



STADT **LINGEN** EMS

Stadtgraben / Große Straße und Umgebung

Teil B Entwicklungssituation der Stadt Lingen (Ems)

03. April 2019



re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 80
Telefax 0441/97 174 73
info@reurban.de



GFS - Gesellschaft für Stadtsanierung mbH
NINO-Allee 11
48529 Nordhorn
Telefon 05921/80 93 51
Telefax 05921/80 93 43
info@gfs-mbh.com

TEIL B: ENTWICKLUNGSSITUATION DER STADT LINGEN (EMS)

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	1
1.1 Lage im Raum.....	1
1.2 Verkehrsanbindung	1
1.3 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen.....	2
2. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	4
2.1 Bevölkerungsentwicklung	4
2.2 Ursachen der Bevölkerungsentwicklung.....	5
2.3 Altersstruktur	8
2.4 Künftige Bevölkerungsentwicklung	9
3. Haushalte und Haushaltsstruktur	11
4. Wohnungsmarkt.....	13
4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand.....	13
4.2 Wohnungsstruktur	14
4.3 Wohnungsnutzung / Leerstand.....	15
4.4 Bautätigkeit	17
4.5 Immobilienmarkt.....	18
4.5.1. Mietniveau	18
4.5.2. Bodenrichtwert / Immobilienpreise	20
4.6 Bedarf an Wohnungen	21
4.6.1. NBank.....	21
4.6.2. Wohnraumversorgungskonzept	23
4.7 Potenziale der Innenentwicklung.....	24
5. Soziale Infrastruktur.....	26
5.1 Betreuungsangebote für Klein- und Vorschulkinder.....	26
5.2 Schulen	27
5.3 Außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche.....	27
5.4 Angebote für Senioren	28
5.5 Gesundheitswesen.....	29
5.6 Freizeit und Kultur	30
6. Wirtschaft und Arbeit	31
6.1 Beschäftigtenentwicklung	31
6.2 Pendler.....	32
6.3 Arbeitslosigkeit / Mindestsicherungsleistungsempfänger	33
6.4 Wirtschaftsstruktur.....	34

6.5 Einzelhandel.....	36
6.6 Tourismus	39
7. Finanzausstattung.....	41
8. Zusammenfassung.....	43
8.1 Demografische Entwicklung / Wohnen	43
8.2 Soziale Infrastruktur / Kultur- und Freizeitangebote	44
8.3 Wirtschaft und Arbeit	44

Verwendet wurden folgende Daten / Unterlagen:

- Daten des LSN
- Kommunalprofil der NBank
- Daten des Zensus 2011
- Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Lingen (Ems) (August 2016)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lingen (Ems) von juncker + Kruse aus Dortmund (Stand: Mai 2014)

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

1.1 Lage im Raum

Die Stadt Lingen (Ems) liegt im Westen Niedersachsens im Landkreis Emsland. Sie setzt sich aus den Ortsteilen Altenlingen, Baccum, Bramsche, Brockhausen, Brögbern, Clusorth-Bramhar, Darne, Holthausen-Biene, Laxten und Schepdsdorf zusammen und besitzt eine Gesamtfläche von 176,1 km².

Die Stadt Lingen ist Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Osnabrück – in 78 km Entfernung. Zudem befinden sich die Mittelzentren Meppen (20 km) und Nordhorn (35 km) in der Nähe.

Der Lingener Hafen ist an den Dortmund-Ems Kanal (Bundeswasserstraße) angebunden.

1.2 Verkehrsanbindung

Verkehrlich ist Lingen über die gleichnamige Autobahnabfahrt an die A 31 angebunden. Aus Nordhorn und Cloppenburg kann man über die B 213 nach Lingen gelangen.

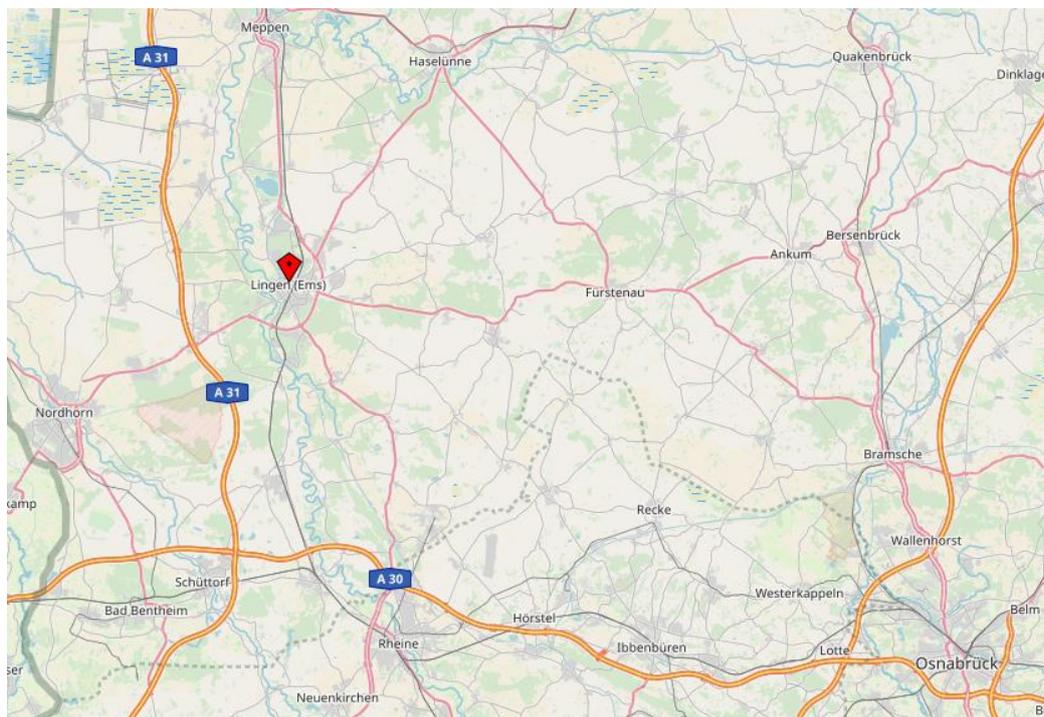
Über den Bahnhof ist Lingen per Zug zu erreichen:

- Über die Deutsche Bahn ist Lingen an das Fernverkehrsnetz angebunden. Auf der Strecke zwischen Emden und Köln verkehren die Intercity-Züge in der Regel alle zwei Stunden - mit Zwischenhalt u.a. in Lingen. Teilweise beginnen die Züge auch bereits in Norddeich Mole bzw. Emden Außenhafen. Über Köln führt die Verbindung dann weiter nach Koblenz, Konstanz oder Stuttgart.
- Seit Dezember 2015 fährt die Westfalen Bahn GmbH auch auf der Strecke Emden-Lingen-Münster (RE 15).

Innerhalb des Stadtgebietes sind einzelne Ortsteile per Bus zu erreichen. Ergänzt wird der Linienbusverkehr durch die sogenannten „Lili“ Busse ("Linie für Lingen"). Auf insgesamt acht Linien pendeln die Busse im Stundentakt im Stadtgebiet und zwischen den verschiedenen Ortsteilen.

Außerdem gibt es in Lingen das Carsharing-System Emsland Carsharing, das der Landkreis Emsland, die Städte Lingen, Meppen und Papenburg sowie der Verein Carsharing Emsland zusammen entwickelt haben.

Abb. 1: Lage der Stadt Lingen (Ems)



Quelle: OpenStreetMap.de | Lizenz: Open Database License (ODbL)

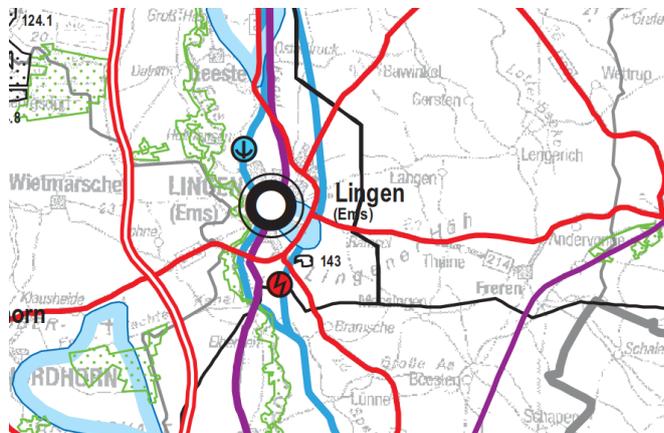
1.3 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen aus dem Jahr 2012 weist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen aus.

Zudem wird Lingen als Vorranggebiet Binnenhafen und Vorranggebiet Großkraftwerk festgelegt.

Die Bundesstraßen sind als Hauptverkehrsstraßen und die Bahnstrecke als Haupteisenbahnstrecke ausgewiesen.

Abb. 2: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)



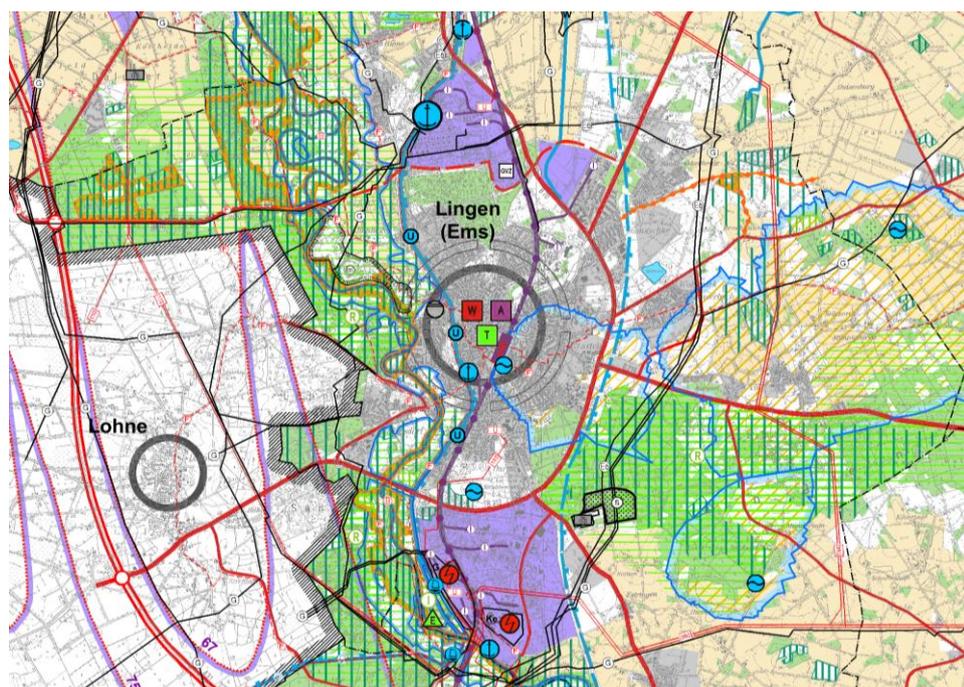
Quelle: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, 2012

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** ist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesen. Die oberzentralen Teilfunktionen beziehen sich auf die Bereiche Arbeitsmarkt, Einzelhandel sowie Bildung.

Gemäß RROP gilt Lingen (Ems) als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.

Lingen verfügt dem RROP zufolge zudem über einen Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion und einen Hafen von regionaler Bedeutung.

Abb. 3: Auszug aus dem regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)



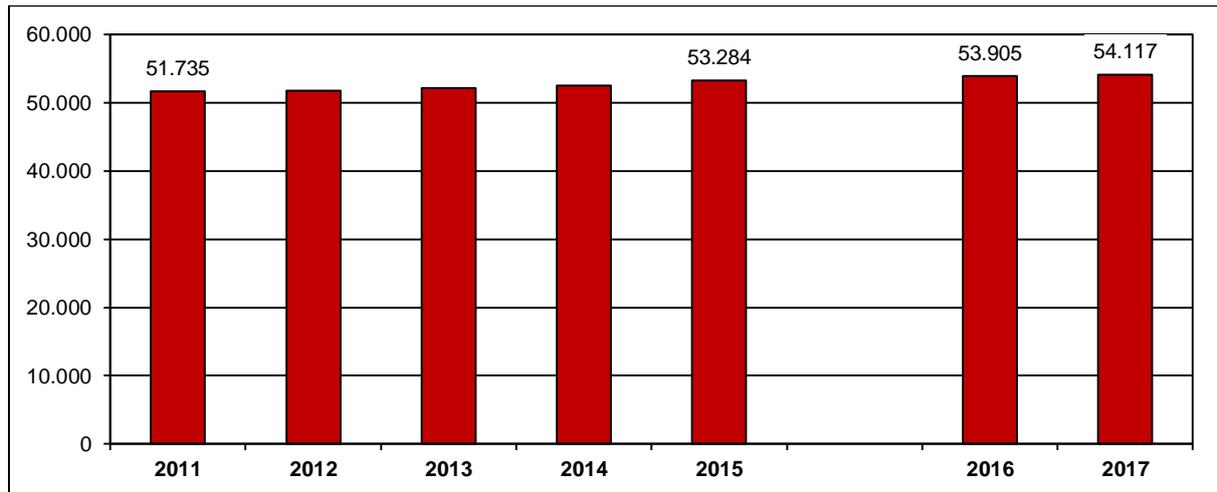
Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm, 2010

2. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

2.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Lingen (Ems) waren am 31.12.2017 – laut Landesamt für Statistik Niedersachsen – 54.117 Einwohner gemeldet. In dem Zeitraum 2011 – 2015 (+ 1.549 Einwohner, + 3 %) konnte Lingen einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Auch seit 2016¹ wächst die Bevölkerung weiterhin.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lingen seit 2011²



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

Die Einwohnerzahl Lingens ist vor allem in den Jahren 2015 (um 781 Personen) und 2016 (um 621 Personen, aufgrund methodischer Änderungen nur eingeschränkt mit Vorjahren vergleichbar) deutlicher angestiegen als in den Vorjahren.

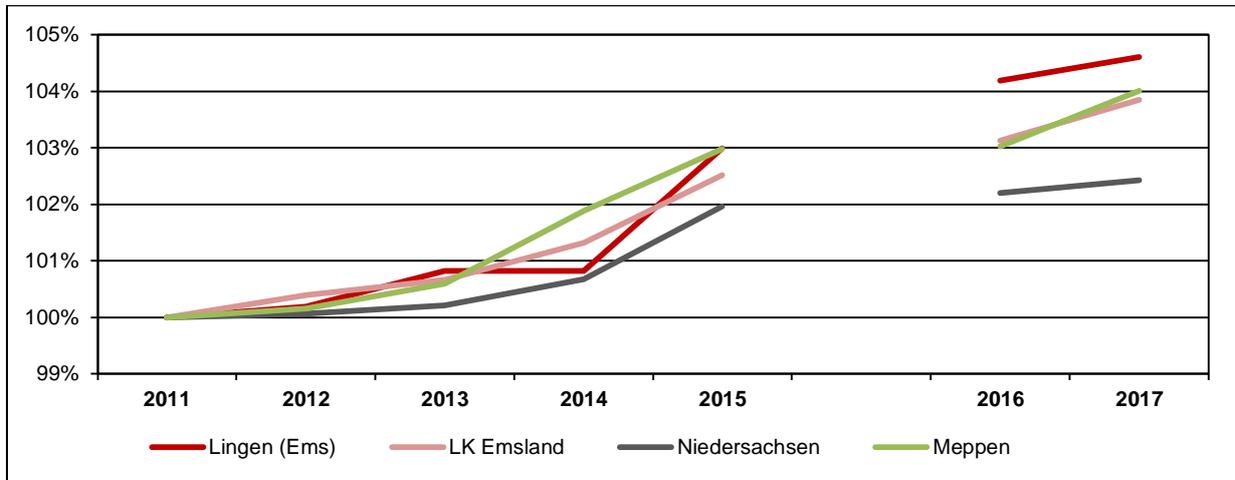
Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lingen (Ems) der vergangenen Jahre ähnlich ausfällt wie in den Vergleichsfällen.

Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis verläuft zudem positiver als in Niedersachsen.

¹ Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrundeliegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren.

² Stichtag für die Bevölkerungserfassung war jeweils der 31.12.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2017 im regionalen Vergleich
 2011 = 100; jeweils zum 31.12.



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

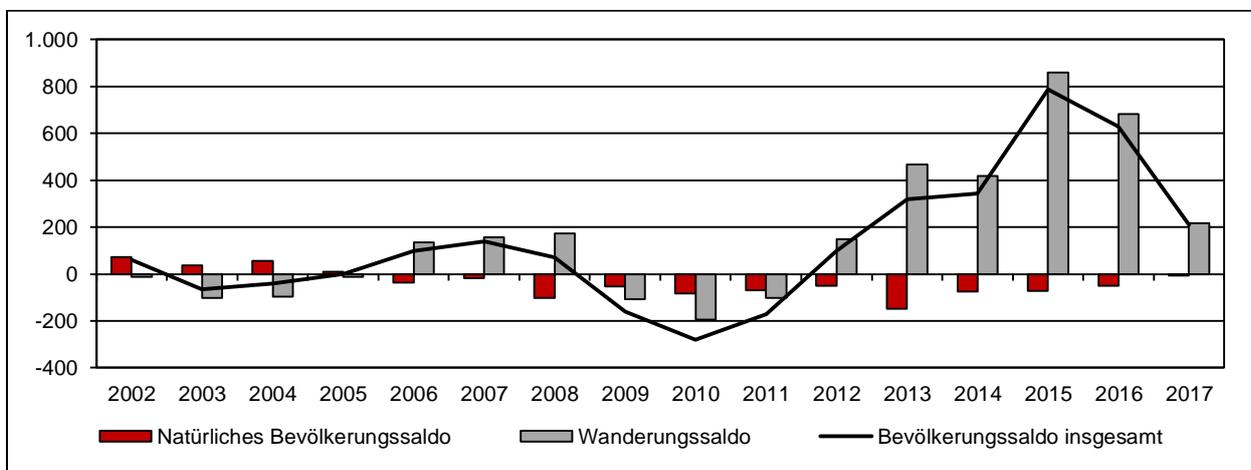
2.2 Ursachen der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist Ergebnis des natürlichen Saldos (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) einerseits und des Wanderungssaldos (Zuzüge abzgl. Fortzüge) andererseits.

Während zwischen 2002 und 2005 in Lingen noch mehr Geburten als Sterbefälle registriert wurden, sind seit 2006 durchgängig negative Salden bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Der Wanderungssaldo ist im betrachteten Zeitraum 2002-2017 schwankend. In den Jahren 2003, 2004 sowie 2009 bis 2011 lag die Zahl der Fortzüge über der der Zuzüge. Seit 2012 ist der Wanderungssaldo konstant positiv, im Jahr 2015 war er mit 786 Personen am höchsten. Das starke Wanderungsplus seit 2013 ist dabei insbesondere auf eine gestiegene Zahl der Zuwanderungen zurückzuführen. Seit 2015 ist das Wanderungssaldo zwar wieder zurückgegangen, liegt insgesamt aber immer noch auf einem hohen Niveau.

Abb. 6: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



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

Eine differenzierte Betrachtung der Wanderungsdaten der vergangenen fünf Jahre (2013-2017) macht deutlich:

- 25% aller Zuzüge werden aus dem Landkreis registriert;
- 23% aller Zugezogenen kommen aus dem ehemaligen Bezirk Weser-Ems sowie dem Bundesgebiet in die Stadt Lingen (Ems);
- 17% der Fortzügler überschreiten die Bundesgrenze.

Nach Alter betrachtet (vgl. Abb. 7) zeigt sich, dass die Stadt Lingen (Ems):

- in den Jahren 2011 und 2012 einen negativen Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner bei den 18- bis 24 Jährigen verzeichnete. Seit 2013 war jedoch wieder ein (zuletzt deutliches) Wanderungsplus in dieser Gruppe zu beobachten (vgl. dazu Exkurs „Studierendenzuwanderung“);
- seit 2012 bei den 25 – 29 Jährigen zum Teil deutliche Zuwanderung verzeichnete. In 2011 wurden in dieser Gruppe noch Verluste verzeichnet;
- ähnlich der Entwicklung des Landkreises (+8,5) in den letzten Jahren ein Wanderungsplus in der Altersgruppe der 30- bis 49 Jährigen verbuchen konnte; aufgrund dieser Wanderungsgewinne und einem teilweise deutlichen Zuwanderungsplus bei den 0-17 Jährigen wird auf eine **positive Familienwanderung** geschlossen.
- im Jahr 2016 einen leichten Wanderungsverlust bei den über 65 Jährigen verzeichnen musste.

Abb. 7: Wanderungssalden nach Altersgruppen der Stadt Lingen (Ems)

	Wanderungssaldo der jeweiligen Altersgruppe je 1.000 Einwohner derselben Altersgruppe					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
0 bis 17 Jahre	-0,8	7,1	13,3	10,7	29,1	19
18 bis 24 Jahre	-12,9	-0,9	9	31,2	39,5	29,8
25 bis 29 Jahre	-14,6	7,4	27,2	16,1	48,4	29,3
30 bis 49 Jahre	-2,9	3,4	12,1	5	10	18,9
50 bis 64 Jahre	3	1,6	2,2	1,2	4,6	1,2
65 Jahre und älter	2,4	-0,1	2,1	3,9	3,6	-1,7

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

Exkurs Studierendenzuwanderung:

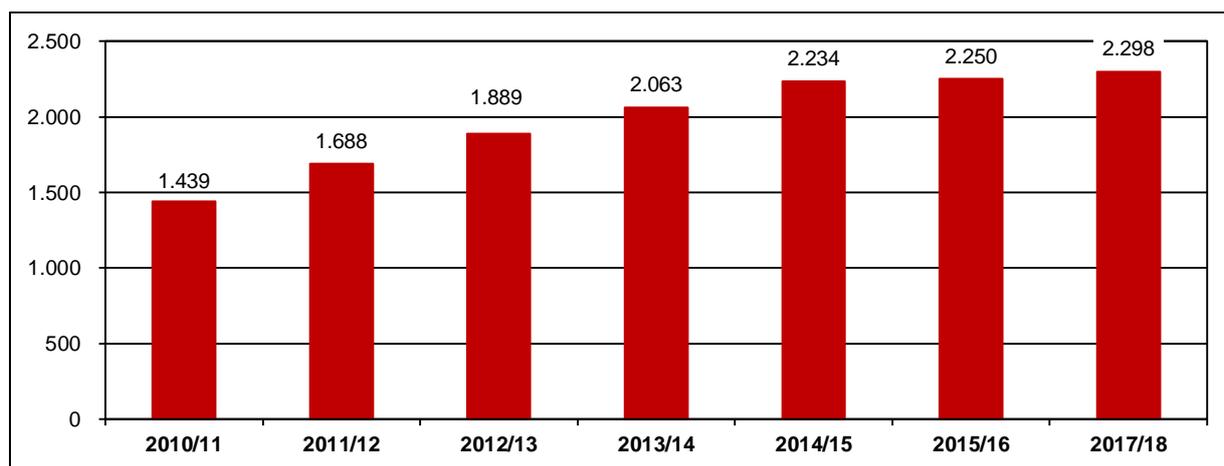
Die teilweise enormen Bevölkerungszuwächse in den letzten Jahren (insbesondere bei den 18-29 Jährigen) sind u.a. durch den 2010 eröffneten „Campus Lingen“ als Nebenstandort der Hochschule Osnabrück zu erklären:

„Im Jahr 2015 waren rund 2.200 Studentinnen und Studenten in Lingen (Ems) immatrikuliert. Damit sind die aktuellen Kapazitäten des Campus weitestgehend ausgeschöpft, so dass die Zahl der Studienplätze in den nächsten Jahren nicht immens weiter steigen kann. Auf lange Sicht geht man von Seiten der Hochschule aufgrund der anstehenden demografischen Ver-

änderungen von einem Rückgang der Studierendenzahlen aus. Insbesondere die doppelten Abiturjahrgänge hätten in den vergangenen Jahren dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Studienplätzen kurzzeitig enorm gestiegen ist³.

Seit dem Wintersemester 2010/11 ist die Zahl der Studierenden (1.439) kontinuierlich angestiegen. Ab 2014/15 ist der Zuwachs jedoch geringer geworden. Im Wintersemester 2017/18 waren 2.298 Studierende an der Hochschule Lingen eingeschrieben.

Abb. 8: Entwicklung der Studierendenzahlen am Hochschulstandort Lingen (Ems)



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

Exkurs Flüchtlingszuwanderung:

Zusätzlich gab es in den letzten Jahren in Lingen wie in anderen Kommunen auch starke Zuwanderung durch Flüchtlinge:

„Im Jahr 2015 hat die Zahl der Asylsuchenden bundesweit aufgrund verschiedener globaler Krisen erheblich zugenommen. Aus Abbildung 9 geht hervor, dass sich diese Entwicklung auch in Lingen (Ems) niedergeschlagen hat. Die Zahl der Zuweisungen für die Stadt durch die Landesaufnahmebehörde in Bramsche (Osnabrück) ist von 2014 auf 2015 um rund 57% angestiegen. Anfang Januar 2016 lebten insgesamt 1.034 Flüchtlinge in Lingen (Ems).“⁴

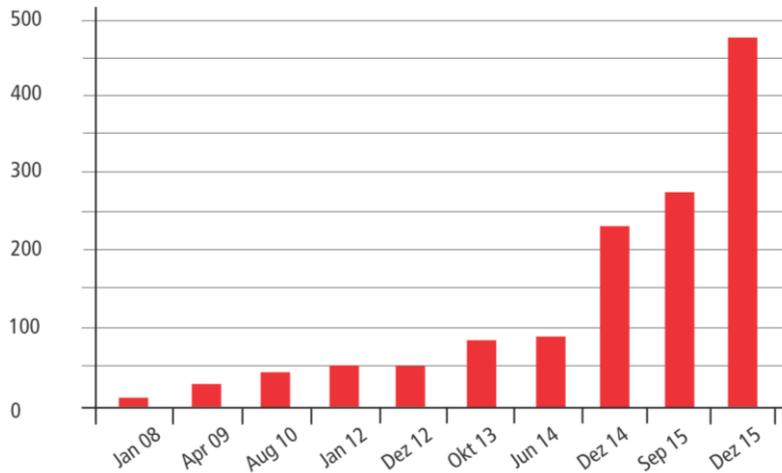
Gemäß Homepage der Stadt leben zurzeit (Stand 31.12.2018) 1.522 Flüchtlinge in Lingen, wovon 436 in von der Stadt Lingen bereitgestelltem Wohnraum wohnen (vgl. Kap. 4.6.)⁵.

³ Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lingen (Ems), August 2016, S. 15

⁴ Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lingen (Ems), August 2016, S.14

⁵https://www.lingen.de/leben_und_wohnen/menschen_in_lingen/auslaendische_buergerinnen_fluechtlinge/fluechtlinge_in_lingen.html

Abb. 9: Entwicklung der Flüchtlingszuweisungen in Lingen (Ems) (Stand: 01.01.2016)

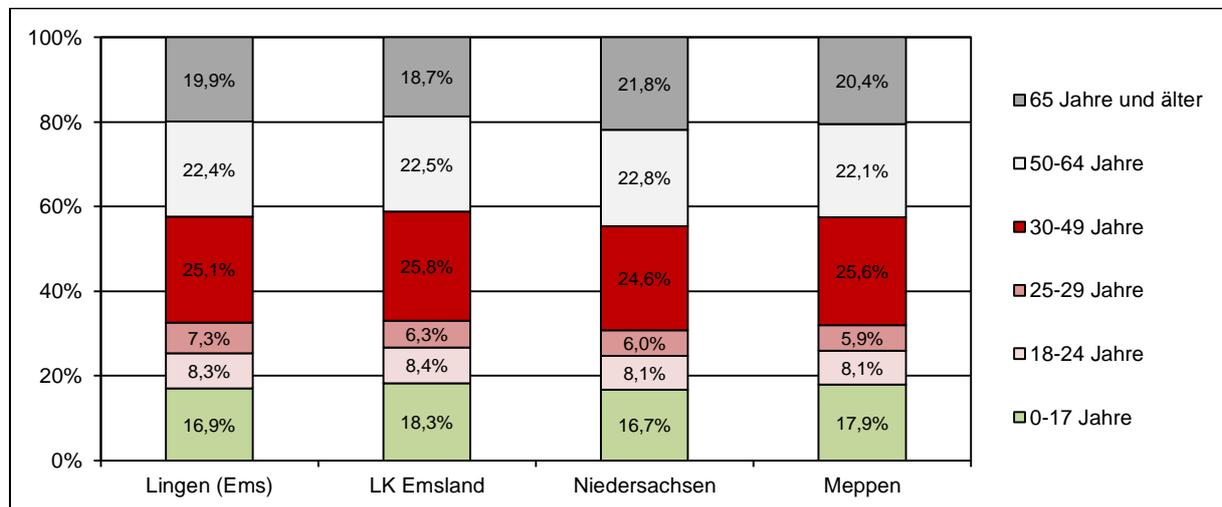


Quelle: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lingen (Ems)

2.3 Altersstruktur

Die Altersstruktur in der Stadt Lingen (Ems) entspricht in etwa der Altersstruktur des Landkreises und der Kreisstadt Meppen. Auch im Vergleich zur Altersstruktur des Landes Niedersachsen gibt es nur geringfügige Abweichungen: hier ist der Anteil der über 50 Jährigen etwas höher, während der Anteil der 25 bis 29 Jährigen leicht geringer ausfällt.

Abb. 10: Altersstruktur 2017 im regionalen Vergleich

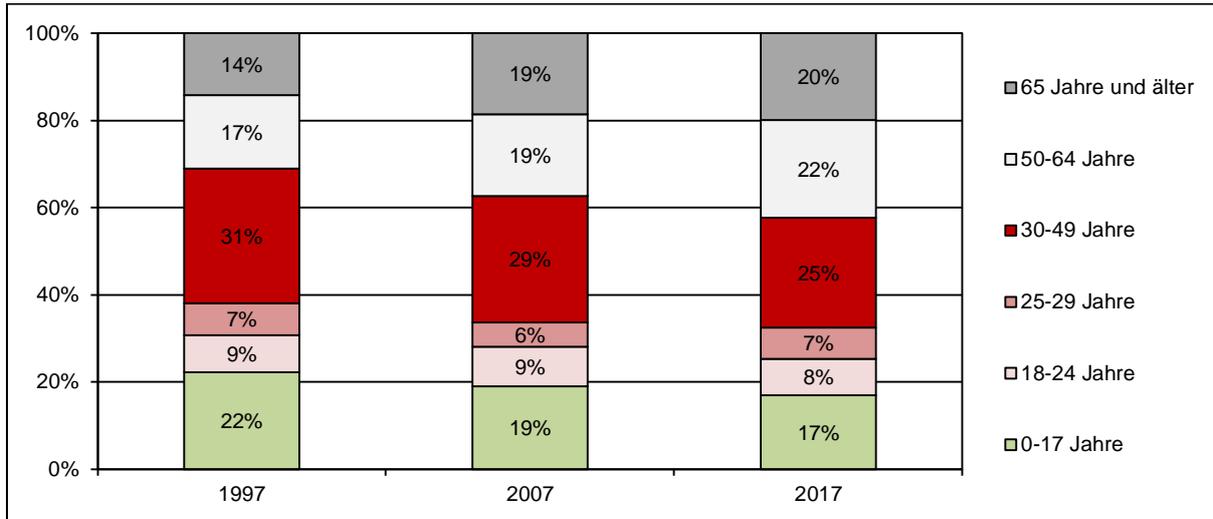


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Betrachtet man die Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Lingen (Ems) über den Zeitraum von 1997 – 2017, wird eine Verschiebung hin zu einer insgesamt älteren Bevölkerung deutlich: Während der Anteil der über 50 Jährigen in diesem Zeitraum deutlich zugenommen hat, ist der Anteil der jüngeren Bevölkerung, insbesondere der 0-17 Jährigen, deutlich (um 5 Prozentpunkte) zurückgegangen.

Trotz Familienzuzug (vgl. Kap. 2.2) ist der Anteil der 30-49 um 6 Prozentpunkte geschrumpft. Dies ist v.a. dadurch zu erklären, dass die geburtenstarken Jahrgänge mittlerweile der nächsthöheren Altersgruppe angehören.

Abb. 11: Altersstruktur der Stadt Lingen (Ems) zwischen 1997 und 2017

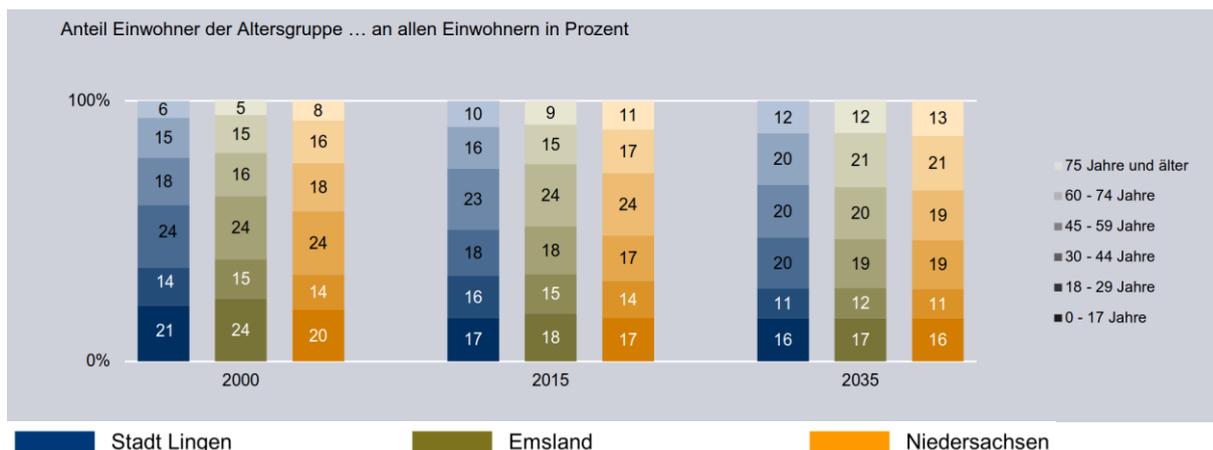


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

2.4 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Die NBank prognostiziert für die Stadt Lingen (Ems) die Entwicklung hin zu einer älteren Bevölkerung: Vergleicht man die Daten aus dem Jahr 2015 mit den prognostizierten Daten für 2035 (vgl. Abb. 12), fällt auf, dass der Anteil der jüngeren Bevölkerung und hier insbesondere der Teil der Berufseinsteiger (18-29 Jährige) abnehmen, der Anteil der älteren Bevölkerung (über 60 Jährige) sich hingegen deutlich vergrößern wird. Auch absolut wird es zu Zunahmen kommen: Die Zahl der 60-74 Jährigen wird der Prognose zufolge um fast 2.400 und die Zahl der über 75 Jährigen um ca. 1.550 zunehmen – die absolut größten Verluste (fast 2.200) wird es in der Gruppe der 18- bis 29 Jährigen geben.

Abb. 12: Bevölkerungsstruktur Stadt Lingen (Ems) nach Altersgruppen bis 2035 (Prognose NBank)

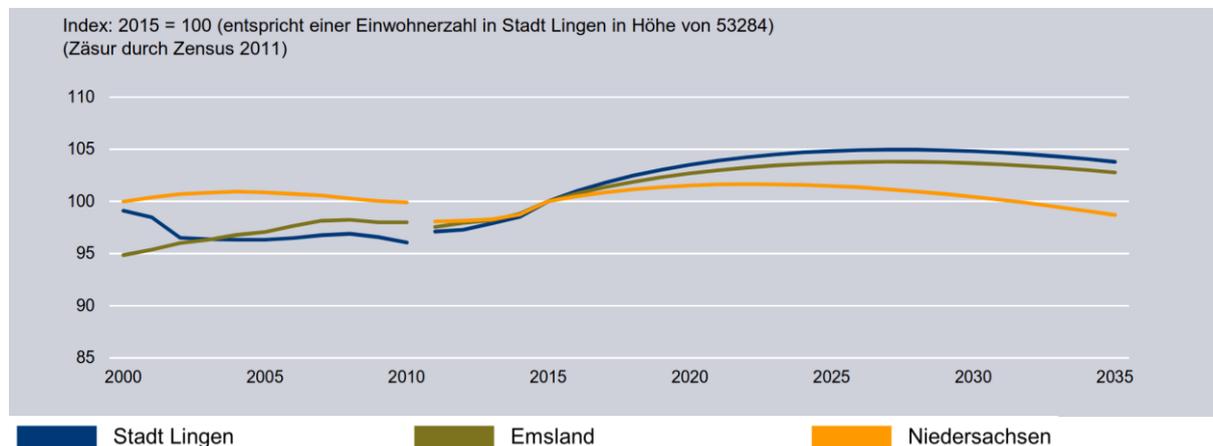


Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

Insgesamt wird der Prognose zufolge die Bevölkerungszahl bis ca. 2025 konstant ansteigen und fortan bis 2035 wieder leicht abnehmen. Über den gesamten Zeitraum wird im Vergleich zu 2015 ein Anstieg der Bevölkerungszahl um ca. 2.000 Personen erwartet (+3,8%). Für den Landkreis Emsland wird im gleichen Zeitraum mit einem Bevölkerungszuwachs von 2,8%

gerechnet, während dem Land Niedersachsen eine negative Bevölkerungsentwicklung (-1,3%) prognostiziert wird (vgl. Abb. 13).

Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung Stadt Lingen (Ems) nach Altersgruppen bis 2035 (Prognose NBank)

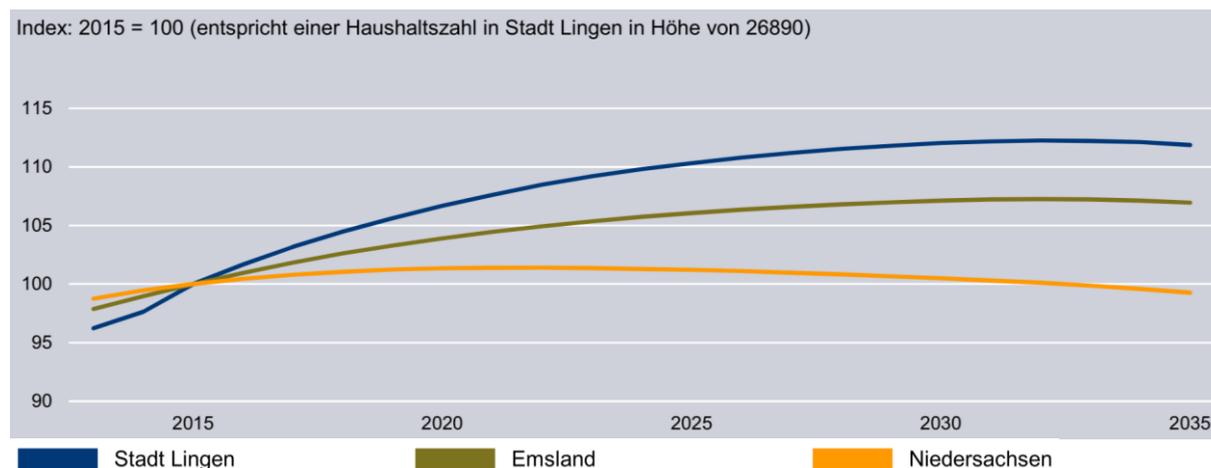


Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

3. Haushalte und Haushaltsstruktur

Ausgehend von der Haushaltszahl⁶ aus dem Jahr 2015 (26.890) prognostiziert die NBank im Kommunalprofil 2016 für die Stadt Lingen (vgl. Abb. 14) bis etwa 2030 zunächst ein stetiges Wachstum der Haushaltszahl, danach bis 2035 eine Stagnation. Über den gesamten Zeitraum rechnet die NBank mit einer Zunahme der Haushaltszahl um 12%, das entspräche rund 3.200 Haushalten.

Abb. 14: Entwicklung der Haushaltszahl



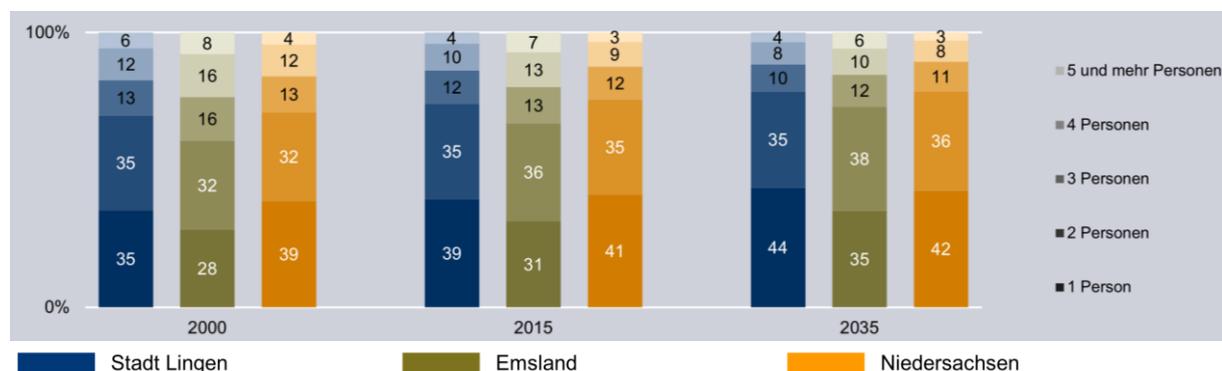
Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

Abbildung 15 verdeutlicht, dass die Haushaltsstruktur der Stadt Lingen im Vergleich zum Landkreis Emsland bereits heute durch vergleichsweise viele kleine Haushalte geprägt ist: Bei fast drei Vierteln der gemeinsam wirtschaften Haushalte handelt es sich um 1- und 2-Personenhaushalte. Gemäß Prognose der NBank wird sich die Verringerung des Anteils der großen Haushalte und die Zunahme des Anteils der kleinen Haushalte weiter fortsetzen.

Bis 2035 wird der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte auf 79% steigen, bei gleichzeitiger Abnahme der Mehrpersonenhaushalte (3 Personen oder mehr).

Abb. 15: Haushaltsstruktur

Anteil Haushalte mit ... an allen Haushalten in Prozent



Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

⁶ Innerhalb des NBank-Kommunalprofils handelt es sich um modellierte Haushaltszahlen (die Haushaltszahlen basieren auf einem Prognosemodell der NBank, das diese zur Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung anwendet), d.h. alle Haushaltszahlen basieren auf einer Zuordnung der Bevölkerungszahl auf Privathaushalte - die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.

Seniorenhaushalte

Der Zensus 2011 weist auf Gemeindeebene Informationen zu Wohnhaushalten aus - dabei gelten alle Personen, die innerhalb einer Wohnung leben, als Mitglieder desselben Haushalts⁷.

In 4.487 der insgesamt 22.009 Wohnhaushalte der Stadt Lingen lebten im Jahr 2011 gemäß Zensusdaten ausschließlich Senioren, d.h. in rund jedem fünften Haushalt (20,4%) lebten ausschließlich Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet hatten. Dieser Wert ist etwas höher als im Landkreisdurchschnitt (18,3%) und liegt etwas unter dem Durchschnitt im Land Niedersachsen (22,2%).

Rund 2.700 (61%) der Lingerer Seniorenhaushalte wohnten 2011 im Eigentum. Gut die Hälfte (52%) der Seniorenhaushalte lebten 2011 in Wohnungen mit einer Größe von mindestens 100 qm.

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

- ein Teil der alternden Bevölkerung ihr Eigenheim möglicherweise 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 erworben und/oder sind an einen anderen Wohnort gebunden.
Es ist also damit zu rechnen, dass v.a. im Einfamilienhaussegment in den nächsten Jahren die Zahl der Angebote an gebrauchten Objekten am Markt zunehmen wird.

Der Prognose der NBank zufolge (vgl. Kap. 2.4) wird der Anteil der älteren Bevölkerung auch in Zukunft weiter zunehmen.

Eine Veränderung der Zahl der Haushalte mit Senioren führt auch zu einer veränderten Nachfrage. Altersgerechte, barrierearme Wohnungsangebote werden durch den Anstieg der Zahl älterer Haushalte immer wichtiger. Insbesondere die Zahl älterer alleinstehender Personen wird zunehmen.

Häufig wollen Senioren allerdings in den eigenen vier Wänden verbleiben. Hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden.

Insgesamt ist es wichtig, dass der Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung angepasst wird.

⁷ Die Haushaltsdaten der NBank weisen hingegen, basierend auf dem Mikrozensus, gemeinsam wirtschaftende Personen als Haushalt aus, wodurch sich ein abweichender Wert ergibt. Während die Zensus-Daten von 2011 Informationen zur Struktur der Wohnhaushalte darstellen, liegt auf Grundlage der NBank-Kommunalprofildaten eine Prognose vor – daher wird auf beide Datengrundlagen zurückgegriffen.

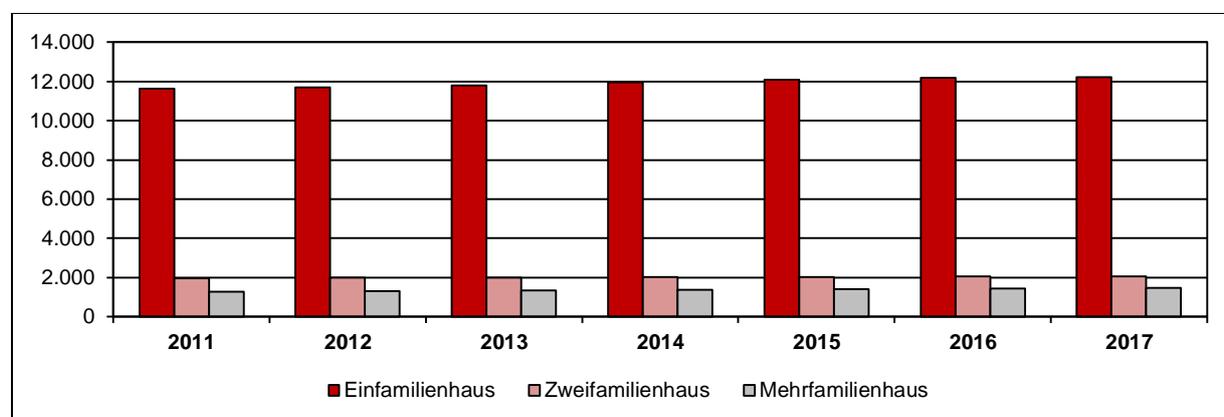
4. Wohnungsmarkt

4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Am 31.12.2017 umfasste der Gebäudebestand der Stadt Lingen (Ems) insgesamt **15.794 Wohngebäude** und somit 921 mehr als im Zensusjahr 2011. Den größten Teil des Gebäudebestandes machen mit 77% die 12.229 Einfamilienhäuser (EFH) aus. Auf Zwei- (ZFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) entfallen 13% bzw. 9%.

Seit 2002 ist ein teilweise geringer, aber kontinuierlicher Anstieg aller Gebäudearten zu verzeichnen (vgl. Abb. 16). Zwischen 2011 und 2015 waren bei den EFH die stärksten absoluten Zuwächse zu verzeichnen (+ 609) – im Vergleich zur Entwicklung vor dem Zensus 2011 zeigt sich eine gleichbleibende Dynamik bei den Zwei- und Mehrfamilienhausbeständen.

Abb. 16: Entwicklung der Zahl der Gebäude (Stichtag: 31.12.)



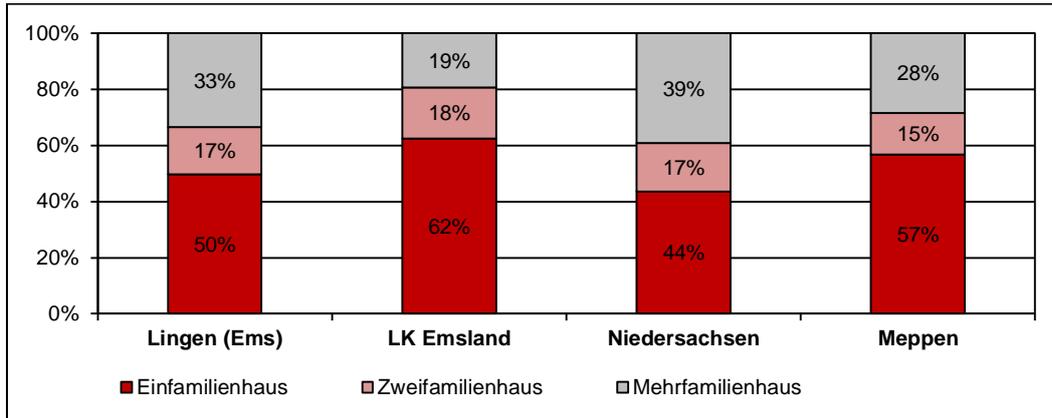
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Dementsprechend stieg die Zahl der Wohnungen im betrachteten Zeitraum kontinuierlich. 2017 gab es in der Stadt Lingen **24.829 Wohnungen** in Wohngebäuden – 2.170 mehr als 2011. Hinzu kommen 960 Wohnungen in Nichtwohngebäuden⁸.

Im regionalen Vergleich mit dem Landkreis Emsland und der Nachbarstadt Meppen zeigt sich, dass der Anteil der EFH in Lingen deutlich unter dem regionalen Durchschnitt, der Anteil der MFH hingegen deutlich darüber liegt.

⁸ Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind (gemessen an der Gesamtnutzfläche). Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Fabrikgebäude, Hotels etc.

Abb. 17: Anteil der Wohnungen nach Gebäudeart 2017 – im regionalen Vergleich



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

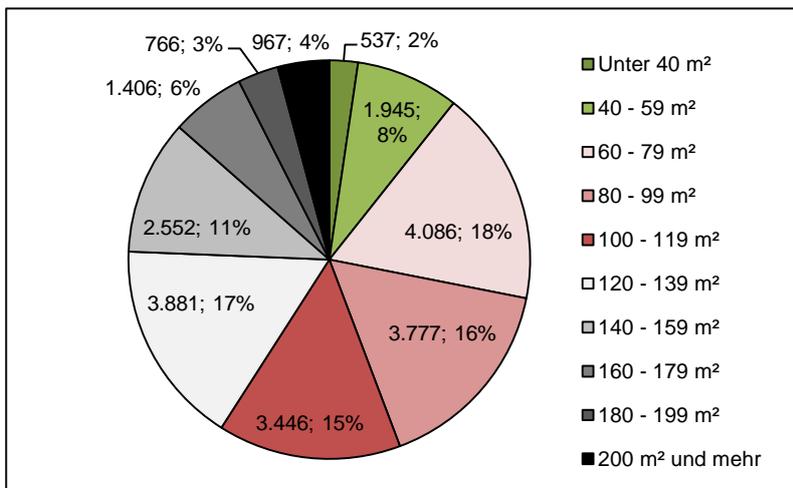
4.2 Wohnungsgrößenstruktur

Entsprechend dem hohen Anteil an EFH, haben rund 80% aller Wohnungen (20.640) in Lingen (2017) vier und mehr Räume – 40% sogar mindestens sechs Räume. Der Anteil an Wohnungen mit maximal zwei Räumen ist mit insgesamt 1.767 Wohnungen (7%) relativ gering.

Der Zensus 2011 erfasste, dass mehr als die Hälfte (56%) aller Wohnungen in Lingen eine Größe von mindestens 100 qm haben. Mit 11% (2.482 Wohnungen) ist der Anteil der kleinen Wohnungen unter 60 qm relativ gering (vgl. Abb. 18).

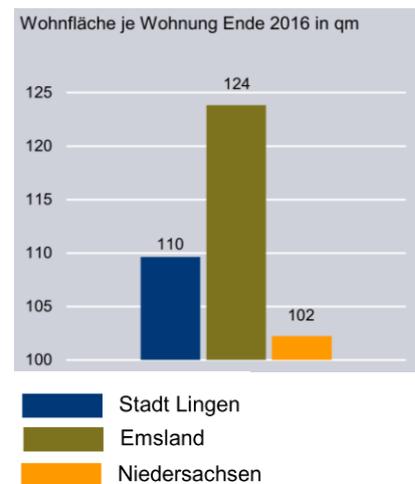
Das Kommunalprofil der NBank weist für Lingen eine durchschnittliche Fläche je Wohnung von 110 qm aus - diese Durchschnittsgröße liegt deutlich über dem landesweiten Durchschnitt, ist aber noch nicht so hoch wie im ländlich geprägten Landkreis (vgl. Abb. 19).

Abb. 18: Wohnungen nach Größe in Gebäuden mit Wohnraum der Stadt Lingen (Ems) (2011)



Quelle: Zensus 2011. Darstellung: re.urban

Abb. 19: Durchschnittliche Wohnungsgröße



Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

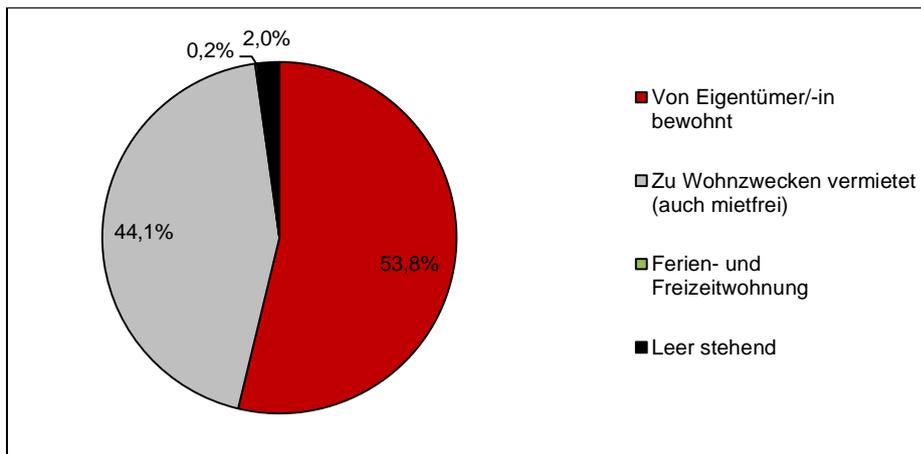
4.3 Wohnungsnutzung / Leerstand

Etwas mehr als die Hälfte (53,8%) aller Wohnungen in Lingen werden gemäß Zensus 2011 von den Eigentümern bewohnt und 44% werden zu Wohnzwecken vermietet. Die restlichen 2,2% verteilen sich auf Ferien- und Freizeitwohnungen (0,2%) bzw. Leerstand (2 %).

Dieser Anteil an selbstgenutzten Wohnungen ist verglichen mit dem Niveau des Landkreises (67%) relativ gering, der Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen liegt mit 44% deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises. Lingen kann also als wichtiger Standort für den Mietwohnungsmarkt in der Region bezeichnet werden. Der Anteil der Wohnungen, die als Ferien- und Freizeitwohnungen genutzt werden, ist etwas geringer als im Landkreis (0,7%).

Der Leerstand betrug gemäß Zensus 2011 458 Wohnungen und somit 2,0%⁹ – bei einem Anteil bis zu 3% sprechen Experten von einer Fluktuationsreserve, die nötig ist, damit immer genug Wohnungen zur Verfügung stehen (Anteil ergibt sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand). Ein Leerstand zwischen 2 und 3% wird als Merkmal eines funktionstüchtigen Wohnungsmarktes eingeschätzt¹⁰.

Abb. 20: Nutzung der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2011



Quelle: Zensus 2011. Darstellung: re.urban.

Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept gibt es in Lingen folgende Wohnangebote (Stand 2016):

Wohnen im Alter

- 2016: 195 Einzelwohnungen und 141 Doppelwohnungen für das Wohnen im Alter
- die Mietpreise liegen zwischen ca. 4,50 €/m² und ca. 8 €/m²

⁹ Leerstand = leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden (nicht berücksichtigt: Ferien- und Freizeitwohnungen, Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte, gewerblich genutzte Wohnungen, Wohnungen in Wohnheimen)

¹⁰<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsl Leerstand/wohnungsl Leerstand.html>

Wohnraum für Studierende

- Seit 2008: Ca. 14 Bauanträge, die in der Vorhabenbeschreibung konkret die Errichtung von Studentenwohnanlagen oder Studentenwohnungen benennen
- Studentenwohnheim „Am Wasserturm“:
 - 89 Appartements; zwei Wohneinheiten verfügen über eine behindertengerechte Ausstattung
 - Größe: 29 m² - 36 m²; Kosten: 280 € - 330 €; m²-Preis von ca. 9,40 € warm
- Seit 2010: Ein privat geführtes Studentenwohnheim im Ortsteil Brögbern
 - Platz für 39 Studierende und Auszubildende.
 - Kosten: 240 € - 300 €; Größe: 15 m² - 28 m²; m²-Preis von ca. 13,40 € warm
 - Für möblierte Zimmer wird pro Monat zusätzlich eine Pauschale von 60 € berechnet
- Freier Markt (Recherche Januar 2016):
 - durchschnittliche Miete: 13,50 €/m² (kalt) bzw. 16,40 €/m² (warm)
 - Preise für WG geeignete Wohnungen liegen „*deutlich über dem durchschnittlichen Lingener Mietpreis*“ (durchschnittlicher Einzelpreis für WG-Zimmer: 250-400 € inkl. aller Nebenkosten)

Wohnraum für Flüchtlinge¹¹

- Der von Seiten der Stadt bereitgestellte Wohnraum, wird von unterschiedlichen Stellen gespeist und organisatorisch unterstützt:
 - Kath. Verein für soziale Dienste in Lingen e.V. (SKM): Errichtet und betreut unterschiedliche Flüchtlingsunterkünfte (Stand: 01.02.2016: ca. 140 Plätze; 80 besetzt)
 - Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW): ca. 110 Asylsuchende in Wohneinheiten der ZGW (Stand: 01.02.2016)
 - Liegenschaften: Im Februar 2016 waren 67 Asylsuchende auf Flächen des Fachdienstes Liegenschaft untergebracht (Betreuung: SKM)
 - Anmietung von Wohnraum durch die Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen (Stand 01.02.2016: 443 Asylsuchende bewohnen von der Verwaltung angemietete Wohnungen)

Einer Recherche (Januar 2019) zu aktuellen Entwicklungen zufolge

- wohnen zurzeit (Stand 31.12.2018) 436 der 1.522 in Lingen lebenden Flüchtlingen in von der Stadt Lingen bereitgestelltem Wohnraum. Neben der Anmietung von Wohnungen ist inzwischen (Stand: Dezember 2018) auch das Aufstellen von modularen Wohngebäuden erforderlich¹²

Flächen für „bezahlbaren Wohnraum“

Die Stadt Lingen reagiert gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept auf die zunehmende Nachfrage nach „bezahlbarem Wohnraum“ durch:

- Bereitstellung geeigneter Flächen im Rahmen neu ausgewiesener Bebauungspläne
- Konzeptionelle Planungen für großflächigen Geschosswohnungsbau
- Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft „Lingener Wohnbau eG“ zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Lingen (Übernahme 100 städtischer Wohnungen und pro Jahr weitere 30 neue Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein)¹³

¹¹ Als Flüchtling gelten nach Artikel 1 der Genfer Flüchtlingskonvention Personen, „*die sich außerhalb des Landes befinde[n], dessen Staatsangehörigkeit sie besitz[en] oder in dem sie ihren ständigen Wohnsitz ha[ben], und die wegen ihrer Rasse, Religion, Nationalität, Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Gruppe oder wegen ihrer politischen Überzeugung eine wohlbegründete Furcht vor Verfolgung ha[ben] und den Schutz dieses Landes nicht in Anspruch nehmen k[önnen] oder wegen dieser Furcht vor Verfolgung nicht dorthin zurückkehren k[önnen]*“ (UNHCR 2016).

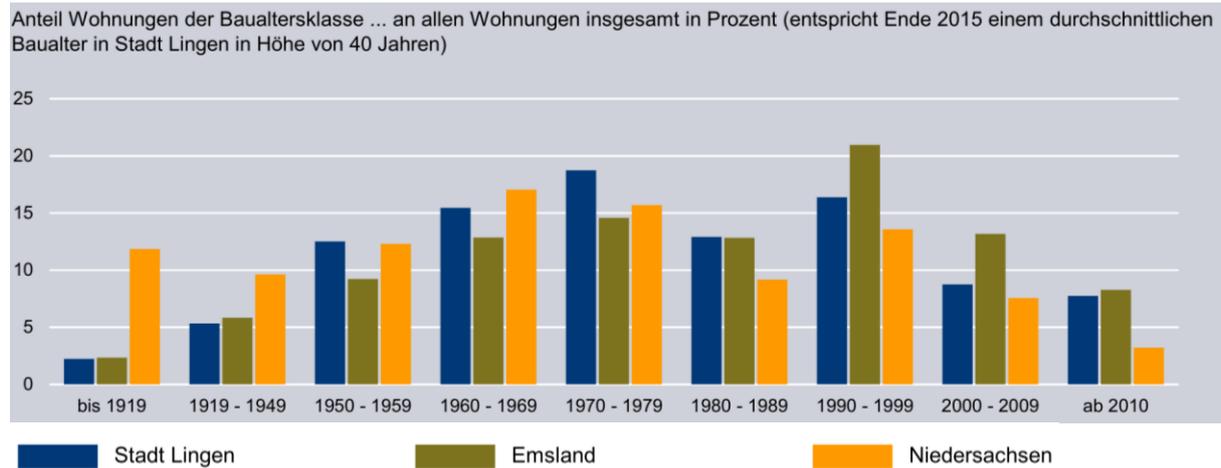
¹²https://www.lingen.de/leben_und_wohnen/menschen_in_lingen/auslaendische_buergerinnen_fluechtlinge/fluechtlinge_in_lingen.html

¹³ https://www.lingen.de/Newsmeldungen/wirtschaft_aktuell/wohnungsbaugenossenschaft_gegruendet.html

4.4 Bautätigkeit

Rund die Hälfte aller Bestandswohnungen in Lingen ist gemäß Kommunalprofil 2016 der NBank in den 1960er / 70er und 1990er Jahren errichtet worden. Mit ca. 18% stammen die meisten Wohnungen aus den Jahren 1970-1979. Dieser Anteil ist im Vergleich zum Landkreis und zum Land relativ hoch (vgl. Abb. 21). Wohnungen aus den (Vor-) Kriegsjahren sind in Lingen kaum vorhanden (5%).

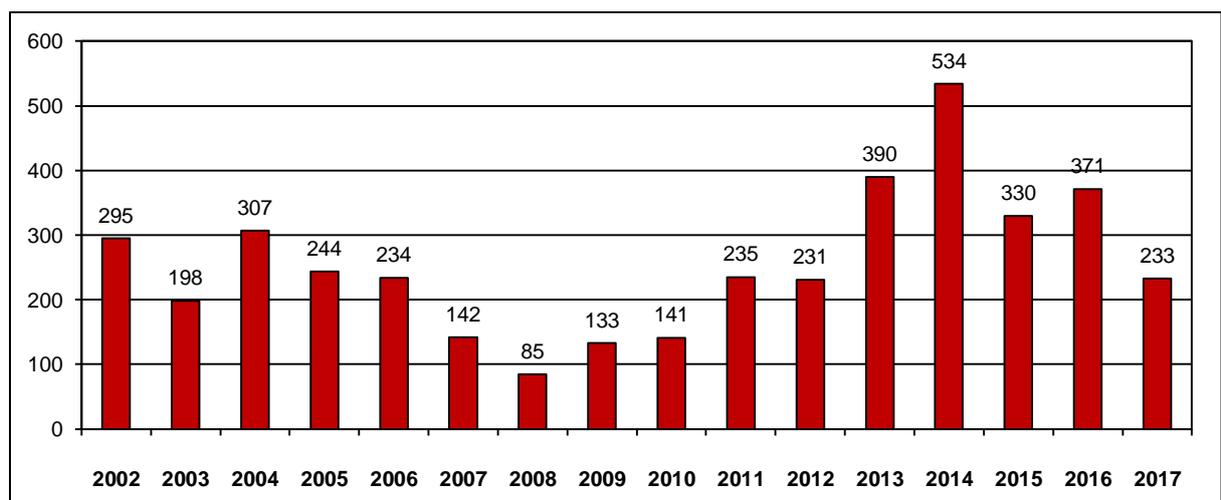
Abb. 21: Verteilung Wohnungen nach Baualtersklassen 2015



Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

Gemäß LSN verzeichnete Lingen insgesamt **233 fertiggestellte Wohnungen** im Jahr 2017 (Stichtag: 31.12.). Dies liegt zwar deutlich unter dem Durchschnitt der Jahre 2013-2016, ist aber im Vergleich zu 2007-2010 hoch und befindet sich auf einem ähnlichen Niveau wie vor der Wirtschaftskrise.

Abb. 22: Baufertigstellungen (Wohnungen) in der Stadt Lingen (Ems)

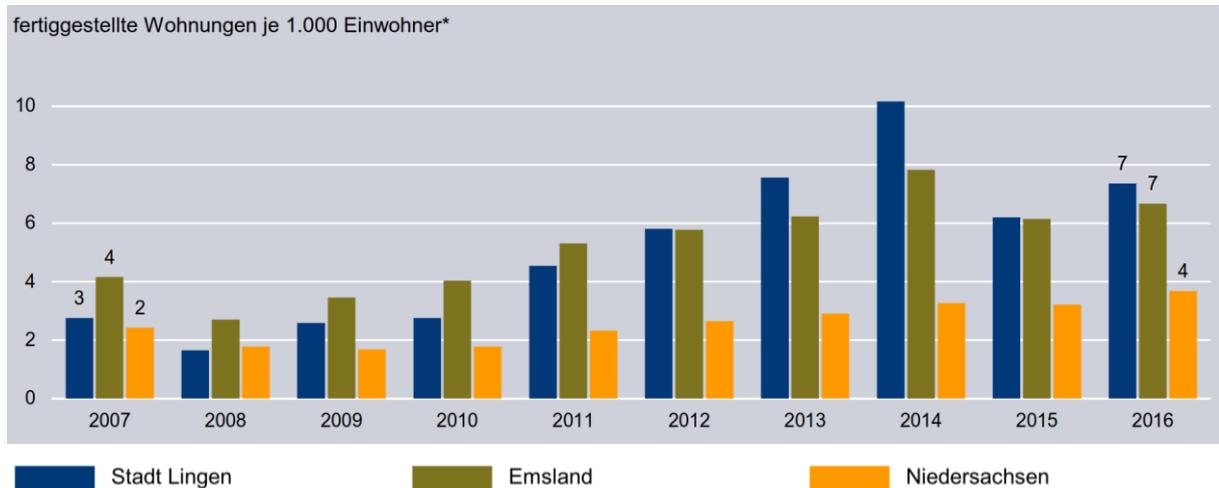


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Der Vergleich der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner auf Gemeinde-, Landkreis- und Landesebene (vgl. Abb. 23) zeigt zum einen, dass im Betrachtungszeitraum in Lingen sowie im Landkreis teilweise deutlich mehr Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner realisiert wurden als im landesweiten Schnitt.

Zum anderen wird aus dem Vergleich deutlich, dass die Zahl der Baufertigstellungen in Lingen seit 2009 in 2016 erstmalig wieder unter dem Schnitt des Landkreises Emsland liegt.

Abb. 23: Baufertigstellungen (Wohnungen) je 1.000 Einwohner insgesamt



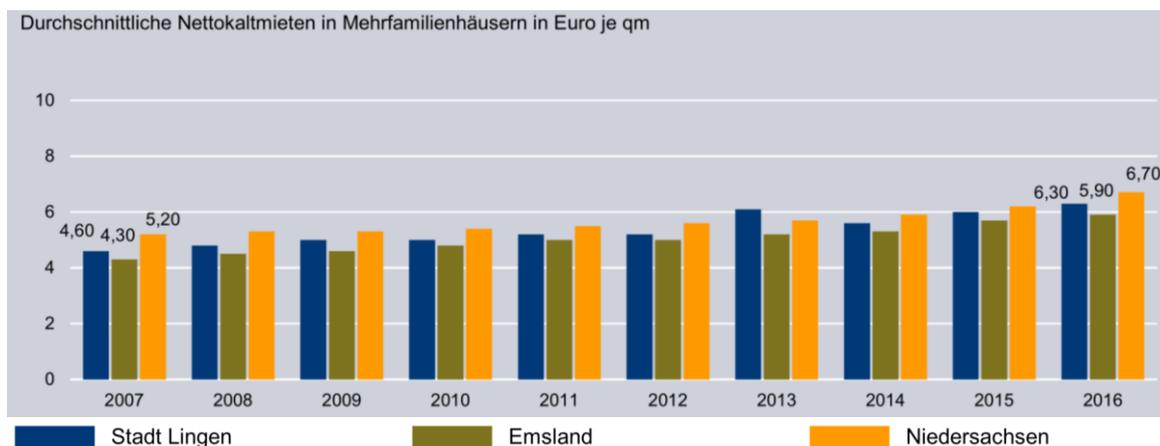
*Wert für 2016 ist der aktuellen Bevölkerungsprognose entnommen
 Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

4.5 Immobilienmarkt

4.5.1. Mietniveau

Gemäß Kommunalprofil liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in MFH in Lingen bei 6,30 €/qm und damit leicht über dem durchschnittlichen Niveau im Landkreis Emsland (5,90 €/qm) und leicht unter dem durchschnittlichen Niveau in Niedersachsen (6,70 €/qm). Zwischen 2007 und 2016 ist der Mietpreis in Lingen deutlich angestiegen (+37%), genauso stark wie im Landkreis (+37%) und deutlicher als in Niedersachsen (+29%).

Abb. 24: Mietpreise der Stadt Lingen (Ems) (NBank)



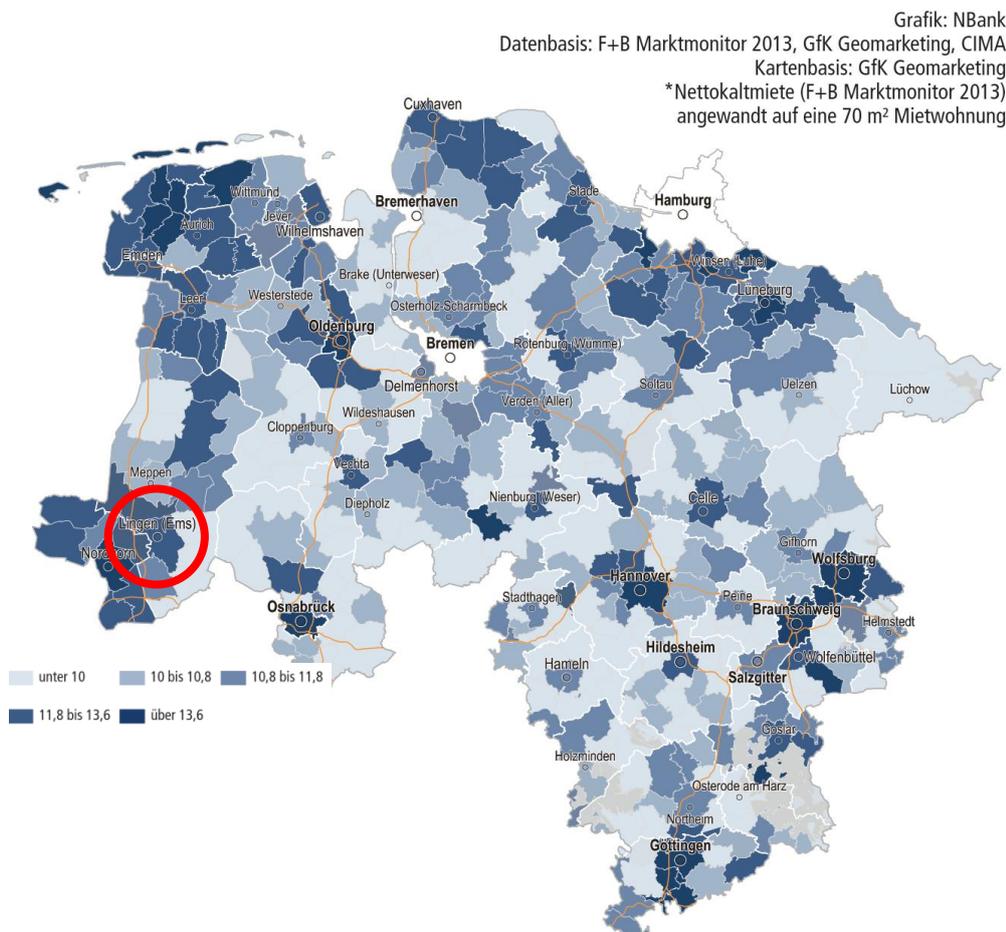
Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lingen ist „nach Aussage von unterschiedlichen Akteuren auf dem lokalen Wohnungsmarkt (Immobilienmakler und Projektentwickler) die Nachfrage nach Wohnraum zur Miete in Lingen (Ems) zurzeit generell sehr hoch. Gesucht werden „Mietwohnungen aller Art“. Steigende Nettokaltmieten bei allen Baualters-

klassen und Wohnungsgrößen bestätigen diese Entwicklung. Angesichts der Tatsache, dass der Wohngebäudebestand in Lingen (Ems) stark durch das Einfamilienhaus dominiert wird, erklärt sich diese Dynamik: Ein steigender Bedarf nach Mietwohnungen durch neue Nachfragegruppen (Senioren, Studenten, Einkommensschwache, Singles etc.), steht einem tendenziell niedrigen Angebot gegenüber. Immobilienmakler bestätigen im Hinblick darauf, dass es bei Neuvermietungen von Wohnungen jeder Art innerhalb kürzester Zeit mehrere Bewerber gibt. Die Bautätigkeit auf dem Sektor der Mehrfamilienhäuser hat allerdings in den vergangenen Jahren schon merklich zugenommen. Gerade einkommensschwache Haushalte haben jedoch bei dieser Marktsituation vielfach Schwierigkeiten sich zeitnah angemessen mit Wohnraum zu versorgen, da finanzstärkeren Interessentinnen und Interessenten von den Vermietenden stets ein Vorrang eingeräumt wird.

Abbildung 25 stellt den Bezug zur Bezahlbarkeit des lokalen Wohnraums her, indem Nettokaltmieten und Haushaltskraft der Kommunen gegenübergestellt werden. In Lingen (Ems) nimmt der Anteil der Nettokaltmiete demzufolge rund 12-14% an den verfügbaren Einkommen ein.“

Abb. 25: Hohe Mieten in den Städten – Anteil Nettokaltmiete (Angebote) am verfügbaren Einkommen (Haushaltskraft) 2013 in %

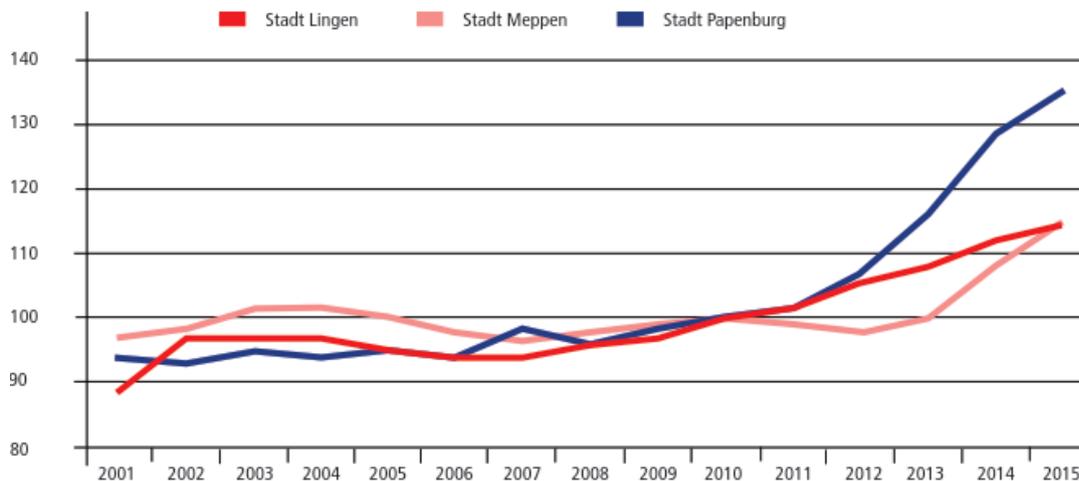


Quelle: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lingen

4.5.2. Bodenrichtwert / Immobilienpreise

Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Lingen wird ausgeführt, dass „die Bodenrichtwerte in Lingen (Ems) [...] in der Vergangenheit im gesamten Stadtgebiet kontinuierlich angestiegen [sind]. Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland hat sich von 94 €/m² im Jahr 2006 auf 115 €/m² im Jahr 2015 erhöht. Je Bodenrichtwertzone ergeben sich dabei unterschiedliche Ausprägungen. So ist z.B. laut aktueller Bodenrichtwertkarte die Wertsteigerung in zentrumsnahen Quartieren mit durchschnittlich 375 €/m² besonders ausgeprägt. Insgesamt ist der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus (mittlere Lage) in Lingen (Ems) deutlich höher als im Landkreis Emsland und für das Land Niedersachsen“.

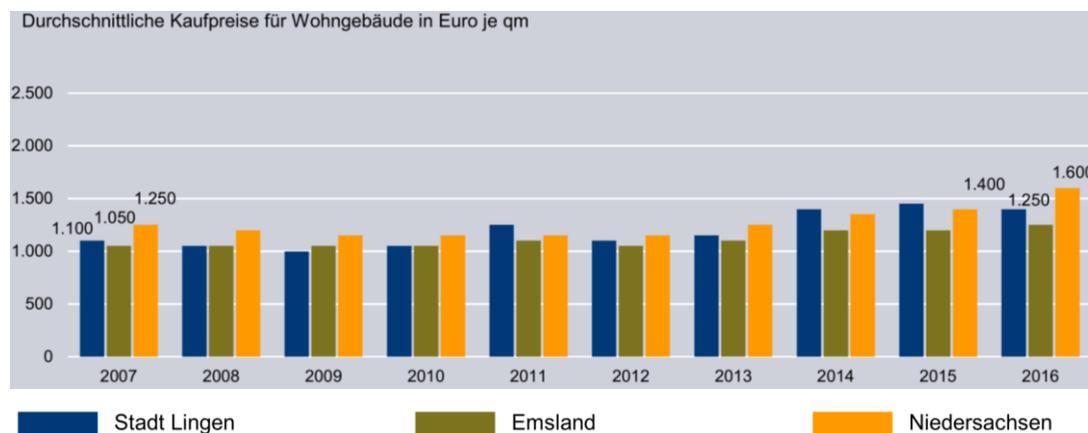
Abb. 26: Bodenpreisindexreihe individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)



Quelle: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lingen (Ems)

Auch die Kaufpreise für Immobilien in Lingen sind deutlich angestiegen (+27% im Zeitraum 2007-2016), stärker als im Landkreis (+19%) und ähnlich stark wie in Niedersachsen (+28%). Mit 1.400 €/qm liegt Lingen über dem landkreisweiten Durchschnitt (1.250 €/qm) und unter dem landesweiten Durchschnitt (1.600 €).

Abb. 27: Kaufpreise der Stadt Lingen (Ems) (NBank)



Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

4.6 Bedarf an Wohnungen¹⁴

4.6.1. NBank

Die Bedarfsprognose der NBank sieht einen Neubaubedarf von ca. 3.925 Wohneinheiten (1.865 WE in EZFH und 2.060 WE in MFH) im Zeitraum 2015 bis 2035.

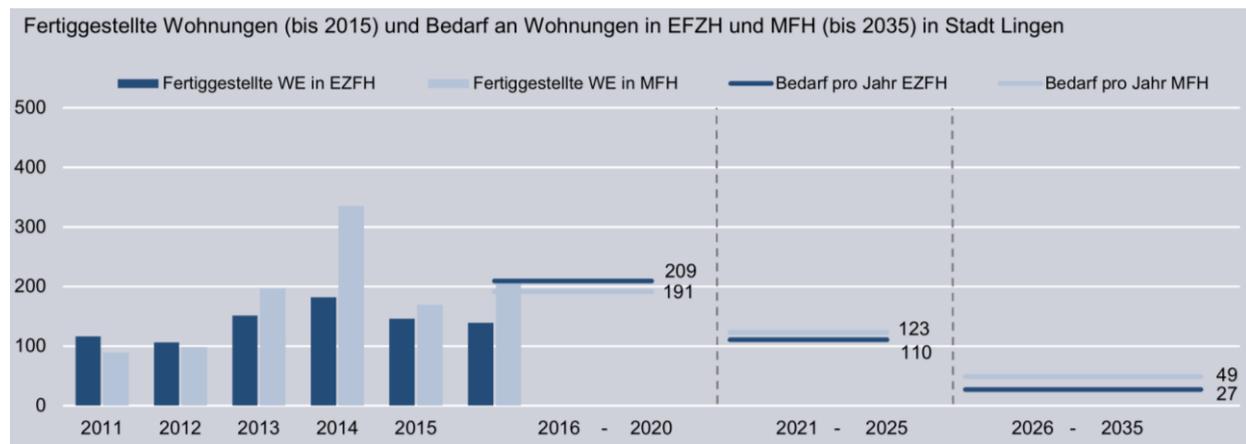
Für den Zeitraum 2016–2020 wird von der NBank für die Stadt Lingen (Ems) ein Bedarf an 209 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) pro Jahr erwartet. Dies ist mehr als die Fertigstellungszahl der Vorjahre.

Für den Zeitraum 2021–2025 wird bereits ein geringerer Bedarf von 110 Wohnungen pro Jahr in EZFH gesehen, der in den Jahren 2026– 2035 auf 27 Wohnungen in EZFH pro Jahr zurückgeht.

Der Bedarf an Wohnungen im MFH wird für die Jahre 2016-2020 bei 191 Wohnungen pro Jahr gesehen – dies entspricht in etwa der Zahl der Fertigstellungen, die in den Jahren 2013 und 2016 realisiert wurden.

In den Folgezeiträumen geht auch der Bedarf in diesem Segment zurück – zunächst auf 123 Wohnungen pro Jahr (2021-2025), danach auf 49 Wohnungen pro Jahr (2026-2035).

Abb. 28: Bedarfsdeckung bis 2035

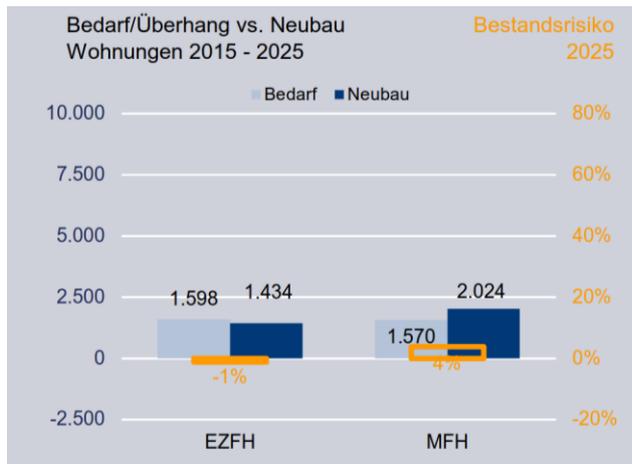


Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

Die NBank prognostiziert für die Stadt Lingen (Ems) unter der Voraussetzung, dass sich die Haushaltszahl gemäß den NBank-Prognosen entwickelt und jedes Jahr wie zuletzt (im Durchschnitt der Jahre 2013-2017) neu gebaut wird (erwartete Neubautätigkeit), für das Jahr 2025 im Segment der EZFH eine Deckungslücke von 1 % (prognostizierter Bedarf: 1.598 Wohnungen; erwartete Neubautätigkeit: 1.434 Wohnungen) und bei den MFH einen Leerstand von 4 % (prognostizierter Bedarf: 1.570 Wohnungen; erwartete Neubautätigkeit: 2.024 Wohnungen). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in der Prognose eine genauso hohe Bautätigkeit wie in den Jahren 2013–2017 (insbesondere im MFH Segment sehr hoch) vorausgesetzt wird.

¹⁴ Das folgende Kapitel wurde auf Basis des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Lingen (Ems) (August 2016) erarbeitet. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

Abb. 29: Entwicklung und Bestandsrisiko 2025

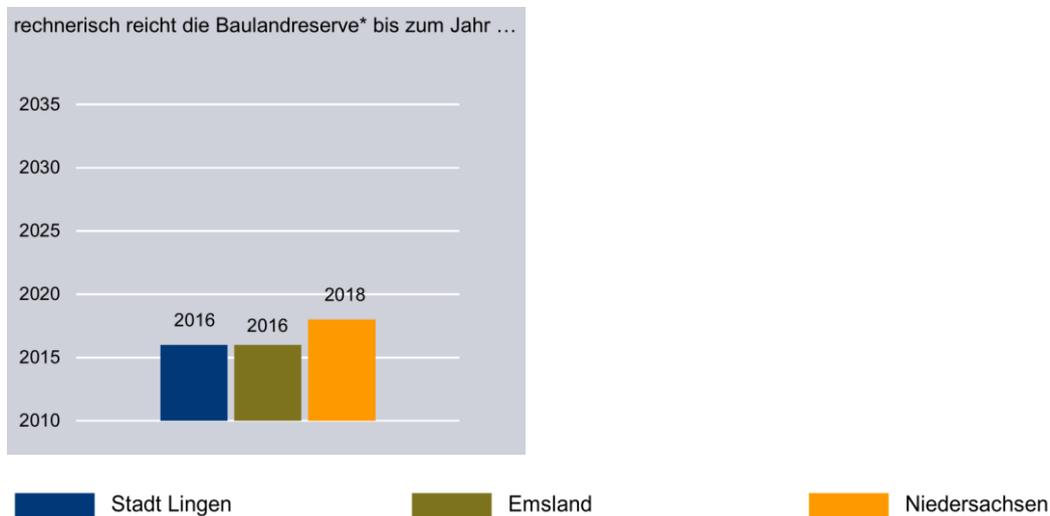


Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

Baulandreserve

Dem Kommunalprofil der NBank zufolge verfügt Lingen im Vergleich zum Landkreis Emsland und dem Land Niedersachsen über eine sehr geringe Wohnbaulandreserve. Unter der Annahme, dass „sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und alle neuen Haushalte neues Bauland benötigen“, sollte die Baulandreserve ausgehend vom Jahr 2015 rechnerisch bis zum Jahr 2016 (vgl. Abb. 30).

Abb. 30: Reichweite der Baulandreserve



Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

Um den weiteren Bedarf zu decken, wurden in Lingen seit 2016 u.a. drei Wohnbaugebiete neu ausgewiesen.

Abb. 31: Wohnbaugebiete in Lingen



Neuausweisungen seit 2016:

- 1) Alter Hafen: Realisierung der Bebauung (Gastronomie + Wohnen) 2017 bis 2019
- 2) Wohnbaugebiet „Am Pumpenkolk“: 2017 Rechtskraft des Bebauungsplanes
- 3) Wohnbaugebiet „Erweiterung Wellbergstraße“: 2017 Rechtskraft des Bebauungsplanes

Bestehende Wohnbaugebiete:

- 4) Wohnbaugebiet „Emsauenpark“: Bauplatzvergabe seit 2012, Rechtskraft des Bebauungsplanes: 2011
- 5) Wohnbaugebiete in Baccum
- 6) Wohnbaugebiete in Bramsche
- 7) Wohnbaugebiete in Brögbern
- 8) Wohnbaugebiete in Clusorth-Bramhar
- 9) Wohnbaugebiete in Holthausen-Biene
- 10) Wohnbaugebiete in Laxten

Quelle: https://www.lingen.de/leben_und_wohnen/bauen_und_wohnen/wohnbauegebiete/wohnbauegebiete.html

4.6.2. Wohnraumversorgungskonzept¹⁵

Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Lingen (Stand: August 2016) werden folgende Aussagen zum Bedarf auf dem Lingener Wohnungsmarkt getroffen:

- *„Die Nachfrage nach Wohneinheiten der ZGW [Zentrale Gebäudewirtschaft = städtischer Eigenbetrieb zur Bewirtschaftung **städtischer Immobilien**] übersteigt das Angebot zu Beginn des Jahres 2016 bei Weitem“*
- *„Die Stadt Lingen (Ems) wird demzufolge innerhalb der nächsten 5 Jahre [bis 2021] voraussichtlich 96% der mit einer **Mietobergrenze**¹⁶ belegten Wohnungen an den freien Markt verlieren“*
- *„Es ist nach Einschätzung der zuständigen Wohnraumförderstelle davon auszugehen, dass aufgrund der aktuellen Marktlage, die jeweiligen Vermieter in Lingen (Ems) bestrebt sind, nach Auslauf der Bindungen höhere Mieten zu verlangen und an finanzstärkere Klientele zu vermieten. [...] Die perspektivische Nachfrage nach **bezahlbaren Wohnungen** wird demzufolge tendenziell steigen“*

¹⁵ Das folgende Kapitel wurde auf Basis des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Lingen (Ems) (August 2016) erarbeitet. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

¹⁶ Mit einer sog. Belegungsbindung werden Wohneinheiten belegt, deren Errichtung mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Im Zuge der Förderung verpflichten sich die Antragsteller an einen bestimmten Personenkreis zu vermieten. In der Regel handelt es sich dabei um Personen, die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können.

- „In der Stadt Lingen (Ems) werden derzeit 592 Pflegeheimplätze angeboten. Diese sind fast ausschließlich im eigentlichen Stadtgebiet angesiedelt. Angesichts der in naher Zukunft anstehenden Zunahme der wesentlich betagteren Seniorinnen und Senioren und der damit einhergehenden steigenden Zahl an **pflegebedürftigen Menschen** werden diese Kapazitäten nicht ausreichen“

Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Lingen aus dem Jahr 2016 werden auf Grundlage einer N Bank-Prognose qualitative Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnraumbedarfs für den Zeitraum 2020-2030 ermittelt.

Folgende Entwicklungen für die Stadt Lingen (Ems) werden prognostiziert:

- Steigender Anteil an kleinen Haushalten
- Anhaltende Alterung der Bevölkerung
- Starke qualitativ und quantitative Nachfrageänderungen
- Lingen (Ems) als Hochschulstandort - möglicherweise Spannungen auf den lokalen Wohnungsmärkten: Erhöhte Nachfrage im unteren bis mittleren Preissegment v.a. durch Studenten
- Wachsende Attraktivität der Stadt gegenüber dem Land
- Steigende Nachfrage von einkommensschwachen Nachfragegruppen

Daraufhin werden folgende Handlungsempfehlungen für den Lingener Wohnungsmarkt gegeben:

- Bereitstellung vielfältiger und heterogener Wohnraumangebote
- Fokus der Wohnraumentwicklung besonders auf zentrale und integrierte Lagen
- „Flächenrecycling“ im Generationenwechsel
- Herstellung zusätzlicher Wohnraumangebote zur Miete
- Ausbau des Angebotes an Wohnformen für kleine Haushalte (1 und 2 Personen)
- Herstellung zusätzlicher barrierefreier und altengerechter Wohnraumangebote
- Fokus auf Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte

4.7 Potenziale der Innenentwicklung¹⁷

Im Rahmen des Prozesses „Zukunftsstadt Lingen 2025 - Der Lingener Weg“ wurde ein Konzept zur Innenentwicklung als eines von vier umzusetzenden Startprojekten benannt¹⁸:

Im Konzept zur Innenentwicklung werden folgende Leitziele für die Stadt Lingen (Ems) formuliert:

- Nachhaltige bauliche Entwicklung
 - als Reaktion auf gesellschaftliche Veränderungen (z.B. Klimawandel, demografischer Wandel, etc.) und neue Anforderungen an Wohnraum (z.B. kleinere und hochwertigere Wohneinheiten)
- Qualitätsvolle Entwicklung/ behutsame Nachverdichtung
- Innenentwicklung für die BürgerInnen
- Innenentwicklung mit den BürgerInnen

¹⁷ Das folgende Kapitel wurde auf Basis des Konzeptes zur Innenentwicklung der Norbert Post und Hartmut Welters Architekten und Stadtplaner GmbH aus Dortmund / Köln für die Stadt Lingen (Ems) (August 2016) erarbeitet.

¹⁸ https://www.lingen.de/zukunftsstadt_lingen_2025/umsetzung/innenentwicklung.html

Zusätzlich werden folgende Potenzialflächen für eine mögliche Innenentwicklung identifiziert und Kriterien für das weitere Vorgehen definiert:

Abb. 32: Potenziale der Innenentwicklung für die Stadt Lingen (Ems)

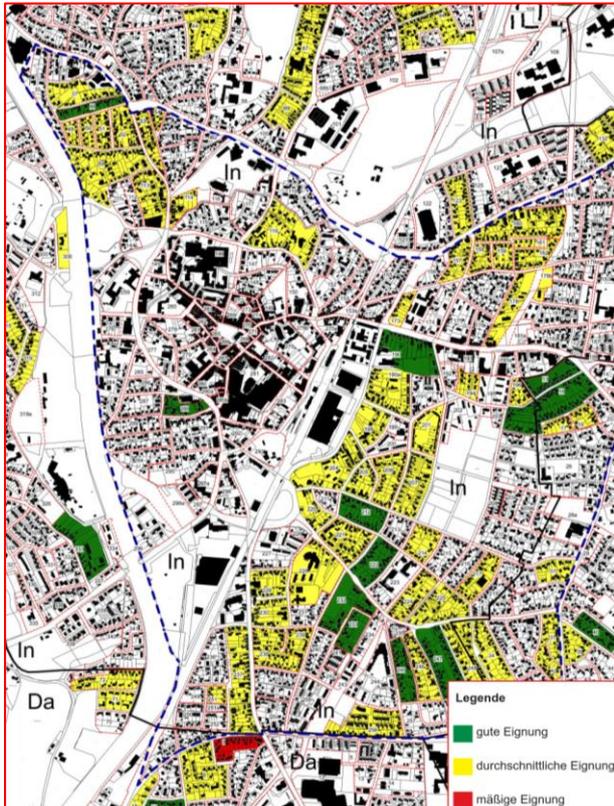


Abb. 33: Kriterien für die Innenentwicklung

Kriterien für die Innenentwicklung	
Verfahren	
Kriterium 1:	Prioritäten der Innenentwicklung
Kriterium 2:	Abwägung im Einzelfall
Kriterium 3:	Bebauungsplan bei größeren Maßnahmen
Städtebauliche Qualität	
Kriterium 4:	Flexible Entwurfskonzepte
Kriterium 5:	Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus
Kriterium 6:	Ausreichende Grundstücksgrößen und Abstände
Kriterium 7:	Klare Gebäudeorientierung
Kriterium 8:	Einfügen in den Bestand
Kriterium 9:	Ausreichendes Stellplatzangebot
Kriterium 10:	Erhalt wertvoller Freiflächen
Gestaltung	
Kriterium 11:	Abgestimmte und qualitätvolle Gestaltung
Kriterium 12:	Ansprechende Gestaltung der privaten Außenanlagen
Wohnumfeld	
Kriterium 13:	Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten
Kriterium 14:	Vernetzung mit dem Umfeld

Quelle: Konzept zur Innenentwicklung für die Stadt Lingen (Ems) (Stand: Juli 2014).

5. Soziale Infrastruktur

5.1 Betreuungsangebote für Klein- und Vorschulkinder

In Lingen gibt es insgesamt 27 überwiegend kirchliche Betreuungseinrichtungen (1 städtische) für Kinder (Krippen-, Kindergarten- Hort- oder altersübergreifende Gruppen) mit rund 2.200 Betreuungsplätzen.

Angebot	Betreuungsplätze
22 altersübergreifende Gruppen (davon 4x nachmittags, 6x ganztags und 2 Integrationsgruppen (1x ganztags))	548
6 Hortgruppen	110
34 Krippengruppen (davon 9x ganztags)	510
6 Integrationsgruppen (davon 2x ganztags)	107
23 Regelgruppen (davon 1x nachmittags)	528
13 Ganztagsgruppen	311
1x Schulkindbetreuung	20
6 Gruppen (heilpädagogischer Kindergarten)	36-48
4 Gruppen (Sprachheilkindergarten)	32
	2.202 – 2.214

Quelle: https://www.lingen.de/familie_und_bildung/kinderbetreuung/kindertagesstaetten/kindertagesstaetten.html

Im Januar 2019 hat der Jugendhilfeausschuss der Stadt Lingen den Perspektivplan Kindertagesstätten 2019-2022 beschlossen. Aus diesem geht hervor, dass weitere Betreuungsplätze benötigt werden, um den prognostizierten Betreuungsbedarf zu decken.

„Während bei den Kindergartenplätzen (Ü3) eine Versorgungsquote von 100% erreicht wird, wird bei den Krippenplätzen (U3) eine Versorgungsquote von ca. 60% erwartet. Im laufenden Kindergartenjahr 2018/19 beträgt die aktuelle Versorgungsquote zurzeit 45,1%. In der Kombination aus dem Ansteigen der Betreuungsquote und der Entwicklung der Kinderzahlen ergibt sich, dass bei gleichbleibenden Voraussetzungen bis zum Jahr 2022 eine Angebotssteigerung von rd. 47% und damit rd. 350 Krippenplätzen erfolgen muss. Dies entspricht rd. 27 Krippengruppen.

Im Bereich der Kindergartenkinder wird die Nachfrage verzögert eintreten, hier wird bis 2022 von einem notwendigen Anstieg der Betreuungsbedarfe von 217 Plätzen ausgegangen. Dies entspricht rd. 9 Gruppen.¹⁹“

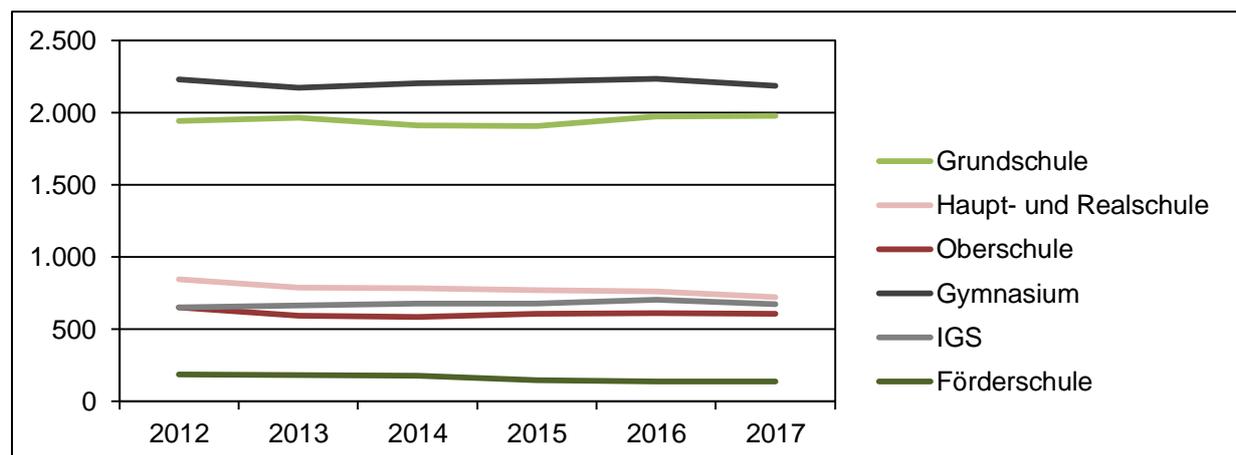
Die Stadt verfolgt vor diesem Hintergrund eine Ausbauplanungen die bis zum Jahr 2021 die zusätzliche Schaffung von 397 Betreuungsplätzen für unter 3jährige und 175 Plätze Ü3 vorsieht.

¹⁹ https://lingen.ratsinfomanagement.net/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZdUzH5r7HCibB2Psevaeq7dhJ23ZP3lcy_ePj9ieyNqK/Oeffentliche_Sitzungsunterlagen_Jugendhilfeausschuss_23.01.2019.pdf

5.2 Schulen

In der Stadt Lingen gibt es sechzehn Grundschulen, eine Gesamtschule, eine Oberschule, eine Haupt- und Realschule sowie zwei allgemeinbildende und drei berufliche Gymnasien. Zusätzlich gibt es zwei Förderschulen in Lingen. Die Schulen der Stadt Lingen wurden 2017 von 6.306 Schüler besucht. Insgesamt hat die Zahl der Schüler zwischen 2012 und 2017 leicht abgenommen (-205).

Abb. 34: Entwicklung der Schülerzahlen an den Schulen in der Stadt Lingen (Ems)



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

5.3 Außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche

Den Kindern und Jugendliche stehen vier Freizeit- und Begegnungsstätten sowie zahlreiche Spielplätze zur Verfügung. Weitere Angebote sind:

Kinder- und Jugendarbeit²⁰:

Neben den jeweiligen Einrichtungs- und Sachgebietszielen verpflichten sich die Träger zu einer kooperativen Zusammenarbeit und stellen mindestens 20% ihrer wöchentlichen Arbeitszeit für Vernetzungsangebote zur Verfügung. Die Koordination erfolgt durch die Jugendpflege der Stadt Lingen.

Stadtjugendring²¹:

Der Stadtjugendring der Stadt Lingen (Ems) gründete sich im Oktober 2007 als ein Zusammenschluss aus vielen Linger Vereinen und Verbänden, um die Interessen dieser zu vertreten und setzt sich für die Förderung des Ehrenamtes ein.

Kinder- und Jugendparlament²²:

Das Kinder- und Jugendparlament vertritt überparteilich die Interessen der Jugend gegenüber dem Jugendhilfeausschuss und berät diesen in Angelegenheiten, die Kinder und Jugendliche betreffen.

²⁰ https://www.lingen.de/familie_und_bildung/angebote_fuer_kinder_und_jugendliche/die_teams/art_1003.html

²¹ https://www.lingen.de/familie_und_bildung/angebote_fuer_kinder_und_jugendliche/stadtjugendring/stadtjugendring_sjr.html

²² https://www.lingen.de/familie_und_bildung/angebote_fuer_kinder_und_jugendliche/kijupa/das_kinder_und_jugendparlament.html

5.4 Angebote für Senioren

Seniorenvertretung

„Die Seniorenvertretung in der Stadt Lingen (Ems) ist parteipolitisch neutral und konfessionell unabhängig. Der Vorstand wird in einer Versammlung aus ihrer Mitte gewählt. An dieser Wahl können alle Bürgerinnen und Bürger, die älter als 60 Jahre sind, teilnehmen. Zur Seniorenvertretung zählen auch als Mitglieder die bisher bereits aufgenommen in der Seniorenarbeit tätigen Organisationen und Einrichtungen in der Stadt Lingen (Ems). Der Vorstand der Seniorenvertretung besteht aus elf Personen und wird für die Dauer der Wahlperiode des Stadtrates gewählt. Als erste Vorsitzende wurde Frau Ingrid Hermes gewählt. Sie will die Belange aller Lingener Seniorinnen und Senioren gegenüber Rat, Verwaltung und Institutionen, die für ältere Menschen Bedeutung haben, vertreten.

[...]

Sie bemüht sich um Mitwirkung bei Planungen und Maßnahmen, die ältere Mitbürger betreffen, und fördert ihre sozialen und kulturellen Anliegen²³.“

Seniorenberater²⁴

Zudem gibt es in der Stadt Lingen Seniorenberater, die in folgenden Situationen unterstützen:

- Hilfe an Senioren und deren Familienangehörigen durch Vermittlung von persönlichen und finanziellen Hilfen
- Hilfe bei der Aufnahme von Anträgen und bei der Durchsetzung gesetzlicher Ansprüche
- Vermittlung von Pflegepersonen, ggf. in Zusammenarbeit mit den Sozialstationen oder Verbänden der Wohlfahrtspflege
- Hilfen in allen Fragen der Aufnahme alter Menschen in Einrichtungen; insbesondere bei der Vermittlung von geeigneten Heimplätzen
- Hilfen bei der Beschaffung und Unterhaltung einer Wohnung, die den Bedürfnissen alter Menschen entspricht
- Organisation von Veranstaltungen für Senioren
- Unterstützung bestehender Senioreneinrichtungen bzw. Selbsthilfegruppen
- Zusammenarbeit mit Sozialstationen, Heimen, Verbänden der freien Wohlfahrtspflege und den Kirchen in Fragen der Altenarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit

Beratungsstellen²⁵:

- Caritasverband für den Landkreis Emsland (Beratungsstelle Lingen),
- AWO
- Sozialdienst katholischer Frauen (SKF) / Katholischer Verein für soziale Dienste in Lingen e.V. (SKM)
- Diakonie
- Teestube (Begegnungsort für Menschen in schwierigen Lebenssituationen)
- GELingen e.V. (gemeinnütziger Verein)
- Sozialverband Deutschland (SoVD)
- Landkreis Emsland - Seniorenstützpunkt (SPN)

²³ https://www.lingen.de/familie_und_bildung/senioren/seniorenvertretung/aufgaben_der_seniorenvertretung/aufgaben_der_seniorenvertretung.html

²⁴ https://www.lingen.de/familie_und_bildung/senioren/senioren.html

²⁵ Seniorenwegweiser der Stadt Lingen 2016/17

Pflege- sowie Wohnangebote für Senioren

Am 01.01.2018 verfügte die Stadt Lingen über mehrere Altenwohnanlagen (rund 350 seniorengerechte Wohnungen) und acht Altenpflegeeinrichtungen mit insgesamt gut 600 vollstationären Pflegeplätzen. Alle Einrichtungen bieten neben der stationären Langzeitpflege auch Kurzzeitpflegeplätze an. Zwei Pflegeeinrichtungen bieten zudem ca. 30 Tagespflegeplätze an.

Angebote für Menschen mit Behinderung

Im Christophorus-Werk Lingen e. V. finden Menschen mit Behinderung umfassende Betreuungs-, Bildungs-, Arbeits- und Wohnmöglichkeiten vor. Zu den Einrichtungen zählen: Frühförderung und Entwicklungsberatung, Familienentlastender Dienst, Heilpädagogischer Kindergarten und Sprachheilkindergarten, Tagesbildungsstätte, Werkstätten, Wohnanlage und Berufsbildungswerk²⁶.

5.5 Gesundheitswesen

In der Stadt Lingen steht eine umfassende Ärzte- und Gesundheitsversorgung zur Verfügung:

Im Bonifatius Hospital werden jährlich rund 20.000 Patienten stationär und 40.000 ambulant behandelt. Es verfügt über rund 400 Betten und ist akademisches Lehrkrankenhaus der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster.

Weiterhin ist Lingen Standort der MediClin Hedon Klinik, einer Fachklinik für Rehabilitationsmedizin.

Im Gesundheitszentrum Medicus Wesken haben sich auf 6.600 Quadratmetern Nutzfläche über 30 Human- und Zahnmediziner in 15 Facharztpraxen zusammengeschlossen, um die medizinische Versorgung der Bevölkerung in der Region aktiv mitzugestalten und eine gute und umfassende medizinische Versorgung auch in Zukunft wohnortnah verfügbar zu machen.

Im Stadtgebiet sind sowohl Allgemeinmediziner als auch verschiedene Fachärzte zu finden. Auch andere medizinische Dienstleistungen, wie zum Beispiel Krankengymnasten und Physiotherapeuten sowie Apotheken sind vorhanden.

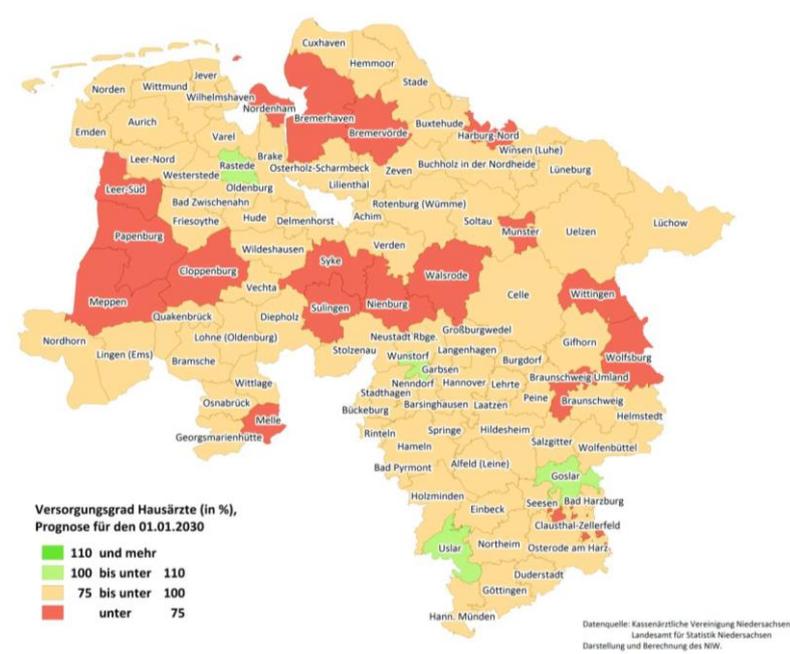
Darüber hinaus engagieren sich in der „GENIAL eG – Gesundheitsnetz im Altkreis Lingen“ mehr als 50 Haus- und Fachärzte für die Sicherstellung einer medizinisch, qualitativ hochwertigen aber auch menschlich bestmöglichen wohnortnahen Versorgung²⁷.

Laut einer Prognose der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsens (KVN) über den Grad der hausärztlichen Versorgung im Jahr 2030 (vgl. Abb. 35) wird Lingen (Ems) jedoch voraussichtlich leicht unterversorgt sein (Versorgungsgrad 75 bis unter 100%).

²⁶ <https://www.lingen.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/gesundheitsstandort/gesundheitsstandort.html>

²⁷ <https://www.lingen.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/gesundheitsstandort/gesundheitsstandort.html>

Abb. 35: Versorgungsgrad Hausärzte 2030



Quelle: Kassenärztliche Vereinigung

5.6 Freizeit und Kultur

Das Freizeit- und Kulturangebot der Stadt Lingen ist durch eine vielfältige Vereinsstruktur geprägt.

In über 85 Sportvereinen mit mehr als 22.000 Mitgliedern²⁸ kann die Lingener Bevölkerung unterschiedlichen sportlichen Tätigkeiten nachgehen.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es verschiedene Sportstätten (Sportplätze, Hallen, Fitness-Studios, Schießsport-, Skate-, Beachvolleyball- Basketball- und Tennisanlagen, Bootshäuser sowie ein Bouleplatz). Zudem ist in Lingen ein Freizeitbad vorhanden.

In Kooperation mit der Volkshochschule für den Landkreis Cloppenburg bietet das Katholische Bildungswerk am Standort des ehemaligen Krankenhauses diverse Weiterbildungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Themengebieten an.

Die Volkshochschule Lingen bietet zudem über 700 Veranstaltungen pro Halbjahr an.

Darüber hinaus gibt es in Lingen über 70 Kulturvereine²⁹ sowie diverse Kultureinrichtungen³⁰ (Museen, Theater, Musik- und Kunstschule, Stadtarchiv, Theaterpädagogisches Zentrum). In den Emsland Hallen und der Emsland Arena finden zudem nationale sowie auch internationale Ausstellungen, Messen und Konzerte statt, die auch Menschen aus dem Umland und benachbarten Städten anziehen.

Das gemeinschaftliche Leben der Stadt Lingen wird zudem durch wiederkehrende Veranstaltungen (u.a. Altstadtfest, Kivelingsfest, Weihnachtsmarkt) geprägt.

²⁸ https://www.lingen.de/tourismus_freizeit_und_kultur/sportvereine/sportvereine.html

²⁹ https://www.lingen.de/tourismus_freizeit_und_kultur/kulturvereine/art_243.html

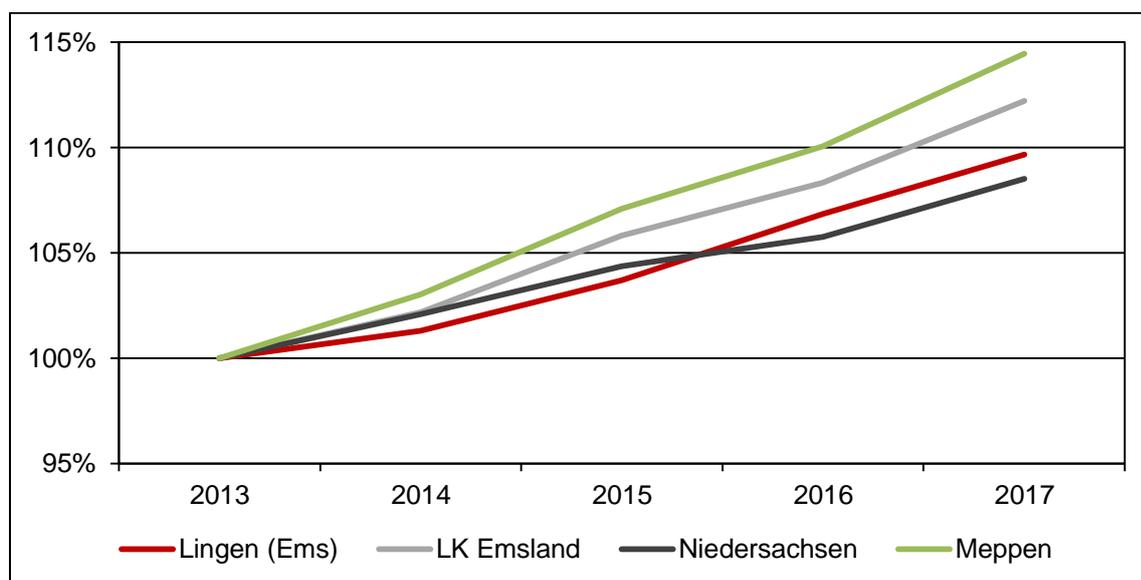
³⁰ https://www.lingen.de/tourismus_freizeit_und_kultur/kultureinrichtungen/kultureinrichtungen.html

6. Wirtschaft und Arbeit

6.1 Beschäftigtenentwicklung

Am 30.06.2017 waren in der Stadt Lingen (Ems) 27.586 Personen Sozialversicherungspflichtig beschäftigt (SVB). Zwischen 2013 und 2017 war ein Beschäftigtenzuwachs von rund 2.430 SVB (rund 10 %) zu verzeichnen. Mit diesem Zuwachs liegt Lingen unter dem Durchschnitt im Landkreis Emsland (12 %) und in der Kreisstadt Meppen (14 %) aber geringfügig über dem landesweiten Durchschnitt Niedersachsens (9 %).³¹

Abb. 36: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort jeweils zum 30.06.; 2013 = 100



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

Auf Grundlage einer NBank-Prognose aus dem Jahr 2014 ist mit einer weiterhin positiven Entwicklung der Erwerbstätigenzahl³² zu rechnen:

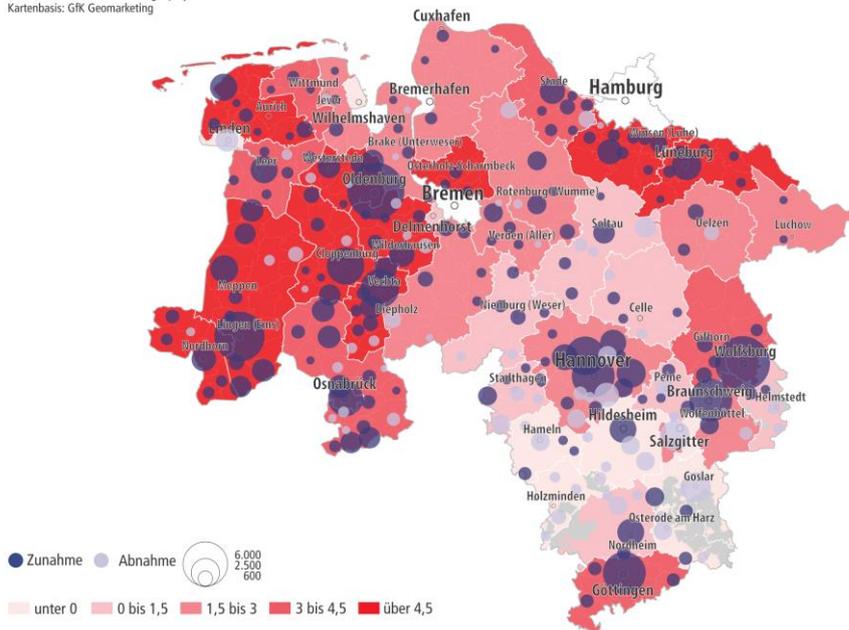
„Mit den anstehenden demografischen Veränderungen ist davon auszugehen, dass auch die Erwerbstätigenzahlen einem Wandel unterliegen. Eine Prognose der NBank geht diesbezüglich davon aus, dass trotz des auf Dauer anstehenden Bevölkerungsrückgangs vor allem in den niedersächsischen Städten weiterhin ein Zuwachs an Erwerbstätigen verzeichnet werden kann. Auch Lingen (Ems) profitiert von dieser Entwicklung (vgl. Abb. 37)“.

³¹ Aufgrund einer im Jahr 2013 erfolgten Revision der Arbeitsmarktdaten ist ein Vergleich mit früheren Daten nicht möglich.

³² Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellen die Mehrheit der Erwerbstätigen. Zusätzlich sind der Gruppe der Erwerbstätigen u.a. auch geringfügig Beschäftigte, Beamte, Selbständige und 1-€-Jobber zuzuordnen. Auf Ebene der Kommune werden jedoch keine Daten zu Erwerbstätigen veröffentlicht.

Abb. 37: Erwerbstätigenprojektion 2030 - Veränderung der Erwerbstätigenzahlen vom 31.12.2011 bis 31.12.2030 (absolut) (Quelle: NBank 2014)

Datenbasis: NBank Erwerbstätigenprojektion der CIMA
 Kartenbasis: GfK Geomarketing

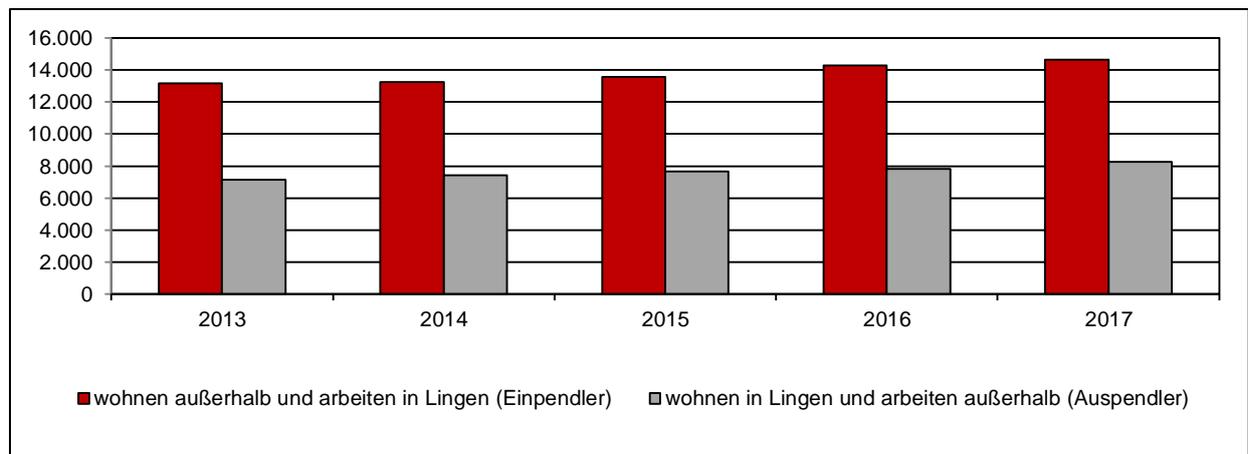


Quelle: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lingen (Ems)

6.2 Pendler

Die Stadt Lingen (Ems) ist ein bedeutender Arbeitsmarktstandort – der Pendlersaldo ist positiv (+6.401): Während rund 14.650 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Lingen einpendelten, gingen rund 8.250 SVB im Jahr 2017 einer Beschäftigung außerhalb der Stadtgrenzen nach. Mehr als die Hälfte der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kommt also von außerhalb Lingens.

Abb. 38: Pendlerzahlen jeweils zum 30.06.



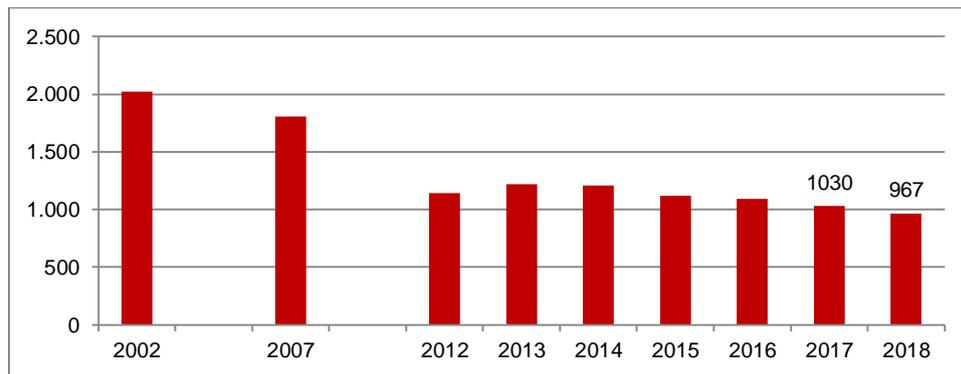
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

6.3 Arbeitslosigkeit / Mindestsicherungsempfänger

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Emsland³³ liegt mit 2,5% (Jahresdurchschnitt 2018) deutlich unter den Durchschnittswerten Niedersachsens (5,3%) und Deutschlands (5,2%). Wie in weiten Teilen des Landes entwickelte sich die Arbeitslosenquote auch im Landkreis Emsland im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends sehr positiv (2001: 7,8%) – 2012 bis 2017 bewegte sie sich auf einem Niveau von 3 bis 3,5% (jeweils im Jahresdurchschnitt).

In der Stadt Lingen gab es 2018 im Jahresdurchschnitt rund 980 Arbeitslose – dieser Wert ist seit 2013 deutlich rückläufig (vgl. Abb. 39).

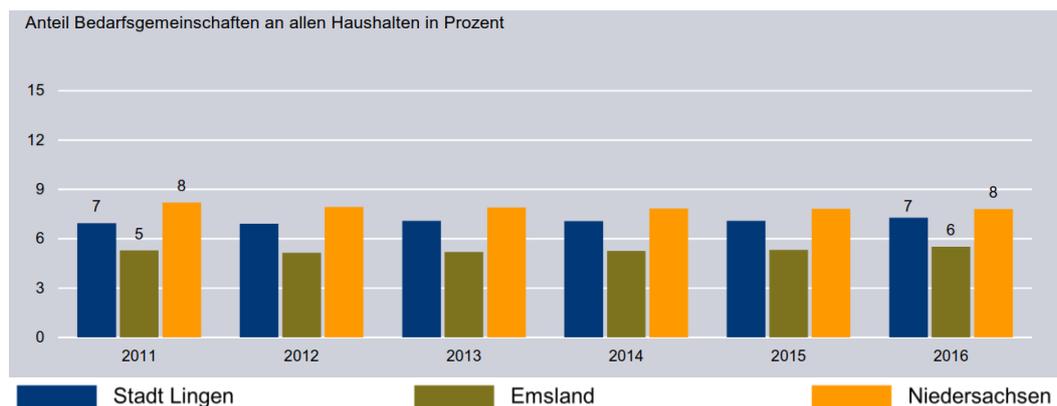
Abb. 39: Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Lingen



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

Laut NBank-Kommunalprofil lag der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, an allen Haushalten in der Stadt Lingen im Jahr 2016 bei 7%. Der Anteil zeigte sich in den vergangenen Jahren konstant. Im Vergleich zum Landkreis ist er leicht erhöht (vgl. Abb. 40).

Abb. 40: Entwicklung des Sozialindikators in der Stadt Norden



Quelle: Kommunalprofil 2016 der NBank für die Stadt Lingen (Ems).

³³ auf Ebene der Stadt wird keine Quote ausgewiesen

6.4 Wirtschaftsstruktur

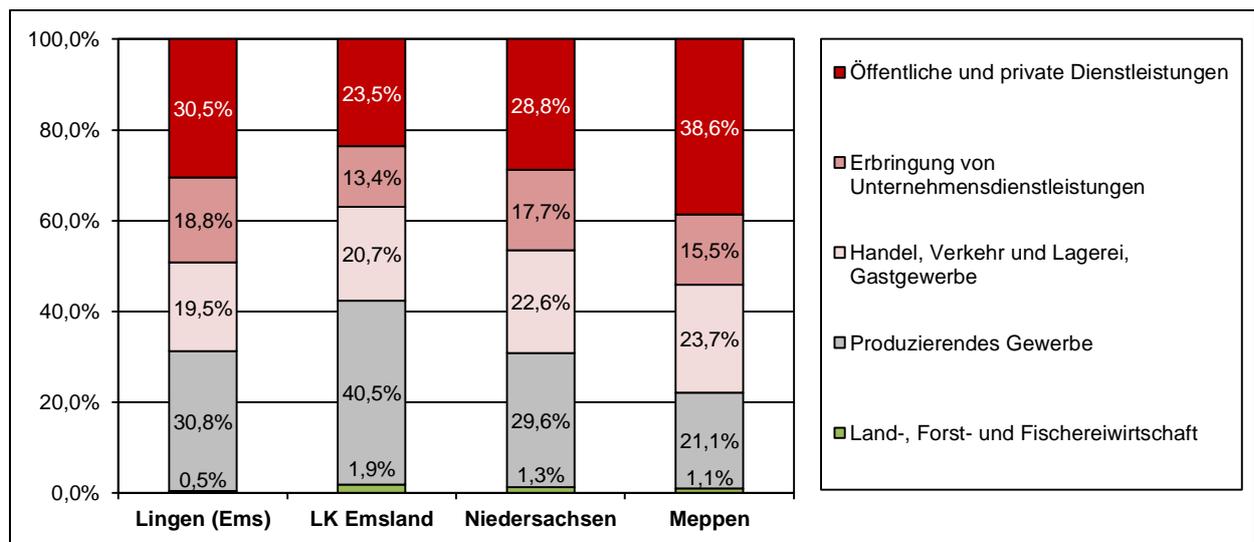
Die Wirtschaftsstruktur Lingens entspricht in etwa der landesweiten Struktur. Abweichungen sind gegenüber der Wirtschaftsstruktur des Landkreises Emsland zu erkennen, vor allem aber gegenüber der Struktur der Kreisstadt Meppen (vgl. Abb. 41).

So ist der Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe mit 30,8% zwar deutlich geringer als im Landkreis (40,5%), gegenüber der Stadt Meppen zeigt sich dieser Anteil jedoch relativ hoch.

Als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, Verwaltungs-, Krankenhaus- sowie Hochschulstandort macht der öffentliche und private Dienstleistungssektor einen vergleichsweise hohen Anteil an den Beschäftigten aus. Stark ausgeprägt ist zudem der Sektor „Erbringung von Unternehmensdienstleistungen“ – dieses ist auf die hohe Bedeutung des Produzierenden Gewerbes zurückzuführen, das häufig die Grundlage für einen starken unternehmensorientierten Dienstleistungssektor darstellt.

Unterrepräsentiert ist der Sektor „Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe“ – dieser ist insbesondere in Meppen stärker ausgeprägt.

Abb. 41: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2017 im regionalen Vergleich (Stichtag 30.06.)



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

Allerdings zeigt sich, dass sowohl die Zahl als auch der Anteil der Beschäftigten im Sektor „Produzierendes Gewerbe“ in den vergangenen Jahren rückläufig war (-3,8 Prozentpunkte), während der Anteil der Beschäftigten in den Bereichen „Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe“ sowie „Erbringung von Unternehmensleistungen“ jeweils leicht zugenommen hat (+1,5 bzw. +2,2 Prozentpunkte).

Abb. 42: Beschäftigte am Arbeitsort Lingen (Ems) nach Wirtschaftsbereichen 2013 und 2017 (Stichtag jeweils 30.06.)

Beschäftigte am Arbeitsort	2013		2017	
	absolut	%	absolut	%
Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	68	0,3%	130	0,5%
Produzierendes Gewerbe	8.694	34,6%	8.492	30,8%
Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe	4.535	18,0%	5.388	19,5%
Erbringung von Unternehmensdienstleistungen	4.178	16,6%	5.176	18,8%
Öffentliche und private Dienstleistungen	7.685	30,5%	8.400	30,5%
Insgesamt	25.160	100%	27.586	100%

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

Produzierendes Gewerbe

Der Wirtschaftsstandort Lingen (Ems) wird insbesondere durch die Bedeutung als Energiestandort sowie durch den Industriepark Lingen geprägt:

Den Industriepark zeichnet u.a. *„die sehr gute Verkehrslage im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen 70 und 213 mit dem nahe gelegenen Anschluss an die Bundesautobahnen 30 und 31 sowie der direkte Gleisanschluss und Anschluss an den Dortmund-Ems-Kanal in unmittelbarer Nähe [aus]. Der Park (Gesamtgröße: 400 ha) umfasst etwa 114 ha sofort verfügbarer Industrie- und Gewerbeflächen mit flexibler und modularer Grundstücksaufteilung - bis zu 33 ha zusammenhängende Fläche sind darstellbar³⁴“*.

„Namhafte, international agierende Unternehmensgruppen haben sich im IndustriePark in Lingen niedergelassen, darunter Dralon, Mainka, EMP, die Benteler-Gruppe, Areva, ROSEN Gruppe, Baerlocher und der RWE Konzern³⁵“.

Im Rahmen des Prozesses „Zukunftsstadt Lingen 2025 - Der Lingener Weg“ wurde zudem die Neuausrichtung des Energiestandortes Lingen als eines von vier umzusetzenden Startprojekten benannt:

„Zum einen wird das Kernkraftwerk Emsland (Lingen) spätestens 2022 vom Netz gehen. Womit ein wesentlicher Baustein der Energieversorgung entfällt. Zum anderen schließt auch gleichzeitig ein wichtiges Wirtschaftsunternehmen in Lingen, mit den entsprechenden Konsequenzen für Arbeit und Wirtschaft. Ferner sind auch hier die neuen Rahmenbedingungen der Energiewende zu berücksichtigen. Das bedeutet, es müssen sowohl Alternativen im Energiesektor als auch für den Wirtschaftsstandort gefunden werden.“

Gemeinsam mit einigen Lingener Unternehmen werden derzeit die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten für den Standort Lingen analysiert und aufgearbeitet. Dazu haben bereits zwei Workshops mit energieintensiven und energieproduzierenden Unternehmen in Kooperation mit der Hochschule Osnabrück, Standort Lingen, stattgefunden. Aktuell arbeitet ein Fachbüro an einem Gutachten, in dem die Bedeutung der Energiewirtschaft für das südliche Emsland identifiziert werden soll. Zudem werden derzeit die Ergebnisse eines weiteren

³⁴ https://www.lingen.de/wirtschaft/gewerbeflaechen_und_immobilien/industriepark/art_946.html

³⁵ <https://www.lingen.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/energiestandort/energiestandort.html>

Gutachtens im Energiesektor, welches durch das Land Niedersachsen in Auftrag gegeben wurde, erwartet³⁶“.

„Darüber hinaus befinden sich mit der Erdöl-Raffinerie Emsland, der BP Europa SE, sowie dem Firmensitz der Engie zwei weitere namhafte Unternehmen aus dem Energiesektor am Standort Lingen. Zudem ist Lingen seit 2016 Standort für das "Kompetenzzentrum Energie" der Wachstumsregion Ems-Achse.³⁷“.

6.5 Einzelhandel³⁸

Als Mittelzentrum hat Lingen *vor allem die Aufgabe, die Versorgung der peripher gelegenen ländlichen Umlandkommunen mit hochwertigen Angeboten und oberzentralen Einrichtungen zu sichern. Darüber hinaus weist das regionale Raumordnungsprogramm explizit darauf hin, dass die Stadt Lingen (Ems) ihre oberzentrale Teilfunktion insbesondere in Bezug auf den Arbeitsmarkt, den Einzelhandel und die Bildungseinrichtungen zu gewährleisten und sicherzustellen hat.*

Eine im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK, 2014) durchgeführte Nachfrageanalyse kam zu folgendem Ergebnis:

- Als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion hat die Stadt Lingen (Ems) nach wie vor eine hohe Ausstrahlungskraft sowohl für die Stadt als auch die Region. Vor allem die Realisierung des Lookentors im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich (vgl. Kapitel 5.3) dürfte zu einer weiteren Bindung der in Lingen (Ems) vorhandenen Kaufkraft beitragen.
- Gegenüber der Kundenherkunftserhebung im Jahr 2005 ist zudem eine leichte Erweiterung des Einzugsgebietes zu erkennen (Ausweitung des näheren Einzugsgebietes). Die Realisierung des Lookentors hat die Position Lingen im regionalen Wettbewerb gestärkt und den Einkaufsstandort Lingen insbesondere auch für auswärtige Kunden attraktiver gemacht.
- Durch weitere einzelhandelsrelevante Entwicklungen in der Region (beispielsweise Factory Outlet Center Ochtrup) wird sich der Wettbewerbsdruck auf den Lingener Einzelhandel zukünftig noch erhöhen. Zugleich hat sich der Lingener Einzelhandel auch zukünftig mit einem räumlich dispersen Nachfrageverhalten der Kunden sowie einer unter dem Bundesdurchschnitt liegenden, regionalen Kaufkraft auseinandersetzen.

Hinsichtlich der Angebotsausstattung wird Lingen im Rahmen des EZK als gut strukturierter Standort bewertet:

- Die Verkaufsflächenausstattung ist im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung überdurchschnittlich.
- Es gibt kaum signifikante Angebotslücken.
- Mit einer einzelhandelsrelevanten Zentralität von 1,48 lässt sich die regionale Ausstrahlungskraft und die Bedeutung Lingen als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion unterstreichen.

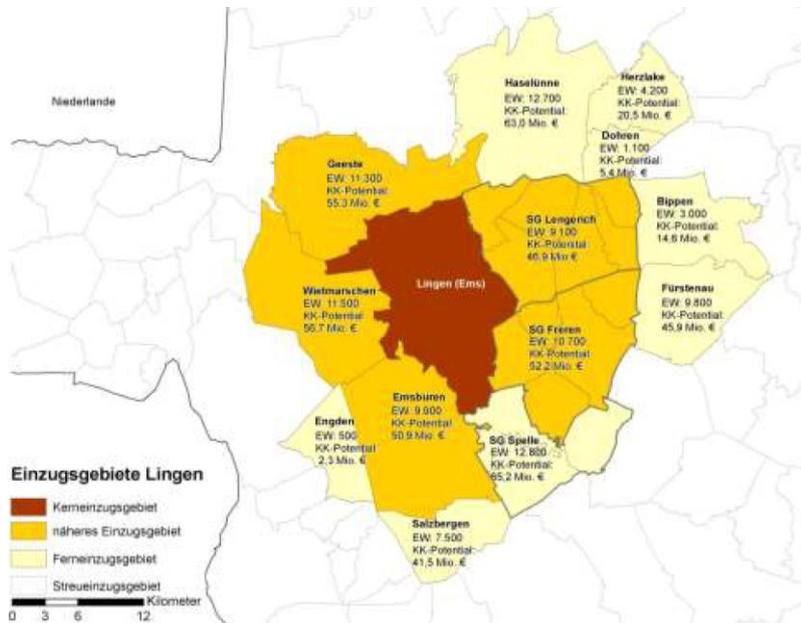
³⁶https://www.lingen.de/zukunftsstadt_lingen_2025/umsetzung/neuausrichtung_des_energiestandortes.html

³⁷ <https://www.lingen.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/energiestandort/energiestandort.html>

³⁸ Das folgende Kapitel wurde auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lingen (Ems) von Junker + Kruse aus Dortmund (Stand: Mai 2014) erarbeitet. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Lingen (Ems) erstreckt sich vor allem auf die direkt angrenzenden Nachbarkommunen sowie das ländlich strukturierte Umland.

Abb. 43: Einzugsgebiet des Lingener Einzelhandels



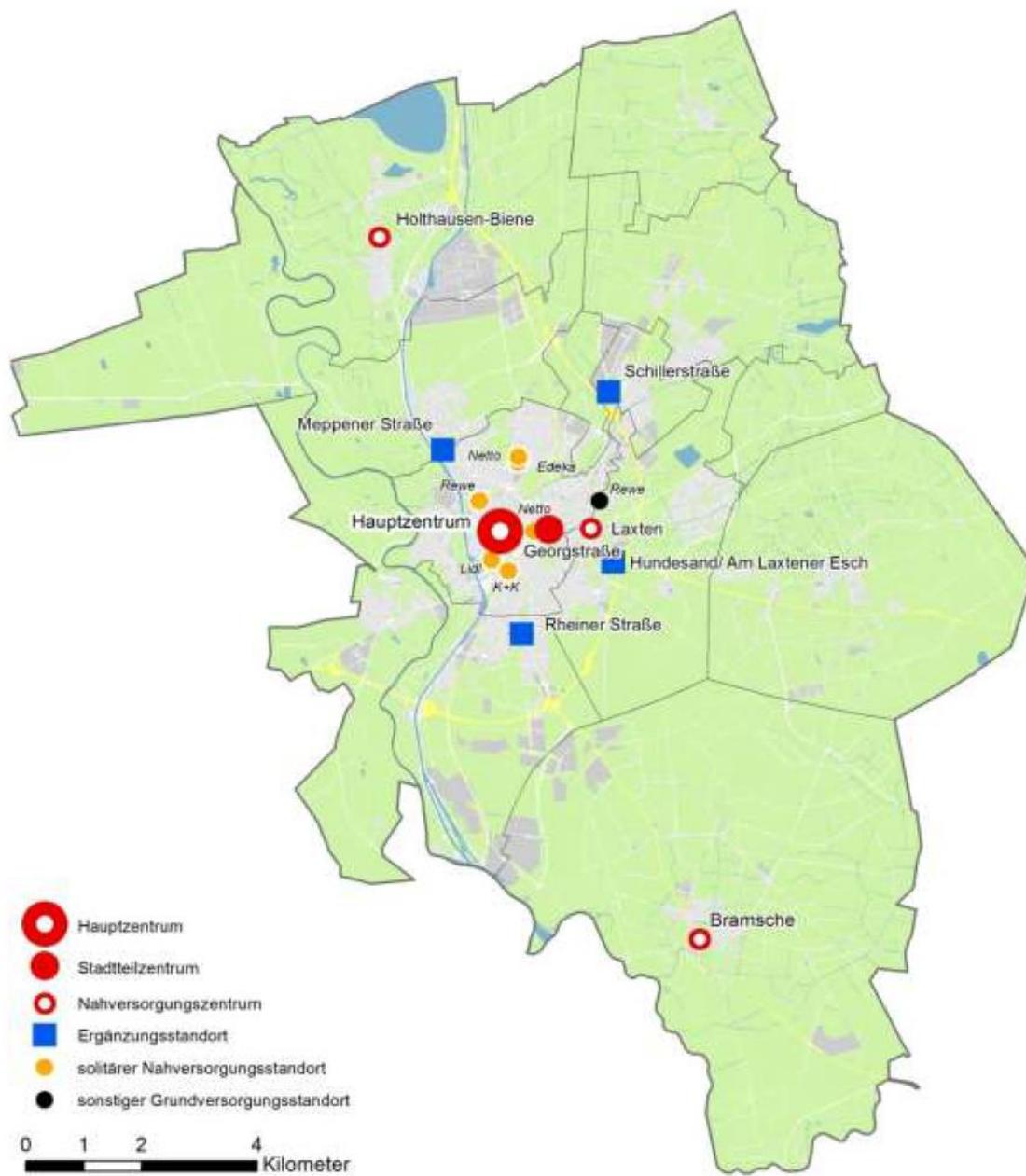
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lingen (Ems).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden folgende Ziele für die zukünftige Entwicklung in Lingen formuliert:

- *Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion),*
- *Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur,*
- *Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes,*
- *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Lingener Hauptgeschäftsbereiches,*
- *Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte,*
- *gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandels,*
- *Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe,*
- *Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen.*

Neben dem Hauptzentrum Lingen werden auch das Stadtteilzentrum Georgstraße, das Nahversorgungszentrum Bramsche, Holthausen-Biene und das Nahversorgungszentrum Laxten als zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Lingen definiert.

Abb. 44: Perspektivische Standortstruktur in Lingen (Ems)

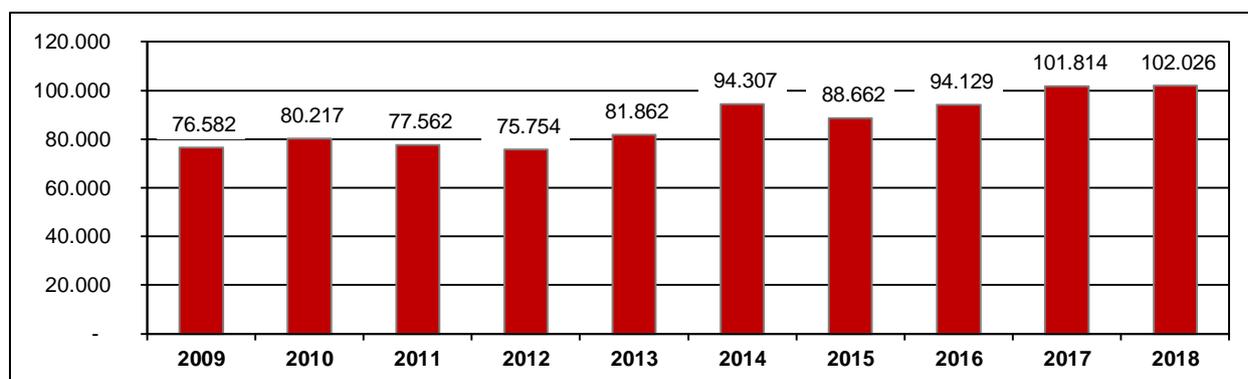


Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lingen (Ems).

6.6 Tourismus

2018 verzeichnete die Stadt Lingen rund 102.000 Gästeankünfte, rund 25.000 mehr als zu Beginn des Betrachtungszeitraumes 2009. Ein Anstieg der Gästeankünfte war vor allem seit 2015 zu registrieren.

Abb. 45: Zahl der Gästeankünfte



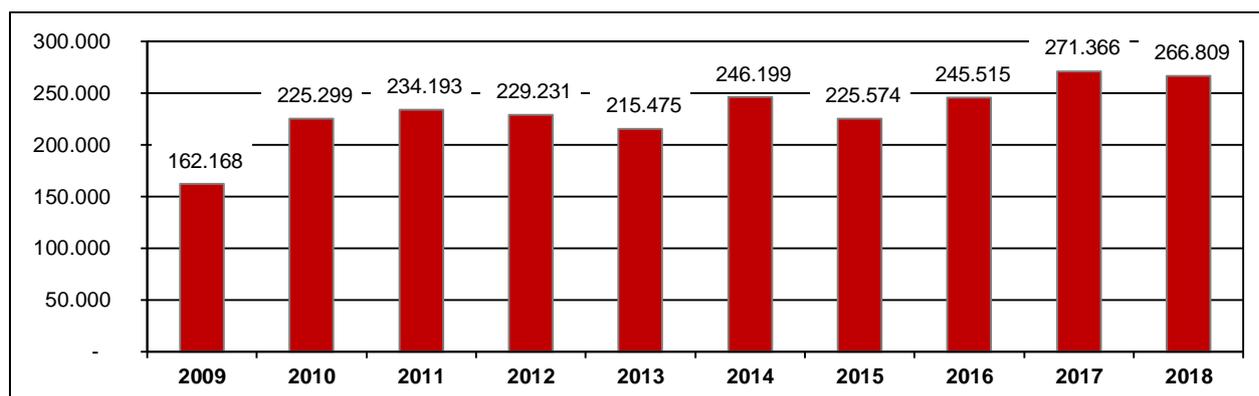
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Äquivalent stieg die Zahl der Gästeübernachtungen zuletzt deutlich: 2018 verbuchten die Unterkünfte in Lingen insgesamt rund 267.000 Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag in den vergangenen Jahren bei 2,5 bis 2,7 Tagen.

Gegenüber 2015 stieg die Zahl der Übernachtungen um rund 18%. Im gleichen Zeitraum stieg die Übernachtungszahl niedersachsenweit um 8,8%, im Emsland um 14,5%.

Die Gästeunterkünfte Lingens machten 2018 rund 12% aller Übernachtungen im Emsland aus – für die Kreisstadt Meppen lag der Anteil bei rund 6%, höher waren die Übernachtungszahlen in Papenburg und Haselünne.

Abb. 46: Entwicklung der Gästeübernachtungen³⁹ in der Stadt Lingen



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

2018 wurde im Rahmen des LEADER Prozesses für die Region „Südliches Emsland“ ein „Tourismus-Entwicklungskonzept“ erarbeitet. Demnach ist das touristische Angebot der Region durch eine Kombination aus Angeboten im Aktivbereich, individuellen Points of Interest, touristischen Einzelattraktionen in der Fläche und ländlichen Kulturangeboten geprägt. Für die Stadt Lingen wurden folgende touristischen Potenziale dargestellt:

³⁹ Berücksichtigt wurden Beherbergungsbetriebe oder Campingplätze mit mindestens 10 Betten bzw. Stellplätzen

Abb. 47: Touristisches Potenzial Stadt Lingen

Touristisches Potenzial Stadt Lingen



Quelle: BTE 2018, Foto: www.reiseland-niedersachsen.de

Quelle: Tourismus-Entwicklungskonzept Südliches Emsland.

Im Handlungs- und Maßnahmenprogramm werden sieben Handlungsfelder aufgezeigt, in denen wiederum allgemeine Maßnahmen formuliert sind, die zu einem zielgerichteten Ausbau der Stärken und zur Behebung der Stärken beitragen sollen. Eine konkrete Maßnahmenbenennung bzw. eine Profilierung der einzelnen Standorte erfolgt nicht.

Abb. 48: Handlungsfelder Südliches Emsland



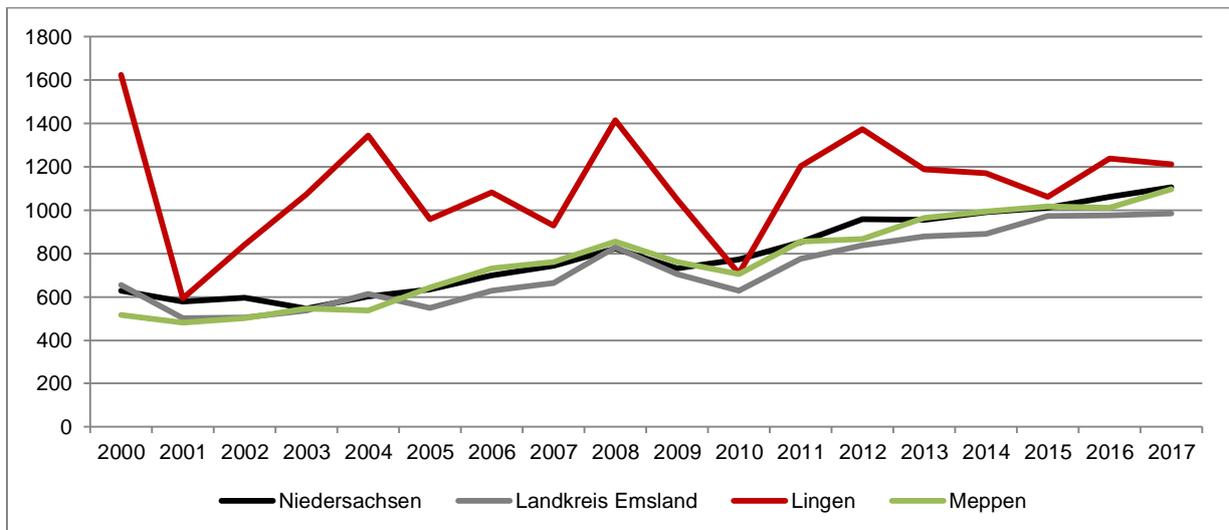
Quelle: BTE 2016, Fotos: BTE, lichtkunst.73 – pixelio, Gabi Stein – pixelio, Stephanie Hofschlaeger – pixelio, Gaby Stein, pixelio

Quelle: Tourismus-Entwicklungskonzept Südliches Emsland.

7. Finanzausstattung

Die Steuereinnahmen je Einwohner in der Stadt Lingen zeigten sich in den vergangenen Jahren stark schwankend. Seit 2013 pendelt sich der Wert bei ca. 1.100 bis 1.200 ein. Im Vergleich zum Land Niedersachsen (2017: 1.106 €/EW), zum Landkreis Emsland (984 €/EW) und zur benachbarten Stadt Meppen (1.097 €/EW) fallen die Steuereinnahmen allerdings höher aus. Und auch in Jahren geringer Einnahmen fielen die Einnahmen in Lingen vergleichsweise hoch aus.

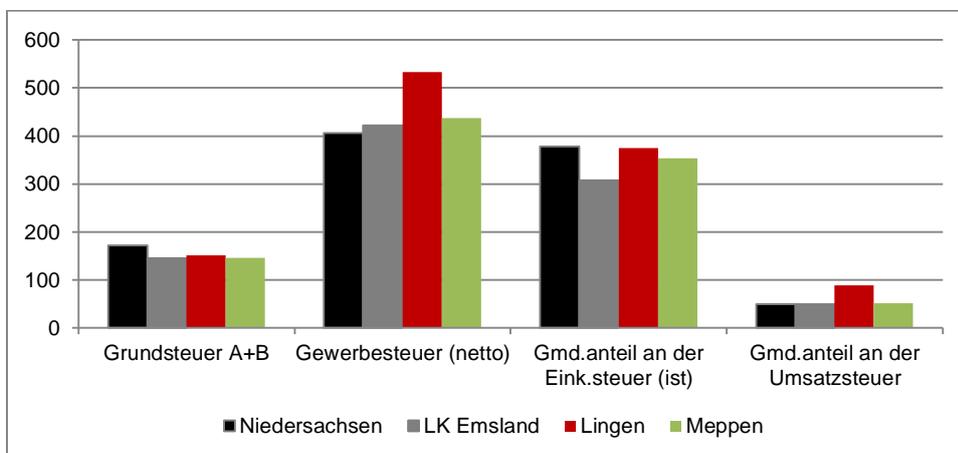
Abb. 49: Realsteuervergleich – Steuereinnahmen in € je Einwohner
 Steuereinnahme nach Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (ist) / Umsatzsteuer, Gewerbest. (netto), Grundst. A und B (Gemeinde; Zeitreihe)



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

Die vergleichsweise höheren Steuereinnahmen pro Kopf sind dabei maßgeblich auf überdurchschnittliche Gewerbesteuererinnahmen zurückzuführen, aber auch der Anteil an der Umsatzsteuer ist relativ hoch (vgl. Abb. 50).

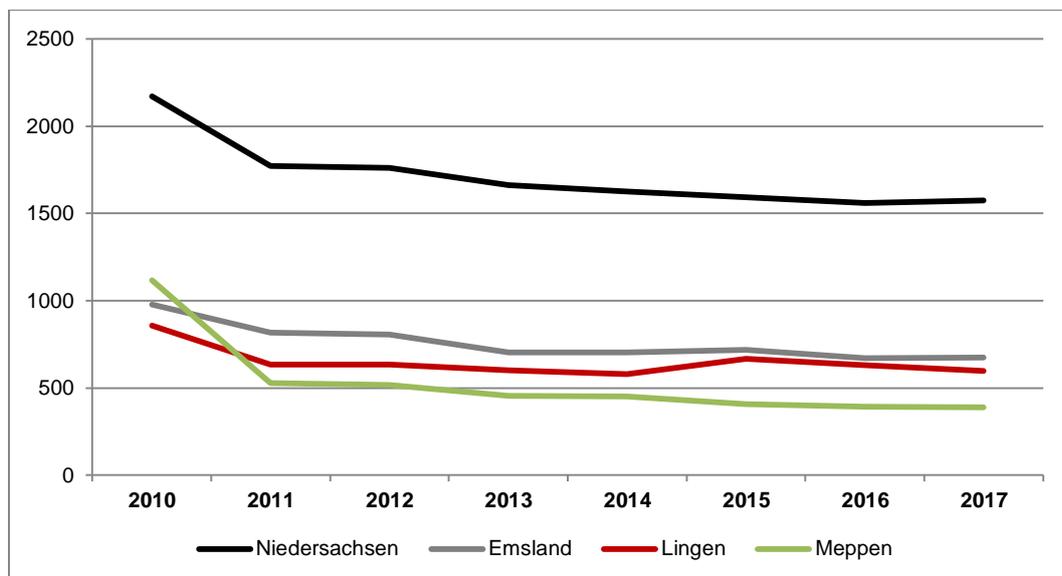
Abb. 50: Zusammensetzung der Steuereinnahmen in Euro je Einwohner im Jahresdurchschnitt 2013 bis 2017



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

Im Vergleich zum Land Niedersachsen sind die kommunalen Schuldenstände je Einwohner relativ gering – 2017 registrierte die Stadt Lingen einen Schuldenstand i.H.v. 599 €/EW. Über den Zeitraum 2010 bis 2017 war der kommunale Schuldenstand der Stadt Lingen rückläufig, wenngleich zwischenzeitlich 2015 ein leichter Anstieg zu verzeichnen war (vgl. Abb. 51).

Abb. 51: Kommunaler Schuldenstand - Schulden und Verbindlichkeiten in Euro je EW



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

8. Zusammenfassung

8.1 Demografische Entwicklung / Wohnen

- Die **Einwohnerzahl** Lingens ist in den vergangenen Jahren **kontinuierlich gestiegen** – dieses ist ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen (negativer natürlicher Saldo).
Die Wanderungsgewinne sind vor allem geprägt durch **Familienzuwanderung** und **Bildungszuwanderung** (Hochschulstandort).
Zuletzt waren Wanderungsgewinne zudem auf Zuwanderung durch **Flüchtlinge** zurückzuführen.
- Die Altersstruktur Lingens entspricht dem niedersächsischen Durchschnitt – bis 2035 wird eine weitere **Zunahme der Einwohner über 60 Jahre** erwartet (+ ca. 4.000).
- Insgesamt ist gemäß NBank-Prognose mit einem **anhaltenden Bevölkerungswachstum bis ca. 2025** zu rechnen – anschließend stagniert die Entwicklung.
- Die NBank prognostiziert weiterhin eine **Zunahme der Zahl der Haushalte**.
- Dabei wird die Veränderung der Haushaltsstruktur sich fortsetzen: Verringerung des Anteils der großen Haushalte und **Zunahme des Anteils der kleinen Haushalte**.
- Bereits 2011 lebten in rund jedem fünften Haushalt Lingen ausschließlich Senioren – es ist damit zu rechnen, dass die **Zahl der Seniorenhaushalte** weiter steigt.
- Zwar ist die Gebäude- und Wohnungsstruktur durch einen **hohen Anteil an Einfamilienhäusern** gekennzeichnet – im regionalen Vergleich ist **der Anteil der Wohnungen in MFH** jedoch mit 33 % **relativ hoch**.
- Die **durchschnittliche Wohnungsgröße** liegt bei **110 qm** – mehr als die Hälfte aller Wohnungen ist mindestens 100 qm groß.
- Lingen verfügt über einen **starken Mietwohnungsmarkt** – 44% aller Wohnungen werden vermietet.
- Der **Wohnungsleerstand** war im Zensusjahr 2011 mit 2% **sehr gering**.
- Die **Baufertigstellungszahlen** bewegten sich in den vergangenen 5 Jahren auf einem vergleichsweise **hohen Niveau**.
- Sowohl die **Immobilienpreise** als auch das **Mietniveau** sind zuletzt deutlich **gestiegen**, innerhalb der Region ist das Mietniveau relativ hoch.
- Die NBank-Bedarfsprognose sieht einen **Neubaubedarf von ca. 3.925 Wohneinheiten** (1.865 WE in EZFH und 2.060 WE in MFH) im Zeitraum 2015 **bis 2035**.
- Gemäß **Wohnraumversorgungskonzept** werden erhöhte **Nachfragen im unteren und mittleren Preissegment** erwartet, die zu Spannungen auf dem Wohnungsmarkt führen.

8.2 Soziale Infrastruktur / Kultur- und Freizeitangebote

- Die **Kinderbetreuung** (Klein- und Vorschulkinder) wird in der Stadt Lingen durch **27 Einrichtungen** gewährleistet.
Auf Grundlage des Perspektivplans Kindertagesstätten passt die Stadt Lingen das Betreuungsangebot laufend an.
- In der Stadt Lingen sind alle Schulformen der Allgemeinbildung verfügbar – die **Zahl der Schüler** zeigte sich in den vergangenen Jahren relativ **konstant**.
Erheblicher **Verbesserungsbedarf** besteht – einem Zeitungsbericht zum Planungsausschuss zufolge – beim Thema **Hortbetreuung**.
- Die Stadt Lingen verfügt über ein **umfassendes Beratungsangebot für Senioren**.
- Lingen ist **Krankenhausstandort**, zudem besteht eine umfassende Ärzte- und Gesundheitsversorgung.
Einer Prognose der KVN zufolge wird der **Versorgungsgrad Hausärzte** in 2030 jedoch eine **Lücke** aufweisen.
- Das Freizeitangebot der Stadt Lingen ist zum einen durch eine **vielfältige Vereinsstruktur** geprägt. Daneben gibt es ein **umfassendes öffentliches Kulturangebot**.

8.3 Wirtschaft und Arbeit

- Die **Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort Lingen ist in den vergangenen Jahren **kontinuierlich gestiegen**.
- Lingen ist ein **bedeutender regionaler Arbeitsmarktstandort** – der Pendlersaldo ist deutlich positiv.
- Die Arbeitslosenquote des Landkreises ist vergleichsweise gering – die **Arbeitslosenzahl** in der Stadt Lingen zeigt sich **kontinuierlich rückläufig**.
- Der **Anteil der Mindestleistungsempfänger** an allen Haushalten ist in der Stadt Lingen ist gegenüber dem Landkreis **leicht erhöht**.
- Relativ **stark** ausgeprägt ist – im Vergleich zu anderen städtischen Räumen – das **Produzierende Gewerbe**, vergleichsweise schwächer vertreten ist der Wirtschaftssektor „Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe“.
- Im regionalen Vergleich **überdurchschnittliche Gewerbesteuererinnahmen** festigten in den vergangenen Jahren die jährlichen Steuereinnahmen.
- **Einzelhandel:**
 - Als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion hat die Stadt Lingen eine hohe Ausstrahlungskraft für die Region – die **einzelhandelsrelevante Zentralität liegt bei 1,48**, d.h. Lingen generiert Kaufkraft von außen.
 - Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2014 wurde die Angebotsausstattung Lingens als gut bewertet.