
Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg – 1. Fortschreibung –

Teilbericht | Gemeinde Wardenburg

Stand: 3.2022

Landkreis Oldenburg

2021/22

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

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

Bearbeitung

protze + theiling GbR
Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen
Telefon 0421-178647-70
E-Mail post@pt-planung.de
Web pt-planung.de

in Arbeitsgemeinschaft mit

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger 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_

Arne Brehm | p+t

M.A. Gesche Weiss | p+t

März 2022

akp_
Stadtplanung + Regionalentwicklung

Inhalte

1	Einleitung	1
1.1	Aufgabe und Ziel der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes.....	1
1.2	Förderrichtlinien in Niedersachsen.....	2
1.3	Regionale Einordnung, Gemeindestruktur	2
2	Demographieprofil	5
2.1	Bevölkerungsentwicklung	5
2.2	Haushaltsstruktur.....	7
2.3	Wanderungsbewegungen	8
2.4	Bevölkerungsprognose	8
2.5	Prognose der Altersstruktur	10
2.6	Prognose der Haushaltszahlen	10
3	Wohnungsmarktentwicklung	11
3.1	Wohnungs- und Gebäudebestand	11
3.2	Haushalte und Wohnungsgrößen.....	12
3.3	Bautätigkeit.....	13
3.4	Bodenrichtwerte.....	15
3.5	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser).....	16
3.6	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt	17
4	Entwicklung geförderter und preisgünstiger Wohnungsmarkt.....	18
4.1	Entwicklung seit 2016	18
4.2	Menschen mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum / Armutsquote	18
4.3	Menschen mit Beeinträchtigungen	22
4.4	Bestand an gebundenem Wohnraum.....	23
4.5	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften / Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII.....	23
5	Wohnungsbedarfsprognose	25
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 asylsuchende Menschen	32
5.6	Qualitative Bedarfe: Wohnraum für Arbeitskräfte aus Südost- und Osteuropa	33
5.7	Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen	33

6	Fazit und Handlungsempfehlungen.....	34
6.1	Fazit.....	34
6.2	Handlungsempfehlungen für die Kommunen	35
6.3	Weitere Handlungsempfehlungen für den Landkreis.....	38
7	Anhang	41
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 2016¹ 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 im gesamten Landkreis 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 auf Landkreisebene 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.

¹ 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 Neubau² 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 nach § 3 Abs. 2 NWoFG³ bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 DVO-NWoFG⁴ 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 Mietwohnungen⁵ 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 Wardenburg liegt im Nordwesten des Landkreises Oldenburg und am Rand des Naturparkes Wildeshauser Geest. Wardenburg grenzt im Norden an die Stadt Oldenburg an. Mit über 16.000 Einwohner*innen ist Wardenburg eine durchschnittlich große Gemeinde im Landkreis Oldenburg.

Die Gemeinde besteht aus 16 Ortsteilen bzw. Ortschaften, wobei die Orte Wardenburg mit knapp 6.000 Einwohner*innen und Hundsmühlen mit über 3.000 die Siedlungsschwerpunkte darstellen.

² Ausgenommen ist der Neubau von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.

³ Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz

⁴ Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

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

Achternmeer, Südmoslesfehn und Tungeln haben noch je über 1.000 Einwohner*innen, die restlichen Ortsteile Wardenburgs bestehen aus 87 bis 550 Einwohner*innen. Hundsmühlen, Südmoslesfehn und Tungeln mit insgesamt knapp 6.000 Einwohner*innen gehen siedlungsstrukturell in die Stadt Oldenburg über. Für den folgenden Bericht werden die kleinen Ortsteile bzw. Bauerschaften zu „Wardenburg Land“ zusammengefasst:

Tabelle 1: Zusammenfassung der Ortsteile/Bauerschaften für das WRVK

Für das WRVK	Ortsteile	Einwohner*innen 2020
Wardenburg (Hauptort)	Wardenburg Hauptort	5.837
Tungeln + Hundsmühlen	Tungeln, Hundsmühlen	4.584
Achternmeer + Südmoslesfehn	Achternmeer, Südmoslesfehn	2.239
Wardenburg Land	Achternholt, Astrup, Benthullen, Charlottendorf Ost, Charlottendorf West, Harbern I+II, Höven, Klein Bümmerstede, Littel, Oberlethe, Westerbürg, West-erholt	3.989

Im Norden wird die Gemeinde Wardenburg vom Küstenkanal begrenzt, im Osten fließt die Hunte, und die Lethe fließt quer durch das Gemeindegebiet. Im Süden des Gemeindegebietes wird Gas gefördert und transportiert. Im westlichen Teil des Gemeindegebietes wird Torf abgebaut. Östlich und westlich an der Entwicklungsachse Wardenburg / Tungeln / Hundsmühlen gibt es große Landschaftsschutzgebiete, weshalb die Entwicklung von neuen Siedlungsflächen begrenzt ist.

Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung (öffentlicher Nahverkehr, Schulen, Kindergärten und Supermärkte) sind v.a. Wardenburg, aber auch Hundsmühlen und Achternmeer und in geringerem Maße Südmoslesfehn und Tungeln. In Wardenburg verläuft keine Eisenbahnlinie, entsprechend gibt es auch keine Haltepunkte des schienengebundenen Nahverkehrs (SPNV).

Tabelle 2: Infrastruktur in den Ortsteilen

Vorhandene Infrastruktur	Ortsteile
Kindergärten	Wardenburg, Tungeln, Hundsmühlen, Achternmeer, Littel
Schulen	Achternmeer, Westerbürg, Wardenburg, Hundsmühlen
Bahnhaltepunkte	/
Supermärkte	Littel (Bäckerei), Hundsmühlen, Wardenburg, Achternmeer



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

Die Gemeinde weist weiterhin starke Pendlerbeziehungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden auf, die sich jedoch in den letzten Jahren positiv für die Gemeinde Wardenburg entwickelt haben. Die über die letzten Jahre noch verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der Busverbindung Oldenburg-Wardenburg trägt hierzu bei. Von den knapp 7.000 in Wardenburg lebenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 5.500 in anderen Kommunen, davon 5.000 außerhalb des Landkreises Oldenburg und 560 sogar außerhalb Niedersachsens. In der Gemeinde selbst arbeiten etwas über 4.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen zwei Drittel einpendelt. Das Pendlersaldo ist somit negativ und beträgt -666 je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort (2016 waren dies noch -824,4), ein im kreisweiten Vergleich leicht überdurchschnittlicher Wert (Quelle: LSN). Die hohen absoluten Zahlen von Ein- und Auspendler*innen weisen auf die enge Verflechtung mit der (kreisfreien) Stadt Oldenburg hin.

Tabelle 3: Pendlersaldo, 30.6.2020 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Pendlersaldo	Pendlersaldo je 1000 Beschäftigte am Arbeitsort
Landkreis Oldenburg	37.544	-18.879	-502,8
Wardenburg	4.056	-2.703	-666,4

2 DEMOGRAPHIEPROFIL

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohner*innenzahl Wardenburgs ist über die letzten 10 Jahre und insbesondere 2015 deutlich angestiegen. Aktuell liegt die Bevölkerungszahl bei 16.310 (zum Stichtag 30.06.2021, LSN), was einen Zuwachs von 2 % seit 2016 bedeutet. Die Korrektur der Zahlen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) nach unten zwischen 2010 und 2011 ist auf die Zensusergebnisse zurückzuführen (siehe Abbildung 2).

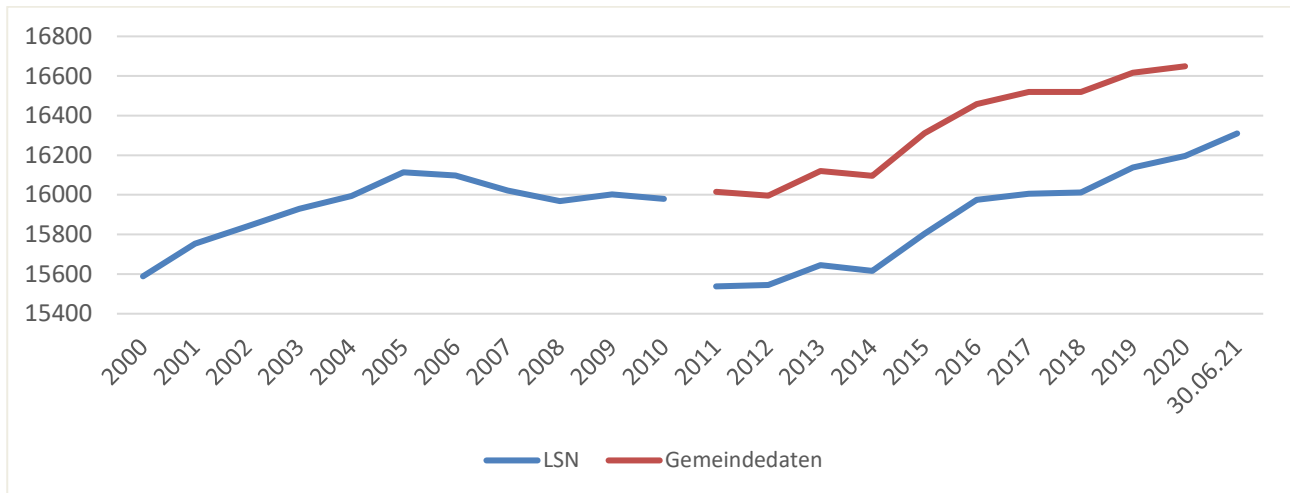


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung – Gemeinde Wardenburg (Quelle: LSN, Gemeinde Großenkneten, eigene Darstellung)

Bei der Einwohnerstatistik der Gemeinde Wardenburg, die auf den kommunalen Meldedaten basiert, ist keine Korrektur nach unten aufgrund des Zensus vorgenommen worden. Die gemeindlichen Daten lassen erkennen, dass der Anstieg der Bevölkerung besonders stark in Tungeln und Hundsmühlen ausgeprägt ist. Hier steigt die Einwohner*innenzahl seit 2011 um 14 %. Der Bevölkerungszuwachs hat insbesondere in Hundsmühlen stattgefunden und liegt u.a. an der Entwicklung eines 8 ha großen Baugebietes in dieser Ortschaft. In den restlichen Ortschaften bleibt die Bevölkerungszahl auf einem gleichmäßigen Niveau mit nur leichten Schwankungen (siehe Abbildung 3).

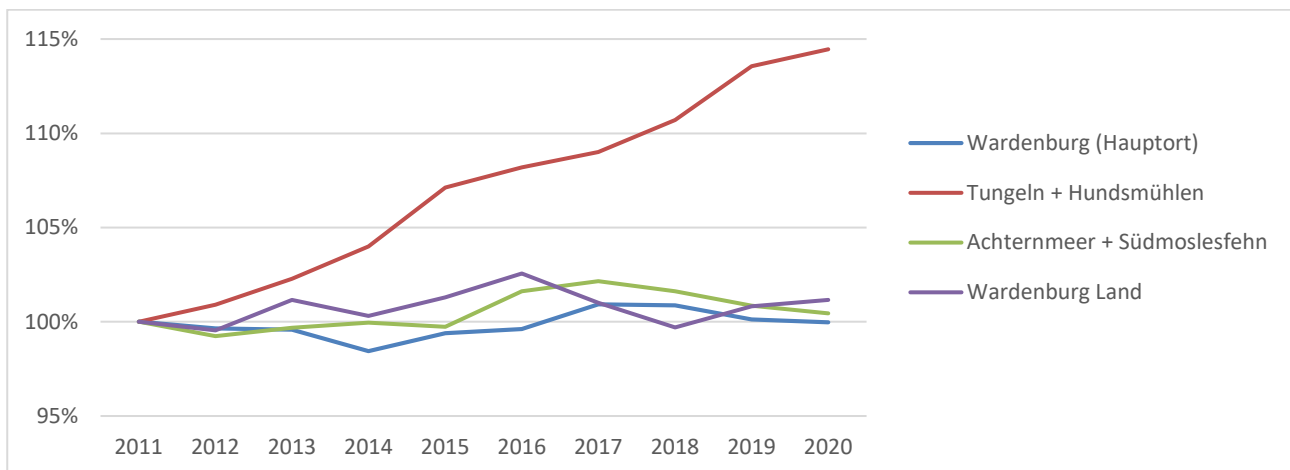


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung, Ortschaften Wardenburg (Quelle: Gemeinde Wardenburg, eigene Darstellung)

In der Gemeinde Wardenburg gibt es einen wachsenden Anteil an ausländischer Bevölkerung. Der deutlichste Anstieg ist dabei im Hauptort Wardenburg zu erkennen. Hier ist der Anteil an ausländischer Bevölkerung seit 2014 von 4,6 % auf 7,8 % gestiegen (siehe Abbildung 4). Auch in Wardenburg Land liegt der Anstieg über dem Gemeindedurchschnitt. Den geringsten Anteil an ausländischer Bevölkerung verzeichnen die Ortschaften Achternmeer und Südmoslesfehn mit 2,8 % im Jahr 2020. Hier gab es einen Peak in den Jahren 2016 und 2017, ein Großteil dieser Menschen hat danach jedoch den Wohnort gewechselt.

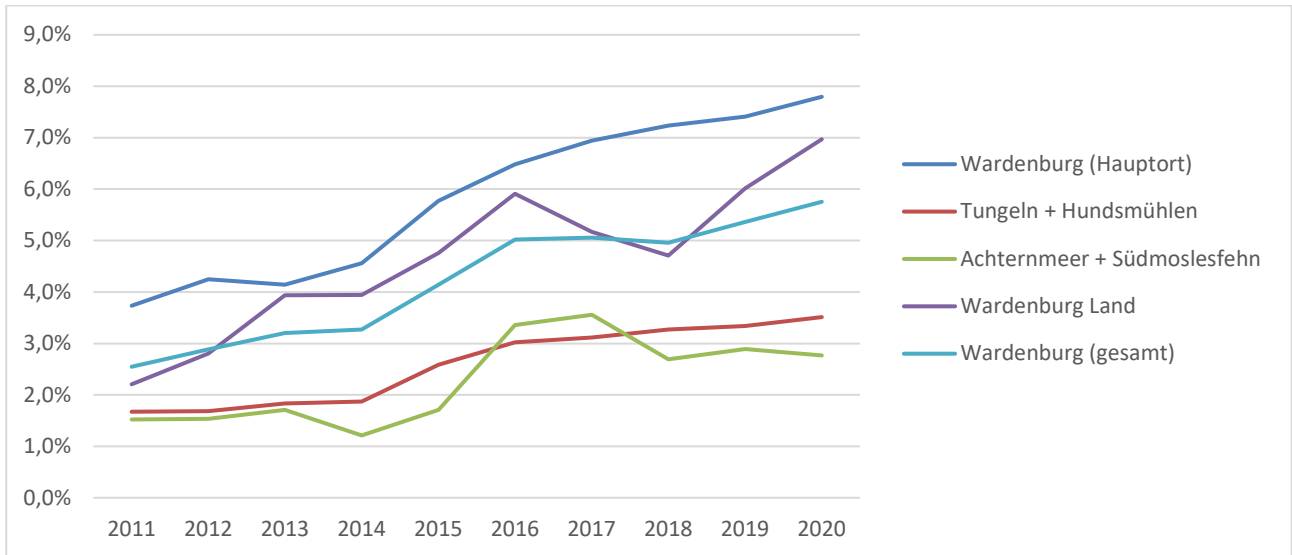


Abbildung 4: Entwicklung Anteil der Ausländer – Ortschaften Wardenburg (Quelle: Kommunalverbund, eigene Darstellung)

Die Altersstruktur war in Wardenburg im Jahr 2016 im Vergleich zum Landkreis durchschnittlich eher älter. Die Altersgruppe der 0- bis 44-Jährigen war zu diesem Zeitpunkt überdurchschnittlich schwächer vertreten als in den anderen Gemeinden. Die älteren Altersgruppen waren hingegen etwas stärker vertreten als im Landkreisdurchschnitt. Diese Tendenz besteht auch im Jahr 2020 (siehe Abbildung 5). Hervorzuheben ist jedoch der überdurchschnittlich hohe Anteil der 0- bis 4-Jährigen, was auf viele junge Familien schließen lässt, die sich hier angesiedelt haben oder in die Familienphase eingetreten sind.

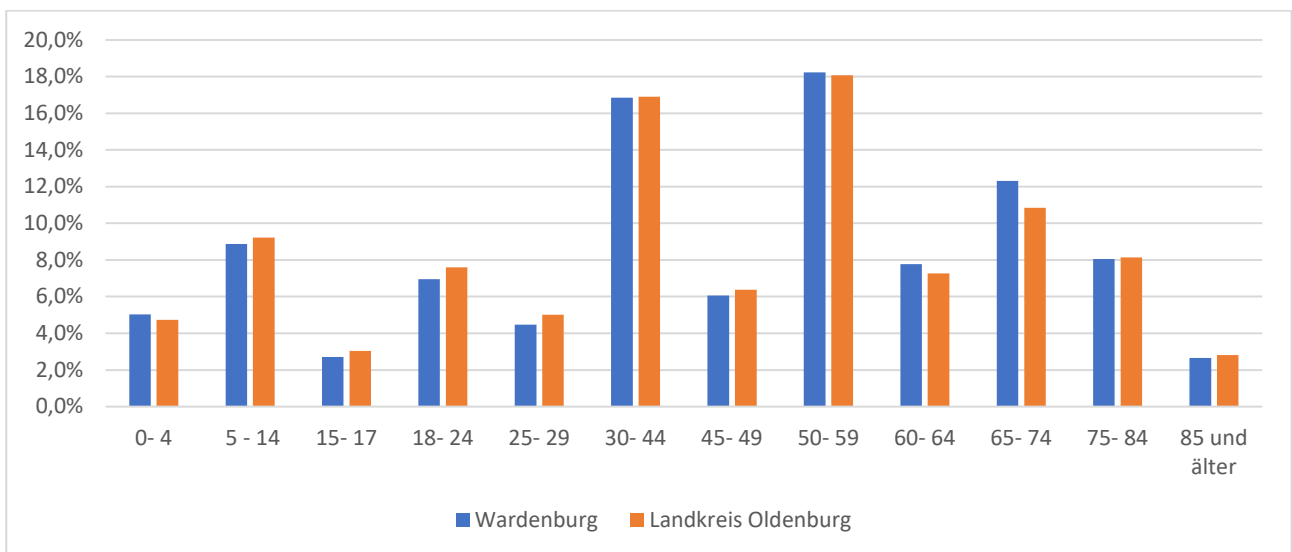


Abbildung 5: Altersstruktur – Gemeinde Wardenburg, 2020 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Innerhalb der Ortschaften von Wardenburg gibt es leicht unterschiedliche Tendenzen in der Altersstruktur (siehe Abbildung 6). So sticht Tungeln und Hundsmühlen sowie Achternmeer und Südmoslesfehn bei den 0- bis 17-Jährigen positiv heraus und erklärt den hiesigen Bedarf an Betreuungs-Plätzen, der zumindest bei den Kindergärten schon größtenteils gedeckt werden konnte. Im Wardenburger Land leben dagegen viele 18- bis 64-Jährige.

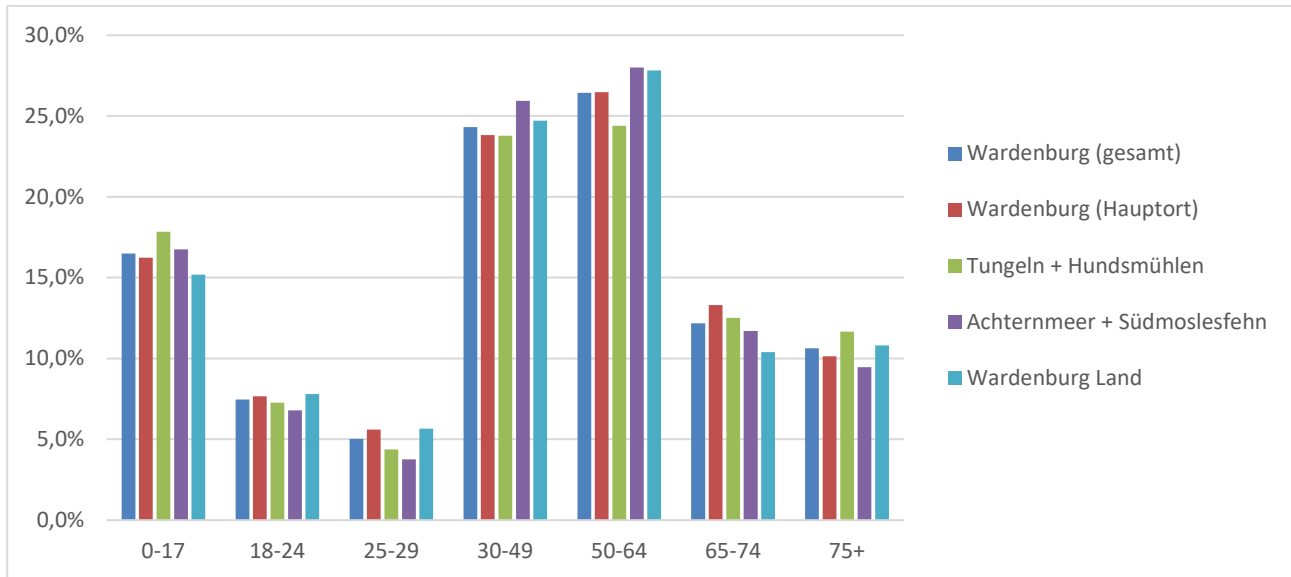


Abbildung 6: Altersstruktur – Ortschaften Wardenburg, 2020 (Quelle: Kommunalverbund, eigene Darstellung)

2.2 Haushaltsstruktur

Die Zahl der Haushalte ist von 2011 bis 2020 leicht gestiegen von ca. 7.000 auf 7.460. Am höchsten war die Zahl der Haushalte im Jahr 2015. Über die Jahre zeigt sich eine leichte Zunahme von 2-Personenhaushalten sowie Haushalten mit 5 und mehr Personen (siehe Abbildung 7). Einpersonenhaushalte haben bis zum Jahr 2015 deutlich zugenommen. 2016 ist die Zahl jedoch wieder zurückgegangen und liegt seitdem bei einem konstanten Niveau von etwa 2200 Haushalten.

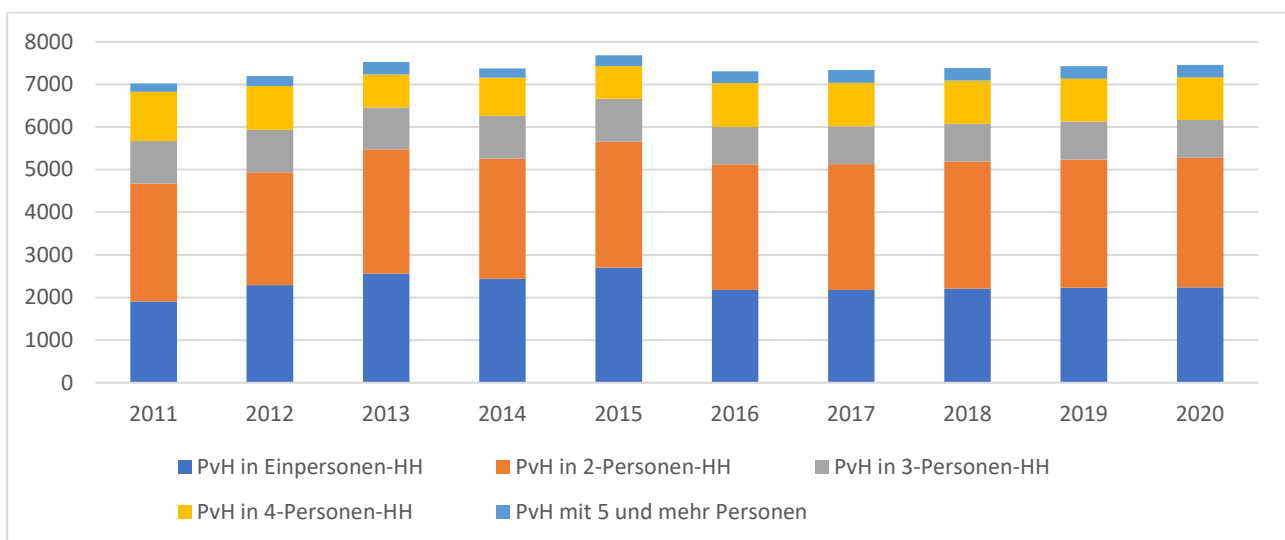


Abbildung 7: Entwicklung Haushaltsstruktur – Gemeinde Wardenburg (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2.3 Wanderungsbewegungen

Die steigenden Bevölkerungszahlen werden durch ein positives Wanderungssaldo verursacht (siehe Abbildung 8). Im Jahr 2014 hätte die Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegung ohne einen Überschuss beim Wanderungssaldo um 74 Personen abgenommen. Auch im Jahr 2019 wirkt das positive Wanderungssaldo auf das im negativen Bereich liegende natürliche Bevölkerungssaldo ein, sodass die Bevölkerungsentwicklung insgesamt bei einem Wert von +127 liegt. Laut den kommunalen Vertreter*innen und Wohnungsmarktakeuren gibt es viele Zuzüge durch Rückkehrer*innen, was insbesondere Personen zwischen 25 und 35 Jahre betrifft.

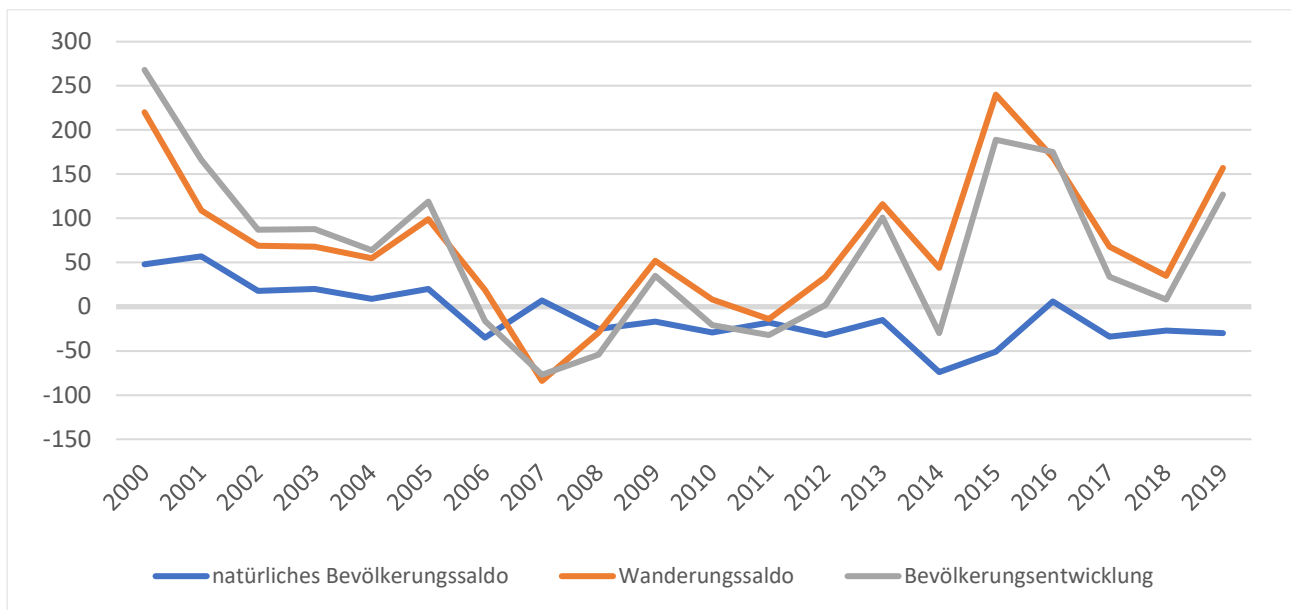


Abbildung 8: Entwicklung Bevölkerungssalden – Gemeinde Wardenburg (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

2.4 Bevölkerungsprognose

Für Wardenburg liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen vor, deren Prognoseergebnisse zum Teil voneinander abweichen. 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 Spannweite der Prognosen (Prognosekorridor) umfasst für das Jahr 2030 einen Unterschied von ca. 1.000 Einwohner*innen bzw. 7,2 % der Bevölkerungszahl (siehe Abbildung 9). Am höchsten ist die Prognose des LSN, welche einen stetigen Bevölkerungsanstieg mit einer Bevölkerungszahl von etwa 17.200 Einwohner*innen im Jahr 2029 prognostiziert. Die Rechnung der NBank ist hingegen zurückhaltender und prognostiziert langfristig einen leichten Bevölkerungsrückgang mit nur noch etwa 16.050 Einwohner*innen im Jahr 2030.

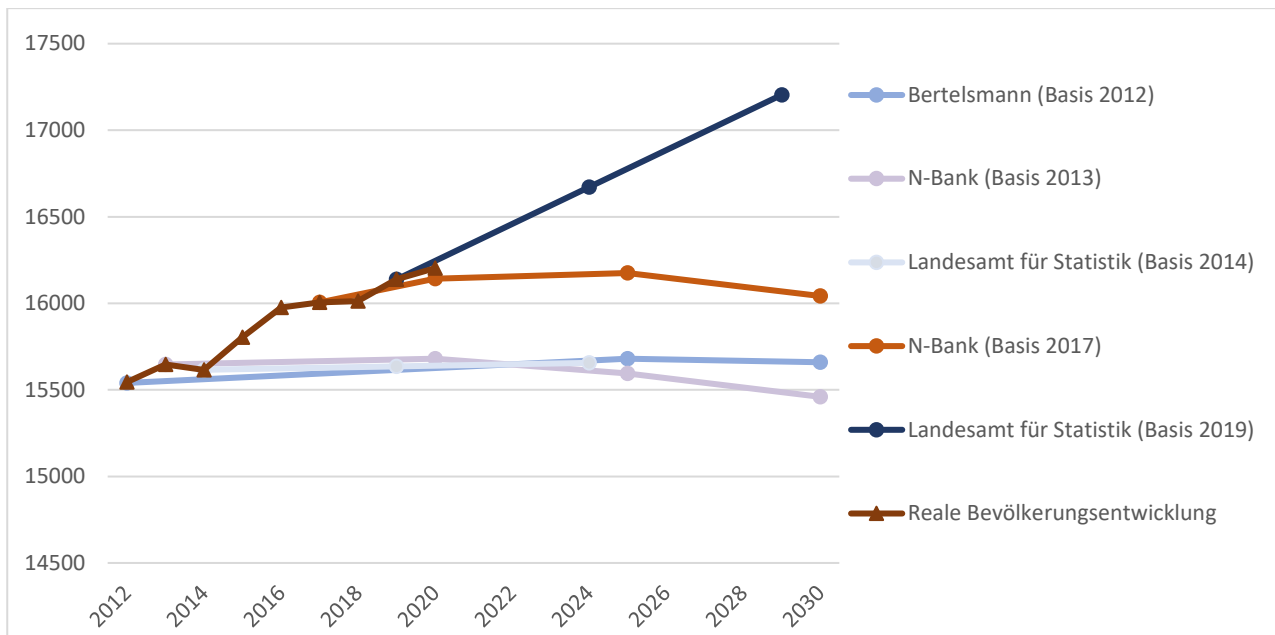


Abbildung 9: Bevölkerungsprognosen – Gemeinde Wardenburg (Quellen: LSN, Bertelsmann-Stiftung, NBank, eigene Darstellung)

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 Wardenburg 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 etwa 480 Personen 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 Wardenburg mit einer weiteren durchschnittlichen Alterung der Bevölkerung zu rechnen ist. Für die Altersgruppe der Kinder und Jugendliche ist noch ein leichter Anstieg prognostiziert, für die darauffolgenden Altersgruppen sind Rückgänge vorausberechnet. Insbesondere bei der Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen ist eine deutliche Abnahme zu erwarten, ihr Anteil wird sich laut Prognose um 28,7 % reduzieren. Gleichzeitig ist für die Altersgruppe der Personen ab 75 Jahren ein Anstieg um 51,4 % prognostiziert (siehe Abbildung 10).

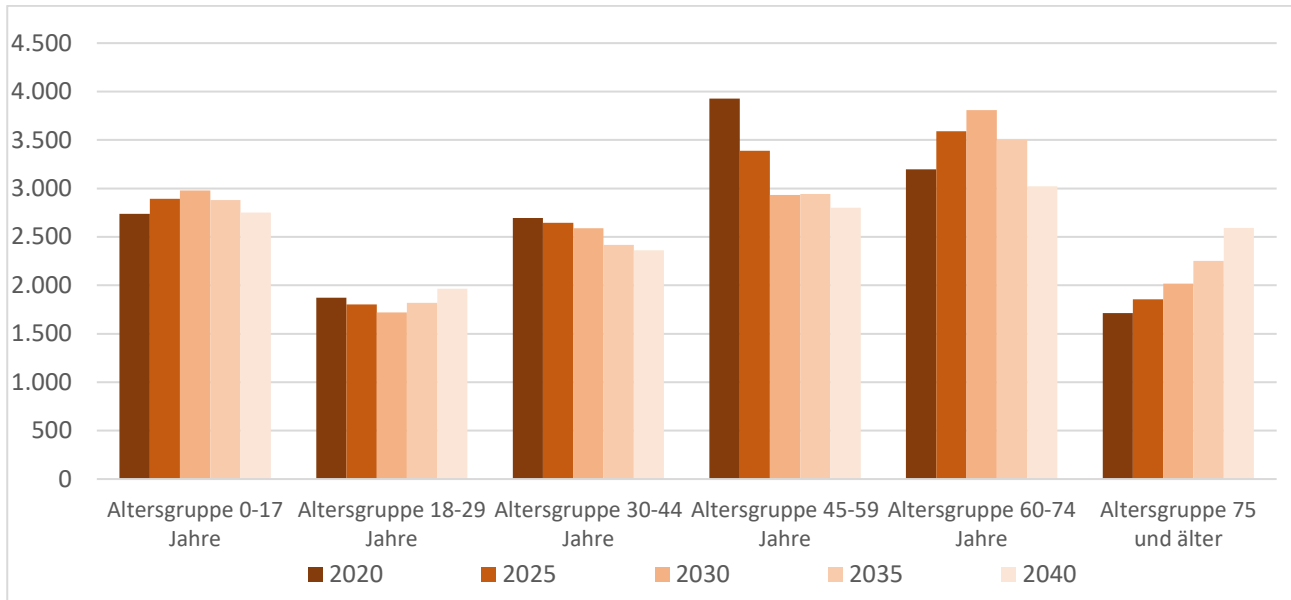


Abbildung 10: Prognose der Altersstruktur – Gemeinde Wardenburg (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2.6 Prognose der Haushaltszahlen

Im Jahr 2017 gab es in Wardenburg 7.337 Haushalte. Bis 2030 prognostiziert die NBank einen leichten Anstieg der Haushalte um ca. 200 auf insgesamt 7.554, im Zeitraum danach wird bis 2040 ein leichter Rückgang der Haushaltszahl prognostiziert (siehe Abbildung 11). Die Zuwächse der Haushalte insgesamt werden durch eine steigende Anzahl kleiner Haushalte mit einer oder zwei

Personen hervorgerufen. Für die Anzahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen ist hingegen ein leichter Rückgang prognostiziert.

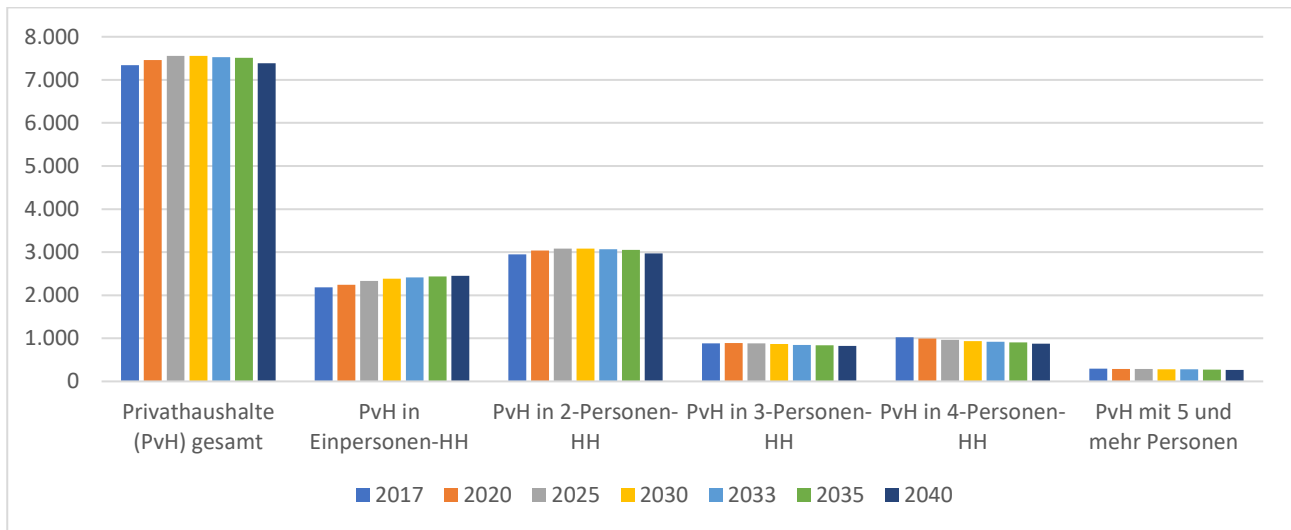


Abbildung 11: Prognose der Privathaushalte – Gemeinde Wardenburg (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

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 Wardenburg um etwa 370 von 2020 bis 2030 ansteigen. Die Ursprungsrechnung der NBank geht im gleichen Zeitraum von einem deutlich geringeren Anstieg der Haushalte (95 zusätzliche Haushalte) aus.

3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der Wohnungsbestand hat in Wardenburg in den letzten Jahren stetig zugenommen. Im Jahr 2020 gab es in Wardenburg 7.478 Wohnungen (siehe Abbildung 12). Seit 2016 sind insgesamt 217 Wohnungen dazu gekommen. Dies ergibt einen Anteil von etwa 3 %.

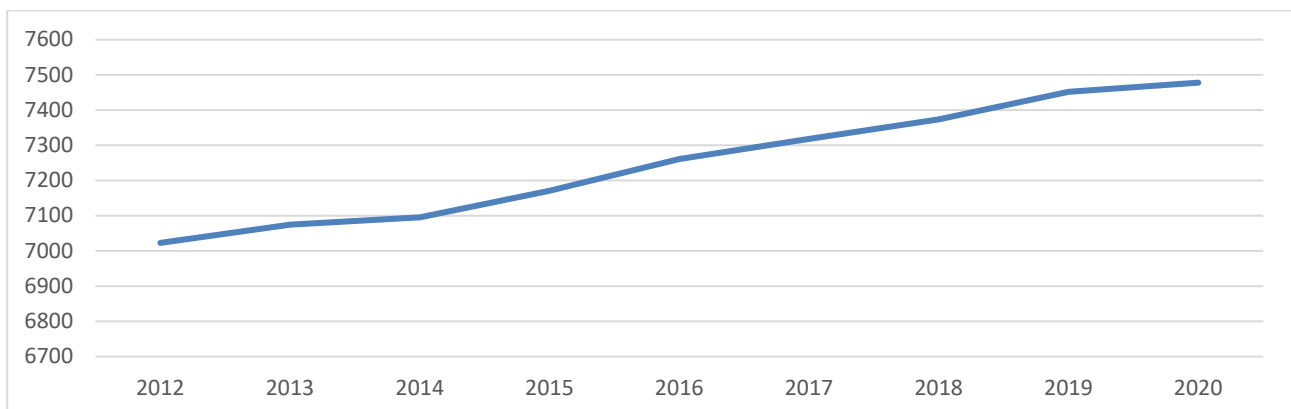


Abbildung 12: Entwicklung Wohnungsbestand – Gemeinde Wardenburg (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde zwischen 1970 und 1999 gebaut, in diesen Jahren ist die Bevölkerung in Wardenburg von ca. 11.000 auf über 15.000 Einwohner*innen gewachsen. Etwa 50 % des heutigen Wohnungsbestandes stammt aus dieser Zeit. 17 % der Wohnungen wurden später gebaut (siehe Abbildung 13). Zwischen 1995 und 2010 hat die Gemeinde wenig Bauland entwickelt, weshalb zu Beginn des neuen Jahrtausends vergleichsweise wenig gebaut wurde.

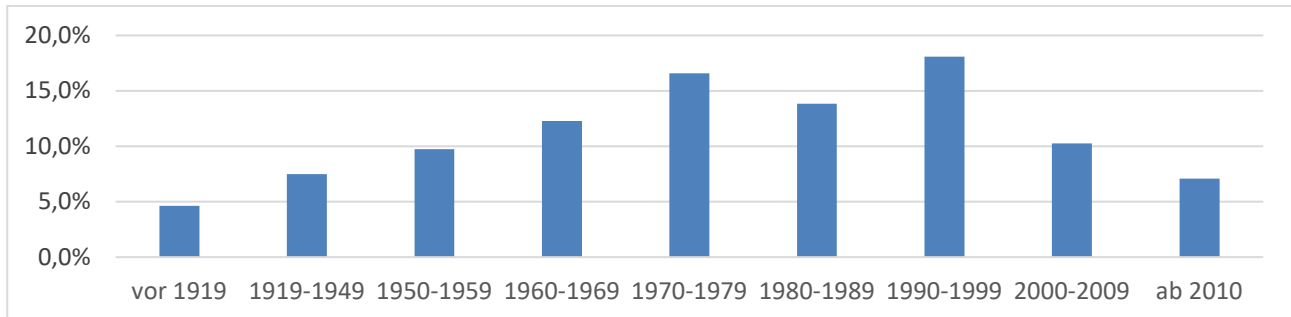


Abbildung 13: Wohnungsbestand nach Baualter – Gemeinde Wardenburg, 2019 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3.2 Haushalte und Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand in Wardenburg besteht zu großen Teilen aus Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen⁶. Lediglich ca. 12 % der Wohnungen haben bis zu drei Räume. Mit etwa 70 % der Wohnungen gibt es einen großen Anteil an Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen. Darin drückt sich ein hoher Bestand an Einfamilienhäusern aus (siehe Tabelle 4). Der Wohnungsbestand an Ein-Zimmer-Wohnungen hat sich in den letzten Jahren nicht verändert. Der Anteil an neugebauten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 liegt bei 27,6 %

Bei einem Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 71 % und einer prognostizierten Schrumpfung der Haushalte mit 3 und mehr Personen ist eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Wohnungsbestand und der vorhandenen Haushaltsgrößenstruktur deutlich erkennbar. Auch wenn schon deutlich mehr kleinere Wohnungen gebaut werden, entfällt nach wie vor mehr als die Hälfte der Bautätigkeit auf Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern, ein Neubausegment, das somit in direkter Konkurrenz zum Bestandsmarkt tritt und keine Entsprechung in der Haushaltsgrößenentwicklung findet.

Tabelle 4: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume – Gemeinde Wardenburg (Quelle: LSN)

	Wohnungen mit Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2011	6.995	27	181	569	1.252	1.755	1.246	1.965
2012	7.023	27	181	571	1.255	1.762	1.250	1.977
2013	7.075	27	182	580	1.263	1.773	1.259	1.991
2014	7.096	27	182	580	1.267	1.780	1.263	1.997
2015	7.171	27	187	593	1.277	1.794	1.275	2.018
2016	7.261	27	189	604	1.293	1.820	1.287	2.041
2017	7.318	27	198	607	1.301	1.822	1.300	2.063
2018	7.374	27	202	625	1.308	1.830	1.307	2.075
2019	7.452	27	208	635	1.330	1.843	1.322	2.087
2020	7.478	27	211	642	1.332	1.848	1.326	2.092

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

3.3 Bautätigkeit

Die Betrachtung der Baugenehmigungen nach Gebäudeart zeigen, dass in Wardenburg hauptsächlich Baugenehmigungen für Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen beantragt und bewilligt werden. Seit 2016 sind die Baugenehmigungen von insgesamt 66 auf 45 im Jahr 2020 zurückgegangen (siehe Abbildung 14). Die Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude sind im Vergleich zu den Jahren 2017-2019 von jeweils vier auf elf im Jahr 2020 gestiegen.

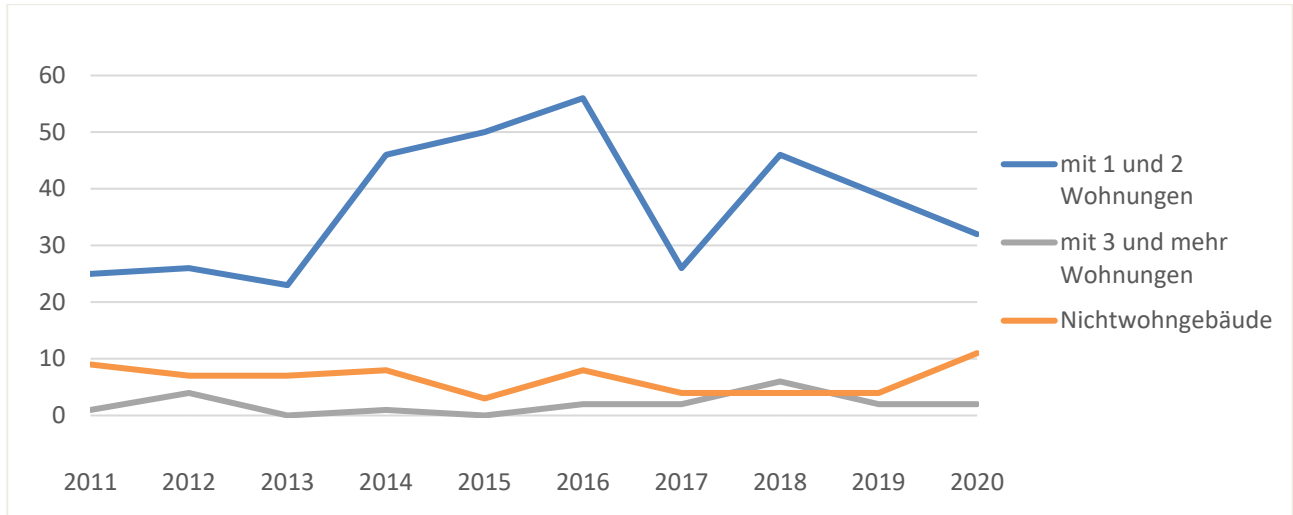


Abbildung 14: Entwicklung der Baugenehmigungen nach Gebäudeart – Gemeinde Wardenburg (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Baufertigstellungen in Wardenburg sind im Jahr 2020 stark zurückgegangen. Im Jahr 2019 wurden in Wardenburg insgesamt 51 Gebäude fertig gestellt, 2020 nur noch 18. Die Fertigstellungen von Gebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen lag im Jahr 2016 bei einem Maximum von 68 Baufertigstellungen, im Jahr 2020 gab es nur noch 11 Baufertigstellungen. Aufgrund der vorhandenen Baugenehmigungen in den letzten Jahren für Gebäude mit maximal zwei Wohnungen, ist in naher Zukunft mit einem leichten Anstieg an Baufertigstellungen in diesem Bereich zu rechnen.

Die Baufertigstellungen von MFH sind seit 2016 beständig zwischen drei und acht Fertigstellungen, die von Nichtwohngebäuden zwischen Null und Vier (siehe Abbildung 15).

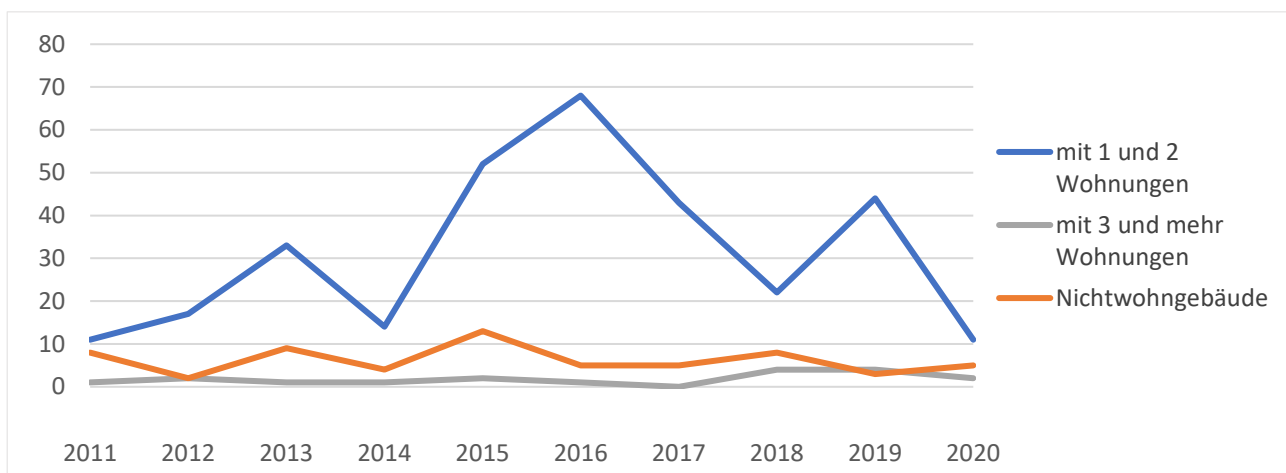


Abbildung 15: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Gemeinde Wardenburg (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auf der Ebene der Wohneinheiten betrachtet, ist zu beobachten, dass die Baufertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern im Jahr 2016 mit 59 Fertigstellungen ein Maximum erreicht hatten. Seitdem ist die Anzahl wieder deutlich zurückgegangen. Die Fertigstellung von Wohnungen in Zweifamilienhäusern hat sich seit 2016 kaum verändert, ihre Anzahl schwankt in regelmäßigem Abstand zwischen 1 und 10 fertiggestellten Doppelhäusern. Die Anzahl der fertiggestellten Mehrfamilienhäuser ist seit 2016 sichtbar angestiegen, dies zeigt sich insbesondere an den fertiggestellten Wohnungen in MFH: 2018 und 2019 zusammen knapp 50 Wohneinheiten. 2020 wurden, wie bei den EFH, auch nur wenige ZFH und MFH fertig gestellt (siehe Abbildung 16).

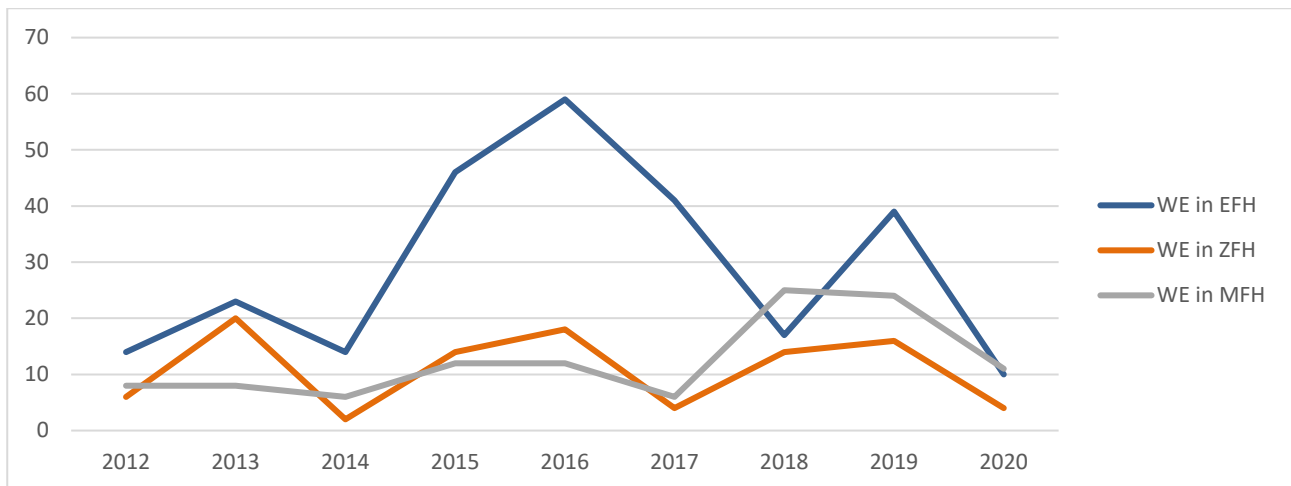


Abbildung 16: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Gemeinde Wardenburg (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Größe der in den letzten Jahren fertiggestellten Mehrfamilienhäusern reicht von 4 bis 12 Wohneinheiten pro Gebäude. Durchschnittlich werden pro Gebäude 6 Wohnungen errichtet. In Wardenburg wurde 2020 ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten fertiggestellt, somit sind hier mit durchschnittlich 7,6 Wohnungen pro Gebäude die MFH etwas größer als in Hundsmühlen und Achternmeer (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5: MFH in der Gemeinde Wardenburg (Fertigstellung 2015 bis 2022) (Quelle: Gemeinde Wardenburg, eigene Darstellung)

Genehmigt/gebaut	Gesamt Gebäude	Gesamt WE	WE pro Haus im Durchschnitt	Gebundene Wohnungen
Wardenburg	8	61	7,6	
Hundsmühlen	16	93	5,8	
Achternmeer	1	6	6,0	1 ⁷
In Planung				
Wardenburg	5	26	5,2	2
Hundsmühlen	3	18	6,0	
Gesamt	33⁸	204³	6,0	3

⁷ Diese Wohnung ist noch nicht fertiggestellt.

⁸ Die Anzahl der Fertigstellungen weicht von den Zahlen in den vorhergehenden Abbildungen ab, weil hier auch Gebäude enthalten sind, die erst 2021 fertiggestellt werden.

Bei dem Anstieg der fertiggestellten MFH wundert es nicht, dass auch kleinere Wohnungen vermehrt gebaut wurden. Jedoch wurden am meisten große Wohnungen mit mehr als 5 Räumen fertiggestellt, die erst seit 2018 Konkurrenz von den 3- bis 4-Zimmerwohnungen bekommen (siehe Abbildung 17).

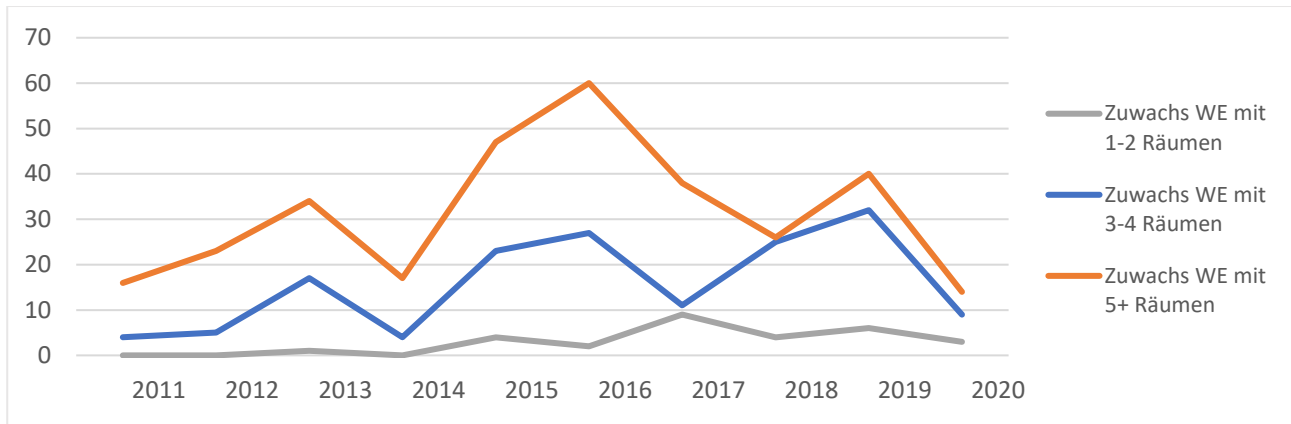


Abbildung 17: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Gemeinde Wardenburg (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung)

Der Vergleich mit der Wohnungsbedarfsprognose 2016 und den tatsächlichen Baufertigstellungen zeigt (siehe Tabelle 6), dass etwa nach dem prognostizierten Bedarf gebaut wurde. Zum Erfüllungsgrad der Bedarfsprognose für den geförderten und preisgünstigen Wohnungsbau siehe Kapitel 4.1.

Tabelle 6: Vergleich Baufertigstellungen mit Bedarfsberechnung 2016 (Quellen: WRVK 2016; LSN)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020	Fertiggestellte Wohnungen 2016-2020	Übererfüllung in %
271	280	3%

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

Tabelle 7: Bodenrichtwerte 2020, nur Wohnbauflächen (Quelle: BRW.NI online; eigene Darstellung)

Ortsteil	von (€/qm)	bis (€/qm)
Wardenburg	200	230
Tungeln	220	240
Hundsmühlen	220	260
Achternmeer	100	130

3.5 Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Anzahl der Kauffälle für Altbau-Einfamilienhäuser in Wardenburg befindet sich in den letzten vier Jahren zwischen ca. 50 und 65 Kauffällen. Somit liegen die Anzahl der derzeitigen Verkaufsfälle in etwa im Durchschnitt der letzten 10 Jahre (Durchschnittlich ca. 55 Kauffälle pro Jahr), jedoch über den Verkäufen der 2000er Jahre (siehe Abbildung 18).

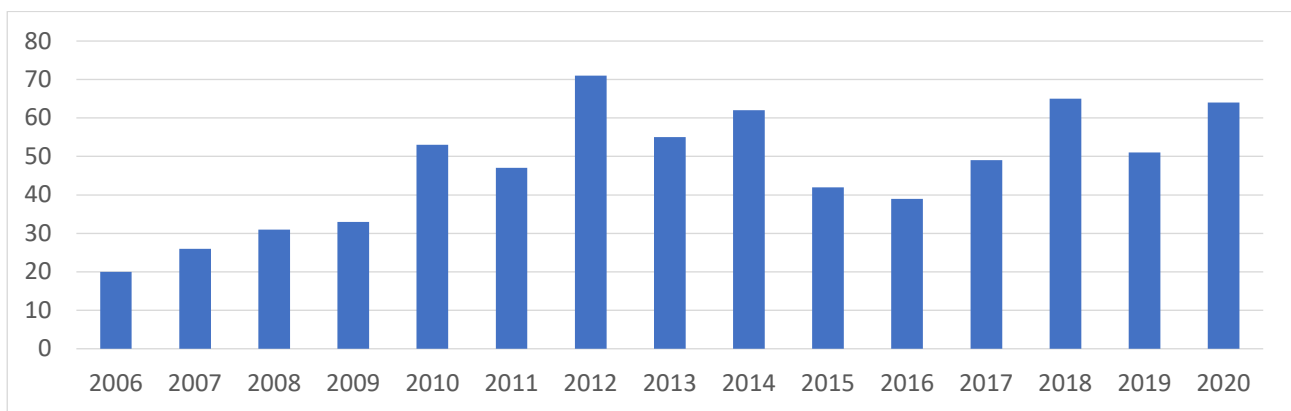


Abbildung 18: Entwicklung Anzahl der Kauffälle Altbau-EFH – Gemeinde Wardenburg (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Der durchschnittliche Kaufpreis der Altbau-Einfamilienhäuser in Wardenburg ist in den letzten Jahren stark angestiegen (siehe Abbildung 19). Während der durchschnittliche Kaufpreis zwischen den Jahren 2007 und 2011 bei etwa 150.000 € bis 165.000 € lag, ist dieser in den Jahren 2015 bis 2018 von 207.000 € auf 270.000 € gestiegen. In den Folgejahren ist der durchschnittliche Kaufpreis weiter angestiegen und liegt mittlerweile bei 334.000 € und hat sich damit im Vergleich zu 2006 mehr als verdoppelt. Seit 2016 gab es demnach einen Anstieg von knapp 60 %.

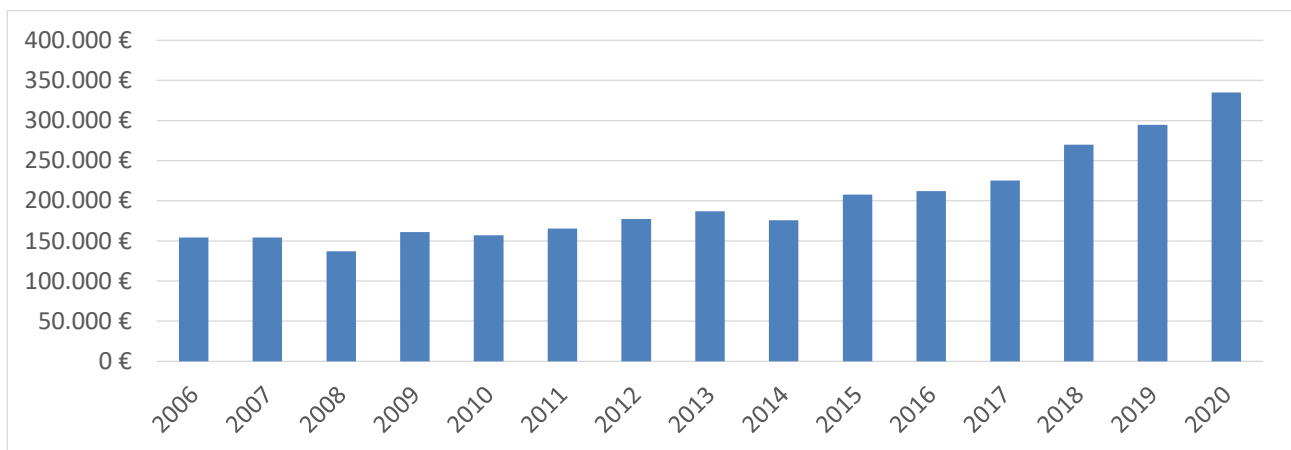


Abbildung 19: Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreis für Altbau-EFH Gemeinde Wardenburg (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch bei dem durchschnittlichen Kaufpreis pro qm (siehe Abbildung 20). Auch hier ist in den letzten Jahren ein starker Anstieg zu beobachten. Seit 2016 ist der Kaufpreis um etwa die Hälfte, von durchschnittlich 1.550 € pro qm auf über 2.200 € pro qm gestiegen. Seit 2017 ist der durchschnittliche Kaufpreis pro qm jährlich um mindestens 150 € gestiegen.

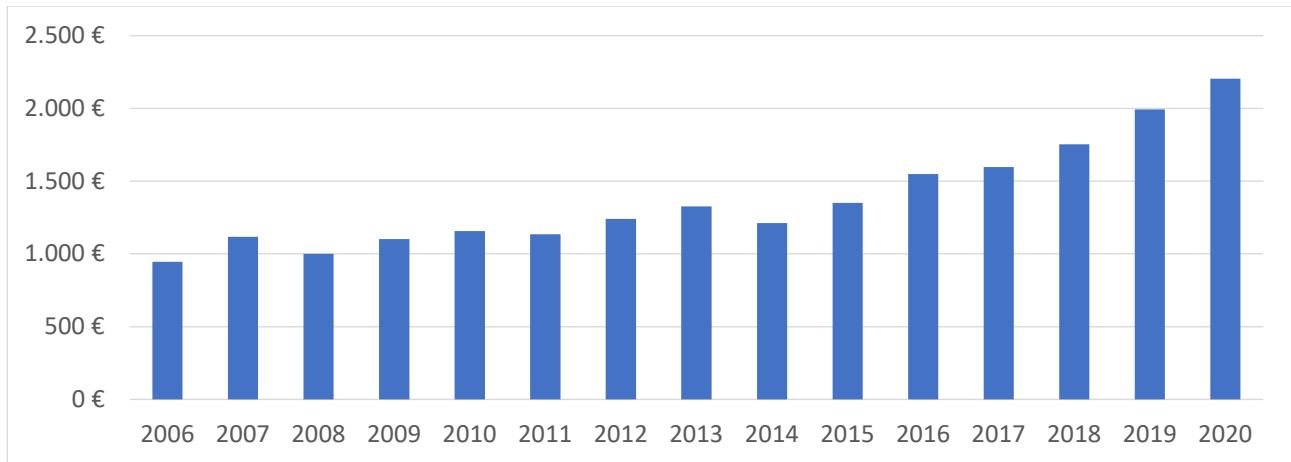


Abbildung 20: Entwicklung durchschnittliche Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Altbau-EFH Gemeinde Wardenburg (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

3.6 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise in Wardenburg 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. Die Bestandsmiete einer durchschnittlichen Wohnung beträgt aktuell etwa 5,90 € nettokalt pro qm (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8: Mietübersicht Wardenburg - 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 m ²
2015	5,40 €
2016	5,50 €
2017	5,70 €
2018	5,70 €
2019	5,70 €
2020	5,90 €

Eine stichprobenhafte Auswertung der Angebotsmieten ergibt ein ähnliches Bild, jedoch auf einem höheren Niveau. Bewegten sich die erhobenen Angebotsmieten im Jahr 2016 mit 6,80 € nettokalt pro qm, liegen die ausgewerteten Wohnungsangebote nun bei 7,51 €⁹. Dies entspricht einem Anstieg von 10 %. Wardenburg weist im Vergleich mit den anderen Kommunen im Landkreis durchschnittliche Mietpreise auf.

⁹ Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen von 17. März bis 20. Oktober 2021 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen

Während der von den Verfasser*innen durchgeführten Stichprobe wurden in Wardenburg insgesamt 36 Wohnungen zur Vermietung angeboten.

Tabelle 9: Anteile der Wohnungsgrößen bei den Wohnungsangeboten der Stichprobe März – Oktober 2021 Wardenburg (eigene Erhebung)

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7++
Anzahl Angebote	1	11	21	1	2	0	0
prozentual	3%	31%	58%	3%	6%	0%	0%

4 ENTWICKLUNG GEFÖRDERTER UND PREISGÜNSTIGER WOHNUNGSMARKT

4.1 Entwicklung seit 2016

Seit 2016 wurde in Wardenburg keine geförderte oder preisgebundene Wohnung fertiggestellt, der prognostizierte Bedarf von 2016 lag bei 50 Wohneinheiten. 1-3 Wohneinheiten sind in Planung bzw. im Bau.

Bei knapp 80 fertiggestellten Wohnungen in MFH kann der Grund für die geringe Anzahl an gebundenen Wohnungen nicht an fehlenden Baugrundstücken für Mehrfamilienhäusern liegen. Vielmehr scheint der Standort Wardenburg einerseits für Oldenburger*innen und andererseits für Anleger*innen attraktiv zu sein. Das bedeutet, solange geförderter Wohnraum nicht als Bedingung gesetzt wird, wird hier wahrscheinlich nur hochpreisiger Eigentumswohnungsbau entstehen.

Tabelle 10: Bedarfe und Fertigstellung preisgünstiger WE (Quelle: Wohnraumförderstelle LK Oldenburg)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020 (WRVK 2016)	Fertiggestellte WE	in %	WE in Planung (Fertigstellung voraussichtlich 2022)
50	0	0%	2

4.2 Menschen mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum / Armutsquote

a) Erteilte Wohnungsberechtigungsscheine

Daten zu Haushalten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS / B-Scheine) beantragt haben, gibt es nur auf Ebene des Landkreises. Im Jahr 2020 wurden im Landkreis Oldenburg 114 Wohnberechtigungsscheine beantragt, 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 anderen 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 Wardenburg bekamen zum vierten Quartal 2020 98 Haushalte, bzw. 260 Personen, Wohngeld. Das liegt leicht über dem Mittel von 90 Haushalten in dem Zeitraum von 2016 bis 2020. Der Anteil der Haushalte, welche Wohngeld beziehen, lag im Jahr 2020 mit 1,3 % in Wardenburg unter dem Durchschnitt des gesamten Landkreis Oldenburg mit 1,5 %. Im Jahr 2016 lag der Anteil in Wardenburg bei 1,2 % und im Landkreis Oldenburg noch bei 1,3 %.

In den letzten Jahren hat sich die Größe der Haushalte, die Wohngeld bekommen, nur leicht geändert. Etwa die Hälfte aller Haushalte mit Wohngeldbezug sind 1-Personen-Haushalte, ein Viertel sind 4-Personen-Haushalte.

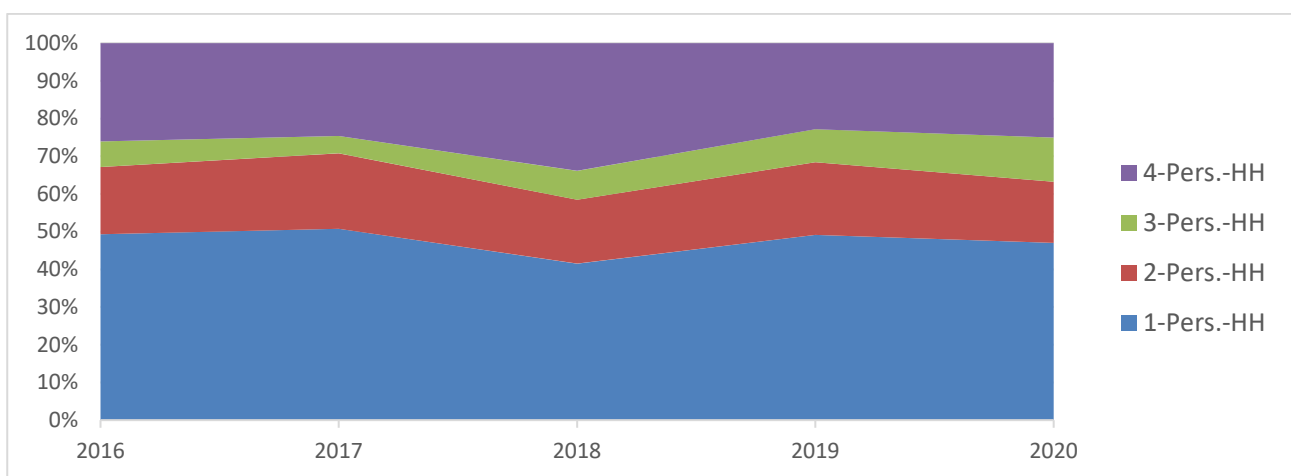


Abbildung 21: Anzahl der Haushalte mit Wohngeld nach Größe der Haushalte (Quelle: Landkreis Oldenburg, eigene Darstellung)

Wardenburg gehört wie Hatten, Ganderkesee, Großenkneten und Wildeshausen zu der Mietstufe II. Dötlingen, Harpstedt und Hude werden zur Mietstufe I gerechnet.

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

Im 4. Quartal 2020 gab es in Wardenburg 303 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht in etwa 4,1 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt / Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) erhielten 114 Einsatzgemeinschaften (bzw. Haushalte). Bezogen auf alle Haushalte sind dies 1,5 %. Verglichen mit dem gesamten Landkreis Oldenburg liegen die Anteile der Bedarfsgemeinschaften des SGB II in Wardenburg etwa 0,7 Prozentpunkte unterhalb des Durchschnitts. Die Anteile der Einsatzgemeinschaften des SGB XII liegen mit 0,3 Prozentpunkten ebenfalls knapp unter dem Durchschnitt des Landkreises Oldenburg.

Im Vergleich zum Ende des Jahres 2016 sind die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II von damals 352 Bedarfsgemeinschaften und einem Anteil von 4,8 % 2020 leicht zurück gegangen. Generell ist über die Jahre ein Rückgang an Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zu erkennen (siehe Abbildung 22).

Rund 45% der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind 1-Personen Haushalte, 2- Personen Haushalte und 4-Personen Haushalte machen jeweils rund 20% der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II aus. Die Verteilung der Haushaltsgrößen ist seit 2016 recht konstant geblieben.

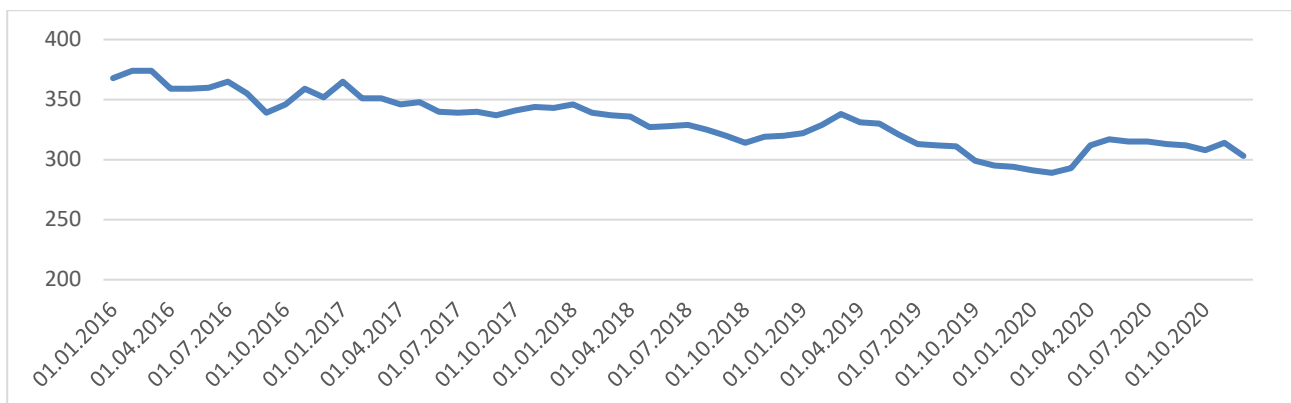


Abbildung 22: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

Die Anzahl der Einsatzgemeinschaften nach SGB XII lag im Vierten Quartal 2020 bei 114. Im Vergleich zum Jahr 2016 ist die Anzahl kaum verändert, in den Jahren dazwischen gab es jedoch Schwankungen der Anzahl zwischen 122 Mitte 2017 und nur 105 im März und Dezember 2019 (siehe Abbildung 23).

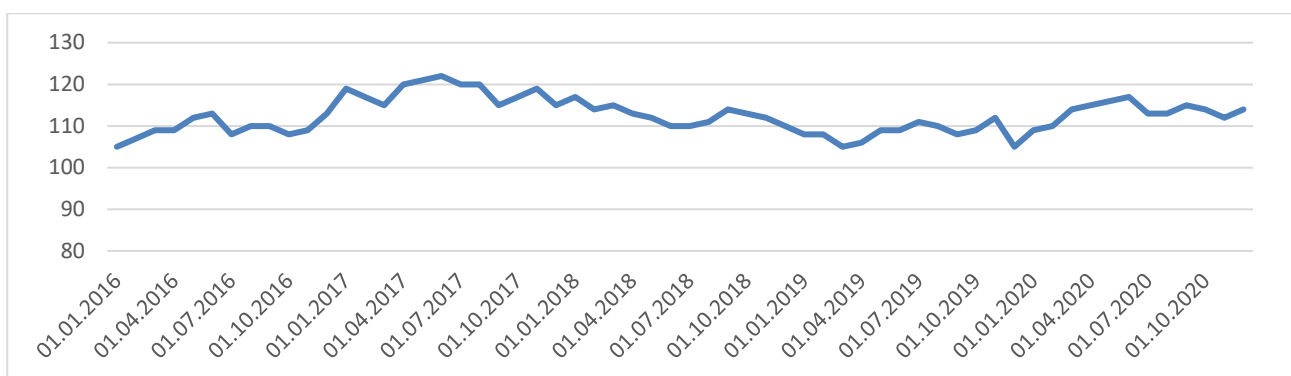


Abbildung 23: Einsatzgemeinschaften nach SGB XII (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

Im Vergleich zum Jahr 2016 sind die prozentualen Anteile der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II um 0,7 Prozentpunkte gesunken, die Anteile der Einsatzgemeinschaften nach SGB XII sind gleichgeblieben.

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

In Wardenburg bezogen Ende 2020 noch 25 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 Wardenburg. 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 1,0 % der Haushalte in Wardenburg Leistungen nach AsylBLG, was 71 Haushalten entsprach (siehe Abbildung 24).

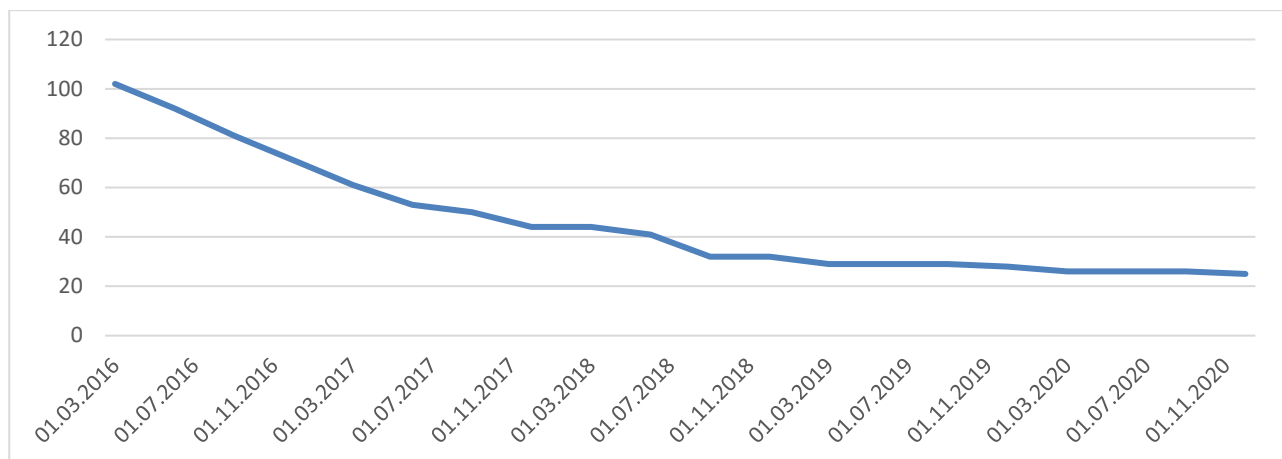


Abbildung 24: Einsatzgemeinschaften AsylBLG (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

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 %¹⁰ 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 Wardenburg hat hiernach eine Armutsquote von 16,4 %, diese liegt also etwas unterhalb des Landkreisdurchschnitts. Die Quote ist seit 2016 um 1,6 Prozentpunkte angestiegen.

Tabelle 11: Armutsquote der Gemeinde Wardenburg (Quelle: Landkreis Oldenburg, eigene Darstellung, Stand: IV/2020)

	Wardenburg	LK Oldenburg
Haushaltsgemeinschaften Wohngeld	1,3 %	1,5 %
Bedarfsgemeinschaften SGB II	4,1 %	4,8 %
Einsatzgemeinschaften SGB SXII	1,5 %	1,8 %
Einsatzgemeinschaften AsylBLG	0,3 %	0,2 %
Niedrigeinkommensbezieher*innen	9,1 %	9,1 %
Gesamt	16,4 %	17,5 %

¹⁰ 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>)

4.3 Menschen mit Beeinträchtigungen

In Wardenburg sind (Stichtag 31.12.2019) 1.565 Menschen mit Beeinträchtigung in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 9,7 % 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 Beeinträchtigungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

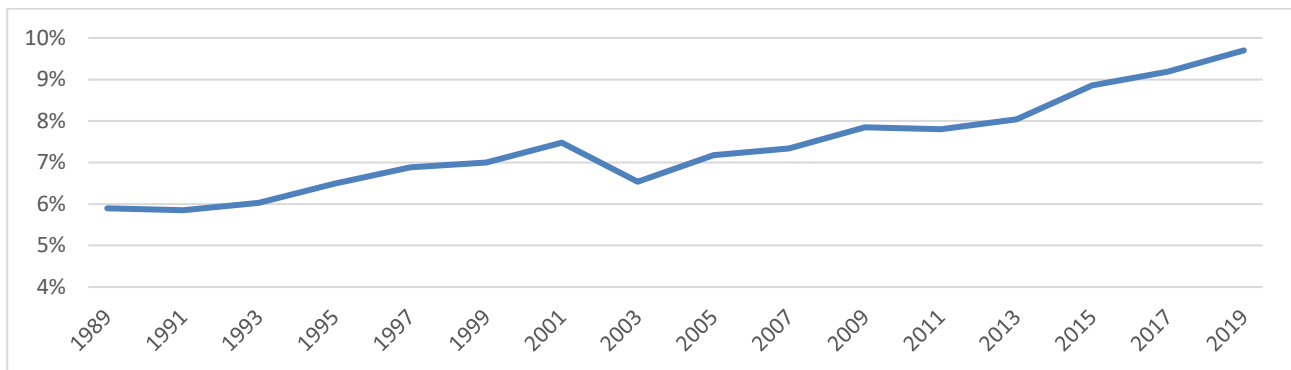


Abbildung 25: Anteil an Schwerbehinderten - Wardenburg. Stand 18.03.2021 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

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“¹¹ 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 Wardenburg ein Bestand von etwa 277 WE und ein Nachholbedarf von ca. 224 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 Wardenburg stehen außerdem 160 stationäre Pflegeheimplätze (davon 10 WG-Plätze) 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 und dass beim Neubau von MFH in den letzten Jahren viele davon barrierefrei errichtet wurden.

In welcher Größenordnung in Wardenburg 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.

¹¹ 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 Wardenburg 18 Wohnungen mit Zweckbindung, was einen Anteil von 0,8 % am Mietwohnungsbestand entspricht. Dazu gibt es sechs preisgünstige Wohnungen ohne Bindung der GSG. 2016 gab es noch insgesamt 53 Wohnungen mit Bindung, davon waren 18 Wohnungen Altenwohnungen.

Die 18 vorhandenen Wohnungen mit Zweckbindung fallen 2021 aus der Bindung heraus, ein Erwerb der Mietbindung aus einem eigenen Förderprogramm ist über diesen Zeitraum hinaus angedacht. 2022 sollen zwei weitere Wohnungen mit Bindung fertig gestellt sein, welche bis 2042 gebunden sein werden (siehe Abbildung 26). Zusätzlich gibt es in zwei Gebieten die Möglichkeit, preis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu errichten. In einem der Gebiete, in dem 4 MFH mit 4-6 WE möglich sind, werden die Grundstücke per Konzept vergeben, wobei gebundener Wohnraum ebenso wie barrierefreier Wohnraum positiv gewertet werden.

Laut Wohnraumförderstelle gab es in den Jahren 2016, 2018 und 2020 jeweils eine Eigentumsförderung zum Bau beziehungsweise zum Kauf von Einfamilienhäusern.

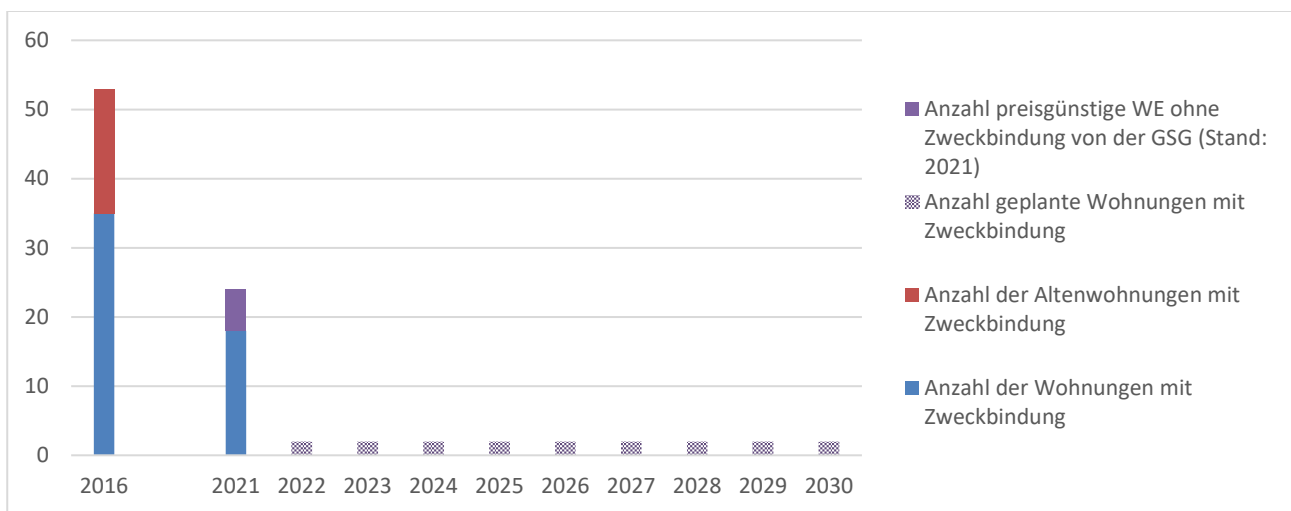


Abbildung 26: Zweckgebundene Wohnungen Wardenburg (Quelle: Wohnraumförderstelle, eigene Darstellung)

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 %. Wardenburg wird der Mietstufe II zugeordnet. Die Mietstufen werden vom Innenministerium (zukünftig Bauministerium) in der Wohngeldverordnung festgelegt.

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 Wardenburg aufweisen, sind im Regelfall aber preisgünstig genug, um gleichzeitig auch angemessen zu sein.

Tabelle 12: Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten – inkl. kalte Nebenkosten und 10 % Sicherheitszuschlag (Stand 01/2020)

Anzahl Personen im Haushalt	Angemessene Wohnfläche	Mietenstufe 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 €

Bei der aktuellen Stichprobe der Wohnungsanzeigen von März bis Oktober 2021 lag der überwiegende Teil der Wohnungsangebote bei den Wohnungen von 65 bis 90 qm. Zwischen 18 % und 42 % der angebotenen Wohnungen waren dabei im Vergleichsraum angemessen. Besonders selten gab es preisgünstige (angemessene) Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften von ein bis drei Personen (siehe Tabelle 13).

Verglichen mit der oben ermittelten Armutsquote von 16,4 % ist dieser Anteil an angemessenen Wohnungen deutlich zu gering. Da die einkommensschwachen Haushalte vor allem auf das Mietwohnungssegment angewiesen sind, das nur 33,9 % aller Wohnungen umfasst, müssten etwa 48 % aller angebotenen Mietwohnungen im angemessenen Bereich liegen.

Ehemals gebundene Wohnungen weisen unterschiedlich hohe Mieten auf (Quelle: eigene Erhebung von März bis Oktober 2021, GSG Oldenburg): einige bleiben im preisgünstigen Segment, so in Wardenburg 24 Wohnungen der GSG Oldenburg, 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 13: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der Angemessenheit; Vergleichsraum Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Wardenburg (Eigene Erhebung von März bis Oktober 2021¹²)

überschlägige Kaltmieten (bei 1,6 €/qm kalte NK) - Mietenstufe II	Wohnungsgrößen	Anzahl angebotene Wohnungen	Anzahl angemessene Wohnungen	Anteil angemessene Wohnungen
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%

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 Eigenumsquote 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 angesetz-

¹² Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen bei den Portalen Immonet, Immowelt, Immobilienscout24 und ebay-Kleinanzeigen

ten Ersatzbedarfe 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 Wardenburg bei 1,9 % bzw. bei rund 130 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 allerdings bei der aktuellen Wohnungsmarktlage 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 Wardenburg 7,3 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 9,1 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 16,4 %. 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.

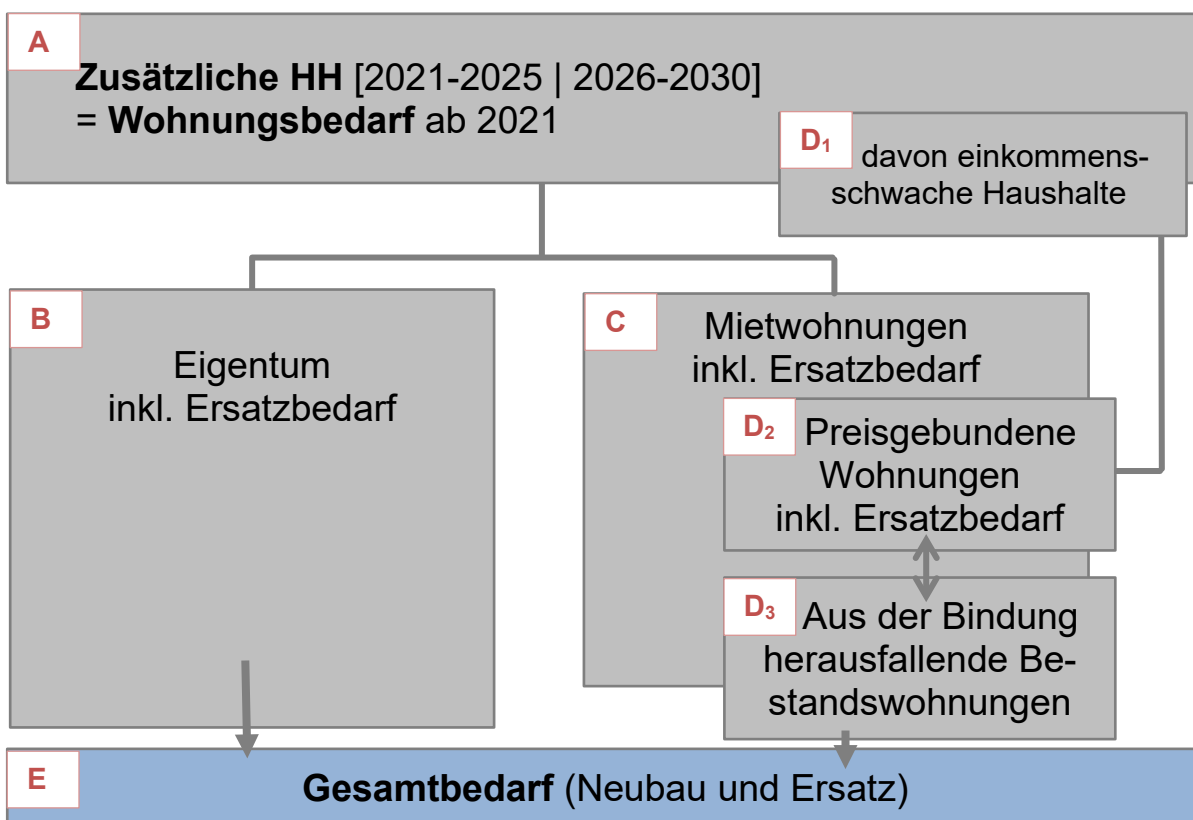


Abbildung 27: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnungsbedarf, für die Buchstaben siehe Kapitel 5.2 (Quelle: Eigene Darstellung)

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 0 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. In Kapitel 5.6 folgt dann eine Einschätzung zu Bedarfen für südost-/osteuropäische Arbeitskräfte.

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 Stadtentwicklungspolitik 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 250 Wohnungen (bzw. 370 WE im oberen Pfad), von 2026 bis 2030 liegt der Bedarf bei 200 Wohnungen (bzw. 360 WE im oberen Pfad).

Verteilt auf die unterschiedlichen Wohnungssektoren läge der Bedarf bis 2030 bei knapp 300 Wohneinheiten im Eigentumssektor und 160 Wohneinheiten im Mietwohnungssektor. Jährlich sind das insgesamt 45 WE, der untere Pfad läge bei 18 WE im Jahr und der obere Pfad bei 73 WE im Jahr. In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 61 WE im Jahr fertiggestellt, der Mittelpfad geht also von geringeren Fertigstellungen aus und eine Fortführung der Entwicklung der letzten Jahre läge noch im Prognosekorridor.

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum liegt bei 74 Wohneinheiten bis 2030 bzw. 7 WE pro Jahr (als Teil des allgemeinen Mietwohnungssektors) und betrifft damit 45 % des Mietwohnungssektors. Ein Grundstock an preisgünstigen, belegungsgebundenen Wohnungen ist wichtig, um Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenige Chancen haben. Die bis-

herigen Anstrengungen für den Bau von gefördertem Wohnraum sind demnach noch nicht ausreichend.

Schritt I - neue Haushalte und neuer Wohnungsbedarf

	2021-2025	2026-2030
A Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE ¹	212	158

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Eigentum ²	66,1%	66,1%	
Bedarf Eigentum neu	140	104	
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ² (Stand 2011)	4.514	4.514	Summe
Ersatzbedarf WE	24	24	2021-2030
B Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt	164	128	292

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Mietwohnungen ²	33,9%	33,9%	
Bedarf Mietwohnungen neu	72	53	
Bestand vermietete WE ² (Stand 2011)	2.314	2.314	Summe
Ersatzbedarf WE	19	19	2021-2030
C Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	91	72	163

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

	2021-2025	2026-2030	
D₁ Armutsquote ³	16,3%	16,3%	
D₂ Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	35	26	
D₂ Ersatzbedarf WE	7	7	Summe
D₃ Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen ⁴	18	0	2021-2030
Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt	42	33	74

Gesamtergebnis

	2021-2025	2026-2030	Summe
oberer Pfad (LSN)	372	358	730
E Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt (Mittelpfad)	255	200	455
unterer Pfad (NBank)	137	42	180

Quellen:

¹ eigene Berechnung Mittelpfad nach Prognosekorridor NBank und LSN

² Zensus (2011)

³ Quote der Transferleistungsempfänger*innen + Haushalte mit niedrigem Einkommen ermittelt mit Hilfe regionaler Armutsquote auf Basis des Armutsberichts

⁴ 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 0,9 bis 1,1 ha, je nachdem welche Gebäudegröße angesetzt wird.

Tabelle 14: Flächenbedarfe für geförderten Wohnraum (eigene Darstellung)

	Bedarfe geförderter Wohnraum 2021-2030	bei MFH mit 4 WE II	bei MFH mit 6 WE, II mit DG	bei MFH mit 8 WE, II mit DG (groß, GF 255 qm netto)	bei MFH mit 8 WE, II mit DG (gemischt, GF 200 qm netto)
	WE	ha	ha	ha	ha
Wardenburg	74	1,1	0,9	0,9	0,9
flexibles Kontingent des Landkreises	358	5,4	4,3	4,5	4,3

5.3 Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Tabelle 15: Prognosen der kleinen und großen Haushalte (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Prognose der Haushaltsgrößen	2021-2030 Zuwachs Haushalte
Zuwachs kleine Haushalte (1-2 Personen) NBank	191
Zuwachs große Haushalte (> 2 Personen) NBank	-97
Zuwachs weitere Haushalte (je nach Angebot und Zuzugsgeschehen) gem. mittlerem Prognosepfad	276

Bis 2030 wird von der NBank in Wardenburg ein Zuwachs von 94 Haushalten prognostiziert. Dies ergibt sich aus einem Zuwachs von 191 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 97 Haushalten bis 2030 prognostiziert. Unter Berücksichtigung des Prognose-Mittelpfades (siehe Kapitel 2.6) entstehen etwa weitere 280 Haushalte, 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 zu 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 ausgezogenen 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 16: Nachfragegruppen Haushaltsgründer*innen (Quelle: LSN; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersgruppen	Personen	Haushalte	Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
Altersgruppe 16-20 Jahre; 2019 (die bis 2025 potenziell neue Haushalte gründen)	848	565	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preisgünstige Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
Altersgruppe 21-25 Jahre; 2019 (die bis 2025 in die Familiengründungsphase eintreten)	740	493	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	Miete
Altersgruppe 26-40 Jahre; 2019 (die bis 2025 potenziell in die aktive Familienphase eintreten)	2446	1223	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 16) erschließt sich, dass etwa die Hälfte der Nachfrage (1.058 von 2.281 Haushalten) sich auf kleine, preisgünstige Wohnungen beziehen und die andere Hälfte auf größere Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern. Im Bereich der kleinen Wohnungen stellen etwa 570 Haushalte die Altersgruppe der jetzt 16- bis 20-Jährigen dar und etwa 490 Haushalte die Altersgruppe der jetzt 21- bis 25-Jährigen dar. In diesen beiden Altersgruppen wird von einer Quote von 50 % 1-Personen-Haushalten ausgegangen.

Die Altersgruppe der jetzt 26- bis 40-Jährigen stellen etwa 1200 Haushalte in Wardenburg mit Bedarf von größeren Wohnungen und 2-Personen-Haushalten dar. Diese Nachfragegruppe stellt die Hauptnachfragegruppe für den Neubaubedarf Eigentum dar. 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 Eigentumsbildung für weniger kaufkräftige Schwellenhaushalte dar. Die Nachfrage nach großen, preisgünstigen Wohnungen im Mietsektor durch einkommensschwächere Familien ist insofern nach wie vor gegeben.

In dem Wohnraumversorgungskonzept von 2016 sind die Nachfragegruppen der Haushaltsgründer*innen in der Altersgruppe der 26- bis 40-Jährigen mit knapp 1.100 Haushalten noch etwas geringer als die aktuell prognostizierten Haushalte. Die Nachfragen an kleineren Wohnungen ist mit ebenfalls knapp 1.100 Haushalten 2016 im Vergleich zu den aktuellen Nachfragegruppen mit circa 1.050 Haushalten leicht gesunken.

Generell wird in den nächsten Jahren zunächst ein Rückgang der Personen der Nachfragegruppen für Haushaltsgründungen von der NBank prognostiziert (siehe Kapitel 2.5; Abbildung 10). Ein sehr starker Zuwachs wird dagegen für die Altersgruppe mit Personen ab 60 Jahren prognostiziert. 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 Wardenburg mit einem ganz erheblichen Zuwachs der Generation 75+ zu rechnen (siehe Abbildung 15).

Damit ist der Bedarf an kleinen (Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen) sowohl in Eigentum als auch zur Miete für die jungen Haushalte und für 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 Wardenburg zu empfehlen.

Tabelle 17: Nachfragegruppen nach Generationen (Quelle NBank: eigene Berechnung Haushaltzahlen; Zuordnung Bedarfe Forum KomWoB 2012)

Altersstrukturprognose NBank	2021-2030	2021-2030	Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
	Personen	Haushalte		
Zuwachs Haushaltgründer 18-29 Jahre	-154	-103	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	
Zuwachs Familien 30-44 Jahre	-107	-54	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	613	409	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Angebote zur Verkleinerung
Zuwachs Senioren +75 Jahre	303	202	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zimmer	Angebote zur Verkleinerung, Barrierefreiheit

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 steten Zuwachs von Personen über 74 Jahren bis 2035. Bis 2030 liegt er bei +300 Personen und von 2031 bis 2035 liegt der Zuwachs bei knapp 240 Personen und damit fast doppelt so hoch wie in den Jahren davor. Hierdurch ergeben sich also deutliche Mehrbedarfe ab sofort, aber insbesondere ab 2031. 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) 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 Wardenburg für den Zeitraum 2021 bis 2030 zu einer Steigerung von etwa 370 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen, von denen etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist (etwa 90 Personen).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden¹³. 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 **70 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 von 220 barrierefreien Wohneinheiten in Wardenburg (vorhandene Pflegeheimplätze wurden davon schon abgezogen).

5.5 Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende 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.

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 Wohnungsbaus 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.

¹³ 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.

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 Qualitative Bedarfe: Wohnraum für Arbeitskräfte aus Südost- und Osteuropa

Insbesondere im südlichen Teil der Gemeinde Wardenburg (Wardenburg Land), aber auch im Hauptort Wardenburg wohnen immer mehr Personen aus Südost- und Osteuropa, die hier für kürzere oder längere Zeit leben und in Saisonarbeit oder auch beständiger Arbeit in der Landwirtschaft und Fleischproduktion arbeiten. Dazu werden in den nächsten Jahren ungelernte Arbeitskräfte kommen, die im neuen Logistikzentrum in Großenkneten Jobs bekommen und zumindest teilweise Wohnraum auch in Wardenburg suchen werden. Beide Gruppen benötigen bezahlbaren und angemessenen Wohnraum. Bislang leerstehende Gebäude (z.B. alte Gasthöfe, Resthöfe) sind attraktive Gebäude für die Unterbringung vieler Menschen. Die Regelungen des Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetzes sollten befolgt und ggf. regelmäßige Kontrollen durchgeführt werden. Preisgebundener Wohnraum an infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen kann eine Chance sein, insbesondere Menschen mit Bleibeperspektive eine nachhaltige und langfristige Wohnung zu ermöglichen.

5.7 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. Sicker Effekt 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)¹⁴ 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-

¹⁴ 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 Wardenburg einige Empfehlungen aus dem WRVK umgesetzt: So wurde in einem neuen Bebauungsplan für Stapelriede festgesetzt, dass mindestens 2 WE der dort möglichen 4 MFH preisgebunden hergestellt werden müssen und die Grundstücke werden nach Konzept vergeben. Eine Richtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Auslaufen der Zweckbindung wurde verabschiedet, bei der die Differenz zwischen der marktüblichen Miete und der geltenden Kostenmiete gefördert wird. Außerdem wurde die Wohnungsbaugenossenschaft Wardenburg und Umzu gegründet, welche bezahlbare Wohnungen in der Gemeinde Wardenburg bauen möchte. Das sind Schritte zur Erhöhung des notwendigen Anteils an preisgebundenen Wohnungen, die jedoch weiterentwickelt und teils angepasst werden sollten, um den prognostizierten Entwicklungen der nächsten Jahre standzuhalten.

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 Wardenburg ist bis 2030 positiv wachsend**. Mit 3 Prozent mehr Wohnungen (ca. 220 WE) gegenüber 2016 sind bis 2020 etwa 150 WE in Ein- oder Zweifamilienhäusern und etwa 70 WE in Mehrfamilienhäusern gebaut worden. Der Bedarf an preisgünstigen ebenso wie an kleinen Wohnungen wurde dabei kaum gedeckt. Es besteht nach wie vor ein hoher Bedarf im Mietwohnungsmarkt an kleinen Wohnungen, bezahlbaren 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 255 Wohnungen erforderlich, davon anteilig 91 Mietwohnungen. Bis 2030 sind es insgesamt 200 Wohnungen, davon anteilig 72 Mietwohnungen.

Der Anteil der fertiggestellten **kleinen Wohnungen** (ein bis drei Zimmer) für 1- und 2-Personen-Haushalte von 27,6 % in den Jahren 2016-2020 ist zu steigern, insbesondere auch um den Empty

Nest Haushalten, die in Wardenburg 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 Wardenburg etwa 66 % und gleichzeitig besteht Bedarf von etwa 50 % kleinen Wohnungen. Folglich besteht auch ein Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen.

Bis 2025 müssen etwa **42 Mietwohnungen den einkommensschwachen Haushalten zu Gute kommen** (das entspricht knapp der Hälfte der prognostizierten Mietwohnungen bis 2025). Für den Zeitraum 2026-2030 gibt es einen Bedarf an weiteren 33 Wohneinheiten. Dies ist insbesondere durch den Bau von gebundenen, geförderten Wohnungen zu erreichen. Die 18 Wohnungen, die bis 2030 aus der Zweckbindung herausfallen¹⁵, gehen in das **flexible Kontingent für geförderten Wohnraum** des Landkreises Oldenburg ein, das bis 2030 360 Wohnungen bemisst.

Der Gesamtbedarf für **barrierefreie (kleine) Wohnungen** beläuft sich auf etwa 320 zusätzliche Wohnungen bis 2030. Ergänzend gibt es einen grob einzuschätzenden Nachholbedarf von ca. 220 Wohnungen. Das übertrifft insgesamt den Neubaubedarf in Wardenburg und bedeutet, dass auch Bestandswohnungen bei Sanierung oder Modernisierung umgebaut werden müssten.

Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung sind der Hauptort Wardenburg, Hundsmühlen und Achternmeer und in geringerem Maße Südmoslesfehn und Tungeln. 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.

¹⁵ Es sei denn, diese Wohnungen werden über Gemeindemittel weiter gefördert.

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. 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 revolvingender 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 Unterstüt-

zung 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