

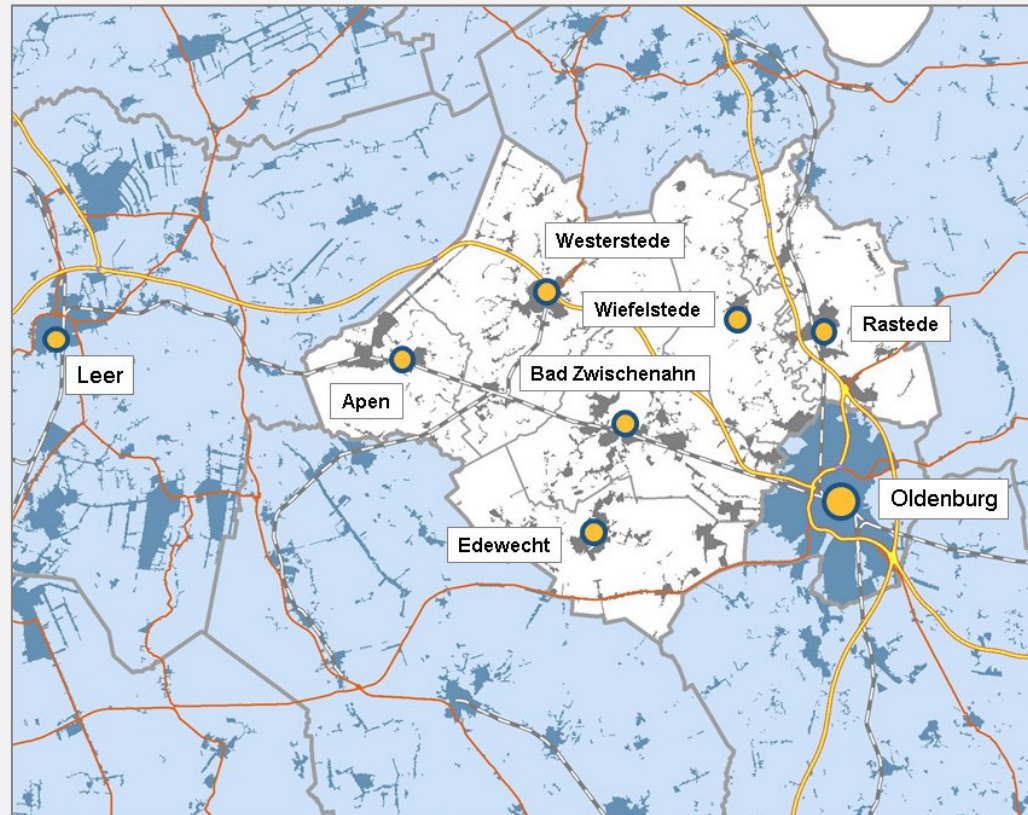
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

*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
7. Handlungsempfehlungen



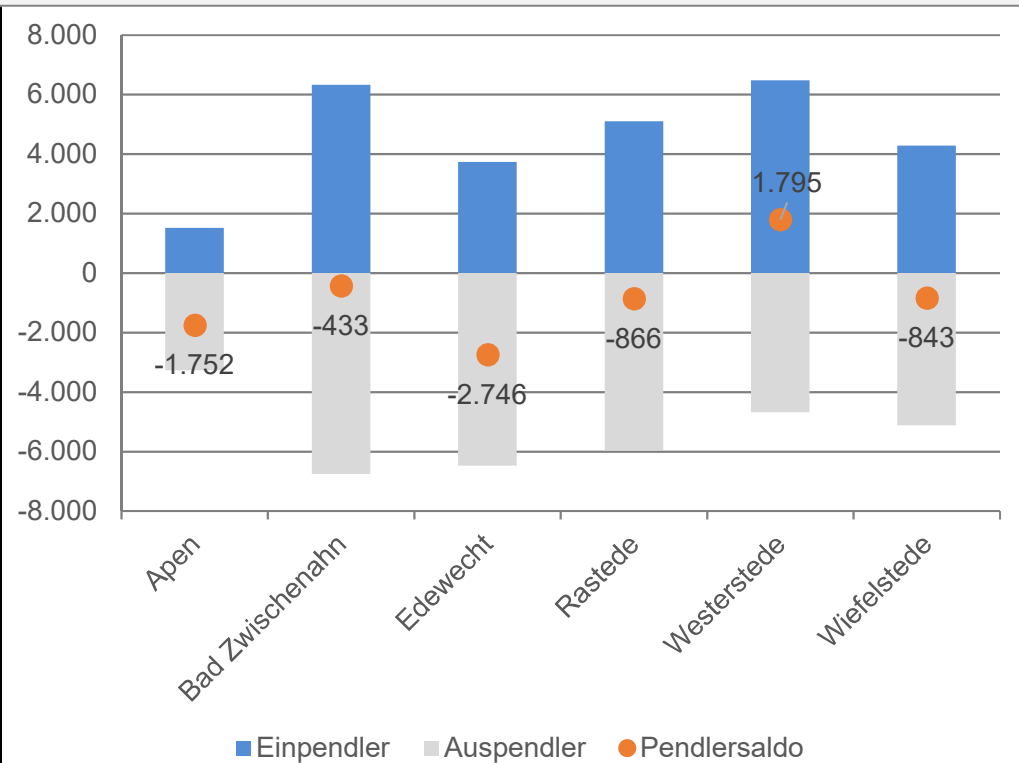
Quelle: GEWOS, Kartengrundlage: openstreetmap

1. Übersicht und Rahmendaten

Auspendlerquote und Pendlersaldo (2017)

4

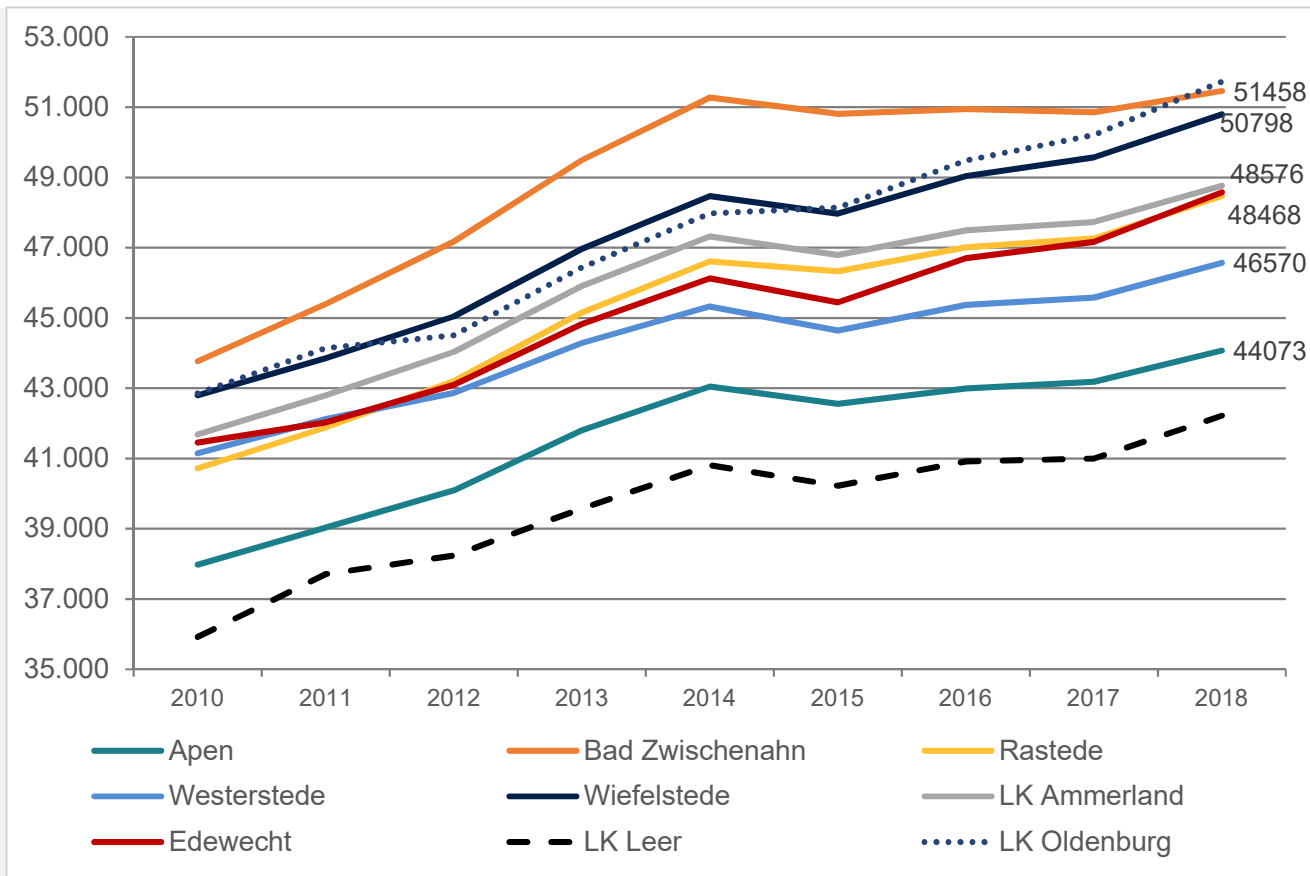
Herkunft	Auspendlerquote
Apen	74%
Bad Zwischenahn	69%
Edeweicht	73%
Rastede	73%
Westerstede	53%
Wiefelstede	79%
Ammerland	69%
Oldenburg (Stadt)	37%
LK Oldenburg	63%
LK Cloppenburg	33%
LK Friesland	48%
LK Leer	42%
LK Wesermarsch	38%



Quelle: Agentur für Arbeit

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

5



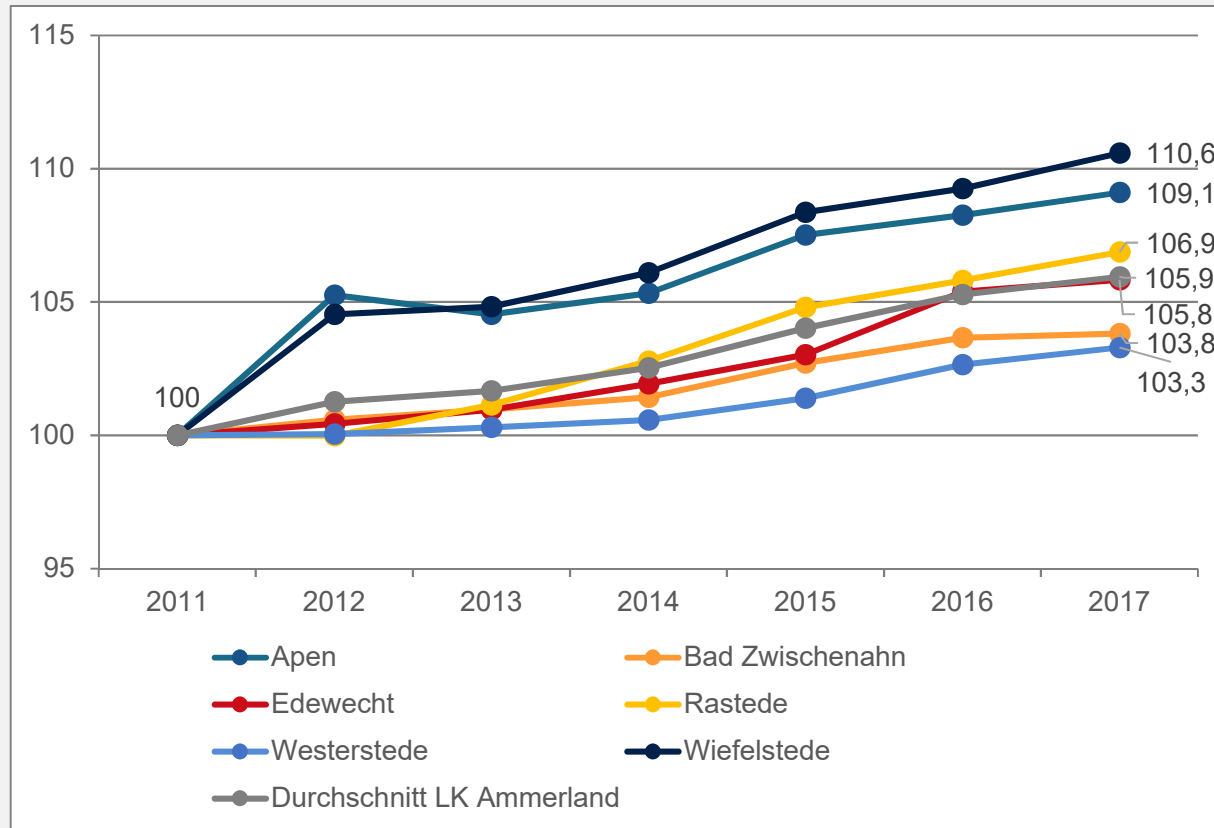
- ▶ Deutlichster Anstieg in Wiefelstede: +19 %
- ▶ Geringster Anstieg in Westerstede: +13 %

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

2. Bevölkerungsentwicklung

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

7



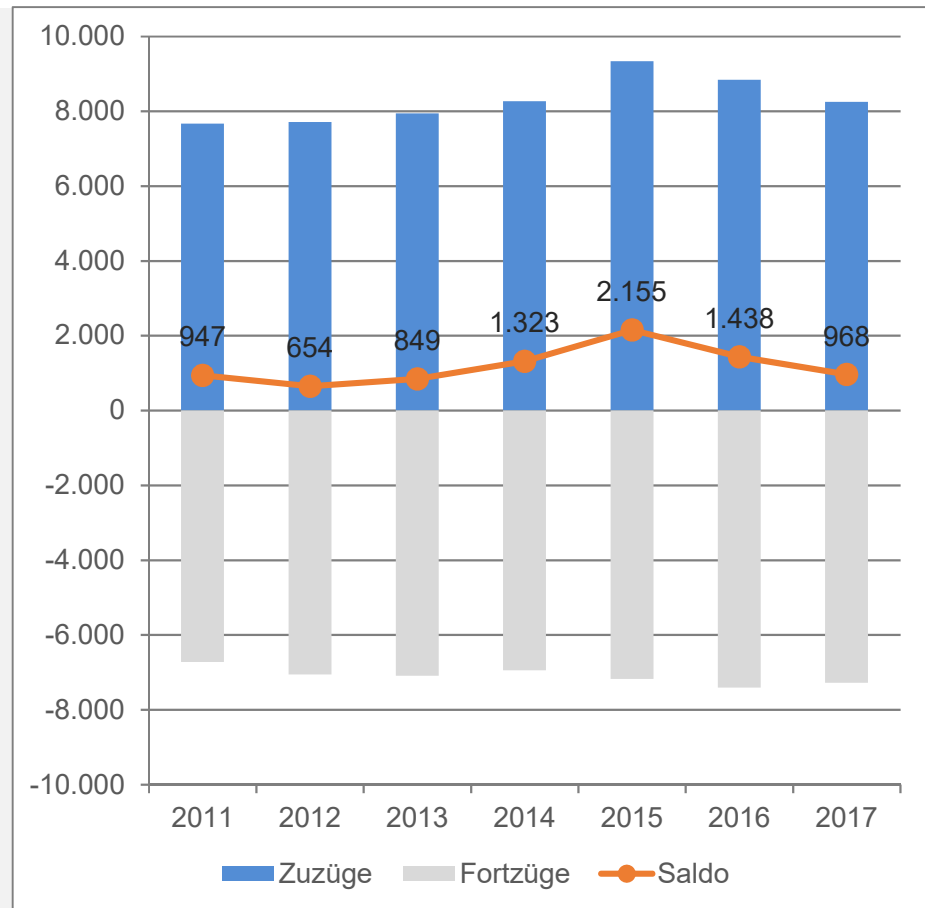
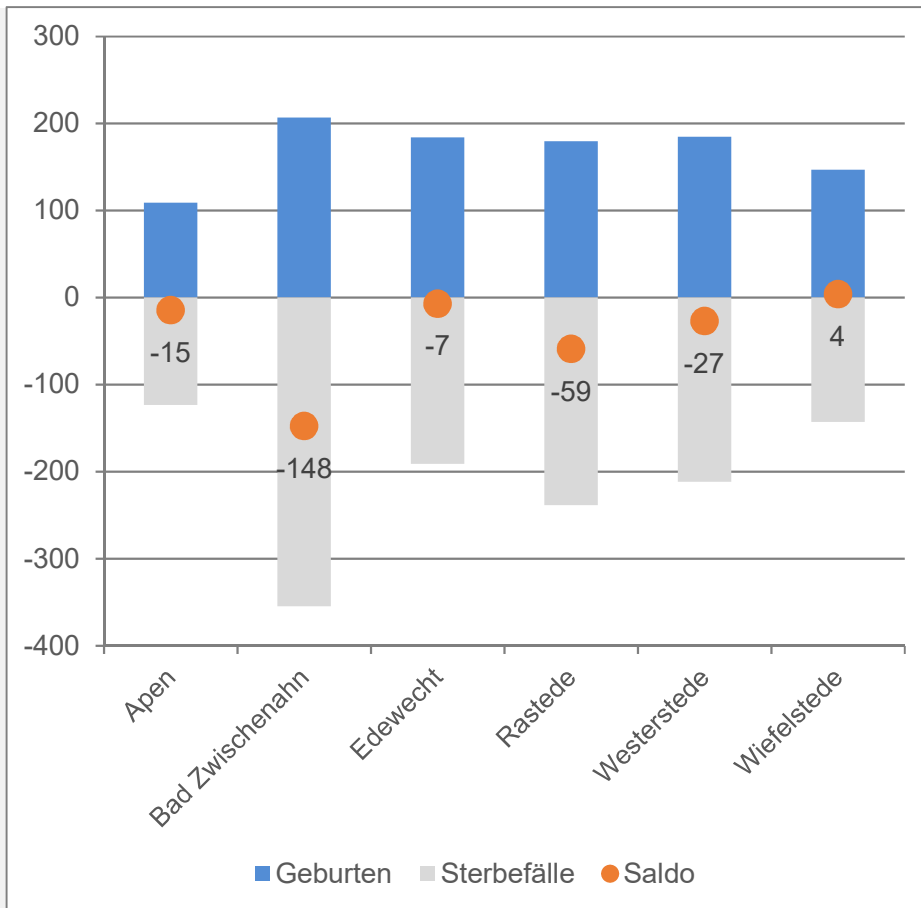
Gemeinde	Jahr 2017
Apen	11.515
Bad Zwischenahn	29.156
Edeweicht	22.631
Rastede	22.188
Westerstede	22.831
Wiefelstede	16.238
LK Ammerland	124.559

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

Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland, LSN

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

Wanderungssalden im Landkreis nach Jahren (2011-2017)

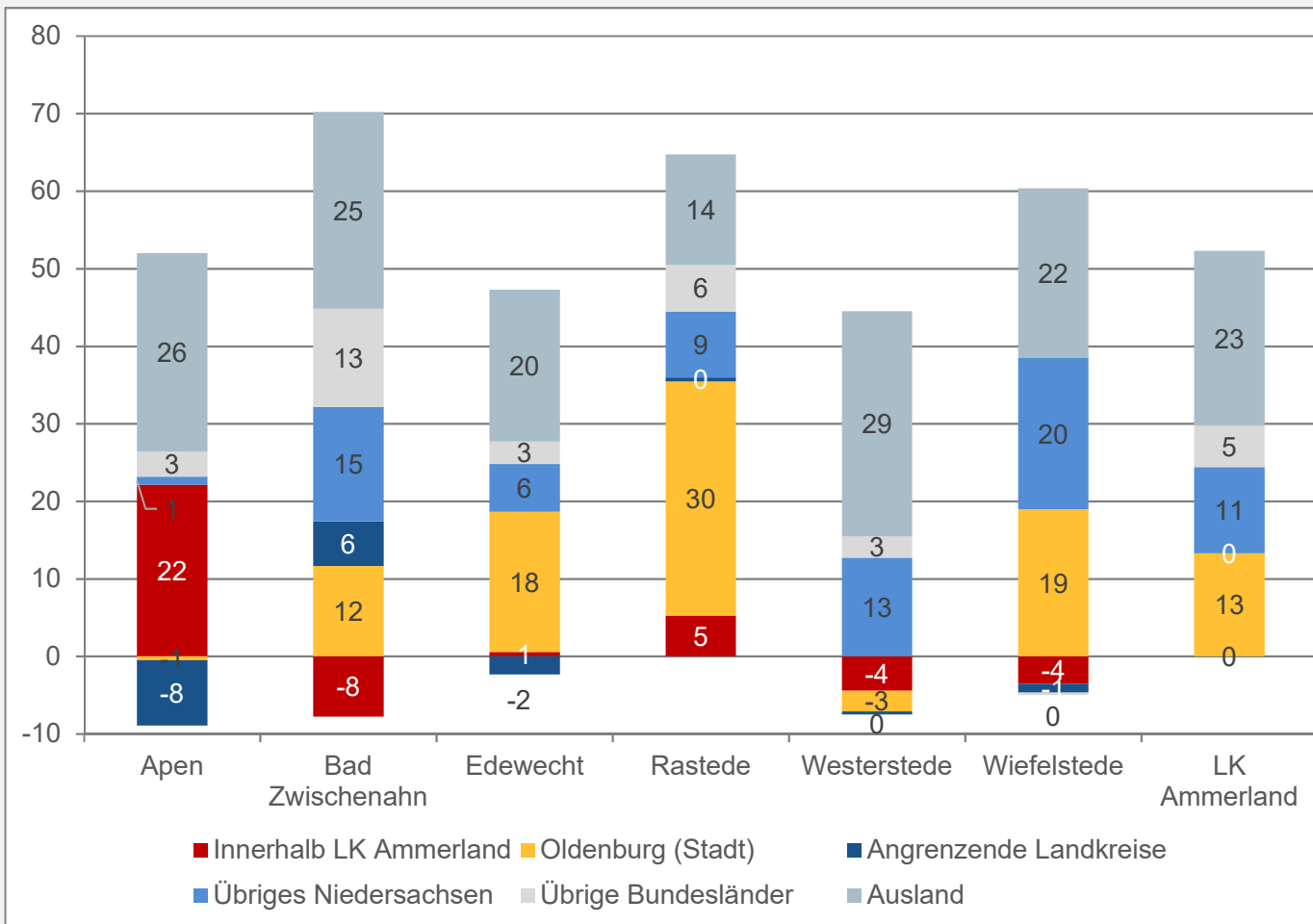


Geburtendefizit von ca. 250 Einwohnern pro Jahr wird durch Wanderungsüberschuss von knapp 1.200 Personen pro Jahr überkompensiert.

Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

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

9



Familienhaushalte:

Netto-Zuzug aus Städten
Oldenburg, Bremen, etc.

Bildungswanderer:

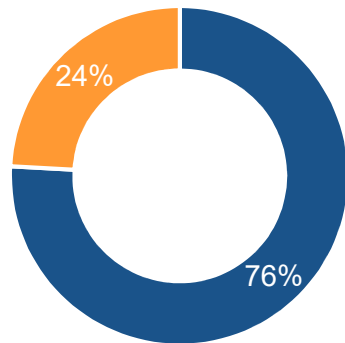
Hoher Netto-Fortzug
in Groß- und Uni-Städte

Senioren:

Leichter Zuzug aus
Region und überregional

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

3. Wohnungsbestand

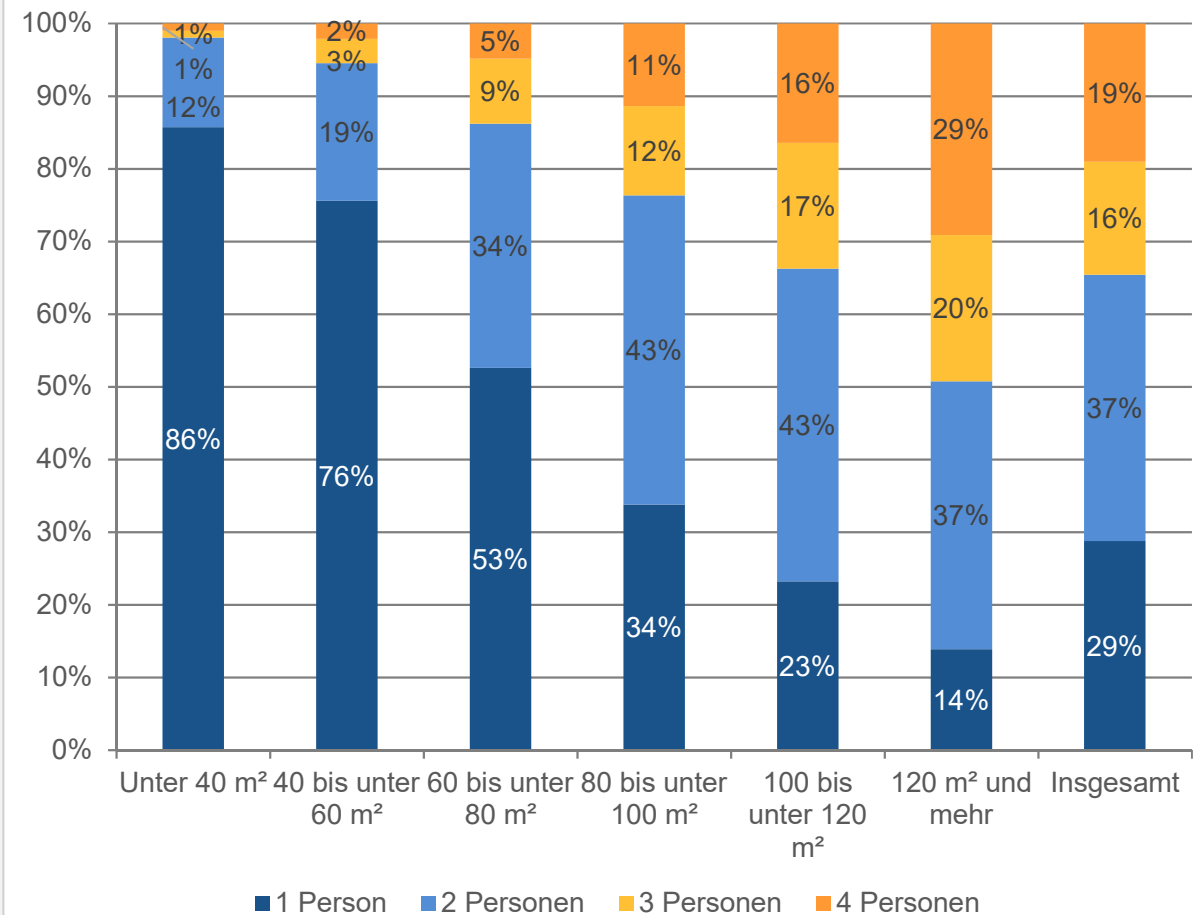


■ Ein-/Zweifamilienhaus
■ Wohnung im Mehrfamilienhaus

Eigentumsquote:

Kreis Ammerland 60 %

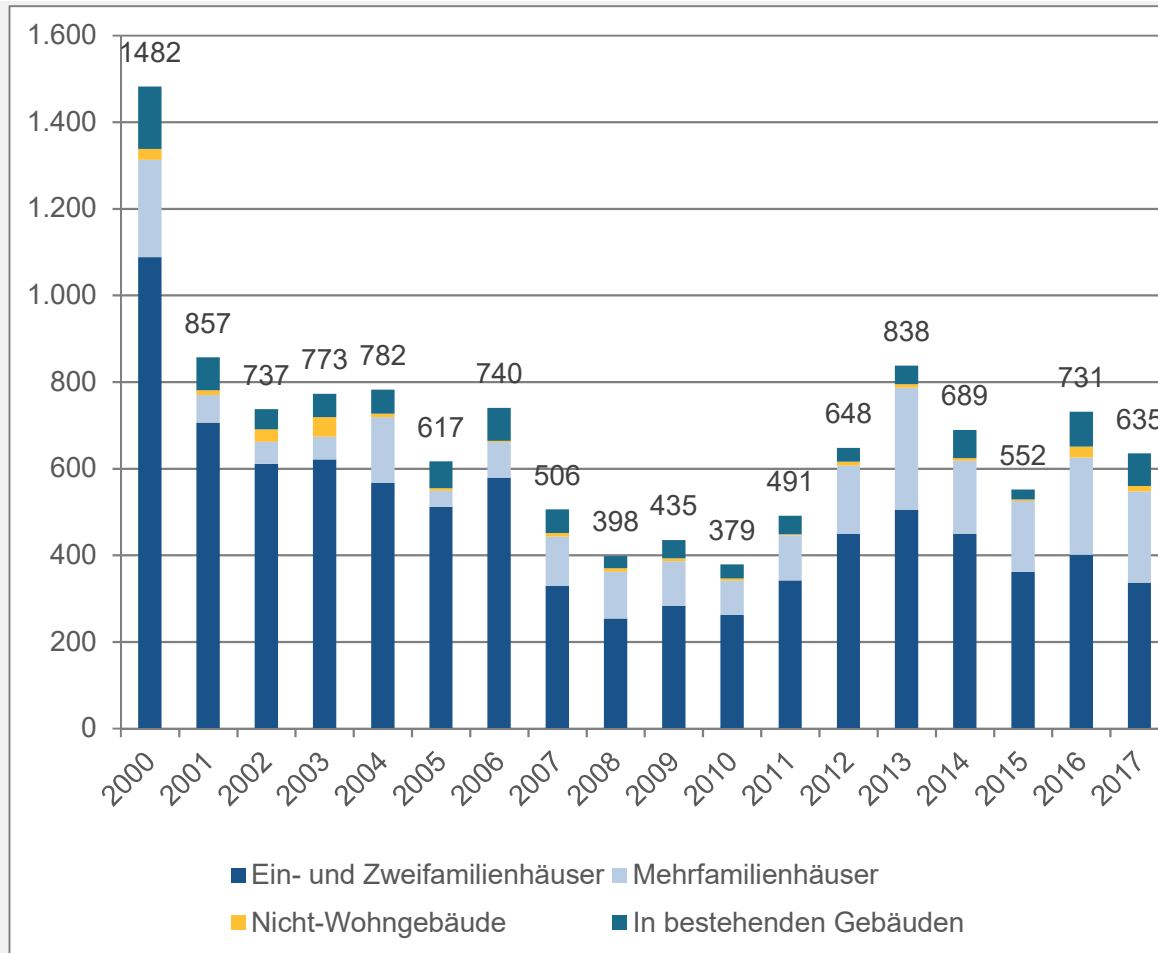
Deutschland 48 %



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen
Zensus 2011

Fertigstellungen im Wohnungsbau im Landkreis Ammerland

12



Wohnungsneubau 2011-17 im Vergleich zum Bestand 2011 (in %)

Apen	8%
Bad Zwischenahn	7%
Edeweicht	10%
Rastede	10%
Westerstede	8%
Wiefelstede	8%
LK Ammerland	9%
Oldenburg (Stadt)	9%
LK Oldenburg	5%
LK Cloppenburg	12%
LK Leer	8%
LK Friesland	6%
LK Wesermarsch	2%

Quelle: Landkreis Ammerland, Statistisches Landesamt Niedersachsen

Angebotsmieten und -kaufpreise im Landkreis Ammerland in 2017

13

Gemeinde/ Landkreis	Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser	
	Durchschnittliche Angebotsmiete 2017 (€/m²)	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%
LK Cloppenburg	5,40	10%	178.000	22%
Oldenburg (Stadt)	7,60	12%	356.000	28%

Quelle: ImmobilienScout24

4. Vertiefungsanalyse Preisgünstiges Wohnen

Gemeinde	1 Personen-HH (bis 50 m²)	2-Personen-HH (bis 60 m²)	3-Personen-HH (bis 75 m²)	4-Personen-HH+ (über 75 m²)
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

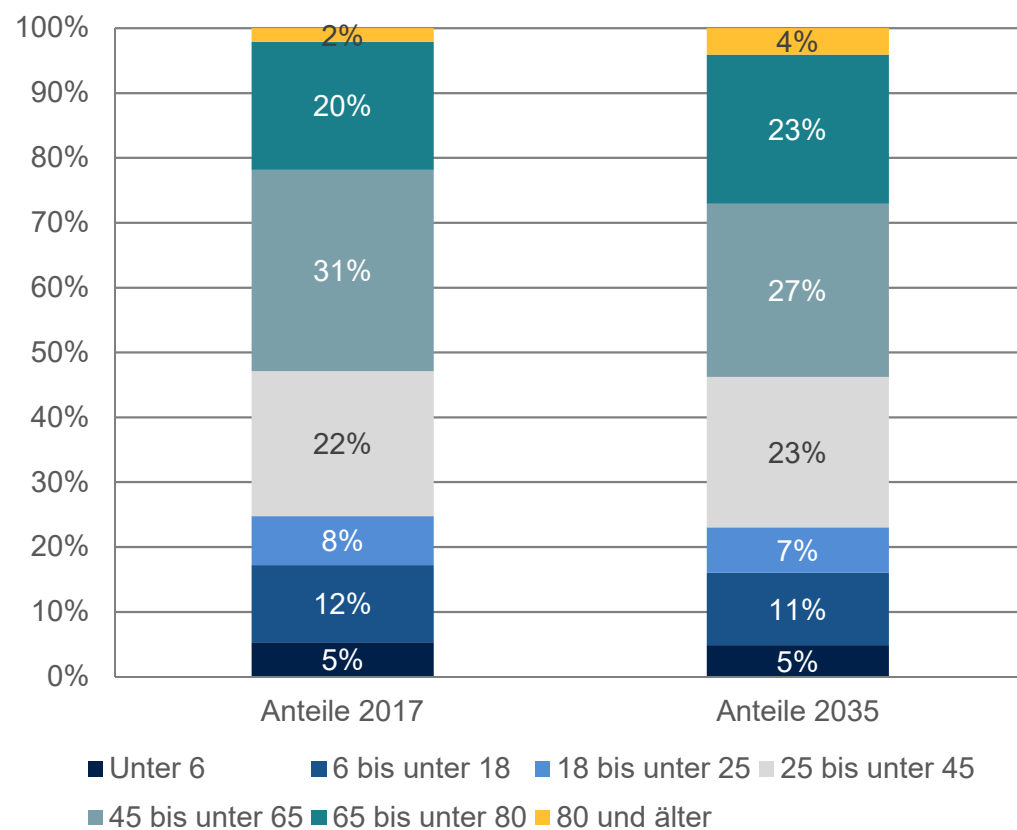
Gemeinde	2017	2035	Veränderung 2035 zu 2017
Apen	11.690	12.390	6,0%
Bad Zwischenahn	30.210	30.900	2,3%
Edeweicht	22.600	24.130	6,8%
Rastede	22.520	24.320	8,0%
Westerstede	23.410	23.670	1,1%
Wiefelstede	16.590	17.310	4,3%
LK Ammerland	127.010	132.720	4,5%

Prognosemethodik und Annahmen:

- 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)

Entwicklung der Altersstruktur im Landkreis (2017-2035)

18



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%

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

Gesamter Landkreis:

360 Fertigstellungen pro Jahr
(2017-2035 benötigt)

580 Fertigstellungen pro Jahr
(2008-2017 realisiert)

Methodik:

- ▶ 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

*Rundungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen.

6. Gesamtbewertung

Siedlungsstruktur

- › Gewachsene Gemeindekerne, dörfliche Ortsteile und suburbane Wohngebiete am Rand zu Oldenburg
- › Viele Eigenheime mit großen Wohn- und Grundstücksflächen, kleiner Mietwohnungsmarkt

Vergangene Entwicklung seit 2011

- › Gute wirtschaftliche Entwicklung in Landkreis und Region
- › Hohe Bautätigkeit ermöglichte hohes Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung (viele Familien)
- › Steigende Miet- und Kaufpreise
- › Verknappung von Wohnungsbauflächen
- › Verknappung preisgünstigen Wohnraums – Steigende Mieten, Auslaufen vieler Belegungsbindungen

Zukünftige Entwicklung

- › Weiter steigende Wohnungsnachfrage - nicht nur Zuwanderung, auch aus Gemeinden 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

7. Handlungsempfehlungen

Wohnungsneubau

- Wohnungsbau für Familien, aber zukünftig verstärkt für kleine Haushalte (Ältere, Starter, Alleinerziehende)
 - Einheimischenmodelle fortführen und weitere Konzeptvergaben anstreben
- Einfamilienhaussegment : Kleine Grundstücke für kompakte Gebäudetypologien
- Mehrfamilienhaussegment: Gebäude mit 4-6 Wohneinheiten in zentralen Lagen

Bestandsentwicklung

- Generationenwechsel in monostrukturierten Einfamilienhausgebieten erleichtern
- Ersatzneubau mit höherer Dichte in zentralen Lagen

Preisgünstiger Wohnraum

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

Wohnungsmarktsteuerung

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

Vielen Dank!

25

Kontakt:

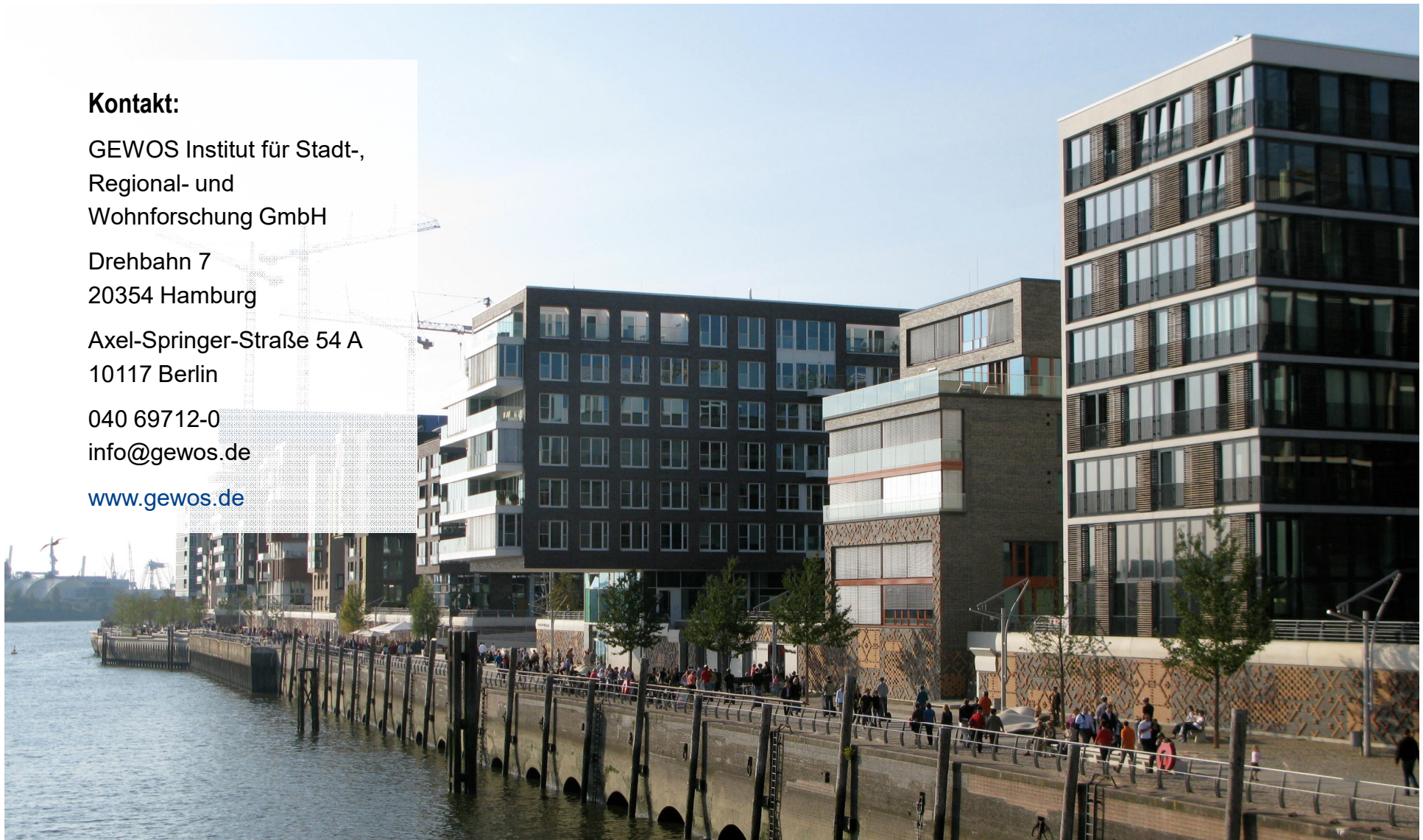
GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7
20354 Hamburg

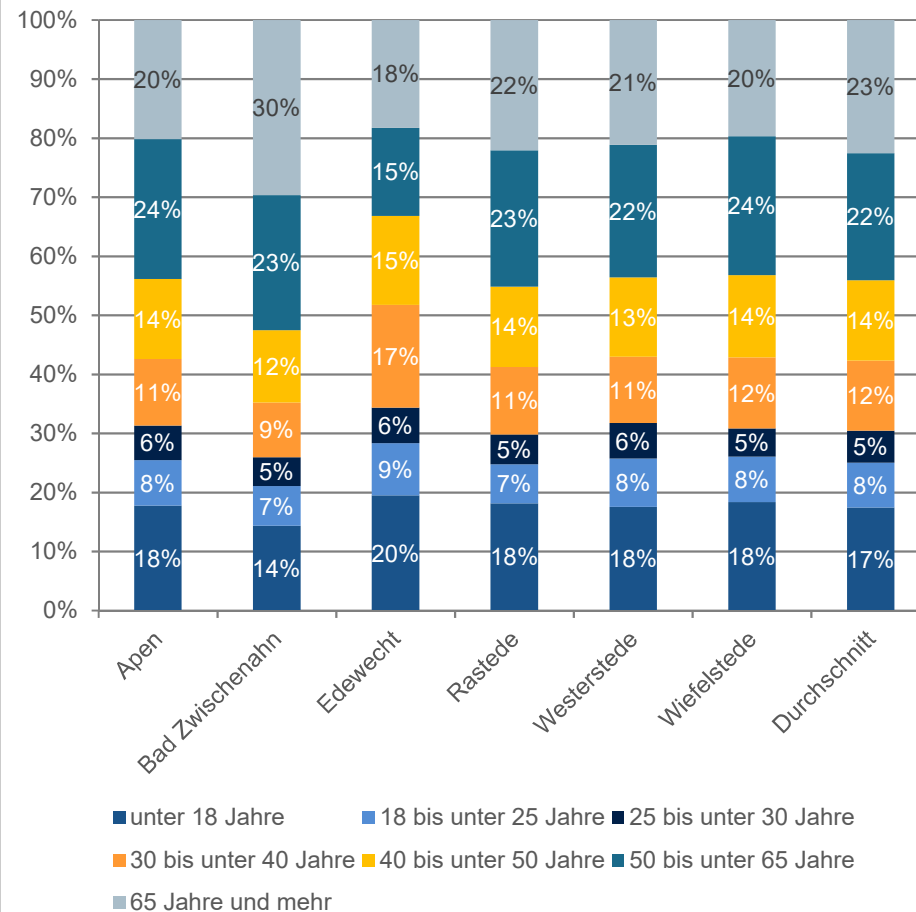
Axel-Springer-Straße 54 A
10117 Berlin

040 69712-0
info@gewos.de

www.gewos.de



Reserve

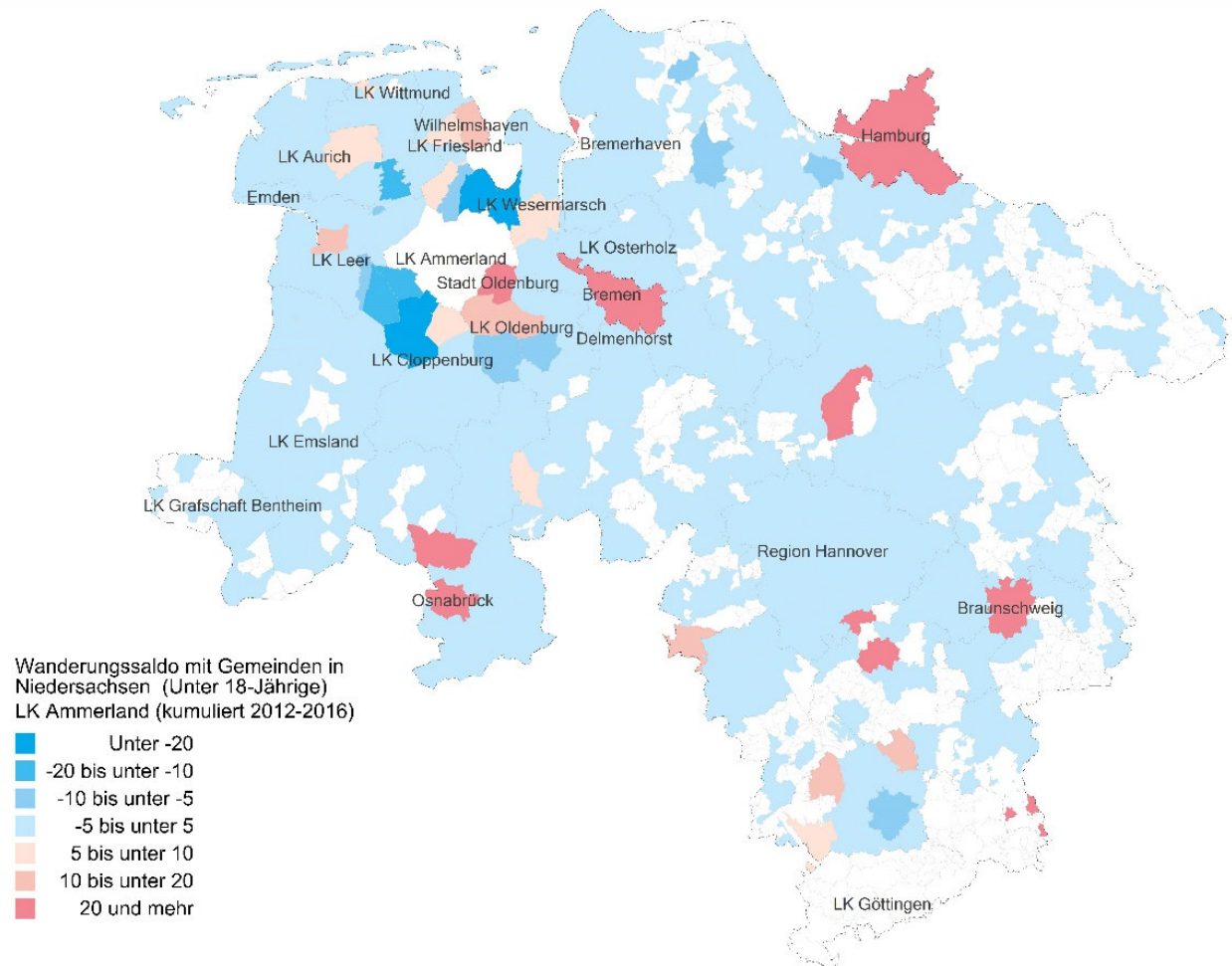


Altersgruppe	Entwicklung 2011-2017	
	Absolut	In Prozent
Gesamter Landkreis		
Unter 18 Jahre	130	1%
18 bis unter 25 Jahre	342	4%
25 bis unter 30 Jahre	1.275	23%
30 bis unter 40 Jahre	2.417	19%
40 bis unter 50 Jahre	-3.589	-17%
50 bis unter 65 Jahre	2.185	9%
65 Jahre und älter	3.884	16%
Insgesamt	6.644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

Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

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

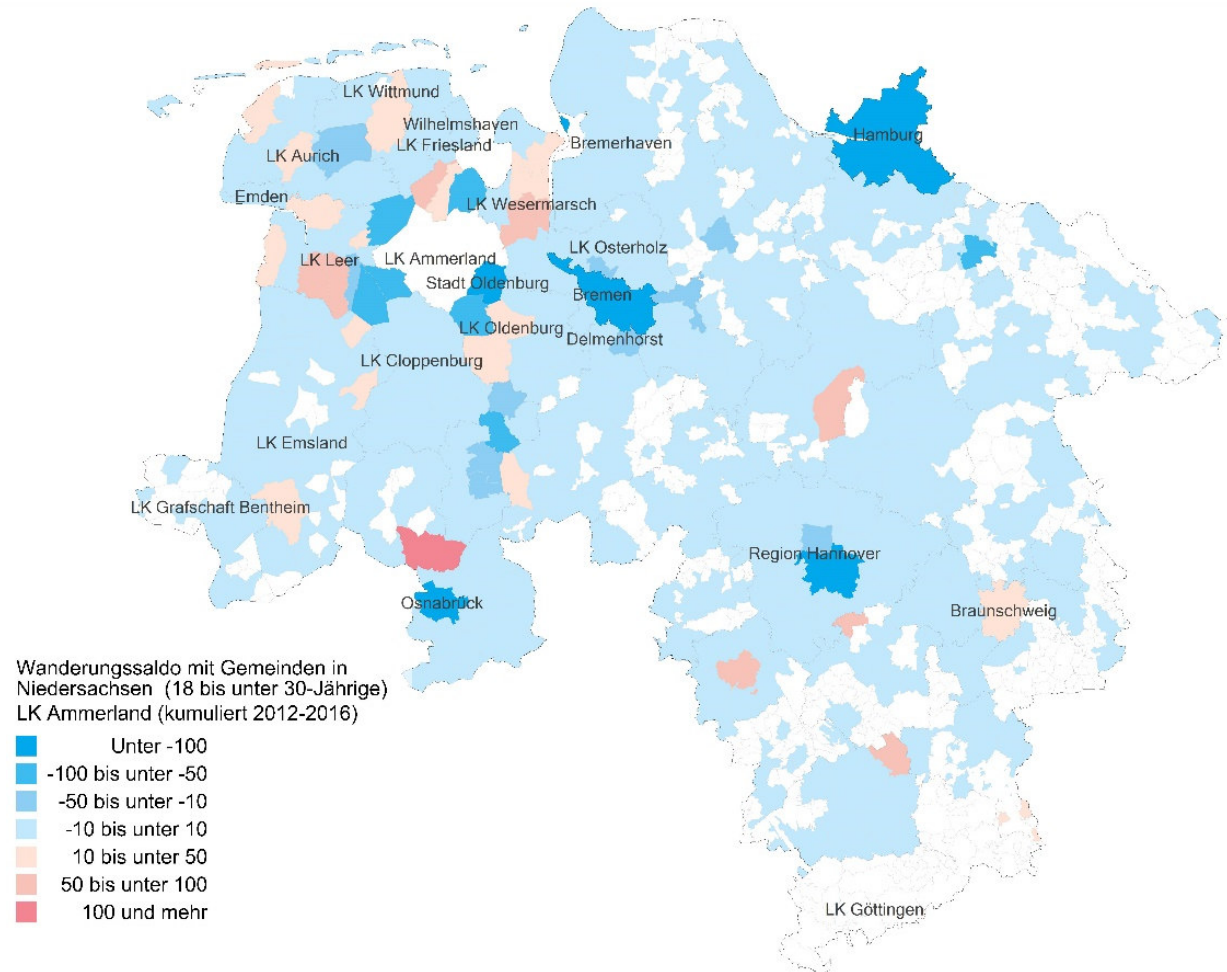
28



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

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

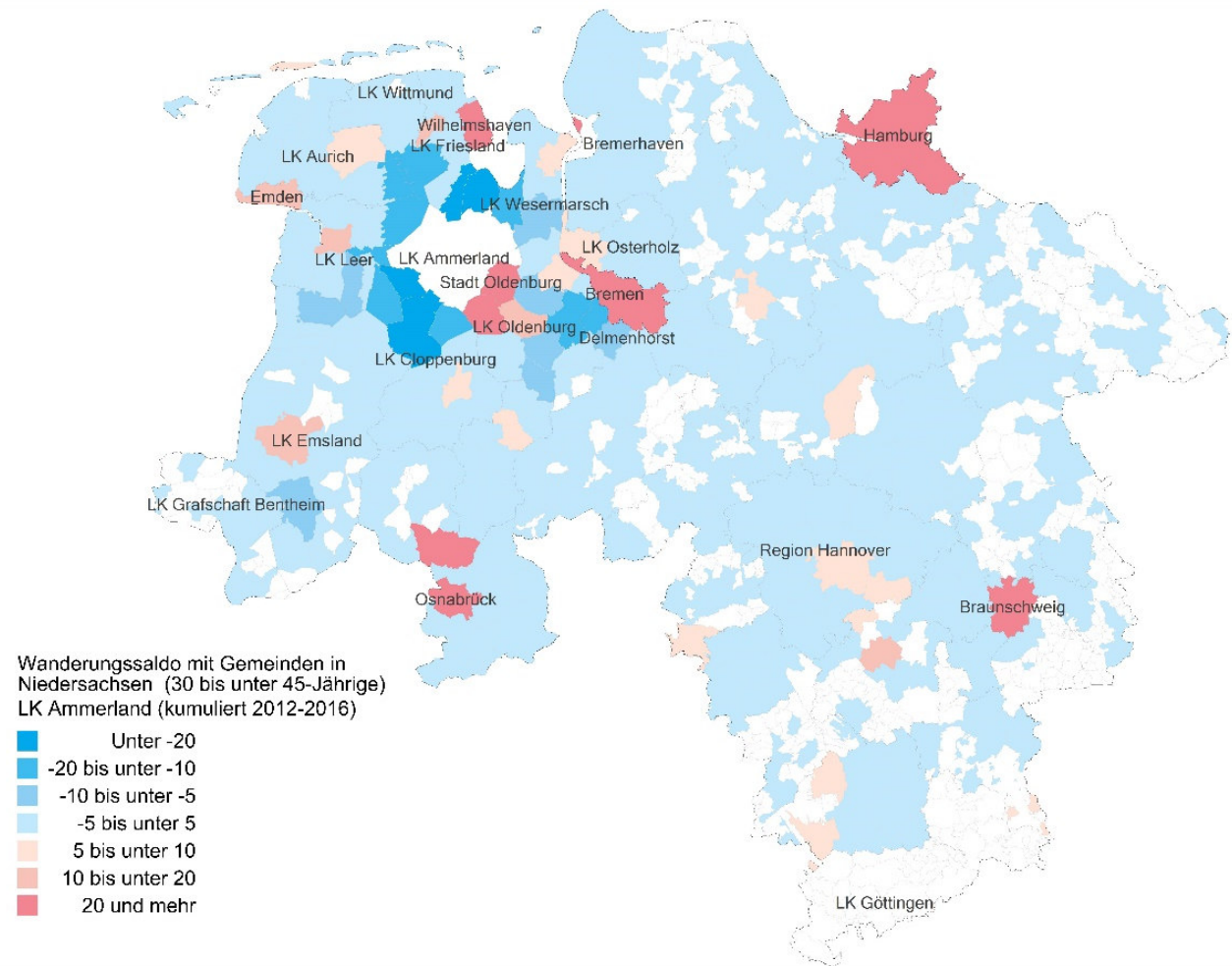
29



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

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

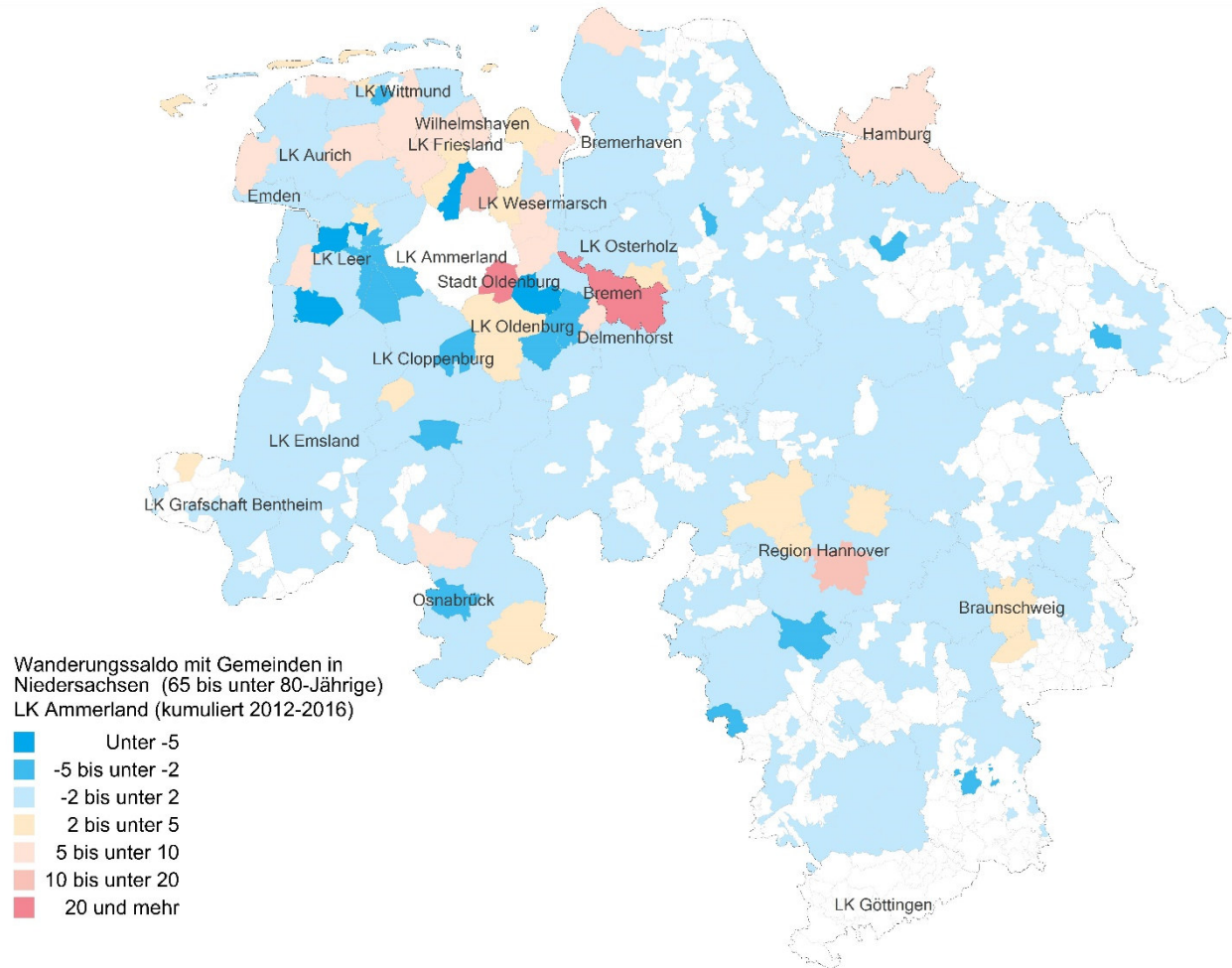
30



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

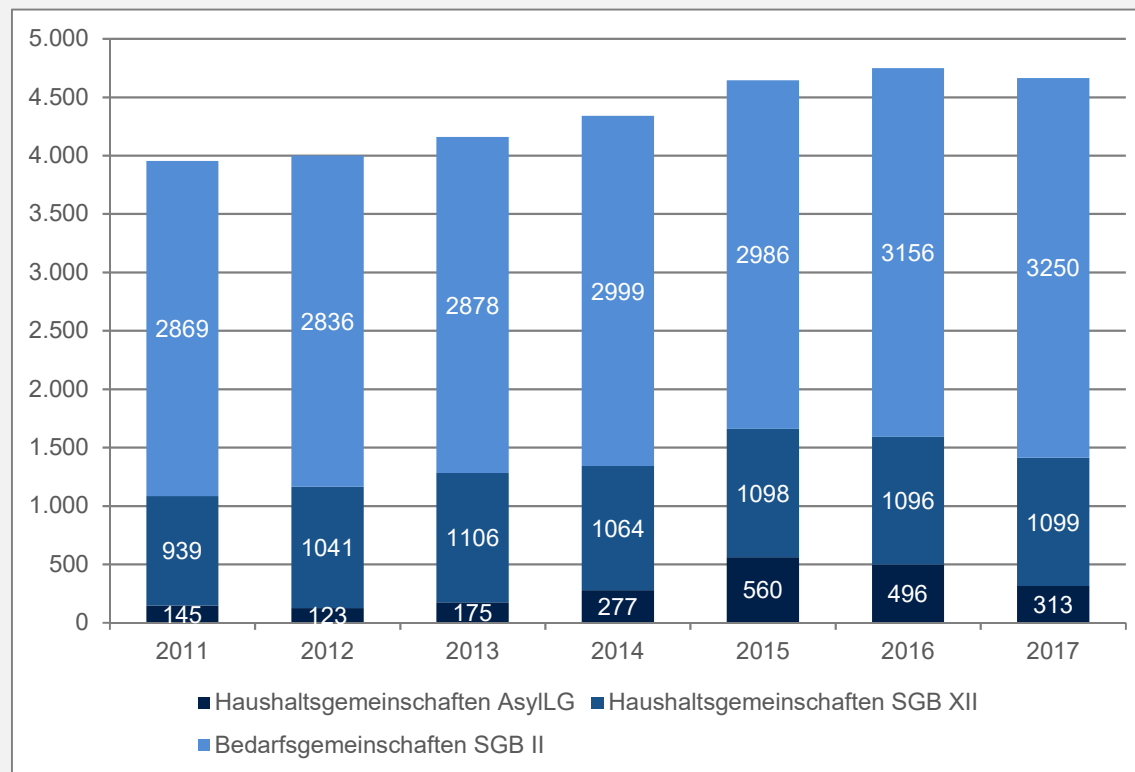
Wanderungssalden nach Altersgruppen: 65- bis unter 80-Jährige (2012-2016)

31



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Steigende Anzahl an Transferleistungsbeziehern, auch durch Flüchtlingszuwanderung



Quelle: 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
Edeweicht	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
- Anlegung der Wohnflächenobergrenzen pro Person im Haushalt

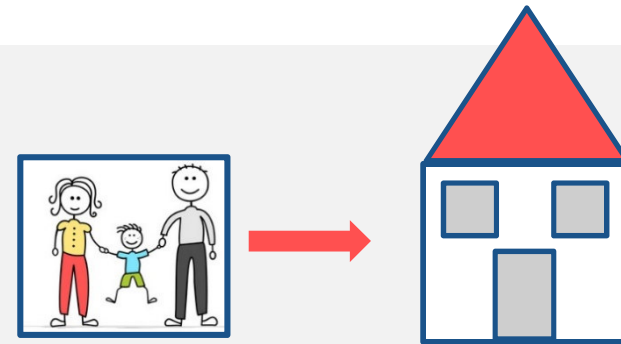
Erfassung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots:

- Anlegung der Höchstmiete aus den Förderbestimmungen der Wohnraumförderung Niedersachsen auf jeweilige Wohnungsgröße

Haushalts- größe	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 €

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

