

---

# **Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg – 1. Fortschreibung –**

**Teilbericht | Gemeinde Hatten**

Stand: 3.2022

**Landkreis Oldenburg**

**2021/22**



---

**Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg  
- 1. Fortschreibung -  
Gemeinde Hatten**

**Auftraggeber und Ansprechperson**

**Landkreis Oldenburg  
Dezernat I - Bau**  
Delmenhorster Straße 6 | 27793 Wildeshausen

**Peter Nieslony**  
Telefon (04431) 85-342  
Email [peter.nieslony@oldenburg-kreis.de](mailto:peter.nieslony@oldenburg-kreis.de)

**Bearbeitung**

**protze + theiling GbR**  
Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen  
Telefon 0421-178647-70  
E-Mail [post@pt-planung.de](mailto:post@pt-planung.de)  
Web [pt-planung.de](http://pt-planung.de)

*in Arbeitsgemeinschaft mit*

**akp\_ Stadtplanung + Regionalentwicklung**  
Brandt Höger König Kunze PG  
Friedrich-Ebert-Straße 153 | 34119 Kassel

**Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t**

**M.A. Lisa Morgenschweis | p+t**

**Dr. Dipl.-Ing. Uwe Höger | akp\_**

**Dipl.-Ing. Tim König | akp\_**

**B.A. Arne Brehm | p+t**

**M.A. Gesche Weiss | p+t**

**März 2022**



## Inhalte

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Aufgabe und Ziel der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes	1
1.2	Förderrichtlinien in Niedersachsen	2
1.3	Regionale Einordnung, Gemeindestruktur	2
<b>2</b>	<b>Demographieprofil</b>	<b>4</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung	4
2.2	Haushaltsstruktur	7
2.3	Wanderungsbewegungen	7
2.4	Bevölkerungsprognose	8
2.5	Prognose der Altersstruktur	9
2.6	Prognose der Haushaltszahlen	10
<b>3</b>	<b>Wohnungsmarktentwicklung</b>	<b>11</b>
3.1	Wohnungs- und Gebäudebestand	11
3.2	Haushalte und Wohnungsgrößen	12
3.3	Bautätigkeit	12
3.4	Bodenrichtwerte	14
3.5	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser)	15
3.6	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt	16
<b>4</b>	<b>Entwicklung geförderter und preisgünstiger Wohnungsmarkt</b>	<b>17</b>
4.1	Entwicklung seit 2016	17
4.2	Menschen mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum / Armutsquote	17
4.3	Menschen mit Beeinträchtigungen	21
4.4	Bestand an gebundenem Wohnraum	23
4.5	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften / Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII	23
<b>5</b>	<b>Wohnungsbedarfsprognose</b>	<b>25</b>
5.1	Methodik der Bedarfsprognose	25
5.2	Quantitative Bedarfe	27
5.3	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente	29
5.4	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum	31
5.5	Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen	32
5.6	Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen	33

---

<b>6</b>	<b>Fazit und Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>34</b>
6.1	Fazit.....	34
6.2	Handlungsempfehlungen für die Kommunen .....	35
6.3	Weitere Handlungsempfehlungen für den Landkreis.....	39
<b>7</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>41</b>
7.1	Abkürzungen .....	41
7.2	Literatur .....	41
7.3	Gesprächspartner*innen .....	42

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Aufgabe und Ziel der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes

Der Landkreis Oldenburg hat Ende 2020 entschieden, sein kreisweites Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) aus dem Jahr 2016<sup>1</sup> zu aktualisieren und insbesondere die Frage nach den geringen Zuwächsen im preisgebundenen, geförderten Wohnungsbau genauer zu analysieren. Im Wohnraumversorgungskonzept von 2016 wurde bis 2020 ein Bedarf von 360 WE für den preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungsbau prognostiziert. Bis Ende 2020 wurden jedoch nur 165 geförderte Wohnungen errichtet, was etwa 46 % des im WRVK ermittelten Bedarfs entspricht. Gleichzeitig wurde mit 2.650 Wohnungen insgesamt deutlich mehr Wohnraum fertiggestellt als 2016 als Bedarf prognostiziert wurde (1.842 WE) und auch die Anzahl der errichteten Mehrfamilienhäuser (MFH) ist deutlich angestiegen (133 errichtete MFH zwischen 2016 und 2020).

Die vorliegende erste Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes analysiert die Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes im Landkreis Oldenburg quantitativ und qualitativ und zeigt Perspektiven sowie Handlungsempfehlungen für den Zeitraum bis 2030 auf. Die Berechnung der zukünftigen Wohnraumbedarfe wird mit Blick auf die Analysen, die geführten Interviews mit Akteuren des Wohnungsmarktes und anhand der aktuellen Prognosen der NBank und vom LSN entwickelt. Für den Teilmarkt des preisgünstigen Wohnraums analysiert der Bericht die Effekte der im Zeitraum 2016-2020 fertiggestellten Wohnungen ebenso wie der aus der Zweckbindung gefallenen Wohnungen (nach WRVK 2016 sind das 161 Wohnungen in dem Zeitraum). Gemeindespezifische Strategien – die teilweise als Antwort auf das Wohnraumversorgungskonzept entwickelt wurden – und auch spezifische wie grundlegende Hemmnisse für den Bau von geförderten Wohnungen werden analysiert. So werden Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum errechnet und Handlungsempfehlungen für mehr geförderten Wohnraum gemeinsam mit den Gemeinden und politischen Vertreter\*innen entwickelt.

Damit schreibt das Konzept für die Verwaltung aber auch – im politischen Bereich – eine gemeinsam mit den Kommunen abgestimmte, nachhaltige Vorgehensweise bei der Errichtung von bezahlbarem Mietwohnungsbau fort.

Grundlagen für die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist u.a. die Einwohnerstatistik der Kommunen, welche teilweise aufgeschlüsselt nach Ortsteilen, Altersstruktur und Transferleistungsempfänger\*innen sowie Migrationsstruktur vorliegt. Weiterhin die Zahlen zum Wohnraumbestand, der Bautätigkeit der letzten Jahre wie auch der zweckgebundenen Wohnungen. Mit Hilfe der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, ergänzt durch das Demografie- und Sozialprofil, sowie durch Gespräche mit Akteuren im Wohnungsmarkt (Kommunen, Wohnungsverwaltungen, Wohnungsbauunternehmen, sozialen Trägern, Landkreis) wurde der voraussichtliche Bedarf an günstigem Wohnraum für den Landkreis Oldenburg und seine einzelnen Kommunen ermittelt.

---

<sup>1</sup> Die Gemeinde Großenkneten und die Stadt Wildeshausen hatten zu dem Zeitpunkt schon Wohnraumversorgungskonzepte. Die Ergebnisse aus den bestehenden Konzepten wurden in das landkreisweite Wohnraumversorgungskonzept einbezogen, die folgenden Zahlen gelten also für den ganzen Landkreis.

## 1.2 Förderrichtlinien in Niedersachsen

In Niedersachsen ist die Vergabe von Förderungsmitteln für den geförderten Wohnungsbau bei Neubau<sup>2</sup> an ein schlüssiges Wohnraumversorgungskonzept gebunden: „Der Bedarfsnachweis wird durch ein Wohnraumversorgungskonzept der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle erbracht. Es muss mindestens eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt enthalten, darunter Aussagen zur Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum und zum Neubaubedarf sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung.“ (Produktinformation NBank, Stand 1.11.2021)

Durch den Einsatz der Mittel müssen die Mieter\*innen bestimmte Bedingungen erfüllen: „Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen § 3 Abs. 2 NWoFG<sup>3</sup> bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 DVO-NWoFG<sup>4</sup> nicht übersteigen.“ Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 30 bzw. 35 Jahren festgesetzt. Sie beginnt, wenn die Wohnung bezugsfertig ist oder die baulichen Maßnahmen abgeschlossen sind. Die vereinbarte Miete ist für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete), und zwar für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) 5,60 € (Mietenstufe I), 5,80 € (Mietenstufe II und III) bzw. 6,10 € (Mietenstufe IV bis VII). Für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) 7,00 € (I) über 7,20 € (II+III) bis 7,50 € (IV-VII) je qm Wohnfläche und Monat (Produktinformation NBank, Stand 1.11.2021).

Das gewährte Darlehen von bis zu 75 % der Gesamtkosten (im begründeten Einzelfall bis zu 85 %) wird seit November 2021 im Bereich des Wohnraums für Menschen mit geringem Einkommen mit einem Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrages (davon 2/3 nach Bezugsfertigkeit oder Abschluss der baulichen Maßnahmen und 1/3 nach Ablauf des 20. Jahres) gekoppelt. Außerdem wird seitdem ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 5.000 € für jede barrierefrei nutzbare Wohnung gemäß DIN 18040-2 gewährt.

Die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung ermöglicht auch den Erwerb von Belegungs- oder Mietbindungen im Bestand. Mit einer fünfjährigen bzw. zehnjährigen Laufzeit können Eigentümer von ungebundenen, gut erhaltenen, geeigneten und freien Mietwohnungen<sup>5</sup> einen monatlichen Mietzuschuss von 2,00 bzw. 2,50 € / qm Wohnfläche erhalten, wenn sie den Wohnraum an Haushalte mit geringem Einkommen (insbesondere an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung) vermieten. Die zulässige Miete orientiert sich an den obigen Mieten für geringes Einkommen, die Wohnungsgrößen müssen angemessen sein (Produktinformation NBank, Stand 1.11.2021).

## 1.3 Regionale Einordnung, Gemeindestruktur

Die Gemeinde Hatten liegt im Nordwesten des Landkreises Oldenburg, am Rand des Naturparkes Wildeshäuser Geest. Hatten grenzt im Nordwesten an die Stadt Oldenburg an. Mit etwa 14.200 Einwohner\*innen gehört Hatten zu den kleineren Gemeinden im Landkreis Oldenburg.

Die Gemeinde besteht aus 11 Ortsteilen, wobei die Orte Kirchhatten mit 2.700 Einwohner\*innen und Sandkrug knapp 4.000 Einwohner\*innen die Siedlungsschwerpunkte darstellen. Streekermoor mit 3.500 und Hatterwüsting mit 2.100 Einwohner\*innen sind ähnlich groß, jedoch vom Siedlungs-

<sup>2</sup> Ausgenommen ist der Neubau von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.

<sup>3</sup> Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz

<sup>4</sup> Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

<sup>5</sup> Ausgenommen sind Bindungen, die im unmittelbaren Anschluss an auslaufende Belegungs- und Mietbindungen zu Trage kommen.



muster zerstreuter. Die restlichen Ortsteile Hattens haben 20 bis 1.000 Einwohner/innen (Quelle der Ortsteilbevölkerung jeweils Einwohnermeldeamt).

Innerhalb der Gemeindegrenzen liegt das Barneführerholz mit dem Naturschutzgebiet „Barneführerholz und Schreensmoor“. Dieses grenzt an die Hunte. 25 % der Gemeindeflächen ist Waldfläche. Von der Wirtschaftsfläche wird der größte Teil von der Landwirtschaft genutzt. Sandkrug und Kirchhatten sind staatlich anerkannte Erholungsorte, ein Freizeitzentrum, ein Flugplatz wie auch zwei Golfplätze bieten diverse Freizeitangebote an.

Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung (öffentlicher Nahverkehr, Schulen, Kindergärten und Supermärkte) sind Sandkrug und Kirchhatten (s. Tabelle 1 und Abbildung 1). Infrastrukturell haben sich seit 2016 leichte Änderungen ergeben. Am Mühlenweg wurde eine neue Kindertagesstätte eröffnet und die Busverbindung nach Oldenburg ist verbessert worden.

Tabelle 1: Infrastruktur in den Ortsteilen

Vorhandene Infrastruktur	Ortsteile
Kindergärten	Hatterwüstring, Sandkrug, Kirchhatten, Sandhatten
Schulen	Sandkrug, Kirchhatten,
Bahnhaltepunkte	Sandkrug
Supermärkte	Sandkrug, Kirchhatten, Hatten

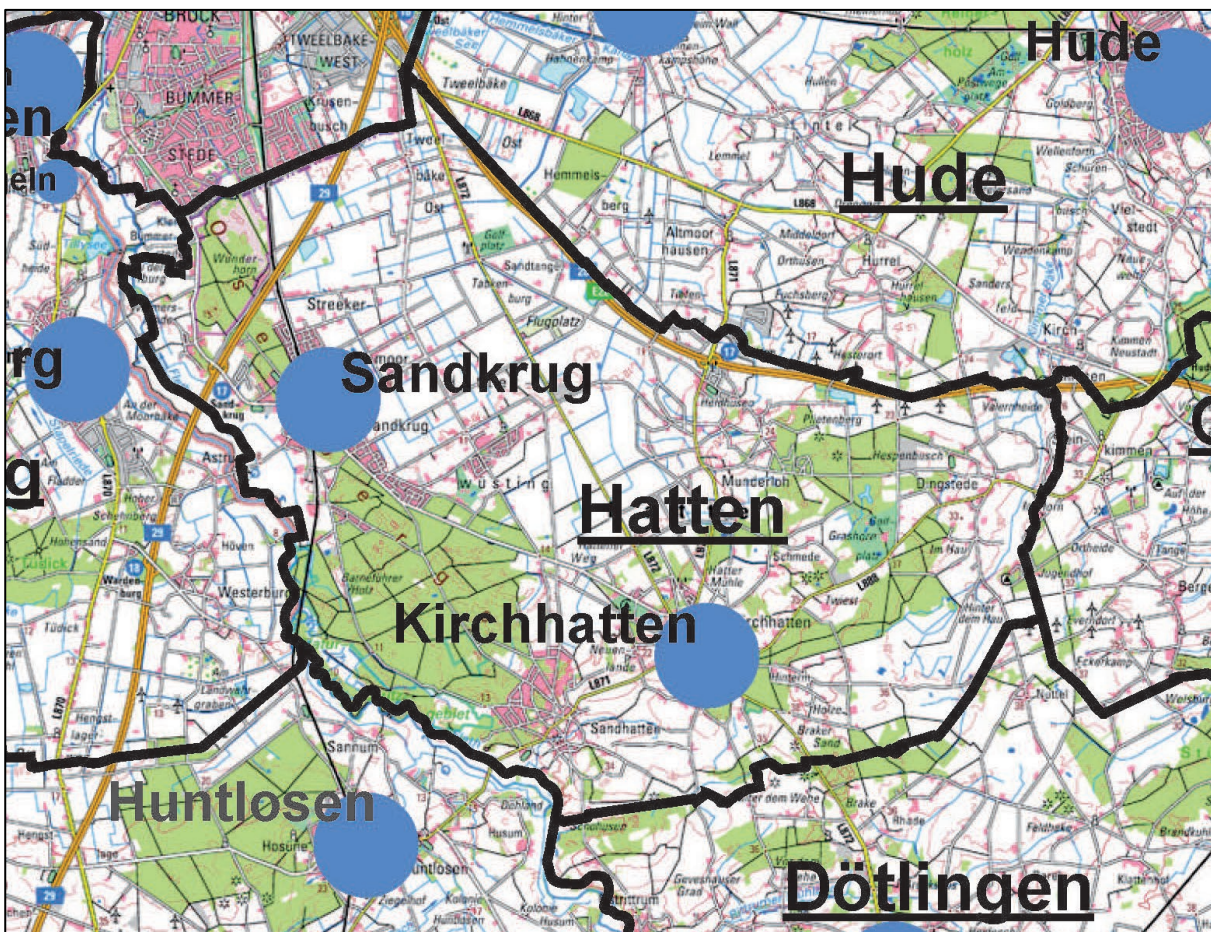


Abbildung 1: Siedlungsschwerpunkte mit guter Versorgung - Gemeinde Hatten (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

Die Gemeinde weist deutliche Pendlerbeziehungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden auf, hier aufgrund der Lage insbesondere über die Kreisgrenze zur Stadt Oldenburg, aber auch nach Delmenhorst. Etwa 14 % der Auspendler\*innen überqueren auch die Landesgrenze nach Bremen. Von den ca. 5.800 in Hatten lebenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 4.900 in anderen Kommunen und nur etwa 860 leben und arbeiten in der Kommune selbst. Der Pendlersaldo ist folglich stark negativ und beträgt -1.150 je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort. Dies ist im kreisweiten Vergleich ein unterdurchschnittlicher Wert (Quelle: LSN).

## 2 DEMOGRAPHIEPROFIL

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner\*innen Hattens ist über die letzten 20 Jahre deutlich angestiegen und hat im Jahr 2016 die Marke von 14.000 überschritten. Aufgrund eines Rückgangs im Jahr 2018 stellt sich der Bevölkerungszuwachs von 2016 bis 2020 mit einem Plus von 1 % eher gebremst dar. Aktuell beträgt die Einwohner\*innenzahl 14.235 (zum Stichtag 31.12.2020, LSN). Die Korrektur der Zahlen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) nach unten zwischen 2010 und 2011 ist auf die Zensusergebnisse zurückzuführen (siehe Abbildung 2). Bei der Einwohnerstatistik der Gemeinde Hatten, die auf den kommunalen Meldedaten basiert, ist keine Korrektur nach unten aufgrund des Zensus vorgenommen worden. Insgesamt waren Ende 2020 14.891 Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Hatten gemeldet. Diese Zahl liegt etwa 4,5 % höher als die Bevölkerungszahl nach dem statistischen Landesamt.

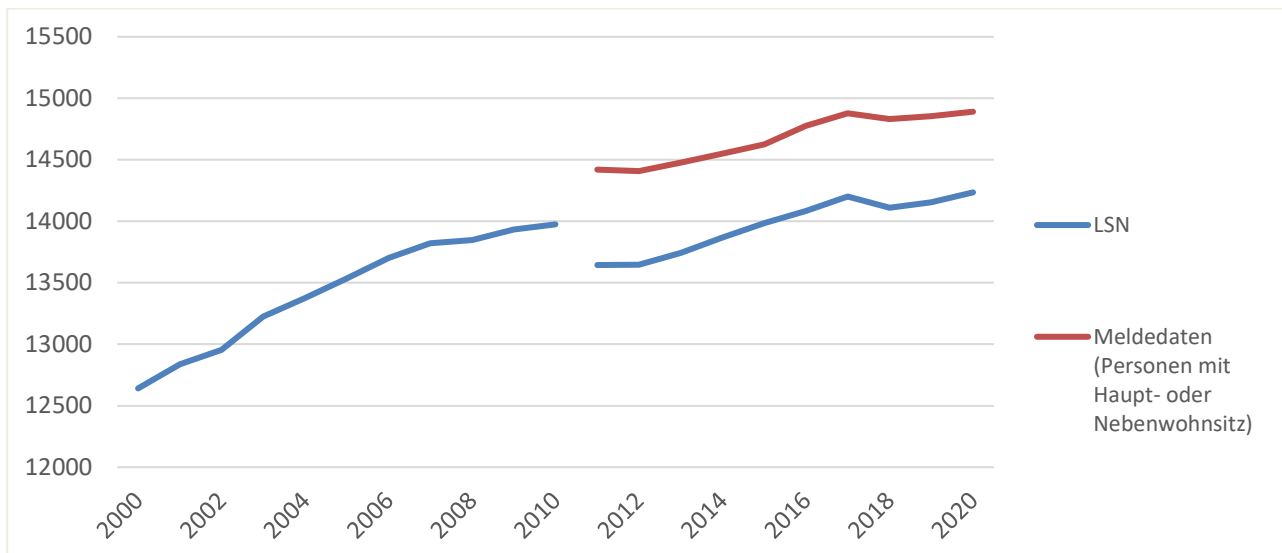


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung – Gemeinde Hatten (Quelle: LSN, Gemeinde Hatten, eigene Darstellung)

Auch der Anteil der ausländischen Bevölkerung hat zuwanderungsbedingt von 2013 bis 2017 einen deutlichen Anstieg erfahren, seitdem ist der Anteil wieder gesunken von 4,58 % auf 3,96 %. In absoluten Zahlen entspricht dies einem Rückgang von 670 auf 560 Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft.

Da insbesondere die Fortzüge ins Ausland nur bedingt in der jährlichen Statistik erfasst werden, erfolgte zum Zensus 2011 eine Korrektur des Ausländer\*innenanteils nach unten.

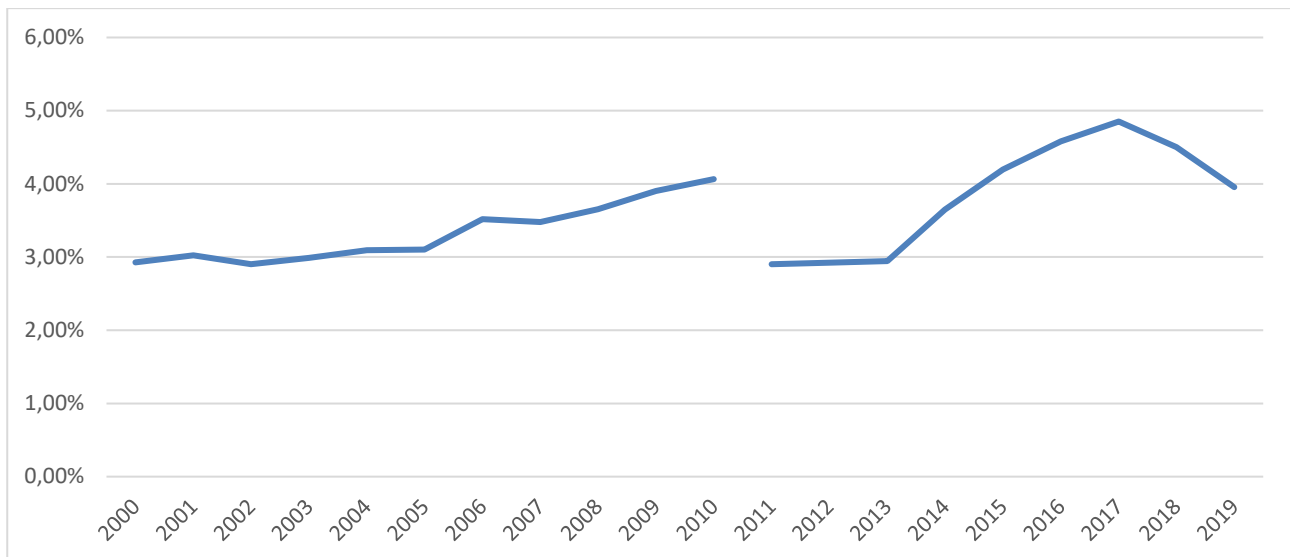


Abbildung 3: Entwicklung Anteil der Ausländer – Gemeinde Hatten (Quelle: Gemeinde Hatten, eigene Darstellung)

Die Altersstruktur in Hatten fiel im Jahr 2016 durch einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil der Altersgruppen der 25-44-Jährigen und der 5-14-Jährigen auf. Dieser hohe Familienanteil ist immer noch in der aktuellen Altersstruktur ablesbar, wenn auch nicht mehr so ausgeprägt. Bei den jüngeren Altersgruppen von 18 bis 29 sind die Anteile in Hatten eher unterdurchschnittlich. Die Altersstruktur entspricht somit den Voraussetzungen der Gemeinde mit guten Pendelbeziehungen in Oberzentren im Umland, aber mit einem vergleichsweise geringen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Kommune selbst.

Die Altersgruppen ab 75 Jahren und darüber sind in Hatten ebenso unterdurchschnittlich vertreten.

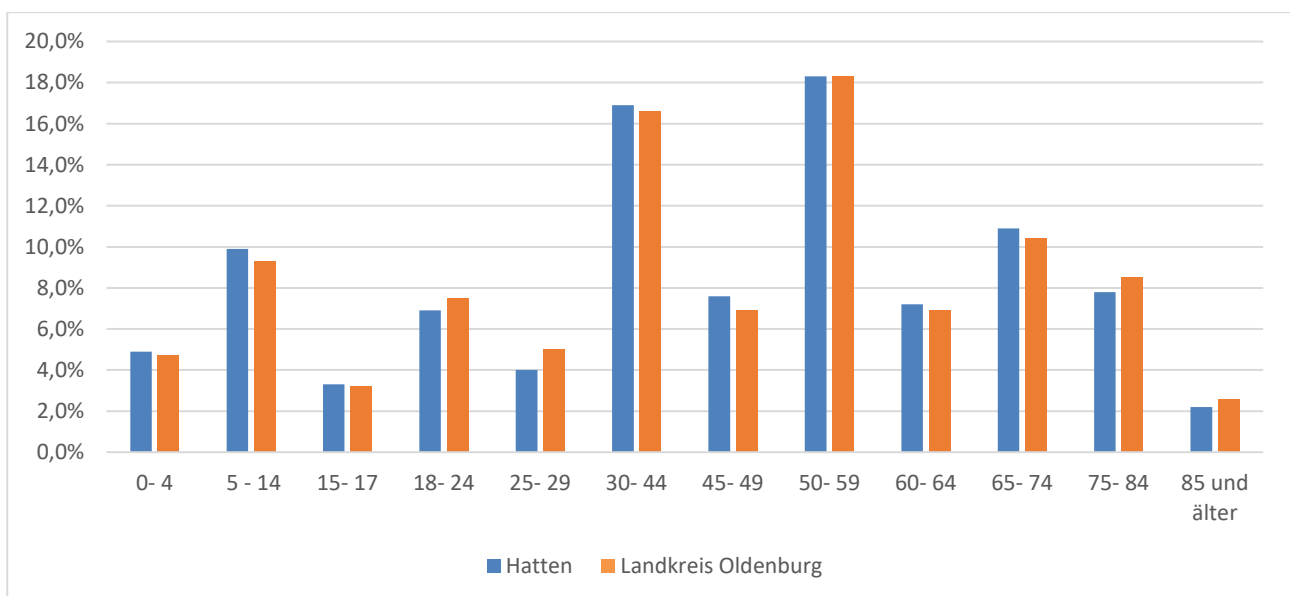


Abbildung 4: Altersstruktur – Gemeinde Hatten, 2020 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Innerhalb der Ortsteile von Hatten ist die Altersstruktur, bis auf einige Ausnahmen, gleichmäßig verteilt (siehe Abbildung 5). Auffällig ist der geringe Anteil an Kindern und der deutlich erhöhte Anteil der 50 bis 76-Jährigen in den kleinen Ortsteilen (übrige OT in der Abbildung 5). Dies deutet auf einen hohen Anteil von sogenannten „Empty Nest“-Haushalten in diesen Ortsteilen hin und vermutlich auf zukünftig anstehende Generationswechsel. In Sandkrug sind ebenso vergleichsweise we-

nige junge Familien zu finden, während in Kirchhatten, Streekermoor und Hatterwüstring relativ viele jüngere Kinder wohnen.

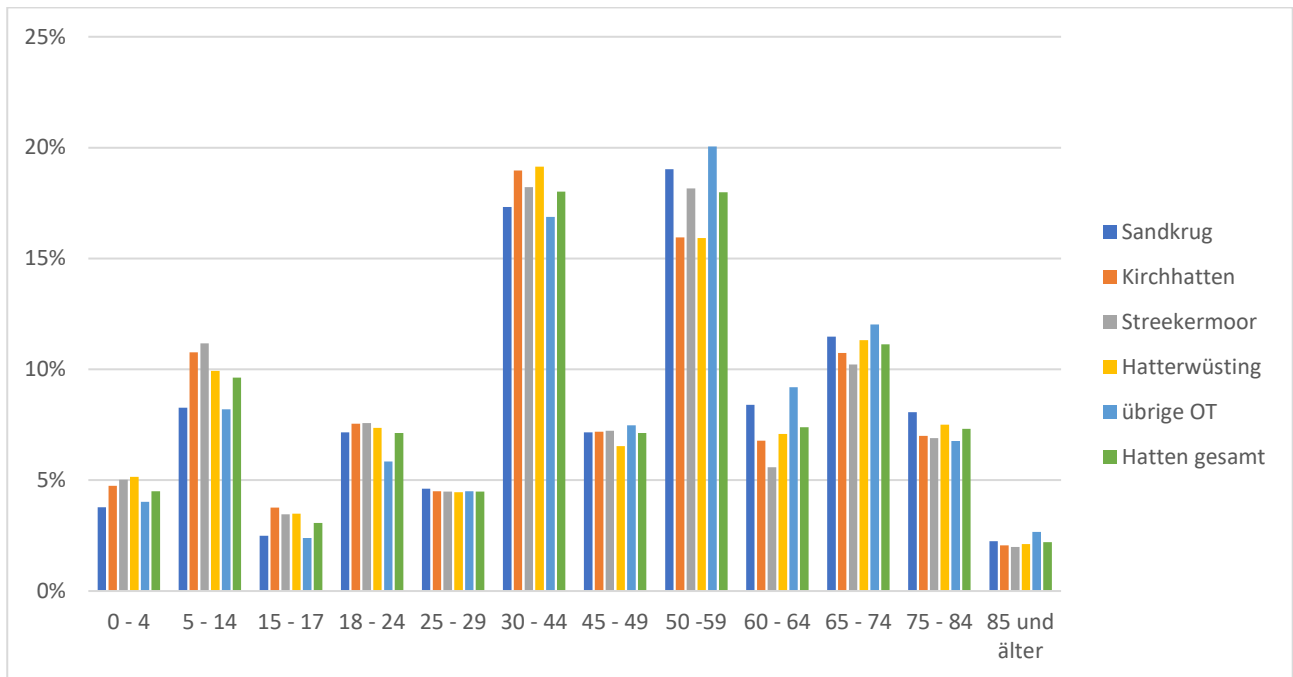


Abbildung 5: Altersstruktur – Ortschaften Hatten, 2020 (Quelle: Gemeinde Hatten, eigene Darstellung)

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre in den Ortsteilen ergänzt den Eindruck aus der Altersstruktur. Die Ortsteile mit dem kontinuierlichstem Wachstum (Kirchhatten, Streekermoor und Hatterwüstring) haben auch eine vergleichsweise junge Bevölkerung. Stagnierend bzw. leicht sinkend sind die Einwohner\*innenzahlen in Sandkrug und den übrigen Ortsteilen.

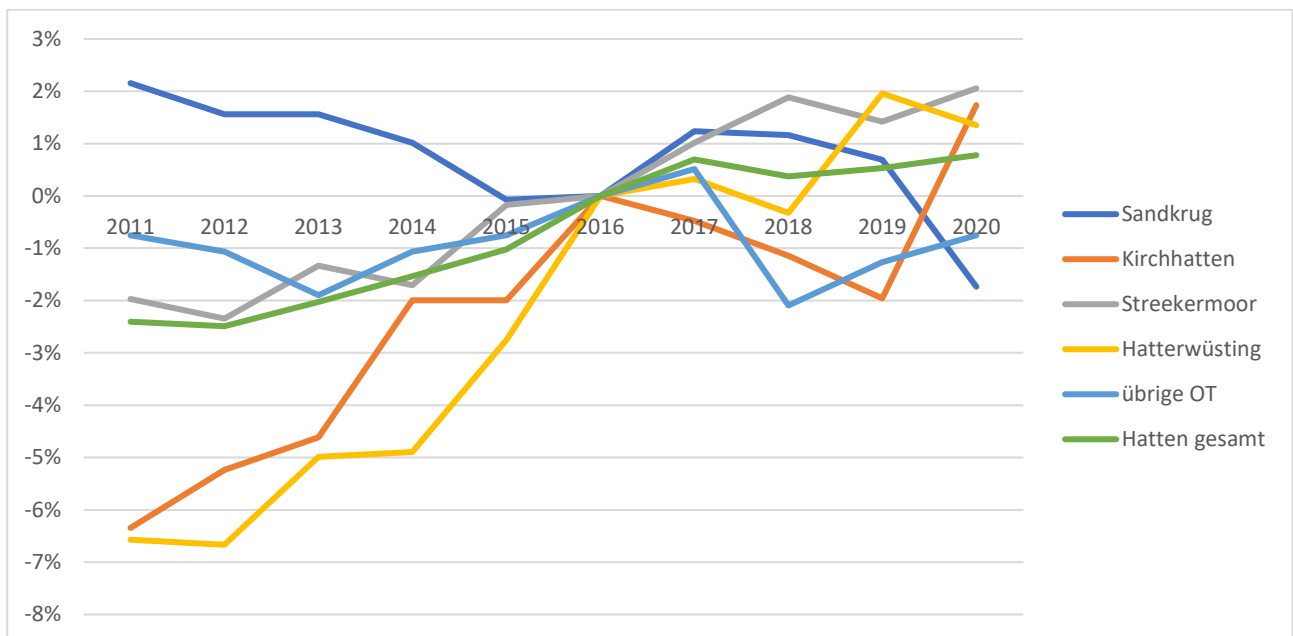


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung – Ortschaften Hatten Basisjahr 2016 (Quelle: Gemeinde Hatten, eigene Darstellung)

### 2.2 Haushaltsstruktur

Die Zahl der Haushalte ist von 2016 bis 2020 um 3 % gestiegen von 6.201 auf 6.390. Dabei zeigt sich eine Zunahme von Privathaushalten mit 5 und mehr Personen (siehe Abbildung 7) sowie von Ein-, Zwei- und Dreipersonen-Haushalten.

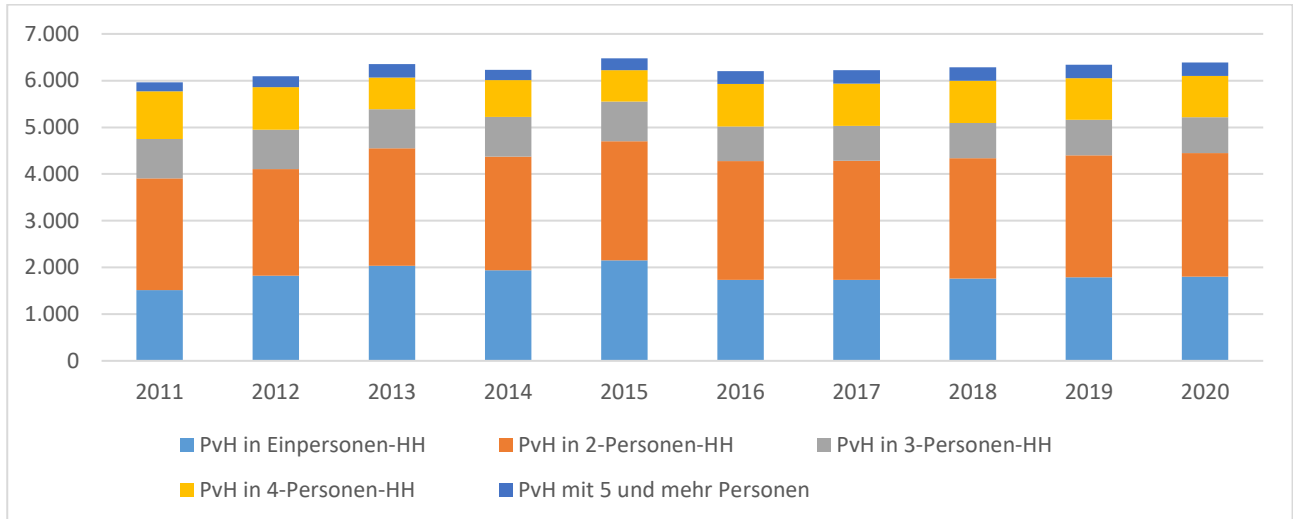


Abbildung 7: Entwicklung Haushaltsstruktur – Gemeinde Hatten (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

### 2.3 Wanderungsbewegungen

Der Wanderungssaldo in Hatten bewegt sich seit 2016 bei durchschnittlich +40 pro Jahr, allerdings sich die Zu- und Fortzüge stark schwankend, so dass im Jahr 2018 ein ungewöhnlich niedriger Wanderungssaldo von fast -100 aufgetreten ist.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist in Hatten seit 2016 eine leicht ansteigende Entwicklung aus, während es von 2008 bis 2016 durchweg mehr Sterbefälle als Geburten gab, sind seit 2017 wieder mehr Geburten als Sterbefälle aufgetreten. Durchschnittlich ergibt sich seit 2016 so ein natürliches Bevölkerungssaldo von +5 pro Jahr.

Laut den kommunalen Vertreter\*innen und Wohnungsmarktakteuren gibt es viele Zuzüge durch Rückkehrer\*innen, was insbesondere Personen zwischen 25 und 35 Jahre betrifft.

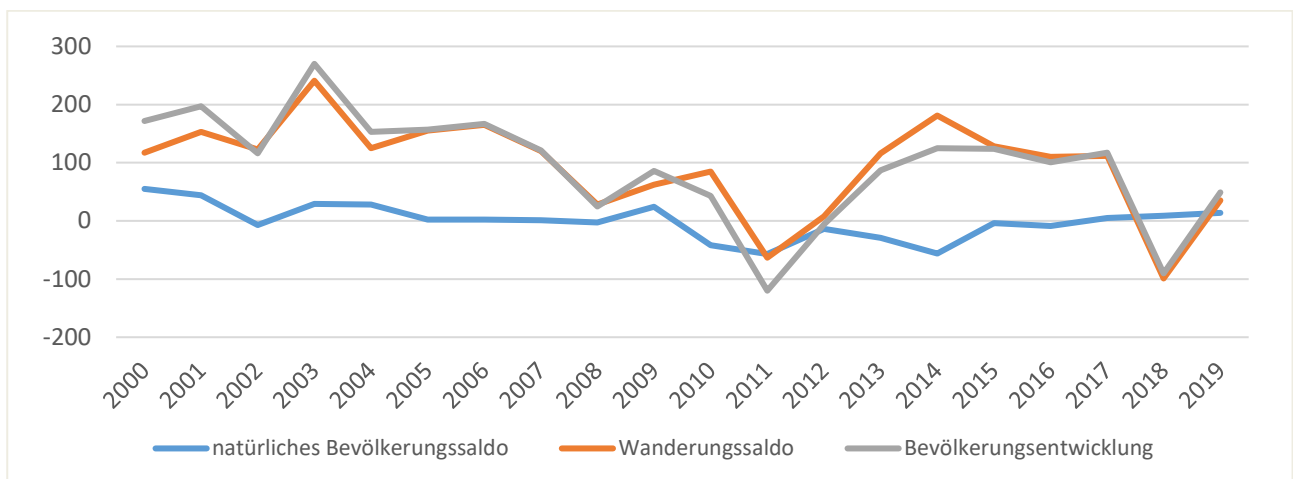


Abbildung 8: Entwicklung Bevölkerungssalden – Gemeinde Hatten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

## 2.4 Bevölkerungsprognose

Für Hatten liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen vor, deren Prognoseergebnisse sich teilweise deutlich voneinander unterscheiden. Die Unterschiede ergeben sich zum einen durch die Ausgangsbasis der Daten, zum anderen aus den jeweiligen Grundannahmen und Fortschreibungsmodellen der Prognoserechnung. Im Folgenden werden nur die neueren Prognosen ab 2017 betrachtet, die wiederum für Hatten recht eng beieinander liegen.

Die Spannweite der Prognosen (NBank auf der Basis von 2017 und LSN auf der Basis von 2019) umfasst für das Jahr 2030 einen Unterschied von ca. 130 Einwohner\*innen. Die Prognose der NBank liegt etwa bis zum Jahr 2027 höher und wird in den Folgejahren dann von der Vorausberechnung des LSN übertroffen (siehe Abbildung 9).

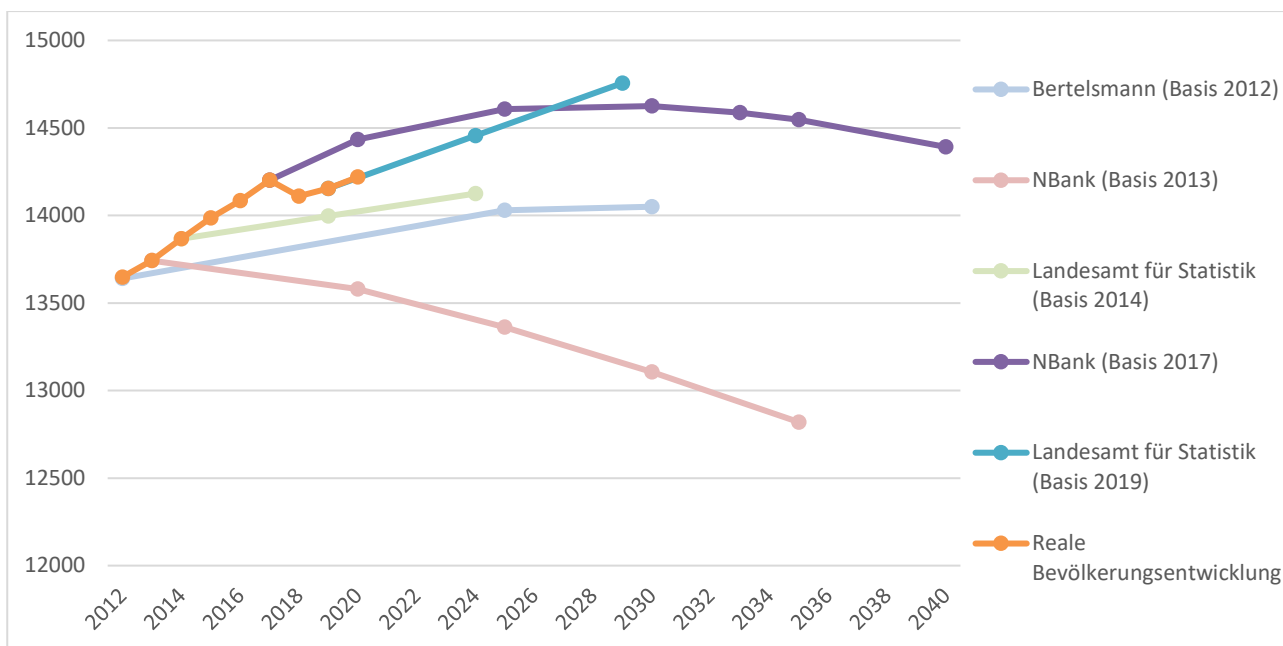


Abbildung 9: Bevölkerungsprognosen – Gemeinde Hatten (Quellen: LSN, Bertelsmann-Stiftung, NBank, eigene Darstellung)

### Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen

Die Bevölkerungsprognosen wenden verschiedene Methoden an und arbeiten mit unterschiedlichen Grundannahmen, die gerade im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen und Fortschreibungszeiträume kritisch bewertet werden müssen.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen schreibt die Trends der vergangenen fünf Jahre im Bereich der Wanderungen als auch für die natürliche Bevölkerungsentwicklung fort. In der „kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden“ wird ein Durchschnitt der Veränderung der davor liegenden 5 Jahre ermittelt und für die kommenden 5 Jahre weiter gerechnet (Trendverlängerung). Grundsätzliche Veränderungen in den Trends werden damit nur indirekt wiedergegeben. Die Berechnung zeigt so auf, wie sich die Bevölkerung bis 2024 bzw. 2029 entwickeln würde, wenn die Entwicklung der letzten fünf Jahre so fortgeschrieben werden würde.

Die Prognose der NBank von 2017 beruht ebenfalls auf einer Komponentenmethodik, welche die CIMA für die NBank entwickelt hat. Hier ist einerseits ein kürzerer, teils gewichteter 3-Jahres-Zeitraum (Stützzeitraum) zu Grunde gelegt, andererseits sind Niedersachsen-spezifische Daten zur Demographie und insbesondere zur Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt

worden. Die Zensus-Ergebnisse wurden eingerechnet. Im Vergleich zur letzten Prognose der NBank stellt sich die aktuelle Berechnung etwas negativer dar, d.h. für den Zeitraum bis 2035 und 2040 wird mit höheren Bevölkerungsrückgängen gerechnet als noch 2013. Seit 2017 ist die Datengrundlage, die zur Prognose der Haushaltsgrößen dient, vom Zensus 2011 auf den Mikrozensus (1% Stichprobe) umgestellt worden, der zudem von der Kreisebene auf die Mitgliedsgemeinden heruntergebrochen wird. Durch die veränderten Datengrundlagen, die unter anderem den inzwischen erheblichen Wohnungszuwachs einbeziehen, sind hierdurch teils deutliche Abweichungen zu verzeichnen und die Zahlen nur bedingt vergleichbar.

Eine Bewertung der Prognosen ist aufgrund ihrer Komplexität und zweifellosen Sorgfältigkeit schwer möglich. Einerseits wird deutlich, dass der reale, auch von der LSN dokumentierte Bevölkerungsstand bereits jetzt über der NBank-Prognose liegt, die Zuwanderung nach Hatten also von der NBank tendenziell unterschätzt wurde. Andererseits spricht für die NBank-Prognose, dass sowohl als Grundlagen die länderspezifischen Aspekte stärker mit einbezogen sind, als auch die Differenzierung bis zur Haushalts- und Wohnbaulandentwicklung fortgeführt ist.

Für das Wohnraumversorgungskonzept wurde zusätzlich das Szenario des „Mittelpfads“ zwischen LSN- und NBank-Bevölkerungsprognose berechnet, weil die Prognose der NBank mit Basis 2017 sich im Jahr 2020 schon in der Mehrheit der Kommunen überholt hat, und zugleich die Annahme des LSN, dass sich auch in den nächsten Jahren der Wachstumstrend ungebrochen fortsetzen würde, aus den Gesprächen mit den Bauämtern im Landkreis Oldenburg nicht hervorging. Bei dem Mittelpfad wird eine stärkere Zuwanderung als bei der Prognose der NBank angenommen.

Hier wird mit einer Zunahme von 400 Personen von 2020 bis 2030 gerechnet. Das Mittelpfad-Szenario ist Grundlage für die Berechnung der Haushaltsprognose und der Wohnungsbedarfsprognose, die Werte aufgrund der NBank-Prognose wie auch der LSN-Prognose werden als unterer bzw. oberer Pfad zusätzlich dargestellt.

## 2.5 Prognose der Altersstruktur

Die Prognose der Altersstruktur der NBank zeigt auf, dass in Hatten weiterhin mit einer durchschnittlichen Alterung zu rechnen ist. Insbesondere die Altersgruppe mit über 74 Jahren wird im Prognosezeitraum kontinuierlich anwachsen, von jetzt 9 % der Bevölkerung auf 16 % im Jahr 2040. Die geburtenstarken Jahrgänge fallen zunehmend aus der Altersgruppe der 45 – 59 Jährigen heraus. Diese Gruppe wird kurzfristig stark und ab dem Jahr 2030 mit reduziertem Tempo abnehmen. Bei der Altersgruppe 60 – 74 Jahre wird voraussichtlich im Jahr 2030 ein Höhepunkt mit ca. 3.400 Personen (23 %) erreicht, danach werden wieder Rückgänge erwartet.

Keine großen Veränderungen, sowohl was die absoluten Zahlen angeht, als auch die Anteile an der Gesamtbevölkerung, werden bei den jüngeren Altersgruppen erwartet. Lediglich bei der Gruppe der 18 – 29 Jährigen wird ein leichtes Wachstum erwartet.

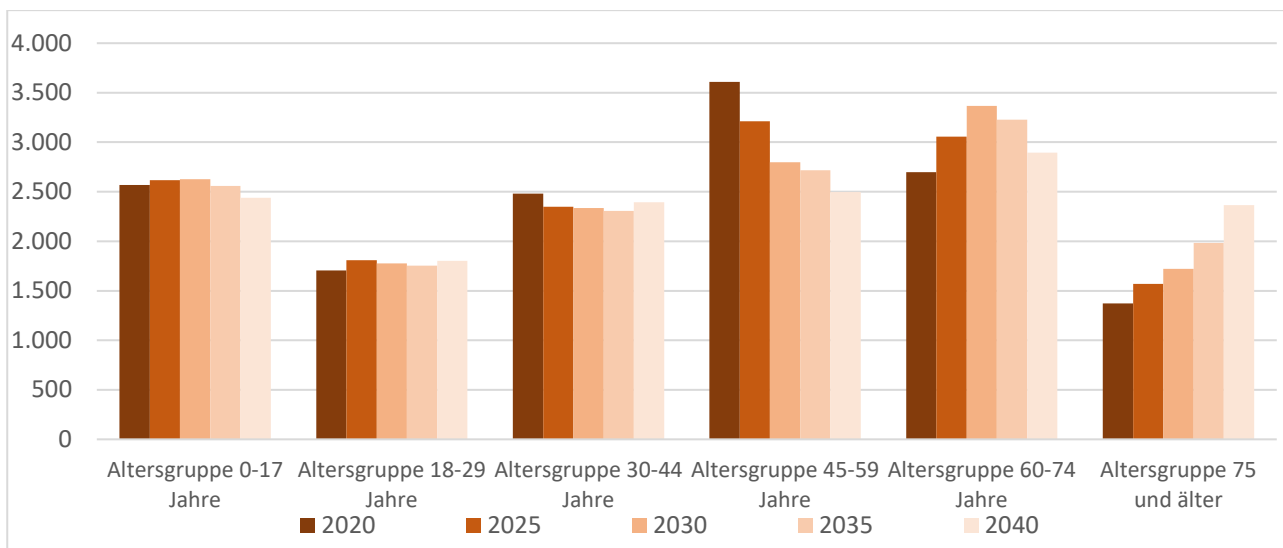


Abbildung 10: Prognose der Altersstruktur – Gemeinde Hatten (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

## 2.6 Prognose der Haushaltszahlen

Im Jahr 2017 gab es in Hatten insgesamt 6.227 Privathaushalte. Bis 2030 prognostiziert die NBank ein Wachstum auf 6.662 Haushalte (siehe Abbildung 11). Ab 2035 wird ein leichter Rückgang der Haushaltszahl erwartet. Zwischen 2020 und 2030 ist ein Plus von ca. 270 Haushalten prognostiziert, das Wachstum geht dabei vollständig auf Ein- und Zweipersonenhaushalte (+ 11 bzw. + 6 %) zurück, bzw. auf die Entflechtung größerer Haushalte in mehrere kleinere. Bei den 4-Personen-Haushalten wird ein Rückgang um 7 % in dem Zeitraum erwartet (- 2 % bei 3-Personen- und -4 % 5 und mehr Personen-Haushalten).

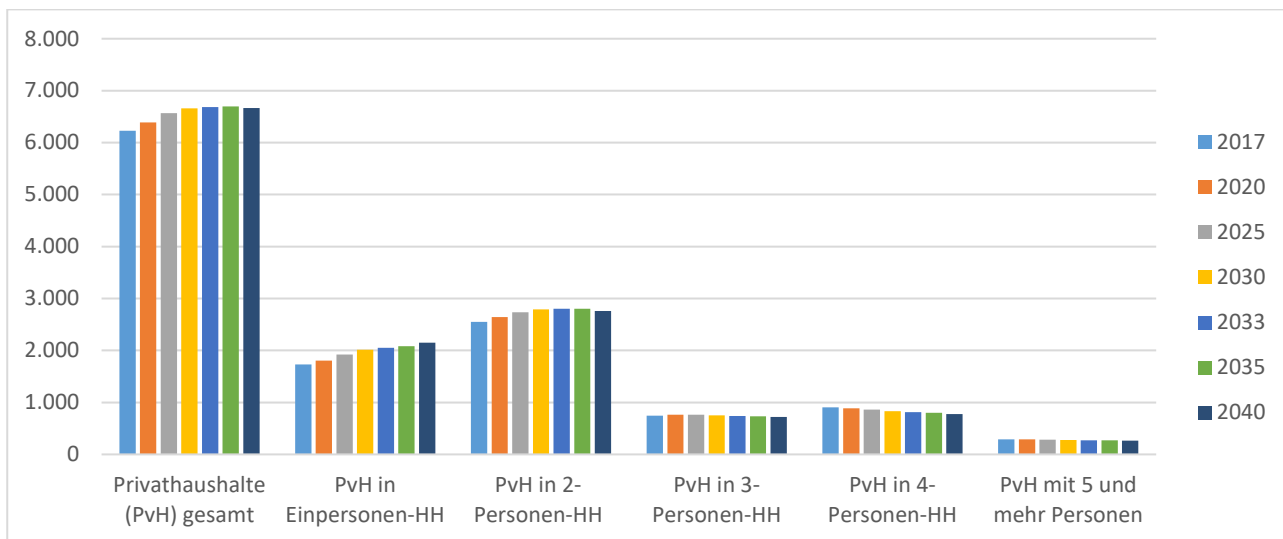


Abbildung 11: Prognose der Privathaushalte – Gemeinde Hatten (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Für das Wohnraumversorgungskonzept wurde zusätzlich das Szenario des „Mittelpfads“ berechnet. Hierbei wird eine stärkere Zuwanderung angenommen (Mittelwert zwischen LSN- und NBank-Bevölkerungsprognose – siehe Kapitel 2.4) und die von der NBank prognostizierte Haushaltsgrößenentwicklung auf die höhere Zahl der Einwohner\*innen übertragen. In diesem Szenario wird die Zahl der Haushalte in Hatten um etwa 360 von 2020 bis 2030 ansteigen. Die Ursprungsrechnung der NBank geht im gleichen Zeitraum von einem um 25 % geringeren Wachstum aus.



### 3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

#### 3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der Wohnungsbestand in Hatten hat in den letzten Jahren gleichmäßig zugenommen. Im Jahr 2020 gab es in Hatten 6.421 Wohnungen (siehe Abbildung 12). Seit 2016 sind insgesamt 236 Wohnungen hinzugekommen, was einen Anstieg von 3,8 % bedeutet und damit genau dem Durchschnitt der Bautätigkeit im Landkreis Oldenburg entspricht.

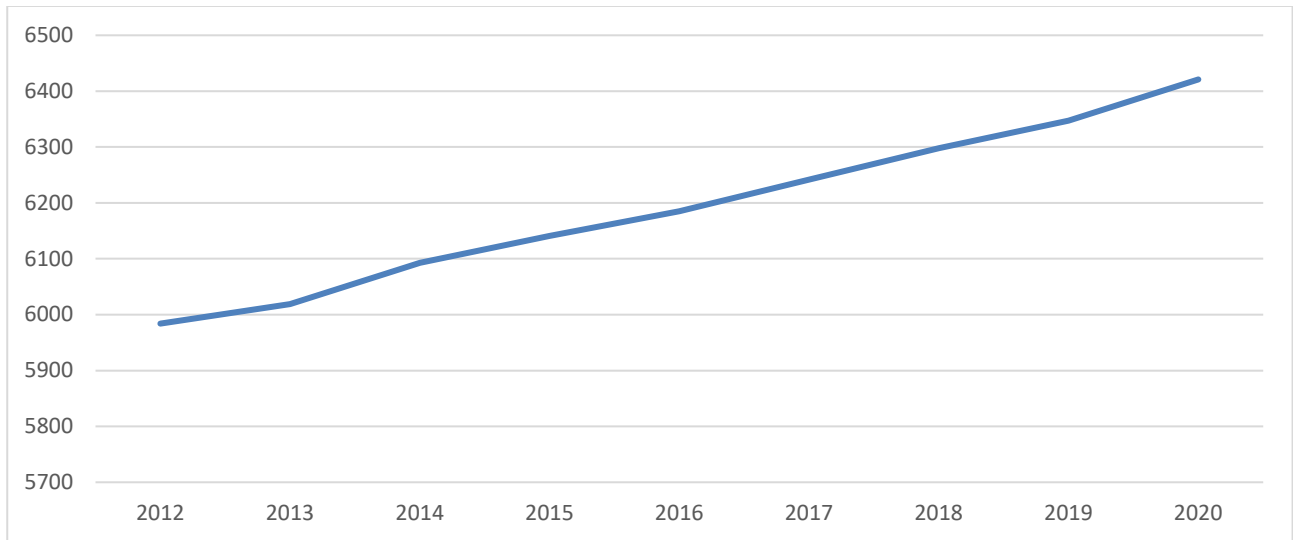


Abbildung 12: Entwicklung Wohnungsbestand – Gemeinde Hatten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde in den 1990er Jahren gebaut, ca. 22 % des heutigen Wohnungsbestandes stammt aus diesem Jahrzehnt und hat damals zu einem starken Bevölkerungswachstum geführt. Die damaligen Neubaugebiete kommen langsam in einen Generationenwechsel. Das Baualter der restlichen Wohnungen verteilt sich gleichmäßig auf die anderen Jahrzehnte (siehe Abbildung 13), wobei der Altbauanteil (Baualter vor 1950) mit 11 % gering ist.

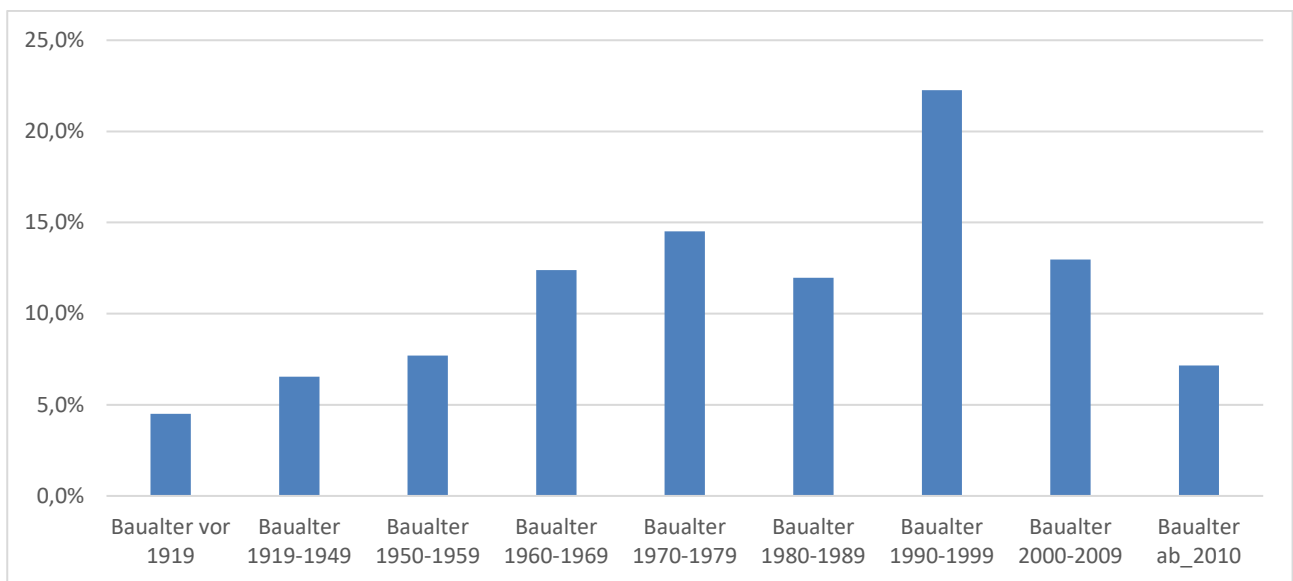


Abbildung 13: Wohnungsbestand nach Baualter – Gemeinde Hatten, 2019 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

### 3.2 Haushalte und Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand ist von Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern<sup>6</sup> geprägt, worin sich auch ein hoher Anteil von Einfamilienhäusern ausdrückt (siehe Tabelle 2; die Wohnungen mit 7 und mehr Räumen nehmen mit 26 % sogar einen Hauptteil des Wohnungsbestands ein). In diesem Segment hat der Bestand über die Jahre kontinuierlich zugenommen. Kleine Wohnungen mit ein bis drei Zimmern nehmen nur einen geringen Anteil des Bestandes ein, seit 2016 gab es in diesem Segment aber ein leichtes Wachstum (26,3 %). Über 60 % der Bautätigkeit seit 2016 hat sich aber nach wie vor im Segment der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern abgespielt.

Bei einem Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 70 % und einem Rückgang der Haushalte von 4 und mehr Personen, spiegelt weder der Wohnungsbestand noch die Bautätigkeit in den Wohnungsgrößensegmenten die tatsächlich vorhandene Haushaltsstruktur wieder.

Tabelle 2: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume – Gemeinde Hatten (Quelle: LSN)

	Wohnungen mit Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
<b>2011</b>	5950	15	163	534	1118	1384	1185	1551
<b>2012</b>	5984	16	163	535	1124	1395	1188	1563
<b>2013</b>	6019	16	165	547	1129	1399	1194	1569
<b>2014</b>	6093	40	165	550	1140	1405	1204	1589
<b>2015</b>	6141	40	165	550	1148	1424	1213	1594
<b>2016</b>	6185	43	167	560	1151	1439	1221	1604
<b>2017</b>	6242	43	180	565	1153	1455	1229	1617
<b>2018</b>	6298	43	189	575	1160	1463	1240	1628
<b>2019</b>	6347	43	192	580	1167	1481	1246	1638
<b>2020</b>	6421	43	195	594	1180	1498	1261	1650

### 3.3 Bautätigkeit

Die Analyse der Baugenehmigungen zeigt, dass sich die jährliche Zahl an gestellten Anträgen für EFH und ZFH in den letzten Jahren um einen Wert von etwa 35 bewegt. Die Anträge für MFH sind im Jahr 2019 leicht gestiegen, durchschnittlich gibt es seit 2016 etwa 3 Anträge im Jahr. Die Zahl der Anträge für liegt seit 2016 bei durchschnittlich 6 pro Jahr (siehe Abbildung 14).

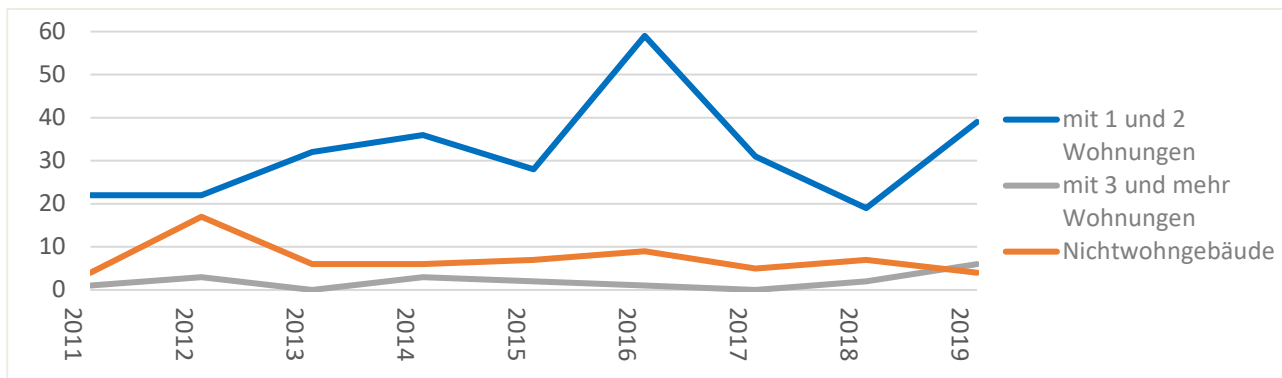


Abbildung 14: Entwicklung der Baugenehmigungen nach Gebäudeart – Gemeinde Hatten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

<sup>6</sup> Statistisch werden Küchen als Zimmer mitgezählt, wenn sie einen eigenen Raum in der Wohnung bilden.

Die Landesstatistik der Baufertigstellungen zeigt, dass in den letzten Jahren (2016-2020) durchschnittlich 38 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr gebaut worden sind. Bei den Mehrfamilienhäusern lag die jährliche Rate bei etwa 2 pro Jahr, hier ist in Folge der Bauanträge im Jahr 2019 ein Wachstum bei den Fertigstellungen zu erwarten.

Die Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden ging in den letzten Jahren leicht zurück, und beträgt etwa 7 pro Jahr (2016-2020). Insgesamt ist die Bautätigkeit seit 2013 angezogen, klare Tendenzen in der Entwicklung sind aber seitdem nicht abzusehen (siehe Abbildung 15).

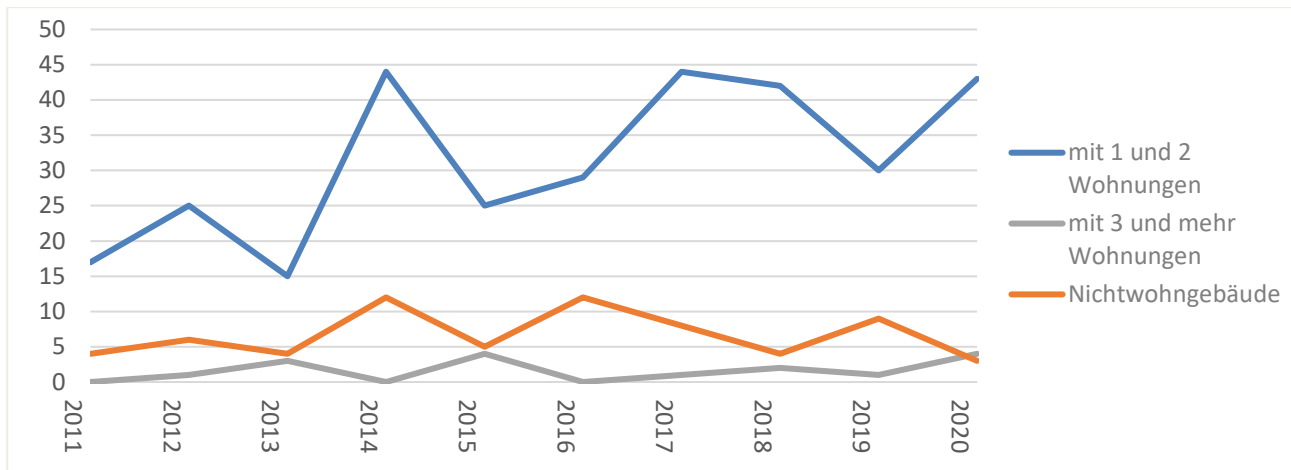


Abbildung 15: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Gemeinde Hatten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auf der Ebene der Wohneinheiten betrachtet ist zu beobachten, dass die Baufertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern im Jahr 2016 mit 44 Fertigstellungen ein Maximum erreicht hatten. Seitdem ist die Anzahl bis 2019 wieder auf 30 zurückgegangen. Auch die Fertigstellungen von Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern bewegt sich seit 2015 tendenziell zurück, mit einem Aufwärtstrend im Jahr 2019. Die Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern nehmen einen untergeordneten Teil der Bautätigkeit ein (siehe Abbildung 16).

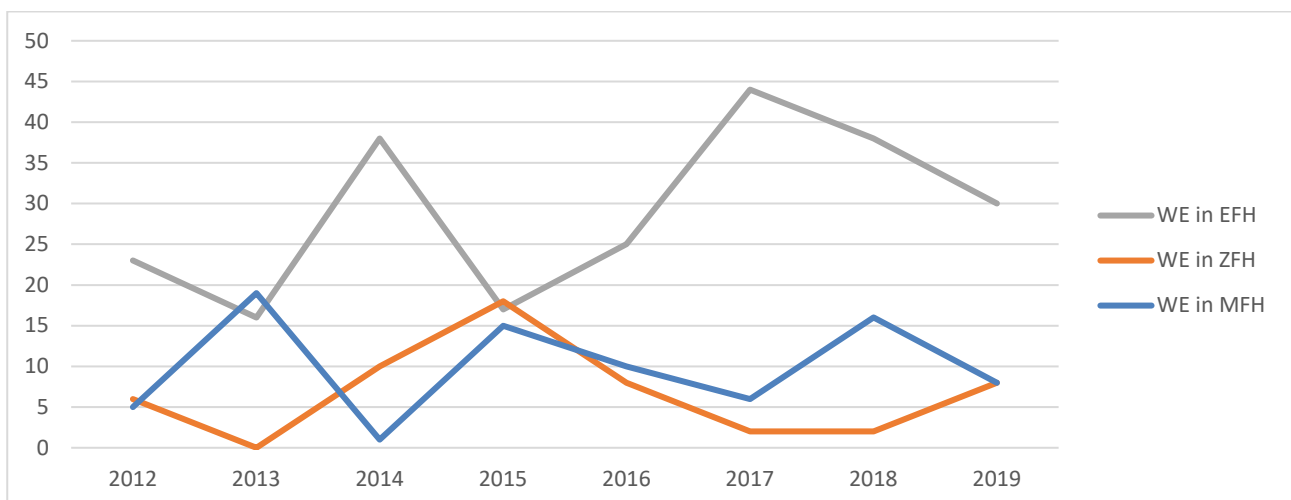


Abbildung 16: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Gemeinde Hatten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Betrachtung der Anzahl der Räume der fertiggestellten Wohnungen deutet auf eine Fortführung des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern mit relativ großen Wohnungen hin. Von 2016 bis 2020 wurden jährlich ungefähr 36 Wohneinheiten mit fünf oder mehr Räumen fertiggestellt. Kleine

Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern wurden nur sehr selten gebaut (im Durchschnitt 6 pro Jahr). Die Fertigstellungen von Wohnungen mit drei bis vier Räumen betrug jährlich 5 bis 27 (im Durchschnitt 14; siehe Abbildung 17).

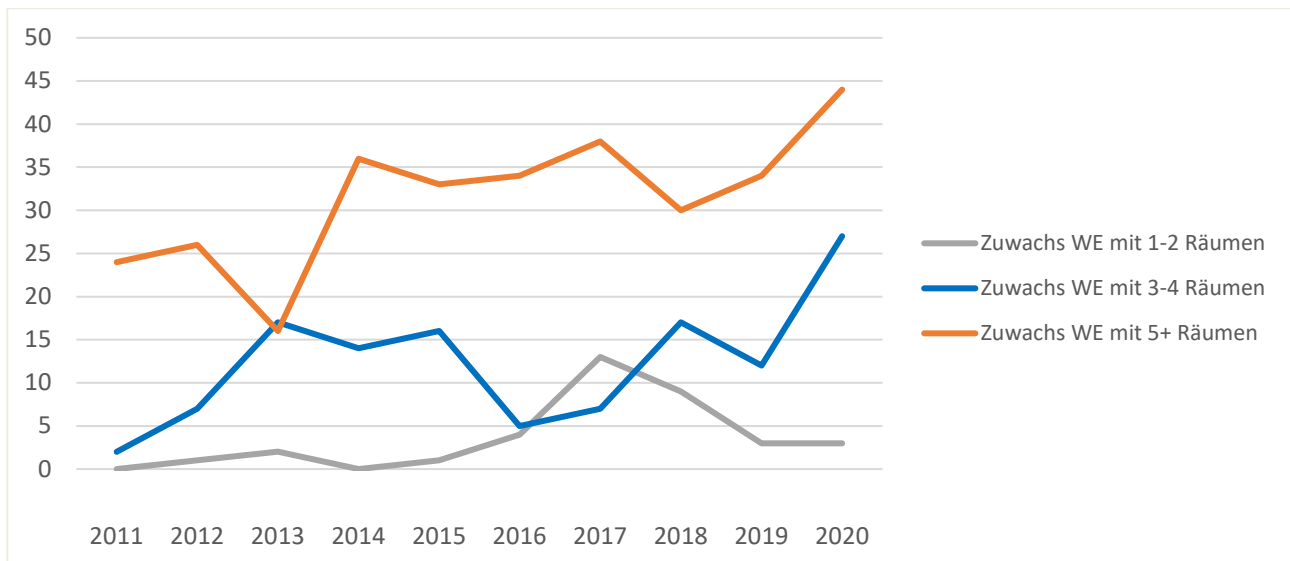


Abbildung 17: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Gemeinde Hatten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Vergleich mit der Wohnungsbedarfsprognose 2016 und den tatsächlichen Baufertigstellungen zeigt (siehe Tabelle 3), dass deutlich mehr Wohnungen gebaut worden sind. Dies spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung (siehe Abbildung 13) wider, die deutlich stärker angestiegen ist, als es die 2016 verfügbaren Bevölkerungsprognosen berechnet haben. Diese zusätzliche Bautätigkeit ging also offensichtlich auch mit zusätzlichen Zuzügen in den Landkreis einher, eine merkliche Entspannung des Wohnungsmarktes aufgrund des ausgeweiteten Angebots ist daher nicht eingetreten. Um verschiedene mögliche Entwicklungspfade der Bevölkerung und insbesondere des Zuzugsgeschehens zu berücksichtigen, berücksichtigt die neue Bedarfsberechnung wieder verschiedene Prognosepfade und geht im Mittelpfad von einem stärkeren Zuzugsgeschehen als die NBank aus (siehe Kapitel 5.1). Die gesamten Wohnungsfertigstellungen lagen ungefähr im oberen Prognosekorridor des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2016. Zum Erfüllungsgrad der Bedarfsprognose für den geförderten und preisgünstigen Wohnungsbau siehe Kapitel 4.1.

Tabelle 3: Vergleich Baufertigstellungen mit Bedarfsberechnung 2016 (Quellen: WRVK 2016; LSN)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020	Fertiggestellte Wohnungen 2016-2020	Übererfüllung in %
113	280	148%

### 3.4 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für erschlossenes Wohnbauland (meist Ein- und Zweifamilienhausgebiete) im Landkreis Oldenburg schwanken stark: zwischen 50 €/qm bis 80 € in dörflichen, infrastrukturell nicht versorgten Ortslagen bis hin zu 200 in den Orten an der Achse Oldenburg – Bremen (Ganderkesee, Hude) und 180 bis 260 €/qm in unmittelbarem Siedlungsübergang zu Oldenburg. Insgesamt beträgt die Spanne also rund 500 %, was bei einem Einfamilienhausgrundstück von über 500

qm einen sechsstelligen Betrag ausmachen kann, für ein Mehrfamilienhausgrundstück von 1.200 qm bis zu einer viertel Million €.

In der Gemeinde Hatten liegen die Bodenrichtwerte für erschlossenes Wohnbauland mit Stand 31.12.2020 innerhalb der folgenden Werte (größere Ortsteile):

Tabelle 4: Bodenrichtwerte 2020, nur Wohnbauflächen (Quelle: BRW.NI online; eigene Darstellung)

Ortsteil	von (€/qm)	bis (€/qm)
Kirchhatten	130	160
Sandhatten	50	50
Sandkrug	140	180

### 3.5 Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Anzahl der Kauffälle für Altbau-Einfamilienhäuser in Hatten schwankt seit dem Jahr 2006 jährlich zwischen 28 und 65 Verkäufen, die Jahre 2018 bis 2020 bilden hierbei einen Höhepunkt mit jeweils um etwa 60 Kauffälle pro Jahr (siehe Abbildung 18).

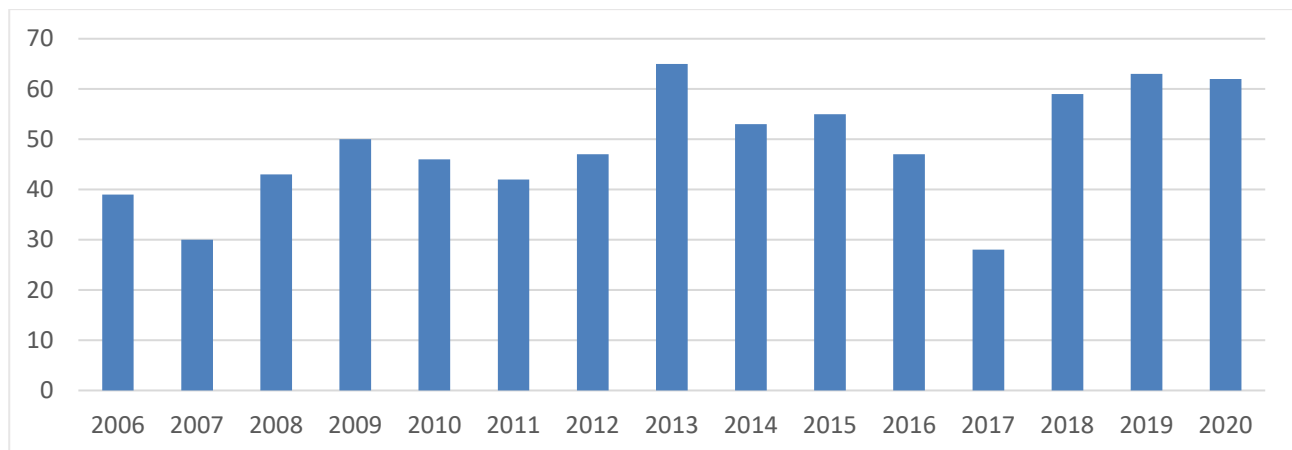


Abbildung 18: Entwicklung Anzahl der Kauffälle Altbau- EFH – Gemeinde Hatten (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Der durchschnittliche Kaufpreis der Altbau-Einfamilienhäuser in Hatten ist seit 2016 stark angestiegen (Abbildung 19). Während der Preis zwischen den Jahren 2006 und 2016 im Durchschnitt bei etwa 164.000 € lag, ist dieser in den Jahren 2017 bis 2020 auf durchschnittlich 269.000 € gestiegen. Die Preise sind in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen und haben im Jahr 2020 durchschnittlich 300.000 € überschritten.

Diese Steigerung des Preises spiegelt sich auch im durchschnittlichen Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wider (Abbildung 20). Zwischen 2006 und 2016 lag dieser bei durchschnittlich in etwa 1.200 €, mit geringen Schwankungen. Auch bei den Preisen pro Quadratmeter ist seit 2016 eine kontinuierliche Steigerung zu verzeichnen. Seit 2020 liegt das Preisniveau auf über 2.000 pro m<sup>2</sup> im Mittel.

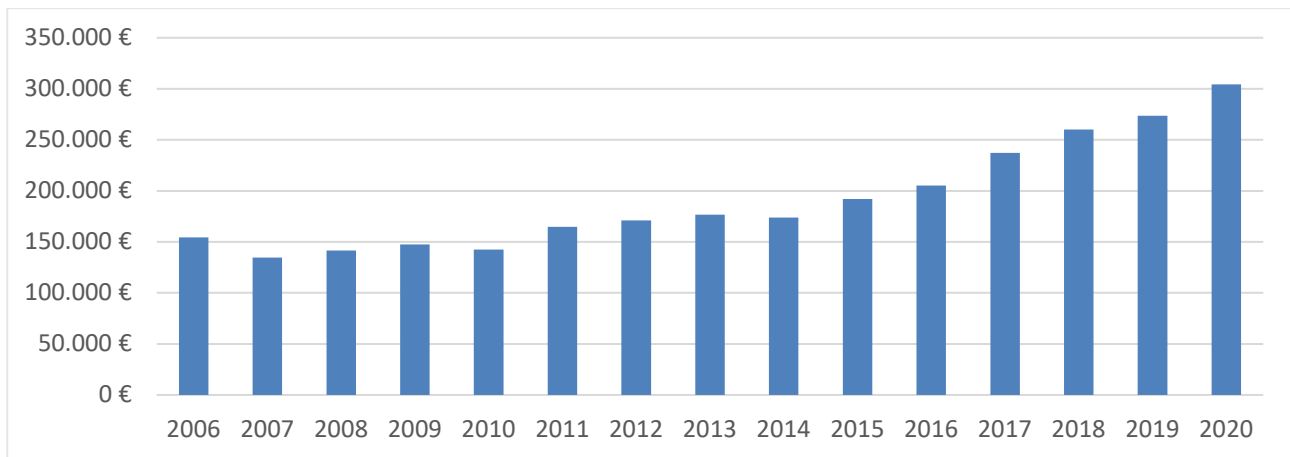


Abbildung 19: Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreis für Altbau-EFH Gemeinde Hatten (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

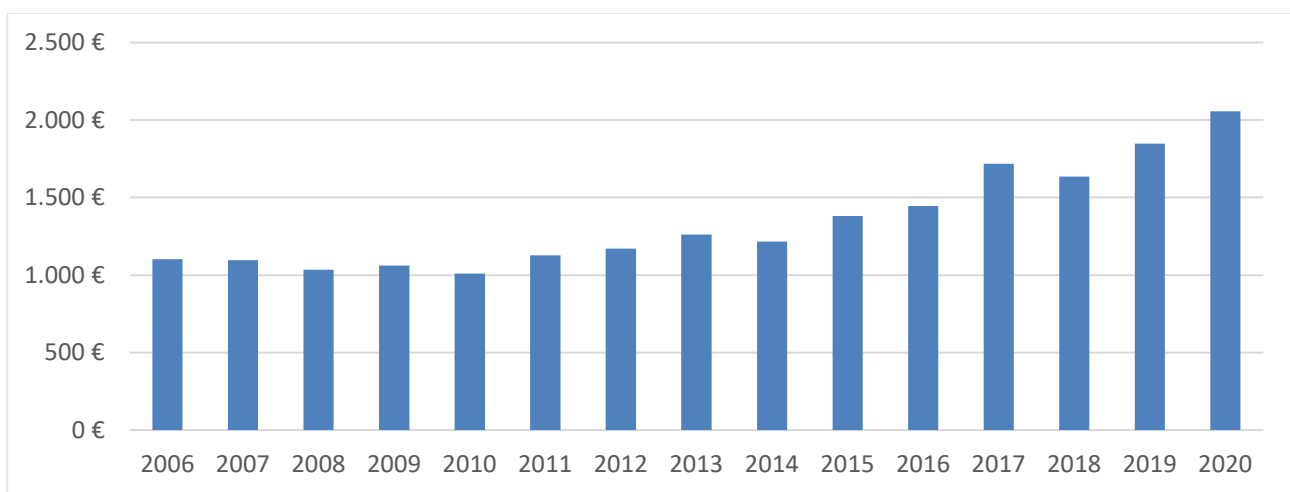


Abbildung 20: Entwicklung durchschnittliche Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Altbau-EFH Gemeinde Hatten (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

### 3.6 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise in Hatten sind in den letzten Jahren vergleichsweise deutlich angestiegen. Die Mietübersicht der Grundstückmarktberichte verzeichnet von 2015 bis 2020 eine Verteuerung der Bestandsmieten um 9 %, was einen eher hohen Anstieg im Landkreis Oldenburg darstellt. Im Jahr 2017 gab es sogar einen ungewöhnlichen Höhepunkt von 6,00 nettokalt pro qm. Die Bestandsmiete einer durchschnittlichen Wohnung beträgt aktuell etwa 5,80 € nettokalt pro qm (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5: Mietübersicht Hatten - für Wohnungen mit 75 qm in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert und einem Baujahr 1980/1990 (Quelle: GMB 2016 - 2021)

Jahr	Preis pro m²
2015	5,30 €
2016	5,50 €
2017	6,00 €
2018	5,70 €
2019	5,70 €
2020	5,80 €

Eine stichprobenhafte Auswertung der Angebotsmieten ergibt ein ähnliches, aber noch verschärftes Bild. Bewegten sich die erhobenen Angebotsmieten im Jahr 2016 mit 7,01 € nettokalt pro qm, liegen die ausgewerteten Wohnungsangebote nun bei 8,25 €<sup>7</sup>. Dies entspricht einem Anstieg von 18 %. Hatten liegt eher in den oberen Preisregionen im Vergleich mit den anderen Kommunen im Landkreis.

Während der von den Verfasser\*innen durchgeführten Stichprobe wurden in Hatten insgesamt 34 Wohnungen zur Vermietung angeboten.

Tabelle 6: Anteile der Wohnungsgrößen bei den Wohnungsangeboten der Stichprobe März – Oktober 2021 Hatten (eigene Erhebung)

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7++
Anzahl Angebote	1	13	14	5	1	0	0
prozentual	3%	38%	41%	15%	3%	0%	0%

## 4 ENTWICKLUNG GEFÖRDERTER UND PREISGÜNSTIGER WOHNUNGSMARKT

### 4.1 Entwicklung seit 2016

Seit 2016 wurden in Hatten keine geförderten Wohnungen fertiggestellt, bei einem prognostizierten Bedarf von 27 preisgünstigen WE.

Tabelle 7: Bedarfe und Fertigstellung preisgünstiger WE Hatten (Quelle: Wohnraumförderstelle LK Oldenburg)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020 (WRVK 2016)	Fertiggestellte WE	in %	WE in Planung
27	0	0 %	0

### 4.2 Menschen mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum / Armutsquote

#### a) Erteilte Wohnberechtigungsscheine

Daten zu Haushalten, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt haben, gibt es nur auf Ebene des Landkreises. Im Jahr 2020 wurden im Landkreis Oldenburg 114 Wohnberechtigungsscheine (WBS / B-Scheine) ausgestellt, die zu einem Zugang zu einer staatlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnung in Niedersachsen berechtigen. Nicht alle Personen werden mit einem im Landkreis Oldenburg ausgestellten WBS auch eine Wohnung hier suchen. Gleichzeitig werden Personen im Landkreis suchen, die sich ihren WBS in einer anderen Kommune bzw. einem ande-

<sup>7</sup> Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen von 17. März bis 20. Oktober 2021 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen

ren Landkreis ausstellen lassen. Somit wird es in etwa einen Ausgleich geben. Für die Armutsquote werden diese Zahlen nicht betrachtet.

### b) Wohngeldempfänger\*innen

Wohngeld ist eine finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte, die in der Regel keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bekommen, damit sie sich besser auf dem privaten Wohnungsmarkt behaupten können (Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss).

In Hatten bekamen zum vierten Quartal 2020 81 Haushalte Wohngeld. Der Wert ist im Jahr 2020 deutlich angestiegen, zwischen 2016 und Anfang 2020 lag die durchschnittliche Quote bei ca. 60 Haushalten mit Wohngeldbezug ohne große Ausschläge nach Oben oder Unten.

Der Anteil der Haushalte, welche Wohngeld beziehen, lag im Jahr 2020 mit 1,3 % in Hatten etwas niedriger als im gesamten Landkreis Oldenburg mit 1,5 %. Im Jahr 2016 lag der Anteil in Hatten bei 1,1 % und im Landkreis Oldenburg noch bei 1,3 %.

In 2020 ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte, die Wohngeld bekommen, aufgrund der Wohngeldreform stark gestiegen. 2020 waren mehr als die Hälfte aller Haushalte mit Wohngeldbezug 1-Personen-Haushalte.

Hatten gehört wie die Kommunen Ganderkesee, Großenkneten, Wardenburg und Wildeshausen zur Mietstufe II. Dötlingen wird wie Harpstedt und Hude zur Mietstufe I gerechnet. Der Höchstbetrag der bezuschussten Miete sowie das Höchstekommen, bis zu dem Wohngeld bewilligt wird, steigt, je höher die Mietstufe der Kommune ist.

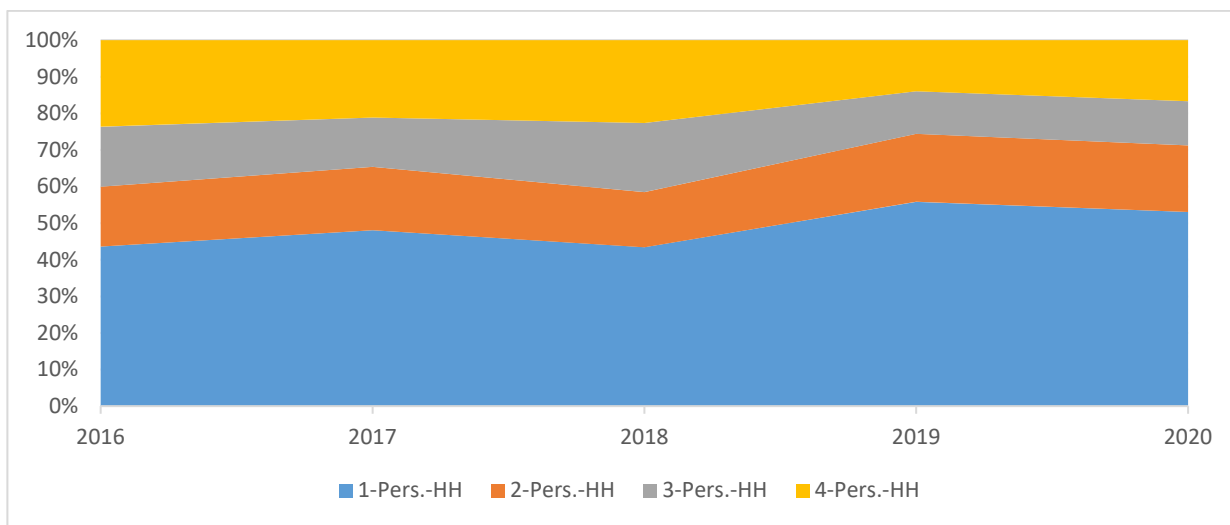


Abbildung 21: Anzahl der Haushalte mit Wohngeld nach Größe der Haushalte in Hatten (Quelle: Landkreis Oldenburg, eigene Darstellung)



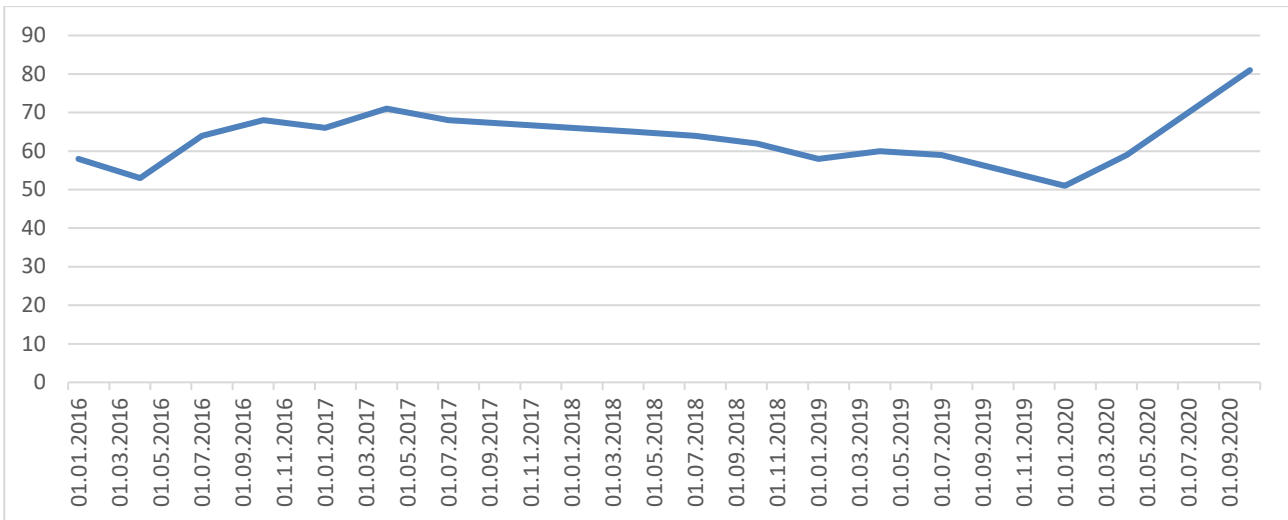


Abbildung 22: Entwicklung der Haushaltsgemeinschaften mit Wohngeldbezug in Hatten (Quelle: Landkreis Oldenburg, eigene Darstellung)

**c) Empfänger\*innen von Leistungen nach SGB II und SGB XII**

Im 4. Quartal 2020 gab es in Hatten 212 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht in etwa 3,3 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt / Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) erhielten 90 Einsatzgemeinschaften (bzw. Haushalte). Bezogen auf die gesamten Haushalte sind dies 1,4 %. Verglichen mit dem gesamten Landkreis Oldenburg liegen die Anteile der Bedarfsgemeinschaften des SGB II und der Einsatzgemeinschaften des SGB XII in Hatten unterhalb des Durchschnitts.

Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind in den Jahren von 2016 bis Anfang 2020 von ca. 300 auf etwas über 200 zurückgegangen. Im Verlauf des Jahres 2020 gab es keinen anhaltenden Anstieg nach oben (siehe Abbildung 23).

Die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind 1-Personen-Haushalte und etwa ein Viertel sind 2-Personen-Haushalte. Das Verhältnis ist über die letzten vier Jahre in etwa gleichgeblieben.

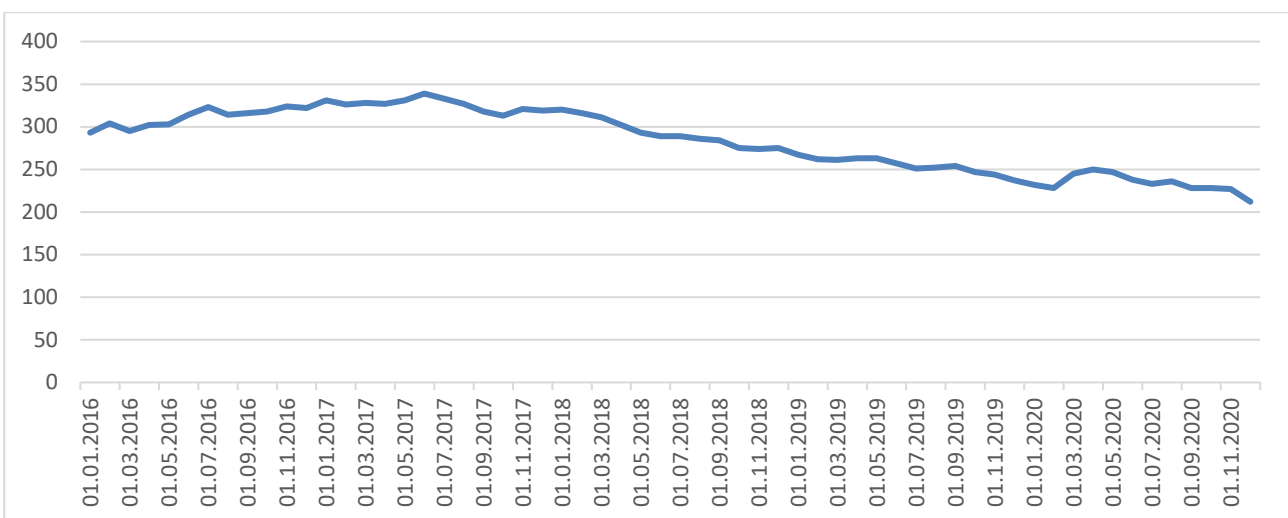


Abbildung 23: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

Die Anzahl der Einsatzgemeinschaften nach SGB XII war zwischen Anfang 2016 und Ende 2020 relativ konstant zwischen 80 und 110. Lediglich in der 2. Jahreshälfte 2019 lag die Anzahl unter 80 Einsatzgemeinschaften.

Im Vergleich zum Jahr 2016 sind die prozentualen Anteile der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II um 1,9 Prozentpunkte gesunken, die Anteile der Einsatzgemeinschaften nach SGB XII sind ungefähr gleichgeblieben.

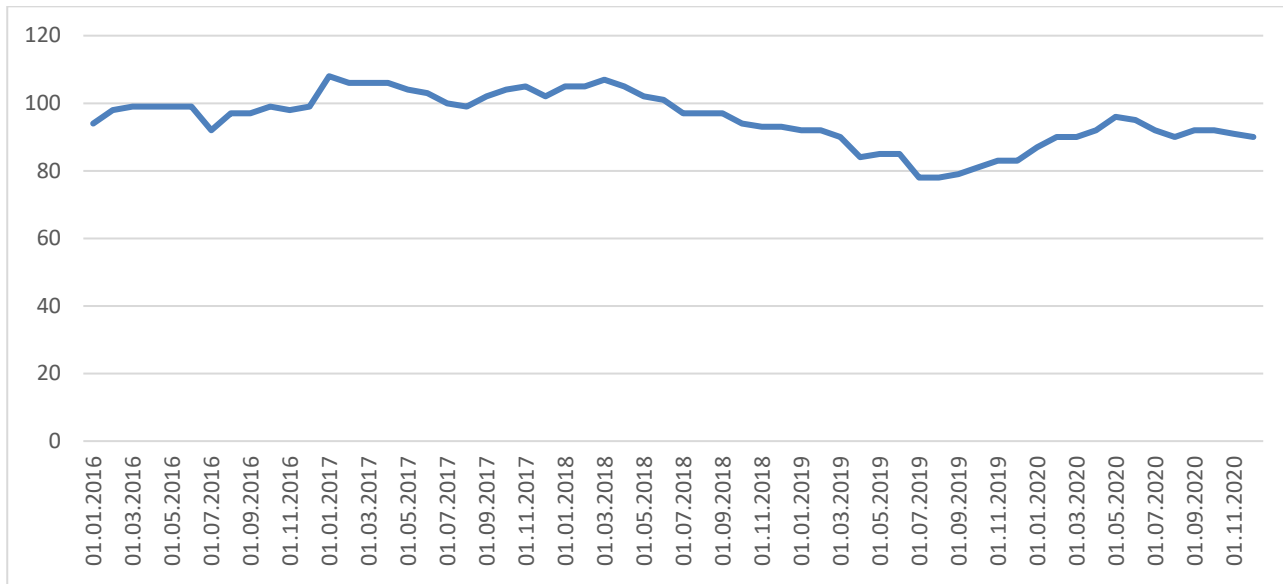


Abbildung 24: Einsatzgemeinschaften nach SGB XII (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

**d) Empfänger\*innen von Leistungen nach dem AsylBLG und Geflüchtete**

In Hatten bezogen Ende 2020 20 Haushalte (Einsatzgemeinschaften) Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylBLG), das sind Personen, die sich im Asyl-Anerkennungsverfahren befinden. Dies entspricht einem Anteil von 0,3% der Haushalte in Hatten. Im gesamten Landkreis Oldenburg bekommen 0,2% der Haushalte Leistungen nach AsylBLG. Die Haushalte, welche diese Leistungen beziehen, sind in den letzten Jahren stark zurück gegangen. Ende 2016 bekamen 0,7% der Haushalte Leistungen nach AsylBLG, was 44 Haushalten entsprach.

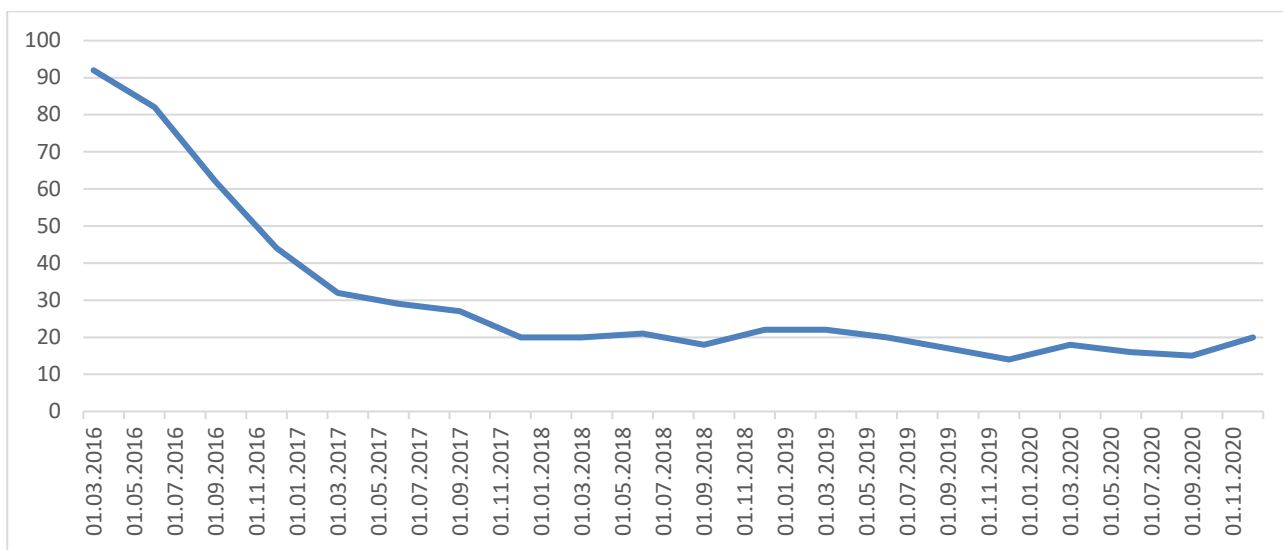


Abbildung 25: Einsatzgemeinschaften AsylBLG (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

### e) Niedrigeinkommensbezieher\*innen

Zusätzlich zu den Personen, die staatliche Leistungen bekommen, gibt es einen Anteil an Personen, die ein niedriges Einkommen haben und sich deshalb nur schwer auf dem Wohnungsmarkt behaupten können. Diese Personengruppe wird auch als Niedrigeinkommensbezieher\*innen bezeichnet. Um den Anteil der Niedrigeinkommensbezieher\*innen im Landkreis Oldenburg und seinen Gemeinden quantifizieren zu können, wurde auf die Armutsquote des Paritätischen Gesamtverbandes zurückgegriffen. Hier wird der Anteil der Personen mit einem Äquivalenzeinkommen (= Pro-Kopf-Haushaltsäquivalenzeinkommen) von weniger als 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung dargestellt. Die Armutsquote beträgt nach Bericht des Paritätischen Gesamtverbandes 2019 17,5 %<sup>8</sup> und ist damit im Vergleich zu 2014 leicht angestiegen (damals: 16,7 %). Dieser Indexwert wird gemäß der lokalen Quote von Leistungsempfänger\*innen an die jeweilige Gemeinde angepasst. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, die keine Sozialleistungen erhalten, wird für alle Kommunen im Landkreis gleichermaßen auf 9,1 % geschätzt, da hierzu keine differenzierten statistischen Daten vorliegen.

### f) Armutsquote

Die Gemeinde Hatten hat hiernach eine Armutsquote von 15,4 %, diese liegt also etwas unterhalb des Landkreisdurchschnitts und ist seit 2016 um 1,1 Prozentpunkte angestiegen.

Tabelle 8: Armutsquote der Gemeinde Hatten (Quelle: Landkreis Oldenburg, Stand: IV/2020)

	Hatten	LK Oldenburg
Haushaltsgemeinschaften Wohngeld	1,3 %	1,5 %
Bedarfsgemeinschaften SGB II	3,3 %	4,8 %
Einsatzgemeinschaften SGB SXII	1,4 %	1,8 %
Einsatzgemeinschaften AsylBLG	0,3 %	0,2 %
Niedrigeinkommensbezieher*innen	9,1 %	9,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>15,4 %</b>	<b>17,5 %</b>

## 4.3 Menschen mit Beeinträchtigungen

In Hatten sind (Stichtag 31.12.2019) 1.329 Menschen mit Beeinträchtigung in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 9,4 % der Bevölkerung (Quelle: LSN). Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so beeinträchtigt, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt also jeweils von der Art der Beeinträchtigung ab. Etwa ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis im Landkreis Oldenburg haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Behinderungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

Im Vergleich zu dem Jahr 2015 ist der Anteil an Schwerbehinderten in Hatten von 8,9 % auf 9,4 % im Jahr 2019 leicht angestiegen. Das macht einen Anstieg von 86 Personen vom Jahr 2015 (1.243 Personen) zum Jahr 2019 (1.329 Personen).

<sup>8</sup> Der Paritätische. Regionsquotient 2019 mit LK Ammerland, Cloppenburg, Delmenhorst, Oldenburg und LK Oldenburg. (<https://www.der-paritaetische.de/themen/sozialpolitik-arbeit-und-europa/armut-und-grundsicherung/armutsbericht/regionale-armutsquoten/#mstabsnavigation-wrapper>)

Die Anzahl der Schwerbehinderten wird für Gemeinden vom LSN nur alle 2 Jahre geführt, daher liegen keine Daten für das Jahr 2020 vor.

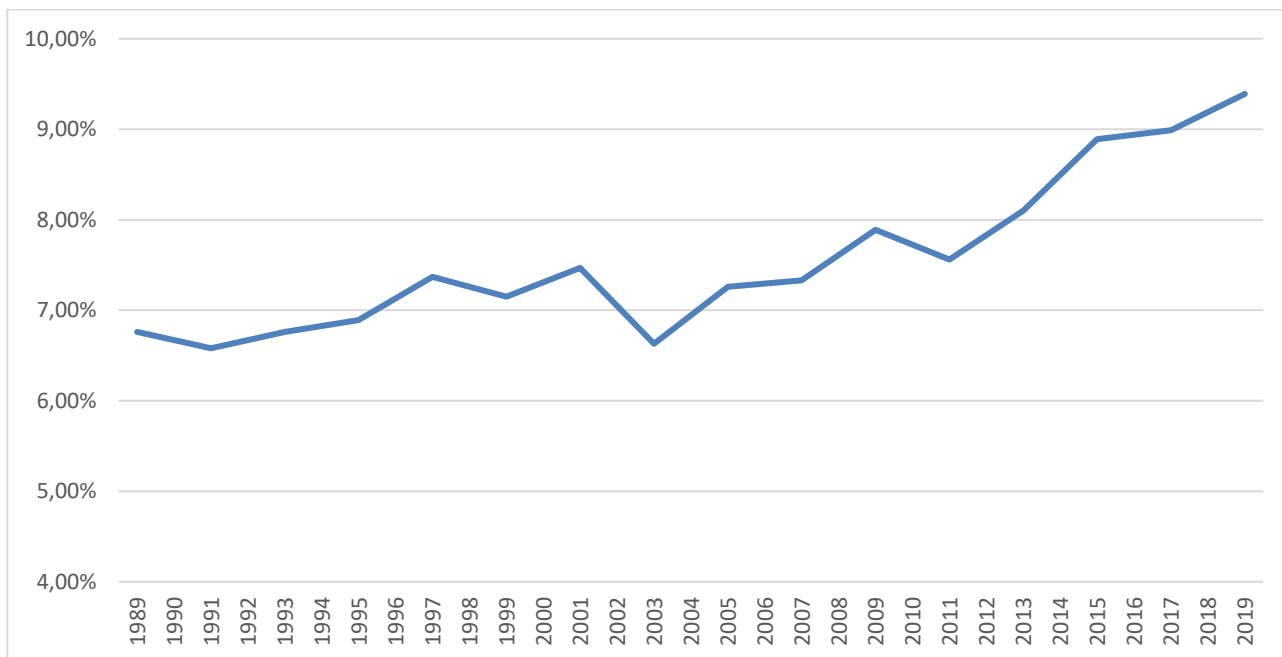


Abbildung 26: Anteil an Schwerbehinderten – Hatten. Stand:18.03.2021 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Wohnatlas „Wohnen im Alter (Hrsg. Kuratorium Deutsche Altershilfe und Wüstenrot-Stiftung 2014) sind über verschiedene Quellen (Zensus 2011, Repräsentativbefragung KDA für BMVBS 2011, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes in Schichel 2012, Statistisches Bundesamt 2012, u.a.) Daten zum Bestand und zum Bedarf an „weitgehend barrierefreien Wohnungen“<sup>9</sup> ermittelt worden. Für das Land Niedersachsen ergeben sich danach ein Bestand an weitgehend barrierefreien Wohnungen von etwa 3,7 % und ein Fehlbedarf an barrierefreien Wohnungen (Nachholbedarf) von 3 % des Gesamtbestandes.

Eine gleichmäßige landesweite Verteilung vorausgesetzt, wäre das für Hatten ein Bestand von etwa 240 WE und ein Nachholbedarf von ca. 200 WE, wobei davon auszugehen ist, dass der Bestand an barrierefreien Wohnungen über die letzten Jahre gestiegen ist, allerdings gleichzeitig auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen, weshalb weiterhin von einem Nachholbedarf auszugehen ist. In der Gemeinde Hatten stehen außerdem 97 stationäre Pflegeheimplätze zur Verfügung. Der aktuelle Bestand an barrierefreien Wohnungen ist allerdings in keiner Weise erfasst. Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass in einigen Wohnungen kleinere Maßnahmen zur Wohnungsanpassung vorgenommen wurden.

In welcher Größenordnung in Hatten tatsächlich ein Nachholbedarf vorhanden ist, kann also nicht genauer ermittelt werden. Für die qualitative Prognose zum barrierefreien Wohnungsangebot im Kapitel 5.4. ist daher grundsätzlich von einem hohen, aber nicht näher quantifizierbaren Nachholbedarf auszugehen.

<sup>9</sup> Folgende Kriterien müssen diese Wohnungen erfüllen:

- Nicht mehr als drei Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
- Keine Stufen innerhalb der Wohnung (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
- Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich
- Vorhandensein einer bodengleichen Dusche

#### 4.4 Bestand an gebundenem Wohnraum

Aktuell gibt es in Hatten 21 miet- und belegungsgebundene Wohnungen, dies entspricht in etwa 0,3 % des Wohnungsbestandes. Hiervon sind 12 Altenwohnungen.

Alle 21 Wohnungen fallen kurzfristig aus der Bindung heraus, derzeit sind keine neuen gebundenen Wohnungen geplant (siehe Abbildung 27).

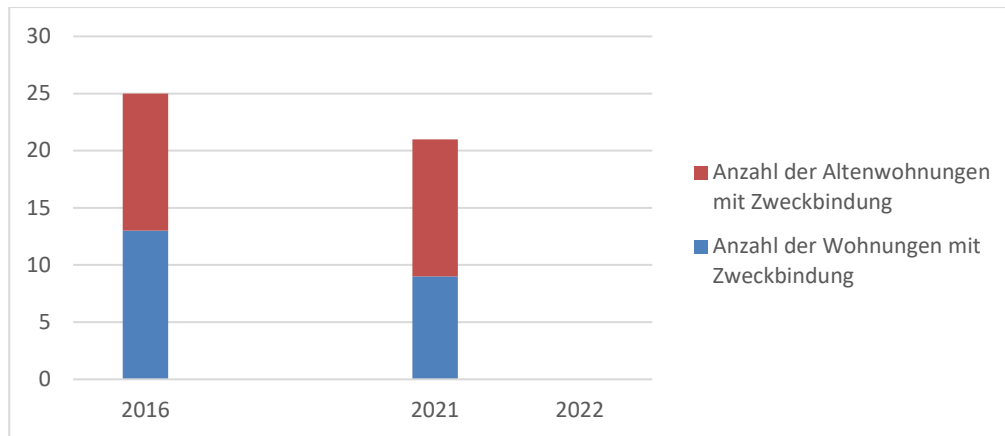


Abbildung 27: Zweckgebundene Wohnungen Hatten (Quelle: Wohnraumförderstelle, eigene Darstellung)

#### 4.5 Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften / Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII

Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalts- und Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf die staatliche Übernahme der Kosten einer angemessenen Wohnung. Da für den Landkreis Oldenburg kein rechtsgültiges Gutachten zur Ermittlung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft besteht, richtet sich die Angemessenheit nach den Mietstufen der Wohngeldtabelle gemäß Wohngeldgesetz plus einem Sicherheitszuschlag von 10 %. Hatten wird der Mietstufe II zugeordnet. Die Mietstufen werden vom Innenministerium (zukünftig Bauministerium) in der Wohngeldverordnung festgelegt.

Tabelle 9: Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten – inkl. kalte Nebenkosten und 10 % Sicherheitszuschlag (Stand 01/2020)

Anzahl Personen im Haushalt	Angemessene Wohnfläche	Mietstufe II
1	50 qm	419,10 €
2	60 qm	507,10 €
3	75 qm	603,90 €
4	85 qm	705,10 €
5	95 qm	805,20 €
6	105 qm	902,00 €
7	115 qm	998,80 €
8	125 qm	1.095,60 €
9	135 qm	1.192,40 €
10	145 qm	1.289,20 €
+1	+10 qm	96,80 €

Der geförderte und zweckgebundene Wohnraum ist nicht automatisch auch für Transferleistungsempfänger\*innen angemessen und anmietbar. Wohnungen, die nach dem Förderweg mit der unteren Einkommensgrenze gefördert werden und eine festgeschriebene Nettokaltmiete von 5,80 € pro qm in Hatten aufweisen, sind im Regelfall aber preisgünstig genug, um gleichzeitig auch angemessen zu sein.

In Kirchhatten und Sandkrug gibt es preisgünstige Wohnungsbestände der GSG Oldenburg (13 WE), die allerdings keiner Bindung unterliegen.

Bei der aktuellen Stichprobe der Wohnungsanzeigen von März bis Oktober 2021 lag der überwiegende Teil der Wohnungsangebote bei den Wohnungen zwischen 65 und 90 qm. Zwischen 18 % und 42 % der angebotenen Wohnungen waren dabei im Vergleichsraum angemessen. Besonders selten gab es preisgünstige (angemessene) Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften von einer bis drei Personen (siehe Tabelle 10).

Verglichen mit der oben ermittelten Armutsquote von 15,4 % ist dieser Anteil an angemessenen Wohnungen deutlich zu gering. Da die einkommensschwachen Haushalte vor allem auf das Mietwohnungssegment angewiesen sind, das nur 32,9 % aller Wohnungen umfasst, müssten etwa 47 % aller angebotenen Mietwohnungen im angemessenen Bereich liegen.

Ehemals gebundene Wohnungen weisen unterschiedlich hohe Mieten auf (Quelle: eigene Erhebung von März bis Oktober 2021, GSG): einige bleiben im preisgünstigen Segment, so in Hatten 13 Wohnungen der GSG, andere werden mittlerweile jedoch deutlich teurer vermietet (bis zu 10 €/qm).

Haushalte mit Transferleistungsbezug, die keine angemessene Wohnung finden, müssen ihre Wohnkosten reduzieren, indem sie in eine kleinere Wohnung ziehen, oder beispielsweise Räume untervermieten.

Tabelle 10: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der Angemessenheit; Vergleichsraum Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Wardenburg (Eigene Erhebung von März bis Oktober 2021<sup>10</sup>)

<b>überschlägige Kaltmieten (bei 1,60 €/qm kalte NK) -Mietenstufe II</b>	<b>Wohnungsgrößen</b>	<b>Anzahl angebotene Wohnungen</b>	<b>Anzahl angemessene Wohnungen</b>	<b>Anteil angemessene Wohnungen</b>
339,10 €	max. 55 qm	41	9	22%
411,10 €	50-65 qm	76	14	18%
483,90 €	65-80 qm	121	23	19%
569,10 €	75-90 qm	125	46	37%
653,20 €	85-100 qm	77	32	42%
734,00 €	95-110 qm	49	18	37%

<sup>10</sup> Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen bei den Portalen Immonet, Immowelt, Immobilienscout24 und ebay-Kleinanzeigen

## 5 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

### 5.1 Methodik der Bedarfsprognose

Grundannahme der Wohnungsbedarfsprognose ist, dass für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen soll. Die Zahl der prognostizierten Haushaltsveränderung ist die Basis für die Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten und die Aufschlüsselung in den Neubaubedarf im Eigentums- und im Mietwohnungssektor.

Der berechnete Mittelpfad der Haushaltsprognose (zwischen der Prognose der NBank und der Prognose des LSN, siehe Kapitel 2.6) ist Grundlage für die Berechnung der Bedarfe. Zum Schluss wird ein oberer Pfad anhand der LSN-Zahlen und ein unterer Pfad aufgrund der NBank-Zahlen ergänzt.

In den Berechnungsschritten IIa und IIb wird die Bedarfsprognose nach Neubau im Eigentumssektor und Neubau im Mietwohnungssektor differenziert. Hierzu wird die jeweilige spezifische Eigentumsquote verrechnet, um den gemeindespezifischen Wohnungsmarkt in der Prognose zu berücksichtigen. Kommunen mit einem großen Mietwohnungsmarkt werden auch künftig anteilmäßig mehr Mietwohnungen im Neubau benötigen, so die Annahme für die Berechnung.

Zu dem Bedarf an neuen, zusätzlichen Wohnungen ist der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten zu addieren. Für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wird hierbei gemäß dem Ansatz der NBank ein Ersatzbedarf von 0,1 % pro Jahr und für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von 0,3 % pro Jahr angesetzt. Für die Berechnung des Ersatzbedarfes werden die Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Gebäude und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 zu Grunde gelegt. Theoretisch würden seitdem hinzugekommene Wohnungen den Ersatzbedarf gegenüber der hier vorliegenden Berechnung geringfügig erhöhen. Weitergehende Informationen, ob es sich bei den seit 2011 gebauten Wohnungen um Mietwohnungen oder von Eigentümern genutzte Wohnungen handelt, liegen jedoch nicht vor. Zudem gibt es eine Bandbreite der angesetzten Ersatzbedarfes von 0,1 % bis 0,7 % (Kühne-Bühning et al. 2005: 216 f.), da insbesondere die statistische Erfassung der Abbrüche mangelhaft ist.

Die Leerstandsquote lag 2011 in Hatten bei 2,0 % bzw. bei rund 117 Wohneinheiten (Quelle: Zensus, GWZ 2011). Etwa 2,5 % Leerstand wird mindestens als Fluktuationsreserve für notwendig erachtet, um eine Instandsetzung oder Modernisierung beim Wohnungswechsel zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand gegenüber 2011 bereits deutlich reduziert hat.

Nicht prognostiziert werden Veränderungen im künftigen Bedarf an Zweit- und Freizeitwohnungen. Die Bestandsanalyse hat keine Hinweise ergeben, dass diese Segmente des Wohnungsmarktes im Untersuchungsgebiet eine besondere Rolle spielen oder dass sich hier veränderte Bedarfe zukünftig einstellen werden.

Im Berechnungsschritt III wird schließlich der Bedarf des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums bestimmt. Dieser Berechnungsschritt ist von den Datengrundlagen der vorherigen unabhängig. Lediglich die Quote des Ersatzbedarfes für Mehrfamilienhäuser wird anteilig übernommen. Im Übrigen wird mit Hilfe der lokal angepassten Armutsquote und der prognostizierten zusätzlichen Haushalte der Wohnungsbedarf der zu erwartenden neuen Niedrigeinkommenshaushalte bestimmt.

Die Quote der Haushalte, die Transferleistungen beziehen, beträgt in Hatten 6,3 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 9,1 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 15,4 %. Eine seriöse Prognose der Fortentwicklung der Armutsquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.

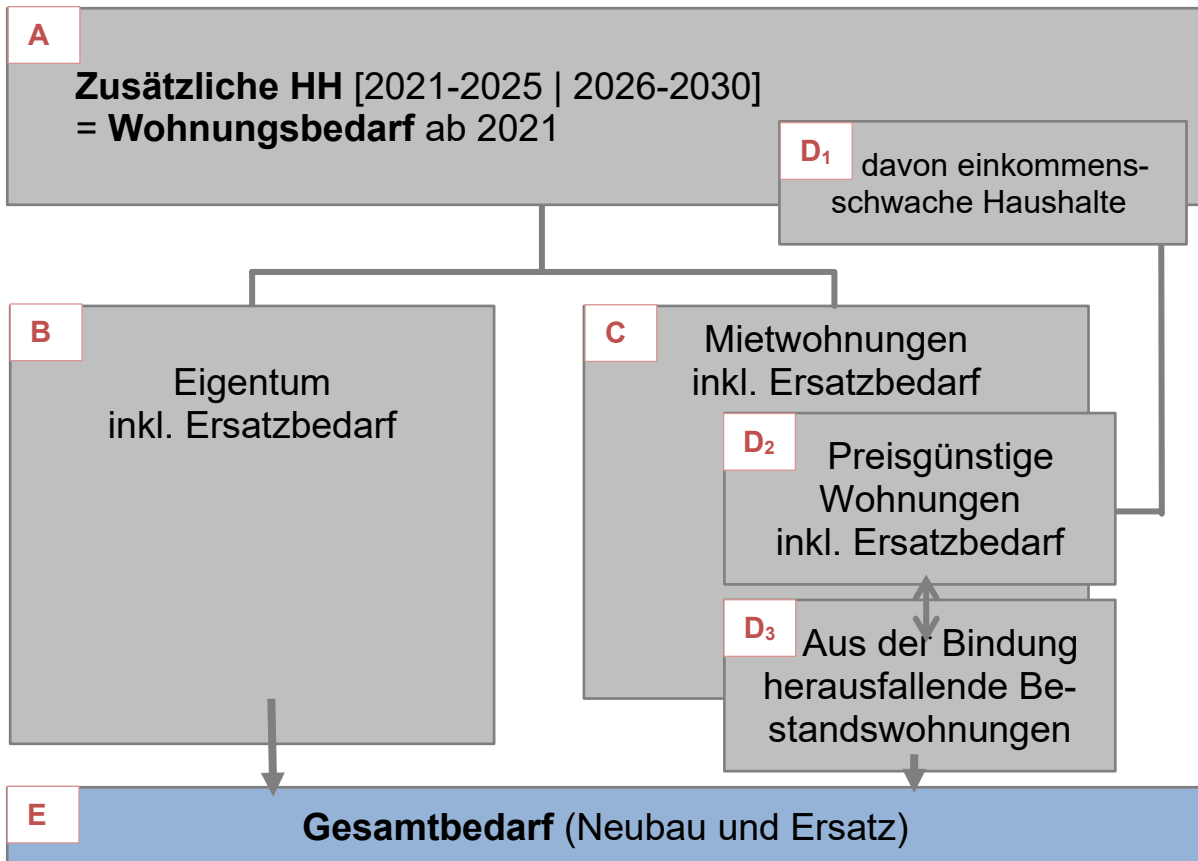


Abbildung 28: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf, für die Buchstaben siehe Kapitel 5.2 (Quelle: Eigene Darstellung)

Die quantitative Bedarfsprognose wird in den Kapiteln 5.3 bis 5.6 um eine Betrachtung qualitativer Bedarfe erweitert. Hierbei spielen der Wohnungsbedarf verschiedener Nachfragegruppen und deren qualitative Anforderungen an den Wohnraum eine Rolle. Im Kapitel 5.3 werden Wohnungsgrößen und Preissegmente in ein Verhältnis zur prognostizierten Altersstruktur der Haushalte gesetzt. Hierbei kommt eine biografieorientierte Betrachtung zur Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf zur Anwendung, wie sie auch vom Forum KomWoB empfohlen wird. Dafür wird auf die Altersstrukturprognose von der NBank zurückgegriffen, welche wie die Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2017 vorliegt.

Das Segment des barrierefreien Wohnraums wird in Kapitel 5.4 sowohl unter dem Aspekt der Wohnungsnachfrage von älteren als auch von schwerbehinderten Menschen beurteilt.

Wohnraum für geflüchtete wie auch obdachlose Personen wird in Kapitel 5.5 kurz beleuchtet.

Den unterschiedlichen Einzelsegmenten der qualitativen Bedarfsprognose ist gemein, dass sie stark von der Beschaffenheit des Wohnungsmarktes im Bestand abhängen und daher mittelbare Auswirkungen auf den Neubaubedarf haben.



Generell sind die Zahlen der Prognosen als in die Zukunft fortgeschriebene Größenordnungen zu verstehen. Die Voraussage des Wohnungsbedarfes ist nicht als exakte Berechnung von Wohneinheiten zu interpretieren, da allein schon die zugrundeliegenden demographischen Prognosen trotz ähnlicher Systematik zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Durch die Berechnungen werden ein Trend und eine Größenordnung der zu erwartenden Veränderungen entwickelt. Eine zeitnahe Überprüfung der Werte in etwa 5-jährigem Rhythmus ist unbedingt zu empfehlen.

Zudem ersetzt die Prognose weder das politische Handeln bei der Ausweisung von Bauland, der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und der Schaffung von Wohnraum noch schränkt sie die kommunale Planungshoheit ein. Durch aktive Politik können die Prognosegrundlagen verändert werden. Die Prognose soll also eine Grundlage zur Analyse und für entsprechende Beratungen und politische Entscheidungen bilden. Beispielsweise können durch eine Stadtentwicklung mit dem Fokus auf Innenentwicklung die zuvor dargestellten Potenziale für Wohnungsbau und anteilig preisgünstigen Wohnungsbau aktiviert werden.

## 5.2 Quantitative Bedarfe

Die Berechnung des Gesamtbedarfes ergibt einen Bedarf bis 2025 von etwa 240 Wohnungen, von 2026 bis 2030 liegt der Bedarf bei 195 Wohnungen.

Verteilt auf die unterschiedlichen Wohnungssektoren läge der Bedarf bis 2030 bei etwa 285 Wohneinheiten im Eigentumssektor und 150 Wohneinheiten im Mietwohnungssektor. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum liegt bei 67 Wohneinheiten bis 2030 (als Teil des allgemeinen Mietwohnungssektors) und betrifft damit die Hälfte des Mietwohnungssektors. Ein Grundstock an preisgünstigen, belegungsgebundenen Wohnungen ist wichtig, um Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenige Chancen haben.

Das ist ein gesamter jährlicher Bedarf von 45 (oder im oberen Pfad 50) Wohneinheiten bis 2030. In den letzten zehn Jahren lagen die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen bei 48 Wohnungen (in den letzten fünf Jahren sogar bei 56 WE pro Jahr), das bedeutet einen leichten Rückgang in der Bautätigkeit.

### Schritt I - neue Haushalte und neuer Wohnungsbedarf (Mittelpfad)

	2021-2025	2026-2030
<b>A</b> Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE <sup>1</sup>	206	158

### Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Eigentum <sup>2</sup>	67,1%	67,1%	
Bedarf Eigentum neu	138	106	
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt <sup>2</sup> (Stand 2011)	3.873	3.873	Summe
Ersatzbedarf WE	21	21	2021-2030
<b>B</b> Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt	159	127	<b>286</b>

### Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Mietwohnungen <sup>2</sup>	32,9%	32,9%	
Bedarf Mietwohnungen neu	68	52	
Bestand vermietete WE <sup>2</sup> (Stand 2011)	1.897	1.897	Summe
Ersatzbedarf WE	14	14	2021-2030
<b>C</b> Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	82	67	<b>149</b>

### Schritt III - Bedarf preisgünstiger Wohnraum (= Teil des Mietwohnungssektors)

	2021-2025	2026-2030	
<b>D<sub>1</sub></b> Armutsquote <sup>3</sup>	15,4%	15,4%	
<b>D<sub>2</sub></b> Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	32	24	
<b>D<sub>2</sub></b> Ersatzbedarf WE	5	5	Summe
<b>D<sub>3</sub></b> Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen <sup>4</sup>	21	0	2021-2030
Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt	37	30	<b>67</b>

### Gesamtergebnis

	2021-2025	2026-2030	Summe
oberer Pfad (LSN)	269	258	527
<b>E</b> Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt	<b>241</b>	<b>194</b>	<b>435</b>
unterer Pfad (NBank)	213	129	343

Quellen:

<sup>1</sup> eigene Berechnung Mittelpfad nach NBank und LSN

<sup>2</sup> Zensus (2011)

<sup>3</sup> Quote der Transferleistungsempfänger\*innen + Haushalte mit niedrigem Einkommen ermittelt mit Hilfe regionaler Armutsquote auf Basis des Armutsberichts

<sup>4</sup> Ausgleich als flexibles Kontingent im Landkreis (wird hier nicht auf den kommunalen Bedarf hinzuaddiert)

Hinweis: Die hinterlegte Tabelle rechnet mit Nachkommastellen, deren Ergebnis dann gerundet wird. Daher können die Summen der ganzzahligen Werte um +/- 1 abweichen.

Der geförderte Wohnraum benötigt 0,8 bis 1,0 ha, je nachdem welche Gebäudegröße angesetzt wird.

Tabelle 11: Flächenbedarfe für geförderten Wohnraum (eigene Darstellung)

	<b>Bedarfe geförderter Wohnraum 2021-2030</b>	<b>bei MFH mit 4 WE II</b>	<b>bei MFH mit 6 WE, II mit DG</b>	<b>bei MFH mit 8 WE, II mit DG (groß, GF 255 qm netto)</b>	<b>bei MFH mit 8 WE, II mit DG (gemischt, GF 200 qm netto)</b>
	WE	ha	ha	ha	ha
<b>Hatten</b>	67	1,0	0,8	0,8	0,8
<b>flexibles Kontingent des Landkreises</b>	358	5,4	4,3	4,5	4,3

### 5.3 Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Tabelle 12: Prognosen der kleinen und großen Haushalte Hatten (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

<b>Prognose der Haushaltsgrößen</b>	<b>2021-2030 Zuwachs Haushalte</b>
<b>Zuwachs kleine Haushalte (1-2 Personen) NBank</b>	345
<b>Zuwachs große Haushalte (&gt; 2 Personen) NBank</b>	-84
<b>Zuwachs weitere Haushalte (je nach Angebot und Zuzugsgeschehen) gemäß mittlerem Prognosepfad</b>	94

Bis 2030 wird von der NBank in Hatten ein Zuwachs von ca. 270 Haushalten prognostiziert. Dies ergibt sich aus einem Zuwachs von 354 Haushalten im Bereich der kleinen Haushalte von 1-2 Personen und einem Rückgang von Haushaltsgrößen über 2 Personen. In diesem Bereich wird ein Rückgang von 84 Haushalten bis 2030 prognostiziert. Unter Berücksichtigung des Prognose-Mittelpfades (siehe Kapitel 2.6) ziehen etwa weitere 94 Haushalte zu, die jedoch zu keiner Haushaltsgröße zuzuordnen sind.

Die sich verändernde Haushaltsstruktur hin zu mehr 1- und 2-Personen-Haushalten und weniger größeren Haushalten kann nicht exakt einer Wohnungsgröße zugerechnet werden: Der Zuwachs der Einpersonenhaushalte beispielsweise kann durch alternde Haushalte in großen Wohnungen (die dort auch oft noch längere Zeit wohnen bleiben) ebenso bedingt sein wie durch gerade aus dem Elternhaus ausgezogene junge Haushalte. Auch die Rückgänge der Haushalte können fast jede Wohnungsgröße betreffen.

Zur Berücksichtigung der unterschiedlich starken Nachfrage nach verschiedenen Wohnungstypen ist es notwendig, die Nachfragegruppen differenziert zu betrachten. Zunächst empfiehlt sich ein Überblick über die Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf. Auch wenn diese Muster mit der Diversifizierung von Lebensstilen an Dominanz verlieren und immer wieder Veränderungen unterworfen sind, wird die Betrachtung der Lebensphasen nach wie vor als Orientierung für die Entwicklung der qualitativen Wohnungsnachfrage angesehen (vgl. Forum KomWoB 2012: 25).

Tabelle 13: Nachfragegruppen Haushaltsgründer\*innen Hatten (Quelle: LSN; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersgruppen	Personen	Haushalte	Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
<b>Altersgruppe 16-20 Jahre</b> ; 2019 (die bis 2025 potenziell neue Haushalte gründen)	801	534	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preisgünstige Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
<b>Altersgruppe 21-25 Jahre</b> ; 2019 (die bis 2025 in die Familiengründungsphase eintreten)	635	423	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	Miete
<b>Altersgruppe 26-40 Jahre</b> ; 2019 (die bis 2025 potenziell in die aktive Familienphase eintreten)	2.097	1.049	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase

Bei Betrachtung der Nachfragegruppen der zukünftigen Haushaltsgründer\*innen (siehe Tabelle 13) erschließt sich, dass etwa die Hälfte (960 von 2.000 Haushalten) der Nachfrage sich auf kleine, preisgünstige Wohnungen beziehen und die andere Hälfte auf größere Wohnungen (3 bis 5 Zimmer). Die Haushaltsgründer\*innen der jetzt 16- bis 20-Jährigen stellen dabei etwa 530 Haushalte dar, die Gruppe der jetzt 21- bis 25-Jährigen etwa 420 Haushalte. In diesen beiden Altersgruppen wird von einer Quote von 50 % 1-Personen-Haushalten ausgegangen.

Die Altersgruppe der jetzt 26- bis 40-Jährigen tritt bis 2025 potenziell in die aktive und konsolidierte Familienphase ein und fragt nach großen Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern. Diese Nachfragegruppe stellt die Hauptnachfragegruppe für den Neubaubedarf Eigentum dar. Aus dieser Altersgruppe ergeben sich etwa 1.050 Familienhaushalte in Hatten. Hierbei handelt es sich um einen rein demografischen Potenzialwert. Real werden Unterbrechungen in der Familienphase häufiger und der Anteil der Alleinerziehenden steigt; folglich werden auch kleinere Wohnungen in dieser Altersgruppe gebraucht. Die tendenziell steigenden Preise auf dem Eigentumsmarkt sowohl im Neubau- als auch im Altbausegment stellen trotz des derzeit niedrigen Zinsniveaus Hemmnisse bei der Eigentumbildung für weniger kaufkräftige Schwellenhaushalte dar. Die Nachfrage nach großen, preisgünstigen Wohnungen im Mietsektor durch einkommensschwächere Familien ist insofern nach wie vor gegeben.

Im Vergleich zu den Zahlen aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2016 sind die Nachfragegruppen der Haushaltsgründer\*innen in der Altersgruppe der 26- bis 40-Jährigen gleich geblieben. Die Nachfrage an kleineren Wohnungen ist auch in etwa konstant geblieben. Die Altersgruppe der 16- bis 20-Jährigen ist leicht zurückgegangen von 560 auf 530 Haushalte, während die Altersgruppe der 21- bis 25-Jährigen gegenüber 2016 von 400 auf 420 Haushalte leicht angewachsen ist.

Auch die Prognose der Altersstruktur der NBank (Kapitel 2.5; Abbildung 10) spiegelt die Nachfrage bis 2030 wider. In der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen wird ein leichter Zuwachs von etwa 70 Personen prognostiziert. In der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen, welche sich in der älteren Nachfragegruppe der Haushaltsgründer\*innen widerspiegeln, wird eine Schrumpfung um etwa 145 Personen im gleichen Zeitraum berechnet. Dazu kommt die Altersgruppe mit Personen ab 60 Jahren, welche mit am stärksten anwächst. Diese Altersgruppe verfügt in den meisten Fällen über Wohnungen oder Eigenheime. Aufgrund der Haushaltsentflechtung (Auszug der Kinder) besteht hier das Potenzial in kleinere Wohnungen umzuziehen. Dies findet in der Regel erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren). In welchem Umfang zu dieser

Persistenz (Beharrung) auch das Fehlen altengerechter Wohnungen beiträgt, könnte lediglich eine Befragung ermitteln. Nach der Altersstrukturprognose der NBank ist in Hatten mit einem ganz erheblichen Zuwachs der Generation 75+ zu rechnen.

Damit ist der Bedarf an kleinen (Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen) sowohl in Eigentum als auch zur Miete für vor allem Ältere Menschen so hoch, dass zukünftig ein Anteil von mindestens 50 Prozent an den gesamten Baufertigstellungen in diesem Segment liegen sollte. Anreize für den Umzug von Empty-Nest-Haushalten sind für Hatten zu empfehlen.

Tabelle 14: Nachfragegruppen nach Generationen Hatten (Quelle NBank; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersstrukturprognose NBank	2021-2030	2021-2030	Zuordnung Woh- nungsgrößen	Schwerpunkte / quali- tative Bedarfe
	Personen	Haushalte		
<b>Zuwachs Haushaltsgründer 18-29 Jahre</b>	70	47	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zim- mer	
<b>Zuwachs Familien 30-44 Jahre</b>	-146	-73	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
<b>Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)</b>	671	447	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Angebote zur Verkleine- rung
<b>Zuwachs Senioren +75 Jah- re</b>	351	234	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zim- mer	Angebote zur Verkleine- rung, Barrierefreiheit

Die Stichprobe der angebotenen Wohnungen in Hatten zeigt einen klaren Schwerpunkt des Mietwohnungsangebots im Größenbereich von 60-90 qm. Das Angebot von kleinen Wohnungen bis 60 qm ist mit einem Anteil von 15 % für den Landkreis unterdurchschnittlich. Große Familienwohnungen ab 90 qm sind mit einem Anteil von 12 % sogar stark unterdurchschnittlich vertreten (30 % beträgt der Durchschnittsanteil im Landkreis).

Tabelle 15: Auswertung der Anzahl der angebotenen Wohnungen in Hude (Zeilen: Nettokaltmiete pro qm; Spalten Wohnungsgrößen) – eigene Stichprobe März bis Oktober 2021

€ / qm	<50 qm	50-60 qm	60-70 qm	70-80 qm	80-90 qm	90-100 qm	100-110 qm	>110 qm	gesamt
<4,5									0
4,5-5,5									0
5,5-6,5				1	2		1	1	5
6,5-7,5			1	1	2		2		6
7,5-8,5	1		1	3	4				9
8,5-9,5			1	3	2				6
9,5-10,5		1	1	1	1				4
>10,5	1	2		1					4
<b>gesamt</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>34</b>

#### 5.4 Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum

Ein wichtiges Marktsegment sind barrierefreie, kleine Wohnungen. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies ab 75 Jahren deutlich

an, meist aus gesundheitlichen Gründen. Die Altersstrukturprognose der NBank rechnet mit einem deutlichen Zuwachs von Personen über 74 Jahren von 2021 bis 2030 (+350 Personen). Hierdurch ergeben sich also deutliche Mehrbedarfe im kleinen, barrierefreien Segment. Die annoncierten Wohnungen und die Wohnungsgrößenstatistik weisen außerdem darauf hin, dass ein Fehlbedarf existiert, der den Umzug älterer Haushalte in kleinere Wohnungen drosselt. Als Größenordnung des Zuwachsbedarfs durch Personen über 74 Jahre können **250 barrierefreie Wohnungen** bis 2030 gesamt (gemischte Ein- und Zwei-Personenhaushalte) oder 25 Wohnungen pro Jahr ermittelt werden.

Davon abgesehen ist von einem grundsätzlichen Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen auszugehen. Neu gebaute Wohnungen sollten daher im Hinblick auf einen wachsenden Bedarf barrierefrei ausgeführt werden, ebenso wichtig sind aber auch geeignete Umbau- oder Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit oder eingeschränkter Barrierefreiheit im Bestand.

Zu beachten ist weiterhin, dass im Landkreis Oldenburg in den vergangenen 10 Jahren pro Jahr etwa 2,1 % mehr Menschen als Schwerbehinderte anerkannt wurden. Dieser Trend würde für Hatten für den Zeitraum 2021 bis 2030 zu einer Steigerung von etwa 310 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen, von denen etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist (etwa 80 Personen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden<sup>11</sup>. Somit ist für den Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 65 Jahre sind, von 2021 bis 2030 mit einem Bedarf von etwa **60 barrierefreien Wohnungen** zu rechnen.

Zusätzlich sind auch vereinzelt sogenannte „**Rollstuhl-Wohnungen**“ nach DIN 18040-2 zu errichten, um auch Menschen mit einem Bedarf an größeren Bewegungsflächen in der Wohnung gerecht zu werden.

Hierbei handelt es sich um einen qualitativen Neubaubedarf, oder es müssen Bestandswohnungen umgebaut werden. Grundsätzlich genießen aber nicht nur Menschen mit Behinderungen, sondern alle Altersgruppen barrierefreie Ausstattungen. Insbesondere für das Wohnen älterer Menschen sollte ein Mix aus kleinen Miet- und Eigentumswohnungen, gut ausgestattetem Wohnraum, betreutem Wohnen und vereinzelt Wohngruppen angestrebt werden. Für die Umsetzung von kleineren barrierefreien Wohnungen sind die Ortsbereiche oder Ortschaften, die eine gute Nahversorgung bieten, besonders gut geeignet.

Es besteht auch bereits jetzt ein Nachholbedarf in der Größenordnung knapp 200 barrierefreien Wohneinheiten in Hatten.

## 5.5 Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen

Nach der Hochphase der Migration in den Jahren 2015 und 2016 sind weniger Personen jährlich in den Landkreis Oldenburg gekommen, um hier (zunächst) zu wohnen und zu leben. Diese Situation kann sich jedoch jederzeit ändern und hängt von der humanitären Lage in den Herkunftsländern sowie von migrationspolitischen Entscheidungen auf Bundes- bzw. EU-Ebene ab. Prognosen oder Aussichten künftiger Flüchtlingszuweisungen können deshalb nicht gestellt werden.

---

<sup>11</sup> Die schwerbehinderten Personen verteilen sich zu je etwa der Hälfte auf Menschen unter 65 Jahren und auf Menschen ab 65 Jahren. Daten für ältere schwerbehinderte Personen liegen nur pauschal ab 65 Jahre vor. Da etwa 50 % der über 64-Jährigen im Landkreis Oldenburg bereits 75 Jahre und älter und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, wird von dem oben genannten Bedarf nur 75 % angerechnet.

Eine erfolgte Anerkennung von Asylbewerber\*innen zieht einen Statuswechsel in SGB II oder XII nach sich, wenn kein eigenes Einkommen vorhanden ist. Eine Integration in den regulären Wohnungsmarkt hängt dann maßgeblich von der Verfügbarkeit von Wohnungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft ab. Eine Fehlbelegung liegt vor, wenn auszugsberechtigte Personen mit Aufenthaltstitel in den Sammelunterkünften oder den für die Flüchtlingserstunterbringung angemieteten Wohnungen wohnen bleiben. Dennoch wird nach diesem formalen Statuswechsel zur Zeit nicht in allen Fällen ein Wohnungswechsel erzwungen, da in den Erstunterkünften oft kein Druck durch Nachrücker\*innen besteht und auf der anderen Seite Anmietungen auf dem freien Wohnungsmarkt oft schwierig sind.

Neubau von Wohnungen für Geflüchtete sollte in jedem Fall im Rahmen des regulären sozialen Wohnungsbau realisiert werden und dabei möglichst an integrierten Standorten geschehen, u.a. weil auf diese Weise mittelfristig das Mietwohnungsangebot der Kommune erweitert und auch die Problematik der Fehlbelegungen bei den Wohnungen für die Flüchtlingserstunterbringung verringert wird.

Auch sollten Angebote für Wohnungsnotfälle geschaffen und bereitgehalten werden, um Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit zu verhindern bzw. zu verringern und Wohnungen bereitgehalten werden, die der Reintegration auf den Wohnungsmarkt dienen.

Idealerweise wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einer Entwicklung oder Vernetzung von öffentlichen/sozio-kulturellen Einrichtungen, Beratungsdiensten und (ehrenamtlichen) Angeboten verknüpft.

## **5.6 Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen**

Eine seit Jahrzehnten diskutierte Frage, die je nach Perspektive des jeweiligen Interessenverbandes anders beantwortet wird, richtet sich an die Wirksamkeit von Neubauten im frei finanzierten Wohnungsbau für das preisgünstige Segment. Insbesondere Eigentümerverbände wie Haus und Grund sind der Auffassung, dass neue Wohnungen über die so ausgelösten Umzugsketten letztlich auch freie Wohnungen im niedrigpreisigen Segment auslösen. Dieser sog. Sickereffekt ist allerdings mehrfach in Frage gestellt worden, bis hin zur empirischen Feststellung, dass die schlecht ausgestatteten Wohnungen keineswegs die preisgünstigsten sein müssen (Glasauer und Ipsen 1996), also die Vorstellung von Oben und Unten zu relativieren ist.

Eine neue Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Juli 2020)<sup>12</sup> weist aufgrund von umfangreichen Befragungen und Modellrechnungen zu Umzugsketten nach, dass aktuell die Fragestellung und die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes entscheidend sind, allerdings an 4 großstädtischen Fallbeispielen (u.a. Bremen) untersucht. Grundsätzlich löst eine neu gebaute Wohnung 1,2 bis 2,2 weitere Umzüge aus. Um bis zum preisgünstigen Segment durchzudringen, reicht dies meist nicht, zumal die freiwerdenden Wohnungen häufig durch Zuzüge belegt werden und sich dann nicht auf den lokalen Wohnungsmarkt auswirken. Hier wirken am stärksten Einfamilienhäuser, da sie in der Regel von Ortsansässigen errichtet werden.

Entscheidend ist die Wohnungsmarktsituation. Besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, also ein Mangel an Wohnungen, werden freiwerdende Wohnungen meist teurer weitervermietet. Die Wirkung auf das preisgünstige Segment ist entsprechend gering. Nur langfristig und bei ent-

---

<sup>12</sup> Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, R. Busch et al., Hrsg. BBSR, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020

spannten Wohnungsmärkten können Wirkungen auf das preisgünstige Segment festgestellt werden.

Wohnungspolitisch betrachtet weist das Ergebnis andere Akzente auf: Sobald die Wirksamkeit öffentlicher Mittel in die Betrachtung einbezogen wird, ist die relativ geringe Subvention von Wohnungseigentum (durch Steuererleichterungen und Baukindergeld) letztlich preisgünstiger für die Neuschaffung von Wohnraum, dessen Wirkung im unteren Marktsegment zu spüren sein wird, sobald es eine Marktentspannung gibt. Kurzfristig allerdings sind diese Sickereffekte aus dem oberen Marktsegment zu langsam und zu ungenau, um einem akuten Wohnungsmangel im preisgünstigen Bereich abzuhelpfen. Zudem geht gerade der Einfamilienhausbau als wirksamstes Mittel für längere Umzugsketten mit einem hohen Flächenverbrauch einher und steht hierdurch anderen städtebaulichen Zielen entgegen.

Daher gibt es bei angespannten Wohnungsmärkten keine Alternative zum gezielten, direkt geförderten sozialen Wohnungsbau.

## 6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### 6.1 Fazit

Seit dem ersten Wohnraumversorgungskonzept im Jahr 2016 wurden in der Gemeinde Hatten einige Empfehlungen aus dem WRVK umgesetzt: Beispielsweise sind vermehrt kleinere und altengerechte Wohnungen entstanden. Das sind Schritte in die richtige Richtung, die weiterhin be- gangen und teils angepasst werden sollten, um den prognostizierten Entwicklungen der nächsten Jahre standzuhalten. Allerdings hat im Bereich des zweckgebundenen, preisgünstigen Wohnraums keine Entwicklung stattgefunden, so dass inzwischen keine entsprechenden Wohnungen in der Gemeinde vorhanden sind. Die Mietenentwicklung bestätigt, dass die Versorgungslage mit preisgünstigem Wohnraum sich zunehmend verschlechtert.

Gleichzeitig gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauland, die sich in den Preisen widerspiegelt und Baulücken bzw. Baureserven sind häufig nicht verfügbar.

Die **Haushaltsentwicklung in Hatten ist bis 2035 positiv wachsend**. Mit 3,8 Prozent mehr Wohnungen (ca. 230 WE) gegenüber 2016 sind bis 2020 etwa 170 WE in Ein- oder Zweifamilienhäusern und 60 WE in Mehrfamilienhäusern (v.a. 3 und 4 Zimmer-Wohnungen) gebaut worden. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen wurde dabei nicht gedeckt. Es besteht nach wie vor ein hoher Bedarf im Mietwohnungsmarkt an kleinen Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und in geringem Maße an großen Wohnungen.

Nach **einem mittleren Prognosekorridor** (Mittelwert zwischen LSN und NBank-Prognosen) ist bis 2025 der Bau von 241 Wohnungen erforderlich, davon anteilig 82 Mietwohnungen. Bis 2030 sind es insgesamt 435 Wohnungen, davon anteilig 149 Mietwohnungen.

Der Anteil der fertiggestellten **kleinen Wohnungen** (ein bis drei Zimmer) für 1- und 2-Personen-Haushalte von 26 % in den Jahren 2016-2020 ist zu steigern, insbesondere auch um den Empty Nest Haushalten, die in Hatten in den nächsten Jahren stark ansteigen werden, ein Angebot zum Umzug zu bieten.



Der Bedarf an kleinen Wohnungen kann nicht ausschließlich im Mietwohnungssegment befriedigt werden. Die **Eigentumsquote beträgt in Hatten** etwa 67 % und gleichzeitig besteht Bedarf von min. 50 % kleinen Wohnungen. Folglich besteht auch ein Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen.

Bis 2025 müssen etwa **37 Mietwohnungen den einkommensschwachen Haushalten zu Gute kommen** (das entspricht etwa 45% der prognostizierten Mietwohnungen bis 2025). Für den Zeitraum 2026-2030 gibt es einen Bedarf an weiteren 30 Wohneinheiten. Dies ist insbesondere durch den Bau von gebundenen, geförderten Wohnungen zu erreichen.

Die 21 Wohnungen, die bis 2030 aus der Zweckbindung herausfallen, gehen in das **flexible Kontingent für geförderten Wohnraum** des Landkreises Oldenburg ein, das bis 2030 360 Wohnungen umfasst und in gemeinschaftlicher Absprache hergestellt werden soll. Damit steht jeder Kommune die Möglichkeit offen, eine erhöhte Anzahl an geförderten Wohnungen zu bauen, weil die aus der Bindung fallende Wohnungen wenigstens zu einem Teil ersetzt werden sollten. Die Absprache zur Projektierung von zusätzlichen Wohneinheiten über die jeweiligen Bedarfe hinaus sollte auf den regelmäßig vom Landkreis organisierten und begleiteten Treffen der Bauamtsleiter\*innen erfolgen und entsprechend dokumentiert werden. Dabei sind jedoch Fehlallokationen zu vermeiden. Bei der Realisierung von höheren Wohnungszahlen als in der Prognose und im Prognosekorridor ermittelt, ist zu belegen, dass

- ein Investor vorhanden ist,
- der Bedarf aufgrund besonderer, in der Prognose nicht erfasster Bedingungen besteht,
- bezogen auf die jeweilige Ortsgröße keine unverhältnismäßig hohen Bestände realisiert werden (lokale Angemessenheit).

Förderbedingungen und lokale Verteilung sind mit der jeweiligen Wohnraumförderstelle abzustimmen.

Der Gesamtbedarf für **barrierefreie (kleine) Wohnungen** beläuft sich auf etwa 310 zusätzliche Wohnungen bis 2030. Ergänzend gibt es einen grob einzuschätzenden Nachholbedarf von ca. 300 Wohnungen. Das übertrifft insgesamt den Neubaubedarf in Hatten und bedeutet, dass auch Bestandswohnungen bei Sanierung oder Modernisierung umgebaut werden müssen.

**Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung** sind Sandkrug und Kirchhatten. Diese Ortsteile kommen vorrangig für die Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in Frage. In den anderen Ortsteilen könnte geförderter Wohnungsbau in kleinem Maßstab und mit wenigen Wohneinheiten als Eigenentwicklung erfolgen.

## 6.2 Handlungsempfehlungen für die Kommunen

Nachfolgend werden für alle Kommunen auf vier unterschiedlichen Ebenen Handlungsempfehlungen formuliert.

- Die **grundsätzlichen Handlungsempfehlungen** fassen den Kern des Notwendigen für den Wohnungsmarkt im Landkreis Oldenburg zusammen. Diese Empfehlungen richten sich z.T. an den Landkreis und zum Teil an die Kommunen. Daher werden diese Empfehlungen auch den landkreisweiten Empfehlungen im Landkreisbericht vorangestellt.
- Die **politische Ebene** beschreibt Maßnahmen der kommunalen Gremien, die v.a. auch die jeweiligen Verwaltungen beim Ziel unterstützen, preisgünstigen und nachgefragten Wohnraum zu schaffen.

- Die **Steuerungsmöglichkeiten im Vorfeld** von Projekten zielen vor allem auf Handlungsempfehlungen im Rahmen der Bauleitplanung bzw. deren städtebaulicher Vorbereitung.
- Die **Steuerungsmöglichkeiten im Prozess** zeigen gemeinsame Schritte von Verwaltung und Politik im Rahmen der Realisierung auf.

Ergänzend zu den vier Ebenen werden die Handlungsempfehlungen für den Landkreis nachrichtlich dargestellt.

### **Grundsätzliche Empfehlungen**

- Es wird empfohlen die **Schaffung kleiner Wohnungen** möglichst zu unterstützen. Beim **Bau neuer Mehrfamilienhäuser** könnte dies ebenso berücksichtigt werden, wie auch bei der **Umwandlung von großen Wohnungen in mehrere kleine Wohneinheiten im Bestand**. Mietwohnungen sollten demnach überwiegend als kleine Wohnungen (bis max. 70 qm) ausgeführt werden. Zu berücksichtigen sind dabei die Flächenbedarfe für notwendige Stellplätze, die bei kleinen Wohnungen (1 bis 2 Zimmer) mit in der Regel einer bewohnenden Person geringer angesetzt werden sollten. Hier sind Regelungen zur Reduzierung des Flächenbedarfs unterstützend notwendig (s.u.). Bei einer aus Gründen des Klimaschutzes sinnvollen Errichtung von Mehrfamilienhaus-Neubauten nach Effizienzhaus- oder vergleichbarem Standard (siehe die aktuellen Förderprogramme auf den Seiten des Wirtschaftsministeriums und des Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sind hier zudem Förderungen pro Wohneinheit möglich, die insbesondere den Bau von kleinen Wohnungen attraktiv machen.
- Die **Schaffung barrierefreier Wohnungen** wird grundsätzlich empfohlen (etwa 45 % der Neubauwohnungen im Landkreis Oldenburg müssen mindestens barrierefrei sein). Auch hier gibt es den Bedarf an kleinen Wohnungen und anteilig für rollstuhlgerechte Wohnungen in integrierten Lagen
- **Als Ersatz für auslaufende Bindungen** steht im gesamten Landkreis ein **flexibles Kontingent** von 360 Wohneinheiten bis 2030 zur Verfügung (siehe Kapitel 6.1). Jede Kommune kann hier in Abstimmung mit dem Landkreis zusätzlich preis- und belegungsgebundenen Wohnraum schaffen, um den Bedarf zu decken.
- Es wird empfohlen, ein **Monitoring nach 2 Jahren**, verbunden mit regelmäßigen Terminen mit dem **Arbeitskreis bezahlbares Wohnen**, durchzuführen. Auch der AK der Bauamtsleiter könnte das Thema „Bezahlbares Wohnen“ und die jeweils entsprechenden Maßnahmen / Erfahrungen bei der Umsetzung regelmäßig auf der Tagesordnung haben.
- Zur Unterstützung der o.g. Maßnahmen ist grundsätzlich eine **verbesserte Förderung auf Landes- und Bundesebene** notwendig. Ohne weitere öffentliche Mittel für den Wohnungsbau wird das Thema bezahlbarer Wohnraum von den Landkreisen und Kommunen nicht zu bewältigen sein.

- Ein **Erwerb oder eine Verlängerung von Belegungsrechten bei Neuvermietung** wäre gemäß NBank-Förderrichtlinien möglich. Die Bindungen gehen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen oder dem Abschluss der baulichen Maßnahmen auf die Ersatzwohnungen über. Diese müssen zum Zeitpunkt des Übergangs bezugsfertig und frei zur Vermietung sein; sie müssen tatsächlich zur Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung stehen. Im Ausnahmefall kann der Zeitraum für das Bereitstellen von bezugsfertigen Wohnungen ausgedehnt werden (siehe: Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen - Wohnraumförderbestimmungen — WFB in der aktuellen Fassung von 21.11.2021)

### **Politische Ebene**

- Empfohlen wird, **grundsätzliche Beschlüsse zur Unterstützung von sozialem Wohnungsbau**, möglichst mit einer Quote für alle Bauvorhaben der Innenentwicklung oder in neuen Baugebieten herbeizuführen. Dementsprechend müssten in neuen Baugebieten Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zulässig sein.
- Ebenfalls sinnvoll ist ein **grundsätzlicher Beschluss zur Sicherung einer Bodenvorratspolitik und zur Ausübung von Vorkaufsrechten**. Dabei ginge es vor allem um eine Bereitstellung von Mitteln z.B. als revolvierender Fond, um Vorkaufsrechte wahrnehmen zu können.
- Ein **grundsätzlicher Beschluss, Baurecht erst dann zu schaffen, wenn die Entwicklungsfläche der Kommune überwiegend gehört** oder wenn anderweitige Vereinbarungen (z.B. städtebaulicher Vertrag) über die Umsetzung preisgebundenen Wohnraums existiert, ist eine weitere sinnvolle Maßnahme zur Förderung von preisgebundenen Wohneinheiten.

### **Steuerungsmöglichkeiten der Kommune(n) vorab**

- Das **Ermöglichen von gefördertem, preisgebundenen Wohnungsbau in Bebauungsplänen** (Planungsrecht für Reihen-, Mehrfamilienhäuser, Nähe zur Infrastruktur) ist eine sinnvolle Voraussetzung.
- Eine **Festlegung von Quoten für sozialen Wohnungsbau** und eine **Sicherung angemessener Bindefristen** (mindestens 20 Jahre) ist sinnvoll.
- Eine Beibehaltung oder Einleitung einer **langfristigen Bodenvorratspolitik** (s.u.) wird als Maßnahme zur langfristigen Absicherung einer Förderung von preisgebundenem Wohnraum empfohlen.
- **Städtebauliche Wettbewerbe mit konzeptionellen Vorgaben, Konzeptvergaben** von Baugrundstücken mit sozialen Kriterien können einen sinnvollen Beitrag leisten.
- Das **Ermöglichen von gefördertem Wohnungsbau in Innenbereichen** durch sektorale Bebauungspläne nach Baulandmobilisierungsgesetz 2021, vor allem in gut versorgten Lagen, ist eine weitere mögliche, allerdings kurzfristig zu beginnende Maßnahme vor allem im bebauten Bestand.
- Die **Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten** mit anteilig sozialem Wohnungsbau ist ebenfalls eine sinnvolle Maßnahme.
- Die **Erarbeitung von wohnungspolitischen Zielen** im Vorfeld zur Ausübung von Vorkaufsrechten ist eine weitere sinnvolle Ergänzung.

- Empfohlen wird insgesamt die **Vorbereitung von Vorkaufsrechten durch die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzepts** (ggf. ergänzend zu Baugeboten gem. § 176a BauGB) anzustreben.
- Die **Kontakte mit GSG, Delmenhorster Bauverein und lokalen Wohnungsbau-Akteuren** könnten ausgebaut werden, um passgenaue B-Pläne zu entwickeln (z.B.: welche Kubaturen rechnen sich?) und die Investitionsbereitschaft zu fördern.
- Möglicherweise könnten **Standorte für Tiny Häuser** bei Baulücken oder als Ergänzung auf großen Hofstellen flankierend und in besonderen Einzelfällen in Betracht gezogen werden.
- Eine **Prüfung von Wohnungsbau auf (eingeschossigen) Verbrauchermärkten als Maßnahme der Innentwicklung** oder bei neuen Märkten an geeigneten Standorten kann ebenfalls eine sinnvolle Ergänzung des Steuerungsrepertoires sein.
- Die **weitere Vertiefung des Wohnraumversorgungskonzepts** ist ebenfalls zu empfehlen.: Ausgehend vom kreisweiten Konzept und den darin enthaltenen Prognosen für jede Kommune können auf kommunaler Ebene vertiefende Konzepte mit einer Darstellung der kurz-, mittel- und langfristig vorhandenen Potenziale für Wohnungsbau und insbesondere für geförderten, gebundenen Wohnungsbau aufgestellt werden. Damit könnten die jeweils spezifischen kommunalen Themen fokussiert bearbeitet werden.
- Es wird empfohlen eine **aktive Bodenvorratspolitik** zu betreiben durch
  - strategischen Ankauf von unbebauten Flächen
  - Vorbereitung der Ausübung von Vorkaufsrechten, vor allem in gut versorgten Lagen, durch den Beschluss von Konzepten, Satzungen und Haushaltsmitteln

### **Steuerungsmöglichkeiten im Prozess**

- Die **Vergabe von Grundstücken** könnte zukünftig **nach konzeptionellen Kriterien** (Konzeptvergaben) erfolgen. Die bestehenden Engpässe bei kleinen, preisgünstigen Wohnungen und größeren Wohnungen für einkommensschwache Familien könnten vor allem durch geförderten Wohnungsbau abgemildert werden. Die Einbindung lokaler Akteure (Privatpersonen, Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften, Unternehmen, Banken, soziale Träger) wäre dafür anzustreben. Als gutes Beispiel für ein Konzept wurde das Fair-Wohnen-Modell aus Ludwigsburg in den begleitenden Gremien diskutiert. Durch Quersubventionierung wurde ein Drittel Eigentum, ein Drittel ortsübliche Miete und ein Drittel preisgünstige Miete für 43 Wohneinheiten geschaffen; dieses Verhältnis wird durch entsprechende Neuvermietung auch bei der Veränderung von Haushaltseinkommen beibehalten.
- Eine **Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht** kann ebenfalls sinnvoll sein, um als Gemeinde langfristig Steuermöglichkeiten zu behalten und den Kaufpreis für das Grundstück für den Investor aktuell zu senken. Erbbaurechte wirken insgesamt dämpfend auf den Bodenmarkt. Sie ermöglichen den langfristigen Verbleib der Flächen bei den Kommunen.
- Eine **Änderung von Bebauungsplänen** zugunsten von Investoren könnte mit der Vereinbarung von Städtebaulichen Verträgen verknüpft werden.
- Eine **Ausübung des Vorkaufsrechts** (ggf. nur Bekanntgabe der Absicht zur Übertragung von Zielen auf Dritte) ist eine weitere Möglichkeit im Prozess zu steuern.

## 6.3 Weitere Handlungsempfehlungen für den Landkreis

### *Politische Ebene beim Landkreis*

- Es wird empfohlen ein **Förderprogramm für den kommunalen Ankauf von Wohnbauland** zu schaffen, um Preisreduzierung bei Schaffung von preis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu ermöglichen.
- Die **Genehmigung von kommunalen Mitteln für Ankäufe von Flächen** (Bodenvorratspolitik, Vorkaufsrechte) ist eine Empfehlung, mit der der Landkreis den Kommunen finanzielle Spielräume für eine aktive Bodenpolitik einräumen könnte. Eine entsprechende Koordination zwischen dem Baudezernat, der Kreiskasse/Kämmerei und der Rechnungsprüfung ist dafür erforderlich.
- Eine **Abgabe von kreiseigenen Grundstücken an die Gemeinden** wäre eine Fördermöglichkeit, wenn die Kommunen hier **preis- und belegungsgebundenen Wohnraum** schaffen (derzeit sind allerdings keine Grundstücke verfügbar).
- **Die Personalkapazitäten in den Wohnraumförderstellen** sollten geprüft werden, um **zusätzliche Aufgaben** entsprechend bearbeiten zu können, zum Beispiel Monitoring-Aufgaben und eine Unterstützung bei Förderanträgen (s.u.).
- Eine **Handreichung des Landkreises mit guten Beispielen zum gebundenen Wohnungsbau** und zum Mietwohnungsbau/Eigentumswohnungsbau in MFH allgemein für unterschiedliche Lagen und städtebauliche Situationen könnte eine willkommene Unterstützung der Kommunen sein. Eine entsprechende Zusammenstellung und Kommentierung von vorbildlichen Projekten sollte vom Landkreis erarbeitet werden.
- Es sollten, regelmäßige **öffentliche Diskussions- und Informationsveranstaltungen zu Fördermöglichkeiten und guten Beispielen** von gefördertem Wohnungsbau angeboten werden.

### *Verwaltungsebene beim Landkreis*

- **Flexibles Kontingent für preis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf Landkreisebene:**  
 Bis 2030 fallen landkreisweit 360 Wohnungen aus der Zweckbindung, ein Teil davon wird voraussichtlich weiter günstig vermietet, bei Wohnungen von privaten Vermieter\*innen ist davon jedoch in der Regel nicht auszugehen. Daher wird ein flexibles Kontingent von 360 Wohnungen vorgeschlagen, welches flexibel im Landkreis verteilt werden kann, um gebundenen Wohnraum über die errechneten Bedarfe hinaus zu erstellen und somit die Wohnungen zu ersetzen, die keine Zweckbindung mehr aufweisen. Dabei sind Fehlallokationen zu vermeiden.  
 Bei der Realisierung von höheren Wohnungszahlen als in der Prognose wäre nachzuweisen, dass
  - ein Investor vorhanden ist,
  - der Bedarf aufgrund besonderer, in der Prognose nicht erfasster Bedingungen besteht,
  - bezogen auf die jeweilige Ortsgröße keine unverhältnismäßig hohen Bestände realisiert werden (lokale Angemessenheit),
  - die Verteilung mit der jeweiligen Wohnraumförderstelle abgestimmt wurde.

- Es wird empfohlen eine **Wohnraumüberbelegung** zu **vermeiden**, in Anlehnung an das Niedersächsische Wohnraumschutzgesetz sind ggf. Wohnungen auf ihre Angemessenheit (mind. 10 qm/Person etc.) zu überprüfen.
- **Erfahrungsaustausch der Gemeinden im Format der Bauamtsleiterrunden** zu
  - Städtebaulichen Verträgen
  - Ausübung von Vorkaufsrechten
  - Erstellung von Verträgen für gemeindeeigene Belegungsbindungen
  - Konzeptausschreibungen, Entwicklung von Kriterien mit Hilfe der Empfehlungen des WRVK (Zum Beispiel Wertungspunkte für kleine WE, barrierefreie WE, geförderte WE, lokale genossenschaftliche Modelle, Baugemeinschaften oder Wohnungsbaugesellschaften)
  - Maßnahmen mit dem Fokus Empty Nest Haushalte, um ggf. erhöhte Umzugsbereitschaft oder Umbaubereitschaft zu fördern und somit großen Wohnraum freizumachen und diesen Bedarf im Neubau zu senken.
- Es wird im AK Bauleitplanung eine **Sammlung und ein regelmäßiger Austausch zu guten Beispielen**, die Bedarfe und Empfehlungen des WRVK betreffen empfohlen. Eine Zusammenstellung von Flächenpotenzialen für Mehrfamilienhäuser mit kleinen, geförderten Wohnungen in den einzelnen Kommunen im Rahmen des AK Bauleitplanung wäre ebenfalls eine sinnvolle Maßnahme, um gebundenen Wohnraum in allen Kommunen umzusetzen, weil entsprechende Informationen und Erfahrungen ausgetauscht werden. Dies könnte auch zu einer Festlegung von gemeinsamen Kriterien zur Definition der Potenziale führen.
- Eine **Unterstützung** der einzelnen Kommunen und privaten Investoren **bei NBank-Anträgen** könnte durch den Landkreis erfolgen.
- Empfohlen wird ein **laufendes Monitoring des sozialen Wohnraums**, auch der über Verträge gebundenen Wohnungen auf kommunaler Ebene. Dieses Monitoring könnte im Rahmen des Erfahrungsaustauschs etabliert werden (Zentrale Abfrage und Sammlung), dabei wäre die Rolle der Wohnraumförderstellen zu definieren.
- Angeregt wird die **Erarbeitung einer Muster-Stellplatzsatzung** für die Kommunen im Landkreis nach § 47 i.V. § 84 NBauO, durch die die Wohnfläche stärker als bisher berücksichtigt wird (Reduzierte Stellplatzpflicht für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen).

## 7 ANHANG

### 7.1 Abkürzungen

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
EFH	Einfamilienhaus
DH	Doppelhaus
GMB	Grundstücksmarktbericht
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HH	Haushalt
KDA	Kuratorium Deutsche Altershilfe
KomWoB	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
LkO	Landkreis Oldenburg
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
SG	Samtgemeinde
SGB	Sozialgesetzbuch
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
WRVK	Wohnraumversorgungskonzept
ZFH	Zweifamilienhaus

### 7.2 Literatur

ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.): Gutachten zum Thema Baukosten und Kostenfaktoren im Wohnungsbau Schleswig-Holstein. Bearbeitung: Walberg, D. et al., Kiel 2019

Busch R. et al., Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, Hrsg. BBSR, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020, Bonn

Forum KomWoB (2012): Prognosen zum Wohnungsmarkt – Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung

Glasauer, Herbert / Ipsen, Detlev: Gutachten zum Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, Kassel 1996

Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot Stiftung (2014): Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Teil 1: Bestandsanalyse und Praxisbeispiele

Veit, Andreas: Hohe Qualität zu tragbaren Kosten, in: Konzept – Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen, Hrsg. Architektenkammer Baden-Württemberg, Stuttgart 2017

### 7.3 Gesprächspartner\*innen

Wir danken den folgenden Gesprächspartner\*innen für die spannenden und ausführlichen Gespräche:

- Andreas Veit, Wohnungsbau Ludwigsburg
- Rolf Rösler, Gutachterausschuss des Landkreises Oldenburg, Wildeshausen
- Rita Hoffmann, Sebastian Vatterodt, Matthias Schass, Lebenshilfe Delmenhorst und Landkreis Oldenburg
- Reiner Fulst, Bauverein Delmenhorst
- Birgit Schütte, Anatolij Root, GSG Oldenburg
- Philipp von Au, Diakonie Himmelsthür