

---

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

**Teilbericht | Gemeinde Großenkneten**

Stand: 3.2022

**Landkreis Oldenburg**

**2021/22**



---

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

**Auftraggeber und Ansprechperson**

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

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

**Bearbeitung**

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

*in Arbeitsgemeinschaft mit*

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

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

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

**Dr. Dipl.-Ing. Uwe Höger | akp\_**

**Dipl.-Ing. Tim König | akp\_**

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

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

**März 2022**



## Inhalte

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aufgabe und Ziel der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes.....                                      | 1         |
| 1.2      | Förderrichtlinien in Niedersachsen.....   | 2         |
| 1.3      | Regionale Einordnung, Gemeindestruktur .....  | 2         |
| <b>2</b> | <b>Demographieprofil</b> .....  | <b>5</b>  |
| 2.1      | Bevölkerungsentwicklung .....   | 5         |
| 2.2      | Haushaltsstruktur.....  | 7         |
| 2.3      | Wanderungsbewegungen .....  | 8         |
| 2.4      | Bevölkerungsprognose .....  | 9         |
| 2.5      | Prognose der Altersstruktur .....   | 11        |
| 2.6      | Prognose der Haushaltszahlen .....  | 12        |
| <b>3</b> | <b>Wohnungsmarktentwicklung</b> .....   | <b>13</b> |
| 3.1      | Wohnungs- und Gebäudebestand .....  | 13        |
| 3.2      | Haushalte und Wohnungsgrößen.....   | 13        |
| 3.3      | Bautätigkeit.....   | 14        |
| 3.4      | Bodenrichtwerte.....  | 16        |
| 3.5      | Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser).....  | 17        |
| 3.6      | Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt .....  | 18        |
| <b>4</b> | <b>Entwicklung geförderter und preisgünstiger Wohnungsmarkt</b> .....   | <b>19</b> |
| 4.1      | Entwicklung seit 2016 .....   | 19        |
| 4.2      | Menschen mit Bedarf an preisgünstiger Wohnung.....  | 20        |
| 4.3      | Menschen mit Beeinträchtigungen .....   | 23        |
| 4.4      | Bestand an gebundenem Wohnraum.....   | 24        |
| 4.5      | Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften /<br>Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII..... | 25        |
| <b>5</b> | <b>Wohnungsbedarfsprognose</b> .....  | <b>27</b> |
| 5.1      | Methodik der Bedarfsprognose .....  | 27        |
| 5.2      | Quantitative Bedarfe .....  | 29        |
| 5.3      | Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente .....   | 31        |
| 5.4      | Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum.....  | 33        |
| 5.5      | Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen .....                                     | 34        |
| 5.6      | Qualitative Bedarfe: Wohnraum für Arbeitskräfte aus Südost- und Osteuropa .....                                   | 34        |
| 5.7      | Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen .....  | 35        |

---

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>6</b> | <b>Fazit und Handlungsempfehlungen.....</b>          | <b>36</b> |
| 6.1      | Fazit.....   | 36        |
| 6.2      | Handlungsempfehlungen für die Kommunen .....         | 37        |
| 6.3      | Weitere Handlungsempfehlungen für den Landkreis..... | 40        |
| <b>7</b> | <b>Anhang .....</b>                                  | <b>42</b> |
| 7.1      | Abkürzungen .....                                    | 42        |
| 7.2      | Literatur .....                                      | 42        |
| 7.3      | Gesprächspartner*innen .....                         | 43        |

# 1 EINLEITUNG

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

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

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

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

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

---

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

## 1.2 Förderrichtlinien in Niedersachsen

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

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

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

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

## 1.3 Regionale Einordnung, Gemeindestruktur

Die Gemeinde Großenkneten liegt im Südwesten des Landkreises Oldenburg und grenzt an die Landkreise Cloppenburg und Vechta. Mit etwa 16.000 Einwohner\*innen ist Großenkneten eine der größeren Gemeinden im Landkreis, weist aber mit 14 % Steigerung die stärkste Entwicklung an Einwohner\*innen in den letzten zehn Jahren auf.

Die Gemeinde besteht aus 18 Ortsteilen bzw. Bauerschaften und dem Hauptort Großenkneten, wobei die Hälfte der Einwohner\*innen auf den südlichen Ortsteil Ahlhorn entfallen, welcher lange

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

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

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

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

Zeit Militärstandort war und deshalb viele Geschosswohnungsbauten und viele Doppel- und Reihenhäuser aufweisen kann. Nur 20 % der Bewohner\*innen Großenknetens wohnen im Hauptort. Weitere 16 % umfasst Huntlosen inkl. Hosüne, Sage immerhin noch 5 % und die restlichen Einwohner\*innen verteilen sich in den kleineren Bauerschaften. Für den folgenden Bericht werden die Ortsteile bzw. Bauerschaften wie folgt zusammengefasst:

Tabelle 1: Zusammenfassung der Ortsteile/Bauerschaften für das WRVK

| Für das WRVK            | Ortsteile   | Einwohner*innen 2020 |
|-------------------------|---|----------------------|
| Großenkneten Hauptort   | Großenkneten Hauptort   | 3.165                |
| Ahlhorn                 | Ahlhorn   | 8.181                |
| Huntlosen               | Huntlosen, Hosüne   | 2.569                |
| Sage                    | Sage, Sage-Hast   | 867                  |
| Döhlen                  | Döhlen  | 500                  |
| Halenhorst              | Halenhorst  | 245                  |
| Nördliche Bauerschaften | Husum, Sannum, Amelhausen, Westrittrum, Hengstlage, Haschenbrok, Bissel | 1.013                |
| Südliche Bauerschaften  | Hespenbusch, Hagel, Bakenhus, Steinloge                                 | 276                  |

Durch die Gemeinde Großenkneten führt die Bahnlinie und mit der A 1 und der A 29 zwei Autobahnen. Mit knapp 60 % wird ein Großteil der Fläche für Landwirtschaft (hohe Viehdichte und Sonderkulturen wie Erdbeer- und Gemüseanbau) genutzt, knapp ein Viertel sind Waldflächen (Quelle: LSN). Im Süden befindet sich mit dem Metropark Hansalinie ein großer Logistik-, Industrie- und Gewerbeparks auf ehemaligen Kasernengelände. Hier entsteht gegenwärtig ein Logistikzentrum, welches im ersten Schritt 1.000 und im zweiten Schritt bis zu 3.000 Arbeitsplätze für größtenteils ungelernte Arbeitskräfte schaffen wird.

In den ehemaligen Kasernengebäuden wird durch die Wohnpark Ahlhorn GmbH Wohnraum für bis zu 2.000 Saisonarbeitskräfte und Erntehelfer\*innen angeboten. Darüber hinaus kommen Personen in ehemaligen Soldatenwohnungen oder eher schlecht erhaltenen Wohngebäuden unter, viele kommen aus Südost-/Osteuropa, oft sind die Wohnungen überbelegt. Der Anteil an Personen, der nur für eine kurze Zeit in der Gemeinde wohnt, führt insbesondere seit 2010 zu einem regelmäßigen Anstieg der Bevölkerungszahl im Sommer (im Durchschnitt +700 Personen). Grundsätzlich sind die demographischen Zahlen mit Rücksicht zu genießen, da diese Schwankungen unterliegen, da auch Saisonarbeitskräfte an-, aber nicht immer alle Personen abgemeldet werden.

Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung (öffentlicher Nahverkehr, Schulen, Kindergärten und Supermärkte) sind Ahlhorn (neu gebautes Jugendzentrum, neuer Kindergarten), Großenkneten (Erneuerung Kita, Krippe in Bau) und Huntlosen (Erweiterung Kita), in geringerem Maße Sage.

Tabelle 2: vorhandene Infrastruktur in den Ortsteilen (eigene Erhebung 2021)

| Vorhandene Infrastruktur | Ortsteile                              |
|--------------------------|--|
| Kindergärten             | Ahlhorn, Großenkneten, Huntlosen, Sage |
| Schulen                  | Ahlhorn, Großenkneten, Huntlosen, Sage |
| Bahnhaltepunkte          | Ahlhorn, Großenkneten, Huntlosen       |
| Supermärkte              | Ahlhorn, Großenkneten, Huntlosen       |



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

Die Gemeinde weist deutliche Pendlerbeziehungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden auf. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit drei Bahnhaltepunkt an der Bahnstrecke Oldenburg-Cloppenburg trägt hierzu bei, ebenso wie der hohe Anteil an Saisonarbeitskräften, die zwar in Großenkneten wohnen, jedoch teils auch in anderen Gemeinden arbeiten.

Von den ca. 7.500 in Großenkneten lebenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten über 6.000 in anderen Kommunen, davon knapp 80 % außerhalb des Landkreises Oldenburg. In der Gemeinde selbst arbeiten knapp 3.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, was keinen Unterschied mit dem Jahr 2016 bedeutet. Das Pendlersaldo ist negativ und beträgt -925,1 je 1000 Beschäftigte am Arbeitsort, ein im kreisweiten Vergleich deutlich überdurchschnittlicher Wert, nur die Gemeinde Hatten weist ein höheres negatives Pendlersaldo auf (Quelle: LSN).

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

|                     | sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort | Pendlersaldo | Pendlersaldo je 1000 Beschäftigte am Arbeitsort |
|---------------------|---|--------------|---|
| Landkreis Oldenburg | 37544   | -18879       | -502,8  |
| Großenkneten        | 3897  | -3605        | -925,1  |

## 2 DEMOGRAPHIEPROFIL

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung Großenknetens ist über die letzten 20 Jahre deutlich angestiegen. Aktuell beträgt die Einwohner\*innenzahl 16.031 (zum Stichtag 31.12.2020, LSN), was einen Zuwachs von 4,9 % seit 2016 bedeutet. Die Korrektur der Zahlen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) nach unten zwischen 2010 und 2011 ist auf die Zensusergebnisse zurückzuführen (siehe Abbildung 2). Bei der Einwohnerstatistik der Gemeinde Großenkneten, die auf den kommunalen Meldedaten basiert, ist keine Korrektur nach unten aufgrund des Zensus vorgenommen worden. Nach den gemeindlichen Daten liegt die aktuelle Einwohner\*innenzahl ca. 4,9 % höher als nach der Landesstatistik, aktuell sind 16.816 Personen in Großenkneten mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die Differenz in den Daten bedingt sich zusätzlich dadurch, dass beim Einwohnermeldeamt viele Saisonarbeitskräfte angemeldet werden, jedoch teilweise keine Abmeldung stattfindet. Die Meldedaten liegen dabei über denen des LSN.

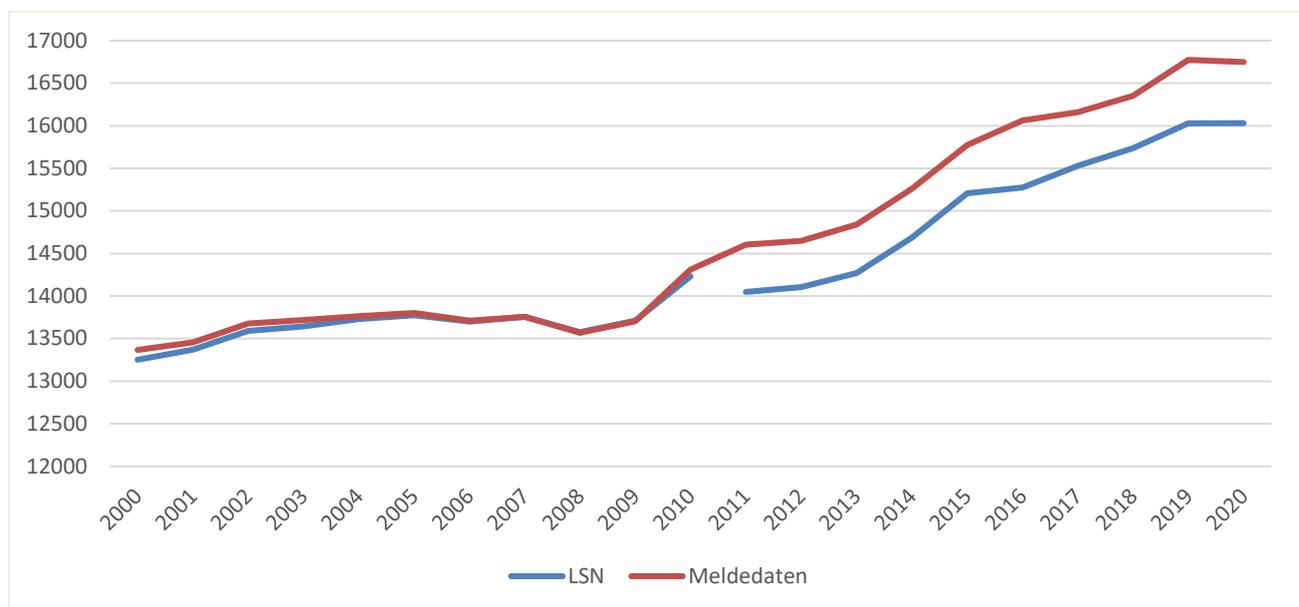


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung – Gemeinde Großenkneten (Quelle: LSN, Gemeinde Großenkneten, eigene Darstellung)

Es ist zu erkennen, dass der Bevölkerungsanstieg in Großenkneten sich vor allem durch eine Zunahme der Einwohner\*innenzahl im Ortsteil Ahlhorn bedingt (siehe Abbildung 3). Demnach hat Ahlhorn zwischen 2001 und 2002 über 2.300 Einwohner\*innen gewonnen. Dies ist in Zusammenhang zu sehen mit Saisonarbeitskräften für z.B. Erdbeer- und Pilzhöfe, welche überwiegend im Wohnpark Ahlhorn leben. Die Bevölkerungszahl in den Bauerschaften und in Sage dagegen ist in dem Zeitraum gesunken.

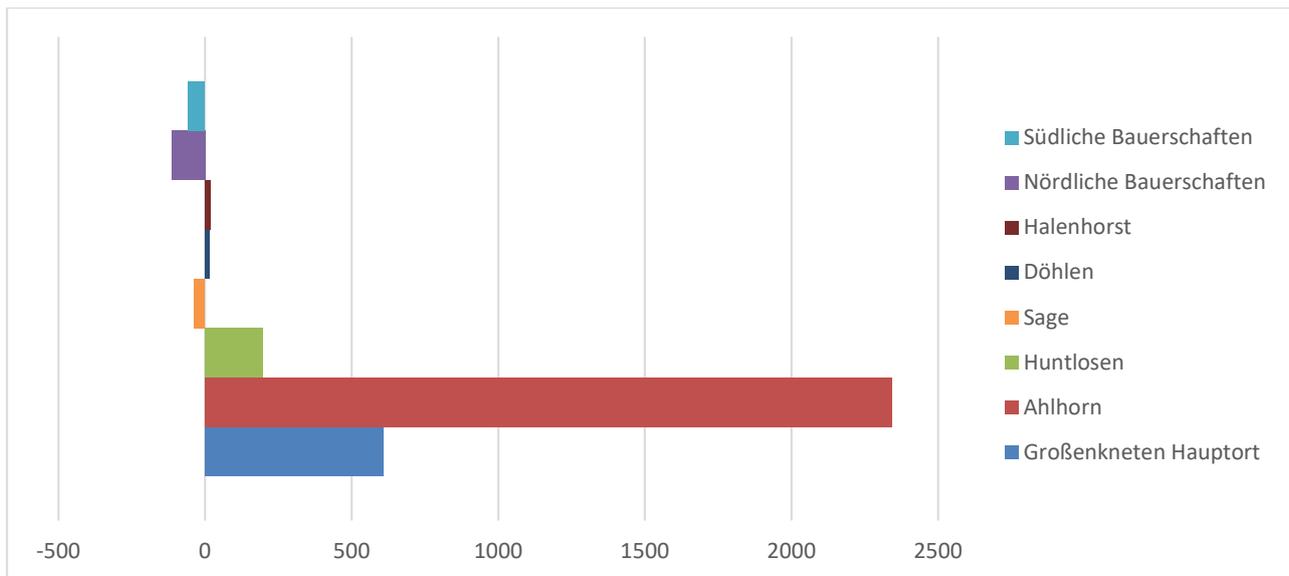


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2001-2020 – Ortsteile Großenkneten (Quelle: Gemeinde Großenkneten, eigene Darstellung)

Mit dem Bevölkerungswachstum in Großenkneten hat auch der Anteil an ausländischer Bevölkerung zugenommen. Seit 2009 steigt der Anteil an ausländischer Bevölkerung in Großenkneten von 4,6 % auf 22,9 % im Jahr 2020 (siehe Abbildung 4). Diese Daten sind wiederum stark durch den Zuzug meist südost-/osteuropäischer Arbeitskräfte geprägt, die mit 17 % einen Großteil ausmachen. Bei den EU-Ausländern ist das Geschlechterverhältnis nicht wie in der restlichen Bevölkerung ausgeglichen, sondern weiblich:männlich im Verhältnis 1:1,5.

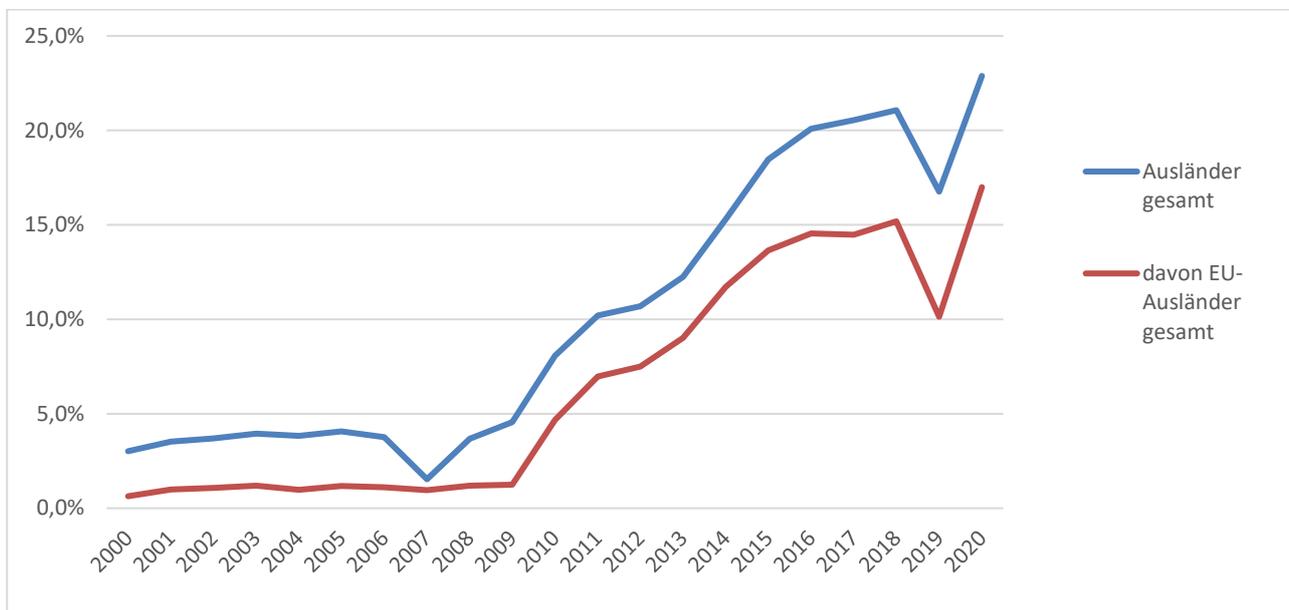


Abbildung 4: Entwicklung Anteil der Ausländer – Gemeinde Großenkneten (Quelle: Gemeinde Großenkneten, eigene Darstellung)

Die Altersstruktur in Großenkneten ist im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt aufgrund der Erntehelfer\*innen und Saisonarbeitskräften verhältnismäßig jung. Damit setzt sich eine Tendenz fort, die bereits 2016 bestand. In den Altersklassen bis 49 Jahren liegt Großenkneten deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises, die Altersklassen über 50 sind hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten (siehe Abbildung 5).

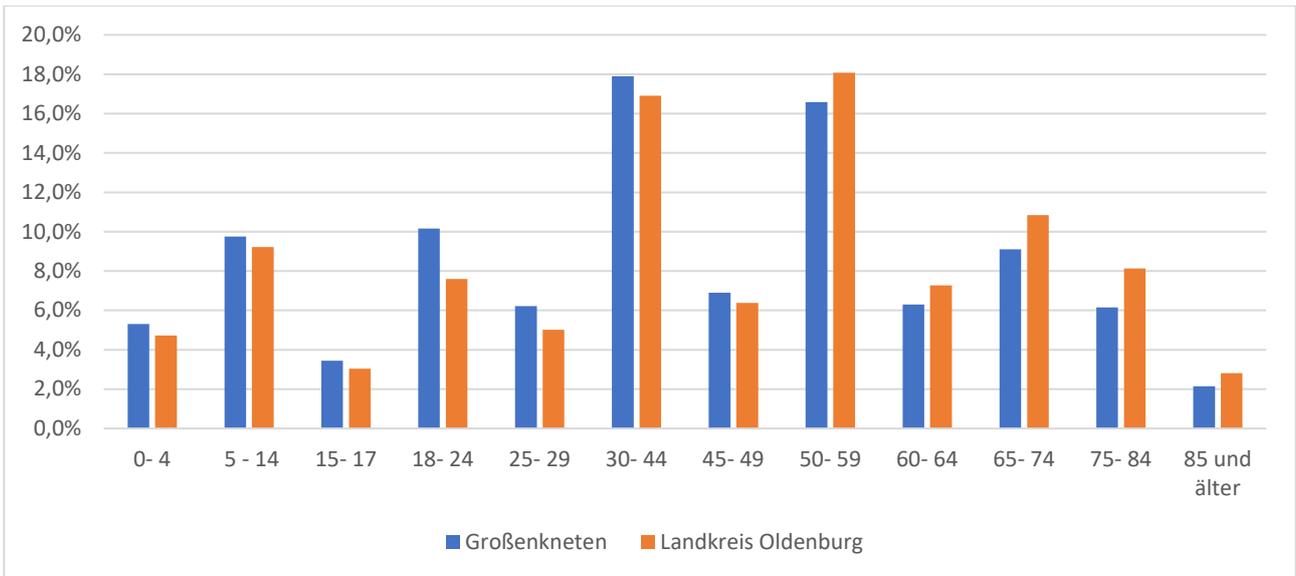


Abbildung 5: Altersstruktur – Gemeinde Großenkneten, 2020 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

## 2.2 Haushaltsstruktur

Die Anzahl der Haushalte ist von 2011 bis 2020 leicht gestiegen von 5.524 auf 6.058. Dabei zeigt sich vor allem eine Zunahme an 1-2 Personenhaushalten sowie an Haushalten mit mehr als 5 Personen seit 2011. Haushalte mit drei oder vier Personen sind hingegen leicht zurückgegangen. Im Vergleich zu 2016 gab es in der Verteilung der Haushalte keine großen Veränderungen (siehe Abbildung 6).

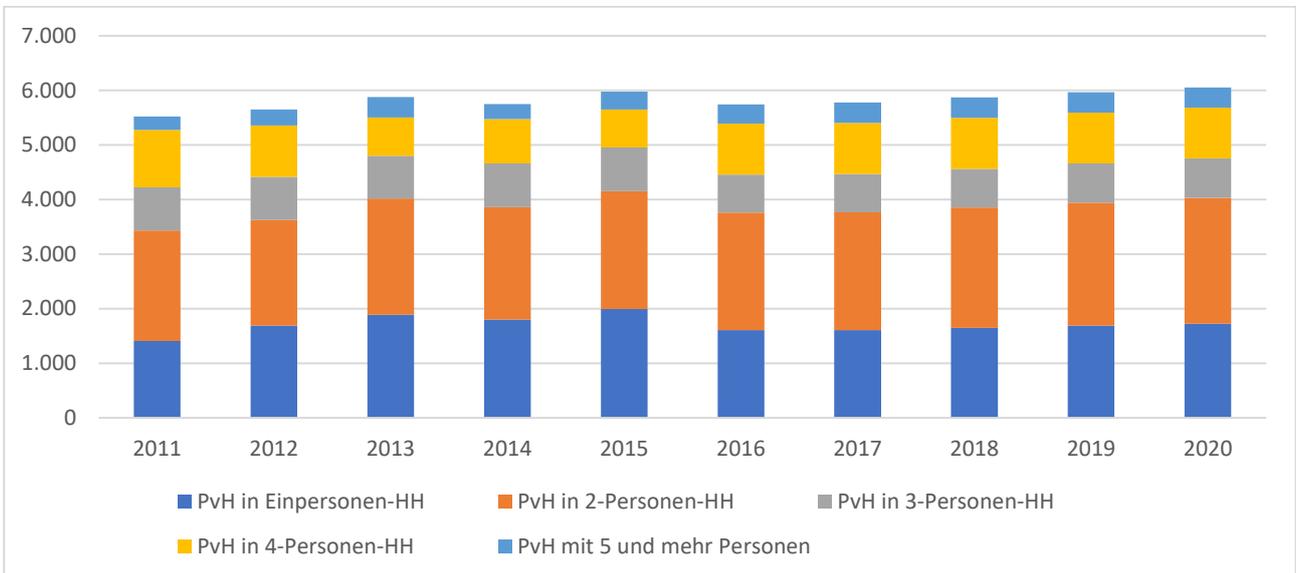


Abbildung 6: Entwicklung Haushaltsstruktur – Gemeinde Großenkneten (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

## 2.3 Wanderungsbewegungen

Das Wanderungssaldo in Großenkneten liegt seit 2009 im positiven Bereich und erreicht 2019 einen Wert von +231. Auch das natürliche Bevölkerungssaldo liegt seit 2018 im positiven Bereich, nachdem es sich die Jahre davor um einen Wert von Null bewegt hat (siehe Abbildung 7). Dies führt insgesamt zu einer steigenden Bevölkerungsentwicklung.

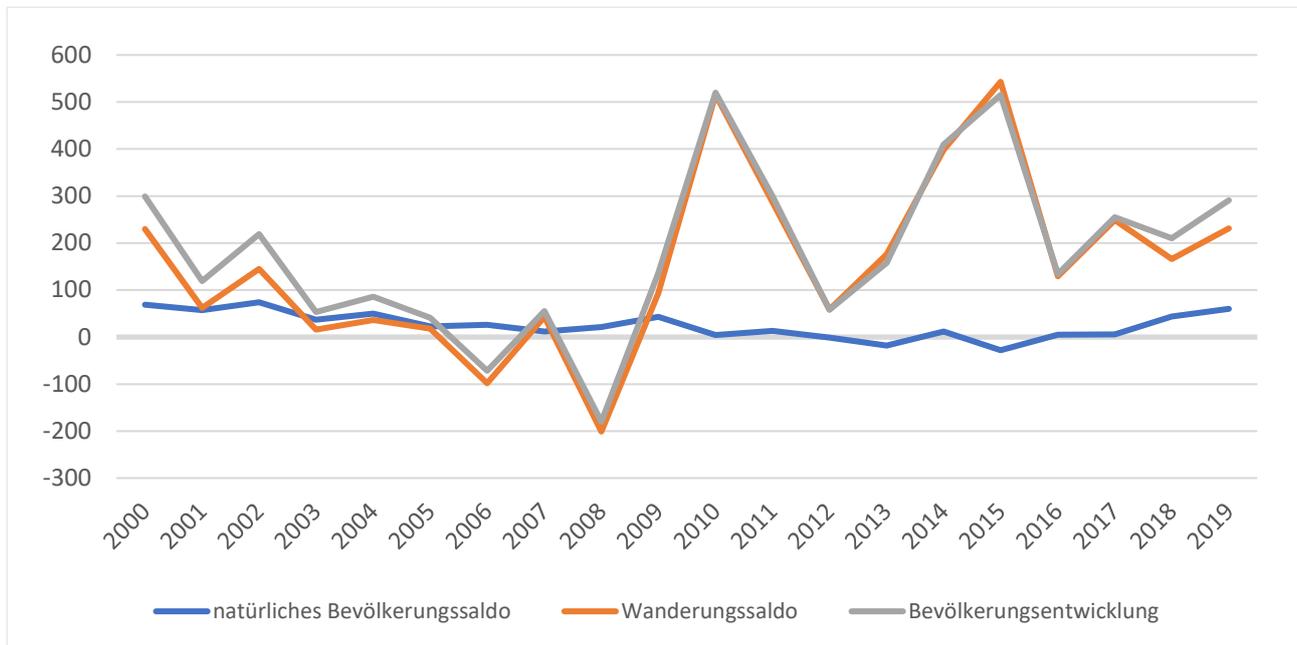


Abbildung 7: Entwicklung Bevölkerungssalden – Gemeinde Großenkneten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Das Wanderungssaldo und das natürliche Bevölkerungssaldo ist in den Ortsteilen unterschiedlich, so ist Ahlhorn wie schon geschrieben geprägt durch die starke Zuwanderung seit 2010, jedoch auch ein positives natürliches Bevölkerungssaldo. Der Hauptort Großenkneten hatte lange Jahre ein positives natürliches Bevölkerungssaldo, in den 2010er Jahren war dies meist negativ und nur 2018 und 19 gab es mehr Geburten als Sterbefälle. Das Wanderungssaldo trägt hiermit auch hier hauptsächlich zum Wachstum bei. Huntlosen weist eine sehr wechselhafte Entwicklung auf, das Wachstum wird aber hauptsächlich durch ein positives natürliches Bevölkerungssaldo gespeist. Die nördlichen Bauerschaften verlieren ihre Einwohner\*innen durch Sterben, das Wanderungssaldo ist wechselhaft und kann den Rückgang nicht ausgleichen.

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

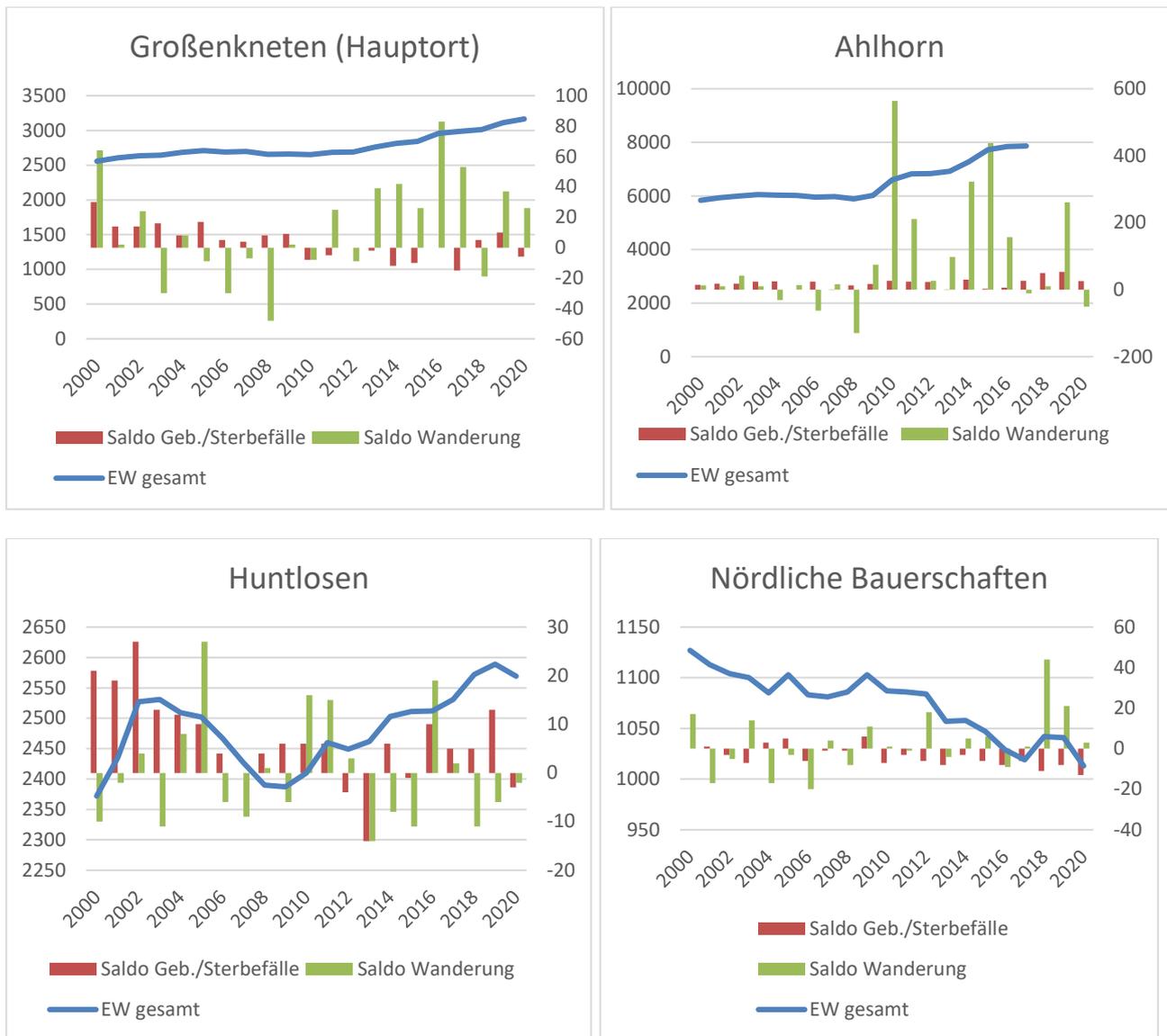


Abbildung 8: Entwicklung Bevölkerungssalden – ausgewählte Ortsteile/Gebiete der Gemeinde Großenkneten (Quelle: Gemeinde Großenkneten, eigene Darstellung)

## 2.4 Bevölkerungsprognose

Für Großenkneten liegen unterschiedliche Bevölkerungsprognosen vor, deren Prognoseergebnis 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 (LSN mit Basis 2019 und NBank mit Basis 2017) umfasst für das Jahr 2030 einen Unterschied von ca. 2.000 Einwohner\*innen. Das LSN prognostiziert dabei mit 18.837 Einwohner\*innen im Jahr 2029 einen deutlich stärkeren Bevölkerungsanstieg als die N-Bank mit 16.856 Einwohner\*innen im Jahr 2030 (siehe Abbildung 9).

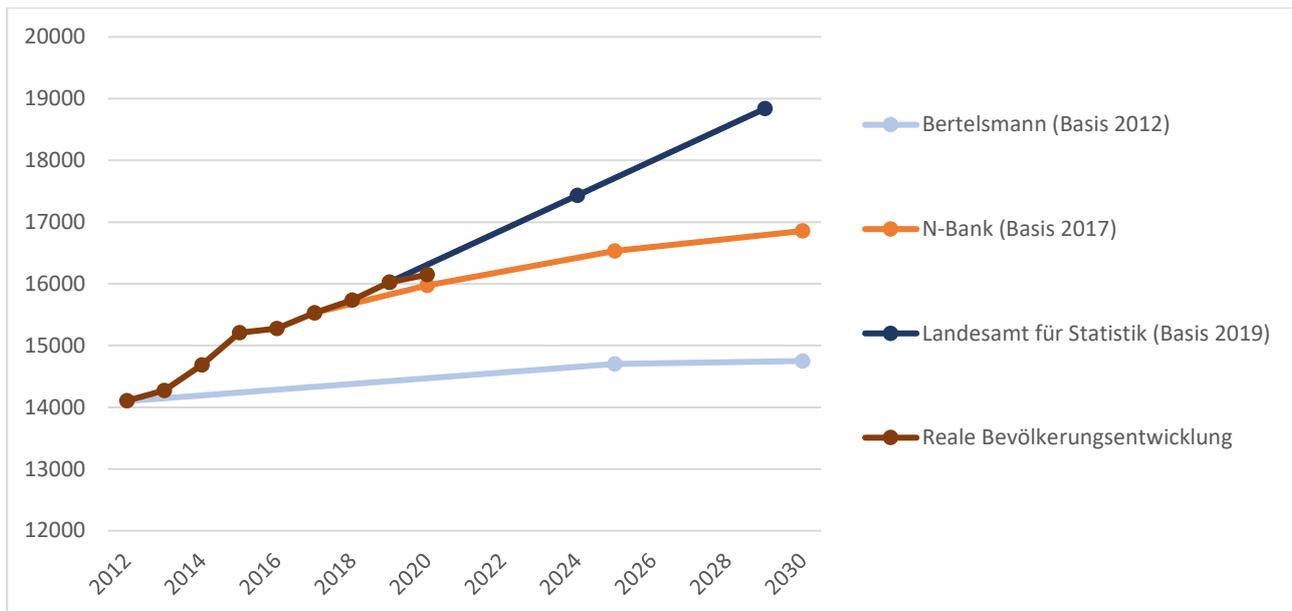


Abbildung 9: Bevölkerungsprognosen – Gemeinde Großenkneten (Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Bertelsmann-Stiftung, NBank, eigene Darstellung)

### Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen

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

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

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

Eine Bewertung der Prognosen ist aufgrund ihrer Komplexität und zweifellosen Sorgfältigkeit schwer möglich. Einerseits wird deutlich, dass der reale, auch von der LSN dokumentierte Bevölkerungsstand bereits jetzt über der NBank-Prognose liegt, die positive Bevölkerungsentwicklung

Großenknetens also von der NBank tendenziell unterschätzt wurde. Andererseits spricht für die NBank-Prognose, dass sowohl als Grundlagen die länderspezifischen Aspekte stärker mit einbezogen sind, als auch die Differenzierung bis zur Haushalts- und Wohnbaulandentwicklung fortgeführt ist.

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

Hier wird mit einer Zunahme von 47 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 auch in Großenkneten die Tendenz einer alternden Bevölkerung besteht. Für die Bevölkerungsgruppe unter 30 Jahren wird ein Rückgang prognostiziert, während die Altersgruppen über 60 Jahre insgesamt ansteigen. Die Altersgruppe der 45-59-Jährigen soll zum Jahr 2030 deutlich zurückgehen, dann aber zum Jahr 2040 wieder auf ein ähnliches Niveau wie 2017 steigen. Andersherum verhält es sich mit der Altersgruppe der 30-44-Jährigen, die bis 2030 ansteigen und danach wieder leicht abfallen soll (siehe Abbildung 10). Diese Zahlen sind jedoch mit absoluter Vorsicht zu genießen, weil in die Statistik nicht der hohe Anteil an Arbeitskräften einfließt, der nicht dauerhaft in Großenkneten wohnen bleiben wird.

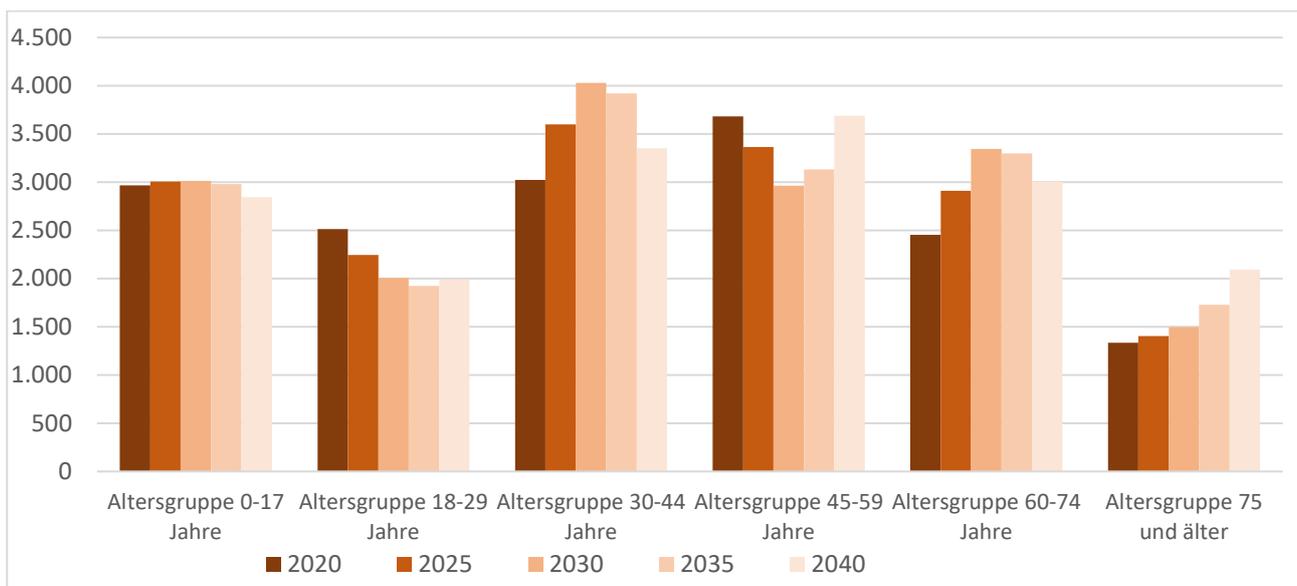


Abbildung 10: Prognose der Altersstruktur – Gemeinde Großenkneten (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

## 2.6 Prognose der Haushaltszahlen

Im Jahr 2017 gab es in Großenkneten insgesamt 5.779 Privathaushalte. Bis 2040 prognostiziert die NBank einen Anstieg auf 6.968 Haushalte, was eine Zunahme um 20,6 % bedeutet. Der Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der Einpersonenhaushalte sowie der Haushalte mit 2 Personen über die Jahre deutlich zunehmen soll. Für die Haushalte mit 3 und mehr Personen sind hingegen keine großen Veränderungen prognostiziert (siehe Abbildung 11).

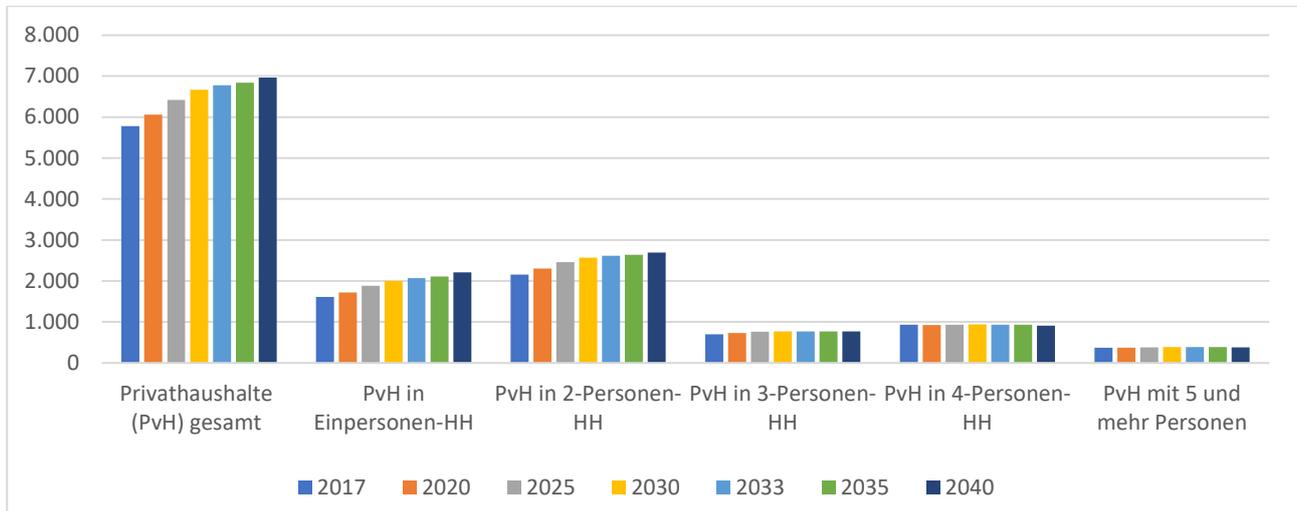


Abbildung 11: Prognose der Privathaushalte – Gemeinde Großenkneten (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

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 Großenkneten um 993 von 2020 bis 2030 ansteigen. Die Ursprungsrechnung der NBank geht im gleichen Zeitraum von knapp über 600 zusätzlichen Haushalten aus.

## 3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

### 3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der Wohnungsbestand in Großenkneten hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Im Jahr 2020 gab es in Großenkneten 6.250 Wohnungen (siehe Abbildung 12). Seit 2016 sind insgesamt 277 Wohnungen hinzugekommen, was einen Anstieg von 4,6 % bedeutet.

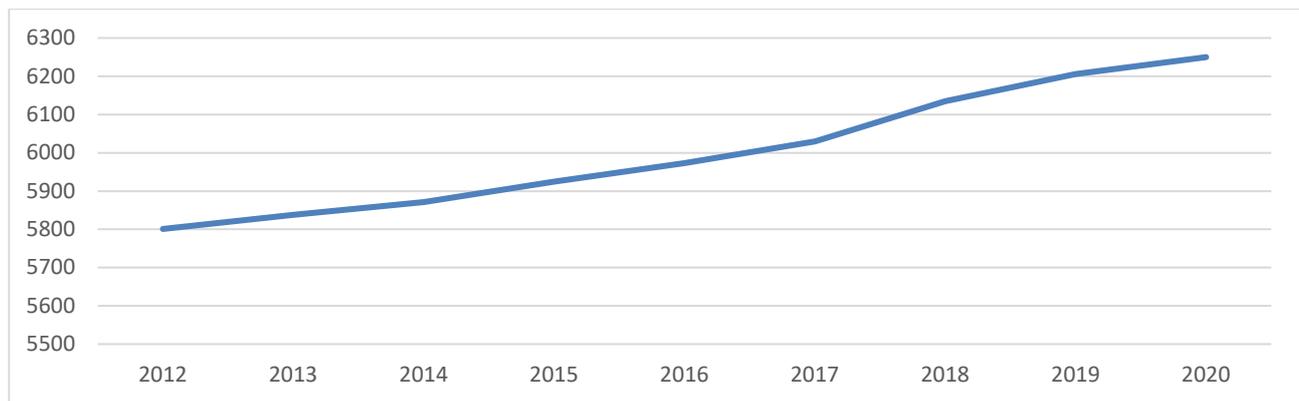


Abbildung 12: Entwicklung Wohnungsbestand – Gemeinde Großenkneten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde in den 1990er Jahren gebaut, 19,5 % des heutigen Wohnungsbestandes stammen aus diesem Jahrzehnt. Ähnlich viele Wohnungen sind in den 1960er Jahren entstanden, aus diesem Jahrzehnt stammen ca. 17 % des Wohnungsbestandes. Das Baualter der restlichen Wohnungen verteilt sich gleichmäßig auf die anderen Jahrzehnte (siehe Abbildung 13).

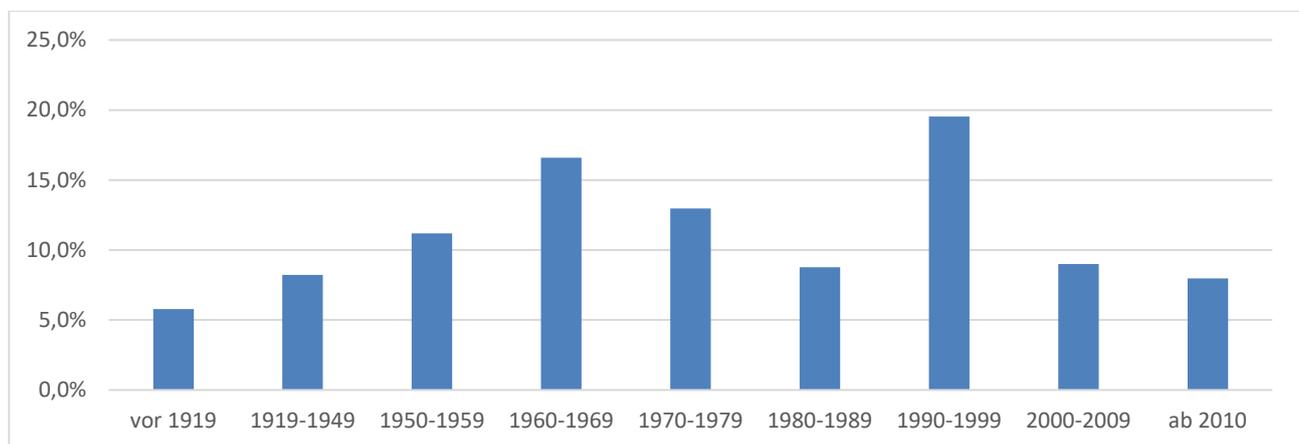


Abbildung 13: Wohnungsbestand nach Baualter – Gemeinde Großenkneten, 2019 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

### 3.2 Haushalte und Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand ist von Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern<sup>6</sup> geprägt, was einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern widerspiegelt. In diesem Segment gab es einen stetigen Anstieg über die Jahre. Kleine Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern nehmen nur einen geringen Anteil des Bestandes ein. Hier sind in den letzten Jahren im Verhältnis zum restlichen Baugeschehen nur

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

wenig neue Wohnungen gebaut worden. Der Anteil an neugebauten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 liegt immerhin bei 33,9 %.

Bei einem Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 66,5 % und einer prognostizierten leichten Schrumpfung der Haushalte mit vier und mehr Personen ist eine Diskrepanz zwischen dem Wohnungsbestand und der vorhandenen Haushaltsgrößenstruktur erkennbar. Auch wenn schon deutlich mehr kleinere Wohnungen gebaut werden, entfällt nach wie vor etwa die Hälfte auf Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern, ein Neubausegment, das somit in direkter Konkurrenz zum Bestandsmarkt tritt und keine Entsprechung in der Haushaltsgrößenentwicklung findet.

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

|             | Wohnungen mit Räumen |    |     |     |     |      |      |      |
|-------------|----------------------|----|-----|-----|-----|------|------|------|
|             | Insgesamt            | 1  | 2   | 3   | 4   | 5    | 6    | 7++  |
| <b>2011</b> | 5.771                | 56 | 167 | 540 | 906 | 1060 | 1101 | 1941 |
| <b>2012</b> | 5.801                | 56 | 168 | 556 | 910 | 1063 | 1102 | 1946 |
| <b>2013</b> | 5.838                | 57 | 168 | 575 | 914 | 1067 | 1103 | 1954 |
| <b>2014</b> | 5.871                | 57 | 168 | 578 | 918 | 1075 | 1110 | 1965 |
| <b>2015</b> | 5.925                | 79 | 167 | 585 | 922 | 1080 | 1114 | 1978 |
| <b>2016</b> | 5.973                | 79 | 169 | 587 | 946 | 1086 | 1119 | 1987 |
| <b>2017</b> | 6.030                | 79 | 169 | 597 | 956 | 1099 | 1128 | 2002 |
| <b>2018</b> | 6.135                | 79 | 187 | 623 | 971 | 1114 | 1143 | 2018 |
| <b>2019</b> | 6.206                | 79 | 203 | 638 | 983 | 1118 | 1152 | 2033 |
| <b>2020</b> | 6.250                | 79 | 207 | 643 | 985 | 1124 | 1161 | 2051 |

### 3.3 Bautätigkeit

Die Analyse der Baugenehmigungen zeigt, dass sich die Zahl an genehmigten Bauanträgen für EFH und ZFH seit 2015 um einen jährlichen Wert von etwa 40 bewegt. In den Jahren davor waren es lediglich um die 20 Baugenehmigungen. Die genehmigten Anträge für MFH sind in den letzten Jahren auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau von maximal 3 Anträgen pro Jahr geblieben. Im Jahr 2019 wurden keine Bauanträge für MFH genehmigt. Die Anzahl der Anträge für Nichtwohngebäude ist seit 2011 knapp um die Hälfte zurückgegangen und liegt im Jahr 2020 bei 10 Baugenehmigungen (siehe Abbildung 14).

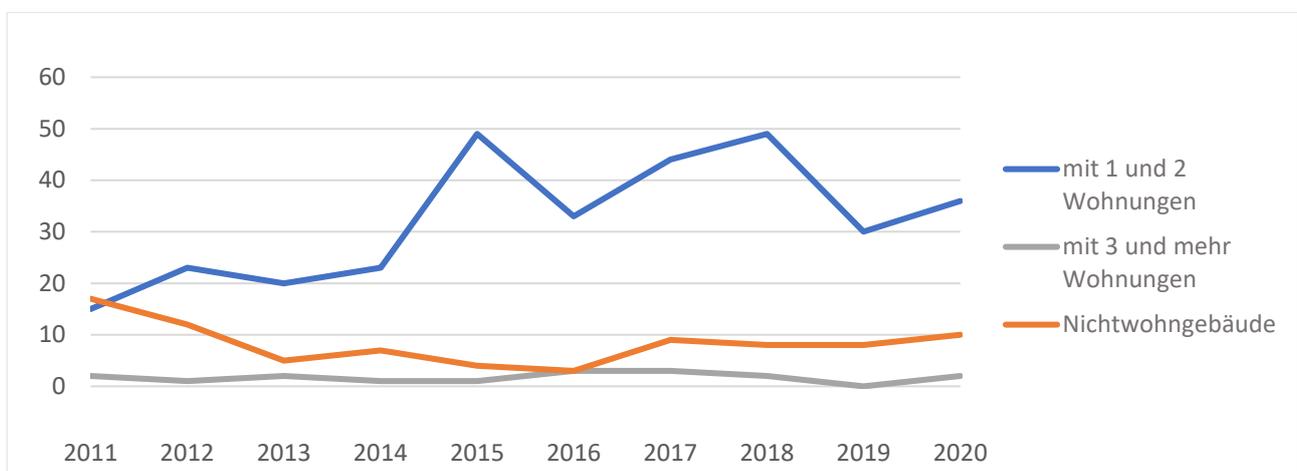


Abbildung 14: Entwicklung der Baugenehmigungen nach Gebäudeart – Gemeinde Großenkneten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Landesstatistik der Baufertigstellungen zeigt, dass in den letzten Jahren maximal 5 Wohngebäude pro Jahr in Großenkneten mit 3 oder mehr Wohnungen gebaut worden sind. In den Jahren 2016 und 2020 gab es keine Baufertigstellungen. Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen wurden seit 2016 zwischen 34 und 45 pro Jahr gebaut. Die Jahre zuvor waren die Werte deutlich niedriger und lagen bei einem Wert von um die 20 Fertigstellungen pro Jahr. Die Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden bewegt sich seit 2011 mit leichten Schwankungen um einen Wert von 7 (siehe Abbildung 15).

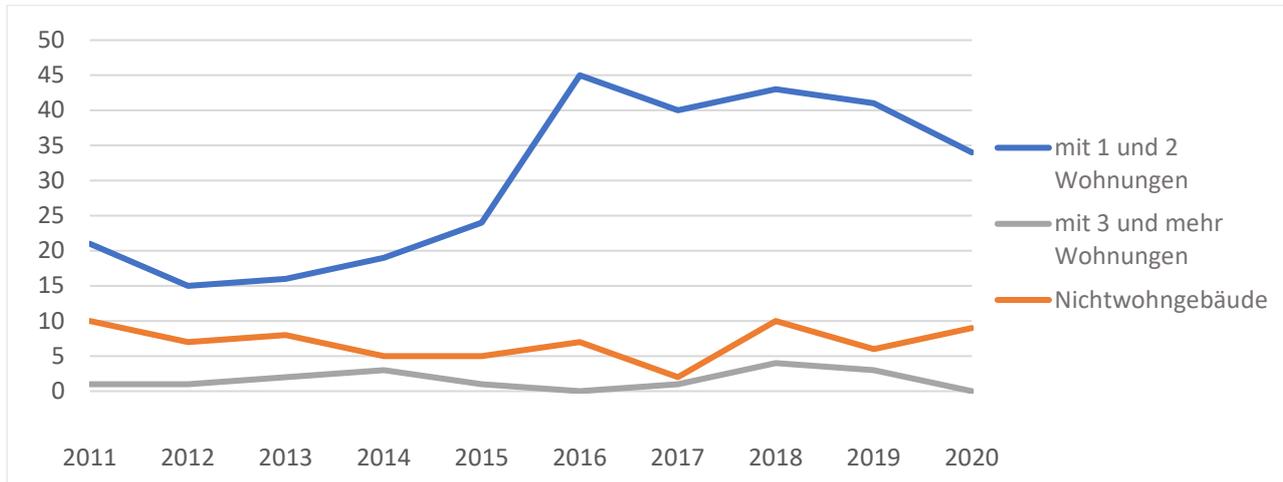


Abbildung 15: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Gemeinde Großenkneten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auf der Ebene der Wohneinheiten betrachtet, ist zu beobachten, dass die Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2018 mit 54 Fertigstellungen ein Maximum erreicht hat. Die in den letzten Jahren entstandenen Mehrfamilienhäuser müssen demnach aber groß gewesen sein, von 26 WE pro Gebäude im Jahr 2015 bis zu 54 WE in 4 Gebäuden im Jahr 2018. Danach gab es einen starken Abfall auf 0 Fertigstellungen im Jahr 2020. Ein leichter Aufwärtstrend zeigt sich bei den Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern. Diese erreichen 2020 ein Maximum von 16 Fertigstellungen. Die Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern liegen seit 2016 auf einem Niveau von um die 40. Im Jahr 2020 gab es einen Rückgang auf 27 Baufertigstellungen (siehe Abbildung 16).

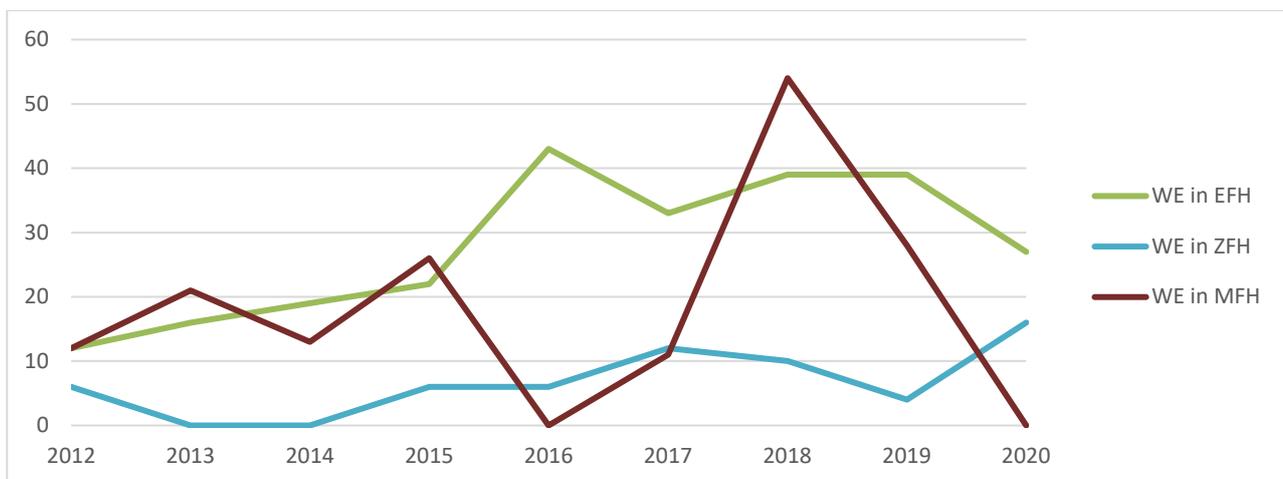


Abbildung 16: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Gemeinde Großenkneten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Betrachtung der Anzahl der Räume der fertiggestellten Wohnungen deutet auf eine Fortführung des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern mit relativ großen Wohnungen hin. Im Jahr 2018 steigen die Baufertigstellungen von Wohneinheiten mit fünf oder mehr Räumen auf ein Maximum von 46. Bis 2020 geht der Wert leicht zurück auf 33 Wohneinheiten. Wohneinheiten mit ein bis zwei Räumen wurden deutlich seltener gebaut. Hier liegt das Maximum bei 22 Wohneinheiten im Jahr 2015. Die Fertigstellung von Wohnungen mit drei bis vier Räumen betrug jährlich zwischen 5 und 41. Das Maximum wurde im Jahr 2018 erreicht (siehe Abbildung 17).

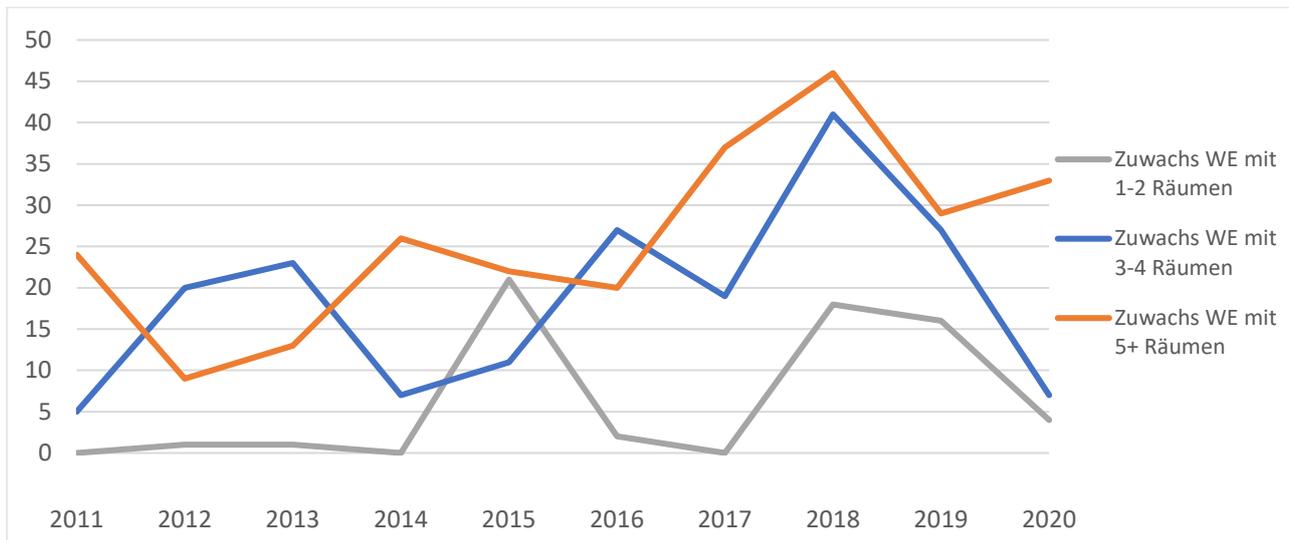


Abbildung 17: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Gemeinde Großenkneten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Vergleich mit der Wohnungsbedarfsprognose 2016 und den tatsächlichen Baufertigstellungen zeigt (siehe Tabelle 5), dass leicht weniger Gebäude gebaut worden sind. Die Fertigstellungen lagen im unteren Prognosekorridor des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2016. Laut Gemeindeverwaltung wurde viel Bauland entwickelt, aber die Prognose sei wohl nicht erfüllbar gewesen. Bauland wird nach und nach entwickelt, um die Infrastruktur nicht zu überlasten.

Tabelle 5: Vergleich Baufertigstellungen mit Bedarfsberechnung 2016 (Quelle: WRVK 2016; LSN)

| Prognostizierter Bedarf 2016-2020 | Fertiggestellte Wohnungen 2016-2020 | Übererfüllung in % |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 493                               | 326                                 | -34%               |

Zum Erfüllungsgrad der Bedarfsprognose für den geförderten und preisgünstigen Wohnungsbau siehe Kapitel 4.5.

### 3.4 Bodenrichtwerte

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

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

Tabelle 6: Bodenrichtwerte 2020, nur Wohnbauflächen (Quelle: BRW.NI online; eigene Darstellung)

| Ortsteil     | von (€/qm) | bis (€/qm) |
|--------------|------------|------------|
| Großenkneten | 65         | 65         |
| Ahlhorn      | 40         | 80         |
| Huntlosen    | 55         | 85         |
| Sage-Haast   | 50         | 50         |
| Döhlen       | 50         | 50         |

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

Die Anzahl der Kauffälle für Altbau-Einfamilienhäuser in Großenkneten schwankt seit dem Jahr 2008 jährlich zwischen 30 und 60 Verkäufen, lediglich die Jahre 2018 mit 68 und 2020 mit 75 Verkäufen stechen mit deutlichen Abweichungen heraus (siehe Abbildung 18).

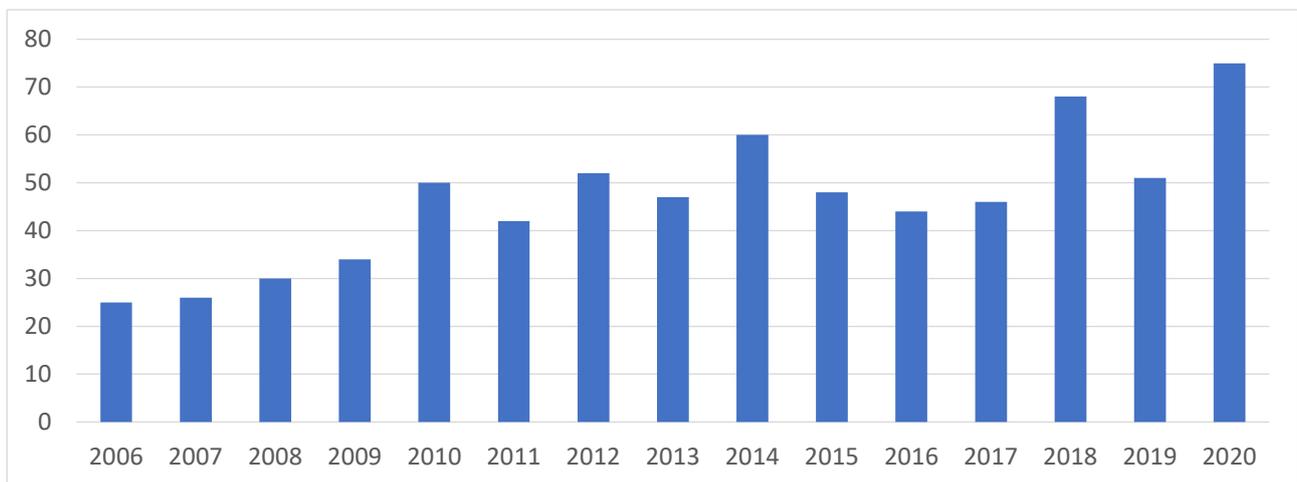


Abbildung 18: Entwicklung Anzahl der Kauffälle Altbau- EFH – Gemeinde Großenkneten (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Der durchschnittliche Kaufpreis der Altbau-Einfamilienhäuser in Großenkneten ist in den letzten Jahren stark gestiegen (siehe Abbildung 19). Während der Preis zwischen den Jahren 2006 und 2014 im Durchschnitt bei etwa 125.000 € lag, ist dieser in den Jahren 2015 bis 2018 auf durchschnittlich 175.000 € angestiegen. In den Jahren 2019 und 2020 ist der durchschnittliche Kaufpreis auf 212.000 € (2019) beziehungsweise 261.000 € (2020) weiter angestiegen und hat sich damit im Vergleich zu den späten 2000er Jahren insgesamt verdoppelt. Die Gemeindeverwaltung spricht für das Beispiel der ehemaligen Bundeswehrliegenschaften (Doppel- und Reihenhäuser) sogar von einer Verdrei- bis Vervierfachung.

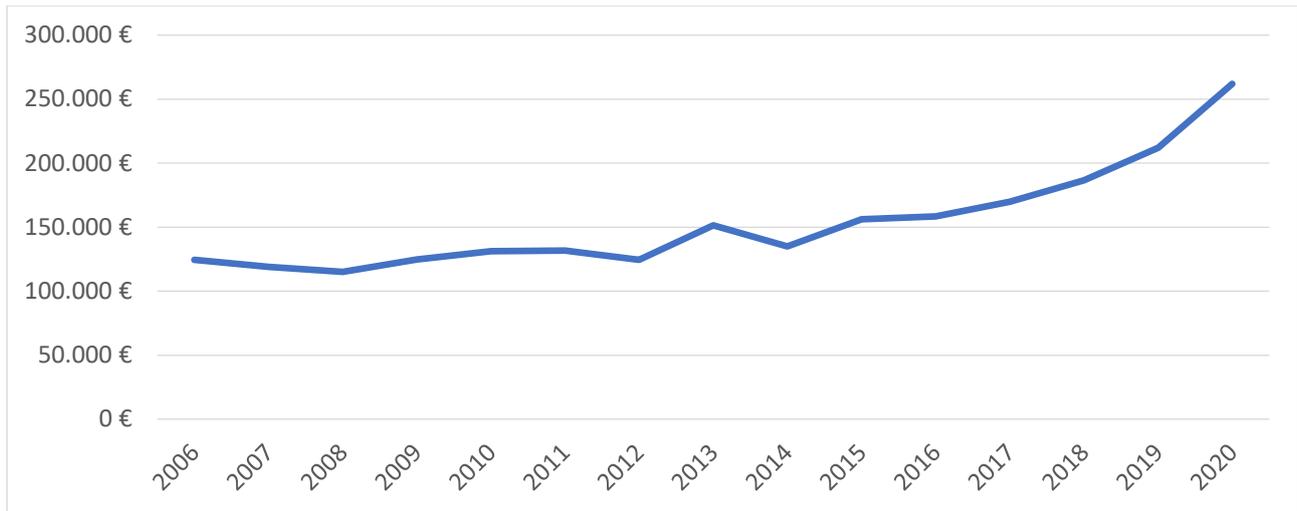


Abbildung 19: Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreis für Altbau-EFH Gemeinde Großenkneten (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Diese starke Steigung des Preises spiegelt sich auch im durchschnittlichen Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wider (siehe Abbildung 20). Zwischen 2006 und 2016 lag dieser bei durchschnittlich etwa 900 €/m<sup>2</sup>, mit Schwankungen von 810 €/m<sup>2</sup> bis zu 1.115 €/m<sup>2</sup>. Seit 2017 stieg dieser jedoch stark an von durchschnittlich etwa 1.400 €/m<sup>2</sup> auf fast 1.700 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2020. Seit dem Jahr 2018 zeichnet sich dabei ein stetiger Anstieg des durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preises von jährlich ca. 200 € ab sowie ein steigender durchschnittlicher Kaufpreis pro Kauffall.

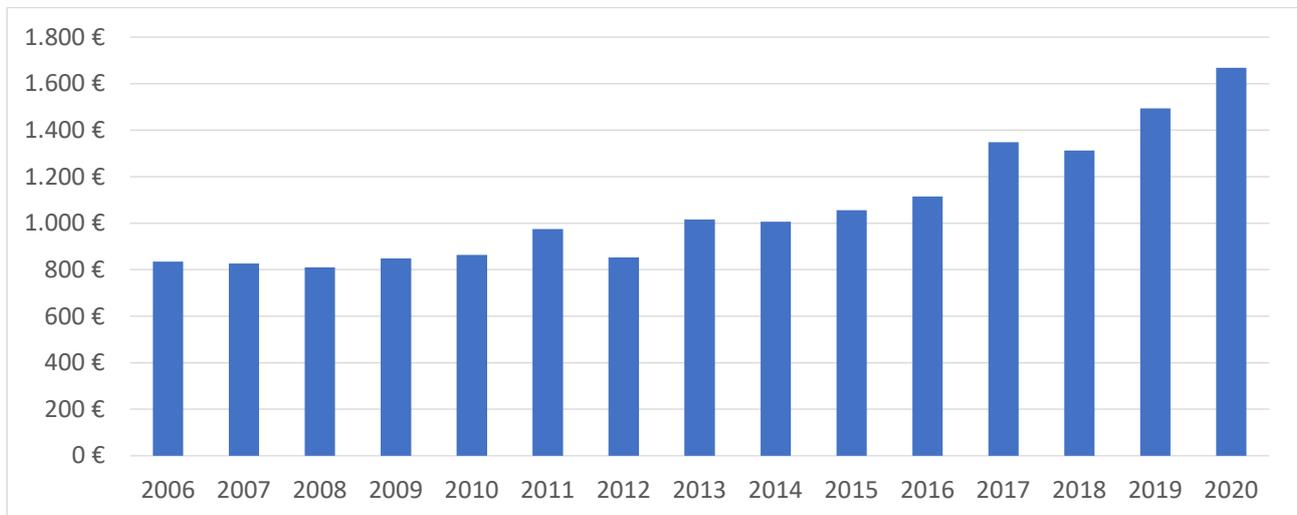


Abbildung 20: Entwicklung durchschnittliche Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Altbau-EFH Gemeinde Großenkneten (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

### 3.6 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise in Großenkneten sind in den letzten Jahren vergleichsweise deutlich angestiegen. Die Mietübersicht der Grundstückmarktberichte verzeichnet von 2015 bis 2020 eine Verteuerung der Bestandsmieten um 18 %, was den höchsten Anstieg im Landkreis Oldenburg darstellt, auch wenn sich die Miethöhe an sich im unteren Bereich bewegt. Die Bestandsmiete einer durchschnittlichen Wohnung beträgt aktuell etwa 5,30 € nettokalt pro qm (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Mietübersicht Großenkneten - 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 <sup>2</sup> |
|------|--------------------------|
| 2015 | 4,50 €                   |
| 2016 | 5,00 €                   |
| 2017 | 4,90 €                   |
| 2018 | 5,00 €                   |
| 2019 | 5,10 €                   |
| 2020 | 5,30 €                   |

Eine stichprobenhafte Auswertung der Angebotsmieten ergibt ein ähnliches, aber noch verschärftes Bild. Bewegten sich die erhobenen Angebotsmieten im Jahr 2016 mit 5,58 € nettokalt pro qm, liegen die ausgewerteten Wohnungsangebote nun bei 7,58 €<sup>7</sup>. Dies entspricht einem Anstieg um 2 € bzw. 36 %.

Während der von den Verfasser\*innen durchgeführten Stichprobe wurden in Großenkneten insgesamt 39 Wohnungen zur Vermietung angeboten, mehr als die Hälfte waren 2-Zimmer-Wohnungen.

Tabelle 8: Anteile der Wohnungsgrößen bei den Wohnungsangeboten der Stichprobe März – Oktober 2021 Großenkneten (eigene Erhebung)

| Anzahl Zimmer   | 1  | 2   | 3   | 4   | 5  | 6 | 7++ |
|-----------------|----|-----|-----|-----|----|---|-----|
| Anzahl Angebote | 2  | 21  | 9   | 5   | 2  | 0 | 0   |
| prozentual      | 5% | 54% | 23% | 13% | 5% | 0 | 0   |

## 4 ENTWICKLUNG GEFÖRDERTER UND PREISGÜNSTIGER WOHNUNGSMARKT

### 4.1 Entwicklung seit 2016

Seit 2016 wurden in Großenkneten 12 geförderte Wohnungen fertiggestellt, das sind 24 % des prognostizierten Bedarfes von 2016. Diese Wohnungen sind entstanden, weil der entsprechende Bebauungsplan zweckgebundenen Wohnraum festgelegt hatte.

Es sind keine weiteren Wohneinheiten in Planung, d.h. es wurden keine Fördermittel beantragt, allerdings sind in einem Bebauungsplan in Huntlosen 2 Bauplätze mit je 4 Wohneinheiten als zweckgebundene Wohnungen vorgesehen, weitere 8 Wohnungen sind somit erwartbar.

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

Tabelle 9: Bedarfe und Fertigstellungen preisgünstiger WE (Quelle: Wohnraumförderstelle LK Oldenburg)

| Prognostizierter Bedarf 2016-2020 (WRVK 2016) | Fertiggestellte WE | in % | WE in Planung (Fertigstellung voraussichtlich 2022) |
|---|--------------------|------|---|
| 50  | 12                 | 24%  | 0   |

## 4.2 Menschen mit Bedarf an preisgünstiger Wohnung

### a) Erteilte Wohnberechtigungsscheine

Daten zu Haushalten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS / B-Scheine) beantragt haben, gibt es nur auf Ebene des Landkreises. Im Jahr 2020 wurden im Landkreis Oldenburg 114 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, die zu einem Zugang zu einer staatlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnung in Niedersachsen berechtigen. Nicht alle Personen werden mit einem im Landkreis Oldenburg ausgestellten WBS auch eine Wohnung hier suchen. Gleichzeitig werden Personen im Landkreis suchen, die sich ihren WBS in einer anderen Kommune bzw. einem 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 Großenkneten bekamen zum vierten Quartal 2020 181 Haushalte Wohngeld. Der Anteil der Haushalte, welche Wohngeld beziehen, lag im Jahr 2020 mit 3,0 % höher als im gesamten Landkreis Oldenburg mit 1,5 %. Im Jahr 2016 lag der Anteil in Großenkneten bei 3,1 % und im Landkreis Oldenburg noch bei 1,3 %.

Die meisten Haushalte mit Wohngeldbezug sind 1-Personen Haushalte. 2020 war die Hälfte aller Haushalte 1-Personen Haushalte.

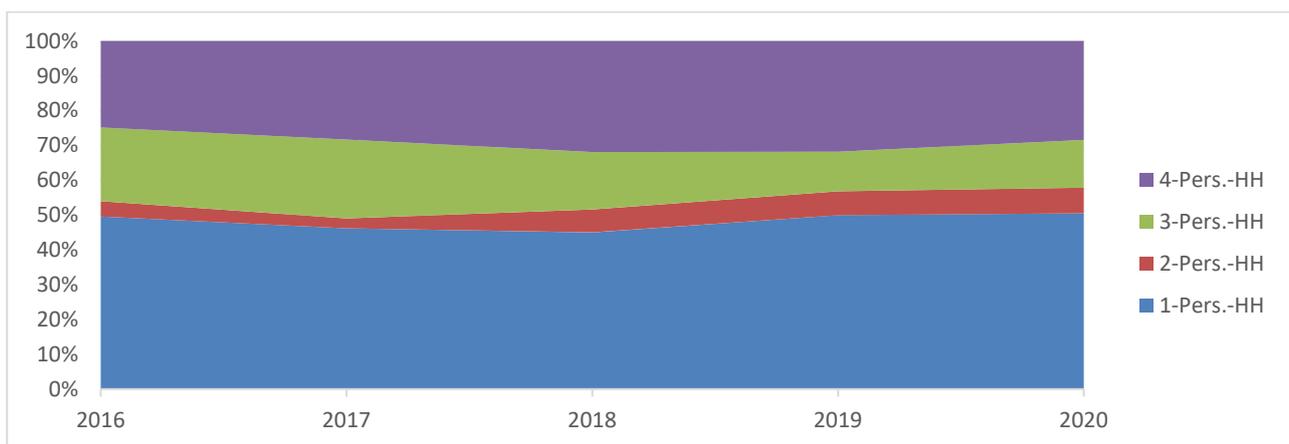


Abbildung 21: Anzahl der Haushalte mit Wohngeld nach Größe der Haushalte (Quelle: Wohngeldfachverfahren, eigene Darstellung)

Großenkneten wird wie Ganderkese, Hatten, Wardenburg und Wildeshausen zur Mietenstufe II gerechnet. Die Gemeinden Dötlingen, Harpstedt und Hude gehören zur Mietenstufe I.

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

Im 4. Quartal 2020 gab es in Großenkneten 395 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht etwa 6,5 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt / Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) erhielten 154 Einsatzgemeinschaften (bzw. Haushalte). Bezogen auf die gesamten Haushalte sind dies 2,5 %. Verglichen mit dem gesamten Landkreis Oldenburg liegen die Anteile der Bedarfsgemeinschaften des SGB II und der Einsatzgemeinschaften des SGB XII in Großenkneten oberhalb des Durchschnitts.

Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind in den Jahren von 2016 bis 2020 von knapp über 500 auf circa 400 zurückgegangen (Abbildung 22).

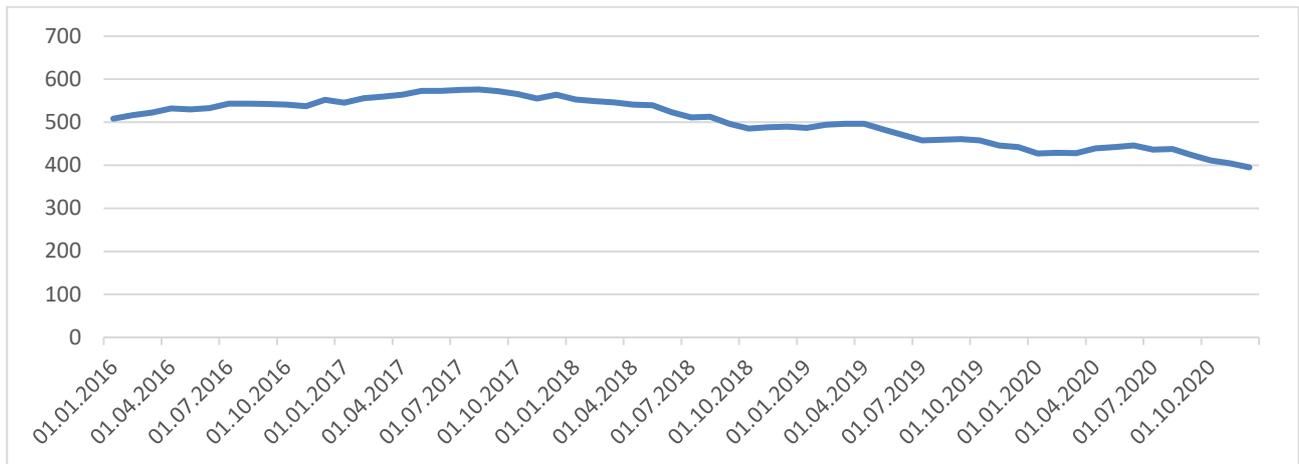


Abbildung 22: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

Die Anzahl der Einsatzgemeinschaften nach SGB XII lag zwischen 2016 und 2020 relativ konstant bei um die 150. Die Tiefstwerte lagen zwischen Mitte 2019 und Anfang 2020 bei circa 135.

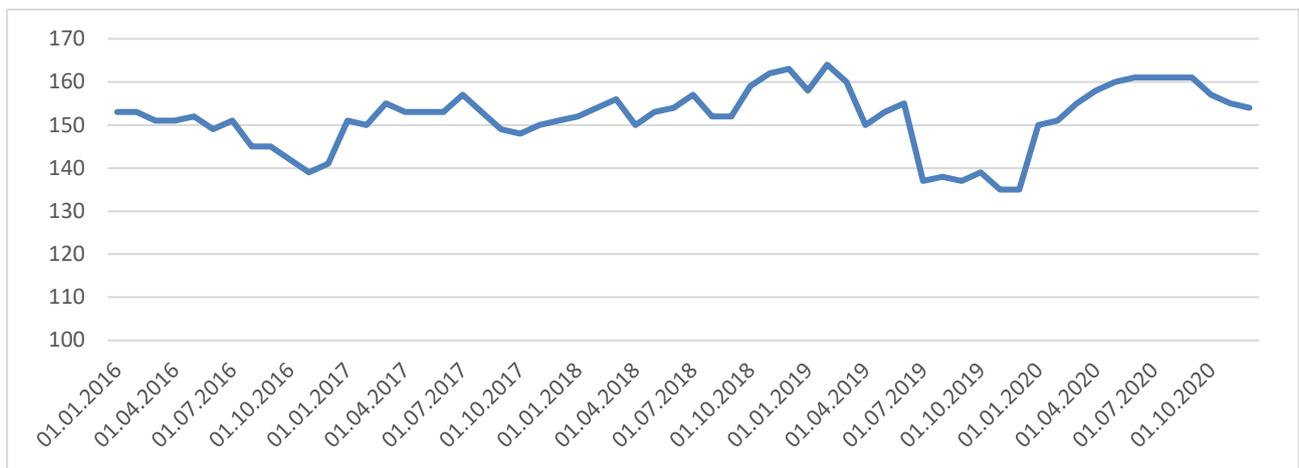


Abbildung 23: Einsatzgemeinschaften nach SGB XII (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

Im Vergleich zum Jahr 2016 sind die prozentualen Anteile der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II um 3,1 % gesunken, die Anteile der Einsatzgemeinschaften nach SGB XII sind gleichgeblieben.

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

In Großenkneten bezogen Ende 2020 noch 23 Haushalte (Einsatzgemeinschaften) Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylBLG), das sind Personen, die sich im Asyl-

Anerkennungsverfahren befinden. Dies entspricht einem Anteil von 0,4 % der Haushalte in Großenkneten. Im gesamten Landkreis Oldenburg bekommen 0,2 % der Haushalte Leistungen nach AsylBLG. Die Haushalte, welche die Leistungen beziehen, sind in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Im Jahr 2016 bekamen 1,4 % der Haushalte Leistungen nach AsylBLG, was etwa 120 Haushalten entsprach.

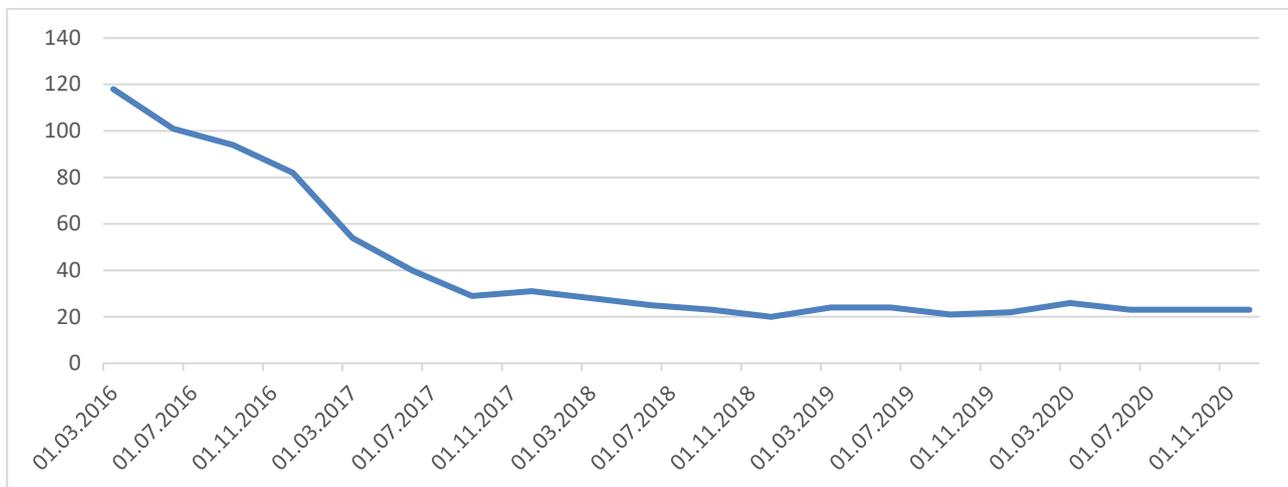


Abbildung 24: Einsatzgemeinschaften AsylBLG (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

#### e) Niedrigeinkommensbezieher\*innen

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

#### f) Armutsquote

Die Gemeinde Großenkneten hat hiernach eine Armutsquote von 21,5 %, diese liegt also über dem Landesdurchschnitt und ist seit 2016 um 4,2 Prozentpunkte gesunken.

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

Tabelle 10: Armutsquote der Gemeinde Großenkneten (Quelle: Landkreis Oldenburg, Stand: IV/2020)

|   | Großenkneten | LK Oldenburg |
|---|--------------|--------------|
| <b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>     | 6,5%         | 4,8%         |
| <b>Einsatzgemeinschaften SGB XII</b>    | 2,5%         | 1,8%         |
| <b>Einsatzgemeinschaften AsylBLG</b>    | 0,4%         | 0,2%         |
| <b>Haushaltsgemeinschaften Wohngeld</b> | 3,0%         | 1,5%         |
| <b>Niedrigeinkommensbezieher*innen</b>  | 9,1%         | 9,1%         |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>21,5%</b> | <b>17,5%</b> |

### 4.3 Menschen mit Beeinträchtigungen

In Großenkneten sind (Stichtag 31.12.2019) 1.335 Menschen mit Beeinträchtigung in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 8,3 % der Bevölkerung (Quelle: LSN). Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so beeinträchtigt, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt also jeweils von der Art der Beeinträchtigung ab. Etwa ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis im Landkreis Oldenburg haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Beeinträchtigungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

Im Vergleich zu dem Jahr 2015 ist der Anteil an Schwerbehinderten in Großenkneten von 8,04 % auf 8,33 % leicht angestiegen. Das macht einen Anstieg von 113 Personen vom Jahr 2015 (1.222 Personen) zum Jahr 2019 (1.335 Personen).

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

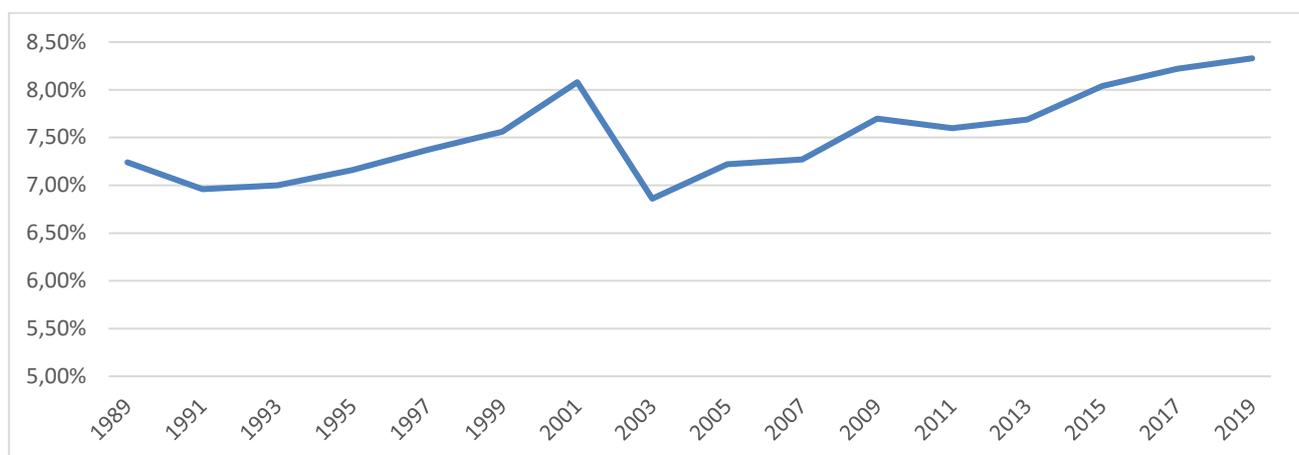


Abbildung 25: Anteil an Schwerbehinderten - Großenkneten. Stand: 18.03.2021 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Wohnatlas „Wohnen im Alter (Hrsg. Kuratorium Deutsche Altershilfe und Wüstenrot-Stiftung 2014) sind über verschiedene Quellen (Zensus 2011, Repräsentativbefragung KDA für BMVBS 2011, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes in Schichel 2012, Statistisches Bundesamt

2012, u.a.) Daten zum Bestand und zum Bedarf an „weitgehend barrierefreien Wohnungen“<sup>9</sup> ermittelt worden. Für das Land Niedersachsen ergeben sich danach ein Bestand an weitgehend barrierefreien Wohnungen von etwa 3,7 % und ein Fehlbedarf an barrierefreien Wohnungen (Nachholbedarf) von 3 % des Gesamtbestandes.

Eine gleichmäßige landesweite Verteilung vorausgesetzt, wäre das für Großenkneten ein Bestand von etwa 540 WE und ein Nachholbedarf von ca. 430 WE, wobei davon auszugehen ist, dass der Bestand an barrierefreien Wohnungen über die letzten Jahre gestiegen ist, allerdings gleichzeitig auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen, weshalb weiterhin von einem Nachholbedarf auszugehen ist. In der Gemeinde Großenkneten stehen außerdem 142 vollstationäre Pflegeheimplätze zur Verfügung (ein Teil als Bungalows in Ahlhorn). 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 Großenkneten 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 Großenkneten 93 zweckgebundene Wohnungen, hiervon sind 62 Altenwohnungen. Insgesamt entspricht dies etwa 1,5 % des Wohnungsbestandes. 2016 waren es noch 110 gebundene Wohnungen, in der Zeit sind 29 Wohnungen aus der Bindung gefallen und 12 neue Wohnungen errichtet worden.

Alle 62 Altenwohnungen sowie 19 weitere Wohnungen mit Zweckbindung fallen 2026 aus der Bindung heraus. Die 12 Wohnungen mit Zweckbindung, die 2019 fertiggestellt wurden, fallen 2039 aus dieser heraus, sodass ab diesem Jahr keine Wohnungen mit Bindung mehr verbleiben. Von diesen Wohnungen sind mit 8 ein großer Teil 2-Zimmer-Wohnungen und mit 4 ein kleinerer Teil 4-Zimmer-Wohnungen.

Ehemals gebundene Wohnungen weisen unterschiedlich hohe Mieten auf (Quelle: eigene Erhebung von März bis Oktober 2021, GSG Oldenburg): einige bleiben im preisgünstigen Segment, so in Großenkneten 12 Wohnungen der GSG Oldenburg, andere werden mittlerweile jedoch deutlich teurer vermietet (bis zu 10 €/qm in Ahlhorn).

---

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

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

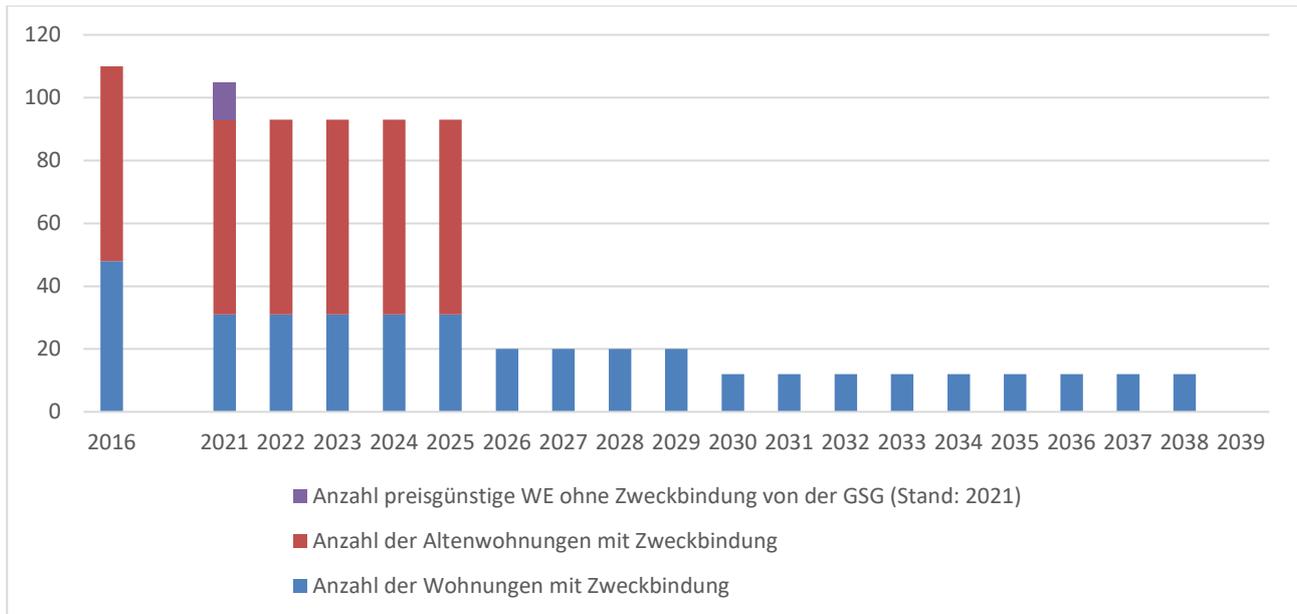


Abbildung 26: Zweckgebundene Wohnungen Großenkneten (Quelle: Wohnraumförderstelle, eigene Darstellung)

In Großenkneten haben seit 2016 9 Maßnahmen der Eigentumsförderung (Bau bzw. Kauf von Einfamilienhaus) stattgefunden.

#### 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 %. Großenkneten 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 5,60 € pro qm in Großenkneten aufweisen, sind im Regelfall aber preisgünstig genug, um gleichzeitig auch angemessen zu sein.

Tabelle 11: Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten – inkl. kalte Nebenkosten und 10 % Sicherheitszuschlag (Stand 01/2020)

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

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 12). Verglichen mit der oben ermittelten Armutsquote von 21,5 % ist dieser Anteil an angemessenen Wohnungen deutlich zu gering. Da die einkommensschwachen Haushalte vor allem auf das Mietwohnungssegment angewiesen sind, das nur 33,2 % aller Wohnungen umfasst, müssten etwa 64 % aller angebotenen Mietwohnungen im angemessenen Bereich liegen.

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

Tabelle 12: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der Angemessenheit; Vergleichsraum Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Wardenburg (Eigene Erhebung von März bis Oktober 2021<sup>10</sup>)

| überschlägige Kaltmieten (bei 1,6 €/qm kalte NK) - Mietstufe 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%                          |

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

## 5 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

### 5.1 Methodik der Bedarfsprognose

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

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

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

Zu dem Bedarf an neuen, zusätzlichen Wohnungen ist der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten zu addieren. Für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wird hierbei gemäß dem Ansatz der NBank ein Ersatzbedarf von 0,1 % pro Jahr und für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von 0,3 % pro Jahr angesetzt. Für die Berechnung des Ersatzbedarfes werden die Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 zu Grunde gelegt. Theoretisch würden seitdem hinzugekommene Wohnungen den Ersatzbedarf gegenüber der hier vorliegenden Berechnung geringfügig erhöhen. Weitergehende Informationen, ob es sich bei den seit 2011 gebauten Wohnungen um Mietwohnungen oder von Eigentümern genutzte Wohnungen handelt, liegen jedoch nicht vor. Zudem gibt es eine Bandbreite der angesetzten 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 Großenkneten bei 2,1 % bzw. bei rund 120 Wohneinheiten (Quelle: Zensus, GWZ 2011). Etwa 2,5 % Leerstand wird mindestens als Fluktuationsreserve für notwendig erachtet, um eine Instandsetzung oder Modernisierung beim Wohnungswechsel zu ermöglichen. Es ist allerdings bei der aktuellen Wohnungsmarktlage davon auszugehen, dass sich der Leerstand gegenüber 2011 bereits deutlich oder nahezu vollständig reduziert hat, weil auch vorher nicht vermietbare Wohnungen für Geflüchtete oder für Saisonarbeitskräfte genutzt wurden und werden.

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 Großenkneten 12,4 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 9,1 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 21,5 %. Eine seriöse Prognose der Fortentwicklung der Armutsquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.

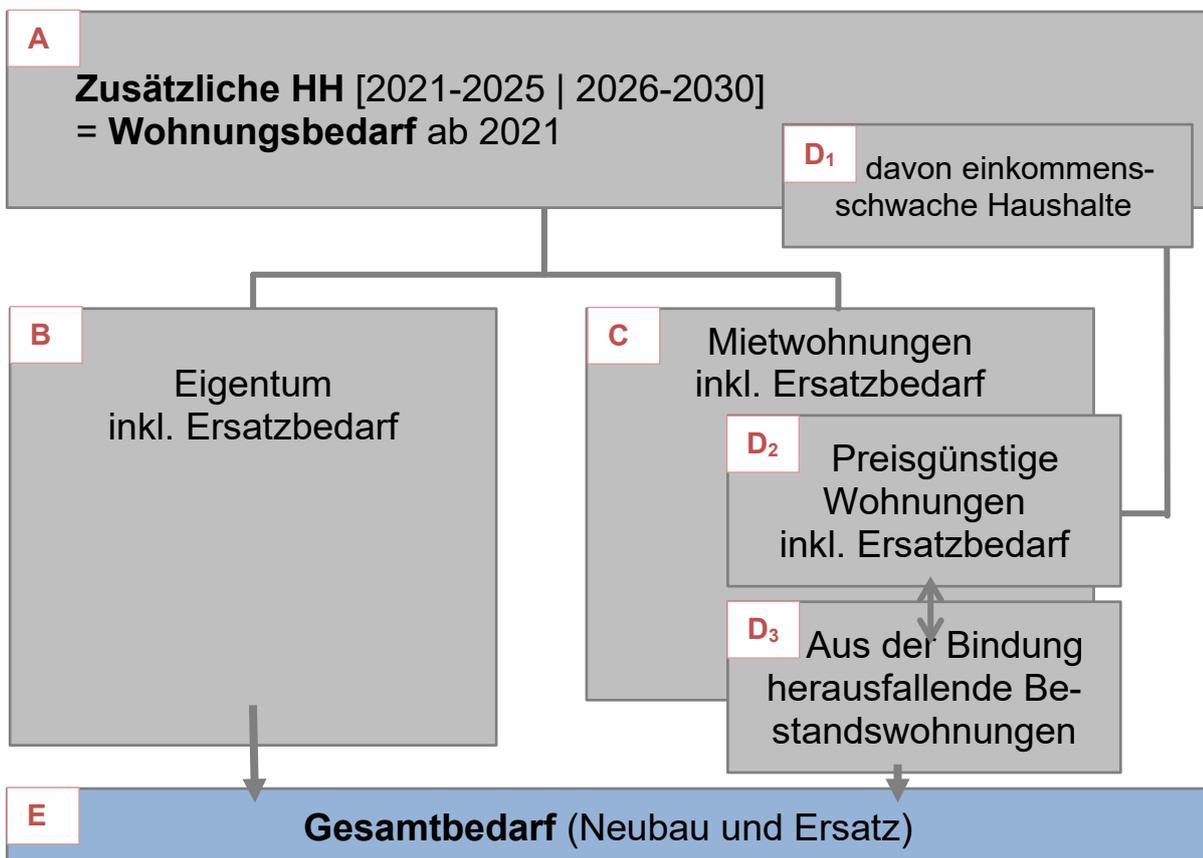


Abbildung 27: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf, für die Buchstaben siehe Kapitel 5.2 (Quelle: Eigene Darstellung)

Die quantitative Bedarfsprognose wird in den Kapiteln 5.3 bis 5.6 um eine Betrachtung qualitativer Bedarfe erweitert. Hierbei spielen der Wohnungsbedarf verschiedener Nachfragegruppen und deren qualitative Anforderungen an den Wohnraum eine Rolle. Im Kapitel 0 werden Wohnungsgrößen und Preissegmente in ein Verhältnis zur prognostizierten Altersstruktur der Haushalte gesetzt. Hierbei kommt eine biografieorientierte Betrachtung zur Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf zur Anwendung, wie sie auch vom Forum KomWoB empfohlen wird. Dafür wird auf die Altersstrukturprognose von der NBank zurückgegriffen, welche wie die Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2017 vorliegt.

Das Segment des barrierefreien Wohnraums wird in Kapitel 5.4 sowohl unter dem Aspekt der Wohnungsnachfrage von älteren als auch von schwerbehinderten Menschen beurteilt. Wohnraum für geflüchtete wie auch obdachlose Personen wird in Kapitel 5.5 kurz beleuchtet. In Kapitel 5.6 folgt dann eine Einschätzung zu Bedarfen für südost-/osteuropäische Arbeitskräfte.

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

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

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

## 5.2 Quantitative Bedarfe

Die Berechnung des Gesamtbedarfes ergibt einen Bedarf bis 2025 von etwa 560 Wohnungen (bzw. 400 WE im unteren Pfad und 730 WE im oberen Pfad), von 2026 bis 2030 liegt der Bedarf bei 500 Wohnungen (das wären 280 WE laut unterem Pfad und 720 WE laut oberem Pfad).

Verteilt auf die unterschiedlichen Wohnungssektoren läge der Bedarf bis 2030 bei etwa 700 Wohneinheiten im Eigentumssektor und 360 Wohneinheiten im Mietwohnungssektor. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum liegt bei 230 Wohneinheiten bis 2030 (als Teil des allgemeinen Mietwohnungssektors) und betrifft damit einen großen Teil 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 110 (oder im oberen Pfad 145) Wohneinheiten bis 2030. In den letzten zehn Jahren lagen die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen bei 51 Wohnungen (in den letzten fünf Jahren bei 65 WE pro Jahr), das bedeutet einen deutlichen Anstieg in der Bautätigkeit. Wie schon in Kapitel 1.3 dargestellt sind diese Zahlen jedoch mit Vorsicht zu genießen und möglicherweise der untere Pfad mit jährlichen knapp 70 WE für die Gemeinde Großenkneten der realistischere bzw. sinnvollere.

**Schritt I - neue Haushalte und neue Wohnungsbedarfe**

|   | 2021-2025 | 2026-2030 |
|---|-----------|-----------|
| <b>A</b> Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE <sup>1</sup> | 526       | 467       |

**Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor**

|   | 2021-2025 | 2026-2030 |                  |
|---|-----------|-----------|------------------|
| Quote Eigentum <sup>2</sup>                                       | 66,8%     | 66,8%     |                  |
| Bedarf Eigentum neu   | 351       | 312       |                  |
| Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt <sup>2</sup> (Stand 2011) | 3.736     | 3.736     | <b>Summe</b>     |
| Ersatzbedarf WE   | 19        | 19        | <b>2021-2030</b> |
| <b>B</b> Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt                      | 371       | 332       | <b>703</b>       |

**Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor**

|   | 2021-2025 | 2026-2030 |                  |
|---|-----------|-----------|------------------|
| Quote Mietwohnungen <sup>2</sup>                  | 33,2%     | 33,2%     |                  |
| Bedarf Mietwohnungen neu                          | 174       | 155       |                  |
| Bestand vermietete WE <sup>2</sup> (Stand 2011)   | 1.854     | 1.854     | <b>Summe</b>     |
| Ersatzbedarf WE                                   | 16        | 16        | <b>2021-2030</b> |
| <b>C</b> Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt | 190       | 171       | <b>361</b>       |

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

|  | 2021-2025 | 2026-2030 |                  |
|--|-----------|-----------|------------------|
| <b>D<sub>1</sub></b> Armutsquote <sup>3</sup>                                    | 21,5%     | 21,5%     |                  |
| <b>D<sub>2</sub></b> Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu                     | 113       | 100       |                  |
| <b>D<sub>2</sub></b> Ersatzbedarf WE   | 8         | 8         | <b>Summe</b>     |
| <b>D<sub>3</sub></b> Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen <sup>4</sup> | 0         | 81        | <b>2021-2030</b> |
| Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt                           | 121       | 108       | <b>229</b>       |

**Gesamtergebnis**

|   | 2021-2025  | 2026-2030  | Summe            |
|---|------------|------------|------------------|
|   |            |            | <b>2021-2030</b> |
| oberer Pfad (LSN)                                     | 727        | 721        | 1.448            |
| <b>E</b> Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt (Mittelpfad) | <b>561</b> | <b>502</b> | <b>1.064</b>     |
| unterer Pfad (NBank)                                  | 395        | 284        | 680              |

Quellen:

1 eigene Berechnung Mittelpfad nach NBank und LSN

<sup>2</sup> Zensus (2011)<sup>3</sup> Quote der Transferleistungsempfänger\*innen + Haushalte mit niedrigem Einkommen ermittelt mit Hilfe regionaler Armutsquote auf Basis des Armutsberichts<sup>4</sup> Ausgleich als flexibles Kontingent im Landkreis (wird hier nicht auf den kommunalen Bedarf hinzu-addiert)

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 2,7 bis 3,4 ha, je nachdem welche Gebäudegröße angesetzt wird.

Tabelle 13: Flächenbedarfe für geförderten Wohnraum (eigene Darstellung)

|   | <b>Bedarfe geförderter Wohnraum 2021-2030</b> | <b>bei MFH mit 4 WE II</b> | <b>bei MFH mit 6 WE, II mit DG</b> | <b>bei MFH mit 8 WE, II mit DG (groß, GF 255 qm netto)</b> | <b>bei MFH mit 8 WE, II mit DG (gemischt, GF 200 qm netto)</b> |
|---|---|----------------------------|------------------------------------|--|--|
|   | WE  | ha                         | ha                                 | ha   | ha   |
| <b>Großenkneten</b>                         | 229   | 3,4                        | 2,7                                | 2,9  | 2,7  |
| <b>flexibles Kontingent des Landkreises</b> | 358   | 5,4                        | 4,3                                | 4,5  | 4,3  |

### 5.3 Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Tabelle 14: Prognosen der kleinen und großen Haushalte (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

| <b>Prognose der Haushaltsgrößen</b>   | <b>2021-2030 Zuwachs Haushalte</b> |
|---|------------------------------------|
| <b>Zuwachs kleine Haushalte (1-2 Personen) NBank</b>  | 542                                |
| <b>Zuwachs große Haushalte (&gt; 2 Personen) NBank</b>  | 67                                 |
| <b>Zuwachs weitere Haushalte (je nach Angebot und Zuzugsgeschehen) gemäß mittlerem Prognosepfad</b> | 384                                |

Bis 2030 wird von der NBank in Großenkneten ein Zuwachs von 600 Haushalten prognostiziert. Dies ergibt sich aus einem Zuwachs von 542 Haushalten im Bereich der kleinen Haushalte von 1-2 Personen und einem Zuwachs von Haushaltsgrößen über 2 Personen (+67 Haushalte). Unter Berücksichtigung des Prognose-Mittelpfades (siehe Kapitel 2.6) entstehen etwa weitere 380 Haushalte, die jedoch zu keiner Haushaltsgröße zuzuordnen sind. Das sind insgesamt knapp 1.000 neue Haushalte.

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

| Altersgruppen  | Personen | Haushalte | Zuordnung Wohnungsgrößen                    | Schwerpunkte / qualitative Bedarfe  |
|--|----------|-----------|---|---|
| <b>Altersgruppe 16-20 Jahre;</b> 2019<br>(die bis 2025 potenziell neue Haushalte gründen)                | 1.035    | 690       | kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-2 Zimmer | Preisgünstige Wohnungen, Miete, hohe Mobilität  |
| <b>Altersgruppe 21-25 Jahre;</b> 2019<br>(die bis 2025 in die Familiengründungsphase eintreten)          | 1.132    | 755       | kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer | Miete   |
| <b>Altersgruppe 26-40 Jahre;</b> 2019<br>(die bis 2025 potenziell in die aktive Familienphase eintreten) | 2.867    | 1.434     | große Wohnungen, 3-5 Zimmer                 | Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase |

Bei Betrachtung der Nachfragegruppen der zukünftigen Haushaltsgründer\*innen (siehe Tabelle 16) erschließt sich, dass etwa die Hälfte (1.445 von 2.878 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 700 Haushalte dar, die Gruppe der jetzt 21- bis 25-Jährigen etwa 750 Haushalte. In diesen beiden Altersgruppen wird von einer Quote von 50 % 1-Personen-Haushalten ausgegangen.

Die Altersgruppe der jetzt 26- bis 40-Jährigen tritt bis 2025 potenziell in die aktive und konsolidierte Familienphase ein und fragt nach großen Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern. Diese Nachfragegruppe stellt die Hauptnachfragegruppe für den Neubaubedarf Eigentum dar. Aus dieser Altersgruppe ergeben sich etwa 1.400 Familienhaushalte in Großenkneten. 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 0; Abbildung 10) 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 deutlicher Anstieg bis 2025 prognostiziert. Dazu kommt die Altersgruppe mit Personen ab 60 Jahren, welche auch stark anwächst. Diese Altersgruppe verfügt in den meisten Fällen über Wohnungen oder Eigenheime. Aufgrund der Haushaltentflechtung (Auszug der Kinder) besteht hier das Potenzial in kleinere Wohnungen umzuziehen. Dies findet in der Regel erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren). In welchem Umfang zu dieser Persistenz (Beharrung) auch das Fehlen altengerechter Wohnungen beiträgt, könnte lediglich eine Befragung ermitteln. Nach der Altersstrukturprognose der NBank ist in Großenkneten nicht mit einem starken Zuwachs der Generation 75+ zu rechnen.

Tabelle 16: Nachfragegruppen nach Generationen (Quelle NBank; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

| Altersstrukturprognose<br>NBank                          | 2021-2030 | 2021-2030 | Zuordnung Woh-<br>nungsgrößen                       | Schwerpunkte / quali-<br>tative Bedarfe               |
|--|-----------|-----------|---|---|
|  | Personen  | Haushalte |   |   |
| <b>Zuwachs Haushaltgründer<br/>18-29 Jahre</b>           | -508      | -339      | kleine, preisgünstige<br>Wohnungen, 1-3 Zim-<br>mer |   |
| <b>Zuwachs Familien 30-44<br/>Jahre</b>                  | 1.006     | 503       | große Wohnungen, 3-5<br>Zimmer                      | Eigentumsbildung                                      |
| <b>Zuwachs Altersgruppe 60-74<br/>Jahre (Empty Nest)</b> | 890       | 593       | kleine Wohnungen 1-3<br>Zimmer                      | Auszug der Kinder,<br>Angebote zur Verkleine-<br>rung |
| <b>Zuwachs Senioren +75 Jah-<br/>re</b>                  | 161       | 107       | kleine, barrierefreie<br>Wohnungen, 1-3 Zim-<br>mer | Angebote zur Verkleine-<br>rung, Barrierefreiheit     |

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

Ein wichtiges Marktsegment sind barrierefreie, kleine Wohnungen. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies ab 75 Jahren deutlich an, meist aus gesundheitlichen Gründen. Die Altersstrukturprognose der NBank rechnet mit einem geringen Zuwachs von Personen über 74 Jahren bis 2025 (+69 Personen), von 2026 bis 2030 liegt der Zuwachs etwas höher mit knapp 90 Personen und von 2031 bis 2035 steigt er deutlich an und liegt bei 230 Personen. Hierdurch ergeben sich also deutliche Mehrbedarfe insbesondere ab 2031. Die annoncierten Wohnungen und die Wohnungsgrößenstatistik weisen außerdem darauf hin, dass ein Fehlbedarf existiert, der den Umzug älterer Haushalte in kleinere Wohnungen drosselt. Als Größenordnung des Zuwachsbedarfs durch Personen über 74 Jahre können **165 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 Großenkneten für den Zeitraum 2021 bis 2030 zu einer Steigerung von etwa 730 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen, von denen etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist (etwa 180 Personen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden<sup>11</sup>. Somit ist für den Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 65 Jahre sind, von 2021 bis 2030 mit einem Bedarf von etwa **140 barrierefreien Wohnungen** zu rechnen.

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

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

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 430 barrierefreien Wohneinheiten in Großenkneten (vorhandene Pflegeheimplätze wurden davon schon abgezogen).

### **5.5 Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen**

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

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

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

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

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

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

Insbesondere im südlichen Teil der Gemeinde Großenkneten (Wohnpark Ahlhorn, Ahlhorn selbst) wohnen viele Personen aus Südost- und Osteuropa, die hier für kürzere oder längere Zeit leben und in Saisonarbeit oder auch beständiger Arbeit in der Landwirtschaft und Fleischproduktion arbeiten. Dazu werden in den nächsten Jahren ungelernte Arbeitskräfte kommen, die im neuen Logistikzentrum Jobs bekommen und zumindest teilweise Wohnraum in Großenkneten suchen wer-

den. Beide Gruppen benötigen bezahlbaren und angemessenen Wohnraum. Alter, sanierungsbedürftiger Bestand sollte im Rahmen des Sanierungsgebietes „Wildeshausener Straße“ behutsam aufgewertet werden. 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. Das Thema wird in einer Vertiefung weiterbearbeitet werden.

## 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 preisgünstigen sein müssen (Glasauer und Ipsen 1996), also die Vorstellung von Oben und Unten zu relativieren ist.

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

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

---

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

## 6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### 6.1 Fazit

Seit dem ersten Wohnraumversorgungskonzept im Jahr 2016 hat sich in der Gemeinde Großenkneten<sup>13</sup> schon **einiges Positives** getan: Es werden nur gemeindeeigene Flächen entwickelt. Bei einigen neuen Bebauungsplänen wurde festgelegt, wieviele gebundene Wohnungen errichtet werden sollen. Die Grundstücke werden nach Kriterien wie Eigennutzung, Bebauung in 2 Jahren vergeben. Das sind Schritte in die richtige Richtung, die jedoch weiterhin begangen und teils angepasst werden sollten, um den prognostizierten Entwicklungen der nächsten Jahre standzuhalten.

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

Die **Haushaltsentwicklung in Großenkneten ist bis 2030 positiv wachsend**, wobei diese aufgrund des hohen Anteils an Arbeitskräften aus Osteuropa vorsichtig betrachtet werden sollte. Mit 4,6 Prozent mehr Wohnungen (knapp 280 WE) gegenüber 2016 sind bis 2020 180 WE in Ein- oder Zweifamilienhäusern und über 90 WE in Mehrfamilienhäusern gebaut worden. Davon unterliegen 12 Wohnungen einer Mietbindung und es wurden vergleichsweise viele 2- und 3-Zimmer-Wohnungne errichtet. Der Bedarf an preisgünstigen ebenso wie an kleinen Wohnungen wurde dabei nur zum Teil gedeckt. Es besteht nach wie vor ein hoher Bedarf im Mietwohnungsmarkt an kleinen Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und in geringem Maße an großen Wohnungen.

Nach **einem mittleren Prognosekorridor** (Mittelwert zwischen LSN und NBank-Prognosen) ist bis 2025 der Bau von etwa 560 Wohnungen erforderlich, davon anteilig 180 Mietwohnungen. Bis 2030 sind es insgesamt 500 Wohnungen, davon anteilig 170 Mietwohnungen.

Der Anteil der fertiggestellten **kleinen Wohnungen** (ein bis drei Zimmer) für 1- und 2-Personen-Haushalte von 34 % in den Jahren 2016-2020 ist zu steigern, insbesondere auch um den Empty Nest Haushalten, die in Großenkneten 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 Großenkneten** etwa 69 % und gleichzeitig besteht Bedarf von min. 50 % kleinen Wohnungen. Folglich besteht auch ein Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen.

Bis 2025 sollten etwa **120 Mietwohnungen den einkommensschwachen Haushalten zu Gute kommen** (das entspricht mehr als der Hälfte der prognostizierten Mietwohnungen bis 2025). Für den Zeitraum 2026-2030 gibt es einen Bedarf an weiteren 110 Wohneinheiten. Dies ist insbesondere durch den Bau von gebundenen, geförderten Wohnungen zu erreichen. Die 81 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 bemisst.

Der Gesamtbedarf für **barrierefreie (kleine) Wohnungen** beläuft sich auf etwa 300 zusätzliche Wohnungen bis 2030. Ergänzend gibt es einen grob einzuschätzenden Nachholbedarf von ca. 430 Wohnungen. Das ist ein großer Teil des Neubaubedarfs in Großenkneten und bedeutet, dass auch Bestandswohnungen bei Sanierung oder Modernisierung umgebaut werden müssen.

<sup>13</sup> Erstellt von FORUM Bremen im Juni 2016 zeitlich kurz vor der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den gesamten Landkreis Oldenburg.

**Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung** sind Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen, in geringerem Maße auch noch Sage. Diese Ortsteile kommen vorrangig für die Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in Frage. In den anderen Ortsteilen könnte geförderter Wohnungsbau in kleinem Maßstab und mit wenigen Wohneinheiten als Eigenentwicklung erfolgen.

## 6.2 Handlungsempfehlungen für die Kommunen

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

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

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

### *Grundsätzliche Empfehlungen*

- Es wird empfohlen die **Schaffung kleiner Wohnungen** möglichst zu unterstützen. Beim **Bau neuer Mehrfamilienhäuser** könnte dies ebenso berücksichtigt werden, wie auch bei der **Umwandlung von großen Wohnungen in mehrere kleine Wohneinheiten im Bestand**. Mietwohnungen sollten demnach überwiegend als kleine Wohnungen (bis max. 70 qm) ausgeführt werden. Zu berücksichtigen sind dabei die Flächenbedarfe für notwendige Stellplätze, die bei kleinen Wohnungen (1 bis 2 Zimmer) mit in der Regel einer bewohnenden Person geringer angesetzt werden sollten. Hier sind Regelungen zur Reduzierung des Flächenbedarfs unterstützend notwendig (s.u.). Bei einer aus Gründen des Klimaschutzes sinnvollen Errichtung von Mehrfamilienhaus-Neubauten nach Effizienzhaus- oder vergleichbarem Standard (siehe die aktuellen Förderprogramme auf den Seiten des Wirtschaftsministeriums und des Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sind hier zudem Förderungen pro Wohneinheit möglich, die insbesondere den Bau von kleinen Wohnungen attraktiv machen.
- Die **Schaffung barrierefreier Wohnungen** wird grundsätzlich empfohlen (etwa 45 % der Neubauwohnungen im Landkreis Oldenburg müssen mindestens barrierefrei sein). Auch hier gibt es den Bedarf an kleinen Wohnungen und anteilig für rollstuhlgerechte Wohnungen in integrierten Lagen
- **Als Ersatz für auslaufende Bindungen** steht im gesamten Landkreis ein **flexibles Kontingent** von 360 Wohneinheiten bis 2030 zur Verfügung (siehe Kapitel 6.1). Jede Kommune

kann hier in Abstimmung mit dem Landkreis zusätzlich preis- und belegungsgebundenen Wohnraum schaffen, um den Bedarf zu decken.

- Es wird empfohlen, ein **Monitoring nach 2 Jahren**, verbunden mit regelmäßigen Terminen mit dem **Arbeitskreis bezahlbares Wohnen**, durchzuführen. Auch der AK der Bauamtsleiter könnte das Thema „Bezahlbares Wohnen“ und die jeweils entsprechenden Maßnahmen / Erfahrungen bei der Umsetzung regelmäßig auf der Tagesordnung haben.
- Zur Unterstützung der o.g. Maßnahmen ist grundsätzlich eine **verbesserte Förderung auf Landes- und Bundesebene** notwendig. Ohne weitere öffentliche Mittel für den Wohnungsbau wird das Thema bezahlbarer Wohnraum von den Landkreisen und Kommunen nicht zu bewältigen sein.
- Ein **Erwerb oder eine Verlängerung von Belegungsrechten bei Neuvermietung** wäre gemäß NBank-Förderrichtlinien möglich. Die Bindungen gehen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen oder dem Abschluss der baulichen Maßnahmen auf die Ersatzwohnungen über. Diese müssen zum Zeitpunkt des Übergangs bezugsfertig und frei zur Vermietung sein; sie müssen tatsächlich zur Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung stehen. Im Ausnahmefall kann der Zeitraum für das Bereitstellen von bezugsfertigen Wohnungen ausgedehnt werden (siehe: Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen - Wohnraumförderbestimmungen — WFB in der aktuellen Fassung von 21.11.2021)

#### **Politische Ebene**

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

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

- Das **Ermöglichen von gefördertem, preisgebundenen Wohnungsbau in Bebauungsplänen** (Planungsrecht für Reihen-, Mehrfamilienhäuser, Nähe zur Infrastruktur) ist eine sinnvolle Voraussetzung.
- Eine **Festlegung von Quoten für sozialen Wohnungsbau** und eine **Sicherung angemessener Bindefristen** (mindestens 20 Jahre) ist sinnvoll.
- Eine Beibehaltung oder Einleitung einer **langfristigen Bodenvorratspolitik** (s.u.) wird als Maßnahme zur langfristigen Absicherung einer Förderung von preisgebundenem Wohnraum empfohlen.
- **Städtebauliche Wettbewerbe mit konzeptionellen Vorgaben, Konzeptvergaben** von Baugrundstücken mit sozialen Kriterien können einen sinnvollen Beitrag leisten.

- Das **Ermöglichen von gefördertem Wohnungsbau in Innenbereichen** durch sektorale Bebauungspläne nach Baulandmobilisierungsgesetz 2021, vor allem in gut versorgten Lagen, ist eine weitere mögliche, allerdings kurzfristig zu beginnende Maßnahme vor allem im bebauten Bestand.
- Die **Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten** mit anteilig sozialem Wohnungsbau ist ebenfalls eine sinnvolle Maßnahme.
- Die **Erarbeitung von wohnungspolitischen Zielen** im Vorfeld zur Ausübung von Vorkaufsrechten ist eine weitere sinnvolle Ergänzung.
- Empfohlen wird insgesamt die **Vorbereitung von Vorkaufsrechten durch die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzepts** (ggf. ergänzend zu Baugeboten gem. § 176a BauGB) anzustreben.
- Die **Kontakte mit GSG, Delmenhorster Bauverein und lokalen Wohnungsbau-Akteuren** könnten ausgebaut werden, um passgenaue B-Pläne zu entwickeln (z.B.: welche Kubaturen rechnen sich?) und die Investitionsbereitschaft zu fördern.
- Möglicherweise könnten **Standorte für Tiny Häuser** bei Baulücken oder als Ergänzung auf großen Hofstellen flankierend und in besonderen Einzelfällen in Betracht gezogen werden.
- Eine **Prüfung von Wohnungsbau auf (eingeschossigen) Verbrauchermärkten als Maßnahme der Innentwicklung** oder bei neuen Märkten an geeigneten Standorten kann ebenfalls eine sinnvolle Ergänzung des Steuerungsrepertoires sein.
- Die **weitere Vertiefung des Wohnraumversorgungskonzepts** ist ebenfalls zu empfehlen.: Ausgehend vom kreisweiten Konzept und den darin enthaltenen Prognosen für jede Kommune können auf kommunaler Ebene vertiefende Konzepte mit einer Darstellung der kurz-, mittel- und langfristig vorhandenen Potenziale für Wohnungsbau und insbesondere für geförderten, gebundenen Wohnungsbau aufgestellt werden. Damit könnten die jeweils spezifischen kommunalen Themen fokussiert bearbeitet werden.
- Es wird empfohlen eine **aktive Bodenvorratspolitik** zu betreiben durch
  - strategischen Ankauf von unbebauten Flächen
  - Vorbereitung der Ausübung von Vorkaufsrechten, vor allem in gut versorgten Lagen, durch den Beschluss von Konzepten, Satzungen und Haushaltsmitteln

### **Steuerungsmöglichkeiten im Prozess**

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

- Eine **Änderung von Bebauungsplänen** zugunsten von Investoren könnte mit der Vereinbarung von Städtebaulichen Verträgen verknüpft werden.
- Eine **Ausübung des Vorkaufsrechts** (ggf. nur Bekanntgabe der Absicht zur Übertragung von Zielen auf Dritte) ist eine weitere Möglichkeit im Prozess zu steuern.

### 6.3 Weitere Handlungsempfehlungen für den Landkreis

#### *Politische Ebene beim Landkreis*

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

#### *Verwaltungsebene beim Landkreis*

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

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

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

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

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

## 7 ANHANG

### 7.1 Abkürzungen

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