

# Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland

Bericht | Hamburg | 2019



Quellen: De-okin Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org>

Corradox Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org>

**GEWOS**

**Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH**

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>5</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Hintergrund und Vorgehen .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Trends auf den Wohnungsmärkten .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Situationsanalyse.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Lage des Landkreises.....</b>	<b>12</b>
<b>3.2 Beschäftigungsentwicklung .....</b>	<b>13</b>
<b>3.3 Pendlerverflechtung .....</b>	<b>16</b>
<b>3.4 Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger.....</b>	<b>20</b>
<b>3.5 Bevölkerungsentwicklung.....</b>	<b>22</b>
<b>3.6 Bevölkerungsstruktur .....</b>	<b>28</b>
<b>3.7 Haushaltsstruktur .....</b>	<b>29</b>
<b>3.8 Wohnungsbestand.....</b>	<b>31</b>
<b>3.9 Wohnungsnutzung.....</b>	<b>33</b>
<b>3.10 Wohnungsbautätigkeit .....</b>	<b>34</b>
<b>3.11 Geförderter Wohnungsbestand .....</b>	<b>37</b>
<b>3.12 Miet- und Kaufpreise.....</b>	<b>39</b>
<b>4. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2035 .....</b>	<b>44</b>
<b>4.1 Vorgehen und Methodik .....</b>	<b>44</b>
<b>4.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose .....</b>	<b>45</b>

<b>4.3</b>	<b>Ergebnisse der Haushaltsprognose</b>	<b>48</b>
<b>4.4</b>	<b>Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf</b>	<b>50</b>
<b>5.</b>	<b>Analyse des preisgünstigen Wohnraums</b>	<b>56</b>
<b>5.1</b>	<b>Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage</b>	<b>56</b>
<b>5.2</b>	<b>Bilanzierung von Angebot und Nachfrage</b>	<b>58</b>
<b>6.</b>	<b>Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes</b>	<b>62</b>
<b>7.</b>	<b>Handlungsempfehlungen</b>	<b>64</b>
<b>7.1</b>	<b>Neubau</b>	<b>64</b>
<b>7.2</b>	<b>Bestandsentwicklung</b>	<b>67</b>
<b>7.3</b>	<b>Preisgünstiger Wohnraum</b>	<b>70</b>
<b>7.4</b>	<b>Wohnungsmarktsteuerung</b>	<b>72</b>
<b>8.</b>	<b>Glossar</b>	<b>75</b>
<b>9.</b>	<b>Steckbriefe</b>	<b>77</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Landkreis Ammerland .....	13
Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen 2017 ....	15
Abb. 3: Pendlersaldo des Landkreises Ammerland mit übrigen Landkreisen in Niedersachsen (2017) .....	17
Abb. 4: Ein- und Auspendler in den Kommunen des Landkreises (2017) .....	18
Abb. 5: Anteil der Auspendler in den Gemeinden des Landkreises nach Arbeitsort (2016) .....	19
Abb. 6: Anteil der Einpendler in die Gemeinden des Landkreises nach Wohnort (2016) .....	20
Abb. 7: Bedarfsgemeinschaften im SGB II sowie Haushaltsgemeinschaften nach SGB XII und AsylbLG .....	21
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland .....	22
Abb. 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen im Mittel 2011 bis 2017 .....	24
Abb. 10: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Alter (Deutschland) .....	25
Abb. 11: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Landkreis Ammerland .....	26
Abb. 12: Wanderungssalden Gemeinden nach Ziel und Herkunft (2012-2016) .....	27
Abb. 13: Wanderungsbilanzen der Gemeinden nach Altersklassen (2011-2017) .....	28
Abb. 14: Altersstruktur im Landkreis Ammerland 2017 .....	29
Abb. 15: Haushaltsstruktur in den Gemeinden (2017) .....	30
Abb. 16: Wohnungsbestand im Landkreis Ammerland nach Gebäudetyp und Eigentumsform .....	31
Abb. 17: Baualtersstruktur im Landkreis Ammerland .....	32
Abb. 18: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland (2017) .....	33
Abb. 19: Wohnungsnutzung im Landkreis Ammerland .....	34
Abb. 20: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Landkreis Ammerland .....	35
Abb. 21: Wohnungsgrößenstruktur im Neubau nach Gemeinden (2012-2016) .....	37
Abb. 22: Geförderter Wohnungsbestand im Landkreis Ammerland .....	39
Abb. 23: Angebotsmietenstruktur im Landkreis Ammerland (2015-2018) .....	41
Abb. 24: Angebotspreisstruktur für Einfamilienhäuser im Landkreis Ammerland .....	43
Abb. 25: Veränderung der Altersstruktur im Landkreis (2017-2035) .....	48
Abb. 26: Veränderung der Haushaltsstruktur im Landkreis (2017-2035) .....	50

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (2010-2017).....	14
Tabelle 2: Einwohnerzahl in den Gemeinden im Landkreis Ammerland nach Hauptwohnsitzen (2017).....	23
Tabelle 3: Neubauwohnungen (2011-2017) im Vergleich zum Wohnungsbestand (2011).....	36
Tabelle 4: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Gemeinden (2014-2017).....	40
Tabelle 5: Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser in den Gemeinden (2014-2017).....	42
Tabelle 6: Bevölkerungsprognose bis 2035 (wohnungsmarktrelevant).....	46
Tabelle 7: Entwicklung Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Landkreis (2017-2035).....	47
Tabelle 8: Haushaltsprognose bis 2035.....	49
Tabelle 9: Veränderung der Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen (2017-2035).....	50
Tabelle 10: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz bis 2035.....	54
Tabelle 11: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung.....	58
Tabelle 12: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres.....	59
Tabelle 13: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen.....	59

## 1. Hintergrund und Vorgehen

Der Landkreis Ammerland hat erkannt, dass eine aktive Wohnungspolitik für die Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis von zentraler Bedeutung ist. Diese Aufgabe, die die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für alle Zielgruppen umfasst, werden die einzelnen Kommunen des Landkreises nicht allein bewerkstelligen können. Vor diesem Hintergrund wurde ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt, das den Herausforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel und dem starken Zuzug ergeben, Rechnung tragen soll.

*Ziel: Aktive Wohnungspolitik*

Um die Entscheidungsbasis für die handelnden Akteure zu fundieren, ist es notwendig, durch abgesicherte Analysen und Prognosen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung die Handlungsbedarfe zu identifizieren. Der Landkreis Ammerland möchte auf die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig und nachhaltig reagieren und hat vor diesem Hintergrund GEWOS mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für den sozialen Wohnungsbau beauftragt. Ziel war die Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation, insbesondere auch für Transferleistungsempfänger und Haushalte mit geringerem Einkommen. Damit soll eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes geschaffen werden.

*Wohnraumversorgungskonzept als konzeptionelle Grundlage*

Das soziale Wohnraumversorgungskonzept ist zudem Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Niedersachsen. Das Land Niedersachsen fördert den Neu- und Umbau von Wohnungen für Menschen, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die Wohnraumförderung hat darüber hinaus zum Ziel, den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen und den erforderlichen Klimaschutz zu gewährleisten. Um einen zielgerichteten Einsatz der Fördermittel sicherzustellen, müssen die Kommunen ein Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung vorlegen, mit dem ein Bedarf an preiswertem Wohnraum nachzuweisen ist. Mit der Vorlage dieses Gutachtens wurde ein Bedarf an preiswertem Wohnraum im Landkreis nachgewiesen und damit die Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln gelegt.

*Fördermittel des Landes Niedersachsen*

Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland wurde in einem dreistufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

*3-stufiger Prozess*

- die Wohnungsmarktanalyse
- die Wohnungsmarktprognose und
- die Handlungsempfehlungen

In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Grundlage waren Daten- und Dokumentanalysen.

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf die folgenden Quellen zurückgegriffen:

*Datengrundlagen*

- Gemeinden im Landkreis Ammerland
- Landkreis Ammerland
- Statistisches Landesamt Niedersachsen
- Zensus 2011

Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen folgenden Daten verwendet:

- Angebotsmieten, Kaufpreise – Immobilienscout24
- Bestandsmieten – Wohnungsunternehmen
- Arbeitsmarkt – Agentur für Arbeit
- Kaufkraft – Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Zudem sind Informationen aus Expertengesprächen sowie aus Presse- und Internetrecherchen einbezogen worden. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung.

Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz ist eine Wohnungsmarktprognose bis 2035 erstellt worden. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt und schließlich wurde das Neubaupotenzial auf Ebene der einzelnen Gemeinden quantifiziert.

*Wohnungsmarktprognose bis 2035*

Einen weiteren Schwerpunkt stellte eine zielgruppenbezogene Analyse des Wohnungsmarktes dar. Es wurden insbesondere die Bedarfe von Familien, Senioren und preissensiblen Haushalten untersucht.

## 2. Trends auf den Wohnungsmärkten

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier:

*Neue Herausforderungen*

1. Renaissance der (Innen-)Städte
2. Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
3. Demografische Entwicklung
4. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
5. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
6. Energetischer Modernisierungsbedarf
7. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese bundesweiten Entwicklungen näher erläutert werden.

Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Das in der Vergangenheit bestehende Wandlungsmuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, die auf Wohnstandorte in der Peripherie großer Zentren oder in deren Umland ausgewichen sind, verliert deutschlandweit zunehmend an Bedeutung. Viele Familien möchten auf die städtische Infrastruktur – verbunden mit einem guten Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot – auch nach einer Haushaltsvergrößerung nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohnumfeld. In der Konsequenz wird der Druck auf zentrale Lagen größer. In den großen Kernstädten jedoch konnte der stark wachsenden Nachfrage bisher nicht ausreichend Wohnungsneubau zu adäquaten Preisen gegenübergestellt werden. In diesen Fällen ziehen wieder verstärkt Haushalte in das Umland. Ein entsprechend hoher Nachfragedruck ist auch im Umland der Stadt Oldenburg zu beobachten.

*Renaissance der Städte und Umlandwanderung*

Zusätzlich hat die Finanzkrise in der Eurozone Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr. Diese beiden Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapital-

*Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum*

vermögen treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt.

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt sichtbar. Neben ländlichen Regionen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten, sind auch prosperierende Städte und zentrale Lagen von diesem Alterungsprozess betroffen. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren im Landkreis Ammerland kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein.

*Anteil älterer Einwohner steigt*

Seit Jahren setzt sich eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2011 auf 40 %. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische Kernfamilie als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder in einer Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

*Trend zur Haushaltsverkleinerung*

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt. Wie hoch der Anteil der kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalte in größeren Wohnungen im Landkreis Ammerland ist, kann dem Kapitel 3.9 entnommen werden.

*Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person*

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem

*Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes*

Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 40 Jahre und dementsprechend vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. Sie weisen somit meist Defizite auf. In Kapitel 3.8 wird die Wohnungsstruktur nach Baualter im Landkreis Ammerland dargestellt. Hier wurde knapp die Hälfte der Wohnungen vor 1978 errichtet.

Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Seit 2002 ist in Deutschland ein weiterer Rückgang von über 25 % zu beobachten. Der Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Deutschland wurde bis 1988 errichtet. Die Bindungen laufen in der Regel nach 20 bis 30 Jahren aus. Damit wird sich in den kommenden Jahren die Zahl der Sozialwohnungen weiterhin deutlich verringern. Dieser Prozess ist auch im Landkreis Ammerland zu beobachten, wie Kapitel 3.11 zeigt.

*Rückgang belegungsgebundener Wohnungen*

### 3. Situationsanalyse

Die Unterkapitel der Situationsanalyse bilden die nachfolgenden Themen

1. Lage des Landkreises
2. Beschäftigungsentwicklung
3. Pendlerverflechtung
4. Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Bevölkerungsstruktur
7. Haushaltsstruktur
8. Wohnungsbestand
9. Wohnungsnutzung
10. Wohnungsbautätigkeit
11. Geförderter Wohnungsbestand
12. Miet- und Kaufpreise

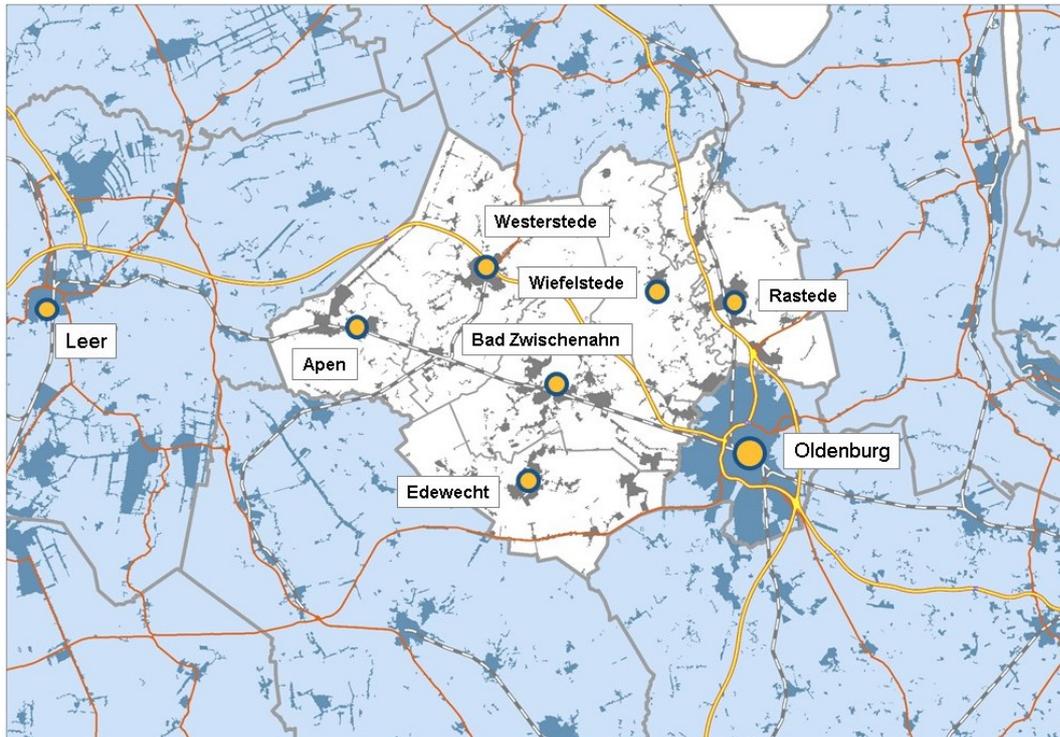
Das erste Unterkapitel dient zunächst der räumlichen Einordnung und der Darstellung der verkehrlichen Infrastruktur. Die Unterkapitel zwei bis sieben beschreiben die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Ammerland und ihre Veränderung in den vergangenen Jahren. Die Beschäftigungsentwicklung gibt weiterhin einen Anhaltspunkt zur wirtschaftlichen Entwicklung und die Pendlerverflechtung zeigt potentielle Chancen und Risiken auf, da arbeitsplatznahes Wohnen für Haushalte erstrebenswert ist. Die zentralen Fragen sind: Wer fragt den Wohnraum im Landkreis Ammerland nach und wie ist deren Wirtschaftskraft sowie Haushalts- und Altersstruktur. Die Unterkapitel acht bis zwölf stellen abschließend die bisherige Entwicklung des Wohnungsangebotes dar. Fragen, die beantwortet werden sollen, sind unter anderem: Welche Wohnungen stehen den Nachfragern zur Verfügung, wie sind diese Wohnungen belegt, wie haben sich die Preise im Landkreis Ammerland entwickelt oder wie sieht die Versorgung mit preisgebundenen Beständen aus.

#### 3.1 Lage des Landkreises

Der Landkreis Ammerland mit seinen rund 124.560 Einwohnern (Hauptwohnsitze laut Melderegistern der Gemeinden 2017) liegt nordwestlich der Stadt Oldenburg im nordwestlichen Niedersachsen. Er grenzt zudem an die Landkreise Cloppenburg, Friesland, Leer, Oldenburg und Wesermarsch. Der Verwaltungssitz des Landkreises ist die Stadt Westerstede. Die weiteren fünf Gemeinden sind Apen, Bad Zwischenahn, Edeweicht, Rastede und Wiefelstede.

*Lage Landkreis Ammerland*

Abb. 1: Übersicht Landkreis Ammerland



Quelle: GEWOS, Regiograph

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt im Landkreis Ammerland über die Bundesautobahnen 28 (Leer-Bremen), 29 (Wilhelmshaven-Osnabrück) und 293 (Oldenburger Stadtautobahn) sowie die Bundesstraßen 211 und 401. An das Schienennetz ist der Landkreis über die vier Bahnhöfe Augustfehn, Bad Zwischenahn, Rastede und Westerstede-Ocholt an zwei Bahnlinien angebunden, die ähnlich den Bundesautobahnen die Strecken von Oldenburg nach Leer bzw. Wilhelmshaven abdecken.

*Anbindung ans überregionale Verkehrsnetz*

Laut der Klassifizierung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist der Landkreis Ammerland ein städtischer Kreis im Verflechtungsraum der Stadt Oldenburg. Die unmittelbare Nähe zur Stadt Oldenburg und die gute verkehrliche Infrastruktur machen den Landkreis für eine Vielzahl von Menschen zu einem attraktiven Wohnort.

*Städtischer Landkreis im Verflechtungsraum Oldenburg*

### 3.2 Beschäftigungsentwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Landkreis stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Von etwa 34.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2010 stieg die Zahl auf etwa 41.900 im Jahr 2017 (+23 %). Dabei verzeichnet die Gemeinde Rastede mit 36 % das stärkste Wachstum und die Gemeinde Bad Zwischenahn mit 11 % das geringste Wachs-

*Anstieg der Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort*

tum im Landkreis. In den umliegenden Landkreisen ist der Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Landkreis Cloppenburg mit 30 % am deutlichsten. In allen anderen umliegenden Landkreisen und der Stadt Oldenburg liegt der Anstieg zwischen 14 und 20 %.

In den meisten angrenzenden Landkreisen ist die Zahl der Beschäftigten am Wohnort stärker gestiegen als am Arbeitsort. Im Landkreis Ammerland ist diese Entwicklung, ähnlich wie im Landkreis Cloppenburg, anders verlaufen. Einem Wachstum der Beschäftigtenzahl am Arbeitsort von 23 % steht ein Wachstum von lediglich 19 % am Wohnort gegenüber. Dies ist jedoch nicht auf eine homogene Entwicklung in den Gemeinden des Landkreises zurückzuführen. So ist in Rastede die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 36 %, am Wohnort jedoch nur um 20 % gestiegen, während in Bad Zwischenahn die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort nur um 11 %, die der Beschäftigten am Wohnort jedoch um 18 % gestiegen.

*Vergleich der Beschäftigtenzahlen am Arbeits- und Wohnort*

**Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (2010-2017)**

Gemeinden/ Landkreise	Veränderung Beschäftigte am Arbeitsort (2010-17)	Veränderung Beschäftigte am Wohnort (2010-17)
Apen	29%	21%
Bad Zwischenahn	11%	18%
Edeweicht	16%	18%
Rastede	36%	20%
Westerstede	27%	19%
Wiefelstede	26%	17%
LK Ammerland	23%	19%
Stadt Oldenburg	15%	27%
LK Oldenburg	20%	27%
LK Cloppenburg	30%	15%
LK Leer	19%	23%
LK Friesland	18%	24%
LK Wesermarsch	14%	14%

Quelle: Agentur für Arbeit

Die Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Ammerland weicht in einigen Wirtschaftszweigen vom Durchschnitt des Landes Niedersachsen ab. Der Anteil von Beschäftigten im Wirtschaftszweig Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe liegt mit 30 % deutlich höher als im Land Niedersachsen insgesamt mit 23 %. Besonders hoch ist der Wert in der Gemeinde Wiefelstede mit 43 %. Der Anteil der Beschäftigten im Sektor Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft liegt im Landkreis Ammerland mit 6 % um ein Vielfaches höher als im Land Niedersachsen mit lediglich 1 %. Hier erreicht die Ge-

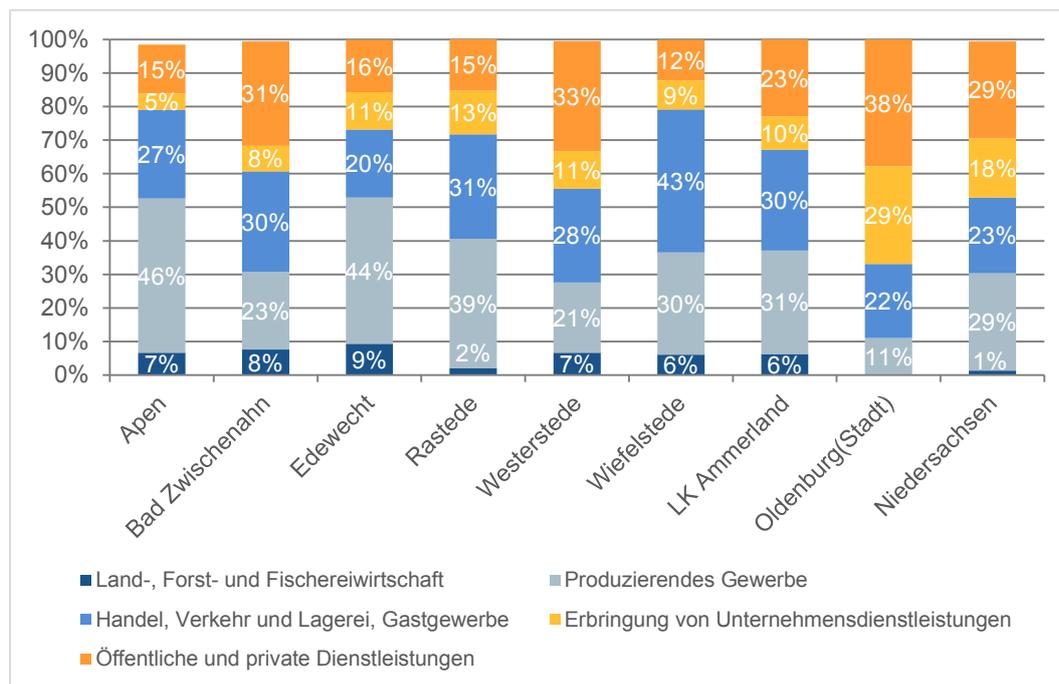
*Wenige Beschäftigte im Dienstleistungssektor am Arbeitsort*

meinde Edewecht mit 9 % den höchsten Wert. Während der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe in etwa dem Landesdurchschnitt entspricht, fällt der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor im Landkreis mit rund einem Drittel deutlich niedriger aus als im Land mit 47 %.

Die Beschäftigungsstruktur am Wohnort ist im Landkreis Ammerland hingegen deutlich in Richtung des Landesdurchschnitts verschoben. Der Anteil des Dienstleistungssektors liegt hier bei 44 %, der des produzierenden Gewerbes bei 25 %, der des Sektors Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe bei 26 % und der des Sektors Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft bei 5 %. Eine derartige Diskrepanz in der Beschäftigtenstruktur zwischen Wohn- und Arbeitsort kann sich auch auf den Wohnungsmarkt niederschlagen, etwa, wenn Beschäftigte aus Branchen mit traditionell niedrigeren Löhnen (z. B. Land- und Forstwirtschaft oder Handel und Gastgewerbe) an ihrem Arbeitsort mit Beschäftigten aus Branchen mit traditionell höheren Löhnen (z. B. Unternehmensdienstleistungen) um Wohnraum konkurrieren müssen.

*Diskrepanz zwischen Beschäftigtenstruktur an Wohn- und Arbeitsort*

**Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen 2017**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Die durchschnittliche Kaufkraft im Landkreis Ammerland lag im Jahr 2017 bei etwa 47.700 € je Haushalt. Im Vergleich zum Jahr 2010 entsprach das einem Zuwachs von 15 %. Dabei ergab sich eine Spanne von 43.200 € in Apen bis 50.900 € in Bad Zwischenahn. Der prozentuale Anstieg lag in allen Gemeinden des Landkreises ungefähr auf dem Durchschnitt von 15 %. Lediglich in Wes-

*Überdurchschnittliche Kaufkraft*

terstede war mit 11 % ein deutlich kleinerer Zuwachs zu verzeichnen. Im Vergleich zu den angrenzenden Landkreisen ist das Kaufkraftniveau im Ammerland relativ hoch. Nur in den Landkreisen Cloppenburg und Oldenburg wurden in 2017 mit 48.000 € bzw. 50.200 € höhere Werte erzielt. In den anderen Landkreisen und der Stadt Oldenburg lag die Kaufkraft mit 40.000 € bis 43.800 € deutlich darunter.

### 3.3 Pendlerverflechtung

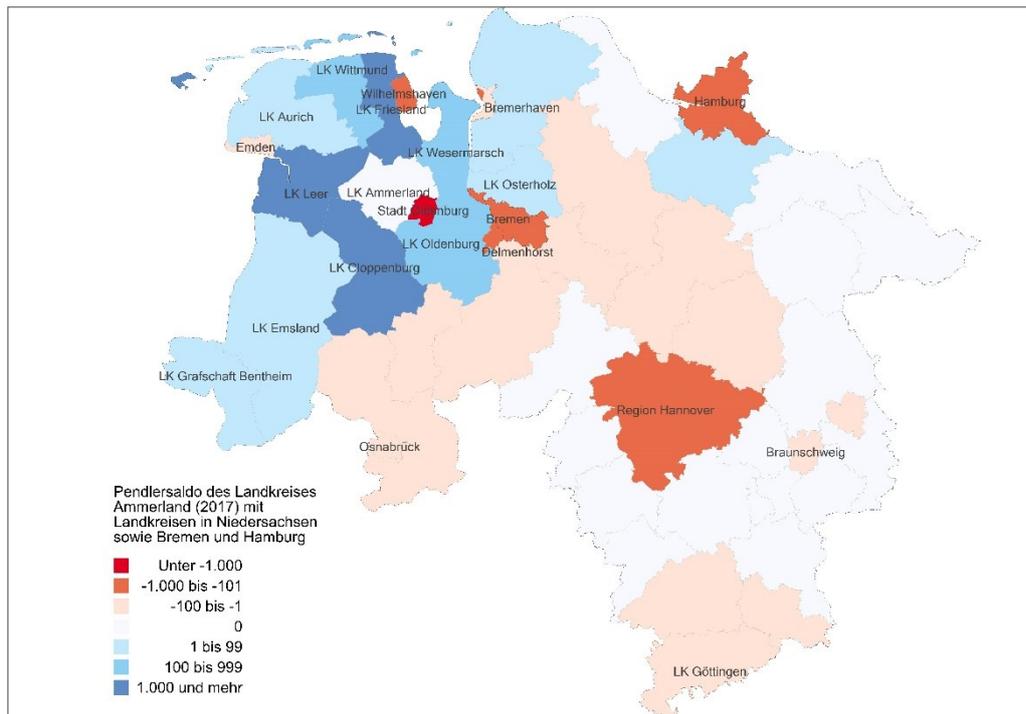
Insgesamt lebten 2017 im Landkreis Ammerland knapp 46.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Für 32.300 Beschäftigte war der Wohnort nicht der Arbeitsort. Das entspricht einem durchschnittlichen Auspendleranteil von 69 % in den Gemeinden im Landkreis. 23.250 Auspendler, und damit knapp 50 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Wohnort im Landkreis, pendelten über die Landkreisgrenze hinweg. Der mit Abstand wichtigste Arbeitsort der Auspendler ist die Stadt Oldenburg. Mit 12.460 Personen pendelt gut ein Viertel der Beschäftigten im Landkreis dorthin. Weitere wichtige Auspendlerziele sind die angrenzenden Landkreise Cloppenburg (1.280 Auspendler), Friesland (1.000 Auspendler) sowie die Stadt Bremen (1.050 Auspendler). Die Zahl der Einpendler in den Landkreis liegt mit 18.400 deutlich niedriger als die Zahl der Auspendler. Die wichtigsten Herkunftsorte der Einpendler waren in 2017 die Stadt Oldenburg (5.700 Einpendler) sowie die umliegenden Landkreise Cloppenburg (2.410 Einpendler), Leer (2.190 Einpendler) und Friesland (1.860 Einpendler).

*Hoher Anteil an Auspendlern*

Die höchsten Auspendlerüberschüsse ergeben sich mit den großen Städten der Region. Nach Oldenburg pendeln etwa 6.760 mehr Menschen aus dem Landkreis Ammerland aus als von dort ein und mit den Städten Bremen, Wilhelmshaven sowie Delmenhorst ergeben sich Auspendlerüberschüsse von 800, 560 und 110 Beschäftigten. Die höchsten Einpendlerüberschüsse ergeben sich dagegen mit den umliegenden Landkreisen Leer (1.190), Cloppenburg (1.140) und Friesland (860). Die Auspendler konzentrieren sich also eher auf wenige Ziele, während sich die Herkunftsorte der Einpendler über die Region verteilen.

*Auspendlerüberschüsse mit kreisfreien Städten, Einpendlerüberschüsse mit Landkreisen*

**Abb. 3: Pendlersaldo des Landkreises Ammerland mit übrigen Landkreisen in Niedersachsen (2017)**

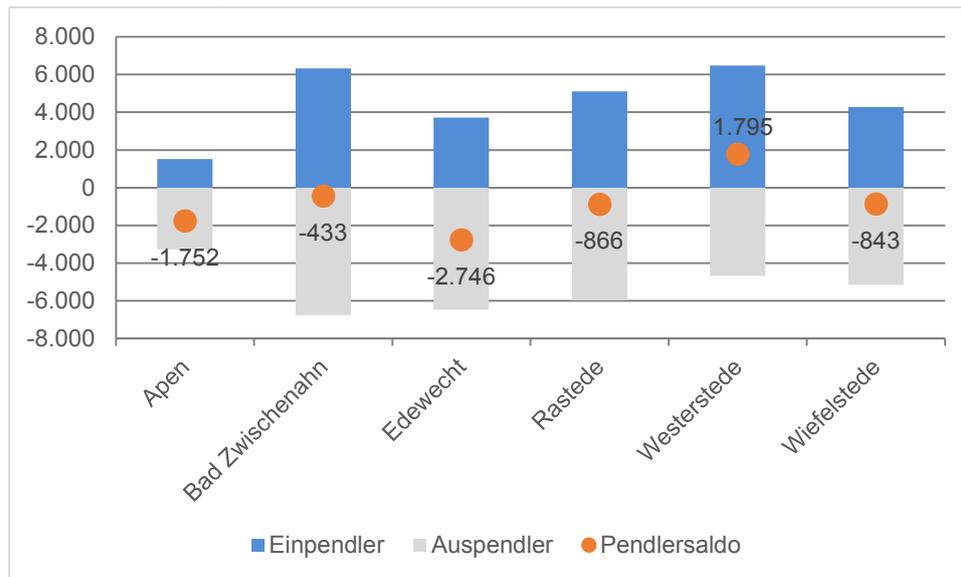


Quelle: Agentur für Arbeit

Mit nur 53 % war der Anteil der Auspendler an den Beschäftigten in Westerstede deutlich niedriger als im Durchschnitt. In den anderen Gemeinden lag der Anteil zwischen 69 % in Bad Zwischenahn und 79 % in Wiefelstede. Zum Vergleich: Deutschlandweit lag der Pendleranteil in Kommunen im Jahr 2015 bei 60 % (BBSR 2017). Alle Kommunen im Landkreis mit Ausnahme der Stadt Westerstede (1.795 bzw. 38 % mehr Einpendler als Auspendler) weisen einen negativen Pendlersaldo auf. Ein deutlicher Überhang an Auspendlern ist in Apen zu verzeichnen. Die Zahl der Auspendler ist hier mehr als doppelt so hoch wie die Zahl der Einpendler. In Edeweicht übersteigt die Zahl der Auspendler die der Einpendler um 42 %. In den Gemeinden Bad Zwischenahn, Rastede und Wiefelstede liegt die Zahl der Auspendler moderat zwischen 6 und 16 % über der Zahl der Einpendler.

*Negative Pendlersalden in allen Gemeinden außer Westerstede*

Abb. 4: Ein- und Auspendler in den Kommunen des Landkreises (2017)

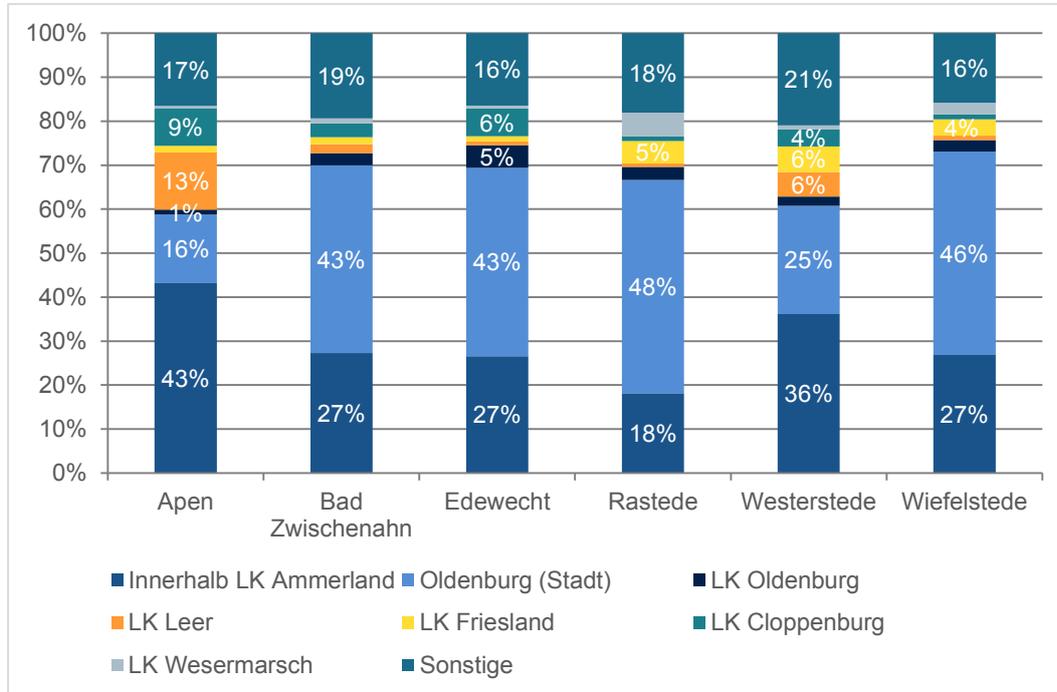


Quelle: Agentur für Arbeit

Zwischen den Gemeinden gibt es auch Unterschiede bei der räumlichen Struktur der Pendlerverflechtungen. So ist der Anteil der Auspendler in die Stadt Oldenburg in den vier Gemeinden, die an Oldenburg grenzen, also Bad Zwischenahn, Edewecht, Rastede und Wiefelstede, mit teils deutlich über 40 % wesentlich höher als in Apen (16 %) oder Westerstede (25 %). Für einen relativ hohen Anteil der Auspendler aus Apen (43 %) und Westerstede (36 %) ist dafür eine andere Gemeinde im Landkreis der Arbeitsort. In den übrigen vier Gemeinden ist dieser Anteil deutlich geringer, etwa in Rastede mit lediglich 18 %. Die weiteren angrenzenden Landkreise sind als Arbeitsort für die Bewohner der Gemeinden weniger von Bedeutung. In Apen erreicht der Anteil der Auspendler in die angrenzenden Landkreise zusammengenommen rund ein Viertel, da hier viele Beschäftigte in die Landkreise Leer und Cloppenburg pendeln. In den Gemeinden Bad Zwischenahn und Wiefelstede pendeln hingegen nur 11 % der Beschäftigten in die angrenzenden Landkreise. Auspendlerziele außerhalb der näheren Umgebung erreichen in den Gemeinden Anteile von 16 % bis 21 %.

*Stadt Oldenburg wichtigstes Auspendlerziel in den meisten Gemeinden*

**Abb. 5: Anteil der Auspendler in den Gemeinden des Landkreises nach Arbeitsort (2016)**

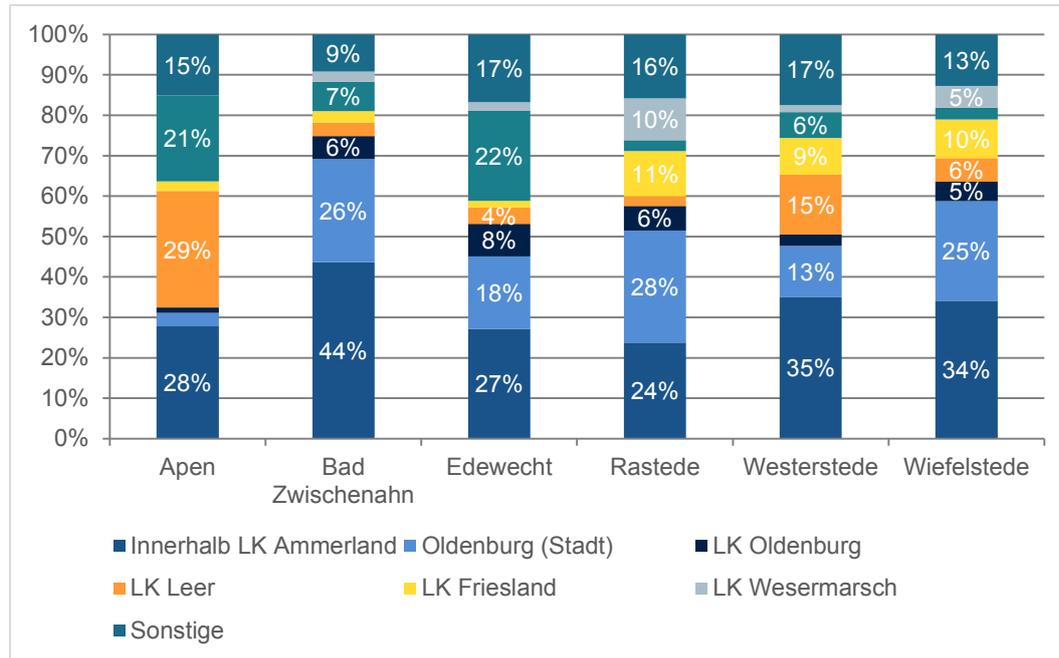


Quelle: Agentur für Arbeit

Die Differenzierung der Einpendler in die Gemeinden des Landkreises Ammerland nach Herkunftsort zeigt eine deutlich breitere regionale Verflechtung als bei den Auspendlern. Der Anteil der Einpendler aus anderen Gemeinden des Landkreises liegt in Bad Zwischenahn am höchsten (44 %) und in Rastede am niedrigsten (24 %). Die Stadt Oldenburg spielt bei den Einpendlern eine deutlich geringere Rolle als bei den Auspendlern. In Rastede (28 %), Bad Zwischenahn (26 %) und Wiefelstede (25 %) liegen die Anteile der Einpendler aus der Stadt Oldenburg vergleichsweise höher als in den anderen Gemeinden. In Apen kommen hingegen nur 3 % der Einpendler aus der Stadt Oldenburg. Hier kommt die Hälfte der Einpendler aus den Landkreisen Leer und Cloppenburg. Auch in den übrigen Gemeinden sind die direkt angrenzenden Landkreise wichtige Herkunftsorte der Einpendler. So kommen etwa in Edeweicht 22 % der Einpendler aus dem Landkreis Cloppenburg, in Rastede 11 % aus dem Landkreis Friesland und 10 % aus dem Landkreis Wesermarsch, während die Stadt Westerstede einen Einpendleranteil von 15 % aus dem Landkreis Leer aufweist.

*Breite regionale Streuung der Herkunftsorte der Einpendler*

**Abb. 6: Anteil der Einpendler in die Gemeinden des Landkreises nach Wohnort (2016)**



Quelle: Agentur für Arbeit

### 3.4 Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger

Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt gemeindeübergreifend bei lediglich 4,1 % im August 2018. Damit ist die Quote deutlich niedriger als im Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 5,3 %. Dieser Wert verdeutlicht die positive wirtschaftliche Situation im Landkreis. Wie die folgenden Zahlen zeigen, gibt es dennoch eine steigende Anzahl an Haushalten, die auf Transferleistungen angewiesen sind. Die Gründe hierfür sind vielfältig und können etwa in der positiven Entwicklung der Zahl der Haushalte insgesamt, der wachsenden Zahl älterer Menschen mit niedrigen Renten oder der Flüchtlingszuwanderung gesehen werden.

*Niedrige Arbeitslosenquote*

Im Jahr 2017 gab es im Landkreis Ammerland rund 3.250 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die Zahl hat sich im Landkreis in den vergangenen sechs Jahren relativ kontinuierlich um etwa 381 (13 %) erhöht. Im Jahr 2011 gab es noch 2.869 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Landkreis.

*Zahl der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) steigt im Landkreis*

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist in allen Gemeinden gestiegen. Die größten Anstiege in der Zahl der Bedarfsgemeinschaften zwischen 2011 und 2017 gab es in den Gemeinden Edewecht (24 %) und Wiefelstede (23 %). Die geringsten Anstiege wurden in Westerstede (3 %) und Rastede (7 %) verzeichnet. Trotz der deutlichen Anstiege sind Edewecht mit etwa 19 und Wiefelstede mit knapp 22 Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner auch in 2017 die Gemeinden mit der geringsten Dichte an Bedarfsgemeinschaften. Die höchsten Werte werden in

*Zahl der Bedarfsgemeinschaften steigt in allen Gemeinden*

Westerstede mit rund 32, Apen mit knapp 31 und Bad Zwischenahn mit knapp 30 Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohnern erreicht.

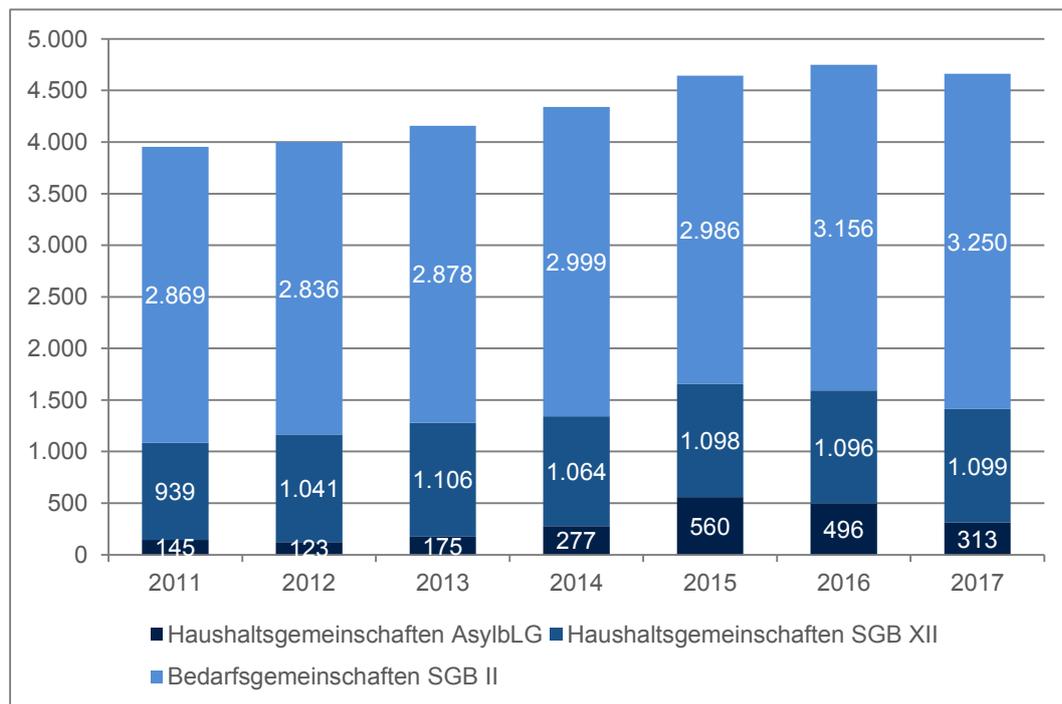
Neben der Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist auch die Zahl der Haushaltsgemeinschaften nach SGB XII, hierunter fallen etwa Haushalte, die Hilfe zum Lebensunterhalt, zur Grundsicherung im Alter, zur Pflege oder ähnlichen Belangen erhalten, im Landkreis von 2011 bis 2017 gestiegen. Die Zahl stieg im gesamten Zeitraum von 939 um 160 (17 %) auf 1.099. Allerdings erfolgte der Anstieg bereits von 2011 bis 2013. Seitdem verharren die Werte auf diesem erhöhten Niveau.

*Zahl der Haushaltsgemeinschaften (SGB XII) steigt*

Auch die Zahl der Haushaltsgemeinschaften nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) hat sich seit 2011 bis 2017 deutlich von 145 auf 313 erhöht. Der Grund hierfür ist die starke Zuwanderung durch Geflüchtete in den Jahren 2014 bis 2016. Im Zuge dieser Entwicklung war die Zahl der Haushaltsgemeinschaften nach AsylbLG im Jahr 2015 zwischenzeitlich auf 560 angestiegen und seitdem wieder abgesunken.

*Zahl der Bedarfsgemeinschaften (AsylbLG) mit Anstieg in 2015*

**Abb. 7: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sowie Haushaltsgemeinschaften nach SGB XII und AsylbLG**



Quelle: Landkreis Ammerland

### 3.5 Bevölkerungsentwicklung

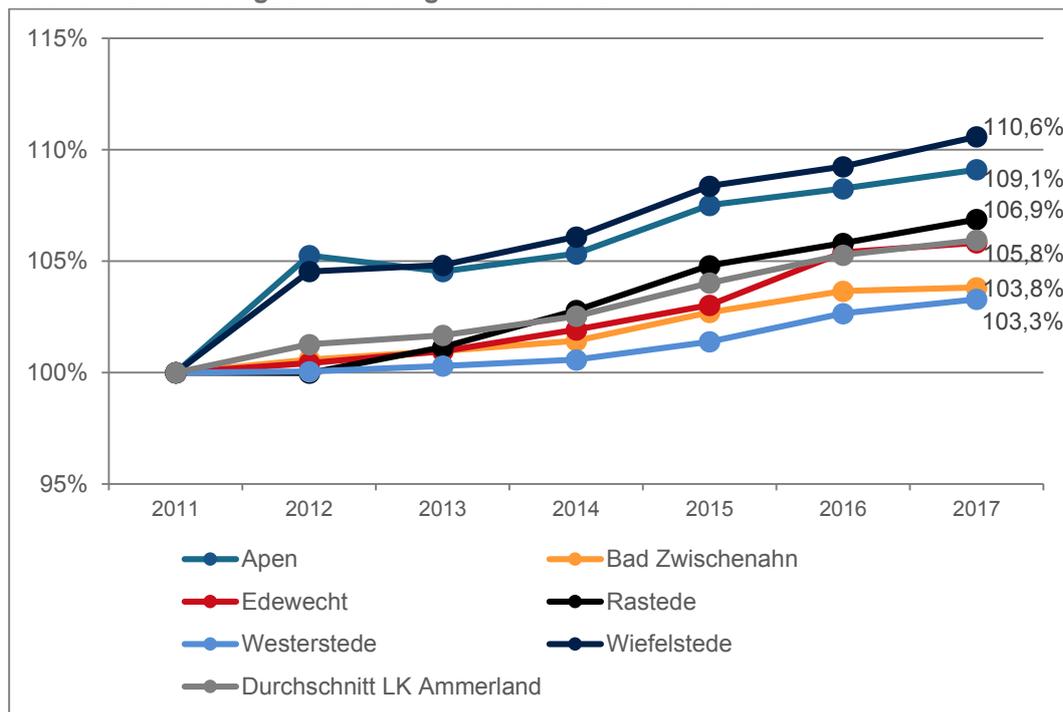
Nach den Daten aus den Melderegistern der Gemeinden im Landkreis verzeichnete der gesamte Landkreis Ammerland im Zeitraum von 2011 bis 2017 ein deutliches Bevölkerungswachstum von 5,9 % auf rund 124.560 Einwohner. Die Bevölkerungszahl stieg über die Jahre kontinuierlich an. Nach den Daten des Statistischen Landesamtes in Niedersachsen verzeichnete im Zeitraum zwischen 2011 und 2016 (aktuellere Daten liegen hier noch nicht vor) lediglich die Stadt Oldenburg mit 5,1 % ein ähnlich hohes Wachstum, während die übrigen benachbarten Landkreise ein Wachstum zwischen 0,6 % und 4,2 % aufweisen. Der Landkreis Wesermarsch verlor in diesem Zeitraum 0,3 % seiner Bevölkerung.

*Bevölkerungsanstieg im Kreis*

Innerhalb des Landkreises erfuhr die Gemeinde Wiefelstede den kräftigsten Bevölkerungsanstieg mit 10,6 %. Auch in Apen (9,1 %) und Rastede (6,9 %) vollzog sich ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Der Anstieg in der Gemeinde Edeweicht lag mit 5,8 % nur leicht unter dem Durchschnitt, während Bad Zwischenahn mit 3,8 % und Westerstede mit 3,3 % ein moderates Wachstum verzeichnen.

*Kräftiges Bevölkerungswachstum in allen Gemeinden*

**Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland**



Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

Infolge dieser positiven Bevölkerungsentwicklung liegen die aktuellen Einwohnerzahlen nach Hauptwohnsitzen nach den Daten aus den Melderegistern der Gemeinden bei etwa 11.520 in Apen, als Gemeinde mit der niedrigsten Einwohnerzahl, bis über 29.160 in Bad Zwischenahn mit der höchsten Einwohnerzahl.

*Knapp 124.560 Einwohner in 2017*

Insgesamt waren im Landkreis Ammerland in 2017 knapp 124.560 Menschen mit dem Hauptwohnsitz gemeldet.

**Tabelle 2: Einwohnerzahl in den Gemeinden im Landkreis Ammerland nach Hauptwohnsitzen (2017)**

Gemeinde	Hauptwohnsitze 2017
Apen	11.515
Bad Zwischenahn	29.156
Edeweicht	22.631
Rastede	22.188
Westerstede	22.831
Wiefelstede	16.238
<b>Landkreis Ammerland</b>	<b>124.559</b>

Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

Das Bevölkerungswachstum verläuft innerhalb des Landkreises uneinheitlich. Wichtigster Wachstumsmotor war die Zuwanderung in Verbindung mit einer intensiven Neubautätigkeit in den Gemeinden, durch die das Wachstumspotenzial in der Vergangenheit zu einem großen Teil ausgeschöpft werden konnte. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zwar keine kleinräumigen Bevölkerungsdaten auf Ortsteilebene analysiert, es ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Bevölkerungswachstum zum einen auf die Hauptorte der jeweiligen Gemeinden und zum anderen auf die Ortsteile mit einer räumlichen Nähe oder einer guten Verkehrsanbindung nach Oldenburg konzentriert. Dezentrale Ortsteile mit eher dörflicher Siedlungsstruktur und einer weniger gut ausgebauten Infrastruktur können von dieser Entwicklung weniger profitieren. Diese Einschätzung wurde auch durch die Aussagen aus den Vertiefungsgesprächen mit Wohnungsmarktteilnehmern und Gemeindevertretern bestätigt.

*Neubautätigkeit wichtiger  
Wachstumsfaktor*

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

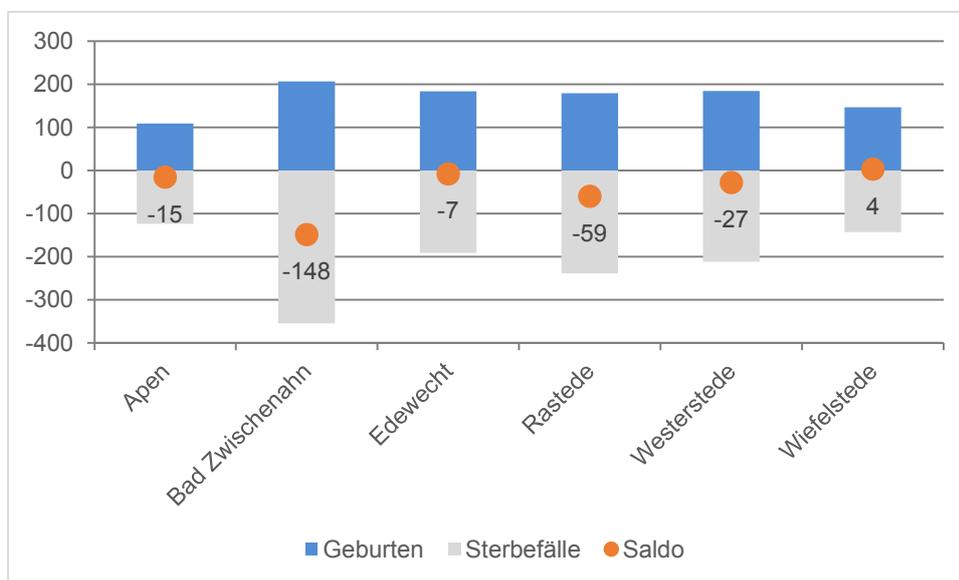
Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und dem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Geburtenrate in Deutschland seit den 1960er und 1970er Jahren stark gesunken. Steigerungen der Geburtenrate in den letzten fünf Jahren fanden auf einem sehr niedrigen Niveau statt. Eine langfristige Trendumkehr lässt sich aus dieser Entwicklung noch nicht ableiten. Gleichzeitig steigt, aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die Zahl der Sterbefälle. In der Konsequenz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er Jahre rückläufig.

*Bundesweiter Trend*

Entsprechend des bundesweiten Trends ist der natürliche Bevölkerungssaldo für den Landkreis Ammerland insgesamt im Zeitraum von 2011 bis 2017 negativ. Pro Jahr starben im Landkreis durchschnittlich ca. 250 Personen mehr als geboren wurden. Differenziert nach Gemeinden zeigt sich, dass nicht alle Gemeinden eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2017 verzeichneten. Eine positive Differenz zwischen der Anzahl an Geburten und Sterbefällen im Durchschnitt der betrachteten Jahre besteht in Wiefelstede. In Bad Zwischenahn liegt mit -148 Personen der höchste negative Saldo pro Jahr in absoluten Zahlen vor. Diese Tendenz bestätigt sich auch nach Bereinigung des Saldos um die Einwohnerzahl. Als Grund hierfür kann die ältere Altersstruktur der Bevölkerung in Bad Zwischenahn angesehen werden.

*Negativer natürlicher Saldo in allen Gemeinden außer Wiefelstede*

**Abb. 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen im Mittel 2011 bis 2017**



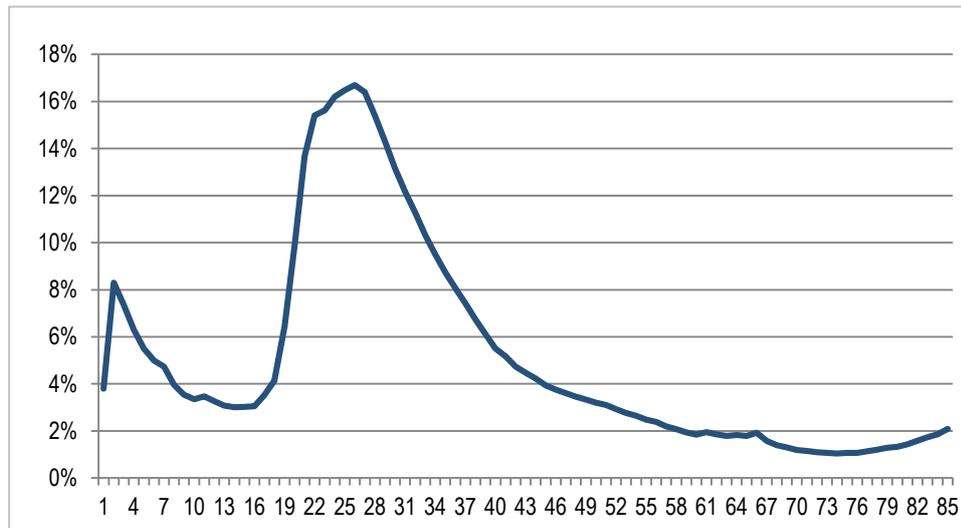
Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

### Entwicklung der Wanderungsbewegungen

Die folgende Abbildung verdeutlicht die von den Lebensphasen abhängige Intensität der Wanderungsbewegungen über Gemeindegrenzen (Umzüge innerhalb einer Gemeinde wurden nicht berücksichtigt) als Anteil der Personen eines Altersjahres. Die Grafik bezieht sich auf Gesamtdeutschland. Die nachfolgend beschriebenen Charakteristika sind jedoch auch auf die Gemeinden des Landkreises Ammerland übertragbar.

*Wanderungsverhalten von den Lebensphasen abhängig*

**Abb. 10: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Alter (Deutschland)**



Quelle: Statistisches Bundesamt

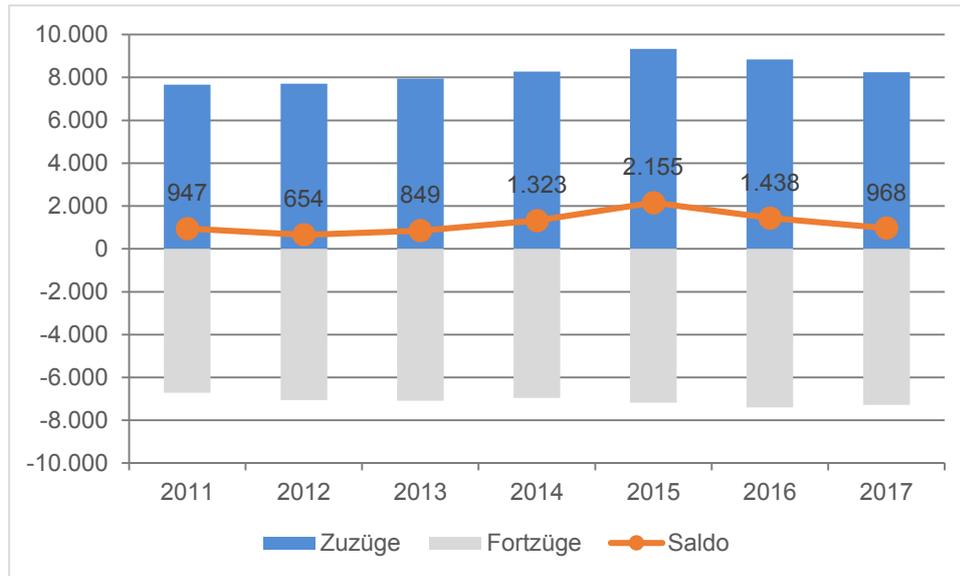
Zwei Lebensphasen mit einem intensiven Wanderungsverhalten können identifiziert werden: Zum einen findet in der Altersgruppe der Kleinkinder häufig ein Wohnortwechsel statt. Hintergrund sind die veränderten Wohnansprüche, die mit der Geburt eines oder mehrerer Kinder einhergehen. Diese Phase endet meist mit dem Schuleintritt. Ferner wird ein ausgeprägtes Wanderungsverhalten von jungen Erwachsenen deutlich, die das Elternhaus in der Ausbildungsphase verlassen und in der Phase des Berufseinstiegs zunächst flexibel bleiben. Ist diese Phase, etwa durch die Gründung einer Familie, abgeschlossen, sinkt die Mobilität rapide ab und verbleibt bis ins hohe Alter auf einem niedrigen Niveau.

*Bundesweiter Trend*

Die Summe der Zu- und Fortzüge im Landkreis Ammerland zeigt in den Jahren von 2011 bis 2017 einen positiven Wanderungssaldo, der in den Jahren 2014, 2015 und 2016 unter dem Einfluss der Flüchtlingszuwanderung noch einmal deutlich höher lag als in den Jahren zuvor. Insbesondere das Jahr 2015 mit einem positiven Wanderungssaldo von 2.155 Personen sticht bei der Betrachtung heraus. Doch auch bei Nichtberücksichtigung dieser durch Sondereffekte beeinflussten Jahre zeigt sich eine Nettozuwanderung von zwischen 654 Personen im Jahr 2012 und 968 Personen im Jahr 2017.

*Positiver Wanderungssaldo*

Abb. 11: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Landkreis Ammerland



Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

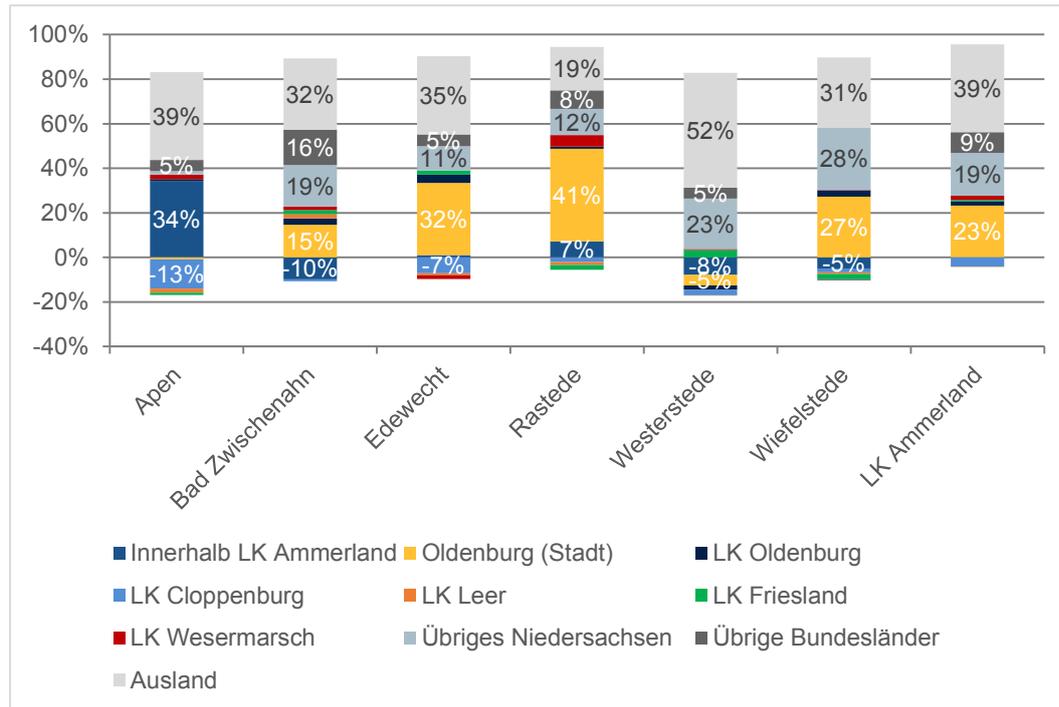
Maßgeblichen Einfluss auf die positiven Wanderungssalden haben die Wanderungsbewegungen aus dem Ausland. Die folgende Grafik zeigt deutlich die positive Entwicklung im Mittel der Jahre 2012 bis 2016. Dabei sind die Wanderungssalden der einzelnen Gemeinden mit den Ziel- bzw. Herkunftsgebieten als Anteile des gesamten Wanderungssaldos der Gemeinde dargestellt. Neben dem positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland konnten die Kommunen auch aus einer Zuwanderung aus dem restlichen Bundesgebiet, den weiter entfernten Landkreisen Niedersachsens und der Stadt Oldenburg profitieren. Die Wanderungssalden mit angrenzenden Landkreisen fallen bei Betrachtung des gesamten Landkreises Ammerland kaum ins Gewicht.

*Positive Wanderungssalden überregional und mit der Stadt Oldenburg*

Differenziert nach Gemeinden werden insbesondere Unterschiede in den regionalen Wanderungsverflechtungen deutlich. Die Wanderungsbeziehungen mit der Stadt Oldenburg etwa sind geprägt von deutlicher Zuwanderung in die an Oldenburg angrenzenden Gemeinden des Landkreises, während in Apen und Westerstede leicht negative Wanderungssalden mit der Stadt Oldenburg bestehen. Apen und in geringerem Umfang auch Rastede profitieren hingegen von einem deutlichen Zuwanderungsgewinn aus den übrigen Gemeinden des Landkreises, insbesondere aus Bad Zwischenahn, Westerstede und Wiefelstede.

*Regional differenzierte Wanderungsverflechtungen der Gemeinden*

Abb. 12: Wanderungssalden Gemeinden nach Ziel und Herkunft (2012-2016)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Zusätzlich zu den Wanderungssalden nach Ziel- und Herkunftsgebieten ist eine Betrachtung der altersstrukturellen Wanderung im Landkreis Ammerland sinnvoll, um das Wanderungsverhalten einzelner Zielgruppen zu identifizieren. Es zeigt sich, dass sämtliche Kommunen im Landkreis Ammerland im Zeitraum von 2011 bis 2017 einen positiven Wanderungssaldo in allen Altersklassen, abgesehen von der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen, besitzen. Diese auch als Starterhaushalte oder Bildungswanderer bekannte Altersgruppe zieht in dieser Lebensphase aus dem elterlichen Haushalt aus und meist in größere Städte in die Nähe von Ausbildungs- oder Studienplätzen.

*Positive Wanderungsbilanz in fast allen Altersgruppen*

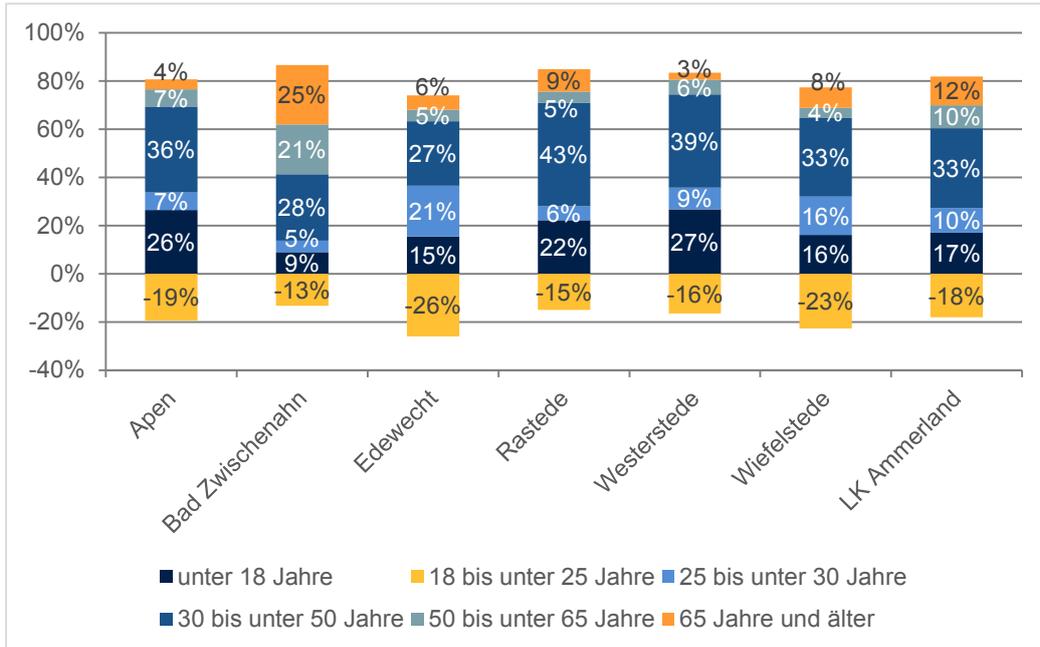
Deutliche Zugewinne gibt es in der Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen. Von der Zuwanderung dieser Altersgruppe profitierten Wiefelstede und insbesondere Edeweicht überdurchschnittlich. Auch in der Gruppe der 30- bis 50-Jährigen zeigen sich Wanderungsgewinne in allen Gemeinden, insbesondere in Rastede und Westerstede. Eng verknüpft mit den Wanderungsgewinnen der beiden genannten Altersgruppen sind auch die positiven Wanderungssalden der unter 18-Jährigen, da es sich hierbei oft um die Eltern- und Kindergeneration der Familienhaushalte handelt. Für diese Gruppen, die auch als Eigentumsbildner bezeichnet werden, bietet der Landkreis Ammerland mit seinem großen Angebot an Einfamilienhäusern in guten Wohnumfeldern ein attraktives Zuzugsziel.

*Beliebtes Zuzugsziel für Eigentumsbildner*

Ältere Haushalte, die aus Personen ab 50 Jahren bestehen, sind weniger mobil und daher in den Wanderungsbilanzen meist weniger stark vertreten. Der Landkreis profitiert jedoch auch in diesen Altersgruppen von einem signifikanten Netozug. Insbesondere die Gemeinde Bad Zwischenahn weist hier überdurchschnittlich positive Wanderungssalden auf. Hintergrund kann hier vor allem der Status als Kurort und die damit verbundene gute medizinische Versorgung und die hohe Lebensqualität sein.

*Wanderungen der ab 50 Jahre alten Personen positiv*

**Abb. 13: Wanderungsbilanzen der Gemeinden nach Altersklassen (2011-2017)**



Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

### 3.6 Bevölkerungsstruktur

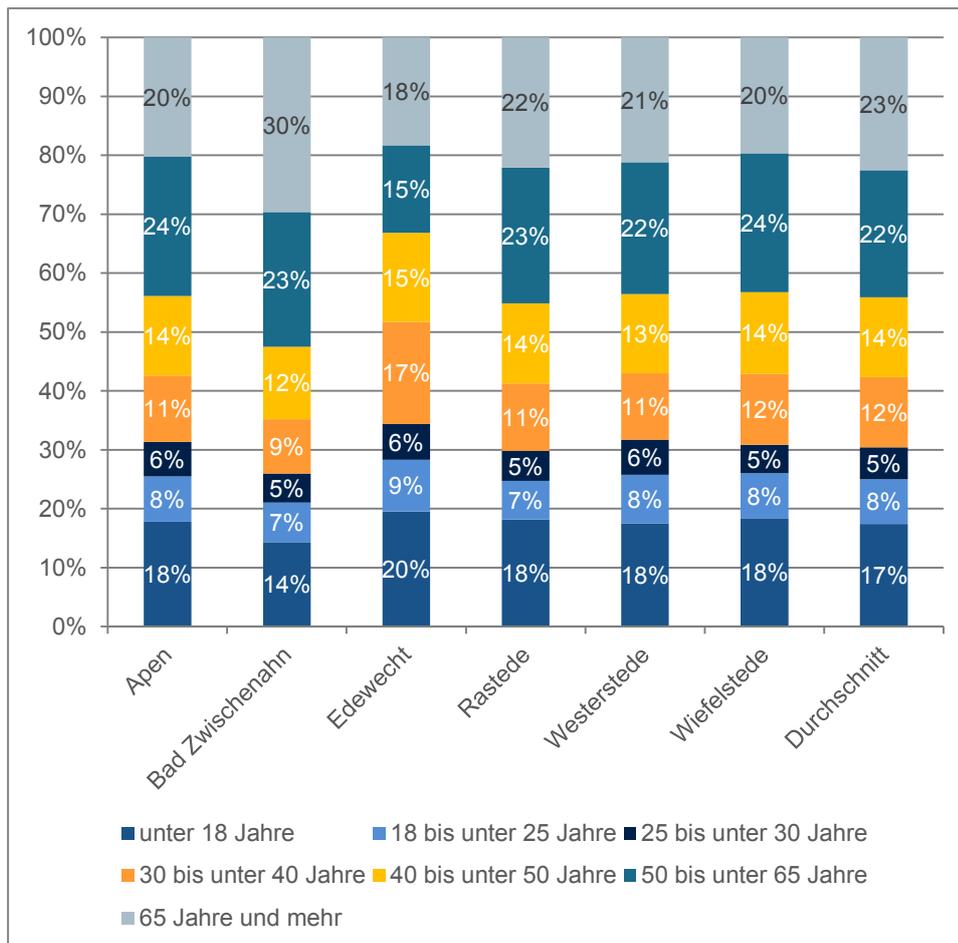
Die folgende Abbildung (Abb. 14) zeigt die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in den jeweiligen Gemeinden und im Landkreis insgesamt in 2017. Im Landkreis sind 46 % der Einwohner über 50 Jahre alt. Fast jeder vierte Einwohner (23 %) ist bereits 65 Jahre oder älter und somit der Gruppe der Senioren zuzurechnen. Die Gruppe der 30 bis unter 50-Jährigen verfügt über einen Anteil von 25 % der Gesamtbevölkerung. Personen zwischen 18 und 30 Jahren machen 12 % der Gesamtbevölkerung aus. Diese Gruppe zieht zur Ausbildung oft in größere Städte und verbleibt meist nach dem Berufseinstieg für einige Zeit im städtischen Umfeld. Diese beiden Altersgruppen sind daher in ländlichen oder suburbanen Regionen eher unterrepräsentiert. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren macht 17 % der Bevölkerung des Landkreises aus.

*Altersstruktur im Landkreis*

Von den sechs Gemeinden im Landkreis Ammerland liegen vier sehr nah an der durchschnittlichen Altersstruktur für den Landkreis. In Bad Zwischenahn weicht die Bevölkerungsstruktur vom Durchschnitt ab, da hier der Anteil der Senioren ab 65 Jahren mit 30 % sehr hoch ist, während insbesondere die Anteile der 30- bis unter 40-Jährigen mit 9 % und der unter 18-Jährigen mit 14 % deutlich unter dem Durchschnitt liegen. Die Gemeinde Edeweicht weicht ebenfalls etwas deutlicher vom Durchschnitt ab, da hier die Anteile aller Altersgruppen unter 50 Jahren höher liegen als im Durchschnitt des Landkreises. Insgesamt sind in der Gemeinde gut zwei Drittel der Personen unter 50 Jahre alt.

*Zwei Gemeinden mit leicht abweichender Altersstruktur*

**Abb. 14: Altersstruktur im Landkreis Ammerland 2017**



Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

### 3.7 Haushaltsstruktur

Die maßgebliche Größe für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl der Haushalte. Die im Folgenden dargestellten Haushaltszahlen wurden von GEWOS generiert. Basis sind die Ergebnisse des Zensus 2011 sowie die Bevölkerungszahlen aus den Melderegistern der Gemeinden im Landkreis im Jahr 2017. Im Landkreis Ammerland lebten im Jahr 2017 knapp 55.700 wohnungsmarktrelevante Haushalte.

*Haushalte maßgeblich für Wohnungsnachfrage*

Entscheidende Parameter für die Entwicklung der Haushaltszahlen sind die Entwicklung der Einwohnerzahl sowie Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung. So verstärkt beispielsweise die fortschreitende Singularisierung, also die wachsende Zahl kleiner Haushalte zu Lasten des Anteils größerer (Familien-) Haushalte, den Anstieg der Zahl der Haushalte insgesamt.

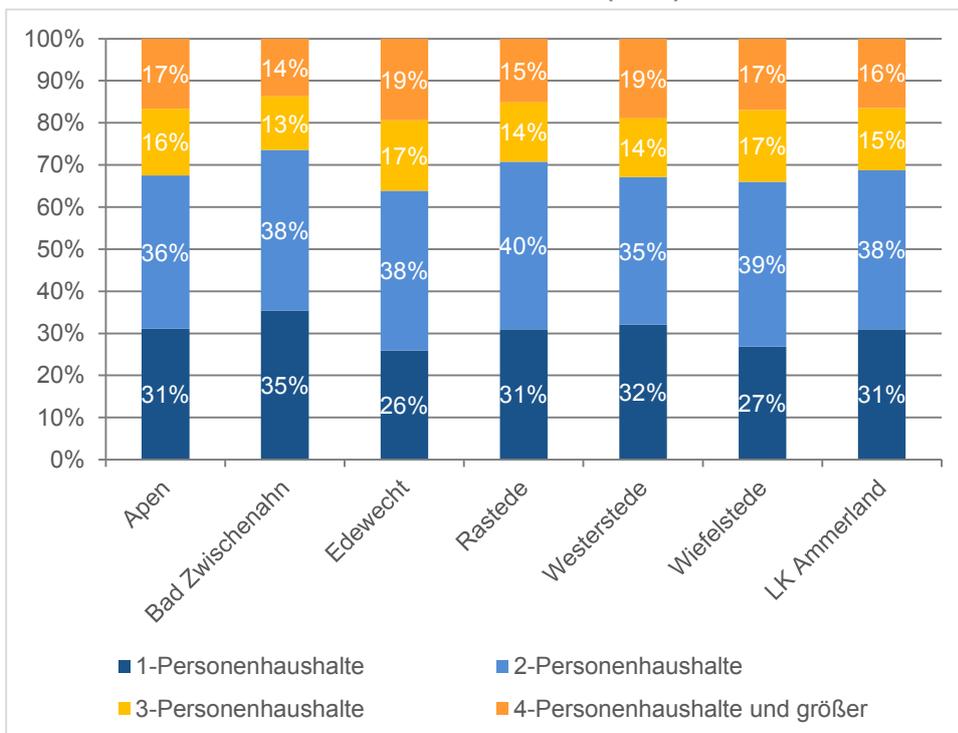
Im Landkreis Ammerland lag der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 17.240 im Jahr 2017 bei 31 %. Die häufigste Haushaltsgröße waren Zweipersonenhaushalte, meist Paarhaushalte ohne im Haushalt lebende Kinder, mit 21.030 und einem Anteil von 38 %. Insgesamt sind also gut zwei Drittel der Haushalte im Landkreis Ammerland kleine Haushalte. Das bedeutet, dass in lediglich einem knappen Drittel der Haushalte mindestens drei Personen lebten.

*Insbesondere Ein- und Zweipersonenhaushalte*

In allen Kommunen im Landkreis Ammerland waren die Zweipersonenhaushalte die häufigste Haushaltsform, gefolgt von den Einpersonenhaushalten. Aufgrund des demografischen Wandels ist davon auszugehen, dass sich der Anteil und die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Zukunft kontinuierlich erhöhen wird. Analog zur Altersstruktur fallen auch bei der Analyse der Haushaltsstruktur die Gemeinden Bad Zwischenahn und Edewecht auf. In Bad Zwischenahn mit einer eher älteren Bevölkerung sind auch die bei älteren Menschen typischen kleinen Haushalte häufiger vertreten, während die jüngere Bevölkerung in Edewecht häufiger in größeren Familienhaushalten lebt. Ansonsten ergeben sich kaum Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden.

*Geringe Unterschiede zwischen Gemeinden*

**Abb. 15: Haushaltsstruktur in den Gemeinden (2017)**



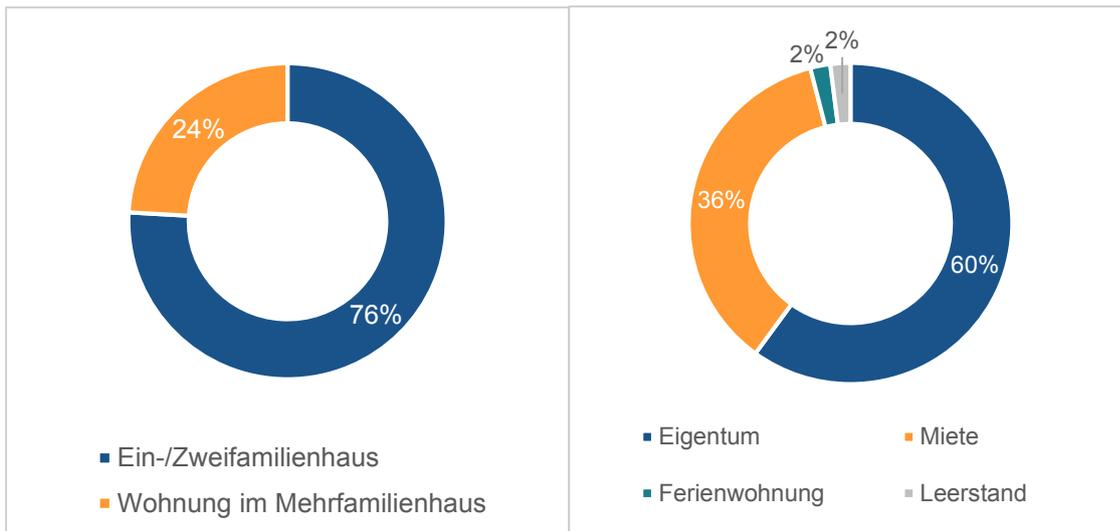
Quelle: Zensus 2011, GEWOS

### 3.8 Wohnungsbestand

Ungefähr 76 % des Wohnungsbestandes im Landkreis Ammerland fallen in das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Lediglich rund 24 % der Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern.

*76 % der Wohnungen im Landkreis in Ein- und Zweifamilienhäusern*

**Abb. 16: Wohnungsbestand im Landkreis Ammerland nach Gebäudetyp und Eigentumsform**



Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Zensus 2011

Die Eigentumsquote liegt im Landkreis Ammerland bei über 60 %, der Anteil der Mietobjekte im Landkreis liegt lediglich bei ca. 36 %. Im Vergleich dazu liegt die Mieterquote in Deutschland laut Zensus 2011 bei rund 52 %. Eine niedrige Mieterquote ist, wie ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, typisch für suburbane und ländliche Kommunen.

*Eigentumsquote über 60 %*

Der Leerstand lag laut Zensus bereits in 2011 bei unter 2 % des Wohnungsbestandes und dürfte aufgrund der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes seitdem nicht angestiegen sein. Eine Leerstandsquote von unter 2 % zeugt von einer deutlichen Anspannung des Marktes. Ein ähnlich hoher Anteil des Wohnungsbestandes dient zudem als Ferienwohnungen.

*Leerstandsquote unter 2 %*

Der Landkreis Ammerland zeichnet sich durch eine durchgehend hohe Bautätigkeit in den letzten Jahrzehnten aus. Dementsprechend ist die Baualtersstruktur geprägt von einem relativ großen Anteil neuerer Wohnungen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen wurde nach 1978 gebaut und ist somit heute jünger als 40 Jahre. Dies ist insofern positiv, als dass viele Wohnungen somit von modernen Bau- und Ausstattungsstandards profitieren, die in dieser Zeit eingeführt wurden. Zugleich liegt der Anteil der Wohnungen, die vor 1949 gebaut wurden, bei lediglich 12 %. Der Wohnungsbestand ist im Landkreis Ammerland somit deutlich neuer als im Land Niedersachsen insgesamt. Der Anteil des Wohnungsbestandes, der

*Großteil des Wohnungsbestands jünger als 40 Jahre*

jünger als 40 Jahre ist, beträgt hier nur 35 % und der Anteil, der seit 2001 errichtet wurde, ist mit 9 % nur gut halb so hoch wie im Landkreis Ammerland.

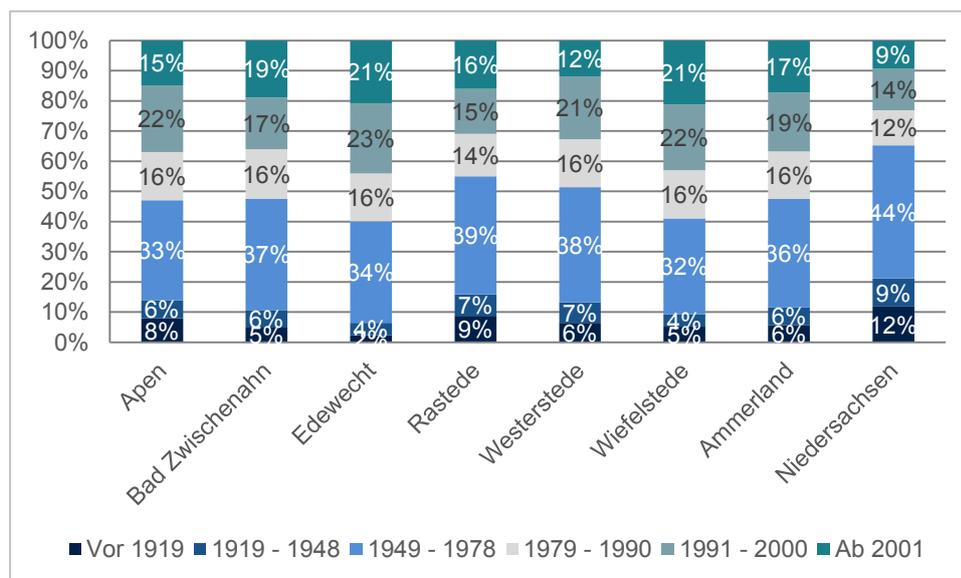
Die Baualtersstruktur ist in den einzelnen Gemeinden des Landkreises relativ ähnlich. Den jüngsten Wohnungsbestand weisen Edeweicht und Wiefelstede auf. In beiden Gemeinden ist sowohl der Anteil der ab dem Jahr 2001 errichteten Wohnungen mit 21 % als auch der Anteil der nach 1978 errichteten Wohnungen mit 60 bzw. 59 % am höchsten. Zugleich ist der Anteil der vor dem Jahr 1949 fertiggestellten Wohnungen mit 6 % in Edeweicht und 9 % in Wiefelstede am geringsten.

*Großteil des Wohnungsbestands jünger als 40 Jahre*

Den höchsten Anteil an Wohnungen, die vor 1949 errichtet wurden, besitzt die Gemeinde Rastede mit 16 % und über den niedrigsten Anteil an neuen, nach dem Jahr 2000 errichteten Wohnungen verfügt die Kreisstadt Westerstede mit 12 %.

*Rastede und Westerstede mit älteren Wohnungsbeständen*

**Abb. 17: Baualtersstruktur im Landkreis Ammerland**



Quellen: Zensus 2011, Statistisches Landesamt Niedersachsen, GEWOS

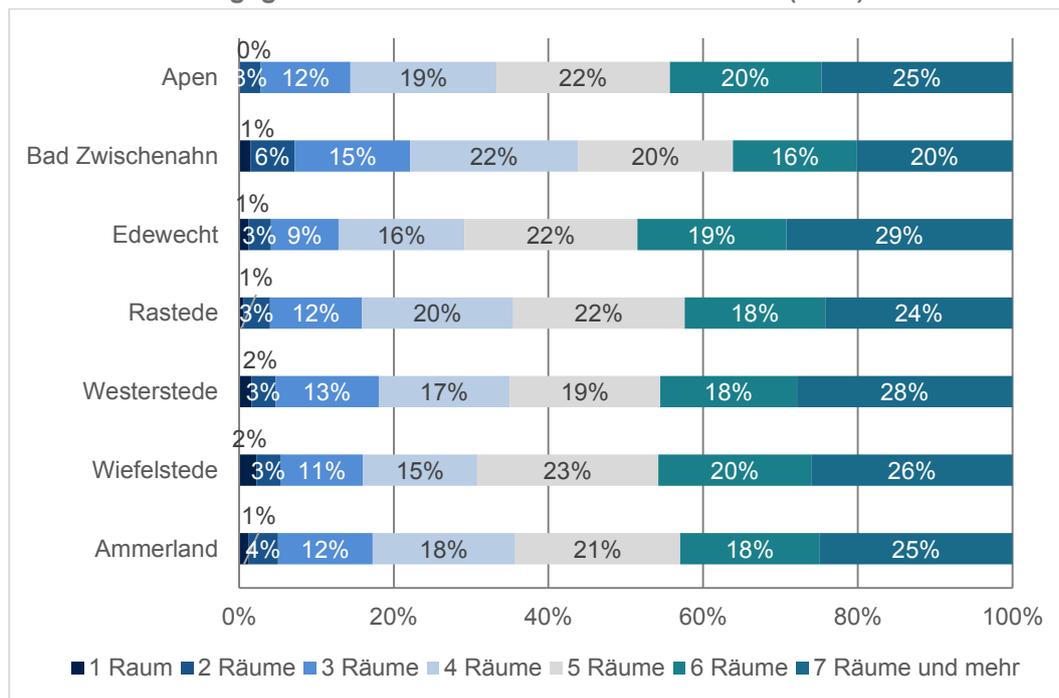
Die Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland ist geprägt von großen Wohnungen, die größtenteils auf den hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen sind. Laut Daten des Statistischen Landesamtes Niedersachsen verfügen 43 % der Wohnungen in 2017 über sechs oder mehr Räume. Zugleich liegt der Anteil der Wohnungen mit einem oder zwei Räumen zusammengekommen bei nur 5 %. Mittelgroße Wohnungen mit drei bis fünf Räumen machen mit 51 % gut die Hälfte des Wohnungsbestandes aus.

*Viele große Wohnungen im Landkreis*

In Bezug auf die Wohnungsgrößenstruktur sind die Gemeinden relativ homogen. Lediglich Bad Zwischenahn weist im Vergleich zu den übrigen Gemeinden einen deutlich höheren Anteil an Wohnungen mit drei oder weniger Räumen (22 %) und einen deutlich niedrigeren Anteil an großen Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen auf (36 %). Im Gegensatz dazu weist die Gemeinde Edeweicht sowohl den höchsten Anteil an großen Wohnungen mit sechs Räumen oder mehr (48 %), als auch den niedrigsten Anteil an Wohnungen mit drei oder weniger Räumen auf (13%).

*Relativ kleine Wohnungen in Bad Zwischenahn, relativ große Wohnungen in Edeweicht*

**Abb. 18: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland (2017)**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

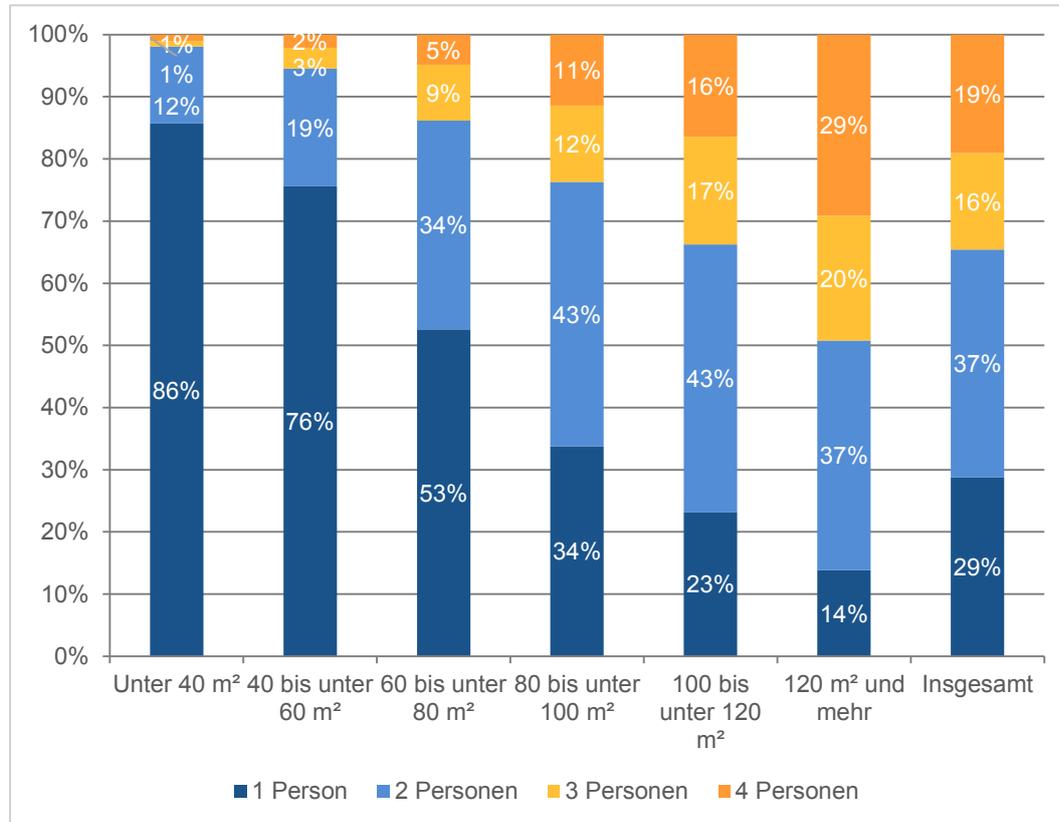
### 3.9 Wohnungsnutzung

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel beschrieben, ist das Wohnungsangebot im Landkreis geprägt durch eine große Zahl großer Wohnungen, die insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen. Demgegenüber steht eine Haushaltsstruktur mit relativ vielen Ein- und Zweipersonenhaushalten. Insgesamt wurden im Jahr 2011 knapp zwei Drittel der Wohnungen von diesen kleinen Haushalten bewohnt. Auch über die Hälfte der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> und mehr, die insbesondere für Familien mit Kindern die beliebteste Wohnungsgröße darstellt, wurden von kleinen Haushalten bewohnt. Der Grund für diese Begebenheit dürfte in vielen Fällen die Haushaltsverkleinerung sein, die sich ergibt, wenn die Kinder aus dem Familienhaushalt ausziehen und die Eltern in der großen, familiengerechten Wohnung bzw. dem Eigenheim verbleiben. Diese

*Viele kleine Haushalte in großen Wohnungen*

Objekte werden zukünftig für den Generationenwechsel in gewachsenen Quartieren eine wesentliche Rolle spielen.

**Abb. 19: Wohnungsnutzung im Landkreis Ammerland**



Quelle: Zensus, GEWOS

### 3.10 Wohnungsbautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baufertigstellungen niederschlägt. Bei der Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten von 2000 bis 2017 zeigt sich eine hohe Bautätigkeit im Landkreis. Die Entwicklung ist jedoch von Rückgängen in den Fertigstellungszahlen geprägt.

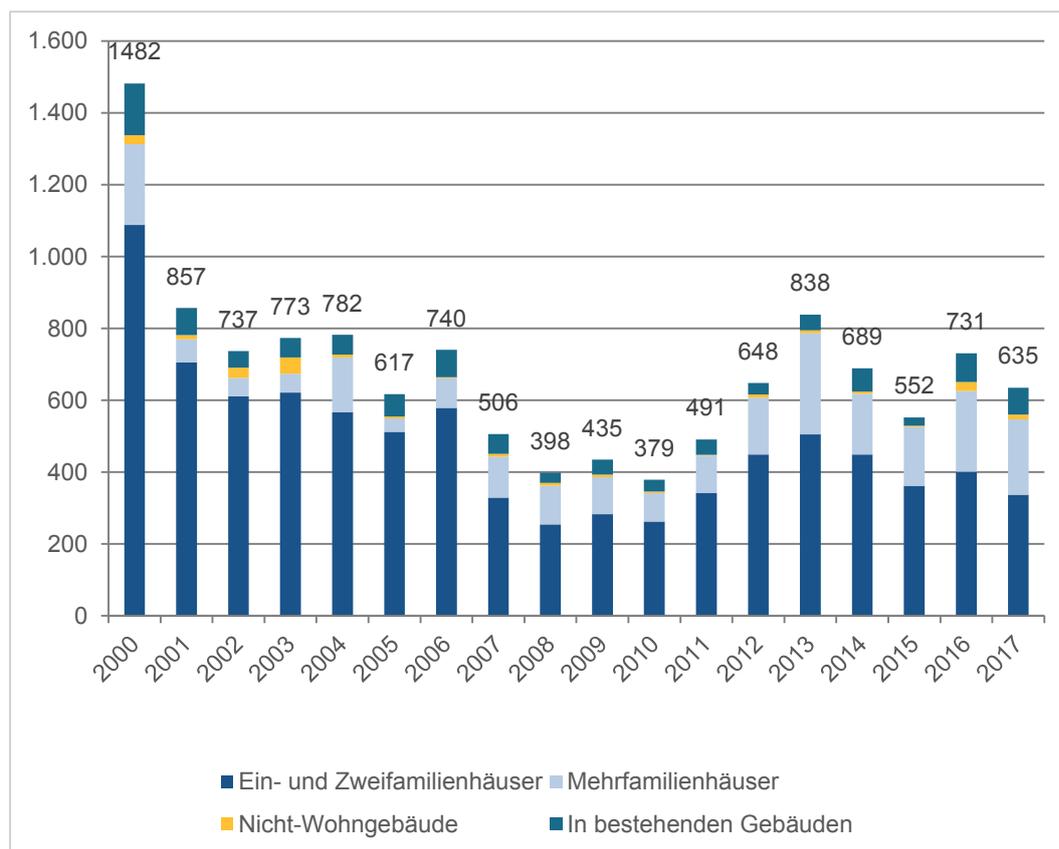
*Hohe Neubautätigkeit im Landkreis*

Dabei kann das Jahr 2000 mit den höchsten Fertigstellungszahlen von knapp 1.500 Einheiten noch als Indikator für die deutschlandweit dynamische Bautätigkeit der 1990er Jahre gelten, die erst mit der Wirtschaftskrise in 2001 deutlich zurückging. Bis 2007 verharrten die durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungszahlen dann bei knapp 800 Wohneinheiten im Landkreis. In der Phase der Finanz- und Eurokrise von 2007 bis 2011 ging die Zahl der Fertigstellungen noch einmal auf unter 450 Einheiten im Mittel pro Jahr zurück. Seit 2012 werden im Durchschnitt etwa 680 Wohneinheiten im Jahr errichtet.

*Entwicklung der Neubautätigkeit in Abhängigkeit von Wirtschaftslage*

Neben der Intensität der Bautätigkeit hat sich in den vergangenen Jahren auch die Struktur des Wohnungsneubaus im Landkreis Ammerland verändert. In den Jahren von 2000 bis 2007 wurden im Mittel pro Jahr knapp 80 % der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. In den Jahren seit 2008 waren es nur noch etwa zwei Drittel. In den Jahren 2016 und 2017 wurden nur noch gut die Hälfte der Neubauwohnungen in diesem Segment errichtet. Die Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment, die bis 2007 kaum 10 % des Bauvolumens ausmachten, erreichen inzwischen Anteile von bis zu einem Drittel (2017) und auch Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, wie etwa die Einrichtung von neuen Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen, haben im Landkreis anteilig zugenommen. Diese Veränderungen können bereits Reaktionen auf die sich verändernde Nachfrage hin zu kleineren Wohnungen, z. B. durch eine steigende Zahl kleiner Haushalte, sowie auf eine Verknappung und somit Verteuerung von Wohnbauflächen für flächenintensiven Einfamilienhausneubau im Landkreis sein.

**Abb. 20: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Landkreis Ammerland**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Die Tabelle 3 zeigt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den Gemeinden von 2011 bis 2017 als Anteil des Ausgangsbestandes an Wohnungen in 2011.

So kann die Zahl der Baufertigstellungen in Relation zur ursprünglichen Größe der Gemeinde dargestellt werden. Es zeigt sich, dass alle Gemeinden in diesem Zeitraum ihren Wohnungsbestand deutlich ausgeweitet haben. Edeweicht und Rastede liegen mit 10 % über dem Durchschnitt des Landkreises von 9 %, Bad Zwischenahn mit etwa 7 % etwas deutlicher darunter. Die übrigen Gemeinden kommen jeweils auf ca. 8 %. Im Vergleich mit anderen Landkreisen der Region liegt der Landkreis Ammerland zwar hinter dem sehr dynamisch wachsenden Cloppenburg mit 12 %, aber deutlich über dem nahezu stagnierenden Wachstum des Landkreises Wesermarsch mit 2 %. Das Mittel des Landes Niedersachsen von 4 % verdeutlicht die überdurchschnittliche Bautätigkeit im Landkreis Ammerland in diesem Zeitraum.

**Tabelle 3: Neubauwohnungen (2011-2017) im Vergleich zum Wohnungsbestand (2011)**

<b>Wohnungsneubau 2011-17 im Vergleich zum Bestand 2011 (in %)</b>	
Apen	8%
Bad Zwischenahn	7%
Edeweicht	10%
Rastede	10%
Westerstede	8%
Wiefelstede	8%
<b>LK Ammerland</b>	<b>9%</b>
Oldenburg (Stadt)	9%
LK Wesermarsch	2%
LK Cloppenburg	12%
Land Niedersachsen	4%

Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Landkreis Ammerland

Die Wohnungsgrößenstruktur im Neubauwohnungen der Jahre 2012 bis 2016 ist geprägt von großen Wohneinheiten. Aufgrund des hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch der Anteil von Wohneinheiten mit mehr als fünf Räumen mit 52 % landkreisweit hoch. Wohnungen mit drei bis vier Räumen machen 35 % des Neubaus aus und kleinere Wohnungen sind trotz des steigenden Anteils des Geschosswohnungsbaus nur mit 13 % im Neubau vertreten.

*Große Wohnungsgrößen im  
Neubau*

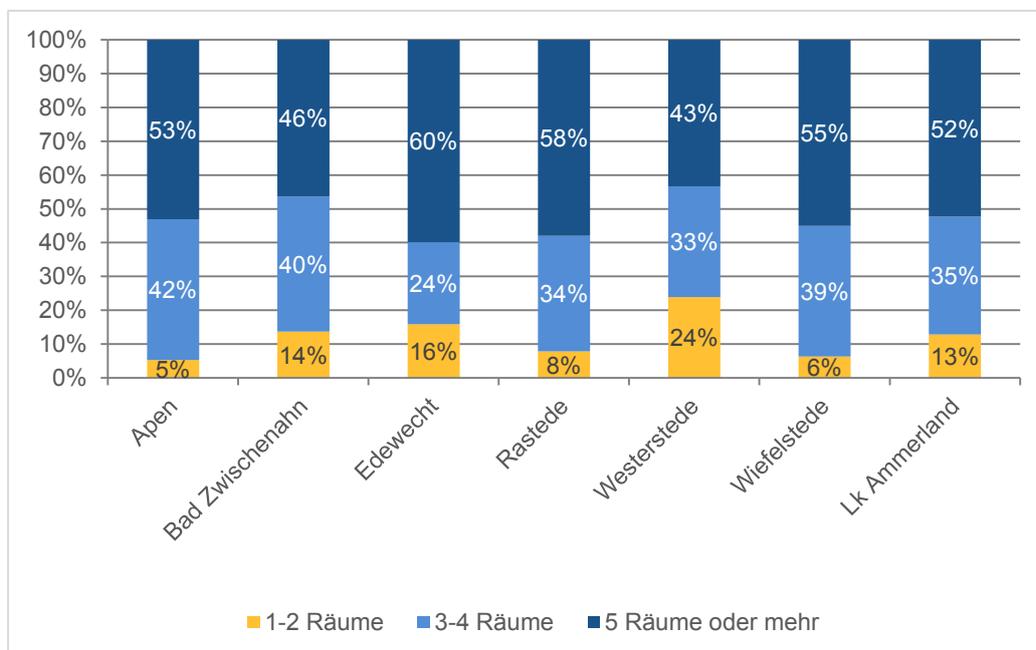
In einzelnen Gemeinden weicht diese Struktur vom Durchschnitt im Landkreis ab. In Bad Zwischenahn, Edeweicht und vor allem in Westerstede liegt der Anteil von Ein- und Zweizimmerwohnungen mit 14 %, 16 % und 24 % teils deutlich höher als in den übrigen Gemeinden. Den geringsten Anteil kleiner Wohnungen im Neubau weisen Apen mit 5 % und Wiefelstede mit 6 % auf. Ein geringer Anteil von kleinen Wohnungen im Neubau kann langfristig zu Engpässen in diesem Segment führen, da durch die demografische Entwicklung von steigender Nachfrage durch kleine Haushalte in allen Gemeinden ausgegangen werden kann.

*Westerstede mit vielen Ein- bis Zweizimmerwohnungen*

Edeweicht und Rastede sind mit 60 % bzw. 58 % die Gemeinden mit dem höchsten Anteil an großen Wohnungen mit fünf Räumen oder mehr. Den niedrigsten Anteil weisen hier Westerstede mit 43 % und Bad Zwischenahn mit 46 % auf.

*Große Wohnungen in Edeweicht und Rastede*

**Abb. 21: Wohnungsgrößenstruktur im Neubau nach Gemeinden (2012-2016)**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

### 3.11 Geförderter Wohnungsbestand

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind geförderte Wohnungsbestände. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab. Die hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht.

*Deutschlandweit rückläufiger Bestand an Sozialwohnungen*

Dieser Trend ist auch im Landkreis Ammerland zu beobachten. Während es in 2015 noch 608 öffentlich geförderte Wohnungen gab, waren es in 2017 bereits nur noch 453. Das entspricht einem Rückgang von etwa einem Viertel in nur zwei Jahren. Damit gibt es im Landkreis Ammerland lediglich knapp vier geförderte Wohneinheiten je 1.000 Einwohner. Zum Vergleich: Im Durchschnitt des Bundeslandes Niedersachsen liegt der geförderte Bestand bei über zehn Wohnungen je 1.000 Einwohner.

*453 Sozialwohnungen im  
Landkreis Ammerland*

In absoluten Zahlen gibt es in Edeweicht und Westerstede (jeweils rund 90) die meisten geförderten Wohnungen. Der niedrigste Bestand ist in Wiefelstede mit lediglich gut 40 Einheiten zu verzeichnen. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist die Zahl in Apen am höchsten. Hier gibt es über sechs geförderte Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Eine besonders geringe Zahl an geförderten Wohnungen relativ zur Einwohnerzahl gibt es in Bad Zwischenahn und Wiefelstede mit weniger als drei geförderten Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

*Verteilung der geförderten  
Wohnungen auf den Landkreis*

Im Jahr 2020 wird es im Landkreis Ammerland noch rund 147 geförderte Wohnungen geben. Das bedeutet, dass innerhalb der kommenden drei Jahre etwa 300 Wohnungen aus der Bindung laufen. Die Zahl wird sich bis 2030 – ohne Neubau von geförderten Wohnungen – weiter reduzieren.

*Reduzierung der Bestände*

Für das Jahr 2030 sind im Landkreis Ammerland noch rund 70 geförderte Wohnungen bekannt. Um zumindest das Niveau von 2015 zu halten, müssten bis zum Jahr 2030 etwa 30 neue geförderte Wohneinheiten pro Jahr entstehen. Sollen zudem die Rückgänge im geförderten Bestand seit 2015 kompensiert werden, müssten sogar über 40 geförderte Wohnungen pro Jahr entstehen.

*Geförderter Wohnungsbau  
nötig, um Bestandsrückgänge  
auszugleichen*

Der rückläufige Bestand kann insbesondere vor dem Hintergrund der eher durch private, gewinnorientierte Vermieter geprägten Eigentümerstruktur bei Mietwohnungen im Landkreis zu Engpässen für Wohnungssuchende nach preisgünstigem Wohnraum führen. Im Landkreis fehlen – abgesehen von der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft – weitere gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen auch bei einer Anspannung des Wohnungsmarktes preisgünstig vermieten.

*Geringer Anteil Mietwoh-  
nungsbestands in der Hand  
gemeinnütziger Wohnungsun-  
ternehmen*

**Abb. 21: Geförderter Wohnungsbestand im Landkreis Ammerland**

Gemeinde	Zahl der geförderten Wohnungen				Geförderte Wohnungen pro 1.000 Einwohner
	2017	2020	2025	2030	2017
Apen	71	14	10	0	6,2
Bad Zwischenahn	82	46	14	14	2,8
Edewecht	90	21	20	20	4,0
Rastede	78	34	31	31	3,7
Westerstede	89	24	0	0	3,9
Wiefelstede	43	8	6	6	2,7
Landkreis Ammerland	453	147	81	71	3,7

Quelle: Landkreis Ammerland

### 3.12 Miet- und Kaufpreise

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau im Landkreis Ammerland zu geben, hat GEWOS die Mietpreise der Angebotsmieten von Immobilienscout24 analysiert. Sie spiegeln insbesondere die Preise wieder, mit denen Haushalte, die aktuell eine Wohnung suchen, am Markt kalkulieren müssen. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, liegen erfahrungsgemäß niedriger und passen sich in der Regel, wenn überhaupt, erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an.

*Indikator Mietpreisniveau*

Die Analyse der Preisentwicklung der Angebotsmieten von Immobilienscout24 (2014 bis 2017) zeigt, dass in allen Kommunen Mietpreissteigerungen von mindestens 9 % (Edewecht) festzustellen waren. Den höchsten Anstieg weist Apen mit 18 % auf. Allerdings beruhen diese Werte, wie auch in Wiefelstede, aufgrund der relativ kleinen Mietwohnungsmärkte dieser Gemeinden auf sehr geringen Fallzahlen. Dennoch lässt sich auch an den Entwicklungen der übrigen Gemeinden, z. B. Bad Zwischenahn und Rastede mit 11 % bzw. 12 %, eine dynamische Preisentwicklung im Landkreis beobachten. Lediglich in der Stadt Oldenburg (12 %) und dem Landkreis Friesland (13 %) fiel die Preisdynamik in der Region noch stärker aus.

*Kräftige Preisanstiege*

Das Preisniveau der Angebotsmieten lag damit in 2017 bei 6,60 €/m<sup>2</sup> im Landkreis Ammerland. Trotz der festgestellten Dynamik in Apen liegen die Angebotsmieten hier mit 5,80 €/m<sup>2</sup> noch immer deutlich (12 %) unter dem Durchschnitt des Landkreises. Am deutlichsten übersteigen die Angebotsmieten in Bad Zwischenahn mit 7,20 €/m<sup>2</sup> den Durchschnitt (9 %). In dieser Gemeinde werden inzwischen teils Spitzenmieten von 12 €/m<sup>2</sup> und mehr erreicht.

*Deutliche Unterschiede zwischen Gemeinden*

Angebotsmieten im Neubau (Baujahr 2016 und jünger) liegen teils deutlich über diesen Durchschnittswerten. Für den Landkreis insgesamt ergibt sich in diesem Segment eine Miete von etwa 8,50 €/m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Preisaufschlag von ca. 29 %. In Bad Zwischenahn werden im Mittel sogar 9,40 €/m<sup>2</sup> erreicht, in Rastede 8,60 €/m<sup>2</sup>.

*Deutliche Preisaufschläge für  
Neubauwohnungen*

**Tabelle 4: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Gemeinden (2014-2017)**

Gemeinde/ Landkreis	Durchschnittliche Angebotsmiete Wohnung (€/m <sup>2</sup> )		Veränderung in %
	2014	2017	
Apen*	4,90	5,80	18%
Bad Zwischenahn	6,50	7,20	11%
Edeweicht	5,80	6,30	9%
Rastede	6,10	6,80	12%
Westerstede	5,50	6,10	11%
Wiefelstede*	5,70	6,50	14%
<b>LK Ammerland</b>	<b>5,90</b>	<b>6,60</b>	<b>12%</b>
LK Cloppenburg	4,90	5,40	10%
LK Friesland	5,60	6,30	13%
LK Leer	5,30	5,80	9%
Oldenburg (Stadt)	6,80	7,60	12%
LK Oldenburg	6,00	6,60	10%
LK Wesermarsch	5,00	5,40	8%
*geringe Fallzahlen			

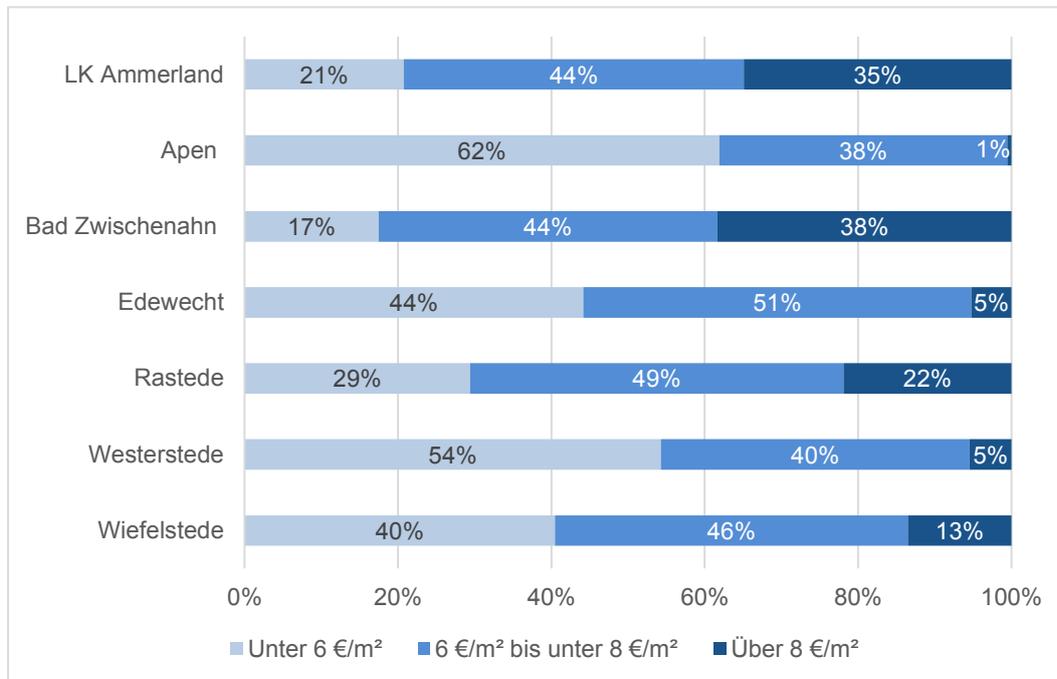
Quelle: ImmobilienScout24

Im Landkreis Ammerland lagen die Angebotsmieten in den Jahren von 2015 bis Juli 2018 zu 21 % unter 6 €/m<sup>2</sup>, zu 35 % über 8 €/m<sup>2</sup> und zu 44 % zwischen diesen Werten. Wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist, ergeben sich große Unterschiede zwischen den Kommunen nach diesen Mietpreisklassen. Besonders deutlich weicht der Mietwohnungsmarkt der Gemeinde Apen vom Durchschnitt im Landkreis ab. Hier liegen knapp zwei Drittel der angebotenen Mietwohnungen bei unter 6 €/m<sup>2</sup>, während teure Wohnungen über 8 €/m<sup>2</sup> kaum angeboten werden. Die teuerste Mietpreisstruktur im Landkreis findet sich in der Gemeinde Bad Zwischenahn, in der lediglich 17 % der angebotenen Wohnungen

*Große Unterschiede in der  
Mietpreisstruktur zwischen den  
Gemeinden*

unter 6 €/m<sup>2</sup> liegen und 38 % über 8 €/m<sup>2</sup>. Da der Mietwohnungsmarkt hier relativ groß ist, hat die Mietpreisstruktur hier auch einen großen Einfluss auf den Durchschnitt im Landkreis. Die Mietpreisstruktur der übrigen Kommunen liegt zwischen den Extremwerten aus Apen und Bad Zwischenahn.

**Abb. 22: Angebotsmietenstruktur im Landkreis Ammerland (2015-2018)**



Quelle: Immobilienscout24

Die Preisentwicklung bei Angebotspreisen für Einfamilienhäuser war im Zeitraum von 2014 bis 2017 dynamischer als im Mietwohnungssegment. Im Durchschnitt stiegen die Angebotspreise im Landkreis um 26 %. In der Region weist nur die Stadt Oldenburg (28 %) einen vergleichbaren Preisanstieg auf. Die übrigen angrenzenden Landkreise liegen zwischen 16 % und 22 %. Differenziert nach Gemeinden ergeben sich in der Preisentwicklung keine deutlichen Unterschiede, die Preisanspannung hat alle Gemeinden gleichermaßen erreicht.

*Steigende Eigenheimpreise*

Unterschiede ergeben sich jedoch zwischen den Gemeinden bezüglich des Niveaus, auf dem die Preisdynamik erfolgt. So liegt der durchschnittliche Angebotskaufpreis für ein Einfamilienhaus im Landkreis bei 244.000 €. Dabei werden in Apen jedoch im Mittel nur 197.000 €, knapp ein Fünftel unter dem Kreisdurchschnitt, aufgerufen, während der Durchschnittspreis in Bad Zwischenahn bei 267.000 € und damit knapp ein Zehntel über dem Kreisdurchschnitt liegt.

*Gemeindespezifische Preisniveaus*

Preise für Neubauobjekte ab dem Baujahr 2016 liegen im Eigenheimsegment bei knapp 310.000 € und damit etwa ein Viertel über den Preisen von Bestandsimmobilien im Landkreis. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele dieser Neu-

*Eigenheime im Neubau etwa ein Viertel teurer als im Bestand*

bauobjekte auf relativ kleinen Grundstücksflächen realisiert werden, während im Bestand deutlich größere Grundstücke die Regel sind. Bereinigt um diesen Effekt beträgt der Preisunterschied zwischen Bestand und Neubau etwa 38 %.

Im regionalen Vergleich liegt das Preisniveau zwar deutlich (46 %) unter dem Niveau in der Stadt Oldenburg von 356.000 €, aber abgesehen vom Landkreis Oldenburg liegen die Kaufpreise in den übrigen angrenzenden Landkreisen weit unter denen im Landkreis Ammerland. Die niedrigsten Kaufpreise der Region finden sich im Landkreis Leer mit 168.000 €. Eigenheime sind hier somit knapp ein Drittel günstiger als im Landkreis Ammerland.

*Große Preisunterschiede in der Region*

**Tabelle 5: Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser in den Gemeinden (2014-2017)**

Gemeinde/ Landkreis	Durchschnittliche Angebotspreis Haus (€)		Veränderung in %
	2014	2017	
Apen*	154.000	197.000	28%
Bad Zwischenahn	210.000	267.000	27%
Edeweicht	181.000	228.000	26%
Rastede	196.000	252.000	29%
Westerstede	185.000	234.000	27%
Wiefelstede*	192.000	249.000	30%
<b>LK Ammerland</b>	<b>193.000</b>	<b>244.000</b>	<b>26%</b>
LK Cloppenburg	146.000	178.000	22%
LK Friesland	161.000	189.000	17%
LK Leer	145.000	168.000	16%
Oldenburg (Stadt)	278.000	356.000	28%
LK Oldenburg	195.000	236.000	21%
LK Wesermarsch	143.000	172.000	20%
*geringe Fallzahlen			

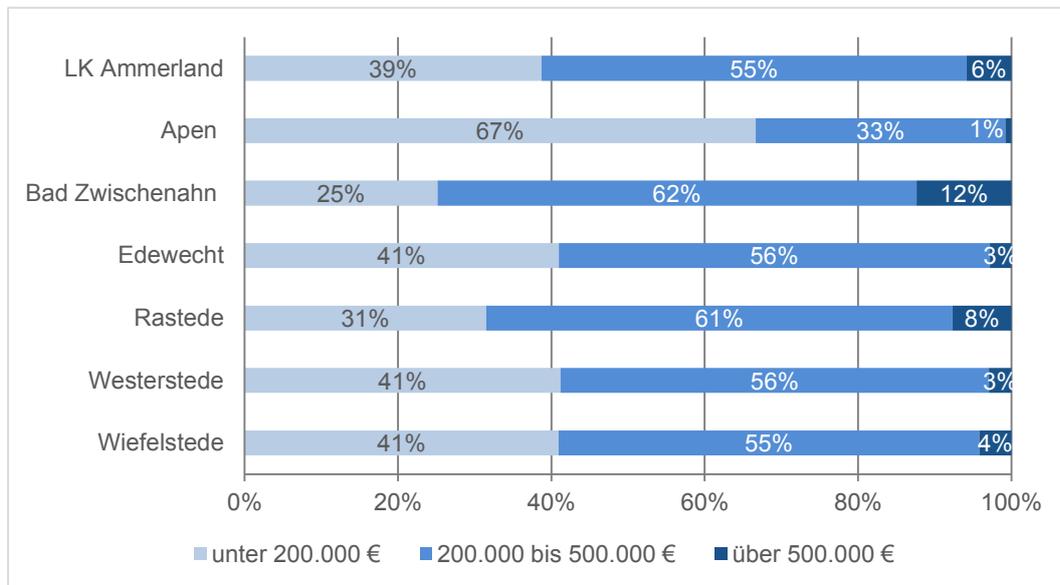
Quelle: Immobilienscout24

Unterschiede in der Preisstruktur im Eigenheimsegment ergeben sich bei nach Gemeinden differenzierter Betrachtung kaum. Im Landkreis liegen etwa 39 % der Angebotspreise unter 200.000 €, etwa 55 % von 200.000 € bis unter 500.000 € und lediglich 6 % bei 500.000 € und darüber. Diese Preisstruktur ist lediglich in

*Preisstruktur*

Apen deutlich zu Gunsten der niedrigeren Angebotspreise verschoben. Der Anteil der Angebote unter 200.000 € liegt hier bei etwa zwei Drittel. Dagegen ist die Preisstruktur in Rastede und insbesondere in Bad Zwischenahn zu Gunsten der hochpreisigen Angebote verschoben.

**Abb. 23: Angebotspreisstruktur für Einfamilienhäuser im Landkreis Ammerland (2015-2018)**



Quelle: ImmobilienScout24

Ergänzend zu den beiden beschriebenen Segmenten wurden auch die Entwicklung der Mietpreise für Einfamilienhäuser sowie der Kaufpreise von Eigentumswohnungen betrachtet, die jedoch auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis eine weniger zentrale Rolle innehaben. Die Mietpreise im Einfamilienhaussegment stiegen zwischen 2014 und 2017 um 9 % und damit weniger stark als die Mieten im Mehrfamilienhaussegment. Aktuell liegen die Angebotsmieten in diesem Segment bei etwa 815 €. Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen von gut 1.330 €/m<sup>2</sup> in 2014 um 290 €/m<sup>2</sup> (22 %) auf 1.620 €/m<sup>2</sup> in 2017. Damit sind hier die Kaufpreise im Mehrfamilienhaussegment weniger dynamisch gestiegen als im Einfamilienhaussegment.

*Preisentwicklung bei Häusern zur Miete und Eigentumswohnungen*

## 4. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2035

### 4.1 Vorgehen und Methodik

Um verlässliche Aussagen über die zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland und die daraus resultierenden Neubaubedarfe zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose auf Gemeindeebene bis zum Jahr 2035 erstellt. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet.

*Prognose bis 2035*

Im Rahmen der Erstellung der Bevölkerungsprognose wurde durch GEWOS die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt wurden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Hierfür wurden zusätzlich zu den Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit Hauptwohnsitz auch die relevante Zweitwohnsitzbevölkerung einbezogen. Heimbewohnerinnen und Heimbewohner, von denen keine direkte Nachfrage ausgeht, wurden herausgerechnet. Die Zahl der Nebenwohnsitze und der Heimbevölkerung wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten.

*Ableitung der wohnungsmarkt-relevanten Bevölkerung*

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten. Insofern sind im Vorfeld der Bevölkerungsprognose umfangreiche Analysen zu den empirischen Daten der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen vorgenommen worden.

*Ableitung der Prognosean-nahmen auf Basis umfangrei-cher Analysen*

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten der Eltern abgeschätzt werden. Insgesamt konnte in den letzten 30 Jahren eine annähernd konstante Entwicklung beobachtet werden. Große Veränderungen sind in den nächsten Jahren daher nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat GEWOS auf Basis der letzten sieben Jahre die Zahl der alters-spezifischen Geburtenziffer auf Gemeindeebene berechnet und diese im Prog-noseverlauf konstant gehalten.

*Konstante Geburtenziffer*

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigt, wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten. Bei der Prognose der Sterbefäl-le stützt sich GEWOS auf die aktuelle Sterbetafel des Landes Niedersachsen.

*Durchschnittliche Lebenser-wartung steigt leicht*

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf

*Wanderungen als einfluss-reichste Komponente*

Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren, wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar und können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen.

Für die Ableitung der Wanderung wurde ein Stützzeitraum von 2011 bis 2017 gewählt. Wie bei der Analyse der Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre bereits deutlich wurde, waren die Jahre 2015 und 2016 Ausnahmejahre und durch Zuwanderungen aus dem Ausland bestimmt (Flüchtlinge). Um das Prognoseergebnis nicht durch dieses Ereignis zu verzerren, wurden diese Jahre für die Prognose nicht berücksichtigt.

*Stützzeitraum für Wanderungen 2011 bis 2017 ohne 2015 und 2016*

Auf Basis der Bevölkerungsprognose wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte (über eine Haushaltsgenerierung) abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um Haushalte, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird.

*Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte*

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt dem Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

*Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot*

## 4.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

Auf der Grundlage der genannten Annahmen hat GEWOS die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis zum Jahr 2035 vorausberechnet. Für den Landkreis Ammerland geht GEWOS bis 2035 von Einwohnergewinnen in Höhe von 4,5 % aus. Dies entspricht einem Anstieg in den kommenden 18 Jahren um ca. 5.700 auf dann über 132.700 Personen. Zum Vergleich: Der Anstieg der Hauptwohnsitzbevölkerung im Landkreis betrug in den vergangenen 18 Jahren (1999 bis 2017) laut Daten des Statistischen Landesamtes Niedersachsen noch 12,7 %.

*Bevölkerungsanstieg um 4,5 % im Landkreis*

In fast allen Gemeinden, abgesehen von Westerstede, fällt das prognostizierte Bevölkerungswachstum in den ersten acht Jahren des Prognosezeitraums bis 2025 kräftiger aus, als in den zehn Jahren von 2025 bis 2035. Der Grund hierfür ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung, die sich in der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums negativ auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung auswirken wird.

*Abgeschwächter Bevölkerungsanstieg in zweiter Hälfte des Prognosezeitraums*

Im Landkreis insgesamt steigt die Zahl der Einwohner bis 2025 somit um 3.070 (2,5 %) und von 2025 bis 2035 um 2.640 (2,0 %).

Der Bevölkerungsanstieg erfolgt in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich dynamisch. Die Gemeinde mit dem stärksten absoluten und relativen prognostizierten Bevölkerungsanstieg bis 2035 ist Rastede mit einem Plus von 1.800 Personen bzw. 8,0 %. Auch die Gemeinden Edeweicht mit 6,8 %, das entspricht 1.530 Personen, und Apen mit 6,0 %, das entspricht 700 Personen, weisen ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum auf. Wiefelstede liegt zwar leicht unter dem Durchschnitt im Landkreis, gewinnt mit 720 Personen bzw. 4,3 % bis 2035 dennoch kräftig an Einwohnern hinzu.

*Vier Gemeinden mit deutlichem Wachstum*

Deutlich unterdurchschnittlich fällt das prognostizierte Wachstum in Bad Zwischenahn mit 690 Personen (2,3 %) und Westerstede mit 260 Personen (1,1 %) aus. Die Gründe für das geringer ausfallende Wachstum sind unterschiedlich. Während Westerstede weniger stark von der Zuwanderung profitiert als die übrigen Gemeinden im Landkreis, schlägt sich in Bad Zwischenahn die ältere Bevölkerungsstruktur negativ auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung nieder, so dass hier im Prognosezeitraum ein sich ausweitendes Geburtendefizit zu erwarten ist.

*Geringeres Wachstum in Bad Zwischenahn und Westerstede*

**Tabelle 6: Bevölkerungsprognose bis 2035 (wohnungsmarktrelevant)**

Gemeinde	2017 <sup>1</sup>	2025	Veränderung 2025 zu 2017	2035	Veränderung 2035 zu 2017
Apen	11.690	12.050	3,1%	12.390	6,0%
Bad Zwischenahn	30.210	30.650	1,5%	30.900	2,3%
Edeweicht	22.600	23.430	3,7%	24.130	6,8%
Rastede	22.520	23.520	4,4%	24.320	8,0%
Westerstede	23.410	23.500	0,4%	23.670	1,1%
Wiefelstede	16.590	17.020	2,6%	17.310	4,3%
LK Ammerland	127.010	130.080	2,5%	132.720	4,5%

Quelle: GEWOS

Nicht alle Altersgruppen profitieren vom Bevölkerungsanstieg von etwa 5.700 Personen im Landkreis Ammerland. Insbesondere die Zahl der unter 25-Jährigen

*Rückgang der jungen Bevölkerung im Landkreis Ammerland*

<sup>1</sup> Zur Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung des Basisjahres wurden die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung verfügbaren Melderegisterdaten der Gemeinden zum Stichtag 31.12.2017 verwendet. Bevölkerungsentwicklungen, die sich nach dem Stichtag etwa durch Neubauvorhaben vollzogen haben, konnten nicht einbezogen werden.

wird bis 2035 leicht zurückgehen. Betroffen hiervon sind sowohl die Kinder unter sechs Jahren mit einem Rückgang von 4 %, die Zahl der Jugendlichen von sechs bis unter 18 Jahren mit einem Rückgang von 2 % und die Zahl der 18- bis unter 25-Jährigen mit einem Rückgang von 3 %. Der absolute Bevölkerungsrückgang in dieser Gruppe wird bis 2035 rund 870 Personen betragen.

Die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen wird um 2.400 Personen bzw. 8 % ansteigen. Der Anstieg in dieser Altersgruppe wird in Zukunft zu einem größeren Anteil durch das Hineinwachsen der Kindergeneration der in der Vergangenheit zugezogenen Familienhaushalte in diese Altersgruppe geprägt sein. Damit wird das Wachstum dieser Altersgruppe stärker aus den Gemeinden selbst generiert und weniger vom Zuzug von außen abhängen als zuvor.

*Anstieg bei 25- bis unter 45-Jährigen*

Der deutliche Rückgang der Einwohnerzahl von über 4.000 Personen (-10 %) in der Altersgruppe von 45 bis unter 65 Jahren muss in Verbindung mit den hohen Zuwächsen in der Altersgruppe von 65 bis unter 80 Jahren von 5.460 Personen (22 %) gesehen werden. Hier tritt die Alterskohorte der sogenannten Babyboomer mit den sehr geburtenstarken Jahrgängen der 1960er Jahre gegen Ende des Prognosezeitraums ins Seniorenalter ein, während weniger geburtenstarke Jahrgänge in die Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen eintreten.

*Geburtenstarke Jahrgänge treten ins Seniorenalter ein*

Der bereits beschriebene Bevölkerungsanstieg der jungen Senioren bis unter 80 Jahre sowie insbesondere die hohe Bevölkerungsdynamik in der Altersgruppe der Hochbetagten ab 80 Jahren, mit einem Zuwachs von 2.760 Einwohnern bzw. 103 %, ist zudem auf die höhere Lebenserwartung in diesen Altersgruppen zurückzuführen.

*Hohe Zuwächse bei Hochbetagten*

**Tabelle 7: Entwicklung Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Landkreis (2017-2035)**

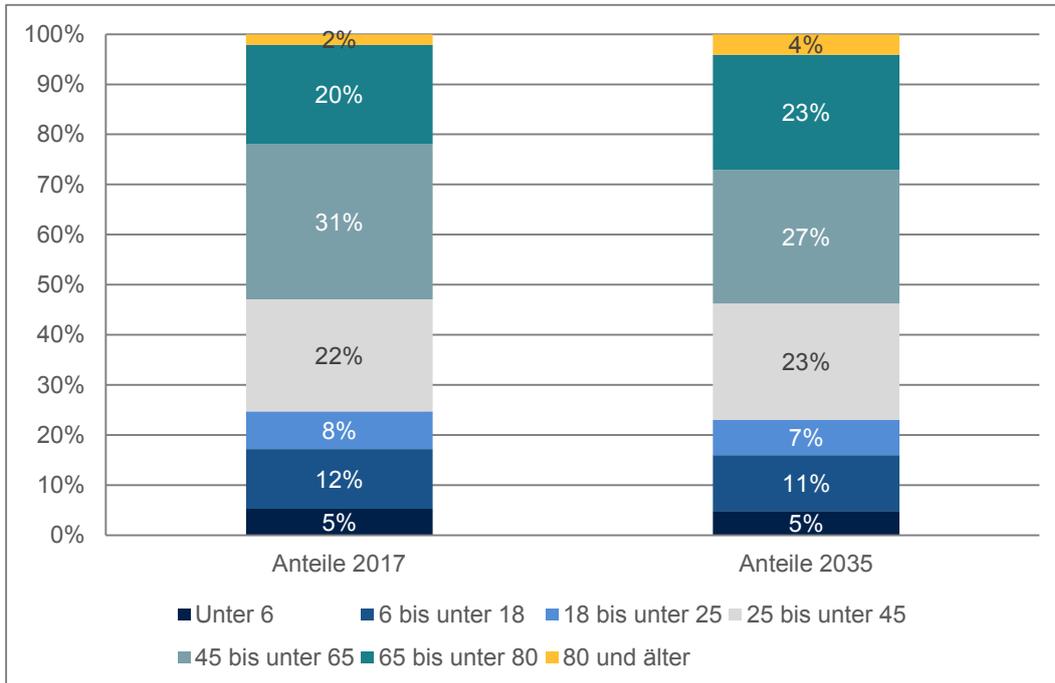
Altersgruppe	Veränderung absolut	Veränderung anteilig (%)
Unter 6	-280	-4%
6 bis unter 18	-310	-2%
18 bis unter 25	-280	-3%
25 bis unter 45	2.400	8%
45 bis unter 65	-4.050	-10%
65 bis unter 80	5.460	22%
80 und älter	2.760	103%
Gesamt	5.700	4%

Quelle: GEWOS

Anhand der beiden nachfolgenden Abbildungen wird deutlich, dass die beschriebenen Entwicklungen die Altersstruktur der Bevölkerung in allen Gemeinden des Landkreises verändern wird. Der Anstieg der Zahl der Senioren ab 65 Jahren wird dazu führen, dass der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung in allen Gemeinden steigt. Insgesamt erhöht sich ihr Anteil im Landkreis von 22 % auf 27 %. Gleichzeitig wird der Anteil der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen in allen Gemeinden deutlich sinken, landkreisweit von 31 % auf 27 %. Der Anteil der Altersgruppe von 25 bis unter 45 Jahren steigt leicht von 22 % auf 23 %. Der Anteil der Personen von 18 bis unter 25 Jahren sinkt von 8 % auf 7 % und auch der Anteil der unter 18-Jährigen wird von 17 % auf 16 % zurückgehen.

*Alterungsprozesse finden in allen Gemeinden statt*

**Abb. 24: Veränderung der Altersstruktur im Landkreis (2017-2035)**



Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland, GEWOS

### 4.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, wird im Folgenden die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch die Haushaltsprognose auf Ebene der einzelnen Gemeinden.

*Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage*

Für den Landkreis Ammerland geht GEWOS bis 2035 von einem Haushaltsanstieg in Höhe von 6,9 % aus. Dies entspricht einem Zuwachs von 3.840 auf dann rund 59.520 Haushalte. Damit fällt die Haushaltsentwicklung positiver aus als die

*Anstieg der Haushalte um 6,9 %*

Bevölkerungsentwicklung. Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

In den Gemeinden Edewecht (9,2 %), Rastede (10,9 %) und Wiefelstede (8,1 %) wird der Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2035 überdurchschnittlich hoch ausfallen. Während sich die Haushaltszahl in Apen mit 6,9 % im Durchschnitt des Landkreises entwickeln wird, liegen Bad Zwischenahn (4,1 %) und Westerstede (3,7 %), wie bereits beim Bevölkerungswachstum, unter dem Durchschnitt des Landkreises.

*Deutliche Haushaltsanstiege in den Gemeinden*

**Tabelle 8: Haushaltsprognose bis 2035**

Gemeinde	2017	2035	Veränderung 2035 zu 2017 (absolut)	Veränderung 2035 zu 2017 (%)
Apen	5.220	5.580	360	6,9%
Bad Zwischenahn	13.930	14.500	570	4,1%
Edewecht	9.420	10.280	860	9,2%
Rastede	9.940	11.020	1.080	10,9%
Westerstede	9.920	10.290	370	3,7%
Wiefelstede	7.250	7.840	590	8,1%
LK Ammerland	55.680	59.520	3.840	6,9%

Quelle: GEWOS

Im Landkreis Ammerland erhöht sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um ca. 2.100 Haushalte und die Zahl der Zweipersonenhaushalte um 1.840. Demgegenüber nimmt die Zahl der Dreipersonenhaushalte insgesamt im Landkreis leicht um 110 ab. Die Zahl der Haushalte mit mehr als drei Personen bleibt hingegen nahezu konstant.

*Zahl der kleinen Haushalte nimmt zu*

Auf kleinräumiger Ebene zeigen sich die gleichen Tendenzen wie im Landkreis. Lediglich bei der Zunahme der kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalte gibt deutlichere Unterschiede auf Gemeindeebene. In den Gemeinden Edewecht, Rastede und Wiefelstede, die in den vergangenen Jahrzehnten besonders stark durch den Zuzug von Familien gewachsen sind, wird der Prozess der Singularisierung, also der Zunahme der Zahl kleinerer Haushalte, mit zunehmender Alterung der Bevölkerung und dem Austritt vieler Haushalte aus der Familienphase deutlich dynamischer ausfallen als in den übrigen Gemeinden.

*Gemeindespezifische Unterschiede*

**Tabelle 9: Veränderung der Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen (2017-2035)**

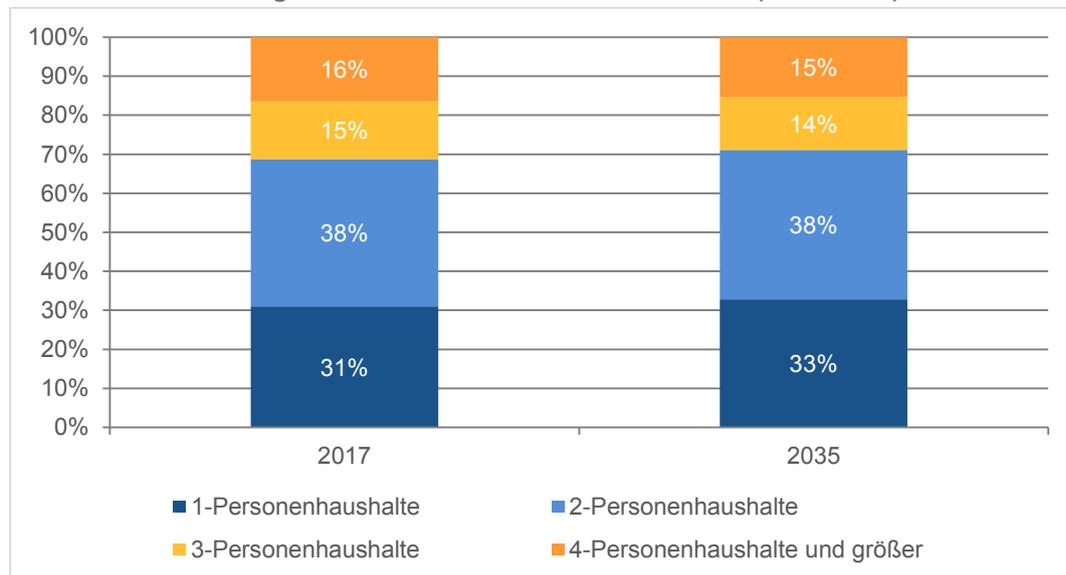
Haushaltsgröße	2017	2035	Veränderung (Absolut)	Veränderung (in %)
1-Personenhaushalte	17.240	19.340	2.100	12%
2-Personenhaushalte	21.030	22.880	1.840	9%
3-Personenhaushalte	8.220	8.110	-110	-1%
4-Personenhaushalte und größer	9.180	9.190	10	0%
<b>Gesamt</b>	<b>55.680</b>	<b>59.520</b>	<b>3.840</b>	<b>7%</b>

Quelle: GEWOS

Bis zum Jahr 2035 wird sich die Haushaltsstruktur im Landkreis aufgrund der beschriebenen Veränderungen leicht verschieben. Einpersonenhaushalte werden mit 33 % im Jahr 2035 über einen höheren Anteil verfügen als noch im Jahr 2017 mit 31 %. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte wird mit 38 % in etwa konstant bleiben, während der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen von 31 % auf 29 % sinken wird.

*Leichte Verschiebung der Haushaltsstruktur*

**Abb. 25: Veränderung der Haushaltsstruktur im Landkreis (2017-2035)**



Quelle: GEWOS

#### 4.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Um die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2035 erstellen zu können, muss der dargestellten Haushaltsprognose das Wohnungsangebot gegenübergestellt wer-

*Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2035*

den. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wurde der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit, jedoch unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt.

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Arten des Wohnungsbedarfs unterscheiden:

*Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen*

- Nachholbedarf/Angebotsüberhang: Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende 2017.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine so genannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) in Höhe von mind. 2 % des Wohnungsangebotes notwendig, damit Umzüge realisiert werden können. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht gleichzusetzen mit einem Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, zum einen, um den Umzug zu realisieren, zum anderen aber auch, um die neue oder die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase zumeist nicht zur Verfügung.

*Fluktuationsreserve  
Von 2 %*

Da keine Neubautätigkeit berücksichtigt wird und Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen werden, kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen. Die Abgangsquote wurde im Prognosezeitraum mit 0,2 % pro Jahr konstant gehalten. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände abgerissen und neu errichtet werden. Als Treiber dieser Entwicklung sind unter anderem die steigenden Energiepreise zu nennen sowie höhere Ansprüche an das Wohnen. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung künftig stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich.

*Ersatzbedarf durch Wohnungsabgang*

Im Ausgangsjahr der Prognose 2017 war der Wohnungsmarkt im Landkreis Ammerland insgesamt über alle Gemeinden hinweg angespannt. Es konnte insgesamt ein Angebotsdefizit von rund 400 Wohnungen festgestellt werden.

*Angebotsdefizit von  
400 Wohnungen in 2017*

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2035 ein Wohnungsabgang im gesamten Landkreis Ammerland von etwa 2.130 Wohneinheiten

*Zukünftiger Ersatzbedarf:  
2.130 Wohneinheiten*

ten ergeben. Dementsprechend müssten 2.130 Wohnungen bis 2035 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zieht nur zum Teil zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Bei einem Rückbau und Ersatzneubau kann in der Regel auf gleicher Fläche neuer Wohnraum, gegebenenfalls auch in höherer Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt. Um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sollte darauf hingewirkt werden, den Ersatzbedarf auf bestehenden Flächen zu realisieren. Das bedeutet auch, dass Ersatzbaumaßnahmen – wenn planungsrechtlich möglich – in einer höheren Dichte realisiert werden sollten.

Neben dem Ersatzbedarf ist für die künftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Zusatzbedarf von rund 3.920 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

*Zukünftiger Zusatzbedarf:  
3.920 Wohneinheiten*

Unter Berücksichtigung der Bedarfskomponenten ergibt sich für den Landkreis Ammerland ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt 6.450 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

*Wohnungsbedarf 2035:  
6.450 Wohnungen*

▪ Ersatzbedarf 2035	=	2.130 WE
▪ Zusatzbedarf 2035	=	3.920 WE
▪ Nachholbedarf 2017	=	400 WE

---

Neubaubedarf = 6.450 WE

Aufgrund des Nachholbedarfs und der dynamischen demografischen Entwicklung zu Beginn des Prognosezeitraums sollte die Zahl der Fertigstellungen bis zum Jahr 2025 bereits etwa 3.640 Wohnungen betragen. Dies entspricht knapp 460 Fertigstellungen pro Jahr. Von 2025 bis 2035 müsste ein geringerer Neubaubedarf von etwa 2.810 Wohnungen bzw. etwa 280 Einheiten pro Jahr gedeckt werden.

*Höherer Neubaubedarf zu  
Beginn des Prognosezeit-  
raums*

Der Neubaubedarf über die kompletten 18 Jahre des Prognosezeitraums gemittelt liegt bei etwa 360 Fertigstellungen pro Jahr. In den vergangenen zehn Jahren (2008-2017) lag die Zahl der Fertigstellungen im Landkreis nach Daten des Statistischen Landesamtes bei etwa 580 pro Jahr.

*Jährlicher Neubaubedarf liegt  
unter aktuellen Fertigstel-  
lungszahlen*

Die folgenden Tabellen geben Aufschluss über die Neubaubedarfe im Ein- und Zwei- bzw. Mehrfamilienhaussegment in den sechs Gemeinden des Landkreises. Der höchste Neubaubedarf ergibt sich für die Gemeinden Rastede mit 1.550 Wohnungen, Edeweicht mit 1.290 Wohnungen und Bad Zwischenahn mit 1.170 Wohnungen bis 2035. In Wiefelstede (990 Wohneinheiten), Westerstede (820 Wohneinheiten) und Apen (630 Wohneinheiten) ist der Neubaubedarf geringer

*Hoher Neubaubedarf in allen  
Gemeinden*

als in den anderen Gemeinden. Jedoch ist auch hier eine intensive Neubautätigkeit nötig, um den prognostizierten Bedarf zu decken und Rückgänge im Bestand auszugleichen.

**Tabelle 10: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz bis 2035**

<b>Apen</b>	<b>2017</b>	<b>2025</b>	<b>2035</b>
Neubaubedarf insgesamt	70	340	630
Neubaubedarf EFH	30	270	520
Neubaubedarf MFH	40	80	110
<b>Bad Zwischenahn</b>	<b>2017</b>	<b>2025</b>	<b>2035</b>
Neubaubedarf insgesamt	60	770	1.170
Neubaubedarf EFH	30	490	800
Neubaubedarf MFH	40	280	380
<b>Edewecht</b>	<b>2017</b>	<b>2025</b>	<b>2035</b>
Neubaubedarf insgesamt	50	680	1.290
Neubaubedarf EFH	20	540	1.080
Neubaubedarf MFH	30	140	210
<b>Rastede</b>	<b>2017</b>	<b>2025</b>	<b>2035</b>
Neubaubedarf insgesamt	40	810	1.550
Neubaubedarf EFH	10	650	1.270
Neubaubedarf MFH	40	160	290
<b>Westerstede</b>	<b>2017</b>	<b>2025</b>	<b>2035</b>
Neubaubedarf insgesamt	70	450	820
Neubaubedarf EFH	0	280	590
Neubaubedarf MFH	60	170	230
<b>Wiefelstede</b>	<b>2017</b>	<b>2025</b>	<b>2035</b>
Neubaubedarf insgesamt	120	590	990
Neubaubedarf EFH	90	460	800
Neubaubedarf MFH	40	130	190

Quelle: GEWOS, rundungsbedingte Abweichungen sind möglich

Wie bereits bei der Vorstellung der Prognoseannahmen begründet, wird der nach dem Basisjahr 2017 voraussichtlich stattfindende Neubau auf der Angebotsseite der Wohnungsmarktbilanz nicht berücksichtigt, um den kompletten Neubaubedarf zu verdeutlichen. Größere Neubauprojekte, wie die Wohnungsbauvorhaben am Orchideenkamp in Westerstede oder der Wohngebiet Augustfehn/Hengstforde in Apen, die aktuell in der Umsetzung oder in Planung sind, können den prognostizierten Neubaubedarf im Falle der Realisierung also deutlich mindern.

*In Umsetzung befindliche Vorhaben können Neubaubedarf mindern*

Die Wohnungsmarktprognose gibt das Wachstumspotenzial bzw. den Nachfragedruck wieder, der sich aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt. Inwiefern dieses Potenzial ausgeschöpft wird, hängt von vielen weiteren Faktoren ab, die nicht Teil der Erstellung dieser Prognose waren und entsprechend nicht berücksichtigt wurden. Damit die ermittelten Neubaubedarfe realisiert

*Neubau abhängig von Flächenverfügbarkeit*

werden können, ist etwa die Verfügbarkeit entsprechender Bauflächen in den Kommunen nötig. Im Landkreis Ammerland sind die Gemeinden in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten deutlich gewachsen, so dass viele einfach zu erschließende Flächen bereits entwickelt wurden und Flächenpotenziale knapper werden. Steigende Grundstückspreise und Nutzungskonflikte, etwa mit landwirtschaftlichen Betrieben, können eine Fortsetzung dieses Wachstums erschweren. Zudem muss die Versorgung der anwachsenden Bevölkerung vor Ort durch ein „Nachwachsen“ der öffentlichen Infrastruktur, z. B. im Bereich der Kitas und Schulen, gewährleistet sein. Wo diese Versorgung durch eine anhaltend hohe Ausschöpfung der Neubaupotenziale zukünftig nicht mehr gewährleistet werden kann, kann eine Drosselung der Neubautätigkeit politisch oder planerisch sinnvoll erscheinen. Sollten aus den genannten oder weiteren Gründen in manchen Gemeinden keine attraktiven Angebote geschaffen werden können, so ist davon auszugehen, dass sich die prognostizierte Nachfrage in höheren Miet- und Kaufpreisen niederschlägt oder auf angrenzende Kommunen verlagert, die entsprechende Neubauobjekte realisieren können.

## 5. Analyse des preisgünstigen Wohnraums

### 5.1 Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage

Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Kommunen. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenen Wohnungsangeboten zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, wurde im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

*Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe*

Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

*Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum*

Im Rahmen dieser Analyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

*Definition von Angebot und Nachfrage*

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Darauf aufbauend wird die Berechnung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auf bestehende Grenzen Bezug genommen. Konkret wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Ein-

*Definition Nachfrage nach NWoFG*

kommen die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG)<sup>2</sup> herangezogen (vgl. Tabelle 11).

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet.

*Ermittlung der Nachfrage*

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

*Definition Angebot nach NWoFG*

- Wohnflächengrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus der Fördermiete laut Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz und angemessener Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 11)

herangezogen. Die Fördermiete von 5,60 €/m<sup>2</sup> liegt etwa 15 % unter der durchschnittlichen Angebotsmiete von 6,60 im Landkreis Ammerland 2017.

Zur Ermittlung des Angebotes wurde die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand im Landkreis Ammerland wurde auf Basis einer Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2015 bis 2017 auf Immobilienscout24 und durch eine im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei Vermietern erfasst. Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

*Ermittlung des Angebots*

---

<sup>2</sup> Fassung vom 29.10.2009 (Nds.GVBl. Nr.24 S.403), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.7.2014 S.208) - VORIS 23400 -

**Tabelle 11: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung**

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze niedersächsische Wohnraumförderung	Fördermiete pro m <sup>2</sup>	Wohnungsgrößen niedersächsische Wohnraumförderung	Mietobergrenze
1 PHH	17.000 €	5,60 €	bis 50 m <sup>2</sup>	280 €
2 PHH	23.000 €	5,60 €	bis 60 m <sup>2</sup>	336 €
3 PHH	29.000 €	5,60 €	bis 75 m <sup>2</sup>	420 €
4+ PHH	38.000 €	5,60 €	über 75 m <sup>2</sup>	504 €

Quelle: Land Niedersachsen

## 5.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und der angewendeten Methodik ergibt sich für den Landkreis insgesamt eine jährliche Nachfrage nach 1.270 preisgünstigen Wohnungen. Demgegenüber steht ein jährlich verfügbares Angebot an 810 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Daraus ergibt sich ein jährliches rechnerisches Angebotsdefizit von 460 bezahlbaren Wohnungen. Praktisch bedeutet dieses Defizit, dass es preissensible Haushalte im Landkreis gibt, die keinen adäquaten Mietwohnraum zur Verfügung haben, und dementsprechend alternative Lösungen suchen müssen. Sie werden etwa für ihre Möglichkeiten bzw. Bedarfe zu teure oder zu kleine Wohnungen anmieten oder den elterlichen Haushalt zunächst nicht verlassen (Starterhaushalte).

*Angebotsdefizit von 460 preisgünstigen Wohnungen im Landkreis*

Wie Tabelle 12 zeigt, gibt es nach Gemeinden differierende Angebots- und Nachfragesituationen. In der Gemeinde Apen übersteigt das Angebot die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, da hier das Mietniveau deutlich niedriger ist, als in den übrigen Gemeinden, und somit gut zwei Drittel der angebotenen Wohnungen als preisgünstig gelten können. Auch in Westerstede ergibt sich rechnerisch nur ein kleiner Nachfrageüberhang. In Bad Zwischenahn und Rastede hingegen übersteigt die jährliche Nachfrage das jährliche Angebot um mehr als das Doppelte. Aufgrund der hohen Mieten ist hier nur etwa jede vierte angebotene Wohnung dem preisgünstigen Segment zuzuordnen.

*Angespannte Situation in Bad Zwischenahn und Rastede*

**Tabelle 12: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres**

Gemeinde	Jährliche Nachfrage durch preissensible Haushalte	Jährliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen		Jährliche Bilanz
		Absolute Anzahl	In % aller angebotenen Mietwohnungen	
Apen	100	120	68 %	20
Bad Zwischenahn	370	140	25 %	-230
Edewecht	190	120	36 %	-70
Rastede	230	100	28 %	-130
Westerstede	230	220	59 %	-10
Wiefelstede	150	110	41 %	-40
<b>Gesamt</b>	<b>1.270</b>	<b>810</b>	<b>39 %</b>	<b>-460</b>

Quelle: GEWOS

Die rechnerische Bilanz im preisgünstigen Segment ergibt für einzelne Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen erfahrungsgemäß ein zu Ungunsten kleiner Haushalte verschobenes Ergebnis, da viele preissensible Haushalte kleine Haushalte sind, während kleine Wohnungen meist eine höhere Quadratmetermiete aufweisen als größere Wohnungen. Der Tabelle 13 ist zu entnehmen, dass dies auch in den Gemeinden des Landkreises der Fall ist. In allen Gemeinden herrscht ein Angebotsüberhang bei Wohnungsgrößen ab 60 m<sup>2</sup>, während sich bei kleineren Wohnungen teils deutliche Nachfrageüberhänge durch Ein- und Zweipersonenhaushalte ergeben.

*Angebotsdefizit von 820 Wohnungen bei Wohnungsgrößen unter 60 m<sup>2</sup>*

**Tabelle 13: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen**

Gemeinde	1 Personen-HH (bis 50 m <sup>2</sup> )	2-Personen-HH (bis 60 m <sup>2</sup> )	3-Personen-HH (bis 75 m <sup>2</sup> )	4-Personen-HH+ (über 75 m <sup>2</sup> )
Apen	-50	-10	10	70
Bad Zwischenahn	-180	-80	20	10
Edewecht	-80	-40	0	50
Rastede	-110	-50	10	20
Westerstede	-100	-40	20	110
Wiefelstede	-50	-30	0	40
<b>Gesamt</b>	<b>-570</b>	<b>-250</b>	<b>60</b>	<b>300</b>

Quelle: GEWOS

Für große preissensible Haushalte ab drei Personen wurde ein rechnerischer Angebotsüberhang von 360 Wohnungen pro Jahr ermittelt. Besonders hoch fällt dieser Überhang in der Stadt Westerstede mit 130 Wohnungen aus.

*Angebotsüberhang von 360 Wohnungen ab 60 m<sup>2</sup>*

Bei dieser rechnerischen Bilanz ist zu berücksichtigen, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen können, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall. Zudem können qualitative Kriterien der Wohnsituation die Wohnungssuche der preissensiblen Haushalte erschweren. Viele dieser Haushalte verfügen beispielsweise nicht über ein eigenes Fahrzeug. Sie sind daher auf eine zentrale Wohnlage oder eine gute ÖPNV-Anbindung angewiesen, während viele preisgünstige Wohnungen eher in Randlagen oder peripher gelegenen Ortsteilen zu finden sind.

*Qualitative Hemmnisse*

Insgesamt decken sich die Ergebnisse der rechnerischen Bilanz mit den Ergebnissen der geführten Vertiefungsgespräche. Von den Akteuren und Gemeindevertretern wurden ebenfalls Senioren mit niedrigen Renten, die Starterhaushalte und die Alleinerziehenden als wichtigste Zielgruppen in diesem Segment benannt, für die insbesondere kleine, bezahlbare Wohnungen fehlen.

*Qualitative Bilanzierung*

Die Situation im preisgünstigen Segment wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter anspannen. Auf der Angebotsseite kommt es zu kontinuierlichen Bindungsausläufen der geförderten Wohnungen (vgl. Kapitel 3.11) und es ist marktbedingt von weiteren Anstiegen im Mietpreissegment auszugehen, da größere Bestände von Genossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die in Städten meist preisdämpfend wirken, im Landkreis fehlen. Zudem ist der Mietwohnungsmarkt aufgrund des großen Einfamilienhaussegments relativ klein. Die Nachfrage in diesem Segment dürfte jedoch aus der Bevölkerung der Gemeinden selbst steigen, da hier die Anzahl kleiner Haushalte mit geringen Einkommen, wie Starterhaushalte und Seniorenhaushalte, steigen werden. So wird sich schon aufgrund des zukünftig höheren Anteils der Seniorenhaushalte in der Bevölkerungsstruktur auch die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter weiter erhöhen.

*Zukünftige Bedarfe*

Die hier dargestellten Zahlen und Analysen sollen eine Einschätzung des Bedarfs und die (zukünftigen) Probleme der Wohnraumversorgung von preissensiblen Nachfragern aufzeigen. Eine präzise Quantifizierung der Zahl der preissensiblen Nachfrager ist schwierig.

*Konkrete Quantifizierung zukünftiger Bedarfe problematisch*

Bereits für die Definition der Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen können verschiedene Gesetze bzw. Grenzen herangezogen werden. Eine Betrachtung der Haushalte, die tatsächlich Transferleistungen empfangen, greift meist zu kurz, da manche Haushalte zwar ein Anrecht auf Transferleistungen hätten, dieses jedoch nicht wahrnehmen. Zielführender ist daher die Heranziehung von Einkommensgrenzen des Wohngeldgesetzes oder, wie im Rahmen dieser Untersuchung vorgenommen, der sozialen Wohnraumförderung.

*Definition Nachfrager*

Die Abschätzung der zukünftigen Entwicklungen von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment gestalten sich noch schwieriger: Die zukünftigen Ausgestaltungen von gesetzlichen und Förderbestimmungen schwer vorherzusehen und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarktmarkt sind teilweise schwer einzuschätzen. Zu diesen Ausgestaltungen können etwa Einkommensgrenzen, die Höhe der Förderungen und auch gesonderte Förderprogramme, wie etwa die 2007 abgeschaffte Eigenheimzulage oder das neu eingeführte Baukindergeld, zählen.

*Rechtliche Rahmenbedingungen können sich kurzfristig ändern*

Auch die Entwicklungen in den für den Landkreis relevanten Wirtschaftszweige sind von Bedeutung. Insbesondere die Arbeitsmarktsituation hat einen großen Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung. Zudem können Auswirkungen von großräumigen wirtschaftlichen Entwicklungen, wie der Finanzkrise von 2007 und der Niedrigzinsphase in Folge der Eurokrise von 2011, Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung nehmen. Diese Entwicklungen sind langfristig jedoch weniger gut abschätzbar als demografische Entwicklungen.

*Wirtschaftliche Entwicklungen können sich kurzfristig ändern*

## 6. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden nun Charakteristika, Potenziale und Hemmnisse auf den Wohnungsmärkten der Gemeinden im Landkreis Ammerland in einer zusammenfassenden Betrachtung vorgestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland abgeleitet.

Die Gemeinden im Landkreis Ammerland sind aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie der attraktiven Lage in der Region beliebte Wohnstandorte. Kurze Wege ergeben sich etwa in die Stadt Oldenburg, dem wichtigsten Arbeitsort für Auspendler aus dem Landkreis.

*Positive Rahmenbedingungen*

Die Siedlungsstrukturen der Gemeinden sind geprägt durch die Hauptorte der Gemeinden, die über eine hohe Einwohnerzahl und eine gute, gewachsene Versorgungsinfrastruktur verfügen. Daneben finden sich insbesondere in den an Oldenburg angrenzenden Gemeinden verkehrlich gut angebundene Ortsteile, die stark durch den Zuzug von außen gewachsen sind und heute ebenfalls über eine gute Versorgungsinfrastruktur verfügen. Daneben gibt es in den Gemeinden dezentrale Ortsteile, die weniger durch diesen Zuzug überprägt wurden, so dass sich hier ein eher dörflicher Charakter erhalten hat.

*Siedlungsstrukturen*

Die demografische Entwicklung ist geprägt von einem deutlichen Bevölkerungswachstum. Das Bevölkerungswachstum hat sich auf alle sechs Gemeinden ausgedehnt. Innerhalb der Gemeinden gibt es jedoch Unterschiede zwischen den stärker wachsenden Gebieten, den Hauptorten und den suburbanen Zentren, und den weniger stark wachsenden dörflichen Ortsteilen. Von 2011 bis 2017 ergab sich für den gesamten Landkreis ein Bevölkerungswachstum von 5,8 %.

*Dynamische Bevölkerungsentwicklung*

Das Bevölkerungswachstum basiert innerhalb der Gemeinden auf einer relativ jungen Bevölkerung und einem entsprechend niedrigen Geburtendefizit. Dieses Geburtendefizit wird durch die sehr hohen Zuzugsraten mehr als ausgeglichen. Insbesondere ergibt sich diese hohe Zuwanderung durch Suburbanisierungsbewegungen am Rand der Stadt Oldenburg. Aber auch die Flüchtlingszuwanderung der vergangenen Jahre hat diese Entwicklung verstärkt.

*Niedriges Geburtendefizit und hohe Zuwanderung*

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung wurde durch eine intensive Wohnungsbautätigkeit, insbesondere im Einfamilienhaussegment, begleitet. Heute zeichnet sich der Wohnungsbestand im Landkreis durch eine vergleichsweise junge Baualtersstruktur aus. 17 % des Wohnungsbestands wurden nach der Jahrtausendwende errichtet. Aufgrund des dominierenden Einfamilienhausseg-

*Junger Wohnungsbestand mit großen Wohnungsgrößen*

ments machen große Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen etwa zwei Drittel des Bestandes aus.

Trotz der hohen Bautätigkeit ist die Wohnungsmarktsituation in den Gemeinden des Landkreises insgesamt angespannt. Struktureller Leerstand ist kaum zu beobachten, während Angebotsmieten um 11 % und Kaufpreise von 2014 bis 2017 um 27 % angestiegen sind. Diese Entwicklung betrifft nicht nur die an Oldenburg angrenzenden Gemeinden bzw. Ortsteile, sondern hat inzwischen den gesamten Landkreis erfasst, so dass etwa auch in Apen zunehmende Preissteigerungen, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau, festzustellen sind.

*Angespannter Wohnungsmarkt*

Für Transferleistungsbezieher und weitere Haushalte mit geringen Einkommen wird es auf dem angespannten Wohnungsmarkt zunehmend schwieriger sich mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen. Neben einem deutlichen und sich in Zukunft weiter fortsetzenden Rückgangs im Bestand preisgebundener Wohnungen ist auch der relativ kleine Mietwohnungsmarkt und das geringe Angebot an kleinen Wohnungen im Landkreis ein Hemmnis für diese Zielgruppen.

*Haushalte mit geringen Einkommen*

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird, wenn auch mit abgeschwächter Dynamik, im gesamten Prognosezeitraum anhalten. Für den Landkreis Ammerland wird bis 2035 ein Bevölkerungsanstieg um 4,5 % auf etwa 132.700 Einwohner prognostiziert. Diese Entwicklung geht mit einem Anstieg der Haushaltszahl um 6,9 % einher. Es ist mit einer zusätzlichen Nachfrage von rund 3.840 Haushalten zu rechnen. Vor allem die Kommunen Edewecht, Rastede und Wiefelstede verzeichnen hohe Zuwächse.

*Zukünftiger Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum*

Auch die Struktur der Bevölkerung ändert sich. Trotz des weiterhin hohen Zuzugs jüngerer Menschen wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Zugleich werden die Haushalte, aufgrund des Auszugs der Kinder, Trennungen oder Todesfällen, kleiner werden. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung bestimmter Nachfragegruppen, wie etwa kleiner Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, junger Starterhaushalte (die aus dem Familienhaushalt ausziehenden Kinder) mit niedrigen Einkommen oder Alleinerziehender, zu.

*Veränderung der Bevölkerungsstruktur*

Für den Landkreis Ammerland wurde bis zum Jahr 2035 ein Ersatzbedarf für abgehende Wohnungen von 2.130 Wohneinheiten und aufgrund der demographischen Entwicklung ein Zusatzbedarf von 3.920 Wohneinheiten ermittelt. Bereits im Jahr 2017 fehlten zudem 400 Wohneinheiten, um den derzeitigen Bedarf zu decken. Insgesamt ergibt sich für den Landkreis ein Neubaubedarf von 6.450 Wohnungen.

*Neubaubedarf von 6.450 Wohneinheiten*

## 7. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland aufgezeigt. Dabei werden die folgenden zentralen Handlungsfelder differenziert betrachtet:

*Handlungsfelder*

- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Preisgünstiger Wohnraum
- Wohnungsmarktsteuerung

### 7.1 Neubau

Grundsätzlich ist der Steuerung der Neubauaktivitäten oder deren Begrenzung eine politische Entscheidung der Kommunen. Der im Rahmen dieses Gutachtens ermittelte Neubaubedarf entspricht somit dem ausschöpfbaren Wachstumspotenzial bzw. dem Wachstumsdruck. Die Bedeutung des Zuzugs von außen nimmt dabei im Vergleich zur früheren Entwicklung ab, während innerhalb der Kommunen stattfindende demografische Prozesse, wie etwa die Singularisierung, an Bedeutung gewinnen. Wird der Neubaubedarf nicht gedeckt, kann es somit zur weiteren Anspannung der Wohnungsmärkte kommen.

*Steuerung des Neubaus ist politische Entscheidung*

Wie im Rahmen der Analysen herausgearbeitet wurde, besteht im Landkreis Ammerland ein hoher Neubaubedarf. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Zusätzlich zu freiwerdenden Wohnungen im Bestand müssen bis zum Jahr 2035 rund 6.450 Wohneinheiten neu gebaut werden, um die Nachfrage zu decken. Im Rahmen des Wohnungsneubaus sollten Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden, da sich die Nachfrage diversifiziert, während der Wohnungsbestand überwiegend auf Familienhaushalte ausgerichtet ist. In diesem Zusammenhang ist neben dem Neubau von Einfamilienhäusern für Familien ein besonderer Fokus auf kleine, bezahlbare Wohnangebote zu richten, um der steigenden Nachfrage verschiedener Zielgruppen, z. B. Senioren, Starterhaushalten und Alleinerziehenden, gerecht zu werden.

*Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen*

Insbesondere zur Deckung des Ersatzbedarfs ist es von Bedeutung, bestehende Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. In den Gemeinden finden sich oft selbst in den zentralen Lagen der Hauptorte, z. B. in Westerstede oder Bad Zwischenahn, ältere Einfamilienhäuser, die im Falle eines Verkaufs und Abrisses durch einen Neubau in höherer Dichte ersetzt werden können. Hierbei sollten sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in

*Innenentwicklung vorrangig*

die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren, z. B. ein Mehrfamilienhaus für vier Parteien anstelle eines großen Einfamilienhauses. Zur Deckung des Zusatzbedarfs können zudem Baulücken geschlossen werden. So können Ortskerne und die vorhandene Infrastruktur nachhaltig gestärkt und ausgelastet werden. Eine Ausweitung des Flächenverbrauchs kann beschränkt werden und damit auch eine für die Gemeinde oft teure Erschließung mit Infrastruktur und Folgeeinrichtungen vermieden werden. Einige Zielgruppen für den Neubau sind zudem auf eine gute Erreichbarkeit der Infrastruktur angewiesen, so dass Wohnstandorte in dezentralen Lagen für sie nicht attraktiv wären.

Zur Deckung des ermittelten Neubaubedarfs und zur langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es dennoch erforderlich, dass ergänzend zur Innenentwicklung größere Neubauflächen erschlossen werden. Hierbei sollten möglichst verschiedene Wohnformen und Eigentumsformen flächensparend kombiniert werden, um breite Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Auf diese Weise können Monostrukturen vermieden und die Lebensqualität in den Neubaugebieten gefördert werden. Bevor größere Flächen auf der „Grünen Wiese“ entwickelt werden, sollte eine mögliche Nachnutzung von Brachflächen, wie es beispielsweise auf der Fläche des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup geschieht, geprüft werden.

*Größere Neubauflächen teilweise nötig*

### **Einfamilienhaussegment**

Das Ein- und Zweifamilienhaus stellt in ländlichen und suburbanen Gebieten die präferierte Wohnform dar. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage von potenziellen Eigentümbildnern nach Einfamilienhäusern und die Nachfrage von Projektentwicklern nach geeigneten Grundstücken. Da Eigentümbildner hohe Ansprüche an ihre zukünftige Immobilie stellen und Eigenheimbesitzer ihr Eigentum kaum bzw. nur mit hohen Preiserwartungen verkaufen möchten, ist die Fluktuation im Bestand nicht allzu hoch. Daher rechnet GEWOS auch zukünftig mit einer stabilen Nachfrage in diesem Neubausegment.

*Eigenheim ist die bevorzugte Wohnform*

Die typische Zielgruppe für Eigenheime sind nach wie vor Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase. Daneben haben sich inzwischen weitere Haushaltstypen als Nachfrager in diesem Segment etabliert. Insbesondere Best Ager, in der Altersklasse 50 bis 65 Jahre, und junge Senioren, die ihre nach der Familienphase zu groß gewordene Immobilie verkaufen und vom Verkaufserlös eine kleinere Immobilie in zentralerer Lage finanzieren können, oder kinderlose Doppelverdiener-Paare zählen hierzu.

*Zielgruppen für Eigenheime*

Bevorzugt werden kleine, integrierte Eigenheimgebiete und einzelne Grundstücke angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete mit einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere bezüglich Schulen und Kindergärten bei Familien bzw. Nahversorgung und medizinische Versorgung bei Senioren. Auf diese Wei-

*Siedlungsräume stärken*

se werden auch die Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft ausgelastet. Bei größeren Neubaugebieten muss die entsprechende Infrastruktur erweitert bzw. neu geschaffen werden, was Folgekosten für die Kommunen bedeutet.

In der Vergangenheit wurde Neubau im Einfamilienhaussegment oft auf großen Grundstücksgrößen realisiert. Diese Grundstücksgrößen werden weniger stark nachgefragt als in der Vergangenheit. Inzwischen können kompakte, einfamilienhausähnliche Gebäudetypologien mit hochwertiger Ausstattung, wie etwa Stadthäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, auf kleinen Grundstücksflächen von 400 m<sup>2</sup> und weniger ebenso gut vermarktet werden. Der Grund hierfür sind hohe Grundstückspreise, aber auch der hohe Pflegeaufwand großer Grundstücke, den weder Seniorenhaushalte noch beruflich und familiär eingebundene jüngere Haushalte auf sich nehmen wollen. Um insbesondere für Seniorenhaushalte attraktive Angebote zu schaffen, sollten auch Wohnungsangebote in neuen, kleinen und ebenerdigen Bungalows ermöglicht werden.

*Kompakte Gebäude auf kleinen Grundstücken*

Um der lokalen Bevölkerung in den Gemeinden trotz des hohen Zuzugsdrucks von außerhalb die Möglichkeit zur Eigentumbildung und damit den Verbleib im Wohnort bei der Familiengründung zu ermöglichen, sollten bestehende Einheimischenmodelle, wie etwa in Bad Zwischenahn, Rastede oder Wiefelstede, fortgeführt bzw. auch in weiteren Gemeinden geprüft werden. Bei diesen Modellen wird die Vergabe kommunaler Grundstücke an Haushalte an bestimmte Kriterien geknüpft, beispielsweise die Zahl der Kinder, die bisherige Wohndauer in der Gemeinde etc. Bei steigenden Grundstückspreisen kann zudem geprüft werden, ob Grundstücke auch zu vergünstigten Preisen an diese Zielgruppen abgegeben werden können. In diesem Fall sind jedoch vergaberechtliche und europarechtliche Vorgaben zu berücksichtigen.

*Einheimischenmodelle*

### **Mehrfamilienhaussegment**

Die Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen im Landkreis hat bereits eine zunehmende Fokussierung auf das Mehrfamilienhaussegment gezeigt. Aufgrund der zunehmenden Zahl kleiner Haushalte sollte diese Fokussierung beibehalten werden, um die zukünftig steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen decken zu können. Ein zunehmender Nachfragedruck in diesem Segment ergibt sich zudem aus den steigenden Immobilienpreisen, die es weniger Haushalten erlauben, sich ein Eigenheim zu leisten. Unter den Begriff Mehrfamilienhaussegment fallen insbesondere Wohngebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten, die sich in die Gebäudestruktur in den verdichteten Hauptorten der Gemeinden des Landkreises einfügen.

*Mehrfamilienhaussegment gewinnt an Bedeutung*

Für das Mehrfamilienhaussegment gibt es eine breite Diversität an Zielgruppen. Im Bereich der kleinen, preisgünstigen und evtl. geförderten Mietwohnungen sind

*Zielgruppen preisgünstiger Mietwohnraum*

dies insbesondere kleine Seniorenhaushalte, Starterhaushalte und Alleinerziehende. Wie die Ergebnisse der Analyse des preisgünstigen Wohnraums im Landkreis gezeigt haben, reicht das bestehende Angebot, vor allem bei kleinen Wohnungen, nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen.

Alle diese Zielgruppen benötigen relativ zentrale Wohnstandorte, da sie oft nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen und somit auf den Öffentlichen Nahverkehr oder die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen angewiesen sind.

*Wohnen in zentralen Lagen*

Für hochpreisige Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen kommen grundsätzlich eher mittlere und gutverdienende Haushalte in Betracht. Zu den Nachfragern gehören Best Ager, junge Seniorenhaushalte und gutverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte, die sich beispielsweise aus Gründen der beruflichen Flexibilität nicht an einen Standort und daher auch nicht an ein Eigenheim binden möchten.

*Zielgruppen für hochpreisiges Wohnen*

Diese Zielgruppen fragen im Mehrfamilienhaussegment relativ große Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung nach. Sie treten dennoch in indirekte Konkurrenz zu den Nachfragern nach kleinen, bezahlbaren Mietwohnungen, da auch sie zentrale Wohnstandorte präferieren. Im Gegensatz zu diesen Zielgruppen sind die zudem in der Lage, die marktüblichen Preise für die zentralen Lagen finanzieren zu können. Dennoch ist es wichtig, die Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen auch im Mehrfamilienhaussegment zu bedienen, da diese Nachfrage sonst aus Mangel an Alternativen in das Einfamilienhaussegment abwandert und hier in Konkurrenz zu Familienhaushalten tritt.

*Flächenkonkurrenz zum preisgünstigen Wohnraum*

Erstrebenswert ist eine soziale Mischung, also der preissensiblen und wohlhabenderen Zielgruppen, entweder im gleichen Gebäude oder zumindest gestreut über mehrere Standorte. Dabei ist zu prüfen, inwieweit Investoren Vorgaben bei der Vergabe der Wohnungen gemacht werden können, wie es etwa die Gemeinde Rastede analog zum Einheimischenmodell für Einfamilienhäuser auch für Wohnungen auf kommunalen Flächen bereits praktiziert.

*Soziale Mischung*

## 7.2 Bestandsentwicklung

Der prognostizierte Neubaubedarf von 6.450 Wohnungen bis 2035 entspricht knapp 11 % des heutigen Wohnungsbestands im Landkreis. Ein Fokus der Wohnungsmarktentwicklung sollte auf die Bestandsentwicklung gelegt werden. Trotz der hohen Fertigstellungszahlen in den letzten vier Jahrzehnten ist knapp die Hälfte des Wohnungsbestands im Landkreis Ammerland älter als 40 Jahre. Die Sanierung bzw. Modernisierung nimmt daher einen wichtigen Stellenwert ein, um diese Bestände nachfragegerecht anzupassen.

*Sanierungs- und Modernisierungsbedarf*

Die beiden zentralen Schwerpunkte der Bestandsentwicklung sind die energetische Ertüchtigung und die altersgerechte Anpassung des Bestandes an die Bedarfe der, im Zuge des Demografischen Wandels, älter werden Haushalte im Landkreis.

*Energetik und altersgerechte Anpassung*

Der Landkreis und auch die Kommunen haben in diesem Bereich nur begrenzte Einflussmöglichkeiten, da die Initiative zur Bestandsentwicklung von den Eigentümern ausgehen muss. Der Wohnungsbestand im Landkreis ist zudem zu großen Teilen im Besitz von selbstnutzenden Eigentümern oder Kleinstvermietern. Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen insbesondere diese Eigentümer Beratung und Unterstützung zu möglichen Umbaumaßnahmen und Förderungen durch unabhängige Stellen. Ein solches Angebot – beispielsweise in Form von öffentlichen Informationsveranstaltungen, Workshops, Wohnmessen, Handwerkerkooperativen etc. – sollte durch die übergeordneten Wohnungsmarktakteure initiiert bzw. angeregt werden. Es ist jedoch sinnvoll die Beratungsangebote gemeinsam mit den Akteuren der Wohnungs- und Kreditwirtschaft sowie von Interessensverbänden, Medien und Handwerksbetrieben durchzuführen. Auch ist auf die verschiedenen Förderprogramme hinzuweisen. Beispielsweise unterstützt die Bundesregierung Umbaumaßnahmen mit verschiedenen KfW-Förderprogrammen. Öffentliche Informationen zu den Möglichkeiten, wie etwa die Baubroschüre des Landkreises Ammerland, bieten dabei für Eigentümer bereits eine wertvolle Unterstützung.

*Unterstützung der Eigentümer*

Neben den Maßnahmen in den Bestandsobjekten sowie im Neubau sollten Maßnahmen zur Gewährleistung der Barrierefreiheit und zur qualitativen Aufwertung im Wohnumfeld umgesetzt werden. Im Gegensatz zur Bestandsentwicklung können die Kommunen direkt tätig werden. Im Landkreis Ammerland ist dies in weiten Teilen bereits geschehen bzw. von vornherein entsprechend gestaltet worden. Dies sollte auch zukünftig umgesetzt werden, um eine gute Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten (z. B. durch die Sanierung von Spielplätzen) einerseits und eine barrierearme Zuwegung andererseits dauerhaft zu gewährleisten.

*Anpassung des Wohnumfeldes*

Vor allem an den Rändern der Hauptorte und in den an Oldenburg angrenzenden Ortsteilen, wie beispielsweise Metjendorf in Wiefelstede, Wahnbek in Rastede oder Friedrichsfehn in Edeweicht haben sich große Einfamilienhausgebiete entwickelt. Die Ersteigentümer sind meist auch die heutigen Bewohner. Oft verbleiben diese Paarhaushalte nach der Familienphase, also nach dem Auszug der Kinder, in ihrem Einfamilienhaus. Wie die Ergebnisse der Analyse der Wohnungsnutzung gezeigt haben, sind viele große Wohnungen durch diese kleinen Haushalte untergenutzt. Erfahrungsgemäß möchte der größte Teil dieser Haushalte auch zukünftig in den eigenen vier Wänden verbleiben. Ein kleinerer Teil dieser Haushalte würde gern in eine kleinere Immobilie ziehen. Verkäufe und Umzüge scheitern von Seiten der Verkäufer jedoch oft am hohen Aufwand, dem

*Förderung des Generationenwechsels*

geringen Angebot an nachfragegerechten Wohnungen oder übertriebenen Verkaufspreisvorstellungen. Auf Käuferseite bestehen insbesondere Bedenken bzw. Unsicherheiten bezüglich der Qualität der Bausubstanz und der Ausstattung von Bestandsimmobilien.

Da auch die ausziehenden kleinen Haushalte meist in der gewohnten Umgebung verbleiben wollen, werden durch einen erfolgreichen Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen nicht weniger Wohneinheiten benötigt. Die Auslastung des Wohnungsbestandes kann sich jedoch deutlich verbessern, wenn kleine Haushalte aus großen Wohnungen ausziehen und diese für größere Familienhaushalte frei werden. Dadurch kann der Flächenverbrauch gesenkt werden. Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher Generationenwechsel auch deshalb von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet werden können. Diese wurden meist bereits im Zuge der ursprünglichen Entwicklung dieser Wohngebiete errichtet. Ziel sollte es daher sein, Hemmschwellen beim An- und Verkauf von Bestandsobjekten abzubauen.

*Positive Effekte für Kommunen*

In einigen Kommunen in Deutschland wurde das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ initiiert. Ziel ist es, einen Überhang an Altimmobilien auf den Wohnungsmarkt zu verhindern. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Bestandsimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die jeweilige Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Im Rahmen des Programms werden die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenabschätzung bezuschusst.

*Best practice „Jung kauft Alt“*

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung Beratung und Unterstützung zur Seite zu stellen. Viele ältere Menschen sind angesichts der Vielfalt der zu beachtenden Fragen überfordert. Es gilt zum einen, ein geeignetes altersgerechtes Wohnobjekt zu finden. Zum anderen muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf.

*Alternativen für Senioren schaffen*

Sofern umfassende Modernisierungen im Bestand erforderlich sind, sollten Eigentümer im Einzelfall prüfen, ob nicht ein Ersatzneubau die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen wäre. Dies betrifft insbesondere vor dem Jahr 1980 errichtete Wohnungsbestände. Zum Teil entsprechen diese Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszu-

*Ersatzneubau prüfen*

schnitt, Lärmschutz, Energetik). Sie weisen gegebenenfalls hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Eine Umsetzung gestaltet sich jedoch in den meisten Fällen schwierig. Gerade selbstnutzende Eigentümer sehen von diesen Maßnahmen ab.

Von Vorteil des Ersatzneubaus ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar. Auch sollte die Möglichkeit zur Erreichung einer höheren Dichte, besonders in zentralen Lagen, geprüft werden. Dabei sollte nicht nur der Ersatzneubau von älteren Wohngebäuden, sondern auch von Geschäftshäusern, deren Ladenflächen nicht mehr dem neusten Stand entsprechen, geprüft werden. Dabei kann die Wohnfunktion in den oberen Etagen die Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten in Teilen auffangen. Denkbar sind Bauvorhaben dieser Art beispielsweise in den zentralen Ortsteilen von Westerstede, Bad Zwischenahn oder Rastede.

*Höhere Bebauungsdichten*

### 7.3 Preisgünstiger Wohnraum

Bislang war der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis eher niedrig. Die Entwicklung verschiedener Faktoren, wie die Bevölkerungszahl, die Zahl der Transferleistungsempfänger, der Mieten und Bindungsausläufe, deutet darauf hin, dass die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für Bezieher geringer Einkommen zunehmend schwieriger wird. Zudem werden in wichtigen Wirtschaftszweigen im Landkreis, wie etwa in der Landwirtschaft bzw. im Baumschulgewerbe relativ niedrige Löhne gezahlt. Dadurch kann es zu Konkurrenzsituationen mit zuziehenden wohlhabenderen Haushalten kommen. Im Landkreis Ammerland gibt es mit der Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH zudem nur ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, das dauerhaft einen wichtigen Beitrag zur Bedarfsdeckung im preisgünstigen Segment leisten kann.

*Nicht genügend preisgünstige Wohnungen*

Grundsätzlich ist ein wichtiger Baustein zur Dämpfung von Preisanstiegen die Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Neubau. Auf angespannten Märkten kommt der positive Effekt dieser Maßnahme ohne flankierende Einflussnahme seitens der Kommunen erst zeitverzögert zum Tragen.

*Angebotsausweitung zur Preisdämpfung*

Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Damit der Bau von Wohnungen im preisgünstigen Segment für Investoren attraktiv ist, müssen finanzielle Anreize geboten und

*Inanspruchnahme von Förderangeboten*

genutzt werden. Die Förderung eines Mietwohnobjektes erfolgt in der Regel im Rahmen der Vorgaben des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes durch die N-Bank. Dabei verpflichtet sich der Vermieter vertraglich, die Wohnungen nur an Mieterinnen und Mieter zu vergeben, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung vorlegen und deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Zudem darf die vom Land festgelegte anfängliche Miethöhe zunächst nicht übertroffen werden. Die Wohnungen müssen für einen Zeitraum von in der Regel 20 Jahren belegungsgebunden vergeben werden.

Trotz der Fördermöglichkeiten scheuen insbesondere private Investoren den sozialen Wohnungsbau. Um den Neubau preisgünstiger Wohnungen voranzutreiben, werden deutschlandweit immer mehr Kommunen selbst aktiv, indem sie eigene Fördermodelle auflegen oder die Vergabe von Grundstücken durch baurechtliche Vorgaben an Bedingungen zum Bau preisgünstiger Wohnungen knüpft. Die Kommune hat je nach Eigentumsverhältnissen und dem Baurecht unterschiedliche Möglichkeiten. Sofern die Kommune Eigentümerin der Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am größten. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens kann der Neubau preisgünstiger Wohnungen direkt an die Grundstücksvergabe geknüpft werden. Wenn sich die zu bebauende Fläche in Privatbesitz befindet, entsprechende baurechtliche Vorgaben jedoch noch nicht geschaffen wurden, ist der Einfluss geringer. Aber es lässt sich auch hier über einen städtebaulichen Vertrag Einfluss auf den Neubau nehmen. Bei der dritten Option befindet sich die Fläche ebenfalls in Privatbesitz, es gibt aber bereits baurechtliche Vorgaben. In diesem Fall gibt es von Seiten des Landkreises keine Einflussmöglichkeiten. Eine (zusätzliche) Schaffung von preiswerten Wohnungen ist in diesem Fall lediglich über wirtschaftliche Anreize denkbar. Eine Möglichkeit stellt eine Anreizförderung durch den Landkreis dar.

*Einflussmöglichkeiten der  
Kommune*

Die Errichtung preisgünstigen Wohnraums kann zum Beispiel unterstützt werden, indem mögliche kommunale Grundstücke in einem Konzeptverfahren an qualifizierte Bauträger ausgeschrieben werden. Dabei erfolgt die Vergabe eines Grundstücks nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele am besten erfüllt. Bei einem Konzeptverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. In diesem Kriterienkatalog sollte festgelegt sein, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entspricht. Darüber hinaus kann eine Quotierung für geförderte Wohnungen festgelegt werden, um ausreichend preisgünstige oder auch altengerechte Wohnungen im Neubau sicherzustellen. Diese Anforderungen müssen durch den Bauträger erfüllt werden. Jeder Bewerber muss einen Entwurf einreichen, der anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet wird. Den Zuschlag erhält der Bauträger, der die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht.

*Konzeptvergabeverfahren*

Der Erhalt des Bestandes an preisgünstigen Wohnungen ist eine weitere Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen und eine weitere Herausforde-

*Verlängerung der Mietpreis-  
und Belegungsbindung im  
Bestand*

rung für die Kommunen. In den kommenden Jahren endet die Preis- und Belegungsbindung für viele geförderte Wohnungen. Es bietet sich an, in Kooperation mit den Eigentümern, die Belegungsbindung durch vertragliche Vereinbarungen zu verlängern. Dazu sind Modalitäten zu finden, die den Interessen beider Vertragspartner gerecht werden. So können beispielsweise kommunale Zuschüsse gewährt werden und private Investoren die Möglichkeit erhalten, Belegungsbindungen im Bestand zu tauschen. Die Verlängerung von Bindungen dürfte trotz des zusätzlichen Kostenaufwands weitaus preisgünstiger sein, als ein Ersatz der vom Bindungsauslauf betroffenen Wohnungen durch neue geförderte Wohnungen. Damit können die verfügbaren Mittel stärker auf den Neubau konzentriert werden, der für Zielgruppen erforderlich ist, die im Bestand nicht versorgt werden können. Auch der Kauf von vormals belegungsgebundenen Wohnungen durch die Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft kann zu einem Verbleib der Wohnungen im preisgünstigen Segment beitragen und sollte geprüft bzw. unterstützt werden.

Transferleistungsempfänger und preissensible Haushalte benötigen finanzielle Unterstützung zur Deckung ihrer Wohnkosten. Auf sich dynamisch anspannenden Wohnungsmärkten können sich die Rahmenbedingungen schnell verändern, so dass etwa Grenzwerte zur Definition von unterstützungsbedürftigen Haushalten oder die Höhe der Unterstützungsleistungen angepasst werden müssen. Da sich die Miet- und Kaufpreise im Landkreis sehr dynamisch entwickeln, sollte gegebenenfalls geprüft werden, ob Anpassungen dieser Unterstützungsleistungen, etwa im Bereich der Kosten der Unterkunft, vorgenommen werden können.

*Anpassung von Unterstützungsleistungen*

## 7.4 Wohnungsmarktsteuerung

Neben den Handlungsoptionen, die sich auf konkret auf den in Wohnungsmärkten der Gemeinden auftretende Bedarfe beziehen, ist auch die übergeordnete Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung von großer Bedeutung.

Um eine effiziente Steuerung zu gewährleisten, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Daher sollten die wesentlichen Faktoren, die die Wohnungsmarktentwicklung beeinflussen, in einem kontinuierlichen Wohnungsmarkt-Monitoring für den Landkreis jährlich erfasst werden. Insbesondere Veränderungen auf der Nachfrageseite, die sich meist sehr dynamisch entwickelt, können auf diese Weise schnell und systematisch erfasst werden.

*Laufende Wohnungsmarktbeobachtung*

Eine landkreisweite, langfristige Erfassung von Potenzialen auf der Angebotsseite ist über ein Wohnbauflächenkataster möglich. Dabei werden bislang nicht-

*Erfassung Flächenpotenziale*

fehl- oder untergenutzte Flächen systematisch erfasst und nach verschiedenen Kriterien, z. B. Flächengröße, Baurecht oder Erschließung, bezüglich der Nutzungsoptionen für den Wohnungsneubau bewertet. Anhand eines solchen einheitlichen Verfahrens können Flächenpotenziale miteinander verglichen und darauf aufbauend zeitlich oder zielgruppenspezifisch priorisiert werden. Aus dieser Zusammenstellung ergibt sich nicht nur eine Übersicht über aktuelle, mittel- und langfristige Entwicklungspotenziale, sondern auch die Möglichkeit frühzeitig und vorausschauend auf dem Grundstücksmarkt handeln zu können. Eigentümer sollten gezielt angesprochen werden, um Bauflächenpotenziale zu aktivieren. Parallel dazu kann die Beratung der Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen möchten.

Im Ergebnis sollen diese Beobachtungsinstrumente eine Grundlage für eine gemeinsame Strategie für die Flächen-, Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung der Kommunen gemeinsam mit dem Landkreis Ammerland bilden. Im Rahmen einer solchen Strategie können die derzeitigen und zukünftigen Bedarfe gesteuert werden und dabei die Potenziale und Hemmnisse sowie die jeweiligen Interessen in den einzelnen Gemeinden berücksichtigt werden. So können Konkurrenzsituationen vermieden werden oder gegebenenfalls Engpässe in stark nachgefragten Gebieten durch Schaffung von Angeboten an anderer Stelle ausgeglichen werden. Mit der gemeinsamen Strategie kann unnötiger Flächenverbrauch verhindert und die bestehende Infrastruktur dauerhaft ausgelastet werden. Eine solche Strategie erfordert einen intensiven Austausch sowohl zwischen den Kommunen als auch mit dem Landkreis.

*Gemeinsame Strategie für die Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung*

Die Wohnungswirtschaft ist der wichtigste Partner für die Kommunen und den Landkreis, wenn es um die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum geht. Die Analyse des preisgünstigen Wohnraums hat Handlungsbedarfe in diesem Bereich aufgezeigt. Damit die Versorgung der Zielgruppen mit preisgünstigem Wohnraum gelingen kann, ist eine Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und den Kommunen unabdingbar. Im kontinuierlichem Dialog von Politik, Verwaltung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann gegenseitiges Vertrauen gestärkt, unterschiedliche Sichtweisen erörtert und konsensfähige Strategie entwickelt werden. Wir empfehlen regelmäßige Treffen, etwa im Kreis der Arbeitsgruppe Wohnen. Die Treffen sollten mindestens jährlich bzw. aus aktuellem Anlass stattfinden.

*Dialog mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortführen*

Um die in Bezug auf den Wohnungsmarkt relevanten Informationen, die bei den verschiedenen zuständigen Stellen der Gemeinden und des Landkreises auflaufen, gezielt hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation zu bündeln und auszuwerten sowie die nötigen Handlungen zu initiieren, kann die Einrichtung einer zentralen Stelle zur Koordination der Wohnungsmarktentwicklung beim Landkreis Am-

*Bündelung wohnungsmarktrelevanter Funktionen in zentraler Stelle*

merland erforderlich sein. Diese kann zudem als Schnittstelle zwischen dem Landkreis, den Gemeinden, der Wohnungswirtschaft und weiteren für die Wohnungsmarktentwicklung relevanten Akteuren den Austausch und die gemeinsame strategische Ausrichtung koordinieren.

## 8. Glossar

### **Angebotsüberhang**

Der Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Wenn von Angebotsüberhang gesprochen wird, ist die Zahl der Wohnungsangebote höher als die der Bedarfe.

### **Best-Ager**

Best-Ager beschreiben die Bevölkerung, die mindestens 50 Jahre alt ist. Es ist unterschiedlich bis zu welchem Alter die Definition reicht. In dem vorliegenden Bericht gilt die Bevölkerung zwischen 50 und 65 Jahren als Best-Ager.

### **Ersatzbedarf**

Der Ersatzbedarf beschreibt die künftigen Wohnungsabgänge.

### **Demografischer Wandel**

Im Allgemeinen beschreibt der demografische Wandel die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung. In Deutschland verläuft der Trend zu einer alternierenden Bevölkerung. Grund hierfür sind in erster Linie eine geringe Geburtenrate bei sich erhöhender Lebenserwartung. Ebenfalls haben die Wanderungen einen Effekt auf die Bevölkerungsstruktur. Die Folgen des demografischen Wandels werden in vielen Bereichen sichtbar (werden): bspw. Arbeitsmarkt, Konsum, Pflege, Versicherungen oder auch Wohnungsmarktentwicklung.

### **Fluktuationsreserve**

Um das Funktionieren und die Flexibilität des Wohnungsmarktes zu gewährleisten, ist eine Leerstandreserve (Fluktuationsreserve) – je nach Wohnungsmarktsituation von ca. 2 % bis 3 % sinnvoll. Für den Landkreis Ammerland wurde die Fluktuationsreserve mit 2 % festgesetzt.

### **Haushaltsgenerierung**

Bei der Haushaltsgenerierung werden Merkmale aus unterschiedlichen Datenquellen kombiniert, analysiert und zu Haushalten in Wohnungen zusammengeführt, um von der Bevölkerungszahl ausgehend die Zahl der Haushalte zu berechnen.

### **Nachholbedarf**

Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Ein Nachholbedarf muss erfolgen, wenn die Zahl der nachfragenden Haushalte höher ist als die der Wohnungen.

### **Natürliche Entwicklung**

Für die Bevölkerungsentwicklung sind neben den Wanderungen (Zu- und Fortzüge) die Geburten und Sterbefälle verantwortlich. Die Geburten und Sterbefälle beschreiben die natürliche Entwicklung der Bevölkerung.

### **Neubaubedarf**

Der Neubaubedarf entspricht den laut Prognose zu errichtenden Wohnungen.

### **Prognose**

Eine Prognose ist eine Voraussage der zukünftigen Entwicklung unter Setzung von gewissen Annahmen.

### **Singularisierung**

Singularisierung bedeutet, dass eine stetig wachsende Zahl an Personen allein einen Haushalt bildet. In Deutschland wird dieses vor allem dadurch beeinflusst, dass im Alter immer mehr Menschen allein leben.

### **Soziale Wohnraumförderung**

Mit der sozialen Wohnraumförderung fördern die Bundesländer die Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

### **Starterhaushalt**

Junge Haushalte, die als Auszubildende, Studierende oder Berufsanfänger in der Regel über ein geringes Budget verfügen und daher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

### **Teuerungsrate**

Die Teuerungsrate wird auch als Inflationsrate bezeichnet. Sie beschreibt die Preisentwicklung wichtiger Güter über einen bestimmten Zeitraum.

### **Wohnungsmarktrelevante Haushalte**

Wohnungsmarktrelevante Haushalte umfassen auch Personen mit Nebenwohnsitz. Nicht enthalten sind jedoch Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem normalen Wohnungsmarkt auftreten.

### **Wohnungsmarktrelevante Wohnungen**

Wohnungsbestand ohne Wohnungen in Wohnheimen und Ferienwohnungen (eigene Berechnung auf Basis Zensus, Statistisches Landesamt Niedersachsen)

### **Zusatzbedarf**

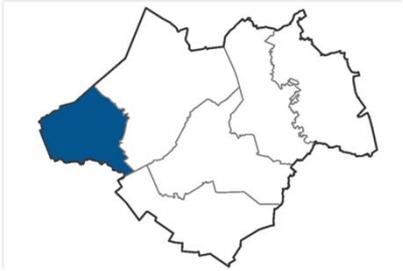
Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß Haushaltsprognose.

## 9. Steckbriefe

# Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

## Apen

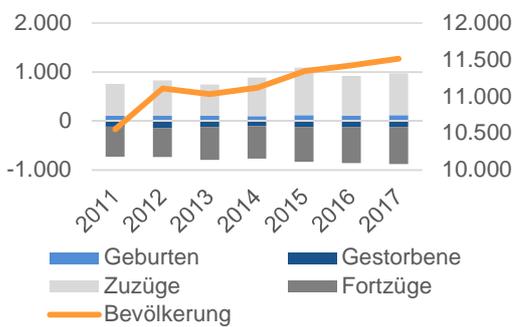
### Lage



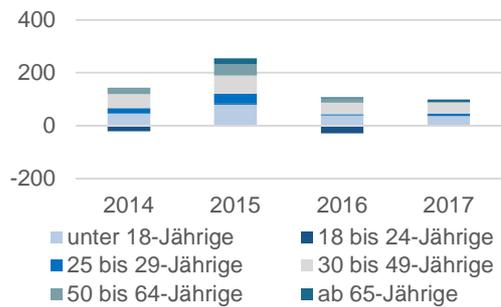
### Rahmendaten 2017

	Apen	Landkreis
Einwohner	11.500	124.600
Haushalte	5.200	55.700
Haushaltsgröße	2,2	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	17,8%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	20,2%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	44.100	48.800
Kaufpreis Eigenheim	197.000	244.000
Miete/m <sup>2</sup>	5,80	6,60
<i>Mittelwert 2011-2017</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-20	-270
Wanderungssaldo	109	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	2,9	1,9

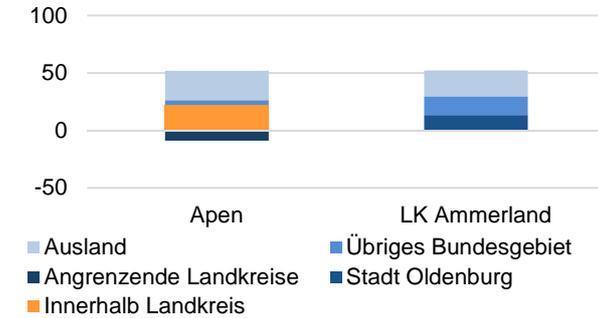
### Bevölkerungsentwicklung



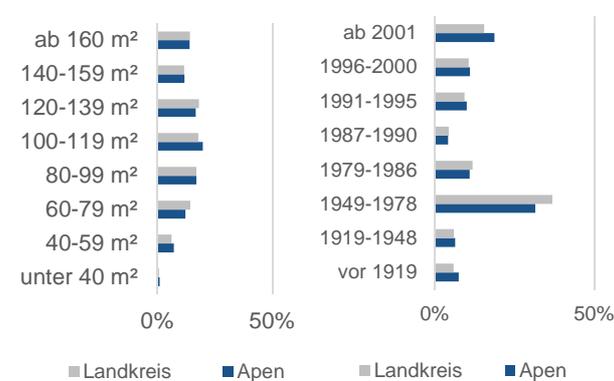
### Wanderungssaldo nach Alter



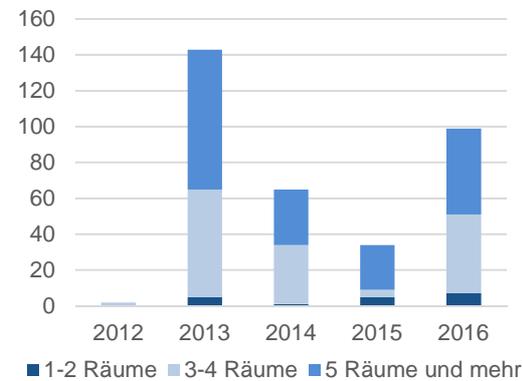
### Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



### Wohnungsbestand



### Baufertigstellungen (Wohnungen)



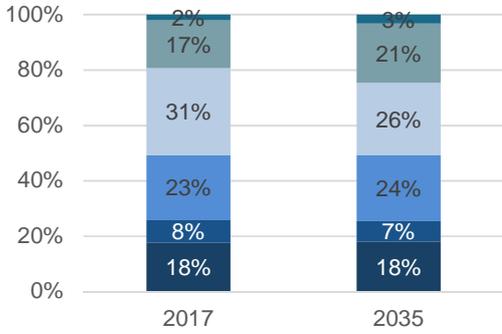
## Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

# Apen

### Prognose Altersstruktur

**Veränderung bis 2035**

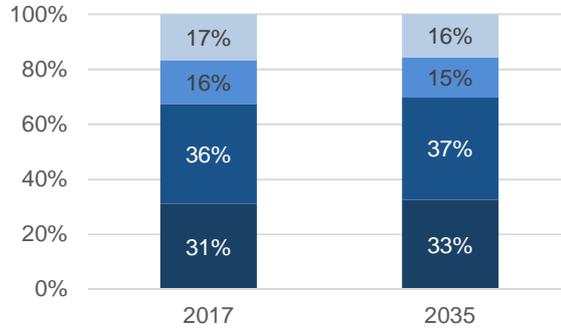
**6,0%**



### Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035**

**6,9%**

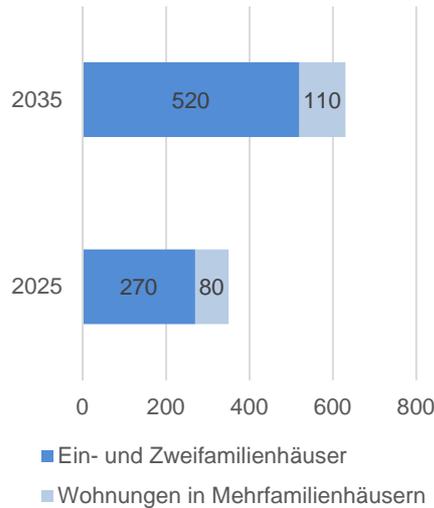


### Nachfragegruppen

	Apen	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	31,1%	31,0%	1.620	1.820	12,1%
Familien	43,7%	40,3%	2.280	2.450	7,6%
Haushalte mit Senioren	26,4%	28,7%	1.380	1.860	35,6%

### Neubaubedarf bis 2035\*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	4.710	4.870
Angebot EZFH	4.440	4.350
Neubaubedarf EZFH	270	520
Nachfrage MFH	800	820
Angebot MFH	720	710
Neubaubedarf MFH	80	110
Neubaubedarf insgesamt	340	630
davon Ersatzbedarf	90	190
<b>Landkreis Ammerland</b>		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410



\*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

# Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

## Bad Zwischenahn

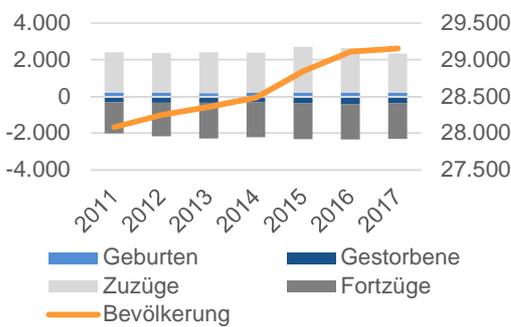
### Lage



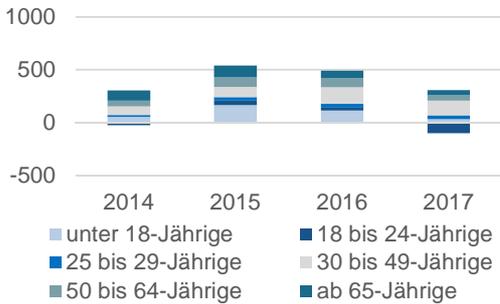
### Rahmendaten 2017

	Bad Zwischenahn	Landkreis
Einwohner	29.200	124.600
Haushalte	13.900	55.700
Haushaltsgröße	2,1	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	14,3%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	29,6%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	51.500	48.800
Kaufpreis Eigenheim	267.000	244.000
Miete/m <sup>2</sup>	7,20	6,60
<i>Mittelwert 2011-2017</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-160	-270
Wanderungssaldo	356	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	0,5	1,9

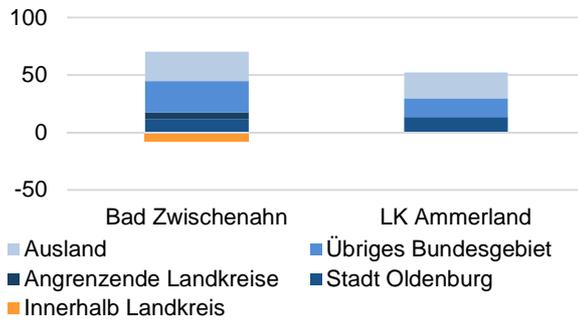
### Bevölkerungsentwicklung



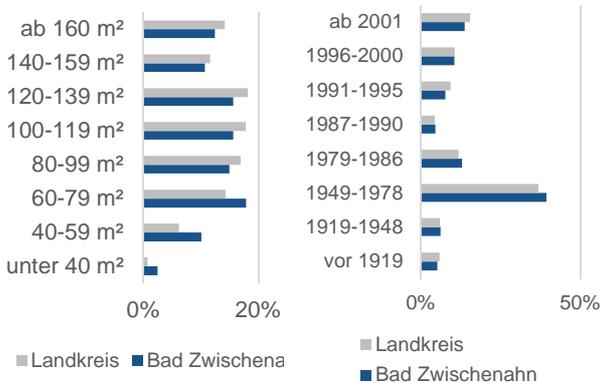
### Wanderungssaldo nach Alter



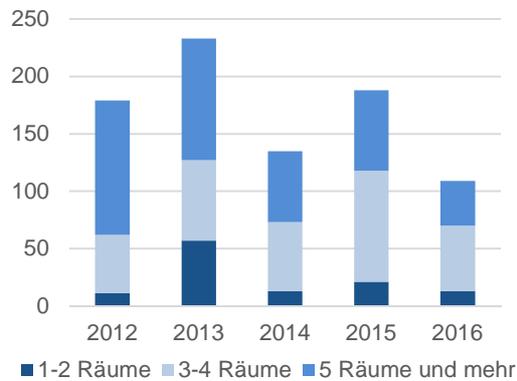
### Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



### Wohnungsbestand



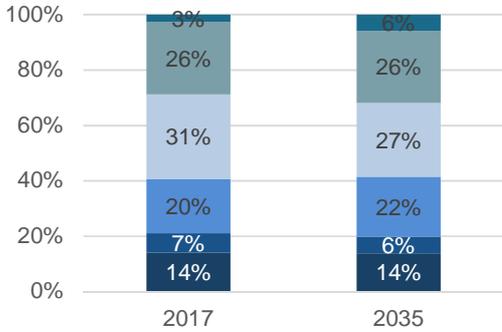
### Baufertigstellungen (Wohnungen)



## Bad Zwischenahn

### Prognose Altersstruktur

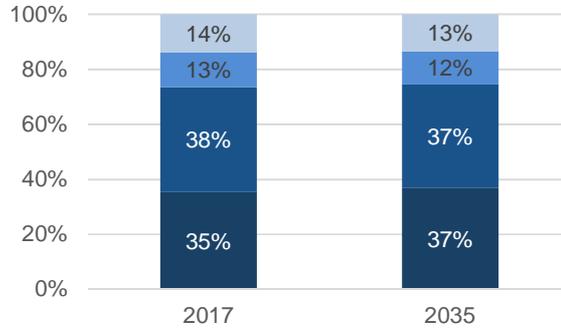
Veränderung bis 2035 **2,3%**



■ unter 18-Jährige    ■ 18 bis 24-Jährige  
■ 25 bis 44-Jährige    ■ 45 bis 64-Jährige  
■ 65 bis 79-Jährige    ■ ab 80-Jährige

### Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035 **4,1%**



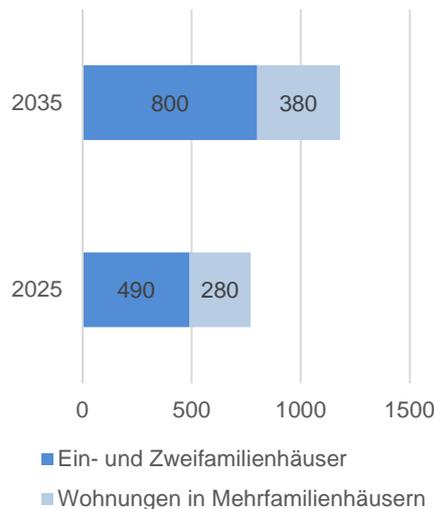
■ Vier- und Mehrpersonenhaushalt  
■ Dreipersonenhaushalt  
■ Zweipersonenhaushalt  
■ Einpersonenhaushalt

### Nachfragegruppen

	Bad Zwischenahn	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	35,4%	31,0%	4.930	5.370	9,0%
Familien	33,6%	40,3%	4.690	4.710	0,6%
Haushalte mit Senioren	36,5%	28,7%	5.080	5.830	14,8%

### Neubaubedarf bis 2035\*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	10.550	10.640
Angebot EZFH	10.060	9.840
Neubaubedarf EZFH	490	800
Nachfrage MFH	4.140	4.150
Angebot MFH	3.860	3.770
Neubaubedarf MFH	280	380
Neubaubedarf insgesamt	770	1.170
davon Ersatzbedarf	240	540
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410



\*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

# Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

## Edewecht

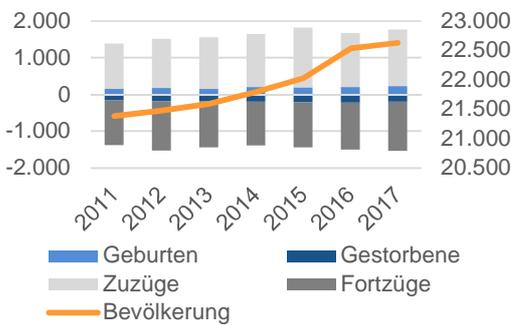
### Lage



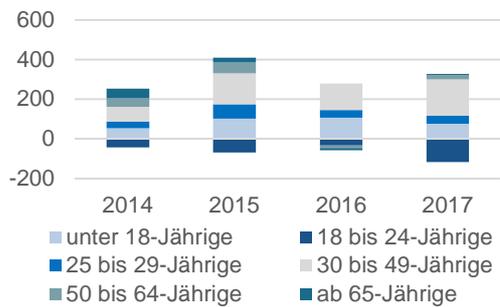
### Rahmendaten 2017

	Edewecht	Landkreis
Einwohner	22.600	124.600
Haushalte	9.400	55.700
Haushaltsgröße	2,4	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	19,0%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	19,0%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	48.600	48.800
Kaufpreis Eigenheim	228.000	244.000
Miete/m <sup>2</sup>	6,30	6,60
<i>Mittelwert 2011-2017</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-10	-270
Wanderungssaldo	197	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	1,4	1,9

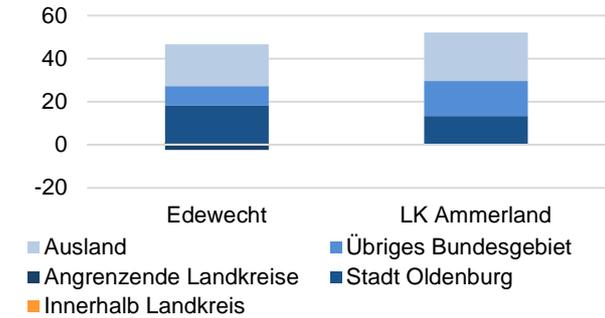
### Bevölkerungsentwicklung



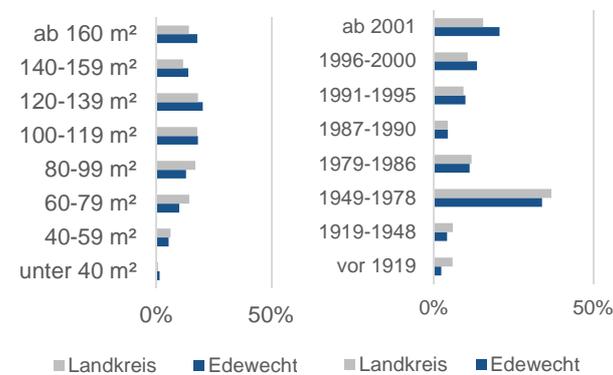
### Wanderungssaldo nach Alter



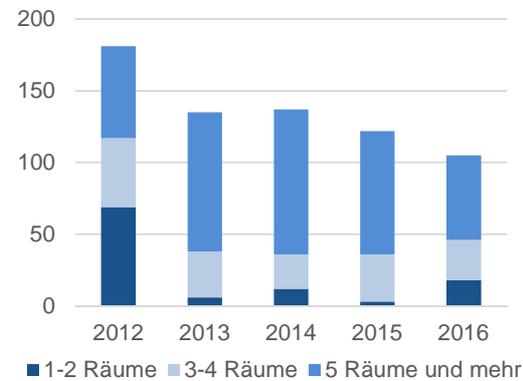
### Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



### Wohnungsbestand



### Baufertigstellungen (Wohnungen)



## Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

### Edewecht

#### Prognose Altersstruktur

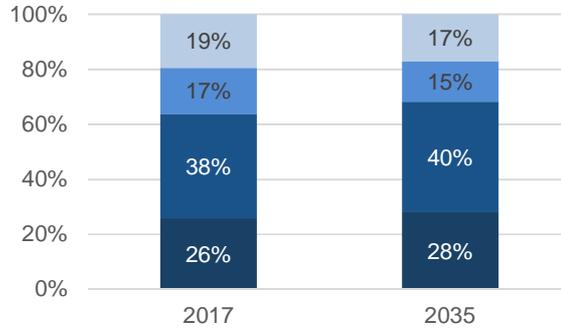
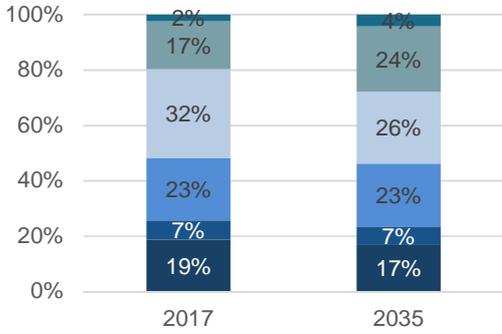
**Veränderung bis 2035**

**6,8%**

#### Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035**

**9,2%**



- unter 18-Jährige
- 18 bis 24-Jährige
- 25 bis 44-Jährige
- 45 bis 64-Jährige
- 65 bis 79-Jährige
- ab 80-Jährige

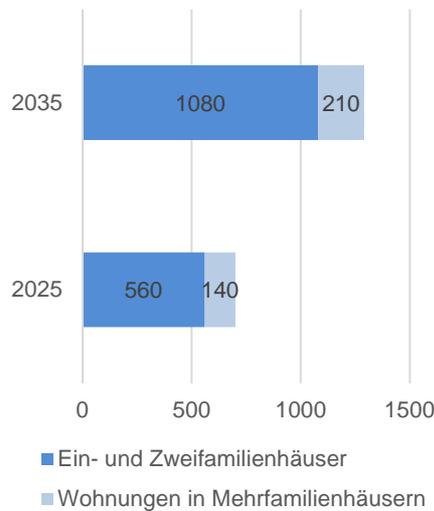
- Vier- und Mehrpersonenhaushalt
- Dreipersonenhaushalt
- Zweipersonenhaushalt
- Einpersonenhaushalt

#### Nachfragegruppen

	Edewecht	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	25,9%	31,0%	2.440	2.890	18,4%
Familien	46,9%	40,3%	4.410	4.210	-4,6%
Haushalte mit Senioren	24,5%	28,7%	2.310	3.490	51,5%

#### Neubaubedarf bis 2035\*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	8.660	9.020
Angebot EZFH	8.100	7.940
Neubaubedarf EZFH	560	1.080
Nachfrage MFH	1.430	1.480
Angebot MFH	1.290	1.270
Neubaubedarf MFH	140	210
Neubaubedarf insgesamt	680	1.290
davon Ersatzbedarf	160	350
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410



\*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

# Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

## Rastede

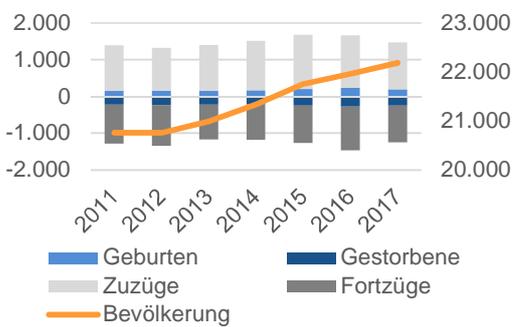
### Lage



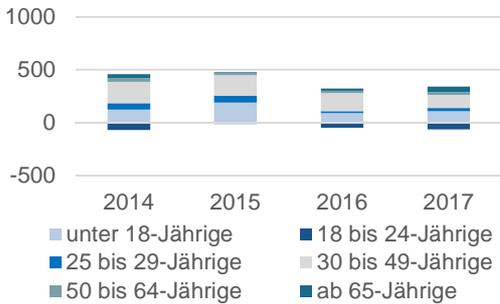
### Rahmendaten 2017

	Rastede	Landkreis
Einwohner	22.200	124.600
Haushalte	9.900	55.700
Haushaltsgröße	2,2	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	18,2%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	22,1%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	48.500	48.800
Kaufpreis Eigenheim	252.000	244.000
Miete/m <sup>2</sup>	6,80	6,60
<i>Mittelwert 2011-2017</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-60	-270
Wanderungssaldo	288	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	3,9	1,9

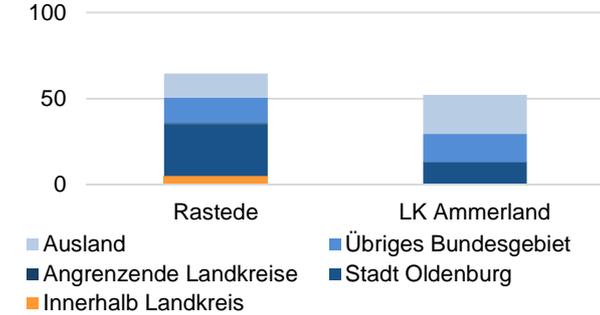
### Bevölkerungsentwicklung



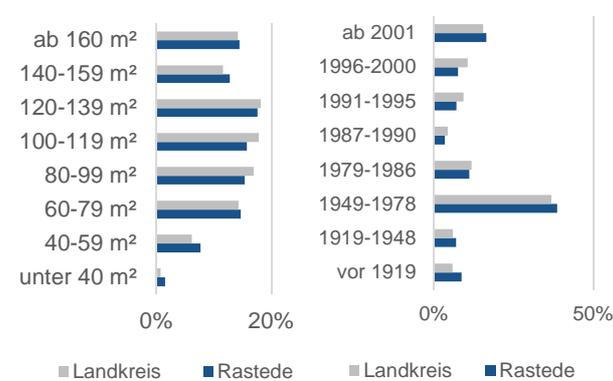
### Wanderungssaldo nach Alter



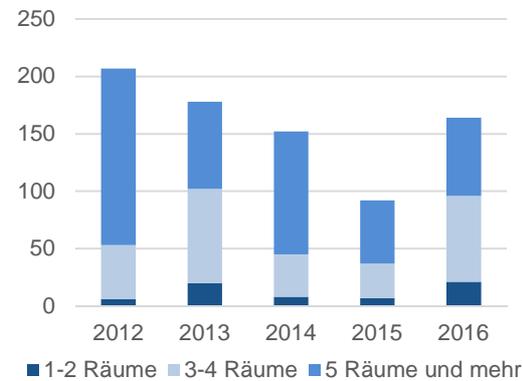
### Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



### Wohnungsbestand



### Baufertigstellungen (Wohnungen)



## Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

### Rastede

#### Prognose Altersstruktur

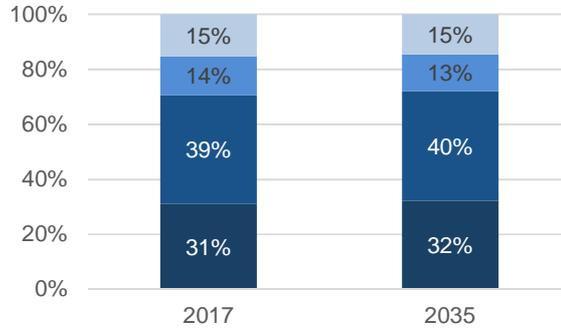
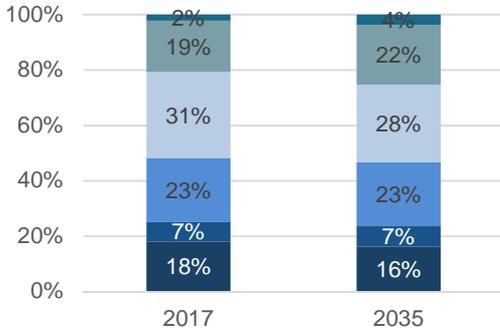
**Veränderung bis 2035**

**8,0%**

#### Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035**

**10,9%**



- unter 18-Jährige
- 18 bis 24-Jährige
- 25 bis 44-Jährige
- 45 bis 64-Jährige
- 65 bis 79-Jährige
- ab 80-Jährige

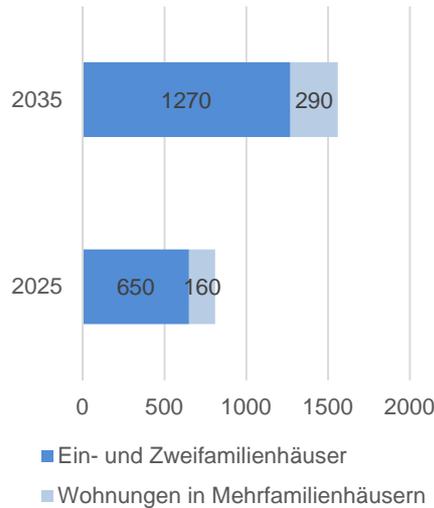
- Vier- und Mehrpersonenhaushalt
- Dreipersonenhaushalt
- Zweipersonenhaushalt
- Einpersonenhaushalt

#### Nachfragegruppen

	Rastede	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	31,2%	31,0%	3.100	3.560	14,7%
Familien	44,7%	40,3%	4.450	4.310	-3,1%
Haushalte mit Senioren	28,1%	28,7%	2.790	3.680	31,8%

#### Neubaubedarf bis 2035\*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	8.880	9.330
Angebot EZFH	8.230	8.060
Neubaubedarf EZFH	650	1.270
Nachfrage MFH	1.850	1.920
Angebot MFH	1.690	1.630
Neubaubedarf MFH	160	290
Neubaubedarf insgesamt	810	1.550
davon Ersatzbedarf	180	410
<b>Landkreis Ammerland</b>		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410



\*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

# Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

## Westerstede

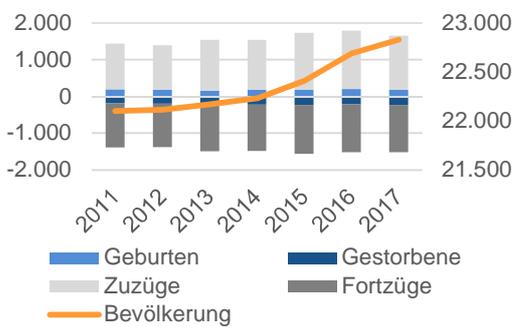
### Lage



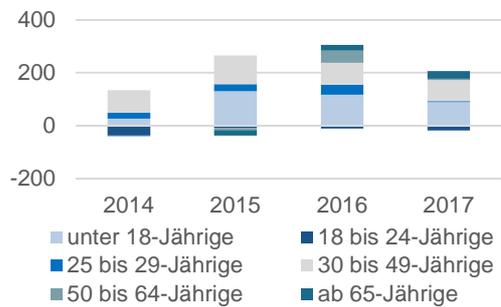
### Rahmendaten 2017

	Westerstede	Landkreis
Einwohner	22.800	124.600
Haushalte	9.900	55.700
Haushaltsgröße	2,3	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	17,5%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	21,2%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	46.600	48.800
Kaufpreis Eigenheim	234.000	244.000
Miete/m <sup>2</sup>	6,10	6,60
<i>Mittelwert 2011-2017</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-40	-270
Wanderungssaldo	157	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	1,7	1,9

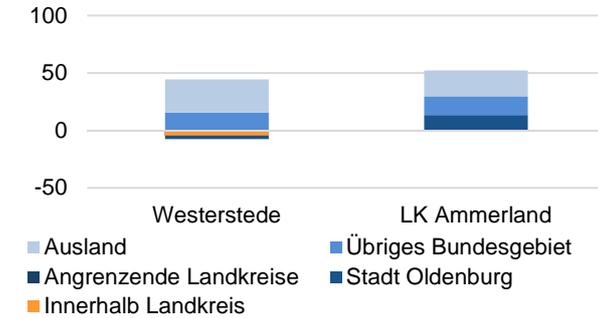
### Bevölkerungsentwicklung



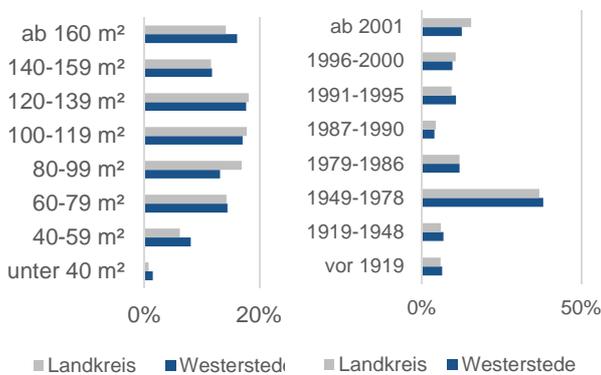
### Wanderungssaldo nach Alter



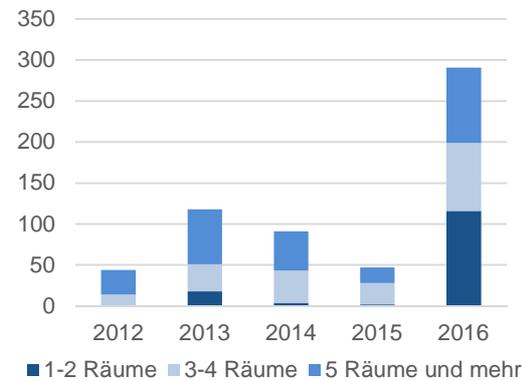
### Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



### Wohnungsbestand



### Baufertigstellungen (Wohnungen)

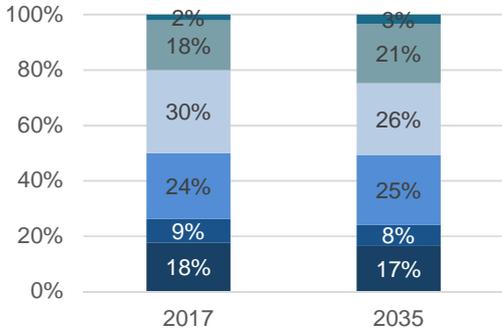


## Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

### Westerstede

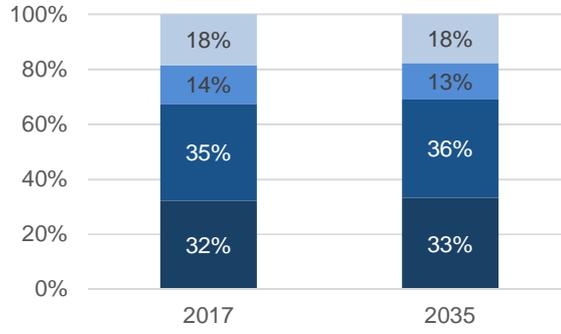
#### Prognose Altersstruktur

**Veränderung bis 2035** **1,1%**



#### Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035** **3,7%**

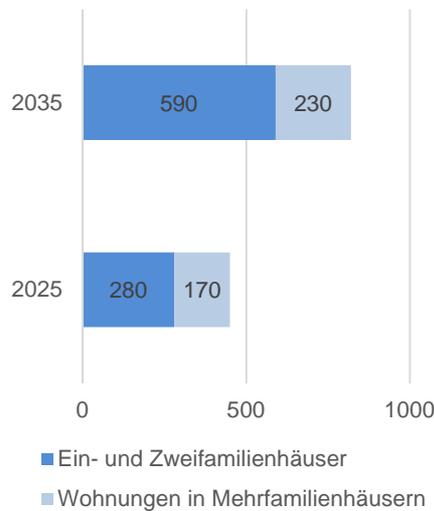


#### Nachfragegruppen

	Westerstede	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	32,3%	31,0%	3.200	3.440	7,3%
Familien	32,2%	40,3%	3.190	2.950	-7,8%
Haushalte mit Senioren	26,1%	28,7%	2.590	3.250	25,4%

#### Neubaubedarf bis 2035\*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	8.000	8.150
Angebot EZFH	7.720	7.560
Neubaubedarf EZFH	280	590
Nachfrage MFH	2.340	2.350
Angebot MFH	2.170	2.120
Neubaubedarf MFH	170	230
Neubaubedarf insgesamt	450	820
davon Ersatzbedarf	170	380
<b>Landkreis Ammerland</b>		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410

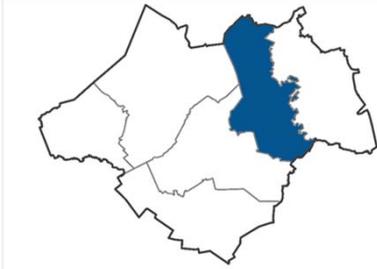


\*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

# Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

## Wiefelstede

### Lage



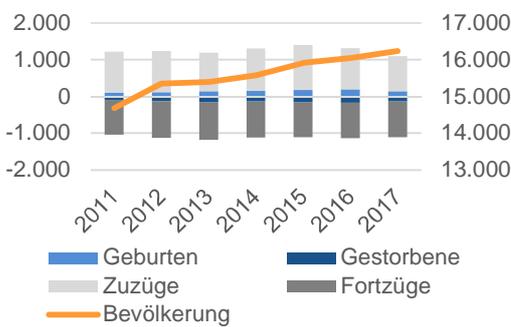
### Rahmendaten 2017

	Wiefelstede	Landkreis
Einwohner	16.200	124.600
Haushalte	7.300	55.700
Haushaltsgröße	2,2	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	18,4%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	19,7%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	50.800	48.800
Kaufpreis Eigenheim	249.000	244.000
Miete/m <sup>2</sup>	6,50	6,60

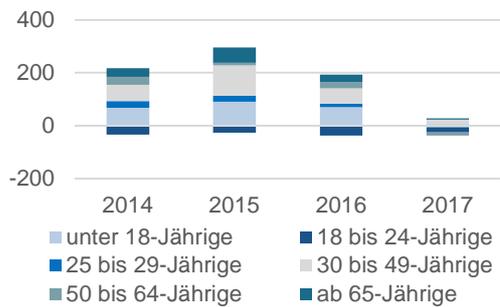
### Mittelwert 2011-2017

Saldo Geburten/Sterbefälle	0	-270
Wanderungssaldo	124	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	1,8	1,9

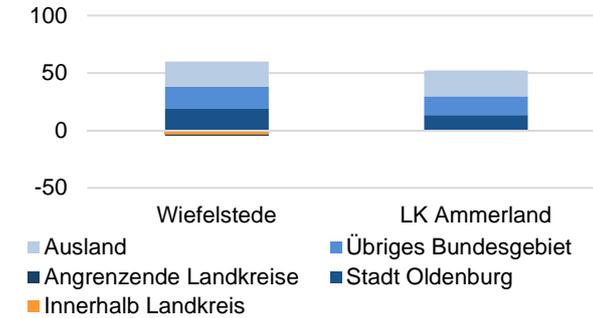
### Bevölkerungsentwicklung



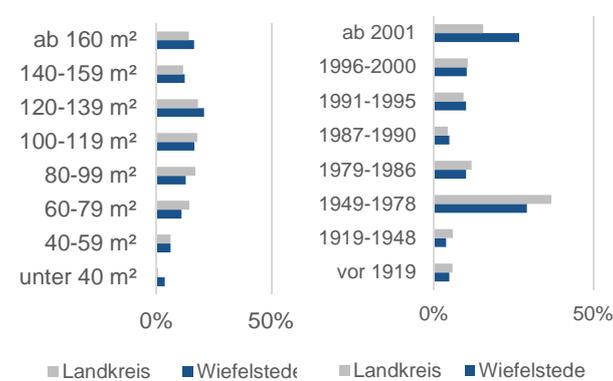
### Wanderungssaldo nach Alter



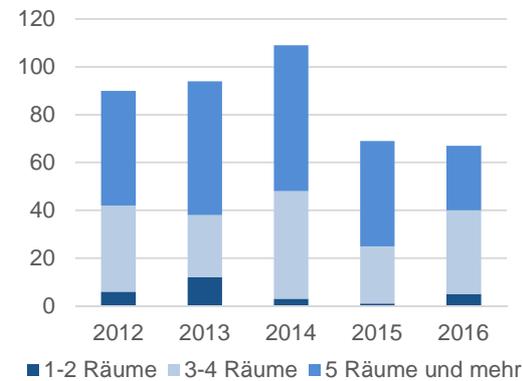
### Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



### Wohnungsbestand



### Baufertigstellungen (Wohnungen)

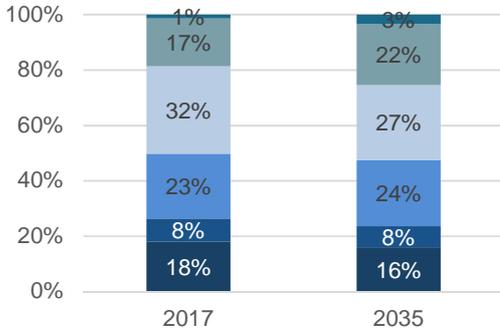


## Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

### Wiefelstede

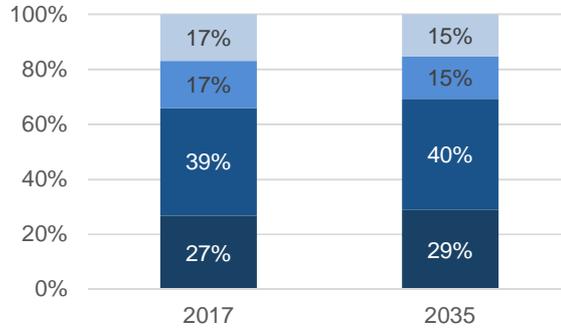
#### Prognose Altersstruktur

**Veränderung bis 2035** **4,3%**



#### Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035** **8,1%**



- unter 18-Jährige
- 18 bis 24-Jährige
- 25 bis 44-Jährige
- 45 bis 64-Jährige
- 65 bis 79-Jährige
- ab 80-Jährige

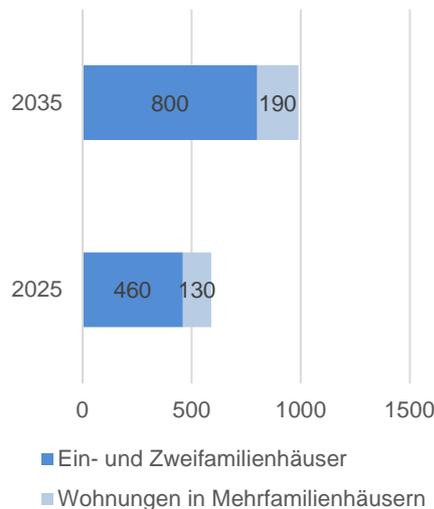
- Vier- und Mehrpersonenhaushalt
- Dreipersonenhaushalt
- Zweipersonenhaushalt
- Einpersonenhaushalt

#### Nachfragegruppen

	Wiefelstede	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	26,9%	31,0%	1.950	2.270	16,7%
Familien	46,2%	40,3%	3.350	3.090	-7,8%
Haushalte mit Senioren	25,2%	28,7%	1.830	2.620	43,1%

#### Neubaubedarf bis 2035\*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	6.390	6.600
Angebot EZFH	5.930	5.800
Neubaubedarf EZFH	460	800
Nachfrage MFH	1.360	1.400
Angebot MFH	1.230	1.210
Neubaubedarf MFH	130	190
Neubaubedarf insgesamt	590	990
davon Ersatzbedarf	110	260
<b>Landkreis Ammerland</b>		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410



\*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

**GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

*Büro Hamburg*

Drehbahn 7  
20354 Hamburg

*Büro Berlin*

Axel-Springer-Straße 54A  
10117 Berlin

[www.gewos.de](http://www.gewos.de)