
Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg – 1. Fortschreibung –

Teilbericht | Gemeinde Ganderkesee

Stand: 3.2022

Landkreis Oldenburg

2021/22

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

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 König Kunze PG
Friedrich-Ebert-Straße 153 | 34119 Kassel

Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t

M.A. Lisa Morgenschweis | p+t

Dr. Dipl.-Ing. Uwe Höger | akp_

Dipl.-Ing. Tim König | akp_

Arne Brehm | p+t

M.A. Gesche Weiss | p+t

März 2022

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.....	20
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 und SGB XII.....	25
5	Wohnungsbedarfsprognose	27
5.1	Methodik der Bedarfsprognose	27
5.2	Quantitative Bedarfe	29
5.3	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente	31
5.4	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum.....	33
5.5	Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen	34
5.6	Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen	35
6	Fazit und Handlungsempfehlungen	36

6.1	Fazit.....	36
6.2	Handlungsempfehlungen für die Kommunen	37
6.3	Weitere Handlungsempfehlungen für den Landkreis.....	40
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 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 die Anzahl der errichteten Mehrfamilienhäuser (MFH) ist deutlich angestiegen (133 errichtete MFH zwischen 2016 und 2020).

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

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

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

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

1.2 Förderrichtlinien in Niedersachsen

In Niedersachsen ist die Vergabe von Förderungsmitteln für den geförderten Wohnungsbau bei Neubau² an ein schlüssiges Wohnraumversorgungskonzept gebunden: „Der Bedarfsnachweis wird durch ein Wohnraumversorgungskonzept der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle erbracht. Es muss mindestens eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt enthalten, darunter Aussagen zur Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum und zum Neubaubedarf sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung.“ (Produktinformation NBank, Stand 1.11.2021)

Durch den Einsatz der Mittel müssen die Mieter*innen bestimmte Bedingungen erfüllen: „Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG³ bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 DVO-NWoFG⁴ nicht übersteigen.“ Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 30 bzw. 35 Jahren festgesetzt. Sie beginnt, wenn die Wohnung bezugsfertig ist oder die baulichen Maßnahmen abgeschlossen sind. Die vereinbarte Miete ist für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete), und zwar für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) 5,60 € (Mietenstufe I), 5,80 € (Mietenstufe II und III) bzw. 6,10 € (Mietenstufe IV bis VII). Für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) 7,00 € (I) über 7,20 € (II+III) bis 7,50 € (IV-VII) je qm Wohnfläche und Monat (Produktinformation NBank, Stand 1.11.2021).

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

Die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung ermöglicht auch den Erwerb von Belegungs- oder Mietbindungen im Bestand. Mit einer fünfjährigen bzw. zehnjährigen Laufzeit können Eigentümer von ungebundenen, gut erhaltenen, geeigneten und freien Mietwohnungen⁵ einen monatlichen Mietzuschuss von 2,00 bzw. 2,50 € / qm Wohnfläche erhalten, wenn sie den Wohnraum an Haushalte mit geringem Einkommen (insbesondere an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung) vermieten. Die zulässige Miete orientiert sich an den obigen Mieten für geringes Einkommen, die Wohnungsgrößen müssen angemessen sein (Produktinformation NBank, Stand 1.11.2021).

1.3 Regionale Einordnung, Gemeindestruktur

Die Gemeinde Ganderkesee liegt im Nordosten des Landkreises Oldenburg. Die Gemeinde besteht aus 25 Ortsteilen bzw. Bauerschaften, wobei der Hauptort Ganderkesee und der Ortsteil Bookholzberg die Siedlungsschwerpunkte darstellen. Die Ortsteile Heide, Elmelohe und Hoykenkamp liegen in direkter Nachbarschaft der Stadt Delmenhorst und gehen stellenweise siedlungsstrukturell in diese über.

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.

Durch die Gemeinde verläuft die Abbruchkante des Urstromtals der Weser. Das nördliche Gemeindegebiet jenseits der Ortsteile Bookholzberg und Hoykenkamp stellt sich als flaches Marschland dar, südlich schließt das leicht hügelige Gelände der Geest an.

Mit über 31.000 Einwohner/innen ist Ganderkesee die bevölkerungsstärkste Gemeinde im Landkreis Oldenburg. Als kreisangehörige selbstständige Gemeinde übernimmt Ganderkesee auch die Funktion der Wohnraumförderstelle im Gebiet der Kommune.

Durch Ganderkesee verläuft die Autobahn A 28 in Ost-West-Richtung. Die Gemeinde weist deutliche Pendlerbeziehungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden auf, vor allem nach Bremen, Oldenburg und Delmenhorst. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit vier Bahnhalt punkten an den Bahnstrecken Bremen-Oldenburg und Bremen-Osnabrück trägt hierzu bei.

Tabelle 1: vorhandene Infrastruktur in den Ortsteilen (eigene Erhebung 2016, Aktualisierung 2021)

Vorhandene Infrastruktur	Ortsteile
Kindergärten	Ganderkesee, Bookholzberg, Schierbrok, Hoykenkamp, Elmeloh, Gruppenbühren, Schönemoor, Bergedorf, Falkenburg, Rethorn, Habbrügge
Schulen	Ganderkesee (2 Grundschulen, Oberschule, Gymnasium), Bookholzberg (Grundschule, Oberschule), Habbrügge (Grundschule), Heide (Grundschule), Schierbrok (Grundschule)
Bahnhalt punkte	Ganderkesee, Bookholzberg, Schierbrok, Hoykenkamp
SB-Märkte / Nahversorger	Ganderkesee, Bookholzberg, Schierbrok, Heide, Elmeloh

Die gemeindlichen Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung (öffentlicher Nahverkehr, Schulen, Kindergärten und Supermärkte) sind Ganderkesee, Bookholzberg und Heide/Schierbrok. Seit 2016 haben sich geringe Veränderungen in der infrastrukturellen Ausstattung ergeben. In Bookholzberg wurde eine neue Kindertagesstätte gebaut, die Kitas in Schönemoor sowie am Marderweg und an der Fritz-Reuter-Straße in Ganderkesee wurden erweitert.

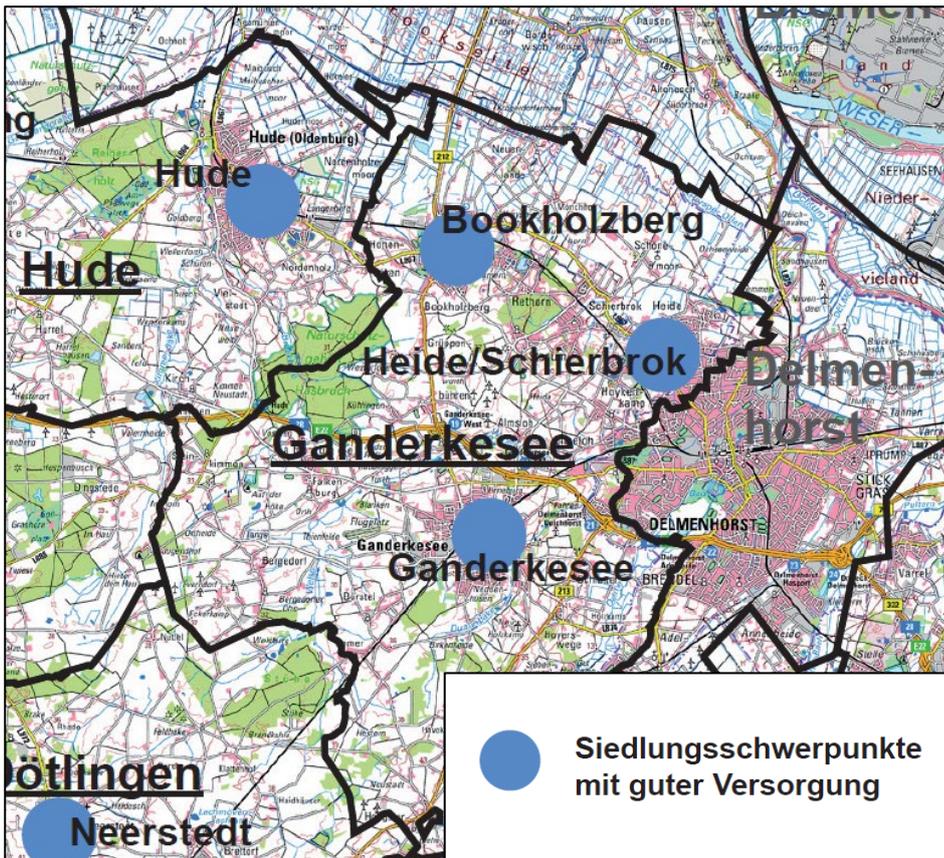


Abbildung 1: Siedlungsschwerpunkte mit guter Versorgung- Gemeinde Ganderkesee (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

2 DEMOGRAPHIEPROFIL

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohner*innenzahl Ganderkesees ist seit 2011 deutlich angestiegen, auf aktuell 31.502 (zum Stichtag 31.12.2020, LSN), was einen Zuwachs von 3,9 % seit 2011 bedeutet. Die Korrektur der Zahlen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) nach unten zwischen 2010 und 2011 ist auf die Zensusergebnisse zurückzuführen (siehe Abbildung 2). Bei der Einwohnerstatistik der Gemeinde Ganderkesee, 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. 2 % höher als nach der Landesstatistik, aktuell sind ca. 32.000 Personen in Ganderkesee mit Hauptwohnsitz gemeldet (Stand: 31.12.2021).

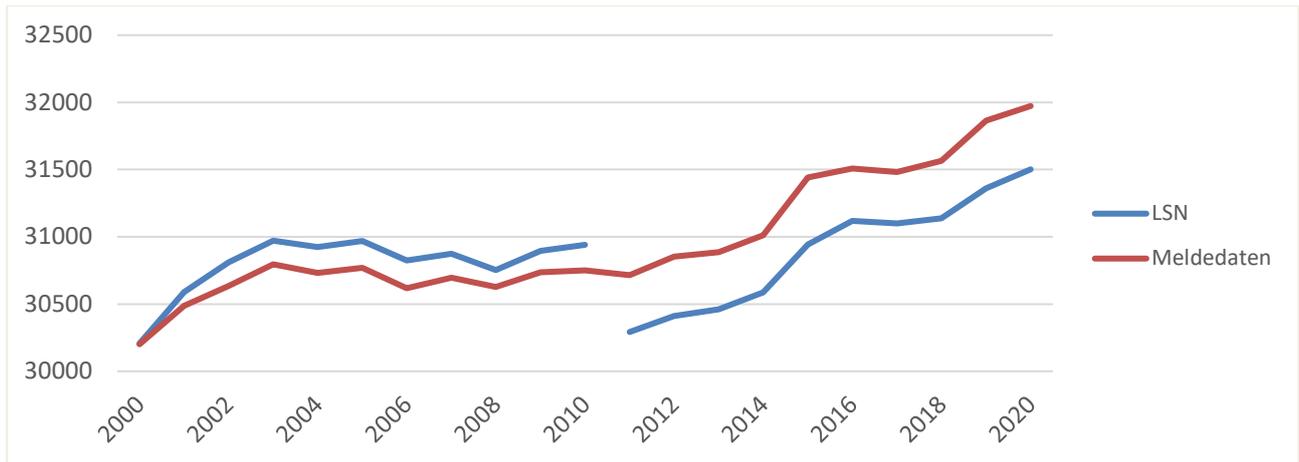


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: LSN, Gemeinde Ganderkesee, eigene Darstellung)

Auch der Anteil der ausländischen Bevölkerung hat ebenso in den letzten 10 Jahren einen Anstieg erfahren. Seit 2011 stieg der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Ganderkesee von 2,4 % auf 5,3 % im Jahr 2020 (siehe Abbildung 3), was mehr als einer Verdoppelung der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft entspricht (+126 %; Quelle: LSN)

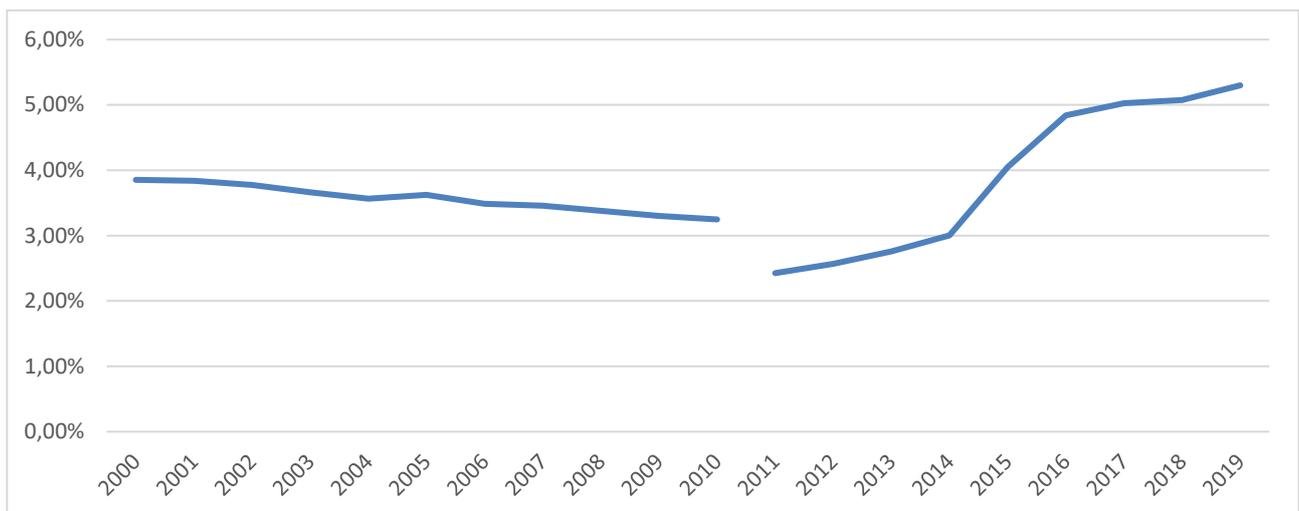


Abbildung 3: Entwicklung Anteil der Ausländer – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Altersstruktur war in Ganderkesee im Jahr 2016 verglichen mit dem Landkreis überdurchschnittlich alt. Die vier Altersgruppen ab 60 Jahren sind noch immer überdurchschnittlich in Ganderkesee vertreten (siehe Abbildung 4). Weitere Zuwächse gab es in den letzten vier Jahren aber nur noch bei den 75-Jährigen und Älteren (von 10,8 % auf 13,0 % von 2016 bis 2020), die Altersgruppe der 60 bis 74-Jährigen ist anteilmäßig seit 2016 nicht weiter angewachsen und macht 17,8 % der Gesamtbevölkerung aus (Stichtag: 31.12.2020; Quelle: LSN).

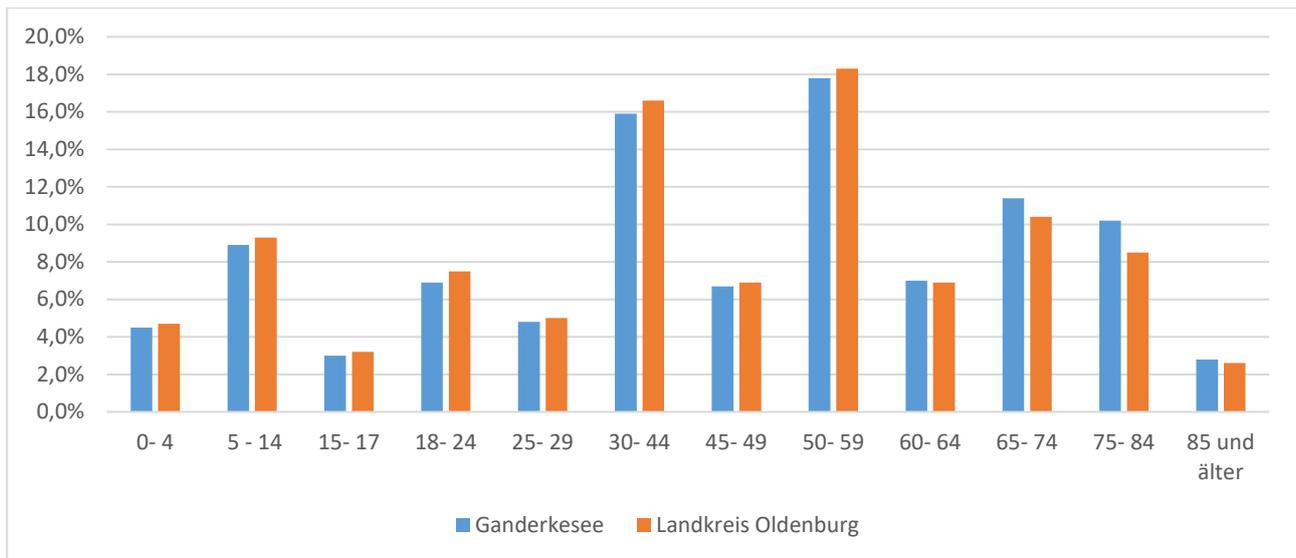


Abbildung 4: Altersstruktur – Gemeinde Ganderkesee, 2020 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Innerhalb der Ortsteile von Ganderkesee gibt es unterschiedliche Tendenzen in der Altersstruktur (siehe Abbildung 5). Dabei sind Bookholzberg II und Heide I im Jahr 2020 die kinderreichsten Ortsteile mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an 0-18-jährigen. Heide II und Schierbrok sind die Siedlungsschwerpunkte mit einer mittelalten Bevölkerung, in denen in den nächsten Jahren voraussichtlich gehäuft sogenannte „Empty-Nest“-Haushalte auftreten werden, da die inzwischen erwachsenen Kinder aus den Elternhaushalten ausziehen.

Eine eher ältere Bevölkerung haben die Ortsteile Bookholzberg II und Ganderkesee I. In diesen Teilen der Gemeinde ist der Anteil der über 74-Jährigen überdurchschnittlich hoch. Außerhalb der Siedlungsschwerpunkte leben etwa 12.000 Einwohner*innen, bzw. 38 % der Bevölkerung Ganderkesees. Deren Altersstruktur entspricht fast exakt dem Durchschnitt der Gesamtgemeinde.

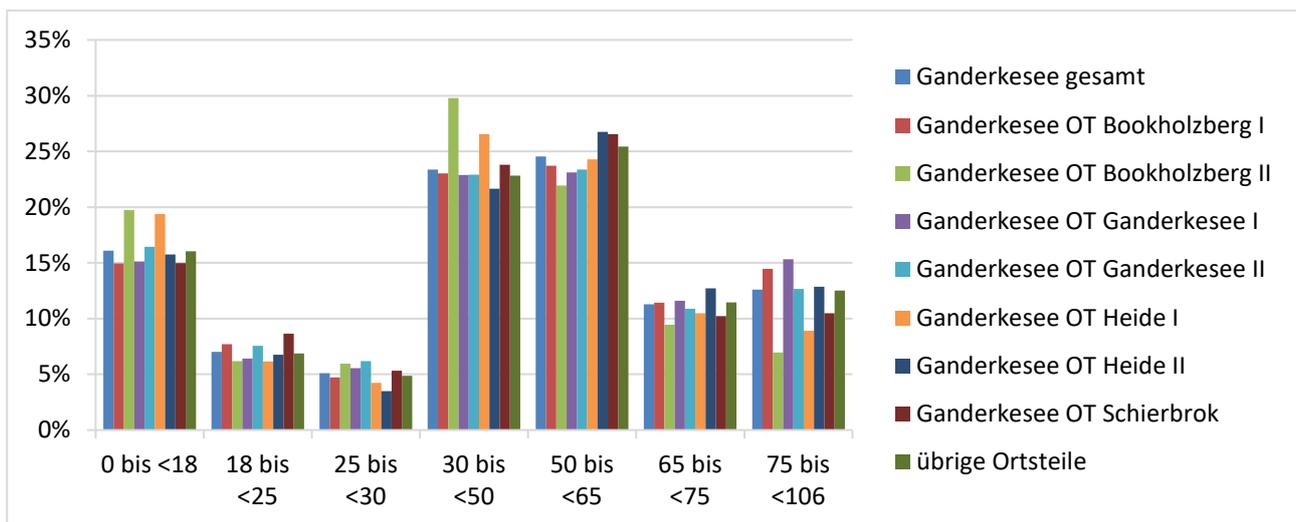


Abbildung 5: Altersstruktur – Siedlungsschwerpunkte Ganderkesee, 2020 (Quelle: Gemeinde Ganderkesee, eigene Darstellung)

2.2 Haushaltsstruktur

Die Zahl der Haushalte ist von 2011 bis 2012 um etwa 6 % gestiegen von 13.577 auf 14.412. Während Haushalte mit 3 und 4 Personen in diesem Zeitraum leicht weniger geworden sind, sind Anstiege vor allem bei den kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten aufgetreten. Geringere Zuwächse gab es auch bei den großen Haushalten mit 5 und mehr Personen, dieser Zuwachs an Familienhaushalten ist zumindest teilweise auch im Kontext des Zuwanderungsgeschehens in den Jahren von 2015 bis 2017 zu sehen.

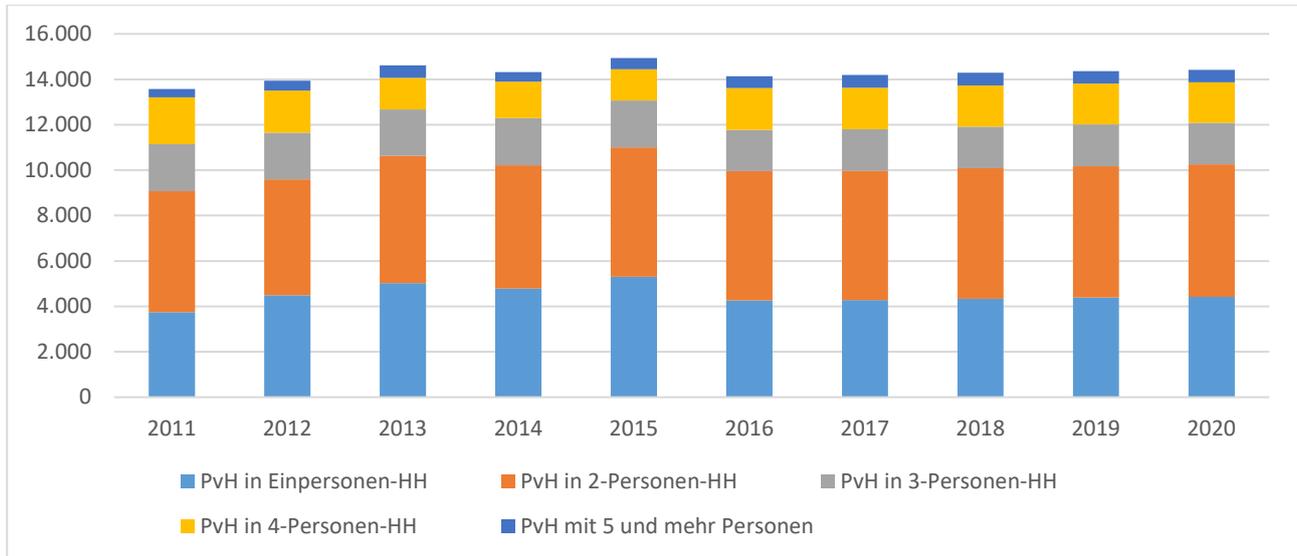


Abbildung 6: Entwicklung Haushaltsstruktur – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2.3 Wanderungsbewegungen

Nach dem Höhepunkt der Zuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 ist der Zuzug in die Gemeinde im Jahr 2017 zunächst wieder zurückgegangen und danach wieder angestiegen. Die Fortzüge sinken derzeit wieder, d.h. es ist zu vermuten, dass die Zugezogenen der Jahre 2018 und 2019 häufiger in der Gemeinde verblieben sind, als diese der Jahre 2015 und 2016. Das Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) ist dabei seit mehr als zehn Jahren deutlich im positiven Bereich. Auch wenn die Gemeinde Ganderkesee eine Kommune mit einer vergleichsweise alten Altersstruktur und einem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo ist (mehr Sterbefälle als Geburten) wurde durch die Zuzüge meist ein Bevölkerungswachstum erreicht, lediglich im Jahr 2017 konnten die Wanderungen die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen, so dass dort eine minimale Schrumpfung der Bevölkerung in Ganderkesee aufgetreten ist (Fortzüge Geflüchtete).

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

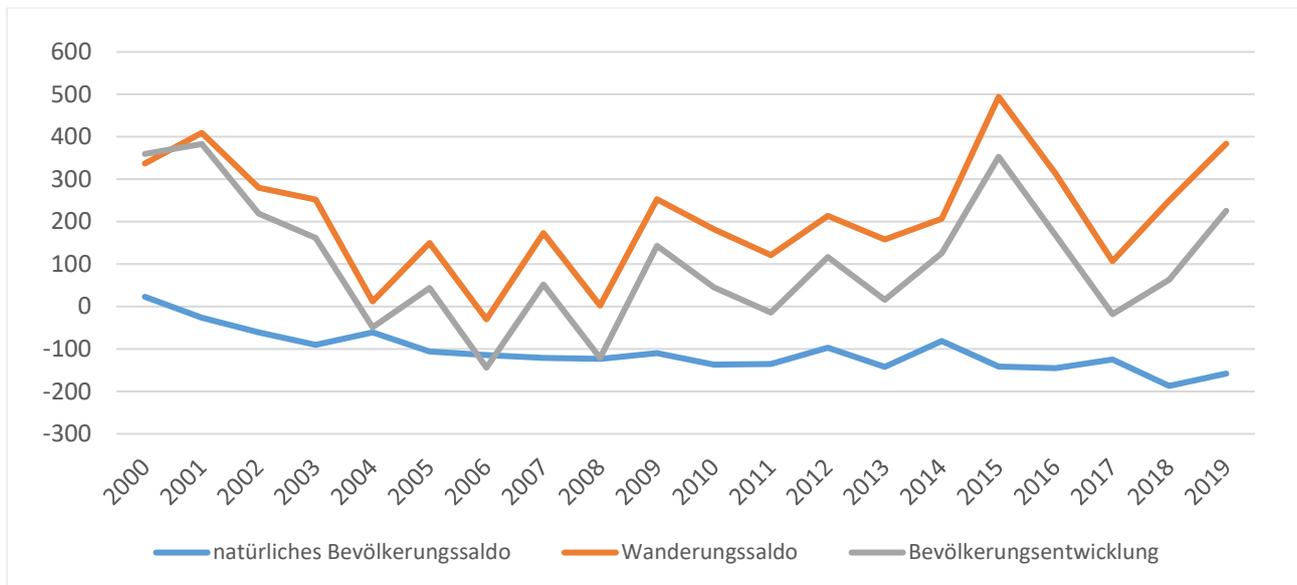


Abbildung 7: Entwicklung Bevölkerungssalden – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

2.4 Bevölkerungsprognose

Für Ganderkesee 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. Den neueren Prognosen ist gemeinsam, dass sie das zwischenzeitliche Bevölkerungswachstum berücksichtigen und daher von einer höheren Bevölkerungszahl als Basis ausgehen. Die Prognose des Landesamts für Statistik (LSN) vom Jahr 2019 geht noch von einem stärkeren Wachstum als 2014, die NBank-Prognose geht inzwischen langfristig von einer stärkeren demografiebedingten Schrumpfung aus als noch im Jahr 2013. Der Kommunalverbund geht von einem leichten Bevölkerungswachstum aus, das sich je nach Szenario (unterschiedlich starke Zuwanderung) unterschiedlich schnell abschwächt. Alle Rechnungen des Kommunalverbundes liegen aber zwischen den Berechnungen der NBank und des LSN. Da der Kommunalverbund allerdings auf Grundlage der höheren Zahlen der Hauptwohnsitze in der Gemeinde rechnet und nicht mit den Bevölkerungszahlen aus der Landesstatistik mit den Zensuskorrekturen, sind dessen Zahlen nicht direkt mit den anderen Prognosen vergleichbar. Im Folgenden werden nur die neueren Prognosen ab 2017 betrachtet.

Die Spannweite der Prognosen (LSN mit Basis 2019 und NBank mit Basis 2017) umfasst knapp 33.000 Einwohner*innen laut LSN im Jahr 2029⁶ und etwa 30.700 Personen im Jahr 2030 gemäß der NBank, was im Vergleich zu heute einem leichten Bevölkerungsrückgang entspricht (siehe Abbildung 8).

⁶ Die Prognose rechnet in Fünfjahresschritten ab 2019 und hat daher keine Zahl für das Jahr 2030.

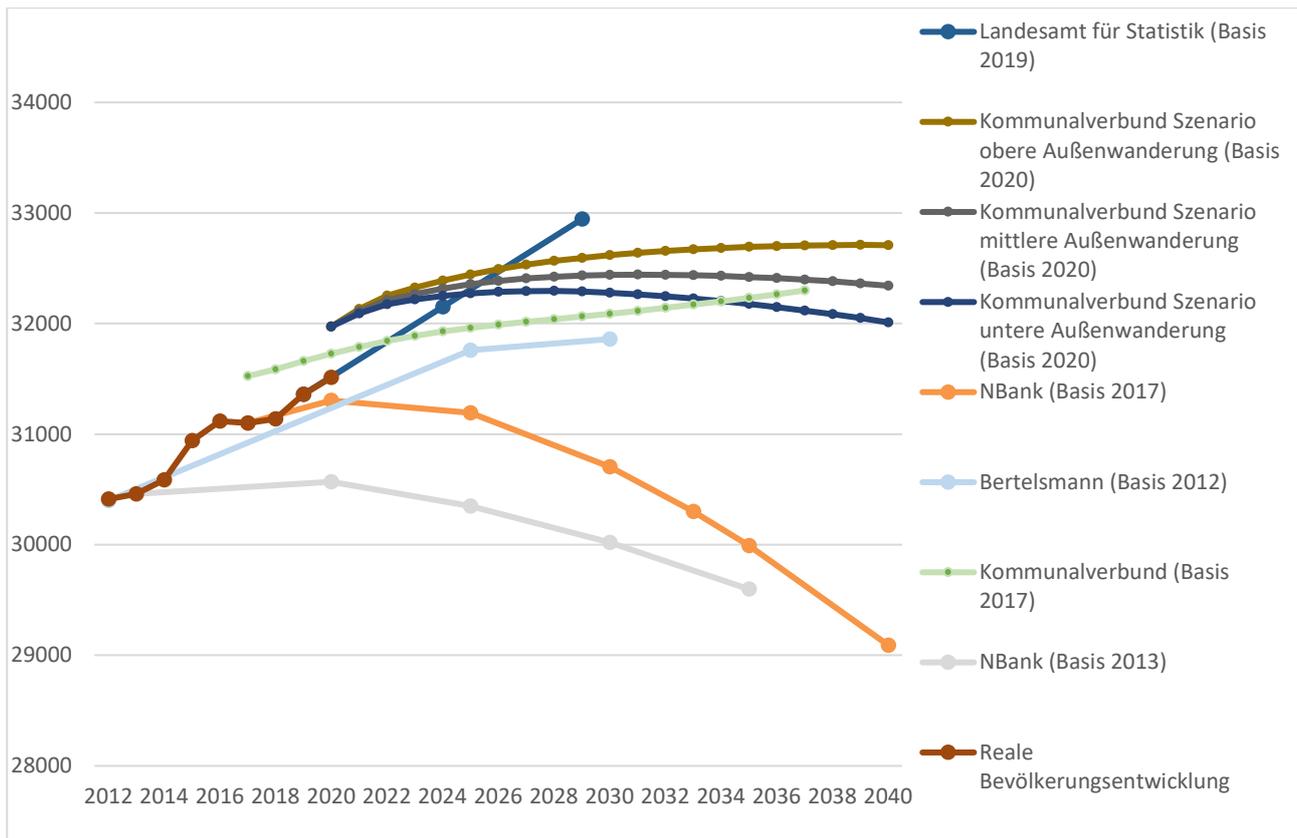


Abbildung 8: Bevölkerungsprognosen – Gemeinde Ganderkesee (Quellen: LSN, Bertelsmann-Stiftung, Kommunalverbund, NBank, eigene Darstellung)

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 für den Landkreis durch, welche in einem zweiten Schritt auf die Gemeinden heruntergerechnet wird. Er arbeitet mit einem Kohorten-Komponentenmodell mit Grundannahmen zur Trendentwicklung bei Geburten- und Sterberaten sowie der Zuwanderung. Das Geburtenverhalten wird nach Clustern ähnlicher Gemeinden differenziert, im Prognosezeitraum werden aber keine Veränderungen prognostiziert. Die Steigerung der Lebenserwartung wird aus der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsen übernommen und auf alle Kommunen übertragen. Der Anstieg beträgt 3,1 Jahre bei Männern und 2,4 Jahre bei Frauen im Zeitraum von 2018 bis 2037. Bei der Zuwanderung wird nach der mittleren

Variante der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung von einem Plus von 221.000 Personen ausgegangen (jährliches Wanderungssaldo deutschlandweit). Der durchschnittliche Binnenwanderungssaldo der Jahre 2012, 2013, 2014, 2017 und 2018 wird für die Prognosejahre ab 2019 übernommen (Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Die Jahre 2015 und 2016 wurden nicht berücksichtigt, da durch die Binnenwanderung von Flüchtlingen in diesen Jahren teils deutlich abweichende Migrationsmuster und -volumen entstanden. Die (Samt-)Gemeinden wurden in Cluster mit ähnlichen alters- und geschlechtsspezifischen Zu- und Fortzugsmustern eingeteilt. 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, 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, den stark unterschiedlichen Berechnungsmethoden und der zweifellosen Sorgfältigkeit schwer möglich. Einerseits wird deutlich, dass der reale, auch von der LSN dokumentierte Bevölkerungsstand bereits jetzt über der NBank-Prognose liegt, die Zuwanderung nach Ganderkesee also von der NBank tendenziell unterschätzt wurde. Andererseits spricht für die NBank-Prognose, dass sowohl als Grundlagen die länderspezifischen Aspekte stärker mit einbezogen sind, als auch die Differenzierung bis zur Haushalts- und Wohnbaulandentwicklung fortgeführt ist.

Für das Wohnraumversorgungskonzept wurde zusätzlich das Szenario des „Mittelpfads“ zwischen LSN- und NBank-Bevölkerungsprognose berechnet, weil die Prognose der NBank mit Basis 2017 sich im Jahr 2020 schon in der Mehrheit der Kommunen überholt hat, und zugleich die Annahme des LSN, dass sich auch in den nächsten Jahren der Wachstumstrend ungebrochen fortsetzen würde, aus den Gesprächen mit den Bauämtern im Landkreis Oldenburg nicht hervorging. 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 Zunahme von 500 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 Ganderkesee die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge zu deutlichen Verschiebungen zwischen den Altersgruppen führen wird. Die

Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen wird von derzeit ca. 25 % auf 18 % sinken. Spiegelbildlich steigt der Anteil der 60- bis 74-Jährigen von 18 % auf 23 % in den Jahren 2030/2033 und sinkt danach wieder. Bei der Altersgruppe 74+ wird ein kontinuierlicher Anstieg auf bis zu 17 % im Jahr 2040 erwartet. Die Zahl der Kinder (0-17 Jahre) steigt bis zum Jahr 2030 an und sinkt danach wieder leicht.

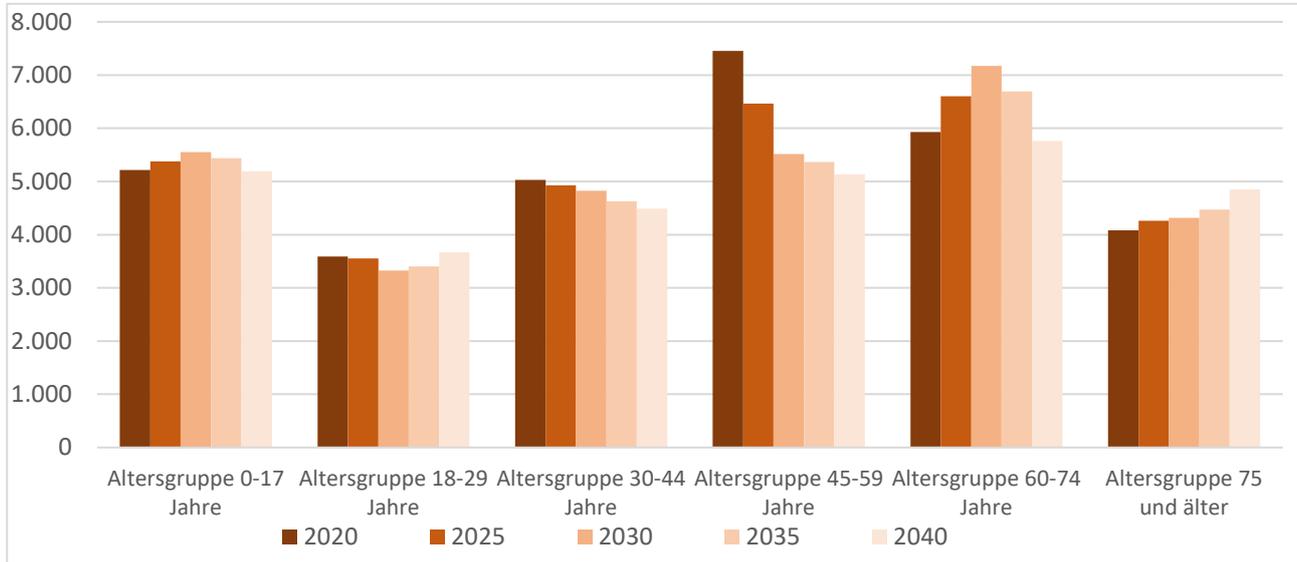


Abbildung 9: Prognose der Altersstruktur – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2.6 Prognose der Haushaltszahlen

Im Jahr 2017 gab es in Ganderkesee insgesamt 14.193 Privathaushalte. Bis 2040 prognostiziert die NBank einen Rückgang auf 13.601 Haushalte, nachdem es zuvor zwischen 2020 und 2025 einen leichten Anstieg geben soll (siehe Abbildung 10). Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass sich die Anzahl an Haushalten mit drei und mehr Personen von jetzt an reduzieren und auch die Anzahl der 2-Personen-Haushalte ab dem Jahr 2025 zurückgehen soll. Bei den Einpersonenhaushalten wird dagegen noch bis zum Jahr 2033 ein Wachstum prognostiziert.

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 Ganderkesee um etwa 400 von 2020 bis 2030 ansteigen. Die Ursprungsrechnung der NBank geht im gleichen Zeitraum vom Rückgang der Haushalte um etwa 100 aus.

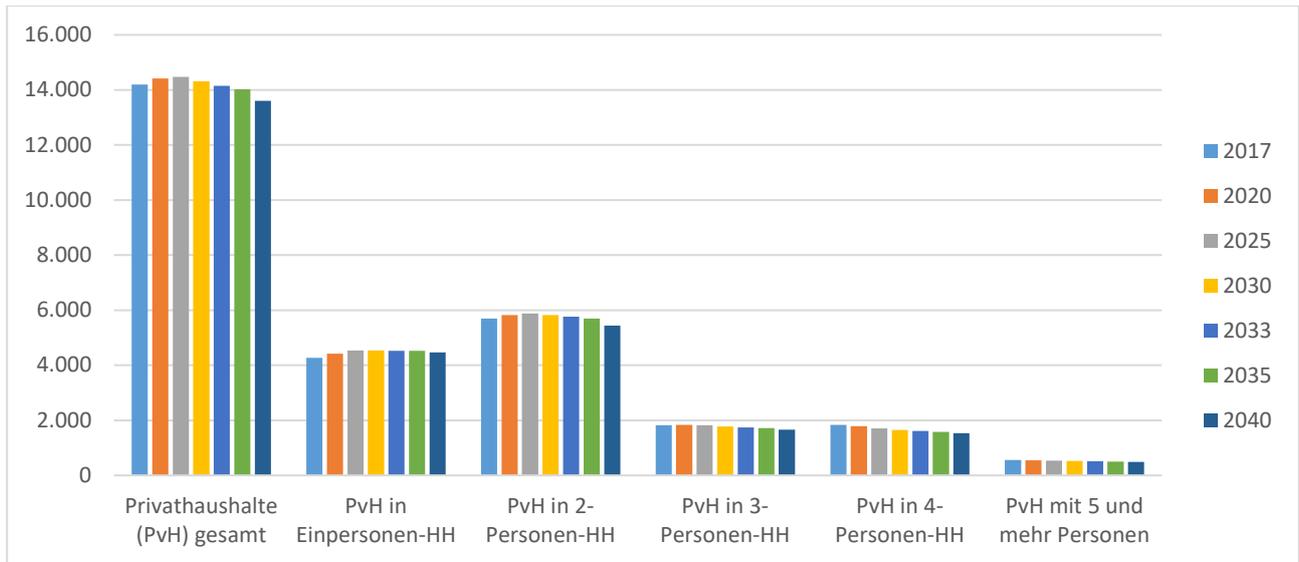


Abbildung 10: Prognose der Privathaushalte – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der Bautätigkeit in Ganderkesee hat seit 2016 an Fahrt aufgenommen. Im Jahr 2020 gab es in Ganderkesee 14.632 Wohnungen (siehe Abbildung 11). Seit 2016 sind insgesamt 536 Wohnungen hinzugekommen, was einen Anstieg von 3,8 % bedeutet. Dies entspricht auch der durchschnittlichen Bautätigkeit im Landkreis (+ 3,8 % an Wohnungen von 2016 bis 2020).

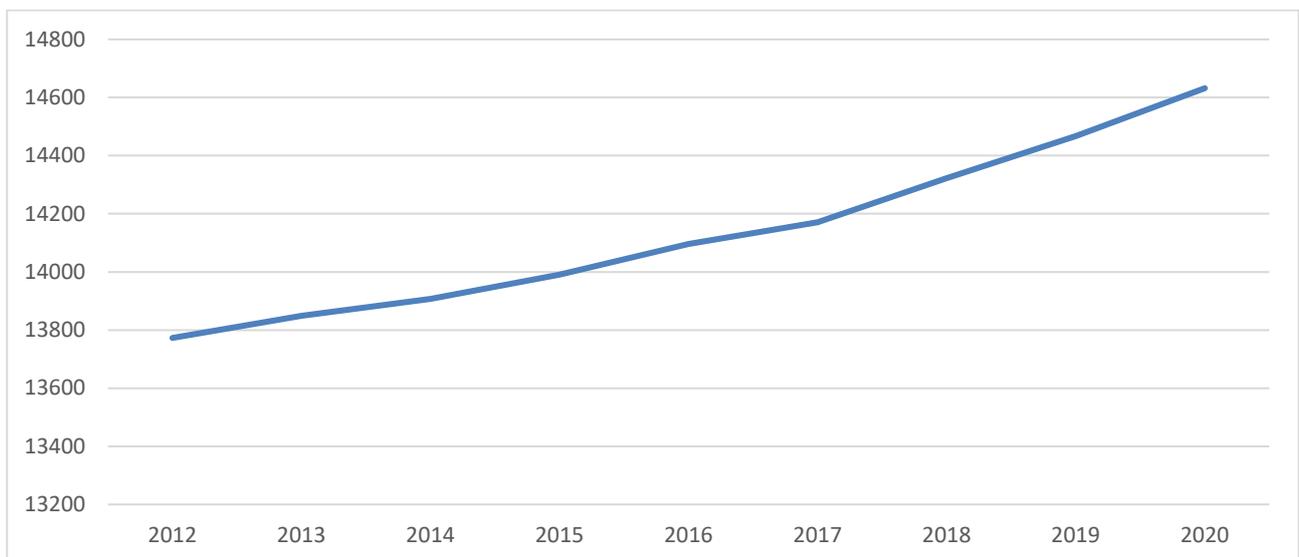


Abbildung 11: Entwicklung Wohnungsbestand – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde in den 70er Jahren gebaut, ca. 21 % des heutigen Wohnungsbestandes stammt aus diesem Jahrzehnt (siehe Abbildung 12). Im Landkreis Oldenburg gab es in den neunziger Jahren eine starke Bautätigkeit, die allerdings in Ganderkesee weniger stark ausgeprägt war.

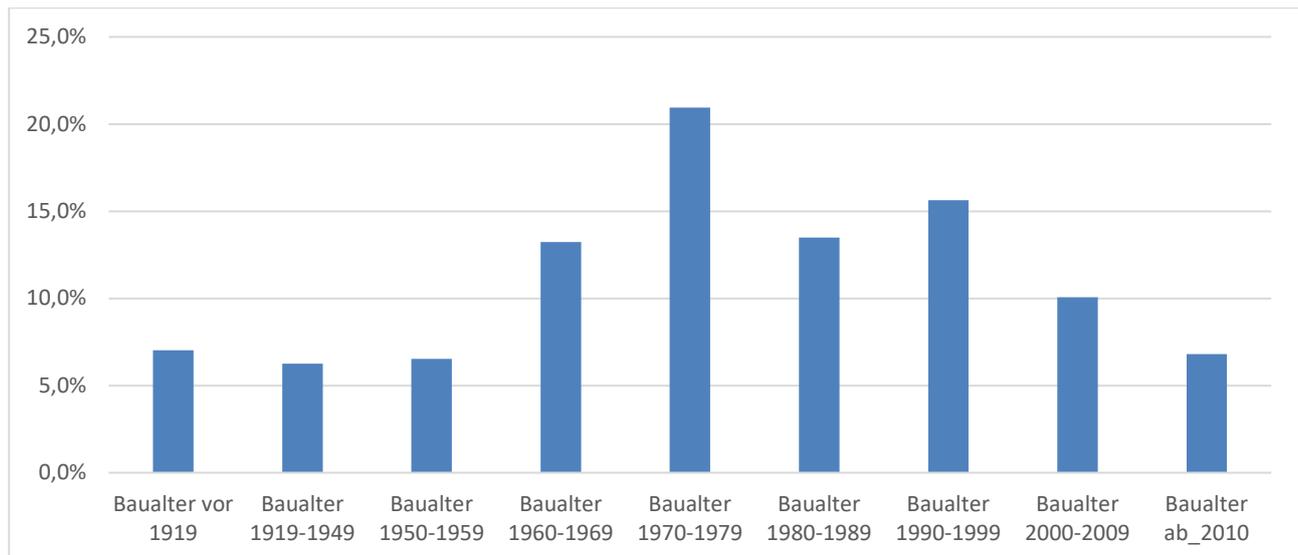


Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Baualter – Gemeinde Ganderkesee, 2019 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3.2 Haushalte und Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand ist von Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern⁷ geprägt, worin sich ein hoher Anteil von Einfamilienhäusern ausdrückt (siehe Tabelle 2). Im Vergleich zum Landkreis gibt es in Ganderkesee aber einen höheren Anteil an Wohnungen mit 4 und 5 Zimmern. Mit insgesamt 14 % nehmen die kleinen Wohnungen mit 1-3 Zimmern einen sehr geringen Anteil ein. Die Bautätigkeit konzentriert sich seit 2016 auf die Wohnungen von 3 bis 5 Zimmern (65 % des Zuwachses entfallen auf dieses Segment).

Bei einem Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 71 % und einer Schrumpfung der Haushalte mit 4 und mehr Personen ist eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Wohnungsbestand und der vorhandenen Haushaltsgrößenstruktur erkennbar. Auch wenn schon deutlich mehr kleinere Wohnungen gebaut werden, entfällt nach wie vor fast die Hälfte der Bautätigkeit auf Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern, ein Neubausegment, das somit in direkte Konkurrenz zum Bestandsmarkt tritt und keine Entsprechung in der Haushaltsgrößenentwicklung findet.

Der Anteil an neu gebauten 1 bis 3 Zimmer Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 liegt in Ganderkesee bei 30,3 %.

⁷ Statistisch werden Küchen als Zimmer mitgezählt, wenn sie einen eigenen Raum in der Wohnung bilden.

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

	Wohnungen mit Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2011	13.708	76	416	1.294	2.702	3.427	2.576	3.217
2012	13.773	76	416	1.295	2.711	3.445	2.593	3.237
2013	13.849	76	417	1.306	2.712	3.473	2.610	3.255
2014	13.907	75	419	1.314	2.717	3.498	2.615	3.269
2015	13.991	75	424	1.318	2.737	3.527	2.629	3.281
2016	14.096	75	439	1.338	2.756	3.554	2.643	3.291
2017	14.171	77	452	1.344	2.775	3.573	2.649	3.301
2018	14.322	77	457	1.385	2.807	3.607	2.667	3.322
2019	14.467	77	475	1.421	2.830	3.631	2.694	3.339
2020	14632	77	483	1.456	2.869	3.671	2.717	3.359

3.3 Bautätigkeit

Die Analyse der Baugenehmigungen zeigt, dass die Zahl an gestellten Anträgen zu Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen sich in den letzten Jahren um einen Wert von etwa 60 bewegt. Anträge zu Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen gab es in den letzten Jahren deutlich weniger, hier liegt der Durchschnitt bei etwa 5 Gebäuden pro Jahr, mit Höhepunkten in den Jahren 2017 und 2019 (12 bzw. 14 Anträge). Die Zahl der Anträge für Nichtwohngebäude seit 2011 liegt bei etwa 8 pro Jahr (siehe Abbildung 13).

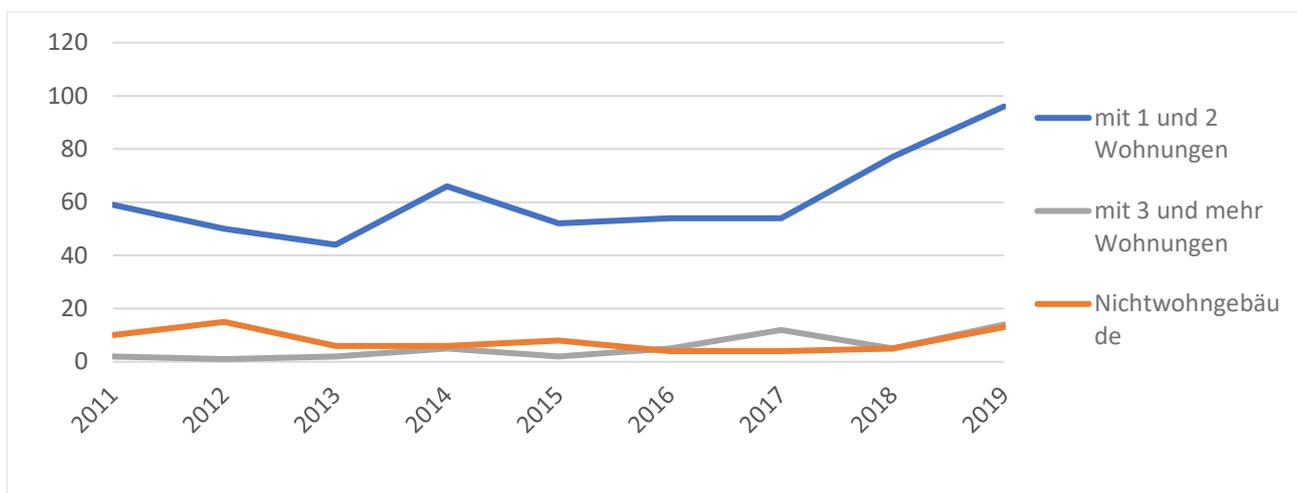


Abbildung 13: Entwicklung der Baugenehmigungen nach Gebäudeart – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Landesstatistik der Baufertigstellungen folgt den Baugenehmigungen. Durchschnittlich wurden etwa 8 Mehrfamilienhäuser und 58 Einfamilienhäuser pro Jahr seit 2011 fertiggestellt. Ein nennenswerter Überhang an Baugenehmigungen ist folglich nicht feststellbar (siehe Abbildung 14).

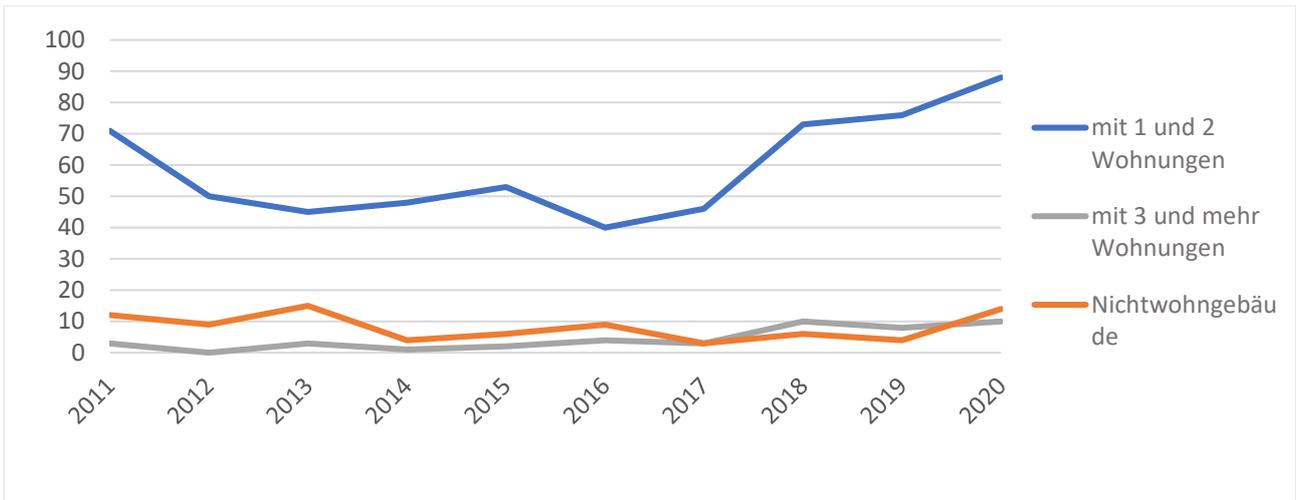


Abbildung 14: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auf der Ebene der Wohneinheiten betrachtet ist zu beobachten, dass die Baufertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern in den Jahren 2018 und 2019 stark angestiegen sind. Ein ähnlicher Effekt ist auch bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu beobachten, die von der Anzahl der jährlichen Fertigstellungen her seit 2016 in etwa auf dem Niveau der Einfamilienhäuser liegen. Bei den Zweifamilienhäusern gibt es keine nennenswerten Veränderungen (siehe Abbildung 15).

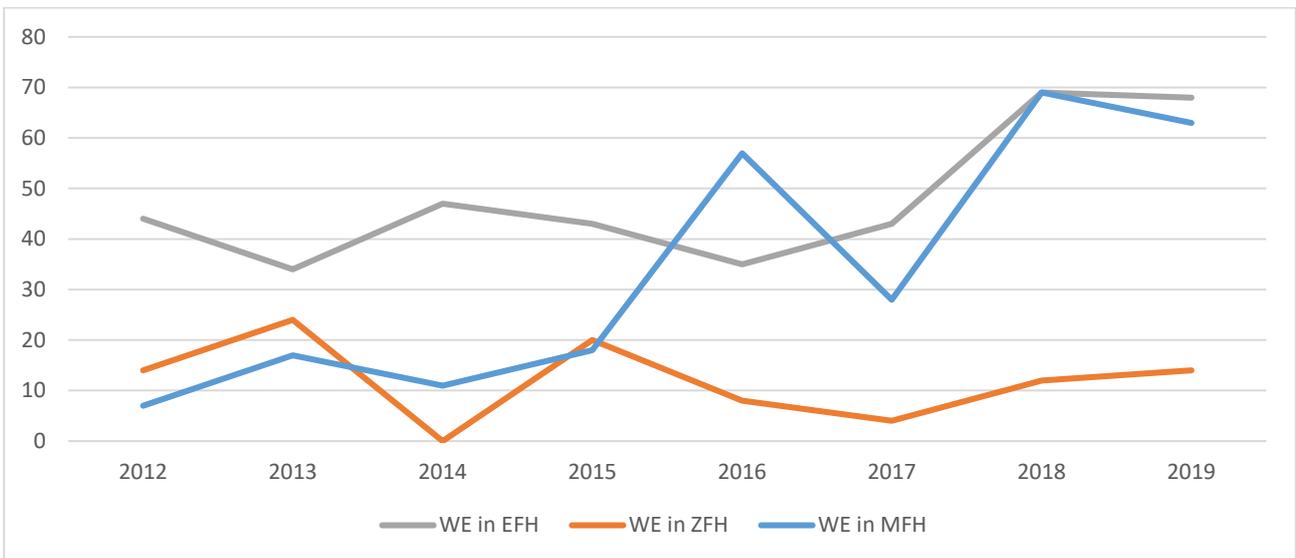


Abbildung 15: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Betrachtung der Anzahl der Räume der fertiggestellten Wohnungen deutet ebenso auf eine Entwicklung hin zu kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der jährliche Zuwachs von Wohnungen mit 3 bis 4 Räumen ist im Jahr 2018 sprunghaft angestiegen und bewegt sich seitdem auf einem hohen Niveau von knapp 70 Wohnungen pro Jahr (siehe Abbildung 16).

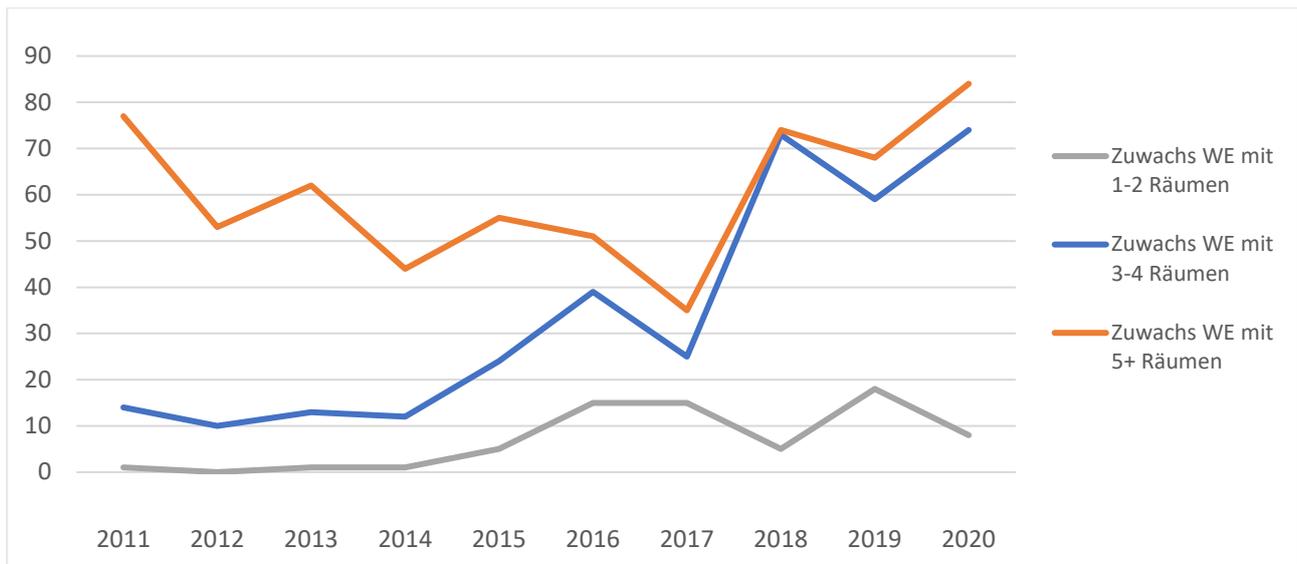


Abbildung 16: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Vergleich mit der Wohnungsbedarfsprognose 2016 und den tatsächlichen Baufertigstellungen zeigt (siehe nachfolgende Tabelle 3), dass deutlich mehr Wohnungen gebaut worden sind. Dies spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung (siehe Abbildung 13) wider, die deutlich stärker angestiegen ist, als es die 2016 verfügbaren Bevölkerungsprognosen berechnet haben. Diese zusätzliche Bautätigkeit ging also offensichtlich auch mit zusätzlichen Zuzügen in den Landkreis einher, eine merkliche Entspannung des Wohnungsmarktes aufgrund des ausgeweiteten Angebots ist daher nicht eingetreten. Um verschiedene mögliche Entwicklungspfade der Bevölkerung und insbesondere des Zuzugsgeschehens zu berücksichtigen, berücksichtigt die neue Bedarfsberechnung wieder verschiedene Prognosepfade und geht im Mittelpfad von einem stärkeren Zuzugsgeschehen als die NBank aus (siehe Kapitel 5.1). Die gesamten Wohnungsfertigstellungen lagen ungefähr in der Mitte zwischen den errechneten Bedarfen nach NBank-Prognose und dem 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 3: Vergleich Baufertigstellungen mit Bedarfsberechnung 2016 (Quellen: WRVK 2016; LSN)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020	Fertiggestellte Wohnungen 2016-2020	Übererfüllung in %
434	643	48%

3.4 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für erschlossenes Wohnbauland (meist Ein- und Zweifamilienhausgebiete) im Landkreis Oldenburg schwanken stark: zwischen 50 €/qm bis 80 € in dörflichen, infrastrukturell nicht versorgten Ortslagen bis hin zu 200 in den Orten an der Achse Oldenburg – Bremen (Ganderkesee, Hude) und 180 bis 260 €/qm in unmittelbarem Siedlungsübergang zu Oldenburg. Insgesamt beträgt die Spanne also rund 500 %, was bei einem Einfamilienhausgrundstück von über 500 qm einen sechsstelligen Betrag ausmachen kann, für ein Mehrfamilienhausgrundstück von 1.200 qm bis zu einer viertel Million €.

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

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

Ortsteil	von (€/qm)	bis (€/qm)
Ganderkesee	180	220
Bookholzberg	70	150
Rethorn	165	165
Schierbrook	195	200
Heide	190	200
Habbrügge	130	130

3.5 Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Anzahl der Kauffälle für Altbau-Einfamilienhäuser in Ganderkesee schwankt seit dem Jahr 2008 jährlich zwischen 70 und 120 Verkäufen, in den letzten drei Jahren wurden jeweils über 100 Gebäude verkauft, was einen deutlichen Anstieg darstellt. (Abbildung 17).

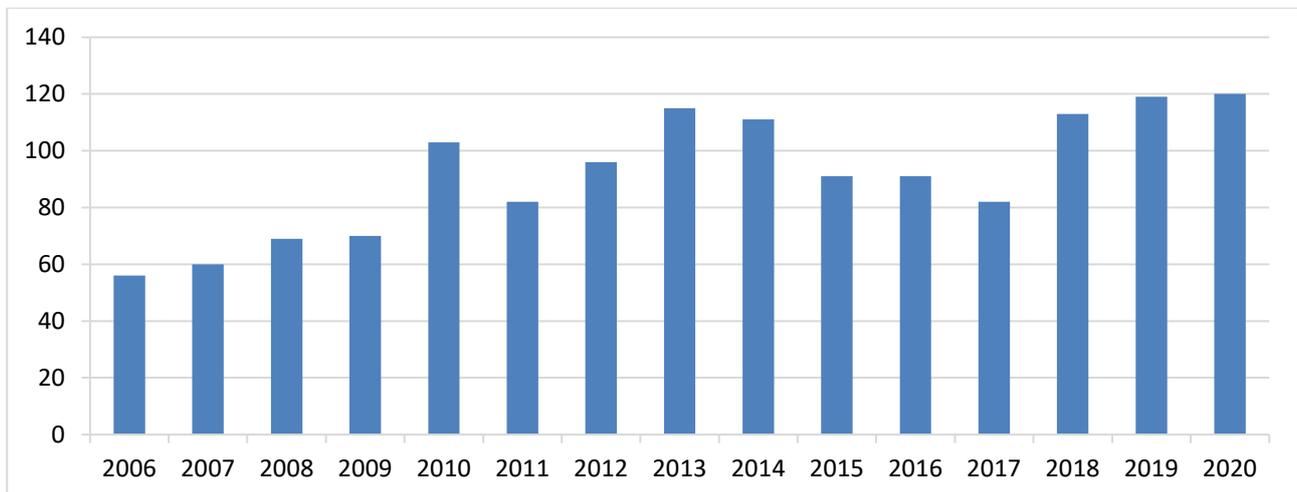


Abbildung 17: Entwicklung Anzahl der Kauffälle Altbau- EFH – Gemeinde Ganderkesee (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Der durchschnittliche Kaufpreis der Altbau-Einfamilienhäuser in Ganderkesee ist seit 2016 stark angestiegen (Abbildung 18). Während der Preis zwischen den Jahren 2006 und 2016 im Durchschnitt bei etwa 165.000 € lag, ist dieser in den Jahren 2017 bis 2020 auf durchschnittlich 258.000 € gestiegen. Die Preise sind in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen und haben im Jahr 2020 durchschnittlich 300.000 € überschritten.

Diese Steigerung des Preises spiegelt sich auch im durchschnittlichen Kaufpreis pro m² Wohnfläche wider (Abbildung 19). Zwischen 2006 und 2016 lag dieser bei durchschnittlich in etwa 1.100 €, mit geringen Schwankungen. Auch bei den Preisen pro Quadratmeter ist seit 2016 eine kontinuierliche Steigerung zu verzeichnen. Seit 2020 liegt das Preisniveau auf über 2.000 pro m² im Mittel.

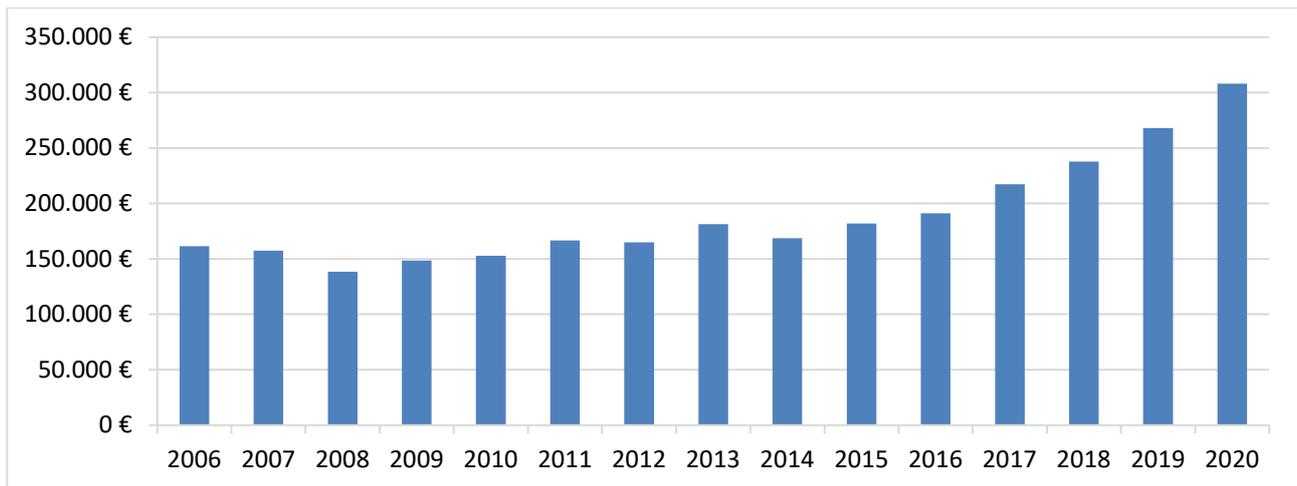


Abbildung 18: Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreis für Altbau-EFH Gemeinde Ganderkesee (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

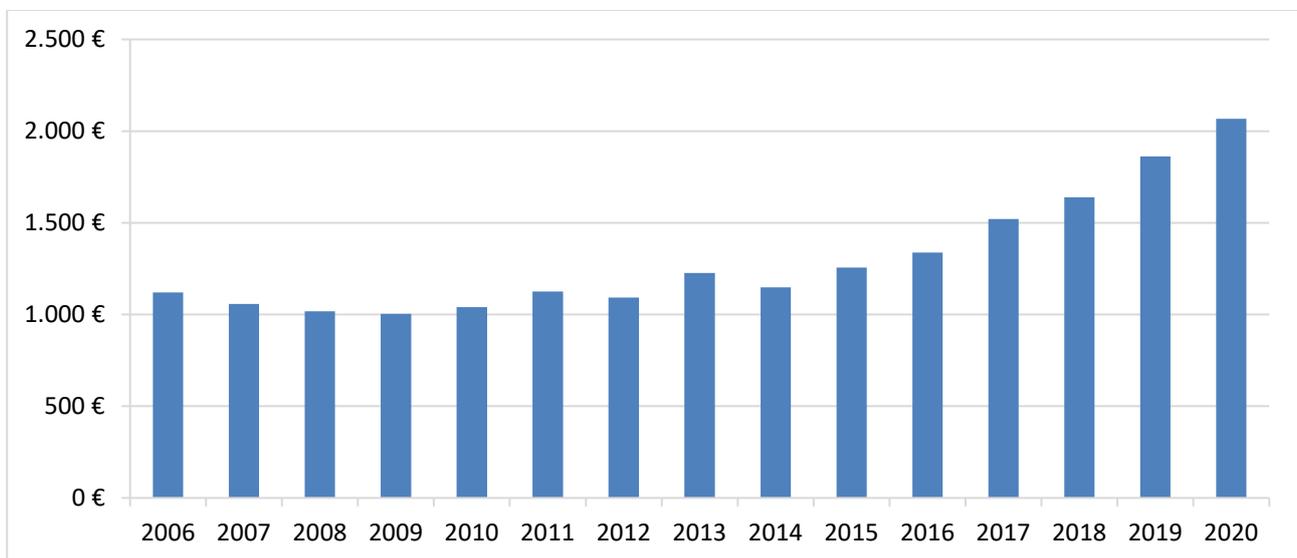


Abbildung 19: Entwicklung durchschnittliche Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Altbau-EFH Gemeinde Ganderkesee (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

3.6 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise in Ganderkesee sind in den letzten Jahren vergleichsweise gedämpft angestiegen. Die Mietübersicht der Grundstückmarktberichte verzeichnet von 2015 bis 2020 eine Verteuerung der Bestandsmieten um 5 %, was einen der niedrigsten Anstiege im Landkreis Oldenburg darstellt. Die Bestandsmiete einer durchschnittlichen Wohnung beträgt aktuell etwa 5,80 € nettokalt pro qm (siehe Tabelle 5).

Eine stichprobenhafte Auswertung der Angebotsmieten ergibt ein ähnliches Bild. Bewegten sich die erhobenen Angebotsmieten im Jahr 2016 mit 5,51 € nettokalt pro qm in Ganderkesee noch über dem Durchschnitt aller Landkreiskommunen, hat die Mietentwicklung in den anderen Kommunen dazu geführt, dass Ganderkesee mit 7,50 € nun eher zu den preisgünstigen Lagen im Landkreis gehört⁸.

⁸ Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen von 17. März bis 20. Oktober 2021 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen

Während der von den Verfasser*innen durchgeführten Stichprobe wurden in Ganderkesee insgesamt 114 Wohnungen zur Vermietung angeboten.

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

Jahr	Preis pro m ²
2015	5,50 €
2016	5,80 €
2017	5,60 €
2018	5,70 €
2019	5,70 €
2020	5,80 €

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

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7++
Anzahl Angebote	5	44	51	14	0	0	0
prozentual	4%	39%	45%	12%	0%	0%	0%

4 ENTWICKLUNG GEFÖRDERTER UND PREISGÜNSTIGER WOHNUNGSMARKT

4.1 Entwicklung seit 2016

Seit 2016 wurden in Ganderkesee 6 geförderte Wohnungen fertiggestellt, das sind 7 % des prognostizierten Bedarfes von 2016 (Stand 02.2021). Der sehr geringe Anteil an neuen gebundenen Wohnungen relativiert sich etwas, wenn auch die über städtebauliche Verträge abgesicherten preisgünstigen Wohnungen sowie die Fertigstellungen im Jahr 2021 berücksichtigt werden. Im Jahr 2021 wurden durch die GSG Oldenburg 15 Wohnungen ohne vorherige städtebauliche Bindung fertiggestellt (darunter 9 Reihenhauswohnungen). Weitere 32 Wohneinheiten wurden per Flächenbindung über städtebauliche Verträge geregelt (B-Pläne 244 und 245). Auch bei diesen Wohnungen erfolgte die Fertigstellung kürzlich, so dass mit zusammen 53 WE inzwischen 64 % des 2016 prognostizierten Bedarf von 83 preisgünstigen Wohnungen erstellt wurden.

Für die kommenden Jahre ist in 2 weiteren Bebauungsplänen über städtebauliche Verträge die Schaffung von insgesamt mindestens 20 geförderten Wohnungen geplant, die den Anforderungen einer Landesförderung entsprechen werden.

4.2 Menschen mit Bedarf an preisgünstiger Wohnung

a) Erteilte Wohnberechtigungsscheine

Die Gemeinde Ganderkesee hat im Jahr 2020 insgesamt 25 Wohnberechtigungsscheine (WBS / B-Scheine) ausgestellt. Der Großteil der Wohnberechtigungsscheine wurde für Ein- und Zweipersonenhaushalte ausgestellt (12 B-Scheine), die zum Bezug einer belegungsgebundenen Wohnung mit max. 50 qm oder 60 qm notwendig sind. Nicht alle Personen werden mit einem in Ganderkesee ausgestellten WBS auch eine Wohnung hier suchen. Gleichzeitig werden Personen in der Gemeinde 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 Ganderkesee bekamen zum vierten Quartal 2020 158 Haushalte Wohngeld. Anfang 2016 und Anfang 2020 gab es jeweils Wohngeldreformen, die zu einem Anstieg der bezugsberechtigten Haushalte geführt haben. Die Gesamtzahl der Haushalte mit Wohngeldbezug ist auch unabhängig von den beiden Einmaleffekten aufgrund der Erhöhungen gestiegen, der Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Haushalten hat sich aber von 2016 bis 2020 kaum verändert.

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

Die Gemeinde Ganderkesee gehört zur Mietstufe II. Die Kommunen Hatten, Großenkneten, Wardenburg und Wildeshausen gehören ebenso zur Mietstufe II. Dötlingen wird wie Harpstedt und Hude zur Mietstufe I gerechnet.

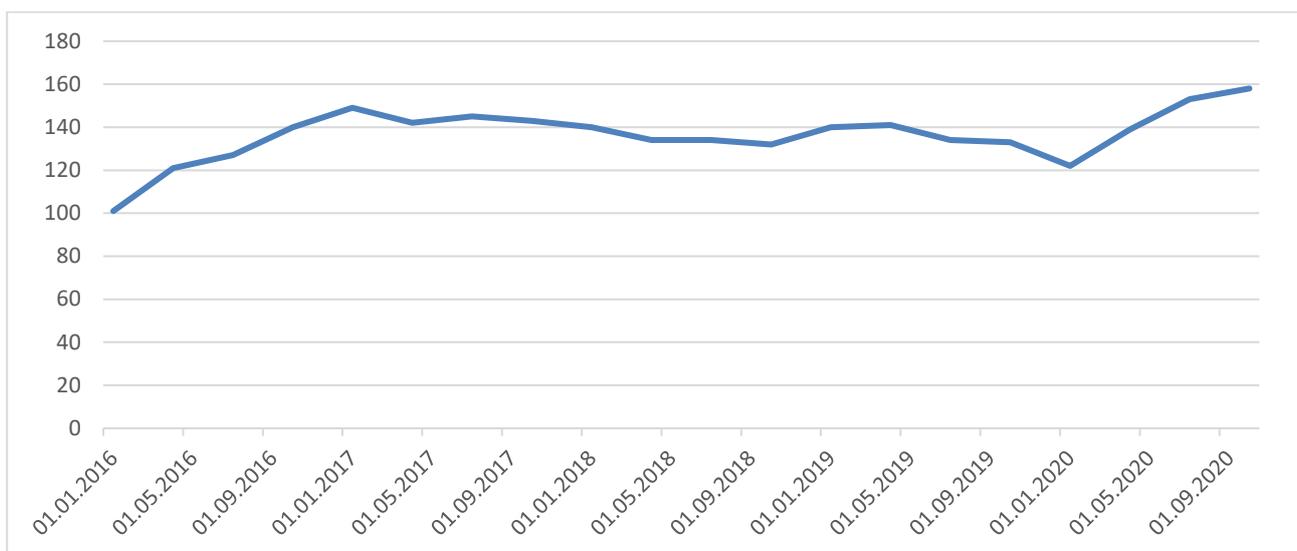


Abbildung 20 Anzahl der Haushalte mit Wohngeld (Quelle: Wohngeldfachverfahren, eigene Darstellung)

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

Im 4. Quartal 2020 (1.12.) gab es in Ganderkesee 699 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht in etwa 4,9 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt / Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) erhielten 255 Einsatzgemeinschaften (bzw. Haushalte). Bezogen auf die gesamten Haushalte sind dies 1,8 %. Verglichen mit dem gesamten Landkreis Oldenburg liegen die Anteile der Bedarfsgemeinschaften des SGB II und der Einsatzgemeinschaften des SGB XII in Ganderkesee ungefähr im Durchschnitt.

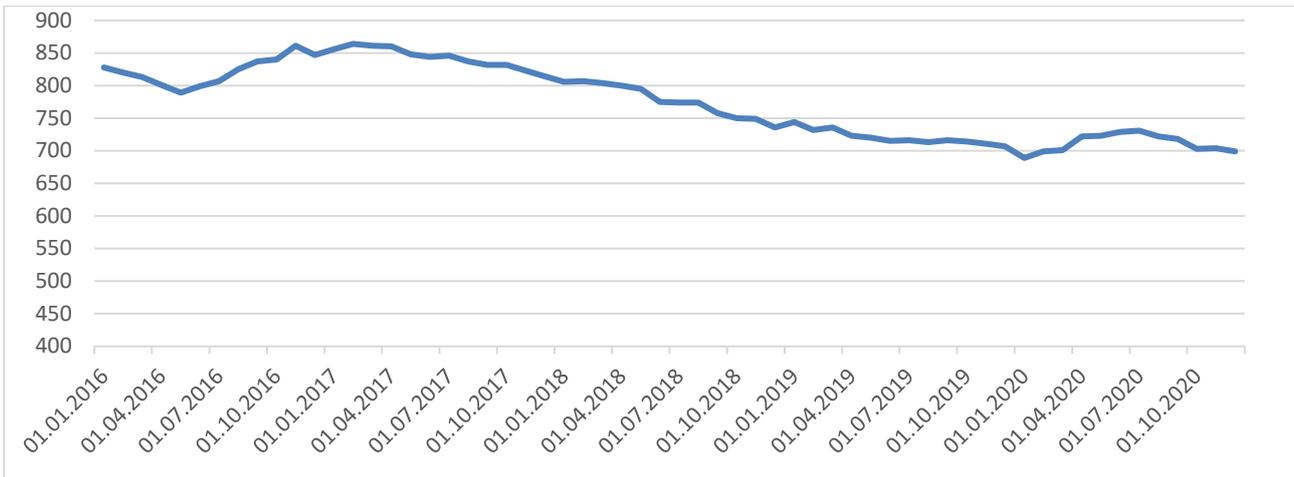


Abbildung 21: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

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

Die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind 1-Personen-Haushalte und etwa ein Viertel sind 2-Personen-Haushalte. Auch bei den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II gibt es also eine geringfügige Tendenz zur Haushaltsentflechtung, die zu einem steigenden Anteil der 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften führt.

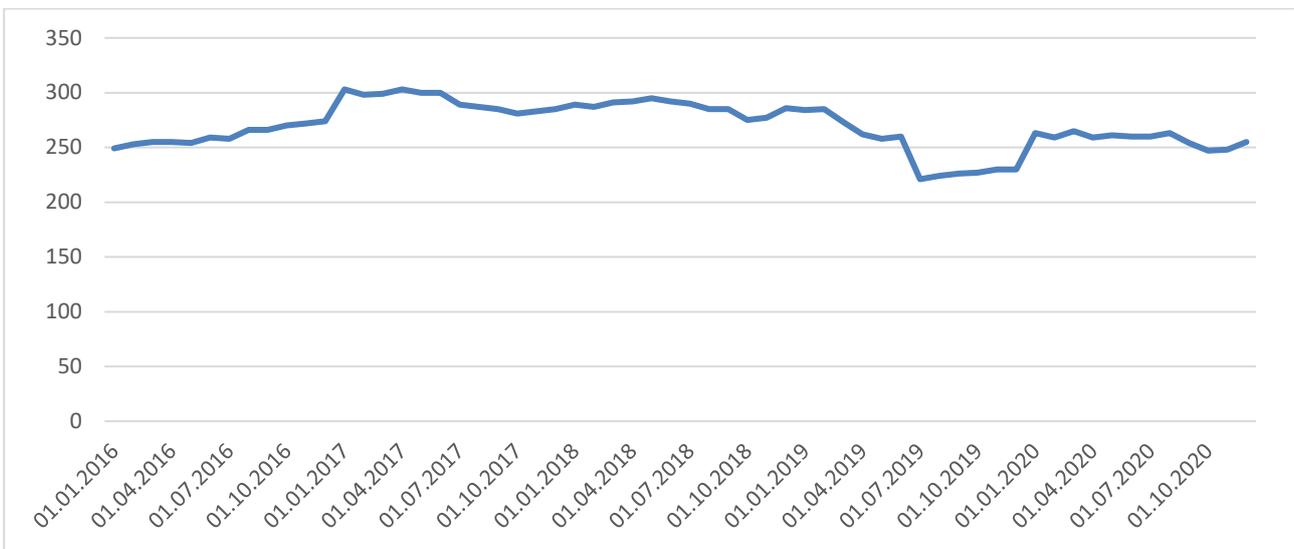


Abbildung 22: Einsatzgemeinschaften nach SGB XII (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

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

In Ganderkesee bezogen Ende 2020 noch 35 Haushalte (Einsatzgemeinschaften) Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylBLG), das sind Personen, die sich im Asyl-Anerkennungsverfahren befinden. Dies entspricht einem Anteil von 0,2% der Haushalte in Ganderkesee. Im gesamten Landkreis Oldenburg bekommen 0,2% der Haushalte Leistungen nach AsylBLG. Die Haushalte, welche diese Leistungen beziehen, sind in den letzten Jahren stark zurück gegangen. Im Jahr 2016 bekamen 0,8% der Haushalte Leistungen nach AsylBLG, was 112 Haushalten entsprach.

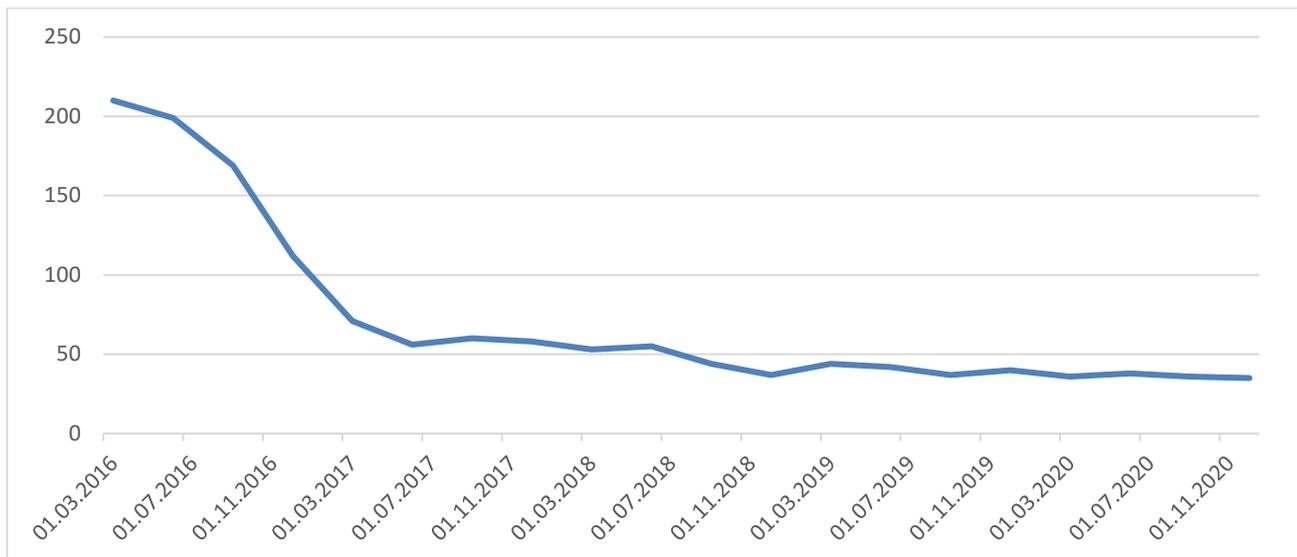


Abbildung 23: Einsatzgemeinschaften AsylBLG (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

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 %⁹ 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 Ganderkesee hat hiernach eine Armutsquote von 17,1 %, diese liegt also geringfügig unterhalb des Landkreisdurchschnitts und ist seit 2016 um 1,2 Prozentpunkte angestiegen.

⁹ 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 7: Armutsquote der Gemeinde Ganderkese (Quelle: Landkreis Oldenburg, Stand: IV/2020)

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

4.3 Menschen mit Beeinträchtigungen

In Ganderkese sind (Stichtag 31.12.2019) 3.097 Menschen mit Beeinträchtigung in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 9,9 % 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 Ganderkese von 9,1 % auf 9,9 % im Jahr 2019 leicht angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 300 Personen in vier Jahren.

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

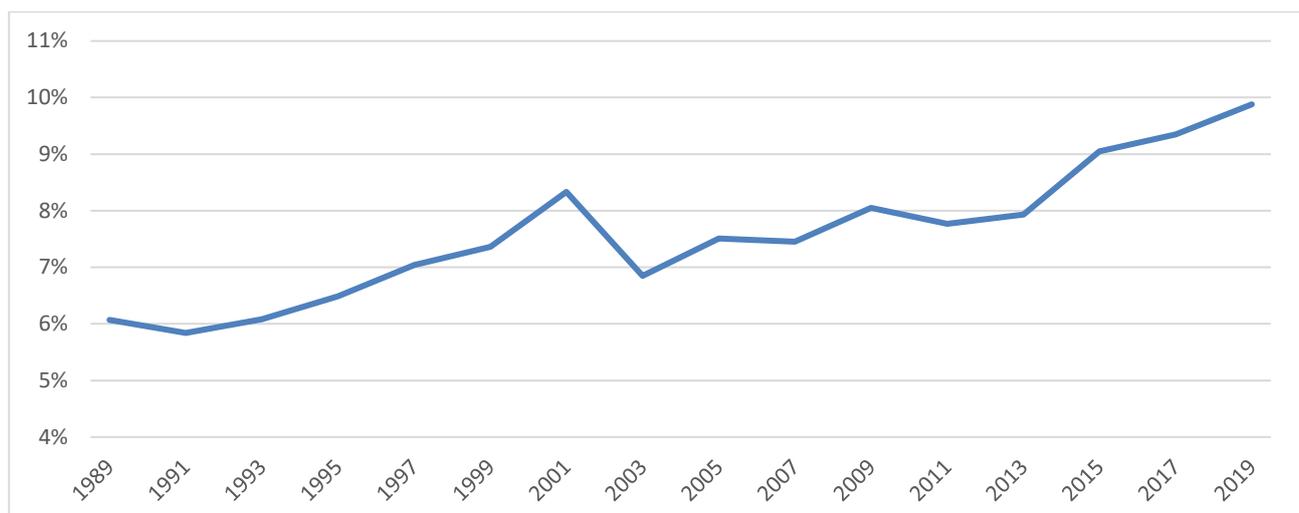


Abbildung 24: Anteil an Schwerbehinderten – Ganderkese (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

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“¹⁰ 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 Ganderkesee ein Bestand von etwa 535 WE und ein Nachholbedarf von ca. 430 WE, wobei davon auszugehen ist, dass der Bestand an barrierefreien Wohnungen über die letzten Jahre gestiegen ist, allerdings gleichzeitig auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen, weshalb weiterhin von einem Nachholbedarf auszugehen ist. Der aktuelle Bestand ist allerdings in keiner Weise erfasst. Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass in einigen Wohnungen kleinere Maßnahmen zur Wohnungsanpassung vorgenommen wurden. In der Gemeinde Ganderkesee stehen außerdem 523 stationäre Pflegeheimplätze zur Verfügung.

In welcher Größenordnung in Ganderkesee 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 (Stand 02.2021) gibt es in Ganderkesee 126 zweckgebundene Wohnungen, dies entspricht in etwa 0,9 % des Wohnungsbestandes. Hiervon sind 64 Altenwohnungen.

Bei den regulären zweckgebundenen Wohnungen fallen jeweils knapp 30 Wohneinheiten in den Jahren 2021 und 2031 aus der Bindung. Bei den Altenwohnungen reduziert sich der Bestand im Jahr 2024 drastisch (-54 Wohnungen). Die 31 geplanten gebundenen Wohnungen, bei denen ein Förderantrag gestellt wurde, aber noch kein Bezug stattgefunden hat, werden lediglich den Rückgang des Bestands im Jahr 2021 ausgleichen. (siehe Abbildung 25).

¹⁰ 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

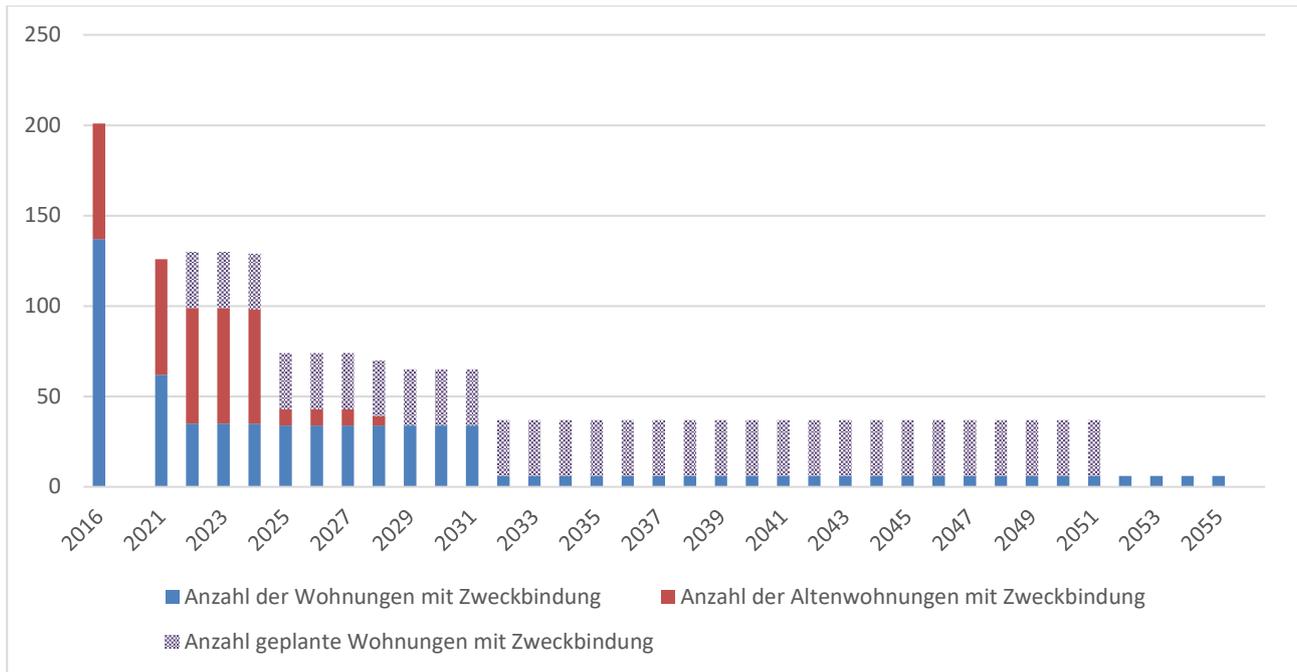


Abbildung 25: Zweckgebundene Wohnungen Ganderkesee (Quelle: Wohnraumförderstelle, eigene Darstellung)

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

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

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

Tabelle 8: Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten – inkl. kalte Nebenkosten und 10 % Sicherheitszuschlag (Stand 01/2020)

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

Bei der aktuellen Stichprobe der Wohnungsanzeigen von März bis Oktober 2021 lag der überwiegende Teil der Wohnungsangebote bei den Wohnungen von 65 bis 90 qm. Zwischen 18 % und 42 % der angebotenen Wohnungen waren dabei im Vergleichsraum angemessen. Besonders selten gab es preisgünstige (angemessene) Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften von einer bis drei Personen (siehe Tabelle 9).

Verglichen mit der oben ermittelten Armutsquote von 16,9 % ist dieser Anteil an angemessenen Wohnungen deutlich zu gering. Da die einkommensschwachen Haushalte vor allem auf das Mietwohnungssegment angewiesen sind, das nur 35,6 % aller Wohnungen umfasst, müssten etwa 47 % aller angebotenen Mietwohnungen im angemessenen Bereich liegen.

Ehemals gebundene Wohnungen weisen unterschiedlich hohe Mieten auf (Quelle: eigene Erhebung von März bis Oktober 2021, GSG Oldenburg): einige bleiben im preisgünstigen Segment, so in Ganderkesee 19 Wohnungen der GSG Oldenburg, andere werden mittlerweile jedoch deutlich teurer vermietet (bis zu 10 €/qm).

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

Tabelle 9: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der Angemessenheit; Vergleichsraum Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Wardenburg (Eigene Erhebung von März bis Oktober 2021¹¹)

überschlägige Kaltmieten (bei 1,6 €/qm kalte NK) - Mietenstufe II	Wohnungsgrößen	Anzahl angebotene Wohnungen	Anzahl angemessene Wohnungen	Anteil angemessene Wohnungen
339,10 €	max. 55 qm	41	9	22%
411,10 €	50-65 qm	76	14	18%
483,90 €	65-80 qm	121	23	19%
569,10 €	75-90 qm	125	46	37%
653,20 €	85-100 qm	77	32	42%
734,00 €	95-110 qm	49	18	37%

5 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

5.1 Methodik der Bedarfsprognose

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

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

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

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

¹¹ Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen bei den Portalen Immonet, Immowelt, Immobilienscout24 und ebay-Kleinanzeigen

statistische Erfassung der Abbrüche mangelhaft ist. Die Leerstandsquote lag 2011 in Ganderkesee bei 2,4 % bzw. bei rund 330 Wohneinheiten (Quelle: Zensus, GWZ 2011). Etwa 2,5 % Leerstand wird mindestens als Fluktuationsreserve für notwendig erachtet, um eine Instandsetzung oder Modernisierung beim Wohnungswechsel zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand gegenüber 2011 bereits deutlich reduziert hat.

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

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

Die Quote der Haushalte, die Transferleistungen beziehen, beträgt in Ganderkesee 8,0 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 9,1 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 17,1 %. 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.

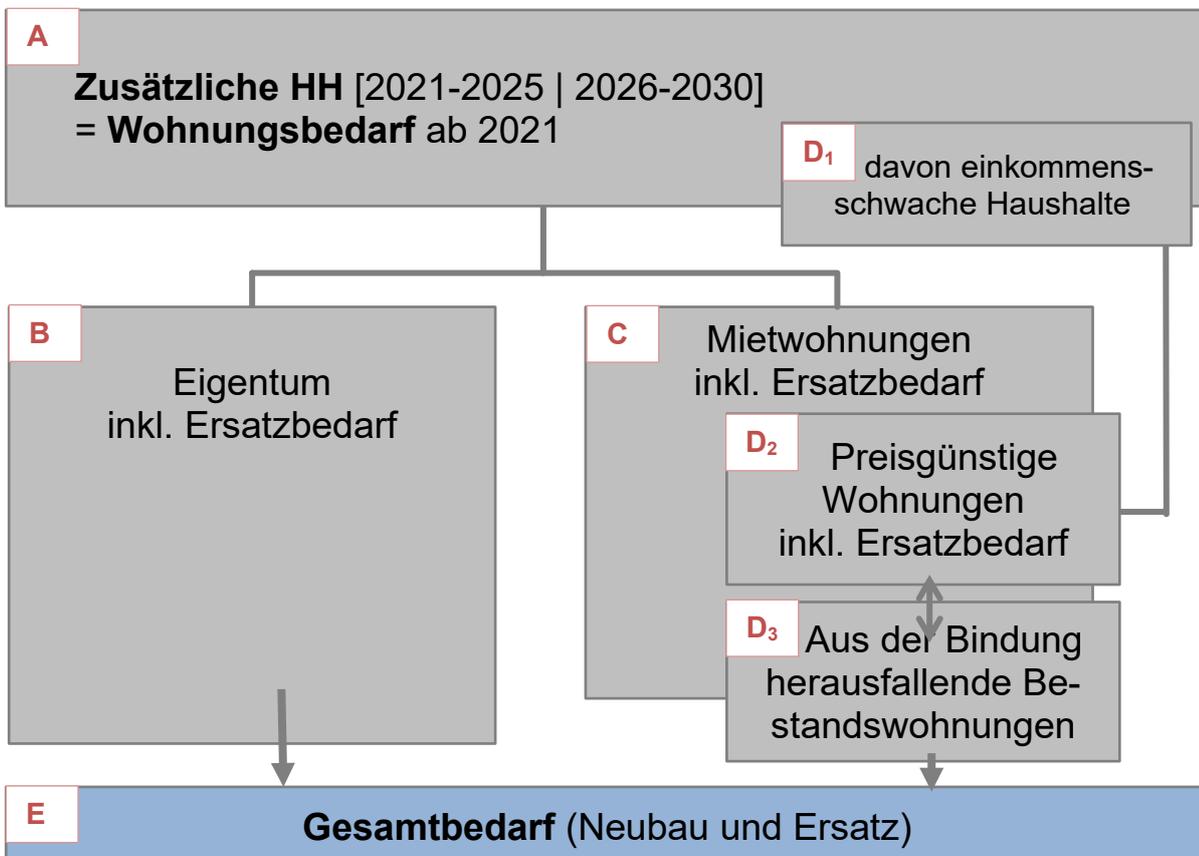


Abbildung 26: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf, für die Buchstaben siehe Kapitel 5.2 (Quelle: Eigene Darstellung)

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 einen Bedarf bis 2025 von etwa 360 Wohnungen, von 2026 bis 2030 liegt der Bedarf bei 215 Wohnungen.

Verteilt auf die unterschiedlichen Wohnungssektoren liegt der Bedarf bis 2030 bei etwa 350 Wohneinheiten im Eigentumssektor (35 pro Jahr) und 220 Wohneinheiten im Mietwohnungssektor (22 pro Jahr). Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum liegt bei knapp 100 Wohneinheiten bis 2030 (als Teil des allgemeinen Mietwohnungssektors) und betrifft damit etwa die Hälfte des Mietwohnungssektors. Ein Grundstock an preisgünstigen, belegungsgebundenen Wohnungen ist wichtig, um Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenige Chancen haben.

Das ist ein gesamter jährlicher Bedarf von 60 (oder im oberen Pfad 110) Wohneinheiten bis 2030. In den letzten zehn Jahren lagen die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen bei 102 Wohnungen (in den letzten fünf Jahren sogar bei 129 WE pro Jahr), das bedeutet einen leichten Rückgang in der Bautätigkeit.

Schritt I - neue Haushalte und neuer Wohnungsbedarf

	2021-2025	2026-2030
A Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE ¹	277	130

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Eigentum ²	64,4%	64,4%	
Bedarf Eigentum neu	179	84	
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ² (Stand 2011)	8.570	8.570	Summe
Ersatzbedarf WE	45	45	2021-2030
B Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt	224	129	353

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Mietwohnungen ²	35,6%	35,6%	
Bedarf Mietwohnungen neu	99	46	
Bestand vermietete WE ² (Stand 2011)	4.731	4.731	Summe
Ersatzbedarf WE	39	39	2021-2030
C Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	138	86	224

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

	2021-2025	2026-2030	
D₁ Armutsquote ³	17,1%	17,1%	
D₂ Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	47	22	
D₂ Ersatzbedarf WE	14	14	Summe
D₃ Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen ⁴	83	9	2021-2030
Neubau+Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt	62	37	98

Gesamtergebnis

	2021-2025	2026-2030	Summe
			2021-2030
oberer Pfad (LSN)	572	514	1.086
E Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt (Mittelpfad)	362	215	576
unterer Pfad (NBank)	151	-85	67

¹ eigene Berechnung Mittelpfad nach NBank und LSN² Quelle: 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 1,2 bis 1,5 ha, je nachdem welche Gebäudegröße angesetzt wird.

Tabelle 10: 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
Ganderkesee	98	1,5	1,2	1,2	1,2
flexibles Kontingent des Landkreises	358	5,4	4,3	4,5	4,3

5.3 Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Tabelle 11: Prognosen der kleinen und großen Haushalte (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Prognose der Haushaltsgrößen	2021-2030 Zuwachs Haushalte
Zuwachs kleine Haushalte (1-2 Personen) NBank	114
Zuwachs große Haushalte (> 2 Personen) NBank	-216
Zuwachs weitere Haushalte (je nach Angebot und Zuzugsgeschehen) gem. mittlerem Prognosepfad	509

Bis 2030 wird von der NBank in Ganderkesee ein Rückgang von etwa 100 Haushalten prognostiziert. Dies ergibt sich aus einem Zuwachs von 114 Haushalten im Bereich der kleinen Haushalte von 1-2 Personen und einem Rückgang von Haushaltsgrößen über 2 Personen. In diesem Bereich wird ein Rückgang von 216 Haushalten bis 2030 prognostiziert. Unter Berücksichtigung des Prognose-Mittelpfades (siehe Kapitel 2.6) entstehen weitere 500 Haushalte, die jedoch zu keiner Haushaltsgröße zuzuordnen sind.

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

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

Tabelle 12: 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)	1.651	1.101	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preisgünstige Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
Altersgruppe 21-25 Jahre; 2019 (die bis 2025 in die Familien Gründungsphase eintreten)	1.477	985	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	Miete
Altersgruppe 26-40 Jahre; 2019 (die bis 2025 potenziell in die aktive Familienphase eintreten)	4.851	2.426	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 12) erschließt sich, dass etwa die Hälfte 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 1.100 Haushalte dar, die Gruppe der jetzt 21- bis 25-Jährigen etwa 1.000 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 2.400 Familienhaushalte in Ganderkesee. 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 ist die Nachfragegruppen der Haushaltsgründer*innen in der Altersgruppe der 26- bis 40-Jährigen um ca. 10 % kleiner geworden. Die Nachfrage an kleineren Wohnungen in den Altersgruppen der 16- bis 20-Jährigen und 21- bis 25-Jährigen gegenüber 2016 ist nahezu identisch geblieben.

Auch die Prognose der Altersstruktur der NBank (Kapitel 2.5; Abbildung 9) spiegelt die Nachfrage bis 2025 wider. In der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen wird ein Rückgang prognostiziert. In der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen, welche sich in der älteren Nachfragegruppe der Haushaltsgründer*innen widerspiegeln, wird ebenso ein Rückgang prognostiziert. Dazu kommt die Altersgruppe mit Personen ab 60 Jahren, welche mit am stärksten anwächst. Diese Altersgruppe verfügt in den meisten Fällen über Wohnungen oder Eigenheime. Aufgrund der Haushaltentflechtung (Auszug der Kinder) besteht hier das Potenzial in kleinere Wohnungen umzuziehen. Dies findet in der Regel erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren). In welchem Umfang zu dieser Persistenz (Beharrung) auch das Fehlen altengerechter Wohnungen beiträgt, könnte lediglich eine Befragung ermitteln. Nach der Altersstrukturprognose

der NBank ist in Ganderkesee mit einem ganz erheblichen Zuwachs der Generation 75+ zu rechnen.

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

Tabelle 13: Nachfragegruppen nach Generationen (Quelle NBank; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersstrukturprognose NBank	2021-2030	2021-2030	Zuordnung Woh- nungsgrößen	Schwerpunkte / qualita- tive Bedarfe
	Personen	Haushalte		
Zuwachs Haushaltsgrün- der 18-29 Jahre	-263	-175	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zim- mer	
Zuwachs Familien 30-44 Jahre	-205	-103	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	1.239	826	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Ange- bote zur Verkleinerung
Zuwachs Senioren +75 Jahre	234	156	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zim- mer	Angebote zur Verkleine- rung, Barrierefreiheit

Die Stichprobe der angebotenen Wohnungen in Ganderkesee zeigt ein relativ breit gefächertes Mietwohnungsangebot in den verschiedenen Preissegmenten. Das Angebot von kleinen Wohnungen bis 60 qm ist allerdings mit einem Anteil von 15 % für den Landkreis unterdurchschnittlich.

Tabelle 14: Auswertung der Anzahl der angebotenen Wohnungen in Ganderkesee (Zeilen: Nettokaltmiete pro qm; Spalten Wohnungsgrößen) – eigene Stichprobe März bis Oktober 2021

€ / qm	<50 qm	50-60 qm	60-70 qm	70-80 qm	80-90 qm	90-100 qm	100-110 qm	>110 qm	gesamt
<4,5									0
4,5-5,5		1			1	1		2	5
5,5-6,5		1	9	8	2	1	2	3	26
6,5-7,5	3	1	1	6	3	1	5	4	24
7,5-8,5	1	3	4	2	8	1	5	1	25
8,5-9,5	1	1	5	6	4	2			19
9,5-10,5		2	1	2	4		1		10
>10,5	1	2		1			1		5
gesamt	6	11	20	25	22	6	14	10	114

5.4 Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum

Ein wichtiges Marktsegment sind barrierefreie, kleine Wohnungen. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies ab 75 Jahren deutlich an, meist aus gesundheitlichen Gründen. Die Altersstrukturprognose der NBank rechnet mit einem

Zuwachs von Personen über 74 Jahren bis 2025 (+69 Personen), von 2026 bis 2030 liegt der Zuwachs bei knapp 92 Personen und von 2031 bis 2035 sogar bei über 230 Personen. Hierdurch ergeben sich also deutliche Mehrbedarfe insbesondere ab 2026. Die annoncierten Wohnungen und die Wohnungsgrößenstatistik weisen außerdem darauf hin, dass ein Fehlbedarf existiert, der den Umzug älterer Haushalte in kleinere Wohnungen drosselt. Als Größenordnung des Zuwachsbedarfs durch Personen über 74 Jahre können **172 barrierefreie Wohnungen** bis 2030 gesamt (gemischte Ein- und Zwei-Personenhaushalte) oder 17 Wohnungen pro Jahr ermittelt werden.

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

Zu beachten ist weiterhin, dass im Landkreis Oldenburg in den vergangenen 10 Jahren pro Jahr etwa 2,1 % mehr Menschen als Schwerbehinderte anerkannt wurden. Dieser Trend würde für Ganderkesee für den Zeitraum 2021 bis 2030 zu einer Steigerung von etwa 730 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen, von denen etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist (etwa 180 Personen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden¹². 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 **140 barrierefreien Wohnungen** zu rechnen.

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

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

Es besteht auch bereits jetzt ein Nachholbedarf in der Größenordnung von 600 barrierefreien Wohneinheiten in Ganderkesee (vorhandene Pflegeheimplätze wurden davon schon abgezogen).

5.5 Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen

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

¹² Die schwerbehinderten Personen verteilen sich zu je etwa der Hälfte auf Menschen unter 65 Jahren und auf Menschen ab 65 Jahren. Daten für ältere schwerbehinderte Personen liegen nur pauschal ab 65 Jahre vor. Da etwa 50 % der über 64-Jährigen im Landkreis Oldenburg bereits 75 Jahre und älter und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, wird von dem oben genannten Bedarf nur 75 % angerechnet.

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

Neubau von Wohnungen für Geflüchtete sollte in jedem Fall im Rahmen des regulären sozialen 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.

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 preisgünstigen 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)¹³ 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.

¹³ Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, R. Busch et al., Hrsg. BBSR, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020

Die Wirkung auf das preisgünstige Segment ist entsprechend gering. Nur langfristig und bei angespannten 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 abzuweichen. Zudem geht gerade der Einfamilienhausbau als wirksamstes Mittel für längere Umzugsketten mit einem hohen Flächenverbrauch einher und steht hierdurch anderen städtebaulichen Zielen entgegen.

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

6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

6.1 Fazit

Seit dem ersten Wohnraumversorgungskonzept im Jahr 2016 wurden in der Gemeinde Ganderkesee einige Empfehlungen aus dem WRVK umgesetzt: Neben den fertiggestellten und geplanten, gebundenen Wohnungen (Bau war über städtebauliche Verträge sichergestellt) wurden Bebauungspläne nach den genannten Empfehlungen (MFH mit kleineren Wohnungen) entwickelt. Das sind Schritte in die richtige Richtung, die weiterhin begangen und teils angepasst werden sollten, um den prognostizierten Entwicklungen der nächsten Jahre standzuhalten. Wenn der Anteil bzw. der Bau der gebundenen Wohnungen nicht gesteigert werden kann, besteht die Gefahr, dass in den 30er Jahren weniger als ein Viertel der Wohnungen des Jahres 2016 vorhanden sind.

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

In Ganderkesee ist im Anschluss an das Wohnraumversorgungskonzept eine Vertiefungsstudie geplant, um die Wohnungsbedarfe mit den Wohnbaulandpotenzialen abzugleichen und somit zukünftig zu einer bedarfsgerechten Realisierung der Wohnraumbedarfe beizutragen.

Die **Haushaltsentwicklung in Ganderkesee ist bis 2025 leicht positiv wachsend**. Mit 3,8 Prozent mehr Wohnungen (530 WE) gegenüber 2016 sind bis 2020 etwa 300 WE in Ein- oder Zweifamilienhäusern und 230 WE in Mehrfamilienhäusern (v.a. 3 und 4 Zimmer-Wohnungen) gebaut worden. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen wurde dabei nur zum kleinen Teil gedeckt. Es besteht nach wie vor ein hoher Bedarf im Mietwohnungsmarkt an kleinen Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und in geringem Maße an großen Wohnungen.

Nach **einem mittleren Prognosekorridor** (Mittelwert zwischen LSN und NBank-Prognosen) ist bis 2025 der Bau von 362 Wohnungen erforderlich, davon anteilig 138 Mietwohnungen. Bis 2030 sind es insgesamt 576 Wohnungen, davon anteilig 224 Mietwohnungen.

Der Anteil der fertiggestellten **kleinen Wohnungen** (ein bis drei Zimmer) für 1- und 2-Personen-Haushalte von 30 % in den Jahren 2016-2020 ist zu steigern, insbesondere auch um den Empty Nest Haushalten, die in Ganderkesee 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 Ganderkesee** etwa 64 % und gleichzeitig besteht Bedarf von min. 50 % kleinen Wohnungen. Folglich besteht auch ein Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen.

Bis 2025 müssen etwa **61 Mietwohnungen den einkommensschwachen Haushalten zu Gute kommen** (das entspricht etwa 44% der prognostizierten Mietwohnungen bis 2025). Für den Zeitraum 2026-2030 gibt es einen Bedarf an weiteren 36 Wohneinheiten. Dies ist insbesondere durch den Bau von gebundenen, geförderten Wohnungen zu erreichen.

Die 92 Wohnungen, die bis 2030 aus der Zweckbindung herausfallen, gehen in das **flexible Kontingent für geförderten Wohnraum** des Landkreises Oldenburg ein, das bis 2030 360 Wohnungen umfasst und in gemeinschaftlicher Absprache hergestellt werden soll. Damit steht jeder Kommune die Möglichkeit offen, eine erhöhte Anzahl an geförderten Wohnungen zu bauen, weil die aus der Bindung fallende Wohnungen wenigstens zu einem Teil ersetzt werden sollten. Die Absprache zur Projektierung von zusätzlichen Wohneinheiten über die jeweiligen Bedarfe hinaus sollte auf den regelmäßig vom Landkreis organisierten und begleiteten Treffen der Bauamtsleiter*innen erfolgen und entsprechend dokumentiert werden. Dabei sind jedoch Fehlallokationen zu vermeiden. Bei der Realisierung von höheren Wohnungszahlen als in der Prognose und im Prognosekorridor ermittelt ist zu belegen, dass

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

Förderbedingungen und lokale Verteilung sind mit der jeweiligen Wohnraumförderstelle abzustimmen.

Der Gesamtbedarf für **barrierefreie (kleine) Wohnungen** beläuft sich auf etwa 310 zusätzliche Wohnungen bis 2030. Ergänzend gibt es einen grob einzuschätzenden Nachholbedarf von ca. 600 Wohnungen. Das übertrifft insgesamt den Neubaubedarf in Ganderkesee und bedeutet, dass auch Bestandswohnungen bei Sanierung oder Modernisierung umgebaut werden müssen.

Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung sind Ganderkesee, Bookholzberg und Heide/Schierbrok. Diese Ortsteile kommen vorrangig für die Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in Frage. In den anderen Ortsteilen könnte geförderter Wohnungsbau in kleinem Maßstab und mit wenigen Wohneinheiten als Eigenentwicklung erfolgen.

6.2 Handlungsempfehlungen für die Kommunen

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

- Die **grundsätzlichen Handlungsempfehlungen** fassen den Kern des Notwendigen für den Wohnungsmarkt im Landkreis Oldenburg zusammen. Diese Empfehlungen richten sich

z.T. an den Landkreis und zum Teil an die Kommunen. Daher werden diese Empfehlungen auch den landkreisweiten Empfehlungen im Landkreisbericht vorangestellt.

- Die **politische Ebene** beschreibt Maßnahmen der kommunalen Gremien, die v.a. auch die jeweiligen Verwaltungen beim Ziel unterstützen, preisgünstigen und nachgefragten Wohnraum zu schaffen.
- Die **Steuerungsmöglichkeiten im Vorfeld** von Projekten zielen vor allem auf Handlungsempfehlungen im Rahmen der Bauleitplanung bzw. deren städtebaulicher Vorbereitung.
- Die **Steuerungsmöglichkeiten im Prozess** zeigen gemeinsame Schritte von Verwaltung und Politik im Rahmen der Realisierung auf.

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

Grundsätzliche Empfehlungen

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

die Ersatzwohnungen über. Diese müssen zum Zeitpunkt des Übergangs bezugsfertig und frei zur Vermietung sein; sie müssen tatsächlich zur Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung stehen. Im Ausnahmefall kann der Zeitraum für das Bereitstellen von bezugsfertigen Wohnungen ausgedehnt werden (siehe: Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen - Wohnraumförderbestimmungen — WFB in der aktuellen Fassung von 21.11.2021)

Politische Ebene

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

Steuerungsmöglichkeiten der Kommune(n) vorab

- Das **Ermöglichen von gefördertem, preisgebundenen Wohnungsbau in Bebauungsplänen** (Planungsrecht für Reihen-, Mehrfamilienhäuser, Nähe zur Infrastruktur) ist eine sinnvolle Voraussetzung.
- Eine **Festlegung von Quoten für sozialen Wohnungsbau** und eine **Sicherung angemessener Bindefristen** (mindestens 20 Jahre) ist sinnvoll.
- Eine Beibehaltung oder Einleitung einer **langfristigen Bodenvorratspolitik** (s.u.) wird als Maßnahme zur langfristigen Absicherung einer Förderung von preisgebundenem Wohnraum empfohlen.
- **Städtebauliche Wettbewerbe mit konzeptionellen Vorgaben, Konzeptvergaben** von Baugrundstücken mit sozialen Kriterien können einen sinnvollen Beitrag leisten.
- Das **Ermöglichen von gefördertem Wohnungsbau in Innenbereichen** durch sektorale Bebauungspläne nach Baulandmobilisierungsgesetz 2021, vor allem in gut versorgten Lagen, ist eine weitere mögliche, allerdings kurzfristig zu beginnende Maßnahme vor allem im bebauten Bestand.
- Die **Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten** mit anteilig sozialem Wohnungsbau ist ebenfalls eine sinnvolle Maßnahme.
- Die **Erarbeitung von wohnungspolitischen Zielen** im Vorfeld zur Ausübung von Vorkaufsrechten ist eine weitere sinnvolle Ergänzung.
- Empfohlen wird insgesamt die **Vorbereitung von Vorkaufsrechten durch die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzepts** (ggf. ergänzend zu Baugeboten gem. § 176a BauGB) anzustreben.
- Die **Kontakte mit GSG, Delmenhorster Bauverein und lokalen Wohnungsbau-Akteu-**

ren 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, geför-

- derte 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