

Berichtsvorlage

Nr. 2025/FB III/4535

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland (Fortschreibung 2023)

Beratungsfolge
Bauausschuss

Datum
25.11.2025

Zuständigkeit
Kenntnisnahme

Federführung: Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Hertwig, Selina 04405-916 2320

Sachdarstellung:

Im Hinblick auf die Entwicklung aktueller und zukünftiger Wohnbauprojekte in der Gemeinde Edewecht ist als Grundlage und Orientierung stets die Bedarfslage zu betrachten.

Ziel ist die bedarfsorientierte und zukunftsfähige Entwicklung eines gesunden Wohnraumangebotes für die Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Edewecht.

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH hat im Jahr 2019 ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland aufgestellt. Für das Konzept aus dem Jahr 2019 war Grundlage überwiegend der Datenbestand bis zum 31.12.2017.

Aufgrund eines Datenbestandes bis zum 31.12.2021 (teils auch 2022) erfolgte die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes.

Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes nimmt eine Analyse der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Landkreis Ammerland und den einzelnen Gemeinden vor und leitet davon zukünftige Wohnraumbedarfe bis zum Jahr 2035 ab.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der sozialen Wohnraumversorgung, da im Segment des bezahlbaren Wohnens weiterhin eine Angebotsverknappung stattfindet.

Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist diesem Bericht als Anlage vollständig beigefügt.

In der Sitzung werden die Inhalte des Konzeptes genauer erläutert und in Bezug zu den aktuellen und avisierten Wohnbauprojekten innerhalb der Gemeinde gesetzt..

Insgesamt und insbesondere für die Gemeinde Edewecht lässt sich aus der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes Folgendes zusammenfassen:

- Für die Gemeinde Edewecht wird bis 2025 ein Bevölkerungsanstieg von 1.750 Personen bzw. 7,4 % erwartet. Dies ist im Vergleich der Ammerlandkommunen der höchste Zuwachswert.
- Insgesamt wird ab 2025 die Altersgruppe der ab 80-Jährigen deutlich ansteigen. Dies liegt daran, dass ab dem Jahr 2025 die zahlenmäßig stark besetzten Geburtsjahrgänge in diese Altersgruppe aufsteigen und die Lebenserwartung steigt. Während viele jüngere Senioren und Seniorinnen bis 80 Jahre nur in sehr geringem Maße auf altengerechten Wohnraum oder Pflegeleistungen angewiesen wird, steigt der Bedarf mit Überschreitung des achtzigsten Lebensjahres zunehmend an. Diese Altersgruppe ist in der Wohnungsmarktentwicklung daher ein deutlich relevanter Faktor.
- Auch die Zahl der Haushalte wird bis 2025 ansteigen (Landkreis um 4,4 % oder Anzahl 2.580, Gemeinde Edewecht um 7,5 % oder Anzahl 740). Dabei steigt besonders die Anzahl der Einpersonenhaushalte an.
- Der höchste Neubaubedarf bis 2035 ergibt sich unter den sechs Ammerlandkommunen für Edewecht mit rund 1.160 Wohneinheiten.

Tabelle 6: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2021 bis 2035 in Wohneinheiten nach Bedarfstypen

Apen	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	280	460	630
Ersatzbedarf	40	100	150
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	240	360	480
Bad Zwischenahn	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	720	830	940
Ersatzbedarf	120	260	410
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	600	570	530
Edewecht	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	580	940	1.160
Ersatzbedarf	80	180	280
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	500	760	880
Rastede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	320	580	850
Ersatzbedarf	80	190	290
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	240	390	560
Westerstede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	380	560	760
Ersatzbedarf	90	190	300
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	290	370	460
Wiefelstede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	240	380	530
Ersatzbedarf	60	130	200
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	180	250	330

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
Quelle: GEWOS

Dabei entfällt der überwiegende Bedarf auf Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment.

Tabelle 7: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2021 bis 2035 in Wohneinheiten nach Segmenten

Apen	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	280	460	630
Neubaubedarf EZFH	90	140	240
Neubaubedarf MFH	190	320	390
Bad Zwischenahn	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	720	830	940
Neubaubedarf EZFH	200	240	290
Neubaubedarf MFH	520	590	650
Edewecht	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	580	940	1.160
Neubaubedarf EZFH	250	310	440
Neubaubedarf MFH	330	630	720
Rastede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	320	580	850
Neubaubedarf EZFH	130	210	280
Neubaubedarf MFH	190	370	570
Westerstede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	380	560	760
Neubaubedarf EZFH	130	170	230
Neubaubedarf MFH	250	390	530
Wiefelstede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	240	380	530
Neubaubedarf EZFH	100	140	190
Neubaubedarf MFH	140	240	340

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS

- Im Bereich des preisgünstigen Wohnraumes für Menschen mit geringerem Einkommen (Einkommengrenzen nach dem Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartiersfördergesetz – NWoFG) gibt es bezogen auf das Jahr 2022 ein deutliches Fehl von 160 Wohnungen mit den größten Bedarfsfehlanszahlen im Bereich der 1-Personen-Haushalte und der 2-Personen-Haushalte.
- Handlungsempfehlung Neubau:
Im Mehrfamilienhaussegment Fokussierung auf kleinere Wohnungen, Priorisierung der Innenentwicklung und Realisierung von Wohnquartieren mit kurzen Wegen zur Belebung von Ortskernlagen.
Im Einfamilienhaussegment Fokussierung auf preisbewusste Wohnraumversorgung für Einheimische.

- Handlungsempfehlung Bestandsentwicklung:
Sensibilisierung und – sofern möglich – Unterstützung privater Eigentümer für energetische und altersgerechte Anpassungen im Bestand.
- Handlungsempfehlung preisgünstiger Wohnraum:
Einführung einer Sozialquote bei größeren Neubauvorhaben, speziell im Mehrfamilienhaussegment.

Anlagen:

Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts für den Landkreis Ammerland –
Ergebnisbericht 2023.