



# Stadt Meppen

## Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept

Juni 2023



**re.urban** Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 17 4 80  
Telefax 0441/97 17 4 73  
info@reurban.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	5
1.2	(Daten) Grundlage .....	5
<b>2</b>	<b>Regionale Einordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen der Wohnraumnachfrage .....</b>	<b>7</b>
3.1	Demografische Entwicklung .....	7
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose .....	7
	<input type="checkbox"/> Bevölkerungsentwicklung .....	7
	<input type="checkbox"/> Wanderung .....	8
	<input type="checkbox"/> Bevölkerungsprognose .....	11
3.1.2	Altersstruktur und -entwicklung .....	14
	<input type="checkbox"/> Schwerbehinderte .....	15
3.1.3	Haushaltsstruktur und -entwicklung .....	15
	<input type="checkbox"/> Wohnhaushalte .....	15
	<input type="checkbox"/> Gemeinsam wirtschaftende Haushalte .....	16
3.2	Soziodemografische Merkmale .....	18
3.2.1	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Meppen .....	18
3.2.2	Geringfügig entlohnt Beschäftigte .....	19
3.2.3	Arbeitslosigkeit .....	20
3.2.4	Kaufkraft, Einkommensentwicklung .....	21
3.2.5	Bezieher von Mindestsicherungsleistungen .....	21
	<input type="checkbox"/> Bedarfsgemeinschaften nach SGB II .....	22
	<input type="checkbox"/> SGB XII .....	24
	<input type="checkbox"/> Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz .....	24
3.2.6	Wohngeldempfänger .....	25

<b>4</b>	<b>Wohnraumangebot</b> .....	<b>27</b>
4.1	Bautätigkeit / Wohnungsbestand.....	27
4.2	Immobilienmarkt.....	29
4.2.1	Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt .....	29
	<input type="checkbox"/> Kaufpreise/Bodenrichtwerte.....	30
	<input type="checkbox"/> Angebote auf Immobilienportalen .....	34
4.2.2	Generationenwechsel.....	35
4.3	Mietwohnungsmarkt .....	35
4.3.1	Mietspiegel/Mietniveau.....	35
4.3.2	Mietobergrenze – Kosten der Unterkunft.....	36
4.3.3	Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt.....	38
	<input type="checkbox"/> Mietwohnungsmarkt.....	38
4.4	Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum .....	39
4.4.1	Öffentlich geförderter Wohnraum .....	39
4.4.2	Kommunaler Wohnungsbestand .....	41
4.4.3	Wohnungsbestand Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling .....	42
<b>5</b>	<b>Wohnraumnachfrage</b> .....	<b>43</b>
5.1	NBank-Kommunalprofil .....	43
	<input type="checkbox"/> Anmerkungen zur NBank-Prognose.....	44
5.2	Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Stadt Meppen.....	45
5.3	Nachfrage aus Sicht Meppener Wohnungsmarktakteure.....	45
5.4	Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum .....	46
<b>6</b>	<b>Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt der Stadt Meppen</b> .....	<b>48</b>

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
bzgl.	bezüglich
DH/DHH	Doppelhaus / Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
FB	Fachbereich
GAG	Gutachterausschuss f. Grundstückswerte
GeB	Geringfügig entlohnt Beschäftigte
ggü.	gegenüber
i.H.v.	in Höhe von
KdU	Kosten der Unterkunft
KomWoB	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
LK	Landkreis
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
MOG	Mietobergrenze
NK	Nebenkosten
Pers.	Person / Personen
übr.	übrige
RH	Reihenhaus
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch
SVB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
WRVK	Wohnraumversorgungskonzept

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Meppen hat im Jahr 2017 ein Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) zur Prüfung der quantitativen und qualitativen Angebots- und Nachfragesituation am Wohnungsmarkt in der Stadt erarbeitet. Dieses Anfang 2018 durch den Rat der Stadt beschlossene Konzept bildete in den vergangenen Jahren die Basis für wohnungsmarktpolitische Entscheidungen und darüber hinaus eine erforderliche Grundlage für die Beantragung von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen.

Im Sommer 2022 hat die Stadt Meppen eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes in Auftrag gegeben – mit dem Ziel, die Veränderungen am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zu erfassen und eine aktuelle Grundlage für wohnungsmarktpolitische Entscheidungen zu schaffen.

Dabei wird das fortgeschriebene Wohnraumversorgungskonzept auch weiterhin eine notwendige Grundlage zur Beantragung von Fördermitteln für den Mietwohnungsneubau bilden.

Das Wohnraumversorgungskonzept liefert eine Analyse des Meppener Wohnungsmarktes, der Situation von Angebot und Nachfrage, und eine Einschätzung der Entwicklungstendenzen im Zusammenhang gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen sowie konkreter (demografischer) Trends in Meppen – unter genauerer Betrachtung von Angebot an und Nachfrage nach preiswerten Wohnungen.

Es wurde dabei sowohl die heutige Situation analysiert als auch auf Grundlage von vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie eines prognostizierten Wohnungsbedarfs (Wohnungsmarktbeobachtung bzw. Standortprofil der NBank) Rückschlüsse gezogen zur zu erwartenden Entwicklung.

### **1.2 (Daten) Grundlage**

Die Bearbeitung der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Meppen basiert maßgeblich auf der Auswertung von verfügbaren statistischen Daten, u.a. des Statistischen Landesamtes Niedersachsen, der Bundesagentur für Arbeit, der NBank sowie der Stadt Meppen.

Während über die statistische Auswertung quantitative Anhalte zu künftigen Bedarfen am Wohnungsmarkt darstellbar sind, ist die qualitative Nachfrage über die Auswertung von Statistiken nicht zu erfassen. Vor diesem Hintergrund wurde ergänzend ein Expertengespräch mit Akteuren des Meppener Wohnungsmarktes geführt („Runder Tisch wohnungsmarktrelevanter Akteure der Stadt Meppen“) – teilgenommen haben Makler, Immobilienkaufleute der Banken, ein Vertreter des Mieterbundes, ein Vertreter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sowie Vertreter der Verwaltung (FB Stadtplanung, Bauverwaltung; FB Kultur, Gebäudewirtschaft und Liegenschaften; FB Öffentliche Ordnung, Bürgeramt, Umweltschutz; FB Arbeit, Soziales und Gesundheit).

## 2 Regionale Einordnung

Die Stadt Meppen liegt im Nordwesten Deutschlands und ist Kreisstadt des Landkreises Emsland. Innerhalb des Landkreises ist Meppen hinsichtlich der Einwohnerzahl die zweitgrößte Gemeinde: rund 36.000 Personen lebten Mitte 2022 in der Kreisstadt.

Das Stadtgebiet Meppen liegt inmitten des Landkreises Emsland. Die Stadt Meppen ist eines von drei Mittelzentren im Landkreis: ebenfalls als Mittelzentren klassifiziert sind die rund 50 km nördlich gelegene Stadt Papenburg und die rund 20 km südlich gelegenen Stadt Lingen. Letztere übernimmt laut niedersächsischem Landesraumordnungsprogramm oberzentralen Teilfunktionen – ebenso wie die 45 km südlich von Meppen gelegene Stadt Nordhorn im Landkreis Grafschaft Bentheim. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Osnabrück (rd. 85 km entfernt) und Oldenburg (rd. 100 km entfernt) – nur 35 km entfernt liegt zudem die niederländische Stadt Emmen (mit rd. 110.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Gemeinde in der ostniederländischen Provinz Drenthe).

Die Stadt Meppen ist über die Bundesautobahn A 31 mit zwei Anschlussstellen und über die Bundesstraßen 70 und 402 an die überregionalen Verkehrswege angebunden. Meppen verfügt über einen Bahnhof und liegt an der Bahnstrecke Emden – Rheine – Münster (Emslandstrecke). Mit dem Dortmund-Ems-Kanal und dem Binnenhafen "Eurohafen Emsland", einem interkommunalen Gemeinschaftsprojekt der Städte Meppen und Haren (Ems) sowie des Landkreises Emsland, ist die Stadt auch über die Wasserstraßen (insbesondere für den Güterverkehr) erschlossen.

Die Stadt Meppen setzt sich aus der Kernstadt (mit den sechs Stadtteilen Esterfeld, Neustadt, Altstadt-Hasebrink, Kuhweide, Nödiike und Schleusengruppe/Feldkamp/Helterdamm) und den 1974 eingemeindeten Ortsteilen Apeldorn, Bokeloh, Borken, Groß Fullen, Klein Fullen, Helte, Hemsen, Holthausen, Hüntel, Rühle, Schwefingen, Teglingen und Versen zusammen. Das Gemeindegebiet umfasst 188,5 km<sup>2</sup>.

Wie bereits im WRVK 2017 ausgeführt

- ist die Kreisstadt Meppen Sitz zahlreicher regionaler Behörden, aber auch Bundes- und Landesbehörden sind in der Stadt zu finden
- ist die Stadt Meppen in erster Linie Handels- und Dienstleistungsstandort
- verbucht die Stadt Meppen einen hohen Einpendleranteil, was die Bedeutung der Stadt Meppen als Arbeitsmarkt in der Region verdeutlicht
- ist Meppen gem. LROP Niedersachsen Mittelzentrum und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den umgebenden Raum
- ist die Stadt Meppen Einkaufsstandort für die umgebende Region, mit einer gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept hohen Einzelhandelszentralität (145 %)
- wird die Stadt Meppen im RROP des Landkreises Emsland als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Wohnstätten sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt

### 3 Rahmenbedingungen der Wohnraumnachfrage

#### 3.1 Demografische Entwicklung

Die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Meppen wird maßgeblich durch die demografische Entwicklung beeinflusst. Zum einen bildet die Bevölkerungs- bzw. die Haushaltszahl einen Indikator für die quantitative Nachfrage nach Wohnraum, zum anderen werden Veränderungen der Haushaltsstrukturen, aber auch der Altersstruktur, zu Veränderungen der qualitativen Wohnraumnachfrage führen. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden einige Kenngrößen der demografischen Entwicklung ausgewertet.

##### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

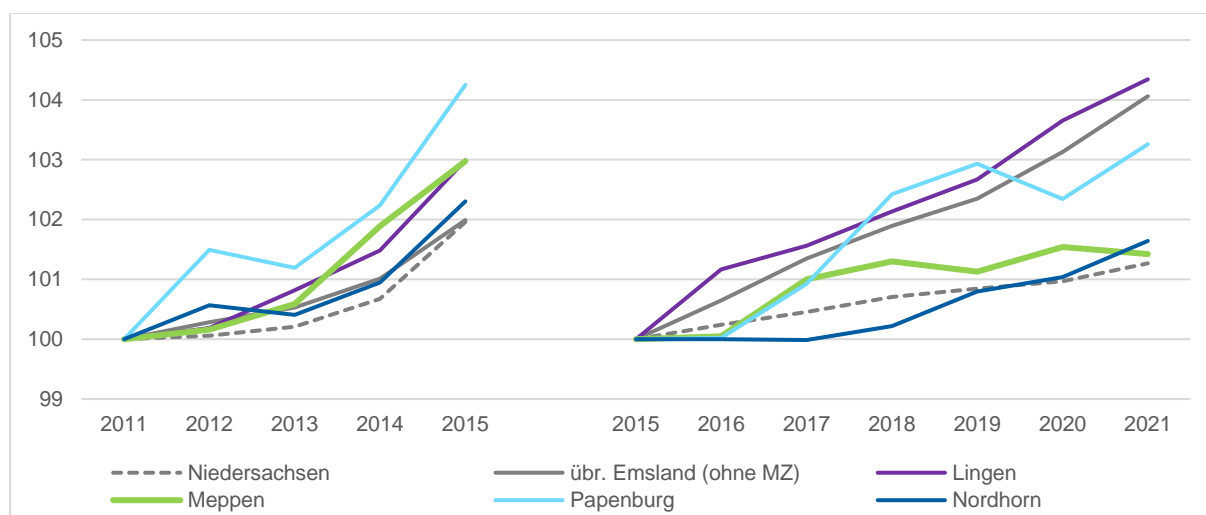
###### □ Bevölkerungsentwicklung

Dem Landesamt für Statistik Niedersachsen zufolge lebten am 31.12.2021 in der Stadt Meppen 35.415 Einwohner - und damit rund 500 mehr als im Jahr 2015 (WRVK 2017). Dabei waren die stärksten Zuwächse zwischen 2016 und 2018 zu verbuchen.

Während der Zuwachs zwischen 2011 und 2015 noch bei 3 % lag (WRVK 2017), lag er im aktuell betrachteten Zeitraum (2015 bis 2021) bei 1,4 % und damit in etwa im Landesdurchschnitt. 2019 und 2021 waren gegenüber den jeweiligen Vorjahren leichte Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

Deutlich höher war der Bevölkerungsgewinn zwischen 2015 und 2021 in der Stadt Lingen, in der Stadt Papenburg sowie in den eher ländlichen Kommunen des Emslandes (Emsland ohne Mittelzentren).

**Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2015 (WRVK 2017) und 2015 bis 2021**  
(Indizes: 2011= 100; 2015 = 100), jeweils zum 31.12.



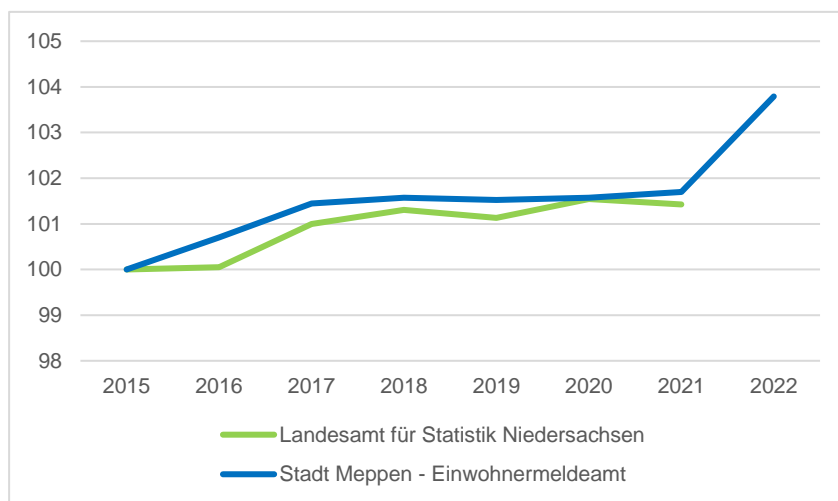
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stadt Meppen	33.909	33.963	34.109	34.549	34.918	34.935	35.267	35.373	35.313	35.457	35.415

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Nach eigenen statistischen Angaben zählte die Stadt Meppen am 31.12.2021 35.980 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtgebiet. Die Abweichungen zwischen den Daten des LSN und dem Einwohnermeldeamt der Stadt Meppen sind auf unterschiedliche Erfassungsmethoden zurückzuführen<sup>1</sup> (zudem erfolgte bei den städtischen Daten keine Korrektur auf Basis des Zensus 2011 (-382)). Über den Zeitraum 2015 bis 2019 zeigen die Daten jedoch eine äquivalente Entwicklung (vgl. Abb. 2)

Das Einwohnermeldeamt verfügt überdies bereits über einen Einwohnerstand zum 31.12.2022. In 2022 wurde ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs von rd. 740 Personen verbucht. Dieser setzt sich zusammen aus einem negativen natürlichen Saldo (-110) und einem deutlichen Wanderungsgewinn von rd. 850 (davon rd. 420 Geflüchtete aus der Ukraine).

**Abb. 2: Entwicklung der Einwohnerzahl Meppen (2015 = 100)**



Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Meppen; Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Vom Landesamt für Statistik liegen Daten zum 30.09.2022 vor (auf Grund von saisonalen Abweichungen nur bedingt mit Daten zum 31.12. der Vorjahre zu vergleichen): Demnach konnte die Stadt Meppen in den ersten 9 Monaten des Jahres 2022 einen Zuwachs von 680 Einwohnern registrieren.

## **Wanderung**

Wie in den Vorjahren zeigte sich die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Meppen auch im betrachteten Zeitraum 2015 bis 2021 vor allem abhängig vom Wanderungsgeschehen – der natürliche Saldo zeigte sich konstant negativ.

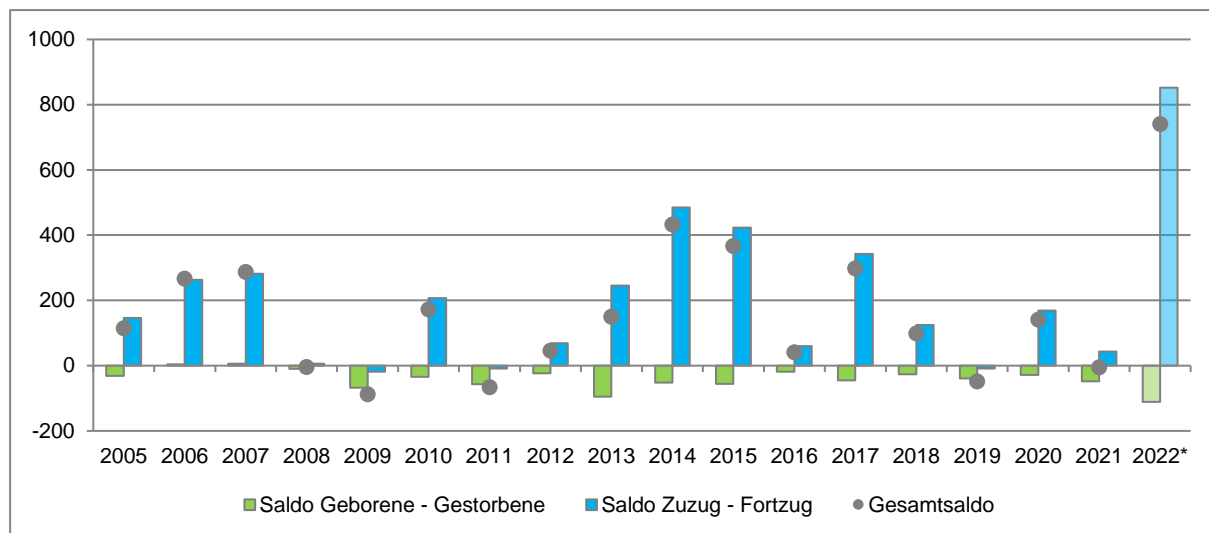
Die Datenauswertung zum WRVK 2017 endete mit deutlichen Wanderungszuwächsen in 2013 bis 2015. In den Folgejahren schwächte sich das Wanderungsgeschehen jedoch wie-

<sup>1</sup> das LSN bereinigt die Daten der von der Stadt gemeldeten Daten (z.B. grundsätzliche Annahme, dass ein gewisser Anteil falsch gemeldet ist).



der deutlich ab – lediglich 2017 war noch einmal stark durch Zuwanderung geprägt. 2019 verbuchte die Stadt Meppen gar einen negativen Wanderungssaldo (zuletzt 2009/2011) und 2021 waren die Wanderungsgewinne so gering, dass der negative natürliche Saldo nicht ausgeglichen werden konnte.

**Abb. 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meppen**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. 2022: Einwohnermeldeamt Stadt Meppen. Darstellung: re.urban.

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 wurde dargestellt, dass die hohen Wanderungsgewinne in 2013 bis 2015 vor allem zurückzuführen waren auf Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten sowie Zuwanderer aus EU-2-Länder, für die am 1. Januar 2014 in Deutschland die letzten Beschränkungen der Arbeitnehmerfreizügigkeit endeten. Diese Zuwanderung war durch junge Menschen sowie Familien geprägt.

Das Abebben dieses Wanderungsgeschehens spiegelt sich in den Wanderungssalden nach Altersgruppen wider: so zeigte sich in den vergangenen Jahren in der Gruppe der 18- bis 24jährigen wieder der negative Saldo der Jahre vor 2013 (Bildungsabwanderung) und auch die Zuwanderung in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen (25- bis 29jährige) und der Familien (30- bis 49jährige in Verbindung 0- bis 17-jährigen) hat sich deutlich abgeschwächt.

**Abb. 4: Wanderungssalden nach Altersgruppen Stadt Meppen**

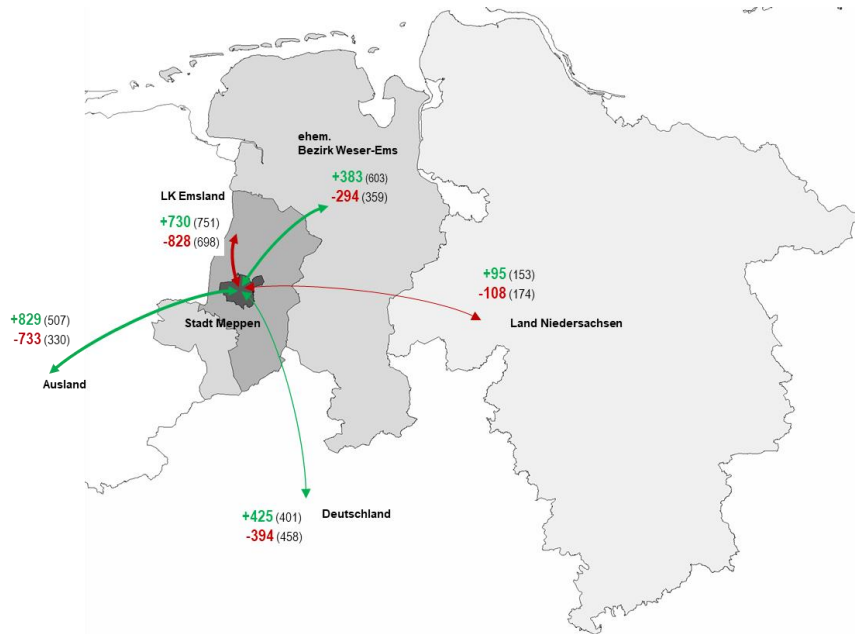
	Wanderungssaldo der Altersgruppe absolut											
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0-17 Jahre	50	8	52	94	159	130	87	152	51	67	51	14
18-24 Jahre	-47	-130	-63	56	10	36	-23	6	-20	-80	-5	-6
25-29 Jahre	32	15	40	61	100	85	-8	23	20	-27	10	29
30-49 Jahre	104	35	25	-6	165	116	-40	131	26	41	92	-7
50-64 Jahre	63	27	-7	45	25	63	19	7	32	8	9	18
65 Jahre u. älter	5	36	22	-5	26	-7	25	24	16	-18	12	-5

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Absolut zugenommen haben zuletzt die Wanderungen zwischen der Stadt Meppen und dem Ausland: in 2020/21 kamen mehr Zuwanderer aus dem Ausland nach Meppen als aus den benachbarten Kommunen im Landkreis Emsland. Mit Blick auf die Abwanderung waren die meisten Verluste jedoch in Richtung der Nachbarkommunen zu verzeichnen.

**Abb. 5: Wanderungen 2020/2021 (gemittelt) - überschrittene Grenzen**

Werte in Klammern: Wanderungen 2015

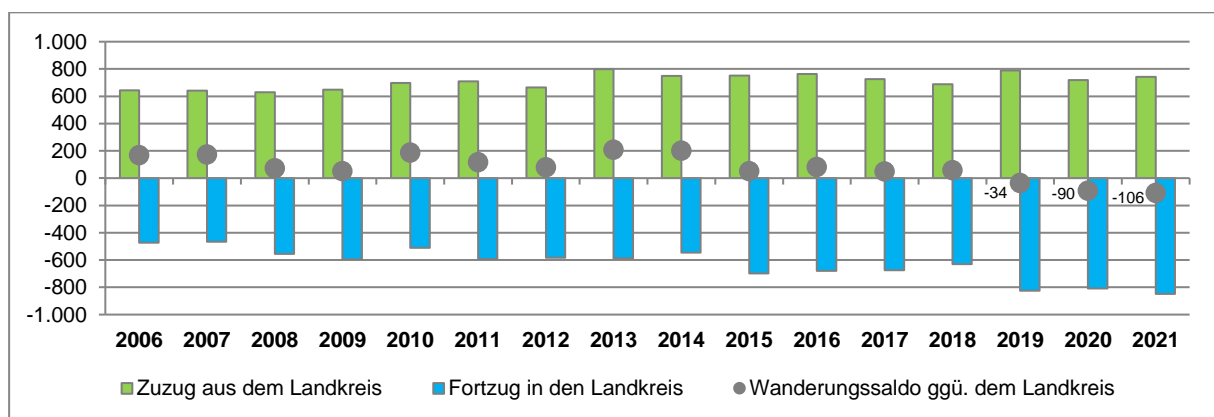


Hinweis: Im ehem. Bezirk Weser-Ems befanden sich 2015 drei der sechs niedersächsischen Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge. Flüchtlinge gelten ab der Registrierung in diesen Einrichtungen als Teil der niedersächsischen Bevölkerung (Registrierung in der jeweiligen Kommune) – die hohen Zuwanderungszahlen aus Weser-Ems im Jahr 2015 waren vermutlich auf Zuweisungen aus diesen Einrichtungen zurückzuführen.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Entsprechend hat sich die Wanderungsbilanz zwischen der Stadt Meppen und dem übrigen Landkreis zuletzt umkehrt: war bis 2018 regelmäßig ein positiver Saldo zu verbuchen, hat die Stadt Meppen seit 2019 zunehmend Einwohner an das Umland verloren.

**Abb. 6: Wanderungen zwischen der Stadt Meppen u. den übr. Landkreiskommunen**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Statistische Daten für das Jahr 2022 liegen vom Einwohnermeldeamt der Stadt Meppen vor (vgl. Abb. 2) – hier zeigt sich, dass die Zuwanderung v.a. durch Flüchtlinge aus der Ukraine geprägt ist (der Wanderungsgewinn von rd. 850 umfasste einen Wanderungsgewinn von rd. 420 Personen aus der Ukraine).

**□ Bevölkerungsprognose**

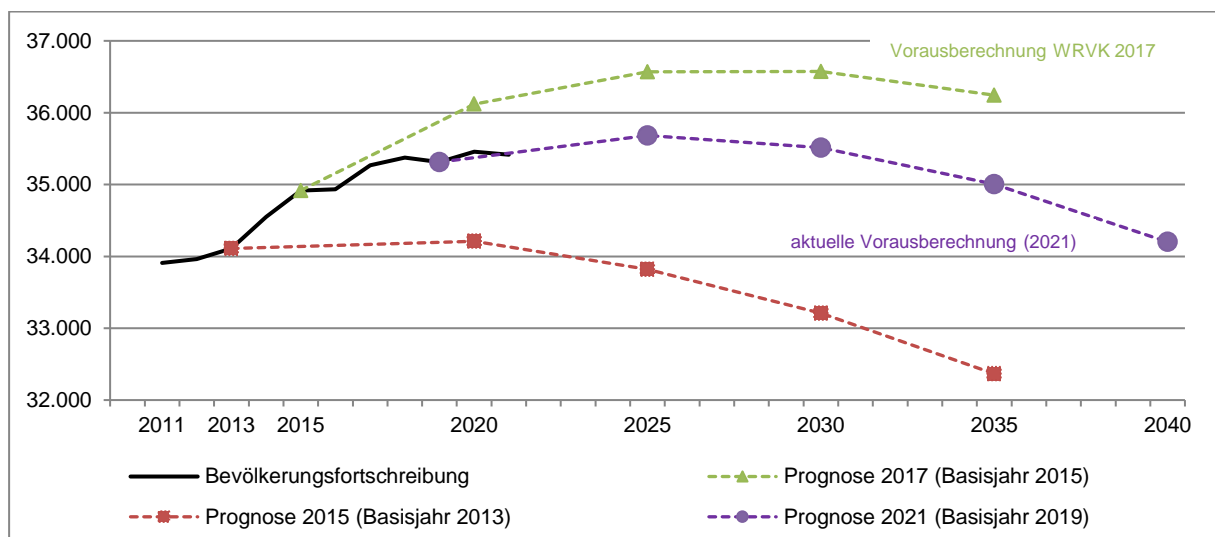
Wie im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 wird hinsichtlich der künftigen Bevölkerungsentwicklung auch im Rahmen der Fortschreibung auf die Bevölkerungsvorausberechnung der NBank zurückgegriffen, da auf deren Grundlage weiterführende Prognosen (Haushaltsprognose, Prognose von Wohnraumbedarfen) vorliegen, die im Hinblick auf den Wohnungsmarkt von besonderem Interesse sind.

Während 2017 die seinerzeit aktuelle Vorausberechnung mit Basisjahr 2015 ausgewertet wurde, liegt der folgenden Darstellung die aktuelle Vorausberechnung aus 2021 mit Basisjahr 2019 zu Grunde.

Ging die NBank 2017 noch davon aus, dass die Zahl der Einwohner in der Stadt Meppen bis 2030 um 4,7 % steigt und dann leicht rückläufig ist, erwartet sie gemäß der aktuellen Vorausberechnung nur mehr bis 2025 einen Anstieg der Einwohnerzahl und sodann eine rückläufige Entwicklung.

Im Vergleich der beiden Prognosen (vgl. Abb. 7:) zeigt sich, dass die Einwohnerzahl in 2020 tatsächlich um 660 geringer war, als 2017 auf Grundlage der Entwicklungen vor 2015 prognostiziert. Für 2035 liegt der aktuelle Prognosewert der NBank mit 35.000 Einwohnern rund 1.200 unter dem 2017 prognostizierten Wert.

**Abb. 7: Gegenüberstellung NBank-Bevölkerungprognosen für die Stadt Meppen**



Hinweis:

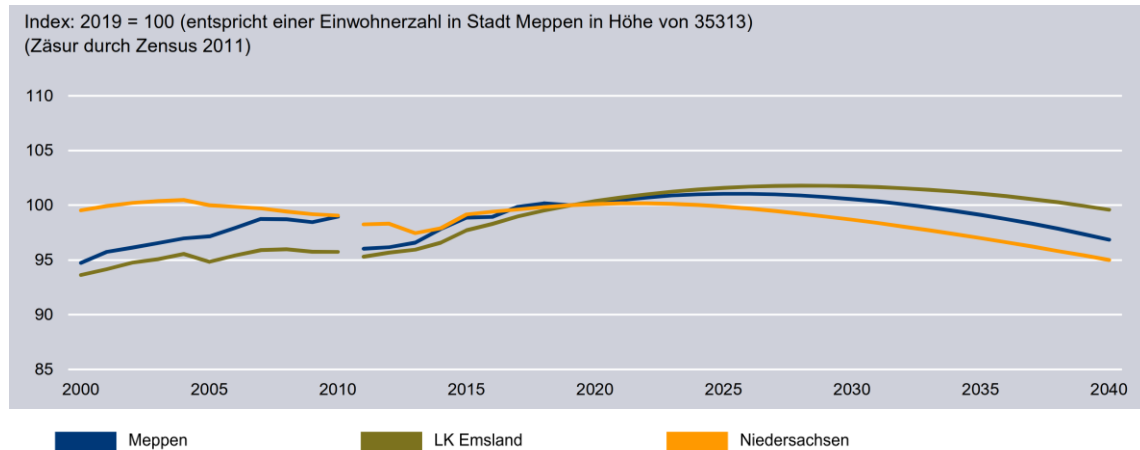
Verbindungslinien zwischen den Vorausberechnung-Werten (Punkte) dienen der Visualisierung (keine berechneten Werte)

Quelle: Basisdatensätze der NBank Wohnungsmarktbeobachtung. Darstellung: re.urban.

Der aktuellen Vorausberechnung zufolge werden 2040 rund 1.100 Personen weniger in Meppen leben als noch 2019 (-3,1 %).

Für den LK Emsland erwartet die NBank eine insgesamt positivere Entwicklung (-0,4 % bis 2040), während die Prognose für Niedersachsen deutlich negativer ausfällt (-5,0 %).

**Abb. 8: Bevölkerungsprognose der NBank**



	2019	2025	2030	2035	2040
Einwohnerzahl	35.313	35.683	35.515	35.003	34.201
Entwicklung ggü. 2019 (absolut)		+370	+202 (ggü. 2025: -168)	-310 (ggü. 2030: -512)	-1.112 (ggü. 2035: -802)
Entwicklung ggü. 2019 (%)		1,0	0,6	-0,9	-3,1

Quelle: NBank Kommunalprofil 2021 für die Stadt Meppen (Abbildung); NBank Basisdaten 2021 für die Stadt Meppen.

Wie jede Bevölkerungsprognose basiert auch die Prognose der NBank auf Annahmen, die durch bisherige Entwicklungen begründet werden. Somit stellt eine Prognose immer eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen dar – d.h. möglicherweise werden auch Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben.

Die aktuelle Prognose basiert auf einer eher stagnierenden Entwicklung zwischen 2017 und 2019. Insbesondere in 2022 zeigt sich die Bevölkerungsentwicklung der Städte und Gemeinden Deutschlands jedoch stark geprägt durch Zuwanderung (insbesondere aus der Ukraine). Die Stadt Meppen hat von August 2021 bis August 2022 zur Erfüllung des letzten Verteilkontingentes 587 Flüchtlinge aufgenommen. Nach der neuen Verteilquote des Landkreises sollen von September 2022 bis März 2023 weitere 377 Flüchtlinge (überwiegend aus der Ukraine) hinzukommen.

Mit Blick auf die statistischen Daten des LSN zeigte sich zwischen Ende 2021 und dem 30.09.2022 ein Bevölkerungszuwachs um fast 700 Einwohner. Daten des Einwohnermeldeamtes zufolge registrierte die Stadt Meppen 2022 einen Einwohnerzuwachs von rd. 740 Personen.

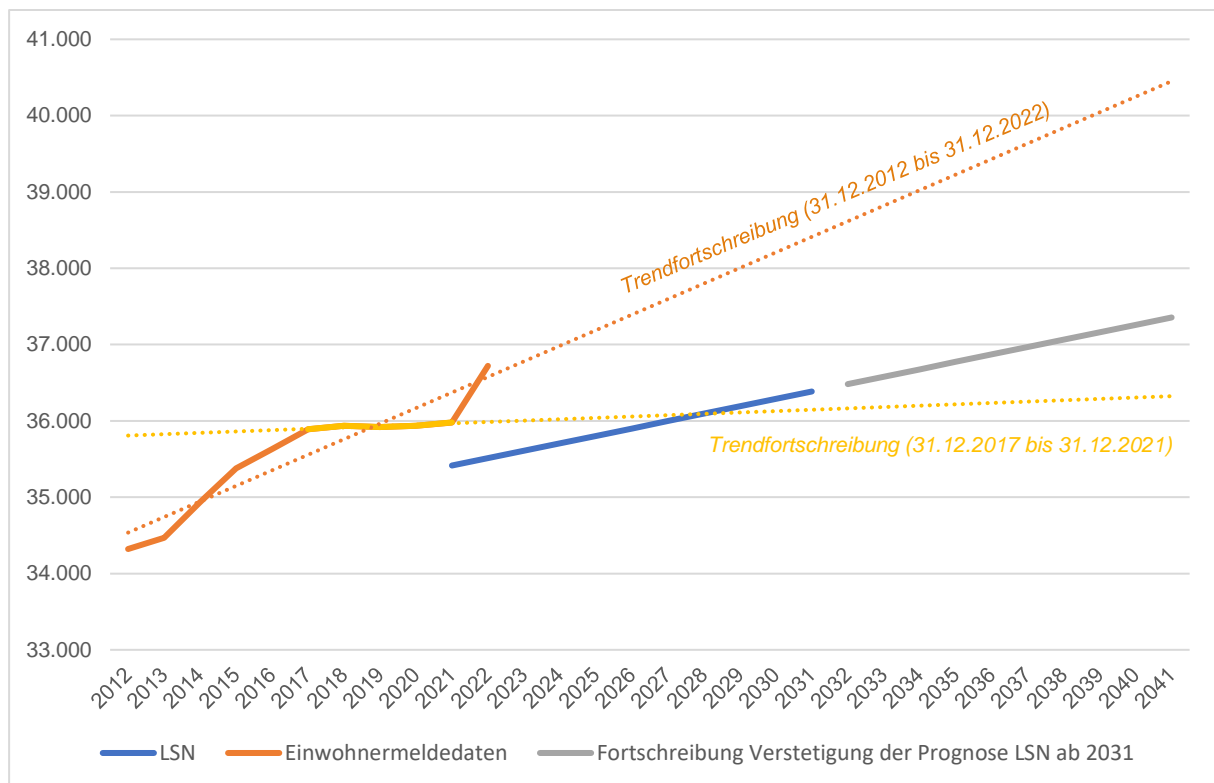
Es muss festgestellt werden, dass Prognosen vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen (Anstieg/Rückgang Geburtenraten, nicht vorhersehbare Wanderungsbewegungen), die noch dazu durch bundespolitische Entscheidungen beeinflusst werden, nicht selten unsicher sind.

Auch das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) erstellt kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnungen. Diesen „*liegt die einfache Annahme zugrunde, dass in den nächsten fünf bzw. zehn Jahren das passieren wird, was auch in den letzten fünf Jahren bezüglich der Bevölkerung geschehen ist*“. Die aktuell veröffentlichte Bevölkerungsvorausberechnung des LSN blickt auf die Jahre 2017 bis 2021 zurück: zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2021 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Meppen um 485 – diese Entwicklung wird für die LSN-Vorausberechnung bis 2026 (+485 gegenüber 2021) und 2031 (+970 gegenüber 2021) linear fortgeschrieben.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Meppen hat das Büro post welters für die Stadt Meppen diese Entwicklung nochmals linear fortgeschrieben – für 2041 ergäbe sich demnach eine Einwohnerzahl von rund 37.350 für die Stadt Meppen (+ 1.935 ggü. 2021).

Darüber hinaus hat das Büro post welters basierend auf den Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Meppen Trends berechnet: wird die Entwicklung die die Stadt Meppen zwischen dem 31.12.2017 und dem 31.12.2021 verzeichnete fortgeschrieben, leben im Jahr 2041 dieser Trendannahme zufolge ca. 36.320 Einwohner in Meppen (+ 340 ggü. 2021). Eine Fortschreibung der längerfristigen Entwicklung zwischen dem 31.12.2012 und dem 31.12.2022, die sowohl die hohe Zuwanderung in den Jahren 2014 bis 2016 als auch die starken Wanderungsgewinne in 2022 berücksichtigt, würde dazu führen, das Ende 2041 fast 40.500 Einwohner in Meppen leben (+3.730 ggü. 2022).

**Abb. 9: Bevölkerungsvorausberechnung im Rahmen der Neuaufstellung FNP**



Quelle: post welters + partner mbB

Beide Vorausberechnungen (LSN, post welters) enthalten keine demografischen Annahmen (z.B. möglicherweise zunehmende Sterberaten) und keine Annahmen zur Entwicklung des Wanderungsgeschehens, sondern führen die Entwicklung der vergangenen Jahre in die Zukunft fort. Dabei zeigt der Rückgriff auf unterschiedliche Basiszeiträume eindrücklich, wie groß der Korridor ist – d.h. wie vage Vorausberechnungen sind.

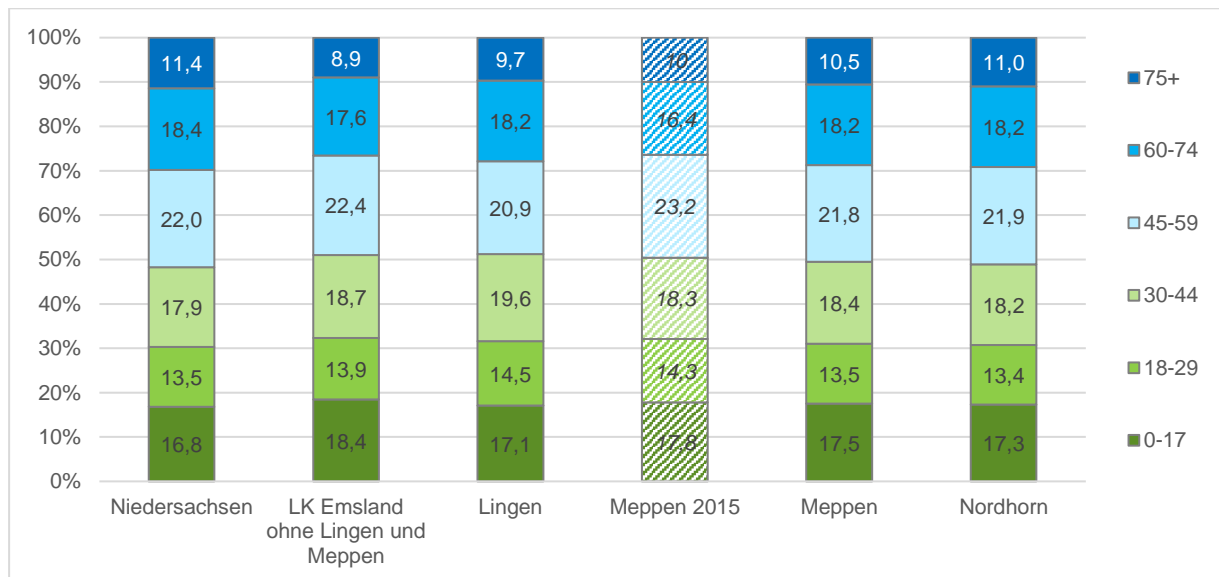
### 3.1.2 Altersstruktur und -entwicklung

Eine bedeutende Komponente des demografischen Wandels ist die Alterung der Bevölkerung, die – unabhängig von der Entwicklung der Einwohnerzahlen – in unterschiedlicher Ausprägung alle Teile Deutschlands treffen wird.

Mit Blick auf die Altersstruktur hat es aufgrund der Übergänge der geburtenstarken Jahrgänge (1960er Jahre) in die nächsthöhere Altersgruppe zuletzt vor allem eine Verschiebung zugunsten der Altersgruppe der 60- bis 74jährigen gegeben. Diese Verschiebung war auch in den Vergleichsräumen zu beobachten.

Wie bereits im WRVK 2017 zeigt der Vergleich, dass vor allem die Gruppe der Kinder und Jugendlichen in den eher ländlichen Kommunen des Landkreises stärker vertreten ist, während die Gruppe der über 60jährigen in den Städten – so auch in der Stadt Meppen – höher ins Gewicht fällt (vgl. Abb. 9).

**Abb. 10: Altersstruktur 2021**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Die Alterung der Bevölkerung wird auch künftig fortschreiten, so die Prognose der NBank. So wird der Anteil der ab 60-Jährigen zwischen 2019 und 2040 von rund 28 % auf rund 33 % steigen, d.h. ein Drittel der Meppener wird dann dieser Altersgruppe zugehören.

Absolut betrachtet werden die größten Verluste zwischen 2019 und 2040 in den Altersgrup-

pen der 45- bis 59-Jährigen liegen (-1.350). Wurden die stärksten Zuwächse zwischen 2015 und 2035 noch in der Gruppe der 60- bis 74jährigen erwartet, wird nach der aktuellen Vorausberechnung bis 2040 die Gruppe der über 74jährigen absolut die größten Zuwächse haben (Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersstufe).

**Abb. 11: Einwohner in der Stadt Meppen nach Altersgruppen – Prognose**

	absolute Zahl der jeweiligen Altersgruppe						
	NBank Vorausberechnung 2017			NBank Vorausberechnung 2021			
	2015	2035	2015-2035	2019	2035	2040	2019-2040
0 bis 17 Jahre	6.209	5.817	-392	6.250	6.567	6.239	-11
18 bis 29 Jahre	5.007	4.241	-766	4.868	4.182	4.393	-475
30 bis 44 Jahre	6.393	6.836	443	6.402	6.101	5.658	-744
45 bis 59 Jahre	8.098	7.189	-909	8.007	6.603	6.657	-1.350
60 bis 74 Jahre	5.732	7.384	+1.652	6.050	7.108	6.360	+310
75 Jahre u. älter	3.479	4.777	+1.298	3.736	4.443	4.893	+1.157

Quelle: NBank „Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen“ für die Stadt Meppen.  
Darstellung: re.urban.

### Schwerbehinderte

Die Zahl der in der Stadt Meppen lebenden schwerbehinderten Menschen, deren körperliche, geistige oder seelische Behinderung einen Grad von wenigstens 50 hat, ist zwischen 2015 und 2019 von 3.019 auf 3.300 gestiegen. Der Anteil je 1.000 Einwohner liegt mit 93,5 nach wie vor in etwa im Landkreisschnitt (92,5) und unter dem Wert für Niedersachsen (98,1).

### 3.1.3 Haushaltsstruktur und -entwicklung

#### Wohnhaushalte

Keine neuen Daten liegen seit Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 zu den Wohnhaushalten vor, die im Rahmen des Zensus 2011 erhoben und analysiert wurden (u.a. hinsichtlich Haushaltgröße, Familientyp, Art der Wohnnutzung, Größe der bewohnten Wohnung).

2022 fand in Deutschland wieder ein Zensus statt. Mit dieser statistischen Erhebung werden auch wieder Daten zu den Wohnhaushalten ermittelt. Die Veröffentlichung der Ergebnisse ist für November 2023 angekündigt.

**☐ Gemeinsam wirtschaftende Haushalte**

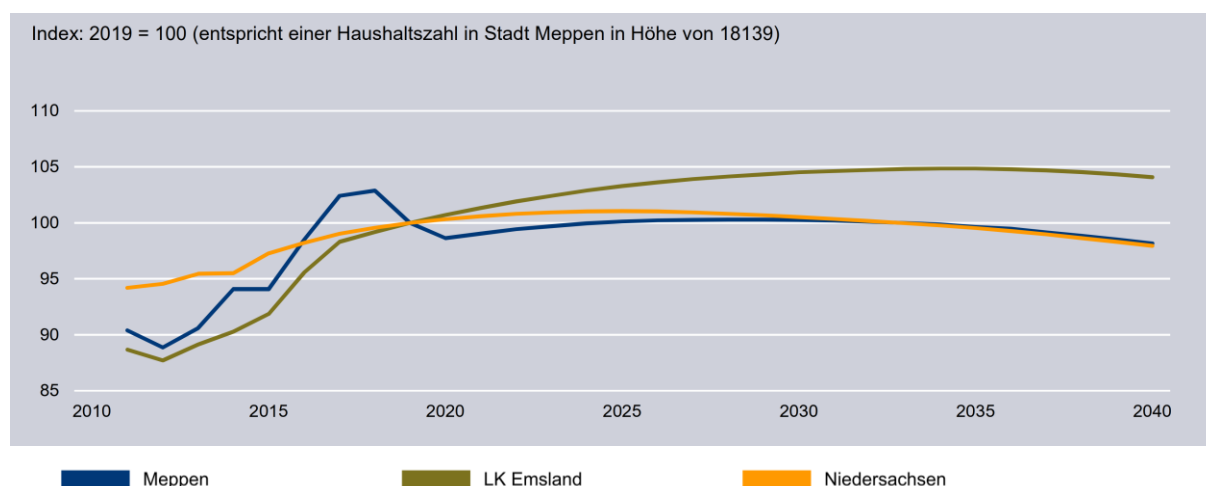
Anders als der Zensus weist die NBank basierend auf dem Mikrozensus Daten zu „gemeinsam wirtschaftenden Haushalten“<sup>2</sup> aus. Dabei handelt es sich um modellierte Haushaltszahlen,<sup>3</sup> d.h. alle Haushaltszahlen basieren auf einer Zuordnung der Bevölkerungszahl auf Privathaushalte. Diese Daten werden im Rahmen der Bereitstellung der Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen fortgeschrieben, so dass hier aktuelle Daten vorliegen.

Für 2019 beziffert die NBank die Zahl der Haushalte in der „gemeinsam wirtschaftenden Haushalte“ in der Stadt Meppen mit 18.139 – somit ist sie gegenüber 2015 (WRVK 2017) um rund 1.070 gestiegen.

Im Rahmen der Vorausberechnung 2017 (WRVK 2017) ging die NBank noch davon aus, dass die Zahl der Haushalte zwischen 2015 und 2035 – zwar kontinuierlich abflachend aber über den gesamten Zeitraum – steigt.

Der aktuellen Vorausberechnung zufolge ist nur mehr mit einem geringen Zuwachs an Haushalten bis 2030 zu rechnen – über den gesamten Betrachtungszeitraum 2019 bis 2040 rechnet die NBank gar mit einer rückläufigen Haushaltszahl (-1,8 % bzw. -333).

**Abb. 12: Entwicklung der Haushaltszahl**



	2019	2025	2030	2035	2040
Haushaltszahl	18.139	18.159	18.187	18.075	17.806
Entwicklung ggü. 2019 (absolut)		+20	+48 ggü 2025: +28	-64 ggü 2030: -112	-333 ggü 2030: -269
Entwicklung ggü. 2019 (%)		+0,1	+0,3	-0,4	-1,8

Quelle: NBank Kommunalprofil 2021 für die Stadt Meppen (Abbildung); NBank Basisdaten 2021 für die Stadt Meppen.

<sup>2</sup> vgl. NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 – Methodik (S. 98 ff)

<sup>3</sup> Die Haushaltszahlen basieren auf einem Prognosemodell der NBank, das diese zur Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung anwendet.

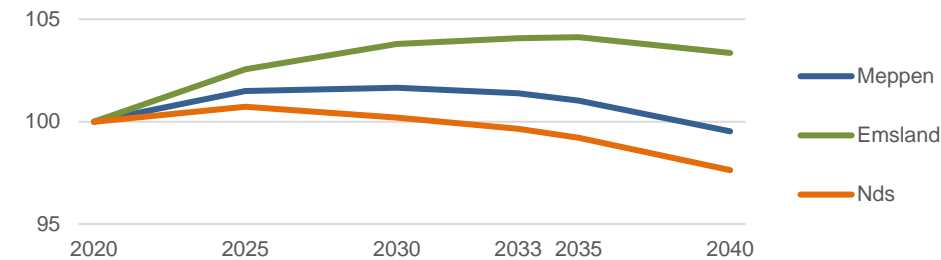


**Anmerkung:**

In der Vorausberechnung der NBank wird für das Prognosejahr 2020 ein deutlicher Einbruch der Haushaltszahl dargestellt. Die NBank erklärt Schwankungen als ein methodisches Phänomen: Der Mikrozensus werde jährlich stichprobenhaft erfasst, es könnten sich zufallsbedingte und systematische Fehler einschleichen - Schwankungen seien nicht unüblich.

Die NBank-Vorausrechnung zur Einwohnerzahl geht zwischen 2019 und 2020 von einem Zuwachs um rd. 70 Einwohner aus – dass gleichzeitig die Zahl der Haushalte um 250 sinkt ist nicht plausibel – es ist somit von einem Fehler in der Haushaltsprognose auszugehen.

Bei Neuberechnung auf Grundlage der 2020er Daten als Index (2020 = 100) und Zugrundelegung der absoluten Prognosewerte der NBank-Daten ab 2025 ergäbe sich, dass die Zahl der Haushalte zwischen 2020 und 2040 in der Stadt Meppen voraussichtlich um nur ca. 0,5 % abnimmt. Unter der Annahme, dass sich die Haushaltszahl zwischen 2019 und 2020 kaum verändert\*, entspräche der Rückgang bis 2040 voraussichtlich ca. 90 Haushalte.

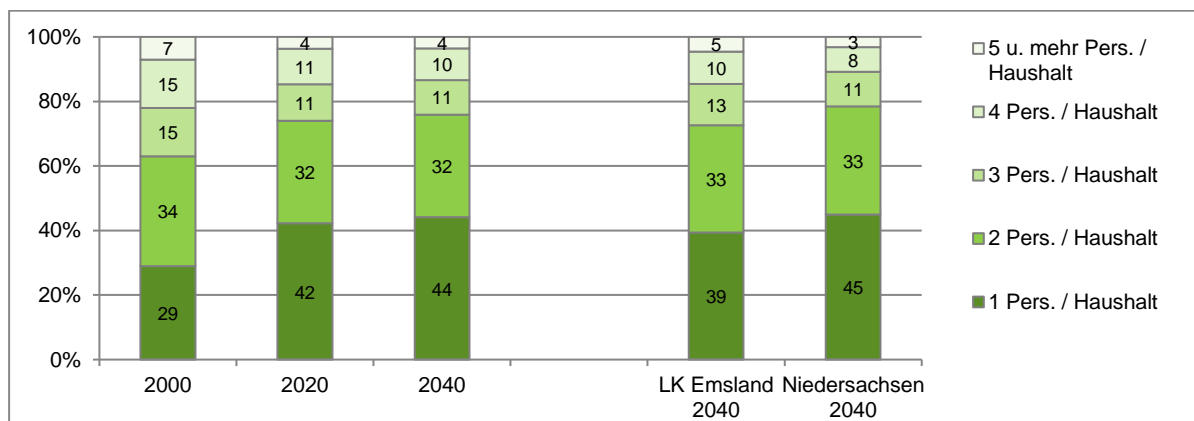


Berechnung, Darstellung: re.urban.

Wie bei der Bevölkerungsprognose wird auch bzgl. der Haushaltsprognose auf die Unsicherheit von Prognosen hingewiesen. Sollte sich die Bevölkerungszahl positiver entwickeln als im Rahmen der NBank-Prognose angenommen (vgl. Kap. 3.1.1 – Vorausberechnungen LSN / post welters) wird dieses auch Auswirkungen auf die Haushaltsentwicklung haben.

Insgesamt ist jedoch – auch mit Blick auf die Alterung der Bevölkerung – mit einer weiteren Verkleinerung der Haushaltsstruktur zu rechnen, wenngleich diese in der Stadt Meppen bereits weit fortgeschritten ist. So war eine deutliche Verschiebung in der Haushaltsstruktur zu Gunsten kleinerer Haushalte vor allem zwischen 2000 und 2020 zu verzeichnen (vgl. Abb. 12). Zwischen 2020 und 2040 werden die 1-Personen-Haushalte nur noch leicht an Gewicht gewinnen: gemäß Prognose der NBank werden 2040 drei Viertel aller gemeinsam wirtschaftender Haushalte 1- und 2-Personenhaushalte sein.

**Abb. 13: Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Stadt Meppen**



Quelle: Daten 2000: NBank Kommunalprofil 2014; 2020/2040: Basisdatensatz 2021 für die Stadt Meppen.

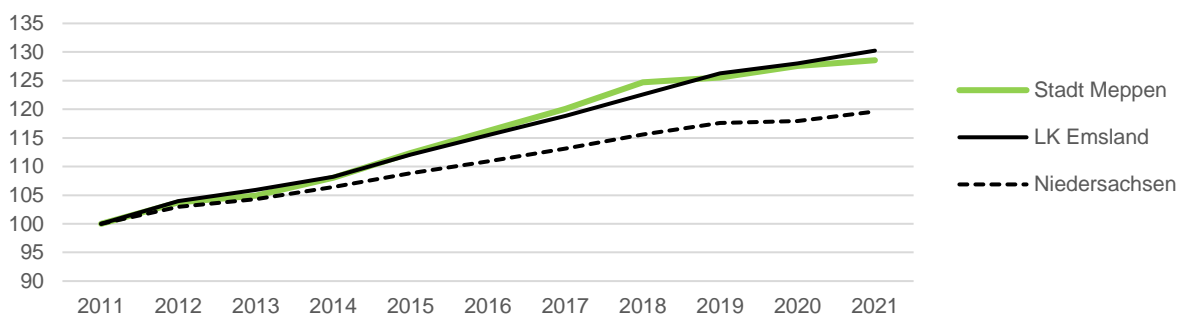
### 3.2 Soziodemografische Merkmale

#### 3.2.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Meppen

Die positive Entwicklung der SVB<sup>4</sup>-Zahlen am Arbeitsort Meppen, die bereits im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 dargestellt wurde, hat sich in den vergangenen Jahren weiter fortgesetzt – wenngleich seit 2018 eine leicht abgeschwächte Dynamik zu erkennen ist (vgl. Abb. 13)

Am 30.06.2021 waren rund 20.700 Personen in der Stadt Meppen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (SVB am Arbeitsort) – rund 2.000 mehr als 2016<sup>5</sup>.

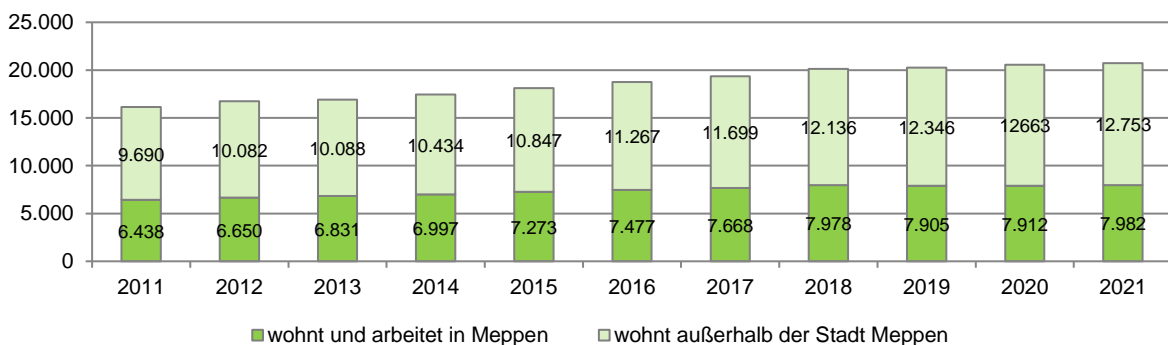
**Abb. 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort**  
jeweils zum 30.06.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

Mit Blick auf die Herkunft der Beschäftigten zeigt sich, dass der ohnehin hohe Einpendleranteil zwischen 2016 und 2021 nochmals gestiegen ist – auf 61,5 %. 2021 pendelten rund 12.750 SVB von einem Wohnort außerhalb des Stadtgebietes zum Arbeitsort Meppen – gut 1.500 mehr als 2016.

**Abb. 15: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort – nach Wohnort**  
jeweils zum 30.06.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

<sup>4</sup> SVB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

<sup>5</sup> Daten zum 30.06.2022 waren bei Fortschreibung des WRVK noch nicht verfügbar (Stand Dez. 2022)

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellen die Mehrheit der Erwerbstätigen. Zusätzlich sind der Gruppe der Erwerbstätigen<sup>6</sup> u.a. auch geringfügig Beschäftigte, Beamte, Selbständige und 1-€-Jobber zuzuordnen. Auf Ebene der Kommune werden keine Daten zu Erwerbstätigen veröffentlicht<sup>7</sup>.

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017/18 wurde ergänzend die Erwerbstätigenprognose der NBank vorgestellt. Da die NBank seither keine Erwerbstätigenprognose mehr erstellt, kann im Zuge der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes keine aktualisierte Prognose dargestellt werden. Es kann jedoch festgehalten werden, dass die Prognose aus 2015 (Stagnation der Erwerbstätigenzahl bis 2020 und anschließend leicht rückläufige Erwerbstätigenzahl) zumindest mit Blick auf die Zahl der SVB nicht eingetroffen ist.

### 3.2.2 Geringfügig entlohnt Beschäftigte

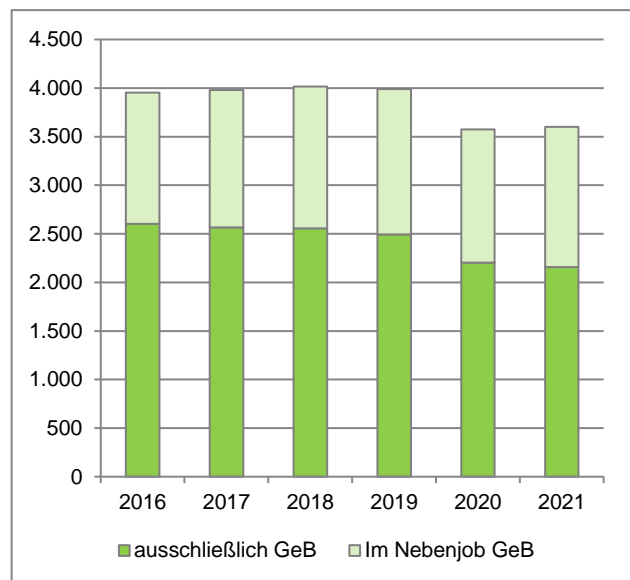
Eine vermutlich pandemiebedingte Entwicklung ist bei der Zahl der Einwohner Meppens zu erkennen, die einer geringfügig entlohnten Beschäftigung<sup>8</sup> (GeB) nachgehen. Diese Zahl war bis 2019 relativ konstant, in 2020/21 war ein deutlicher Einbruch zu erkennen.

In der Regel sind viele GeB im Gastgewerbe, in der Gastronomie und im Einzelhandel tätig – Branchen, die im Zuge der Pandemie besonders von Schließungen und Personalabbau betroffen waren.

2021 wohnten in der Stadt Meppen rund 2.150 Personen, die ausschließlich in einem geringfügig bezahlten Job tätig waren.

Mit einem Anteil von 6 % der ausschließlich GeB an der Bevölkerung liegt die Stadt Meppen unter dem Landkreiswert (7 %) jedoch über dem Wert für Niedersachsen (5,5 %).

**Abb. 16: Geringfügig entlohnt Beschäftigte am Wohnort Meppen**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

<sup>6</sup> Personen im Alter von 15 und mehr Jahren, die in einem Arbeitsverhältnis stehen oder selbständig sind

<sup>7</sup> Es liegen lediglich Daten zu einzelnen Erwerbstätigen Gruppen vor – so sind in der Stadt Meppen ca. 1.200 Beamte/Richter beschäftigt, die Zahl der Geringfügig entlohnt Beschäftigten (GeB) am Arbeitsort liegt bei rd. 4.500 (inkl. GeB im Nebenjob).

<sup>8</sup> Arbeitsentgelt überschreitet nicht eine Entgeltgrenze von 450 € /Monat

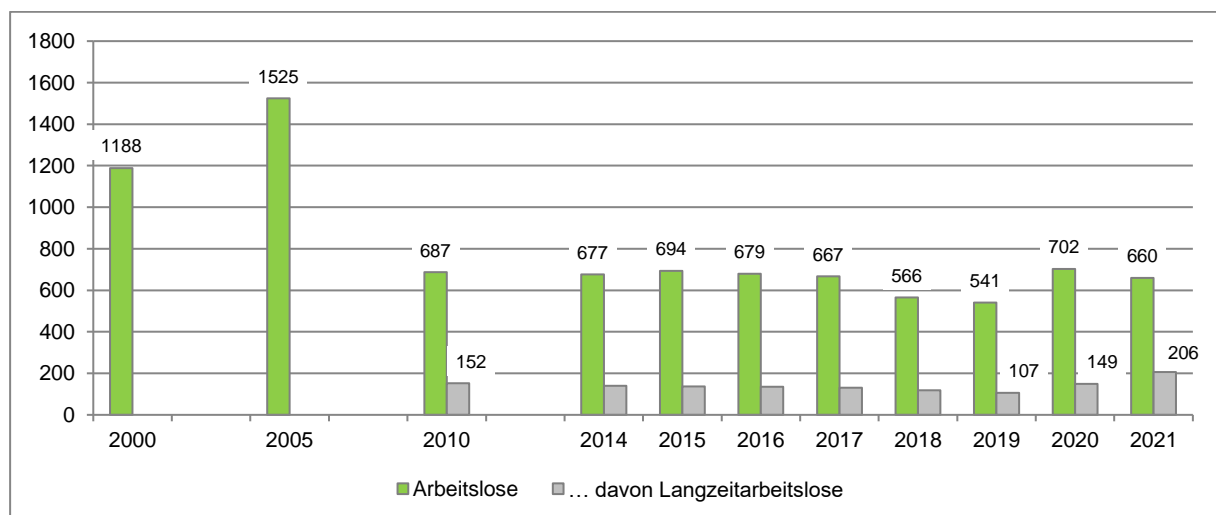
### 3.2.3 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Emsland<sup>9</sup> ist seit 2016 nochmals gesunken – ein Tiefstwert war 2019 mit 2,4 % (Jahresdurchschnitt) erreicht, zuletzt lag sie im Jahresdurchschnitt 2021 bei 2,9 % (Jahresdurchschnitt 2016: 3,2 %). Nach wie vor zählt der Landkreis Emsland damit innerhalb des ehemaligen Regierungsbezirkes Weser-Ems zu den Landkreisen mit den geringsten Arbeitslosenquoten (neben Grafschaft Bentheim (2,7 %), Stadt Osnabrück (3,2 %) und Stadt Oldenburg (3,3%)).

In der Stadt Meppen zeigte sich eine deutlich rückläufige Entwicklung der absoluten Arbeitslosenzahl zwischen 2017 und 2018/19 – zuletzt war in 2020/2021 wieder ein Anstieg der Arbeitslosenzahl zu erkennen, was in einem engen Zusammenhang mit der Corona-Pandemie stehen dürfte (vgl. 3.2.2 – geringfügig entlohnt Beschäftigte). 2021 gab es in der Stadt Meppen im Jahresdurchschnitt rund 660 Arbeitslose<sup>10</sup> – in etwa so viele wie 2017.

Auffällig gestiegen ist der Anteil Arbeitslosen, die mindestens ein Jahr ohne Arbeit sind (Langzeitarbeitslose) – 2016 war gut jeder fünfte Arbeitslose (20 %) langzeitarbeitslos, 2021 lag der Anteil bei über 30 %.

**Abb. 17: Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Meppen**



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

<sup>9</sup> auf Ebene der Stadt wird keine Quote ausgewiesen

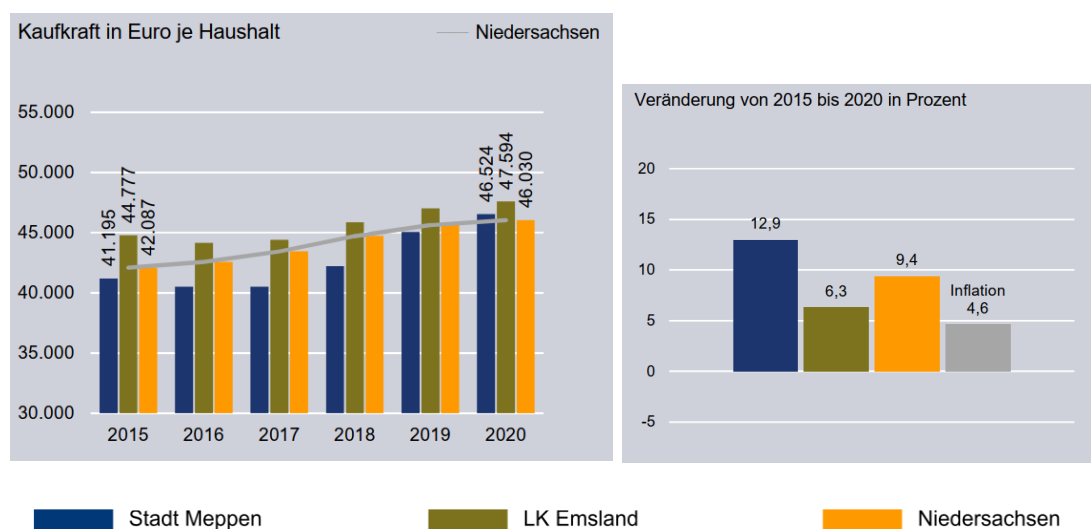
<sup>10</sup> das entspricht 12 % der Arbeitslosen im Landkreis, während der Anteil der Einwohner sowie der SVB am Wohnort bei rund 11 % liegt - somit liegt die Arbeitslosenquote, die sich auf alle Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) bezieht (Daten zu Erwerbstätigen liegen auf Gemeindeebene nicht vor), vermutlich leicht über der Landkreisquote

### 3.2.4 Kaufkraft, Einkommensentwicklung

Lag die durchschnittliche Haushalts-Kaufkraft in der Stadt Meppen im Jahr 2016 noch leicht unter dem niedersächsischen Landesdurchschnitt, wurde 2021 ein überdurchschnittlicher Wert verbucht. So konnte zwischen 2015 und 2020 für die Stadt Meppen ein Kaufkraftzuwachs verbucht werden, der gut 8 Prozentpunkte über der Inflationsrate lag.

Im gesamten Landkreis Emsland war die Haushaltskaufkraft in 2021 zwar noch höher als in der Stadt Meppen, es war jedoch ein deutlicher Angleichungsprozess festzustellen.

**Abb. 18: Haushaltskaufkraft**



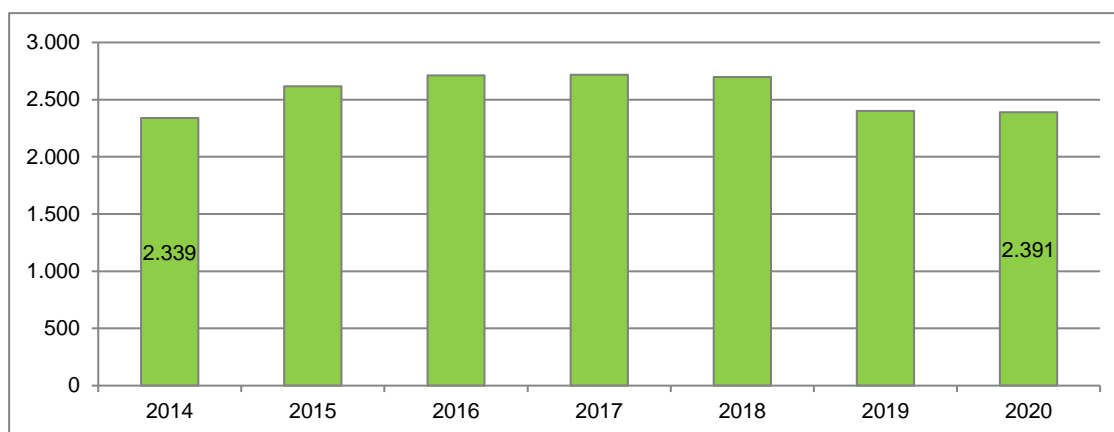
Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Meppen.

### 3.2.5 Bezieher von Mindestsicherungsleistungen<sup>11</sup>

Die Zahl der Personen die Mindestsicherungsleistungen nach SGB II, SGB XII und AsylbLG bezogen war 2020 ähnlich hoch wie 2014 (WRVK 2017). Zwischenzeitlich lag die Zahl 2015 bis 2018 deutlich höher (vermutlich aufgrund hoher Fallzahlen nach Asylbewerberleistungsgesetz). Daten zu 2021/2022 hat das Landesamt für Statistik Niedersachsen noch nicht veröffentlicht (Stand Dez. 2022).

<sup>11</sup> Zu den Mindestsicherungsleistungen zählen die Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), die Hilfe zum Lebensunterhalt und die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) sowie Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

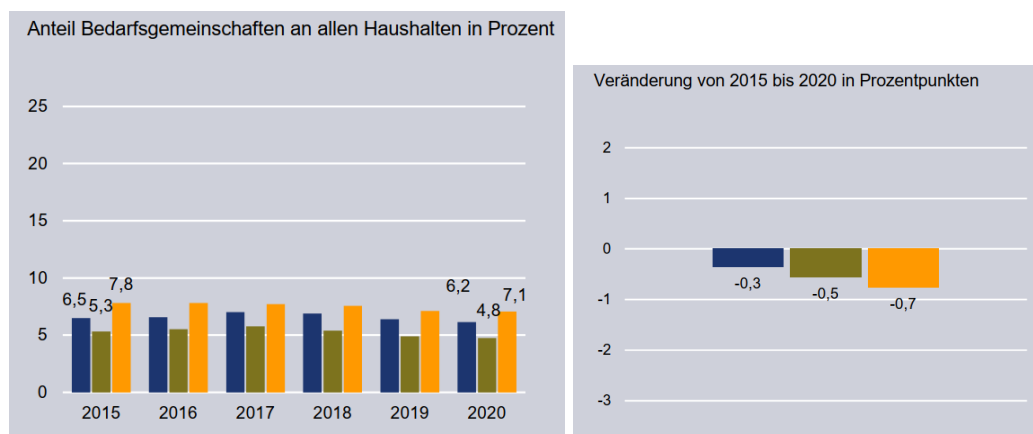
**Abb. 19: Bezieher von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Meppen**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Laut NBank-Kommunalprofil lag der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, an allen Haushalten 2021 bei 6,2 % (2015: 6,5 %). und konnte zwischen 2015 und 2020 nicht im gleichen Maße abgebaut werden wie im Landkreis oder auch im Land Niedersachsen (vgl. Abb. 20:).

**Abb. 20: Entwicklung des Sozialindikators in der Stadt Meppen**



Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Meppen.

Vom Fachbereich Soziales wurden aktuelle und differenzierte Daten zu den Leistungsempfängern zusammengestellt:

#### Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

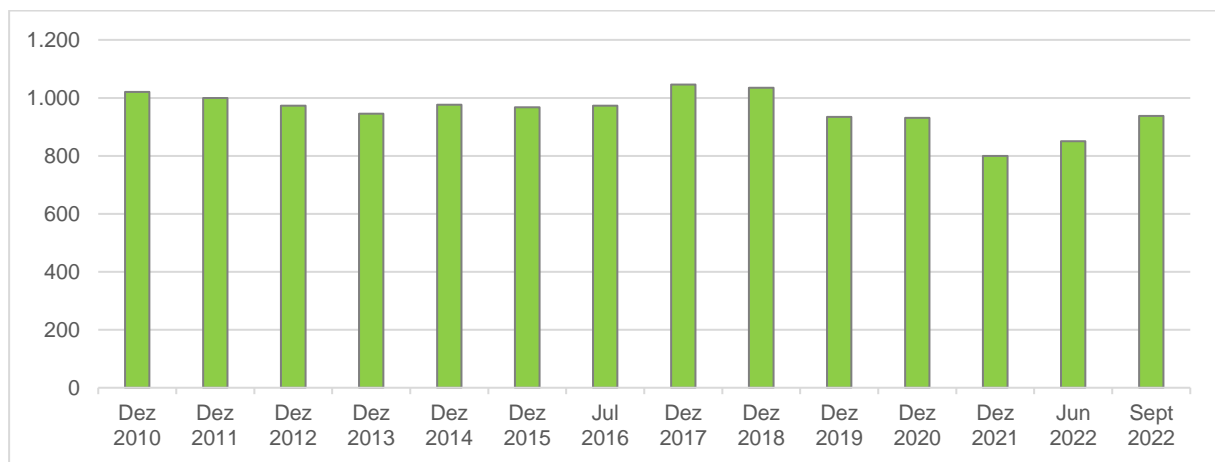
Die Stadt Meppen registrierte im September 2022 insgesamt 938 Haushalte, die Leistungen nach SGB II erhielten – in etwa so viele wie im Sommer 2016 (WRVK 2017).

Zu den Daten 2017 bis 2022 führt der Fachbereich Soziales der Stadt Meppen aus, dass die Fallzahlen in den vergangenen Jahren aufgrund deutlicher Verbesserungen beim Kinderzu-

schlag und den Wohngeldleistungen sowie der guten wirtschaftlichen Lage gesunken sind. Aktuell steigen die Zahlen aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderung aus der Ukraine wieder deutlich an: Die Ukrainer wechseln nach Ausstellung einer Fiktionsbescheinigung vom AsylbLG ins SGB II.

Noch nicht abzuschätzen sind aus Sicht des Fachbereiches Soziales die Auswirkungen des Bürgergeldes ab Januar 2023 mit den dann deutlich erhöhten Regelbedarfen, Vermögensfreigrenzen und Mietobergrenzen. Die maßgeblichen Wohngeldobergrenzen sollen zum Januar 2023 durch die Wohngeldreform 2023 ebenfalls deutlich steigen. Der Fallbestand im Wohngeldbereich wird sich dadurch in etwa verdreifachen. Wohngeld und SGB II Leistungen schließen sich gegenseitig aus. Es wird davon ausgegangen, dass viele Geringverdiener dann Wohngeldleistungen bevorzugen werden.

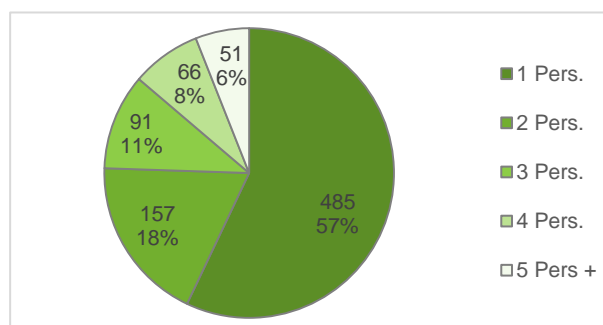
**Abb. 21: Zahl der SGB-II-Haushalte in der Stadt Meppen**



Quelle: Stadt Meppen. Darstellung: re.urban.

Bei drei Viertel aller SGB-II-Haushalte handelt es sich – wie 2016 – um 1- und 2- Personen-Haushalte, wobei der Anteil der 1-Personen-Haushalte leicht gestiegen ist. Ebenfalls leicht gestiegen – von 11% in 2016 auf aktuell 14 % ist der Anteil der SGB II-Haushalte, in denen 4 oder mehr Personen leben.

**Abb. 22: SGB-II-Haushalte nach Größe – 06/ 2022**



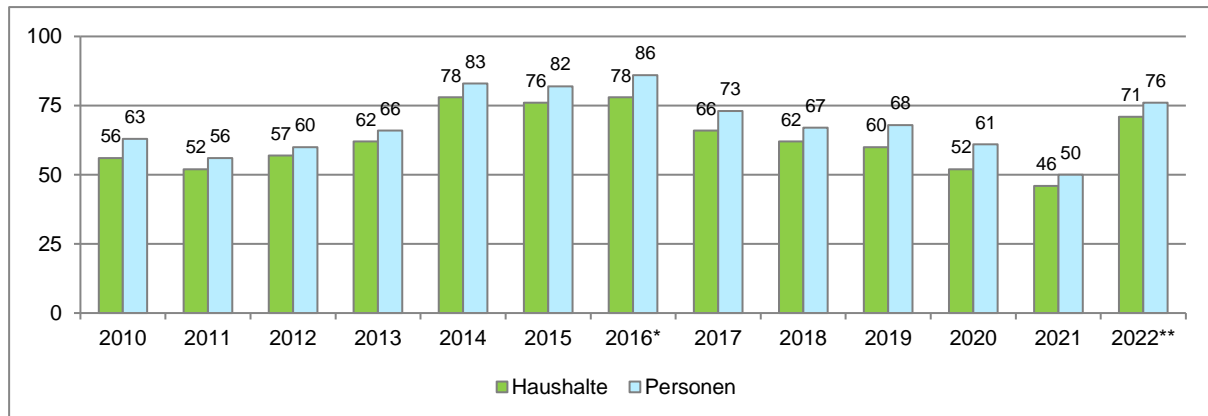
Quelle: Stadt Meppen. Darstellung: re.urban.

## ☐ SGB XII

Die Leistungen nach SGB XII setzen sich zusammen aus Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII).

Die Stadt Meppen gewährt die Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII). Nach rückläufigen Fallzahlen in 2017 bis 2021 war in 2022 ein deutlicher Anstieg der Empfängerzahl zu verbuchen: 71 Fallzahlen waren im September 2022 registriert, mit 76 Personen. Somit werden die Leistungen für vorübergehend erwerbsunfähige Hilfeempfänger fast ausschließlich an 1-Personen-Haushalte erbracht.

**Abb. 23: Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) in der Stadt Meppen**



\* Juli 2016. \*\* September 2022. übrige Daten jeweils Dezember  
Quelle: Stadt Meppen. Darstellung: re.urban.

Hilfen nach dem 4. Kapitel SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter Erwerbsminderung) werden vom Landkreis gewährt. Da es sich bei den Empfängern von Grundsicherung im Alter zu einem Großteil um Personen über 64 Jahre handelt<sup>12</sup>, wird angenommen, dass es sich bei diesen Haushalten ebenfalls überwiegend um 1-Personen-Haushalte handelt.

## ☐ Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Eine dritte Gruppe der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen bilden die Asylbewerber, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Mit Blick auf die folgende Abbildung zeigt sich, dass diese Gruppe 2015/16 an Bedeutung gewonnen hatte, zuletzt war die Zahl jedoch wieder deutlich rückläufig.

Im September 2022 wurden in der Stadt Meppen 147 Asylbewerber durch Leistungen nach AsylbLG unterstützt. Diese verteilen sich auf 80 gemeinsam wirtschaftende Haushalte.

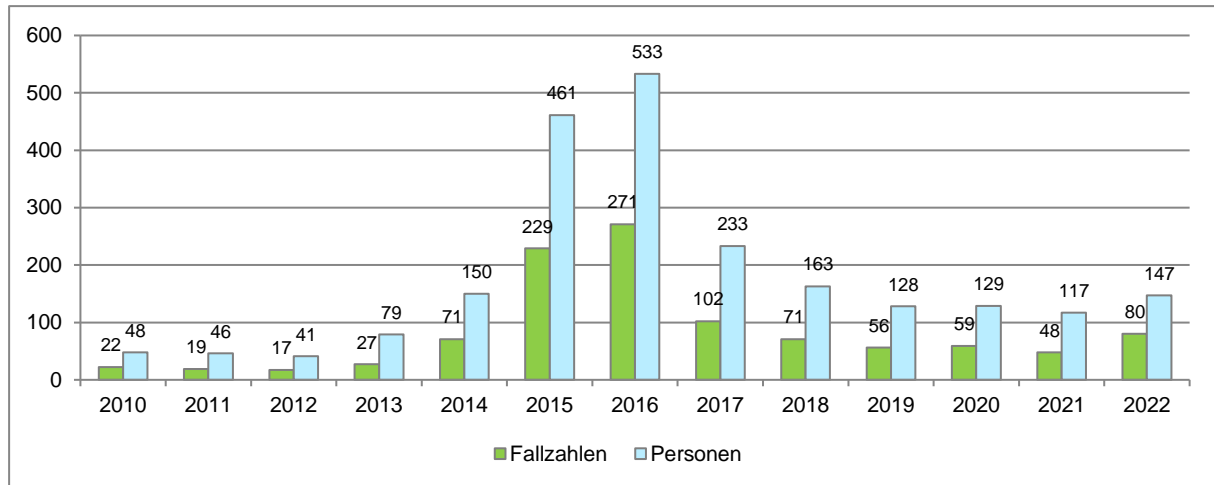
Die durchschnittliche Größe der gemeinsam wirtschaftenden Haushalte von 1,8 Personen

<sup>12</sup> Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§§ 41 - 46 SGB XII) erhalten Pers. ab 65 Jahren sowie dauerhaft, allein aus medizinischen Gründen voll erwerbsgeminderte Personen, wenn sie bedürftig sind.



pro Fall lässt darauf schließen, dass es sich um eine Vielzahl kleiner 1-Personen-Haushalte handelt.

**Abb. 24: Fallzahlen AsylbLG Stadt Meppen**



Quelle: Stadt Meppen. Darstellung: re.urban.

Von August 2021 bis August 2022 wurden von der Stadt Meppen zur Erfüllung des letzten Verteilkontingentes 587 Flüchtlinge aufgenommen. Nach der neuen Verteilquote des Landkreises sollen von September 2022 bis März 2023 weitere 377 Flüchtlinge (überwiegend aus der Ukraine) hinzukommen. Nach Anerkennung der Flüchtlingseigenschaft oder Ausstellung einer Fiktionsbescheinigung (Ukrainer) wechseln die Flüchtlinge ins SGB II.

### 3.2.6 Wohngeldempfänger

Einen weiteren Indikator für den Bedarf an preiswertem Wohnraum stellt die Zahl der Wohngeldempfänger dar – sie spiegelt die Haushalte wider, die so wenig Einkommen haben, dass sie zur Sicherung angemessenen Wohnens eine Unterstützung benötigen. Vom Wohngeld ausgeschlossen sind Personen, die Leistungen der Mindestsicherung oder Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten, wenn für diese bereits Unterkunftskosten übernommen werden.

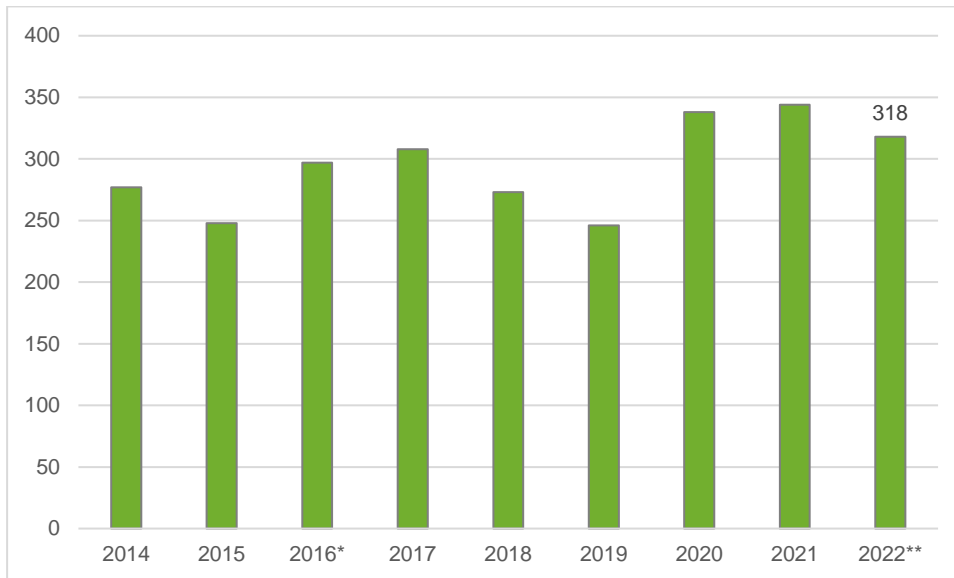
Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder bei Hauseigentum/ Eigentumswohnung als Zuschuss zu den Belastungen (Lastenzuschuss) für den selbst genutzten Wohnraum geleistet. Die Höhe des Wohngeldes ist abhängig von der Haushaltsgröße, dem Gesamteinkommen und der Miete bzw. Belastung (Eigentum).

Die Zahl der Wohngeldhaushalte steht in einem engen Zusammenhang mit den jeweiligen Regelungen: So führten Wohngeldnovellen bereits 2016 und 2020 zu deutlichen Anstiegen der Wohngeldfälle. Mit der Wohngeldreform in 2023 rechnet der Fachbereich Soziales mit einer Verdreifachung der Fallzahlen (bei gleichzeitigem Rückgang der SGB II-Zahlen, da davon ausgegangen wird, dass viele Geringverdiener dann Wohngeldleistungen bevorzugen werden).

In der Stadt Meppen gab es im September 2022 insgesamt 318 Wohngeldhaushalte.

Wohngeld wird nur auf Antrag gezahlt – d.h. die hier dargestellten Daten geben keinen Überblick über die tatsächliche Zahl der Haushalte, die wohngeldberechtigt wären. Vermutet wird, dass nicht alle Haushalte, die Anspruch auf Wohngeld hätten, dieses beantragen.

**Abb. 25: Wohngeldhaushalte in der Stadt Meppen**  
jeweils Dezember\*\*



\* Juli 2016. \*\* September 2022.

Quelle: Stadt Meppen. Darstellung: re.urban.

Laut des Wohngeld- und Mietenberichtes 2020 der Bundesregierung<sup>13</sup> sind bei den Wohngeldhaushalten Ein-Personen-Haushalte (Heimfälle, Rentner, Arbeitslose oder Krankengeldbezieher) und Erwerbstätigenhaushalte mit 4 und mehr Personen überdurchschnittlich stark vertreten.

---

<sup>13</sup> <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2021/06/bericht-bauwirtschaft.html>

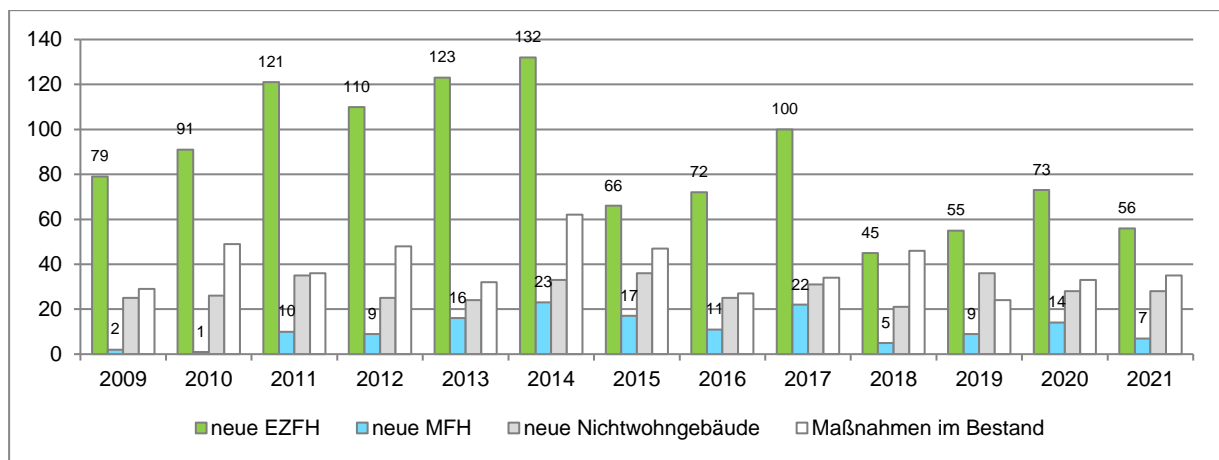
## 4 Wohnraumangebot

### 4.1 Bautätigkeit / Wohnungsbestand

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 wurde dargestellt, dass für 2017 die Baureifmachung weiterer Grundstücke geplant war. Entsprechend war in 2017 – nach dem seinerzeit aufgezeigten Einbruch der Bauaktivität im EZFH-Segment in 2015/16 – nochmals eine hohe Zahl an Baufertigstellungen zu verbuchen.

Insgesamt zeigte sich jedoch – im Vergleich zu dem Bauboom Anfang bis Mitte der 2010er Jahre – in den vergangenen Jahren ein deutlicher Rückgang der Zahl der Baufertigstellungen von Gebäuden; im EZFH-Segment ebenso wie im MFH-Segment.

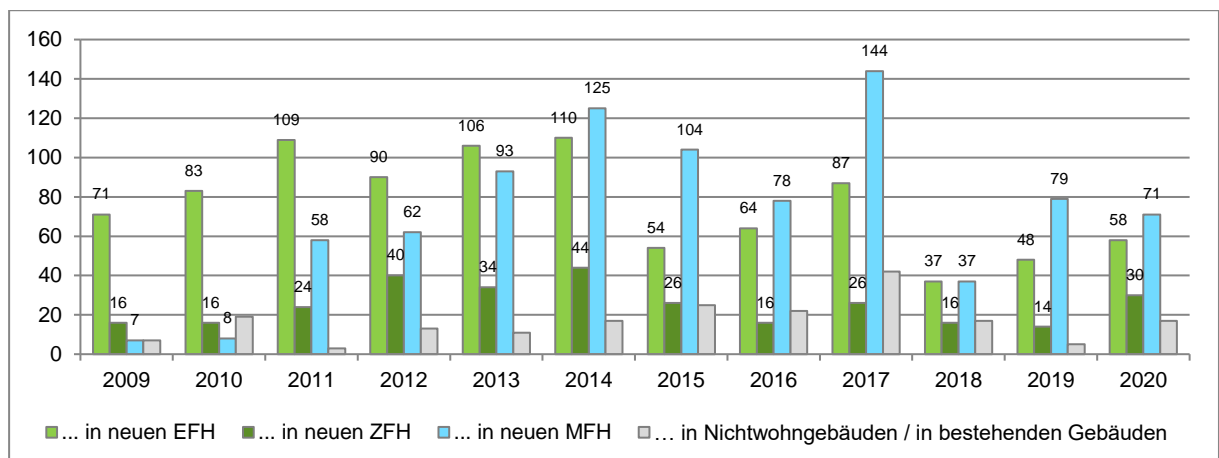
**Abb. 26: Baufertigstellung Stadt Meppen – Gebäude**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

So wurden 2018 bis 2020 nur gut halb so viele Wohnungen fertiggestellt wie 2013 bis 2015. Untereinander ausgeglichen zeigen sich dabei die Fertigstellungszahlen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern.

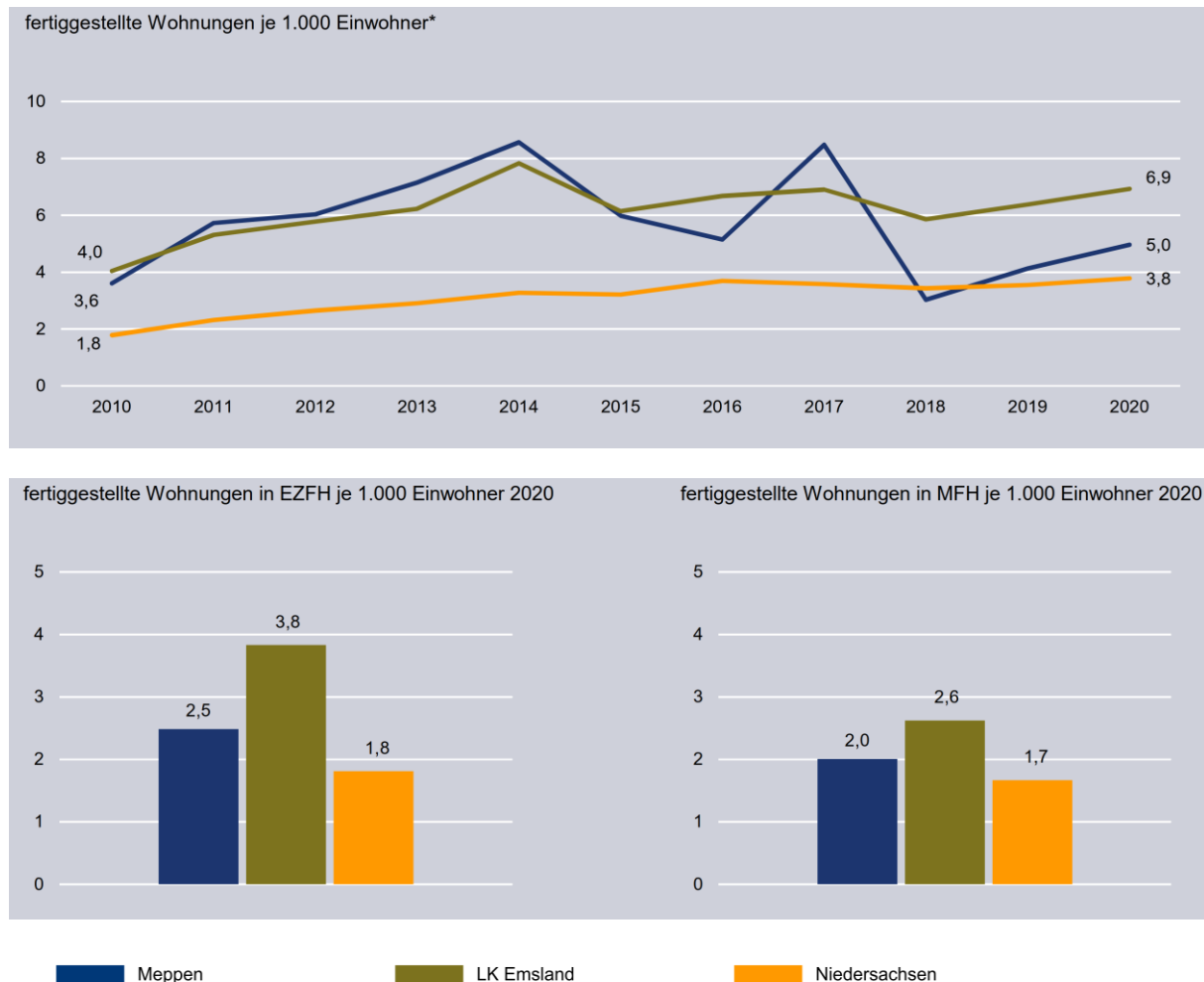
**Abb. 27: Baufertigstellung Stadt Meppen – Wohnungen**



Quelle: NBank Basisindikatoren für die Stadt Meppen 2021. Darstellung: re.urban.

Bis 2017 lagen die Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Stadt Meppen zum Teil deutlich über dem Landesdurchschnitt – 2018 führte der Einbruch der Bautätigkeit in der Stadt Meppen zu einer im Landesvergleich unterdurchschnittlichen Rate. Relativ konstant auf einem hohen Niveau zeigten sich hingegen die Baufertigstellungen im Landkreis Emsland – insbesondere im EZFH-Segment.

**Abb. 28: Baufertigstellungen insgesamt und nach Gebäudeart**



Hinweis: Die Baufertigstellungsdichte insgesamt beinhaltet neben den EFZH- und MFH-Fertigstellungen auch Baufertigstellungen in Wohnheimen und Nicht Wohngebäuden. Daher ergibt die Summe aus EZFH- und MFH-Fertigstellungen nicht den identischen Wert mit den Fertigstellungen insgesamt.

Quelle: NBank Kommunalprofil 2021 für die Stadt Meppen.

Entsprechend der Bauaktivität der vergangenen Jahre ist der Wohnungsbestand in der Stadt Meppen zwischen 2015 (WRVK 2017) und 2021 um ca. 1.000 Wohnungen gewachsen. Nach wie vor befinden sich 70 % aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt mit 119 m<sup>2</sup> deutlich über dem Landesdurchschnitt (103 m<sup>2</sup>) und nur geringfügig unter der des Landkreises Emsland (123 m<sup>2</sup>), wenngleich dort der Anteil der Wohnungen in EFZH nochmals höher liegt (80 %).

Im Wohnraumversorgungskonzept 2017 wurden weitere Informationen zum Wohnungsbestand dargestellt, die im Rahmen des Zensus 2011 erhoben und analysiert wurden (Wohnraum nach Fläche, Eigentumsverhältnisse, Wohnungsnutzung/Leerstand, Baualter). Zu diesen Merkmalen liegen derzeit keine aktualisierten Daten vor.

2022 fand in Deutschland wieder ein Zensus statt. Mit dieser statistischen Erhebung werden auch wieder Daten zu den Gebäude- und Wohnungsbeständen ermittelt. Die Veröffentlichung der Ergebnisse ist für November 2023 angekündigt.

## 4.2 Immobilienmarkt

### 4.2.1 Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt

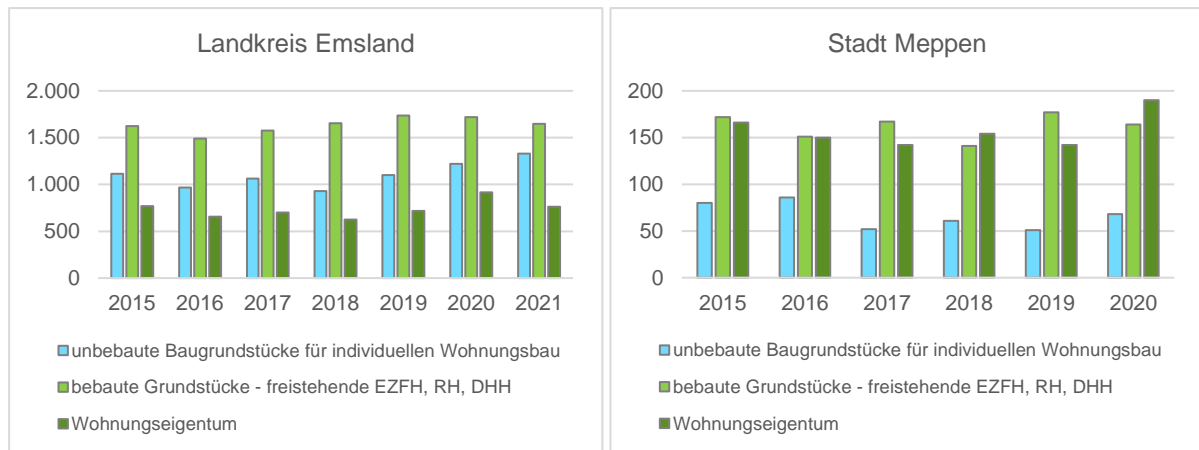
Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 erfolgte eine Auswertung des Grundstücksmarktberichtes 2016 mit Blick auf Verkaufsfälle, Bodenwerte und Kaufpreise.

2022 wurden die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen in ihrer bisherigen Form abgelöst. Seit 2022 werden sowohl die örtlichen Marktdaten als auch die landesweiten Marktdaten integriert mittels interaktiver Web-Visualisierungen, sogenannter Dashboards, dargestellt. Daten werden teilweise nur auf Landkreisebene dargestellt, wodurch eine zurückblickende vergleichende Darstellung auf Ebene der Städte und Gemeinden teilweise nicht mehr möglich ist. Folgend werden wesentliche Entwicklungen seit 2016 aufgezeigt, die aus dem neuen Datenportal ablesbar sind:

- Die Zahl der Verkaufsfälle im Teilmarkt **unbebaute Baugrundstücke** zeigt sich nach einem leichten Einbruch in 2018 steigend: 2021 wurden landkreisweit gut 1.300 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau veräußert (rund 200 mehr als 2015). Umsatzzahlen auf kommunaler Ebene liegen aus den Grundstücksmarktberichten bis 2020 vor: demnach wurden in der Stadt Meppen in 2020 im Segment „Wohnbauland“ 68 Verkaufsfälle registriert (2015: 80). Die Zahl der Verträge zeigte sich in diesem Segment seit 2015 relativ konstant (vgl. Abb. 28).
- Die Zahl der Verkäufe **bebauter Grundstücke** hielt sich zwischen 2015 und 2021 auf einem hohen Niveau – wenngleich leichte Schwankungen zu erkennen waren. Jährlich wurden landkreisweit zwischen 1.500 und 1.750 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft. Umsatzzahlen auf kommunaler Ebene liegen aus den Grundstücksmarktberichten bis 2020 vor: demnach wurden in der Stadt Meppen in 2020 mit 164 Verkaufsfällen in etwa so viele bebaute Grundstücke im EZFH und RH/DH-Segment veräußert wie 2015 (172 Verkaufsfälle) (vgl. Abb. 28).
- Bei den Verkaufsfällen von **Wohnungseigentum** war im Landkreis Emsland im Jahr 2020 ein deutlicher Ausreißer zu verbuchen: nach konstanten Zahlen in den Vorjahren (jährlich rund 700 Fälle) wurden 2020 insgesamt 915 Verkaufsfälle „Wohnungseigentum und Teileigentum“ registriert, 2021 waren es rund 760 Fälle. Umsatzzahlen auf kommunaler Ebene liegen aus den Grundstücksmarktberichten bis Jahr 2020 vor: Auch hier war 2020 mit 190 Verkaufsfällen im Segment Wohnungseigentum ein deutlicher Anstieg (+34 %) zum Vorjahr zu verbuchen (vgl. Abb. 28).

Ein Vergleich zwischen Landkreis und Stadt (Abb. 28) zeigt: in der Stadt Meppen werden relativ weniger Baugrundstücke als bebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau veräußert. Und in der Stadt Meppen ist die Zahl der Verträge über Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) ähnlich hoch wie im Segment der bebauten Grundstücke mit individuellem Wohnungsbau (freistehende EZFH, RH, DHH).

**Abb. 29: Verträge zu Verkäufen im Landkreis Emsland und in der Stadt Meppen**



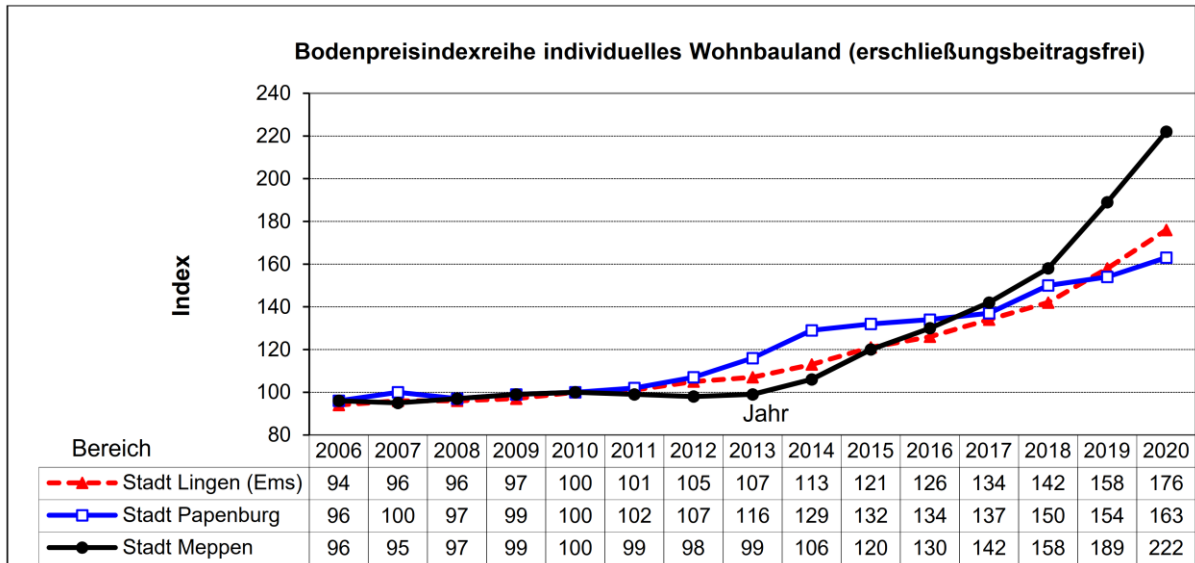
Quelle: GAG Osnabrück-Meppen. Darstellung: re.urban.

### ☐ Kaufpreise/Bodenrichtwerte

Bereits 2017 (Wohnraumversorgungskonzept) war mit Blick auf die Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen eine deutliche Preissteigerung seit 2013 zu erkennen. Diese Entwicklung hat sich weiter fortgesetzt – vor allem zwischen 2018 und 2020 war in der Stadt Meppen ein deutlicher – im Vergleich zu den Städten Lingen und Papenburg überdurchschnittlicher – Preisanstieg zu registrieren (vgl. Abb. 29)<sup>14</sup>. 2020 kostete Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) in der Stadt Meppen mehr als doppelt so viel wie 2010.

<sup>14</sup> Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist der Anstieg ab 2018 auch auf höhere Erschließungskosten aufgrund schlechter Bodenverhältnisse (Versickerungsfähigkeit) zurückzuführen.

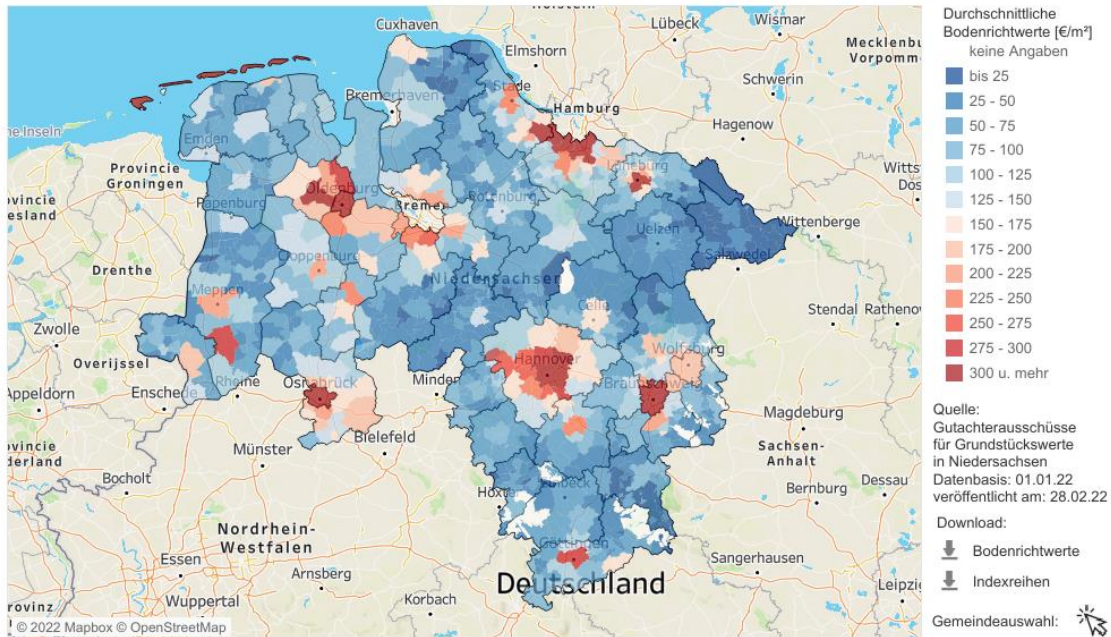
Abb. 30: Bodenpreise individuelles Bauland



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 des GAG Osnabrück-Meppen.

Lagen die Bodenrichtwerte in der Stadt Meppen 2015 im regionalen Vergleich noch auf einem mittleren Niveau (WRVK 2017), zeigt der Blick in die Karte (Abb. 30), dass die Stadt Meppen mittlerweile im Westen Niedersachsens zu den Kommunen mit einem relativ hohen durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau gehört (225 bis 250 €/m<sup>2</sup>).

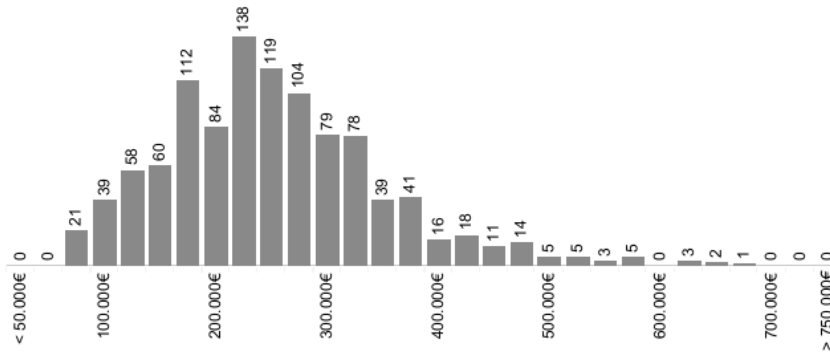
Abb. 31: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau von erschließungsbeitragsfreien Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage



Quelle: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2022/bodenwert/eigenheime/>

Weiter gestiegen sind in den vergangenen Jahren auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser: betrug der mittlere Kaufpreis (Median aller registrierten EFZH) 2015 landkreisweit noch 150.000 €, lag er 2021 bei 254.000 €. Ein Drittel aller Kauffälle lag 2021 in den Preisklassen 225.000 € bis < 300.000 €.

**Abb. 32: Anzahl der Kauffälle EFZH nach Preisklassen - Landkreis Emsland**



<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2022/mittlerepreise/einundzweifamilienhaeuser/>

Im Wohnraumversorgungskonzept 2017 ergab der regionale Vergleich der Kaufpreise für EZFH ein mittleres Preisniveau in der Stadt Meppen – in den Städten Lingen, Georgsmarienhütte und Nordhorn sowie vor allem in der kreisfreien Stadt Osnabrück lagen die Preise zum Teil deutlich höher.

Der aktuelle Vergleich zeigt, dass die durchschnittlichen Kaufpreise sich in der Stadt Meppen nur noch geringfügig von den Preisen in Lingen unterscheiden – mittlerweile gestaltet sich der Ein- und Zweifamilienhauskauf in der Stadt Meppen teurer als in der benachbarten Stadt Nordhorn.

Kostete ein EZFH aus den 1980er Jahren mit 140 m<sup>2</sup> in mittlerer Lage und mit mittlerer Ausstattung in der Stadt Meppen 2015 noch durchschnittlich 175.000 €, lag der Kaufpreis 2020 durchschnittlich bei 242.000 € (+ 38 %). Bei Gebäuden neueren Baujahrs (2005) stieg der durchschnittliche Kaufpreis im selben Zeitraum von 223.000 € auf 325.000 € (+ 45 %).

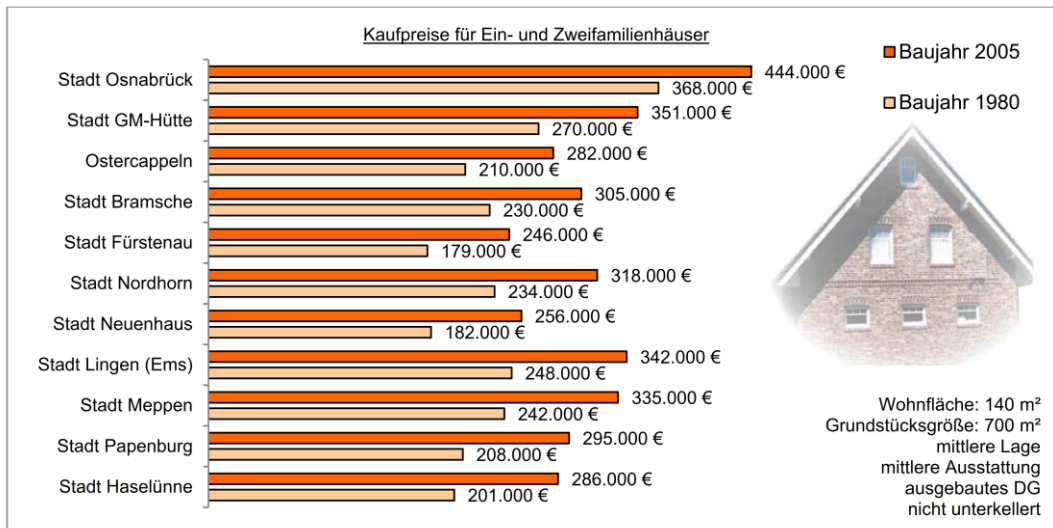
**Abb. 33: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich (2015/2020)**



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016 des GAG Osnabrück-Meppen.



Stadt Meppen  
Wohnraumversorgungskonzept – Fortschreibung 2022/23



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 des GAG Osnabrück-Meppen.

Weiter gestiegen sind in den vergangenen Jahren auch die Kaufpreise für Wohnungseigentum: 2021 lag der Kaufpreis für Neubau-Wohnungen landkreisweit durchschnittlich bei 2.800 €/m<sup>2</sup> (2015: 2.100 €/m<sup>2</sup>), Verkäufe von Wohnungen aus den 1980er Jahren erfolgten zu rd. 1.700 €/m<sup>2</sup> (2015: 1.200 €/m<sup>2</sup>).

Auf kommunaler Ebene liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 Werte für das Jahr 2020 vor: wie bereits 2017 (WRVK) zeigt der regionale Vergleich, dass in der Stadt Meppen v.a. Eigentumswohnungen älteren Baujahrs (1950er bis 1980er Jahre) überdurchschnittlich teuer sind.

**Abb. 34: Durchschnittliche Wohnflächenpreise 2020 für Wohnungseigentum in €/m<sup>2</sup>**

	Baujahr				
	bis 1949	1950-1977	1978-1990	1991-2017	ab 2018 (Neubauten)
Landkreis Emsland	794	1.344	1.729	1.916	2.605
Lingen, Stadt		1.291	1.561	1.908	2.865
<b>Meppen, Stadt</b>		<b>1.439</b>	<b>1.766</b>	<b>1.812</b>	<b>2.781</b>
Papenburg, Stadt				1.884	2.590
sonstige Orte LK Emsland			1.589	1.994	2.330
Nordhorn, Stadt		1.017	1.551	2.124	2.923

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 des GAG Osnabrück-Meppen. Darstellung: re.urban.

## ☐ Angebote auf Immobilienportalen

Eine Momentaufnahme der aktuellen Lage am Immobilienmarkt bietet eine Auswertung von Immobilienportalen.

Mit Blick in das Immobilienportal Immonet werden die Preissteigerungen im der vergangenen Jahre deutlich:

Die Auswertung mit Stichtag 07/2016 (Wohnraumversorgungskonzept 2017) ergab, dass un-sanierte Einfamilienhäuser überwiegend zu Preisen zwischen 100.000 € und 200.000 € angeboten wurden, neuere und größere Objekte zu Preisen bis 300.000 €.

Einer aktuellen Auswertung zufolge (Stichtag 01.11.2022) liegen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser in der Stadt Meppen mehrheitlich (16 Objekte) zwischen 290.000 € und 400.000 € (Wohnflächen 130 bis 250 m<sup>2</sup>; Baujahre 1950er bis 1990er). Nur sieben Objekte werden für weniger als 290.000 € angeboten (davon zwei auf Erbpacht-Grundstücken). Für fünf Objekte liegt der Angebotspreis zwischen 495.000 € und 580.000 € - hierbei handelt es sich um neuere Objekte (2010er Jahre), vollständig sanierte Objekte sowie um Objekte mit größeren Wohnflächen (> 300 m<sup>2</sup>).

Gleichgeblieben ist der Umfang des Angebotes.

Eine entsprechende Preisentwicklung ist hinsichtlich des Angebotes an Eigentumswohnungen zu erkennen: 2016 lagen die Angebotspreise für Wohnungen in älteren Gebäuden (überwiegend 1970er Jahre) zwischen 1.000 und 1.800 €/m<sup>2</sup> - für neue Eigentumswohnungen wurden seinerzeit bis zu 2.500 €/m<sup>2</sup> aufgerufen.

Am 01.11.2022 waren im Immobilienportal Immonet 16 Eigentumswohnungen inseriert: vier neue Wohnungen (Erstbezug) sowie vier Wohnungen in Objekten, die in den 2010ern erbaut wurden – diese werden zwischen 3.000 und 3.800 €/m<sup>2</sup> angeboten. Nur zwei Objekte wurden vor 1977 errichtet – diese werden zu 1.800 €/m<sup>2</sup> bzw. 2.000 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Mehrheitlich handelt es sich um mittelgroße Wohnungen (70 bis 90 m<sup>2</sup>) mit 3 Zimmern.

Dem Preisspiegel 2022 der LBS Bausparkasse der Sparkassen zufolge liegen die Preise für Eigentumswohnungen in der Stadt Meppen zwischen 3.150 und 3.475 €/m<sup>2</sup> im Neubausegment (häufigster Wert: 3.400) – 2017 wies der Preisspiegel in diesem Segment als häufigsten Wert 2.200 €/m<sup>2</sup> aus. Auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt liegen die Preise laut LBS in Meppen zwischen 1.750 und 2.850 €/m<sup>2</sup> (häufigster Wert 2.400 €/m<sup>2</sup> - 2017: 1.250 €/m<sup>2</sup>) – hier haben sich die Preise somit nahezu verdoppelt. In den benachbarten Mittelstädten Lingen und Nordhorn liegen die Preise auf einem ähnlichen Niveau (Lingen: 3.400 €/m<sup>2</sup> Neubau und 2.500 €/m<sup>2</sup> Gebrauchtimmobilien; Nordhorn: 3.500 €/m<sup>2</sup> und 2.500 €/m<sup>2</sup>).

## **4.2.2 Generationenwechsel**

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 wurden die Daten des Zensus 2011 zu den Seniorenhaushalten ausgewertet.

Da in Deutschland erst zu Ende 2023 die Aktualisierung der Zensusdaten angekündigt ist, können die Daten zu den Seniorenhaushalten im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des WRVK nicht aktualisiert werden.

Mit Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur (vgl. Kap. 3.1.2) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Haushalte, in denen ausschließlich Personen leben die das 65. Lebensjahr vollendet haben, in den vergangenen Jahren gestiegen ist.

Die Seniorenhaushalte – insbesondere jene, die in Eigentum leben – spielen für den Wohnungsmarkt insofern eine Rolle, als das

- ein Teil der alternden Bevölkerung ihre Eigenheime veräußern wird, um sich hinsichtlich ihrer Wohnsituation / Grundstückssituation zu verkleinern - diese Gruppe der Bevölkerung wird in Zukunft kleinere, altengerechte Wohneinheiten (Bungalows, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) nachfragen,
- mit dem Tod der Eigentümer immer häufiger eine Veräußerung der Immobilien durch die Erben einhergeht, denn diese haben entweder bereits selbst Eigentum gegründet oder sind an einen anderen Wohnort gebunden.  
Es ist also damit zu rechnen, dass v.a. im Einfamilienhaussegment der Generationenwechsel weiter voranschreiten wird.

Der Prognose der NBank zufolge (vgl. Kap. 3.1.1) wird der Anteil der älteren Bevölkerung auch in Zukunft weiter zunehmen. Entsprechend wird auch die Zahl der Seniorenhaushalte wachsen.

## **4.3 Mietwohnungsmarkt**

### **4.3.1 Mietspiegel/Mietniveau**

Wie bereits 2017 (WRVK) hält die Stadt Meppen als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter den Mietspiegel aus dem Jahr 2010 bereit – eine Neuauflage ist aktuell nicht geplant. Insbesondere seitens des Mietervereins wurde im Rahmen des Gesprächs mit den Wohnungsmarktakteuren im Dezember 2022 das Fehlen eines qualifizierten Mietspiegels bemängelt, da somit für die Bewertung von Angebotsmieten nur auf Vergleichsmieten zugegriffen werden könne und diese i.d.R. höher seien als in einem Mietspiegel.

Aktuellere Informationen über das Mietniveau in der Stadt Meppen stellt der Bericht zu Mieten und Pachten der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) bereit: Der GAG berücksichtigt bei der Wertermittlung auch die Ertragssituation von Immobilien, daher liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorberei-

tung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Nettokaltmieten vor<sup>15</sup>.

Waren die Mietpreise in Meppen zwischen 2009/10 und 2015 (WRVK 2017) in zahlreichen Segmenten um rund ein Drittel gestiegen zeigt die Gegenüberstellung der Mietübersichten aus 2015 und 2021 ein differenzierteres Bild: Vor allem die Mieten für Wohnungen höherer Baualtersklassen sind weiter deutlich, um bis zu 80 ct/m<sup>2</sup> bzw. 20 %, gestiegen. Hingegen ist bei den Nettomieten für Wohnungen aus den 1990er und 2000/10er Jahren eine Stagnation der Bestandsmieten zu registrieren, größere Wohnungen (> 80 qm) der 2000er/2010er Jahre wurden zuletzt sogar für eine geringere Miete vermietet als noch 2015. Und auch neuere Einheiten unterlagen nur mehr einer geringen Mietsteigerung.

**Abb. 35: Mietübersicht für Wohnungen aus den Kaufpreissammlungen 2015 und 2021**

Stadt Meppen

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup>						
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1965	1966 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	ab 2010
bis 40	5,30	5,80	6,30	6,70	7,10	7,50
41 - 60	4,90	5,40	5,90	6,40	6,80	7,20
61 - 80	4,90	5,40	5,90	6,40	6,80	7,20
81 - 100	4,10	4,60	5,10	5,80	6,50	7,00
über 100	4,00	4,50	5,00	5,50	6,20	6,80

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016 des GAG Osnabrück-Meppen.

Stadt Meppen

NETTOMONATSMIETE [€/m <sup>2</sup> ]						
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1965	1966 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
bis 40	6,10	6,30	6,50	6,70	7,10	7,80
41 - 60	5,60	5,80	5,90	6,10	6,50	7,60
61 - 80	5,60	5,80	5,90	6,10	6,50	7,45
81 - 100	4,90	5,10	5,30	5,50	5,80	7,20
über 100	4,80	5,00	5,20	5,30	5,60	6,95

Quelle: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2022/mieten/>

Im Rahmen des Gespräches mit den Wohnungsmarktakteuren wurde jedoch dargestellt, dass die Mieten auch zuletzt weiter gestiegen sind (insbesondere im Zuge von Neuvermietungen).

#### 4.3.2 Mietobergrenze – Kosten der Unterkunft

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, AsylbLG und SGB XII haben Anspruch auf eine Übernahme von Wohnkosten. Hierfür gibt es eine **Mietobergrenze (MOG)**, die sich nach der Zahl der Personen je Haushalt richtet und auf kommunaler Ebene bestimmt wird. Zudem wird eine „angemessene“ Wohnungsgröße definiert, die insbesondere als Orientierungswert mit Blick auf die Übernahme von Heizkosten gilt (Angemessenheit der Heizkosten bei zu großen Wohnungen nicht mehr gewährleistet).

<sup>15</sup> Die hier angegebenen Mieten für Wohnungen stellen keinen Mietspiegel nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe dar. Die Mietübersichten des GAG berücksichtigten Marktinformationen über Bestandsmieten (z.B. Information über Mietkonditionen im Rahmen des Verkaufs einer Immobilie)

Seit dem 1. Januar 2022 gelten für die Stadt Meppen die Mietobergrenzen der folgenden Tabelle. Die Mietobergrenzen umfassen die Kaltmiete und die kalten Nebenkosten. Lediglich Heizkosten und Kosten der Warmwasserbereitung werden gesondert übernommen, soweit sie angemessen sind.

Im Vergleich zu den Mietobergrenzen 2016 (WRVK 2017) erfolgte eine Anpassung für kleinere Wohnungen um 1 € bis 1,50 €/m<sup>2</sup>, für größere Haushalte (4 und mehr Personen) um bis zu 2,50 €/m<sup>2</sup> für die Kaltmiete inkl. kalte Nebenkosten.

**Abb. 36: Mietobergrenzen (Kosten der Unterkunft) in der Stadt Meppen (ab 01.01.2022)**

	1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	für jede weitere Person
angemessene Wohnungsgröße	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>	105 m <sup>2</sup>	+ 10 m <sup>2</sup>
Mietobergrenze = max. anzuerkennende Kaltmiete + kalte NK	382 €	462 €	552 €	643 €	734 €	821 €	+ 87 €
Miete pro m <sup>2</sup> (bei max. Größe, inkl. kalte NK)	7,64 €	7,70 €	7,36 €	7,56 €	7,72 €	7,82 €	
Mietobergrenze 2016	338 €	378 €	434 €	487 €	514 €		+55 €

Quelle: Homepage des Jobcenters Emsland (abgerufen am 18.10.2022):  
<http://www.jobcenter-emsland.de/jobcenter/haeufige-fragen/unterkunft-und-heizung.html>

So werden z.B. für einen 2-Personen-Haushalt Wohnkosten bis zu 462 € (Bruttokaltmiete) übernommen – das entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> 7,70 €/m<sup>2</sup>. Ein pauschaler Nebenkosten-Ansatz von 1,70 €/m<sup>2</sup> zum Abzug gebracht, verbleiben 6,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete.

Zu diesem Preis waren lt. der Mietübersicht des Gutachterausschusses (vgl. Abb. 34) in der angemessenen Größenklasse für 2-P-Haushalte (60 m<sup>2</sup>) lediglich Wohnungen zu mieten, die vor 1990 errichtet wurden. Dieses Rechenbeispiel ist ebenso bei anderen Haushaltsgrößen anzuwenden.

Diese Gegenüberstellung verdeutlicht – wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept 2017 – dass für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II am freien Wohnungsmarkt vor allem Wohnungen älteren Baujahrs erschwinglich sind. Wird eine neuere Wohnung favorisiert, müssten einkommensschwächere Haushalte geringere Wohnungsgrößen in Kauf nehmen, um innerhalb der Mietobergrenzen zu bleiben, oder einen Eigenanteil zur Miete leisten.

Im Rahmen des Gespräches mit den Wohnungsmarktakteuren wurde ergänzend herausgestellt, dass für Wohnungen älteren Baujahrs aufgrund mangelnder energetischer Sanierung häufig mit hohen Nebenkosten zu rechnen sei – diese fielen mittlerweile in gleicher Höhe ins Gewicht wie die eigentlichen Mietkosten.

### 4.3.3 Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt

Eine Momentaufnahme über die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt bietet eine Auswertung von Immobilienportalen.

#### Mietwohnungsmarkt

Wie 2016/2017 liefert eine aktuelle Abfrage von Mietangeboten in der Stadt Meppen über die Immobilienportale Immonet und Immobilienscout24 nur eine geringe Anzahl an Angeboten: Am 01.11.2022 waren 13 Mietangebote inseriert. Fünf der angebotenen Wohnungen waren 100 m<sup>2</sup> oder größer (bis 135 m<sup>2</sup>), weitere zwei Wohnungen 95 m<sup>2</sup> groß. Es waren nur vier kleinere Wohnungen (55 bis 65 m<sup>2</sup>) im Angebot – davon drei in Neubauten (Erstbezug).

Die Mietforderungen im Neubausegment reichen von 9 bis 14,50 €/m<sup>2</sup> (nettokalt). Die Bestandswohnungen, die sich überwiegend in Gebäuden aus den 1960er/70er befinden, werden zu 6,00 bis 8,75 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) angeboten bzw. inklusive kalte Nebenkosten zu 6,50 bis 10 €/m<sup>2</sup> - und damit zu 1,00 bis 1,50 €/m<sup>2</sup> mehr als noch 2016/17.

Auf dem Portal ebay-Kleinanzeigen wurden in den letzten 3 Wochen des Oktobers 2022 insgesamt 17 Wohnungen inseriert. Dabei handelte es sich überwiegend um 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit Größen zwischen 65 und 80 m<sup>2</sup> (im Vergleich zu Juli 2016 (WRVK 2017) wurden kleinere Wohnungen inseriert. Die Mietforderungen lagen – sofern diese differenziert angegeben wurden – mehrheitlich zwischen 6,50 und 9,50 €/m<sup>2</sup> (nettokalt); eine Wohnung zum Erstbezug wurde zu 11 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) angeboten.

Wie bereits 2016/2017 (WRVK 2017) dominieren auf dem Kleinanzeigen-Portal jedoch nicht die Angebots- sondern die Such-Inserate: In den letzten 3 Wochen des Oktobers 2022 wurden 23 Gesuche online gestellt. Dabei war die Varianz der Inserenten war groß – unter den Suchenden befanden sich Auszubildende, junge Paare, Familien mit Kindern, Alleinerziehende sowie Rentner. Entsprechend hoch zeigte sich die Varianz der gesuchten Wohnungsgrößen. Mehrheitlich enthielten die Such-Inserate auch Angaben zur gewünschten Maximalmiete (vermutlich inkl. Nebenkosten): dabei ist festzustellen, dass nicht nur Wohnungen im preiswerten Segment gesucht werden, sondern auch Mieter mit einem größeren Budget (10 bis 13 €/m<sup>2</sup>; bis zu 800/1.000 € für eine 4-Zimmer-Wohnung) auf der Suche sind.

#### 4.4 Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum

Wie bereits im WRVK 2017 dargestellt gibt es keine Definition für „preiswerten Wohnraum“. Um einen Überblick über das Angebot an Wohnungen zu erhalten, die gezielt als preiswerte Wohnungen offeriert werden, wurde bereits 2016/2017 auf Informationen zu folgenden Beständen zurückgegriffen:

- geförderter Wohnraum  
diese Wohnungen dürfen nur an Mieter mit geringen bis mittleren Einkommen vergeben werden (gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins)
- Wohnungsbestände der Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling
- Kommunaler Wohnungsbestand: Neubauten Flüchtlingsunterkünfte

##### 4.4.1 Öffentlich geförderter Wohnraum

Die Stadtverwaltung Meppen hat im September 2022 insgesamt 29 Wohnungen registriert, die mit Fördermitteln des Landes errichtet bzw. umgebaut oder erweitert wurden – davon 21 mit Zweckbindung „Seniorenwohnen“.<sup>16</sup>

Gemäß den Fördervereinbarungen unterliegen diese Wohnungen der Belegungs- und Mietbindung und sind einem berechtigten Personenkreis vorbehalten. Für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines setzt neben der Einhaltung der Einkommensgrenze voraus, dass die Größe des Wohnraums für den Haushalt angemessen ist und dass die dem Haushalt zuzurechnenden Personen dem Personenkreis angehören, dem der Wohnraum nach der Förderentscheidung vorbehalten ist.

Die 21 Seniorenwohnungen sind mit der Zweckbindung „Betreutes Wohnen für Senioren“, mit zusätzlicher Betreuung errichtet worden und dürfen nur an WBS-Berechtigte mit geringem Einkommen vergeben werden. Die Bewohner zahlen neben der Miete für die Wohnung eine Betreuungspauschale an die Caritas Sozialstation, die die Betreuung der Bewohner übernommen hat. Zusätzlich ist eine Miete für ein Hausnotrufgerät zu zahlen<sup>17</sup>.

Die Vergabe dieser Wohnungen ist, laut Auskunft der Eigentümerin, nicht immer so einfach, da das Einkommen der Bewohner gering sein muss, dennoch die Betreuungspauschale und das Hausnotrufgerät gezahlt werden müssen.

---

<sup>16</sup> Ende 2021 erfolgte seitens der Stadt Meppen eine statistische Meldung von 181 zweckgebundenen Wohnungen an die NBank (Wohnraumförderung), die auf einer Fortschreibung vorheriger Meldungen beruhte. Entsprechend weist das aktuelle Kommunalprofil der NBank einen Bestand von 181 geförderten Wohnungen aus. In 2022 erfolgte seitens der Stadt Meppen eine Aufarbeitung der Datensätze – auf dieser Grundlage wurde Mitte 2022 ein Bestand von 47 zweckgebundenen Wohnungen an die NBank gemeldet. Nach Auslaufen von Zweckbindungen in 2022 beläuft sich der Bestand gemäß Aktenlage bei der Stadt Meppen aktuell auf 29 zweckgebundene Wohnungen.

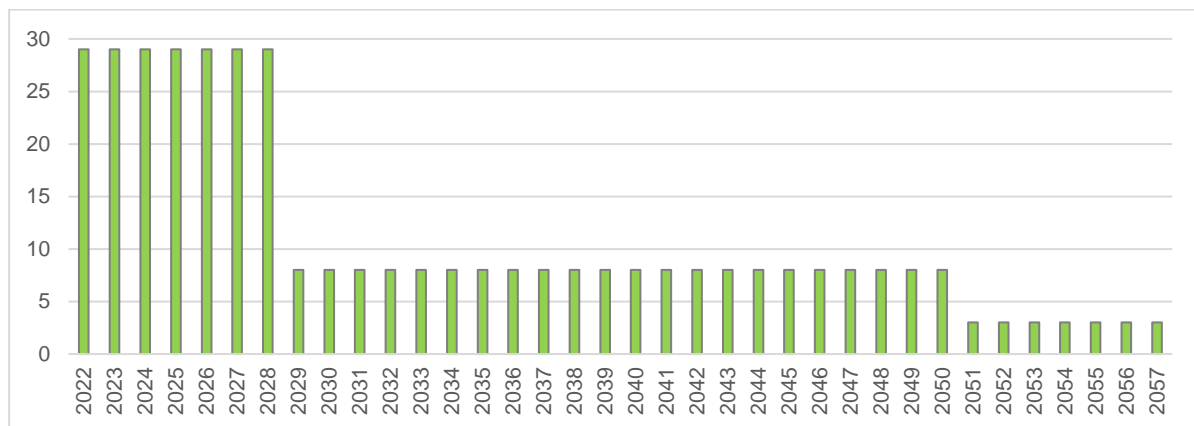
<sup>17</sup> Diese wird von der Pflegeversicherung übernommen, wenn der Bewohner (alleinstehend) mit einem Pflegegrad eingestuft ist.

Seit 2017 hat es einen Zugang von drei geförderten Wohnungen gegeben.

Die Abbildung 35 zeigt, dass die Zweckbindung für 21 der 29 Wohnungen Ende 2028 ausläuft. Im Jahr 2028 werden somit – sofern kein Zugang erfolgt – nur noch 8 Wohnungen mit Zweckbindung „sozialer Wohnraum“ am Markt sein.

26 der zweckgebundenen Wohnungen (90 %) haben eine Wohnungsgröße von maximal 53 m<sup>2</sup>, d.h. sie weisen eine angemessene Wohnungsgröße für einen 1-Personen-Haushalt auf. Die übrigen drei Wohnungen sind 64 m<sup>2</sup> groß.

**Abb. 37: Zahl der Wohnungen mit Zweckbindung in der Stadt Meppen**



Quelle: Stadt Meppen. Darstellung: re.urban.

Um die Errichtung von gefördertem Wohnraum zu forcieren, veräußert die Stadt Meppen Grundstücke an Investoren, die sich mit Grundstückskaufvertrag eine entsprechende Bauverpflichtung unterzeichnen. In den vergangenen Jahren wurden auf diesem Weg drei Grundstücke veräußert – bisher umgesetzt wurde nur der Bau eines 3-Parteien-Hauses (vgl. Zugang seit 2017), für einen weiteren Bau steht die Baugenehmigung noch aus, das dritte Grundstücke wurde an die Stadt zurückgegeben.

Im Dezember 2022 hat der Rat der Stadt Meppen sich dafür ausgesprochen, dass auch weiterhin eine Vergabe städtischer Grundstücke vor dem Hintergrund der Schaffung zweckgebundenen Wohnraums mit entsprechender notarieller Absicherung (Grundstücksverkauf inkl. städtebaulicher Vertrag) erfolgen soll.<sup>18</sup> Zudem soll durch eine Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht ein Anreiz für die Schaffung von Sozialem Wohnungsbau durch private Investoren gegeben werden (Erbbauzins von 2,5 % bei investorentseitiger Verpflichtung „mindestens 50 % der Wohnungen für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen“).

<sup>18</sup> Von einer planungsrechtlichen Festsetzung wird verwaltungsseitig abgeraten: „Die entsprechende Ausweisung ermöglicht zwar rechtlich den Bau von sozial gefördertem Wohnbau, schafft aber keine Verpflichtung, den geschaffenen Wohnraum auch preisgünstig zu vermieten.“ (vgl. Sitzungsvorlage L-2022/296)

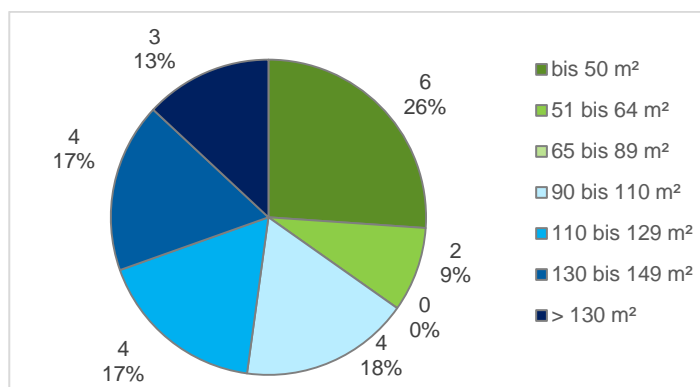


#### 4.4.2 Kommunaler Wohnungsbestand

Die Stadt Meppen verfügte 2017 (WRVK 2017) – neben Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften – über einen Bestand von 17 Wohnungen; Ende 2022 wurden seitens der Stadt Meppen 29 Wohnungen privatwirtschaftlich vermietet.

Zu 23 dieser Wohnungen liegen Informationen zur Größe vor. Nach wie vor handelt es sich bei einem Großteil der Wohnungen um (sehr) große Wohnungen (> 90 m<sup>2</sup>), sieben der Wohnungen haben sogar eine Größe von mehr als 130 m<sup>2</sup>, mittelgroße Wohnungen (65 bis 89 m<sup>2</sup> sind nach wie vor nicht im Bestand.

**Abb. 38: Kommunaler Wohnungsbestand Stadt Meppen**  
(Informationen zu 23 von 29 Wohneinheiten)



Quelle: Stadt Meppen. Darstellung: re.urban.

Der Mietzins für die 23 Wohnungen zu denen Informationen zur Größe vorliegen liegt zwischen 2,50 und 5,00 €/m<sup>2</sup>. Damit ist das Mietniveau für Wohnungen im städtischen Eigentum weiterhin vergleichsweise niedrig.

Mit Blick auf den jeweiligen Mietbeginn zeigt sich, dass die Stadt langjährige Mieter hat: vier Wohnungen wurden bereits vor der Jahrtausendwende vermietet, weitere sechs sind mittlerweile seit mehr als 10 Jahren vermietet.

Zudem unterhält die Stadt Meppen für die Flüchtlingsunterbringung aktuell 151 Wohnungen (Stand Sept. 2022) . Hinzu kommen 30 Plätze in Sammelunterkünften sowie 80 Plätze in einer Containerwohnanlage.

Im Dezember 2022 hat der Rat der Stadt Meppen beschlossen, dass die Stadt im Jahr 2023 auf zwei noch auszuwählenden Grundstücken Mehrfamilienhäuser mit bezahlbarem Wohnraum errichtet und hierfür im Haushalt 2023 ca. 2 Mio. Euro vorsieht.

#### 4.4.3 Wohnungsbestand Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling

Wie zum WRVK 2017 hat die Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling eG auch aktuell Informationen über ihren Wohnungsbestand zur Verfügung gestellt. Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft hat sich lediglich um 2 Wohnungen reduziert (Verkauf von 2 Reihenhäusern) – somit besitzt die Baugenossenschaft in der Stadt Meppen 74 Geschosswohnungen, 7 Reihenhäuser und 51 betreute Seniorenwohnungen (davon 21 öffentlich gefördert).

Im Februar 2023 lagen die Mietpreise für Geschosswohnungen zwischen 4,40 und 4,50 €/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete). Die Mieten für Reihenhäuser liegen leicht höher bei 5,20 €/m<sup>2</sup>, die Seniorenwohnungen werden für 5,40 bis 5,60 €/m<sup>2</sup> vermietet (zzgl. Betreuungspauschale).

Die Mietforderungen der Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling eG sind gegenüber 2017 (WRVK) leicht gestiegen, liegen aber nach wie vor – im Vergleich zur Mietübersicht für Wohnungen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht – vgl. Kap. 4.3.1) auf einem niedrigen Niveau und auch im Rahmen der Mietobergrenze für Bezieher von Mindestsicherungsleistungen (vgl. Kap. 4.3.2).

Nach Auskunft der Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling eG ist die Nachfrage nach den Wohnungen gut, Leerstand gäbe es kaum (Umzugsbedingt). Neben Senioren, die nicht nur das betreute Wohnungsangebot sondern auch andere, v.a. kleinere Wohneinheiten nachfragen, gäbe es aktuell v.a. einen Bedarf durch Flüchtlinge (Anmietung der Wohnungen durch die Stadt Meppen als Flüchtlingsunterkünfte).

Presseartikel in der Meppener Tagespost – 11.11.2022

#### „Wohnungen im Emsland sind zu teuer“

Inhaltlich zusammengefasste Aussagen

Der ambulanten Wohnungshilfe des Caritasverbandes Emsland zufolge fehlen im mittleren Emsland „ganz viele Sozialwohnungen“.

Wie prekär die Lage inzwischen sei, zeige eine Auswertung der Wohnungsanzeigen in der Region. Von 219 angebotenen Wohnungen in den Kommunen Meppen, Haren, Geeste, Twist, Haselünne und Herzlake lagen nur 13 (5,94 Prozent) unter dem erlaubten Mietobersatz für Arbeitslosengeld-(ALG-)II-Empfänger.

2020 suchten in ihrer Verzweiflung 198 Menschen die Wohnungslosenhilfe in Meppen auf, 2021 waren es bereits 221 und 2022 habe die Zahl der Klienten noch einmal deutlich zugenommen.

<https://www.noz.de/lokales/meppen/artikel/meppen-57-jaehriger-ploetzlich-im-teufelskreis-der-obdachlosigkeit-43530671>

## 5 Wohnraumnachfrage

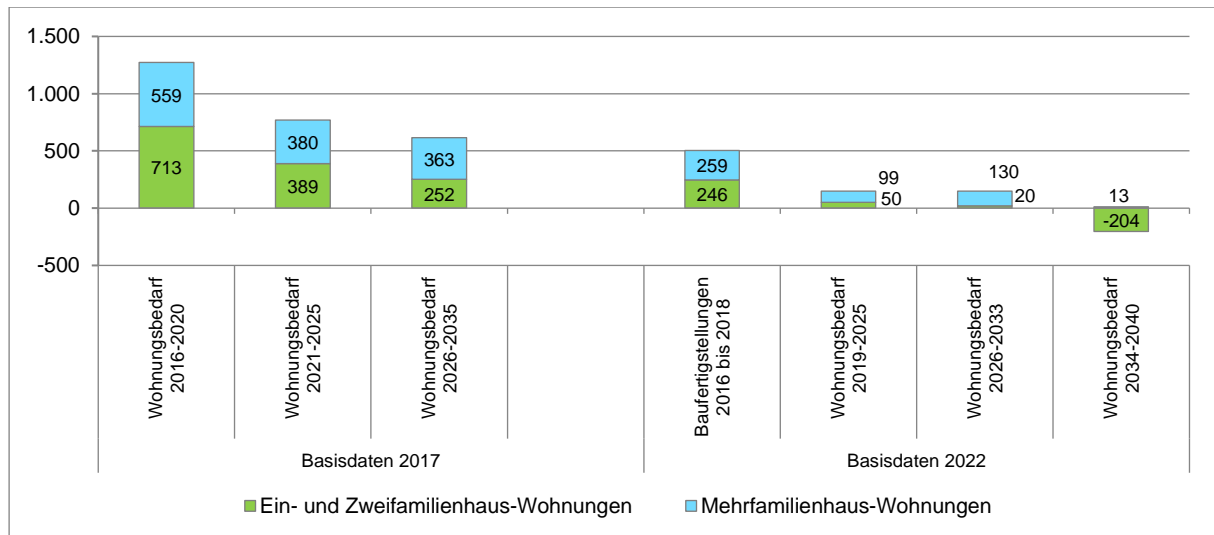
### 5.1 NBank-Kommunalprofil

Auf Grundlage der NBank-Haushaltsprognose (vgl. Kap. 3.1.3), einem Ansatz für eine Fluktuationsreserve, einem prozentualen Ansatz für Wohnungsabgänge (Ersatzbedarf) sowie einer Annahme zu einem qualitativen Zusatzbedarf (Nachfrage aufgrund mangelnder Qualität wie z.B. unpassende Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit, mangelnder energetischer Zustand) leitet die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung Wohnungsüberhänge bzw. -neubaubedarfe ab.

2017 ging die NBank noch von einem Wohnungsneubaubedarf i.H.v. gut 2.600 Wohnungen bis 2035 aus (davon rd. 2.000 bis 2025). Auf Grundlage der aktuellen Prognose 2021 sieht die NBank bis 2025 nur noch einen Bedarf an 150 Wohnungen in EFZH und MFH, obwohl seit 2017 nur rund 650 Wohnungen fertiggestellt wurden. Der kurzfristige Bedarf hat sich somit aus Sicht der NBank vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose gegenüber der Vorausberechnung 2017 halbiert.

Ab 2026 bis 2040 sieht die NBank einen weiteren Bedarf an rund 160 Wohnungen (fast nur noch im MFH-Segment) – bei einem gleichzeitigen Überhang von 200 Wohnungen (im EZFH-Segment ab 2034 bis 2040) – die Prognose 2017 wies ab 2026 bis 2035 noch einen Bedarf an rund 600 Wohnungen aus.

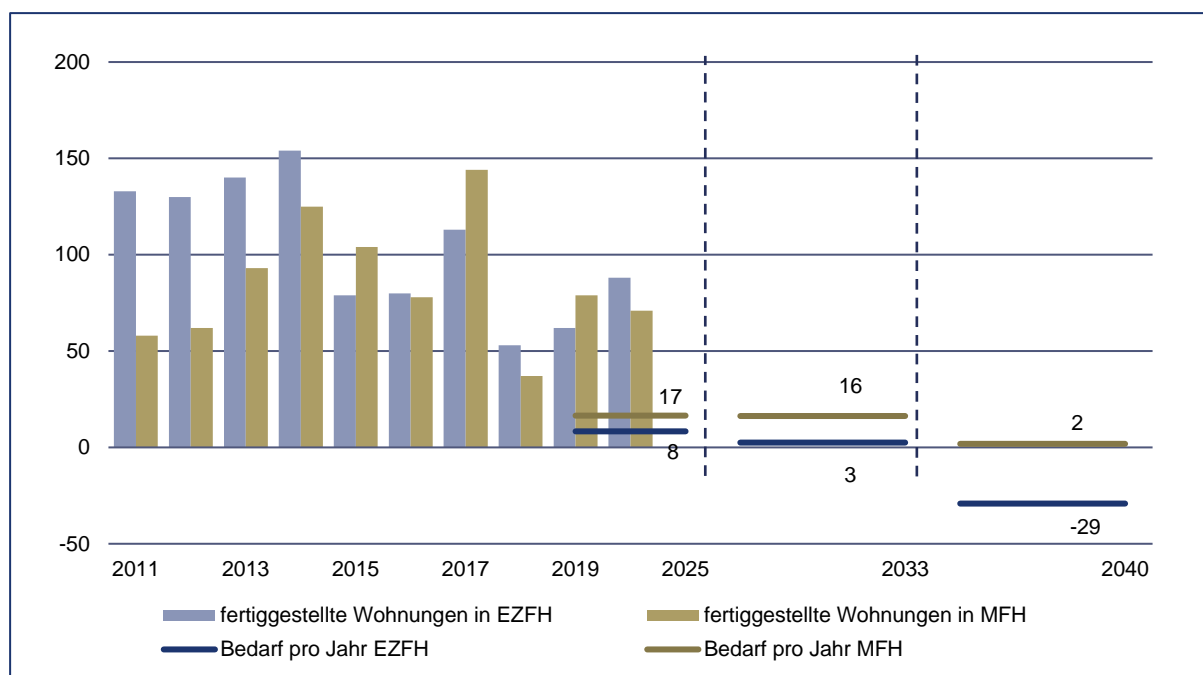
**Abb. 39: Wohnraumbedarfsprognose Stadt Meppen**



Quelle: NBank Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen 2017 / 2022 für die Stadt Meppen. Darstellung: re.urban.

Während die NBank in ihrer Wohnraumbedarfsprognose 2017 noch davon ausging, dass bei einer seinerzeit anhaltenden Bauaktivität der Neubaubedarf nicht gedeckt würde, ist der folgenden Abbildung aus der Prognose 2021 (Basisdaten 2019) zu entnehmen, dass die Bauaktivität zuletzt deutlich über dem von der NBank prognostizierten Bedarf lag.

**Abb. 40: Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf Stadt Meppen**



Quelle / Darstellung: NBank Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen 2021 für die Stadt Meppen

**☐ Anmerkungen zur NBank-Prognose**

Wie jede Bevölkerungsprognose basiert auch die Prognose der NBank auf Annahmen, die durch bisherige Entwicklungen begründet werden. Somit stellt eine Prognose immer eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen dar – d.h. möglicherweise werden auch Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben. Mit der Schaffung eines Angebotes – auch für Zielgruppen, die die Stadt Meppen aufgrund fehlender Angebote in den vergangenen Jahren nicht als Wohnort wählten – könnte der bisherigen Entwicklung und damit der Prognose in Teilen entgegengewirkt werden.

So konnte in den vergangenen Jahren die hohe Nachfrage nach Bauplätzen nicht bedient werden (neu ausgewiesene Baugrundstücke waren nach Auskunft der Stadt Meppen vielfach überzeichnet). Den Wohnungsmarktakteuren zufolge findet zudem neu geschaffener Wohnraum (Eigentumswohnungen) Absatz und auch Bestandsimmobilien werden zeitnah vermarktet.

Die Wohnraumbedarfsprognose hängt unmittelbar von der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ab - es wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Somit basiert auch die Wohnraumbedarfsprognose auf einer Fortschreibung der Entwicklung der vergangenen Jahre.

Vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen (Anstieg/Rückgang Geburtenraten, nicht vorhersehbare Wanderungsbewegungen), die noch dazu durch bundespolitische Entscheidungen beeinflusst werden, zeigten sich Prognosen in der Vergangenheit nicht selten unsicher.

## 5.2 Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Stadt Meppen

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP für die Stadt Meppen hat das Büro post welters + partner mbB auf Grundlage der Einwohnermeldedaten eine Trendfortschreibung vergangenener Entwicklungen durchgeführt - bis 2041 ist demnach mit einem Bevölkerungszuwachs in einem Korridor zwischen 340 und 3.730 Einwohnern (vgl. Kap.3.1.1) zu rechnen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,93 Personen pro Haushalt (abgeleitet aus der NBank-Prgnose) liegt der Korridor für die Entwicklung der Haushaltszahl zwischen 175 bis 1.930. Ausgehend davon, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt ergäbe sich aus der Trendfortschreibung ein entsprechender Wohnungsbedarf bis 2041.

## 5.3 Nachfrage aus Sicht Meppener Wohnungsmarktakeure

Wie 2016 (WRVK 2017) hat die Stadt Meppen zur Begleitung der Erstellung der vorliegenden Fortschreibung zu einem Expertengespräch eingeladen. Teilnehmer waren Akteure des Meppener Wohnungsmarktes (Immobilien Sachverständige, Mieterbund, Immobilienvertreter der Banken, Wohnungsbaugesellschaft, Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Vertreter der Verwaltung).

Veränderungen gibt es laut den Wohnungsmarktakeuren aktuell – vor dem Hintergrund steigender Baukosten und Zinsen – vor allem mit Blick auf die **Nachfrage nach Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau**. Die Nachfrage wird zwar als nach wie vor sehr hoch beschrieben, insbesondere die Ansprüche an Wohnfläche und Ausstattung müssten jedoch vielfach zurückgenommen werden (aufgrund gestiegener Preise / höherer Zinsen).

Auch richte sich die Nachfrage durch Eigentumsgründer wieder stärker auf **ältere Bestandsimmobilien**, die mit „weniger Kapital aber viel Muskelkraft“ instandgesetzt werden könnten.

Aus Sicht der Wohnungsmarktakeure wird es künftig aber auch eine relevante Gruppe v.a. junger Familien geben, die sich im Zuge der aktuellen Entwicklungen am Finanzmarkt gegen die Bildung von Eigentum entscheiden und damit als **Nachfrage nach Mietwohnungen** auftreten. Dabei richte sich die Nachfrage v.a. auf mittelgroße Wohnungen (3 bis 4 Zimmer) mit überschaubaren Nebenkosten.

Bereits 2017 wurden darüber hinaus als Nachfrager nach Wohnraum vor allem einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen benannt:

- Senioren, die auf eine günstige Wohnung angewiesen sind (u.a. Renten-Aufstocker (SGB XII))
- Empfänger von Mindestsicherungsleistungen
- Bezieher niedriger Einkommen (keine Leistungsempfänger)

Diese Nachfrage bestehe nach wie vor und werde aktuell durch Zuwanderung noch verstärkt.

Da insbesondere private Vermieter einkommensstärkere Nachfrager bevorzugen würden, werde der soziale Wohnungsbau aus Sicht der Wohnungsmarktakeure zunehmend dringender. Vor allem **mittelgroße Einheiten** (80 m<sup>2</sup>) würden fehlen und aufgrund fehlender Mobilität sei die **zentrale Lage** ein wichtiges Merkmal. Der Druck auf das Stadtgebiet werde

weiter steigen und mit diesem die Mieten.

Vor allem einkommensschwächere Haushalte stünden vor dem Problem, dass die **Energiekosten** in weniger energieeffizienten Einheiten mittlerweile genauso hoch seien, wie die Kaltmiete. Zudem gäbe es zahlreiche Vermieter, die die hohe Nachfrage (aus)nutzen und nicht-bewohnbare Wohnungen vermieten (Heizungsausfälle, Schimmelbefall).

Die Bereitschaft sozialen Wohnraum unter Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln zu schaffen wird im privaten Sektor als nicht gegeben beurteilt. Die Wohnraumförderung gehe mit zu hohen Einschränkungen und schwieriger Klientel einher, zudem sei die Förderung mit Blick auf die aktuell sehr hohen Baukosten nicht rentabel einzusetzen. Auch gäbe es aktuell vielzählige andere Förderprogramme (z.B. BEG), die gute Konditionen ohne Beleg- / Zweckbindung böten. Sozialer Wohnungsbau sei daher aus Sicht der Wohnungsmarktakteure eher eine kommunale Aufgabe.

Eine Verlängerung von Vermarktungszeiten und damit eine zunehmende Sättigung des Marktes stellen die Immobilienmakler aktuell vor allem bei höherwertigen Eigentumswohnungen (Vermögensanlage) fest. Gleichwohl würde das hochpreisige Angebot auch zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen, da preisgünstigere Wohnungen dadurch frei würden.

#### 5.4 Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

Im Hinblick auf die Funktion des Wohnraumversorgungskonzeptes im Zusammenhang einer möglichen öffentlichen Förderung preisgebundener Mietwohnungen kommt einer Bewertung der Situation des Marktes für preiswerte Wohnungen eine besondere Bedeutung zu.

Eine Quantifizierung der Nachfrage kann nur näherungsweise erfolgen. Zusammenfassend begründen folgende Aspekte einen erwarteten Bedarf an bezahlbarem Wohnraum:

- Die Zahl der Personen die Mindestsicherungsleistungen nach SGB II, SGB XII und AsylbLG bezogen war 2020 ähnlich hoch wie 2014 (WRVK 2017). Nach Auskunft des Fachbereiches Soziales steigen die Zahlen aktuell aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderung aus der Ukraine deutlich an.

Somit ist – wie bereits im WRVK 2017 formuliert - auch künftig von einem **Bedarf an Wohnungen für Leistungsempfänger** auszugehen. Diese sind hinsichtlich des Mietzinses an die KdU-Richtlinie der Stadt Meppen gebunden.

Wie im WRVK 2017 dargestellt ist bzgl. der Nachfrage durch Mindestsicherungsempfänger damit zu rechnen, dass diese aufgrund der Haushaltsgrößen vor allem auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen zielt (50 bis 75 m<sup>2</sup>).

- Die Wohnkostenbelastung im Mietwohnungssegment (jährliche Kosten für Mietwohnungen als Anteil am Haushaltseinkommen) ist in den vergangenen Jahren gestiegen und liegt in der Stadt Meppen bereits heute über dem Landkreisschnitt. Es ist damit zu rechnen, dass die Lebenshaltungskosten künftig weiter steigen und insbesondere Energiekosten in weniger energieeffizienten Einheiten zu einer zusätzlich hohen Be-

lastung führen, die eine **Nachfrage nach günstigem Wohnraum auch durch Nicht-Leistungsempfänger** zunimmt.

- Wie im WRVK 2017 ist eine Quantifizierung der Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, die explizit auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, nicht möglich. Die Auswertung verschiedener Indikatoren zu einkommensschwachen Haushalten hat zusammenfassend Folgendes ergeben:
  - Die Zahl der **Wohngeldhaushalte** ist 2022 ähnlich hoch wie 2017. Aufgrund der Wohngeldreform 2023 geht der Fachbereich Soziales für 2023 von mindestens einer Verdreifachung des Fallbestandes aus.
  - Während die **Armutsgefährdungsquote** niedersachsenweit zwischen 2015 (WRVK 2017) und 2019 um nur 0,1 Prozentpunkte auf 16,0 % gestiegen ist, verzeichnete die Region Westniedersachsen, die den Landkreis Emsland umfasst, einen Anstieg der Quote um 0,5 Prozentpunkte auf 14,2 %. Als armutsgefährdet gilt, wer weniger als 60 % des mittleren Einkommens des betrachteten Raums (hier: Niedersachsen) zur Verfügung hat (Betrachtungsebene ist der Haushalt).<sup>19</sup>
- In den vergangenen Jahren ist für zahlreiche mit Fördermitteln errichtete Wohnungen die **Zweckbindung ausgelaufen** – seit 2017 sind nur 3 Wohnungen mit Wohnraumfördermitteln und entsprechender Zweckbindung (Vermietung an Personen mit niedrigem Einkommen) errichtet worden. Aktuell gibt es im Stadtgebiet nur 29 Wohnungen mit Zweckbindung (davon 21 mit Zweckbindung „Seniorenwohnen“).

---

<sup>19</sup> Für das Jahr 2021 wurde eine Landesweitequote von 16,8 % registriert, Regionalquoten werden nicht mehr ausgewiesen

## 6 Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt der Stadt Meppen

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 wurden Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge für die künftige Wohnraumversorgung in Meppen formuliert. Im Folgenden werden die seinerzeit formulierten Ansätze kurz zusammengefasst und auf Grundlage der aktuellen Analyse reflektiert.

Empfehlung 2017	<p>Um Abwanderungen von Nachfragern nach individuellem Wohnungsbau in die Umlandkommunen zu vermeiden und um Umzugsketten in Gang zu halten sollte der <b>Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau in verträglichen Umfang nachgekommen</b> werden.</p> <p>Als mögliche Maßnahmen wurden benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von Bauland – insbesondere an integrierten Standorten</li> <li>• Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen (Erfassung, Überprüfung und ggf. Anpassung der Bauleitplanung)</li> <li>• Umlenken der Nachfrage in Altbaubestände (z.B. durch Auflage eines kommunalen Förderprogramms „Jung kauft Alt“, Förderung energetischer Maßnahmen, Abrissförderung zur Mobilisierung neuer Entwicklungsflächen für EZFH)</li> </ul>
Fortschreibung 2022	<p>Die Bauaktivität im EZFH-Segment zeigte sich in den vergangenen Jahren auf einem niedrigen Niveau, dieses steht jedoch weniger im Zusammenhang mit einer rückläufigen Nachfrage als vielmehr mit der Verfügbarkeit von Grundstücken. Ein Blick auf das Wanderungsgeschehen zwischen Meppen und den übrigen Landkreiskommunen (Abwanderung aus Meppen, abgeschwächte Familienwanderung) und die Entwicklung der Preise für individuelles Wohnbauland lässt darauf schließen, dass das vorhandene Angebot die Nachfrage zuletzt nicht bedienen konnte. Die Grundstücke in den seit 2017 entwickelten Baugebieten (u.a. Waldstadion, Bokelo, Kuhweide) sind weitestgehend vermarktet – die Stadtverwaltung registrierte eine hohe Nachfrage.</p> <p>Vor dem Hintergrund der aktuellen Baupreis- und Finanzierungszinsentwicklung ist nur schwer einzuschätzen, wie sich die Nachfrage nach individuellem Wohnbauland entwickeln wird. Seitens der Meppener Wohnungsmarktakeure wird davon ausgegangen, dass es auch weiterhin eine relevante Nachfrage geben wird, diese sich jedoch zunehmend auf kleinere Grundstücke (Preisreduzierung durch Größenreduzierung) und ältere Bestandsimmobilien (niedrigere Kaufpreise, Einsparung durch Eigenleistung) richten wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund haben die 2017 formulierten Handlungsempfehlung und die dargestellten Maßnahmen auch weiterhin Bestand.</p> <p>Seitens der Wohnungsmarktakeure wurde insbesondere die Nachverdichtung als Instrument für die Schaffung von Bauland angeführt. Eine Überarbeitung von Bebau-</p>



<b>Fortschreibung 2022</b>	<p>ungsplänen, wie es im Bereich Neustadt und Esterfeld bereits erfolgt ist, wird als vielversprechendes Instrument bewertet. V.a. sollten aus Sicht der Akteure kleinere Grundstücke für z.B. Kettenhäuser ausgewiesen werden.</p> <p>Die Stadt Meppen hat mit dem Quartierskonzept Esterfeld und der Einrichtung eines Sanierungsmanagements ein attraktives Beratungsangebot geschaffen. Dieses kann von interessierten Anwohnern des Quartiers für Auskunft und Beratung in Anspruch genommen werden und vernetzt Akteure, die zielführend an der energetischen Sanierung im Quartier mitwirken. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Esterfeld wurden Voraussetzungen für steuerliche Vergünstigungen bei der energetischen Modernisierung von Gebäuden geschaffen, die hohen Zuspruch finden<sup>20</sup>. Eine Übertragbarkeit dieses Modells (insbesondere des Beratungsangebotes) auf andere Stadtteile könnte geprüft werden.</p>
----------------------------	---

---

<sup>20</sup> Zwischen Juni 2020 und Mai 2022 wurden 34 Sanierungsverträge mit der Stadt Meppen abgeschlossen, die die Grundlage für die steuerliche Abschreibung bilden. Das Investitionsvolumen aus diesen Verträgen umfasst ca. 1,5 Mio. €.

<b>Empfehlung 2017</b>	<p>Vor dem Hintergrund, dass in der Stadt Meppen eine nicht unerhebliche Zahl an Haushalten mit einem geringen Einkommen lebt, zu deren Versorgung kein ausreichendes adäquates Wohnungsangebot zur Verfügung steht sollte das <b>Angebot an preiswerten Wohnungen gesichert bzw. erweitert werden.</b></p> <p>Als mögliche Maßnahmen wurden benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung vorhandener, preiswerter Bestände durch Modernisierung (insbesondere energetische Maßnahmen zur Senkung von Nebenkosten, Schaffung Barrierefreiheit)</li> </ul> <p><i>Handlungsfelder der Stadt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Beratungsangebote (z.B. Klimaschutzmanager)</li> <li>· Förderprogramme</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung preiswerter Wohnungen</li> </ul> <p><i>Handlungsfelder der Stadt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Information über Wohnraumförderung</li> <li>· Vergabe städtischer Grundstücke mit Auflagen zum sozialen Wohnungsbau, Quotierung bei Entwicklung von Baugebieten</li> <li>· Zusammenarbeit mit örtlichen Wohnungsbauakteuren (gemeinsame Projektierung von Bauvorhaben)</li> </ul>
<b>Fortschreibung 2022</b>	<p>Wie in Kap. 5.3 dargestellt lebt in der Stadt Meppen nach wie vor eine relevante Zahl an Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Insbesondere auf Grund hoher Zuwanderung (zuletzt aus der Ukraine) aber auch vor dem Hintergrund steigender Lebenshaltungskosten hat sich die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nochmals erhöht.</p> <p>Gleichzeitig ist für zahlreiche geförderte Wohnungen die Zweckbindung (Vermietung an Haushalte mit geringen Einkommen) ausgelaufen. Seit 2017 sind nur drei neue Wohnungen mit Wohnraumfördermitteln errichtet worden. Mit allgemeiner Zweckbindung (kein Seniorenwohnen) gibt es in der Stadt Meppen lediglich acht Wohneinheiten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund haben die 2017 formulierten Handlungsempfehlung und die dargestellten Maßnahmen auch weiterhin Bestand.</p> <p>Neben den 2017 formulierten Maßnahmenvorschlägen wurde im Rahmen des Gespräches mit den Akteuren des Meppener Wohnungsmarktes vorgeschlagen, städtische Grundstücke im Erbbaurecht an Investoren zu geben, die sich verpflichten auf diesen Grundstücken sozialen (geförderten) Wohnungsbau zu errichten – auf diese Weise könne der Grundstückspreis aus der Preisgestaltung herausgenommen und der soziale Wohnungsbau für Investoren attraktiver werden.<sup>21</sup></p>

<sup>21</sup> Einer Mitteilung des BGH zu einem Urteil entsprechend könnte im Falle der Ausgabe des Erbbaurechtes die Zweckbindung Sozialer Wohnungsbau sogar dauerhaft festgesetzt werden  
vgl. BGH Urteil 2019 – V ZR 176/17 und  
[https://www.erbbaurechtsverband.de/fileadmin/user\\_upload/Aktuelles/\\_processed\\_/PM\\_Erbbaurechtsverband\\_gefoerderter\\_Wohnungsbau.pdf](https://www.erbbaurechtsverband.de/fileadmin/user_upload/Aktuelles/_processed_/PM_Erbbaurechtsverband_gefoerderter_Wohnungsbau.pdf)

<b>Fortschreibung 2022</b>	<p>Verwiesen wurde auch auf das „Papenburger Modell“, das eine vergünstigte Abgabe von Grundstücken unter Verpflichtung zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum beinhaltet.</p> <p>Nach vorangegangener politischer Diskussion und Anträgen aus den Fraktionen folgte der Rat der Stadt Meppen am 15.12.2022 (vgl. Protokoll zur Ratssitzung) dem verwaltungsseitigen Vorschlag, dass die Stadt Meppen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• selbst bezahlbaren Wohnraum errichtet (der Haushaltsplan 2023 der Stadt Meppen sieht ein Budget „Errichtung Mehrfamilienhäuser sozialer Wohnungsbau“ vor)</li><li>• geeignete städtische Grundstücke mit der Verpflichtung zur Errichtung bezahlbarer Wohnungen vergibt<ul style="list-style-type: none"><li>▫ zum Bodenrichtwert mit städtebaulichem Vertrag</li><li>▫ oder im Erbbaurecht mit entsprechender Zweckbindung</li></ul></li><li>• private Akteure (z.B. Wohlfahrtsverbände, Wohnungsbaugenossenschaften) motiviert, in sozialen Wohnungsbau zu investieren oder vorhandene Bindungsfristen zu verlängern und diesen für entsprechende Bauvorhaben städtische Grundstücke anzubieten.</li></ul> <p>Mit diesen Grundsätzen verfolgt die Stadt Meppen die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen in Meppen.</p> <p>Zudem hat die Stadt Meppen im Zusammenhang mit den Haushaltsberatungen 2023 ein Budget für eine städtische Wohnungsbauförderung veranschlagt. Die Fördermittel sollen als „On-Top-Förderung“ zum Förderprogramm der N-Bank ausgegeben werden (eine städtische Förderrichtlinie ist noch auszuarbeiten).</p>
----------------------------	---

<b>Empfehlung 2017</b>	<p>Vor dem Hintergrund schwer vorhersehbarer demografischer Entwicklungen und sich ändernder qualitativer Wohnraumnachfrage sollte eine <b>kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung etabliert werden</b>.</p> <p>Insbesondere sollte dabei</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Situation älterer Einfamilienhausbestände in Blick gehalten werden (Quartiersmonitoring, Unterstützung Generationenwechsel, Serviceleistung für Bewohner/Eigentümer)</li><li>• eine laufende Marktbeobachtung erfolgen (Fortschreibung Datenauswertung, regelmäßiger Austausch mit örtlichen Wohnungsmarktakteuren über aktuelle Tendenzen der Nachfrage, erkennbare Bedarfe oder auch Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt)</li></ul>
<b>Fortschreibung 2022</b>	<p>Wie bereits 2017 dargestellt ist eine Einschätzung aktueller Bedarfe und Fehlentwicklungen rein über statistisches Material nicht möglich. Zudem bildet das statistische Material aktuelle Entwicklungen, wie z.B. die Auswirkungen der Baupreis- und Finanzmarktentwicklungen, erst deutlich zeitverzögert ab. Die Entwicklung der Zahl der Nachfrager ist stark abhängig von sich verändernden Rahmenbedingungen (nicht vorhersehbare Wanderungsbewegungen, bundespolitische Entscheidungen) aber auch von dem geschaffenen Angebot in der Stadt Meppen.</p> <p>Im Rahmen der Bearbeitung der vorliegenden Fortschreibung wurde erneut deutlich, wie hilfreich für die Abschätzung des aktuellen Bedarfes und der aktuellen Entwicklungen der Austausch mit örtlichen Wohnungsmarktakteuren (u.a. Makler, Immobilienabteilungen der Banken, Wohnungsbaugesellschaften, Mieterbund) ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hat die 2017 formulierte Handlungsempfehlung auch weiterhin Bestand.</p>