach unten (80 €/m²) und oben (149 €/m²). Weitere Entwicklung zu beobachten (ggf. 2021 extremer Ausreißer?)

Abb. 23: Bodenrichtwerte - individueller Wohnungsbau



Quelle: Grundstücksmarktdaten 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen.
<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2022/bodenwert/eigenheime/>

Immobilien

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte umfasst für die Stadt Lingen (Ems) im Jahr 2020¹⁵ rund 165 Verkäufe von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern sowie rund 95 Verkäufe an Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Damit pendelt sich das Niveau der Verkaufsfälle seit 2017 bei rund 260 jährlich ein. Im Vergleich zu den Jahren 2015/16 wurde ein Zuwachs an Verkaufsfällen i.H.v. 20 % registriert.

Größeren Schwankungen unterliegen die Verkaufsfälle „Wohnungseigentum“ (Eigentumswohnungen): hohe Fallzahlen wurden 2019/2020 sowie 2015/16 registriert (im Schnitt jährlich 250) – 2017/18 wurden nur jeweils rd. 165 Wohnungen veräußert.

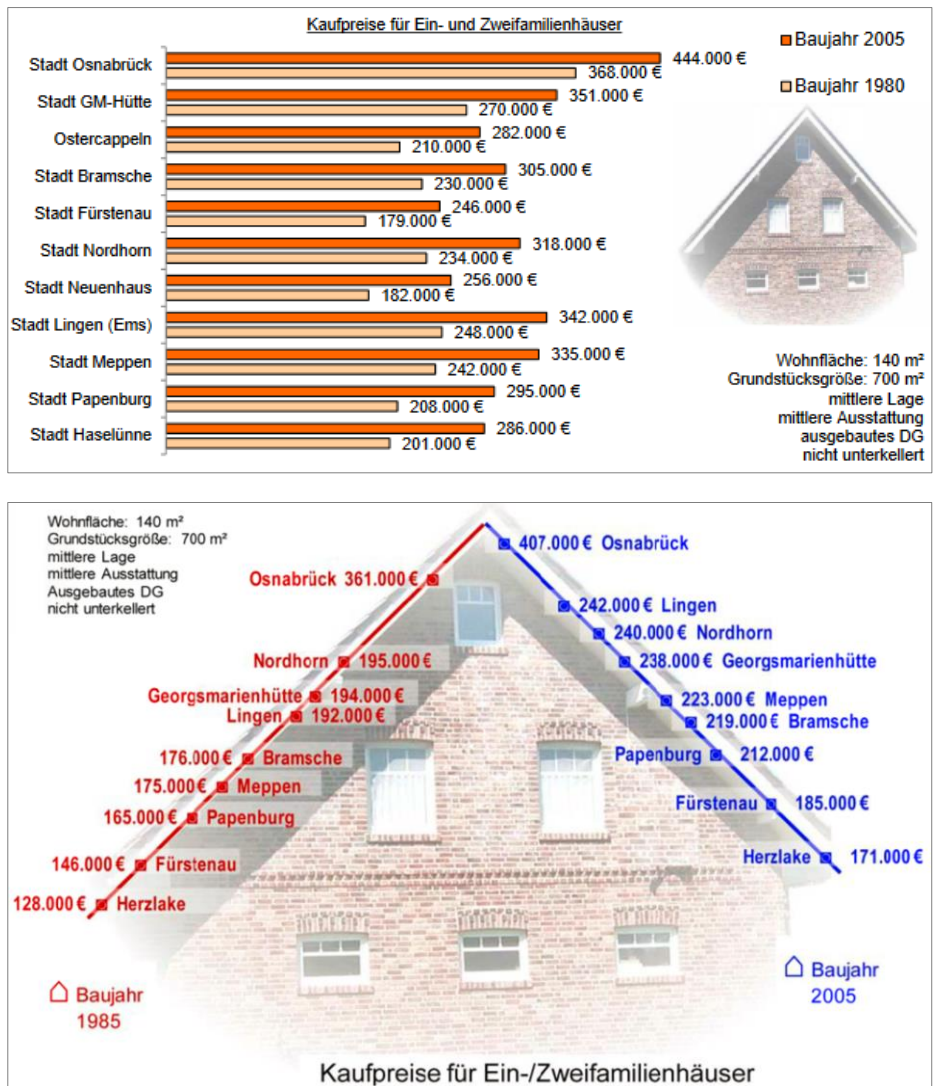
Hinsichtlich der Kaufpreise für bebaute Grundstücke werden im Grundstücksmarktbericht überwiegend Informationen auf Landkreisebene dargestellt. Für die Stadt Lingen (Ems) weisen die Grundstücksmarktberichte ausschließlich Durchschnittswerte für den Erwerb eines

¹⁵ Grundstücksmarktbericht 2021. 2022 wurden die Grundstücksmarktberichte in ihrer bisherigen Form abgelöst. Seit 2022 werden die Marktdaten integriert mittels interaktiver Web-Visualisierungen (digital) dargestellt. Daten zu Verkaufsfällen liegen nur noch auf Landkreisebene vor.

Ein- oder Zweifamilienhauses in mittlerer Größe, in mittlerer Lage, mit mittlerer Ausstattung aus. 2020 wurden Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr 2005 für durchschnittlich 342.000 € veräußert – 2015 (GMB 2016) lag der Durchschnittspreis bei 242.000 € (+40%). Der Durchschnittspreis für ein EZFH aus 1985 stieg von 192.000 € (2015) auf 248.000 € (2020) (+30 %).

Im regionalen Vergleich zeigt sich 2020 für die Stadt Lingen (Ems) ein ähnliches Preisniveau wie in Meppen, Nordhorn und Georgsmarienhütte.

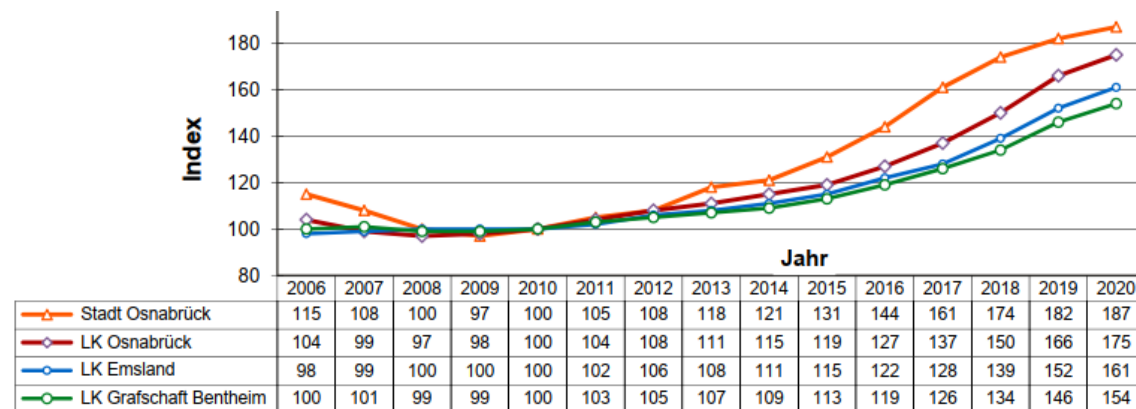
Abb. 24: Kaufpreisniveau von Ein-/Zweifamilienhäusern 2020 (oben) und 2015 (unten)



Quelle: Grundstücksmarktberichte 2021 (oben) und 2016 (unten) des GAG Osnabrück-Meppen.

Die folgende Indexreihe verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre in den Landkreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen. Demnach sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland seit 2010 (Index 100) um gut 60 % gestiegen.

Abb. 25: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser – 2010 = Indexjahr (100)



Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann. Die Jahreswerte wurden aus Medianen errechnet. Da die Kauffälle sehr unterschiedlich hinsichtlich durchschnittlicher Gebäudegröße, Baujahr und Lagequalität sein können, sind die Indexwerte nur bedingt für Umrechnungen geeignet.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 des GAG Osnabrück-Meppen.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 lag der durchschnittliche Wohnflächenpreis für neu errichtete Eigentumswohnungen in der Stadt Lingen (Ems) bei 2.865 €/m² – neuere Bestandswohnungen (Baujahr nach 1990) wurden für durchschnittlich 1.900 €/m² veräußert, ältere Wohnungen für durchschnittlich rd. 1.300 bis 1.550 €.

Innerhalb des Landkreises Emsland weist die Stadt Lingen (Ems) damit das höchste Preisniveau für Neubauwohnungen und neuere Bestandswohnungen auf – leicht teurer waren sie in der im benachbarten Landkreis Grafschaft Bentheim gelegenen Stadt Nordhorn. Ältere Bestandswohnungen werden in Meppen zu höheren Preisen veräußert als in Lingen (Ems) (vgl. Abb. 26).

Ein Blick in den Wohnungsmarktbericht 2016 (s. ebenfalls Abb. 26) zeigt, dass sich in der Stadt Lingen (Ems) der Preis für Bestandswohnungen der 1950 bis 1970er Jahre seit 2015 nahezu verdoppelt hat, bei den Neubauten ist eine Preissteigerung von 30 % zu verbuchen.

Abb. 26: Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum

Verkaufte Objekte 2020	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017 (1991 - 2016)	Neubauten ab 2018 (ab 2017)
Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Lingen (Ems)		1.291 (1.000)	1.561 (1.560)	1.908 (1.875)	2.865 (2.713)
Stadt Meppen		1.439 (1.145)	1.766 (1.327)	1.812 (1.705)	2.781 (2.627)
Stadt Papenburg			(1.266)	1.884 (1.521)	2.590 (2.315)
Sonstige Orte			1.589 (760)	1.994 (1.557)	2.330 (2.187)
Stadt Nordhorn		1.017 (895)	1.551 (1.400)	2.124 (1.848)	2.923 (2.402)

Stadt Lingen (Ems)
Wohnraumversorgungskonzept – Fortschreibung 2022

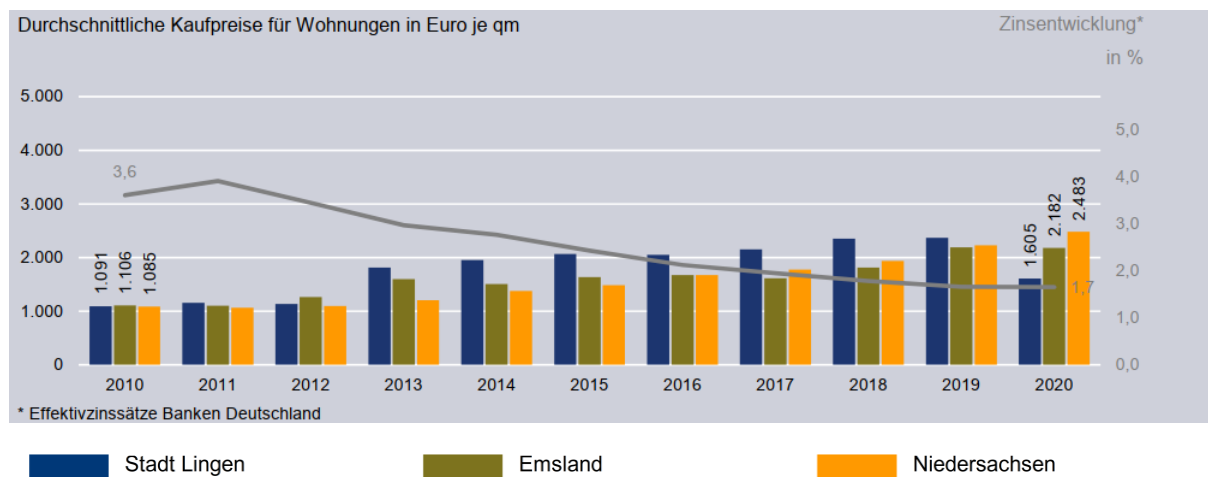
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 des GAG Osnabrück-Meppen.

Verkaufte Objekte 2015	Baujahr					
	bis 1945 *	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2012 (2000 - 2011)	Neubauten 2013 - 2015 (2012 - 2014)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Lingen (Ems)		613,- (775,-)	804,- (1.161,-)	1.490,- (1.403,-)	1.766,- (1.880,-)	2.224,- (2.051,-)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016 des GAG Osnabrück-Meppen.

Auch Daten der NBank (Kommunalprofil 2021) zufolge sind die Kaufpreise für Wohnungen zwischen Mitte und Ende der 2010er deutlich gestiegen (vgl. Abb. 27).

Abb. 27: Immobilienkaufpreise



Hinweis re.urban: der Einbruch der durchschnittlichen Kaufpreise in 2020 ist nicht erklärlich (gibt nicht die Daten des Gutachterausschusses wieder und widerspricht den Aussagen der befragten Wohnungsmarktakteure) – ggf. handelt es sich um einen Datenfehler.

Quelle: NBank Kommunalprofil 2021 für die Stadt Lingen (Ems)

4.2.2 Mietspiegel/Mietniveau


Im Wohnraumversorgungskonzept 2016 wurde der Mietspiegel 2015 der Stadt Lingen (Ems) dargestellt. Zwischenzeitlich ist 2019 ein Mietspiegel erschienen, der durchschnittlichen Nettomietkosten in Abhängigkeit von der Fertigstellung, Ausstattung und Größe von Wohnungen ab dem 01.01.2019 ausweist.

Aktuell (2022) wird ein neuer, qualifizierter Mietspiegel erstellt. Grundlagen werden eine Befragung von Vermietern der in den letzten 6 Jahren neu errichteten Gebäude/Wohnungen sein sowie eine Mieterbefragung (freiwillige Teilnahme an Online-Befragung). Die Fertigstellung ist für Ende 2022 vorgesehen.

Ein Vergleich der Daten für 2015 und 2019 zeigt, dass insbesondere die Mieten für Wohnungen neueren Baulters (bis 5 Jahre) deutlich gestiegen sind – um 10 bis 12 % bzw. 60 bis 85

ct. pro Quadratmeter. Auch die Miete von Wohnungen, die nach 2000 errichtet wurden stieg überdurchschnittlich (5 - 8 %). Deutliche Mietsteigerungen waren zwischen 2015 und 2019 v.a. im Segment der kleinen Wohnungen zu erkennen (< 60 qm), wobei insbesondere das Preisniveau für ältere Wohnungen dem der späteren Baujahre angenähert wurde.

Abb. 28: Nettokaltmieten in der Stadt Lingen (Ems) gemäß Mietspiegel 2015 /2019

 **Nettomonatsmiete in Euro**
je m² Wohnfläche (ab 01.01.2015)

Beschaffenheit entsprechend der Baualtersklasse						
Wohnfläche in m ²	bis 1965	1966 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	ab 2010
bis 40	5,25	5,60	5,95	6,35	6,75	7,10
41 - 50	5,10	5,45	5,80	6,20	6,55	6,95
51 - 60	4,95	5,30	5,65	6,05	6,40	6,80
61 - 70	4,85	5,20	5,55	5,90	6,25	6,65
71 - 80	4,70	5,05	5,40	5,75	6,10	6,50
81 - 90	4,55	4,90	5,25	5,60	5,95	6,35
91 - 100	4,45	4,75	5,10	5,45	5,80	6,20
über 100	4,30	4,65	4,95	5,30	5,65	6,05

 **Nettomonatsmiete in Euro**
je m² Wohnfläche (ab 01.01.2019)

Beschaffenheit entsprechend der Baualtersklasse						
Wohnfläche in m ²	bis 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2014	ab 2015
bis 40	5,70	5,90	6,20	6,65	7,25	7,95
41 - 50	5,50	5,70	6,05	6,50	7,05	7,75
51 - 60	5,30	5,50	5,85	6,30	6,85	7,60
61 - 70	5,15	5,30	5,65	6,10	6,70	7,40
71 - 80	4,95	5,15	5,45	5,90	6,50	7,20
81 - 90	4,75	4,95	5,25	5,70	6,30	7,00
91 - 100	4,55	4,75	5,10	5,55	6,10	6,80
über 100	4,35	4,55	4,90	5,35	5,90	6,65

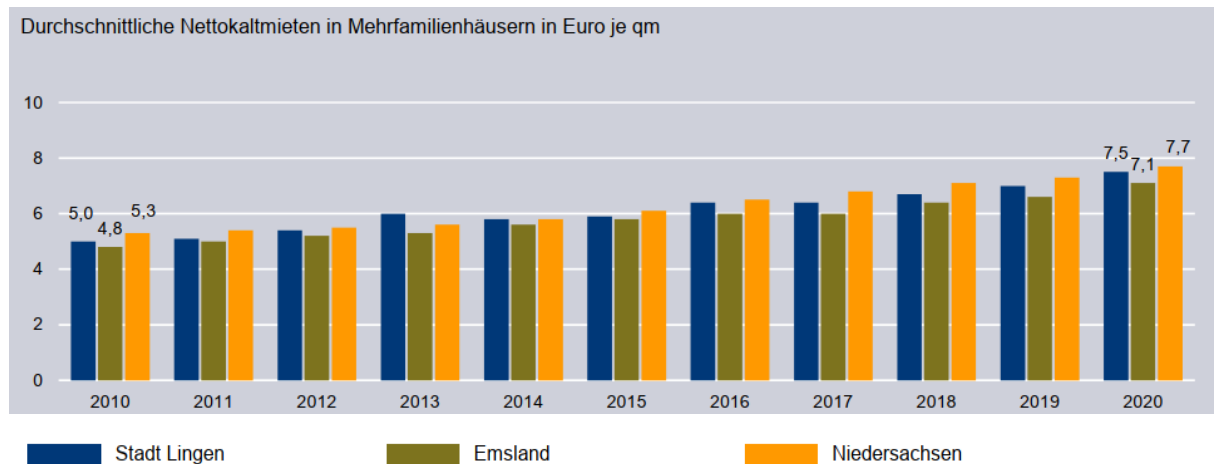
Die Mieten gelten für das Stadtgebiet Lingen (Ems). Wohnungen im Innenstadtbereich (Willy-Brandt-Ring, Bundesbahn, Kanal) liegen durchschnittlich 10 % über den o. g. Werten, Wohnungen in den Ortsteilen (Baccum, Bramsche, Brögbern, Clusorth-Bramhar und Holthausen-Biene) durchschnittlich 10 % unter den o. g. Werten.

Quelle: Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems).

Informationen über das Mietniveau in der Stadt Lingen (Ems) bietet darüber hinaus das Kommunalprofil der NBank: Demnach lag die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei Neuvermietung (keine Bestandsmieten) im Jahr 2020 bei 7,50 €/m². Zwischen 2010 und 2020 sind die durchschnittlichen Marktmieten im MFH-Segment laut Kommunalprofil um 2,50 €/m², d.h. um 50 % gestiegen (vgl. Abb. 29) und damit leicht stärker als im Landes- und im Landkreisdurchschnitt.

Für Vergleichsmieten im Bestand (ohne Abb.) weist das NBank-Kommunalprofil für die Stadt Lingen (Ems) eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,70 €/m² aus (LK Emsland 5,30 €/m²; Land Nds. 5,80 €/m²) – hier war zwischen 2010 und 2020 um 1,00 €/m² (+ 20%) zu verzeichnen.

Abb. 29: Durchschnittliche (Markt-)Mieten in Mehrfamilienhäusern



Die befragten Wohnungsmarktakteure Lingens berichten, dass Wohnungen im Neubausegment aktuell für 10-11 €/m² angeboten würden, Anfang der 2000er sei dieses Segment noch mit 7,50 €/m² vermarktet worden. Jedoch würden durch energiesparende Bauweise sowie den Einsatz erneuerbarer Energien (v.a. Erdwärme) deutlich geringere Nebenkosten anfallen, als noch vor Jahren bzw. im (nicht sanierten) Bestand.

4.2.3 Kosten der Unterkunft

Für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen werden die Kosten für Unterkunft übernommen – die Höhe der übernommenen Kosten orientiert sich an der aktuellen Mietobergrenzenverordnung des Landkreises Emsland. Die **Mietobergrenze (MOG)**, richtet sich nach der Zahl der Personen je Haushalt. Zudem wird eine „angemessene“ Wohnungsgröße definiert, die – anders als die Mietsumme – kein hartes Kriterium bei der Übernahme der Kosten durch das Jobcenter darstellt (in der Regel werden auch für eine größere Wohnung die Kosten für Unterkunft übernommen, wenn die Nettokaltmiete innerhalb der MOG liegt). Jedoch dient die „angemessene Wohnungsgröße“ als Orientierungswert, insbesondere mit Blick auf die Übernahme von Heizkosten (Angemessenheit der Heizkosten bei zu großen Wohnungen nicht mehr gewährleistet).

In der Stadt Lingen (Ems) werden z.B. für einen 2 Personen-Haushalt Wohnkosten bis zu 462 € (Bruttokaltmiete) übernommen - das entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 60 m² 7,70 €/m². Ein pauschaler Nebenkosten-Ansatz von 1,70 €/m² zum Abzug gebracht, verbleiben 6,00 €/m² Nettokaltmiete (1 Personen-Haushalt 5,90 €/m²; 3-Personen-Haushalt 5,26 €/m²).

Abb. 30: Mietobergrenzen (inkl. kalte Nebenkosten)

Stadt Lingen (Ems)
Wohnraumversorgungskonzept – Fortschreibung 2022

Anzahl der Personen im Haushalt	Angemessene Wohnungsgröße	Höchstbetrag der als angemessen anzuerkennenden Unterkunfts-kosten inklusive Nebenkosten (ohne Heizkosten)
1	bis 50 qm	382,00 Euro
2	bis 60 qm	462,00 Euro
2	bis 70 qm	522,00 Euro Einzelfallprüfung MB
3	bis 75 qm	552,00 Euro
4	bis 85 qm	643,00 Euro
5	bis 95 qm	734,00 Euro
Mehrbetrag für jedes weitere Haushaltsmitglied	je weitere Person + 10 qm	+ 87,00 Euro je weitere Person

Quelle: <https://www.lingen.de/familie-bildung/soziales-gesundheit/arbeitslosengeld-zwei/arbeitslosengeld-zwei.html>.

Zieht man den Mietspiegel 2019 für eine Beurteilung heran, liegen die durchschnittlichen Mieten der Stadt Lingen (Ems) für Wohnungen neueren und mittleren Baualters oberhalb dieser Mietobergrenzen.

4.2.4 Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt

Eine Recherche in verschiedenen Immobilienportale verschafft einen Überblick über das jeweils tagesaktuelle Angebot an Mietwohnungen in der Stadt Lingen (Ems). Im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes erfolgte eine Recherche Ende Mai sowie Anfang Juli. An beiden Stichtagen konnten auf den Portalen Immoscout24 und Immonet jeweils rund 15 Wohnungsangebote recherchiert werden. Angeboten wurden vor allem größere Wohnungen mit 80 bis 115 m². Wohnungen in Bestandsimmobilien wurden mehrheitlich zu Nettokaltmieten i.H.v. 7,50 bis 9,00 €/m² angeboten, die Nettokaltmieten für Wohnungen im Neubau (u.a. White-City – Wohnen am Alten Hafen) liegen bei 9,50 bis 10 €/m².

Zu den beiden Stichtagen wurden nur zwei kleine Wohnungen (50 m²) angeboten – zu Nettokaltmieten i.H.v. 8,60 €/m² bzw. 9,80 €/m².

Das Portal ebay-Kleinanzeigen wird v.a. durch private Anbieter, die sich keines Maklers bedienen, genutzt, vielfach auch durch Mieter, die einen Nachmieter suchen. An den beiden Stichtagen wurden die Angebote der jeweils vergangenen Woche gesichtet – jeweils rund 15 Angebote. Auch auf diesem Portal sind insbesondere größere Wohnungen (80 m² und mehr) im Angebot, die Nettokaltmieten werden mehrheitlich mit 8 bis 9 €/m² ausgewiesen. Drei der 15 Angebote von Anfang Juli wären hinsichtlich der ausgewiesenen Miete auch für Empfangende von Mindestsicherungsleistungen anmietbar (2x geeignet für 3-Personen-Haushalt, 1x für 6-Personen-Haushalt).

Anfang Juli erfolgte zudem eine Recherche zu Such-Inseraten auf ebay-Kleinanzeigen: Innerhalb einer Woche wurden 20 Such-Inserate aufgegeben. Mehrheitlich wurden kleine Wohneinheiten (30 bis 50 m²) gesucht – durch Berufsstarter/Azubis/Studenten ebenso wie durch berufstätige Singles und alleinstehende (Früh)Rentner. In drei Fällen verweisen die Suchenden explizit auf die Übernahme der Kosten durch das Sozialamt (KdU), aber auch darüber hinaus liegen die Vorstellungen der Miete v.a. zwischen 350 und 500 € (vermutlich bruttowarm).

re.ur-
ban

4.3 Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum

4.3.1 Öffentlich geförderter Wohnraum

Wohnraum, der mit Wohnraumfördermitteln errichtet wurde, unterliegt entsprechenden Zweckbindungen, d.h. diese Wohnungen können ausschließlich durch einkommensschwache Haushalte mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden. Wohnungen mit der Zweckbindung „Mietwohnraum für ältere Menschen“ sind einkommensschwachen Personen > 60 Jahre sowie Menschen mit Behinderung vorbehalten.

Bestand im Jahr 2015 (WRVK 2016) noch für 230 Mietwohnungen eine Belegungsbindung, sind es aktuell (2022) nur noch 91 Wohnungen. 74 dieser Wohnungen, die explizit einkommensschwachen Haushalten mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten sind, wurden 2019/2020 durch die LWB - Lingener Wohnbau eG neu errichtet (s. Kap. 4.3.2) – befinden sich somit noch für die kommenden rd. 30 Jahre in der Zweckbindung.

Darüber hinaus liegen Informationen zu 17 weiteren zweckgebundenen Wohnungen vor:

- Zwei Wohnungen stehen im Segment „Kinderreiche (Großfamilie)“ zur Verfügung. Dieser haben jeweils Größen von 140 bis 150 m². Ihre Zweckbindung läuft innerhalb der kommenden 1,5 Jahre aus.
- Sieben Wohnungen unterliegen der Zweckbindung „Mietwohnraum für ältere Menschen“. Fünf dieser Einheiten haben Wohnflächen knapp unter 60 m², zwei Einheiten sind ca. 70 m² groß. Für drei der Wohnungen fällt noch im Jahr 2022 die Zweckbindung weg, jeweils zwei weitere Einheiten sind bis 2025 bzw. 2027 zweckgebunden. Diese vier Einheiten befinden sich im Ortsteil Holthausen (ca. 5 km nördlich des Zentrums).
- Sechs Wohnungen haben eine allgemeine Zweckbindung – diese Einheiten liegen alle in einer Immobilie im Ortsteil Bramsche (ca. 7 km südlich des Zentrums Lingen). Zwei der Wohnungen sind ca. 53 m² sowie vier ca. 83 m² groß und unterliegen noch bis 2048 der Zweckbindung.
- Zudem haben zwei Doppelhaushälften eine allgemeine Zweckbindung – diese liegen im Ortsteil Altenlingen und sind jeweils ca. 110 m² groß.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich der zweckgebundene Wohnraum in den vergangenen Jahren deutlich reduziert hat und auch noch bestehende Zweckbindungen in den Segmenten „Kinderreiche (Großfamilie)“ und „Mietwohnraum für ältere Menschen“ kurzfristig auslaufen werden. Über 2027 hinaus umfasst die Liste der Wohnungen, die explizit einkommensschwachen Haushalten mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen, die 74 Einheiten der LWB sowie sechs Einheiten in Bramsche und zwei in Altenlingen.

4.3.2 LWB - Lingener Wohnbau eG

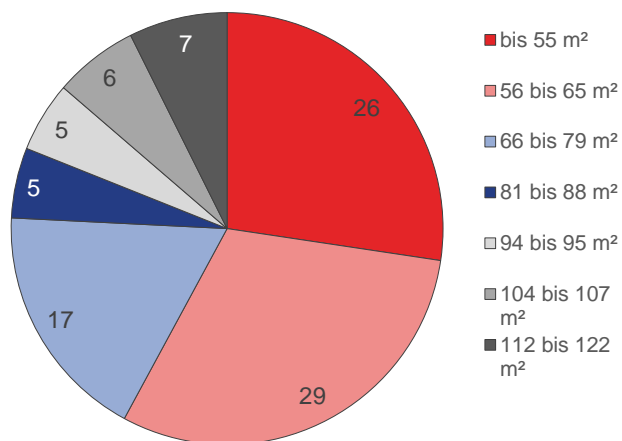
Mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Lingen (Ems) zu erhalten und zu schaffen wurde Ende 2017 die LWB - Lingener Wohnbau eG gegründet – Gründungsmitglieder der Genossenschaft waren die Stadt Lingen (Ems), die Volksbank Lingen, das Christophorus-Werk, das Bonifatius-Hospital sowie die evangelische und die katholische Kirchengemeinde.

Im Zuge der Gründung hat die LWB - Lingener Wohnbau eG 95 Wohneinheiten von der Stadt Lingen (Ems) (Eigenbetrieb ZGW) erworben (Erbbaurecht). Im April 2019 erfolgte zudem der Baubeginn zum Bauvorhaben „Brockhauser Weg“ (Fertigstellung im Sommer 2020).

Die 95 Wohneinheiten, die die LWB übernommen hat, befinden sich zu einem Großteil in Mehrfamilienhäusern, aber auch Wohneinheiten in Doppelhäusern und Reihenhäusern sind enthalten. Die Gebäude wurden überwiegend in den 1950/60er Jahren errichtet, die Bestände im Bereich Adolfstraße / Schützenstraße und Schwedenstraße sind aus den 1920/30er Jahren.

Mehrheitlich handelt es sich bei den übernommenen Beständen um kleine Wohnungen bis 65 m² (55 Wohnungen = 58 %), weitere 17 Wohnungen sind mittlerer Größe (66 bis 79 m²) (vgl. Abb. 31). Nur 18 Wohnungen haben Wohnflächen > 94 m² und sind somit für größere Haushalte (5 und mehr Personen geeignet) – mit Blick auf die Daten des Mietvertragsschlusses zeigt sich, dass 11 dieser größeren Wohnungen zum Zeitpunkt der Übernahme bereits seit 10 oder mehr Jahren (tlw. Verträge aus den 1970er bis 1990er Jahren) vermietet waren, d.h. die Fluktuation in diesen Beständen sehr gering ist.

Abb. 31: Wohnungen nach Größe – durch LWB übernommene Bestandswohnungen



Quelle: LWB. Darstellung: re.urban.

Die Mietpreise lagen zum Zeitpunkt der Übernahme (2017) zwischen 3,25 €/m² und 5,85 €/m² (nettokalt)¹⁶, und damit teilweise deutlich unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete nach

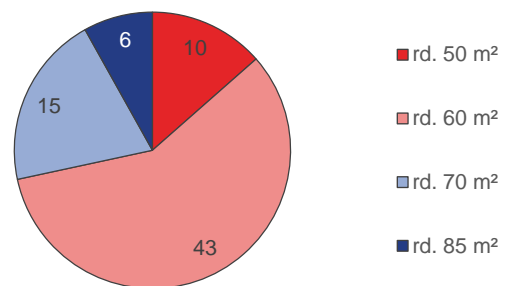
¹⁶ für drei Objekte (EFH), für welche der Mietsvertragsschluss bereits in den 1970er Jahren lag, liegt die Nettokaltmiete bei rd. 2,60 €/m²

Mietspiegel und unter der Mietobergrenze für Empfangende von Mindestsicherungsleistungen.

Im Zuge der Übergabe der Bestände von der Stadt an die LWB wurden in den Erbbaurechtsvertrag Mietpreisbeschränkungen aufgenommen, die zum einen die maximal möglichen Mietpreiserhöhungen regeln (Orientierung an Verbraucherpreisindex) und zum anderen festlegen, dass sowohl die Bestandsmiete als auch die bei Neuvermietung vereinbarte Miete nicht höher sein darf, als die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau oder die Kosten der Unterkunft (KdU). Die Stadt hat ein Belegungsrecht für die Wohnungen. Somit ergibt sich aus der vertraglichen Regelung gewissermaßen eine unbefristete Zweckbindung für die 95 Wohneinheiten.

In einem ersten Bauprojekt entstanden am Brockhauser Weg in 9 Mehrfamilienhäusern insgesamt 74 Wohneinheiten (Fertigstellung im Sommer 2020). Dabei wurden v.a. Wohnungen mit einer Fläche von rd. 60 m² geschaffen (43 WE), die angemessenen Wohnraum für 2 Personen bieten (vgl. Abb. 32). Neun der 74 WE wurden behindertengerecht gebaut.

**Abb. 32: Wohnungen nach Größe
LWB – Brockhauser Weg**



Quelle: LWB. Darstellung: re.urban.

Die Wohnungen wurden u.a. mit Wohnraumfördermitteln des Landes finanziert – somit unterliegen sie einer Belegungsbindung und werden an Haushalte mit geringem Einkommen gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet. Der Mietpreis liegt anfänglich bei 5,60 €/m².

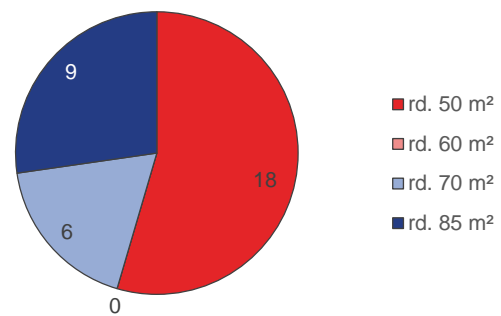
Die Vermarktung der 74 Wohneinheiten zum Bezugszeitpunkt Mitte 2020 erfolgte lückenlos, wengleich nach Auskunft der LWB v.a. die Vergabe der rd. 60 m² großen Wohnungen für 2 Personen sich schwieriger gestaltete.

Aktuell (Sommer 2022) plant die LWB im Bereich Diekstraße die Errichtung vier weiterer Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 33 Wohneinheiten. Auf Grund der Vermarktungserfahrungen aus dem ersten Bauprojekt ist hier v.a. die Schaffung von kleinen Wohneinheiten (rd. 50 m² für 1 Person) sowie größerer Wohneinheiten (70 m² sowie 85 m²) für 3- und 4-Personenhaushalte (Alleinerziehende, größere Familien) vorgesehen.

Auch für die Errichtung dieser Wohnungen ist der Einsatz von Wohnraumfördermitteln vorgesehen (der Förderantrag wurde bereits bei der NBank eingereicht), so dass auch diese Wohnungen im Zuge einer Belegbindung an Haushalte mit geringen Einkommen vermietet werden.

Eine höhere Nachfrage nach v.a. Singlewohnungen aber auch nach Wohnungen für Familien/Alleinerziehende bestätigt sich mit Blick in die Interessenliste, die für die Bauvorhaben der LWB geführt wird. Für das Projekt Diekstraße liegt aktuell eine Warteliste mit rd. 120 Interessenten vor. Nachfrager sind v.a. Single-Haushalte aller Altersklassen, jeder 5. Nachfrager ist ein alleinerziehender Elternteil mit mind. 1 Kind. Als Motive für den gewünschten Umzug würden laut Auskunft der LWB vielfach ein Eigenbedarf des Vermieters oder einfach der Wunsch nach einer Wohnung im Neubau angeführt.

Abb. 33: geplante Wohnungen nach Größe LWB – Bauvorhaben Diekstraße



Quelle: LWB. Darstellung: re.urban.

4.3.3 Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) der Stadt Lingen (Ems)

Die Stadt Lingen (Ems) ist Eigentümerin von 41 Wohneinheiten, die durch die Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW), einem Eigenbetrieb der Stadt Lingen (Ems) bewirtschaftet werden.

Einige wenige dieser Wohneinheiten haben öffentliche Nutzungen (Feuerwehrdienstwohnung, Sitz von Ortsverwaltungen) – die übrigen werden durch die ZGW vermietet.

Die vermieteten Wohnungen haben Größen zwischen 40 m² und 180 m² (freistehende EFH). 19 der vermieteten Wohnungen haben Größen unter 60 m², 13 Einheiten sind größer als 100 m².

Die Miete liegt mehrheitlich zwischen 3,80 €/m² und 6,00 €/m² - d.h. die stadteigenen Wohnungen sind auch für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen bezahlbar.

Zwei der Wohnungen unterliegen bis Ende 2022 bzw. Ende 2023 der Zweckbindung sozialer Wohnungsbau – dabei handelt es sich um Einfamilienhäuser mit Zweckbindung „Kinderreiche (Großfamilie)“.

4.3.4 Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH steht in Trägerschaft des Bistums Osnabrück und verfolgt auch in der Stadt Lingen (Ems) sowie in der Region das Ziel, angesichts des allgemeinen Wohnungsbedarfs Miet- und Eigentumswohnungen zu schaffen.

In der Stadt Lingen (Ems) werden aktuell zwei Mehrfamilienhäuser errichtet, deren Fertigstellung für Ende 2022 geplant ist. Eines der Häuser hat 12 Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 55 und 100 m². Das zweite Gebäude hat 15 Mietwohnungen mit 55 m² bis 66 m² Wohnfläche. Nach Auskunft der Wohnraumförderstelle der Stadt Lingen (Ems) werden zwei dieser Wohnungen analog der Bestimmungen der Wohnraumförderung an Personen mit entsprechend geringerem Einkommen vermietet (obwohl keine Wohnraumfördermittel in Anspruch genommen wurden) – zu 7 €/m². Die übrigen Wohnungen werden zu 8 €/m² netto kalt vermietet.

Sowohl die Eigentumswohnungen als auch die Mietwohnungen konnten schnell vermarktet werden. Eine hohe Nachfrage erfuhren beide Segmente auch durch ältere Haushalte (Senioren), die aus dem unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich kommen und sich z.B. nach Aufgabe des Eigenheims verkleinern, aber im vertrauten Wohnumfeld bleiben möchten.

4.3.5 Aktuelle Bauprojekte privater Eigentümer

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Wohnraumkonzeptes kann lediglich das aktuelle Angebot an preiswertem Wohnraum, der einer Belegungsbindung unterliegt, abgebildet werden.

Die Stadt Lingen (Ems) hat zum Ziel, im Zuge von Grundstücksvergaben und durch die Schaffung von Baurecht Rahmenbedingungen zu schaffen, so dass weiterer preiswerter Wohnraum geschaffen werden kann.

Gleichzeitig führen aktuelle Entwicklungen am Wohnungsmarkt aber auch dazu, dass preiswerter, nicht zweckgebundener Wohnraum vom Wohnungsmarkt verschwindet und durch höherpreisige Angebote ersetzt wird.

Im Folgenden wird auf einige aktuelle Bauprojekte hingewiesen, die Einfluss auf die Zahl zweckgebundener bzw. preiswerter Wohnungen in Lingen (Ems) haben. Die Darstellung kann nur einen Auszug aus aktuellen Entwicklungen abbilden:

□ Baugebiet „Östlich Stahljans Hof“

Im August 2021 hat die Stadt Lingen (Ems) im Baugebiet „Östlich Stahljans Hof“ drei Wohnbaugrundstücke mit der Vorgabe „Schaffung von Mietwohnungen mit Belegungsbindungen“ veräußert. Die Grundstücke wurden zu einem Preis von 95 €/m² an drei verschiedene Investoren veräußert. Es entstehen Mehrfamilienhäuser, die jeweils mindestens zwei Wohnungen mit Belegungsbindung beinhalten.

☐ **Schaffung von Rahmenbedingungen / Vergabe städtischer Grundstücke**

Um die Rahmenbedingungen zur Errichtung von geförderten und damit zweckgebundenen (preiswerten) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen, werden bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen zunehmend auch Flächen für Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen (Ausweisung der entsprechenden GFZ, Zulässigkeit von mehreren Wohneinheiten je Gebäude).

Zudem hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) im Dezember 2019 die Kriterien für die Vergabe städtischer Grundstücke, die durch die Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Lingen (Ems) mbH durchgeführt wird, neu beschlossen. In den Vergabekriterien ist formuliert, dass „vor der Vergabe [...] zunächst mindestens 10 % der Grundstücke oder der Flächen für bezahlbaren Wohnraum reserviert [werden], sofern diese Bauflächen hierfür geeignet sind“.

D.h. da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Lingen (Ems) befinden und sich diese für eine Bebauung mit bezahlbarem Wohnraum eignen, können die Käufer / Investoren über städtebauliche Verträge verpflichtet werden, Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen.

☐ **Sternstraße 1-9**

Die Sternstraße 1-9 umfasst aktuell einen Mehrfamilienhausbestand mit 30 Mietwohnungen. In den 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen leben zahlreiche Familien und Alleinerziehende mit Kindern – die Miete für eine 85 m² große Wohnung liegt bei 645 € bruttokalt¹⁷.



Diese Häuser in der Sternstraße 1 bis 9 in Lingen sollen abgerissen werden. Bis Ende 2022 haben die Mieter Zeit, eine andere Wohnung zu finden. FOTO: FREDERIKA HÖLSCHER

Aktuell plant ein Investor den Abriss dieses Bestandes – voraussichtlich entstehen hier zwar neue Mietwohnungen (nach Auskunft der Stadt „Kleinstwohnungen“), diese werden jedoch voraussichtlich nicht als „preiswerter Wohnraum“ angeboten, sondern den aktuellen Mietniveau für Neubauwohnungen entsprechen.

Somit gehen also ca. 30 nicht gebundene, aber preiswerte Wohnungen kurzfristig dem Markt verloren.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Lingen (Ems) ist mittel- bis langfristig auch mit einem Abgang weiterer Bestände in der Brunnenstraße zu rechnen.

¹⁷ <https://www.noz.de/lokales/lingen/artikel/nach-kuendigung-mutter-mit-drei-kindern-sucht-wohnung-in-lingen-22657954>

5 Aktuelle und künftige Wohnraumnachfrage

5.1 Nachfrage / Angebot aus Sicht Lingener Wohnungsmarktakeure

Im Rahmen der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurden Expertengespräche mit lokalen Wohnungsmarktakeuren geführt. Ziel dieser Expertengespräche war es, Einschätzungen aktueller Bedarfe von wohnungsmarktrelevanten Akteuren vor Ort zu erhalten, aber auch Engpässe abzufragen.

Insgesamt wurden fünf lokale Wohnraumexperten interviewt: drei Immobilienmakler / Projektentwickler sowie zwei Wohnungsbaugesellschaften. Weitere Makler / Projektentwickler sowie Vertreter der Mieterseite konnten leider – trotz teilweise mehrfacher Nachfrage – nicht für ein Gespräch gewonnen werden.

Im Folgenden werden die Aussagen der interviewten wohnungsmarktrelevanten Akteure dargestellt:

Grundsätzlich besteht auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Lingen (Ems) ein **Nachfrageüberhang**. Nur für sehr wenige Objekte (v.a. unsanierte, größere Mietobjekte in peripheren Stadtteilen) gestaltet sich die Vermarktung schwieriger. In den vergangenen Jahren gab es keine Vermarktungsschwierigkeiten im Gebrauch-Immobilien-Segment und auch höherpreisige Neubauprojekte (Kauf / Miete) wurden zügig vermittelt.

Den Akteuren zufolge ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Lingen (Ems) besonders geprägt durch **(größere) Familien** sowie durch **Single-Haushalte**. Dabei stellt sich die Nachfrage innerhalb dieser Haushaltsgruppen sehr differenziert dar.

Für **(junge) Familien** formulieren die Akteure vor allem einen enormen Bedarf an **Wohnbaurand oder Einfamilienhäusern zum Kauf**, der aktuell nicht gedeckt werden könne. Neu ausgewiesene Baugrundstücke seien vielfach überzeichnet. Der Bestands-EFH-Markt sei stark umkämpft, nicht selten würden Investoren die Grundstücke erwerben (auch weil Verkäufer renditeorientiert seien und durch Investoren tlw. der doppelte Bodenrichtwert gezahlt werde) und nach Abriss des Bestandsgebäudes mit MFH bebauen.

In der Folge verblieben die Familien in teilweise zu kleinen Mietwohnungen (Paar-Wohnungen), ein Ausweichen auf das Umland, in dem Baugrundstücke zwar günstiger, jedoch zusätzliche Kosten für Mobilität zu veranschlagen sind, finde kaum statt.

Jedoch erkennen die Akteure im Zuge der aktuellen Entwicklung am Finanzmarkt sowie vor dem Hintergrund weiter steigender Baukosten bereits einen Rückgang der Nachfrage – bis hin zur Rückgabe von Baugrundstücken. Es ist damit zu rechnen, dass diese Entwicklung Auswirkungen in Form steigender Nachfrage durch Familien auf den Mietwohnungsmarkt hat.

Nachgefragt würden durch junge Familien auch **Einfamilienhäuser zur Miete** – insbesondere durch zuziehende Familien (Ingenieure, Ärzte, ..., die ggf. nur einige Jahre in Lingen (Ems) bleiben). Auf diese aktuell kaum bedienbare Nachfrage reagiert einer der befragten Akteure aktuell mit dem Neubau mehrerer Doppelhäuser zur Vermietung.

Eine ebenfalls kaum bedienbare Nachfrage formulieren die Akteure durch **einkommensschwächere Familien und Alleinerziehende nach (mittel)großen Mietwohnungen**. Das

Wohnungsangebot sei in diesem Segment sehr gering – zudem stünden die Familien in Konkurrenz mit Studierenden-WGs. Für Investoren sei es auf Grund der gestiegenen Baukosten nicht möglich, ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Zur Finanzierung eines Neubaus seien auch für größere Wohnungen Nettokaltmieten i.H.v. 9 €/m² erforderlich und eine Familie, die für eine größere Wohnung 9 €/m² zahlen könne, könne auch kaufen/bauen.

Mit Blick auf die kleinen Haushalte zeige sich eine hohe Nachfrage durch **ältere 1- oder 2-Personen-Haushalte**, die sich verkleinern wollen (Auszug aus Einfamilienhaus). Diese Nachfrage ziele sowohl auf **Eigentums- oder Mietwohnungen** und könne relativ gut bedient werden, da in den vergangenen Jahren in diesem Segment (zentral gelegen, barrierefrei, 2-3 Zimmer auf ca. 80 bis 100 m² Wohnfläche) zahlreiche Angebote im Mehrfamilienhaussegment geschaffen wurden. Angenommen würde sicher auch ein Angebot kleiner, ebenerdiger Einfamilienhäuser (Bungalows), diese seien jedoch in zentraler Lage nicht realisierbar (hoher Flächenbedarf = hohe Kosten).

Ebenso sei die Nachfrage durch kleine Haushalte mit höherem Einkommen in den vergangenen Jahren gut bedient worden.

Eine relevante Nachfrage ergäbe sich durch **Studierende**, wobei diese hohe Ansprüche an den Zustand / die Ausstattung der Wohnung / des Zimmers stellen und auch ausreichend Mittel für „vernünftiges“ Wohnen hätten. In den vergangenen Jahren seien einige Angebote für Studierende geschaffen worden (u.a. in Form von Studierendenhäusern mit WGs), die sehr gut angenommen würden (hohe Nachfrage, kaum Fluktuation).

Schwieriger stelle sich die Situation für **kleine Haushalte mit geringem Einkommen** (z.B. Auszubildende, Berufstarter, Leistungsempfänger) dar. Neben den gestiegenen Kosten für die Grundmiete würden vor allem die Nebenkosten zunehmend ins Gewicht fallen. Grundsätzlich sei für diese Nachfrager ein Angebot vorhanden – dieses befinde sich jedoch eher in unsanierten Beständen. Beispielhaft wurden Bestände im Bereich Goosmanns Tannen benannt: hier würde eine ca. 84 m² große Wohnung für 384 € nettokalt angeboten (4,75 €/m²), jedoch seien Nebenkosten in gleicher Höhe zu erwarten. Zudem sei der Standort schwer zu vermieten.

In die Zukunft geblickt **prognostiziert** einer der Akteure eine **steigende Nachfrage nach kleineren, innovativen Wohnformen** (Mikro-Appartements, Tiny-Houses) in Verbindung mit Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Fitness-Raum, Cafeteria) durch alle Altersgruppen – dabei werde das Leben in solchen Wohnformen als Lebenseinstellung verstanden (Nachhaltigkeitsgedanke, Reduzierung des Hab und Gut). Zudem würden die Grundstückskosten so immens steigen, dass kleiner gebaut werden müsse (intelligente Grundrisse, Einbaumöbel). Aktuell sei es aufgrund des erforderlichen Stellplatznachweises (1,5 Stellplätze je Wohnung – egal welcher Größe) jedoch nicht möglich, in innerstädtischer Lage kleine Wohneinheiten (45 bis 55 m²) zu realisieren.

5.2 NBank-Kommunalprofil

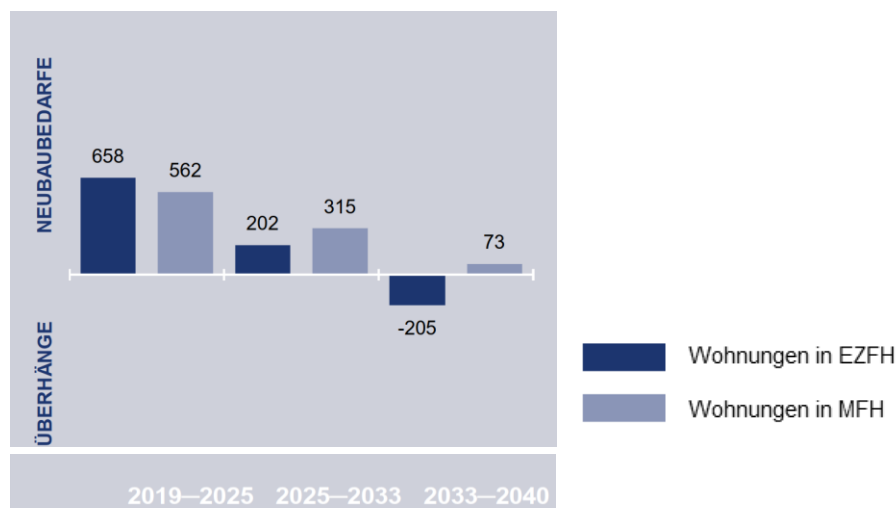
Auf Grundlage der NBank-Haushaltsprognose (vgl. Kap. 3.1.3), einem Ansatz für eine Fluktuationsreserve, einem prozentualen Ansatz für Wohnungsabgänge (Ersatzbedarf) sowie einer Annahme zu einem qualitativen Zusatzbedarf (Nachfrage aufgrund mangelnder Qualität wie z.B. unpassende Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit, mangelnder energetischer Zustand) leitet die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung Wohnungsüberhänge bzw. -neubaubedarfe ab.

Für die Stadt Lingen (Ems) prognostiziert die NBank **sowohl im Ein- und Zweifamilienhaussegment als auch im Mehrfamilienhaussegment von 2020 bis 2025 noch deutliche Neubaubedarfe**: Im EZFH-Segment geht sie von einem Neubaubedarf von rd. 660 Wohnungen (jährlich 110) aus, im MFH-Segment von rd. 560 Wohnungen (jährlich 94).

Laut Baufertigstellungsstatistik (vgl. Kap. 4.1.1) wurden 2020 im EZFH-Segment 78 Wohnungen fertiggestellt, der jahresdurchschnittliche Bedarf somit nicht gedeckt. Hingegen lag die Zahl der Baufertigstellungen im MFH-Segment mit 352 Wohneinheiten in 2020 so hoch, dass bereits mehr als die Hälfte des bis 2025 ermittelten Bedarfs gedeckt wird.

Für die Zeiträume 2026 bis 2033 fällt die Neubaubedarfsprognose weiterhin positiv, wenngleich deutlich geringer aus – für diesen Zeitraum geht die NBank von einem vergleichsweise geringeren Bedarf im EZFH-Segment aus. Zwischen 2034 bis 2040 prognostiziert die NBank in diesem Teilsegment dann Wohnungsüberhänge i.H.v. rd. 200 Wohnungen, während für das MFH-Segment noch ein leichter Bedarf an Wohnungen vorausgesagt wird.

Abb. 34: Prognostizierter Wohnungsbedarf bzw. -überhang (rechnerisch) Stadt Lingen (Ems) nach Segmenten



Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Lingen (Ems).

Anmerkungen zur NBank-Prognose

Wie jede Bevölkerungsprognose basiert auch die Prognose der NBank auf Annahmen, die durch bisherige Entwicklungen begründet werden. Somit stellt eine Prognose immer eine Fort-

schreibung vergangener Entwicklungen dar – d.h. möglicherweise werden auch Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben. Mit der Schaffung eines Angebotes – auch für Zielgruppen, die die Stadt Lingen (Ems) aufgrund fehlender Angebote in den vergangenen Jahren nicht als Wohnort wählten – könnte der bisherigen Entwicklung und damit der Prognose in Teilen entgegengewirkt werden.

So zeigt sich aktuell, dass eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen besteht. Den Wohnungsmarktteuren zufolge findet zudem neu geschaffener Wohnraum (Eigentumswohnungen) Absatz und auch Bestandsimmobilien werden zeitnah vermarktet. Den Akteuren zufolge ist die Nachfrage sowohl nach Bauland als auch nach Immobilien derzeit größer als das Angebot.

Die Wohnraumbedarfsprognose hängt unmittelbar von der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ab - es wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Somit basiert auch die Wohnraumbedarfsprognose auf einer Fortschreibung der Entwicklung der vergangenen Jahre.

Vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen (Anstieg/Rückgang Geburtenraten, nicht vorhersehbare Wanderungsbewegungen), die noch dazu durch bundespolitische Entscheidungen beeinflusst werden, zeigten sich Prognosen in der Vergangenheit nicht selten unsicher. So führten veränderte Rahmenbedingungen vor allem zwischen den Prognosen aus 2014/15 (Basisjahr 2013) und 2016/17 (Basisjahr 2015) zu deutlichen Verschiebungen: Ging die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2015 für den Landkreis Emsland noch von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (-2 %; 2013 bis 2035) aus, fiel die Prognose 2017 positiv aus (2015 bis 2035: +3 %). Auf kleinräumiger Ebene – der der Stadt Lingen (Ems) – variierten die Prognosen 2015 und 2017 nochmals deutlicher zwischen -4 % und + 4 %. Dieses verdeutlicht, wie unsicher Prognosen sind. Künftige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

5.2.1 Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

Im Hinblick auf die Funktion des Wohnraumversorgungskonzeptes im Zusammenhang einer möglichen öffentlichen Förderung preisgebundener Mietwohnungen kommt einer Bewertung der Situation des Marktes für preiswerte Wohnungen eine besondere Bedeutung zu.

Eine Quantifizierung der Nachfrage kann nur näherungsweise erfolgen. Zusammenfassend begründen folgende Aspekte einen erwarteten Bedarf an bezahlbarem Wohnraum:

- Die Zahl der Empfangenden von Mindestsicherungsleistungen war in den vergangenen Jahren konstant, bei der Zahl der Arbeitslosen war zuletzt ein Anstieg zu registrieren.
- Die Wohnkostenbelastung ist bereits heute höher als im Landkreisdurchschnitt. Es ist damit zu rechnen, dass die Lebenshaltungskosten künftig weiter steigen.
- Gleichzeitig sind die Mieten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen – sowohl im Neubausegment als auch bei der Wiedervermietung von Beständen.

- Vor allem im (unsanierten) preiswerten Bestand ist mit einem hohem Anstieg der Nebenkosten zu rechnen.
- Sofern in den vergangenen Jahren preiswerte Angebote geschaffen wurden, sind zügige Vermietungs- und Verkaufserfolge zu verzeichnen. Sowohl beim Neubauprojekt der LWB als auch aktuell beim Stephanswerk liegen überzeichnete Wartelisten vor.
- Vor allem zeigt sich eine Nachfrage durch kleine Haushalte (1 Person) sowie Familien (in Teilen auch Großfamilien) mit jeweils geringen Einkommen, die aktuell schlecht zu bedienen ist.
- Aufgrund steigender Studierendenzahlen ist damit zu rechnen, dass das Angebot an preiswerten, mittleren und größeren Wohnungen, die auch WG-geeignet sind, weiterhin stark umkämpft sein wird (Konkurrenz für Familien, da größere Wohnungen lukrativ als WGs vermietet werden).
- In den vergangenen Jahren ist für zahlreiche mit Fördermitteln errichtete Wohnungen die Zweckbindung ausgelaufen. Über das Jahr 2027 hinaus gibt es aktuell nur 91 Wohnungen mit Zweckbindung.
Die LWB plant derzeit die Errichtung weiterer 33 zweckgebundener Wohnungen – für diese liegt bereits eine Bewerberliste vor.
- Mit dem Abriss der Sternstraße 1-9 werden kurzfristig rund 30 Wohnungen aus dem preiswerten Segment vom Markt genommen.
- Zur Sicherung von jungen Facharbeitskräften ist ein Nachfragebedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen zu erwarten.

6 Handlungsansätze für den Wohnungsmarkt der Stadt Lingen (Ems)

6.1 Handlungsansätze

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2016 wurden vielfältige Handlungsempfehlungen sowie Potenziale und Maßnahmen für die künftige Wohnraumversorgung in Lingen (Ems) formuliert. **Im Folgenden werden die seinerzeit formulierten Ansätze kurz zusammengefasst und auf Grundlage der aktuellen Analyse reflektiert.**

Bereitstellung vielfältiger und heterogener Wohnraumangebote	
WRVK 2016	<p>Vor dem Hintergrund sich ändernder Lebensentwürfe /-stile wird der Entwicklung vielfältiger Wohnangebote eine hohe Bedeutung zugemessen.</p> <p>Der Geschosswohnungsbau trägt zur Bedienung der Nachfrage neuer Zielgruppen bei, der Ausbau von Alternativen zum Einfamilienhaus erschließt neue Nachfragegruppen und wappnet Lingen (Ems) für den demografischen Wandel.</p>
Reflektion 2022	<p>In den vergangenen Jahren war eine hohe Bautätigkeit v.a. im Mehrfamilienhaus-Segment zur verzeichnen. Den befragten Wohnungsmarktakteuren zufolge wurde damit insbesondere die Nachfrage durch kleine Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen bedient. Auch für ältere Haushalte, die sich verkleinern wollten, wurde den Akteuren zufolge ein adäquates Angebot geschaffen.</p> <p>Mit Blick auf steigende Baukosten (und damit steigende Mieten im Neubau) und steigende Kosten für die Finanzierung einerseits sowie steigende Lebenshaltungskosten andererseits ist aktuell nur schwer einzuschätzen, ob die Nachfrage in diesem Segment weiterhin stabil bleibt oder durch das in den vergangenen Jahren geschaffene Angebot gesättigt ist. Die durch den Finanzmarkt induzierten Entwicklungen gilt es im Auge zu halten.</p> <p>Im Rahmen der Gespräche mit den Wohnungsmarktakteuren wurde vielmehr ein relevanter neuer Bedarf nach kleinen Wohnungen und innovativen Wohnformen formuliert. Aber auch das Einfamilienhaussegment (Miete und Eigentum) könne aktuell kaum bedient werden.</p>
<p>Der Bereitstellung vielfältiger und heterogener Wohnraumangebote wird auch in den kommenden Jahren eine hohe Bedeutung zukommen: die traditionelle Nachfrage nach Einfamilienhäusern gilt es ebenso zu bedienen wie die Nachfrage nach neuen Wohnformen. Dabei sollte sich das Angebot an Haushalte unterschiedlicher Einkommen richten. Aufschluss über die Akzeptanz neuer Wohnformen (z.B. Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen) können kleinteilige (Pilot)Projekte geben. Zudem sind Projekte mit z.B. variablen Grundrissen denkbar, die einer sich ändernden Nachfrage anpassbar sind.</p>	

Fokus der Wohnraumentwicklung besonders auf zentrale und integrierte Lagen	
WRVK 2016	<p>Im Hinblick auf den Klima- und Ressourcenschutz und steigende Infrastrukturkosten einerseits sowie eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen (demografischer Wandel, steigende Mobilitätskosten) andererseits ist eine Entwicklung von Flächen in integrierten Lagen geboten.</p> <p>Zusätzliche Wohnraumangebote in zentralen Lagen können nur über eine Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Quartiere erfolgen. Dies trägt nicht nur zu einer altersstrukturellen Durchmischung und Belebung der Bestandsquartiere bei, sondern sichert auch vorhandene soziale Infrastrukturen.</p>
Reflektion 2022	<p>Mit dem „Konzept zur Innenentwicklung“ aus dem Jahr 2014 verfügt die Stadt Lingen (Ems) über eine Grundlage für eine zeitgemäße Nachverdichtung.</p> <p>Den befragten Akteuren zufolge zeigen sich in der Umsetzung jedoch Schwierigkeiten: So fehle es an Bebauungsplänen, die eine Nachverdichtung zulassen und insbesondere im innerstädtischen Bereich müsste aus ihrer Sicht höher gebaut werden. Zudem verhindere das Fehlen kommunaler Regeln zu Stellplatzanforderungen, dass in der Innenstadt mehr kleinere Wohnungen geschaffen würden.</p>
<p>Die Handlungsempfehlung aus dem WRVK 2016 und ihre Hintergründe werden nach wie vor als aktuell bewertet und sollten daher auch für die künftige Wohnungsmarktpolitik zugrunde gelegt werden:</p> <p>Mit dem Ziel einer flächensparenden Baulandpolitik und der Schaffung durchmischter Wohngebiete sollten neue Wohnraumangebote an integrierten Standorten realisiert werden. Die Dimensionierung ist dabei für jeden Standort im Hinblick auf Lage, Dichte, Entwicklungskosten u.a. zu diskutieren.</p> <p>Ggf. ist die Überprüfung und Anpassung von Bauleitplänen erforderlich, auch um Konflikten, die mit einer Nachverdichtung einhergehen können (nachbarschaftliche Unverträglichkeiten, Überformung gewachsener Gebietscharakter) vorzubeugen.</p>	

„Flächenrecycling“ im Generationenwechsel	
WRVK 2016	<p>In Anbetracht des anstehenden Generationenwechsels ist ein großer Anteil des Neubaubedarfs im bereits bestehenden Siedlungsbereich von Lingen (Ems) zu vollziehen. Dabei stehen voraussichtlich weite Teile des Bestands aufgrund der dominierenden Gebäudealtersklassen vor einer energetischen Modernisierung. Gleichzeitig ist gerade in zentralen und integrierten Lagen eine Umstrukturierung durch Abriss und Neubau zu vollziehen.</p>
Reflektion 2022	<p>Die Stadt Lingen (Ems) hat mit dem kommunalen Förderprogramm für den Kauf von Altimmobilien „Jung kauft alt“ ein Programm auf den Weg gebracht, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Bestand lenken und dem Abriss von Altimmobilien entgegenwirken soll.</p> <p>In der Praxis zeigt sich im umkämpften Markt um Baugrundstücke in integrierten Lagen jedoch, dass Investoren vielfach in der Lage sind, höhere Kaufpreise an die renditeorientierten Eigentümer zu zahlen. Auch gehen die befragten Akteure davon aus, dass die Förderung aufgrund der eher geringen Höhe nicht kaufentscheidend ist. So werden zahlreiche Einfamilienhäuser durch Investoren erworben und die Grundstücke nach Freilegung mit Mehrfamilienhäusern bebaut.</p> <p>Zudem seien ältere Gebäude (1970er Jahre und älter) insbesondere mit Blick auf die aktuellen Kostensteigerungen und die Anforderungen an energetische Bauweisen nicht rentabel sanierbar.</p> <p>Darüber hinaus berichtet die Stadtverwaltung Lingen (Ems), dass zunehmend ältere Einfamilienhäuser renditeorientiert zu Mietwohnraum für Monteure umgenutzt werden.</p>
	<p>Im Zuge des demografischen Wandels wird auch in den kommenden Jahren ein Augenmerk auf dem Generationenwechsel in den Einfamilienhausbeständen liegen.</p> <p>Es gilt zu beobachten, ob dieser Markt auch in den kommenden Jahren stabil ist und ob es hinsichtlich der genutzten Nachverdichtungspotenziale zu Nachbarschaftskonflikten kommt (z.B. durch Ausnutzung von Baurechten, die in der Nachbarschaft nicht angewandt wurden).</p> <p>Ist eine rückläufige Nachfrage erkennbar oder kommt es vermehrt zu Nachbarschaftskonflikten (auf Grund von Gebäudegrößen-/höhen oder geänderter Nutzungen), sind ggf. Maßnahmen erforderlich, wie z.B. Anpassung von Bebauungsplänen oder eine weitere Unterstützung von Investitionen in den Bestand (ggf. ist zu entscheiden, ob der Nachnutzung durch Selbstnutzer so viel Gewicht beigemessen wird, dass bei der Förderung nachgesteuert wird / ggf. auch Abrisse gefördert werden (mit dem Ziel der Mobilisierung von Flächen für eine Neubebauung in vergleichbarem Maßstab)).</p>

Umnutzungen von Einfamilienhäusern zu Monteurswohnungen bzw. Arbeitnehmerunterkünften erfolgen zumeist auf Grundlage eines Baugenehmigungsverfahrens zu einer Nutzungsänderung. In der Regel handelt es sich bei sogenannten Monteursunterkünften um Beherbergungsbetriebe oder um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (bei Arbeitnehmerwohnheimen als Vermietungsobjekt an Betriebsangehörige). Diese Nutzungen sind regelmäßig in Wohngebieten zulässig, sofern die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden kann und keine weiteren baurechtlich relevanten Störpotentiale festgestellt werden.

Stellt sich heraus, dass sich aus einer zunehmenden Nutzung von Einfamilienhäusern als Monteurswohnungen bzw. Arbeitnehmerunterkünften ein besonderes nachbarschaftliches Konfliktpotenzial ergibt, sind ggf. Handlungsansätze zu prüfen (z.B. Anpassung Bauleitplanung).

Herstellung zusätzlicher Wohnraumangebote zur Miete	
WRVK 2016	<p>Die Tendenz zur „Lebensabschnittsimmobilie“ erhöht den Bedarf nach vielfältigen Wohnraumangeboten zur Miete. Zudem ist davon auszugehen, dass gerade die Nachfragegruppe der 1-Personenhaushalte den Erwerb von Eigentum vielfach nicht finanzieren kann. Ältere Haushalte hegen nicht den Wunsch einer erneuten Kreditaufnahme bzw. könnten aufgrund ihres Alters kein neues Darlehen für den Erwerb einer Immobilie aufnehmen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird die Herstellung zusätzlicher Wohnraumangebote zur Miete empfohlen.</p>
Reflektion 2022	<p>Die aktuelle Analyse bestätigt, dass es eine Nachfrage nach Mietwohnungen durch unterschiedlichste Nachfragegruppen gibt. Junge 1- und 2-Personen-Haushalte (Berufsstarter), junge Familien in der Orientierungsphase sind ebenso auf der Suche nach Mietwohnungen wie Senioren, die nach dem Verkauf der eigenen Immobilie künftig zur Miete wohnen wollen aber auch Paare/Familien die aufgrund ihrer Lebenseinstellungen / in der aktuellen Lebensphase kein Eigentum erwerben möchten.</p> <p>Ggf. ist damit zu rechnen, dass die aktuellen Entwicklungen am Finanzmarkt dazu führen, dass der Druck auf den Mietwohnungsmarkt weiter zunimmt, auch durch Familien / Paare, die eine Investition in Eigentum scheuen.</p>
<p>Die Handlungsempfehlung „Herstellung zusätzlicher Wohnraumangebote zur Miete“ hat weiterhin Bestand. Es sollte ein möglichst vielfältiges Angebot für unterschiedliche Haushaltsgrößen sowie unterschiedliche Einkommensklassen geschaffen werden</p>	

Ausbau des Angebotes an Wohnformen für kleine Haushalte (1 und 2 Personen)	
WRVK 2016	<p>Der Anteil kleinerer Haushalte steigt. Der Ausbau von Wohnungsangeboten für kleine Haushalte steht dabei in enger Verbindung mit der Schaffung attraktiver Alternativen zum Einfamilienhaus. Für Lingen (Ems) besteht gerade auf diesem Sektor die Möglichkeit, auf regionaler Ebene eine Angebotsnische zu erzeugen und Zuzugspotenziale zu generieren.</p>
Reflektion 2022	<p>Die Zahl der kleinen Haushalte wird gemäß Prognose der NBank auch in den kommenden Jahren noch steigen.</p> <p>Eine Auswertung der Mietangebote und -gesuche bestätigen den Bedarf: V.a. kleine Wohneinheiten (30 bis 50 m²) werden gesucht – durch Berufsstarter/Azubis/Studenten ebenso wie durch berufstätige Singles und alleinstehende (Früh)Rentner-Haushalte mit geringen Einkommen.</p> <p>Zudem formulieren die Wohnungsmarktakeure einen zunehmenden Bedarf an kleineren, innovativen Wohnformen aus einer Lebenseinstellung heraus (Klimaschutzgedanke, weniger Ballast).</p>
<p>Die Handlungsempfehlung „Ausbau des Angebotes an Wohnformen für kleine Haushalte hat weiterhin Bestand.</p>	

Herstellung zusätzlicher barrierefreier und altengerechter Wohnraumangebote	
WRVK 2016	<p>Es gibt einen zunehmenden Anteil der Generation 65+ an der Gesamtbevölkerung. Die Nachfrage nach barrierefreien und altengerechten Wohnungen mit einer wohnortnahen Versorgung - sowohl im Stadtzentrum als auch in den Ortskernen – nimmt stetig zu.</p> <p>Altengerechtes Wohnen kann viele unterschiedliche Formen annehmen: Gemeinschaftswohnformen wie Altenwohngemeinschaften und generationenübergreifendes Wohnen sorgen für soziale Kontakte sowie ein selbstbestimmtes Miteinander und wahren die Lebensqualität der Älteren.</p>
Reflektion 2022	<p>Laut NBank-Prognose wird der Anteil der über 60jährigen auch in den kommenden Jahren weiter an Gewicht gewinnen – v.a. der Anteil der Einwohner, die 75 Jahre und älter sind.</p> <p>In den vergangenen Jahren wurde der Nachfrage nach barrierefreien, zentrennahen Wohnungen sowohl im Eigentum als auch im Segment Mietwohnung durch hohe Bauaktivität begegnet.</p>
<p>Für freifinanzierten (ohne Förderung errichteten) altengerechten Neubau liegt der Mietzins laut Wohnungsmarktakteuren aktuell bei ca. 10 €/m² (nettokalt) und damit auf einem relativ hohen Niveau. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Armutsgefährdung älterer Menschen zunimmt, sollte mit Blick auf künftige Neubauaktivitäten im Mehrfamilienhaussegment auch die Schaffung von barrierearmen Wohnraum für einkommensschwächere Seniorenhaushalte (Personen mit kleiner Rente bzw. Transfereinkommensbezieher, verwitwete Haushalte) eine zentrale Rolle spielen.</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass es künftig eine relevante Nachfrage nach betreuten Wohnangeboten oder Wohnungen mit Gemeinschaftsangebot gibt. Zumindest in kleinem Umfang sollte die Entwicklung neuer Wohnformen (gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, Wohnen inkl. Serviceangebot, etc.) verfolgt werden. Für bestehende Wohnungsbestände könnte die Einrichtung ergänzender Serviceangebote (z.B. Nachbarschaftshilfe) angedacht werden.</p>	

Fokus auf Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte	
WRVK 2016	<p>Steigende Scheidungsraten, prekäre Arbeitsverhältnisse und die sog. „Altersarmut“ begründen, dass der Bedarf nach preiswerten Wohnraumangeboten zunimmt. Dabei sind einkommensschwache Haushalte aufgrund von Mobilitätskosten auf zentrale Wohnlagen angewiesen.</p> <p>In Zukunft stehen sich ein steigender Bedarf und gleichzeitig auslaufende Belegungsbindungen gegenüber. Vor diesem Hintergrund ist eine besondere Priorität auf die Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten für Einkommensschwache zu legen.</p>
Reflektion 2022	<p>Die Zahl an Wohnungen mit Belegbindungen, die explizit Haushalten mit geringem Einkommen zur Verfügung stehen, ist weiter rückläufig, trotz der Schaffung eines neuen Angebotes durch die LWB.</p> <p>Zwar war im Mehrfamilienhaussegment in den vergangenen Jahren eine zunehmende Bauaktivität zu verzeichnen – die hier errichteten Wohnungen sind jedoch überwiegend im hochpreisigen Segment hergestellt worden (Veräußerung als Eigentumswohnungen, Mieten ab 9 - 10 €/m²).</p> <p>Die befragten Akteure formulieren hingegen eine hohe Nachfrage nach (neu geschaffenen) Wohnraum im preiswerten Segment (nicht nur zweckgebundener Wohnraum). Ebenso bekräftigen die recherchierten Such-Inserate die Schwierigkeit für einkommensschwache Haushalte adäquaten Wohnraum zu finden.</p> <p>Durch den Abriss von Mehrfamilienhäusern mit bezahlbaren Wohnungen fehlt ein wichtiges Angebot. Besonders gering ist – nach Auskunft der Wohnungsmarktakteure – das Wohnungsangebot für größere, einkommensschwache Haushalte, da diese auch in Konkurrenz zu Studierenden-WGs und Monteurwohnungen stehen.</p> <p>Mit Blick auf die Kosten der Unterkunft, die für Mindestsicherungsleistungsempfänger gezahlt werden, zeigt sich, dass vor allem der Ansatz für 3- und 4-Personen-Haushalte nicht auskömmlich sein dürfte, um eine zweckgebundene Wohnung in angemessener Größe zu einem Mietzins von 5,60 €/m² zzgl. kalte Nebenkosten bezahlen zu können.</p>
<p>Die Handlungsempfehlung, einen Fokus auf die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte zu legen, hat weiterhin Bestand.</p> <p>Dabei sollten sich die Mengen und Größenstrukturen am Bedarf orientieren. Dieser umfasst, auf Grundlage der vorliegenden Informationen, insbesondere kleinere Wohnungen (1-Personen-Haushalte) sowie Wohnungen für einkommensschwache Familien (3-4-Personen) – ein gewisser Bedarf besteht auch für größere Haushalte (6 Pers. und mehr).</p>	

Der größte Teil der Wohnungsnachfrage wird auch zukünftig im vorhandenen Bestand gedeckt werden (auch weil die KdU nur bedingt auskömmlich für die Anmietung neugeschaffener, zweckgebundener Wohnungen sind – vgl. Kap. 6.2). Die Hälfte aller Bestandswohnungen in der Stadt Lingen (Ems) ist vor den 1980er Jahren entstanden. Um auch in diesen Beständen ein qualitativ angemessenes Wohnraumangebot – v.a. auch für einkommensschwache Haushalte – zu gewährleisten, sollten die Wohnungsbestände kontinuierlich modernisiert werden (insbesondere energetische Modernisierung zur Senkung von Nebenkosten sowie Herstellung von zumindest Barrierearmut). Dabei sollten diese Modernisierungen nicht zu erheblichen Mieterhöhungen führen.

Durch die Stadt Lingen (Ems) kann dieses durch Beratungsangebote unterstützt werden (Beratung zu Förderprogrammen dritter Anbieter (NBank, KfW)).

Ein Teil des bisher ungedeckten Wohnungsbedarfes einkommensschwacher Haushalte könnte durch Neubau gedeckt werden. Mit dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept hat die Stadt – auch für private Investoren – die Rahmenbedingung geschaffen, auch künftig Wohnraumfördermittel des Landes Niedersachsen in Anspruch zu nehmen.

Der Einsatz von Wohnraumfördermitteln ist aus Sicht befragter Wohnungsmarktakeure nicht attraktiv, da sich die Investoren hiermit über Jahre an – aus ihrer Sicht unrentierliche – Mietobergrenzen binden. Auch sei es in der Regel so, dass private Bauträger es grundsätzlich nicht als ihre Aufgabe sehen, preiswerten Wohnraum zu schaffen (Renditeorientierung: Veräußerung von Beständen).

Seitens der Wohnraumförderstelle der Stadt Lingen (Ems) werden die aktuellen Förderkonditionen (30 % Tilgungsnachlass auf den Darlehensursprungsbetrag) als sehr interessant bewertet – es gäbe durchaus Interessenten (private Investoren), jedoch fehle es an preiswerten Grundstücken.

Vor diesem Hintergrund stellt eine Bodenvorratspolitik der Stadt Lingen (Ems) ein mögliches ergänzendes Instrument hinsichtlich der Schaffung von preiswertem Wohnraum dar.

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke besteht die Möglichkeit, die Vergabekriterien im Sinne der Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu definieren (vgl. 4.3.5 – Baugebiet in Lingen-Laxten). Im Rahmen der Grundstückveräußerung wird dann – z.B. über einen städtebaulichen Vertrag – eine Verpflichtung der Investoren zur Errichtung eines bestimmten Anteils an preisgebundenen Wohnungen (Quotierung) erfolgen (auch ohne Einsatz von Wohnraumfördermitteln).

Optimierung von Rahmenbedingungen

WRVK 2022

Im Rahmen der Gespräche mit den Wohnungsmarktakeuren zur Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde durch die Akteure der Wunsch geäußert, dass seitens der Stadt Lingen (Ems) die Rahmenbedingungen zur Schaffung von Wohnraum optimiert werden sollten:

Vor allem wurde ein Wunsch nach Anpassung des Planungsrechtes geäußert – insbesondere eine Anpassung der Bauleitplanung mit Blick auf das Thema Nachverdichtung (bessere Ausnutzung von Grundstücken, Möglichkeiten höher zu Bauen) sowie die Schaffung angepasster Regelungen hinsichtlich der Stellplatzforderungen (Reduzierung der Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit, insbesondere im innerstädtischen Bereich sowie vor dem Aspekt des Klimaschutzes).

Zudem äußerten die befragten Akteure den Wunsch, dass Planungs- und Baugenehmigungsverfahren vereinfacht / beschleunigt werden.

6.2 Zusammenfassung / Fazit

Die Stadt Lingen (Ems) konnte in den vergangenen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung verbuchen. Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre bleibt abzuwarten. Da die Verkleinerung der Haushalte bereits weit fortgeschritten ist, d.h. der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte relativ hoch ist, geht die NBank auch davon aus, dass ab 2030 die Zahl der Haushalte leicht rückläufig sein wird.

Zwar zeichnet sich die Stadt Lingen (Ems) aktuell noch durch einen überdurchschnittlichen Anteil an jungen Erwachsenen aus – was auch daran liegt, dass die Zahl der Studierenden an der Hochschule zuletzt deutlich gestiegen ist – in den kommenden Jahren wird jedoch der Anteil der über 60jährigen deutlich steigen (Übergang der geburtenstarke Jahrgänge der Mitte 1960er Jahre in diese Altersgruppe).

Im städtischen Raum ist der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen ebenso wie der der Alleinerziehenden in der Regel höher als im ländlichen Raum – so auch in der Stadt Lingen (Ems). In den vergangenen Pandemie Jahren war darüber hinaus ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahl zu erkennen.

Die positive Bevölkerungsentwicklung Lingens spiegelte sich in den vergangenen Jahren in der Bautätigkeit wider – so konnte eine überdurchschnittliche Fertigstellungsdichte verzeichnet werden – ein Großteil davon im Mehrfamilienhaussegment. Den befragten Experten zufolge wurden insbesondere Angebote für kleinere (ältere) Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen geschaffen.

Die Preise für Bauland, das in Lingen (Ems) knapp ist, sind zuletzt deutlich gestiegen – ebenso die Preise für Gebrauch-Immobilien. Deutliche Steigerungen waren überdies bei Mietwohnungen zu erkennen – vor allem kleinere Wohnungen erfuhren deutliche Mietsteigerungen. Im Neubausegment liegt die Miete aktuell bei 10-11 €/m² (nettokalt).

Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bietet u.a. geförderter Mietwohnungsbau. Während 2016 noch 230 Wohnungen einer expliziten Zweckbindung für einkommensschwache Haushalte unterlagen sind es aktuell nur noch 91 (inkl. 74 Wohnungen der LWB am Brockhauser Weg).

Die NBank weist für die Stadt Lingen (Ems) – auf Grundlage der Haushaltsprognose sowie weiterer statistischer Annahmen – zumindest kurzfristig einen Neubaubedarf sowohl im Einfamilien- als auch im Mehrfamilienhaussegment aus. Und auch den befragten Wohnungsmarktakteuren zufolge besteht in der Stadt Lingen (Ems) ein Nachfrageüberhang. Dabei beschreiben die Experten eine sehr differenzierte Nachfrage sowohl nach Eigentums- als auch Mietobjekten. Vor allem die Nachfrage nach Mietobjekten (Häuser/Wohnungen) für Familien (insbesondere einkommensschwache und Alleinerziehende) sei kaum zu bedienen, zumal diese in Konkurrenz zu (rentablen) Studierenden-WGs stehen. Schwierig zu bedienen sei zudem die Nachfrage kleinerer Haushalte mit geringem Einkommen. Neben gestiegenen Kosten für die Grundmieten fallen dabei zunehmend auch die steigenden Nebenkosten ins Gewicht (insbesondere, wenn es sich um ältere, unmodernisierte Mietobjekte handelt).

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2016 erfolgte auf Grundlage dieser zusammengefassten Recherche- und Gesprächsergebnisse eine Reflektion der seinerzeit formulierten Handlungsempfehlungen. Die Handlungsempfehlung aus dem WRVK 2016 und ihre Hintergründe werden weitestgehend als aktuell bewertet und sollten daher auch für die künftige Wohnungspolitik zugrunde gelegt werden:

- **Bereitstellung vielfältiger und heterogener Wohnraumangebote**
Die traditionelle Nachfrage nach Einfamilienhäusern gilt es ebenso zu bedienen wie die Nachfrage nach neuen Wohnformen. Dabei sollte sich das Angebot an Haushalte unterschiedlicher Einkommen richten.
- **Fokus der Wohnraumentwicklung besonders auf zentrale und integrierte Lagen**
Mit dem Ziel einer flächensparenden Baulandpolitik und der Schaffung durchmischter Wohngebiete sollten neue Wohnraumangebote an integrierten Standorten realisiert werden.
- **„Flächenrecycling“ im Generationenwechsel**
Im Zuge des demografischen Wandels wird auch in den kommenden Jahren ein Augenmerk auf dem Generationenwechsel in den Einfamilienhausbeständen liegen. Es gilt zu beobachten, ob dieser Markt auch in den kommenden Jahren stabil ist und ob es hinsichtlich der genutzten Nachverdichtungspotenziale zu Nachbarschaftskonflikten kommt
- **Herstellung zusätzlicher Wohnraumangebote zur Miete**
Es sollte ein möglichst vielfältiges Angebot für unterschiedliche Haushaltsgrößen sowie unterschiedliche Einkommensklassen geschaffen werden.
- **Ausbau des Angebotes an Wohnformen für kleine Haushalte**

- **Herstellung zusätzlicher barrierefreier und altengerechter Wohnraumangebote**
Im Fokus sollte dabei vor allem die Schaffung von barrierearmen Wohnraum für einkommensschwächere Seniorenhaushalte (Personen mit kleiner Rente bzw. Transfereinkommensbezieher, verwitwete Haushalte) stehen. Zumindest in kleinem Umfang sollte zudem die Entwicklung neuer Wohnformen (gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, Wohnen inkl. Serviceangebot, etc.) verfolgt werden.
- **Fokus auf Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte**
Insbesondere sollten kleinere Wohnungen (1-Personen-Haushalte) sowie Wohnungen für einkommensschwache Familien (3-4-Personen) bereitgestellt werden – ein gewisser Bedarf besteht auch für größere Haushalte (6 Personen und mehr).
Um auch in älteren Beständen ein qualitativ angemessenes Wohnraumangebot zu gewährleisten, sollten die Wohnungsbestände kontinuierlich modernisiert werden (insbesondere energetische Modernisierung zur Senkung von Nebenkosten sowie Herstellung von zumindest Barrierearmut).
- **Optimierung von Rahmenbedingungen**
Seitens der Wohnungsmarktakteure gewünscht sind eine Anpassung der Bauleitplanung mit Blick auf das Thema Nachverdichtung (bessere Ausnutzung von Grundstücken, Möglichkeiten höher zu Bauen) sowie die Schaffung angepasster Regelungen hinsichtlich der Stellplatzforderungen (insbesondere im innerstädtischen Bereich sowie vor dem Aspekt des Klimaschutzes).

Mit Blick auf steigende Baukosten (und damit steigende Mieten im Neubau), steigende Kosten für die Finanzierung sowie steigende Lebenshaltungskosten kann aktuell nur schwer eingeschätzt werden, welche Auswirkungen sich insbesondere für die Nachfrage nach Eigentum ergeben, ob diese stabil bleibt oder durch das in den vergangenen Jahren geschaffene Angebot gesättigt ist. Die befragten Akteure des Lingener Wohnungsmarkts berichteten im Zuge der aktuellen Entwicklung bereits von einem Einbruch der Nachfrage – bis hin zur Rückgabe von Baugrundstücken. Vor diesem Hintergrund kann auch mit Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt gerechnet werden (z.B. Nachfrage durch Familien, die kein Eigentum mehr gründen). Die durch den Finanzmarkt induzierten Entwicklungen gilt es im Auge zu halten.

Darüber hinaus ist bekannt, wie groß die Unsicherheiten im Umgang mit Prognosen sind – nicht vorhersagbare Ereignisse, wie z.B. eine starke Zuwanderung oder auch wirtschaftliche Entwicklungen, beeinflussen Vorausberechnungen erheblich. Vor diesem Hintergrund wird es als wichtig erachtet, die tatsächlichen Entwicklungen der kommenden Jahre vor Ort fortlaufend zu beobachten und mit den prognostizierten Werten zu spiegeln, um wohnungsmarktpolitische Entscheidungen auf Grundlage aktueller Entwicklungen zu treffen.

Daher empfiehlt es sich, eine laufende Marktbeobachtung zu etablieren, die kontinuierlich unterschiedliche Variablen des Wohnungsmarktes auswertet, wie z.B. die Situation unterschiedlicher Nachfragergruppen, die Bauaktivität aber auch Expertenerfahrungen zur Bedarfsdeckung und zur Nachfrage allgemein sowie nach zweckgebundenem Wohnraum.

Anhang:
Nutzung von Fördermitteln zur Schaffung / Sicherung preiswerter Angebote

Das Land Niedersachsen unterstützt Investoren derzeit (Stand Juli 2022¹⁸) im Segment allgemeiner Mietwohnungsbau sowie bei der Schaffung von Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung beim Neubau sowie der Änderung und Erweiterung von Gebäuden mit Darlehen der Wohnraumförderung. Die Förderung ist gemäß Richtlinie zur Durchführung der Wohnraumförderung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. So besteht bei gefördertem Wohnraum die Zweckbestimmung, dass dieser nur an Haushalte vermietet werden darf, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG nicht übersteigen. Diese Zweckbestimmung gilt 30 bzw. 35 Jahre. Zudem richtet sich die Zulässigkeit der Größe der Wohnung nach der Anzahl der darin lebenden Haushaltsmitglieder. Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

- Alleinlebende - bis zu 50 m²
- zwei Haushaltsmitglieder - bis zu 60 m²
- drei Haushaltsmitglieder - bis zu 75 m²
- vier Haushaltsmitglieder - bis zu 85 m²
- jedes weitere Haushaltsmitglied - bis zu 10 m² zusätzlich.

Schließlich regelt die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung, dass die Miete ab Bezugsfertigkeit **für die Dauer von drei Jahren** festgeschrieben ist¹⁹. Für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG beträgt die maximale Miete in Kommunen der Mietstufe I, die in Lingen (Ems) gilt, demnach **5,60 Euro je m² Wohnfläche/Monat** (Nettokaltmiete). Nimmt der Investor eine geringere Darlehenssumme in Anspruch und schafft Wohnraum für Haushalte mit erhöhten Einkommensgrenzen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG, beträgt die maximale Miete 7,00 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Wird Wohnraum für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG geschaffen, besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Tilgungsnachlass i.H.v. 30 % des Darlehensursprungsbetrages - dann gilt:

- Darlehenshöhe bis zu 75 % der Gesamtkosten
- zinslose Darlehen (35 Jahre, danach marktübliche Verzinsung)
- jährliche Tilgung 1,25% , nach 35 Jahren 2,5 %

¹⁸ Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterliegt laufenden Anpassungen – so wurde das Förderprogramm für Mietwohnungsneubau erst im Januar 2016 auf Gebiete der Mietstufe 1 und 2 ausgeweitet, im Jahr 2017 wurde das Programm um einen Tilgungsnachlass erweitert, in 2019 wurde dieser von 15 % auf 30 % erhöht. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich eine Prüfung der aktuellen Bedingungen zum Zeitpunkt der geplanten Nutzung der Programme.

¹⁹ nach Ablauf von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Belegungsbindung etwaige Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – innerhalb von jeweils 3 Jahren um nicht mehr als 15% erhöht werden (gilt auch im Falle einer Wiedervermietung)

- Gewährung Tilgungsnachlass (30 % des Darlehensursprungsbetrages)
– davon 2/3 nach Abschluss der baulichen Maßnahme und 1/3 nach 20 Jahren
- Verwaltungskosten jährlich 0,5 % des Darlehenrestschuldbetrages
- Bearbeitungsentgelt einmalig 1% des Darlehens und 0,75 % des Zuschusses

In der folgenden Tabelle werden die Mietobergrenzen gemäß SGB II (KdU) der Mietobergrenze²⁰, gegenübergestellt, die sich für geförderten Wohnraum für Nutzer nach § 3 Abs. 2 NWoFG ergibt. Schöpft ein Investor die maximal mögliche Miete (5,60 €/m²) aus, ergäbe sich für eine 50 m²-Wohnung eine Nettokaltmiete i.H.v. 280 € (Zeile 2). Für einen 1-Personen-Haushalt, der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen (SGB II, SGB XII, AsylbLG) ist, werden in der Stadt Lingen (Ems) Kosten der Unterkunft i.H.v. 382 € bruttokalt übernommen (Zeile 3). Läge die Nettokaltmiete bei 280 €, blieben 102 € für kalte Nebenkosten bzw. 2,04 €/m² (Zeile 5) bei einer 50 m²-Wohnung.

Die Tabelle verdeutlicht, dass der Ansatz der für kalte Nebenkosten verbleibt insbesondere bei größeren Haushalten (4 bis 5 Personen) relativ gering ist. D.h. würde mit Hilfe von Wohnraumfördermitteln eine 85 m²-Wohnung errichtet und hierfür die max. zulässige Miete gem. Richtlinie i.H.v. 5,60 € nettokalt veranschlagt (= 476 €), dürften die kalten Nebenkosten bei nur knapp 90 ct. liegen, damit ein 4-Personen-Haushalt der Mindestsicherungsleistungen erhält in diese Wohnung einziehen kann (ohne zuzuzahlen).

Abb. 35: Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau / Mietobergrenzen SGB II (Kosten der Unterkunft) in der Stadt Lingen (Ems)

		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
1	angemessene Wohnungsgröße in m ²	50	60	75	85	95	105
2	MOG gem. Wohnraumförderung (5,60 €/m ²) - nettokalt / angemessene Wohnfläche	280	336	420	476	532	588
3	MOG KdU in € = max. Bruttokaltmiete f. Empfänger von Mindestsicherungsleistungen	382	462	522	552	643	734
4	KdU pro m ² in € (bruttokalt) (bei max. Größe)	7,64	7,70	6,96	6,49	6,77	6,99
5	bei Ausschöpfung der MOG gem. Wohnraumförderung (5,60 €/m ²) verbleibender Ansatz für kalte Nebenkosten (€/m ²)	2,04	2,10	1,36	0,89	1,17	1,39

Das Land Niedersachsen hat zudem verschiedene Förderprogramme für Eigentümer von Bestandsimmobilien aufgelegt²¹, u.a. das Programm „Modernisierung von Mietwohnraum“, das allen Investoren für die Modernisierung älterer Mietwohnungen (Fertigstellung bis zum

²⁰ Ein Abgleich der MOG SGB II mit den Höchstmieten für Nutzer gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG erfolgt hier nicht, da in diesem Fall die MOG deutlich überschritten würde.

²¹ Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit der Modernisierungsförderung im Rahmen der Städtebauförderung (nachrangig einzusetzen)

01.01.2002) zur Verfügung steht ²².

²² Stand Juli 2022 - Hinweis: die Ausgestaltung der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterliegt laufenden Anpassungen (vgl. Fußnote 53), es empfiehlt sich eine Prüfung der aktuellen Bedingungen zum Zeitpunkt der geplanten Nutzung der Programme.