

# Wohn- raumver- sorgungs- konzept 2022



**Schulden**  
Stadt- und Raumentwicklung

Klever Str. 5  
44141 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0  
Fax 0231.39 69 43.29

[kontakt@ssr-dortmund.de](mailto:kontakt@ssr-dortmund.de)  
[www.ssr-dortmund.de](http://www.ssr-dortmund.de)

## **WOHNRAUMVERSORUNGSKONZEPT FÜR DEN LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM, FORTSCHREIBUNG 2022**

### **Auftraggeber**

Landkreis Grafschaft Bentheim  
Fachbereich Kreisentwicklung  
Regionalplanung / Raumordnung / FNP-Genehmigung  
Van-Delden-Straße 1-7  
48529 Nordhorn

### **Auftragnehmer**

Schulten Stadt- und Raumentwicklung  
Klever Straße 5  
44141 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0  
Fax: 0231 39 69 43-29  
kontakt@ssr-dortmund.de  
www.ssr-dortmund.de

### **Hinweis**

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

### **Stand**

Dortmund, September 2022

<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>1 VORGEHEN</b>	<b>5</b>
<b>2 DEMOGRAFIEPROFIL</b>	<b>7</b>
<b>3 WOHNUNGSMARKTPROFIL</b>	<b>18</b>
<b>4 PREISGÜNSTIGES WOHNEN</b>	<b>26</b>
4.1 Nachfragefaktoren	26
4.2 Angebotsfaktoren	33
4.3 Versorgungssituation	36
<b>5 PROGNOSEN</b>	<b>39</b>
5.1 Bevölkerungprognose	39
5.2 Haushaltsprognose	43
5.3 Quantitative Wohnungsbedarfsprognose	45
5.4 Wohnungsbedarf für Preisgünstiges Wohnen	48
<b>6 HANDLUNGSPROGRAMM</b>	<b>51</b>
6.1 Marktbewertung	51
6.2 Strategie	54
6.3 Zentrale Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung	56
6.4 Instrumentenkasten	63
<b>7 FAZIT</b>	<b>71</b>
<b>9 VERZEICHNISSE</b>	<b>72</b>

## EINLEITUNG

Die Qualität des Wohnungsmarktes ist ein zentraler Standortfaktor für Städte und Gemeinden. Dabei werden Zielgruppenorientierung und nachfragegerechte Entwicklungskonzepte für Wohnungsneubau und die Anpassung der Bestände immer wichtiger. Eine besondere Herausforderung stellt die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit geeigneten Wohnraumangeboten dar. Zur Erweiterung des Angebots in diesem Segment stellt das Land Niedersachsen Mittel der Wohnraumförderung bereit.

Voraussetzung für die Beantragung dieser Wohnraumfördermittel ist das Vorliegen eines Wohnraumversorgungskonzeptes, das den Bedarf der Förderung belegt. Dieses muss mindestens eine Bestandsanalyse des örtlichen Wohnungsmarktes, eine Bedarfsprognose sowie geeignete Ziele und Handlungsansätze für die örtliche Wohnraumversorgung beinhalten, aus denen der Förderbedarf hervorgeht.

Im Jahr 2017 hat der Kreis Grafschaft Bentheim als einer der ersten Landkreise im Land Niedersachsen die Erarbeitung eines kreisweiten Wohnraumversorgungskonzepts in Auftrag gegeben. Der Fokus des Konzepts lag auf dem Segment des preisgünstigen Wohnens und zeigte, wo im Landkreis bezahlbare Mietwohnungen und Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen fehlen und in welchen Größenordnungen entsprechender Wohnraum in welchem Zeitraum neu geschaffen werden sollte. Als Grundlage hierfür diente eine kleinräumige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose auf räumlicher Ebene der Einheits- und Samtgemeinden.

In der Synthese wurden die Analysen und Prognosen zu einem Gesamtbild zusammengefügt und Handlungsfelder, Strategieempfehlungen und instrumentale Ansätze abgeleitet. Damit hat das Konzept eine Entscheidungshilfe für die anschließende Weiterführung und Umsetzung durch den Kreis bzw. die kreisangehörigen Gemeinden geboten. Zentrale Befunde und Zahlen wurden in der Gesamtschau des Landkreises Grafschaft Bentheim und in übersichtlichen Gemeindesteckbriefen dargestellt.

***Aktuelle Fördervoraussetzungen erfordern eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts, um weiterhin als Fördergrundlage anerkannt zu werden. Die Aussagen zum Bedarf im Segment des geförderten Wohnens sollen nicht älter als drei Jahre sein. Da aus Sicht des Auftraggebers die Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept von 2017 zur allgemeinen Wohnraumentwicklung weiterhin Bestand haben, werden mit dieser Fortschreibung die Marktanalyse und die Bedarfsprognose für das Teilsegment gefördertes Wohnen aktualisiert.***

# 1 VORGEHEN

Grundlage für die Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts 2017 ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktgutachten und Berichte ausgewertet sowie Ortsbegehungen vorgenommen. Zum anderen flossen im Rahmen des Dialogprozesses die Erfahrungen lokaler Wohnungsmarktakteure in die Erarbeitung des Konzepts ein (Expertengespräche). Aufgrund der Besonderheit der individuellen Marktlagen der kreisangehörigen Gemeinden fanden regelmäßig Rückkopplungen mit den Gemeindevertretern statt; zum einen in Form von individuellen Sondierungsgesprächen, in denen Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde abgefragt wurden; zum anderen in Form von zwei gemeinsamen Fachrunden (Gemeinden, Kreis und Gutachter), in denen Analysen, Prognosen sowie Definition und Zuordnung von Schwerpunktaufgaben gemeinsam abgestimmt wurden. Erfahrungen und Einschätzungen der Beteiligten haben einen wichtigen Beitrag sowohl für die Analyse des Marktes als auch für die Ableitung von Bedarfen geleistet.

Die Dokumentation der durchgeführten Auswertungen, Berechnungen sowie die Entwicklung von Empfehlungen erfolgt in drei zentralen Arbeitspaketen.

- Die Analyse umfasst neben der Untersuchung demografischer Faktoren auch den Blick auf den Wohnungsmarkt des Kreises Grafschaft Bentheim. Soweit möglich wurden Daten der kreisangehörigen Gemeinden genutzt. Dies betrifft vor allem die Datengrundlage demografischer Kennziffern wie Einwohnerentwicklung, Wanderungen und natürliche Entwicklung. Auf Ebene des Kreises sowie für die Einheits- und Samtgemeinden wurden zahlreiche Indikatoren zusammengestellt und ausgewertet. Das Wohnungsmarktprofil stützt sich hingegen verstärkt auf das Datenangebot des Statistischen Landesamtes sowie auf Erhebungen des Zensus 2011 – Daten, die in den meisten Fällen ebenfalls auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden zur Verfügung standen. Ein besonderer Fokus wurde auf die Analyse des preiswerten Wohnungsmarktsegments gelegt. Für diesen Zweck haben die Gemeinden und der Kreis erforderliche Daten zur Verfügung gestellt, die SSR für die Bewertung der Bedarfslage ausgewertet und interpretiert hat. **Die Analyse des preiswerten Wohnungsmarktsegments wurde in der Fortschreibung im Jahr 2022 aktualisiert.**
- Der Baustein „Prognose“ umfasst die Berechnung von Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose sowie die Abschätzung des Bedarfs an preisgebundenem Wohnraum. Alle prognostischen Aussagen wurden individuell auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden berechnet und ausgewertet; sie bilden damit eine belastbare aktuelle Grundlage. Die Datenbasis der Bevölkerungsprognose stammt aus den Melderegistern der kreisangehörigen Gemeinden. **Die Wohnungsbedarfsprognose wurde zur Ermittlung der zukünftigen Nachfrage im preiswerten Wohnungsmarktsegment in der Fortschreibung im Jahr 2022 aktualisiert.**

- Im Konzept wurden die Ergebnisse aus Analyse und Prognose zu einer Marktbewertung zusammengefasst. Sie bildet die Grundlage für die Ableitung von relevanten Handlungsfeldern bzw. Schwerpunktaufgaben im Kreis Grafschaft Bentheim. Diese wurden für jede Einheits- und Samtgemeinde individuell abgeleitet. Mit dem „Instrumentenbaukasten“ werden Impulse und Anregungen für mögliche Handlungsoptionen benannt.



Für die Lesbarkeit in Tabellen und Grafiken werden Gemeindennamen dort folgendermaßen abgekürzt, sofern platztechnische Gründe dies erforderlich machen:

- BB: Bad Bentheim
- NEU: Neuenhaus
- SCHÜ: Schüttorf
- WIET: Wietmarschen
- UEL: Uelsen
- EML: Emlichheim
- NOH: Nordhorn
- LGB: Grafschaft Bentheim

## 2 DEMOGRAFIEPROFIL

Nach mehreren Gebiets- und Verwaltungsreformen war der Kreis Grafschaft Bentheim seit Ende der 1970er-Jahre einer von 17 Kreisen bzw. Kreisfreien Städten im Regierungsbezirk Weser-Ems. Mit 980 km<sup>2</sup> Fläche und ca. 135.000 Einwohnern zählt er zu den kleineren Kreisen in Niedersachsen. Durch Auflösung der niedersächsischen Regierungsbezirke im Jahr 2005 ist die mittlere Verwaltungsebene sukzessive abgebaut worden; seit 2014 gibt es nur noch einen Regionalbeauftragten der Landesregierung für das Gebiet Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg. Zum Kreis Grafschaft Bentheim gehören 25 Städte und Gemeinden, darunter als Einheitsgemeinden die Kreisstadt Nordhorn mit ca. 53.000 Einwohnern sowie die Stadt Bad Bentheim und die Gemeinde Wietmarschen. Die restlichen 22 Städte und Gemeinden sind zu vier Samtgemeinden zusammengefasst: Emlichheim, Neuenhaus, Schüttorf und Uelsen.

Das demografische Profil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der Bevölkerungsentwicklung in der Grafschaft Bentheim sowie auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden. Mit seinen lokalen und überörtlichen Aussagen zu unterschiedlichen Indikatoren ermöglicht es eine Auswertung mit Blick auf die Wohnungsversorgung in den kreisangehörigen Gemeinden auch im regionalen Kontext.

Die Einwohnerzahl und deren Veränderung stellen eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt dar. Hier zeigt sich für die Grafschaft Bentheim eine stabile bis wachsende Entwicklung. Zum Jahresende 2015 wurde in den kommunalen Melderegistern der kreisangehörigen Kommunen ein Stand von insgesamt 138.378 Personen mit Hauptwohnsitz gezählt.

Ein starker Anstieg ist vor allem im Jahr 2015 zu beobachten – der auf den sprunghaften Anstieg der Zahl zuziehender Flüchtlinge zurückzuführen ist. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung im selben Maße fortsetzen wird.

Innerhalb des Landkreises zeigt die Einwohnerentwicklung Unterschiede: Nicht alle Gemeinden haben Anteil gehabt am stabilen bis wachsenden Trend der vergangenen Jahre. Während vor allem Wietmarschen deutliche Wachstumsraten verzeichnete, die größeren Kommunen Nordhorn, Bad Bentheim, Emlichheim und Schüttorf eine sehr stabile bis leicht wachsende Entwicklung verzeichneten, verloren Uelsen und Neuenhaus bis zu 1 Prozent ihrer Bevölkerung. Somit findet sich innerhalb des Kreisgebietes ein Nebeneinander schrumpfender und wachsender Standorte.

Die Bevölkerung der Grafschaft Bentheim ist vergleichsweise jung. Der Aging-Index verdeutlicht das Verhältnis zwischen älteren Menschen (>65 Jahre) zu jüngeren Einwohnern (<18 Jahre). Je geringer der Indexwert ist, desto größer ist das demografische Potenzial.

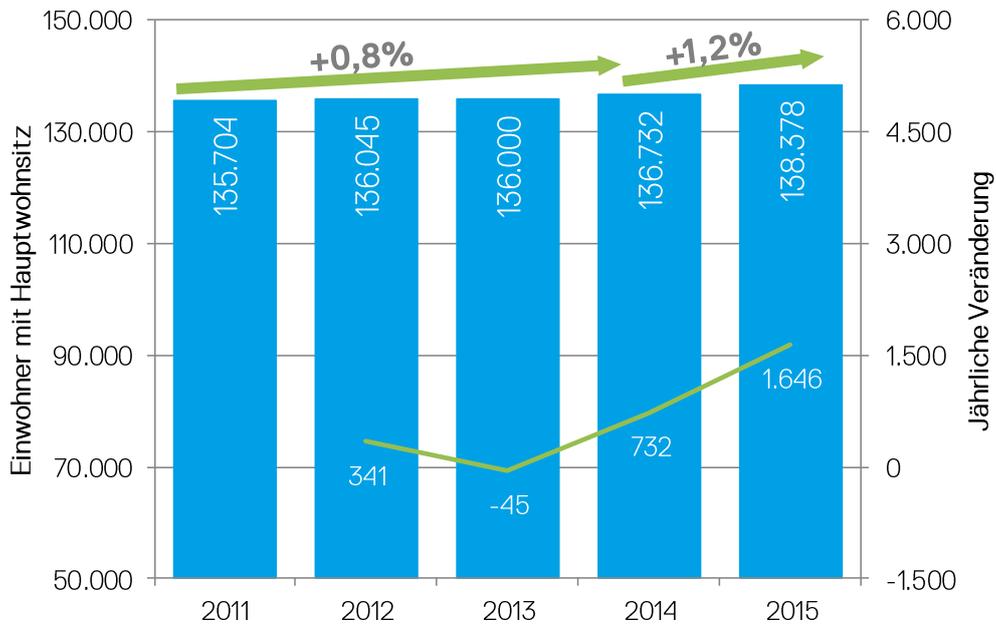


Abb. 1: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) Grafschaft Bentheim  
Quelle: Kommunale Melderegister

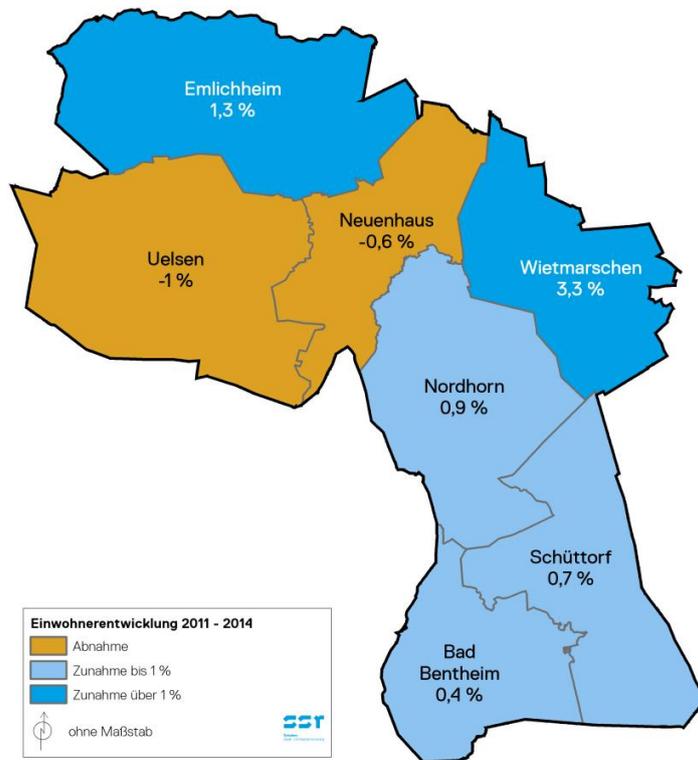


Abb. 2: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz)  
Quelle: Kommunale Melderegister

In der Grafschaft Bentheim kommen 106 Senioren auf 100 junge Einwohner, für ganz Niedersachsen liegt die entsprechende Relation bei 128 : 100 Einwohnern. Es gibt also in der Grafschaft Bentheim einen relativ hohen Anteil an Familienhaushalten.

Innerhalb des Kreises zeigen sich deutliche Unterschiede in der Altersstruktur: Die höchsten Anteile an Senioren weisen die Städte Bad Bentheim und Nordhorn auf. Die kleineren Gemeinden weisen durchgängig einen höheren Anteil an Familien auf; dies zeigt sich insbesondere in Wietmarschen, wo auch ein Geburtenüberschuss erzielt wird.

Auch die vergleichsweise junge Altersstruktur kann nicht verhindern, dass die demografische Entwicklung in der Grafschaft dem generellen Alterungstrend der Gesellschaft folgt. So lag der Aging-Index noch im Jahr 2011 um 8 Punkte niedriger als im Jahr 2015 (98 statt 106 Senioren auf 100 Junge). Die Zahl der Senioren (65-79 Jahre) hat in diesem Zeitraum um 4 Prozent zugenommen, die der Hochaltrigen (>80 Jahre) um 11 Prozent. Trotz der Zuwanderung von Familienhaushalten hat sich, demografisch bedingt, die Zahl der Personen in Altersgruppen verringert, die Familien bilden (Kinder und 30- bis 50-Jährige).

Die Einwohnerentwicklung wird durch zwei Komponenten bestimmt:

- Natürliche Entwicklung: In den zurückliegenden fünf Jahren zählt man im Kreis Grafschaft Bentheim mehr Sterbefälle als Geburten. Der negative Saldo zeigt sich in einem jährlichen Einwohnerverlust um durchschnittlich rd. 220 Personen. Die demografisch bedingt rückläufige Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter (und damit potenziell von Geburten) lässt langfristig keine Trendumkehr erwarten. Innerhalb des Kreisgebietes weisen nur wenige Gemeinden eine ausgeglichene oder gar positive Entwicklung auf. Dies gilt vor allem für Wietmarschen mit einem jährlichen Geburtenüberschuss von rd. 25 Personen sowie für Uelsen und Schüttdorf, deren natürliche Bevölkerungsentwicklung annähernd ausgeglichen ist.
- Wanderungen: Die Grafschaft Bentheim ist für viele Zielgruppen attraktiv, wie Familien, Senioren oder Best Ager. Im betrachteten Zeitraum (2011-2015) registriert die Grafschaft Bentheim insgesamt einen Wanderungsgewinn von 2.760 Personen – mehr als die Hälfte davon allerdings im Jahr 2015 und hierbei vor allem aufgrund der starken Flüchtlingszuwanderung. Es zeigt sich aber, dass die Gemeinden Uelsen und Neuenhaus ohne diesen Teil der Zuwanderung jährlich bereits einen negativen Wanderungssaldo von rd. 30 bzw. 10 Personen erreicht hätten.

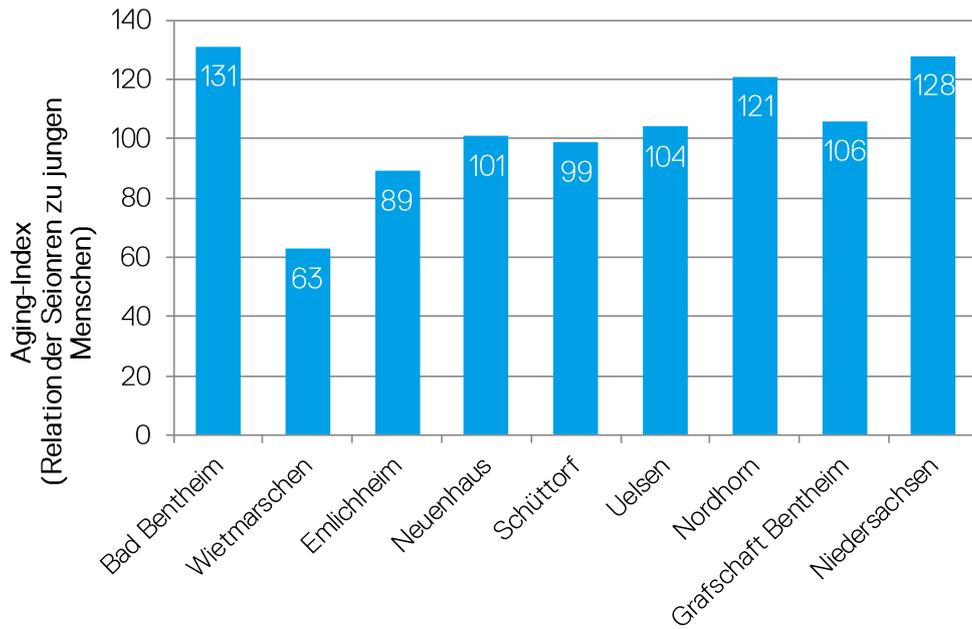


Abb. 3: Aging-Index  
Quelle: Kommunale Melderegister

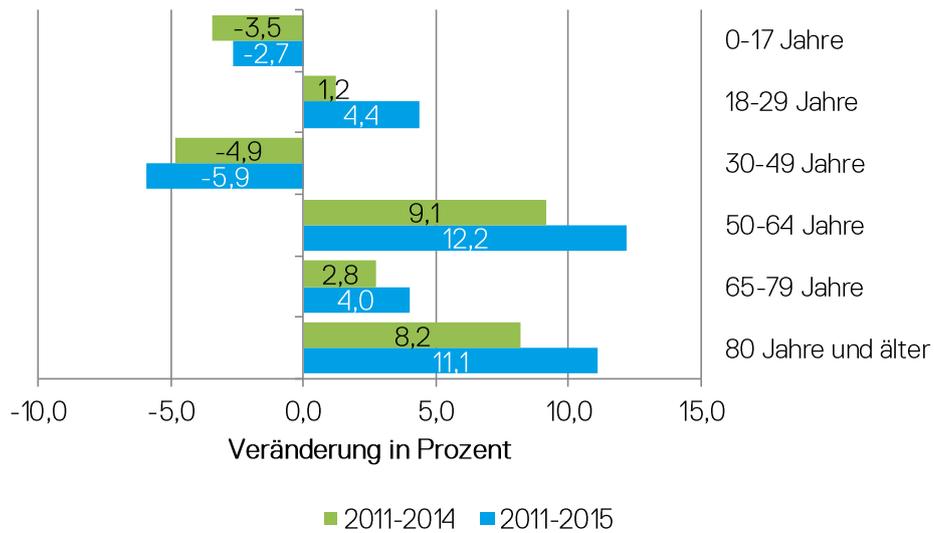


Abb. 4: Veränderung der Altersstruktur  
Quelle: Kommunale Melderegister

Während die Komponente der natürlichen Entwicklung kurz- bis mittelfristig kaum zu beeinflussen ist, kann die Anzahl und Struktur von Zu- und Fortzügen durch kommunales Handeln bis zu einem gewissen Grad beeinflusst werden. Attraktive Wohnungsmärkte mit entsprechend zielgruppengerechten Wohnungsangeboten können Zuzüge generieren bzw. Fortzüge reduzieren. Um die Einwohnerzahl weiterhin stabil zu halten, wird es in Zukunft deshalb darauf ankommen, z.B. mit zielgerichteten Wohnungsangeboten „abwanderungsgefährdete“ Einwohner mit Wohnraum zu versorgen und potenzielle Zuwanderer aus der Region mit den „richtigen“ Wohnprodukten zu erreichen und für einen Zuzug zu gewinnen.

Bei den Wanderungsverflechtungen lassen sich zwei Grundmuster erkennen: Wanderungsgewinne sind vor allem aus den Gemeinden im Umkreis der Grafschaft Bentheim zu erkennen. Verluste für den Kreis resultieren vor allem aus der Bildungswanderung in Groß- und Universitätsstädte wie Münster, Osnabrück und Oldenburg. Fast alle Kreisgemeinden gewinnen Einwohner zudem aus den Niederlanden (mit Ausnahme von Neuenhaus und Wietmarschen); dies macht insgesamt 8 Prozent des gesamten Wanderungsgewinns aus.

Die Wanderungsgewinne der Grafschaft verteilen sich auf alle kreisangehörigen Gemeinden (Außenwanderungen über die Kreisgrenze). Bad Bentheim gewinnt dabei im Verhältnis zur Einwohnerzahl die meisten Einwohner, gefolgt von Wietmarschen und Nordhorn. Das Verhältnis der Binnenwanderungen (Wanderungen innerhalb des Landkreises) zeigt deutlichere Unterschiede: Gewinne verzeichnen insgesamt nur Nordhorn und die Gemeinde Wietmarschen, annähernd ausgeglichen ist der Wanderungssaldo in Bad Bentheim und Schüttorf. Alle weiteren Gemeinden verlieren Einwohner innerhalb des Kreisgebietes.

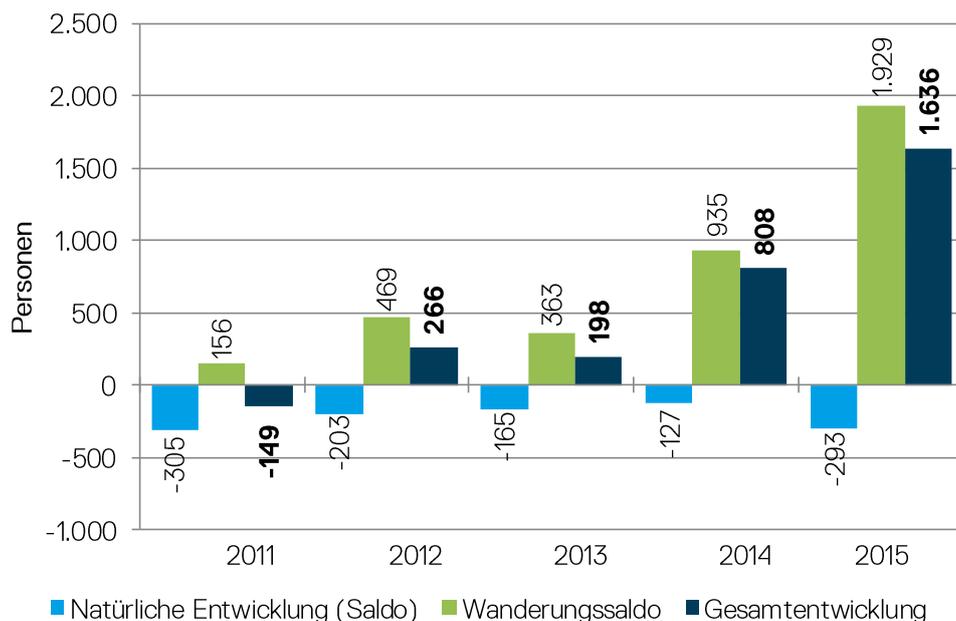


Abb. 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung Grafschaft Bentheim  
Quelle: Kommunale Melderegister

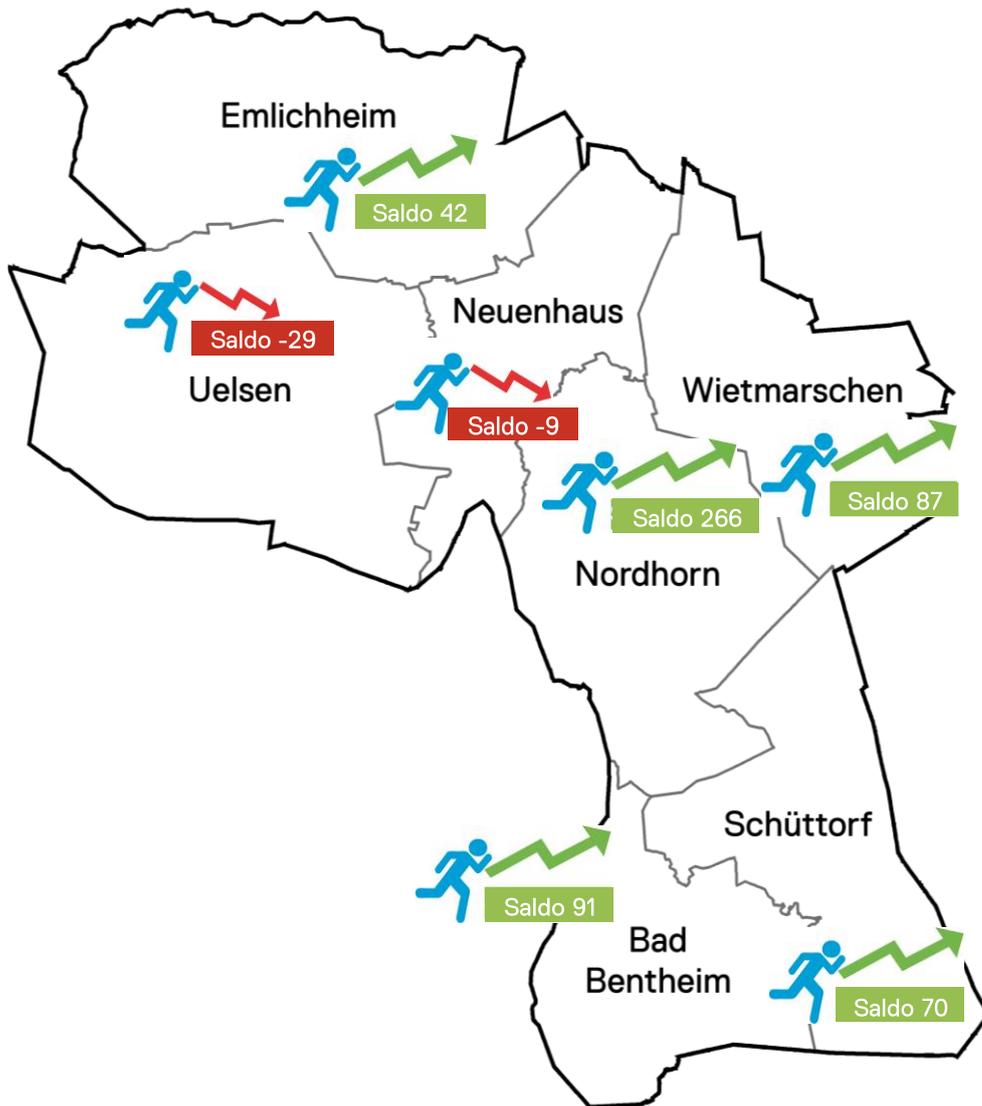
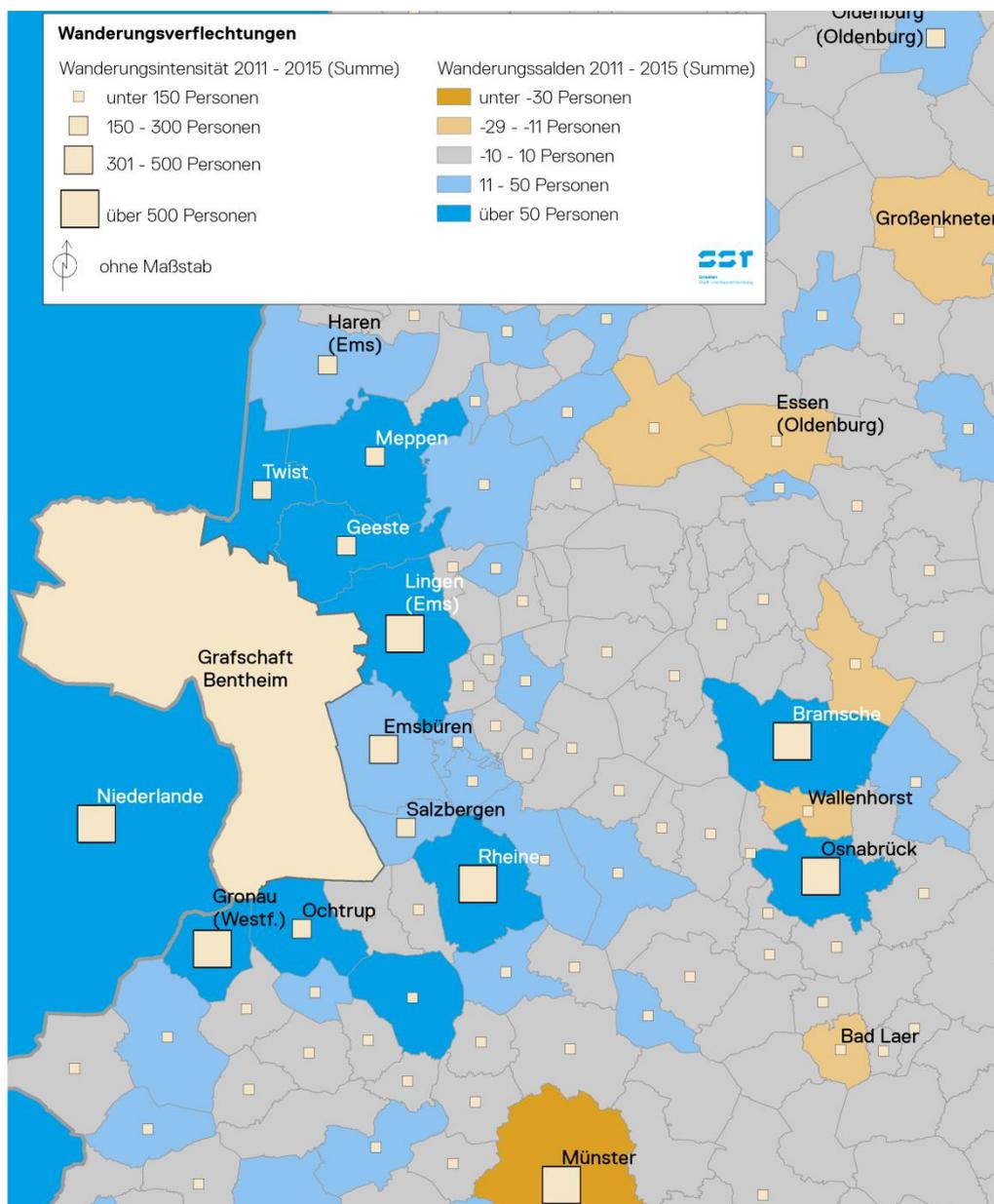


Abb. 6: Wanderungssaldo Ø 2011-2014  
 Quelle: Kommunale Melderegister

	NOH	BB	WIET	SCHÜ	NEU	UEL	EML
Wanderungssaldo mit Niederlande	68	81	-16	4	-24	63	129

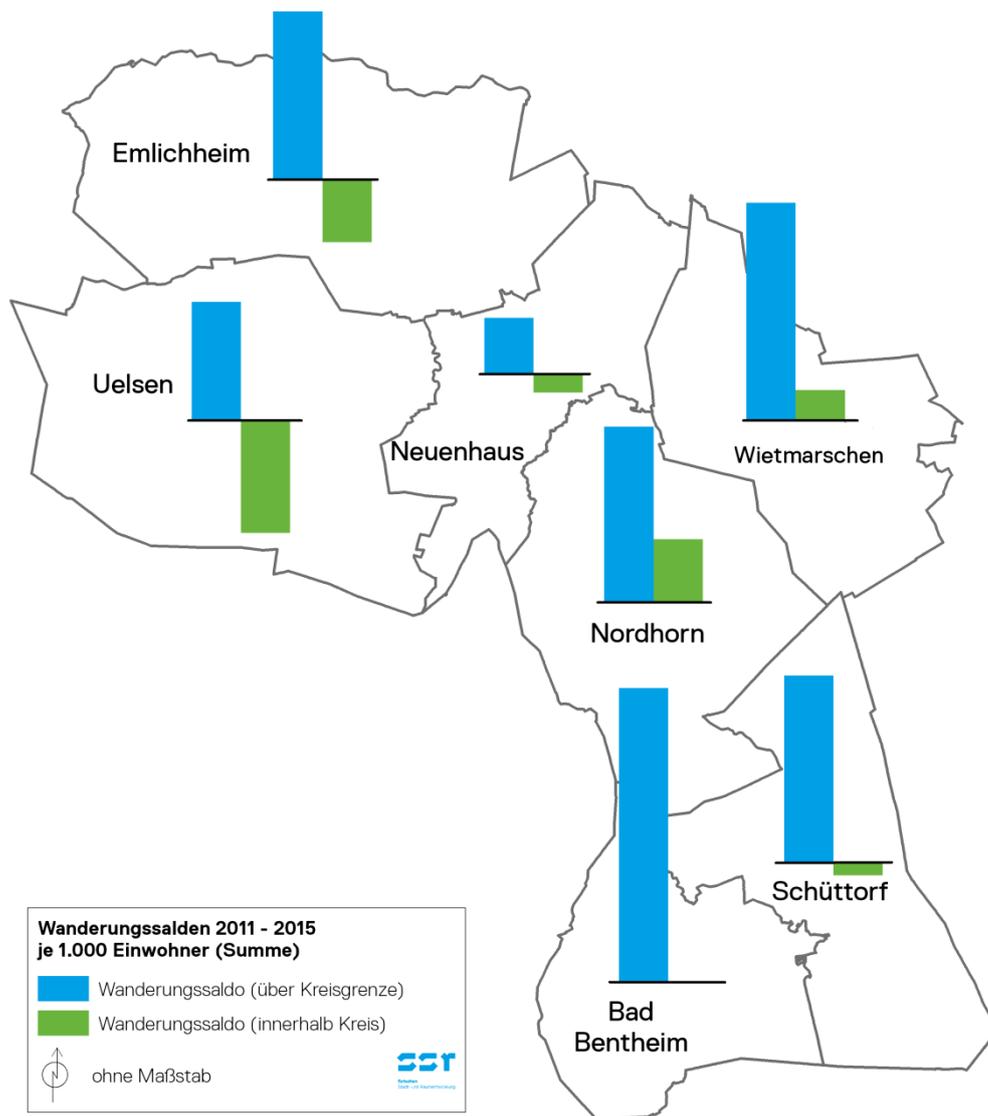
**Tab. 1: Wanderungssaldo mit Niederlande (2011-2015)**

Quelle: LSN / Zensus2011



**Abb. 7: Wanderungsverflechtungen**

Quelle: Kommunale Melderegister



**Abb. 8: Binnen- und Außenwanderungen**

Quelle: Kommunale Melderegister

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Wohnungsmarkt in der Grafschaft Bentheim:

- Starterhaushalte (18- bis 24-Jährige): Ein Großteil dieser Wanderungsverluste ist auf Ausbildungszwecke zurückzuführen. Am deutlichsten zeigt sich dieser Trend in den

kleineren Gemeinden der Grafschaft, während das Verhältnis von Zu- und Abwanderung in der Stadt Nordhorn fast ausgeglichen ist.

- Berufseinsteiger (25- bis 29-Jährige): Das Wanderungsverhalten unterliegt ähnlichen Marktmechanismen wie in der jüngeren Gruppe. Folgte man dort dem Ausbildungsziel, so ist es jetzt der (erste) Arbeitsplatz. Die Wanderungsverluste fallen allerdings im Vergleich geringer aus, weil im Kreisgebiet sehr wohl Arbeitsplätze, aber kaum Ausbildungs- und keine Studienangebote vorhanden sind; so profitiert insbesondere die Stadt Nordhorn von ihrem breiter aufgestellten Arbeitsplatzangebot. In Wietmarschen resultiert der hohe Wanderungsgewinn in diesem Segment u.a. auf den Zuzug junger Familien aus den benachbarten Kreisstädten Nordhorn und Lingen mit ihren höheren Bodenpreisen.
- Erwerberhaushalte / Familien (30- bis 49-Jährige; in Kombination mit unter 18-Jährigen): Die starken Wanderungsgewinne verdeutlichen die Attraktivität der Grafschaft Bentheim als Familienwohnstandort. Diese Zielgruppe weist eine hohe Affinität zur Wohneigentumsbildung auf, dementsprechend belebt ist die Marktaktivität im Segment der Einfamilienhäuser. Die vergleichsweise stärksten Gewinne dieser Zielgruppe weisen die Stadt Bad Bentheim und die Samtgemeinde Wietmarschen auf; Letztere vor allem aufgrund der umfangreichen Ausweisung von preisgünstigem Wohnbauland. Lediglich Uelsen kann in dieser Altersgruppe ein nur ausgeglichenes Ergebnis von Wanderungen erreichen. In Nordhorn zeigt sich erste Tendenzen preisinduzierter Abwanderung von Familien in die umliegenden Gemeinden, während bei Wanderungen über die Kreisgrenze hinaus Gewinne verzeichnet werden. Das in Nordhorn knappe Wohnungsmarktangebot für diese Zielgruppe führt zu ersten leichten Verdrängungsprozessen: Ansässige preissensible Haushalte ziehen ins preiswertere Umland, während von außerhalb Familien in die Region zuziehen, die die Kreisstadt als Wohnstandort bevorzugen.
- Best Ager (50- bis 64-Jährige): Bei dieser Altersgruppe handelt es sich z.B. um Paare in der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder) sowie um kinderlose Paare und Singles. Der für diese Gruppe häufig gewählte Begriff der „Best Ager“ stammt aus der Marktforschung und spielt auf das Konsumverhalten dieser Altersgruppe an. An Wohnung und Wohnstandort stellen diese Haushalte häufig hohe Ansprüche. In den zurückliegenden Jahren konnten insgesamt vor allem Bad Bentheim und Nordhorn bei dieser Zielgruppe Gewinne verzeichnen. Lediglich Neuenhaus hat in dieser Altersklasse im Saldo Einwohner verloren. Eine Unterscheidung von Außen- und Binnenwanderungen macht deutlich, dass alle Gemeinden vom Zuzug in dieser Altersklasse in den Landkreis profitieren. Innerhalb des Kreises zieht es die „Best Ager“ jedoch deutlich nach Nordhorn, das mit seinem umfangreichen Infrastrukturangebot den Wohnwünschen dieser Altersgruppe stärker entspricht als andere Kommunen in der Grafschaft Bentheim.
- Senioren (65-Jährige und älter): Grundsätzlich bestehen in dieser Altersgruppe aufgrund der zahlreichen Infrastruktureinrichtungen starke Präferenzen zum Wohnen in der Stadt. Nordhorn verzeichnet in dieser Altersgruppe einen „nur“ ausgeglichenen Wanderungssaldo. Aus dem Kreis kann Nordhorn hier zwar Einwohner gewinnen, über die Kreisgrenze hinaus werden jedoch Verluste verzeichnet. Dies kann ein Indiz für ein noch nicht ausreichendes Angebot an altersgerechten Wohnungsangeboten sein. Vergleichsweise

häufig ziehen Senioren nach Bad Bentheim, während Schüttorf in dieser Altersgruppe Einwohner verliert.

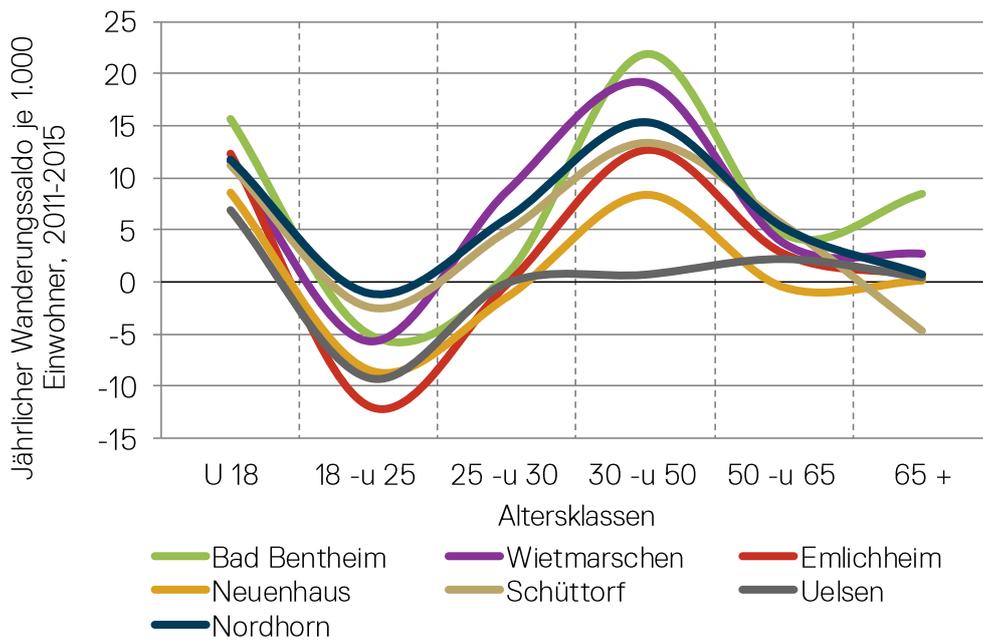


Abb. 9: Altersspezifische Wanderungen 2011-2015  
Quelle: Kommunale Melderegister

	Kinder		Starter + Berufseinsteiger		Familien / Erwerberhaushalte		Best Ager		Senioren	
	Außen	Binnen	Außen	Binnen	Außen	Binnen	Außen	Binnen	Außen	Binnen
Bad Bentheim	+	-	○	-	+	+	+	-	+	+
Wietmarschen	+	+	+	+	+	+	+	-	+	-
Emlichheim	+	-	-	-	+	○	+	-	○	+
Neuenhaus	+	+	-	-	+	+	+	-	○	○
Schüttorf	+	+	+	+	+	+	+	○	+	-
Uelsen	+	-	-	-	+	-	+	-	+	-
Nordhorn	+	-	-	+	+	-	+	+	-	+

+ Wanderungsgewinne     
 ○ Ausgleich     
 - Wanderungsverluste

Abb. 10: Altersspezifische Binnen- und Außenwanderungen 2011-2015  
Quelle: Kommunale Melderegister

### Zusammenfassung

- Die Einwohnerzahl der Grafschaft Bentheim hat sich in jüngster Vergangenheit stabil bis wachsend entwickelt. Das Wachstum zeigt sich jedoch als keine konstante Größe und ist vor allem im Jahr 2015 auf eine vorübergehend verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Ohne die Flüchtlingszuwanderung spiegelt sich das Wachstum nicht in allen Gemeinden wider: Schrumpfungsräume wechseln sich mit Wachstumsräumen ab.
- Der bereits seit längerem bestehende Trend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) wird sich in fast allen Gemeinden auch in Zukunft fortsetzen. Dem Wanderungsverhalten kommt damit eine wichtige Bedeutung zu, um die Verluste aus der natürlichen Entwicklung zu verringern bzw. zu kompensieren. Als unterschiedlich strukturiertes Kreisgebiet mit städtisch geprägten Räumen neben ländlicher Idylle verfügt der Kreis über gute Voraussetzungen, verstärkt Zielgruppen für eine Zuwanderung zu gewinnen.
- Trotz der sehr jungen Altersstruktur und dem hohen Familienanteil im Kreis spiegeln langfristige Trends auch den demografischen Wandel wider. So hat sich die Zahl älterer Menschen sowohl absolut als auch relativ vergrößert. Die demografische Alterung der Bevölkerung erfordert ein Handeln sowohl in der altersgerechten Anpassung von Wohnungsbeständen als auch im Neubau.

## 3 WOHNUNGSMARKTPROFIL

Das Wohnungsmarktprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt in der Grafschaft Bentheim. Hierzu zählen neben der Bestandseinordnung ebenso die Neubautätigkeit sowie Preisentwicklungen.

### Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2014 gab es im Kreis Grafschaft Bentheim 58.963 Wohnungen. Erwartungsgemäß befindet sich der größte Teil der Wohnungen (42%) im Stadtgebiet Nordhorn. Nur etwa jede fünfte Wohnung im Kreis befindet sich im Geschosswohnungsbau; dies ist im Vergleich sowohl zur Region Weser-Ems als auch zum Land Niedersachsen ein unterdurchschnittlicher Anteil und verdeutlicht den eher ländlich geprägten Charakter der Grafschaft. Innerhalb des Kreises zeigt sich ein ausgeprägtes Stadt-Land-Gefälle: Während sich in Nordhorn mehr als jede vierte Wohnung und in Bad Bentheim immerhin noch mehr als jede fünfte Wohnung im Geschosswohnungsbau befindet, ist es in Emlichheim und Uelsen nur noch etwa jede vierzehnte. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist dementsprechend hoch und dominiert in diesen Kommunen die städtebaulichen Strukturen.

Der Mietwohnungsbestand im Kreis umfasst laut Zensus 2011 rd. 30 Prozent aller Wohnungen, darunter auch vermietete Einfamilienhäuser. Allein die Hälfte dieser vermieteten Wohnungen ist dem Wohnungsmarkt Nordhorn zuzuordnen – auch dies ein Beleg der für den Kreis ungewöhnlich starken Bedeutung des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Nordhorn. Bad Bentheim verfügt über 13 Prozent der vermieteten Wohnungen (im Kreisgebiet), während die restlichen Gemeinden stark eigentumsgeprägt sind. Die Eigentumsquote – definiert als Anteil „vom Eigentümer selbst genutzter Wohnungen“ am gesamten Wohnungsbestand – lag im Jahr 2011 in diesen Gemeinden zwischen 70 und 80 Prozent.

Es gibt nur wenige institutionelle Wohnungsunternehmen in der Grafschaft, z.B. das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Nordhorn (GEWO Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH) oder den Bauverein Bentheim eG. in Bad Bentheim. Die Anzahl privater Einzeleigentümer ist dementsprechend hoch; eine Situation, die für die Steuerung des Wohnungsmarktes nicht einfach ist, da sich die auf Investitions- und Renditeabsichten ausgerichteten Strategien privater Einzeleigentümer häufig von denen größerer Unternehmen unterscheiden. Zudem besitzen viele private Einzeleigentümer nur geringes wohnungswirtschaftliches Know-how hinsichtlich der längerfristigen Bestandsentwicklung und Zielgruppenorientierung. Die Gruppe der privaten Eigentümer und Investoren mit ihrer dominierenden Stellung am Wohnungsmarkt ist daher für die Entwicklung der Wohnungsversorgung im Kreis von größter Bedeutung.

Die Leerstandsquote betrug im Jahr 2011 rd. 1,6 Prozent im Ein- und Zweifamilienhausbestand und 2,7 Prozent im Geschosswohnungsbestand im Kreis Grafschaft Bentheim. Bereits damals war diese Quote als vergleichsweise gering einzuordnen. Es ist jedoch davon

auszugehen, dass sich der Leerstand in den letzten zurückliegenden Jahren verringert hat. Marktexperten bestätigen diese Entwicklung. Im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose wird für den Kreis insgesamt derzeit ein relativ ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage ermittelt.

	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (31.12.2014)	Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (31.12.2014)	Anteil vermietete Wohnungen (2011)	Anteil am Mietwohnungsbestand im Kreis (2011)
NOH	24.763	28	37	51
BB	7.211	22	32	13
WIET	4.376	8	24	6
SCHÜ	6.517	16	28	10
UEL	4.712	7	21	6
NEU	5.757	10	25	8
EML	5.627	7	21	7
LBG	58.963	19	30	100
W-E	1.164.537	29	40	
NIE	3.888.731	39	45	

	Eigentumsquote (2011)	Wohnungsleerstand in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen (2011)	Wohnungsleerstand in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (2011)
NOH	61	1,6	2,5
BB	64	2,0	4,5
WIET	75	1,0	1,8
SCHÜ	71	1,5	1,1
UEL	76	1,7	2,1
NEU	72	2,1	2,9
EML	77	1,5	4,3
LGB	68	1,6	2,7
W-E	55	2,0	3,7
NIE	51	2,8	5,0

**Tab. 2: Wohnungsmarktbestandsindikatoren**

Quelle: LSN; Zensus 2011; W-E = Statistische Region Weser Ems; NIE=Niedersachsen

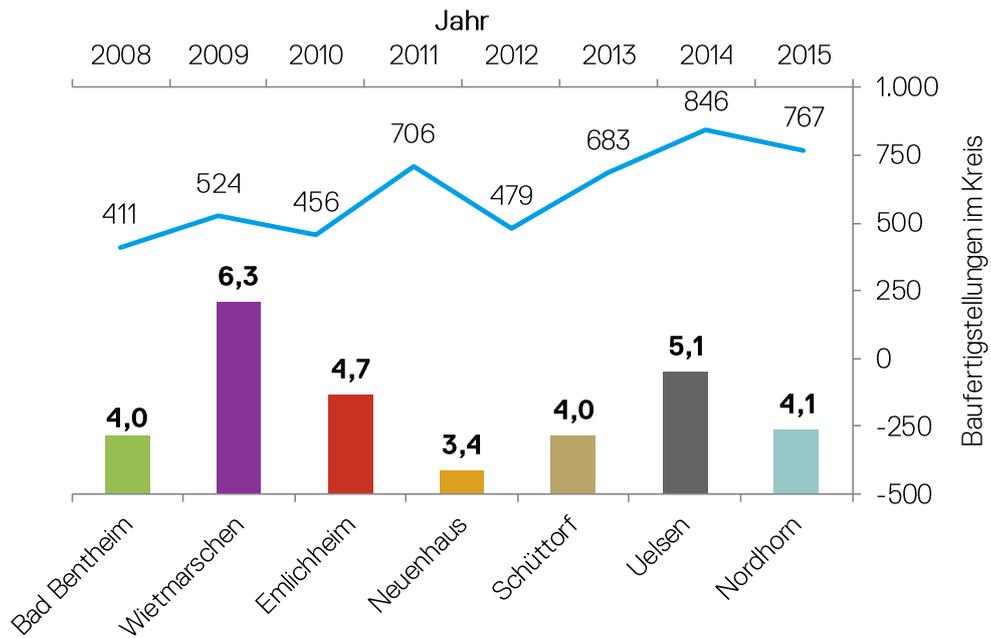
## Neubautätigkeit

Das Fertigstellungsniveau in der Grafschaft lag in den Jahren 2008 bis 2015 im Durchschnitt bei jährlich 609 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Bezogen auf 1.000 Einwohner entspricht dies einer Bauintensität von 4,5 Wohnungen. Damit liegt die Bauintensität im Vergleich zur Statistischen Region Weser-Ems (3,7 Wohnungen) und zum Land Niedersachsen (2,4 Wohnungen) vergleichsweise hoch. Zurückzuführen ist dies sowohl auf eine überdurchschnittliche Bautätigkeit im Einfamilienhaussegment als auch im Geschosswohnungsbau, wenngleich im Kreis das Bauvolumen von Einfamilienhäusern deutlich über den Fertigstellungszahlen von Geschosswohnungen liegt. Dieses Verhältnis hat sich in den letzten Jahren jedoch deutlich angenähert: Während in den Jahren 2008 bis 2010 durchschnittlich noch rund rd. 290 Ein- und Zweifamilienhäuser und nur 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr errichtet wurden, waren es in den Jahren 2013 bis 2015 jährlich rd. 390 Ein- und Zweifamilienhäuser und 285 Geschosswohnungen.

Bezogen auf die einzelnen Gemeinden im Landkreis sind deutliche Unterschiede in der Bautätigkeit feststellbar. Die meisten Wohnungen (je 1.000 Einwohner) wurden in Wietmarschen errichtet. Hier ist am Markt nicht nur ein Zuzug aus den restlichen Kreisgemeinden, sondern auch aus der angrenzenden Stadt Lingen (Ems) deutlich spürbar. Ausschlaggebend für diese Entwicklung war die intensive Ausweisung von Wohnbauflächen in Kombination mit einem vergleichsweise sehr günstigen Bodenpreisniveau von rd. 50 €/m<sup>2</sup>. Um ausreichend Angebote für den Eigenbedarf zu schaffen, wurde bereits eine Quote eingeführt, die vorsieht, nur 20 Prozent der Grundstücke an zuziehende Haushalte zu veräußern.

Die geringste Bauintensität lässt sich in der Gemeinde Neuenhaus feststellen, die aber – ebenso wie Bad Bentheim, Nordhorn und Schüttorf – eine überdurchschnittliche Kaufintensität (Kauffälle je 1.000 Einwohner) am Bestandsmarkt aufweist. Die geringere Ausweisung von Wohnbauflächen hat in diesen Gemeinden dazu geführt, dass die Nachfrage verstärkt in den Bestand bzw. in die Innenentwicklung gelenkt wurde. In Nordhorn bestehen weitere Nachfragepotenziale, die zwar auf der einen Seite zu verstärkter Aktivität am Bestandsmarkt geführt haben – dazu zählt insbesondere auch der Qualitätsaustausch (also Abriss und Neubau), den die Stadt Nordhorn aktiv mit der Änderung von vorliegenden B-Plänen unterstützt und die Nachverdichtung damit ermöglicht. Auf der anderen Seite sind aufgrund des sich verknappenden Marktes preissensible Familien in die umliegenden Kreisgemeinden abgewandert und hat sich auch im Geschosswohnungsbau ein Nachholbedarf aufgebaut. Laut Marktexperten kamen auf ein Projekt mit Eigentumswohnungen rund dreimal so viele Bewerber wie Wohnungen (sowohl Selbstnutzer als auch Kapitalanleger).

Neben dem Neubau von Einfamilienhäusern entstanden im Geschosswohnungsbau moderne Wohnqualitäten mit hohen energetischen Standards. Insbesondere die Ausstattungsqualität der Barrierefreiheit führte zu einer sehr guten Vermarktung des Neubaus – nicht nur in Nordhorn, sondern auch in den restlichen Kreisgemeinden. Der Neubau konzentrierte



Baufertigstellungen 2008-2015 (Durchschnitt) je 1.000 Einwohner

Abb. 11: Baufertigstellungen und Bauintensität im Kreis Grafschaft Bentheim  
Quelle: LSN

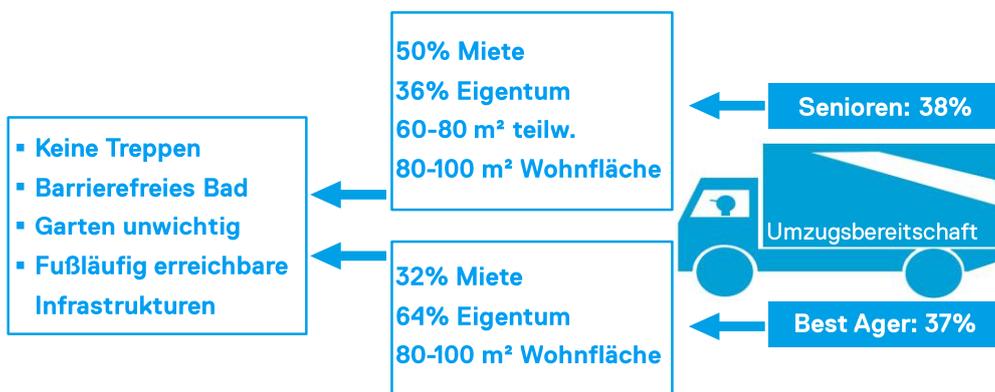


Abb. 12: Wohnwünsche Senioren und Best Ager  
Quelle: Stadt Nordhorn/SSR

sich jedoch auf das Segment der Eigentumswohnungen, sodass nur ein Teil der Wohnungen über einzelne Kapitalanleger dem Mietwohnungssegment zugeordnet werden kann.

Hinsichtlich der Vermarktungschancen neuer Geschosswohnungen verweisen die befragten Marktexperten insbesondere auf die Bedeutung der Lage. Während zentrale Innenstadtlagen bzw. solche in der Nähe von Infrastrukturen eine hohe Nachfrage erzielen – insbesondere in Nordhorn, in geringerem Maße aber auch in den übrigen Kreisgemeinden – sind periphere Lagen in der Neuvermietung bzw. Erstvermarktung weniger gut nachgefragt.

Die integrierte Lage spielt insbesondere für die Gruppe der Senioren und Best Ager eine zentrale Rolle bei der Wohnstandortwahl – bzw. für deren Bereitschaft, im Alter noch einmal umzuziehen. Parallel zur Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts wurde in der Stadt Nordhorn eine Befragung zum Thema „Wohnen im Alter“ bei der Personengruppe ab 55 Jahre durchgeführt. Demnach äußerte ein gutes Drittel der befragten Best Ager (55-64 Jahre) und Senioren (ab 65 Jahre) Umzugsbereitschaft. Dazu ist jedoch die Schaffung entsprechend gewünschter Wohnungsangebote erforderlich. Die Hälfte der befragten Senioren wünscht sich im Alter eine Mietwohnung, rund ein Drittel möchte noch einmal Eigentum bilden. Die Wohnung sollte zwischen 60 und 100 m<sup>2</sup> groß, barrierefrei sein und in fußläufiger Entfernung zu den wichtigsten Versorgungseinrichtungen liegen. Ähnliche Ansprüche hat die Gruppe der Best Ager. Diese legen jedoch gesteigerten Wert auf die erneute Eigentumsbildung (64% der Befragten). Die gewünschte Wohnungsgröße liegt zwischen 80 und 100m<sup>2</sup> und ist damit noch etwas größer als bei den Senioren. Barrierefreiheit und zentrale Lage sind ebenfalls zu erfüllende Kriterien für die neue Wohnung.

Im Kreis leben rd. 7.800 Seniorenhaushalte und 26.400 Personen im Alter zwischen 55 und 65 Jahren im Eigentum. Überträgt man die in der Befragung ermittelte Umzugsbereitschaft auf diese Gruppe, ergäbe sich ein theoretisches Nachfragepotenzial von rd. 3.000 Seniorenhaushalten bzw. 26.400 Personen im Alter zwischen 55 und 65 Jahren, die eine barrierefreie Wohnung nachfragen würden. Für den tatsächlichen Umzug müssen jedoch unterschiedliche Kriterien erfüllt sein: Es muss ein entsprechend gewünschtes Angebot vorhanden sein; selbst kleinere Abweichungen von eigenen Wohnwünschen können einen Teil der potenziellen Nachfrager zögern lassen. Auch Lage und Preisniveau müssen stimmen. Gleichzeitig muss die Möglichkeit bestehen, das bisher bewohnte Eigenheim zu veräußern. Nicht zuletzt müssen sich die Nachfrager auch bei einem passenden Angebot tatsächlich für den Umzug entscheiden. Angesichts dieser Einflussfaktoren ist zu vermuten, dass nicht das gesamte Potenzial der Nachfrager abgeschöpft werden kann. Ein Teil der Haushalte kann bzw. sollte aber mit den entsprechenden Wohnungsangeboten erreicht werden.

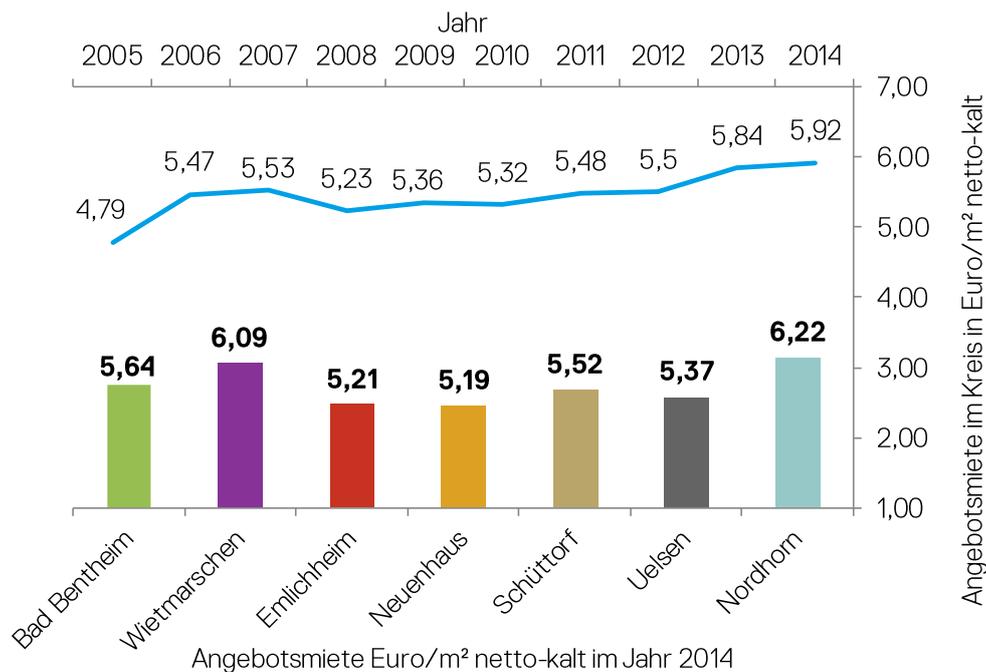
## Preisentwicklung

Für Mieterhaushalte entscheidet die durchschnittliche Miethöhe in verschiedenen Lagen des Kreises darüber, wo sie sich angemessen mit Wohnraum versorgen können. Ein Mietpreisniveau liegt für den Kreis bzw. für die Gemeinden nicht vor. Das durchschnittliche Mietpreisniveau lässt sich daher nicht genau definieren. Hinweise geben Angaben der NBank (Auswertung von Angebotsdatenbanken durch f+b) sowie das Schlüssige Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft.

Erwartungsgemäß weist die Kreisstadt Nordhorn das höchste Mietpreisniveau auf. Mit zunehmender Distanz zur Kreisstadt sinkt das Niveau. So werden Mietwohnungen in Nordhorn für rd. 6,22 €/m<sup>2</sup> angeboten, während es in Emlichheim und Neuenhaus nur noch rd. 5,20 €/m<sup>2</sup> sind. Die Angebotsmieten (Neuvermietung) unterliegen stärkeren Schwankungen und Preisanstiegen als die Bestandsmieten und liegen in der Regel höher. In Nordhorn sind laut „Schlüssigem Konzept“ die Mieten seit 2014 in allen Wohnungsgrößenklassen gestiegen, und zwar im unteren, mittleren und oberen Preissegment. In den restlichen Kreisgemeinden haben sich nur die Mieten für kleine Wohnungen merklich erhöht. Neu gebaute Mietwohnungen werden laut Stichtagsauswertung des ImmobilienScout24 für durchschnittlich rd. 7,20 €/m<sup>2</sup> angeboten – ein Niveau, das insgesamt von befragten Marktexperten bestätigt wurde. In Nordhorn ist es jedoch eher bei 7,50 bis 8,00 €/m<sup>2</sup> (in besonderen Lagen und Qualitäten teilweise auch bis zu 10,00 €/m<sup>2</sup>) und in den kleineren Gemeinden eher bei 6,50 bis 7,00 €/m<sup>2</sup> einzuordnen. Auch der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen verweist auf einen Mietpreisunterschied von durchschnittlich rd. 0,50 €/m<sup>2</sup> bei Wohnungen ab dem Baujahr 2005 zwischen der Stadt Nordhorn und den restlichen Kreisgemeinden.

Die benannte Befragung der Einwohner ab 55 Jahre in der Stadt Nordhorn ermittelt zudem eine Zahlungsbereitschaft von bis zu 700 € bei der Gruppe der Senioren (ab 65 Jahre). Bei einer gewünschten Wohnungsgröße zwischen 60 und 100 m<sup>2</sup> entspräche dies einem Mietpreis von rd. 7 bis zu teilweise 10 €/m<sup>2</sup>. Diese Angaben lassen sich jedoch nicht unbedingt ohne Weiteres für das Gros der Nachfrager auf die restlichen Gemeinden des Kreises übertragen. Insbesondere hinsichtlich des Preisniveaus und der tatsächlichen Umzugsbereitschaft könnte eine weitere Befragung der Haushalte in den Kreisgemeinden wichtige Hinweise geben.

Die Preise für Wohneigentum und Bauland sind in den letzten zurückliegenden Jahren gestiegen. Der Bodenpreisindex ist laut Gutachterausschuss in der Stadt Nordhorn seit dem Jahr 2010 mit 28 Punkten am stärksten gestiegen. In der Obergrafschaft wird ein Niveau von 104 und in der Niedergrafschaft von 107 erreicht. Dies verdeutlicht noch einmal den Nachfragedruck auf die Stadt Nordhorn. Der Bodenrichtwert für Grundstücke in guter Lage liegt hier bei durchschnittlich 200 €/m<sup>2</sup> für individuellen Wohnungsbau und bei 320 € für den Geschosswohnungsbau. Das ist ein fast dreimal so hoher Wert wie beispielsweise in der Samtgemeinde Neuenhaus.



**Abb. 13: Mietpreisniveau im Kreis Grafschaft Bentheim**  
 Quelle: NBank (f+b)

Auch die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt eine steigende Tendenz. Für den Kreis Grafschaft Bentheim wird ein Preisindex von 107 Punkten erreicht (Jahr 2010 = 100). Diese Entwicklung zeigt sich jedoch nicht so stark ausgeprägt wie beispielsweise im Kreis Emsland oder in Osnabrück. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus aus den Baujahren 2012 bis 2014 liegt in der Grafschaft bei durchschnittlich 220.000 €. Ein älteres Eigenheim (Baujahre 1956 bis 1969) wird für durchschnittlich rd. 135.000 € verkauft.

Die Preise für eine neu gebaute Eigentumswohnung lagen im Jahr 2015 bei durchschnittlich 2.200 €/m². Insbesondere bei diesem Wohnungstyp verweisen die Marktexperten auf deutliche Preisunterschiede je nach Lage im Kreis, was durch die Auswertungen des Gutachterausschusses bestätigt wird. So liegen die Quadratmeterpreise in der Stadt Nordhorn oberhalb von 2.000 €/m² während in den restlichen Kreisgemeinden im Durchschnitt ein Kaufpreis von 1.700 €/m² erreicht wurde. In der Stadt Nordhorn wurde zudem ein Preisanstieg im Neubau von rd. 20 Prozent ermittelt (2015 zu 2013).

### Zusammenfassung Wohnungsmarktprofil

- Der Kreis Grafschaft Bentheim ist als attraktiver Wohnstandort an unterschiedlichen Zielgruppen ausgerichtet. Es gibt vielfältige Wohnangebote in (städtebaulich) unterschiedlich strukturierten Lagen: vom urbanen Flair in den zentralen Lagen Nordhorns bis zu ländlich strukturierten Einfamilienhausquartieren in den Kreisgemeinden.
- Die stabile Nachfrage nach Wohnraum im Kreis Grafschaft Bentheim spiegelt sich in einem insgesamt niedrigen Wohnungsleerstand wider (wenngleich die Quote je nach Lage im Kreis unterschiedlich hoch ausfällt).
- Die Finanzkrise zeigt deutliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Die gesunkenen Zinssätze ermöglichen niedrige Finanzierungskosten. Dies hat auch zu einer gestiegenen Nachfrage nach Wohneigentum geführt. In der Folge beider Entwicklungen hat sich auch das Preisniveau am Immobilienmarkt erhöht – sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen.
- Die Lagequalitäten spielen bei der Preisbildung eine deutliche Rolle. So ist das höchste Preisniveau der Stadt Nordhorn zuzuordnen, dessen Anstieg durch das hier knappe Baulandangebot noch forciert wurde.
- Das Mietpreisniveau im Kreis lässt sich mit rd. 5,90 €/m<sup>2</sup> aber noch als gemäßigt bezeichnen. Im Neubau lassen sich je nach Lage im Schnitt Mieten zwischen 6,50 und 8,00 €/m<sup>2</sup> erreichen, sofern es sich um bedarfsgerechte Angebote in zentraler Lage handelt. Vor allem altersgerechte bzw. barrierefreie Wohnungen treffen auf eine gute Nachfrage und werden auch zukünftig im Kreis benötigt, um den Nachholbedarf in diesem Segment abzubauen – nicht nur in der Kreisstadt, sondern auch in den restlichen Kreisgemeinden.
- Der Neubau richtet sich zum Teil bereits auf diese Nachfrage aus. Der Kreis ist im Neubau im Vergleich zur umliegenden Region aktiver. Marktexperten sehen insbesondere in der Stadt Nordhorn deutliche Wachstumspotentiale.
- Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand gewinnt zukünftig an Bedeutung und „nimmt Fahrt auf“. Einerseits können diese Bestände durch ein entsprechendes Angebot an alternativen Wohnformen für die älteren Eigenheimbesitzer wieder an den Markt kommen und kann vorhandener Wohnraum in attraktiven Lagen von nachrückenden Familienhaushalten genutzt werden.
- Andererseits erfordert der Verbleib älterer Eigenheimbesitzer in ihren Wohnungsbeständen eine Begleitung der Quartiere hinsichtlich ihrer altersgerechten Anpassung. In weniger attraktiven Lagen ist eine Unterstützung bei der Vermarktung wichtig, um Leerständen nach dem Auszug bzw. Tod des Eigentümers zu verhindern.

## 4 PREISGÜNSTIGES WOHNEN

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt der Grafschaft Bentheim mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die verfügbaren Sozialdaten sowie Gespräche mit Akteuren am Wohnungsmarkt wichtige Informationen liefern, steht hier die Angebotsseite im Fokus. Aus dem Abgleich von Angebot und Nachfrage wird abschließend die Bedarfssituation in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, in welchem die Aufgabe der Wohnungsversorgung eine besondere kommunale Verantwortung beinhaltet. **Dieser Teil wurde in der Fortschreibung 2022 aktualisiert.**

### 4.1 NACHFRAGEFAKTOREN

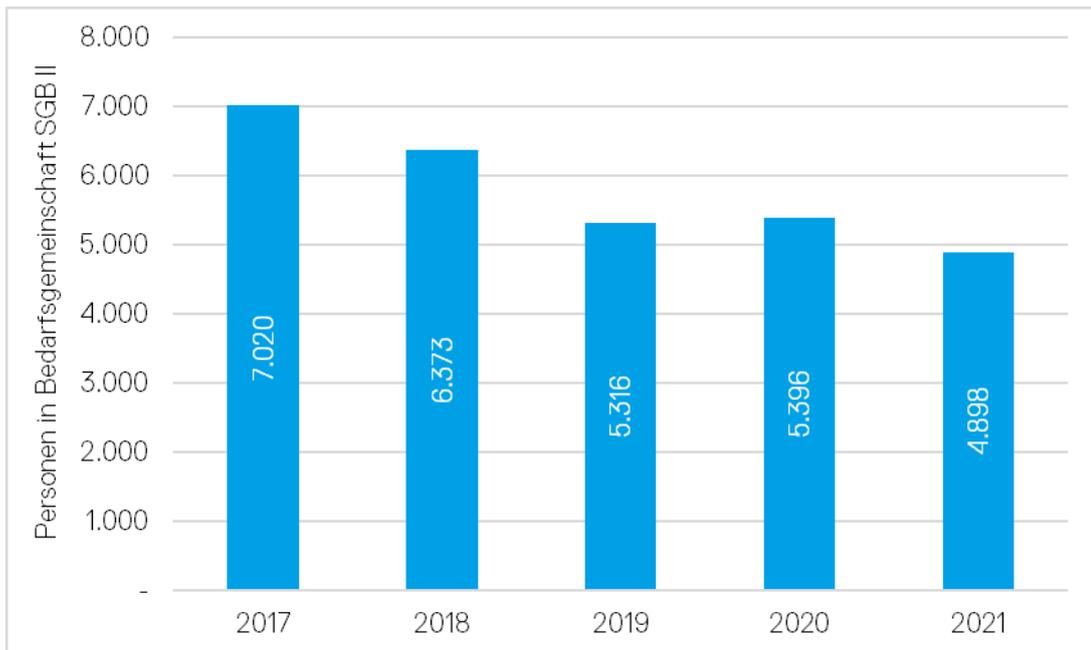
Kernaufgabe ist die Ermittlung des quantitativen Bedarfs auf der Nachfrageseite. Hierfür ist die Erfassung der Anzahl von Personen bzw. Haushalten erforderlich, die in der Grafschaft aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind. In Haushalten im Niedrigeinkommensbereich leben:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch als „Hartz-IV-Leistungsempfänger“ bezeichnet),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (Hilfearten der Sozialhilfe: Hilfe zum Lebensunterhalt; Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder Transferleistungen als Mindestsicherung noch Wohngeld beziehen.

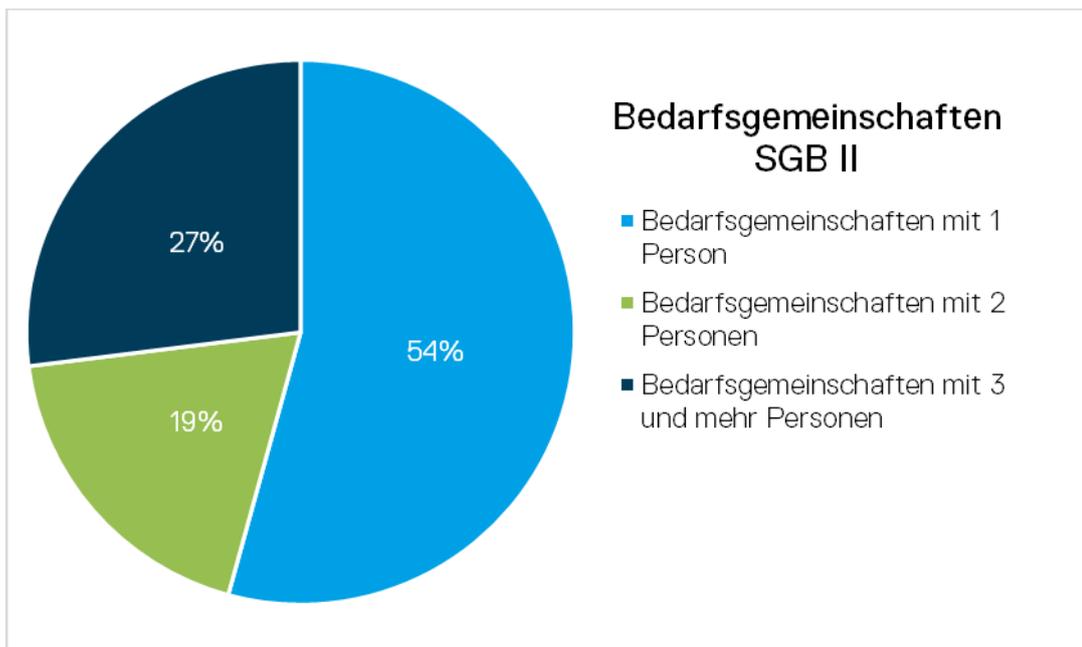
#### Leistungsempfänger nach SGB II

Die Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist seit dem Jahr 2017 kontinuierlich gesunken. Von dem in diesem Jahr des Betrachtungszeitraums erzielten Höchststand von insgesamt ca. 7.020 Personen sank die Anzahl der Personen auf ca. 4.900 im Jahr 2021. Dies entspricht einem prozentualen Rückgang von ca. 30 Prozent in 4 Jahren.

Die Analyse der Haushaltsgrößen der Leistungsempfänger verdeutlicht den Wohnungsgrößenbedarf für diese Zielgruppe. Ein- und Zwei-Personenhaushalte stellen mit insgesamt 73 Prozent der Haushalte die wichtigste Nachfragegruppe dar. Laut Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 01.11.2021 liegen die angemessenen Wohnungsgrößen für diese Haushaltstypen bei bis zu 50 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Anbetracht des Konflikts in der Ukraine und der damit verbundenen Zuwanderung ist anzunehmen, dass die Nachfrage im Jahr 2022 deutlich angestiegen ist.



**Abb. 14: Empfänger von Leistungen nach SGB II im Kreis Grafschaft Bentheim**  
 Quelle: Jobcenter Grafschaft Bentheim



**Abb. 15: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II nach Haushaltsgröße im Kreis Grafschaft Bentheim**  
 Quelle: Jobcenter Grafschaft Bentheim

### Leistungsempfänger nach SGB XII

Das Statistische Landesamt Niedersachsen weist für das Jahr 2020 in der Grafschaft Bentheim insgesamt rd. 1.500 Leistungsempfänger nach SGB XII aus. Nur ein kleiner Teil der Empfänger ist dem Bereich „Hilfe zum Lebensunterhalt“ zuzuordnen. Bei rund 90 Prozent von ihnen handelt es sich um ältere Menschen, deren Rente nicht für den Lebensunterhalt ausreicht und die daher Grundsicherung im Alter beziehen. Seit dem Jahr 2017 hat sich die Zahl der Leistungsempfänger um rd. 7 Prozent erhöht. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass nicht jeder ältere Mensch mit geringer Rente diese Leistungen auch in Anspruch nimmt (z.B. aus Schamgefühl) und daher mit einer weitaus höheren Anzahl an Haushalten von Senioren zu rechnen ist, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind.

### Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz

Im Jahr 2020 bezogen rd. 631 Empfänger Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Die Zahl lag damit deutlich unterhalb der Zahl von rd. 1.800 Leistungsempfängern im Jahr 2016, als die Zuwanderung von Menschen aus Krisenregionen ihren Höhepunkt erreichte. In Anbetracht der wieder zunehmenden Zahl von Zuwanderungen aus internationalen Krisengebieten ist anzunehmen, dass die Nachfrage im Jahr 2022 angestiegen ist.

### Wohngeldbezug

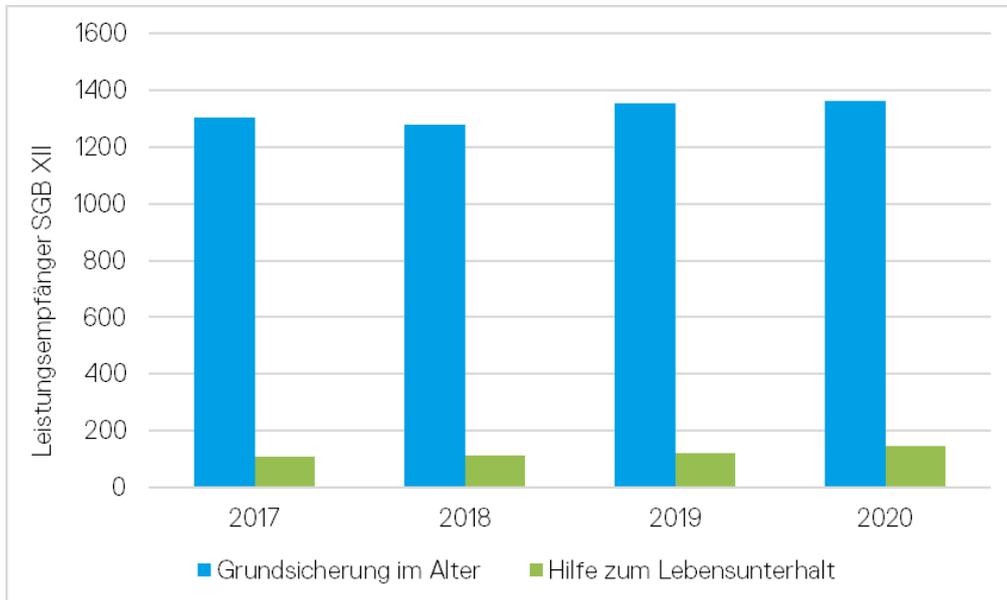
Das Wohngeld ist eine staatliche Subventionierung, um Haushalten mit einem zu geringen Einkommen einen Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder einen Lastenzuschuss (bei Haushalten mit Eigentum) zu gewähren. Im Jahr 2020 gab es laut Zahlen der statistischen Landesdatenbank 970 Haushalte im Landkreis Grafschaft Bentheim, die eine Form des Wohngelds bezogen. Seit 2017 war die Gesamtzahl insgesamt zunächst rückläufig, sodass die Gesamtzahl der Haushalte von 976 im Jahr 2017 auf 742 im Jahr 2019 sank. Zum Jahr 2020 hin stieg die Gesamtzahl der Haushalte mit Wohngeldbezug jedoch wieder auf die oben genannten 970 Haushalte an.

Zu beachten ist, dass die Einkommensgrenzen zur Berechtigung für diesen Leistungsbezug nicht jährlich angepasst werden. So können Haushalte aufgrund nomineller und inflationsbedingter Einkommenserhöhungen ihren Anspruch auf Wohngeld verlieren. Zum 01. Januar 2022 wurde das Wohngeld jedoch erstmals in Folge der Wohngeldreform von 2020 automatisch entsprechend der Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst. Eine weitere dynamische Anpassung soll nun alle zwei Jahre geschehen.

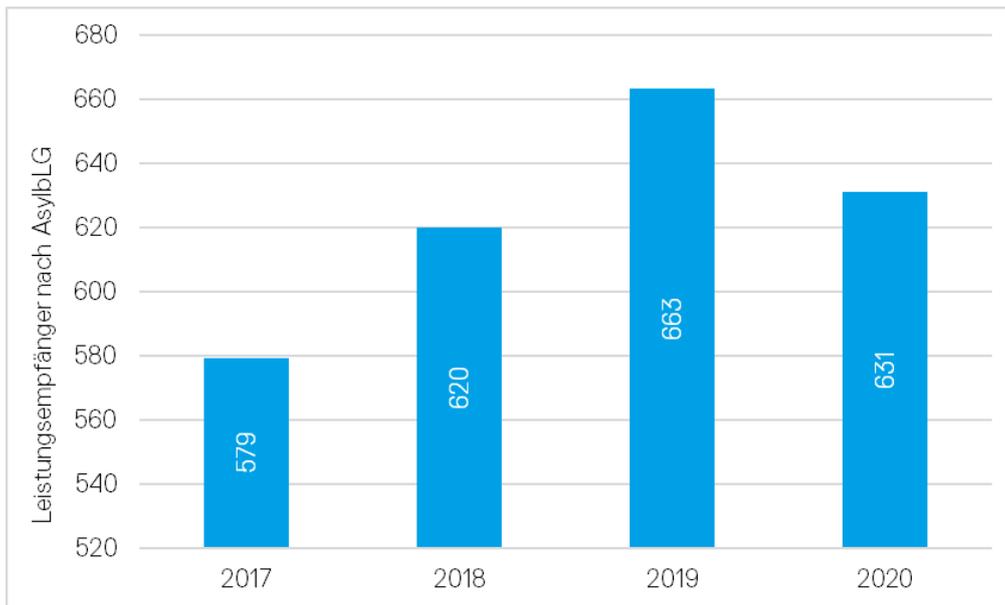
### Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Zur Gruppe der Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Mindestsicherung oder Wohngeldanspruch zählen z.B. Haushalte, die aufgrund von Minijobs und Teilzeitarbeit nur geringe Einkommen erzielen. Sie erhalten keine Transferleistungen, sind aufgrund ihrer

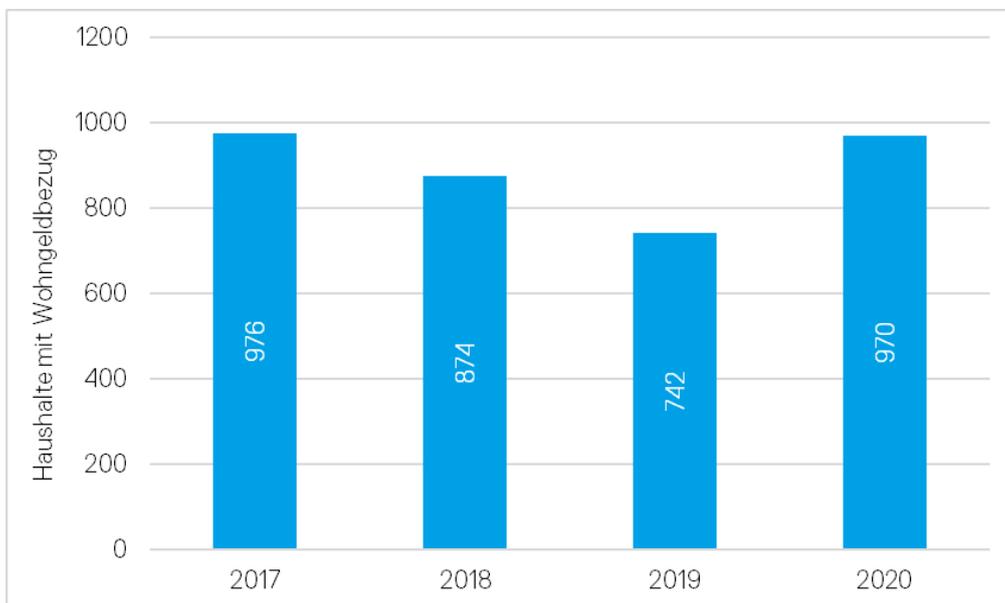
Einkommensstruktur aber ebenfalls dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen. Zum Umfang dieser Gruppe liegen keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag der Anteil dieser Einkommensgruppe im Jahr 2008 bei 7,7 Prozent (Auswertungen des Sozioökonomischen Panels) bzw. 9,7 Prozent (Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe). Für die Grafschaft Bentheim wird eine leicht unterdurchschnittliche Quote von ca. 6 % angenommen.



**Abb. 16: Leistungsempfänger nach SGB XII im Kreis Grafschaft Bentheim**  
 Quelle: LSN, Grafschaft Bentheim



**Abb. 17: Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz im Kreis Grafschaft Bentheim**  
 Quelle: LSN / Grafschaft Bentheim



**Abb. 18: Haushalte mit Wohngeldbezug im Kreis Grafschaft Bentheim**  
 Quelle: LSN

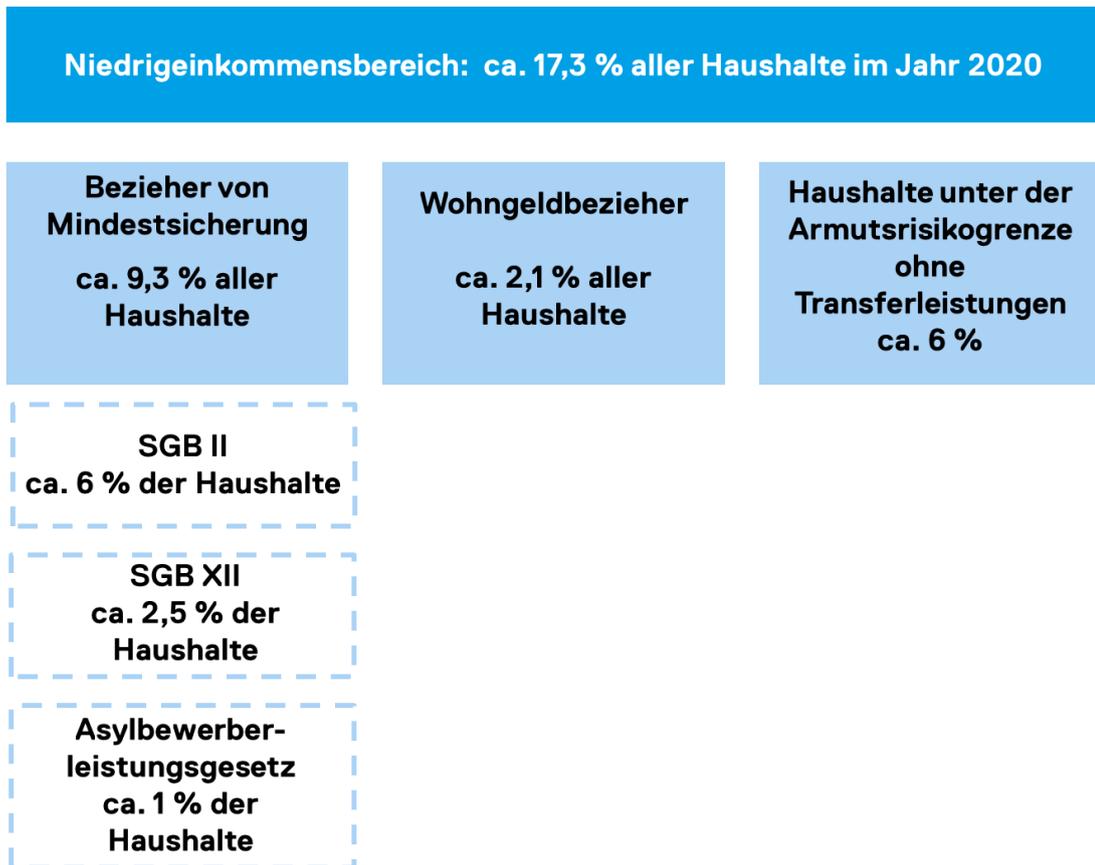


Abb. 19: Personen im Niedrigeinkommensbereich 2020 in der Grafschaft Bentheim  
 Quelle: Gemeinden der Grafschaft Bentheim, LSN; BBSR; eigene Berechnung

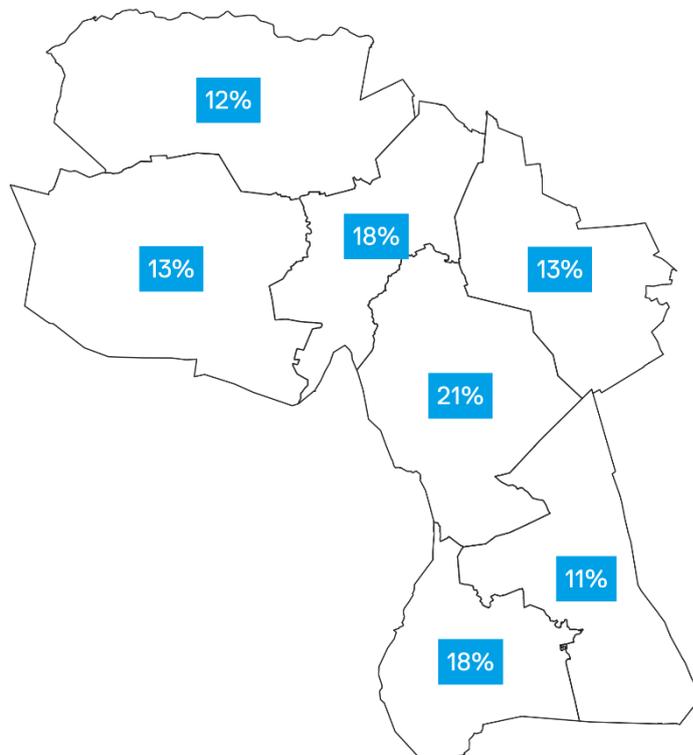
### Zusammenfassung der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich

Hinweis: Im Vergleich zum ursprünglichen WRVK wurde in der Fortschreibung nicht mehr mit Personen, sondern Haushalten gerechnet, da dieses Mal der Großteil der Daten auf Haushaltsbasis vorlag. Angaben, die auf Personenbasis vorlagen, wurden anhand der im Landkreis vorliegenden Struktur der Bedarfsgemeinschaften auf Haushalte umgerechnet. Die Betrachtung des Niedrigeinkommensbereichs auf Ebene der Haushalte ist darüber hinaus einer Betrachtung auf Ebene der Personen vorzuziehen, da davon ausgegangen wird, dass jeder dieser Haushalte auch einen Anspruch auf eine preisgünstige Wohnung besitzt.

Die obenstehende Abbildung fasst alle Haushalte zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Niedrigeinkommensbereich in der Grafschaft Bentheim zugerechnet werden können. Die Berechnung basiert auf den aktuellen Daten zu den Leistungsberechtigten von Mindestsicherung und Wohngeldbeziehern, die, sofern keine Angaben zu Haushalten vorlagen, anhand der Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II auf Haushalte umgerechnet wurden. Fast jeder sechste Haushalt in der Grafschaft fällt demnach in

diese Kategorie und ist dementsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. In Anbetracht des Konflikts in der Ukraine, der damit verbundenen Zuwanderung sowie der erneut steigenden Zahl internationaler Zuwanderungen, ist anzunehmen, dass die Nachfrage im Jahr 2022 darüber hinaus deutlich angestiegen ist.

Der regionale Vergleich der Anteile der Personen mit Mindestsicherung an der jeweiligen Gesamtbevölkerung verdeutlicht nach wie vor die wichtige Stellung der Kreisstadt Nordhorn und hieran im gesamten Kreis als Versorgungsalternative für diese Zielgruppe. Lediglich in Neuenhaus und Bad Bentheim ist der Anteil mit 18 % ähnlich hoch. Die Bedeutung Nordhorns lässt sich wie folgt erklären: In den anderen Städten und Gemeinden in der Grafschaft Bentheim finden sich z.B. weniger häufig angemessener Wohnraum (s. folgendes Unterkapitel) sowie bedarfsgerechte Infrastrukturen. Entsprechend hoch ist der Anteil der Leistungsbezieher in der Stadt Nordhorn. Hierbei spielt eine Rolle, dass in stark ländlich strukturierten Kommunen – wie sie die Grafschaft Bentheim, aber auch die angrenzenden Kreise prägen – relativ wenig Mietwohnungen zur Verfügung stehen; Die integrierten Standorte mit städtischen Versorgungsstrukturen sind für einkommensschwache und auch mobilitätseingeschränkte Personen sehr wichtig.



**Abb. 20: Anteil von Personen im Niedrigeinkommensbereich**  
 Quelle: Gemeinden der Grafschaft Bentheim, LSN; BBSR; eigene Berechnung

## 4.2 ANGEBOTSAKTOREN

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Grafschaft Bentheim konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl preisgebundener Wohnungen sowie
- den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

### **Bewilligungsmiete**

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die sogenannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Demnach beträgt die höchstzulässige Miete ab Bezugsfertigkeit üblicherweise 5,60 €/m<sup>2</sup> (gemäß Einkommensgrenze § 3 NWoFG). Nach §§ 5-7 DVO-NWoFG sind für Haushalte mit einem um bis zu 60 Prozent über den Einkommensgrenzen liegenden Jahreseinkommen Mieten in einer Höhe von maximal 7,00 €/m<sup>2</sup> zulässig.

### **Kosten der Unterkunft**

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben auch Anspruch auf staatliche Finanzierung einer frei finanzierten Wohnung. Die zulässige Mietobergrenze dieser „Kosten der Unterkunft“ richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder. Zudem ist für die Kostenübernahme eine der Haushaltsgröße „angemessene“ Wohnungsgröße einzuhalten. Für einen Singlehaushalt sind dies bis zu 50 m<sup>2</sup> und für einen Zwei-Personen-Haushalt 60 m<sup>2</sup>. Die Angemessenheit laut Niedersächsischen Wohnraumförderbestimmungen liegt für einen Drei-Personen-Haushalt bei 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei Vier- und Fünf-Personen-Haushalten liegt diese bei 85 bzw. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Laut dem „Schlüssigen Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für die angemessenen Kosten der Unterkunft“ im Landkreis Grafschaft Bentheim aus dem Jahr 2021 liegt die Höhe der übernommenen Kosten der Unterkunft in der Kreisstadt Nordhorn für einen Singlehaushalt bei 330 €. Bei der angemessenen Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> entspräche dies einer Netto-Monatskaltmiete von 6,60 €/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt über alle Haushaltsgrößen liegt die Grenze der übernommenen Kosten der Unterkunft bei knapp 6,10 €/m<sup>2</sup> in der Kreisstadt und bei etwa 5,85 €/m<sup>2</sup> in den restlichen Gemeinden des Landkreises.

Gemeinde	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (in €)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Nordhorn	330	360	440	490	580
Restlicher Kreis	290	350	450	500	540
Bei entsprechend angemessener Wohnungsgröße in €/m <sup>2</sup>					
	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
Stadt Nordhorn	6,6	6	5,9	5,8	6,1
Restlicher Kreis	5,8	5,8	6	5,9	5,7

Abb. 21: Kosten der Unterkunft  
Quelle: empirica 2021

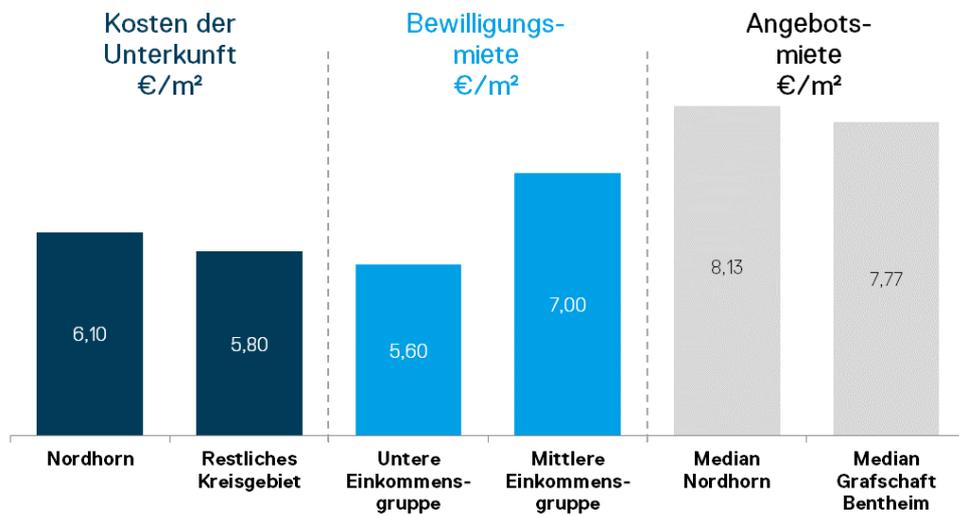


Abb. 22: Mietpreishöhen im Vergleich  
Quelle: empirica 2021, Wohnraumförderungsgesetz Niedersachsen, NBank (f+b)

### Mietpreishöhen im Vergleich

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich:

- Die zu übernehmenden Kosten der Unterkunft liegen zwar für alle Haushaltsgrößen unterhalb des Medians der Angebotsmiete am frei finanzierten Markt, der durch die NBank

angegeben wird. Laut „Schlüssigem Konzept“ von 2021 seien jedoch für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen verfügbar.

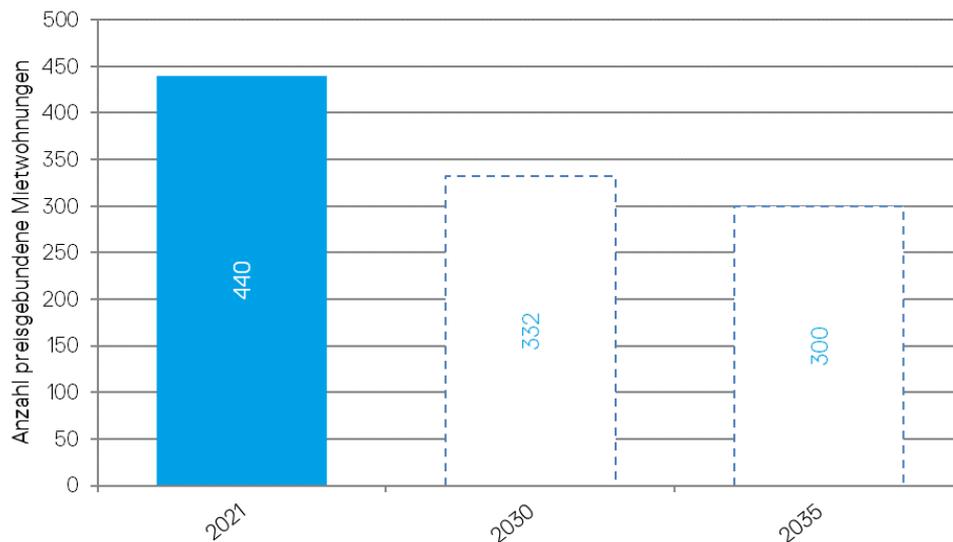
- Die Bewilligungsmiete für untere Einkommensgruppen liegt sowohl in der Kreisstadt Nordhorn als auch in den restlichen Kreisgemeinden unterhalb des Limits übernommener Kosten der Unterkunft. Ein neu gebautes Angebot an geförderten Wohnungen richtet sich damit auch an die Gruppe der Transferleistungsempfänger, deren Wohnkosten nur im Rahmen des Limits für Kosten der Unterkunft übernommen werden.
- Neu gebaute frei finanzierte Wohnungen werden in der Grafschaft Bentheim für durchschnittlich 7,77 €/m<sup>2</sup> angeboten. Damit liegt der Median nur knapp über der Bewilligungsmiete für mittlere Einkommensgruppen. Je nach Lage und Qualität der Wohnung gehen die Marktpreise insbesondere in der Stadt Nordhorn über diesen Wert hinaus. Im Neubau ist von modernen Wohn- und Energiestandards auszugehen, ebenso zumindest von Barrierearmut, wenn nicht von Barrierefreiheit. Die Mietpreise von Wohnungen mit diesem Standard sind im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft jedoch nicht bezahlbar.

### Entwicklung preisgebundener Wohnungen

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in der Grafschaft Bentheim umfasste im Jahr 2021 rd. 440 preisgebundene Wohnungen; davon befand sich mit knapp 80 Prozent der Großteil in der Kreisstadt Nordhorn. Ein weiterer Angebotsschwerpunkt findet sich in Emlichheim mit knapp 17 Prozent des preisgebundenen Wohnungsbestands. Seit 2021 befinden sich laut den Angaben des Kreises in der Stadt Bad Bentheim und der Samtgemeinde Uelsen keine Wohnung mehr in der Preis- und Belegungsbindung. In der Samtgemeinde Neuenhaus noch eine, in der Samtgemeinde Wietmarschen zwei.

Seit 2017 wurden in den Mitgliedsgemeinden Uelsen, Neuenhaus, Schüttorf und Bad Bentheim insgesamt 63 neue öffentlich geförderte Wohnungen gebaut. Der Großteil davon in den Jahren 2020 und 2021 in der Samtgemeinde Neuenhaus (15 Wohnungen) und in der Stadt Bad Bentheim (33 Wohnungen). Für die Stadt Nordhorn lagen zum Zeitpunkt der Fortschreibung keine Daten zur Neubautätigkeit von geförderten Wohnungen vor.

In den letzten Jahren konnte eine stetige Abnahme der Zahl der preisgebundenen Wohnungen im Landkreis beobachtet werden. Umfasste der Bestand 2015 noch insgesamt 937 Wohnungen, sank diese Zahl bis 2021 um knapp 53 Prozent auf die oben genannten 440 Wohnungen. Mit Blick auf die Bindungsfristen der Wohnungen ist davon auszugehen, dass ohne neue Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindung die Gesamtzahl bis 2030 auf rund 332 und bis 2035 auf 300 Wohnungen sinkt. Die Möglichkeit einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung und die hiermit verbundene Verkürzung der Bindungsfristen ist dabei noch nicht berücksichtigt, sodass die tatsächliche Anzahl bis 2035 noch geringer ausfallen kann.



**Abb. 23: Entwicklung der Anzahl preisgebundener Wohnungen Grafschaft Bentheim**  
 Quelle: Kreis Grafschaft Bentheim / Stadt Nordhorn

### 4.3 VERSORGUNGSSITUATION

Stellt man die Summe der öffentlich geförderten Wohnungen der Summe der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich gegenüber, so lässt sich hieraus eine Angebotsquote für das Jahr 2020 ermitteln. Diese Quote liegt laut den Angaben zum preisgebundenen Wohnungsbestand im Kreis bei rd. 6,8 Prozent und bedeutet, dass für etwa jeden fünfzehnten Haushalt im Niedrigeinkommensbereich eine preisgebundene Wohnung am Markt angeboten wird. Alle anderen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich versorgen sich am frei finanzierten Markt mit einer Wohnung. Ein Blick auf die Verhältnisse in den einzelnen Gemeinden der Grafschaft Bentheim zeigt deutliche Unterschiede: Während in Emlichheim für fast jeden fünften Haushalt im Niedrigeinkommensbereich eine preisgebundene Wohnung zur Verfügung steht (17 Prozent), gilt dies in Bad Bentheim und der Samtgemeinde Uelsen für einen Bruchteil (1 Prozent) dieser Haushalte. Vor allem die Kreisstadt Nordhorn mit ihrer besonderen Bedeutung bei der Versorgung von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich erreicht mit ca. 8 Prozent eine geringe Angebotsquote.

	NOH	BB	WIET	SCHÜ	NEU	UEL	EML
Angebotsquote (~)	8 %	1 %	4 %	3 %	7 %	1 %	17 %

**Tab. 3: Angebotsquote preisgünstiger Wohnungen**

Quelle: Eigene Berechnung

Zu berücksichtigen ist die besondere Rolle des kommunalen Wohnungsunternehmens GEWO sowie anderer Wohnungsgesellschaften in der Stadt Nordhorn bei der Versorgung von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich für den ganzen Landkreis. So verfolgt die gerade GEWO das Ziel, eine gute Versorgungssituation für entsprechende Haushalte im vorhandenen Wohnungsbestand sicherzustellen und die Angebote bedarfsgerecht zu modernisieren. So kann ein Teil der Haushalte auf preisgünstige Wohnungen am freien Markt zugreifen. Im Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2017 wurde mit Blick auf die damalige Versorgungssituation festgestellt:

Auch die befragten Marktexperten schätzen die Bedarfslage rein quantitativ in der Gesamtheit als recht ausgeglichen ein, insbesondere mit Blick auf die Situation in den kreisangehörigen Gemeinden außerhalb von Nordhorn. Es zeigen sich jedoch bereits heute für einzelne Zielgruppen qualitative Bedarfe bzw. Versorgungsengpässe. Ein deutlicher Bedarf besteht vor allem an seniorengerechten, barrierearm gestalteten Wohnungen sowie an kleinen Wohnungen für Single- und Zwei-Personenhaushalte – eine Nachfragegruppe, die in den kommenden Jahren noch wachsen wird. Marktexperten verweisen zudem immer wieder auf den Bedarf an barrierefreien Wohnungen auch für jüngere Menschen mit Bewegungseinschränkungen, die häufig nur über geringe Einkommen verfügen und die zur Verwirklichung einer selbstständigen Haushaltsführung elementar auf eine barrierefreie preisgünstige Wohnung angewiesen sind.

### Zusammenfassung Preisgünstiges Wohnen

- Zur Zielgruppe des preisgünstigen Wohnens zählen verschiedene Nachfragegruppen. Neben Haushalten, die Mindestsicherung erhalten, sind auch Erwerbstätigenhaushalte mit geringen Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Insgesamt ist etwa jeder fünfte Haushalt in der Grafschaft Bentheim betroffen. Die höchsten Konzentrationen finden sich in der Kreisstadt Nordhorn, Bad Bentheim und Neuenhaus.
- Als Kreisstadt übernimmt Nordhorn mit einem hohen Mietwohnungsanteil eine besondere Aufgabe bei der Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen im Landkreis ein. Die Angebotsquote im geförderten Wohnungsbau ist mit rd. 8 Prozent gering, jedoch vor dem Hintergrund der sozialorientierten Angebotsstrategie der GEWO einzuordnen. Ähnliche Angebotsstrukturen sind auch in Bad Bentheim zu beobachten. In den restlichen Gemeinden ist die Bedeutung preisgebundener Wohnungen geringer einzuordnen, Gleichwohl finden sich auch hier Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.
- Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen (mit und ohne Preisbindung) hat sich seit 2017 verringert. In der Folge ist preislich angemessener Wohnraum nicht mehr so einfach zu finden wie noch im Jahr 2017.
- Die im WRVK 2017 durchgeführte Analyse hat eine starke Nachfrage nach kleinen preisgünstigen Wohnungen ergeben. Diese Nachfrage wird nicht nur durch Haushalte älterer Menschen, sondern auch durch geringverdienende jüngere Singlehaushalte /

Starterhaushalte bestimmt. Diese Nachfragestruktur ist auch im Jahr 2022 maßgeblich. Um die Rahmenbedingungen der Nachfrage dieser Personengruppen zu bedienen, reicht das alleinige Angebot einer finanzierbaren Wohnung jedoch nicht aus: Entsprechende Wohnungsgrößen (50 m<sup>2</sup> für Singles und bis zu 60m<sup>2</sup> für Paare) sind einzuhalten und ebenso sind vor allem Senioren auf eine möglichst altengerechte, barrierearme / -freie Ausstattung der Wohnung angewiesen.

- Mit Blick auf die aktuellen Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt und vor dem Hintergrund einer zunehmenden Altersarmut wird sich die Situation einkommensschwacher Singles und Senioren, die sich aktuell im freifinanzierten Wohnungsmarkt bewegen, voraussichtlich weiter anspannen und die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum antreiben. Die eingeführte automatische Anpassung der KdU entsprechend der Mieten- und Einkommensentwicklung ist daher ein wichtiges und notwendiges Signal.
- Mit Blick auf die aktuelle Energiepreisentwicklung ist die Preisentwicklung am freifinanzierten Wohnungsmarkt laufend zu beobachten und auf eine verstärkte energetische Anpassung der Wohnungsbestände hinzuwirken.
- Angesichts des demografischen Wandels wird die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum in kleinen Einheiten zunehmen und sich die Marktsituation zusätzlich anspannen. Infolgedessen werden sich die Marktmieten ggf. auch erhöhen. Dieser Trend wird sich nicht nur in Nordhorn, sondern auch in den anderen kreisangehörigen Städten und Gemeinden zeigen.
- Die Anreize für die Neuschaffung geförderter Neubauwohnungen gerade für den Niedrigeinkommensbereich scheinen aus Sicht der Wohnungsbaugesellschaften weiterhin unattraktiv. Kommunen sollten über kommunale Anreizinstrumente z.B. im Rahmen der Bauleitplanung und Baulandmobilisierung verstärkt nachdenken. Gerade die zukünftige Versorgung der wachsenden Zahl kleiner Haushalte mit kleinen und barrierefreien Wohnungen ist allein im Wohnungsbestand kaum sicherzustellen.
- Der Neubau geförderter Wohnungen bietet eine Kompensationsmöglichkeit für auslaufende Bindungen und ermöglicht gleichzeitig die Chancen, moderne Wohnungsgrundrisse mit besonderen Angebotsqualitäten (Barrierefreiheit) bereitzustellen. Weitere Instrumente wie die mittelbare Belegungsbindung können ergänzende Möglichkeiten zur Steuerung der Angebotssituation darstellen.
- In Anbetracht des Konflikts in der Ukraine und der wieder deutlich zunehmenden Zahl von Zuwanderungen aus internationalen Krisengebieten ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen im Jahr 2022 angestiegen ist und sich die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte weiter angespannt.

# 5 PROGNOSEN

Eine Grundlage für die Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Strategien ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt, neben der Bevölkerungsprognose, als entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über die Wohnungsmarktlage und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf bzw. zu einem sich entwickelnden Überhang an Wohnraum. **Dieser Teil wurde zur Ableitung der zukünftigen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen mit der Fortschreibung 2022 aktualisiert.**

## 5.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Grafschaft Bentheim wurde bis zum Jahr 2035 als komponentenbasierte Modellrechnung / cohort-survival-Methode erstellt. Berechnungsgrundlage waren die Einwohnermeldedaten der sieben Kreisgemeinden. Ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2021 wurden alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten aus dem Stützzeitraum 2017 bis 2021 berechnet. Die ermittelten Daten wurden einer Plausibilitätsrechnung unterzogen.

Zur Kontrolle der Eingangsparameter für die Modellrechnung stand der Stützzeitraum 2018 bis 2021 zur Verfügung. Die Vorausberechnung wurde im Jahr 2018 gestartet und mit den realen Entwicklungen abgeglichen. Bestätigt die Modellrechnung über drei Jahre die reale Entwicklung (das heißt, den ermittelten Bevölkerungsstand zum 31.12.2021), wird die Vorausberechnung mit diesem Modell und ausgehend von der Basisbevölkerung im Jahr 2021 bis zum Jahr 2035 fortgeführt.

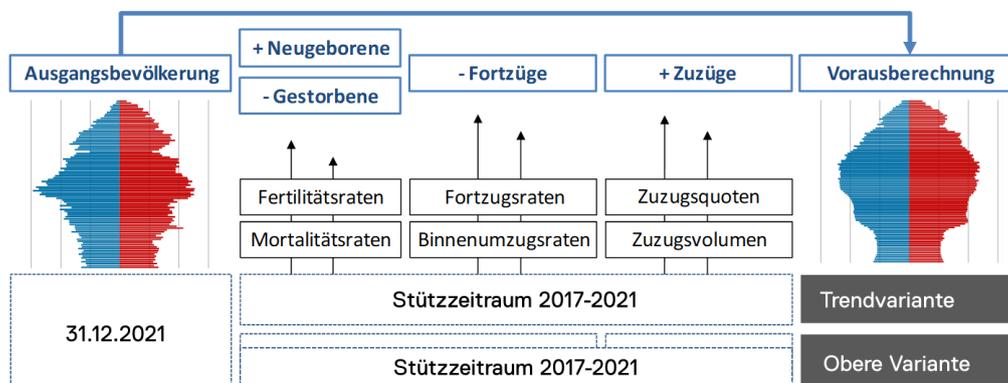


Abb. 24: Berechnungsmethode Bevölkerungsvorausberechnung  
Quelle: SSR

Um kleinräumige Unterschiede zwischen den kreisangehörigen Gemeinden berücksichtigen zu können, wurde die Bevölkerungsprognose für jede Samtgemeinde (außer Nordhorn) einzeln berechnet. Die Bevölkerungsprognose des Kreises umfasst somit insgesamt sechs Modellzonen.

Neben der Trendvariante wurde eine Obere Variante berechnet, die aufzeigen soll, wie sich die Einwohnerzahl entwickeln würde, falls der hohe Zuzug aus dem Jahr 2018 (3.202 Personen) in die Zukunft fortgeschrieben würde. Es handelt sich hierbei jedoch um eine reine Modellrechnung, deren Eintrittswahrscheinlichkeit nicht zu beziffern ist. Als Basis für alle weiteren Prognosen (Haushalte und Wohnungsbedarf) wird daher die Trendvariante zugrunde gelegt.

Die Daten für die Stadt Nordhorn wurden nachrichtlich aus dem 2021 fortgeschriebenen Wohnraumversorgungskonzept übernommen.

Im Ergebnis der Trendvariante zeigt sich für den Kreis Grafschaft Bentheim eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Die Einwohnerzahl wird im Jahr 2035 voraussichtlich einen Stand von rd. 142.750 Personen erreichen. Dies entspricht einem Gesamtwachstum von ca. 4 Prozent. Bei entsprechender Zuwanderung in der Oberen Variante würde eine Einwohnerzahl von rd. 151.500 Personen erreicht und damit ein Wachstum von rd. 10 Prozent.

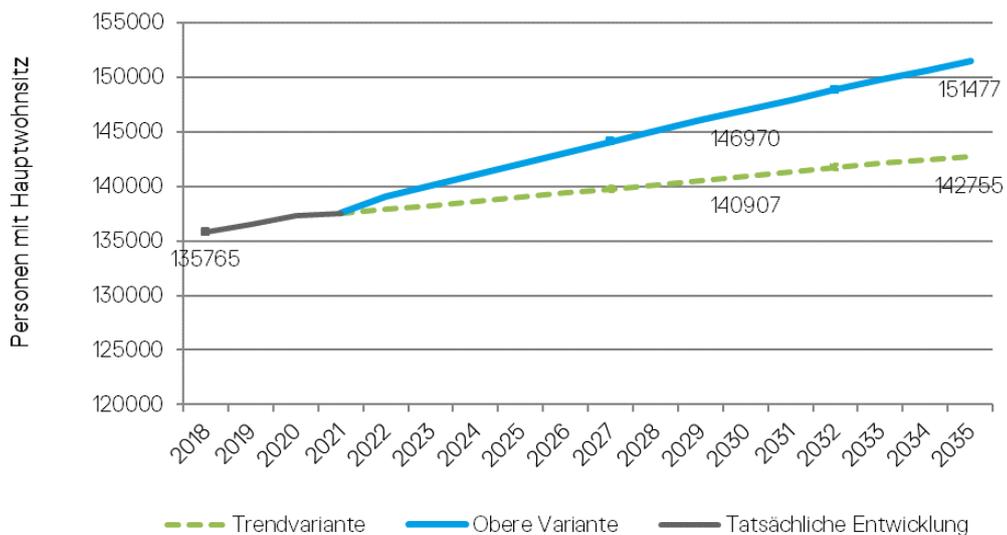


Abb. 25: Bevölkerungsprognose Grafschaft Bentheim  
Quelle: SSR

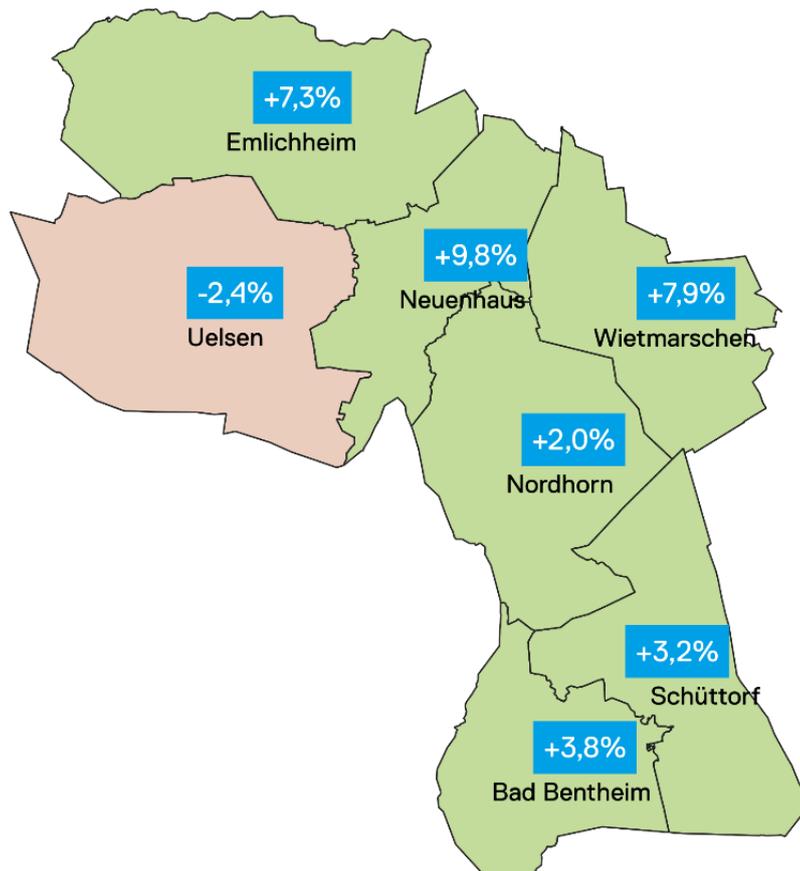


Abb. 26: Relatives Bevölkerungswachstum laut Trendprognose bis 2035 in den Gemeinden  
Quelle: SSR

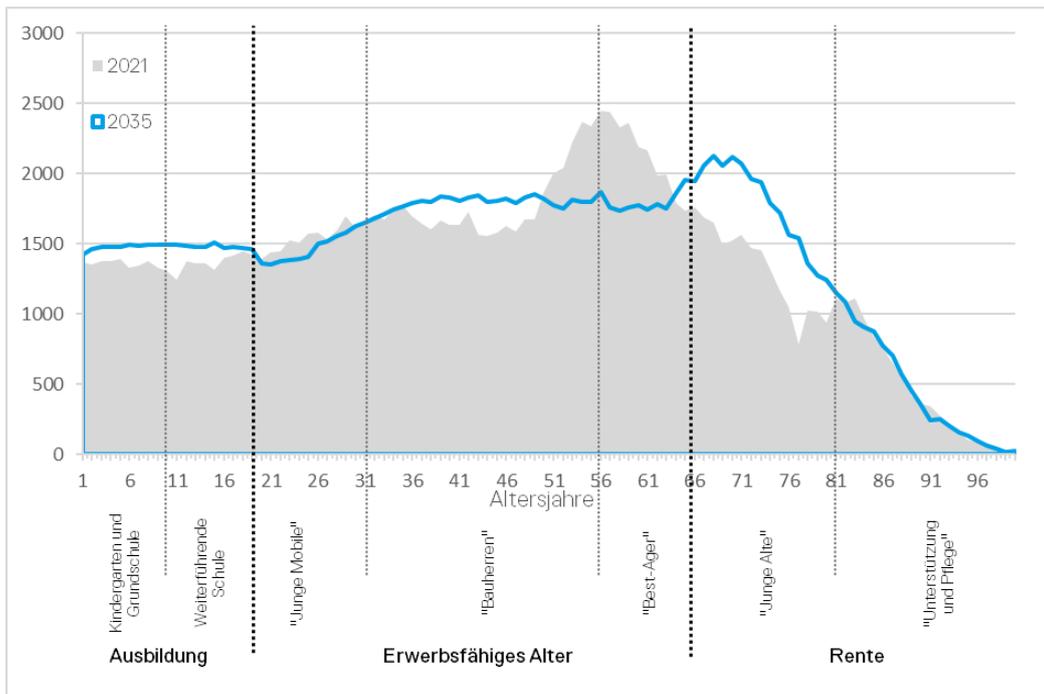


Abb. 27: Veränderung der Altersstrukturen im Kreis Grafschaft Bentheim – Trendvariante 2035  
Quelle: SSR

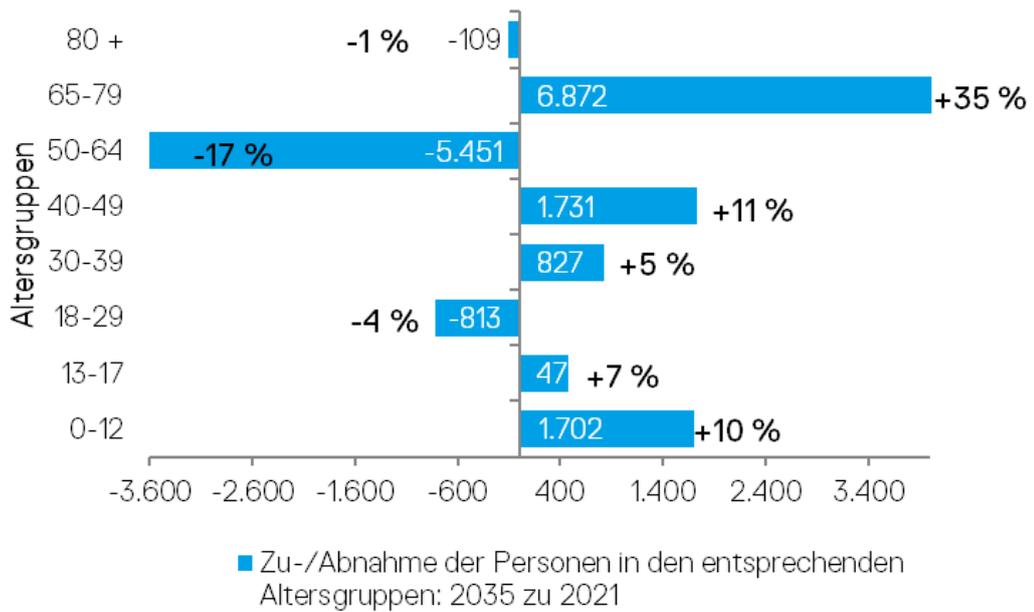


Abb. 28: Veränderung der Altersstrukturen nach Altersgruppen im Kreis Grafschaft Bentheim – Trendvariante  
Quelle: SSR

Der Blick auf die einzelnen Modellzonen zeigt, dass sich dieser Trend nicht in allen Gemeinden (gleichermaßen) widerspiegeln wird. In Bad Bentheim, Schüttorf und Nordhorn ist mit einem moderaten Wachstum der Einwohnerzahl von 2 – 4 Prozent zu rechnen. Wietmarschen, Neuenhaus und Emlichheim erreichen in der Prognose Wachstumsraten von über 7 Prozent. In Neuenhaus liegt diese sogar nur knapp unter 10 Prozent. Die meisten Kommunen weisen Wanderungsgewinne auf, die die Verluste aus der zu erwartenden natürlichen Entwicklung mehr als kompensieren können und für den prognostizierten Bevölkerungsanstieg verantwortlich sind. Allein in Uelsen ist mit einem Bevölkerungsrückgang von knapp 2 Prozent zu rechnen. Hier kann der positive Wanderungssaldo die zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen.

Die Veränderung in der Altersstruktur macht Folgendes deutlich (Trendvariante):

- Aufgrund der hohen Zuwanderung von Familienhaushalten wird sich der demografische Trend im Kreis nicht wie in vielen anderen Kommunen Deutschlands zeigen. Insgesamt wird die Zahl jüngerer Einwohner hierdurch steigen. Allein die Abwanderung ausbildungsrelevanter Jahrgänge (18 bis 29 Jahre) ist weiterhin zu beobachten und führt zu einem Rückgang der Einwohnerzahl in dieser Bevölkerungsgruppe. Der Anteil jüngerer Familien wird sich hingegen weitgehend stabil entwickeln. Die Zahl der Personen ab 35 Jahren wird zunehmen. Damit bleibt dem Landkreis ein wichtiges demografisches Potenzial an erwerbsfähiger Bevölkerung erhalten, das auch in Zukunft mit entsprechenden Wohnungsangeboten zu bedienen ist.
- Gleichzeitig wird die Zahl älterer Menschen deutlich zunehmen: in der Altersgruppe der jungen Senioren (65 bis 79 Jahre) um rd. 35 Prozent. Die Zahl der Hochaltrigen (80 Jahre und älter) bleibt stabil. Altersgerechte Wohnquartiere, ausreichende Versorgungsmöglichkeiten und barrierefreie Wohnungsangebote werden daher am Wohnungsmarkt an Bedeutung voraussichtlich stark zunehmen.

Überlagert werden diese Entwicklungen von der Unsicherheit internationaler Wanderungstrends. Noch unberücksichtigt ist die Folge des Konflikts in der Ukraine auf die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2022 und dem Trend darüber hinaus. Ebenso ist die aktuell erkennbare Zunahme internationaler Zuwanderungen aus anderen Krisenregionen nicht in der Trendvariante abgebildet. Diese Entwicklungen gilt es in Zukunft genau zu beobachten.

## 5.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt. Anzahl und strukturelle Veränderung der privaten Haushalte bis zum Jahr 2035 bilden damit eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Für die Haushaltsprognose muss in einem ersten Schritt die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt werden; das heißt, es

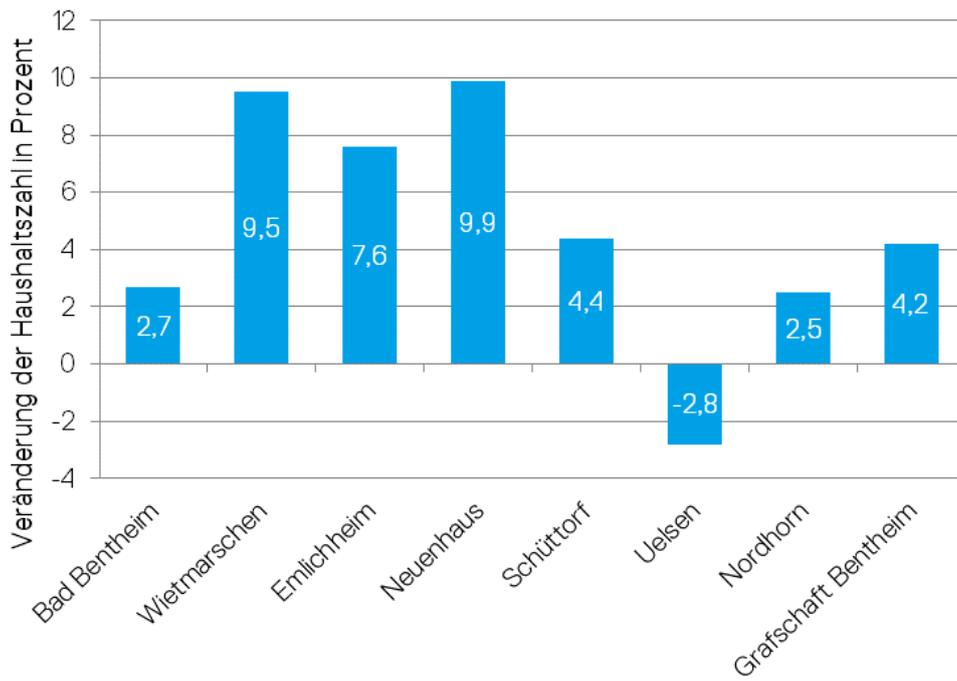


Abb. 29: Haushaltsprognose Grafschaft Bentheim  
Quelle: SSR

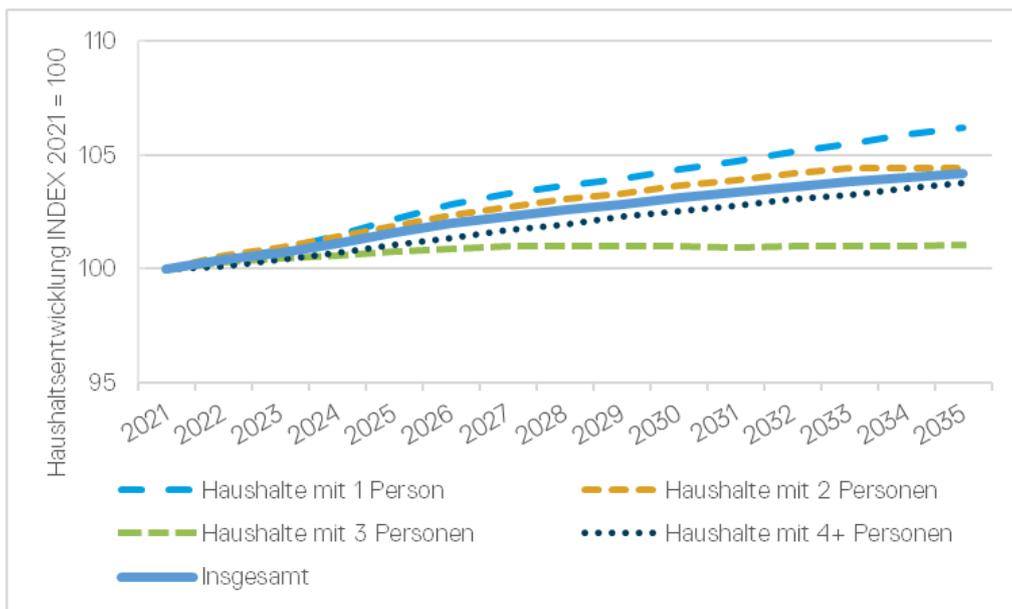


Abb. 30: Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen Grafschaft Bentheim  
Quelle: SSR

werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, wie z.B. Personen in Heimen und Anstalten. In einem weiteren Schritt wird die Zahl der Personen in Privathaushalten anhand des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen nach Größe und Altersgruppe zugeordnet. Dabei zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Die Anzahl der Privathaushalte wird zwischen 2021 und 2035 um rd. 2.000 Haushalte zunehmen. Das entspricht einem Anstieg von rd. 4,2 Prozent.
- In Uelsen ist bei der Zahl der Haushalte eine rückläufige Entwicklung zu erwarten.
- Steigende Haushaltszahlen zeigen sich insbesondere in den Gemeinden Wietmarschen, Emlichheim und Neuenhaus. Schüttdorf bewegt sich auf dem Niveau des Kreisdurchschnitts. Geringere Wachstumsraten werden für Nordhorn und Bad Bentheim prognostiziert.
- Neben den quantitativen Veränderungen kommt es zudem zu einer Verschiebung der Haushaltsstrukturen – insbesondere hin zu mehr kleinen Haushalten. Für Ein- und Zweipersonenhaushalte ist für den Prognosezeitraum mit einem deutlichen Zuwachs um 6,2 bzw. 4,4 Prozent zu rechnen. Doch auch bei den Haushalten mit 4 oder mehr Personen kann eine Zunahme von rund 3,8 % prognostiziert werden.
- Ein Großteil der kleinen Haushalte entsteht durch natürliche Alterungsprozesse und ist nicht mit einem direkten Wohnungswechsel bzw. Wohnungsbedarf verbunden. Wo früher z.B. eine Familie in einem Haus zusammengelebt hat, leben nach dem Auszug der Kinder nur noch die Eltern oder verwitwete Ehepartner („Remanenzeffekt“).
- Die Zahl der Familienhaushalte wird aufgrund der Zuwanderungseffekte zunehmen.

### 5.3 QUANTITATIVE WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu wird die Wohnungsnachfrage (Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf) dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Die zukünftige Wohnungsnachfrage ergibt sich maßgeblich aus drei Komponenten: die im Rahmen der Haushaltsprognose berechnete Veränderung der Zahl der Privathaushalte, einer Fluktuationsreserve sowie dem Ersatzbedarf.

Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes zu berücksichtigen. Sie ist erforderlich, da infolge von Modernisierungsaktivitäten und Umzügen immer ein Teil der Wohnungen kurzfristig leer steht – bzw. leer stehen muss. Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf deshalb um etwa 2 bis 3 Prozent übersteigen. Für den Landkreis Grafschaft Bentheim wird eine Quote von 2 Prozent angesetzt.

Der Ersatzbedarf beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut werden (bzw. zurückgebaut werden sollten) und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen; für sie ist Ersatz durch Neubau zu schaffen. Auch der Bedarf aufgrund von Zusammenlegungen oder von Umwidmungen, z.B. in Praxis- oder Büroräume, fällt unter den Ersatzbedarf. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für den jährlichen Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,3 Prozent im Mehrfamilienhaussegment und von 0,15 Prozent für Einfamilienhäuser an. Für die Grafschaft ergibt sich demnach insgesamt ein Ersatzbedarf von jährlich 0,22 Prozent des Wohnungsbestandes.

Da keine Daten zu Leerständen oder Hinweise auf einen akuten Wohnungsmangel vorliegen, wird für die Wohnungsbedarfsberechnung davon ausgegangen, dass der verfügbare Wohnungsbestand zur Bedarfsdeckung der Hauptwohnsitzbevölkerung ausreicht und eine Fluktuationsreserve von 2 Prozent beinhaltet.

In der Gegenüberstellung der einzelnen Komponenten zeigt sich Folgendes:

- Bis zum Jahr 2035 wird sich im Kreis aufgrund der Haushaltsentwicklung und des Ersatzbedarfs ein Wohnungsbedarf von insgesamt rd. 3.500 Wohnungen ergeben. Mit rd. 1.500 Wohnungen sind ca. 40 Prozent der Kreisstadt Nordhorn zuzuordnen (s. Fortschreibung WRVK Nordhorn 2021)
- Kein quantitativ relevanter Neubaubedarf besteht laut Prognose in der Samtgemeinde Uelsen; vielmehr wird hier aufgrund der negativen Entwicklung der Haushaltszahl der geringe Neubaubedarf durch den Ersatzbedarf bestimmt. Sowohl aktuell als auch in Zukunft ist in Uelsen (zumindest rein quantitativ gesehen) ausreichend Wohnraum vorhanden. Neubaubedarf besteht in Zukunft nur, weil die Qualitäten am Markt der Nachfrage teilweise nicht entsprechen oder die Marktfähigkeit des Bestands zum Teil nicht mehr gegeben sein wird.
- Der Bedarf von insgesamt rd. 3.500 Wohnungen im Kreis erfordert ein Neubauvolumen von durchschnittlich rd. 250 Wohnungen pro Jahr. Das derzeitige Fertigstellungsniveau liegt laut Angaben des Ladensamtes für Statistik Niedersachsen bei rd. 730 Wohnungen (Durchschnitt der Jahre 2017-2021). Bei Beibehaltung des derzeitigen Bauvolumens wird sich im Kreis trotz eines generellen Wohnungsbedarfs der Druck auf den Wohnungsbestand erhöhen. Es käme zu Leerstandsrisiken vor allem in weniger attraktiven Lagen und älteren Beständen.

	<b>NOH</b>	<b>BB</b>	<b>WIET</b>	<b>SCHÜ</b>
Bedarf durch Nachfrageentwicklung (Wohnungen) bis 2035	629	144	341	259
Ersatzbedarf	868	170	108	182
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>1.479</b>	<b>313</b>	<b>450</b>	<b>441</b>

Erforderliches Neubauvolumen p.a. (Ø 2016-2030)	107	22	32	31
Bisheriges Neubauvolumen p.a. (Ø 2017-2021)	296	70	85	76

	NEU	UEL	EML	LGB
Bedarf durch Nachfrageentwicklung (Wohnungen) bis 2035	449	-102	344	2.016*
Ersatzbedarf	132	109	134	1.519
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>581</b>	<b>6</b>	<b>478</b>	<b>3.535</b>
Erforderliches Neubauvolumen p.a. (Ø 2016-2030)	42	<1	34	253
Bisheriges Neubauvolumen p.a. (Ø 2008-2015)	84	76	70	730

\*leichte Summenabweichung durch nachrichtliche Übernahme der Prognoseergebnisse aus der Fortschreibung des WRVK Nordhorn

Tab. 4: Wohnungsbedarfsprognose

Quelle: Eigene Berechnung;

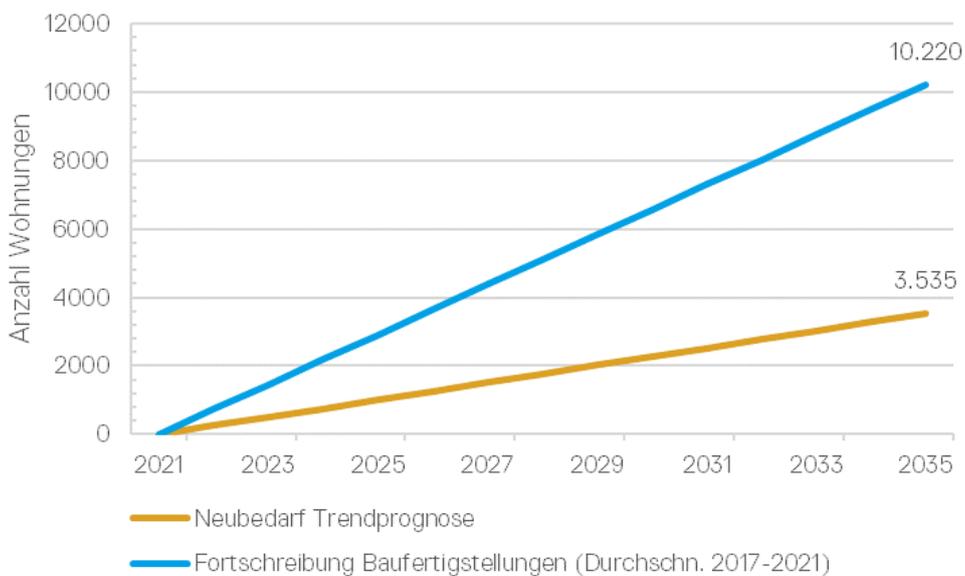


Abb. 31: Fortschreibung Neubauvolumen und Neubaubedarf Grafschaft Bentheim

Quelle: SSR, LSN

## 5.4 WOHNUNGSBEDARF FÜR PREISGÜNSTIGES WOHNEN

Der in der folgenden Übersicht dargestellte Bedarf an preisgebundenen Wohnungen im Kreis Grafschaft Bentheim bietet eine Orientierung für den Neubau bzw. die Neuschaffung preisgünstiger bzw. preisgebundener Wohnungen bieten. Für die Bedarfsermittlung wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich im Landkreis Grafschaft Bentheim (2020 = rd. 8.200 Haushalte) wird anhand der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2035 hochgerechnet (2035 = rd. 8.600 Haushalte).
- In Zukunft ist bundesweit von einer Zunahme der Zahl älterer Menschen mit geringem Einkommen/Renten auszugehen: Es wächst die sogenannte Altersarmut. Laut Martens (2014) steigt die Zahl der Rentner im Niedrigeinkommenssegment um rd. 7 Prozent pro Jahr. Dieser Wert wird für die Grafschaft auf die Anzahl der SGB XII-Haushalte (Haushalte mit Anspruch auf Grundsicherung im Alter) übertragen. Damit ergibt sich rechnerisch bis 2035 eine Bedarfsgruppe von rd. 11.600 Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, die in Zukunft auf preiswerten Wohnraum in der Grafschaft Bentheim angewiesen sein werden. Ein Hauptmotor ist dabei der starke Anstieg der Personen um Rentenalter.
- Die Anzahl der Bedarfshaushalte wird dem preisgebundenen Wohnraumangebot quantitativ gegenübergestellt.
- Für die Jahre 2021 bis 2035 ist die Veränderung der Angebotsquote (= Verhältnis von preisgebundenen Wohnungen zu Bedarfshaushalten) ablesbar.
- Auf dieser Grundlage kann ermittelt werden, wie viele preisgebundene Wohnungen im Jahr 2035 zusätzlichen am Markt erforderlich wären, um eine definierte Ziel-Angebotsquote zu erreichen.
- Im Rahmen der vorliegenden Prognose wird die aktuelle Angebotsquote in Zukunft konstant gehalten.

Im Ergebnis zeigt sich:

- Wenn in den nächsten Jahren weiterhin so gut wie kein Neubau von geförderten Wohnungen stattfindet, wird sich die Angebotsquote im Landkreis von 6,8 auf rd. 2,6 Prozent reduzieren. In einigen kreisangehörigen Gemeinden wird kein Angebot preisgebundener Wohnungen mehr vorhanden sein. Dies betrifft z.B. Bad Bentheim (mit seiner bereits heute sehr geringen Angebotsquote) sowie Uelsen, wo sich bereits seit 2021 keine Wohnung mehr in der Preis- und Belegungsbindung befindet.
- Voraussichtlich wird der Wohnungsbestand insbesondere in den eher ländlich geprägten Kreisgemeinden weiterhin dem preisgünstigen Segment zur Verfügung stehen, da auch das ortsübliche Mietpreinsniveau moderat ist. Ein Teil der Wohnungen wird jedoch den Anforderungen und Bedarfen der zukünftigen Bedarfshaushalte – insbesondere mit Blick auf behindertengerechte Ausstattungen – nicht mehr entsprechen.
- Sollen die Verluste durch den Bindungswegfall kompensiert werden und soll die heute bestehende Angebotsquote von rd. 6,8 Prozent bestehen bleiben, so entsteht bis 2035

eine Bedarfslücke von etwa 467 preisgebundenen Wohnungen. Soll ein Versorgungsniveau wie 2017 erreicht werden (Angebotsquote ca. 11 Prozent), so besteht eine Bedarfslücke von rund 977 Wohnungen. Der daraus resultierende jährliche Bedarf liegt bei rd. 31 bzw. 65 geförderten Wohnungen.

- Mit Blick auf die Entwicklung der Anzahl preisgebundener Wohnungen im Landkreis und der Prognose der Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich bis 2035 wird deutlich, dass die Schaffung preisgünstiger Wohnungen bzw. die Schaffung neuer Angebotsqualitäten im preisgünstigen Segment nach wie vor eine der dringendsten Handlungsaufgaben im gesamten Landkreis darstellt.

Konstante Angebotsquote bei zunehmender Altersarmut	2020	2035
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	Ca. 8.200	Ca. 11.600
Preisgebundene Wohnungen	555	300
Angebotsquote	6,8 %	2,6%
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2021-2035 insgesamt (jährlich) bei Zielquote von 6,8 bzw. 11 %		467 (31)
		977 (65)

Tab. 5: Wohnungsbedarf preisgebundener Wohnungen

Quelle: Eigene Berechnung

	NOH	BB	WIET	SCHÜ	NEU	UEL	EML
Haushalte 2020	4.343	936	470	639	763	466	545
Wohnungen 2020	345	11	20	22	57	6	94
Angebotsquote 2020 (~)	8 %	1 %	4 %	3 %	7 %	1 %	17 %
Haushalte 2035	6.319	1.268	658	914	1.081	582	717
Wohnungen 2035	216	0	2	6	1	0	75
Angebotsquote 2035 (~)	3 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	11 %
<b>Kompensationsbedarf bis 2035 (~)</b> (bei konstanter Angebotsquote 2020, [pro Jahr])	<b>285</b> [19]	<b>15</b> [1]	<b>26</b> [2]	<b>25</b> [2]	<b>80</b> [5]	<b>8</b> [1]	<b>49</b> [3]

Tab. 6: Entwicklung und Kompensationsbedarf preisgebundener Wohnungen bis 2035 laut Angaben zu Bindefristen

Quelle: Kreis Grafschaft Bentheim; Samtgemeinden

### Zusammenfassung Prognosen

- Die Einwohnerzahl in der Grafschaft Bentheim wird sich in den kommenden Jahren positiv entwickeln. Das prognostizierte Gesamtwachstum in der Trendvariante liegt bis 2035 bei ca. 4 Prozent.
- Innerhalb des Kreises werden sich weiterhin teilräumliche Schrumpfungsprozesse neben Wachstumsdynamiken entwickeln, die jedoch auch stark von kleinräumigen Wanderungen aufgrund der jeweiligen Wohnungsangebotssituation bestimmt werden. Leichte Bevölkerungsrückgänge werden laut Trendvariante in der Samtgemeinde Uelsen prognostiziert.
- Der prognostizierte jährliche Neubaubedarf erreicht etwa die Hälfte des aktuellen jährlichen Bauvolumens. Auf Ebene der Gemeinden zeigen sich die Abweichungen deutlicher. In der Kreisstadt Nordhorn ist eine weitere Marktanspannung ablesbar. Sofern von außerhalb des Kreises keine nennenswerte Zuwanderung erfolgt, wird es bei Beibehaltung des aktuellen Bauvolumens gerade in den kleineren Gemeinden zu Angebotsüberhängen kommen.
- Durch das Auslaufen von Preis- und Belegungsbindungen in den kommenden Jahren wird sich die Angebotsquote im geförderten Wohnungsbau in den meisten Gemeinden drastisch reduzieren. Aufgrund dieser Entwicklung muss insbesondere die weitere Entwicklung der Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsmarkt sowie die qualitative Bedarfsentwicklung (Ausstattung, Haushaltsgröße) im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment beobachtet werden.
- Durch den drastischen Wegfall der preisgebundenen Wohnungen und die wachsende Zahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich ist die Schaffung preisgünstiger Wohnungen in allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden in den kommenden Jahren eine Aufgabe höchster Relevanz.
- Ein qualitativer Bedarf ergibt sich durch strukturelle Veränderungen der Niedrigeinkommensbezieher, insbesondere angesichts des zunehmenden Anteils älterer Menschen. Um auslaufende Bindungen vor dem Hintergrund der wachsenden Altersarmut zu kompensieren, ist die Schaffung von jährlich rd. 31 bis 65 geförderter Wohnungen erforderlich.
- Die Alterung der Bevölkerung zeigt sich sowohl in relativen als auch in absoluten Zahlen. Für die wachsende Zahl älterer Menschen muss bedarfsgerechter Wohnraum bereitgehalten werden - im preisgünstigen Segment sowie für die mittleren und höhere Einkommensgruppen. Der Bedarf an altersgerechten Wohnlösungen lässt sich aus der Analyse ableiten: zum einen in den Gemeinden aus der Versorgung der ansässigen Bevölkerung, zum anderen auch als Nachfragepotenzial aus der Region.
- Daneben bleibt aber auch die Zielgruppe der Familien ein wichtiger Nachfragefaktor am Wohnungsmarkt. Die Prognosen zeigen eine positive Nachfrageentwicklung. Familiengerechte Wohnstandortqualitäten sind daher weiterhin zu stärken.
- Große Prognoseunsicherheiten ergeben sich durch das nicht absehbare internationale Zuwanderungsgeschehen, die Energiekrise sowie die Folgen der allg. Preisentwicklung.

# 6 HANDLUNGSPROGRAMM

## 6.1 MARKTBEWERTUNG

Generell ist die Wohnungsmarktentwicklung in der Grafschaft Bentheim in den zurückliegenden Jahren durch eine gestiegene Nachfrage gekennzeichnet. Allerdings verlief die Einwohnerentwicklung innerhalb des Kreises uneinheitlich. Einflussgebende Faktoren hierfür sind beispielsweise die Lage im Kreis (z.B. im Umfeld der Kreisstadt), die überörtliche Verkehrsanbindung an Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplatzstandorte, die Qualitäten des Wohnstandortes (z.B. bezüglich vorhandener Infrastrukturen) und die Entwicklung des Wohnungsangebots selbst (Angebot an Bauland, an Einfamilienhäusern oder auch an altersgerechtem und preiswertem Wohnraum).

Einen deutlichen Anstieg der Nachfrage gab es durch den Zuzug von Flüchtlingen, aber auch durch andere Zielgruppen, insbesondere aus dem direkten Umland. Hierzu zählen auch die Gemeinden in den Niederlanden, wobei der Zuzug rd. 8 Prozent des gesamten Wanderungssaldos ausmacht. Mit Blick auf die Zielgruppen, die es mit Wohnraum zu versorgen gilt, sind es insbesondere Familien, die in der Regel Eigentum im Kreis bilden, aber auch Best Ager und Senioren, die es in die zentralen und gut integrierten Lagen des Kreises zieht. Vor allem in der Kreisstadt Nordhorn hat sich aufgrund der gestiegenen Nachfrage das Wohnungsangebot verknappt, wobei sich im preiswerten Segment eine weitere Marktanspannung bemerkbar macht.

Trotz der Zuwanderung von Familien und des damit verbundenen guten demografischen Potenzials zeigen sich im demografischen Profil des Kreises auch sehr deutlich Alterungsprozesse. Dieser Trend ist in allen Städten und Gemeinden des Kreises zu beobachten. Auch in Zukunft ist mit einem weiteren Anstieg der Zahl älterer Menschen im gesamten Kreis zu rechnen, während die Zahl der Familien trotz Zuwanderung abnehmen wird.

Große Herausforderungen ergeben sich auch auf der Angebotsseite: Mit der Veränderung der Lebensstile sowie vor dem Hintergrund der Alterung verändern sich Anforderungen und Bedürfnisse an das Gut Wohnen. So bewerten inzwischen nicht nur ältere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen die Barrierefreiheit einer Wohnung sehr hoch. Auch Jüngere schätzen diesen Komfort. Dies führt dazu, dass barrierefreie Wohnungen – ob durch Neubau oder Umbau entstanden – deutlich bessere Vermarktungschancen haben.

In den kommenden Jahren wird der Generationenwechsel im Wohnungsbestand dazu führen, dass immer mehr Einfamilienhäuser der 1960er- bis 1980er-Jahre auf den Markt kommen. In der nachfragegerechten Modernisierung dieser Bestände liegt eine große Chance, diese Quartiere zu stabilisieren und sie für den Wohnungsmarkt attraktiv zu halten. Derzeit entsprechen diese Bestände vielfach nicht den Wünschen und Anforderungen der nachrückenden Generationen, was Ausstattung, Größe oder Lage angeht; auch besteht mitunter ein Missverhältnis zwischen qualitativen Erwartungen und Vorgefundenem, das sich bei

den potenziellen Käufern angesichts der Preisvorstellungen der Alteigentümer einstellt. Insbesondere bei einer gleichzeitigen Ausweisung von umfangreichen Neubauangeboten wird sich der Vermarktungsdruck auf diese Wohnungsbestände erhöhen.

Zumindest für die Kreisstadt Nordhorn gilt, dass das durchschnittliche Bauvolumen der Jahre 2008 bis 2015 hier die stabile Wohnungsnachfrage nicht decken konnte und sich ein verknappter Wohnungsmarkt entwickelt hat. Der entsprechende Nachholbedarf an Neubau zeigt sich teils im individuellen Eigenheimbau insbesondere aber im Geschosswohnungssegment.

Neubau ist in bestimmten Lagen im Kreis demnach durchaus erforderlich. Zum einen dient er dazu, quantitative Bedarfe zu decken, zum anderen schafft er neue Qualitäten am Wohnungsmarkt. Könnten sie nicht realisiert werden, bestände die Gefahr, dass Haushalte auf der Suche nach innovativen Wohnalternativen in Gemeinden außerhalb des Kreises ziehen. Auch die befragten Marktakteure bestätigen einen Neubaubedarf. Der Neubau sollte gezielt auf bestimmte Zielgruppen ausgerichtet werden, wobei die Gruppe der Familien weiterhin wichtig ist, der Neubau für ältere Menschen jedoch an Bedeutung zunimmt – daher sind verstärkt Angebote im Geschosswohnungssegment, sowohl zur Miete als auch im Eigentum zu entwickeln. Die Wohnungsbedarfsprognose verdeutlicht aber auch, dass bereits die Beibehaltung des aktuellen Bauvolumens im gesamten Kreisgebiet langfristig zu deutlichen Wohnungsüberhängen am Markt führen wird. Die Entwicklung von Wohnbauflächen sollte daher gut überlegt und gezielt vorgenommen werden. Vorzugsweise sind Flächen in integrierter Lage zu entwickeln, um einen unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden. Zudem sind integrierte Lagen nicht nur für die Gruppe der Senioren und Best Ager ein ausschlaggebender Wohnstandortfaktor, sondern nimmt die Lage zunehmend auch bei Wohnwünschen der Familienhaushalte an Bedeutung zu.

Ein weiterer zentraler Bereich am Wohnungsmarkt verdient höchste Beachtung, weil sich hier zum einen wachsende Disparitäten von Angebot und Nachfrage zeigen und zum anderen die Kommunen eine besondere Verantwortung dafür tragen, hier einen Ausgleich herbeizuführen: das Segment des preiswerten Wohnens. Auch hier ist die Marktlage im Kreis allerdings differenziert zu bewerten: So hat sich das quantitative Angebot in der Kreisstadt Nordhorn in den zurückliegenden Jahren spürbar verknappert und es ist für die Zielgruppe der Haushalte mit niedrigem Einkommen schwieriger geworden, eine angemessene Wohnung zu finden; in Teilen trifft diese Entwicklung auch für Bad Bentheim zu. In den übrigen Städten und Gemeinden in der Grafschaft bestehen hingegen vor allem qualitative Bedarfe – also Wohnungen, die z.B. barrierefrei und zugleich preisgünstig sind, damit die zunehmende Gruppe der Seniorenhaushalte mit geringem Einkommen versorgt werden kann. Für das gesamte Kreisgebiet zeichnet sich ab, dass dieser Personenkreis wächst.

Zusammengefasst ergeben sich sowohl Bedarfe als auch Risiken für den Wohnungsmarkt in der Grafschaft Bentheim.

Bedarfe:

- Eine quantitative Ergänzung des Marktangebotes ist erforderlich, um die in Teilen des Kreises weiterhin eine wachsende Wohnungsnachfrage zu bedienen. Somit steht Neubau nicht mehr generell auf der Agenda, sondern gezielt nach Lage und auch orientiert an den Wünschen der weiterhin nachfragenden bzw. zu versorgenden Nutzergruppen. Durch einen entsprechenden Neubau können sowohl Familien als auch Best Ager und Senioren für einen Wohnstandort im Kreis gewonnen oder gehalten werden. Die Beibehaltung des bisherigen Neubauvolumens übersteigt langfristig jedoch die Wohnungsbedarfe, so dass eine umfangreiche Ausweitung des Baulandangebotes nicht generell erforderlich ist.
- Die Qualifizierung der Wohnungsbestände ist unerlässlich, um sie zukunftsfähig, nachfrage- und bedarfsgerecht zu machen. Barrierefreiheit ist nicht mehr nur eine Anforderung älterer Bürger, sondern auch Jüngere schätzen diesen Komfort oder sind sogar darauf angewiesen. Diese Aufgabe stellt sich für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser gleichermaßen; für Letztere zeigt sich in Verbindung mit dem zu bewältigenden Generationenwechsel in Eigenheimquartieren eine besondere Dringlichkeit, damit hier wachsende Leerstände nicht zu Imageschäden und infrastrukturellen Unterauslastungen führen, z.B. in der Nahversorgung.
- Haushalte mit geringem Einkommen sind angemessen zu versorgen, und dieser Personenkreis wächst, insbesondere in der auch absolut größer werdenden Gruppe der Seniorenhaushalte. Angespannt ist die Versorgungslage im Segment des preisgünstigen Wohnens vor allem in der Kreisstadt Nordhorn.
- Die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau liegt unterhalb der Kosten der Unterkunft. Die Schaffung geförderter Wohnungen scheint auch vor dem Hintergrund der Baukostenentwicklung für Wohnungsbauunternehmen unattraktiv.

Risiken:

- Ein überdimensioniertes Neubauvolumen führt zu Leerständen im Bestand, wenn dieser nicht nachfragegerecht qualifiziert wird. Neubauten in ungeeigneten Lagen können zudem Probleme bei der Vermarktung haben, wenn alte Bestände in besseren Lagen attraktiv gehalten wurden und damit mehr als konkurrenzfähig sind.
- Eine Konkurrenz der kreisangehörigen Gemeinden um Einwohner kann zu unnötigem Flächenverbrauch für Neubauten führen. Ein solches Vorgehen wäre in nicht integrierten Lagen prinzipiell nicht nachhaltig; es könnte bei eher stabilen Bevölkerungszahlen im Kreis z.B. auch zu Verschiebungen in der Auslastung von Infrastrukturen an etablierten Standorten führen.

- Die aktuellen Rahmenbedingungen in Bezug auf Baukosten, internationaler Zuwanderung und Energiepreisentwicklung haben erhebliche Auswirkungen auf die Situation der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich. Es ist mit einer deutlichen Zunahme von Haushalten zu rechnen, die sich am frei finanzierten Wohnungsmarkt ohne öffentliche Förderung bzw. Unterstützung nicht mehr frei versorgen können. Diese volatile Marktsituation muss laufend beobachtet werden.

## 6.2 STRATEGIE

Es gibt mit dem Ziel eines attraktiven zukunftsfähigen Wohnungsmarktes im Kreis Grafschaft Bentheim keinen vorgezeichneten Weg, sondern es ist eine mehrdimensionale Strategie zu verfolgen, um die bestehenden Bedarfe zu decken und Risiken zu vermeiden.

- **Neubau angemessen und gezielt betreiben:** Die Grafschaft Bentheim braucht ergänzenden Neubau, um die regionale Nachfrage nach modernen Wohnangeboten bedienen zu können. Alle Kommunen im Kreis (außer Neuenhaus und Uelsen) weisen derzeit noch quantitativen Neubaubedarf auf. Hintergrund hierfür ist – bei mehr oder weniger stagnierenden Einwohnerzahlen – vor allem der Trend zur Haushaltsverkleinerung.

Das derzeitige Neubauvolumen (Ø 2008-2015) übersteigt jedoch den zukünftigen Bedarf des Kreises bis zum Jahr 2030 um das 2,5-fache. Bleibt das bisherige Neubauvolumen langfristig erhalten, sind trotz stabiler Einwohnerentwicklung wachsende Leerstände am Markt zu erwarten. Vor allem in den Gemeinden, die bereits heute über ausreichend Wohnraum verfügen, ist Neubau daher sehr gezielt einzusetzen und ggf. mit Rückbau oder Qualitätsaustausch zu kombinieren. Aber auch in den noch leicht wachsenden Gemeinden liegen die Wohnungsbedarfe langfristig unterhalb der bisherigen Bautätigkeit. Und auch hier nimmt die Bedeutung zielgruppenspezifischer Angebote zu, sei es bei Preisniveau, Größe, Ausstattung oder Lage. Insbesondere integrierte Standorte sind sowohl für Familien – die weiterhin eine der zentralen Zielgruppen im Kreis ausmachen – als auch für Senioren von zunehmender Wichtigkeit, gewährleisten sie doch eine wohnungsnahе Versorgung. Für „Best Ager“ und Senioren kann der gezielte Neubau nicht nur barrierefreies Wohnen ermöglichen, sondern auch neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens im Alter (bis hin zum Betreuten Wohnen).

Angesichts sich wandelnder Wohnwünsche und Anforderungen an Wohnungen liegt im Neubau eine Chance, auch neuartige Wohnangebote bereitzustellen. So kann verhindert werden, dass die Städte und Gemeinden in der Grafschaft Bentheim Einwohner durch Abwanderung verlieren oder Zuzüge ausbleiben, weil der lokale Wohnungsmarkt unattraktiv ist. Hier muss eine intensive Marktbeobachtung erfolgen, um eine sich herauskristallisierende Nachfrage nach neuen Wohnformen frühzeitig bedienen und alle Haushalte im Kreisgebiet mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können.

- **Impulse für preisgünstigen Wohnraum geben:** Nachdem in den zurückliegenden Jahren im Segment des preiswerten Wohnens kein Neubau erfolgt ist, verknappt sich

das Angebot gegenüber der Nachfrage immer stärker. Zum einen verringert sich der Bestand an sozial geförderten Wohnungen infolge auslaufender Bindungen in den nächsten Jahren; zum anderen steigt der Bedarf aufgrund einer wachsenden Anzahl von Haushalten, die auf preisgünstigen angewiesen sind. Unabhängig von einem quantitativen Missverhältnis stellen sich aber auch qualitative Anforderungen (Lage, Größe, Ausstattung), die auch im Segment des preiswerten Wohnens erfüllt sein sollten. Es ist davon auszugehen, dass Investoren unter den aktuellen Rahmenbedingungen ohne zusätzliche Impulse keinen preisgebundenen Wohnraum schaffen werden. Deshalb müssen der Kreis bzw. die Kommunen hier initiativ werden, damit die größten Engpässe beseitigt werden können. Es mangelt insbesondere an preiswerten barrierefreien Wohnungen für Senioren sowie in der Kreisstadt Nordhorn wegen der wachsenden Nachfrage auch an preisgünstigen kleinen Wohnungen für jüngere Zielgruppen mit geringem Einkommen.

- **Zukunftstauglichkeit der Bestände sichern:** Vor dem Hintergrund eher stagnierender Einwohnerzahlen wird es immer wichtiger darauf zu achten, den Bestand gegenüber Neubauangeboten am Markt qualitativ konkurrenzfähig zu erhalten. Nicht nur in den Gemeinden, die bereits heute einen deutlichen Wohnungsüberhang aufweisen, sondern auch in den noch wachsenden Gemeinden wird sich bei Beibehaltung des derzeitigen Neubausvolumens der Druck auf eine Modernisierung des Bestands erhöhen, weil es sonst zu Leerständen kommt – mit all seinen sozialen und städtebaulichen Folgen. Qualifizierungen im Bestand sichern zudem nicht nur dessen Auslastung und damit die wirtschaftliche Situation der Eigentümer, sie unterstützen auch städtebauliche Ziele der Innenverdichtung und der Zukunftsfähigkeit von Wohnquartieren.
- **Alle Akteure an einen Tisch bringen:** Als Handlungsprinzip zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele wird ein integrierter Strategieansatz verfolgt. Hierzu gehört es auch, alle Akteure am Wohnungsmarkt zu beteiligen und einen intensiven Austausch zu führen. Insbesondere innovative und allgemein akzeptierte Lösungen lassen sich weniger aus bestehenden Konzepten entwickeln, sondern werden beim Austausch von Ideen gewonnen. Nur in der Gemeinschaft schaffen es Kreis, Gemeinden und Akteure, den Wohnungsmarkt erfolgreich weiterzuentwickeln.

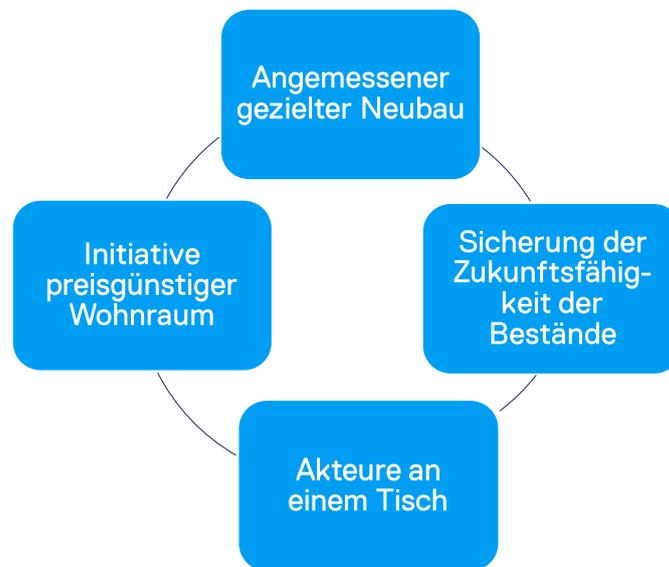


Abb. 32: Strategie zur Wohnungsmarktsteuerung  
Quelle: SSR

### 6.3 ZENTRALE AUFGABEN DER WOHNUNGSMARKTSTEUERUNG

Für die Steuerung des Wohnungsmarktes in der Grafschaft Bentheim ergeben sich mehrere Aufgabenschwerpunkte, die jedoch nicht in allen Kommunen des Kreises in gleicher Weise oder Dringlichkeit relevant sein müssen. Der demografische Wandel hat auch in der Grafschaft Bentheim enorme Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und beeinflusst alle Aufgabenfelder in diesem Bereich. Eine wichtige Aufgabe wird es sein, den Ansprüchen und Bedürfnissen der an Zahl zunehmenden älteren Bevölkerung gerecht zu werden. Es müssen Konzepte (weiter-)entwickelt werden, die Senioren ein selbstständiges Leben in altersgerechten und barrierefreien Wohnungen ermöglichen. Zugleich geht es generell darum, „universelle“ Wohnungsqualitäten herzustellen, die für Menschen in allen Alters- und Lebensphasen relevant sind. Nicht zu vergessen sind aber die vielen unterstützenden Maßnahmen zur Qualifizierung von Quartieren und des Wohnumfelds von Wohnungen, zur Sicherung der Nahversorgung und sonstiger wichtiger Infrastrukturen, kurz gesagt: die integrierte Herangehensweise an die Steuerung des Wohnungsmarktes.

	Noh	BadB	Wiet	Eml	Neuh	Schü	Uel
Abbau von quant. Nachholbedarfen	xx					x	
Rückbau und Qualitätsaustausch				x	xx		xx
Bau barrierefreier WE (exogen)	xx	x					
Bau barrierefreier WE (endogen)	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx
Bau preisgünstiger WE	xx	x	x	x	x	x	x
Sicherung preisgünstiger Bestand	xx	x					
Altersgerechte Anpassung EFH	x	xx	xx	xx	xx	xx	xx
Altersgerechte Anpassung MFH	xx	x					
Begleitung Generationenwechsel		x	x	xx	xx	xx	xx
Fokussierung auf Innenentwicklung	x	xx	x	xx	xx	xx	xx

xx)Sehr hohe Relevanz x)hohe Relevanz □ geringere Relevanz, Aufgabe aber mitdenken

Abb. 33: Zentrale Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung  
Quelle: SSR

### Abbau von quantitativen Nachholbedarfen

Auf den ersten Blick scheint der Wohnungsmarkt in der Grafschaft Bentheim ausgeglichen zu sein, weil der Zahl der Haushalte ein ebenso hoher Bestand verfügbarer Wohnungen gegenübersteht (inkl. dem Bedarf an Leerstand für Fluktuation und Sanierung). Kleinräumig betrachtet zeigt sich jedoch ein anderes Bild: Die Nachfrage der Haushalte deckt sich räumlich nicht mit dem zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand im Kreisgebiet. Einzelne Wohnstandorte (wie Nordhorn und Schüttorf) werden bevorzugt nachgefragt, sodass es dort zu Engpässen der Wohnraumversorgung gekommen ist; andernorts bestehen aufgrund fehlender Nachfrage bereits heute deutliche Wohnungsüberhänge. Die quantitative Wohnraumverknappung äußert sich allerdings nicht in Wohnungslosigkeit von Haushalten, sondern in einer kaum oder nicht mehr vorhandenen Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt und einer entsprechenden Marktanspannung, der die Nachfrage auf Angebote an anderen Standorten oder von anderer Qualität lenkt.

Ein funktionsfähiger Markt erfordert eine gewisse Fluktuationsreserve. Ist sie für längere Zeit nicht (mehr) gegeben, werden Umzüge im Bestand und vor allem Modernisierungen bei temporärem Leerstand erschwert oder verhindert. Qualitativ der Nachfrage nicht angepasste Bestände oder ein quantitatives Unterangebot mit der Konsequenz steigender Wohnkosten führen dazu, dass Haushalte abwandern (müssen). In Nordhorn ist solch ein Trend in Ansätzen bereits in der Statistik feststellbar: Im Austausch mit dem Umland weist

lediglich die Gruppe der Familien leichte Wanderungsverluste auf. Marktexperten verweisen zudem auf das knappe Angebot an barrierefreien Wohnungen für Best Ager und Senioren.

Zur Marktentspannung ist deshalb in Nordhorn und Schüttorf durch den Neubau neuer Wohnungen der Nachholbedarf zügig abzubauen, der sich teilweise im Segment der Einfamilienhäuser, insbesondere aber bei Miet- und Eigentumswohnungen zeigt.

### **Rückbau und Qualitätsaustausch**

Die Qualität des Wohnungsbestandes entscheidet über seine Marktgängigkeit. Nicht immer lassen sich Wohnungen jedoch in einem Maße modernisieren und qualifizieren, dass sie wieder auf Nachfrage treffen. Denkbar und empfehlenswert ist daher auch der Rückbau unattraktiver, nicht modernisierungsfähiger Gebäude zugunsten der Schaffung neuer, marktfähiger Wohnangebote auf diesen Grundstücken, die sich zudem i.d.R. in integrierten Lagen befinden.

Der Rückbau alter, qualitätsbedingt leerstehender Bestände erschließt also zum einen Potenzialflächen für den Neubau und trägt zum anderen dazu bei, städtebauliche Missstände auf diesen Flächen bzw. in diesen Quartieren abzubauen. Dabei erfolgen nicht nur gleichzeitig Marktberichtigung und qualitativer Neubau, sondern in diesem Zusammenhang lässt sich auch die Quartiersentwicklung in integrierten Lagen anschieben. Gleichwohl sollten im Interesse eines nachhaltigen Städtebaus stets alle Möglichkeiten des Umbaus im Bestand ausgeschöpft und die Belange des Quartiers integriert betrachtet werden, bevor Rückbau und Ersatzbau zum Zuge kommen.

Dieses Aufgabenfeld besteht insbesondere in den Gemeinden Neuenhaus und Uelsen, die bereits heute über nennenswerte Wohnungsleerstände verfügen. Aber auch in den anderen Kommunen ist diese Strategie des Ersatzbaus immer mitzudenken, ermöglicht sie doch die Schaffung neuer attraktiver und bedarfsgerechter Angebote in zentraler Lage, nachdem auf derselben Fläche ein unwirtschaftliches Gebäude beseitigt wurde.

### **Neubau barrierefreier Wohnungen (exogen)**

Sowohl innerhalb des Kreises Grafschaft Bentheim als auch in den umliegenden, ebenfalls eher ländlich geprägten Gemeinden gibt es eine wachsende Anzahl älterer Menschen, die ihr Einfamilienhaus gern gegen eine Wohnung in zentraler Innenstadtlage und im Umfeld zahlreicher Infrastrukturen tauschen würden. Diese Anforderungen erfüllt innerhalb des Kreises schwerpunktmäßig die Stadt Nordhorn mit ihrem umfangreichen Infrastrukturangebot. Um einen Zuzug dorthin zu ermöglichen (und damit zugleich Raum für nachrückende Familienhaushalte im freiwerdenden Einfamilienhausbestand im Umland zu schaffen), stellt sich in Nordhorn die Aufgabe, den Bau geeigneter (und damit vor allem barrierefreier) Wohnungen anzustoßen.

Darüber hinaus ist es wiederum vor allem die Kreisstadt Nordhorn, die das Potenzial dafür besitzt, der Nachfrage auch von außerhalb des Kreises gerecht zu werden. Denn die mit der Wohnstandortwahl verbundene Anforderung einer guten Infrastrukturausstattung können die kleineren Kommunen im Kreis nicht oder nur bedingt erfüllen – am ehesten noch die Stadt Bad Bentheim. Eine als Wohnstandort begehrte Stadt Nordhorn liegt allerdings auch im Interesse der anderen Gemeinden im Kreis, weil ein florierendes Mittelzentrum auch die über lokale Nahversorgung hinausgehenden Bedürfnisse der Bevölkerung im ländlichen Umland besser erfüllen kann.

Im Fokus für barrierefreien Neubau sollten Angebote im Geschosswohnungsbau stehen, wie er flächensparend in integrierten Lagen möglich ist – auch zur Realisierung neuartiger Wohnformen, zur Ermöglichung intensiver Nachbarschaften und damit für Unterstützungs- und Kontaktmöglichkeiten am neuen Wohnstandort. Dies schließt nicht aus, dass vereinzelt auch der Bau barrierefreier Bungalows ermöglicht wird, mit denen der gewohnte Charakter des Einfamilienhauses bewahrt werden kann.

### **Neubau barrierefreier Wohnungen (endogen)**

Wohnansprüche von Haushalten verändern sich mit der Zeit, weshalb sich der Wohnungsbestand in einem Quartier laufend „regenerieren“ muss, um diesem Wandel gerecht zu werden. Wenn die Kinder fortgezogen sind oder wenn im Alter neue Anforderungen und Bedürfnisse (sowohl baulich als auch sozial gesehen) an Wohnung und Wohnstandort entstehen, wächst das Interesse, sich wohnungstechnisch zu „verkleinern“, weniger Arbeit mit Haus und Garten zu haben. Nordhorn bietet mit den vorhandenen Infrastrukturen dazu ein gutes Wohnumfeld. Und insbesondere besondere Wohnformen wie das betreute Wohnen, Senioren- oder Pflege-Wohngemeinschaften sind mit einem Versorgungsschwerpunkt eher im Mittelzentrum Nordhorn anzusiedeln. Nicht jeder ältere Mensch, der seine Wohnung oder sein zu groß gewordenes Einfamilienhaus gegen eine altersgerechte Wohnung tauscht, bevorzugt aber deshalb den Umzug in die Kreisstadt mit ihren besseren Versorgungsangeboten. Eine elementare Versorgung, um auch in weniger integrierten Lagen des Kreises als alt gewordener Bewohner noch zurecht zu kommen, ist in zentralen Lagen der Gemeinden aber gegeben. Um dieser Zielgruppe einen Verbleib in der Nähe ihres bisherigen Wohnquartiers zu ermöglichen (endogene Nachfrage), bietet sich die Nachverdichtung im Umfeld der Grundzentren an. Dieses Aufgabenfeld betrifft alle Kreisgemeinden gleichermaßen.

### **Neubau preisgünstiger Wohnungen**

Der Gemeinden im Kreis Grafschaft Bentheim müssen die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten sicherstellen. Dieses gesellschaftspolitische Ziel führt dazu, dass Erhaltung und Ausbau des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum zu den zentralen Handlungsfeldern der Wohnungspolitik zählen. In Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und Investoren sind die staatlichen Förderprogramme und -instrumente seitens der Gemeinden

so einzusetzen, dass ein Rückgang des Bestands an geförderten Wohnungen verhindert wird und sich die quantitative und qualitative Bedarfslücke zwischen Angebot und Nachfrage von preiswertem Wohnraum schließt.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang die durch die Landesregierung vorgeschriebene Bewilligungsmiete im Vergleich zur Höhe der übernommenen Kosten der Unterkunft, wie sie für die Bezieher von Transfereinkommen festgelegt ist. Während der Mietpreis für eine geförderte Wohnung bei 5,60 €/m<sup>2</sup> für einen Transfereinkommensbezieher liegen darf (untere Einkommensgruppe), werden für denselben Haushalt am frei finanzierten Markt in der Stadt Nordhorn Mietkosten bis zu einer Höhe von 6,60 €/m<sup>2</sup> bzw. von 5,80 €/m<sup>2</sup> in den restlichen Gemeinden des Kreisgebietes übernommen. Die aktuell deutlich gestiegenen Baupreise machen die Schaffung neuer, preisgebundener Wohnungen trotz der zinsgünstigen Darlehen und erheblichen Tilgungsnachlässen offensichtlich unattraktiv bis wirtschaftlich schwierig umsetzbar. Die Fokussierung auf Lösungen im aktuellen Wohnungsbestand mit Anreizen zur Sanierung und Modernisierung sowie mittelbarer Belegungsrechte scheint daher eine notwendige und sinnvolle Handlungsalternative. Allerdings kann dieser Ansatz kaum neue Angebotsqualitäten gewährleisten, sodass Wohnungsneubau z.B. über Quotenregelungen ergänzend notwendig ist.

Neben dem Neubau preisgebundener Wohnungen für die Teilgruppen im Niedrigeinkommensbereich, die keine Transferleistungen erhalten, aber wohnberechtigt im preisgebundenen Bestand sind, müssen Wege gefunden werden, den untersten Einkommensgruppen modernen und angemessenen Wohnraum bieten zu können. Während in der Kreisstadt quantitative Bedarfe für unterschiedliche Zielgruppen gedeckt werden sollten, sind es in den restlichen Kreisgemeinden eher qualitative Mängel im preisgünstigen Segment, die zu beheben sind. Denn auch der frei finanzierte Mietwohnungsbestand ist in den Gemeinden zu vergleichsweise moderaten Mieten verfügbar; Bedarf besteht hier insbesondere an barrierefreien Wohnungen für Senioren. In Nordhorn betreffen die Engpässe der Wohnraumversorgung im preisgünstigen Segment neben den Senioren verstärkt auch jüngere Singlehaushalte und Alleinerziehende.

Die Auswirkungen der internationalen Zuwanderung auf das quantitative Angebot sind ebenso laufend zu beobachten wie die daraus entstehenden Anforderungen an Wohnungsgröße und Ausstattungsqualität.

### **Sicherung preisgünstiger Bestände**

Zum einen ist bei der Qualifizierung des Bestands darauf zu achten, dass die durch Umbau und Modernisierung geschaffenen Qualitäten der Nachfrage entsprechen und damit auch veränderten Anforderungen an das Wohnen gerecht werden. Zum anderen sind bezahlbare Angebote für alle Gruppen am Wohnungsmarkt bereitzuhalten; dies gebietet nicht zuletzt der Anspruch einer sozial verantwortlich handelnden Kommune, auch sozial benachteiligten Gruppen ein Leben in der angestammten Stadt und damit die gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen. Mit Blick auf die anhaltende Zuwanderung von Flüchtlingen gilt dieser

Anspruch auch für die Wohnungsversorgung dieses neu hinzukommenden, besonders schutz- und unterstützungsbedürftigen Personenkreises.

Angesichts eines in den Kreisgemeinden überwiegend sehr moderaten Mietniveaus stellt sich dort weniger die Aufgabe, auf die wegen auslaufender Bindungen sinkende Angebotsquote von sozial geförderten Wohnungen zu reagieren. In Nordhorn und teilweise auch in Bad Bentheim ergibt sich aus einem angespannteren Wohnungsmarkt jedoch ein anderes Bild und muss die Sicherung von preiswertem Wohnraum im Bestand in den Fokus rücken. Hier verstärkt die auch in mittel- und höherpreisigen Segmenten steigende Nachfrage nach kleinen und insbesondere barrierearmen Wohnungen die Konkurrenz um das vorhandene Angebot, sodass sich die Wohnungen am freien Markt verteuern und für Haushalte mit niedrigem Einkommen nicht mehr zugänglich sind. Da Investoren unter den derzeitigen Rahmenbedingungen keinen geförderten Wohnungsbau betreiben, ist und bleibt die Angebotsquote niedrig, was in Nordhorn trotz der besonderen Rolle der städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine besondere Herausforderung bedeutet. Die Rolle der örtlichen Wohnungsgesellschaften ist daher besonders wichtig und die Kooperation im Sinne einer integrierten Wohnungsangebots- und Quartiersentwicklung notwendig. Die Kreisstadt Nordhorn hat dabei eine besondere Bedeutung für den gesamten Landkreis bei der Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen.

### **Altersgerechte und energetische Anpassung von Einfamilienhäusern**

Die meisten älteren Bewohner möchten ihr Einfamilienhaus auch bei fortschreitendem Alter und gesundheitlichen Einschränkungen nicht aufgeben, sehen sich aber aufgrund nicht altersgerechter Ausstattung der Wohnung zum Umzug gezwungen. Vollständige Barrierefreiheit lässt sich im Einfamilienhausbestand zwar nicht immer und ohne weiteres umsetzen und ist in der Regel mit hohen Kosten verbunden. Nicht selten genügt aber bereits die Herstellung einer gewissen Barrierearmut in der bisherigen Wohnung, damit diese für bewegungseingeschränkte Menschen noch nutzbar bleibt (Einbau breiterer Türen, größerer Bäder usw.). Zentrale Ansatzpunkte, um den Umbau dieser Bestände in Gang zu bringen, sind Beratungs- und Unterstützungsangebote von privaten Eigentümern bzw. Selbstnutzern, die diese Aufgabe sonst nicht bewältigen könnten. Derartige, das verbreitete Informationsdefizit abbauende Angebote sollten sich auch an jüngere Eigentümer und Bauherren richten, um sie für zukünftige Herausforderungen zu sensibilisieren und ggf. barrierearme Maßnahmen bereits heute zu ergreifen oder einzuplanen; im Neubau ist Barrierearmut zudem meist kostenneutral herzustellen. Dieses Aufgabenfeld, das auf den Erhalt einer möglichst langen selbstständigen Lebensführung alter Menschen in der vertrauten Wohnung gerichtet ist, betrifft in Zeiten starker demografischer Alterung alle Kreisgemeinden. Zu beachten ist, dass auch das Wohnumfeld altersgerecht ausgestattet und die Nahversorgung gesichert ist – in nicht integrierten Lagen mit Einfamilienhausbeständen und in kleineren Gemeinden zunehmend ein Problem.

Für viele Seniorenhaushalte sollte das eigene Eigentum ein günstiges Wohnen im Alter ermöglichen. Die aktuellen Preisentwicklungen steigern jedoch die Energie- und Nebenkosten erheblich, sodass diese Belastungen einzelne Haushalte finanziell überfordern könnten. Maßnahmen zur Senkung der Energie- und Nebenkosten sollten daher ergänzender Teil der gezielten Beratungs- und Unterstützungsangebote sein.

### **Altersgerechte Anpassung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

Neue Konzepte zur altersgerechten Anpassung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen nicht nur umsetzbar, sondern für Eigentümer und Investoren auch bezahlbar sein. Im Bestand sind Angebote zu schaffen, die für Bewohner in unterschiedlichen Lebensphasen nutzbar und dadurch auch auf lange Sicht für den Eigentümer vermarktbar sind. Die Anforderungen der älteren Generationen an eine zeitgemäße Wohnung decken sich zum Teil auch mit den Bedürfnissen jüngerer Haushalte. Quasi „universelle“ Anforderungen an die zukunftsgerechte Anpassung von Wohnungen sollten deshalb im Fokus von Umbauten im Bestand stehen. Aufwertungen von Wohnraum, z.B. die Herstellung von Barrierefreiheit, entwickeln sich für alle Nutzergruppen zu wichtigen Faktoren der Standortwahl und sichern die Zukunftsfähigkeit der Bestände. Entsteht Wohnkomfort für alle Zielgruppen, werden nicht nur Wohnungen aufgewertet, sondern Quartiere bewahren Lebendigkeit und Vielfalt, weil alle Generationen Wohnraum finden. Da nur die Städte Nordhorn und Bad Bentheim über größere Bestände von Geschosswohnungen verfügen, besitzt dieses Aufgabenfeld nur für diese beiden Kommunen Wichtigkeit; gleichwohl sollte das Thema auch in den kleineren Gemeinden des Kreises zumindest „mitgedacht“ werden.

Viele Haushalte haben auf das günstige Wohnen zur Miete vertraut, sind aktuell jedoch von den stark steigenden Energie- und Nebenkosten betroffen. Abhilfe kann über die Eigentümer geschaffen werden, die Maßnahmen zur Senkung der Energie- und Nebenkosten umsetzen und finanzieren müssen, ohne jedoch die Gesamtmietbelastung der Mieter übermäßig zu steigern. Für private Eigentümer sind Informationen zu geeigneten und wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen zur Senkung der Energie- und Nebenkosten anzubieten.

### **Begleitung des Generationenwechsels**

Die Analyse hat gezeigt, dass durch den Generationenwechsel in den kommenden Jahren zahlreiche Wohnungen auf den Markt kommen werden. Diese „stillen Reserven“ bilden einen hohen Anteil des Wohnraumpotenzials der Zukunft. Für eine Vermarktung müssen diese Bestandsimmobilien allerdings den Wünschen zukünftiger Nutzer entsprechen bzw. diesen angepasst werden können. Bauliche Maßnahmen am Einzelobjekt sind wichtige Bausteine, um die Vermarktung der Immobilien zukunftsfähig zu gestalten. Aufgabe der Kommunen bzw. des Kreises wird es dabei sein, die entsprechenden Beratungsangebote zu entwickeln, aber auch die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen und ggf. flexibel anzupassen. In diesem Zusammenhang ist zudem die attraktivere Gestaltung und Ausstattung von Wohnquartieren in den Blick zu nehmen, damit Bestände im Generationenwechsel

weiterhin nachgefragt werden. Insgesamt ist in den Gemeinden hierbei auch die Grundsatzfrage zu diskutieren, wie sich diese Potenziale zu neuen Baugebietsausweisungen positionieren sollen: Schafft man zusätzliche Konkurrenz oder ergänzen Neubauten das Angebot gezielt um fehlende Qualitäten?

### **Fokussierung auf Innenentwicklung**

Die Innenentwicklung entspricht grundsätzlich den umwelt- und klimapolitischen Erfordernissen einer zukunftsgerechten Stadtentwicklung, doch führt diese Erkenntnis erst nach und nach zu einem Strategiewechsel. Die Strategie vieler Gemeinden in der Baulandbereitstellung war über viele Jahre klar festgelegt und lautete: großflächige Entwicklung von Neubaugebieten. Zielgruppen waren dabei Familien als typische Bauherren. Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen mit einer Vielzahl potenzieller Zielgruppen mit deutlich differenzierteren Wohnansprüchen steht auch das Baulandmanagement vor großen Herausforderungen.

Das Einfamilienhaus bietet z.B. familiengerechte Wohnräume, häufig ein grünes Wohnumfeld und eine hohe Privatsphäre – Kriterien, die den Wünschen vieler Familien entsprechen. Bei einem Teil der Familien werden aber auch urbanere Wohnformen immer beliebter. Ausschlaggebend sind die zentrale Lage und die Nähe zu Infrastrukturen. Wohnungsangebote im Rahmen der Innenentwicklung sind also nicht mehr nur für Zielgruppen relevant, die (wie z.B. Senioren, Starterhaushalte, Singles, kinderlose Paare und „Best Ager“) auf die Qualitäten integrierter Lagen Wert legen oder darauf angewiesen sind, sondern werden auch für Familien immer interessanter.

Die Innenentwicklung stärkt die vorhandenen Stadtteilzentren und die Auslastung der dortigen Infrastrukturen. Zudem lassen sich in integrierten Wohnlagen die Bedürfnisse und Anforderungen vieler Zielgruppen an ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld besser erfüllen. Dieser Hintergrund ist bei der Entwicklung von Flächen immer mit zu berücksichtigen. Insofern sollte nicht jede potenzielle Wohnbaulandfläche tatsächlich entwickelt, sondern im Zusammenhang mit ihren sonstigen Funktionen und ihrer Qualität als Wohnstandort bewertet werden.

## **6.4 INSTRUMENTENKASTEN**

Der sogenannte „Instrumentenkasten“ benennt beispielhaft Instrumente, mit denen die abgeleiteten Herausforderungen und Schwerpunktaufgaben der Wohnungsmarktentwicklung in den Gemeinden angegangen und bewältigt werden können. Er bietet ein Grundgerüst möglicher instrumenteller Ansätze, die für den Kreis Grafschaft Bentheim relevant sind. Einige der Instrumente sind auch in kombinierter Anwendung zu betrachten; dies gilt z.B. für die Instrumente Konzeptvergabe, Bodenbevorratung und Qualifizierung des Baulandmanagements und führt zu besonderen Mehrwerten. Auch das Programm „Alt kauft Jung“ bietet sich in kombiniertem Einsatz mit der Wohnraumberatung an.

### Konzeptvergabe auf kommunalen Grundstücken

Eine Möglichkeit, bedarfsgerechten Wohnraum im Kreis Grafschaft Bentheim zu schaffen, ist die gezielte Entwicklung von ausgewählten Grundstücken, die sich in kommunalem Eigentum befinden. Diese Grundstücke sollen vom späteren Investor unter Berücksichtigung kommunaler Ziel- und Gestaltungsvorgaben entwickelt werden. Dazu empfiehlt sich die Vergabe nach dem Konzeptprinzip – und nicht nach dem Höchstpreisprinzip. Dies bedeutet, dass das Grundstück nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen Investor verkauft wird, dessen Entwicklungskonzept am besten den aufgestellten Standortanforderungen gerecht wird. Für ein solches Vorgehen bietet es sich z.B. an, für die jeweilige Fläche einen Investorenwettbewerb auszuschreiben, der bereits bestimmte Wohnprodukte und städtebauliche Qualitäten als Ziele vorgibt; möglich ist auch die Fixierung einzuhaltender Preisniveaus für den Mietwohnungsbau.

Für das Grundstück sind Leitlinien und Vorgaben zur Flächenentwicklung zu erarbeiten. Diese sollten sowohl Kriterien zu Wohntypologien, städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten als auch (zumindest teilweise) zu preislichen Vorgaben beinhalten. Diese Vorgaben werden sich – je nach ihrer konkreten Ausgestaltung – in der Regel mindernd auf den erzielbaren Verkaufserlös für das Grundstück auswirken. Dessen sollte sich die Kommune bewusst sein und Möglichkeiten zur Gegenfinanzierung ausloten. Bei einer entsprechenden Mischkalkulation – höherpreisige Grundstücke für hochwertigen Wohnungsbau und preisgünstige Grundstücke für gezielt preisgünstigen Wohnungsbau – können Verluste durch die Bereitstellung günstiger Grundstücke vermieden werden. Um den preisgünstigen geförderten Wohnungsbau in der Grafschaft Bentheim zu beleben, wird die Einführung einer Quotierung auf ausgewählten kommunalen Grundstücken empfohlen. Das heißt, dass für den Investor mit dem Erwerb des städtischen Grundstücks die Verpflichtung verbunden ist, einen bestimmten Anteil der Fläche für den Neubau geförderter Mietwohnungen zu nutzen. Die Höhe der Quotierung schwankt in Beispielstädten zwischen 20 und 30 Prozent. Wird die Quote jedoch zu hoch angesetzt, kann die Investitionswilligkeit der Investoren aufgrund zu geringer Wirtschaftlichkeit beeinflusst bzw. „abgewürgt“ werden. Das Tauschgeschäft „Grundstück gegen Quotierung“ muss also für Kommune und Investor akzeptabel sein. Es ist zu empfehlen, die Quoten je nach Grundstück individuell festzulegen.

Gleiche Quotierung kann auch bei der Schaffung von Baurecht auf nicht kommunalen Grundstücken angesetzt werden.

Problematisch ist in Zusammenhang mit der Einführung einer Quote für preisgebundene geförderte Wohnungen die von der niedersächsischen Landesregierung vorgeschriebene Bewilligungsmiete, die mit 5,60 €/m<sup>2</sup> unter den Grenzen der Kosten der Unterkunft liegen, die für einen Transferleistungsempfänger übernommen werden. Um auch für diese Teilgruppe der Niedrigeinkommenshaushalte Wohnraum zu schaffen, ist die vertragliche Vereinbarung von entsprechenden Mietpreishöhen ohne die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel denkbar. Vertraglich sind dabei insbesondere folgende Konditionen festzulegen:

- Die Miethöhe und mögliche Erhöhungen werden über einen bestimmten Zeitraum festgelegt.
- Die Obergrenze der Miethöhe liegt im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft.
- Die Wohnungen dürfen nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.
- Die Wohnungsgrößen müssen den Angemessenheitskriterien der Wohnraumförderbestimmungen entsprechen.
- Die Wohnungen sollten möglichst barrierefrei, zumindest aber barrierefrei zugänglich sein.

#### Schaffung von preisgünstigen und bedarfsgerechten Rahmenbedingungen

Zur Förderung des preiswerten Wohnungsbaus besteht auch die Möglichkeit, dem potenziellen Investor einen Teil des Baugrundstücks zu reduzierten Preisen zu verkaufen, d.h. zu Tarifen unterhalb der marktüblichen Konditionen. Ebenso kann die Zubilligung einer höheren, städtebaulich aber noch verträglichen Bebauungsdichte (z.B. 3-4 Geschosse) die Wirtschaftlichkeit des Grundstücks verbessern und damit auch die Schaffung preisgünstigen Wohnraums ermöglichen. Diese höhere bauliche Dichte betrifft insbesondere die Entwicklung in der Kreisstadt Nordhorn. In den anderen Gemeinden kommt eine höhere Dichte nur in ausgewählten besonders zentralen Lagen in Betracht, ist vor dem Hintergrund des zu bewahrenden Charakters der Umgebung aber mit Bedacht auf ausgewählten Flächen einzusetzen. So lassen sich Finanzierbarkeit sichern und innovative städtebauliche Konzepte realisieren. Entscheidend dabei ist jedoch ein vorausschauender und sensibler Umgang mit Immobilieneigentümern im Umfeld dieser Grundstücke. Durch frühzeitige Informationen und durch Veranschaulichung des Konzepts lassen sich in diesem Kreis Befürchtungen abbauen, dass ein Neubauvorhaben größerer Dimension die eigene Immobilie entwerten könnte; im Gegenteil könnte der Verweis auf die Umsetzung hochwertigen Städtebaus die Akzeptanz sogar erhöhen, weil eine Aufwertungsmaßnahme auch auf das Umfeld ausstrahlen dürfte.

Für viele Siedlungen, die in den 1960-er bis 1980er-Jahren entstanden sind, gelten noch heute die damals aufgestellten Bebauungspläne. Zur Anpassung der Bestände an die heutigen Anforderungen ist eine Überprüfung der baurechtlichen Rahmenbedingungen anzuraten. Besonders die Möglichkeiten für eine stärkere Überbaubarkeit der Grundstücke sollten hinterfragt werden. Sind die festgelegten Baugrenzen z.B. für potenzielle Käufer noch rentabel und nachfragegerecht – oder ist ihre Neufestsetzung erforderlich, damit z.B. Anbauten zulässig werden. Auch die Überprüfung der festgelegten Werte für GRZ und GFZ sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist anzuraten. Die Festlegungen sollten den Ansprüchen zukünftiger Nutzer gerecht werden und insofern im städtebaulich sinnvollen Rahmen modifiziert werden. Ebenso sind Möglichkeiten für die

Zulassung von Geschosswohnungsbau zu überprüfen, um Nachverdichtungen (z.B. durch zusätzliche Staffelgeschosse oder Anbauten) zu ermöglichen.

### Qualifizierung des Wohnbauflächenmanagements

Bei der Vermarktung von Wohnbauflächen bzw. Wohnungsangeboten wird die zunehmende Beliebtheit innerstädtischer bzw. integrierter Lagen immer deutlicher. Nicht nur die Gruppe der Best Ager und Senioren hat eine besondere Affinität zu diesen Lagen, auch Familienhaushalte präferieren immer häufiger zentrale Lagen und wünschen sich kurze Wege zu den unterschiedlichen Infrastrukturen. Vor diesem Hintergrund eignet sich nicht jede Fläche in jeder Lage zur Entwicklung von neuem Wohnraum. Aus gutachterlicher Sicht ist daher im Vorfeld der Entwicklung oder auch des Ankaufs von Flächen deren detaillierte Bewertung vorzunehmen. Dazu sollte eine qualifizierte Einschätzung der Lagequalitäten erfolgen. Dabei spielen die städtebauliche Einbindung, die Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten und die Möglichkeiten der Bebauung eine wesentliche Rolle. Darauf aufbauend lässt sich die Eignung der Flächen für unterschiedliche Zielgruppen am Wohnungsmarkt ableiten. Abschließend empfiehlt sich die Priorisierung, welche der infrage kommenden Flächen zuerst entwickelt werden soll.

Weiterhin sollten auch Flächen im Innenbereich identifiziert werden, die Nachverdichtungspotenziale aufweisen, z.B. durch Grundstücksteilung oder An- und Aufbauten. Insgesamt wird damit ein Überblick über mögliche Entwicklungsflächen und deren Eignung im Kreis geschaffen. Dies erleichtert zum einen das eigene Agieren der Gemeinden, ermöglicht aber auch eine schnelle Reaktion bei Investorenanfragen, z.B. bezüglich zur Verfügung stehender Flächen.

### Bodenbevorratung

Mit dem Instrument der Konzeptentwicklung auf ausgewählten Grundstücken ist die Voraussetzung des Eigentums an entsprechenden Flächen verbunden. Ausgewählte Flächen sind demnach zunächst durch die Gemeinden zu erwerben, um sie dann an entsprechend geeignete Investoren weiter zu veräußern. Um vor dem Hintergrund eines knappen Haushaltsspielraums den Zwischenerwerb von Grundstücken langfristig zu sichern, empfehlen wir die Implementierung eines revolvingierenden Grundstücksfonds. Ein solcher Fonds ist vom allgemeinen Haushalt unabhängig, denn er refinanziert sich aus den Erlösen, die beim Wiederverkauf von Grundstücken erzielt werden.

Mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnbaugebieten (dazu zählt auch der Ankauf von Grundstücken) wurden in Bad Bentheim, Uelsen und Neuenhaus bereits vor vielen Jahren in Kooperation mit der Gesellschaft des Kreises Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaften gegründet. Auch in den anderen Kreisgemeinden wäre ein solches Vorgehen denkbar, aber nicht unbedingt erforderlich. Entscheidend ist, in den Gemeinden die Möglichkeit einer Bodenbevorratung zu schaffen, um dadurch Grundstücke gezielt und koordiniert entwickeln zu können. Für den Ankauf und die gezielte Bodenbevorratung sollten jedoch nur solche Flächen ausgewählt werden, die vor dem strategischen Hintergrund der Innenentwicklung von ihrer Lage auch für Wohnbebauung geeignet sind. Dazu zählt

im Einzelfall auch ein Vorgehen, bereits vor Jahren angekaufte Flächen nicht mehr zu entwickeln, weil sie heutigen Anforderungen der Fokussierung auf die Innenentwicklung bzw. auf integrierte Lagen nicht entsprechen. Mit Ausnahme der Deckung endogener Bedarfe sollte sich das Gros der Wohnbaulandentwicklung auf integrierte Flächen konzentrieren. Hierfür sprechen nicht nur generelle ökologische Ziele der Raumentwicklung und Flächennutzung, sondern auch Strategien zur effizienten Auslastung und Stärkung infrastruktureller Versorgungseinrichtungen. Zudem ist die hieraus resultierende „Stadt der kurzen Wege“ eine zunehmend wichtige Wohnstandortqualität – nicht nur für Familien- und Seniorenhaushalte mit spezifischen Erfordernissen ihrer wohnungsnahen Versorgung.

#### Initiierung des Programms „Alt kauft Jung“

Beim Programm „Alt kauft Jung“ handelt es sich – anders als beim Beispiel „Jung kauft Alt“ der Gemeinde Hiddenhausen – nicht um die Förderung des Erwerbs älterer Einfamilienhäuser. Ganz im Gegenteil soll hier zunächst der Neubau barrierearmer Wohnungen in den Fokus gerückt werden. Ziel ist es, den Umzug von älteren Bewohnern aus ihnen zu groß gewordenen Einfamilienhäusern in eine neue, kleinere und barrierefreie Wohnung zu initiieren. Vielen älteren Eigenheimbesitzern sind die Vorteile, die mit einem solchen barrierefreien Wohnprodukt in integrierter Lage verbunden sind, kaum bewusst; zudem befassen sich nur wenige Senioren in Eigenheimen mit dem Gedanken eines tatsächlichen Wohnungswechsels, solange dies noch nicht unbedingt erforderlich ist. Um die Bewohner älterer Eigenheimquartiere für das neue Wohnprodukt zu gewinnen, ist ein frühzeitiges Marketing erforderlich.

Eine direkte Ansprache der Eigentümer und das Aufzeigen von Chancen und Möglichkeiten einer solchen Veränderung sind entscheidende Schritte für die Aktivierung. Zudem ist zur Unterstützung des Planungs- und Umzugsmanagements eine Vermittlung von Experten zu empfehlen – z.B. für Finanzierung, Umzug sowie Verkauf des Eigenheims. Ergänzend kann der Aufbau eines Wohnungspools der zur Verfügung stehenden Einfamilienhäuser die Vermarktung und damit den Generationenwechsel unterstützen. Zur Initiierung dieses Programms ist die Kooperation mit der Wohnberatung (siehe unten) zu suchen, die über das zugehende Aufsuchen der Haushalte bereits gute Kontakte in die Wohnquartiere bekommen wird.

#### Weiterführung Wohnberatung im Kreis

Von kommunaler Seite hat die Unterstützung von nicht-institutionellen Eigentümern und Selbstnutzern besonderes Gewicht, denn sie stellen den Großteil der Bestandhalter dar, insbesondere in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten des Kreises. Hier ist – zusätzlich zu allen Modernisierungsaufgaben – auch der Generationenwechsel zu bewältigen.

Ältere Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen privater Einzeleigentümer bzw. Selbstnutzer stellen mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes eine große Herausforderung dar. Eine energetische Sanierung sowie Umbaumaßnahmen

bezüglich Grundriss und Ausstattung machen die Immobilien marktgängiger – sowohl beim Verkauf als auch für die Vermietung. Gelingt es nicht, den Bestand in Einfamilienhausquartieren marktgerecht zu modernisieren, drohen zudem soziale Probleme, weil alte Menschen einen Wechsel in adäquate Wohnräume angesichts ausbleibender Nachfrage nicht vollziehen können; des Weiteren können zunehmende Leerstände in solchen Quartieren (weil z.B. die darin als Letzte Überlebenden auch gestorben sind, das Haus aber nicht verkaufsfähig ist) zu Imageschäden führen, die sich auf den Wert aller Bestände auswirken können. Auch solche Zusammenhänge können Gegenstand einer Wohnberatung sein, um die Motivation zum Handeln zu erhöhen.

Aber auch für Selbstnutzer zeigen sich immer wieder Notwendigkeiten zur Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, weil die Fortführbarkeit eines selbstständig geführten Haushalts auch im Alter andernfalls nicht mehr gewährleistet wäre.

Um derartige Probleme im Bestand abzubauen, kann eine Beratungsstelle die Wohnungseigentümer über Fördermöglichkeiten und zeitgemäße bauliche Standards informieren. Dieses Beratungsangebot sollte sich nicht nur an aktuelle Eigentümer und Nutzer wenden, sondern auch zukünftige Immobilienbesitzer im Fokus haben. Beratung und Betreuung sind ein wichtiger Schritt bei der Sicherung des Bestands und der Begleitung des Generationenwechsels.

Zu Einrichtung einer Wohnberatung ist die Kooperation mit der Wohnberatung des Senioren- und Pflegestützpunktes Niedersachsen zu suchen. Diese beraten ältere Menschen bereits in Kooperation mit der Freiwilligen Agentur Grafschaft Bentheim e.V. in Fragen der Lebens- und Alltagsbewältigung.

#### **Nutzung der Möglichkeiten einer „mittelbaren Belegung“**

Das Land Niedersachsen bietet die Möglichkeit, eine Förderung für den Neubau von Mietwohnungen in Anspruch zu nehmen und diese dennoch am frei finanzierten Markt anzubieten. Im Gegenzug wird für den Bauherrn die Preisbindung auf gleichwertigen Ersatzwohnraum in seinem Bestand übertragen. Wir empfehlen aus gutachterlicher Sicht den Einsatz dieses Instruments der mittelbaren Belegung, um weiterhin preisgünstigen Wohnraum im Kreis zu sichern.

Das Instrument der mittelbaren Belegung bietet folgenden Mehrwert:

- Preisgünstiger Wohnraum kann im Bestand gesichert werden.
- Der Bedarf an komfortablen, barrierefreien und frei finanzierten Wohnungen kann gedeckt werden: Zielgruppe sind Best Ager und Senioren sowie jüngere Haushalte, die modernen und höherwertigen Wohnraum suchen.
- Wohnungen sowie Eigenheime (älterer Eigenheimbesitzer) im mittelpreisigen Segment werden durch den Sockereffekt frei. Freie Wohnkapazitäten können für weitere Zielgruppen genutzt werden.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel ist die Bereitstellung gleichwertigen Ersatzwohnraums. Gleichwertigkeit kann laut

Wohnraumförderungsbestimmungen z.B. auch durch eine erhöhte Zahl von Ersatzwohnungen erreicht werden. Da sich die Bedarfe im Kreis jedoch weniger quantitativ als qualitativ zeigen, sollte bei der Bereitstellung von Ersatzwohnraum Folgendes beachtet werden:

- Das Preisniveau der Ersatzwohnungen sollte im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft liegen.
- Es sollten insbesondere kleine Wohnungen für 1 oder 2 Personen, in Anlehnung an die angemessenen Wohnungsgrößen der Wohnraumförderungsbestimmungen, zur Verfügung gestellt werden.
- Die Wohnungen sollten möglichst wenige Barrieren aufweisen, z.B. im Erdgeschoss liegen oder (als teilmodernisierte Wohnungen) barrierearme Bäder bieten.
- Die Wohnungen sollten in der Nähe zu Infrastrukturangeboten liegen bzw. eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen.

#### **Operatives Netzwerk mit Wohnungsmarktbeobachtung Grafschaft Bentheim**

Es wird empfohlen, den begonnenen Dialogprozess zwischen den kreisangehörigen Gemeinden in Zukunft fortzusetzen. Entscheidend ist es, den Austausch auf operativer Ebene zu belassen, das heißt, der Austausch zwischen den bisher beteiligten Stellen sollte weitergeführt werden, um sich über Instrumente, Ideen und Maßnahmen sowie Herausforderungen und Erfolge bei der Umsetzung verstärkt auszutauschen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Unsicherheiten und Veränderungsgeschwindigkeiten in gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bereichen nimmt auch eine fortlaufende Wohnungsmarktbeobachtung an Bedeutung zu. Sie kann eine belastbare Grundlage für die Diskussion der Wohnungsmarktentwicklung schaffen. Gleichzeitig ermöglicht sie die Prüfung von Umsetzungserfolgen und verdeutlicht z.B. das Erfordernis des Nachjustierens einzelner Instrumente.

Ausgewertet werden z.B. in einem jährlichen Kurzbericht Indikatoren zu Bevölkerungs-, Sozial- und Wohnungsstruktur, die überwiegend durch vorhandene Statistiken zur Verfügung stehen. Insbesondere Daten zu Neubau und Umbaumaßnahmen stehen in der Regel kaum bzw. nur wenig differenziert zur Verfügung. Es wird daher empfohlen, soweit es den Gemeinden möglich ist, Hinweise, Kennziffern und Informationen z.B. zu folgenden Sachverhalten zu sammeln, um diese im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung auswerten zu können:

- Neubau von Eigentumswohnungen (Anzahl, Preisniveau, Größen),
- Neubau von Mietwohnungen (Anzahl, Mietpreis, Größen),
- Neubau barrierefreier Wohnungen (Anzahl, Mietpreis, Größen),
- Umfangreiche Umbauaktivitäten, z.B. zur barrierearmen Anpassung von Bestandswohnungen (Maßnahmen, Wohnungszahl, Mietpreis vor und nach Umbau, Größen).

Zu empfehlen ist zudem die Teilnahme am Arbeitskreis KomWob (Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung) Niedersachsen. Dieser Arbeitskreis wurde von der NBank mit

interessierten Kommunen gegründet und bietet eine gute Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch.

Durch eine gezielte Teilnahme von im Kreisgebiet tätigen Wohnungsmarktakteuren an diesem Netzwerk, besteht die Möglichkeit, verstärkt wohnungswirtschaftliches Knowhow sowie Erfahrungen und Anliegen der Akteure in Wohnungsmarktbeobachtung, Planungen und Entwicklung von Strategien mit einfließen zu lassen.

## 7 FAZIT

Mit dem aktualisierten Wohnraumversorgungskonzept verfügen der Kreis Grafschaft Bentheim und dessen Gemeinden zum einen über eine Grundlage zu einer bedarfs- und nachfragegerechten Wohnungsmarktsteuerung. Zum anderen wird mit Vorliegen dieses Konzeptes eine wesentliche Voraussetzung dafür erfüllt, dass Wohnraumfördermittel des Landes Niedersachsen beantragt werden können.

Der umfassende Überblick über die demografische Situation im Kreis und in den Gemeinden baut auf Daten der kommunalen Melderegister auf. Insbesondere die auf Ebene der Samtgemeinden berechneten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen erforderten deshalb eine intensive Begleitung bzw. Unterstützung seitens der Gemeinden und des Kreises.

Das vorliegende Konzept nimmt im Hauptbericht in der Zusammenschau immer auch die Gemeinden in den Blick, sodass zu den zentralen Inhalten vergleichende Aussagen ablesbar sind. Auch bei der Aktualisierung im Jahr 2022 wurde deutlich, dass das Thema „Preisgünstiges Wohnen“ weiterhin eine hohe Relevanz besitzt. Hier wird es neben der Schaffung preisgünstiger Wohnungen vor allem um die bedarfsgerechte Versorgung von Seniorenhaushalten gehen, also um die Vergrößerung des barrierefreien Wohnungsbestands und die Bereitstellung altengerechter Wohnmodelle im preisgünstigen Segment. In der Kreisstadt Nordhorn ist die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum von besonderer Bedeutung; insbesondere hier sind Wege zu finden, damit preiswerter Wohnungsbestand gesichert und durch Neubau ergänzt wird, der den in diesem Segment steigenden Bedarf deckt.

Neben der Sicherung eines ausreichend großen Angebots an preisgünstigen Wohnungen wurden weitere zentrale Zukunftsaufgaben der Kommunen zur lokalen Wohnungsmarktsteuerung identifiziert. Diese haben, je nach aktueller und zu erwartender Marktlage, unterschiedliche Schwerpunkte. Die Städte und Gemeinden in der Grafschaft Bentheim können die sich ihnen stellenden Herausforderungen mit dem dargestellten Instrumentenkasten passgenau angehen.

Bei der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzepts ist die Zusammenarbeit zwischen Kreis und Gemeinden in Zukunft wichtig. Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept liefert dazu eine wichtige Grundlage. Mit den individuell abgeleiteten Schwerpunktaufgaben der Wohnungsmarktsteuerung und der Benennung instrumentaler Ansätze und Möglichkeiten können die Gemeinden ihren Wohnungsmarkt zielgerichtet steuern.

Der interkommunale Dialog ist ein wichtiger Baustein, um z.B. Strategien abzustimmen und sich insbesondere über Möglichkeiten, Erfolge und Herausforderungen von Instrumenten und Maßnahmen auszutauschen. Hierfür bietet sich ein Austausch auf der operativen Ebene an – also zwischen den zuständigen Verwaltungsstellen. Darüber hinaus ist die Einbindung des Kreises als zusätzlicher Akteur zu empfehlen, der ein verbindendes sowie organisatorisch tätiges Element sein kann.

# 9 VERZEICHNISSE

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) Grafschaft Bentheim .....	8
Abb. 2: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz).....	8
Abb. 3: Aging-Index.....	10
Abb. 4: Veränderung der Altersstruktur .....	10
Abb. 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung Grafschaft Bentheim.....	11
Abb. 6: Wanderungssaldo Ø 2011-2014 .....	12
Abb. 7: Wanderungsverflechtungen.....	13
Abb. 8: Binnen- und Außenwanderungen.....	14
Abb. 9: Altersspezifische Wanderungen 2011-2015.....	16
Abb. 10: Altersspezifische Binnen- und Außenwanderungen 2011-2015.....	16
Abb. 11: Baufertigstellungen und Bauintensität im Kreis Grafschaft Bentheim .....	21
Abb. 12: Wohnwünsche Senioren und Best Ager.....	21
Abb. 13: Mietpreinsniveau im Kreis Grafschaft Bentheim.....	24
Abb. 14: Empfänger von Leistungen nach SGB II im Kreis Grafschaft Bentheim.....	27
Abb. 15: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II nach Haushaltsgröße im Kreis Grafschaft Bentheim.....	27
Abb. 16: Leistungsempfänger nach SGB XII im Kreis Grafschaft Bentheim .....	29
Abb. 17: Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz im Kreis Grafschaft Bentheim.....	30
Abb. 18: Haushalte mit Wohngeldbezug im Kreis Grafschaft Bentheim .....	30
Abb. 19: Personen im Niedrigeinkommensbereich 2020 in der Grafschaft Bentheim.....	31
Abb. 20: Anteil von Personen im Niedrigeinkommensbereich .....	32
Abb. 21: Kosten der Unterkunft.....	34
Abb. 22: Mietpreishöhen im Vergleich.....	34
Abb. 23: Entwicklung der Anzahl preisgebundener Wohnungen Grafschaft Bentheim.....	36
Abb. 24: Berechnungsmethode Bevölkerungsvorausberechnung .....	39

Abb. 25: Bevölkerungsprognose Grafschaft Bentheim .....	40
Abb. 26: Relatives Bevölkerungswachstum laut Trendprognose bis 2035 in den Gemeinden .....	41
Abb. 27: Veränderung der Altersstrukturen im Kreis Grafschaft Bentheim – Trendvariante 2035.....	42
Abb. 28: Veränderung der Altersstrukturen nach Altersgruppen im Kreis Grafschaft Bentheim - Trendvariante .....	42
Abb. 29: Haushaltsprognose Grafschaft Bentheim .....	44
Abb. 30: Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen Grafschaft Bentheim.....	44
Abb. 31: Fortschreibung Neubauvolumen und Neubaubedarf Grafschaft Bentheim.....	47
Abb. 32: Strategie zur Wohnungsmarktsteuerung .....	56
Abb. 33: Zentrale Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung .....	57

#### TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Wanderungssaldo mit Niederlande (2011-2015).....	13
Tab. 2: Wohnungsmarktbestandsindikatoren.....	19
Tab. 3: Angebotsquote preisgünstiger Wohnungen .....	36
Tab. 4: Wohnungsbedarfsprognose.....	47
Tab. 5: Wohnungsbedarf preisgebundener Wohnungen .....	49
Tab. 6: Entwicklung und Kompensationsbedarf preisgebundener Wohnungen bis 2035 laut Angaben zu Bindefristen .....	49

#### LITERATURVERZEICHNIS:

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2015:** Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online-Publikation 08/2015. Bonn
- CIMA – Institut für Regionalwirtschaft (Hrsg.) 2012:** Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen. Endbericht. Hannover
- Empirica Forschung und Beratung 2021:** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft im Landkreis Grafschaft Bentheim. Aktualisierung (Stand 2015). Bonn

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen** : Grundstücksmarktbericht. Mehrere Jahre.Hannover

**Landkreis Grafschaft Bentheim / Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsförderung / Nord LB Regionalwirtschaft 2011:** Zukunftsforen Wirtschaft 2020. Ergebnisbericht. Hannover

**Martens, Rudolf 2014:** Vorausberechnung regionaler Altersarmut: Zunahme in Ballungsräumen und in Ostdeutschland. In: DIW-Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, Jg. 83, H. 2: 95-113

**NBank (Hrsg.) 2012:** Wohnen in Niedersachsen 2012 – 2030: Investieren in zukunfts-sichere Bestände. In: Wohnungsmarktbeobachtung 2012/2013. Heft 21. Hannover

**NBank (Hrsg.) 2014:** Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035. In: Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015. Heft 22. Hannover

**NBank (Hrsg.) 2015:** Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen. Hannover

**NBank 2022:** Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen

**Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2021:** Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, Wohn- und Kostensituation. Nürnberg

#### Gesetzesquellen:

**Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen** (Wohnraumförderbestimmungen – WFB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.2019, zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 2. 7. 2019

**Wohnraumförderprogramm 2014** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.01.2016, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 7. 1. 2016 (Nds. MBl. 2016 Nr. 3, S. 97)

**Vielen  
Dank**