Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland
Gemeinde Edewecht

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







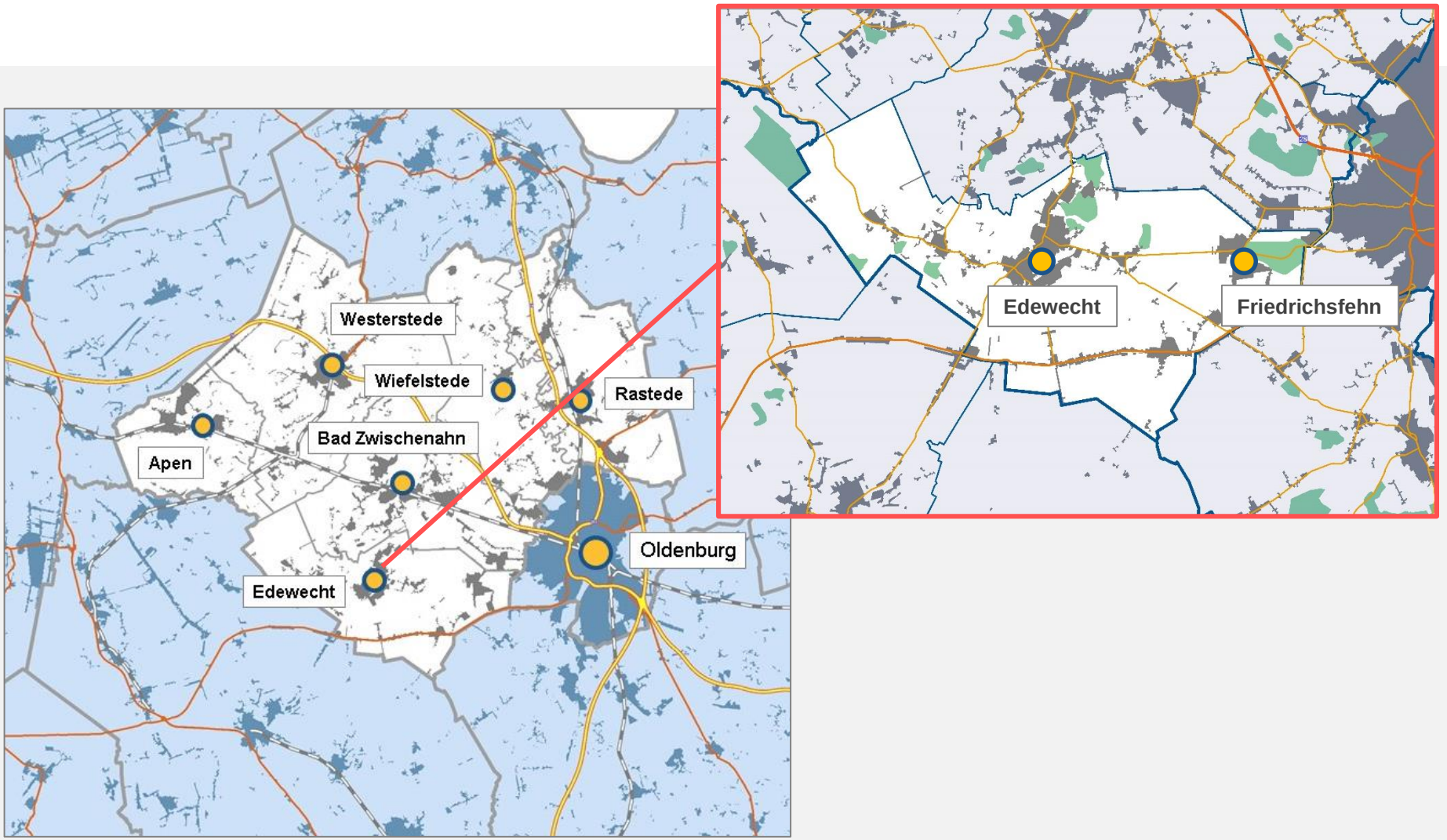
Quellen: De-okin Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org
Corradox Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org

Gliederung

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

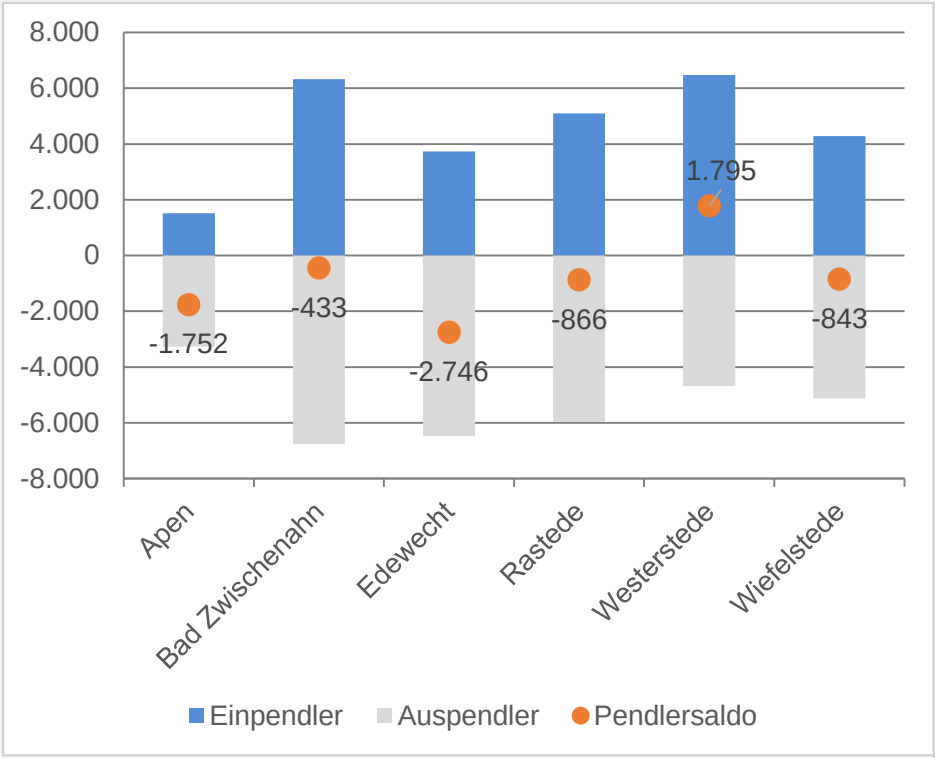
1. Übersicht und Rahmendaten

Lage und Struktur

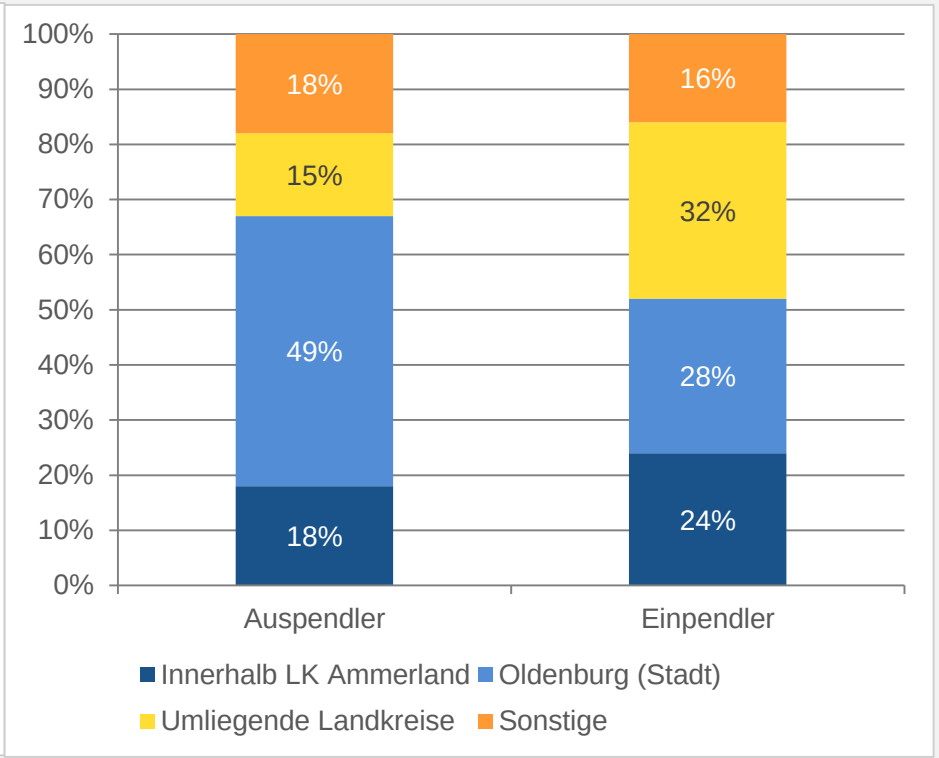


Quelle: GEWOS, Kartengrundlage: openstreetmap

Pendlerverflechtungen (2017)



Gemeinden im Landkreis: Pendlersalden



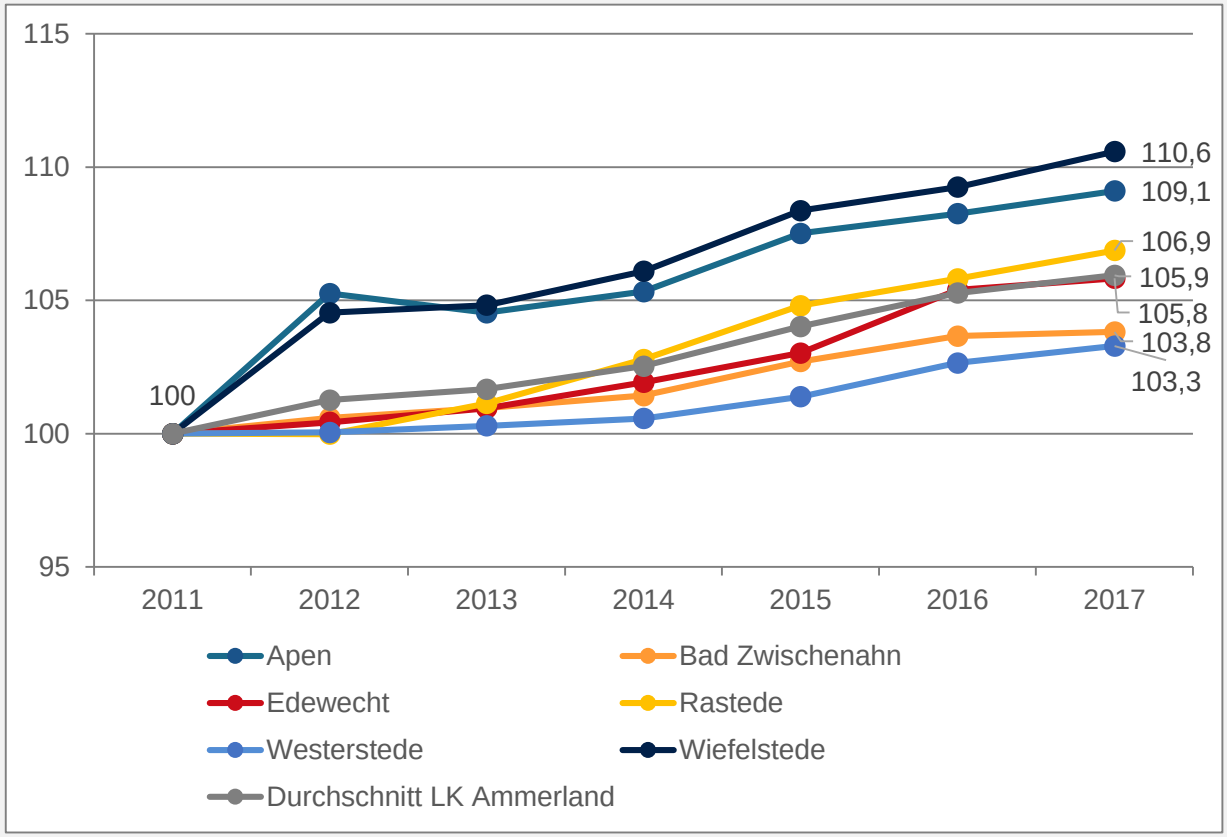
Edewecht: Anteile Ein- und Auspendler nach Ziel und Herkunft

Auspendlerquote unter Beschäftigten am Wohnort Edewecht (2017): 73 %
Beschäftigte am Arbeitsort Edewecht (2010-2017): +16 %

Quelle: Agentur für Arbeit

2. Bevölkerungsentwicklung

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

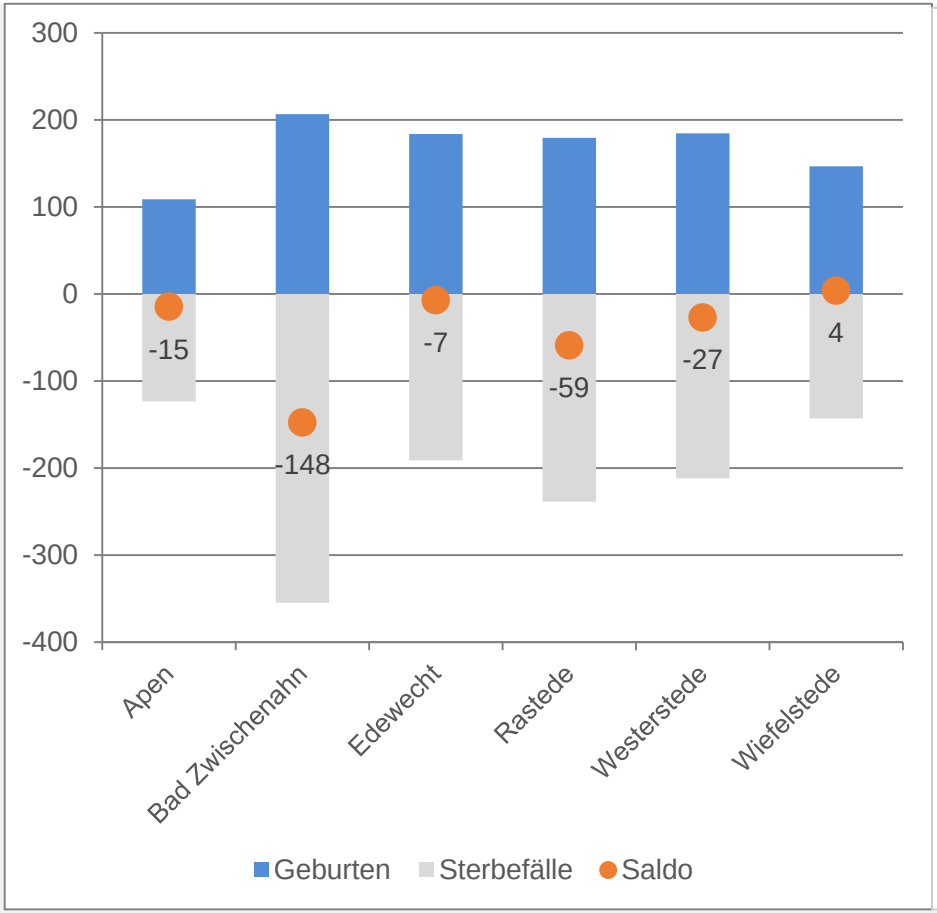


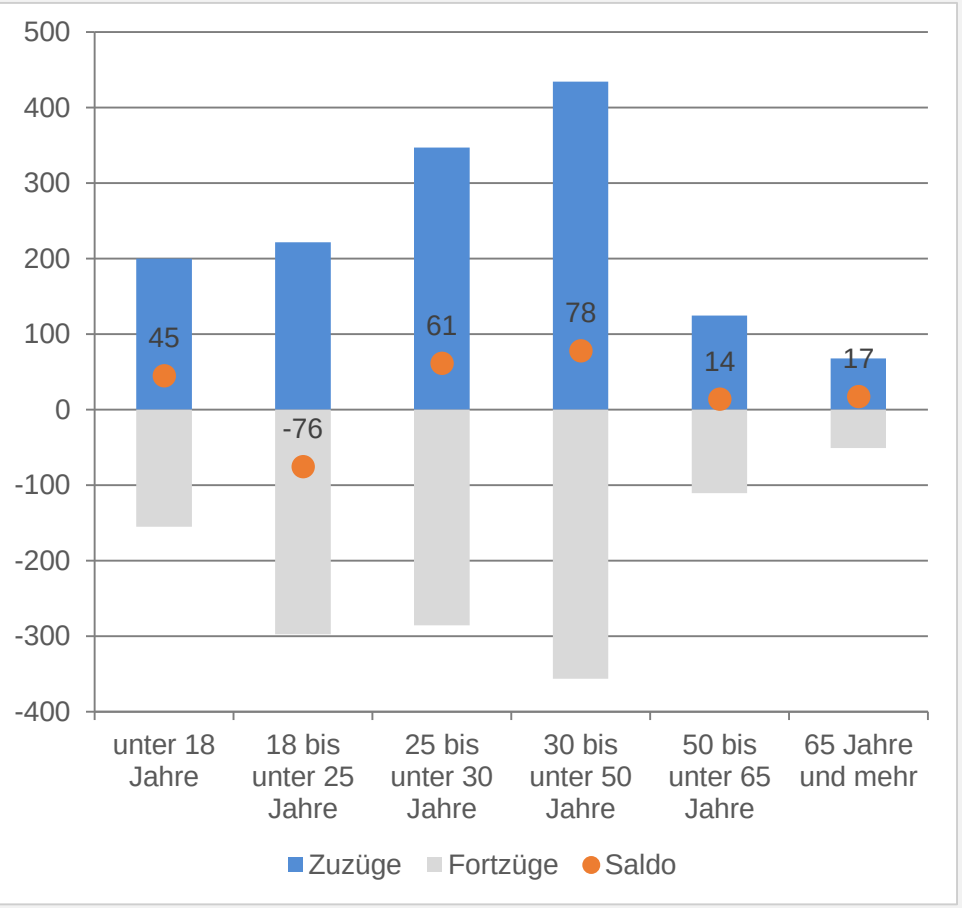
Gemeinde	Jahr 2017
Apen	11.515
Bad Zwischenahn	29.156
Edewecht	**22.631**
Rastede	22.188
Westerstede	22.831
Wiefelstede	16.238
LK Ammerland	**124.559**

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

Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland, LSN

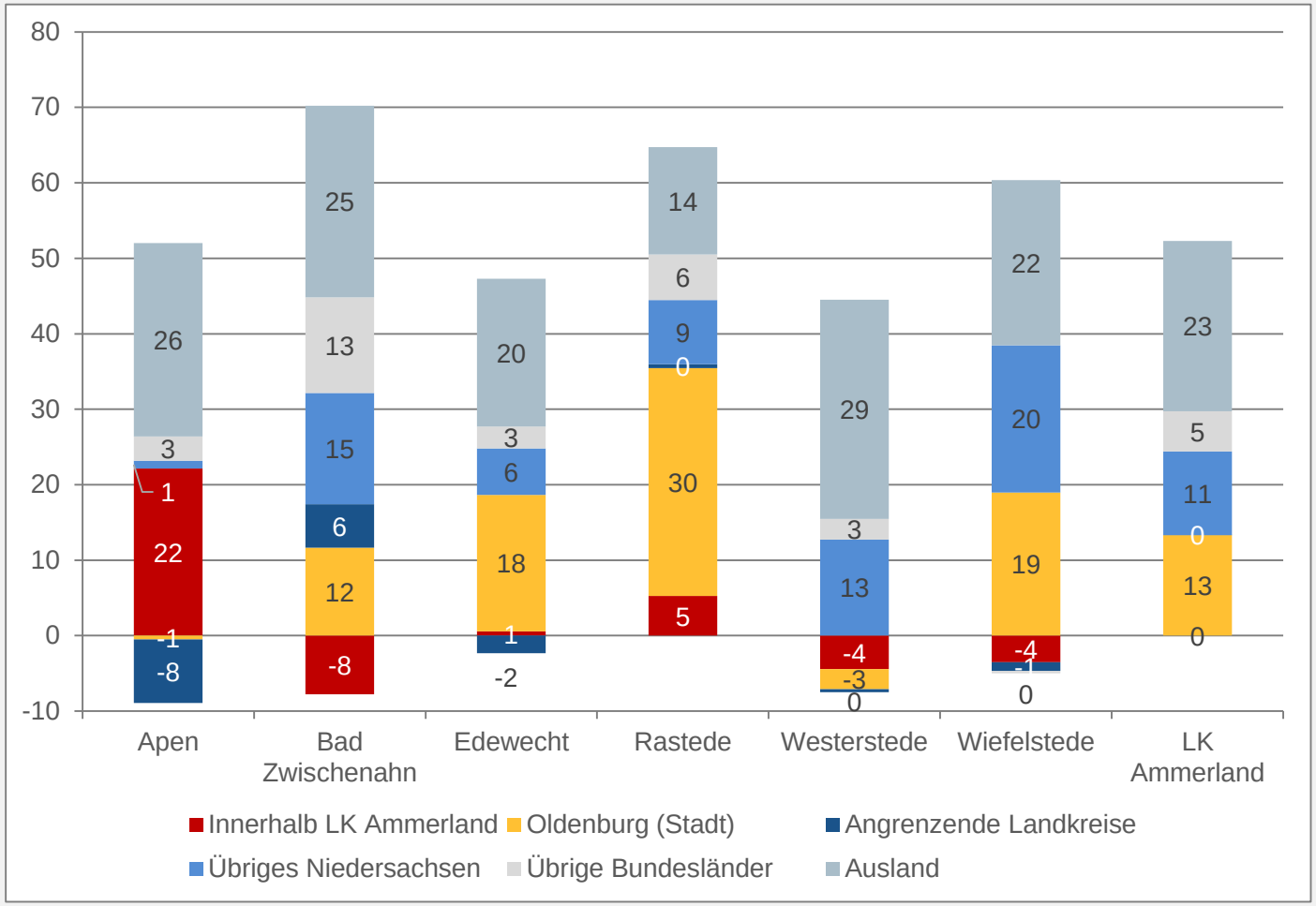
Salden der Geburten und Sterbefälle nach Gemeinden (Ø 2011-2017), Wanderungssaldo Gemeinde Edewecht (Ø 2011-2017)





Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

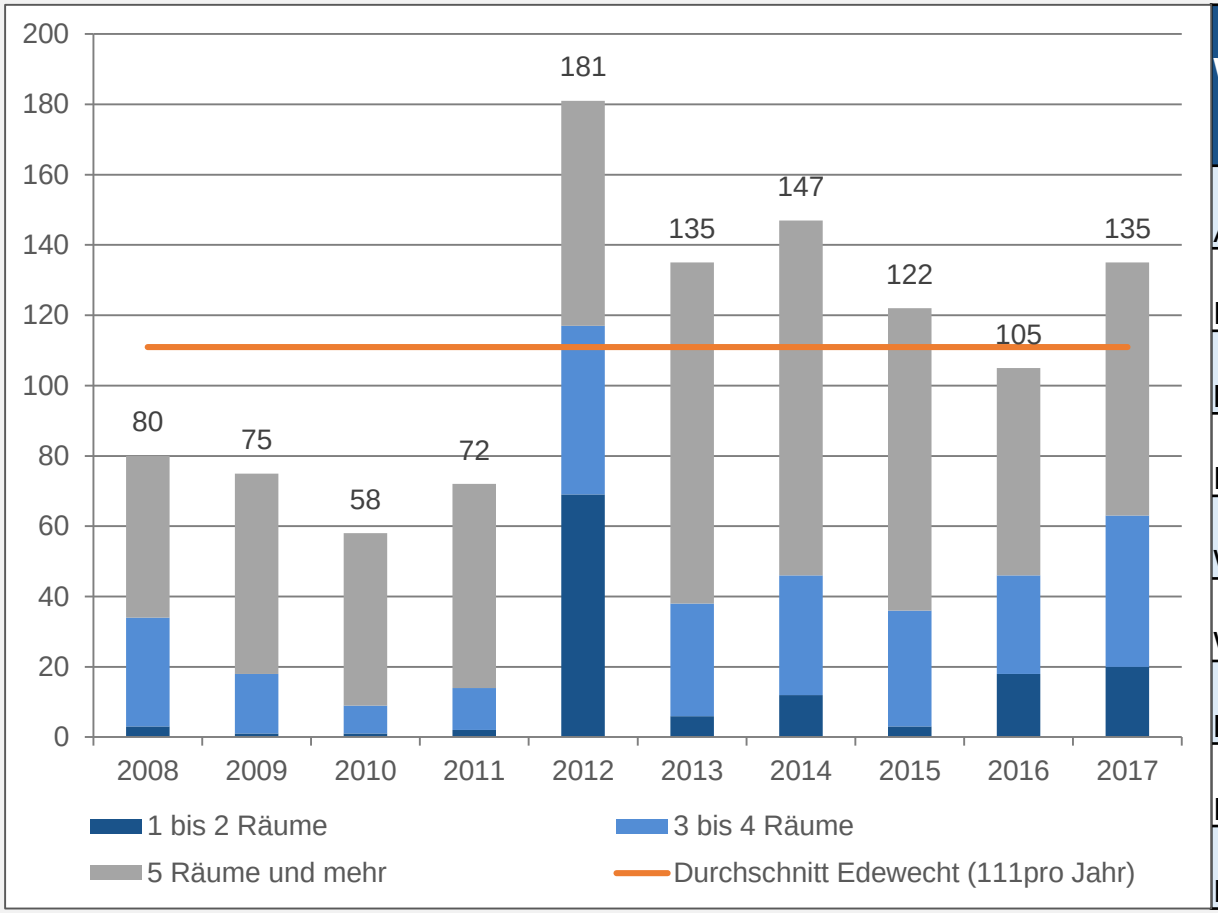
Wanderungssalden je 1.000 Einwohner nach Ziel bzw. Herkunft (2012-2016)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

3. Wohnungsbestand

Fertigstellungen im Wohnungsbau in Edewecht



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

	Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser	
Gemeinde/ Landkreis	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%
Edewecht	**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%

Quelle: ImmobilienScout24

Preisgünstiges Wohnen – Bilanz von Nachfrage und Angebot

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
Edewecht	**-80**	**-40**	**0**	**50**
Rastede	-110	-50	10	20
Westerstede	-100	-40	20	110
Wiefelstede	-50	-30	0	40
Gesamt	**-570**	**-250**	**60**	**300**

- Bilanz: Wie viele Haushalte und wie viele Wohnungen fallen pro Jahr unter Einkommens- bzw. Mietobergrenze des NWoFG?

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

5. Wohnungsmarktprognose

Vorgehen bei der Wohnungsmarktprognose



Wie wirken sich die bestehende Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur und die bisherigen Bevölkerungsbewegungen mittel- bis langfristig auf den Wohnungsmarkt aus?



Eine beobachtete Entwicklung aus der Vergangenheit wird in die Zukunft fortgeschrieben (Wenn-Dann-Aussagen).



Die Wohnungsmarktprognose zeigt Potenziale und Bedarfe auf. Inwieweit diese ausgeschöpft bzw. gedeckt werden, obliegt der planerischen und politischen Ausgestaltung durch die Gemeinden.

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 (2017-2030) absolut	Veränderung (2017-2030) 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.

Haushaltsprognose: Entwicklung der Zahl und Struktur der Haushalte (2017 bis 2035)

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%
Edewecht	**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%

Wohnungsmarktbilanz bis 2035

Neubaubedarf an Wohneinheiten nach Gemeinden*	2017	Bis 2025	Bis 2035
Apen	70	340	630
Bad Zwischenahn	60	770	1.170
Edewecht	**50**	**680**	**1.290**
Rastede	40	810	1.550
Westerstede	70	450	820
Wiefelstede	120	590	990
LK Ammerland	**400**	**3.640**	**6.450**

Edewecht:

72 Fertigstellungen pro Jahr (2017-2035 prognostiziert)

111 Fertigstellungen pro Jahr (2008-2017 realisiert)

*Rundungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen.

6. Gesamtbewertung und Handlungsempfehlungen

Siedlungsstruktur

- Gewachsener Ortskern, ausgedehnte Einfamilienhausgebiete und dörfliche Ortsteile
- Viele Eigenheime mit großen Wohn- und Grundstücksflächen, kleiner Mietwohnungsmarkt

Vergangene Entwicklung seit 2011

- Gute wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde und im Landkreis
- Hohe Bautätigkeit ermöglichte Bevölkerungswachstum, v. a. große Wohneinheiten für Familien
- 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
- Hohe Nachfrage nach Eigenheimen in den Randlagen zu Oldenburg kann sich verstärkt in andere Segmente (kompakte EFH oder MFH) und Gemeinden bzw. Ortsteile verlagern

Handlungsempfehlungen

Wohnungsneubau

- Wohnungsbau für Familien, aber zukünftig verstärkt für kleine Haushalte (Ältere, Starter, Alleinerziehende)
- Einfamilienhaussegment : Kleine Grundstücke für kompakte Gebäudetypologien
- Mehrfamilienhaussegment: Gebäude mit 4-8 Wohneinheiten in zentralen Lagen

Bestandsentwicklung

- Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten erleichtern
- Selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter: 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)

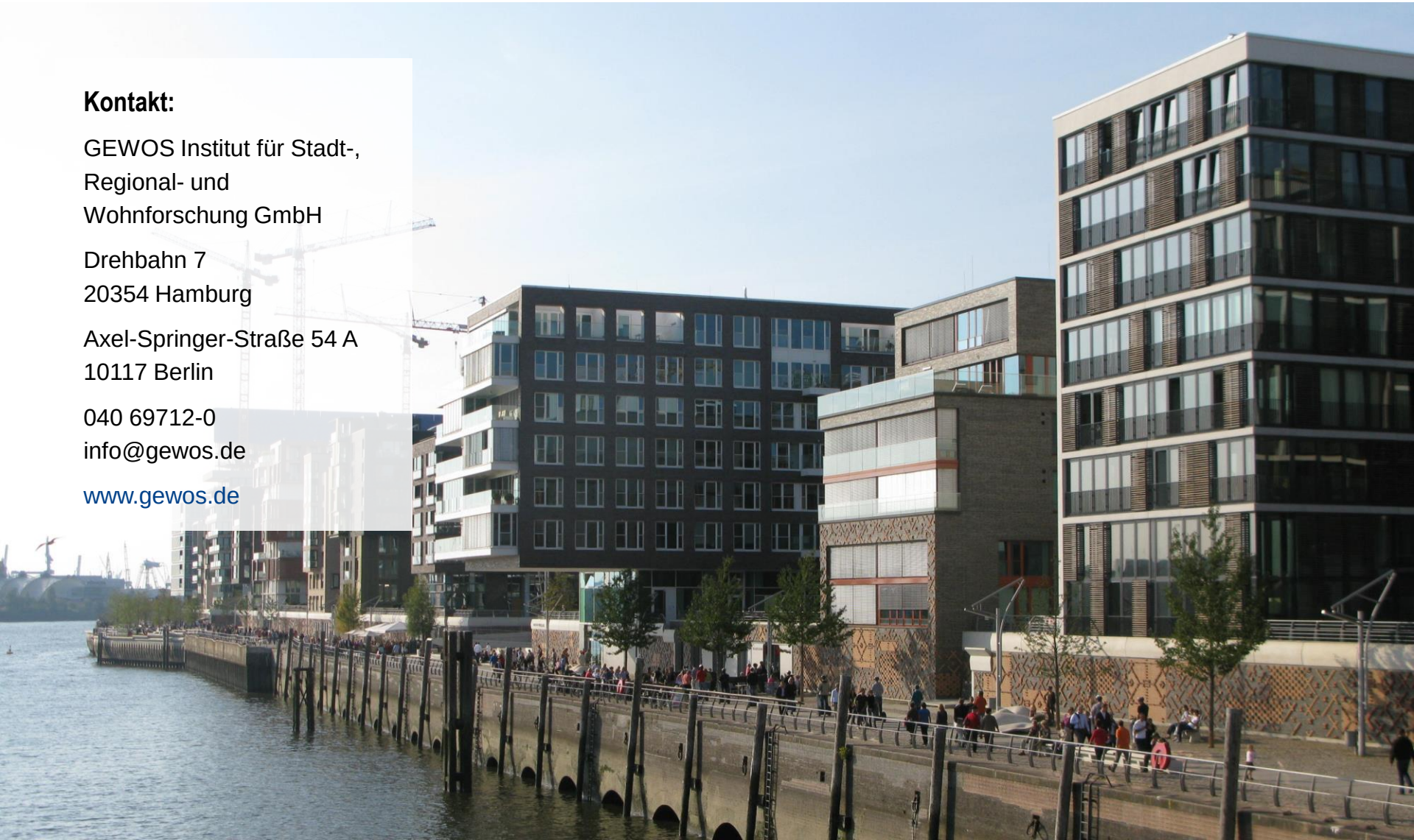
Preisgünstiger Wohnraum

- Angebotsausweitung im Mietwohnungsmarkt mit Fokus auf kleine Wohnungen fortführen
- 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

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)

Haushalts-größe	Einkommensgrenze niedersächsische Wohnraumförderung	Fördermiete pro m²	Wohnungsgrößen niedersächsische Wohnraumförderung	Mietobergrenze
1 PHH	17.000 €	5,60 €	bis 50 m²	280 €
2 PHH	23.000 €	5,60 €	bis 60 m²	336 €
3 PHH	29.000 €	5,60 €	bis 75 m²	420 €
4+ PHH	38.000 €	5,60 €	über 75 m²	504 €

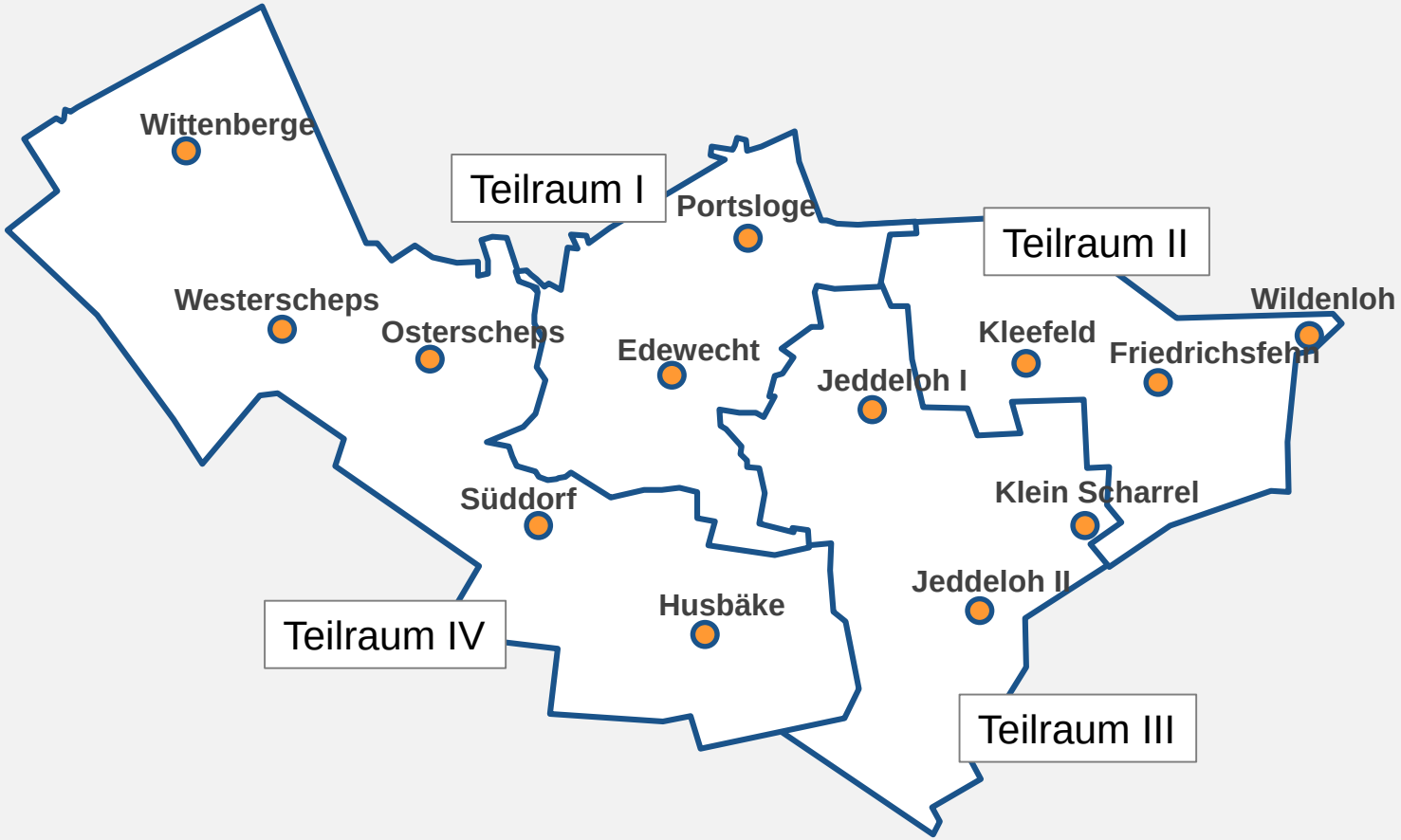
- **Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung:**
  - Hauptwohnsitze + Nebenwohnsitze - Wohnsitze in Wohnheimen (Stand 2017)
- **Stützzeitraum Wanderungen und Geburten (2011-2017):**
  - Berücksichtigt: Zuwanderung durch Angebotsausweitung (Vergangene Bautätigkeit/Konkrete Planungen)
  - Nicht berücksichtigt: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

Methodik Wohnungsmarktbilanz:

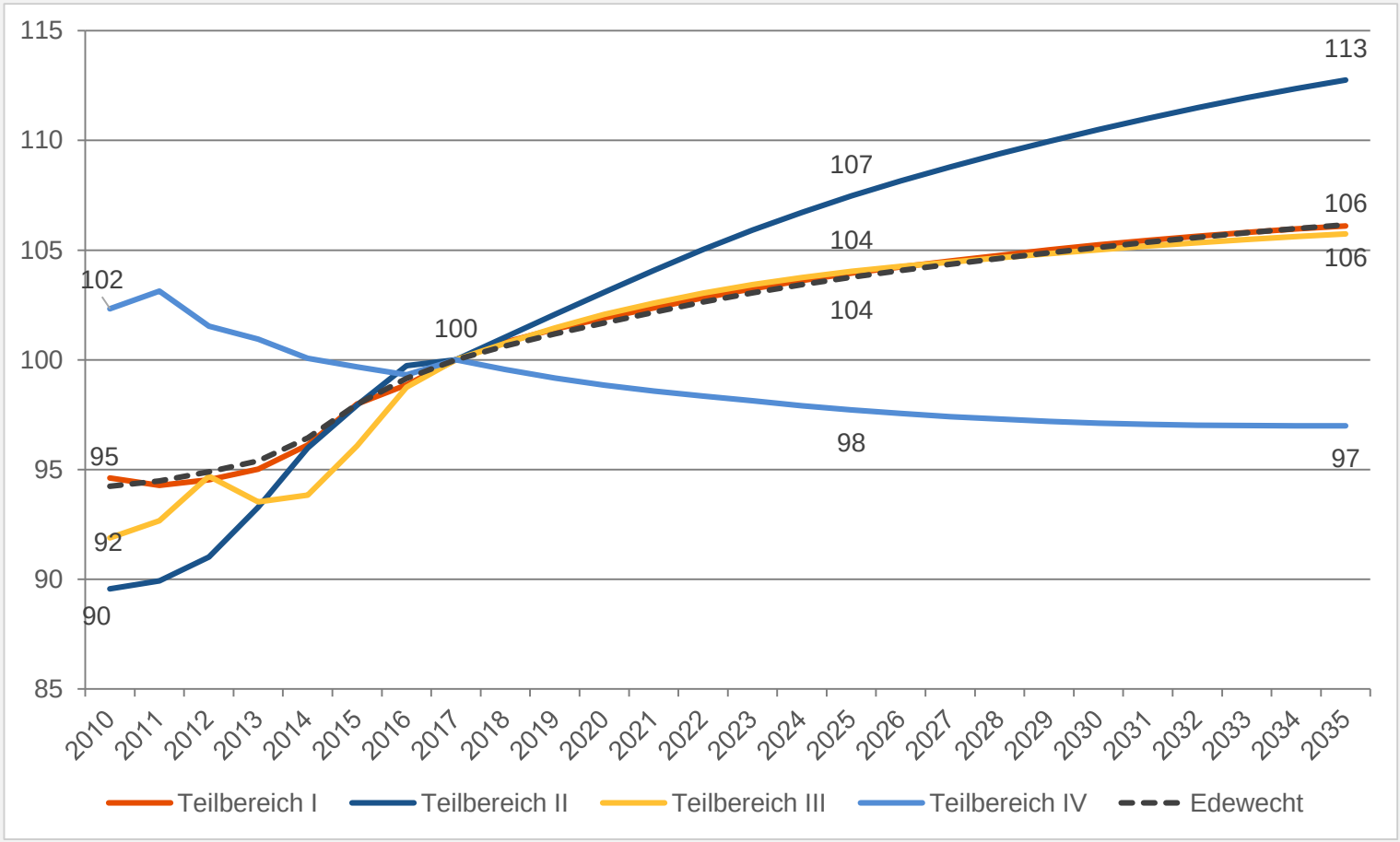
- Wohnungsnachfrage:
  - Wohnungsmarktrelevante Haushalte aus Haushaltsprognose + Fluktuationsreserve von 2 % der Haushalte
- Wohnungsangebot:
  - Wohnungsbestand des Jahres 2017- Abgangsquote von 0,2 % pro Jahr bis 2035
  - Keine Prognose des Neubaus, damit tatsächlicher Bedarf deutlich wird

Reserve Demografiegutachten

Bevölkerungsprognose - Zuschnitt der Teilräume

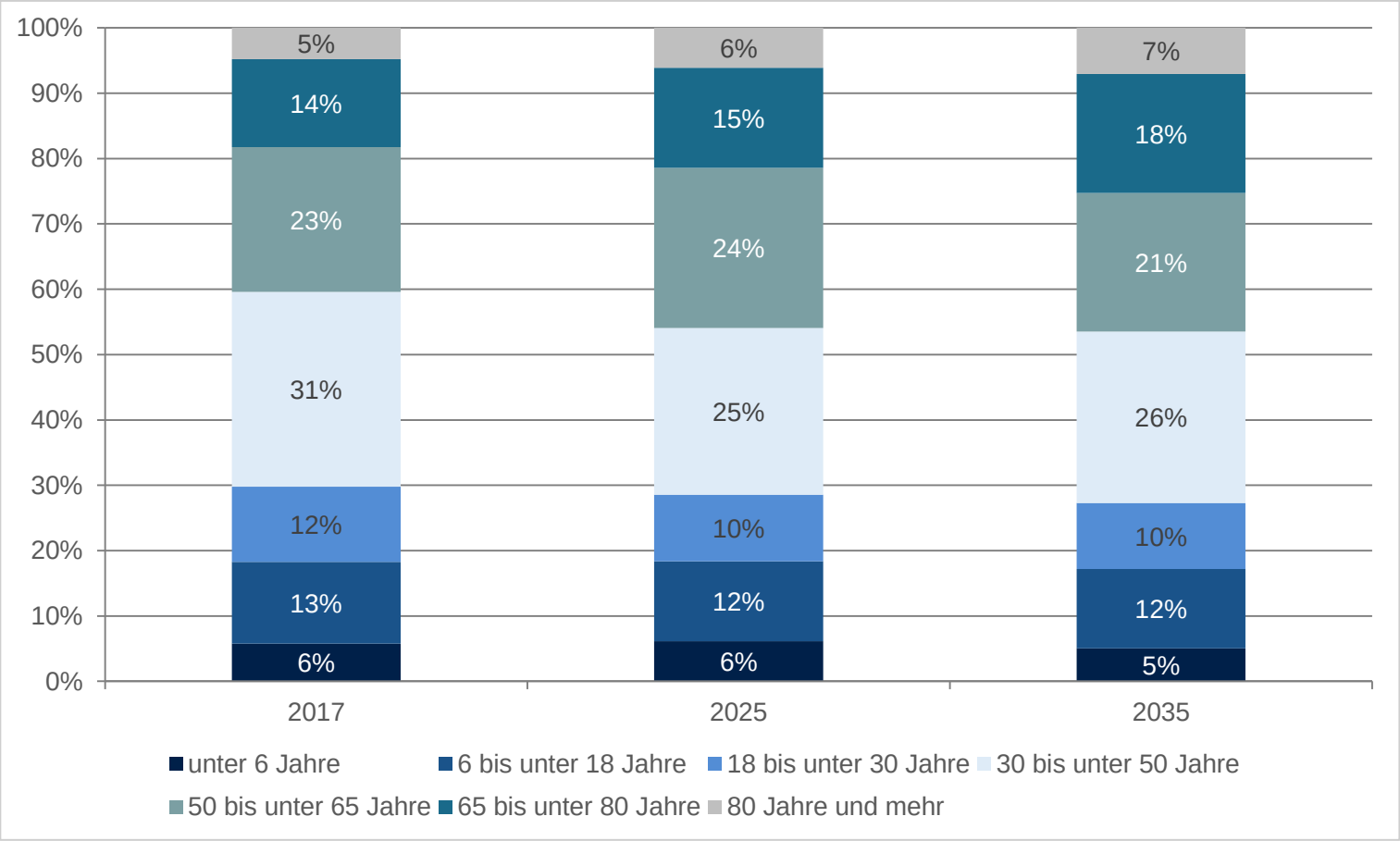


Bevölkerungsprognose – Basisvariante: Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung (2017=100)



Quelle: GEWOS, Datenbasis: Melderegisterdaten der Gemeinde Edewecht 2018

Bevölkerungsprognose – Veränderung der Altersstruktur Gemeinde Edewecht



Bevölkerungsprognose – Basis- und Positive Variante: Ergebnisse Zielgruppen Kita

0 bis unter 3-Jährige	2017	Basis-variante 2035	Positive Variante 2035	Entwicklung Basisvariante		Entwicklung Positive Variante	
Teilraum I	231	204	208	-27	-12%	-23	-10%
Teilraum II	207	177	184	-30	-14%	-23	-11%
Teilraum III	126	104	106	-22	-18%	-20	-16%
Teilraum IV	101	112	113	11	11%	12	12%
Gemeinde	**665**	**597**	**612**	**-68**	**-10%**	**-53**	**-8%**

3 bis unter 6-Jährige	2017	Basis-variante 2035	Positive Variante 2035	Entwicklung Basisvariante		Entwicklung Positive Variante	
Teilraum I	226	241	246	15	7%	20	9%
Teilraum II	204	193	201	-11	-5%	-3	-1%
Teilraum III	116	119	121	3	3%	5	4%
Teilraum IV	119	122	123	3	2%	4	3%
Gemeinde	**665**	**675**	**691**	**10**	**2%**	**26**	**4%**

Quelle: Eigene Berechnung sowie Daten Gemeinde Edewecht

Analyse der Versorgungsinfrastruktur: Gesamte Gemeinde Edewecht

Teilraum	2018 bzw. 2017/18	Jährlicher Bedarf 2035		Unterschied Basis- zu positiver variante 2035
		Basisvariante	Positive Variante	
Krippe	228	213	218	5
Krippe II (erhöhter Betreuungsbedarf)	228	357	367	6
Kindergarten	828	842	868	26
Grundschule	900	974	996	22
Weiterführende Schule	1.353	1.308	1.333	25
Stationäre Pflege	271	420	425	5

Quelle: Eigene Berechnung sowie Daten Gemeinde Edewecht

Analyse der Versorgungsinfrastruktur: Krippenplätze

Teilraum	Angebot Krippen-plätze 2018*	Tatsäch-liche Nachfrage 2018	Rechnerische Nachfrage			Differenz Angebot zu Nachfrage	
			2018	2025	2035	2025*	2035*
Teilraum I	30 (83)	99	82	74	73	-44 (9)	-43 (10)
Teilraum II	45 (70)	99	74	64	63	-19 (6)	-18 (7)
Teilraum III	0 (5)	5	45	38	37	-38 (-33)	-37 (-32)
Teilraum IV	0 (25)	25	36	40	40	-40 (-15)	-40 (-15)
Gemeinde	75 (183)	228	237	216	213	-141 (-33)	-138 (-30)

*Werte in Klammern berücksichtigen das Angebot inklusive Tageseltern
Quelle: Eigene Berechnung sowie Daten Gemeinde Edewecht (Stand: 11.07.2018)

- Tatsächliche Nachfrage sind belegte Krippen-Plätze und Plätze auf Wartelisten zusammengenommen.
- Die tatsächliche Nachfrage ist durch das fehlende Angebot in Teilraum III und IV verzerrt. Es ist davon auszugehen, dass diese Nachfrage in die Teilräume I und II abwandert.

Analyse der Versorgungsinfrastruktur: Krippenplätze II

Teilraum	Angebot Krippen-plätze 2018*	Tatsäch-liche Nachfrage 2018**	Rechnerische Nachfrage			Differenz Angebot zu Nachfrage	
			2018	2025	2035	2025*	2035*
Teilraum I	30 (83)	99	102	124	122	-94 (-41)	-92 (-39)
Teilraum II	45 (70)	99	91	108	106	-63 (-38)	-61 (-36)
Teilraum III	0 (5)	5	55	63	62	-63 (-58)	-62 (-57)
Teilraum IV	0 (25)	25	44	68	67	-68 (-43)	-67 (-42)
Gemeinde	75 (183)	228	292	363	357	-288 (-180)	-282 (-174)

*Werte in Klammern berücksichtigen das Angebot inklusive Tageseltern
**Tatsächliche Nachfrage 2018 = Belegte Plätze (auch Tageseltern) + Warteliste
Quelle: Eigene Berechnung sowie Daten Gemeinde Edewecht (Stand: 11.07.2018)

- Diese Modellrechnung beruht auf der gleichen Bevölkerungsprognose. Die Bedarfsquote wurde in diesem Fall auf 44% in 2018 und 60 % in 2025 und 2035 gesetzt, um zukünftige Bedarfe aus veränderten rechtlichen und familiären Voraussetzungen zu simulieren (Quoten aus DJI-Kinderbetreuungsreport 2017).

Analyse der Versorgungsinfrastruktur: Kindergartenplätze

Teilraum	Angebot Kindergarten-plätze 2018	Tatsächliche Nachfrage nach Kindergarten-plätzen 2018*	Rechnerische Nachfrage nach Kindergartenplätzen		Differenz Angebot zu Nachfrage	
			2025	2035	2025	2035
Teilraum I	279	280	302	301	-23	-22
Teilraum II	299	297	241	241	58	58
Teilraum III	117	117	151	149	-34	-32
Teilraum IV	142	134	150	151	-8	-9
Gemeinde	**837**	**828**	**844**	**842**	**-7**	**-5**
Gemeinde (Positive Variante)	**837**	**828**	**849**	**868**	**-12**	**-31**

*Tatsächliche Nachfrage 2018 = Belegte Plätze + Warteliste
Quelle: Eigene Berechnung sowie Daten Gemeinde Edewecht (Stand: 11.07.2018)

Zusammenfassung

- Die Nachfrage nach Krippenplätzen wird zukünftig leicht sinken, aber das heutige Angebot an Krippenplätzen weiterhin übersteigen. Gesetzliche Änderungen und ein verändertes Nachfrageverhalten können den Bedarf deutlich ansteigen lassen. Bereits heute ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot in Krippen und wird u. a. durch Tageseltern gedeckt.
- Die rechnerische Nachfrage nach Kindergartenplätzen wird leicht ansteigen und über den Prognosezeitraum relativ stabil über dem heutigen Niveau bleiben. Das Angebot ist aufgrund der hohen tatsächlichen Nachfrage zurzeit bereits knapp.
- Die Zahl der Grundschüler wird bis zur Mitte des Prognosezeitraums deutlich ansteigen, zum Ende des Prognosezeitraums zurückgehen, jedoch über dem heutigen Niveau bleiben.
- Die Zahl der Schüler an Weiterführenden Schulen wird über den Prognosezeitraum leicht, aber kontinuierlich zurückgehen.
- Die Zahl der Pflegebedürftigen allgemein steigt stark an, auch die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen wird somit ansteigen und das derzeitige Angebot deutlich übersteigen.

Zusammenfassung

- Die positive Prognosevariante zeigt, dass sich die Infrastrukturbedarfe Bereich durch eine erhöhte Neubautätigkeit erhöhen.

- Ein jährlich konstant höherer Neubau, wie in dem positiven Prognoseszenario angenommen, kann von der Infrastruktur relativ gut absorbiert werden, wenn er über mehrere Ortsteile verteilt ist.

- Eine einzelne große Neubaumaßnahme in einem Ortsteil in einem Jahr, hätte für die Infrastruktur eine deutlich höhere Belastung zur Folge.

- Im Bereich der vorschulischen Betreuung sowie in der Pflege älterer Menschen können Änderungen des Nachfrageverhaltens, ausgelöst durch Veränderung der gesellschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen ebenfalls einen hohen Anteil an Infrastrukturbedarfe haben.