

Anlage

Landkreis

Wesermarsch -

Gemeinde

Ovelgönne

Wohnraumversorgungskonzept für die Städte und Gemeinden der Wesermarsch

**Wohnraumversorgungskonzept für die Städte und Gemeinden der Wesermarsch –
Gemeinde Ovelgönne**

Erstellt durch

Landkreis Wesermarsch

Frau Runge (Fachdienst 60 - Bauen) und

Herrn Siemenroth (Referat 61 - Planen)

Tel.: 04401-927 498

daniel.siemenroth@lkbra.de

Stand

Brake (Utw.), 19.12.2016

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. EINFÜHRUNG	3
1.1. AUFGABENSTELLUNG	4
1.2. BERICHTSAUFBAU UND METHODISCHES VORGEHEN	5
2. LANDKREIS WESERMARSCH	8
3. OVELGÖNNE	33
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	46
TABELLENVERZEICHNIS	48
QUELLENVERZEICHNIS	49

1. Einführung

Der Wohnungsmarkt in der Wesermarsch wird sich in den kommenden Dekaden an eine stark veränderte Nachfragesituation anpassen müssen. Die Bevölkerung wird älter, die Zahl der Single-Haushalte wird prozentual wie auch absolut (zumindest mittelfristig) steigen und die Einwohnerzahl wird voraussichtlich rückläufig sein. Hinzu kommt die Ungewissheit, wie sich der Zustrom an Zuwanderern aus dem Ausland auf eine überwiegend ländlich geprägte Region wie der Wesermarsch auswirkt. Anders gesagt, die sozio-demographischen Rahmenbedingungen sorgen für eine Veränderung der quantitativen und qualitativen Nachfrage an das Wohnungsangebot. Das Niedersächsische Sozialministerium hat deshalb die Förderbestimmungen der Situation auf dem Wohnungsmarkt angepasst.

Für Niedersachsen stehen bis zum Jahr 2019 800 Millionen Euro zur Förderung von Sozialwohnungen aus Landes- und Bundesmitteln zur Förderung des Mietwohnungsneubaus und für Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit (Teil-)Rückbau zur Verfügung. Zudem hat das Land Niedersachsen mit Beginn des Jahres 2016 die Beschränkung des Mietwohnungsneubaus auf städtische Gebiete aufgehoben. Im Ergebnis ist nun eine flächendeckende Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei entsprechend nachzuweisenden Bedarfs bei deutlicher Erhöhung der Fördermittel möglich. Mit der Forderung anhand eines Wohnraumversorgungskonzepts den Bedarf an gefördertem Wohnungsbau nachzuweisen, hat das Land Niedersachsen einen angepassten und valideren Steuerungsmechanismus etabliert. In dem Wohnraumversorgungskonzept sind Aussagen zum aktuellen Wohnungsmarkt und eine Bedarfsprognose unter Berücksichtigung der sozialen Wohnraumversorgung und dem Neubaubedarf enthalten. (vgl. Geschäftsstelle des Bündnisses „Niedersachsen packt an“ (Hg.) 2016: 9ff)

Die neuen Bedürfnisse der Bevölkerung stellen in der Wesermarsch insbesondere für den Mietwohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern hohe Hürden dar, Anpassungen in Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sind aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht immer möglich. Zudem wird eine Anpassung des Einfamilienhausbestands vielerorts thematisiert werden müssen, um gerade im ländlich geprägten Raum alleinstehenden, älteren Menschen mit geringen Einkommen den Fortzug aus ihrem Umfeld zu ersparen. Umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen wären in vielen Fällen notwendig, um ein altengerechtes Wohnen zu ermöglichen.

Der Wohnungsbestand weist zudem einen Mangel an kleinen Wohnungen auf. Haushalte bis zwei Personen finden oftmals nicht den geeigneten Wohnraum. Die Nachfrage in diesem Segment wird zukünftig weiter steigen, sodass hier ein deutlicher Handlungsbedarf besteht.

Da in einigen Bereichen nur Daten auf Kreisebene verwendet werden konnten, dient das Kapitel 2 „Landkreis Wesermarsch“ als inhaltliche Ergänzung für alle Kommunen. Zusätzlich kann es als regionales Vergleichsparameter zur jeweiligen Kommune verwendet werden.

1.1. Aufgabenstellung

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept ist im Austausch mit den Städten und Gemeinden von der zuständigen Wohnraumförderstelle des Landkreises Wesermarsch eine fachliche Analyse des Wohnungsmarktes mit Handlungsempfehlungen und Zielsetzungen für den geförderten Mietwohnungsbau ausgearbeitet worden. Im Fokus standen dabei insbesondere zwei Bevölkerungsgruppen. Zum einen die älteren Einwohner, die auf möglichst barrierefreien Wohnraum angewiesen sind und zum anderen Menschen mit geringen Einkommen. Beide Gruppen werden sich nach den vorhandenen Prognosen voraussichtlich zu den wichtigsten Nachfragern auf dem Mietwohnungsmarkt der Wesermarsch entwickeln (vgl. Geschäftsstelle des Bündnisses „Niedersachsen packt an“ (Hg.) 2016: 9f). Zudem wird inhaltlich detailliert auf die Alterung der Bevölkerung in den einzelnen Kommunen und den damit verbundenen Veränderungen eingegangen, sodass diese Erkenntnisse von den Kommunen bei ihrer strategischen Ausrichtung zur Entwicklung des Wohnungsmarktes herangezogen werden können.

Die Wohnraumförderstelle des Landkreises ist für acht der neun Kommunen im Kreisgebiet zuständig und für diese Kommunen somit auch für die Aufstellung des Wohnraumversorgungskonzepts verantwortlich. Das Konzept soll zu einem zukunftsfähigen Wohnungsmarkt in den Kommunen beitragen, der auch in Zukunft den Bedürfnissen der Menschen entspricht. Die Ziele und Handlungsempfehlungen des Konzepts sind speziell auf die Bedarfsdeckung der beiden dominanten Bevölkerungsgruppen in den kommenden Dekaden ausgerichtet und befassen sich deshalb vor allem mit dem Bedarf an günstigen und altengerechten Mietwohnungsraum.

Das Wohnraumversorgungskonzept ist bei einem Förderantrag von Mietwohnungsneubau und Ersatzbaumaßnahmen notwendig, um die Erforderlichkeit des geplanten Projekts nachzuweisen. Mit dem Konzept wird beabsichtigt, dass sich alle Bevölkerungsgruppen mit adäquatem Wohnraum versorgen können. Mit einer dezidierten Auseinandersetzung mit den Ansprüchen der Bevölkerung an ihren Wohnraum wird damit ein Teil zur Aufrechterhaltung der Attraktivität der Wohnstandorte beigetragen. Dabei richtet sich das Konzept nicht an eine bestimmte Akteursgruppe auf dem Wohnungsmarkt (z.B. kommunale Wohnungsbauunternehmen), sondern ganz bewusst an alle Interessierte (z.B. private Eigentümer, Vermieter, Wohnungsunternehmen).

1.2. Berichtsaufbau und methodisches Vorgehen

Mit dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept hat der Landkreis Wesermarsch für seine angehörigen Städte und Gemeinden die Ausgangssituation auf dem Wohnungsmarkt anhand vorliegender statistischer Daten analysiert, um Prognosen ergänzt und die daraus zukünftig entstehenden Bedarfe ermittelt. In Zusammenarbeit mit den acht Städten und Gemeinden, für die die Wohnraumförderstelle des Landkreises zuständig ist, wurden die als Ergebnis zu betrachtenden Ziele und Handlungsempfehlungen formuliert, die zukünftig dem kommunalen Handeln beim Um- und Ausbau sowie der Erweiterung von gefördertem Wohnraum zugrunde liegen.

Nachdem die inhaltlichen Vorgaben in eine der Wesermarsch angepassten Gliederung überführt wurden, erfolgte die Analyse der Wohnungsmarktentwicklung. Dabei waren die von der NBank zur Verfügung gestellten Daten zur Bevölkerungsentwicklung, der Wohnraumentwicklung und der sozialen Indikatoren eine wesentliche Grundlage. Ergänzt wurden diese durch Daten und Hinweise, die im Rahmen einer Abfrage bei den Kommunen und den bekannten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt ermittelt wurden. Des Weiteren wurden bereits vorliegenden Daten des Landkreises aufbereitet und um fachliche Quellen (BBSR, Zensus, etc.). Im Verlauf der Ausarbeitung wurden zusätzliche Hinweise zu Daten und Informationen mit anderen Gebietskörperschaften ausgetauscht und berücksichtigt.

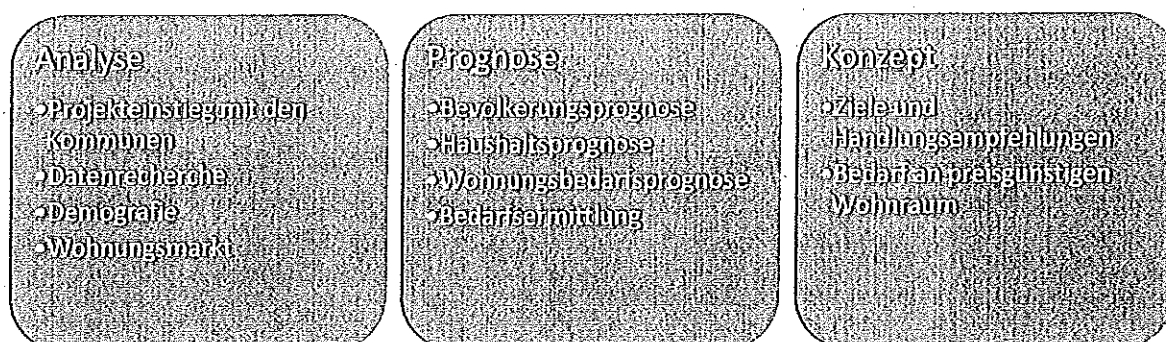


Abbildung 1: Schematische Prozessdarstellung der Konzepterarbeitung

Die Ergebnisse der Analyse wurden für jede Kommune in einer Präsentation aufbereitet und Vertretern aus den Verwaltungen der Kommunen in Einzelgesprächen präsentiert. Neben einer Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse standen bei den Gesprächen mit den Kommunen deren Herangehensweisen und Ziele an die vorgestellte Thematik im Mittelpunkt. In den Gesprächen wurde mehrfach gewünscht die lokale Wohnungsbaugesellschaft Wohnungsbau Wesermarsch GmbH in den Prozess stärker einzubinden. Dies erfolgte in einem zusätzlichen Gespräch und ermöglichte einen erweiterten Blickwinkel bei der Betrachtung der Thematik.

Der Neubaubedarf an Wohnungen wurde auf der Grundlage einer Vorausberechnung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ermittelt. Die Abweichung von den Daten der NBank erfolgte hier aufgrund der aktuelleren Datenlage.

Das Wohnraumversorgungskonzept setzt sich – wie bereits angemerkt – für jede Kommune aus drei Kapiteln zusammen. Neben dem ersten Kapitel zu den Themen Anlass, Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen gehört für jede der acht Kommune das zweite Kapitel mit der Analyse auf Landkreisebene zum Konzept. Das dritte Kapitel (im Inhaltsverzeichnis die Kapitel 3 bis 11) beinhaltet eine Analyse und Prognose der Kommune und anschließend die Ziele und Handlungsempfehlungen sowie den ermittelten Bedarf.

Das zweite Kapitel mit der Analyse und Prognose des Landkreises und die Analyse und Prognose des Kapitels zur jeweiligen Kommune sind vergleichbar aufgebaut, um einen Vergleich der Entwicklung der Kommune und der Region zu ermöglichen. Die Abweichungen beim Aufbau der beiden Kapitel voneinander sind der unterschiedlichen Verfügbarkeit von Daten geschuldet. Deshalb ist das Kapitel zum Landkreis auch als Ergänzung zu den Daten der Kommune zu sehen, worauf die Ziele und Handlungsempfehlungen aufbauen können.

Die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes erfordern eine kontinuierliche Überprüfung der hier ermittelten Bedarfe. Mit der Aufstellung des Konzeptes ist der Prozess somit nicht abgeschlossen. Es wird bei neuen Erkenntnissen fortzuschreiben sein, um eine gezielte und passgenaue Förderung im Wohnungsbau zu ermöglichen.

Begriffsdefinition für Altersgruppen

Da es nicht für alle Altersgruppen eindeutige Definitionen gibt, werden die Begriffsverwendungen für dieses Konzept definiert, sofern in der jeweiligen Textpassage zum dort behandelten Sachverhalt nicht explizit eine Abweichung bzw. eine weitere Altersgruppe definiert wird. Die Zusammenfassung der Bevölkerung in Altersgruppen dient der Lesbarkeit der aufbereiteten Sachverhalte und ist nicht wertend zu verstehen:

0 bis 17 Jahre	Kinder und Jugendliche
18 bis 25 Jahre	Junge Erwachsene
26 bis 60 Jahre	Erwachsene
60 bis 75 Jahre	Ältere Menschen
Über 75 Jahre	Hochbetagte

2. Landkreis Wesermarsch

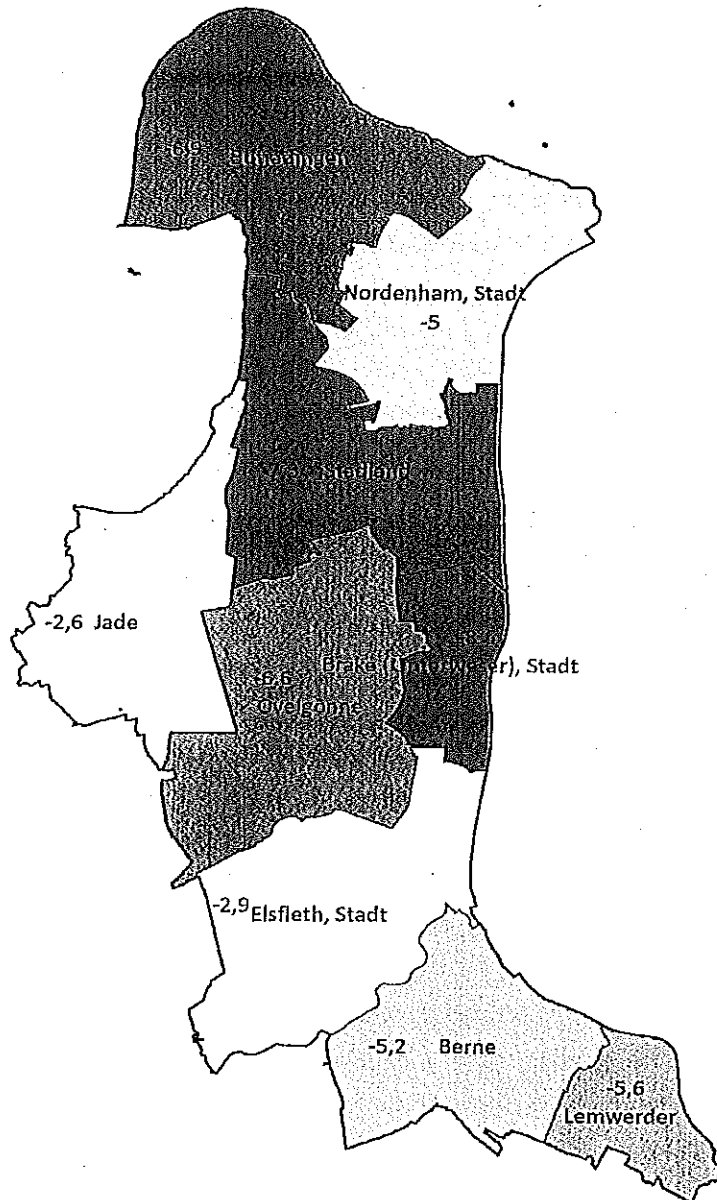
Der Landkreis Wesermarsch hat eine sehr heterogene Wohnungsmarktstruktur. So sind die Siedlungsstrukturen in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden vom industriell geprägten Mittelzentrum Nordenham bis zur stark ländlich geprägten Gemeinden, wie beispielsweise Ovelgönne sehr unterschiedlich. Um diesen Gegebenheiten gerecht zu werden, wird für jede Stadt und Gemeinde eine eigene Analyse mit den vorhandenen Daten durchgeführt. Da die benötigten Daten für das Wohnraumversorgungskonzept teilweise nicht auf Ebene der Städte und Gemeinden sondern lediglich auf der regionalen Ebene der Landkreise verfügbar sind, wird vorweg eine vollständige Analyse auf regionaler Ebene durchgeführt. Diese beinhaltet eine umfangreichere Datengrundlage und ist von den enthaltenen Kommunen als Ergänzung heran zuziehen. Die Landkreisanalyse dient zudem als Vergleichsgröße für die Analysen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

Bevölkerung

Im Landkreis Wesermarsch lebten 2014 insgesamt 88.765 Einwohner (EW). Die Bevölkerung sank somit im Zeitraum von 2004 (94.075 EW) bis 2014 um 5,6 %. Diese Entwicklung wird tendenziell nach den vorhandenen Prognosen weiter anhalten. Besonders stark ging die Bevölkerung bisher in den Kommunen Butjadingen, Brake (Unterweser) und Stadland zurück. Die Gemeinde Jade und die Stadt Elsfleth hatten hingegen mit weniger als drei Prozent die geringsten Rückgänge. Die Stadt Elsfleth profitierte dabei u.a. von ihrem zur Jade Hochschule gehörenden Hochschulstandort und dem Zuzug in die vorhandenen Neubaugebiete. Die Gemeinde Jade profitierte von einem hohen Zuzug aufgrund ihres verkehrsgünstig an der Autobahn (BAB) 29 gelegenen Hauptortes Jaderberg. Im Vergleich zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren ist das dortige Bauland preiswert im Verhältnis zur Lage und zur infrastrukturellen Ausstattung des Ortes. Es wird anhand der Karte (Abbildung 1) deutlich, dass die unterschiedlichen Ausprägungen der Bevölkerungsrückgänge nicht vereinfacht auf Faktoren, wie die Lage der Kommunen (z.B. das Siedlungsband an der Weser) oder ihre Prägung (ländlich oder städtisch) zurückgeführt werden können, sondern die Gründe vielfältiger sind. Um die bisherige und zukünftige Bevölkerungsentwicklung genauer zu ergründen, werden in den Kapiteln zu den acht Kommunen umfangreiche Datensätze aufbereitet und statistisch analysiert.

Bevölkerungsverlust in den Kommunen der Wesermarsch

(von 2004 bis 2014 in Prozent)



0 2,5 5 10 15 20 Kilometer



Abbildung 2: Bevölkerungsrückgang im Landkreis Wesermarsch

Neben dem generellen Bevölkerungsrückgang sind bei der Analyse insbesondere zwei Bevölkerungsgruppen aufgrund ihrer Bedeutung für den demografischen Wandel besonders zu betrachten. Dies sind zum einen die Kinder und Jugendlichen (bis 17 Jahre) und die Personen über 75 Jahre. Beide Bevölkerungsgruppen beeinflussen maßgeblich den Bedarf an vorzuhaltenden Einrichtungen und Infrastrukturen. Sind es bei den Kindern und Jugendlichen

vor allem Schulen und Kindergärten, so sind es bei den Älteren Senioren- und Pflegeheime sowie Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen der Gesundheitsversorgung. Generell nimmt der Anteil der Kinder und Jugendlichen deutlich ab. Auf Landkreisebene ist dieser bereits von 20,7 % auf 16,7 % zurückgegangen. Die Bevölkerungsgruppe über 75 Jahre verzeichnete hingegen deutliche Zugewinne, ihr Anteil stieg in den Jahren von 2004 bis 2014 von 8,3 % auf 11,3 %. Besonders bemerkenswert ist hierbei, dass nicht nur der relative Bevölkerungsanteil stieg, sondern auch die absolute Zahl der Über-75-Jährigen. Im Betrachtungszeitraum war dies ein Zuwachs von 2.160 Einwohnern. Vor dem Hintergrund des Gesamtbevölkerungsverlusts ist diese Entwicklung beachtlich. Beide Entwicklungen sind von der Tendenz her sowohl auf Kreisebene als auch bei nahezu allen kreisangehörigen Kommunen gleich und unterscheiden sich lediglich in ihrer Ausprägung.

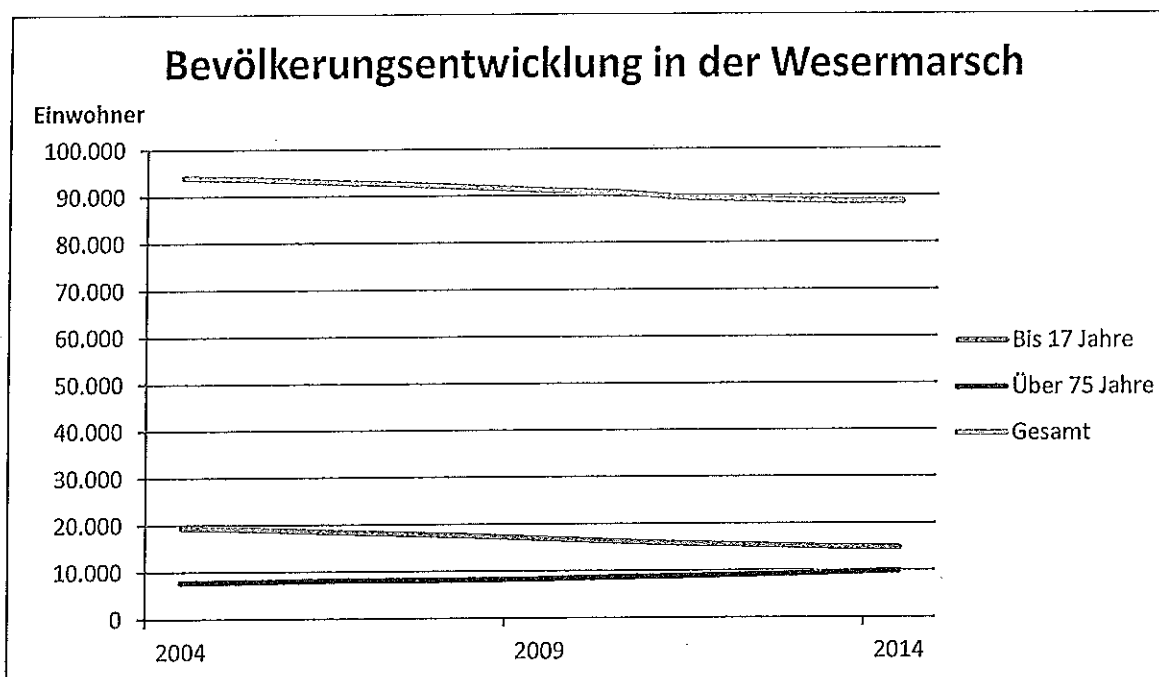


Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Landkreis Wesermarsch

Beim Wanderungssaldo hat sich während des Betrachtungszeitraums eine Umkehr vollzogen, während bis 2011 in der Regel ein Defizit verzeichnet wurde, gab es in den vergangenen drei Jahren Wanderungsgewinne. Ob sich diese Entwicklung weiter fortsetzt ist von der Entwicklung in den angrenzenden Oberzentren und dem Zuzug aus dem Ausland abhängig. Bleiben die Immobilienpreise in den umliegenden Oberzentren weiterhin hoch, weichen auch zukünftig viele Familien auf die vergleichsweise preiswerte Wesermarsch aus. Gleiches gilt für die Zuwanderung aus dem Ausland, wobei es sich hier im Wesentlichen um den Zuzug aus dem EU-Ausland handelt (Freizügigkeit) und um den Zuzug von Flüchtlingen, vor allem aus Syrien und dem Irak handelt. Sollten diese Wanderungsbewegungen in etwa konstant bleiben, wird die Wesermarsch auch in den kommenden Jahren Wanderungsgewinne verzeichnen können.

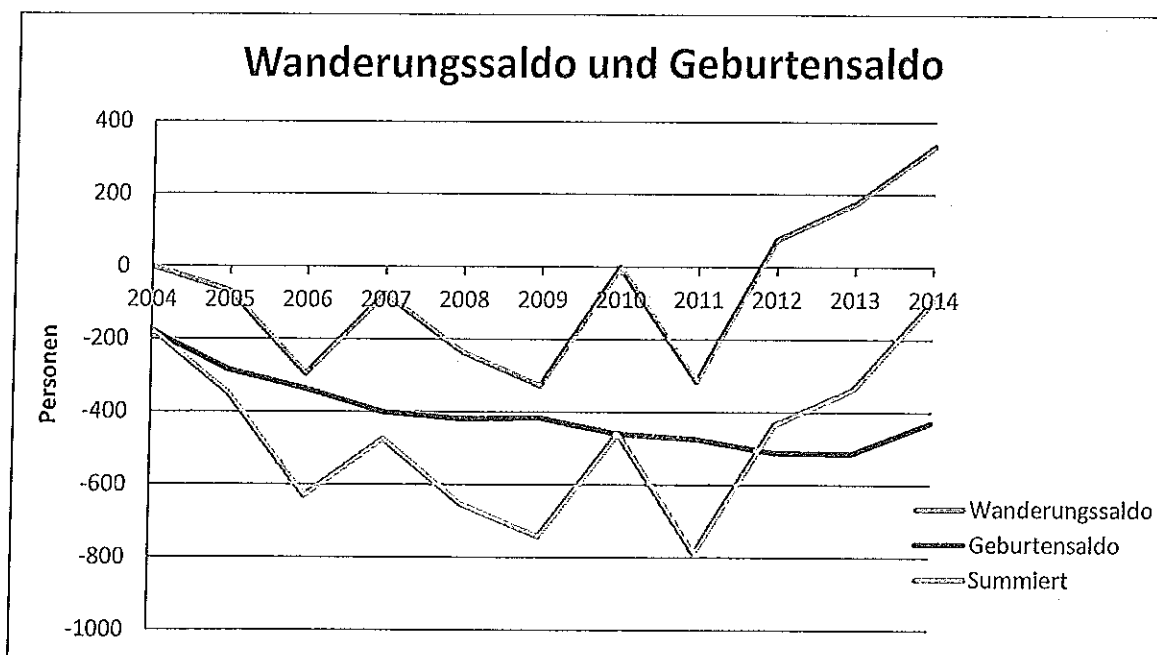


Abbildung 4: Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Wesermarsch

Die Wanderungsgewinne konnten jedoch das stetige Geburtendefizit nicht kompensieren, sodass in der Summe weiterhin ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist. Die Wanderungsgewinne sind dabei vor allem auf junge Familien zurückzuführen, was sich aus den Gewinnen in den Bevölkerungsgruppen der Kinder und Jugendlichen und den Erwachsenen von 25 bis 50 Jahren ableiten lässt. Bei den jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren ist weiterhin ein deutliches Defizit vorhanden. Dabei muss man bedenken, dass diese Gruppe lediglich eine Spanne von sieben Jahren abdeckt, alle anderen Altersgruppen umfassen mindestens 17 Jahre. Ein wesentlicher Grund für den Fortzug der jungen Erwachsenen ist, dass in dieser Altersgruppe der Großteil der Schulabsolventen eine Lehre oder ein Studium beginnt. Die jungen Erwachsenen mit (Fach-)Hochschulreife müssen zum Studieren in der Regel aus der Wesermarsch wegziehen. Mit dem maritimen Kompetenzzentrum in Elsfleth gibt es zwar einen Fachhochschulstandort im Landkreis, allerdings ist das Studienangebot dort begrenzt. Gleiches gilt mit Abstrichen für diejenigen, die eine Ausbildung anfangen. Das Ausbildungsangebot in der Wesermarsch hat seine Stärken vor allem im industriellen und handwerklichen Bereich, dahingegen sind Ausbildungsangebote im Dienstleistungssektor nicht so vielfältig vorhanden, wie in den umliegenden Oberzentren. Auch zukünftig wird sich an dieser Situation kaum etwas verändern, da in den umliegenden Oberzentren Wilhelmshaven, Oldenburg und Bremen bereits gut ausgebaute (Fach-)Hochschulstandorte und ein diversifiziertere Ausbildungsangebote etabliert sind. Einzig eine verbesserte verkehrliche Anbindung könnte den Fortzug von Studienanfängern teilweise reduzieren, sofern diese dann angemessen von ihrem Heimatort aus pendeln können.

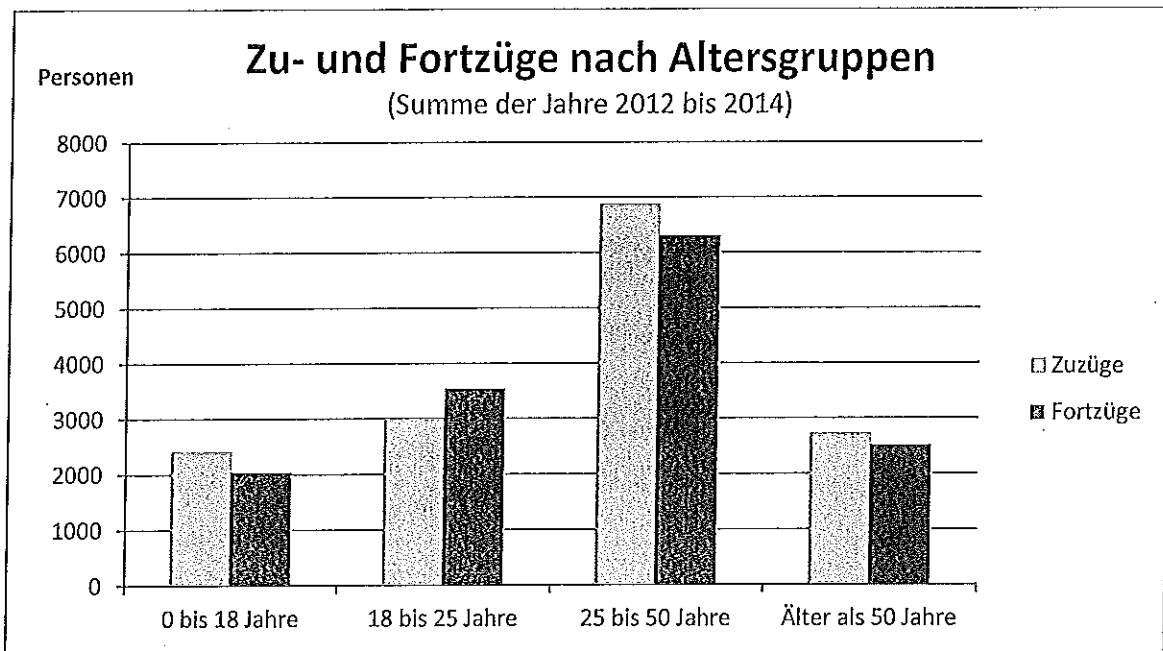


Abbildung 5: Zu- und Fortzüge der Jahre 2012 bis 2014 in der Wesermarsch

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Bevölkerungsentwicklung in der näheren Vergangenheit von drei wesentlichen Trends geprägt war:

1. Die Bevölkerung sank aufgrund eines deutlichen Geburtendefizits, welches auch von Wanderungsgewinnen nicht kompensiert werden konnte.
2. Besonders stark sank die Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25, sowie die Zahl der Kinder und Jugendlichen.
3. Die Anzahl der Personen über 75 Jahre hat deutlich zugenommen.

Eine Veränderung dieser Entwicklungen ist bislang nicht zu erkennen. Alle drei genannten Trends werden sich nach den vorliegenden und im weiteren Verlauf betrachteten Prognosen in ähnlicher Weise fortsetzen. So wird für den Zeitraum bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von 14.823 Einwohnern vorhergesagt. Dies würde eine Bevölkerungsabnahme von 16,7 % bedeuten. Allerdings betrifft das im Wesentlichen die vier Altersgruppen von 0 bis 59 Jahre. Die Zahl der Personen ab 60 Jahren steigt hingegen deutlich an. Der Anteil Hochbetagter (über 75 Jahre) wird dabei auf 16 % steigen, im Jahr 2004 lag ihr Anteil noch bei 8,3 %. Der Anteil junger Menschen sinkt hingegen von 20,7 % auf 14 %. Zudem wird die zahlenmäßig größte Altersklasse aus den 60-bis-74-Jährigen bestehen, woraus sich bereits der weitere Trend bei den Hochbetagten erahnen lässt.

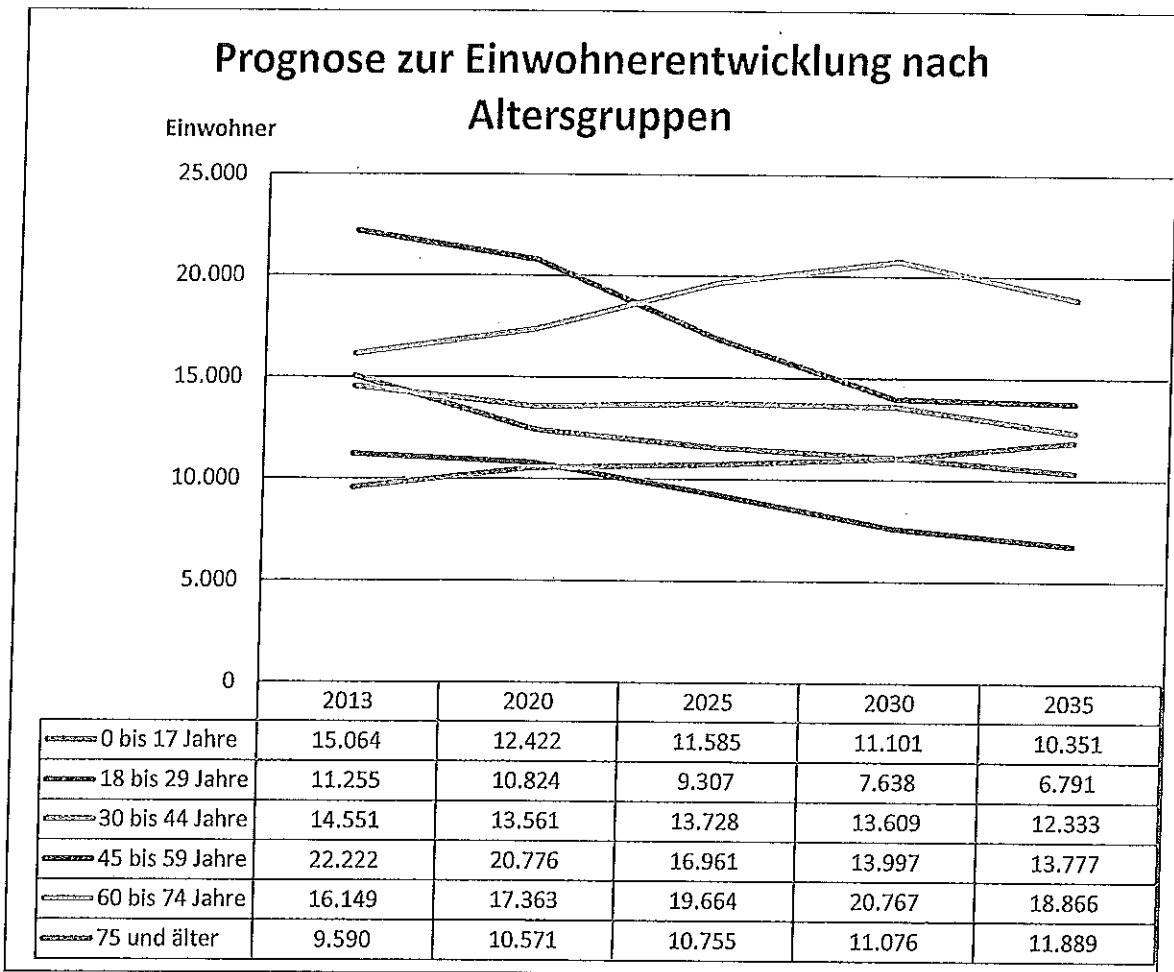


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung in der Wesermarsch (Prognose)

Bei allen Prognosen in diesem Wohnraumversorgungskonzept gilt es grundsätzlich im Hinterkopf zu behalten, dass die Auswirkungen der bisher und der zukünftig noch zuziehenden Flüchtlinge nicht berücksichtigt sind. Ihre Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur kann - vor allem in ihrem Ausmaß - noch nicht abgeschätzt werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass durch diese bisher noch nicht berücksichtigte Bevölkerungsgruppe der Bedarf an gefördertem Wohnraum steigen wird. Die Bevölkerung wird einen Zuwachs - zunächst vor allem jüngerer Männer - erfahren, welcher den demografischen Wandel etwas bremsen dürfte.

Die „Flüchtlingsthematik“ und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Bevölkerung in der Wesermarsch

Die Auswirkungen der seit 2015 stark gestiegenen Anzahl von Flüchtlingen sind in den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Neubaubedarf noch nicht enthalten. Allerdings ist aus der Immobilienwirtschaft bei der Aufstellung dieses Konzepts die Rückmeldung gekommen, dass die bis 2014 im Landkreis Wesermarsch vorzufindende Situation auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt mit ausreichenden Mietwohnraumreserven, der Vergangenheit angehört. Leerstände sind praktisch nicht mehr vorhanden. Vor dem Hintergrund möglicher weiterer Flüchtlingsströme wird sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt - insbesondere im Niedrigpreissegment - zuspitzen. Hier wird von den Gemeinden bereits jetzt nahezu flächendeckend ein aufkommender Bedarf gesehen, der nach dem aktuellen Stand nicht bedient werden kann. Die Auswirkungen der Flüchtlinge auf den Wohnungsmarkt und die Bevölkerungsentwicklung sind zurzeit noch mit großen Ungewissheiten verbunden. Neben dem nicht vorhersagbaren Anteil der zukünftig in Deutschland verbleibenden Flüchtlinge und derer die in ihr Heimatland zurückgeführt werden, gibt es zwei weitere ungeklärte Größen: Zum einen wird die bisherige Freizügigkeit der Flüchtlinge innerhalb Deutschlands politisch diskutiert und könnte eingeschränkt werden, sodass die Flüchtlinge dann in den zugewiesenen Städten und Landkreisen verbleiben werden. Ein Wegziehen aus dem ländlichen Raum in die Ballungszentren wäre nicht mehr möglich. Für die Wesermarsch bedeutete dies eine deutlichere Bevölkerungszunahme. Zum anderen ist das Ausmaß des Familiennachzugs bei anerkannten Flüchtlingen noch nicht abschätzbar. Bisher sind nur sehr grobe Annahmen über den Familiennachzug angestellt worden, eine differenzierte Berechnung oder Erfahrungswerte stehen noch aus.

In der Wesermarsch kommen gerade die kleinen Gemeinden schnell an ihre Grenzen, was den ohnehin knappen Mietwohnraum im unteren Preissegment betrifft. Im Vergleich zu den Städten überwiegen hier die Einfamilienhäuser als Wohnungsart mit teilweise fast 80 % am Wohnungsbestand. Ausreichender Mietwohnungsraum im unteren Preissegment ist kaum vorhanden und bereits ausgelastet.

Festzuhalten bleibt, dass die „Flüchtlingsproblematik“ in jedem Fall einen Mehrbedarf an günstigen Mietwohnungsraum hervorrufen wird, den es zukünftig zu berücksichtigen gilt. Ob dieser ggf. nur kurzfristig besteht und welche Ausmaß dieser Mehrbedarf erreichen wird, ist bisher nicht vorhersagbar.

Abbildung 7: Zusammenfassung „Flüchtlingsproblematik“

Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen

Der Wohnungsbestand im Landkreis umfasste 2014 insgesamt 45.700 Wohnungen, diese wurden den Kategorien Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zugeordnet. Für Haushalte mit geringem Einkommen sind vor allem die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern relevant, welche insbesondere in den Städten des Landkreises vorzufinden sind. In den Gemeinden überwiegen hingegen Einfamilienhäuser. Dabei entwickeln sich die Bestände der drei Kategorien durchaus unterschiedlich, wie im Folgenden aufgezeigt wird.

Die Anzahl der Wohnungen ist seit 2004 von 44.434 Wohnungen bis 2014 auf 45.695 Wohnungen um +2,8 % gestiegen, während im gleichen Zeitraum die Einwohnerzahl - wie bereits dargestellt – zurückgegangen ist. Da es in der Regel keinen Wohnungsneubau gibt, für den es keine Nachfrage gibt, ist zu betrachten, woher der Bedarf neuen, zusätzlichen Wohnungen kommt: Die Nachfrage lässt sich einerseits mit veränderten Anforderungen der Bevölkerung an ihren Wohnraum und aus verschiedensten gesellschaftlichen Gründen sinkenden Haushaltsgrößen erklären, andererseits mit einem noch vorhanden Bedarf an Eigenheimen junger Familien. Im Gegensatz zu urbaneren Regionen sind Einfamilienhäuser in der Wesermarsch immer noch der am stärksten wachsende Wohnungstyp. Dahingegen wurde bisher die steigende Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäuser bisher aus dem Bestand heraus bedient. Mittlerweile sind Wohnungsleerstände in der Wesermarsch nahezu nicht mehr vorhanden, sodass der in den kommenden Jahren voraussichtlich weiterhin anhaltende Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durch Neubau gedeckt werden muss. Grund für die anhaltende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in Form von kleinen Wohnungen für ein oder zwei Personen (in Mehrfamilienhäusern) sind gesellschaftliche Veränderungen. Vermehrt leben die Menschen in Single-Haushalten, dies betrifft insbesondere junge Erwachsene und ältere Menschen. Die Zahl der Haushalte stieg - entgegen der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung - von 41.873 (2013) auf 42.233 (2014) an. Die Nachfrage konzentriert sich dabei überwiegend auf kleine Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Kleinere Haushalte fragen in der Regel Wohnungen mit weniger Zimmern nach, sodass in diesem Segment die Nachfrage besonders stark steigt. Im Landkreis Wesermarsch dominieren größere Wohnungen mit mehr als drei Zimmern (v. a. Ein- und Zweifamilienhäuser). Genau diese Wohnungen sind in der Regel für die steigende Zahl der Haushalte bis zwei Personen unpassend. Mehrfamilienhäusern gibt es hingegen nur begrenzt und hauptsächlich in den Städten Nordenham, Brake (Utw.) und Elsfleth. Der Bestand ist zum Großteil zwar energetisch saniert, jedoch in vielen Fällen auch durch Modernisierungsmaßnahmen nicht an die aktuellen Anforderungen des (Miet-)Wohnungsmarktes im Bereich des Wohnungszuschnitts und der Barrierefreiheit zu bringen.

Wohnungen im Landkreis Wesermarsch nach Gebäudeart (Gesamt 45.695)

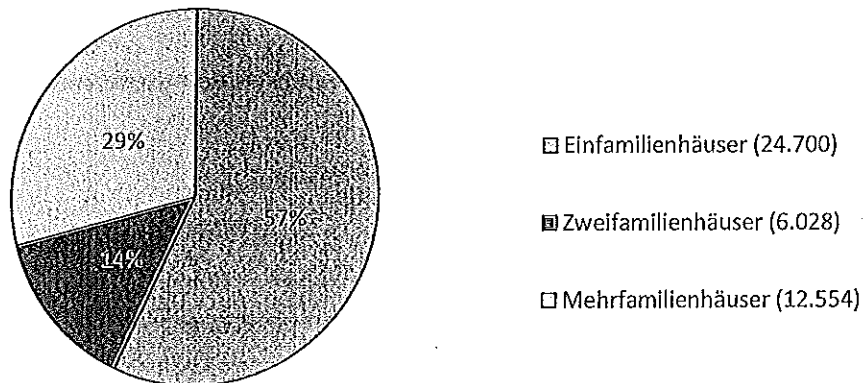


Abbildung 8: Wohnungen im Landkreis Wesermarsch (Stand 2014)

Die sich verändernde Nachfrage steht zukünftig dem Bestand entgegen. Anstatt kleiner und günstiger, oder gut ausgestatteter Wohnungen, gibt es in der Wesermarsch vor allem ältere Wohnungen (ab vier Räume) mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m². Dabei sind die einzelnen Räume zwar relativ klein, Zimmer Anzahl und Gesamtgröße der Wohnung übersteigen jedoch vielfach den Bedarf der meisten Haushalte. Die Durchschnittsgröße von 101,7 m² im Landkreis verdeutlicht dies noch, sie liegt weit über dem Durchschnitt der Bundesrepublik (91,4 m²) (Held, Tobias; Waltersbacher, Matthias 2015: 17f). Dabei muss jedoch auch bedacht werden, dass die Wesermarsch - wie für ländliche Regionen üblich - überproportional viele Einfamilienhäuser hat, die in der Regel deutlich größer sind, als Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Diese Wohnungen sind für die zunehmende Zahl der kleinen Haushalte unattraktiv und müssen zukünftig - zumindest in Teilen - entweder neuen Wohnformen (Gemeinschaftswohnen, Mehrgenerationenwohnen, o.ä.) zugeführt werden oder im Rahmen einer Sanierung/Renovierung an den Bedarf angepasst werden, um sich weiterhin am (Miet-)Wohnungsmarkt etablieren zu können. Auch ein Rückbau von einzelnen Gebäuden kann unter Umständen in Betracht kommen.

Die Prognosen für die Wesermarsch sagen zwar einen deutlichen Rückgang an Privathaushalten bis 2035 voraus, allerdings resultiert dieser Rückgang vor allem aus der Abnahme großer Haushalte. Bei Single- und Zwei-Personenhaushalt steigt die Anzahl mittelfristig zunächst an, bevor sie sich auf dem heutigen Niveau wieder einpendeln. Der vorhandene Wohnraum in der Wesermarsch besteht überwiegend aus Wohnungen ab 4 Zimmer. Diese Wohnungen sind für Haushalte mit bis zu zwei Personen in der Regel nicht attraktiv. Wie eingangs bereits beschrieben, ist die Prognose noch ohne eine Berücksichtigung der Zuwanderung von Flüchtlingen erstellt worden. Möglicherweise werden in absehbarer Zeit Korrekturen an den Prognosen in diesem Wohnraumversorgungskonzept nötig sein. Dazu müssen jedoch die im Exkurs auf Seite 13

beschriebenen Unbekannten durch erste Erfahrungswerte ersetzt werden, um zumindest eine relativ korrekte Prognose zu ermöglichen.

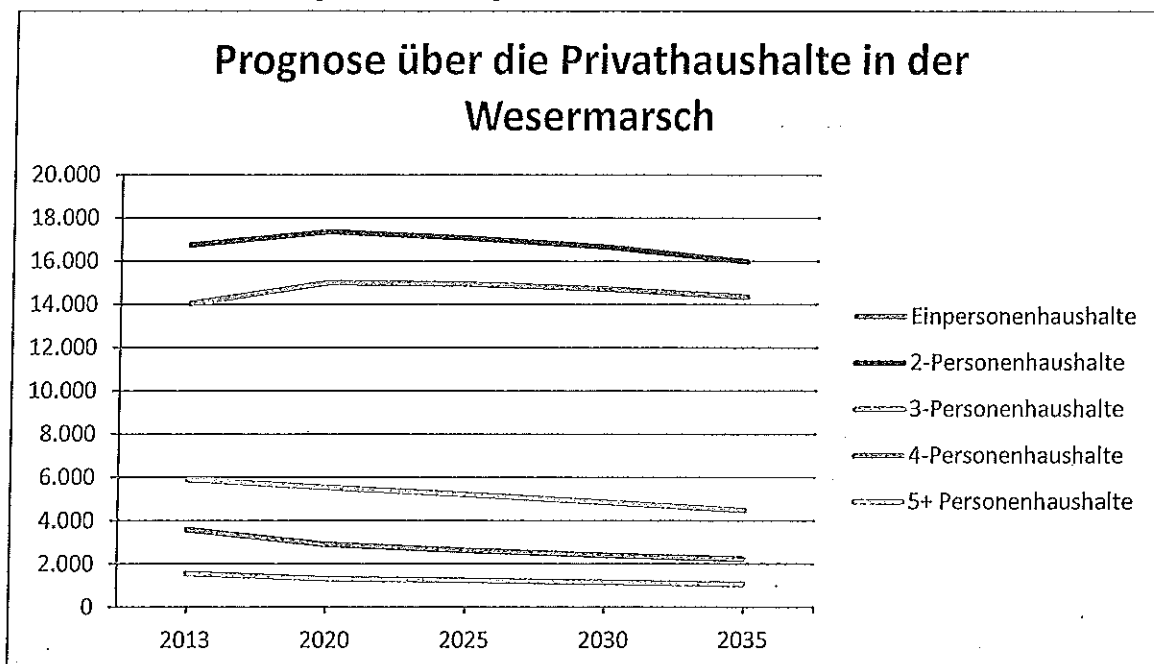


Abbildung 9: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte

Eine weitere zu betrachtende Größe bei der Ermittlung des Neubaubedarfs an günstigen Mietwohnungen ist auch das Baualter der Wohnungen. Gerade bei den Mehrfamilienhausbeständen aus der Mitte des 20. Jahrhunderts gibt es qualitative Schwächen und einen damit einhergehenden Sanierungsbedarf. In der Wesermarsch sind die Mehrfamilienhäuser zu einem erheblichen Anteil aus dieser Zeit. Bei einigen bisher nicht sanierten Mehrfamilienhäusern könnte aufgrund hoher Umbaukosten auch ein Rückbau mit anschließendem Neubau an gleicher Stelle in Frage kommen. Einen Bedarf an neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird es neben der steigenden Anzahl kleinerer Haushalte auch aufgrund der Abgängigkeit von Bestandsgebäuden geben. Dabei ist die Schaffung von gefördertem Mietwohnungsraum für alte Menschen und für Haushalte mit geringem Einkommen besonders zu berücksichtigen. Beide Gruppen haben bei der Wohnraumbeschaffung Einschränkungen, weshalb sie auf ein bestimmtes Wohnungssegment angewiesen sind, bei dem Sie auch mit anderen Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt konkurrieren müssen sobald das Wohnungsangebot nicht ausreichend ist. Bei einer direkten Konkurrenz werden die beiden Gruppen regelmäßig das Nachsehen haben, sofern es sich nicht um geförderte Wohnungen handelt.

Das Durchschnittsalter der Wohnungen in der Wesermarsch betrug 2014 bereits 57,39 Jahre. Ein Fünftel davon ist vor 1919 erbaut worden, nur 19 % der Wohnbebauung ist in den Jahren nach 1990 entstanden. Anhand der Grafik (siehe Abbildung 9) ist in den letzten zwei Dekaden eine stark abnehmende Bauaktivität im Landkreis zu erkennen. Wohingegen in den Sechzigerjahren ein regelrechter Bauboom zu verzeichnen war. Abgesehen von beiden Ausreißern, verteilt sich der Wohnungsbestand jedoch relativ gleichmäßig auf die einzelnen

Altersklassen. Verglichen mit den Zahlen für die Bundesrepublik ist vor allem beim Anteil der Wohnungen die vor 1969 gebaut wurden zu erkennen, dass der Landkreis Wesermarsch hier auf einen Anteil von 59 % kommt und auf der Bundesebene diese Wohnungen nur 53,1 % ausmachen. Aufgrund der rückläufigen Bauaktivität in der näheren Vergangenheit und den teilweise relativ alten (Mehrfamilienhaus-)Wohnungen, ist kurz- und mittelfristig mit einem erhöhten Neubau- und Sanierungsbedarf zu rechnen. Der Bestand der Wohnungsbaugesellschaften Braker Wohnbau und Wohnungsbau Wesermarsch ist nach eigener Aussage bereits im Rahmen der baulichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten vollständig energetisch saniert worden. Umbaumaßnahmen zur Anpassung an die heutzutage gestellten Ansprüche an Wohnraum sind hingegen nur in geringem Umfang erfolgt.

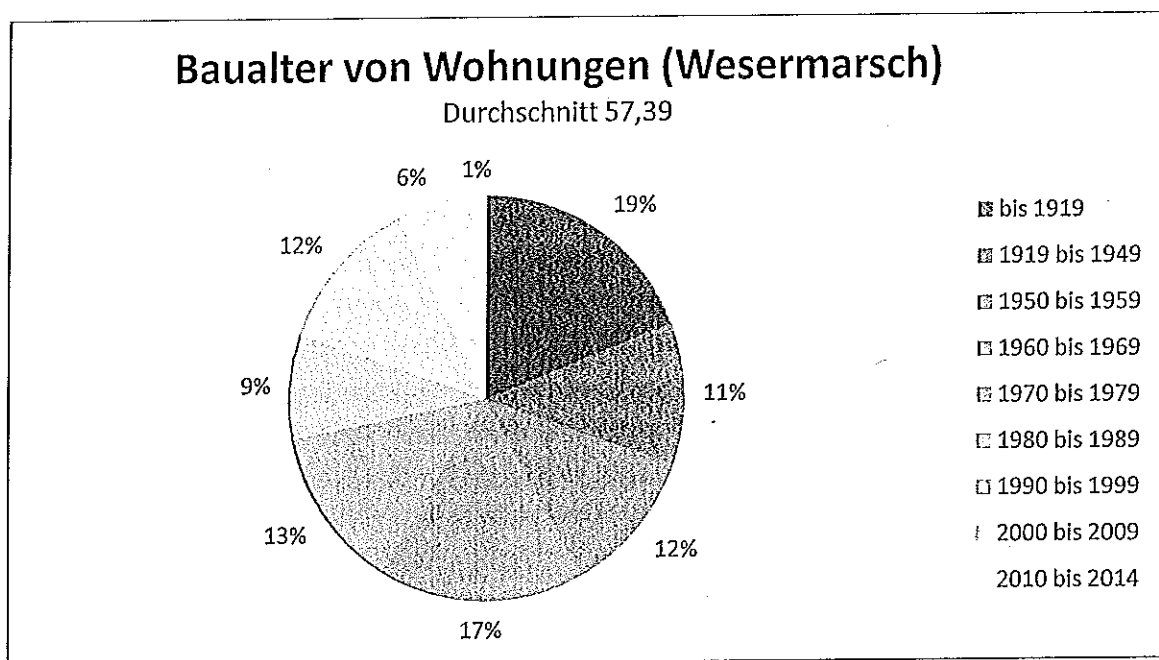


Abbildung 10: Baualter im Landkreis Wesermarsch (Stand 2014)

Vom BBSR wird der Neubaubedarf im Landkreis Wesermarsch für die kommenden Jahre relativ gering eingeschätzt. In der unter *Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030* im Internet veröffentlichten Tabelle wird der Wohnungsneubaubedarf bis auf Kreisebene beziffert. Die Bedarfe der Gemeinde werden an die Methodik des BBSR angelehnt und prozentual anhand der Bevölkerung berechnet. Somit ist ein Neubaubedarf zwischen 110 und 190 Wohnungen bis zum Jahr 2030 notwendig. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen soll ungefähr ein Viertel als Mehrfamilienhäusern entstehen. In ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen geringfügig mehr und in städtischen Kreisen ungefähr Vierzig Prozent. Der Landkreis Wesermarsch ist sehr unterschiedlich strukturiert und lässt sich keiner der genannten Kategorien zweifelsfrei zuordnen. Die südlichste Gemeinde Lemwerder ist, u.a. durch ihre Nähe zu Bremen-Vegesack, städtisch geprägt. Des Weiteren sind die Städte Brake (Utw.) und Nordenham ebenfalls eindeutig städtisch geprägt und sollten deshalb beim Anteil der zu bauenden Mehrfamilienhäuser entsprechend behandelt werden. Die übrigen

Gemeinden sind entweder ländlich mit Verdichtungsansätzen oder dünn besiedelt, der Anteil neuzubauender Wohnungen und der Anteil an Mehrfamilienhauswohnungen wurde entsprechend der jeweiligen Gemeinde Struktur ermittelt (vgl. Website BBSR). Da ca. 50 % der Einwohner in der Wesermarsch in den städtischen Kommunen leben, wird für die Hälfte der zu bauenden Wohnungen ein Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 40 % angenommen. Für die verbleibende Hälfte der Einwohner kann der BBSR-Prognose ein mittlerer Wert von 30 % für den Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern abgeleitet werden. Für den gesamten Landkreis ergibt sich somit ein Mittelwert von 35 % Mehrfamilienhauswohnungen am gesamten Wohnungsneubau.

Die alternde Bevölkerung wird zukünftig vermehrt barrierefreien Wohnraum nachfragen, welcher möglichst auch noch in den integrierten Lagen und zudem auch für Haushalte mit geringem Einkommen bezahlbar sein sollte (vgl. Geschäftsstelle des Bündnisses „Niedersachsen packt an“ (Hg.) 2016: 9ff). Vor dem Hintergrund der auslaufenden Mietpreisbindungen bis 2019 bzw. 2027 kommt dem geförderten Wohnungsbau zukünftig wieder eine höhere Bedeutung zu (vgl. Abbildung 13). Der Neubaubedarf an Mehrfamilienhauswohnungen sollte deshalb zur Hälfte als geförderter Wohnraum entstehen. Die Zahl der Bedürftigen, wie Bedarfsgemeinschaften oder Wohngeldempfänger, bleibt vergleichsweise konstant. Der bereits vorhandene Mangel an mietpreisgebundenen Wohnungen wird sich ohne Neubauaktivität in den nächsten Jahren noch verstärken. Die noch vorhandenen gebundenen Wohnungen befinden sich überwiegend in den Städten Brake (Utw.) und Elsfleth, sowie vereinzelt in den Grundzentren. Zukünftig soll der geförderte Wohnraum nicht wie bisher auf einige wenige Kommunen fokussiert sein, sondern sich im Sinne einer guten sozialen Durchmischung gleichmäßiger in der Wesermarsch verteilen. Die Konzentration von gefördertem Wohnraum in Quartieren birgt die Gefahr ein Problemviertel zu etablieren und soll von vornherein vermieden werden. Aus diesem Grund wird der ermittelte Bedarf an gefördertem Wohnraum gleichmäßig auf Basis der Einwohnerzahlen für jede Gemeinde ermittelt. Beim ermittelten Bedarf (Abbildung 11) ist davon auszugehen, dass er voraussichtlich noch über den hier ermittelten Werten liegen wird.

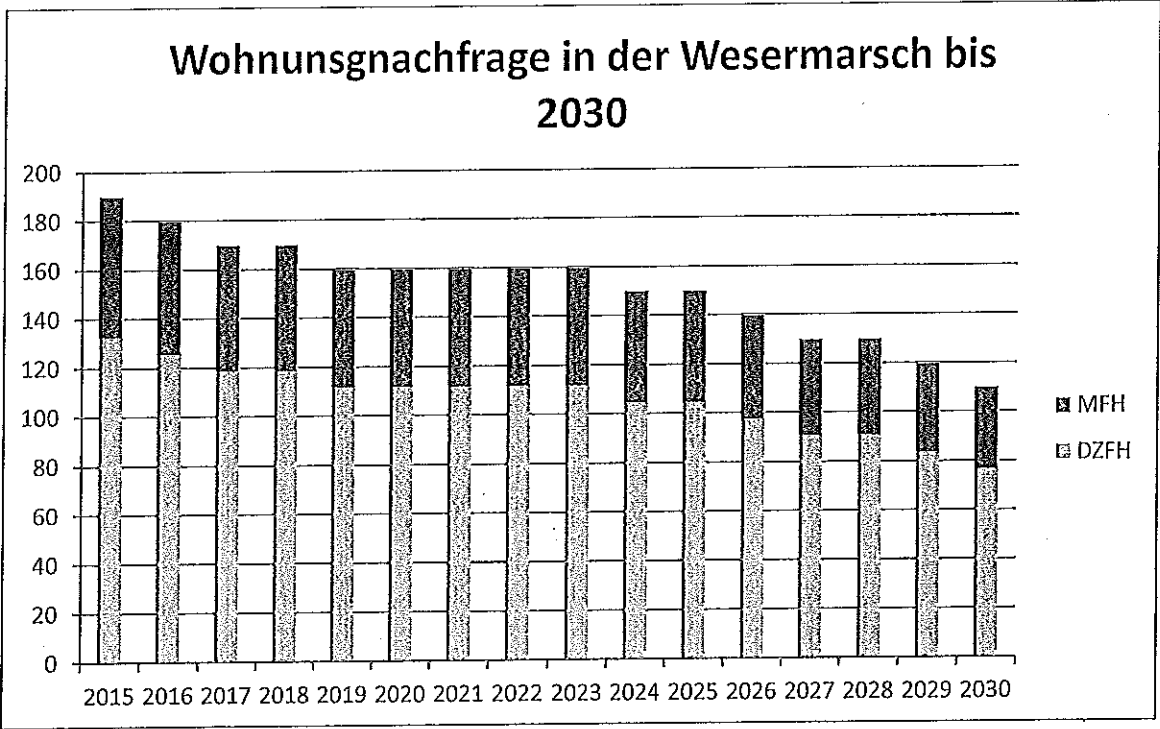


Abbildung 11: Wohnungsnachfrage in der Wesermarsch bis 2030 laut BBSR (vgl. Website BBSR)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklungen

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitraum von 2005 bis 2014 deutlich zurückgegangen. So reduzierte sich ihre Zahl von 4.221 auf 3.831. Im Jahr 2015 stieg die Zahl der Bedarfsgemeinschaften wieder leicht auf 3.859. Die Zahl der Arbeitslosen sank parallel ebenfalls deutlich von 4.534 (2005) auf einen Jahresdurchschnitt von 3.441 Arbeitslosen in 2014. Diese sozialen Entwicklungen decken sich mit der gestiegenen Einwohnerkaufkraft in der näheren Vergangenheit. Abzüglich der regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen verblieben den Haushalten 2014 durchschnittlich 19.763 €/Jahr zum Konsum. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 21 % seit 2004 (16.269 €/Jahr).

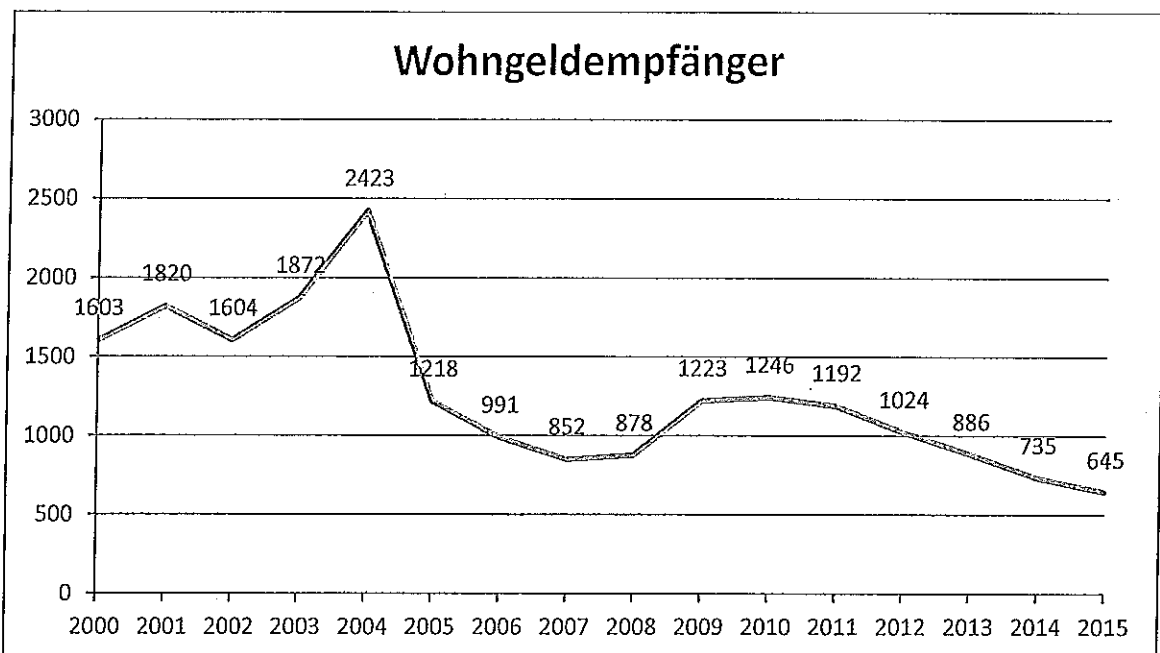


Abbildung 12: Wohngeldempfänger im Landkreis Wesermarsch ohne Nordenham (die Daten der Stadt Brake beginnen ab 2005)

Die Zahl der Wohngeldempfänger in der Wesermarsch ist 2000 bis 2015 insgesamt rückläufig gewesen, allerdings haben sich im Laufe dieses Zeitraums mehrfach die Rahmenbedingungen zur Beantragung des Wohngeldes geändert. 2005 wurde das Grundsicherungsgesetz eingeführt, was zu einem Rückgang der Wohngeldempfänger führte. 2009 wurde das Kinderwohngeld eingeführt, in der Folge stieg die Zahl der Wohngeldempfänger wieder. Für 2016 ist erneut mit einem Anstieg der Empfänger zu rechnen, da zum 01. Januar 2016 die Miethöchstgrenze und die Bruttoeinkommensgrenze angehoben wurden.

Mit 735 Fällen lag die Quote der Wohngeld empfangenden Haushalte gemessen an den Haushalten insgesamt bei ca. 1,7 % (Stand 2014). Dieser Wert lag merklich über dem bundesweiten Durchschnitt von 1,4 %. In Westdeutschland lag der Wert sogar nur bei 1,2 %. Der Vergleich zeigt die Bedeutung des Wohngeldes als Sozialleistung in der Wesermarsch. Somit ist dieser Wert als Hinweis für einen überdurchschnittlichen Bedarf an geförderten

Wohnraum zu werten. Wie sich dieser in den einzelnen Kommunen widerspiegelt, wird für differenziertere Betrachtung ebenfalls vorgenommen.

Art der Bedarfsgemeinschaft	2009	2012	2015	Veränderung
Single-BG	2.123	1.998	2.040	-3,9 %
Alleinerziehende BG	958	831	801	-16,4 %
Partner-BG ohne Kinder	372	403	384	+3,2 %
Partner-BG mit Kinder	654	549	563	-13,9 %
Sonstige	83	66	73	-12,0 %
Gesamt	4.195	3.848	3.859	-8,0 %

Tabelle 1: Arten der Bedarfsgemeinschaften in der Wesermarsch ohne Nordenham

Bei einer detaillierteren Betrachtung der Bedarfsgemeinschaft sind teilweise gegenläufige Entwicklungen zu erkennen. Diese Entwicklungen sind als Hinweise für den Bedarf an gefördertem Wohnungsraum zu sehen. Die Bedarfsgemeinschaften sind in der Wesermarsch bis 2012 zwar rückläufig gewesen, allerdings hielt sich ihre Zahl von 2012 bis 2015 sehr konstant (siehe Tabelle 1). Bei Betrachtung der Arten der Bedarfsgemeinschaften ist zu erkennen, dass dieser Rückgang zum Teil sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. So ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ohne Kinder (Single- und Partner-Bedarfsgemeinschaften) in den Kommunen nur geringfügig gesunken oder sogar leicht gestiegen ist. Bei denen mit Kindern (Alleinerziehende Bedarfsgemeinschaften und Partner-Bedarfsgemeinschaften mit Kindern) war der Rückgang sehr viel ausgeprägter. Die sonstigen Bedarfsgemeinschaften sind aufgrund ihrer geringen Anzahl wenig aussagekräftig. Insgesamt wurden im Jahr 2014 9,1 % der Haushalte im Landkreis als Bedarfsgemeinschaften erfasst.

Bis zur Mitte der Neunzigerjahre gab es in der Wesermarsch stetig ein gewisses Aufkommen an Neubauten und Sanierungsarbeiten von Bestandsimmobilien bei denen Förderanträge mit entsprechender Mietpreisbindung genehmigt wurden. Seit dem ist der geförderte Wohnungsbau in der Wesermarsch nahezu zum Erliegen gekommen. Lediglich 2002 wurden 60 Wohnungen der Braker Wohnbau modernisiert und teilweise umgebaut, die Mietpreisbindung dieser Wohnungen läuft 2027 aus. Alle übrigen mietpreisgebunden Wohnungen der beiden Wohnungsbaugesellschaften laufen bis spätestens 2019 aus. Der Einbruch beim geförderten Mietwohnungsbau lag sowohl an der insgesamt entspannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Wesermarsch bis zum Ende der ersten Dekade dieses Jahrhunderts, als auch an der hohen Aktivität beim Familienheimbau im Jahrzehnt davor. Insgesamt war die Wesermarsch über einen langen Zeitraum großzügig mit günstigem Mietwohnungsraum versorgt, sodass es seitens der Wohnungsbaugesellschaften keine Veranlassung zur Bestandserweiterung gab.

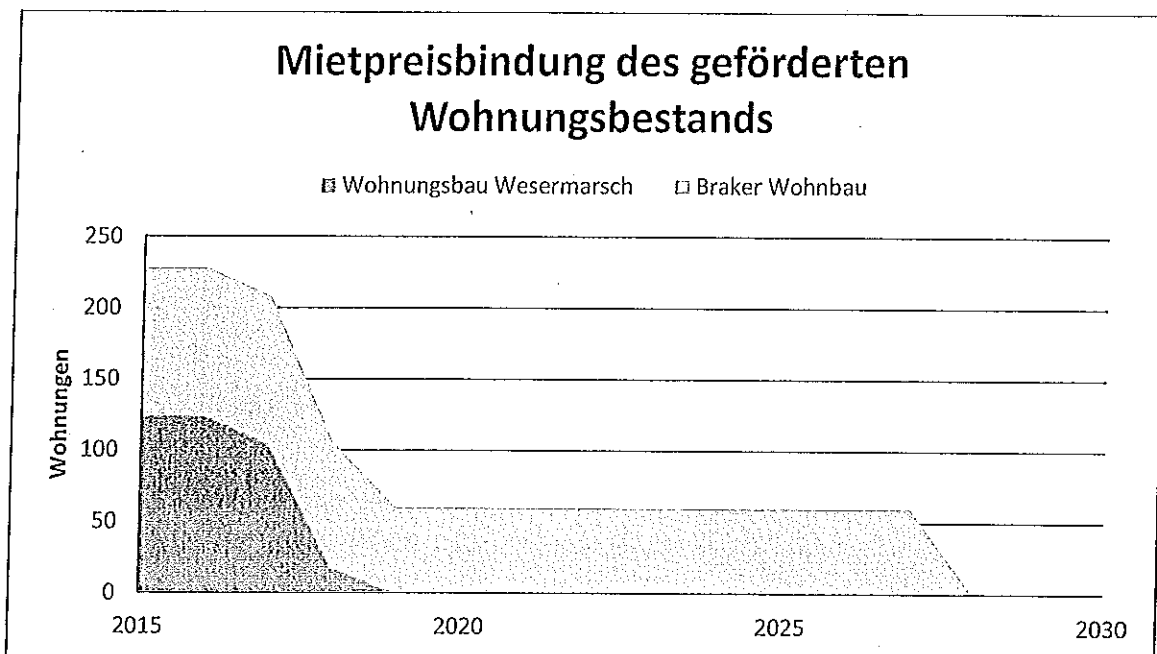


Abbildung 13: Auslaufen der Mietpreisbindung der lokalen Wohnungsbaugesellschaften

Mittlerweile hat sich die Situation jedoch sehr verändert. Der Immobilienmarkt ist zumindest in einigen Wohnungssegmenten sehr viel angespannter, als noch vor zehn Jahren. Beim günstigen und barrierefreien Mietwohnungsraum ist bereits ein akuter Mangel zu erkennen. Vor diesem Hintergrund ist ein Blick auf die vorhandenen mietpreisgebundenen Wohnungen sinnvoll. Die vorliegenden Daten der Wohnungsbaugesellschaften erfassen den gesamten Bestand der noch mietpreisgebundenen Wohnungen der Wohnungsbau Wesermarsch und der Braker Wohnbau. Insgesamt verfügen die Wohnungsbaugesellschaften über einen Bestand von 2.135 Wohnungen. Davon entfallen 1.074 Wohnungen auf die Braker Wohnbau, deren Bestand sich ausschließlich in der Stadt Brake (Utw.) befindet. Die übrigen 1.061 Wohnungen sind im Besitz der Wohnungsbau Wesermarsch und verteilen sich ungleichmäßig auf alle Gemeinden der Wesermarsch. Die 2016 noch vorhandenen 228 mietpreisgebundenen Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften machen somit nur einen Anteil von 10,7 % an deren Bestand aus. Ab 2019 verbleiben mit den 2002 sanierten Wohnungen noch 2,8 % in der Mietpreisbindung. Nach aktuellem Stand laufen 2027 die letzten in der Mietpreisbindung befindlichen Wohnungen aus.

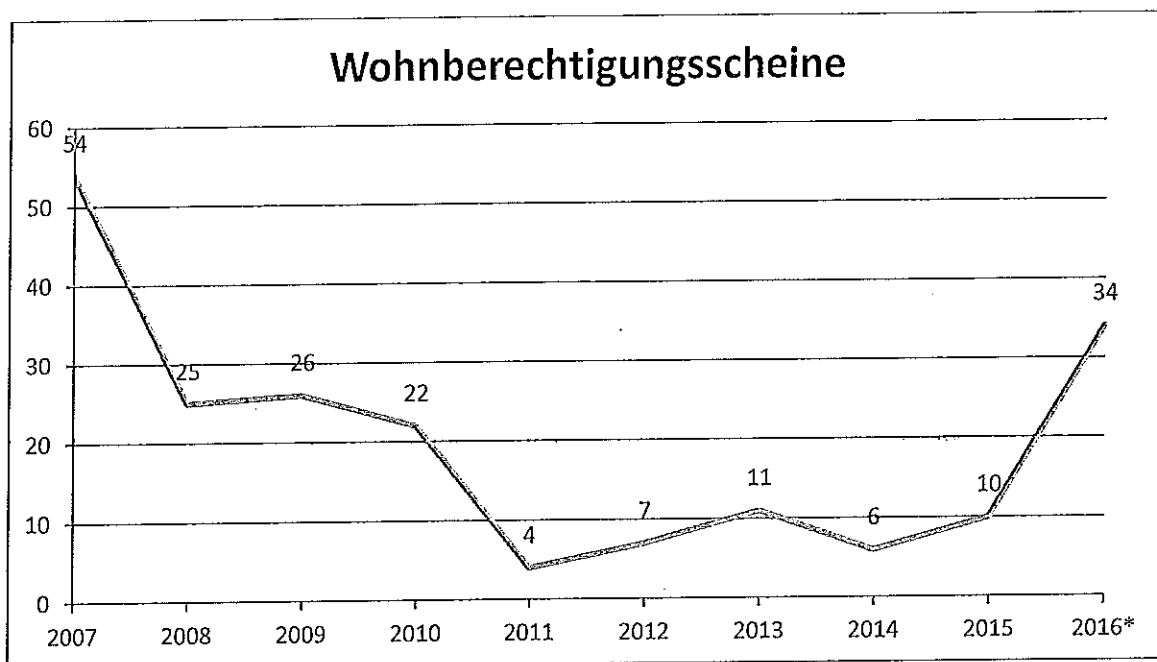


Abbildung 14: Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Wesermarsch ohne Nordenham *(Für das Jahr wurden die bis zum 13.10.2016 gestellten Anträge berücksichtigt)

Die geringe Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist in der Wesermarsch nicht auf fehlende Antragsberechtigte zurückzuführen, sondern vielmehr auf ein fehlendes Wohnungsangebot. Nachdem in der Gemeinde Lemwerder ein Projekt mit acht Wohneinheiten in die Realisierung ging, indem altengerechte/barrierefreie Wohnungen entstehen, stieg die Anzahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine rapide. Auffällig war dabei auch das rege Interesse aus anderen Landkreisen, wie z.B. Oldenburg, Ammerland, Friesland und Aurich. Anhand dieses Projektes ist ablesbar, wie hoch der Bedarf in diesem Segment - nicht nur in der Wesermarsch - ist. Die generelle Aussagekraft der beantragten Wohnberechtigungsscheine ist jedoch nur sehr bedingt aussagefähig, da von den Betroffenen keine entsprechenden Anträge gestellt werden, sofern kein entsprechender Wohnraum angeboten wird. Die potentiellen Nachfrager verbleiben solange es geht in ihrer gegenwärtigen Wohnungssituation.

Voraussetzungen zum Bezug einer geförderten Wohnung (Wohnberechtigungsschein):

Das Niedersächsische Wohnraumförderungsgesetz verfolgt bei der Mietwohnraumförderung „...die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Durch die Förderung sollen insbesondere Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen unterstützt werden.“ (§ 2 Abs. 2 NWoFG)

Der Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins ist an mehrere Voraussetzungen geknüpft bei denen es jedoch vielfältige Anpassungen an den Einzelfall gibt. Eine vereinfachte Übersicht der Berechtigten Personen ist deshalb nicht möglich. Gerade bei der Einkommensgrenze müssen verschiedene Einflussfaktoren beachtet werden, wie die Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder, Ehepartner, Einkommenssteuer, Kranken- und Pflegeversicherungen, Behinderung des Antragsstellers und Unterhaltszahlungen. Die genauen Regelungen hierzu sind in den §§ 3 und 4 der Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes enthalten. Folgend werden die Eckpunkte zur Berechtigung eines Wohnberechtigungsscheins aufgezeigt:

- Antrag auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) zum Um-/Bezug einer geförderten Wohnung
- Nachweis der Bedürftigkeit
 - Personalausweis/Reisepass/Meldebescheinigung (Nachweis des dauerhaften Aufenthalts in der Bundesrepublik)
 - Einkommensnachweis
 - Ggf. Geburtsurkunde der Kinder/Schwerbehindertenausweis/Heiratsurkunde
- Vorweisen einer geförderten Wohnung
 - Einhaltung der Höchstmiete (je nach Förderung, aktuell max. 5,60 €/m²)
 - Keine Überschreitung der zustehenden Wohnfläche
 - 1 Person ~ 50 m²
 - 2 Personen ~ 60 m²
 - 3 Personen ~ 75 m²
 - 4 Personen ~ 85 m²
 - Keine Maklercourtage/Provision
 - Keine Überschreitung der Einkommensgrenzen gem. § 3 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz
- Bezugsfreie geförderte Wohnung

Abbildung 15: Wohnberechtigungsschein

Immobilienmarkt – Bauland, Mieten und Eigentum

Die sogenannte haushaltsbezogene Eigentümerquote ist in der Wesermarsch mit 59,3 % (vgl. Zensus 2011), wie in den meisten Flächenlandkreisen des Landes Niedersachsen, deutlich über dem Landes- (54,4 %) und Bundesdurchschnitt (45,9 %). Auch wenn zwischen der Eigentümerquote und dem Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsmarkt kein direkter Zusammenhang besteht, ist anzunehmen, dass es sich bei der Mehrheit des selbstgenutzten Wohneigentums um Einfamilienhäuser handelt.

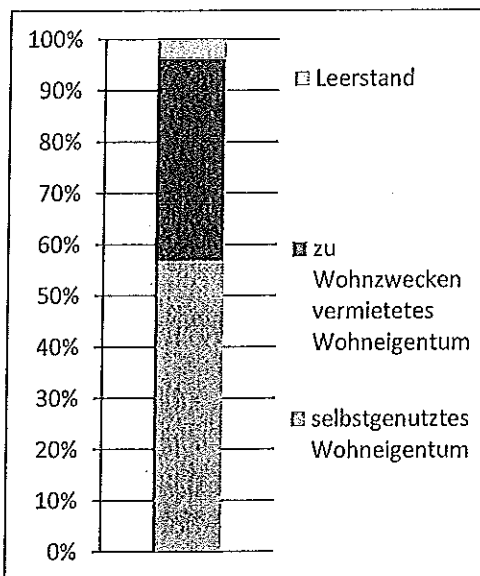


Abbildung 16: Eigentümerquote und vermieteter Wohnraum (Stand 2011)

Bei Betrachtung des Anteils von zu Wohnzwecken vermietetem Wohnraum deckt sich dieser nahezu mit den Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern und lag zum Zeitpunkt des Zensus 2011 bei 39,2 %. Da sich die beiden Werte offensichtlich ergänzen kann hier zumindest von einem engen Zusammenhang ausgegangen werden. Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind zu einem großen Teil im Besitz der lokalen Wohnungsbaugesellschaften oder privater Vermieter. Nur ein sehr geringer Anteil dieser Wohnungen wird von den Eigentümern selbst genutzt. Umgekehrt verhält es sich - wie bereits

erwähnt - bei den Einfamilienhäusern. Im Zensus 2011 wurde noch ein Leerstand von 3,7 % ermittelt (siehe Abbildung 12), seit dem Jahreswechsel 2015/2016 dürfte dieser bei nahezu 0 % liegen. Der vorhandene Leerstand wurde zur Aufnahme der Flüchtlinge verwendet, die zum großen Teil 2015 im Landkreis angekommen sind. Der vermietete Wohnraum in Mehrfamilienhäusern ist vor allem in den Grund- und Mittelzentren konzentriert, hervorzuheben sind hier insbesondere die drei Städte Nordenham, Brake (Utw.) und Elsfleth sowie die Gemeinde Lemwerder. In diesen Orten sind auch die lokalen Wohnungsbaugesellschaften (Wohnungsbau Wesermarsch und die Braker Wohnbau und die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft) am stärksten vertreten.

Der Mietspiegel des Landkreises Wesermarsch ist 2012 erstmals aufgestellt worden und wurde bereits 2014 aktualisiert. Er dient unter anderem für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem Arbeitslosengeld II (ALG.II), der Sozialhilfe sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Neben dem Mietspiegel des Landkreises konnten auf Ebene der Städte und Gemeinden die Mietpreise der Wohnungsbaugesellschaften hinzugezogen werden, um einen differenzierten Einblick in den lokalen Mietmarkt zu erlangen. Die Daten der Wohnungsbaugesellschaften werden jedoch erst bei der Analyse der nachgeordneten Ebene herangezogen. Insgesamt sind die in der

folgenden Tabelle aufgeführten Mietpreise aus dem Mietspiegel des Landkreises relativ einheitlich. Dass die kleineren und neueren Wohnungen pro Quadratmeter teurer sind als große, alte Wohnungen ist als normal anzusehen, wobei die dabei festzustellenden Preisunterschiede in der Wesermarsch noch als gering zu werten sind. Insgesamt können die Mieten als ausgeglichen bezeichnet werden.

Wohnfläche	Baualtersklasse			
	Bis 1948	1949 bis 1977	1978 bis 1994	Ab 1995
über 25 bis 50 m ²	4,40	4,70	4,47	
	3,98 – 4,82	4,23 – 5,11	4,15 – 4,77	
über 50 bis 60 m ²	3,86	4,53	4,42	5,68
	3,43 – 4,22	4,18 – 4,85	4,15 – 4,68	4,60 – 7,45
über 60 bis 75 m ²	4,25	4,51	4,73	4,93
	3,53 – 5,10	4,19 – 4,84	4,39 – 5,18	4,66 – 5,16
Über 75 m ²	3,91	4,37	4,32	4,83
	3,13 – 4,60	3,98 – 4,85	3,72 – 4,96	4,10 – 5,60

Tabelle 2: Mietspiegeltabelle Landkreis Wesermarsch

Im Vergleich zu den umliegenden Kreisen Ammerland, Oldenburg und Friesland sind die Durchschnittswerte für die Mieten in der Wesermarsch günstig. Ein Vergleich mit den Städten Oldenburg, Bremen, Delmenhorst und Bremerhaven ist aufgrund fehlender Vergleichbarkeit der Gebietskörperschaften - auch aufgrund ihrer baulichen Struktur - nicht erfolgt. Die Tabelle 3 zeigt, dass beispielsweise der Mietpreis für eine Wohnung mit ca. 75 m², mittleren Wohnwert und einem Alter von ca. 30 Jahren sowohl in der Spanne als auch im Durchschnitt im regionalen Vergleich in der Wesermarsch am günstigsten ist.

Landkreis	Spanne	Durchschnitt
Oldenburg	4,50 – 5,50	5,15
Vechta	4,50 – 5,80	4,88
Cloppenburg	4,70 – 5,70	4,85
Ammerland	5,00 – 7,00	6,19
Wesermarsch	4,39 – 4,96	4,73

Tabelle 3: Mietpreis für vergleichbare Wohnungen (75 m², mittlerer Wohnwert, Baujahr ca. 1985; Nettokaltmiete) in der Region (Quelle: Grundstückmarktbericht 2016 und Mietspiegel Landkreis Wesermarsch)

Für den Landkreis Wesermarsch wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit - mit Ausnahme der Städte Nordenham und Brake (Mietenstufe II) - die Mietenstufe I festgelegt (Stand: 01. Januar 2016). Vom Mietspiegel werden die Kosten für eine Unterkunft abgeleitet. Diese Größe ist für die Wirtschaftlichkeit und den Bau von gefördertem Wohnraum und somit auch für Haushalte mit geringen Einkommen entscheidend. In der Wesermarsch ist daraus eine zweistufige Gliederung im Mietspiegel erfolgt: Stufe 2 ist für die Städte Brake (Utw.) und Nordenham, Stufe 1 ist für die Stadt Elsfleth sowie alle übrigen Gemeinden.

Kosten der Unterkunft	Wohnfläche bis zu	Stufe 2 (Brake/Nordenham)	Stufe 1 (Elsfleth/Gemeinden)
Alleinstehend	50 m ²	236 €	225 €
2 Familienmitglieder	60 m ²	291 €	276 €
3 Familienmitglieder	75 m ²	364 €	346 €
4 Familienmitglieder	85 m ²	381 €	362 €
+ jedes weitere Familienmitglied	+10 m ²	45 €	43 €

Tabella 4: Kosten der Unterkunft im Landkreis Wesermarsch (Kaltmiete + Nebenkosten)

Die Nachfrage nach Wohnraum gestaltet sich in der Wesermarsch ebenso divergent, wie die Strukturen der vorzufindenden Städte und Gemeinden. Aufgrund ihrer günstigen Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser in den Orten Jaderberg und Großenmeer. In der Gemeinde Butjadingen besteht vor allem eine hohe Nachfrage nach Ferienhäuser bzw. Wohnraum für Ruheständler, die aus den Ballungszentren der Bundesrepublik an die Nordseeküste ziehen. In allen Kommunen wurde durchgängig ein bereits vorhandener bzw. ein zukünftiger Bedarf an Wohnungen im niedrigen Preissegment gesehen, dabei variierte dieser Bedarf der Kommunen stark zwischen einzelnen Ergänzungen und einem merklichen Ausbau des Bestandes. Als häufige Nachfrager wurden unter anderem Alleinerziehende, Rentner/Pensionäre, sowie Langzeitarbeitslose genannt. Dieser Bedarf wird bei den meisten Kommunen gesehen, da der Zuzug nach Deutschland (Flüchtlinge und EU-Binnenwanderung) weiter für eine Zunahme der Bevölkerung in der Wesermarsch sorgt.

Die Aussagen decken sich auch mit der Preisentwicklung auf den Immobilienmarkt der Wesermarsch. Die Baulandpreise (baureifes Land) sind in den Jahren von 2004 bis 2014 um mehr als 60 % Prozent gestiegen. Die Baulandpreise bilden sich in erster Linie nicht aus der Nachfrage, sondern aus den Kosten des Grundstücks, Erschließungskosten, Planungskosten und den Kosten des naturschutzfachlichen Ausgleichs. Aus den gestiegenen Baulandpreisen kann geschlossen werden, dass bei der Entwicklung von Bauland mittlerweile höhere Entwicklungskosten an die Käufer weitergegeben werden können. Die Zunahme des Bedarfs im niedrigen Mietpreissegment wird durch die Entwicklung der Mietpreise in Mehrfamilienhäusern verdeutlicht. Seit 2005 ist der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter um 17,9 % gestiegen, wobei hier auch noch die Bestandsmieten berücksichtigt werden. Die Dynamik der Preissteigerung bei neu abgeschlossenen Mietverträgen dürfte deutlich darüber liegen. Die große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen im ländlichen Raum, vor allem im Bereich Weser-Ems wurde vom Land Niedersachsen erkannt. Ziel des Landes ist es, ganz Niedersachsen mit attraktivem Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu versorgen, auch um eine Überlastung der Ballungszentren und Universitätsstädte zu vermeiden. Im ländlichen Raum gilt es die vorhanden Infrastruktur durch den zu schaffenden Wohnraum zu erhalten und so den dort ansässigen Firmen bei deren Fachkräftesuche zu unterstützen. (vgl. Geschäftsstelle des Bündnisses „Niedersachsen packt an“ (Hg.) 2016: 9ff)

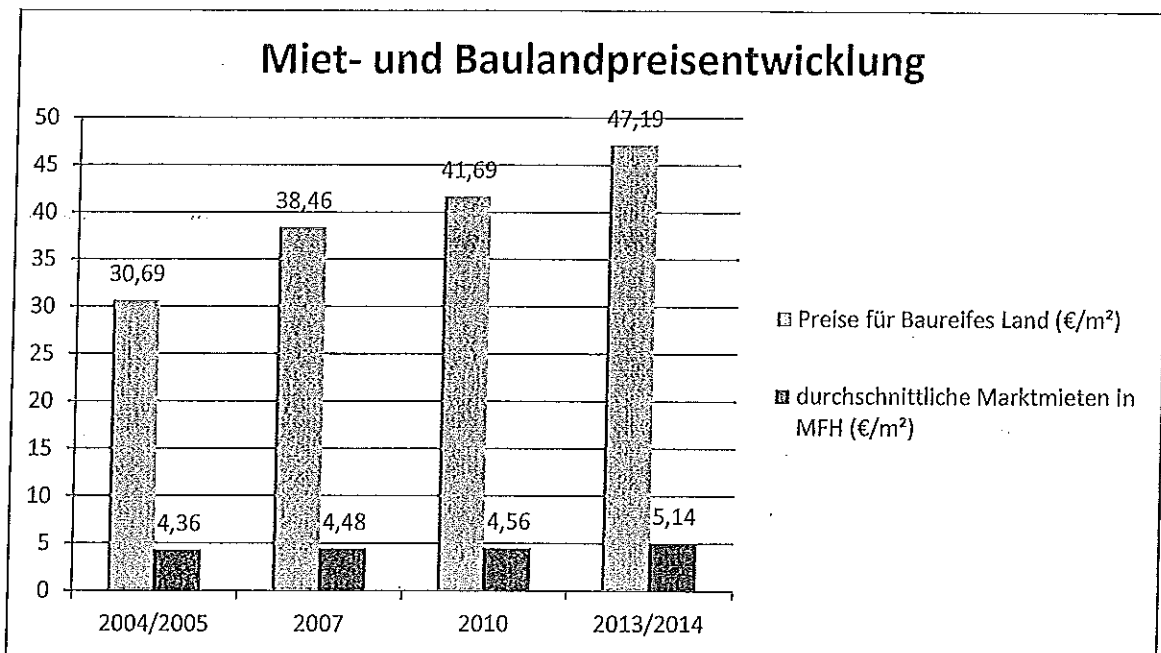


Abbildung 17: Entwicklung der Baulandpreise und Mieten in Mehrfamilienhäusern in der Wesermarsch

Bei den vorhandenen Wohnbaulandreserven ist ein konstanter Verbrauch zu verzeichnen. Dabei konzentriert sich dieser Rückgang auf die Flächen für den sogenannten Familienheimbau. Die geringen Flächen für den Geschosswohnungsbau und somit für Wohnraum im niedrigen Preissegment sind nahezu unverändert geblieben. Der Verbrauch der Wohnbaulandreserven zeigt zum einen eine fortwährende Bauaktivität im Bereich des Wohnungsbaus, zum anderen aber auch, dass weniger neue Baulandreserven geschaffen werden als verbraucht werden. Darin schlägt sich die Erkenntnis der meisten Kommunen nieder, dass es perspektivisch einen geringeren Bedarf an Einfamilienhäusern geben wird.

Die Reserven für den Geschosswohnungsbau blieben bis 2011 konstant, da es sich um Flächen handelt, die sich überwiegend in den nicht bevorzugten Lagen für den Geschosswohnungsbau befinden. Von 2011 bis 2013 sind diese Baulandreserven deutlich von 3,15 ha auf 6,56 ha angestiegen. Diese Flächen wurden von den Kommunen neu bereitgestellt und sind als Reaktion auf einen erkannten Bedarf in diesem Segment zu verstehen. Die hinzugekommenen Flächen befinden sich in attraktiveren Lagen, sodass unter anderem auch dieses Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau bereits in der darauffolgenden Wohnbaulandumfrage 2015 verbraucht war. Lediglich 1,73 ha waren 2015 noch vorhanden. Mit den vorhandenen Reserven kann der Geschosswohnungsbau noch im kleinen Rahmen ergänzt werden, es ist jedoch anzunehmen, dass es in einigen kreisangehörigen Kommunen - aufgrund des steigenden Bedarfs - zur Schaffung von neuen Wohnbaulandreserven für den Geschosswohnungsbau kommen wird.

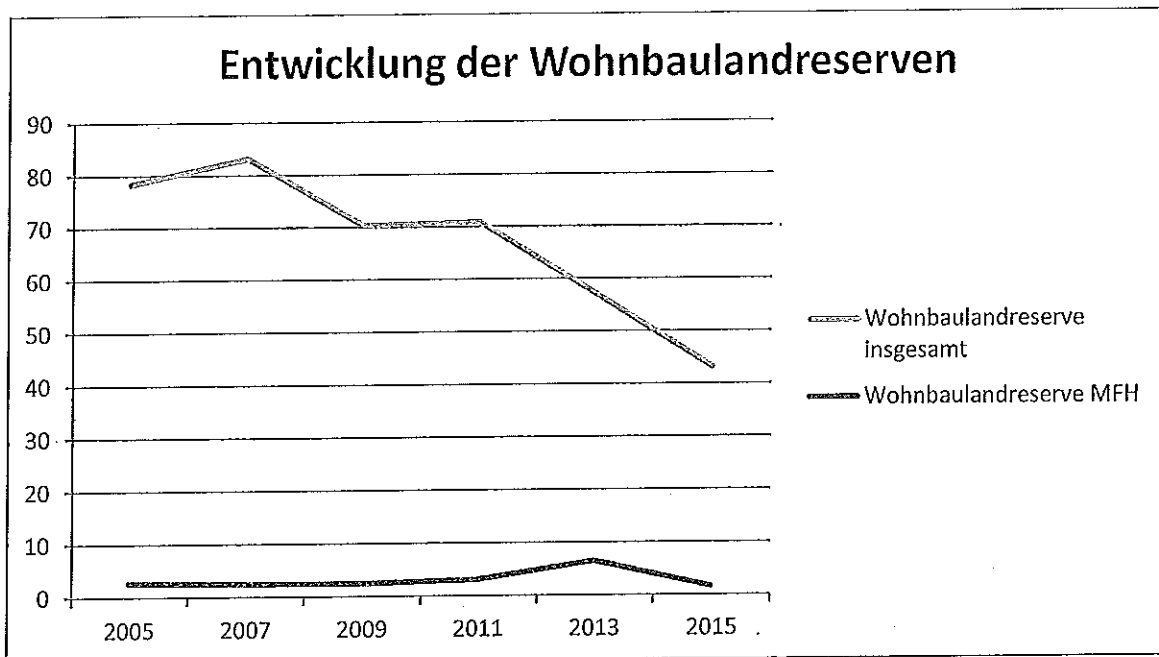


Abbildung 18: Entwicklung der Wohnbaulandreserven in der Wesermarsch im Zeitraum von 2005 bis 2013

Der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird alleine bis zum Jahr 2020 von der NBank mit 554 für den gesamten Landkreis angegeben. Der höchste Bedarf mit 214 Wohnungen wird für die Stadt Nordenham erwartet. Der geringste Neubaubedarf wird in den Gemeinden Ovelgönne (20 Wohnungen) und Berne (21 Wohnungen) vorausgesagt. Wie sich der Neubaubedarf über 2020 hinaus entwickeln wird, kann zumindest grob an der Entwicklung der Privathaushalte abgelesen werden. Demnach wird der Gesamtbedarf an Wohnungen abnehmen, allerdings betrifft das vor allem große Wohnungen mit mehr als drei Zimmern und somit überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser, aber nicht um Mehrfamilienhäuser. Die Zahl der kleinen Haushalte wird hingegen noch bis 2025 konstant bleiben. Auch bei einer konstanten Zahl der Haushalte wird es weiterhin einen Neubaubedarf geben, da abgängige Wohngebäude ersetzt werden müssen oder der Bestand nicht die benötigten Wohnungstypen bereithält. Zudem ist bei den aktuellen Prognosen noch mit einem - zumindest leichten - Anstieg durch die im Landkreis aufgenommenen und verbleibenden Flüchtlinge zu erwarten.

Für Investoren gestaltet es sich - nach Aussagen der bei der Ausarbeitung dieses Konzepts beteiligten Akteure - schwierig unter Einhaltung der bei der Mietwohnraumförderung vorgeschriebenen Höchstmiete von aktuell 5,60 €/m² wirtschaftlich zu bauen. Ein Grund für die gestiegenen Baukosten sind die gestiegenen Anforderungen an Neubauten bezüglich ihrer Energie- und Wärmeeffizienz wie sie bspw. in der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) festgeschrieben sind. Geförderter Mietwohnungsbau sei momentan nur möglich, wenn dem Investor bei der Bereitstellung des Grundstücks entgegen gekommen wird, oder es eine zusätzliche Förderung durch die Kommune gibt.

Zusammenfassung der Analyse

Die Ergebnisse der der vorgenommenen Analyse fließen in die Ziele und Handlungsempfehlungen der Kommunen ein. Die Wichtigsten Eckpunkte werden hier nochmal kurz und knapp zusammengefasst:

Einwohnerentwicklung

- Die Wesermarsch hat von 2004 bis 2014 einen Einwohnerrückgang von 5,6% gehabt.
- Der Rückgang war in den Kommunen zwar unterschiedlich ausgeprägt, es gab jedoch keine extremen Abweichungen vom Mittelwert
- Das Wanderungssaldo hat sich in den zuletzt betrachteten Jahren sehr positiv entwickelt, sodass mittlerweile Wanderungsgewinne verzeichnet wurden
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist konstant negativ
- Die Prognose sagt für die Wesermarsch einen weiteren Einwohnerrückgang voraus. Bis 2035 werden demnach 16,7% weniger Menschen in der Wesermarsch leben
- Dabei wird die Zahl der Personen über 60 Jahre sowohl relativ als auch absolut steigen
- Der Anteil der jungen Erwachsenen wird besonders stark zurück gehen

"Flüchtlingsthematik"

- Durch die Zuwanderung von Flüchtlingen wird ein zusätzlicher Bedarf an günstigem Mietraum entstehen.
- Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, wie die tatsächlichen Auswirkungen sein werden, da es noch keine Erfahrungswerte gibt.
- Sobald es Anhaltspunkte gibt, wieviele der Flüchtlinge in den Kommunen verbleiben und wie sich der Zulauf entwickelt, werden diese Daten ergänzt.

Wohnungsbestand und Haushalte

- In der Wesermarsch sind mehr als die Hälfte der Wohnungen Einfamilienhäuser
- Die Zahl der Haushalte wird bis 2025 voraussichtlich konstant bleiben und dann sinken
- Dabei steigt der Anteil kleinerer Haushalt bis 2 Personen deutlich an
- Die meisten Wohnungen in der Wesermarsch sind zwischen 1950 und 1979 gebaut worden.
- Der Anteil nach der Jahrtausendwende gebauter Wohnungen ist sehr gering und ging insbesondere seit 2010 nochmal merklich zurück

Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

- Die Zahl der Wohngeldempfänger entwickelte sich in den betrachteten Jahren
- Bei den Bedarfsgemeinschaften konnte ein Rückgang von 8% verzeichnet werden
- Allerdings ist die Entwicklung bei genauerer Betrachtung der Bedarfsgemeinschaftarten sehr unterschiedlich
- Bei den Partner-Bedarfsgemeinschaften ohne Kinder gab es sogar einen leichten Anstieg
- Der Anteil mietpreisgebundener Wohnungen am Bestand der beiden Wohnungsbaugesellschaften betrug 2015 zusammen 10,7%. Ab 2019 werden dies voraussichtlich weniger als 3% sein.
- Die Mietpreisbindungen von Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften laufen zum Großteil bis 2019 aus. Die dann noch verbleibenden 60 Wohnungen sind ab 2027 nicht mehr Mietpreisgebunden.
- Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine war bis 2016 sehr gering.
- Im Jahr 2016 ist die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine stark angestiegen. Hintergrund ist dabei u.a. der Neubau von 8 geförderten Wohnungen für Ältere (barrierefrei).

Immobilienmarkt

- Die Mietanteil in der Wesermarsch liegt bei ca. 40%
- Die Eigentümerquote liegt bei ca. 60%
- Im Vergleich zu den umliegenden Landkreisen und Städten ist die Durchschnittsmiete in der Wesermarsch mit 4,73 €/m², trotz der zuletzt angestiegenen Mietpreise, günstig
- Die Kosten der Unterkunft sind in der Wesermarsch in ein zweistufiges System gegliedert. Etwas höhere Kosten werden für die Städte Nordenham und Brake veranschlagt. Die übrigen Gemeinden und die Stadt Elsfleth sind auf der zweiten Stufe, bei der die veranschlagten Sätze etwas geringer sind
- Die Baulandpreise sind in der Wesermarsch in den betrachteten Jahren um 60% gestiegen.
- Die Mieten in Mehrfamilienhäusern sind ebenfalls deutlich gestiegen, sodass dort ein Anstieg um 17,9% verzeichnet wurde. Dabei fließen in das Ergebnis auch die Bestandsmieten ein, sodass die Dynamik bei den Neuvermietungen noch stärker sein dürfte.
- Die Wohnbaulandreserven ist ein kontinuierlicher Verbrauch für den Familienheimbau zu erkennen.
- Bei den Wohnbaulandreserven für den Geschosswohnungsbau ist hingegen ein sehr konstanter Bestand zu verzeichnen, welcher sich in den betrachteten Jahren nur geringfügig verändert hat.

3. Ovelgönne

Die Gemeinde Ovelgönne im Herzen der Wesermarsch gehört ist stark ländlich geprägt. Mit 5.392 Einwohnern hat sie die geringste Einwohnerzahl im Landkreis. Die Gemeinde verfügt über keinen zentralen Ort. Die Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkte in der Gemeinde sind die Orte Großenmeer, Oldenbrok und Ovelgönne (Burgdorf). Von 2004 bis 2015 ist in der Gemeinde ein Bevölkerungsrückgang von 6,6 % verzeichnet worden. In Ovelgönne nahm die Zahl der Kinder und Jugendliche im betrachteten Zeitraum sehr stark ab, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sank von 23,2 % (1.337 Einwohner) auf 17,7 % (951 Einwohner). Das entspricht einem Rückgang von -28,9 % in zehn Jahren. Dagegen haben die Über-75-Jährigen in Ovelgönne sowohl absolut als auch relativ zugelegt, von 6,4 % und 370 Einwohner stiegen die Werte dieser Bevölkerungsgruppe auf 10,4 % bzw. 561 Einwohner. Der Zuwachs der Über-75-Jährigen lag somit bei +51,6 %. Beide Entwicklungen zeigen den bereits begonnenen demografischen Wandel in der Gemeinde Ovelgönne.

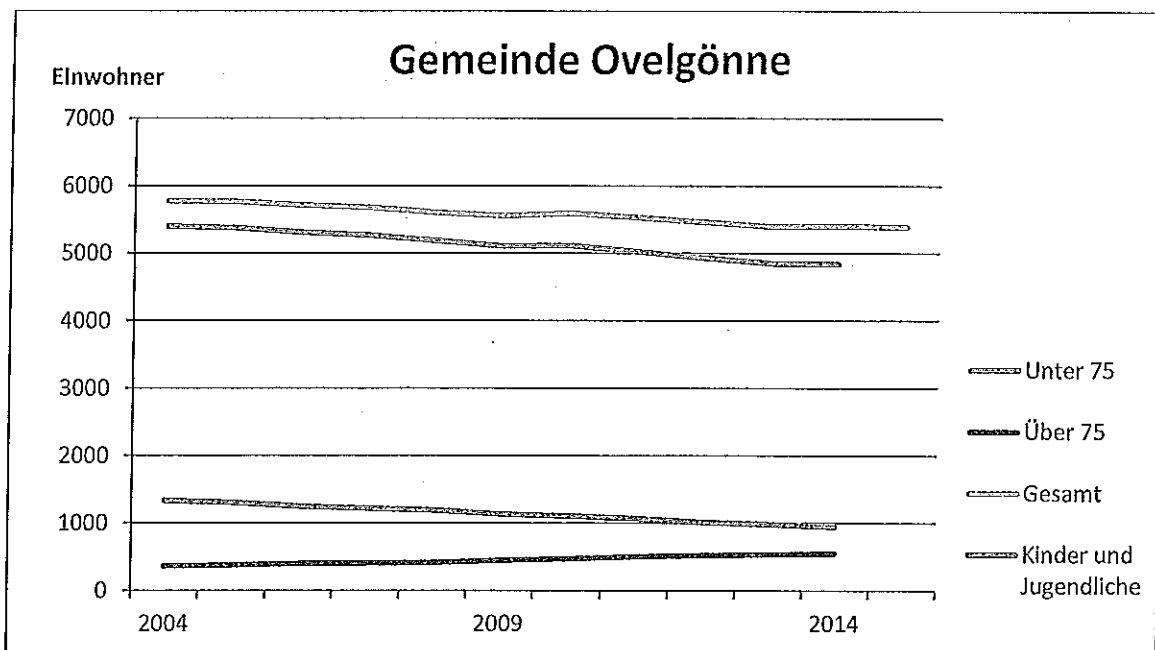


Abbildung 19: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne zeigt ein zunehmendes Defizit zwischen den Neugeborenen und den Sterbefällen. Während in den Jahren von 2004 und 2005 noch ein Wachstum bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet wurde, ist dieser seit 2006 durchgehend negativ. Dabei sank die Zahl der Neugeborenen zunächst kontinuierlich und bewegt sich seit 2011 um 30 herum. Die Zahl der Sterbefälle steigt hingegen an. Dabei kann dem Diagramm entnommen werden, dass sich dieses Defizit tendenziell vergrößert. Das Wanderungssaldo hat dagegen drei deutliche „Ausreißer“ in den positiven Bereich der Grafik. Neben einem sehr geringen positiven Ausgangswert in 2004 gab es 2010 ebenfalls ein leichtes und 2014 ein deutliches Plus. In der Summe ergibt sich

somit überwiegend ein jährlicher Bevölkerungsverlust. Neben dem Zuwachs in 2004 (+18 Einwohner) ist nur noch 2014 ein wanderungsbedingter positiver Wert zu verzeichnen gewesen (+4 Einwohner).

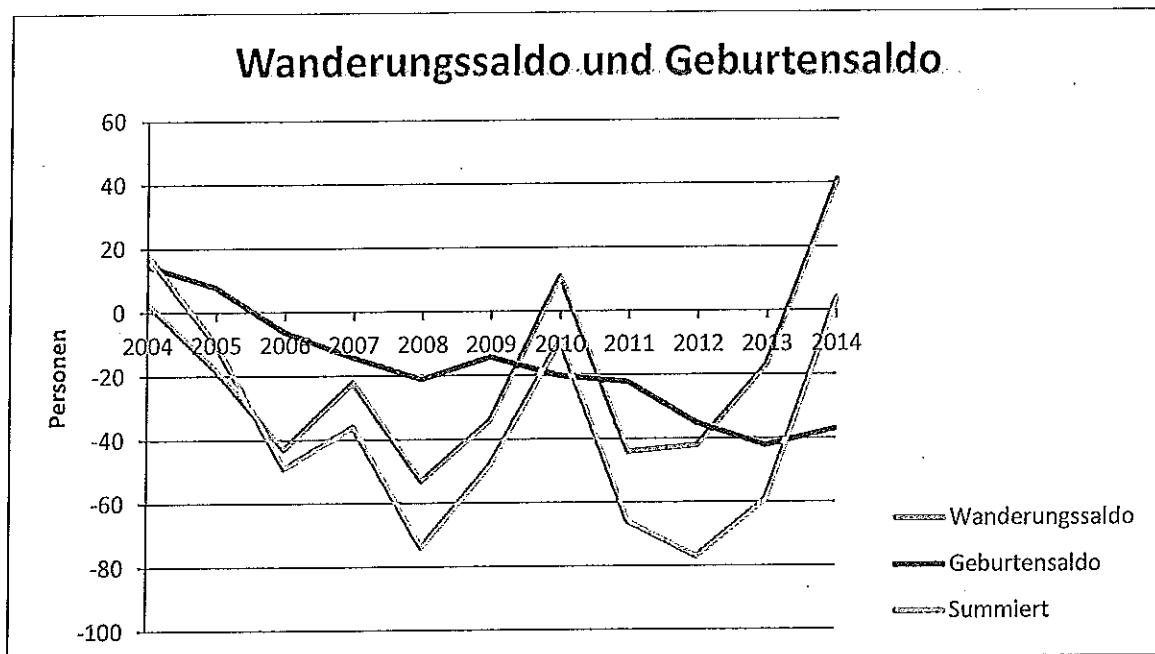


Abbildung 20: Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne

Eine Analyse der Wanderung nach Altersklassen, in der die Jahre von 2012 bis 2014 zusammengefasst wurden, zeigt, dass sich bei den Kindern und Jugendlichen sowie bei den Erwachsenen zwischen 25 und 50 Jahren die Zu- und Fortzüge nahezu ausgleichen. Dahingegen gibt es bei den jungen Erwachsenen von 18 bis 25 Jahren einen deutlichen Überhang der Fortzüge (36 Personen) und bei den über 50-Jährigen mehr Zuzüge (21 Personen).

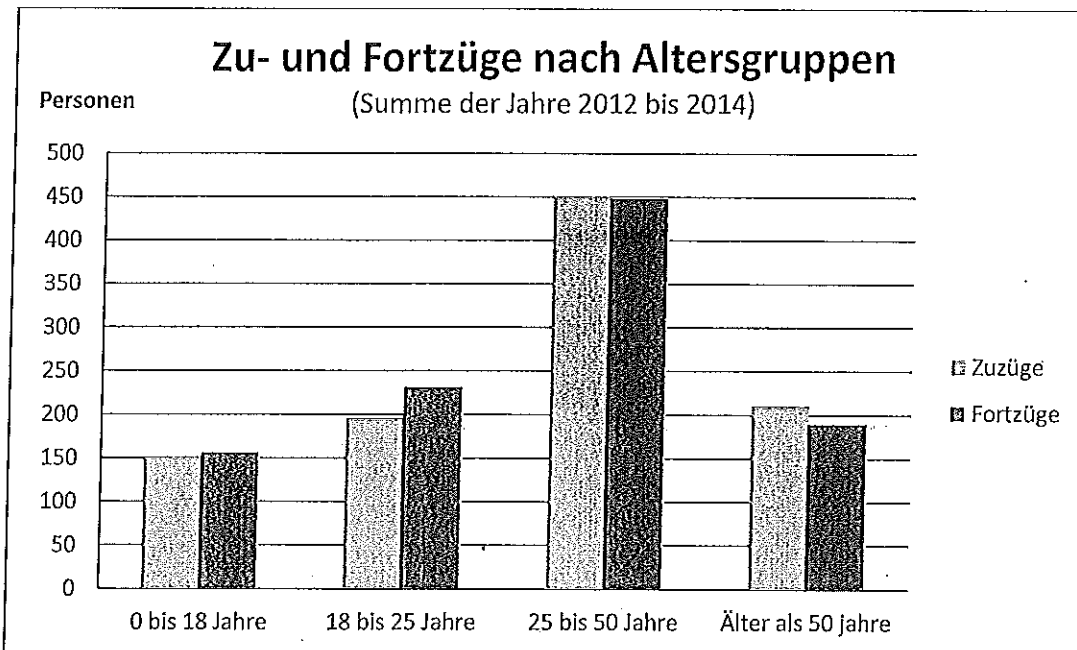


Abbildung 21: Zu- und Fortzüge der Jahre 2012 bis 2014 in Ovelgönne

Als Ergebnis kann bezüglich der Bevölkerungsentwicklung von 2004 bis 2014 festgehalten werden, dass

1. Der Bevölkerungsrückgang bereits sehr deutlich war und sich zunehmend vergrößert hat. Es gab nur wenige Ausnahmen vom Trend, wobei gerade der sprunghafte Anstieg des Wanderungssaldo im Jahr 2014 (bisher) einen „Ausreisser“ nach oben verursacht hat. Eine Trendwende kann daraus bislang nicht abgeleitet werden.
2. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist stark gesunken. Die jungen sind hingegen in ihrer Anzahl recht konstant.
3. Die Zahl der Hochbetagten ist sehr stark gestiegen. Hat sich die Zahl der 60 bis 74 Jahre alten Einwohner nahezu nicht verändert.

Die Bevölkerungsprognosen gehen für die Gemeinde Ovelgönne von 2013 bis 2035 von einem Bevölkerungsverlust von ca. 1.400 Einwohner aus. Demnach würde die Gemeinde Ovelgönne in den kommenden zwei Dekaden ungefähr 26 % ihrer Einwohner verlieren. Weiterhin besonders stark zurückgehen wird demnach der Anteil der Kinder und Jugendlichen (-48 %), zudem werden in Zukunft auch die jungen Erwachsenen einen sehr starken Rückgang erfahren (-57 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung geht bei Kinder und Jugendlichen auf 12 % (-6 %) und bei den jungen Erwachsenen auf 7,3 % (-5,7 %) zurück. Die prognostizierte Alterung der Gemeinde Ovelgönne wird neben dem Rückgang der jungen Bevölkerungsgruppen vor allem durch das Anwachsen der beiden ältesten Bevölkerungsgruppen deutlich. Die größte Bevölkerungsgruppe ist 2013 noch zwischen 45 und 59 Jahren, bis 2035 verschiebt sich dies in die Altersgruppe von 60 bis 74 Jahre. Hinzu kommt, dass sowohl die Hochbetagten als auch die 60-bis-74-Jährigen die einzigen Altersgruppen sind, bei denen zahlenmäßige Zugewinne erwartet werden. Die Hochbetagten werden ca. 20 % der Gesamtbevölkerung ausmachen (+10 %), die 60-bis-74-Jährigen werden

voraussichtlich sogar 27 % ausmachen. Somit ist beinahe die Hälfte der Einwohner mindestens 60 Jahre alt.

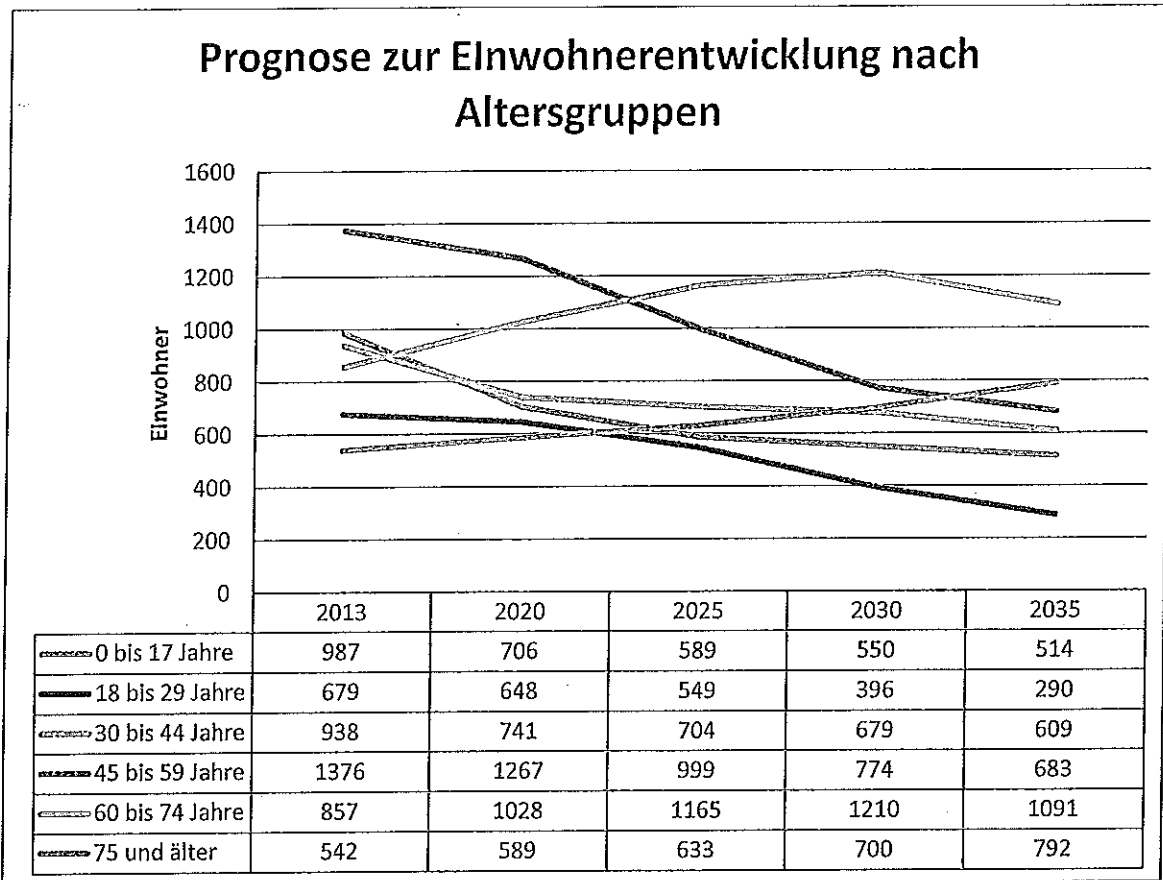


Abbildung 22: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne (Prognose)

Der vorhandene Wohnraum in Ovelgönne hat mit einem Anteil von 73 % einen klar dominierenden Wohnungstyp. Dieser Wohnungstyp hat in den betrachteten zehn Jahren von 2004 bis 2014 als einziger einen Zuwachs (+20,5 %) zu verzeichnen, bei den anderen beiden Wohnungstypen gab es hingegen einen absoluten und relativen Rückgang von -25,1 % bei Zweifamilienhäusern und -3,4 % bei Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Die Dominanz der Einfamilienhäuser ist somit von einem ohnehin hohen Anteil von 58,1 % auf 73 % angestiegen. In der Gemeinde besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser, weshalb hauptsächlich dieser Wohnungstyp gebaut wird. Dabei spielt im Ort Großenmeer besonders die (verkehrs-)günstige Lage zum Oberzentrum Oldenburg und die dortigen hohen Immobilienpreise eine wichtige Rolle. In der Summe steht für den Zeitraum von 2004 bis 2014 ein leichtes Plus von 37 Wohnungen, wobei der Zuwachs bei Einfamilienhäusern bei 285 Wohneinheiten lag.

Wohnungen in der Gemeinde Ovelgönne nach Gebäudeart (Gesamt: 2433)

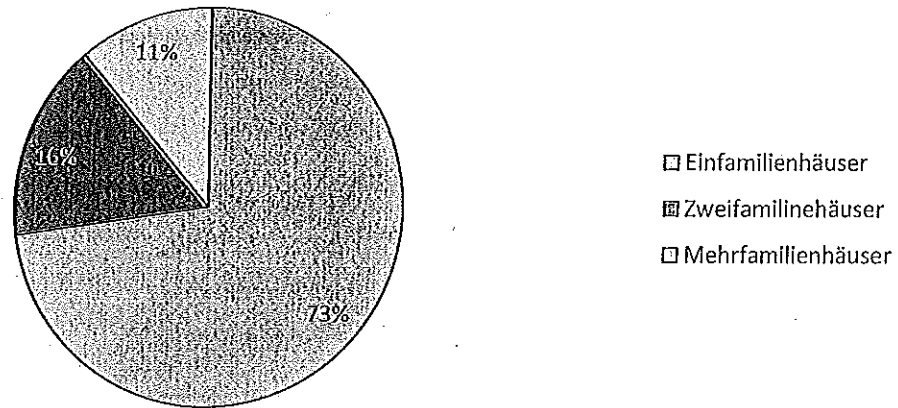


Abbildung 23: Wohnungen in der Gemeinde Ovelgönne (Stand 2014)

Der Wohnungsbestand hatte 2014 ein für den Landkreis nicht ungewöhnlichen Altersdurchschnitt von 55,7 Jahren. Zu erwähnen ist jedoch der sehr hohe Anteil besonders alter Gebäude aus den Jahren vor 1919.

Baualter von Wohnungen (Durchschnitt 55,7 Jahre)

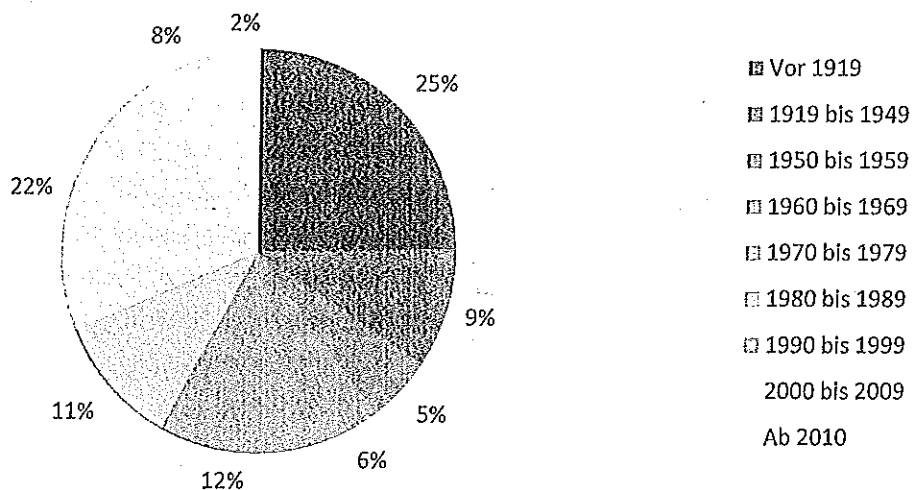


Abbildung 24: Baualter von Wohnungen in der Gemeinde Ovelgönne (Stand 2014)

Hinzu kommt das Fehlen der ansonsten für Deutschland und auch die Wesermarsch hohe Bauaktivität in den Jahren von 1950 bis 1979. Zu dieser Zeit wurden in der Gemeinde Ovelgönne - mit nur 21% - auffällig wenige Wohnungen errichtet. Im Landkreis Wesermarsch wurden in diesem Zeitraum durchschnittlich 42% des heutigen

Wohnungsbestandes gebaut. Die häufig mittlerweile sanierungsbedürftigen Wohnungsbestände aus den Nachkriegsjahrzehnten sind in der Gemeinde dementsprechend gering. Mit 22 % sind die Achtziger des letzten Jahrhunderts der Zeitraum, in dem die meisten Wohnungen in der Gemeinde Ovelgönne gebaut wurden. Aber auch in dieser Gemeinde war der Wohnungsneubau seit der Jahrtausendwende überschaubar. Nur 10 % der Wohnungen wurden seitdem errichtet, seit dem Jahr 2010 ist der Wohnungsneubau nochmal gesunken und würde bei gleichbleibender Aktivität für das laufende Jahrzehnt bei ca. 5 % liegen.

Aus der Vorhersage der Wohnflächennachfrage aus der Abbildung 10 abgeleitet, wird für die Gemeinde Ovelgönne ein Neubaubedarf zwischen 7 und 11 Wohnungen im Jahr erwartet. Davon sind in einer überwiegend ländlich geprägten Gemeinde ca. 30 % in Mehrfamilienhäusern zu errichten. In Ovelgönne entspricht dies einem Neubaubedarf von 2 bis 4 Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr. Diese Werte sollten als untere Grenze bei der Wohnraumschaffung gesehen werden. Addiert wird der Neubaubedarf in der Gemeinde Ovelgönne bis 2030 insgesamt 135 Wohneinheiten umfassen, wovon 94 in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen sollten und mindesten 41 in Mehrfamilienhäusern.

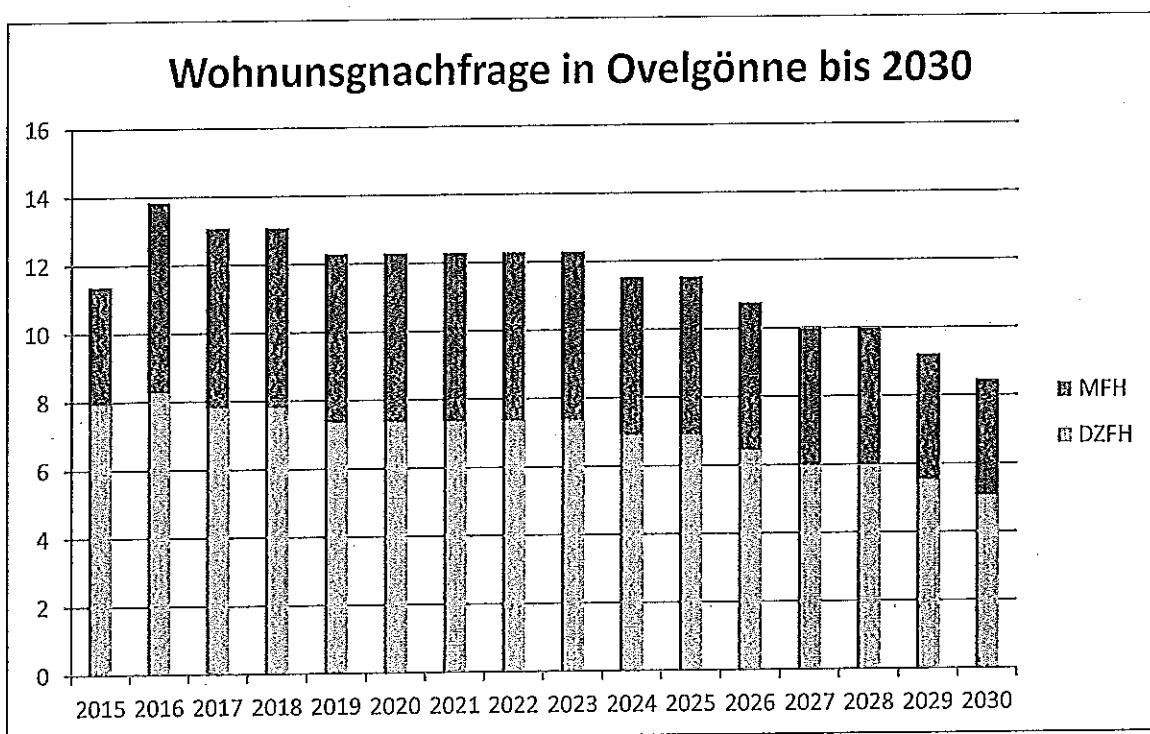


Abbildung 25: Wohnungsnachfrage in Ovelgönne bis 2030 laut BBSR (vgl. Website BBSR)

Die Zahl der Haushalte in Ovelgönne wird sich rückläufig entwickeln. Von 2.235 Haushalten (2013) werden 2035 voraussichtlich noch 1.900 übrig sein (-15 %). Die Zahl der kleinen Haushalte bis zu zwei Personen wird in diesem Zeitraum zunächst bis 2020 anwachsen (+100 Haushalte), danach jedoch kontinuierlich bis ca. zum Ausgangswert 2013 zurückgehen. Alle Haushalte mit drei oder mehr Personen werden über den gesamten Zeitraum der

Prognose bis 2035 weniger. Neben dem generellen Rückgang der gemeldeten Haushalte wird als zweite erkennbare Größe die durchschnittliche Haushaltsgröße abnehmen.

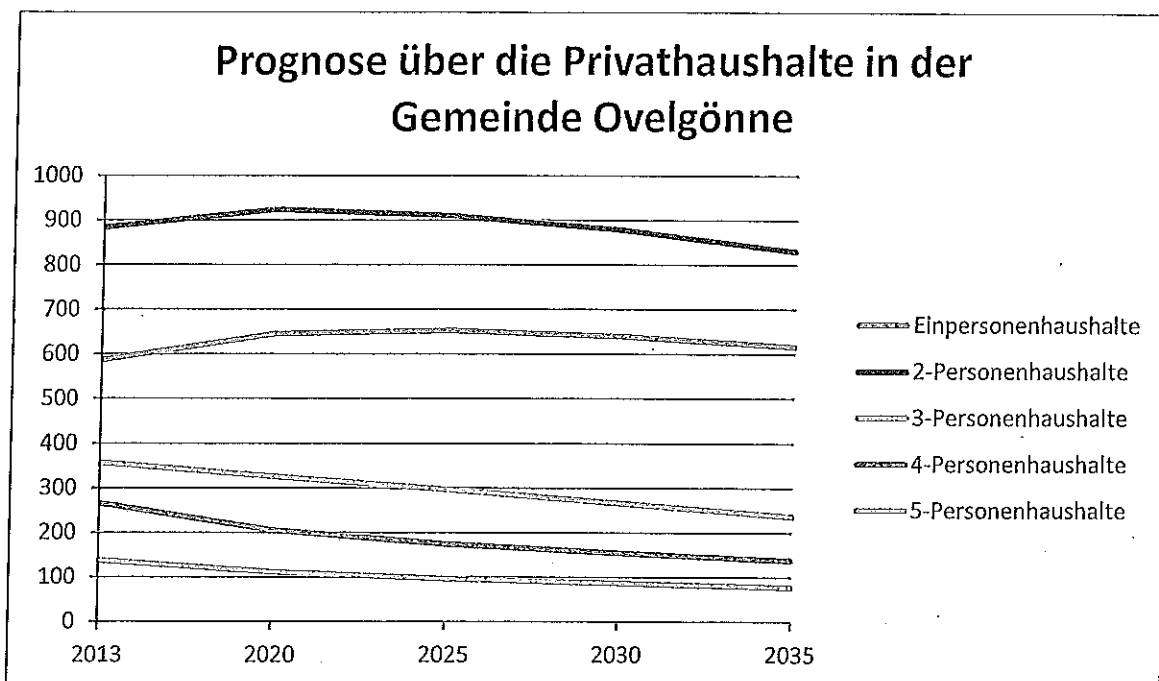


Abbildung 26: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in Ovelgönne

In den Jahren von 2004 bis 2014 konnte in der Gemeinde eine insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung der Einwohner verzeichnet werden. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist von 217 (2006) auf 141 (2014) zurückgegangen (-35 %). Die Zahl der Arbeitslosen reduzierte sich von 216 (2004) auf 153 (2014) was einem Rückgang von -29 % entspricht. Die Anzahl der Langzeitarbeitslosen schwankte und befand sich im Jahr 2014 - ebenso wie im Ausgangsjahr 2004 - bei 60 Personen. Die Kaufkraft der Einwohner ist von 15.279 €/Jahr auf 19.817 €/Jahr in den zehn Jahren von 2004 bis 2014 gestiegen (+29,7 %). Zusammengefasst hat sich die Bevölkerung unter ökonomischen Gesichtspunkten sehr positiv entwickelt. Dennoch gibt es auch weiterhin Einwohner, die auf günstigen Mietwohnungsraum angewiesen, ihre Zahl wird im Zuge des demografischen Wandels in Zukunft voraussichtlich wieder zunehmen.

Art der Bedarfsgemeinschaft	2009	2012	2015	Veränderung
Single-BG	93	81	65	-30,1 %
Alleinerziehende BG	39	32	29	-25,6 %
Partner-BG ohne Kinder	16	17	11	-31,3 %
Partner-BG mit Kinder	39	28	26	-33,3 %
Sonstige	3	2	4	+25,0 %
Gesamt	190	160	135	-29,9 %

Tabelle 5: Arten der Bedarfsgemeinschaften in der Gemeinde Ovelgönne

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitraum von 2009 bis 2015 von 190 auf 135 gesunken (-29,9%). Dieser Rückgang ist sehr homogen zwischen den Bedarfsgemeinschaftsarten ausgeprägt. Der einzige Ausreißer aus der Statistik ist die Gruppe der sonstigen Bedarfsgemeinschaften, aufgrund ihrer geringen Fallzahlen ist sie jedoch zu vernachlässigen und besitzt keine Aussagekraft. Im Jahr 2014 bezogen 6,3 % der Haushalte in der Gemeinde Ovelgönne Sozialleistungen und waren dementsprechend Bedarfsgemeinschaften.

Die Zahl der Wohngeldempfänger in Ovelgönne ist im dargestellten Zeitraum insgesamt stark rückläufig gewesen, allerdings haben sich im Laufe dieses Zeitraums auch mehrfach die Rahmenbedingungen zur Gewährung des Wohngeldes geändert. So wurde 2005 das Grundsicherungsgesetz eingeführt, was zu einem Rückgang der Wohngeldempfänger geführt hat. Im Jahr 2009 wurde das Kinderwohngeld eingeführt, worauf die Zahlen wieder leicht angestiegen sind. Insgesamt bleibt jedoch ein deutlicher Rückgang zu erkennen. Für 2016 ist mit einem Anstieg der Empfänger zu rechnen, da zum 01. Januar 2016 die Miethöchstgrenze und die Bruttoeinkommensgrenze zur Gewährung des Wohngeldes angehoben wurden. Mit 55 lag die Quote der Wohngeld empfangenden Haushalte 2014 gemessen an den Haushalten insgesamt bei ca. 2,4 % (Stand 2014). Dieser Wert lag über dem bundesweiten Durchschnitt von 1,4 %. In Westdeutschland lag der Wert sogar nur bei 1,2 %. Zum Wert aus dem Jahr 2010 muss gesagt werden, dass zu diesem Zeitpunkt eine EDV-Umstellung bei der Erfassung der Wohngeldempfänger erfolgt ist und dabei ein Großteil der Fälle nicht dauerhaft erfasst wurde, somit ist dieses Jahr aus der Betrachtung herauszunehmen.

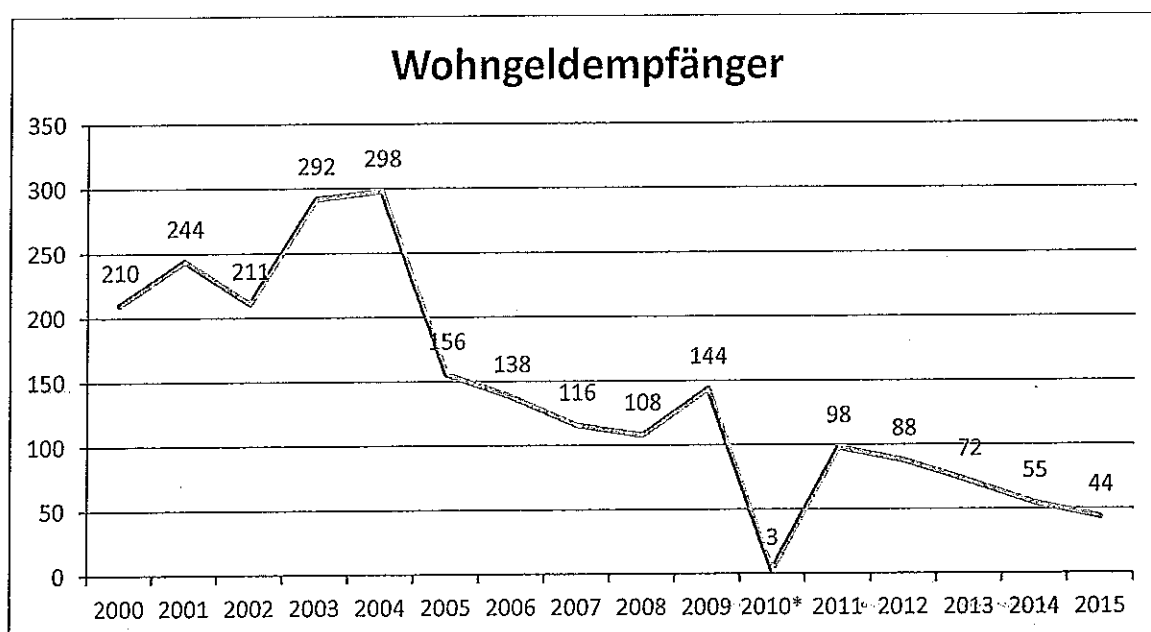


Abbildung 27: Wohngeldempfänger in der Gemeinde Ovelgönne, *unvollständiger Datensatz für das Jahr

Die Mieten in der Gemeinde Ovelgönne sind in Mehrfamilienhäusern seit 2005 geschwankt, dabei pendelte der Durchschnitt zwischen 3,13 €/m² und dem letzten Wert aus 2014 von 5,37 €/m². Wie auch bei der Gemeinde Butjadingen können diese recht starken

Schwankungen mit dem relativ geringen Wohnungsbestand in Form von Mehrfamilienhäusern bemerkbar machen. Wenige Veränderungen können hier schon eine deutliche Wirkung auf den Durchschnittswert haben. Die Gemeinde rechnet damit, dass sich der Mietpreis mittelfristig zwischen 4,00 €/m² und 4,50 €/m² einpendeln wird. Der Durchschnittspreis der Wohnungsbau Wesermarsch liegt aktuell mit 3,66 €/m², dies ist der mit Abstand niedrigste durchschnittliche Mietpreis für eine Gemeinde, der Wohnungsbau Wesermarsch. Allerdings handelt es sich dabei um lediglich acht Wohneinheiten bei insgesamt 258 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich somit um einen Wert der zwar den unteren Rand des vorhandenen Mietmarktes widerspiegelt, aber darüber hinaus wenig Aussagekraft besitzt. Der durchschnittliche Kaufpreis von Immobilien ist nach einem Anstieg bis 2010 (durchschnittlich 1001 €/m²) wieder auf 898 €/m² gesunken. Diese Entwicklung in der Gemeinde Ovelgönne unterscheidet sich von den Entwicklungen in nahezu sämtlichen anderen Kommunen der Wesermarsch in denen der durchschnittliche Kaufpreis - teils deutlich - gestiegen ist. Der Bodenrichtwert für die Gemeinde Ovelgönne ist in den Jahren von 2004 bis 2014 geringfügig gestiegen und liegt seit 2014 bei 40 €/m² anstatt 38 €/m². Durch den bestehenden Bedarf an Wohnbauland für Einfamilienhäuser werden die Wohnbaulandreserven stetig beansprucht, sodass die Gemeinde zur Deckung des Bedarfs bedarfsgerecht neues Wohnbauland ausweist. Die Wohnbaulandreserven bewegten sich im betrachteten Zeitraum zwischen 1,7 ha und 4,65 ha. Mit den 2015 vorgehaltenen Wohnbaulandreserven von 4,65 ha reagierte die Gemeinde Ovelgönne auf die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser. Diese sind für insgesamt 50 Einfamilienhäuser vorgesehen. Für den Geschosswohnungsbau sind keine der vorhandenen Wohnbaulandreserven vorgesehen. Die NBank hat für die Gemeinde Ovelgönne einen Neubaubedarf bis 2020 von 20 Wohnungen ermittelt, gleichzeitig geht die NBank jedoch davon aus, dass bis 2020 lediglich 7 Wohnungen gebaut werden.

Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerung ist in der Gemeinde Ovelgönne seit 2004 bereits um 6,6% zurückgegangen
- Dabei ist der Anteil junger Erwachsener sowie Kinder und Jugendlichen besonders stark zurückgegangen
- Der Anteil der Personen ab 60 Jahre und ist im selben Zeitraum sowohl relativ als auch absolut stark gestiegen

- Beim Wanderungssaldo gab es starke Schwankungen mit Verlusten und Gewinnen, eine klare Tendenz ist nicht zu erkennen
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist ab 2006 durchweg negative Werte aus
- 2004 und 2014 gab es jeweils einen geringen Bevölkerungszuwachs

- Die Bevölkerungsprognose geht bei der Gemeinde Ovelgönne weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang aus
- Dabei wird sich der Trend einer alternden Gesellschaft weiter verstärken. Die jungen Menschen bis 25 Jahre werden viel weniger, die Alten ab 60 Jahre deutlich mehr

Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen

- Ovelgönne ist ausschließlich ländlich, der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsmarkt dominiert mit 73% sehr stark
- In Ovelgönne beträgt der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern nur 11%

- Die Zahl der Privathaushalte sinkt bis 2020 voraussichtlich nur leicht. Dabei steigt noch der Anteil der kleinen Haushalte bis zwei Personen
- Ab 2020 sinkt die Anzahlen bei sämtlichen Haushaltsgrößen, bis 2035 werden nur die Single-Haushalte ihr Ausgangsniveau in halten können

- In Ovelgönne wurden viele Wohnungen den Neunzigern (22%) gebaut
- Der Wohnungsneubaubedarf bis 2030 liegt bei 135 Wohnungen (94 EZFH/41 MFH)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

- Die Zahl der Wohngeldempfänger war im betrachteten Zeitraum stark rückläufig. Dennoch liegt die Quote der Gemeinde Lemwerder deutlich über dem Durchschnitt der BRD

- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Ovelgönne ist von 2009 bis 2015 um 19,1% gesunken
- Dieser Rückgang fand in allen aussagekräftigen Bedarfsgemeinschaftsarten, wenn auch unterschiedlich ausgeprägt, statt

Immobilienmarkt

- Der durchschnittlich Mietpreis in Ovelgönne ist in den vergangenen Jahren aufgrund des geringen Anteils von Mietwohnungen am Bestand merklich geschwankt
- Die Gemeinde geht davon aus, dass der Mietpreis leicht steigt und sich zwischen 4,00 und 4,50 Euro/m² einpendelt

- Insgesamt hat Ovelgönne noch 4,65 ha Wohnbaulandreserven für voraussichtlich 50 Wohneinheiten, die vollständig für den Familienheimbau vorgesehen sind

Ziele, Identifikation und Handlungsempfehlungen

Die Gemeinde Ovelgönne möchte ihre Ortschaften Großenmeer, Oldenbrok und Ovelgönne (Burgdorf) auch für die Zukunft als attraktive Wohnorte erhalten und dabei das Wohnungsangebot an die sich verändernde Nachfrage anpassen. Die verstärkte Ausrichtung auf eine etwas dichtere Bebauung durch Doppel- und Mehrfamilienhäuser zur Erhaltung der kurzen Wege in den Ortschaften ist dabei ebenso wichtig, wie die vermehrte Schaffung von altersgerechten Wohnmöglichkeiten.

Angemessenes Wohnungsangebot sicherstellen

Für die Gemeinde Ovelgönne sehen die Prognosen einen mittelfristigen Anstieg der kleinen Haushalte bis zwei Personen vor, dabei ist der seit 2015 angestiegene Zuzug von EU-Zuwanderern und Kriegsflüchtlingen in den Prognosen bisher nicht berücksichtigt. Aufgrund dieser Entwicklungen muss mit einer höheren Bevölkerung und somit auch mehr Haushalten als in den Prognosen vorhergesagt gerechnet werden. Kleine Haushalte und die genannten Zuwanderer sind in der Regel Nachfrager kleiner Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Eine weitere Bevölkerungsgruppe mit einer steigenden Nachfrage nach Geschosswohnungsbau sind die Alten, diese werden vermehrt ihre Einfamilienhäuser verlassen (müssen) und in geeigneteren Wohnraum (altengerecht) umziehen. Für die Gemeinde Ovelgönne sieht die NBank bis 2020 einen Neubaubedarf von 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser Bedarf wird nach Aussagen der Gemeinde voraussichtlich erfüllt, spiegelt aber nicht den tatsächlichen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt wider. Es ist Ziel der Gemeinde Ovelgönne den tatsächlichen Bedarf zu decken.

Neben dem klassischen Familienheimbau soll beim Neubau von Wohnungen der Bau von Mehrfamilienhäusern stärker als bisher in den Fokus rücken. Der Bestand ist mit ca. 11 % sehr gering, sodass hier vor dem Hintergrund des bereits eingesetzt demografischen Wandels ein genereller Nachholbedarf besteht. Nur durch einen an die Gemeinde angepassten, maßvollen Geschosswohnungsbau lässt sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen realisieren und ein vielfältiges Wohnungsangebot erreichen.

Flächensparender Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf integrierte Lagen

Die Gemeinde Ovelgönne setzt sich zum Ziel, in den eingangs genannten Ortschaften einen möglichst großen Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in integrierter Lage durch Nachverdichtung zu verwirklichen. Für den Familienheimbau soll auf die vorhandenen Baulandreserven zurückgegriffen werden. Im Ortsteil Großenmeer soll am Westrand der Siedlung neues Bauland ausgewiesen werden, wobei zum Ortskern auch Geschosswohnungsbau entstehen soll.

Die Siedlungsentwicklung soll zudem eine gute wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und eine höhere Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherstellen. Dabei

stehen die potenziellen Standorte für (Miet-)Mehrfamilienhäuser im Mittelpunkt. Mit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wird der weniger mobilen Bevölkerung die selbstständige Teilhabe erleichtert und Herstellungs- sowie Folgekosten der Siedlungsentwicklung reduziert. In den Fokus der Teilhabemöglichkeiten sollen dabei insbesondere die Anbindung an den ÖPNV und an die Lebensmittelversorgung gerückt werden. Ein hilfreiches Instrument dazu kann ein Baulücken- und Leerstandskataster sein, mit dem die innerörtlichen Potenzialflächen ermittelt werden können.

Soziale Wohnraumversorgung gewährleisten

In Ovelgönne besteht bereits ein Mangel an kleinen Wohnungen für Haushalte bis zwei Personen. Durch den hohen Anteil an Einfamilienhäusern und eine absehbar alternde Bevölkerung wird dieser Mangel weiter wachsen. Da das Einkommen der Rentner in Zukunft tendenziell sinken wird, ist auch aus dieser Bevölkerungsgruppe mit einer höheren Nachfrage nach günstigen und möglichst barrierefreien und gut integrierten Wohnungen zu erwarten. In diesem Segment besteht in der Gemeinde Ovelgönne bereits ein Aufholbedarf, welcher sich im Zuge des demografischen Wandels noch verstärken dürfte, sofern dem nicht entgegengewirkt wird.

Ein großer Teil der mietpreisgebundenen Wohnungen im Landkreis laufen bis 2018 aus, die letzten 60 Wohnungen bis 2027. Vor diesem Hintergrund strebt die Gemeinde Ovelgönne einen angebrachten Teil geförderten Mietwohnungsraum an. Dabei sollte insbesondere auf die Nachfrage nach kleinen (altengerechten) Wohnungen abgestellt werden, um den einkommensschwachen Haushalten den benötigten qualitativen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Den wachsenden besonderen Bedarfen gerecht werden

Die bereits eingesetzte Alterung der Bevölkerung in der Gemeinde Ovelgönne äußert sich vor allem in einem absolut und relativ steigenden Anteil der Einwohner über 65 Jahre. Diese Veränderung der Bevölkerungsstruktur wird sich weiter fortsetzen und die Gemeinde vor die Herausforderung stellen, ein ausreichendes Angebot altersgerechten Wohnraums zu ermöglichen. Dieser Wohnraum ist, aufgrund der Bedeutung der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen für die potentiellen Bewohner, in entsprechend gut integrierten Lagen zu verorten.

Generationenübergreifendes Wohnen kann eine ergänzende Wohnform werden, die das gegenseitige Unterstützen der Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Bisher sind in Ovelgönne keine Angebote dieser Wohnform vorhanden. Die Gemeinde Ovelgönne unterstützt die Umsetzung solcher Vorhaben, auch als Beitrag zur Diversifizierung des örtlichen Wohnungsmarktes.

Soziale Wohnraumversorgung in allen Ortsteilen sicherstellen

Einkommensschwachen Haushalten und Gruppen mit besonderen Versorgungsbedarfen soll es möglich sein, eine Wohnung in angemessener Größe und Ausstattung zu finden. Damit wird gewährleistet, dass die Einwohner in ihrer Gemeinden mit ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben können, was gerade für ältere Menschen von hoher Bedeutung ist.

Bestandsmodernisierung zur Barrierenreduzierung und energetischen Ertüchtigung

Der Wohnungsbestand wird auch zukünftig einen Großteil der Wohnungsnachfrage decken. Aus diesem Grund muss der Bestand kontinuierlich modernisiert und energetisch saniert werden, um sich den steigenden qualitativen Anforderungen des Wohnungsmarktes anzupassen. Unterbleiben notwendige Aufwertungsmaßnahmen, führt dies tendenziell zu einer höheren Nachfrage bei Neubauprojekten und Leerständen im Altbestand, einhergehend mit einer Verschlechterung der Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum. Die Verteilung der Baualtersphasen des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Ovelgönne deuten auf einen im regionalen Vergleich durchschnittlichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs hin, der sich vor allem auf die Herstellung von Barrierefreiheit oder -reduzierung konzentrieren wird.

Die große Zahl älterer Einfamilienhäuser im selbst genutzten Eigentum wird eine besondere Herausforderung insbesondere für die Eigentümer führen. Die Reduzierung von Barrieren für ein möglichst altersgerechtes Wohnen und zudem die energetische Ertüchtigung bedürfen eines hohen Aufwands.

Besonderer Bedarf Mietwohnungsraum

Aus der ermittelten Wohnflächennachfrage bis 2030 vom BBSR konnte für die Gemeinde der entsprechende Bedarf an neu zu bauenden Wohnraum abgeleitet werden. Der ermittelte Wert für den Mietwohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern ist als Mindestwert wahrzunehmen, da dieses Segment - im Gegensatz zum Familienheimbau - in der jüngeren Vergangenheit vernachlässigt wurde. Die Mietwohnungen sollten überwiegend als kleine Wohneinheiten für Ein- (bis ca. 50 m²) oder Zwei-Personen (bis ca. 65 m²) geplant werden. Im Rahmen von Sanierungen kann es auch sinnvoll sein, größere Wohneinheiten neu zu gliedern und so mehrere kleinere Wohnungen zu schaffen. Die Zahl der Haushalte ab 3 Personen ist bereits seit Jahren rückläufig, eine Umkehr dieser Entwicklung ist nicht zu erwarten. Die Hälfte der neu zu schaffenden Mietwohnungen (schwerpunktmäßig in Mehrfamilienhäusern) soll einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung stehen. Vornehmlich soll dies durch preisgebundene Wohnungen erreicht werden (siehe Seite 19). Das bedeutet für die Gemeinde Ovelgönne bis 2030 einen Neubaubedarf von mindestens 21 mietpreisgebundenen Wohnungen. Seit 2015 sind die prognostizierten Einwohnerrückgänge ausgeblieben, sodass dieser Bedarf nach Überarbeitung der vorhandenen Prognosen nach oben korrigiert werden muss.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Prozessdarstellung der Konzepterarbeitung	5
Abbildung 2: Bevölkerungsrückgang im Landkreis Wesermarsch	9
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Landkreis Wesermarsch.....	10
Abbildung 4: Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Wesermarsch	11
Abbildung 5: Zu- und Fortzüge der Jahre 2012 bis 2014 in der Wesermarsch.....	12
Abbildung 6: Einwohnerentwicklung in der Wesermarsch (Prognose)	13
Abbildung 7: Zusammenfassung „Flüchtlingsproblematik“	14
Abbildung 8: Wohnungen im Landkreis Wesermarsch (Stand 2014)	16
Abbildung 9: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte	17
Abbildung 10: Baualter im Landkreis Wesermarsch (Stand 2014)	18
Abbildung 11: Wohnungsnachfrage in der Wesermarsch bis 2030 laut BBSR	20
Abbildung 12: Wohngeldempfänger im Landkreis Wesermarsch ohne Nordenham	21
Abbildung 13: Auslaufen der Mietpreisbindung der lokalen Wohnungsbaugesellschaften ...	23
Abbildung 14: Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Wesermarsch ohne Nordenham	24
Abbildung 15: Wohnberechtigungsschein	25
Abbildung 16: Eigentümerquote und vermieteter Wohnraum (Stand 2011)	26
Abbildung 17: Entwicklung der Baulandpreise und Mieten in Mehrfamilienhäusern in der Wesermarsch	29
Abbildung 18: Entwicklung der Wohnbaulandreserven in der Wesermarsch im Zeitraum von 2005 bis 2013	30
Abbildung 73: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne.....	33
Abbildung 74: Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne	34
Abbildung 75: Zu- und Fortzüge der Jahre 2012 bis 2014 in Ovelgönne	35
Abbildung 76: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne (Prognose)	36
Abbildung 77: Wohnungen in der Gemeinde Ovelgönne (Stand 2014)	37
Abbildung 78: Baualter von Wohnungen in der Gemeinde Ovelgönne (Stand 2014).....	37
Abbildung 79: Wohnungsnachfrage in Ovelgönne bis 2030 laut BBSR	38

Abbildung 80: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in Ovelgönne	39
Abbildung 81: Wohngeldempfänger in der Gemeinde Ovelgönne	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Arten der Bedarfsgemeinschaften in der Wesermarsch ohne Nordenham	22
Tabelle 2: Mietspiegeltabelle Landkreis Wesermarsch	27
Tabelle 3: Mietpreis für vergleichbare Wohnungen (75 m ² , mittlerer Wohnwert, Baujahr ca. 1985; Nettokaltmiete) in der Region	27
Tabelle 4: Kosten der Unterkunft im Landkreis Wesermarsch (Kaltmiete + Nebenkosten)....	28
Tabelle 11: Arten der Bedarfsgemeinschaften in der Gemeinde Ovelgönne	39

Quellenverzeichnis

Literatur

Geschäftsstelle des Bündnisses „Niedersachsen packt an“ (Hg.) 2016: Wohnen und Leben für geflüchtete Menschen in Niedersachsen; Hannover

Held, Tobias; Waltersbacher, Matthias 2015: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) Wohnungsmarktprognose 2030 In: BBSR Analysen Kompakt 07/2015; Bonn

Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hg.) 2014: Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte Landkreis Wesermarsch am 09. Mai 2011 – Ergebnisse des Zensus; Hannover

Landkreis Wesermarsch (Hg.) 2014: Broschüre zum Mietspiegel 2013 des Landkreises Wesermarsch; Brake (Utw.)

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

Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWofG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Oktober 2009, zuletzt geändert am 23.07.2014 (Nds. GVBl. 2009, 403)

Statistik Service Nordost der Bundesagentur für Arbeit (Hg.) 2016: Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) – Bestand an Bedarfsgemeinschaften nach BG Typ; Hannover

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hg.) 2015: Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland - Endgültige Ergebnisse; Hannover

Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (DVO-NWoFG) i.d.F der Bekanntmachung vom 21. Januar 2011.(Nds. GVBl. 2011, 16)

Internet

Website BBSR http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030_node.html
Zuletzt zugegriffen am 17.11.2016