
Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg – 1. Fortschreibung –

Teilbericht | Stadt Wildeshausen

Stand: 5.2022

Landkreis Oldenburg

2021/22

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

Auftraggeber und Ansprechperson

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

Peter Nieslony
Telefon (04431) 85-342
Email peter.nieslony@oldenburg-kreis.de

Bearbeitung

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

in Arbeitsgemeinschaft mit

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger Kunze PG
Friedrich-Ebert-Straße 153 | 34119 Kassel

Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t

M.A. Lisa Morgenschweis | p+t

Dr. Dipl.-Ing. Uwe Höger | akp_

Dipl.-Ing. Tim König | akp_

Arne Brehm | p+t

M.A. Gesche Weiss | p+t

Mai 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, Stadtstruktur	2
2	Demographieprofil	4
2.1	Bevölkerungsentwicklung	4
2.2	Haushaltsstruktur.....	5
2.3	Wanderungsbewegungen	6
2.4	Bevölkerungsprognose	6
2.5	Prognose der Altersstruktur	8
2.6	Prognose der Haushaltszahlen	9
3	Wohnungsmarktentwicklung	10
3.1	Wohnungs- und Gebäudebestand	10
3.2	Haushalte und Wohnungsgrößen.....	11
3.3	Bautätigkeit.....	11
3.4	Bodenrichtwerte.....	14
3.5	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser).....	14
3.6	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt	15
4	Entwicklung geförderter und preisgünstiger Wohnungsmarkt	16
4.1	Entwicklung seit 2016	16
4.2	Menschen mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum / Armutsquote	17
4.3	Menschen mit Beeinträchtigungen	20
4.4	Bestand an gebundenem Wohnraum.....	21
4.5	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften / Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII.....	22
5	Wohnungsbedarfsprognose	24
5.1	Methodik der Bedarfsprognose	24
5.2	Quantitative Bedarfe	27
5.3	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente	29
5.4	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum.....	31
5.5	Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen	32
5.6	Qualitative Bedarfe: Wohnraum für Arbeitskräfte aus Südost- und Osteuropa	33
5.7	Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen	33

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

1 EINLEITUNG

1.1 Aufgabe und Ziel der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes

Der Landkreis Oldenburg hat Ende 2020 entschieden, sein kreisweites Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) aus dem Jahr 2016¹ zu aktualisieren und insbesondere die Frage nach den geringen Zuwächsen im preisgebundenen, geförderten Wohnungsbau genauer zu analysieren. Im Wohnraumversorgungskonzept von 2016 wurde bis 2020 ein Bedarf von 360 WE für den preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungsbau prognostiziert. Bis Ende 2020 wurden jedoch nur 165 geförderte Wohnungen errichtet, was etwa 46 % des im WRVK ermittelten Bedarfs entspricht. Gleichzeitig wurde mit 2.650 Wohnungen insgesamt deutlich mehr Wohnraum fertiggestellt als 2016 als Bedarf prognostiziert wurde (1.842 WE) und auch die Anzahl der errichteten Mehrfamilienhäuser (MFH) ist deutlich angestiegen (133 errichtete MFH zwischen 2016 und 2020).

Die vorliegende erste Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes² analysiert die Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes im Landkreis Oldenburg quantitativ und qualitativ und zeigt Perspektiven sowie Handlungsempfehlungen für den Zeitraum bis 2030 auf. Die Berechnung der zukünftigen Wohnraumbedarfe wird mit Blick auf die Analysen, die geführten Interviews mit Akteuren des Wohnungsmarktes und anhand der aktuellen Prognosen der NBank und vom LSN entwickelt. Für den Teilmarkt des preisgünstigen Wohnraums analysiert der Bericht die Effekte der im Zeitraum 2016-2020 fertiggestellten Wohnungen ebenso wie der aus der Zweckbindung gefallenen Wohnungen (nach WRVK 2016 sind das 161 Wohnungen in dem Zeitraum). Gemeindegenspezifische 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.

² Für die Stadt Wildeshausen ist es eigentlich die zweite Fortschreibung, weil innerhalb der zweiten Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose im Jahr 2019 auch das Wohnraumversorgungskonzept fortgeschrieben wurde.

1.2 Förderrichtlinien in Niedersachsen

In Niedersachsen ist die Vergabe von Förderungsmitteln für den geförderten Wohnungsbau bei Neubau³ 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 NWoFG⁴ bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 DVO-NWoFG⁵ 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 Mietwohnungen⁶ 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, Stadtstruktur

Die Stadt Wildeshausen besteht aus der Kernstadt und 18 Bauerschaften. Sie befindet sich inmitten des Naturparks Wildeshauser Geest und im Süden des Landkreises Oldenburg. Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg (seit 1988) und Mittelzentrum der Region. Die nächsten Oberzentren sind Oldenburg (Oldenburg) im Norden (ca. 35 km), Bremen im Nordosten (ca. 40 km) und Osnabrück im Süden (ca. 90 km).

³ Ausgenommen ist der Neubau von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.

⁴ Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz

⁵ Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

⁶ Ausgenommen sind Bindungen, die im unmittelbaren Anschluss an auslaufende Belegungs- und Mietbindungen zu Trage kommen.

Die Stadt Wildeshausen hat etwa 20.500 Einwohner*innen (Stand 2020; LSN), Siedlungsschwerpunkt ist die Kernstadt. Weitere Siedlungsschwerpunkte existieren nicht.

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

Vorhandene Infrastruktur	Ortsteile
Kindergärten	Wildeshausen
Schulen	Wildeshausen
Bahnhaltepunkte	Wildeshausen
Supermärkte	Wildeshausen

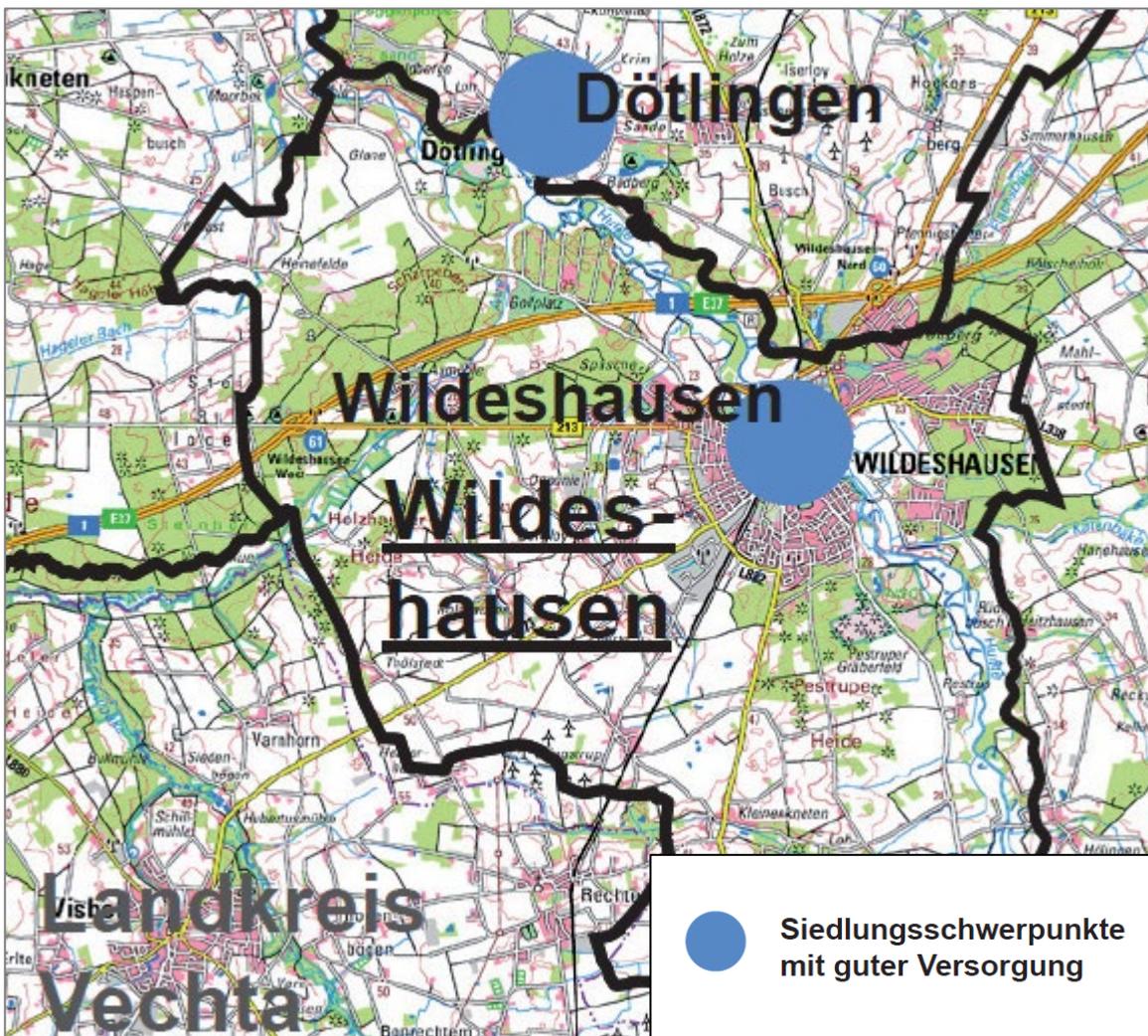


Abbildung 1: Siedlungsschwerpunkte mit guter Versorgung⁷ – Stadt Wildeshausen (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

Von den ca. 9.000 in Wildeshausen lebenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten etwa 5.000 in anderen Kommunen. In der Stadt selbst arbeiten ca. 9.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, was einen Zuwachs von ungefähr 1.800 Arbeitsplätzen verglichen mit 2014 bedeutet. Der Pendlersaldo ist positiv und beträgt +45 je 1000 Beschäftigte am Arbeitsort, gegenüber 2016 ist der Wert leicht angestiegen. Als einzige Kommune im Landkreis verfügt Wildeshau-

⁷ Ortsteile mit guter Versorgung siehe Tabelle 1.

sen über einen positiven Pendlersaldo, d.h. mit steigender Tendenz pendeln mehr Beschäftigte in die Stadt ein als aus ihr heraus (Quelle: LSN).

2 DEMOGRAPHIEPROFIL

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner*innen in der Stadt Wildeshausen ist über die letzten 20 Jahre fast durchgehend angestiegen. Zwischen 2011 und 2013 gab es eine kurze Stagnationsphase. Aktuell beträgt die Einwohner*innenzahl 20.454 (zum Stichtag 31.12.2020, LSN), was einen Zuwachs von etwa 4,6% seit 2016 bedeutet. Die Differenz zwischen den 2011 korrigierten Daten des Zensus/LSN und der Meldedaten der Stadt beträgt etwa 600 Personen oder 3%.

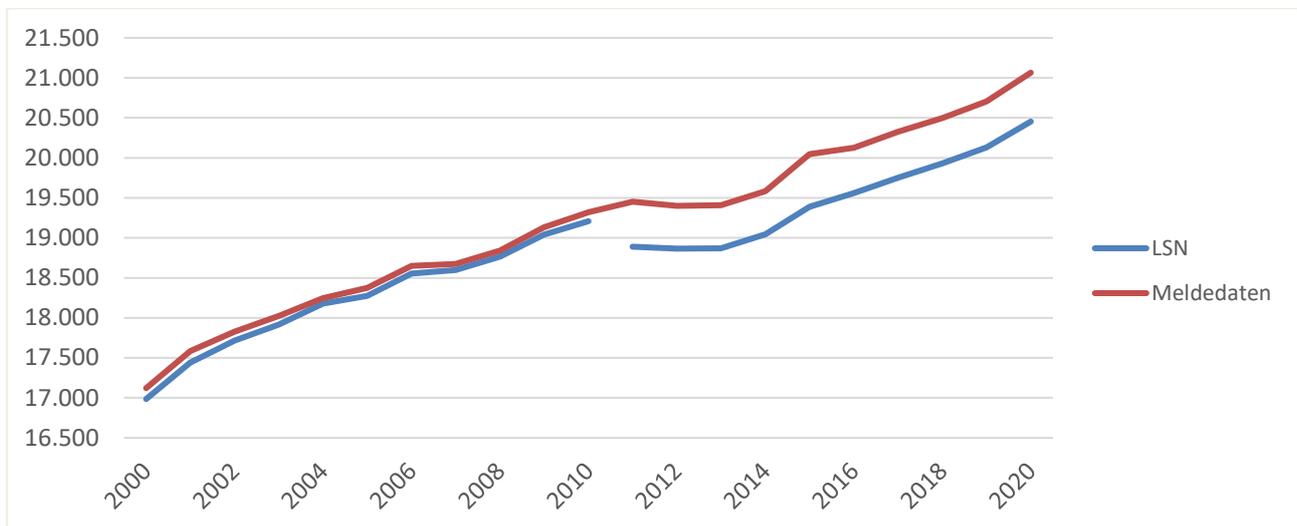


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung –Wildeshausen (Quelle: LSN, Stadt Wildeshausen, Kommunalverbund; eigene Darstellung)

Auch der Anteil der ausländischen Bevölkerung hat in den letzten 10 Jahren einen Anstieg erfahren. Seit 2012 steigt der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Wildeshausen von 8,57 % auf 15,00 % im Jahr 2019 (siehe Abbildung 3).

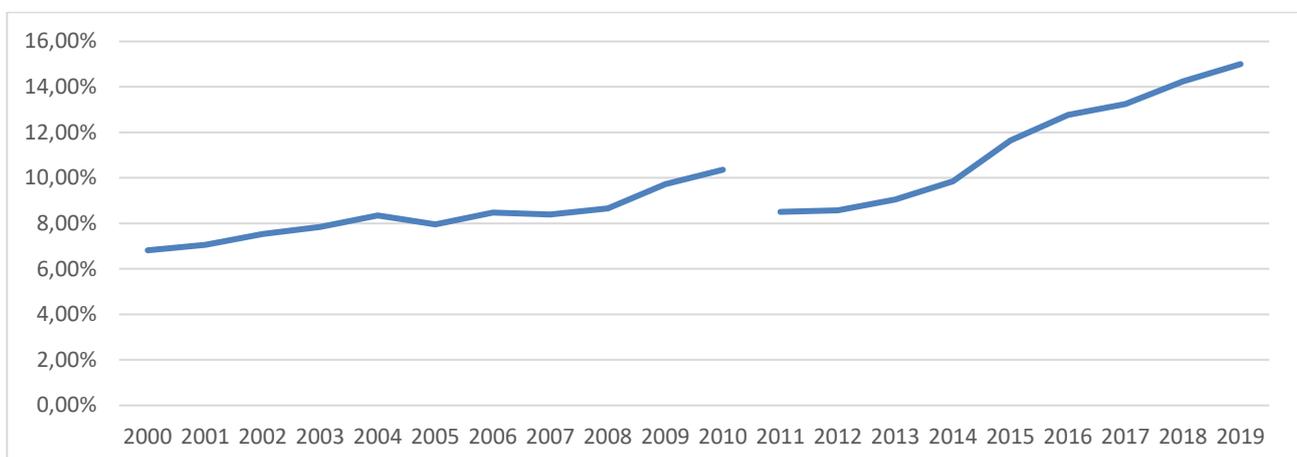


Abbildung 3: Entwicklung Anteil der Ausländer –Wildeshausen (Quelle: Kommunalverbund, eigene Darstellung)

Im Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung Wildeshausens und des Landkreises Oldenburgs zeigen sich nur geringe Abweichungen. Die Altersgruppen bis 44 Jahre sind in der Stadt Wildeshausen stärker ausgeprägt als im Landkreis. Ab den 50-Jährigen findet ein Wandel statt und die darauffolgenden Altersgruppen bis 84 sind im Landkreis stärker vertreten. Überdurchschnittlich stark sind die 30-44-Jährigen, sowie die Altersgruppe der 50-59-Jährigen, mit einem Prozentanteil von etwa 18, vertreten (siehe Abbildung 4).

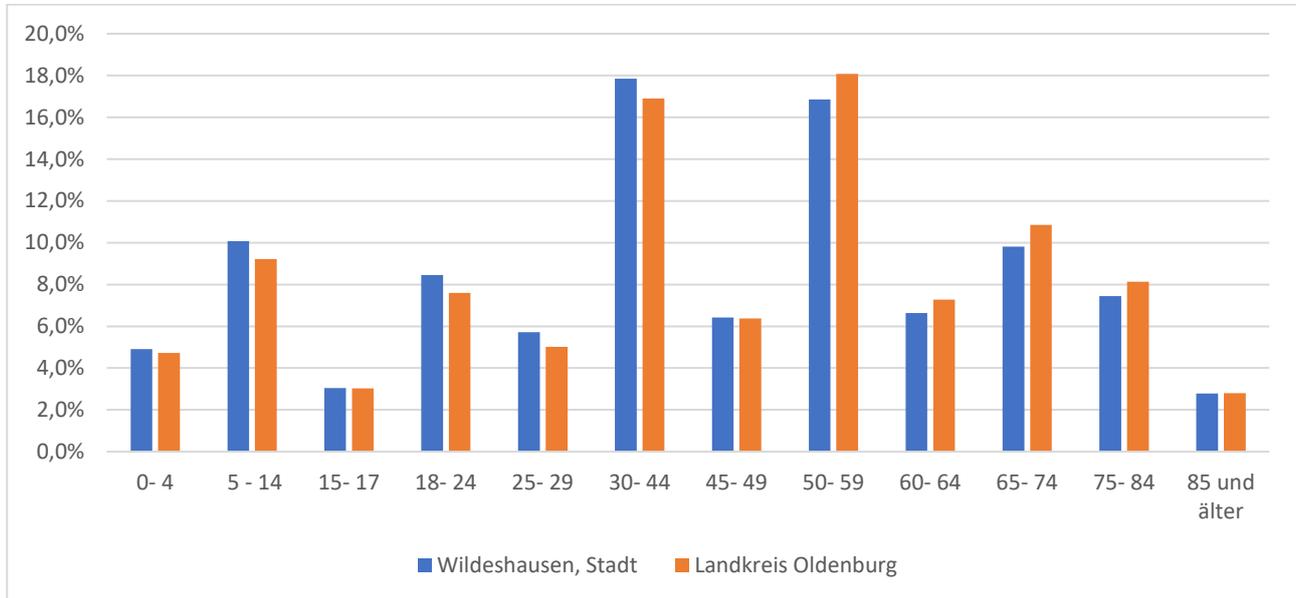


Abbildung 4: Altersstruktur – Wildeshausen, 2020 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

2.2 Haushaltsstruktur

Die Zahl der Haushalte verzeichnet innerhalb der Jahre 2011 und 2020 leichte Schwankungen und bewegt sich oberhalb der Grenze von 8.000 Haushalten. Von 2016 bis 2020 ist die Zahl der Haushalte um etwa 300 von ca. 8.600 auf 8.900 gestiegen (3,5%), trotz eines stärkeren Bevölkerungswachstums (8%). Dabei zeigt sich seit 2016 vor allem eine leichte Zunahme von Privathaushalten mit bis zu 2 Personen sowie mit 5 und mehr Personen (siehe Abbildung 5).

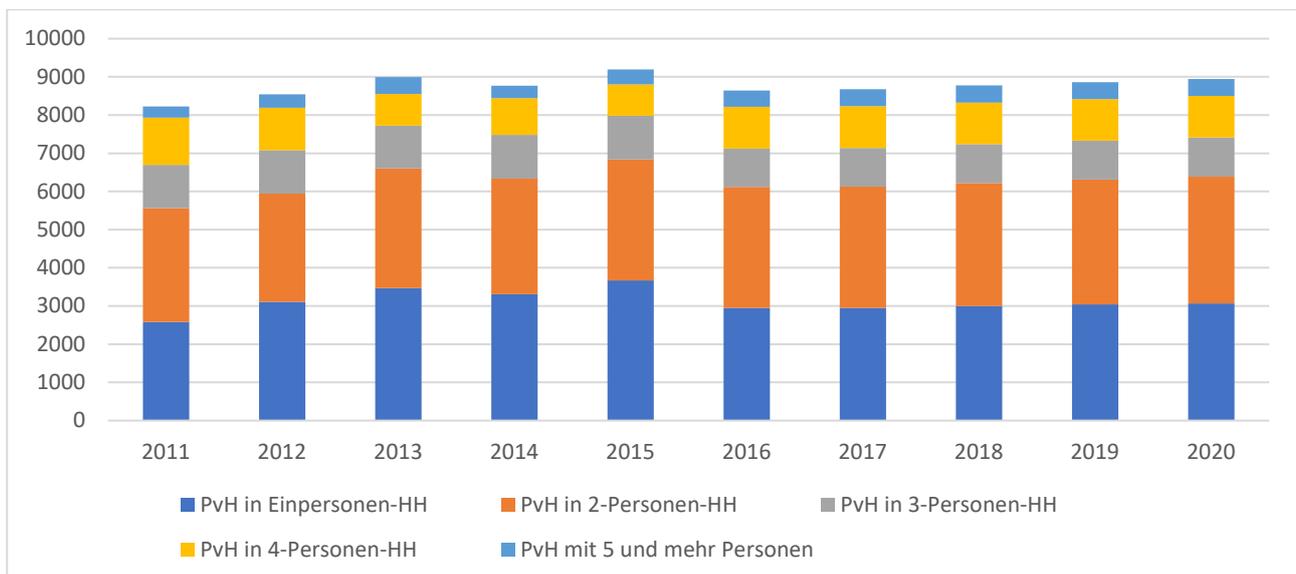


Abbildung 5: Entwicklung Haushaltsstruktur – Wildeshausen (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2.3 Wanderungsbewegungen

Das Bevölkerungssaldo in Wildeshausen befindet sich seit 2000 weitgehend im positiven Bereich mit einer schwankenden Bevölkerungszunahme von bis zu 500 Personen im Jahr. Beim Wanderungssaldo bildete das Jahr 2015 einen Höhepunkt, der aber in vergleichbaren Rahmen wie vorhergehende Zuzugsbewegungen in die Stadt lag. Nach 2015 war das Wanderungssaldo weiterhin positiv. Das natürliche Bevölkerungssaldo schwankt innerhalb der 18 Jahre um den Wert 0, wobei die zunehmende Alterung der Bevölkerung eine steigende Tendenz bei den Sterbefällen verursacht. Seit dem Jahr 2009 gibt es in Wildeshausen mit Ausnahme des Jahres 2016 jährlich stets mehr Sterbefälle als Lebendgeborene.

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

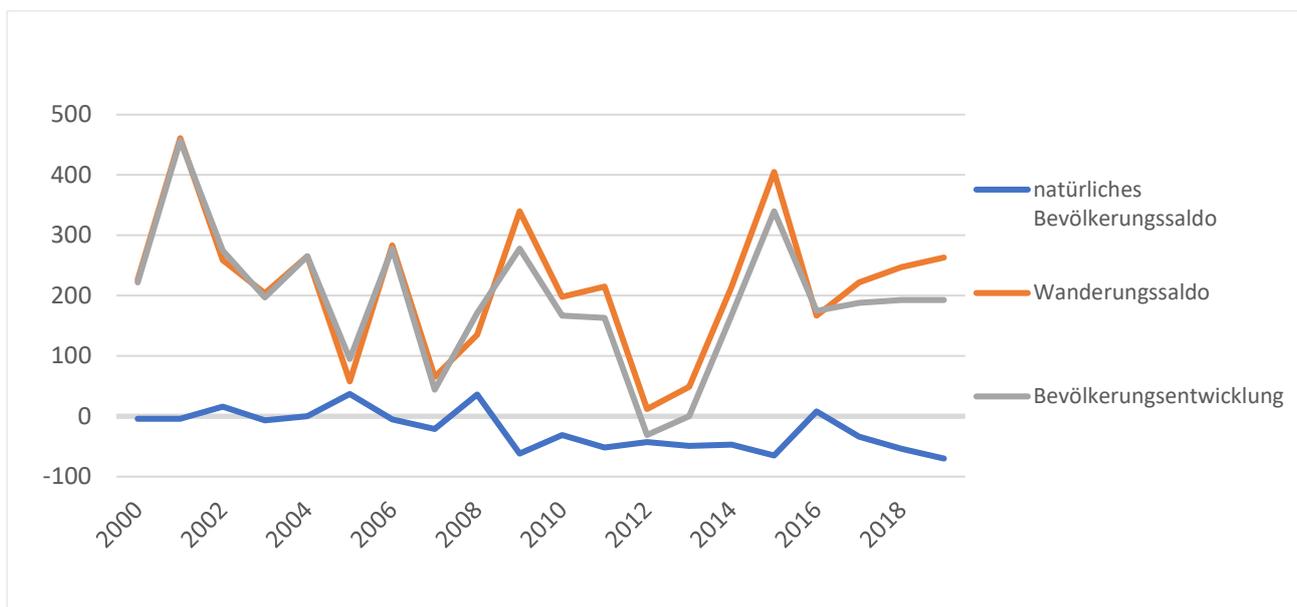


Abbildung 6: Entwicklung Bevölkerungssalden – Wildeshausen (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

2.4 Bevölkerungsprognose

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

Die Spannweite der Prognosen (NBank 2017 und LSN 2019) umfasst für das Jahr 2030 einen Unterschied von ca. 1.900 Einwohner*innen. Am höchsten ist die Rechnung des Landesamts für Statistik, welche einen stetigen Bevölkerungsanstieg mit einer Bevölkerungszahl von 22.300 Einwohner*innen im Jahr 2029 ergibt. Die Rechnungen der NBank sind hingegen am zurückhaltendsten und prognostizieren langfristig einen Bevölkerungsrückgang (siehe Abbildung 7). Der Kommunalverbund rechnet mit Wachstumsszenarien, die ungefähr zwischen NBank und LSN liegen; da der Kommunalverbund inkl. Nebenwohnsitzen rechnet, ist das Niveau der Prognose etwas höher als bei den anderen Vorausberechnungen.

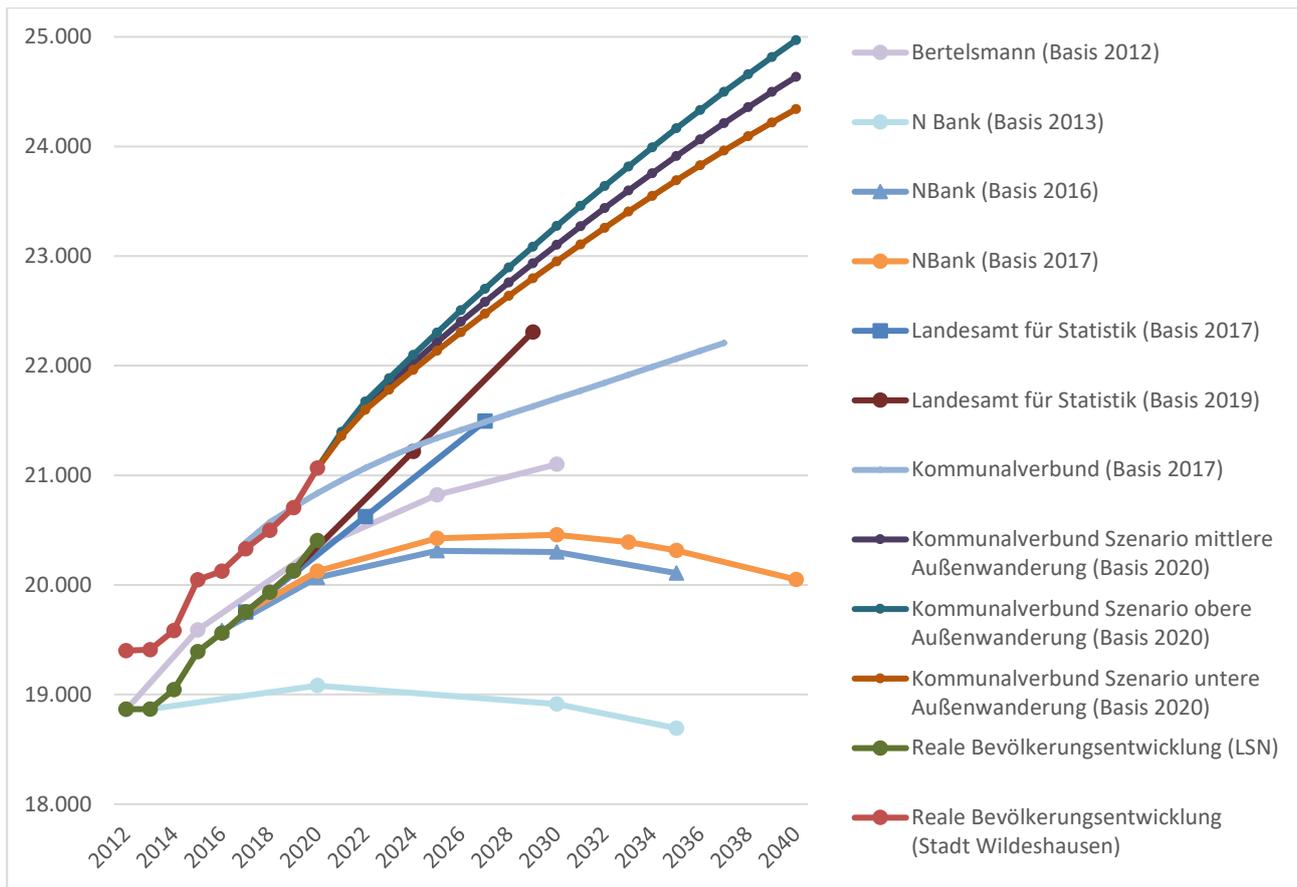


Abbildung 7: Bevölkerungsprognosen – Wildeshausen (Quellen: LSN, Bertelsmann-Stiftung, Kommunalverbund, NBank, eigene Darstellung)

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 auf Basis des Stützzeitraums 2016-2020 für den Landkreis durch, welche in einem zweiten Schritt auf die Gemeinden und Stadt-/Ortsteile heruntergerechnet wird. Er arbeitet mit einem Kohorten-Komponentenmodell, d.h. aus dem Stützzeitraum werden die Entwicklungen bei Geburten, Sterbefällen und Wanderungen ermittelt (Zuzüge, Fortzüge, Umzüge) und darüber die Bevölkerung im Folgejahr berechnet. Aufgrund des kurzen Zeitraumes wurden Korrekturfaktoren verwendet, um extreme Bevölkerungsentwicklungen abzumildern. Ähnlich strukturierte Gebiete werden zu Clustern zusammengefasst, um Daten für Gebietstypen zu generieren. Es werden drei Szenarien gebildet (untere, mittlere, obere), die sich in den Fortschreibungen der Außenwanderungen unterscheiden: mittleres Szenario schreibt die Entwicklung des Stützzeitraums fort, oberes Szenario steigert die Zuwanderungsrate um 10 % und

das untere Szenario senkt die Zuwanderungsrate um 10 %. Die Zensuskorrektur wurde nicht berücksichtigt, so dass die Zahlen des Kommunalverbundes von einer höheren Basis ausgehen als die anderen Prognosen. Auf Gemeindeebene im Landkreis Oldenburg liegt die Prognose des Kommunalverbundes nur für Ganderkesee, Wildeshausen, Dötlingen und Harpstedt vor.

Die Prognose der NBank von 2017 beruht ebenfalls auf einer Komponentenmethodik, welche die CIMA für die NBank entwickelt hat. Hier ist einerseits ein kürzerer, teils gewichteter 3-Jahres-Zeitraum (Stützzeitraum) zu Grunde gelegt, andererseits sind Niedersachsen-spezifische Daten zur Demographie und insbesondere zur Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt worden. Die Zensus-Ergebnisse wurden eingerechnet. Im Vergleich zur letzten Prognose der NBank stellt sich die aktuelle Berechnung etwas negativer dar, d.h. für den Zeitraum bis 2035 und 2040 wird mit höheren Bevölkerungsrückgängen gerechnet als noch 2013. Seit 2017 ist die Datengrundlage, die zur Prognose der Haushaltsgrößen dient, vom Zensus 2011 auf den Mikrozensus (1% Stichprobe) umgestellt worden, der zudem von der Kreisebene auf die Mitgliedsgemeinden heruntergebrochen wird. Durch die veränderten Datengrundlagen, die unter anderem den inzwischen erheblichen Wohnungszuwachs einbeziehen, sind hierdurch teils deutliche Abweichungen zu verzeichnen und die Zahlen nur bedingt vergleichbar.

Eine Bewertung der Prognosen ist aufgrund ihrer Komplexität und zweifellosen Sorgfältigkeit schwer möglich. Einerseits wird deutlich, dass der reale, auch von der LSN dokumentierte Bevölkerungsstand bereits jetzt über der NBank-Prognose liegt, die Zuwanderung nach Wildeshausen 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 etwa 1.250 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 Wildeshausen weiterhin mit einer durchschnittlichen Alterung zu rechnen ist. Für den Anteil der Bevölkerungsgruppen unter 44 Jahren wird langfristig ein leichter Rückgang prognostiziert (siehe Abbildung 8). Ein starker Rückgang wird für die Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen prognostiziert. Hier ist ein Rückgang von gut 4.626 auf etwa 3.726 vorausgesagt, diese Personen gehen in die nächste Altersgruppe über und führen dort zu einem Anstieg bis 2030. Für die Gruppe der über 75-Jährigen ist bis 2030 ein starker Anstieg vorhergesagt.

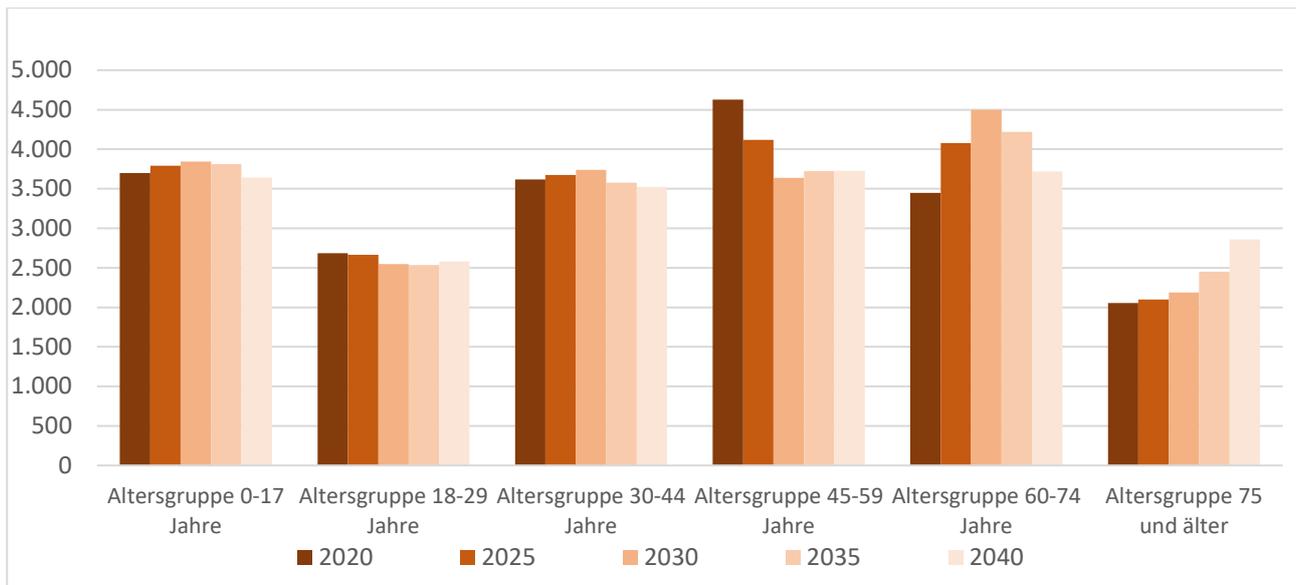


Abbildung 8: Prognose der Altersstruktur – Wildeshausen (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2.6 Prognose der Haushaltszahlen

Im Jahr 2017 gab es in Wildeshausen insgesamt 8.679 Privathaushalte. Bis 2035 prognostiziert die NBank einen Anstieg auf 9.393 Haushalte (siehe Abbildung 9), danach wird ein leichter Rückgang prognostiziert. Für die Einpersonenhaushalte ist in den kommenden Jahren ein stetiger Anstieg prognostiziert. Die 3-, 4- und 5+-Personen-Haushalte bleiben ungefähr gleich.

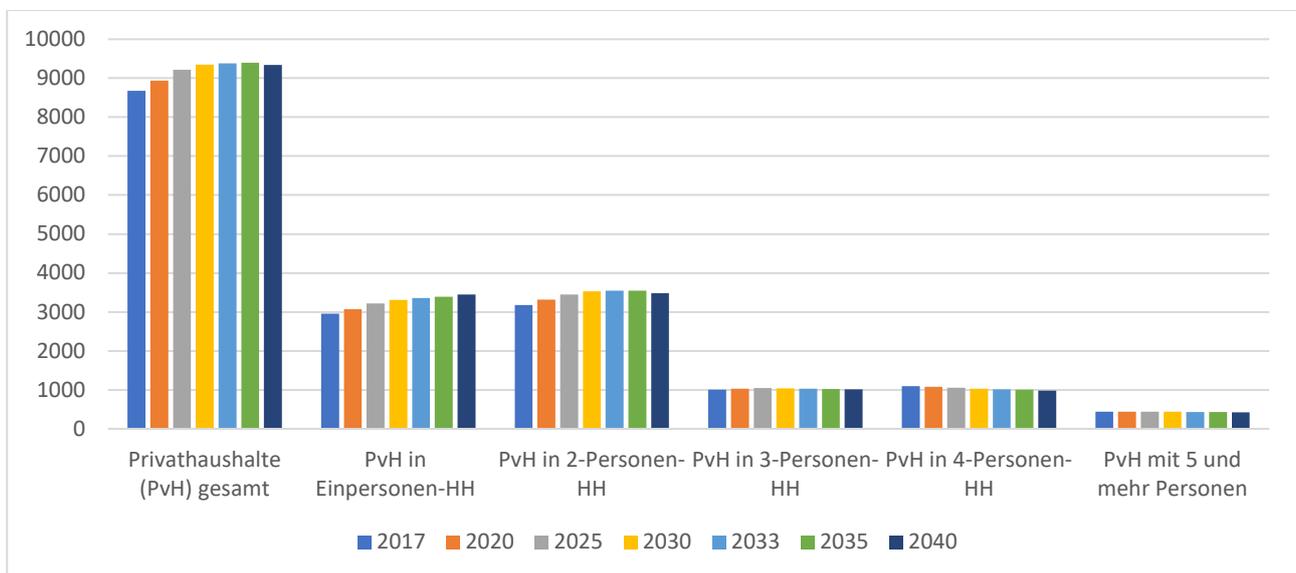


Abbildung 9: Prognose der Privathaushalte – Wildeshausen (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Für das Wohnraumversorgungskonzept wurde zusätzlich das Szenario des „Mittelpfads“ berechnet. Hierbei wird eine stärkere Zuwanderung angenommen (Mittelwert zwischen LSN- und NBank-Bevölkerungsprognose – siehe Kapitel 2.4) und die von der NBank prognostizierte Haushaltsgrößenentwicklung auf die höhere Zahl der Einwohner*innen übertragen. In diesem Szenario wird die Zahl der Haushalte in Wildeshausen um etwa 825 von 2020 bis 2030 ansteigen. Die Ursprungsrechnung der NBank geht im gleichen Zeitraum von einem Wachstum der Zahl der Haushalte um 400 aus.

3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der Wohnungsbestand in Wildeshausen hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Im Jahr 2020 gab es in Wildeshausen 9.055 Wohnungen (siehe Abbildung 10). Seit 2016 sind um die 500 Wohnungen hinzugekommen, dies entspricht einem Zuwachs von 5,8 %.

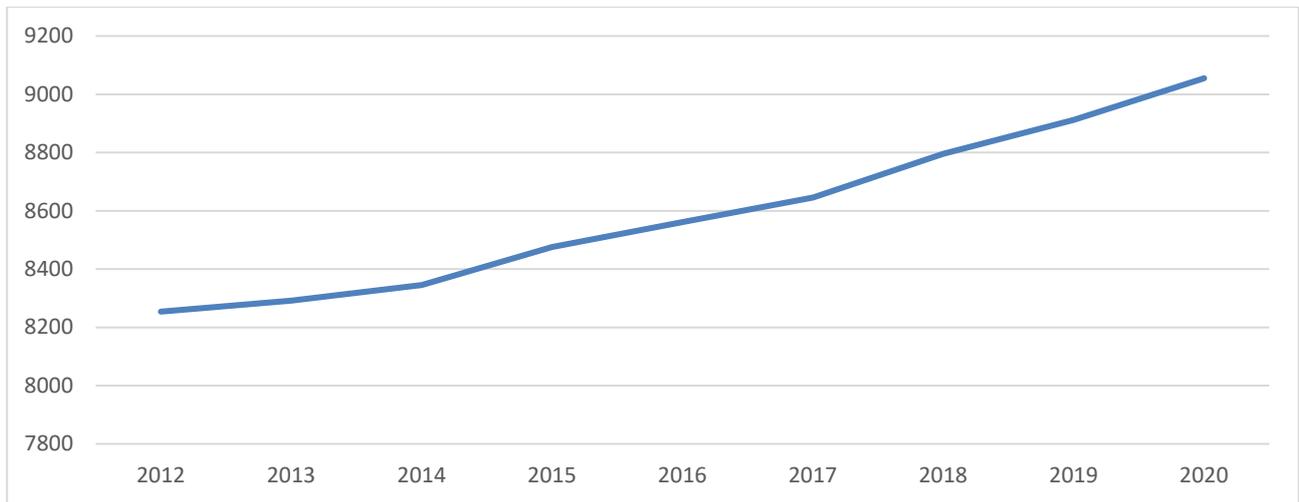


Abbildung 10: Entwicklung Wohnungsbestand – Wildeshausen (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde in den 1990er Jahren gebaut, ca. 20 % des heutigen Wohnungsbestandes stammt aus diesem Jahrzehnt und hat damals zu einem starken Bevölkerungswachstum geführt, die damaligen Neubaugebiete kommen langsam in einen Generationenwechsel. Das Baualter der restlichen Wohnungen verteilt sich ansonsten vorwiegend auf die Zeitspanne zwischen den 1960er Jahren bis heute (siehe Abbildung 11). Nur ein geringer Teil von etwa 4 % der Wohnungen bestehen in Altbauten von vor dem 1. Weltkrieg.

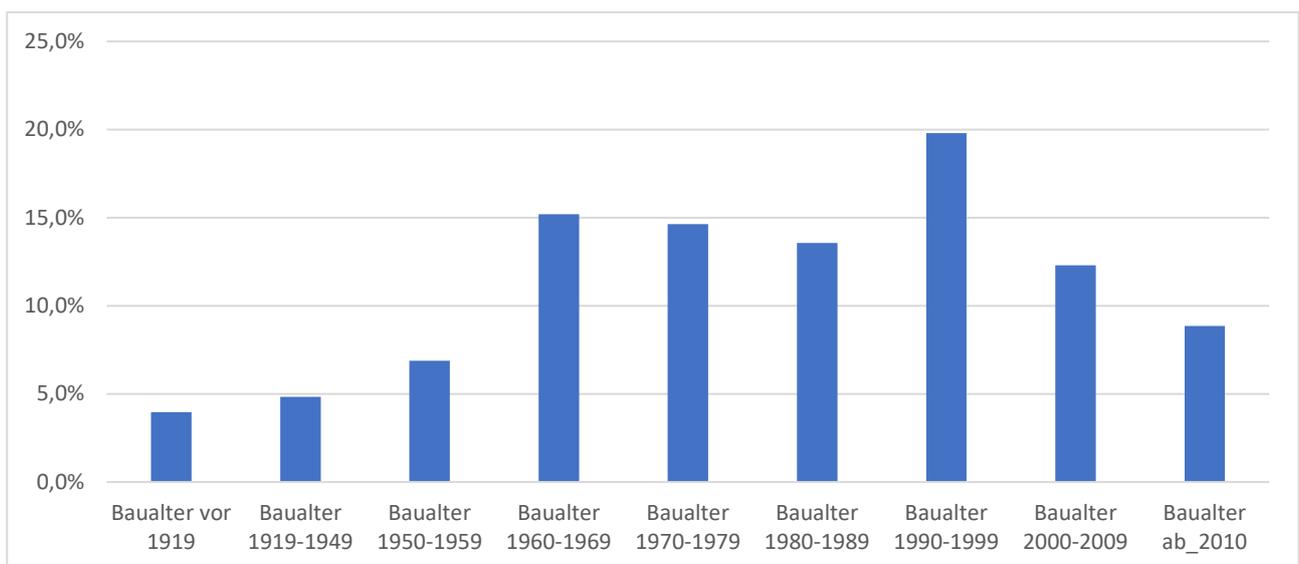


Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Baualter – Wildeshausen (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3.2 Haushalte und Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand ist von Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern⁸ geprägt, worin sich ein hoher Anteil von Einfamilienhäusern ausdrückt (siehe Tabelle 2). Die Zuwächse bei den großen Wohnungen liegen von 2016 bis 2020 im Bereich von 3-4 %. Kleine Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern nehmen nur einen sehr geringen Anteil des Bestandes ein. Der Bestand an Wohnungen mit einem bis drei Zimmern ist in den letzten Jahren im Verhältnis zum geringen Anfangsbestand relativ stark gewachsen.

Der Anteil an neugebauten 1- bis 3- Zimmer-Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 liegt bei 50,2 %, und damit deutlich über dem Durchschnitt des gesamten Landkreises.

Bei einem Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 71 % und einer prognostizierten Schrumpfung der Haushalte mit 3 und mehr Personen ist eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Wohnungsbestand und der vorhandenen Haushaltsgrößenstruktur deutlich erkennbar. Auch wenn schon deutlich mehr kleinere Wohnungen gebaut werden, entfällt nach wie vor drei Fünftel 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.

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

	Wohnungen mit Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2011	8.230	68	343	1.176	1.775	1.865	1.287	1.716
2012	8.254	68	343	1.180	1.782	1.868	1.288	1.725
2013	8.292	68	344	1.191	1.790	1.873	1.296	1.730
2014	8.345	70	366	1.194	1.796	1.876	1.299	1.744
2015	8.476	72	369	1.221	1.815	1.901	1.328	1.770
2016	8.561	72	372	1.253	1.824	1.912	1.342	1.786
2017	8.646	71	386	1.276	1.835	1.930	1.347	1.801
2018	8.796	74	410	1.350	1.856	1.940	1.354	1.812
2019	8.912	76	413	1.391	1.878	1.962	1.362	1.830
2020	9.055	76	420	1.449	1.896	1.983	1.383	1.848

3.3 Bautätigkeit

Die Analyse der Baugenehmigungen zeigt, dass sich die jährliche Zahl an gestellten Anträgen von MFH und Nichtwohngebäuden seit 2011 um einen Wert von 10 bewegt und keine ausschlaggebenden Schwankungen aufweist. Die Anträge der EFH hingegen können 2014 einen Höchstwert von 83 verzeichnen und steigen 2017 nach einem Abfall wieder an. 2019 wurden 64 Anträge für EFH gestellt (siehe Abbildung 12).

⁸ Statistisch werden Küchen als Zimmer mitgezählt, wenn sie einen eigenen Raum in der Wohnung bilden.

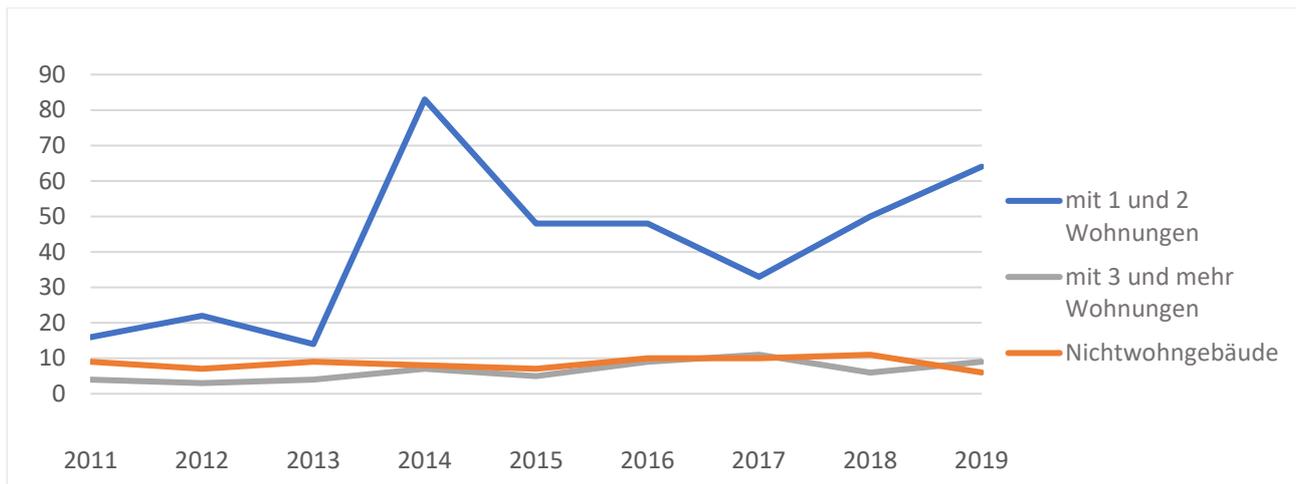


Abbildung 12: Entwicklung der Baugenehmigungen nach Gebäudeart – Wildeshausen (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auch die Baufertigstellungen zeigen, dass in den letzten Jahren im Vergleich zu den EFH besonders wenige MFH und Nichtwohngebäude fertig gestellt wurden. Diese schwanken ebenso um einen Wert von 10 Fertigstellungen pro Jahr. Die Baufertigstellungen von EFH ist im Vergleich zu 2015 stark zurück gegangen. 2020 wurden 52 EFH fertiggestellt, während im Jahr 2015 noch 80 Fertigstellungen festzustellen sind (siehe Abbildung 13). Aufgrund der bereits erfassten Baugenehmigungen sind wahrscheinlich auch im Jahr 2021 Fertigstellungen in diesem Größenbereich zu rechnen.

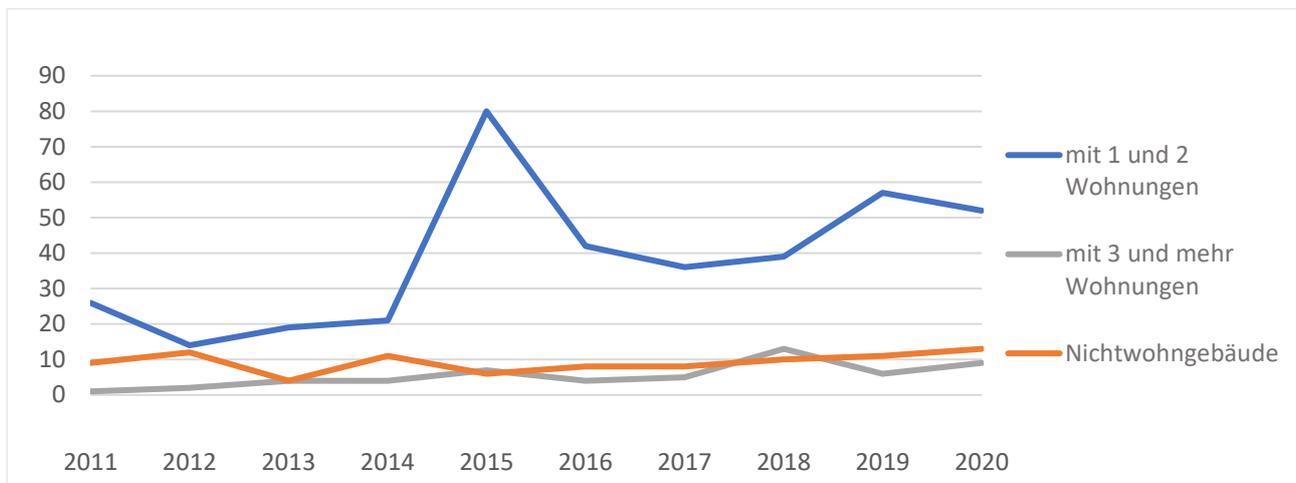


Abbildung 13: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Wildeshausen (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auf der Ebene der Wohneinheiten nach Gebäudeart betrachtet, ist zu beobachten, dass die Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2018 mit 105 Fertigstellungen ein Maximum erreicht hatten. Seitdem ist die Anzahl bis 2019 wieder etwa um die Hälfte zurückgegangen. Auch die Fertigstellungen von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern hat im Jahr 2015 einen Höhepunkt erreicht und sich danach wieder auf geringerem Niveau eingependelt. Ein leichter Aufwärtstrend zeigt sich aktuell bei den Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern. Diese liegen 2019 bei 30 Fertigstellungen (siehe Abbildung 14).

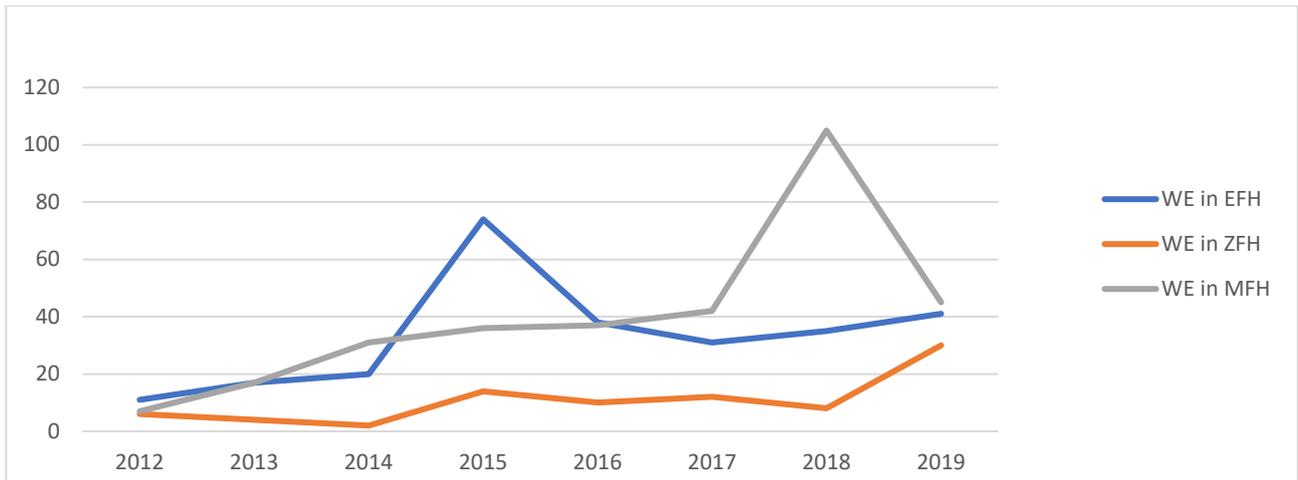


Abbildung 14: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Wildeshausen (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Betrachtung der Anzahl der Räume von fertiggestellten Wohnungen deutet auf eine Fortführung des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern mit relativ großen Wohnungen hin. In den letzten 10 Jahren wurden vorwiegend, mit ein paar jährlichen Schwankungen, Wohneinheiten mit 3-4 Räumen sowie mit 5 und mehr Räumen fertig gestellt. Die Fertigstellungen von Wohneinheiten mit 1-2 Räumen erreichen 2011 und 2018 ein Maximum um die 25, bewegen sich sonst aber im einstelligen Bereich (siehe Abbildung 15).

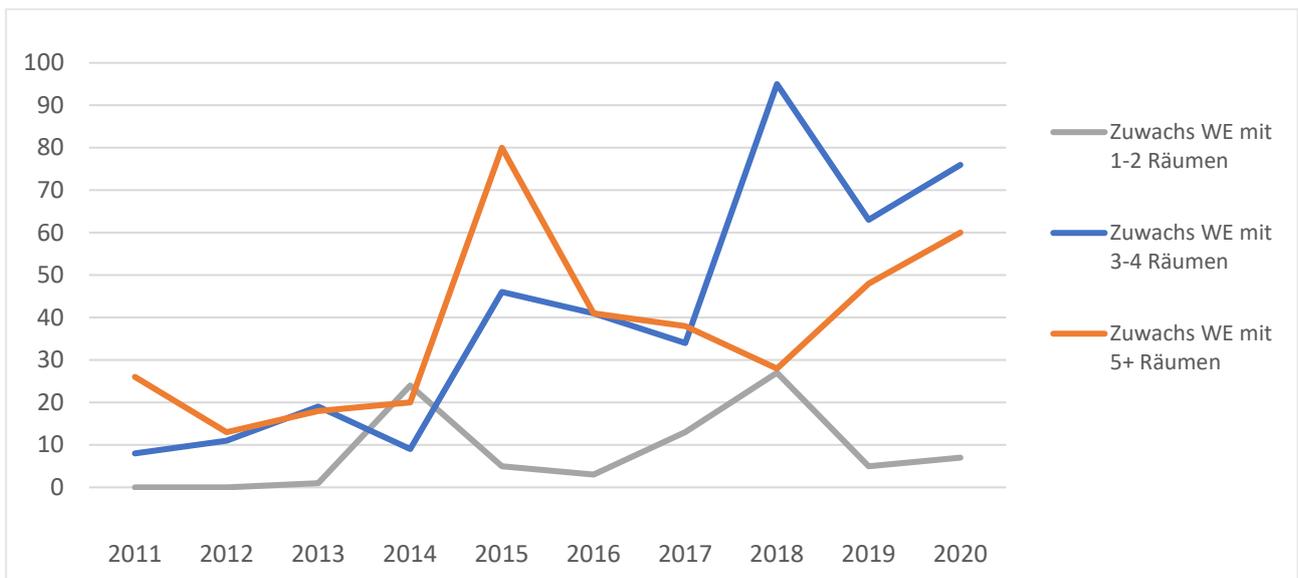


Abbildung 15: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Wildeshausen (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Vergleich der Wohnungsbedarfsprognosen 2016 (Landkreis) und 2019 (Wildeshausen) mit den tatsächlichen Baufertigstellungen (siehe nachfolgende Tabelle Nr. 3) zeigt, dass mittelfristig deutlich mehr Wohnungen gebaut worden sind. Dies spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider, die deutlich stärker angestiegen ist, als es die 2016 verfügbaren Bevölkerungsprognosen berechnet haben (siehe Abbildung 7). 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 verschiedene Prognosepfade und geht im Mittelpfad von einem stärkeren Zuzugsgeschehen als die NBank aus (siehe Kapitel

5.1). Zum Erfüllungsgrad der Bedarfsprognose für den geförderten und preisgünstigen Wohnungsbau siehe Kapitel 4.1.

Tabelle 3: Vergleich Baufertigstellungen mit Bedarfsberechnung 2016 und der Wohnungsbedarfsprognose 2019 (Quellen: WRVK 2016; LSN)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020	Fertiggestellte Wohnungen 2016-2020	Prognostizierter Bedarf 2019-2020	Fertiggestellte Wohnungen 2019-2020	Übererfüllung 2016-2020 in %
260	384	236	185	48%

3.4 Bodenrichtwerte

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

In der Stadt Wildeshausen 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)
Wildeshausen gesamt	130	235
Teilbereich: StEM (Westen)	130	150
Teilbereich: Westliche und südliche Wohngebiete	130	160
Teilbereich: Östliches Wohngebiete	145	200

3.5 Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Anzahl der Kauffälle für Altbau-Einfamilienhäuser in Wildeshausen schwankt seit dem Jahr 2008 jährlich zwischen 40 und 78 Verkäufen. 2019 wurden bisher mit 78 die meisten Verkäufe getätigt (siehe Abbildung 16). Seit 2015/2016 sind deutliche Anstiege zu verzeichnen.

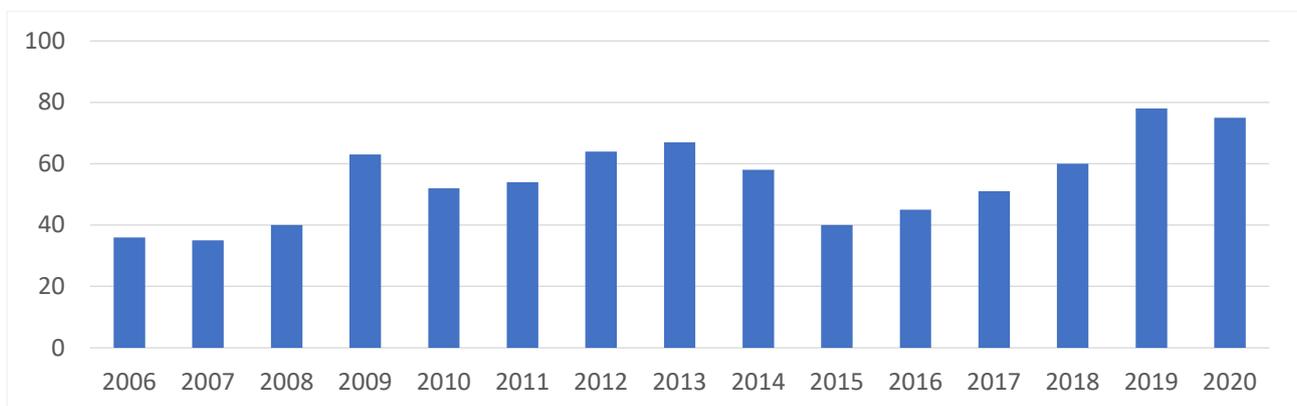


Abbildung 16: Entwicklung Anzahl der Kauffälle Altbau- EFH – Wildeshausen (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Der durchschnittliche Kaufpreis der Altbau-Einfamilienhäuser in Wildeshausen ist in den letzten Jahren stetig angestiegen. Er hat sich im Vergleich zum Jahr 2011 fast verdoppelt und liegt 2020 bei einem Preis von ca. 300.000 € (siehe Abbildung 17).

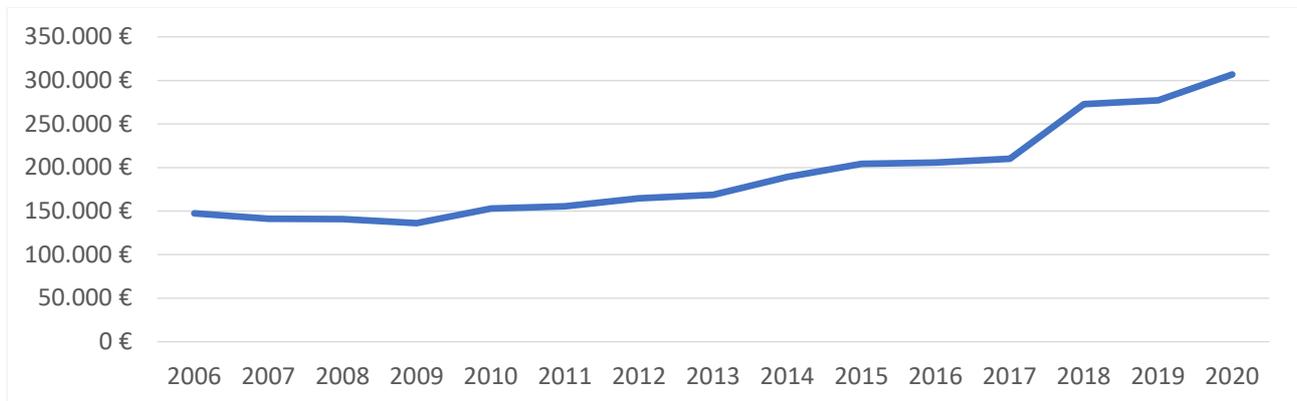


Abbildung 17: Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreis für Altbau-EFH Wildeshausen (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Diese starke Steigerung des Preises spiegelt sich auch im durchschnittlichen Kaufpreis pro qm Wohnfläche wider (siehe Abbildung 18), welcher sich seit 2011 ebenfalls fast verdoppelt hat. Zwischen 2006 und 2013 lag dieser bei durchschnittlich in etwa 1.000 €/qm, mit Schwankungen bis zu 1.164 €. Seit 2014 steigt dieser jedoch stark an und verzeichnet 2020 2.087 €/qm.

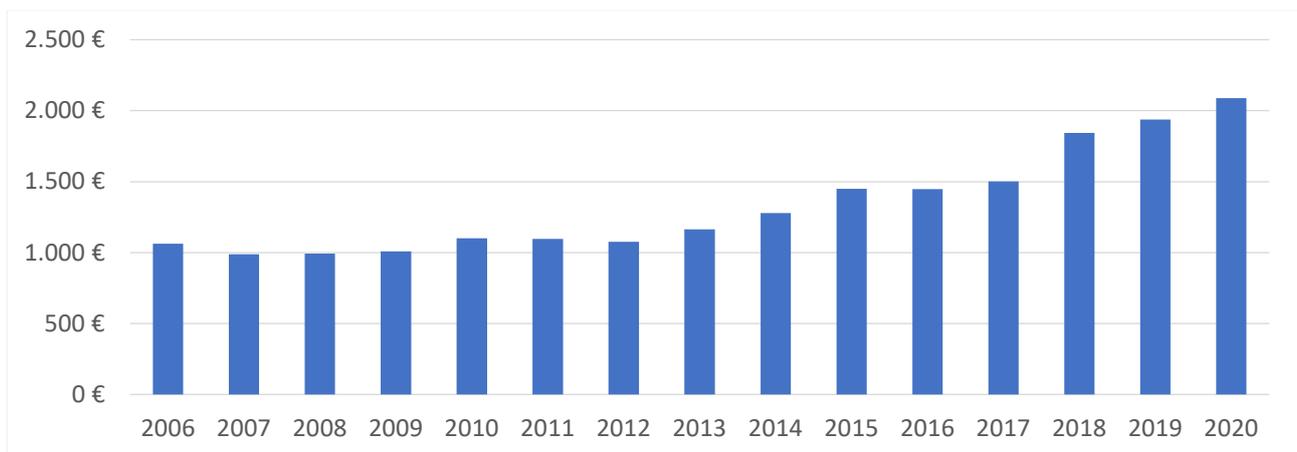


Abbildung 18: Entwicklung durchschnittliche Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Altbau-EFH Wildeshausen (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

In den letzten fünf Jahren gab es 12 Fälle von Eigentumsförderung in Wildeshausen, bei denen der Bau bzw. der Kauf von Eigentum (Einfamilienhaus) gefördert wurde (Wohnraumförderstelle).

3.6 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise in Wildeshausen sind in den letzten Jahren etwas angestiegen. Die Mietübersicht der Grundstücksmarktberichte verzeichnet von 2015 bis 2020 eine Verteuerung der bestandsmieten um 7 %. Die Bestandsmiete einer durchschnittlichen Wohnung beträgt aktuell etwa 5,90 € nettokalt pro qm.

Eine stichprobenhafte Auswertung der Angebotsmieten ergibt ein verschärftes Bild. Bewegten sich die erhobenen Angebotsmieten im Jahr 2016 noch bei 6,80 € nettokalt pro qm in Wildeshausen, so

ergab die Stichprobe im Jahr 2021 eine Durchschnittsmiete von 7,61 €. Dies stellt einen Anstieg von 12 % dar.

Während der von den Verfasser*innen durchgeführten Stichprobe wurden in Wildeshausen insgesamt 145 Wohnungen zur Vermietung angeboten, die ausgewertet werden konnten.

Tabelle 5: Mietübersicht Wildeshausen - 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	5,60 €
2017	5,80 €
2018	5,80 €
2019	5,80 €
2020	5,90 €

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

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7++
Anzahl Angebote	6	49	74	14	0	2	0
prozentual	4 %	34 %	51 %	10 %	0 %	1 %	0 %

4 ENTWICKLUNG GEFÖRDERTER UND PREISGÜNSTIGER WOHNUNGSMARKT

4.1 Entwicklung seit 2016

Seit 2016 wurden in Wildeshausen 81 geförderte, gebundene Wohnungen fertiggestellt, das sind 95 % des prognostizierten Bedarfes von 2016. Zudem wurden 8 Wohnungen mit einer kurzen Bindefrist von 5 Jahren per städtebaulichem Vertrag mit der Stadt errichtet (Rapsacker), die in Kürze wieder auslaufen. Somit ist, zumindest vorübergehend, der vorausgesagte Bedarf vollständig erfüllt worden.

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

Prognostizierter Bedarf 2016-2020 (WRVK 2016)	Fertiggestellte WE	in %	WE in Planung (Fertigstellung voraussichtlich 2022)
85	81	95%	-

4.2 Menschen mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum / Armutsquote

a) Erteilte Wohnberechtigungsscheine

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

b) Wohngeldempfänger*innen

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

In Wildeshausen bekamen zum vierten Quartal 2020 239 Haushalte Wohngeld. Ende 2016 waren es noch etwa 170 Haushalte. Zum Anstieg trägt sicher auch die zwischenzeitliche Wohngeldreform bei.

Der Anteil der Haushalte, welche Wohngeld beziehen, lag im Jahr 2020 mit 2,7 % in Wildeshausen etwas höher als im gesamten Landkreis Oldenburg mit 1,5 %.

Die Haushalte mit Wohngeldbezug sind in Wildeshausen entweder sehr klein (1-Pers.-HH) oder relativ groß (4-Pers.-HH), die 2- und 3-Personenhaushalte machen nur etwa 20 % der Wohngeldhaushalte aus.

Wildeshausen gehört zur Mietenstufe II.

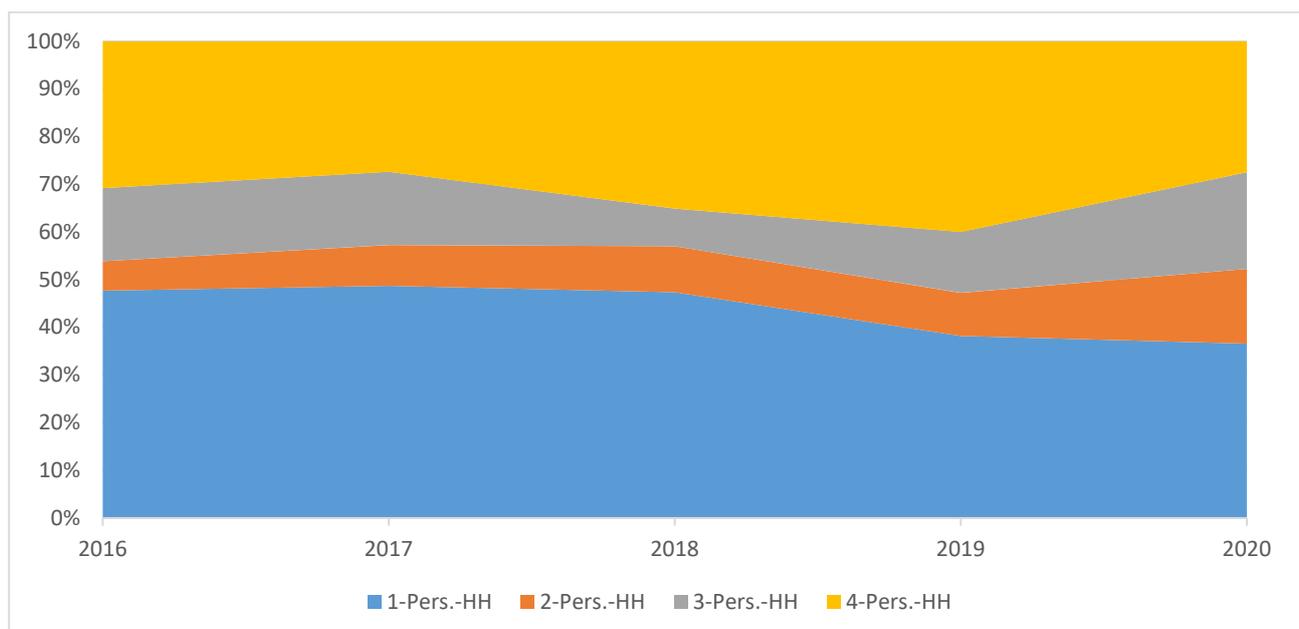


Abbildung 19: Anzahl der Haushalte mit Wohngeld nach Größe der Haushalte (Quelle: Wohngeldfachverfahren, eigene Darstellung)

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

Im 4. Quartal 2020 gab es in Wildeshausen 548 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht in etwa 6,1 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt / Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) erhielten 238 Einsatzgemeinschaften (bzw. Haushalte). Bezogen auf die gesamten Haushalte sind dies 2,7 %. Verglichen mit dem gesamten Landkreis Oldenburg liegen die Anteile der Bedarfsgemeinschaften des SGB II sowie der Einsatzgemeinschaften des SGB XII in Wildeshausen oberhalb des Durchschnitts.

Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind in den Jahren von 2016 bis Anfang 2020 von knapp über 720 auf circa 560 zurückgegangen. Seit 2020 liegt die Zahl der Bedarfsgemeinschaften knapp unter 600 (siehe Abbildung 20).

Etwa 45 % der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind 1-Personen-Haushalte und etwa ein Fünftel sind 2-Personen-Haushalte. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist in den letzten vier Jahren gestiegen.

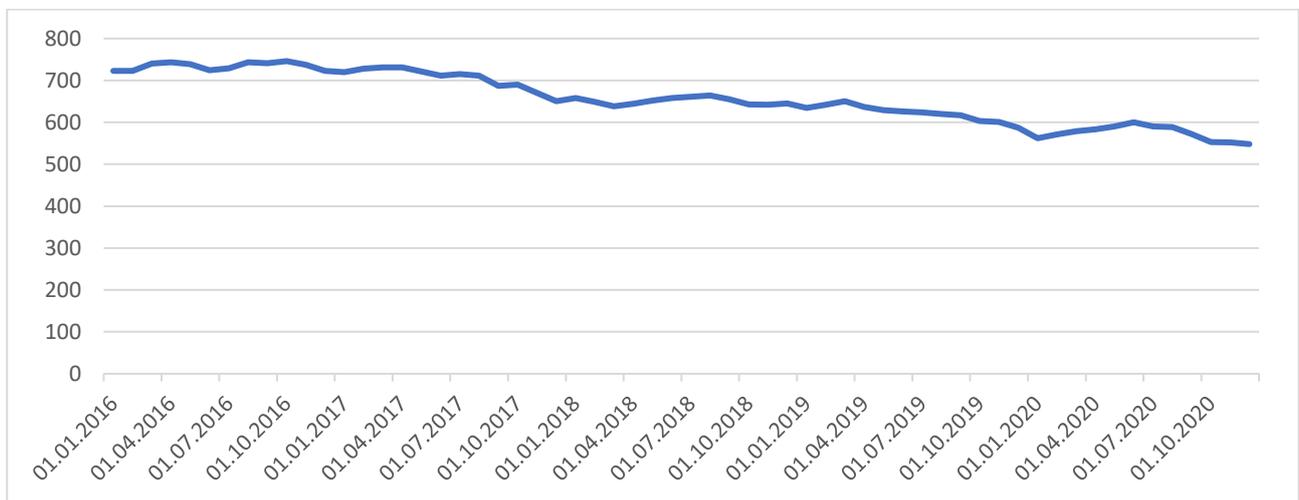


Abbildung 20: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

Die Anzahl der Einsatzgemeinschaften nach SGB XII verzeichnet bis Anfang 2019 einen Anstieg auf bis zu knapp 290 Fälle. Innerhalb der letzten vier Jahre sanken die Fälle und bewegen sich um ca. 250 Einsatzgemeinschaften.

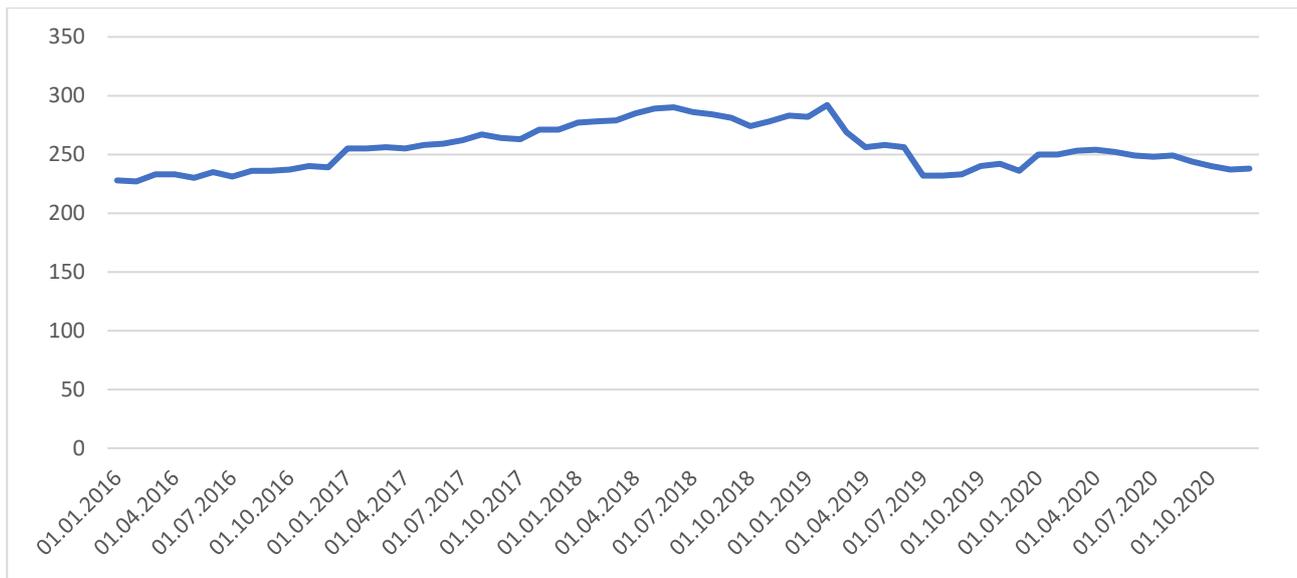


Abbildung 21: Einsatzgemeinschaften nach SGB XII (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

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

In Wildeshausen bezogen Ende 2020 noch 10 Haushalte (Einsatzgemeinschaften) Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylBLG), das sind Personen, die sich im Asyl-Anerkennungsverfahren befinden. Dies entspricht einem Anteil von 0,1% der Haushalte in Wildeshausen. 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 vierten Quartal 2016 bekamen 0,9% der Haushalte Leistungen nach AsylBLG, was 81 Haushalten entsprach.

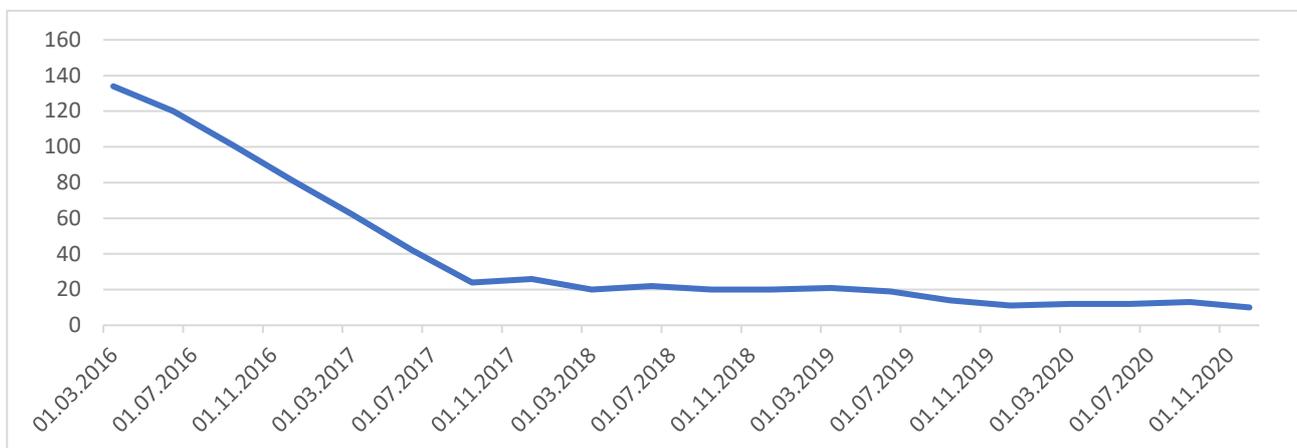


Abbildung 22: Einsatzgemeinschaften AsylBLG (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

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 Kommunen 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 Äquivalenzein-

kommen 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 Stadt Wildeshausen hat hiernach eine Armutsquote von 20,7 %, diese liegt also oberhalb des Landkreisdurchschnitts.

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

	Wildeshausen	LK Oldenburg
Haushaltsgemeinschaften Wohngeld	2,7 %	1,5 %
Bedarfsgemeinschaften SGB II	6,1 %	4,8 %
Einsatzgemeinschaften SGB SXII	2,7 %	1,8 %
Einsatzgemeinschaften AsylBLG	0,1 %	0,2 %
Niedrigeinkommensbezieher*innen	9,1 %	9,1 %
Gesamt	20,7 %	17,5 %

4.3 Menschen mit Beeinträchtigungen

In Wildeshausen sind (Stichtag 31.12.2019) 2001 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 Behinderungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

Im Vergleich zu dem Jahr 2011 ist der Anteil an Schwerbehinderten in Wildeshausen von 8,65 % auf 9,94 % im Jahr 2019 leicht angestiegen. Das macht einen Anstieg von 367 Personen vom Jahr 2011 (1634 Personen) zum Jahr 2019 (2001 Personen).

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

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>)

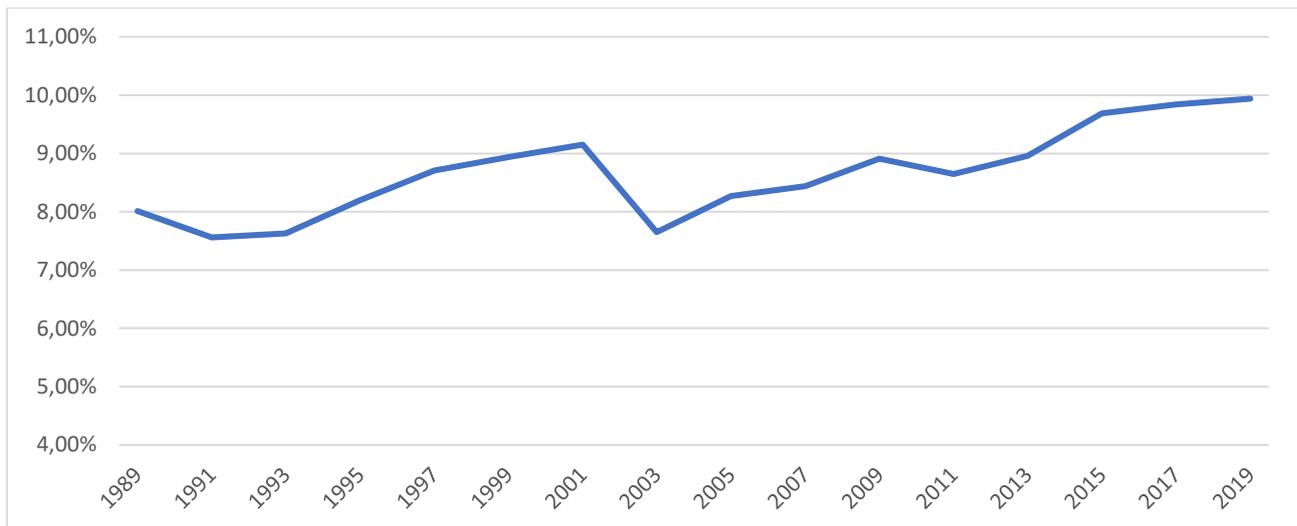


Abbildung 23: Anteil an Schwerbehinderten – Wildeshausen Stand:18.03.2021 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Wohnatlas „Wohnen im Alter (Hrsg. Kuratorium Deutsche Altershilfe und Wüstenrot-Stiftung 2014) sind über verschiedene Quellen (Zensus 2011, Repräsentativbefragung KDA für BMVBS 2011, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes in Schichel 2012, Statistisches Bundesamt 2012, u.a.) Daten zum Bestand und zum Bedarf an „weitgehend barrierefreien Wohnungen“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 Wildeshausen ein Bestand von 335 WE und ein Nachholbedarf von ca. 272 WE. Dabei ist zwar davon auszugehen, dass der Bestand an barrierefreien Wohnungen über die letzten Jahre gestiegen ist, allerdings gleichzeitig auch der Bedarf, weshalb weiterhin von einem Nachholbedarf auszugehen ist. In Wildeshausen stehen außerdem 466 stationäre Pflegeheimplätze zur Verfügung.

Der aktuelle Bestand an barrierefreien Wohnungen ist allerdings in keiner Weise erfasst. Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass in einigen Wohnungen kleinere Maßnahmen zur Wohnungsanpassung vorgenommen wurden.

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

4.4 Bestand an gebundenem Wohnraum

Aktuell gibt es in Wildeshausen 155 zweckgebundene Wohnungen, dies entspricht in etwa 1,7 % des Mietwohnungsbestandes. Hiervon sind 74 Altenwohnungen.

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

Die 74 Altenwohnungen fallen alle bis 2028 aus der Zweckbindung heraus. In der Folge bleibt bis 2037 die Anzahl der gebundenen Wohnungen bei einem Wert von 81 konstant, verzeichnet jedoch in den darauffolgenden 2 Jahren einen Rückgang von 20 Wohnungen (siehe Abbildung 24). Kommen keine neuen Wohnungen hinzu, wird bis zum Jahr 2040 der gesamte Bestand aus der Bindung gefallen sein.

Die 81 in den letzten Jahren fertiggestellten Wohnungen sind insbesondere kleine Wohnungen: 18 Ein-Zimmer-Wohnungen, 37 2-Zimmer-Wohnungen, 22 3-Zimmer-Wohnungen und 4 4-Zimmer-Wohnungen.

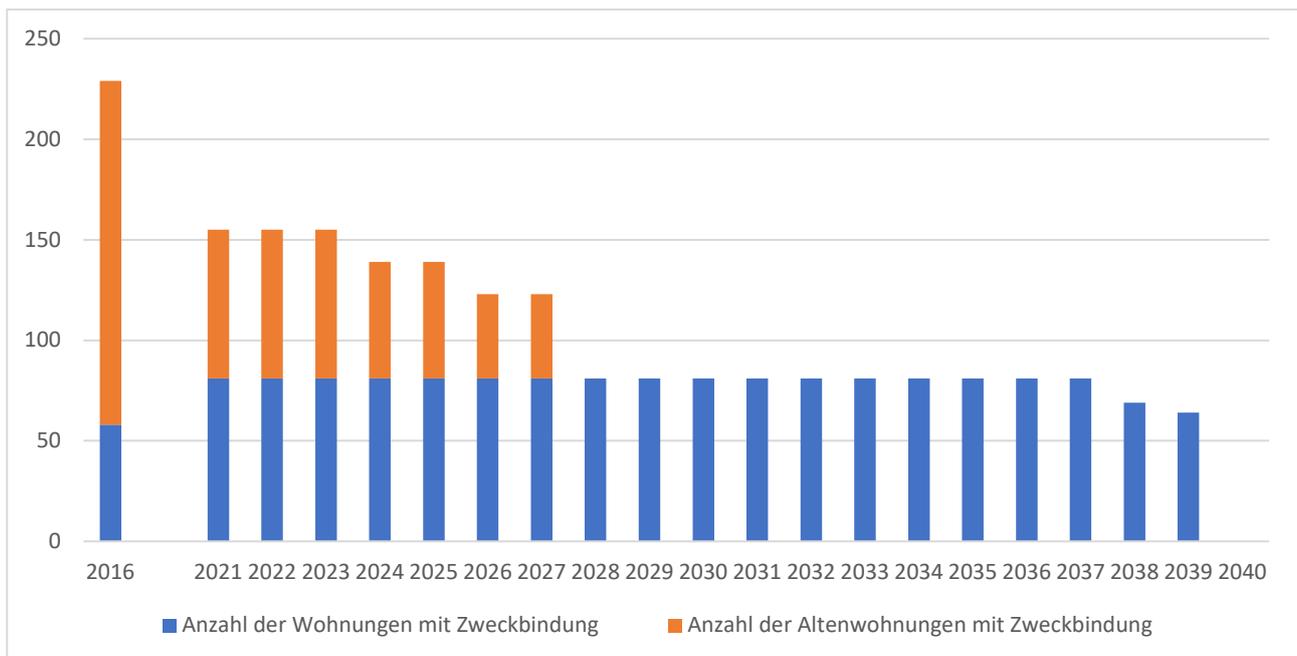


Abbildung 24: Zweckgebundene Wohnungen Wildeshausen (Quelle: Wohnraumförderstelle, eigene Darstellung)

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

Tabelle 9: 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 10).

Verglichen mit der oben ermittelten Armutsquote von 20,7 % ist dieser Anteil an angemessenen Wohnungen zu gering. Da die einkommensschwachen Haushalte vor allem auf das Mietwohnungssegment angewiesen sind, das nur 47,0 % aller Wohnungen umfasst, müssten etwa 44 % 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, andere werden mittlerweile jedoch deutlich teurer vermietet (bis zu 10 €/qm).

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

Tabelle 10: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der Angemessenheit; Vergleichsraum Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Wardenburg (Eigene Erhebung von März bis Oktober 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 IIa und IIb wird die Bedarfsprognose nach Neubau im Eigentumssektor und Neubau im Mietwohnungssektor differenziert. Hierzu wird die jeweilige spezifische Eigenumsquote verrechnet, um den gemeindespezifischen Wohnungsmarkt in der Prognose zu berücksichtigen. Kommunen mit einem großen Mietwohnungsmarkt werden auch künftig anteilmäßig mehr Mietwohnungen im Neubau benötigen, so die Annahme für die Berechnung.

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

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

ten Ersatzbedarfe von 0,1 % bis 0,7 % (Kühne-Bühning et al. 2005: 216 f.), da insbesondere die statistische Erfassung der Abbrüche mangelhaft ist.

Die Leerstandsquote lag 2011 in Wildeshausen bei 1,07 % bzw. bei rund 143 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 Wildeshausen 11,6 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 9,1 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 20,7 %. Eine seriöse Prognose der Fortentwicklung der Armutsquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.

Spezifische Hinweise bezüglich der Wohnraumbedarfsprognose (WBP) Wildeshausen von 2019: Ein unmittelbarer Vergleich der zweijährlichen Wohnungsprognosen der NBank ist insbesondere auf der kleinräumigen Ebene nicht im Detail möglich bzw. sinnvoll. Hintergrund ist die zur Verfügung stehende amtliche Datenbasis zu den Haushaltszahlen. Das Landesamt für Statistik Niedersachsen stellt Haushaltszahlen auf Basis des jährlichen Mikrozensus für die Kreisebene zur Verfügung. Da der Mikrozensus auf einer 1%-Stichprobe beruht, können die hochgerechneten Werte von Jahr zu Jahr teilweise stark schwanken – und je tiefer regional gegliedert umso stärker. Für das Herunterbrechen der Kreisdaten auf die Gemeindeebene nutzen die Studienautoren die aus dem Zensus 2011 bekannte Verteilung. Hier ändern sich die Strukturen nur sehr langsam. Die in der 1%-Stichprobe des Mikrozensus begründeten Schwankungen bleiben aber (natürlich) erhalten. Im Gegensatz zu den Haushaltszahlen beruhen die amtlichen Einwohnerzahlen auf den jährlichen Meldungen der Kommunen. Da hier alle Kommunen regelmäßig melden, bedarf es keiner Hochrechnung. Die Entwicklung wird demnach so abgebildet wie sie tatsächlich verläuft – zumindest ohne rechnerisch bedingte Schwankungen. Die Verknüpfung von Haushalts- und Einwohnerzahl in der Haushaltsgröße schwankt modellbedingt demnach in dem Maß, wie die Haushaltszahl durch die Hochrechnung der Mikrozensusdaten schwankt.

Eine weitere Differenz zum Gutachten von 2019 ergibt sich daraus, dass 2021 für das vorliegende Gutachten in Abstimmung mit dem beteiligten Arbeitskreis ein Mittelpfad von LSN- und NBank-Prognose angenommen wurde. Die NBank-Prognose 2016 lag zu niedrig, die LSN-Prognose ist eine Trendverlängerung (des Booms), was von allen auch als unrealistisch angesehen wurde. Der Korridor zwischen den beiden Prognosen ist in der untenstehenden Tabelle angegeben.

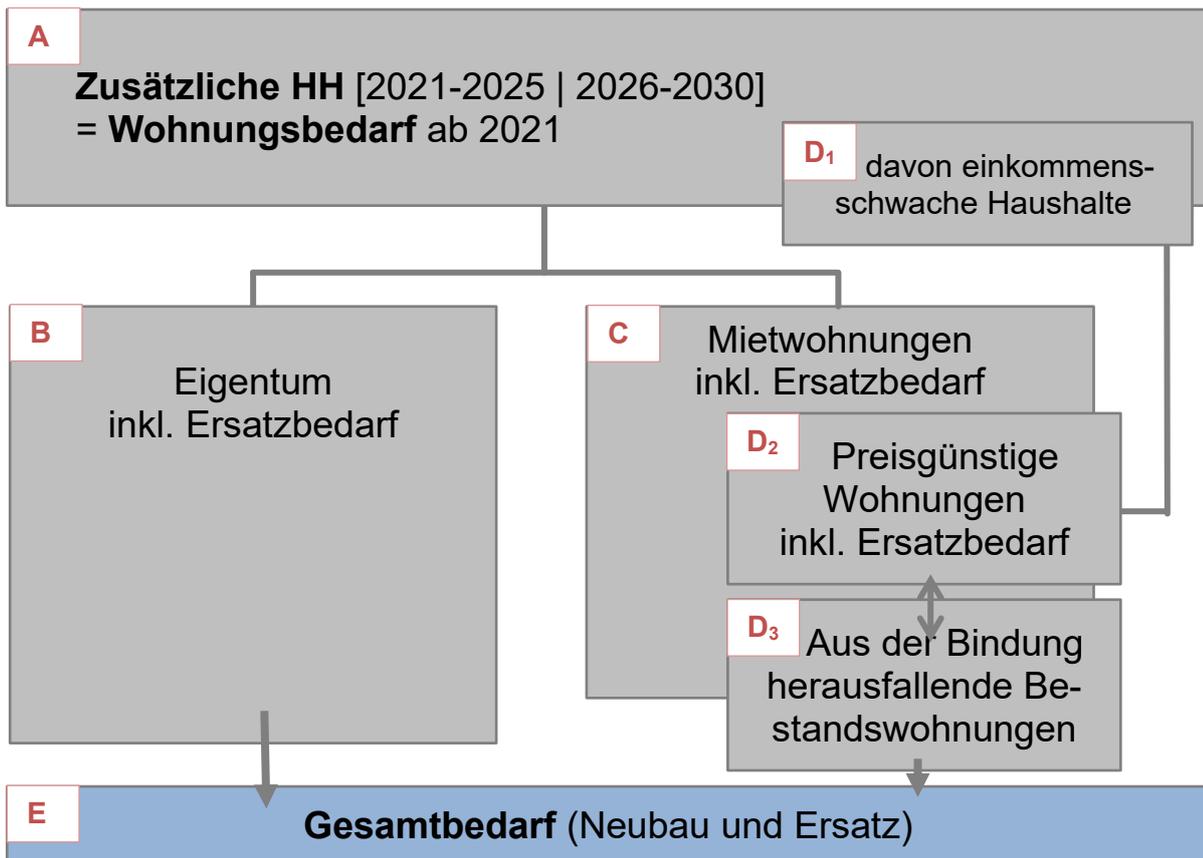


Abbildung 25: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf, für die Buchstaben siehe Kapitel 5.2 (Quelle: Eigene Darstellung)

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

Das Segment des barrierefreien Wohnraums wird in Kapitel 5.4 sowohl unter dem Aspekt der Wohnungsnachfrage von älteren als auch von schwerbehinderten Menschen beurteilt. Im Vergleich zur Wohnungsbedarfsprognose Wildeshausen von 2019 sind für den Zuwachs an Schwerbehinderungen in der vorliegenden Prognose erstmals Regional- statt Bundeszahlen verwendet worden. Im Landkreis Oldenburg liegt der Zuwachs etwa doppelt so hoch (jährlich 2,1% im Schnitt der letzten 10 Jahre) wie im Bund.

Wohnraum für geflüchtete wie auch obdachlose Personen wird in Kapitel 5.5 kurz beleuchtet. In Kapitel 5.6 folgt dann eine Einschätzung zu Bedarfen für südost-/osteuropäische Arbeitskräfte.

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

Generell sind die Zahlen der Prognosen als in die Zukunft fortgeschriebene Größenordnungen zu verstehen. Die Voraussage des Wohnungsbedarfes ist nicht als exakte Berechnung von Wohnein-

heiten 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 von 2021 bis 2025 von etwa 500 Wohnungen, von 2026 bis 2030 liegt der Bedarf bei ca. 430 Wohnungen.

Verteilt auf die unterschiedlichen Wohnungssektoren läge der Bedarf bis 2030 bei etwa 480 Wohneinheiten im Eigentumssektor und 470 Wohneinheiten im Mietwohnungssektor. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum liegt bei ca. 200 Wohneinheiten bis 2030 (als Teil des allgemeinen Mietwohnungssektors) und betrifft damit in 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 95 (oder im oberen Pfad 140) Wohneinheiten bis 2030. In den letzten zehn Jahren lagen die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen bei 86 Wohnungen (in den letzten fünf Jahren sogar bei 116 WE pro Jahr), das bedeutet eine Fortführung der aktuellen Bautätigkeit.

Schritt I - neue Haushalte und neuer Wohnungsbedarf
(Mittelpfad)

	2021-2025	2026-2030
A Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE ¹	453	373

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Eigentum ²	53,0%	53,0%	
Bedarf Eigentum neu	240	198	
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ² (Stand 2011)	4.250	4.250	Summe
Ersatzbedarf WE	23	23	2021-2030
B Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt	263	221	484

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Mietwohnungen ²	47,0%	47,0%	
Bedarf Mietwohnungen neu	213	175	
Bestand vermietete WE ² (Stand 2011)	3.776	3.776	Summe
Ersatzbedarf WE	39	39	2021-2030
C Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	252	215	467

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

	2021-2025	2026-2030	
D₁ Armutsquote ³	20,7%	20,7%	
D₂ Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	94	77	
D₂ Ersatzbedarf WE	13	13	Summe
D₃ Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen ⁴	16	58	2021-2030
Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt	107	90	197

Gesamtergebnis

	2021-2025	2026-2030	Summe
oberer Pfad (LSN)	695	679	1.374
E Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt (Mittelpfad)	516	435	951
unterer Pfad (NBank)	336	191	528

Quellen:

1 eigene Berechnung Mittelpfad nach NBank und LSN

² Zensus (2011)

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

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

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

Der geförderte Wohnraum benötigt 2,4 bis 3,0 ha, je nachdem welche Gebäudegröße angesetzt wird.

Tabelle 11: 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
Wildeshausen	197	3,0	2,4	2,5	2,4
flexibles Kontingent des Landkreises	358	5,4	4,3	4,5	4,3

5.3 Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

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

Prognose der Haushaltsgrößen	2021-2030 Zuwachs Haushalte
Zuwachs kleine Haushalte (1-2 Personen) NBank	449
Zuwachs große Haushalte (> 2 Personen) NBank	-45
Zuwachs weitere Haushalte (je nach Angebot und Zuzugsgeschehen) gemäß mittlerem Prognosepfad	442

Bis 2030 wird von der NBank in Wildeshausen ein Zuwachs von 404 Haushalten prognostiziert. Dies ergibt sich aus einem Zuwachs von 449 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 45 Haushalten bis 2030 prognostiziert. Unter Berücksichtigung des Prognose-Mittelpfades (siehe Kapitel 2.6) entstehen weitere knapp 442 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 13: Nachfragegruppen Haushaltsgründer*innen Wildeshausen (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)	1132	755	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preisgünstige Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
Altersgruppe 21-25 Jahre; 2019 (die bis 2025 in die Familien Gründungsphase eintreten)	1167	778	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	Miete
Altersgruppe 26-40 Jahre; 2019 (die bis 2025 potenziell in die aktive Familienphase eintreten)	3439	1720	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase

Bei Betrachtung der Nachfragegruppen der zukünftigen Haushaltsgründer*innen (siehe Tabelle 13) erschließt sich, dass mehr als die Hälfte (1533 von 3253 Haushalten) der Nachfrage sich auf kleine, preisgünstige Wohnungen beziehen und die andere Hälfte auf größere Wohnungen (3 bis 5 Zimmer). Die Haushaltsgründer*innen der jetzt 16- bis 20-Jährigen stellen dabei etwa 750 Haushalte dar, die Gruppe der jetzt 21- bis 25-Jährigen etwa 780 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 1700 Familienhaushalte in Wildeshausen. 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.

Auch die Prognose der Altersstruktur der NBank (Kapitel 2.5; Abbildung 8) 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 ein leichter Anstieg bis 2025 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 Haushaltsentflechtung (Auszug der Kinder) besteht hier das Potenzial in kleinere Wohnungen umzuziehen. Dies findet in der Regel erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren). In welchem Umfang zu dieser Persistenz (Beharrung) auch das Fehlen altengerechter Wohnungen beiträgt, könnte lediglich eine Befragung ermitteln. Nach der Altersstrukturprognose der NBank ist in Wildeshausen mit einem 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 Pro-

zent an den gesamten Baufertigstellungen in diesem Segment liegen sollte. Anreize für den Umzug von Empty-Nest-Haushalten sind für Wildeshausen zu empfehlen.

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

Altersstrukturprognose NBank	2021-2030	2021-2030	Zuordnung Wohn- nungsgrößen	Schwerpunkte / quali- tative Bedarfe
	Personen	Haushalte		
Zuwachs Haushaltsgründer 18-29 Jahre	-136	-91	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zim- mer	
Zuwachs Familien 30-44 Jahre	119	60	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	1.051	701	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Angebote zur Verkleine- rung
Zuwachs Senioren +75 Jah- re	134	89	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zim- mer	Angebote zur Verkleine- rung, Barrierefreiheit

Die Stichprobe der angebotenen Wohnungen in Wildeshausen zeigt eine Wohngrößenverteilung mit einem Schwerpunkt bei den 80-90 qm-Wohnungen. Das Angebot von kleinen Wohnungen bis 60 qm ist mit einem Anteil von 12 % für den Landkreis unterdurchschnittlich (16 % beträgt der Durchschnittsanteil im Landkreis).

Tabelle 15: Auswertung der Anzahl der angebotenen Wohnungen in Wildeshausen (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							1		1
4,5-5,5			1				1	4	6
5,5-6,5		1	4	4	8	3	3	4	27
6,5-7,5	2		5	6	7	10		1	31
7,5-8,5	3	5	8	3	9	3	9	1	41
8,5-9,5	1	3	6	3	10	7		2	32
9,5-10,5		2	2	1		1			6
>10,5		1							1
gesamt	6	12	26	17	34	24	14	12	145

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 geringen Zuwachs von Personen über 74 Jahren bis 2025 (+47 Personen), von 2026 bis 2030 liegt der Zuwachs jedoch schon bei 87 Personen und von 2031 bis 2035 sogar bei über 260 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 **155 barrierefreie Wohnungen** bis 2030 gesamt (gemischte Ein- und Zwei-Personenhaushalte) ermittelt werden.

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

Zu beachten ist weiterhin, dass im Landkreis Oldenburg in den vergangenen 10 Jahren pro Jahr etwa 2,1 % mehr Menschen als Schwerbehinderte anerkannt wurden. Dieser Trend würde für Wildeshausen für den Zeitraum 2021 bis 2030 zu einer Steigerung von etwa 470 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen. 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 90 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 390 barrierefreien Wohneinheiten in Wildeshausen (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.

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

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.

durch Nachrücker*innen besteht und auf der anderen Seite Anmietungen auf dem freien Wohnungsmarkt oft schwierig sind.

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

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

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

5.6 Qualitative Bedarfe: Wohnraum für Arbeitskräfte aus Südost- und Osteuropa

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

5.7 Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen

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

Eine neue Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Juli 2020)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

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

durchzudringen, reicht dies meist nicht, zumal die freiwerdenden Wohnungen häufig durch Zuzüge belegt werden und sich dann nicht auf den lokalen Wohnungsmarkt auswirken. Hier wirken am stärksten Einfamilienhäuser, da sie in der Regel von Ortsansässigen errichtet werden.

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

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

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

6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

6.1 Fazit

Seit dem Wohnraumversorgungskonzept im Jahr 2016 wurden in der Stadt Wildeshausen einige Empfehlungen aus dem WRVK umgesetzt: Beispielsweise wurde im Bereich der Stadtentwicklungsmaßnahme ein Konzeptvergabeverfahren mit einer Quote für sozialen Wohnungsbau durchgeführt. Ebenso wurde der prognostizierte Bedarf an preisgünstigem Wohnraum annähernd vollständig erfüllt. Das sind Schritte in die richtige Richtung, die weiterhin begangen und teils angepasst werden sollten, um den prognostizierten Entwicklungen der nächsten Jahre standzuhalten. Bis Ende der 20er Jahre werden die Zweckbindungen der Altenwohnungen in Wildeshausen vollständig ausgelaufen sein, so dass dann ein erheblich geringerer Grundstock an gebundenem Wohnraum vorhanden sein wird, sollte kein entsprechender Ersatz geschaffen werden.

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

Die **Haushaltsentwicklung in Wildeshausen ist bis 2035 positiv wachsend**. Mit 5,8 Prozent mehr Wohnungen (ca. 490 WE) gegenüber 2016 sind bis 2020 etwa 220 WE in Ein- oder Zweifamilienhäusern und 270 WE in Mehrfamilienhäusern (v.a. 3 und 4 Zimmer-Wohnungen) gebaut worden. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen wurde dabei weitgehend gedeckt. Es besteht aber 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 516 Wohnungen erforderlich, davon anteilig 252 Mietwohnungen. Bis 2030 sind es insgesamt 951 Wohnungen, davon anteilig 467 Mietwohnungen.

Der vergleichsweise hohe Anteil der fertiggestellten **kleinen Wohnungen** (ein bis drei Zimmer) für 1- und 2-Personen-Haushalte von 50 % in den Jahren 2016-2020 ist auch in Zukunft aufrecht zu erhalten oder sogar noch zu steigern, insbesondere auch um den Empty Nest Haushalten, die in Wildeshausen 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 Wildeshausen** etwa 53 % und gleichzeitig besteht Bedarf von min. 50 % kleinen Wohnungen. Folglich besteht auch ein Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen.

Bis 2025 müssen etwa **107 Mietwohnungen den einkommensschwachen Haushalten zu Gute kommen** (das entspricht etwa 42% der prognostizierten Mietwohnungen bis 2025). Für den Zeitraum 2026-2030 gibt es einen Bedarf an weiteren 90 Wohneinheiten. Dies ist insbesondere durch den Bau von gebundenen, geförderten Wohnungen zu erreichen.

Die 74 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 235 zusätzliche Wohnungen bis 2030. Ergänzend gibt es einen grob einzuschätzenden Nachholbedarf von ca. 400 Wohnungen. Das übertrifft insgesamt den Neubaubedarf in Wildeshausen und bedeutet, dass auch Bestandswohnungen bei Sanierung oder Modernisierung umgebaut werden müssen.

Der Siedlungsschwerpunkt mit guter infrastruktureller Versorgung ist der Hauptort Wildeshausen. Die Kernstadt kommt vorrangig für die Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in Frage.

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 revolvierender Fond, um Vorkaufsrechte wahrnehmen zu können.
- Ein **grundsätzlicher Beschluss, Baurecht erst dann zu schaffen, wenn die Entwicklungsfläche der Kommune überwiegend gehört** oder wenn anderweitige Vereinbarungen (z.B. städtebaulicher Vertrag) über die Umsetzung preisgebundenen Wohnraums existiert, ist eine weitere sinnvolle Maßnahme zur Förderung von preisgebundenen Wohneinheiten.

Steuerungsmöglichkeiten der Kommune(n) vorab

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

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

Steuerungsmöglichkeiten im Prozess

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

6.3 Weitere Handlungsempfehlungen für den Landkreis

Politische Ebene beim Landkreis

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

Verwaltungsebene beim Landkreis

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

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

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

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

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

7 ANHANG

7.1 Abkürzungen

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

7.2 Literatur

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

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

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

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

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

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

7.3 Gesprächspartner*innen

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

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