
Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg – 1. Fortschreibung –

Teilbericht | Samtgemeinde Harpstedt

Stand: 3.2022

Landkreis Oldenburg

2021/22

**Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg
- 1. Fortschreibung -
Samtgemeinde Harpstedt**

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	4
2.1	Bevölkerungsentwicklung	4
2.2	Haushaltsstruktur.....	7
2.3	Wanderungsbewegungen	7
2.4	Bevölkerungsprognose	8
2.5	Prognose der Altersstruktur	10
2.6	Prognose der Haushaltszahlen	11
3	Wohnungsmarktentwicklung	12
3.1	Wohnungs- und Gebäudebestand	12
3.2	Haushalte und Wohnungsgrößen.....	13
3.3	Bautätigkeit.....	14
3.4	Bodenrichtwerte.....	16
3.5	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser).....	17
3.6	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt	18
4	Entwicklung geförderter und preisgünstiger Wohnungsmarkt.....	19
4.1	Entwicklung seit 2016	19
4.2	Menschen mit Bedarf an preisgünstiger Wohnung.....	19
4.3	Menschen mit Beeinträchtigungen	23
4.4	Bestand an gebundenem Wohnraum.....	24
4.5	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften / Einsatzgemeinschaften nach SGB II/SGB XII.....	25
5	Wohnungsbedarfsprognose	27
5.1	Methodik der Bedarfsprognose	27
5.2	Quantitative Bedarfe	30
5.3	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente	32
5.4	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum.....	34
5.5	Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen	35
5.6	Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen	36
6	Fazit und Handlungsempfehlungen.....	37

6.1	Fazit.....	37
6.2	Handlungsempfehlungen für die Kommunen	38
6.3	Weitere Handlungsempfehlungen für den Landkreis.....	41
7	Anhang	43
7.1	Abkürzungen	43
7.2	Literatur	43
7.3	Gesprächspartner*innen	44

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 Samtgemeinde Harpstedt liegt im Südosten des Landkreises Oldenburg inmitten des Naturparks Wildeshäuser Geest. Harpstedt grenzt im Westen an die Stadt Wildeshausen und im Norden an die Stadt Delmenhorst an. Mit etwa 11.000 Einwohner*innen ist Harpstedt eine der kleineren Gemeinden im Landkreis Oldenburg und die einzige Samtgemeinde.

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.

Die Samtgemeinde besteht aus 8 Mitgliedsgemeinden, wobei der Flecken Harpstedt mit 4.722 Einwohner*innen den Siedlungsschwerpunkt darstellt. Die restlichen Ortsteile Harpstedts bestehen aus 500 bis 1.170 Einwohner*innen (LSN, 30.6.2021).

Durch die Gemeinde fließt die Delme. Die Hunte bildet den westlichen Rand. Die Gemeinde wird durch die Landwirtschaft geprägt, Arbeitsplätze bilden außerdem die verschiedenen Gewerbegebiete und Industriebranchen im Hauptort.

Siedlungsschwerpunkt mit guter infrastruktureller Versorgung (öffentlicher Nahverkehr, Schulen, Kindergarten, Supermarkt und Schwimmbad) ist der Flecken Harpstedt, hier ist sogar eine neue Kita in Planung. Es gibt keine Anbindung an den öffentlichen Schienennahverkehr.

Tabelle 1: Infrastruktur in den Gemeinden

Vorhandene Infrastruktur	Ortsteile
Kindergärten	Beckeln, Colnade, Dünsen, Groß Ippener, Kirchseele, Harpstedt, Prinzhöfte
Schulen	Harpstedt
Bahnhaltepunkte	Harpstedt (Güterverkehr)
Supermärkte	Harpstedt

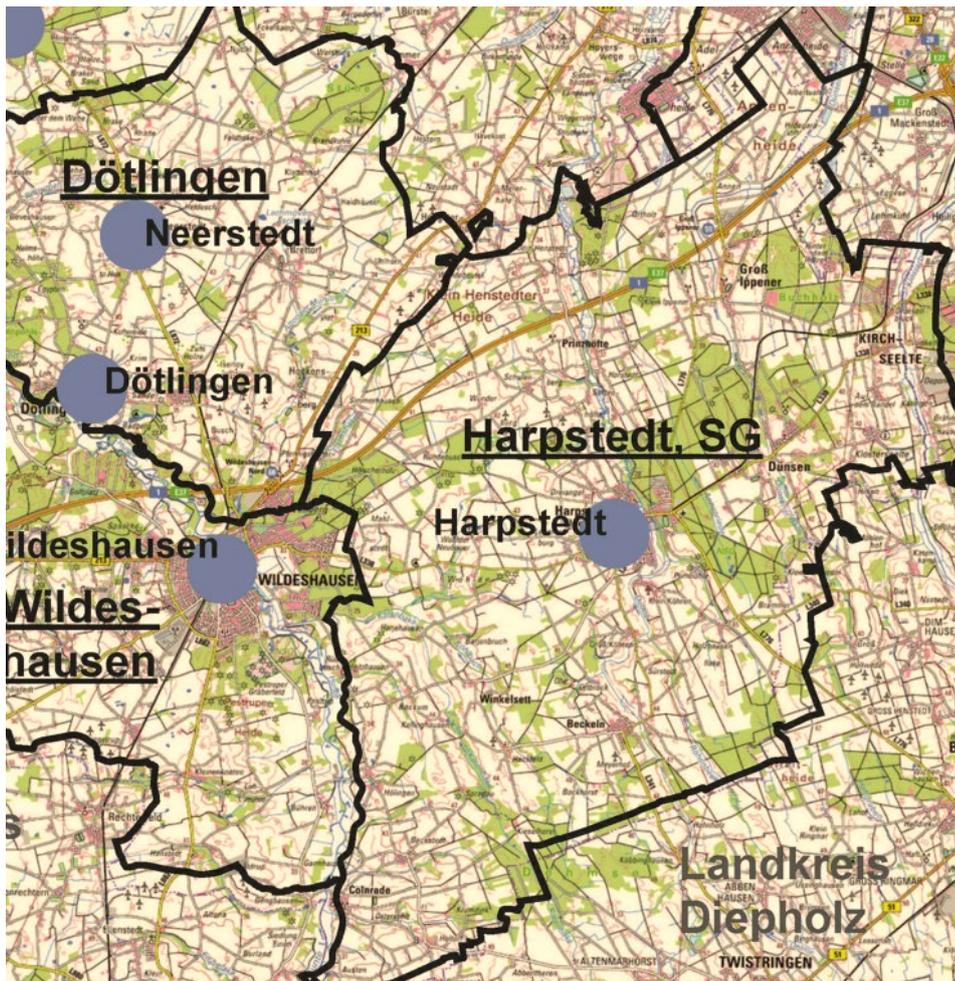


Abbildung 1 Siedlungsschwerpunkte mit guter Versorgung - Samtgemeinde Harpstedt (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

Die Gemeinde weist deutliche Pendlerbeziehungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden auf. Die gute Anbindung an die Bundesautobahn nach Bremen bzw. Osnabrück und der öffentliche Nahverkehr mit der Busverbindung nach Wildeshausen trägt hierzu bei. Von den knapp 4.500 in Harpstedt lebenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten knapp 4.000 in anderen Kommunen, davon 2.900 außerhalb des Landkreises Oldenburg und 1.200 außerhalb Niedersachsens, z.B. in Bremen. In der Gemeinde selbst arbeiten etwas über 2.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen vier Fünftel einpendelt. Das Pendlersaldo ist somit negativ und beträgt -523 je 1000 Beschäftigte am Arbeitsort, ein durchschnittlicher Wert im kreisweiten Vergleich. Im Vergleich zu 2016 ist der Wert leicht gesunken (Quelle: LSN).

Tabelle 2: 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
Harpstedt	2.942	-1.539	-523,1

2 DEMOGRAPHIEPROFIL

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Samtgemeinde Harpstedt stagniert seit 2018 bei etwa 10.700 Personen, aktuell beträgt die Einwohner*innenzahl 10.681 (zum Stichtag 30.06.2021, LSN). 2016-2018 gab es Einwohner*innenverluste, wodurch insgesamt seit 2016 ein Rückgang von 1,9 % stattgefunden hat. Zwischen 2010 und 2011 gab es eine Korrektur der LSN-Zahlen nach unten, was auf die Zensusergebnisse zurückzuführen ist (siehe Abbildung 2). Bei der Einwohnerstatistik der Samtgemeinde Harpstedt, die auf den kommunalen Meldedaten basiert, ist keine Korrektur nach unten aufgrund des Zensus vorgenommen worden. Nach den gemeindlichen Daten liegt die aktuelle Einwohner*innenzahl ca. 0,8 % höher als nach der Landesstatistik, aktuell sind 10.747 Personen (zum Stichtag 31.12.2020) in Harpstedt mit Hauptwohnsitz gemeldet.

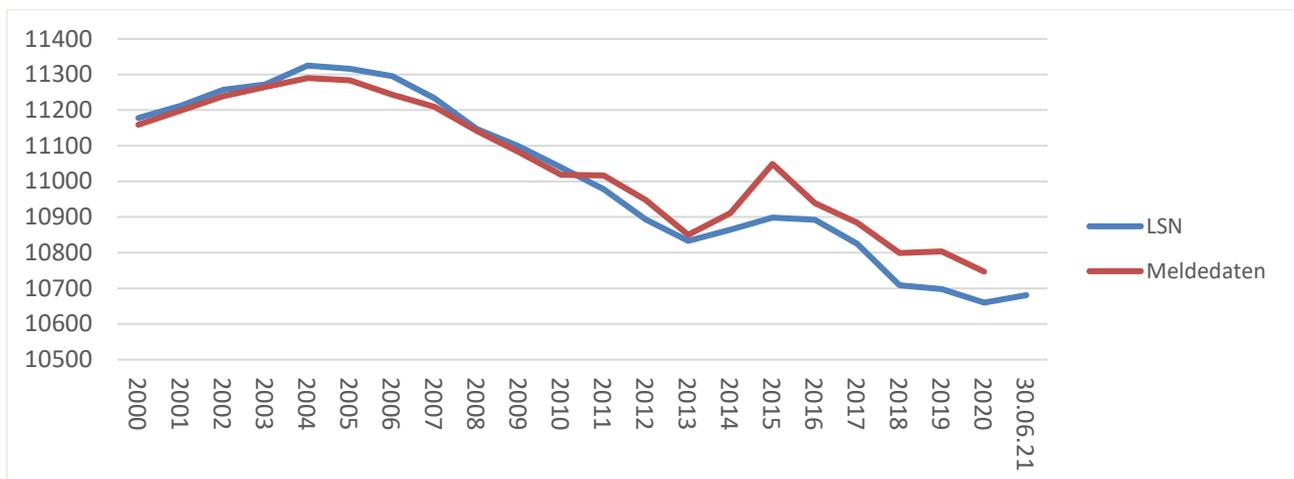


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: LSN, Samtgemeinde Harpstedt, eigene Darstellung)

Zwischen den einzelnen Mitgliedsgemeinden in Harpstedt sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen (siehe Abbildung 3): In den Gemeinden Beckeln, Groß Ippener, Prinzhöfte und Winkelsett gab es seit 2011 starke Bevölkerungsrückgänge, in Colnrade mittlere Rückgänge. In den Gemeinden Kirchseelte und Dünsen sowie dem Flecken Harpstedt blieb die Bevölkerungszahl stabil und liegt 2019 ebenso hoch wie 2011.

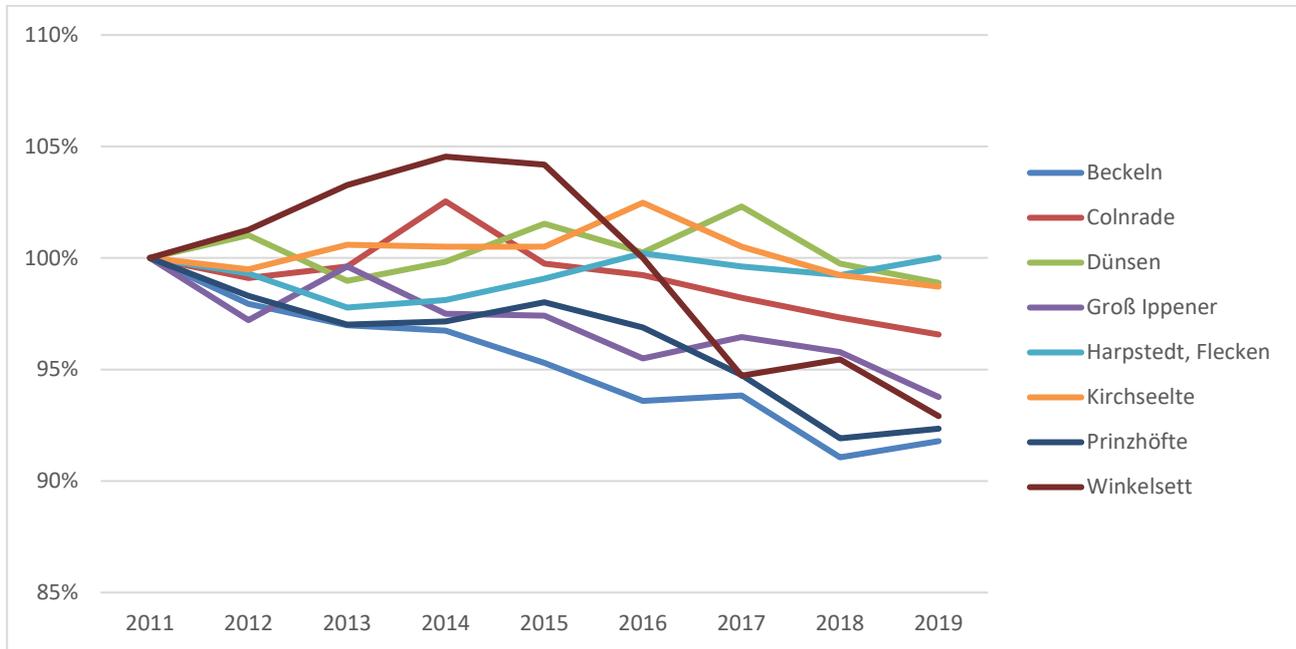


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Samtgemeinde Harpstedt, Gemeinden (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Harpstedt lag 2016 bei 5,0 % und ist dann bis 2018 auf 4,4 % gefallen. Seitdem gab es einen erneuten Anstieg. Aktuell liegt der Anteil an ausländischer Bevölkerung bei 4,8 % (542 Personen) und liegt somit nur leicht unter dem Niveau von 2016 (siehe Abbildung 4).

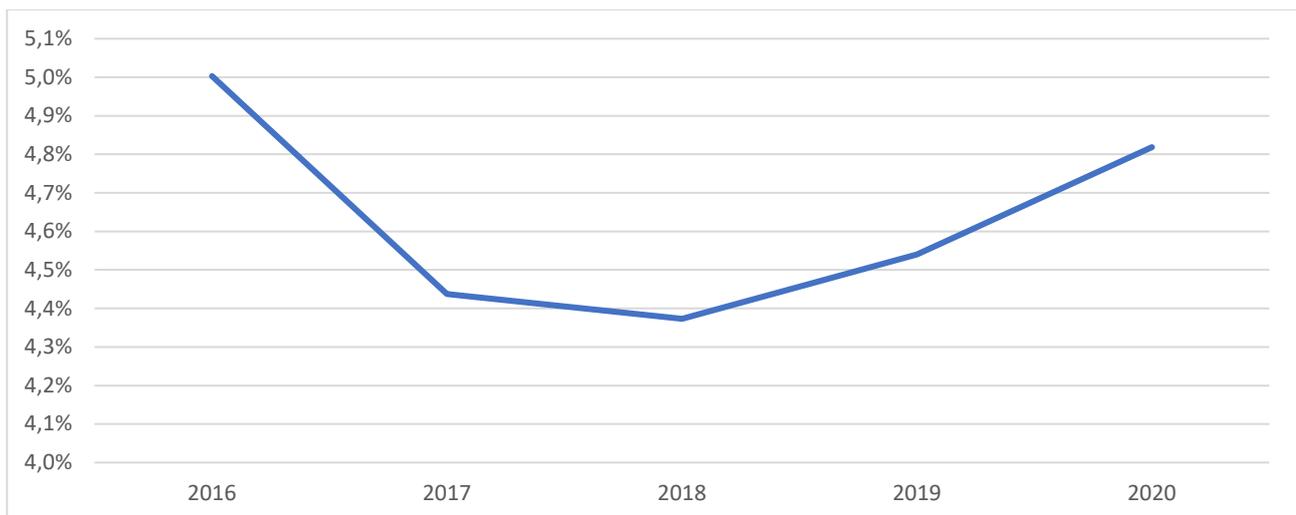


Abbildung 4: Entwicklung Anteil der Ausländer – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: Kommunalverbund, eigene Darstellung)

Im Jahr 2016 war die Bevölkerung in Harpstedt im Vergleich zum Landkreis eher älter. Die jüngeren Altersgruppen waren überdurchschnittlich schwächer vertreten als in den anderen Gemeinden. Die Altersgruppe 75+ war gleichzeitig deutlich stärker vertreten als im Landkreisdurchschnitt (siehe

Abbildung 5). Aktuell liegen die Altersgruppen ab 50+ deutlich über dem Landkreisdurchschnitt. Eine Ursache dieser Altersstruktur dürfte der hohe Anteil an Senioren- und Pflegeheimplätzen sein, welche u.a. von Personen aus Delmenhorst genutzt werden, und somit den Vergleich mit anderen Gemeinden verzerren.

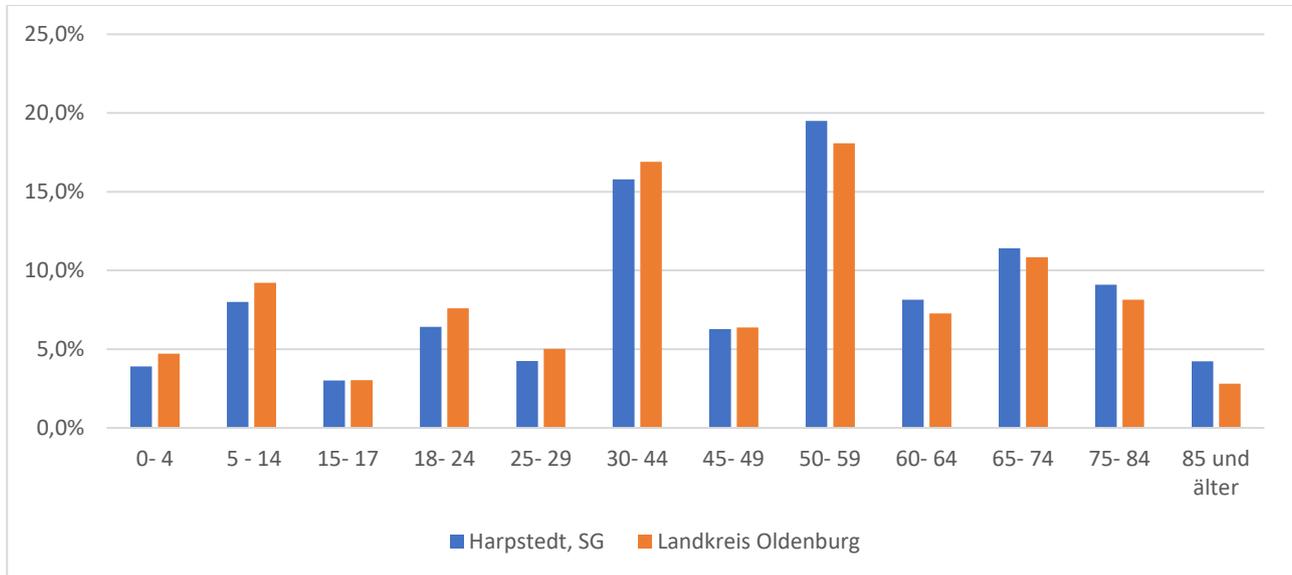


Abbildung 5: Altersstruktur – Samtgemeinde Harpstedt, 2020 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Innerhalb der Mitgliedsgemeinden von Harpstedt gibt es unterschiedliche Tendenzen in der Altersstruktur (siehe Abbildung 6). Dabei sind Prinzhöfte, Dünsen und Colnrade Gemeinden mit einer eher jüngeren Bewohnerschaft, hier sind die Altersgruppen bis 18 Jahre überdurchschnittlich stark ausgeprägt. In der Mitgliedsgemeinde Dünsen mag dies an einem relativ jungen Baugebiet liegen, dessen Grundstücke insbesondere an viele junge Familien gingen. Eine eher ältere Bevölkerung verzeichnet beispielsweise Groß Ippener mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Altersgruppen über 65 Jahren; diese Entwicklung wird möglicherweise durch ein Baugebiet, welches sich in Ausweisung befindet, in Zukunft verändert.

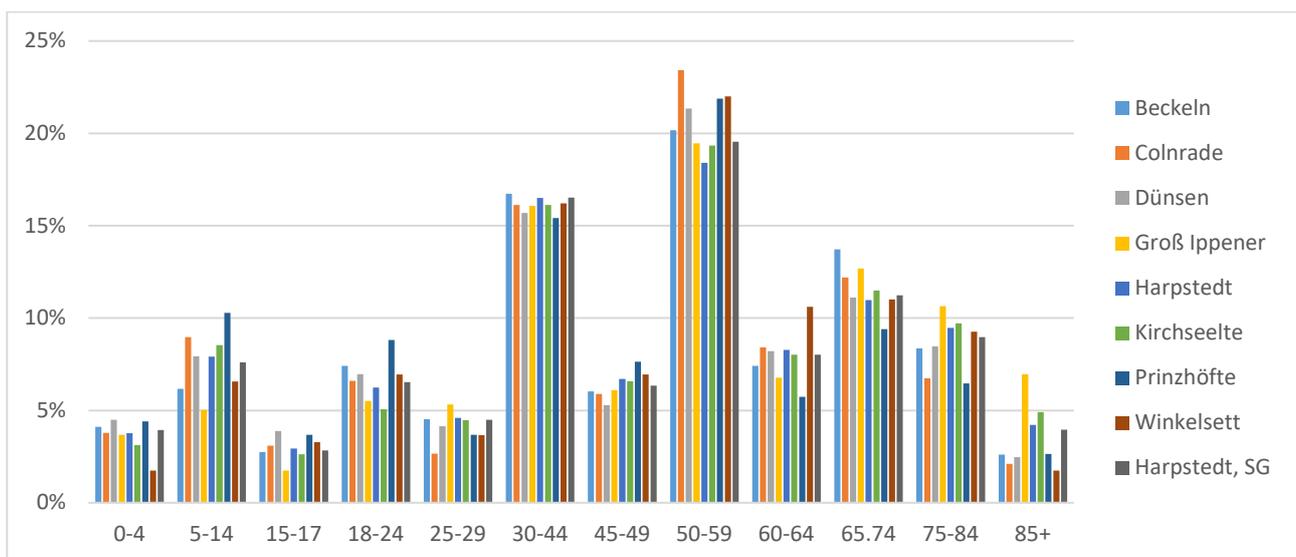


Abbildung 6: Altersstruktur – Samtgemeinde Harpstedt, Gemeinden 2020 (Quelle: Kommunalverbund, eigene Darstellung)

2.2 Haushaltsstruktur

Die Zahl der Haushalte ist von 2011 bis 2020 leicht gestiegen von 4.557 auf 4.740. Seit 2016 haben sich dabei die Zahlen nur geringfügig verändert. Im Vergleich zu 2011 ist hingegen eine leichte Zunahme an Einpersonenhaushalten und von Haushalten mit mehr als 5 Personen zu erkennen. Die Anzahl an Haushalten mit 4 Personen hat hingegen abgenommen (siehe Abbildung 7).

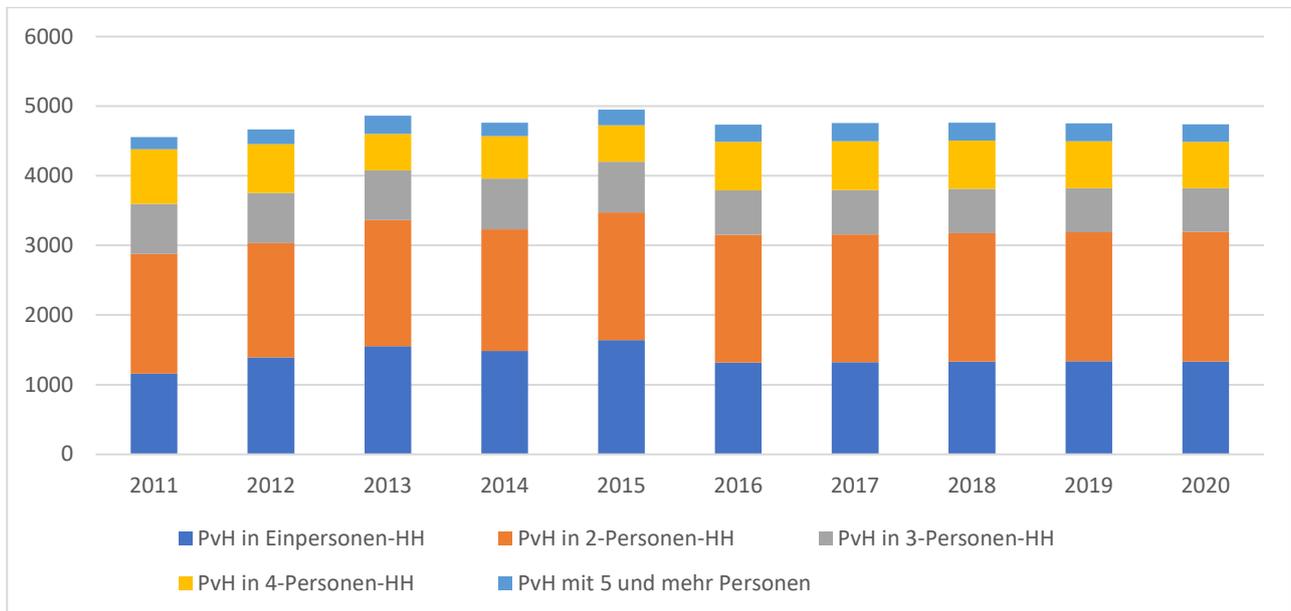


Abbildung 7: Entwicklung Haushaltsstruktur – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2.3 Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung in Harpstedt liegt im Jahr 2019 knapp im negativen Bereich (siehe Abbildung 8). Zwar gibt es ein steigendes positives Wanderungssaldo, jedoch ist das natürliche Bevölkerungssaldo deutlich negativ. Wanderungszugewinne gab es 2019 hauptsächlich mit den Städten Delmenhorst (+53) und Bremen (+26) sowie den Gemeinden Twistringen (+13) und Bassum (+12). Wanderungsverluste gab es mit der Stadt Wildeshausen (-55), wobei hier jeweils Wanderungen in beide Richtungen vonstattengingen. Die Zugewinne werden dabei hauptsächlich in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen, der 30- bis 50-Jährigen sowie der über 65-Jährigen erzielt (Quelle: Demografie-Toolbox des Kommunalverbundes Bremen-Oldenburg, 2019). Zuzüge von Älteren könnten auf die vielen Angebote bei Altenwohnen und Seniorenheimen zurückgehen. Ohne den Überschuss beim Wanderungssaldo hätte die Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegung im Jahr 2019 um fast 90 Personen abgenommen. Im Vergleich mit den anderen Gemeinden im Landkreis Oldenburg ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung stark ausgeprägt und hat früh begonnen. Laut den kommunalen Vertreter*innen und Wohnungsmarktakteuren gibt es viele Zuzüge durch Rückkehrer*innen, was insbesondere Personen zwischen 25 und 35 Jahre betrifft.

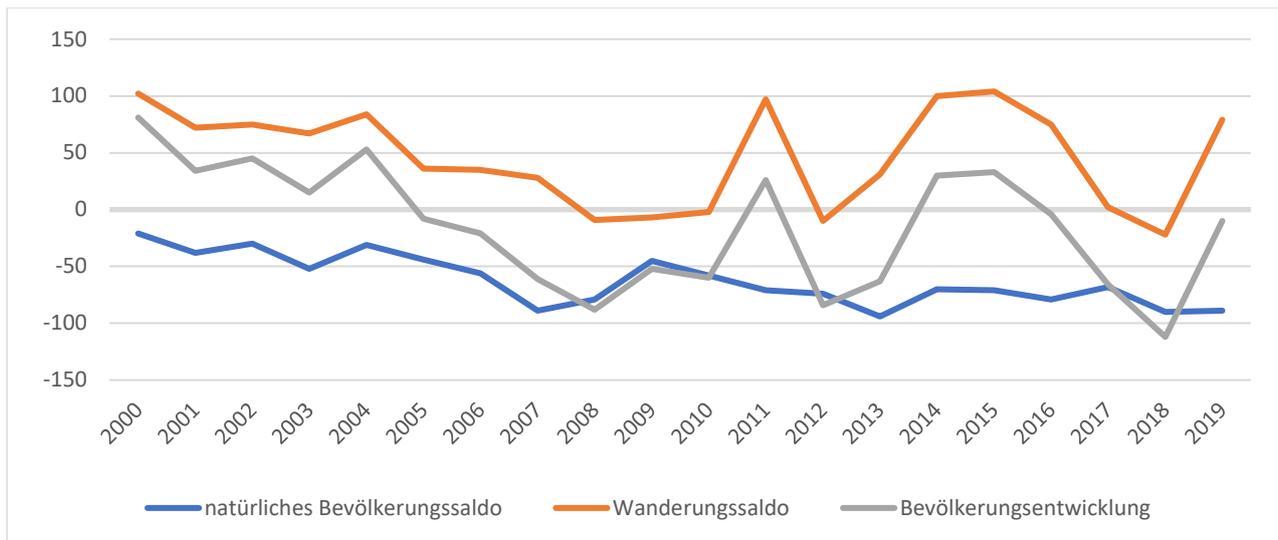


Abbildung 8: Entwicklung Bevölkerungssalden – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

2.4 Bevölkerungsprognose

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

Die Spannweite der Prognosen (NBank mit Basis 2017, LSN mit Basis 2019 und Kommunalverbund auf der Basis von 2020) umfasst für das Jahr 2030 einen Unterschied von ca. 500 Einwohner*innen. Alle Prognosen gehen von einem Rückgang der Bevölkerungszahlen aus. Dabei rechnet die NBank mit dem stärksten Bevölkerungsrückgang mit einer Bevölkerungszahl von 9.980 im Jahr 2030 (ein Minus von knapp 740 Personen zu 2020). Von einem schwächeren Rückgang geht das LSN aus, es prognostiziert mit 10.380 Personen immerhin einen um 400 Personen geringeren Rückgang für 2029. Die Prognose des Kommunalverbundes, die mit den Daten der Meldeämter agieren, liegt in einem ähnlichen Bereich wie die Prognose des LSN, jedoch geht die Kurve nach 2030 steiler bergab als die des LSN (siehe Abbildung 9).

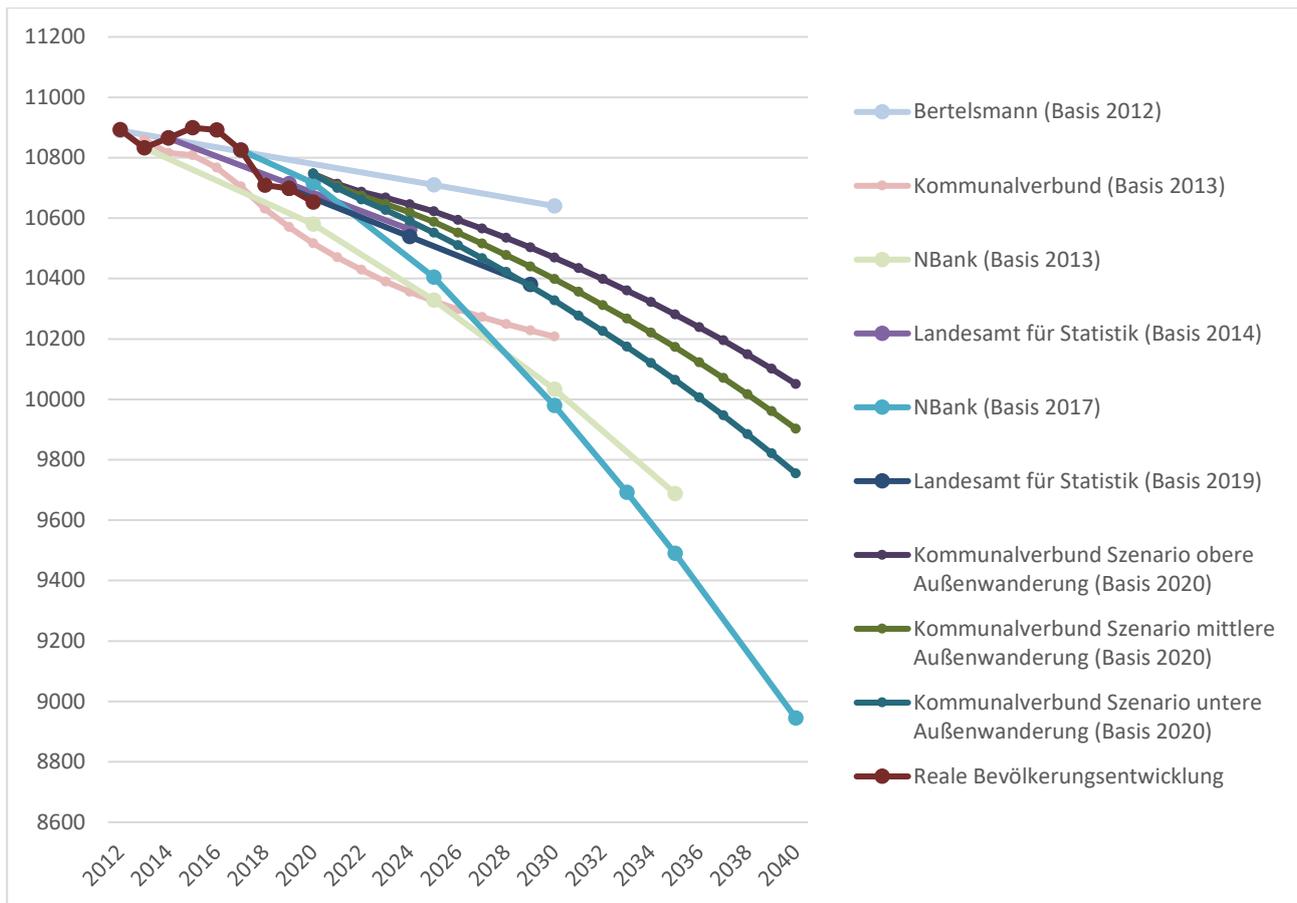


Abbildung 9: Bevölkerungsprognosen – Samtgemeinde Harpstedt (Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Bertelsmann-Stiftung, Kommunalverbund, NBank, eigene Darstellung)

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.

Der Kommunalverbund führt eine Vorausberechnung auf Basis des Stützzeitraums 2016-2020 für den Landkreis durch, welche in einem zweiten Schritt auf die Gemeinden und Stadt-/Ortsteile heruntergerechnet wird. Er arbeitet mit einem Kohorten-Komponentenmodell, d.h. aus dem Stützzeitraum werden die Entwicklungen bei Geburten, Sterbefällen und Wanderungen ermittelt (Zuzüge, Fortzüge, Umzüge) und darüber die Bevölkerung im Folgejahr berechnet. Aufgrund des kurzen Zeitraumes wurden Korrekturfaktoren verwendet, um extreme Bevölkerungsentwicklungen abzumildern. Ähnlich strukturierte Gebiete werden zu Clustern zusammengefasst, um Daten für Gebietstypen zu generieren. Es werden drei Szenarien gebildet (untere, mittlere, obere), die sich in

den Fortschreibungen der Außenwanderungen unterscheiden: mittleres Szenario schreibt die Entwicklung des Stützzeitraums fort, oberes Szenario steigert die Zuwanderungsrate um 10 % und das untere Szenario senkt die Zuwanderungsrate um 10 %. Die Zensuskorrektur wurde nicht berücksichtigt, so dass die Zahlen des Kommunalverbundes von einer höheren Basis ausgehen als die anderen Prognosen. Auf Gemeindeebene im Landkreis Oldenburg liegt die Prognose des Kommunalverbundes nur für Ganderkesee, Wildeshausen, Dötlingen und Harpstedt vor.

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. Auch wenn bei der NBank-Prognose mit Basis 2017 der Bevölkerungsrückgang zum Jahr 2018 nicht enthalten ist, passt die prognostizierte Entwicklung von der Tendenz her trotzdem. Auch wenn es wünschenswert wäre, die Stagnation der Bevölkerungszahl der letzten Jahre aufrecht zu erhalten, sind die Prognosen pessimistischer und rechnen mit einem Rückgang von mindestens etwa 250 Personen bis 2030. Sie sollten ernst genommen werden. Trotz aller Kritik 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. Die Prognose des Kommunalverbundes wird als Korrekturwert mitbetrachtet, jedoch nicht berechnet, weil sie nur für die vier Gemeinden des Kommunalverbundes vorliegt.

Bei dem Mittelpfad wird eine stärkere Zuwanderung als bei der Prognose der NBank angenommen. Hier wird mit einer Abnahme von 527 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 Harpstedt weiterhin mit einer Alterung der Bevölkerung zu rechnen ist (siehe Abbildung 10). Für die Altersgruppe der unter 59-Jährigen wird im Vergleich mit 2020 ein Rückgang prognostiziert. Für die Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen ist bis 2030 ein deutlicher Anstieg prognostiziert, bis 2040 soll es einen Rückgang auf

einen ähnlichen Wert wie 2020 geben. Die Altersgruppe 75+ soll im Jahr 2040 leicht über dem Niveau von 2020 liegen.

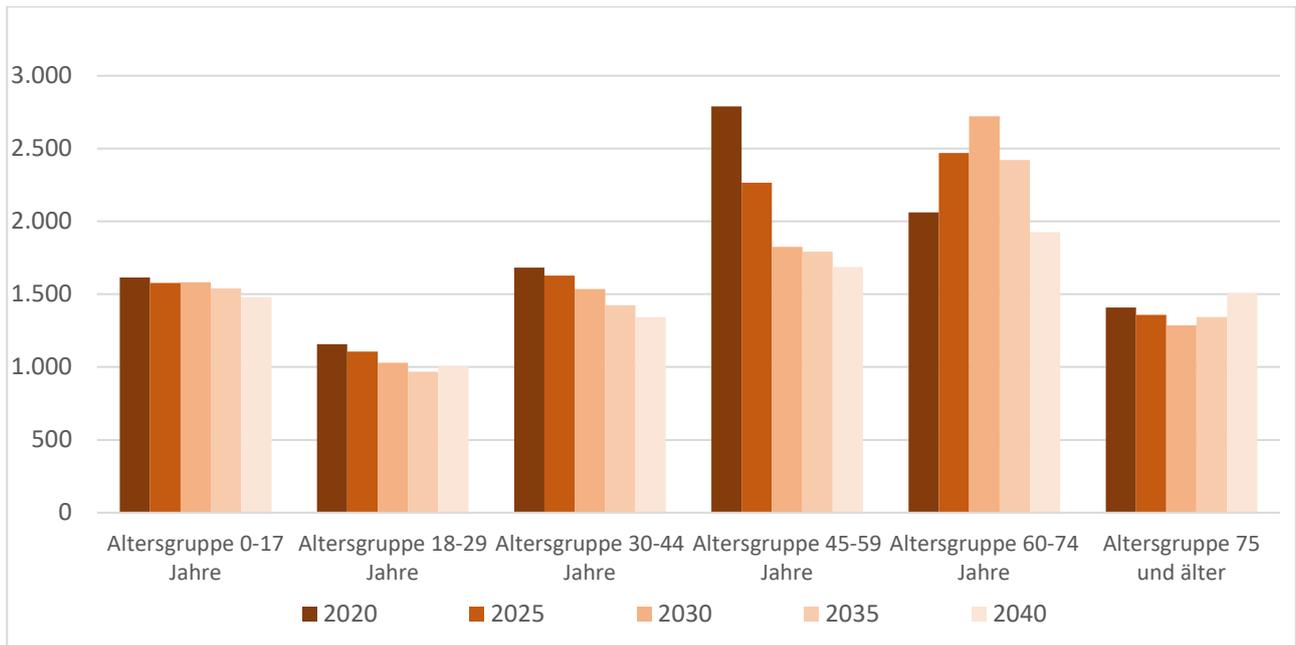


Abbildung 10: Prognose der Altersstruktur – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2.6 Prognose der Haushaltszahlen

Im Jahr 2017 gab es in Harpstedt 4.757 Haushalte. Bis 2040 prognostiziert die NBank einen Rückgang der Haushalte um 857 auf insgesamt 3.900 Haushalte. Der Rückgang der Haushalte insgesamt wird vor allem durch eine sinkende Zahl an Zweipersonenhaushalten hervorgerufen. Bis 2030 werden die Zweipersonenhaushalte in Harpstedt um ca. 300 abnehmen, was einen Rückgang von 16,7 % bedeutet. Auch für die übrigen Haushaltsgrößen ist jeweils ein Rückgang prognostiziert (siehe Abbildung 11).

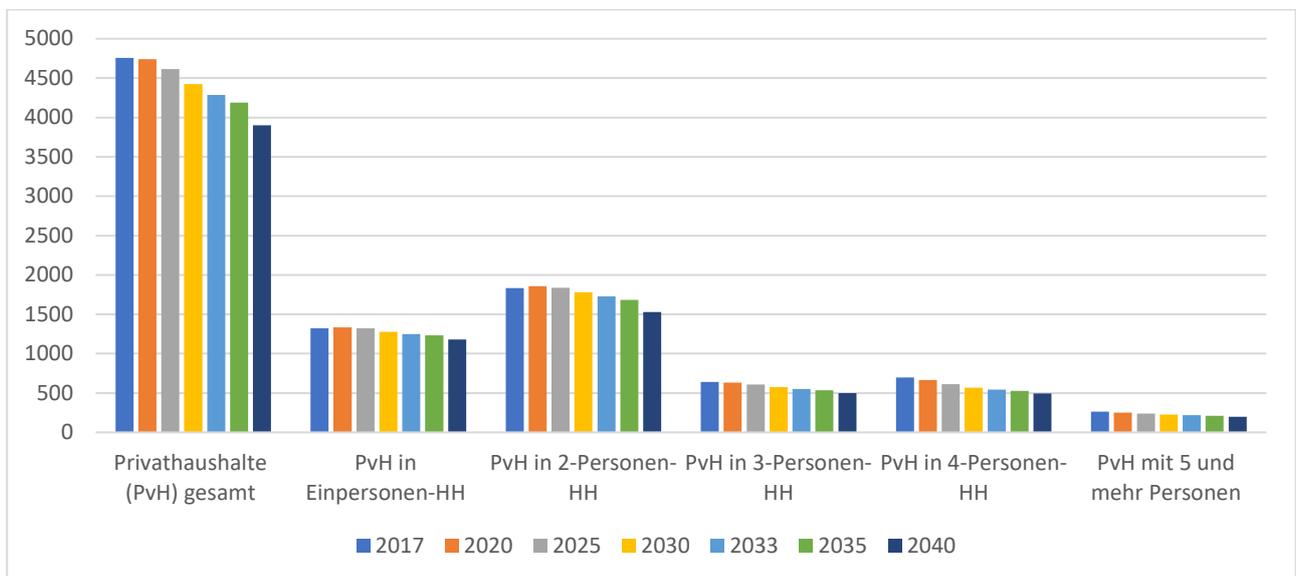


Abbildung 11: Prognose der Privathaushalte – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

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 Harpstedt von 2020 bis 2030 um etwa 220 zurückgehen. Die Ursprungsrechnung der NBank geht im gleichen Zeitraum von einem Rückgang von 315 Haushalten aus.

3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der Wohnungsbestand in Harpstedt hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Im Jahr 2020 gab es in Harpstedt 5.060 Wohnungen (siehe Abbildung 12). Seit 2016 sind insgesamt 135 Wohnungen hinzugekommen, was einen Anstieg von 2,7 % bedeutet.

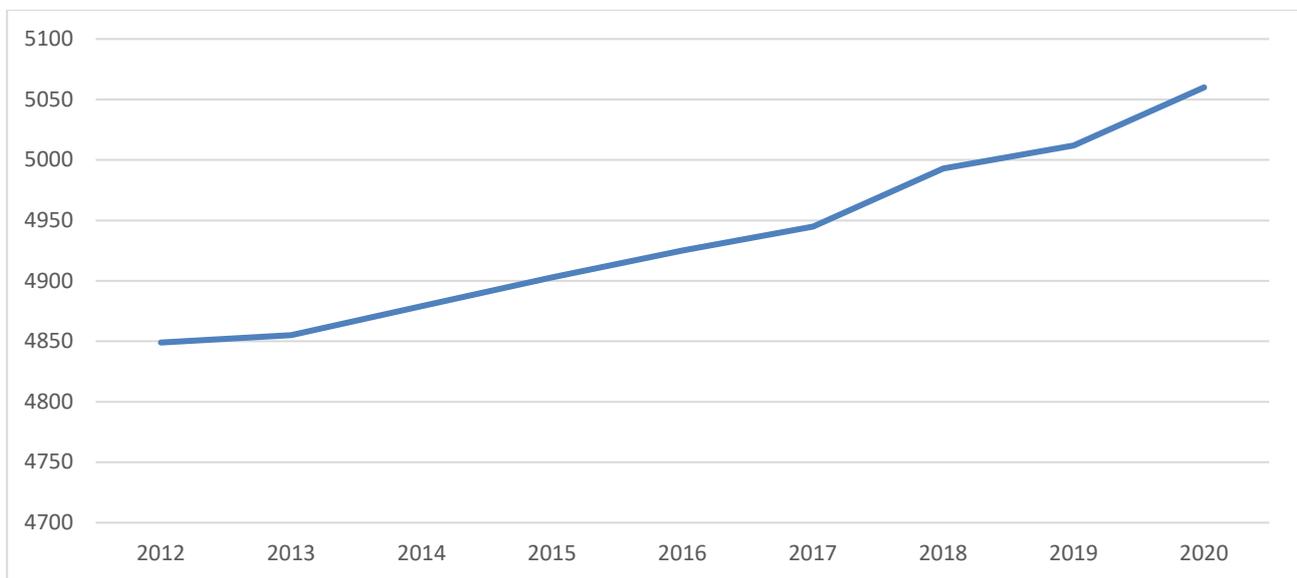


Abbildung 12: Entwicklung Wohnungsbestand – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde in den 1990er Jahren gebaut, ca. 19 % des heutigen Wohnungsbestandes stammt aus diesem Jahrzehnt und hat damals zu einem starken Bevölkerungswachstum geführt. Das Baualter der restlichen Wohnungen verteilt sich mit einem Anteil zwischen 7,8 % und 13,7 % auf die anderen Jahrzehnte. Lediglich das Baujahr nach 2010 nimmt einen sehr geringen Anteil von 3,9 % ein (siehe Abbildung 13: Wohnungsbestand nach Baualter – Samtgemeinde Harpstedt, 2019 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)).

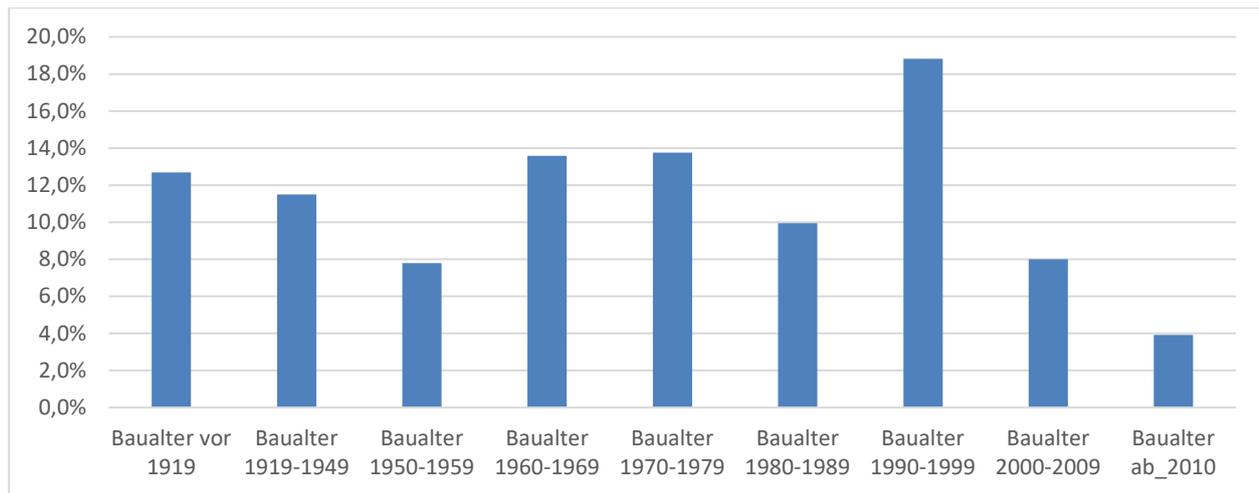


Abbildung 13: Wohnungsbestand nach Baualter – Samtgemeinde Harpstedt, 2019 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3.2 Haushalte und Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand ist von Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern⁶ geprägt, worin sich ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern ausdrückt (siehe Tabelle 3). In diesem Segment hat der Bestand über die Jahre kontinuierlich zugenommen. Kleine Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern nehmen nur einen geringen Anteil des Bestandes ein. Hier sind in den letzten Jahren im Verhältnis zum restlichen Baugeschehen nur wenig neue Wohnungen gebaut worden, am meisten im Jahr 2020. Der Zuwachs von 1- bis 3- Zimmer-Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 liegt dagegen immerhin bei 40,0 %.

Bei einem Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 67 % 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 knapp 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 3: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: LSN)

	Wohnungen mit Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2011	4.838	17	151	457	907	1.143	882	1.281
2012	4.849	17	152	459	908	1.148	883	1.282
2013	4.855	17	152	459	909	1.148	885	1.285
2014	4.879	17	152	460	912	1.152	892	1.294
2015	4.903	17	154	462	917	1.158	899	1.296
2016	4.925	18	154	465	920	1.166	901	1.301
2017	4.945	18	154	469	921	1.169	907	1.307
2018	4.993	18	155	485	930	1.173	913	1.319
2019	5.012	18	156	493	928	1.173	924	1.320
2020	5.060	19	167	505	936	1.180	930	1.323

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

3.3 Bautätigkeit

Die Analyse der Baugenehmigungen zeigt, dass die jährliche Zahl an gestellten Anträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2017 ein Maximum von 30 erreicht und danach stark abfällt auf 9 und 11 Baugenehmigungen in den Jahren 2018 und 2019 (trotz Einführung des Baukindergeldes). Im Jahr 2020 gibt es dann einen erneuten Anstieg auf 23, d.h. für die Jahre 2021/22 ist mit einem Anstieg der Baufertigstellungen zu rechnen. Die Anträge für MFH bewegen sich zwischen einem Wert von 0 bis 2. Lediglich im Jahr 2019 hat es einen Anstieg auf 5 Anträge gegeben. Die Zahl der Anträge für Nichtwohngebäude bewegt sich um einen Wert von 5 (siehe Abbildung 14).

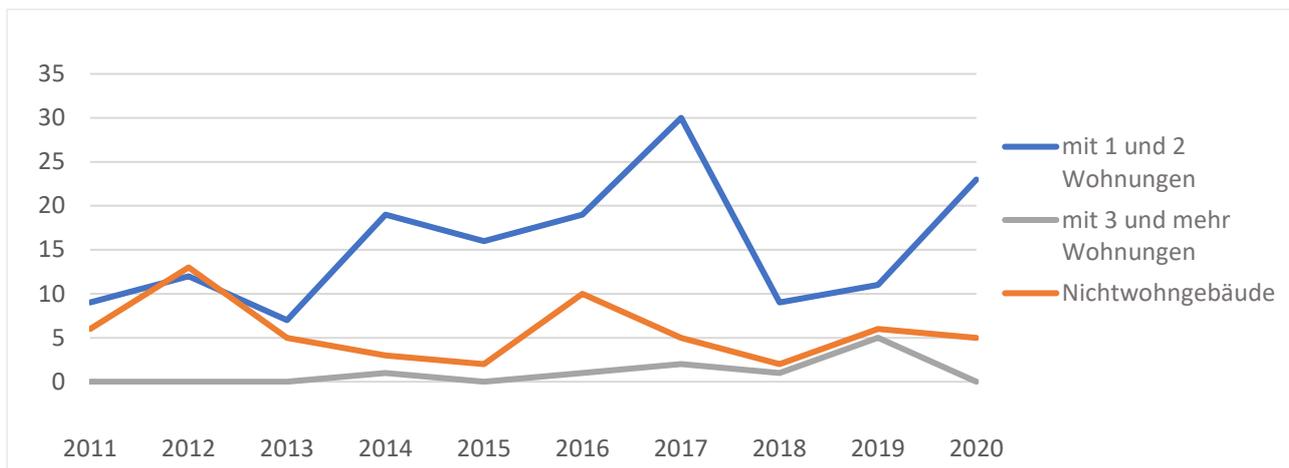


Abbildung 14: Entwicklung der Baugenehmigungen nach Gebäudeart – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Landesstatistik der Baufertigstellungen zeigt, dass in den letzten Jahren maximal pro Jahr 5, aber oft auch keine Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen in Harpstedt gebaut worden sind. Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen wurden in den letzten Jahren zwischen 10 und 20 fertiggestellt, mit einem Maximum von 28 im Jahr 2018. Die Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden ist im Vergleich zu 2011 leicht zurückgegangen und bewegt sich in den letzten Jahren um einen Wert von 5 (siehe Abbildung 15).

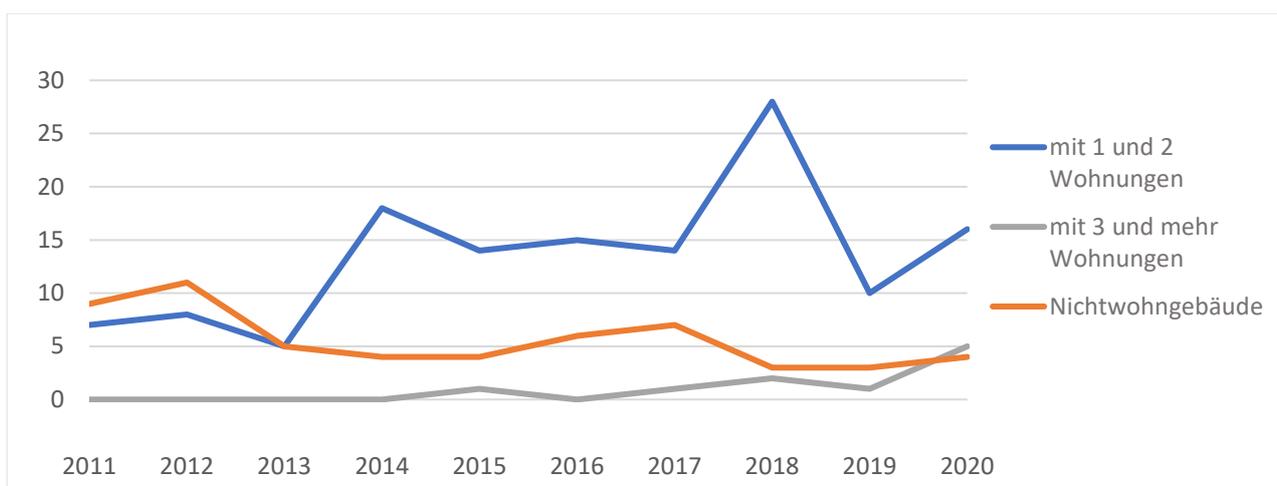


Abbildung 15: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auf der Ebene der Wohneinheiten betrachtet ist zu beobachten, dass die Baufertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern im Jahr 2018 mit 27 Fertigstellungen ein Maximum erreicht hat-

ten. 2020 waren es wieder nur 14 Fertigstellungen, was dem Durchschnitt der betrachteten Jahre entspricht. Die Fertigstellungen von Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern bewegt sich seit 2016 zwischen 2 und 6 WE pro Jahr. Ein Aufwärtstrend zeigt sich bei den Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Insbesondere 2018 mit 14 WE und 2020 mit 31 WE wurden für die Samtgemeinde Harpstedt überdurchschnittlich viele Wohnungen in MFH fertiggestellt (siehe Abbildung 16). Für 2021 ist zu erwarten, dass hier weitere WE in MFH gebaut wurden. Mehrfamilienhäuser haben meist 4-6 Wohneinheiten.

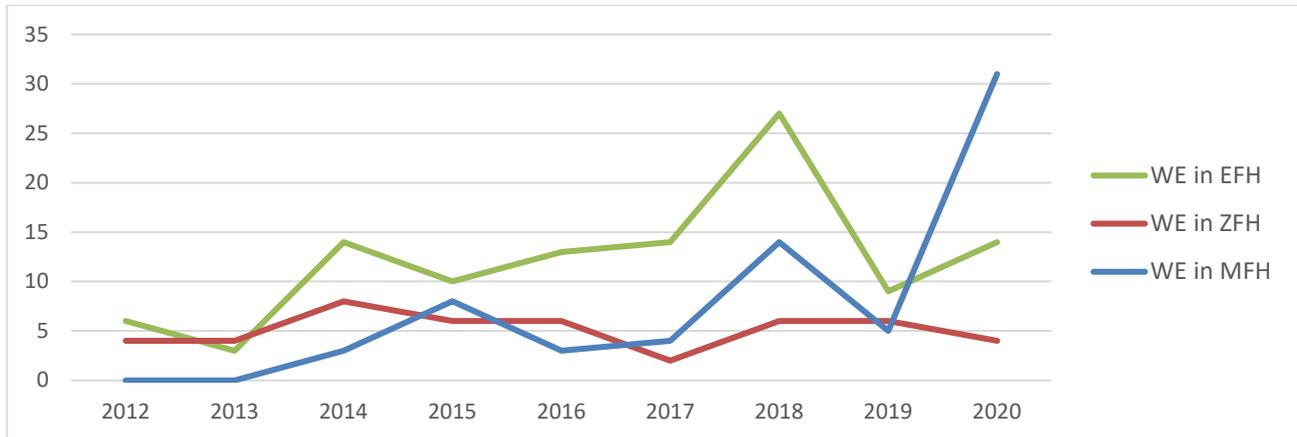


Abbildung 16: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Betrachtung der Anzahl der Räume der fertiggestellten Wohnungen deutet auf einen Zuwachs an Wohnungen mit 1 bis 4 Räumen hin. Waren vor 2018 die Wohnungen mit mehr als fünf Räumen maßgeblich, wurden 2018 viele Wohnungen mit 3-4 Räumen fertiggestellt. Bis 2020 wurde dieser Trend fortgeführt, wobei große Wohnungen weiterhin gebaut werden. Kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern wurden in den letzten Jahren jedoch nur sehr selten gebaut, mit dem Jahr 2020 als Ausnahme, in dem 12 kleine Wohnungen fertiggestellt wurden. Hemmnis für den Bau von kleineren Wohnungen ist in dem Zusammenhang auch der Flächenbedarf für die PKW-Stellplätze, da in der Regel 2 Stellplätze pro WE entstehen sollen. Gleichzeitig gäbe es laut Bauamt den Bedarf an kleinen Wohnungen.

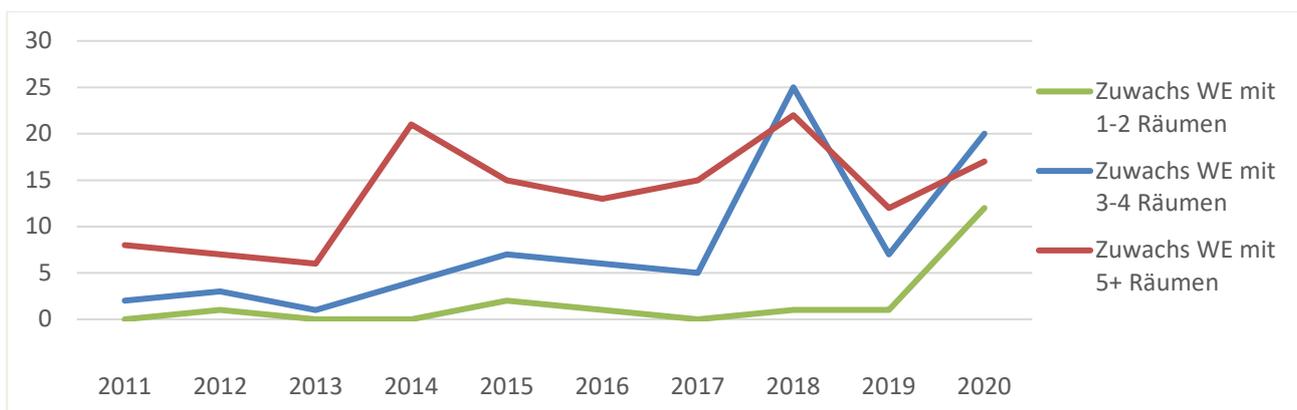


Abbildung 17: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Vergleich mit der Wohnungsbedarfsprognose 2016 und den tatsächlichen Baufertigstellungen zeigt (siehe Tabelle 4), dass deutlich mehr Wohnungen gebaut worden sind. Dies spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung (siehe Abbildung 13) wider, die deutlich stärker angestiegen ist, als es die 2016 verfügbaren Bevölkerungsprognosen berechnet haben. Diese zusätzliche Bau-

tätigkeit ging also offensichtlich auch mit zusätzlichen Zuzügen in den Landkreis einher, eine merkliche Entspannung des Wohnungsmarktes aufgrund des ausgeweiteten Angebots ist daher nicht eingetreten. Um verschiedene mögliche Entwicklungspfade der Bevölkerung und insbesondere des Zuzugsgeschehens zu berücksichtigen, berücksichtigt die neue Bedarfsberechnung wieder verschiedene Prognosepfade und geht im Mittelpfad von einem stärkeren Zuzugsgeschehen als die NBank aus (siehe Kapitel 5.1). Die gesamten Wohnungsfertigstellungen lagen ungefähr im oberen Prognosekorridor nach der Bertelsmann-Prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2016. Zum Erfüllungsgrad der Bedarfsprognose für den geförderten und preisgünstigen Wohnungsbau siehe Kapitel 4.1.

Tabelle 4: Vergleich Baufertigstellungen mit Bedarfsberechnung 2016 (Quellen: WRVK 2016; LSN)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020	Fertiggestellte Wohnungen 2016-2020	Übererfüllung in %
40	108	170%

3.4 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für erschlossenes Wohnbauland (meist Ein- und Zweifamilienhausgebiete) im Landkreis Oldenburg schwanken stark: zwischen 50 bis 80 €/qm in dörflichen, infrastrukturell nicht versorgten Ortslagen bis hin zu 200 €/qm 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 Samtgemeinde Harpstedt liegen die Bodenrichtwerte für erschlossenes Wohnbauland mit Stand 31.12.2020 innerhalb der folgenden Werte (größere Ortsteile):

Tabelle 5: Bodenrichtwerte 2020, nur Wohnbauflächen (Quelle: BRW.NI online; eigene Darstellung)

Ortsteil	von (€/qm)	bis (€/qm)
Harpstedt	65	100
Düsen	80	80
Colnrade	75	75
Groß Ippener	60	60

3.5 Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Anzahl der Kauffälle für Altbau-Einfamilienhäuser in der Samtgemeinde Harpstedt lag seit 2006 bei durchschnittlich 33 Verkäufen pro Jahr. Zwischen 2016 und 2020 lag der Mittelwert bei 37 jährlichen Kauffällen. Die Jahre 2011, 2014 und 2019 stechen mit Kauffällen bis zu 52 heraus (siehe Abbildung 18).

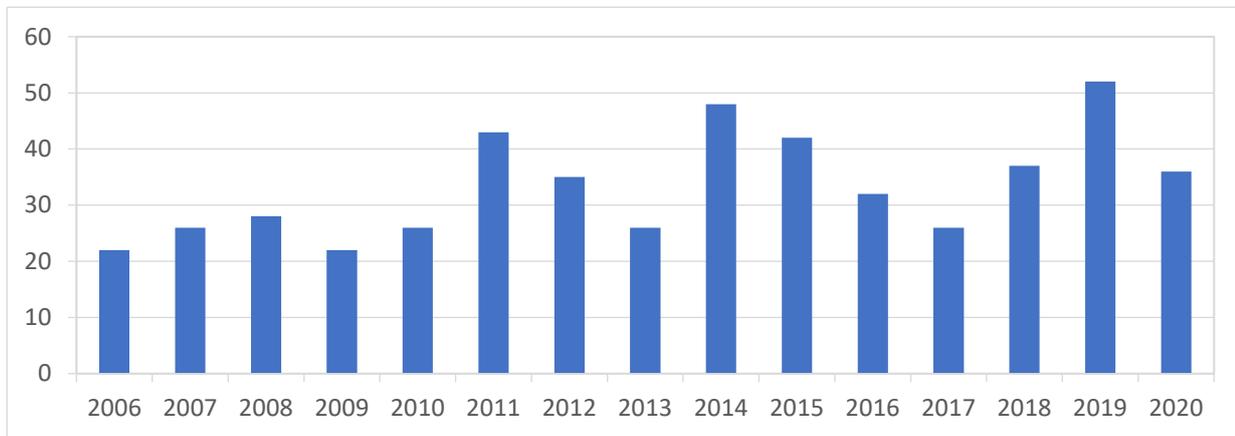


Abbildung 18: Entwicklung Anzahl der Kauffälle Altbau- EFH – Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Der durchschnittliche Kaufpreis der Altbau-Einfamilienhäuser in Harpstedt ist seit 2016 deutlich angestiegen. Lag der Preis zwischen den Jahren 2006 und 2015 im Durchschnitt bei knapp 137.000 €, liegt er 2016 bis 2020 durchschnittlich bei 202.000 €. Im Jahr 2020 ist durchschnittliche Kaufpreis auf 237.000 € angestiegen und liegt damit um 100.000 € höher als noch fünf Jahre zuvor (siehe Abbildung 18).

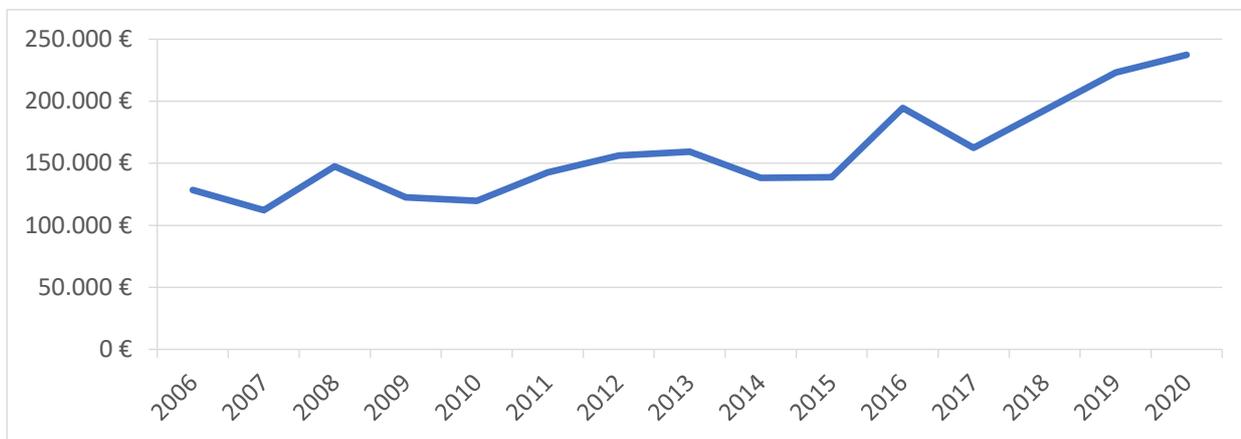


Abbildung 19: Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreis für Altbau-EFH Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Diese starke Steigerung des Preises spiegelt sich auch im durchschnittlichen Kaufpreis pro qm Wohnfläche wider, wenn auch etwas geringer (siehe Abbildung 20). Zwischen 2006 und 2015 lag dieser bei durchschnittlich 980 €/qm, mit Schwankungen von 900 € bis zu 1.110 €. Seit 2016 werden deutlich teurere Kaufpreise gezahlt, zwischen 2016 und 2020 lag der Kaufpreis im Durchschnitt bei 1.330 €, 2020 wurden sogar 1.572 € pro qm Wohnfläche gezahlt.

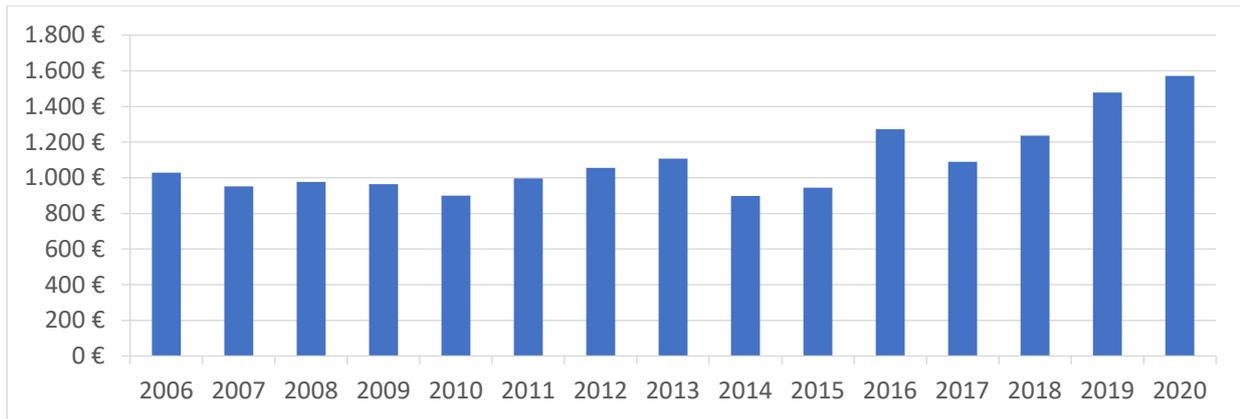


Abbildung 20: Entwicklung durchschnittliche Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Altbau-EFH Samtgemeinde Harpstedt (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

3.6 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise in Harpstedt sind in den letzten Jahren vergleichsweise deutlich angestiegen. Die Mietübersicht der Grundstückmarktberichte verzeichnet von 2015 bis 2020 eine Verteuerung der Bestandsmieten um 10 %, was einen eher hohen Anstieg im Landkreis Oldenburg darstellt. Die Bestandsmiete einer durchschnittlichen Wohnung beträgt aktuell etwa 5,30 € nettokalt pro qm (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Mietübersicht Harpstedt - 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	4,80 €
2016	5,10 €
2017	4,80 €
2018	4,90 €
2019	5,20 €
2020	5,30 €

Eine stichprobenhafte Auswertung der Angebotsmieten ergibt ein ähnliches, aber noch verschärftes Bild. Bewegten sich die erhobenen Angebotsmieten im Jahr 2016 mit 5,40 € nettokalt pro qm, liegen die ausgewerteten Wohnungsangebote nun bei 7,45 €⁷. Dies entspricht einem Anstieg von 40 %. Harpstedt liegt eher in den unteren Preisregionen im Vergleich mit den anderen Kommunen im Landkreis.

Während der von den Verfasser*innen durchgeführten Stichprobe wurden in Harpstedt insgesamt 30 Wohnungen zur Vermietung angeboten, von denen die Hälfte 3-Zimmer-Wohnungen und ein Viertel 2-Zimmer-Wohnungen waren.

⁷ Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen von 17. März bis 20. Oktober 2021 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilenscout24 und ebay-kleinanzeigen

Tabelle 7: Anteile der Wohnungsgrößen bei den Wohnungsangeboten der Stichprobe März – Oktober 2021 Harpstedt (eigene Erhebung)

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7++
Anzahl Angebote	2	8	16	5	0	0	0
prozentual	6%	26%	52%	16%	0%	0%	0%

Im Flecken Harpstedt gibt es laut Bauamt noch 16 fleckeneigene Wohnungen. Diese günstigen Wohnungen (4,50 €/qm) wurden auch für Geflüchtete genutzt. Die Wohnungen werden ansonsten frei vermietet, sind jedoch sanierungsbedürftig.

4 ENTWICKLUNG GEFÖRDERTER UND PREISGÜNSTIGER WOHNUNGSMARKT

4.1 Entwicklung seit 2016

Seit 2016 wurden in Harpstedt 16 geförderte Wohnungen fertiggestellt, das sind 160 % des prognostizierten Bedarfes von 2016. Es sind keine weiteren gebundenen Wohneinheiten in Planung, allerdings möchte die GSG nicht-geförderte Wohnungen bauen.

Tabelle 8: Bedarfe und Fertigstellung preisgünstiger WE (Quelle: Wohnraumförderstelle LK Oldenburg)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020 (WRVK 2016)	Fertiggestellte WE	in %	WE in Planung (Fertigstellung voraussichtlich 2022)
10	16	160%	0

Eigentumsförderung hat in Harpstedt laut Wohnraumförderstelle nicht stattgefunden.

4.2 Menschen mit Bedarf an preisgünstiger Wohnung

a) Erteilte Wohnberechtigungsscheine

Daten zu Haushalten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS / B-Scheine) beantragt haben, gibt es nur auf der 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 Harpstedt bekamen zum vierten Quartal 2020 35 Haushalte Wohngeld. In dem Zeitraum von 2017 bis Mitte 2018 bekamen in etwa 40 bis 45 Haushalte in Harpstedt Wohngeld, seit 2019 nur noch 30 bis 35 Haushalte.

Der Anteil der Haushalte, welche Wohngeld beziehen, lag im Jahr 2020 mit 1,0 % in Harpstedt etwas niedriger als im gesamten Landkreis Oldenburg mit 1,5 %. Im Jahr 2016 lag der Anteil in Harpstedt bei nur 0,7 % und im Landkreis Oldenburg noch bei 1,3 %.

Die Anteile der Haushaltsgrößen, welche Wohngeld beziehen, hat sich im Vergleich zu 2016 kaum geändert. 2018 gab es vergleichsweise viele 1-Personen-Haushalte (67 %) und wenige 4-Personen-Haushalte (8 %). Mittlerweile machen wieder die 1-Personen-Haushalte die Hälfte aller Haushalte aus, welche Wohngeld beziehen, die 2- und 3-Personen-Haushalte jeweils 14 % und der Rest fällt auf 4-Personen-Haushalte.

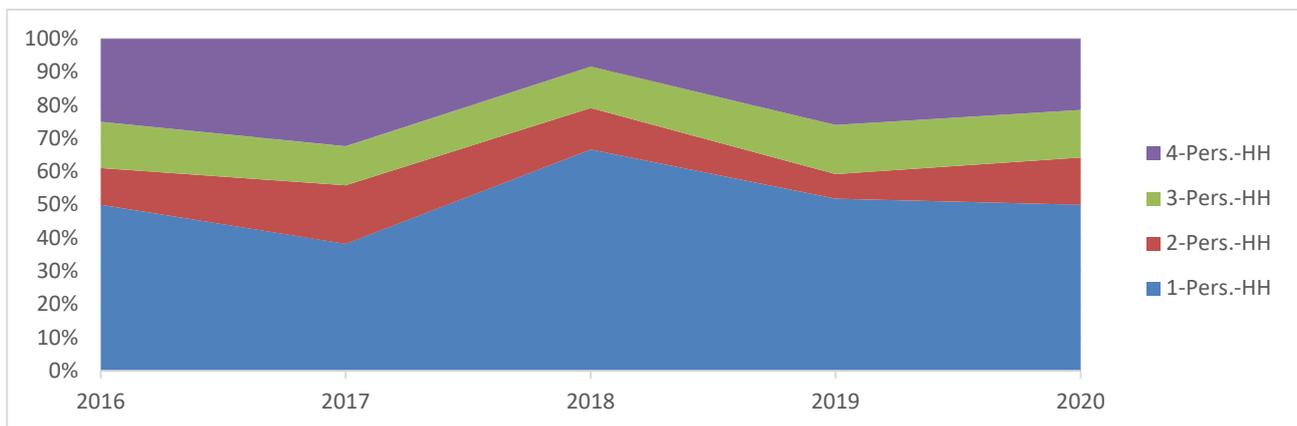


Abbildung 21: Anzahl der Haushalte mit Wohngeld nach Größe der Haushalte (Quelle: Wohngeldfachverfahren, eigene Darstellung)

Harpstedt wird wie Dötlingen und Hude zur Mietenstufe I gerechnet. Die Kommunen Hatten, Ganderkesee, Großenkneten, Wardenburg und Wildeshausen gehören zur Mietenstufe II. Der Höchstbetrag der bezuschussten Miete sowie das Höchst Einkommen, bis zu dem Wohngeld bewilligt wird, sind aufgrund dessen in Harpstedt eher niedrig.

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

Im 4. Quartal 2020 gab es in Harpstedt 150 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht in etwa 3,2 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt / Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) erhielten 76 Einsatzgemeinschaften (bzw. Haushalte). Bezogen auf die gesamten Haushalte sind dies 1,6 %. Verglichen mit dem gesamten Landkreis Oldenburg liegen die Anteile der Bedarfsgemeinschaften des SGB II in Harpstedt unterhalb des Durchschnitts. Die Anteile der Einsatzgemeinschaften des SGB XII liegen leicht über dem Durchschnitt des Landkreises Oldenburg.

Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind in den Jahren von 2016 bis Anfang 2020 von knapp über 160 auf 150 leicht zurückgegangen. Zwischenzeitlich lag die Zahl der Bedarfsgemeinschaften über 180 (siehe Abbildung 22).

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

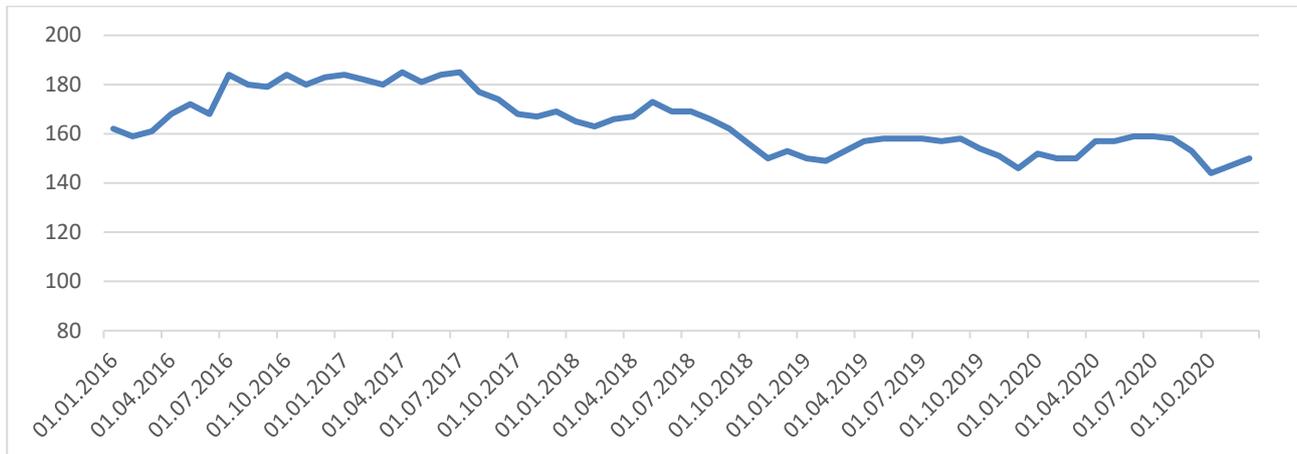


Abbildung 22: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

Die Anzahl der Einsatzgemeinschaften nach SGB XII lag Anfang 2016 ähnlich wie Ende 2020 bei etwa 75. In den Jahren 2017 bis Anfang 2019 ist die Anzahl der Einsatzgemeinschaften nach SGB XII auf über 80 gestiegen, im weiteren Verlauf des Jahres 2019 dann bis auf unter 65 gesunken.

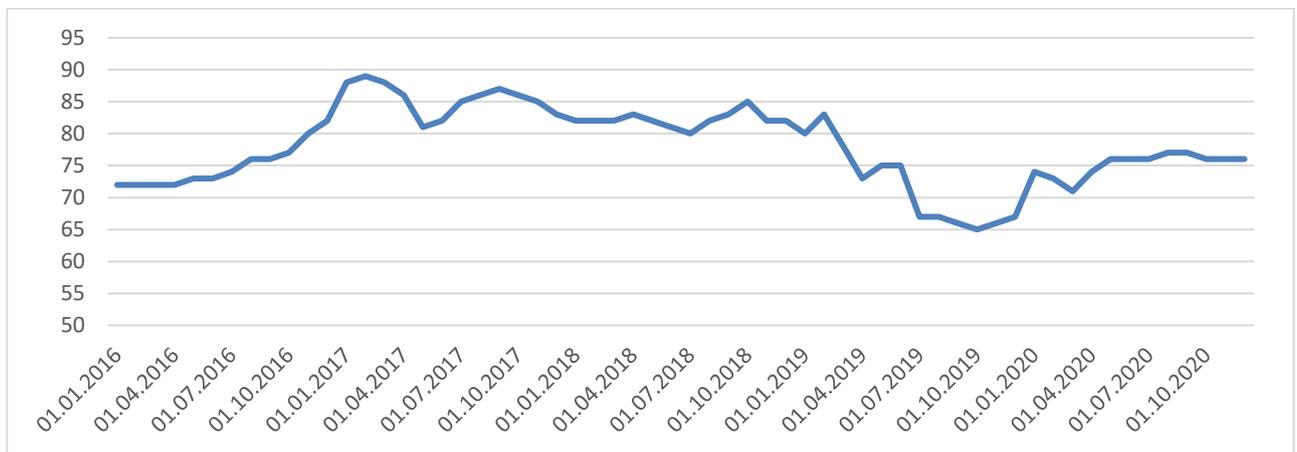


Abbildung 23: Einsatzgemeinschaften nach SGB XII (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

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 um 0,1 Prozentpunkte gesunken.

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

In Harpstedt bezogen Ende 2020 noch 6 Haushalte (Einsatzgemeinschaften) Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylBLG), das sind Personen, die sich im Asyl-Anerkennungsverfahren befinden. Dies entspricht einem Anteil von 0,1 % der Haushalte in Harpstedt. Im gesamten Landkreis Oldenburg bekommen 0,2 % der Haushalte Leistungen nach AsylBLG. Die Haushalte, welche diese Leistungen beziehen, sind in den letzten Jahren stark zu-

rück gegangen. Im Jahr 2016 bekamen 0,9 % der Haushalte Leistungen nach AsylBLG, was 63 Haushalten entsprach. Davor, im 4. Quartal 2014, bekamen in Harpstedt nur 21 Haushalte Leistungen nach AsylBLG.

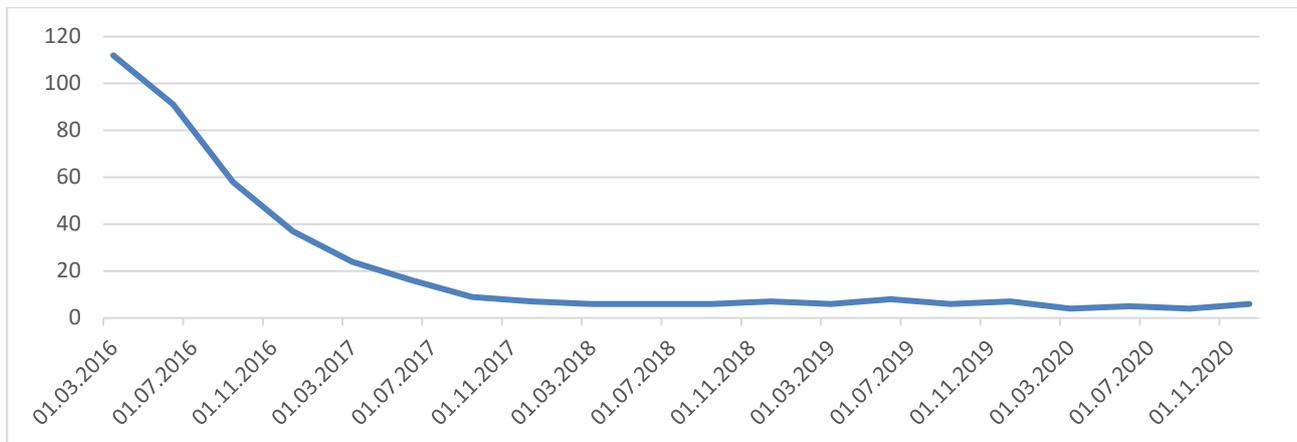


Abbildung 24: Einsatzgemeinschaften AsylBLG (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

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 %⁸ 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 Harpstedt hat hiernach eine Armutsquote von 14,7 %, diese liegt also unterhalb des Landkreisdurchschnitts, ist jedoch seit 2016 um 0,4 Prozentpunkte angestiegen.

⁸ 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/#msptabsnavigation-wrapper>)

Tabelle 9: Armutsquote der Samtgemeinde Harpstedt (Quelle Landkreis Oldenburg, Stand IV/2020)

	Harpstedt	LK Oldenburg
Haushaltsgemeinschaften Wohngeld	0,7 %	1,5 %
Bedarfsgemeinschaften SGB II	3,2 %	4,8 %
Einsatzgemeinschaften SGB SXII	1,6 %	1,8 %
Einsatzgemeinschaften AsylBLG	0,1 %	0,2 %
Niedrigeinkommensbezieher*innen	9,1 %	9,1 %
Gesamt	14,7 %	17,5 %

4.3 Menschen mit Beeinträchtigungen

In Harpstedt sind (Stichtag 31.12.2019) 1.003 Menschen mit Beeinträchtigung in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 9,4 % der Bevölkerung (Quelle: LSN). Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so beeinträchtigt, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt also jeweils von der Art der Beeinträchtigung ab. Etwa ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis im Landkreis Oldenburg haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Beeinträchtigungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

Im Vergleich zu dem Jahr 2015 ist der Anteil an Schwerbehinderten in Harpstedt von 8,63 % auf 9,38 % im Jahr 2019 leicht angestiegen. Das macht einen Anstieg von 90 Personen vom Jahr 2015 (941 Personen) zum Jahr 2019 (1.003 Personen).

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

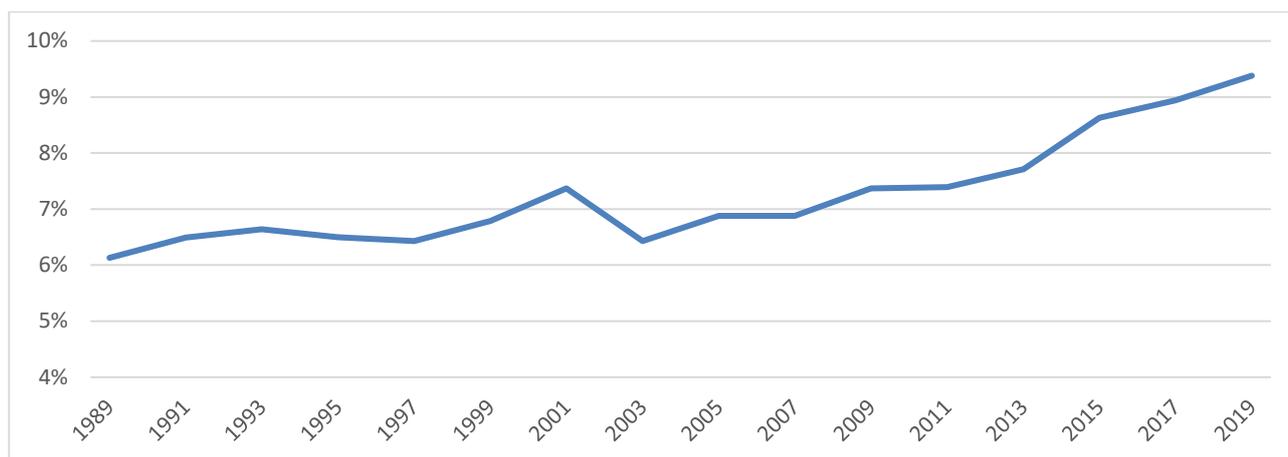


Abbildung 25: Anteil an Schwerbehinderten - Harpstedt. Stand 18.03.2021 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

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“⁹ 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 Harpstedt ein Bestand von etwa 187 WE und ein Nachholbedarf von ca. 152 WE. Dabei ist davon auszugehen, 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 Samtgemeinde Harpstedt stehen außerdem 240 stationäre Pflegeheimplätze (davon 232 vollstationäre Plätze und 8 WG-Plätze) zur Verfügung. Der aktuelle Bestand an barrierefreien Wohnungen ist allerdings in keiner Weise erfasst. Es ist beispielsweise zu vermuten, dass in einigen Wohnungen kleinere Maßnahmen zur Wohnungsanpassung vorgenommen wurden.

In welcher Größenordnung in Harpstedt 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.

4.4 Bestand an gebundenem Wohnraum

Aktuell gibt es in Harpstedt 44 zweckgebundene Wohnungen, dies entspricht in etwa 0,9 % des Wohnungsbestandes. Hiervon sind 22 Altenwohnungen.

Die 22 Altenwohnungen fallen Ende 2024 aus der Zweckbindung heraus, 6 davon gehören jedoch der GSG Oldenburg und es ist zu erwarten, dass die Mietpreise nicht stark ansteigen werden. Weitere 6 Wohnungen mit Zweckbindung fallen Ende 2024 aus der Bindung heraus und weitere 6 Wohnungen 2037. 10 Wohnungen mit Zweckbindung sind noch bis 2050 in der Bindung. Darüber hinaus gibt es aktuell 13 preisgünstige Wohnungen ohne Bindung der GSG Oldenburg (siehe Abbildung 26).

Der Bestand ist demnach seit 2016 angestiegen, von den 16 fertiggestellten Wohnungen sind 14 2-Zimmer-Wohnungen und 2 sind 3-Zimmer-Wohnungen (Wohnraumförderstelle).

Es ist absehbar, dass viele Altenwohnungen aus der Zweckbindung fallen werden und zumindest bei den privat vermieteten unklar ist, was nach Bindungsende mit den Wohnungen passiert, insbesondere ob die Mieten erheblich steigen werden.

⁹ 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

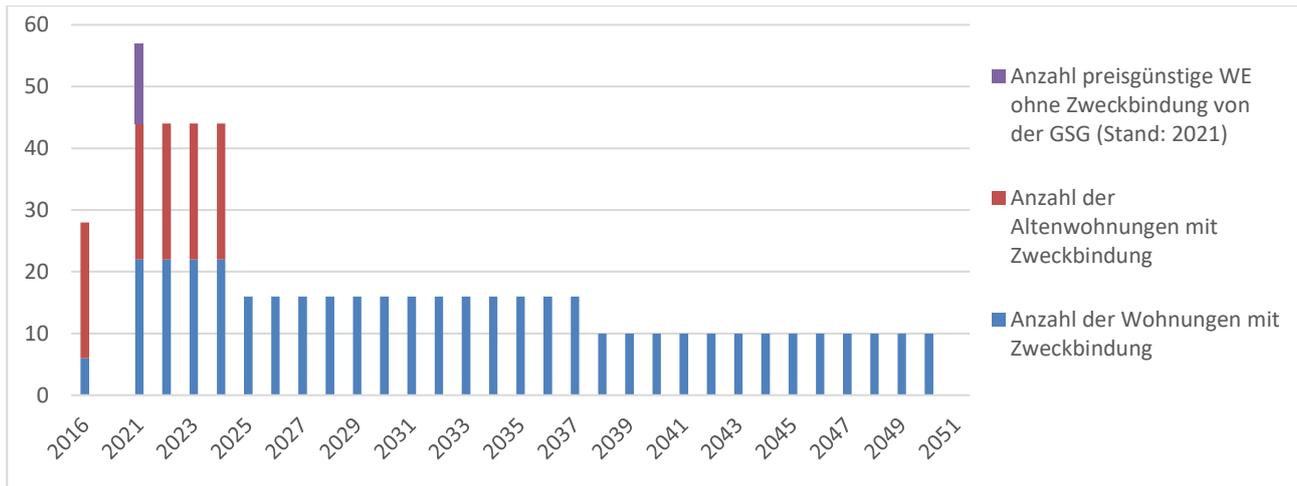


Abbildung 26: Zweckgebundene Wohnungen Harpstedt (Quelle: Wohnraumförderstelle, eigene Darstellung)

4.5 Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften / Einsatzgemeinschaften nach SGB II/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 %. Harpstedt wird der Mietstufe I 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 5,60 € pro qm in Harpstedt aufweisen, sind im Regelfall aber preisgünstig genug, um gleichzeitig auch angemessen zu sein.

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

Anzahl Personen im Haushalt	Angemessene Wohnfläche	Mietenstufe I
1	50 qm	371,80 €
2	60 qm	449,90 €
3	75 qm	535,70 €
4	85 qm	624,80 €
5	95 qm	713,90 €
6	105 qm	798,60 €
7	115 qm	883,30 €
8	125 qm	968,00 €
9	135 qm	1.052,70 €
10	145 qm	1.137,40 €
+1	+10 qm	84,70 €

Bei der aktuellen Stichprobe der Wohnungsanzeigen von März bis Oktober 2021 waren im Vergleichsraum der Kommunen mit Mietenstufe I (Dötlingen, Harpstedt, Hude) die Angebote relativ gleichmäßig über die verschiedenen Größensegmente verteilt. Zwischen 4 % und 13 % der angebotenen Wohnungen waren dabei im Vergleichsraum angemessen. Besonders selten gab es preisgünstige (angemessene) Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften von zwei bis fünf Personen (siehe Tabelle 11).

Verglichen mit der oben ermittelten Armutsquote von 14,7% ist dieser Anteil an angemessenen Wohnungen deutlich zu gering. Da die einkommensschwachen Haushalte vor allem auf das Mietwohnungssegment angewiesen sind, das nur 36,5% aller Wohnungen umfasst, müssten etwa 40% 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 Harpstedt 13 Wohnungen der GSG Oldenburg, andere werden mittlerweile jedoch deutlich teurer vermietet (bis zu 10 €/qm).

Die 16 vorhandenen Gemeindewohnungen werden preisgünstig vermietet (4,50 €/qm) und zwar u.a. auch an Geflüchtete. Sie sind allerdings mittelfristig sanierungsbedürftig.

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

Tabelle 11: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der Angemessenheit; Vergleichsraum Dötlingen, Harpstedt, Hude (Eigene Erhebung von März bis Oktober 2021¹⁰)

überschlägige Kaltmieten (bei 1,60 €/qm kalte NK) - Mietenstufe I	Wohnungsgrößen	Anzahl angebotene Wohnungen	Anzahl angemessene Wohnungen	Anteil angemessene Wohnungen
291,80 €	max. 55 qm	15	2	13%
353,90 €	50-65 qm	18	1	6%
415,70 €	65-80 qm	25	2	8%
488,80 €	75-90 qm	24	1	4%
561,90 €	85-100 qm	20	1	5%
630,60 €	95-110 qm	21	2	10%

5 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

5.1 Methodik der Bedarfsprognose

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

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

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

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

¹⁰ 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 Harpstedt bei 2,9 % bzw. bei rund 140 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 zumindest zwischenzeitlich reduziert hat, mittlerweile dürfte die Leerstandsquote jedoch wieder ähnlich liegen wie 2011, da zwischen 2011 und 2020 die Zahl der Haushalte um 4,0 % und die Zahl der Wohnungen um 4,4 % gestiegen sind.

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 Harpstedt 5,6 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 9,1 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 14,7 %. 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.

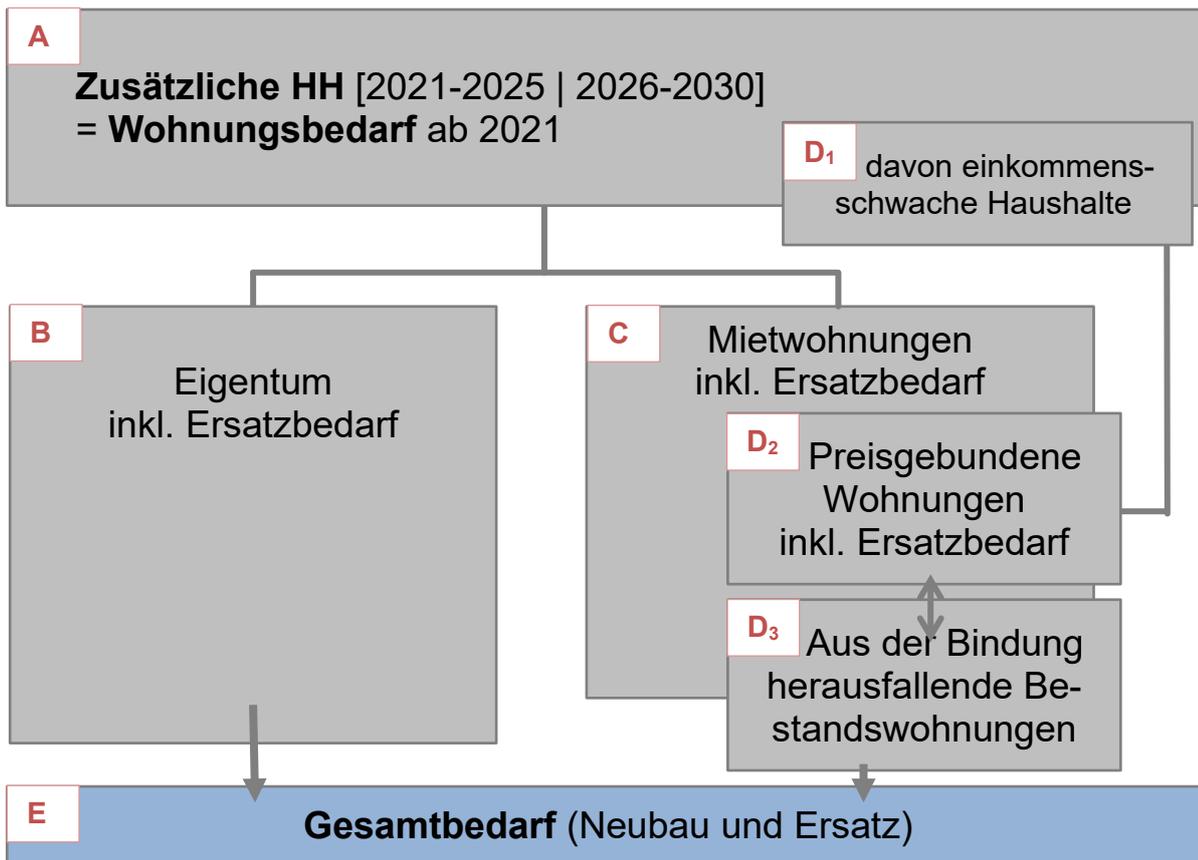


Abbildung 27: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf, für die Buchstaben siehe Kapitel 5.2 (Quelle: Eigene Darstellung)

Die quantitative Bedarfsprognose wird in den Kapiteln 5.3 bis 5.5 um eine Betrachtung qualitativer Bedarfe erweitert. Hierbei spielen der Wohnungsbedarf verschiedener Nachfragegruppen und deren qualitative Anforderungen an den Wohnraum eine Rolle. Im Kapitel 5.3 werden Wohnungsgrößen und Preissegmente in ein Verhältnis zur prognostizierten Altersstruktur der Haushalte gesetzt. Hierbei kommt eine biografieorientierte Betrachtung zur Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf zur Anwendung, wie sie auch vom Forum KomWoB empfohlen wird. Dafür wird auf die Altersstrukturprognose von der NBank zurückgegriffen, welche wie die Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2017 vorliegt.

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

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

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

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

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

5.2 Quantitative Bedarfe

Die Berechnung des Gesamtbedarfes ergibt aufgrund des prognostizierten Rückganges an Haushalten bis 2030 einen negativen Bedarf an Wohnraum, selbst wenn die Ersatzbedarfe für abgängige Wohneinheiten angerechnet werden. Sie liegen bis 2025 ebenso wie im Zeitraum 2026-2030 bei 16 WE im Eigentumssektor und bei 14 WE im Mietwohnungssektor.

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist rechnerisch ebenfalls negativ. Zudem sind im Zeitraum des 1. Konzeptes (2016-2021) 6 Wohnungen mehr fertiggestellt worden als rechnerisch erforderlich waren.

Der durch Rückbau verursachte Ersatzbedarf an preisgünstigem Wohnraum von 2021 bis 2030 (als Teil des allgemeinen Mietwohnungssektors) liegt rechnerisch bei 8 Wohneinheiten.

Weiterhin ist für Harpstedt die Zahl von 22 Altenwohnungen und 6 nicht zweckgebundenen Wohnungen, welche in diesem Zeitraum aus der Bindung fallen werden, zu beachten (s. Kapitel 4.4). Bei den Neuvermietungen im Bestand sind nur – je nach Wohnungsgröße – 4 bis 13% der Wohnungsangebote als angemessen für niedrige Einkommen zu betrachten, während der Bedarf in Harpstedt bei rund 40 % liegen dürfte (s. Kapitel 4.2 f) und 4.5). Hier könnte zwar der prognostizierte Haushaltsrückgang zu einer leichten Senkung der Mietpreise führen, allerdings nicht im notwendigen Umfang.

Harpstedt ist die einzige Gemeinde im Landkreis, die im Zeitraum 2016 bis 2021 den Bedarf (über-) erfüllt hat. Kreisweit besteht insgesamt ein Nachholbedarf von 360 Wohneinheiten aus diesem Zeitraum.

Weiterhin besteht ein hoher quantitativer Nachholbedarf an barrierefreiem Wohnraum und ein Bedarf an Ausweichwohnraum bei hohem Sanierungsbedarf und geringen Leerständen.

Hieraus ergibt sich, dass selbst bei ansonsten geringem Bedarf an Neubau ein Grundstock an preiswerten, belegungsgebundenen Wohnungen wichtig ist, um Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenige Chancen haben. Der Bau von preiswerten Wohnungen in Harpstedt würde offensichtlich nicht zu einer Fehlallokation führen, der Bedarf besteht sowohl quantitativ als auch kreisweit. Sowohl die 22 aus der Bindung fallenden Alten- als auch die 6 nicht zweckgebundenen Wohnungen können durch geförderten Neubau substituiert werden, weitere 16 Gemeindewohnungen könnten saniert bzw. neu errichtet werden. Somit wäre eine Größenordnung von 45 neuen preisgebundenen Wohnungen im Zeitraum 2021-2030 durchaus vertretbar.

In den letzten zehn Jahren lagen die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen bei 23 Wohnungen (in den letzten fünf Jahren sogar bei 31 WE pro Jahr), das bedeutet einen deutlichen Rückgang in der Bautätigkeit.

Schritt I - neue Haushalte und neuer Wohnungsbedarf

	2021-2025	2026-2030
A Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE ¹	-91	-131

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Eigentum ²	63,5%	63,5%	
Bedarf Eigentum neu	-58	-83	
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ² (Stand 2011)	2.959	2.959	Summe
Ersatzbedarf WE	16	16	2021-2030
B Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt	-42	-67	-109

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Mietwohnungen ²	36,5%	36,5%	
Bedarf Mietwohnungen neu	-33	-48	
Bestand vermietete WE ² (Stand 2011)	1.699	1.699	Summe
Ersatzbedarf WE	14	14	2021-2030
C Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	-19	-33	-52

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

	2021-2025	2026-2030	
D₁ Armutsquote ³	14,7%	14,7%	
D₂ Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	-13	-19	
D₂ Ersatzbedarf WE	4	4	Summe
D₃ Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen ⁴	28	0	2021-2030
Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt	-9	-15	-24

Gesamtergebnis

	2021-2025	2026-2030	Summe
oberer Pfad (LSN)	-27	-42	-69
E Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt (Mittelpfad)	-61	-101	-162
unterer Pfad (NBank)	-95	-160	-254

Quellen:

¹ eigene Berechnung Mittelpfad nach NBank und LSN² Zensus (2011)³ Quote der Transferleistungsempfänger*innen + Haushalte mit niedrigem Einkommen ermittelt mit Hilfe regionaler Armutsquote auf Basis des Armutsberichts⁴ 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 0,1 ha, egal welche Gebäudegröße angesetzt wird.

Tabelle 12: 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
Harpstedt, SG	8	0,1	0,1	0,1	0,1
flexibles Kontingent des Landkreises	358	5,4	4,3	4,5	4,3

5.3 Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Tabelle 13: Prognosen der kleinen und großen Haushalte (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Prognose der Haushaltsgrößen	2021-2030 Zuwachs Haushalte
Zuwachs kleine Haushalte (1-2 Personen) NBank	-133
Zuwachs große Haushalte (> 2 Personen) NBank	-182
Zuwachs weitere Haushalte (je nach Angebot und Zuzugsgeschehen) gemäß mittlerem Prognosepfad	+93

Bis 2030 wird von der NBank in Harpstedt eine Abnahme von 315 Haushalten prognostiziert. Dies ergibt sich aus einem Rückgang von etwa 130 Haushalten im Bereich der kleinen Haushalte von 1-2 Personen und einem Rückgang von 180 großen Haushalten über 2 Personen. Unter Berücksichtigung des Prognose-Mittelpfades (siehe Kapitel 2.4) reduziert sich der Haushaltsrückgang um knapp 90 Haushalte, die jedoch zu keiner Haushaltsgröße zuzuordnen sind. So liegt im Mittelpfad der Rückgang an Haushalten bei 220.

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

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 14: 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)	544	363	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preisgünstige Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
Altersgruppe 21-25 Jahre ; 2019 (die bis 2025 in die Familiengründungsphase eintreten)	466	311	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	Miete
Altersgruppe 26-40 Jahre ; 2019 (die bis 2025 potenziell in die aktive Familienphase eintreten)	1581	791	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 14) erschließt sich, dass etwas weniger als die Hälfte (670 von 1460 Haushalten) der Nachfrage sich auf kleine, preisgünstige Wohnungen beziehen und die andere Hälfte auf größere Wohnungen (3 bis 5 Zimmer). Die Haushaltsgründer*innen der jetzt 16- bis 20-Jährigen stellen dabei etwa 360 Haushalte dar, die Gruppe der jetzt 21- bis 25-Jährigen etwa 310 Haushalte. In diesen beiden Altersgruppen wird von einer Quote von 50 % 1-Personen-Haushalten ausgegangen.

Die Altersgruppe der jetzt 26- bis 40-Jährigen tritt bis 2025 potenziell in die aktive und konsolidierte Familienphase ein und fragt nach großen Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern. Diese Nachfragegruppe stellt die Hauptnachfragegruppe für den Neubaubedarf Eigentum dar. Aus dieser Altersgruppe ergeben sich etwa 790 Familienhaushalte in Harpstedt. Hierbei handelt es sich um einen rein demografischen Potenzialwert. Real werden Unterbrechungen in der Familienphase häufiger und der Anteil der Alleinerziehenden steigt; folglich werden auch kleinere Wohnungen in dieser Altersgruppe gebraucht. Die tendenziell steigenden Preise auf dem Eigentumsmarkt sowohl im Neubau- als auch im Altbausegment stellen trotz des derzeit niedrigen Zinsniveaus Hemmnisse bei der Eigentumbildung für weniger kaufkräftige Schwellenhaushalte dar. Die Nachfrage nach großen, preisgünstigen Wohnungen im Mietsektor durch einkommensschwächere Familien ist insofern nach wie vor gegeben.

Im Vergleich zu den Zahlen aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2016 hat sich das Verhältnis der Nachfragegruppen leicht verschoben. Waren 2016 noch leicht mehr kleinere Haushalte für die Altersgruppen der 16- bis 20-Jährigen und 21- bis 25-Jährigen prognostiziert, sind es 2020 leicht mehr größere Haushalte für die Altersgruppe der 26- bis 40-Jährigen.

Auch die Prognose der Altersstruktur der NBank (Kapitel 2.5; Abbildung 10) spiegelt die Nachfrage bis 2025 wider. In den Altersgruppen unter 59 Jahre wird ein Rückgang prognostiziert, der insbesondere bei den 45- bis 59-Jährigen zum Tragen kommt (-525 Personen). In der Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen gibt es starke Zuwächse (+407 Personen). Diese Altersgruppe verfügt in den meisten Fällen über Wohnungen oder Eigenheime. Aufgrund der Haushaltsentflechtung (Auszug der Kinder) besteht hier perspektivisch das Potenzial in kleinere Wohnungen umzuziehen. Dies findet in der Regel allerdings 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 Altersstruktur-

prognose der NBank ist in Harpstedt mit einer Abnahme der Generation 75+ zu rechnen, was auch an mangelnden kleinen Wohnungen liegen kann.

Tabelle 15: Nachfragegruppen nach Generationen (Quelle NBank; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersstrukturprognose NBank	2021-2030	2021-2030	Zuordnung Woh- nungsgrößen	Schwerpunkte / quali- tative Bedarfe
	Personen	Haushalte		
Zuwachs Haushaltsgründer 18-29 Jahre	-128	-85	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	
Zuwachs Familien 30-44 Jahre	-146	-73	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	661	441	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Angebote zur Verkleine- rung
Zuwachs Senioren +75 Jahre	-122	-81	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zimmer	Angebote zur Verkleine- rung, Barrierefreiheit

Damit ist der Bedarf an kleinen (Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen) sowohl in Eigentum als auch zur Miete für vor allem ältere Menschen vorhanden und sollte durch Umbaumaßnahmen wie gelegentlichen Neubau umgesetzt werden. Anreize für den Umzug von Empty-Nest-Haushalten sind für Harpstedt zu empfehlen.

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 einer geringen Abnahme von Personen über 74 Jahren bis 2025 (-49 Personen), von 2026 bis 2030 liegt die Abnahme bei über -70 Personen. Zwischen 2031 und 2035 ist jedoch wiederum ein Anstieg dieser Altersgruppe um knapp 60 Personen prognostiziert. Hierdurch ergeben sich keine eindeutigen Mehrbedarfe. Die annoncierten Wohnungen und die Wohnungsgrößenstatistik weisen allerdings darauf hin, dass ein Fehlbedarf an kleinen Wohnungen existiert, der den Umzug älterer Haushalte in kleinere Wohnungen drosselt.

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 Harpstedt für den Zeitraum 2021 bis 2030 zu einer Steigerung von etwa 200 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen, von denen etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist (etwa 50 Personen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden¹¹.

¹¹ 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

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 **40 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 besonders gut geeignet, die eine gute Nahversorgung bieten.

Es besteht auch bereits jetzt ein rechnerischer Nachholbedarf in der Größenordnung von 150 barrierefreien Wohneinheiten in Harpstedt (vorhandene Pflegeheimplätze wurden davon schon abgezogen), der vor allem im Bestand umgesetzt werden sollte.

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.

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.

obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, wird von dem oben genannten Bedarf nur 75 % angerechnet.

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

5.6 Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen

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

Eine neue Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Juli 2020)¹² 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 entspannten 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 abzuhelpen. 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. Der prognostizierte Rückgang von Haushalten in Harpstedt könnte allerdings bedeuten, dass die Schaffung von Wohnungen im hochpreisigen Segment auch zu Verbesserungen im preiswerten Teilmarkt führen kann.

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

6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

6.1 Fazit

Seit dem ersten Wohnraumversorgungskonzept im Jahr 2016 hat sich in der Samtgemeinde Harpstedt schon **einiges Positives** getan: Neben fertiggestellten gebundenen Wohnungen (Bau war über städtebauliche Verträge sichergestellt) vermarktet die Gemeinde inzwischen selbst und vergibt die Grundstücke über Konzeptausschreibungen (u.a. mit Baugebot innerhalb von drei Jahren) oder eigens entwickelte Vergaberichtlinien. In jedem Baugebiet werden MFH ermöglicht. Das sind Schritte in die richtige Richtung, die jedoch weiterhin begangen und teils angepasst werden sollten, um den prognostizierten Entwicklungen der nächsten Jahre standzuhalten.

Mit **2,7 Prozent mehr Wohnungen** (135 WE) gegenüber 2016 sind bis 2020 etwa 82 WE in Ein- oder Zweifamilienhäusern und 54 WE in Mehrfamilienhäusern gebaut worden, davon immerhin 16 1- und 2-Zimmer-Wohnungen und 16 geförderte Wohnungen (größtenteils dieselben). Der Bedarf an kleinen Wohnungen wurde dabei trotzdem nur zum Teil gedeckt. Es besteht nach wie vor ein Bedarf im Mietwohnungsmarkt an kleinen Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und in geringem Maße an großen Wohnungen.

Die **Haushaltsentwicklung in der Samtgemeinde Harpstedt ist bis 2030 rückläufig prognostiziert**, neuer Wohnraum ist demnach rechnerisch nicht nötig, auch wenn der **mittlere Prognosekorridor** (Mittelwert zwischen LSN und NBank-Prognosen) angesetzt wird. Bis 2030 sind trotz allem etwa 45 preiswerte WE durch Ersatzbedarfe von Bindungen und konkreten Wohnungen erforderlich. Das Hauptaugenmerk sollte in Harpstedt jedoch in der Ertüchtigung des Bestandes gelegt werden.

Der Anteil der fertiggestellten **kleinen Wohnungen** (ein bis drei Zimmer) für 1- und 2-Personen-Haushalte von 40 % in den Jahren 2016-2020 ist weiterhin zu steigern, insbesondere auch um den Empty Nest Haushalten, die in Harpstedt 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 Harpstedt etwa 63,5 % und gleichzeitig besteht Bedarf von etwa 50 % kleinen Wohnungen. Folglich besteht auch ein Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen.

Der Gesamtbedarf für **barrierefreie (kleine) Wohnungen** beläuft sich auf etwa 40 zusätzliche Wohnungen bis 2030. Ergänzend gibt es einen grob einzuschätzenden Nachholbedarf von ca. 150 Wohnungen. Das übertrifft insgesamt den Neubaubedarf in Harpstedt und bedeutet, dass Bestandswohnungen bei Sanierung oder Modernisierung umgebaut werden müssen.

Siedlungsschwerpunkt mit guter infrastruktureller Versorgung ist der Flecken Harpstedt. Diese Mitgliedsgemeinde kommt vorrangig für die Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in Frage. In den anderen Mitgliedsgemeinden könnte geförderter Wohnungsbau in kleinem Maßstab und mit wenigen Wohneinheiten als Eigenentwicklung erfolgen.

6.2 Handlungsempfehlungen für die Kommunen

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

- Die **grundsätzlichen Handlungsempfehlungen** fassen den Kern des Notwendigen für den Wohnungsmarkt im Landkreis Oldenburg zusammen. Diese Empfehlungen richten sich z.T. an den Landkreis und zum Teil an die Kommunen. Daher werden diese Empfehlungen auch den landkreisweiten Empfehlungen im Landkreisbericht vorangestellt.
- Die **politische Ebene** beschreibt Maßnahmen der kommunalen Gremien, die v.a. auch die jeweiligen Verwaltungen beim Ziel unterstützen, preisgünstigen und nachgefragten Wohnraum zu schaffen.
- Die **Steuerungsmöglichkeiten im Vorfeld** von Projekten zielen vor allem auf Handlungsempfehlungen im Rahmen der Bauleitplanung bzw. deren städtebaulicher Vorbereitung.
- Die **Steuerungsmöglichkeiten im Prozess** zeigen gemeinsame Schritte von Verwaltung und Politik im Rahmen der Realisierung auf.

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

Grundsätzliche Empfehlungen

- Es wird empfohlen die **Schaffung kleiner Wohnungen** möglichst zu unterstützen. Beim **Bau neuer Mehrfamilienhäuser** könnte dies ebenso berücksichtigt werden, wie auch bei der **Umwandlung von großen Wohnungen in mehrere kleine Wohneinheiten im Bestand**. Mietwohnungen sollten demnach überwiegend als kleine Wohnungen (bis max. 70 qm) ausgeführt werden. Zu berücksichtigen sind dabei die Flächenbedarfe für notwendige Stellplätze, die bei kleinen Wohnungen (1 bis 2 Zimmer) mit in der Regel einer bewohnenden Person geringer angesetzt werden sollten. Hier sind Regelungen zur Reduzierung des Flächenbedarfs unterstützend notwendig (s.u.). Bei einer aus Gründen des Klimaschutzes sinnvollen Errichtung von Mehrfamilienhaus-Neubauten nach Effizienzhaus- oder vergleichbarem Standard (siehe die aktuellen Förderprogramme auf den Seiten des Wirtschaftsministeriums und des Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sind hier zudem Förderungen pro Wohneinheit möglich, die insbesondere den Bau von kleinen Wohnungen attraktiv machen.
- Die **Schaffung barrierefreier Wohnungen** wird grundsätzlich empfohlen (etwa 45 % der Neubauwohnungen im Landkreis Oldenburg müssen mindestens barrierefrei sein). Auch hier gibt es den Bedarf an kleinen Wohnungen und anteilig für rollstuhlgerechte Wohnungen in integrierten Lagen
- **Als Ersatz für auslaufende Bindungen** steht im gesamten Landkreis ein **flexibles Kontingent** von 360 Wohneinheiten bis 2030 zur Verfügung. 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)
- Die fleckeneigenen Wohnungen sind sanierungsbedürftig. Wenn der Flecken die Sanierung sich nicht selbst zutraut, dann sollte der Verkauf an eine langfristig agierende Wohnungsgesellschaft, Genossenschaft etc. gehen mit der Bedingung, dass hier zumindest zur Hälfte preisgünstiger Wohnraum bestehen bleibt (z.B. mit Hilfe des Förderprogramms „Modernisierung von Wohnraum“ der NBank, bei der auch der Umbau in barrierefreie Wohnungen bezuschusst wird).

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 Unterstützung der Kommunen sein. Eine entsprechende Zusammenstellung und Kommentierung von vorbildlichen Projekten sollte vom Landkreis erarbeitet werden.
- Es sollten, regelmäßige **öffentliche Diskussions- und Informationsveranstaltungen zu Fördermöglichkeiten und guten Beispielen** von gefördertem Wohnungsbau angeboten werden.

Verwaltungsebene beim Landkreis

- **Flexibles Kontingent für preis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf Landkreisebene:**

Bis 2030 fallen landkreisweit 360 Wohnungen aus der Zweckbindung, ein Teil davon wird voraussichtlich weiter günstig vermietet, bei Wohnungen von privaten Vermieter*innen ist davon jedoch in der Regel nicht auszugehen. Daher wird ein flexibles Kontingent von 360 Wohnungen vorgeschlagen, welches flexibel im Landkreis verteilt werden kann, um gebundenen Wohnraum über die errechneten Bedarfe hinaus zu erstellen und somit die Wohnungen zu ersetzen, die keine Zweckbindung mehr aufweisen. Dabei sind Fehlallokationen zu vermeiden.

Bei der Realisierung von höheren Wohnungszahlen als in der Prognose wäre nachzuweisen, dass

 - ein Investor vorhanden ist,
 - der Bedarf aufgrund besonderer, in der Prognose nicht erfasster Bedingungen besteht,

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

7 ANHANG

7.1 Abkürzungen

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

7.2 Literatur

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

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

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

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

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

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

7.3 Gesprächspartner*innen

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

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