

---

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

**Überblick und Zusammenfassung**

Stand: 3.2022

**Landkreis Oldenburg**

**2021/22**



---

**Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg  
- 1. Fortschreibung -  
Überblick und Zusammenfassung**

**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\_**

**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 .....	2
<b>2</b>	<b>Demographieprofil .....</b>	<b>5</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	5
2.2	Haushaltsstruktur.....	9
2.3	Wanderungsbewegungen .....	9
2.4	Bevölkerungsprognose .....	10
2.5	Prognose der Altersstruktur .....	12
2.6	Prognose der Haushaltszahlen .....	13
<b>3</b>	<b>Wohnungsmarktentwicklung .....</b>	<b>14</b>
3.1	Wohnungs- und Gebäudebestand .....	14
3.2	Haushalte und Wohnungsgrößen.....	15
3.3	Bautätigkeit.....	16
3.4	Bodenrichtwerte.....	19
3.5	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser).....	19
3.6	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt .....	20
<b>4</b>	<b>Entwicklung geförderter und preisgünstiger Wohnungsmarkt.....</b>	<b>22</b>
4.1	Entwicklung seit 2016 .....	22
4.2	Menschen mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum / Armutsquote .....	23
4.3	Menschen mit Beeinträchtigungen .....	27
4.4	Bestand an gebundenem Wohnraum.....	28
4.5	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften / Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII.....	29
<b>5</b>	<b>Wohnungsbedarfsprognose .....</b>	<b>31</b>
5.1	Methodik der Bedarfsprognose .....	31
5.2	Quantitative Bedarfe .....	34
5.3	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente .....	36
5.4	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum.....	38
5.5	Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen .....	39
5.6	Qualitative Bedarfe: Wohnraum für Arbeitskräfte aus Südost- und Osteuropa .....	40
5.7	Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen .....	40

---

<b>6</b>	<b>Fazit und Handlungsempfehlungen</b> .....	<b>41</b>
6.1	Fazit.....	41
6.2	Handlungsempfehlungen für den Landkreis.....	42
6.3	Weitere Handlungsempfehlungen für die Kommunen .....	45
<b>7</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>48</b>
7.1	Abkürzungen .....	48
7.2	Literatur .....	48
7.3	Gesprächspartner*innen .....	49
7.4	Vertiefung Arbeitskreisthemen und Handlungsempfehlungen .....	49

# 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 gebundenen, 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 gebundenen 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

Der Landkreis Oldenburg besteht aus den Kommunen Dötlingen, Ganderkesee, Großenkneten, Harpstedt, Hatten, Hude, Wardenburg und Wildeshausen. Der Landkreis befindet sich südlich der Städte Bremen und Oldenburg – letztere gehört als kreisfreie Stadt nicht dem Landkreis Oldenburg an. Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg und Mittelzentrum der Region. Die nächsten Oberzentren sind Oldenburg (Oldenburg) im Norden, Bremen im Nordosten und Osnabrück im Süden. Durch den Landkreis von Süden nach Norden verläuft die Hunte, ein Nebenfluss

---

<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.



Tabelle 1: Pendlersaldo, 30.6.2020 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Pendlersaldo	Pendlersaldo je 1000 Beschäftigte am Arbeitsort
Niedersachsen	3.016.855	-136.475	-45,2
Oldenburg, Stadt	85.452	19.648	229,9
Landkreis Vechta	73.209	8.133	111,1
Landkreis Cloppenburg	68.511	-4.765	-69,6
Landkreis Oldenburg	37.544	-18.879	-502,8
Dötlingen	1.668	-1.115	-668,5
Ganderkesee	8.998	-4.336	-481,9
Großenkneten	3.897	-3.605	-925,1
Harpstedt, SG	2.942	-1.539	-523,1
Hatten	2.677	-3.075	-1.148,7
Hude	3.908	-2.933	-750,5
Wardenburg	4.056	-2.703	-666,4
Wildeshausen, Stadt	9.398	427	45,4

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort hat sich seit 2013 positiv entwickelt, waren es 2013 noch 47.220, waren es 2016 schon 51.900 und 2020 sogar 56.400 Beschäftigte. Deren Anteile in den verschiedenen Gruppen nach Geschlecht, Pass, Alter hat sich verändert, jedoch sind auch bei den Männern und bei den Personen mit deutschem Pass die absoluten Zahlen angestiegen. Bemerkenswert ist der Anstieg der Beschäftigten bei den über-55-Jährigen, was jedoch schlicht daran liegen kann, dass sich 2020 mehr Personen in dieser Altersklasse befinden.

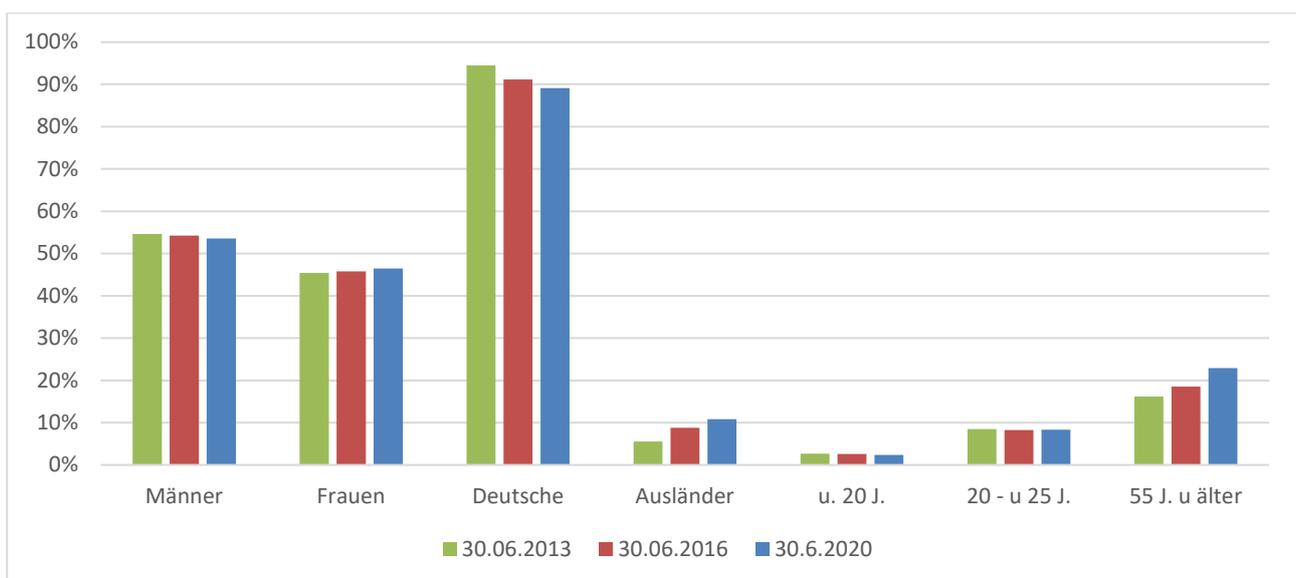


Abbildung 2: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, Landkreis Oldenburg (Quelle: LSN; eigene Darstellung)

## 2 DEMOGRAPHIEPROFIL

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner\*innen des Landkreises Oldenburg ist über die letzten 20 Jahre beständig angestiegen, diese liegt seit 2018 über einem Wert von 130.000. Aktuell beträgt die Einwohner\*innenzahl 132.650 (zum Stichtag 30.06.2021, LSN), was einen Anstieg von 2,4 % 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 3). Damit sind alle Prognosen, mit denen das Wohnraumversorgungskonzept 2016 gerechnet hatte, deutlich übertroffen worden (siehe auch Kapitel 2.4).

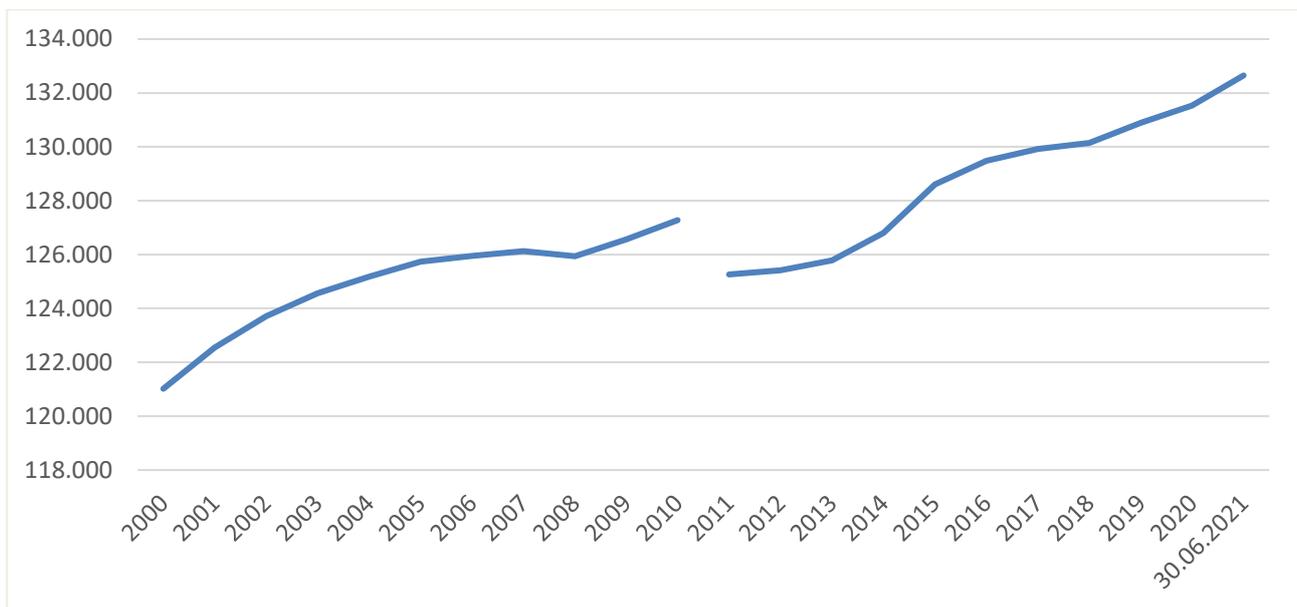


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung – Landkreis (Quelle: LSN; eigene Darstellung)

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Gemeinden, ist zu erkennen, dass die Gemeinde Großenkneten seit 2011 mit insgesamt 14 % den stärksten Anstieg verzeichnet. Ein Anstieg über dem Durchschnitt des Landkreises zeigt auch Wildeshausen mit 8,3 % seit 2011. Leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises liegen die Gemeinden Wardenburg, Hatten, Ganderkesee und Hude mit einem Anstieg zwischen 1,4 % und 4,2 %. Ein Rückgang der Einwohner\*innenzahlen ist nur in der Samtgemeinde Harpstedt um 2,9 % zu erkennen.

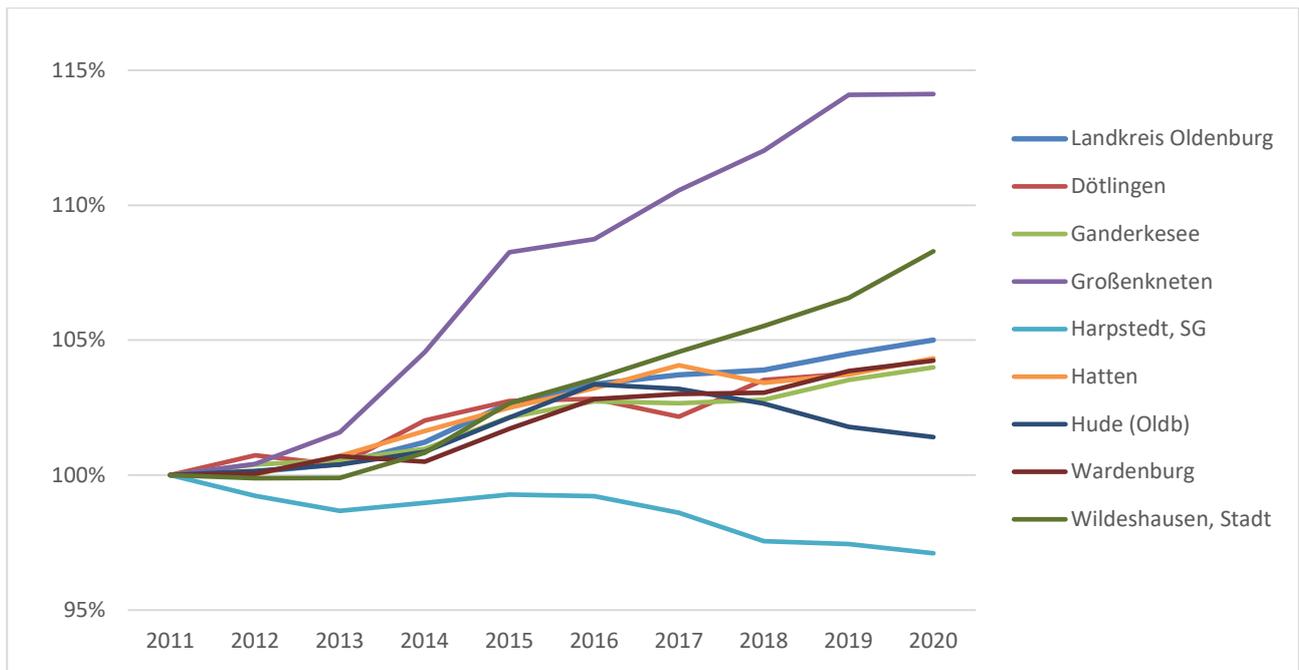


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung – Vergleich der Gemeinden, 2011=100% (Quelle: LSN; eigene Darstellung)

Die steigende Bevölkerungszahl im Landkreis wird wie 2016 von Zuzügen getragen, die auch nach 2016 zu einem durchweg positiven Wanderungssaldo geführt haben. Ohne den Überschuss beim Wanderungssaldo hätte die Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegung seit dem Jahr 2003 stetig abgenommen. Seitdem gibt es im Landkreis mehr Sterbefälle als Geburten, wobei seit 2016 das natürliche Bevölkerungssaldo leicht angestiegen ist. Im Jahr 2019 betrug das natürliche Bevölkerungssaldo -260 (Quelle: LSN).

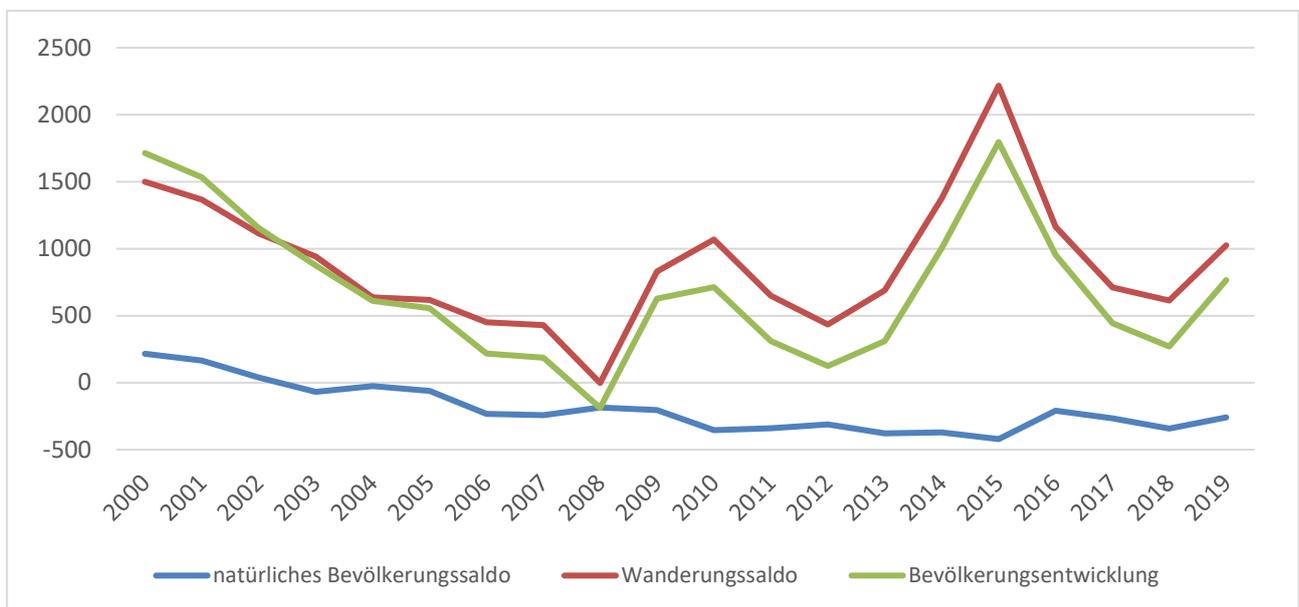


Abbildung 5: Entwicklung Bevölkerungssalden – Landkreis Oldenburg (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung als wichtigster Teil des Zuzuges hat in den letzten vier Jahren einen Anstieg erfahren. Seit 2016 stieg der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Landkreis von 8,4 % auf 9,7 % im Jahr 2020 (siehe Abbildung 6), was einem Zuwachs von 1.990 Personen bzw. etwa einem Fünftel der ausländischen Personen entspricht.

Der Zuwachs an ausländischer Bevölkerung verteilt sich sehr unterschiedlich über die Gemeinden, so gab es in der Samtgemeinde Harpstedt einen Rückgang um knapp 3 % und auch in Hude ist die ausländische Bevölkerung seit 2016 rückläufig. In den restlichen sechs Gemeinden gab es Zuwächse und zwar insbesondere in der Stadt Wildeshausen und der Gemeinde Großenkneten. Das lässt sich zum Teil über die Vielzahl an landwirtschaftlichen Betrieben und Betrieben der Fleischproduktion erklären, welche im Süden des Landkreises Oldenburg und den angrenzenden Landkreisen verortet sind. Hier arbeiten viele Menschen aus Südost- und Osteuropa.

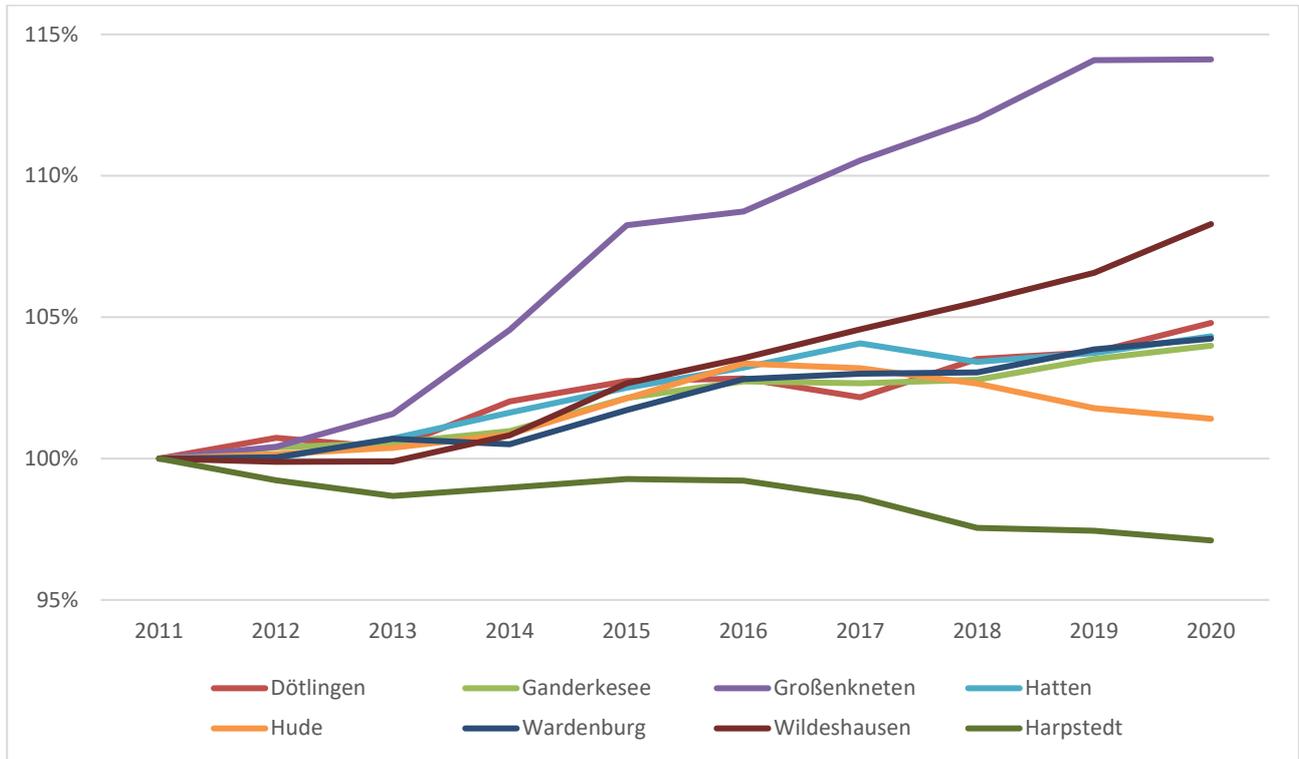


Abbildung 6: Entwicklung der Ausländer im Vergleich – Landkreis (Quelle: LSN; eigene Darstellung)

Hier hat sich in den letzten zehn Jahren eine Arbeitswanderung aus Bulgarien, Polen und Rumänien manifestiert, der Anteil an EU-Ausländern aus diesen drei Ländern liegt 2020 bei 70 %<sup>6</sup>. Der Anteil der nicht-EU-Ausländer ist einmalig 2015/16 angestiegen.

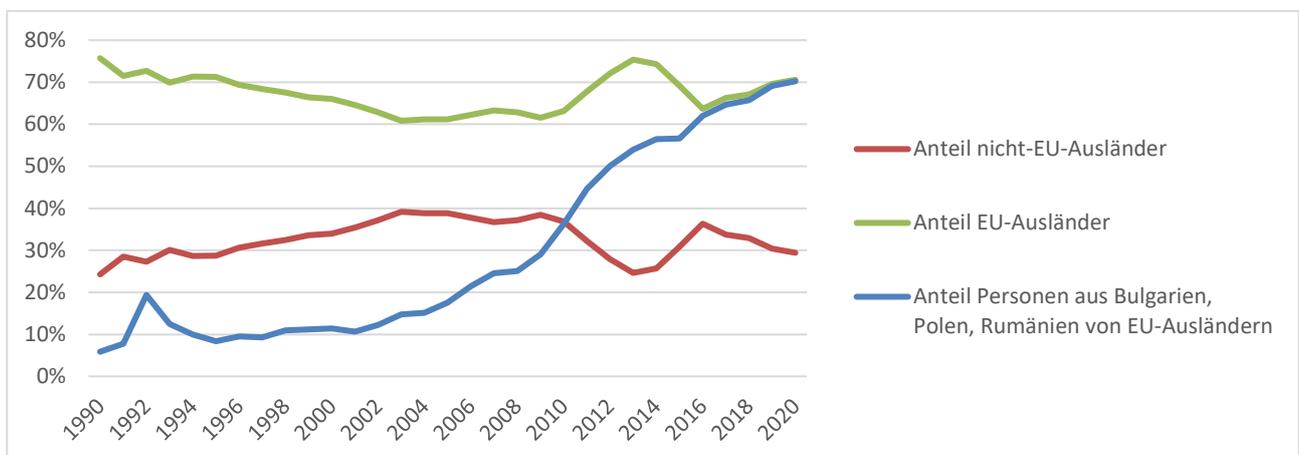


Abbildung 7: Verteilung nicht-deutscher Personen nach Staatsangehörigkeit (Quelle: LSN; eigene Darstellung)

<sup>6</sup> Wobei die Zahlen etwas kritisch gesehen werden müssen, weil es teilweise nicht zu Abmeldungen bei Ausreise kommt.

Die Altersstruktur des Landkreises Oldenburg hat sich über die letzten Jahre bei den Jüngsten verjüngt und ist bei den Ältesten älter geworden. Der Anteil der 5- bis 14-Jährigen hat sich ebenso wie der Anteil der 65- bis 74-Jährigen deutlich reduziert, dafür ist der Anteil der 45- bis 64-Jährigen, der 75-Jährigen und Älteren sowie der Kinder von 0 bis 4 Jahre angestiegen (siehe Abbildung 8).

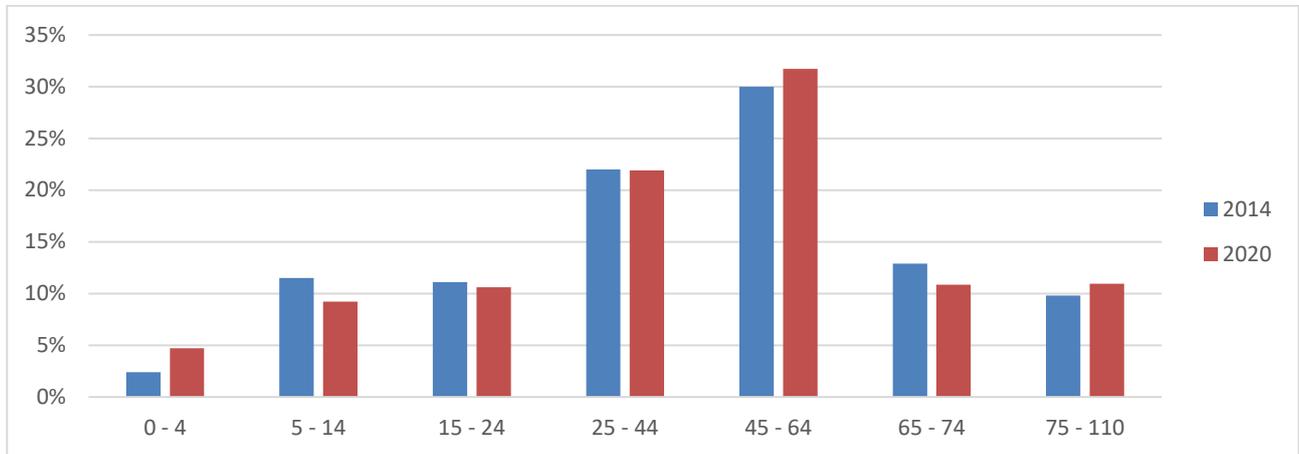


Abbildung 8: Altersstruktur – Landkreis, 2014 und 2020 im Vergleich (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Vergleich der Gemeinden zeigt die Unterschiedlichkeit derselben: In Wildeshausen wohnen überdurchschnittlich viele junge Menschen und junge Familien, Hatten hat viele Kinder zwischen 5 und 14 Jahren, dafür sehr wenige junge Erwachsene zwischen 18 und 29 Jahren, die Samtgemeinde Harpstedt ist vergleichsweise alt und hat überdurchschnittlich viele Menschen über 50 Jahre, Hude und Dötlingen weist viele Menschen in der Altersgruppe der 50- bis 59-Jährigen auf, Ganderkesee hat viele Personen zwischen 65 und 84 Jahren ebenso wie Wardenburg, die viele 65- bis 74-Jährige aufweist und Großenkneten ist eine Gemeinde mit einer durchschnittlichen Altersstruktur (siehe Abbildung 9).

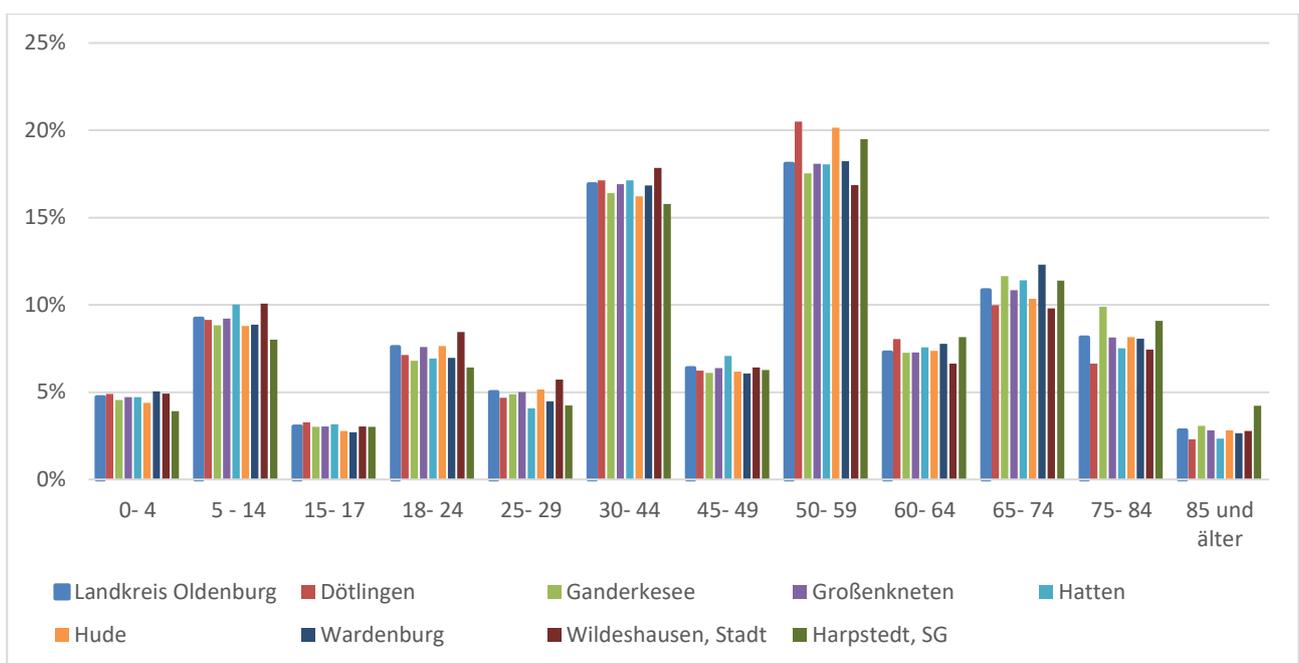


Abbildung 9: Altersstruktur – Landkreis, 2020 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

## 2.2 Haushaltsstruktur

Die Zahl der Haushalte ist von 2016 bis 2020 leicht gestiegen von 56.600 auf 58.090 (+2,6 %). Dabei zeigen sich Zunahmen insbesondere bei den Privathaushalten mit 1 und 2 Personen. Bei den 3- und 5-Personen-Haushalten gab es leichte Anstiege und bei den 4-Personen-Haushalten eine leichte Abnahme (siehe Abbildung 10).

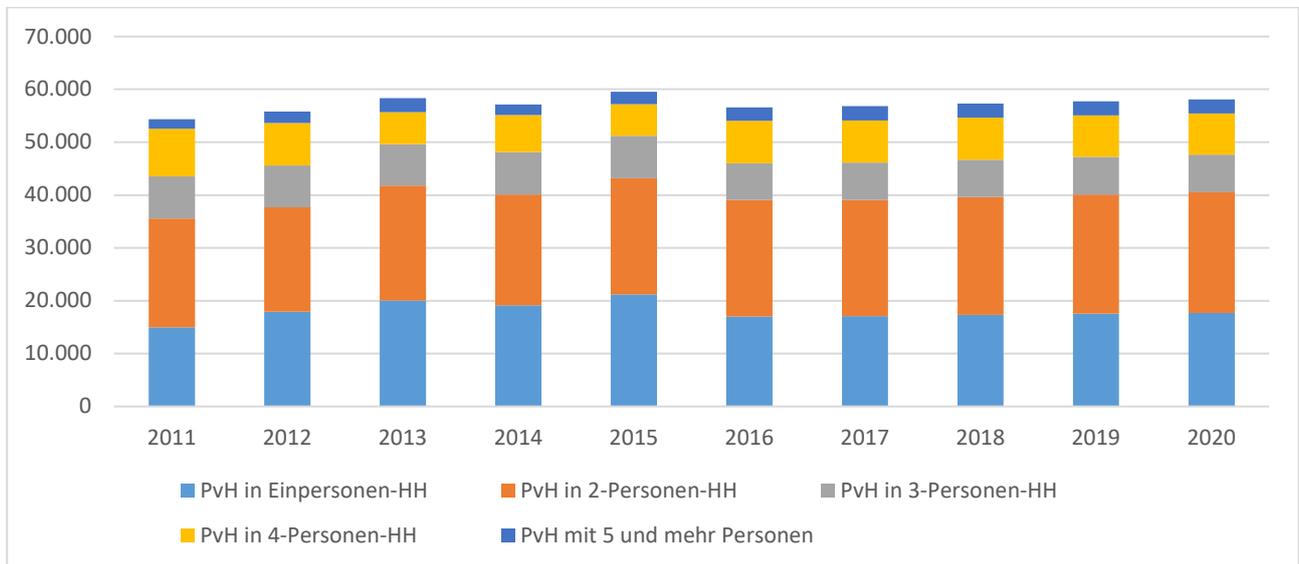


Abbildung 10: Entwicklung Haushaltsstruktur (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Den größten Anstieg an Haushalten zwischen 2016 und 2020 verzeichnet die Gemeinde Großenkneten mit über 5 %. Den geringsten Anstieg zeigt sich in der Samtgemeinde Harpstedt. Hier sind zwischen 2016 und 2020 nur 0,1 % an Haushalten hinzugekommen, bei gleichzeitig sinkender Bevölkerungszahl. Bei den übrigen Gemeinden liegt der Anstieg zwischen 1,8 % und 3,5 %.

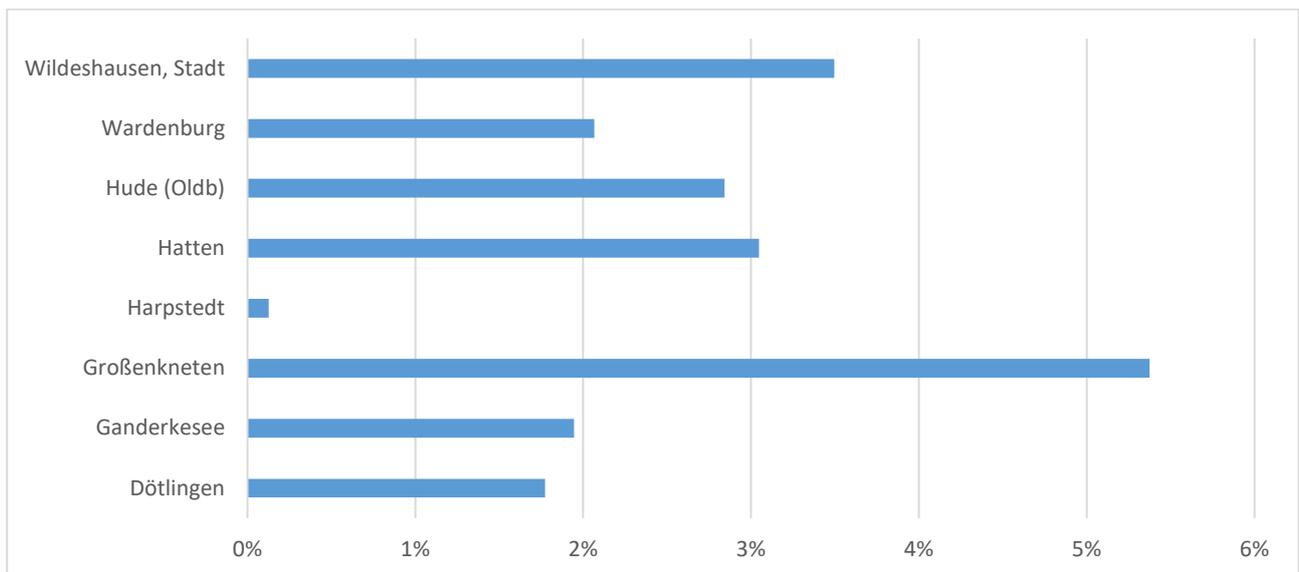


Abbildung 11: Entwicklung der Haushalte in den Gemeinden, 2016-2020 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

## 2.3 Wanderungsbewegungen

Das Wanderungssaldo ist im Landkreis Oldenburg positiv und ist 2019 auch wieder angestiegen (siehe auch Abbildung 5). Bei der letzten statistischen Auswertung 2017 gab es Wanderungsbe-

wegungen aus dem nahen Umkreis wie auch von weiter weg. Es fällt auf, dass Personen mit deutschem Pass insbesondere aus den umliegenden Gemeinden oder Kreisen zuziehen und nur in geringerem Maße aus anderen Bundesländern oder sogar aus anderen Ländern. Menschen ohne deutschen Pass ziehen demnach aus allen geographischen Lagen in den Landkreis Oldenburg wie auch wieder aus ihm heraus. Laut den kommunalen Vertreter\*innen und Wohnungsmarktakeuren gibt es viele Zuzüge durch Rückkehrer\*innen, was insbesondere Personen zwischen 25 und 35 Jahre betrifft.

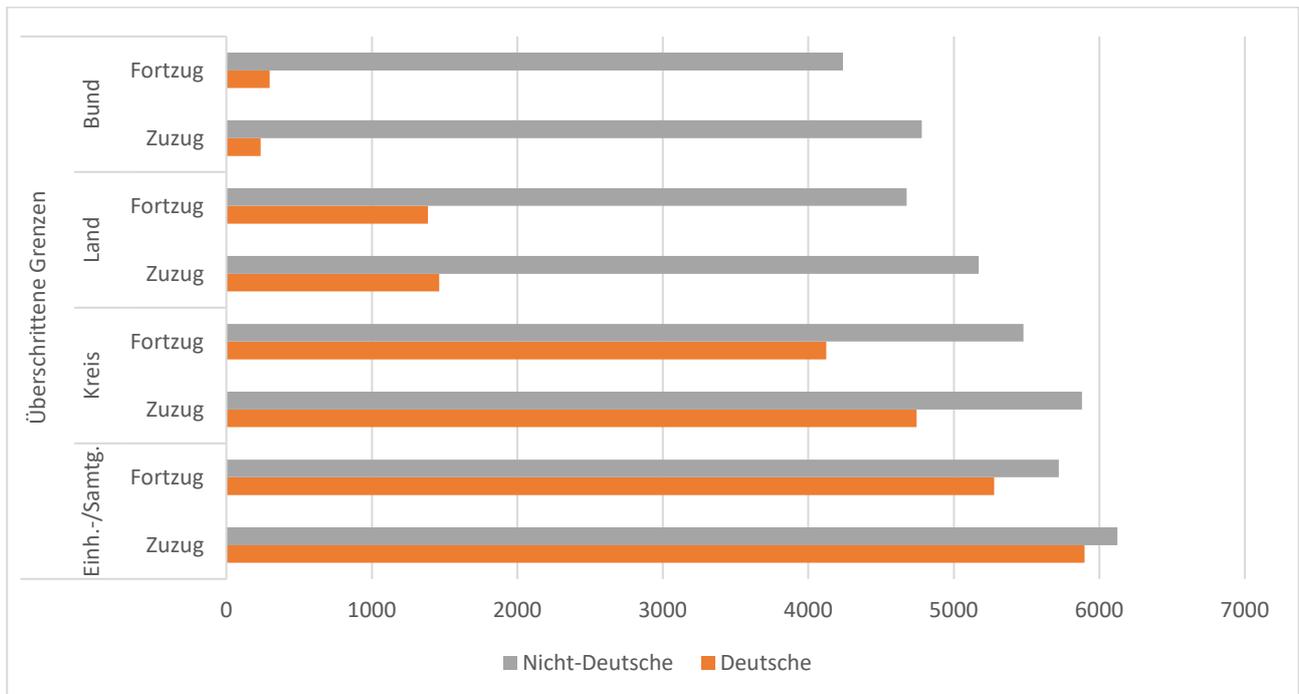


Abbildung 12: Bevölkerungssalden Landkreis, 2017 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

## 2.4 Bevölkerungsprognose

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

Die Spannweite der neueren Prognosen (NBank und BBSR auf der Basis von 2017, LSN auf der Basis von 2019) umfasst für das Jahr 2030 einen Unterschied von ca. 8.000 Einwohner\*innen. Am höchsten ist die Prognose des LSN, welches bis 2030 einen stetigen Bevölkerungsanstieg mit einer Bevölkerungszahl von bis zu 139.350 prognostiziert. Die Rechnung des BBSR und der NBank sind hingegen zurückhaltender und prognostizieren nur einen leichten Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 mit etwa 131.200 Einwohner\*innen. Die NBank geht dabei sogar von einer rückläufigen Bevölkerung ab dem Jahr 2025 aus (siehe Abbildung 13).

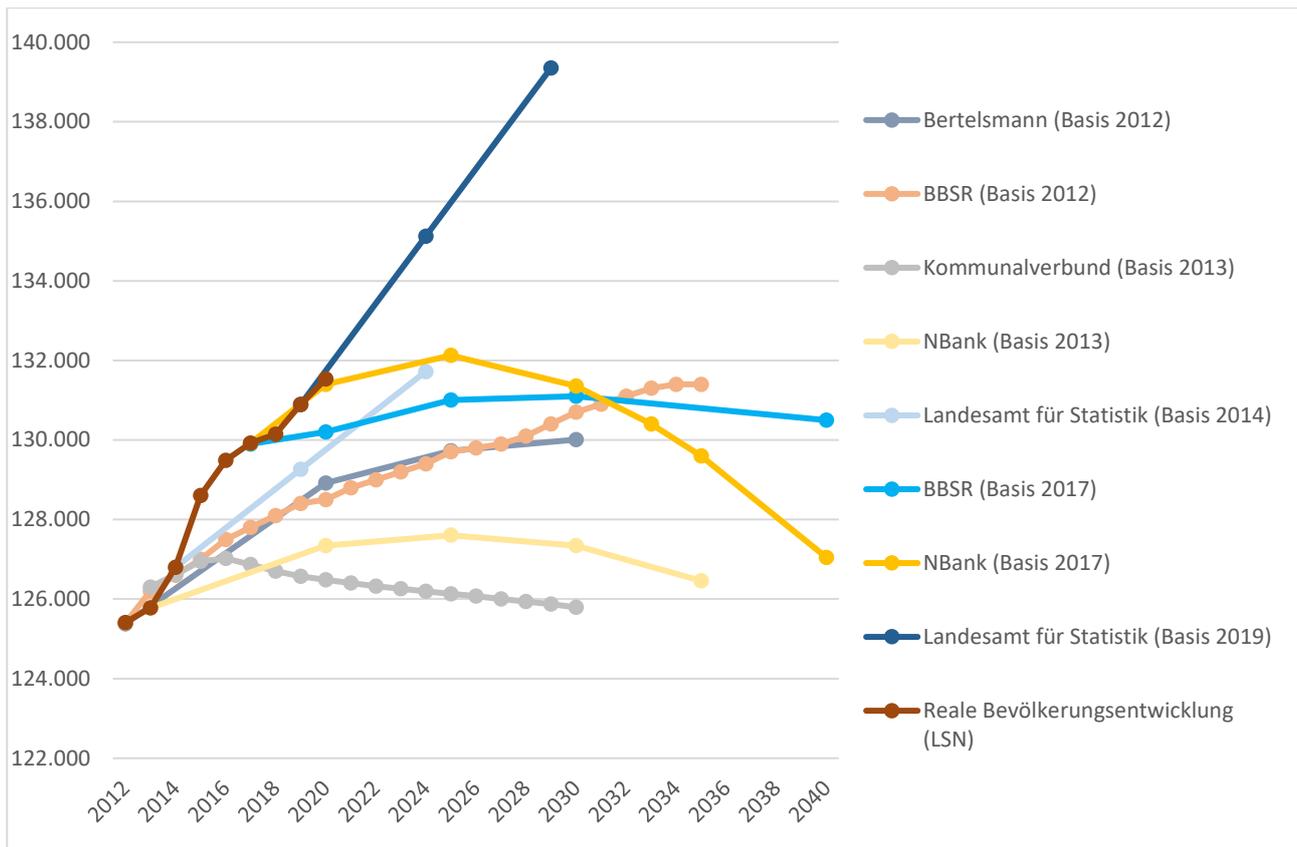


Abbildung 13: Bevölkerungsprognosen – Landkreis (Quelle: LSN, Bertelsmann-Stiftung, Kommunalverbund, NBank, BBSR, eigene Darstellung)

### Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen

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

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

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

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

Die Prognose der NBank von 2017 beruht ebenfalls auf einer Komponentenmethodik, welche die CIMA für die NBank entwickelt hat. Hier ist einerseits ein kürzerer, teils gewichteter 3-Jahres-Zeitraum (Stützzeitraum) zu Grunde gelegt, andererseits sind Niedersachsen-spezifische Daten zur Demographie und insbesondere zur Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt worden. Die Zensus-Ergebnisse wurden eingerechnet. Im Vergleich zur letzten Prognose der NBank stellt sich die aktuelle Berechnung etwas ungünstiger 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 schon leicht über der NBank-Prognose liegt, die Zuwanderung in den Landkreis Oldenburg 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 und der Landkreisverwaltung nicht hervorging. Bei dem Mittelpfad wird eine stärkere Zuwanderung als bei der Prognose der NBank angenommen.

Hier wird mit einer Zunahme von 4.200 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 Prognosen der Altersstruktur der NBank sowie des LSN zeigen auf, dass im Landkreis weiterhin mit einer durchschnittlichen Alterung zu rechnen ist. Für die Bevölkerungsgruppen ab 60 ist bis 2030 ein Anstieg prognostiziert, während die Altersgruppen der 45- bis 59-Jährigen und der 18- bis 29-Jährigen deutlich zurückgehen soll. In der Altersgruppe der 0- bis 17-Jährigen unterscheiden sich die Prognosen des LSN und der NBank. Hier prognostiziert die NBank eine leichte Zunahme bis 2030, während das LSN einen Rückgang bzw. eine Stagnation ab 2025 prognostiziert. 2016 war noch ein deutlicher Rückgang der Altersgruppe der 0- bis 17-Jährigen prognostiziert.

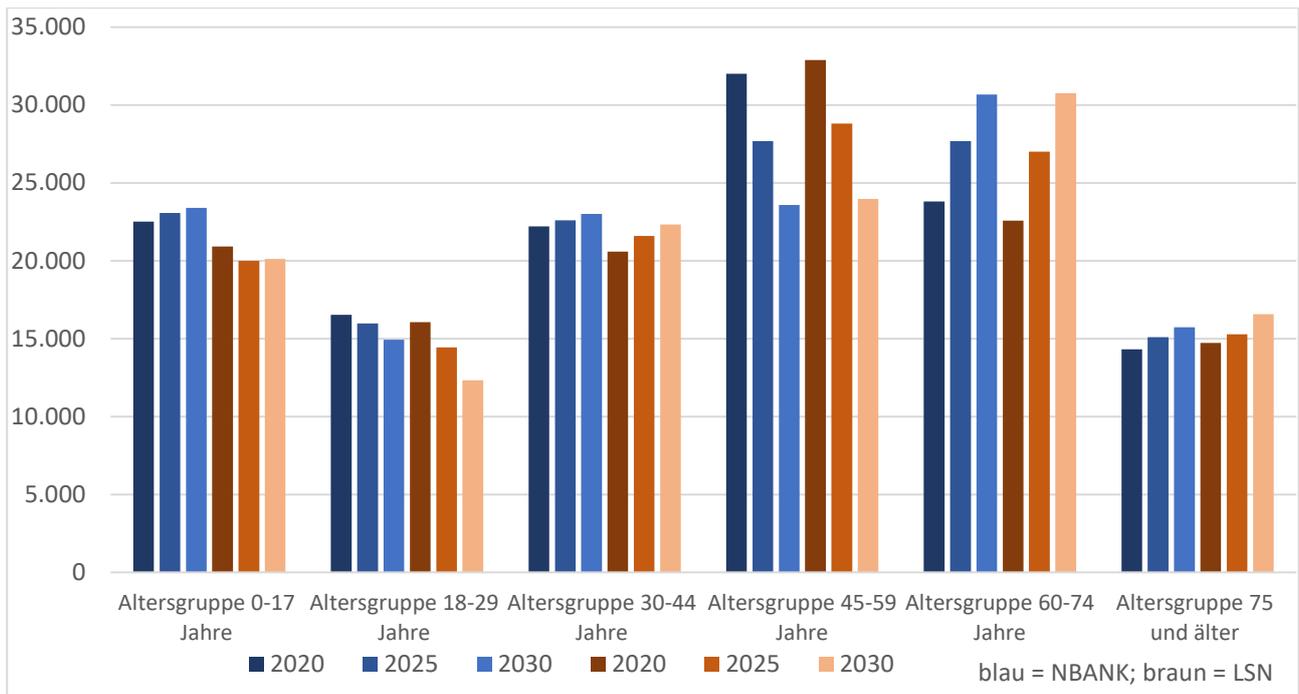


Abbildung 14: Prognose der Altersstruktur – Landkreis (Quelle: NBank, LSN, eigene Darstellung)

## 2.6 Prognose der Haushaltszahlen

Im Jahr 2017 gab es im Landkreis insgesamt 56.851 Privathaushalte. Bis 2040 prognostiziert die NBank einen leichten Anstieg auf 58.113 Haushalte. Das Maximum an Privathaushalten erreicht der Landkreis nach der Prognose der NBank im Jahr 2030 mit 59.348 Haushalten (siehe Abbildung 15). Der Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass die Anzahl an Haushalten mit ein und zwei Personen weiter zunehmen soll (die 1-Personen-Haushalte permanent bis 2040). Für Haushalte mit 4 Personen sowie mehr als 5 Personen ist ein leichter Rückgang prognostiziert. Privathaushalte mit 3 Personen sollen nahezu auf einem konstanten Niveau bleiben.

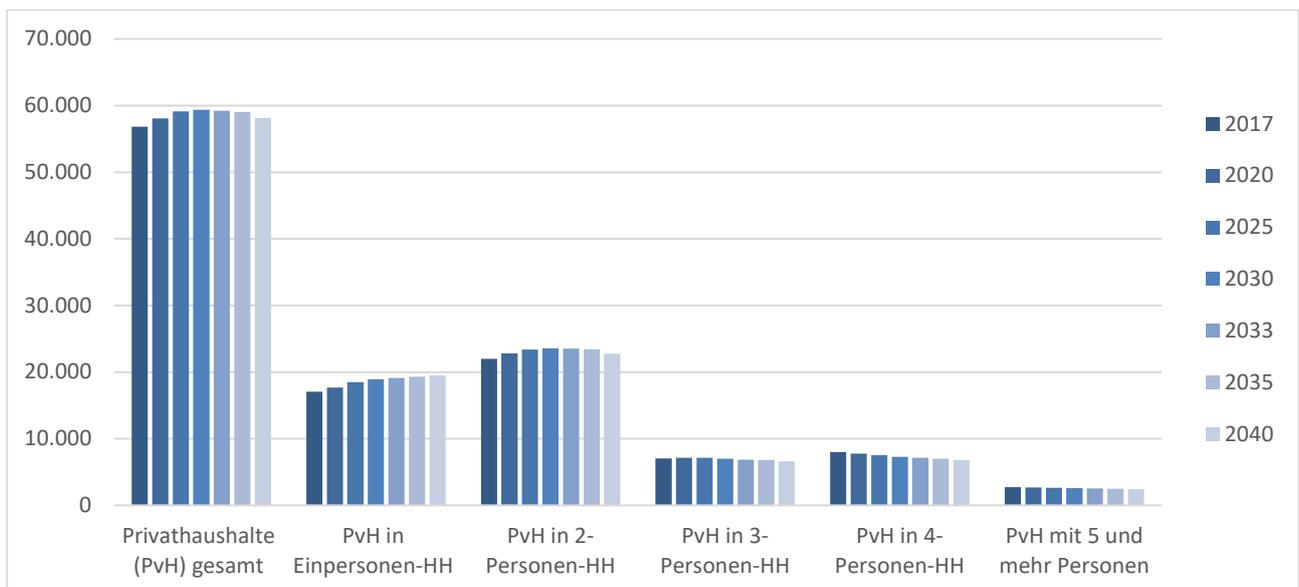


Abbildung 15: Prognose der Privathaushalte – Landkreis (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Für das Wohnraumversorgungskonzept wurde zusätzlich das Szenario des „Mittelpfades“ 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 im Landkreis Oldenburg um etwa 3.150 von 2020 bis 2030 ansteigen (+ 5,5 %). Von 2020 bis 2025 ergibt die Berechnung des Mittelpfades eine Steigerung der Zahl der Haushalte um 3,3 %. Die Ursprungsrechnung der NBank geht im gleichen Zeitraum von einer zunächst leicht steigenden (+ 2,1 %) und dann ab 2025 stagnierenden Zahl der Haushalte aus.

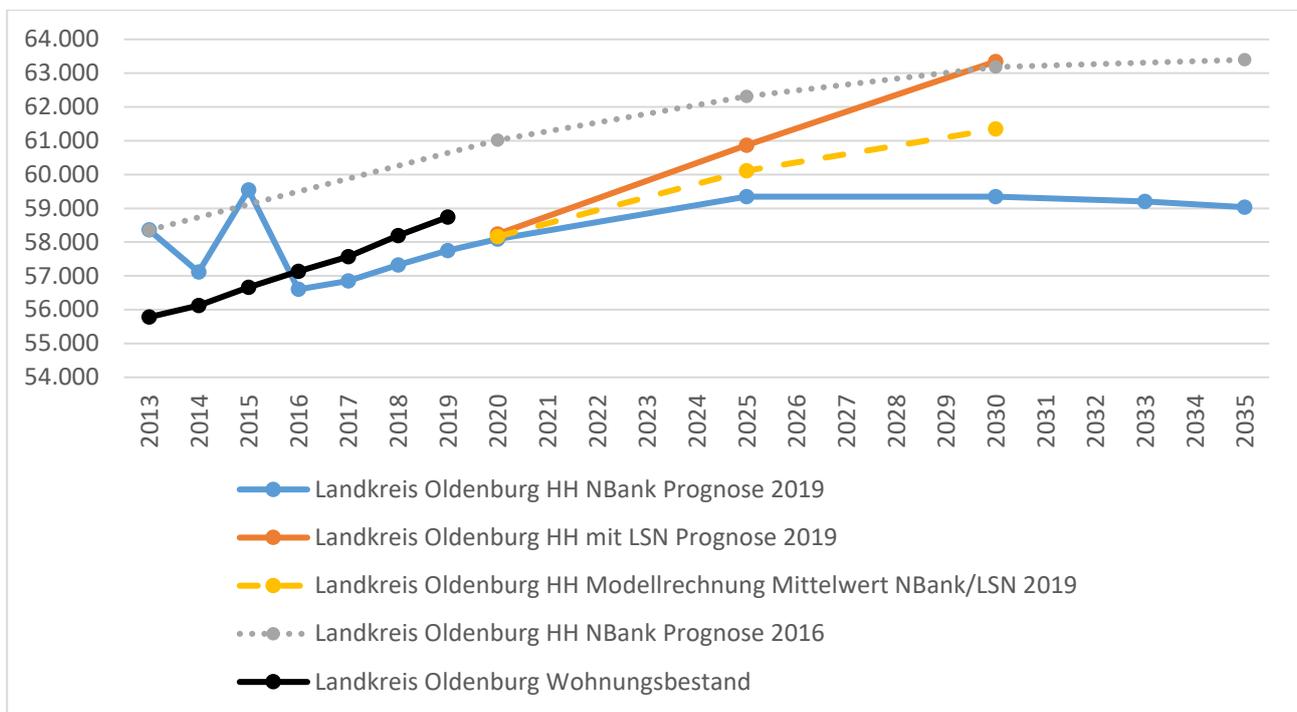


Abbildung 16: Berechnung des Mittelpfades für das WRVK 2021 (eigene Berechnung und Darstellung)

### 3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

#### 3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der Wohnungsbestand im Landkreis hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Im Jahr 2020 gab es im Landkreis 59.313 Wohnungen. Seit 2016 sind insgesamt über 2.000 Wohnungen hinzugekommen, was einen Anstieg von 3,8 % bedeutet.

Den schwächsten Anstieg hat die Samtgemeinde Harpstedt mit 2,7 % (4,4 % seit 2012), den stärksten Anstieg die Stadt Wildeshausen mit 5,8 % (9,7 % seit 2012) zu verzeichnen.

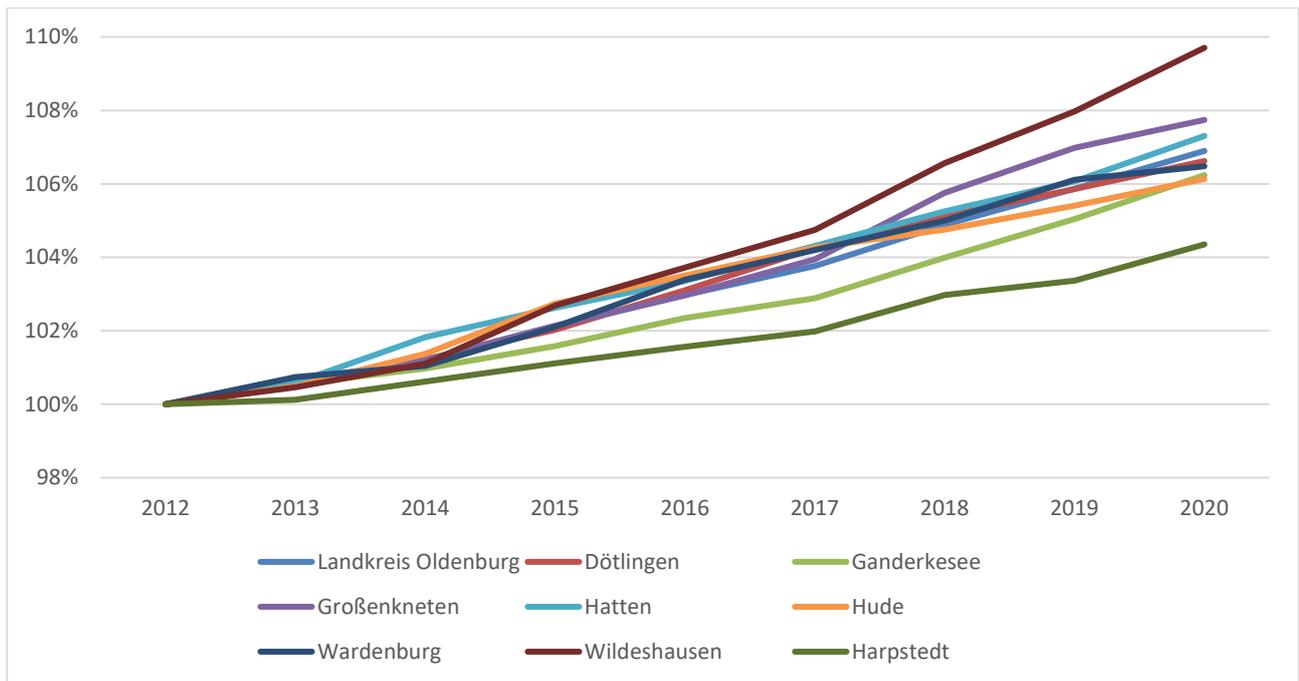


Abbildung 17: Entwicklung Wohnungsbestand – Landkreis (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde in den 1990er Jahren gebaut, ca. 19 % des heutigen Wohnungsbestandes stammen aus diesem Jahrzehnt. Ähnlich viele Wohnungen stammen aus den 60er und 70er Jahren mit 13,5 % und 15,8 % des Wohnbestandes. Das Baualter der restlichen Wohnungen verteilt sich auf die anderen Jahrzehnte (siehe Abbildung 18).

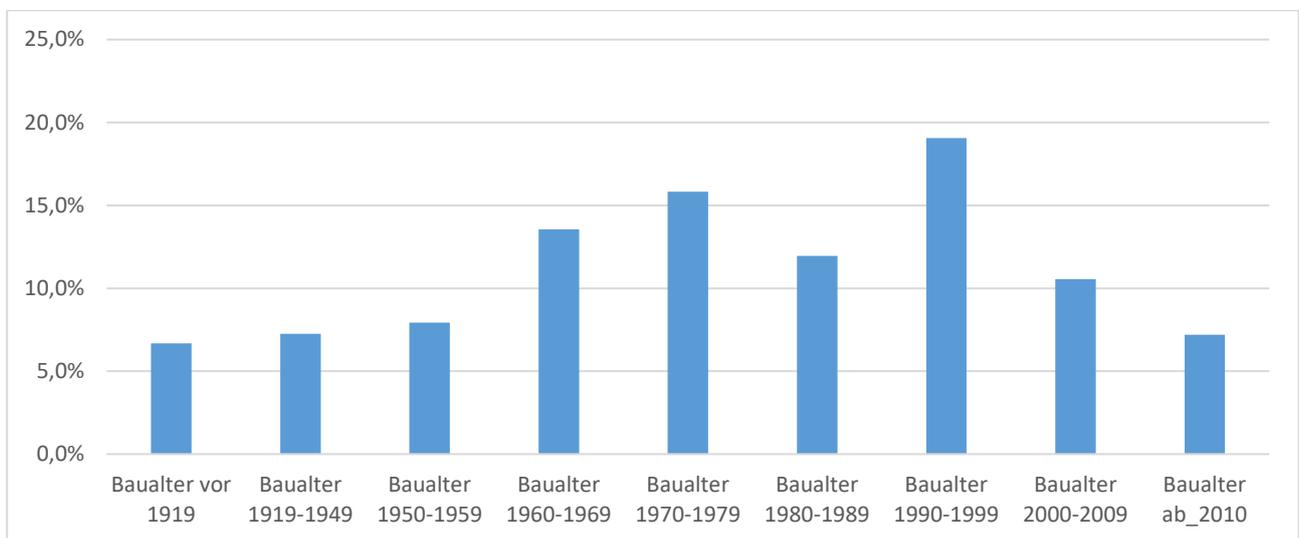


Abbildung 18: Wohnungsbestand nach Baualter – Landkreis, 2019 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

### 3.2 Haushalte und Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand ist von Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern<sup>7</sup> geprägt, worin sich ein hoher Anteil von Einfamilienhäusern ausdrückt (siehe Tabelle 2). In diesem Segment hat der Bestand über die Jahre kontinuierlich zugenommen. Kleine Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern nehmen nur einen geringen Anteil des Bestandes ein. Hier sind in den letzten Jahren im Verhältnis zum

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

restlichen Baugeschehen nur wenig neue Wohnungen gebaut worden. Der Anteil an neugebauten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 liegt im Landkreis bei 36 %.

Bei einem Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 70 % und einer prognostizierten Schrumpfung der Haushalte mit 3 und mehr Personen ist eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Wohnungsbestand und der vorhandenen Haushaltsgrößenstruktur erkennbar. Auch wenn schon wesentlich mehr kleinere Wohnungen gebaut werden, entfällt nach wie vor knapp die Hälfte (47,5 %) der Bautätigkeit auf Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern, ein Neubausegment, das somit in direkte Konkurrenz zum Bestandsmarkt tritt und keine Entsprechung in der Haushaltsgrößenentwicklung findet.

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

	Wohnungen mit Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
<b>2011</b>	55.200	298	1.762	5.481	10.488	12.762	10.087	14.322
<b>2012</b>	55.487	299	1.765	5.535	10.535	12.824	10.127	14.402
<b>2013</b>	55.780	300	1.771	5.608	10.571	12.881	10.180	14.469
<b>2014</b>	56.125	325	1.798	5.647	10.631	12.947	10.225	14.552
<b>2015</b>	56.660	349	1.813	5.736	10.721	13.068	10.324	14.649
<b>2016</b>	57.137	353	1.841	5.823	10.806	13.175	10.398	14.741
<b>2017</b>	57.573	356	1.897	5.891	10.879	13.263	10.455	14.832
<b>2018</b>	58.197	359	1.965	6.088	10.971	13.350	10.538	14.926
<b>2019</b>	58.741	361	2.018	6.231	11.062	13.436	10.620	15.013
<b>2020</b>	59.313	362	2.057	6.383	11.164	13.536	10.713	15.098

### 3.3 Bautätigkeit

Die Analyse der Baugenehmigungen zeigt, dass sich die jährliche Zahl an gestellten Anträgen für EFH und ZFH in den letzten Jahren um einen Wert von 300 bewegt. Die Anträge für MFH bewegen sich in den letzten Jahren um einen Wert von 40, was im Vergleich zu den vorherigen Jahren einen leichten Anstieg bedeutet (siehe Abbildung 19). Die Zahl der Anträge für Nichtwohngebäude liegt mit 73 auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr 2011.

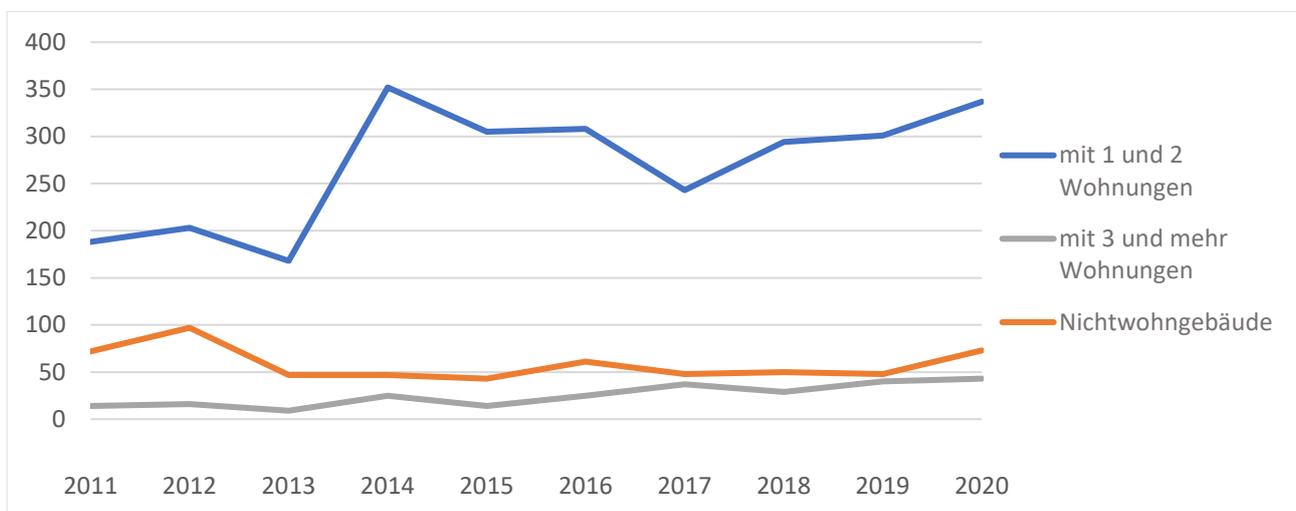


Abbildung 19: Entwicklung der Baugenehmigung nach Gebäudeart – Landkreis (Quelle: LSN, eigene Darstellungen)

Die Landesstatistik der Baufertigstellungen zeigt, dass in den letzten Jahren zwischen 250 und 300 Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen entstanden sind. Die Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen bewegt sich in den letzten Jahren um einen Wert von 35 und ist somit im Vergleich zu 2011 um mehr als das Dreifache angestiegen. Die Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden ist im Vergleich zu 2011 leicht zurückgegangen und bewegt sich seit 2016 um einen Wert von 50 (siehe Abbildung 20).

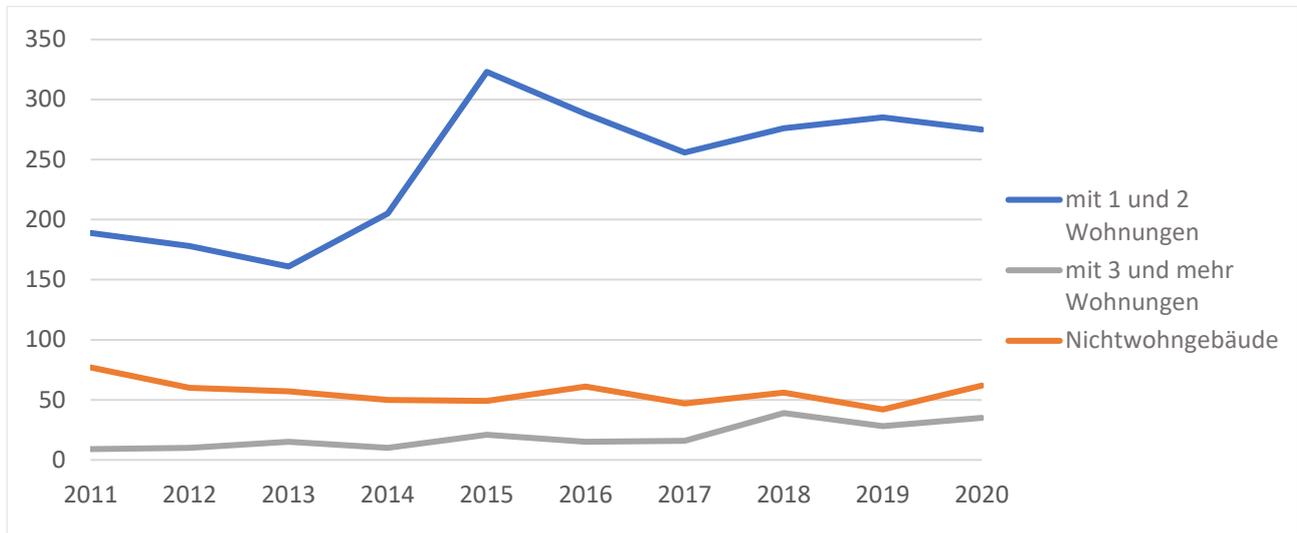


Abbildung 20: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Landkreis (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auf der Ebene der Wohneinheiten betrachtet ist zu beobachten, dass die Baufertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern im Jahr 2015 ein Maximum mit 275 Fertigstellungen erreicht hatten. Seitdem ist die Anzahl bis 2020 wieder etwas zurückgegangen. Auch die Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern bewegt sich seit 2015 zunächst zurück, steigt dann aber an auf einen Wert von 88 im Jahr 2020. Die Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern liegen im Jahr 2020 bei etwa 250 und sind somit seit 2016 deutlich angestiegen (siehe Abbildung 21).

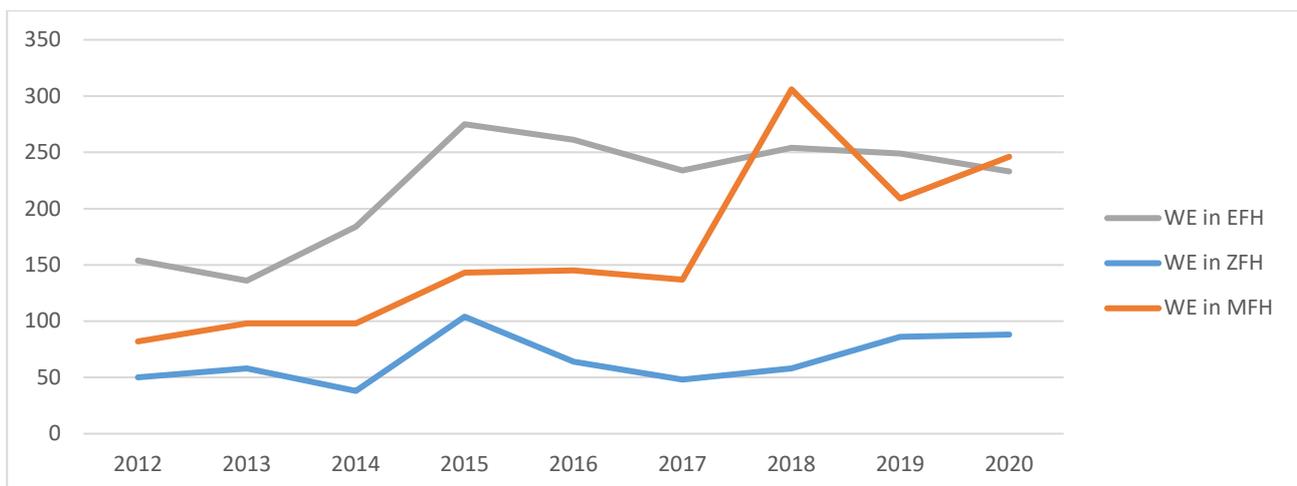


Abbildung 21: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Landkreis (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Betrachtung der Anzahl der Räume der fertiggestellten Wohnungen deutet auf eine Fortführung des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern mit relativ großen Wohnungen hin. In den letzten 10 Jahren wurden jährlich zwischen 176 und 316 Wohneinheiten mit fünf oder mehr Räumen fertiggestellt. Die Fertigstellungen von Wohnungen mit drei bis vier Räumen lag zwischen 54 und

288, ist insbesondere seit 2018 deutlich angestiegen. Kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern wurden deutlich weniger gebaut. Hier wurde 2018 ein Maximum von 71 Fertigstellungen erreicht, welche danach wieder leicht zurückgegangen sind auf 40 Fertigstellungen im Jahr 2020.

Seit 2016 wurden kreisweit 36,1 % aller Wohnungen als 1-3-Zimmer-Wohnungen gebaut und 47,5 % als Wohnungen mit mehr als 5 Räumen. Auch hier gibt es Unterschiede zwischen den Gemeinden. In Dötlingen und Hatten gab es mit 25-26 % die geringsten Fertigstellungen von Wohnungen bis 3 Räumen, dafür jedoch mit 61-64 % die meisten großen Wohnungen mit mehr als 5 Räumen. In Harpstedt, Hude und Wildeshausen wurden die meisten kleinen Wohnungen errichtet.

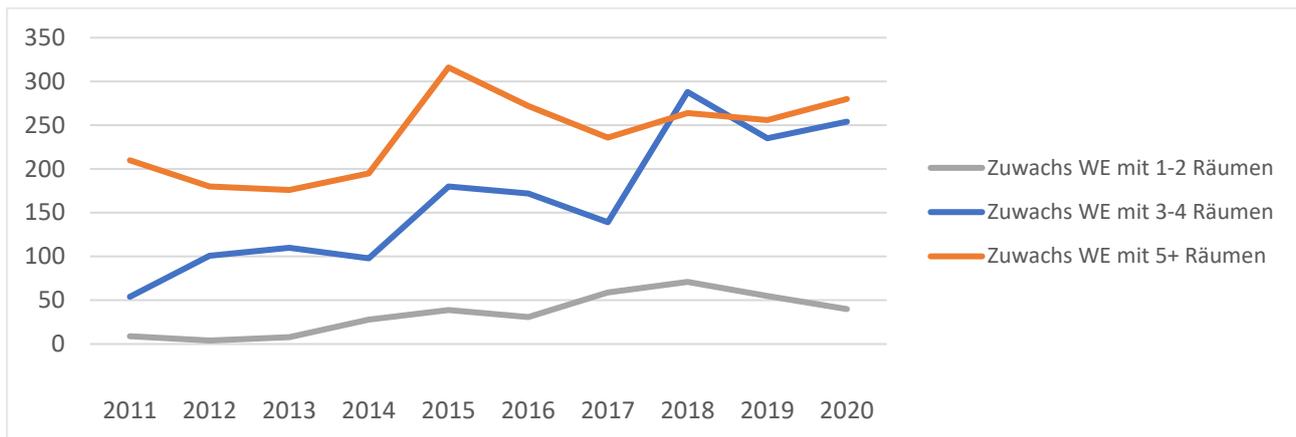


Abbildung 22: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Landkreis (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

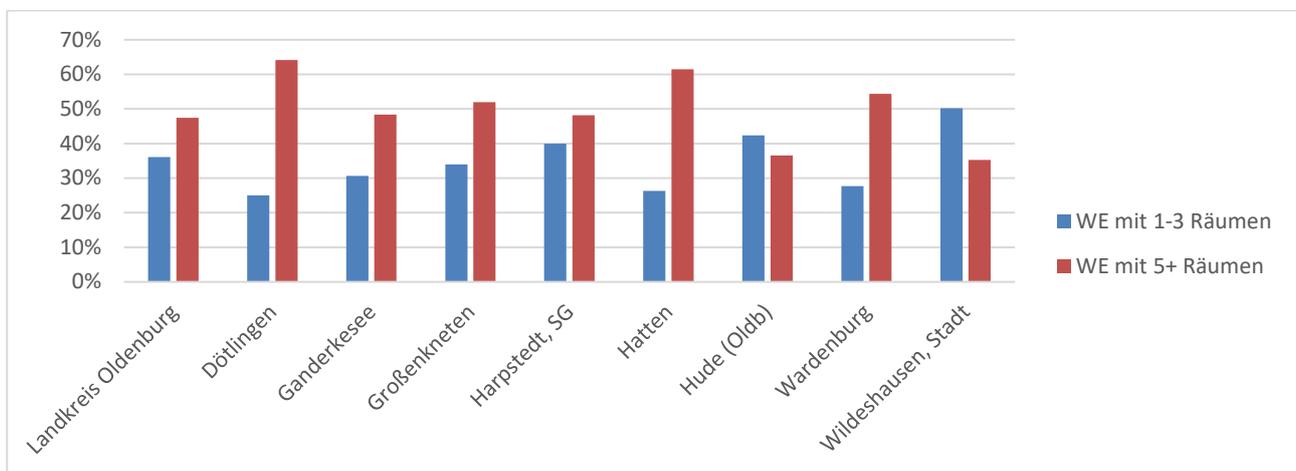


Abbildung 23: Zuwachs 2016-2020 mit kleineren und großen Wohnungen im Vergleich (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

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

Mitte zwischen den errechneten Bedarfen nach NBank-Prognose und dem Prognosekorridor nach der Bertelsmann-Prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2016. Zum Erfüllungsgrad der Bedarfsprognose für den geförderten und preisgünstigen Wohnungsbau siehe Kapitel 4.1.

Tabelle 3: Vergleich Baufertigstellungen mit Bedarfsberechnung 2016 (Quellen: WRVK 2016, LSN)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020	Fertiggestellte Wohnungen 2016-2020	Übererfüllung in %
1842	2652	44,0%

### 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 (Ganderkese, 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 €.

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

Der durchschnittliche Kaufpreis der Altbau-Einfamilienhäuser in den Gemeinden des Landkreises ist in den letzten Jahren stetig und zwar in allen Gemeinden ähnlich drastisch angestiegen. Während sich der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2016 um einen Wert von 200.000 € bewegt, wird im Jahr 2020 von einigen Gemeinden bereits ein durchschnittlicher Kaufpreis von über 300.000 € erreicht. Den höchsten durchschnittlichen Kaufpreis für Altbau-EFH erreicht Wardenburg mit 335.000 €, in Harpstedt und Großenkneten ist der durchschnittliche Kaufpreis weiterhin am niedrigsten mit 237.000 bzw. 262.000 €.

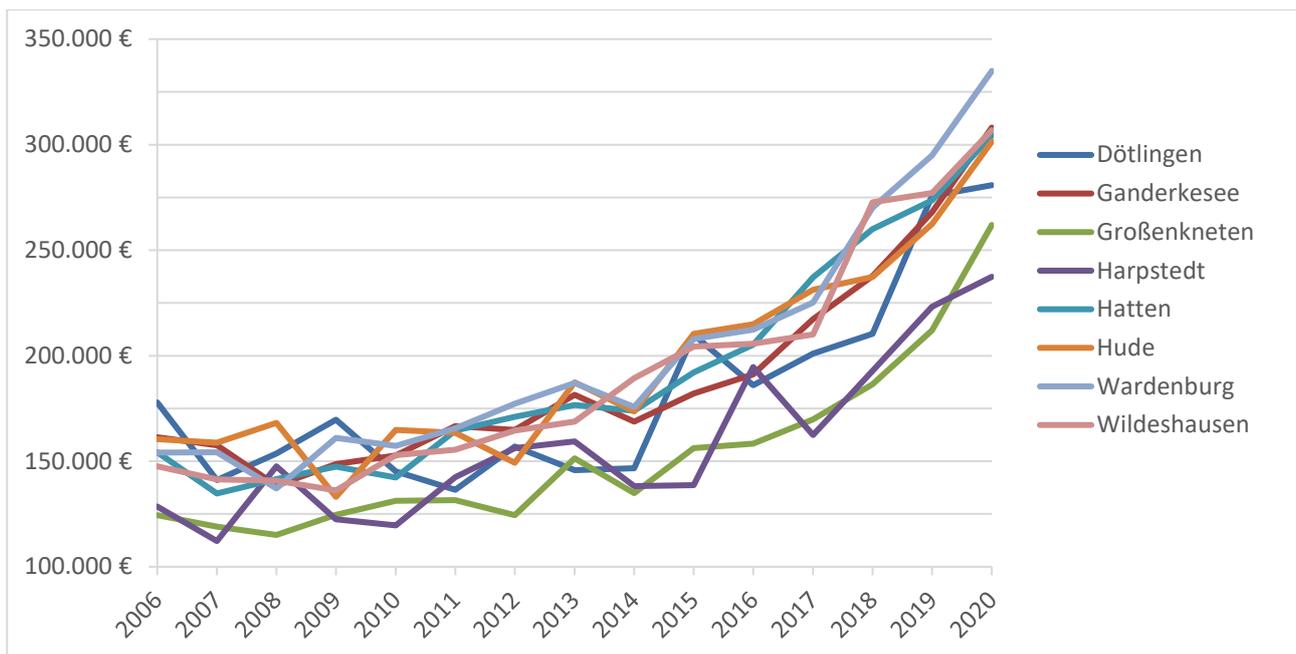


Abbildung 24: Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreis für Altbau-EFH (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Diese starke Steigerung des Preises spiegelt sich auch im durchschnittlichen Kaufpreis pro qm Wohnfläche wider (siehe Abbildung 25), welcher ebenfalls stetig angestiegen ist. Die Gemeinden Wardenburg, Hude, Wildeshausen, Hatten und Dötlingen liegen im Jahr 2020 bei einem durchschnittlichen Kaufpreis pro qm von über 2.000 €. Die Gemeinden Großenkneten und Harpstedt bewegen sich um einen Wert von 1.600 €/qm.

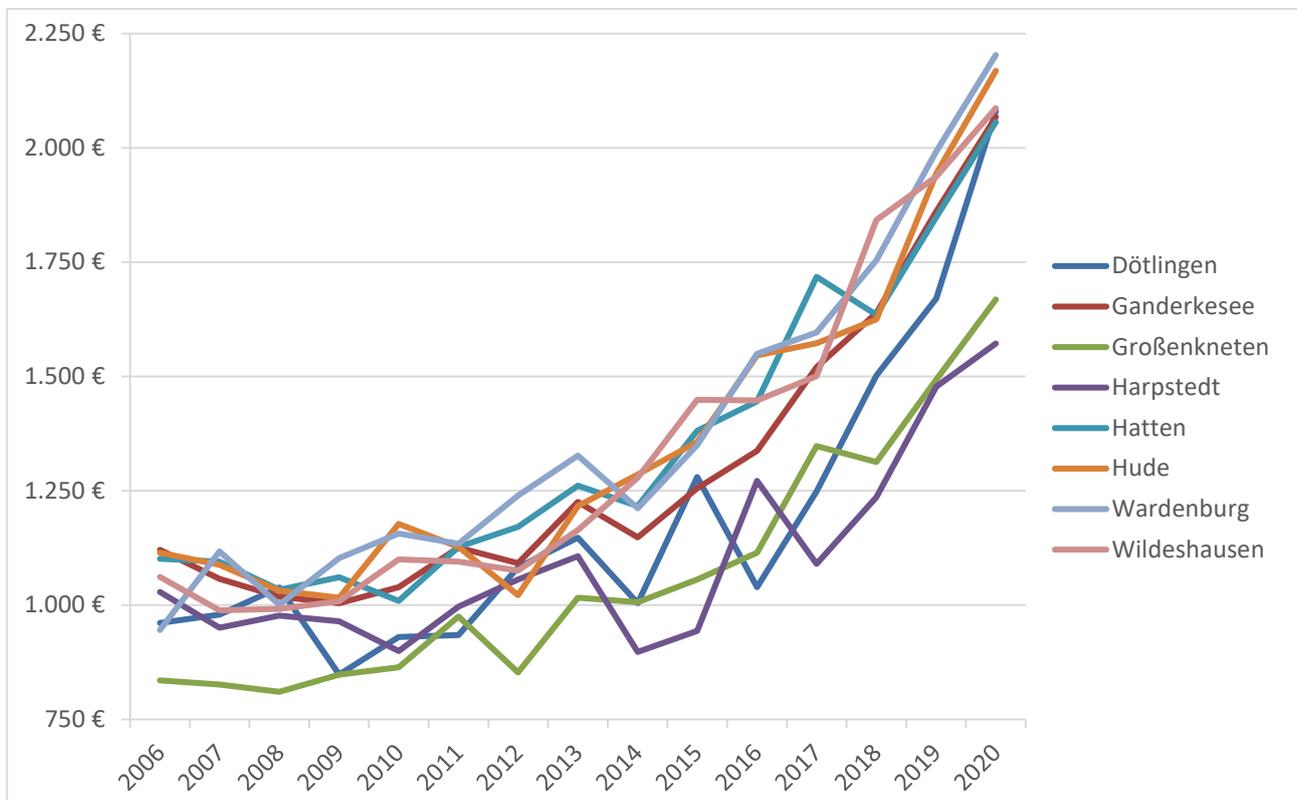


Abbildung 25: Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreis pro qm Wohnfläche für Altbau EFH (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

### 3.6 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise sind in allen Gemeinden des Landkreises Oldenburg seit 2016 angestiegen, wenn auch unterschiedlich stark und mit Schwankungen. Die Mietübersicht der Grundstückmarktberichte verzeichnet von 2015 bis 2020 eine Verteuerung der Bestandsmieten um durchschnittlich 9 % (Spanne von 4-18 %). Die Bestandsmiete einer durchschnittlichen Wohnung beträgt aktuell etwa zwischen 5,00 € nettokalt pro qm in Dötlingen bis 5,90 €/qm in Hude, Wardenburg und Wildeshausen.

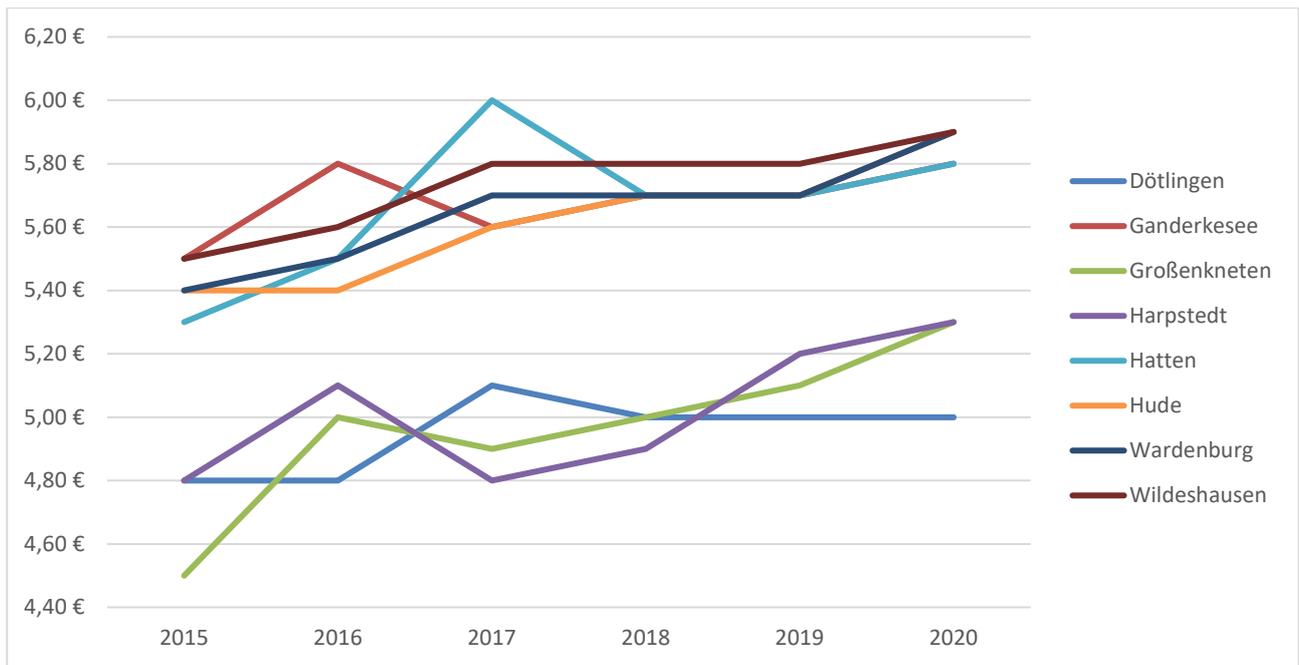


Abbildung 26: Entwicklung der Mietpreise im Bestand für Wohnungen mit 75 qm in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei mittlerem Wohnwert - Nettomonatsmiete (kalt) in €/qm und einem Baujahr 1980; Hude ab 2018 wie Wardenburg (Quelle: GMB; eigene Darstellung)

Eine von den Verfasser\*innen durchgeführte Strichprobe der Angebotsmieten<sup>8</sup> ergibt ein verschärftes Bild. Bewegten sich die erhobenen Angebotsmieten im Jahr 2016 mit 6,41 € nettokalt pro qm (Median), liegen die ausgewerteten Wohnungsangebote nun bei 7,83 €. Dies entspricht einem Anstieg von 22 %. Die ausgewerteten Angebotsmieten liegen in Dötlingen mit einem Median von 6,50 € am niedrigsten und in Hude mit 8,94 € am höchsten.

Vor dem Hintergrund des kommunal differenzierten Mietpreinsniveaus ist es unverständlich, dass die Gemeinde Hude zusammen mit den Gemeinden Harpstedt und Dötlingen in die niedrigere Mietstufe I eingestuft wurde. Die Einstufung erfolgt auf Bundesebene in der Wohngeldverordnung.

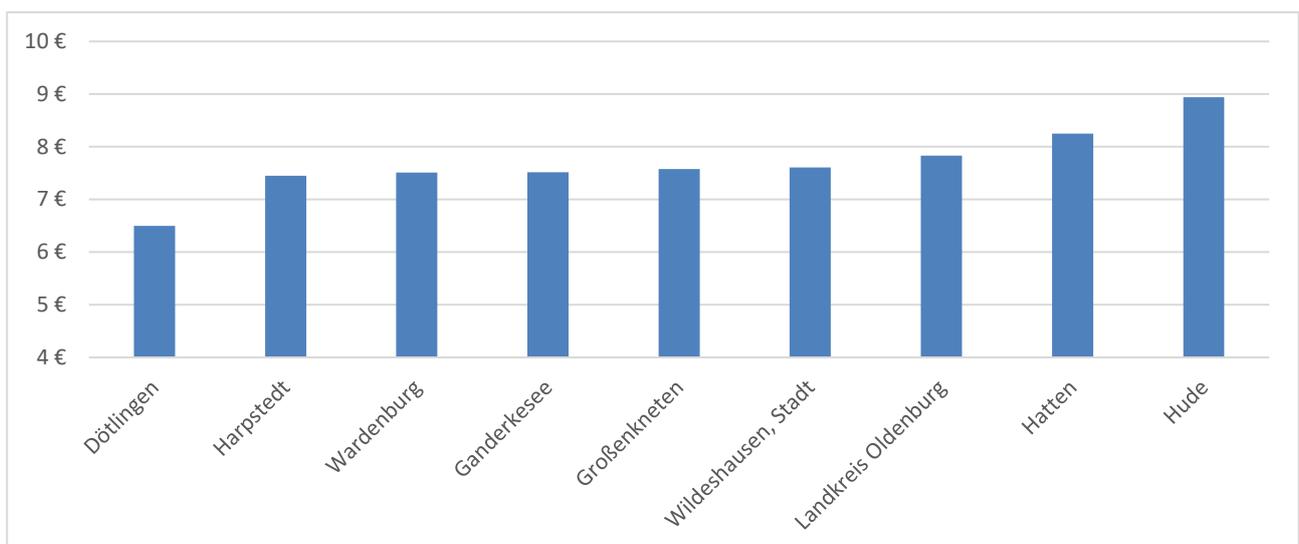


Abbildung 27: Median der Angebotsmieten, 2021 (Quelle: stichprobenhafte Auswertung)

<sup>8</sup> Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen von 17. März bis 20. Oktober 2021 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilenscout24 und ebay-kleinanzeigen

Während der stichprobenhaften Auswertung wurden im Landkreis insgesamt 471 Wohnungen zur Vermietung angeboten, diese hatten in den meisten Fällen 2 oder 3 Zimmer.

Tabelle 4: Anteile der Wohnungsgrößen bei den Wohnungsangeboten der Stichprobe März – Oktober 2021 Landkreis Oldenburg (eigene Erhebung)

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7++	Gesamt
Anzahl Angebote	20	168	227	48	5	3	/	471
prozentual	4,2 %	35,7 %	48,2 %	10,2 %	1,1 %	0,6 %	0,0 %	100 %

Nach Aussagen der Gemeinden gibt es nur wenige leerstehende (Miet-) Wohnungen.

## 4 ENTWICKLUNG GEFÖRDERTER UND PREISGÜNSTIGER WOHNUNGSMARKT

### 4.1 Entwicklung seit 2016

Seit 2016 wurden im Landkreis Oldenburg 360 geförderte Wohnungen fertiggestellt, das sind 46 % des prognostizierten Bedarfes von 2016. Weitere 161 Wohnungen sollten aufgrund der auslaufenden Sozialbindung hergestellt werden und weitere 100 Wohnungen wurden als zusätzlicher Sonderbedarf Inklusion markiert.

Damit konnte der Rückgang an gebundenem Wohnraum nicht aufgehoben werden.

Weitere knapp 50 Wohneinheiten sind in Planung bzw. im Bau.

Tabelle 5: Bedarfe und Fertigstellung preisgünstiger WE (Quelle: Wohnraumförderstelle LK Oldenburg)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020 (WRVK 2016)	Fertiggestellte WE	in %	WE in Planung (Fertigstellung voraussichtlich 2022)
361	165	46%	47

Die Quote der umgesetzten Bedarfe fällt je nach Gemeinde sehr unterschiedlich aus.

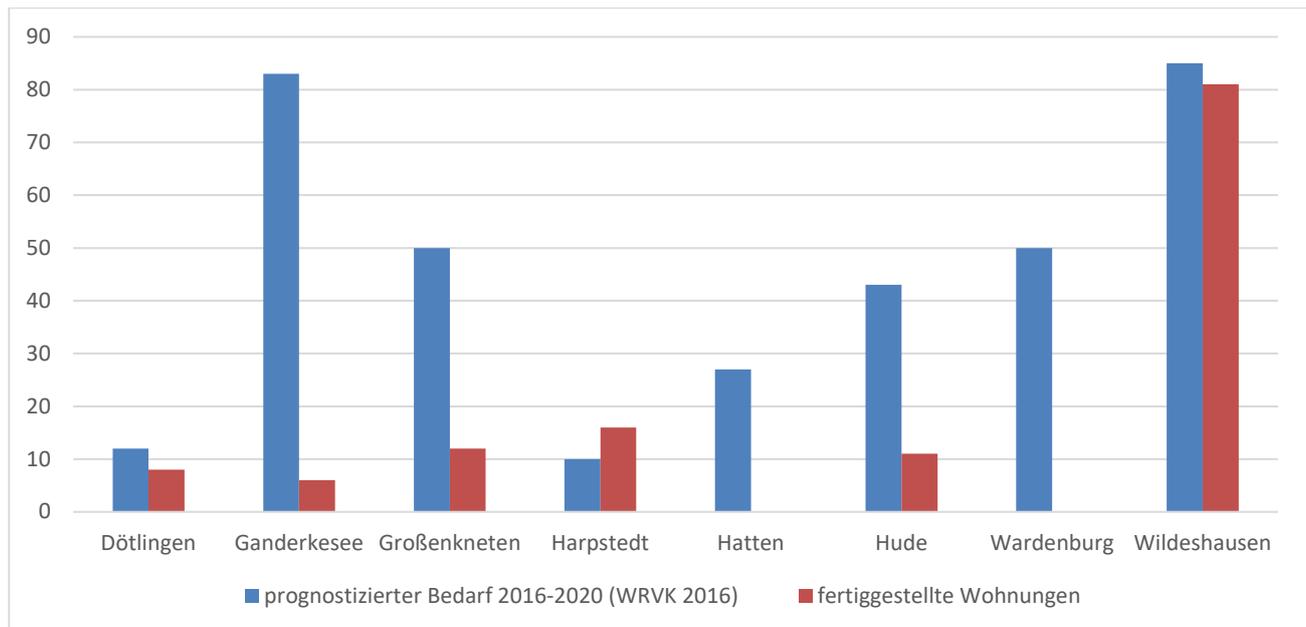


Abbildung 28: Vergleich zwischen prognostiziertem Bedarf WRVK 2016 und tatsächlicher Fertigstellung bis 2020

## 4.2 Menschen mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum / Armutsquote

### a) Erteilte Wohnberechtigungsscheine

Im Jahr 2020 wurden im Landkreis Oldenburg 114 Wohnberechtigungsscheine (WBS / B-Scheine) beantragt, die zu einem Zugang zu einer staatlich geförderten und damit preis- und belegungsgebundenen 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).

Im Landkreis Oldenburg bekamen zum vierten Quartal 2020 573 Haushalte Wohngeld. In dem Zeitraum von 2017 bis 2019 bekamen zwischen 460 und 570 Haushalte im Landkreis Wohngeld, d.h. zu Ende 2020 ist die Anzahl leicht angestiegen.

Der Anteil der Haushalte, welche Wohngeld beziehen, lag im Jahr 2020 im Landkreis Oldenburg bei 1,5 %. Im Jahr 2016 lag der Anteil im Landkreis Oldenburg noch bei 1,3 %.

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

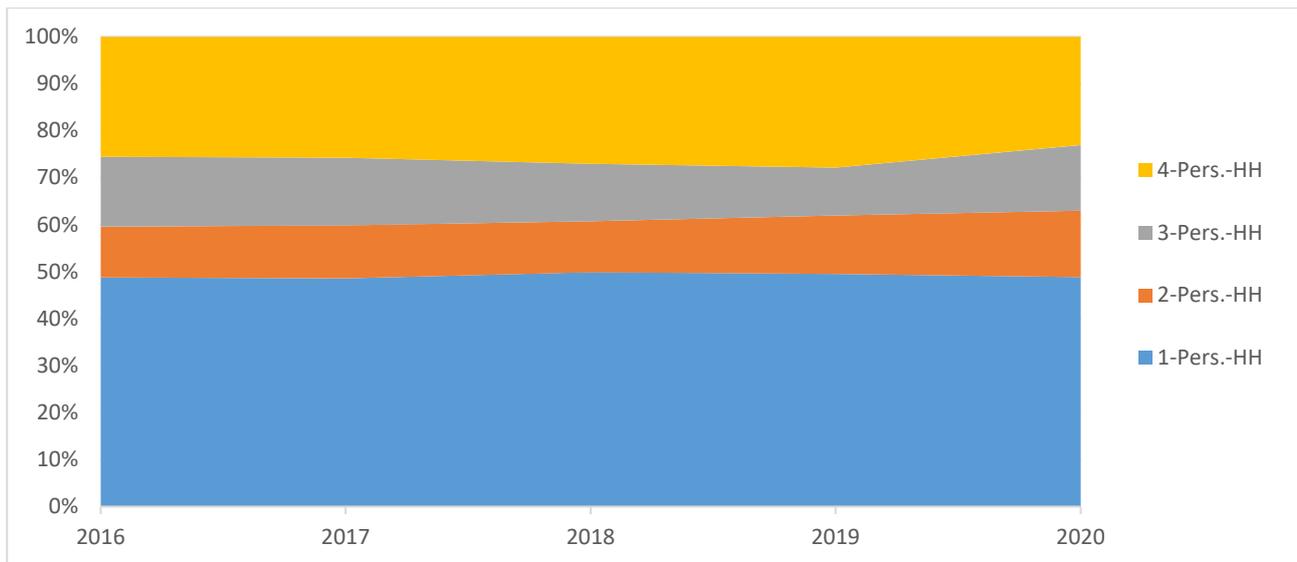


Abbildung 29: Anzahl der Haushalte mit Wohngeld nach Größe der Haushalte (Quelle: Wohngeldfachverfahren, eigene Darstellung)

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

Im 4. Quartal 2020 gab es im Landkreise Oldenburg 2.806 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht in etwa 4,8 % der Haushalte und einer Empfänger\*innenzahl von 5.254. Die Bedarfsgemeinschaften sind somit im Vergleich zu 2016 um 680 zurückgegangen. Die Haushaltsgröße der SGB II-Empfänger\*innen liegt Ende 2020 bei 1,87 Personen pro Haushalt. Auffällig ist, dass die Bedarfsgemeinschaften weniger stark zurückgegangen sind als die Personenzahl, d.h. der Trend zu kleineren Haushalten betrifft besonders auch die ärmeren Haushalte.

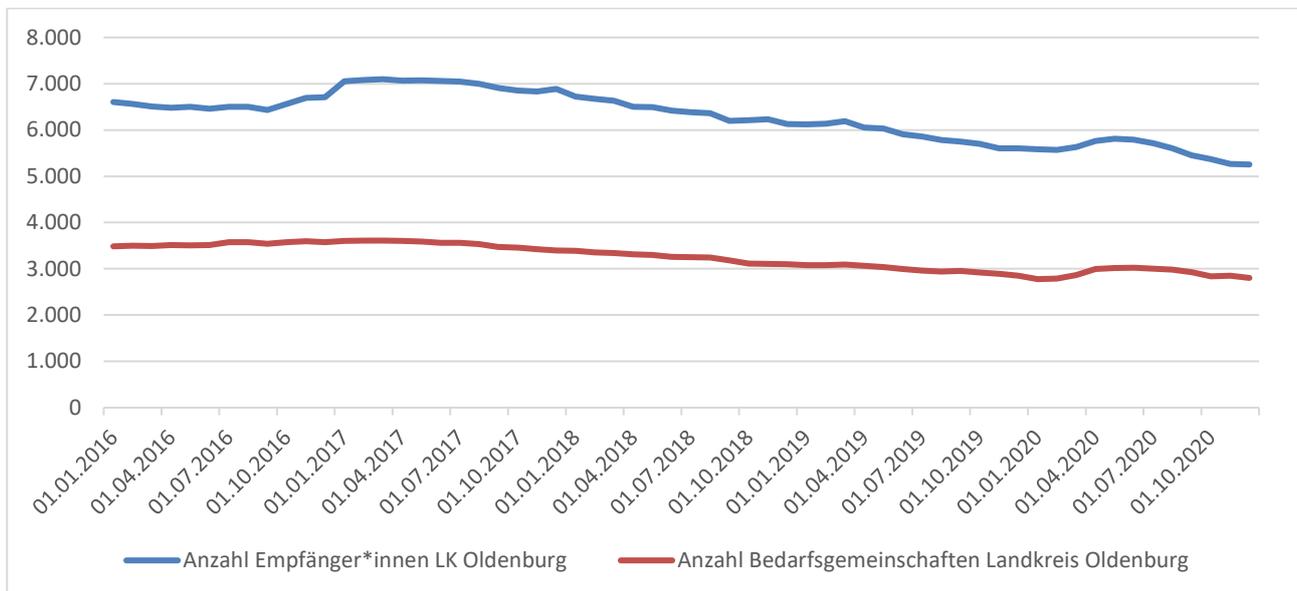


Abbildung 30: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

Leistungen nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt / Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) erhielten 1.068 Einsatzgemeinschaften (bzw. Haushalte). Bezogen auf die gesamten Haushalte sind dies 1,8 %. Zwischen Anfang 2016 und Ende 2020 lag die Anzahl an Einsatzgemeinschaften relativ konstant zwischen 1.050 und 1.200. Lediglich in der 2. Jahreshälfte 2019 lag die Anzahl bei etwa 975 Einsatzgemeinschaften. Die Haushaltsgröße der SGB XII-

Empfänger\*innen liegt Ende 2020 bei 1,07 Personen pro Haushalt, dies sind also insbesondere 1-Personen-Haushalte.

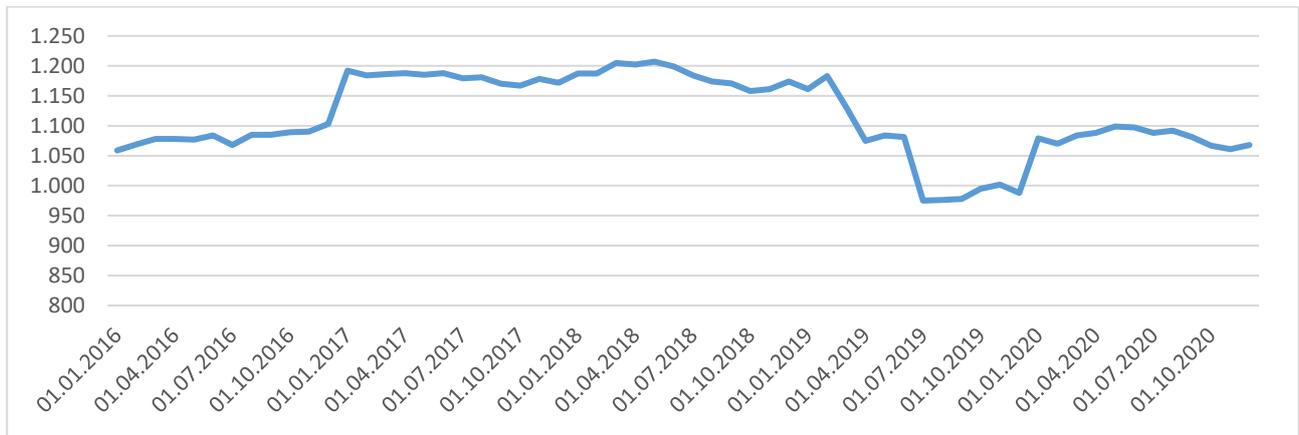


Abbildung 31: Einsatzgemeinschaften nach SGB XII (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

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

Im Landkreis Oldenburg bezogen Ende 2020 noch 145 Haushalte (Einsatzgemeinschaften) Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylBLG), das sind Personen, die sich im Asyl-Anerkennungsverfahren befinden. Dies entspricht einem Anteil von 0,24 % der Haushalte. Die Haushaltsgröße der SGB XII-Empfänger\*innen liegt Ende 2020 bei 2,21 Personen pro Haushalt.

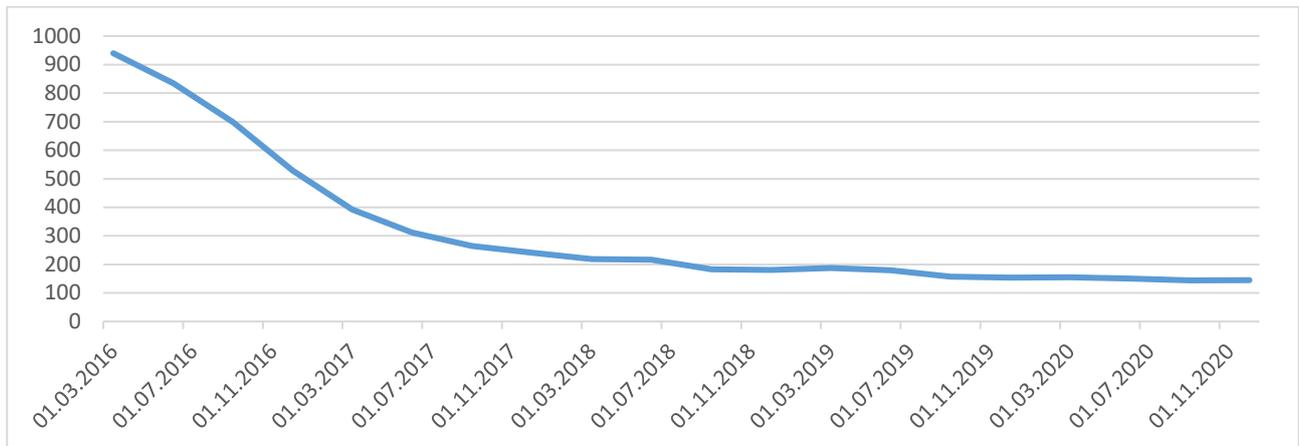


Abbildung 32: Einsatzgemeinschaften AsylBLG (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

**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 Ge-

samtverbandes 2019 17,5 %<sup>9</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**

Der Landkreis hat hiernach eine Armutsquote von 17,5 %. Die Quote ist seit 2016 um 0,8 Prozentpunkte angestiegen.

Tabelle 6: Armutsquote Landkreis (Quelle: Landkreis Oldenburg, Stand: IV/2020)

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

In Abbildung 33 zeigt sich der Anstieg differenzierter.

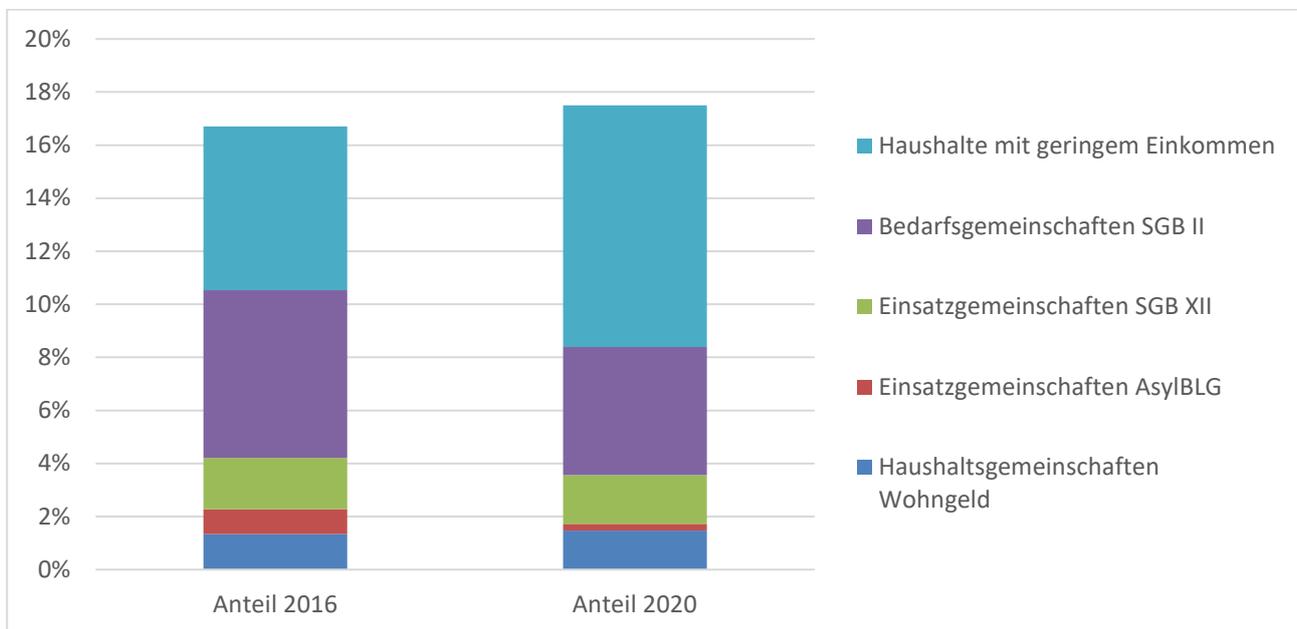


Abbildung 33: Sozialquote 2016 und 2020 (eigene Darstellung)

Insgesamt ist die Anzahl der Personen, die Transferleistungen beziehen, seit 2016 gesunken.

<sup>9</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>)

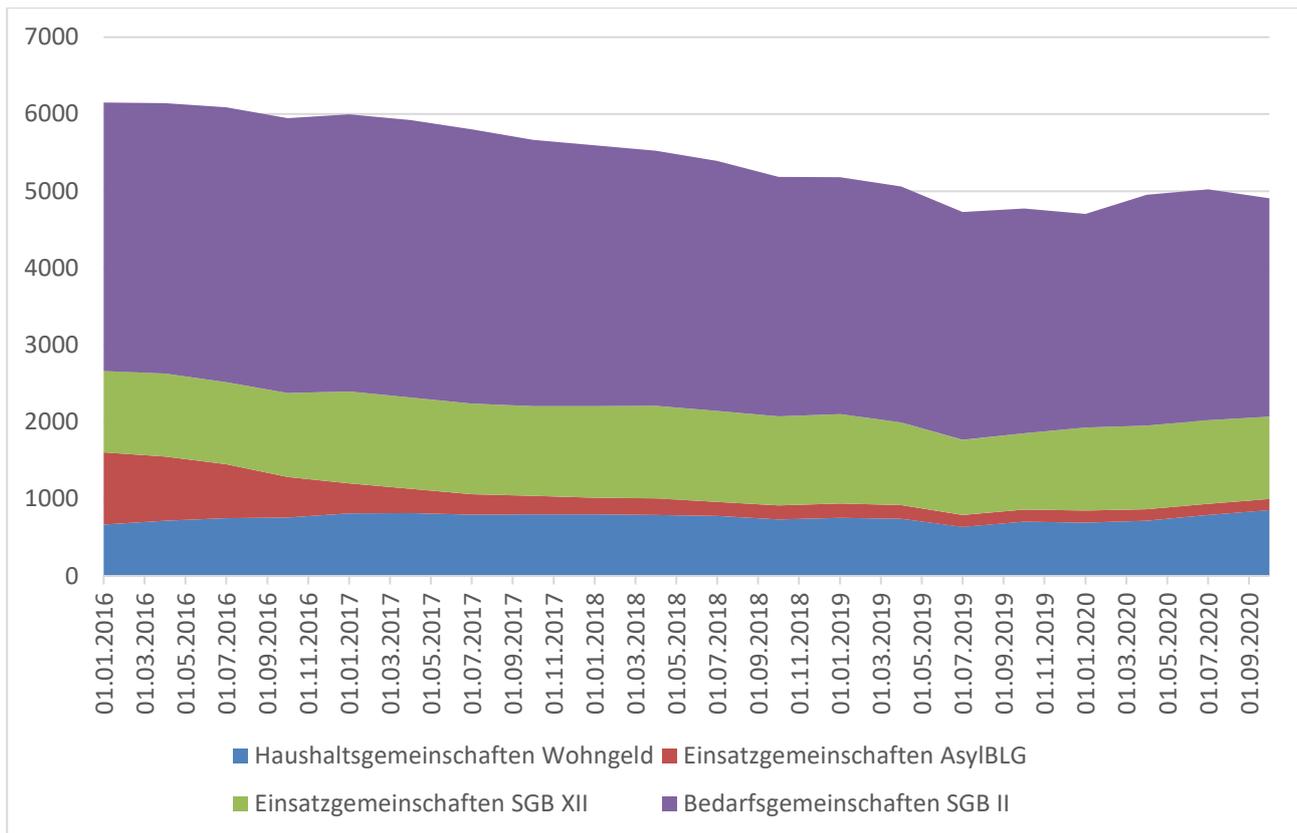


Abbildung 34: Anzahl der Haushalte mit Transferleistungsbezug (Quelle: Landkreis Oldenburg, eigene Darstellung)

### 4.3 Menschen mit Beeinträchtigungen

Im Landkreis Oldenburg sind (Stichtag 31.12.2019) 12.173 Menschen mit Beeinträchtigungen in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 9,3 % der Bevölkerung (Quelle: LSN).

Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so behindert, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt also jeweils von der Art der Behinderung ab. Etwa ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis im Landkreis Oldenburg haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Behinderungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

Im Vergleich zu dem Jahr 2015 ist der Anteil an Schwerbehinderten im Landkreis Oldenburg von 8,64 % auf 9,3 % im Jahr 2019 angestiegen. Das macht einen Anstieg von 1.065 Personen vom Jahr 2015 (11.108 Personen) zum Jahr 2019 (12.173 Personen). Generell ist seit 2003 ein stetiger prozentualer Anstieg zu erkennen.

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

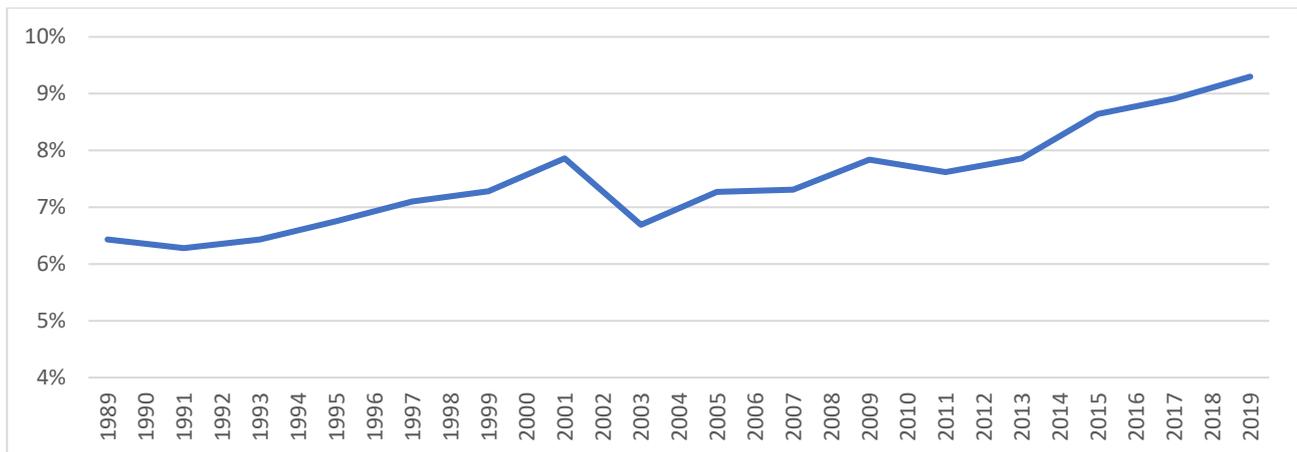


Abbildung 35: Anteil an Schwerbehinderten – Landkreis (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

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“ 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 den Landkreis Oldenburg ein Bestand von etwa 2.086 WE und ein Nachholbedarf von ca. 1.692 WE, wobei davon auszugehen ist, dass der Bestand an barrierefreien Wohnungen über die letzten Jahre gestiegen ist, allerdings gleichzeitig auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen, weshalb weiterhin von einem Nachholbedarf auszugehen ist. Der aktuelle Bestand an barrierefreien Wohnungen ist allerdings in keiner Weise erfasst. Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass in einigen Wohnungen kleinere Maßnahmen zur Wohnungsanpassung vorgenommen wurden. Im Landkreis Oldenburg stehen außerdem 2.139 stationäre Pflegeheimplätze (davon 157 in Wohngemeinschaften für erwachsene und pflegebedürftigen Menschen und 1.982 in voll- und teilstationären Pflegeeinrichtungen) zur Verfügung.

In welcher Größenordnung im Landkreis Oldenburg 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 im Landkreis Oldenburg insgesamt 520 zweckgebundene Wohnungen, dies entspricht in etwa 0,9 % des Wohnungsbestandes. Hiervon sind 276 Altenwohnungen.

Die 276 Altenwohnungen fallen alle 2028 aus der Bindung heraus, ein Großteil dieser (225 Wohnungen) bereits bis 2025. Die weiteren Wohnungen mit Bindung fallen zum Teil erst 2055 aus dieser heraus. Davon fallen jedoch 54 schon 2021 aus der Bindung heraus, 2038 sind nur noch 91 der heutigen Wohnungen mit Bindung vorhanden. Zusätzlich sind für das Jahr 2022 die Fertigstellung von 47 Wohnungen mit Bindung geplant, von denen 45 eine Bindung bis 2051 aufweisen werden. Außerdem gibt es aktuell etwa 60 Wohnungen der GSG, die ehemals gebunden waren und weiterhin zu preisgünstigen Mieten (5,30 € im Durchschnitt) vergeben werden.

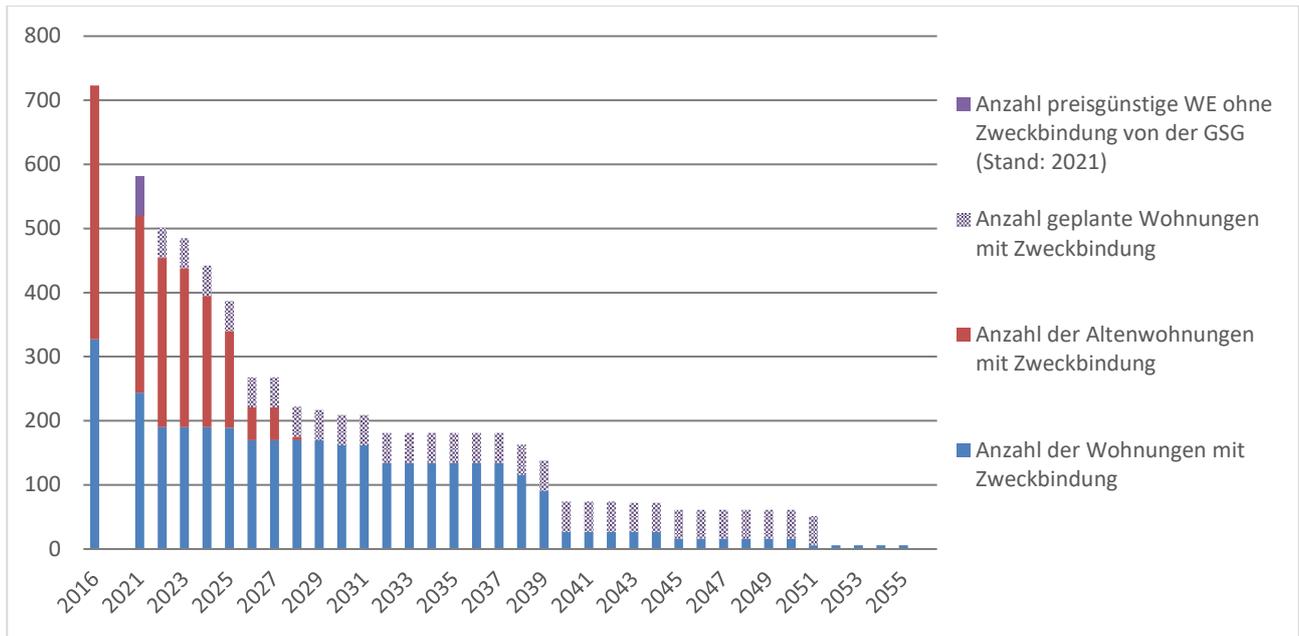


Abbildung 36: Zweckgebundene Wohnungen Landkreis (Quelle: Wohnraumförderstelle, eigene Darstellung)

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

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

Der geförderte und gebundene 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 aufweisen, sind im Regelfall aber preisgünstig genug, um gleichzeitig auch angemessen zu sein.

Tabelle 7: Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten – inkl. kalte Nebenkosten und 10 % Sicherheitszuschlag (Stand 01/2020)

Anzahl Personen im Haushalt	Angemessene Wohnfläche	Mietenstufe I	Mietenstufe II
1	50 qm	371,80 €	419,10 €
2	60 qm	449,90 €	507,10 €
3	75 qm	535,70 €	603,90 €
4	85 qm	624,80 €	705,10 €
5	95 qm	713,90 €	805,20 €
6	105 qm	798,60 €	902,00 €
7	115 qm	883,30 €	998,80 €
8	125 qm	968,00 €	1.095,60 €
9	135 qm	1.052,70 €	1.192,40 €
10	145 qm	1.137,40 €	1.289,20 €
+1	+10 qm	84,70 €	96,80 €

Bei der aktuellen Stichprobe der Wohnungsanzeigen von März bis Oktober 2021 waren im Vergleichsraum der Kommunen mit Mietenstufe I (Dötlingen, Harpstedt, Hude) die Angebote relativ gleichmäßig über die verschiedenen Größensegmente verteilt. Zwischen 4 % und 13 % der angebotenen Wohnungen waren dabei im Vergleichsraum angemessen. Besonders selten gab es preisgünstige (angemessene) Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften von zwei bis fünf Personen (siehe Tabelle 8).

Im Vergleichsraum der Kommunen mit Mietenstufe II (Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Wardenburg und Wildeshausen) lag der überwiegende Teil der Wohnungsangebote bei den Wohnungen von 65 bis 90 qm. Zwischen 18 % und 42 % der angebotenen Wohnungen waren dabei im Vergleichsraum angemessen. Besonders selten gab es preisgünstige (angemessene) Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften von einer bis drei Personen (siehe Tabelle 9).

Verglichen mit der oben ermittelten Armutsquote von 17,5 % ist dieser Anteil an angemessenen Wohnungen deutlich zu gering. Da die einkommensschwachen Haushalte vor allem auf das Mietwohnungssegment angewiesen sind, das nur 37,5 % aller Wohnungen umfasst, müssten etwa 50 % aller angebotenen Mietwohnungen im angemessenen Bereich liegen.

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

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

Tabelle 8: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der Angemessenheit; Vergleichsraum Dötlingen, Harpstedt, Hude (Eigene Erhebung von März bis Oktober 2021<sup>10</sup>)

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

Tabelle 9: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der Angemessenheit; Vergleichsraum Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Wardenburg (Eigene Erhebung von März bis Oktober 2021<sup>11</sup>)

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

## 5 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

### 5.1 Methodik der Bedarfsprognose

Die Berechnung der Wohnungsbedarfe erfolgt analog zu dem Wohnraumversorgungskonzept 2016 auf Ebene der Gemeinden mit den jeweils kommunalspezifischen Prognose- und Strukturdaten. Zum Nachvollzug der Methodik und der einzelnen Berechnungsschritte sind die jeweiligen kommunalen Teilberichte heranzuziehen. Dabei sind künftige, von der bisherigen Entwicklung abweichende Prozesse, z.B. aufgrund von starker Baugrundstücks-Ausweisung, in dieser Prognose nicht abbildbar. Die hier vorliegende Wohnungsbedarfsprognose für den Landkreis Oldenburg stellt eine Zusammenfassung der Wohnungsbedarfsprognose der einzelnen Gemeinden dar.

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

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

Grundannahme aller 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.

Neben dem Neubaubedarf ist der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten meist der zweitgrößte Faktor bei der Berechnung des gesamten Wohnungsbedarfes. In der Literatur gibt es eine Bandbreite der angesetzten Ersatzbedarfe von 0,1 % bis 0,7 % (Kühne-Bühning et.al. 2005: 216f.), da insbesondere die statistische Erfassung der Abbrüche mangelhaft ist. Die NBank geht von jährlich 0,1 % des Bestandes für Ein- und Zweifamilienhäuser und 0,3 % für Mehrfamilienhäuser aus. Die Prognosemodelle für die Gemeinden des Landkreises Oldenburg folgen diesem Ansatz.

Die Leerstandsquote lag 2011 im Landkreis Oldenburg bei 2,2 % bzw. bei 1.190 Wohneinheiten (Quelle: Zensus, GWZ 2011). Etwa 2,5 % Leerstand wird mindestens als Fluktuationsreserve für notwendig erachtet, um eine Instandsetzung oder Modernisierung beim Wohnungswechsel zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand gegenüber 2011 bereits deutlich reduziert hat.

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

Zur Berechnung des Bedarfes des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums werden Sozialdaten (s. Kapitel 4.2) und die Entwicklung der Belegungsbindungen im Bestand herangezogen.

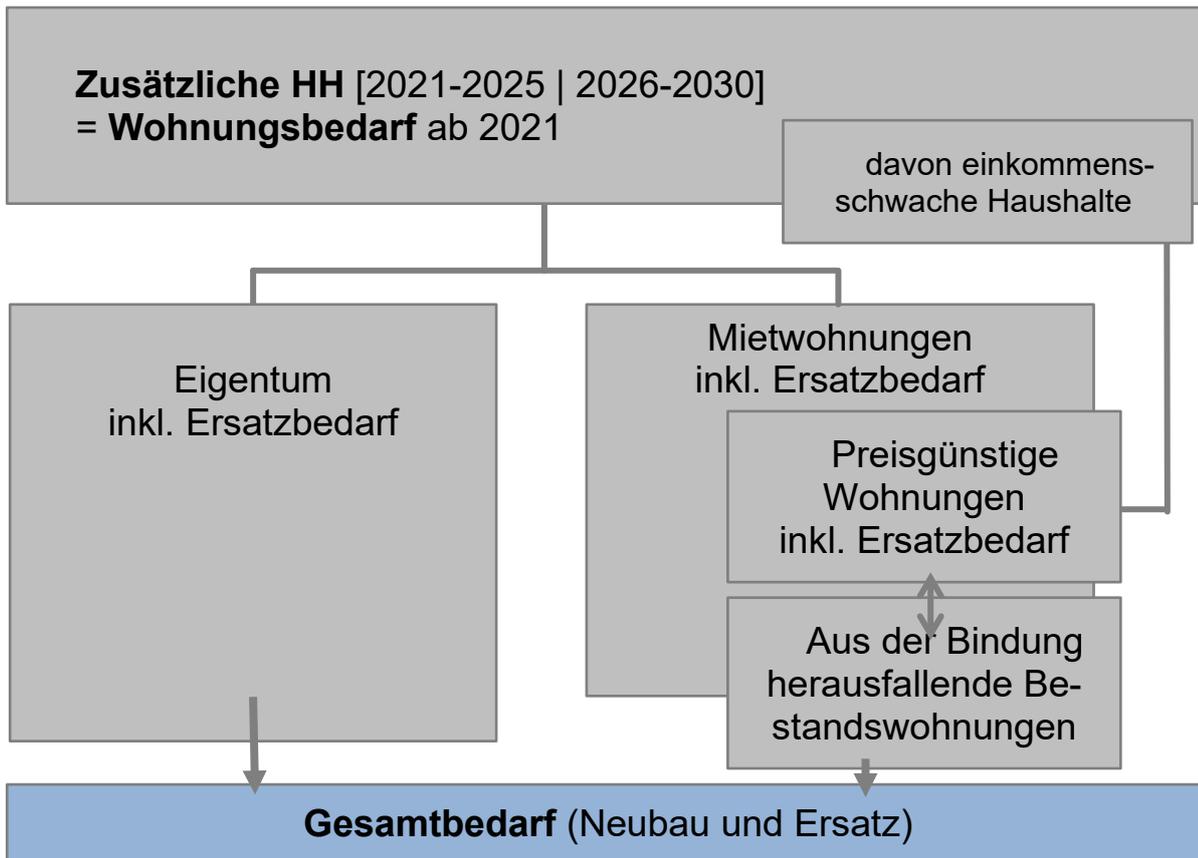


Abbildung 37: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf (Quelle: Eigene Darstellung)

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

Das Segment des barrierefreien Wohnraums wird in Kapitel 5.4 sowohl unter dem Aspekt der Wohnungsnachfrage von älteren als auch von schwerbehinderten Menschen beurteilt. Wohnraum für geflüchtete wie auch obdachlose Personen wird in Kapitel 5.5 kurz beleuchtet. In Kapitel 5.6 wird der Wohnraum für Arbeitskräfte aus Südost- und Osteuropa thematisiert.

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 Zusammenstellung der jeweiligen kommunalen Bedarfsprognosen ergibt für den Landkreis Oldenburg bis zum Jahr 2025 einen Neubau- und Ersatzbedarf von insgesamt 2.270 Wohneinheiten (bzw. rund 1.530 WE im unteren Pfad und 3.000 WE im oberen Pfad). Das ist im Mittelpfad ein jährlicher Bedarf von 450 WE, ein Wert knapp oberhalb des Mittels von 436 jährlichen fertiggestellten Wohneinheiten zwischen 2011 und 2020. Der obere Pfad würde einen jährlichen Bedarf von 600 WE ergeben, was sogar noch deutlich über dem Mittel von 530 jährlich hergestellten Wohneinheiten zwischen 2016 und 2020 liegen würde.

Von dem generellen Bedarf sind im Segment des gebundenen Wohnungsbaus für den Zeitraum 2020 bis 2025 ein Neubau- und Ersatzbedarf von insgesamt knapp 420 Wohneinheiten (bzw. knapp 280 WE im unteren Pfad und 555 WE im oberen Pfad) anzusetzen, das sind 18 % aller zu errichtenden Wohneinheiten. Der jährliche Bedarf liegt demnach bei 55 bis 110 Wohnungen.

Bis 2025 fallen landkreisweit 192 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. Von daher wird ein flexibles Kontingent von 190 Wohnungen bis 2025 festgelegt, welches über den Landkreis verteilt wird, um weiteren gebundenen Wohnraum über die errechneten Bedarfe hinaus zu erstellen und somit die Wohnungen zu ersetzen, die keine Zweckbindung mehr aufweisen (Siehe Kapitel 6.1 für die Handhabung des flexiblen Kontingents).

Ein Grundstock an preisgünstigen, belegungsgebundenen Wohnungen ist wichtig, um Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenige Chancen haben.

Tabelle 10: Bedarfe 2021-2025 – Anzahl der Wohneinheiten

	Gesamtsumme 2021-2025			preisgünstiger Wohnraum 2021-2025		
	unterer Pfad	Mittelpfad	oberer Pfad	unterer Pfad	Mittelpfad	oberer Pfad
<b>Landkreis Oldenburg</b>	1.531	2.270	3.007	279	418	555
<b>Dötlingen</b>	34	68	102	6	11	17
<b>Ganderkesee</b>	151	362	572	26	62	98
<b>Großenkneten</b>	395	561	727	85	121	156
<b>Harpstedt, SG</b>	30	30	30	4	4	4
<b>Hatten</b>	213	241	269	33	37	41
<b>Hude (Oldb)</b>	235	237	240	33	34	34
<b>Wardenburg</b>	137	255	372	22	42	61
<b>Wildeshausen, Stadt</b>	336	516	695	70	107	144

Für den Zeitraum 2026-2030 ergibt sich ein Neubau- und Ersatzbedarf von insgesamt 1.800 Wohneinheiten (bzw. rund 900 WE im unteren Pfad und 2.870 WE im oberen Pfad). Das ist im Mittelpfad ein jährlicher Bedarf von 360 WE

Von dem generellen Bedarf sind im Segment des gebundenen Wohnungsbaus ein Neubau- und Ersatzbedarf von insgesamt 335 Wohneinheiten (bzw. knapp 170 WE im unteren Pfad und 530 WE im oberen Pfad) anzusetzen. Der jährliche Bedarf liegt demnach bei 33 bis 110 Wohnungen.

Im Zeitraum 2026-2030 fallen landkreisweit 166 Wohnungen aus der Zweckbindung, ein Teil davon wird voraussichtlich weiter günstig vermietet, bei Wohnungen von privaten Vermieter\*innen ist davon jedoch nicht auszugehen. Von daher wird ein flexibles Kontingent von 170 Wohnungen für 2026-2030 festgelegt, welches über den Landkreis verteilt wird, um gebundenen Wohnraum über die errechneten Bedarfe hinaus zu erstellen und somit die Wohnungen zu ersetzen, die keine Zweckbindung mehr aufweisen. Das sind dann für 2021-2030 insgesamt 360 WE (Siehe Handlungsempfehlungen in Kapitel 6.2 für die Handhabung des flexiblen Kontingents).

Tabelle 11: Bedarfe 2026-2030 – Anzahl der Wohneinheiten

	Gesamtsumme 2026-2030			preisgünstiger Wohnraum 2026-2030		
	unterer Pfad	Mittelpfad	oberer Pfad	unterer Pfad	Mittelpfad	oberer Pfad
<b>Landkreis Oldenburg</b>	902	1.800	2.866	167	335	533
<b>Dötlingen</b>	10	54	98	2	9	16
<b>Ganderkesee</b>	84	215	514	14	37	88
<b>Großenkneten</b>	284	502	721	61	108	155
<b>Harpstedt, SG</b>	30	30	30	4	4	4
<b>Hatten</b>	129	194	258	20	30	40
<b>Hude (Oldb)</b>	132	170	208	19	24	30
<b>Wardenburg</b>	42	200	358	7	33	59
<b>Wildeshausen, Stadt</b>	191	435	679	40	90	141

Der geförderte, preisgünstige Wohnraum benötigt 9,0 bis 11,3 ha, je nachdem welche Gebäu-  
degröße angesetzt wird. Dazu kommt das flexible Kontingent mit einem Flächenbedarf von 4,3 bis  
5,4 ha.

Tabelle 12: Flächenbedarfe für geförderten Wohnraum (eigene Darstellung)

	Bedarfe geförder- ter Wohnraum 2021-2030	bei MFH mit 4 WE II	bei MFH mit 6 WE, II mit DG	bei MFH mit 8 WE, II mit DG (groß, GF 255 qm netto)	bei MFH mit 8 WE, II mit DG (gemischt, GF 200 qm netto)
	WE	ha	ha	ha	ha
<b>Landkreis Oldenburg</b>	752	11,3	9,0	9,4	9,0
<b>flexibles Kon- tingent</b>	358	5,4	4,3	4,5	4,3

### 5.3 Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Die bis 2030 im Landkreis Oldenburg von der NBank prognostizierten zusätzlichen 1.260 Haushalte resultieren aus einem Zuwachs der kleinen 1- und 2-Personenhaushalte um 2.000 und einem Rückgang der großen Haushalte mit mehr als 2 Personen um 750. 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. Unter Berücksichtigung des Prognose-Mittelpfades (siehe Kapitel 2.6) entstehen weitere knapp 1.930 Haushalte, die jedoch zu keiner Haushaltsgröße zuzuordnen sind.

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

Prognose der Haushaltsgrößen	2021-2030 Zuwachs Haushalte
Zuwachs kleine Haushalte (1-2 Personen) NBank	2.002
Zuwachs große Haushalte (> 2 Personen) NBank	-754
Zuwachs weitere Haushalte (je nach Angebot und Zuzugsgeschehen) gemäß mittlerem Prognosepfad	1.927

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

Tabelle 14: Nachfragegruppen Haushaltsgründer\*innen Landkreis (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 (die bis 2025 potenziell neue Haushalte gründen)	7.194	4.796	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preisgünstige Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
<b>Altersgruppe 21-25 Jahre</b> ; 2019 (die bis 2025 in die Familiengründungsphase eintreten)	6.822	4.548	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	Miete
<b>Altersgruppe 26-40 Jahre</b> ; 2019 (die bis 2025 potenziell in die aktive Familienphase eintreten)	20.823	10.412	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase

Bei Betrachtung der Nachfragegruppen der zukünftigen Haushaltsgründer\*innen (siehe Tabelle 14) erschließt sich, dass knapp die Hälfte (9.344 von 19.756 Haushalten) der Nachfrage sich auf kleine, preisgünstige Wohnungen beziehen und die andere Hälfte auf größere Wohnungen (3 bis 5 Zim-

mer). Die Haushaltsgründer\*innen der jetzt 16- bis 20-Jährigen stellen dabei etwa 4.800 Haushalte dar, die Gruppe der jetzt 21- bis 25-Jährigen etwa 4.550 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 10.400 Familienhaushalte im Landkreis Oldenburg. 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 der derzeit niedrigen Zinsniveaus Hemmnisse bei der Eigentumsbildung für weniger kaufkräftige Schwellenhaushalte dar. Die Nachfrage nach großen, preisgünstigen Wohnungen im Mietsektor durch einkommensschwächere Familien ist insofern nach wie vor gegeben.

Im Vergleich zu den Zahlen aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2016 sind die Nachfragegruppen der Haushaltsgründer\*innen in der Altersgruppe der 26- bis 40-Jährigen von 9.640 um ca. 770 Haushalte auf 10.410 gestiegen. Die Nachfrage an kleineren Wohnungen ist mit 50 Haushalten in den Altersgruppen der 16- bis 20-Jährigen und 21- bis 25-Jährigen gegenüber 2016 mit 9390 Haushalten leicht zurück gegangen.

Auch die Prognose der Altersstruktur der NBank (Kapitel 2.5; Abbildung 8) spiegelt die Nachfrage bis 2025 wider. In der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen wird ein Rückgang prognostiziert. In der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen, welche sich in der älteren Nachfragegruppe der Haushaltsgründer\*innen widerspiegeln, wird ein leichter Anstieg bis 2030 prognostiziert. Dazu kommt die Altersgruppe mit Personen ab 60 Jahren, welche mit am stärksten anwächst. Diese Altersgruppe verfügt in den meisten Fällen über Wohnungen oder Eigenheime. Aufgrund der Haushaltsentflechtung (Auszug der Kinder) besteht hier das Potenzial in kleinere Wohnungen umzuziehen. Dies findet in der Regel erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren). In welchem Umfang zu dieser Persistenz (Beharrung) auch das Fehlen altengerechter Wohnungen beiträgt, könnte lediglich eine Befragung ermitteln. Nach der Altersstrukturprognose der NBank ist im Landkreis Oldenburg mit einem deutlichen Zuwachs der Generation 75+ zu rechnen.

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

Altersstrukturprognose NBank	2021-2030	2021-2030	Zuordnung Woh- nungsgrößen	Schwerpunkte / quali- tative Bedarfe
	Personen	Haushalte		
<b>Zuwachs Haushaltsgründer 18-29 Jahre</b>	-2.742	-1.828	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zim- mer	
<b>Zuwachs Familien 30-44 Jahre</b>	1.212	606	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
<b>Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)</b>	7.156	4.771	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Angebote zur Verkleine- rung
<b>Zuwachs Senioren +75 Jah- re</b>	1.862	1.241	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zim- mer	Angebote zur Verkleine- rung, Barrierefreiheit

Die Stichprobe der angebotenen Wohnungen im Landkreis Oldenburg zeigt unterschiedliche Wohngrößenverteilung. Das Angebot von kleinen Wohnungen bis 60 qm liegt im Durchschnitt des Landkreises bei 16 %, wobei es auch hier Unterschiede zwischen den Gemeinden gibt: Die Werte gehen von 12 % in Wildeshausen bis 23 % in Harpstedt.

Tabelle 16: Auswertung der Anzahl der angebotenen Wohnungen im Landkreis Oldenburg (Zeilen: Nettokaltmiete pro qm; Spalten Wohnungsgrößen) – eigene Stichprobe März bis Oktober 2021

€/ qm	<50 qm	50-60 qm	60-70 qm	70-80 qm	80-90 qm	90-100 qm	100-110 qm	>110 qm	gesamt
<4,5			1				1		2
4,5-5,5		1	2		1	2	1	6	13
5,5-6,5	1	3	14	15	20	8	11	14	86
6,5-7,5	10	2	10	21	18	18	10	8	97
7,5-8,5	6	8	19	17	30	8	16	10	114
8,5-9,5	2	9	17	19	23	9	5	2	86
9,5-10,5	2	10	7	6	6	3	6	1	41
>10,5	7	13	4	4	1	1	1	1	32
<b>gesamt</b>	<b>28</b>	<b>46</b>	<b>74</b>	<b>82</b>	<b>99</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>42</b>	<b>471</b>

#### 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 mittleren Zuwachs von Personen über 74 Jahren bis 2025 (+770 Personen), von 2026 bis 2030 liegt der Zuwachs mit 650 Personen leicht niedriger. Von 2031 bis 2035 wird ein sehr hoher Zuwachs von knapp 1.700 Personen prognostiziert. Hierdurch ergeben sich also deutliche Mehrbedarfe insbesondere ab 2031, jedoch auch schon davor sind Mehrbedarfe vorhanden. 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 **1.240 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 den gesamten Landkreis für den Zeitraum 2021 bis 2030 zu einer Steigerung von etwa 2.870 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen, von denen etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist (knapp 720 Personen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden<sup>12</sup>. Somit ist für den Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 75 Jahre sind, von 2021 bis 2030 mit einem Bedarf von **etwa 540 barrierefreien Wohnungen** zu rechnen.

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 1.780 barrierefreien Wohneinheiten im Landkreis Oldenburg (vorhandene Pflegeheimplätze wurden davon schon abgezogen).

## 5.5 Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen

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

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

---

<sup>12</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.

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 südwestlichen Teil des Landkreises Oldenburg (Großenkneten, Wildeshausen, Dötlingen, Wardenburg) wohnen immer mehr Personen aus Südost- und Osteuropa, die hier für kürzere oder längere Zeit leben und in Saisonarbeit oder auch beständiger Arbeit in der Landwirtschaft und Fleischproduktion arbeiten. Dazu werden in den nächsten Jahren (ungelernte) Arbeitskräfte kommen, die im neuen Logistikzentrum in Großenkneten Jobs bekommen und zumindest teilweise Wohnraum auch in anderen Gemeinden suchen werden. Beide Gruppen benötigen bezahlbaren und angemessenen Wohnraum. Bislang leerstehende Gebäude (z.B. alte Gasthöfe, Resthöfe) werden für die Unterbringung vieler Menschen umgenutzt. Die Regelungen des Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetzes sind zu befolgen und ggf. sind regelmäßige Kontrollen durchzuführen. Geförderter Wohnraum an infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen kann eine Chance sein, insbesondere Menschen mit Bleibeperspektive eine nachhaltige und langfristige Wohnung und einen gesicherten Alltag allein oder mit Familie zu ermöglichen.

## **5.7 Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen**

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

Eine neue Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Juli 2020)<sup>13</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 ent-

---

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

spannten Wohnungsmärkten können Wirkungen auf das preisgünstige Segment festgestellt werden.

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

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

## 6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### 6.1 Fazit

Seit dem ersten Wohnraumversorgungskonzept im Jahr 2016 wurden in den Kommunen des Landkreises Oldenburg **einige Empfehlungen aus dem WRVK umgesetzt**: In einigen wenigen Kommunen wurde der prognostizierte Bedarf an gebundenem Wohnraum umgesetzt, es wurden Bebauungspläne nach den genannten Empfehlungen (MFH, kleinere Grundstücke, Seniorenwohnungen, geförderte Wohnungen) entwickelt, es wurden vermehrt Konzeptvergaben durchgeführt, mehr Kommunen kaufen Bauland, um dieses selbst zu entwickeln und zu vermarkten. Das sind Schritte in die richtige Richtung, die jedoch weiterhin begangen und teils angepasst werden sollten, um den prognostizierten Entwicklungen der nächsten Jahre standzuhalten. Zum Teil finden diese Schritte aber auch vor dem Hintergrund extrem steigender Kaufpreise statt, sollen also insgesamt für den ganzen Wohnungsmarkt eine regulierende oder preisdämpfende Wirkung entfalten.

Die **Haushaltsentwicklung im Landkreis Oldenburg ist bis 2030 leicht positiv wachsend**. Mit 3,8 Prozent mehr Wohnungen (2.176 WE) gegenüber 2016 sind bis 2020 1.250 WE in Ein- oder Zweifamilienhäusern und 900 WE in Mehrfamilienhäusern gebaut worden. 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 2030 der Bau von 4.070 Wohnungen erforderlich, davon anteilig 1.140 Mietwohnungen.

Der Anteil der fertiggestellten **kleinen Wohnungen** (ein bis drei Zimmer) für 1- und 2-Personen-Haushalte von 36 % in den Jahren 2016-2020 ist weiter zu steigern, insbesondere auch um den Empty Nest Haushalten, die in den nächsten Jahren stark ansteigen werden, ein Angebot zum Umzug zu bieten und damit Umzüge aus großen Wohnungen (Einfamilienhäusern) in kleinere Wohnungen an möglichst vielen geeigneten Standorten zu ermöglichen.

Der Bedarf an kleinen Wohnungen kann nicht ausschließlich im Mietwohnungssegment befriedigt werden. Die **Eigentumsquote beträgt im Landkreis** etwa 63,5 % und gleichzeitig besteht Bedarf von knapp 50 % kleinen Wohnungen. Folglich besteht auch ein Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen.

Bis 2030 müssen etwa **1.140 Mietwohnungen den einkommensschwachen Haushalten zu Gute kommen**. Dies ist insbesondere durch den Bau von gebundenen, geförderten Wohnungen zu erreichen. Etwa 60 preisgebundene Wohnungen sollen 2022 entstehen und sind von dem Bedarf abzuziehen.

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

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

Förderbedingungen und lokale Verteilung sind mit der jeweiligen Wohnraumförderstelle abzustimmen.

Der Gesamtbedarf für **barrierefreie (kleine) Wohnungen** beläuft sich auf 1.780 zusätzliche Wohnungen bis 2030. Ergänzend gibt es einen grob einzuschätzenden Nachholbedarf von ca. 1.780 Wohnungen. Das ist ein hoher Anteil des Neubaubedarfs und bedeutet, dass auch Bestandswohnungen bei Sanierung oder Modernisierung barrierefrei umgebaut werden müssen.

Geförderter Wohnungsbau sollte vorrangig in **Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung** umgesetzt werden. In den anderen Ortsteilen könnte geförderter Wohnungsbau in kleinem Maßstab und mit wenigen Wohneinheiten als Eigenentwicklung erfolgen.

## 6.2 Handlungsempfehlungen für den Landkreis

Nachfolgend werden für den Landkreis einerseits auf der Ebene der Politik und andererseits auf der Ebene der Verwaltung Handlungsempfehlungen formuliert. Diesen sind hier zunächst grundsätzliche Empfehlungen vorangestellt, die gleichermaßen für den Landkreis und die einzelnen Kommunen formuliert sind.

### *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 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 (zum Bodenkauffond siehe auch Kapitel 7.4 a).

- 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 (siehe Kapitel 7.4 c).

### *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 (z.B. Einladung Ludwigsburger Wohnbau, einfache Barrierefreiheit, Mischfinanzierung, siehe Anhang) 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).

### 6.3 Weitere Handlungsempfehlungen für die Kommunen

#### *Politische Ebene*

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

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

- Das **Ermöglichen von gefördertem, preisgebundenen Wohnungsbau in Bebauungsplänen** (Planungsrecht für Reihen-, Mehrfamilienhäuser, Nähe zur Infrastruktur) ist eine sinnvolle Voraussetzung.
- Eine **Festlegung von Quoten für sozialen Wohnungsbau** und eine **Sicherung angemessener Bindefristen** (mindestens 20 Jahre) ist sinnvoll.

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

### **Steuerungsmöglichkeiten im Prozess**

- Die **Vergabe von Grundstücken** könnte zukünftig **nach konzeptionellen Kriterien** (Konzeptvergaben) erfolgen. Die bestehenden Engpässe bei kleinen, preisgünstigen Wohnungen und größeren Wohnungen für einkommensschwache Familien könnten vor allem durch geförderten Wohnungsbau abgemildert werden. Die Einbindung lokaler Akteure (Privatpersonen, Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften, Unternehmen, Banken, soziale Träger) wäre dafür anzustreben. Als gutes Beispiel für ein Konzept wurde das Fair-Wohnen-Modell aus Ludwigsburg in den begleitenden Gremien diskutiert. Durch Quersubventionierung wurde ein Drittel Eigentum, ein Drittel ortsübliche Miete und ein Drittel preisgünstige Miete für 43 Wohneinheiten geschaffen; dieses Verhältnis wird durch entsprechende Neu-

vermietung auch bei der Veränderung von Haushaltseinkommen beibehalten (näheres siehe Anhang 7.4 c).

- 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.

## 7 ANHANG

### 7.1 Abkürzungen

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

### 7.2 Literatur

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

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

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

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

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

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

### 7.3 Gesprächspartner\*innen

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

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

### 7.4 Vertiefung Arbeitskreisthemen und Handlungsempfehlungen

#### a) Bodenkauffonds

Ein sinnvolles Anreiz-Instrument, das den sozialen Wohnungsbau unterstützen kann und im Arbeitskreis positiv diskutiert wurde, kann ein Bodenkauffonds auf Kreisebene darstellen. Hiermit könnten Vorhaben des geförderten und gebundenen Wohnungsbaus gefördert werden, indem Teile der Grunderwerbskosten aus Kreismitteln bezuschusst werden. Dies würde mit Mietobergrenzen in einem nennenswerten Anteil der Wohnungen verbunden werden, sollte aber auch mit einer gewissen Dichte (damit die Förderung effektiv und ökologisch wirksam ist) und an bestimmte Standortkriterien hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Infrastruktur geknüpft werden. Die Finanzierung aus Kreisumlagemitteln bietet sich an, weil der Landkreis Oldenburg die Frage des preisgünstigen Wohnungsbaus auf diese Ebene gehoben und das Ziel hat, eine stimmige Gesamtbilanz für das Kreisgebiet zu erreichen.

Die Bodenrichtwerte im Kreisgebiet (siehe Kapitel 3.3) zeigen eine große Spanne von 50 bis 260 € pro qm für standardisierte Einfamilienhausgrundstücke auf, die – nach den Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Oldenburg – bei einer Mehrfamilienhausbebauung mit dem etwa 1,5fachen aufgerufen werden. Ein Festbetrag der Förderung des Bodenpreises ist somit nicht sinnvoll, da so für die zentraleren, teureren Lagen im Umland von Oldenburg und Delmenhorst nur geringe Anreize geschaffen würden. Eine relative Förderung, also ein festzulegender Prozentanteil, scheint daher gut geeignet.

2019 veröffentlichte die ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen) eine Studie über die Anteile verschiedener Kostenfaktoren im Mehrfamilienhausbau in Schleswig-Holstein. Grundlage waren 200 Bauvorhaben mit 7.100 Wohneinheiten, die von 2015 bis 2018 errichtet wurden, etwa 30 % aller in diesem Zeitraum errichteten MFH. Nach dieser Auswertung kommen auf die Herstellungskosten je qm Wohnfläche noch einmal Grundstückskosten von weiteren 9,5 % hinzu, absolut ca. 245 €. Dieser Durchschnittswert wird stark von den Bodenpreisen des Hamburger Umlandes geprägt. Im Bereich der Oberzentren und Umland, die mit dem Bereich um Oldenburg und zwischen Oldenburg und Delmenhorst/Bremen entsprechen dürfte, sind diese Werte mit 8,0 % und 212 € deutlich niedriger. Im Bereich der Mittelzentren, entsprechend Wildeshausen und Umland, betragen diese Werte 7,2 % und 184 €.

Diese Aufschlüsselung zeigt die Möglichkeiten und Grenzen eines Bodenfonds auf. Selbst bei einer Vollsubventionierung der Grundstückskosten (womit nicht nur der Bodenpreis, sondern die

gesamte Kostengruppe 100 erfasst ist), ist mit einer Verbilligung von nicht mehr als 7 % zu rechnen. Gleichwohl ist dies, wenn das Instrument der städtebaulichen Verträge nicht greift, die wohl wichtigste Möglichkeit einer Kommune, steuernd einzugreifen. Um eine Eigenbeteiligung der Investoren zu belassen, sollte eine Förderung von mehr als 75 % nicht überschritten werden. Mit einem deutlich kleineren Anteil würde dagegen die Steuerungswirkung verfehlt werden.

Um eine Größenordnung zu vermitteln: Für ein 1200 qm-Grundstück beispielsweise in Ganderkesee (BRW 200 €/qm Einfamilienhausstandard, entsprechend 300 €/qm bei Mehrfamilienhausbebauung) würde somit bei einer 75%igen Förderung ein Förderbetrag von 270.000 € im Raum stehen, in Ahlhorn (BRW 80 €) 108.000 €.

Der Bodenfonds könnte ebenfalls dazu geeignet sein, den Kommunen die Ausübung ihres Vorkaufsrechts zu ermöglichen, wenn ein für den preisgünstigen Wohnungsbau geeignetes Grundstück im Innenbereich die Eigentümer wechselt (siehe auch unten, Baulandmobilisierungsgesetz). Da diese Fälle oft unerwartet auftreten, innerhalb von drei Monaten geltend gemacht werden müssen und im Gemeindehaushalt meist nicht verankert sind, könnte der Bodenkauffonds der Sicherung der (100%igen) Zwischenfinanzierung dienen.

## b) Baulandmobilisierungsgesetz

Während der Laufzeit der Fortschreibung wurde vom Bundestag das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet, mit dem verschiedene Instrumente zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum angekündigt wurden. Die für den Landkreis Oldenburg relevanten Möglichkeiten umfassen die folgenden Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB):

### **Sektoraler Bebauungsplan Wohnungsbau** (§ 9 Abs. 2d BauGB)

- Gültig für sog. § 34er-Gebiete (unbeplanter Innenbereich), das heißt jedoch zugleich keine Differenzierung der Wohnnutzung (s. unten) in B-Plan-Gebieten möglich
- Zeitliche Begrenzung: Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2024, Satzungsbeschluss bis 31.12.2026
- Einfacher B-Plan für Wohnnutzung, schließt andere Nutzungen aus (nicht eindeutig, unterschiedliche Rechtsauffassungen)
- Flächen- und Gebäudegliederung möglich
- Ergänzend möglich: Maß der Nutzung, Bauweise, Baufenster, Grundstückszuschnitt

Innerhalb des Sektoralen Bebauungsplanes gibt es 3 Stufen der Flächenfestsetzungen für Wohnen:

#### a) Wohngebäude

*Problem: Nur sinnvoll, wo Wohnen nicht zulässig wäre. Einfacher B-Plan heißt aber: umfangreiche Problembewältigung gegenüber den anderen Nutzungen muss im Bauantrag bewältigt werden.*

#### b) Wohngebäude, die baulich den Förderbedingungen des geförderten Wohnungsbaus entsprechen (analog § 9 Abs. 1 Nr. 7 für B-Plan-Gebiete).

*Problem: Unzeitgemäße Grundrisse, wird von Investoren ungern gebaut, weil die Nutzung eingeschränkt wird.*

#### c) Wohngebäude, die allen Förderbedingungen des geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Absicherung über Städtebauliche Verträge, auch von Folgekosten möglich. Da einfacher B-

Plan, muss Vertrag nicht zum Satzungsbeschluss vorliegen (im Gegensatz zum vorhabenbezogenen B-Plan).

#### ***Verlängerung § 13b (verkürztes Planungsverfahren Bauen am Ortsrand)***

- Bis Grundflächenzahl GRZ < 10.000 qm
- Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2022, Satzung bis 31.12.2024  
(konterkariert Stärkung der Innenentwicklung)

#### ***Innenentwicklungskonzept § 176 a***

- wird ausdrücklich in den Katalog der informellen Planungen aufgenommen

#### ***Anwendung Vorkaufsrechte: Allgemeine Vorkaufsrechte in bebauten Gebieten (§ 24)***

- Klarere Definition des „unbebauten“ Grundstücks: Zaun und nicht dauerhafte Bauten gelten nicht als Bebauung
- Missstand („Schrottimmoblie“) mit negativen Wirkungen auf die Umgebung als Grund zur Ausübung des Vorkaufsrechtes
- Wohnbedürfnisse werden eindeutig als Wohl der Allgemeinheit definiert
- Förderung der Innenentwicklung wird als Wohl der Allgemeinheit definiert (Innenentwicklungskonzept nach § 176a (neu) oder Baulandkataster)
- § 28: einfache Verkehrswertüberschreitung für preislimitiertes VK ausreichend

Darüber hinaus werden weitere Instrumente „insbesondere“ für angespannte Wohnungsmärkte definiert, deren Anwendung jedoch von dem Erlass einer entsprechenden Landesverordnung abhängig sind. Diese ist für den Landkreis Oldenburg nicht zu erwarten, zumal auch diese Instrumente zunächst zeitlich befristet werden (Besonderes Vorkaufrecht § 25 BauGB; Befreiungen § 31 BauGB; Baugebot, Modernisierungs- u. Instandhaltungsgebot §§ 177 und 178, über § 175 BauGB; Teilung (§ 250 BauGB).

In der Diskussion der Bauamtsleitungsrunde wurde die Novellierung nicht als hilfreich empfunden, da Vieles bereits möglich ist und Anderes unklar bleibt. Das Problem liege auf einer anderen Ebene als auf der bauplanungsrechtlichen. Grundproblem sei, dass der frei finanzierte Wohnungsbau den preisgebundenen Wohnungsbau häufig mitfinanzieren muss. Dies kann auch durch sektorale Bebauungspläne nicht geändert werden. Bezüglich der Vorkaufsrechte sei zu bedenken, dass der Verkehrswert in der Praxis häufig dem Wohnbaulandpreis entspricht und vom Bodenrichtwert abhängt. Die Gemeinden könnten daher das Vorkaufsrecht aus finanziellen Gründen oft nicht ausüben.

### c) Gute Beispiele für Wohnungsbau

#### ***Wohnungsbau Ludwigsburg: Preisgünstige Wohnungen und soziale Mischung ohne Förderung***

Die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) hat 2013 auf dem Konversionsgelände „Am Sonnenberg“ mehrere Geschosswohnungsbauten ohne Förderung errichtet. Dennoch ist er am Prinzip „Fair Wohnen“ ausgerichtet. Von den 43 Wohnungen wird ein Drittel als Mietwohnungen zu ortsüblichen Mieten angeboten, ein weiteres Drittel ist als Eigentumswohnungen verkauft worden, mit deren Ertrag das letzte Drittel als preisgünstige Wohnung quersubventioniert wird. Dieses Drittel unterliegt speziellen Vergabebedingungen: Auf Nachweis (Wohnberechtigungsschein) liegen die Mieten hier bis zu 2 € je Quadratmeter unter der ortsüblichen Miete. Steigt das Haushaltseinkommen (es ist der WBL alle Jahre nachzuweisen), wird der Mietnachlass verringert oder aufgehoben, ohne dass die Mietpartei ausziehen muss. Das Drittel-Verhältnis wird jedoch beibehalten, indem bei Neuvermietungen dann Haushalte mit geringem Einkommen gesucht werden. Damit entfällt die Bindung an eine bestimmte Wohnung, dennoch bleibt innerhalb der 43 Wohnungen die Mischung stabil. Auch ist nicht von außen erkennbar, welche Wohnung „gefördert“ ist.

Nach Aussage von Andreas Veit<sup>14</sup>, Geschäftsführer der Wohnungsbau Ludwigsburg, gelingt das Ziel der Mischung bisher ausgezeichnet. Es ist sogar aktuell in der Nachbarschaft (Caerphilly-Str.) ein weiteres Projekt mit 60 Wohnungen nach dem gleichen Prinzip realisiert worden, das allerdings auch einige geförderte Wohnungen umfasst, da sich die Förderbedingungen des Landes deutlich verbessert haben.



Abbildung 38: Gebäude der WBL „Am Sonnenberg“, Ludwigsburg. Wohnungs-Drittelmix aus Eigentum, Durchschnittsmiete und Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Quelle: Konzept 1, Hrsg. Architektenkammer Baden-Württemberg, 2017

<sup>14</sup> Telefonat mit Herrn Veit am 6.8.2021

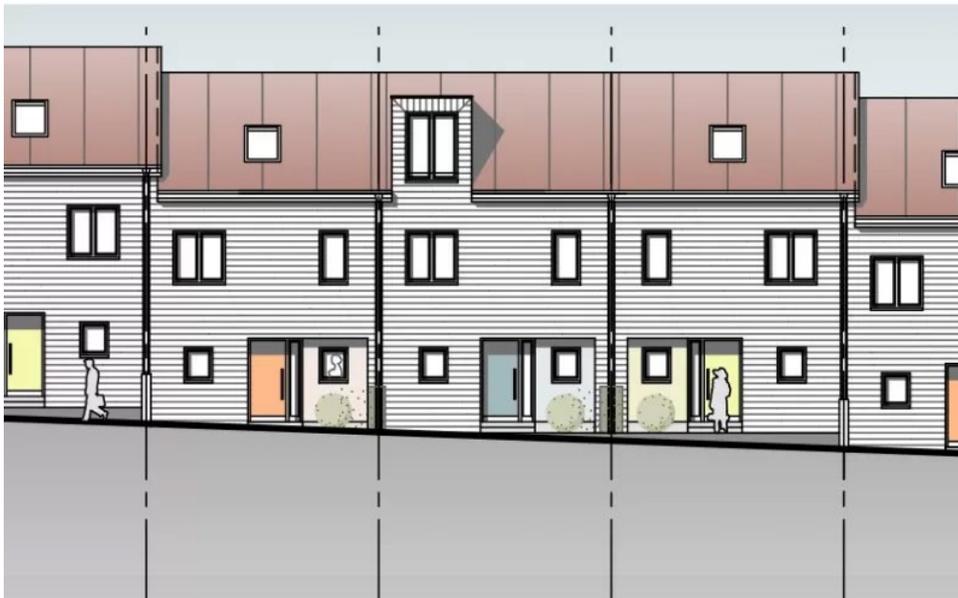
**Reihenhäuser der GSG in Bookholzberg als gebundener, geförderter Wohnungsbau**

Abbildung 39: Neubau mit neun Wohneinheiten (Reihenhäuser) RH in Ganderkesee-Bookholzberg (Quelle: <https://www.gsg-oldenburg.de/fuer-oldenburg/unser-landkreis/neubauprojekte-landkreis/neubauprojekte-bookholzberg-ann-hoevel-7-21>)

Das Objekt wird voraussichtliche Ende 2022 fertiggestellt. Alle Wohnungen sind dem geförderten Wohnungsbau zugeordnet und sind daher Menschen mit dem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vorbehalten. Es entstehen neun Reihenhäuser mit 3, 4 und 5 Zimmer-Wohnungen (insgesamt 18 Wohneinheiten) und Wohnflächen zwischen 80,40 m<sup>2</sup> und 102,10 m<sup>2</sup> für einen Mietpreis von für 5,80 €/qm Wohnfläche.

Benachbart entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 6 WE, die als geförderte preisgünstige Wohnungen gebaut werden (ebenfalls von der GSG projektiert).

**Wohn- und Geschäftshaus in Wardenburg – Innenentwicklung mit Nutzungsmischung**



Abbildung 40: Neubau Wohn- und Geschäftshaus Wardenburg (Quelle: Tag der Architektur 2018, neun grad architektur, Oldenburg, 9grad.net)

Potenzieller Standort für (anteiligen) preisgünstigen Wohnungsbau im zentralen Innenbereich. Attraktive Ladenflächen und Büroräume und Wohnungsmix können an Standorten der Innenentwicklung auch anteilig gebundenen Wohnungsbau ermöglichen.

### **Gute Beispiele Barrierefreiheit: Barrierefreie Erschließung als Bestandsumbau - STÄWOG Bremerhaven**



Abbildung 41: Spiralenhaus (Quelle: <https://www.staewog.de/projekte/spiralenhaus#&gid=1&pid=1>)



Abbildung 42: Living Street (Quelle: <https://www.staewog.de/projekte/living-streets>)

In bestehenden Quartieren in Bremerhaven hat die Stäwog in den letzten Jahren zahlreiche Gebäude modernisiert. Für die preisgünstigen Wohnungen wurden in Form von nachträglich angebauten bzw. vor die Fassaden gestellten Laubengängerschließungen eine barrierefreie Zugänglichkeit für viele Wohnungen z.T. mit einem nachgerüsteten Fahrstuhl geschaffen. Gleichzeitig prägen die Laubengänge die neue Ästhetik der Gebäude und bieten zusätzlichen Freiraum für die Bewohner\*innen.

Das Projekt Living Streets ist die Sanierung einer Wohnanlage aus den 50er Jahren (An der Pauluskirche 3-5 / Neulandstr. 76 – 84, Deutscher Bauherrenpreis und Bremer Wohnbaupreis 2018)

Das Projekt Spiralenhaus liegt im Stadtteil Wulsdorf (Ringstraße 36 – 40). Hier wurde die barrierefreie Zugänglichkeit ohne Aufzug durch die Spirale hergestellt.