

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland Gemeinde Bad Zwischenahn

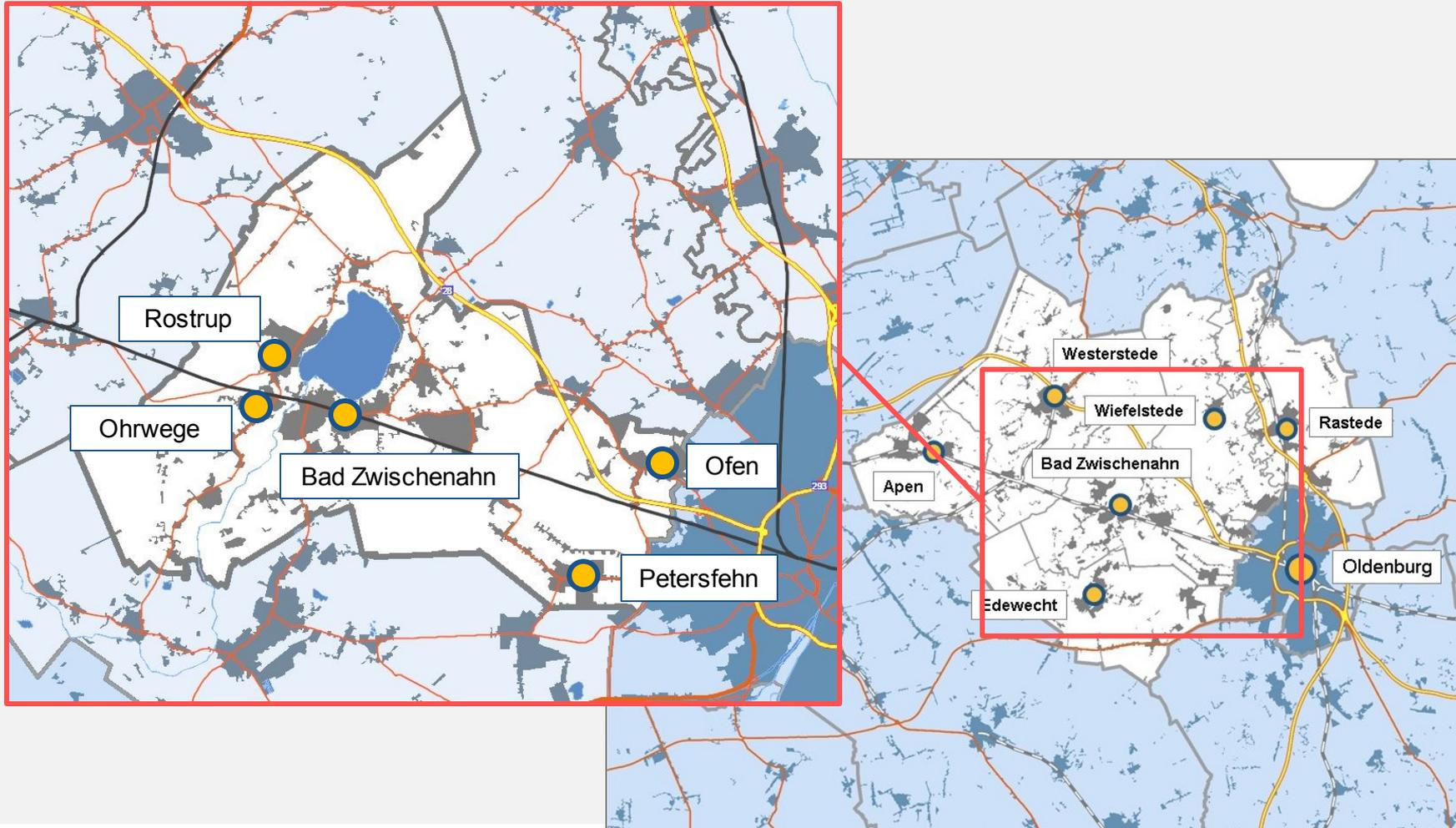
*Präsentation GEWOS Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH*



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>

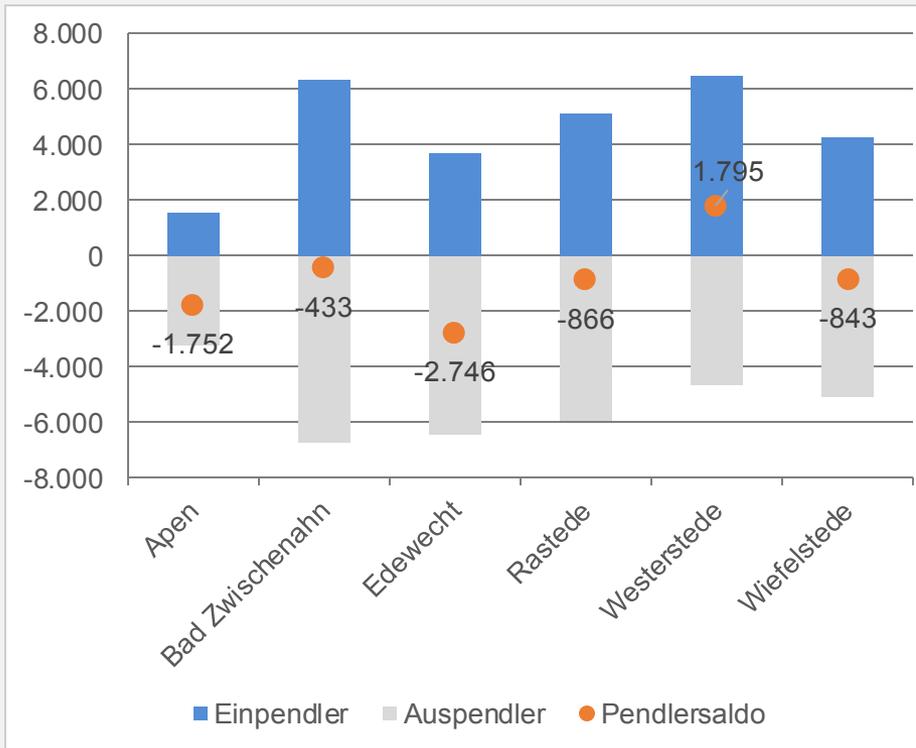
1. Übersicht und Rahmendaten
2. Bevölkerungsentwicklung
3. Wohnungsbestand
4. Analyse Preisgünstiges Wohnen
5. Wohnungsmarktprognose
6. Gesamtbetrachtung und Handlungsempfehlungen

1. Übersicht und Rahmendaten

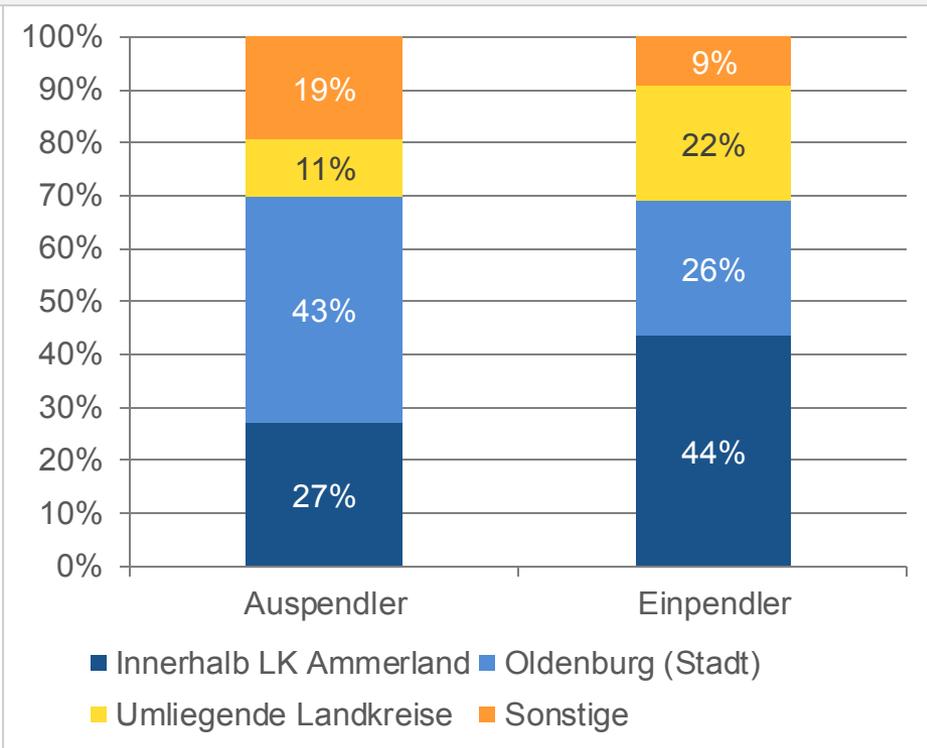


Quelle: GEWOS, Kartengrundlage: openstreetmap

Pendlerverflechtungen (2017)



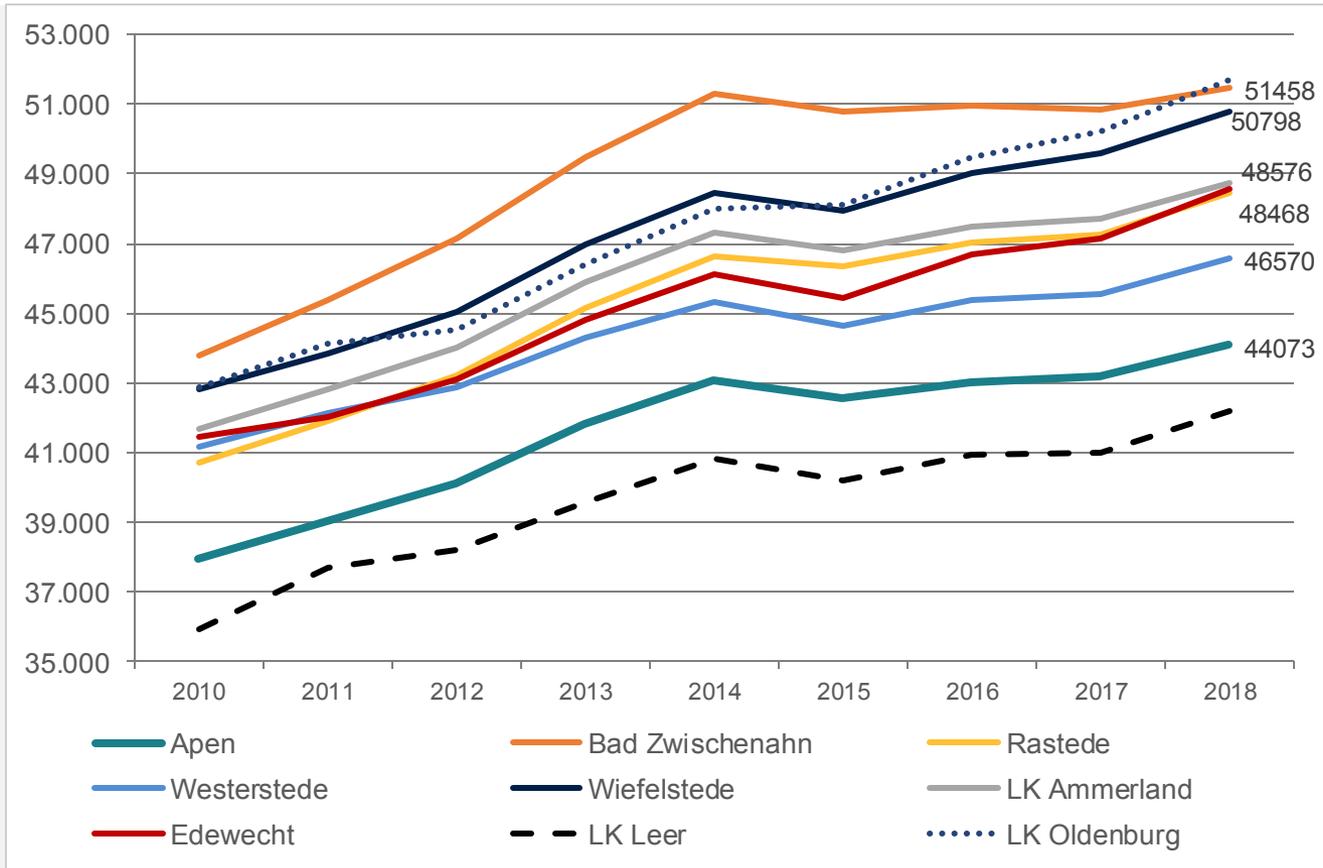
Gemeinden im Landkreis: Pendlersalden



Bad Zwischenahn: Anteile Ein- und Auspendler nach Ziel und Herkunft

Quelle: Agentur für Arbeit

Entwicklung der Kaufkraft je Haushalt in € (2010-2018)

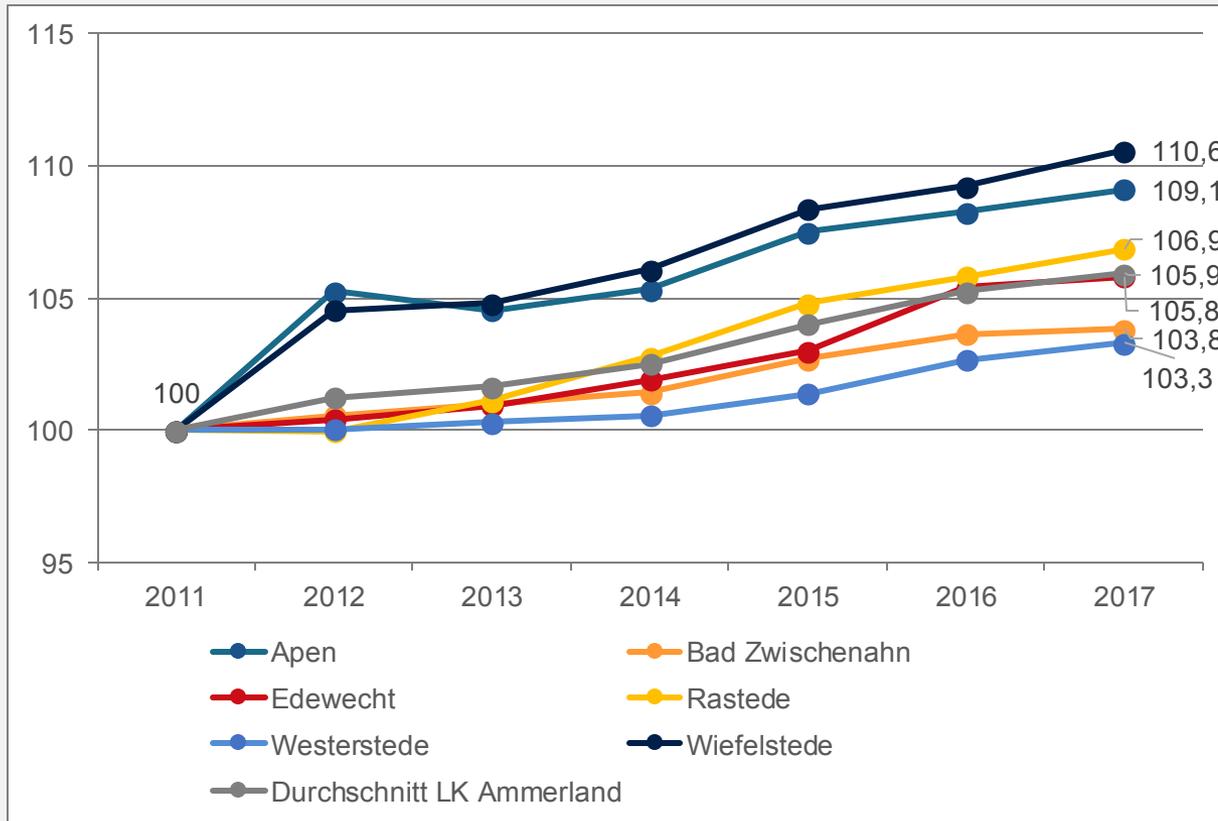


- ▶ Anstieg in Bad Zwischenahn: 18 %
- ▶ Anstieg im LK Ammerland: 17 %

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

2. Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2017 (Hauptwohnsitze/2011=100)



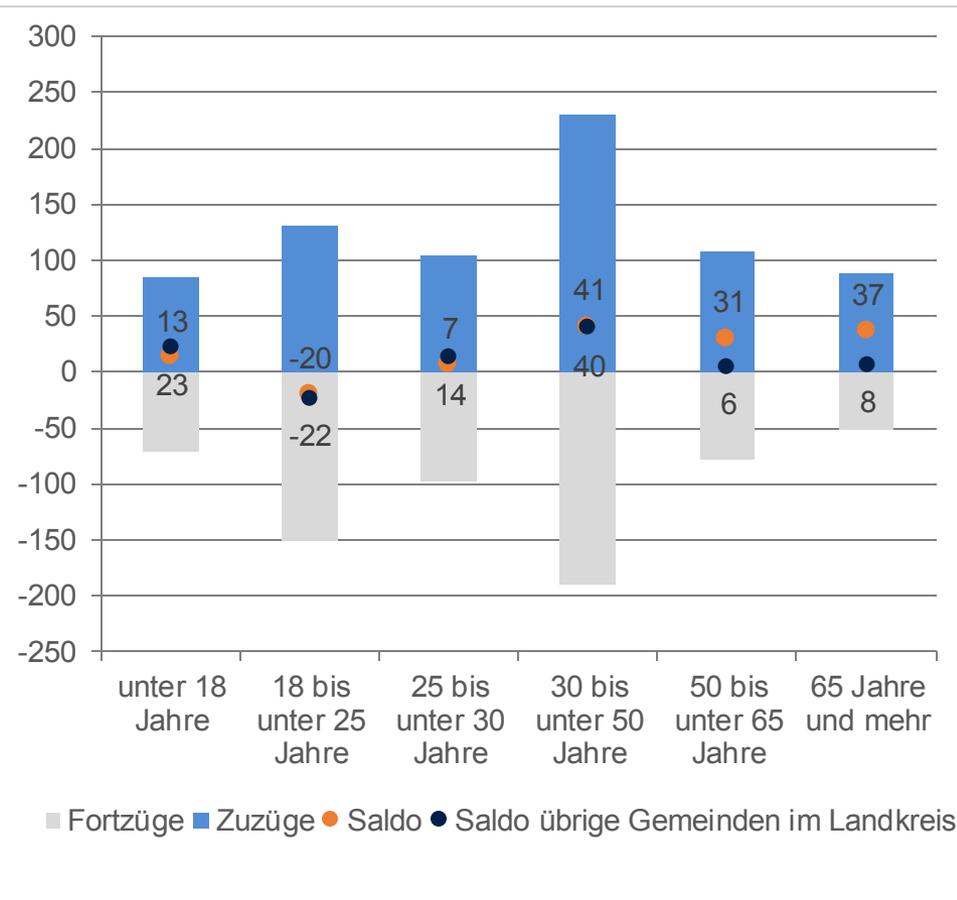
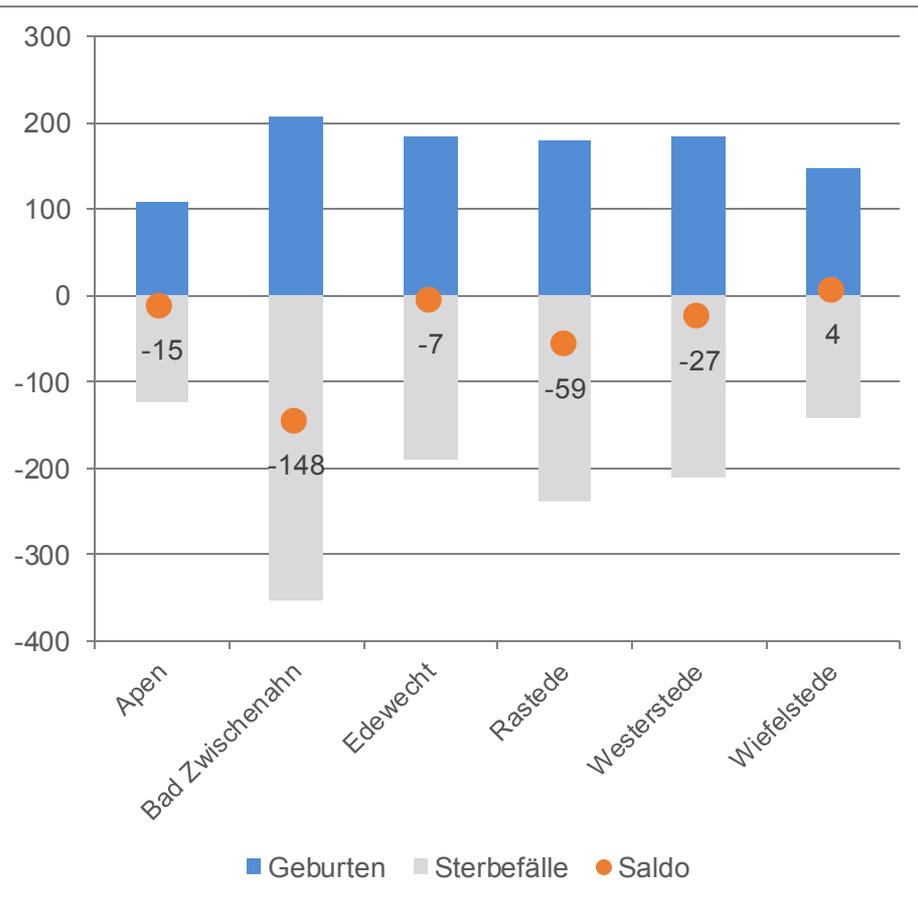
Gemeinde	Jahr 2017
Apen	11.515
Bad Zwischenahn	29.156
Edeweicht	22.631
Rastede	22.188
Westerstede	22.831
Wiefelstede	16.238
LK Ammerland	124.559

Zum Vergleich: Stadt Oldenburg +5,9%, Region Weser-Ems +3,2%

Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland, LSN

Salden der Geburten und Sterbefälle nach Gemeinden (Ø 2011-2017)

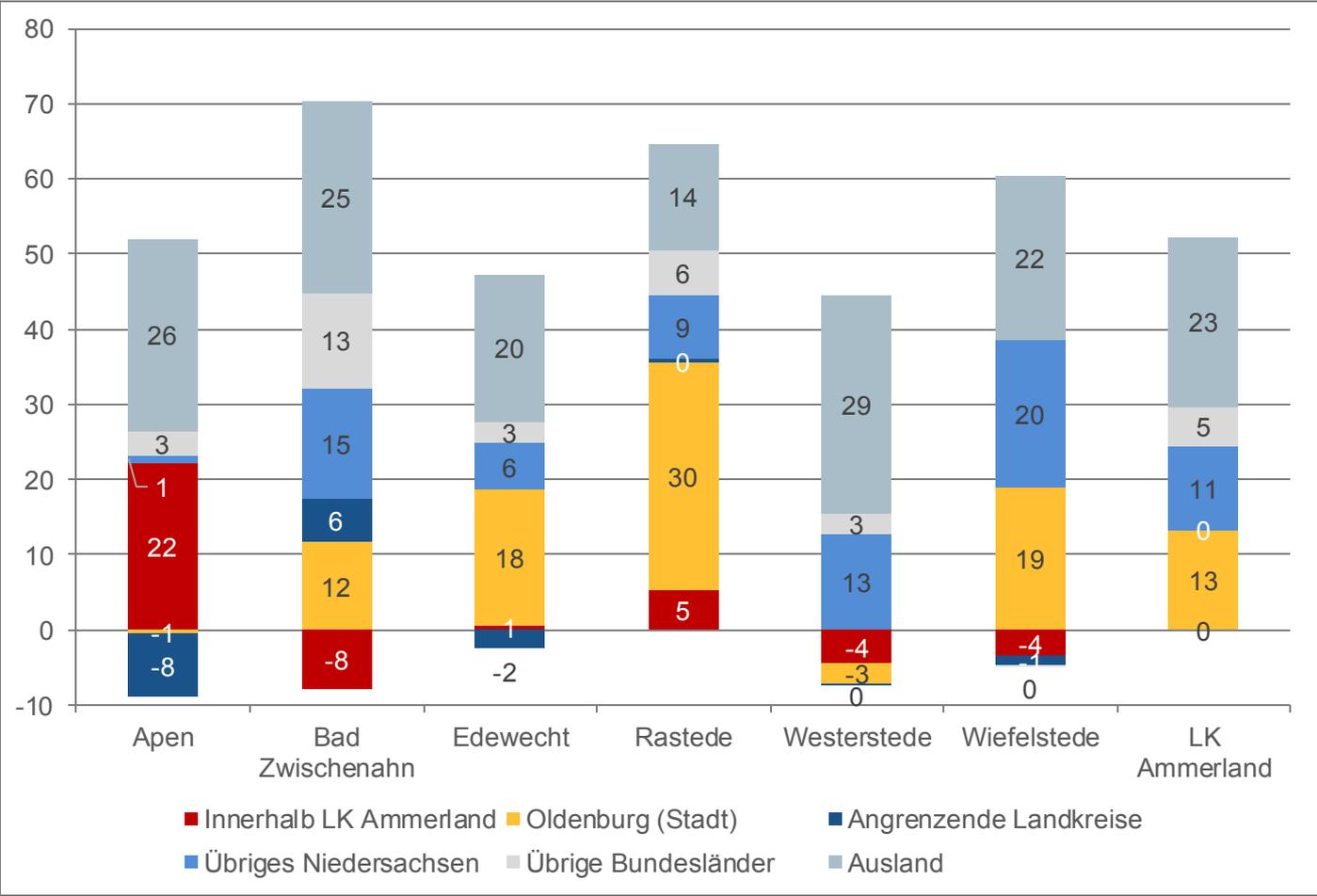
Wanderungssalden je 10.000 Einwohner in Bad Zwischenahn und übrigen Gemeinden nach Altersklassen (2011-2017)



Hohes Geburtendefizit von ca. 148 pro Jahr bedingt durch Sondereffekte als Kurort mit älterer Bevölkerungsstruktur und sehr positivem Wanderungssaldo bei älteren Altersklassen.

Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

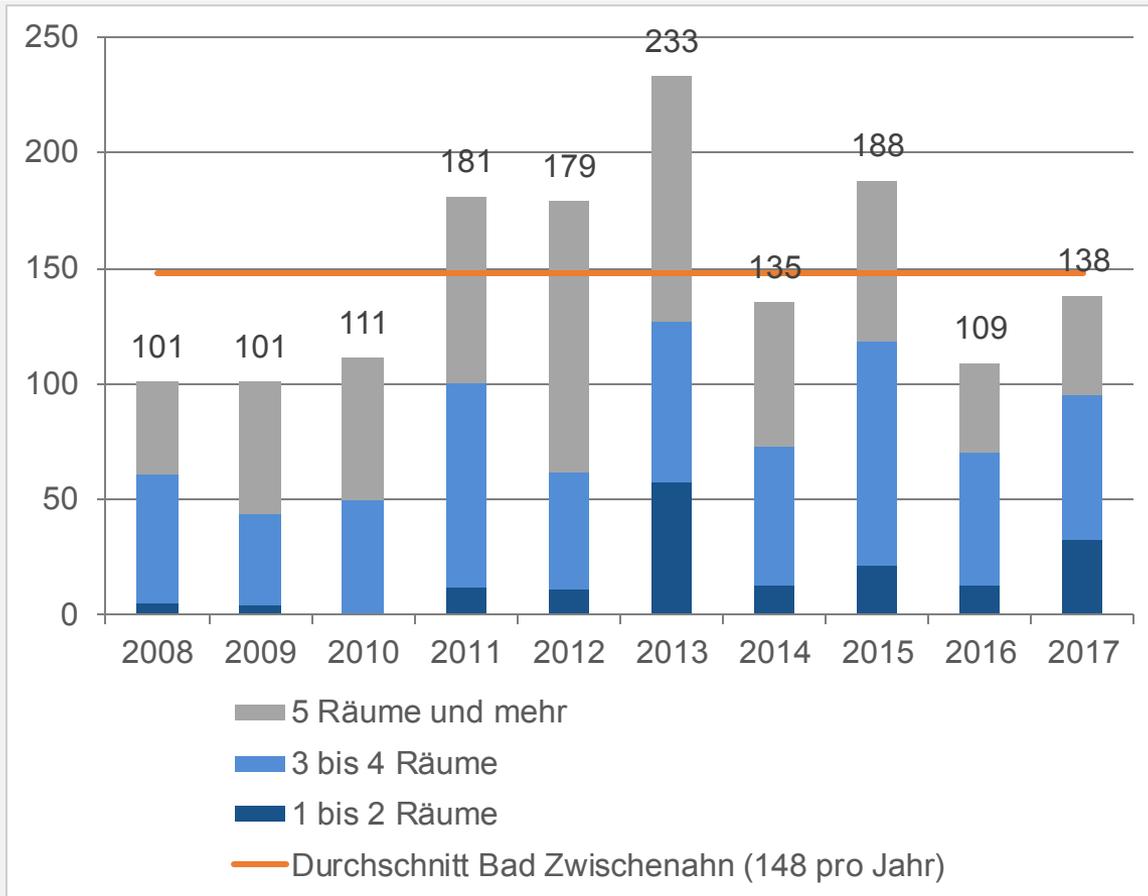
Wanderungssalden je 1.000 Einwohner nach Ziel bzw. Herkunft (2012-2016)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

3. Wohnungsbestand

Fertigstellungen im Wohnungsbau in Bad Zwischenahn



Wohnungsneubau 2011-17 im Vergleich zum Bestand 2011 (in %)	
Apen	8%
Bad Zwischenahn	7%
Edewecht	10%
Rastede	10%
Westerstede	8%
Wiefelstede	8%
LK Ammerland	9%
Niedersachsen	5%
Deutschland	4%

Quelle: Landkreis Ammerland, Statistisches Bundesamt

Angebotsmieten und -kaufpreise im Landkreis Ammerland in 2017

Gemeinde/ Landkreis	Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser	
	Durchschnittliche Angebotsmiete 2017 (€/m ²)	Veränderung 2014-2017 in %	Durchschnittlicher Angebotskaufpreis 2017 (€)	Veränderung 2014-2017 in %
Apen	5,80	18%	197.000	28%
Bad Zwischenahn	7,20	11%	267.000	27%
Edeweicht	6,30	9%	228.000	26%
Rastede	6,80	12%	252.000	29%
Westerstede	6,10	11%	234.000	27%
Wiefelstede	6,50	14%	249.000	30%
LK Ammerland	6,60	12%	244.000	26%
Oldenburg (Stadt)	7,60	12%	356.000	28%

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

Herausforderungen im Preisgünstigen Segment:

- ▶ Gebäudebestand geprägt durch Eigenheime: Kleine, zentral gelegene Mietwohnungen für Starter- und Seniorenhaushalte sowie Alleinerziehende fehlen
- ▶ Sozialwohnungsbestand im Landkreis: ca. 450 (2017), 2 von 3 Bindungen laufen bis 2020 aus
- ▶ Ammerland: 3,7 geförderte Wohnungen pro 1.000 Einwohner (2017), Niedersachsen: 10,4
- ▶ Gemeinnützige Wohnungsunternehmen (z. B. kommunal oder genossenschaftlich) entlasten Sozialwohnungsbestand durch niedrige Mieten auch in angespannten Märkten. Im Landkreis liegt deren Anteil am Wohnungsmarkt bei nur 4% (v.a. Ammerländer Wohnungsbau).

5. Wohnungsmarktprognose

Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung nach Gemeinden und Altersklassen im Landkreis (2017-2035)*

Gemeinde	2017	2035	Veränderung 2035 zu 2017
Apen	11.690	12.390	6,0%
Bad Zwischenahn	30.210	30.900	2,3%
Edewecht	22.600	24.130	6,8%
Rastede	22.520	24.320	8,0%
Westerstede	23.410	23.670	1,1%
Wiefelstede	16.590	17.310	4,3%
Gesamt	127.010	132.720	4,5%

Altersgruppe	Veränderung absolut	Veränderung in %
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	4,5%

*Rundungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen.

Entwicklung der Haushaltszahlen in den Gemeinden:

Gemeinde	2017	2035	Veränderung absolut	Veränderung in %
Apen	5.220	5.580	360	7%
Bad Zwischenahn	13.930	14.500	570	4%
Edeweicht	9.420	10.280	860	9%
Rastede	9.940	11.020	1.080	11%
Westerstede	9.920	10.290	370	4%
Wiefelstede	7.250	7.840	590	8%
LK Ammerland	55.680	59.520	3.840	7%

Entwicklung der Haushaltsstruktur im Landkreis:



1-Personenhaushalte: +12%



3-Personenhaushalte: -1%



2-Personenhaushalte: +9%



4-Personenhaushalte und größer: +/-0%

Neubaubedarf an Wohneinheiten nach Gemeinden*	2017	Bis 2025	Bis 2035
Apen	70	340	630
Bad Zwischenahn	60	770	1.170
Edeweicht	50	680	1.290
Rastede	40	810	1.550
Westerstede	70	450	820
Wiefelstede	120	590	990
LK Ammerland	400	3.640	6.450
Davon Neubaubedarf nach Segmenten*	2017	Bis 2025	Bis 2035
Im Mehrfamilienhaus	240	950	1.410
Im Ein-/Zweifamilienhaus	170	2.690	5.060

Bad Zwischenahn:

65 Fertigstellungen pro Jahr
(2017-2035 benötigt)

148 Fertigstellungen pro Jahr
(2008-2017 realisiert)

*Rundungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen.

6. Gesamtbewertung und Handlungsempfehlungen

Siedlungsstruktur

- › Gewachsene Ortskerne, ausgedehnte Einfamilienhausgebiete und dörfliche Ortsteile
- › Viele Eigenheime mit großen Wohn- und Grundstücksflächen, eher kleiner Mietwohnungsmarkt

Vergangene Entwicklung seit 2011

- › Gute wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde und im Landkreis
- › Besonderheit: relativ alte Bevölkerungsstruktur und Zuwanderung durch ältere Haushalte
- › Hohe Bautätigkeit ermöglicht Bevölkerungswachstum
- › Hohes Miet- und Kaufpreisniveau – dennoch weiterer Anstieg

Zukünftige Entwicklung

- › Weiter steigende Wohnungsnachfrage - nicht nur Zuwanderung, auch aus Gemeinde selbst
- › Alterung der ursprünglichen Familienhaushalte: Veränderung der Wohnungsnachfrage - mehr ältere und mehr kleinere Haushalte
- › Weitere Flächenverknappung bzw. Nutzungskonflikte
- › Weitere Verknappung des preisgünstigen Wohnraums
- › Hohe Nachfrage nach Eigenheimen in den Randlagen zu Oldenburg kann sich verstärkt in andere Segmente (kompakte EFH oder MFH) und Gemeinden bzw. Ortsteile verlagern

Wohnungsneubau

- › Wohnungsbau für Familien, aber zukünftig verstärkt für kleine Haushalte (Ältere, Starter, Alleinerziehende)
 - › Einheimischenmodelle fortführen und ggf. weitere Konzeptvergabeverfahren anstreben
- › Einfamilienhaussegment : Kleine Grundstücke für kompakte Gebäudetypologien
- › Mehrfamilienhaussegment: Gebäude mit 4-8 Wohneinheiten in zentralen Lagen

Bestandsentwicklung

- › Generationenwechsel in monostrukturierten Einfamilienhausgebieten erleichtern
- › Selbstnutzende Eigentümer: Auf Förderungen von KfW, N-Bank o. ä. im Bereich Energetik und altersgerechten Umbau aufmerksam machen
- › Ersatzneubau mit höherer Dichte in zentralen Lagen anstreben (auch ältere Geschäftshäuser)

Preisgünstiger Wohnraum

- › Angebotsausweitung im Mietwohnungsmarkt mit Fokus auf kleine Wohnungen
- › Eigentümer bzw. Investoren auf Förderungen der N-Bank aufmerksam machen

Wohnungsmarktsteuerung

- › Laufende Wohnungsmarktbeobachtung und Erfassung von Flächenpotenzialen
- › Gemeinsame Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung der Gemeinden, ggf. Koordination durch Landkreis

Vielen Dank!

Kontakt:

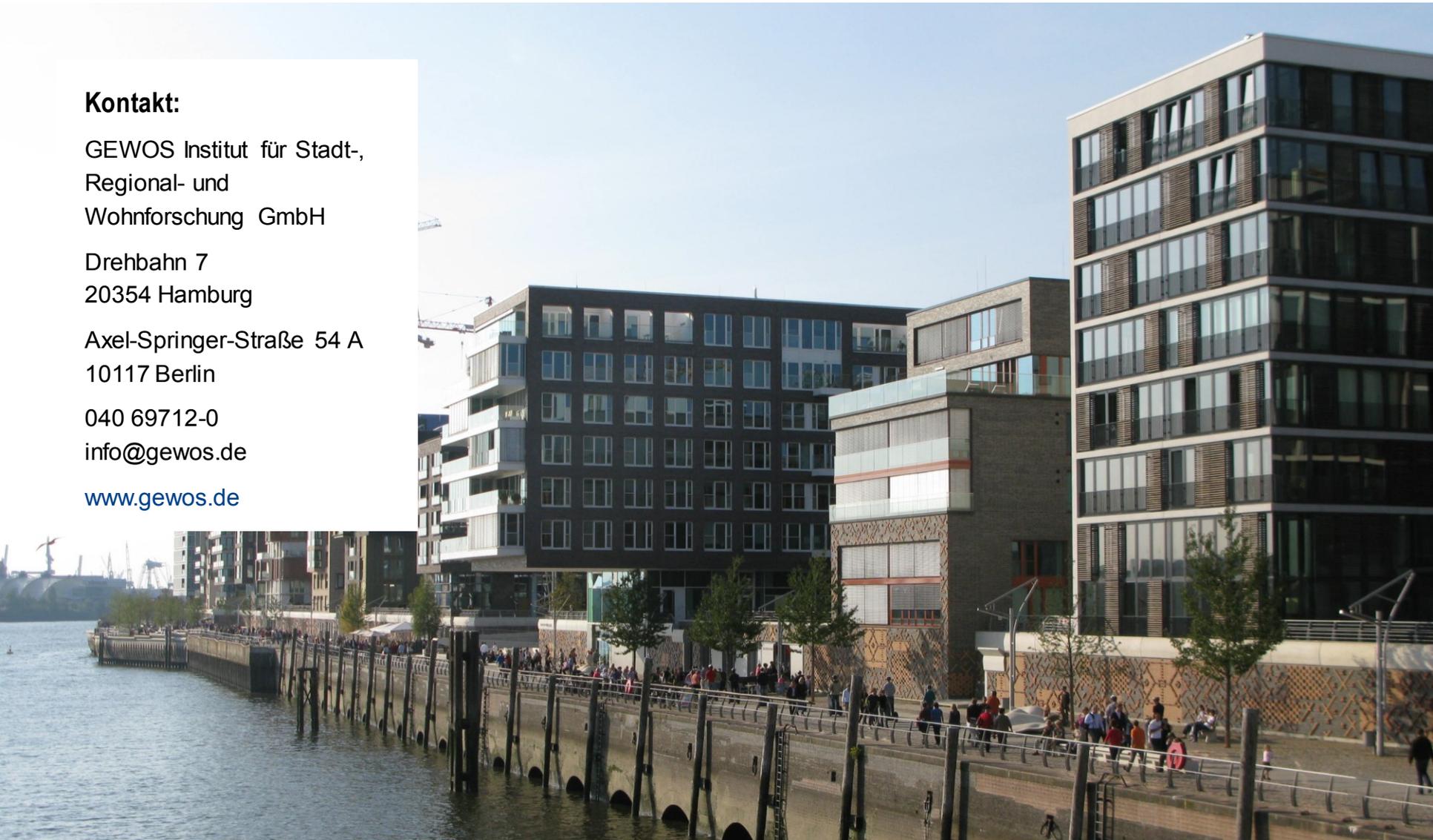
GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7
20354 Hamburg

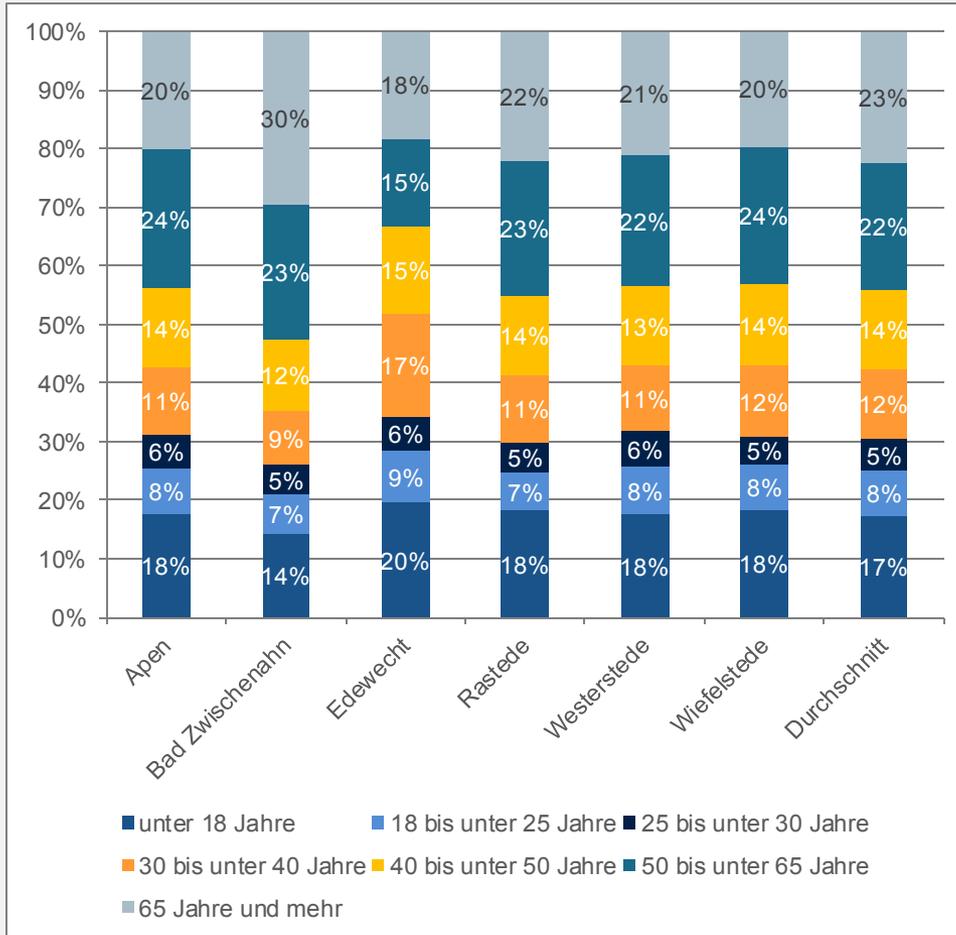
Axel-Springer-Straße 54 A
10117 Berlin

040 69712-0
info@gewos.de

www.gewos.de



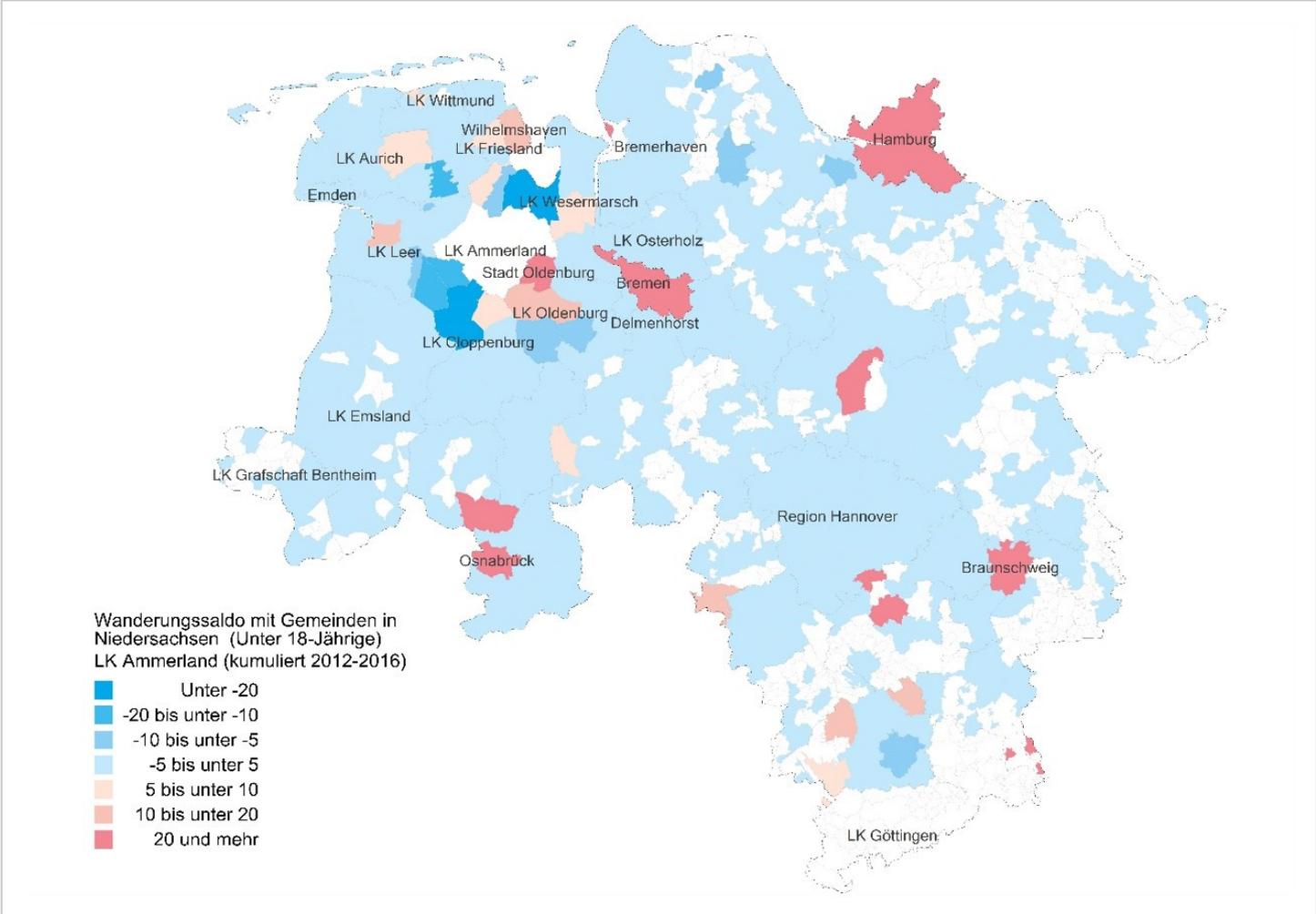
Reserve



Altersgruppe	Entwicklung 2011-2017	
	Absolut	In Prozent
Gesamter Landkreis		
Unter 18 Jahre	130	1%
18 bis unter 25 Jahre	342	4%
25 bis unter 30 Jahre	1.275	23%
30 bis unter 40 Jahre	2.417	19%
40 bis unter 50 Jahre	-3.589	-17%
50 bis unter 65 Jahre	2.185	9%
65 Jahre und älter	3.884	16%
Insgesamt	6.644	6%

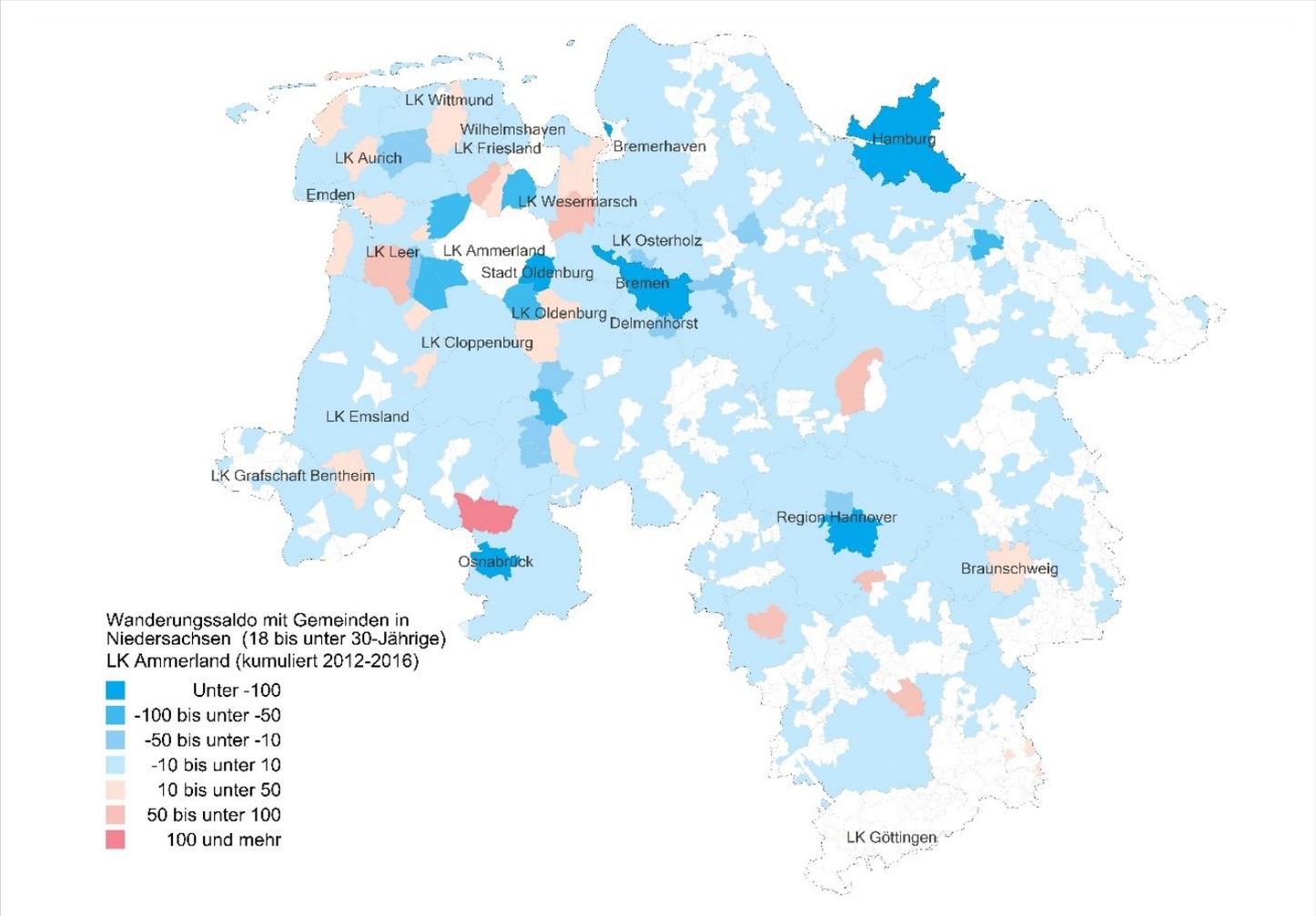
Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

Wanderungssalden nach Altersgruppen: Unter 18-Jährige (2012-2016)



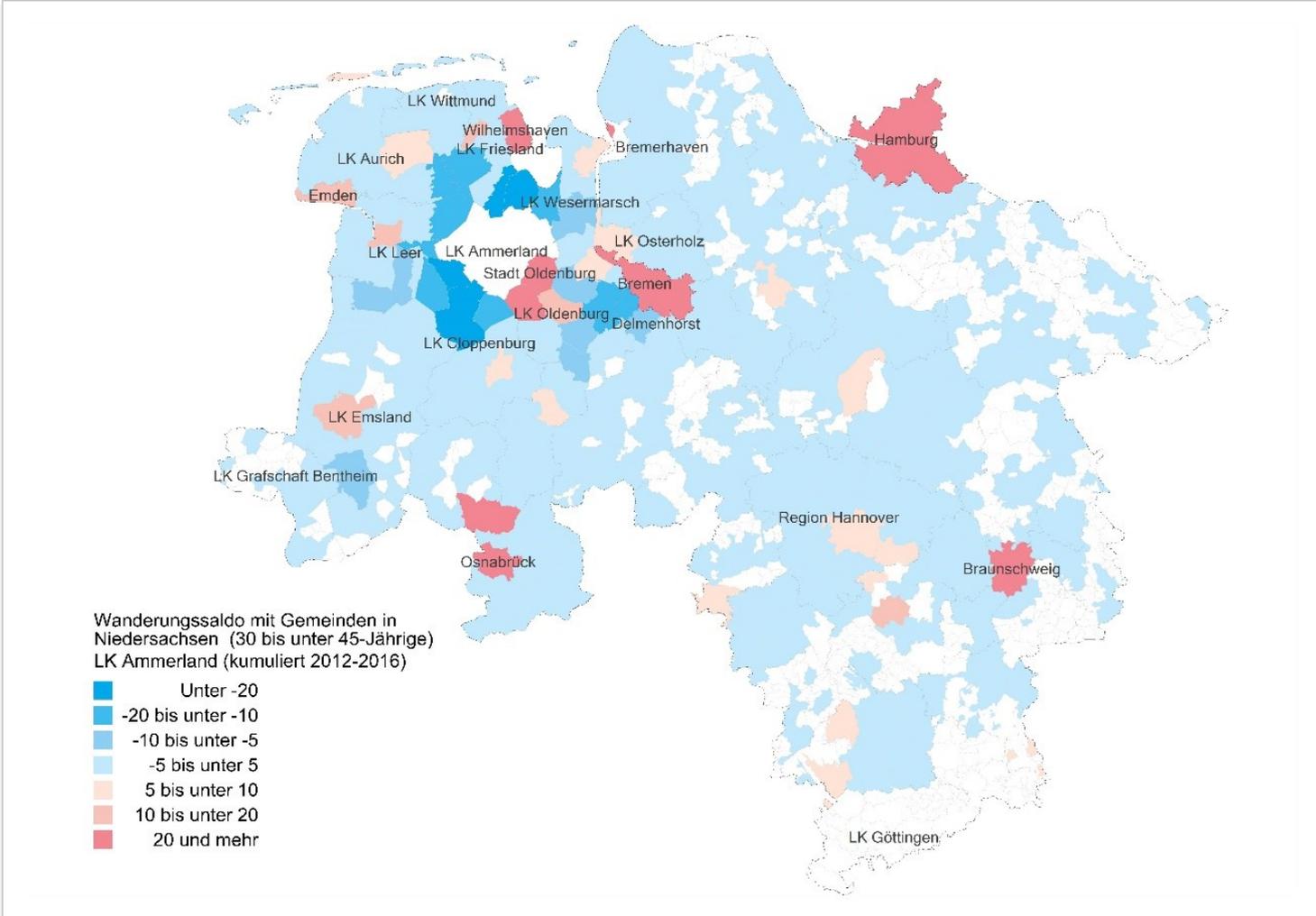
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Wanderungssalden nach Altersgruppen: 18- bis unter 30-Jährige (2012-2016)



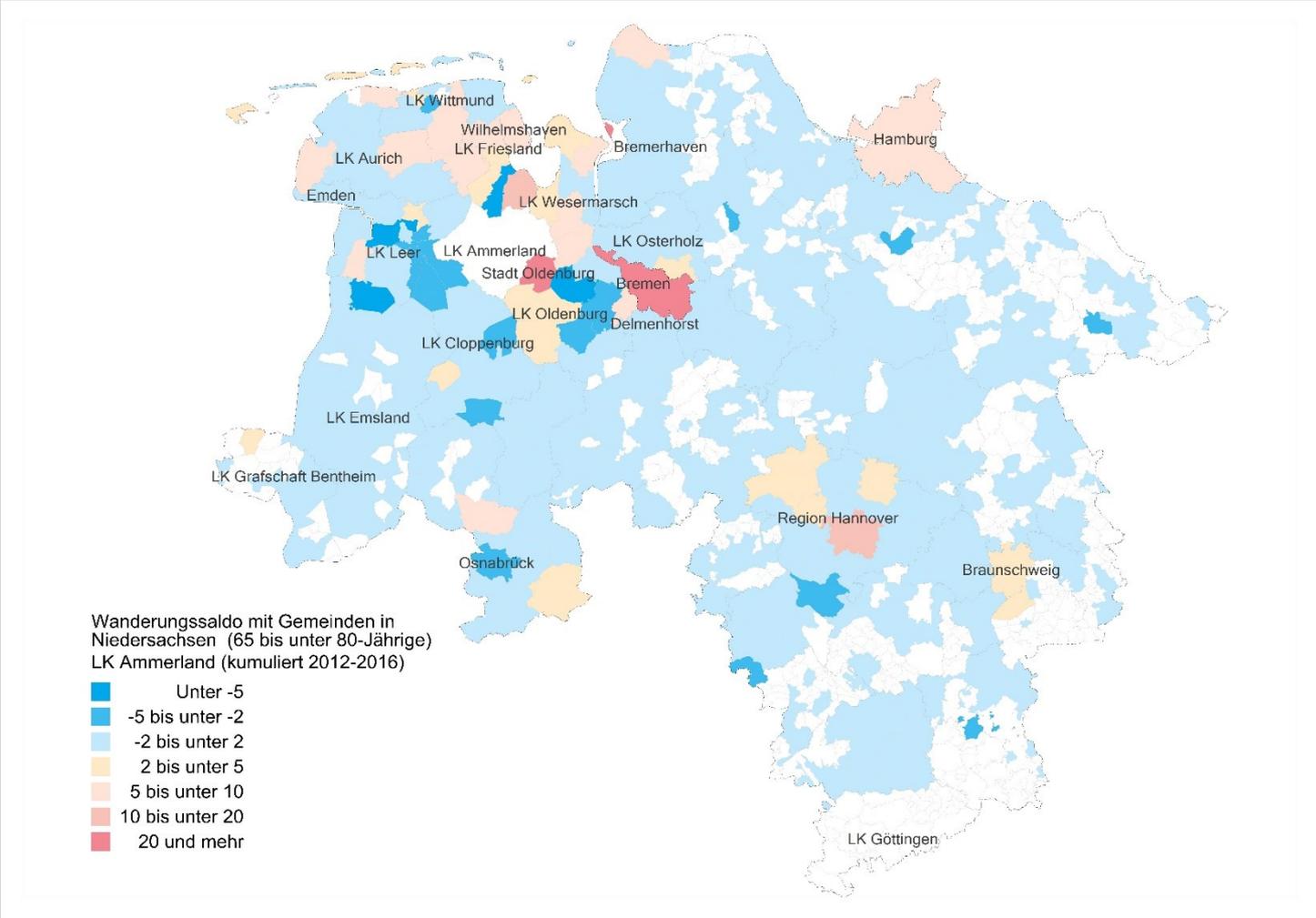
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Wanderungssalden nach Altersgruppen: 30- bis unter 45-Jährige (2012-2016)



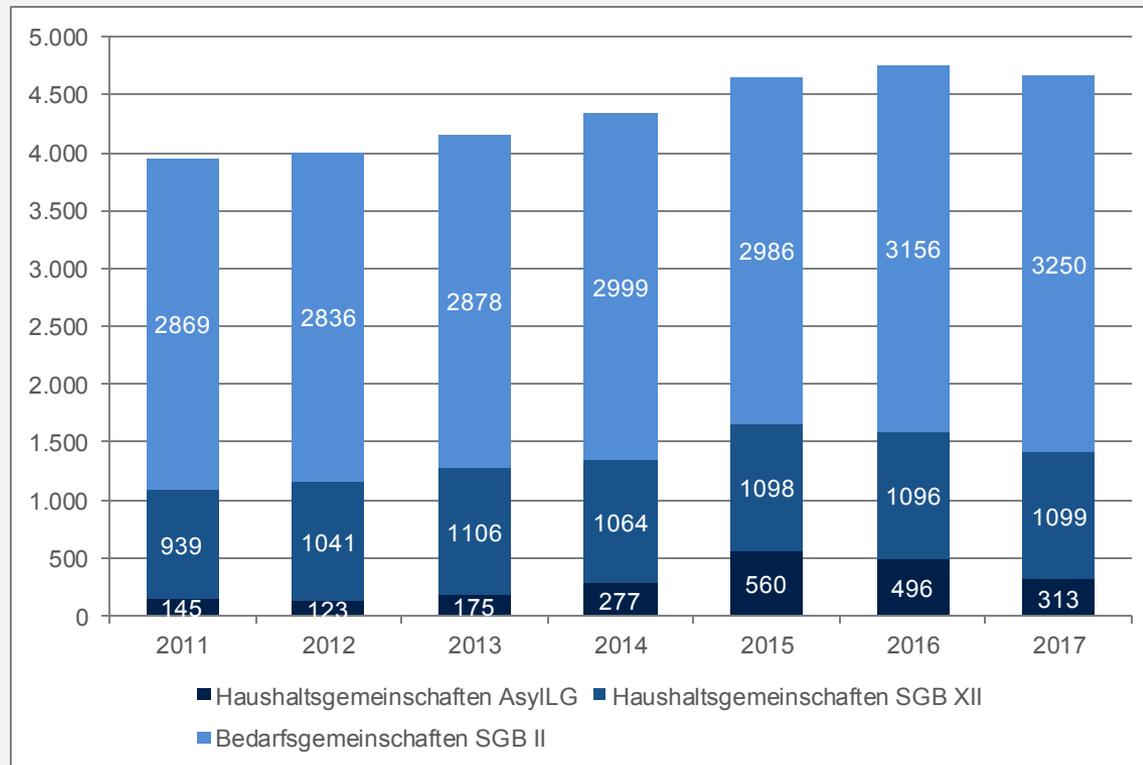
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Wanderungssalden nach Altersgruppen: 65- bis unter 80-Jährige (2012-2016)



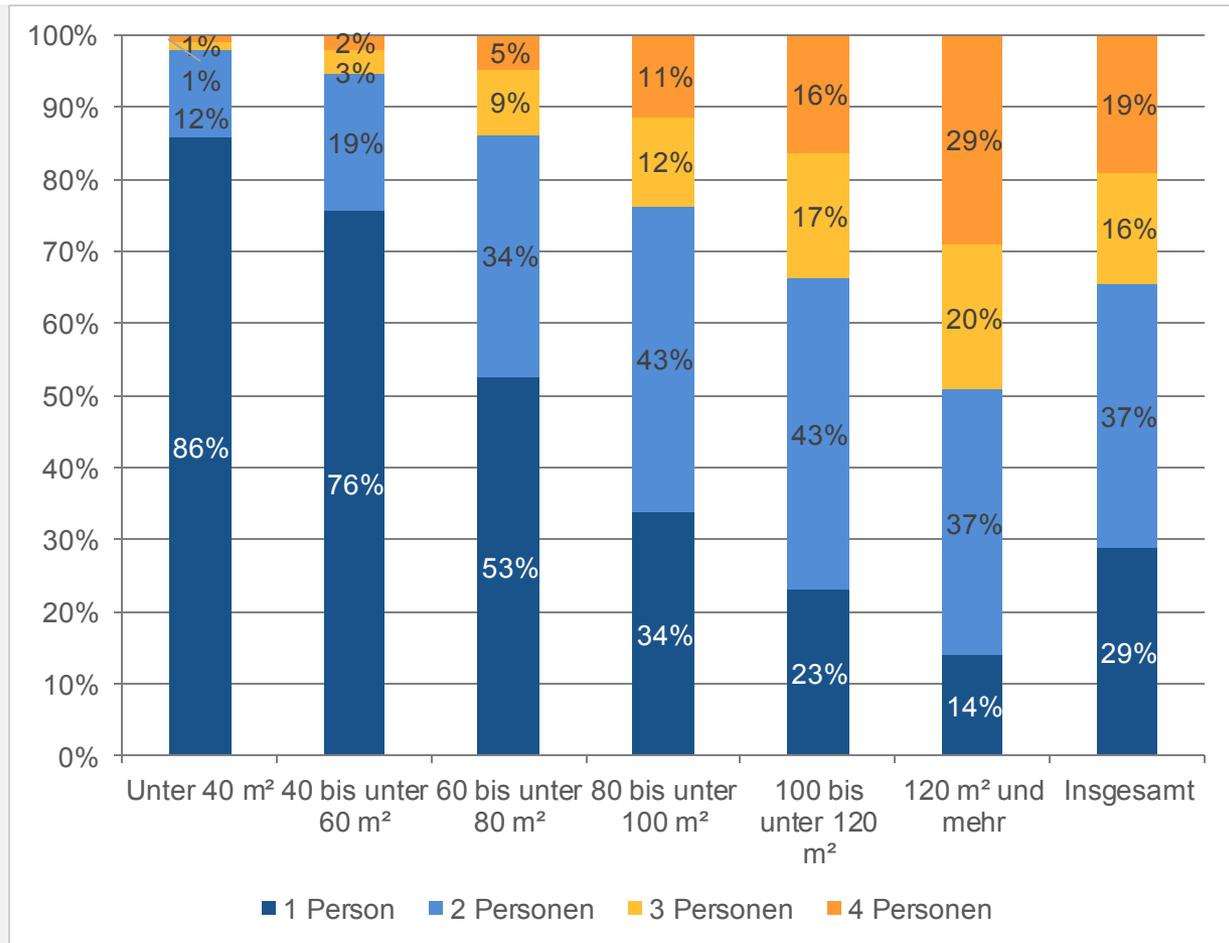
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Steigende Anzahl an Transferleistungsbeziehern, auch durch Flüchtlingszuwanderung



Quelle: Landkreis Ammerland

Eigentumsquote:
 Bad Zwischenahn 57 %
 LK Ammerland 60 %
 Deutschland 48 %



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen Zensus 2011

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

Erfassung der Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen:

- ▶ Anlegung der Einkommensobergrenzen nach Haushaltsgröße aus der Wohnraumförderung Niedersachsen (NWoFG)

Erfassung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots:

- ▶ Anlegung der Höchstmiete aus den Förderbestimmungen der Wohnraumförderung Niedersachsen auf jeweilige Wohnungsgröße (NWoFG)
- ▶ Anlegung der Wohnflächenobergrenzen pro Person im Haushalt (NWoFG)

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

Prognosemethodik und Annahmen Bevölkerungsprognose:

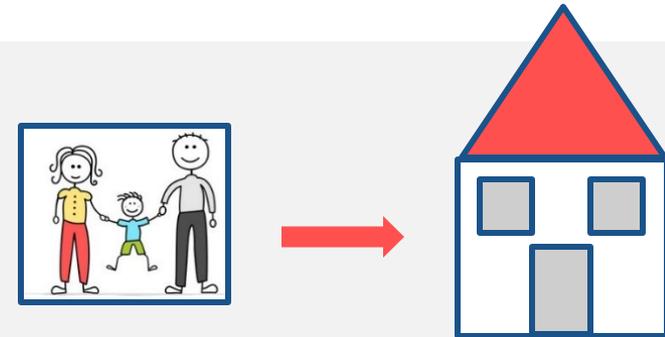
- ▶ Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung: Hauptwohnsitze + Nebenwohnsitze - Wohnsitze in Wohnheimen (Stand 2017)
- ▶ Stützzeitraum Wanderungen und Geburten: 2011-2017
 - ▶ Berücksichtigt: Zuwanderung durch Angebotsausweitung (Vergangene Bautätigkeit/Konkrete Planungen)
 - ▶ Nicht berücksichtigt: Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016
 - ▶ Nicht berücksichtigt: Zukünftige Hemmnisse bei Angebotsausweitung (z. B. Flächenverfügbarkeit)

Methodik Wohnungsmarktbilanz:

- ▶ Wohnungsnachfrage:
 - ▶ Wohnungsmarktrelevante Haushalte aus Haushaltsprognose + Fluktuationsreserve von 2 % der Haushalte
- ▶ Wohnungsangebot:
 - ▶ Wohnungsbestand des Jahres 2017- Abgangsquote von 0,2 % pro Jahr bis 2035
 - ▶ Keine Prognose des Neubaus, damit tatsächlicher Bedarf deutlich wird

Konstant hohe Nachfrage von außen

-Zuzug von Familienhaushalten mit klassischem Ziel Einfamilienhaus



Steigende Nachfrage innerhalb des Landkreises

-Alterung der früher zugezogenen Familienhaushalte erzeugt neue Haushaltstypen und verändert die Nachfrage

