

# Soziales Wohnraumversorgungs- und Wohnraumentwicklungskonzept Stadt Emden

*Präsentation GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH*

07.03.2019

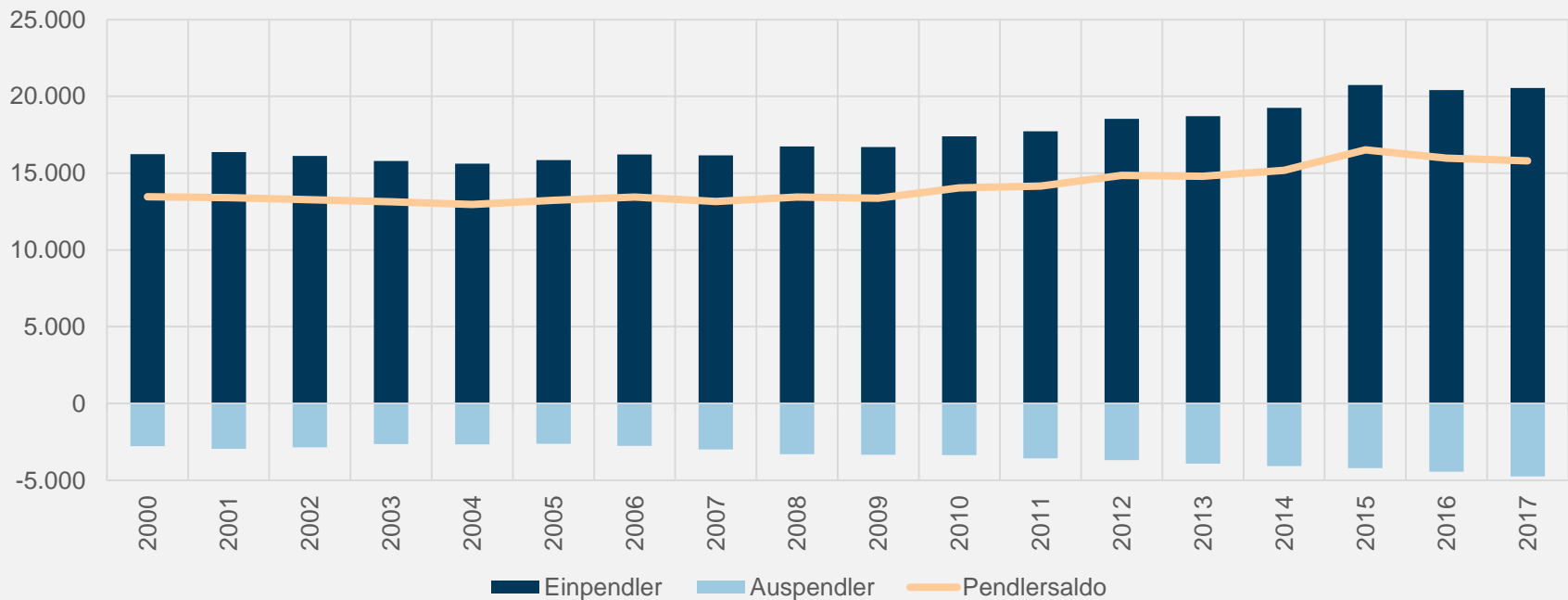


Bildquelle: <https://www.emden.de/>

1. Rahmendaten
2. Wohnungsangebot
3. Bevölkerungsentwicklung
4. Wohnungsmarktprognose
5. Vertiefungsanalyse Soziale Wohnraumversorgung
6. Gesamtbetrachtung
7. Handlungsempfehlungen

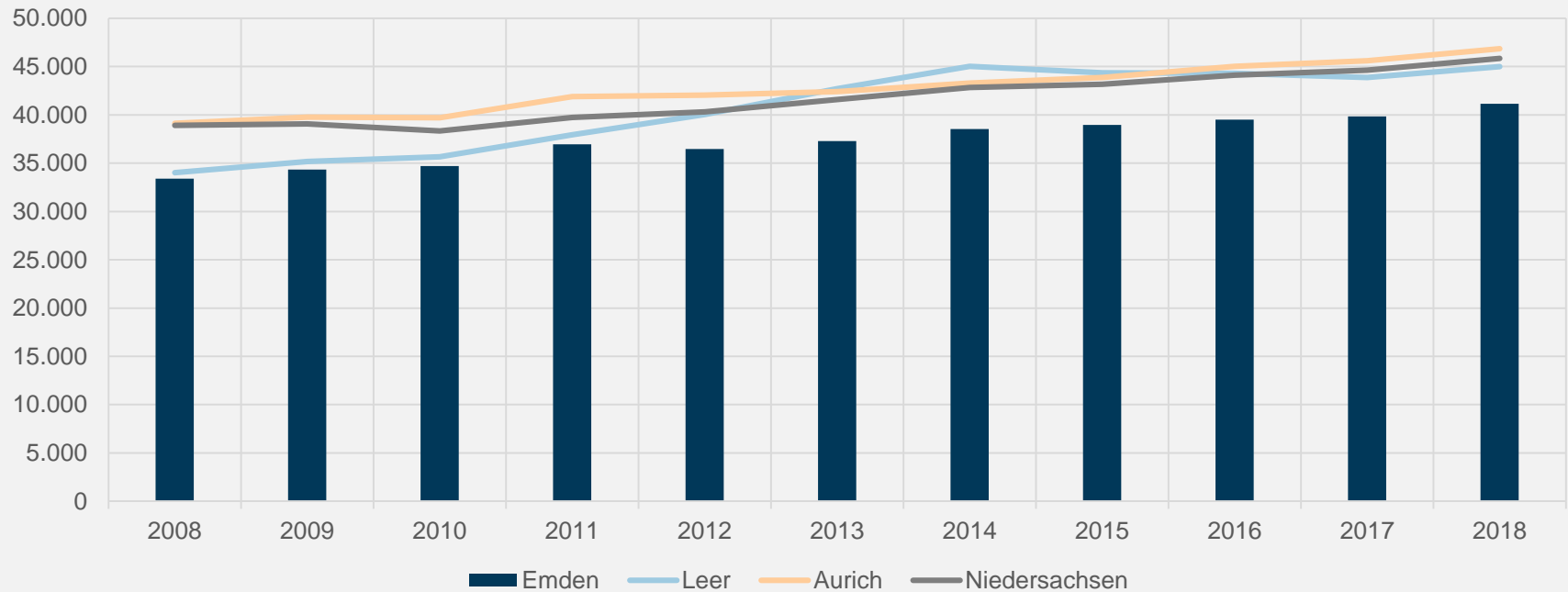
# 1. Rahmendaten

- ▶ Emden mit hoher Bedeutung als regionales Arbeitsmarktzentrum
- ▶ Zunahme der Pendlerbewegungen
- ▶ Einpendlerüberschuss hat sich in den letzten 10 Jahren um 2.646 Personen auf 15.801 Personen vergrößert



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

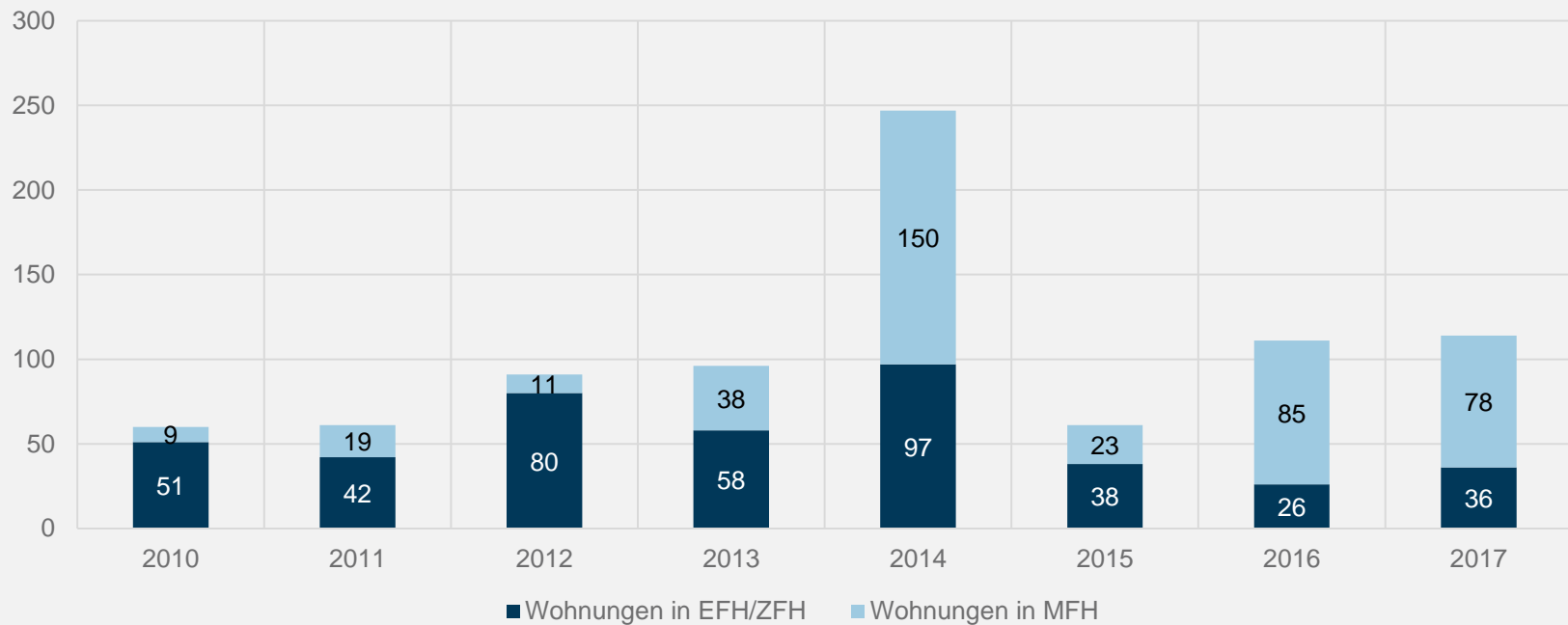
- ▶ 2018 betrug die Kaufkraft in Emden 41.152 EUR pro Haushalt
- ▶ Positive Entwicklungstendenz in den letzten Jahren
- ▶ Allerdings liegt die Kaufkraft weiterhin unter dem Niveau von Niedersachsen sowie der Städte Leer und Aurich



Quelle: GfK

## 2. Wohnungsangebot

- ▶ Im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2017 wurden jährlich 105 Wohnungen fertiggestellt
- ▶ Neuer Fokus auf MFH

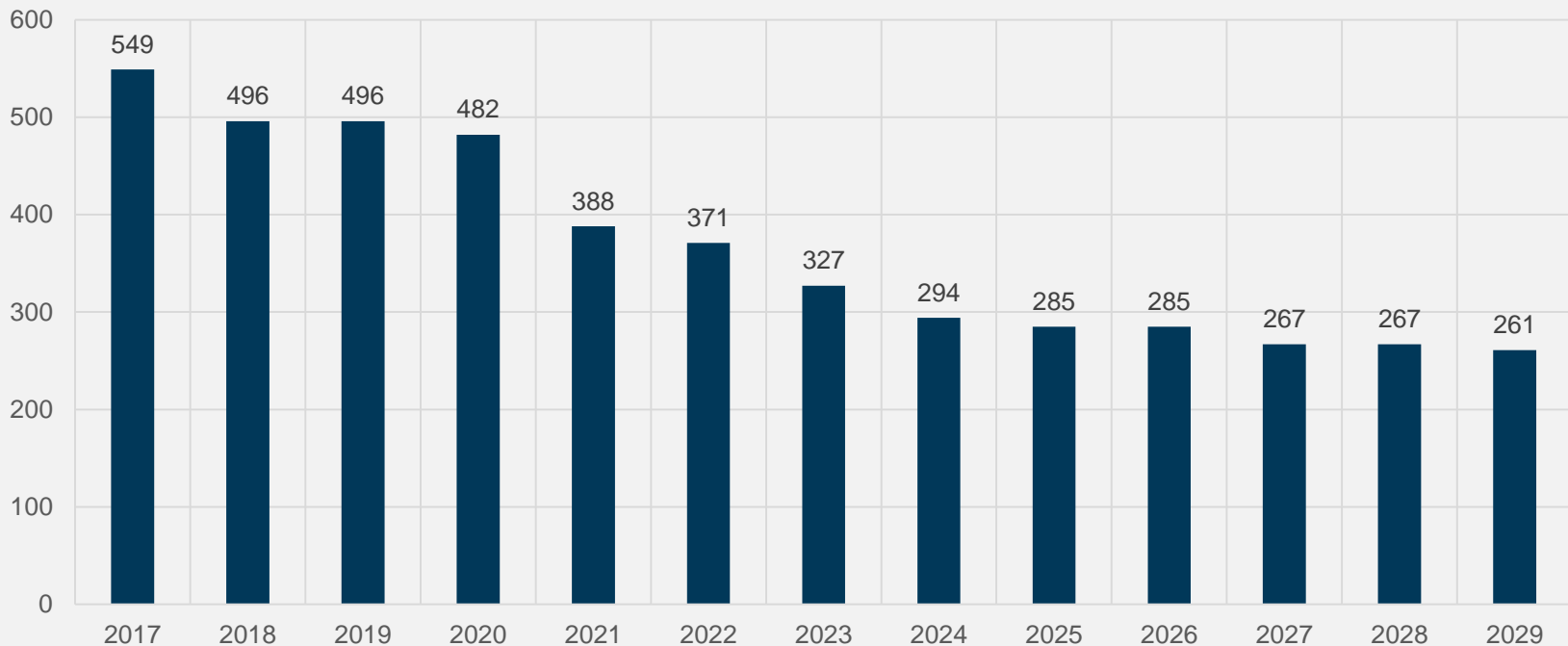


Quelle: LSN

# Wohnungsangebot

## Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

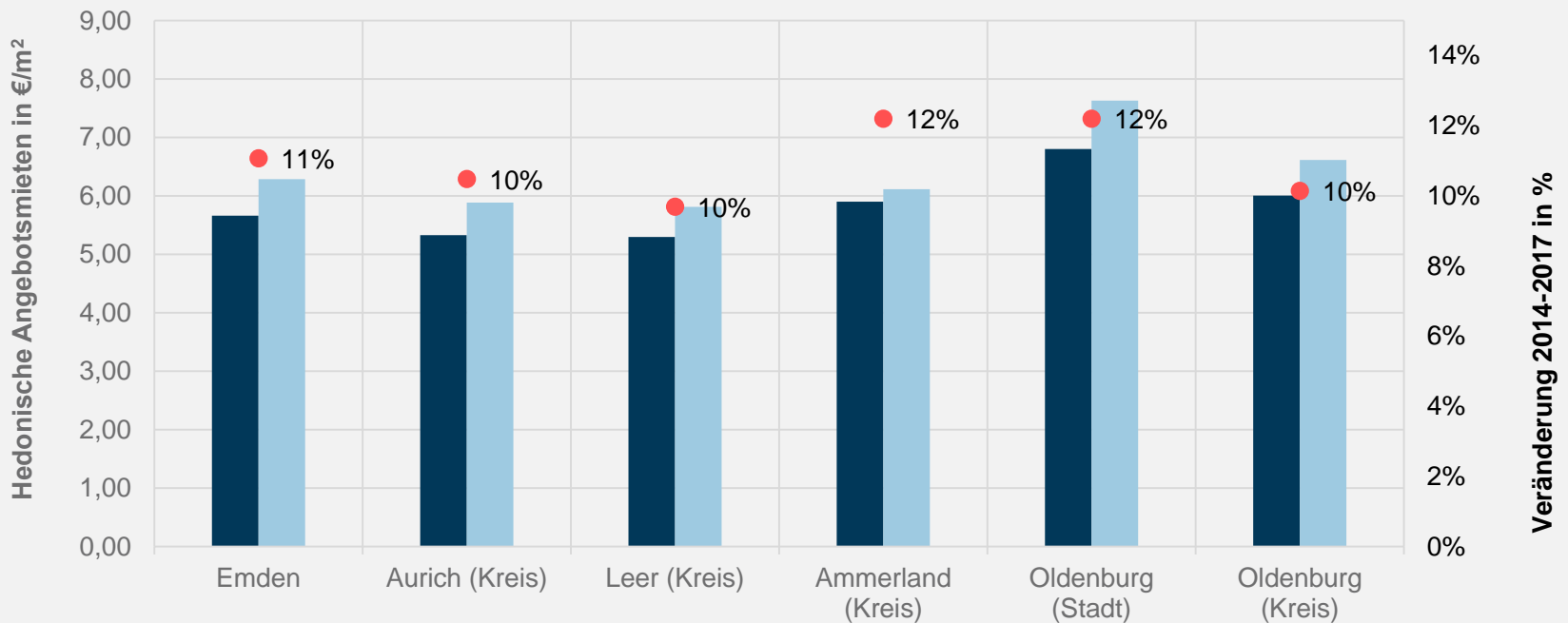
- ▶ 549 öffentlich geförderte Wohnungen in 2017, das entspricht etwa 2 % des gesamten Wohnungsbestandes und rund 4 % aller Mietwohnungen
- ▶ Abschmelzen des geförderten Wohnungsbestandes durch Bindungsausläufe



Quelle: Stadt Emden, Wohnraumförderstelle



- ▶ Hedonischer Angebotsmietpreis lag 2017 in Emden bei 6,29 Euro/m<sup>2</sup>
- ▶ Im Vergleich mit 2014 bedeutet das eine Steigerung um 11%

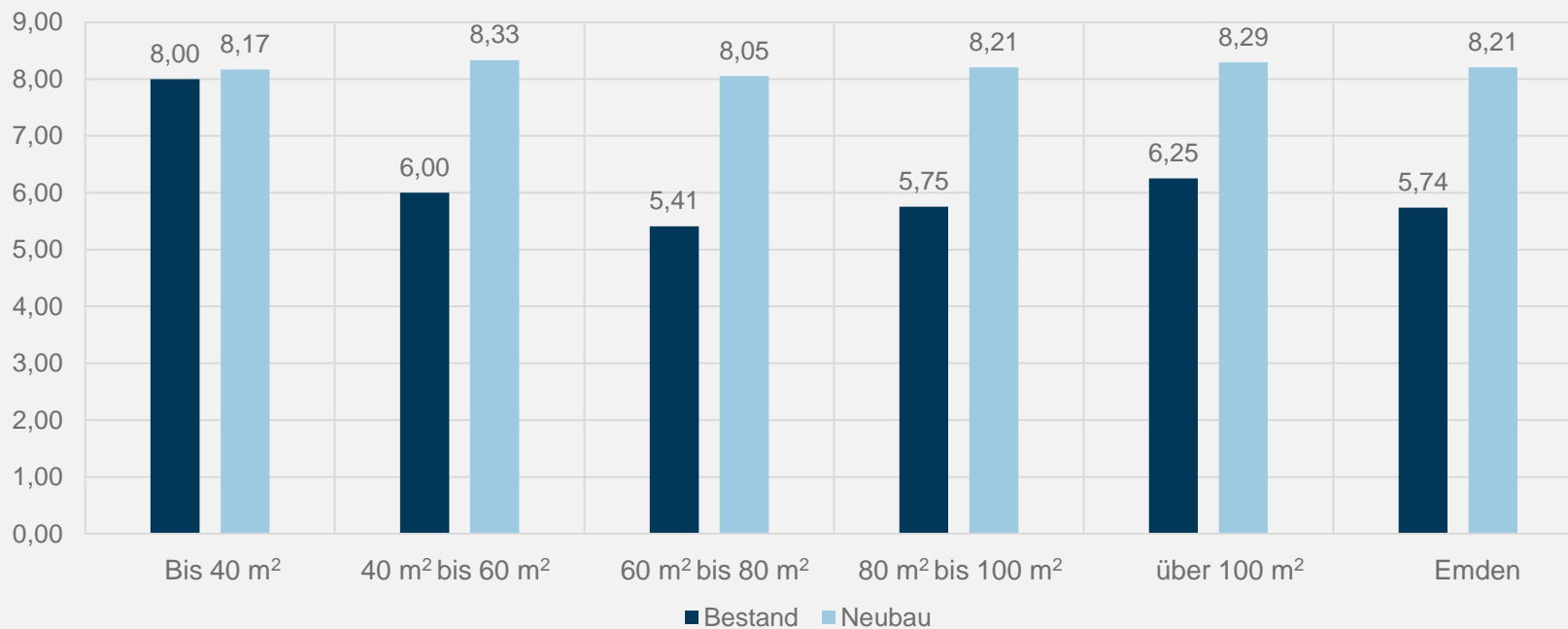


Hedonische Angebotsmieten 2014 und 2017 ■ 2014 ■ 2017 ● Veränderung 2014-2017 in %  
Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

# Wohnungsangebot

## Mietpreise: Bestand vs. Neubau

- ▶ Das Niveau der Angebotsmieten (Median) für Wohnungen bei Neubauobjekten lag 43 % über dem für Bestandsobjekte
- ▶ Kleine Wohnungen am teuersten



Angebotsmieten (€/m²) nach Wohnungsgröße (Median) (2014-2018 [1.Halbjahr])

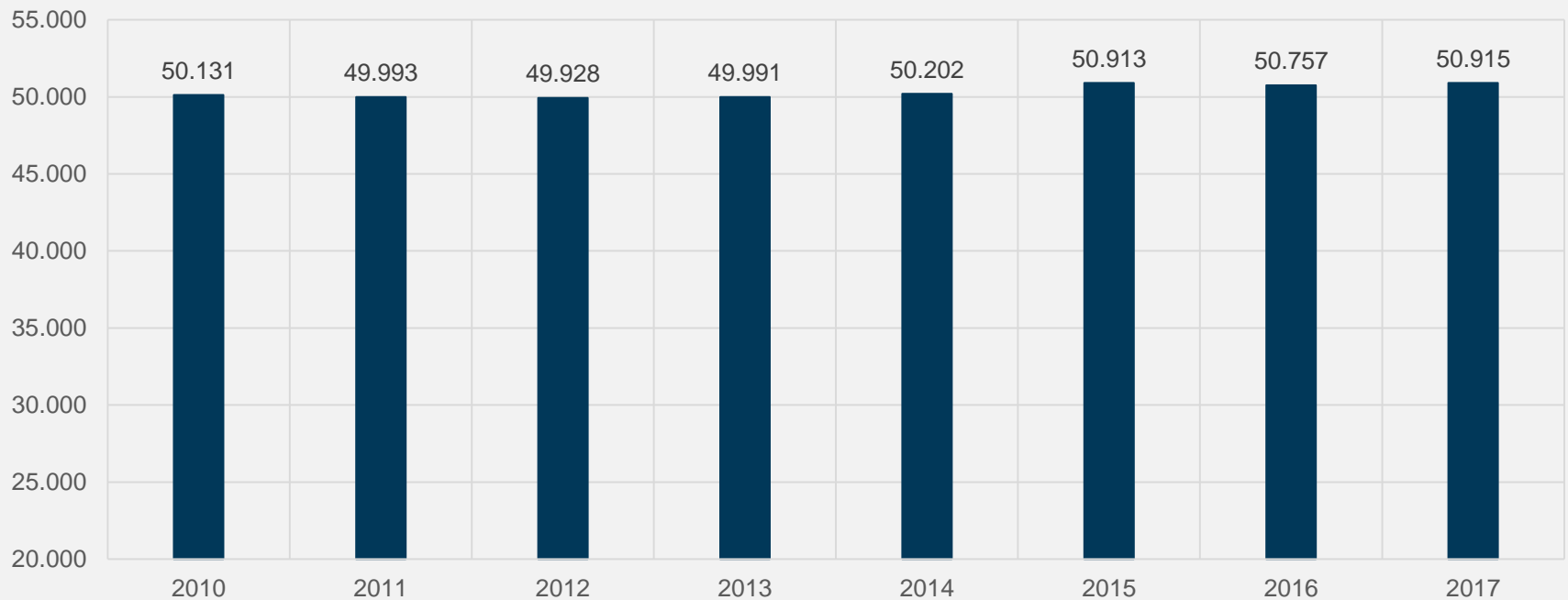
Hinweis: Bestandsobjekt=älter als drei Jahre

Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

## 3. Bevölkerungsentwicklung

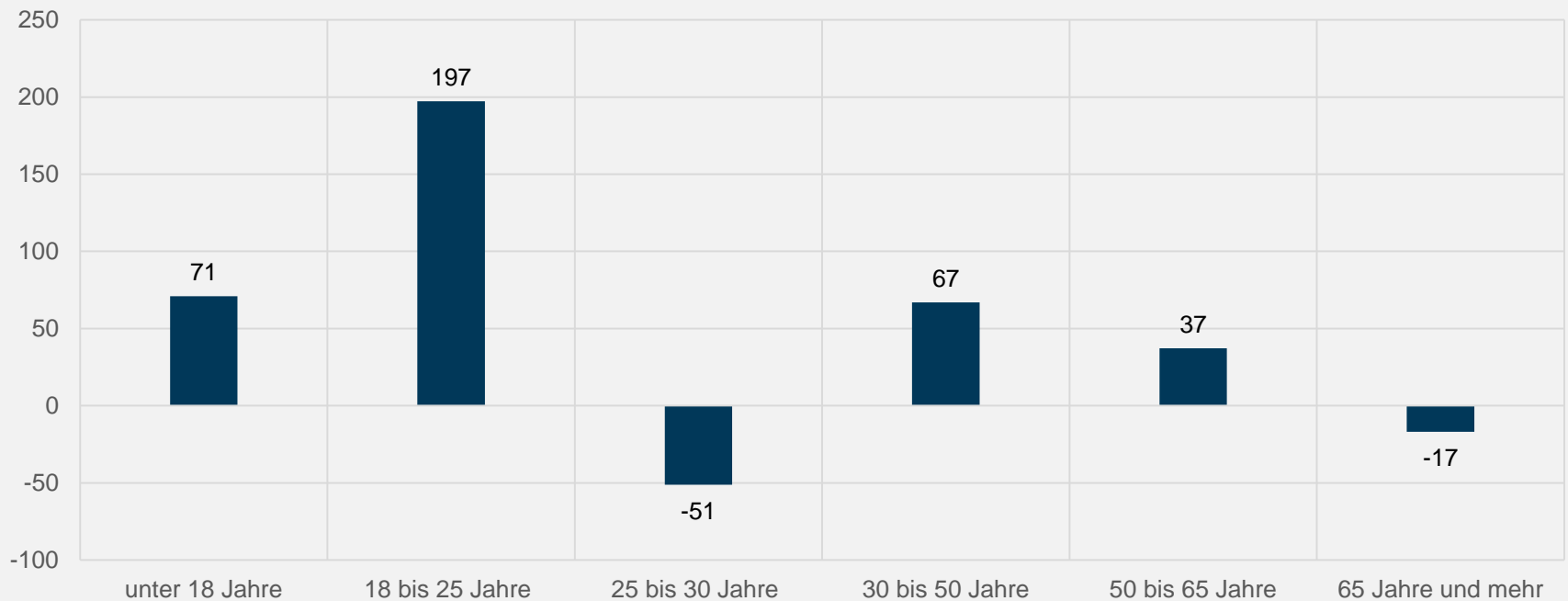
# Bevölkerungsentwicklung Entwicklung 2010-2017

- ▶ Stabile Bevölkerungsentwicklung
- ▶ Zwischen 2010 und 2017 Anstieg um 1,6 %



Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

- ▶ Positiver Wanderungssaldo als Stütze der Bevölkerungsentwicklung
- ▶ Emden ist insbesondere Zuzugsziel von jungen Menschen (18- bis 25-Jährige) und von Familien



Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

# Bevölkerungsentwicklung

## Kleinräumige Entwicklung 2015 bis 2017

Stadtgebiete	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%
Früchteburg	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%
<b>Emden gesamt</b>	<b>50.913</b>	<b>50.757</b>	<b>50.915</b>	<b>2</b>	<b>0,0%</b>

Quelle: Stadt Emden, Einwohnermelderegister

## 4. Wohnungsmarktprognose

- ▶ Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

Einwohner mit Hauptwohnsitz  
+ Einwohner mit Nebenwohnsitz  
- Wohnheimbevölkerung

---

= wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

- ▶ Kleinräumige Bevölkerungsprognose

Stützzeitraum Wanderungen und Geburten: 2015-2017

- ▶ Bereinigt um: Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016
- ▶ Nicht erfasst: Zukünftige Hemmnisse bei Angebotsausweitung (z. B. Flächenverfügbarkeit)

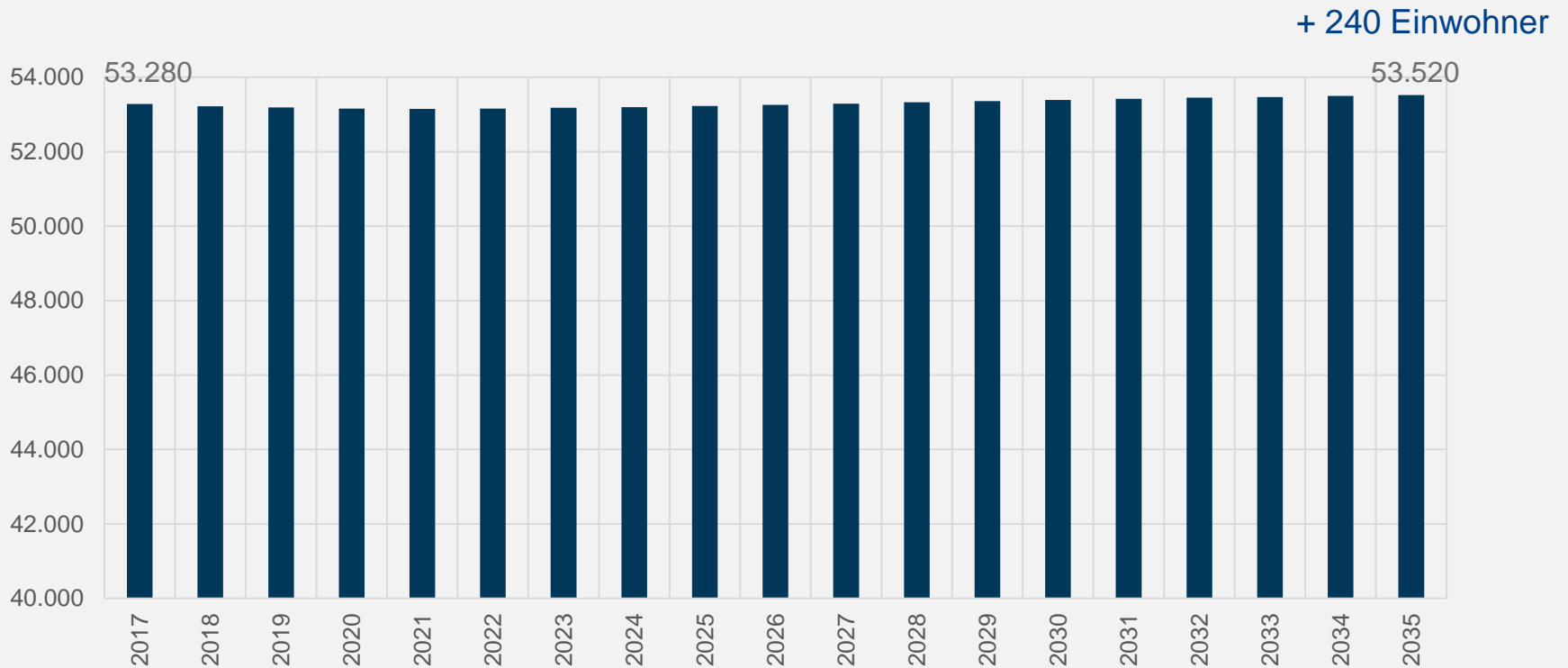
- ▶ Haushaltsprognose und Wohnungsmarktbilanz auf Ebene der Gesamtstadt



# Wohnungsmarktprognose

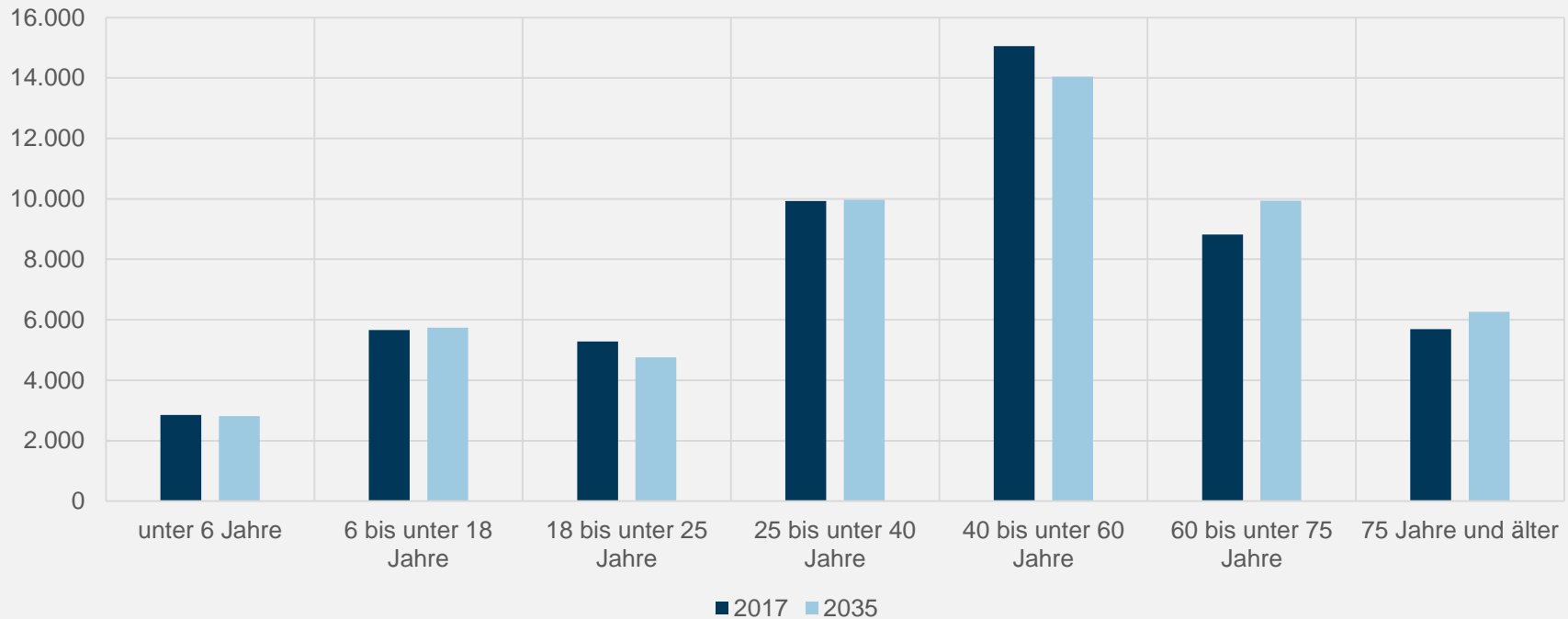
## Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

- ▶ Zukünftig ist eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu erwarten
- ▶ Bis 2035: +240 Personen bzw. +0,4%



Quelle: GEWOS

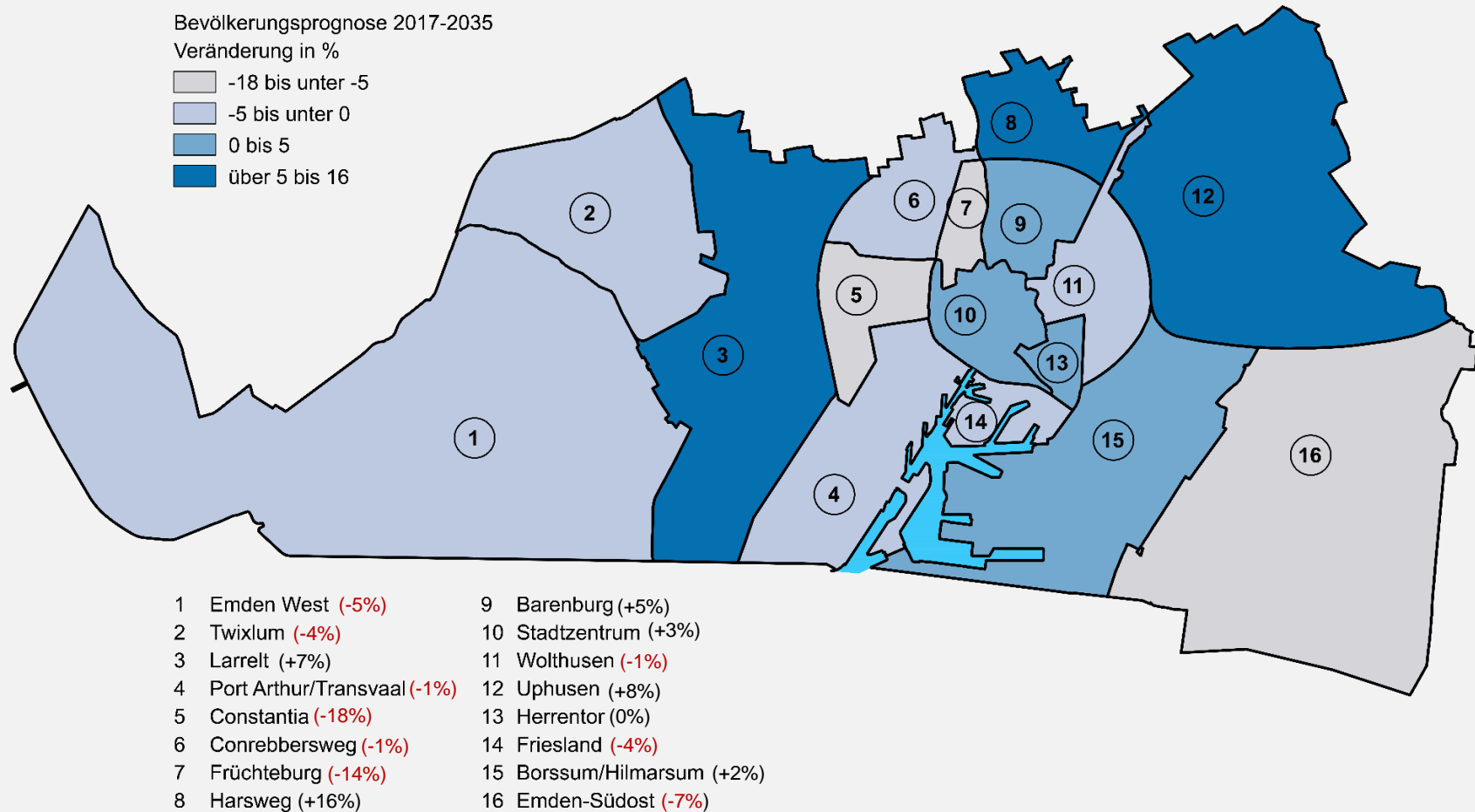
- ▶ Deutlicher Anstieg der Älteren (60+)
- ▶ Weniger junge Erwachsene (18 bis unter 25 Jahre) und Einwohner zwischen 40 und 50 Jahren



Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung nach Altersgruppen in 2017 und 2035  
Quelle: GEWOS

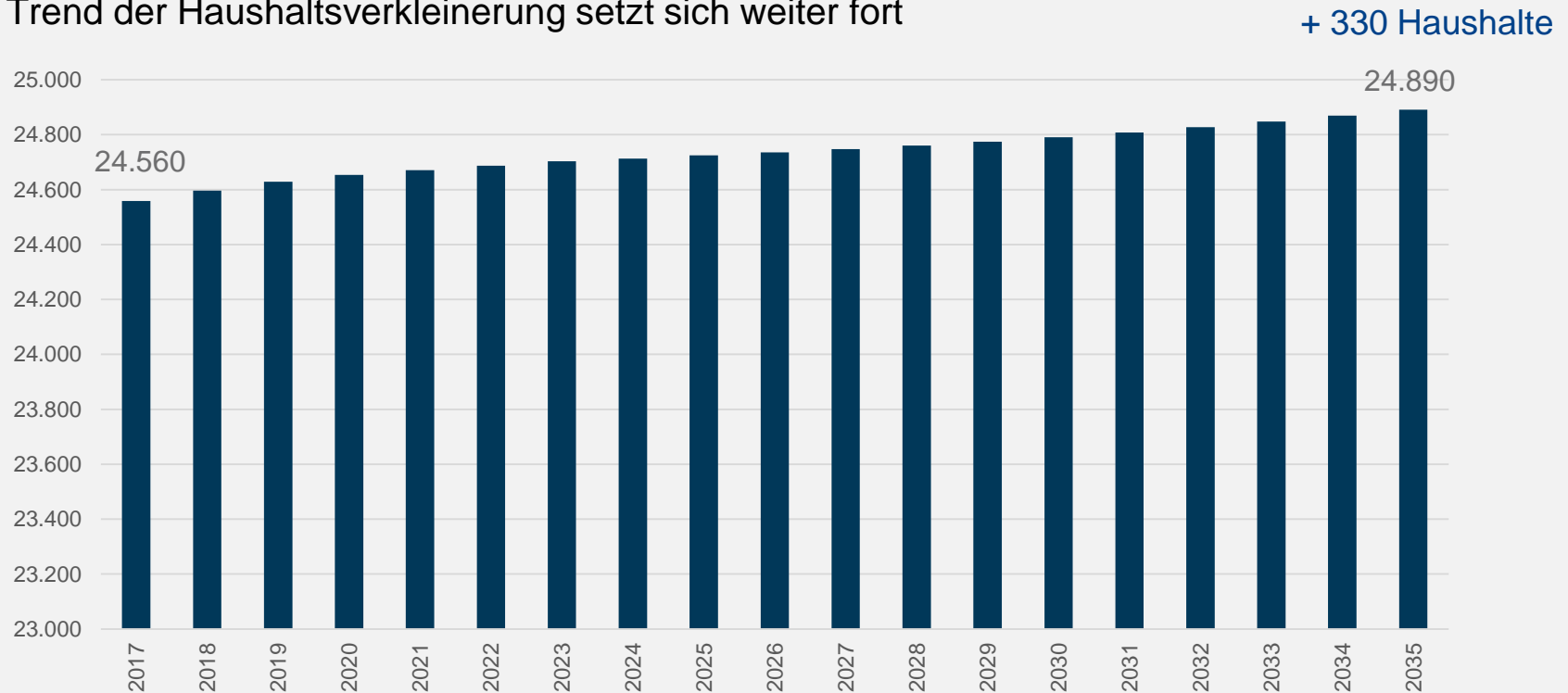
# Wohnungsmarktprognose

## Kleinräumige Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung



Quelle: GEWOS

- ▶ Zahl der Haushalte wächst stärker als die Zahl der Einwohner
- ▶ Bis 2035: +330 Haushalte bzw. 1,3%
- ▶ Trend der Haushaltsverkleinerung setzt sich weiter fort



Quelle: GEWOS

- ▶ Zahl der Haushalte wächst stärker als die Zahl der Einwohner
- ▶ Trend der Haushaltsverkleinerung setzt sich weiter fort
- ▶ Bis 2035: +330 Haushalte bzw. 1,3%
- ▶ Anteil der kleinen Haushalte mit maximal zwei Personen in 2035 bei rund 73 %

### Haushaltsstruktur in Emden 2017 und 2035

Haushalte	2017		2035	
	absolut	Anteil an Haushalte	absolut	Anteil an Haushalte
<b>1-Personenhaushalt</b>	9.620	39%	9.910	40%
<b>2-Personenhaushalt</b>	7.980	32%	8.150	33%
<b>3-Personenhaushalt</b>	3.450	14%	3.370	14%
<b>4+Personenhaushalt</b>	3.510	14%	3.470	14%
<b>Gesamt</b>	24.560	100%	24.890	100%

Quelle: GEWOS, gerundete Werte

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

Quelle: GEWOS

**Wohnungsnachfrage:**

Wohnungsmarktrelevante Haushalte aus Haushaltsprognose + Fluktuationsreserve von 3 % der Haushalte

**Wohnungsangebot:**

Wohnungsbestand des Jahres 2017- Abgangsquote von 0,2 % pro Jahr bis 2035

Keine Prognose des Neubaus, damit tatsächlicher Bedarf deutlich wird

## 5. Vertiefungsanalyse Soziale Wohnraumversorgung

- ▶ Modellrechnung zur Ermittlung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage
- ▶ Bei kleinen Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> besteht eine negative Bilanz von 500 Wohneinheiten
- ▶ Ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen für Dreipersonenhaushalte und ausgeglichene Bilanz für Vier- und Mehrpersonenhaushalten bei optimaler Verteilung

gem. Wohnraumförderung Niedersachsen

Haushaltsgröße	Einkommengrenze	Wohnungsgröße	Mietobergrenze	Angebot	Nachfrage	Bilanz
1	17.000 €	bis 50 m <sup>2</sup>	280 €	400	800	-400
2	23.000 €	bis 60 m <sup>2</sup>	336 €	200	300	-100
3	29.000 €	bis 75 m <sup>2</sup>	420 €	300	50	250
4+	35.000 € +	über 75 m <sup>2</sup>	504 €	100	100	0

Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung (Stand: 1. Halbjahr 2018)  
Quelle: GEWOS, gerundete Werte



## 6. Gesamtbewertung

## Vergangene Entwicklung

- ▶ Gute wirtschaftliche Entwicklung (Anstieg der Beschäftigten und Kaufkraft)
- ▶ Einpendlerüberschuss als Potenzial
- ▶ Stabile Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2010 bis 2017, das von einem positiven Wanderungssaldo getragen wird
- ▶ Wanderungsgewinne bei der Altersgruppe der jungen Erwachsenen und bei Familien
- ▶ Kleinräumig verzeichneten in den Jahren 2015 bis 2017 vor allem innenstadtnahen Stadtbereiche und Bereichen mit attraktiven Grünlagen einen Bevölkerungszuwachs
- ▶ Struktureller Leerstand durch qualitative Defizite (nicht nachfragegerechte Bestände)

## Zukünftige Entwicklung

- Zukünftig weitgehend konstante Einwohnerzahl
- Unterschiedliche Entwicklungen in den Stadtbereichen (Wachstum versus Schrumpfung)
- Stärkerer Anstieg der Haushaltszahlen, mehr kleine Haushalte
- Neubaubedarf von insgesamt rund 900 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035
- Auslaufen der Belegungsbindung als Herausforderung: Bis 2029 fallen die Hälfte der derzeitigen Belegungsbindungen weg
- Defizit an preisgünstigen (geförderten) Wohnungen:
  - 400 für Einpersonenhaushalte
  - 100 für Zweipersonenhaushalte

## 7. Handlungsempfehlungen

## **Wohnungsneubau**

- › Differenziertes Angebot schaffen: Wohnbauflächen für Familien, Wohnungen für kleine Haushalte (Ältere, Starterhaushalte)
- › Durch attraktive Wohnungsangebote Emden als Wohnstandort forcieren (Einpendler als Potenzial)
- › Sollte es gelingen rund 5 % der Einpendler als neue Einwohner für Emden bis 2035 zu gewinnen, würde das einen zusätzlichen Bedarf von rund 1.000 Wohneinheiten bedeuten
- › Entwicklung von Bauflächen innerhalb des Autobahnringes sollten weiterhin im Fokus stehen
- › Städtebauliche Verträge anwenden
- › Strategisches Flächenmanagement und Vergabe von städtischen Grundstücken mittels Konzeptvergabe

## **Bestandsentwicklung**

- › Sanierung und Modernisierung, um Bestände nachfragegerecht anzupassen
- › Ersatzneubau (mit höherer Dichte) prüfen
- › Erarbeitung von Strategien für eine energetische Sanierung („Masterplan 100% Klimaschutz“)
- › Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten erleichtern

## **Preisgünstiger Wohnraum**

- › Angebotsausweitung mit Fokus auf kleine und mittel große Wohnungen
- › Wohnraumförderung des Landes: Eigentümer bzw. Investoren auf Förderungen der N-Bank aufmerksam machen
- › Prüfung von kommunalen Fördermöglichkeiten
- › Verlängerung auslaufender Bindungen
- › Kooperationsvertrag zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft
- › Modernisierungsförderung mit einer Mietpreisbindung

## **Wohnen im Alter**

- › Öffentlichkeitsarbeit zum barrierefreien Um- und Neubau (KfW-Förderung, Landesförderung)
- › Prüfung von kommunalen Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten
- › Neue Wohnkonzepte (bspw. Wohn-Pflege-Gemeinschaften, ambulant betreute Wohngruppen, Senioren-Wohngemeinschaften und Service-Wohnkonzept) und Modellprojekte unterstützen

## **Wohnberatung**

- Ausweitung wohnbegleitender Service- und Beratungsangebote
- Zentrale Stelle zur Bündelung von Informationen zum Thema Wohnen in Emden

## **Wohnungsmarktbeobachtung**

- Einführung eines laufenden Monitorings zur Wohnungsmarktbeobachtung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Kontakt:**

GEWOS Institut für Stadt-,  
Regional- und  
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7  
20354 Hamburg

Axel-Springer-Straße 54 A  
10117 Berlin

040 69712-0  
info@gewos.de

[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

