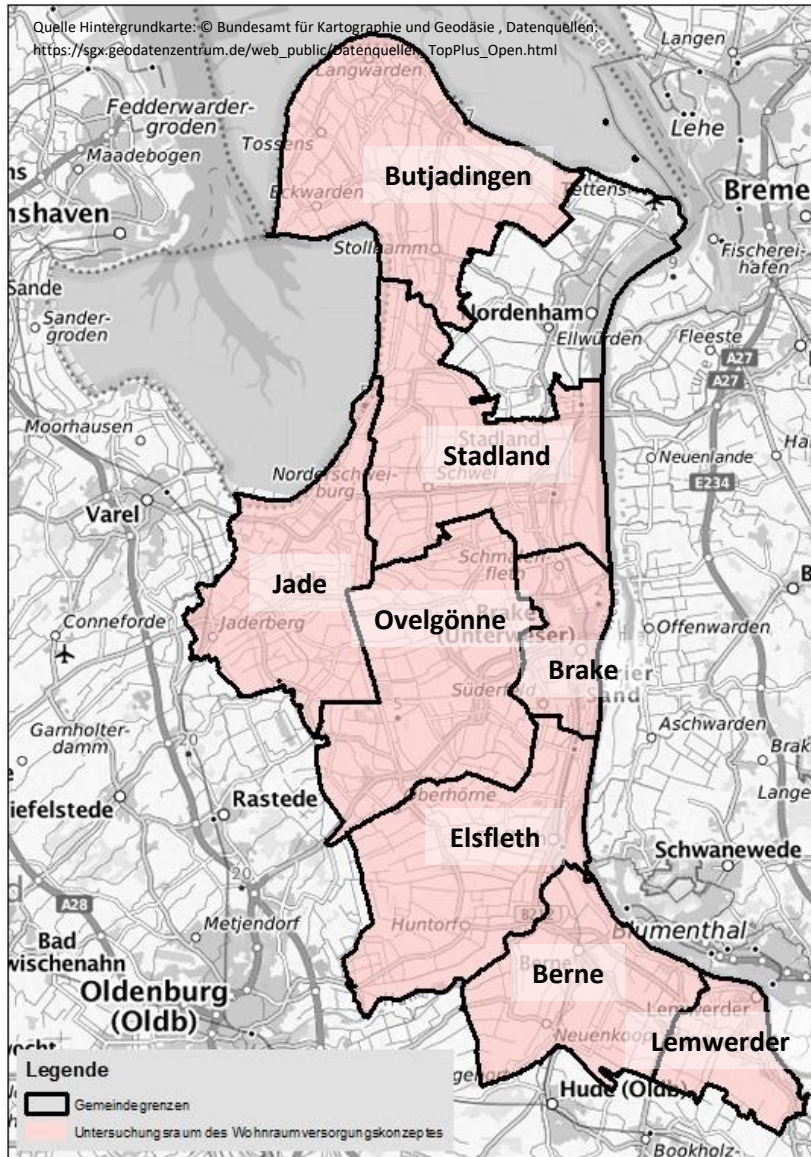


Wohnraumversorgungskonzept für die Städte und Gemeinden der Wesermarsch

1. Fortschreibung

Vorbemerkung: Damit das Wohnraumversorgungskonzept von der NBank als Fördergrundlage anerkannt wird, muss dieses von den kreisangehörigen Kommunen durch den jeweiligen Rat entweder beschlossen oder zur Kenntnis genommen werden. Als Nachweis ist der Beschluss/die zur Kenntnisnahme dem Förderantrag des jeweiligen Vorhabenträger beizufügen.

Wohnraumversorgungskonzept für die Städte und Gemeinden der Wesermarsch: Städte Brake (Unterweser) und Elsfleth sowie Gemeinden Berne, Butjadingen, Jade, Lemwerder, Ovelgönne und Stadland



Kontakt für Rückfragen

Landkreis Wesermarsch
Fachdienst 63 - Planen und Bauaufsicht
Wohnraumförderstelle

Frau Anika Schröder
E-Mail: Anika.Schroeder@wesermarsch.de
Telefon: 04401/927-297

Herr Patrick Notzon
E-Mail: Patrick.Notzon@wesermarsch.de
Telefon: 04401/927-225

Stand Brake (Unterweser), den 22.11.2024

1.	EINFÜHRUNG	4
2.	LANDKREIS WESERMARSCH	7
3.	BERNE	28
4.	BRAKE (UNTERWESER)	40
5.	BUTJADINGEN	52
6.	ELSFLETH	64
7.	JADE	77
8.	LEMWERDER	89
9.	OVELGÖNNE	101
10.	STADLAND	112

1. Einführung

Einleitung

Der Wohnungsmarkt im Landkreis Wesermarsch wird sich kurz- bis mittelfristig 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 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 vorhandene Wohnungsangebot.

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. Auch eine Anpassung von Einfamilienhäusern wird 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.

Erstmalig im Jahr 2016 hat der Landkreis Wesermarsch in seiner Funktion als Wohnraumförderstelle für seine kreisangehörigen Kommunen, mit Ausnahme für die Stadt Nordenham, ein Wohnraumversorgungskonzept aufgestellt. In dem damaligen informellen Konzept erfolgte im Austausch mit den betreffenden kreisangehörigen Kommunen eine fachliche Analyse des damaligen Wohnungsmarktes mit Handlungsempfehlungen und Zielsetzungen für den geförderten Mietwohnungsbau. Das durch die kreisangehörigen Kommunen zur Kenntnis zu nehmende bzw. zu beschließende Wohnraumversorgungskonzept ist bei einem Förderantrag von Mietwohnungsneubau und Ersatzbaumaßnahmen heranzuziehen, um die Erforderlichkeit des geplanten Projekts nachzuweisen.

In regelmäßigen Abständen sind die im Wohnraumversorgungskonzept getätigten Aussagen zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben. Mit der hier vorliegenden Fortschreibung wird dieses Erfordernis berücksichtigt.

Aufgabenstellung

Die Wohnraumförderstelle des Landkreises ist für acht der neun kreisangehörigen Kommunen zuständig (nicht für die Stadt Nordenham) und für diese Kommunen somit auch für die Aufstellung und Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts verantwortlich. Das Konzept soll zu einem zukunftsfähigen Wohnungsmarkt in den betreffenden Kommunen

beitragen, der auch in Zukunft den Bedürfnissen der Menschen entspricht. Die Ziele und Handlungsempfehlungen des Konzepts sind speziell auf die Bedarfsdeckung von zwei dominanten Bevölkerungsgruppen ausgerichtet: Ältere Einwohner, die auf einen möglichst barrierefreien Wohnraum angewiesen sind sowie Einwohner mit einem geringen Verdienst. Daher befassen sich die Ziele und Handlungsempfehlungen des fortgeschriebenen Wohnraumversorgungskonzepts insbesondere mit dem Bedarf an günstigen und altengerechten Mietwohnungsraum.

Berichtsaufbau und methodische Vorgehensweise

Die aktuell im Wohnraumversorgungskonzept enthaltenen Ziele und Handlungsempfehlungen stammen aus dem Jahr 2016 und bedürfen einer notwendigen Aktualisierung. Vor diesem Hintergrund hat die Wohnraumförderstelle der Kreisverwaltung eine erforderliche Fortschreibung des Konzeptes identifiziert.

Das Wohnraumversorgungskonzept bzw. dessen Fortschreibung besteht aus drei Themenblöcken: Einleitend erfolgt im Kapitel 1 eine Einführung zum Wohnraumversorgungskonzept. Da in einigen Bereichen nur Daten auf Kreisebene verwendet werden können, erfolgt eine Analyse und Prognose zum Wohnungsmarkt nebst ergänzenden Zielen und Handlungsempfehlungen im zweiten Kapitel für den Landkreis Wesermarsch. Dabei dient dieses zweite Kapitel als Vergleichsparameter zur jeweiligen Kommune und als Ergänzung in den Bereichen, in denen für die Kommune keine Daten vorzufinden sind. Der dritte Themenblock umfasst die Kapitel 3 bis 10 und beinhaltet die Untersuchung der acht betreffenden kreisangehörigen Kommunen.

In der Fortschreibung wird allgemein zunächst die Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes im Landkreis Wesermarsch seit 2014 durch eine umfangreiche Datenanalyse betrachtet. Diese umfasst neben der Erfassung und Analyse verschiedener grundsätzlicher Rahmenbedingungen (z.B. zur Demographie, zu vorhandenen Wanderungsbewegungen) insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes (Neubau von Wohnungen, Entwicklungen der Wohnungsgrößen u.ä.). Hierauf aufbauend erfolgt eine Prognose zum zukünftigen Wohnungsmarkt. Diese berücksichtigt vorhandenen Prognosen zur Einwohnerentwicklung, zu den Haushaltsgrößen und zum Wohnungsbedarf. Anhand dieser Kennziffern werden abschließend Ziele und Handlungsempfehlungen ausformuliert, die zu einem zukunftsfähigen Wohnungsmarkt beitragen sollen.

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 weist eine sehr heterogene Wohnungsmarktstruktur auf. So sind die Siedlungsstrukturen in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden vom industriell geprägten Mittelzentrum Nordenham bis zu den stark ländlich geprägten Gemeinden sehr unterschiedlich. Um diesen Gegebenheiten gerecht zu werden, wird für jede kreisangehörige Kommune (ohne Stadt Nordenham) 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 heranzuziehen. Die Landkreisanalyse dient zudem als Vergleichsgröße für die Analysen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

Bevölkerung

Im Landkreis Wesermarsch lebten 2022 insgesamt 89.568 Einwohner (EW). Die Bevölkerung stieg somit im Zeitraum von 2012 (89.126 EW) bis 2022 geringfügig an. Der Bevölkerungszuwachs von 2012 bis 2022 stellt sich mit einem Plus von 0,5% eher gebremst dar (vgl. Abb. 1). Diese Entwicklung wird nach den vorhandenen Prognosen nicht weiter anhalten, sondern eher rückläufig sein.

Die stabilen Einwohnerzahlen in den Städten und Gemeinden ist hauptsächlich durch Zuwanderungen aus dem Ausland zu erklären, da die reinen Geburten und Todesfallzahlen sich nicht ausgleichen. Bei der Analyse sind insbesondere zwei Bevölkerungsgruppen aufgrund ihrer Bedeutung für den demografischen Wandel besonders zu betrachten. Dies sind zum einen die Kinder und Jugendliche (bis 17 Jahre) und die Personen über 75 Jahre (Hochbetagte). 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 ist die stabile Zahl auch bei dem Anteil der Kinder und Jugendlichen zu erkennen. Die Bevölkerungsgruppe über 75 Jahre verzeichnete hingegen Zugewinne, ihr Anteil stieg in den Jahren von 2012 bis 2022 von 11,3 % auf 11,7 %. 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 538 Einwohnern.

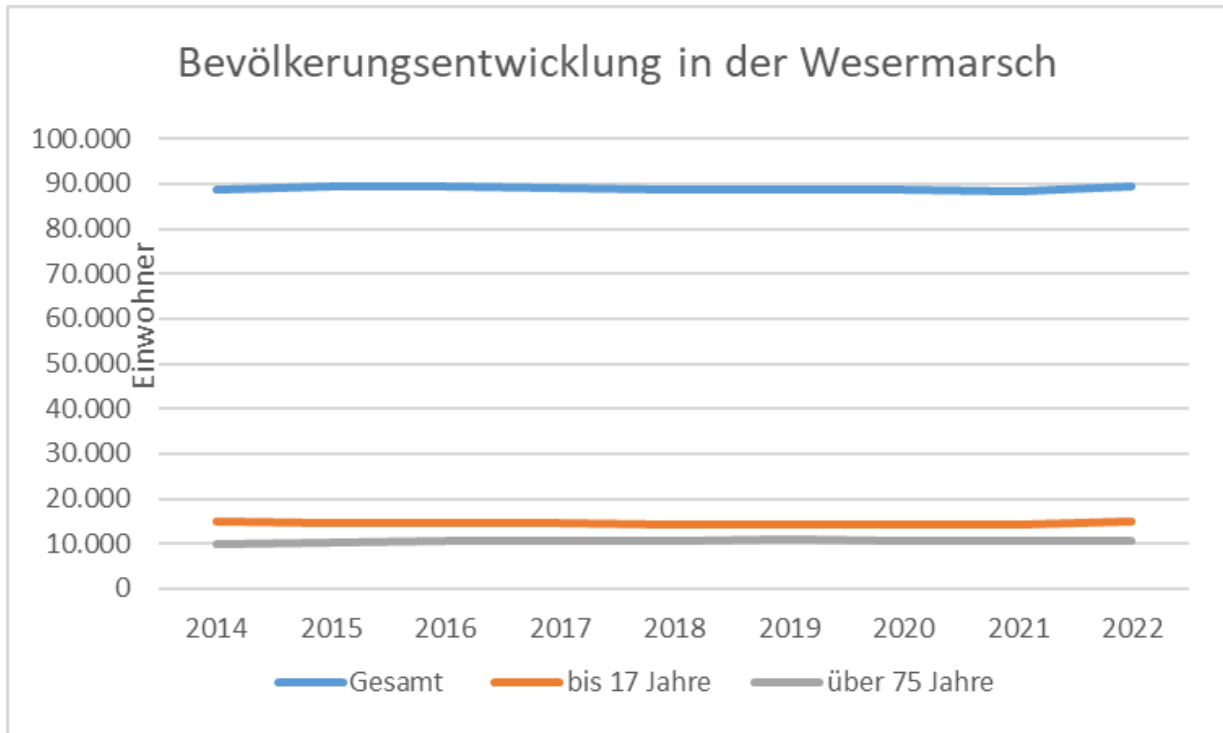


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Landkreis Wesermarsch

Beim Wanderungssaldo hat sich während des Betrachtungszeitraums eine Umkehr vollzogen, während bis 2013 in der Regel ein Anstieg bei den 45-59-jährigen verzeichnet wurde, gab es in den Jahren ab 2014 einen Rückgang. Im Jahr 2022 gab es hingegen einen sehr starken Anstieg der Zuwanderung (vgl. Abb. 2), dies ist mit den aus der Ukraine Geflüchteten zu begründen. Ob sich diese Entwicklung weiter fortsetzt, ist von der Entwicklung in den angrenzenden Oberzentren (Bremen, Bremerhaven und Oldenburg) 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 Geflüchteten, vor allem aus der Ukraine, Syrien und dem Irak handelt. Sollten diese Wanderungsbewegungen in etwa konstant bleiben, wird die Wesermarsch auch in den kommenden Jahren Wanderungsgewinne verzeichnen können.

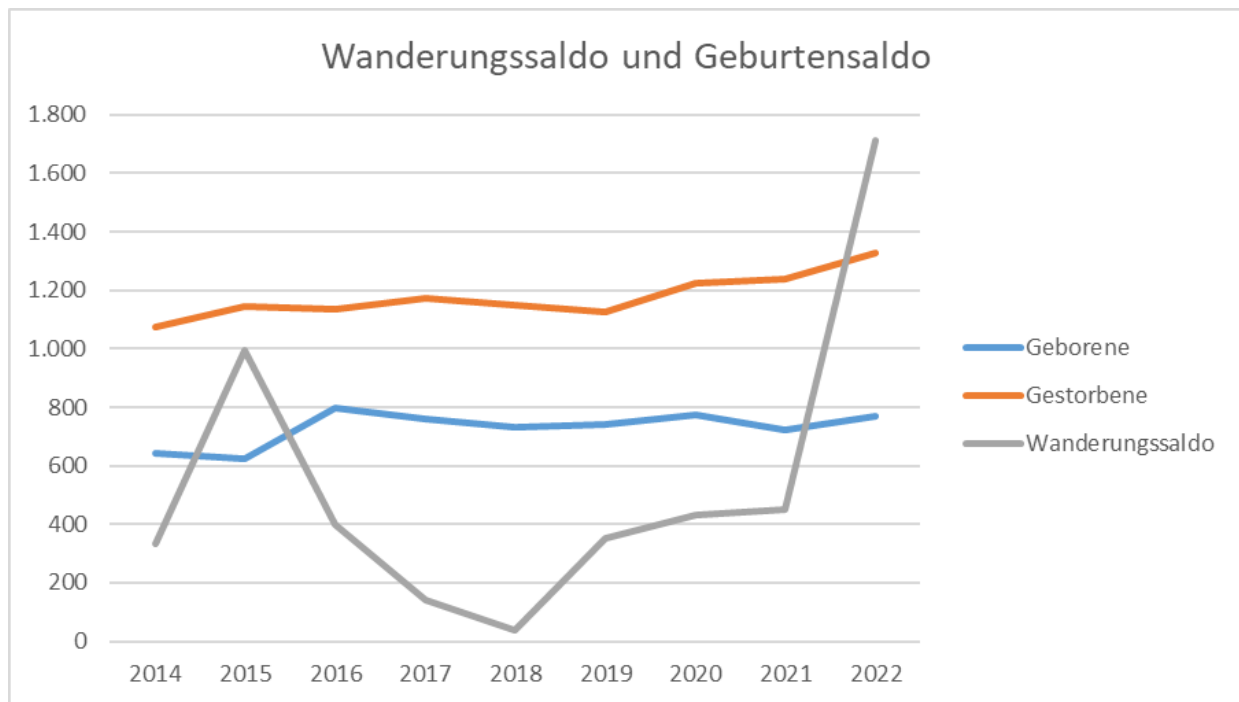


Abbildung 2: Wanderungssaldo und Geburten im Landkreis Wesermarsch

Die Wanderungsgewinne konnten jedoch die stabilen Geburtenzahlen kompensieren, sodass in der Summe weiterhin eine Bevölkerungsstabilität zu verzeichnen ist. Die Wanderungsgewinne sind aus den Zahlen der Erwachsenen von 30 bis 44 Jahren abzuleiten (vgl. Abb. 3). Bei den Jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren ist weiterhin ein Defizit vorhanden. Dabei muss bedacht werden, dass diese Gruppe lediglich eine Spanne von zehn Jahren abdeckt, alle anderen Altersgruppen umfassen mindestens 15 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 stark 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 vergleichbar mit 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 ein diversifizierteres Ausbildungsangebot etabliert sind. Einzig eine verbesserte verkehrliche Anbindung könnte den Fortzug von Studienanfängern teilweise reduzieren, sofern diese dann angemessen von ihrem Heimatort aus pendeln können.

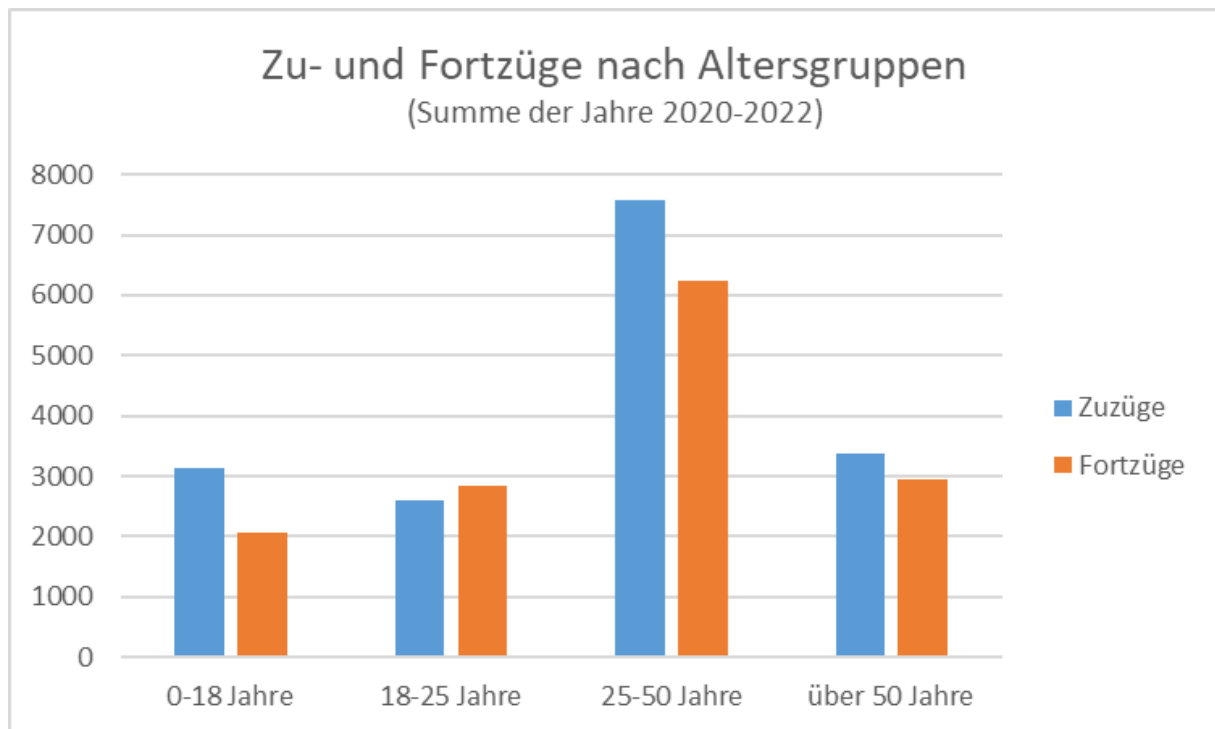


Abbildung 3: Zu- und Fortzüge der Jahre 2020 bis 2022 in der Wesermarsch

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

1. Die Bevölkerung blieb konstant aufgrund von Wanderungsgewinnen;
2. Besonders stark stieg die Zahl der Erwachsenen zwischen 30 und 50;
3. Die Anzahl der Personen über 75 Jahre hat weiterhin zugenommen.

Eine Veränderung dieser Entwicklungen ist bislang nicht zu erkennen (vgl. Abb. 4). 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 2040 ein Bevölkerungsrückgang von 4.803 Einwohnern vorhergesagt. Dies würde eine Bevölkerungsabnahme von 5,66 % bedeuten. Allerdings betrifft das im Wesentlichen die vier Altersgruppen von 18 bis 74 Jahre. Die Zahl der Personen ab 75 Jahren steigt hingegen deutlich an. Der Anteil Hochbetagter (über 75 Jahre) wird dabei auf 16,54 % steigen, im Jahr 2014 lag ihr Anteil noch bei 11,2 %. Der Anteil junger Menschen sinkt hingegen von 12,39 % auf 11,65 %. Zudem wird die zahlenmäßig größte Altersklasse aus den 60-bis-74-Jährigen bestehen, woraus sich bereits der weitere Trend bei den Hochbetagten erahnen lässt.

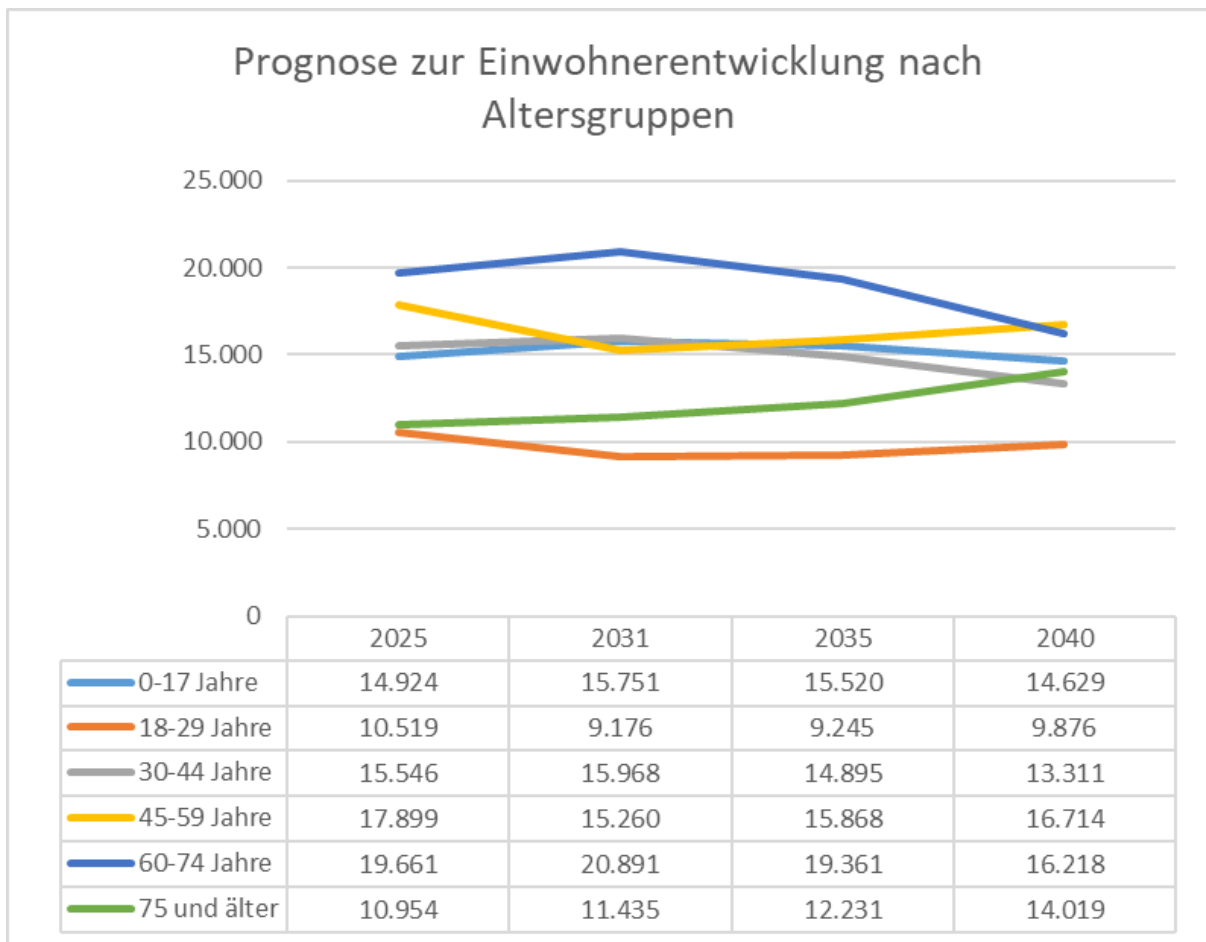


Abbildung 4: Einwohnerentwicklung in der Wesermarsch (Prognose)

Bei allen Prognosen in diesem Wohnraumversorgungskonzept gilt es grundsätzlich im Hinterkopf zu behalten, dass die Auswirkungen möglicherweise hinzukommender Geflüchteter 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 geförderten Wohnraum steigen wird. Die Bevölkerung wird einen Zuwachs - zunächst vor allem jüngerer Männer - erfahren, welcher den demografischen Wandel etwas bremsen dürfte.

Die zunehmende Anzahl an Geflüchteten und die möglichen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Bevölkerung in der Wesermarsch

Die Auswirkungen der seit vielen Jahren stark gestiegenen Anzahl von Geflüchteten sind in den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Neubaubedarf nicht enthalten. Allerdings ist bereits zur Aufstellung des Wohnraumversorgungskonzept im Jahr 2016 die Rückmeldung aus der Immobilienwirtschaft gekommen, dass die bis dato 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 zunehmender Zahlen an Geflüchteten 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 Geflüchteten auf den Wohnungsmarkt und die Bevölkerungsentwicklung sind zurzeit noch mit großen Ungewissheiten verbunden. Neben dem nicht vorhersagbaren Anteil der zukünftig in Deutschland verbleibenden Geflüchteten und derer die in ihr Heimatland zurückgeführt werden, gibt es zwei weitere ungeklärte Größen: Zum einen wird die bisherige Freizügigkeit der Geflüchteten innerhalb Deutschlands politisch diskutiert und könnte eingeschränkt werden, sodass Geflüchtete 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 Geflüchteten 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 beschriebenen Rahmenbedingungen 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 5: Zusammenfassung „Zunehmende Anzahl an Geflüchteten und ihren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt“

Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen

Der Wohnungsbestand im Landkreis umfasste 2022 insgesamt 47.347 Wohnungen, diese wurden den Kategorien Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zugeordnet (vgl. Abb. 6). 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 2014 von 45.695 Wohnungen bis 2022 auf 47.347 Wohnungen um +3,6 % gestiegen, während im gleichen Zeitraum die Einwohnerzahl - wie bereits dargestellt – eher gering angestiegen ist. Da es in der Regel keinen Wohnungsneubau gibt, für den es keine Nachfrage gibt, ist zu betrachten, woher der Bedarf für neue, zusätzliche Wohnungen kommt: Die Nachfrage lässt sich einerseits mit veränderten Anforderungen der Bevölkerung an ihren Wohnraum und aus verschiedenen gesellschaftlichen Gründen sowie sinkenden Haushaltsgrößen erklären, andererseits mit einem noch vorhandenen Bedarf an Eigenheimen junger Familien. Im Gegensatz zu urbaneren Regionen sind Einfamilienhäuser in der Wesermarsch immer noch der am stärkste wachsende Wohnungstyp. Dagegen wurde bisher die steigende Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 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 (in Mehrfamilienhäusern) sind gesellschaftliche Veränderungen, die sich in der Haushaltsgröße widerspiegeln. Vermehrt leben die Menschen in Single-Haushalten, dies betrifft insbesondere junge Erwachsene und ältere Menschen. Die Zahl der Haushalte stieg - entgegen der geringen Bevölkerungsentwicklung - von 45.518 (2021) auf 45.789 (2022) an. Die Nachfrage konzentriert sich dabei überwiegend auf kleine Wohnungen und Einfamilienhäuser. Kleinere Haushalte fragen in der Regel Wohnungen mit weniger Zimmern nach, sodass in diesem Segment die Nachfrage besonders stark steigt. Im Landkreis Wesermarsch dominieren große Wohnungen mit vielen Zimmern (v. a. Ein- und Zweifamilienhäuser). Mehrfamilienhäusern gibt es hingegen nur begrenzt und hauptsächlich in den Städten Nordenham, Brake (Utw.) und Elsfleth, sowie der Gemeinde Lemwerder. 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 Wohnungs-zuschnitts und der Barrierefreiheit zu bringen.

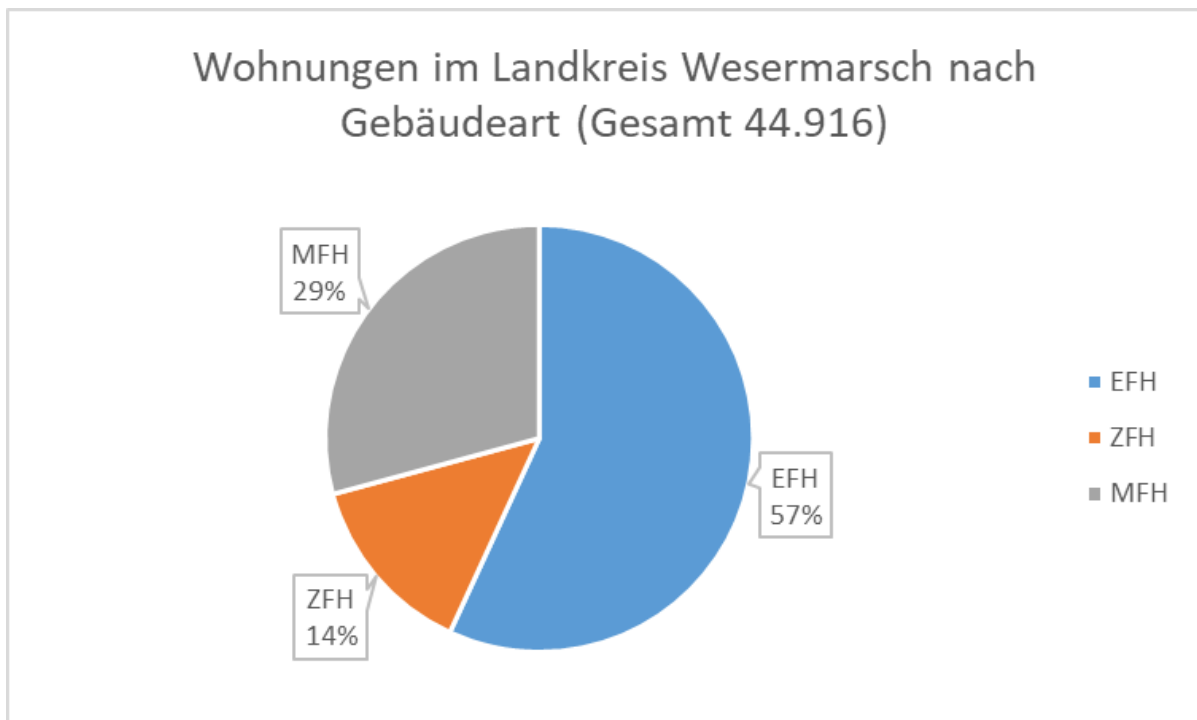


Abbildung 6: Wohnungen im Landkreis Wesermarsch (Stand 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

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 102,4 m² im Landkreis verdeutlicht dies noch, sie liegt weit über dem Durchschnitt der Bundesrepublik (92,2 m²). Dabei muss jedoch auch bedacht werden, dass die Wesermarsch - wie für ländliche Regionen üblich - überproportional viele Einfamilienhäuser aufweist, 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 merkbaren Rückgang an Privathaushalten bis 2040 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 Geflüchteten erstellt worden. Möglicherweise werden in absehbarer

Zeit Korrekturen an den Prognosen in diesem Wohnraumversorgungskonzept nötig sein. Dazu müssen jedoch die im Exkurs auf Seite 12 beschriebenen Unbekannten durch erste Erfahrungswerte ersetzt werden, um zumindest eine relativ korrekte Prognose zu ermöglichen.

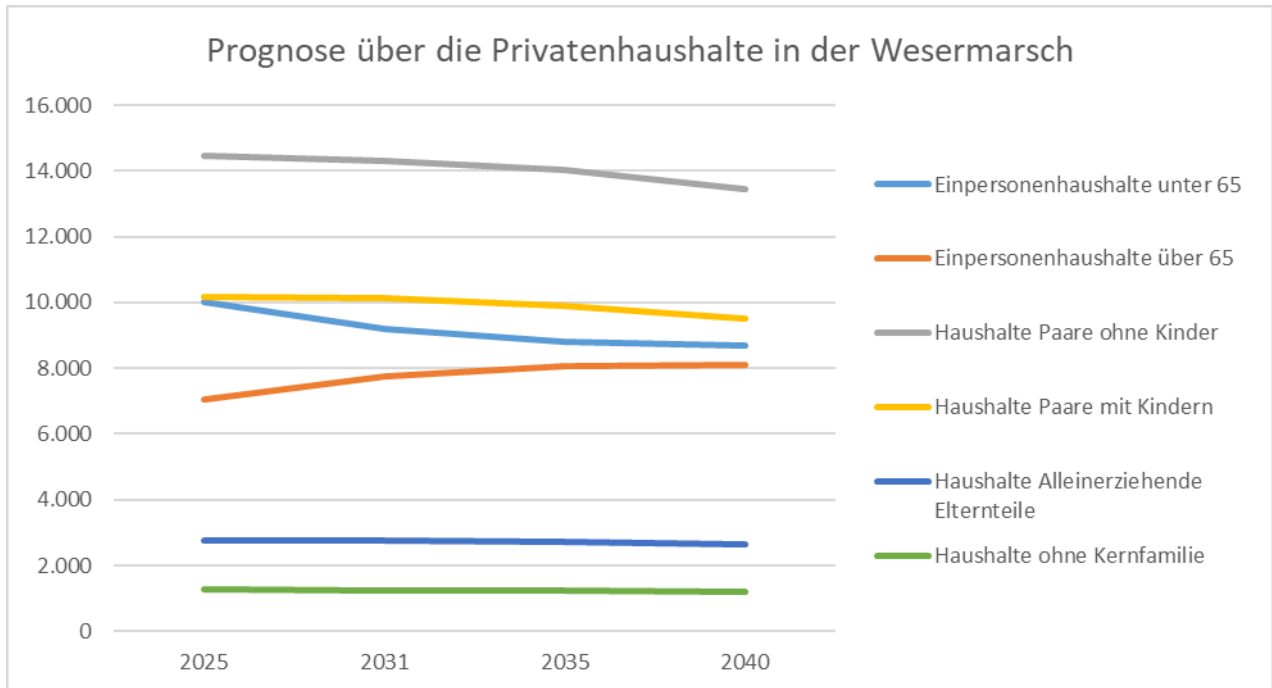


Abbildung 7: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Eine weitere zu betrachtende Größe bei der Ermittlung des Neubaubedarfs an günstigen Mietwohnungen ist auch das Baualter der vorhandenen Wohnungen (vgl. Abb. 8). 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 2021 bereits 63,7 Jahre. Ein knappes Viertel davon ist vor 1919 erbaut worden, nur 25 % der Wohnbebauung ist in den Jahren nach 1990 entstanden. Anhand der Grafik (vgl. Abb. 8) 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 50 % 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. Oft ist ein solcher Umbau technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich.

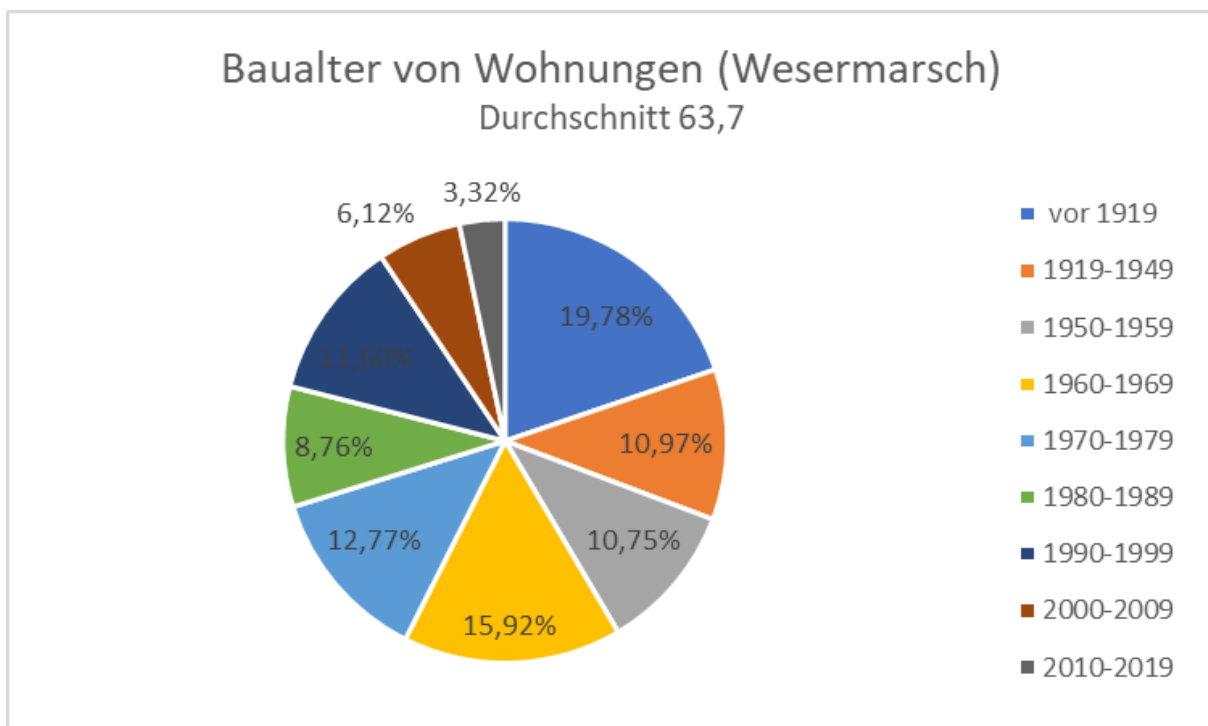


Abbildung 8: Baualter im Landkreis Wesermarsch (Stand 2021)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklungen

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitraum von 2014 bis 2023 deutlich zurückgegangen. So reduzierte sich ihre Zahl von 3.831 auf 3.859. Die Zahl der Arbeitslosen sank parallel ebenfalls deutlich von 3.441 (2014) auf einen Jahresdurchschnitt von 2.981 Arbeitslosen in 2022. Diese sozialen Entwicklungen decken sich mit der gestiegenen Einwohnerkaufkraft in der näheren Vergangenheit. Abzüglich der regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen verblieben den Haushalten 2021 durchschnittlich 23.483 €/Jahr zum Konsum. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 19 % seit 2014 (19.720 €/Jahr).

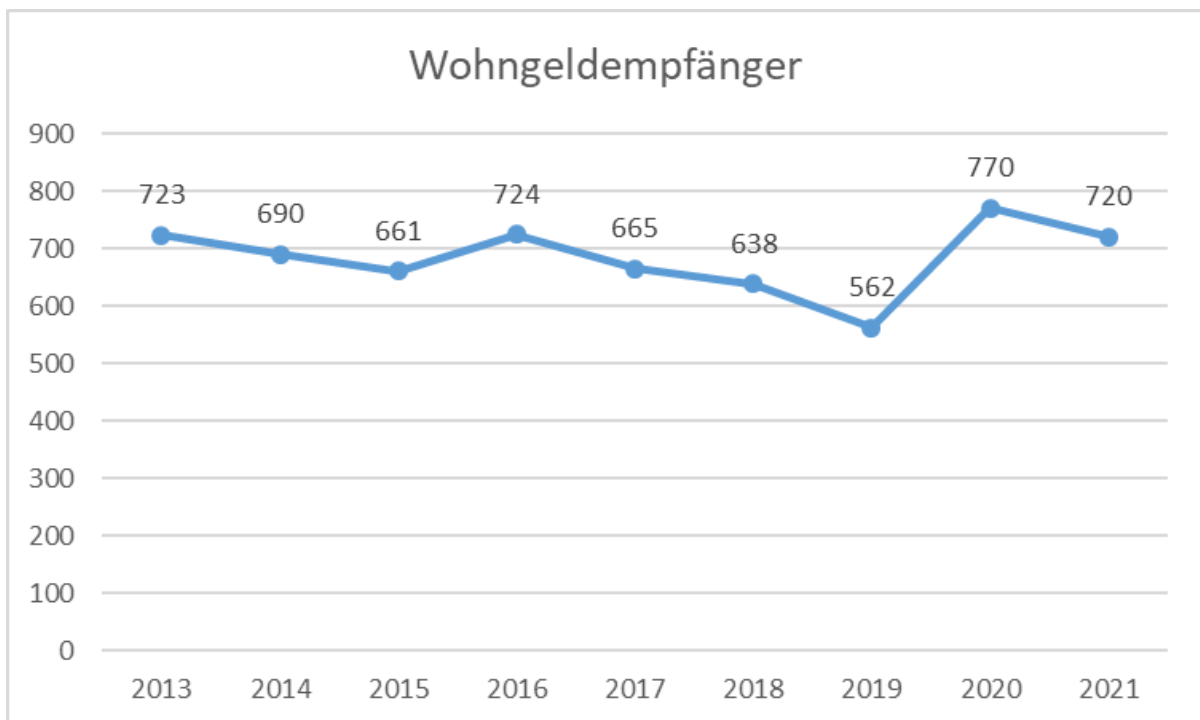


Abbildung 9: Wohngeldempfänger im Landkreis Wesermarsch ohne Nordenham

Die Zahl der Wohngeldempfänger in der Wesermarsch ist 2015 bis 2019 insgesamt rückläufig gewesen. Erst ab 2020 stieg der Bedarf wieder deutlich an (vgl. Abb 10). 2023 war die große Wohngeldreform, seitdem haben noch mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld. Somit können Daten vor 2023 nicht mehr mit den aktuellen Daten verglichen werden.

Mit 720 Fällen lag die Quote der Wohngeldempfangenden Haushalte gemessen an den Haushalten insgesamt bei ca. 1,5 % (Stand 2021). Dieser Wert fast gleich mit dem bundesweiten Durchschnitt von 1,6 %.

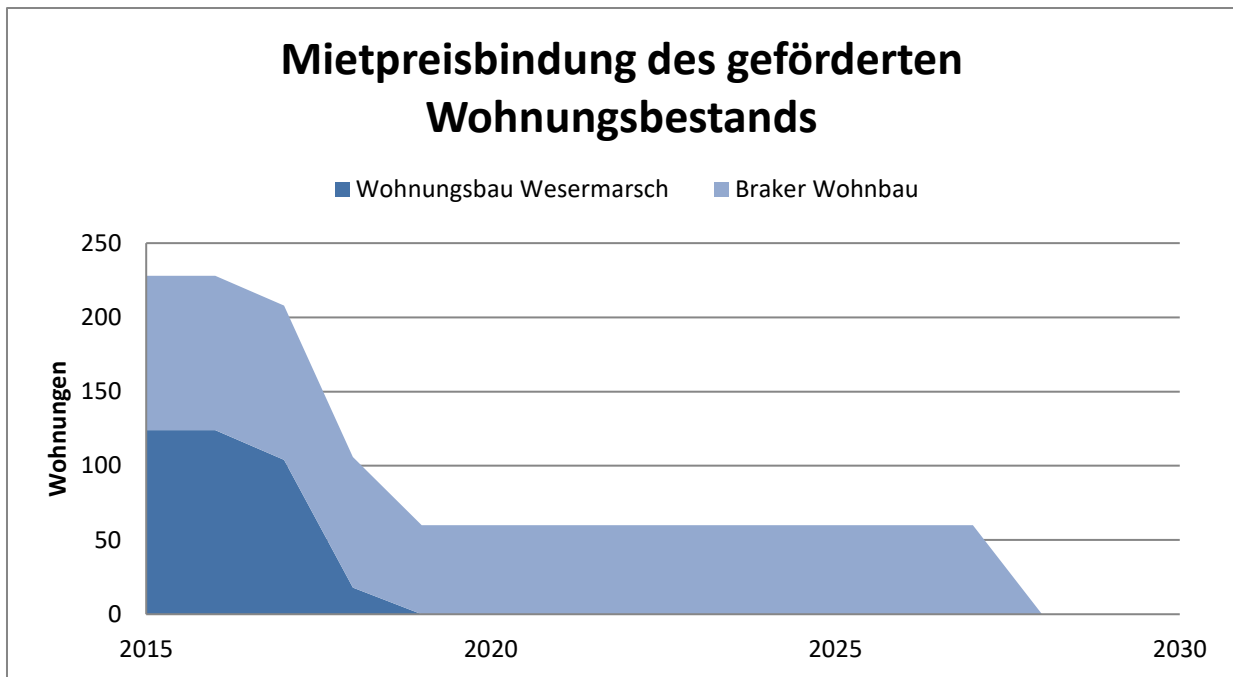


Abbildung 10: Auslaufen der Mietpreisbindung der lokalen Wohnungsbaugesellschaften

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. Seitdem ist der geförderte Wohnungsbau in der Wesermarsch nahezu zum Erliegen gekommen. Alle übrigen mietpreisgebundenen Wohnungen der beiden Wohnungsbaugesellschaften laufen bis 2029 spätestens 2051 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.

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.

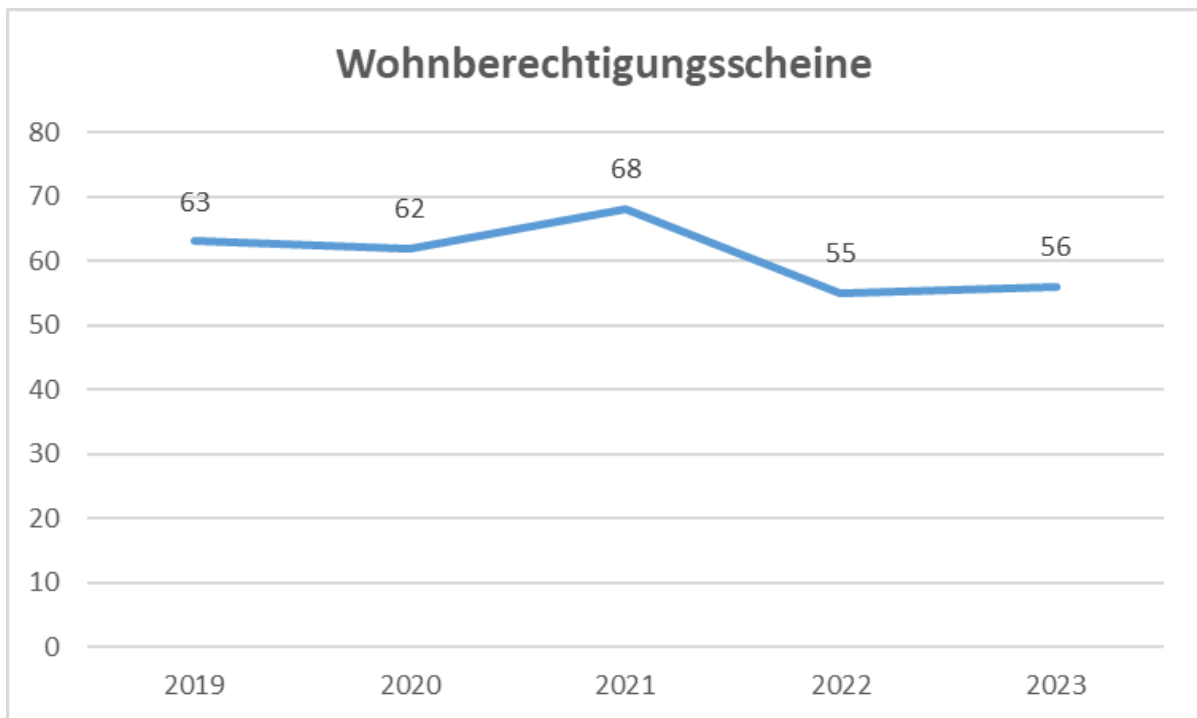


Abbildung 11: Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Wesermarsch ohne Nordenham

Die geringe Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist in der Wesermarsch nicht auf fehlende Antragsberechtigte zurückzuführen (vgl. Abb. 12), 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.

Voraussetzung zum Bezug einer geförderten Wohnung (Wohnberechtigungsschein)

Das Niedersächsische Wohnraumfördergesetz 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 Kindern, 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 Wohnraumfördergesetzes 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
 - Einkommensnachweis
 - Ggf. Geburtsurkunde der Kinder/ Schwerbehindertenausweis/ Heiratsurkunde
- Vorweisen einer geförderten Wohnung
 - Einhaltung der Höchstmiete (je nach Förderung, aktuell max. 6,10€/m²)
 - Keine Überschreitung der zustehenden Wohnfläche
 - 1 Person ~ 50m²
 - 2 Personen ~ 60m²
 - 3 Personen ~ 75m²
 - 4 Personen ~ 85m²
 - Keine Maklercourtage/ Provision
 - Keine Überschreitung der Einkommensgrenzen gem. §3 Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz
 - Bezugsfreie geförderte Wohnung

Immobilienmarkt – Bauland, Mieten und Eigentum

Die sogenannte haushaltsbezogene Eigentümerquote ist in der Wesermarsch mit 52,49 % (vgl. Zensus 2022), wie in den meisten Flächenlandkreisen des Landes Niedersachsen, deutlich über dem Landes- (48,8 %) und Bundesdurchschnitt (41,8 %). 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.

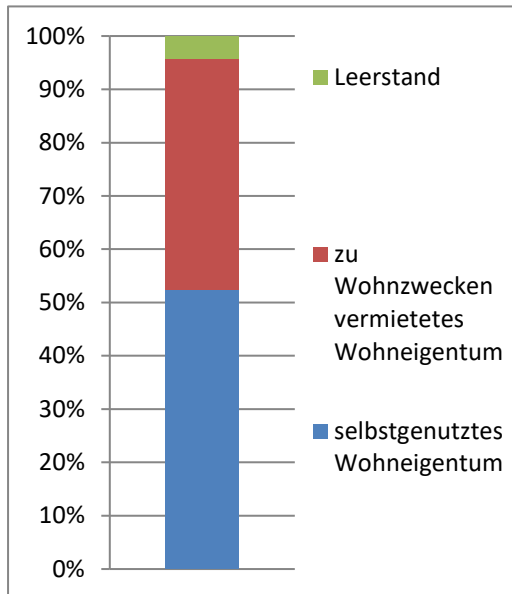


Abbildung 12: Eigentümerquote und vermieteter Wohnraum (Stand 2022)

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 2022 bei 42,5 %. 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 2022 wurde noch ein Leerstand von 4,3 % ermittelt (siehe Abbildung 13), seit dem Jahreswechsel 2022

dürfte dieser bei nahezu 0 % liegen. Der vorhandene Leerstand wurde zur Aufnahme der Geflüchteten verwendet, die zum großen Teil 2022 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 regelmäßig 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.

Kommune	Gesamt	25-50m ²	50,01-60m ²	60,01-75m ²	75,01-85m ²	85,01-95m ²	über 95m ²
	4,99	5,05	4,50	4,73	-	-	5,50
Berne	4,36-5,77	4,45-5,40	4,28-5,60	4,39-5,26			4,83-6,36
	4,63						
Butjadingen	3,77-5,83						
	4,73	4,75	4,77	4,69	4,59	4,59	6,00
Stadt Elsfleth	4,42-5,08	4,42-5,27	4,41-4,96	4,42-4,92	4,41-4,97	4,27-4,91	4,60-7,61
	5,00						
Jade	4,24-6,09						
	4,81	4,85	4,71	4,76	5,20	4,76	6,00
Lemwerder	4,40-5,59	4,47-5,59	4,33-5,45	4,40-5,00	4,62-8,00	3,68-5,73	5,60-6,93
	4,91						
Ovelgönne	3,67-6,93						
	4,76	4,78	4,72	4,74	4,85	4,92	4,91
Stadt Brake	4,38-5,25	4,31-5,41	4,45-5,15	4,46-5,15	4,51-5,61	4,52-5,29	3,97-5,50
	5,21	5,31	5,20	5,21	5,10	5,11	4,93
Stadt Nordenham	4,85-5,58	5,00-5,69	4,85-5,42	4,98-5,47	4,66-5,40	4,67-5,86	4,06-5,91
	4,49	4,68	4,47	4,41	4,09	3,55	4,68
Stadland	3,83-4,88	4,41-5,04	4,22-4,73	3,69-4,78	3,88-4,28	3,37-4,48	3,97-5,62

Tabelle 1: Mietspiegeltabelle 2022 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 2 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	5,70 – 6,60	6,50€
Vechta	5,80 – 7,40	6,00€
Cloppenburg	4,00 – 7,00	5,80€
Ammerland	6,00 – 9,50	8,00€
Wesermarsch	4,95-12,30	6,50€

Tabelle 2: Mietpreis für vergleichbare Wohnungen (75 m², mittlerer Wohnwert, Baujahr ca. 1985; Nettokaltmiete) in der Region (Quelle: Grundstückmarktbericht 2022 und Mietspiegel Landkreis Wesermarsch)

Für den Landkreis Wesermarsch wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit - mit Ausnahme von der Stadt Nordenham und Stadt Brake (Mietenstufe II) - die Mietenstufe I festgelegt (Stand: 01. September 2024). 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 dreistufige Gliederung im Mietspiegel erfolgt.

Kosten der Unterkunft	Wohnfläche bis zu	Stufe Nord (Butjadingen/ Nordenham)	Stufe Mitte (Brake/Jade/ Stadland/Ovelgönne)	Stufe Süd (Elsfleth, Berne, Lemwerder)
Alleinstehend	50 m ²	371,50 €	363,50 €	346 €
2 Personen	60 m ²	433,80 €	414,60 €	405 €
3 Personen	75 m ²	518,25 €	522,75 €	500,25 €
4 Personen	85 m ²	566,10 €	566,95 €	568,65 €
5 Personen	95 m ²	640,30 €	643,15 €	675,45 €
+ jedes weitere Familienmitglied	+10 m ²			

Tabelle 3: 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 Ferienhäusern 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 selbst befundene 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. Allerdings wurde dieser Bedarf bei den meisten Kommunen nur dann gesehen, wenn der Zuzug nach Deutschland sich auch in der Bevölkerungszahl der Wesermarsch dauerhaft niederschlägt.

Die Aussagen decken sich auch mit der Preisentwicklung auf den Immobilienmarkt der Wesermarsch (vgl. Abb. 14). Die Baulandpreise (baureifes Land) sind in den Jahren von 2014 bis 2022 um mehr als 30 % Prozent gestiegen. Verdeutlicht wird die Zunahme des Bedarfs im niedrigen Mietpreissegment auch durch die Entwicklung der Mietpreise in Mehrfamilienhäusern. Seit 2014 ist der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter um 15,48 % gestiegen, wobei hier auch noch die Bestandsmieten berücksichtigt werden. Die Dynamik der Preissteigerung bei neu abgeschlossen Mietverträgen dürfte deutlich darüber liegen.

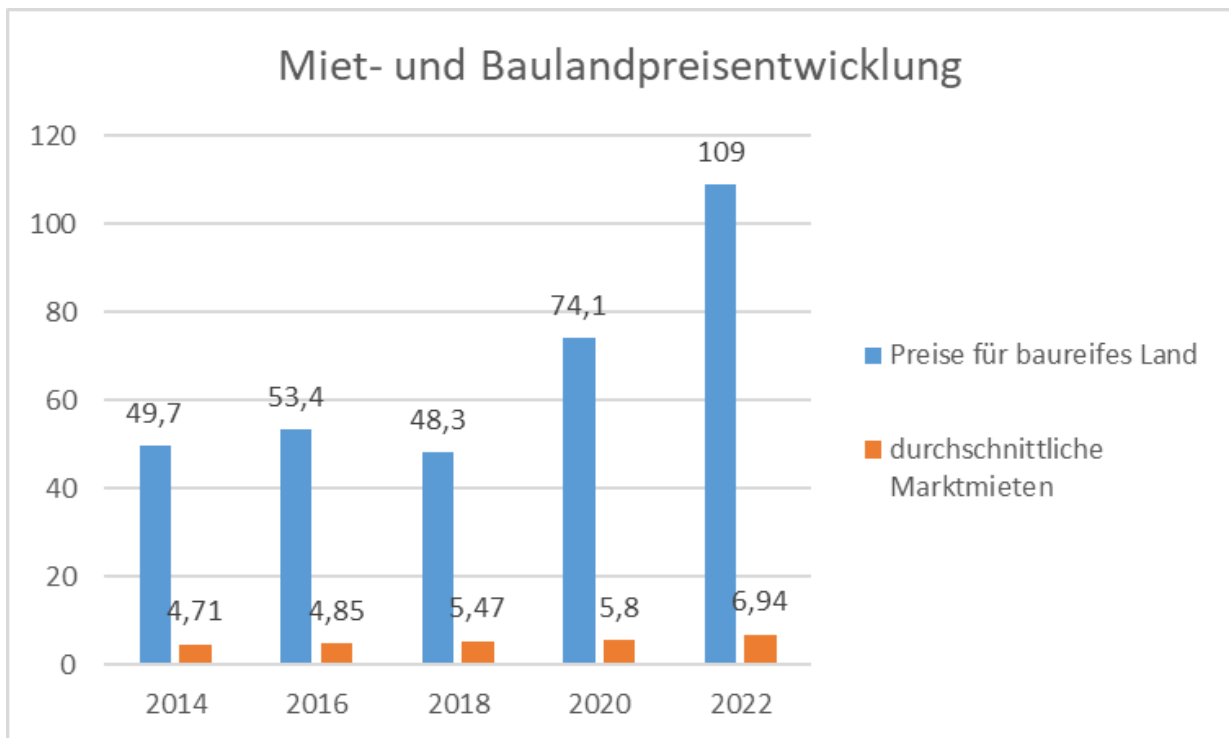


Abbildung 13: Entwicklung der Baulandpreise und Mieten in Mehrfamilienhäusern in der Wesermarsch
 (Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

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 stiegen 2013 deutlich auf 15,86 ha an. Im Jahr 2017 kamen noch einmal 2,76 ha dazu. Diese nehmen bis 2021 kontinuierlich ab, so dass 2021 nur noch eine Reserve von 4,7 ha vorhanden war.

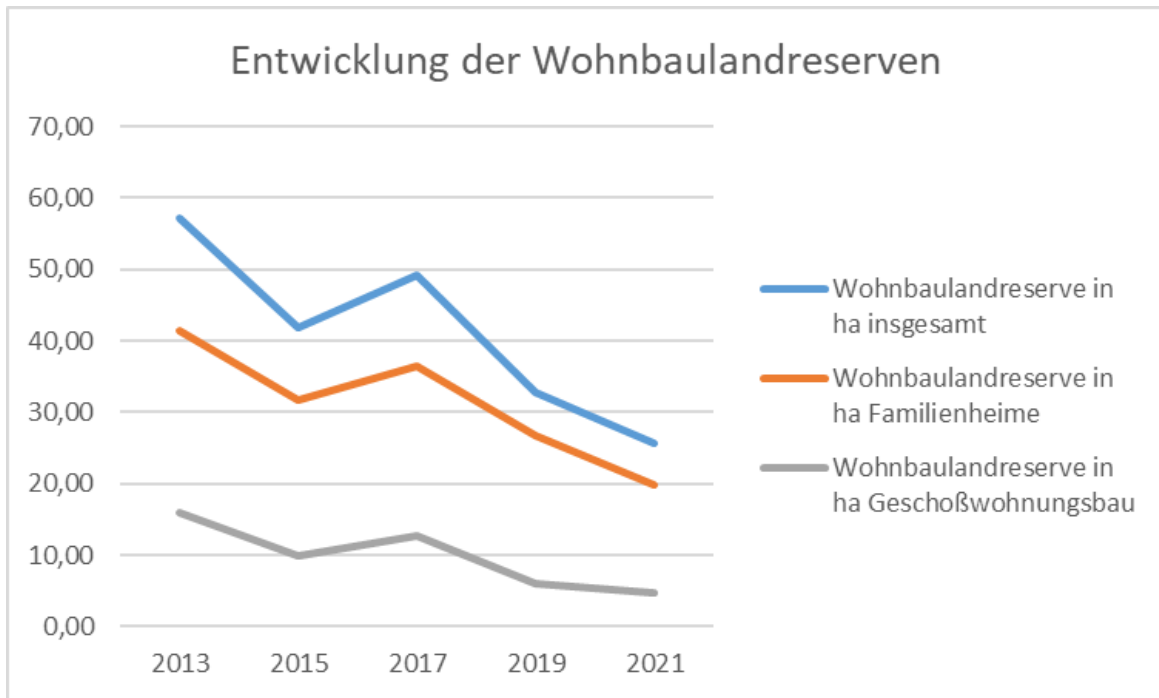


Abbildung 14: Entwicklung der Wohnbaulandreserven in der Wesermarsch im Zeitraum von 2013 bis 2021
 (Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird alleine bis zum Jahr 2040 von der NBank mit 310 WE (303 WE ohne Nordenham) für den gesamten Landkreis angegeben. Ein hoher Bedarf mit 88 Wohnungen wird für die Gemeinde Lemwerder erwartet. Der geringste Neubaubedarf wird in den Gemeinden Elsfleth (4 Wohnungen) und der Stadt Brake (4 Wohnungen) vorausgesagt. Wie sich der Neubaubedarf über 2040 hinaus entwickeln wird, kann zumindest grob an der Entwicklung der Privathaushalt 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 Geflüchteten zu erwarten.

Zusammenfassung der Analyse

Die Ergebnisse 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 verzeichnete von 2014 bis 2022 einen Einwohnerzuwachs von 0,5 %.
- Das Wanderungssaldo hat sich in den zuletzt betrachteten Jahren sehr positiv entwickelt, sodass ein Wanderungsgewinne verzeichnet wurden.
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist konstant.

- Die Prognose sagt für die Wesermarsch einen Einwohnerrückgang voraus. Bis 2040 werden demnach 5,3 % weniger Menschen in der Wesermarsch leben.
- Dabei wird die Zahl der Personen über 75 Jahre sowohl relativ als auch absolut steigen.
- Der Anteil der Jungen Erwachsenen (18-29 Jahre) wird besonders stark zurück gehen.

Zunahme an Geflüchteten

- Durch die Zuwanderung von Geflüchteten wird ein zusätzlicher Bedarf an günstigem Mietraum entstehen.

Wohnungsbestand und Haushalte

- In der Wesermarsch sind mehr als die Hälfte der Wohnungen Einfamilienhäuser.
- Die Zahl der Haushalte wird bis 2031 (45.350 Haushalte) voraussichtlich konstant bleiben und dann sinken (2040 - 43.598 Haushalte).
- 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 relativ konstant, 2019 sank der Wert stark ab, stieg 2020 allerdings deutlich wieder an. 2023 war die große Wohngeldreform, seitdem haben noch mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld. Somit können Daten vor 2023 nicht mehr mit den aktuellen Daten verglichen werden.
- Bei den Bedarfsgemeinschaften konnte ein Rückgang von 18 % verzeichnet werden
- Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine bis 2022 (55 Stk.) ist im Gegensatz zu 2014 (6 Stk.) stark angestiegen.

Immobilienmarkt

- Der Mietanteil in der Wesermarsch liegt bei ca. 43 %
- Die Eigentümerquote liegt bei ca. 57 %
- Im Vergleich zu den umliegenden Landkreisen und Städten ist die Durchschnittsmiete in der Wesermarsch mit 6,50 €/m², trotz der zuletzt angestiegenen Mietpreise, günstig
- Die Kosten der Unterkunft sind in der Wesermarsch in ein dreistufiges System gegliedert. In Nord, Mitte und Süd. Im Norden werden höhere Kosten wie im Süden veranschlagt.
- Die Baulandpreise sind in der Wesermarsch in den betrachteten Jahren um 37% gestiegen.
- Die Mieten sind ebenfalls deutlich gestiegen, sodass dort ein Anstieg um 34,7% 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 Rückgang im Bestand zu verzeichnen.

3. Berne

Die Gemeinde Berne mit ihrem gleichnamigen Grundzentrum und den weiteren Ortschaften Warfleth, Ganspe, Neuenhuntrorf, Ranzenbüttel und Neuenkoop hat ca. 7.000 Einwohner. Sie grenzt nördlich und westlich an die Flüsse Weser und Hunte. Im Süden grenzt die Gemeinde an den Landkreis Oldenburg und dessen Gemeinde Hude, im Osten teilt sie sich die Grenze mit der Wesermarsch-Gemeinde Lemwerder. Prägend für die Gemeinde ist einerseits die ländliche Struktur und das zentral gelegen Grundzentrum Berne sowie die hafenorientierte Industrie in den Orten Warfleth und Ganspe entlang der Weser.

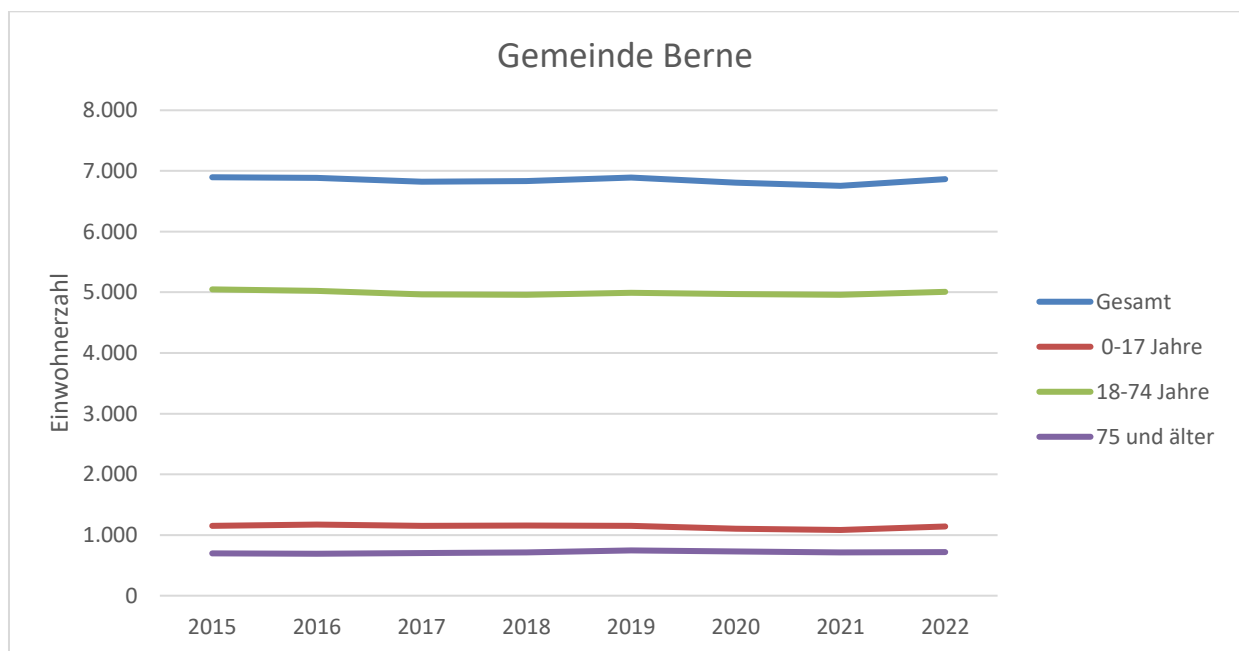


Abbildung 15: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Berne

In den Jahren von 2015 bis 2022 verzeichnet die Gemeinde Berne einen Bevölkerungsverlust von 0,4 % (vgl. Abb. 16). Die räumliche Nähe und verkehrliche Erreichbarkeit zu den Oberzentren Oldenburg und Bremen sowie zu den Mittelzentren Brake und Delmenhorst und die damit verbundene Funktion als Wohnort für Pendler ist mitverantwortlich für die verhältnismäßig moderate Bevölkerungsabnahme. Gemessen an der Gesamtbevölkerung bedeutet die Einwohnerentwicklung, dass die Kinder und Jugendlichen einen Anteil von 16,5 % (2014: 17 %) und für die Hochbetagten einen Anteil von 10,4 % (2014: 9,8 %) aufweisen.

Das Wanderungssaldo ist im betrachteten Zeitraum stark am schwanken. Im Jahr 2021 gab es ein Zuwachs von 4, 2022 hingegen waren es 136. Zwischen 5 und 53 Personen wurden in den betrachteten Jahren weniger geboren als gestorben sind (vgl. Abb. 17).

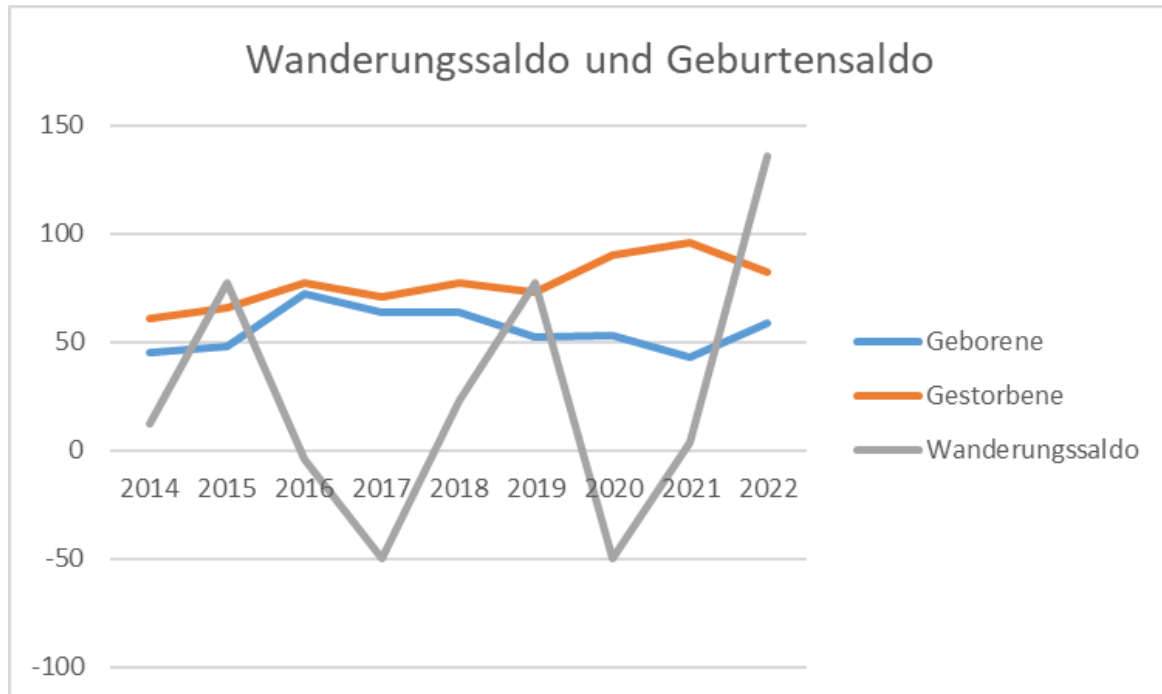


Abbildung 16: Wanderungssaldo und Geburtendefizit in der Gemeinde Berne

Beim Wanderungssaldo ist eine nach Altersgruppen differenzierte Betrachtung sinnvoll. Bei der Gemeinde Berne gibt es deutlich unterschiedliche Trends zwischen diesen Gruppen (vgl. Abb. 18). Dabei zeigen die Zu- und Fortzüge in der Zusammenfassung der Jahre 2020 bis 2022 eine mit der Entwicklung im gesamten Landkreis übereinstimmende Tendenz. Die Fortzüge überwiegen in der Altersklasse der jungen Erwachsenen, da in diesem Lebensabschnitt häufig ein Studium oder eine Ausbildung außerhalb der Gemeinde (mit ihren diesbezüglich begrenzten Angeboten) begonnen wird. Auch bei den über 50-Jährigen überwiegen die Fortzüge, jedoch ist die Ursache dafür nicht so eindeutig. Bei den Kindern und Jugendlichen hält sich die Wanderung nahezu die Waage. Einzig bei den Personen zwischen 25 und 50 gibt es ein Plus. In dieser Phase des Lebens kaufen Paare und Familien oft eine eigene Immobilie und lassen sich nieder. Die Gemeinde Berne profitiert dabei von ihren verhältnismäßig günstigen Immobilienpreisen und der relativ günstigen Lage zu den umliegenden, deutlich teureren Mittel- und Oberzentren (Delmenhorst, Oldenburg, Bremen). Die Gemeinde Berne hat demnach nur eine sehr begrenzte Anziehungskraft für den Zuzug aus anderen Kommunen.

Anders sieht es nach Bekunden der Gemeinde selbst bei vorübergehend dort lebenden Arbeitnehmer, die vor allem in den Industriebetrieben arbeiten und nur für bestimmte Projekte, z. B. im Schiffsbau oder saisonale Produktionsspitzen in der Gemeinde leben. Diese

Arbeiter benötigen möglichst günstigen Wohnraum der sich in der Nähe der Arbeitsstätte befindet. Hierbei handelt es sich nicht um Nachfrager nach gefördertem Mietraum für Haushalte mit geringen Einkommen. Allerdings gibt es zwischen den beiden Nachfragegruppen eine in direkte Konkurrenz, bei der die Haushalte mit geringem Einkommen regelmäßig das Nachsehen haben werden. Bei einer weiter steigenden Nachfrage durch temporäre Einwohner/Wanderarbeiter nimmt der Druck auf die bisher günstigen Wohnungen zu, sodass die Mieten steigen werden und sich die Möglichkeiten für Geringverdiener bei der Wohnungssuche verschlechtern.

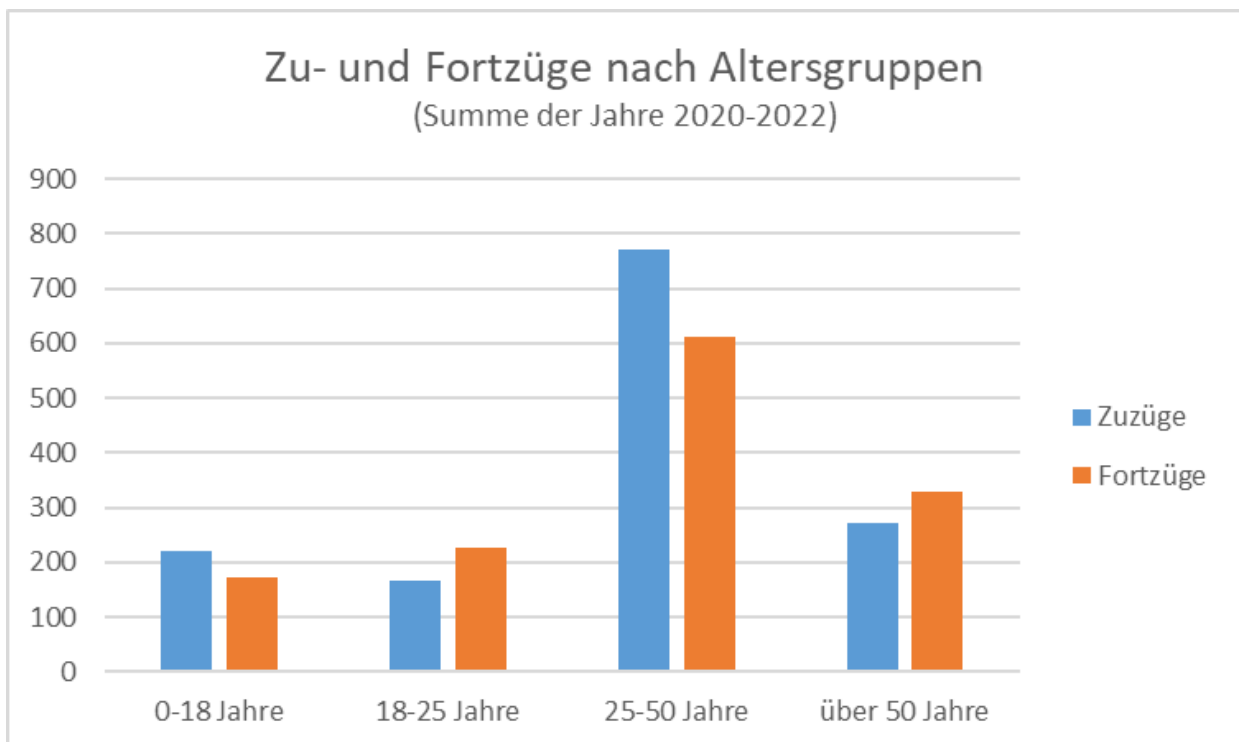


Abbildung 17: Zu- und Fortzüge der Jahre 2020 bis 2022 in der Gemeinde Berne

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre kann in der Gemeinde Berne mit den folgenden Stichpunkten knapp zusammengefasst werden:

1. Die Bevölkerung hat bereits deutlich abgenommen, auch bei einem stärkeren Zuzug durch Geflüchtete wird sich diese Entwicklung nicht umkehren.
2. Der Wanderungssaldo hat sich in den vier zuletzt betrachteten Jahren positiv entwickelt.
3. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist konstant negativ, der betrachtete Zeitraum gibt keine Hinweise auf eine Verbesserung dieser Situation.
4. Die Hochbetagten haben relativ und absolut Zuwächse zu verzeichnen gehabt.

Die Bevölkerungsprognose sagt für die Gemeinde Berne einen Rückgang der Bevölkerung bis 2040 von 438 Personen voraus. Das würde einen Verlust von ca. -6,4 % bedeuten. Von den dann noch verbleibenden gut 6397 Personen wären noch 1031 Kinder und Jugendliche (16,1 %), 2022 lag der Anteil der Kinder und Jugendlichen ebenfalls bei 16,1 %, somit blieb der Anteil unverändert. Der Anteil der Hochbetagten hingegen wird voraussichtlich weiter stark steigen, während ihr Anteil 2022 bereits bei 10,6 % lag wird sich dieser bis 2040 voraussichtlich auf 15,9 % erhöhen. Die Hochbetagten sind damit die einzige Altersgruppe die Zuwächse zu verzeichnen hat. Bei der Betrachtung der Altersklasse mit den meisten Einwohnern wird die Alterung der Bevölkerung in Berne noch deutlicher. 2022 sind die meisten Einwohner zwischen 45 und 59 Jahren, 2040 hält sich der Höchstwert fast die Waage zwischen den Altersklassen 45 und 59 Jahre und der Altersklasse von 60 bis 75 Jahre. Die Prognose zeigt zwar einen deutlichen Rückgang der Gesamtbevölkerung auf, allerdings geht dieser Rückgang auch mit einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur einher. Der vorhandene Wohnraum wird zukünftig zu einem nicht geringen Anteil nur bedingt bzw. gar nicht auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt werden. In Berne wird sich dies vor allem bei Einfamilienhäusern außerhalb der Orte bemerkbar machen. Auf der anderen Seite wird der Wohnungsbestand für kleine Haushalte aufgrund der Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur qualitativ und quantitativ ergänzt werden müssen.

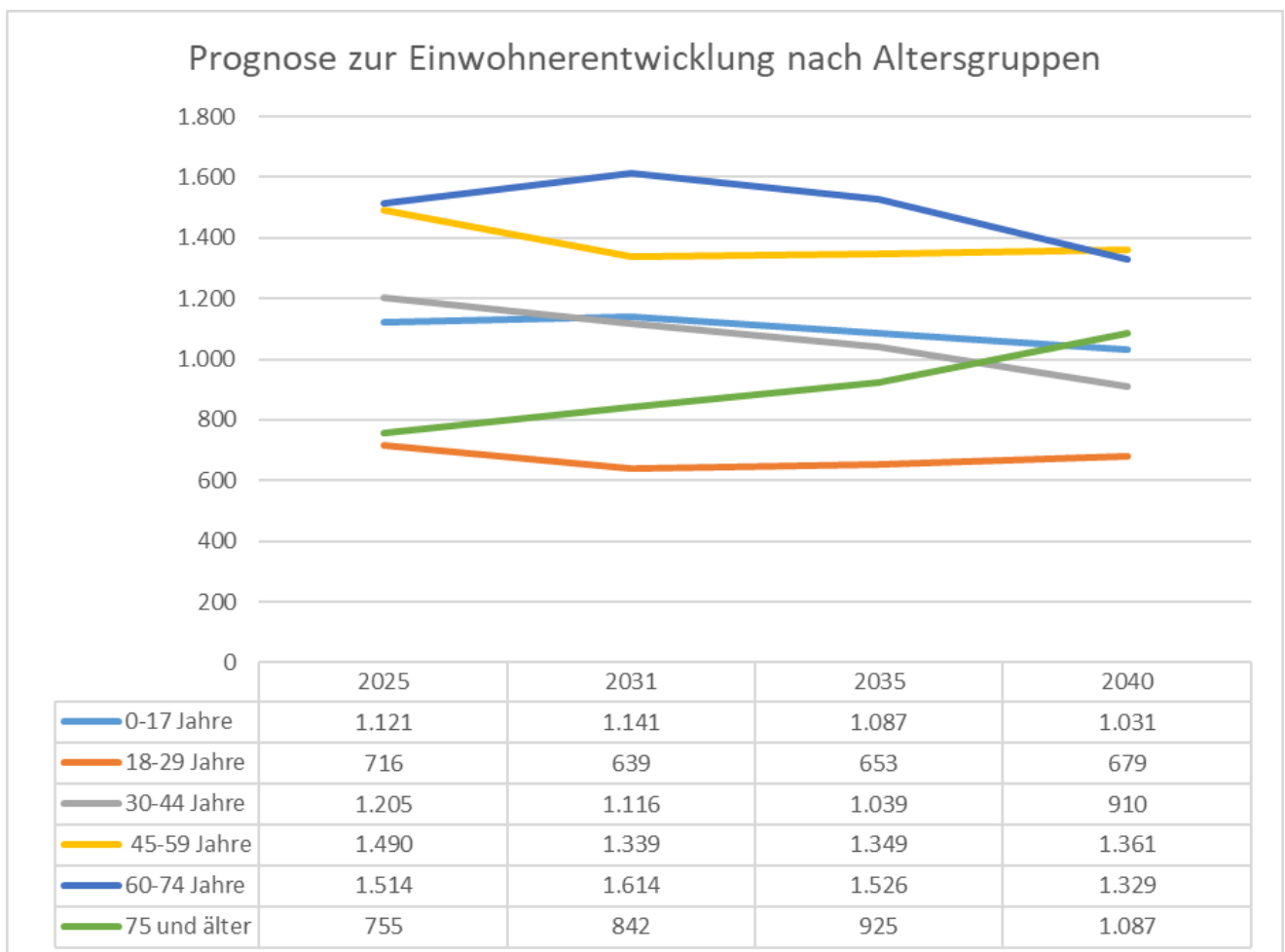


Abbildung 18: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Berne (Prognose)

Der Wohnungsbestand in Berne umfasste 2022 insgesamt 3.210 Wohnungen, von denen 2.118 in Form von Einfamilienhäusern vorhanden waren. Weitere 528 Wohneinheiten wurden zu diesem Zeitpunkt als Zweifamilienhäuser im Bestand erfasst und lediglich 413 Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern. Im Zeitraum von 2014 bis 2022 ist die Zahl der Wohnungen in Berne gestiegen. Die Ursachen sind auch hier die bereits auf Landkreisebene beschriebenen vielfältigen Veränderungen der Ansprüche an modernen Wohnraum sowie der demografische Wandel. Der Zuwachs an Wohnungen in Berne liegt mit 3,5 % mit dem auf Landkreisebene (+3,6 %) gleich.

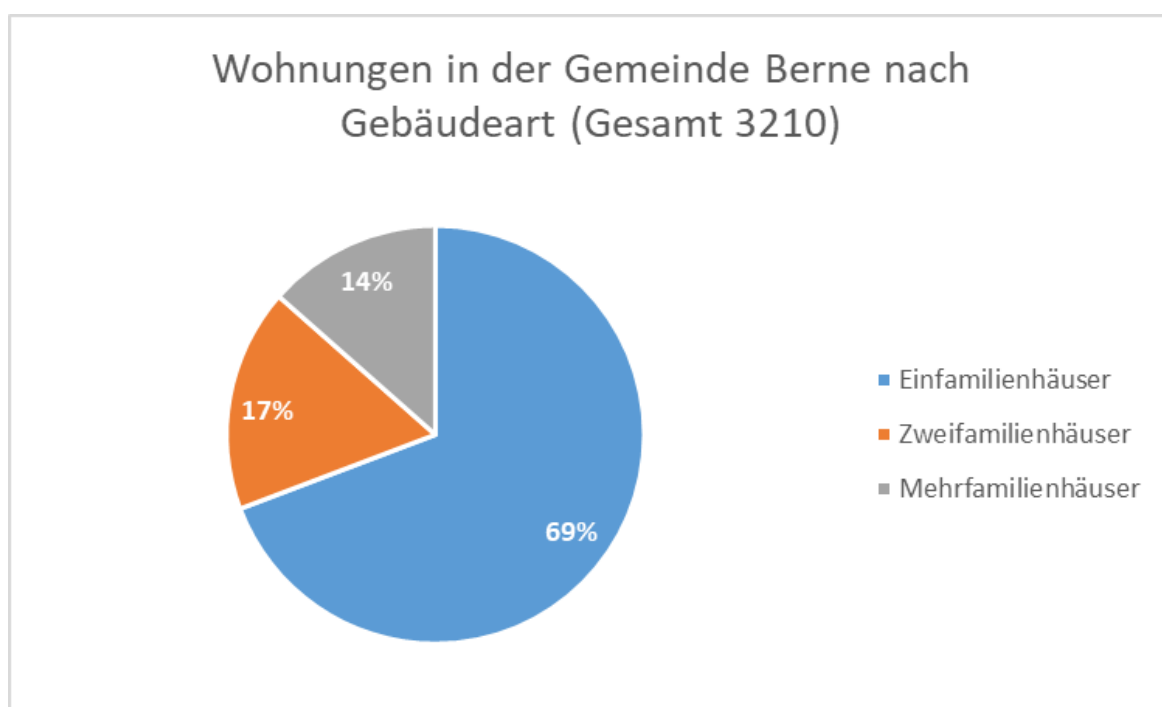


Abbildung 19: Wohnungen in der Gemeinde Berne (Stand 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Mit einem Durchschnittsalter von 61,9 Jahren (Stand 2021) und einem hohen Anteil an Gebäuden, die vor 1969 erbaut wurden, ist auch in Teilen der Gemeinde Berne mit einem gewissen Neubaubedarf aufgrund abgängiger Gebäude zu rechnen (vgl. Abb. 21). Die Altersstruktur der Wohngebäude gestaltet sich in der Gemeinde Berne dabei sehr ausgeglichen, so sind die Anteile der verschiedenen Jahrzehnte nahezu gleich.

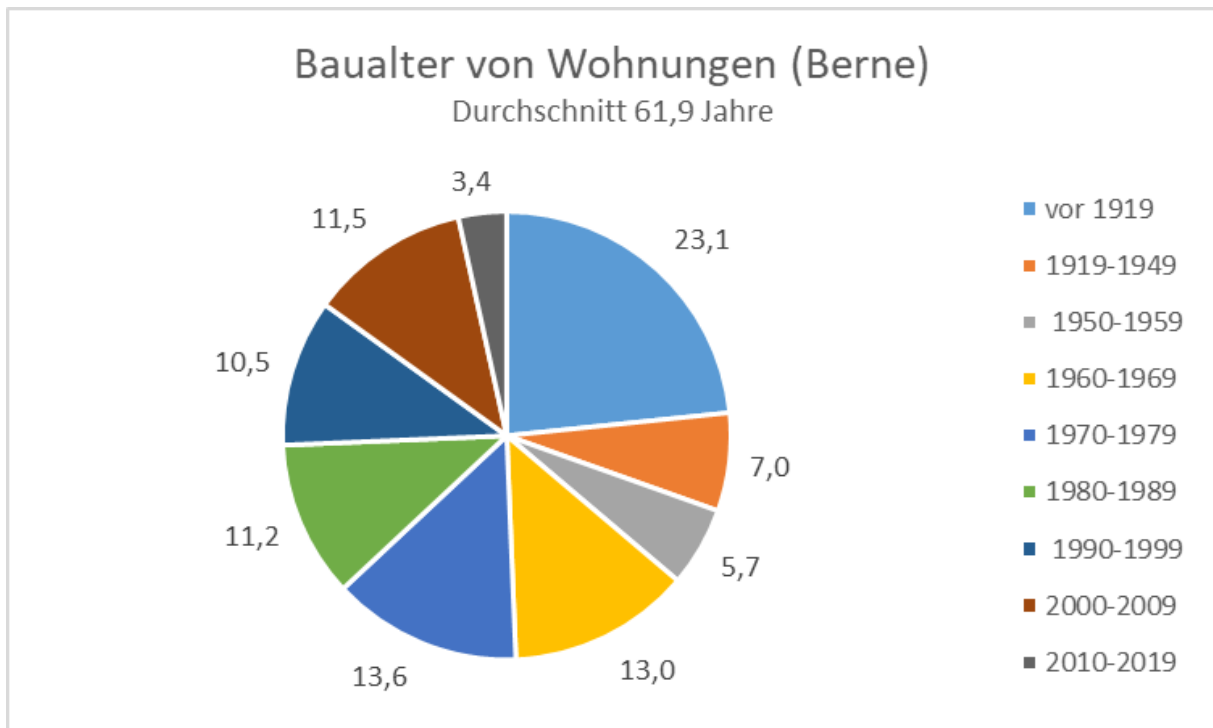


Abbildung 20: Baualter in der Gemeinde Berne (Stand 2021)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Bis 2035 wird die Zahl der Haushalte in der Gemeinde Berne voraussichtlich gering sinken. Die vorliegende Prognose geht von einem Rückgang um -4,3 % bis 2040 auf 3119 Haushalte insgesamt aus.

Die Bevölkerung der Gemeinde hat in den Jahren 2014 bis 2022 eine wirtschaftlich positive Entwicklung erfahren. Die gestiegene Einwohnerkaufkraft von 21.073 €/Jahr auf 24.154,73 €/Jahr (+14,6 %) ist dafür nur ein Indikator. Im gleichen Zeitraum sind zudem die Arbeitslosen und die Langzeitarbeitslosen im Jahresdurchschnitt deutlich zurückgegangen. Während bei Letzteren ein Rückgang von 65 auf 56 zu verzeichnen war, sank die Zahl der Arbeitslosen von 190 auf 153 Arbeitslose.

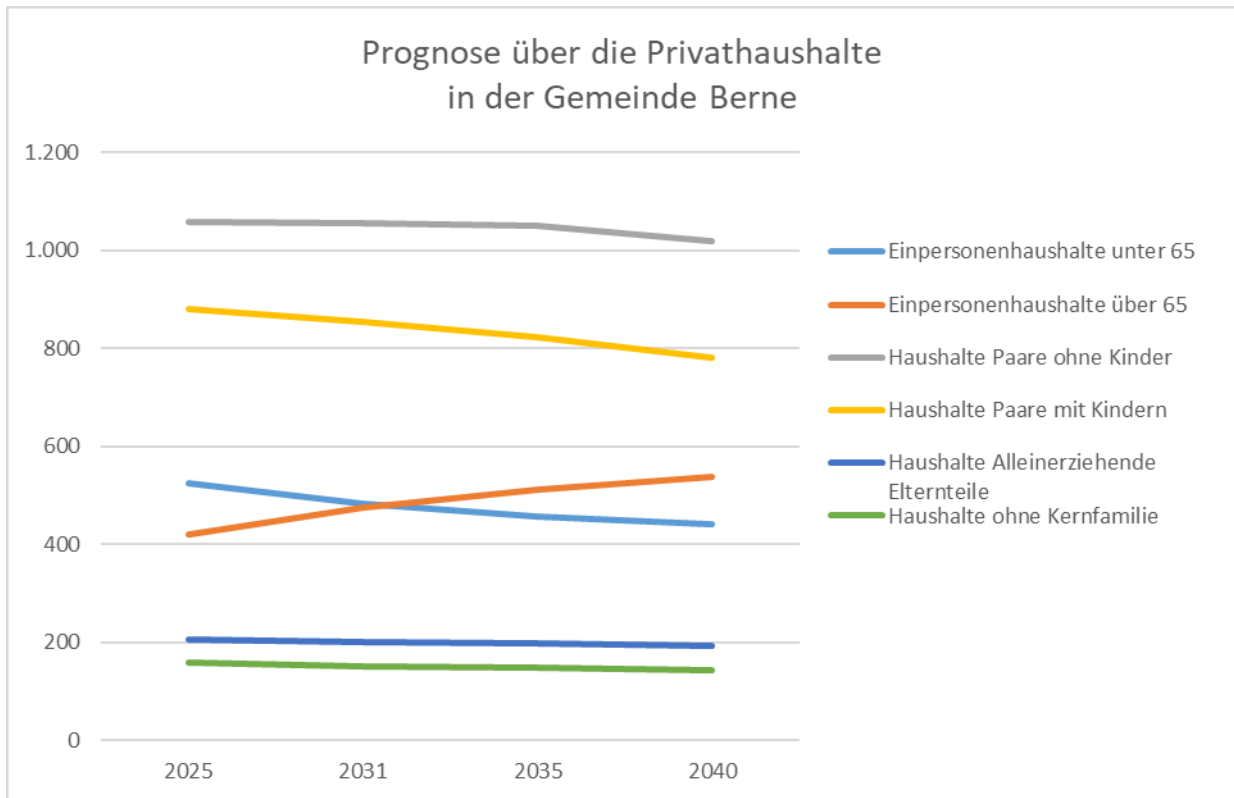


Abbildung 21: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in Berne

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die seit 2006 erhobene Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in der Gemeinde unterstreicht diese Entwicklung. Ihre ist in der Gemeinde Berne in den Jahren von 2015 bis 2022 konstant rückläufig gewesen. Insgesamt wurden 2022 1,95 % der Haushalte als Bedarfsgemeinschaften erfasst.

Die Zahl der Wohngeldempfänger in Berne ist im oben dargestellten Zeitraum bis 2019 rückläufig gewesen. 2023 war die große Wohngeldreform, seitdem haben noch mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld. Somit können Daten vor 2023 nicht mehr verglichen werden.

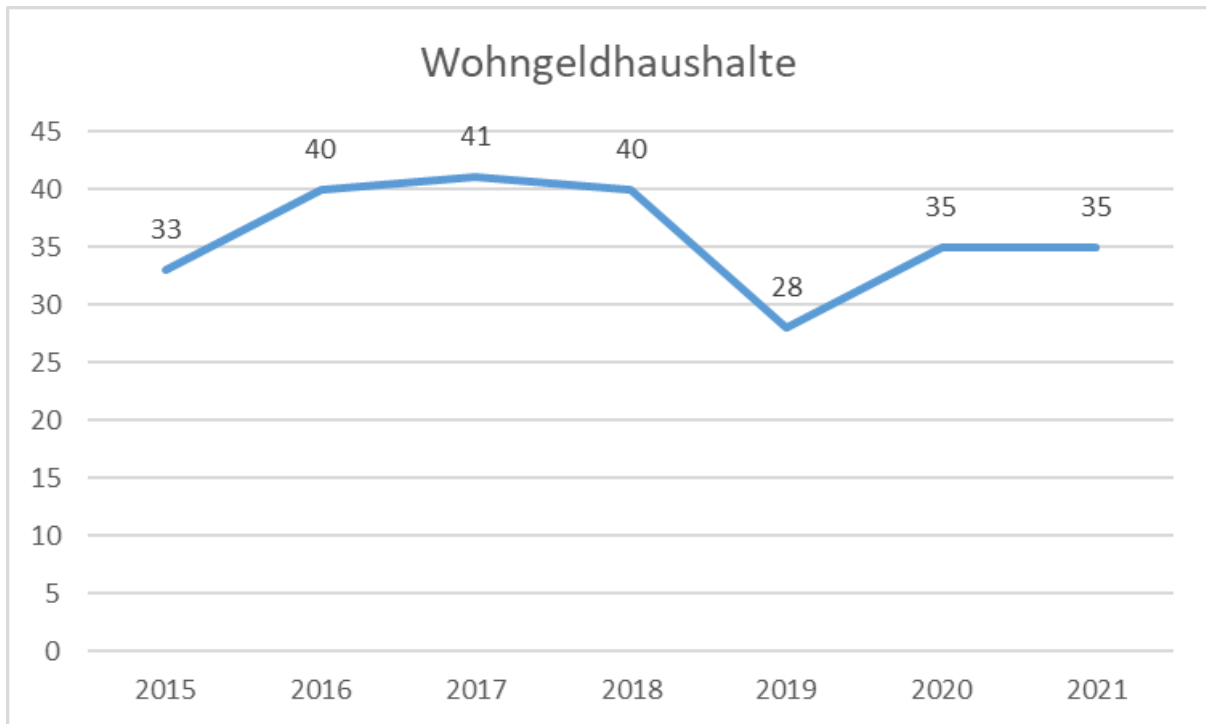


Abbildung 22: Wohngeldhaushalte in der Gemeinde Berne

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Mit 35 lag die Quote der Wohngeldempfangenden Haushalte gemessen an den Haushalten insgesamt bei ca. 1,07 % (Stand 2021). Dieser Wert lag unter dem bundesweiten Durchschnitt von 1,5 %.

Die Nachfrage nach Mietwohnungsraum ist in der Gemeinde Berne bisher überschaubar. Die Mieten sind von 2014 bis 2022 von 4,43 €/m² auf 7,12 €/m² um ca. 2,50 Euro gestiegen. Die Kaufpreise für Eigentumsimmobilien haben sich im selben Zeitraum jedoch verdoppelt. Auch der Bodenrichtwert hat sich im betrachteten Zeitraum verdoppelt. Aufgrund der guten Anbindung mit dem Zug und dem Auto an die umliegenden Oberzentren Oldenburg und Bremen, sowie Delmenhorst hat der dortige Immobilienmarkt zwangsläufig signifikante Auswirkungen auf den der Gemeinde Berne. Gerade in und um Oldenburg sind die Immobilienpreise und Mieten in den letzten Jahren stark gestiegen, dadurch weichen Interessenten auf die umliegenden Gemeinden aus. Die Preise für Bauland sind für Berne könnte sich daraus ein steigender Bedarf an Wohnraum entwickeln, der zum Teil auch durch Mietwohnungsbau gedeckt werden muss. In der Gemeinde sind zur Deckung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ausreichend Wohnbaulandreserven vorhanden. So gab die Gemeinde in der Wohnbaulandumfrage 2021 noch 1,02 ha für den Familienheimbau vorzuhalten.

Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Kurz und bündig ergeben die Analysen und Prognosen für die Gemeinde Berne insgesamt eine eindeutige Richtung vor, die hier kurz und übersichtlich zusammengefasst wird:

Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerung ist in der Gemeinde Berne seit 2014 relativ konstant geblieben
- Der Anteil Junger Erwachsener ist allerdings stark zurückgegangen
- Der Anteil der Personen ab 60 Jahre ist im selben Zeitraum sowohl relativ als auch absolut gestiegen

- Beim Wanderungssaldo sind in den letzten Jahren Zugewinne zu verzeichnen gewesen.
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist im gesamten Beobachtungszeitraum auf konstantem Niveau negativ gewesen

- Die Bevölkerungsprognose geht bei der Gemeinde Berne von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus
- Dabei wird sich der Trend zur Alterung der Gesellschaft verstärken. Die Jungen Menschen bis 25 Jahre werden weniger, die Alten ab 60 Jahre mehr

Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen

- Mehr als zwei Drittel der Wohnungen sind Einfamilienhäuser
- Ledigliche 14% sind Mehrfamilienhäuser

- Die Zahl der Privathaushalte wird bis 2040 insgesamt konstant bleiben. Allerdings steigt in diesem Zeitraum der relative Anteil der kleinen Haushalte bis zwei Personen bereits, während der Anteil größerer Haushalte zurück geht
- Ab 2025 sind sämtliche Haushaltsgrößen rückläufig

- Das Baualter der Wohnungen in Berne ist relativ gleichmäßig verteilt
- Der Wohnungsneubaubedarf bis 2040 beträgt 53 Wohnungen (8 EZFH/45 MFH)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

- Die Zahl der Wohngeldempfänger ist von 2015 bis 2021 relativ konstant geblieben
- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften war in Berne zuletzt rückläufig

Immobilienmarkt

- Der durchschnittlich Mietpreis in der Gemeinde Berne sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und liegen über dem Durchschnittsniveau des Landkreises
- Insgesamt hat Berne noch Wohnbaulandreserven im Umfang von 1,02ha

Ziele, Identifikation und Handlungsempfehlungen

Die Gemeinde Berne möchte ihren gleichnamigen Hauptort auch für die Zukunft als attraktiven Wohnort erhalten und dabei das Wohnungsangebot an die sich verändernde Nachfrage anpassen. Die verstärkte Ausrichtung auf eine dichtere Bebauung durch Doppel- und Mehrfamilienhäuser zur Erhaltung der kurzen Wege im Grundzentrum Berne ist dabei ebenso ein wichtiger Zielbaustein, wie die vermehrte Schaffung von altersgerechten Wohnmöglichkeiten.

Angemessenes Wohnungsangebot sicherstellen

Für die Gemeinde Berne sehen die Prognosen einen geringen mittelfristigen Anstieg der kleinen Haushalte bis zwei Personen vor, dabei ist der seit 2022 angestiegene Zuzug von EU-Zuwanderern und Geflüchteten noch nicht berücksichtigt. 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 und in geeigneteren Wohnraum umziehen (müssen). Für die Gemeinde Berne sieht die NBank bis 2040 einen Neubaubedarf von 45 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Es ist Ziel der Gemeinde Berne den Bedarf angemessen zu decken.

Neben dem klassischen Familienheimbau soll beim Neubau von Wohnungen, der Bau von Mehrfamilienhäusern stärker in den Fokus rücken. Nur durch einen Maßvollen Geschosswohnungsneubau lässt sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen realisieren und ein vielfältiges Wohnungsangebot erreichen.

Flächensparender Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf integrierte Lagen

Die Gemeinde Berne setzt sich zum Ziel, in ihrem Grundzentrum 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, wobei eine abschnittsweise und maßvolle Realisierung erfolgen soll. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen soll nur in Ausnahmen bei fehlenden Alternativen erfolgen.

Die flächenschonende Siedlungsentwicklung soll zudem eine gute wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und eine hohe 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. Dabei soll insbesondere die Anbindung an den ÖPNV und an die Lebensmittelversorgung berücksichtigt werden. Ein hilfreiches Instrument kann das bereits implementierte Baulücken- und Leerstandskataster sein, mit dem die innerörtlichen Potenzialflächen ermittelt wurden.

Soziale Wohnraumversorgung gewährleisten

In Berne wird, durch eine absehbar alternde Bevölkerung, zukünftig ein Mangel an kleinen, qualitativen Wohnungen für Haushalte bis zwei Personen entstehen. Da das Einkommen der Ruheständler tendenziell sinken wird, ist auch aus dieser Bevölkerungsgruppe mit einer höheren Nachfrage nach günstigen und möglichst noch barrierefreien und gut integrierten Wohnungen zu rechnen. In diesem Segment besteht in der Gemeinde ein Aufholbedarf, welcher sich im Zuge des demografischen Wandels noch spürbar verstärken wird, sofern dem nicht entgegengewirkt wird.

Durch den Bau von höherwertigem Mietwohnraum könnten Umzugsketten entstehen, wodurch zusätzlicher Wohnraum für einkommensschwache Haushalte frei würde. Teilweise werden für einkommensschwache Haushalte von anderen Mietern belegt, weil deren Ansprüche am gegenwärtigen Wohnungsmarkt nicht erfüllt werden

Den wachsenden besonderen Bedarfen gerecht werden

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

Soziale Wohnraumversorgung in allen Ortsteilen sicherstellen

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

Bestandsmodernisierung zur Barrieren Reduzierung und energetischen Ertüchtigung

Der Wohnungsbestand wird auch zukünftig einen Großteil der Wohnungsnachfrage decken. Der Bestand muss 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 Berne deuten auf einen im regionalen Vergleich durchschnittlichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs, 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. Die Reduzierung von Barrieren für ein möglichst altersgerechtes Wohnen und die energetische Ertüchtigung bedürfen eines hohen Aufwands.

4. Brake (Unterweser)

Die Kreisstadt Brake ist Verwaltungssitz des Landkreises Wesermarsch und Mittelzentrum. Sie ist Seehafen des Landes Niedersachsen und verkehrlich über die Bundesstraßen B211 und B212 sowie über die Bahnlinie von Nordenham nach Hude an das Schienennetz angebunden. Brake hat rund 15.000 Einwohner. Trotz der Abnahme der Gesamtbevölkerung ist die Anzahl der Hochbetagten (über 75 Jahre) im Zeitraum von 2014 bis 2022 von 1.839 auf 1.854 gering gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs 0,8 % in zwölf Jahren. Demgegenüber ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen von 2453 auf 2.603 gestiegen, was einer Zunahme von 6,1 % entspricht. Eine Zunahme der Alten und gleichzeitige Abnahme der Gesamtbevölkerung zeigt die enorme Bedeutung des demografischen Wandels in der Stadt Brake. 2022 betrug der Anteil der Hochbetagten an der Gesamtbevölkerung 12,3 %, der Anteil der Kinder und Jugendlichen betrug 17,25 %.

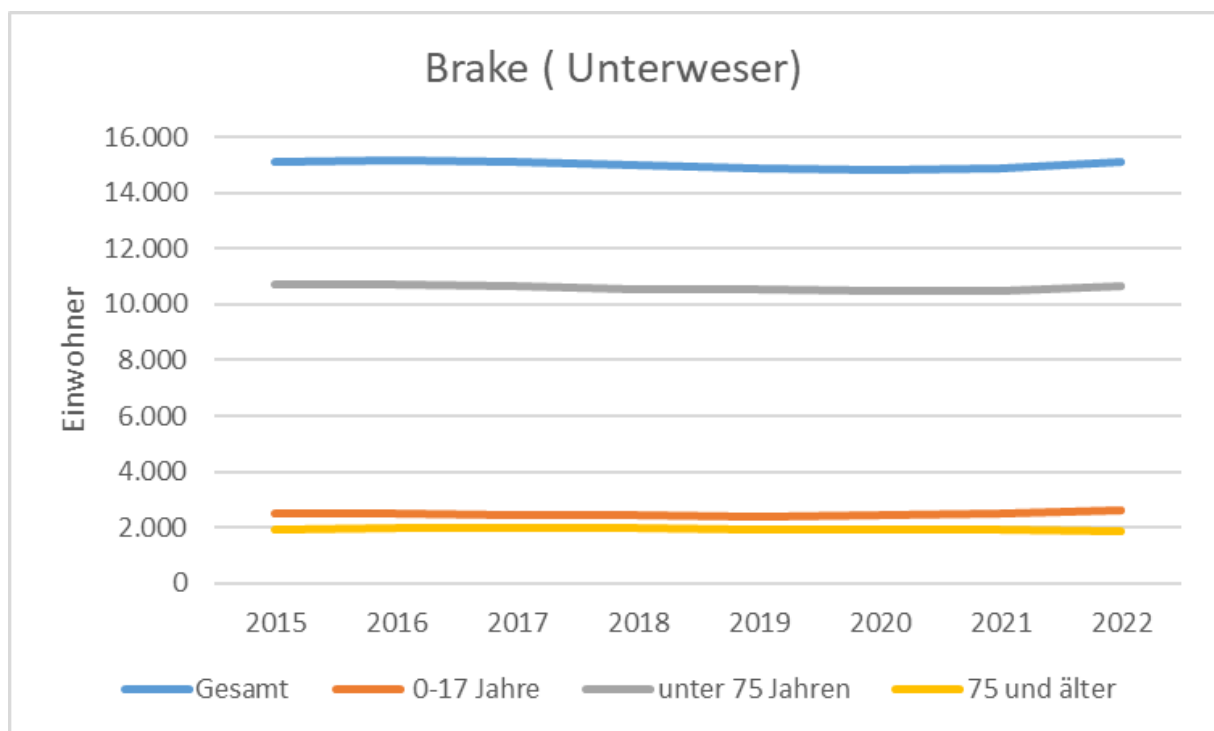


Abbildung 23: Einwohnerentwicklung in der Stadt Brake (Utw.)

Die Bevölkerungsentwicklung ist nach Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo – Geborene und Gestorbene) zu unterscheiden. Das Wanderungssaldo war zu Beginn und zum Ende des betrachteten Zeitraums deutlich positiv. In den Jahren 2018 und 2019 gab es jedoch eine Phase von negativen Wanderungssaldos. Daneben war bei der natürlichen

Bevölkerungsentwicklung durchweg ein negativer Wert vorzufinden. Insgesamt ergab sich somit durchgängig ein Bevölkerungsrückgang in den Jahren von 2014 bis 2022.

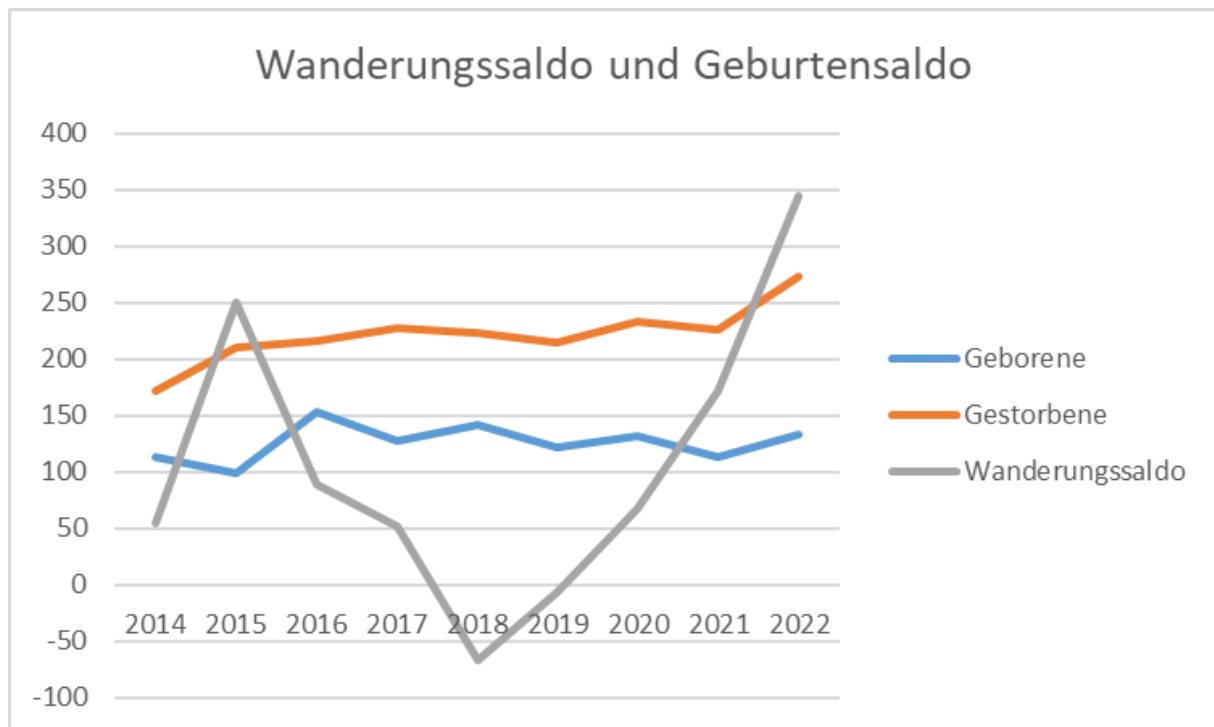


Abbildung 24: Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Brake (Utw.)

Wird der Blick auf die unterschiedlichen Altersgruppen gerichtet, ergeben dabei sehr verschiedene Entwicklungen. So ist bei den Zuzügen der Kinder und Jugendlichen ein Überschuss zu verzeichnen. Bei den Erwachsenen zwischen 25 und 50 Jahren und bei den Personen über 50 Jahre konnten in den zusammengefassten Jahren in der Stadt Brake mehr Zuzüge als Fortzüge verzeichnet werden. Bei den Älteren Einwohner kommt Brake besonders die städtische Struktur zu Gute, durch die eine entsprechende Infrastruktur vorgehalten wird, die für diese Altersgruppe attraktiv und wichtig ist. Darunter fallen u.a. Apotheken, Ärzte und Pflegeangebote. Der Zuzug erfolgt im Wesentlichen auf Kosten der umliegenden ländlich geprägten Gemeinden, deren angebotene Infrastruktur weniger ausgeprägt ist.

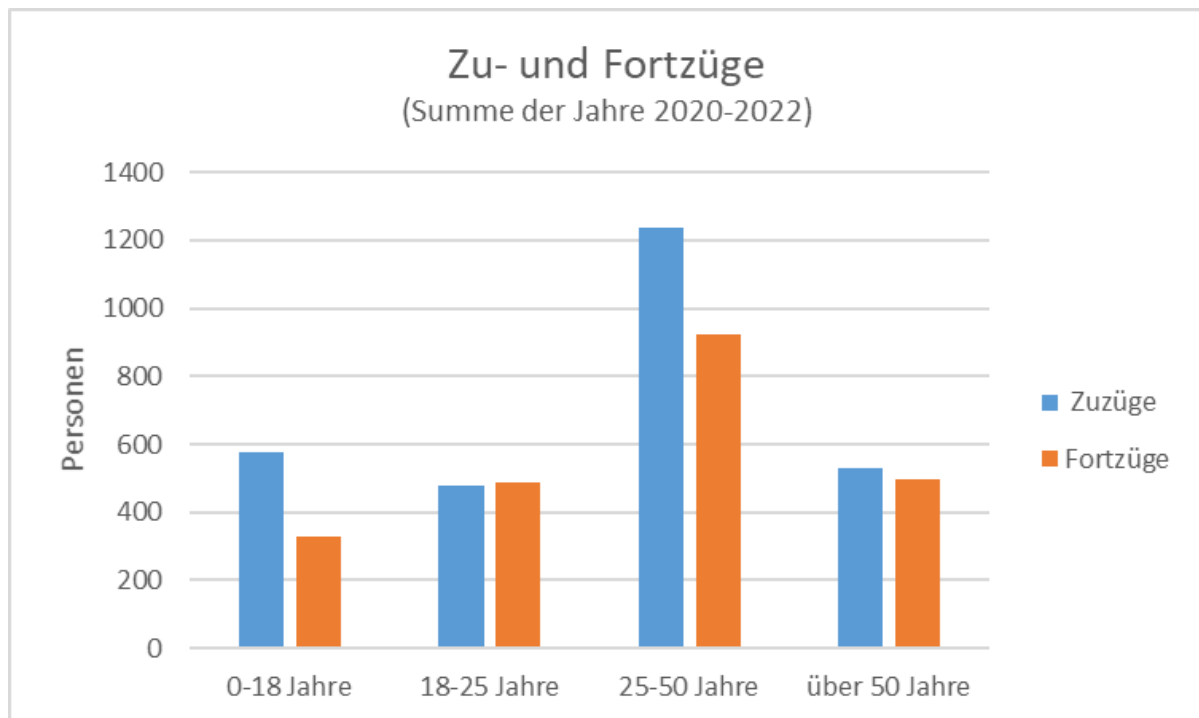


Abbildung 25: Zu- und Fortzüge der Jahre 2020 bis 2022 in Brake (Utw.)

Die Bevölkerungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit lässt sich für die Stadt Brake (Utw.) wie folgt zusammenfassen:

1. Eine konstante Abnahme der Bevölkerung, bei der die Dynamik einzig in den Schwankungen des Wanderungssaldos liegt.
2. Die Zahl der Hochbetagten hat zugenommen, dabei trugen auch Wanderungsgewinne in dieser Bevölkerungsgruppe bei.

Eine Umkehr dieser Entwicklungen ist bislang nicht zu erkennen. Vielmehr werden sich die Entwicklungen voraussichtlich weiter so fortsetzen. Dabei ist zu beachten, dass die Entwicklung der Anzahl an Geflüchteten in den aktuellen Prognosen aufgrund fehlender Erfahrungswerte und der vorhandenen ungewissen Variablen bisher nicht berücksichtigt werden konnte. Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Brake (Utw.) sagt einen Bevölkerungsrückgang von ca. 1000 Einwohner voraus. Dabei wird vor allem die Zahl der 45-bis-59-Jährigen abnehmen, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung reduziert sich von knapp 21,05 % auf 19,83 % (- 1,22%). In Brake steigert sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen jedoch von 16,87 % auf 18,44 % (+1,57 %). Der Anteil der jungen Erwachsenen steigert sich minimal von 12,72 % auf 12,92 % (+0,2 %). Der Anteil der Personen über 60 Jahre nimmt bis 2040 hingegen ab von 33,26 % (2022) voraussichtlich auf 32,02 % (2040).

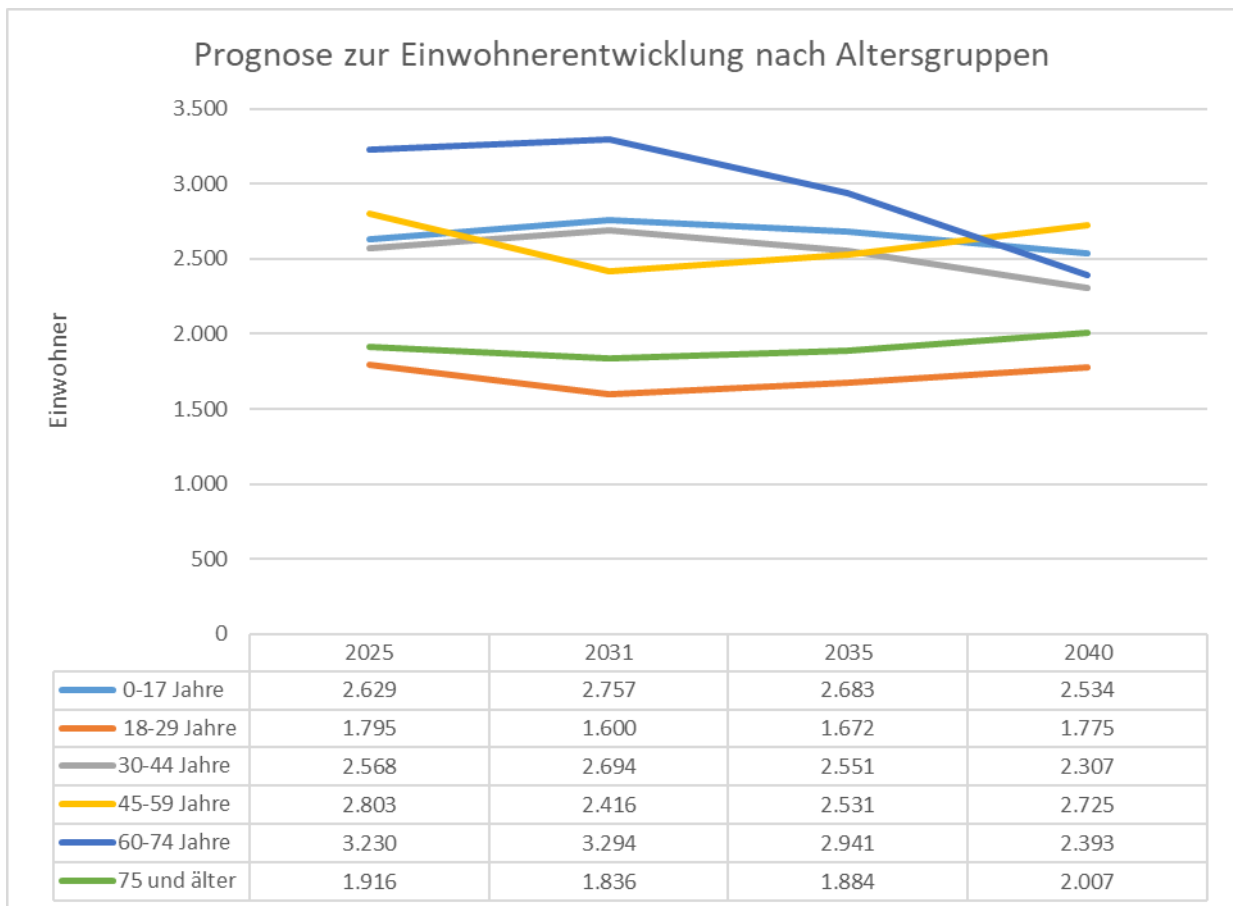


Abbildung 26: Einwohnerentwicklung in der Stadt Brake (Utw.) (Prognose)

Der Wohnungsbestand in Brake (Utw.) zeugt von einer städtischen Prägung, wie sie in der Wesermarsch sonst nur noch in Nordenham vorzufinden ist. Für ein Mittelzentrum nicht untypisch besteht der Großteil der Wohnungen aus Einfamilienhäusern. In der Stadt Brake waren 2022 insgesamt 7947 Wohnungen vorhanden. Dabei war der Anteil an Mehrfamilienhäusern mit 2895 Wohnungen im Vergleich zum Landkreis weit über dem Durchschnitt. Dabei handelt es sich bei 1.409 Wohnungen um Eigentum der Wohnungsbau Wesermarsch bzw. der Braker Wohnbau. Diese Wohnungen sind fast ausschließlich in Form von Mehrfamilienhäusern vorhanden, damit sind die Wohnungsbaugesellschaften in Brake ein wesentlicher Akteur, der sich den veränderten Anforderungen an Wohnraum auseinandersetzen muss. Von 2014 bis 2022 stieg die Wohnungsanzahl trotz der rückläufigen Bevölkerung von 7.847 um 100 auf 7.947 an.

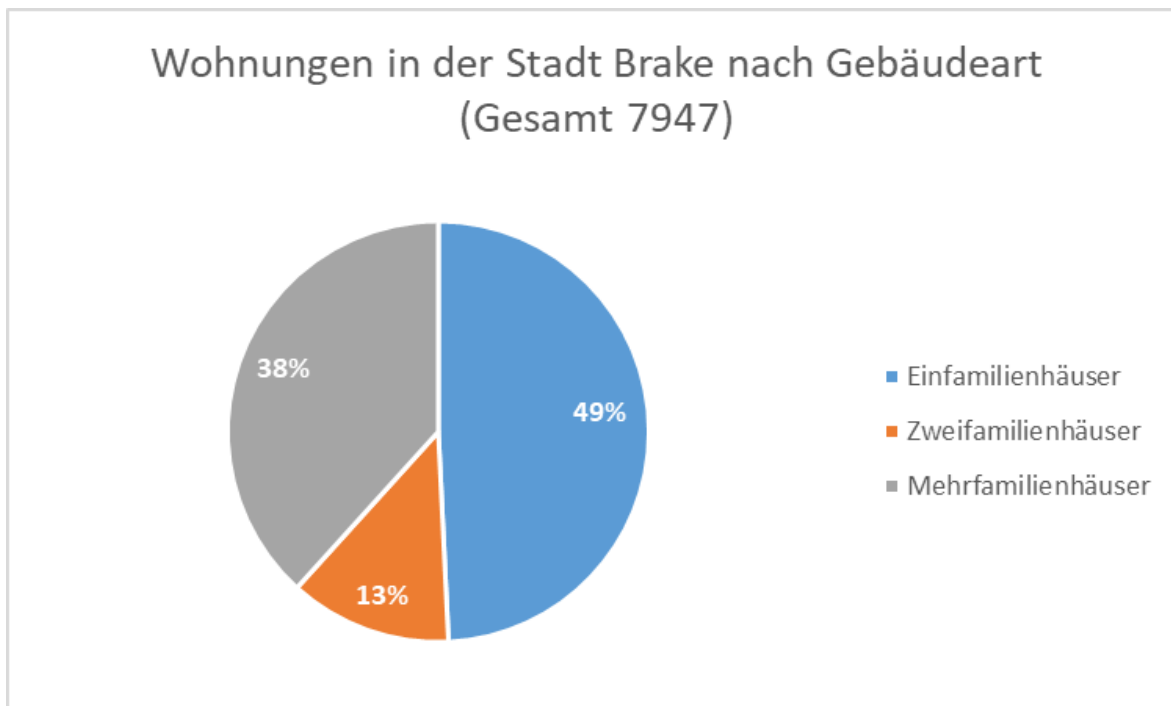


Abbildung 27: Wohnungen in der Stadt Brake (Utw.) (Stand 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Im Vergleich zur übrigen Wesermarsch ist in der Stadt Brake der Großteil der Wohnungen ebenfalls primär in den Sechzigern entstanden. Weitere Dekaden mit einer hohen Wohnungsbauaktivität waren die Fünfziger und Siebziger Jahre. Auf diese drei Dekaden entfallen mehr als 50 % der Wohnungserrichtungen. In diesem Zeitraum sind insbesondere Mehrfamilienhäuser der Wohnungsbaugesellschaften errichtet worden. Die energetische Sanierung ist bei diesen Wohnungen nach Aussage der Wohnungsbaugesellschaften bereits abgeschlossen worden, eine umfassende Anpassung von Wohnungen an den zunehmenden Bedarf für, beispielsweise altengerechtes Wohnen, ist noch nicht erfolgt. Teilweise wurden bereits Mehrfamilienhäuser zurückgebaut (z.B. ein Mehrfamilienhaus im Ringquartier), da eine Sanierung zu kostenintensiv wäre und sie am Markt - aufgrund ihrer Struktur - nicht mehr nachgefragt werden. Die Durchschnittsgröße der Wohnungen war mit 96 m² unter dem Wert des Landkreises, was bei dem höher liegenden Anteil an Mehrfamilienhäusern auch zu erwarten war. In Brake ist die Neubauaktivität seit 2010 noch auffälliger als im übrigen Landkreisgebiet zurückgegangen. Wohnungen, die ab 2010 gebaut wurden, machen bisher nur 0,9 % des Bestandes aus. Der Grund dafür liegt jedoch nicht in einer fehlenden Nachfrage, sondern an fehlenden Flächen im Stadtgebiet, die zu Wohnbauland entwickelt werden können. Aktuell ist die Stadt bemüht zumindest kleinere Flächen im Innenbereich zu entwickeln. Eine deutliche Zunahme der Wohnbauaktivität ist für das aktuelle Jahrzehnt jedoch nicht zu erwarten.

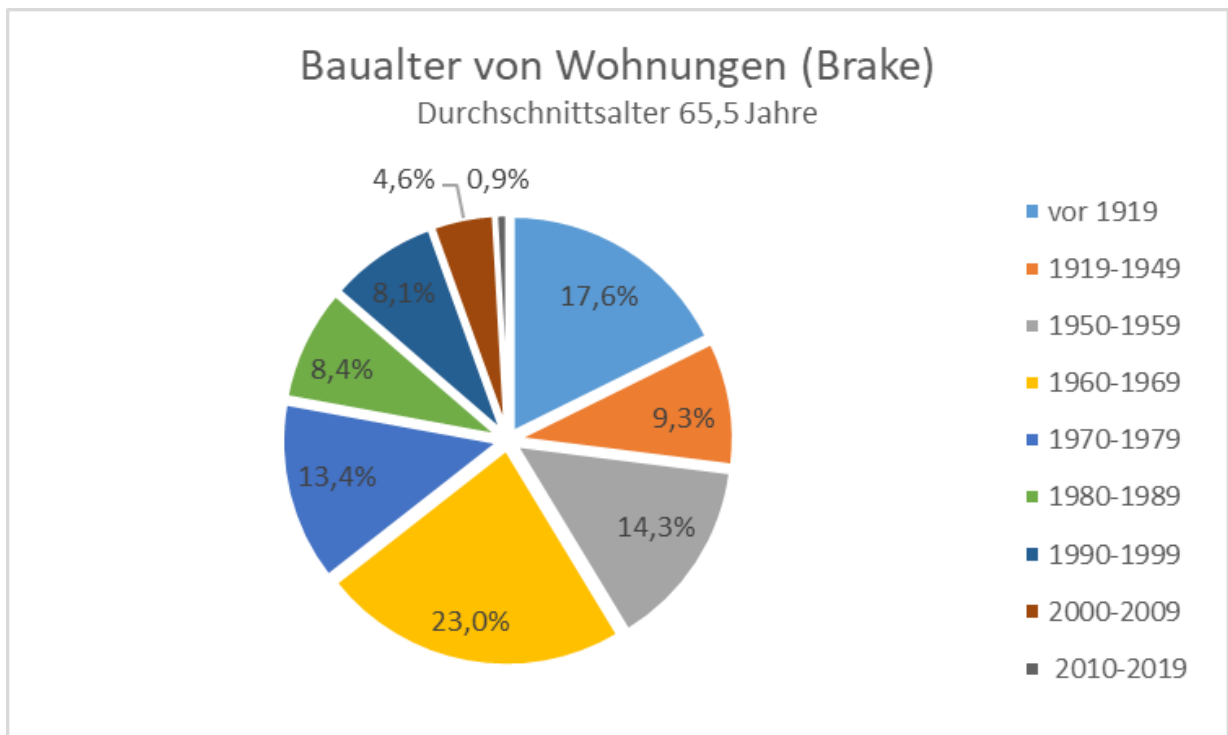


Abbildung 28: Baualter in der Stadt Brake (Utw.) (Stand 2021)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Zahl der Haushalte in der Stadt Brake werden bis zum Jahr 2040 voraussichtlich abnehmen von 8.261 (2021) auf 7.558 (2040) Haushalte. In diesem Zeitraum nehmen die kleinen Haushalte bis zwei Personen bereits ab, während die größeren Haushalte ab drei Personen eher konstant bleiben. Die Prognose sagt vorher, dass nach 2040 bei allen Haushaltsgrößen Rückgänge zu beobachten sein werden. Folglich sinkt die Zahl der Haushalte insgesamt. Bis zum Ende des Prognosezeitraums wird lediglich die Kategorie der Einpersonenhaushalte über 65 ihr Ausgangsniveau annähernd halten können. Insgesamt wird mit einem Rückgang von ca. 700 Haushalten bis 2040 gerechnet (-8,5 %).

Bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung der Einwohner Brakes ergibt sich auf den ersten Blick ein sehr positives Bild. Die Einwohnerkaufkraft ist, ohne Berücksichtigung der Inflation, von 19.048 €/Jahr (2014) auf 21.295 €/Jahr (2022) gestiegen (+10,5 %). Bei diesem Indikator handelt es sich lediglich um einen Durchschnittswert.

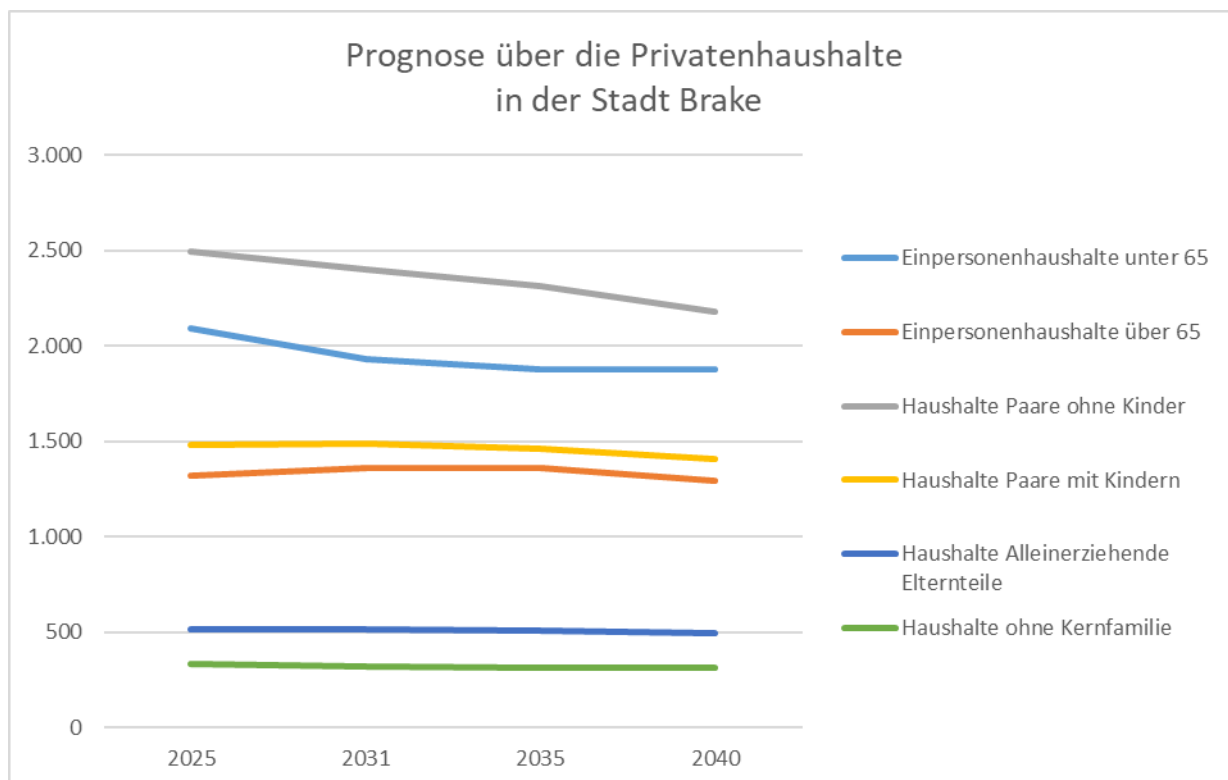


Abbildung 29: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in Brake (Utw.)
 (Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Wie sich dieser Zuwachs innerhalb der Bevölkerung verteilt wird jedoch nicht deutlich, daraus auf einen Rückgang von Haushalten mit geringen Einkommen zu schließen ist nicht möglich, insbesondere vor dem Hintergrund der in der Vergangenheit bundesweit beobachteten auseinandergehenden Schere zwischen Arm und Reich. Aussagekräftiger sind dagegen die Entwicklungen der Arbeitsmarktstatistiken. Die Zahl der Arbeitslosen ist im Zeitraum von 2015 bis 2022 von 748 auf 601 gesunken (-19,6 %). Der Rückgang der Langzeitarbeitslosen von 319 auf 253 war sogar noch deutlich (-20,6 %). Bei beiden Werten muss jedoch bedacht werden, dass der Rückgang dieser Zahlen nicht zwangsläufig bedeutet, dass die aus der Statistik gefallenen Personen eine Arbeit gefunden haben. Genauso kann es u.a. zu Fällen kommen, bei denen die Arbeitslosen ins Rentenalter kommen und aus diesem Grund nicht mehr in der Statistik geführt werden. Ein weiterer Indikator für die wirtschaftliche Situation der Bevölkerung in Brake sind die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, ihre Anzahl stieg im Zeitraum von 2015 bis 2022 von 6.871 auf 8297 (+20,75 %).

Ebenfalls gesunken ist in dem Zeitraum die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Brake (Utw.). Im Untersuchungszeitraum von 2015 bis 2022 sank ihre Gesamtzahl um mehr als 21 %. Insgesamt wurden 2022 8,8 % der Haushalte (738) als Bedarfsgemeinschaften erfasst.

Die Zahl der Wohngeldempfänger ist in der Stadt Brake (Utw.) zuletzt gestiegen. Mit 135 lag die Quote der Wohngeldempfangenden Haushalte gemessen an den Haushalten insgesamt bei ca. 1,6 % (Stand 2022). Dieser Wert lag bei dem bundesweiten Durchschnitt von 1,6 %.

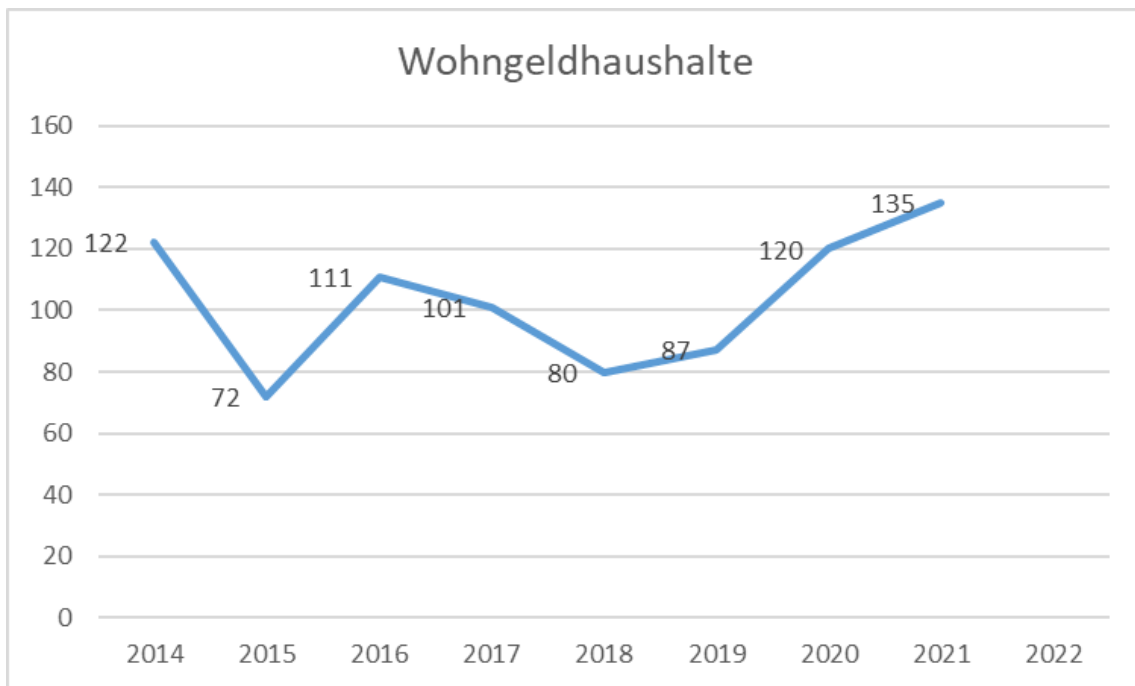


Abbildung 30: Zahl der Wohngeldempfänger in der Stadt Brake (Utw.)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Mieten sind in Brake (Utw.) von 2014 bis 2022 von 4,53 €/m² auf 6,45 €/m² gestiegen. Allerdings sind die aus der Vergangenheit bekannten Leerstände mittlerweile nicht mehr bzw. nur noch in Ausnahmen vorhanden. Die Kaufpreise für Eigentumsimmobilien sind in diesem Zeitraum gestiegen, von 729 €/m² in 2014 stieg der Preis pro Quadratmeter auf 1829 € im Jahr 2022. Dieser Wert ist in Brake (Utw.) nur bedingt aussagekräftig, da es hierbei auf die gehandelten Immobilien und ihre Wertigkeit ankommt. Wie bereits erläutert sind in Brake (Utw.) nur in sehr geringem Umfang Flächen für den Wohnungsneubau vorhanden, demnach konnten zuletzt hauptsächlich Bestandsimmobilien den Besitzer wechseln. Dies verdeutlicht auch der gestiegene Bodenrichtwert, denselben Zeitraum von 60 auf 95 €/m² gestiegen ist. Nach Aussagen der Stadt fehlt es in Brake nicht nur an modernen Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen, sondern auch an hochpreisigen Wohnraum. Durch ein verbessertes Angebot in diesem Wohnungsmarktsegment könnte ein Sogeffekt entstehen, der sich auch positiv auf die Haushalte mit geringen Einkommen auswirkt, indem diesen Wohnraum zugänglich wird, der bezahlbar und attraktiv ist.

Die Stadt hielt 2022 noch 2,3 ha Wohnbaulandreserven vor, mit denen sie hauptsächlich die Eigenheimnachfrage befriedigen möchte. Die Flächenreserven für den Geschosswohnungsbau belaufen sich auf lediglich 0,6 ha. Ein realistisches Szenario ist jedoch, dass teilweise bestehende Mehrfamilienhäuser zurückgebaut werden und an deren Stelle neue, moderne und somit wirtschaftliche und nachgefragte Mehrfamilienhäuser entstehen. Die NBank hat 2022 für die Stadt Brake (Utw.) einen Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2040 von insgesamt 4 ermittelt.

Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerung ist in der Stadt Brake seit 2014 leicht gesunken um 0,23%
- Dabei ist der Anteil Junger Erwachsener sowie Kinder und Jugendlichen gestiegen
- Der Anteil der 45-59 jährigen ist stark gesunken um 15,86 %
- Der Anteil der Personen ab 60 Jahre ist im selben Zeitraum sowohl relativ als auch absolut gestiegen
- Beim Wanderungssaldo überwiegen im Betrachtungszeitraum die Gewinne deutlich
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist im gesamten Beobachtungszeitraum auf konstantem Niveau gewesen
- Die Bevölkerungsprognose geht bei der Stadt Brake von einem spürbaren Bevölkerungsrückgang aus

Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen

- Obwohl Brake (Utw.) eine Stadt ist und dementsprechend anders strukturiert ist, als die umliegenden ländlichen Gemeinden, besteht der größte Anteil des Wohnungsbestands aus Einfamilienhäusern (47%)
- In Brake beträgt der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern 36%

- Die Zahl der Privathaushalte wird bis 2040 leicht sinken
- Ab 2030 sind sämtliche Haushaltsgrößen rückläufig

- Ein Großteil der Wohnungen ist in Brake in den Sechzigern gebaut worden (24%)
- Der Wohnungsneubaubedarf bis 2040 beträgt 15 Wohnungen (11 EZFH/4 MFH)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

- Die Zahl der Wohngeldempfänger ist in den Jahren 2018 und 2019 stark zurückgegangen, seit 2020 ist die Zahl wieder deutlich gestiegen.
- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Brake (Utw.) ist von 2015 bis 2022 um 21,5% gesunken.

Immobilienmarkt

- Der durchschnittlich Mietpreis in Brake (Utw.) ist in den vergangenen Jahren leicht gestiegen
- Insgesamt hat Brake noch 2,3 ha Wohnbaulandreserven für voraussichtlich 22 Wohneinheiten
- 1,7ha sind für den Familienheimbau vorgesehen und 0,6ha für den Geschosswohnungsbau

Ziele, Identifikation und Handlungsempfehlungen

Das Wohnraumversorgungskonzept ist im Kontext mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Brake (Utw.) zu betrachten, in dem auf die Wohnraumentwicklung, u.a. im Teilkonzept Wohnen, eingegangen wird. Beide Konzepte ergänzen sich inhaltlich. Die Stadt Brake (Utw.) möchte sich als attraktiver Wohnort entwickeln und dabei das Wohnungsangebot an die sich verändernde Nachfrage anpassen. Die Ausrichtung auf eine dichte Bebauung zur Erhaltung der kurzen Wege im Mittelzentrum Brake ist dabei ebenso ein wichtiger Zielbaustein, wie die vermehrte Schaffung von altersgerechten Wohnmöglichkeiten.

Angemessenes Wohnungsangebot sicherstellen

Für die Stadt Brake (Utw.) sehen die Prognosen einen mittelfristigen Anstieg der kleinen Haushalte bis zwei Personen vor, dabei ist der seit 2021 angestiegene Zuzug von EU-Zuwanderern und Kriegsflüchtlingen noch nicht berücksichtigt. 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 und in geeigneteren Wohnraum umziehen (müssen). Für die Stadt Brake (Utw.) sieht die NBank bis 2030 einen Neubaubedarf von 12 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser Bedarf liegt nach Einschätzung der Stadt Brake (Utw.) unter dem tatsächlichen. Es ist Ziel der Stadt den tatsächlichen Bedarf angemessen zu decken.

Neben dem Familienheimbau soll bei Neubau von Wohnungen der Bau von Mehrfamilienhäusern im den Fokus stehen. Der Bestand in diesem Segment ist überwiegend aus den Sechzigern (23 %), Mehrfamilienhäuser neueren Baujahrs gibt vergleichsweise wenige. Nur durch einen Maßvollen Geschosswohnungsneubau lässt sich die Nachfrage nach kleinen, bedarfsgerechten Wohnungen realisieren und ein vielfältiges Wohnungsangebot erreichen.

Flächensparender Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf integrierte Lagen

Die Stadt Brake (Utw.) setzt sich zum Ziel, einen möglichst großen Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in integrierter Lage durch Nachverdichtung und auf den dafür vorgesehenen Baulandreserven zu verwirklichen. Für den Familienheimbau soll auf die vorhandenen Baulandreserven zurückgegriffen werden.

Die flächenschonende Siedlungsentwicklung soll zudem eine gute wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und eine hohe 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 Brake (Utw.) wird, durch eine absehbar alternde Bevölkerung, zukünftig ein Mangel an kleinen, qualitativen Wohnungen für Haushalte bis zwei Personen entstehen. Da das Einkommen der Ruheständler tendenziell sinken wird, ist auch aus dieser Bevölkerungsgruppe mit einer höheren Nachfrage nach günstigen und möglichst auch noch barrierefreien und gut integrierten Wohnungen zu rechnen. In diesem Segment besteht in der Stadt Brake bereits ein Aufholbedarf, welcher sich im Zuge des demografischen Wandels noch verstärken wird, sofern dem nicht entgegengewirkt wird.

Dabei soll insbesondere auf die Nachfrage nach kleinen (altengerechten) Wohnungen abgestellt werden, um den einkommensschwachen Haushalten den benötigten qualitativen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Durch den Bau von höherwertigem Mietwohnraum könnten Umzugsketten entstehen, wodurch zusätzlicher Wohnraum für einkommensschwache Haushalte frei würde. Teilweise werden für einkommensschwache Haushalte von anderen Mietern belegt, weil deren Ansprüche am gegenwärtigen Wohnungsmarkt nicht erfüllt werden

Den wachsenden besonderen Bedarfen gerecht werden

Die bereits eingesetzte Alterung der Bevölkerung in der Stadt Brake (Utw.) äußert sich vor allem in einem absolut und relativ steigenden Anteil der Einwohner über 65 Jahre. Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur wird sich fortsetzen und die Stadt vor die Herausforderung stellen, ein ausreichendes Angebot altersgerechten Wohnraums zu ermöglichen. Dieser Wohnraum ist, aufgrund der Bedeutung der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, 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 Brake (Utw.) keine Angebote dieser Wohnform vorhanden. Die Stadt 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 Stadt mit ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben können, was gerade für ältere Menschen von hoher Bedeutung ist. Eine Konzentration des Wohnungsangebotes für einkommensschwache Haushalte auf ein einzelnes Quartier im Sinne einer guten sozialen Durchmischung ist zu vermeiden.

Bestandsmodernisierung zur Barrieren Reduzierung 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 Baualterphasen des Wohnungsbestandes in der Stadt Brake (Utw.) deuten auf einen im regionalen Vergleich leicht erhöhten Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs, der sich vor allem auf die Herstellung von Barrierefreiheit oder -reduzierung konzentrieren wird. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind zumindest im Bestand der Wohnungsbau Wesermarsch in vielen Fällen umgesetzt worden.

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

5. Butjadingen

Die Gemeinde Butjadingen ist überwiegend touristisch und landwirtschaftlich geprägt. Ihre Lage im Norden der Wesermarsch gleicht einer Halbinsel. Hervorzuheben ist der Ort Tossens mit seiner - vor allem in den Bereichen Tourismus, Nahversorgung und Bildung - sehr gut ausgebauten Infrastruktur. Auch in Butjadingen ist die Bevölkerungsentwicklung rückläufig. Seit 2014 ist die Einwohnerzahl von 6.180 auf 6.121 in 2022 zurückgegangen (-1 %). Besonderer Bedeutung kommen dabei der Abnahme von Kindern und Jugendlichen und der gleichzeitigen Zunahme der über 75-Jährigen zu. Bei Kindern und Jugendlichen entspricht das einem Rückgang von knapp -10,2 %, wohingegen die Hochbetagten ab 75 Jahren einen Zuwachs von +3,1 % verzeichnen konnten. Somit ergab sich für die Hochbetagten ein Anstieg von 13,9 % auf 14,5 % gemessen an der Gesamteinwohnerzahl. Die Bevölkerung in der Gemeinde Butjadingen wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter in diese Richtung entwickeln. Im Ergebnis wird sie älter mit einem deutlich höheren Anteil Hochbetagte, gleichzeitig wird die Bevölkerungszahl weiter rückläufig sein.

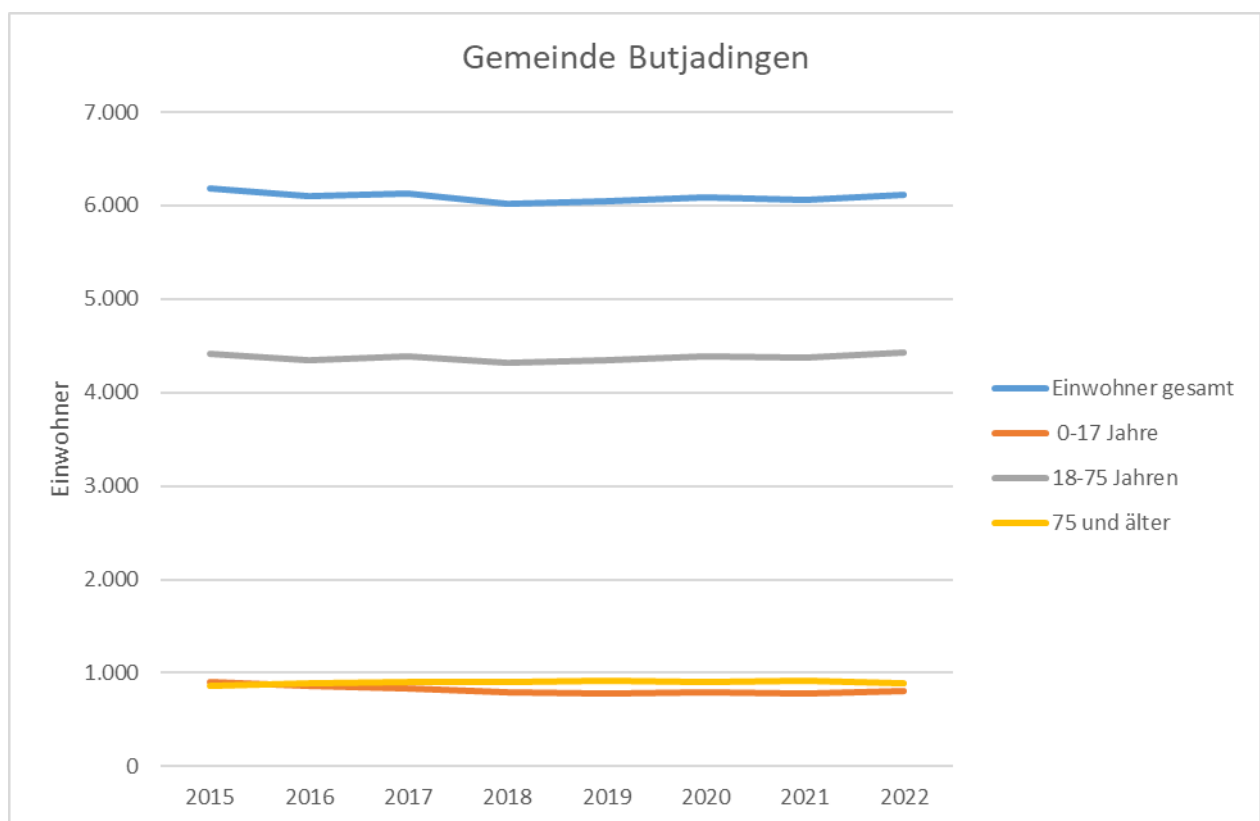


Abbildung 31: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Butjadingen

Die Bevölkerungsentwicklung ist nach dem Wanderungssaldo und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu unterscheiden. Der Wanderungssaldo unterlag im Betrachtungszeitraum starken Schwankungen. Über den gesamten Zeitraum von 2014 bis 2022 bedeutet dies einen Verlust von 37 Einwohnern. Dahingegen sind in den acht Jahren

konstant mehr Einwohner gestorben, als geboren wurden. Im Betrachtungszeitraum waren dies 567 Todesfälle mehr als Geburten. Zusammengefasst bedeutet das eine ab 2015 durchgehend negative Bevölkerungsentwicklung. Eine Veränderung dieser Situation ist nicht erkennbar.

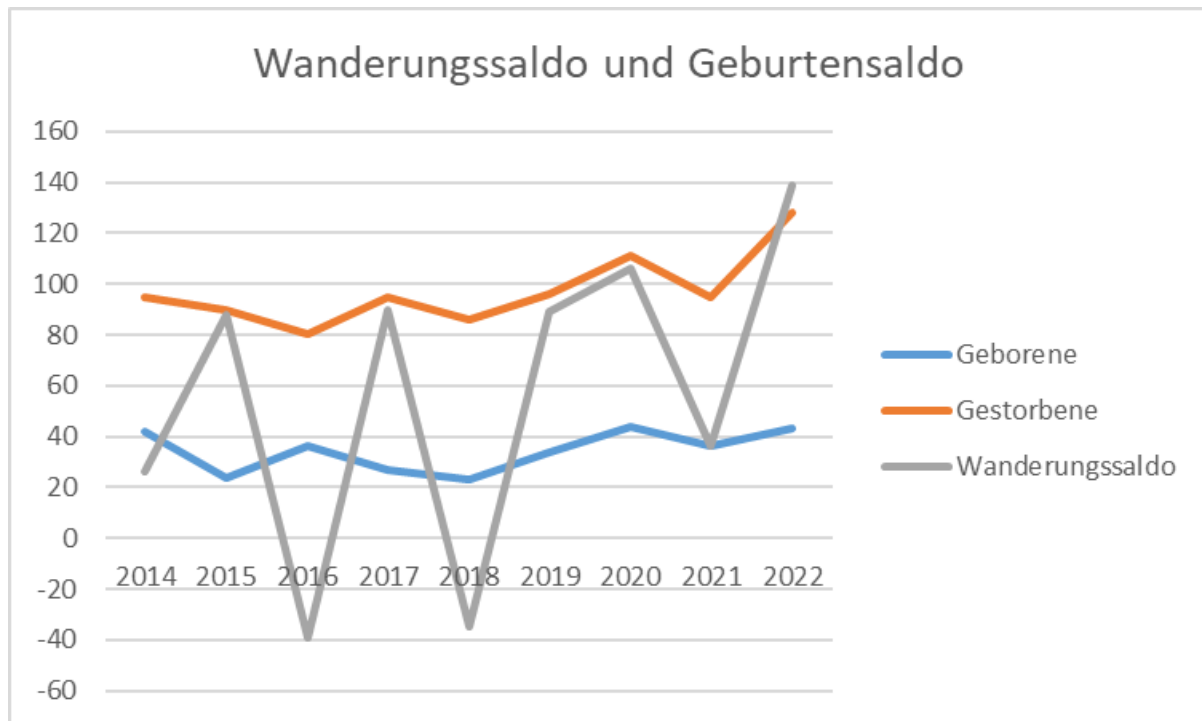


Abbildung 32: Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Butjadingen

In den Altersklassen zeigt sich in der Gemeinde Butjadingen ein deutlicher Überhang bei den Fortzügen im Bereich der 25-59-Jährigen. Gerade die Wanderungsgewinne bei den über 50-Jährigen sind nicht zu unterschätzen, weil diese auf eine gute Infrastruktur und entsprechende medizinische Einrichtungen angewiesen sind. Diese Bedingungen werden in Butjadingen aktuell erfüllt. Allerdings gilt es mit den voranschreitenden Veränderungen der Bevölkerung Schritt zu halten und entsprechende Angebote weiter auszubauen. In Butjadingen verschärft sich die Alterung der Bevölkerung noch durch den Umstand, dass es gerade bei den Personen im Ruhestand Wanderungsgewinne gibt. Nach Aussage der Gemeinde ziehen diese Menschen mit dem Beginn ihres Ruhestandes aus ihrer Heimatgemeinde weg, um ihren Lebensabend in Butjadingen zu verbringen. Dabei schätzen diese Personen vor allem die hohe Lebens- und Freizeitqualität in der Gemeinde. In den vergangenen Jahren hat sich ebenfalls gezeigt, dass durch die zunehmende Möglichkeit der mobilen Arbeit auch junge Familien aus den Ballungszentren an die Küste ziehen.

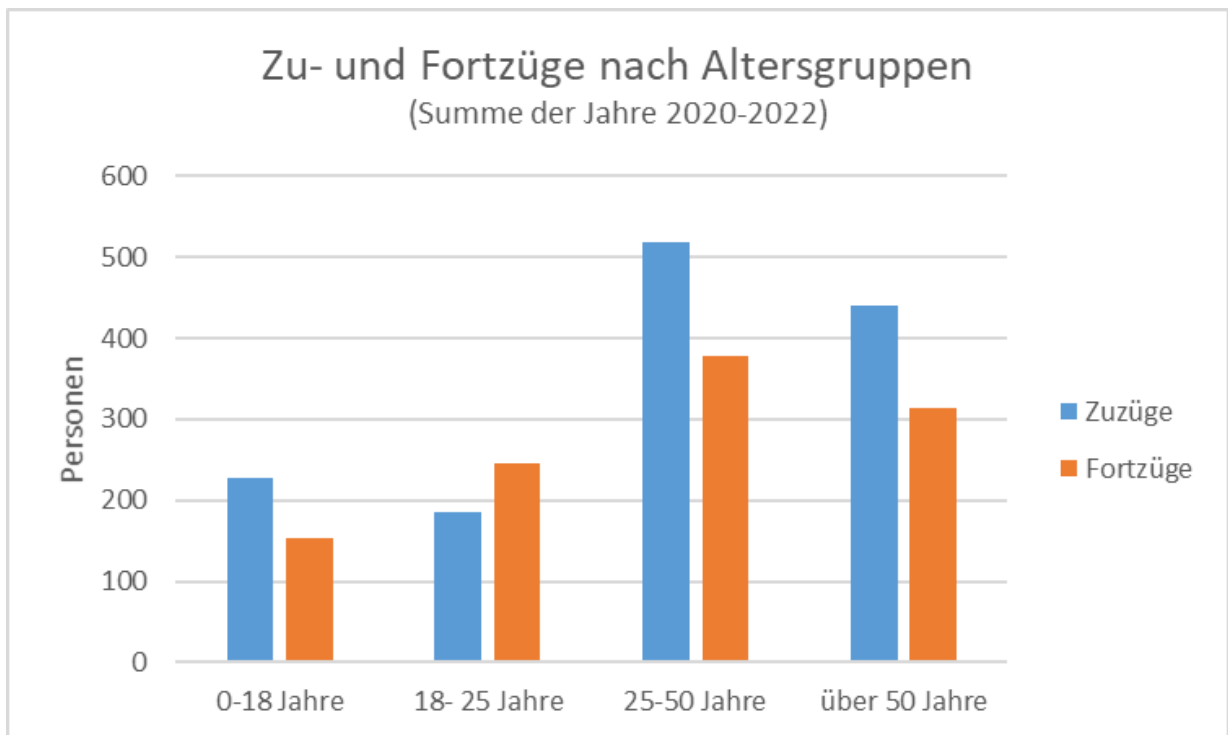


Abbildung 33: Zu- und Fortzüge der Jahre 2020 bis 2022 in Butjadingen

Im Ergebnis kann die Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2022 in der Gemeinde Butjadingen mit den folgenden Stichpunkten zusammengefasst werden:

1. Die Bevölkerungsentwicklung ist trotz einen überwiegend positiven Wanderungssaldo nahezu durchgängig konstant.
2. Die Zahl der 45-59-Jährigen sank im Betrachtungszeitraum besonders stark.
3. Die Hochbetagten über 75 Jahre haben absolut und relativ Zugewinne verzeichnen können.

Für die Zukunft wird mit einer Fortsetzung der aktuellen Trends gerechnet. Dabei geht die vorliegende Prognose von einem Bevölkerungsrückgang in Butjadingen um 503 Einwohner aus (-8,1 %). Somit würden 2040 nur noch ca. 5618 Einwohner in der Gemeinde leben. Gemessen an der Gesamtbevölkerung wird insbesondere die Altersgruppe von 45 bis 59 Jahre abnehmen (-5,4 %). Auch die Kinder und Jugendlichen (-0,6 %) sowie die jungen Erwachsenen bis 29 Jahre (-1,5 %) werden der Prognose Verluste verzeichnen. Die Zahl der Personen über 60 Jahre wird

hingegen zunehmen, insgesamt sagt die Prognose eine Zunahme von 2.409 auf 2.646 Einwohner voraus (+2,6 %).

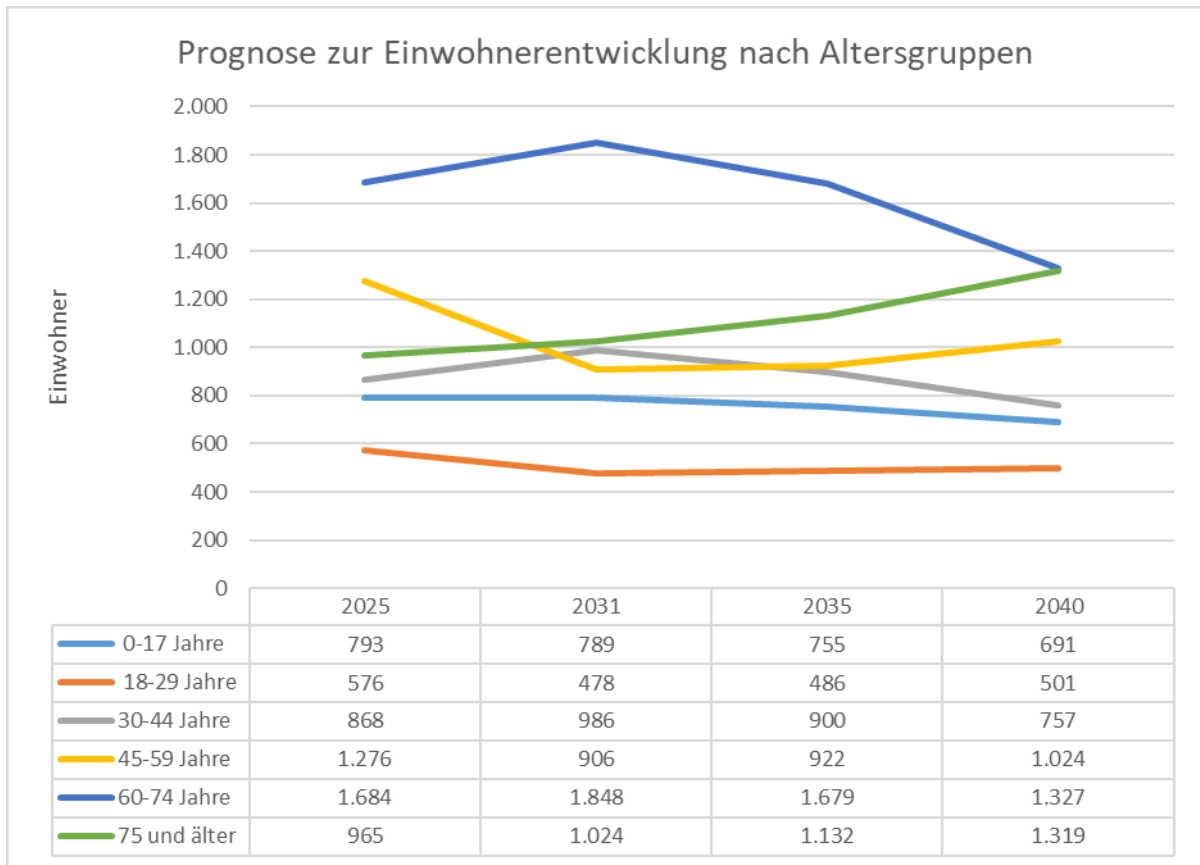


Abbildung 34: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Butjadingen (Prognose)

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Butjadingen umfasste 2022 insgesamt 4.663 Wohnungen. Die Struktur der Wohnungsarten ist mit 3006 Wohnungen und einem Anteil von 69 % deutlich von Einfamilienhäusern geprägt.

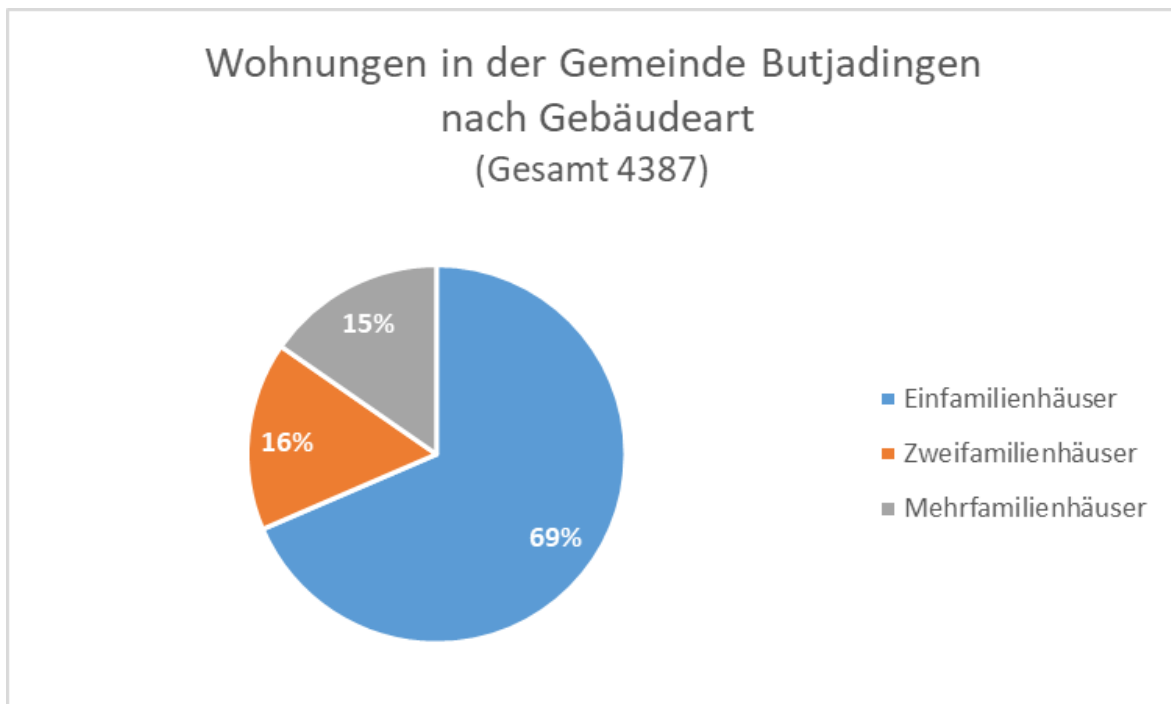


Abbildung 35: Wohnungen in der Gemeinde Butjadingen (Stand: 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Wohnungen in Butjadingen sind relativ gleichmäßig über die vorliegenden Altersklassen verteilt. Auffällig sind die Werte für das Jahrzehnt von 1970 bis 1999. Hier sind die Werte doppelt so hoch. Dies hängt womöglich damit zusammen, dass in diesem Zeitraum der Ausbau des Tourismussektors forciert wurde, womit der Bau von Ferienhäusern/-wohnungen verbunden war. Das durchschnittliche Baualter unterscheidet sich mit 58,7 Jahren dennoch nicht wesentlich vom Durchschnitt des Landkreises.

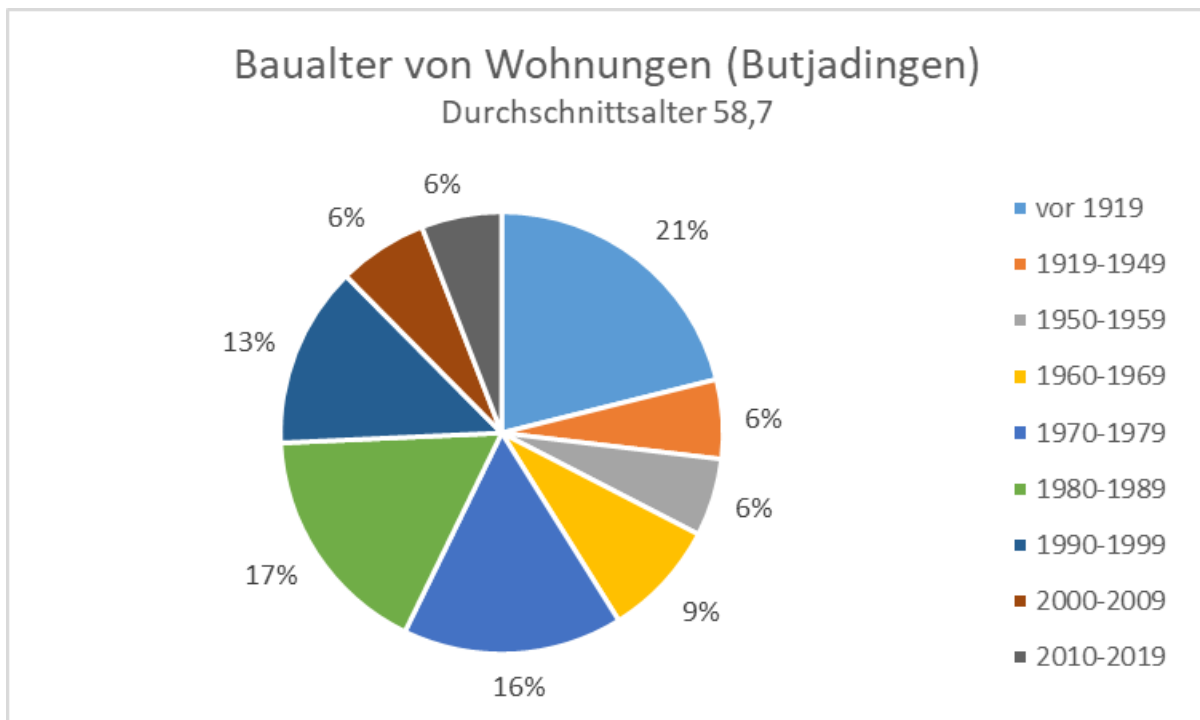


Abbildung 36: Baualter in der Gemeinde Butjadingen (Stand 2021)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Haushaltsanzahl wird in den kommenden zwei Dekaden in Butjadingen voraussichtlich sinken. In der zugrundeliegenden Prognose wird ein Rückgang um ca. 189 Haushalte von 3095 auf 2.906 angenommen (-10,1%). Allerdings ist die Entwicklung bei den einzelnen Haushaltsgrößen sehr unterschiedlich. Die Zahl der Haushalte bis zwei Personen wird zunächst bis 2025 ansteigen. Während die 2-Personenhaushalte danach wieder etwas weniger werden, können die Singlehaushalte ihr Niveau von 2020 bis zum Ende der Prognose 2040 nahezu halten.

Bei Betrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung der Bevölkerung können mehrere Indikatoren mit unterschiedlicher Aussagekraft herangezogen werden. So zeigt ein Blick auf die Entwicklung der Kaufkraft zwar eine Steigerung von 20.099 €/Jahr auf 23.050 €/Jahr (+14,6%), diese sind Werte ohne Berücksichtigung der Inflation und geben keine Aussage zur Verteilung der Kaufkraft innerhalb der Bevölkerung ab.

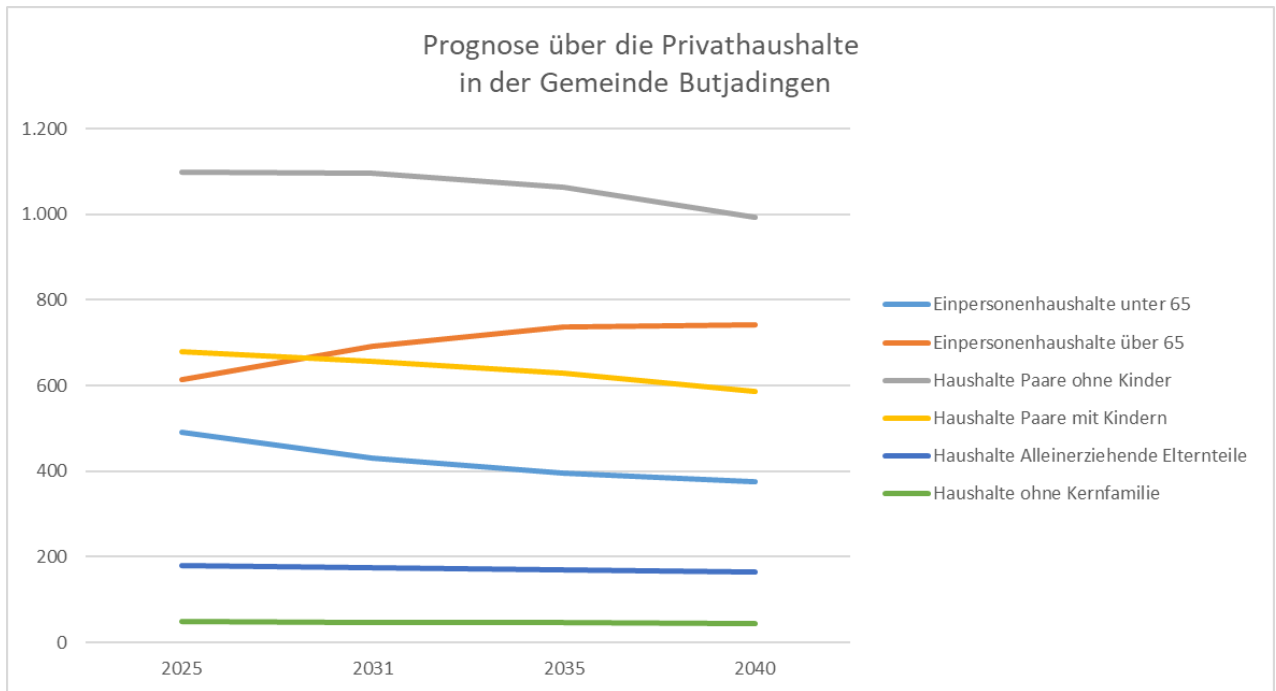


Abbildung 37: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in Butjadingen
(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Arbeitslosigkeit ist im Zeitraum von 2014 bis 2022 von 171 auf 161 im Jahresmittel gesunken (-5,8%). Wobei auch hier nicht klar ist, ob diese Personen evtl. nur aus dem erwerbsfähigen Alter gekommen sind, oder tatsächlich ein Arbeitsverhältnis aufgenommen haben. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen ist weiter gesunken, von 61 in 2014 auf 53 in 2022.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitraum von 2014 bis 2022 von 160 auf 119 gesunken (-25,6%). Insgesamt wurden 2022 3,8% der Haushalte als Bedarfsgemeinschaften erfasst.

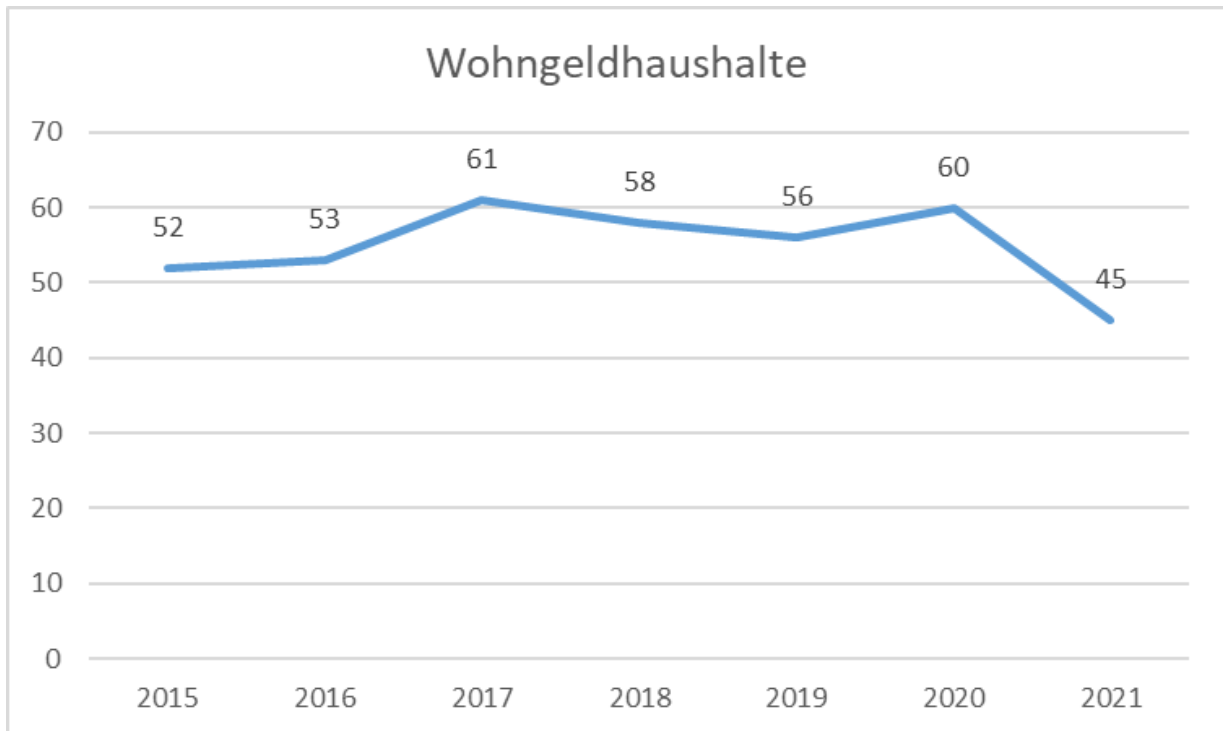


Abbildung 38: Wohngeldempfänger der Gemeinde Butjadingen

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Zahl der Wohngeldempfänger in Butjadingen ist im dargestellten Zeitraum insgesamt rückläufig gewesen. 2023 war die große Wohngeldreform, seitdem habe noch mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld. Somit können Daten vor 2023 nicht mehr verglichen werden können.

Die Mieten in Butjadingen sind seit 2014 von 4,85 €/m² auf 6,51 €/m² gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis von Immobilien ist in den letzten Jahren merklich gestiegen. Was vor allem an den Neubauimmobilien und deren hohen Preisen liegen dürfte. Bis 2016 pendelte dieser um die Marke von 1.300 €/m² und stieg seitdem auf 2812 €/m² im Jahr 2022 (+115 %). Der Bodenrichtwert für die Gemeinde Butjadingen hat sich im Betrachtungszeitraum auch stark verändert und ist von 40 €/m² (2015) auf 95€/qm² (2022) angestiegen. 2015 waren als Wohnbaulandreserven noch 6,71 ha vorhanden. Die gesamt verbliebenen 4,79 ha Wohnbaulandreserven aus dem Jahr 2022 sind ausschließlich für den Familienheimbau vorgesehen. Diese Flächen sind für 54 Wohneinheiten vorgesehen.

Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerung in der Gemeinde Butjadingen ist seit 2014 um 0,6 % zurückgegangen
- Dabei ist der Anteil Junger Erwachsener sowie Kinder und Jugendlichen relativ stabil geblieben
- Der Anteil der Personen zwischen 45-59 Jahren ist stark zurück gegangen.
- Beim Wanderungssaldo überwiegen im Betrachtungszeitraum die Gewinne
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist im gesamten Beobachtungszeitraum auf konstantem Niveau negativ gewesen
- 2022 gab es zuletzt einen wanderungsbedingten Bevölkerungsgewinn
- Die Bevölkerungsprognose geht bei der Gemeinde Butjadingen von einem weiteren spürbaren 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

- Butjadingen ist weitestgehend ländlich geprägt, der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsmarkt dominiert mit 65% klar und deutlich
- In Butjadingen beträgt der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern lediglich 14%

- Die Zahl der Privathaushalte wird bis 2040 insgesamt leicht rückläufig sein. Allerdings steigt in diesem Zeitraum der Anteil der kleinen Haushalte noch, während größere Haushalte voraussichtlich ab 2040 weniger werden
- In Butjadingen verteilt sich die Bauaktivität relativ gleichmäßig auf die vorliegenden Dekaden, lediglich in den Neunziger-Jahren gab es eine höhere Bauaktivität (17%)
- Der Wohnungsneubaubedarf bis 2040 umfasst 36 Wohnungen (7 EZFH/29 MFH)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

- Die Zahl der Wohngeldempfänger war seit der Jahrtausendwende insgesamt rückläufig, liegt aber immer noch über dem Bundesdurchschnitt (1,6%)

- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Butjadingen ist von 2015 bis 2022 um 27,4% gesunken

Immobilienmarkt

- Der durchschnittliche Mietpreis in Butjadingen ist in den vergangenen Jahren moderat gestiegen

- Insgesamt hat Butjadingen noch 4,79ha Wohnbaulandreserven, die vollständig für den Familienheimbau vorgesehen sind

Ziele, Identifikation und Handlungsempfehlungen

Die Gemeinde Butjadingen möchte ihren Hauptort Burhave auch für die Zukunft als attraktiven Wohnort erhalten und dabei das Wohnungsangebot an die sich verändernde Nachfrage anpassen. Die verstärkte Ausrichtung auf eine dichtere Bebauung durch Mehrfamilienhäuser zur Erhaltung der kurzen Wege im Grundzentrum Burhave ist dabei ebenso ein wichtiger Zielbaustein, wie die vermehrte Schaffung von altersgerechten Wohnmöglichkeiten.

Angemessenes Wohnungsangebot sicherstellen

Für die Gemeinde Butjadingen sehen die Prognosen einen mittelfristigen Anstieg der kleinen Haushalte bis zwei Personen vor, dabei ist der seit 2022 angestiegene Zuzug von EU-Zuwanderern und Kriegsflüchtlingen noch nicht berücksichtigt. 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 und in geeigneteren Wohnraum umziehen (müssen). Für die Gemeinde Butjadingen sieht die NBank bis 2040 einen Neubaubedarf von 7 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Es ist Ziel der Gemeinde Butjadingen den Bedarf angemessen zu decken.

Neben dem klassischen Familienheimbau soll beim Neubau von Wohnungen, der Bau von Mehrfamilienhäusern stärker in den Fokus rücken. Nur durch einen Maßvollen Geschosswohnungsneubau lässt sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen realisieren und ein vielfältiges Wohnungsangebot erreichen.

Flächensparender Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf integrierte Lagen

Die Gemeinde Butjadingen setzt sich zum Ziel, in ihrem Gemeindegebiet 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, wobei eine maßvolle Realisierung erfolgen soll. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen soll nur bei fehlenden Alternativen erfolgen.

Die flächenschonende Siedlungsentwicklung soll zudem eine gute wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und eine hohe 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 kann ein Baulücken- und Leerstandskataster sein, mit dem die innerörtlichen Potenzialflächen ermittelt werden können.

Soziale Wohnraumversorgung gewährleisten

In Butjadingen wird, durch eine absehbar stark alternde Bevölkerung, zukünftig ein Mangel an kleinen, qualitativen Wohnungen für Haushalte bis zwei Personen entstehen. Da das Einkommen der Ruheständler tendenziell sinken wird, ist auch aus dieser Bevölkerungsgruppe mit einer höheren Nachfrage nach günstigen und möglichst auch noch barrierefreien und gut integrierten Wohnungen zu rechnen. In diesem Segment besteht in der Gemeinde ein Aufholbedarf, welcher sich im Zuge des demografischen Wandels noch spürbar verstärken dürfte, sofern dem nicht entgegengewirkt wird.

Durch den Bau von höherwertigem Mietwohnraum könnten Umzugsketten entstehen, wodurch zusätzlicher Wohnraum für einkommensschwache Haushalte frei würde. Teilweise werden für einkommensschwache Haushalte von anderen Mietern belegt, weil deren Ansprüche am gegenwärtigen Wohnungsmarkt nicht erfüllt werden

Den wachsenden besonderen Bedarfen gerecht werden

Die bereits eingesetzte Alterung der Bevölkerung in der Gemeinde Butjadingen äußert sich vor allem in einem absolut und relativ steigenden Anteil der Einwohner über 65 Jahre. Für die Gemeinde Butjadingen gehen die Prognosen von einer sehr starken Alterung der Bevölkerung aus. Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur wird die Gemeinde vor die Herausforderung stellen, ein ausreichendes Angebot altersgerechten Wohnraums zu ermöglichen. Dieser Wohnraum ist, aufgrund der Bedeutung der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, in entsprechend gut integrierten Lagen zu verorten.

Soziale Wohnraumversorgung in allen Ortsteilen sicherstellen

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

Bestandsmodernisierung zur Barrieren Reduzierung 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 Butjadingen deuten auf einen im regionalen Vergleich leicht unterdurchschnittlichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs, 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. Die Reduzierung von Barrieren für ein möglichst altersgerechtes Wohnen und zudem die energetische Ertüchtigung bedürfen eines hohen Aufwands.

6. Elsfleth

Die Stadt Elsfleth hat zumindest in den Ortsteilen Oberrege, Elsfleth, Lienen und Deichstücken eine eher urbane Prägung. Das übrige Stadtgebiet - u.a. das Siedlungsband Moorriem - weist eine ländliche Struktur auf. Die Stadt Elsfleth ist als einziger Ort in der Wesermarsch ein Studienstandort mit der Jade Hochschule. Durch einen Bahnhofpunkt im Hauptort und die von Norden nach Süden verlaufende Bundesstraße B212 ist die Stadt überregional an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Stadt Elsfleth hatte in der jüngeren Vergangenheit einen leichten Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich nicht fortsetzen. Dieser geringe Zuwachs ist jedoch keine Trendwende, ein weiteres Wachstum ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Die leichte Zunahme der Bevölkerung hängt mit dem Zuzug aus dem Ausland zusammen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen hat seit 2014 abgenommen, sie machten 2022 nur noch 16,8 % der Bevölkerung aus (2014: 17,8 %). Eine gegenläufige Entwicklung hat sich bei den Menschen über 75 Jahre vollzogen. Ihr Anteil stieg absolut von 889 auf 954 und relativ, gemessen an der Gesamtbevölkerung von 9,8 % auf 10,4 %. Der demografische Wandel wirkt sich somit schon jetzt auf die Bevölkerungsstruktur der Stadt Elsfleth aus. Der Anteil junger Erwachsener zwischen 18 und 29 Jahren ist in der Stadt Elsfleth vermutlich auch zukünftig konstant, da es mit dem maritimen Campus einen Hochschulstandort gibt, dessen Studierendenzahl weitestgehend konstant bleiben wird. Die Studenten leben überwiegend im zugehörigen Studentenwohnheim oder anderweitig im Hauptort der Stadt Elsfleth. Durch die Studenten gibt es einen zusätzlichen Bedarf an kleinen und günstigen Wohnungen.

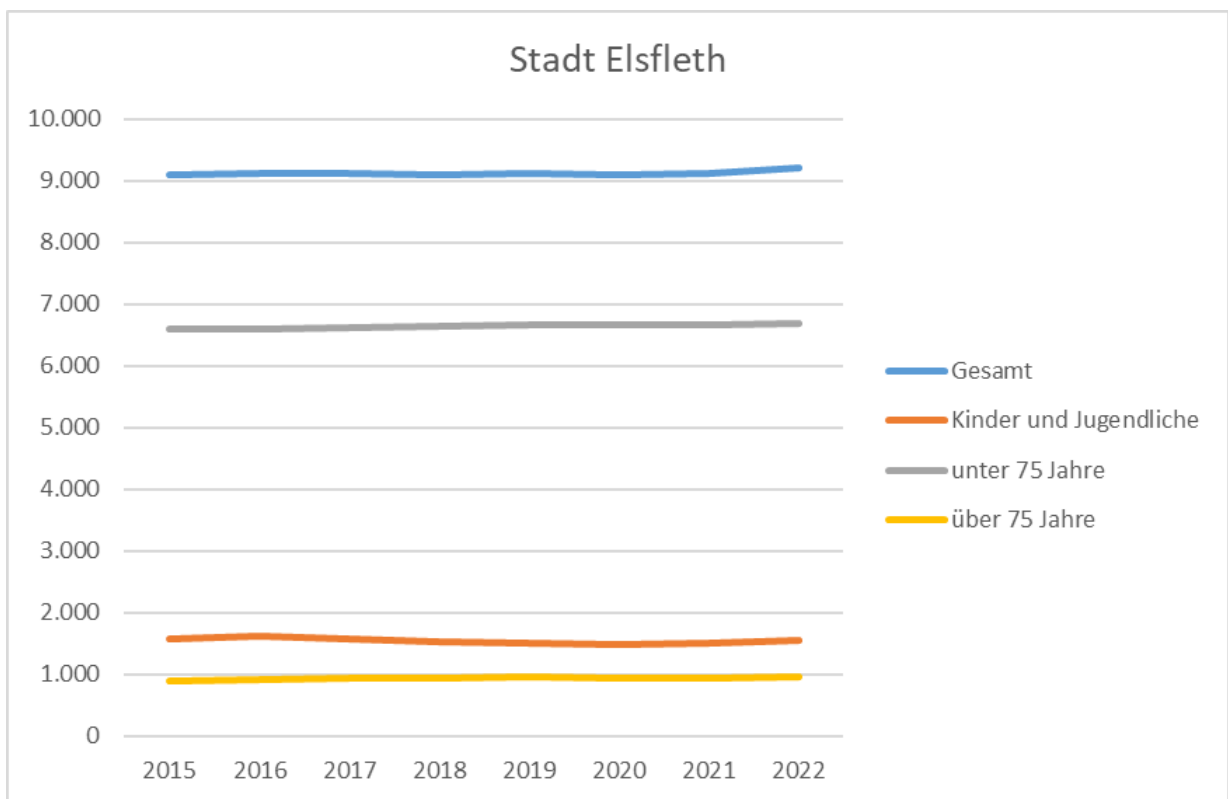


Abbildung 39: Einwohnerentwicklung in der Stadt Elsfleth

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Summe des Wanderungssaldos und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Beim Wanderungssaldo werden die Zu- und Fortzüge miteinander summiert. Dabei ist in der Wesermarsch die natürliche Bevölkerungsentwicklung in allen Kommunen nahezu gleich. Mit einigen wenigen Ausnahmen in einzelnen Jahren ist in jeder Kommune ein konstantes Geburtendefizit vorhanden. Bei der Stadt Elsfleth ist das betrachtete Jahr 2020 solch ein seltener „Ausreißer“. Beim Wanderungssaldo ergeben sich hingegen deutlichere Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen. Dies hängt im Wesentlichen mit den Ansprüchen einzelner Altersgruppen und der Attraktivität der

jeweiligen Gemeinde als Wohnort für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen zusammen. Das Wanderungssaldo der Stadt Elsfleth ist im Betrachtungszeitraum stark geschwankt.

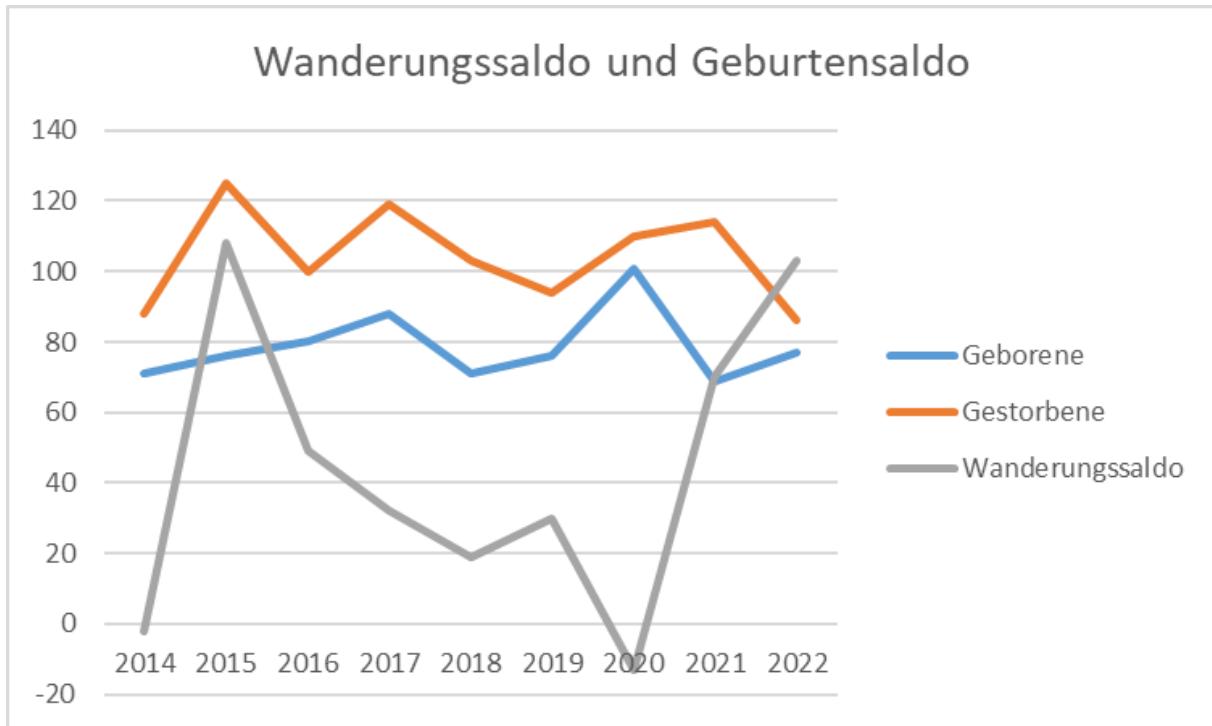


Abbildung 40: Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Elsfleth

Betrachtet man die Wanderung der letzten drei zuletzt betrachteten Jahre ergibt sich eine vom gesamten Landkreis abweichende Entwicklung für die Stadt Elsfleth. In den Jahren von 2020 bis 2022 gab es – im Gegensatz zu allen anderen Kommunen – einen leichten Zugewinn bei den Jungen Erwachsenen. Dieser Wert ist auf den Hochschulstandort der Jade-Hochschule und dessen gestiegene Studierendenzahl zurückzuführen. Der Standort in der Stadt Elsfleth ist der einzige Hochschulstandort in der Wesermarsch und hält zudem Wohnungen vor, die explizit nur für Studenten vorgesehen sind.

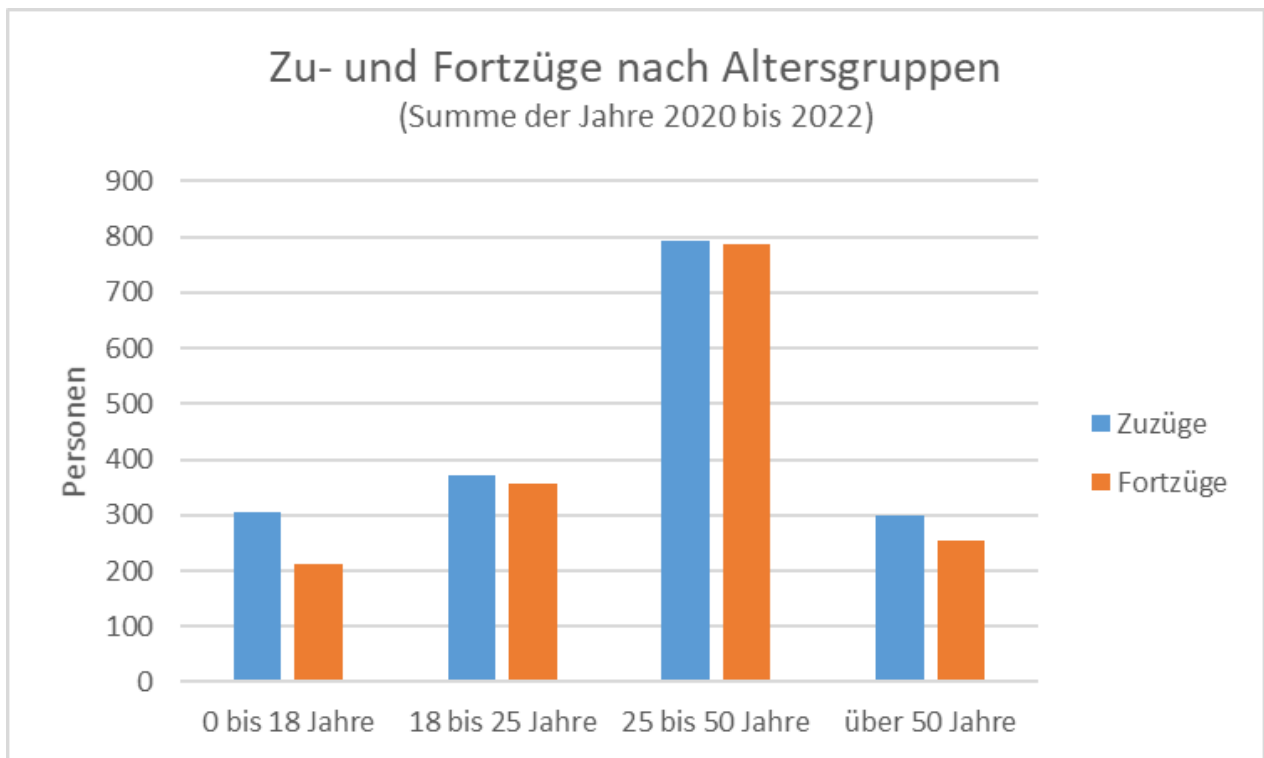


Abbildung 41: Zu- und Fortzüge der Jahre 2020 bis 2022

Die Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Elsfleth mit den folgenden Stichpunkten zusammengefasst werden:

1. Trotz eines starken schwankenden Wanderungssaldos und daraus teilweise resultierenden Bevölkerungszuwächse ist die Bevölkerungszahl insgesamt relativ gleichmäßig geblieben.
2. Die Stadt Elsfleth hat bei den Jungen Erwachsenen aufgrund ihres Hochschulstandortes einen für den Landkreis ungewöhnlich hohen Zuzug verzeichnet.
3. Die Hochbetagten sind in der Stadt Elsfleth mehr geworden, obwohl die Gesamtbevölkerung konstant war.

Für die Stadt Elsfleth sieht die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 9000 Einwohner. Somit würde die Stadt ca. 200 Einwohner verlieren. Relativ gering zunehmen wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen, von über 1532 steigt sie auf knapp 1.552. Deutlicher hingegen ist der Verlust bei den Jungen Erwachsenen, die Prognose sagt einen Rückgang ihres Anteils an der Bevölkerung von 14,3 % auf 11,5 % voraus. Sie wäre dann die mit Abstand kleinste der aufgeführten Altersgruppen und löst dabei die Hochbetagten ab. Letztere verzeichnen als einzige bei Betrachtung des gesamten Prognosezeitraums Gewinne. Ihr Anteil wächst von 10,1 % auf 15,5 %. Allerdings scheint in der

Prognose die Besonderheit des Hochschulstandortes mit seiner relativ konstanten Anzahl Studierender nicht berücksichtigt worden zu sein.

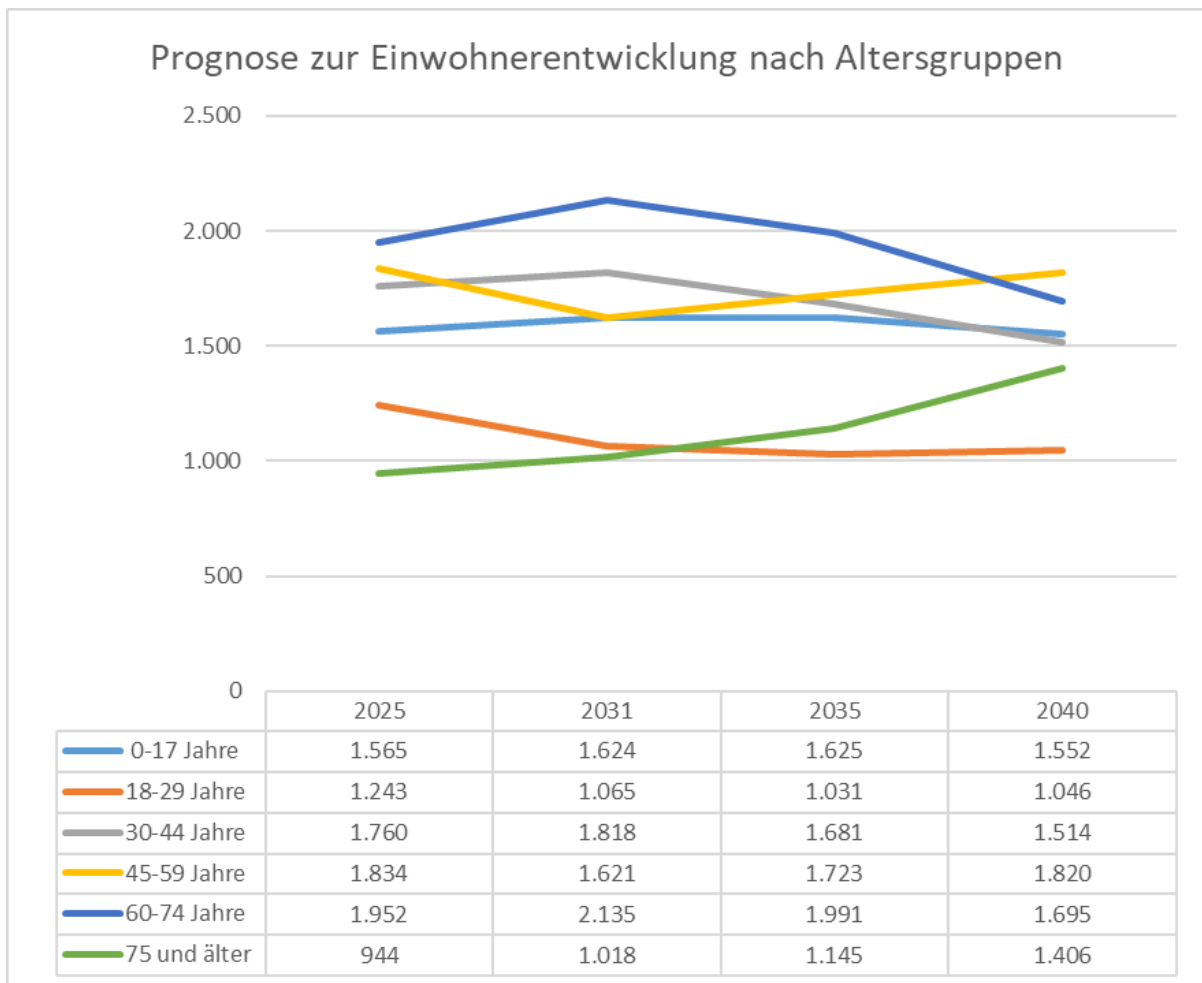


Abbildung 42: Einwohnerentwicklung in der Stadt Elsfleth (Prognose)

Der Wohnungsbestand hat sich hingegen konträr zur Bevölkerung entwickelt. Seit 2014 ist der Bestand um knapp 200 Wohnungen gestiegen. Der Großteil entfiel mit 109 auf Einfamilienhäuser, zudem stieg die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 52. Dabei handelte es sich überwiegend um die Wohneinheiten im neu entstandenen Studentenwohnheim. Die Zahl der Wohnungen in Zweifamilienhäuser stieg hingegen um 30 Wohnungen an. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern ist in Elsfleth höher als in den anderen Gemeinden der Wesermarsch, liegt jedoch unter dem der beiden Mittelzentren Nordenham und Brake (Utw.). Dies ist auf die zweigeteilte Struktur der Stadt in einen eher städtischen Bereich entlang der Weser und einem ländlichen Raum im Bereich der ehemaligen Gemeinde Moorriem zurückzuführen. Dennoch sind Einfamilienhäuser mit 55 % auch in Elsfleth noch die dominierende Wohngebäudeart.

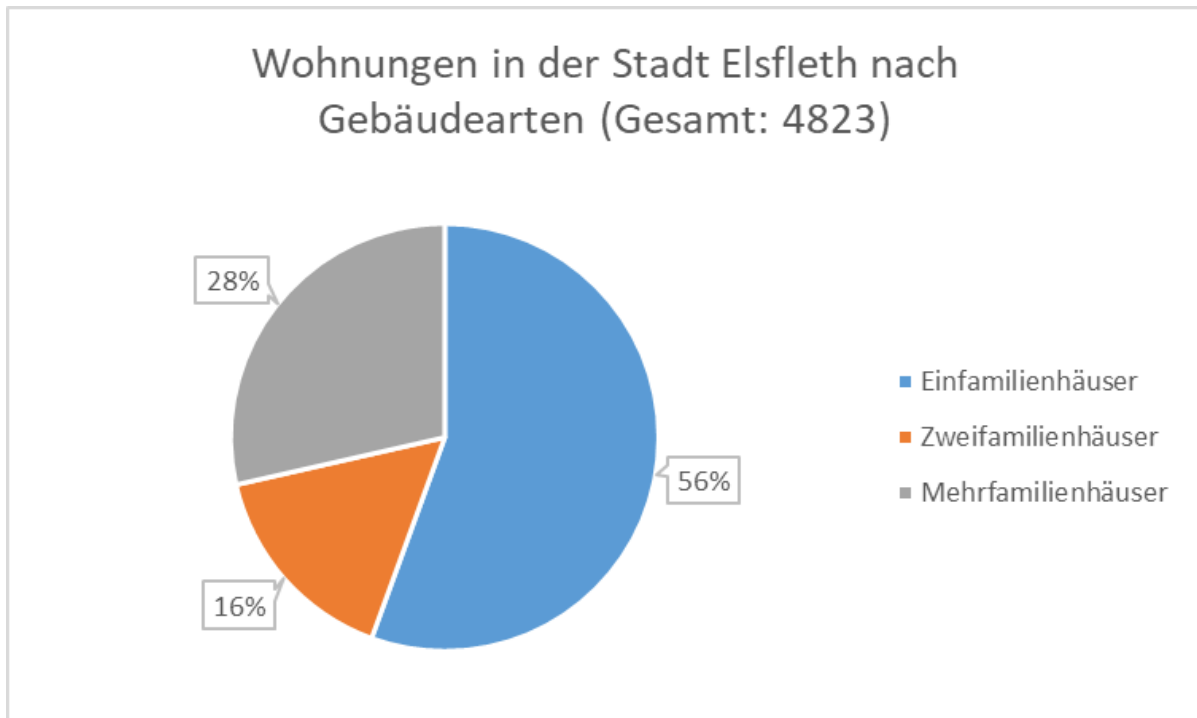


Abbildung 43: Wohnungen in der Stadt Elsfleth (Stand: 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

In Elsfleth sind die meisten Wohngebäude vor 1969 gebaut worden (60,17 %). In den folgenden Dekaden ist die Bauaktivität deutlich zurückgegangen, lediglich in den Jahren von 1990 bis 1999 gab es nochmal einen Anstieg. Die hohe Bauaktivität in den Sechzigern ist für eine Stadt in der Wesermarsch nicht ungewöhnlich, in diesem Zeitraum sind unter anderem Großteile der Bestände der Wohnungsbau Wesermarsch errichtet worden. Dieser Bestand ist nach Aussage der Wohnungsbaugesellschaft bereits energetisch saniert worden, eine Anpassung der Wohnungsgrundrisse und/oder ein barrierefreier Umbau ist in der Regel nicht erfolgt. Der Anstieg der Bauaktivität in den Neunzigern hängt mit dem damaligen Zuzug aus Osteuropa und das staatliche Eigenheim zusammen. Eine ähnliche Entwicklung kann auch in anderen Gemeinden nachvollzogen werden.

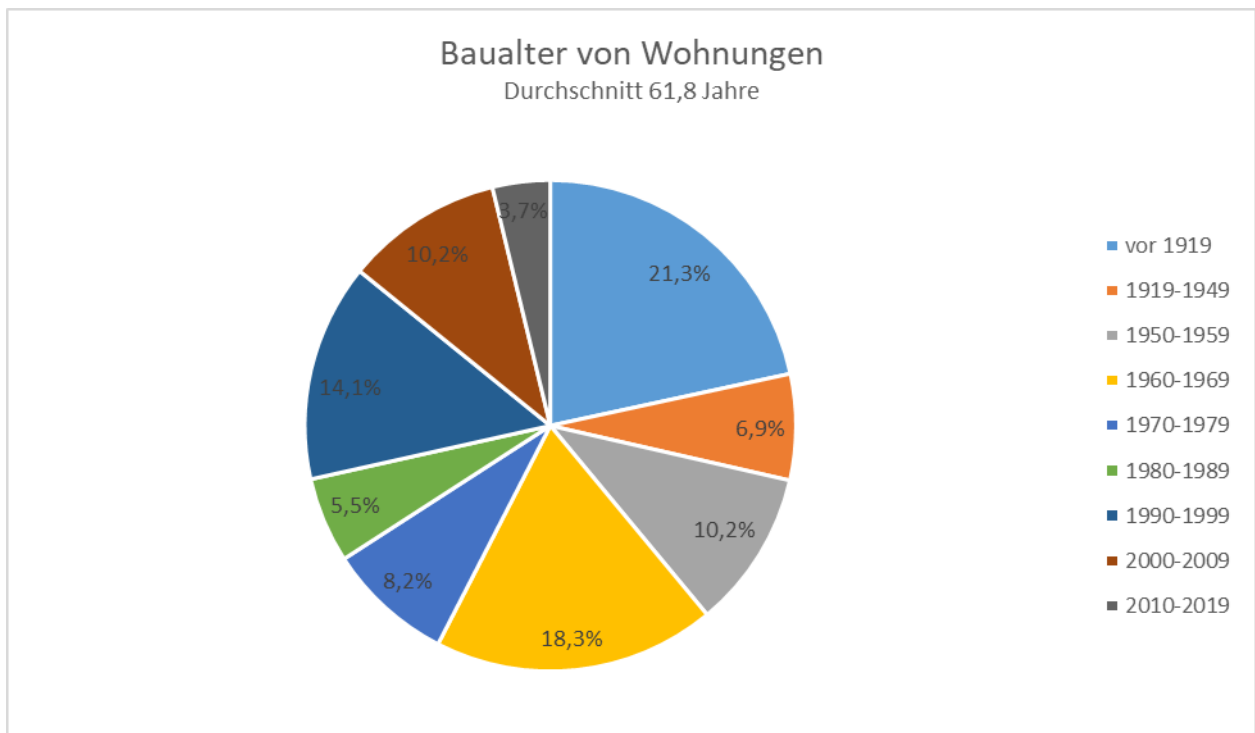


Abbildung 44: Baualter in der Stadt Elsfleth (Stand 2021)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Zahl der Haushalte in der Stadt Elsfleth wird sich bis zum Jahr 2040 von ca. 4 650 auf 4578 reduzieren.

In den Jahren von 2014 bis 2022 hat sich die wirtschaftliche Entwicklung der Bevölkerung in Elsfleth positiv entwickelt. In diesem Zeitraum stieg die Einwohnerkaufkraft von 19.102 €/Jahr auf 21.943 €/Jahr (+14 %).

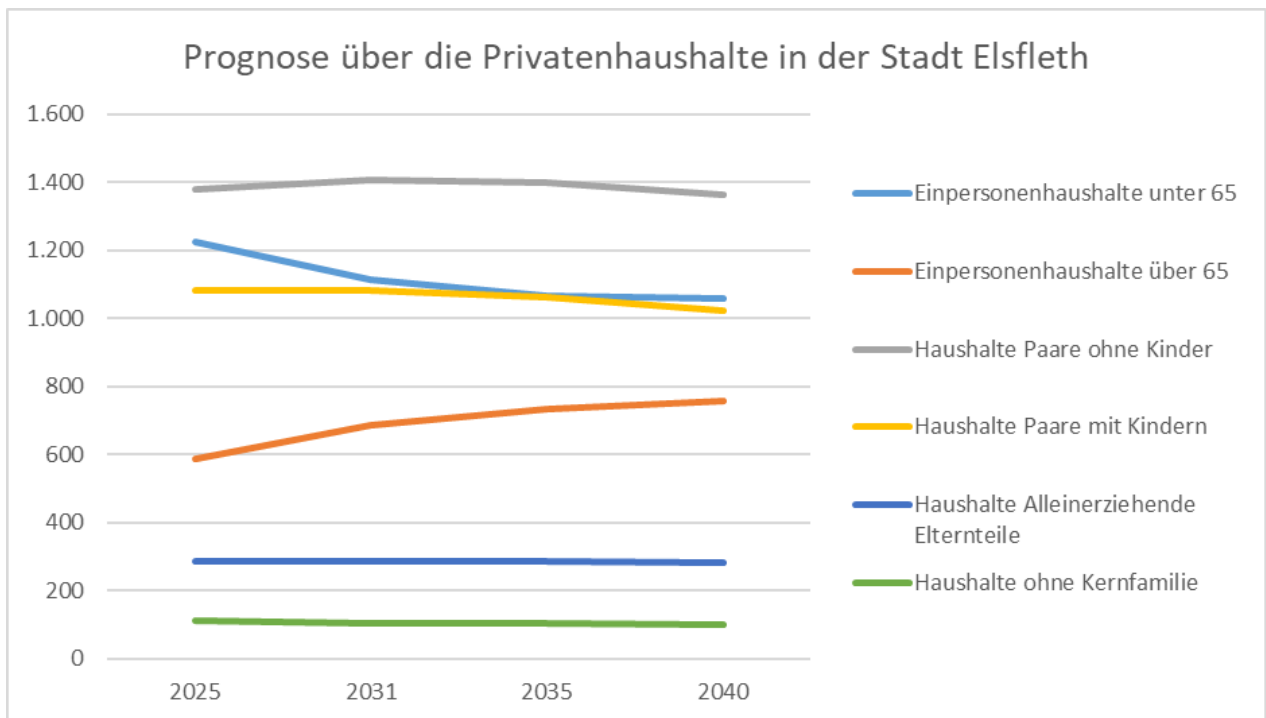


Abbildung 45: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in Elsfleth

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Bei den Arbeitslosen gab es einen Rückgang von 346 auf 256 (-26 %), sowohl auch bei der Zahl der Langzeitarbeitslosen (2014: 142 → 2022: 108). Insgesamt kann somit eine für die Bevölkerung positive Entwicklung im betrachteten Jahrzehnt dokumentiert werden.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitraum von 2014 bis 2022 von 382 auf 299 gesunken (-21,7 %). Insgesamt wurden 2022 6,4 % der Haushalt als Bedarfsgemeinschaft erfasst.

Die Zahl der Wohngeldempfänger in der Stadt Elsfleth ist im dargestellten Zeitraum schwankend und somit kein eindeutiger Trend zu erkennen.

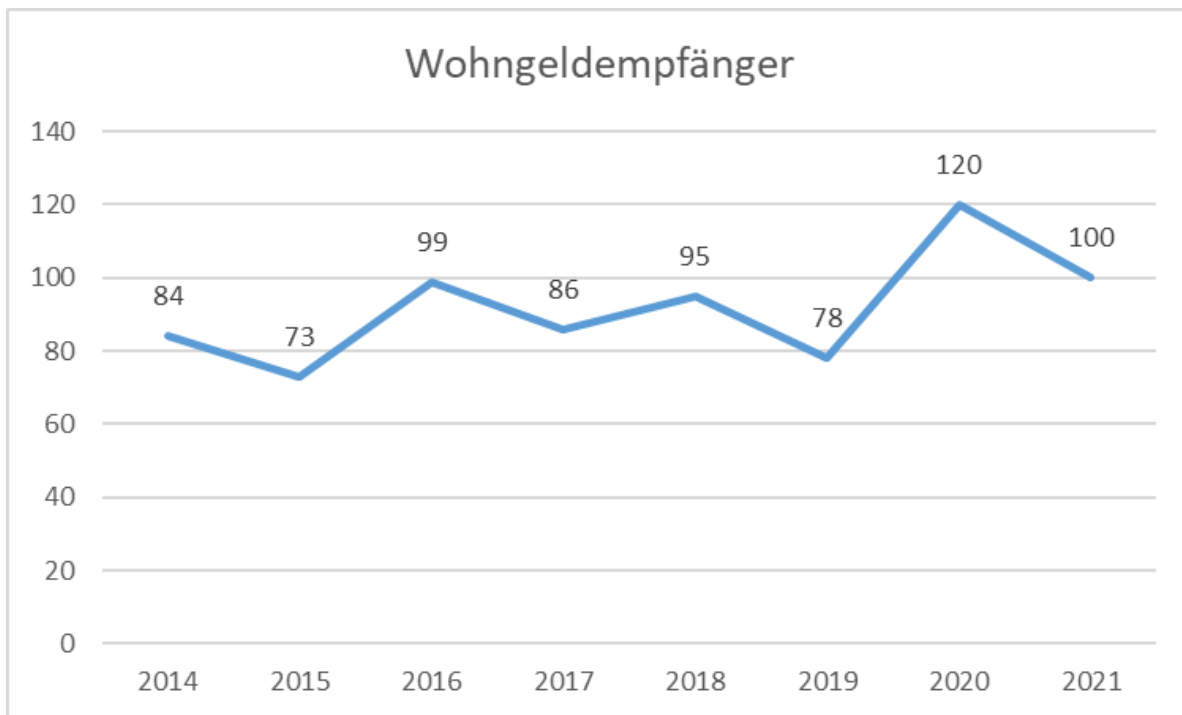


Abbildung 46: Wohngeldempfänger in der Stadt Elsfleth

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Mit 100 lag die Quote der Wohngeldempfangenden Haushalte gemessen an den Haushalten insgesamt bei ca. 2,1 % (Stand 2021). Dieser Wert lag über dem bundesweiten Durchschnitt von 1,6 %

Die Mieten sind seit 2014 deutlich von 4,75 €/m² auf 8,77 €/m² gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis von Immobilien ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen und lag 2022 im Durchschnitt bei 3.986€/m². Der Bodenrichtwert für die Stadt Elsfleth ist bis 2018 bei 65 €/m² gewesen und wird 2022 mit 95 €/m² angegeben. Die Wohnbaulandreserven sind in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen. 2014 waren noch 9,53 ha Wohnbaulandreserven vorhanden, bis 2022 sind diese auf 6,47 ha zurückgegangen. Die vorhandenen Reserven sind für 88 Wohnungen ausreichend. Für den Geschosswohnungsbau sind davon nur 2,2 ha vorgesehen. Auch im Bereich des betreuten und altengerechten Wohnens wird ein zusätzlicher Bedarf zum bestehenden Angebot von der Stadt wahrgenommen. Von der NBank wird bis zum Jahr 2040 ein Bedarf von 4 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gesehen. Bisher gibt es keine Hinweise darauf, dass es Neubauvorhaben in diesem Segment geben und somit der ermittelte Bedarf gedeckt wird.

Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerung ist in der Stadt Elsfleth seit 2014 um 1,2% leicht gestiegen.
- Dabei ist der Anteil Junger Erwachsener gesunken
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist relativ konstant geblieben
- Der Anteil der Hochbetagten ab 75 Jahren ist im selben Zeitraum ebenfalls konstant geblieben

- Beim Wanderungssaldo gibt es starke Schwankungen, sodass keine klare Entwicklung zu erkennen ist
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist, im gesamten Beobachtungszeitraum negativ gewesen
- Die Bevölkerungsprognose geht bei der Stadt Elsfleth von einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang aus
- Dabei wird sich der Trend einer alternden Gesellschaft verstärken. Die Alten Einwohner ab 60 Jahre werden deutlich mehr

Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen

- Elsfleth ist einerseits ländlich (Moorriem) und andererseits eher städtisch (an der Weser) geprägt, der Anteil der Einfamilienhäuser dominiert und beträgt 55%
- In Elsfleth beträgt der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern lediglich 29% und liegt somit zwischen dem der Gemeinden und unter dem der Mittelzentren

- Die Zahl der Privathaushalte steigt bis 2031 voraussichtlich noch leicht an und nimmt ab 2035 wieder deutlich ab
- In Elsfleth wurden viele Wohnungen in den Sechzigern (21%) und Neunzigern (14%) gebaut
- Der Wohnungsneubaubedarf bis 2040 beläuft sich auf 13 Wohneinheiten (9 EZFH / 4 MFH)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

- Die Zahl der Wohngeldempfänger war seit 2014 insgesamt rückläufig, liegt aber immer noch über dem Bundesdurchschnitt

- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Elsfleth ist von 2014 bis 2022 um 21,7% gesunken

Immobilienmarkt

- Der durchschnittlich Mietpreis in Elsfleth ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen

- Insgesamt hat Elsfleth noch 6,47 ha Wohnbaulandreserven für voraussichtlich 88 Wohneinheiten, wovon 2,2 für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind

Ziele, Identifikation und Handlungsempfehlungen

Die Stadt Elsfleth möchte ihren gleichnamigen Hauptort auch für die Zukunft als attraktiven Wohnort erhalten und dabei das Wohnungsangebot an die sich verändernde Nachfrage anpassen. Die verstärkte Ausrichtung auf eine dichtere Bebauung durch Mehrfamilienhäuser zur Erhaltung der kurzen Wege im Grundzentrum Elsfleth ist dabei ebenso ein wichtiger Zielbaustein, wie die vermehrte Schaffung von altersgerechten Wohnmöglichkeiten.

Angemessenes Wohnungsangebot sicherstellen

Für die Stadt Elsfleth sehen die Prognosen einen mittelfristigen Anstieg der kleinen Haushalte bis zwei Personen vor, dabei ist der seit 2022 angestiegene Zuzug von EU-Zuwanderern und Kriegsflüchtlingen noch nicht berücksichtigt. 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 und in geeigneteren Wohnraum umziehen (müssen). Für die Stadt Elsfleth sieht die NBank bis 2040 einen Neubaubedarf von 4 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser Bedarf liegt nach Einschätzung der Stadt Elsfleth unter dem tatsächlichen. Es ist Ziel der Stadt Elsfleth den tatsächlichen Bedarf angemessen zu decken.

Neben dem klassischen Familienheimbau soll bei Neubau von Wohnungen der Bau von Mehrfamilienhäusern stärker in den Fokus rücken. Der Bestand aus diesem Segment ist überwiegend aus den Sechzigern (21 %), Mehrfamilienhäuser neueren Baujahrs gibt vergleichsweise wenig. Nur durch einen Maßvollen Geschosswohnungsneubau lässt sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen realisieren und ein vielfältiges Wohnungsangebot erreichen.

Flächensparender Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf integrierte Lagen

Die Stadt Elsfleth setzt sich zum Ziel, in ihrem Grundzentrum einen möglichst großen Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in integrierter Lage durch Nachverdichtung und auf den dafür vorgesehenen Baulandreserven zu verwirklichen. Für den Familienheimbau soll auf die vorhandenen Baulandreserven zurückgegriffen werden, wobei eine maßvolle und Abschnittsweise Realisierung erfolgen soll. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen soll nur bei fehlenden Alternativen erfolgen.

Die flächenschonende Siedlungsentwicklung soll zudem eine gute wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und eine hohe 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 Elsfleth wird, durch eine absehbar alternde Bevölkerung, zukünftig ein Mangel an kleinen, qualitativen Wohnungen für Haushalte bis zwei Personen entstehen. Da das Einkommen der Ruheständler tendenziell weiter sinken wird, ist auch aus dieser Bevölkerungsgruppe mit einer höheren Nachfrage nach günstigen und möglichst auch noch barrierefreien und gut integrierten Wohnungen zu rechnen. In diesem Segment besteht in der Stadt Elsfleth bereits ein Aufholbedarf, welcher sich im Zuge des demografischen Wandels noch verstärken dürfte, sofern dem nicht entgegengewirkt wird.

Durch den Bau von höherwertigem Mietwohnraum könnten Umzugsketten entstehen, wodurch zusätzlicher Wohnraum für einkommensschwache Haushalte frei würde. Teilweise werden für einkommensschwache Haushalte von anderen Mietern belegt, weil deren Ansprüche am gegenwärtigen Wohnungsmarkt nicht erfüllt werden

Den wachsenden besonderen Bedarfen gerecht werden

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

Generationenübergreifendes Wohnen (Studenten und Ruheständler) kann eine ergänzende Wohnform werden, die das gegenseitige Unterstützen der Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Bisher sind in Elsfleth keine Angebote dieser Wohnform vorhanden. Die Gemeinde 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 vor allem im Grundzentrum Elsfleth zu finden. Damit wird gewährleistet, dass die Einwohner in ihrer Stadt mit ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben können, was gerade für ältere Menschen von hoher Bedeutung ist. Darüber hinaus ist eine Konzentration des Wohnungsangebotes für einkommensschwache Haushalte auf ein einzelnes Quartier im Sinne einer guten sozialen Durchmischung zu vermeiden.

Bestandsmodernisierung zur Barrieren Reduzierung 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 Baualterphasen des Wohnungsbestandes in der Stadt Elsfleth deuten auf einen im regionalen Vergleich leicht erhöhten Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs, der sich vor allem auf die Herstellung von Barrierefreiheit oder -reduzierung konzentrieren wird. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind zumindest im Bestand der Wohnungsbau Wesermarsch in vielen Fällen umgesetzt worden.

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.

7. Jade

Die Gemeinde Jade verfügt mit Jaderberg über ein Grundzentrum, welches an der westlichen Grenze der Wesermarsch liegt. Im Norden grenzt das Mittelzentrum Varel (Landkreis Friesland) und im Süden an das Grundzentrum Hahn-Lehmden (Landkreis Ammerland) an die Gemeinde. Die Gemeinde hat seit 2014 eine sehr konstante Bevölkerungsentwicklung erlebt, bis 2022 war ein geringer Bevölkerungszuwachs von 1,8 % zu verzeichnen. Bei Kindern und Jugendlichen war bis 2022 ein geringer Rückgang von 2% (von 1044 auf 1023) zu verzeichnen. Der Anteil der über 75-Jährigen stieg dagegen von 557 auf 602, was einem Zuwachs von 3,8 % entspricht. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung lag bei 17,3 % (2014: 16,6 %), derer über 75 dagegen bereits bei 10,2 % (2014: 9,6 %). Die Gemeinde Jade hat – nur auf die Einwohnerzahl bezogen - noch eine verhältnismäßig positive Bevölkerungsentwicklung. Die Herausforderungen des demografischen Wandels haben jedoch auch hier erste Auswirkungen gezeigt. Auch wenn die Schulen und Kindergärten/Kindertagesstätten eine gute Auslastung aufweisen.

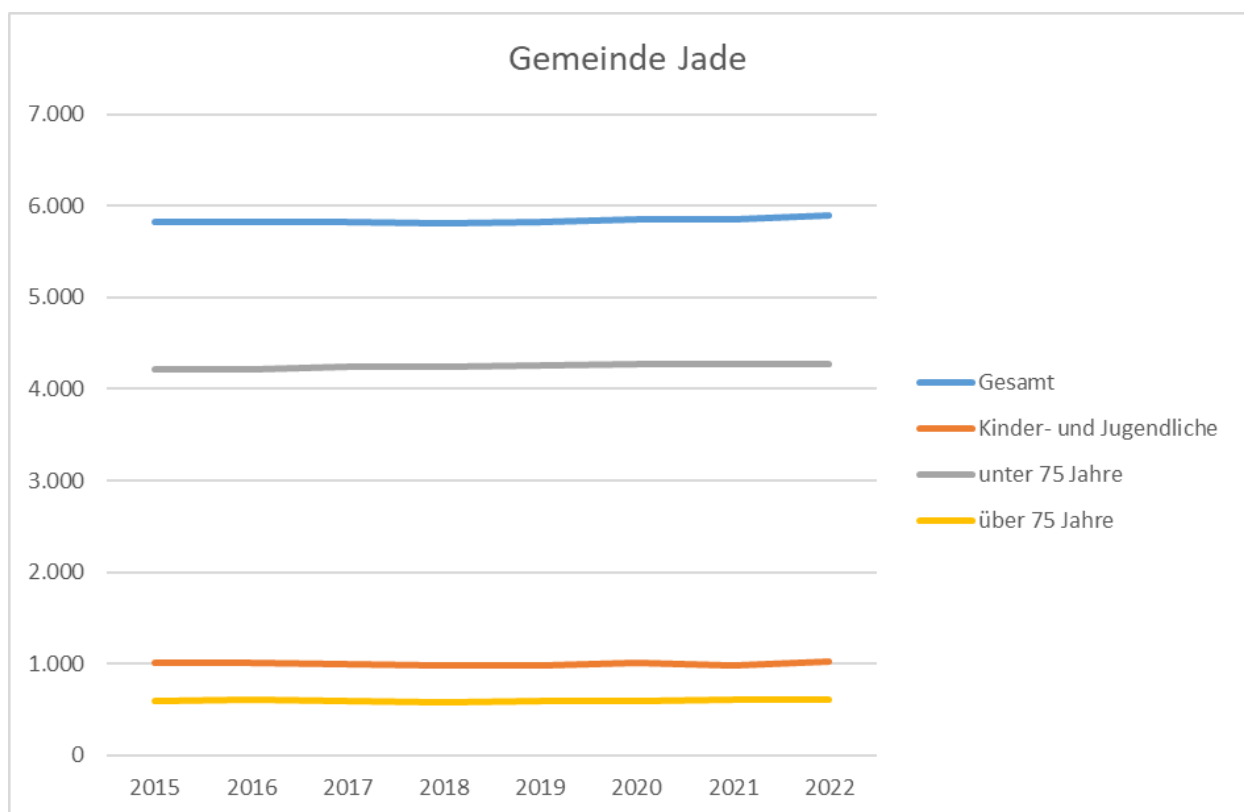


Abbildung 47: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Jade

Das Wanderungssaldo der Gemeinde Jade unterlag in der betrachteten Dekade deutlichen Schwankungen. Wanderungsgewinnen von bis zu 55 Einwohnern stehen Verluste von bis zu 5 Einwohnern gegenüber. Dagegen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung deutlich konstanter und bewegte sich zwischen einem Geburtenüberschuss und einem

Sterbeüberschuss von 12 mit einer insgesamt leicht negativen Tendenz. Wie das Diagramm zeigt, ist kein klarer Trend zu erkennen, allerdings legt die aktuell abgefragte Einwohnerzahl der Gemeinde nahe, dass sich seit 2014 eine insgesamt positive Entwicklung der beiden Werte verfestigt hat.

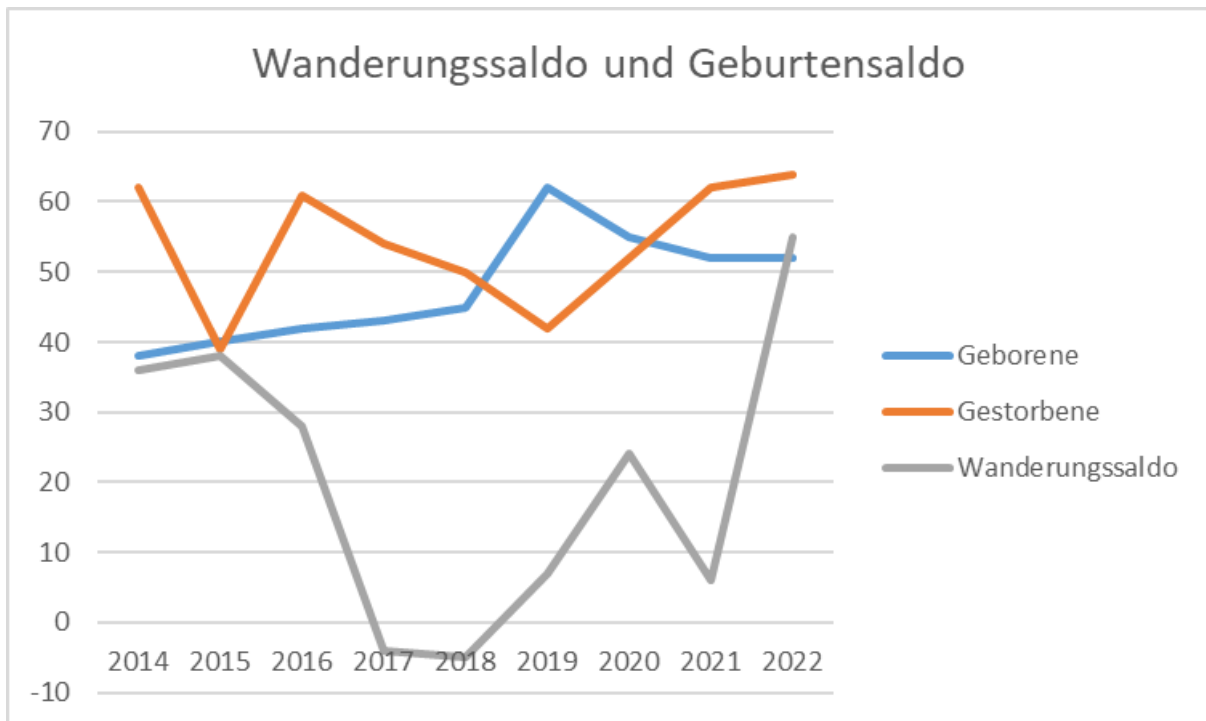


Abbildung 48: Wanderungssaldo und Geburtendefizit in der Gemeinde Jade

Wanderungsgewinne im Jahr 2022 konnte die Gemeinde vor allem in der Altersgruppe der Kinder und Jugendliche und der 26 bis 50-Jährigen verzeichnen. Dem steht jedoch ein nahezu kongruenter Verlust in der Altersklasse von 18 bis 25 Jahren gegenüber. Die Gemeinde Jade hat für diese Altersgruppe nur begrenzt Bildungs- und Berufsperspektiven. Mit dem Autobahnanschluss besteht zumindest die Möglichkeit mit dem motorisierten Individualverkehr in die umliegenden Oberzentren Oldenburg und Wilhelmshaven zu den Hochschulstandorten und Arbeitgebern zu pendeln. Gerade für Studenten ist das Pendeln mit den öffentlichen Verkehrsmitteln häufig jedoch die bessere Alternative. Die Bahnverbindung ist mit ihren 20 Minuten Fahrtzeit ins Oberzentrum Oldenburg für Pendler attraktiv.

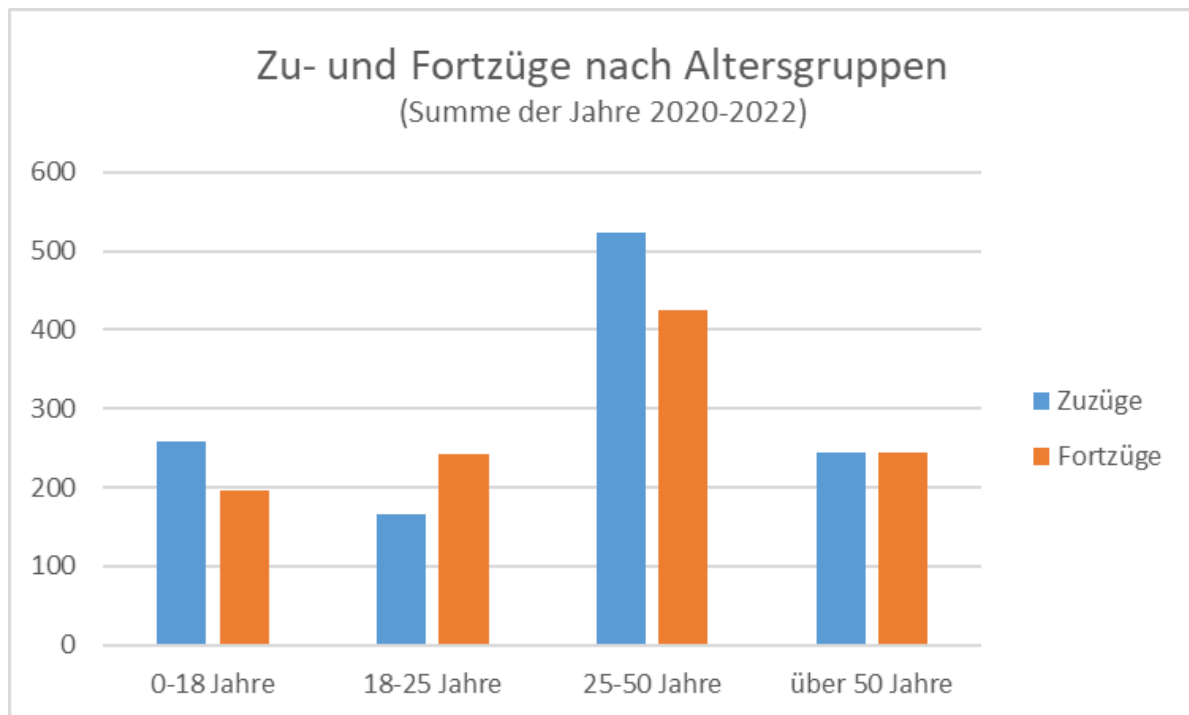


Abbildung 49: Zu- und Fortzüge der Jahre 2020 bis 2022 im Vergleich nach Altersklassen in der Gemeinde Jade

Die Bevölkerungsentwicklung in der näheren Vergangenheit kann mit den folgenden Stichpunkten zusammengefasst werden:

1. Die Bevölkerungsentwicklung war zahlenmäßig relativ stabil.
2. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen blieb ebenfalls relativ stabil.
3. Die Zahl der Personen über 75 Jahre nahm absolut und relativ zu.

In den nächsten Jahren wird genau betrachtet werden müssen, ob der von der Gemeinde angegebene positive Trend der Bevölkerungsentwicklung anhält und wie er sich in den einzelnen Altersklassen widerspiegeln wird. Mittelfristig geht die Gemeinde fest von einer steigenden Einwohnerzahl aus. Den Prognosen nach wird die Gesamtbevölkerung, sofern man den noch nicht abschätzbaren Einfluss des Zuzugs von Geflüchteten außer Acht lässt, bis 2040, also langfristig um ca. 1,6% steigen. Die dann ca. 6000 Einwohner haben einen Hochbetagten Anteil von 20 % (2022 lediglich 10,3 %) und der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird auf ungefähr 16,5 % absinken (2022 noch 16,9 %). Daneben sind die Jungen Erwachsenen der zweite große Verlierer in der Prognose, bis 2035 wird ihre Anzahl um ein Viertel reduziert. Wie aus dem zugehörigen Diagramm entnommen werden kann sind die 25-50-jährigen die zahlenmäßig größten.

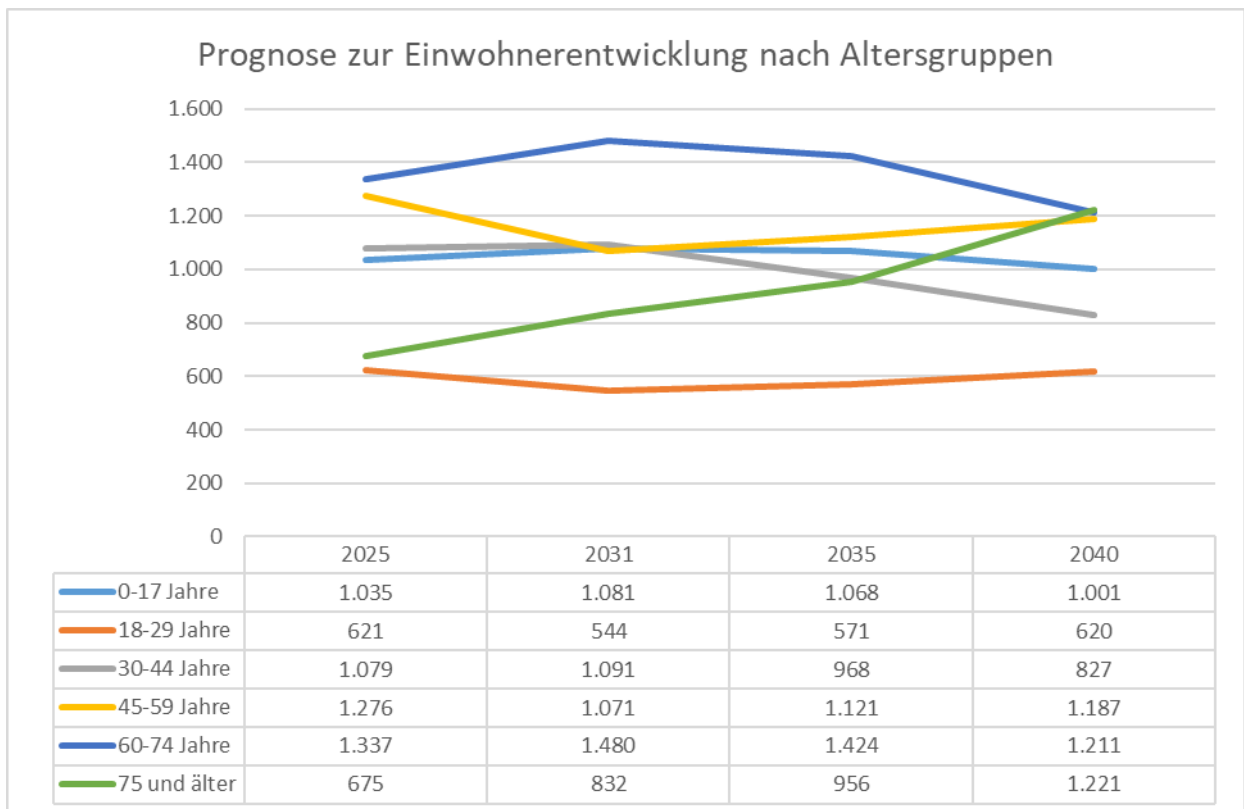


Abbildung 50: Einwohnerentwicklung in Jade (Prognose)

Wohnungsbestand wird in der Gemeinde Jade stark von Einfamilienhäusern dominiert. Zwei- und Mehrfamilienhäuser spielen eine untergeordnete Rolle. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert für die gesamte Wesermarsch (57 %) ist der Anteil an Einfamilienhäusern in Jade deutlich höher. Hier spiegelt sich die ländliche Prägung und die Struktur des dörflich zu charakterisierenden Grundzentrums Jaderberg wieder. Der Wohnungsbestand ist in den zehn Jahren von 2014 an, verglichen mit anderen Kommunen der Wesermarsch, trotz der konstanten Einwohnerentwicklung nur moderat angestiegen. Bei Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern konnte ein Zuwachs verzeichnet werden. Insgesamt wuchs der Wohnungsbestand von 2014 auf 2022 um 257 Wohnungen. Im ausgewiesenen Baugebiet „Brandts Weg“ sollen bis 2025 ca. 60 geförderte Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht einem Plus von knapp 8,8 %. Mittelfristig plant die Gemeinde nur in Einzelfällen Wohnbauland für Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Der Fokus liegt weiterhin auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

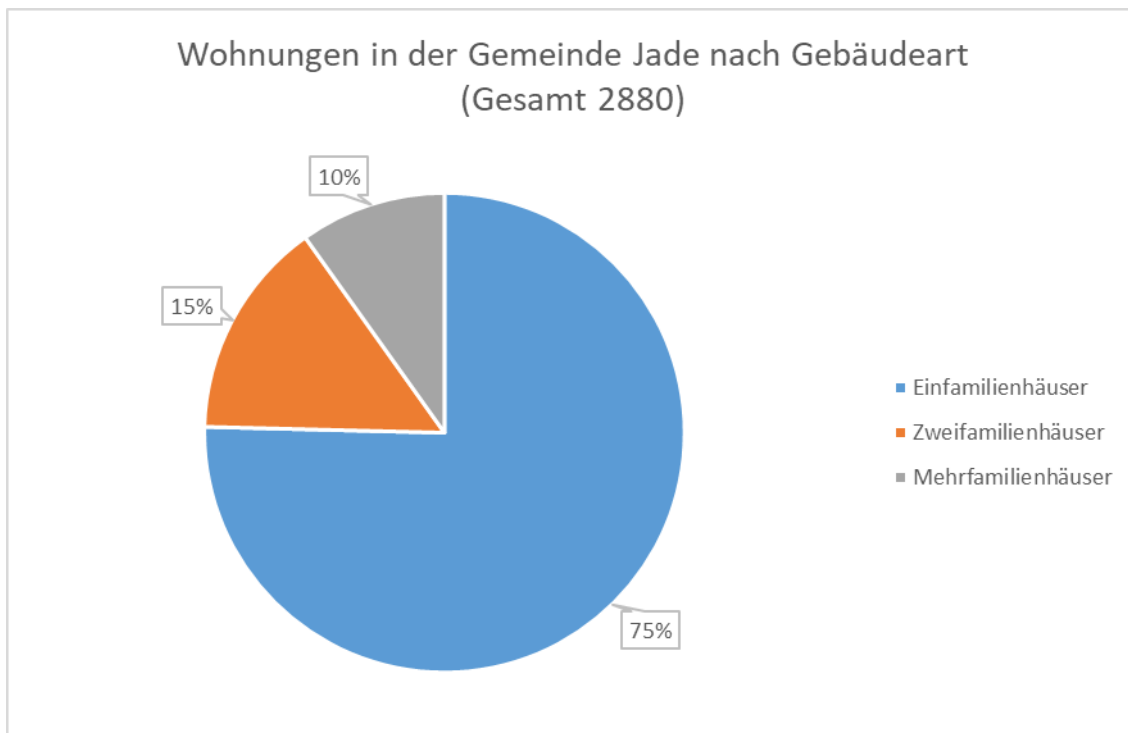


Abbildung 51: Wohnungen in der Gemeinde Jade (Stand: 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Jade ist mit 55,2 Jahren für den Landkreis Wesermarsch unterdurchschnittlich. In der Struktur der Baualtersklassen wird deutlich, dass dies auf die starke bauliche Entwicklung in den Jahren zwischen 1990 und 1999 zurückzuführen. Verantwortlich dafür sind im Wesentlichen zwei zu der Zeit entwickelte Baugebiete. Im Ort Jaderberg wurde das „Cordes-Land“ zu Bauland entwickelt, auf ihm entstanden in etwa 200 Bauplätze. Hinzu kam im selben Jahrzehnt noch ein Baugebiet im Ort Schweiburg. Damit hat sich die Gemeinde baulich deutlich später als die übrigen Kommunen der Wesermarsch entwickelt, bei denen der Schwerpunkt in diesem Bereich vor allem in den Jahren von 1950 bis 1969 liegt. Allerdings ist seit 2000 auch in Jade die Bauaktivität wieder zurückgegangen, wengleich nicht im gleichen Ausmaß wie in den meisten Kommunen der Wesermarsch. Die rückläufige Bauaktivität wird von der Gemeinde auf fehlende Bauplätze und nicht auf eine abnehmende Nachfrage zurückgeführt. In der Gemeinde Jade wurden in der näheren Vergangenheit bereits zwei Projekte zum altersgerechten Wohnen realisiert. Dabei wurden insgesamt 28 barrierefreie Wohnungen gebaut. 18 davon befinden sich in der sog. Jaderberger Wohnlandschaft – Zur alten Molkerei, welche eine direkte Anbindung an einen Pflegedienst und eine Apotheke hat. Die Wohnungen in der Wohnlandschaft sind als Doppelhaus-Bungalows errichtet worden und befinden sich direkt im Ortskern.

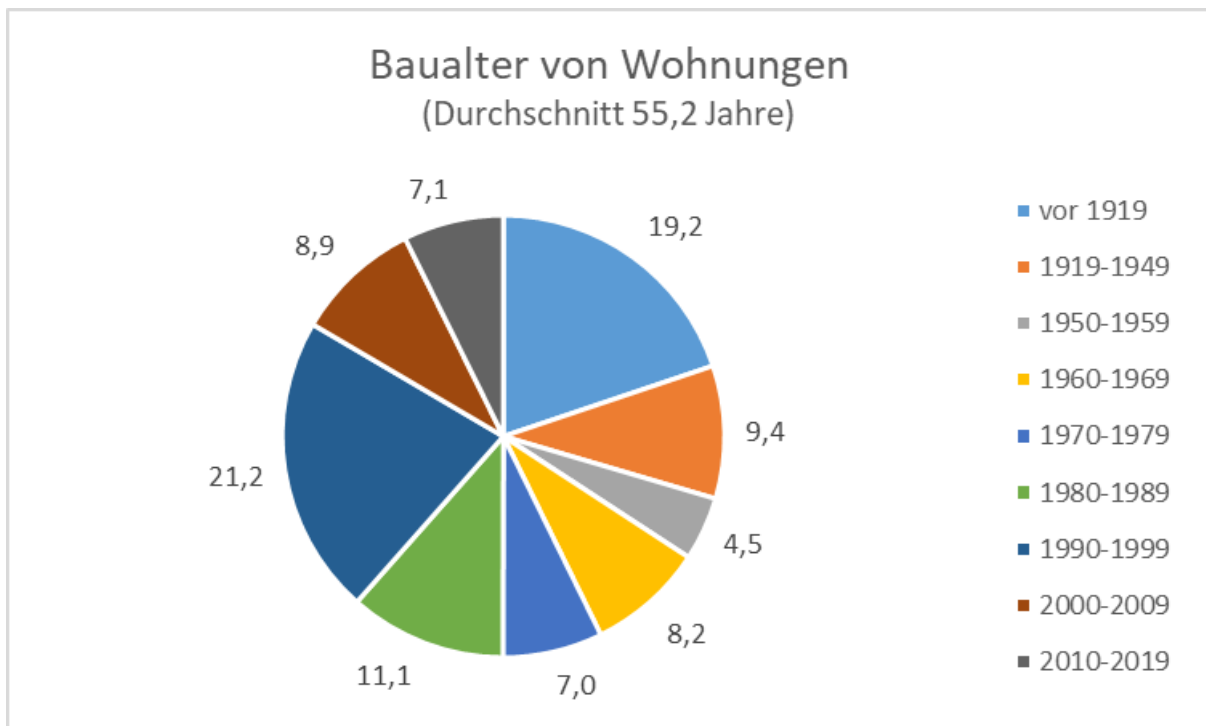


Abbildung 52: Baualter in der Gemeinde Jade (Stand 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Prognose bis 2040 für die Gemeinde Jade geht bei den Privathaushalten von einer relativen Konstanz bei der Gesamtzahl aus

Im Zeitraum von 2015 bis 2022 sank die Zahl der Arbeitslosen von 138 auf 120 (- 13 %) und die der Langzeitarbeitslosen von 50 auf 34 (- 31 %) ebenfalls. Insgesamt hat sich somit die Situation auf dem Arbeitsmarkt in den letzten Jahren deutlich verbessert.

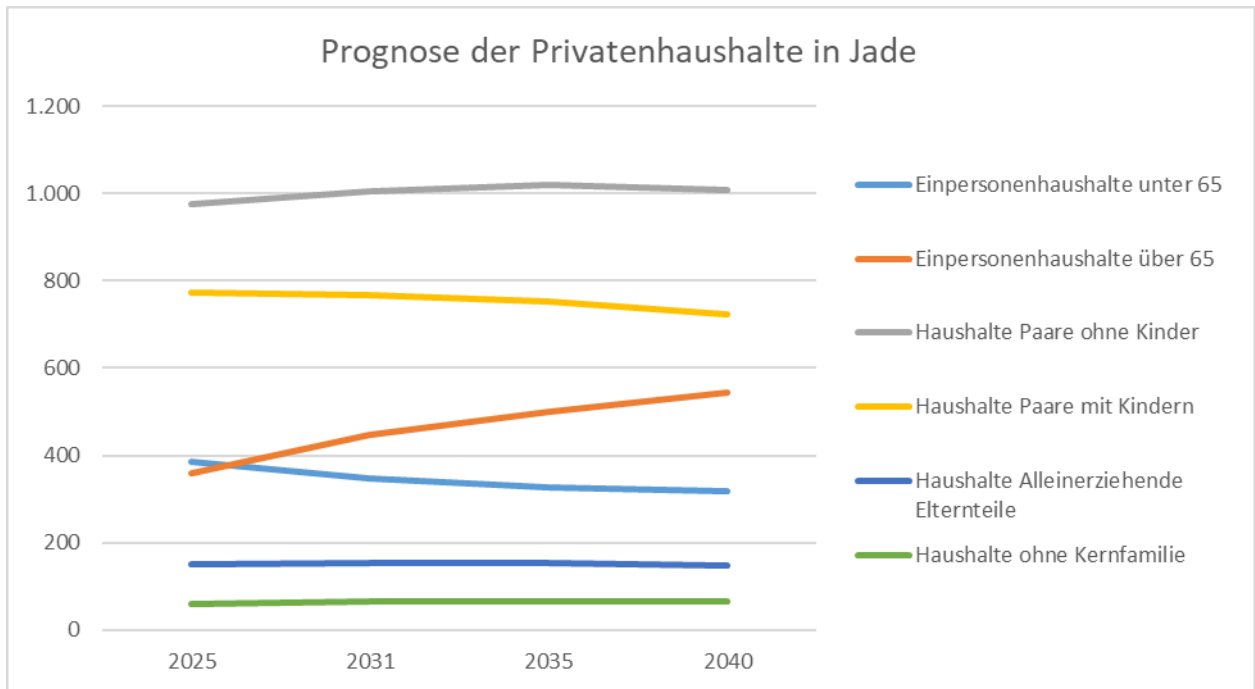


Abbildung 53: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in der Gemeinde Jade
 (Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Kaufkraft der Einwohner hat - passend zu den vorliegenden Arbeitsmarktdaten von 2014 bis 2022 – zugenommen. Ausgehend von 19.331 €/Jahr hat sich dieser Wert auf 23.309 €/Jahr gesteigert. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitraum von 2015 bis 2022 von 130 auf 115 gesunken (-11,5 %). Bis 2020 sind die Bedarfsgemeinschaften gesunken, seit 2021 steigen sie leicht wieder an. Insgesamt wurden 5,5 % der Haushalte als Bedarfsgemeinschaften erfasst.

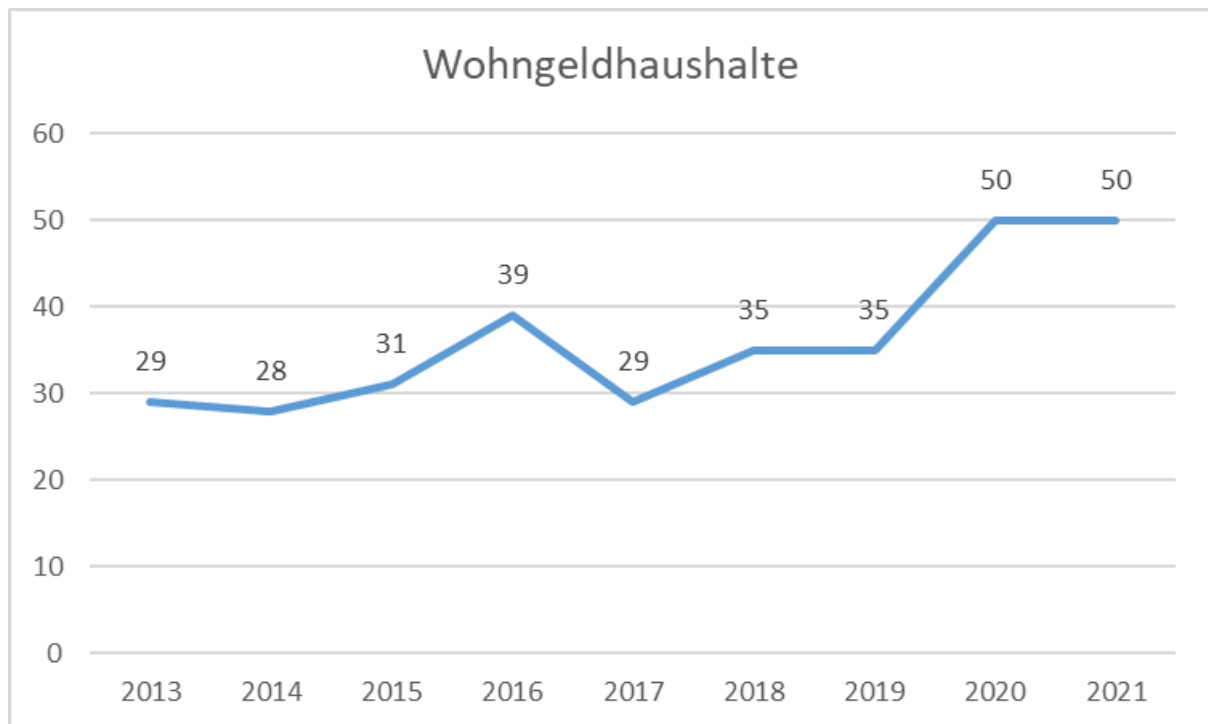


Abbildung 54: Wohngeldempfänger in der Gemeinde Jade

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Zahl der Wohngeldempfänger in Jade ist im dargestellten Zeitraum ab 2020 angestiegen. Gemessen an den Haushalten lag die Quote der Gemeinde Jade insgesamt bei ca. 1,9 % (Stand 2014). Dieser Wert lag merklich über dem bundesweiten Durchschnitt von 1,6 %. 2023 war die große Wohngeldreform, seitdem haben noch mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld. Somit können Daten vor 2023 nicht mehr verglichen werden.

Die Mieten in der Gemeinde Jade sind von 4,54 €/m² im Jahr 2014 auf 6,56 €/m² im Jahr 2022 angestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis von Immobilien ist seit 2014 um 180 % gestiegen, somit lag der Durchschnitt 2022 bei 2.393 €/m². Der Bodenrichtwert hat sich für die Gemeinde Jade im Zeitraum von 2014 bis 2022 mehr als verdoppelt, von ursprünglich 40 €/m² (2014) stieg er auf 110 €/m² (2022) an. Die Wohnbaulandreserven sind in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen. 2015 waren noch 0,7 ha Wohnbaulandreserven vorhanden, 2019 stieg diese Reserven auf 3,0ha an und sind bis 2022 auf 0,1 ha zurückgegangen. Die vorhandenen Reserven sind noch für ca. 12 Wohnungen ausreichend und sind nicht für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerung ist in der Gemeinde Jade seit 2014 sehr konstant geblieben.
- Dabei ist der Anteil Junger Erwachsener sowie Kinder und Jugendlichen etwas zurückgegangen
- Der Anteil der Personen ab 60 Jahre ist im selben Zeitraum sowohl relativ als auch absolut stark gestiegen, was auch am vorhanden Wohnraumangebot für diese Altersgruppe lag

- Beim Wanderungssaldo gab es starke Schwankungen mit Verlusten und Gewinnen, eine klare Tendenz ist nicht zu erkennen
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist teilweise positive Werte aus, was in der Wesermarsch nur sehr selten vorkommt
- seit 2014 gab es geringe Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen
- Die Bevölkerungsprognose geht bei der Gemeinde Jade von zukünftig konstanten Werten aus.
- Dabei wird sich der Trend einer alternden Gesellschaft weiter verstärken. Die Jungen Menschen bis 25 Jahre werden weniger, die Alten ab 60 Jahre deutlich mehr

Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen

- Jade ist ländlich geprägt, der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsmarkt dominiert mit 75% mehr als deutlich
- In Jade beträgt der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern lediglich 9%

- Die Zahl der Privathaushalte steigt bis 2040 voraussichtlich noch leicht an.
- In Jade wurden viele Wohnungen in den Neunzigern (24%) gebaut
- Der Wohnungsneubaubedarf bis 2040 beträgt 67 Wohneinheiten (8 EZFH/59 MFH)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

- Die Zahl der Wohngeldempfänger ist bis auf 50 angestiegen.
- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Jade ist von 2015 bis 2022 um 13,5% gesunken

Immobilienmarkt

- Der durchschnittlich Mietpreis in Jade ist in den vergangenen Jahren gestiegen
- Insgesamt hat Jade noch 0,1 ha Wohnbaulandreserven

Ziele, Identifikation und Handlungsempfehlungen

Die Gemeinde Jade ist bestrebt ihr Grundzentrum Jaderberg weiter zu entwickeln und setzt dazu neben der Ansiedelung von Gewerbeunternehmen auch auf die Bereitstellung von Bauland. Der Hauptort Jaderberg soll auch in Zukunft als attraktiver Wohnort erhalten werden, wozu das Wohnungsangebot an die sich verändernde Nachfrage angepasst wird. Dabei legt die Gemeinde Jade Wert auf eine ausgeglichene Altersstruktur durch den Zuzug von jungen Familien bis hin zu Senioren. Eine einseitige Bevölkerungsstruktur soll vermieden werden, um eine Überalterung einzelner Quartiere zu verhindern. Zudem soll durch die ausgeglichene Bevölkerungsstruktur für eine gute Auslastung bei den vorhandenen Bildungs-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen gesorgt werden, um diese Einrichtungen langfristig zu sichern. Durch die gute infrastrukturelle Lage, und dem seit 2022 verstärkten Zuzug aus dem Ausland, geht die Gemeinde von einer zumindest konstanten Einwohnerentwicklung aus.

Die Gemeinde hat ein Leitbild entwickelt, das als roter Faden für die Politik und die Verwaltung dienen wird. Darin wird die angestrebte Entwicklung für alle Ortsteile sowohl kartografisch als auch textlich festgehalten. Das Leitbild macht dadurch das Handeln der Politik und Verwaltung für den Bürger transparenter und verständlicher. Das Leitbild ist auf der Homepage der Gemeinde Jade (www.gemeinde-jade.de) zu finden.

Die Ausrichtung auf eine teilweise dichtere Bebauung insbesondere durch Doppelhäuser und ggf. Mehrfamilienhäuser zur Erhaltung der kurzen Wege im Grundzentrum Jaderberg ist dabei ebenso ein wichtiger Zielbaustein, wie die vermehrte Schaffung von altersgerechten Wohnmöglichkeiten. Die folgenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Erreichung des beschriebenen Ziels dienen der Verwaltung als Orientierung.

Angemessenes Wohnungsangebot sicherstellen

Für die Gemeinde Jade sehen die Prognosen einen mittelfristigen Anstieg der kleinen Haushalte bis zwei Personen vor, dabei ist der seit 2022 angestiegene Zuzug von EU-Zuwanderern und Kriegsflüchtlingen noch nicht berücksichtigt. 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 und in geeigneteren Wohnraum umziehen (müssen). Für die Gemeinde Jade sieht die NBank bis 2040 einen Neubaubedarf von 59 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Es ist Ziel der Gemeinde Jade diesen Bedarf nach Möglichkeit zu decken.

Neben dem klassischen Familienheimbau soll beim Neubau von Wohnungen auch der Bau von Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden. Nur durch einen Maßvollen Geschosswohnungsneubau lässt sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen realisieren und ein vielfältiges Wohnungsangebot erreichen.

Flächensparender Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf integrierte Lagen

Die Gemeinde Jade setzt sich zum Ziel, in ihrem Grundzentrum Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in integrierter Lage durch Nachverdichtung zu verwirklichen. Für den Familienheimbau soll auf die vorhandenen und in der Planung befindlichen Baulandreserven zurückgegriffen werden.

Die flächenschonende Siedlungsentwicklung soll zudem eine gute wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und eine höhere Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherstellen. Mit ihr 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 Jade wird, durch eine absehbar alternde Bevölkerung, zukünftig ein Mangel an kleinen, qualitativen Wohnungen für Haushalte bis zwei Personen entstehen. Da das Einkommen der Rentner tendenziell weiter sinken wird, ist auch aus dieser Bevölkerungsgruppe mit einer höheren Nachfrage nach günstigen und möglichst auch noch barrierefreien und gut integrierten Wohnungen zu rechnen. In diesem Segment besteht zukünftig ein steigender Bedarf, dem durch Schaffung adäquaten Wohnraums entgegengewirkt werden soll.

Durch den Bau von höherwertigem Mietwohnraum könnten Umzugsketten entstehen, wodurch zusätzlicher Wohnraum für einkommensschwache Haushalte frei würde. Teilweise werden für einkommensschwache Haushalte von anderen Mietern belegt, weil deren Ansprüche am gegenwärtigen Wohnungsmarkt nicht erfüllt werden

Den wachsenden besonderen Bedarfen gerecht werden

Die bereits eingesetzte Alterung der Bevölkerung in der Gemeinde Jade äußert sich vor allem in einem absolut und relativ steigenden Anteil der Einwohner über 65 Jahre. Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur wird sich 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, in entsprechend gut integrierten Lagen zu verorten.

Die Gemeinde verfolgt bei der Realisierung von Wohnbauprojekten, wie beispielsweise bei der Jaderberger Wohnlandschaft, eine möglichst flexible Herangehensweise. Beim genannten Beispiel ist auf Initiative eines Investors in enger Zusammenarbeit ein Konzept zum altersgerechten Wohnen in integrierter Lage mit direktem Anschluss an einen Pflegedienst und eine Apotheke umgesetzt worden.

Soziale Wohnraumversorgung sicherstellen

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

Bestandsmodernisierung zur Barrieren Reduzierung 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 Baualterphasen des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Jade deuten auf einen im regionalen Vergleich unterdurchschnittlichen 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.

8. Lemwerder

Die Gemeinde Lemwerder im Südosten des Landkreises Wesermarsch ist durch ihre Lage an der Weser und der dort entstandenen maritimen Wirtschaft geformt worden. Zudem ist die Lage und die gute Anbindung der Gemeinde an die Hansestadt Bremen ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Entwicklung der Gemeinde gewesen und wird dies auch zukünftig sein. In den Jahren von 2014 bis 2022 ist die Bevölkerung um 4,2 % von 6.859 auf 7.147 gestiegen. In diesem Zeitraum stieg die Zahl der Kinder und Jugendlichen von 985 auf 1.084, was einer Zunahme von 10 % entspricht. Der Personenkreis über 75 Jahre wuchs dagegen von 800 auf 928 Personen und somit um 16 % an. 2022 machten Kindern einen Anteil von 15,17 % an der Bevölkerung Lemwerders aus, der Anteil über 75-Jähriger 12,98 %

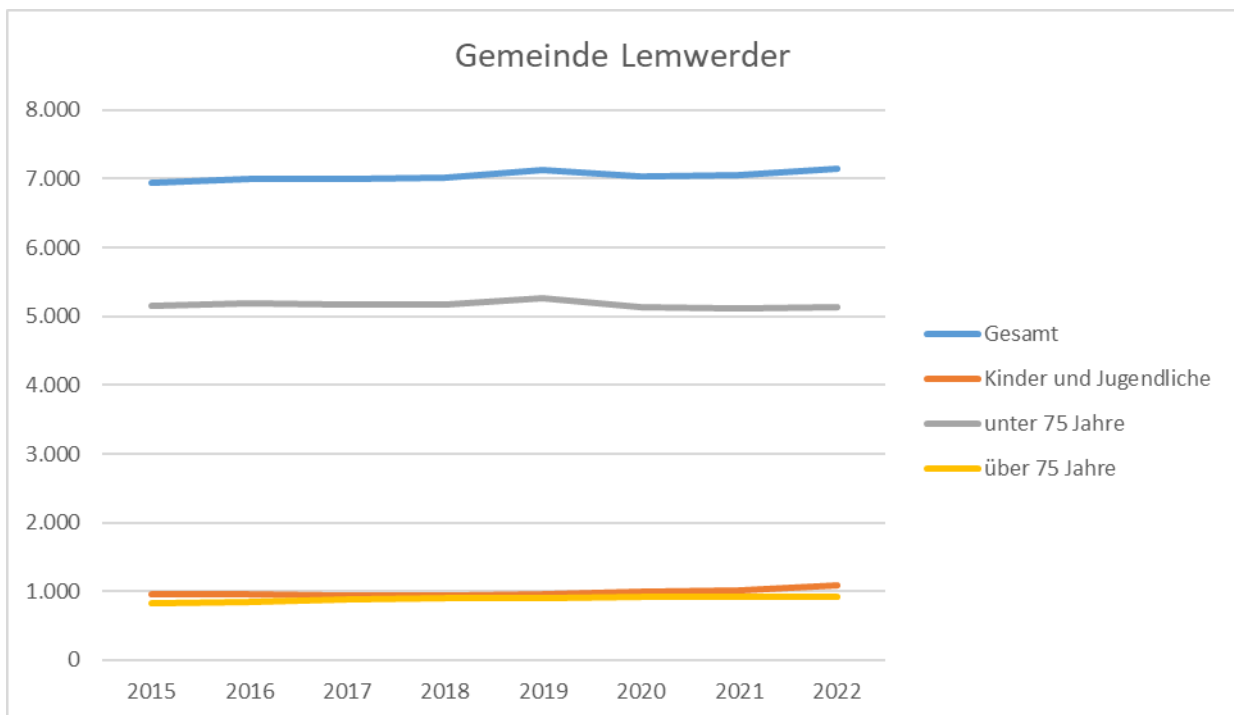


Abbildung 55: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Lemwerder

Beim Wanderungssaldo zeigt sich eine vom Trend auf regionaler Ebene unabhängige Entwicklung. Neben einem extremen Überschuss an Zuzügen im Jahr 2022 (+122 Einwohner). Bei Betrachtung der gesamten Wesermarsch ist in diesem Jahr der höchste Wanderungsgewinn in den betrachteten zehn Jahren vorzufinden. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist auf einem konstanten Niveau rückläufig und kann nur in wenigen Jahren durch die teilweise vorhandenen Wanderungsgewinne ausgeglichen werden. In der Summe bewegt sich die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Jahren zwischen Werten von -17 und +124 Einwohner.

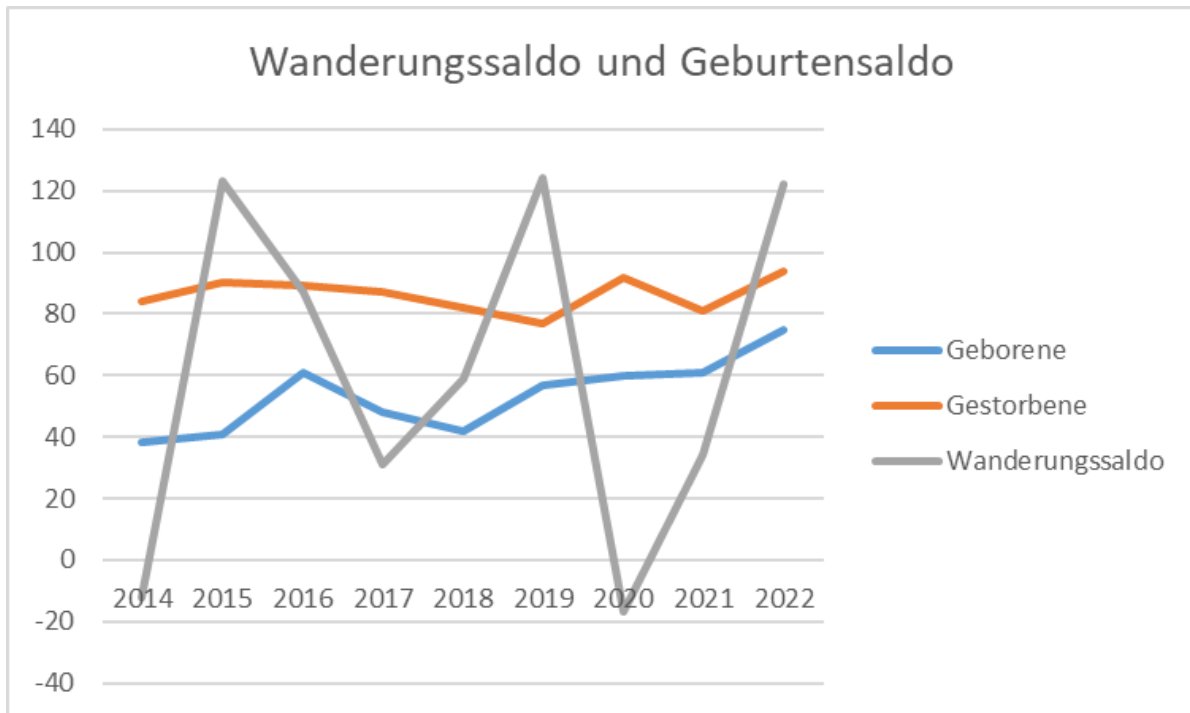


Abbildung 56: Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lemwerder

In den unterschiedlichen Altersgruppen gibt es teils gravierende Unterschiede bei den Wanderungsbewegungen. Dazu werden die Werte der Jahre 2020 bis 2022 summiert und nach Altersgruppen unterteilt einander gegenübergestellt. Die Alterung der Bevölkerung ist in der Gemeinde Lemwerder demnach nicht nur auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen, sondern auch auf die Differenz zwischen den Zu- und Fortzügen bei den Kindern und Jugendlichen sowie den Jungen Erwachsenen bis 25 Jahre. Zum einen kann das auf ein fehlendes Angebot an Ausbildungs- und Studienplätzen zurückgeführt werden, zum anderen auf ein fehlendes Angebot an geeigneten Wohnraum. Erst bei den Erwachsenen zwischen 25 und 50 Jahren hat die Gemeinde mehr Zuzüge als Fortzüge zu verzeichnen. Bei den Personen über 50 Jahre überwiegen die Fortzüge nur noch marginal.

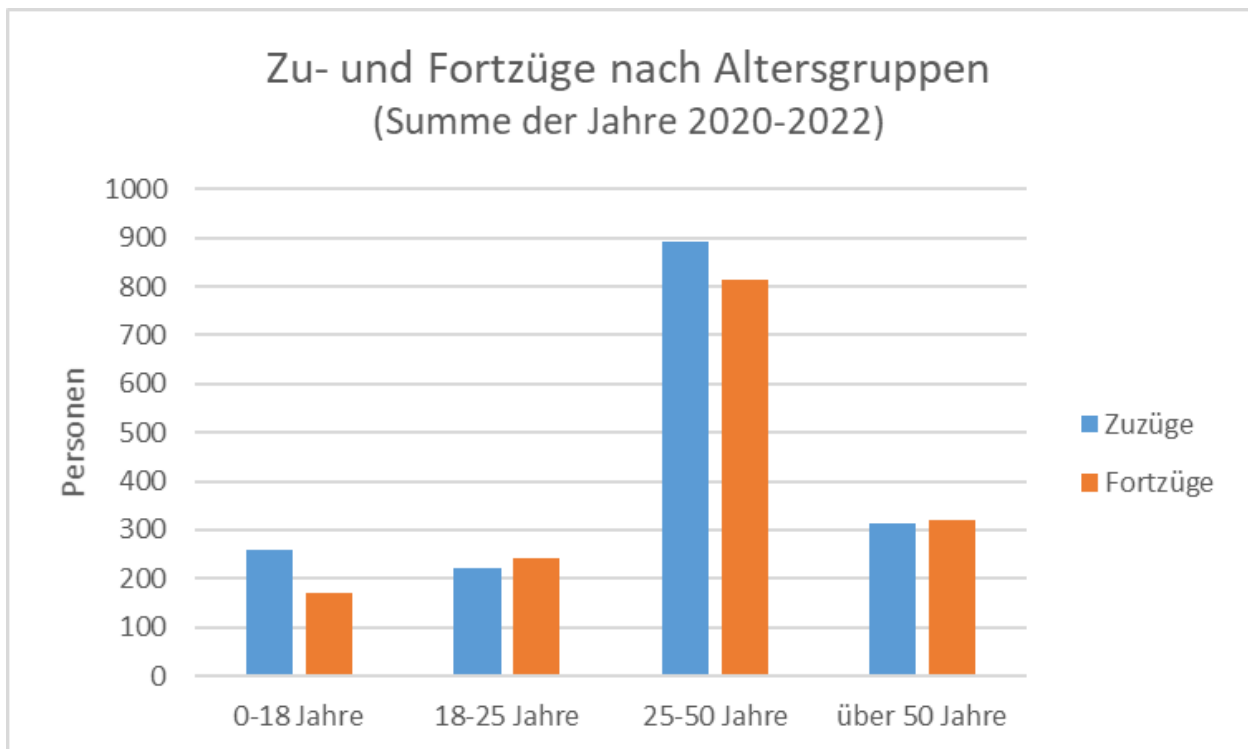


Abbildung 57: Zu- und Fortzüge der Jahre 2020 bis 2022 in Lemwerder

Die Bevölkerungsentwicklung lässt sich grob unter den Stichpunkten

1. Seit 2014 ist ein genereller Bevölkerungszuwachs zu erkennen
2. Die Bevölkerungsgruppen bis 25 Jahre ist angestiegen
3. Die Hochbetagten nahmen relativ und absolut zu

zusammenfassen. Dabei ist der Zuzug durch Geflüchtete und deren Auswirkung bisher nicht berücksichtigt worden. Bei den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung konnten diese – aus den bereits in Kapitel 2 genannten Gründen - noch nicht berücksichtigt werden.

Die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Lemwerder geht bisher von einem Anstieg der Einwohnerzahl von 7.182 Einwohnern auf 7.277 Einwohner aus. Demnach würde die Gemeinde ca. 1,3 % an Einwohner gewinnen.

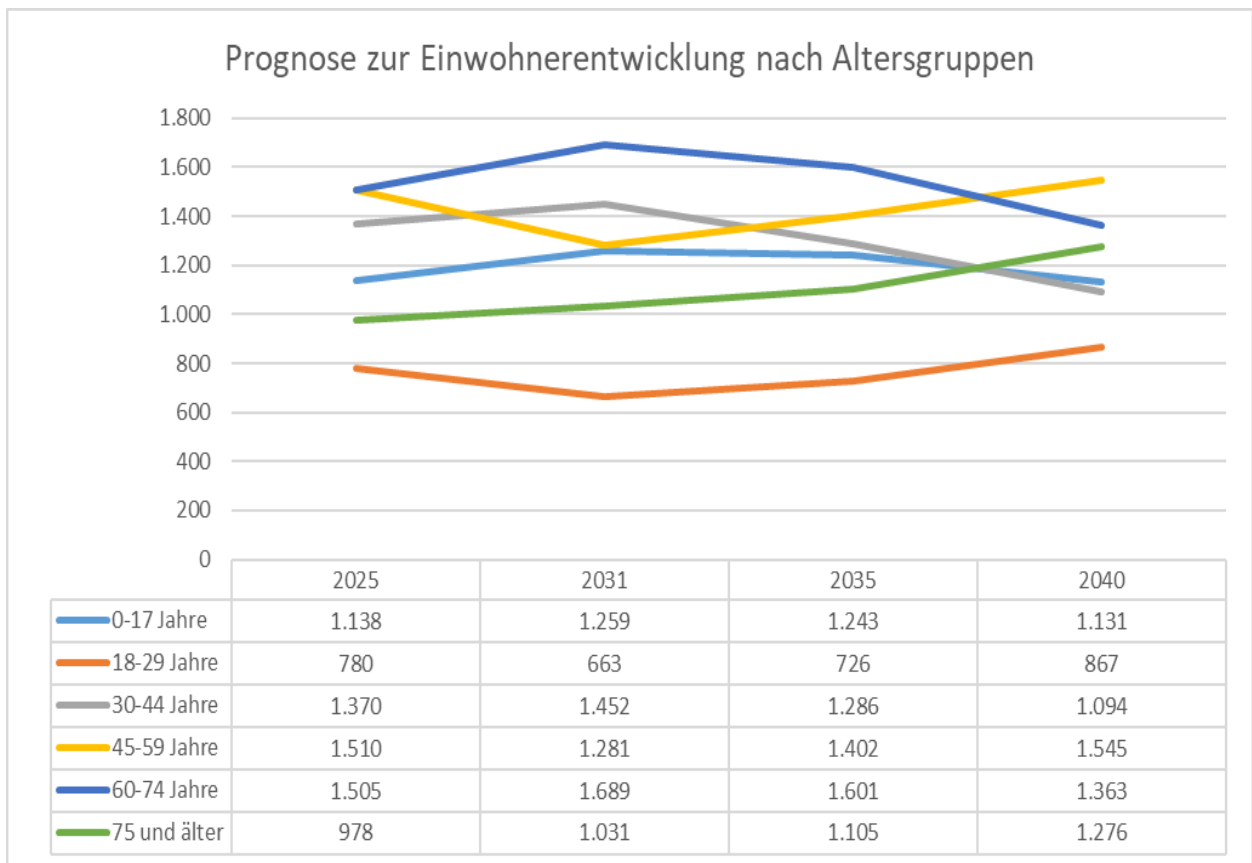


Abbildung 58: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Lemwerder (Prognose)

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Lemwerder ist weniger stark von Einfamilienhäusern dominiert, wie in den übrigen Gemeinden der Wesermarsch. Aufgrund der vorhandenen Industrie- und Gewerbestrukturen hat das Grundzentrum Lemwerder eine deutlich städtischere Struktur, die insbesondere durch die Mehrfamilienhäuser in Siedlungsbauweise (z.B. Eschhofsiedlung) deutlich wird. Von den 3.545 Wohnungen in der Gemeinde entfallen rund 31 % auf Mehrfamilienhäuser, dieser Wert wird sonst nur in den Städten erreicht bzw. überschritten. Auch in der Gemeinde Lemwerder ist die Zahl der Wohnungen trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen weiter gestiegen. Allerdings ist der Zuwachs insgesamt mit 210 Wohnungen von 2014 bis 2022 nur sehr gering. Dabei ist der Zuwachs an Einfamilienhäuser mit 82 Wohnungen im selben Zeitraum deutlich geringer.

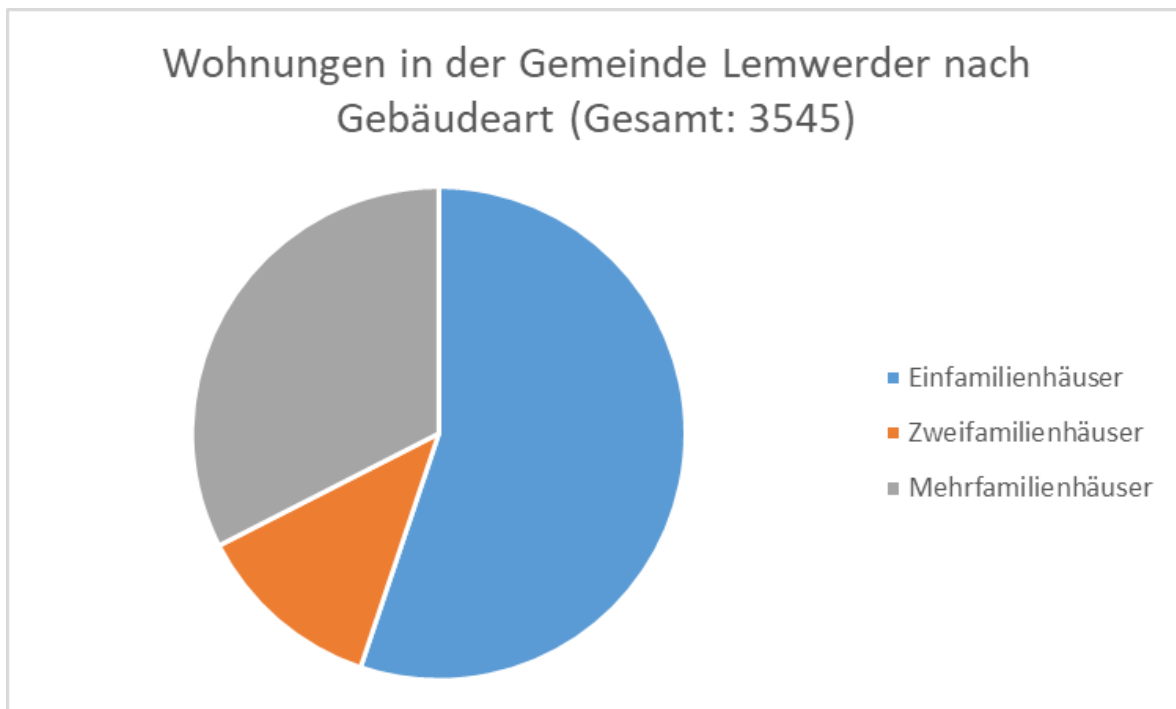


Abbildung 59: Wohnungen in der Gemeinde Lemwerder (Stand: 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Altersstruktur der Wohnbebauung weist den höchsten Wert im Zeitraum von 1960 bis 1969. Von da an nimmt die Wohnbauaktivität ab, sodass seit der Jahrtausendwende in 20 Jahren nur 8 % des Wohnungsbestandes gebaut wurden. Somit gib es gerade bei modernem Wohnraum ein sehr geringes Angebot und ein großes Angebot an älteren Wohnungen. Mit knapp 58 Jahren ist das Durchschnittsalter geringer als bei der Betrachtung des gesamten Landkreises, jedoch ergibt sich gerade bei den Wohnungen aus den Jahren 1950 bis 1969 häufig einen großen Sanierungsbedarf, um diese zumindest teilweise wieder attraktiv für den Wohnungsmarkt zu gestalten.

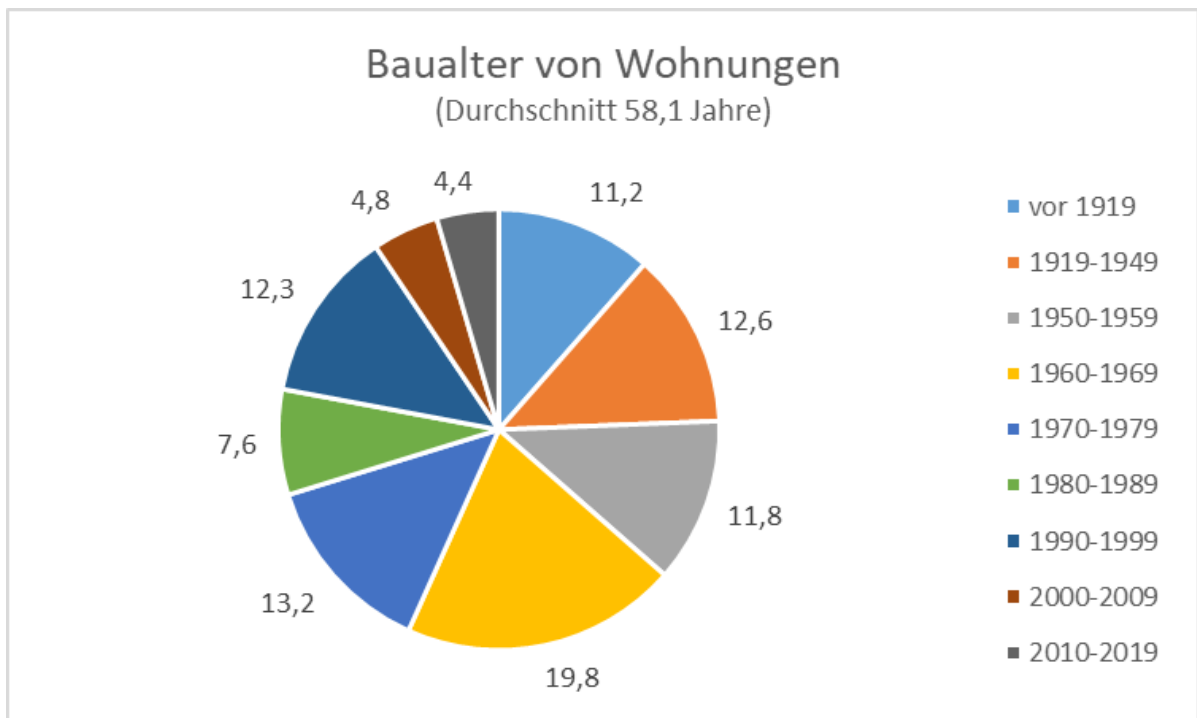


Abbildung 60: Baualter in der Gemeinde Lemwerder (Stand 2021)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die vorhandene Prognose über die Entwicklung der Haushaltszahl geht von einem leichten Anstieg bis 2040 aus, wobei dieser auf die steigende Anzahl kleiner Haushalte bis zwei Personen zurückgeht. Alle übrigen Haushaltsgrößen werden bis dahin bereits weniger. Dies bedeutet in Zahlen einen Ausgangswert von 3.448 Haushalten im Jahr 2022. Der Höhepunkt wird ca. 2035 mit einer Haushaltszahl von ca. 3.545 erreicht und nimmt dann bis 2040 bis auf 3523 Haushalte ab. Bei der Entwicklung der Haushaltszahlen bleibt abzuwarten, wie sich die Zuwanderung durch Geflüchteten entwickelt und wie sich das auf die Zusammensetzung der Gemeinde Lemwerder auswirkt.

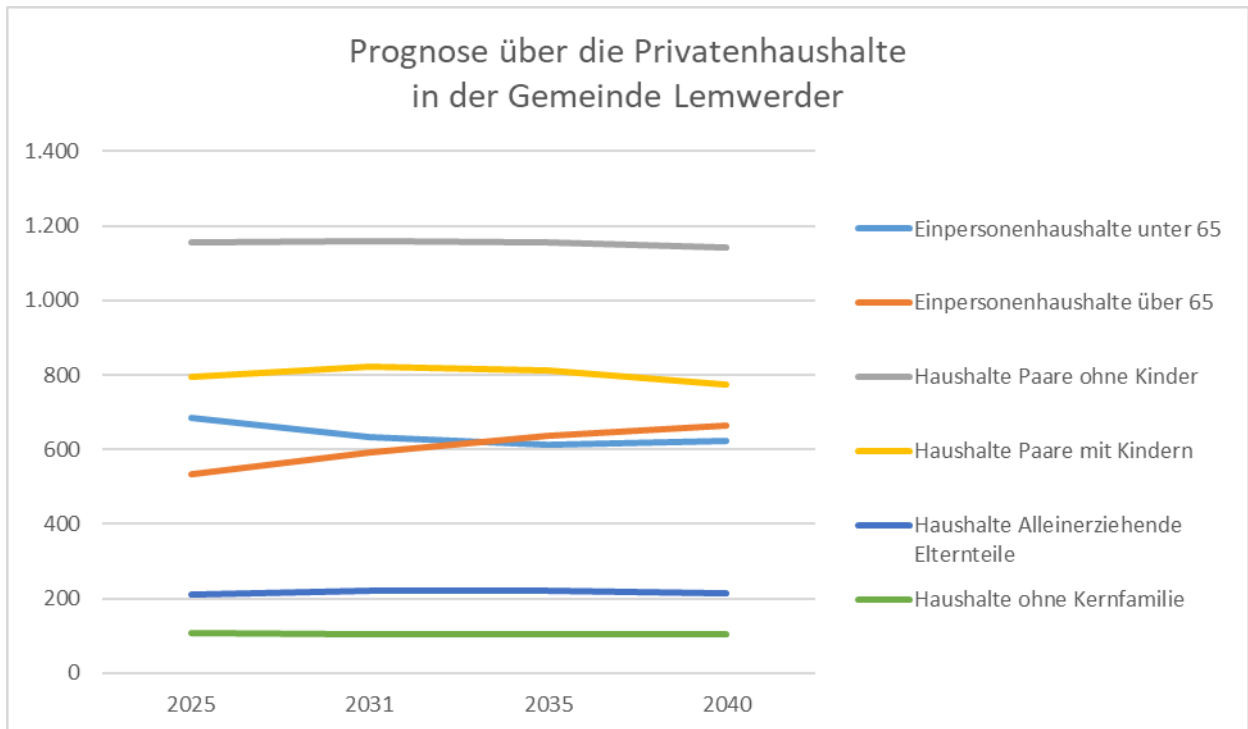


Abbildung 61: Prognostizierte Entwicklung der Haushalte in Lemwerder

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

In den Jahren von 2014 bis 2022 konnte die Einwohnerkaufkraft ohne Berücksichtigung der Inflation von 21.325 €/Jahr auf 23.272 €/Jahr gesteigert werden (+8,3 %). Diese Entwicklung ist deckungsgleich mit dem Rückgang der Arbeitslosenzahl von 203 (2014) auf 189 (2022), womit ein Rückgang von knapp -6,8 % erreicht wurde. Ebenso positiv hat sich die Zahl der Langzeitarbeitslosen entwickelt, ihre Anzahl ist 2014 von 80 auf 75 in 2022 zurückgegangen. Alle Werte deuten auf eine insgesamt positive Entwicklung hin. Da es sich teilweise um Durchschnittswerte handelt, sagen diese nichts über die Verteilung innerhalb der Bevölkerung aus und sind deshalb nur bedingt geeignet, um den Bedarf an günstigen Mietwohnraum zu ermitteln.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitraum von 2015 bis 2022 von 203 auf 180 gesunken (-11,3 %).

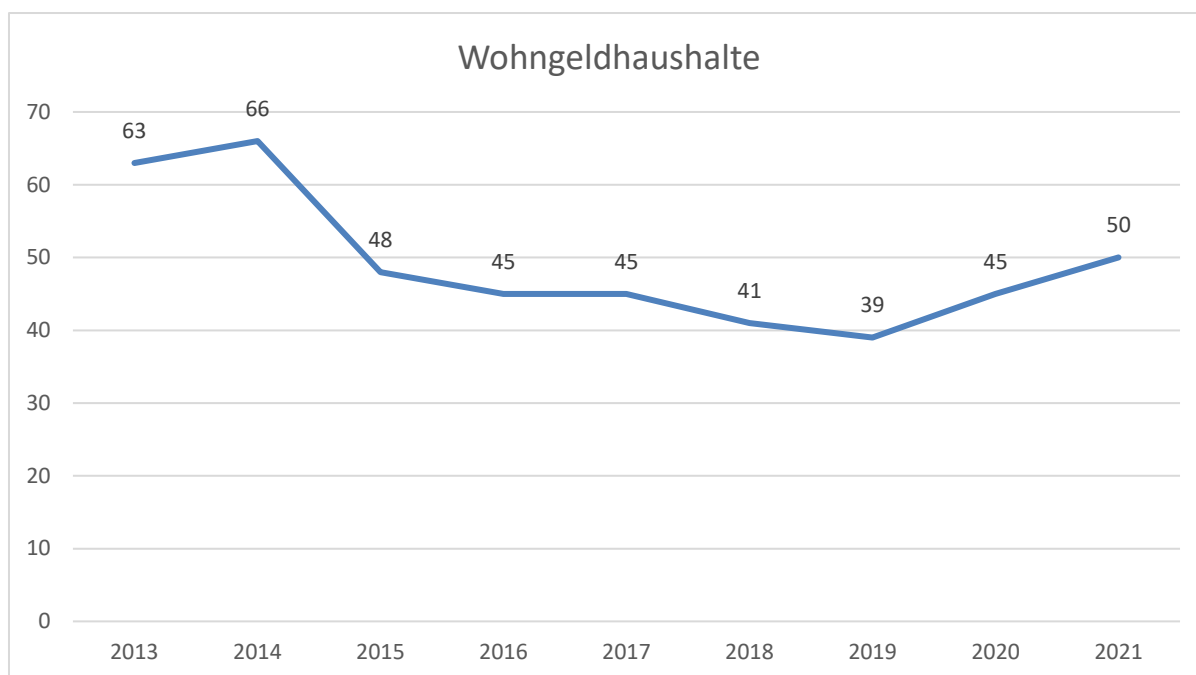


Abbildung 62: Wohngeldempfänger in der Gemeinde Lemwerder

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Zahl der Wohngeldempfänger in Lemwerder ist im dargestellten Zeitraum insgesamt rückläufig gewesen, allerdings seit 2019 steigen die Werte wieder an. Mit 50 lag die Quote der Wohngeld empfangenden Haushalte gemessen an den Haushalten insgesamt bei ca. 1,4 % (Stand 2021). 2023 war die große Wohngeldreform, seitdem haben noch mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld. Somit können Daten vor 2023 mit aktuellen Zahlen nicht mehr verglichen werden.

Die Mieten in der Gemeinde Lemwerder sind seit 2014 stark angestiegen. Ausgehend von einer Durchschnittsmiete von 4,84 €/m² im Jahr 2014 pendelte der Wert in darauffolgenden Jahren bis 2018 um 5 €/m² und hat sich im Jahr 2022 bei 7,72€/m² eingependelt. Insgesamt kann die Entwicklung des Mietpreises in diesem Segment - gerade unter Berücksichtigung der letzten drei Jahre des Betrachtungszeitraums - als stark steigend gesehen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis von Immobilien ist seit 2015 um 160 % gestiegen, und lag im Durchschnitt 2022 bei 2.715 €/m². Der Bodenrichtwert für die Gemeinde Lemwerder ist im Zeitraum von 2014 bis 2022 von 55 €/m² auf 125€/m² gestiegen. Die Wohnbaulandreserven sind aufgrund einer bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern, zunächst deutlich von 3,76 ha (2015) auf 1,0 ha (2019) abgesunken und 2021 auf 3,5ha ausgebaut worden. Von der NBank wurde bis 2040 ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 88 ermittelt. Wie genau sich dieser Bedarf aufgrund der nach Deutschland und in die Wesermarsch kommenden Geflüchteten ansteigt, kann noch nicht vorhergesagt werden, wobei ein genereller Mehrbedarf entstehen wird.

Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerung ist in der Gemeinde Lemwerder seit 2014 um 4,2% angestiegen
- Dabei ist der Anteil Junger Erwachsener 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, ab 2021 dominieren die Gewinne
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist durchweg minimale positive Werte aus.
- Die Bevölkerungsprognose geht bei der Gemeinde Lemwerder zukünftig von einem sehr geringen Bevölkerungsanstieg aus
- Dabei wird sich der Trend einer alternden Gesellschaft weiter verstärken. Die bis 60 Jahre werden viel weniger, die Alten ab 60 Jahre deutlich mehr

Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen

- Lemwerder hat einen städtisch geprägten Hauptort, ist außerhalb dieses an Bremen grenzenden Ortes jedoch ländlich geprägt, der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsmarkt dominiert mit 53% nicht so deutlich wie in anderen Gemeinden der Wesermarsch
- In Lemwerder beträgt der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern immerhin 31% und reicht damit an das Niveau der Städte heran
- Die Zahl der Privathaushalte steigt bis 2040 voraussichtlich noch leicht an
- In Lemwerder wurden viele Wohnungen in der Mitte des 20. Jahrhunderts gebaut
- Der Neubaubedarf bis 2040 beläuft sich auf 96 Wohneinheiten (8 EZFH/ 88 MFH)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

- Die Zahl der Wohngeldempfänger war im betrachteten Zeitraum rückläufig, ab 2021 stieg der Wert an.
- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Lemwerder ist von 2015 bis 2022 um 11,3% gesunken

Immobilienmarkt

- Der durchschnittlich Mietpreis in Lemwerder ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen
- Insgesamt hat Lemwerder noch 3,5 ha Wohnbaulandreserven, die mit 2,8 ha für den Familienheimbau vorgesehen sind

Ziele, Identifikation und Handlungsempfehlungen

Die Gemeinde Lemwerder möchte ihren gleichnamigen Hauptort auch für die Zukunft als attraktiven Wohnort erhalten und dabei das Wohnungsangebot an die sich verändernde Nachfrage anpassen. Die verstärkte Ausrichtung auf eine dichtere Bebauung durch Doppel- und Mehrfamilienhäuser zur Erhaltung der kurzen Wege im Grundzentrum Lemwerder ist dabei ebenso ein wichtiger Zielbaustein, wie die vermehrte Schaffung von altersgerechten Wohnmöglichkeiten. Die folgenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Erreichung des beschriebenen Ziels dienen der Verwaltung als Leitbild.

Angemessenes Wohnungsangebot sicherstellen

Für die Gemeinde Lemwerder sehen die Prognosen einen mittelfristigen Anstieg der kleinen Haushalte bis zwei Personen vor, dabei ist der seit 2022 angestiegene Zuzug von EU-Zuwanderern und Kriegsflüchtlingen noch nicht berücksichtigt. 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 und in geeigneteren Wohnraum umziehen (müssen). Für die Gemeinde Lemwerder sieht die NBank bis 2040 einen Neubaubedarf von 88 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser Bedarf spiegelt aber nicht den tatsächlichen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt wider. Es ist Ziel der Gemeinde Lemwerder den tatsächlichen Bedarf angemessen zu decken.

Neben dem klassischen Familienheimbau soll bei Neubau von Wohnungen der Bau von Mehrfamilienhäusern stärker in den Fokus rücken. Der Bestand aus diesem Segment ist überwiegend aus der Mitte des 20. Jahrhundert (1950-1975), Mehrfamilienhäuser neueren Baujahrs gibt es weniger. Nur durch einen Maßvollen Geschosswohnungsneubau lässt sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen realisieren und ein vielfältiges Wohnungsangebot erreichen.

Flächensparender Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf integrierte Lagen

Die Gemeinde Lemwerder setzt sich zum Ziel, in ihrem Grundzentrum 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, wobei eine maßvolle und Abschnittsweise Realisierung erfolgen soll. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen soll nur in begründeten Ausnahmen bei fehlenden Alternativen erfolgen.

Die flächenschonende 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 Lemwerder wird, durch eine absehbar alternde Bevölkerung, zukünftig ein Mangel an kleinen, qualitativen Wohnungen für Haushalte bis zwei Personen entstehen. Da das Einkommen der Rentner tendenziell weiter sinken wird, ist auch aus dieser Bevölkerungsgruppe mit einer höheren Nachfrage nach günstigen und möglichst auch noch barrierefreien und gut integrierten Wohnungen zu rechnen. In diesem Segment besteht in der Gemeinde Lemwerder ein Aufholbedarf, welcher sich im Zuge des demografischen Wandels noch verstärken dürfte, sofern dem nicht entgegengewirkt wird.

Durch den Bau von höherwertigem Mietwohnraum könnten Umzugsketten entstehen, wodurch zusätzlicher Wohnraum für einkommensschwache Haushalte frei würde. Teilweise werden für einkommensschwache Haushalte von anderen Mietern belegt, weil deren Ansprüche am gegenwärtigen Wohnungsmarkt nicht erfüllt werden

Den wachsenden besonderen Bedarfen gerecht werden

Die bereits eingesetzte Alterung der Bevölkerung in der Gemeinde Lemwerder äußert sich vor allem in einem absolut und relativ steigenden Anteil der Einwohner über 65 Jahre. Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur wird sich 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, 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 Lemwerder keine Angebote dieser Wohnform vorhanden. Die Gemeinde 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 vor allem im Grundzentrum Lemwerder zu finden. Damit wird gewährleistet, dass die Einwohner in ihrer Gemeinde mit ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben können, was gerade für ältere Menschen von hoher Bedeutung ist. Darüber hinaus ist eine Konzentration des Wohnungsangebotes für einkommensschwache Haushalte auf ein einzelnes Quartier im Sinne einer guten sozialen Durchmischung zu vermeiden.

Bestandsmodernisierung zur Barrieren Reduzierung 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 Lemwerder deuten auf einen im regionalen Vergleich leicht erhöhten Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs, 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.

9. Ovelgönne

Die Gemeinde Ovelgönne im Herzen der Wesermarsch ist stark ländlich geprägt. Mit 5.405 Einwohnern hat sie die geringste Einwohnerzahl im Landkreis. Die Gemeinde verfügt über lt. RROP über ein Grundzentrum in Oldenbrok. Die Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkte in der Gemeinde sind die Orte Großenmeer, Oldenbrok und Ovelgönne (Burgdorf). Von 2014 bis 2022 ist in der Gemeinde ein Bevölkerungszuwachs von 0,38 % verzeichnet worden. In Ovelgönne nahm die Zahl der Kinder und Jugendliche im betrachteten Zeitraum ab, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sank von 17,66 % (951 Einwohner) auf 16,02 % (866 Einwohner). Das entspricht einem Rückgang von -1,6 % in acht Jahren. Die Über-75-Jährigen in Ovelgönne haben ebenfalls gering abgenommen, von 10,42 % und 561 Einwohner sank der Wert dieser Bevölkerungsgruppe auf 9,97 % bzw. 539 Einwohner. Der Rückgang der Über-75-Jährigen lag somit bei 0,45 %.

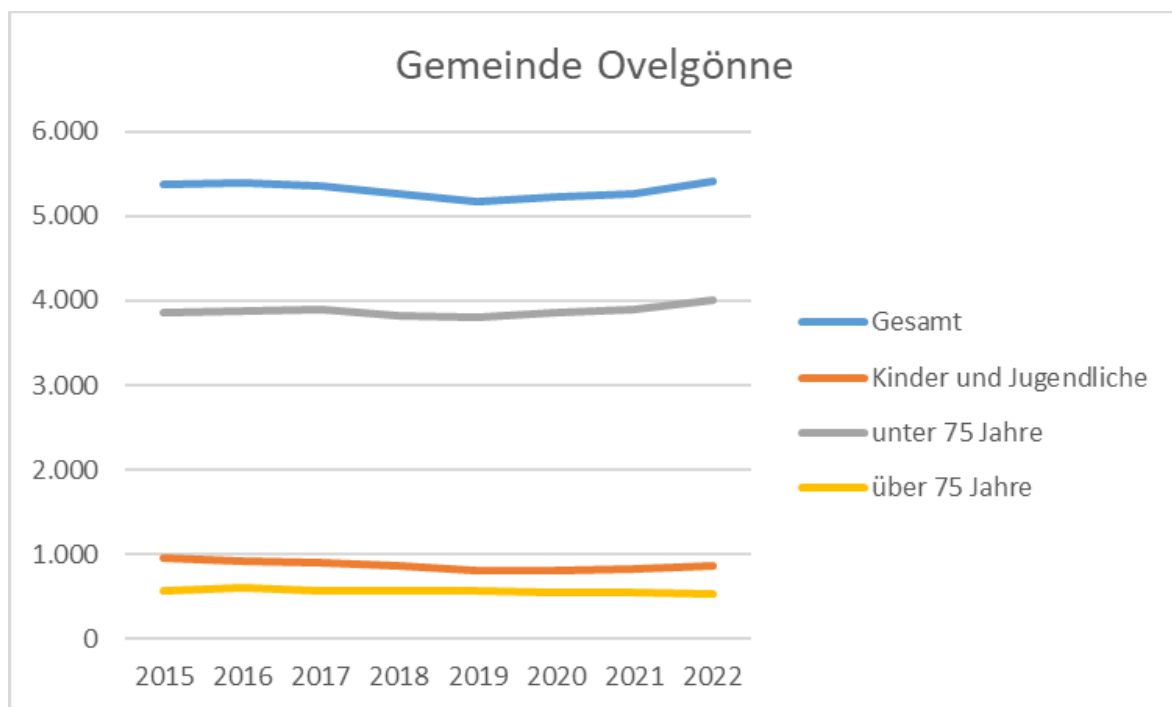


Abbildung 63: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne zeigt ein zunehmendes Defizit zwischen den Neugeborenen und den Sterbefällen. Die Zahl der Neugeborenen steigt seit 2021 (53 Neugeborene) wieder an, bis dahin war die Zahl kontinuierlich und bewegt sich 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 zwei deutliche „Ausreißer“ in den negativen Bereich der Grafik. Neben einem sehr geringen

positiven Ausgangswert in 2014 gab es 2017-2019 leicht negative Zahlen. In der Summe ergibt sich somit überwiegend ein jährlicher Bevölkerungszuwachs.

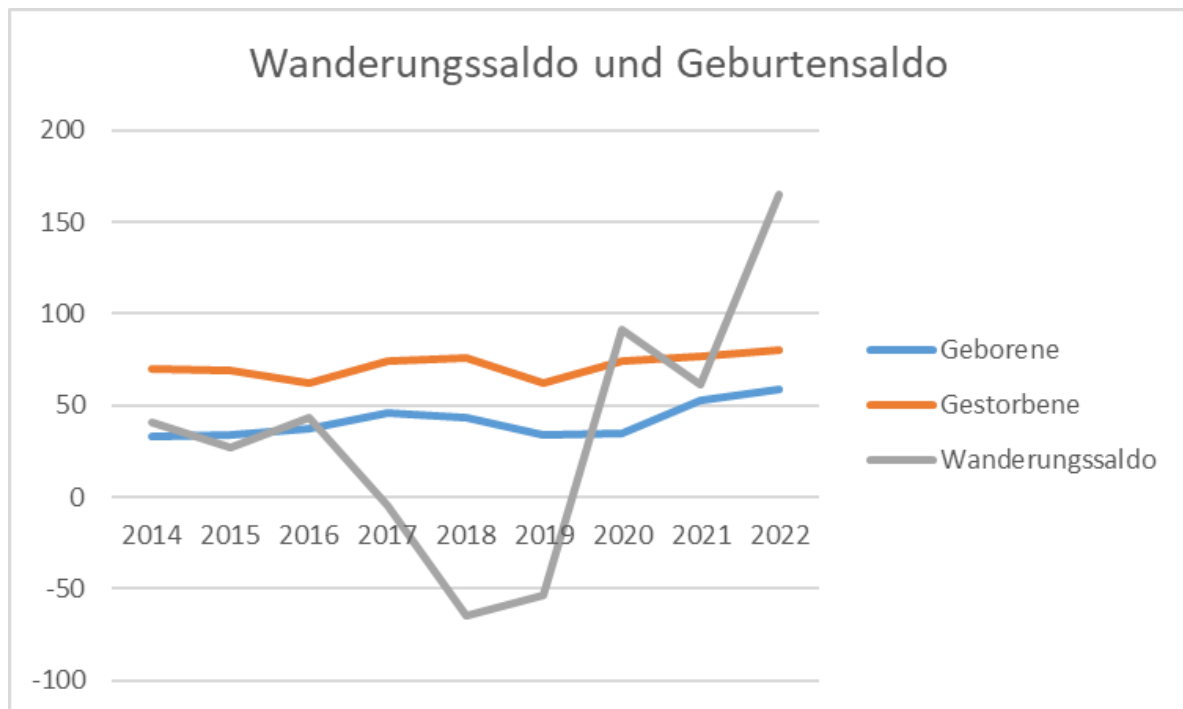


Abbildung 64: Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne

Eine Analyse der Wanderung nach Altersklassen, in der die Jahre von 2020 bis 2022 zusammengefasst wurden, zeigt, dass sich bei den Kindern und Jugendlichen sowie bei den Erwachsenen zwischen 25 und 50 Jahren die Zuzüge deutlich überwiegen. Dahingegen gibt es bei den Jungen Erwachsenen von 18 bis 25 Jahren einen Überhang der Fortzüge (36 Personen) und bei den über 50-Jährigen mehr Zuzüge (21 Personen).

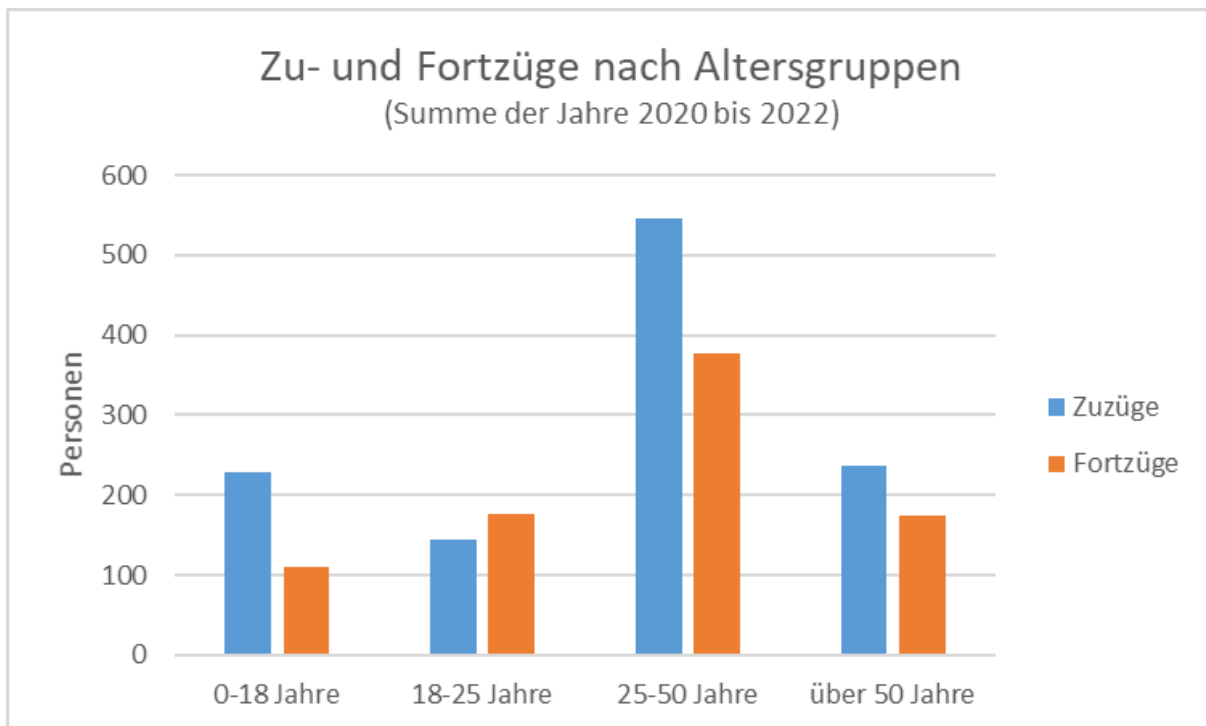


Abbildung 65: Zu- und Fortzüge der Jahre 2020 bis 2022 in Ovelgönne

Als Ergebnis kann bezüglich der Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2022 festgehalten werden, dass

1. bzgl. des Bevölkerungszuwachs es nur wenige Ausnahmen vom Trend, wobei gerade der sprunghafte Abstieg des Wanderungssaldo in den Jahren 2017-2019 einen „Ausreißer“ 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 60 bis 74 Jahre alten Einwohner ist sehr stark gestiegen. Hat sich die Zahl der Hochbetagten nur gering verändert.

Die Bevölkerungsprognosen gehen für die Gemeinde Ovelgönne von 2022 bis 2040 von einem Bevölkerungsverlust von ca. 405 Einwohner aus. Demnach würde die Gemeinde Ovelgönne in den kommenden zwei Dekaden ungefähr 8 % ihrer Einwohner verlieren. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird leicht steigen (+2 %), zudem werden in Zukunft auch die jungen Erwachsenen einen Rückgang erfahren (-27 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung geht bei Kinder und Jugendlichen auf 17 % und bei den jungen Erwachsenen auf 11 % zurück. Die größte Bevölkerungsgruppe ist 2022 noch zwischen 45 und 59 Jahren, bis 2040 verschiebt sich dies nicht. Hinzu kommt, dass die Hochbetagten die einzige Altersgruppe ist, bei denen

zahlenmäßige Zugewinne erwartet werden. Die Hochbetagten werden ca. 16 % der Gesamtbevölkerung ausmachen.

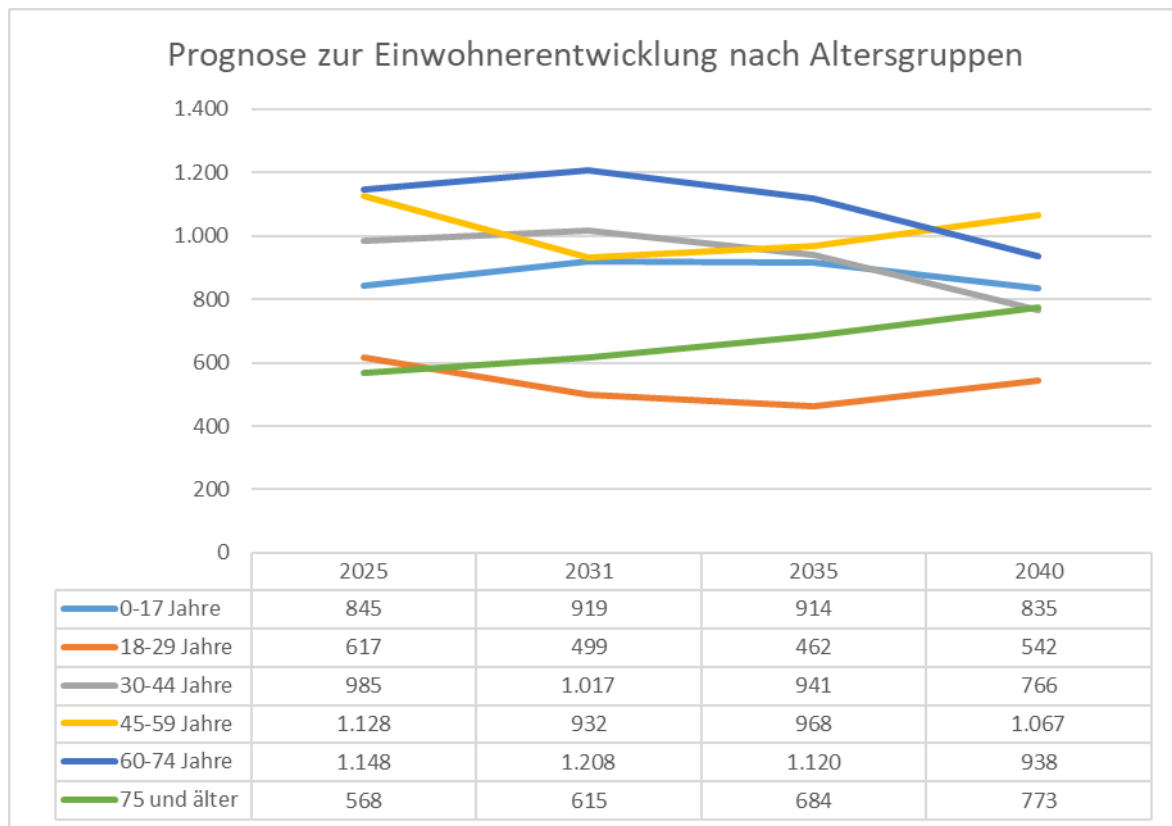


Abbildung 66: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ovelgönne (Prognose)

Der vorhandene Wohnraum in Ovelgönne hat mit einem Anteil von 72 % einen klar dominierenden Wohnungstyp - Einfamilienhäuser. Dieser Wohnungstyp hat in dem betrachteten Zeitraum von 2014 bis 2022 einen Zuwachs von 4 % zu verzeichnen, bei den anderen beiden Wohnungstypen gab es hingegen nur einen geringen Zuwachs von 0,6 % bei Zweifamilienhäusern und 0,98 % bei Mehrfamilienhäusern. 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 2014 bis 2022 ein Plus von 100 Wohnungen.

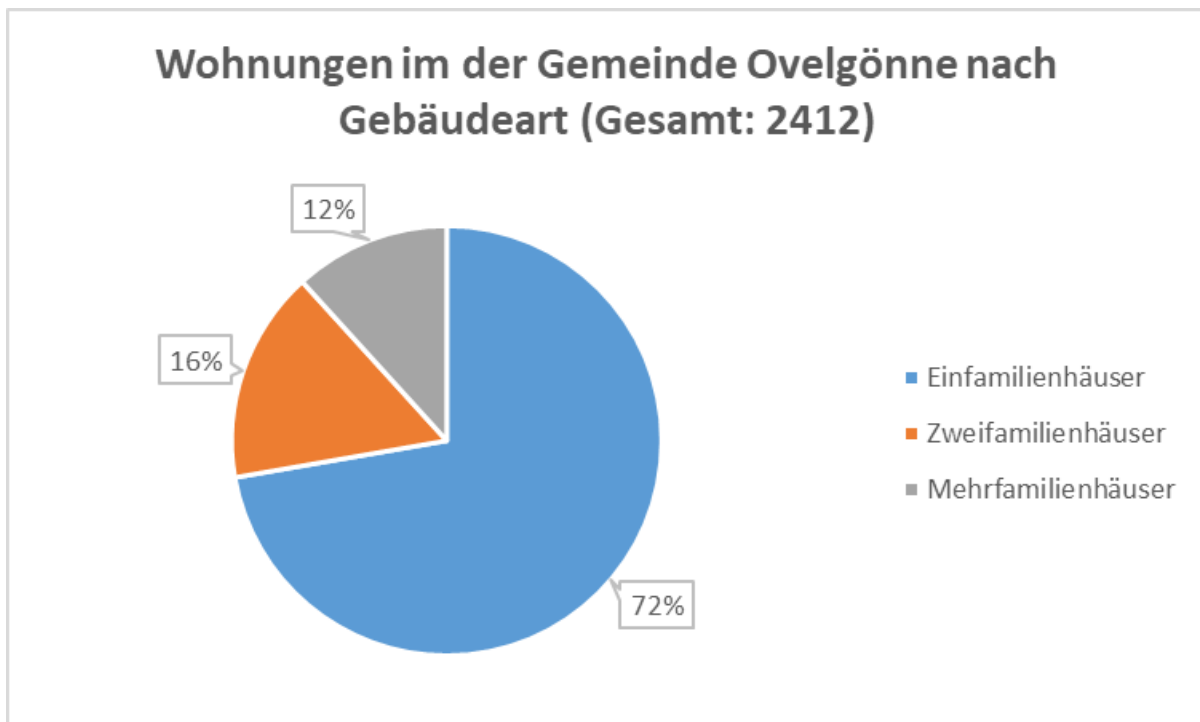


Abbildung 67: Wohnungen in der Gemeinde Ovelgönne (Stand 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Der Wohnungsbestand hatte 2022 ein für den Landkreis nicht ungewöhnlichen Altersdurchschnitt von 63,2 Jahren. Zu erwähnen ist jedoch der sehr hohe Anteil besonders alter Gebäude aus den Jahren vor 1919.

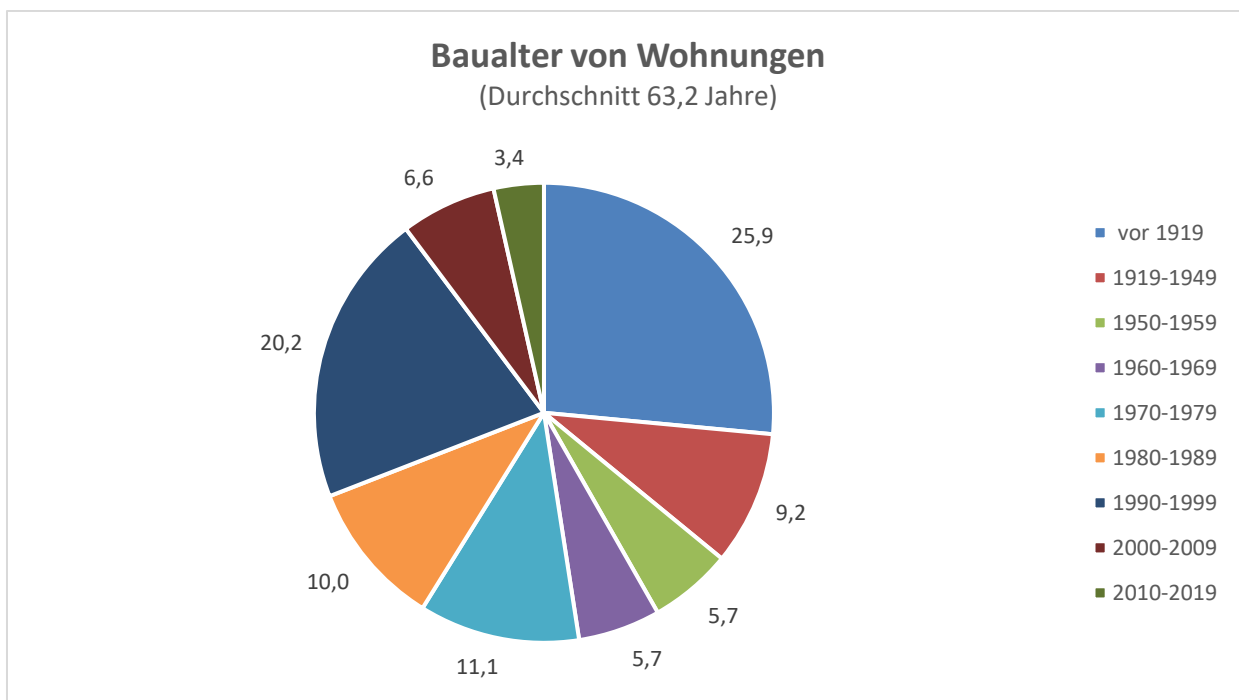


Abbildung 68: Baualter von Wohnungen in der Gemeinde Ovelgönne (Stand 2021)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Hinzu kommt das Fehlen der ansonsten für Deutschland und auch für die Wesermarsch hohe Bauaktivität in den Jahren von 1950 bis 1979. Zu dieser Zeit wurden in der Gemeinde Ovelgönne - mit nur 22,5 % - 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 32 % sind die Achtziger und Neunziger 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.

Die Zahl der Haushalte in Ovelgönne wird sich rückläufig entwickeln. Von 2.491 Haushalten (2022) werden 2040 voraussichtlich noch 2.315 übrig sein (-8 %).

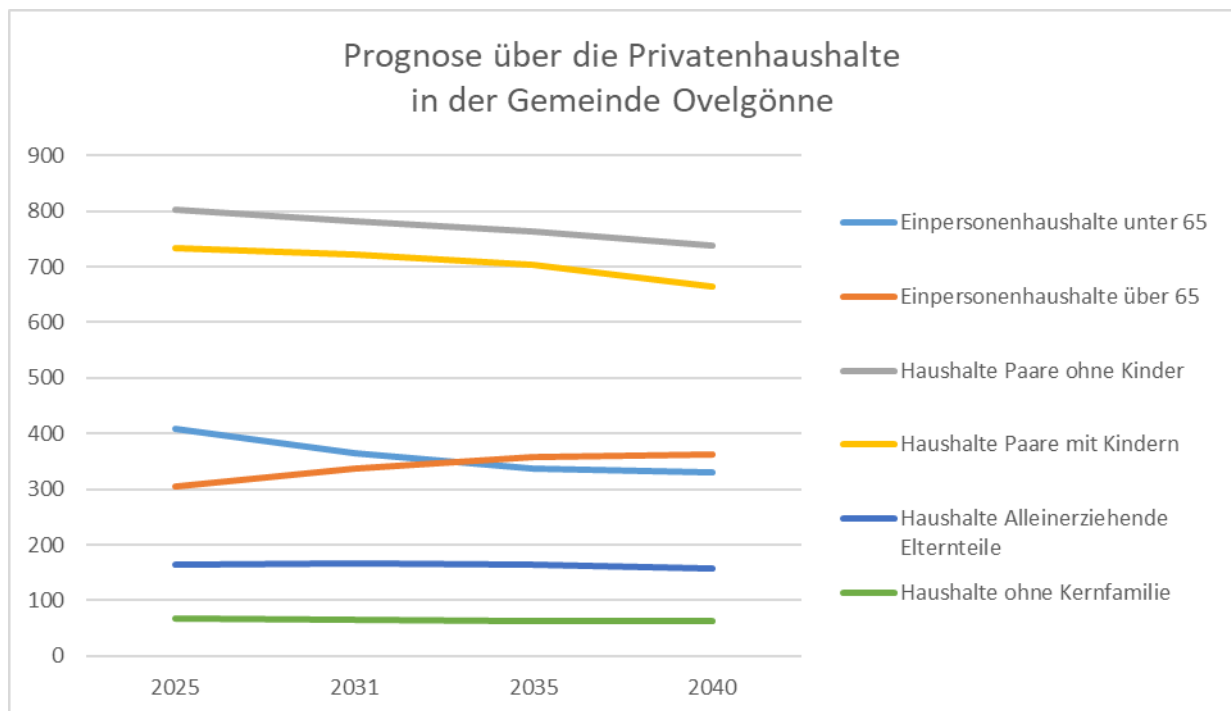


Abbildung 69: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in Ovelgönne

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

In den Jahren von 2014 bis 2022 konnte in der Gemeinde eine insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung der Einwohner verzeichnet werden. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist von 141 (2014) auf 115 (2022) zurückgegangen (-35 %). Die Zahl der Arbeitslosen reduzierte sich von 153 (2014) auf 115 (2022) was einem Rückgang von -18,4 % entspricht. Die Anzahl der Langzeitarbeitslosen reduzierte sich ebenfalls von 60 im Jahr 2014 auf 41 Personen im Jahr 2022. Die Kaufkraft der Einwohner ist von 19.813 €/Jahr auf 21.799 €/Jahr in den acht Jahren von 2014 bis 2022 gestiegen (+10 %). 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.

Die Zahl der Wohngeldempfänger in Ovelgönne ist im dargestellten Zeitraum insgesamt stark rückläufig gewesen. Mit 20 lag die Quote der Wohngeld empfangenden Haushalte 2021 gemessen an den Haushalten insgesamt bei 0,8 % (Stand 2021). Dieser Wert lag unter dem bundesweiten Durchschnitt von 1,6 %. Durch Gesetzesänderungen im Jahr 2023, haben nun deutlich mehr Personen Anspruch und somit die aktuellen Werte mit Werten vor 2023 nicht mehr vergleichbar.

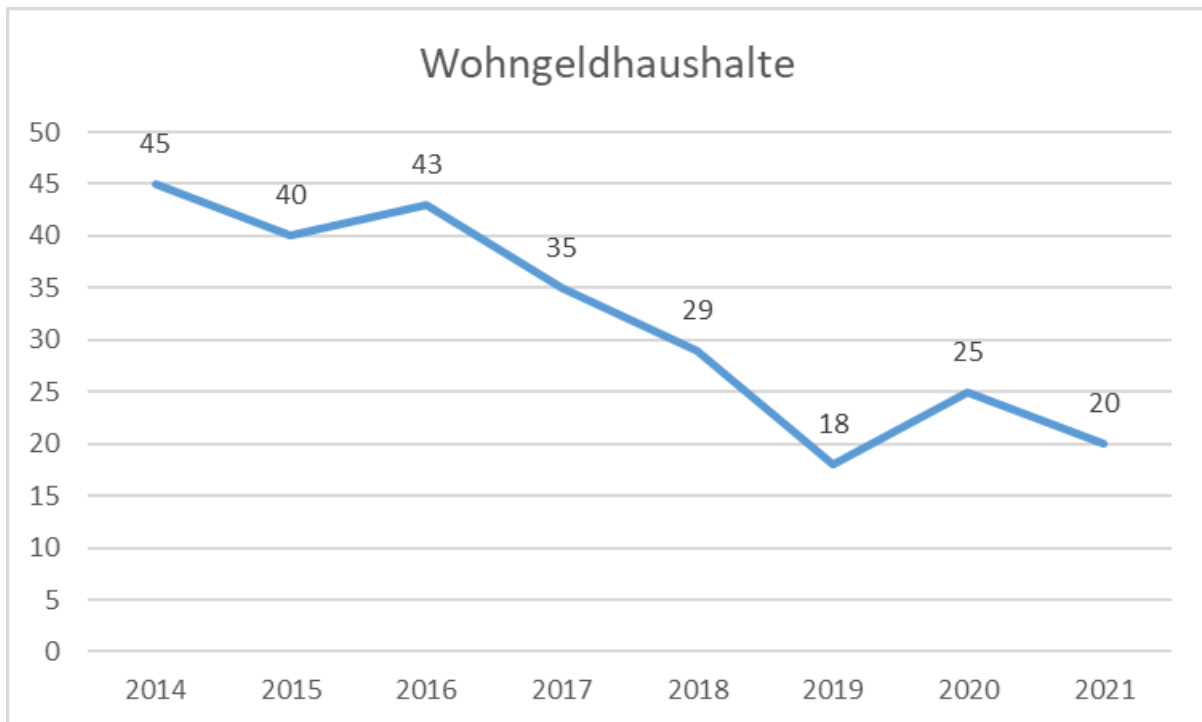


Abbildung 70: Wohngeldempfänger in der Gemeinde Ovelgönne

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Mieten in der Gemeinde Ovelgönne sind seit 2014 gestiegen, 4,89/m² in 2014 auf 7,66 €/m² im Jahr 2022. Der durchschnittliche Kaufpreis von Immobilien ist seit 2014 (1154€/m²) deutlich gestiegen, mit nur einen Ausreißer 2018 (941€/m²), auf 2.219€/m² in 2022. Der Bodenrichtwert für die Gemeinde Ovelgönne hat sich in den Jahren von 2014 bis 2022 verdoppelt und lag 2014 bei 40 €/m² und nun 2022 bei 80 €/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 4,65 und 3,0 ha. Mit den 2022 vorgehaltenen Wohnbaulandreserven von 3 ha sind 1,8ha für Einfamilienhäuser. Für den Geschosswohnungsbau sind 1,2ha der vorhandenen Wohnbaulandreserven vorgesehen. Die NBank hat für die Gemeinde Ovelgönne einen Neubaubedarf bis 2040 von 28 Wohnungen ermittelt.

Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerung ist in der Gemeinde Ovelgönne seit 2014 bereits um 0,4% zurückgegangen
- Dabei ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen 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 2014 durchweg negative Werte aus
- 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 72% sehr stark
- In Ovelgönne beträgt der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern nur 12%
- In Ovelgönne wurden viele Wohnungen in den Neunzigern (22%) gebaut
- Der Wohnungsneubaubedarf bis 2040 liegt bei 28 Wohnungen (7 EZFH/21 MFH)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

- Die Zahl der Wohngeldempfänger war im betrachteten Zeitraum stark rückläufig.
- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Ovelgönne ist von 2014 bis 2022 um 18,4% gesunken

Immobilienmarkt

- Der durchschnittlich Mietpreis in Ovelgönne ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Der Mietpreis ist von 4,89€/m² in 2014 auf 7,66€/m² im Jahr 2022 gestiegen.
- Insgesamt hat Ovelgönne noch 3 ha Wohnbaulandreserven, 1,8ha sind davon für Familienheime vorgesehen, 1,2 ha sind für Geschoßwohnungsbau.

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 2022 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 2040 einen Neubaubedarf von 28 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser Bedarf wird nach Aussagen der Gemeinde voraussichtlich erfüllt, spiegelt aber nicht den tatsächlichen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt wieder. 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 Ostrand 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 weiterwachsen. 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.

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 Gemeinde mit ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben können, was gerade für junge Erwachsene und ältere Menschen von hoher Bedeutung ist.

Bestandsmodernisierung zur Barrieren Reduzierung 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.

10. Stadland

Die Gemeinde Stadland liegt zwischen den beiden Mittelzentren Nordenham und Brake. Mit Rodenkirchen verfügt die Gemeinde über ein Grundzentrum, dass über einen Bahnhaltepunkt verfügt. Ein weiterer Bahnhaltepunkt ist in der Ortschaft Kleinensiel vorhanden. Die Gemeinde ist an das überregionale Straßennetz durch die Bundesstraßen B212 (Nord-Süd) und B437 (Ost-West) an dem Wesertunnel angeschlossen. Weitere Siedlungsgebiete in Stadland sind Kleinensiel, Schwei und Seefeld. Stadland ist - mit der Ausnahme Rodenkirchens - im Wesentlichen ländlichen geprägt. In den vergangenen 25 Jahren hatte Stadland neben der Schließung von militärischen Standorten (1993) vor allem die Abschaltung des Kernkraftwerk Unterweser (2011) und den damit verbundenen Arbeitsplatzverlust zu verkraften. Die aktuell in der Planung befindlich Küstenautobahn A20 soll das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung queren, wobei nach derzeitigem Stand eine Abfahrt auf dem Gemeindegebiet im Bereich der B437 entstehen soll.

Die Gemeinde hatte in den Jahren von 2014 bis 2022 einen Bevölkerungszuwachs von 52 auf 7528 Einwohner zu verzeichnen, was einem Zuwachs von 0,7 % entspricht. Bei den Kindern und Jugendlichen war ein Rückgang von -3,9 %, von 1.251 auf 1.204 nahm diese Bevölkerungsgruppe ab. Die Zahl der Personen über 75 stieg im selben Zeitraum um 5,8 % auf 869 Personen an. Aus diesen Entwicklungen ergab sich eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Sinne eine Alterung. Im Jahr 2022 hatten Kinder und Jugendliche noch einen Anteil von 15,9% (-0,74 %) an der gesamten Gemeindebevölkerung, die Über-75-Jährige kamen bereits auf einen Anteil von 11,54 % (+0,6 %).

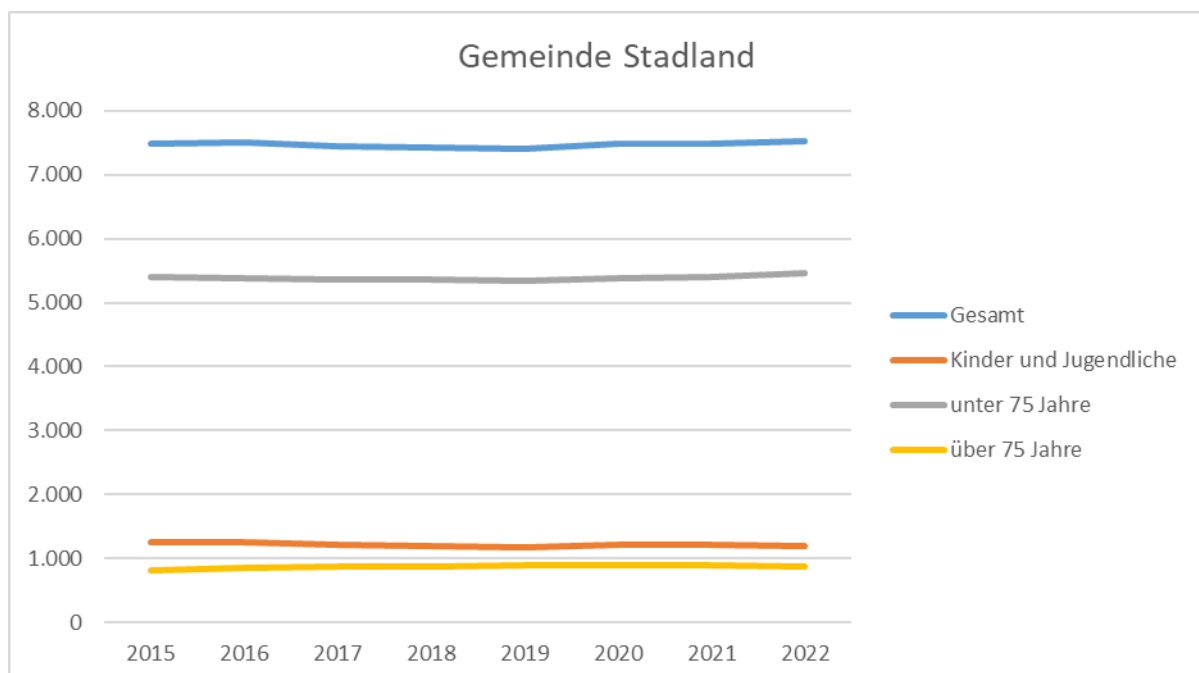


Abbildung 71: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Stadland⁴

Der Wanderungssaldo weist in den betrachteten Jahren, mit leichten Zugewinnen in den letzten Jahren, zwar eine ähnliche Tendenz wie im Landkreis auf, ist insgesamt jedoch deutlich negativer ausgeprägt. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist seit dem letzten positiven Wert aus 2004 noch eine Abwärtsbewegung zu erkennen, wohingegen sich im Landkreis bereits ein konstantes Niveau in Form eines Geburtendefizits etabliert hat.

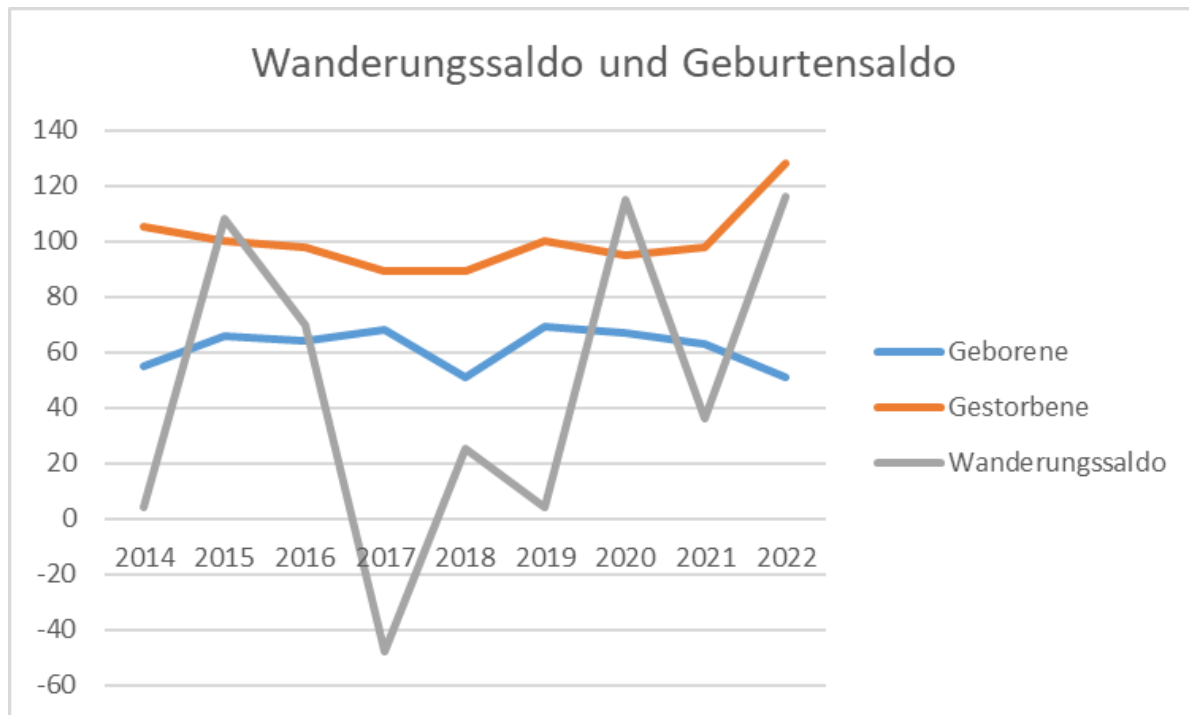


Abbildung 72: Wanderungssaldo in der Gemeinde Stadland

Die deutlichste Differenz bei der Wanderung ergibt sich in Stadland - wie auch im Landkreis - bei der Bevölkerungsgruppe zwischen 18 und 25 Jahren. Die Gründe wie Studiums- und Ausbildungsbeginn sind dabei die gleichen, jedoch ist diese Bewegung deutlicher ausgeprägt als im Landkreis insgesamt. Während die Gruppen der Jungen und Alten mit der Entwicklung des Landkreises kongruent sind, ist bei auch bei den Personen zwischen 25 und 50 Jahren ein deutlicher Überhang bei den Zuzügen zuerkennen.

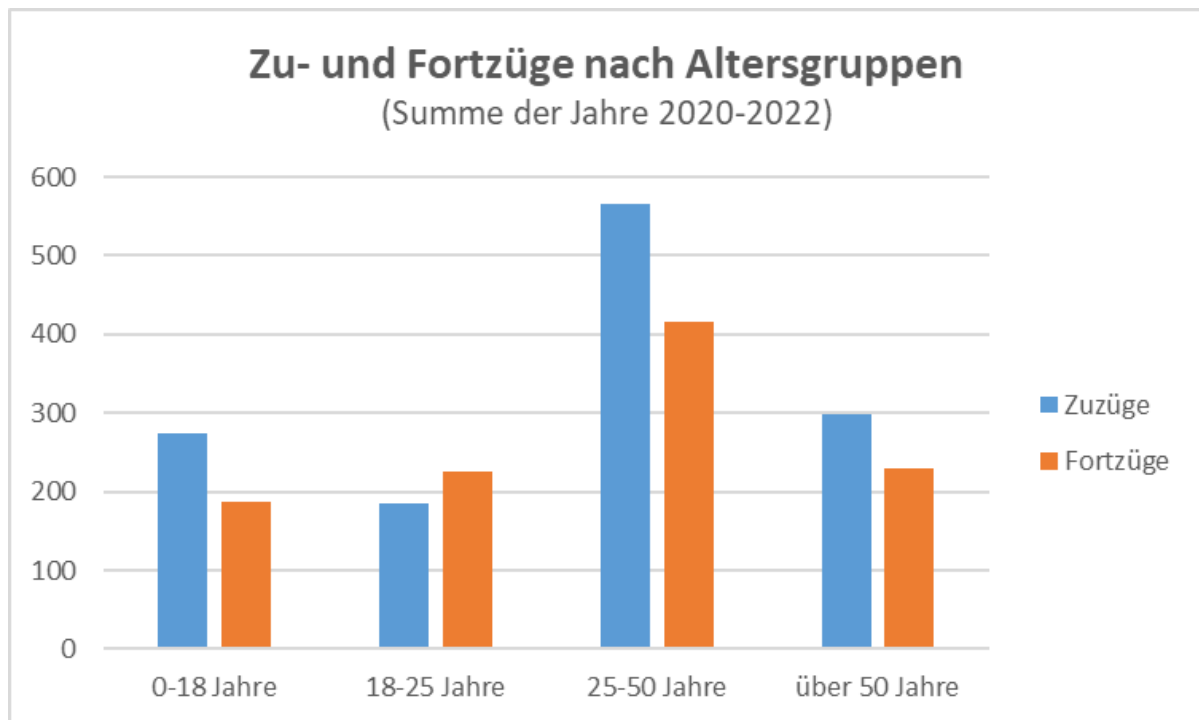


Abbildung 73: Zu- und Fortzüge der Jahre 2020 bis 2022 in Stadland

Zusammenfassend kann für die Gemeinde Stadland die Bevölkerungsentwicklung mit den folgenden Aussagen umrissen werden:

1. Der Wanderungssaldo ist in den vergangenen Jahren sehr sprunghaft, wobei das Geburtensaldo weitestgehend konstant geblieben ist.
2. Die Zahl der jungen Erwachsenen sank deutlich.
3. Die Zahl der Hochbetagten über 75 Jahre hat deutlich zugelegt.

Die Bevölkerungsprognosen sehen für die Gemeinde Stadland von 2022 an einen Rückgang um 287 Einwohner bis 2040 voraus. Das entspricht einem Rückgang von 3,78 %, womit die Bevölkerungszahl 2040 bei ungefähr 7300 Einwohner liegen wird. Während der Rückgang - wie bereits in der jüngeren Vergangenheit - sich insbesondere auf die jüngeren Bevölkerungsgruppen auswirkt. Mit einer Ausnahme ist der generelle Bevölkerungsrückgang jedoch in allen Altersklassen zu erwarten. Die Ausnahme bilden die Über-75-Jährigen, sie werden voraussichtlich auch in dieser stark schrumpfenden Gemeinde noch einen deutlichen Zuwachs von 913 auf 1402 Einwohner und somit um +53,5 % verzeichnen. Allerdings ist auch in Stadland eine Veränderung durch die Zuwanderung von Menschen aus dem Ausland zu erwarten, diese wird den Bevölkerungsrückgang und Alter reduzieren.

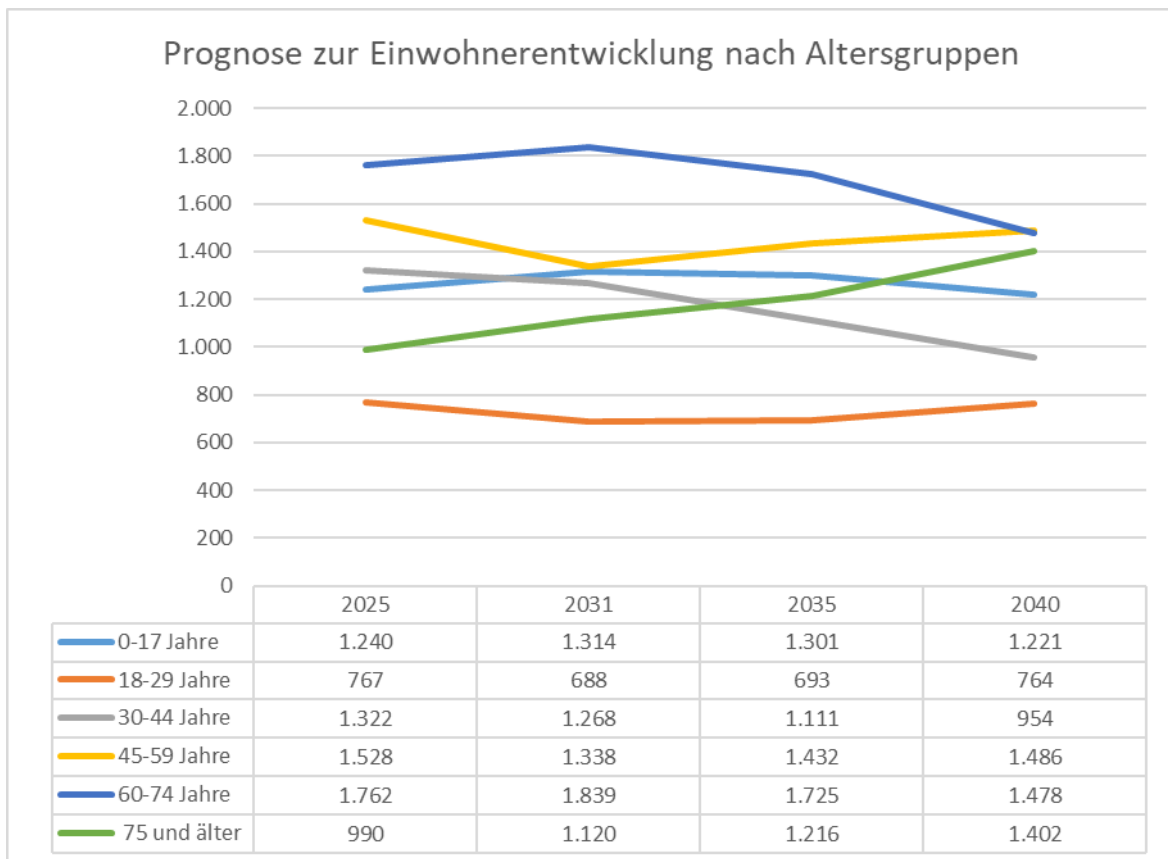


Abbildung 74: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Stadland (Prognose)

Der Wohnungsbestand in Stadland umfasst insgesamt 3.716 Wohnungen (Stand: 2022). Ihre Anzahl ist in der Vergangenheit konstant gestiegen, alleine von 2015 bis 2022 wuchs die Zahl der Wohnungen um 121. Mit einem Anteil von 69 % wird der vorhandene Wohnraum dabei von Einfamilienhäusern dominiert. Die Wohnungen in Einfamilienhäuser sind im Betrachtungszeitraum besonders deutlich von 2.337 auf 2.421 Wohneinheiten (+3,4 %) gestiegen. Der hohe Anteil der Einfamilienhäuser ist auf die noch vorherrschende Lebensweise (klassische Familienhaushalte) im ländlichen Raum zurückzuführen. Traditionell lebten hier meist drei Generationen als ein Haushalt unter einem Dach. Mittlerweile ist diese Lebensweise jedoch sehr stark auf dem Rückzug. In der Folge werden diese großen Einfamilienhäuser nur noch von ein oder zwei Personen bewohnt. Die Anzahl der Zweifamilienhäuser ist von 2014 bis 2022 von 476 auf 500 Wohnungen (+24 Wohnungen). In Mehrfamilienhäusern konnten ebenfalls ein Zuwachs verzeichnet werden, zwar liegt ihr Anteil am Wohnungsmarkt bei gerade einmal 16 %, aber die Zunahme von 561 auf 595 Wohnungen

(+34) im Betrachtungszeitraum ist beachtlich und weist auf eine offensichtlich bestehende Nachfrage hin.

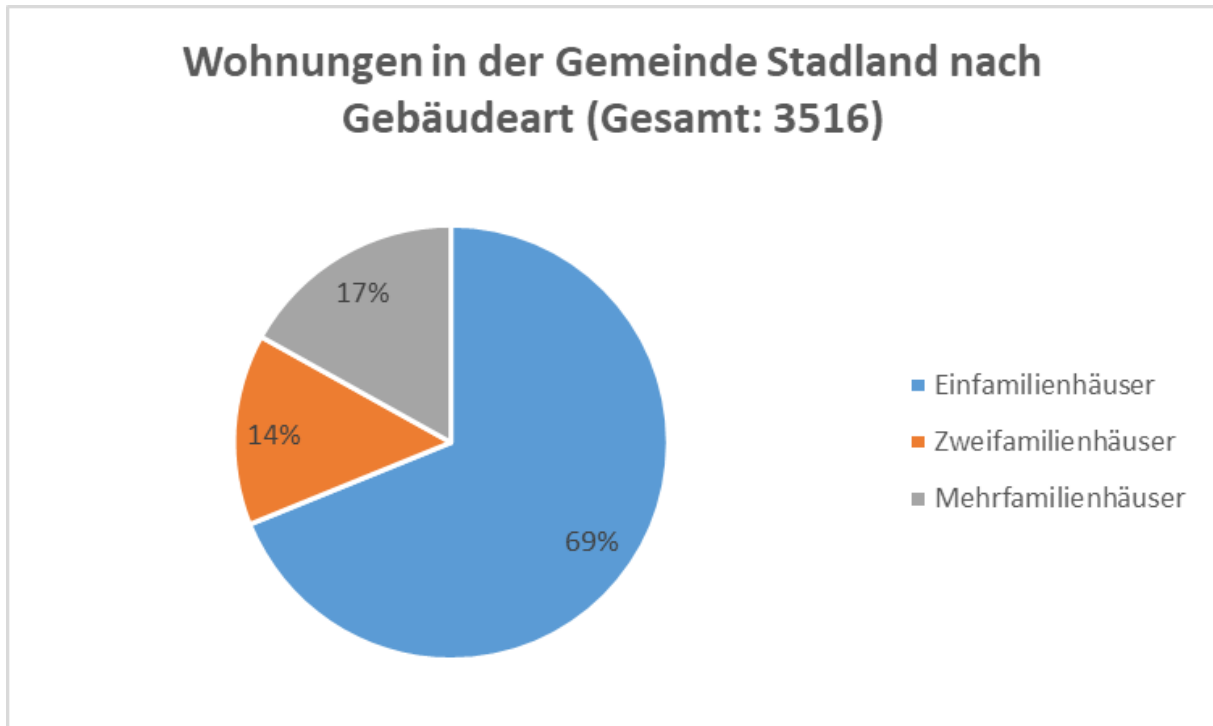


Abbildung 75: Wohnungen in der Gemeinde Stadland (Stand 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Der Wohngebäudebestand hatte 2022 einen vergleichsweise hohen Altersdurchschnitt von 66,4 Jahren. Mit 26 % fällt dabei der hohe Anteil besonders alter Gebäude aus den Jahren vor 1919 ins Gewicht. Hinzu kommt das Fehlen der ansonsten für Deutschland und auch die Wesermarsch üblichen hohen Bauaktivität in den Jahren von 1950 bis 1969. Lediglich in den Siebziger des 20. Jahrhunderts wurde mit 16 % des heutigen Wohnungsbestandes mehr Wohnraum geschaffen als in den übrigen Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Ursache lag im Bau des Kernkraftwerks Unterweser und seiner Inbetriebnahme 1968, daraus ergab sich ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die Mitarbeiter des Kraftwerks. Einen ähnlichen Bedarf hat es in der Gemeinde weder vorher noch nachher gegeben. In Stadland hat - wie im übrigen Kreisgebiet auch - der Wohnungsneubau seit der Jahrtausendwende deutlich abgenommen. Wurden in den Jahren von 2000 bis 2009 bereits nur noch 5 % des Wohnungsbestandes errichtet, so war es in den Jahren von 2010 bis 2019 lediglich noch 4 %. Die Abnahme des Wohnungsneubaus seit der Jahrtausendwende kann teilweise auf die Schließung der Kaserne und des Kernkraftwerkes in Stadland zurückgeführt werden. Beide Ereignisse hatten negative Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die Nachfrage auf dem lokalen Immobilienmarkt.

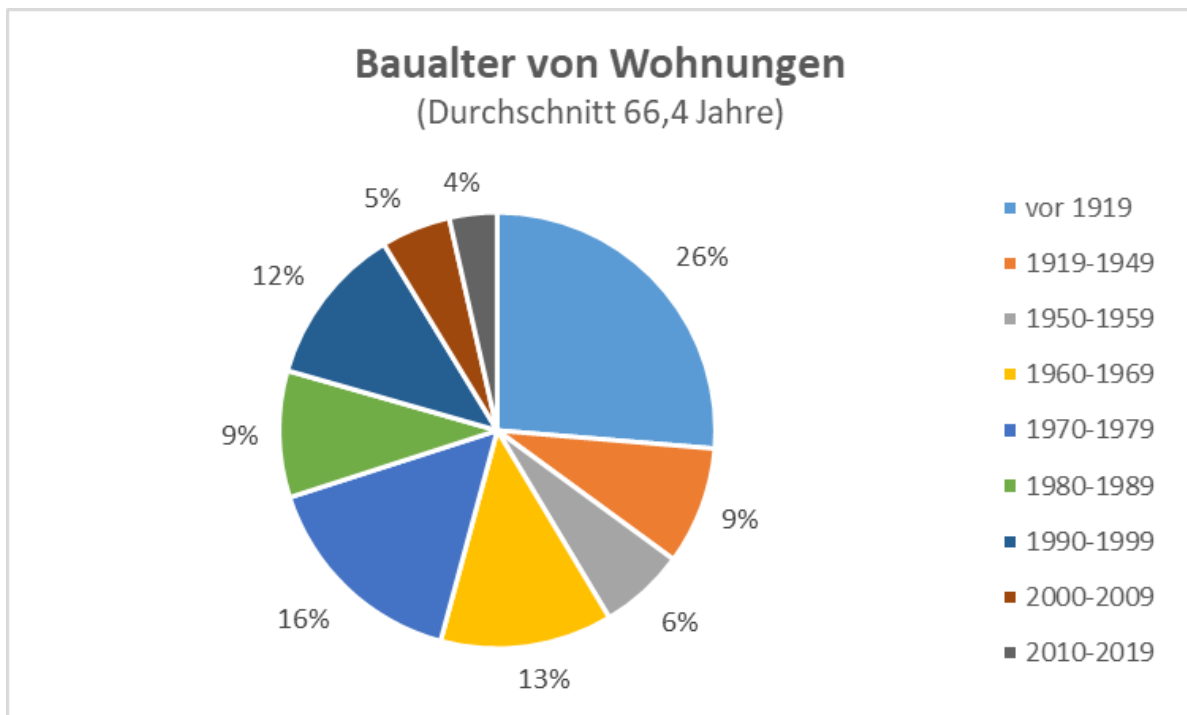


Abbildung 76: Baualter von Wohnungen in der Gemeinde Stadland (Stand 2022)

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Zahl der Haushalte in Stadland wird bis 2040 voraussichtlich auf 3491 sinken, was einem Rückgang von 2,3 % gegenüber 2022 entspricht

Die wirtschaftliche Situation der Bevölkerung in der Gemeinde Stadland hat sich im zugrundeliegenden Zeitraum auf den ersten Blick verbessert. Die Zahl der Arbeitslosen weist eine positive Entwicklung auf, von 2014 bis 2022 sank sie von 224 auf 164 (-27 %). Sogar bei den häufig schwer zu vermittelnden Langzeitarbeitslosen gab es im betrachteten Zeitraum eine deutliche Abnahme von 87 auf 60 gemeldeten Personen (-31 %). Allerdings könnte der Rückgang bei den Arbeitslosenzahlen auch auf eine Abnahme der arbeitsfähigen Bevölkerung zurückzuführen.

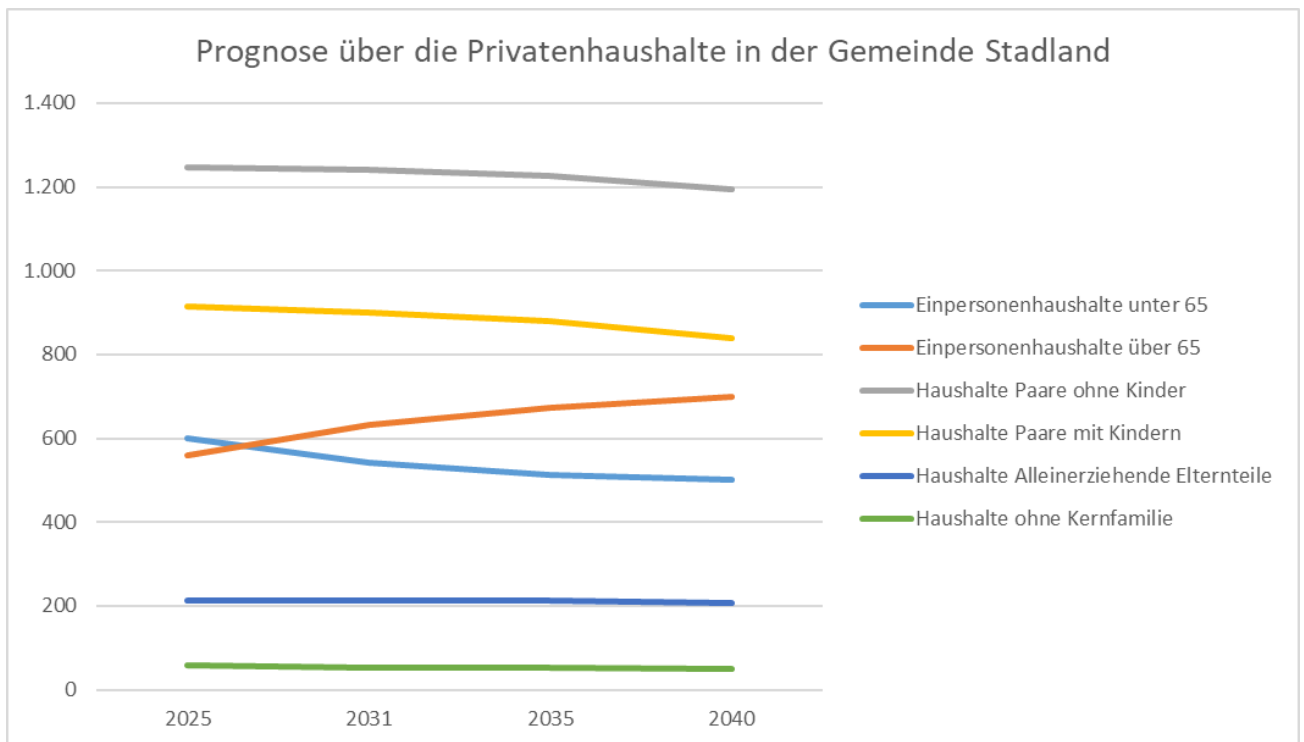


Abbildung 77: Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in Stadland

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Dies kann zum einen durch Abwanderung und zum anderen durch den Eintritt von Erwerbsfähigen ins Rentenalter geschehen sein. Die Kaufkraft hat sich in den analysierten acht Jahren ebenfalls positiv entwickelt. Ein Anstieg von 20.338 €/Jahr auf 24.022 €/Jahr pro Einwohner bedeutet einen Zuwachs von 15,3 %. Zu beachten ist, dass der Wert nicht Inflationsbereinigt ist. Zudem sagt dieser Mittelwert nichts über die Verteilung des Kaufkraftzuwachses innerhalb der Bevölkerung aus. Ein Rückgang der Haushalte mit geringem Einkommen lässt sich hieraus nicht ableiten. Insgesamt zeigen die betrachteten Indikatoren für die Einwohner der Gemeinde Stadland eine positive wirtschaftliche Entwicklung auf. Rückschlüsse auf den zukünftigen Bedarf an geförderten Wohnraum lassen sich daraus jedoch nur bedingt ableiten.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitraum von 2014 bis 2022 von 220 auf 144 gesunken (-34,5 %).

Die Zahl der Wohngeldempfänger in Stadland ist im dargestellten Zeitraum insgesamt leicht rückläufig gewesen. Mit 40 lag die Quote der Wohngeldempfangenden Haushalte 2021 gemessen an den Haushalten insgesamt bei ca. 1,07 %. Dieser Wert lag unter dem bundesweiten Durchschnitt von 1,6 %.

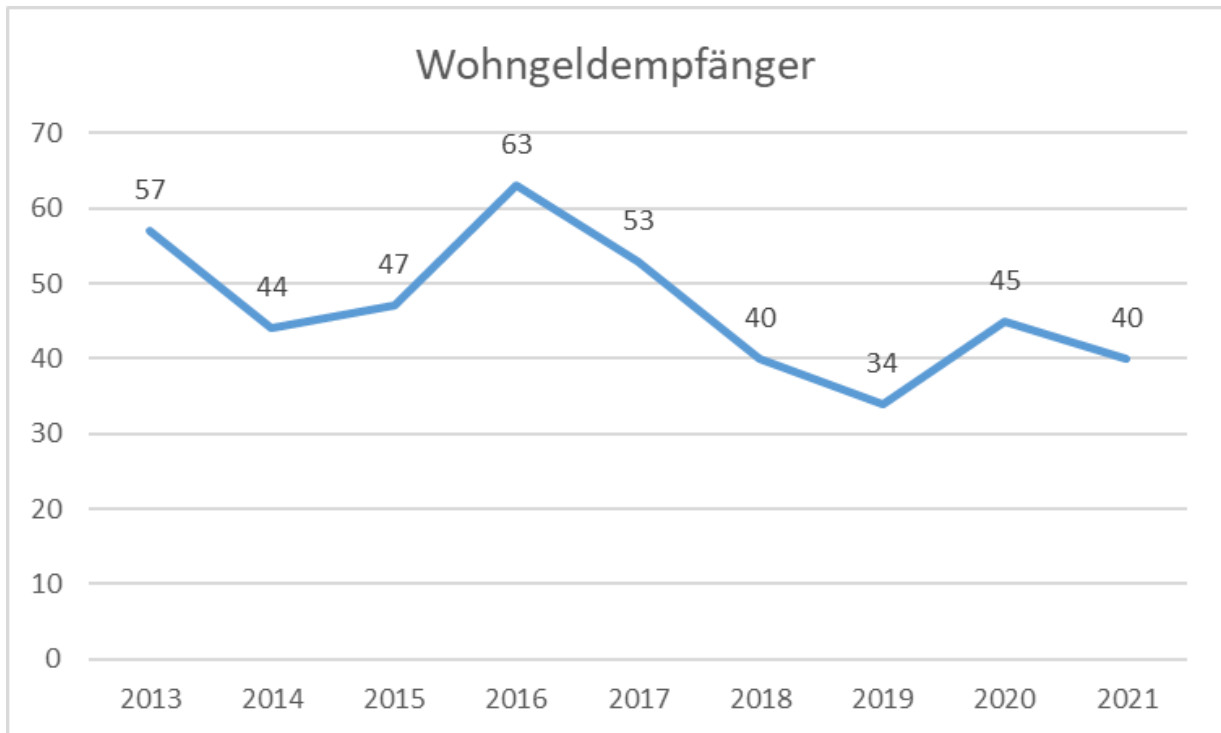


Abbildung 78: Wohngeldempfänger in der Gemeinde Stadland

(Quelle: Basisindikatoren Wesermarsch, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank)

Die Mieten in der Gemeinde Stadland sind seit 2014 zwischen 4,55 €/m² (2014) und zuletzt 5,56 €/m² (2022) geschwankt. Wie auch bei den Gemeinden Ovelgönne und Butjadingen können diese recht starken Schwankungen mit dem relativ geringen Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern erklärt werden.

Der durchschnittliche Kaufpreis von Immobilien ist über den betrachteten Zeitraum von 768 €/m² auf 2431 €/m² stark gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis in €/m² unterscheidet jedoch nicht nach Qualität, Alter und Größe der Immobilien, woraus Rückschlüsse auf den Immobilienmarkt insgesamt gezogen werden könnten. Der Bodenrichtwert für die Gemeinde Stadland hat sich in den Jahren von 2014 bis 2022 fast verdoppelt von 45€/m² auf 85€/m. Die Flächen der Wohnbaulandreserven belaufen sich in Stadland laut der Wohnbaulandumfrage 2021 auf insgesamt 4,5 ha. Diese sind vollständig für den Familienheimbau vorgesehen. Ursprünglich war in Schwei eine umfangreiche Erweiterung der Siedlung vorgesehen, durch das Abschalten des Kernkraftwerks sank die Nachfrage nach Wohnbauland jedoch kurzfristig deutlich ab, sodass die Realisierung nun zeitlich verzögert und in kleineren Bauabschnitten erfolgen soll. Die weiteren Wohnbaulandreserven verteilen sich auf die Siedlungen Seefeld und Kleinensiel und werden momentan nicht aktiv entwickelt/vermarktet. Ein Bedarf an Wohnbaulandreserven für den Geschosswohnungsbau wurde von der Gemeinde bisher nicht gesehen. Vielmehr soll dieser Wohnraumbedarf im Grundzentrum Rodenkirchen durch Nachverdichtung gedeckt werden. Ein Hinweis auf eine insgesamt moderate Nachfrage nach Wohnbauland ist das seit 2019 neu ausgewiesene Wohnbauland (Steigerung von 0,74ha auf 4,5ha.)

Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerung ist in der Gemeinde Stadland seit 2014 gering um 1,6% gestiegen.
- Der Anteil der Personen ab 60 Jahre und ist im selben Zeitraum sowohl relativ als auch absolut stark gestiegen
- Beim Wanderungssaldo gab es nur vereinzelt positive Werte, die positive Entwicklung des Landkreises spiegelt sich hier nicht vollständig wider
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist ab 2005 durchweg negative Werte aus
- 2004 gab es letztmalig einen geringen Bevölkerungszuwachs
- Die Bevölkerungsprognose geht bei der Gemeinde Stadland weiter von einem Bevölkerungsrückgang aus
- Dabei wird sich der Trend einer alternden Gesellschaft weiter verstärken. Die Jungen Menschen werden weniger, die Alten ab 75 Jahre deutlich mehr

Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen

- Stadland ist überwiegend ländlich bzw. dörflich strukturiert, der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsmarkt dominiert mit 69% sehr stark
- In Stadland beträgt der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern nur 17%, dieser befindet sich im wesentlichen im Grundzentrum Rodenkirchen
- Die Zahl der Privathaushalte sinkt bis 2040 voraussichtlich leicht.
- In Stadland wurden viele Wohnungen den Sechzigern (16%) neu gebaut. Ein Großteil der Wohnung ist bereits sehr alt (26% vor 1919)
- Der Wohnungsneubaubedarf bis 2040 beträgt 61 Wohnungen (8 EFH/ 53 MFH)

Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

- Die Zahl der Wohngeldempfänger war im betrachteten Zeitraum stark rückläufig. Die Quote der Gemeinde Stadland liegt unter dem Durchschnitt der BRD
- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Stadland ist von 2014 bis 2022 um 34% gesunken

Immobilienmarkt

- Der durchschnittlich Mietpreis in Stadland ist in den vergangenen Jahren aufgrund des geringen Anteils von Mietwohnungen am Bestand merklich geschwankt
- Seit 2020 sind die Mieten merklich angestiegen
- Insgesamt hat Stadland noch 4,5 ha Wohnbaulandreserven, wovon 4,5 ha für den Familienheimbau vorgesehen sind

Ziele, Identifikation und Handlungsempfehlungen

Die Gemeinde Stadland möchte ihre Ortschaften Rodenkirchen, Seefeld und Schwei auch für die Zukunft als attraktive Wohnorte erhalten und dabei das Wohnungsangebot an die sich verändernde Nachfrage anpassen. Die verstärkte Ausrichtung auf eine dichtere Bebauung durch Doppel- und Mehrfamilienhäuser zur Erhaltung der kurzen Wege im Grundzentrum Rodenkirchen ist dabei ebenso ein wichtiger Zielbaustein, wie die vermehrte Schaffung von altersgerechten Wohnmöglichkeiten. Die folgenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Erreichung des beschriebenen Ziels werden von der Gemeindeverwaltung in der Praxis zum Teil bereits angewandt.

Angemessenes Wohnungsangebot sicherstellen

Für die Gemeinde Stadland sehen die Prognosen einen mittelfristigen Anstieg der kleinen Haushalte bis zwei Personen vor, dabei ist der seit 2022 angestiegene Zuzug von EU-Zuwanderern und Kriegsflüchtlingen noch nicht berücksichtigt. 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 Stadland sieht die NBank bis 2040 einen Neubaubedarf von 53 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser Bedarf wird nach Aussagen der Gemeinde voraussichtlich erfüllt, spiegelt aber nicht den tatsächlichen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt wieder. Es ist Ziel der Gemeinde Stadland den tatsächlichen, deutlich höheren Bedarf angemessen zu decken.

Neben dem klassischen Familienheimbau soll bei Neubau von Wohnungen der Bau von Mehrfamilienhäusern stärker in den Fokus rücken. Der Bestand aus diesem Segment ist überwiegend in den Sechziger-Jahren, Mehrfamilienhäuser neueren Baujahrs gibt es nur in Ausnahmen. Nur durch einen Maßvollen Geschosswohnungsbau lässt sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen realisieren und ein vielfältiges Wohnungsangebot erreichen.

Flächensparender Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf integrierte Lagen

Die Gemeinde Stadland setzt sich zum Ziel, im Grundzentrum Rodenkirchen einen möglichst großen Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in integrierter Lage durch Nachverdichtung zu verwirklichen. Für den Familienheimbau soll auf die vorhandenen Baulandreserven in den Orten Schwei, Seefeld und Kleinensiel zurückgegriffen werden, wobei eine maßvolle und Abschnittsweise Realisierung erfolgen soll. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen soll nur in begründeten Ausnahmen bei fehlenden Alternativen erfolgen.

Die flächenschonende 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 Stadland 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 nach aktuellem Stand weiterwachsen. Da das Einkommen der Rentner tendenziell weiter sinken wird, ist auch aus dieser Bevölkerungsgruppe mit einer höheren Nachfrage nach günstigen und möglichst auch noch barrierefreien und gut integrierten Wohnungen zu rechnen. In diesem Segment besteht in der Gemeinde Stadland bereits ein Aufholbedarf, welcher sich im Zuge des demografischen Wandels noch verstärken dürfte, sofern dem nicht entgegengewirkt wird.

Durch den Bau von höherwertigem Mietwohnraum könnten Umzugsketten entstehen, wodurch zusätzlicher Wohnraum für einkommensschwache Haushalte frei würde. Teilweise werden für einkommensschwache Haushalte von anderen Mietern belegt, weil deren Ansprüche am gegenwärtigen Wohnungsmarkt nicht erfüllt werden

Den wachsenden besonderen Bedarfen gerecht werden

Die bereits eingesetzte Alterung der Bevölkerung in der Gemeinde Stadland 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 Stadland vor die Herausforderung stellen, ein ausreichendes Angebot altersgerechten Wohnraums zu ermöglichen. Dieser Wohnraum ist, aufgrund der Bedeutung der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, 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 Stadland keine Angebote dieser Wohnform vorhanden. Die Gemeinde Stadland 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 vor allem im Grundzentrum Rodenkirchen zu finden. Damit wird gewährleistet, dass die Einwohner in ihrer angestammten Gemeinde mit ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben können, was gerade für

ältere Menschen von hoher Bedeutung ist. Darüber hinaus ist eine Konzentration des Wohnungsangebotes für einkommensschwache Haushalte auf ein einzelnes Quartier im Sinne einer guten sozialen Durchmischung zu vermeiden.

Bestandsmodernisierung zur Barrieren Reduzierung 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 Baualterphasen des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Stadland deuten auf einen im regionalen Vergleich durchschnittlichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs, 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.

Quellenverzeichnis

Basis-Indikatoren Wesermarsch von 2024, Herausgeber: Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank). Grundlage der Basis-Indikatoren: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA), Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (OGA), CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, RegioKontext GmbH, FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, GfK GeoMarketing

Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hg.) 2014: Zensus 2022 – Stand: 15.05.2022

Landkreis Wesermarsch (Hg.): Mietspiegel 2022 des Landkreises Wesermarsch; Brake (Utw.)

NBank (Hg.) : Basisdatenindikatoren (Stand: 06.12.2023)

Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWoFG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Oktober 2009, zuletzt geändert am 19.06.2019 (Nds. GVBl. 2019, 110)

Jobcenter Wesermarsch (Hg.): Kosten der Unterkunft (01.05.2022)

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