



Wohnraumversorgungskonzept

der Stadt Papenburg
Stand 2023

herausgegeben von:

Stadt Papenburg
Hauptkanal rechts 68/69
26871 Papenburg
E-Mail: info@papenburg.de
Telefon: 04961 / 82 0

bearbeitet von:

Stadt Papenburg
Planen/Klima
Katharina Poll
E-Mail: stadtplanung@papenburg.de
Telefon: 04961 / 82 5367

Inhalte

1 Einleitung	1
2 Rahmenbedingungen	2
2.1 Lage und Stadtstruktur	2
2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt	3
3 Bestandsaufnahme	7
3.1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage	7
3.2 Entwicklung des Wohnungsangebots	21
3.3 Preisentwicklung	27
4 Prognose	31
4.1 Bevölkerungsprognose	31
4.2 Haushaltsprognose	33
4.3 Wohnungsprognose - Gesamtbedarf	34
4.4 Wohnungsprognose - Neubaubedarf	36
4.5 Wohnungsprognose - Bezahlbare Wohnungen	39
5 Herausforderungen und Handlungsfelder	43
6 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen	44
7 Monitoring	49
 Abkürzungen	 50
Quellen	51
 Anhang	 I

Abbildungen

Abb. 1: Stadtstruktur Papenburgs.....	2
Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose von 2010 bis 2022....	4
Abb. 3: Berufspendler von 2010 bis 2022 in Papenburg.....	5
Abb. 4: Einwohnerentwicklung von 2005 bis 2022 in Papenburg	7
Abb. 5: Altersstruktur in 2022 in Papenburg	8
Abb. 6: Entwicklung der Altersstruktur von 2005 bis 2022 in Papenburg	9
Abb. 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2022 in Papenburg	10
Abb. 8: Wanderungsbewegungen von 2005 bis 2022 in Papenburg	11
Abb. 9: Zuzüge nach Herkunftsgebiet und Staatsangehörigkeit in 2022 in Papenburg .	11
Abb. 10: Fortzüge nach Zielgebiet und Staatsangehörigkeit in 2022 in Papenburg.....	14
Abb. 11: Top-Ten-Herkunftsgemeinden in 2022.....	15
Abb. 12: Top-Ten-Zielgemeinden in 2022	15
Abb. 13: Zuzüge nach Altersgruppen von 2005 bis 2022 in Papenburg	16
Abb. 14: Fortzüge nach Altersgruppen von 2005 bis 2022 in Papenburg	17
Abb. 15: Entwicklung der Privathauhaushalte von 2011 bis 2022 in Papenburg	18
Abb. 16: Familientyp der Haushalte von 2011 bis 2022 in Papenburg.....	19
Abb. 17: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II von 2006 bis 2022 in Papenburg	20
Abb. 18: Wohnungsbestand nach Gebäudeart in 2022 in Papenburg	21
Abb. 19: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudeart von 2005 bis 2022....	22
Abb. 20: Wohnungsgrößen nach Räumen in 2022 in Papenburg.....	23
Abb. 21: Baualter der Wohnungen in 2019 in Papenburg	24
Abb. 22: Fertiggestellte Wohnungen von 2005 bis 2022 in Papenburg	25
Abb. 23: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete für Wohnungen	27
Abb. 24: Wohnungen nach Preisklassen von 2009 bis 2022 in Papenburg	28
Abb. 25: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	29
Abb. 26: Kaufpreise für Eigentumswohnungen	30
Abb. 27: Bevölkerungsprognose bis 2040 für Papenburg.....	31
Abb. 28: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen bis 2040 für Papenburg.....	32
Abb. 29: Haushaltsprognose bis 2040 für Papenburg.....	33
Abb. 30: Wohnungsbedarfe und Wohnungsüberhänge bis 2040 für Papenburg	35
Abb. 31: Neubaubedarf nach Familientyp der Haushalte bis 2040 für Papenburg	37
Abb. 32: Neubaubedarf nach Gebäudetyp der Haushalte bis 2040 für Papenburg	38
Abb. 33: Jährliche Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen	40
Abb. 34: Differenz zwischen Angebot und Nachfrage	41

1 Einleitung

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Papenburg betrachtet zunächst die örtliche Nachfrage, das Angebot sowie die Preisentwicklung auf dem Papenburger Wohnungsmarkt, um Anspannungs- oder gar Entspannungstendenzen herauszustellen. Die Betrachtung erfolgt nicht losgelöst von übergeordneten Herausforderungen, allen voran Energiewende und -souveränität, Fluchtbewegungen, demografischer Wandel und Klimakrise, die sich deutlich auf Kaufpreise, Baukosten und Mieten auswirken. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse zeichnen sich so bereits Lösungsrichtungen ab, die mithilfe der nachfolgenden Bevölkerungs-, Haushalts- und letztlich auch Wohnungsprognose in Handlungsempfehlungen und Maßnahmen münden.

Der neuesten Wohnungsmarktbeobachtung der NBank folgend, werden in der Prognose erstmals Haushaltstypen anstatt Haushaltsgrößen betrachtet, wodurch neben Aussagen zur Wohnungsgröße auch Aussagen in Bezug auf Bezahlbarkeit und Altersgerechtigkeit von Wohnungen möglich sind. Hierdurch können Entscheider*innen vor Ort erforderliche Wohnungsangebote und -förderungen gezielter planen. Durch eine zeitliche Staffe- lung der Prognose kann eine noch genauere Orientierungshilfe bereitgestellt werden.

Die Gliederung folgt dem Leitfaden (Stand 01.04.2016) „Kommunale Wohnraumversor- gungskonzepte – Verfahrensweise und Komponenten“ der NBank. Für die Bestandsauf- nahme und Prognose des Wohnungsmarktes werden Basisdaten verwendet, die eben- falls von der NBank für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Papenburg zur Verfügung gestellt wurden. Aus Gründen der Lesbarkeit und Übersicht- lichkeit werden in den folgenden Diagrammen die Datenbeschriftungen nicht einzeln dargestellt. Konkrete Werte lassen sich dem Anhang entnehmen.

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept wurde am 07.03.2024 durch den Rat der Stadt Papenburg beschlossen. Die ermittelten Bedarfswerte für die Anzahl der bis 2040 benötigten Wohneinheiten können fortan unter anderem für die Beurteilung von Wohnbauflächendarstellungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Papenburg genutzt werden. Durch das gültige Wohnraumversorgungskonzept werden zum anderen Fördervoraussetzungen der NBank im Bereich des Mietwohnungs- neubaus und Ersatzbaumaßnahmen erfüllt, womit die Stadt Papenburg in ihrer Funktion als Wohnraumförderstelle einer wichtigen Verpflichtung nachkommt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Stadtstruktur

Die Stadt Papenburg liegt im Westen Niedersachsens nahe der niederländischen Grenze und ist als Mittelzentrum mit rund 38.600 Einwohnern in 2022 der größte Wirtschaftsstandort im Norden des Landkreises Emsland. Das nächstgelegene Oberzentrum Oldenburg ist etwas mehr als eine Autofahrtstunde entfernt. Bekannt geworden ist die 1631 gegründete Stadt als längste Fehnkolonie Deutschlands, deren Stadtbild heute noch von rund 42 km langen Kanälen geprägt wird. Auf einer Fläche von rund 118 km² verteilen sich die sieben Stadtteile Papenburg, Aschendorf, Bokel, Herbrum, Nenndorf und Tunxdorf in einer polyzentrischen Struktur.

Lage und Struktur

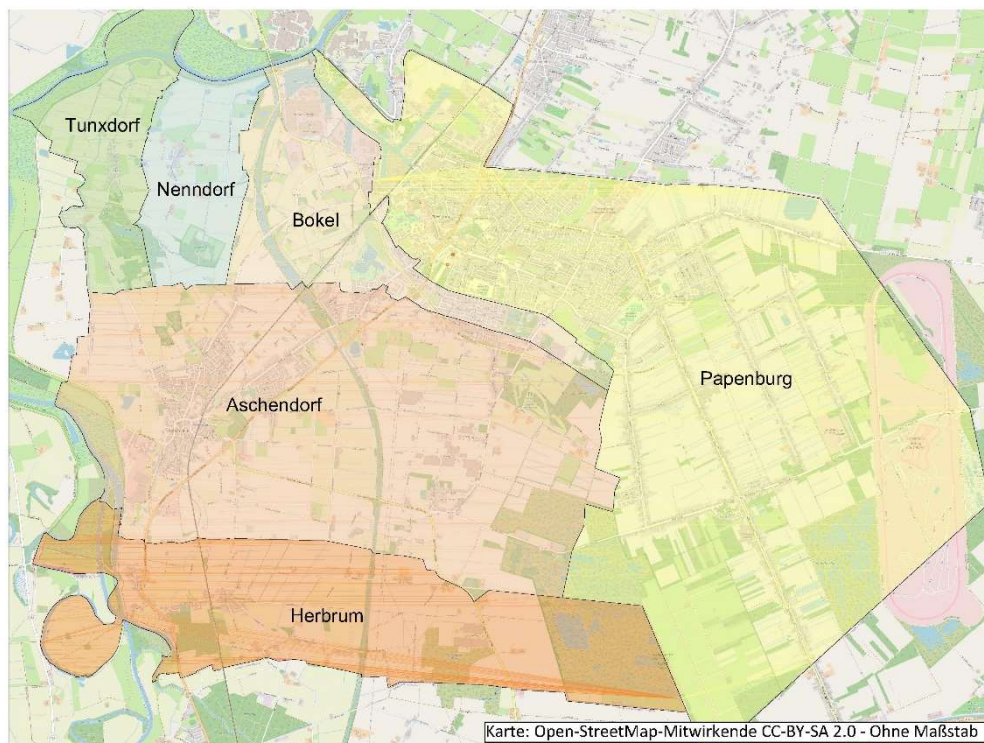


Abb. 1: Stadtstruktur Papenburgs (Quelle: Stadt Papenburg/OpenStreetMap)

Die Kernstadt mit den meisten Einwohnern stellt der Stadtteil Papenburg dar, der sich in ein sogenanntes Obenende und Untenende gliedert. Hier werden entsprechend der mittelzentralen Funktion Papenburgs ein Großteil der Versorgungseinrichtungen unter

Stadtteile

anderem aus den Bereichen Bildung, Gesundheit und Einkaufen bereitgestellt. Gemessen an der Einwohnergröße folgen die ehemals selbstständigen Stadtteile Aschendorf, Herbrum, Tunxdorf und Nenndorf, die im Zuge der Kreisgebietsreform 1973 mit Papenburg zusammengeschlossen wurden. Wohingegen Bokel einen direkten Siedlungszusammenhang mit der Kernstadt bildet, stellen Aschendorf, Herbrum, Nenndorf und Tunxdorf jeweils räumlich von der Kernstadt getrennte, geografisch eigenständige Ortschaften dar. Dabei kennzeichnet sich insbesondere Aschendorf als ehemals selbstständige Stadt und Kreisstadt des Altkreises Aschendorf-Hümmling aufgrund verschiedener Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch einen hohen Grad an Autonomie. Die Stadtteile Herbrum, Nenndorf und Tunxdorf weisen einen ursprünglicheren, dörflichen Charakter auf. Im Stadtteil Bokel befinden sich ein Großteil der Industrie- und Hafenflächen der Stadt, so auch die Meyer Werft.

Papenburg ist über die A 31 und die B 70, die Bahnstrecke Rheine – Norddeich Mole sowie die Ems bzw. den Dortmund-Ems-Kanal als Bundeswasserstraßen in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Wie der gesamte Landkreis Emsland profitiert die Stadt von einer zentralen Nord-Süd-Erschließung und einer guten Lage zwischen Ruhrgebiet und Nordsee.

Verkehrsanbindung

Der direkt an der Ems gelegene See- und Binnenhafen Papenburg zählt als südlichster Seehafen Deutschlands zu einer der besonderen Handelsdrehscheiben im Land. Am Hafen hat nicht nur die Meyer Werft ihren Hauptfirmensitz, sondern auch weitere hafenaffine Unternehmen und produzierende Betriebe ihren Standort. Unter dem Arbeitstitel „Bokeler Bogen“ sollen zusätzliche Flächen für weitere Industrie- und Gewerbeansiedlungen entwickelt werden.

Seehafen

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

In Papenburg sind zwei der größten Unternehmen im Emsland ansässig, die Meyer Werft und die Bunte Bauunternehmung. Die Meyer Werft ist einer der führenden Kreuzfahrtschiffsbauer weltweit mit rund 7.000 Mitarbeitern an den Werftstandorten Papenburg, Rostock und im finnischen Turku sowie weiterer (Tochter)Unternehmen der Werft. Die Bauunternehmung Bunte beschäftigt als Generalanbieter von Bauleistungen in ihren Geschäftsfeldern und Niederlassungen in Deutschland rund 1.400 Mitarbeiter. Neben

Großunternehmen
und
Wirtschaftszweige

weiteren Firmen unterschiedlicher Industrie- und Gewerbebranchen, insbesondere im Bereich des Gartenbaus, spielen diese Unternehmen eine kennzeichnende Rolle für die Papenburger Wirtschaft.

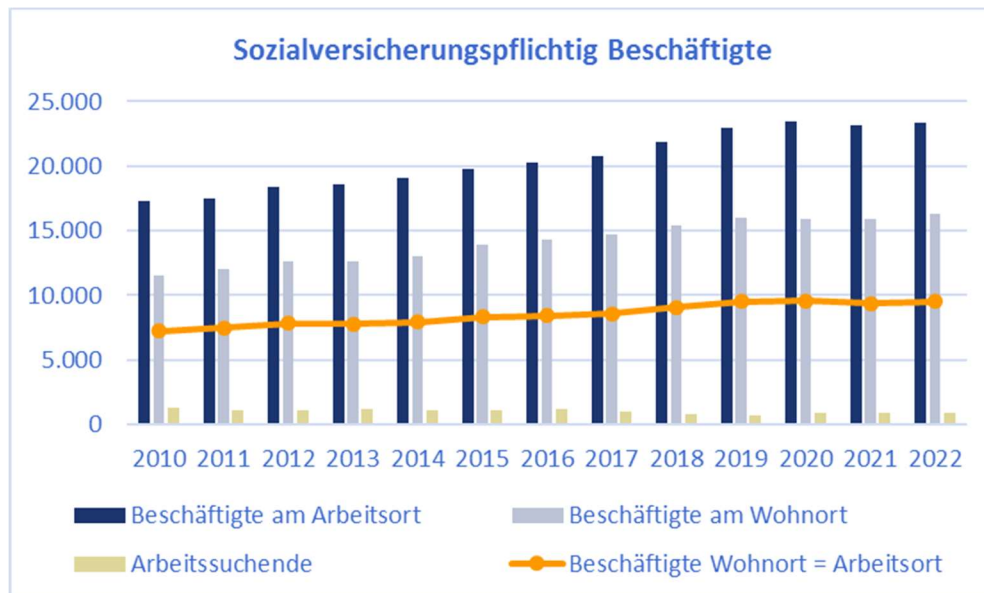


Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose von 2010 bis 2022 in Papenburg
(Quelle: NBank/BA)

Im Zuge des starken Strukturwandels des Landkreises in den vergangenen Jahrzehnten herrscht heute nahezu Vollbeschäftigung. So ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, die bei einem Arbeitgebenden in Papenburg beschäftigt sind, zwischen 17.257 Beschäftigten in 2010 und 23.323 Beschäftigten in 2022 um 35 % angestiegen. Während die Eurokrise ab 2010 die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nicht beeinträchtigt hat, führte die Corona-Pandemie zu einem geringfügigen Einbruch, der sich in 2022 aber bereits wieder relativiert hat. Mit Blick auf die Beschäftigten am Wohnort zeigt sich, dass die Zahl der Papenburger, die in einem sozialversicherungspflichtigen Verhältnis tätig sind, zwischen 2010 und 2022 ebenfalls gestiegen ist und zwar von um 41 % von 11.539 auf 16.320 Beschäftigte. Gleichzeitig haben immer mehr Papenburger ihren Arbeitsplatz auch in Papenburg. Waren es in 2010 noch 7.233 Beschäftigte sind es in 2022 bereits 9.519 Beschäftigte, was einem Anstieg von 32 % entspricht und sich auf die Pendlerbeziehungen auswirkt. Die Zahl der Arbeitssuchenden in Papenburg hat sich entsprechend der guten Beschäftigtenzahlen von 1.290 Personen in 2010 auf 866 Personen in 2022 um ein Drittel reduziert.

Sozialversicherungs-
pflichtig Beschäftigte

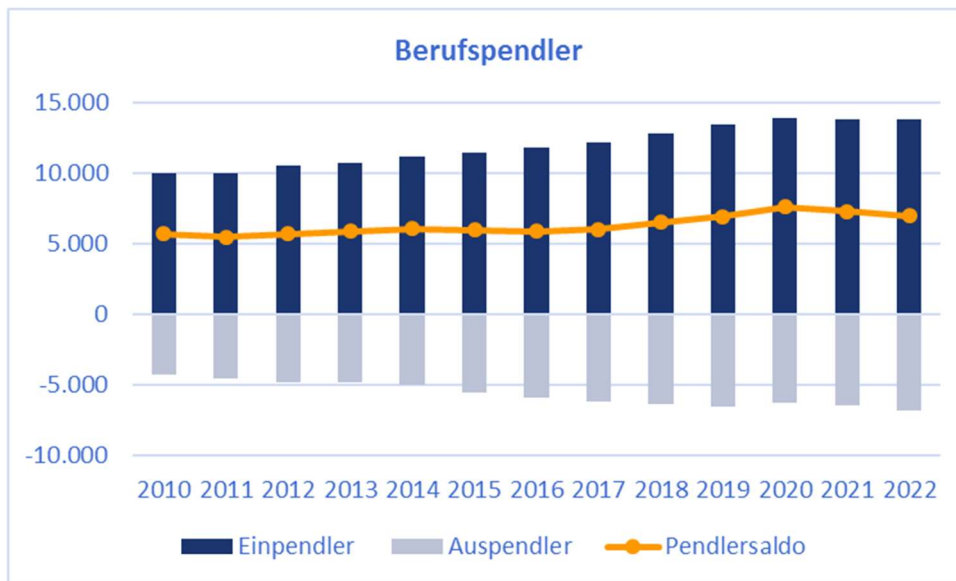


Abb. 3: Berufspendler von 2010 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

Dass viele Papenburger bei Papenburger Unternehmen beschäftigt und diese umgekehrt auch für Arbeitnehmer aus den Umlandgemeinden von Bedeutung sind, äußert sich in den höheren Einpendlerzahlen und dem insgesamt positiven Pendlersaldo für Papenburg. Über die Jahre betrachtet, pendeln durchschnittlich mehr als doppelt so viele Berufstätige nach Papenburg ein wie aus. Insgesamt hat sich das positive Pendlersaldo von 5.701 Pendler in 2010 auf 6.983 Pendler in 2022 um 22 % erhöht. Es darf allerdings nicht unbeachtet bleiben, dass zwischen 2010 und 2022 die Auspendlerzahlen mit 58 % einen deutlich stärkeren Zuwachs erfahren haben als die Einpendlerzahlen mit 38 %. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass Arbeitgebende außerhalb von Papenburg zunehmend relevanter werden, wobei der hohe Überschuss an Einpendlern nach wie vor die Bedeutung Papenburgs als Arbeits- und Wirtschaftsstandort in der Region unterstreicht.

Berufspendler

Mit Blick auf den Wohnstandort Papenburg bedeuten die hohen Einpendlerzahlen ein großes Potenzial an zusätzlichen Einwohnern und perspektivisch auch Steuerzahlen. Dieser Umstand kommt vor dem Hintergrund der Belastung der Papenburger Verkehrsinfrastruktur, die durch Pendlerbewegungen erzeugt werden, besonders zum Tragen. Gegenüber dem Wohnraumversorgungskonzept 2017 haben sich die steigende Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als auch der Berufspendler nahezu ununterbrochen fortgeführt. Insbesondere bei den Pendlerbewegungen wird abzuwarten bleiben, inwieweit sich die Formen des mobilen Arbeitens, die sich vor allem

Gegenüberstellung
WRVK 2017 und
Rückschlüsse

durch die Corona-Pandemie etabliert haben, auf diese auswirken. Mögliche Wohnraumbedarfe von Beschäftigten bei Papenburger Unternehmen, die zur Verkürzung des Arbeitsweges gerne auch in Papenburg wohnen möchten, müssen vor diesem Hintergrund bei der turnusmäßigen Überprüfung des Wohnraumversorgungskonzeptes stets evaluiert werden.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Kennwerte, die in diesem Kapitel beschrieben werden, zeigen die derzeit erkennbare Situation der Wohnungsnachfrage in Papenburg. In Verbindung mit der Betrachtung des Wohnungsangebots lassen sich Aussagen über Anspannungs- oder Entspannungstendenzen auf dem Papenburger Wohnungsmarkt treffen. Das Wohnraumversorgungskonzept 2017 setzt sich in seinem Kapitel 4 ab Seite 25 mit Thematiken rund um die Wohnungsnachfrage auseinander.

Einordnung

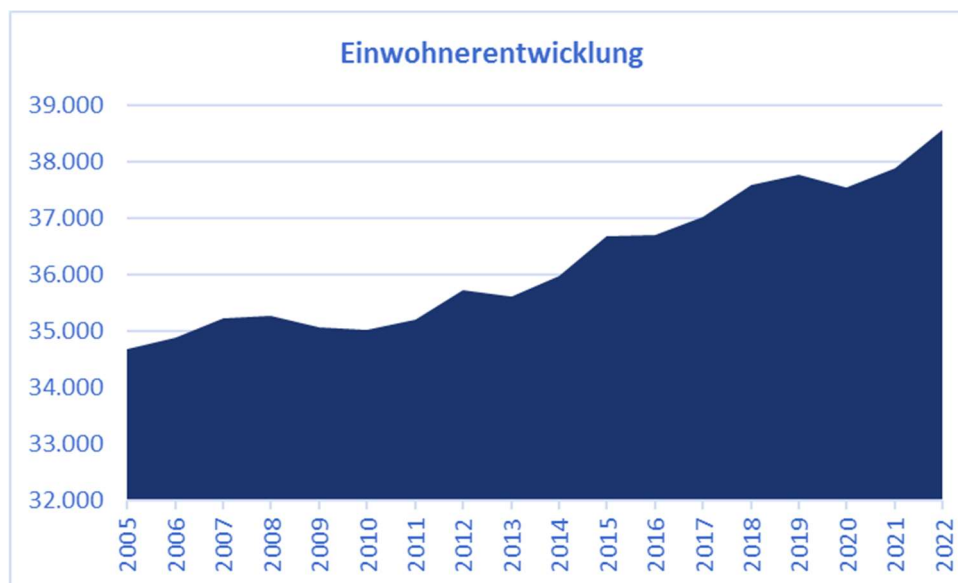


Abb. 4: Einwohnerentwicklung von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

Die aktuelle Einwohnerzahl, die Einwohnerstruktur und deren künftige Entwicklung sind wesentliche Faktoren für die Wohnungsnachfrage in der Stadt Papenburg. Die Einwohnerzahl Papenburgs ist in den vergangenen Jahren konstant von 34.684 Einwohnern in 2005 auf 38.556 Einwohner in 2022 gestiegen (siehe Abb. 1). Dies entspricht einem Zuwachs von rund 11 %. Lediglich in den Jahren 2009, 2010, 2013, 2015 und 2020 sind bezogen auf die Vorjahreszahlen geringfügige Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. In den Jahren 2009, 2010, 2013 und 2020 sind diese auf eine leicht rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung und in erster Linie auf einen sehr niedrigen oder negativen Wanderungssaldo zurückzuführen. Das Jahr 2015 steht im Kontext der starken Fluchtbewegungen Mitte der 2010er Jahre (Destatis 2022).

Einwohner-
entwicklung

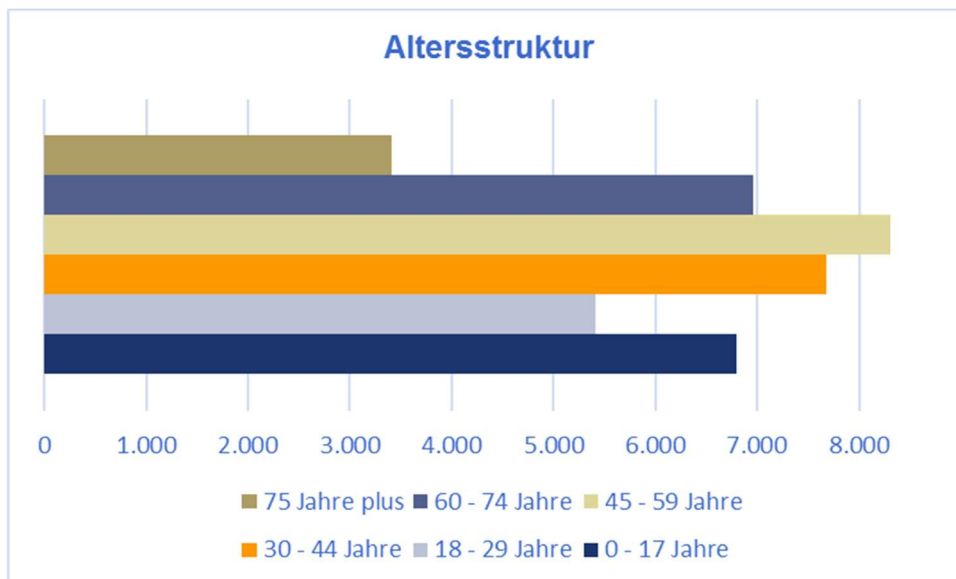


Abb. 5: Altersstruktur in 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

Die vereinfachte Alterspyramide für Papenburg für das Jahr 2022 ist nadelbaumförmig aufgebaut. Mit dem generellen Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland stimmen das Überwiegen der Baby-Boomer-Generation der 45- bis 59-Jährigen sowie das Abflachen der darüber- und auch darunterliegenden Altersgruppen überein. Abweichend ist allerdings die starke Besetzung der Alterskohorte der 17-Jährigen und Jüngeren, was vermutlich mit der stärkeren natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Papenburg korreliert.

Altersstruktur

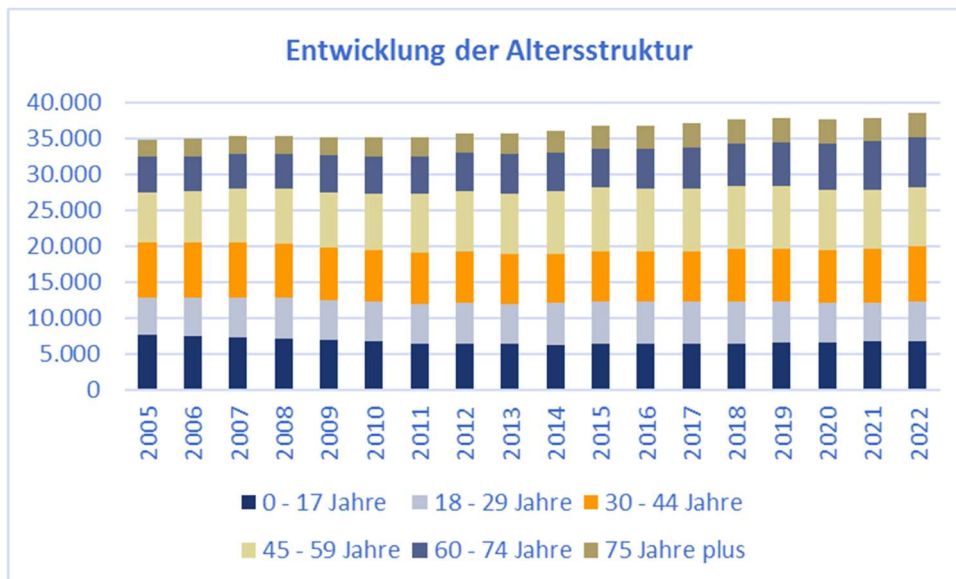


Abb. 6: Entwicklung der Altersstruktur von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

Bei Betrachtung der Altersstruktur im Zeitverlauf wird deutlich, dass diese von Veränderungen betroffen ist und sich eine Überalterung abzeichnet. So ist die Altersgruppe der 17-Jährigen und Jüngeren zwischen 2005 und 2022 um 11 % geschrumpft. Die Entwicklung in den Altersgruppen der 18- bis 29-Jährigen und 30- bis 44-Jährigen fallen weder durch nennenswerte Zuwächse noch Verluste auf. Dagegen sind die Gruppen der 45- bis 59-Jährigen um 19 %, der 60- bis 74-Jährigen um 43 % und der 75-Jährigen und Älteren um 48 % gewachsen.

Das Bild eines „jungen“ Papenburgs, welches das Wohnraumversorgungskonzept 2017 zeichnet, lässt sich zunächst bestätigen. Allerdings nimmt das Vorgängerkonzept keine Betrachtung im Zeitverlauf vor und spricht die zunehmende (Über)Alterung der Einwohner Papenburgs nicht an. Für die Wohnungsnachfrage und die erforderlichen Angebote ist dies jedoch als eine der zentralen Entwicklungen herauszustellen.

*Gegenüberstellung
WRVK 2017 und
Rückschlüsse*

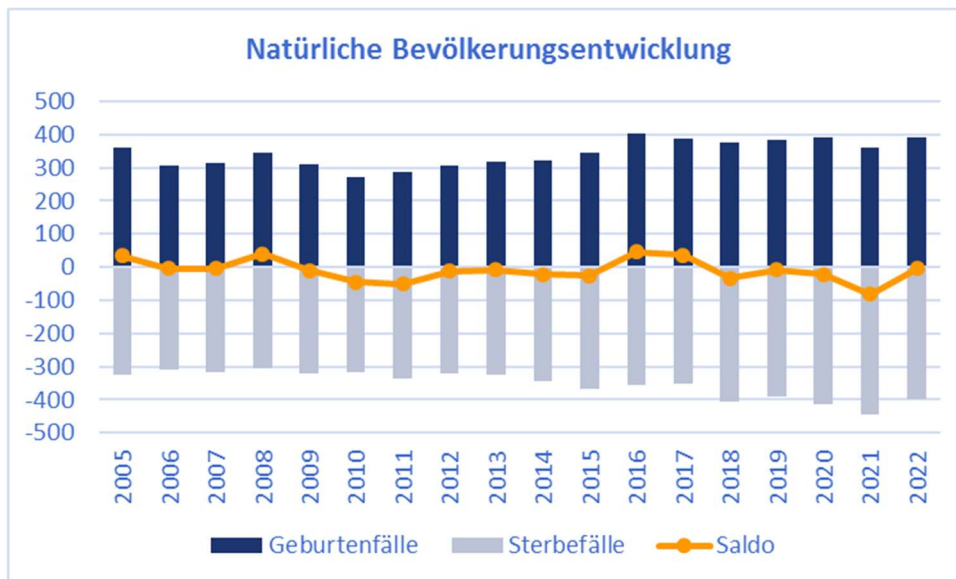


Abb. 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

Mit Blick auf die Bilanz zwischen Geburten- und Sterbefällen zeigt sich, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung einen vergleichsweise geringen Einfluss auf die Einwohnerzahl in Papenburg hat. Das Verhältnis zwischen Geburten- und Sterbefällen hat sich in den vergangenen Jahren in Papenburg relativ stabil zueinander verhalten (siehe Abb. 2). Anders als im Bundestrend sind in Papenburg jedoch nicht konstant mehr Menschen gestorben, als geboren wurden, sodass in den Jahren 2005, 2008, 2016 und 2017 eine leicht positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist, deren Ursachen vermutlich in der Altersstruktur der Einwohnerschaft liegen.

Natürliche
Bevölkerungs-
entwicklung

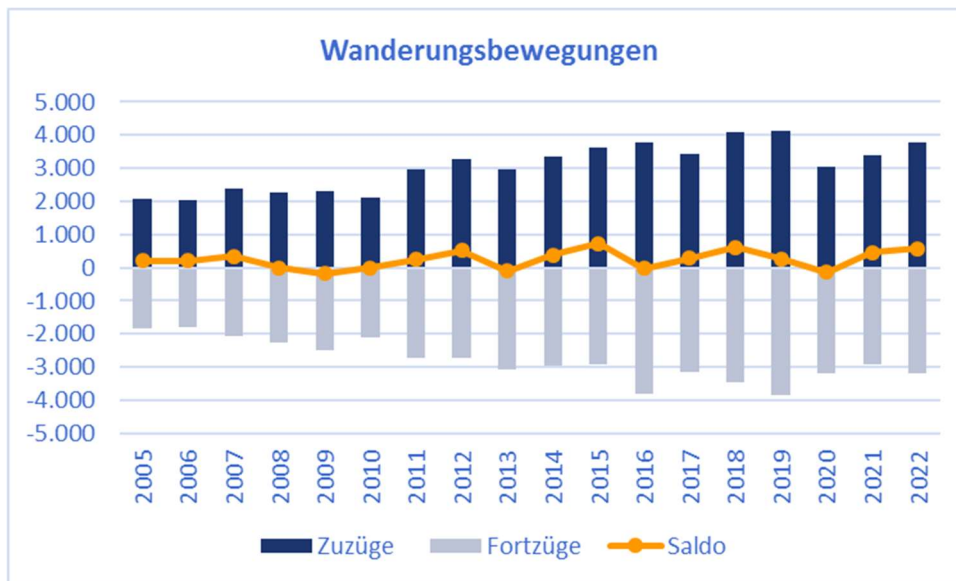


Abb. 8: Wanderungsbewegungen von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/LSN)

Getragen wird das Einwohnerwachstum von Papenburg demnach vorwiegend von der Entwicklung des Zuzugs nach Papenburg (siehe Abb. 6). Einerseits besteht mit Ausnahme der Jahre 2008, 2009, 2013, 2016 und 2020 größtenteils ein positiver Wanderungssaldo. Andererseits sind die Zuzüge auf sich bezogen stärker angestiegen als die Fortzüge. So gab es mit 2.061 Zuzügen in 2005 und 3.760 Zuzügen in 2022 einen Zuwachs von 82 %. Bei den Fortzügen liegt dieser mit 1.851 Fortzügen in 2005 und 3.178 Fortzügen in 2021 bei 72 %.

Wanderungs-
bewegungen

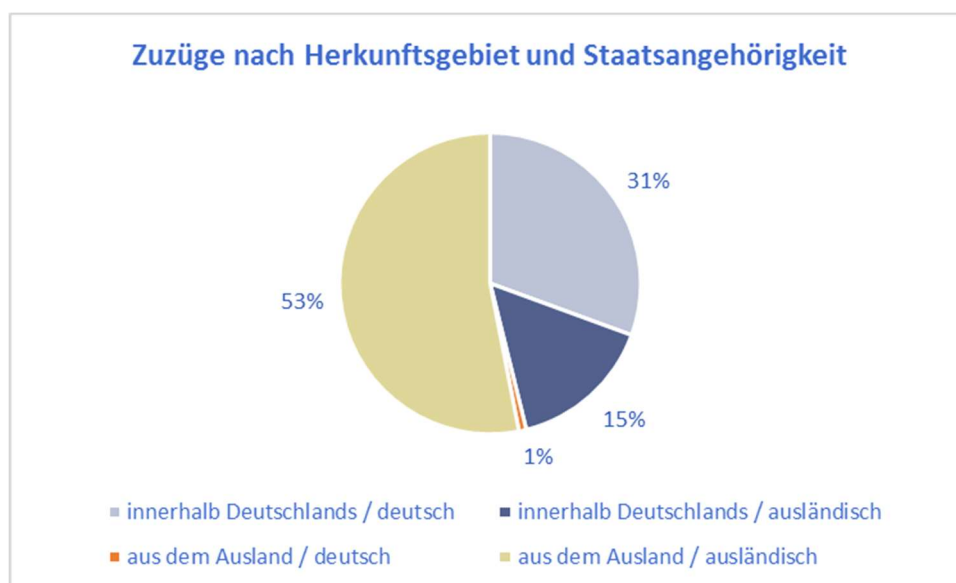


Abb. 9: Zuzüge nach Herkunftsgebiet und Staatsangehörigkeit in 2022 in Papenburg (Quelle: Stadt Papenburg/LSN)

Bei einer räumlichen Betrachtung der Wanderungsbewegungen in 2022 wird deutlich, dass das Einwohnerwachstum von Papenburg vorwiegend von einem Zuzug aus dem Ausland getragen wird. Mit 53 % wird mehr als die Hälfte aller Zuzüge durch Wanderungsbewegungen von Personen mit anderer Staatsangehörigkeit aus dem Ausland gebildet. Bei diesen Personen handelt es sich augenscheinlich überwiegend um Werkarbeiternehmer der Meyer Werft und teilweise der Gartenbaubetriebe. Danach stellen mit 31 % Wanderungsbewegungen von Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit innerhalb Deutschlands einen wesentlichen Anteil der Zuzüge dar. Relevant sind mit 15 % weiterhin Wanderungsbewegungen von Personen mit anderer Staatsangehörigkeit innerhalb Deutschlands, bei denen es sich anzunehmend um Asylsuchende handelt, die sich unmittelbar bei ihrer Ankunft bei einer staatlichen Stelle außerhalb Papenburgs gemeldet haben, dort amtlich registriert und im Anschluss der Stadt Papenburg zugewiesen wurden. Direktzuzüge von Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit aus dem Ausland stellen mit 1 % eine vernachlässigbare Größe dar.

*Herkunftsgebiet und
Staatsangehörigkeit*

Die Gruppe der Werk- und Saisonarbeitnehmenden stellt eine Herausforderung für den Papenburger Wohnungsmarkt dar, da die Aufenthaltszeiträume regelmäßig zwischen wenigen Wochen und mehreren Jahren schwanken. Dabei werden insbesondere Personen mit kurzer Aufenthaltsdauer oftmals nicht gemeldet. In der Regel werden Werk- und Saisonarbeitnehmenden Unterkünfte durch ihre Arbeitgebenden bereitgestellt, die entweder Wohneigentum zu diesem Zwecke erworben haben oder Wohnraum auf dem freien Immobilienmarkt anmieten. Aufgrund der unterschiedlichen Aufenthaltszeiträume und hohen Fluktuationsraten sowie der lückenhaften amtlichen Erfassung lassen sich Aussagen in Bezug auf diese Zielgruppe nur schwer treffen. Zumindest sind der Stadt Papenburg in 2022 579 Wohneinheiten gemeldet, die als Werkarbeiternehmerunterkünfte genutzt werden. Die Einwirkungen der Werkarbeiternehmerunterbringung auf den Papenburger Immobilienmarkt zeigen sich deutlich durch gestiegene Miet- und Kaufpreise. Für Eigentümer*innen ist es häufig lukrativer, eine Wohnung oder ein Wohnhaus als Werkarbeiternehmerunterkunft anzubieten, da das Verhältnis zahlender Mieter*innen in Bezug auf die Wohnfläche größer ist.

*Werk- und Saison-
arbeitnehmende*

Eine weitere Zielgruppe des Wohnungsmarktes, die sich aus der Betrachtung der Herkunftsgebiete ergibt, sind Geflüchtete. In den Jahren 2015 und 2016 stiegen die Einrei-

Geflüchtete

sezahlen infolge des syrischen Bürgerkrieges deutschlandweit drastisch an. Der Überfallkrieg Russlands gegen die Ukraine hat in 2022 eine weitere große Vertreibungskrise ausgelöst. In 2022 waren entsprechend des niedersächsischen Verteilungsschlüssels etwa 637 Geflüchtete in Papenburg erfasst. Die Top-drei-Herkunftsländer sind die Ukraine mit 471 Personen, Syrien mit 46 Personen und der Iran mit 26 Personen. Vor allem die ukrainischen Geflüchteten sind im Familienverbund nach Papenburg gekommen und leben hier in Mehrgenerationenhaushalten zusammen. Unter den anderen Nationalitäten gibt es größtenteils Alleinreisende, deren Familien teilweise aufgrund der gefährlichen und teuren Flucht im Herkunftsland zurückgeblieben sind. Die Unterbringung der Geflüchteten erfolgte in 2022 zum einen in 36 Wohnungen, die auf dem freien Wohnungsmarkt angemietet wurden, und zum anderen in 10 Wohnungen in Stadteigentum. Dabei wohnen Familien in Familienunterkünften zusammen, worunter auch das von der Stadt angemietete, ehemalige Schwesternkonvent des Bistums Osnabrücks mit 91 Plätzen für etwa 43 Familien fällt. Alleinreisende Personen werden in der Regel in Wohngemeinschaften bzw. Sammelunterkünften untergebracht, wobei die Haushaltsgröße von 5 bis 19 Personen reicht. Etwa jeder vierte bis fünfte Geflüchtete verlässt Papenburg wieder. Gründe für den Fortzug können der Abschluss des Asylverfahrens und der Wegfall von Wohnsitzregelungen oder die freiwillige Rückkehr in das Heimatland sein.

Gegenüber 2017 haben sich die Wohneinheiten für Werk- und Saisonarbeitnehmende verdoppelt, wohingegen die Zahl der Geflüchteten leicht gesunken ist. Für die kommenden Jahre werden in Papenburg allerdings mehr Geflüchtete erwartet als freie Wohnplätze zur Verfügung stehen. Schon im Jahr 2023 ist zwar noch Wohnraum in Sammelunterkünften frei, jedoch nur noch eine Familienunterkunft lediglich für 2 Personen. Die Betrachtung zeigt insgesamt, dass ein quantitativer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für Werk- und Saisonarbeitnehmende sowie Geflüchtete besteht, der seit 2017 deutlich angestiegen ist. Andererseits lässt sich ableiten, dass sich dieser quantitative Bedarf deutlich auf die Wohnungskauf- und -mietpreise auswirkt. Vor diesem Hintergrund strategische Maßnahmen für den Wohnungsmarkt zu entwickeln, ist angesichts der zunehmenden Häufung und Gleichzeitigkeit von Krisen, Konflikten und Kriegen, die unter den Bedingungen der Globalisierung entstanden sind, zunehmend schwierig.

*Gegenüberstellung
WRVK 2017 und
Rückschlüsse*

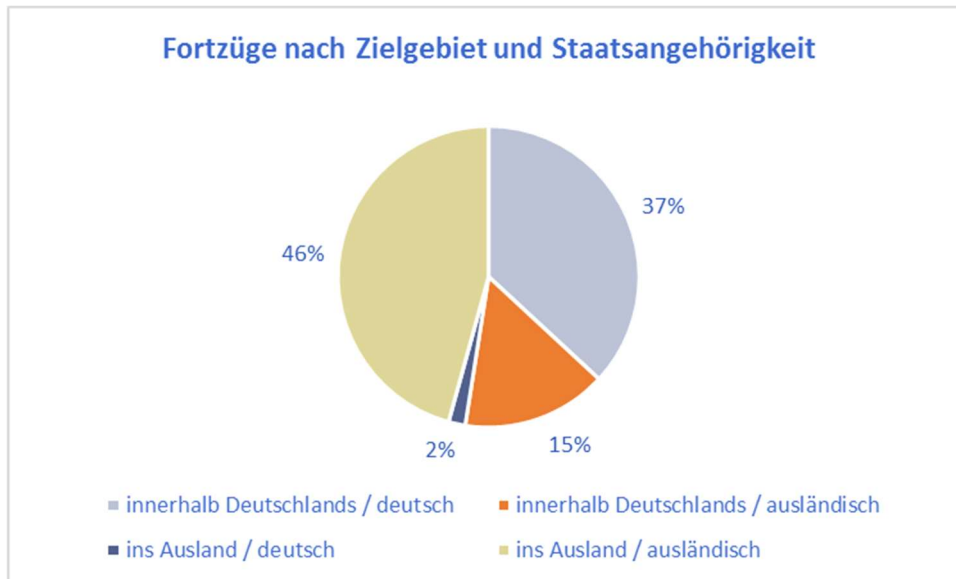


Abb. 10: Fortzüge nach Zielgebiet und Staatsangehörigkeit in 2022 in Papenburg (Quelle: Stadt Papenburg/LSN)

In Bezug auf die räumliche Betrachtung der Fortzüge lassen sich analoge Aussagen zu den Zuzügen treffen (siehe Abb. 5). Mit 46 % sind der überwiegende Teil der Fortzüge Wanderungsbewegungen von Personen mit anderer Staatsangehörigkeit ins Ausland. Vermutlich handelt es sich auch hier wieder um Werkarbeitnehmende der Meyer Werft und der Gartenbaubetriebe, die in ihre Herkunftsländer zurückkehren. Danach stellen mit 37 % Wanderungsbewegungen von Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit innerhalb Deutschlands einen wesentlichen Anteil der Fortzüge dar. Diese lassen sich auf die starken Wanderungsverflechtungen mit dem Umland, insbesondere mit Westoverledingen, und den Wegzug von jungen Menschen zu Ausbildungs- und Studienzwecken zurückführen. Relevant sind auch bei den Fortzügen mit 15 % die Wanderungsbewegungen von Personen mit anderer Staatsangehörigkeit innerhalb Deutschlands. Direktfortzüge von Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit ins Ausland stellen hier mit 2 % erneut eine vernachlässigbare Größe dar.

*Zielgebiet und
Staatsangehörigkeit*

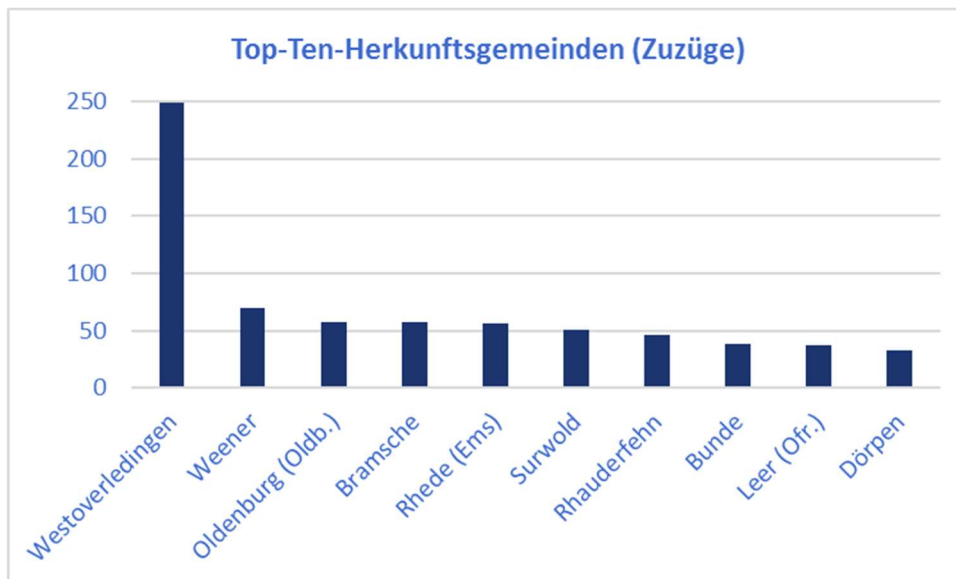


Abb. 11: Top-Ten-Herkunftsgemeinden in 2022 (Quelle: Stadt Papenburg/LSN)

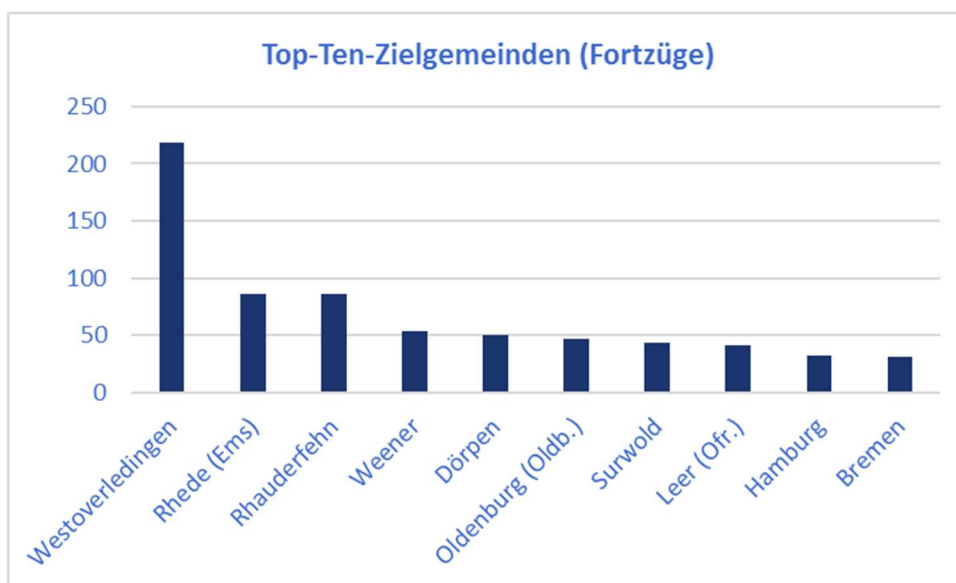


Abb. 12: Top-Ten-Zielgemeinden in 2022 (Quelle: Stadt Papenburg/LSN)

Im Bereich der Binnenwanderung zeigen die Top-Ten der Herkunfts- und Zielgemeinden, dass Wanderungsverflechtungen in erster Linie in Bezug auf die unmittelbare Region bestehen. Zuzüge nach Papenburg stammen vor allem aus den Nachbar- und Umlandgemeinden, allen voran Westoverledingen. Gleichzeitig erfolgt auch ein Großteil der Fortzüge nach Westoverledingen. Bei den Fortzügen spielen auch die Oberzentren Oldenburg, Hamburg und Bremen eine Rolle, was vermutlich auf junge Papenburger zurückzuführen ist, die dort eine Ausbildung oder ein Studium beginnen.

*Top-Ten-Herkunfts-
und Zielgemeinden*

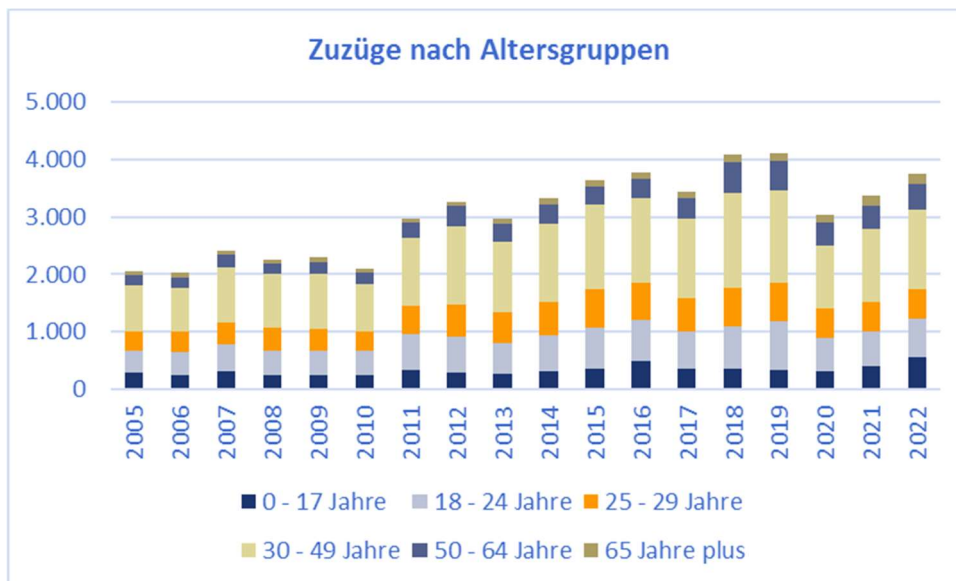


Abb. 13: Zuzüge nach Altersgruppen von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/Stadt Papenburg/LSN)

Eine Differenzierung der Zuzüge nach Altersgruppen unter Berücksichtigung der allgemeinen Altersstruktur der Bevölkerung zeigt, dass der Wanderungsgewinn insbesondere durch die jüngeren bis mittleren Altersgruppen oftmals rund um die Familiengründungsphase getragen wird. So werden die Zuzüge in 2022 zu 50 % durch Personen aus den Altersgruppen der 25- bis 29-Jährigen sowie 30- bis 49-Jährigen gebildet. Grundsätzlich spiegelt sich der Trend einer Zunahme von Zuzügen nach Papenburg zwischen 2005 und 2022 in allen Altersgruppen wieder. Allerdings stechen die gehobenen Altersgruppen der 50- bis 64-Jährigen sowie 60- bis 65-Jährigen und Älteren, in denen sich die Zuzüge zum einen mit 154 % und zum anderen mit 112 % mehr als verdoppeln, im Zeitverlauf besonders heraus.

Altersstruktur

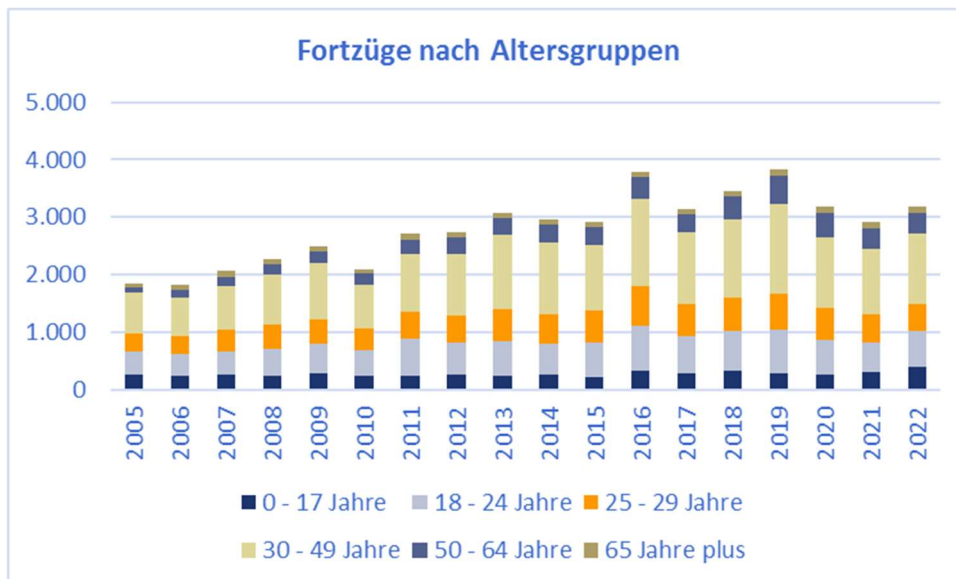


Abb. 14: Fortzüge nach Altersgruppen von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/Stadt Papenburg/LSN)

Zu den Fortzügen lassen sich in Bezug auf Alter und Wanderungsbewegungen analoge Aussagen treffen. Die Altersgruppen der 25- bis 29-Jährigen sowie 30- bis 49-Jährigen machen in 2022 mit zusammen 53 % einen Großteil der Fortzüge aus. Auch hier ist zwischen 2005 und 2022 eine Zunahme der Fortzüge in allen Altersgruppen feststellbar, wobei sich die Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen mit einem Anstieg der Fortzüge um 235 % besonders abhebt.

Gegenüber dem Wohnraumversorgungskonzept 2017, das für Papenburg ebenfalls ein entsprechendes Einwohnerwachstum feststellt, welches insbesondere von Zuzügen aus dem Ausland geprägt ist, lässt sich keine Kehrtwende feststellen. D.h. Augenmerk einer Wohnungsmarktpolitik muss neben der Bereitstellung von Wohnraum für Bedarfe, die aus Papenburg selbst und den Umlandgemeinden des Mittelzentrums resultieren, auch die Bereitstellung qualitativvollen Wohnraums für Werk- und Saisonarbeitnehmende sowie Geflüchtete sein.

Gegenüberstellung
WRVK 2017
und Rückschlüsse

Darüber hinaus wirft das Wohnraumversorgungskonzept 2023 anders als das Konzept aus 2017 einen zusätzlichen Blick auf die Altersstruktur der Zu- und Fortzüge. Auch wenn dies naheliegend erscheint, können Familien und Ruheständler*innen deutlich als Zielgruppen einer Wohnungsmarktpolitik herausgestellt werden. Die Bedeutung Papenburgs als Alterswohnsitz für Ruheständler*innen hat nicht nur im Bereich der Zuzüge,

sondern wesentlich auch im Bereich der Fortzüge eine besonders dynamische Entwicklung erfahren. Wenngleich im Betrachtungszeitraum jährlich überwiegend positive Wanderungssalden bestehen und sich die Zuzüge tendenziell stärker entwickeln als die Fortzüge, ist die Abwanderungstendenz nicht zu vernachlässigen. Da Zu- und Fortzüge immer auch mit dem Gewinn und dem Verlust von Potenzialen wie Arbeitskräfte und Kaufkraft einhergehen, sollte Papenburg sich in dem Wettbewerb der Kommunen klarer positionieren und zeitgemäße, bezahlbare Wohnungsangebote mit Blick auf die oben genannten Zielgruppen schaffen. Relevant sind hier vor allem bezahlbare Grundstücke, da das Eigenheim nach wie das Ziel junger Familien ist, und bezahlbare barrierefreie, kleine Wohnungen für eine älter werdende Stadtgesellschaft.

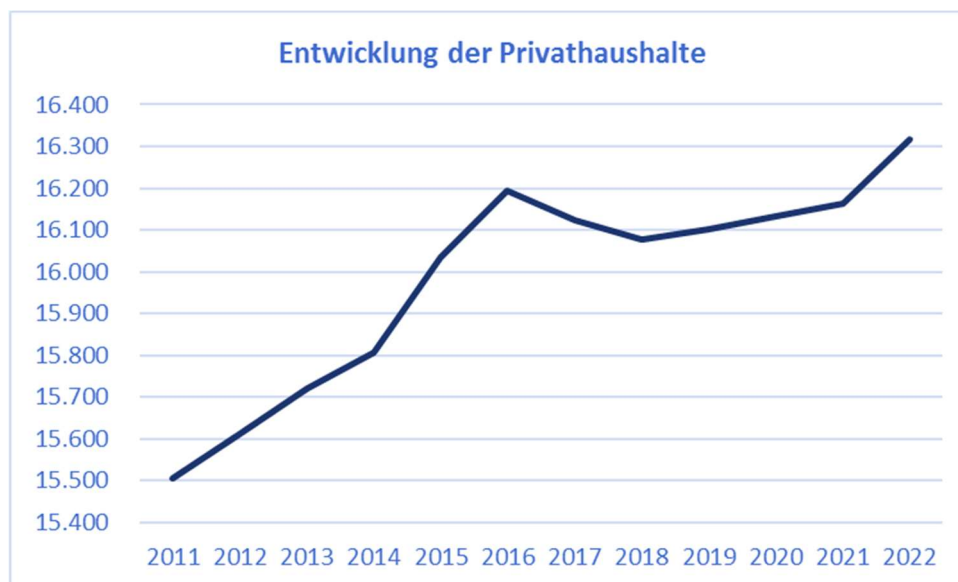


Abb. 15: Entwicklung der Privathaushalte von 2011 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/CIMA)

Aussagen zur Haushaltsstruktur in Papenburg können erhebungsbedingt erst ab 2011 getroffen werden. Seitdem ist die Anzahl der Privathaushalte in Papenburg zunächst von 15.507 Haushalte in 2011 auf 16.318 Haushalte in 2022 um 5 % gestiegen, was mit der eingangs dargestellten positiven Bevölkerungsentwicklung korreliert.

Haushaltsstruktur

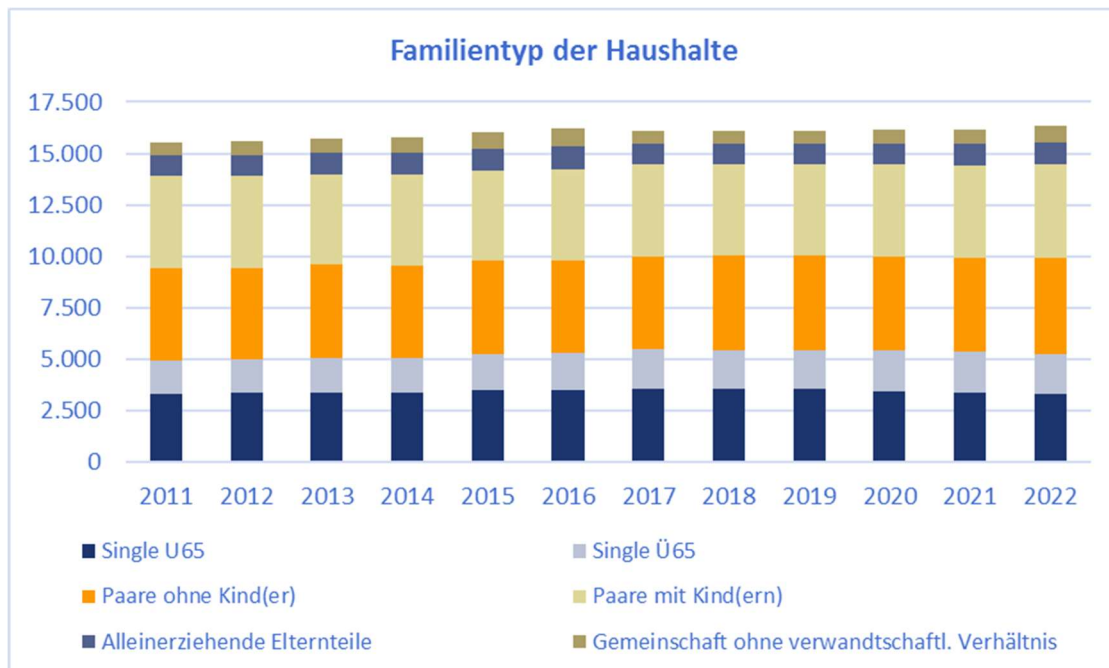


Abb. 16: Familientyp der Haushalte von 2011 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/CIMA)

Seit 2022 stellt die NBank Daten zu Privathaushalten nicht mehr differenziert nach Haushaltsgröße, sondern nach Familientypen dar, um im Hinblick auf die Qualität des benötigten Wohnraums präzisere Aussagen treffen zu können. In 2022 dominieren die Familientypen Paare mit Kind(ern) und Paare ohne Kind(er) mit jeweils 28 % unter allen Privathaushalten. Danach folgen Singles unter 65 Jahre mit 20 %, Singles über 65 Jahre mit 12 %, alleinerziehende Elternteile mit Kind(ern) sowie Gemeinschaften ohne verwandtschaftliche Verhältnisse mit 5 %. Bemerkenswert über den Zeitverlauf betrachtet ist, dass insbesondere letztere, sprich Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie, von 586 Haushalte in 2011 auf 794 Haushalte in 2022 kontinuierlich angestiegen sind und zwar um 36 %. Ebenfalls sticht der Anstieg der Ü65-Singlehaushalte heraus, die von 1.646 Haushalte in 2011 auf 1.964 Haushalte in 2022 angestiegen sind.

Eine unmittelbare Gegenüberstellung der Haushaltsstrukturen in beiden Konzepten ist aufgrund des Wechsels der Datenbereitstellung von Haushaltsgrößen auf Familientypen nicht möglich. Jedoch kann unter Berücksichtigung der 1- und 2-Personenhaushalte im Wohnraumversorgungskonzept 2017 eine Verstetigung der Haushaltsstruktur in Richtung kleinerer Haushalte festgestellt werden. Wohnungsangebote sollten demnach stärker auf die Bedarfe von Singles und vor allem von älteren Alleinlebenden ausgerichtet werden, dürfen aber nach wie vor auch Familien nicht außer Acht lassen.

Gegenüberstellung
WRVK 2017
und Rückschlüsse



Abb. 17: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II von 2006 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank, Stadt Papenburg)

Aussagen zur Sozialstruktur Papenburgs können erhebungsbedingt ab 2006 getroffen werden. Zum Stichtag 15.12.2022 bezogen 1.317 Bedarfsgemeinschaften, die ihren Lebensunterhalt nicht selbst aus eigenem Einkommen oder durch Leistungen, wie Arbeitslosengeld, Wohngeld, Kinderzuschlag, decken können, Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bzw. seit Anfang 2023 Bürgergeld. Seit 2006 ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in diesem Leistungsbereich um 23 % zurückgegangen und liegt damit über den niedersächsischen Schnitt (NBank 2021, S. 27 f.). Die Entwicklung korreliert mit dem starken Rückgang der Arbeitslosenzahl, die in Kapitel 2.2 dargestellt wurde. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich in 2021/2022 in einem Anstieg der SGB II-Leistungsempfänger.

Sozialstruktur

Ein anderer Trend zeigt sich bei den Bedarfsgemeinschaften, die ihren notwendigen Lebensunterhalt weder mit eigenen Mitteln und Kräften noch mit Hilfe der Familie bestreiten können und daher Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII erhalten. Hier haben sich die Zahlen mit 31 Bedarfsgemeinschaften in 2006 und 110 Bedarfsgemeinschaften in 2022 mehr als verdreifacht. In 2022 gab es 458 Bewilligungen für Wohngeld für Haushalte mit geringen Einkommen nach dem Wohngeldgesetz.

Differenzierte Aussagen zur Sozialstruktur werden im Wohnraumversorgungskonzept 2017 nicht getroffen. Die Betrachtung nun zeigt jedoch deutlich, dass trotz der positiven Entwicklung im Leistungsbereich für Arbeitssuchende eine relevante Nachfragegruppe verbleibt, die auf staatliche Unterstützung zur Deckung ihrer Unterkunftskosten angewiesen ist bzw. Wohnraum mit angemessenen Kosten und angemessener Größe entsprechend der Leistungsvorgaben benötigt. So deckt die Hilfe zum Lebensunterhalt Teile der Mietkosten, die finanziell nicht mehr aufgebracht werden können, maximal sechs Monate ab. Auch im Alter oder bei Erwerbsminderung werden Mietkosten bis zu einem gewissen Grad übernommen. Wohnraum, der den sozialrechtlichen Leistungsanforderungen entspricht, wird also weiterhin dringend benötigt.

*Gegenüberstellung
WRVK 2017
und Rückschlüsse*

3.2 Entwicklung des Wohnungsangebots

Nachdem im vorangegangenen Kapitel Kennwerte betrachtet wurden, welche die Wohnungsnachfrage in Papenburg beschreiben, werden nachfolgend Komponenten des Wohnungsangebots dargestellt. In Verbindung mit der Betrachtung der Wohnungsnachfrage lassen sich Aussagen über Anspannungs- oder Entspannungstendenzen auf dem Papenburger Wohnungsmarkt treffen. Das Wohnraumversorgungskonzept 2017 setzt sich in seinem Kapitel 3 ab Seite 17 mit Thematiken rund um das Wohnungsangebot auseinander.

Einordnung

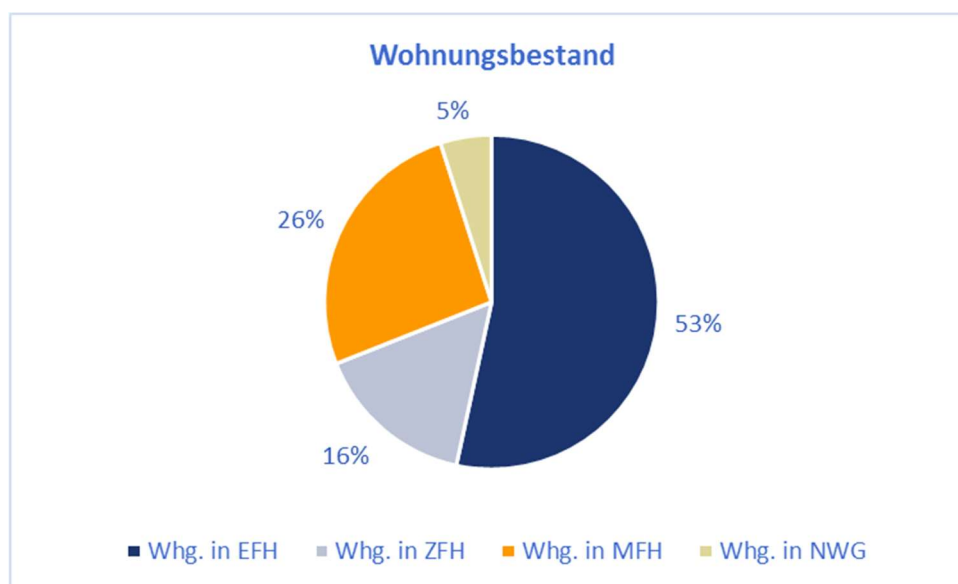


Abb. 18: Wohnungsbestand nach Gebäudeart in 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

In Papenburg gibt es in 2022 18.315 Wohnungen, die sich mit 53 % größtenteils in Einfamilienwohnhäusern befinden. Danach entfallen Wohnungen mit 26 % auf Mehrfamilienwohnhäuser, mit 16 % auf Zweifamilienwohnhäuser und mit 5 % auf Nichtwohngebäude. Die Anteile des Wohnungsbestandes differenziert nach Gebäudearten entsprechen damit in etwa der niedersächsischen Tendenz (NBank 2021, S. 11).

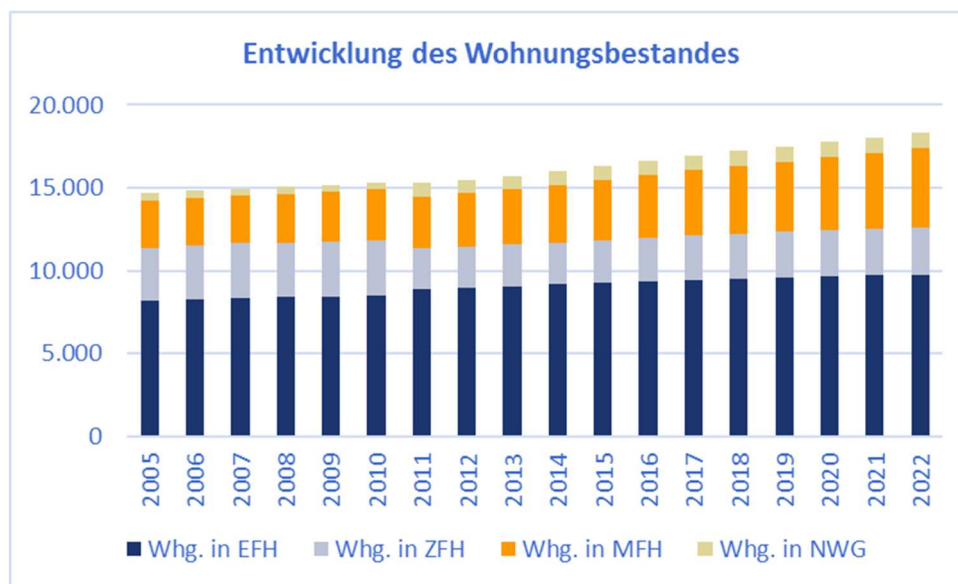


Abb. 19: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudeart von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

Im Zeitverlauf betrachtet, ist die Zahl der Wohnungen seit 2005 um 25 % gestiegen, wobei die Entwicklung in Abhängigkeit von der Gebäudeart unterschiedlich ist. Wohingegen Wohnungen in Einfamilienhäusern von 8.160 Wohnungen in 2005 auf 9.779 Wohnungen in 2022 um 20 % gestiegen sind, sind Wohnungen in Zweifamilienhäusern von 3.264 Wohnungen in 2005 auf 2.858 Wohnungen in 2022 um 12 % zurückgegangen. Treiber der Wohnungszunahme sind neben Einfamilienhäusern vor allem Mehrfamilienhäuser, die mit 2.861 Wohnungen in 2005 und 4.771 Wohnungen in 2022 einen Zuwachs von 67 % erfahren haben. Die zunehmende Bedeutung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die Baulandflächen maximal ausnutzen und häufig zur Miete, bei einer öffentlichen Förderung auch unterhalb der Marktmiete, angeboten werden, wird deutlich. Bemerkenswert trotz geringer absoluter Zahlen ist auch die mehr als Verdopplung von Wohnungen in Nichtwohngebäuden mit 127 % von 399 Wohnungen in 2005 auf 907 Wohnungen in 2022.

Der Anteil leerstehender Wohnungen in Papenburg ist gleich Null. Freiwerdende Wohnungen gehen sofort wieder in die Vermietung über. Diese quasi nicht vorhandene Leerstandsquote verdeutlicht den angespannten Wohnungsmarkt in Papenburg. Erforderliche Fluktuationsreserven stehen nicht zur Verfügung.

Nutzungsstruktur

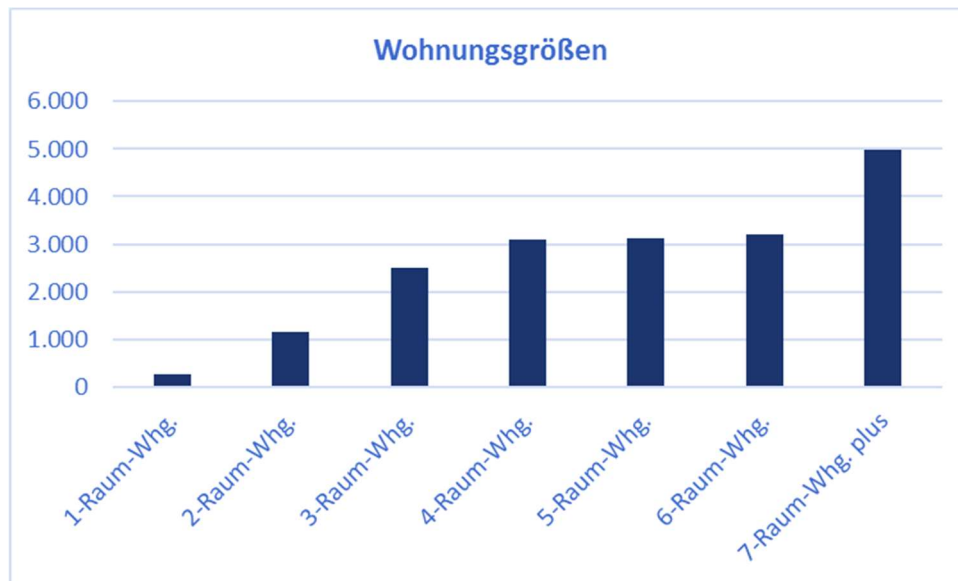


Abb. 20: Wohnungsgrößen nach Räumen in 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

Bedingt durch den hohen Einfamilienhausbesatz machen Wohnungen mit jedem weiteren Raum einen größeren Anteil innerhalb des Wohnungsbestandes aus. Kleine 1- und 2-Raum-Wohnungen liegen in 2022 bei einem Anteil von zusammen 7 %. Den größten Anteil nehmen mit 27 % 7-Raum-Wohnungen und größere Wohnungen ein. Diese Struktur führt den Wohnungsmarkt auf Seiten des Wohnungsangebots vor dem Hintergrund der beschriebenen Singularisierung der Haushalte und der Nachfrage nach kleineren Wohnungen in eine Engpasssituation.

Wohnungsgrößen

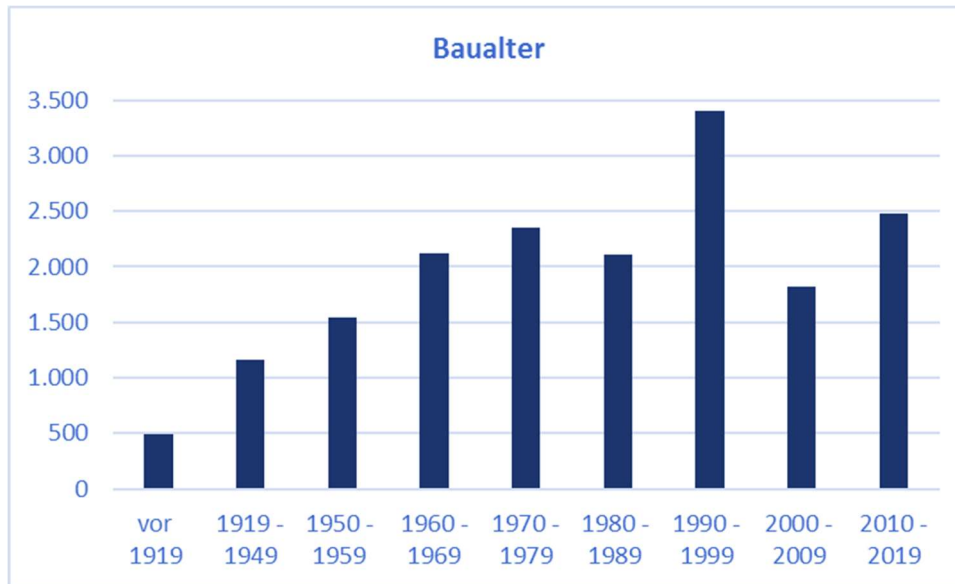


Abb. 21: Baualter der Wohnungen in 2019 in Papenburg (Quelle: NBank/LSN)

Daten zum Baualter der Wohnungen liegen für das Vorgängerjahr 2021 vor. Hier fällt zunächst der geringe Bestand der Wohnungen auf, die vor 1950 errichtet wurden. Diese machen zusammen einen Anteil von rund 9 % aus. Etwa 33 % der Wohnungen wurden zwischen 1950 und 1980 gebaut, circa 31 % in den 1980er und 90er Jahren sowie 24 % zwischen 2000 und 2019.

Baualter

Hinsichtlich des hohen Einfamilienhausbesatzes, des geringen Anteils kleinerer Wohnungen sowie des Baualters der Wohnungen gibt es eine Übereinstimmung mit dem Wohnraumversorgungskonzept 2017. Obgleich im Rahmen des vorliegenden Konzeptes keine Haushaltsbefragungen zu Sanierungsbedarfen durchgeführt wurden, kann angenommen werden, dass die Sanierungsbedarfe, die bereits 2017 festgestellt wurden, in Teilen weiterhin bestehen und an Dringlichkeit gewonnen haben. Nach wie vor wurden vier von zehn Wohnungen vor 1989 errichtet, was gemäß Gebäudetypologie bedeutet, dass vermutlich in vielen Fällen energetische Standards der Wärmeschutzverordnungen bzw. heute der Energieeinsparverordnungen sowie Anforderungen an zeitgemäße Grundrisse und Barrierefreiheit nicht erfüllt werden. Die Frage, inwieweit altersgerechtes Wohnen mit Blick auf die Aufrechterhaltung einer selbstbestimmten Lebensführung zum jetzigen Zeitpunkt in Papenburg möglich ist, stellt einen wesentlichen Handlungsbaustein dar.

Gegenüberstellung
WRVK 2017
und Rückschlüsse

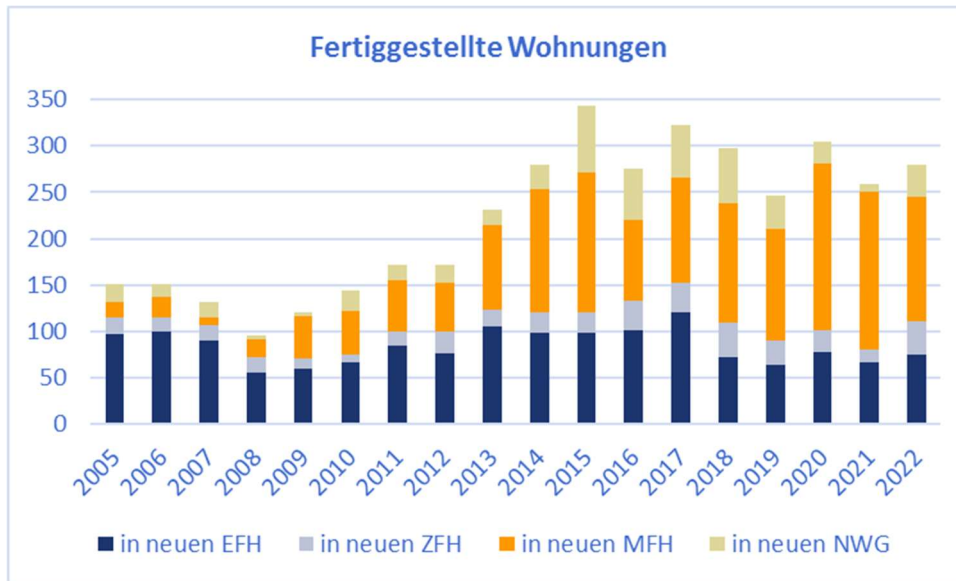


Abb. 22: Fertiggestellte Wohnungen von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

Ein wichtiger Faktor für den Wohnungsmarkt ist die Bautätigkeit, die in ihrer Gesamtheit stark angestiegen ist. Wohingegen die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in 2005 bei 151 Wohnungen lag, betrug diese in 2021 280 Wohnungen, womit ein Anstieg von 85 % zu verzeichnen ist. Die Bautätigkeit der vergangenen Jahre macht sich insbesondere durch einen Zuwachs an fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bemerkbar, die sich von 17 Wohnungen in 2005 auf 135 Wohnungen in 2022 verachtfacht haben. Gleichzeitig ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Einfamilienhäusern von 97 fertiggestellte Wohnungen in 2005 auf 75 Wohnungen in 2022 um ein Viertel zurückgegangen.

Baugeschehen

In den Jahren 2007 und 2008 wirken sich die Weltwirtschaftskrise und die damit verbundenen Folgen für die Bauwirtschaft in Form von gestiegenen Bauzinsen und verschärften Kreditbedingungen deutlich auf die Zahl der Fertigstellungen aus (Dorffmeister 2008, S. 1). Diese gehen, gemessen an den Vorjahren, im Einfamilienhaussegment in 2007 um 9 % zurück und in 2008 um ganze 38 %. Das Mehrfamilienhaussegment hat 2007 mit 59 % einen besonders starken Einbruch zu verzeichnen. In den Folgejahren wachsen die Fertigstellungen zunächst wieder an, um in 2012, vermutlich bedingt durch das Abwarten auf neue KfW-Förderungen im Zuge der Energiewende im Wohnungsbau, einen Einbruch zu erfahren (Gorning und Hagedorn 2011, S. 1). So gibt es gemessen am Vorjahr im Einfamilienhaussegment einen Rückgang von 11 % und im Mehrfamilienhaussegment von 7 %.

Einfluss der Finanzwirtschaft

In den Folgejahren boomen die Fertigstellungen infolge günstiger Rahmenbedingungen, wie niedrige Bauzinsen, positive Arbeitsmarktlage und Einkommensentwicklung sowie mangelnde Attraktivität alternativer Anlageformen (BBSR 2013, S. 1). Der Rückgang der Fertigstellungen im Einfamilienhaussegment von 7 % in 2014 und im Mehrfamilienhaussegment von 42 % in 2016 lassen sich nur als Schwankung gemessen an starken Vorjahren erklären.

Dass die Fertigstellungen nach starken Boom-Jahren aufgrund steigender Preise für Bauland und Bauleistungen schließlich abnehmen, zeigt sich zunächst bei den Einfamilienhäusern mit einem Einbruch von 40 % in 2018, gefolgt von einem weiteren Verlust von 11 % in 2019. In diesem Jahr beginnen Schrumpfungstendenzen auch unter den Mehrfamilienhäusern mit 6 %. 2020 offenbart sich trotz beginnender Corona-Pandemie zunächst noch als ein Jahr der Stabilisierung. Im Folgejahr zeigen sich die Wachstumseinbußen durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die Fertigstellungen gehen im Einfamilienhaussegment um 14 % und im Mehrfamilienhaussegment um 5 % zurück (BBSR 2021, S. 1). Die steigenden Energiekosten und Materialpreise unter anderem vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges wirken sich in 2022 vor allem auf das Mehrfamilienhaussegment aus, in dem die Fertigstellungen um 22 % zurückgehen. In den übrigen Segmenten belebt sich der Wohnungsbau nach dem pandemiebedingt schwächeren Vorjahr wieder, wobei insbesondere die Zunahme der Fertigstellungen im Zweifamilienhaussegment um 157 % heraussticht.

Der beschriebene Verlauf der Fertigstellungen macht die Einflüsse übergeordneter Rahmenbedingungen des Finanzmarktes besonders deutlich. Diese Abhängigkeit wird bei der Entwicklung kommunaler Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sein. Während sich das Wohnraumversorgungskonzept 2017 noch einem enormen Bau- und Fertigstellungsboom gegenübergestellt sah, ist das jüngste und gegenwärtige Baugeschehen mit besonderen Herausforderungen konfrontiert, die sich auf die Zahl der Fertigstellungen auswirken, allen voran steigenden Preisen für Bauland und Bauleistungen.

*Gegenüberstellung
WRVK 2017
und Rückschlüsse*

3.3 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt spiegelt das in den vorangehenden Kapiteln beschriebene Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot von Wohnraum wider.

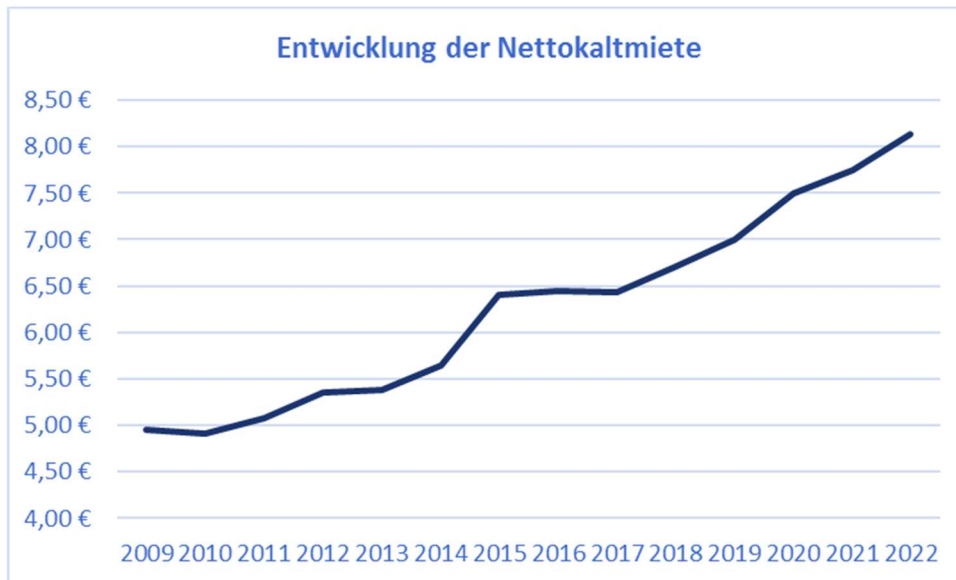


Abb. 23: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (€/m² im Median) von 2009 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/F+B GmbH)

So sind die Angebotsmieten, die im Internet oder in Zeitungsinseraten ausgeschrieben werden, für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 4,95 €/m² in 2005 auf 8,13 €/m² in 2022 und damit um 64 % gestiegen. Einen besonders starken Anstieg der Angebotsmieten hat es von 2017 auf 2018 gegeben, der mit dem vorangehend geschilderten Einbruch der Neubautätigkeit und damit einhergehenden Verknappungstendenzen in Zusammenhang gebracht werden kann.

Angebotsmieten

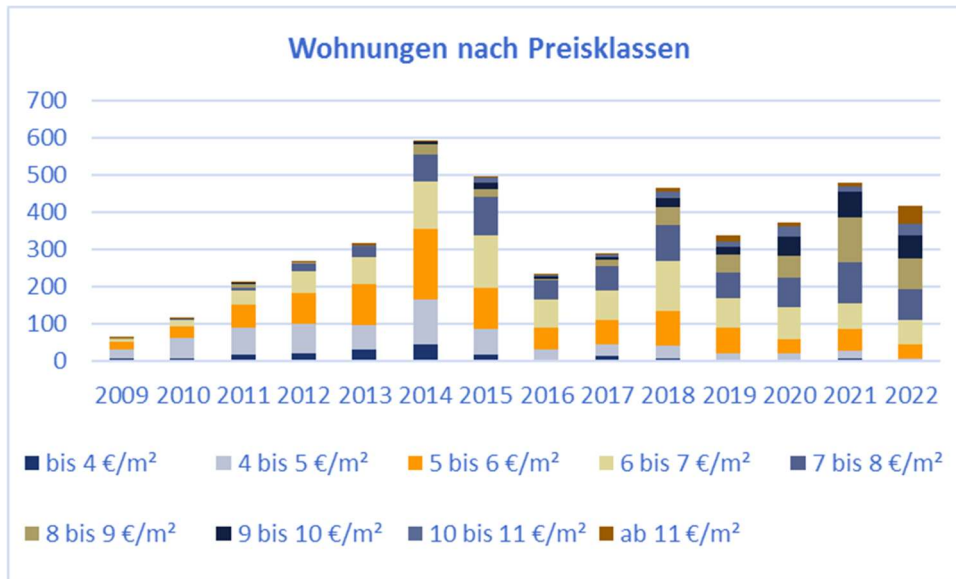


Abb. 24: Wohnungen nach Preisklassen von 2009 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/F+B GmbH)

Gleichzeitig hat sich die Preisspanne der Angebotsmieten deutlich erweitert und die Anteile der teuren Angebote stark zugenommen, während günstige Angebote vom Markt verschwunden sind. So lag der Anteil der Angebote unter 5 €/m² in 2009 bei 50 %. In 2022 machte diese Preisklasse nur noch rund 2 % aus. Das mittlere Preissegment zwischen 5 und 7 €/m² ist von etwa 45 % in 2009 auf rund 25 % in 2022 eingebrochen. Dagegen hat das höhere Preissegment zwischen 7 und 9 €/m² ein enormes Wachstum ausgehend von 2 % in 2009 auf 39 % in 2022 erfahren, wie auch das gehobene Preissegment zwischen 9 €/m² und 11 €/m², in dem es in 2009 keine Wohnungsangebote gab und das in 2022 einen Anteil von 23 % einnimmt. Das Luxussegment ab 11 €/m² macht in 2009 einen geringfügigen Anteil von 3 % aus und beträgt in 2022 ganze 12 %.

Preisspanne



Abb. 25: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (€ im Median) von 2009 bis 2022 in Papenburg
(Quelle: NBank/F+B GmbH)

Der Trend stetig steigender Preise für Immobilien hat sich trotz oder gerade wegen der vorangehend beschriebenen Dynamiken auf dem Finanzmarkt und auch während der Corona-Pandemie fortgesetzt. Bauland und Immobilien sind vor allem seit der Weltwirtschaftskrise 2007/2008 immer mehr zur Geldanlage und zum Spekulationsobjekt geworden. So haben sich die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittel von 149.000 Euro in 2009 auf 319.00 Euro in 2022 mehr als verdoppelt. Statistisch gesehen ist zu berücksichtigen, dass die hier angegebenen mittleren Kaufpreise extreme Kaufpreise, die zunehmend auf dem Immobilienmarkt gezahlt werden, insbesondere für neuere Gebäude, die energetischen Standards entsprechen, kaum berücksichtigen. Bei den dargestellten Kaufpreisen handelt es sich um Medianwerte, die sämtliche Transaktionen im jeweiligen Jahr in zwei gleich große Hälften teilt. Die eine Hälfte weist Kaufpreise auf, die kleiner sind als der Median, während die Kaufpreise der anderen Hälfte größer sind als die Mitte. Somit müssen die Preisdynamik und die tatsächlichen Durchschnittspreise bei Immobilientransaktionen noch größer angesehen werden.

Kaufpreise für
Ein- und
Zweifamilienhäuser

Die starke Preisentwicklung zeigt sich vor allem auch bei Eigentumswohnungen, für die Käufer in 2009 noch 1.109 Euro je Quadratmeter und in 2022 dann 2.961 Euro je Quadratmeter zahlen müssen. Die Kaufpreise haben sich damit fast verdreifacht. Auch hier kommen aufgrund der Verwendung von Medianwerten die soeben beschriebenen statistischen Einflüsse zum Tragen.

Kaufpreise für
Eigentums-
wohnungen

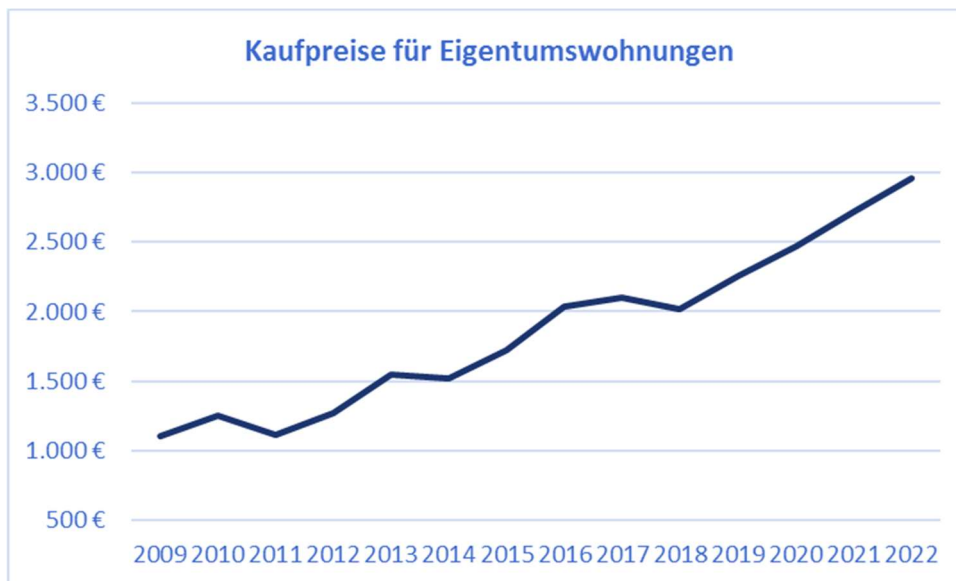


Abb. 26: Kaufpreise für Eigentumswohnungen (€/m² im Median) von 2009 bis 2022 in Papenburg
(Quelle: NBank/F+B GmbH)

Das Wohnraumversorgungskonzept 2017 betrachtet lediglich die Entwicklung der Angebotsmieten, allerdings noch nicht die Entwicklung von Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen. Bei den Angebotsmieten lässt sich eine deutliche Steigerung gegenüber 2017 feststellen. Wohingegen 2017 noch geschlussfolgert werden konnte, die Papenburger Angebotsmieten befänden sich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt, hat bis 2022 eine deutliche Annäherung der Preisniveaus stattgefunden. In Bezug auf die Verteilung der Angebotsmieten nach Preisklassen, die im Wohnraumversorgungskonzept 2017 ebenfalls noch nicht betrachtet wird, lässt sich das Fazit ziehen, dass vor allem die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum eine Engpasssituation darstellt. Denn günstige Angebote, die mit der in Papenburg zulässigen Miete der NBank von 5,60 Euro je m² für begünstigte Haushalte vereinbar sind, sind vom Markt verschwunden. Auch für Familien und alleinstehende Ältere mit nur einem bzw. wenig Einkommen, die von der NBank nicht im Rahmen der Wohnraumförderung begünstigt werden können, steht bezahlbarer Wohnraum zunehmend weniger zur Verfügung. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Aussagen auf Wohnungs- und Immobilienangebote im Internet oder in Zeitungsinseraten beziehen. Wohnungen und Immobilien, die über Kontakte oder Wartelisten vermittelt werden, können durchaus günstiger sein.

*Gegenüberstellung
WRVK 2017
und Rückschlüsse*

4 Prognose

4.1 Bevölkerungsprognose

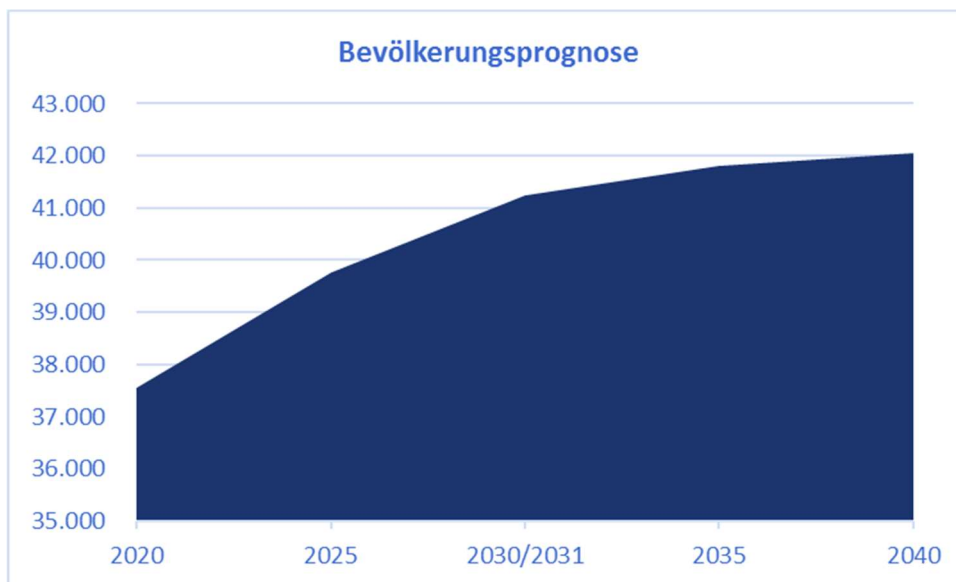


Abb. 27: Bevölkerungsprognose bis 2040 für Papenburg (Quelle: NBank/CIMA)

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose der NBank ist davon auszugehen, dass Papenburg zwischen 2022 und 2040 einen ununterbrochenen Bevölkerungszuwachs von 9,1 % erfahren wird, der sich hinsichtlich der Wachstumsdynamik in zwei Abschnitte teilt. Bis 2030/2031 ist zunächst ein stärkerer Zuwachs zu verzeichnen. Ausgehend vom Betrachtungsjahr 2022 steigt die Bevölkerung um 3,1 % auf 39.769 Personen in 2025 an. Zwischen 2025 und 2030/2031 wächst die Bevölkerung um weitere 3,7 %, überschreitet die 40.000er-Marke und erreicht schließlich 41.242 Personen in 2030/2031. Der starke Bevölkerungszuwachs speist sich entsprechend der Erkenntnisse aus dem vorangegangenen Kapitel vor allem aus Zuzügen und wird im weiteren Verlauf durch den starken natürlichen Bevölkerungsrückgang im Zuge der Überalterung der Einwohnerschaft abgeschwächt. Zwischen 2030/2031 und 2035 wird die Bevölkerung mit 1,4 % somit weniger stark auf 41.808 Personen anwachsen und bis 2040 weiter auf 0,6 % und schließlich 42.052 Personen abflachen. Die Bevölkerungsentwicklung Papenburgs deckt sich mit Vorhersagen für Gesamtniedersachsen (NBank 2021, S. 25).

Bevölkerungs-
prognose

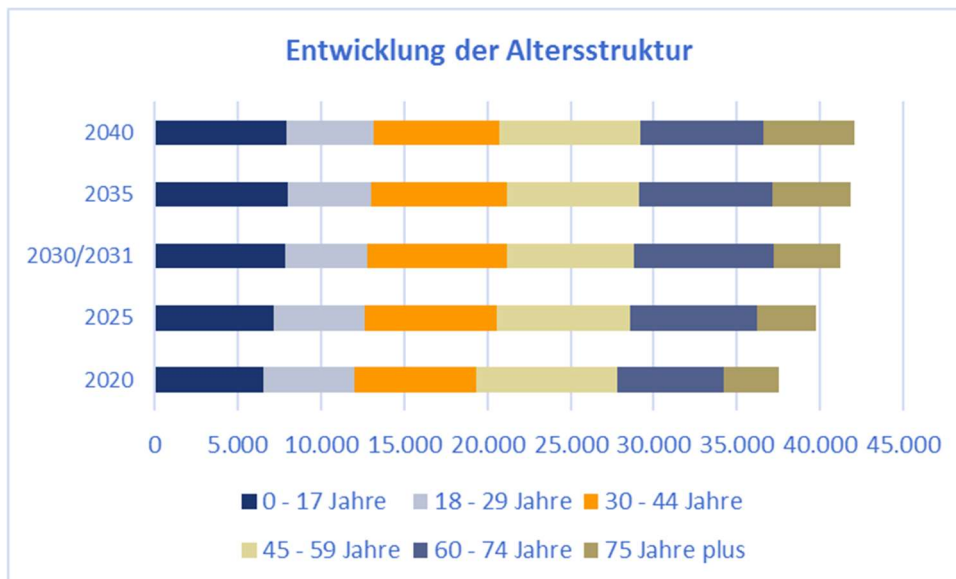


Abb. 28: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen bis 2040 für Papenburg (Quelle: NBank/CIMA)

Die Differenzierung nach Altersgruppen zeigt, dass sich diese im Zeitverlauf hinsichtlich ihrer Größen verändern werden und sich die Einwohnerentwicklung insbesondere in der Phase der geringeren Wachstumsdynamik ab 2030/2031 nicht an einer gesellschaftlich idealtypischen Altersstruktur orientieren wird. So wird die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen zwischen 2030/2031 und 2040 einen Rückgang von 10 % zugunsten der übergeordneten Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen erleben. Ein Rückgang von 12 % vollzieht sich auch in der Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen zugunsten der Altersgruppe der 75-Jährigen und Älteren, die um ganze 33 % wächst. Über den gesamten Zeitverlauf zwischen 2022 und 2040 betrachtet, wird der Unter- und Mittelbau der Altersstruktur schrumpfen und die Gruppe der Ältesten der Alterspyramide um zwei Drittel wachsen.

Entwicklung
Altersstruktur

Die Bevölkerungsprognose verdeutlicht, dass zunächst ein Mehrbedarf an Wohnraum besteht, der insbesondere den Anforderungen von immer mehr älteren Papenburgern zu entsprechen hat. Das Wohnraumversorgungskonzept 2017 prognostiziert auf Grundlage des Demografieberichts 2015 für den Zeitraum von 2020 bis 2030 einen Bevölkerungsanstieg von 1,8 %. Die vorliegende Betrachtung geht von einem fast vierfach höheren Wachstum aus. Die Aussage des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017, das Bevölkerungswachstum Papenburgs werde zum großen Teil von jüngeren Senioren im Alter zwischen 60- und 74-Jahren getragen, kann um die Aussage ergänzt werden, dass bis 2040 die Gruppe der älteren Senioren ab 75-Jahren einen größeren Anteil der Bevölke-

Gegenüberstellung
WRVK 2017
und Rückschlüsse

rung ausmachen wird. Heutige Strategien zur Schaffung neuen Wohnraums dürfen daher auch Fragen rund um die Nach- und Weiternutzung von Wohnraum der besonders geburtenstarken Baby-Boomer-Generation nicht außer Acht lassen, die ab 2030 aus dem Wohnungsmarkt austritt und diesen spätestens ab 2040 ganz verlassen wird. Dieser Umstand ist in Kombination mit der ab 2030 eintretenden Verlangsamung des Bevölkerungswachstums zu betrachten.

4.2 Haushaltsprognose

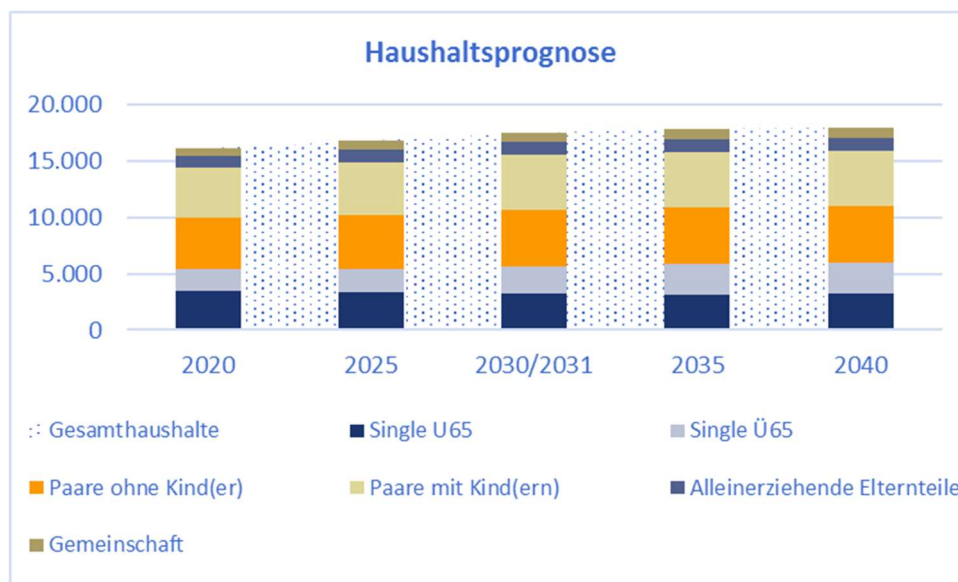


Abb. 29: Haushaltsprognose bis 2040 für Papenburg (Quelle: NBank/CIMA)

Neben der Einwohnerzahl ist die Zahl der Haushalte die zentrale Größe zur Bemessung der Wohnungsnachfrage. Auf Grundlage der Haushaltsprognose der NBank ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte ausgehend von 16.318 Haushalten in 2022 auf 17.935 Haushalte von 2022 bis 2030/2031 zunächst um 3 % und von 2030/2031 bis 2040 um weitere 7 % steigen wird. Getragen wird dieser Zuwachs infolge der Singularisierung und Alterung der Haushalte in erster Linie durch eine Zunahme der Ü65-Singlehaushalte um 43 % von 1.964 in 2022 auf 2.798 Haushalte in 2040. Dieser Anstieg ist in der ersten Phase der Wachstumsdynamik bis 2030 größer als in der zweiten Phase bis 2040.

Haushaltsprognose

Auch die Haushaltsprognose verdeutlicht, dass zum einen mehr Wohnraum benötigt und dabei Wohnraum für Haushalte mit älteren Personen an Bedeutung gewinnen wird.

Gegenüberstellung
WRVK 2017
und Rückschlüsse

Wohingegen das Wohnraumversorgungskonzept 2017 auf Grundlage eigener Prognose bis 2030 von einem Anstieg der Haushaltszahl von rund 5 % ausgeht, kann mit Blick auf aktuellere Berechnungen der NBank ein Anstieg von 7 % allein bis 2030 erwartet werden. Die Aussagen beider Konzepte decken sich dahingehend, dass es in der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur hinsichtlich Haushaltgröße und Familientyp kaum zu Anteilsveränderungen kommen wird. Einzig die Zunahme der Ü65-Singlehaushalte ist neben dem Anstieg der Haushaltszahl ein deutlich abzulesender Trend, der sich auch in der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur widerspiegelt. Die Herausforderung, bis 2030 eine zusätzliche Nachfrage zu befriedigen, ohne darüber hinaus einen langfristigen Wohnungsüberhang zu produzieren, lässt sich auch aus der Haushaltsprognose ableiten. Dabei werden die individuellen Wohnbedürfnisse je nach Lebensphase zu berücksichtigen sein, auf die in den nachfolgenden Kapiteln noch Bezug genommen wird.

4.3 Wohnungsprognose - Gesamtbedarf

Die Wohnungsmarktprognose für Papenburg bis 2040 wird auf Grundlage einer etablierten Methodik des ISB erstellt, die auch im Nachbarbundesland Nordrhein-Westfalen Anwendung findet. Durch die Einbeziehung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen aus den vorangegangenen Kapiteln lassen sich zum einen die Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge des Wohnungsmarktes anschaulich darstellen. Durch die Berücksichtigung der Komponenten Ersatzbedarf, Neubaubedarf und Fluktuationsreserve, die zu einem Gesamtbedarf neu einzuplanender Wohneinheiten summiert werden, lassen sich zum anderen verschiedene Prozesse des Wohnungsmarktes in die Berechnung einbeziehen. Gleichzeitig werden Wohnungsüberhänge dargestellt, die sich aus dem erwarteten Zusammenspiel zwischen Wohnungsbestand und Haushaltszahlen ergeben.

*Berechnungs-
methodik*

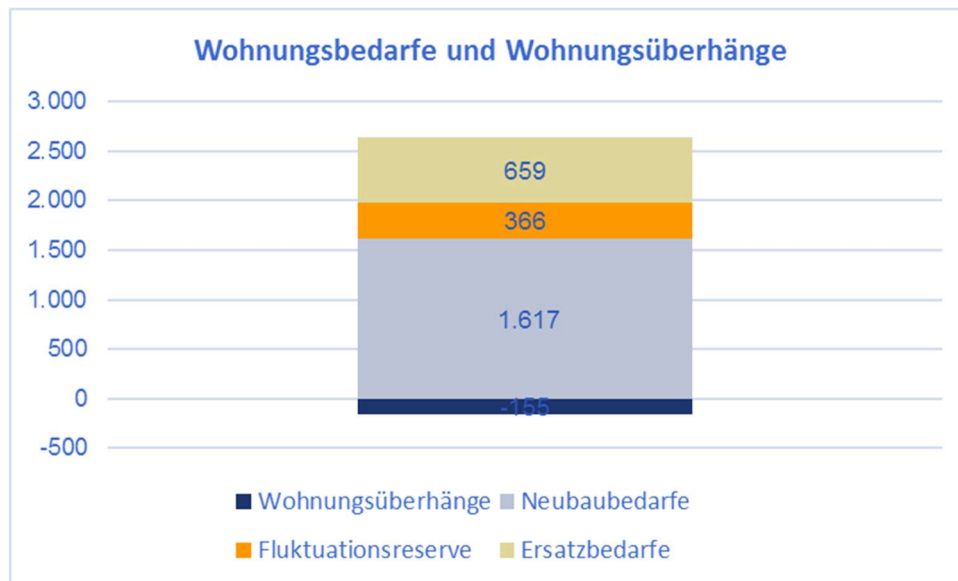


Abb. 30: Wohnungsbedarfe und Wohnungsüberhänge bis 2040 für Papenburg (Quelle: Stadt Papenburg)

Der Neubaubedarf ergibt sich aus dem Zuwachs der Anzahl der Haushalte bis 2040 und der Differenz zur Haushaltszahl im Ausgangsjahr 2022. Dabei wird angenommen, dass einem Haushalt je eine Wohneinheit zur Verfügung stehen soll. Da die Zahl der Haushalte der Prognose nach in Papenburg steigen wird, ergibt sich ein Neubaubedarf von **1.617 Wohneinheiten bis 2040**. Der Neubaubedarf bis 2040 wird im nachfolgenden Kapitel differenziert betrachtet, da er das Haupthandlungsfeld der Wohnraumvorsorge darstellt.

Neubaubedarf

Umgekehrt kann für bestimmte Familien- und Haushaltstypen aufgrund der unterschiedlichen Prognosen ein Überangebot an Wohnungen zustande kommen, für das sich auf Nachfrageseite dauerhaft keine geeigneten Mieter*innen bzw. Käufer*innen findet. Für Papenburg ergibt sich ein Wohnungsüberhang von **155 Wohneinheiten bis 2040**, der mit einem Anteil von 6 % am gesamten Wohnungsneubaubedarf weit unter dem niedersächsischen Durchschnitt liegt (NBank 2021, S. 15).

Wohnungsüberhänge

Diese Wohnungsüberhänge sind im Sinne eines Überangebots als Leerstand problematisch zu werten und sollten bei der Planung von Neubauten der unproblematischen Fluktuationsreserve, die für einen funktionierenden, entspannten Wohnungsmarkt erforderlich ist und nachfolgend dargestellt wird, gegenübergestellt werden. Eine solche Gegenüberstellung kann nur bedarfsgerecht für einen bestimmten Zeitpunkt und einen entsprechenden Familien- bzw. Haushaltstyp erfolgen, d.h. eine pauschale Verrechnung

Wohnungsüberhänge
versus
Fluktuationsreserve

verbietet sich. Die Wohnungsüberhänge werden daher der Vollständigkeit halber auf der Negativseite des Gesamtbedarfs dargestellt.

Anders als problematische Leerstände sind geringfügig mehr Wohneinheiten als wohnungsnachfragende Haushalte für einen entspannten Wohnungsmarkt erforderlich, um Umzugs- und Renovierungswünschen nachzukommen. Hierfür kommen oftmals Übergangswohnungen und temporäre Lösungen im Bestand infrage. Für die sogenannte Fluktuationsreserve wird entsprechend methodischer Standards ein Wert von 2 % des Wohnungsbestandes im Ausgangsjahr 2022 als Wohnungsüberhang angesetzt. Für Papenburg ergibt sich eine Fluktuationsreserve von **366 Wohneinheiten bis 2040**.

Fluktuationsreserve

Der Ersatzbedarf bildet den Bedarf für Wohnungen ab, die aus unterschiedlichen Gründen, wie Abrisse, Zusammenlegungen oder Nutzungsänderungen, entfallen können. Der Ersatzbedarf geht auf Grundlage der Anzahl der Wohnungen im Ausgangsjahr 2022 mit einer Quote von 0,2 % p.a. für den Prognosezeitraum bis 2040 ein. Es ergibt sich ein Ersatzbedarf von **659 Wohneinheiten bis 2040**.

Ersatzbedarf

Unter Berücksichtigung der Bedarfskomponenten ergibt sich ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt **2.642 Wohneinheiten bis 2040**.

Wohnungsbaubedarf insgesamt bis 2040

4.4 Wohnungsprognose - Neubaubedarf

Der **Neubaubedarf bis 2040** lässt sich auf Grundlage von Daten der NBank weiter konkretisieren. Er stellt zum einen das Haupthandlungsfeld der Wohnraumvorsorge dar, für das sich von Seiten der Wohnungsmarkttakteure Maßnahmen entwickeln lassen. Zum anderen lässt sich die Datengrundlage der NBank, welche die Entwicklung der Haushalte beinhaltet, aus methodischen Gesichtspunkten zweifelsfreier auf den Neubaubedarf übertragen, der sich aus dem Zuwachs der Anzahl der Haushalte ergibt. Es wird also einheitlich das Merkmal der Haushalte betrachtet. Fluktuationsreserve und Ersatzbedarf ergeben sich dahingegen aus pauschalen Annahmen zu einer für einen entspannten Wohnungsmarkt erforderlichen Steigerung des Wohnungsbestands, wodurch eine andere Bezugsgröße besteht. Insbesondere beim Ersatzbedarf ist denkbar, dass beispielsweise Abrisse an Ort und Stelle und damit ohne Flächenmehrung im Bestand befriedigt

werden kann. Auch die Fluktuationsreserve mit temporären Lösungen und Übergangswohnungen bewegt sich häufig im Bereich des Bestands.

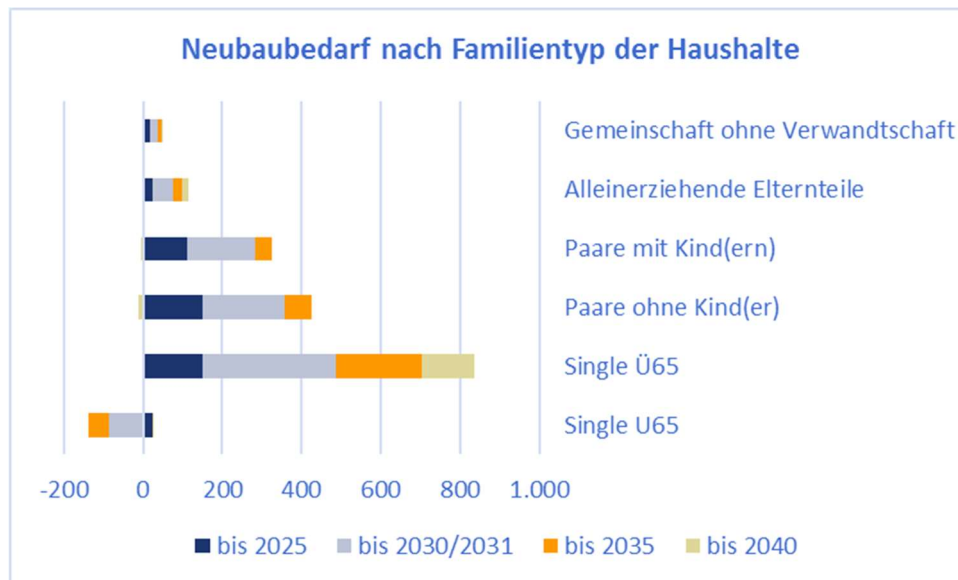


Abb. 31: Neubaubedarf nach Familientyp der Haushalte bis 2040 für Papenburg (Quelle: Stadt Papenburg)

Entsprechend der Zwei-Phasen-Dynamik werden mehr als zwei Drittel der insgesamt 1.617 Wohneinheiten zunächst bis 2030/2031 benötigt. Mit Blick auf die Haushalts- bzw. Familientypen besteht der weitaus größte Bedarf für Ü65-Singles, auf die bis 2030/2031 487 Wohnungen und bis 2040 nochmals 347 Wohneinheiten entfallen. Danach folgen Paare ohne Kind(er), Paare mit Kind(ern) bzw. Familien, alleinerziehende Elternteile, Gemeinschaften ohne verwandtschaftliche Verhältnisse sowie U65-Singles. Wohneinheiten für U65-Singles werden der Prognose nach lediglich bis 2025 geringfügig benötigt. Für die Folgejahre kann ein Wohnungsüberhang von minus 137 Wohneinheiten prognostiziert werden. Geringfügige Wohnungsüberhänge bestehen auch bei Paaren ohne Kind(er) und Paaren mit Kind(ern) bzw. Familien im Zeitraum zwischen 2035 und 2040.

Neubaubedarf nach
Haushaltstyp

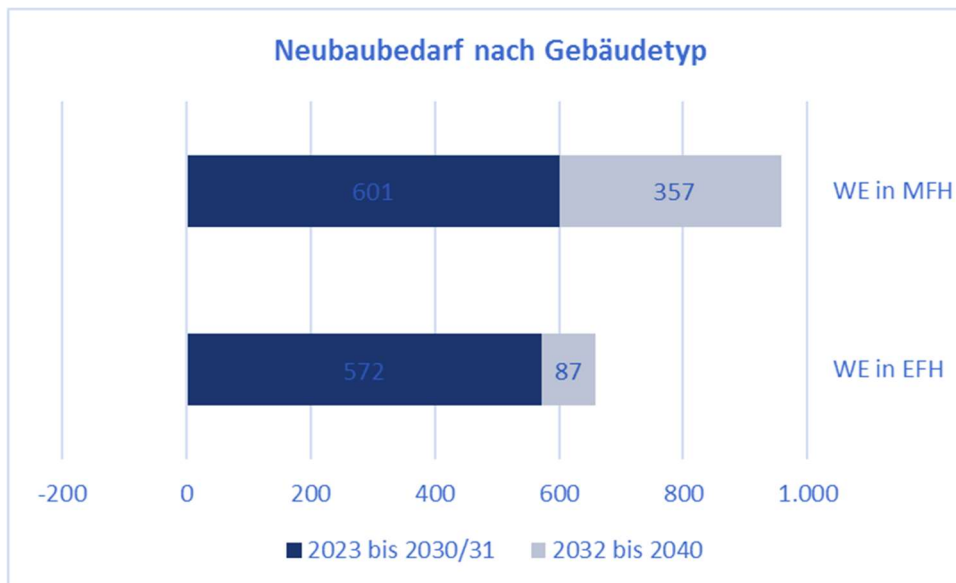


Abb. 32: Neubaubedarf nach Gebäudetyp der Haushalte bis 2040 für Papenburg (Quelle: Stadt Papenburg)

Wie sich der Neubaubedarf von 1.617 Wohneinheiten auf die einzelnen Gebäudetypen verteilt, lässt sich lediglich pauschal mithilfe von Prognoseindikatoren der NBank ableiten. Die obigen Werte sind daher ausdrücklich als Anhalte zu verstehen und im Zuge der turnusmäßigen Überarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes auf ihre Plausibilität zu überprüfen. Denn nicht jeder Single lebt automatisch in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus und umgekehrt steht nicht jedem Paar mit Kind(ern) ein Einfamilienhaus zur Verfügung. Die traditionell hohe Eigenheimquote auf der einen Seite und die zunehmenden Schwierigkeiten auf der anderen Seite, sich ein Einfamilienhaus leisten zu können, erschweren in die Zukunft gerichtete Aussagen auf die Verteilung von Neubaubedarfen auf Gebäudetypen.

Neubaubedarf nach Gebäudetyp

Dennoch lässt sich sagen, dass sich der Neubaubedarf bis zum Jahre 2030/2031 nahezu gleichermaßen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und Wohneinheiten in Einfamilienhäusern verteilt wird, was grundsätzlich mit dem gestiegenen Bedarf an Single- und Paarwohnungen korreliert. Bis 2040 wird der Bedarf an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und damit von Einfamilienhäusern dann per se stark zurückgehen, wohingegen die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern bleibt. Auch diese Verteilung deckt sich mit dem Bedarfsverlust von Wohnungen für Paare mit Kind(ern) im Sinne einer klassischen (Kern)Familie, die bis 2030/2031 etwa 284 Wohneinheiten benötigten und bis 2040 nur noch 33 Wohneinheiten. Dem steht ein enormer Bedarf an Ü65-Single-Wohnungen gegenüber.

Der Wohnungsbaubedarf wird hier auf Grundlage von Prognosedaten der NBank berechnet. Das Wohnraumversorgungskonzept 2017 traf Aussagen mithilfe des Demografieberichts 2015 der Stadt Papenburg, der bis 2030 ein geringeres Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen für Papenburg prognostiziert hat als die hier verwendeten Daten der NBank. Im Vergleich zu dem hier berechneten Gesamtbedarf neu einzuplanender Wohneinheiten ist der prognostizierte Wohnungsneubaubedarf des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 also restriktiver einzustufen.

Gegenüberstellung
WRVK 2017

Die nach wie vor verbreitete Präferenz des Einfamilienhauses wird derzeit von extremen Preisentwicklungen flankiert. Vor diesem Hintergrund wird rund um die Wohnbauflächenentwicklung der Stadt ein Dialog mit Wohnungssuchenden und Bauwilligen zu eröffnen sein, in welchem der Bedarf und die Ansprüche an kleinere Grundstücke und alternative Angebote im Reihen- und Zweifamilienhaussegment erörtert werden. Die Nachfrage in den Immobilienbestand zu lenken, ist derzeit vor dem Hintergrund des neuen Gebäudeenergiegesetzes ein nur schwer kalkulierbarer Ansatz. Insbesondere ältere Bestandsgebäude mit geringer Energieeffizienz sind wegen der Sanierungskosten aktuell am Markt weniger gefragt. Dagegen werden Angebote im Bereich des Mehrfamilienhaussegmentes angesichts der Finanzierungsschwierigkeiten für ein Eigenheim und der Nachfrage nach altersgerechten, zentralgelegenen Wohnungen an Bedeutung gewinnen.

4.5 Wohnungsprognose - Bezahlbare Wohnungen

Die Frage der individuellen Bezahlbarkeit des Mietwohnraums ist zwar grundsätzlich von mehreren Faktoren abhängig; angesichts der steigenden Angebotsmieten und Kaufpreise ist sie jedoch vor allem an die jeweilige Einkommenssituation der Haushalte geknüpft. Insbesondere bei einkommensschwachen Haushalten besteht die Herausforderung, sich angemessenen Wohnraum leisten zu können. Um ein konkretes Bild über das preisgünstige Wohnungssegment zu erhalten, wird das zur Verfügung stehende Angebot der diesbezüglichen Nachfrage in Papenburg gegenübergestellt.

Bezahlbarkeit

Die Analyse der Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen steht methodisch vor der Herausforderung, dass die Daten des Zensus 2022 nach Aussage des LSN erst im Verlauf des

Mikrozensus 2022

ersten Quartals 2024 veröffentlicht werden, die Daten des Zensus 2011 zu alt sind, um die gegenwärtige Marktsituation sachgerecht widerspiegeln zu können, und die Daten des Mikrozensus 2022 nicht auf Gemeindeebene zur Verfügung stehen. Ein realistisches Bild der Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen kann allerdings nur unter Verwendung aktueller Daten gezeichnet werden. Daher wird auf die Daten des Mikrozensus zurückgegriffen, die rechnerisch einerseits an die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartiersfördergesetzes angepasst und andererseits auf die Gemeindeebene heruntergebrochen werden. Im Zuge der kommenden Neuauflage des Wohnraumversorgungskonzeptes wird dann die Möglichkeit bestehen, die Daten des Zensus 2022 für die Analyse heranzuziehen.

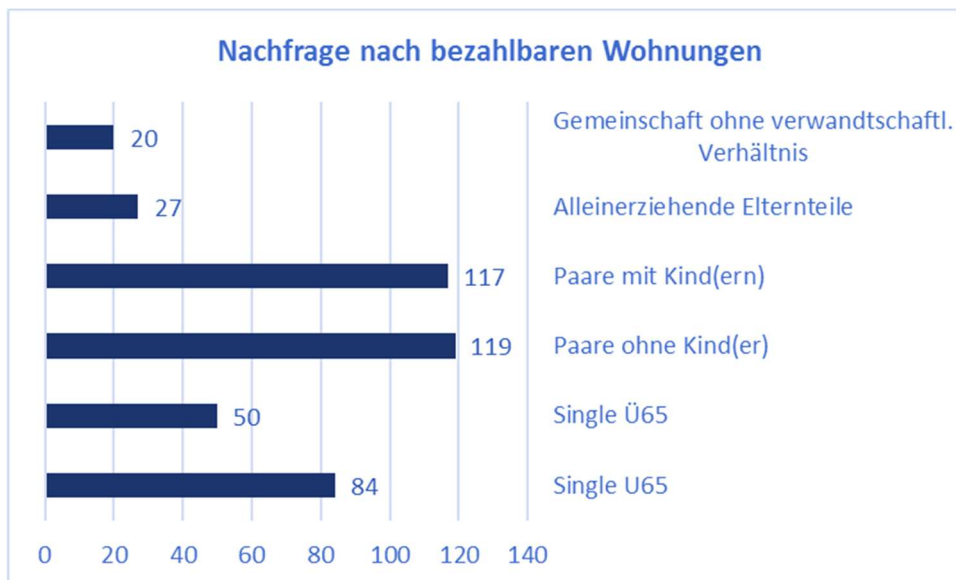


Abb. 33: Jährliche Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen (Quelle: Stadt Papenburg)

Für die Berechnung der Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum zwingend angewiesen sind, sind zunächst die Miethaushalte ermittelt und mithilfe von Angaben des LSN zu Haushaltsnettoeinkommen der Anteil der Mieterhaushalte berechnet worden, der aufgrund seiner Einkommenssituation bezahlbaren Wohnraum benötigt. Auf Grundlage der jährlichen Umzugsquote in Papenburg von 12 % wurde dann die jährliche Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen berechnet. In Papenburg werden jährlich insgesamt **417 bezahlbare Wohnungen** nachgefragt.

Nachfrage

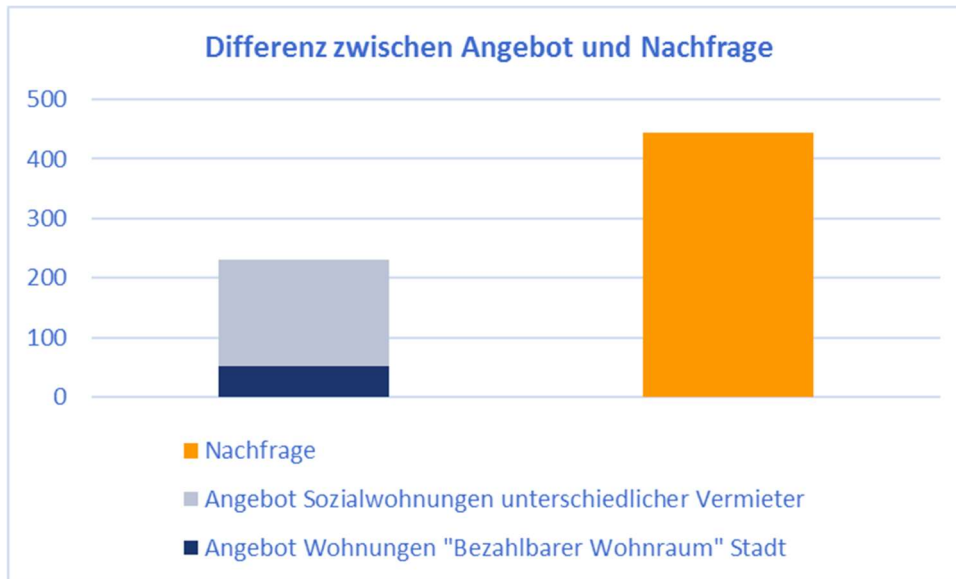


Abb. 34: Differenz zwischen Angebot und Nachfrage (Quelle: Stadt Papenburg)

Demgegenüber stehen nach Daten der Stadt in 2023 rund 52 Wohnungen „Bezahlbarer Wohnraum“ der Stadt für einen Mietpreis von mindestens 6,00 bis zu 6,60 Euro je m² sowie 179 Sozialwohnungen unterschiedlicher Vermieter, wie Bauverein, Baugenossenschaft und privater Investoren, die mit der in Papenburg zulässigen Miete der NBank von 5,60 Euro je m² für begünstigte Haushalte vereinbar sind, zur Verfügung. Dieser Angebotsengpass führt in der Konsequenz dazu, dass die Wohnkostenbelastung einkommensschwacher Haushalte sehr hoch ist, da auf Wohnungen mit teureren Nettokaltmieten zurückgegriffen werden muss. Gegenüber dem Wohnraumversorgungskonzept 2017 hat sich die Situation verschärft, da die Nachfrage um rund 10 % gestiegen und das Angebot um 25 % gesunken ist.

Angebot

Das Angebot wird in den kommenden Jahren weiter sinken, da vielfach Wohnungen aus der Preisbindung entfallen. Nach dem Ende der Preisbindungen werden die Sozialwohnungen zu freifinanzierten Wohnungen, für die der Vermieter die Miete erhöhen kann. Der Erfahrung nach werden allerdings keine sprunghaften Mieterhöhungen vorgenommen, sodass die Wohnungen ansatzweise noch im Segment des preisgünstigeren Wohnens erhalten bleiben.

Ende der
Preisbindungen

Bei einer differenzierten Betrachtung der Nachfragehaushalte zeigt sich, dass künftige Angebote im Segment des bezahlbaren Wohnraums einem immer breiteren Spektrum

Diverses Angebot

an Familienmodellen Rechnung tragen sollten. Insbesondere die Versorgung mit Großfamilienwohnungen fällt aufgrund der zunehmenden Diversifizierung der Gesellschaft stärker ins Gewicht. Auch für Alleinerziehende müssen angemessen große Wohnungen zur Verfügung stehen, in denen jedes Familienmitglied ein eigenes Schlafzimmer hat. Demgegenüber steht die Gruppe der Ü65-Singles, worunter besonders häufig alleinstehende Rentnerinnen aufgrund ihrer Erwerbsbiografien auf kleinere, bezahlbare Wohnungen angewiesen sind. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen ist insgesamt zu berücksichtigen, dass in Papenburg als ländlicher Raum die Pro-Kopf-Wohnfläche historisch höher ist als in städtischen Ballungszentren. Dieser Umstand sollte bei der Auslegung der Fördervoraussetzungen einbezogen werden.

5 Herausforderungen und Handlungsfelder

Die Bevölkerungs- sowie die Haushaltsprognose verzeichnet eine anhaltende Wachstumsperspektive für Papenburg. Diese wird alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt vor die Herausforderung stellen, der steigenden Nachfrage mit angemessenen und zeitgemäßen Angeboten nachzukommen. Neuplanungen stehen einerseits zunehmend den Anforderungen der Klimagerechtigkeit und Klimaresilienz gegenüber, die ein schnelles Handeln erforderlich machen. Andererseits entstehen durch den großen Bedarf an Ü65-Single-Wohnungen Ansprüche an altersgerechte und barrierefreie Wohnungszuschnitte und -standards, die ein umsichtiges Handeln verlangen. Dabei darf auch die Zielgruppe der Familien und Starterhaushalte, kurz vor der Familiengründungsphase, nicht übersehen werden.

*Anforderungen an
Neuplanungen*

In die Berücksichtigung fällt auch die Maßgabe der Bezahlbarkeit von Wohnraum, die in einem marktwirtschaftlichen Spannungsverhältnis zwischen sozialen, preisgünstigen Wohnungsbauprojekten sowie renditeorientierten, hochpreisigen Wohnungsbauprojekten steht. In das Spannungsverhältnis treten vor dem Hintergrund der Bedeutung von Grund und Boden als Geldanlage und Spekulationsobjekt Flächenkonkurrenzen zu anderen Nutzungen, beispielweise im Bereich von Einzelhandel und Gewerbe. Hinzu kommt, dass Papenburg als Mittelstadt im Vergleich zu Großstädten nicht die vergleichbaren Ressourcen besitzt, um neben den etablierten stadtplanerischen Verfahren und den finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen. Gleichwohl bestehen Handlungsmöglichkeiten die im folgenden Kapitel skizziert werden.

6 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Bis 2040 müssen 1.617 Wohnungen neu gebaut werden, wovon 1.171 Wohnungen bis 2030/2031 erforderlich werden. Alleine für Ü65-Single-Haushalte werden 835 Wohnungen und für Paare ohne Kind(er) 412 Wohnungen bis 2040 benötigt. Insgesamt entfallen bis 2040 958 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser und 659 Wohnungen auf Einfamilienhäuser. Im preisgünstigen Segment besteht eine Nachfrage von jährlich 417 Wohnungen. Vor diesem Hintergrund können folgende Handlungsempfehlungen und Maßnahmen ausgesprochen werden:

*Gesamtbedarf
bis 2040*

Wohnungsneubaubedarf insgesamt

✕ Die Wohnungsprognose hat gezeigt, dass bis 2040 in erster Linie Ü65-Singlewohnungen und danach Paarwohnungen ohne Kind(er) quantitativ in den Neubau eingeplant werden müssen. In Bezug auf barrierefreien altersgerechten Wohnraum können Vorgaben der Stadt, die über die Anforderung der Niedersächsischen Bauordnung hinausgehen und welche die Verwaltung in Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren für ohnehin entstehenden Neubau anwenden kann, ein Instrumentarium sein. Die Niedersächsische Bauordnung fordert barrierefreie Wohnungen nur bei Gebäuden ab vier Wohnungen. Eine Forderung der Stadt dahingehend, dass auch bei Gebäuden mit weniger als vier Wohnungen Barrierefreiheit, zumindest eine durchgängige Barrierefreiheit von Erdgeschosswohnungen, hergestellt werden muss, ist im Rahmen von vertraglichen Regelungserfordernissen, beispielsweise im Wege von Kaufverträgen oder städtebaulichen Verträgen, denkbar. Für Bebauungspläne besteht die Möglichkeit, Festsetzungen über Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 Baugesetzbuch zu treffen. Auf diesem Wege können Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die beispielsweise dem Wohnbedarf von Senioren entsprechen. Die Realisierbarkeit der Festsetzung sollte mit den Trägern vor Ort, mit Bauverein und Baugenossenschaft, abgestimmt und in der Begründung dargelegt werden.

*Barrierefreie
Wohnangebote*

✕ Ein weiterer Weg zur Schaffung altersgerechten Wohnraums kann die Prüfung von Möglichkeiten der Nachverdichtung darstellen. In diesem Zusammenhang kann es erforderlich werden Bebauungspläne anzupassen, um entsprechende Baupotenziale

*Nachverdichtungs-
potentiale*

auszuschöpfen und bedarfsgerechte Wohnangebote, wie Eigentumswohnungen, kleine Reihenhäuser, Wohnungen mit Serviceangeboten und preisgebundene Wohnungen für niedrige Renten etc. zu schaffen. Durch den Umzug (älterer) Eigentümer kann ein Generationenwechsel erfolgreich gestaltet und Starter- sowie Familienhaushalten die Wohneigentumsbildung ermöglicht werden.

- ✕ Zusätzlich zu Neubauplanungen gilt es, den Bestand hinsichtlich altersgerechten Wohnraums zu ertüchtigen. Im Zuge von umfassenden Gebäudemodernisierungen sollten Barrieren reduziert und bestenfalls vollständig abgebaut werden. Im Sinne einer Aufrechterhaltung der selbstständigen Lebensführung im Alter steht dabei insbesondere Wohnraum in integrierten Lagen mit fußläufigen Erreichbarkeiten zu Nahversorgungseinrichtungen im Fokus, mit Blick auf immer kleinere Haushalte, vor allem Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern. Zur Anpassung von Mietwohnraum an veränderte Wohnbedürfnisse stellt beispielsweise die NBank vergünstigte Darlehen und Zuschüsse bereit.

*Ertüchtigung
des Bestandes*

- ✕ Bei Neuplanungen dürfen trotz der Fokussierung auf älter werdende Haushalte andere Nachfragegruppen nicht aus dem Blickfeld gedrängt werden. Dies gilt insbesondere für Familien- und Starterhaushalte, denn fällt ihre Wohnortentscheidung auf Papenburg, bedeutet das eine langfristige Stärkung der Stadtgesellschaft. Die Vielfalt der Lebensstile und Einkommenssituationen von Familien muss sich in familiengerechten Wohnungsangeboten von Seiten der Stadt wiederfinden. Diese dürfen nicht nur dem Modell der klassischen Kernfamilie Rechnung tragen, die hinsichtlich des Wohnungsbedarfs bis 2040 zeitweise eine Stagnation bis hin zu einem geringfügigen Wohnungsüberhang erfahren wird, sondern auch alleinerziehenden Eltern und Wohngemeinschaften ohne verwandtschaftliche Verhältnisse. Für diese Familientypen besteht bis 2040 gar ein größerer Bedarf als für U65-Singlewohnungen. Auch hier gilt es generell, vor allem für einkommensschwache Familienhaushalte ausreichende Wohnungsangebote zu schaffen.

*Familienfreundliche
Wohnangebote*

- ✕ Die hohen Zuzugs- und Berufspendlerzahlen zeigen, dass sich die Wohnungspolitik nicht ausschließlich mit ihrer Hauptklientel, Rentner*innen und Familien, auseinandersetzen darf. Um Papenburg mit Blick auf die ansässigen Großunternehmen und neue Ausbildungsangebote, wie dem Physician-Assistant-Studium am Campus

*Vielfältige
Wohnangebote*

Papenburg, langfristig als Arbeits- und Ausbildungsstandort zu stärken, werden bedarfsgerechte Wohnungen für Fachkräfte und Auszubildende benötigt. Insbesondere für Auszubildende muss bezahlbarer Wohnraum am Markt zur Verfügung stehen. Allgemein besteht das Erfordernis, ein vielfältiges Wohnangebot mit unterschiedlichen Wohnformen auszudifferenzieren. Ansätze können Gemeinschafts- und Mehrgenerationenwohnprojekte sein. Obschon Werk- und Saisonarbeitnehmende Unterkünfte durch ihre Arbeitgebenden bereitgestellt werden, gilt es auch diese Nachfragegruppe hinsichtlich der Versorgung mit angemessenem Wohnraum im Blick zu behalten.

- ✕ Das Wohnraumversorgungskonzept kann lediglich erste Handlungsempfehlungen aussprechen. Die konkrete Ausdifferenzierung, Umsetzung und das Monitoring von Maßnahmen zur Wohnraumschaffung ist bereits durch regelmäßig stattfindende Siedlungsentwicklungsrunden in das Verwaltungshandeln etabliert. Es kann zur Diskussion gestellt werden, inwieweit darüber hinaus ein kluges Innenentwicklungskonzept einen Beitrag leistet, um weitere Flächenpotenziale zu identifizieren. Wohingegen sich größere Baulücken und Brachflächen in Form von zusammenhängenden Grundstücken im Innenbereich noch einfach feststellen lassen, stellt vor allem die Analyse von Nachverdichtungspotenzialen eine schwierigere Aufgabe dar. Denn es geht um die Frage, wo sich Flächen befinden, die bereits bebaut oder in Nutzung sind, jedoch über weitere Bebauungspotenziale verfügen, sei es niedrigschwellig durch Gebäude- und Dachausbauten oder vor allem durch rückwärtige Bebauung in „zweiter Reihe“. Aufgrund des hohen Bedarf an altersgerechten Wohnungen kommen Fragen der Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, die den täglichen Bedarf decken und wesentliche medizinische und andere Leistungen umfassen, hinzu. Angesichts der Komplexität des Nachverdichtungsthemas und da zur Ausschöpfung der Potenziale häufig auch die in den Bebauungsplänen festgesetzten überbaubaren Bereiche anzupassen sind, ist dies mit einem entsprechenden Personal- und Zeitaufwand verbunden. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sollte das letzte Mittel zur Wohnraumschaffung sein, um zusätzliche Verkehre zu vermeiden, städtische Erschließungskosten zu reduzieren und natürliche (Flächen)Ressourcen zu schützen.

*Flächenpotenziale
im Innenbereich*

- ✕ Aus Gründen des Flächensparens und der Förderung der Eigentumsbildung von Starter- und Familienhaushalten sind die Anteile von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern bedarfsgerecht zu erhöhen.

Städtebauliche
Dichte

- ✕ Die Förderung barrierefreien, familienfreundlichen und vielfältigen Wohnraums kann durch gezielte Konzeptvergaben gelingen, bei der kommunale Grundstücke nach dem besten Konzept vergeben werden. Über das Konzept können mehr günstiger Wohnraum, mehr gemischte Nutzungen und mehr Raum für marginalisierte Gruppen geschaffen werden. Die Stadt kann hierfür eigene Ziele und Kriterien aufstellen und gewichten. Wichtig ist der politische Wille, vielfältigen Nutzungsansprüchen Raum zu geben. Die dem Konzept, das den Zuschlag erhält, zugrundeliegenden Gestaltungsmerkmale können Bestandteil vertraglicher Regelungen sein.

Gezielte
Konzeptvergaben

Bezahlbarer Wohnraum

- ✕ Angesichts des aktuellen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und dessen zunehmender Bedeutung kann und darf sich das Angebot nicht allein auf Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entsprechend der Wohnraumförderung des Landes reduzieren. Analog fordert die Stadt bei Neuplanungen daher regelmäßig im Wege von Planvereinbarungen und städtebaulichen Verträgen ein, dass ein Anteil der insgesamt geplanten Wohneinheiten dem Segment des „bezahlbaren Wohnraums“ zuzuordnen ist. Hierfür wird eine angepasste Nettokaltmiete ab Bezugsfertigkeit für die errichteten Wohnungen festgeschrieben. Darüber hinaus bestehen unter anderem Vorgaben zu etwaigen Mieterhöhungen nach Ablauf der Bindung, zu angemessenen Wohnungsgrößen und zu den Berechtigten. Zu erörtern ist auch eine mögliche Bereitstellung von Fördermitteln seitens des Landkreises Emsland, der insbesondere gegenüber seinen Mittelzentren eine Sicherungs- und Entwicklungsaufgabe im Bereich der Daseinsvorsorge besitzt und über größere finanzielle Gestaltungsspielräume verfügt.

Alternativen zur
Landesförderung

- ✕ Neben Bauverein und Baugenossenschaft gilt es weitere Akteur*innen zu gewinnen, die durch Neubau oder Bestandsentwicklung für ein breiteres Angebot an bezahlbaren Wohnungen sorgen. Denkbar sind Unternehmen, die Wohnraum für ihre Mitar-

Aktivierung neuer
Akteur*innen
und Konzeptvergabe

beitenden schaffen, oder auch Privatpersonen. Städtebaulich könnte dies im Rahmen von Konzeptvergaben mit konkreten Anforderungen in Bezug auf Gestaltung, Grundrisse, Energiestandards und Bezahlbarkeit umgesetzt werden.

- ✘ Darüber hinaus sollten seitens der Stadt weitere Spielräume ausgelotet werden, um mit Blick auf die derzeitige Marktsituation Hürden für Akteur*innen des Wohnungsbaus zu reduzieren. Neben der gezielten Bündnisarbeit gilt es, ein aktives Flächenmanagement zu betreiben, das Flächenpotenziale insbesondere im Innenbereich für bezahlbares Wohnen sichtbar macht und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen aufzeigt.

Aktives
Flächenmanagement

- ✘ Mit der Festsetzung von Flächen für die soziale Wohnraumförderung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch können im Zuge von Neuplanungen beispielsweise die Anforderungen der Stadt Papenburg an bezahlbaren Wohnraum räumlich gesteuert werden. Gegebenenfalls können weitere Vorgaben zur Größe der Wohnungen getroffen werden, da vor allem kleinere Ü65-Singlewohnungen und danach Paarwohnungen benötigt werden. Die Realisierbarkeit der Festsetzungen sollte ebenso mit Bauverein und Baugenossenschaft abgestimmt und in der Begründung dargelegt werden. Auch zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums eignen sich gezielte Konzeptvergaben.

Gezielte
Festsetzungen

- ✘ Bei Bestandswohnungen die sich im privaten Eigentum oder im Besitz lokaler Bauträger befinden, sollte darauf hingewirkt werden, dass Mieten günstig bleiben, wenn Wohnungen aus der Bindung fallen. Der Anteil bezahlbarer Wohnungen kann im Bedarfsfalls kurzfristig durch den Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen erhöht werden. Um die Warmmieten zahlen zu können, sind die energetischen Standards der Gebäude zu berücksichtigen.

Günstige
Anschlussmieten

7 Monitoring

Konkretes Monitoringinstrument kann eine Checkliste sein, welche die Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes den verschiedenen Aufgabenbereichen der Planungspraxis – übergeordnete Rahmenpläne, Bauleitplanungen, konkrete Vorhabenentwürfe etc. – zuordnet. So kann die Umsetzung einer bedarfsgerechten Wohnraumvorsorge im Zuge der städtebaulichen Entwicklung Papenburgs begleitet werden.

*Checkliste
Wohnraumvorsorge*

Durch die turnusmäßige Aktualisierung des Konzeptes wird es künftig möglich sein, die tatsächlich geschaffenen Wohneinheiten den prognostizierten Bedarfen gegenüberzustellen und eine nachhaltige Evaluierung vorzunehmen. Damit leistet das Wohnraumversorgungskonzept einen Beitrag zu einer kontinuierlichen Beobachtung und Wirkungsanalyse des Papenburger Wohnungsmarktes. Aktuelle Entwicklungen können im Blick behalten und Trendwenden frühzeitig aufgegriffen werden, um Politik, Planung und Wohnungswirtschaft entsprechende Datengrundlagen und Handlungsempfehlungen darzureichen.

*Regelmäßige
Fortschreibung*

In die Entwicklungs- und Trendbeobachtung der kommenden Fortschreibung werden größere Wohnungsüberhänge fallen, die trotz der Wachstumsprognose für Papenburg möglicherweise durch den Wegfall der Baby-Boomer-Generation entstehen und kritische Leerstände als neue Herausforderung verursachen können. Gleichzeitig gilt es kleinräumige Effekte im Blick zu behalten, welche die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, die der Wohnungsmarktprognose in diesem Konzept zugrunde liegt, stark beeinflussen kann. Vor allem die auf Papenburg bezogenen Wanderungsbewegungen, die in erster Linie verantwortlich für das Bevölkerungswachstum bis 2040 sind, sind Zufälligkeiten unterworfen. Attraktive Baugebiete in Nachbarkommunen oder neue bzw. abgebaute Arbeitsplätze haben große Auswirkung auf Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.

Fortschreibungsthemen

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
BA	Bundesagentur für Arbeit
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
bzw.	beziehungsweise
CIMA	CIMA Beratung + Management GmbH
Destatis	Deutsches Statistik-Informationssystem des Statistischen Bundesamtes
d.h.	das heißt
EFH	Einfamilienhäusern
etc.	et cetrea
F+B GmbH	F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
ggf.	gegebenfalls
ISB	Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen
Kap.	Kapitel
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhäuser
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
NWG	Nichtwohngebäude
NWoFG	Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz
Ofr.	Ostfriesland
Oldb.	Oldenburg
p.a.	per annum, jährlich
SGB II	Zweites Buch Sozialgesetzbuch
SGB XII	Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch
Whg.	Wohnungen
WRVK	Wohnraumversorgungskonzept
z.B.	zum Beispiel
ZFH	Zweifamilienhäusern

Quellen

BBSR 2013: Bericht zur Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft 2013. BBSR-Analysen Kompakt Nr. 13/2013.

BBSR 2021: Bericht zur Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft 2021. BBSR-Analysen Kompakt Nr. 01/2021.

BBSR 2022: Bericht zur Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft 2022. BBSR-Analysen Kompakt Nr. 01/2022.

Destatis 2022: Pressemitteilung Nr. 326 vom 3 August 2022. Wiesbaden. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_326_12.html (20.07.2023).

Dorffmeister, Ludwig 2008: Finanzkrise bremst europäische Bauwirtschaft. Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2008. ifo Schnelldienst Nr. 13/2008, 61. Jahrgang.

Flaticon [Pencil icons created by Freepik - Flaticon](https://www.flaticon.com/free-icons/pencil "pencil icons").

Gorning, Martin und Hagedorn, Hendrik 2011: Bauwirtschaft: Stagnation nach starkem Wachstum. In: DIW Wochenbericht Nr. 48/2011 vom 30. November 2011.

NBank 2021: Heute und in Zukunft Wohnen gestalten. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Hannover (Wohnungsmarktbeobachtung, Heft 25).

NBank 2023: Basisindikatoren 2022 für die Stadt Papenburg. <https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Fokusthemen/Wohnungsmarktbeobachtung/Informationen-zu-Ihrem-lokalen-Wohnungsmarkt.html> (17.08.2023).

Anhang

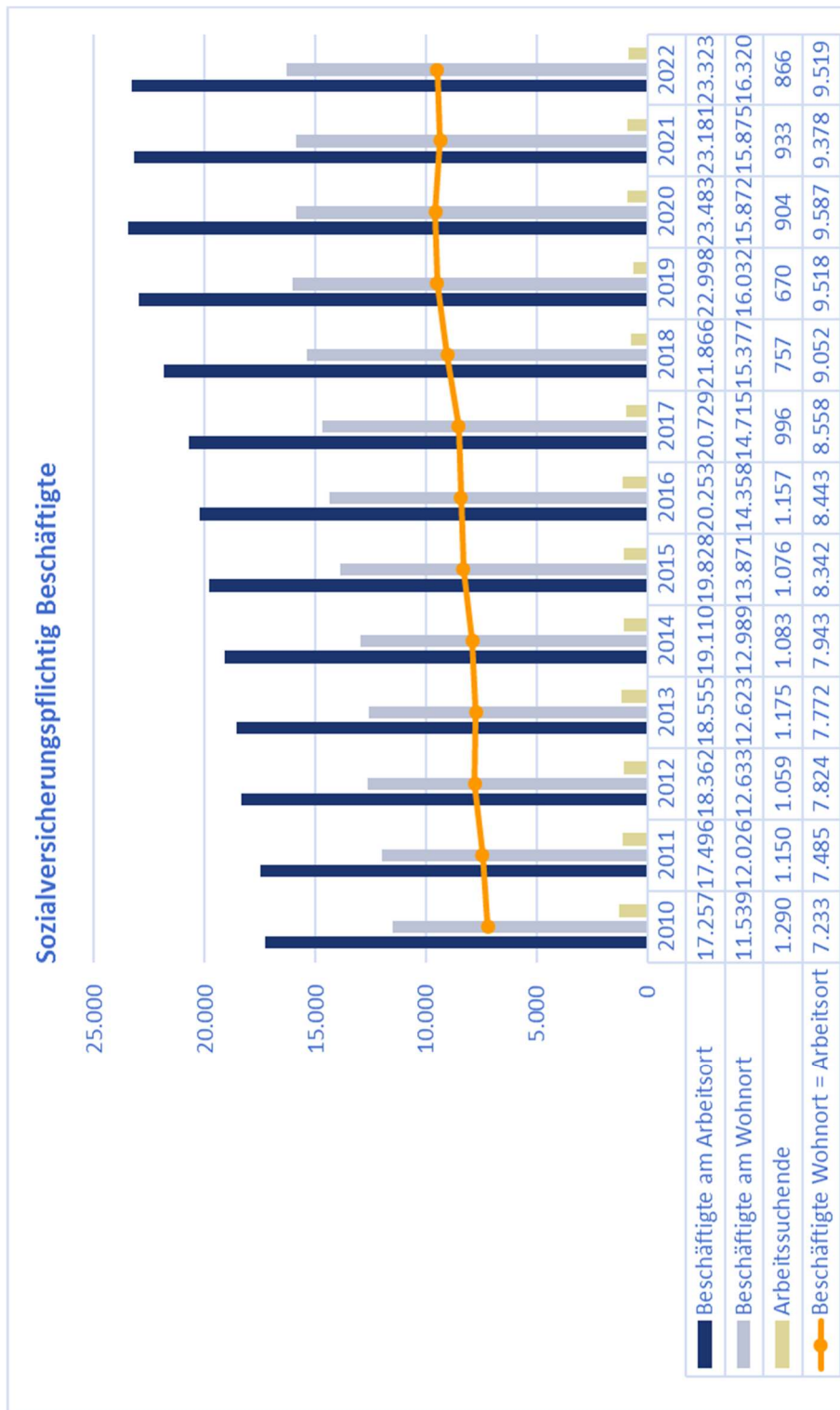


Abb. 34: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose von 2010 bis 2022 in Papenburg
(Quelle: NBank/BA)

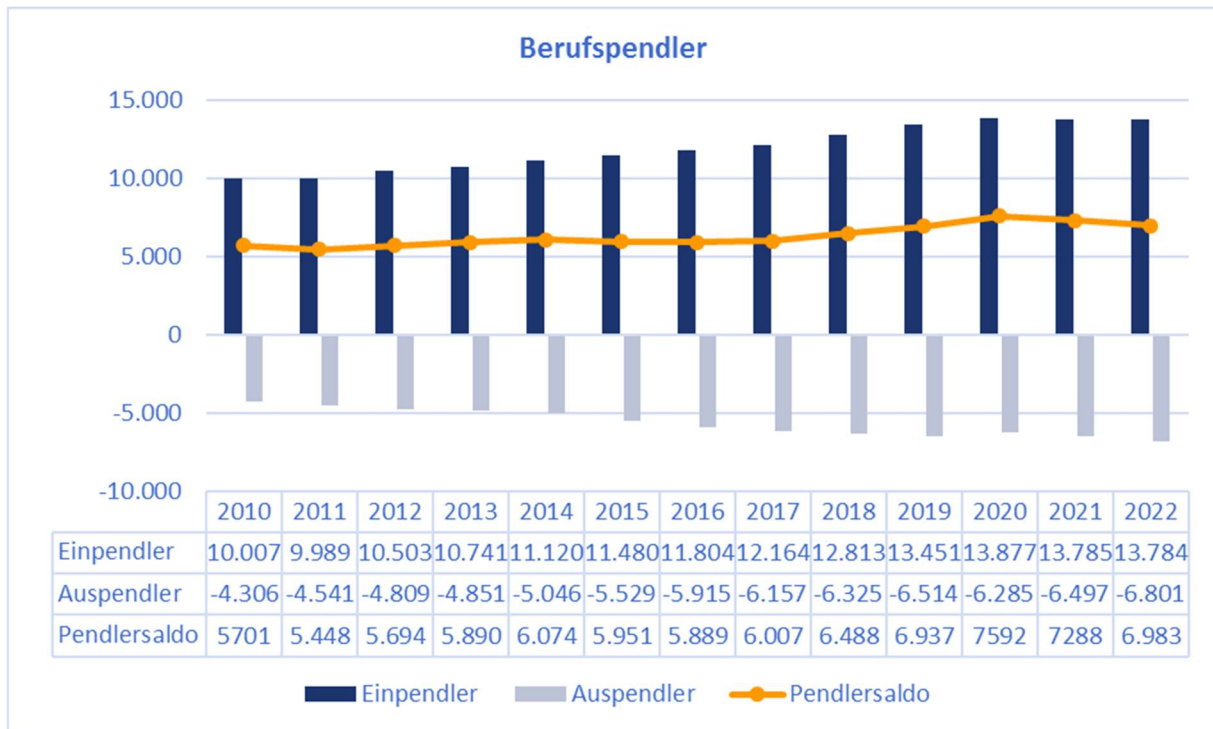


Abb. 35: Berufspendler von 2010 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

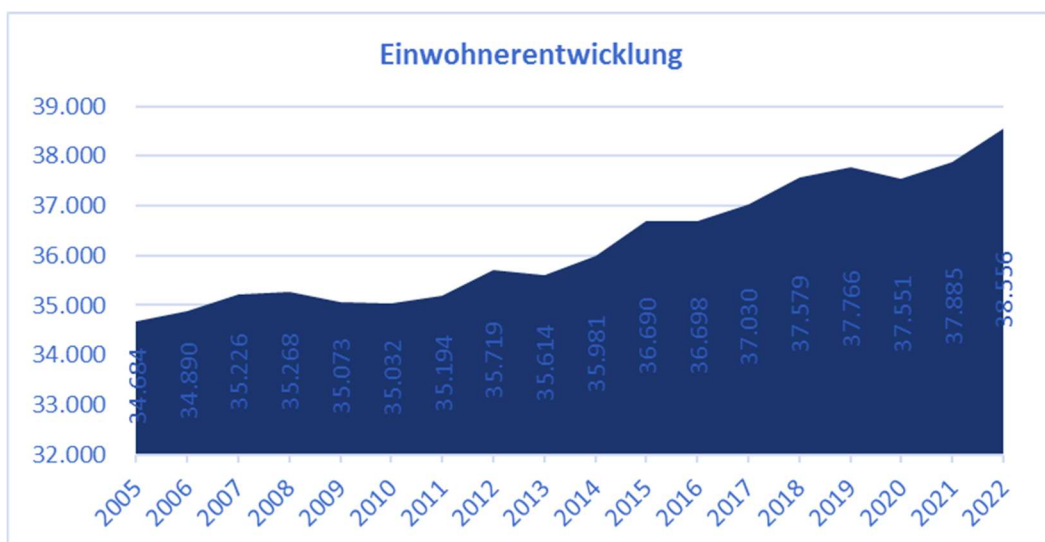


Abb. 36: Einwohnerentwicklung von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

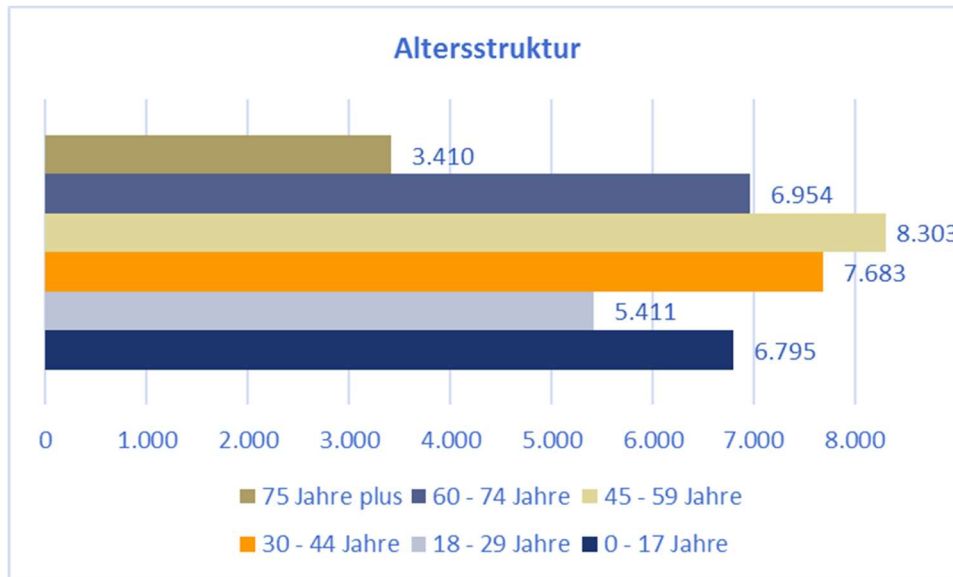


Abb. 37: Altersstruktur in 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

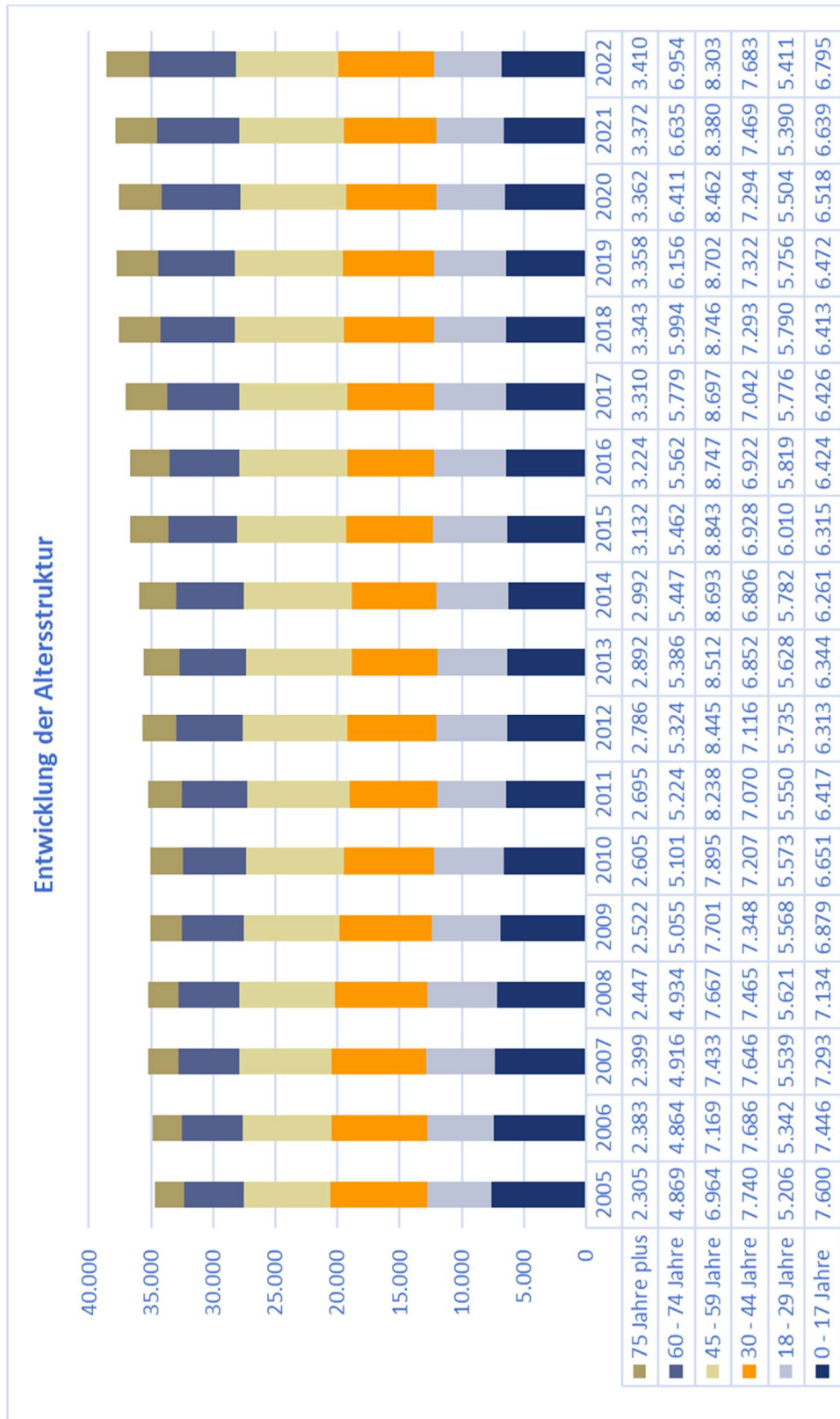


Abb. 38: Entwicklung der Altersstruktur von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

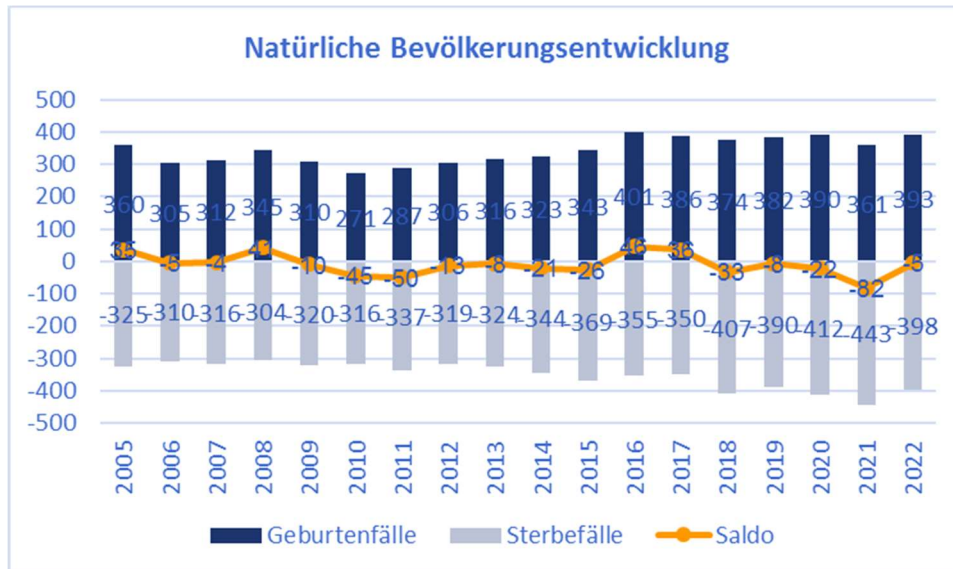


Abbildung 39: Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

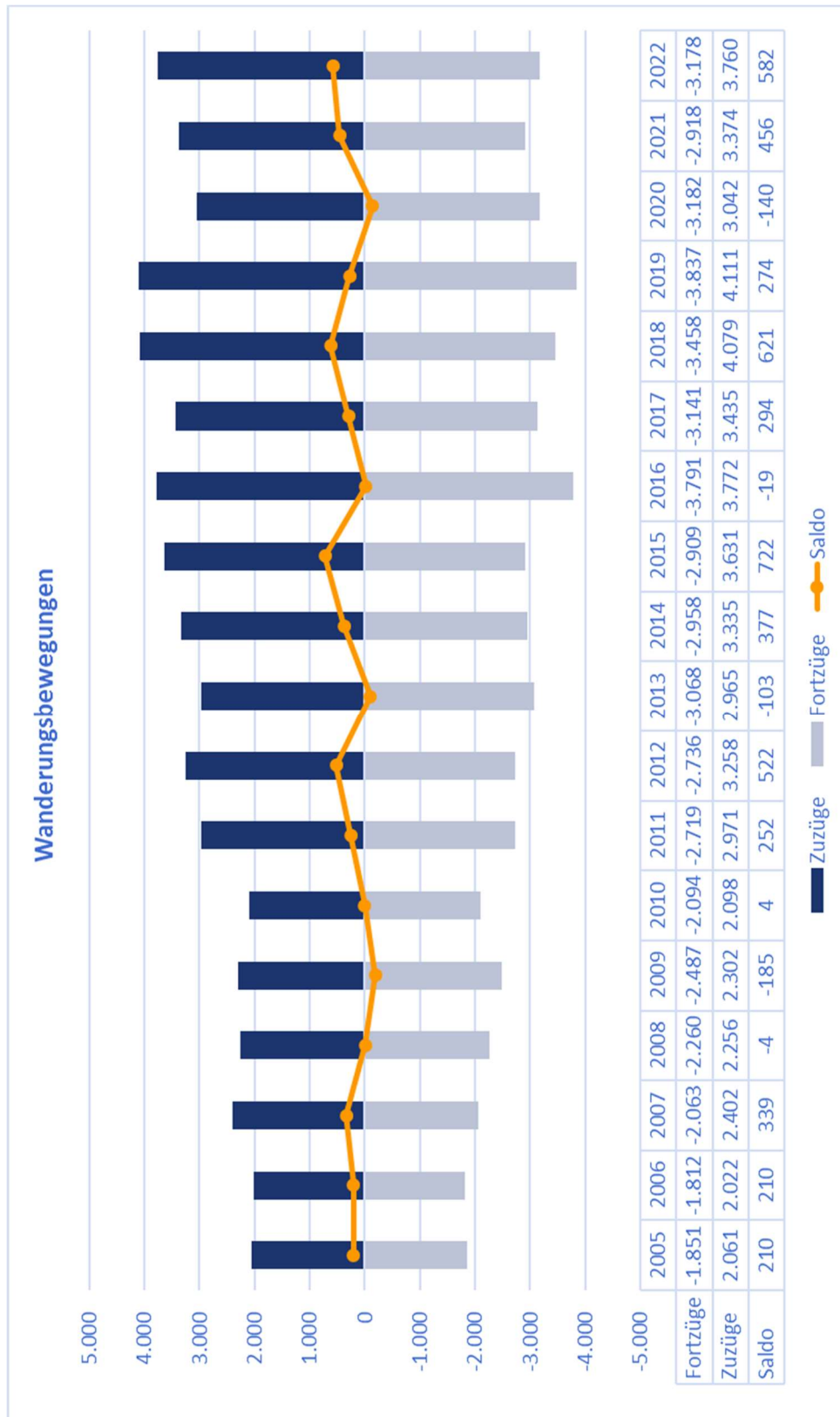


Abb. 40: Wanderungsbewegungen von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/LSN)

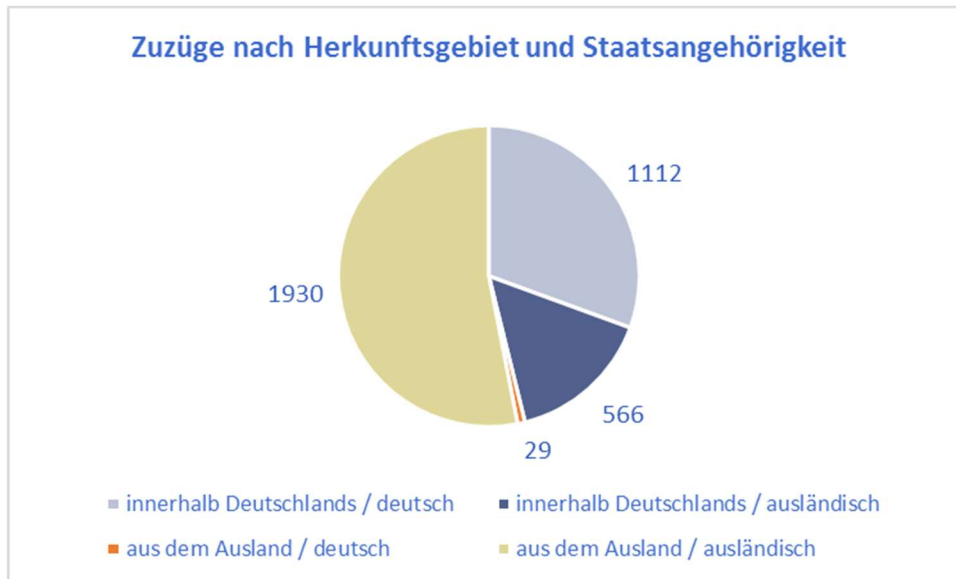


Abb. 41: Zuzüge nach Herkunftsgebiet und Staatsangehörigkeit in 2022 in Papenburg (Quelle: Stadt Papenburg/LSN)

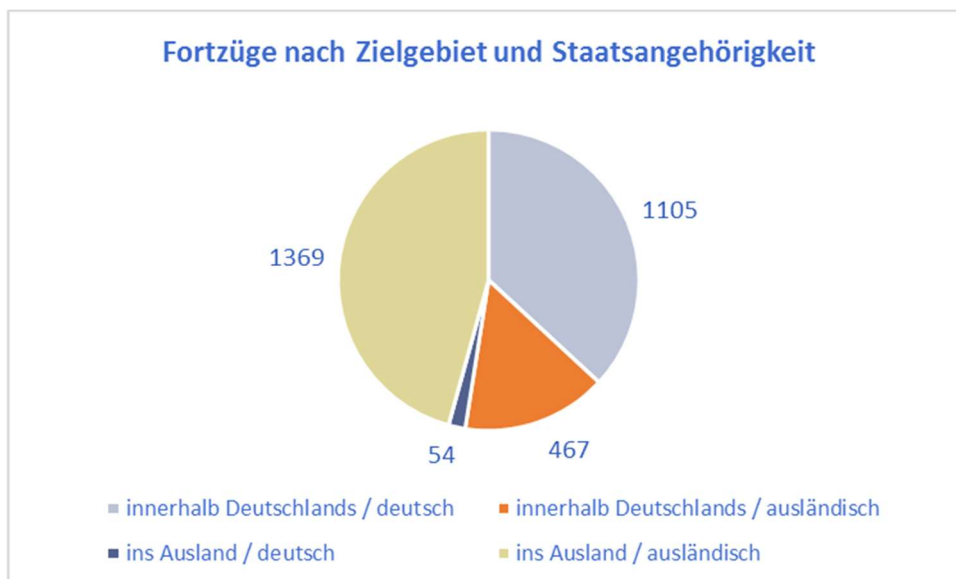


Abb. 42: Fortzüge nach Zielgebiet und Staatsangehörigkeit in 2022 in Papenburg (Quelle: Stadt Papenburg/LSN)

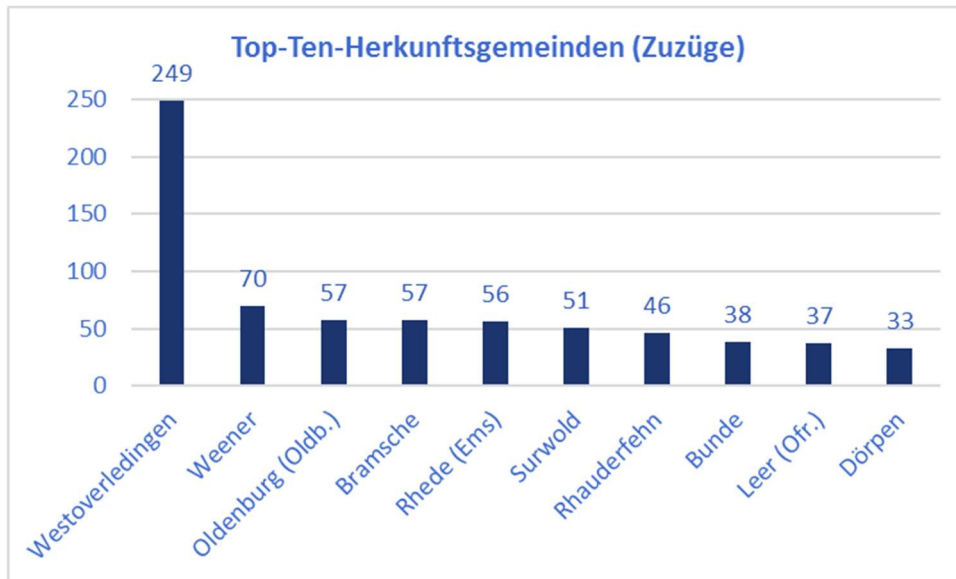


Abb. 43: Top-Ten-Herkunftsgemeinden in 2022 (Quelle: Stadt Papenburg/LSN)

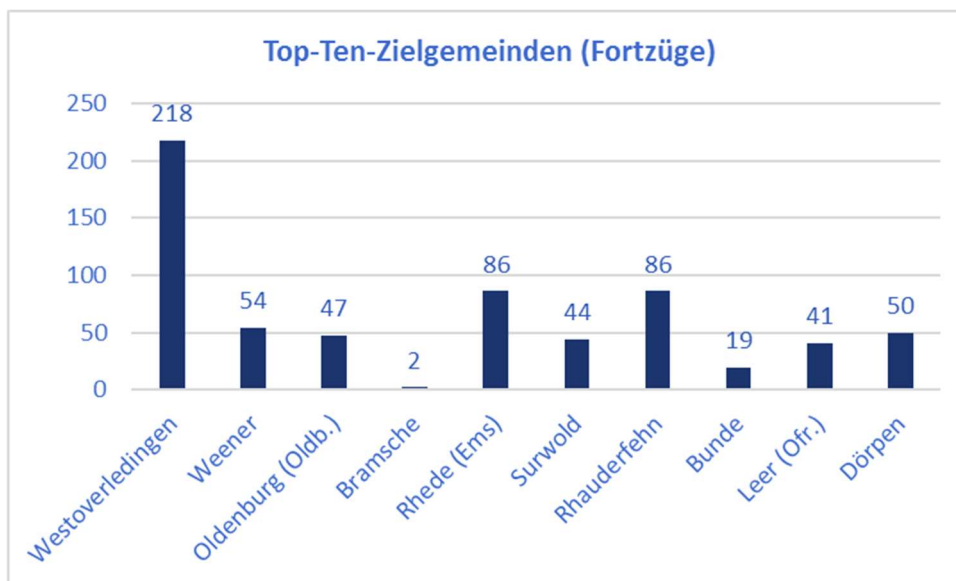


Abb. 44: Top-Ten-Zielgemeinden in 2022 (Quelle: Stadt Papenburg/LSN)

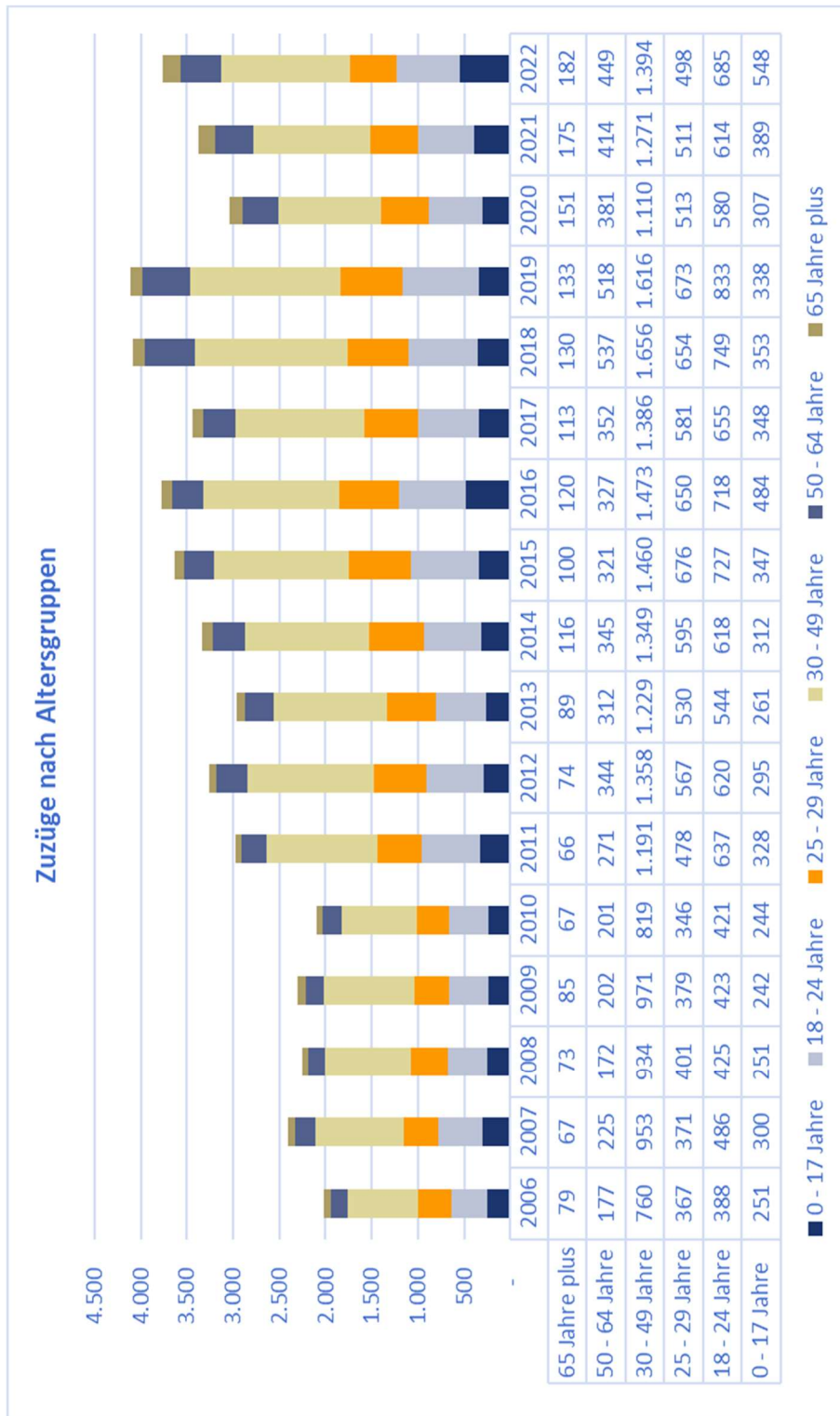


Abb. 45: Zuzüge nach Altersgruppen von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/Stadt Papenburg/LSN)

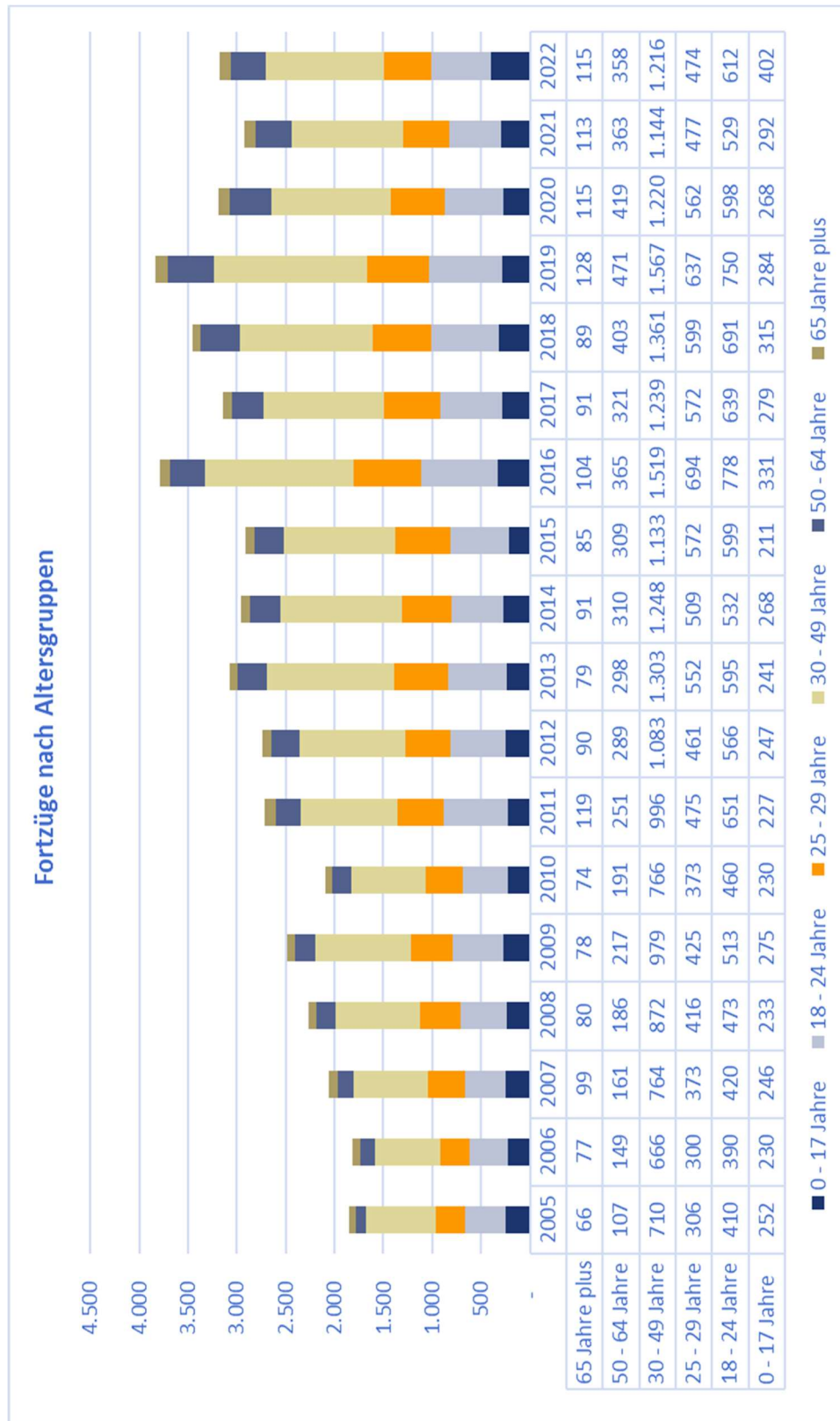


Abb. 46: Fortzüge nach Altersgruppen von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/Stadt Papenburg/LSN)

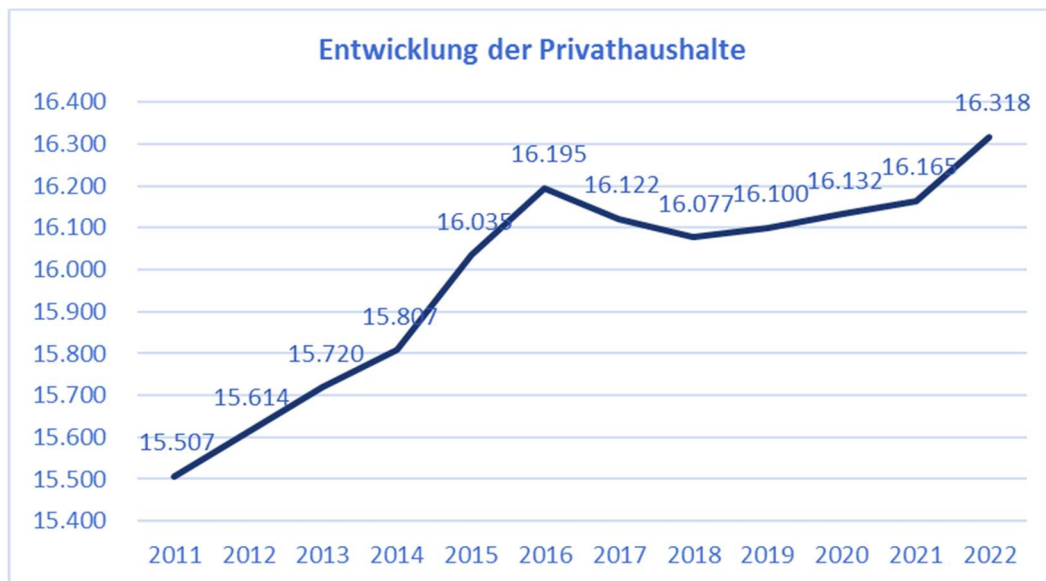


Abb. 47: Entwicklung der Privathauhaushalte von 2011 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/CIMA)

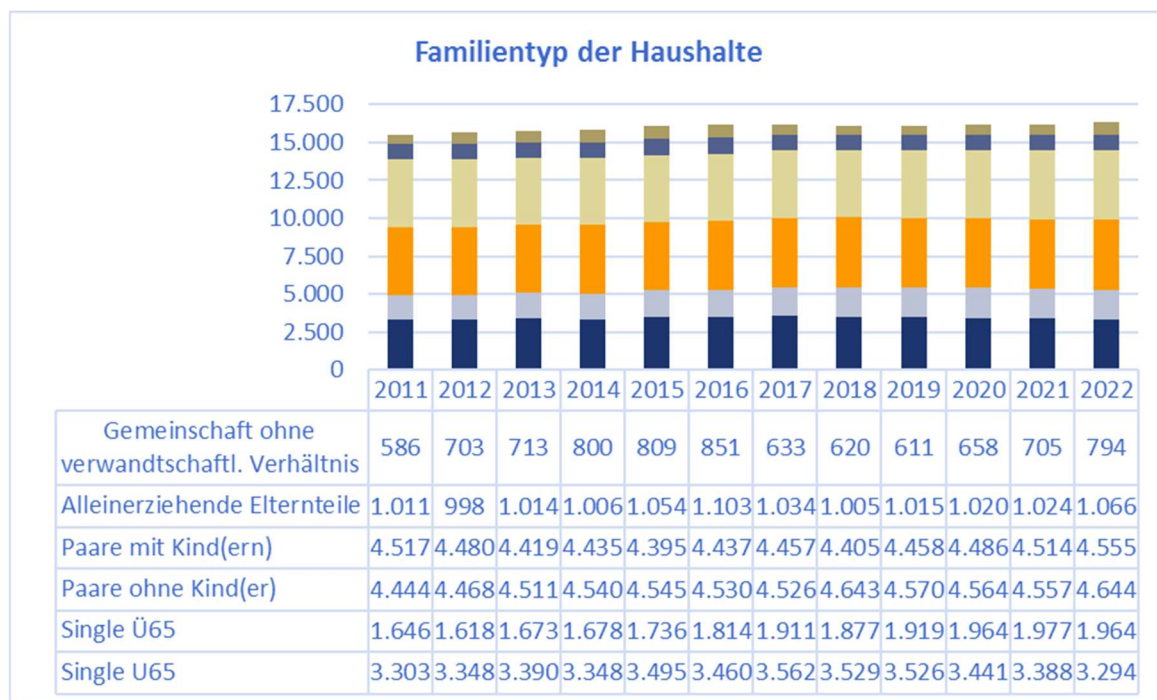


Abb. 48: Familientyp der Haushalte von 2011 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/CIMA)

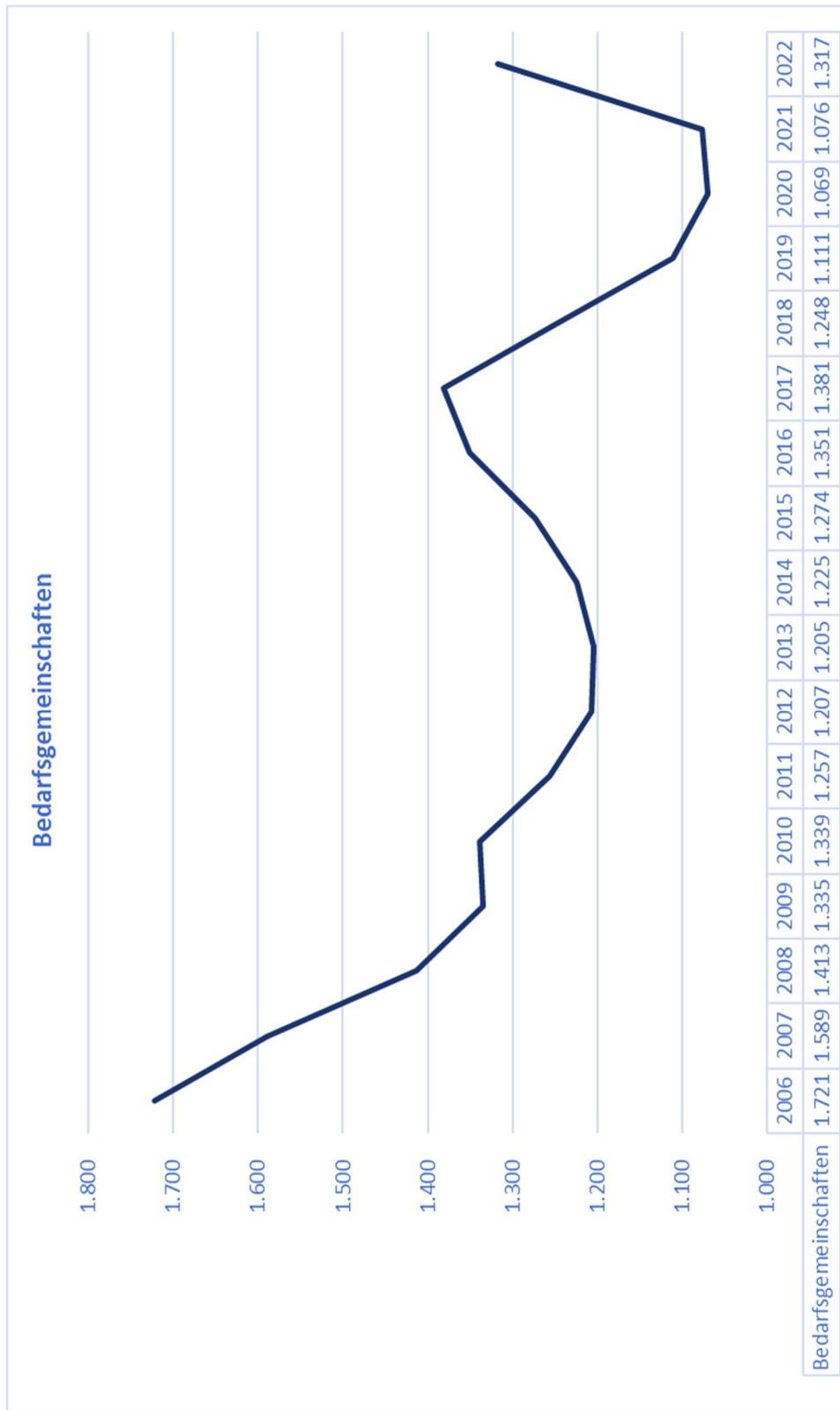


Abb. 49: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II von 2006 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank, Stadt Papenburg)

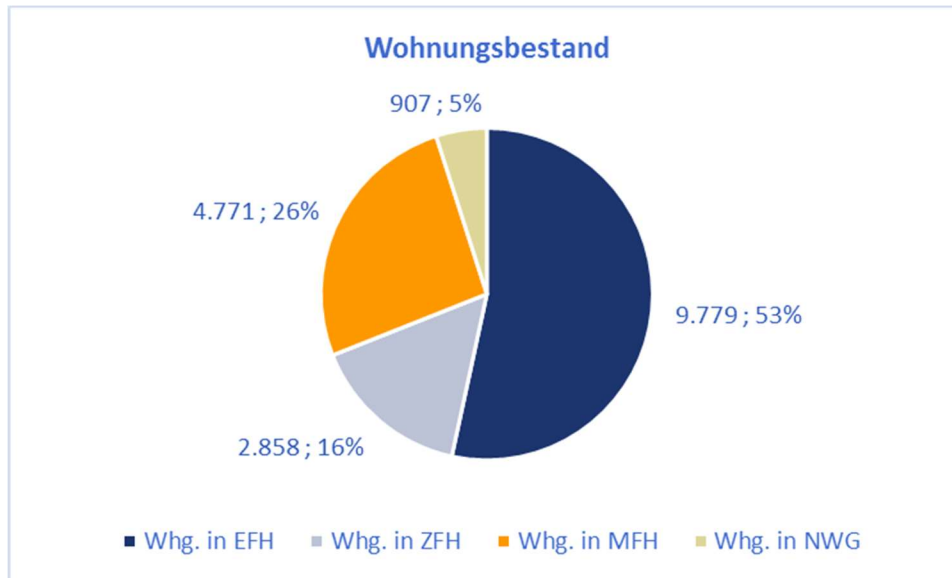


Abb. 50: Wohnungsbestand nach Gebäudeart in 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

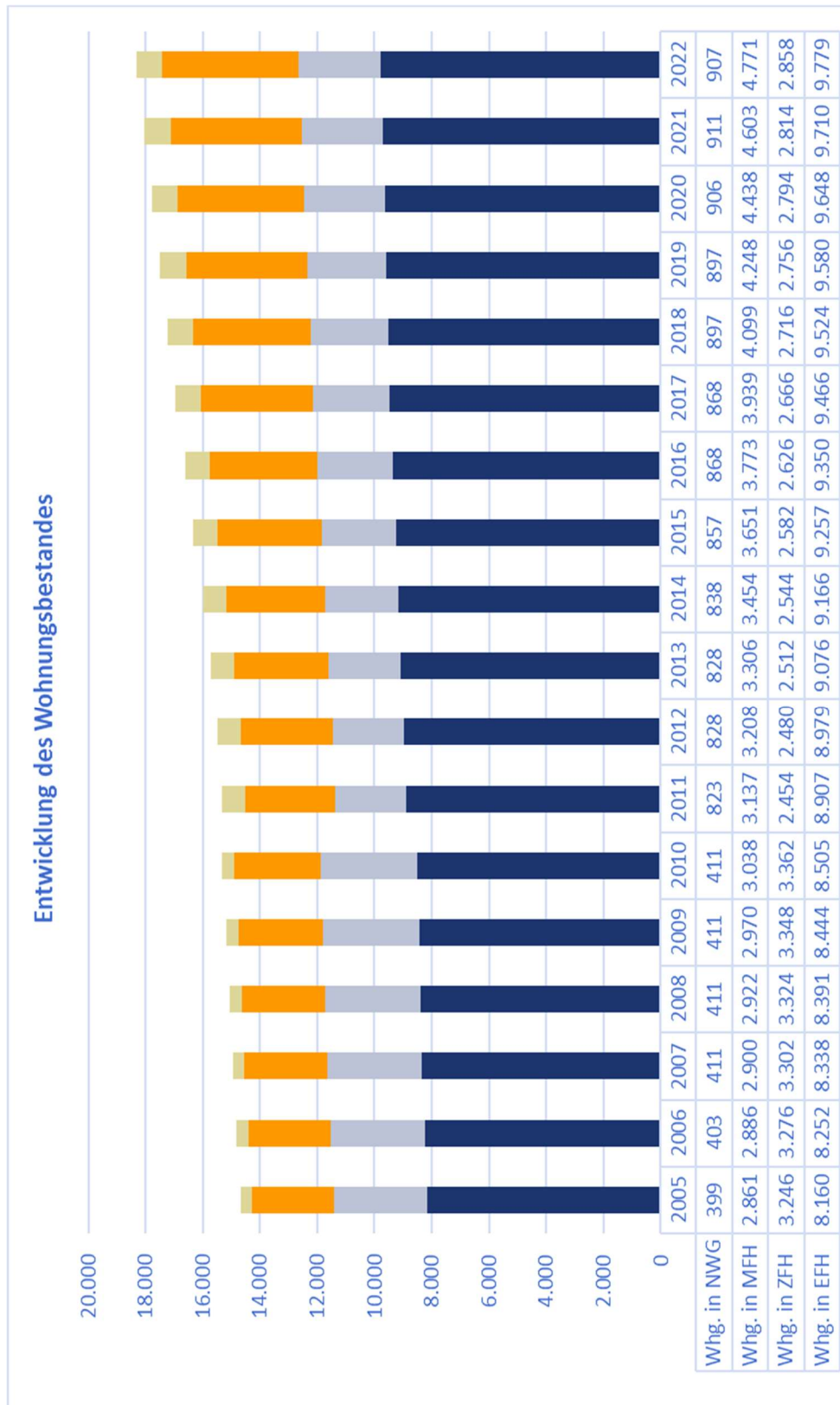


Abb. 51: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudeart von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

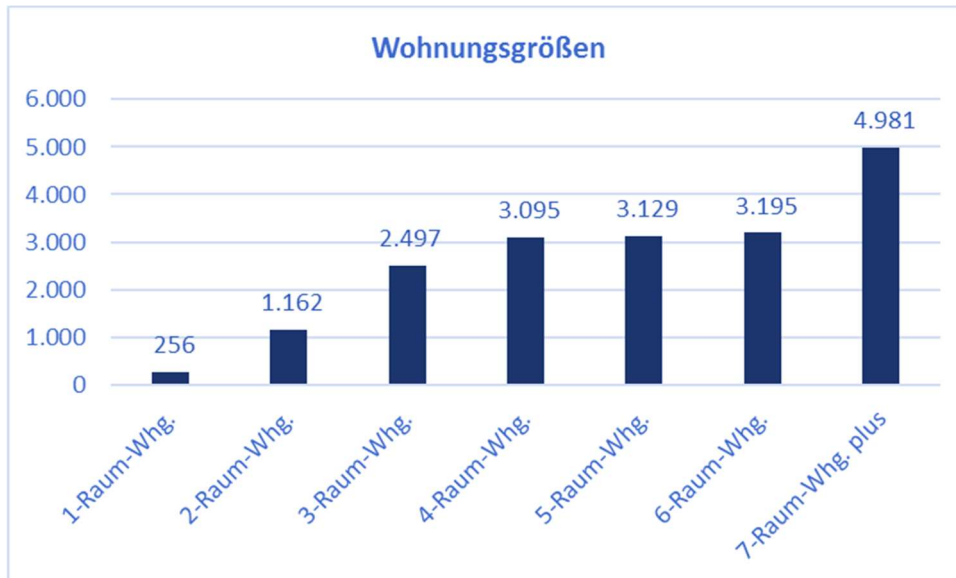


Abb. 52: Wohnungsgrößen nach Räumen in 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

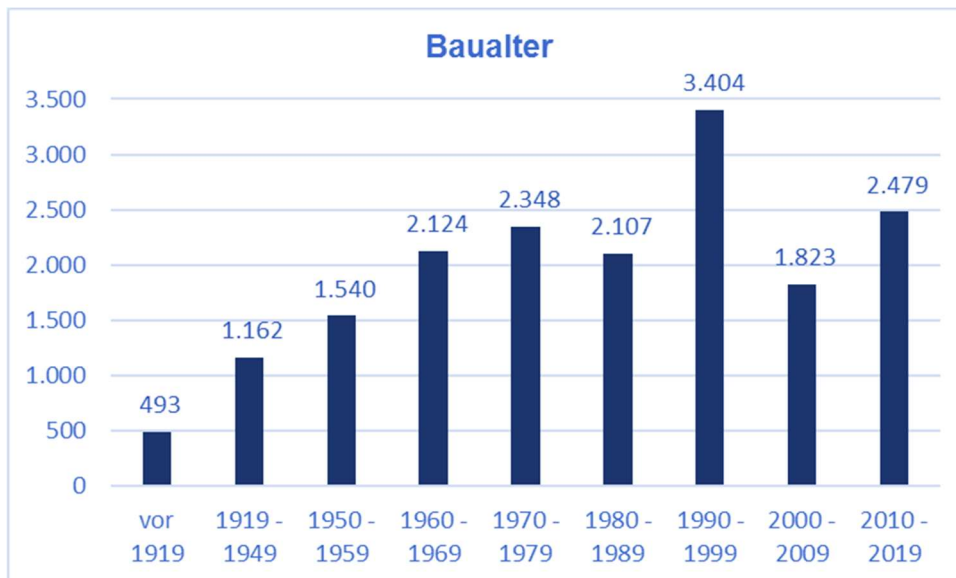


Abb. 53: Baualter der Wohnungen in 2019 in Papenburg (Quelle: NBank/LSN)

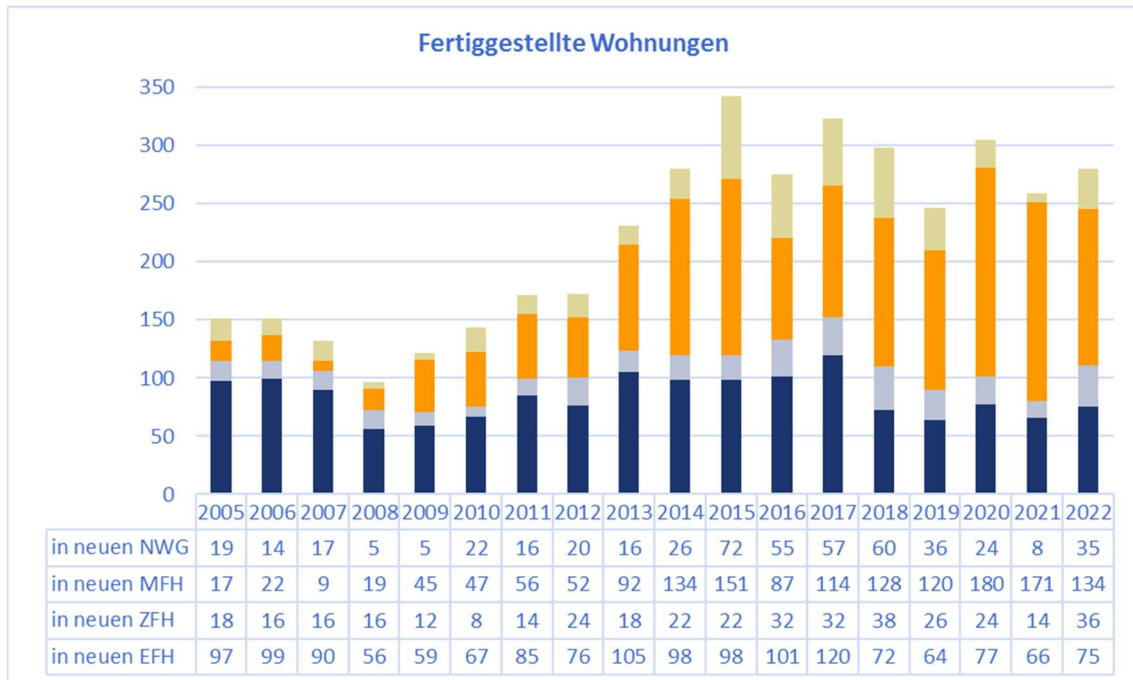


Abb. 54: Fertiggestellte Wohnungen von 2005 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank)

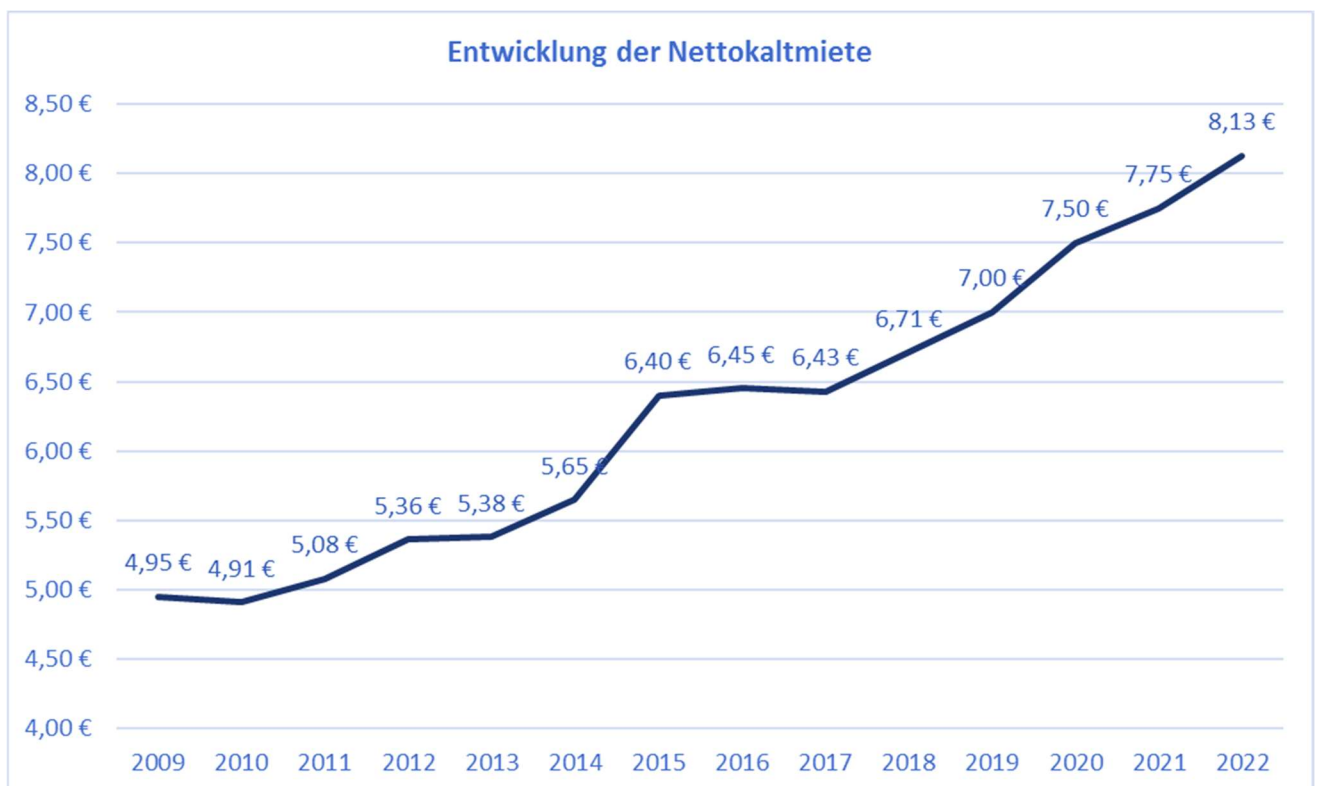


Abb. 55: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (€/m² im Median) von 2009 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/F+B GmbH)

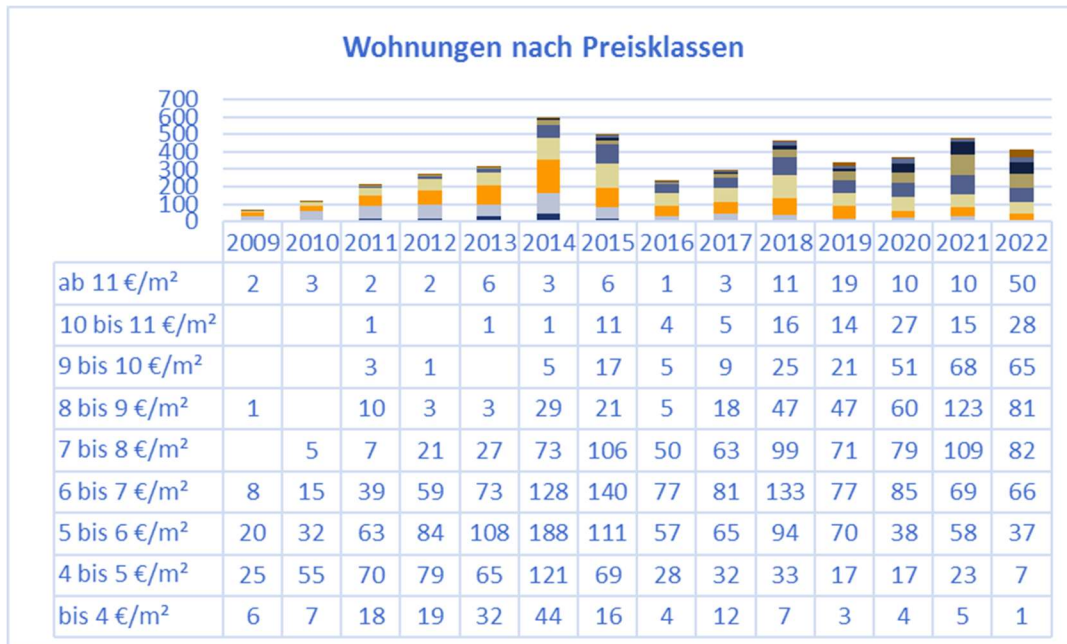


Abb. 56: Wohnungen nach Preisklassen von 2009 bis 2022 in Papenburg (Quelle: NBank/F+B GmbH)

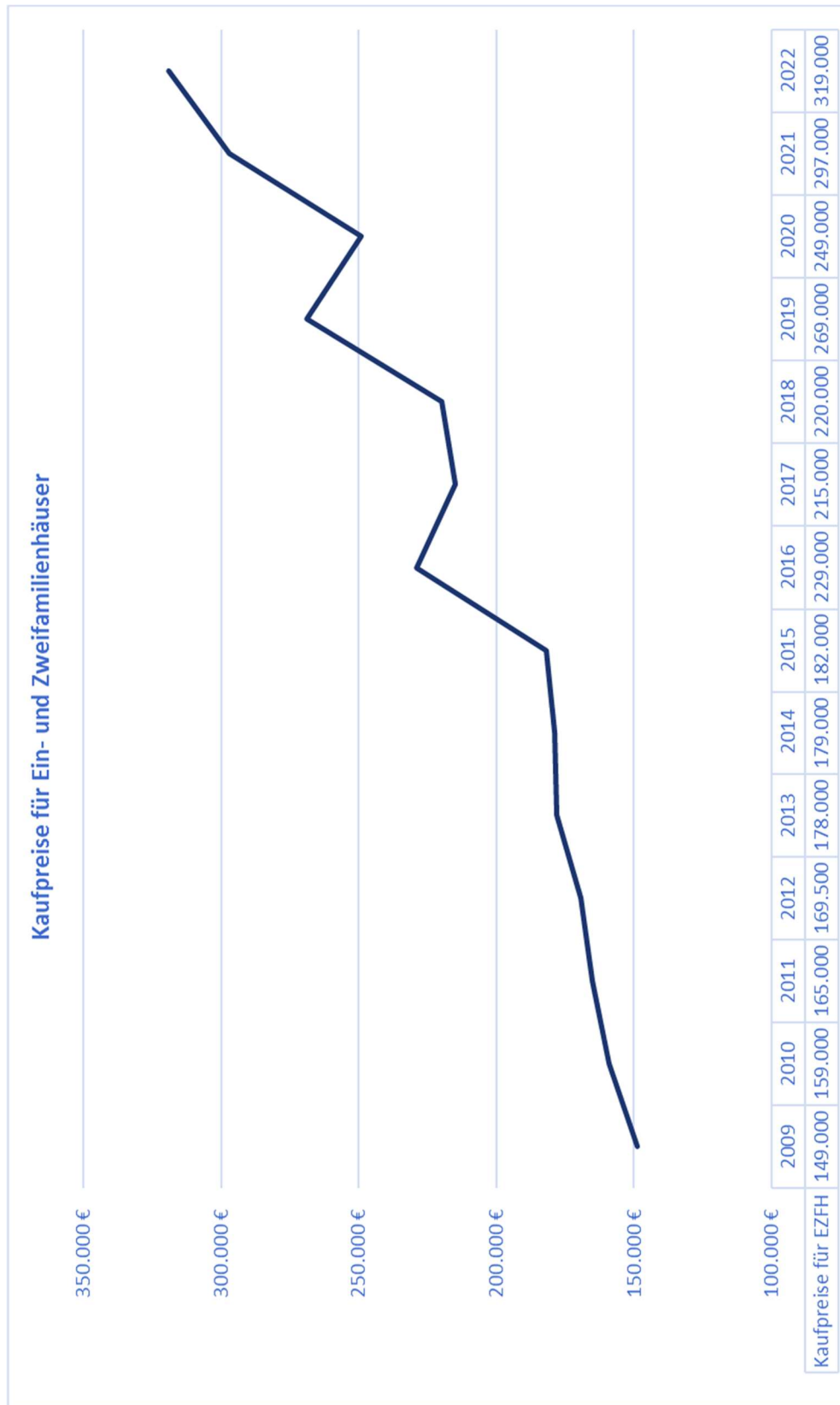


Abb. 57: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (€ im Median) von 2009 bis 2022 in Papenburg
(Quelle: NBank/F+B GmbH)

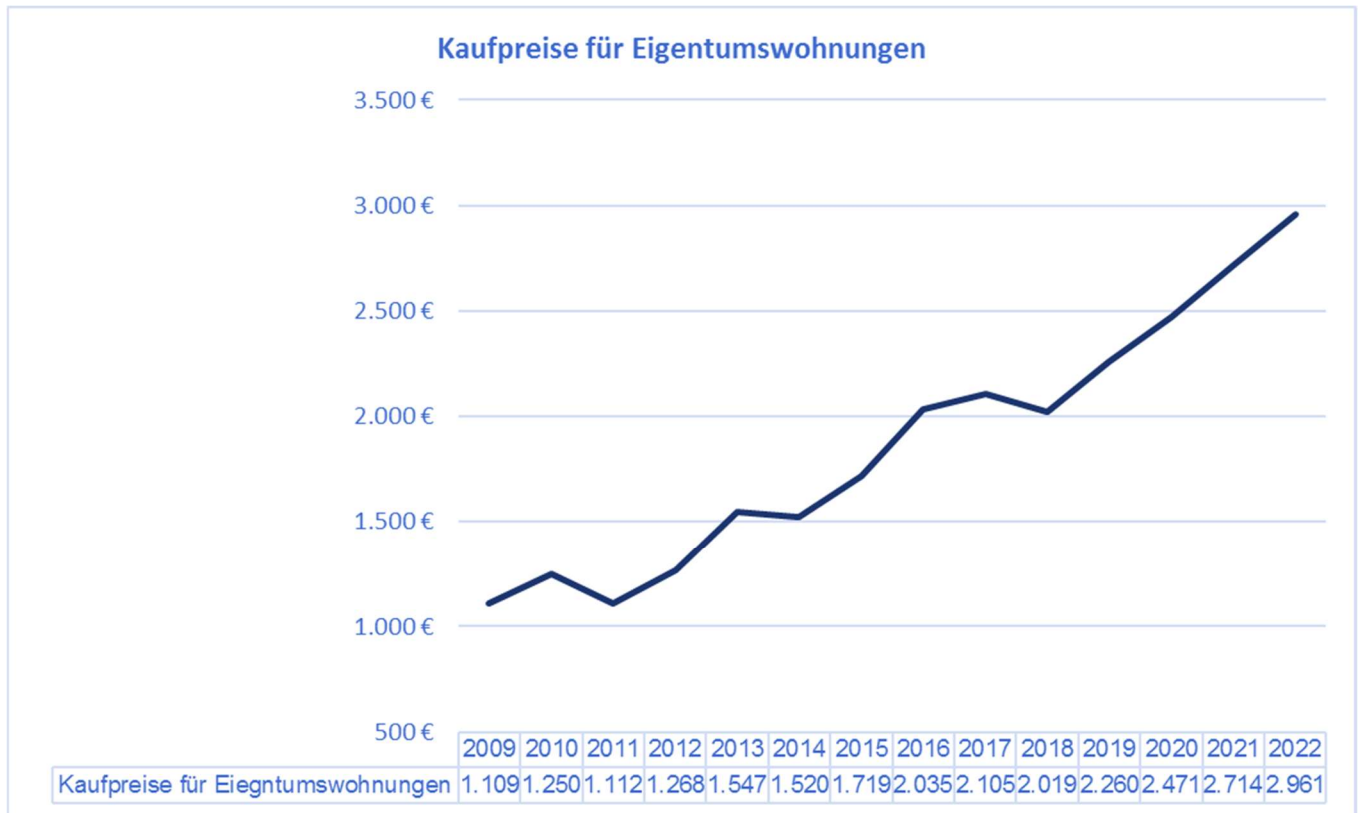


Abb. 58: Kaufpreise für Eigentumswohnungen (€/m² im Median) von 2009 bis 2022 in Papenburg
(Quelle: NBank/F+B GmbH)

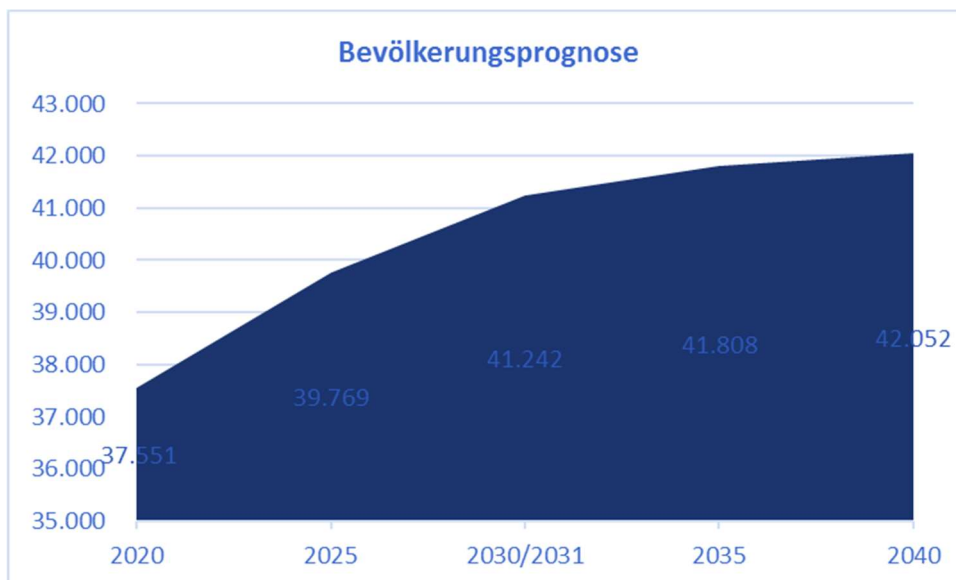


Abb. 59: Bevölkerungsprognose bis 2040 für Papenburg (Quelle: NBank/CIMA)

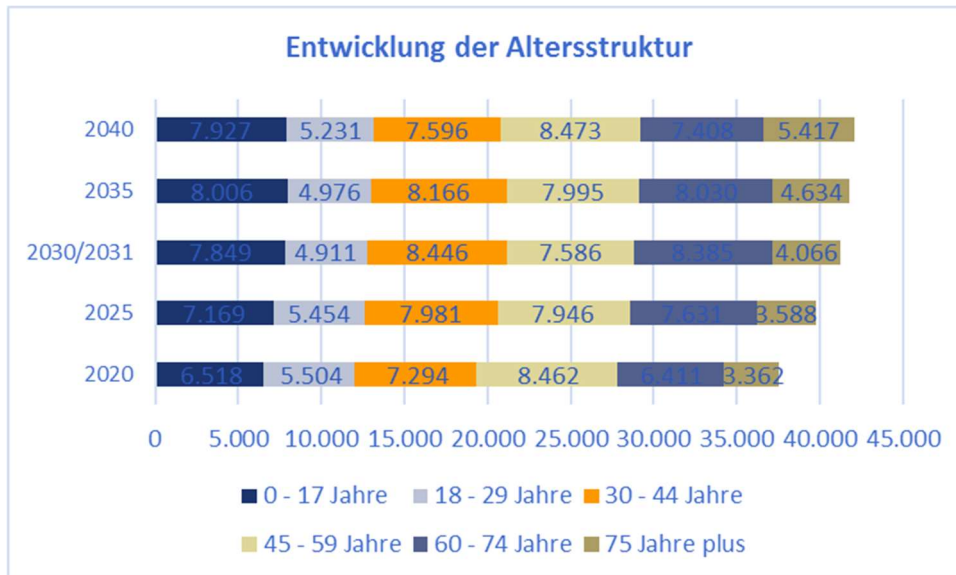


Abb. 60: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen bis 2040 für Papenburg (Quelle: NBank/CIMA)

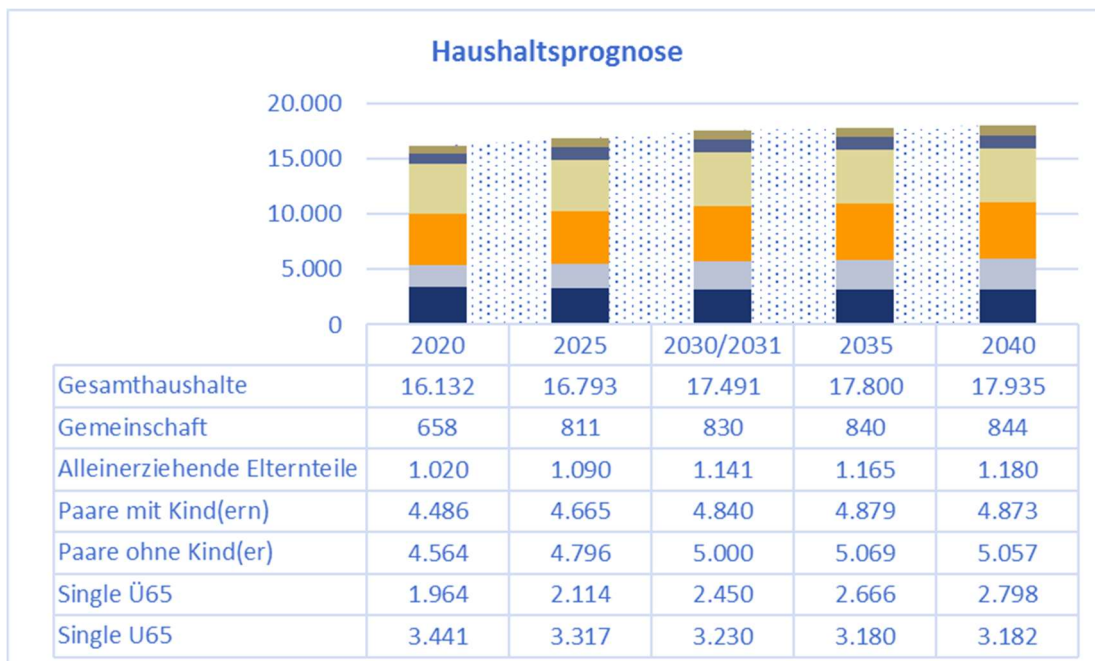


Abb. 61: Haushaltsprognose bis 2040 für Papenburg (Quelle: NBank/CIMA)

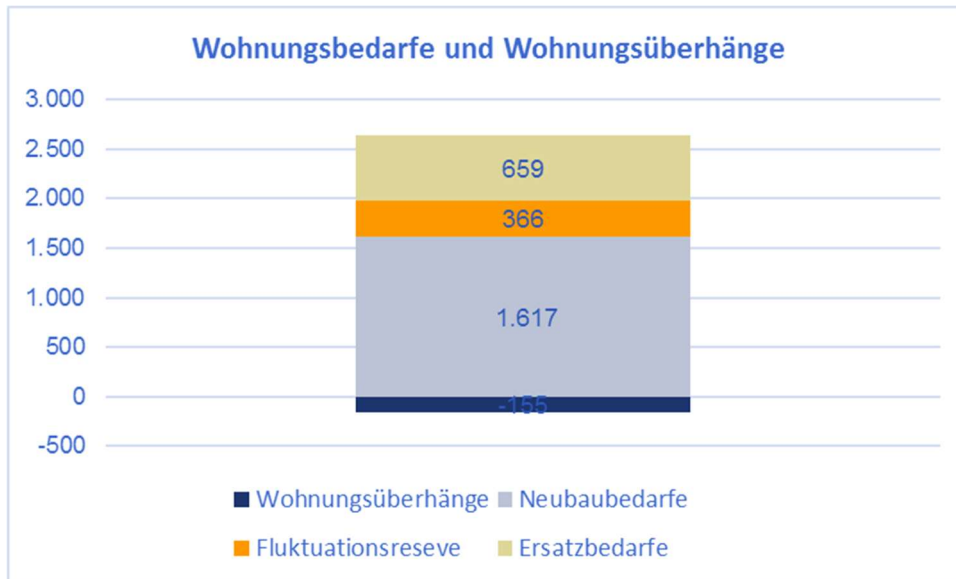


Abb. 62: Wohnungsbedarfe und Wohnungsüberhänge bis 2040 für Papenburg (Quelle: Stadt Papenburg)

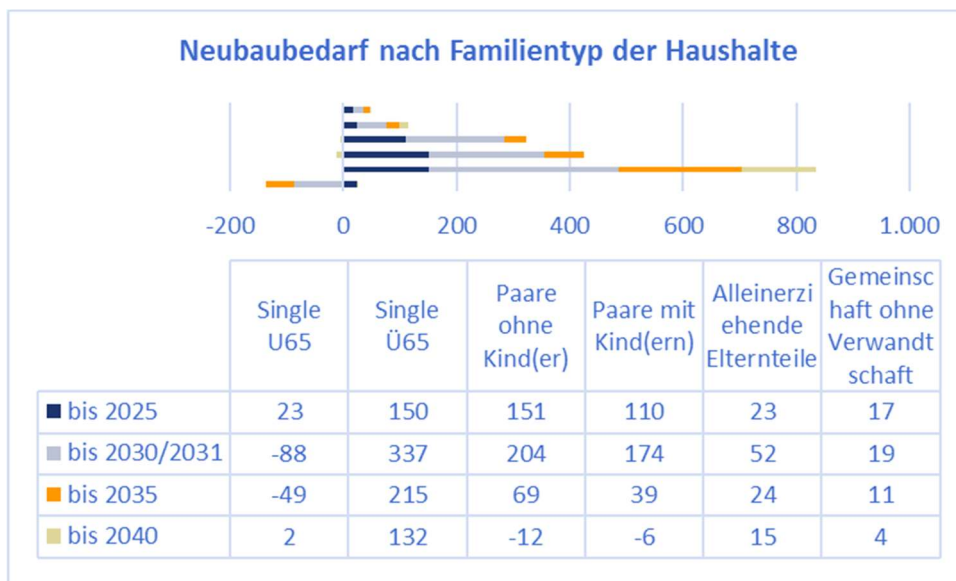


Abb. 63: Neubaubedarf nach Familientyp der Haushalte bis 2040 für Papenburg (Quelle: Stadt Papenburg)

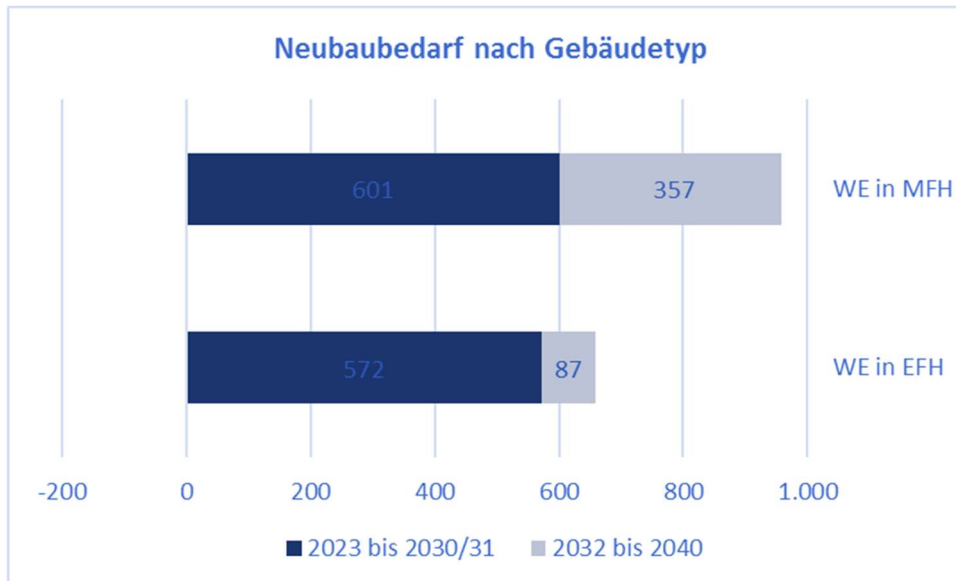


Abb. 64: Neubaubedarf nach Gebäudetyp der Haushalte bis 2040 für Papenburg (Quelle: Stadt Papenburg)

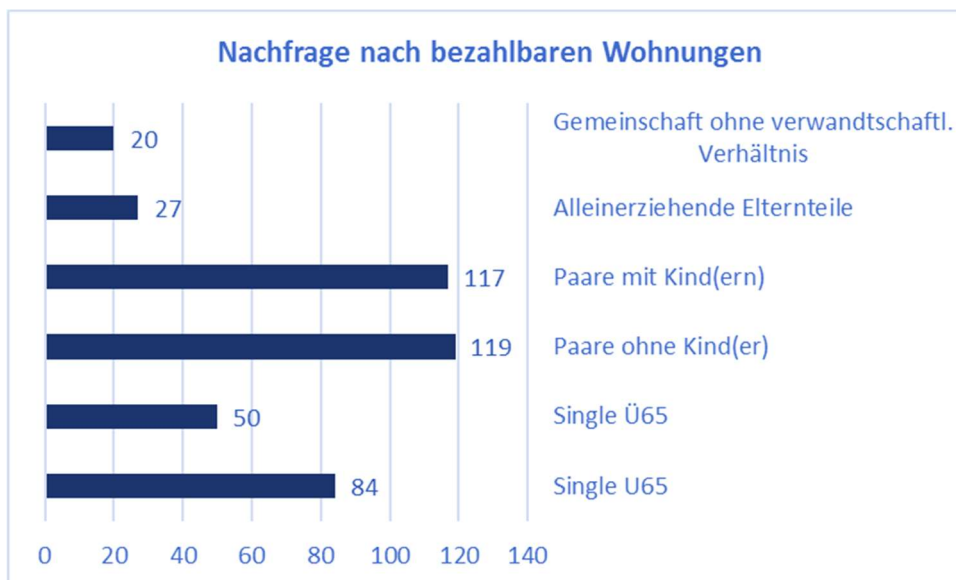


Abb. 65: Jährliche Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen (Quelle: Stadt Papenburg)

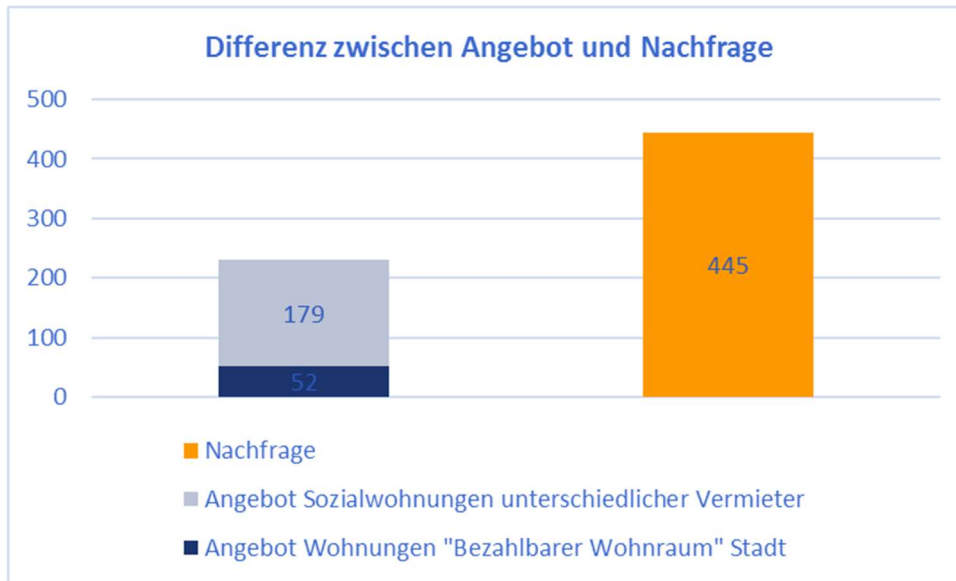


Abb. 66: Differenz zwischen Angebot und Nachfrage (Quelle: Stadt Papenburg)