Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg

Cloppenburg | 09.03.2017

Daniel Hofmann
GEWOS GmbH

Gliederung

Hintergrund – Einleitung – Rahmenbedingungen

Analyse zum preisgünstigen Wohnen

Wohnungsmarktprognose

Handlungsfelder

© GEWOS

Hintergrund

Anpassung der Förderbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau

Landesweite Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung

Städte und Landkreise müssen ein Wohnraumversorgungskonzept vorlegen

- Bestandsaufnahme
- Bedarfsprognose

© GEWOS

Stärken und Herausforderungen

- Wirtschaftsstarke Region
- Gute soziale und verkehrliche Infrastruktur
- Stabile Nachfrage
- Geburtenüberschuss
- Wanderungsgewinne
- Kaum Leerstand
- Hohe Bautätigkeit

- Verfügbarkeit von Flächen
- Strukturelle Defizite
- Mangel an kleinen (preisgünstigen) Wohnungen
- Deutlicher Anstieg der Seniorenhaushalte

- Steigende Miet- und Kaufpreise
- Generationenwechsel
- Z.T. mehr Nachfrage als Angebote

© GEWOS

Ergebnisse der Interviews

Angebot und Nachfrage

- Vielfach angespannter Wohnungsmarkt
- Nachfrage zum Teil höher als das Angebot
- Kernorte am stärksten nachgefragt
- Leerstände in dezentraleren Lagen
- Vielfach Situation für einkommensschwache Haushalte schwierig
- Erwerb von Bestandsobjekten sekundär

Bedarfe

- Kleine Wohnungen (in zentralen Lagen)

Nachfrager

- Junge Familien
- Ältere Paare (Bungalows)

Flächen

- Zum Teil wenig Bauland
- Landwirte verlangen hohe Preise
- Emissionen
- z. T. Nachverdichtung

© GEWOS

Gliederung

Hintergrund - Einleitung

Analyse zum preisgünstigen Wohnen

Wohnungsmarktprognose

Handlungsfelder

© GEWOS

Definitionen

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

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

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

Die Methodik wurde von der NBank in anderen Konzept bereits anerkannt

© GEWOS

Ergebnis

Quantitativ:

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

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

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

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

© GEWOS

Gliederung

Hintergrund - Einleitung

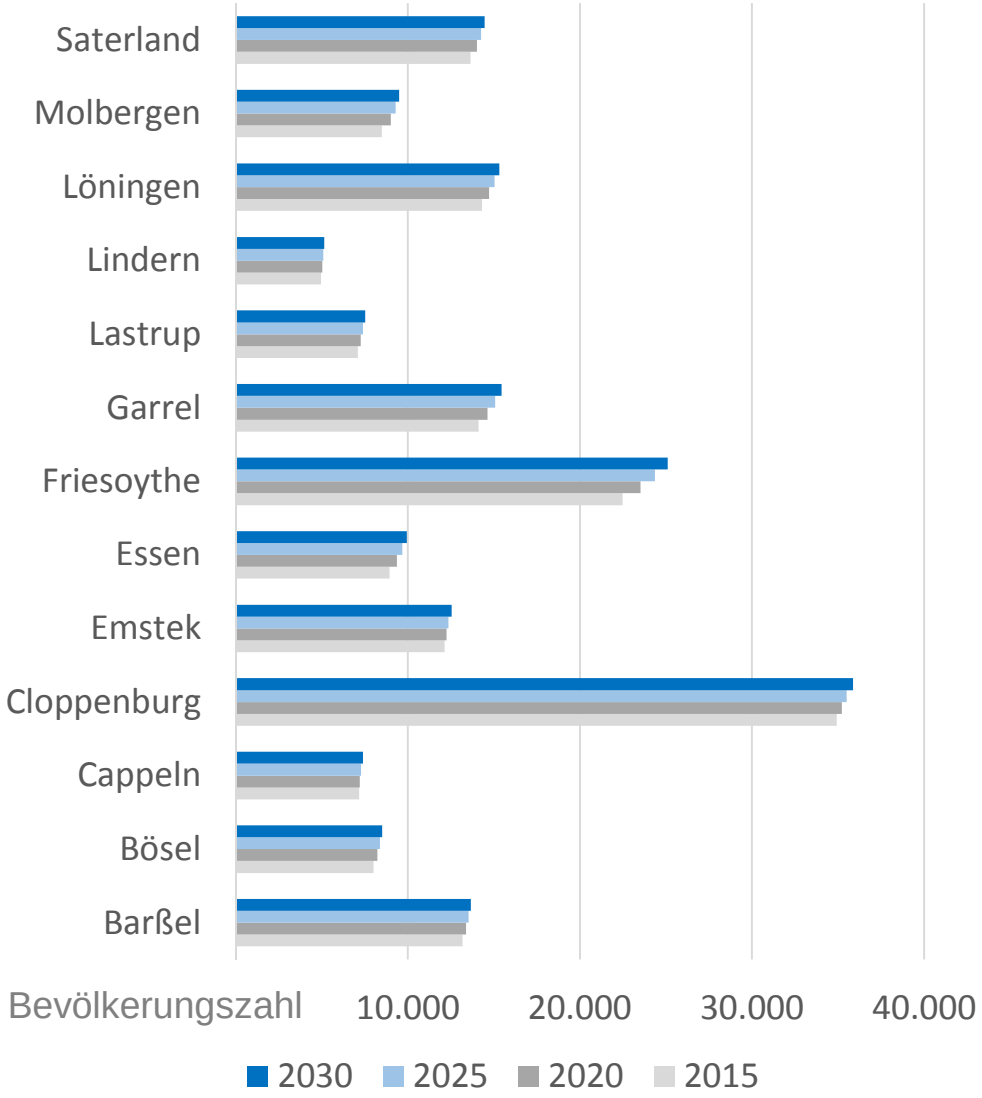
Analyse zum preisgünstigen Wohnen

Wohnungsmarktprognose

Handlungsfelder

© GEWOS

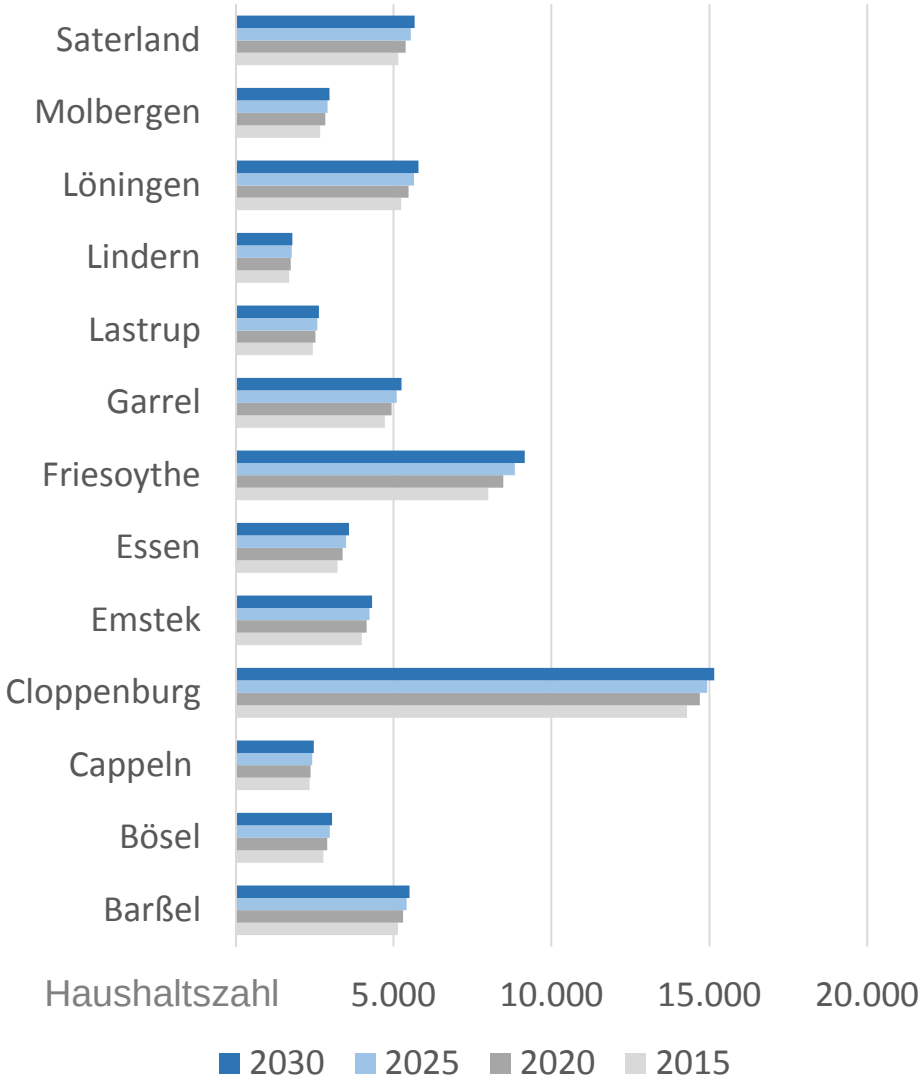
Bevölkerungsprognosen



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

© GEWOS

Haushaltsprognosen

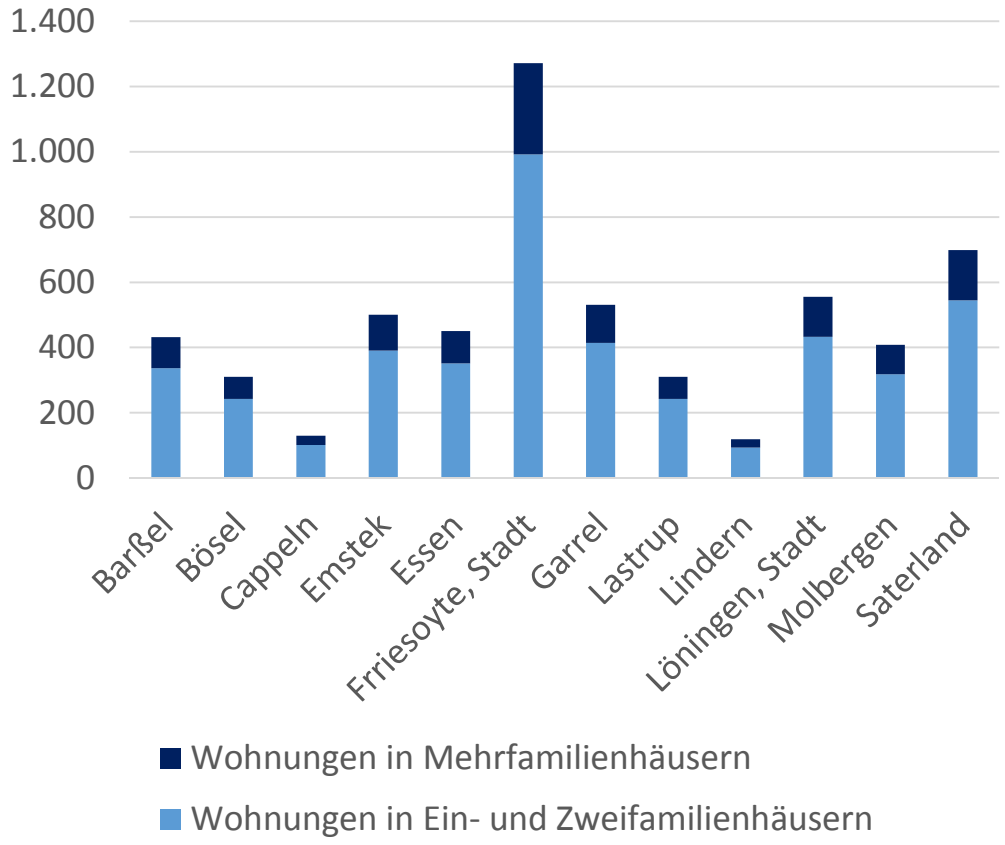


+10,0 %	510	Saterland
+11,0 %	290	Molbergen
+10,5 %	550	Löningen
+6,1 %	100	Lindern
+8,1 %	200	Lastrup
+11,0 %	520	Garrel
+14,4 %	1.150	Friesoythe
+11,5 %	370	Essen
+8,2 %	330	Emstek
+6,1 %	*870*	*Cloppenburg*
+5,8 %	140	Cappeln
+9,9 %	280	Bösel
+7,1 %	360	Barßel
+10,1 %	4.800	Landkreis ohne Cloppenburg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

© GEWOS

Neubaubedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2030

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



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

© GEWOS

Gliederung

Hintergrund - Einleitung

Analyse zum preisgünstigen Wohnen

Wohnungsmarktprognose

Ergebnisse und Handlungsfelder

© GEWOS

- Nachverdichtung
- Flächenentwicklung
- Sanierung/Modernisierung
- Generationenwechsel
- Familiengerechtes Wohnen
- Barrierarmes/-freies Wohnen
- Preisgünstiges Wohnen

© GEWOS

Nachverdichtung und Flächenentwicklung

Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen

- Abriss und Neubau in höherer Dichte prüfen
- Baulückenprogramm – Identifizierung der Flächen, Ansprache der Eigentümer

Flächenentwicklung

- Entwicklung neuer Flächen – Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots
- Interkommunale Abstimmung bei der Flächenentwicklung (abgestimmte Flächenbewertung/Priorisierung)

© GEWOS

Sanierung/Modernisierung und bedarfsgerechtes Wohnen

Modernisierungen

- Aufbau Beratungs- und Informationsangebote
- Initiierung von Modellprojekten

Generationenwechsel

- Aufbau Beratungs- und Informationsangebote
- Höherwertiger barrierearmer Wohnungsneubau

© GEWOS

Barrierefreies/armes Wohnen

Ausweitung des barrierefreien/-armen Wohnungsneubaus

- Auch preisgünstige Angebote
- Wohnen in zentralen Lagen
- Attraktive Angebote als Alternative zum Einfamilienhaus

Bestandsanpassungen

- Anpassung der Wohnung und des Wohnumfeldes
- Beratungsangebote
- KfW-Förderungen

© GEWOS

Preisgünstiges Wohnen

Schaffung von preisgünstigen Wohnungen

Stadt ist Eigentümerin → politischer Wille entscheidend	Bspw. Quote für preisgünstigen Wohnraum festsetzen Konzeptvergabeverfahren
Privatbesitz und kein Baurecht → städtebaulicher Vertrag	Bspw. Quote für preisgünstigen Wohnraum festsetzen
Privatbesitz und Baurecht → keine Einflussmöglichkeit	Nur über wirtschaftliche Anreize

Erhalt des Angebots an preisgünstigem Wohnraum

Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand

© GEWOS

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© GEWOS