

Soziales Wohnraumversorgungs- und Wohnraumentwicklungskonzept Stadt Emden

Ergebnisbericht

Februar 2019

Stadt  **EMDEN**



GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Santander Bank BLZ 500 333 00 Konto-Nr. 17 33 922 900 IBAN: DE93500333001733922900 BIC: SCFBDE33XXX
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Bildquelle Titelbild: <https://www.emden.de/>

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	3
1. Hintergrund und Vorgehen	4
1.1. Herausforderungen	4
1.2. Konzepterstellung	5
2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	7
2.1. Trends auf den Wohnungsmärkten	7
2.2. Lage und Bedeutung der Stadt Emden	10
2.3. Wirtschaft und Arbeitsmarkt	13
3. Wohnungsangebot	17
3.1. Struktur des Wohnungsbestandes	17
3.2. Bautätigkeit	20
3.3. Öffentlich geförderter Wohnraum	22
3.4. Miet- und Kaufpreisniveau	23
4. Wohnungsnachfrage	28
4.1. Bevölkerungsentwicklung	28
4.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung	29
4.3. Altersstrukturelle Entwicklung	33
5. Wohnungsmarktprognose	37
5.1. Bevölkerungsprognose	37
5.2. Haushaltsprognose	42
5.3. Zielgruppenspezifische Nachfrage	44
5.4. Wohnungsmarktbilanz	45
6. Soziale Wohnraumversorgung	49
6.1. Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	50
6.2. Angebot für preisgünstigen Wohnraum	52
6.3. Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung	53
6.4. Einordnung der Ergebnisse	53
7. Gesamtbewertung des Emdener Wohnungsmarktes	55
8. Handlungsempfehlungen	57
8.1. Wohnungsneubau	58
8.2. Bestandsentwicklung	64
8.3. Wohnberatung	67
8.4. Wohnungsmarktbeobachtung	69

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2018.....	9
Abbildung 2: Stadtbereiche Emden	12
Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort/Arbeitsort	14
Abbildung 4: Pendler 2000-2017	14
Abbildung 5: Arbeitslose 2005-2017.....	15
Abbildung 6: Kaufkraft pro Haushalte 2008-2018.....	16
Abbildung 7: Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes.....	18
Abbildung 8: Baualterstruktur nach Art der Wohnnutzung (ohne Wohnheime)	19
Abbildung 9: Wohnungsgrößenstruktur in m ² nach Art der Wohnnutzung (ohne Wohnheime)	20
Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Segmenten 2010-2017 in Emden.....	21
Abbildung 11: Baugenehmigungen nach Anzahl der Wohneinheiten 2010-2017 in Emden.....	21
Abbildung 12: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2017-2029	23
Abbildung 13: Hedonische Angebotsmieten 2014 und 2017	24
Abbildung 14: Angebotsmieten (€/m ²) nach Wohnungsgröße (Median).....	25
Abbildung 15: Hedonische Angebotskaufpreise für Wohnungen 2014 und 2017.....	26
Abbildung 16: Angebotskaufpreise (€/m ²) nach Wohnungsgröße (Median)	27
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung 2010-2017 (Hauptwohnsitze)	28
Abbildung 18: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2010-2017	30
Abbildung 19: Zu- und Fortzüge 2010-2017	30
Abbildung 20: Zu- und Fortzüge 2010-2017 nach deutscher und ausländischer Staatsbürgerschaft	31
Abbildung 21: Wanderungssalden nach Altersgruppen im Mittel der Jahre 2010-2017	32
Abbildung 22: Zu- und Fortzüge (inkl. Umzüge innerhalb Emdens) auf Ebene der Stadtbereiche im Mittel der Jahre 2015-2017.....	33
Abbildung 23: Altersstruktur in 2010 und 2017	34
Abbildung 24: Bevölkerung nach Altersgruppen in 2010 und 2017	35
Abbildung 25: Altersstruktur 2017 in den Stadtbereichen.....	36
Abbildung 26: Prognose der Bevölkerung (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)	38
Abbildung 27: Bevölkerungsprognose 2017-2035 nach Stadtbereichen (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)	40
Abbildung 28: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung nach Altersgruppen in 2017 und 2035	41
Abbildung 29: Prognose der Haushalte 2017-2035.....	43
Abbildung 30: Haushalte nach Haushaltsgröße in 2017 und 2035	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung 2015 und 2017 nach Stadtbereiche (Hauptwohnsitze)	29
Tabelle 2: Bevölkerung 2017 und 2035 nach Stadtbereiche (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung); gerundete Werte.....	39
Tabelle 3: Altersstruktur der Wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 2017 und 2035	42
Tabelle 4: Haushaltsstruktur in 2017 und 2035	44
Tabelle 5: Wohnungsmarktbilanz 2017 bis 2035.....	47
Tabelle 6: Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen	50
Tabelle 7: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum innerhalb eines Jahres	51
Tabelle 8: Angebot an preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres.....	52
Tabelle 9: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung	53

1. Hintergrund und Vorgehen

1.1. Herausforderungen

Die Stadt Emden steht vor der Herausforderung, auf sich wandelnde demografische, soziale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu reagieren. Emden ist die größte Stadt und damit das bedeutendste Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum des ländlich geprägten Ostfrieslands. Soziostrukturelle Problemlagen konzentrieren sich hier deshalb in besonderem Maße. Die Bereitstellung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten ist von zentraler Bedeutung für eine zukunftsfähige Entwicklung.

Wachsende Herausforderung

Trotz einer weitgehend stabilen Einwohnerentwicklung kommt es in Emden – wie in vielen anderen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik – infolge der demografischen Entwicklung zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur, die sich insbesondere in altersstrukturellen Verschiebungen niederschlägt. Dabei hat die Vielzahl von Studierenden der Hochschule Emden/Leer eine stabilisierende Wirkung für die Region Ostfrieslands. Während der Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter rückläufig ist, steigen sowohl die Anzahl als auch der Anteil von Senioren (über 65-Jährige) und vor allem Hochbetagter (über 80-Jährige). Auch wenn der größte Teil der Senioren in der angestammten Wohnung und im Quartier verbleiben möchte, erwächst aus dieser Entwicklung eine steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen mit entsprechenden Anforderungen an den Wohnungsbestand und die Ausrichtung der Neubautätigkeit.

Demografische Entwicklung

Zu den Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur kommt ein verändertes Nachfrageverhalten aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile infolge des gesellschaftlichen Wandels. Neue Lebensmodelle und eine stärkere Ausdifferenzierung der Zielgruppen ziehen veränderte Ansprüche an das Wohnen nach sich. Um zukünftig ein bedarfsgerechtes und attraktives Wohnangebot bereitzustellen, müssen Ausrichtung und Umstrukturierung des Wohnungsmarktes vor Ort thematisiert werden.

Pluralisierung der Lebensstile

Ziel der Stadt Emden ist es, sich als attraktiver Wohnstandort in Ostfriesland weiterzuentwickeln und eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Emder Bürger zu gewährleisten. Die Stadt Emden möchte daher auf die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt reagieren und zeitgemäße und nachfragegerechte Wohnungsangebote vor Ort schaffen, die den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nachfragegruppen auf dem Emder Wohnungsmarkt entsprechen. Um auf die zukünftigen Entwicklungen im Zuge des demografischen Wandels, veränderte sozioökonomische Rahmenbedingungen und die Erfordernisse einer quantitativen und qualitativen Ausweitung des Wohnungsangebotes angemessen zu reagieren, ist die Kenntnis der Marktsituation wesentliche Voraussetzung für eine effektive Wohnungsmarktsteuerung. Um der Stadt Emden und den Akteuren auf dem Emder

Ziel: Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation

Wohnungsmarkt eine fundierte Entscheidungsgrundlage für wohnungsmarktpolitische und investitionsrelevante Strategien und Handlungsansätze zu bieten, wurde GEWOS mit der Erstellung eines sozialen Wohnraumversorgungs- und -entwicklungskonzeptes beauftragt.

Das soziale Wohnraumversorgungs- und -entwicklungskonzept ist zudem Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Niedersachsen. Das Land Niedersachsen fördert den Neu- und Umbau von Wohnungen für Menschen, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die Wohnraumförderung hat darüber hinaus zum Ziel, den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen und den erforderlichen Klimaschutz zu gewährleisten. Um einen zielgerichteten Einsatz der Fördermittel sicherzustellen, müssen die Kommunen ein Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung vorlegen, mit dem ein Bedarf an preiswertem Wohnraum nachzuweisen ist. Mit der Vorlage dieses Gutachtens wurde ein Bedarf an preiswertem Wohnraum in der Stadt nachgewiesen und damit die Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln gelegt.

Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen

1.2. Konzepterstellung

Die Erstellung des sozialen Wohnraumversorgungs- und Wohnraumentwicklungskonzeptes für die Stadt Emden erfolgt in einem mehrstufigen Prozess. Die zentralen Bausteine des Konzepts und die Vorgehensweise werden nachfolgend dargestellt:

Mehrstufiger Prozess

Zunächst wurde eine detaillierte Analyse und Bewertung des Emdener Wohnungsmarktes vorgenommen. Hierbei wurden in einem ersten Schritt die Rahmenbedingungen untersucht, bevor eine Betrachtung des Wohnungsangebotes und der Nachfrage erfolgte. Grundlage waren Datenanalysen sowie Gespräche mit lokalen Akteuren. Für den Bereich der institutionellen Mietwohnungsanbieter wurde eine Datenabfrage bei Wohnungsunternehmen, die über Bestände vor Ort verfügen, durchgeführt.

Wohnungsmarktanalyse

Neben der heutigen Situation wurde auf Basis einer Wohnungsmarktprognose die zukünftige Entwicklung betrachtet. Aufbauend auf eine Bevölkerungsprognose wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2035 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aus der Bilanzierung ergeben sich Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge differenziert nach den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend wurden die Neubaubedarfe abgeleitet.

Wohnungsmarktprognose

Alle gewonnenen Informationen fließen abschließend in eine Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes ein. Es erfolgt eine Ableitung der Handlungsbedarfe und eine Formulierung von Handlungsempfehlungen für die Wohnraumentwicklung in Emden.

Handlungsempfehlungen

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf Daten *Datenquellen*

- der Stadt Emden,
- des Landesamts für Statistik Niedersachsen sowie
- des Zensus 2011

zurückgegriffen. Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen die folgenden Quellen verwendet:

- Angebotspreise und Angebotsmieten – ImmobilienScout24
- Bestandsmieten – Wohnungswirtschaft
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit
- Kreditzinsen – Deutsche Bundesbank

2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

2.1. Trends auf den Wohnungsmärkten

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung auf dem Emdener Wohnungsmarkt wird durch eine Reihe übergeordneter und bundesweit ablaufender Trends – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst.

Neue Herausforderungen

Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Dieses Wanderungsmuster vor allem von Haushalten in der Familiengründungsphase, die auf Wohnstandorte im Umland von Städten ausgewichen sind, verliert jedoch zunehmend an Bedeutung. Ein Wandel der traditionellen Familienstruktur und des Rollenverständnisses von Familien, Singularisierung sowie neue und veränderte Erwerbsformen machen vor allem die innerstädtischen Wohnquartiere interessant. In der Konsequenz wird der Druck auf zentrale und innerstädtische Lagen größer. In den Kernstädten konnte der stark wachsenden Nachfrage bisher allerdings nicht mit einem entsprechenden Wohnungsneubau zu adäquaten Preisen begegnet werden. In abgeschwächter Form ist diese Entwicklung auch in Emden zu beobachten.

Renaissance der Städte

Eine zunehmend wichtige Gruppe, die zentrale und infrastrukturell gut ausgestattete Stadträume sucht, sind Senioren (über 65-Jährige). Die seit Langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels werden verstärkt sichtbar. Vielerorts sind Bevölkerungsrückgänge und Alterungsprozesse zu beobachten. Während die Bevölkerung in den wirtschaftlich prosperierenden Metropolregionen zunimmt, müssen sich viele Kommunen, zum Teil auch größere Städte im ländlichen Raum, auf schrumpfende oder allenfalls stagnierende Bevölkerungszahlen einstellen. Wachstumspole treten neben Schrumpfungsregionen. Damit einhergehend ist eine zunehmende Verschiebung der Altersstruktur zu verzeichnen. Die fortschreitende Alterung der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren wird in vielen Kommunen durch eine altersselektive Abwanderung verstärkt. Die Anzahl und der Anteil von Senioren und Hochbetagten sind deutlich gestiegen und werden auch in Zukunft weiter anwachsen.

Demografischer Wandel

Diese altersstrukturelle Verschiebung in der Wohnbevölkerung führt zu einer veränderten Nachfragestruktur auf den Wohnungsmärkten. So ist auch in Emden der Anteil älterer Einwohner gestiegen, gleichzeitig ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen gesunken. Durch die demografische Entwicklung wird es zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren in Emden kommen.

Anstieg der Zahl älterer Einwohner

Einhergehend mit der demografischen Entwicklung setzt sich auch die Entwicklung zu kleineren Haushaltsformen und damit zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltgröße fort. Die Ursache ist zum einen die wachsende Zahl älterer Menschen, die überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten leben. Zum ande-

Trend zur Haushaltsverkleinerung

ren nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Dieser Trend zur Singularisierung führt auch in Emden zu einem hohen Nachfragedruck im Segment der kleineren Wohnungen.

Mit der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht auch seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dieser Zusammenhang wird unter anderem durch die Entscheidung älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Große Herausforderungen ergeben sich auch aus den Klimaschutzziele der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung des Energieverbrauches sind erheblich. Rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre. Diese Gebäude sind vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden und weisen somit meist Defizite bezogen auf den energetischen Standard auf. Auch der Emdener Wohnungsbestand ist zum Teil von einer unzureichender energetischen Beschaffenheit geprägt.

Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes

Zusätzlich zu den beschriebenen Entwicklungen führt eine zunehmende Polarisierung der Einkommensverteilung zu erheblichen Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte. Die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte steigt ebenso stark an wie die Anzahl der Haushalte mit hohem Einkommen. Der Anteil der mittleren Einkommensgruppen nimmt dagegen kontinuierlich ab. Die Folge können Segregations- und Gentrifizierungsprozesse sein, die zu einer Homogenisierung der Bevölkerung in den einzelnen Teilräumen führen.

Polarisierung der Einkommen

Während durch die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum steigt, sinkt das Angebot an Sozialmietwohnungen aufgrund von auslaufenden Bindungen. Durch die Verlagerung von einer Quantitäten- hin zu einer Qualitätsförderung konnte der öffentlich geförderte Wohnungsbau die hohen Fertigstellungszahlen der 1960er bis 1980er Jahre in den letzten Jahrzehnten nicht mehr erreichen. In der Folge fällt eine große Zahl von geförderten Wohnungen aus der Bindung. Auch in Emden ist ein deutlicher Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Dies verstärkt den Nachfragedruck im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment und führt zu Herausforderungen bei der Versorgung von Mieterhaushalten mit Marktzugangsproblemen.

Rückgang der Sozialwohnungsbestände

Die Zuwanderung von Asylsuchenden stellt Bund, Länder und Kommunen in Deutschland seit 2015 vor Herausforderungen. Nach der Bewältigung der kurzfristigen Unterbringung stellt sich nun die Frage nach der Schaffung von dauerhaftem Wohnraum sowie nach langfristig integrationsfördernden Strukturen.

Flüchtlingsunterbringung

Zusätzlich haben auch die Folgen der Schuldenkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und somit auf die Wohnungsmärkte. Zum einen verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Zum anderen ist die Aufnahme von Krediten für die Finanzierung von Immobilien so günstig wie seit Jahren nicht. Dieser Umstand führt dazu, dass Anleger stärker in Immobilienwerte investieren und mehr Haushalte versuchen, Wohneigentum zu erwerben.

Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum

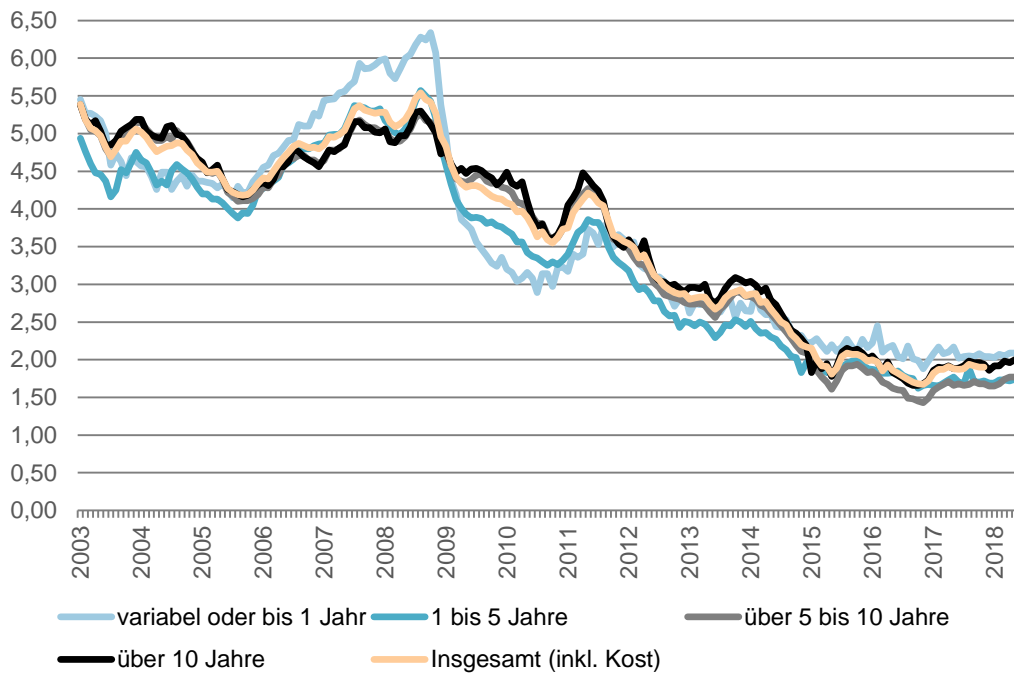


Abbildung 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2018

Quelle: Deutsche Bundesbank

In Verbindung mit der in den letzten Jahren anziehenden Baukonjunktur sind auch steigende Baukosten zu beobachten. Die Ursachen sind u. a. geringere Produktivitätsfortschritte im Verhältnis zur Erstellung anderer Dienstleistungen und Güter, steigende Rohstoffpreise sowie ein erhöhtes Anforderungsniveau an Wohnungsbauten (EnEV). Weiterhin gibt es eine relativ hohe Volatilität der Baupreise. Diese hängt mit dem Zyklus der Bau- und Immobilienwirtschaft zusammen. Die hohe Lebensdauer von Gebäuden bewirkt, dass der jährliche Ersatzbedarf gemessen am gesamten Wohnungsbestand vergleichsweise gering ist. Daher sind die Kapazitäts-

Steigende Baukosten

ten der Bauwirtschaft im Verhältnis zum Bestand relativ gering. Infolge eines deutlichen Nachfrageanstieges kommt es daher schnell zu einer hohen Auslastung und Kapazitätsengpässen, die sich in steigenden Baupreisen niederschlagen.

2.2. Lage und Bedeutung der Stadt Emden

Die Stadt Emden liegt im Nordwesten Niedersachsens an der Grenze zu den Niederlanden. Als größte Stadt Ostfrieslands mit einiger Entfernung zu den nächsten größeren Städten Oldenburg (ca. 83 km), Wilhelmshaven (ca. 107 km) und Bremen (ca. 131 km) ist Emden das bedeutendste Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum der Region.

Räumliche Lage

Mit etwa 50.920 Einwohnern im Jahr 2017 ist Emden die kleinste kreisfreie Stadt Niedersachsens. Entsprechend der niedersächsischen Landesplanung ist Emden als Mittelzentrum Träger zentralörtlicher Funktionen des gehobenen Bedarfs. Aufgrund der dezentralen Lage zu anderen Oberzentren des Landes übernimmt Emden zusätzlich oberzentrale Teilfunktionen und ist damit für ein großes Einzugsgebiet von hoher Bedeutung hinsichtlich der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Verwaltung, Bildung, Freizeit und medizinische Versorgung.

Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen

Trotz der Randlage innerhalb des Landes Niedersachsen ist Emden verkehrsinfrastrukturell sehr gut angebunden. Die A 31 in Richtung Süden verbindet die Stadt mit dem Ruhrgebiet. Über die A 28 wird Bremen in ca. 80 Minuten und weiter über die A 1 Hamburg in 140 Minuten erreicht. Darüber hinaus besteht die Verkehrsverbindung über die A 7 Richtung Groningen (NL). Regelmäßige Bahnanbindungen gibt es derzeit im Stundentakt mit Norddeich Mole/Norden sowie nach Münster, Oldenburg, Bremen und in Richtung Hannover. Darüber hinaus bestehen IC-Verbindungen in Richtung Süden (Münster/Düsseldorf) und Osten (Bremen/Hannover). Von dort aus werden überregionale, deutschland- und europaweite Anbindungen mit IC- bzw. ICE-Zügen erreicht. Die Stadtverkehr Emden GmbH (SVE) sichert den öffentlichen Personennahverkehr innerhalb der Stadt und in die Randbereiche. Das Umland wird durch die Weser-Ems-Bus GmbH versorgt.

Gute Anbindung mit dem Pkw und der Bahn

Entsprechend dem Stadtwappen sowie dem Logo („Stadt Emden. Das Meer an Leben“) wird Emden von der unmittelbaren Nähe zur Nordsee, vom Hafen und dem dichten Netz an Kanälen geprägt.

Wasser als prägendes Element

Emden – bereits um 800 erstmals erwähnt – erlebte seine erste große Blüte im 17. Jahrhundert, in dem auch der bis heute stadtrundrissprägende Wall entstand. Einen großen Aufstieg erfuhr die Stadt in der Zeit der Industrialisierung und der Gründerzeit, in der Emden sich – durch die Nähe und Anbindung an das Ruhrgebiet zu einer bedeutenden Hafen- und Industriestadt entwickelte. In dieser Zeit entstanden typische gründerzeitliche Strukturen und Arbeiterviertel wie in Port Arthur/Transvaal oder Conrebbersweg. Im Zweiten Weltkrieg wurde die historische gewachsene Emder Stadtanlage – und damit ein großer Teil des Wohnungsbestandes und der sozialen Infrastruktur – zu 80 % zerstört. Dadurch verlor Emden sein histori-

Bauliche Stadt und Siedlungsstruktur

ches, durch Grachten und Kaufmannshäuser geprägtes Bild. Der Gebäudebestand aus der Wiederaufbauphase sowie Großwohnsiedlungen der 1960er bis 1970er Jahre prägen heute das Stadtbild Emdens. Vor allem in den 1970er Jahren wurden größere Infrastrukturprojekte wie der Bau der Nordseehalle des Neuen Theaters und des Hauptbahnhofs realisiert. Ebenfalls in den 1970er Jahren wurde mit Constantia ein neuer Stadtteil in unmittelbarer Nähe zur neugegründeten Hochschule errichtet. Heute besteht Emden aus 16 Stadtbereichen (vgl. Abbildung 2).

Der einwohnerstärkste Stadtbereich ist laut Statistik der Stadt Emden das Stadtzentrum (8.930 Einwohner), gefolgt von Barenburg (7.340 Einwohner) und Borsum/Hilmarsum (6.250 Einwohner). Die zwei einwohnerkleinsten Stadtbereiche sind Uphusen mit 920 Einwohnern und Twixlum mit 1.000 Einwohnern. Im Stadtzentrum befinden sich die meisten Dienstleistungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Dieser Stadtteil gilt neben seiner Wohnfunktion als Kultur- und Tourismusstandort. So finden sich dort eine Vielzahl von Museen (u. a. Kunsthalle Emden, Ostfriesisches Landesmuseum, Bunkermuseum und Otto-Huus). Darüber hinaus liegt hier das in den 1970er Jahren gegründete Neue Theater Emden. Die Johannes a Lasco Bibliothek ist ebenfalls im Stadtzentrum ansässig. Erhaltene historische Bauten sind das Emdener Hafentor, die Neue Kirche Emden sowie die Pelzerhäuser und erhaltene Bürgerhäuser aus der Zeit der Renaissance. Seit 2008 greift das Förderprogramm des Bundes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Ziel des Sanierungsprozesses ist die „bauliche und städtebauliche Struktur als historisches Erbe zu begreifen und dabei die Besonderheit der Wiederaufbauarchitektur der 1950er und 1960er Jahre zu pflegen.“

*Das Stadtzentrum als soziales
und kulturelles Zentrum*

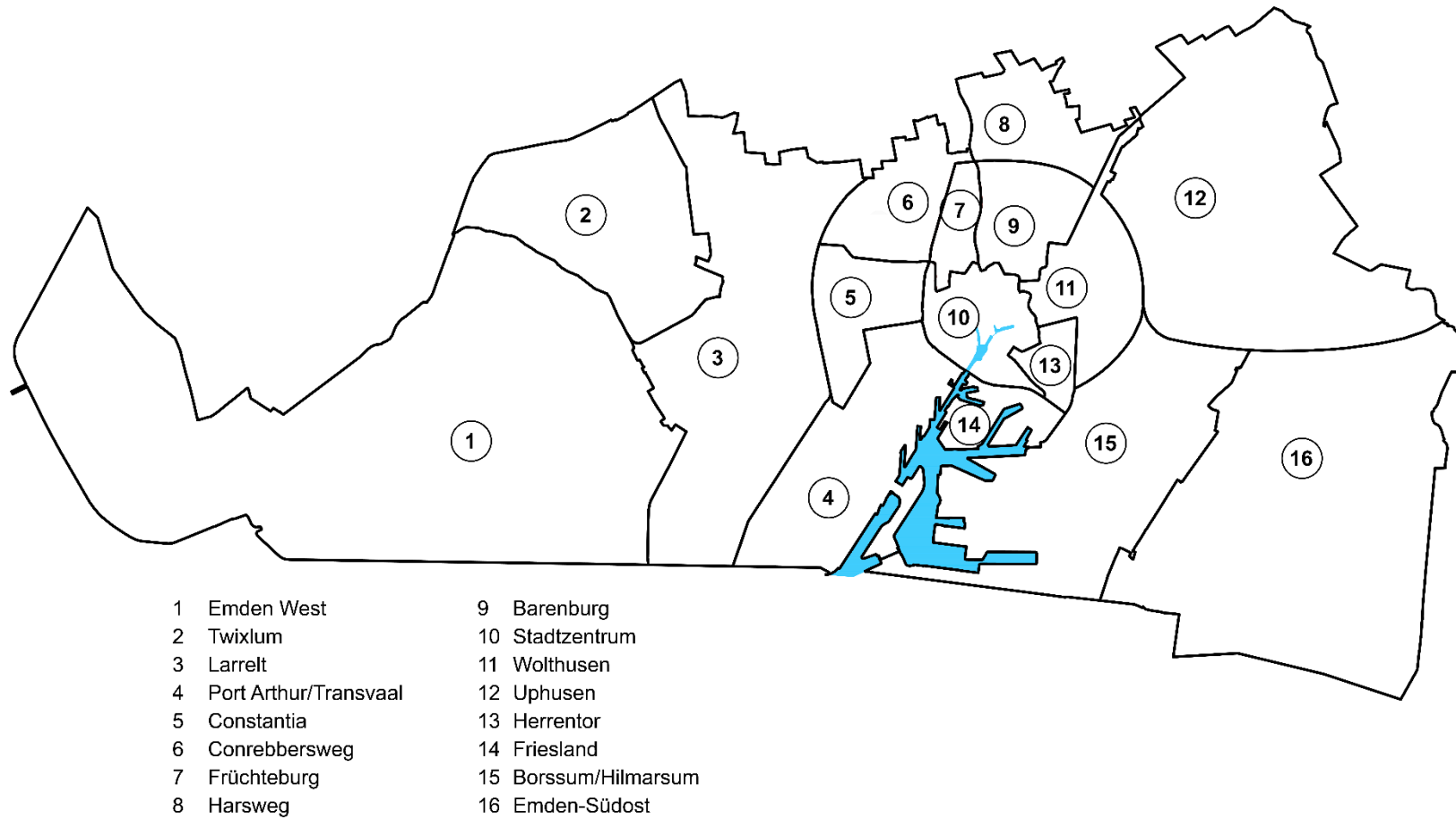


Abbildung 2: Stadtbereiche Emden
Quelle: GEWOS basierend auf Stadt Emden

2.3. Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die vorherrschende Sozialstruktur sind wesentliche Komponenten zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaftsstrukturell ist in Emden der Sekundärsektor (Verarbeitendes Gewerbe/Industrie) von besonderer Bedeutung. Etwa 46 % der insgesamt 33.985 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Emden arbeiteten 2017 in diesen Branchen. Der größte Arbeitgeber Emdens ist der Automobilhersteller VW. Am Standort Emden sind ca. 8.100 Beschäftigte tätig. Daran angeschlossen ist eine Reihe von Zulieferern mit einer ebenfalls großen Zahl an Beschäftigten. Neben der Produktion nutzt der VW-Konzern Emden auch für den Import und Export von Fahrzeugen auf dem Seeweg und macht den Standort zum drittgrößten Autoverladehafen Europas. Das VW-Werk nimmt somit für Emden – und auch für weite Teile des Umlands – eine gewichtige Rolle ein. Doch auch der Ausbau regenerativer Energien wie zum Beispiel in Offshore-Windparks hatte eine positive Beschäftigungswirkung in verarbeitenden Branchen zur Folge.

Sekundärsektor von großer Bedeutung

Dem gegenüber sind nur rund 54 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Dienstleistungsbranchen tätig. Damit weist Emden einen vergleichsweise geringen Tertiärisierungsgrad auf, was die Monostruktur des Wirtschaftsstandortes zusätzlich unterstreicht. Als Hafenstadt sind in Emden viele Menschen im Bereich Verkehr und Lagerei (4.135, entspricht rund 12 % aller Beschäftigten) beschäftigt. Auch das Gesundheits- und Sozialwesen (4.273 Beschäftigte, entspricht rund 13 % aller Beschäftigten) mit großen Arbeitgebern wie dem Hans-Susemihl Krankenhaus bildet einen wichtigen Zweig. Die Tourismusbranche ist von wachsender, insgesamt aber von noch geringer Bedeutung.

Vergleichsweise geringer Anteil des tertiären Sektors

Der primäre Sektor (Land-, Forstwirtschaft, Fischerei, Bergbau) hat eine geringe Beschäftigungswirkung. Vor allem die Fischerei, früher einer der wichtigsten Wirtschaftszweige, hat ihre Bedeutung fast vollkommen verloren.

Primärer Sektor mit geringer Beschäftigungswirkung

Zu Beginn des Jahrtausends war – analog zur Entwicklung in der Bundesrepublik – ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (vgl. Abbildung 3) und eine kontinuierliche Zunahme der Arbeitslosigkeit zu verzeichnen. Seit der Umsetzung umfangreicher Arbeitsmarktreformen, die zu einer erheblichen Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit geführt haben, konnte diese Entwicklung umgekehrt werden. Innerhalb der letzten 10 Jahre ist die Zahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort in Emden um 6.635 bzw. 24 % angewachsen.

Deutlicher Arbeitsplatzzuwachs seit Beginn des Jahrtausends

Am Wohnort Emden lebten 2017 18.175 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Gegenüber dem Jahr 2007 entspricht dies einer Zunahme von 3.980 bzw. 28 % der in Emden wohnenden Beschäftigten. Bezogen auf die Zahl der Einwohner im arbeitsfähigen Alter (15- bis 65-Jährige) betrug die Beschäftigungsquote 55,8 %.

Positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

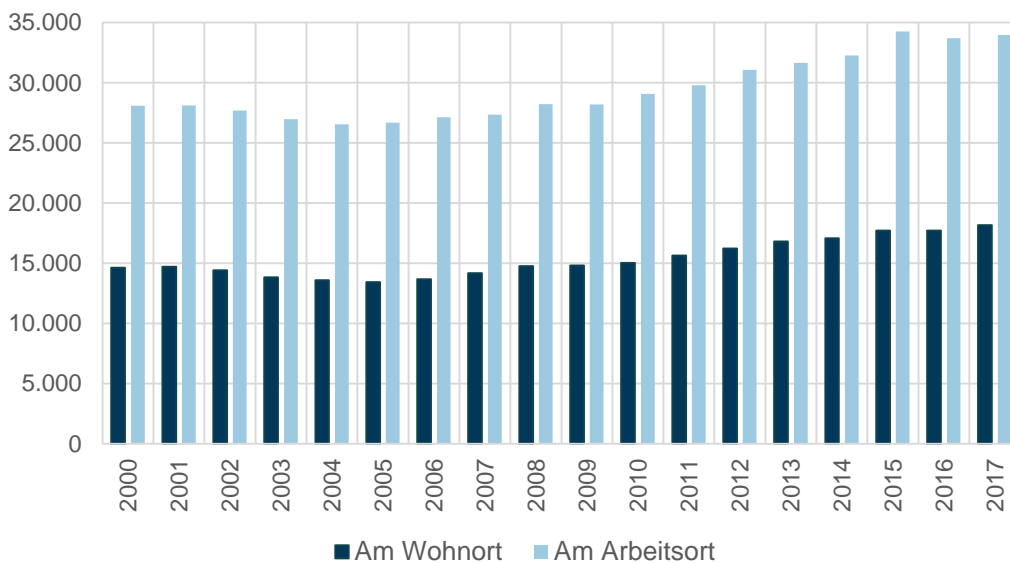


Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort/Arbeitsort
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Mit der hohen Bedeutung Emdens als regionales Arbeitsmarktzentrum und der positiven Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort geht eine Zunahme der Pendlerbewegungen einher. Während im Jahr 2007 täglich 16.156 Personen nach Emden einpendelten, waren es im Jahr 2017 20.549 Personen (vgl. Abbildung 4). Dies entspricht einer Zunahme von rund 27 %. Die Zahl der Auspendler ist in absoluten Zahlen deutlich weniger stark angestiegen. 2017 pendelten 4.748 Personen zur Arbeit aus Emden aus; 2007 waren es 3.001. Allerdings entspricht dies einem relativen Anstieg um rund 58 %. Der Einpendlerüberschuss hat sich in den letzten 10 Jahren um 2.646 Personen auf 15.801 Personen vergrößert.

Bedeutendes Arbeitsmarktzentrum

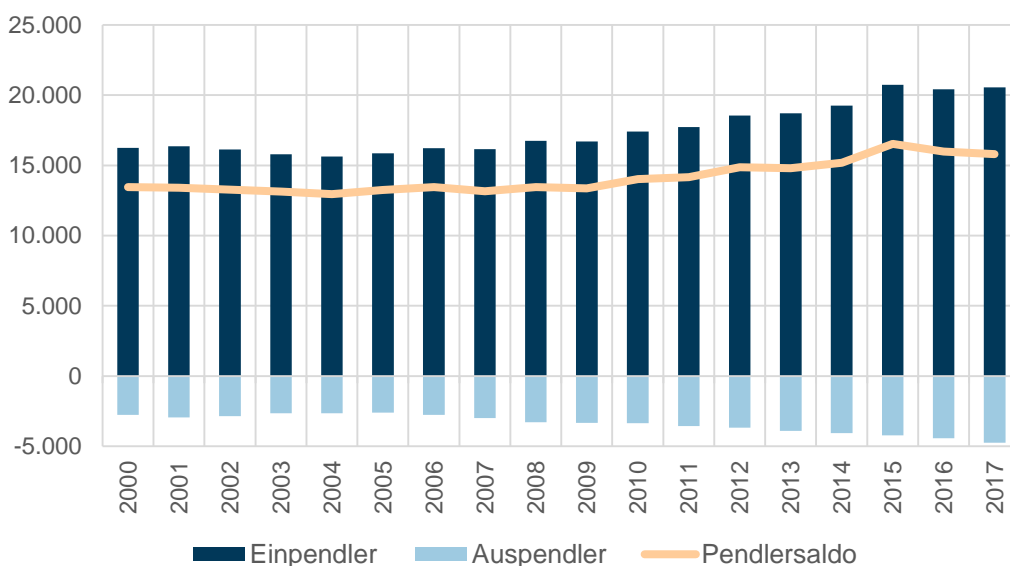


Abbildung 4: Pendler 2000-2017
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Einpendler sind für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung von besonderem Interesse. Personen, die beruflich an Emden gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Stadt oder Gemeinde haben, kommen als potenzielle Zuzügler für Emden in Betracht.

Einpendler als Potenzial

Die positive konjunkturelle Entwicklung und die daraus folgende Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Emden führten auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (vgl. Abbildung 5). Im Jahr 2006 gab es im Betrachtungszeitraum mit 3.603 arbeitslos gemeldeten Personen (SGB II und SGB III) einen Höchststand. Bis 2017 hat sich die Zahl auf 2.341 arbeitssuchende Personen reduziert. Im Vergleich zum Vorjahr kam es allerdings wieder zu einem leichten Anstieg der Arbeitslosen (+49 Personen). Der Anteil der Arbeitslosen, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag Ende 2017 in Emden bei 8,2 %. Auffällig ist der hohe Anteil von Arbeitslosen nach SGB II. Im Jahr 2017 waren etwa 71 % der Arbeitslosen insgesamt dem Rechtskreis SGBII zuzuordnen und rund 29 % waren Arbeitslose nach dem Rechtskreis SGBIII

Sinkende Arbeitslosenzahlen

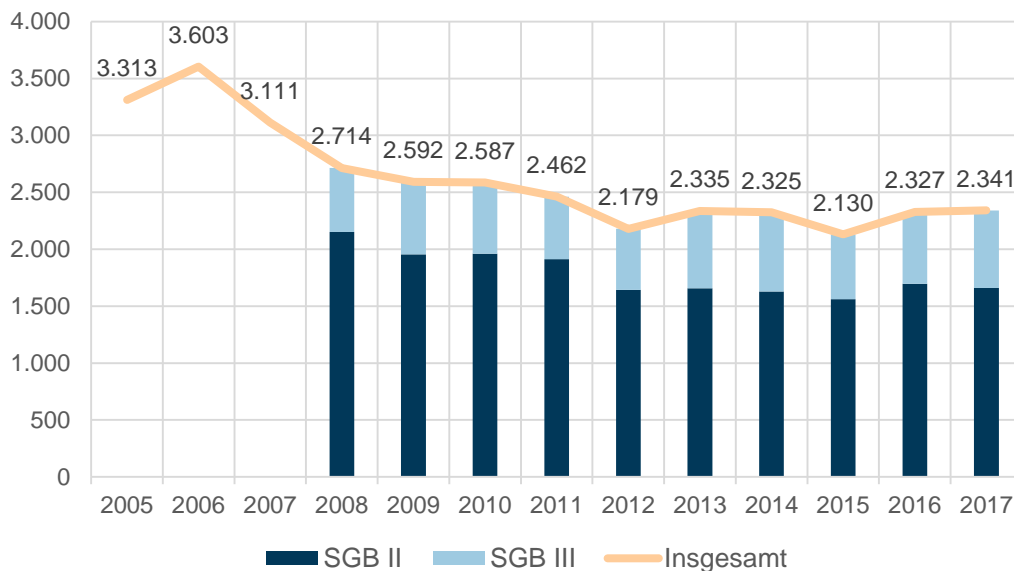


Abbildung 5: Arbeitslose 2005-2017
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Ein Kennwert von besonderem Interesse für die Bewertung der Situation auf den Wohnungsmärkten ist die Kaufkraft. Diese bezeichnet den Geldwert, den ein Haushalt nominal zur Verfügung hat. Sie dient unter anderem als Indikator für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Eine hohe Kaufkraft ermöglicht es den Haushalten, sich Wohnwünsche zu erfüllen und Wohneigentum zu bilden. Weiterhin gibt die Kaufkraft einen Hinweis auf die Erfolgsaussichten von Investitionen in den Wohnungsbestand oder in den Wohnungsneubau.

Indikator Kaufkraft

Die nachfolgende Abbildung stellt die Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt zwischen 2008 und 2018 dar. Die Kaufkraft in Emden beträgt aktuell 41.152 Euro pro Haushalt. In den letzten Jahren lässt sich eine positive Entwicklungstendenz beobachten, so ist die Kaufkraft im Vergleich zu 2008 um 23 % angestiegen. Allerdings liegt die Kaufkraft weiterhin unter dem niedersächsischen Wert (-10 %) sowie dem Durchschnitt Aurichs (-12 %) und Leers (-9 %). Ursächlich für das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau in Emden ist die Beschäftigungsstruktur, die neben dem Sektor des verarbeitenden Gewerbes und der Industrie von Gesundheits- und Sozialwesen sowie Handel und Lagerei geprägt ist.

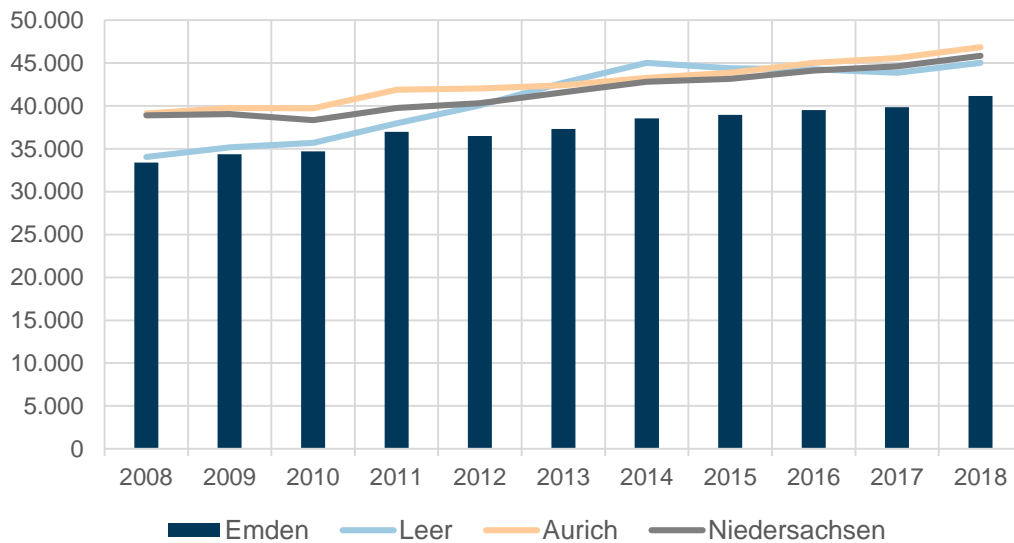


Abbildung 6: Kaufkraft pro Haushalte 2008-2018

Quelle: GfK

3. Wohnungsangebot

3.1. Struktur des Wohnungsbestandes

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die allgemeinen Rahmenbedingungen, die sich auf den Wohnungsmarkt auswirken, aufgezeigt wurden, wird im nachfolgenden Kapitel die Situation auf dem Emdener Wohnungsmarkt insgesamt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert.

Emdener Wohnungsmarkt

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des Landesamtes für Statistik des Landes Niedersachsen gab es im Jahr 2017 14.947 Gebäude mit Wohnraum. Der Gebäudebestand ist stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Etwa 87 % des Gebäudebestandes entfallen auf dieses Segment. Der Wohnungsbestand in der Stadt Emden umfasst insgesamt 25.338 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Von den Wohnungen in Wohngebäuden entfallen etwa 56 % auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 44 % auf Mehrfamilienhäuser.

*14.947 Wohngebäude mit
25.338 Wohnungen*

Vom gesamten Wohnungsbestand sind nach dem Zensus 2011¹ rund 47 % selbstgenutztes Wohneigentum. Damit ist die Eigentumsquote vor allem aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern vergleichsweise hoch.

Eigentumsquote 47 %

Wohnungsmarktpolitisch von besonderem Interesse ist allerdings der Mietwohnungsbestand. Nach den Daten des Zensus 2011 beträgt der Anteil von Mietwohnungen am Wohnungsbestand 49 %. Der überwiegende Teil des Mietwohnungsbestandes befindet sich in Mehrfamilienhäusern (76 %) und konzentriert sich auf die zentralen Stadtbereiche sowie die Großwohnsiedlungen. Weitere 10 % befinden sich in Zwei- und immerhin 14 % aller Mietwohnungen in Einfamilienhäusern. Etwa 0,6 % des Wohnungsbestandes werden als Freizeit- bzw. Ferienwohnungen genutzt.

Vermietungsquote 49 %

Etwa 57 % des Mietwohnungsbestandes wird von privaten Kleinvermietern (Gemeinschaft von Wohnungseigentümern und Privatpersonen) angeboten, weitere 16 % sind im Besitz von Genossenschaften. Vom kommunalen Wohnungsunternehmen GEWOBA Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH werden etwa 8 % aller Mietwohnungen vermietet. Diese Wohnungen stellen ein wichtiges Segment für die Wohnraumversorgung in Emden dar und sind ein mögliches Steuerungsinstrument für städtische Zielsetzungen. Zusammen mit Wohnungen des Bundes und des Landes sowie von Organisationen ohne Erwerbszweck, wie zum Beispiel kirchlichen Trägern, sind rund 28 % aller Mietwohnungen im Besitz von Bestandshaltern, die eher preisgünstige Angebote bereitstellen, eine moderate Mietpreispolitik verfolgen und sich in der sozialen Wohnraumversorgung engagieren. Weitere 15 % der Mietwohnungen werden von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen oder anderen Unternehmen vermietet.

Prägung durch private Kleinvermieter

¹ Stichtag 11.05.2011

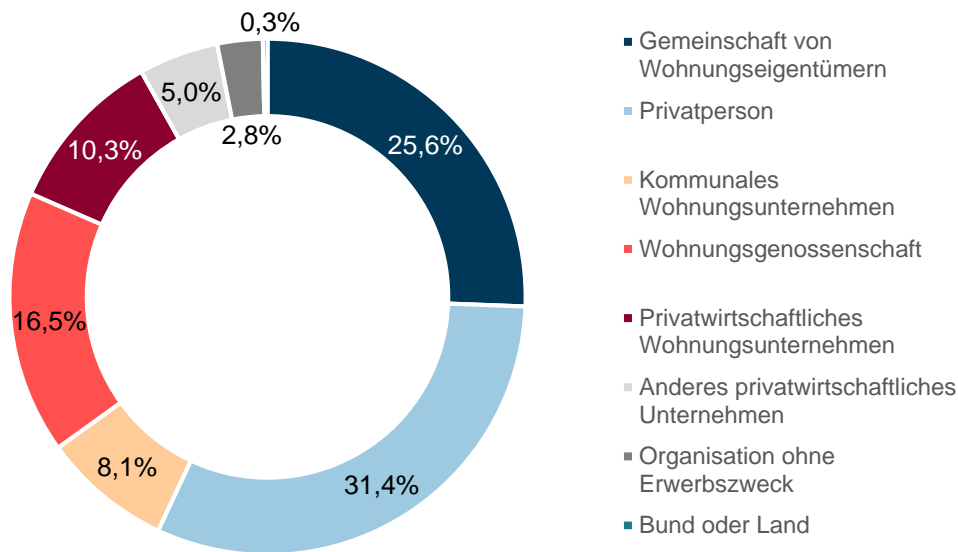


Abbildung 7: Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes
Quelle: Zensus 2011

Mit 3 % standen beim Zensus rund 800 Wohnungen in Emden leer. Der Leerstand lag damit im Rahmen einer Fluktuationsrate, die notwendig ist, um Modernisierungen und Umzüge zu ermöglichen. Die Leerstände in Emden sind in der Regel auf die geringe Investitionstätigkeit der Eigentümer zurückzuführen, es handelt sich somit nicht um marktbedingte, sondern um strukturelle Leerstände. Nach Angaben der Wohnungsmarktakeure ist davon auszugehen, dass viele dieser Wohnungen einer Wohnnutzung kaum wieder zugeführt werden können und somit dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

Leerstand aufgrund geringer Investitionstätigkeit der Eigentümer

Hinsichtlich des Baualters ist der Wohnungsbestand in Emden sehr homogen strukturiert. Aufgrund der weitgehenden Zerstörung der Stadt während des Zweiten Weltkriegs war 1945 nur noch ein Bruchteil des Wohnungsbestandes bewohnbar. Aufgrund dessen sowie aufgrund der Flüchtlingsströme mussten in der direkten Nachkriegszeit große Anstrengungen unternommen werden, die Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen. Daher ist es nicht verwunderlich, dass gemäß Zensus 2011 nur rund 20 % der Wohnungen und etwa 24 % der Mietwohnungen vor 1949 errichtet wurden. Vor allem der gründerzeitliche Bestand aus der Vorkriegszeit, der sich anderenorts großer Beliebtheit erfreut, steht für die Wohnraumversorgung nicht zur Verfügung.

Kaum gründerzeitliche Bebauung

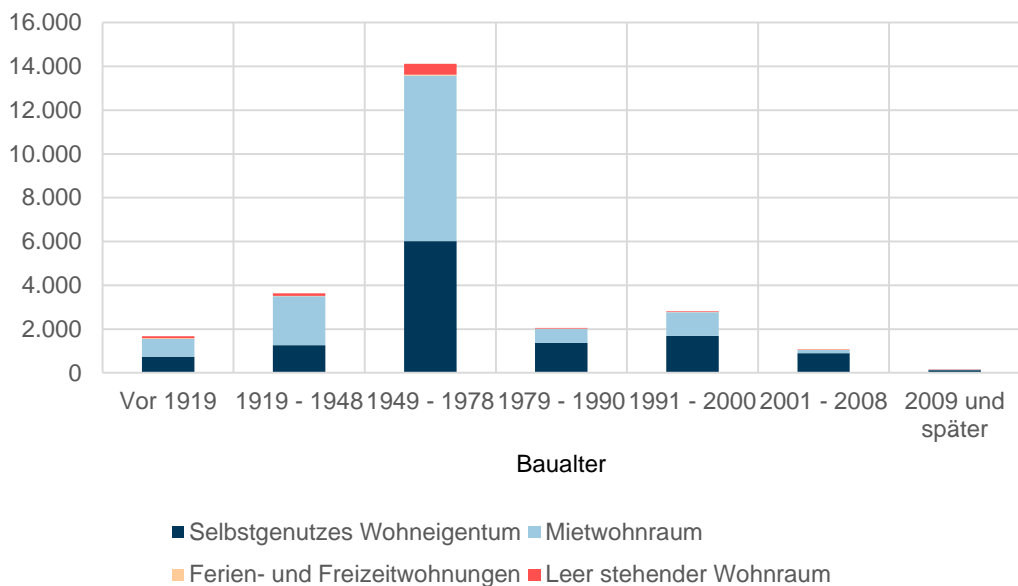


Abbildung 8: Baualterstruktur nach Art der Wohnnutzung (ohne Wohnheime)
Quelle: Zensus 2011

Prägend für den Gebäude- und Wohnungsbestand in Emden ist daher die Nachkriegszeit. 55 % der Wohnungen entstanden in den 1950er bis 1970er Jahren. Zum Vergleich, im Durchschnitt liegt dieser Anteil in Niedersachsen bei 45 % (Zensus 2011). Gut 60 % der Mietwohnungen sind dieser Baualtersklasse zuzuordnen. Neben der Prägung des Stadtbildes sind diese Bestände von hoher Bedeutung aufgrund des vergleichsweise günstigen Miet- und Kaufpreisniveaus. Sie tragen maßgeblich zur Versorgung der Niedrigeinkommensbezieher in Emden bei.

Hoher Anteil von Gebäuden aus den 1950er bis 1970er Jahren

In Bezug auf diese Wohnungen werden die qualitativen Anforderungen weiter zunehmen mit entsprechend hohem Handlungsbedarf der Wohnungsunternehmen. Neben einem hohen Instandhaltungsbedarf gibt es Anpassungsbedarfe bei den Grundrissen, bei der Ausweitung eines barrierearmen Standards sowie in Bezug auf die Energetik.

Qualitative Anforderungen

Der Emdener Wohnungsmarkt wird überdurchschnittlich stark durch große Wohnungen geprägt. Etwa 36 % der Wohnungen sind 100 m² und größer. Ursächlich dafür ist der hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese sind in der Regel privates Wohneigentum. Nur rund 15 % dieser großen Wohnungen sind Mietwohnungen. Weiterhin gibt es einen großen Anteil mittelgroßer Wohnungen. 43 % der Wohnungen sind zwischen 60 und 100 m² groß. Der größte Teil davon sind Mietwohnungen (57 %). Diese Bestände bilden damit das Rückgrat der Emdener Wohnungsversorgung. Im Verhältnis dazu ist der Anteil von kleinen Wohnungen bis zu 60 m² vergleichsweise gering (21 %). Allerdings sind 88 % davon Mietwohnungen. Dieses Wohnungsmarktsegment ist für die Wohnraumversorgung von besonderer Bedeutung, insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Singularisierung. Bereits heute fragt eine Vielzahl von Haushaltstypen dieses Segment nach. Dazu

Große Wohnungen in EFH, Wenig kleine Wohnungen

gehören Singlehaushalte, Alleinerziehend und auch Senioren. Auch für die Zukunft ist mit einer wachsenden Nachfrage in diesem Segment zu rechnen.

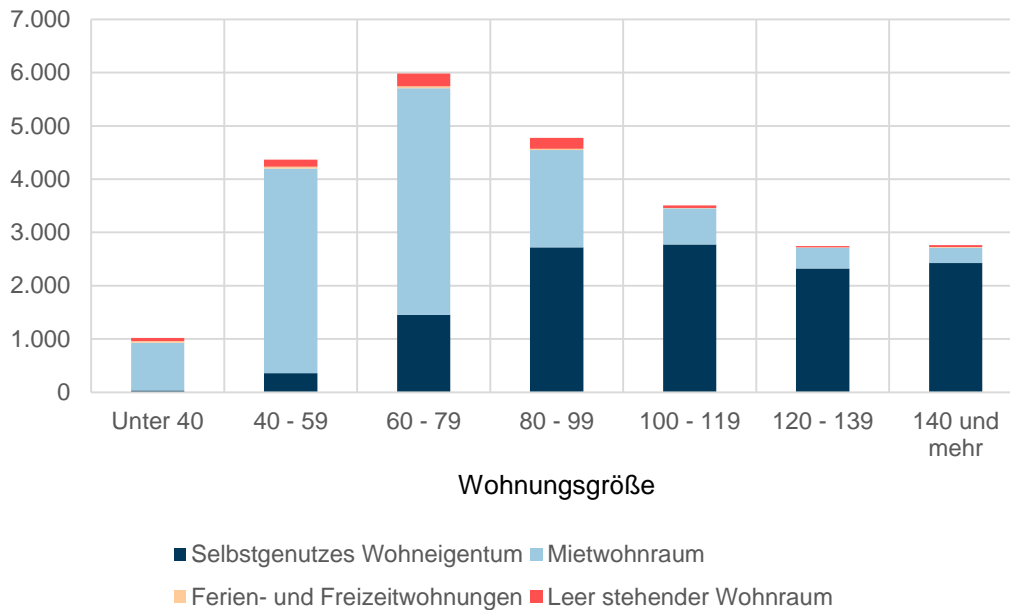


Abbildung 9: Wohnungsgrößenstruktur in m² nach Art der Wohnnutzung (ohne Wohnheime)
Quelle: Zensus 2011

3.2. Bautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen niederschlägt.

Seit 2010 ist bei der Zahl der Baufertigstellungen von Wohneinheiten ein Anstieg zu verzeichnen (vgl. Abbildung 10). Waren es 2010 60 Wohnungen, die in Emden fertiggestellt wurden, wurden laut Landesamt für Statistik Niedersachsen 2017 114 Wohnungen fertiggestellt. Im Durchschnitt der letzten sieben Jahre wurden jährlich 105 Wohnungen fertiggestellt. 2014 mit insgesamt 247 fertiggestellten Wohnungen stellt dabei ein deutlich überdurchschnittliches Jahr dar. Während in den Jahren 2010 bis 2013 die Fertigstellungszahlen noch überwiegend auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser fiel, ist seither eine sich wandelnde Tendenz zu beobachten. Im Durchschnitt des Betrachtungszeitraums (2010-2017) verteilen sich die Baufertigstellungen beinahe gleichmäßig auf die beiden Segmente: 51 % der Baufertigstellungen sind dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zuzurechnen, während 49 % der Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser registriert wurden.

Anstieg der Baufertigstellungen, neuer Fokus auf MFH

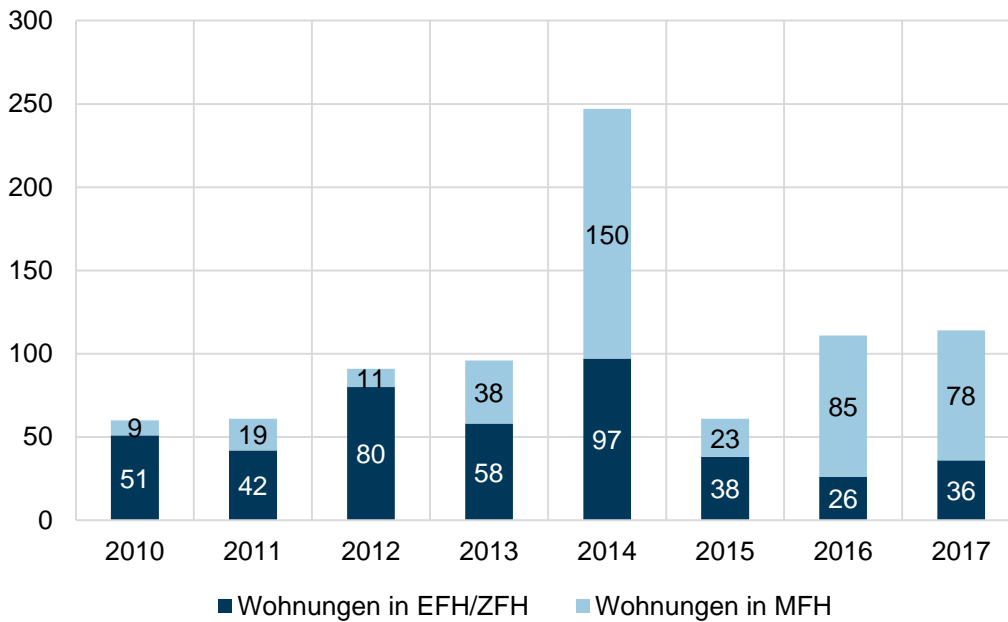


Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Segmenten 2010-2017 in Emden
Quelle: LSN

Einen Hinweis auf die zukünftige Entwicklung der Baufertigstellungen gibt die Anzahl der Baugenehmigungen. Die Zahl der Baugenehmigungen zeigt eine volatile Entwicklung in den letzten Jahren. Seit 2010 wurde die höchste Zahl an Baugenehmigungen in 2013 mit 230 genehmigten Wohneinheiten beobachtet. Im Durchschnitt der letzten sieben Jahre wurden Baugenehmigungen für 141 Wohneinheiten pro Jahr ausgestellt.

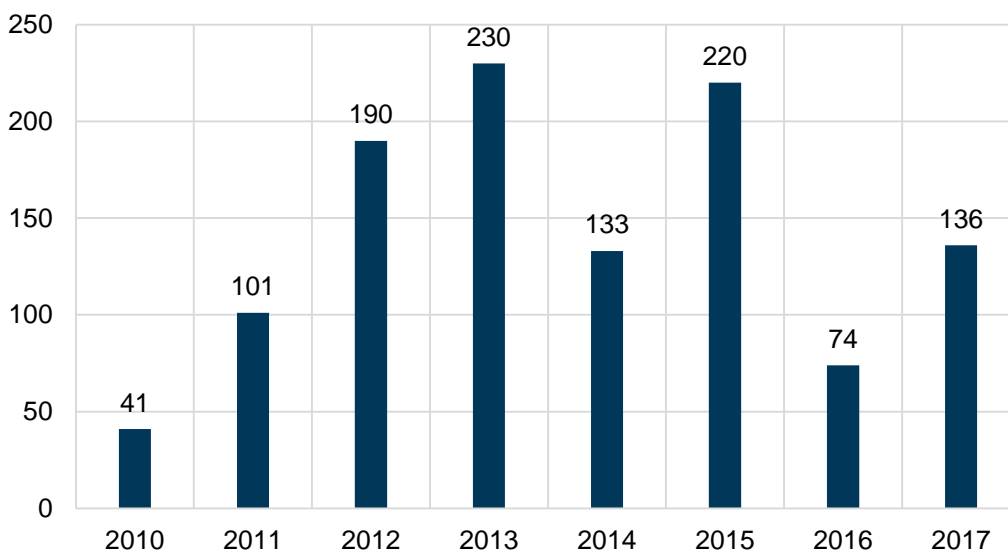


Abbildung 11: Baugenehmigungen nach Anzahl der Wohneinheiten 2010-2017 in Emden
Quelle: LSN

3.3. Öffentlich geförderter Wohnraum

Für die Wohnraumversorgung von Niedrigeinkommensbeziehern und als räumliches Steuerungsinstrument der Stadt Emden haben gebundene öffentlich geförderte Wohnungen eine besondere Bedeutung.

Wichtiges Steuerungsinstrument

Das niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung hat sich das Ziel gesetzt, den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu stärken und Investitionen in diesem Segment wirtschaftlich attraktiver zu gestalten. Innerhalb der letzten Jahre galt die Förderung als wirtschaftlich wenig interessant. Der Schwerpunkt der Förderung lag vor allem auf der Bestandsentwicklung. Die hohen Fertigstellungszahlen im sozialen Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden seit Langem nicht mehr erreicht. Auf der anderen Seite haben sich die gesetzlichen Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung von einer reinen Quantitäten- hin zu einer Qualitätsförderung verlagert. Heute sollen vor allem Haushalte erreicht werden, die „sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“ (§ 2 Abs. Satz 1 NWoFG).

Veränderung der Förderziele

Hauptzielgruppen des niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes sind Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen. Der Schwerpunkt liegt auf der Unterstützung von Haushalten mit einem niedrigen Einkommen. So werden Haushalte durch das NWoFG begünstigt, die bestimmte Einkommensobergrenzen nicht überschreiten.

Zielgruppe der Wohnraumförderung

Aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsneubau konnte der Bindungsauslauf der großen Bestände aus den 1970er und 1980er Jahren nicht kompensiert werden, sodass sich die Zahl der gebundenen Wohnungen in den letzten Jahren deutlich reduzierte.

Abschmelzprozess

Im Jahr 2017 gab es in Emden noch 549 öffentlich geförderte Wohnungen. Das entspricht etwa 2 % des gesamten Wohnungsbestandes und rund 4 % aller Mietwohnungen. Damit ist der Anteil geförderter Wohnungen in Emden deutlich kleiner als in anderen Städten ähnlicher Größe und Zentralität. Der Abschmelzprozess wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, sofern die auslaufenden Bindungen nicht ersetzt werden (vgl. Abbildung 12). Bis 2029 werden beinahe 300 Wohnungen aus der Bindung fallen, was – ohne Neubau – einem Rückgang um die Hälfte entspräche.

549 gebundene Wohnungen

Der Auslauf von gebundenem Wohnraum bedeutet nicht zwangsläufig, dass es zu deutlichen Mietpreissteigerungen in diesen Beständen kommt. Es sollte versucht werden, den Wegfall durch eine kurzfristige Verlängerung der Bindungen zu kompensieren. Daneben sollte ebenfalls kurzfristig dem Neubau von preisgünstigen Wohnungen wieder einer stärkeren Bedeutung beigemessen werden.

Erwerb neuer Bindungen?

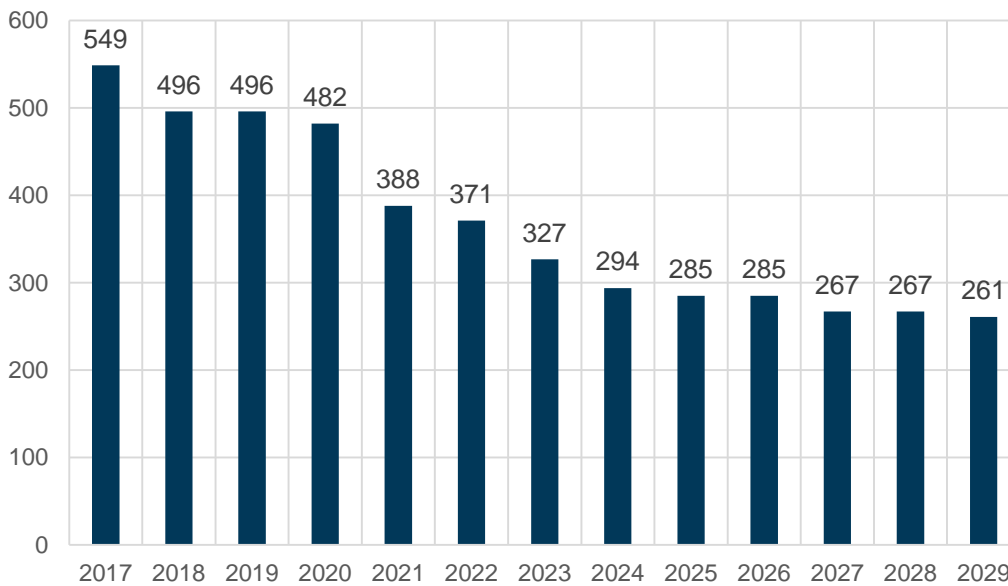


Abbildung 12: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2017-2029

Quelle: Stadt Emden, Wohnraumförderstelle

3.4. Miet- und Kaufpreisniveau

Ein wesentlicher Indikator zur Charakterisierung der Situation auf dem Wohnungsmarkte sind die Angebotsmieten. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau in Emden zu geben, hat GEWOS die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre auf Grundlage von Inserate auf dem Portal ImmobilienScout24 ausgewertet. Zu beachten ist, dass diese Angebotsmieten nur einen Ausschnitt des Mietwohnraums auf dem Emdener Wohnungsmarkt abbilden, da manche Bestandshalter wie beispielsweise die GEWOBA und Genossenschaften dieses Portal nur eingeschränkt nutzen.

Angebotsmieten

Abbildung 13 stellt die (hedonisch ermittelten²) Angebotsmieten für Emden für die Jahre 2014 und 2017 im Vergleich mit ausgewählten umliegenden Landkreisen dar. Mit 6,29 Euro/m² liegt die derzeitige Angebotsmiete in Emden über den Werten der benachbarten Landkreise Aurich und Leer sowie des Landkreises Ammerland. Im Vergleich mit dem Landkreis sowie der Stadt Oldenburg liegen die Werte für Emden unter dem Mietniveau in Oldenburg. Im Zeitraum 2014 bis 2017 ist die Angebotsmiete in Emden um rund 11 % angestiegen. In den umliegenden Landkreisen konnte ein ähnlicher Anstieg (10 % bis 12 %) beobachtet werden.

Anstieg der Angebotsmieten um 11 % zwischen 2014 und 2017

² Für die Messung der reinen Preisänderung, d.h. ohne die Verzerrungen durch preisbeeinflussende Objektmerkmale (Größe, Ausstattung, Baualter), werden hedonische Methoden angewendet.

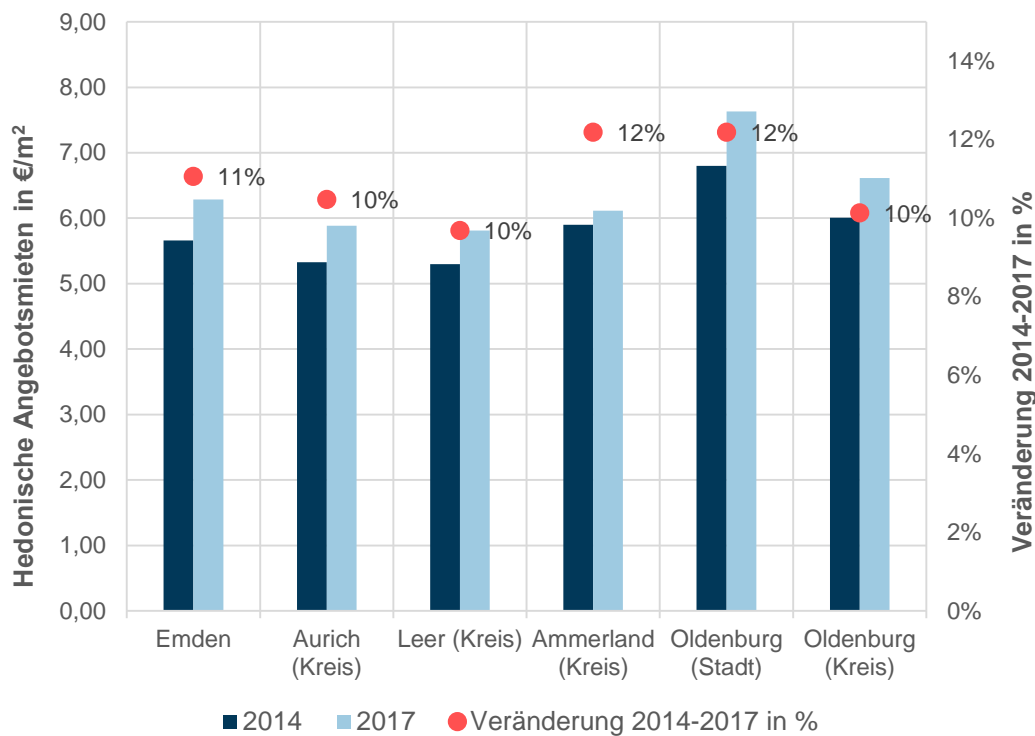


Abbildung 13: Hedonische Angebotsmieten 2014 und 2017
Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Deutliche Unterschiede im Mietniveau werden zwischen Bestands³- und Neubauobjekten sowie bei einer Differenzierung zwischen unterschiedlicher Wohnungsgrößenklassen sichtbar (vgl. Abbildung 14). Das Niveau der Angebotsmieten (Median) für Wohnungen bei Neubauobjekten lag mit 8,21 €/m² um rund 43 % über dem für Bestandsobjekte mit 5,73 €/m². Gründe für die hohen Mieten bei Neubauobjekten sind vor allem die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten, die hohen Energiestandards sowie nicht zuletzt die sich erhöhende Nachfrage nach Wohnraum.

Neubau liegt deutlich über Bestandsmietniveau

Insbesondere die durch viele verschiedene Zielgruppen stark nachgefragten kleinen Wohnungen sind deutlich teurer als der Emdener Durchschnitt. Das Niveau der Angebotsmieten bei Wohnungen bis zu 40 m² lag bei 8,00 €/m² für Bestandsobjekte bzw. bei 8,17 €/m² bei Neubauprojekten. Dies ist einerseits auf das geringe Angebot an kleinen Wohnungen in Emden zurückzuführen, andererseits fällt der technische Erschließungsaufwand bei kleineren Wohnungen bei der Quadratmetermiete stärker ins Gewicht. Auch Mietobjekte mit 40 bis 60 m² zeigen mit 6,00 €/m² im Bestand bzw. 8,33 €/m² im Neubau ein überdurchschnittliches Mietniveau.

Kleine Wohnungen am teuersten

³ Bestandsobjekt = älter als 3 Jahre

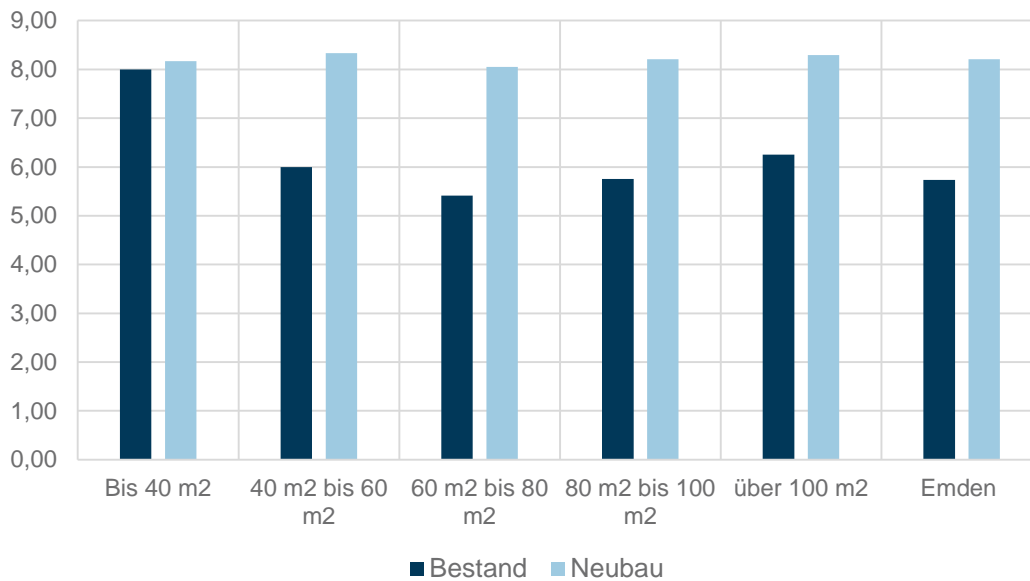


Abbildung 14: Angebotsmieten (€/m²) nach Wohnungsgröße (Median) (2014-2018 [1.Halbjahr])
Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Analog zur Analyse der Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren wurde eine Auswertung der Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen durchgeführt (vgl. Abbildung 15). Das Niveau für Eigentumswohnungen lag 2017 mit 1.527 €/m² in Emden überwiegend unter den Werten der umliegenden Landkreise, nur die Landkreise Leer und Oldenburg weisen ein geringes Niveau auf. Der Anstieg der Kaufpreise für Wohnungen ist in den letzten Jahren im Vergleich zur Mietpreisentwicklung noch stärker ausgefallen; die Kaufpreise sind zwischen 2014 und 2017 um 20 % angestiegen.

Noch stärkerer Preisanstieg bei Eigentumswohnungen zwischen 2014 und 2017

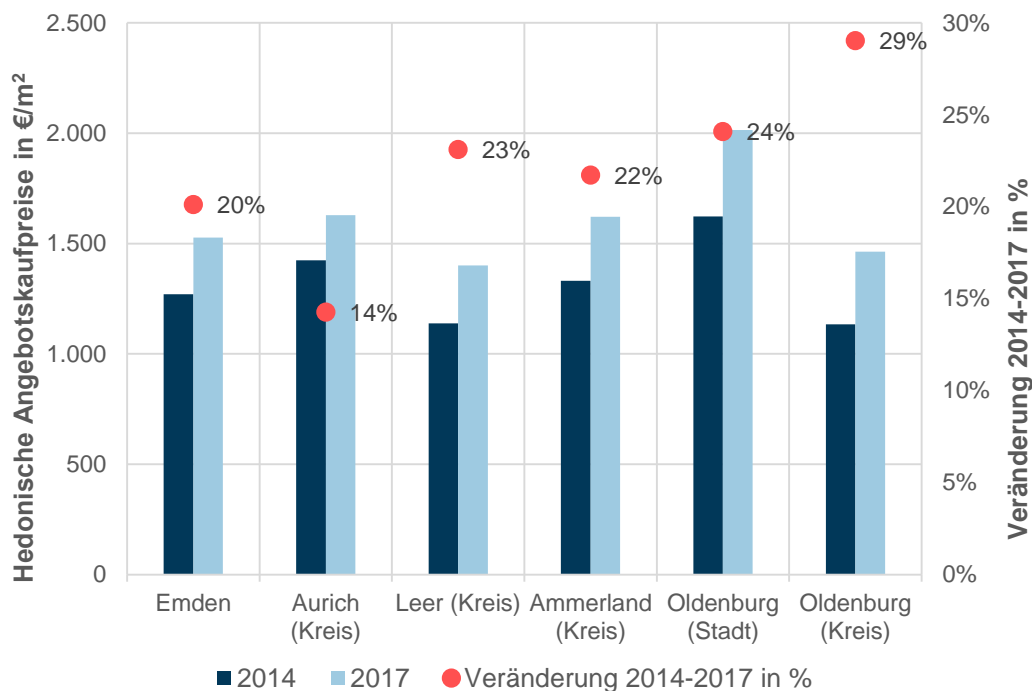


Abbildung 15: Hedonische Angebotskaufpreise für Wohnungen 2014 und 2017
Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Ähnlich wie bei den Mietwohnungen spielen die Kategorien Bestand und Neubau eine wesentliche Rolle bei der Preisgestaltung, wobei sich bei den Eigentumswohnungen der Unterschied noch deutlicher darstellt (vgl. Abbildung 16). Während der Median für Angebotskaufpreise für Bestandsobjekte bei 909 €/m² liegt, befindet sich das Niveau für Neubauobjekte bei 2.585 €/m². Daraus lässt sich ableiten, dass in Emden in den letzten drei Jahren Eigentumswohnungen vor allem im höherpreisigen Segment auf dem Markt kamen.

Höherpreisiges Segment im Fokus in den letzten Jahren

Differenziert nach Größenklassen zeigt sich, insbesondere für Bestandswohnungen, dass große und kleine Wohnungen am teuersten sind (vgl. Abbildung 16). Bei Bestandsobjekten weisen Wohnungen über 100 m² mit 1.593 €/m² (Median) den höchsten Kaufpreis pro Quadratmeter auf, gefolgt von Wohnungen bis 40 m² (1.685 €/m²) und Wohnungen zwischen 40 und 60 m² (1.214 €/m²). Die Streuung zwischen den Wohnungsgrößenklassen ist bei Neubauobjekten weniger stark ausgeprägt. Die teuerste Wohnung bei Neubauobjekten sind Wohnungen zwischen 80 und 100 m² (2.703€/m²).

Kleine und große Wohnungen am teuersten

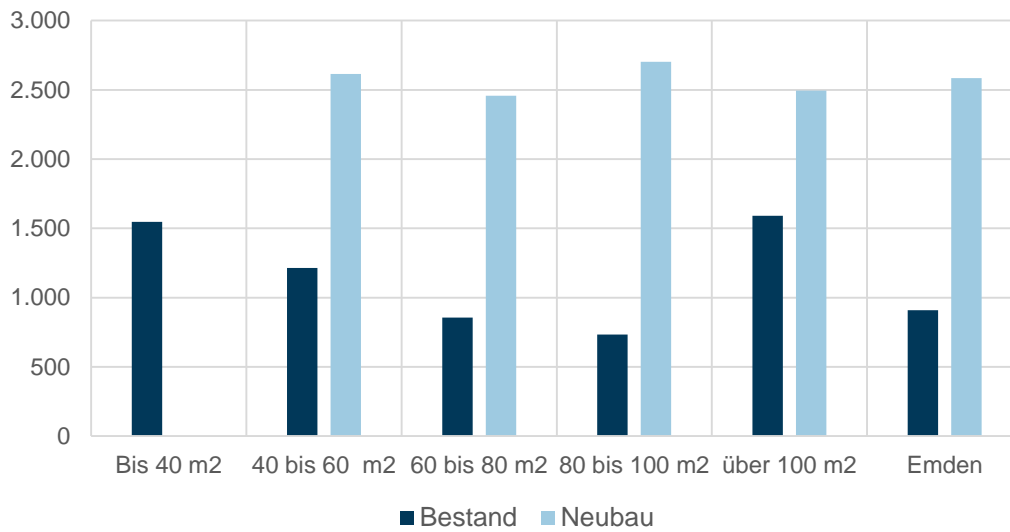


Abbildung 16: Angebotskaufpreise (€/m²) nach Wohnungsgröße (Median) (2014-2018 [1.Halbjahr])
Anmerkung: Die Kategorie Neubau bis 40 m² weist eine zu geringe Fallzahl für eine Auswertung auf
Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

4. Wohnungsnachfrage

Nachdem in den vorherigen Kapiteln die Rahmenbedingungen und das Angebot des Wohnungsmarktes in Emden dargestellt wurden, wird nun auf die Nachfragesituation vor Ort eingegangen. Hierbei werden die vergangene Entwicklung und die aktuelle Struktur der Emdener Bevölkerung betrachtet.

Analyse der quantitativen Wohnungsnachfrage

4.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Emden verzeichnete in den letzten Jahren einen geringfügigen Bevölkerungsanstieg (vgl. Abbildung 17). In dem Zeitraum 2010 bis 2017 ist die Einwohnerzahl um 1,6 % auf rund 50.920 angestiegen. Während in den Jahren 2011 und 2012 die Einwohnerzahl leicht zurückging, war in den darauffolgenden Jahren ein Anstieg zu verzeichnen. Ein kräftiges Bevölkerungswachstum gab es im Jahr 2015 mit 711 neuen Einwohnern im Vergleich mit dem Vorjahr. Damals erreichte die Zuwanderung von Asylsuchenden nach Deutschland ihren Höhepunkt. Diese übergeordnete Entwicklung hat sich auch in der Einwohnerzahl von Emden niedergeschlagen. Während im Jahr 2016 die Bevölkerungszahl etwas zurückging, stieg die Zahl 2017 wieder auf das gleiche Niveau wie 2015.

Stabile Bevölkerungsentwicklung

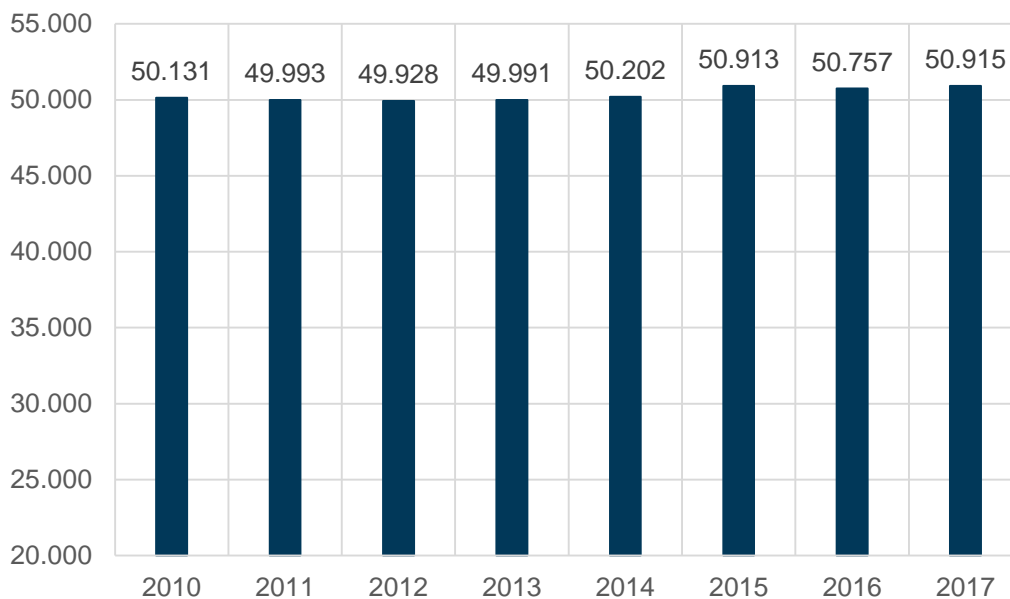


Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung 2010-2017 (Hauptwohnsitze)

Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

Bezogen auf die einzelnen Stadtbereiche von Emden liegen Daten zur Bevölkerungsentwicklung den Zeitraum seit 2015 vor. Eine kleinräumige Betrachtung lässt unterschiedliche Entwicklungen innerhalb des Stadtgebiets sichtbar werden (vgl. Tabelle 1).

Kleinräumig heterogene Bevölkerungsentwicklung

Räumlich betrachtet stieg die Bevölkerung vor allem in innenstadtnahen Stadtbereichen sowie in Bereichen mit attraktiven Grünlagen. Im Zeitraum 2015 bis 2017 stieg die Bevölkerungszahl in den Stadtbereichen Larrelt (+1,6 %), Harsweg (+4,1 %), Stadtzentrum (+2,8 %), Uphusen (+2,2 %) und Herrentor (+1,0 %) an. In den übrigen Stadtbereichen ist die Bevölkerung im Betrachtungszeitraum rückläufig. Den stärksten Bevölkerungsrückgang in den letzten drei Jahren hatte Emden-Südost (-3,9 %) zu verzeichnen, gefolgt von Constantia (-2,6 %) und Fruchteburg (-2,4 %).

Innenstadtnahen Stadtbereichen sowie Bereiche mit attraktiven Grünlagen mit dem höchsten Nachfragedruck

Stadtbereiche	2015	2016	2017	Veränderung 2015-2017	
				absolut	relativ
Emden-West	1.730	1.729	1.697	-33	-1,9%
Twixlum	1.018	1.000	1.002	-16	-1,6%
Larrelt	4.063	4.041	4.126	63	1,6%
Port Arthur/Transvaal	4.931	4.904	4.905	-26	-0,5%
Constantia	2.094	2.080	2.039	-55	-2,6%
Conrebbersweg	2.160	2.158	2.147	-13	-0,6%
Fruchteburg	1.398	1.361	1.364	-34	-2,4%
Harsweg	965	998	1.005	40	4,1%
Barenburg	7.389	7.246	7.335	-54	-0,7%
Stadtzentrum	8.690	8.855	8.932	242	2,8%
Wolthusen	4.285	4.287	4.276	-9	-0,2%
Uphusen	819	842	836	17	2,1%
Herrentor	1.928	1.941	1.948	20	1,0%
Friesland	925	911	921	-4	-0,4%
Borssum/Hilmarsum	6.300	6.227	6.251	-49	-0,8%
Emden-Südost	2.218	2.177	2.131	-87	-3,9%
Emden gesamt	50.913	50757	50.915	2	0,0%

Tabelle 1: Bevölkerung 2015 und 2017 nach Stadtbereiche (Hauptwohnsitze)

Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

4.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung

Die Einwohnerentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen beeinflusst. Die Kenngrößen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung sind die Geburten und Sterbefälle innerhalb des betrachteten Gebietes. Der natürliche Saldo bezeichnet die Summe der Geburten abzüglich der Sterbefälle.

Kenngrößen

In Emden ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2010 bis 2017 durchgehend negativ (vgl. Abbildung 18). Das bedeutet, dass in Emden jährlich mehr Menschen sterben als geboren werden. Der negative Saldo schwankt im Betrachtungszeitraum zwischen 242 (in 2013) und 106 (in 2010).

Negative natürliche Entwicklung

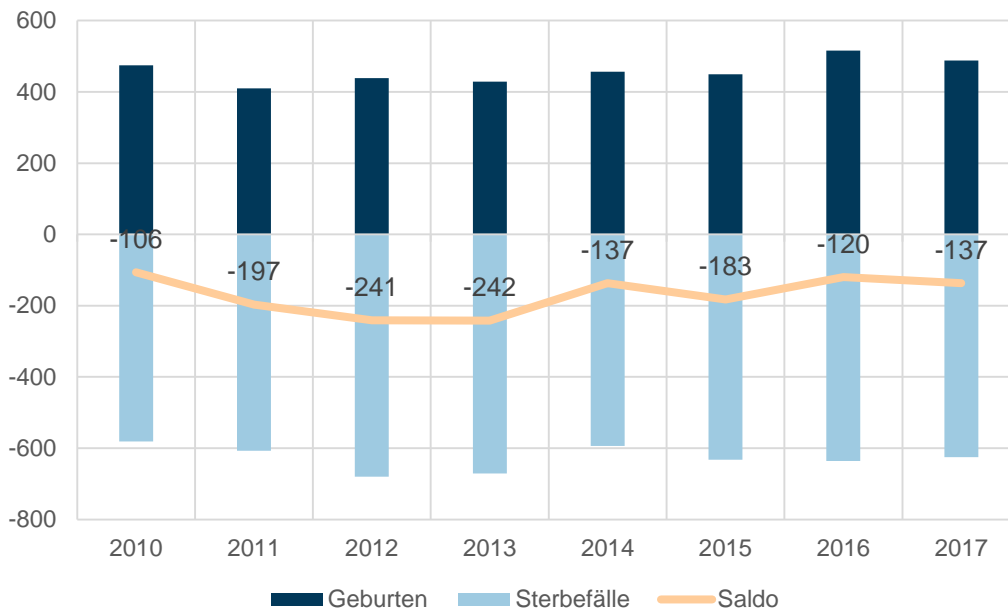


Abbildung 18: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2010-2017
Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

Dass die Einwohnerzahl Emdens trotz negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren angewachsen ist, ist auf einen überwiegend positiven Wanderungssaldo zurückzuführen (vgl. Abbildung 19).

Positiver Wanderungssaldo

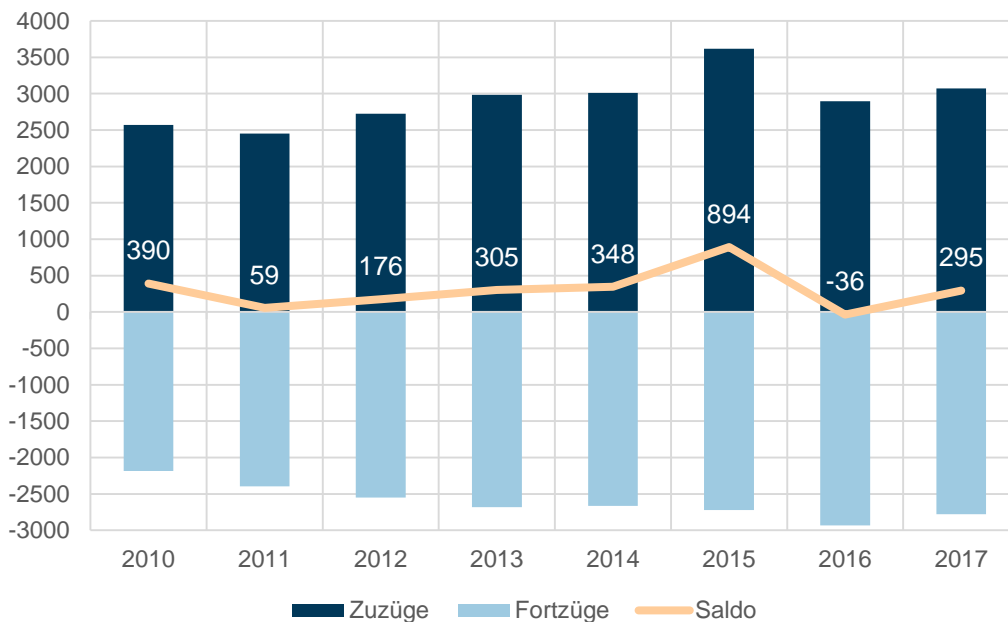


Abbildung 19: Zu- und Fortzüge 2010-2017
Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

Im Durchschnitt zogen im Zeitraum 2010 bis 2017 304 Personen mehr zu als fort. Ein Ausnahmejahr stellt dabei 2015 dar. In diesem Jahre wanderten 3.616 Personen nach Emden während 2.722 Personen aus Emden fortzogen. Das ergibt einen Saldo von 894 Personen. Im darauffolgenden Jahr 2016 war der Wanderungssaldo hingegen negativ (-36 Personen). 2017 überwogen wieder die Zuzüge (+295 Personen).

Für die starken Wanderungsgewinne im Jahr 2015 ist auch die Zuwanderung von Flüchtlingen ursächlich. Das wird deutlich, wenn die Wanderungen differenziert nach deutscher und ausländischer Staatsbürgerschaft ausgewertet werden (vgl. Abbildung 20). 2015 wanderten 1.556 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft nach Emden zu. Dieser Wert war doppelt so hoch als die Zahl in den vergangenen Jahren (Mittelwert 2010-2014: 701 Personen). Auch in den Jahren 2016 und 2017 lag der Zuzug ausländischer Personen deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Zum Vergleich, die Zahl der Zuwanderer mit deutscher Staatsbürgerschaft blieb im Betrachtungszeitraum relativ konstant: Im Durchschnitt 2010 bis 2014 wanderten 2.049 Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft nach Emden zu, im Jahr 2015 waren es 2.060 Personen.

Sondereffekte durch Flüchtlingsbewegung

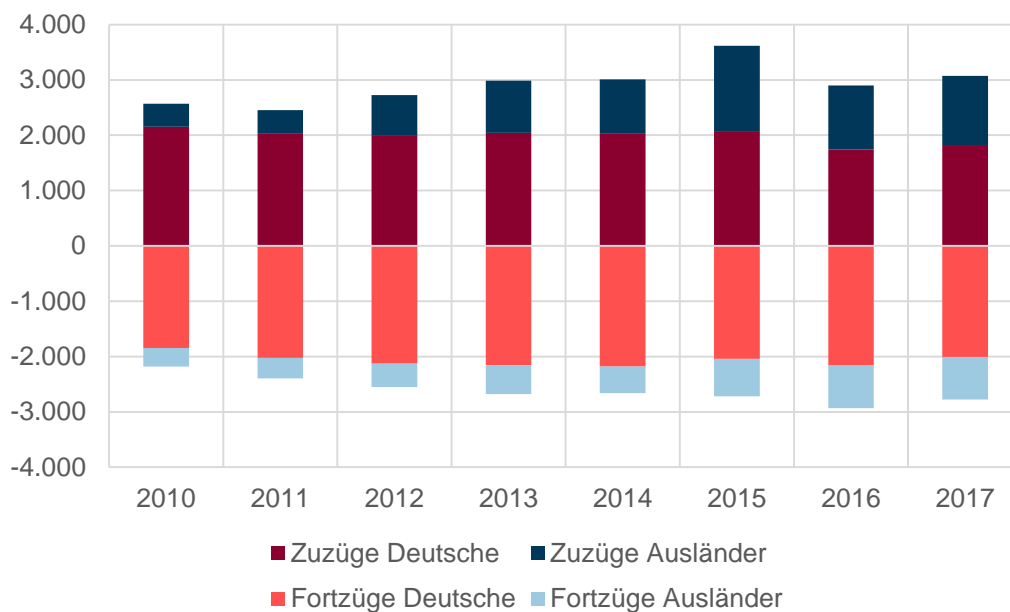


Abbildung 20: Zu- und Fortzüge 2010-2017 nach deutscher und ausländischer Staatsbürgerschaft
Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

Die Wanderungsprozesse können weiterführend hinsichtlich der Altersstruktur analysiert werden (vgl. Abbildung 21). Demnach ist Emden ein Zuzugsziel von jungen Menschen in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen, die sich oftmals am biografischen Wendepunkt „Beginn weiterführender Ausbildung bzw. erster Beruf“ befinden und daher eine sehr mobile Altersgruppe darstellen. Im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2017 betrug der Wanderungssaldo dieser Gruppe 197 Personen.

Zuzugsziel der mobilen Altersgruppe 18 bis 25 Jahre

Diese Wanderungsdynamik ist in Emden insbesondere auf ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Zuwanderung zurückzuführen, beispielsweise der Studenten der Hochschule Emden/Leer. Allerdings deuten die Wanderungsverluste bei den 25- bis 30-Jährigen darauf hin, dass Emden nur ein temporärer Wohnstandort für die Zeit des Studiums oder der Ausbildung ist. In dieser Altersgruppe verliert Emden jährlich Einwohner, im Durchschnitt die letzten Jahre zogen in dieser Altersgruppe pro Jahr 51 Personen mehr aus Emden fort als zu.

Leichte Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50- Jährigen deuten darauf hin, dass Emden ein Zuzugsziel von Familien ist. Emden ist in eine attraktive Landschaft eingebunden und bietet ein gutes infrastrukturelles Umfeld in Form von Schul- und Kinderbetreuungsangeboten. Die Sicherung und zukunftsfähige Ausgestaltung der Angebote ist unabdingbar, um auch in Zukunft attraktiv für Familien zu sein.

Zuzugstendenz bei Familien

Leichte Wanderungsgewinne gibt es darüber hinaus bei sogenannten Best-Agern (50- bis 64-Jährige) mit einem jährlichen Wanderungssaldo von 37 Personen im Mittel der Jahre 2010 bis 2017. Bei Senioren (65+) gibt es hingegen eine leichte Fortzugstendenz, welche darauf hindeutet, dass entsprechendes Wohnraumangebot für ältere Menschen in der Stadt fehlt. Im Durchschnitt die letzten Jahre zogen pro Jahr 17 Personen in dieser Altersgruppe mehr aus Emden fort als zu.

Leichte Wanderungsverluste bei Senioren (65+)

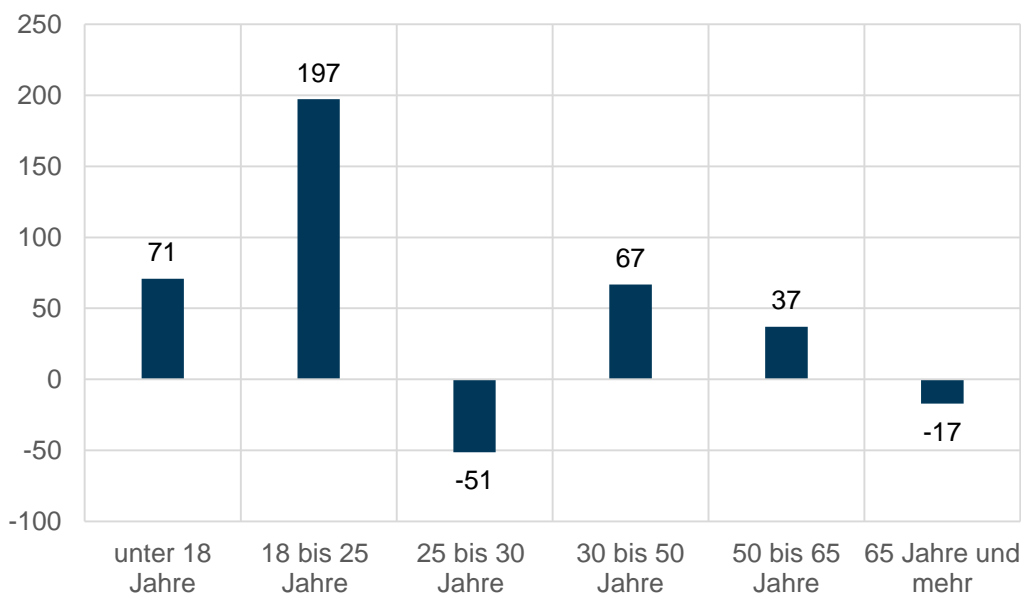


Abbildung 21: Wanderungssalden nach Altersgruppen im Mittel der Jahre 2010-2017
Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

Bei einer kleinräumigen Betrachtung der Wanderungsprozesse sind neben den Fort- und Zuzügen über die Stadtgrenze Emdens auch die Umzüge innerhalb der Stadt zu berücksichtigen. In der nachfolgenden Abbildung sind die Wanderungen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 dargestellt. Die Stadtbereiche Emden-West, Port Arthur/Transvaal, Constantia und Conrebbersweg weisen in diesem

Stärkste Wanderungsgewinne im Stadtzentrum sowie in Barenburg und Borssum/Hilmarsum

Zeitraum einen negativen Wanderungssaldo auf. Absolut und bezogen auf die Einwohnerzahl sind diese negativen Entwicklungen jedoch nur gering. Den kräftigsten Wanderungsgewinn in absoluten Zahlen verzeichnete das Stadtzentrum (+202 Personen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017), gefolgt von Barenburg (+121 Personen) und Borssum/Hilmarsum (+60 Personen).

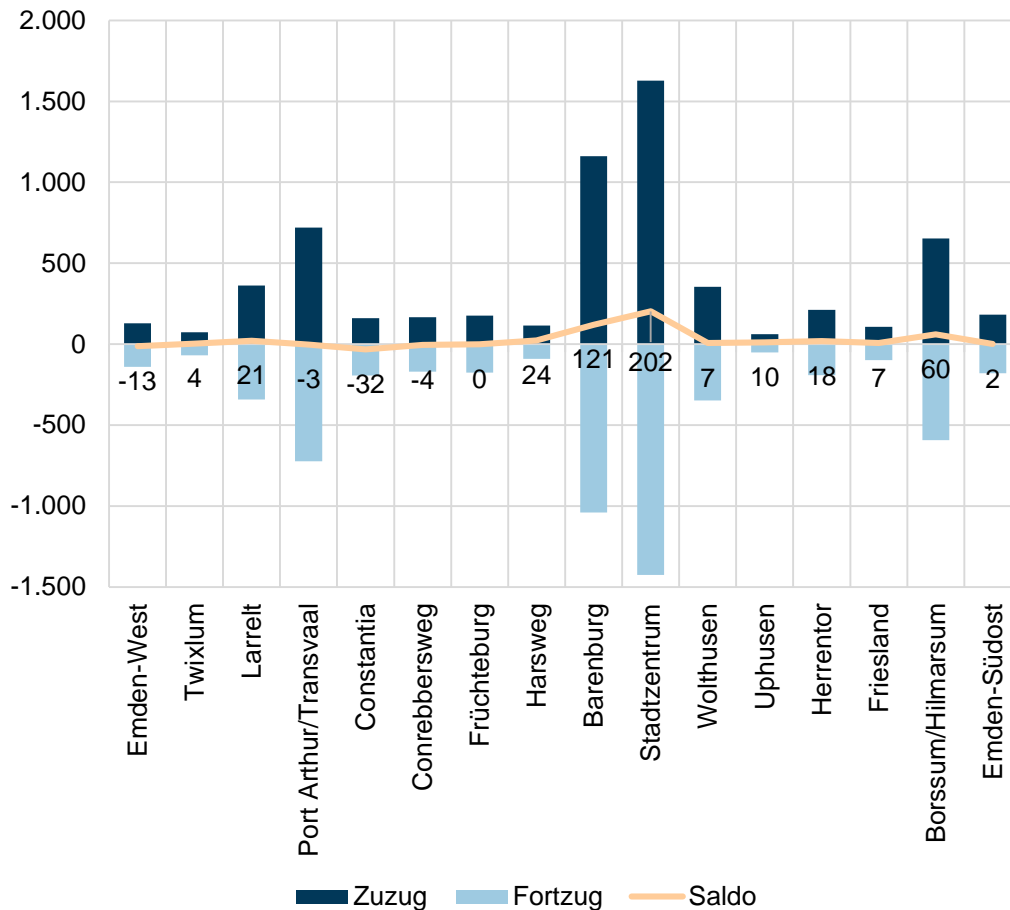


Abbildung 22: Zu- und Fortzüge (inkl. Umzüge innerhalb Emdens) auf Ebene der Stadtbereiche im Mittel der Jahre 2015-2017

Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

4.3. Altersstrukturelle Entwicklung

Aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Wanderungsbewegungen verändert sich auch die Altersstruktur der Bevölkerung in Emden. Abbildung 23 zeigt die Altersstruktur in Emden im Jahr 2010 und im Jahr 2017. Im Vergleich zeigt sich, dass es zu einer altersstrukturellen Verschiebung zugunsten der älteren Einwohner kommt.

Altersstrukturelle Verschiebung

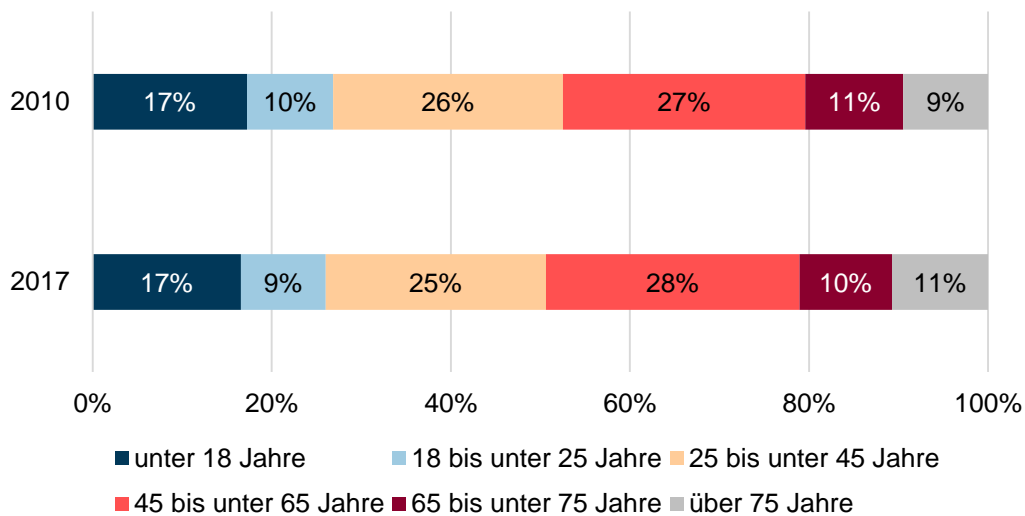


Abbildung 23: Altersstruktur in 2010 und 2017
Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahren hat sich seit 2010 um 202 Personen verringert. Allerdings betrifft der Rückgang nur die Gruppe der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren (-494). Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist um 292 Personen angewachsen, das entspricht einem relativen Wachstum von 11 % zwischen 2010 und 2017.

Rückgang der Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 18 Jahren

Bei den Einwohnern in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen (zwischen 18 und 25 Jahren) konnte ein leichter Rückgang beobachtet werden (-22). Deutlicher fällt der Rückgang in der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen aus. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe verringerte sich von 12.862 in 2010 auf 12.539 in 2017 (-323).

Anzahl der Einwohner zwischen 18 und 45 Jahren geht zurück

In den älteren Altersgruppen hingegen gibt es einen Anstieg der Einwohnerzahl zwischen 2010 und 2017. Die Zahl der Bevölkerung zwischen 45 und 65 Jahren wuchs um 835 Personen bzw. 6 % an. Ebenso stieg im Betrachtungszeitraum die Zahl der Einwohner, die 75 Jahre und älter sind, kräftig an. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe stieg von 4.751 in 2010 auf 5.470 in 2017 (+719). Ein anderes Bild präsentiert sich hingegen bei der Altersgruppe zwischen 65 und 75 Jahren mit einem Rückgang um 225 Personen.

Anstieg bei den 45- bis 65-Jährigen sowie den über 75-Jährigen

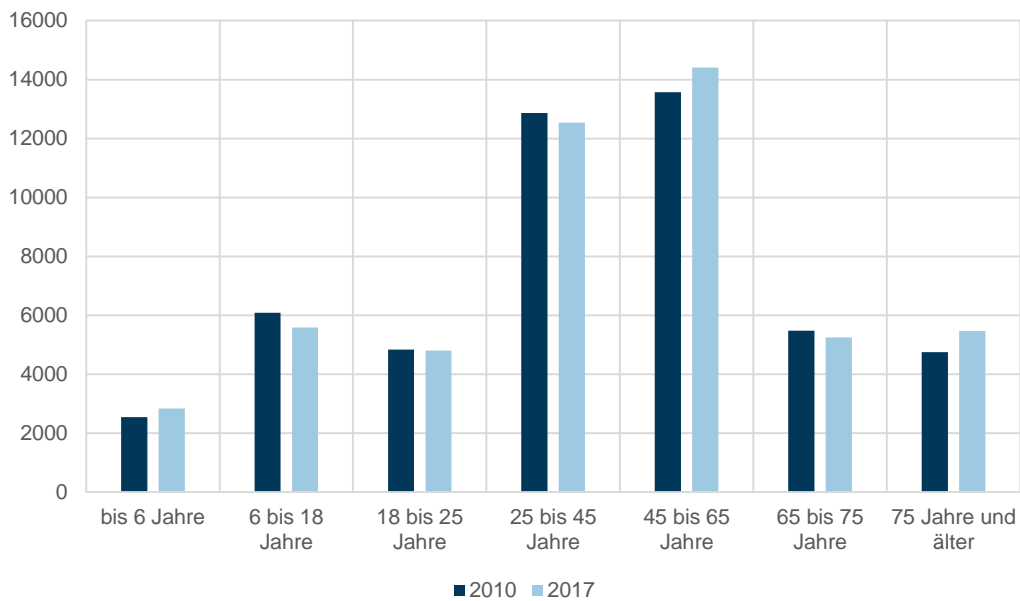


Abbildung 24: Bevölkerung nach Altersgruppen in 2010 und 2017

Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

Auf Ebene der Stadtbereiche zeigt sich auch bei der Altersstruktur ein heterogenes Bild (vgl. Abbildung 25). In Emden-West, Larrelt und Borssum/Hilmarsum zeigt sich mit 20 % ein hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen. Ebenfalls über dem Emdener Durchschnitt von 17 % liegt der Anteil an Kindern und Jugendlichen in Twixlum, Conrebbersweg, Barenburg, Wolthusen, Uphusen und Friesland.

Überdurchschnittlicher hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen in einigen Stadt-bereichen

Einen deutlich überdurchschnittlichen hohen Anteil an über 75-Jährigen weisen die Bereiche Fruchteburg mit 22 % und Herrrentor mit 16 % auf. Zum Vergleich für Emden insgesamt liegt dieser Anteil bei 10 %.

Hoher Anteil an über 75-Jährigen in Fruchteburg und Herrrentor

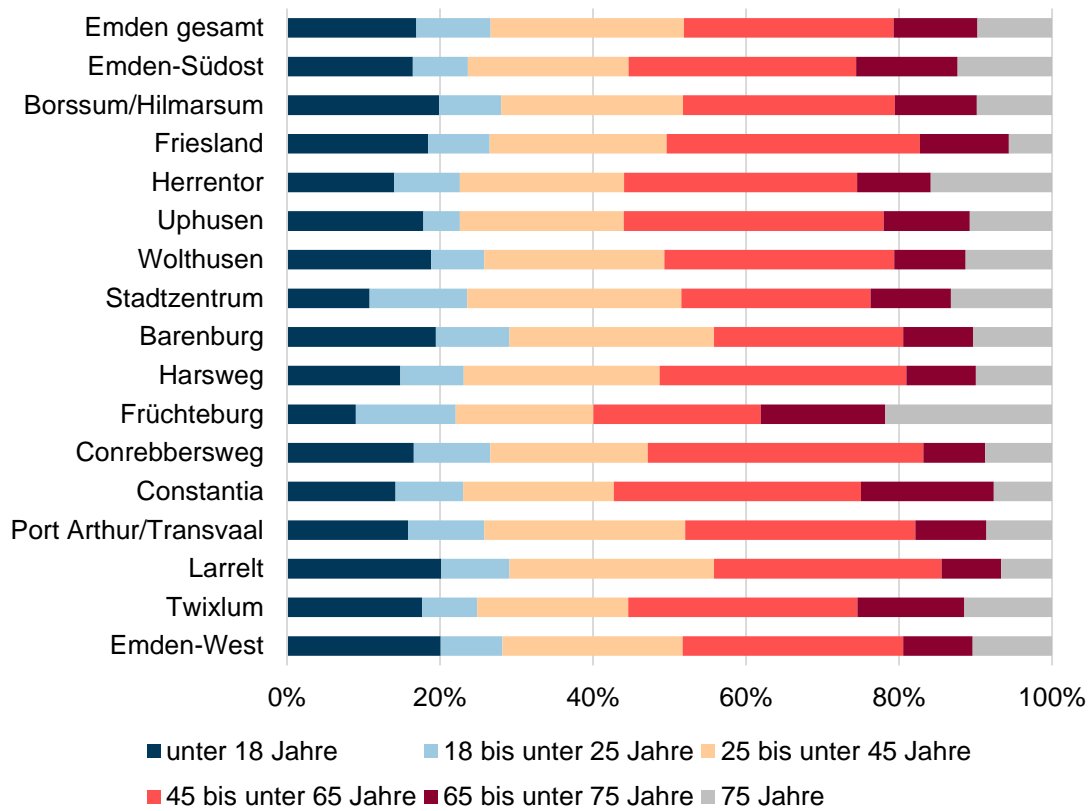


Abbildung 25: Altersstruktur 2017 in den Stadtbereichen
Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

5. Wohnungsmarktprognose

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Emden und den hieraus resultierenden Neubaubedarfen zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2035 erstellt. Die Nachfrageseite wird auf Grundlage einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet.

Prognose bis 2035

Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes wurde eine kleinräumige Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 für die 16 Stadtbereiche der Stadt Emden berechnet. Grundlage für die Prognose bildet die Entwicklungen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen der Jahre 2015 bis 2017. Die Wanderungsbewegungen wurden dabei um die Sondereffekte der Flüchtlingsbewegung bereinigt.

Kleinräumige Bevölkerungsprognose

Um die Prognose fokussiert auf die Wohnungsnachfrage auszurichten, wurde für die Erfassung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung neben den Einwohnern mit Hauptwohnsitz zusätzlich auch die Nebenwohnsitzbevölkerung einbezogen. Heimbewohner, von denen nur eine Nachfrage nach Sonderwohnformen ausgeht und die daher nicht als Nachfrager auf dem freien Wohnungsmarkt auftreten, wurden hingegen nicht berücksichtigt. Durch diese Methodik wird gewährleistet, dass all die Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich Wohnraum in Emden nachfragen.

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

$$\begin{array}{l}
 \text{Einwohner mit Hauptwohnsitz} \\
 + \text{ Einwohner mit Nebenwohnsitz} \\
 - \text{ Wohnheimbevölkerung} \\
 \hline
 = \text{ wohnungsmarktrelevante Bevölkerung}
 \end{array}$$

In einem weiteren Schritt wurde auf Ebene der Gesamtstadt auf Basis der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung die Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet, denn nicht die einzelnen Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte auf Ebene der Gesamtstadt

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum wird somit durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Abgleich von nachfragenden Haushalten mit Wohnungsangebot

5.1. Bevölkerungsprognose

Zur Ableitung der zukünftigen Bevölkerungszahl prognostiziert GEWOS die Geburten, die Sterbefälle sowie die Wanderungen. Für die Prognose der Geburten wurden jeweils die spezifischen Geburtenziffern (Zahl der Geburten pro 1.000 Frauen) berechnet. Basis für die Ableitung sind die Geburten innerhalb der Jahre 2015 bis 2017. Die Prognose der Sterbefälle basiert auf der aktuellen Sterbetafel.

Prognose der Bevölkerungszahlen

Die durchschnittliche Steigerung der Lebenserwartung wird ebenfalls berücksichtigt. Die Basis der Prognose der Wanderungen bilden die Zu- und Fortzüge der Jahre 2015 bis 2017, differenziert nach Alter und Geschlecht. Das bedeutet, dass für jede Altersgruppe die Zu- und Fortzugspotenziale berechnet werden.

Abbildung 26 zeigt die Bevölkerungsprognose für Emden von 2017 bis 2035. Es wird deutlich, dass die Bevölkerungszahl unter den getroffenen Annahmen bis zum Jahr 2035 weitestgehend konstant bleiben wird. Bis zum Ende des Prognosehorizonts ist mit einem leichten Wachstum von 0,4 % bzw. rund 240 Personen zu rechnen. Gemäß Prognoseergebnis wird Emden im Jahr 2035 etwa 53.520 wohnungsmarktrelevante Einwohner haben.

Konstante Bevölkerungsentwicklung

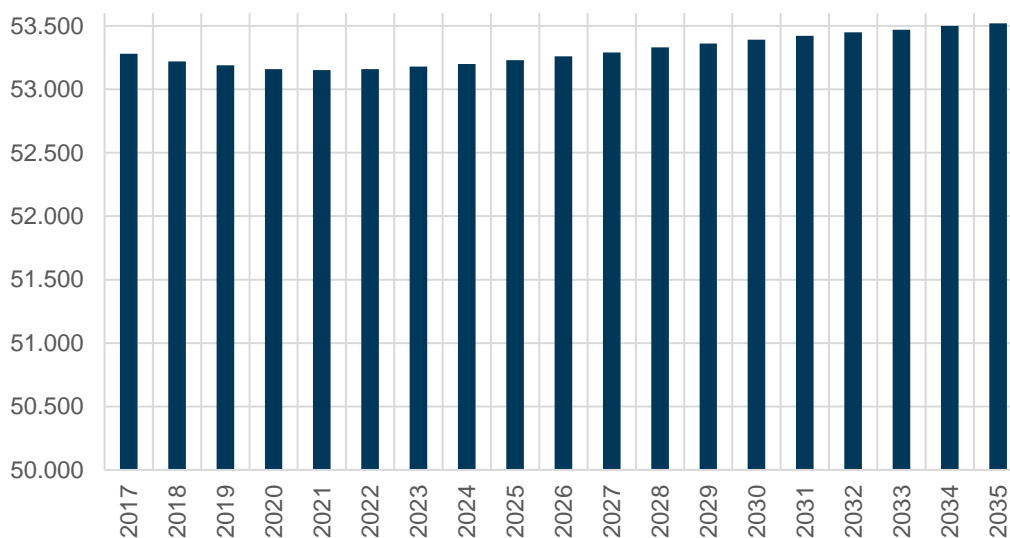


Abbildung 26: Prognose der Bevölkerung (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)
Quelle: GEWOS

Während die Bevölkerungszahl auf Ebene der Gesamtstadt langfristig wächst, sind kleinräumig unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten (vgl. Tabelle 2). Das stärkste Bevölkerungswachstum ist mit rund 16 % im Stadtbereich Harsweg zu erwarten, gefolgt von Uphusen (+8 %) und Larrelt (+7 %). Für die Bereiche Barenburg (+5 %), Stadtzentrum (+3 %), Borssum/Hilmarsum (+2 %) und Herrentor (+0 %) ist ebenfalls eine positive bzw. konstante Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Bereits die vergangene Bevölkerungsentwicklung zeigte, dass innenstadtnahen Stadtteile zunehmend an Attraktivität gewinnen. Diese Tendenz wird auf Basis der Prognoseergebnisse auch zukünftig zu beobachten sein. Die weiteren Stadtbereiche werden hingegen einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen haben. Am stärksten wird dieser in Constantia (-18 %) und Fruchteburg (-14 %) ausfallen. Hintergrund der Bevölkerungsrückgänge ist auch ein einsetzender Generationenwechsel und eine zunehmend alternde Bevölkerung.

Kleinräumig unterschiedliche Entwicklung

Stadtbereiche	2017	2035	Veränderung 2017-2035	
			absolut	relativ
Emden-West	1.760	1.670	-90	-5%
Twixlum	1.070	1.030	-40	-4%
Larrelt	4.290	4.600	310	7%
Port Arthur Transvaal	5.090	5.020	-70	-1%
Constantia	2.240	1.840	-400	-18%
Conrebbersweg	2.230	2.210	-20	-1%
Früchteburg	1.540	1.330	-210	-14%
Harsweg	1.050	1.220	170	16%
Barenburg	7.440	7.780	340	5%
Stadtzentrum	9.550	9.810	260	3%
Wolthusen	4.550	4.490	-60	-1%
Uphusen	890	960	70	8%
Herrentor	2.090	2.100	10	0%
Friesland	940	900	-40	-4%
Borssum/Hilmarsum	6.350	6.500	150	2%
Emden-Südost	2.210	2060	-150	-7%
Emden gesamt	53.280	53.520	240	0%

Tabelle 2: Bevölkerung 2017 und 2035 nach Stadtbereiche (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung); gerundete Werte

Quelle: GEWOS

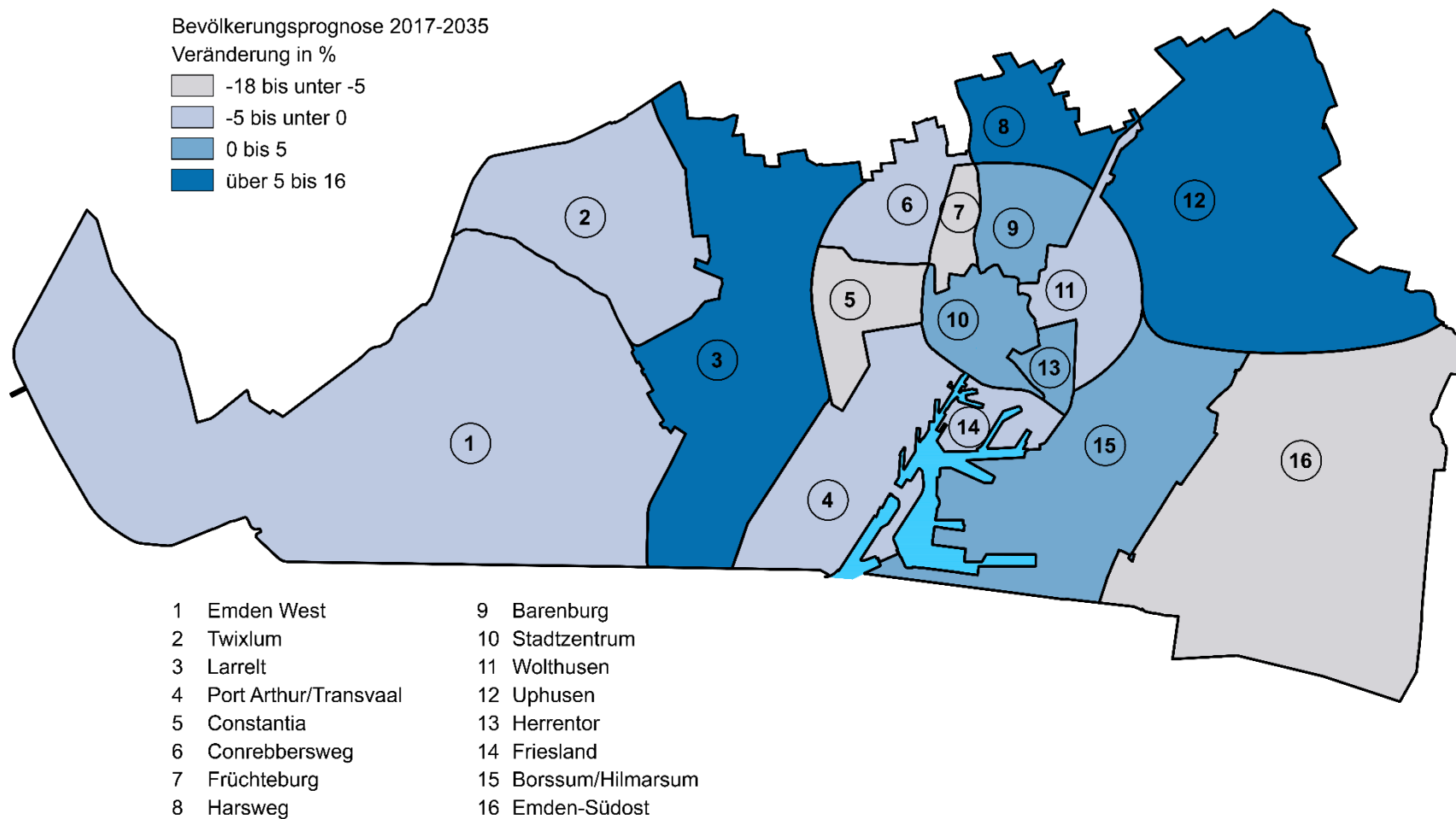


Abbildung 27: Bevölkerungsprognose 2017-2035 nach Stadtbereichen (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)
Quelle: GEWOS

Betrachtet man die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung differenziert nach Altersgruppen, ist zu erkennen, dass die Gruppe der 65- bis unter 75-Jährigen am stärksten anwachsen wird (vgl. Abbildung 28). Die Zahl der Einwohner in dieser Altersklasse steigt im Vergleich zum Basisjahr 2017 um 1.000 Personen bzw. 18 % an. Ebenso steigt die Gruppe der über 75-Jährigen kräftig an (+570 bzw. 10 %). Damit erhöht sich auch der Anteil dieser beiden Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung von 21 % in 2017 auf 24 % in 2035.

Deutlicher Anstieg der Älteren

Während bei den Kindern unter 6 Jahre ein leichter Rückgang (-40 Personen bzw. -1 %) zu beobachten sein wird, wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren leicht anwachsen (+80 Personen bzw. +1 %). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung bleibt bis 2035 konstant bei 16 %.

Konstante Entwicklung der Kinder und Jugendlichen

Allerdings wird sich die Einwohnerzahl der 18- bis unter 25-Jährigen reduzieren. Die Zahl der jungen Erwachsenen wird um rund 520 Personen bzw. 10 % zurückgehen. Darüber hinaus ist von einem Rückgang der Bevölkerung im Alter zwischen 40 und 65 Jahren auszugehen (-890 Personen bzw. -7 %). Deren Anteil an allen Einwohnern Emdens wird bis 2035 von 34 % auf 33 % sinken (vgl. Tabelle 3).

Weniger junge Erwachsene und Einwohner im Alter zwischen 40 und 50 Jahren

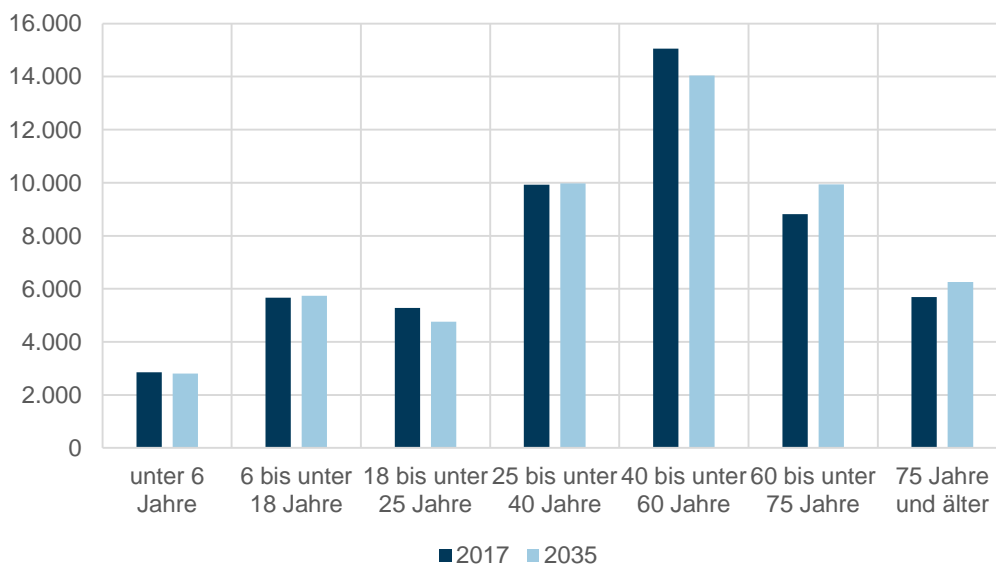


Abbildung 28: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung nach Altersgruppen in 2017 und 2035
Quelle: GEWOS

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Emden im Vergleich der Jahre 2017 und 2035.

Altersgruppen	2017		2035	
	absolut	Anteil an Bevölkerung	absolut	Anteil an Bevölkerung
unter 6 Jahre	2.850	5%	2.810	5%
6 bis unter 18 Jahre	5.660	11%	5.740	11%
18 bis unter 25 Jahre	5.280	10%	4.760	9%
25 bis unter 40 Jahre	9.930	19%	9.970	19%
40 bis unter 65 Jahre	18.330	34%	17.440	33%
65 bis unter 75 Jahre	5.540	10%	6.540	12%
75 Jahre und älter	5.690	11%	6.260	12%
Gesamt	53.280	100%	53.520	100%

Tabelle 3: Altersstruktur der Wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 2017 und 2035

Quelle: GEWOS; gerundete Werte

5.2. Haushaltsprognose

Da nicht die Einwohner, sondern die Haushalte die relevante Größe der Nachfrage sind, werden im Folgenden die derzeitige Haushaltsstruktur und die zukünftig zu erwartende Haushaltsentwicklung für Emden auf Ebene der Gesamtstadt dargestellt.

Haushalte als relevante Kenngröße

Die Basis der Haushaltsprognose bildet die zuvor ermittelte Bevölkerungsprognose. Die Bildung der Haushalte erfolgt mithilfe von Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es erfolgt eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten, die beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts „Vorstand“ eines Haushalts einer bestimmten Struktur ist. Damit wird sichergestellt, dass eine an die lokale Bevölkerungsstruktur angepasste Haushaltsstruktur abgebildet wird.

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung und Bildung von Haushalten

In Emden lebten 2017 rund 24.560 Haushalte. Ausgehend vom Basisjahr wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis zum Jahr 2035 um 330 Haushalte bzw. 1,3 % zunehmen. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird demnach in 2035 bei rund 24.890 liegen (vgl. Abbildung 29).

+1,3 % bis 2035

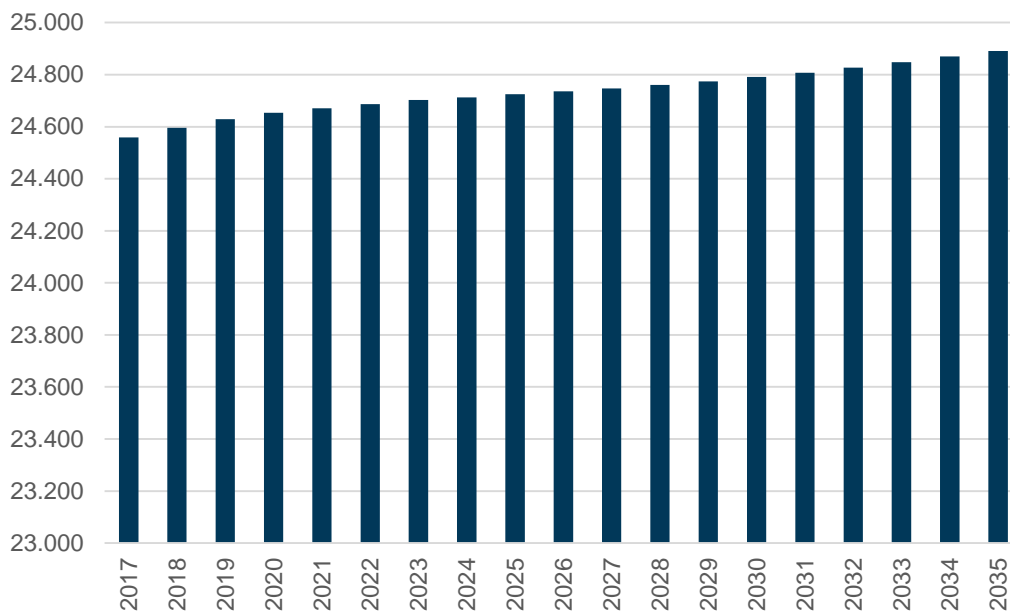


Abbildung 29: Prognose der Haushalte 2017-2035
Quelle: GEWOS

Die Zahl der Haushalte wächst damit stärker als die Zahl der Einwohner. Ursächlich für diese Entwicklung ist die Fortsetzung des Trends der Haushaltsverkleinerung. Dabei handelt es sich um eine bundesweite Entwicklung. Der steigende Anteil älterer Menschen, die überdurchschnittlich häufig allein oder zu zweit wohnen, wie auch ein anhaltender Trend hin zu einer stärkeren Singularisierung in der Lebensführung vieler Menschen lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken. So steigt in Emden die Zahl der Einpersonenhaushalte bis 2035 um 290 Haushalte an (vgl. Abbildung 30). Auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte wird etwa 170 Haushalte bzw. rund 2 % höher liegen als noch 2017. Gleichzeitig sinkt die Zahl der größeren Haushalte mit drei und mehr Personen im Prognosezeitraum um 130 (-3 %).

Zukünftig mehr kleine Haushalte

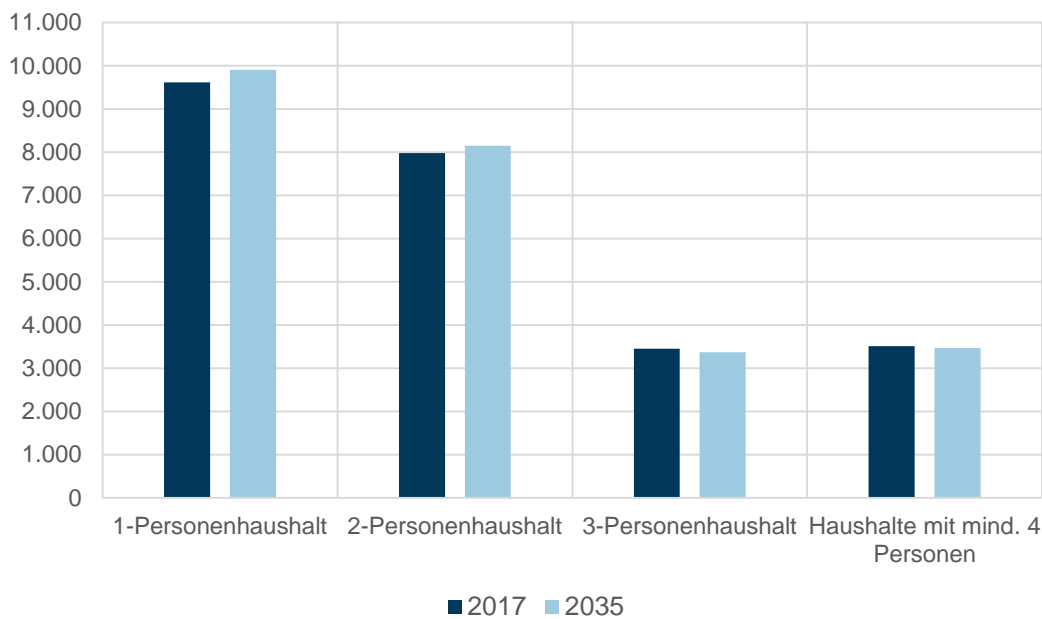


Abbildung 30: Haushalte nach Haushaltsgröße in 2017 und 2035
Quelle: GEWOS

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Haushaltsstruktur in Emden im Vergleich der Jahre 2017 und 2035. Der Anteil der kleinen Haushalte mit maximal zwei Personen wird in 2035 in Emden bei rund 73 % liegen. Für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bedeutet das Wechselspiel aus Zunahme der kleineren Haushalte und Abnahme der größeren Haushalte, dass insbesondere eine verstärkte Nachfrage an kleinen Wohneinheiten zu erwarten ist.

Haushalte	2017		2035		Veränderung 2017-2035	
	absolut	Anteil an Haushalte	absolut	Anteil an Haushalte	absolut	relativ
1-Person	9.620	39%	9.910	40%	290	+3%
2-Personen	7.980	32%	8.150	33%	170	+2%
3-Personen	3.450	14%	3.370	14%	-80	-2%
4+Personen	3.510	14%	3.470	14%	-40	-1%
Gesamt	24.560	100%	24.890	100%	330	+1%

Tabelle 4: Haushaltsstruktur in 2017 und 2035

Anmerkung: Abweichungen von 100% aufgrund rundungsbedingten Abweichungen möglich

Quelle: GEWOS; gerundete Werte

5.3. Zielgruppenspezifische Nachfrage

Singlehaushalte

In der Stadt Emden lebten im Jahr 2017 rund 9.600 Einpersonenhaushalte. Damit lebte in 39 % aller Haushalte nur eine Person. Die Zahl der Einpersonenhaushalte

*Zukünftig rund 40 %
Singlehaushalte*

wird sich bis zum Jahr 2035 um rund 300 bzw. 3 % erhöhen. Die Zahl der Singlehaushalte entwickelt sich somit positiver als die Zahl der Haushalte insgesamt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten wird von 39 % auf 40 % ansteigen.

Bedingt wird diese Entwicklung durch den Trend zur Singularisierung, der sich aus der Alterung der Gesellschaft und der Individualisierung der Lebensstile speist. So gibt es durch die Alterung mehr kleine Haushalte, da diese kaum als große Familienhaushalte auftreten. Aber auch jüngere Menschen gründen derzeit seltener und später im Leben Familien.

Familien

Im Jahr 2017 gab es in Emden rund 7.600 Haushalte mit Kindern (ohne Altersbeschränkung). Damit sind etwa 31 % der Haushalte insgesamt den Familienhaushalten zuzuordnen und fragen familiengerechten Wohnraum nach. Bis 2035 wird die Anzahl der Haushalte mit Kindern in der Stadt Emden in etwa konstant bleiben. Allerdings wird sich der Anteil der Familienhaushalte an allen Haushalten um 1-Prozentpunkt verringern.

Konstante Entwicklung der Familienhaushalte

Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur in Emden gibt es einen natürlichen Rückgang der Familienhaushalte durch den Auszug der Kinder aus dem Elternhaushalt. Die Wanderungsbewegungen der Vergangenheit zeigen, dass Emden mit seiner zentralörtlichen Funktion grundsätzlich attraktiv für Familienhaushalte ist, so dass die Nachfrage dieser Haushalte durch die Schaffung eines nachfragegerechten Angebotes aktiviert werden kann.

Seniorenhaushalte

Im Jahr 2017 gab es in Emden insgesamt rund 6.300 Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 65 oder mehr Jahren. Insgesamt wird die Zahl der Seniorenhaushalte bis zum Jahr 2035 um rund 900 auf 7.300 ansteigen. Das entspricht einem relativen Wachstum von rund 14 %. Der Anteil der Seniorenhaushalte wird 2035 in Emden etwa 29 % aller Haushalte betragen.

Starker Anstieg der Seniorenhaushalte

Eine Veränderung der Zahl der Haushalte mit Senioren führt auch zu einer veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Altersgerechte, barrierearme Wohnungsangebote werden durch den Anstieg der Zahl älterer Haushalte immer wichtiger. Für umzugswillige Seniorenhaushalte kann die barrierearme/-freie Wohnung im Mehrfamilienhaus eine Alternative zum Eigenheim darstellen. Häufig wollen Senioren allerdings in den eigenen vier Wänden verbleiben. Hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden.

5.4. Wohnungsmarktbilanz

Um künftige Handlungsbedarfe für die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Emden darzustellen, wird der wohnungsmarktrelevante Bestand vom Jahr 2017 bis 2035 fortgeschrieben und der Nachfrageentwicklung (Haushaltsprognose) gegenübergestellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Wohnungen handelt es sich um

Fortschreibung des Bestandes bis 2035

Wohneinheiten, die dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. So wurden Ferien- und Freizeitwohnungen sowie Wohnheimplätze aus dem Wohnungsbestand herausgerechnet. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite bis 2035 wurde durch GEWOS der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch dieses Vorgehen kann für die kommenden Jahre eine Bilanzierung zwischen dem Wohnungsangebot und der Haushaltsentwicklung erfolgen und es können damit Angebots- oder Nachfrageüberhänge bestimmt werden.

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

- **Nachholbedarf/Angebotsüberhang:** Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem aktuellen Angebot an Wohneinheiten und den derzeit nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation am Wohnungsmarkt Ende 2017.
- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum an Haushalten. Um diesen Bedarf zu decken, müssen neue Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen aus Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung. Der Ersatzbedarf kann bei Abrissmaßnahmen in der Regel auf den bestehenden Flächen realisiert werden.

Da keine Neubautätigkeit berücksichtigt wird und Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen werden, kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen. Für den Prognosezeitraum wurde eine Abgangsquote von 0,2 % pro Jahr angenommen. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, abgerissen werden und an gleicher Stelle ein zeitgemäßer Ersatzneubau erfolgt.

Wohnungsabgang

Durch die Anwendung der Abgangsquoten wird sich bis zum Jahr 2035 ein Wohnungsabgang von rund 900 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müsste dieselbe Anzahl an Wohneinheiten bis 2035 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten.

Ersatzbedarf durch Wohnungsabgang

Neben dem Ersatzbedarf ist für die künftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht.

Zusatzbedarf durch Haushaltsanstieg

Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt stets eine sogenannte Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % bis 4 % des Wohnungsangebotes für Umzüge und Renovierungen notwendig ist, wird ein leichter Angebotsüberhang benötigt, um Umzugsketten realisieren zu können. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht

Fluktuationsreserve von 3%

gleichzusetzen mit einem strukturellen oder dauerhaften Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet. Zum einen, um den Umzug zu realisieren, zum anderen aber auch, um die neue oder die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermietet modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung. Für Emden wurde als Studentenstadt mit einer erhöhten Fluktuation und damit einhergehend mit einer größeren Dynamik am Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 % angenommen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es in der Stadt Emden zum Ende des Jahres 2017 einen Leerstand in der Höhe von rund 4 % des Wohnungsbestandes gab.

Angebotsüberhang

Unter Berücksichtigung der drei Bedarfskomponenten und der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Wohnungsbaubedarf von etwa 900 Wohnungen bis zum Jahr 2035. Dies entspricht einer Neubautätigkeit im Umfang von etwa 50 Wohnungen pro Jahr. Der Neubaubedarf setzt sich aus einem Ersatzbedarf von rund 900 Wohneinheiten und einem Zusatzbedarf in der Höhe von rund 300 Wohneinheiten sowie abzüglich des Angebotsüberhanges von derzeit rund 300 Wohnungen zusammen.

900 neue Wohnungen

	2017	2020	2030	2035
Nachfrage insgesamt (inkl. Fluktuationsreserve 3%)	25.300	25.400	25.500	25.600
Angebot insgesamt	25.600	25.400	24.900	24.700
Neubaubedarf insgesamt	-300	0	600	900
Nachfrage EFH (inkl. Fluktuationsreserve 3%)	14.400	14.400	14.200	14.200
Angebot EFH	14.400	14.300	14.000	13.900
Neubaubedarf EFH	0	100	200	300
Nachfrage MFH (inkl. Fluktuationsreserve 3%)	10.900	11.000	11.300	11.400
Angebot MFH	11.200	11.100	10.900	10.800
Neubaubedarf MFH	-300	-100	400	600

Tabelle 5: Wohnungsmarktbilanz 2017 bis 2035

Quelle: GEWOS; gerundete Werte

Wie sich der Neubedarf konkret auf die unterschiedlichen Segmente verteilt, hängt zum einen von den Wohnpräferenzen der Bevölkerung ab und zum anderen in welchem Maße diese Wohnpräferenzen auf dem Wohnungsmarkt zu finden sind. Bei der Berücksichtigung der aktuellen Wohnformen der Haushalte in Emden sowie der Tendenz einer verstärkten Nachfrage nach Mehrfamilienhäuser, die aus der Neubautätigkeit der letzten Jahre ersichtlich wird, müssten bis 2035 300 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 600 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäuser fertiggestellt werden (vgl. Tabelle 5).

Verteilung auf Segmente

Das Ein- und Zweifamilienhaus stellt oftmals die präferierte Wohnform von Familien dar. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre hat allerdings gezeigt, dass innenstadtnahe Lagen verstärkt nachgefragt werden. An dieser Stelle besteht die Möglichkeit, die Nachfrage durch die Schaffung eines entsprechenden Angebotes zu steuern. Hier ließe sich etwa durch attraktive familiengerechte Wohnformen zumindest ein Teil der Nachfrage in kompakte innerstädtische Wohnformen lenken. Zudem kann ein Teil der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Bestand gelenkt werden. Dafür ist die Schaffung von altengerechten, zentralen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erforderlich, die den heutigen, meist älteren Bewohnern von Einfamilienhäusern in Bestandsquartieren eine attraktive Perspektive zum Umzug bietet. Sofern es gelingt den Generationswechsel zu optimieren, würde sich somit die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in zentraler Lage erhöhen und ein geringerer Neubau an Einfamilienhäuser wäre notwendig.

Durch Planung steuerbar

6. Soziale Wohnraumversorgung

Die Bereitstellung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Kommunen. Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, haben oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde im Rahmen des sozialen Wohnraumversorgungs- und -entwicklungskonzeptes für die Stadt Emden eine Vertiefungsanalyse zur sozialen Wohnraumversorgung durchgeführt und damit die Angebots- und Nachfrageseite des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments analysiert.

Planungs- und Entscheidungsgrundlage

Im Rahmen dieser Analyse erfolgt die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wird deutlich, ob insgesamt bzw. in einzelnen Teilbereichen Versorgungsengpässe und somit entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Da dem Segment des preisgünstigen Wohnraums keine feste Definition zugrunde liegt, erfolgt in einem ersten Arbeitsschritt die Definition der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum sowie die Abgrenzung des preisgünstigen Angebots. Darauf aufbauend wird in Form einer Modellrechnung die Ermittlung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt.

Abgrenzung preisgünstiger Wohnraum

Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist es sinnvoll, auf bereits bestehende und akzeptierte Einkommensgrenzen zurückzugreifen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringem Einkommen die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes Niedersachsens herangezogen. Die Wohnraumförderung hat zur Aufgabe, ausreichend Wohnraum für Haushalte zur Verfügung zu stellen, die aufgrund von geringen Einkommen Schwierigkeiten haben, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Im Rahmen der Wohnraumförderung werden Haushalte gefördert, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten (vgl. Tabelle 6). Die Obergrenze definiert sich über die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

Definition Nachfrage nach Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung Niedersachsens

Auch bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die Wohnflächen- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen herangezogen (vgl. Tabelle 6).

Definition Angebot nach Wohnflächen- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Max. Wohnungsgröße	Miete pro m ² gemäß WFG	Mietobergrenze Fördermiete (Nettokaltmiete)
1	17.000 €	bis 50 m ²	5,60 €	280 €
2	23.000 €	50 bis 60 m ²	5,60 €	336 €
2	29.000 €	60 bis 75 m ²	5,60 €	420 €
4+	38.000 €	Über 75 m ²	5,60 €	504 €

Tabelle 6: Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen
Quelle: Soziale Wohnraumförderung Niedersachsen

Auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen erfolgt die Ermittlung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem finanziell eng begrenzten Handlungsspielraum eher eine untergeordnete Rolle spielt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart und die nachfolgende Betrachtung konzentriert sich ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Betrachtung des Mietwohnungssegments

Die Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung wird mithilfe eines Quantifizierungsmodells durchgeführt. Das bedeutet, dass es sich um eine Modellrechnung handelt der verschiedene Annahmen zugrunde gelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein ausgeglichener Markt angestrebt wird, in dem jeder Nachfrager eine adäquate Wohnung finden sollte. Weiterhin ist das Modell so strukturiert, dass kleine Haushalte auch kleine Wohnungen nachfragen und große Haushalte in großen Wohnungen leben (entsprechend der angeführten Wohnungsgrößenklassen).

Modellrechnung

6.1. Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Die Zielgruppe für preisgünstigen Wohnraum setzt sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher Teilgruppen zusammen. Zu den Nachfragern zählen aktuell wie auch perspektivisch neben den Transferleistungsempfängern Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Weiterhin treten auch Familien mit vielen Kindern, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Studierende und Berufseinsteiger, Menschen mit Migrationshintergrund, Flüchtlinge sowie verschuldete Haushalte als Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen auf.

Zielgruppe preisgünstiger Wohnraum

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf bezahlbaren Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur im Jahr 2017 in Emden zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet. Da für die Berechnung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nur der Mieteranteil der preissensiblen Haus-

Mikrozensus zur Ermittlung der preissensiblen Haushalte

halte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung Niedersachsen berechnet. In einem letzten Schritt erfolgt dann die Ableitung der Nachfrage innerhalb eines Jahres. Das bedeutet, es wurde überprüft, wie viele der Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen innerhalb eines Jahres tatsächlich eine neue Wohnung suchen, da nur diese Haushalte nachfragerrelevant sind und andere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen eine höhere Wohnkostenbelastung zu Gunsten einer teureren Wohnung in Kauf nehmen. Hierfür wurde eine haushaltsgrößenspezifische Fluktuationsquote, basierend auf den Daten der Wohnungswirtschaft, zugrunde gelegt.

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Haushalte insgesamt	Mieterhaushalte in Einkommensgrenze	Fluktuationsquote	jährliche Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen	Anteil der preissensiblen Nachfrager
1	17.000 €	9.600	4.600	18%	800	48%
2	23.000 €	8.000	1.900	14%	300	23%
3	29.000 €	3.400	600	8%	50	17%
4+	38.000 € +	3.500	700	9%	100	21%
Insgesamt		24.600	7.800	13%	1.250	32%

Tabelle 7: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum innerhalb eines Jahres

Anmerkung: Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten

Quelle: GEWOS

Bei der Berechnung auf Basis der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Niedersachsens besteht im Jahr 2017 ein theoretischer Bedarf an rund 1.250 preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Emden (vgl. Tabelle 7). Betrachtet man diese differenziert nach Haushaltsgröße, zeigt sich, dass ein Großteil auf die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte (1.100 Haushalte) entfällt. In den größeren Haushalten (ab 3 Personen) sind nur noch insgesamt 150 Haushalte als Nachfrager vorhanden.

Rund 1.250 preissensible Nachfrager

Insgesamt fallen rund 32 % der Mieterhaushalte in Emden unter die Einkommensgrenzen. Das bedeutet, dass beinahe ein Drittel der Haushalte ein Anrecht auf eine geförderte Wohnung hätte. Differenziert nach Haushaltsgröße, ist der Anteil bei den Einpersonenhaushalten am höchsten. Beinahe die Hälfte aller Einpersonenhaushalte hat ein Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Niedersachsens.

32% der Miethaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

6.2. Angebot für preisgünstigen Wohnraum

Auf der Seite des Bestandes wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen auf Basis von Daten der amtlichen Statistik ermittelt. Für die Ermittlung der Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungen wurden zwei Datenquellen verwendet. Zum einen wurde für Emden eine Analyse der Wohnungsangebote auf ImmobilienScout24 durchgeführt und zum anderen wurde das Mietwohnungsangebot durch die Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft mit Stand 1. Halbjahr 2018 ergänzt. Die Ergebnisse wurden abschließend anhand der Eigentumsform der Wohnungen (kommunales Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, private Vermieter) auf Basis des Zensus 2011 gewichtet.

Das Wohnungsangebot wurde nach Größenklasse und Mietobergrenze differenziert, sodass der Anteil an bezahlbaren Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten bezahlbaren Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Analog zur Berechnung der jährlichen Nachfrage wird auch das jährliche Angebot in den einzelnen Größenklassen auf Basis der Fluktuationsquote berechnet.

In Emden werden jährlich rund 1.000 Mietwohnungen im preisgünstigen Segment angeboten (vgl. Tabelle 8). Ein Großteil der preisgünstigen Wohnungen entfallen dabei auf Wohnungen bis 50 m² (40 %) und auf Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 75 m² (30 %). Demgegenüber steht ein geringeres jährliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 60 m² sowie über 75 m². Die nachfolgende Tabelle zeigt das Angebot differenziert nach den einzelnen Wohnungsgrößenklassen. Insgesamt befinden sich etwa 60 % der Wohnungen in Emden im preisgünstigen Segment.

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Mietobergrenze	Mietwohnungsbestand	Mietwohnungsbestand in Größenklasse und Mietobergrenze	Fluktuationsquote	jährliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen
1	Bis 50 m ²	280 €	3.100	1.900	18%	400
2	50 bis 60 m ²	330 €	1.900	1.200	14%	200
3	60 bis 75 m ²	420 €	4.300	3.400	8%	300
4+	über 75 m ²	504 €	3.200	1.1000	9%	100
Insgesamt			12.500	7.600	13%	1.000

Tabelle 8: Angebot an preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres (Stand: 1. Halbjahr 2018)

Anmerkung: Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten

Quelle: GEWOS

6.3. Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung

Unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Niedersachsens ergibt sich auf Basis dieser Modellrechnung ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen – in der Größenklasse bis 50m² sowie bis 60 m². Den rund 800 Einpersonenhaushalten, die jährlich eine preisgünstige Wohnung nachfragen, stehen lediglich rund 400 Wohnungen zur Verfügung. Weiterhin stehen den rund 300 Zweipersonenhaushalten, die eine preisgünstige Wohnung nachfragen, nur 200 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen bis 60 m² besteht somit eine negative Bilanz von 500 Wohneinheiten.

Im Gegensatz zu den kleinen Wohnungen wäre bei optimaler Verteilung der einzelnen Haushaltsgrößen ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen für Dreipersonenhaushalte vorhanden. Allerdings ist hier zu beachten, dass kleinere Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt für diese Zielgruppe als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für „preissensible“ Haushalte häufig nicht verfügbar sind.

Bei den preisgünstigen Wohnungen für Vier- und Mehrpersonenhaushalten zeigt sich nach der Modellrechnung eine ausgeglichene Bilanz (vgl. Tabelle 9). Hier steht der jährlichen Nachfrage von rund 100 Haushalten ein Angebot von gleicher Größenordnung gegenüber. Für die Möglichkeit der Anmietung einer Wohnung ist eine ausgeglichene Bilanz jedoch bereits problematisch, da kein zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung steht.

Haus- halts- größe	Einkommens- grenze	Wohnungs- größe	Mietober- grenze	Ange- bot	Nach- frage	Bilanz
1	17.000 €	bis 50 m ²	280 €	400	800	-400
2	23.000 €	bis 60 m ²	336 €	200	300	-100
3	29.000 €	bis 75 m ²	420 €	300	50	250
4+	35.000 € +	über 75 m ²	504 €	100	100	0

Tabelle 9: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung (Stand: 1. Halbjahr 2018)

Quelle: GEWOS

6.4. Einordnung der Ergebnisse

Wie bereits eingangs erwähnt, handelt es sich bei der Bilanzierung um eine Modellrechnung. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Durch diese Konkurrenzsituation, die mithilfe von Sekundärdaten nicht beziffert werden kann, kommt es häufig dazu, dass preisgünstige Wohnungen für preissensible Haushalte praktisch nicht verfügbar sind. Ebenso werden Fehlbelegungen durch kleine Haushalte, die große Wohnungen belegen, nicht abgebildet.

Modellrechnung

Die Entwicklung verschiedener Faktoren wie die Erhöhung der Nachfrage durch Anstieg der Haushalte, die Steigerung der Mieten und die Bindungsausläufe, deutet darauf hin, dass die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Emden zunehmend schwieriger wird. Der Markt im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment ist bereits heute zumindest für kleine Haushalte mit einer oder zwei Personen angespannt. Der gebundene Wohnungsbestand wird perspektivisch abschmelzen, was zu einer zusätzlichen Anspannung in diesem Mietpreissegment führt. Selbst wenn die Mieterhöhungsspielräume begrenzt sind, stehen die ehemals gebundenen Wohnungen nicht mehr exklusiv Haushalten mit niedrigem Einkommen zur Verfügung. In der Konsequenz verschlechtert sich die Situation für die Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen. Gleichzeitig steigen auf dem freifinanzierten Markt die Preise und verringern das bezahlbare Angebot für die Nachfragenden.

Versorgung wird zunehmend schwieriger

7. Gesamtbewertung des Emdener Wohnungsmarktes

Die Stadt Emden spielt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eine große Rolle bei der Versorgung der Menschen in der Region. Dank großer Unternehmen, der ansässigen Hochschule sowie weiterer zentralbedeutsamer Einrichtungen handelt es sich bei der Stadt an der Mündung der Ems um einen bedeutsamen Standort, der eine Vielzahl von Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten bietet. Die Zahl der Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort hat innerhalb des letzten Jahrzehnts deutlich zugenommen. Parallel waren auch eine Zunahme der Pendlerbewegungen, und insbesondere eine Vergrößerung des Einpendlerüberschusses zu beobachten. Personen, die beruflich an Emden gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Kommune haben, kommen als potenzielle Zuzügler für Emden in Betracht. Auch die Kaufkraft ist in den letzten Jahren angestiegen, allerdings ist diese im Vergleich zu Niedersachsen und dem Umland nach wie vor unterdurchschnittlich.

Anstieg der Beschäftigten und Kaufkraft

Die Bevölkerungsentwicklung Emdens war in den letzten Jahren positiv. Im Zeitraum von 2010 bis 2017 verzeichnete die Stadt einen Bevölkerungsanstieg von 1,6 % auf rund 50.920 Einwohner. Diese Entwicklung wird von einem positiven Wanderungssaldo getragen. Wanderungsgewinne erzielt Emden insbesondere bei der Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18 bis unter 25 Jahre) sowie bei Familien. Die Wanderungsverluste in der Gruppe der 25- bis 30-Jährigen zeigen hingegen, dass es bislang noch nicht gelingt die jungen Erwachsenen dauerhaft in der Stadt zu halten.

Positive Bevölkerungsentwicklung

Kleinräumig verzeichneten die Stadtbereiche Larrelt, Harsweg, Stadtzentrum, Uphusen und Herrentor eine positive vergangene Bevölkerungsentwicklung, während in den übrigen Stadtbereichen Bevölkerungsrückgänge zu beobachten waren. Räumlich betrachtet stieg die Bevölkerung vor allem in innenstadtnahen Stadtbereichen sowie in Bereichen mit attraktiven Grünanlagen.

Kleinräumig differenzierte Entwicklungen

Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung gab es in Emden im Jahr 2017 mehr Wohnungen als Haushalte. Bei einem Großteil der leerstehenden Wohnungen handelt es sich nach Auskunft von Wohnungsmarktakteuren um strukturellen Leerstand. Das bedeutet, es handelt sich um nicht nachfragegerechte Bestände.

Struktureller Leerstand durch qualitative Defizite

Auf Basis der getroffenen Annahmen kann auch zukünftig von einer stabilen Bevölkerungszahl in Emden ausgegangen werden. Laut der Bevölkerungsprognose wird ein Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) bis zum Jahr 2035 in der Höhe von 0,4 % prognostiziert. Das entspricht einem Anstieg um rund 240 auf dann 53.520 wohnungsmarktrelevante Einwohner. Kleinräumig auf Ebene der Stadtbereiche zeichnet sich ein heterogenes Bild mit dynamischen Wachstumsentwicklungen in einigen Stadtbereichen und Schrumpfungprozessen in anderen. Das stärkste Bevölkerungswachstum ist im Stadtbereich Harsweg, gefolgt von Uphusen und Larrelt, zu erwarten. Die stärksten Bevöl-

Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum

kerungsrückgänge werden hingegen in Constantia und Fruchteburg zu beobachten sein. Hintergrund der Bevölkerungsrückgänge ist auch ein einsetzender Generationenwechsel und eine zunehmend alternde Bevölkerung.

Die positive Bevölkerungsentwicklung geht mit einem Anstieg der Anzahl der Haushalte einher, wobei die Zahl der Haushalte aufgrund der Fortsetzung des Trends der Haushaltsverkleinerung stärker als die Bevölkerungszahl ansteigen wird. Bis 2035 ist mit einer zusätzlichen Nachfrage von rund 330 Haushalten (+1,3 %) zu rechnen.

Anstieg der Haushalte

Bedingt durch den demografischen Wandel ist für die Zukunft mit einer deutlichen Zunahme der Zahl der Seniorenhaushalte zu rechnen. Neben allgemeinen Anforderungen an Infrastruktur, medizinische Versorgung und das Wohnumfeld, muss auch der Wohnungsbestand mit einer steigenden Nachfrage nach seniorenge-rechtem Wohnraum Schritt halten.

Zunahme der Senioren

Die Zahl der Familienhaushalte wird in Emden bis 2035 relativ konstant bleiben. Die Wanderungsbewegungen der Vergangenheit zeigen, dass Emden grundsätzlich attraktiv für Familienhaushalte ist, sodass die Nachfrage dieser Haushalte durch die Schaffung eines nachfragegerechten Angebotes aktiviert werden kann.

Familienhaushalte als Potenzial

Für die Stadt Emden bedeutet der Anstieg der Wohnungsnachfrage einen Neubaubedarf von insgesamt rund 900 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Dieser setzt sich aus einem Ersatzbedarf von rund 900 Wohneinheiten und einem Zusatzbedarf in der Höhe von rund 300 Wohneinheiten sowie abzüglich des Angebotsüberhan-ges von derzeit rund 300 Wohnungen zusammen. Jährlich würde somit ein Neubaubedarf von rund 50 Wohneinheiten entstehen.

Neubaubedarf von rund 900 Wohneinheiten bis 2035

Die Vertiefungsanalyse zur sozialen Wohnraumversorgung hat gezeigt, dass preisgünstiger Wohnraum vor allem für kleine Haushalte mit bis zu zwei Personen fehlt. Der Bestand an gebundenen Wohnungen ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Für die Zukunft ist mit einer Halbierung der Belegungsbindungen zu rechnen, sofern keine neuen Bindungen erworben oder neue Wohnungen mit Belegungsbindung geschaffen werden. Ein Bestandteil einer Neubaustrategie sollte somit auch der Neubau von preisgünstigen Wohnungen sein.

Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

8. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Emden aufgezeigt. Dabei lassen sich folgende Handlungsfelder identifizieren:

- Wohnungsneubau Preisgünstiges Wohnen
- Wohnungsneubau Wohnen im Alter
- Bestandsentwicklung Preisgünstiges Wohnen
- Bestandsentwicklung Wohnen im Alter
- Wohnberatung
- Wohnungsmarktbeobachtung

Im Rahmen des Wohnungsneubaus und Bestandsentwicklung müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist ein besonderer Fokus auf preisgünstige und altersgerechte Wohnangebote zu richten.

Wohnungsneubaus und Bestandsentwicklung

Preisgünstiger Wohnraum ist für einkommensschwache Haushalte und für Menschen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten von großer Bedeutung. In Emden besteht wie vielerorts bereits heute ein Defizit an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere an kleinen preisgünstigen Wohnungen, trotz eines insgesamt moderaten Mietniveaus. Infolge der Ausdifferenzierung der Lebensstile und Zunahme der Haushalte mit geringem Einkommen ist zu erwarten, dass der Bedarf zukünftig weiter steigen wird. Zur Befriedigung der Nachfrage müssen Lösungsansätze entwickelt werden, wie zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann. Bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ist einer noch stärkeren sozialräumlichen Konzentration sozialer Problemlagen entgegen zu wirken. In Stadtbereichen mit Wohnungsneubau sollte eine sozial und demografische Durchmischung angestrebt werden. Wie viele weitere Städte steht Emden vor der Herausforderung, den wachsenden Ansprüchen einer zunehmend **älteren Gesellschaft** zu begegnen. Bis 2035 wird es notwendig sein einem steigenden Anteil älterer Menschen bedarfsgerechte Wohnangebote zu bieten. Dies bezieht sich sowohl auf die bedarfsgerechte Anpassung des Bestandes wie auch auf den Wohnungsneubau, da mit der Bestandsanpassung nicht alle Bedarfe gedeckt werden können.

Zielgruppenspezifischen Wohnen

Um individuell auf die Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppe eingehen zu können, kann eine Wohnberatung in der Stadt Emden als aktive Schnittstelle fungieren, um bestehende Informations- und Beratungsangebote miteinander verknüpft und für Interessierte zugänglich machen.

Wohnberatung

Um auf sich verändernde Rahmenbedingungen und neue Entwicklungen am städtischen Wohnungsmarkt zeitnahe und effektiv reagieren zu können, ist es wichtig den Wohnungsmarkt kontinuierlich zu beobachten.

Wohnungsmarktbeobachtung

8.1. Wohnungsneubau

Trotz einer weitgehend konstanten Bevölkerungsentwicklung steigt die Anzahl der Haushalte und damit auch der Wohnungsbedarf. Ursächlich dafür ist vor allem die Fortsetzung des Trends der Haushaltsverkleinerung. Bis zum Jahr 2035 ist von einem Neubaubedarf von insgesamt 900 Wohneinheiten auszugehen.

Bei der Entwicklung von Neubauprojekten sollte eine größtmögliche Vielfalt von Wohnungsangeboten realisiert werden. Neben der Vermeidung einer unausgewogenen Bevölkerungs- und Sozialstruktur sollte auf eine attraktive Mischung der Nutzungen zur Schaffung attraktiver zukunftsfähiger Quartiere mit einer auf kurzem Wege erreichbaren Infrastruktur geachtet werden.

Differenziertes Neubaubangebot

Für die Schaffung zusätzlicher Bauflächen sollte die Entwicklung innerhalb des Autobahnringes weiterhin im Fokus stehen. Die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung stehen dabei im Vordergrund. Erfahrungsgemäß ist die Aktivierung von Baulücken schwierig und führt nur langfristig zu Erfolgen. Dennoch sollten, um Bauflächenpotenziale zu aktivieren, Eigentümer gezielt angesprochen werden, weil diese Flächen häufig günstige Lagebedingungen aufweisen. Die Bereitstellung eines entsprechenden Beratungsangebotes von der Stadt für die Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf bieten sich hierfür an.

Nachverdichtung

Überdies sollte versucht werden ungenutzte Dachgeschosse, sofern es wirtschaftlich möglich ist, zu Wohnraum umzunutzen. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockung.

Dachgeschossausbauten

Die Bestandsanalyse hat für Emden einen hohen Modernisierungsbedarf aufgezeigt, daher sollte im Einzelfall geprüft werden, ob nicht ein Ersatzneubau in höheren Dichten die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen ohne Angebotsausweitung wäre. Dies betrifft insbesondere Wohnungsbestände der 1950er und 1960er und partiell auch der 1970er Jahre, die in Emden einen erheblichen Teil der Wohnungsbestände darstellen. Eine nachhaltige Sanierung verursacht vielfach Kosten in der Höhe eines Neubaus ohne aber den Neubaustandard zu erreichen. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar.

Ersatzneubau prüfen

Zur Deckung des ermittelten Neubaubedarfs und zur langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es allerdings auch erforderlich, dass ergänzend zur Innenentwicklung Neubauf Flächen erschlossen werden. Hierbei sollten möglichst verschiedene Wohnformen und Eigentumsformen flächensparend kombiniert werden, um breite

Flächenentwicklung und städtebauliche Verträge

Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Auf diese Weise können Monostrukturen vermieden und die soziale Mischung in den Neubaugebieten gefördert werden. Mithilfe städtebaulicher Verträge kann bei der Neuaufstellung oder der Änderung des Planrechts - im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien - auch die Nutzung der Fördermittel oder von Quoten für den Bau senioren- und behindertengerechter Wohnungen vereinbart werden.

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen hat die Verfügbarkeit von Bauland bis 2030 näher untersucht und die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Baulandpotenziale dargestellt. Insbesondere ab 2019, so die Planung, könnte auch im Bereich des Neubaugebietes Conrebbersweg West in Teilbereichen geförderter Wohnraum mit 3 bis max. 4 Geschossen entstehen (z.B. in Form gemischt finanzierter Projekte).

Flächenverfügbarkeit

Ein wirksames Instrument der Wohnungsmarktsteuerung ist eine strategische Bevorratung von Flächen für den Wohnungsbau. Mit dem Ankaufen, der Vorhaltung und der gezielten Entwicklung von Flächen können städtische Ziele der Wohnungsmarktentwicklung am effektivsten verfolgt werden. Allerdings können damit auch erhebliche Kosten einhergehen. Bei einem angespannten kommunalen Haushalt wie in Emden ist dies nur schwer zu leisten. Mit der im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen durchgeführten Untersuchung der Verfügbarkeit von Bauland hat die Stadt Emden erste Schritte eingeleitet, um ein strategisches Flächenmanagement zu ermöglichen. Die Flächenpotenzialanalyse sollte aktualisiert werden und in einem zweiten Schritt diejenigen Flächen identifiziert werden, bei denen die Stadt Emden ein strategisches Interesse an der Entwicklung hat. Langfristig kann beispielsweise im Rahmen eines revolvingierenden Fonds der Ankauf, die Entwicklung und der Verkauf verfolgt werden.

Strategisches Flächenmanagement

Bei Flächen in kommunaler Hand gibt es die Möglichkeit, die städtischen Ziele im Rahmen einer Konzeptvergabe umzusetzen. Die Vergabe eines Grundstücks erfolgt dabei nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Emden am besten erfüllt. Bei einem Konzeptverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. In diesem Kriterienkatalog kann festgelegt sein, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entspricht. Darüber hinaus kann eine Quotierung für geförderte Wohnungen festgelegt werden, um ausreichend preisgünstige oder auch altengerechte Wohnungen im Neubau sicherzustellen. Diese Anforderungen müssen durch den Investor erfüllt werden. Die Angebote der Bewerber werden anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet. Den Zuschlag erhält das Angebot, das die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht.

Konzeptvergabe

Die Wanderungsbewegungen der Vergangenheit zeigen, dass Emden grundsätzlich attraktiv für Familienhaushalte als auch für Altersgruppe der sogenannten Best-Agern ist, sodass die Nachfrage dieser Haushalte durch die Schaffung eines nachfragegerechten Angebotes aktiviert werden kann. Ziel der Stadt Emden sollte

Einpendler als Potenzial

es daher sein durch attraktive Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen Emden als Wohnstandort zu forcieren. Insbesondere Einpendler sind für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung Emdens von besonderem Interesse. Personen, die beruflich an Emden gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Stadt oder Gemeinde haben, kommen als potenzielle Zuzügler in Betracht. Angesichts steigender Energiepreise fallen die Kosten für das tägliche Pendeln zum Arbeitsplatz stärker ins Gewicht und lassen einen Umzug an den Arbeitsort zu einer möglichen Alternative werden. Vor dem Hintergrund von Klimaschutzzielen ist eine von Reduzierung der Distanz von Wohn- und Arbeitsort anzustreben. Im Jahr 2017 pendelten täglich rund 20.500 Personen nach Emden zu ihrem Arbeitsplatz. Sollte es gelingen rund 5 % der Einpendler (1.000 Personen) als neue Einwohner für Emden bis 2035 zu gewinnen, würde damit ein zusätzlicher Bedarf von rund 1.000 Wohneinheiten einhergehen.

Die tatsächlichen Chancen Einpendler als Zuziehende zu gewinnen können in Rahmen einer Pendlerbefragung näher untersucht werden. Durch die Pendlerbefragung können sozioökonomische Merkmale, Wohnpräferenzen und Bereitschaft für einen Umzug von Einpendlern nach Emden in Erfahrung gebracht werden, um darauf aufbauend vertiefende Maßnahmen zur Stärkung Emden als Wohnstandorts in die Wege zu leiten. Durch die Bereitstellung eines entsprechenden Angebots können Alleinstellungsmerkmale gegenüber dem Umland geschaffen werden, die den Zuzug nach Emden begünstigen.

Pendlerbefragung

Preisgünstiges Wohnen

Um den Druck auf bestimmte Wohnungsmarktsegmente zu dämpfen, sollte – unabhängig vom preisgünstigen Wohnungsmarktsegment – in allen Segmenten die Neubautätigkeit erhöht werden. Als Folge von sogenannten Umzugsketten lassen sich Sickerereffekte feststellen. Durch den Neubau von Wohnungen oder Häusern im mittleren und oberen Preissegment wird beispielsweise ein Anteil von (günstigeren) Mietwohnungen frei. Die Sickerketten erreichen auf diese Art und Weise auch immer einkommensschwächere Haushalte.

Sickerereffekte nutzen

Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, der für die Versorgung von Niedrigeinkommensbeziehern infrage kommt, ist im Neubau ohne eine Förderung vor dem Hintergrund der hohen Baukosten nicht möglich. Daher werden potenzielle Investoren durch eine Förderung in Form von Darlehen und Zuschüssen durch die landeseigene NBank unterstützt.

Wohnraumförderung des Landes als Unterstützung

Der größte Druck auf dem Mietwohnungsmarkt liegt auf kleinen und mittleren Wohnungen. Dies gilt insbesondere für das preisgünstige Wohnungsmarktsegment. Daher sollte sich der Neubau von preisgünstigen Wohnungen zunächst auf Ein- und Zweipersonenhaushalte konzentrieren. Da nach der Prognose auch bis 2035 mit einem Zuwachs bei diesen Zielgruppen zu rechnen ist und durch könnten sich

Fokus: Kleine und mittlere Wohnungen

bis zu zwei Drittel (ca. 250 Wohnungen⁴) des Neubaubedarfs in diesem Segment niederschlagen. Im Zeitraum 2017 bis 2035 bedeutet dies einen Neubaubedarf von etwa 14 Wohnungen pro Jahr.

Die Kommunen Niedersachsens können die Förderung des Landes zusätzlich durch eigene Mittel unterstützen. Der Stadt Emden ist daran gelegen die Zahl preisgünstiger Wohnungen auszubauen. Hierzu ist die Unterstützung von Investoren in Form von öffentlichen Mitteln erforderlich. Daher sollte die Stadt Emden prüfen, wie sie aus eigenen Mitteln die Erstellung von preisgünstigem Wohnen unterstützen kann.

Kommunale Fördermöglichkeiten

Die Neueinführung und die anschließende Umsetzung eines kommunalen Programms zur Unterstützung des preisgünstigen Wohnungsneubaus sowie die Versorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsproblemen können nur in einem kooperativen Ansatz gelingen. Die Stadt Emden ist bei der Initiierung auf die Mitwirkungsbereitschaft der Wohnungswirtschaft angewiesen. Daher empfiehlt GEWOS eine Vereinbarung mit der GEWOBA und den ansässigen Wohnungsunternehmen. Innerhalb der Vereinbarung erklären die Unternehmen ihre Mitwirkungsbereitschaft und die Unterstützung der Umsetzung der Vereinbarung. Die Stadt Emden erklärt sich bereit, die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit eine Umsetzung durch die Wohnungswirtschaft gelingen kann.

Kooperativer Ansatz

Mit der Vereinbarung für bezahlbares Wohnen können aller Voraussicht nach im Wesentlichen mehrere große Bestandshalter Emdens erreicht werden. Mit einem politischen Beschluss von Anforderungen an den Wohnungsneubau könnte für deutlich mehr Akteure und Neubauprojekte verbindlich der Neubau preisgünstiger Wohnungen vereinbart werden. Innovative Projekte sehen gemischt finanzierte Bauvorhaben als einen möglichen Lösungsweg eine soziale Durchmischung innerhalb von Neubauquartieren zu erreichen. Hier werden teils geförderte und teils frei finanzierte Neubauprojekte an einem Standort bewilligt.

Soziale Durchmischung

Bei der Förderung sollte es allerdings eine Flexibilisierung geben. Das bedeutet, dass die Bindungen auch auf andere Wohnungsbestände übertragen werden können, sofern dies stabilen Sozialstrukturen in den Quartieren dient und gleichwertige Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen.

Bindungstausch ermöglichen

Wohnen im Alter

Um die Ausweitung des (preisgünstigen) Wohnungsneubaus für Senioren zu erreichen, muss die Stadt Emden aktiv Öffentlichkeitsarbeit betreiben. Informationen

Öffentlichkeitsarbeit zum barrierefreien Neubau

⁴ Der Wohnungsabgang im Mehrfamilienhaussegment beträgt bis 2035 rund 400 Wohnungen. Diese Wohnungsbestände bilden vom Preisniveau her das Rückgrat der sozialen Wohnraumversorgung. Das Mindestziel muss es daher sein, den Ersatzneubau von 400 Wohnungen zu forcieren. Aufgrund der Fortsetzung der Singularisierung und des aktuellen Nachfrageüberhanges für Ein- und Zweipersonenhalte im preisgünstigen Segment (vgl. Kapitel 6) sollten sich auf die Unterstützung dieses Segment beziehen.

über Fördermöglichkeiten, Wege der Finanzierung und die notwendigen Voraussetzungen müssen für Wohnungsunternehmen und interessierte Investoren bzw. Privatpersonen zugänglich gemacht werden. Der „Leitfaden Barrierefreies Bauen“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit bietet z. B. einen umfassenden Überblick über alle Aspekte, die beim barrierefreien Bauen zu beachten sind.

Das Wohnraumförderprogramm des Landes Niedersachsen fördert senioren- und behindertengerechten Wohnraum mit Darlehen und Zuschüssen. Gefördert wird neben dem Neubau auch Aus- und Umbaumaßnahmen und die Erweiterung bestehender Altenwohnungen. Diese Förderprogramme publik zu machen sowie über Inhalte und Fördervoraussetzungen zu informieren und zu beraten ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Öffentlichkeitsarbeit.

Förderprogramm des Landes nutzen

Da die vorhandenen Förderprogramme für barrierearme bzw. -freie Wohnungen hohe Baustandards verlangen, kann der Neubau zumeist nur durch hohe Mieten refinanziert werden. Darüber hinaus wurden die Förderlaufzeiten von befragten Wohnungsunternehmen als zu gering eingestuft und die hohen Auflagen sowie eine geringe Flexibilität bemängelt. Durch städtische Zuschüsse für barrierefreies Bauen könnten diese Defizite verringert werden. Da von Senioren mehrheitlich Zweizimmerwohnungen nachgefragt werden und in Emden generell ein Mangel an kleinen Wohnungen besteht, sollten insbesondere kleinere barrierearme Zweizimmerwohnungen gefördert werden. Dies kann als Vorgabe der Vergabeverfahren (u.a. Konzeptvergabe) festgelegt werden. Außerdem sollte die Stadt Emden prüfen, wie sie aus eigenen Mitteln die Erstellung von preisgünstigen Wohnen unterstützen kann.

Städtische Zuschüsse

Zur Schaffung heterogener, lebendiger Quartiere mit einer hohen Lebensqualität für alle Bewohner gilt es die Schaffung neuer Wohnformen voranzutreiben. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-Wohngemeinschaften und andere Formen des gemeinschaftlichen Wohnens sind dabei zu fördern und gemeinsame Wohnprojekte zwischen Wohnungswirtschaft und Sozial- und Pflegewirtschaft anzustreben. Beispiele hierfür sind Wohn-Pflege-Gemeinschaften, ambulant betreute Wohngruppen, Senioren-Wohngemeinschaften und Service-Wohnkonzepte.

Neue Wohnkonzepte

Wohnkonzepte, in denen Mietvertrag und Betreuungsvertrag separat voneinander abgeschlossen werden, bieten die Möglichkeit des selbstbestimmten Wohnens im Alter. Dabei können Betreuungspakete mit individuellen Betreuungs- und Serviceleistungen je nach Bedarf zu normalen Mietverträgen zugekauft werden. Durch Kooperationen mit sozialen Trägern können Wohnungsunternehmen, die barrierefreien Mietwohnraum anbieten, diese Service- und wohnbegleitenden Dienstleistungen ergänzend zur Verfügung stellen.

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter mit Versorgungssicherheit

Durch die digitalen Entwicklungen der letzten Jahre, haben sich die Möglichkeiten für ein barrierefreies Wohnen erweitert. Es existieren verschieden technische Lösungsansätze, die das Wohnen wesentlich vereinfachen. Neben den baulichen Aspekten, sollte daher bei Konzepten für ein barrierefreies Wohnen immer auch

Digitale Lösungen für das Wohnen im Alter – Neue Arten der Barrierefreiheit

Wert auf die vorhandenen Elektroinstallationen gelegt werden, die das Anwenden von SmartHome und Ambient-Assisted-Lösungen (AAL) möglich machen. Ist ein solches System einmal integriert, kann es jederzeit individuell angepasst und verändert werden. Das intelligente Zuhause ermöglicht ein selbstbestimmtes und sicheres Leben in der vertrauten Umgebung. Die technische Entwicklung erlaubt dabei Einschränkungen der Bewohner zu kompensieren. Da die Bedienung über Tablet, Laptop oder Smartphone sehr intuitiv ist, stellt die Technik für viele Personen mit Geh- oder Sehbehinderung eine große Hilfe dar. Gleichzeitig schützt sie auch vergessliche Personen, da verschiedene Programmierungen und Zeiteinstellungen existieren, die offene Fenster nach einiger Zeit wieder schließen, oder elektrische Geräte abschalten. Einfachere Nutzung stößt dabei auf eine gestiegene Technikkompetenz und ein gestiegenes Interesse an digitalen Lösungen bei älteren Menschen, die sich unter anderem in einer zunehmenden Anzahl an Smartphone-Nutzern in der der Altersgruppe über 65 Jahren äußert.

Neue Wohnkonzepte können besonders über Modellprojekte erprobt und gefördert werden. Modellprojekte bieten die Möglichkeit, übertragbare Methoden und Konzepte zu erproben und Erkenntnisse zu gewinnen, vorhandene Ansätze weiterzuentwickeln und auszubauen. Vorhandene Modellprojekte sollten unterstützt und neue ins Leben gerufen werden, um vielfältige Ansätze unterschiedlicher Wohnformen für das Wohnen im Alter zu erproben und eine Wohnvielfalt und neue Wohnqualitäten zu erreichen. Für die Modellprojekte des Programms „Soziales Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wurde im Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (BAFzA) eine Koordinierungs- und Servicestelle eingerichtet. Zusätzlich dazu informiert das Serviceportal „Zuhause im Alter“ über laufende Förderprogramme, Praxisbeispiele und liefert Anregungen und Ideen für altersgerechtes Wohnen und gesellschaftliche Teilhabe.

Modellprojekte unterstützen

Um die Bereitstellung unterschiedlicher vielseitiger Wohnungsangebote zu sichern und Kosten für altersgerechtes Wohnen in einem moderaten Umfang zu halten, sollten ebenfalls Anreize für Baugemeinschaften, wie z.B. Bauherrengemeinschaften, geschaffen werden. Hierfür sollte die Stadt Emden Flächenangebote und (finanzierbares) Bauland zur Verfügung stellen. Des Weiteren benötigen Baugruppen Zeit, den Grundstückskauf zu organisieren und ihre Wohnkonzepte zu konkretisieren. Diese Zeit sollte ihnen gewährt werden, ohne dass die Konkurrenz zu Wohnungsunternehmen und Bauträgern, die in der Regel schneller reagieren können, ihre Chancen mindert. Insbesondere im Zuge der Baulandentwicklung in Conrebbersweg West ab 2019/2020 sollte Bauherrengemeinschaften die Möglichkeit gegeben werden, innovative Wohnkonzepte auf Grundstücken umzusetzen, die die Stadt gezielt an entsprechende Gruppen veräußert.

Anreize für Bauherrengemeinschaften schaffen – attraktive Flächenangebote

Um die Innenentwicklung Emdens zu fördern und seniorengerechte Angebote in integrierten Lagen zu schaffen, sollte eine Nachverdichtung durch Neubau in vorhandenen Baulücken erfolgen. Hier hat die Stadt Emden ein digitales Baulückenkataster erarbeitet, das auch dazu genutzt werden sollte, um Machbarkeitsanaly-

Machbarkeitsanalysen für Baulücken erstellen und entsprechende Projekte ausschreiben

sen zu erstellen, welche die Flächenpotenziale untersuchen und eine Kosten-Nutzen-Optimierung ermöglichen. Entwicklungspotenziale können so erfasst und individuell angepasste Projekte ausgeschrieben werden.

Besonders generationsübergreifende Wohnungsangebote sorgen für einen engen nachbarschaftlichen Kontakt. Die Stärkung des sozialen Engagements im Quartier sollte mittels der Organisation von Nachbarschaftshilfen oder aktiven Quartiers- und Nachbarschaftsprogrammen gefördert werden. Hierfür könnten die vorhandenen Ansätze des Quartiersmanagements und der Gemeinwesenarbeit mit dem Ziel, die Wohnungswirtschaft lokal stärker einzubinden, weiterentwickelt werden. Weitere Aufgaben sind die Verbesserung der Lebensbedingungen für ältere Menschen ebenso wie für Familien und Migranten unter Aktivierung der Bewohner sowie die Förderung der Stabilität im Quartier. Das Quartiersmanagement und die Gemeinwesenarbeit agieren sowohl vor Ort, entwickeln und begleiten sozialräumliche Angebote ebenso wie strategische Analysen, welche Handlungsbedarfe im Quartier sichtbar machen.

Aktive Nachbarschaften fördern

Neben einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für ältere Haushalte ist es von Bedeutung, das Wohnumfeld an die sich verändernden Einwohnerstrukturen anzupassen. Zusätzlich zur Barrierefreiheit sollten Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in ausreichender Form im Quartier vorhanden sein. Dazu gehören beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig erreicht werden können, sowie die Sicherstellung der ärztlichen Versorgung im direkten Wohnumfeld. Darüber hinaus ist die Schaffung sozialer Angebote im direkten Wohnumfeld essentiell. Damit können ein weitgehend selbstbestimmtes Leben unterstützt, soziale Kontakte gepflegt und die Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe erhalten werden.

Wohnumfeld

8.2. Bestandsentwicklung

Ein Großteil des Wohnungsbestandes in Emden stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Der erhebliche Nachholbedarf hat dazu beigetragen, dass mittlerweile Leerstände festzustellen sind. Die Sanierung und Modernisierung nimmt daher einen wichtigen Stellenwert ein, um diese Bestände nachfragegerecht anzupassen.

Sanierung und Modernisierung

Preisgünstiges Wohnen

Ein großer Anteil der preisgünstigen Wohnungen in Emden befindet sich in Beständen aus der Nachkriegszeit. Neben der Sicherung des Segmentes gilt es die Qualität der Bestände zu verbessern. Im Falle von (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen werden in der Regel die Kosten der Arbeiten auf den Mieter umgelegt. Ziel muss es daher sein Wohnungseigentümer in die Lage zu versetzen, energetisch zu sanieren ohne eine anschließende Mieterhöhung zu fordern. Anreiz hierfür sind Förderungen in Abstimmung mit dem Land Niedersachsen, die in Form von Zuschüssen erfolgen und die hohe Kostenbelastung der sogenannten zweiten Miete von einkommensschwachen Haushalten verringern. Das bedeutet, dass die Modernisierungsförderung mit einer Mietpreisbindung verbunden ist.

Modernisierungsförderung mit einer Mietpreisbindung

Bei einer hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und gleichzeitigem Rückgang der Belegrechte kann die Verlängerung auslaufender Bindungen ein kurz- bis mittelfristiges Mittel sein. Allerdings sollte die Verlängerung tatsächlich nur eine kurzfristige Maßnahme sein, um nicht verfestigte Sozialstrukturen aktiv zu fördern.

Verlängerung auslaufender Bindungen

Um den gebundenen Bestand langfristig stabil zu halten, wird es aufgrund des massiven Bindungsauslaufs in den nächsten Jahren nicht gelingen, den Wegfall allein durch Verlängerung von Bindungen im Bestand zu kompensieren. Um weitere Bindungen zu erhalten, können Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abgeschlossen werden, die nicht objektscharf sind, sondern Kontingente beinhalten, sodass räumliche Segregationsprozesse abgeschwächt werden können.

Kooperationsvertrag zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft

Neben Aspekten, die auf die Anforderungen an die Wohnung abzielen, gilt es die Wohnumgebung ebenfalls in den Blick zu nehmen. Die Emdener Quartiere sollen Orte mit einer hohen Wohnumfeldzufriedenheit sein. Zur Verbesserung und allgemeinen Aufwertung von Stadtteilen und Quartieren mit Entwicklungsbedarf sind integrierte Stadt- und Quartiersentwicklungskonzepte dienlich. Wesentliches Ziel solcher Konzepte ist die Vorbereitung und Koordination von Maßnahmen zum strategischen Ausbau und der allgemeinen Verbesserung des Images eines bestimmten Stadtteils. Hierbei gilt es alle relevanten städtebaulichen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte für eine umfassende und zielgerichtete Entwicklung zu untersuchen. Im Falle der Stadt Emden ist primär das ÖPNV- und Einzelhandelsangebot zu stärken, um eine Aufwertung benachteiligter Stadtteile zu erreichen. Darüber hinaus steht die Sanierung von Bestandswohnungen mit qualitativen Defiziten im Vordergrund. Im Fokus stehen hierbei zunächst förderfähige Maßnahmen.

Integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung

Von 2001 bis Ende 2017 lief in Barenburg das Förderprogramm „Soziale Stadt Barenburg“, dessen Zielsetzung es war, die Funktion des Stadtteils als Wohnort nachhaltig zu stabilisieren und ein lebendiges Stadtleben zu fördern. Neben dem Stadtteil Barenburg wurde 2015 das Gebiet "Port Arthur/ Transvaal – Südliche Ringstraße" ebenfalls in das Förderprogramm aufgenommen. Als Handlungsfelder für das Wohnen wurden u.a. die Aufwertung des Wohnumfelds, die (energetische) Sanierung von Gebäuden, bezahlbares Wohnen und die Förderung neuer Wohnformen benannt. Seitens der Stadt Emden sollte die integrierte Quartiersentwicklung weiterhin einen wichtigen Stellenwert einnehmen, Personal bereitgestellt werden und die Aufnahme weiterer Gebiete in passende Förderkulissen, z.B. Teile von Borssum/Hilmarsum, geprüft werden.

Förderprogramm Soziale Stadt

Um das Zusammenleben der unterschiedlichen Bewohner eines Stadtteils bzw. Quartiers konfliktfrei zu gestalten und Annäherung zu ermöglichen, können die langfristigen Bestandshalter vor Ort in Kooperation mit ansässigen sozial engagierten Trägern Kontakte fördern. Durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen lassen sich Veranstaltungen ermöglichen und Beratungsangebote können vor Ort angeboten werden. Im Sinne eines friedlichen Miteinanders in der Stadt

Nachbarschaftsstabilisierende Projekte

sollten Personen mit Fluchthintergrund zügig integriert werden. Hilfreich sind die begonnenen sozialräumlichen ganzheitlichen Ansätze, in denen Integrationsaufgaben mit gemeinwesenorientierter Arbeit und Konfliktmanagement verknüpft sind.

Ausgehend von der kommunaler Klimaschutzstrategie „Masterplan 100% Klimaschutz“ sollten gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen Standards und motivierende Strategien für eine energetische Sanierung erarbeitet werden. Die energetische Modernisierung wird von allen Wohnungsunternehmen als wichtig angesehen, um die Wohnungsbestände langfristig vermietbar zu halten. Die Stabilisierung der zweiten Miete ist dabei ein zentrales Anliegen. Die Verbesserung des Wohnkomforts und damit das Erzielen von Qualitätsvorteilen am Markt ist ein weiterer Grund. Gleichzeitig wirkt die energetische Modernisierung insbesondere auch als Symbol für die Aufwertung eines Stadtteils und ist häufig Anlass auch über weitergehende Konzepte und Maßnahmen nachzudenken. Konzepte zur energetischen Sanierung sollten so ausgerichtet werden, dass beide Anforderungen soweit wie möglich erfüllt werden. Warmmietenneutralität ist zwar das angestrebte Ziel, ist aber bei Vollmodernisierungen nur in Ausnahmefällen erreichbar.

*Energetische Modernisierung:
Baustein nicht Ausgangspunkt
der Modernisierungsstrategie*

Wohnen im Alter

Um den langfristigen Verbleib in der eigenen Wohnung und dem gewohnten Wohnumfeld im angestammten Quartier zu fördern, werden Investitionen in die Wohnungsbestände und in Quartiers- sowie Wohnumfeldmaßnahmen notwendig.

Der Gebäudebestand in Emden umfasst nur in einem geringen Umfang barrierearme und barrierefreie Wohnungen. Um dieses Angebot zu erweitern, müssen der Umbau in altersgerechte Wohnungen sowie qualitative Verbesserungen angestrebt werden. Dazu zählen beispielsweise die Zugänglichkeit zu den Wohneinheiten, die Umgestaltung von Treppenanlagen, das Nachrüsten von Balkonanlagen, Grundrissänderungen von Wohn- und Schlafräumen, Bädern oder Küchen sowie die Verbreiterung von Türdurchgängen. An-, Aus- und Umbaumöglichkeiten zu barrierearmen Wohneinheiten sind zu identifizieren und zu prüfen. Umbaumaßnahmen in Bestandsgebäuden werden dadurch erschwert, dass die vorhandene Bausubstanz entsprechende Eingriffe unter Umständen nicht zulässt oder diese mit hohen finanziellen Kosten verbunden sind. Bei Umbaumaßnahmen zu barrierearmen Wohnungen sollte eine Priorisierung stattfinden, um die Kosten für die Umgestaltung zu begrenzen und die Wohnungen möglichst preisgünstig zu erhalten.

Anpassung des Wohnungsbestands

Zur Erweiterung seniorengerechter Lösungen im Bestand ist eine stärkere Öffentlichkeitsarbeit anzustreben. Die direkten Steuerungsmöglichkeiten der Stadt in Bezug auf die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes sind gering. Für die öffentliche Hand und weitere unabhängige Wohnungsmarktakeure wie den Grundeigentümerverschein besteht allerdings die Möglichkeit, informierend und beratend auf die Eigentümer einzuwirken. Bei vielen – insbesondere privaten – Wohnungseigentümern besteht oftmals eine Unkenntnis in Bezug auf zeitgemäße bauliche und energetische Standards, das Spektrum möglicher Sanierungsmaßnahmen

Öffentlichkeitsarbeit

und baulicher Lösungen sowie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten der Bestandsanpassung. Hier können die Eigentümer durch unabhängige Informations- und Beratungsangebote gezielt unterstützt werden.

Wichtig für Senioren sind neben einem Wohnraumangebot, das den speziellen Bedürfnissen gerecht wird, ebenso soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung im Wohnumfeld. Ebenso gilt es auch im Wohnumfeld Barrieren wie z. B. an Bushaltestellen oder auf öffentlichen Wegen und Plätzen zu identifizieren und zu reduzieren. Des Weiteren sollte ergänzend geprüft werden, ob die Quartiere über ausreichend soziale Angebote verfügen. Begegnungsräume und Freizeitmöglichkeiten sollten für alle Generationen verfügbar gemacht und Angebote für Menschen mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf geschaffen werden. Sofern die notwendige Infrastruktur vorhanden ist, kann auch in Einfamilienhausgebieten barrierearmer Wohnraum in unmittelbarer Umgebung geschaffen werden. So können ein Generationenwechsel, selbstbestimmtes Leben und auch eine Nachverdichtung sukzessive ermöglicht werden.

Anpassung des Wohnumfeldes und Stärkung der sozialen Teilhabe

8.3. Wohnberatung

In vielen Städten und Gemeinden in Deutschland werden Wohnberatungsangebote aufgebaut. Ziel der Beratungsstellen ist es, Menschen bei der Wohnungssuche individuell im Falle ihrer persönlichen Wohnsituation bzw. ihrer Investitionspläne zu beraten, neue Angebote und Entwicklungen bekannter zu machen und eine Rückkopplung zur Quartiersentwicklung bzw. dem Wohnungsmarkt herzustellen.

Ausweitung wohnbegleitender Service- und Beratungsangebote

In der Stadt Emden besteht bereits eine kommunale Wohnberatungsstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Ihr Leistungsspektrum reicht von der Beratung zum altengerechten Umbau über die Vermittlung von Wohnraum bis hin zur Klärung von Sanierungs- oder Finanzierungsfragen. Jedoch konzentriert sich die Arbeit vielmehr auf die Weitergabe allgemeiner Informationen als auf persönliche Beratungstätigkeiten. Darüber hinaus wurde ein Senioren- und Pflegestützpunkt Niedersachsen in der Stadt eingerichtet. Pflegebedürftige und deren Angehörige werden zu allen Fragen zum Thema Pflege beraten – darunter auch Informationen zu individuellen Möglichkeiten der pflegerischen und hauswirtschaftlichen Versorgung sowie Fragen der Finanzierung von Pflege und anderen Hilfeleistungen. Des Weiteren bietet der Pflegestützpunkt Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen. Beide Einrichtungen sind räumlich sehr zentral installiert worden. Für weniger mobile Personen bietet der Pflegestützpunkt Niedersachsen eine telefonische Beratung und Hausbesuche an. Eine stärkere Einbindung der vorhandenen dezentralen Einrichtungen oder/und die zusätzliche Einrichtung einer mobilen Beratungsstelle, die auch in den einzelnen Quartieren informiert und Präsenz zeigt, würde den Zugang zu Beratungsleistungen weiter erleichtern und ebenfalls Personen erreichen, deren Hemmschwelle zum Aufsuchen einer Wohnberatungsstelle höher liegt.

Wohnberatungsstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung

Analog zu den Beratung- und Unterstützungstätigkeit für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, sollten an zentraler Stelle alle Informationen zum Thema Wohnen in Emden gebündelt werden. Hierzu sind Kenntnisse über alle wichtigen lokalen Akteure und ergänzende Beratungsdienste notwendig. Die Beratungsstelle sollte ebenfalls für den Ausbau von Kooperationen (z. B. mit sozialen Trägern und den Vermietern) zuständig sein. Weitere Informationen zum Thema (barrierefreies) Wohnen bieten derzeit die Verbände (z. B. paritätischer Wohlfahrtsverband) und die Krankenkassen. Weitere Akteure wie Caritas, Arbeiterwohlfahrt, Diakonie oder Wohnungsbaugesellschaften aber auch weitere gemeinnützige Vereine, Glaubenseinrichtungen und Nachbarschaftsverbände sollten durch die Wohnberatungsstelle mit dem Thema vertraut gemacht und eingebunden werden. Ferner erfolgt derzeit keine Bratung von Wohnungslosen durch die Stadt Emden, es besteht allerdings eine Vereinbarung mit dem Synodalverband der reformierten Kirche, der diese Leistungen anbietet. Empfehlenswert ist es die bestehenden Angebote besser zu verknüpfen, auszubauen und für die Zielgruppen leichter zugänglich zu machen. Der Aufbau auf die bereits bestehende Wohnberatungsstelle erscheint hierbei sinnvoll.

Zentrale Stelle zur Bündelung von Informationen zum Thema Wohnen in Emden

In der Regel haben Wohnberatungsstellen nur einen begrenzten finanziellen Spielraum. Für eine effektive und erfolgreiche Wohnberatung ist die Unterstützung durch ehrenamtlich Tätige notwendig. Die Stellen können durch engagierte Bürger oder Fachleute lokaler Einrichtungen bekleidet werden. Schulungen und Weiterbildungen der Berater sind jedoch in jedem Fall die Voraussetzung für eine effektive und fachliche fundierte Hilfestellung in der Wohnberatungsstelle.

Einbindung ehrenamtlichen Engagements

Das Niedersachsenbüro „Neues Wohnen im Alter“ ist ein Projekt des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung und bietet Kommunen und weiteren interessierten Akteuren Beratung zu allen Themen rund um ein längeres selbstbestimmtes und sozial integriertes Wohnen im Alter. Neben Fortbildungen werden vom Niedersachsenbüro Vorträge und Veranstaltungen organisiert. Von dieser übergreifenden Einrichtung kann auch die Stadt Emden beim Ausbau ihrer Beratungsstrukturen profitieren, auf vorhandenes Wissen zurückgreifen und eine kompetente Unterstützung erhalten. Weitere Anregungen gibt unter anderem der Leitfaden Kommunale Wohnberatungsstellen des Innenministeriums Schleswig-Holstein.

Von vorhandenem Wissen profitieren

Für den leichteren Zugang zu altersgerechten Wohnungsangeboten sollten alle vorhandenen Angebote in Emden zentral erfasst und transparent für Interessierte dargestellt werden. Dies kann z.B. auf einer eigens hierfür in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen erstellten Homepage, gekoppelt an die Homepage zentraler Beratungsangebote oder auf der Seite der Stadt Emden erfolgen.

Bestehendes Angebot erfassen und transparent darstellen

Parallel zu der Bekanntmachung von seniorenrechtlichen Wohnungsangeboten an zentraler Stelle sollten auch neu geschaffene alternative Wohnmodelle registriert und der Öffentlichkeit bekannt gemacht werden, um weitere Projekte anzustoßen. Im Zuge einer Öffentlichkeitsarbeit sollten Informationsveranstaltungen organisiert

Registrierung und Bekanntmachung alternativer Wohnformen

und durchgeführt werden, die die Besonderheiten der Projekte, gemachte Erfahrungen und Erfolge kommunizieren und dem Austausch mit interessierten Mietern sowie Investoren dienen.

8.4. Wohnungsmarktbeobachtung

Um eine effiziente Steuerung zu gewährleisten, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Daher sollten die wesentlichen Faktoren, die die Wohnungsmarktentwicklung beeinflussen, in einem kontinuierlichen Wohnungsmarkt-Monitoring für Emden jährlich erfasst werden. Insbesondere Veränderungen auf der Nachfrageseite, die sich meist sehr dynamisch entwickelt, können auf diese Weise schnell und systematisch erfasst werden.

Laufende Wohnungsmarktbeobachtung

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Büro Berlin

Axel Springer Straße 54A
10117 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de