



Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Diepholz

Bochum, Dezember 2016

Auftraggeber:

Landkreis Diepholz

Ihre Ansprechpartnerin:

Annette Seitz

Fachdienst Kreisentwicklung

Niedersachsenstr. 2

49356 Diepholz

Email: annette.seitz@diepholz.de

Tel.: 05441 - 976-1297

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 5

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerin:

Tina Steltner, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH

E-Mail: tina.steltner@inwis.de

Tel.: 0234 - 890 34-23

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurden teilweise die Benennungen „Barnstorf“, „Rehden“ etc. verwendet, mit denen immer die kompletten Samtgemeinden gemeint sind. Mit „Bremen“ ist die Freie Hansestadt bzw. Stadtgemeinde Bremen gemeint.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	7
2. Analyse des Wohnungsmarktes	10
2.1. Vorbemerkung: Datengrundlagen, fachliche Grundlagen und Aufbereitung	10
2.2. Bestandsaufnahme – Analyse der Wohnungsnachfrage.....	11
2.3. Bestandsaufnahme – Analyse des Wohnungsangebotes und - bestands	24
3. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs	37
3.1. Wohnungsbedarfsprognose 2020	37
3.2. Projektionen zum Handlungsbedarf in der sozialen Wohnraumversorgung	48
3.2.1 Die Nachfrageseite	48
3.2.2 Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen.....	56
3.2.3 Öffentliche Wohnungsunternehmen.....	59
3.2.4 Demografisch und flüchtlingsbedingte Wohnraumbedarfe	61
4. Konzepterstellung	65
4.1. Ziele, Handlungsempfehlungen, Maßnahmen für Kommunen mit einem schwachen Marktumfeld.....	65
4.2. Ziele, Handlungsempfehlungen, Maßnahmen für Kommunen mit einem stabilen Marktumfeld	67
4.3. Ziele, Handlungsempfehlungen, Maßnahmen für Kommunen mit einem wachsenden Marktumfeld.....	70
5. Kommunalsteckbriefe.....	73

Abbildungen

Abbildung 1:	Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2005-2015 ..12
Abbildung 2:	Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2012-2015 ...13
Abbildung 3:	Durchschnittlicher einwohnerbezogener Wanderungssaldo in den Kommunen 2010-2014.....14
Abbildung 4:	Durchschnittlicher Wanderungssaldo der 18-29-Jährigen pro 1.000 EW in den Kommunen 2010-201415
Abbildung 5:	Durchschnittlicher Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen pro 1.000 EW in den Kommunen 2010-201416
Abbildung 6:	Wohneigentümerquote in Prozent in den Kommunen 2011 ..17
Abbildung 7:	Nachfrage nach Mietwohnungen in den Kommunen 2009-201618
Abbildung 8:	Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Diepholz (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungsangebote)19
Abbildung 9:	Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Stuhr, Syke & Weyhe (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungsangebote) 20
Abbildung 10:	Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Bassum, Bruchhausen-Vilsen, Sulingen, Twistringen (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungsangebote) 21
Abbildung 11:	Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Barnstorf, Kirchdorf, Schwaförden, Siedenburg & Wagenfeld (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungsangebote) 21
Abbildung 12:	Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Altes Amt Lemförde, Stadt Diepholz & Rehden (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungsangebote)22
Abbildung 13:	Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Kommunen 2009-201623
Abbildung 14:	Wohnungsleerstandsquote in Prozent in den Kommunen 201124
Abbildung 15:	Mehrfamilienhausanteil in den Kommunen 201425
Abbildung 16:	Anteil an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen am Wohnungsbestand in den Kommunen 2014 26
Abbildung 17:	Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² in den Kommunen 2011.....27
Abbildung 18:	Preise von Mietwohnungen in den Kommunen 2009-2016 . 29
Abbildung 19:	Mietpreisentwicklung in den Kommunen von 2014 zu 2010 30
Abbildung 20:	Kaufpreise von Einfamilienhäusern in den Kommunen 2009-201631
Abbildung 21:	Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Diepholz (2010 = 100%).....32
Abbildung 22:	Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte in den Kommunen 2012-2014.....33

Abbildung 23:	Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte im Geschosswohnungsbau in den Kommunen 2012-2014	34
Abbildung 24:	Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte im Eigenheimbau in den Kommunen 2012-2014	35
Abbildung 25:	Entwicklung der Bevölkerung in den Kommunen 2013-2020 und 2013-2035	38
Abbildung 26:	Entwicklung der Kinder und Jugendlichen (Familien) in den Kommunen 2013- 2020 und 2013-2035.....	39
Abbildung 27:	Prognose der Entwicklung der Senioren ab 75 Jahren in den Kommunen 2013- 2020 und 2013-2035.....	40
Abbildung 28:	Entwicklung der Anzahl der Haushalte in den Kommunen 2013-2020 und 2013-2035	41
Abbildung 29:	Entwicklung der 1- bis 2-Personen-Haushalte in den Kommunen 2013-2020	42
Abbildung 30:	Entwicklung der Haushalte mit 3 und mehr Personen in den Kommunen 2013-2020	43
Abbildung 31:	Wohnungsbedarfsprognose 2030 für Niedersachsen (inklusive Fluktuationsreserve und Wohnungsabgang)	44
Abbildung 32:	Wohnungsbedarfsprognose 2030 in Mehrfamilienhäusern für Niedersachsen (inkl. Fluktuationsreserve und Wohnungsabgang)	45
Abbildung 33:	Wohnungsbedarfsprognose 2030 in Ein- und Zweifamilienhäusern für Niedersachsen (inkl. Fluktuationsreserve und Wohnungsabgang)	46
Abbildung 34:	Wohnbauland-Reserven Ende 2011	47
Abbildung 35:	Umfang einkommensschwacher Haushalte im Landkreis Diepholz im Jahr 2015.....	49
Abbildung 36:	Arbeitslosenquotienten in den Kommunen 2014.....	50
Abbildung 37:	Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2014	51
Abbildung 38:	Prognostizierte Entwicklung der Haushalte mit Unterstützung der Wohnkosten durch öffentliche Sozialleistungen (SGB II) 2014 bis 2020	52
Abbildung 39:	Anzahl der zugewiesenen Flüchtlinge zwischen 2014* und Mitte 2016	53
Abbildung 40:	Anzahl der Sozialwohnungen je 1.000 Bestandswohnungen in den Kommunen des Landkreises Diepholz	58
Abbildung 41:	Abschätzung des Wohnungsbedarfes 2014-2020 durch Flüchtlingszuwanderung und demografischen Wandel auf Ebene der Kommunen	63
Abbildung 42:	Zentrale Handlungsfelder.....	65

Tabellen

Tabelle 1:	Mittlere Preise für selbstständig bebaubare Baugrundstücke im Landkreis Diepholz	28
Tabelle 2:	Anzahl der Sozialwohnungen je 100 Bedarfsgemeinschaften in den Kommunen des Landkreises Diepholz	61
Tabelle 3:	Zusammensetzung des zukünftigen Bedarfs an sozialem Wohnraum in den Kommunen des Landkreises Diepholz 2014-2020	62

Abkürzungsverzeichnis

BAMF	Bundesamt für Migration und Flüchtlinge
BBSR	Bundesinstitut für Bau- und Stadt- und Raumforschung
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
KdU	Kosten der Unterkunft
LAB	Landesaufnahmebehörde
NILEG	Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH

1. Einleitung und Zielsetzung

Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Auch künftig beeinflussen demographische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte und deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die aktuell hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen. Die prognostizierten Entwicklungen in der Nachfrage nach Wohnraum vollziehen sich jedoch regional sehr unterschiedlich.

Bundesweite Vorausschätzungen zeigen, dass sehr viel Wachstum in vielen Regionen Süddeutschlands zu erwarten ist. Aber auch im westlichen Niedersachsen und im Hamburger Umland werden hohe Zuwachsraten prognostiziert, die entweder auf einem starken Bevölkerungszuwachs und/oder auf einem starken Trend zu kleineren Haushalten beruhen. In einigen strukturschwachen Gebieten, in denen schon seit einigen Jahren Wohnungsleerstände zunehmen, werden dagegen weitere Rückgänge prognostiziert. Dazu gehören unter anderen Regionen im südöstlichen Niedersachsen. Es bleibt auch hier offen, inwieweit diese Gebiete von aktuellen Zuwanderungen so profitieren, dass sich diese Trends umkehren können.

Die hohe Zuwanderung der letzten Jahre, die nach den derzeit veröffentlichten Prognosen auf mittlere Sicht anhalten wird, konzentriert sich derzeit noch auf wirtschaftlich starke Regionen in Deutschland, in denen auf längere Sicht gute Perspektiven für die Bevölkerung bestehen, eine Erwerbstätigkeit aufzunehmen und am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Eine andere Verteilung der Wohnraumbedarfe könnte entstehen, wenn es künftig eine längerfristige Residenzpflicht geben würde. Für Asylsuchende besteht aktuell eine Residenzpflicht, nach der sie an ihrem nach dem Königsteiner Schlüssel zugewiesenen Wohnsitz während des Asylverfahrens verbleiben müssen. Aktuell soll diese Residenzpflicht in Niedersachsen im Regelfall einen Zeitraum von drei Monaten nicht übersteigen. Lediglich Personen, die Anspruch auf Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz haben, wird in ihrer erteilten Aufenthaltserlaubnis eine Wohnsitzauflage eingetragen, nach der das entsprechende Bundesland bzw. die entsprechende Stadt im Folgenden den Lebensmittelpunkt darstellen muss.

Aber auch unabhängig von der aktuellen Zuwanderung traten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Erhöhung der Baufertigstellungen für einkommensschwache Haushalte in den Vordergrund, befördert durch den Anstieg von jungen Haushalten in Ausbildung und als Folge jahrelanger geringer Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vermeldete kürzlich, dass die Zahl der Sozialwohnungen im Zeitraum zwischen 2002 und 2014 von ca. 2,6 Millionen auf 1,4 Millionen gesunken sei. Gleichzeitig sind im freifinanzierten Wohnungsneubau in angespannten Märkten zum Teil kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen.

Für die Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch weiter verstärken wird. Hervorgerufen wird diese Nachfrage vor allem durch die Babyboomer-Generation, die in rd. 10 bis 15 Jahren das Rentenalter erreichen wird und meist nicht genug für die private Altersvorsorge geleistet hat.

Herausforderungen im Landkreis Diepholz

Im Landkreis Diepholz, so die Vorausschätzung der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank¹, ist für das 2035 mit einem Nebeneinander von Gebietskörperschaften mit spürbaren Wohnungsneubaubedarfen auf der einen und leichten Wohnungsüberhängen auf der anderen Seite zu rechnen. Die Städte sowie die an Diepholz angrenzenden Gemeinden sind von Wohnungssuchenden stärker nachgefragt als die ländlichen Gemeinden. Bereits bis zum Jahr 2020 gehen die Bedarfe und die Neubautätigkeiten in den unterschiedlichen Städten, Einheits- und Samtgemeinden stark auseinander².

Darüber hinaus sind im Zuge des demographischen Wandels und neuer Wohntrends³ Qualifizierungen im Wohnungsbestand sowie der Neubau dafür zu nutzen, neue Wohnformen, barrierearme oder -freie Angebote für Senioren, betreute Wohnformen oder einen nachfrageorientierten Wohnungsgrößenmix zu realisieren. Auch die Wohneigentumsbildung wird weiterhin zunehmen und damit den Wohnflächenverbrauch erhöhen. Im Altbaubestand in vielen Gemeinden und kleinen Mittelstädten erschwert nicht selten eine Vielzahl einzelner Kleineigentümer mit ihren individuellen Interessen die bedarfsgerechte Qualifizierung dieser Wohnquartiere. Hier sind problemadäquate Steuerungs- und Anreizinstrumente notwendig.

Ziele bzw. Fragestellungen des Wohnraumversorgungskonzeptes

Die Verknappung des Angebotes an preisgünstigen Wohnungen vollzieht sich in zahlreichen Regionen des Landes Niedersachsen. Aus diesem Grund hat die Landesregierung ihre Anstrengungen im sozialen Wohnungsbau verstärkt und im Wohnraumförderprogramm weitere 400 Mio. Euro bereitgestellt, eine Verzehnfachung gegenüber 2015.⁴ Ziel ist es, neben bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen speziell auch altersgerechten und barrierefreien Wohnraum sowie Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen.

Um die Fördermittel dieses Programms nutzen zu können, müssen die jeweiligen Kommunen jedoch einen Bedarfsnachweis erbringen, der über die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes erfolgen kann.

Vor diesem Hintergrund wurde im Landkreises Diepholz ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet. Es bildet die aktuellen Bedarfe und Herausforderungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt ab und prognostiziert die Entwicklung der kommenden Jahre. Ein besonderes Augenmerk liegt in diesem Zusammenhang auf der Betrachtung des preisgünstigen Wohnens. Nicht nur in

¹ NBank (2015): Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035. Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015. Hannover.

² NBank (2015): Städte und Gemeinden in Niedersachsen – Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf. Hannover.

³ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2013): Studie Wohntrends 2030, Berlin.

⁴ <http://www.ms.niedersachsen.de/aktuelles/presseinformationen/zusaetzliche-400-millionen-euro-zur-schaffung-von-wohnraum--136859.html>, Zugriff vom 10.05.2016

der Analyse berücksichtigt das Wohnraumversorgungskonzept die unterschiedlichen Ausgangslagen in den fünf Städten, drei Einheits- und sieben Samtgemeinden. Auch das Konzept, das die Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Wohnungsmarktes bzw. zur Deckung der Wohnraumbedarfe enthält, ist auf die einzelnen Kommunen des Landkreises ausgerichtet.

Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand des Wohnraumversorgungskonzeptes:

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (soziodemographische und sozioökonomische Determinanten) auf dem Wohnungsmarkt des Landkreises entwickelt? Inwieweit hat die aktuelle Zuwanderung die Rahmenbedingungen beeinflusst?
- Wie stellen sich der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot im Landkreis dar? Welche Bauformen prägen den Wohnungsbestand? Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt? Wie ist es um das preisgünstige Wohnungsangebot bestellt?
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt, insbesondere im Hinblick auf preisgünstiges Wohnen und Wohnraum für Flüchtlinge? Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung derzeit zu bewerten?
- Welche Charakteristika in der Wohnungsnachfrage und im Wohnungsbestand zeichnen die einzelnen Kommunen (Städte, Samt-/Einheitsgemeinden) des Kreises auf? Wie unterscheiden sich ihr soziodemographisches und wohnungswirtschaftliches Profil?
- Wie wird sich der Wohnraumbedarf in Zukunft entwickeln? Welche zusätzlichen Wohnformen werden für welche Nachfragegruppen benötigt? Welche Unterschiede werden dabei innerhalb des Landkreises zwischen den einzelnen Gemeinden entstehen?
- Wie hoch wird der Bedarf an Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen sein – welche Gruppen betrifft es, welche Wohnbedarfe haben diese Haushalte? Welche Wohnformen, Ausstattungsstandards und Preisniveaus werden in der Unterscheidung nach den Teilmärkten nachgefragt? In welchen Gemeinden werden welche Handlungsbedarfe in der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für benachteiligte Haushalte entstehen?
- Wie lässt sich in Zukunft ausreichend Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen neu schaffen? Wo wird künftig im Landkreis Diepholz bezahlbarer Mietwohnraum und Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen (sozialer Wohnungsbau) in welcher Größenordnung und in welchem Zeitraum benötigt?

2. Analyse des Wohnungsmarktes

2.1. Vorbemerkung: Datengrundlagen, fachliche Grundlagen und Aufbereitung

Für die Analyse des Wohnungsmarktes liegen auf der Ebene der Städte, Einheits- und Samtgemeinden Daten aus der Kommunalstatistik und anderen Quellen vor, die als Zeitreihen oder stichtagsbezogene Regionalvergleiche aufbereitet wurden und in das Wohnraumversorgungskonzept einfließen. Hierzu gehören vor allem:

- Die Kommunalprofile der NBank,
- Daten aus der Kommunalstatistik des Landesamtes für Statistik Niedersachsen LSN,
- Daten des Zensus 2011,
- Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Diepholz (Sulingen-Verden),
- Informationen aus der Wohngeldtabelle des Kreises.

Diese Quellen werden vorrangig genutzt und um Daten/Informationen ergänzt, die das InWIS selbst erhoben hat:

- Eine Wohnungsannoncenauswertung für alle kreisangehörigen Gemeinden auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24,
 - Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
 - Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt.

Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

- Expertengespräche mit Marktkennern, um die Analyseergebnisse zu überprüfen und zu verifizieren.

Die Daten wurden auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden erhoben und um qualitative Einschätzungen seitens der befragten Wohnungsmarktteure ergänzt.

2.2. Bestandsaufnahme – Analyse der Wohnungsnachfrage

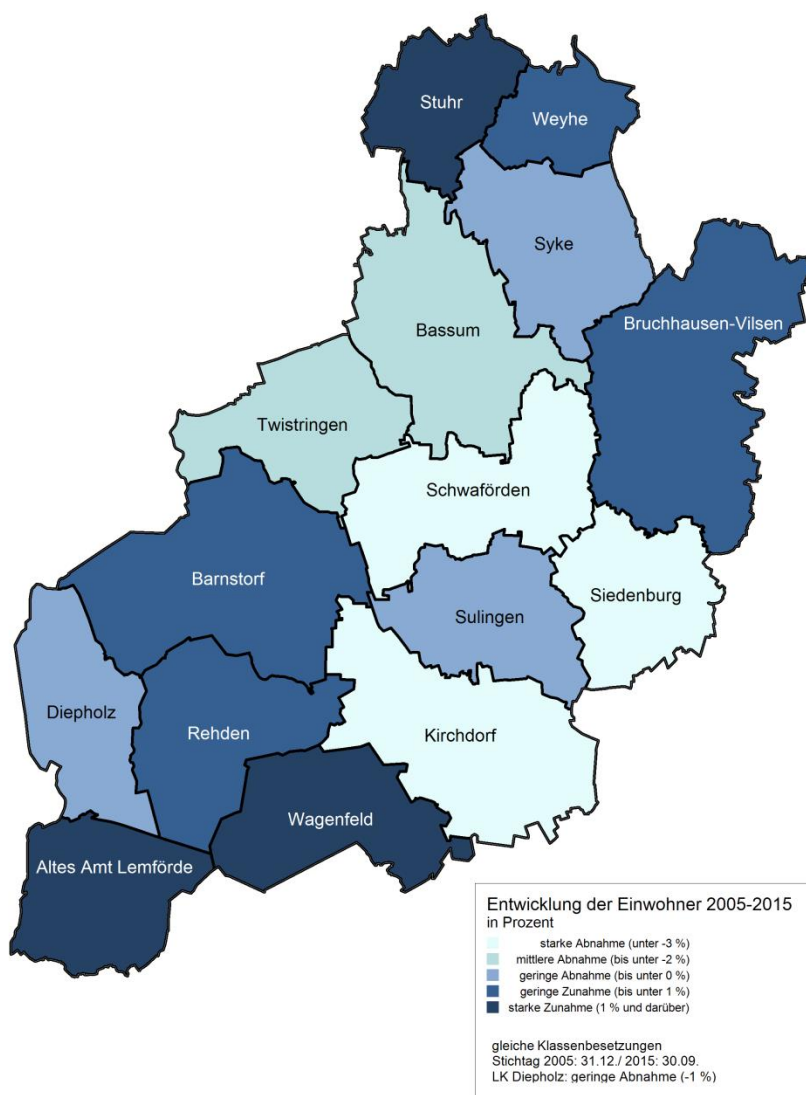
Die Analyse der Nachfragefaktoren dient dazu, die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Diepholz darzustellen.

Einwohnerentwicklung 2005 bis 2015

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt bzw. Gemeinde gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. In der langfristigen Betrachtung der Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2005 bis 2015 ergeben sich folgende Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung:

- Einwohnergewinne haben im genannten Zeitraum die Städte und (Samt-) Gemeinden im Einzugsbereich von Bremen (Stuhr, Weyhe, Bruchhausen-Vilsen) sowie (mit Ausnahme der Kreisstadt) Gemeinden mit Nähe zum prosperierenden Landkreis Vechta (Barnstorf, Rehden, Wagenfeld, Altes Amt Lemförde) erzielt.
- Bevölkerungsverluste erlitten im genannten Zeitraum (mit Ausnahme der Stadt Sulingen) der mittlere Kreisbereich mit den Samtgemeinden Kirchdorf, Schwaförden, Siedenburg sowie den Städten Bassum und Twistringen.

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2005-2015

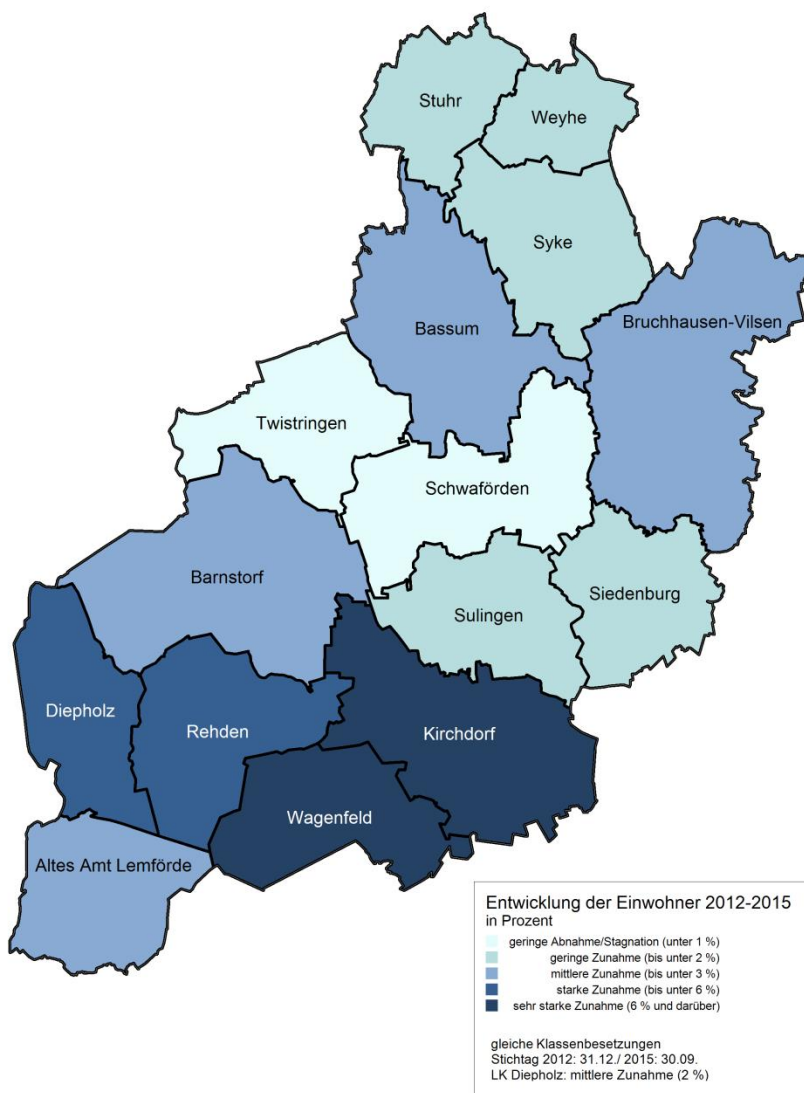


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Einwohnerentwicklung 2012 bis 2015

Die Einwohnerentwicklung in jüngeren Jahren (Zeitraum 2012 bis 2015), die stark von der Flüchtlingsbewegung im Jahr 2015 gekennzeichnet war, hat in fast allen Städten, Gemeinden und Samtgemeinden einen Einwohnerzuwachs mit sich gebracht. Ausnahme bildeten - trotz Flüchtlingszuweisung - die Stadt Twistringen und die Samtgemeinde Schwaförden. Besonders starke Einwohnerzuwächse hat das südliche Kreisgebiet einschließlich der Samtgemeinden Barnstorf und Kirchdorf zu verzeichnen. Die Gemeinden Stuhr und Weyhe, die langfristig (seit 2005) durch starke Einwohnerzuwächse geprägt wurden, konnten in der jüngeren Vergangenheit hingegen lediglich geringere Zuwächse verzeichnen.

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2012-2015



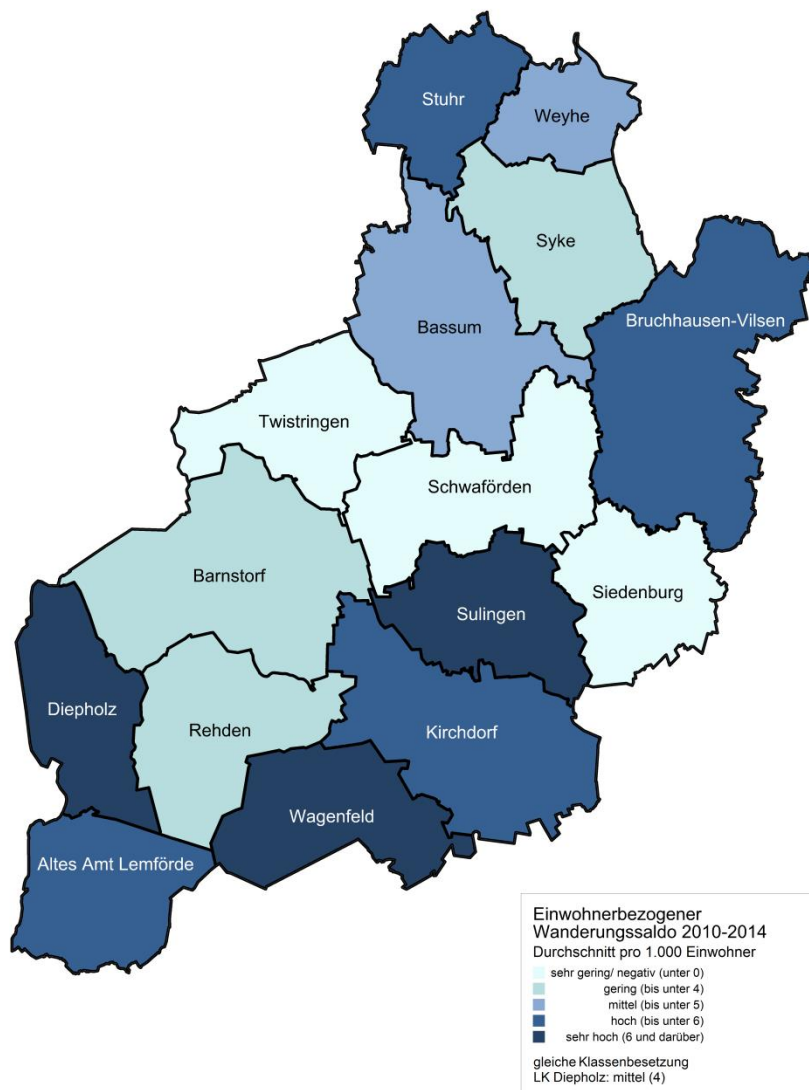
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Einwohnerbezogener Wanderungssaldo 2010 bis 2014

Die Darstellung der durchschnittlichen einwohnerbezogenen Wanderungsentwicklung im Zeitraum 2010 bis 2014 verdeutlicht folgende Situation:

- Die Wanderungsgewinne spiegeln den „Überschwappeffekt“ aus prosperierenden Städten und Regionen wider. Die Gemeinden Stuhr und Weyhe profitieren von einem angespannten Bremer Wohnungsmarkt, während die Kreisstadt Diepholz und die Samtgemeinde Altes Amt Lemförde von dem prosperierenden Markt im Landkreis Vechta profitieren.
- Wanderungsgewinne erfolgen nicht nur in Gemeinden mit hoher Bautätigkeit, sondern auch infolge des Zuzugs von Familien in ländliche (Samt-) Gemeinden (z.B. Kirchdorf).

Abbildung 3: Durchschnittlicher einwohnerbezogener Wanderungssaldo in den Kommunen 2010-2014

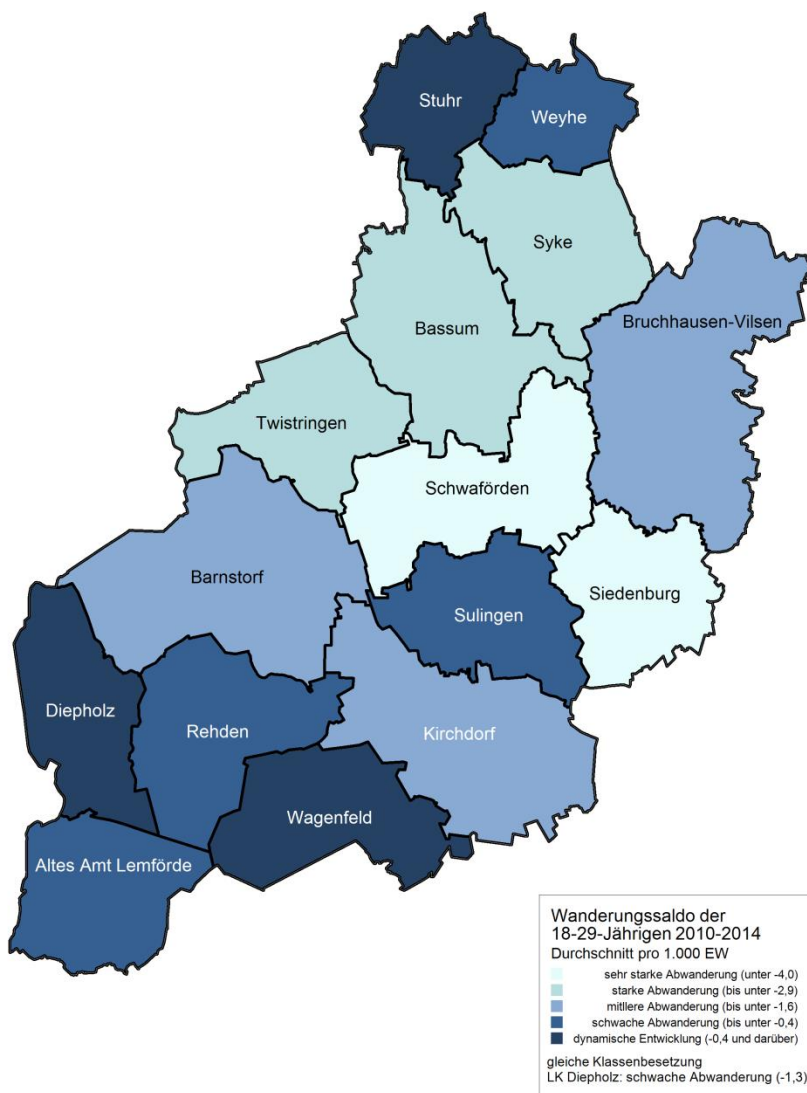


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Wanderungssaldo der 18-29-Jährigen

Der Wanderungssaldo bei jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren fungiert als Indikator für die (Aus-) Bildungswanderung. Es profitieren vor allem die Städte und Gemeinden in Nähe der Arbeitsplatz- und Ausbildungszentren (z.B. Stuhr und Weyhe), aber auch die Kreisstadt Diepholz mit ihrer Hochschule sowie (Samt-) Gemeinden im südlichen Kreisgebiet (z.B. Wagenfeld). Städte und (Samt-) Gemeinden im mittleren Kreisbereich verzeichnen hingegen deutliche Abwanderungstendenzen in dieser Altersklasse.

Abbildung 4: Durchschnittlicher Wanderungssaldo der 18-29-Jährigen pro 1.000 EW in den Kommunen 2010-2014

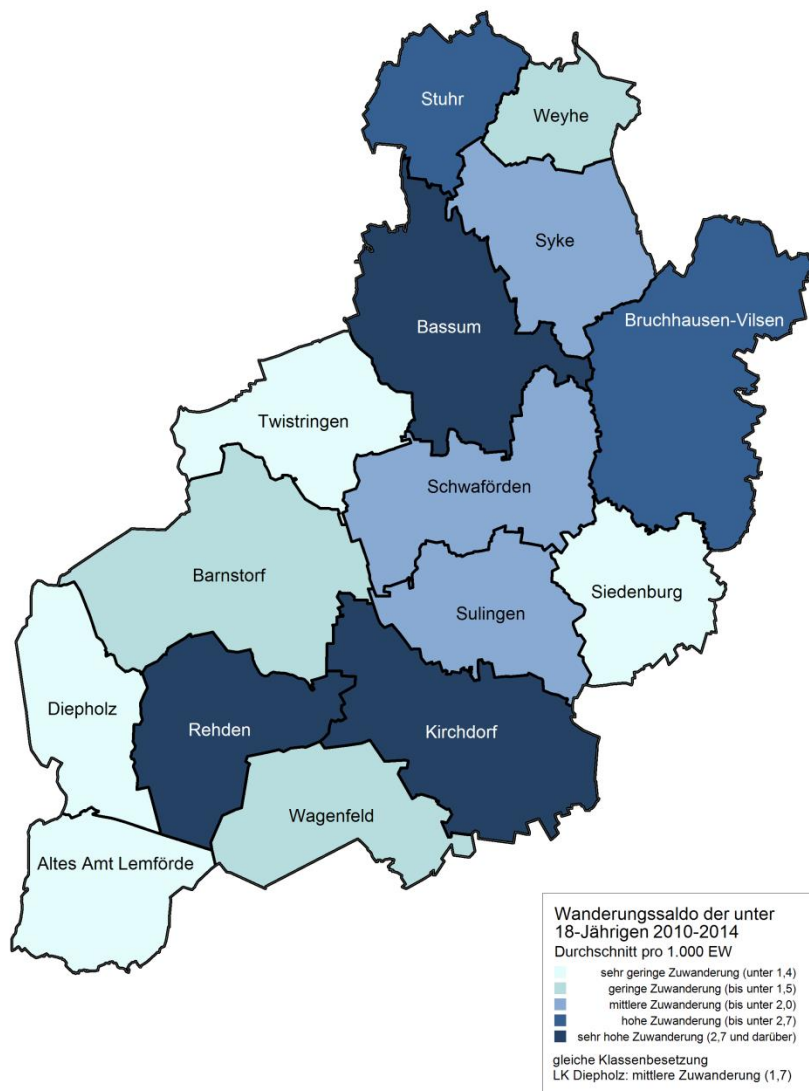


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen

Der Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen steht als Indikator für die Familienwanderung. In dieser Kategorie verzeichnen alle (Samt-) Gemeinden und Städte des Kreises Diepholz Zugewinne, was für die Attraktivität des Landkreises für diese Zielgruppe spricht. Dies gilt vor allem für das nördliche Kreisgebiet im Einzugsbereich von Bremen (inkl. der Stadt Bassum), aber auch für die Samtgemeinden Rehden und Kirchdorf im Südkreis. Rehden hat bspw. in den vergangenen Jahren günstiges Bauland angeboten sowie ein städtisches Wohnungsbauförderprogramm geschaffen und gewann somit diese Zielgruppe als Eigenheimerwerber.

Abbildung 5: Durchschnittlicher Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen pro 1.000 EW in den Kommunen 2010-2014

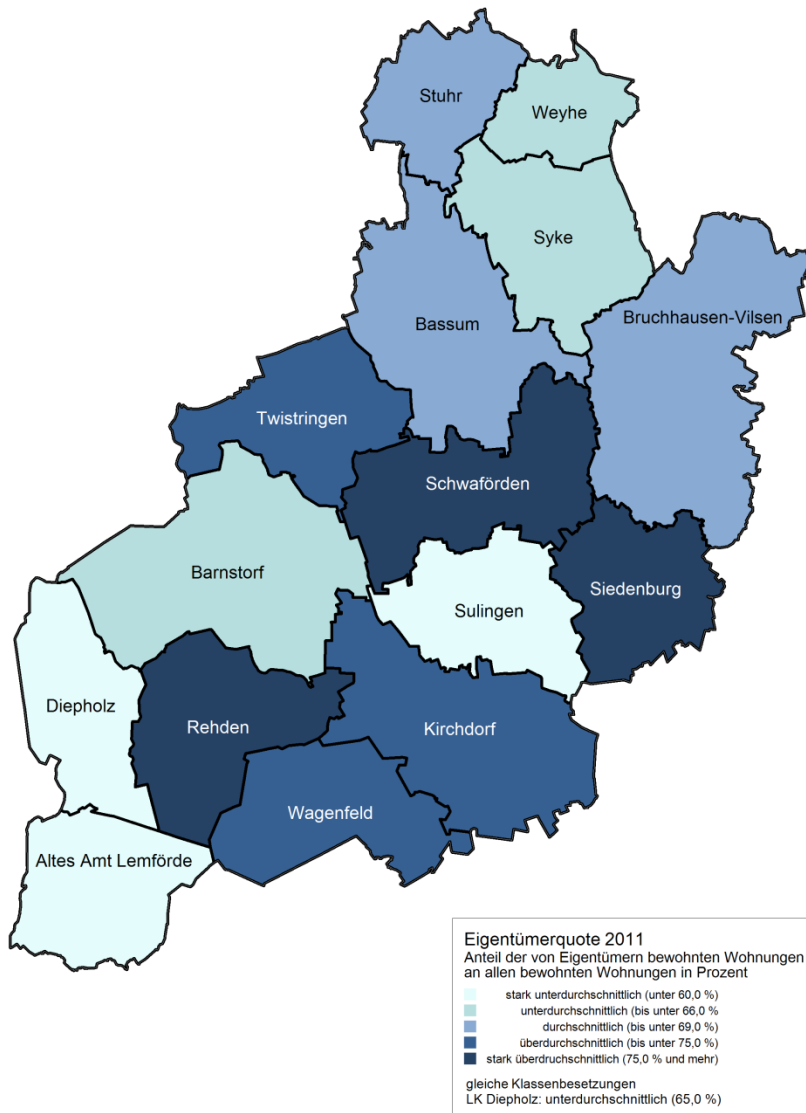


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Wohneigentümerquote

Die Wohneigentümerquote ist besonders dort hoch, wo Ein- und Zweifamilienhäuser das Wohnungsangebot prägen. Die höchsten Quoten erzielen die stark ländlich geprägten Samtgemeinden Schwaförden, Siedenburg und Rehden, aber auch Wagenfeld, Kirchdorf und Twistringen verzeichnen eine überdurchschnittliche Eigentümerquote. Eine unterdurchschnittlich starke Wohneigentumsbildung verzeichnen hingegen die Städte Diepholz und Sulingen sowie die Samtgemeinde Altes Amt Lemförde.

Abbildung 6: Wohneigentümerquote in Prozent in den Kommunen 2011

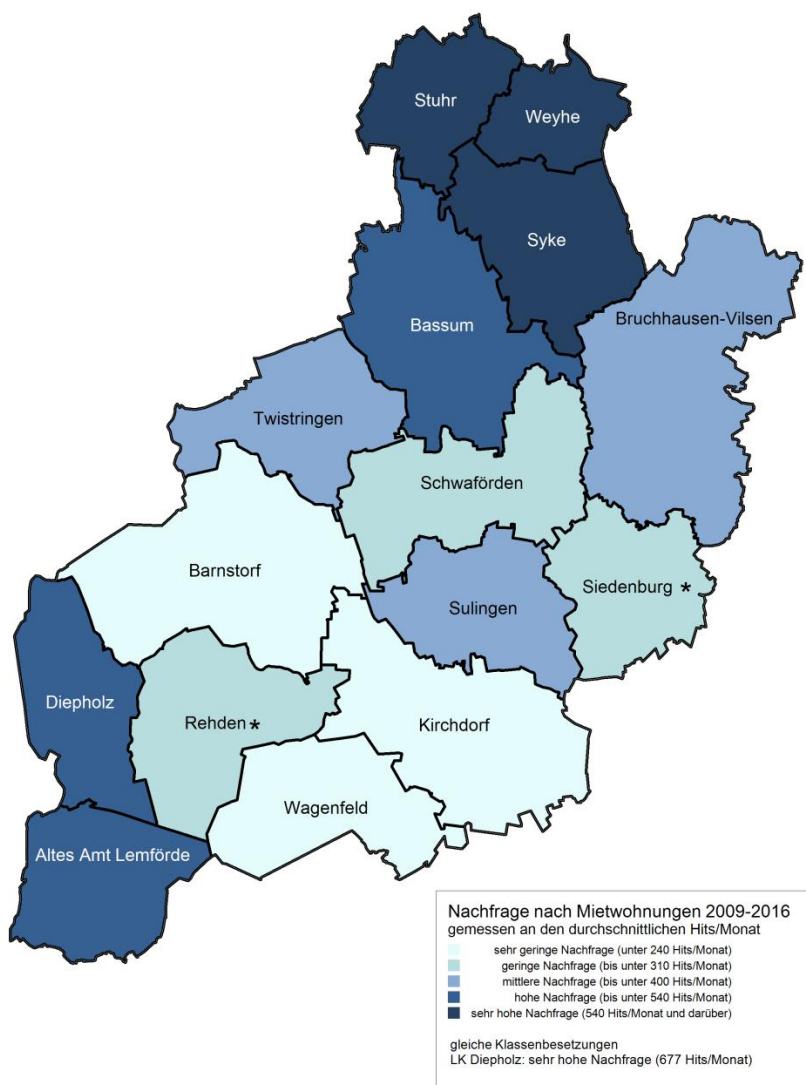


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Zensus 2011

Nachfrage nach Mietwohnungen

Der Indikator für die Wohnpräferenzen Wohnungssuchender am Mietwohnungsmarkt zeigt für den Zeitraum 2009 bis 2016 ein sehr großes Interesse (gemessen am Kreisdurchschnitt) an Mietwohnungen in erreichbarer Nähe zu Bremen (Stuhr, Weyhe und Syke). Auch Bassum verzeichnet noch ein großes Interesse. Ebenfalls groß ist das Interesse in der Kreisstadt sowie in der Samtgemeinde Altes Amt Lemförde, also in den an den florierenden Kreis Vechta angrenzenden Kommunen im Südwesten des Kreises.⁵ Eine solide mittlere Nachfrage verzeichnen Sulingen, Twistringen und Bruchhausen-Vilsen. Insgesamt konzentriert sich die Nachfrage nach Mietwohnungen auf städtisch geprägte Wohnstandorte. Diese Wohnform spielt in den ländlich geprägten Gemeinden allerdings insgesamt auch eher eine untergeordnete Rolle.

Abbildung 7: Nachfrage nach Mietwohnungen in den Kommunen 2009-2016



Quelle: InWIS Wohnungsannoncenauswertung 2016, Datenbasis: 5.069 Mietwohnungen, alle Baujahre, inseriert im Zeitraum 2009 bis 2016, *=Angebotsfallzahl im Zeitraum liegt unter 30, Aussagekraft daher eingeschränkt

⁵ Der Nachfrageindikator ist im Kreisdurchschnitt deshalb so hoch, weil die bei Wohnungssuchenden sehr begehrten, Bremen nahen Städte/ Gemeinden wie Stuhr und Weyhe einen großen Wohnungsbestand haben.

Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen

Für eine vertiefende Auswertung der Wohnungsannoncen ist aus methodischen Gründen eine Zusammenfassung von (Samt-) Gemeinden/ Städten notwendig, die sich an den Indikatoren Mietpreisniveau (lange Zeitreihe von 01/2009 bis 01/2016) und Mietwohnungsnachfrage orientiert. Ziel dieser Klassifizierung ist es, pro Klasse eine ausreichend große Anzahl an auswertbaren Wohnungsannoncen zu erhalten, um die Nachholbedarfe am Mietwohnungsmarkt identifizieren zu können. Im Ergebnis weisen folgende Kreisgebiete ähnliche Konstellationen auf, die die Grundlage für eine weitere Wohnungsangebotsanalyse bilden:

- Stuhr, Weyhe und Syke (sehr hohes Preisniveau, stark überdurchschnittliche Nachfrage)
- Bassum, Twistringen, Bruchhausen-Vilsen, Sulingen (hohes bis mittleres Preisniveau, mittlere bis überdurchschnittliche Nachfrage)
- Schwaförden, Siedenburg, Kirchdorf, Wagenfeld, Barnstorf (geringes Preisniveau, unterdurchschnittliche Nachfrage)
- Diepholz, Altes Amt Lemförde, Rehden (mittleres bis hohes Preisniveau, mittlere Nachfrage).

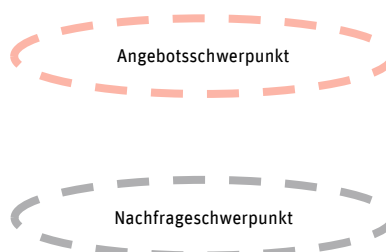
Die Auswertung für alle Städte und (Samt-) Gemeinden im Landkreis Diepholz zeigt sowohl einen Angebots- als auch einen Interessensschwerpunkt (gemessen am Indikator „Hits pro Monat“ – vgl. hierzu Kap. 2.1.) in allen Größenklassen im mittleren bis oberen Preisniveau, was für ein Interesse an modernen und gut ausgestatteten Wohneinheiten spricht.

Abbildung 8: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Diepholz (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungsangebote)

€/m²	bis 50 m²	bis <60 m²	bis <75 m²	bis >85 m²	bis >95 m²	95+ m²
bis <4,15	24	34	115	50	64	198
4,15 bis <4,85	46	65	185	129	107	233
4,85 bis <5,75	111	131	304	250	182	281
5,75 bis <6,60	86	182	434	301	146	104
6,60 bis <7,40	86	144	276	148	69	71
>7,40	119	81	98	62	81	72

LEGENDE

bis 608	Hits	Sehr geringe Nachfrage
bis 658	Hits	Geringe Nachfrage
bis 723	Hits	Mittlere Nachfrage
bis 781	Hits	Höhere Nachfrage
> 781	Hits	Sehr hohe Nachfrage



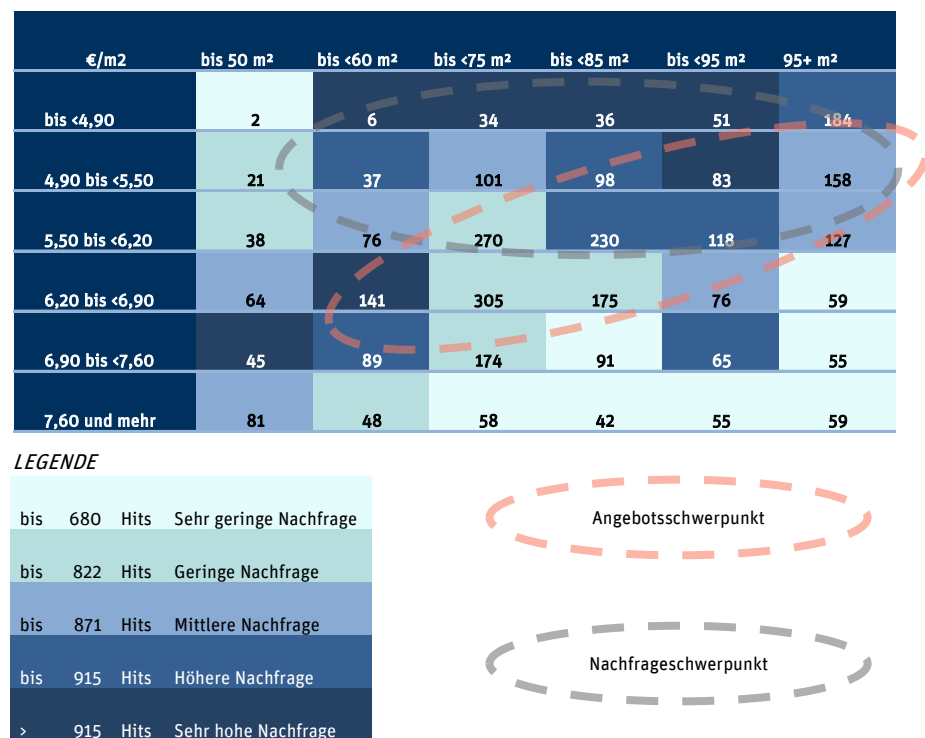
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 I/2009-I/2016, eigene Berechnungen

Stuhr, Weyhe und Syke

Stuhr, Weyhe und Syke im Bremer Umland bilden eine Region mit sehr großem Interesse an Mietwohnungen sowie einem daraus resultierend hohen Mietpreisniveau. Angebotsengpässe bestehen bei

- preisgünstigen Mietwohnungen bis ca. 5,50 EUR/m² in allen Wohngrößenklassen,
- mittelgroßen Mietwohnungen bis 95 m² und vier Zimmern mit einem Mietpreis bis zu 7,60 EUR/m² sowie
- Mietwohnungen zwischen 50 und 60 m² mit einem Mietpreis bis zu 7,60 EUR/m² für Singles und Paare.

Abbildung 9: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Stuhr, Syke & Weyhe (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungsangebote)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 I/2009-2016, eigene Berechnungen

Die Kosten der Unterkunft (KdU) liegt in Stuhr und Weyhe bei 6,70 EUR/m² und in Syke bei 5,80 EUR/m². Bis zu diesen Preisgrenzen sind in den Kommunen Interessensschwerpunkte festzustellen.

Bassum, Bruchhausen-Vilsen, Sulingen und Twistringen

Diese Städte und Samtgemeinden bilden eine Wohnungsmarktregion mit einem mittleren Mietpreisniveau und einer durchschnittlichen Nachfrage nach Mietwohnungen. Angebotsengpässe bestehen sowohl im Bereich der preisgünstigen kleineren als auch größeren Mietwohnungen. Mitttelgroße Mietwohnungen im mittelpreisigen Segment bis ca. 5,40 EUR/m² werden ebenfalls verstärkt nachgefragt.

Abbildung 10: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Bas-sum, Bruchhausen-Vilsen, Sulingen, Twistringen (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungsangebote)

€/m ²	bis 50 m ²	bis <60 m ²	bis <75 m ²	bis <85 m ²	bis <95 m ²	95+ m ²
bis <4,40	11	14	19	22	30	83
4,40 bis <5,40	48	52	87	71	44	44
5,40 und mehr	35	56	49	22	13	16

LEGENDE

bis 328 Hits	Sehr geringe Nachfrage
bis 385 Hits	Geringe Nachfrage
bis 395 Hits	Mittlere Nachfrage
bis 418 Hits	Höhere Nachfrage
> 418 Hits	Sehr hohe Nachfrage



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 I/2009-I/2016, eigene Berechnungen

Barnstorf, Kirchdorf, Schwaförden, Siedenburg und Wagenfeld

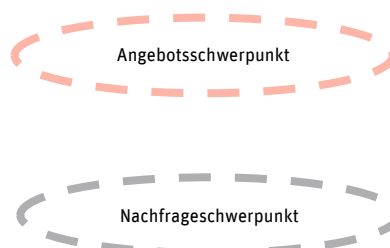
Die Wohnungsmarktregion, bestehend aus den (Samt-) Gemeinden Barnstorf, Kirchdorf, Schwaförden, Siedenburg und Wagenfeld, weist ein (sehr) geringes Mietpreisniveau auf und verzeichnet im kreisweiten Vergleich ein eher unterdurchschnittliches Interesse an Mietwohnungen. Die Annoncenauswertung verdeutlicht Versorgungsengpässe im Bereich der gut ausgestatteten Mietwohnungen in allen Größenklassen. In den Samtgemeinden Barnstorf und Siedenburg werden darüber hinaus laut Marktexperten auch Bedarfe an kleinen Wohnungen für Single- und Paarhaushalte wahrgenommen.

Abbildung 11: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Barnstorf, Kirchdorf, Schwaförden, Siedenburg & Wagenfeld (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungsangebote)

€/m ²	bis <60 m ²	bis <80 m ²	85+ m ²
bis <3,85	7	36	42
3,85 bis <4,65	33	66	56
4,65 und mehr	34	34	14

LEGENDE

bis 194 Hits	Sehr geringe Nachfrage
bis 227 Hits	Geringe Nachfrage
bis 279 Hits	Mittlere Nachfrage
bis 344 Hits	Höhere Nachfrage
> 344 Hits	Sehr hohe Nachfrage



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 I/2009-I/2016, eigene Berechnungen

Altes Amt Lemförde, Stadt Diepholz und Rehden

Die Region ist durch ein mittleres bis hohes Mietpreisniveau und ein vergleichsweise großes Interesse an Mietwohnungen geprägt. Versorgungslücken bestehen bei

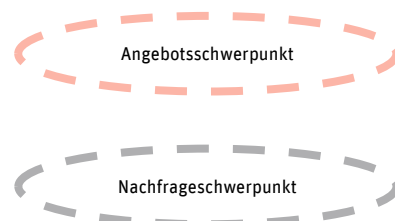
- gut ausgestatteten Wohnungen innerhalb der Kosten der Unterkunft (4,95 EUR/m²),
- bei mittelgroßen, gut ausgestatteten Wohnungen bis zu einer Preisgrenze von ca. 5,80 EUR/m² sowie
- kleinen, bezahlbaren Wohnungen (z.B. für die Zielgruppen der Studierenden bzw. der Starterhaushalte sowie der Senioren).

Abbildung 12: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Altes Amt Lemförde, Stadt Diepholz & Rehden (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungsangebote)

€/m ²	bis <60 m ²	bis <80 m ²	85+ m ²
bis <4,20	20	88	59
4,20 bis <5,80	85	189	99
5,80 und mehr	66	55	18

LEGENDE

bis	434	Hits	Sehr geringe Nachfrage
bis	455	Hits	Geringe Nachfrage
bis	500	Hits	Mittlere Nachfrage
bis	522	Hits	Höhere Nachfrage
>	522	Hits	Sehr hohe Nachfrage



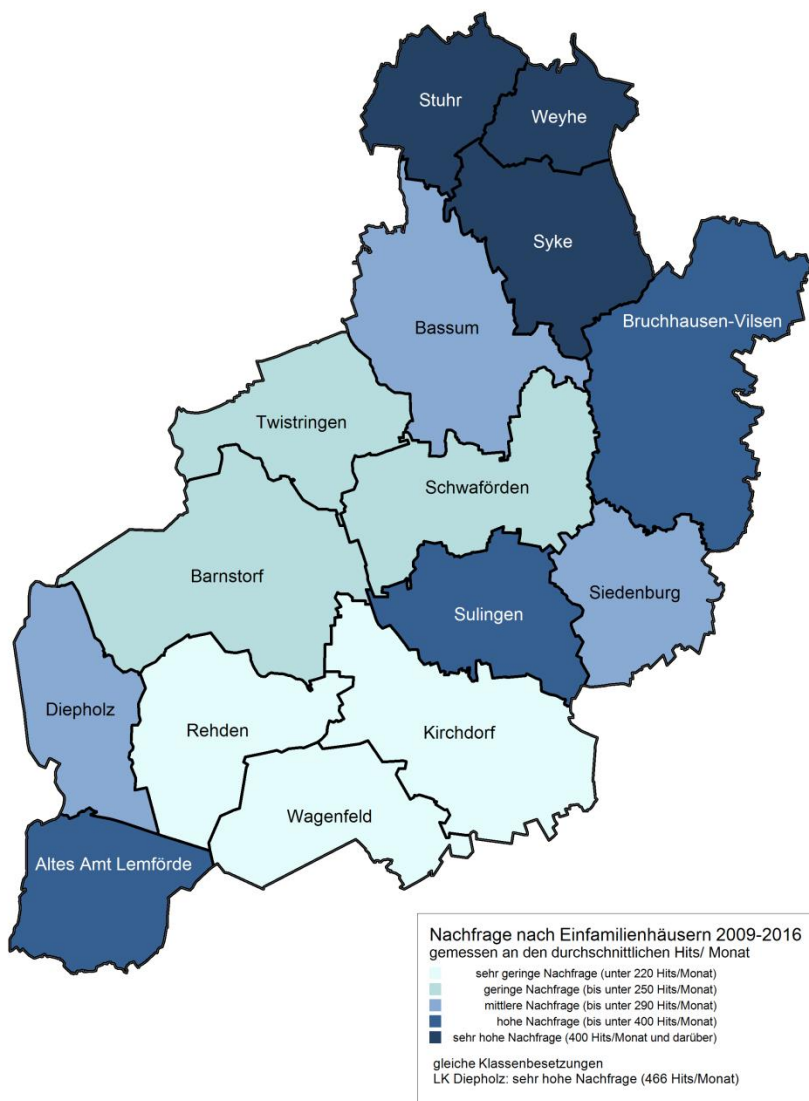
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 I/2009-I/2016, eigene Berechnungen

Die Unterschiede bei der KdU in den unterschiedlichen Kommunen verdeutlichen die Heterogenität auf den Wohnungsmärkten im Landkreis Diepholz. Dies wird auch in den unterschiedlichen Wohnraumbedarfen deutlich, die sich aus den Angebots- und Nachfrageschwerpunkten ergeben.

Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Im Zeitraum 2009 bis 2016 war das Interesse an Einfamilienhäusern in Kommunen im Bremer Suburbanisierungsraum am stärksten, allen voran Stuhr, Weyhe und Syke. Bruchhausen-Vilsen, teilweise auch Bassum, profitierten ebenfalls von der Nähe zu Bremen. Zum anderen verzeichnen alle Mittelzentren des Landkreises (Stuhr, Syke, Sulingen und Diepholz) ein solides mittleres bis großes Interesse an Objekten in diesem Segment. Sie bieten mit ihrem schulischen Angebot, mit ihren kurzen Wegen zu vielen Infrastrukturanangeboten, und ihrer verkehrlichen Anbindung viele Vorteile als Wohnstandort. Auch die Samtgemeinde Altes Amt Lemförde ist aus bereits erwähnten Gründen eine überdurchschnittlich begehrte Wohnlage für Eigenheimerwerber, die zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert durch den Dümmer See aufweist.

Abbildung 13: Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Kommunen 2009-2016



Quelle: InWIS Wohnungsannoncenauswertung 2016, Datenbasis: 5.645 Einfamilienhäuser, alle Baujahre, inseriert im Zeitraum 2009 bis 2016

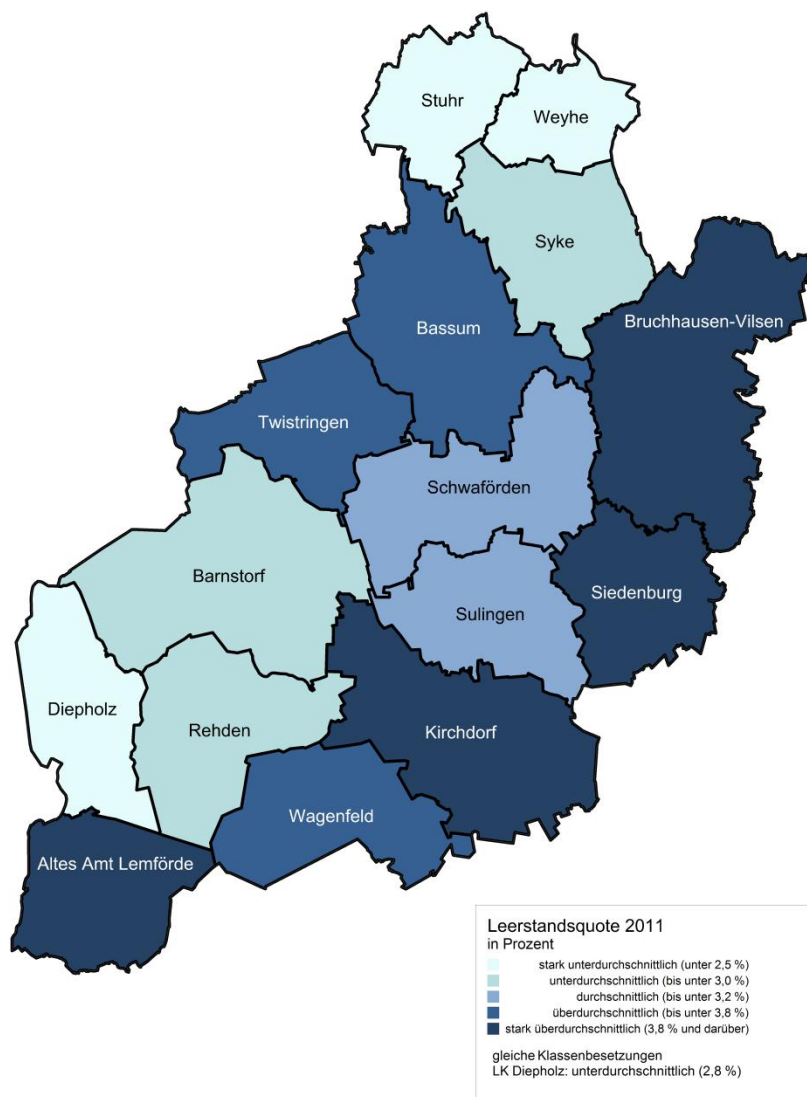
2.3. Bestandsaufnahme – Analyse des Wohnungsangebotes und -bestands

In der Bestandsanalyse werden die Entwicklungen in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten dargestellt. Diese umfasst u.a. die Anteile der einzelnen Marktsegmente, die unterschiedlichen Wohngrößenklassen, das Preisniveau sowie die Baufertigstellungsdichten in den Kommunen des Landkreises.

Wohnungsleerstandsquote

Der Zensus 2011 weist für den Landkreis zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2011 einen Leerstand von 2.729 Wohnungen auf, was einer Quote von 2,8 Prozent entsprach. Innerhalb des Kreisgebietes differiert die Aufnahmefähigkeit des Marktes, also die Potenziale, die in der Aktivierung von Leerstand bestehen, zwischen vergleichsweise hohen Leerstandsquoten in Bruchhausen-Vilsen, Siedenburg, Kirchdorf und Altes Amt Lemförde und stark unterdurchschnittlichen Leerstandsquoten in Diepholz, Stuhr und Weyhe. Die Expertengespräche haben ergeben, dass es aktuell hingegen kaum räumliche Konzentrationen dieses Leerstandes, die zu Problemquartieren führen können, gibt.

Abbildung 14: Wohnungsleerstandsquote in Prozent in den Kommunen 2011

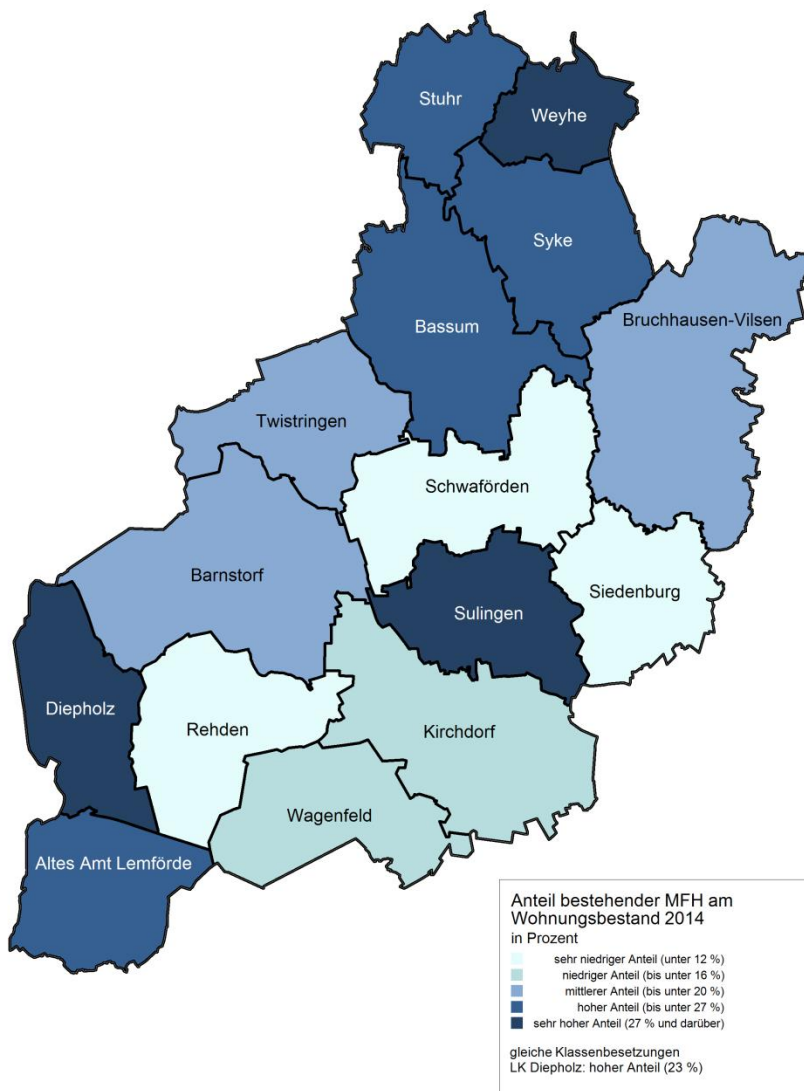


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Zensus 2011

Mehrfamilienhausanteil

Es sind die städtisch geprägten Kommunen des Landkreises sowie die Kommunen im Bremer Einzugsgebiet, in denen der Anteil an verdichtetem Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern über dem Kreisdurchschnitt liegt. Die Samtgemeinden Schwaförden, Siedenburg, Rehden, sowie Kirchdorf und Wagenfeld bilden die Gruppe der (Samt-) Gemeinden mit vergleichsweise geringen Anteilen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (unter 16%). Dieses Wohnungsmarktsegment spielt in den ländlich geprägten Kommunen eine im Vergleich untergeordnete Rolle.

Abbildung 15: Mehrfamilienhausanteil in den Kommunen 2014

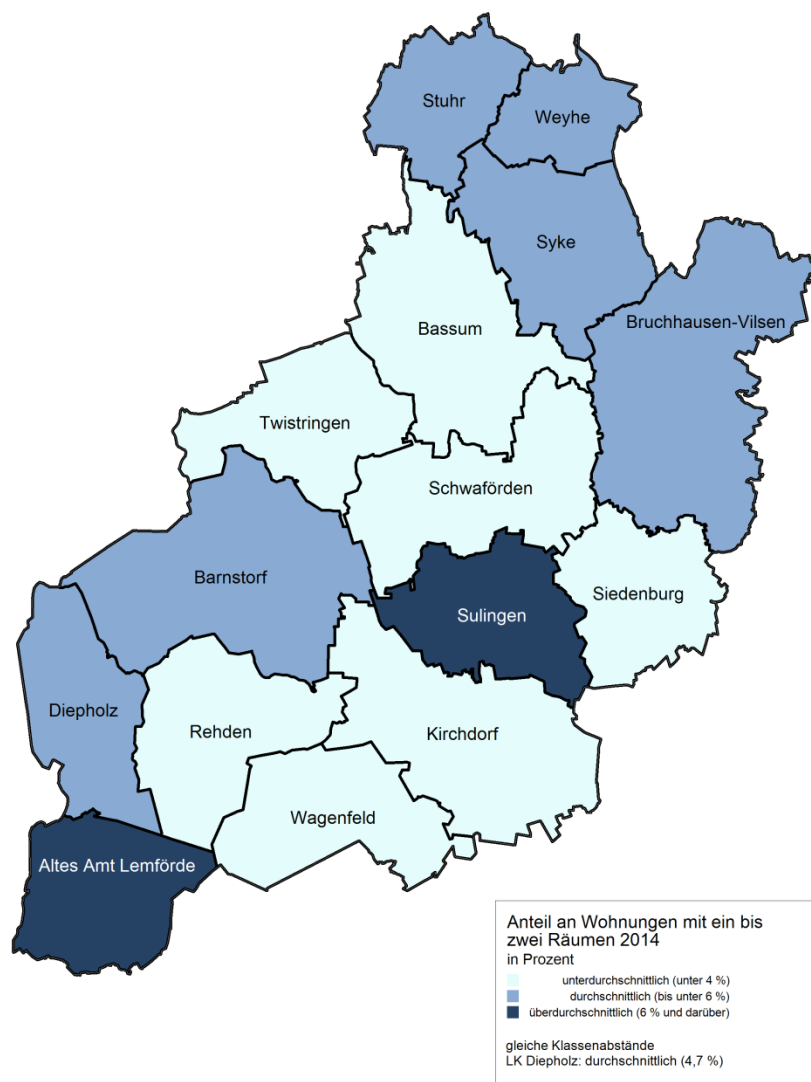


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Wohnungen mit ein bis zwei Räumen

Es sind die verstädterten Lagen des Kreises, die ein größeres Angebot an kleinen Wohnungen für Singlehaushalte bieten. Besonders hoch ist der Anteil von Klein- bzw. Kleinstwohnungen in Sulingen und in der Samtgemeinde Altes Amt Lemförde. Er beträgt hier rd. 7 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Diese Wohnungen verfügen lediglich über ein bis zwei Räume, wozu alle bewohnbaren Zimmer von mindestens 6 m² Wohnfläche und abgeschlossene Küchen zählen. Dieses Spezifikum ist u.a. auf Firmen zurückzuführen, die für ihre Fachkräfte solche Apartments als Alternative zur Hotelunterbringung anmieten. Bedarfe an kleinen Wohnungen bestehen darüber hinaus u.a. in der Kreisstadt Diepholz sowie in der Samtgemeinde Barnstorf.

Abbildung 16: Anteil an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen am Wohnungsbestand in den Kommunen 2014

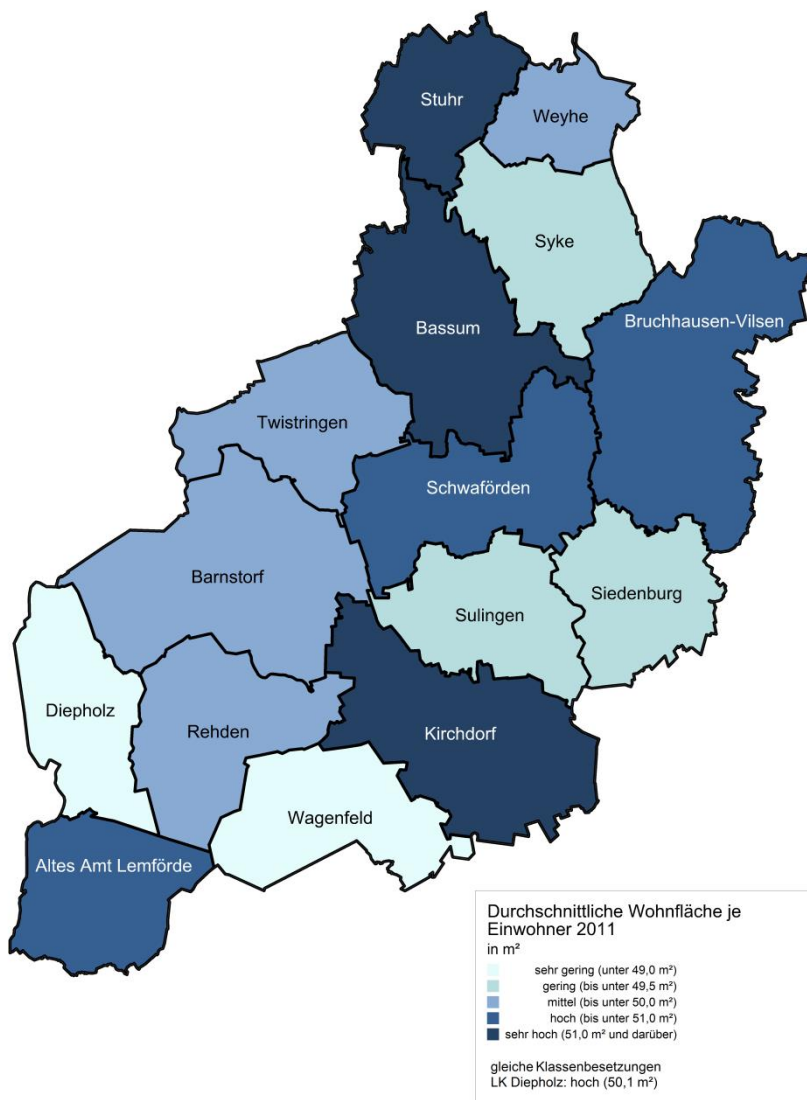


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche ist im kreisweiten Vergleich in Bassum, Kirchdorf und Stuhr am größten, wohingegen den Einwohnern von Diepholz und Wagenfeld im Vergleich die geringsten Wohnflächen zur Verfügung stehen. Insgesamt sind die Wohnflächen in den ländlich geprägten Kommunen aufgrund geringerer Bodenpreise im Vergleich größer als in den Städten.

Abbildung 17: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² in den Kommunen 2011



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Zensus 2011

Grundstückspreise

Die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden dargestellten Baulandpreise für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Städten und (Samt-) Gemeinden des Kreises zeigen, dass

- sich das Preisniveau in Stuhr, Syke und Weyhe mit rd. 123 EUR/m² in 2015 vom übrigen Preisgebiet abhebt,
- die niedrigsten Grundstückspreise bis 40 EUR/m² in Baugebieten der Dörfer im Landkreis Diepholz aufgerufen werden,
- in den übrigen Städten und Flecken des Landkreises Kaufpreise zwischen 40 EUR/m² und 90 EUR/m² erzielt werden.

Während in Stuhr, Syke und Weyhe in der Zusammenschau keine Preissteigerung (Zunahme in Weyhe; Rückgang in Stuhr und Syke) bei den Bodenpreisen zwischen den Jahren 2014 und 2015 zu verzeichnen ist, hat sich das Preisniveau im übrigen Landkreisgebiet um 11 Prozent erhöht.⁶ Allerdings sind die durchschnittlichen Bodenpreise in einigen Kommunen auf Basis einer geringen Anzahl von Kauffällen ermittelt worden. Gerade in (Samt-) Gemeinden mit stark ländlich geprägten Lagen mit preisgünstigen Baulandpreisen und höherpreisigen Baugrundstücken in zentralen Lagen können darüber hinaus stärkere Veränderungen innerhalb dieses kurzen Betrachtungszeitraumes auftreten.

Tabelle 1: Mittlere Preise für selbständig bebaubare Baugrundstücke im Landkreis Diepholz

Preisniveau bebaubare Baugrundstücke			
Stadt/Gemeinde/Samtgemeinde	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²		
	2014	2015	Veränderung zum Vorjahr in %
Altes Amt Lemförde	55	54	- 2
Barnstorf	22	42	+91 ⁷
Bassum, Stadt	56	69	+23
Bruchhausen-Vilsen	48	47	-2
Diepholz, Stadt	62	71	+15
Kirchdorf	23	21	-9
Rehden	25	31	+24
Schwaförden	19	20	+5
Siedenburg	16	20	+25
Stuhr, Gemeinde	139	132	-5
Sulingen, Stadt	60	75	+25
Syke, Stadt	96	86	-10
Twistringen, Stadt	58	67	+16
Wagenfeld, Gemeinde	41	34	-17
Weyhe, Gemeinde	160	171	+7
Stuhr, Syke, Weyhe	127	123	-3
Übriger Landkreis Diepholz	46	51	+11
Landkreis Diepholz	75	70	-7

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden: Grundstücksmarktbericht 2016, S. 29

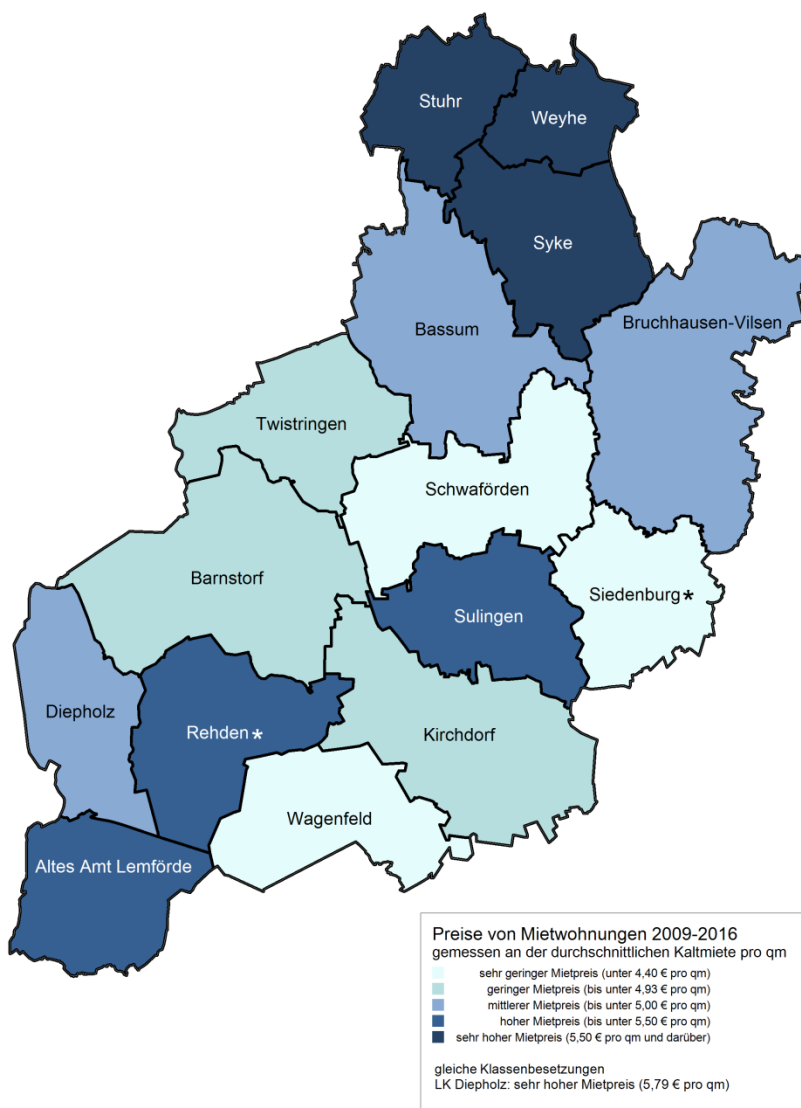
⁶ Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden: Grundstücksmarktbericht 2016, S. 29.

⁷ In der Samtgemeinde Barnstorf fällt die Veränderung des Preisniveaus bebaubarer Grundstücke im Vergleich sehr hoch aus. Dies ist damit zu begründen, dass die im Jahr 2014 registrierten Kauffälle in ländlich geprägten und somit preisgünstigeren Lagen der Samtgemeinde und die Kaufsfälle im Jahr 2015 in zentraleren Lagen mit höheren Bodenrichtwerten stattgefunden haben.

Preise von Mietwohnungen

Die Auswertung der Wohnungsannoncen der Jahre 2009 bis 2016 ergibt für den Landkreis rd. 5.000 verwertbare Mietwohnungsinserate. Mit Ausnahme von Rehden und Siedenburg konnten für jede (Samt-) Gemeinde und Stadt mindestens 30 und mehr Angebote ausgewertet werden. Im Ergebnis zeigen sich innerhalb des Kreises Preisdifferenzen: überdurchschnittlich hohe und mittlere Mietpreise im Nordkreis im Einzugsbereich von Bremen, überdurchschnittlich ebenfalls in den verstärkten Bereichen des Kreises sowie im Südkreis im Einzugsbereich der Kreisstadt bzw. des Kreises Vechta. Das hohe Preisniveau in der Samtgemeinde Altes Amt Lemförde resultiert aus einem größeren Angebot an Wohnungen zwischen 40 und 80 m² Wohnfläche in Lembruch, die für bis zu 9,00 EUR/m² angeboten werden. Besonders günstig sind Mietwohnungen in den an Sulingen angrenzenden Samtgemeinden.

Abbildung 18: Preise von Mietwohnungen in den Kommunen 2009-2016

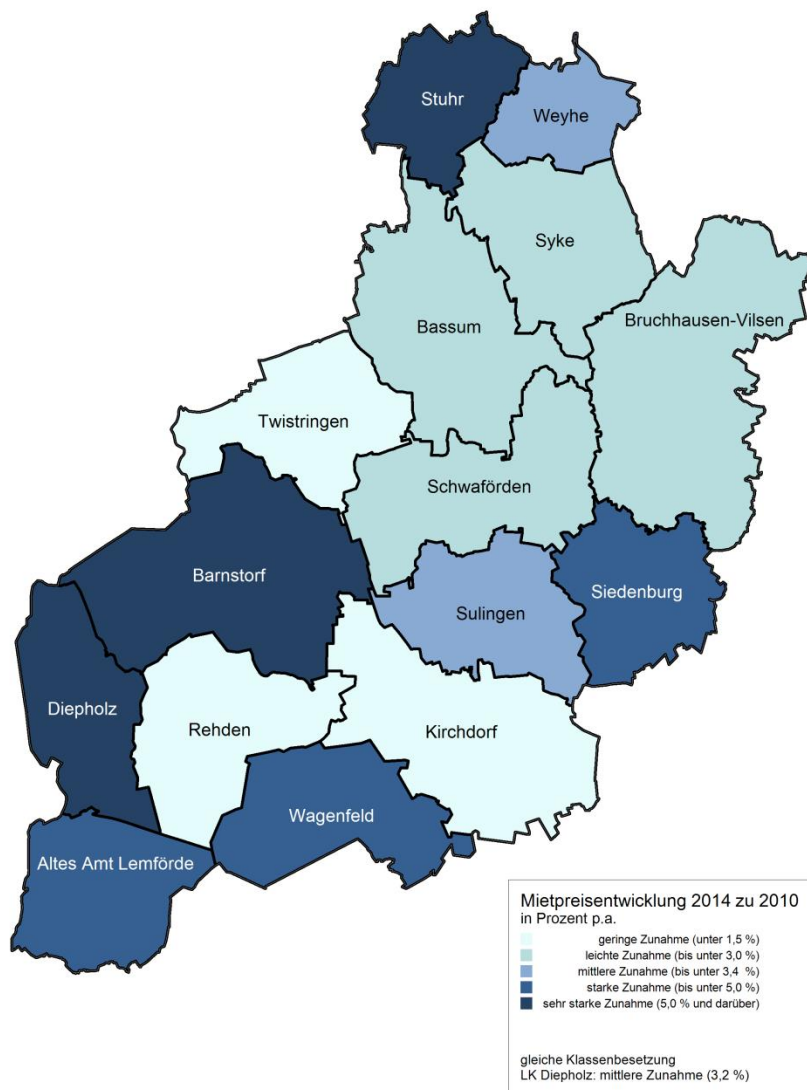


Quelle: InWIS Wohnungsannoncenauswertung 2016, Datenbasis: 5.069 Mietwohnungen, alle Baujahre, inseriert im Zeitraum 2009 bis 2016, *=Angebotsfallzahl im Zeitraum liegt unter 30, Aussagekraft daher eingeschränkt

Mietpreisentwicklung von 2014 zu 2010

Für die Darstellung der Mietpreisentwicklung wird auf die Datenbasis der NBank zurückgegriffen, die ihrerseits auch eine Wohnungsannoncenauswertung nutzt. Demnach haben in den vergangenen Jahren in den an Bremen und den Kreis Vechta angrenzenden (Samt-) Gemeinden und Städten nennenswerte Preissteigerungen von mehr als einem Prozent pro Jahr stattgefunden. In weiten Teilen des Kreises sind die Mietpreise nahezu stabil geblieben, d.h. sie sind nicht stärker als die Inflationsrate gestiegen. Betrachtet man Preissteigerungen als ein Ergebnis von Angebot und Nachfrage, so liegt die Vermutung nahe, dass im Einzugsbereich von Bremen, Vechta und in den verstärkerten Bereichen des Landkreises sich am Mietwohnungsmarkt Anspannungstendenzen zeigen.

Abbildung 19: Mietpreisentwicklung in den Kommunen von 2014 zu 2010

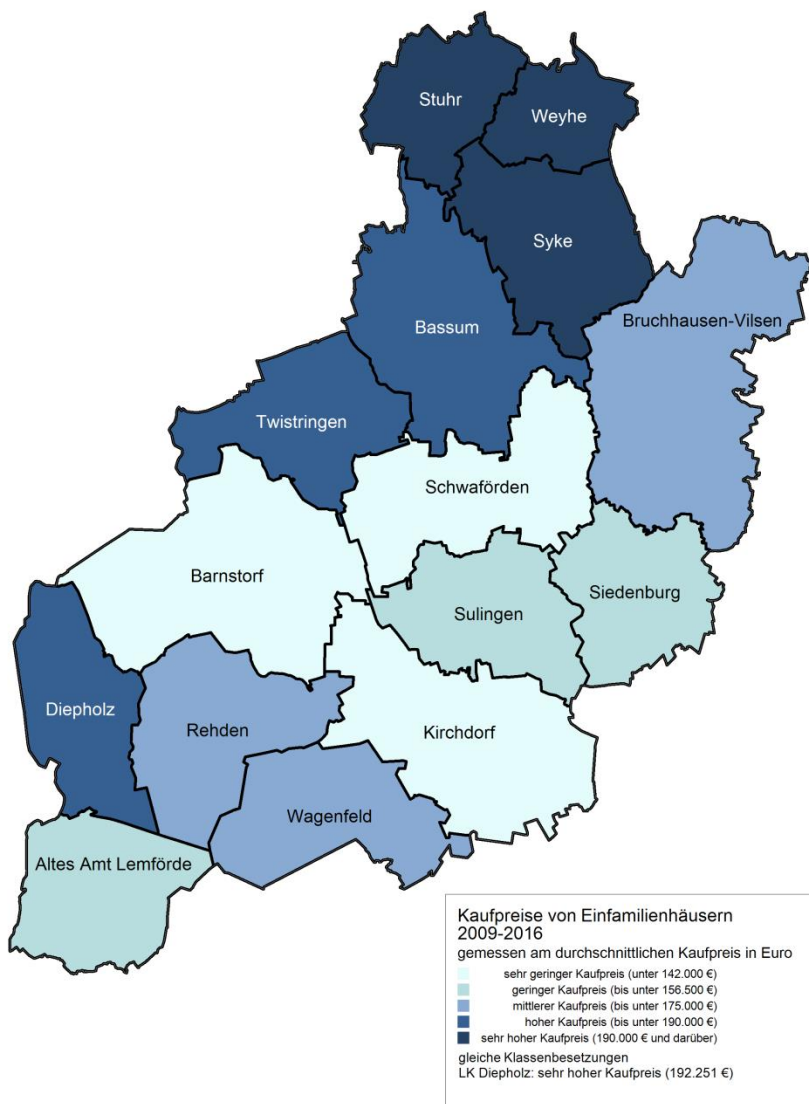


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Kaufpreise von Einfamilienhäusern 2009 bis 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden weist für den Landkreis Diepholz für das Jahr 2015 für freistehende Einfamilienhäuser einen mittleren Kaufpreis von 168.000 EUR auf (Spanne von 25.000 bis 500.000 EUR), der gegenüber dem Vorjahr um 10,5 Prozent anstieg.⁸ Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lag er bei 152.000 EUR (Spanne von 25.000 bis 300.000 EUR), mit einer Steigerung von 10,1 Prozent gegenüber 2014. Schon seit der Überwindung der Finanz- und Wirtschaftskrise in 2008/2009 ist im Kreisgebiet ein Anstieg der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zu beobachten. Die jüngste Preissteigerung ist ein Indiz für einen sich anspannenden Markt.

Abbildung 20: Kaufpreise von Einfamilienhäusern in den Kommunen 2009-2016



Quelle: InWIS Wohnungsannoncenauswertung 2016, Datenbasis: 5.645 Einfamilienhäuser, alle Baujahre, inseriert im Zeitraum 2009 bis 2016

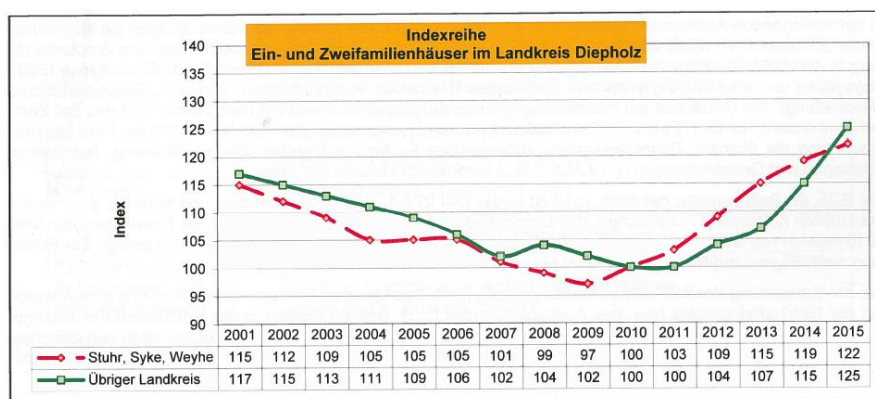
⁸ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden: Grundstücksmarktbericht 2016, S. 99.

Kaufpreisentwicklung bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Kaufpreisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser war nach der Jahrtausendwende im Landesdurchschnitt bis zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 von einem Preisverfall gekennzeichnet, der sehr viel deutlicher ausfiel als der im gleichen Zeitraum stattgefundene Bevölkerungsrückgang. Er kann – abgesehen von überregionalen Einflussfaktoren – als ein wesentliches Resultat von einer noch hohen Bautätigkeit im Eigenheimsektor bei gleichzeitigem Nachfragerückgang interpretiert werden. Im Jahr 2008 erreichte der Eigenheimneubau im Kreisgebiet mit 186 Wohnungen einen vorläufigen Tiefpunkt, der in 2011 mit 176 Wohnungen nochmals unterschritten wurde. Eine zunehmende Nachfrage durch Wanderungsgewinne für den Kreis und ab dem Jahr 2013 gestiegene Bevölkerungszahlen ließen auch das Preisniveau wieder spürbar ansteigen.

Damit haben sich die Chancen auf einen Wohnungswechsel für all diejenigen Haushalte – wenngleich sicherlich nicht flächendeckend – verbessert, die ihr Ein- bzw. Zweifamilienhaus verkaufen und woanders einen neuen Wohnsitz gründen möchten. Dies betrifft auch all diejenigen Eigenheimbesitzer, die aus Altersgründen ihr Zuhause aufgeben möchten und eine kleinere, komfortable und möglichst barrierefreie Wohnung/ Haus suchen.

Abbildung 21: Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Diepholz (2010 = 100%)

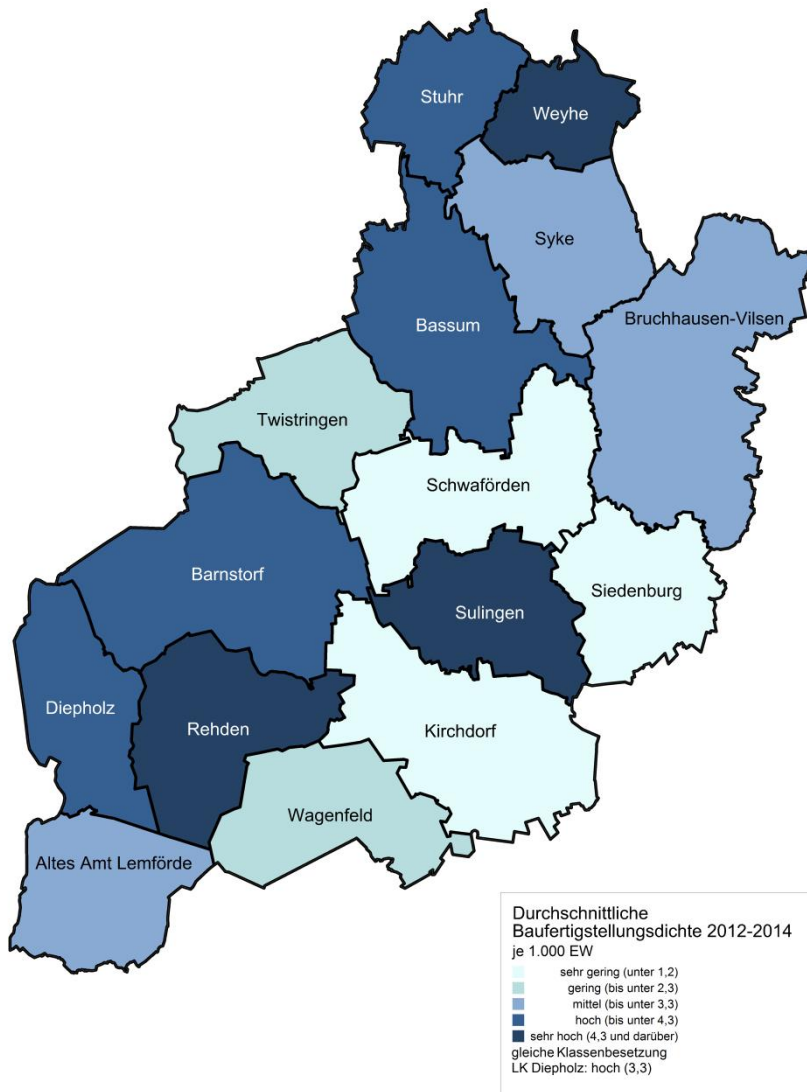


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden: Grundstücksmarktbericht 2016, S. 29

Baufertigstellungsdichte 2012 bis 2014

Nicht nur in Gebieten mit einem eher angespannten Markt ist in den vergangenen Jahren viel Neubau entstanden. Nach Aussagen von Marktexperten hat beispielsweise auch Rehden günstiges Bauland angeboten und so zahlreiche Eigenheimbauer gewinnen können. Ebenso verzeichnet Sulingen - neben Weyhe - die höchste Bauintensität bei Eigenheimen. Geringere Baufertigstellungsdichten im kreisweiten Vergleich verzeichnen die ländlich geprägten Samtgemeinden im Umland von Sulingen.

Abbildung 22: Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte in den Kommunen 2012-2014

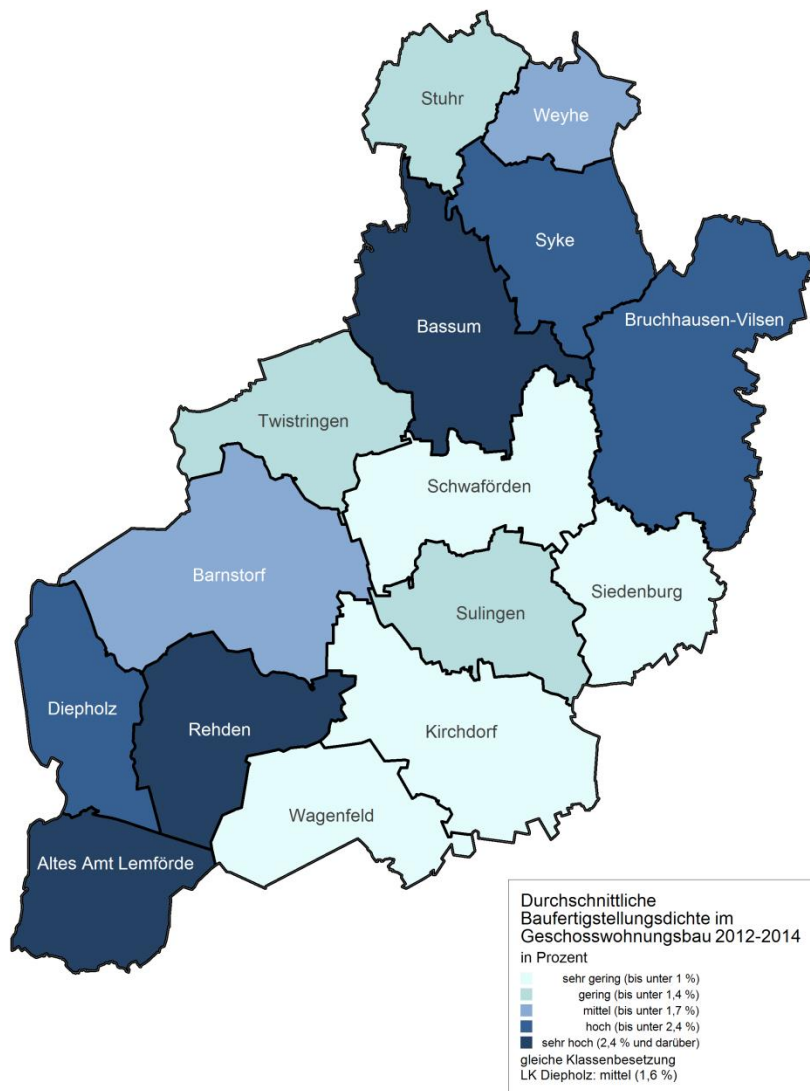


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Baufertigstellungsdichte im Geschosswohnungsbau 2012 bis 2014

Mit Ausnahme von Stuhr wurden im Nordkreis vergleichsweise viele Geschosswohnungen neu errichtet. Gleiches gilt für die Kreisstadt und die angrenzenden ländlichen Samtgemeinden. In Sulingen als Mittelzentrum wurde dagegen weniger Geschosswohnungsbau betrieben, obwohl eine mittelstarke Nachfrage nach Mietwohnungen vorherrscht. In den ländlich geprägten Kommunen herrscht eine sehr geringe Baufertigstellungsdichte vor, da dieses Marktsegment im ländlichen Raum insgesamt eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Abbildung 23: Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte im Geschosswohnungsbau in den Kommunen 2012-2014

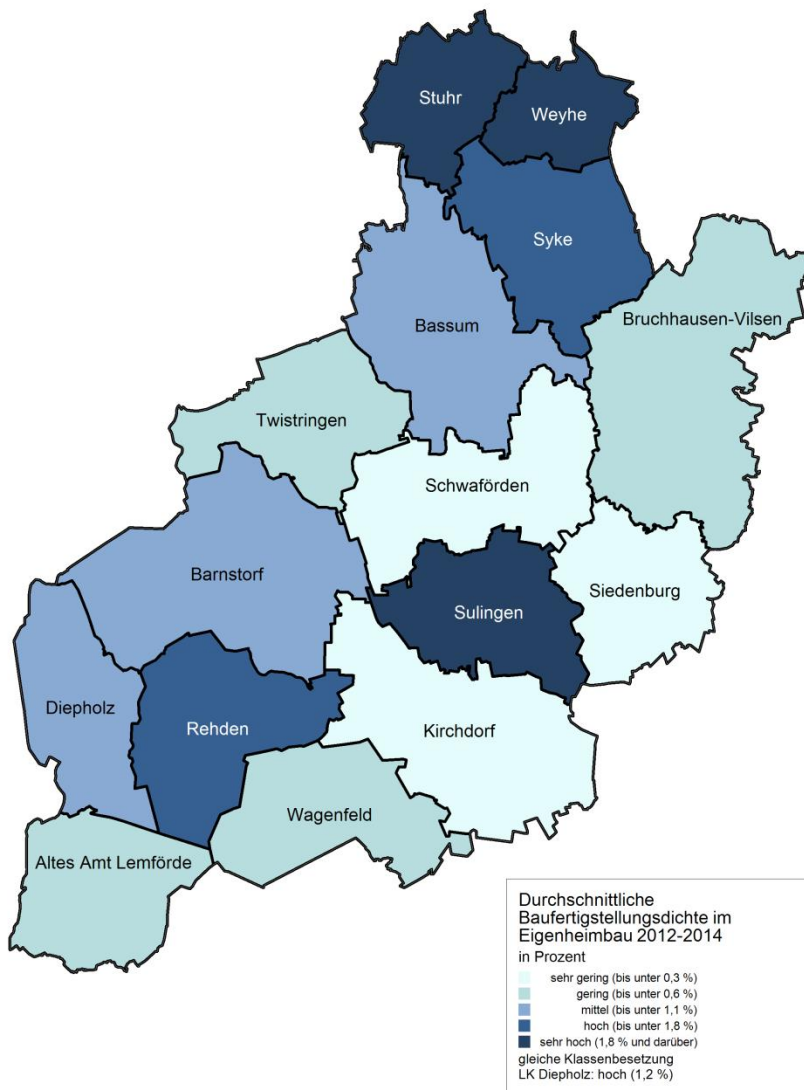


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Baufertigstellungsdichte im Eigenheimbau 2012 bis 2014

Der Eigenheimbau – ins Verhältnis zum Wohnungsbestand gesetzt - konzentrierte sich neben den von Bremen aus verkehrlich gut erreichbaren Städten und Gemeinden in erster Linie auf Sulingen, aber auch auf Rehden und – mit mittlerer Bauintensität – auf die Kreisstadt Diepholz und Samtgemeinde Barnstorf.

Abbildung 24: Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte im Eigenheimbau in den Kommunen 2012-2014



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Anbieter altersgerechter Wohnformen

Derzeit existiert keine Übersicht über altengerechte, barrierefreie und/ oder betreute Wohnformen für ältere Menschen im Landkreis Diepholz. Beispiele sind Angebote wie das Betreute Wohnen des ASB Kreisverband Diepholz mit 15 Wohnungen in Diepholz, das Betreute Wohnen des DRK Kreisverband Diepholz mit 7 Wohnungen in Kirchdorf und 15 Wohnungen in Barnstorf sowie die 60 seniorengerechten Wohnungen für Betreutes Wohnen der Wohnanlage Rosengarten in Weyhe.

Vor Ort tätige Marktakteure bestätigen, dass die Nachfrage nach seniorengerechten und ggf. betreuten Wohnformen das bestehende Angebot im Landkreis deutlich übersteigt. Teilweise bestehen lange Wartelisten. Aufgrund des starken Bedarfes sind vielerorts weitere Projekte mit dem Fokus auf altersgerechten Wohnformen in Planung. Gerade in den ländlich geprägten Ortschaften gibt es kaum Wohnraumangebote in diesem Segment, weshalb ältere Menschen teilweise in die zentralen Lagen bzw. die Siedlungskerne ziehen, um neben barrierefreien Wohnungen auch die entsprechend altersgerechten Infrastrukturangebote in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen zu haben. Im Gegensatz zu den betreuten Wohnformen ist die Versorgung durch ambulante Pflegedienste im Landkreis hingegen gegeben.

Zwischenfazit

Die Bestandsaufnahme verdeutlicht folgende Aspekte:

- Die aktuellen Situationen auf den Wohnungsmärkten der Kommunen im Landkreis Diepholz stellen sich aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen sehr heterogen dar.
- Die Wanderungsgewinne verzeichnen nicht ausschließlich Kommunen mit hoher Bautätigkeit (Städte im Landkreis sowie Kommunen im Bremer Einzugsbereich), die Zielgruppe der Familien sorgt bspw. auch in den ländlich geprägten Samtgemeinden wie Rehden und Kirchdorf aufgrund familienfreundlicher Infrastrukturangebote für Zuzüge. Wanderungsverluste in der Zielgruppe der jungen Erwachsenen haben vor allem Kommunen mit unvorteilhaften Pendlerentfernungen und geringer Arbeitsplatzdichte vor Ort zu verzeichnen.
- Die Nachfrage nach Mietwohnungen konzentriert sich im Landkreis weitestgehend auf die städtischen Lagen. Besonders groß ist die Nachfrage in Kommunen in erreichbarer Nähe zu Bremen und dem Landkreis Vechta.
- Das Preisniveau stellt sich im Landkreis sehr heterogen dar. Zusammenfassend lässt sich ein deutliches Stadt-Land-Gefälle feststellen. In Richtung der Kommunen im Bremer Einzugsbereich findet ein deutlicher Preisanstieg statt.

3. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Mit geeigneter Modellrechnung wird bestimmt,

- wie sich der Umfang der Wohnungsnachfrager im Prognosezeitraum entwickeln wird,
- in welchem Umfang sich die zukünftige Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zu den bisherigen Baufertigstellungen ausweiten oder reduzieren sollte,
- in welchem Umfang sich im Prognosezeitraum entweder ein Angebots- oder Nachfrageüberhang entwickeln wird,
- wie sich die Nachfrage nach Geschosswohnungen und Eigenheime entwickeln wird,
- welche Zielgruppen am Wohnungsmarkt derzeit von Bedeutung sind und inwieweit sich deren Zusammensetzung künftig verändern wird.

3.1. Wohnungsbedarfsprognose 2020

Die Wohnungsbedarfsprognose fußt auf den Vorausschätzungen zur Einwohnerentwicklung, Haushalteentwicklung und Modellrechnungen zum Wohnungsbedarf, die die CIMA im Auftrag der NBank erstellt hat, und die von der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank in verschiedenen Publikationen und ihrem Internetportal publiziert und genutzt werden.⁹

Die hohe Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2014 bis 2016 ist in der Wohnungsbedarfsprognose der NBank noch nicht berücksichtigt worden. Daher wird der durch die bisherige Flüchtlingszuwanderung entstandene, zusätzliche Wohnraumbedarf durch InWIS quantifiziert und der Bedarfsprognose zugeordnet.

Bevölkerungsprognose

Die durch demografische Trends (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung, ohne Flüchtlingszuwanderung) hervorgerufene Einwohnerentwicklung geht für den Landkreis von einem künftigen Einwohnerrückgang aus, der zunehmend an Dynamik gewinnt. So beträgt der prognostizierte Rückgang im Zeitraum 2013 bis 2020 lediglich 1.870 Personen (-0,9%), in den Jahren 2020 bis 2030 bereits 8.500 Personen (- 4,1%). Ausschlaggebend sind zunehmende Sterbefallüberschüsse. Landesweit wird die Zahl der Geburten um 12 Prozent zurückgehen, während die Sterbefälle gleichzeitig um ein Viertel zunehmen werden. Im Landkreis hat bereits in den vergangenen zehn Jahren der Sterbefallüberschuss jährlich 630 Personen umfasst. Bei einer zunehmend negativen Bilanz der Geburten zu den Sterbefällen wird es in Zukunft immer weniger gelingen,

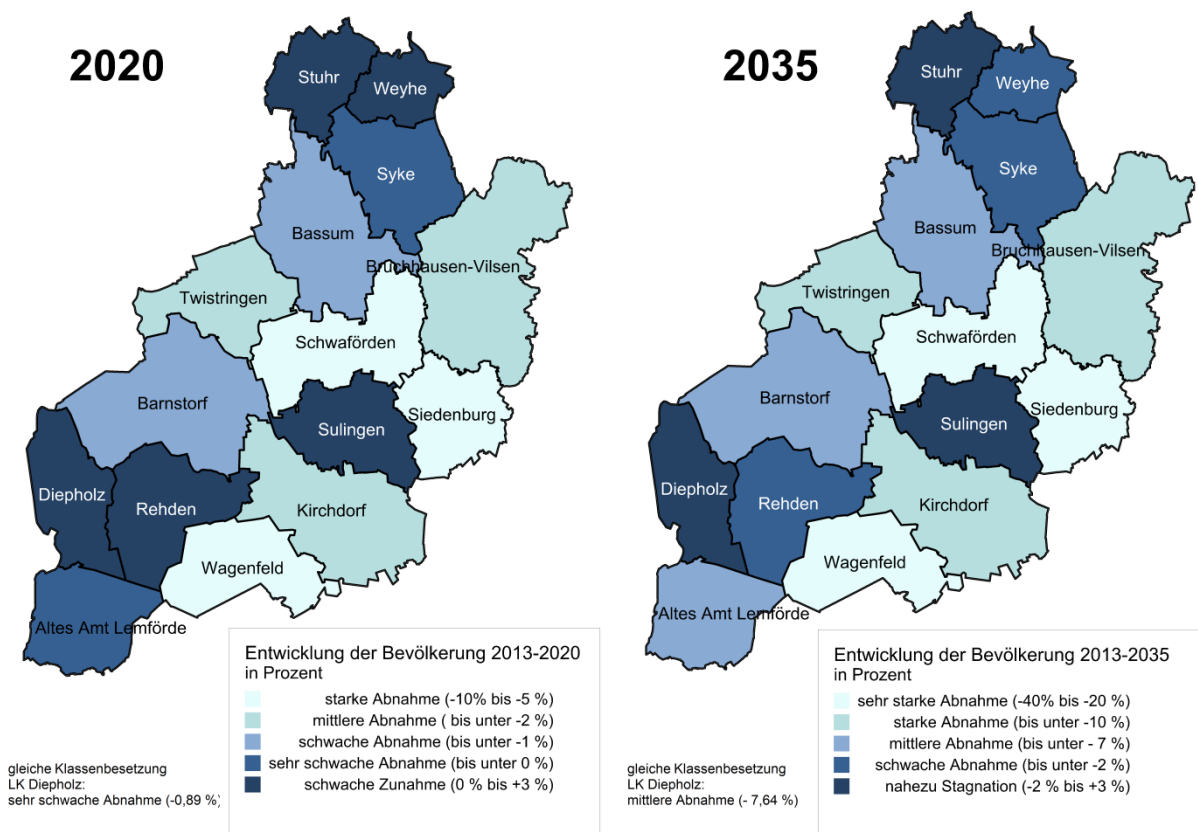
⁹ NBank: Wohnungsbedarfsprognose 2013 bis 2035. Dokumentiert in NBank 2015: Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen –Perspektive 2035. Vgl. auch <https://www.nbank.de/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobachtung/index.jsp>

den negativen Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsüberschüsse auszugleichen.

Die (Samt-) Gemeinden und Städte im Kreisgebiet verlieren jedoch nicht gleichermaßen an Einwohnern. In der Langzeitbetrachtung bis 2035 verzeichnen Stuhr, Sulingen und Diepholz nahezu eine Stagnation der Bevölkerungszahl, für Weyhe, Syke und Rehden wird lediglich eine geringe Abnahme prognostiziert. Die stärksten Bevölkerungsrückgänge bzw. Schrumpfungstendenzen werden langfristig die ländlich geprägten Kommunen verzeichnen.

„Die schrumpfenden Städte und Gemeinden stehen vor der Aufgabe, auch für weniger Einwohner günstige Wohn- und Wohnumfeldbedingungen, die den jeweiligen Bedürfnissen der unterschiedlichen Generationen entsprechen, zu schaffen und zu erhalten. Dies bedeutet gerade vor dem Hintergrund der Schrumpfungsprozesse und damit verbundener Auslastungsprobleme von Infrastrukturen eine erhebliche Herausforderung. Gleichzeitig ist es aber eine entscheidende Voraussetzung, um zusätzliche Abwanderungen zu vermeiden.“¹⁰

Abbildung 25: Entwicklung der Bevölkerung in den Kommunen 2013-2020 und 2013-2035

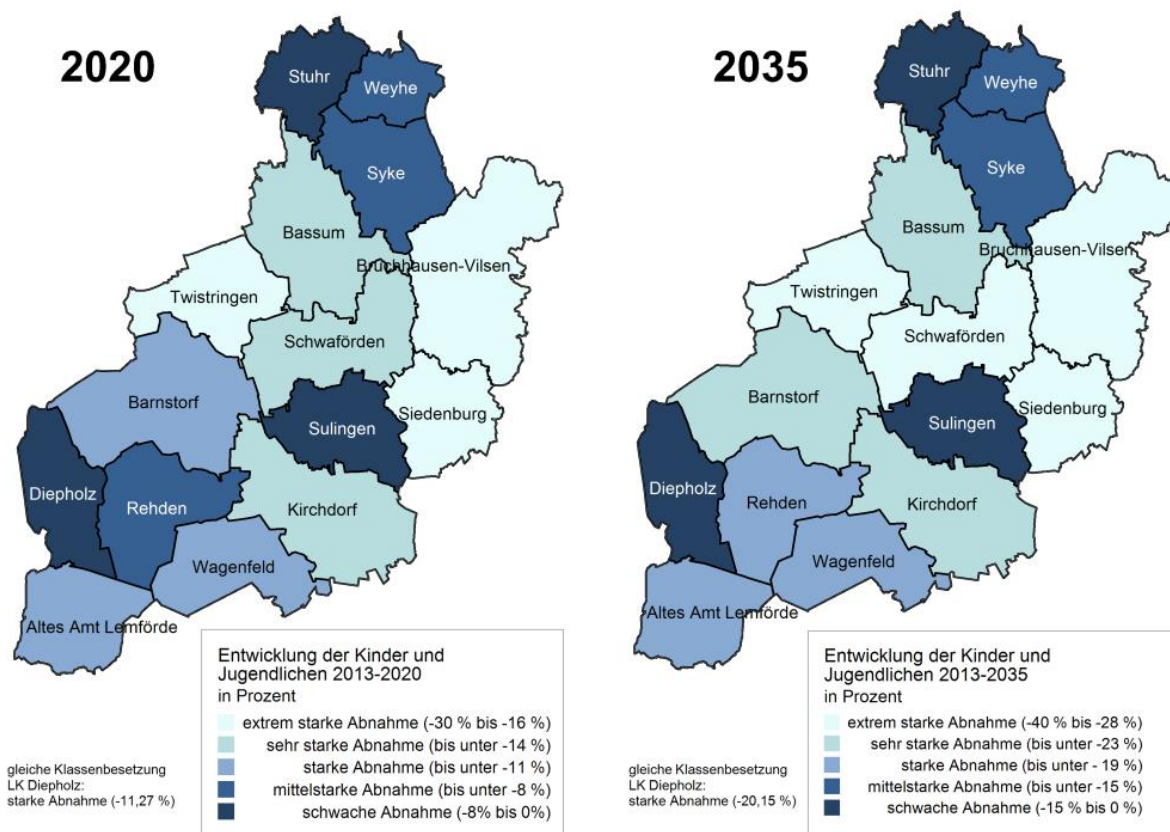


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, GfK Geo-Marketing

¹⁰ S. NBank 2014/2015: Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035, S. 29.

In Zukunft wird es landes- und auch kreisweit immer weniger Familienhaushalte geben. Ausnahmen bilden Großstädte. So wird auch im Bremer Einzugsbereich (Stuhr, Weyhe und Syke) und in den anderen verstärkten Bereichen des Landkreises, der Rückgang in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahren) moderater ausfallen als im übrigen Kreisgebiet. Ein deutlicher Rückgang der bislang typischen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wird sich langfristig verstärkt in den ländlichen Gemeinden niederschlagen, was die Stärkung vorhandener Einfamilienhausquartiere notwendig macht.

Abbildung 26: Entwicklung der Kinder und Jugendlichen (Familien) in den Kommunen 2013-2020 und 2013-2035



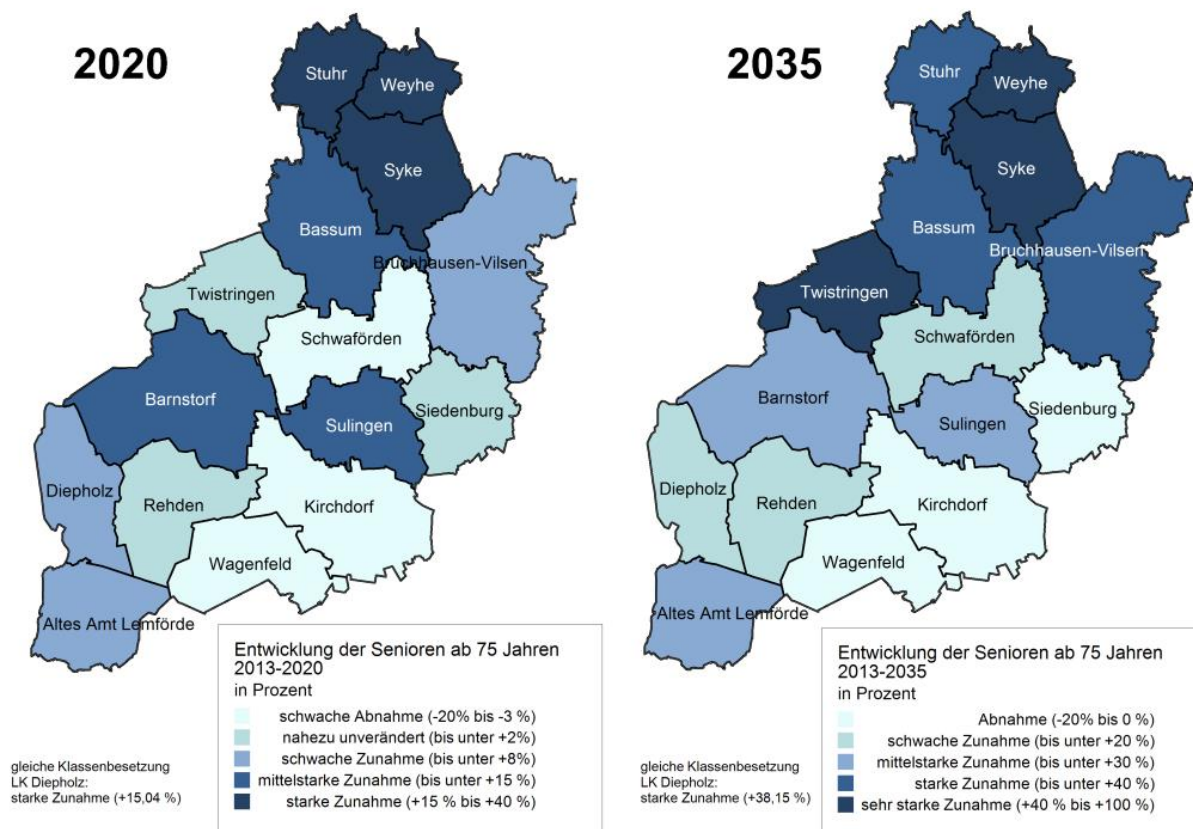
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Der demografische Wandel mit der einhergehenden Alterung der Gesellschaft wird sich in den kommenden Jahren im gesamten Kreisgebiet vollziehen. Besonders stark wird er im Nordkreis ausfallen – quasi als Nachholeffekt zu der bereits im Südkreis stattgefundenen Alterung.

Hohe Zuwachsraten sind nicht nur in der Gruppe der Seniorinnen und Senioren ab 75 Jahren zu erwarten, sondern auch bei den „jüngeren“ Älteren. Parallel wird der Bedarf an Wohnformen im Alter sehr deutlich zunehmen. Nicht der Ausbau von Pflegeheimen wird die alleinige Antwort auf die Altersstrukturveränderungen darstellen können - dies würde nicht nur die Sozialausgaben des Kreises und seiner Mitgliedskommunen zu stark belasten. Es widerspräche auch dem Bedürfnis älterer Menschen, möglichst lange und selbständig in den eigenen vier Wänden wohnen zu können.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung werden die Bedarfe an barrierefreiem bzw. -armem Wohnraum in Zukunft stetig zunehmen. Dies wird verstärkte Anstrengungen in der Wohnraumanpassung notwendig machen, um den Bedarfen der älteren Bevölkerungsgruppen zu begegnen. Aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile auch bei älteren Bevölkerungsgruppen müssen passgenaue Alternativen für die unterschiedlichen Wohnwünsche und -bedürfnisse auch in Form von Nischenprodukten geschaffen werden.

Abbildung 27: Prognose der Entwicklung der Senioren ab 75 Jahren in den Kommunen 2013-2020 und 2013-2035



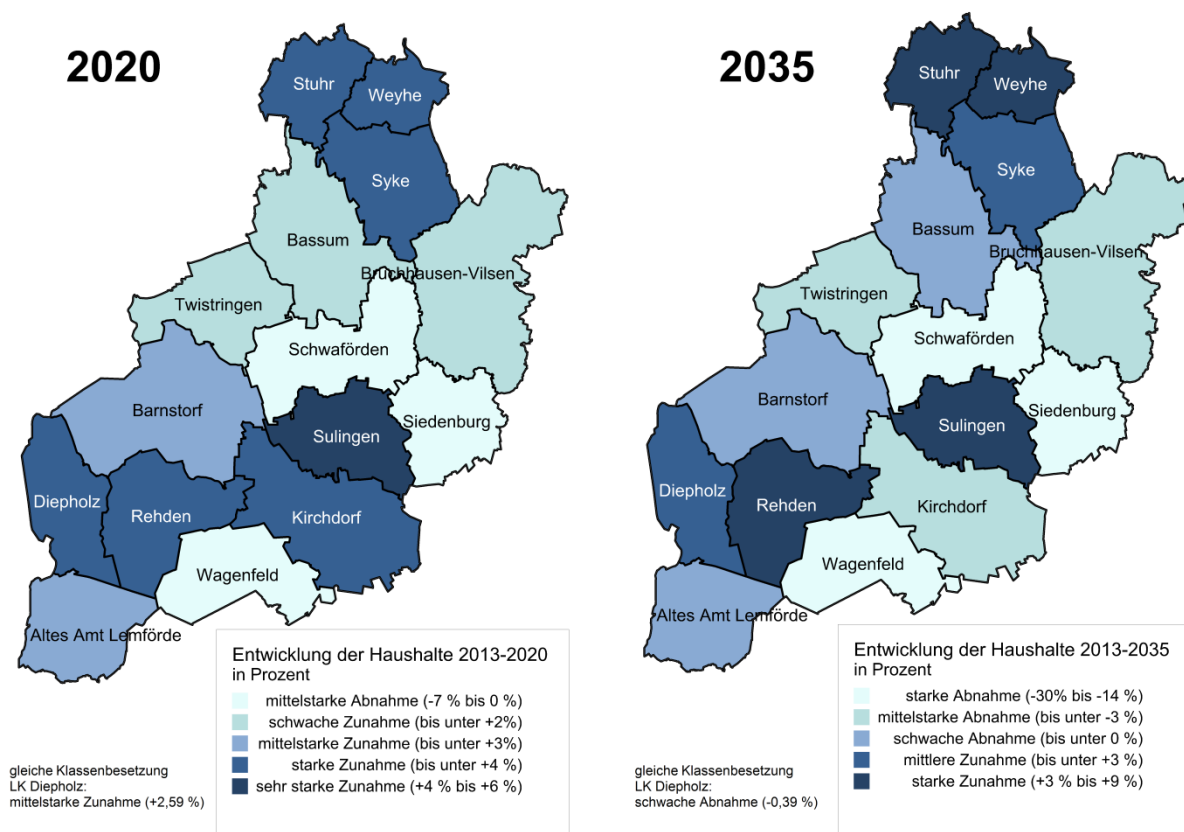
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Haushaltsprognose

Die Haushaltszahlen werden vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung und dem daraus resultierenden Zuwachs von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten bis zum Jahr 2020 - ausgenommen Schwaförden, Siedenburg und Wagenfeld – in allen Städten und Gemeinden im Landkreis Diepholz zunehmen. Insgesamt liegt die Zunahme der Nachfrage nach Wohneinheiten aufgrund zunehmender Haushaltszahlen bis zum Jahr 2020 bei ca. 5.100 Haushalten bzw. ca. 3 Prozent.

Bis zum Jahr 2035 stellt sich eine anders gelagerte Situation dar: Langfristig verzeichnen lediglich die Städte und (Samt-) Gemeinden in den Einzugsgebieten von Bremen und Diepholz sowie Sulingen ansteigende Haushaltszahlen. Diese Entwicklung steht in engem Zusammenhang mit der stärkeren Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen und den daraus resultierenden kleineren Haushaltsgrößen in diesen Lagen.

Abbildung 28: Entwicklung der Anzahl der Haushalte in den Kommunen 2013-2020 und 2013-2035

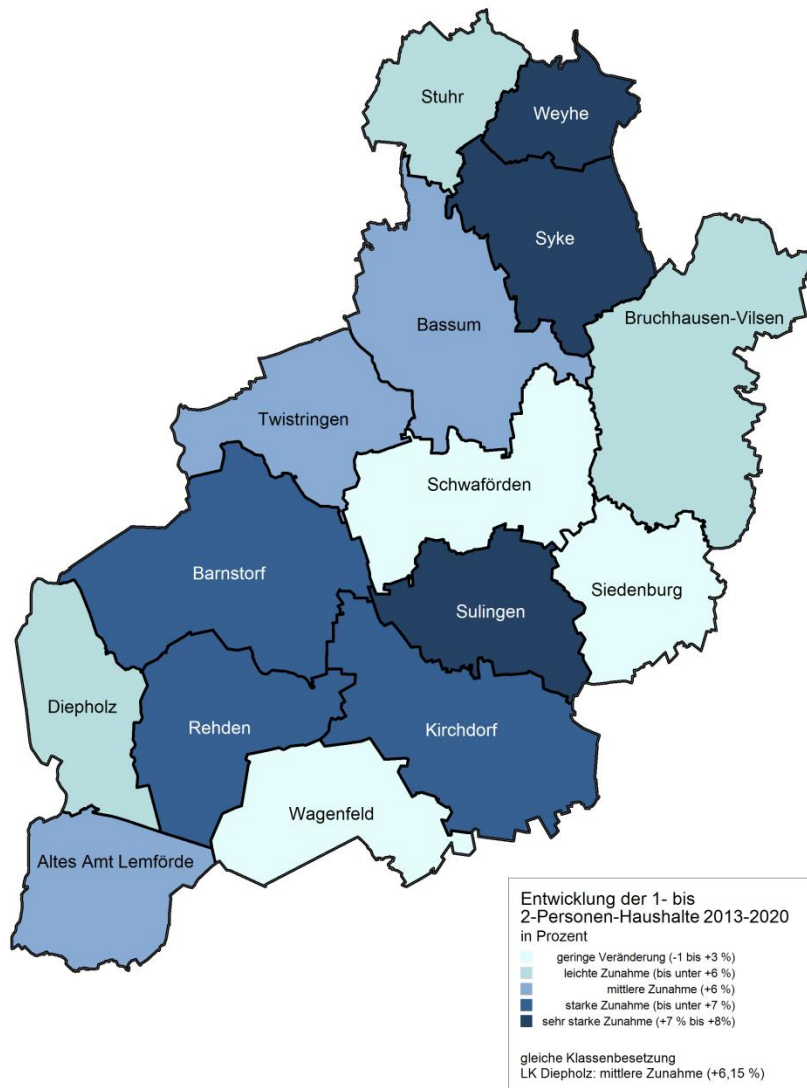


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, GfK Geo-Marketing

Entwicklung der 1- bis 2-Personen-Haushalte

Bis zum Jahr 2020 werden in fast allen Kommunen des Landkreises die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zunehmen. Besonders stark wird diese Zunahme in Weyhe, Syke und Sulingen ausfallen. Der allgemeine Trend hin zu sich verkleinernden Haushalten wird umfangreiche Anpassungsbedarfe auf den Wohnungsmärkten nach sich ziehen. Bereits heute sind die Bedarfe nach geraden kleinen Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern bzw. einer Größe von ca. 50 m² in den Kommunen im Landkreis Diepholz spürbar.

Abbildung 29: Entwicklung der 1- bis 2-Personen-Haushalte in den Kommunen 2013-2020

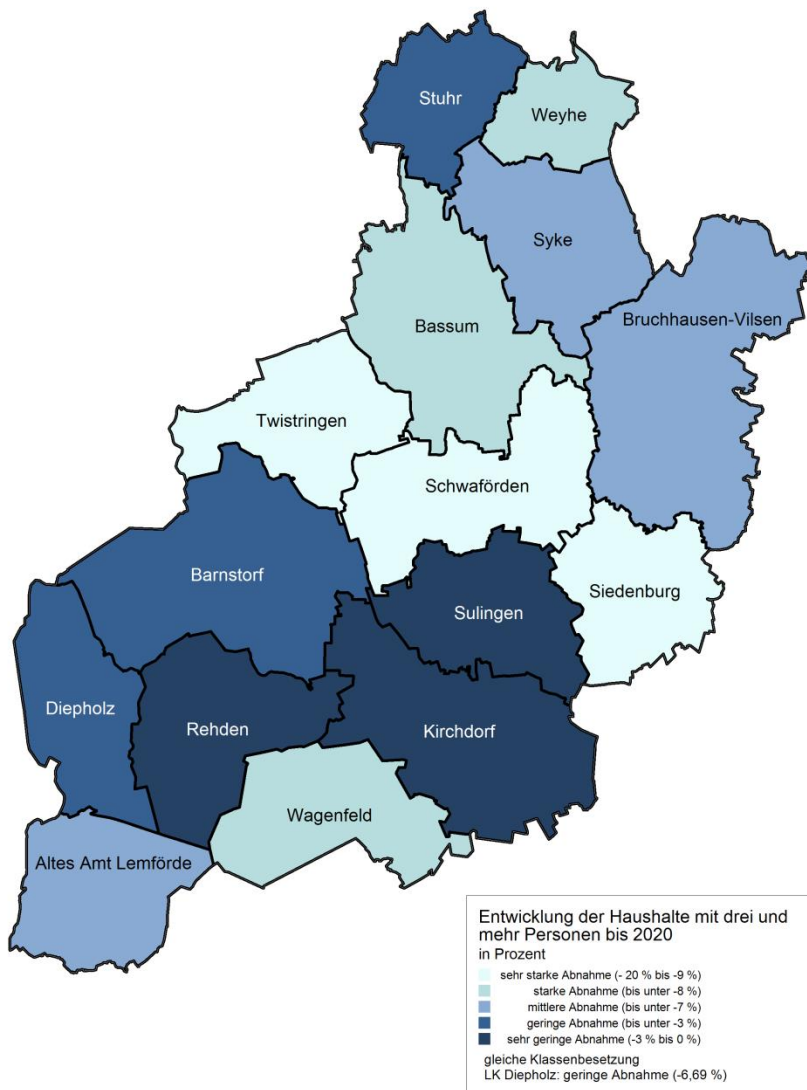


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Entwicklung der Haushalte mit 3 und mehr Personen

Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte wird sich im gesamten Kreisgebiet rückläufig entwickeln. Geringere Abnahmen werden die Stadt Sulingen sowie die Samtgemeinden Kirchdorf und Rehden verzeichnen, wohingegen die Stadt Twistringen sowie die Samtgemeinden Schwaförden und Siedenburg bis zum Jahr 2020 die stärksten Abnahmen an Mehrpersonenhaushalten aufweisen werden.

Abbildung 30: Entwicklung der Haushalte mit 3 und mehr Personen in den Kommunen 2013-2020

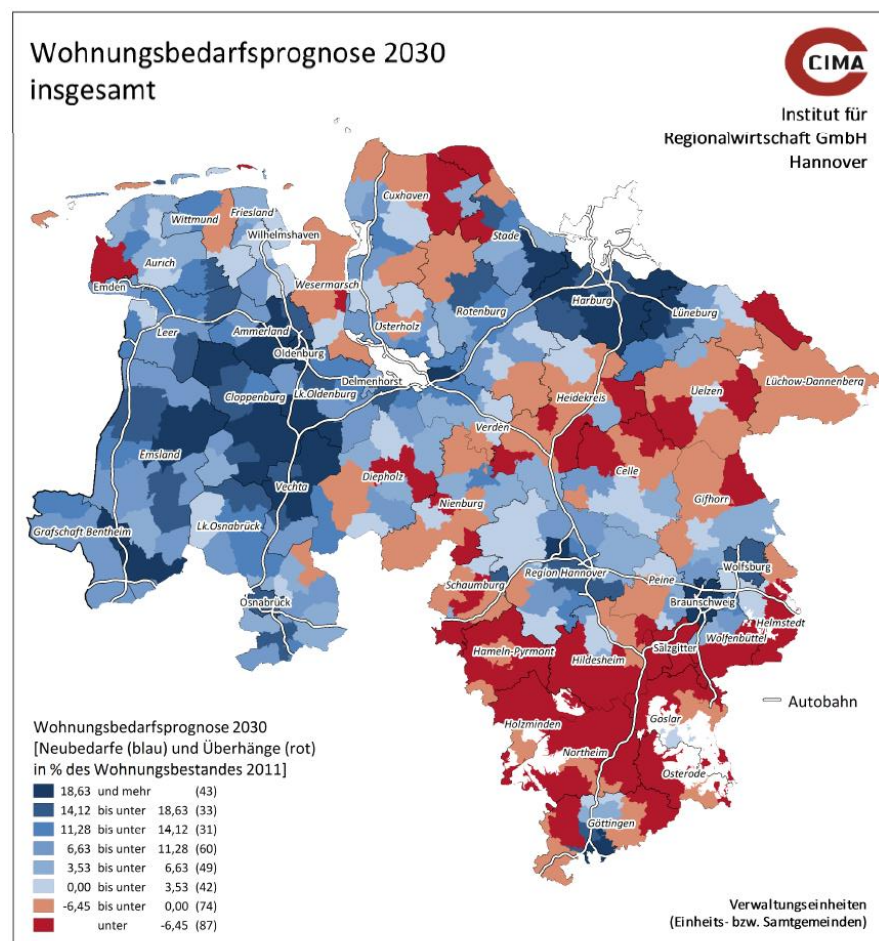


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Wohnungsbedarfsprognose 2030 für Niedersachsen

Die vom CIMA Institut für Regionalwirtschaft erstellte Wohnungsbedarfsprognose für Niedersachsen zeigt ein Nebeneinander von Wohnungsneubaubedarfen und Wohnungsüberhängen für den Landkreis Diepholz. Die Darstellung berücksichtigt sowohl eine Fluktuationsreserve, die Umzüge aufgrund freistehender Wohnungen möglich macht, als auch einen Ersatzbedarf aufgrund von Wohnungsabgängen. Bis zum Jahr 2030 entstehen Wohnungsneubaubedarfe vor allem in den Kommunen im Bremer Einzugsbereich und in der Kreisstadt Diepholz. Zu Wohnungsüberhängen wird es langfristig in den Samtgemeinden Siedenburg und Schwaförden sowie in abgeschwächter Form in den Samtgemeinden Barnstorf und Rehden kommen.

Abbildung 31: Wohnungsbedarfsprognose 2030 für Niedersachsen (inklusive Fluktuationsreserve und Wohnungsabgang)



Quelle: NBank-Wohnungsprognose der CIMA, eigene Berechnungen

Datengrundlage: NBank-Haushaltsprognose der CIMA, Wohnungsfortschreibung des LSKN, Mikrozensus 2010

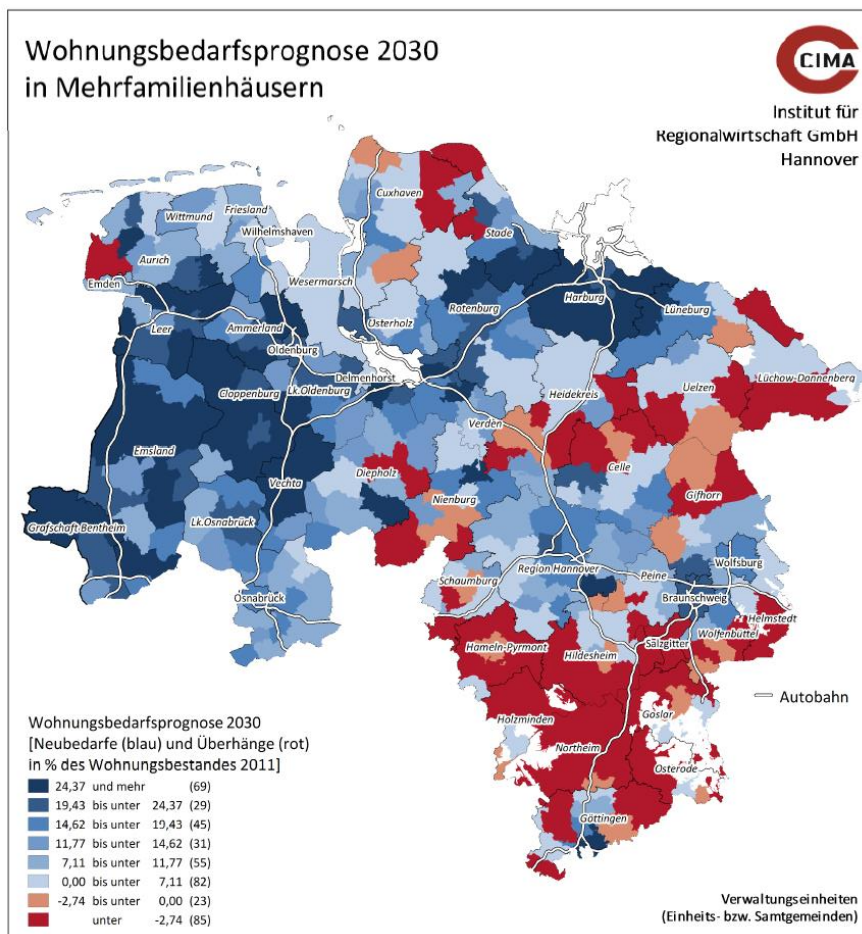
CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, Berechnungsstand 12/2012

Quelle: CIMA Institut für Regionalwirtschaft 2012: Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen S. 49

Wohnungsbedarfsprognose 2030 in Mehrfamilienhäusern

Ausgenommen der Samtgemeinden Siedenburg und Schwaförden werden alle Kommunen im Landkreis Diepholz bis zum Jahr 2030 weitere Wohnraumbedarfe im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufweisen. Besonders stark werden die Bedarfe in Stuhr und Kirchdorf ausfallen. In Stuhr werden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vermehrt von nach Bremen pendelnden Haushalten nachgefragt. Aber auch in Kirchdorf wird bereits seit einigen Jahren ein verstärktes Interesse an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wahrgenommen. Grund hierfür ist die gute Arbeitsplatzsituation vor Ort.

Abbildung 32: Wohnungsbedarfsprognose 2030 in Mehrfamilienhäusern für Niedersachsen (inkl. Fluktuationsreserve und Wohnungsabgang)



Quelle: NBank-Wohnungsprognose der CIMA, eigene Berechnungen

Datengrundlage: NBank-Haushaltsprognose der CIMA, Wohnungsfortschreibung des LSKN, Mikrozensus 2010

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, Berechnungsstand 12/2012

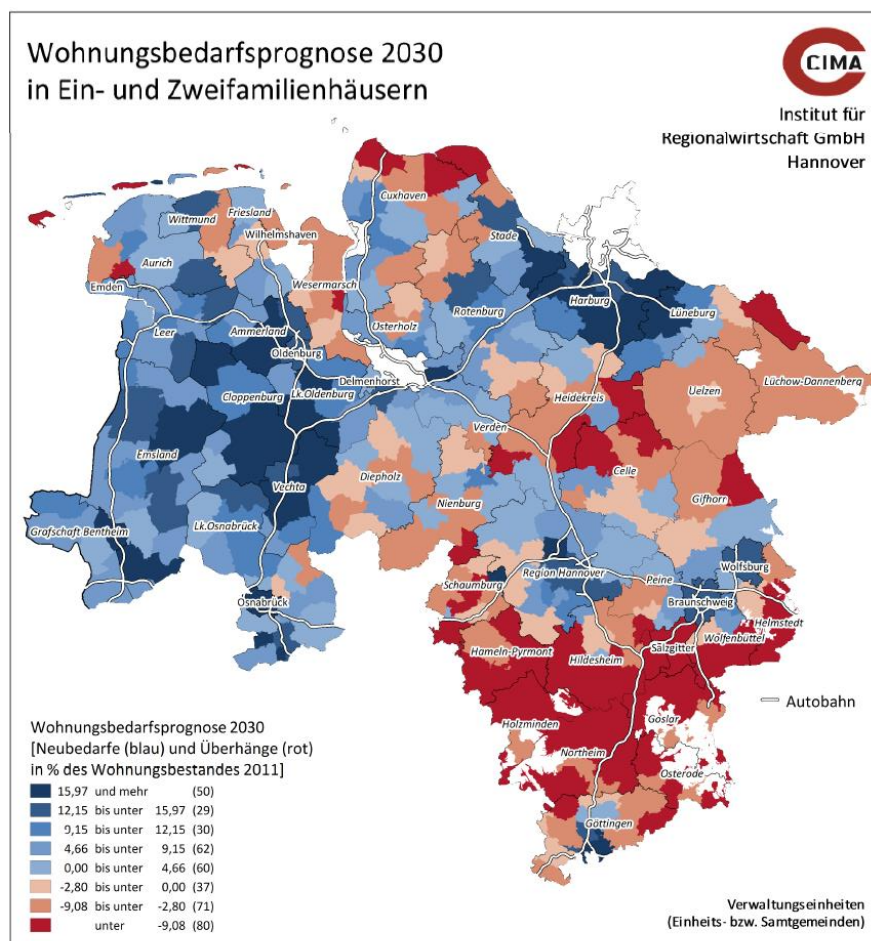
Quelle: CIMA Institut für Regionalwirtschaft 2012: Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen S. 53

Wohnungsbedarfsprognose 2030 in Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Wohnungsbedarfsprognose für Ein- und Zweifamilienhäuser bis zum Jahr 2030 zeigt ein deutlich heterogenes Bild von Bedarfen und Überhängen innerhalb des Kreises. Langfristige Bedarfe werden in den Kommunen im Einzugsbereich von Bremen, in den an den Landkreis Vechta angrenzenden Kommunen sowie in den Städten Sulingen und Twistringen und der Samtgemeinde Kirchdorf bestehen. Wohnungsüberhänge im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser werden hingegen in den Städten und (Samt-) Gemeinden Siedenburg, Schwaförden, Bassum, Wagenfeld, Rehden und Barnstorf erwartet.

Aktuell werden kreisweit neue Baugrundstücke für die Realisierung von Ein- und Zweifamilienhaushalten bereitgestellt, die Vermarktungszeiten variieren in den einzelnen Kommunen allerdings stark.

Abbildung 33: Wohnungsbedarfsprognose 2030 in Ein- und Zweifamilienhäusern für Niedersachsen (inkl. Fluktuationsreserve und Wohnungsabgang)



Quelle: NBank-Wohnungsprognose der CIMA, eigene Berechnungen

Datengrundlage: NBank-Haushaltsprognose der CIMA, Wohnungsfortschreibung des LSKN, Mikrozensus 2010

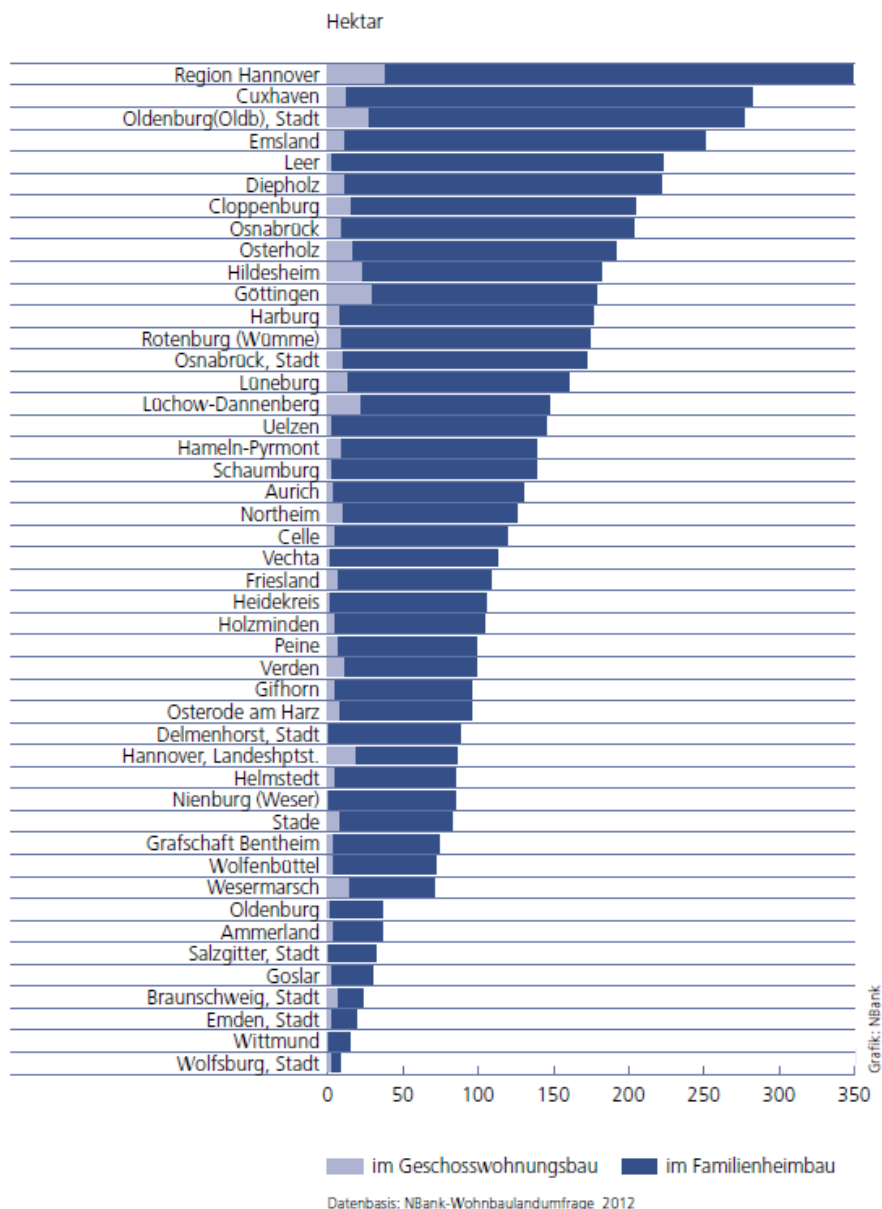
CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, Berechnungsstand 12/2012

Quelle: CIMA Institut für Regionalwirtschaft 2012: Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen S. 52

Wohnbauland-Reserven

Die Wohnbauland-Reserven setzen sich aus Reserveflächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und aus Baulücken innerhalb bebauter Ortsteile zusammen. Mit rd. 220 ha Reservefläche weist der Landkreis Diepholz einen vergleichsweise großen Anteil an Wohnbauland-Reserven auf. Die Reserveflächen sind zum Großteil für den Familienheimbau geeignet, lediglich ein geringer Anteil entfällt auf den Geschosswohnungsbau. Diese Verteilung lässt einen lediglich kleinen Anteil der Reserveflächen in Baulücken innerhalb bebauter Ortsteile vermuten.

Abbildung 34: Wohnbauland-Reserven Ende 2011



Quelle: NBank, Wohnen in Niedersachsen 2012 bis 2030, S. 76

3.2. Projektionen zum Handlungsbedarf in der sozialen Wohnraumversorgung

3.2.1 Die Nachfrageseite

Die soziale Wohnraumversorgung richtet sich an Haushalte, die als einkommensschwach eingestuft werden und aufgrund ihrer geringen Kaufkraft verminderte Chancen am Wohnungsmarkt haben, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen.

Als einkommensschwach gilt ein Haushalt, wenn er unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegt, die eine politische Konvention des Europäischen Rates im Jahr 2001 festlegte.¹¹ In Deutschland zählen dazu alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen empfangen, wozu die Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, die Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII, Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz oder BAföG bzw. Berufsausbildungshilfe gehören. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine der aufgeführten Leistungen erhalten.¹²

In Niedersachsen erhalten 11 Prozent der Haushalte für ihre Wohnkosten Unterstützungen aus öffentlichen Sozialleistungen (Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld, Grundsicherung im Alter, Hilfe zum Lebensunterhalt, Wohngeld)¹³. Allerdings ist der Wert nur bedingt mit dem Landkreis Diepholz vergleichbar, weil diese Werte aktueller sind und bereits die Zahl der Flüchtlinge umfassen. Erfahrungsgemäß ist der Anteil von Haushalten mit Unterstützungsbedarf in den größeren Städten mit höherer Arbeitslosigkeit besonders hoch. Dementsprechend ist der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in städtischen Kommunen mit überdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit wesentlich ausgeprägter als in ländlich geprägten Regionen.

Der Landkreis Diepholz zählt zu den Regionen Niedersachsens mit niedriger Arbeitslosigkeit. Entsprechend ist auch der Anteil der Transferleistungsempfänger etwas geringer als im Landesdurchschnitt.¹⁴ Wesentliche Sozialindikatoren wie die Armutsgefährdungsquote, die Veränderung der Anzahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen von 2008 auf 2013 in Prozent sowie die Schuldnerquote der erwachsenen Bevölkerung weisen darauf hin, dass der Landkreis Diepholz den Landesdurchschnitt repräsentiert.¹⁵

Um den Umfang einkommensschwacher Haushalte im Landkreis Diepholz im Jahr 2015 zu ermitteln, haben der Landkreis Diepholz, sowie die Gemeinden Weyhe und Stuhr verschiedene Datenquellen recherchiert und ausgewertet. Lediglich die Zahl der Niedrigeinkommensbezieher ohne Bezug von Sozialleistungen ist hinzugeschätzt worden, weil dieser Gruppe nicht amtlich erfasst werden kann.

¹¹ Vgl. Europäische Kommission 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der europäischen Union Ausgabe 2005.

¹² Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Reihe Forschungen, Heft 142.

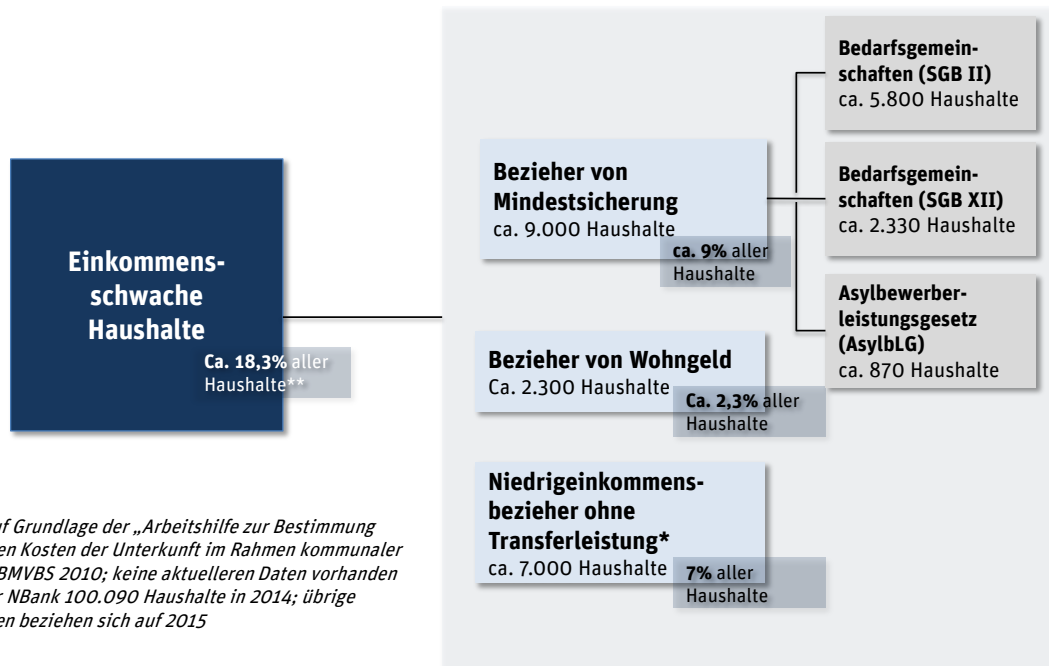
¹³ Vgl. NBank, Wohnen in Niedersachsen 2012 bis 2030, S. 9

¹⁴ Vgl. NBank, Wohnen in Niedersachsen 2012 bis 2030, S. 96

¹⁵ Sozialbericht Niedersachsen 2015

Insgesamt sind rd. 18 Prozent der Haushalte im Landkreis einkommensschwach. Ca. 9 Prozent der Haushalte gehören zur Gruppe der Mindestbezieher, die die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII sowie die Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz umfassen. Rd. 2 Prozent der Haushalte erhalten Wohngeld und nochmals 7 Prozent der Haushalte sind Niedrigeinkommensbezieher, diese erhalten allerdings keine Transferleistungen.

Abbildung 35: Umfang einkommensschwacher Haushalte im Landkreis Diepholz im Jahr 2015



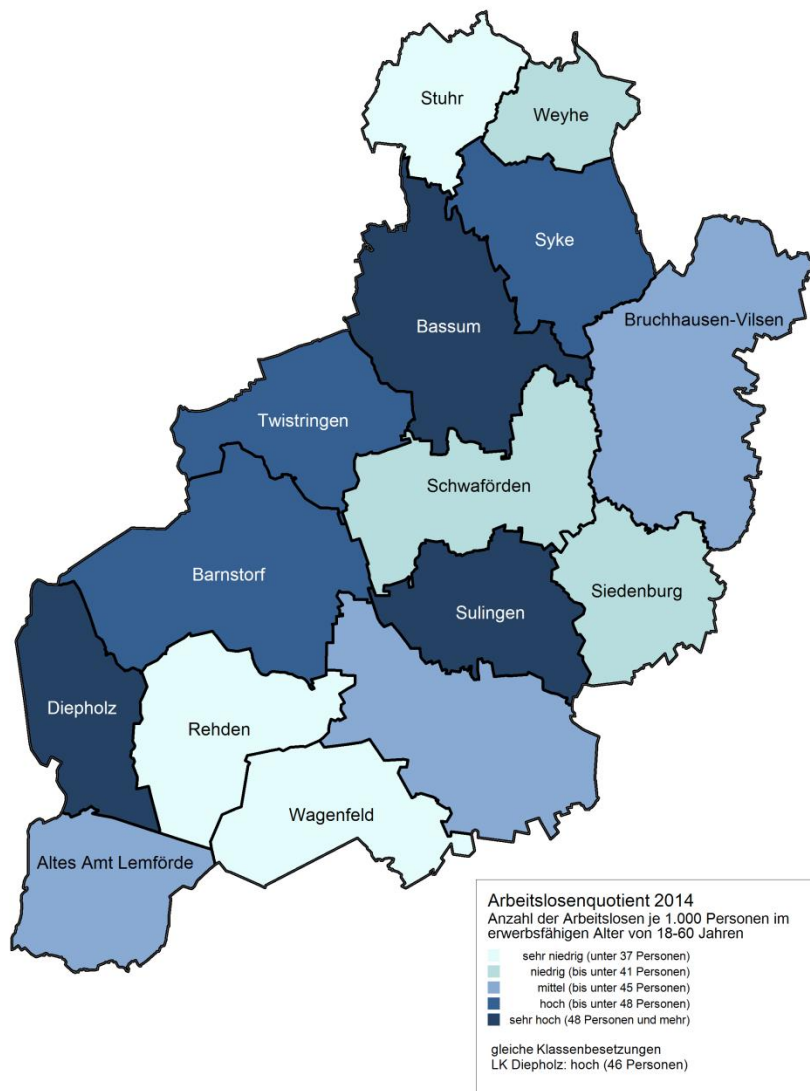
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Landkreis Diepholz, Gemeinde Stuhr, Gemeinde Weyhe, NBank, eigene Berechnungen

Um die lokalen Unterschiede in der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Landkreis aufzuzeigen, werden im Folgenden einige Indikatoren einkommensschwacher Nachfrage auf kommunaler Ebene dargestellt.

Arbeitslosenquotienten

Ein Indikator für die einkommensschwache Wohnungsnachfrage ist der Umfang an arbeitslos gemeldeten Personen. Im Landkreis ist in denjenigen Städten und (Samt-) Gemeinden mit höherem Anteil an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern auch ein höherer Arbeitslosenquotient vorzufinden. Stuhr und Weyhe bilden allerdings eine Ausnahme. Gleichwohl beide Kommunen auch Ausweichstandorte für Bremer sind, die innerhalb der Landeshauptstadt keinen geeigneten Wohnraum finden, ist der Anteil an Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung vergleichsweise gering. Ursächlich dürfte das sehr hohe Mietpreisniveau von deutlich über 6,- EUR/m² Wohnfläche dafür verantwortlich sein, das sich Richtung Syke preislich nach unten abstuft.

Abbildung 36: Arbeitslosenquotienten in den Kommunen 2014

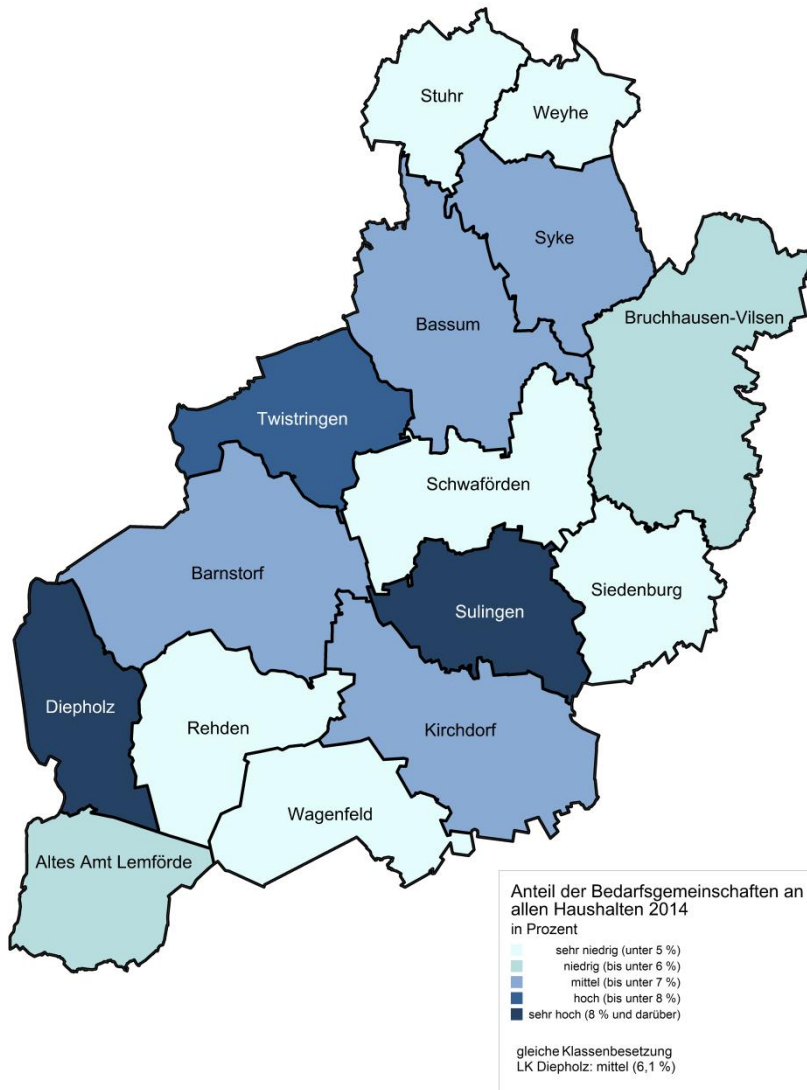


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing. (Der Arbeitslosenquotient setzt sich aus der Anzahl der Arbeitslosen (Jahresdurchschnitt) je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 60 Jahren zusammen).

Bedarfsgemeinschaften

Ein ähnliches Bild der regionalen Unterschiede im Umfang einkommensschwacher Haushalte zeigt ein aussagekräftiger Indikator, der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten. Auch hier sind es die ländlich geprägten und durch hohen Ein- und Zweifamilienhausbestand geprägten (Samt-) Gemeinden, deren Wohnungsnachfrage deutlich weniger von einkommensschwachen Haushalten geprägt ist als die stärker verstädterten Kommunen. Zugleich haben Diepholz mit der Wohnbau Diepholz GmbH und Sulingen mit dem Bauverein Sulingen eG jeweils einen Wohnungsanbieter vor Ort, die sich traditionell auf die Schaffung und Bewirtschaftung bezahlbaren Wohnraums konzentrieren und die zu den größten Anbietern von öffentlich geförderten Wohnungen im Kreisgebiet gehören. Der Umfang einkommensschwacher Haushalte ist gemessen an dem Indikator Bedarfsgemeinschaften in Stuhr und Weyhe vergleichsweise gering ausgeprägt, allerdings führt das hohe Preisniveau in diesen Kommunen auch zu einem geringen adäquaten Wohnraumangebot für weitere Zielgruppen.

Abbildung 37: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2014



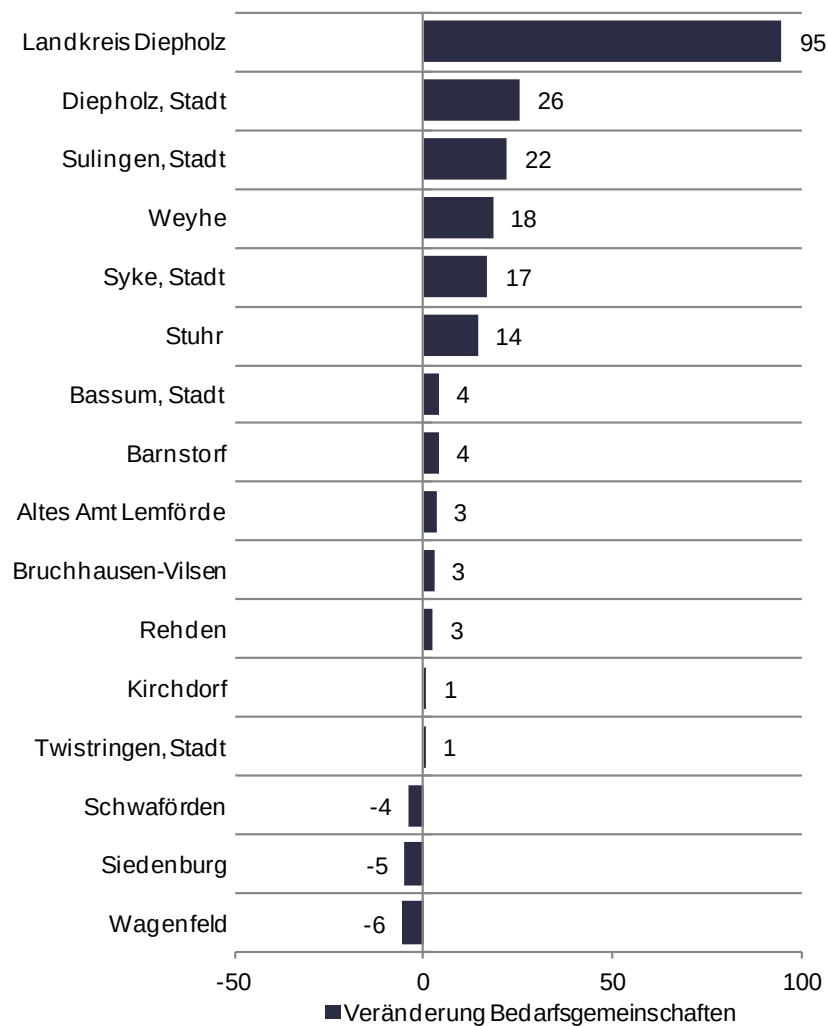
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, LSKN, Statistik der BA, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NS, GfK GeoMarketing

Demografisch bedingte Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen

Der sich bis 2020 entwickelnde Bedarf an preisgünstigen Wohnungen wird unter der Annahme abgeschätzt, dass der Anteil der Haushalte mit Bezug von Transferleistungen konstant bleibt. Da die meisten einkommensschwachen Haushalte Leistungen nach SGB II erhalten und weitere Indikatoren nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand in den einzelnen (Samt-) Gemeinden erhoben werden können, wird er für die Abschätzung zu Grunde gelegt.

Demnach erwächst bis 2020 aufgrund der Zunahme der privaten Haushalte im Landkreis die Nachfrage minderverdienender Haushalte um 2 Prozent bzw. 95 Haushalte. Diese Berechnungen beziehen noch nicht die Flüchtlingszuwanderung ein. Den absolut und prozentual stärksten Zuwachs werden die Städte Diepholz, Sulingen und Syke sowie die Gemeinden Weyhe und Stuhr verzeichnen.

Abbildung 38: Prognostizierte Entwicklung der Haushalte mit Unterstützung der Wohnkosten durch öffentliche Sozialleistungen (SGB II) 2014 bis 2020



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen

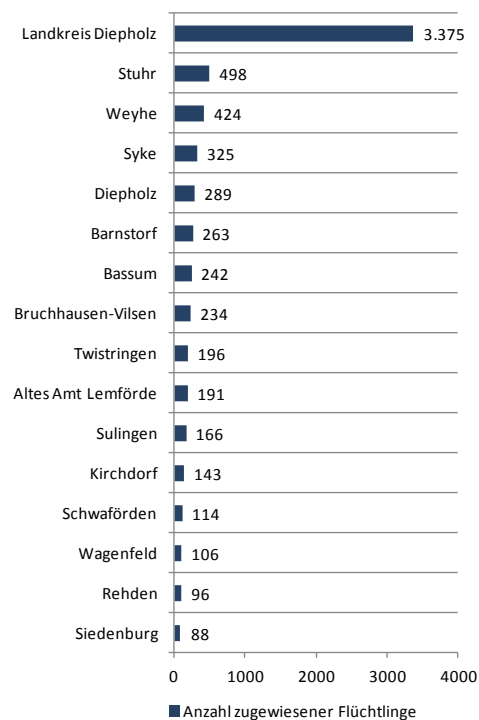
Bisherige Entwicklung der Nachfrage durch Flüchtlinge

In einem weiteren Schritt ist der aus der Flüchtlingszuwanderung erwachsende Bedarf an preisgünstigen Wohnungen hinzuzuschätzen. Dies geschieht unter der Annahme, dass es sich bei diesen Haushalten zunächst um Transferleistungsempfänger oder Minderverdienende handeln wird und erst zu einem späteren Zeitpunkt die Integration in den regulären Arbeitsmarkt gelingen kann.

Im Jahr 2015 registrierte das Easy-System des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) 1.091.894 Asylsuchende Personen in Deutschland. Die im Easy-System erfassten Flüchtlinge sind erfahrungsgemäß aufgrund von Fehl- und Doppelerfassungen sowie Rück- und Weiterreisen etwas erhöhter als der tatsächliche Zugang von Asylsuchenden. In 2016 reduzierte sich ihre Zahl deutlich auf 222.264 Personen bis Ende Juni. Laut Königsteiner Schlüssel beträgt die Aufnahmequote von Niedersachsen im Jahr 2015 9,32 Prozent.

Vom Ministerium für Inneres und Sport des Landes Niedersachsen wurden für bestimmte Zeiträume Flüchtlingskontingente festgelegt, die von den Erstaufnahmeeinrichtungen in die Kommunen zu verteilen waren.¹⁶ Nach Auskunft der Landesaufnahmehbehörde (LAB) Niedersachsen beträgt die Erstaufnahmequote im Landkreis Diepholz 2,697 Prozent des Flüchtlingsaufkommens in Niedersachsen. Die Zuweisungen auf die Kommunen im Landkreis entsprechen in etwa dem Bevölkerungsanteil der jeweiligen Gemeinden und Städte an der Kreisbevölkerung. Daher ist die daraus erwachsende Herausforderung in der wohnlichen Versorgung dieser Gruppe für jede Kommune von der Nachfragerseite aus betrachtet gleich groß.¹⁷

Abbildung 39: Anzahl der zugewiesenen Flüchtlinge zwischen 2014* und Mitte 2016



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Landkreis Diepholz, eigene Berechnungen. * Zuweisungen in 2014 erst ab 27.06.2014

¹⁶ vgl. Integration von Flüchtlingen - Positionen und Forderungen des Niedersächsischen Städtetages - Einbeck, Februar 2016, S. 4

¹⁷ Vgl. hierzu Daten des Landkreises Diepholz für die Jahre 2014 bis 2016.

Abschätzung der Wohnraumbedarfe für die Versorgung von Flüchtlingen, die in 2014 bis 2016 zugewiesen wurden

Während die Schutzquote von Menschen aus Syrien nahezu 100 Prozent, beim Irak rund 90 Prozent und für Asylbegehrende aus Afghanistan knapp 50 Prozent beträgt, wird Asylanträgen aus Albanien und dem Kosovo praktisch nicht stattgegeben. Die Asylbegehrenden werden demzufolge in ihre Herkunftsländer abgeschoben.

Für die Hochrechnung der Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen sind die Bleibeperspektiven entscheidend. Für die weiteren Berechnungen wird unterstellt, dass

- Flüchtlinge aus Syrien eine 100%ige Bleibeperspektive haben,
- Flüchtlinge aus den Kriegs- und Krisenländern Irak, Pakistan, Eritrea, Nigeria und Afghanistan eine Schutzquote von rd. 60 Prozent,
- Flüchtlinge aus Balkanstaaten keine Perspektive,
- Flüchtlinge aus den übrigen Ländern eine Quote von 40 Prozent haben, die der bundesweit durchschnittlichen Anerkennungsquote entspricht.¹⁸

Für die Jahre 2014 und 2015 wurde dieselbe Verteilung von Flüchtlingen auf die Herkunftsländer angenommen, wie sie in 2016 im Landkreis vorlag. Da in 2016 vermehrt Flüchtlinge aus Kriegs- und Krisenländern nach Deutschland kamen, dürfte damit die Zahl der Flüchtlinge mit Bleibeperspektive etwas höher geschätzt werden.

Im Ergebnis sind im Zeitraum von Mitte 2014 bis Mitte 2016 3.375 Flüchtlinge und Asylbewerber im Landkreis Diepholz auf entsprechende Unterkünfte verteilt worden.

Über die direkte Zuwanderung von Flüchtlingen hinaus ist ein Zuzug auch durch den sogenannten Familiennachzug möglich. Ein Familiennachzug ist grundsätzlich möglich und kann die Bevölkerungszahl weiter steigen lassen. Bei einem Familiennachzug, der den Ehegatten und minderjährige Kinder betrifft, ist voraussichtlich nicht davon auszugehen, dass eine weitere Wohnung für den Aufenthalt benötigt wird, jedoch erhöht sich der Bedarf an größeren Wohnungen. Es wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass je Flüchtling mittelfristig im Durchschnitt eine weitere Person zuzieht.¹⁹

In einem weiteren Schritt ist die Wohnungsbelegung bzw. die durchschnittliche Haushaltsgröße zu bestimmen. Das Bundesinstitut für Bau- und Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht von einer Wohnungsbelegung von pauschal drei Personen pro Wohnung aus. Die NRW.BANK rechnet in Übereinstimmung mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen mit einer etwas geringeren Belegungsdichte von 2,5

¹⁸ Vgl. https://mediendienst-integration.de/fileadmin/Dateien/Informationspapier_Herkunftslander_Asyl.pdf

¹⁹ Vgl. hierzu NRW.Bank, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2016: Zusätzliche Nachfrage an Wohnungsneubau und Wohnbauland infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen. Modellrechnungen.

Personen pro Haushalt bzw. Wohnung. Für die folgende Bedarfsermittlung wird die höhere Haushaltsgröße von drei Personen pro Haushalt angenommen.

Nachdem die Flüchtlinge den Kommunen des Kreises zugewiesen werden und einen Status als Asylbewerber oder Geduldete erhalten, können sie sich in Niedersachsen frei bewegen; sie können innerhalb des Kreisgebietes ihren Aufenthalt frei wählen oder aus dem Kreis abwandern. Das derzeit von der Bundesregierung geplante Integrationsgesetz beinhaltet jedoch Regelungen zur Wohnsitzzuweisung, die den Flüchtlingen einen Lebensmittelpunkt zuweist. Die weiteren Berechnungen zum Wohnraumbedarf für Flüchtlinge gehen daher von der Annahme aus, dass sich die Asylberechtigten auch künftig gemäß ihrer ursprünglichen Zuweisung auf die Städte und Gemeinden im Landkreis verteilen.

Die Flüchtlinge wurden zunächst in Übergangseinrichtungen untergebracht – in Turnhallen, Containern, ehemaligen Einrichtungen der Bundeswehr. Zeitgleich begannen die Kommunen und der Landkreis Diepholz, die Flüchtlinge dezentral zu versorgen. Die Kommunen haben dazu Wohnraum gebaut, angemietet, gekauft und Unterkünfte geschaffen. Diese Strategie zur dezentralen Versorgung von Flüchtlingen wurde durch ein Förderprogramm vom Landkreis unterstützt, das Zuschüsse für den kommunalen Wohnungsbau für Flüchtlinge gewährleistet. Während in einigen Orten wie Stuhr und Bassum noch Container leergezogen werden, stehen im Kreisgebiet rd. 400 Wohnungen leer, die für die Belegung von Flüchtlingen angemietet wurden und derzeit nicht benötigt werden. Die Versorgungslage für Flüchtlinge wird dementsprechend von der Kreisverwaltung als eher entspannt bezeichnet.

Die umgesetzten Versorgungsstrategien zeigen, dass der Wohnungsmarkt im Landkreis Diepholz aufnahmefähig war, als die Flüchtlingszuwanderung einsetzte. Dezentrale Versorgungsstrategien konnten schneller als andernorts umgesetzt werden. Dazu hat auch eine Leerwohnungsreserve beigetragen, die aktiviert werden konnte. Während zum Zeitpunkt des Zensus 2011 kreisweit 2,85 Prozent aller Wohnungen leer standen, stieg der Leerstand durch eine etwas stärkere Zunahme des Wohnungsbestandes im Verhältnis zum Einwohnerzuwachs auf hochgerechnet rd. 2,89 Prozent im Jahr 2014 leicht an. Während in Bundesländern wie Nordrhein-Westfalen rund 50 Prozent des Leerstand als aktivierbar für die Flüchtlingsunterbringung angesetzt werden, wurden für die Abschätzung im Landkreis Diepholz gutachterlicherseits 75 Prozent angesetzt. Der höhere Wert entspricht dem Umstand, dass es den Kommunen vielfach gelang, leer stehenden Wohnraum anzumieten bzw. Flüchtlingsfamilien bei privaten Vermietern und Wohnungsunternehmen unterzubringen.

Insgesamt ist für den Landkreis Diepholz ein Wohnraumbedarf im Umfang von 502 Wohnungen zu konstatieren, der sich auf die Flüchtlingszuwanderung im Zeitraum Mitte 2014 bis Mitte 2016 einschließlich künftigen Familiennachzugs bezieht. Würde der Familiennachzug nicht einberechnet, würden rd. 260 ehemals aus der Leerstandsreserve aktivierte Wohnungen wieder leer stehen – ein Wert, der angesichts real rd. 400 leer stehender Wohnungen und noch belegter Containerunterkünfte realistisch erscheint. Der künftige Bedarf entsteht demnach im Wesentlichen durch den Familiennachzug nach Anerkennung des Flüchtlingsstatus bzw. Asylbewerberstatus, der sich derzeit noch nicht bemerkbar machen kann, mit dem aber aus Landes- wie Bundesebene bei Abschätzungen zu künftigen Bedarfen gerechnet wird.

3.2.2 Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen

Bei der Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte ist aber nicht nur die Kaufkraft auf der Nachfrageseite zu betrachten. Auch die Angebotssituation spielt eine Rolle. Dazu gehört zum einen der Bestand an öffentlichen geförderten Wohnungen. Er kann aber den Bedarf nicht allein decken. Auch der frei finanzierte Wohnungsmarkt ist hinzuzuziehen: in seinem Preisniveau und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Nicht zu allen relevanten Aspekten sind auch hinreichende Datengrundlagen vorhanden – Expertengespräche mit Marktkennern und mit Vertretern der kreisangehörigen Städte und Gemeinden sind ebenso eine wichtige Informationsgrundlage, vor allem im Hinblick auf die Erfassung qualitativer Aspekte.

Für die Definition von preisgünstigem Wohnraum gibt es unterschiedliche Orientierungswerte. Zentral für alle Bezieher von Mindestsicherung sind die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft. Da das Mietpreisniveau innerhalb des Kreisgebietes erheblich variiert und Richtung Bremen deutlich ansteigt, wurden die Bemessungsgrenzen regional differenziert: Sie liegen in Weyhe und Stuhr mit ihren angespannten Wohnungsmärkten bei rd. 6,70 EUR/m² Wohnfläche (nettokalt), in Bassum, Sulingen und Syke bei rd. 5,80 EUR/m² und im übrigen Kreisgebiet bei 4,95 EUR/m².²⁰

Öffentlich geförderte Wohnungen werden laut Kreisverwaltung Diepholz, sofern sie kein Wohnungsneubau sind, zu einem Preis von rd. 3,17 EUR/m² bei der Wohnbau Diepholz GmbH bis zu 4,80 EUR/m² beim Bauverein Sulingen eG vermietet. Sie sind in jedem Fall als preisgünstig im Sinne der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft zu bezeichnen. Neu errichtete Sozialwohnungen können gemäß der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen (nach § 3 Abs. 2 NWoFG 5,60 EUR/m²) zu einer Höchstmiete von 5,50 EUR/m² vermietet werden.²¹ Sie sind, außer in Weyhe und Stuhr, mit ihrer vergleichsweise hohen Preisbegrenzung bei den Unterkunftskosten nicht für die große Mehrheit der einkommensschwachen Haushalte, die Bezieher von Mindestsicherung sind, zugänglich. Erst über sogenannte Umzugsketten, die ein Wohnungsneubau nach sich zieht, können sie ggf. eine günstige Bestandswohnung anmieten, die von einem Vormieter freigemacht wurde. Während diese Umzugsketten bei einem angespannten Markt schnell abreißen können, weil auch mittlere Einkommensgruppen auf preisgünstige (und einfach ausgestattete) Wohnungen ausweichen, sind sie auf entspannten Mietwohnungsmärkten, wie er in weiten Teilen des Kreisgebietes vorherrscht, vergleichsweise länger und wirksamer. Gleichwohl profitieren einkommensschwache Haushalte eher mittelbar von einem geförderten Wohnungsneubau.

In den meisten Kommunen im Landkreis gibt es hingegen aktuell keine öffentlich geförderten Wohnungen für Transferleistungsempfänger, diese Zielgruppe muss sich am freien Wohnungsmarkt mit adäquatem Wohnraum versorgen. In den ländlich geprägten Kommunen, in denen das Mietwohnungsmarktsegment insgesamt eine eher untergeordnete Rolle spielt und das Mietpreisniveau insgesamt auf einem geringen Niveau liegt, ist die Versorgungslage von Transfer-

²⁰ Vgl. Wohngeldtabelle 2016 des Landkreises Diepholz: von den dort ausgewiesenen Bruttokaltmiete wurden anhand des Betriebskostenspiegels des DMB rd. 1,90 EUR/m² für Betriebskosten abgezogen.

²¹ Vgl. Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -)

leistungsempfängern zumeist wenig problematisch. In den Kommunen der Einzugsbereiche benachbarter Großstädte bzw. boomender Landkreise ist die Versorgungslage für einkommensschwächere Haushalte aufgrund des höheren Mietniveaus hingegen schwierig. Diese Kommunen berichten verstärkt von Engpässen bei der Versorgung von Single- und Paarhaushalten sowie von großen Familien.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen fällt im regionalen Vergleich eher gering aus.²² Im Jahr 2015 gab es genau 844 Sozialwohnungen im Landkreis Diepholz.²³ Umgerechnet waren damit 0,9 Prozent aller Wohnungen an die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines gebunden oder anders gesagt: auf 1.000 Bestandswohnungen kamen 8,6 Sozialwohnungen.

Die meisten der Sozialwohnungen sind für Einzelpersonen mit Wohnflächen bis 50 m² und Ehepaare mit Wohnflächen bis 60 m² gebaut worden - in Stuhr und Weyhe beispielsweise über 70 Prozent der Wohnungen. Die Anzahl größerer Wohnungen oder Mietwohnhäuser für Familien mit Kindern ist damit eher gering.

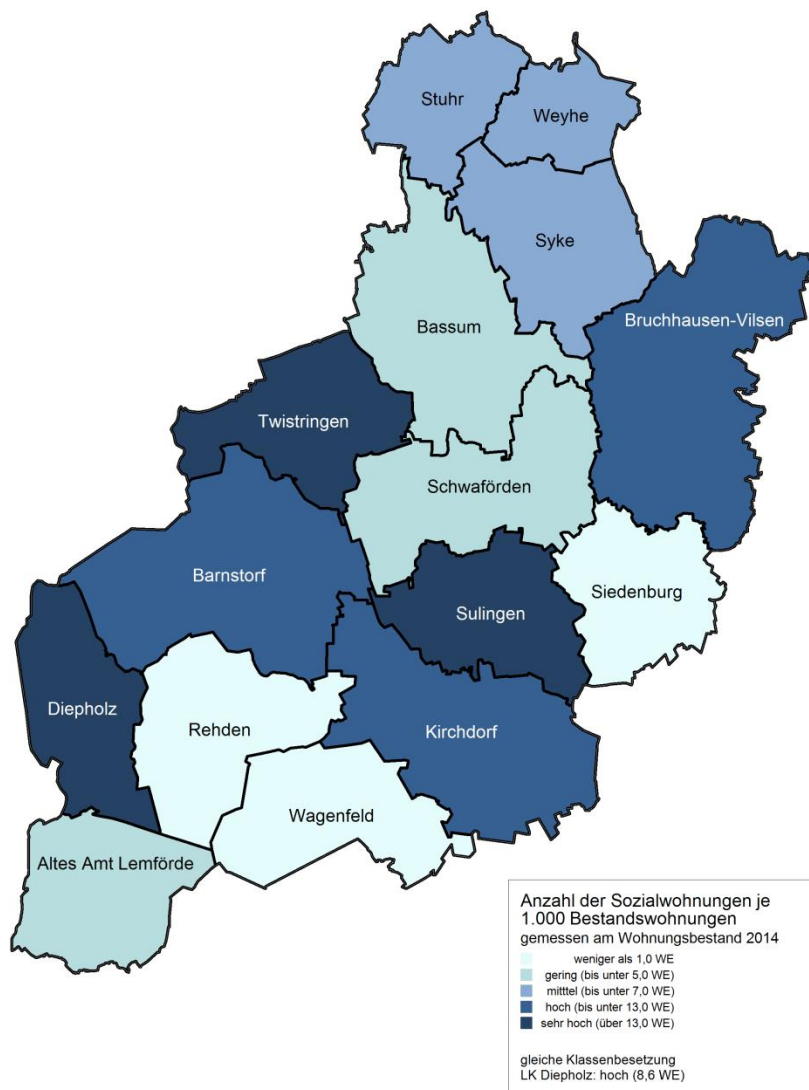
²² Vgl. NBank Aufgabe Bestandsanpassung: Zukunftsfähiger und bezahlbarer Wohnraum, S. 68

²³ Quelle: Landkreis Diepholz, Gemeinden Stuhr und Weyhe

Anzahl der Sozialwohnungen

Das umfangreichste Angebot an Sozialwohnungen findet sich in denjenigen Städten, in denen sozial orientierte Wohnungsunternehmen aktiv sind: in der Kreisstadt Diepholz und Sulingen, Sitz der Wohnbau Diepholz GmbH und des Bauvereins Sulingen eG, die die meisten Sozialwohnungen im Landkreis errichtet haben. Aber auch Twistringen und die Samtgemeinden Bruchhausen-Vilsen und Kirchdorf sind hinzuzurechnen. Wenn man die unterschiedliche Größe der Gemeinden und Städte berücksichtigen will, ist der Umfang der Sozialwohnungen ins Verhältnis zu den Bestandswohnungen zu setzen. Hierbei zeigt sich eine sehr ungleiche räumliche Verteilung von Sozialwohnungen innerhalb des Landkreises.

Abbildung 40: Anzahl der Sozialwohnungen je 1.000 Bestandswohnungen in den Kommunen des Landkreises Diepholz



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, Zensus 2011

Bis Anfang der 2020er Jahre werden kreisweit ca. 380 Wohnungen aus der Bindung laufen, dies entspricht einem Rückgang von -55 Prozent. Sofern die Wohnungen mit den zeitnah auslaufenden Bindungen sich im Eigentum der sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden, werden sie weiterhin als preiswerter Wohnraum zur Verfügung stehen. Eine Ausnahme stellen Wohnungen dar, die aufgrund des Baualters notwendige Sanierungs- und Anpassungsbedarfe aufweisen und deren Mieten nach den durchgeführten Maßnahmen im Rahmen des Mieterhöhungsgesetzes angehoben werden. Daher sind Sanierungen möglichst durch öffentliche Förderungen zu unterstützen, um den Anstieg der Mieten möglichst gering zu halten. Hierfür kommt u.a. die Förderung der energetischen Modernisierung im Rahmen der Wohnraumförderung in Niedersachsen in Betracht.

3.2.3 Öffentliche Wohnungsunternehmen

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Genossenschaften erfüllen eine wichtige Aufgabe bei der Versorgung einkommensschwacher und am freien Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte. Insgesamt sind im Landkreis drei Unternehmen aktiv: die Wohnbau Diepholz GmbH, der Bauverein Sulingen eG und die GSG - Wohnungsbaugesellschaft Delmenhorst mbH.

Darüber hinaus besitzt auch die Vonovia SE als rein privatwirtschaftlich organisiertes Unternehmen nennenswerten Wohnungsbestand im Kreisgebiet, der aus der Privatisierung der NILEG hervorgeht. Sie verfolgt im Unterschied zu den o.g. Unternehmen ein Geschäftsmodell, das sich auf die Vermietung und den Verkauf privatisierter ehemaliger Sozialwohnungen konzentriert.

Die meisten Sozialwohnungen im Kreisgebiet haben nach Experteneinschätzungen die Wohnbau Diepholz GmbH und der Bauverein Sulingen gebaut, weniger als 50 Wohneinheiten befinden sich jeweils im Eigentum der GSG - Wohnungsbaugesellschaft Delmenhorst mbH, die sich auf Stühr konzentrierte, und der Vonovia SE. Somit sind die Wohnbau und der Bauverein Sulingen quantitativ die wichtigsten Anbieter preisgünstigen Wohnens im Kreis Diepholz.

Wohnbau Diepholz GmbH

Die Wohnbau Diepholz GmbH ist ein Unternehmen, dessen Gesellschafterkreis sich aus verschiedenen Städten und Gemeinden, dem Kreis Diepholz und verschiedenen Unternehmen der Baufinanzierungs- und Baubranche zusammensetzt. Sie bewirtschaftet rd. 800 eigene Wohnungen im Landkreis Diepholz und verwaltet rd. 200 Eigentums- und Mietwohnungen für Kommunen und private Eigentümer. Ihr Anspruch ist es, Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten anzubieten. Das durchschnittliche Mietniveau (netto kalt) liegt nach Auskunft der Kreisverwaltung Diepholz zwischen 3,17 €/m² Wohnfläche für geförderten Wohnraum und rd. 5,50 €/m² für frei finanzierten Wohnraum. Die Modernisierung und Instandhaltung des Haus- und Wohnungsbestandes hat sich heute auf hohem Niveau stabilisiert und soll in den Folgejahren weitergeführt werden.

Bauverein Sulingen eG

Der gemeinnützige und genossenschaftliche Bauverein Sulingen ist eines der Unternehmen, die im Landkreis Diepholz preisgünstigen Wohnraum anbietet

und verfügt insgesamt über rd. 400 Wohnungen in Sulingen. Nach Auskunft der Kreisverwaltung Diepholz liegt die Netto-Miete für öffentlich geförderten Wohnraum bei 4,80 €/m² und für frei finanzierten Wohnraum zwischen 5,00 bis 5,50 €/m². Somit liegen die Mietpreise im Altbestand ebenfalls im Rahmen der KdU, wodurch der Bauverein ein breites Angebot an preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung stellt. Aufgrund der genossenschaftlichen Strukturen erhalten die Mitglieder Dauerwohnrecht. Der Bauverein Sulingen verfügt in seinem Wohnungsbestand auch über altengerechte Wohnungen und stellt ein Betreuungsangebot für seine Mitglieder zur Verfügung. Die neuen altengerechten Wohnungen liegen allerdings deutlich über dem Mietpreisniveau der anderen Wohnungsbestände des Bauvereins.

GSG - Wohnungsbaugesellschaft Delmenhorst mbH

Das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Delmenhorst verfügt über Wohnungsbestände in Delmenhorst und Stuhr. Da die Gemeinde Stuhr ehemals Mitgesellschafter war, hatte die GSG dort in den 1990er und 2000er Jahren Wohnraum – auch mit öffentlicher Förderung – errichtet.

Versorgungslage einkommensschwacher Haushalte

Auch wenn der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen nicht allein durch die Sozialwohnungen gedeckt werden kann, gibt eine Gegenüberstellung von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II - als größte Gruppe unter den einkommensschwachen Haushalten - zur Anzahl an Sozialwohnungen einen ersten Hinweis auf mögliche Versorgungsengpässe.

Insgesamt gibt es im Landkreis einen geringen Bestand an öffentlich geförderten Wohneinheiten, da die einkommensschwache Nachfrage – außer im Bremer Einzugsbereich – in der Vergangenheit eher gering ausfiel. Im Jahr 2016 beläuft sich der Bestand an Sozialwohnungen auf rd. 840 Wohneinheiten, was knapp einem Prozent aller Wohneinheiten im Kreisgebiet entspricht. Diese Wohnungen weisen überwiegend Wohnungsgrößen bis 60 m² auf und sind demzufolge hauptsächlich für Single- und Paarhaushalte geeignet. Im Kreisdurchschnitt stehen 100 Bedarfsgemeinschaften rund 14 belegungsgebundene Wohnungen gegenüber. Eine bessere Relation erzielen Diepholz, Sulingen, Twistringen, Bruchhausen-Vilsen und Kirchdorf, also die Städte und (Samt-) Gemeinden, die auch einen überdurchschnittlich hohen Sozialwohnungsbestand aufweisen. Allerdings ist auch die Gemeinde Stuhr hinzuzurechnen, in der der betrachtete Indikator auch auf eine verbesserte Versorgungssituation hindeutet als im übrigen Kreisgebiet. In den (Samt-) Gemeinden Rehden, Siedenburger und Wagenfeld fehlt ein solches Wohnungsangebot, gleichwohl jede von ihnen rund 100 Bedarfsgemeinschaften²⁴ beherbergt.

Seit dem Jahr 1998 wurde kein geförderter Mietwohnungsneubau im Landkreis mehr realisiert, gefördert wurde seitdem ausschließlich das Wohneigentum.

²⁴ Quelle: Kommunalprofile der NBank

Tabelle 2: Anzahl der Sozialwohnungen je 100 Bedarfsgemeinschaften in den Kommunen des Landkreises Diepholz

Raumeinheit	Anzahl an Sozialwohnungen je 100 Bedarfsgemeinschaften
Altes Amt Lemförde	7
Barnstorf	12
Bassum	3
Bruchhausen-Vilsen	21
Diepholz	23
Kirchdorf	15
Rehden	0
Schwaförden	9
Siedenburg	0
Stuhr	17
Sulingen	23
Syke	8
Twistringen	19
Wagenfeld	0
Weyhe	12
Landkreis Diepholz	14

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Landkreis Diepholz, Gemeinde Stuhr, Gemeinde Weyhe, NBank, eigene Berechnungen

3.2.4 Demografisch und flüchtlingsbedingte Wohnraumbedarfe

Insgesamt erwächst im Landkreis Diepholz sowohl demografisch bedingt als auch durch den Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern bis 2020 ein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum von ca. 600 Wohnungen. Die Preisgünstigkeit orientiert sich dabei für alle Transferleistungsbezieher im SGB II und XII sowie den Asylbewerbern an den Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft. Alle anderen Minderverdienenden, die keine Übernahme der Unterkunftskosten erhalten, sondern lediglich Wohngeld bzw. keinerlei Transferleistungen erhalten, können sich ihre Wohnungen frei auswählen. Sie werden sich jedoch aufgrund ihrer geringen Einkommen ebenfalls auf den preisgünstigen Teilmarkt konzentrieren.

Im Ergebnis verteilen sich die flüchtlings- und demografisch bedingten Wohnraumbedarfe bzw. Bedarfsschwerpunkte wie folgt auf das Kreisgebiet:

- > 100 Wohneinheiten in Stuhr, Weyhe und Diepholz,
- > 50 Wohneinheiten in Barnstorf und Syke,
- > 20 Wohneinheiten in Rehden, Sulingen und Twistringen,
- > 10 Wohneinheiten im Lemförde, Bassum, Kirchdorf und Schwaförden.

Rückläufige Bedarfe sind mit einer rückläufigen Entwicklung der Haushaltszahlen oder großen Leerstandsreserven im Wohnungsbestand der entsprechenden Gemeinden zu begründen.

Tabelle 3: Zusammensetzung des zukünftigen Bedarfs an sozialem Wohnraum in den Kommunen des Landkreises Diepholz 2014-2020

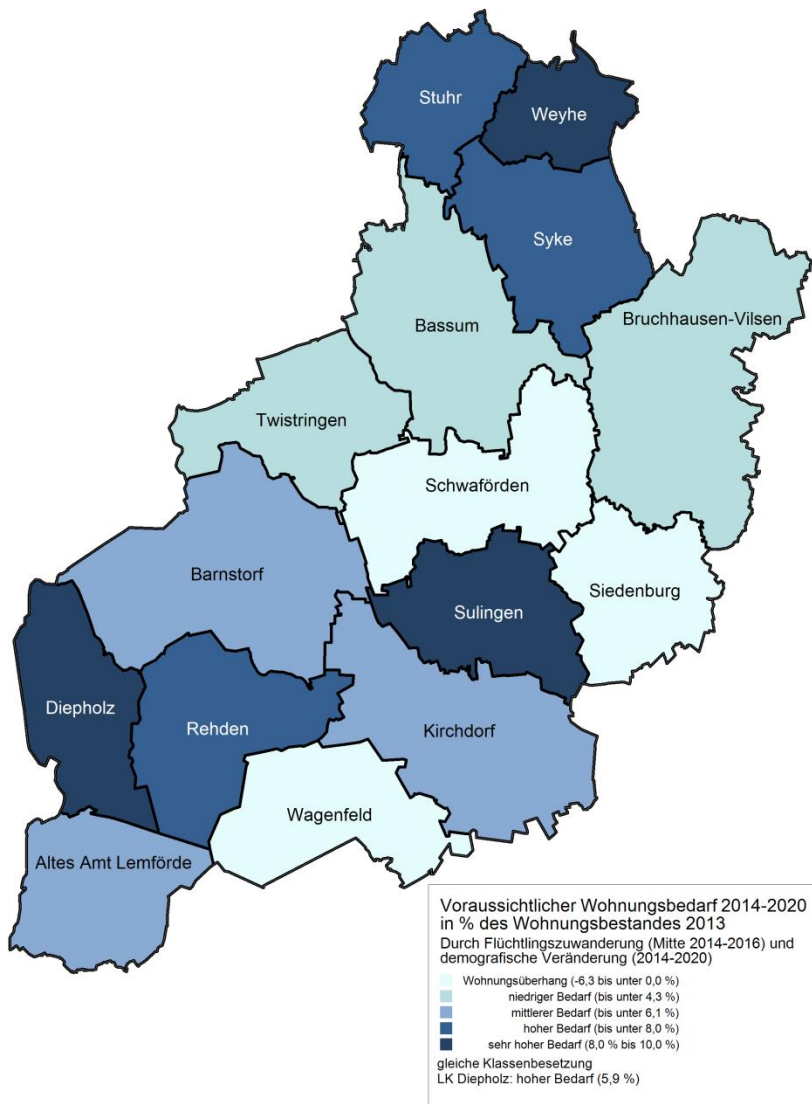
Raumeinheit	Wohnraumbedarfe durch Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	Wohnraumbedarfe durch Flüchtlingszuwanderung in 2014-2016	Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)
Altes Amt Lemförde	3	9	12
Barnstorf	4	73	77
Bassum	4	12	16
Bruchhausen-Vilsen	3	-42	-39
Diepholz	26	78	104
Kirchdorf	1	11	12
Rehden	3	22	25
Schwaförden	-4	15	11
Siedenburg	-5	-2	-7
Stuhr	14	151	165
Sulingen	22	-1	21
Syke	17	42	59
Twistringen	1	18	19
Wagenfeld	-6	0	-6
Weyhe	18	122	140
Landkreis Diepholz	95	502	597

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen

Diese prognostizierten Bedarfe entsprechen – sofern die Realisierung in Neubau angestrebt wäre – ca. 38 Prozent der Neubaubedarfe im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (rd. 1.560 Wohneinheiten bis 2020).

Der Bedarf könnte ggf. durch eine wachsende Altersarmut sowie eine ggf. notwendige Kompensation durch auslaufende Sozialbindungen noch erhöht werden.

Abbildung 41: Abschätzung des Wohnungsbedarfes 2014-2020 durch Flüchtlingszuwanderung und demografischen Wandel auf Ebene der Kommunen



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, Zensus 2011, Kreisverwaltung Diepholz, eigene Berechnung

Zwischenfazit

Die Wohnraumbedarfe im Landkreis Diepholz lassen sich u.a. wie folgt charakterisieren:

- Die Bevölkerungsprognosen gehen von Wachstumstendenzen in den städtisch geprägten Kommunen und von einer demografisch bedingten Schrumpfung der Bevölkerungszahl in den ländlichen Kommunen aus.
- Die demografiebedingte Haushaltsentwicklung äußert sich in vielen Kommunen im Landkreis Diepholz in einer Zunahme von Haushalten, die zu einer steigenden Wohnungsnachfrage gerade im Bremer Einzugsbereich, Diepholz und Sulingen führt.

- Aufgrund des demografischen Wandels sind insbesondere im Nordkreis starke Alterungstendenzen zu erwarten, die auf zukünftige Bedarfe an altersgerechten, barrierefreien Wohnungen schließen lassen.
- Im gesamten Kreisgebiet fehlt es an alten- und behindertengerechten Angeboten, dies betrifft auch das Segment des betreuten Wohnens. Nach Aussage von befragten Marktakteuren liegt die durchschnittliche Wartezeit für eine öffentlich geförderte Seniorenwohnung in Weyhe durchschnittlich bei rd. drei Jahren.
- In Stuhr, Weyhe und Syke bestehen aufgrund des zusätzlichen Nachfragedrucks aus Bremen Angebotsengpässe für Einkommensschwache in allen Wohnungsgrößen, insbesondere bei Wohnungen für Singles sowie Haushalte mit drei und mehr Personen. Der große Anteil an Bedarfsgemeinschaften lässt auch in der Kreisstadt Diepholz, in Sulingen, Bassum und Twistringen auf verstärkte Bedarfe in diesem Segment schließen.
- Die Nachfrage nach preisgünstigen Objekten auch mit geringeren Ausstattungsqualitäten hat (nicht zuletzt aufgrund der verstärkten Flüchtlingszuwanderung) in der jüngeren Vergangenheit wieder angezogen, wodurch die bestehenden Leerstandsreserven teilweise abgebaut wurden.
- Diese Nachfrage konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die städtischen Kommunen, in den ländlich geprägten Kommunen ist die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen hingegen eher gering, weshalb das vorhandene Wohnungsangebot hier ausreichend ist.
- Angebotsengpässe an kleinen Wohnungen für Auszubildende, Studierende und Starterhaushalte bestehen vor allem in der Nähe von Hochschulstandorten (Diepholz) und Ausbildungs- bzw. Arbeitsstätten (z.B. Kirchdorf, Stuhr, Twistringen).
- Einen besonderen Wohnraumbedarf weisen auch Saisonarbeitskräfte in der Landwirtschaft auf, die über einen Teil des Jahres in einigen (Samt-) Gemeinden, z.B. Kirchdorf, leben. Die betreffenden Betriebe stellen den überwiegend ost- und südosteuropäischen Erntehelfern Wohnräume oder Unterkünfte in teilweise angekauften Gebäuden zur Verfügung.
- Insgesamt sind im Landkreis wenig preisgünstige, familienfreundliche Wohnungen vorhanden, allerdings liegt der Nachfrageschwerpunkt dieser Zielgruppe auch eher auf dem Eigenheimsegment.
- Vermietungshemmnisse bestehen teilweise bei Wohnungen ab der dritten Etage ohne Fahrstuhl. Die Nachfrage nach barrierearmen Ausstattungsqualitäten nimmt zu.

4. Konzepterstellung

Die Herausforderungen gestalten sich aufgrund der heterogenen Rahmenbedingungen des Landkreises in den jeweiligen Kommunen im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Daher werden im Folgenden gemeindetypspezifische Empfehlungen gegeben.

Abbildung 42: Zentrale Handlungsfelder



Quelle: InWIS 2016

4.1. Ziele, Handlungsempfehlungen, Maßnahmen für Kommunen mit einem schwachen Marktumfeld

Die Gemeinden mit einem schwachen Marktumfeld, zu denen z.B. Schwaförden, Siedenburg oder Wagenfeld gehören, weisen folgende zentrale Handlungsfelder auf

- Langfristig kein Verlass auf weiteren Zuzug junger Familien,
- Bleibeperspektiven erhöhen und endogene Potenziale ausschöpfen,
- Attraktive Wohnangebote für Haushaltsgründer schaffen,
- Den Wohnstandort attraktiv halten bzw. machen: Bestandspflege betreiben und Mobilität sichern,
- Anpassung der Wohnangebote und des Wohnumfeldes an den demografischen Wandel,
- Integration von Migranten und Flüchtlingen sowie
- Schaffung von guten Wohnqualitäten zu bezahlbaren Preisen auch für Einkommensschwache.

Im Folgenden werden beispielhaft zentrale Empfehlungen für die Kommunen mit schwachem Marktumfeld im Landkreis Diepholz genannt.

Betreiben von Bestandspflege

Gerade in Kommunen mit einem schwachen Marktumfeld ist der Wohnungsbestand von großer Bedeutung. Zwar gibt es in den Kommunen im Landkreis Diepholz bislang lediglich einen geringen Anteil an strukturellem Leerstand, allerdings stehen teilweise größere, das Ortsbild prägende Objekte (Ein- bzw.

Einsatz von Förderprogrammen

Mehrfamilienhäuser im Siedlungskern bzw. Gehöfte und Hoflingshäuser im Außenbereich) leer. Die Bestandspflege hat deshalb u.a. zum Ziel, vorbeugende Maßnahmen zu treffen, damit gerade ältere Wohngebäude im Siedlungskern mit großen Modernisierungsbedarfen vor Leerstand bewahrt werden und keine negativen Ausstrahleffekte auf andere Objekte entstehen können. Ziel in den Kommunen mit schwachem Marktumfeld ist es, ältere Gebäude mit jungen Familien zusammenzubringen und diese als Nachnutzer zu gewinnen. Dies kann bspw. über Wohnungsbörsen oder Förderprogramme wie ‚Jung kauft Alt‘ initiiert werden. Als Beispiel hierfür kann die Stadt Lohne im Landkreis Vechta dienen, die im Rahmen eines Förderprogrammes einen Zuschuss für den Erwerb von älteren Bestandsimmobilien gewährleistet. In den vergangenen zwei Jahren wurden bereits 44 Förderungen ausgezahlt. Ziel des Programmes ist es, Nachnutzer für den Altbestand zu finden und gleichzeitig den Flächenverbrauch für Neubauten zu reduzieren. Gefördert wird neben dem Erwerb einer Immobilien (Mindestalter: 25 Jahre) auch die Begutachtung hinsichtlich Modernisierung und Energieeinsparmöglichkeiten. In einigen Kommunen im Landkreis werden ähnliche Programme angedacht bzw. im Rahmen von Investitionszuschüssen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand bereits umgesetzt.

Im Rahmen der Bestandspflege sollen auch Eigentümer von leer stehenden Immobilien gezielt angesprochen und beraten werden.

Erhöhung der Bleibeperspektiven

Förderung weicher Standortfaktoren

Ziel der Bestandspflege auf dem Wohnungsmarkt ist es, die Bleibeperspektive gerade für die Zielgruppe der jungen Familien zu erhöhen. Neben der Bestandsqualifizierung nimmt aber auch die Förderung weicher Standortfaktoren eine zentrale Rolle ein. Dazu gehört bspw. die Garantie, für alle Kinder ausreichend Kita-Plätze bereitzustellen und weitere familienfreundliche Angebote vorzuhalten. Auch die Sicherung der Mobilität ist gerade in den Kommunen mit schwachem Marktumfeld (Schwerpunkt bilden die Ortschaften) ein zentrales Thema. Ist eine Aufrechterhaltung des ÖPNV-Angebotes nicht zu gewährleisten, sollten alternative Maßnahmen wie Anrufsammeltaxis bzw. bürgerschaftliche Angebote geprüft und realisiert werden. Gerade für ältere Bevölkerungsgruppen aber auch für Familien mit Kindern und Jugendlichen ist die ÖPNV-Anbindung ein zentrales Wohnstandortkriterium.

Bereitstellung altersgerechter Wohnraum- und Versorgungsangebote

In den größtenteils ländlich geprägten Kommunen mit schwachem Marktumfeld ist die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum von zentraler Bedeutung. Bereits heute berichten einige Kommunen von Abwanderungstendenzen dieser Bevölkerungsgruppen in die umliegenden Städte, weil vielfach keine adäquaten Wohnraum- und Versorgungsangebote in den Ortschaften bestehen. Die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum kann zum einen durch Wohnraumanpassungen (barrierearmer Umbau) bzw. durch gezielten Neubau barrierefreier Wohnungen geschehen. Um neben dem passenden Wohnraum auch wohnungsnahe Dienstleistungen in den Kommunen anbieten zu können, ist eine Vernetzung und Koordinierung der bestehenden und im Seniorenbereich tätigen Einrichtungen von großer Wichtigkeit, um Dienstleistungen wie ambulante Pflege und Hausnotrufsysteme anbieten zu können.

Um die Bleibeperspektive auch für andere Zielgruppen zu erhöhen, sollten in den Kommunen mit schwachem Marktumfeld Anreize für Kaufinteressierte und

Investoren durch Beratungen geschaffen werden. Ziel muss es sein, Privateigentümer bei der Vermarktung ihrer Gebäudebestände zu unterstützen, z.B. durch das Aufzeigen unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten des Objektes. Neubaumaßnahmen sind als Ersatz für Bestandsbauten bzw. zur Schaffung neuer Wohnqualitäten auch weiterhin notwendig. Die zukünftige Bautätigkeit sollte zur Stärkung der Ortskerne genutzt werden, indem Baulücken, Brachflächen und Altstandorte für den Wohnungsneubau aktiviert werden.

Für die zukünftige Ausrichtung der Kommunen mit einem schwachen Marktumfeld ist eine Kooperation mit Kommunen im Kreis zu empfehlen, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen. Ziel ist ein Erfahrungsaustausch bzw. fachlicher Input durch die Nachbargemeinden.

4.2. Ziele, Handlungsempfehlungen, Maßnahmen für Kommunen mit einem stabilen Marktumfeld

Zu den Kommunen mit einem stabilen Marktumfeld gehören im Landkreis Diepholz bspw. die Kreisstadt Diepholz, die Stadt Sulingen oder auch die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen. Die zentralen Handlungsfelder für Kommunen mit einem stabilen Wohnungsmarkt im Landkreis Diepholz sind

- Sicherung bezahlbaren Wohnens,
- Schaffung altengerechter Wohnformen (auch durch Nischenprodukte wie Bungalows etc.), Verbundsysteme in Nähe von Seniorenpflegeheimen,
- Bedarfsadäquater Ausbau von Wohnformen für unterschiedliche Wohnvorstellungen,
- Integration / Versorgung von Flüchtlingen,
- Begleitung des demografischen Wandels in homogenen Einfamilienhausgebieten,
- Sicherung des Profils als attraktiver Wohnstandort,
- Stärkung der Wohnquartiere / Innenentwicklung stärken.

Nachfolgend werden zentrale Handlungsempfehlungen für die Kommunen im Landkreis Diepholz mit einem stabilen Marktumfeld benannt.

Ausweitung der Zielgruppenansprache

Die klassische Ausrichtung des Wohnungsmarktes auf junge Familien wird in Zukunft in den heute stabil aufgestellten Kommunen nicht mehr ausreichen, weshalb eine Abkehr von der ausschließlichen Konzentration auf familiengerechtes Wohnen zugunsten neuer Wohnformen und innovativer Immobilienprojekte anzuraten ist. Hierzu zählen bspw. kreative Wohnangebote (z.B. Pauschalangebote mit Warmmiete, Internet etc.) für junge Zielgruppen, um deren Abwanderung in die Großstädte einzudämmen. Hierzu zählt aber auch die Bereitstellung und Schaffung von vorzugsweise kleinen, barrierefreien, öffentlich geförderten Wohnungen für Single- und Paarhaushalte sowie der Neubau

Bereitstellung von Wohnraumangeboten für unterschiedliche Zielgruppen

von großen, komfortablen Wohnungen für Haushalte der Mittelschicht als Alternative zum klassischen Eigenheim.

Aber auch die Haushalte mit der Gefahr von Wohnungsverlust sollten stärker ins Zentrum der Aufmerksamkeit gerückt werden, indem durch Präventionsmaßnahmen und soziale Begleitungsangebote die Gefahr des Wohnungsverlustes eingedämmt wird. Gerade Personen über 60 Jahren sind aufgrund eines zu geringen Einkommens von Wohnungslosigkeit bedroht. Bei der Personengruppe unter 25 Jahre führen vielfach Probleme mit den Eltern sowie die fehlende Reife, einen eigenen Haushalt zu führen, zur Wohnungslosigkeit. Für diese Zielgruppen sind Wohnmodelle in Form von Wohngruppen oder gemeinschaftlichen Wohnformen anzudenken. Ziel ist es, durch Wohnraumakquisition den Abbau von Notunterkünften zu ermöglichen. Allerdings können neu errichtete Wohnungen von dieser Nachfragergruppe aus finanziellen Gründen zumeist nicht angemietet werden, weshalb sie auf preisgünstigere Wohnungen mit erhöhtem Sanierungsbedarf angewiesen sind. In diesen Wohnungen entstehen allerdings vielfach erhöhte Nebenkosten (Nachtspeicheröfen, Durchlauferhitzer etc.) und eine Barrierefreiheit ist in vielen Fällen nicht gegeben. Daher sind Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand (u.a. auch die Sozialwohnungen aus den 1970er Jahren) unter Zuhilfenahme von Fördermitteln vorzunehmen.

Umgang mit Wohnbauflächen

In den Kommunen mit stabilem Marktumfeld werden sowohl weiterhin Flächen für den klassischen Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau im bezahlbaren Preissegment benötigt. Die zukünftige Bautätigkeit sollte sich vorzugsweise auf Bestandsquartiere in integrierten Lagen mit ÖPNV-Anbindung und fußläufiger Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen konzentrieren, um die Ortskerne zu stärken und Zersiedelungsprozesse zu vermeiden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind insbesondere Baulücken, Brachflächen und Altstandorte als künftige Wohnbauflächen zu aktivieren. Ein Baulandkataster kann bei der Identifizierung ungenutzter Potenzialflächen im Innenbereich, die ggf. für eine künftige Baulandentwicklung in Frage kommen, helfen.

Begleitung des Generationenwechsels in homogenen alternden Eigenheimquartieren

Bildung eines Akteursnetzwerkes

Der Landkreis Diepholz ist stark durch das Eigenheimsegment geprägt. Auch in den Städten hat das Ein- und Zweifamilienhaussegment eine große Bedeutung, weshalb es einige homogene Eigenheimquartiere im Kreisgebiet gibt. Die Quartiere – verstärkt aus den 1970er Jahren – stehen aktuell vor einem altersbedingten Generationenwechsel der Eigentümer. Um diesen Generationenwechsel fachlich zu begleiten, wird die Bildung eines Akteursnetzwerkes nach dem Vorbild der Cuxhavener Wohnlotsen empfohlen. Das Wohnlotsenprojekt bietet eine Plattform, auf der sich Anbieter und Nachfrager von Bestandsimmobilien umfassend informieren können. Es ist ein Zusammenschluss von unterschiedlichen Akteuren wie der Stadtverwaltung, Finanzierungsinstituten, Sachverständigen, Architekten, Maklern etc. entstanden. Aufgrund dieses Netzwerkes können umfassende Beratungsleistungen wie bspw. Substanzermittlung, Wertermittlung, Energieberatung, altersgerechte Anpassungsmöglichkeiten, Objektsuche und Informationen zu Fördermöglichkeiten ermöglicht

und bereitgestellt werden. Für die Kommune ergibt sich der Vorteil, einen Überblick über die Eigentümerwechsel und Verkäufe zu erhalten und somit eine Transparenz auf dem Bestandsmarkt zu schaffen. Somit können ins Stocken geratene Entwicklungen frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Unterstützung initiiert werden.

Ausbau altersgerechter Wohnformen

Um die Kommunen mit aktuell stabilem Marktumfeld auch für die Zukunft gut aufzustellen, muss der Wohnungsbestand an die sich verändernden Wohnwünsche und -bedürfnisse angepasst werden. Gerade ältere Mietwohnungen, dessen Ausstattungsqualitäten nicht den modernen Wohnqualitäten entsprechen, müssen kontinuierlich modernisiert werden. Darüber hinaus sind durch Bestandsanpassungen auch barrierearme Wohnqualitäten herzustellen, um Menschen mit Behinderungen und altersbedingten Einschränkungen adäquaten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Neben diesen Bestandsanpassungen ist auch der Ausbau unterschiedlicher altersgerechter Wohnformen in Zukunft anzustoßen. Auch bei den älteren Bevölkerungsgruppen findet eine Pluralisierung der Lebensstile statt, die sich auch in einer differenzierten Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum widerspiegelt. Die Schaffung barrierefreier Wohnungen sowie einem barrierefreien Wohnumfeld ist bspw. durch den Neubau von Bungalows in Kooperation mit einem caritativen Serviceanbieter als Nischenprodukt zu realisieren. Ein zunehmender Bedarf besteht auch an Angeboten des betreuten Wohnens. Ziel ist es, dass die älteren Menschen möglichst lange ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben führen können, wobei sie die Angebote des betreuten Wohnens unterstützen können. Das Angebot sieht vor, dass die älteren Menschen eigenständig wohnen und bei bestehendem Bedarf unterschiedliche Serviceleistungen hinzu buchen können. Interessant und für die Anbieter von betreuten Wohnangeboten darstellbar ist ein solches Verbundsystem in der Nähe von bereits bestehenden Seniorenpflegeheimen, worüber die Serviceleistungen bereitgestellt werden können. Neben Serviceangeboten, die pflegerische Aspekte umfassen, ist auch die ergänzende Bereitstellung von wohnungsnahen Dienstleistungen wie bspw. einer Treppenhausreinigung, Schneedienst, Vermittlung von Beratungsangeboten ein zunehmend wichtiges Wohnkriterium für die älteren Bevölkerungsgruppen.

In vielen Kommunen im Landkreis Diepholz fehlen bereits heute barrierefreie Wohnungen, vor dem Hintergrund der Zunahme gerade älterer Bevölkerungsgruppen werden sich diese Versorgungsgaps in Zukunft noch verstärken. Bereits heute verlassen die älteren Menschen vielfach ihr Zuhause in den ländlich geprägten Gemeinden und Regionen im Landkreis Diepholz, um im städtischen Umfeld die Vorteile der Nähe zur Infrastruktur zu genießen. Um den älteren Menschen auch einen langen Verbleib in ihren angestammten Ortschaften zu ermöglichen, ist neben der Bereitstellung von barrierearmen Wohnraum auch die Schaffung einer barrierefreien Wohnumwelt von zentraler Bedeutung.

Um ein breites barrierefreies Wohnraum- und Wohnumfeldangebot gerade in den ländlichen Strukturen schaffen zu können, ist eine Vernetzung und Koordinierung der bestehenden, im Seniorenbereich tätigen Einrichtungen und Institutionen notwendig.

Wohnraumanpassung im Bestand

Bereitstellung unterschiedlicher altersgerechter Wohnformen

Schaffung eines barrierefreien Wohnumfeldes

Vernetzung von Akteuren

Anstoß eines kooperativen Prozesses

Initiierung eines ‚Runden Tisches‘

Gerade den Kommunen mit einem stabilen Marktumfeld wird empfohlen, einen ‚Runden Tisch‘ zum Thema Wohnraumversorgung einzurichten. Ziel eines solchen kommunikativen Austausches zwischen unterschiedlichen Marktakteuren ist die Vermittlung von bestehenden und zukünftigen Wohnraumbedarfen und die Entwicklung von Projektideen.

4.3. Ziele, Handlungsempfehlungen, Maßnahmen für Kommunen mit einem wachsenden Marktumfeld

Im Landkreis Diepholz gibt es auch Städte und Gemeinden mit einem wachsenden Marktumfeld, zu denen bspw. Stuhr, Syke und Weyhe gehören. Zu den zentralen Handlungsfeldern der Kommunen mit einem wachsenden Marktumfeld gehören

- Die frühzeitige Gestaltung des demografischen Wandels bzw. die Anpassung an veränderte Haushaltsstrukturen,
- Die Sicherung und Ausweitung bezahlbaren Wohnraums,
- Die bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnangebote bzw. die Orientierung auf vielfältige Haushaltformen und Wohnangebote,
- Die Versorgung von Zuwanderern und Flüchtlingen sowie
- Eine flächensparende Siedlungsentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung).

Im Folgenden werden beispielhaft zentrale, gemeindetypspezifische Empfehlungen für Kommunen mit wachsendem Marktumfeld gegeben.

Ausweitung des Angebotes preisgünstiger Wohnungsgrößen bis 5,50 EUR/m² (öffentlich gefördert)

Die Kommunen im Landkreis mit einem wachsenden Wohnungsmarkt weisen Versorgungsengpässe im Segment der Mietwohnungen auf. In vielen Kommunen im Landkreis Diepholz gibt es lediglich einen geringen Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen und die letzten bestehenden Bindungen werden in den nächsten Jahren auslaufen. Einige Zielgruppen können sich bereits heute nicht mehr mit bezahlbarem Wohnraum versorgen, die Versorgungsengpässe könnten ohne Gegenmaßnahmen in der Zukunft weiter zunehmen. Es sollten demnach Maßnahmen zur Ausweitung des Angebotes an preisgünstigen Wohnungen innerhalb der Grenzen der KdU in allen Wohnungsgrößen ergriffen werden.

Ankäufe von Belegungsbindungen prüfen

Ein weiteres Instrument zur Ausweitung des Angebotes preisgünstiger Wohnungen ist der Ankauf von Belegungsbindungen, da der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum mit Neubaumaßnahmen alleine kaum zu decken sein wird. Die Kommunen mit wachsendem Marktumfeld sollten demnach den Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand prüfen. Aufgrund des Mietpreisniveaus in den Kommunen mit starken Wohnungsmärkten kommen für den Ankauf am ehesten ehemals öffentlich geförderte Wohnungen in Frage, deren Mietpreis

noch nicht an das Marktmietenniveau herangeführt wurde. Allerdings handelt es sich bei diesem Instrument um eine kostenintensive Maßnahme.

Stimulierung des Neubaus preisgünstiger Wohnungen

Zur Förderung des Mietwohnungsneubaus im öffentlich geförderten und preisgebundenen Segment sind unterschiedliche Maßnahmen anzudenken.

Die qualitätsvolle Entwicklung von Wohnprojekten in einfacheren Wohnlagen kann ein geeignetes Instrument darstellen, um trotz hohen Bodenpreisen preisgünstigen Mietwohnungsneubau zu realisieren. Bei einer Realisierung von preisgünstigem Wohnraum in einfacheren Wohnlagen ist insbesondere der Quartiersbezug der Neubaumaßnahme von zentraler Bedeutung. Dazu gehören u.a. parallele Maßnahmen zur Gestaltung des direkten Wohnumfeldes wie bspw. die Realisierung von Beleuchtungskonzepten und die Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten im Quartier, aber auch die Sicherstellung der Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten sowie eine Anbindung in die Siedlungszentren.

Qualifizierung auch einfacherer Wohnlagen

Um die Investitionsbereitschaft im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen zu fördern, kann das Instrument der Quotierung angedacht werden. Ziel dieses Instruments ist es, den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen über die Vergabe von Bauland zu regulieren. In Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten wird die Baulandvergabe mittels Quotierung bereits praktiziert und hat sich vielfach als praxistauglich erwiesen. Die Höhe der Quote liegt zumeist zwischen 20 und 30 Prozent, bei kommunalen Flächen ist die Quote eher am oberen Ende dieser Skala anzusiedeln. Das Instrument der Quotierung setzt ein Bekenntnis zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und stellt somit ein positives Signal für Investoren dar.

Einführung einer Sozialquote bei der Baulandvergabe

Über ein kommunales Wohnungsunternehmen kann eine Stadt ihre Möglichkeiten der direkten Einflussnahme auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt erhöhen. Im Landkreis Diepholz sind mit der Wohnbau Diepholz GmbH, dem Bauverein Sulingen eG sowie der Wohnungsbaugesellschaft Delmenhorst mbH gleich drei sozial orientierte Wohnungsunternehmen bzw. Genossenschaften aktiv (vgl. hierzu Kap. 3.2.3). In den Kommunen mit wachsendem Marktumfeld und angespannten Wohnungsmärkten stellen Beteiligungen an überregionalen Wohnungsunternehmen bzw. Neugründungen von kommunalen Wohnungsunternehmen eine Möglichkeit dar, preisgünstigen Wohnraum zu generieren. In der jüngeren Vergangenheit verlief dieser Prozess in vielen Kommunen allerdings eher andersherum und viele kommunale Wohnungsunternehmen wurden aufgekauft (z.B. Verkauf der Anteile der Gemeinde Stuhr an der GSG). Da die Neugründungen von kommunalen Wohnungsunternehmen aufgrund der langen Vorlaufzeit, der notwendigen Wohnungsankäufe etc. sehr teuer sind, kann eine Kooperation mit bestehenden Wohnungsunternehmen eine Alternative darstellen.

Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen

Eine aktive Bodenvorratspolitik wird den Kommunen mit angespanntem Mietwohnungsmarkt im Landkreis empfohlen, um zum einen eine beschleunigte Entwicklung von Baugebieten bzw. von Nachverdichtungspotenzialen für den sozialen Wohnungsbau anzustreben und zum anderen, um einen zielgruppen-gerechten Wohnungsneubau sicherzustellen. Instrumente der aktiven Bodenvorratspolitik können bspw. der kommunale Zwischenerwerb von Flächen oder

Aktive Bodenvorratspolitik

auch die Konzeptvergabe bei einem Verkauf von kommunalem Bauland darstellen.

Ausweitung des Mietwohnungsangebotes im Neubau sowie durch Bestandsqualifizierung für unterschiedliche Zielgruppen

Bereitstellung von Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen

Das Mietwohnungsangebot in den Kommunen im Landkreis Diepholz, die sich in einem wachsenden Marktumfeld bewegen, sollte in den kommenden Jahren eine Ausweitung des Angebotes für unterschiedliche Zielgruppen erfahren. Im Fokus stehen u.a. Wohnraumangebote für Single- und Paarhaushalte mit einer Wohnfläche von 60 m² und modernen Ausstattungsqualitäten für Mietpreise bis zu 7,60 EUR/m². Gleichzeitig bestehen Bedarfe an Wohnungen mit moderner Ausstattung und Wohnflächen zwischen 80 und 100 m² bzw. vier und mehr Zimmern für Paare sowie kleine und mittlere Familien. Zusätzlich werden aber auch zunehmend bezahlbare altengerechte Wohnformen nachgefragt, die vielfach auch mit kleineren Wohnungsgrundrissen nachgefragt werden.

Ausweitung des bestehenden Wohnraumangebotes

Um eine Erweiterung des bestehenden Wohnraumangebotes für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen, sollte sich der Wohnungsmarkt in den Kommunen mit wachsendem Marktumfeld nicht ausschließlich auf die Segmente der Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren, sondern die Angebotspalette ausweiten. Hierzu würde bspw. die Realisierung von barrierefreien Eigentumswohnungen als Alternative für zu groß gewordene Eigenheime zählen. Aber auch das Segment der gemeinschaftlichen Wohnformen sowie die Berücksichtigung von Baugemeinschaften als Marktnischen sollten in Zukunft stärkere Berücksichtigung finden, um den Wohnungsmarkt qualitativ zu ergänzen und auszubauen.

Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtung für den Wohnungsneubau

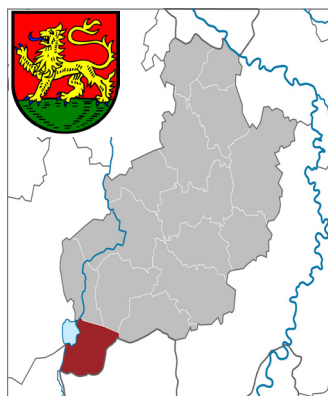
Erarbeitung Potenzialanalysen und Umsetzungsstrategien

Zur stärkeren Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtung ist zunächst eine Potenzialanalyse zu erstellen. Darunter fallen bspw. die Erstellung eines Baulückenkatasters, die Erhebung von Nachverdichtungspotenzialen in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre und der anschließende Abgleich mit dem Planungsrecht, die Erhebung der Ausbaupotenziale in bestehenden Mietwohnungssiedlungen sowie die Analyse von zu Wohnzwecken dienlichen Brachflächen. Im Anschluss an die Potenzialanalyse sollten entsprechende Umsetzungsstrategien zur Mobilisierung der Potenzialflächen erarbeitet werden. Im Rahmen dessen ist auch eine Beratung und Vermittlung der entsprechenden Informationen an die Eigentümer der Immobilien sicherzustellen.

5. Kommunalsteckbriefe

Die Steckbriefe fassen die Kernindikatoren der einzelnen Kommunen kompakt zusammen. Dazu gehören u.a. statistische Daten zur Ausgangssituation der Städte und (Samt-) Gemeinden sowie die Darstellung der prognostizierten Entwicklung. Neben einer Übersicht über die sozialen Wohnraumbedarfe werden auch die qualitativen Bedarfe und erste Handlungsstrategien sowie Beispielprojekte aus den Kommunen dargestellt.

KOMMUNALSTECKBRIEF _SG Altes Amt Lemförde

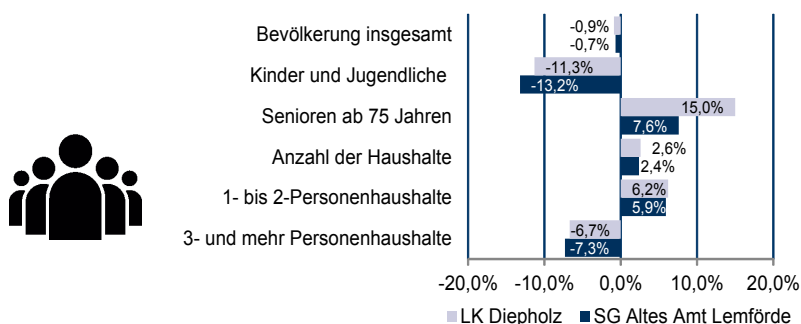


Die Samtgemeinde Altes Amt Lemförde fasst sieben Gemeinden zusammen und bildet den südlichsten Teil des Landkreises Diepholz. Sie wird vom Ost- und Südufer des Dümmer und dem Steweder Berg begrenzt. Sie punktet durch ihre reizvolle Landschaft, die als Teil der Dümmer-Region sowohl im Sommer als auch im Winter als Urlaubs- und Ausflugsziel sehr beliebt ist.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	8.211	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	+ 4,6 % 	- 1,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 5,3 % 	+ 4,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 0,4 % 	+ 1,7 % 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	5,3 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	58,9 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	3,9 %	2,8 %
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	5,2 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	415 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	290 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	151.070 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	3,0	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016. Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	138	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	79	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	50	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	9	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	3	95
Flüchtlinge	9	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	12	597

+ STÄRKEN

- Nähe zu Osnabrück (schnelle Erreichbarkeit u.a. über den Bahnanschluss)
- Überdurchschnittliche Tourismus- und Freizeitangebote
- Kinderbetreuung (ganztags); gute ärztliche Versorgung; gute Versorgungsmöglichkeiten auch im Fachhandel

- SCHWÄCHEN

- ÖPNV-Anbindung im Binnenverkehr und Nahversorgungsangebote in den Mitgliedsgemeinden
- Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte fehlt

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Preisgünstiger Wohnraum

- 1) Bedarf an kleinen, preisgünstigen Wohnungen für Starterhaushalte (Bedarf wurde bei Anmietung von Wohnraum für Flüchtlinge durch die Samtgemeinde besonders deutlich)



- Schaffung von preisgünstigen Mietwohnungen durch Ausbaumaßnahmen in Bestandsobjekten bzw. durch punktuelle Neubaumaßnahmen in zentralen Lagen



Wohnen im Alter

- 1) Bedarfe an barrierefreien Wohnungen für ältere Bevölkerungsgroups in zentralen Lagen der Samtgemeinde



- Schaffung barrierefreier und barrierearmer Wohnraumangebote in zentralen Lagen Lemfördes



Eigentumsförderung

- 1) Bestehende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in zentralen Lagen des Flecken Lemförde



- Da Baulücken entweder nicht aktivierbar bzw. schon bebaut sind, focussiert sich dieses Segment auf das klassische Neubaugebiet: Stärkung eines Mixes von Gebäudetypen anstreben

LEITPROJEKT_ "LEONIS VIERTEL"



Im Flecken Lemförde sollen neue Wohnformen realisiert werden. Das Projekt „LEONIS Viertel“ schlägt neue Wege des Wohnens ein. Die Bewohner des Viertels sollen in einer aktiven Nachbarschaft miteinander wohnen und sich gegenseitig unterstützen und helfen.

Ein geplantes Gemeinschaftsgebäude soll auf Wunsch der Eigentümer auch als Kommunikationszentrum der Bewohner dienen. Die Beheizung des Viertels erfolgt über Fernwärmeleitungen, die in einem nebenstehenden Heizgebäude zusammengeführt werden.

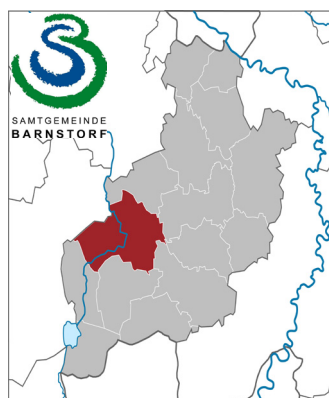
- Realisierung neuer Wohnformen mit aktiver Nachbarschaft
- Gemeinschaftsgebäude als Kommunikationszentrum in Planung

¹ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

² Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

³ Quelle: Zensus 2011.

KOMMUNALSTECKBRIEF _SG Barnstorf

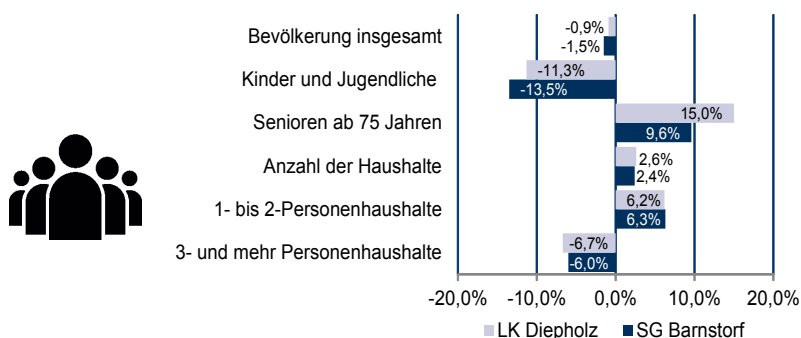


Die Samtgemeinde Barnstorf fasst vier Gemeinde zusammen und liegt im Westen des Landkreises Diepholz zwischen Moor und Wald im sogenannten Huntetal. Überregionale Bekanntheit erlangte Barnstorf durch das Ballonfahrerfestival, dass alle zwei Jahre tausende Besucher nach Barnstorf lockt.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	12.016	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	+ 0,4 % →	- 1,0 % ↘
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 3,1 % ↗	+ 4,0 % ↗
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 1,4 % ↗	+ 1,7 % ↗
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	6,0 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	64,7 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	2,6 %	2,8 %
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	4,4 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	231 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	247 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	134.103 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	3,6	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	246	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	110	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	63	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	73	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016). 8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	4	95
Flüchtlinge	73	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	77	597

+ STÄRKEN

- Gute verkehrliche Anbindung (Bahnhof)
- Familienfreundlichkeit aufgrund von Kindertageseinrichtungen und Schulstandorten in allen Ortsteilen
- Gute Arbeitsplatzsituation aufgrund von Mittelständlern am Standort
- Fokus auf Innenentwicklung (Leitbild, REFINA)

- SCHWÄCHEN

- Geringes Nahversorgungsangebot und schwache ÖPNV-Anbindung in den Ortsteilen

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Preisgünstiger Wohnraum

- 1) Bedarf an preisgünstigen Singlewohnungen mit 50 bis 60 m² und zwei Zimmern (bestehender Wohnungsbestand ist eher hochpreisig) u.a. für Senioren, Starterhaushalte und Geringverdiener



Wohnen im Alter

- 1) Bedarf an kleinen, barrierefreien Angeboten im bezahlbaren Preissegment
- 2) Wohnraum mit optionalen Betreuungsmöglichkeiten fehlt



Weitere Stärkung der Ortskernlagen

- 1) Fokussierung bei Neubauvorhaben auf den Siedlungskern der Samtgemeinde unter Zuhilfenahme des bestehenden Baulückenkatasters



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Weiterführung des Projektes "Leben mittendrin": Zentrales Wohnen in den Ortskernlagen
- Neben der Wohnbau-Gesellschaft weitere Anbieter/ Investoren gewinnen
- Realisierung von altersgerechten Wohnprodukten; auch Nischenprodukte wie eingeschossige Mieteigenheime
- Versorgungslücke durch verstärkte Bestandssanierungen schließen
- Weiterführung des Projektes "Leben mittendrin": Förderung von Bestandsgebäuden für junge Familien (Nachhaltigkeitsprogramm)

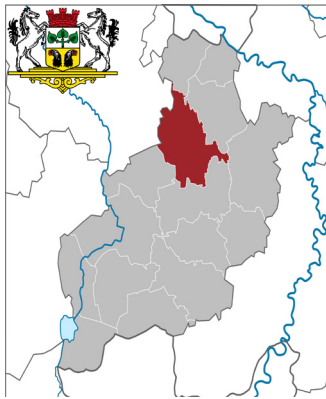
LEITPROJEKT_ "WOHNSIEDLUNG AN DER DR. RUDOLF DUNGER STRASSE"



Im Ortszentrum von Barnstorf ist auf dem Gelände eines ehem. Landhandels in den Jahren 2012 bis 2014 eine Wohnsiedlung „50 +/-“ mit verschieden großen Wohneinheiten (60 bis 130 m²) entstanden. Ebenfalls wurden ein Seniorenwohnheim, das Mehrgenerationenhaus mit Krippe und der Mehrgenerationenspielplatz errichtet. Diese Siedlung sticht durch kurze Wege zum Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Rathaus, usw. hervor.

- Wohnsiedlung mit unterschiedlichen Gebäudetypen
- Zentrale Lage und Nähe zu Infrastruktureinrichtungen

KOMMUNALSTECKBRIEF _Stadt Bassum

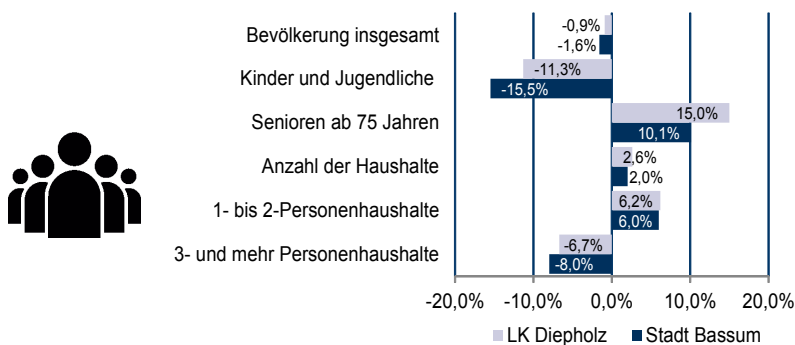


Die Stadt Bassum liegt im Nordosten des Landkreises Diepholz, etwa 25 km vom Stadtstaat Bremen entfernt. Bassum erfüllt die Funktion eines Grundzentrums. In Bassum finden übers Jahr die verschiedensten Veranstaltungen statt. Am bekanntesten ist jedoch das internationale Straßentheaterfestival "Piazzetta" bei dem Theaterstücke an fünf Orten in der Innenstadt aufgeführt werden. Außerdem können in Bassum zahlreiche historische Gebäude und Kirchen bewundert werden.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	15.768	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	- 3,2% 	- 1,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 4,1 % 	+ 4,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 2,9 % 	+ 1,7 % 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	6,6 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	68,1 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	3,2 %	2,8%
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	4,9 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	435 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	281 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	185.737 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	4,1	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	216	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	124	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	80	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	12	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	4	95
Flüchtlinge	12	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	16	597

+ STÄRKEN

- Ausdifferenzierter Wohnungsmarkt
- Familienfreundlichkeit aufgrund vielfältiger Infrastruktureinrichtungen
- Gute Anbindung über bestehenden Bahnanschluss

- SCHWÄCHEN

- Fehlende Altersgerechtigkeit
- Vereinzelter Leerstand in zentralen Wohnlagen

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Wohnen im Alter

- 1) Steigender Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohneinheiten in zentralen Lagen im günstigen bis mittleren Preissegment (bisherige Angebote sind eher höherpreisig)



Energetische Sanierung

- 1) Bestehender Nachholbedarf im Bereich der Modernisierung und energetischer Sanierung von Wohnraum im Innenbereich



Eigentumsförderung

- 1) Vorhandene Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser
- 2) Ziel: Innenentwicklung durch Nachverdichtung



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Realisierung von barrierefreien Wohneinheiten in zentralen Lagen
- Prüfung von Nischenlösungen wie bspw. Bungalowstrukturen
- Andenken von speziellen Förderungen (z.B. "Jung kauft Alt"), um neben der öffentlichen Mittel im Rahmen der Stadtsanierung auch private Investitionen anzustoßen
- Aktivierung von Baulücken
- Mischung von Gebäudetypen (Ein-, Zwei- und Reihenhäuser) in neuen Baugebieten
- Unterstützung des Generationenwechsels durch Förderprogramme prüfen

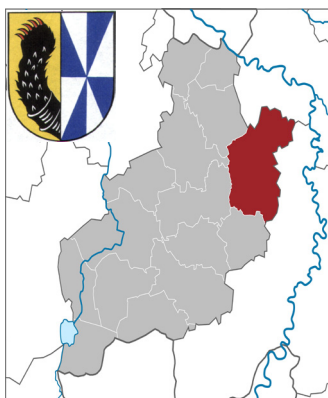
LEITPROJEKT_ ERRICHTUNG EINES NEUEN VIERFAMILIENHAUSES IN BASSUM



Das zuständige politische Gremium der Stadt Bassum beschloss Anfang 2016 mehrere Maßnahmen zum Thema „Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum“. Im Haushalt 2016 sind vom Rat hierfür 1,0 Mio. € für Investitionen zur Verfügung gestellt worden. Mit o.a. Beschluss wurde u.a. die Errichtung eines Vierfamilienhauses (Kosten ca. 580.000 €) mit der Zielrichtung verbunden, dieses an Personen zu vermieten, die sich Wohnraum, der auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt angeboten wird, nicht leisten können. Mittlerweile wurde ein Bauträgervertrag mit einem Investor abgeschlossen. Mit der Fertigstellung ist im 3. Quartal 2017 zu rechnen. Zu klären sind noch die Kriterien zur Vergabe des Wohnraums und die Höhe der Miete. Diese wird sich wahrscheinlich nach der Höhe der Zulässigkeit nach dem SGB II und XII richten. Also nach der rechten Spalte der Wohngeldtabelle zuzüglich 10 % Aufschlag. Das Gebäude ist im Erdgeschoss barrierefrei; eine spätere Nachrüstung mit einem Aufzug ist möglich.

- Vierfamilienhaus zur Miete
- Fertigstellung voraussichtlich im 3. Quartal 2017
- Barrierefreies Erdgeschoss (ggf. Nachrüstung durch Aufzug)

KOMMUNALSTECKBRIEF__SG Bruchhausen-Vilsen

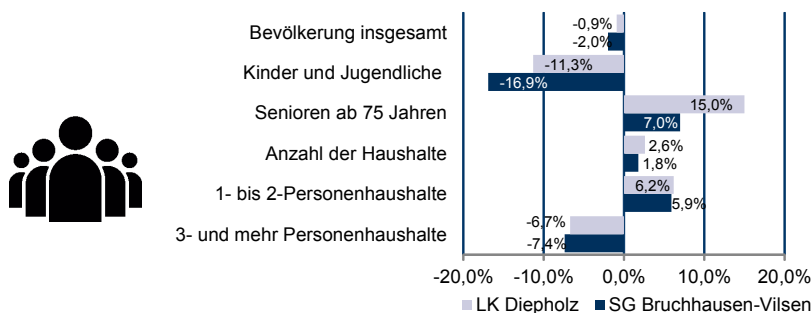


Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen umfasst die vier Mitgliedsgemeinden Asendorf, Bruchhausen-Vilsen, Martfeld und Schwarme und liegt im Nordosten des Landkreises Diepholz. Der Flecken Bruchhausen-Vilsen führt seit 1976 das Prädikat „Luftkurort“. Ebenso wurde im Flecken im Jahr 1966 vom Deutschen Eisenbahnverein (DEV) auf der Schmalspurstrecke von Bruchhausen-Vilsen nach Asendorf die „Erste Museumseisenbahn Deutschlands“ eröffnet. Der DEV verfügt über eine einzigartige Sammlung von mehr als 100 historischen Fahrzeugen. Sie sind zum größten Teil betriebsfähig und regelmäßig auf der Schmalspurstrecke zu erleben.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	16.971	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	- 0,4% →	- 1,0 % ↘
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 4,9 % ↗	+ 4,0 % ↗
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 2,4 % ↗	+ 1,7 % ↗
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	5,7 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	67,9 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	4,0 %	2,8%
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	5,0 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	370 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	316 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	173.271 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	2,6	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	156	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	118	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	80	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	-42	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	3	95
Flüchtlinge	-42	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	-39	597

+ STÄRKEN

- Status als Luftkurort (Tourismus)
- Nähe zu Bremen
- Qualitäten für Naherholung und Freizeit
- Alle Schulformen vor Ort vorhanden
- Funktion eines Mittelzentrums für die Bereiche Kultur und Gesundheit

- SCHWÄCHEN

- Anbindung und Ausbau des Nahverkehrs

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Wohnen im Alter

- 1) Bestehende Bedarfe an bezahlbarem, altersgerechtem Wohnraum, aber fehlende Investoren



Preisgünstiger Wohnraum

- 1) Knappheit im preisgünstigen Mietwohnungssegment (u.a. aufgrund verstärkter Anmietung der Samtgemeinde für die Unterbringung von Flüchtlingen)



Eigentumsförderung

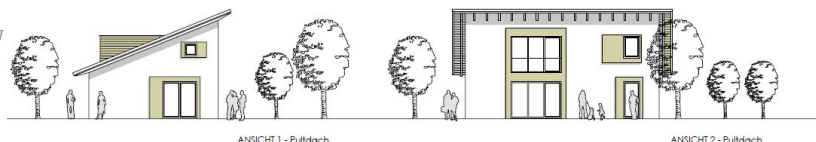
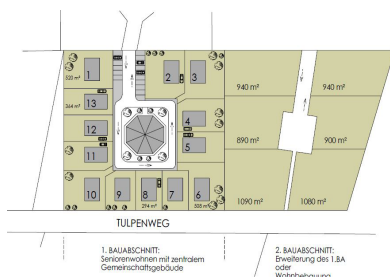
- 1) Sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken von Familien
- 2) Bestehendes Interesse auch an Altbeständen (Wohngebäude-Modernisierungsprogramm mit Akteurs- und Beratungsnetz)



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Ausweitung des Angebots durch Bestandsanpassung und Neubau (auch mit Serviceangeboten als Option)
- Realisierung auch von Nischenprodukten wie barrierearmen Bungalows
- Neuschaffung von preisgünstigem Wohnraum für alle Zielgruppen
- Aktivierung von Investoren (verstärkte Investorensuche)
- Vergabe von Bauland an verschiedene Interessengruppen (u.a. gemeinschaftliche Wohnformen)
- Mobilisierung von Baulücken in zentralen Lagen

LEITPROJEKT_ BARRIEREFREIES WOHNEN



Seniorenwohnkonzept - Schwarme 68
ANSICHTSVARIANTEN M. 1:200 20.04.2016
Die Hand-in-Hand-Werker GmbH - Tel.: 04203 - 4380000 - E-mail: info@hihw.de

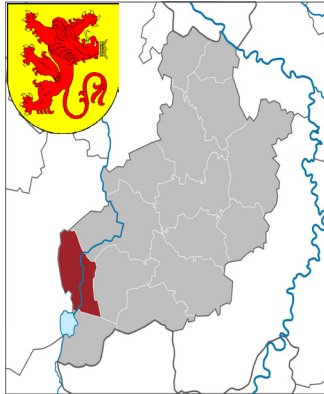
die Hand-in-Hand-Werker GmbH

HiHW

Eine Investorengruppe in Schwarme hat sich die Entwicklung und Realisierung von barrierefreien Wohnungen bzw. Wohnhäusern zum Ziel gesetzt. In einem ersten Schritt sollen ca. 13 Wohneinheiten mit einer jeweiligen Grundfläche von ca. 95 qm entstehen. Die Wohneinheiten sollen ebenerdig und komplett barrierefrei sein. Die Grundstücke der Wohneinheiten sollen durch eine Ringstraße um ein zentrales Mittelgrundstück erschlossen werden. Auf dem Mittelgrundstück soll ein Gemeinschaftsgebäude errichtet werden, in dem u. a. auch ein Treff- und Veranstaltungsraum untergebracht ist, der der Allgemeinheit zugänglich gemacht wird.

- 13 barrierefreie Wohnungen
- Erschließung um ein zentrales Mittelgrundstück mit Treff- und Veranstaltungsraum

KOMMUNALSTECKBRIEF _Stadt Diepholz

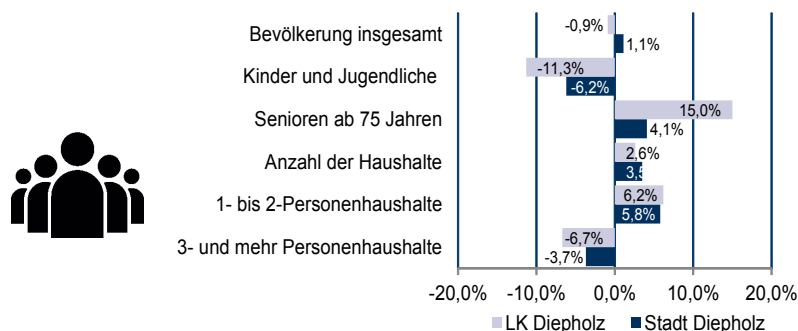


Die Kreisstadt Diepholz befindet sich im Südwesten des gleichnamigen Landkreises und erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Diepholz ist ein Hochschulstandort, darüber hinaus sind alle Schulformen vor Ort vertreten. Aufgrund des Appletree Garden Festivals ist die Stadt auch überregional bekannt.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	16.692	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	- 1,0 % 	- 1,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 6,7 % 	+ 4,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 1,3 % 	+ 1,7 % 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	11,2 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	50,9 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	2,4 %	2,8 %
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	5,0 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	517 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	267 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	177.065 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	3,6	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	436	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	231	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	127	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	78	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	26	95
Flüchtlinge	78	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	104	597

+ STÄRKEN

- Heterogener Wohnungsmarkt
- Funktionen eines Mittelzentrums (gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen, vielfältige Versorgungseinrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Nahversorgung)
- Gute infrastrukturelle Anbindung

- SCHWÄCHEN

- Moor als raumstrukturelle Entwicklungsgrenze
- Probleme mit Einzelhandelsbestand in der Innenstadt
- Versorgungsengpässe bei kleinen, bezahlbaren Wohnungen für Single- und Paarhaushalte

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Preisgünstiger Wohnraum

1) Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte aufgrund der Abnahme von Familienhaushalten und Zunahme von Single- und Paarhaushalten (bislang gab es kaum Neubauaktivitäten in diesem Segment)



- Schaffung flexibler Wohnangebote mit Wohnflächen zwischen ca. 50 bis 70 m²
- Bestandsqualifizierungen für die Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppen (Senioren, Flüchtlinge, Starterhaushalte etc.)



Wohnen im Alter

1) Steigende Bedarfe an altersgerechten Wohnungen aufgrund der wachsenden Gruppe der Senioren
2) Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnungen durch Neubau und Bestandsanpassung



- Anpassung des Bestands an demografische Bedürfnisse und moderne Wohnwünsche
- Zielgruppengerechter Neubau in zentralen Lagen bzw. mit guter infrastruktureller Anbindung (ohne Dienstleistungsangebote)



Energetische Sanierung

1) Bestehende Sanierungsbedarfe (bisher geringe Handlungsbereitschaft aufgrund des geringen Mietpreisniveaus älterer Bestände)
2) Bislang Fokus auf Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel



- Umfassende Erneuerungsstrategien bei Wohnungsbeständen mit langfristiger Perspektive am Wohnungsmarkt
- Einbettung in Quartiersstrategien (wie im Soziale Stadt-Gebiet)

LEITPROJEKT_WOHNANLAGE IM HECKENWEG

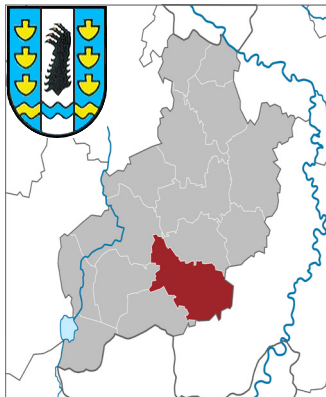


Für das Jahr 2017 ist im Stadtgebiet Diepholz die Realisierung der Wohnanlage „Heckenweg“ geplant.

Die Wohnanlage ist die Reaktion eines privaten Investors auf den Bedarf an kleinen Wohnungen in der Stadt Diepholz. Durch den Neubau von 3 Wohnhäusern mit je 12 Ein- bis Zweizimmerwohnungen entstehen durch dieses Vorhaben 36 kleinere Wohneinheiten, wovon 12 Wohneinheiten komplett barrierefrei sein werden.

- 3 Wohngebäude
- insgesamt 36 WE, davon 12 barrierefreie Wohneinheiten
- kurzfristig
- Lage: Nähe zum Bahnanschluss Diepholz

KOMMUNALSTECKBRIEF__SG Kirchdorf

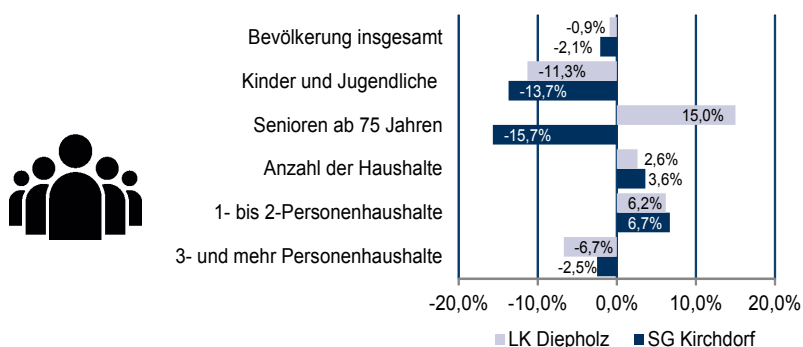


Die Samtgemeinde Kirchdorf umfasst sechs Gemeinden und liegt im Südosten des Landkreises Diepholz. Sie wird durch die Große Aue, ein Nebenfluss der nahegelegenen Weser, durchflossen. Der alljährlich stattfindende Kirchdorfer Herbstmarkt lockt jeden November tausende Besucher in die Samtgemeinde.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	7.444	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	- 4,4 % 	- 1,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 5,3 % 	+ 4,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 3,0 % 	+ 1,7 % 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	6,3 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	74,2 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	3,9 %	2,8 %
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	4,6 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	236 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	207 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	141.863 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	1,1	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	147	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	95	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	41	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	11	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	1	95
Flüchtlinge	11	502
Gesamtbearfe (Belegungsbindungen)	12	597

+ STÄRKEN

- Positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Soziale Infrastrukturangebote sowohl für Kinder als auch für Senioren
- Gute ärztliche Versorgung

- SCHWÄCHEN

- Geringere infrastrukturelle Ausstattung in den ländlich geprägten Mitgliedsmeinden
- Altersgerechter Wohnraum fehlt

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Wohnen im Alter

- 1) Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, um Abwanderungen älterer Bevölkerungsgruppen nach Sulingen einzudämmen



Umgang mit Altimmobilien

- 1) Umgang mit Altimmobilien vor dem Ziel der Innenentwicklung
- 2) Schaffung neuer Wohnqualitäten in zentralen Lagen



Mietwohnungen

- 1) Zunehmendes Interesse in der jüngeren Vergangenheit an Wohnungen mit gehobenen Ausstattungsmerkmalen im etwas höherpreisigen Segment sowie kleinen Wohneinheiten für Single- und Paarhaushalte



HANDLUNGSSTRATEGIEN

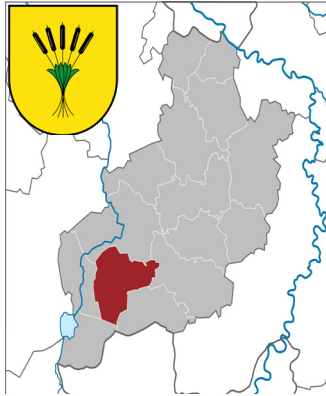
- Schaffung altersgerechter Wohnformen durch Neubau und Bestandsanpassung
- Schaffung von altersgerechten Angeboten in den Bereichen der Versorgung und der Mobilität
- Prüfung von Möglichkeiten des Ankaufs sowie des Abrisses von Altimmobilien durch die Samtgemeinde
- Auslagerung von zentral gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben
- Schaffung von Mietwohnungen durch den Um- bzw. Ausbau von Gehöften (Integration von Mietwohnungen)
- Schaffung von kleinen Wohnungen in zentralen Lagen der Mitgliedsmeinden der Samtgemeinde Kirchdorf

LEITPROJEKT_ "MÜHLE KEMMANN"



Die ehemalige "Mühle Kemmann" im Ortskern von Kirchdorf bietet durch Umnutzung die Möglichkeit, Wohnungen aller Kategorien kompakt und in zentraler Lage zu schaffen.

KOMMUNALSTECKBRIEF _SG Rehden

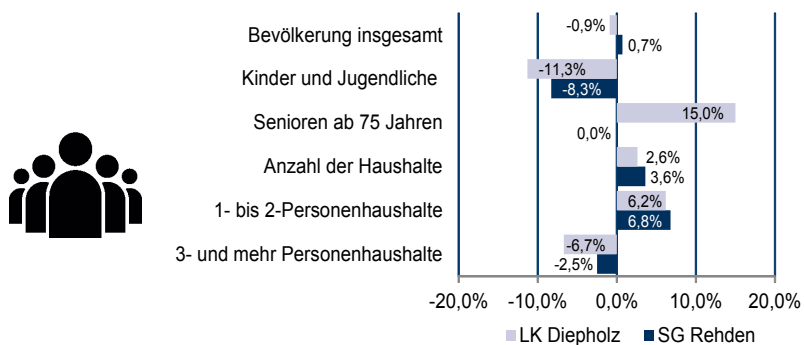


Die Samtgemeinde Rehden umfasst fünf Gemeinden und liegt im Süden des Landkreises Diepholz in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstadt. Rehden erfüllt die Funktion eines Grundzentrums. Als reizvolles Ziel der Samtgemeinde gilt das 2.000ha große Naturschutzgebiet "Rehdener Geestmoor", das Themenrouten auf einem ausgedehnten Radwegenetz und weitere Aktivitäten bietet.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	5.887	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	- 0,2 % →	- 1,0 % ↘
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 2,7 % ↗	+ 4,0 % ↗
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 3,4 % ↗	+ 1,7 % ↗
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	4,4 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	75,7 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	2,7 %	2,8 %
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	5,1 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	304 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	217 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	157.279 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	4,5	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	125	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	77	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	26	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	22	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	3	95
Flüchtlinge	22	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	25	597

+ STÄRKEN

- Gute Lagequalitäten aufgrund räumlicher Nähe zu Diepholz und LK Vechta
- Positive wirtschaftliche und infrastrukturelle Rahmenbedingungen
- Familienfreundlichkeit u.a. aufgrund erschwinglicher Preise
- Aktive Wohnbaupolitik

- SCHWÄCHEN

- Freier Markt ist im ländlichen Raum vglw. schwach
- Infrastrukturelle Versorgung bzw. verkehrliche Anbindung an den Siedlungsrändern schwieriger

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Wohnen im Alter

- 1) Bedarf an altersgerechtem Wohnraum
- 2) Schaffung niederschwelliger Angebote von modernen Wohnformen



Preisgünstiger Wohnraum

- 1) Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohneinheiten für Singles, Alleinerziehende, Studierende etc.



Anbindung der Mitgliedsgemeinden stärken

- 1) Nahversorgungsangebote und verkehrliche Anbindung in den ländlichen Mitgliedsgemeinden stärken



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Idee der Realisierung von Wohngruppen auf Resthöfen weiter verfolgen
- Realisierung von barrierefreien Wohnraumangeboten im Zentrum der Samtgemeinde
- Ausbau von Bestandsgebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Neubau kleiner preisgünstiger Wohnobjekte in zentralen Lagen
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung in das Zentrum
- Aufrechterhaltung der Nahversorgungsstruktur durch alternative und flexible Angebote

LEITPROJEKT_ SENIORENZENTRUM IN REHDEN



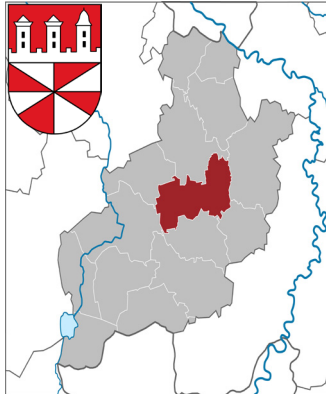
... eine Gemeinschaftsleistung, aus der ein wichtiger Infrastrukturbeitrag für die ganze Samtgemeinde hervorgegangen ist. Jetzt kann man dort „in Würde alt werden und sein“ wo man bereits zuvor sein Leben lang gelebt hat.

Besondere Wohnformen im Alter, zentral im Ortskern von Rehden, nur ein paar Schritte entfernt vom Ärztehaus mit Allgemeinmedizinerin und Zahnärzten; Physiotherapie und weiteren Anbietern, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kaffee etc. ...

- Seniorenhaus Anna Margareta mit ihrem Hauptschwerpunkt der stationären Pflege und der Kurzzeit- und Verhinderungspflege.
- DRK Schwesternstation mit ihrem Leistungsangebot der ambulanten Pflege, Tagespflege, Essen auf Rädern, betreutes Wohnen und Hausnotruf.

- Seniorenzentrum im Ortskern von Rehden

KOMMUNALSTECKBRIEF_SG Schwaförden

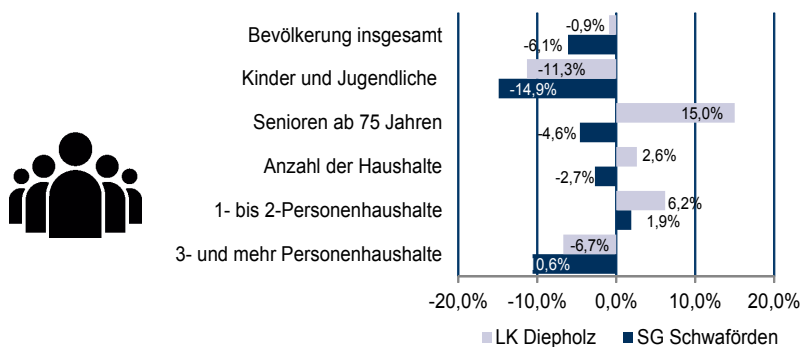


Die Samtgemeinde Schwaförden umfasst sechs Gemeinden und liegt im Herzen des Landkreises Diepholz. Besonders zu erwähnen sind die sehr alten Kirchen, die in den jeweiligen Mitgliedsgemeinden besichtigt und bestaunt werden können. Die Samtgemeinde punktet mit weiträumigen Wald- und Moorgebieten, die zu Rad- und Wandertouren einladen.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	6.892	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	- 4,5 % 	- 1,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	- 2,1 % 	+ 4,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 1,7 % 	+ 1,7 % 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	4,4 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	75,7 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	3,1 %	2,8 %
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	4,4 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	263 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	238 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	136.510 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	1,0	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	-40	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	-53	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	-2	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	15	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	-4	95
Flüchtlinge	15	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	11	597

+ STÄRKEN

- Bezahlbarkeit des Wohnraums
- Verfügbarkeit von erschlossenem Bauland
- Alternatives Mobilitätsangebot durch Anruf-Sammel-Taxi

- SCHWÄCHEN

- Abwanderungstendenzen aufgrund fehlender Infrastruktureinrichtungen

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Wohnen im Alter

1) Steigender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und Infrastrukturangeboten insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen



Unterstützung des Generationenwechsels

1) Generationenwechsel verläuft teilweise schwierig (abhängig vom Gebäudezustand): Fehlende Alternativen für ältere Eigenheimbesitzer, fehlende Nachfrage von jungen Familien



Umgang mit Schrumpfungstendenzen

1) Umgang mit ehemals landwirtschaftlich betriebenen Höfen, die aktuell häufig leer stehen: Bebauung in einfacher Bauweise und in geringen Ausstattungsqualitäten



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Alternativen zum Neubau finden: Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand in zentralen Wohnlagen realisieren
- Alternative Versorgungsangebote schaffen (z.B. fliegende Händler)
- Prüfung von Unterstützungs- bzw. Förderangeboten zur Aktivierung von Bestandsgebäuden
- Bildung eines Akteursnetzwerkes zur fachlichen Begleitung
- Erarbeitung von Nachnutzungsstrategien für die Hofstrukturen und Hoflingshäuser im Außenbereich, um Ausstrahleffekt auf andere Objekte zu vermeiden

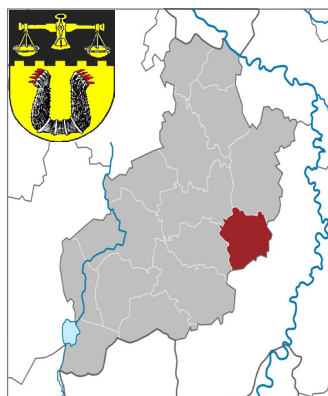
LEITPROJEKT_ „RUNGE-HAUS“



Ein zentrales Projekt in der Gemeinde Ehrenburg ist das ehemalige „Runge-Haus“ in Schmalförden. Durch die Initiative eines Privatinvestors und mit der Unterstützung der Gemeinde sind hier sieben barrierefreie Wohneinheiten neu entstanden. Darüber hinaus sind in dem Gebäude die Tagesbetreuung „Kirchenstübchen“ für Senioren sowie eine ambulante Pflegestation eingezogen. Zu den zusätzlichen Angeboten im ehemaligen „Runge-Haus“ gehört auch eine „offene Bücherei“.

- 7 barrierefreie Wohneinheiten
- Tagesbetreuung für Senioren
- Kooperation eines privaten Investors und der Gemeinde

KOMMUNALSTECKBRIEF _SG Siedenburg

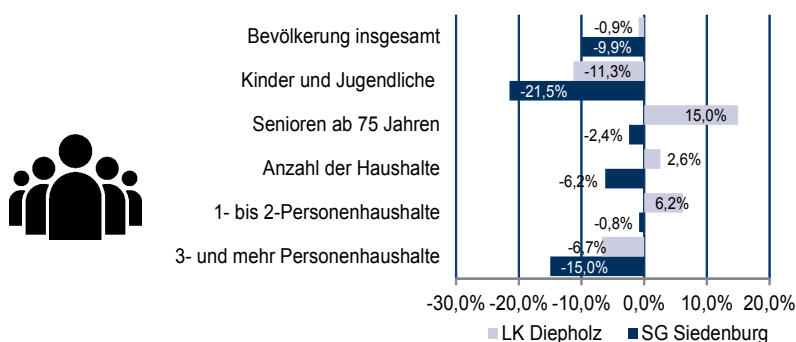


Die Samtgemeinde Siedenburg umfasst fünf Gemeinden und liegt im Osten des Landkreises Diepholz. Sie ist durch landwirtschaftliche Aktivitäten, den Torfabbau und die Erdöl- und Erdgasförderung geprägt. In der Samtgemeinde können viele gut erhaltene Gebäude besucht werden.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	4.604	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	- 6,9 % ↓	- 1,0 % ↓
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	- 5,7 % ↓	+ 4,0 % ↑
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	- 0,2 % →	+ 1,7 % ↑
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	4,0 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	76,4 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	4,3 %	2,8 %
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	4,3 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	258 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	268 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	143.090 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	1,1	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	-102	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	-91	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	-9	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	-2	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	-5	95
Flüchtlinge	-2	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	-7	597

+ STÄRKEN

- Preisgünstige Wohnraumangebote
- Attraktive Wohnumfeldqualität
- Betreuungseinrichtungen, ärztliche Infrastrukturen und öff. Einrichtungen vor Ort
- Ausgeprägtes Vereinsleben und kulturelle Angebote
- Aufbau eines Leerstandskatasters

- SCHWÄCHEN

- Verkehrsanbindung
- Fehlende Arbeitsplätze vor Ort
- Knappe Grundversorgung (keine größeren Einzelhändler)
- Keine weiterführende Schule in Siedenburg

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Wohnen im Alter

- 1) Es besteht ein Nachholbedarf im Segment der bezahlbaren, altersgerechten Wohnungen: Senioren wandern teilweise bereits nach Sulingen ab



Mietwohnungen

- 1) Bedarfe an kleinen Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 und 70 m² für Single- und Paarhaushalte



Umgang mit Schrumpfungstendenzen

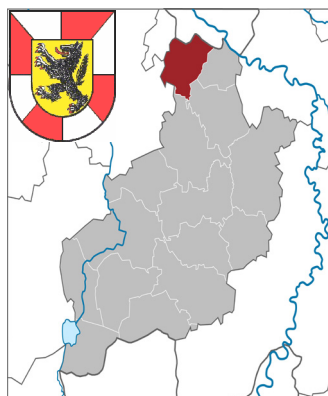
- 1) Nahversorgungsangebote und verkehrliche Anbindung in den ländlichen Mitgliedsgemeinden sicherstellen



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Barrierearme Anpassungsmaßnahmen in Erdgeschosswohnungen realisieren
- Entwicklung von altersgerechtem Wohnraum und ggf. betreutem Wohnen auf freier werdender Nutzfläche
- Schaffung von kleinen Wohnungen in zentralen Lagen der Samtgemeinde
- Aktivierung von Baulücken, Potenzialanalyse über das Leerstandskataster
- Sicherung der vorhandenen Versorgungsangebote wie bspw. den Menübringdienst des DRK oder den Lieferservice des Dorfmarktes

KOMMUNALSTECKBRIEF_Gemeinde Stuhr

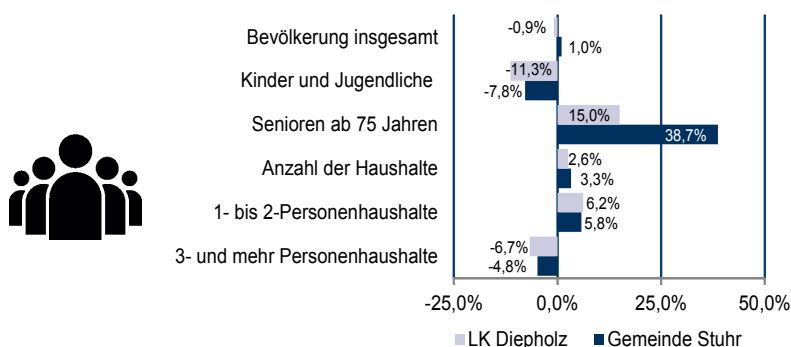


Die selbstständige Gemeinde Stuhr liegt im Norden des Landkreises Diepholz und schließt direkt an den Bremer Süden an. Sie ist die einwohner- und wirtschaftsstärkste Kommune des Landkreises und hat den Status eines Mittelzentrums. Die Gemeinde Stuhr ist Schulträger von zwei Kooperativen Gesamtschulen und fünf Grundschulen. Sie betreibt zehn kommunale Kindertagesstätten und zwei Jugendtreffs. Darüber hinaus wartet Stuhr mit zahlreichen Sport- und Reitvereinen sowie verschiedenen Radthemenrouten auf.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	33.083	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	+ 0,8 % →	- 1,0 % ↘
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 5,3 % ↗	+ 4,0 % ↗
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 2,1 % ↗	+ 1,7 % ↗
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	4,0 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	67,4 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	2,1 %	2,8 %
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	6,3 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	884 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	686 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	222.518 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	4,1	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	838	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	359	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	328	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	151	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	14	95
Flüchtlinge	151	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	165	597

+ STÄRKEN

- Nähe zu Bremen, gute Anbindung für Pendler sowohl mit dem MIV als auch dem ÖPNV
- Funktion eines Mittelzentrums: gute Ausstattung mit Infrastrukturangeboten, Arbeitsplätze sind vor Ort vorhanden
- Vielfältiges Wohnraumangebot

- SCHWÄCHEN

- Druck als Pendlergemeinde (sowohl Ein- als auch Auspendler)
- Fehlende Abgrenzung zur Großstadt Bremen
- Disperse Siedlungsstruktur im südlichen Gemeindeteil

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Wohnen im Alter

- 1) Steigende Nachfrage nach kleinen, barrierefreien Wohnungen
- 2) Ältere Personen verbleiben häufig alleine in zu groß gewordenen Eigenheimen



Preisgünstiger Wohnraum

- 1) Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen mit kleinen (Starterhaushalte) und großen Wohnflächen (Paare, Familien)
- 2) Vorhande Angebote lediglich im hohen Preisniveau



Eigentumsförderung

- 1) Bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch bestehendes Interesse an Bestandsgebäuden von Seiten junger Familien



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Förderung von barrierearmen Anpassungsmaßnahmen im Bestand
- Neubau von barrierearmen Wohnungen in zentralen Lagen mit guter infrastruktureller Anbindung
- Erweiterung des Angebotes von preisgünstigen (öffentlich geförderten) Mietwohnungen
- Fortführung der Prüfung einer qualitätsvollen Entwicklung einfacherer Wohnlagen
- Sachgerechte Vergabe von Bauland an verschiedene Interessengruppen (z.B. Familien, Behinderte, Senioren, neue Wohnformen etc.)
- Mobilisierung von Baulücken
- Anpassung örtlicher Regelungen und Strategien an die Herausforderungen der örtlichen Gemeinschaft

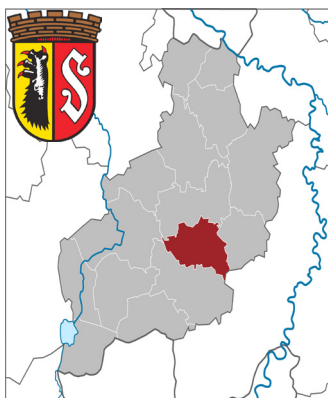
LEITPROJEKT_ALLERSTRASSE



Errichtung eines zeitgemäßen Gebäudes mit acht Wohneinheiten in der Allerstraße durch die Gemeinde Stuhr zur kurzfristigen und vorübergehenden Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen. Besonderes Augenmerk liegt auf einer späteren nachhaltigen Weiternutzung des Objektes für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf wie z.B. Einzelpersonen mit Behinderungen oder Alleinstehenden.

- 8 Wohneinheiten
- Bauherr: Gemeinde Stuhr

KOMMUNALSTECKBRIEF _Stadt Sulingen

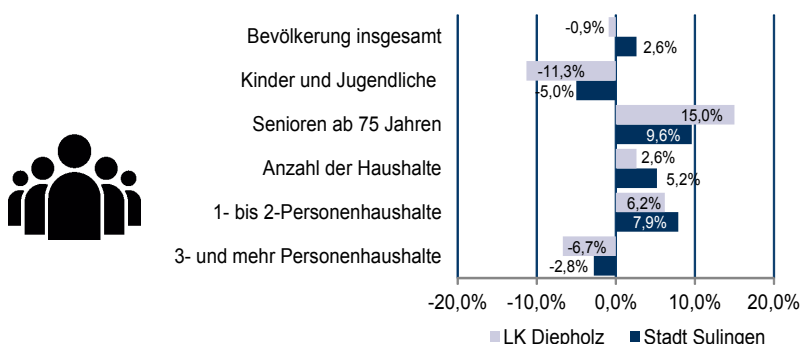


Die Einheitsgemeinde Sulingen liegt im Zentrum des Landkreises Diepholz und wird durch vier Fließgewässer durchflossen. Sulingen erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Überregionale Bekanntheit erlangte Sulingen durch die regelmäßige Veranstaltung Deutschlands größten Festivals zu resophonischen Instrumenten und des Rockfestivals „Reload“.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	12.681	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	- 1,8 % 	- 1,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 5,9 % 	+ 4,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 1,5 % 	+ 1,7 % 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	9,3 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	57,7 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	3,1 %	2,8%
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	5,3 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	359 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	354 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	156.312 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	4,6	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	384	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	260	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	125	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	-1	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	22	95
Flüchtlinge	-1	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	21	597

+ STÄRKEN

- Funktionen und Strukturen eines Mittelzentrums
- Heterogener Wohnungsmarkt
- Vorhandene städtebauliche Strukturen (Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung)

- SCHWÄCHEN

- Kleine, höherwertig ausgestattete Wohnungen fehlen

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Wohnen im Alter

- 1) Bestehender Nachholbedarf an barrierefreien Wohnungen auch aufgrund von Zuzügen von älteren Personengruppen nach Sulingen



Eigentumsförderung

- 1) Bestehender Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser



Mietwohnungen

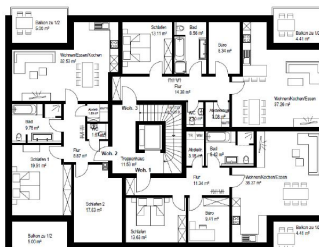
- 1) Bedarf an Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen für Single- und Paarhaushalte mit Wohnflächen bis zu ca. 80 m² und gehobenen Ausstattungsqualitäten



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Unterstützung des Generationenwechsels in dezentralen Lagen
- Schaffung von altersgerechten Wohneinheiten in der Innenstadt
- Mischung von Gebäudetypen in geplanten Neubaugebieten prüfen
- Verstärkte Aktivierung von Baulücken zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt
- Bestandsqualifizierungen durch Modernisierungsmaßnahmen
- Neubau kleiner Wohnobjekte in zentraler Wohnlage (Stärkung des Wohnens in der Innenstadt)

LEITPROJEKT_ BARRIEREFREIE WOHNUNGEN IN ZENTRALER LAGE



Das Neubauvorhaben in direkter Innenstadtlage Sulingens sieht im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung und im ersten, zweiten sowie im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vor. Geplant sind barrierefrei zugängliche Wohnungen mit unterschiedlich großen Wohnflächen, um eine Durchmischung von verschiedenen Zielgruppen (u.a. Singles, Best-Ager-Generation) zu fördern. Die Wohnungen erhalten eine ansprechende und hochwertige Ausstattung, sind aber nicht als 'Luxuswohnungen' konzipiert.

- Barrierefreie Wohnungen in direkter Innenstadtlage
- Mischung von Wohnen und Gewerbe in einem Neubauobjekt

KOMMUNALSTECKBRIEF__Stadt Syke



Die Stadt Syke liegt 20 Kilometer südlich von Bremen und ist Mittelzentrum für die knapp 25.000 Einwohner. Der DB Bahnhof Syke bietet schnelle Verbindungen nach Bremen und Osnabrück.

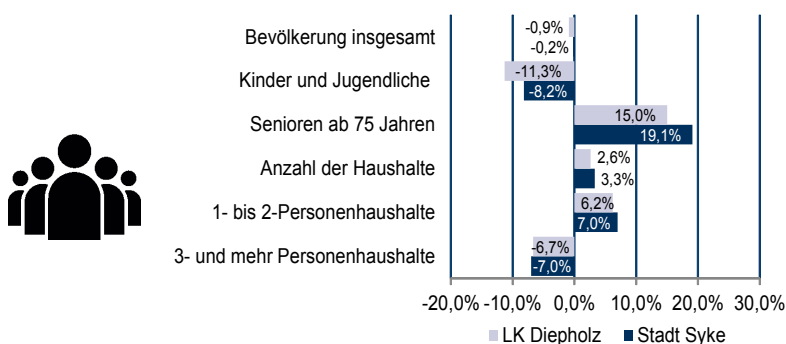
Syke bietet Familien mit Kindern ein umfassendes Angebot entlang der gesamten Bildungsbiographie – KiTas, allgemeinbildende Schulformen sowie BBS.

Für das breit gefächerte kulturelle Angebot stehen abwechslungsreiche Aufführungsorte zur Verfügung (u.a): Theater mit Großbühne, Vorwerk, Gleis 1 und Wassermühle.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	24.018	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	- 1,8 % 	- 1,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 3,2 % 	+ 4,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 1,7 % 	+ 1,7 % 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	6,7 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	62,9 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	2,7 %	2,8%
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	5,8 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	563 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	429 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	194.913 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	3,0	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)	Kommune	Kreis
 Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	526	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	256	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	228	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	42	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	17	95
Flüchtlinge	42	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	59	597

+ STÄRKEN

- Familienfreundliches Mittelzentrum
- Mittleres Preisniveau
- Schul- und Betreuungsangebot
- Vielfältiges Kulturangebot
- An- und Verbindung der Ortschaften durch einen Bürgerbus

- SCHWÄCHEN

- Weniger ausdifferenzierter Wohnungsmarkt: nicht alle Zielgruppen finden passgenauen Wohnraum

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Preisgünstiger Wohnraum

- 1) Bedarf an bezahlbaren Wohnungen mit 50 m² Wohnfläche (Studierende, Berufsanfänger) sowie familienfreundlichen Wohneinheiten mit 70 bis 80 m² Wohnfläche



Wohnen im Alter

- 1) Bedarf an altersgerechten, barrierefreien Wohnformen in zentralen Lagen



Eigentumsförderung

- 1) Bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Schaffung preiswerter Wohnungen für Personengruppen, die knapp über der Grenze der Wohnscheinberechtigung liegen
- Aktivierung von Investoren
- Schaffung von altersgerechten Wohnangeboten durch barrierearme Anpassungsmaßnahmen im Bestand sowie Neubaumaßnahmen in zentralen Lagen
- Zukünftig stärkere Mischung von Gebäudetypen in Neubaugebieten
- Baulandvergabe an unterschiedliche Interessengruppen (u.a. gemeinschaftliche Wohnformen)

LEITPROJEKT_ "SYKER GÄNGEVIERTEL"

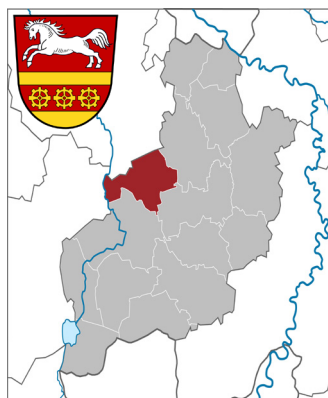


- Entwicklung des westlichen Teils der Syker Innenstadt als gemischtes Wohnquartier auf ca. 10.000 m² Nutzfläche
- Integrierte Wohnumgebung gerade für ältere Bevölkerungsgruppen

Bei dem Projekt handelt es sich um ein städtebaulich initiiertes Konzept für den westlichen Teil der Syker Innenstadt. Im Vordergrund steht die Entwicklung eines „kleinteilig mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Angeboten gemischten Wohnquartiers“. Auf Grund der zentralen Lage und direkter Ein- und Anbindung an zentrale Versorgungseinrichtungen der Stadt bietet es insbesondere auch für ältere und betreuungsbedürftige Bevölkerungsteile eine integrierte anregende und aktivierende Wohn- und Lebensumgebung. In einer ersten Potenzialabschätzung werden für das bezeichnete Gesamtgebiet des zukünftigen Gängeviertels über 10.000 m² neue Nutzfläche durch Neu- und Umbau prognostiziert.

Der Rat der Stadt Syke hat das vorhandene Rahmenplanergebnis durch Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre gesichert. Zudem wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept zur Einwerbung von Fördermitteln erstellt. Fragen zum Projekt können an Herrn Fleckenstein (04242/164-400) oder Herrn Schneider (04242/164-411) gerichtet werden.

KOMMUNALSTECKBRIEF__Stadt Twistringen

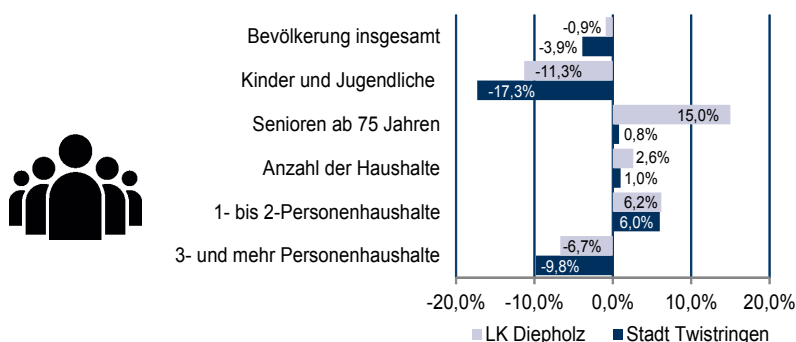


Twistringen liegt im Westen des Landkreises Diepholz ca. 35 km südwestlich von Bremen. Eine gute Infrastruktur, ein gesundes wirtschaftliches Potenzial und ökonomische Ansiedlungsmöglichkeiten aber auch die sog. weichen Standortfaktoren prägen die Stadt. Ein attraktives Kulturangebot und gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind hier ebenso vorhanden wie sämtliche Bildungs- und Erziehungseinrichtungen. Die Wirtschaftsstruktur der einstigen Hochburg der Stroh verarbeitenden Industrie ist vorwiegend durch klein- und mittelständische Betriebe geprägt. Herausragende Veranstaltung ist das jährlich stattfindende „Ziegelei Open Air“, ein Open Air Festival, das tausende von Besuchern anlockt.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	12.219	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	- 2,8 % 	- 1,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	- 1,1 % 	+ 4,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 0,8 % 	+ 1,7 % 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	7,4 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	69,3 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	3,2 %	2,8%
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	4,9 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	319 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	228 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	177.275 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	2,0	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)	Kommune	Kreis
 Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	116	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	46	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	52	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	18	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	1	95
Flüchtlinge	18	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	19	597

+ STÄRKEN

- Gute Verkehrsanbindung: Bahnanschluss nach Bremen und Osnabrück
- Zentrale Lage für Wirtschaftsansiedlungen
- Günstiges Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch vielfältige Angebote
- Große Familienorientierung: alle Bildungs- und Erziehungseinrichtungen vor Ort

- SCHWÄCHEN

- Frage einer adäquaten Nachnutzung des Krankenhauses wirkt sich lähmend auf den Wohnungsmarkt aus
- Kein ausgeprägter Stadtkern als Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt
- Noch keine eindeutige Positionierung zwischen einer ländlichen oder kleinstädtischen Struktur

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Wohnen im Alter

- 1) Bestehender Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohnungen im Zentrum



Preisgünstiger Wohnraum

- 1) Preisgünstiger Wohnraum wird in allen Größenordnungen nachgefragt (u.a. Auszubildende, Transferleistungsempfänger)



Energetische Sanierung

- 1) Hoher Anteil von Gebäudebeständen aus den 1950/60er Jahren verlangt Maßnahmen in der Gebäudesanierung und -modernisierung



HANDLUNGSSTRATEGIEN

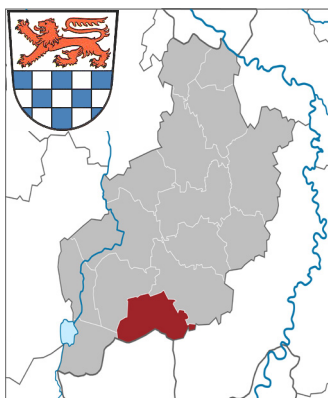
- Realisierung von Reihenhäusern, bei denen lediglich das Erdgeschoss ausgebaut ist (Bungalowstrukturen)
- Unterstützung des Generationenwechsels in alten Einfamilienhausbeständen
- Realisierung von preisgünstigen Wohnungen in einem Mix aus Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen, um ganzheitliche Stadtentwicklungspolitik zu betreiben
- Aktivierung und Ertüchtigung älterer Bausubstanz, bspw. durch den Einbau von Aufzügen (im Sanierungsgebiet)
- Ehrlicher Umgang mit funktional abgängigen Bauten (ehemaligen Wohn- und Geschäftshäusern) unter Einbeziehung des Themas Rückbau/Abriss, um eine Aufwertung und Zukunftsfähigkeit des Innenstadtbereiches (Sanierungsgebiet) zu erreichen

LEITPROJEKT__ ALTERNATIVE WOHNFORMEN: „HOF 12 EICHEN“

Fußläufig zur Innenstadt und zu den Nahversorgern und Ärzten wurden als privates Projekt neun jeweils ca. 62 m² - 70 m² große, separate und barrierefreie Wohnungen, in denen die Menschen selbstbestimmt leben, errichtet. Der großzügige Gemeinschaftsbereich, ein ca. 800 m² großer Kommunikationshof mit Terrasse und die über 3.000 m² große Gartenanlage stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Dort besteht die Möglichkeit, auch nach Eintritt einer Pflegebedürftigkeit, wohnen zu bleiben. Die Bewohner helfen und unterstützen sich gegenseitig. Auch kleinere Veranstaltungen, wie z. B. Boule-Turniere finden dort statt.

- Neun barrierefreie Wohnungen mit Gemeinschaftsbereichen in zentraler Lage
- Alternative Wohnformen für ältere Bevölkerungsgruppen

KOMMUNALSTECKBRIEF_Gemeinde Wagenfeld

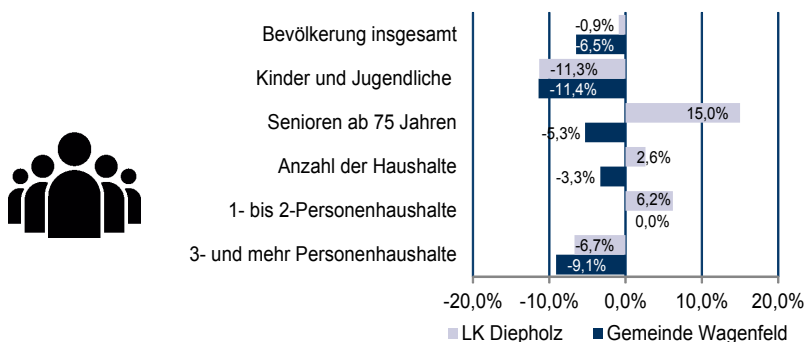


Die Einheitsgemeinde Wagenfeld liegt im Süden des Landkreises Diepholz. Die Lebensqualität der Gemeinde zeichnet sich neben der Familienfreundlichkeit und einem guten Miteinander durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Im modernen Hallenfreibad mit Wohnmobilstation sowie im 18-Loch-Golfpark können Sie sich sportlich betätigen oder einfach nur entspannen. In den Räumen der mit viel Liebe zum Detail restaurierten historischen „Auburg“ bietet der Kulturkreis Auburg ein abwechslungsreiches Kulturprogramm. Liebhaber des Radwanderns finden ein gut ausgebautes Radwegenetz vor.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	7.102	213.976
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	+ 1,9 % 	- 1,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 8,8 % 	+ 4,0 % 
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 1,4 % 	+ 1,7 % 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	4,7 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	69,9 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	3,7 %	2,8 %
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	4,3 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	232 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	193 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	156.727 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	1,3	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank-Wohnungsstandortprognose 2030 des CIMA.

	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	-68	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	-62	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	-6	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	0	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	-6	95
Flüchtlinge	0	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	-6	597

+ STÄRKEN

- Arbeitsplätze vor Ort
- Moderates Mietpreisniveau
- Gute Versorgungsinfrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte)
- Kindertagesstätten und Ganztagschulen
- Vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote

- SCHWÄCHEN

- Infrastrukturelle Versorgung in den Randlagen der Gemeinde
- Fehlender altersgerechter Wohnraum

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Energetische Sanierung

- 1) Bestehende Nachholbedarfe bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Eigenheimsegment
- 2) Investitionsstau gerade bei älteren Eigenheimstrukturen



Wohnen im Alter

- 1) Zunehmende Bedarfe an altengerechten Wohnformen in zentralen Lagen



Eigentumsförderung

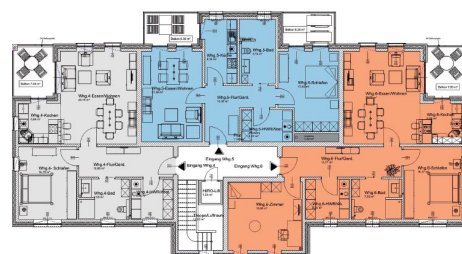
- 1) Aktuell bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Wagenfeld



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Prüfung von Unterstützungs- bzw. Förderangeboten zur Aktivierung von Bestandsgebäuden
- Fachliche Begleitung des Generationenwechsels in Bestandsgebieten
- Realisierung von barrierearmen Anpassungsmaßnahmen im Bestand
- Punktueller Neuschaffung von altersgerechten Miet- und Eigentumswohnungen in zentralen Lagen
- Aktivierung von Baulücken zur Stärken der Innenentwicklung
- Potenzialanalyse über das Baulandkataster der Gemeinde

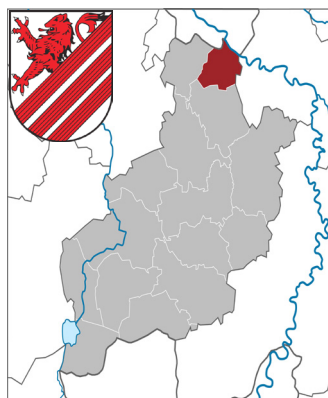
LEITPROJEKT_ ALTERSGERECHTE WOHNGBÄUDE IN ZENTRALER LAGE



In der Gemeinde Wagenfeld befindet sich der Neubau von zwei Wohnhäusern in Planung. Das dargestellte Projekt umfasst insgesamt sechs altersgerechte und modern ausgestattete Wohnungen mit zwei bzw. drei Zimmern und Wohnflächen zwischen 76 und 101 m² Wohnfläche. Das Wohngebäude befindet sich in zentrumsnaher Lage der Gemeinde Wagenfeld. Bereits in der Planungsphase ist eine spürbare Nachfrage für diese Wohneinheiten vorhanden.

- 6 altersgerechte Wohnungen in zentraler Lage der Gemeinde Wagenfeld
- KfW 55-Standard

KOMMUNALSTECKBRIEF_Gemeinde Weyhe

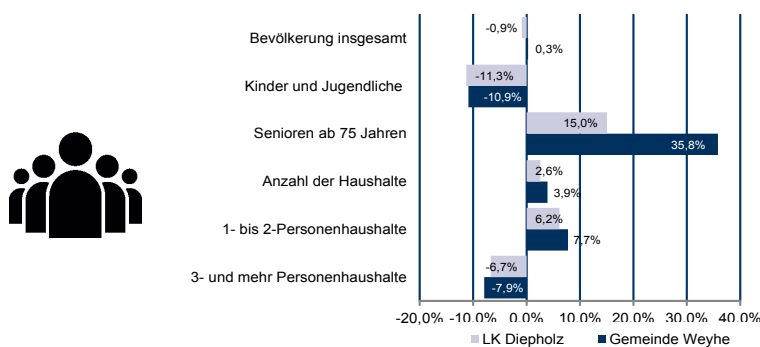


Die selbstständige Gemeinde Weyhe liegt im Norden des Landkreises Diepholz und schließt direkt an die südliche Stadtgrenze Bremens an. Die Gemeinde weist die höchste Bevölkerungsdichte im Landkreis Diepholz auf. Dennoch befinden sich viele Grünzüge und Bäche in der Gemeinde. Darüber hinaus verfügt Weyhe über zahlreiche Baudenkmäler, das älteste ist der romanische Backsteinturm der Felcianuskirche, datiert aus dem Jahr 1250.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
 Einwohnerzahl zum 31.12.2015 ¹	30.376	213.620
Einwohnerentwicklung 12/2005-09/2015 ²	+ 0,3 % →	- 1,0 % ↘
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 ²	+ 4,1 % ↗	+ 4,0 % ↗
Ø Wanderungssaldo 2010-2014 (U18-Jährige) ²	+ 1,4 % ↗	+ 1,7 % ↗
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten ²	4,8 %	6,1 %
 Eigentümerquote 2011 ³	63,1 %	65,0 %
Wohnungsleerstand 2011 ³	2,1 %	2,8 %
Ø Preise von Mietwohnungen ⁴	6,4 €/m ²	5,8 €/m ²
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen ^{4,7}	876 hits	677 hits
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern ^{4,7}	645 hits	466 hits
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern ⁴	210.855 €	192.251 €
Ø Baufertigstellungsdichte 2012-2014 ²	4,4	3,3

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2013)



	Kommune	Kreis
 Wohnungsbedarfe bis 2020 (in WE)		
Insgesamt (Flüchtlinge & Demogr. Entw.) ^{5,6}	863	4.198
Durch demografische Entwicklung in EFH ⁵	382	2.136
Durch demografische Entwicklung in MFH ⁵	359	1.560
Durch Flüchtlinge ⁶	122	502

1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN.

2 Quelle: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NBank.

3 Quelle: Zensus 2011.

4 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienscout24 (01/2009-06/2016).

5 Quelle: NBank-Wohnungsbedarf 2020.

6 Quelle: InWIS 2016, eigene Abschätzung.

7 Angabe in durchschn. Hits/Monat/Objekt.

8 Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NBank, eigene Berechnungen.

PROGNOSE 2020 (BASISJAHR: 2014)



Soziale Wohnraumbedarfe bis 2020 (in WE) ⁸	Kommune	Kreis
Veränderung der Bedarfsgemeinschaften	18	95
Flüchtlinge	122	502
Gesamtbedarfe (Belegungsbindungen)	140	597

+ STÄRKEN

- Räumliche Nähe und gute infrastrukturelle Anbindung an Bremen und somit attraktive Lage für Suburbanisierungshaushalte
- Hohe Wohnqualität aufgrund des guten infrastrukturellen Angebotes, der Wohnumfeldqualitäten sowie des sozialen Zusammenhalts und des bürgerschaftlichen Engagements in Weyhe

- SCHWÄCHEN

- Gefahr der Überalterung aufgrund des überdurchschnittlichen Anteils Älterer
- Geringe Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes: Es ist nicht in allen Preisklassen geeigneter Wohnraum für die unterschiedlichen Zielgruppen verfügbar

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFE & ZIELE



Eigentumsförderung

- 1) Hohe Nachfrage nach Grundstücken zur Schaffung von Wohneigentum durch Familienhaushalte
- 2) Realisierung von Ein-, Zwei- und Reihenhäusern



Preisgünstiger Wohnraum

- 1) Bedarf an bezahlbaren Wohnungen aller Größenordnungen
- 2) Bindungsende der letzten öffentlich geförderten Wohnungen im Jahr 2023 wird Bedarfe weiter verstärken



Wohnen im Alter

- 1) Bedarfe an kleinen, altengerechten und bezahlbaren Wohnungen (stark alternde Bevölkerung in Weyhe und Zuzug älterer Personengruppen aus dem Umland)



HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Pragmatischerer Umgang mit dem Thema Innenentwicklung, um B-Plan-Verfahren zu beschleunigen (im Vergleich zu den Verfahren zum Bau in zweiter Reihe)
- Neuschaffung von preisgünstigen (öffentlich geförderten) Mietwohnungsangeboten
- Verschiebung des Fokus im Neubau: Weg von Eigentums- hin zu Mietwohnungen
- Ausweitung des geringen Angebots an barrierefreien Wohnungen u.a. durch Nachrüstung im Bestand
- Förderung des Verbleibs im Eigenheim durch Stärkung des Quartiersmanagements

LEITPROJEKT_ WOHNPROJEKT "LEBEN, WOHNEN, GENIESSEN" AM MEYERKAMP



In erster Linie für die Zielgruppe der „Best-Ager“ ab 50plus sind im Jahr 2012 auf dem ca. 5.000 m² großen Grundstück 28 Wohneinheiten in Mehrfamilien- und Reihenhäusern entstanden. Die zentral gelegenen Wohnungen ab 60 m² sind barrierefrei gestaltet, Versorgungs- und Pflegedienstleistungen können hinzu gebucht werden. Wie die Wohnformen ist auch die Bewohnerschaft gemischt: in der Begegnungsstätte treffen die Best-Ager auf junge Familien, die heute ebenfalls zu den Bewohnern zählen. Beteiligt an dem Projekt sind der lokale Sozialverband (SoVD), die Oldenburgische Landesbank sowie der Bauträger und das Architekturbüro.

- 28 barrierefreie WE
- Fertigstellung im Jahr 2012
- 5.000 m² Grundstück in zentraler Lage