GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

# Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Ammerland

## Ergebnisbericht | 2023

Quelle Titelfotos: https://www.ammerland-touristik.de

**GEWOS Kontaktdaten**


| | |
|---|---|
| Ansprechpartner | Fabian Maaß |
| Telefon | +49(0)40 – 69712-232 |
| Fax | +49(0)40 – 69712-220 |
| E-Mail | info@gewos.de |
| Homepage | www.gewos.de |
| Geschäftsführung | Christina Ebel |
| Bankverbindung | Deutsche Bank |
| | IBAN: DE19210700200034408500 |
| | BIC: DEUTDEHH210 |
| Sitz der Gesellschaft | Hamburg |
| Registergericht | Hamburg, HRB 12 536 |

# Inhaltsverzeichnis

**Inhaltsverzeichnis** ..... **4**

**Abbildungsverzeichnis** ..... **5**

**Tabellenverzeichnis** ..... **6**

**1. Hintergrund und Vorgehen** ..... **7**

**2. Situationsanalyse** ..... **9**

2.1 Beschäftigungsentwicklung ..... 9

2.2 Kaufkraft ..... 11

2.3 Pendlerverflechtung ..... 12

2.4 Bevölkerungsentwicklung ..... 13

2.5 Bevölkerungsstruktur ..... 19

2.6 Wohnungsbestand ..... 20

2.7 Wohnungsbautätigkeit ..... 22

2.8 Miet- und Kaufpreise ..... 23

**3. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2035** ..... **27**

3.1 Vorgehen und Methodik ..... 27

3.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose ..... 29

3.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose ..... 33

3.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf ..... 35

**4. Analyse des preisgünstigen Wohnraums** ..... **42**

4.1 Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage ..... 42

4.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage ..... 44

**5. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes** ..... **48**

**6. Handlungsempfehlungen** ..... **50**

**6.1 Neubau** ..... **50**

6.2 Bestandsentwicklung ..... 53

6.3 Preisgünstiger Wohnraum ..... 54

6.4 Wohnungsmarktsteuerung ..... 55

**Anhang** ..... **57**

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort ..... 9

Abbildung 2: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Landkreis Ammerland ..... 11

Abbildung 3: Kaufkraft pro Haushalt in den Gemeinden im Landkreis (2022) ..... 12

Abbildung 4: Pendlerbewegungen in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2022) ..... 13

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland ..... 14

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Landkreises ..... 14

Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (Ø 2012-2021) ..... 16

Abbildung 8: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Landkreis Ammerland ..... 17

Abbildung 9: Zu- und Fortzüge in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2022) ..... 18

Abbildung 10: Altersstruktur im Landkreis Ammerland 2021 ..... 19

Abbildung 11: Baualtersstruktur im Landkreis Ammerland ..... 20

Abbildung 12: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland (2021) ..... 21

Abbildung 13: Entwicklung der Bautätigkeit im Landkreis Ammerland ..... 22

Abbildung 14: Bautätigkeit in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2021) ..... 23

Abbildung 15: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise im Bestand nach Segmenten in €/m² im Landkreis Ammerland (2017-2022, 2017=100) ..... 24

Abbildung 16: Mietpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2022) ..... 25

Abbildung 17: Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2022) ..... 26

Abbildung 18: Entwicklung der Altersstruktur im Landkreis (2021-2035) ..... 33

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (2012-2022) ..... 10

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035 nach Kommunen (wohnungsmarktrelevant) ..... 30

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035 nach Altersgruppen (wohnungsmarktrelevant) ..... 32

Tabelle 4: Haushaltsprognose 2021 bis 2035 nach Gemeinden ..... 34

Tabelle 5: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2021 bis -2035 nach Haushaltsgrößen ..... 35

Tabelle 6: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2021 bis 2035 in Wohneinheiten nach Bedarfstypen ..... 38

Tabelle 7: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2021 bis 2035 in Wohneinheiten nach Segmenten ..... 40

Tabelle 8: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung ..... 44

Tabelle 9: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres ..... 45

Tabelle 10: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen 46

# 1. Hintergrund und Vorgehen

*Ziel: Anpassung des Wohnungsbestands an demografischen und gesellschaftlichen Wandel*

Im Jahr 2019 hat GEWOS ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland aufgestellt, das die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und eine entsprechende Anpassung des Wohnungsangebotes an demografische und gesellschaftliche Veränderungsprozesse zum Ziel hatte. Im Fokus stand dabei das Segment des bezahlbaren Wohnens. Vor diesem Hintergrund eines weiterhin stark angespannten Wohnungsmarktes und der zunehmenden Verknappung bezahlbarer Wohnungsangebote schreibt GEWOS das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2019 nun – auf Basis neu zu errechnender Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen – fort. Auch in der Fortschreibung nimmt die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum eine zentrale Position ein.

*Wohnraumversorgungskonzept als Handlungsgrundlage*

Das Konzept wird dem Landkreis als Handlungsgrundlage an die Hand gegeben und soll – mittels Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation – schlussendlich dazu beitragen, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Voraussetzung dafür ist die frühzeitige Identifikation von Herausforderungen und Handlungsbedarfen bzw. die regelmäßige Überprüfung dieser auf ihre Gültigkeit hin, was im Rahmen dieser Fortschreibung erfolgt.

Bestandteile der Fortschreibung sind – wie auch im ursprünglichen Konzept – eine Situationsanalyse zur Betrachtung der aktuellen sowie eine Prognose zur Betrachtung der zukünftigen Situation auf dem Wohnungsmarkt im Ammerland. In einem zweiten Schritt wird gezielt die soziale Wohnraumversorgung untersucht, um in einem dritten Schritt schließlich Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Ausgestaltung des Wohnungsmarktes im Ammerland geben zu können.

*Datengrundlagen*

Die Situationsanalyse beinhaltet eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Zurückgegriffen wurde dazu primär auf folgende Datenquellen:

- Statistisches Landesamt Niedersachsen
- Zensus 2011
- Angebotsmieten, Kaufpreise – Datenbank der value AG
- Arbeitsmarkt – Agentur für Arbeit
- Kaufkraft – Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Zudem sind Informationen in einer schriftlichen Abfrage zur Wohnungsmarktsituation bei den sechs Kommunen, einem Expertengespräch sowie einer Datenabfrage beim kommunalen Wohnungsunternehmen Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH gewonnen worden.

*Wohnungsmarktprognose bis 2035*

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

*Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums*

Wie 2019 enthält diese Fortschreibung außerdem eine gesonderte Betrachtung der sozialen Wohnraumversorgung. Mittels unserer, von der NBank anerkannten, Modellrechnung haben wir Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Segment erfasst und bilanziert. Die statistische Datenbasis wurde dabei durch eine Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft ergänzt.

*Datenstand*

Der Datenstand des Wohnraumversorgungskonzeptes war überwiegend der 31.12.2017. Mit der nun erfolgten Fortschreibung wird in der Regel der Datenstand 31.12.2021 abgebildet, teilweise konnte auch auf eine aktuellere Datenbasis zurückgegriffen werden. Die Fortschreibung umfasst somit zum einen die langfristigen Auswirkungen der Zuwanderung Geflüchteter aus den Jahren 2015 und 2016 sowie die möglichen Wirkungen der Corona-Pandemie. Die aktuellen Entwicklungen in 2022 (v. a. Zuwanderung Geflüchteter, steigende Bau- und Energiekosten und Veränderung des Zinsniveaus), die im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine aufgetreten sind, lassen sich noch nicht vollständig abbilden.

Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in vorliegendem Bericht aufbereitet. Ergänzend wurden Steckbriefe für die einzelnen Gemeinden erstellt, die zentrale Aspekte hervorheben und die Angebots- und Nachfragesituation prägnant auf je zwei Seiten veranschaulichen (vgl. Anhang).

# 2. Situationsanalyse

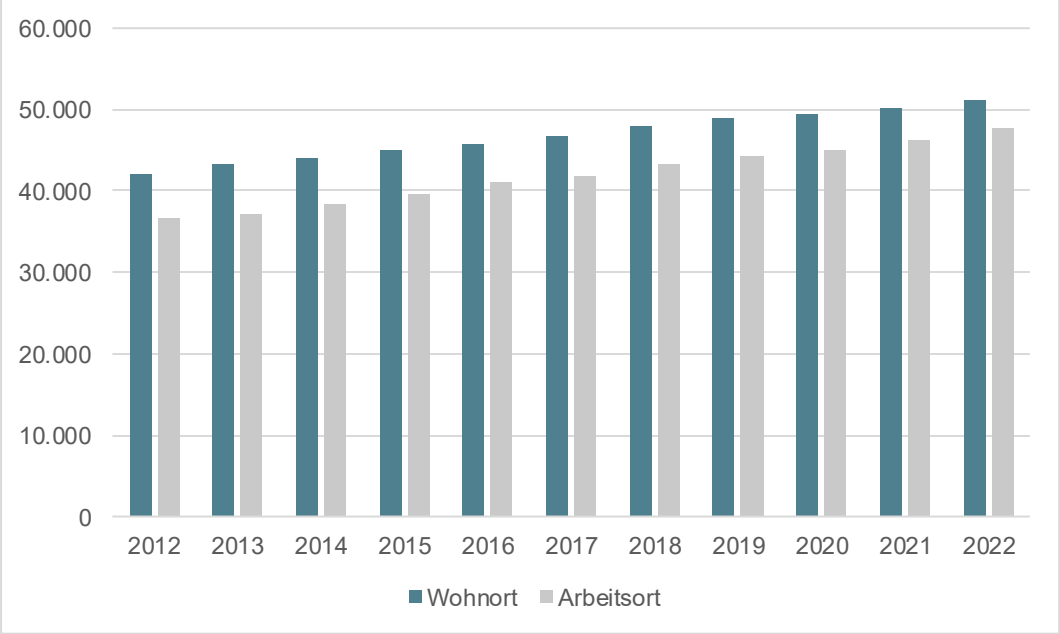
Die folgende Situationsanalyse stellt die demografische und sozioökonomische Situation der Bevölkerung in den Gemeinden des Ammerlandes dar. Außerdem wird der Wohnungsmarkt betrachtet, indem zum einen das vorhandene Angebot, zum anderen die Neubautätigkeit analysiert wird. Dies erfolgt auf Ebene des Landkreises und – sofern möglich und sinnvoll – auch kleinräumiger für die einzelnen Gemeinden. Abgebildet wird in der Regel der Zeitraum der letzten zehn Jahre.

## 2.1 Beschäftigungsentwicklung

*Anstieg der Beschäftigtenzahlen im Ammerland*

Die sozioökonomische Situation ist eine zentrale Determinante für die Wohnungsnachfrage von Bevölkerungsgruppen, weshalb sie im Folgenden differenziert dargelegt wird. Sie lässt sich anhand verschiedener teils voneinander abhängiger Indikatoren bestimmen, so etwa der Beschäftigungsentwicklung. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SVB) im Landkreis Ammerland stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort**




Quelle: Agentur für Arbeit

*Diskrepanz zwischen Beschäftigtenstruktur an Wohn- und Arbeitsort*

Unterschieden wird bei der Betrachtung von Beschäftigungszahlen in Beschäftigte am Wohnort und Beschäftigte am Arbeitsort. Unter den Beschäftigten am Arbeitsort sind all diejenigen Personen zu verstehen, die im Landkreis ihren Arbeitsplatz haben, unabhängig davon, ob sie auch dort wohnen. Bei Beschäftigten am Wohnort handelt es sich um alle Berufstätigen, die im Landkreis Ammerland wohnhaft sind, unabhängig vom Ort der Beschäftigung. Wie aus der Abbildung 1 hervorgeht, überwiegt in Ammerland die Bedeutung als Wohnort, wobei die Gruppe der Beschäftigten am Arbeitsort gegenüber 2012 stärker angewachsen ist. Die Zahl der

Beschäftigten am Wohnort ist von rund 42.100 im Jahr 2012 auf rund 51.100 im Jahr 2022 angewachsen, was einer prozentualen Zunahme um 21 % entspricht. Die Zahl der Beschäftigten ist im gleichen Zeitraum um knapp 31 % gestiegen. Aufschlussreich ist auch die Betrachtung der Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden. Diese ist für alle Gemeinden positiv, wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

**Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (2012-2022)**

| Gemeinden/ Landkreise | Veränderung Beschäftigte am Wohnort (2012-2022) | Veränderung Beschäftigte am Arbeitsort (2012-2022) |
|---|---|---|
| Apen | 27 % | 50 % |
| Bad Zwischenahn | 21 % | 25 % |
| Edewecht | 22 % | 21 % |
| Rastede | 22 % | 43 % |
| Westerstede | 23 % | 27 % |
| Wiefelstede | 14 % | 35 % |
| LK Ammerland | 21 % | 31 % |
| Stadt Oldenburg | 26 % | 20 % |

Quelle: Agentur für Arbeit

*Apen mit kräftigstem Wachstum*

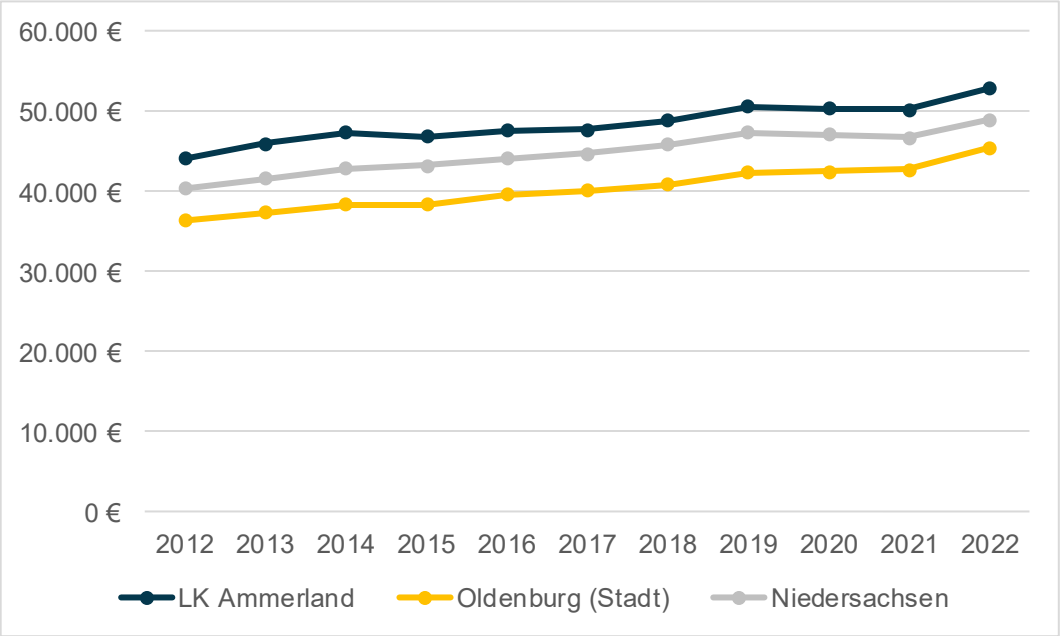
Das stärkste Wachstum im Landkreis – sowohl bei den Beschäftigten am Wohn- als auch am Arbeitsort – verzeichnet die Gemeinde Apen (+27 % bzw. +50 %). Hier dürfte auch das niedrige Ausgangsniveau zum Tragen gekommen sein. Das geringste Wachstum entfällt für die Beschäftigten am Wohnort auf die Gemeinde Wiefelstede (+14 %), für die Beschäftigten am Arbeitsort auf Edewecht (+21 %). Zum Vergleich enthält die Tabelle auch die entsprechenden Werte für die Stadt Oldenburg. Hier zeigen sich ebenfalls deutliche Anstiege, vor allem bei den Beschäftigten am Arbeitsort. Von diesem Zuwachs des Angebots an Arbeitsplätzen dürfte auch der Landkreis Ammerland profitiert haben.

## 2.2 Kaufkraft

*Überdurchschnittliche Kaufkraft im Regionalvergleich*

Ebenfalls von Bedeutung für die Wohnungsnachfrage ist die Kaufkraft. Diese wird von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) als verfügbares Einkommen je Haushalt ermittelt. Für den Landkreis Ammerland ist diese in der nachfolgenden Abbildung 2 pro Haushalt dargestellt. Im Vergleich mit der Stadt Oldenburg und dem Land Niedersachsen weist der Landkreis über den gesamten Zeitraum eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf. Das Verhältnis zur Stadt Oldenburg folgt einem gängigen Muster, wonach größere Städte, aufgrund höherer Anteile an Transferleistungsbeziehenden, Studierenden und anderen preissensiblen Zielgruppen, meist geringere Durchschnittseinkommen aufweisen als ihr Umland.

**Abbildung 2: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Landkreis Ammerland**

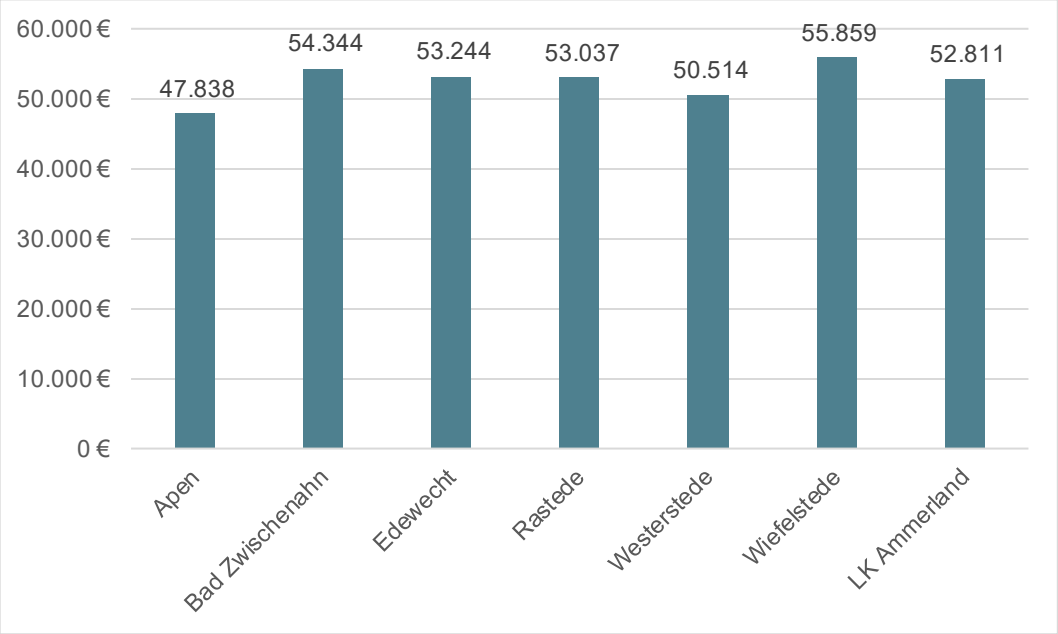



Quelle: GfK

*Überdurchschnittliche Kaufkraft in Wiefelstede und Bad Zwischenahn*

Im Vergleich zum Jahr 2012 ist die Kaufkraft pro Haushalt im Landkreis um rund 20 % angestiegen. In den einzelnen Gemeinden bewegte sich die Kaufkraft innerhalb einer Spanne von 47.800 € in Apen bis 55.900 € in Wiefelstede. Der prozentuale Anstieg lag in den Gemeinden des Landkreises zwischen rund 15 und 24 %. Abbildung 3 zeigt die Kaufkraft pro Haushalt für die einzelnen Gemeinden im Jahr 2022. Demnach wiesen Haushalte in Wiefelstede die höchste Kaufkraft auf, gefolgt von Bad Zwischenahn und Edewecht. Über die geringste Kaufkraft verfügten die Haushalte in Apen.

**Abbildung 3: Kaufkraft pro Haushalt in den Gemeinden im Landkreis (2022)**



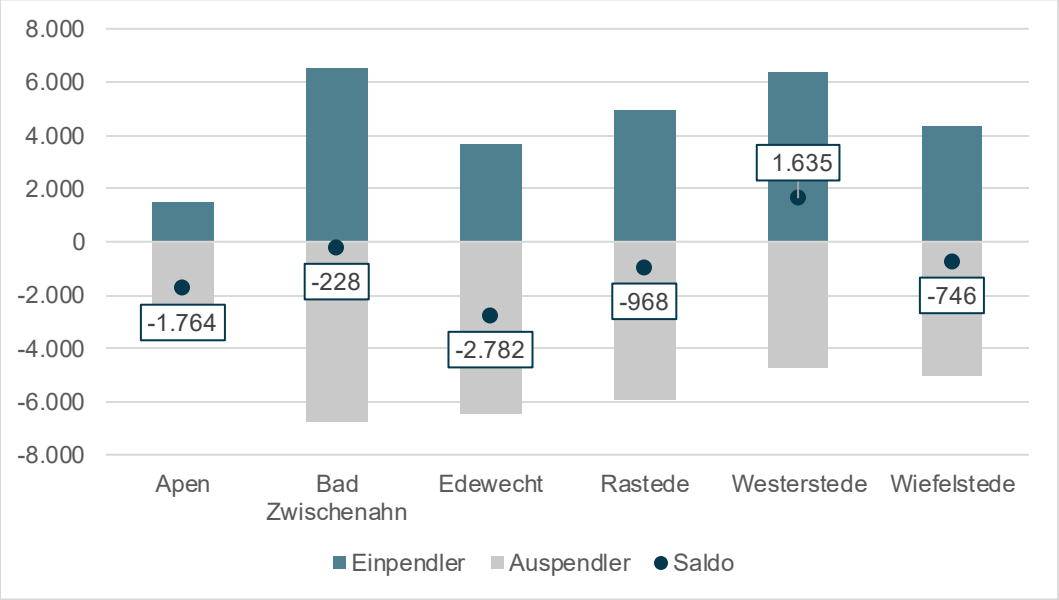

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

## 2.3 Pendlerverflechtung

*Hoher Anteil an Auspendlern*

Wie bereits die Betrachtung der Beschäftigungszahlen zeigte, ist der Landkreis Ammerland vor allem als Wohnort attraktiv, denn es pendeln mehr Personen zum Arbeiten aus als ein. Ähnliche Schlüsse lässt auch die Betrachtung der Pendlerbewegungen zu. Diese sind im Folgenden für die einzelnen Gemeinden des Landkreises Ammerland im Mittel der Jahre 2012 bis 2022 abgebildet.

**Abbildung 4: Pendlerbewegungen in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2022)**




Quelle: Agentur für Arbeit

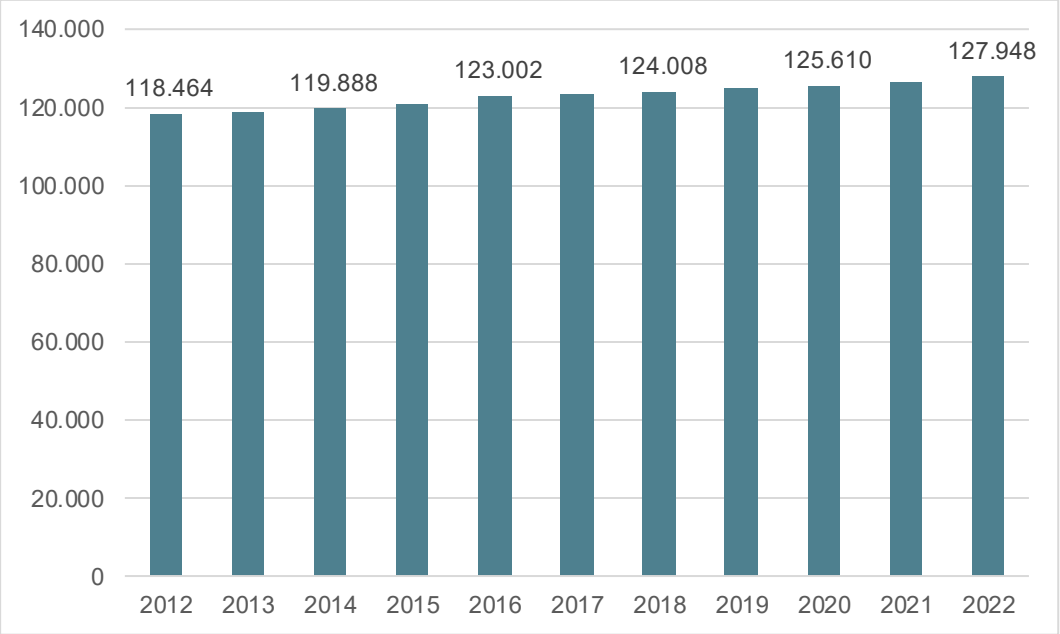
Der Pendlersaldo – das heißt die Differenz aus Ein- und Auspendlern – ist für nahezu alle Gemeinden des Landkreises negativ. Lediglich Westerstede weist einen Einpendlerüberschuss auf.

## 2.4 Bevölkerungsentwicklung

*Bevölkerungsanstieg im Kreis*

Der Landkreis verzeichnete über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg eine positive Bevölkerungsentwicklung. Von rund 118.464 Personen im Jahr 2012 stieg die Zahl der Einwohnenden um rund 8 % auf 127.948 im Jahr 2022. Damit lag das Bevölkerungswachstum im Landkreis deutlich über dem des Bundeslandes für den gleichen Zeitraum (+4 %). Bei Betrachtung der Einzeljahre zeigen sich überdurchschnittliche Anstiege für die Jahre 2016 und 2022. Diese sind jeweils auf den erhöhten Zuzug Geflüchteter zurückzuführen und waren in ähnlichem Maße überall in Deutschland zu beobachten.

**Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland**

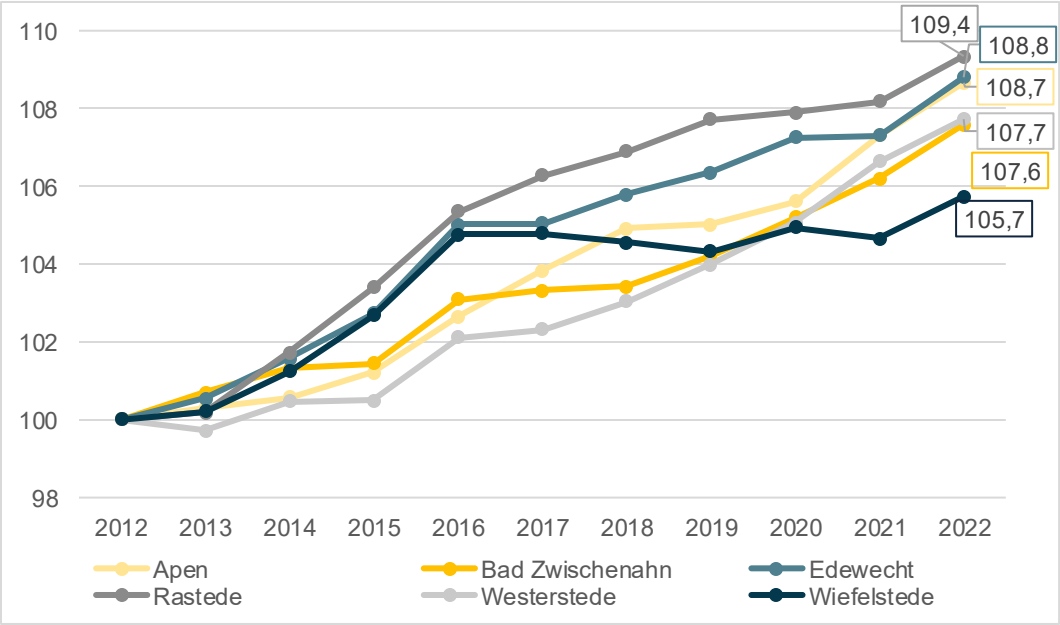



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

*Kräftiges Bevölkerungswachstum in allen Gemeinden*

Innerhalb des Landkreises erfuhr die Gemeinde mit einem Plus von 9,4 % den kräftigsten Bevölkerungsanstieg, gefolgt von Edewecht (+8,8 %) und Apen (8,7 %). In Bad Zwischenahn und Westerstede lag das Bevölkerungswachstum leicht unter dem Durchschnitt, den geringsten Anstieg verzeichnete Wiefelstede mit rund +6 %. In Abbildung 6 ist die Bevölkerungsentwicklung für die einzelnen Gemeinden des Landkreises als Index dargestellt.

**Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Landkreises**




Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

*Geflüchtete und Neubautätigkeit als Wachstumsfaktoren*

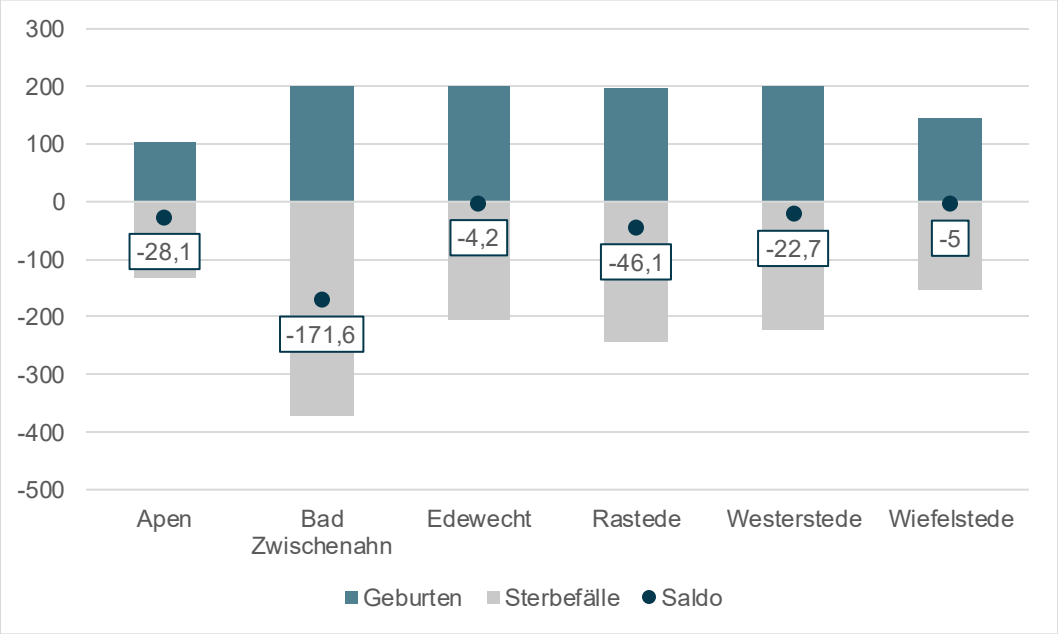
Auch hier lässt sich für die Jahre 2016 und 2022 ein Peak erkennen, dieser ist in den einzelnen Gemeinden jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt, abhängig davon, ob sich dort bspw. eine Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete befindet. Auch trägt die Neubautätigkeit zu lokal teils deutlichen Anstiegen bei, das Wachstumspotenzial wurde diesbezüglich in der Vergangenheit jedoch weitestgehend ausgeschöpft. Es ist davon auszugehen, dass sich das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinden auf die Hauptorte sowie auf die Ortsteile mit guter verkehrlicher Anbindung konzentriert. Dezentrale Ortsteile mit eher dörflicher Siedlungsstruktur und einer weniger gut ausgebauten Infrastruktur können von einer solchen Entwicklung typischerweise weniger profitieren.

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

*Negativer natürlicher Saldo als bundesweiter Trend*

Die oben beschriebene Bevölkerungsentwicklung ist auf zwei Komponenten zurückzuführen: den natürlichen Bevölkerungssaldo – also die Differenz aus Geburten und Sterbefällen – sowie die Wanderungsbewegungen. Im Folgenden wird zunächst die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Fokus genommen. Deutschlandweit sind die Geburtenraten seit den 1960er und 70er Jahren deutlich gesunken, was in einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung resultiert, so auch im Landkreis Ammerland. Insgesamt ist der natürliche Saldo für den Zeitraum zwischen 2012 und 2021 deutlich negativ. Er liegt im Durchschnitt der Jahre bei -278, das heißt es sind 278 Personen mehr gestorben, als geboren wurden. Zwar ist die Zahl der Geburten über den Betrachtungszeitraum hinweg angestiegen (+26 %), ebenso sind es jedoch auch die Sterbefälle (+20 %). So ist ein Ausgleich des Saldos auch mittelfristig nicht realistisch, zumal der demografische Wandel zu einem Anstieg des durchschnittlichen Bevölkerungsalters führt. Bei differenzierter Betrachtung der einzelnen Gemeinden zeigen sich lediglich Abstufungen der negativen Entwicklung (vgl. Abbildung 7).

**Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (Ø 2012-2021)**




Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

*Negativer natürlicher Saldo in allen Gemeinden*

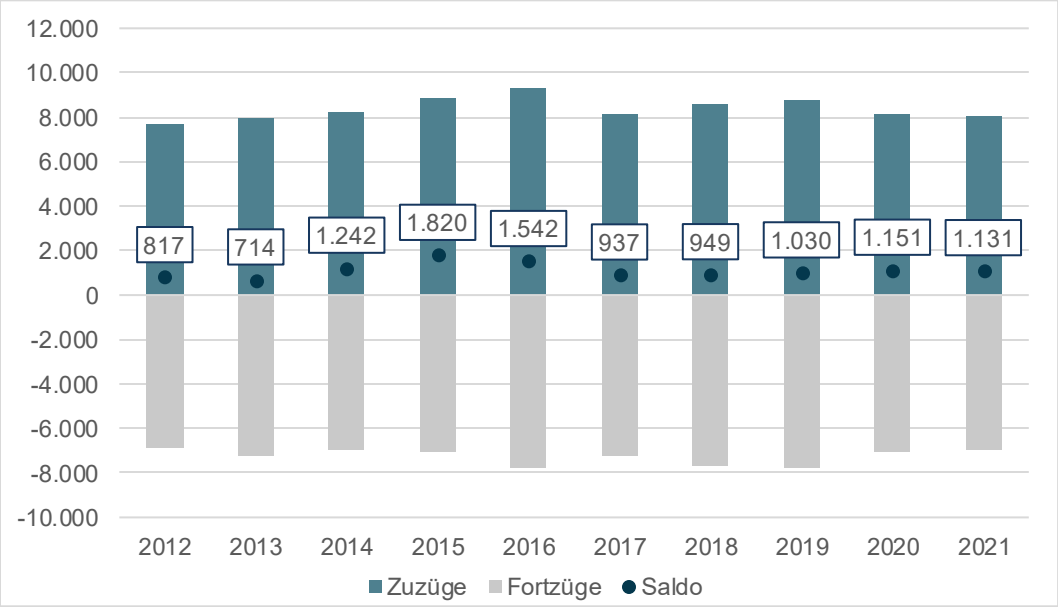
Im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 war der natürliche Saldo in allen Gemeinden des Landkreises negativ, am deutlichsten in Bad Zwischenahn (-172). Am geringsten fiel das Defizit in Edewecht aus, wo im Schnitt nur vier Kinder weniger geboren wurden, als Personen gestorben sind.

## Entwicklung der Wanderungsbewegungen

*Wanderungsgewinne gleichen Geburtendefizit aus*

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungsbewegungen ein bestimmender Faktor der Bevölkerungsentwicklung. Da die Bevölkerung im Landkreis Ammerland wächst, gleichzeitig aber einen negativen natürlichen Saldo aufweist, bedeutet dies, dass das Defizit durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann. Die folgende Abbildung 8 zeigt den Wanderungssaldo – die Bilanz aus Zu- und Fortzügen – für den Landkreis im Zeitraum zwischen 2012 und 2021.

**Abbildung 8: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Landkreis Ammerland**




Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

*Tendenziell steigender Wanderungssaldo*

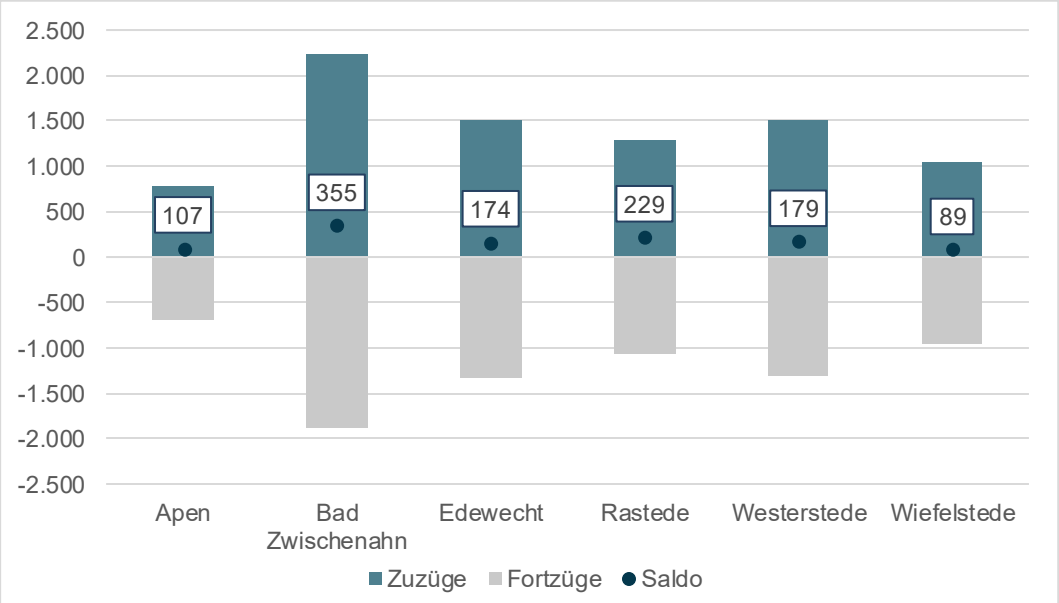
Der Wanderungssaldo für den Landkreis Ammerland bewegte sich im Betrachtungszeitraum zwischen +714 und +1.820. Im Mittel der Jahre 2012 und 2021 ergibt sich daraus ein Wanderungsüberschuss von 1.133 Personen. Sowohl die Zahl der Zuzüge als auch die der Fortzüge stieg zwischen 2012 und 2021 an. Die Zahl der der Zuzüge wuchs jedoch etwas dynamischer. Besonders positiv war der Saldo im Jahr 2015 und 2016 vor dem Hintergrund des erhöhten Zuzugs Geflüchteter. Ähnliches ist für das Jahr 2022 zu erwarten, die Datenbasis liegt bislang jedoch erst bis 2021 vor. Ohne diese beiden durch Sondereffekte verzerrten Jahre zeigt sich ein relativ stetiger Zuwachs des positiven Wanderungssaldos über den beobachteten Zeitraum. Insgesamt liegt Wanderungssaldo in 2021 gegenüber 2012 um 38 % höher.

*Besonders positive Wanderungsbilanz in Bad Zwischenahn*

Wird die Bilanz aus Zu- und Fortzügen nach Gemeinden aufgeschlüsselt, zeichnet sich ein leicht differenziertes Bild. In der Abbildung 9 ist der Wanderungssaldo – und die ihm zugrundeliegenden Komponenten – im Mittel der Jahre 2012 bis 2021 abgebildet. Die höchsten Wanderungsgewinne weist Bad Zwischenahn auf. Während durchschnittlich 2.243 Personen pro Jahr nach Bad Zwischenahn zuzogen,

wanderten nur 1.888 ab. Dies ergibt einen positiven Wanderungssaldo in Höhe von 355 Personen. Die geringsten Wanderungsgewinne entfallen auf die Gemeinde Wiefelstede mit +89 Personen. Dieses Bild ändert sich auch dann nicht, wenn man die Wanderungssalden mit den Einwohnerzahlen der jeweiligen Kommune gewichtet. Auch hier entfällt der kräftigste Nettozuzug auf Bad Zwischenahn mit gut 12 Personen je 1.000 Einwohnenden und der niedrigste auf Wiefelstede mit im Mittel 5,5 Personen je 1.000 Einwohnenden pro Jahr.

**Abbildung 9: Zu- und Fortzüge in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2022)**



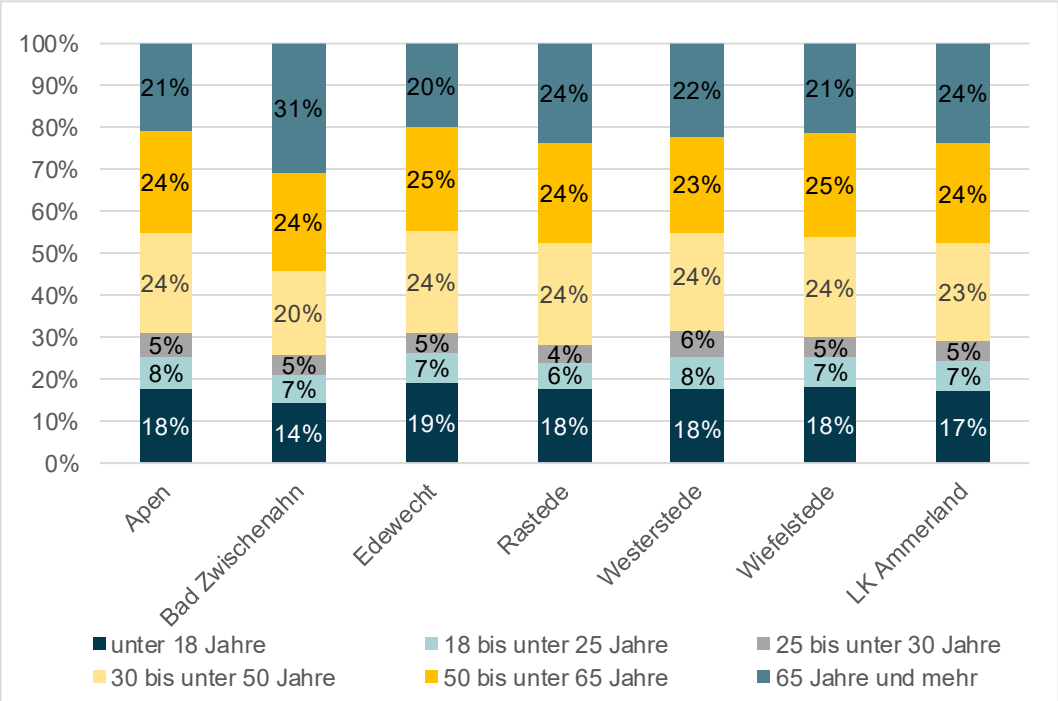

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

## 2.5 Bevölkerungsstruktur

*Altersstruktur*

Neben Veränderungen der Bevölkerungszahl nimmt auch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung Einfluss auf die Wohnungsnachfrage, weshalb diese im Folgenden genauer untersucht wird. Abbildung 10 zeigt die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in den jeweiligen Gemeinden sowie im Landkreis insgesamt für das Jahr 2021.

**Abbildung 10: Altersstruktur im Landkreis Ammerland 2021**




Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

*Leicht überdurchschnittlicher Seniorenanteil*

Auf Ebene des Landkreises sind 48 % der Gesamtbevölkerung mindestens 50 Jahre alt. Fast jeder vierte Einwohnende ist bereits 65 Jahre oder älter und somit der Gruppe der Senioren zuzurechnen. Damit liegt ihr Anteil im Ammerland leicht über dem Landesdurchschnitt (23 %).

*Junge Erwachsene und Kinder*

Die Gruppe der 30 bis unter 50-Jährigen nimmt einen Anteil von 23 % an der Gesamtbevölkerung ein. 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. Deshalb ist sie in ländlichen oder suburbanen Regionen typischerweise eher unterrepräsentiert. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren stellen in Ammerland einen Anteil von 17 %.

*Hoher Seniorenanteil in Bad Zwischenahn*

Von den sechs Gemeinden im Landkreis Ammerland liegen vier sehr nah an der durchschnittlichen Altersstruktur für den Landkreis. Abweichungen zeigen sich vor

allem für Bad Zwischenahn. Hier ist insbesondere der Anteil der Senioren überdurchschnittlich hoch (31 %), während die Kinder und Jugendlichen mit 14 % aber auch die 30- bis unter 50-Jährigen mit 20 % unterrepräsentiert sind.

## 2.6 Wohnungsbestand

*Eigentumsquote über 60 %*

Nach Daten des Zensus 2011 liegt die Eigentumsquote im Landkreis Ammerland bei über 60 %, der Anteil der Mietobjekte im Landkreis liegt lediglich bei rund 36 %. Zum Vergleich: In Deutschland liegt die bei rund 52 %. Eine niedrige Mieterquote sowie ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist typisch für suburbane und ländliche Kommunen wie in Ammerland.

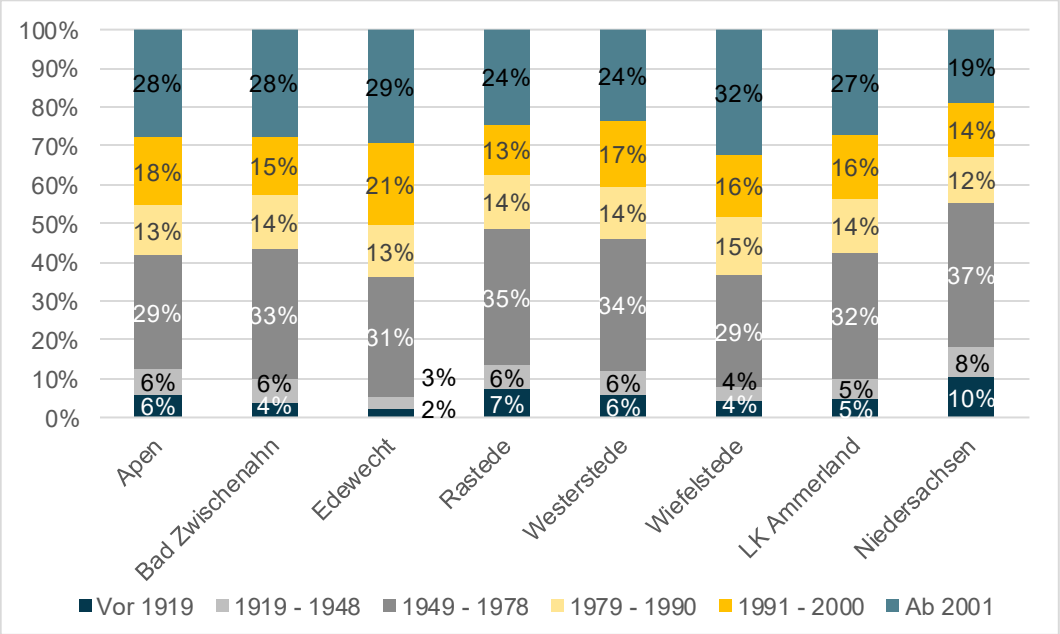
*Leerstandsquote unter 2 %*

Der Leerstand lag laut Zensus bereits im Jahr 2011 bei weniger als 2 % des Wohnungsbestandes und dürfte aufgrund der zunehmenden Anspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten seitdem nicht angestiegen sein. Eine solche Leerstandsquote deutet bereits jetzt auf einen deutlich angespannten Wohnungsmarkt hin. Im Landkreis Ammerland entfällt zudem ein ähnlich hoher Anteil des Wohnungsbestandes auf Ferienwohnungen.

*Baualtersstruktur*

Der Landkreis Ammerland war in den vergangenen Jahrzehnten von einer durchgehend hohen Bautätigkeit geprägt. Dies schlägt sich unter anderem in der Baualtersstruktur nieder, die folgender Abbildung zu entnehmen ist.

**Abbildung 11: Baualtersstruktur im Landkreis Ammerland**




Quellen: Zensus 2011, Statistisches Landesamt Niedersachsen, GEWOS

*Verhältnismäßig junger Wohnungsbestand im Ammerland*

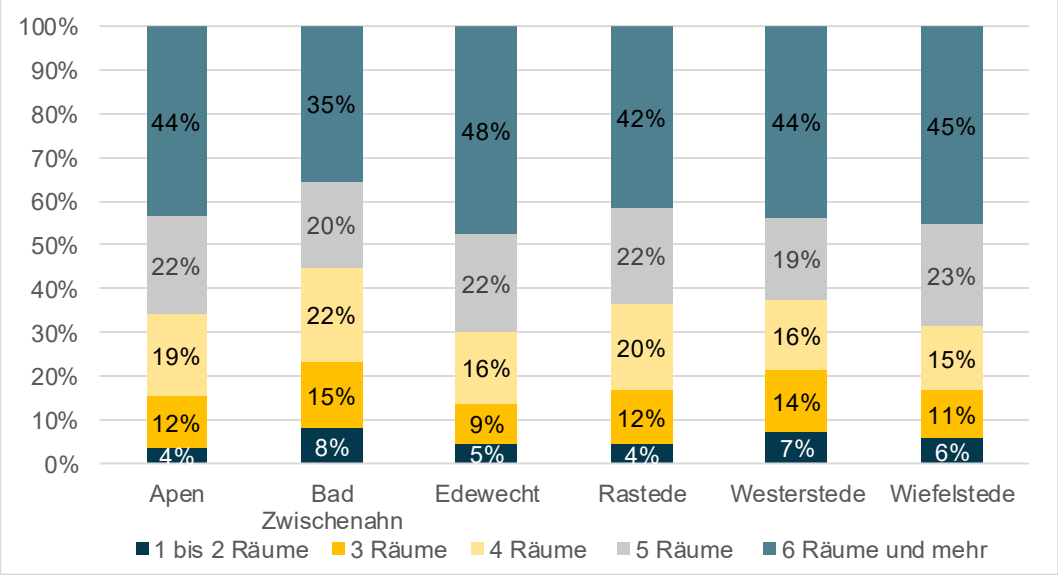
Wie aus der Abbildung 11 ersichtlich, ist ein Großteil des Wohnungsbestandes im Ammerland erst in den vergangenen 45 Jahren entstanden, 44 % stammen aus den 90er Jahren oder einem der Folgejahrzehnte. Der Wohnungsmarkt ist also

geprägt von relativ vielen neuen Wohnungen. Dies wirkt sich positiv aus, da viele Wohnungen somit von modernen Bau- und Ausstattungsstandards profitieren, die in dieser Zeit eingeführt wurden. Der Anteil der Wohngebäude, die vor 1949 errichtet wurden, liegt entsprechend bei nur 10 %. Der Wohnungsbestand ist im Landkreis im Schnitt somit deutlich jünger als im Land Niedersachsen. Der Anteil des Wohnungsbestandes, der ab 1979 errichtet wurde, beträgt hier nur 45 %. Und der Anteil, der seit den 1990ern entstanden ist, liegt bei 33 %. Die Baualtersstruktur in den einzelnen Gemeinden ähnelt denen des Landkreises, den jüngsten Wohnungsbestand weisen die Gemeinden Edewecht und Wiefelstede auf. Der höchste Anteil an Wohngebäuden, die vor 1949 errichtet wurden, ist in Rastede (13 %), gefolgt von Apen und Westerstede mit je 12 %.

*Viele große Wohnungen im Landkreis*

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 42 % der Wohnungen im Ammerland über sechs oder mehr Räume (Stand 2021). Zugleich liegt der Anteil der Wohnungen mit einem oder zwei Räumen zusammengenommen bei nur 6 %. Mittelgroße Wohnungen mit drei bis fünf Räumen machen mit 52 % gut die Hälfte des Wohnungsbestandes aus. Eine solche Verteilung ist typisch für eher ländlich geprägte Räume. Der Anteil großer Wohnungen liegt damit auch über dem Landesdurchschnitt, demzufolge nur 32 % aller Wohnungen über mindestens sechs Räume verfügen. In Bezug auf die Größenstruktur erweisen sich die Gemeinden als relativ homogen, es zeigen sich lediglich leichte Abweichungen (vgl. Abbildung 12). So ist bspw. in Apen, Edewecht und Rastede der Anteil kleiner Wohnungen gering. Der Anteil großer Wohnungen mit ab sechs Räumen ist in Bad Zwischenahn vergleichsweise gering (35 %), stattdessen gibt es dort mehr kleine und mittlere Wohnungen.

**Abbildung 12: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland (2021)**

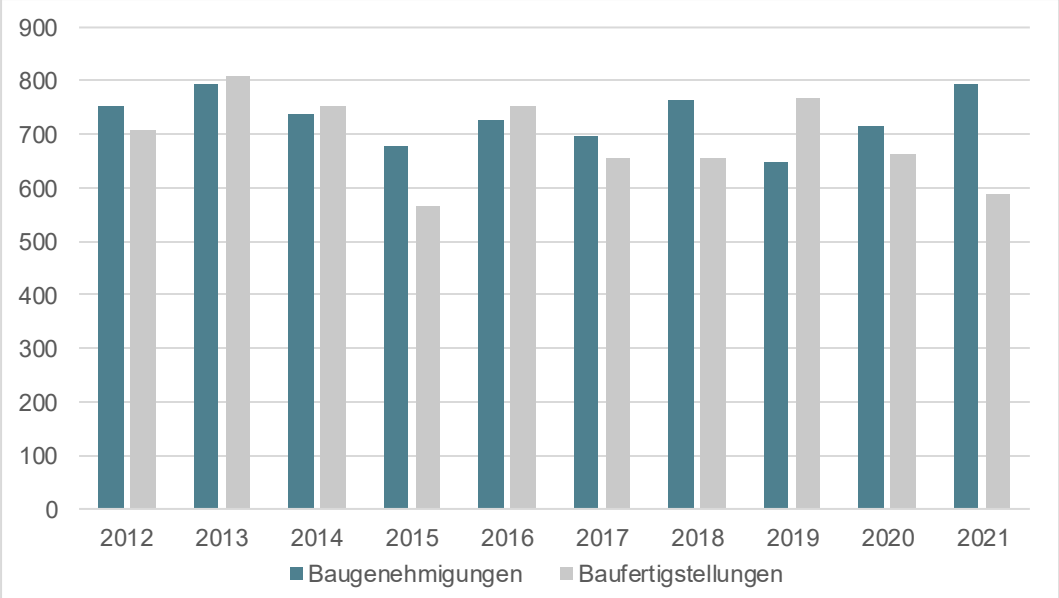



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

## 2.7 Wohnungsbautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen niederschlägt. Die deutschlandweit dynamische Bautätigkeit der 1990er Jahre zeigte sich auch im Ammerland und gipfelte hier im Jahr 2000 in ihrem Höhepunkt mit knapp 1.500 Fertigstellungen. Seitdem ist die Bautätigkeit von Rückgängen gekennzeichnet. Die Bautätigkeit der vergangen zehn Jahre ist in nachfolgender Abbildung 13 differenziert in Baugenehmigungen und Baufertigstellungen dargestellt.

**Abbildung 13: Entwicklung der Bautätigkeit im Landkreis Ammerland**

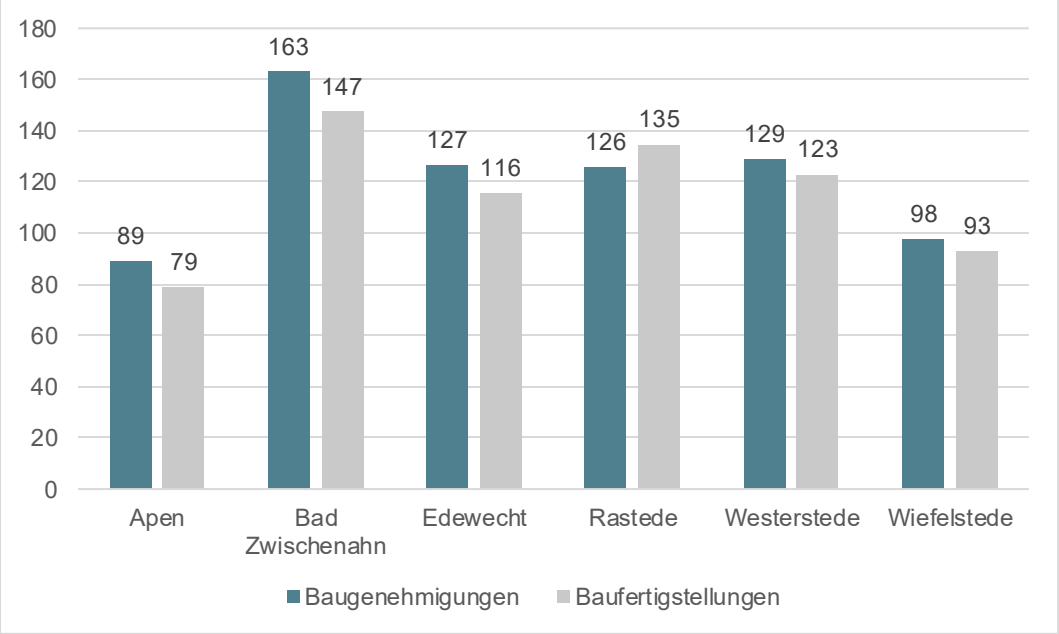



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

*Entwicklung der Neubautätigkeit in Abhängigkeit von Wirtschaftslage*

Im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 wurden im Landkreis Ammerland insgesamt 731 Wohneinheiten pro Jahr genehmigt und 693 errichtet. Dass die Zahl der Genehmigungen leicht über der der Fertigstellungen liegt, ist üblich, da nicht zwangsläufig alle genehmigten Bauprojekte auch realisiert werden. Außerdem folgen die Fertigstellungen im Zeitverlauf etwas versetzt auf die Genehmigungen. Die Intensität der Neubautätigkeit ist abhängig von externen Faktoren, wie der Wirtschaftslage. So zeigen sich für die von der Corona-Pandemie geprägten Jahre 2020 und 2021 merkliche Rückgänge bei den Fertigstellungszahlen, wohingegen die Baugenehmigungen tendenziell stiegen. Wie sich die Bautätigkeit vor dem Hintergrund von Krieg, steigenden Baukosten, Inflation und Zinsanstieg in den kommenden Jahren entwickeln wird, bleibt also abzuwarten.

**Abbildung 14: Bautätigkeit in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2021)**




Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

## 2.8 Miet- und Kaufpreise

*Indikator Miet- und Kaufpreisniveau*

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Niveau der Miet- und Kaufpreise. Deshalb hat GEWOS im Rahmen dieser Fortschreibung eine Auswertung der Angebotsdaten über das Portal der value AG vorgenommen. Zu beachten ist, dass es sich hier um Angebotspreise handelt. Sie spiegeln also nicht das tatsächliche Miet- bzw. Kaufpreisniveau wieder, sondern die Preise, die ein Haushalt, der aktuell am Markt sucht, 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.

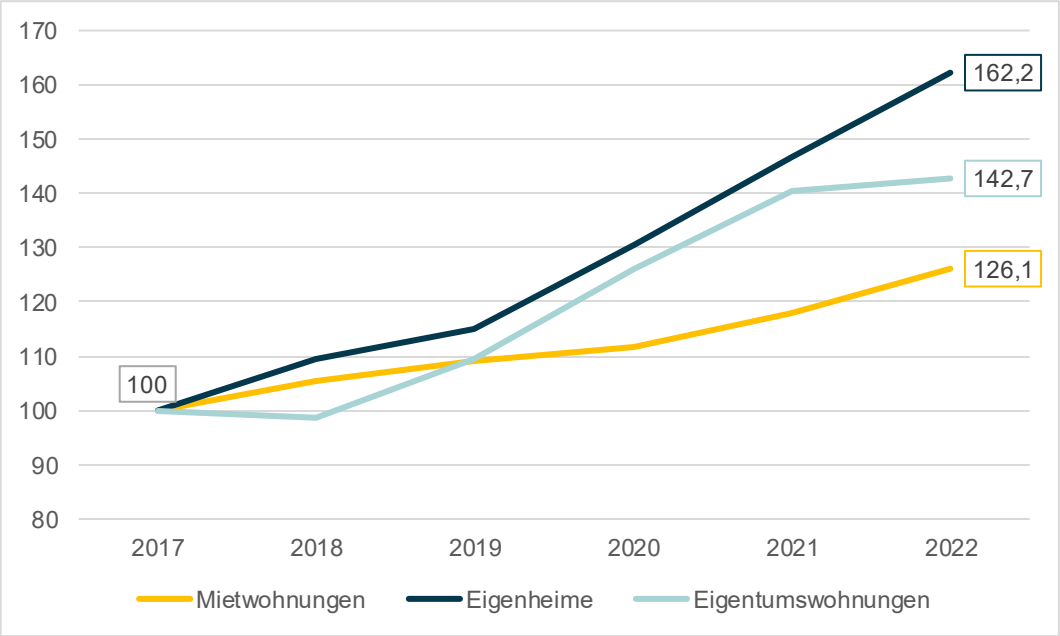
*Starke Kaufreisanstiege*

Die Analyse der Preisentwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise für Bestandsobjekte zeigt, dass sich bis 2022 gegenüber 2017 in allen Gemeinden deutliche Preissteigerungen ergeben haben. Insbesondere die Kaufpreise bei Eigenheimen haben sich um fast zwei Drittel erhöht, wobei die höchsten Anstiege in Apen (76 %) sowie Westerstede (70 %) und der mit Abstand geringste Anstieg in Wiefelstede (48 %) zu beobachten ist. Der Preisanstieg für Eigentumswohnungen um knapp 43 % wird teilweise getrieben von Preissteigerungen in den kleineren Gemeinden, aber auch in Bad Zwischenahn, auf das mehr als die Hälfte der ausgewerteten Angebote in diesem Segment fallen, liegt der Anstieg bei 39 %.

*Apen und Rastede mit höchsten Mietpreisanstiegen*

Die Mieten steigen weniger kräftig an als die Kaufpreise, doch auch hier zeigt sich die deutliche Anspannung der Wohnungsmarktsituation. Auf dem Markt für Mietwohnungen aus dem Bestand beträgt der Preiszuwachs im untersuchten Zeitraum über den gesamten Landkreis hinweg gut 26 %. Auch hier liegt Apen mit 31 % zusammen mit Rastede (30 %) deutlich über dem Mittelwert. Bad Zwischenahn und Wiefelstede weisen mit jeweils 23 % den geringsten Anstieg auf.

**Abbildung 15: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise im Bestand nach Segmenten in €/m² im Landkreis Ammerland (2017-2022, 2017=100)**

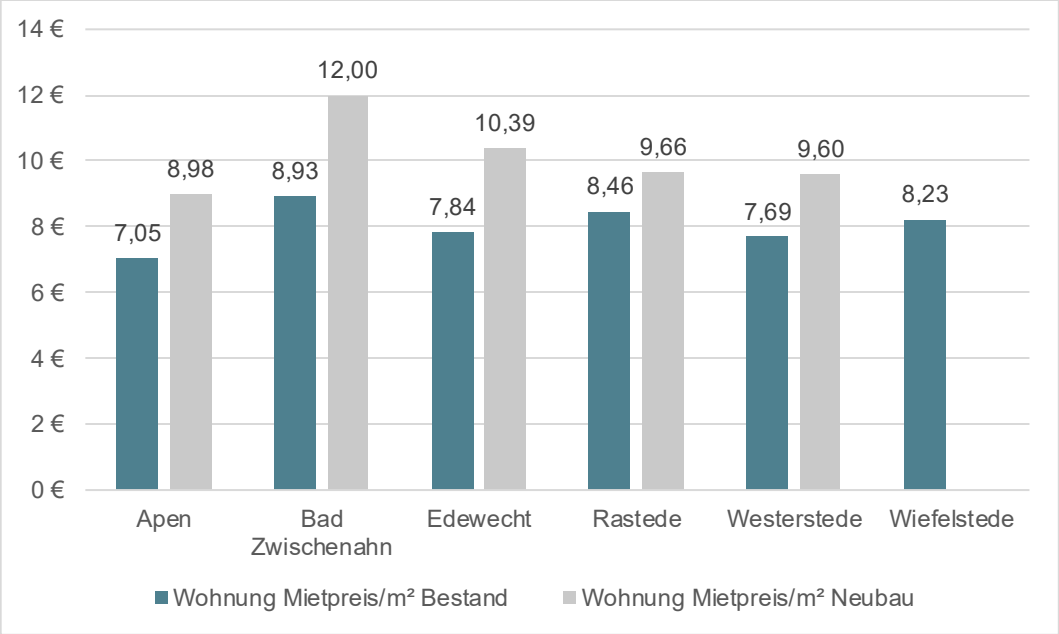



Quelle: value AG

*Deutliche Unterschiede zwischen Gemeinden*

In der nachfolgenden Abbildung 16 werden die Mietpreise für Bestands- und Neubauwohnungen in den Gemeinden des Landkreises für das Jahr 2022 aufgezeigt. Das durchschnittliche Mietpreisniveau für Bestandswohnungen im Landkreis Ammerland lag 2022 mit 8,15 €/m² insgesamt leicht über dem Durchschnitt des Landes Niedersachsen (8,03 €/m²), jedoch unter dem Bundesniveau (8,51 €/m²). Für Neubauwohnungen fielen im Kreisdurchschnitt niedrigere Mieten an als im niedersächsischen und im gesamtdeutschen Durchschnitt (9,86 €/m² ggü. 10,6 €/m² bzw. 12,00 €/m²). Innerhalb des Landkreises zeigen sich jedoch deutliche Preisunterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden. Die mit Abstand höchsten Mietpreise – sowohl im Neubau als auch im Bestand – waren 2022 in Bad Zwischenahn zu verzeichnen (8,93 €/m² bzw. 12,00 €/m²). Am niedrigsten lag das Mietpreisniveau in Apen, mit einem Quadratmeterpreis von 7,05 € für Bestands- und 8,98 € für Neubauwohnungen.

**Abbildung 16: Mietpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2022)**




Für Wiefelstede aufgrund geringer Fallzahl kein Wert angegeben.
Quelle: value AG

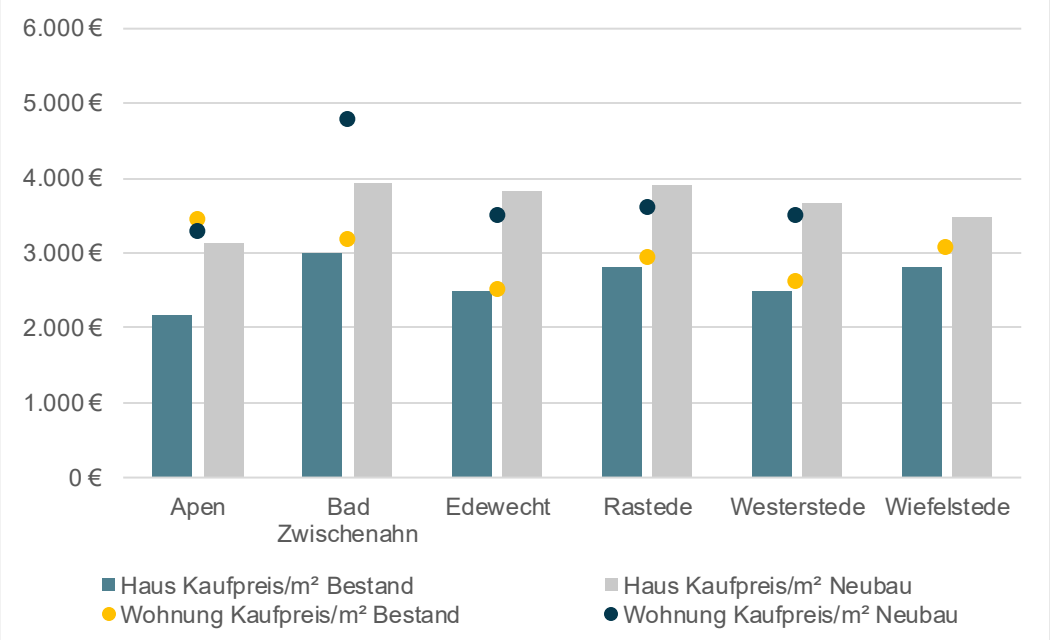
*Neue Eigenheime waren 2022 im Ammerland überdurchschnittlich teuer*

Über die Mietpreise hinaus werden im Folgenden auch die Kaufpreise – sowohl für Wohnungen als auch Eigenheime im Neubau und im Bestand – in den Fokus genommen. Im überregionalen Vergleich liegen die Quadratmeterpreise für neue Eigenheime in 2022 im Landkreis (3.752 €/m²) höher als im Land Niedersachsen (3.394 €/m²) und im Bundesdurchschnitt (3.749 €/m²). In den übrigen Segmenten ist der Quadratmeter im Ammerland erschwinglicher als im Bundesdurchschnitt.

*Die höchsten Preise werden in Bad Zwischenahn erzielt, die niedrigsten in Apen*

In der Abbildung 16 sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in den Gemeinden des Landkreises für das Jahr 2022 dargestellt. Die höchsten Preise wurden hier ebenfalls in Bad Zwischenahn erzielt, mit Ausnahme von Bestandswohnungen, die in Apen teurer waren. Dies ist jedoch auf die dort sehr geringe Angebotszahl zurückzuführen, die dazu führt, dass sich eine teure Wohnung erheblich auf den Durchschnitt auswirkt. Im Mittel der vergangenen Jahre lagen die Preise in Apen deutlich niedriger.

**Abbildung 17: Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2022)**




Für Wiefelstede aufgrund geringer Fallzahl kein Wert bei Wohnung Neubau angegeben.
Quelle: value AG

*Höchste Preise für Eigenheime in Bad Zwischenahn*

Die Preisspanne für Eigenheime im Bestand bewegte sich in 2022 zwischen einem Quadratmeterpreis von 2.176 € in Apen und 2.992 € in Bad Zwischenahn. Für Neubauten wurden die niedrigsten Preise ebenfalls in Apen und die höchsten in Bad Zwischenahn erzielt (3.137 €/m² bzw. 3.934 €/m²). Bei den Eigentumswohnungen reicht die Preisspanne im Bestand von 2.518 €/m² (Edewecht) bis 3.446 €/m² in (Apen) und im Neubau von 3.304 €/m² (Apen) bis 4.794 €/m² (Bad Zwischenahn). Die ungewöhnliche Situation in Apen, wo Eigentumswohnungen im Neubau je Quadratmeter günstiger sind als im Bestand, ist allerdings auch auf die geringe Fallzahl der angebotenen Wohnungen zurückzuführen. Und für Wiefelstede wurde für 2022 kein Wohnungsangebot im Neubau erfasst.

# 3. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2035

## 3.1 Vorgehen und Methodik

*Prognose bis 2035*

Im vorigen Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland wurde eine Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose für die sechs Kommunen vom Basisjahr 2017 mit einem Prognosezeitraum bis 2035 ermittelt. In diesem Kapitel wird nun die neue Prognose vorgestellt, die im Rahmen dieser Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts erstellt wurde. Die nun ermittelte Prognose reicht ausgehend vom aktuellsten verfügbaren Datenstand zum 31.12.2021 bis zum Jahr 2035. Das Ziel der Prognose ist die Darstellung der zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland und der daraus resultierenden Neubaubedarfe. Dazu wird die Nachfrageseite in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. Der Nachfrage wird das Wohnungsangebot, also der Wohnungsbestand, gegenübergestellt. Aus dieser Bilanzierung ergibt sich der jeweilige Neubaubedarf.

*Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung*

Im Rahmen der Erstellung der Bevölkerungsprognose wird durch GEWOS die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Neben Hauptwohnsitzbevölkerung sind das auch Personen mit Zweitwohnsitz. Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnheimen, die keine Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen, werden nicht berücksichtigt. Die Zahl der Nebenwohnsitze und der Heimbevölkerung wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten. Die Datengrundlage für die Hauptwohnsitzbevölkerung bilden die vom Statistischen Landesamt Niedersachsen erfassten Einwohnerzahlen zum 31.12.2021.[1]

*Ableitung der Prognoseannahmen auf Basis umfangreicher Analysen*

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten. Hierfür wurden im Vorfeld der Bevölkerungsprognose die Daten zu Geburten, Sterbefällen sowie Zu- und Fortzügen in einem sogenannten Stützzeitraum (2011 bis 2021) analysiert. Diese

[1] Die Zahl der Nebenwohnsitze und die Heimbevölkerung wurde in allen Gemeinden auf Basis der vorliegenden Daten aus dem Wohnraumversorgungskonzept von 2019 auf Basis aktueller Analysen und Recherchen fortgeschrieben. Für die Gemeinde Edewecht liegt eine aktuelle Bevölkerungsprognose ebenfalls mit Datenstand zum 31.12.2021 auf Basis der im Melderegister erfassten Hauptwohnsitze vor. Diese wurde für die Ermittlung der Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in dieser Gemeinde als Grundlage verwendet.

lokal verfügbaren Daten werden anhand von Referenzdaten auf Landes- und Bundesebene, z. B. die Sterbetafeln des Statistischen Landesamtes oder Annahmen zum Zuzug aus dem Ausland nach Deutschland, ergänzt. So werden die lokalen Daten plausibilisiert und übergeordnete Trends (z. B. die steigende Lebenserwartung oder sich wandelnde überregionale Wanderungsströme) in die Prognose integriert.

*Fortschreibung des demografischen Verhaltens der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht*

Im Ergebnis wird für die Bevölkerung in jeder der sechs Kommunen je nach Einzelalter und Geschlecht die Wahrscheinlichkeit für einen Fortzug aus der Gemeinde, die Geburt eines Kindes (bei Frauen) oder eines Sterbefalls für alle Jahre des Prognosezeitraums ermittelt. Beispiel: Steigt die Zahl junger Erwachsener in einer Gemeinde im Prognosezeitraum an, werden damit Geburten, aber auch Fortzüge wahrscheinlicher, da diese Altersgruppe einerseits Familien gründet, andererseits aber auch oft umzieht.

*Wanderungen als einflussreichste Komponente*

Die Zu- und Fortzüge stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf 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.

*Sondereffekt durch hohe Zuwanderung in 2022*

Der bereits beschriebene Stützzeitraum von 2011 bis 2021 erfasst zwar einen Zeitraum mit hoher Zuwanderung nach Deutschland durch Schutzsuchende (v. a. aus Syrien und dem Irak sowie eine hohe Zuwanderung von Arbeitskräften innerhalb der EU). Die demografischen Folgen des Ukrainekriegs für Deutschland seit Anfang 2022 sind darin jedoch nicht enthalten. In den vorliegenden Bevölkerungsständen zum 30.09.2022 zeigt sich bereits ein deutlicher Bevölkerungsanstieg in allen sechs Kommunen im Vergleich zum 31.12.2021. Daten zum Wanderungsgeschehen in den sechs Kommunen im Landkreis liegen beim Statistischen Landesamt für das Gesamtjahr 2022 noch nicht vor. Um diese demografisch relevanten Entwicklungen dennoch in der Prognose abzubilden, wurde nur für dieses erste Prognosejahr eine deutlich erhöhte Zuwanderung angenommen.

*Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte*

Auf Basis der Bevölkerungsprognose werden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte über eine Haushaltsgenerierung abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Kennzahl der Wohnungsnachfrage darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um sogenannte Wohnhaushalte. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird.

*Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot*

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.

## 3.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

*Bevölkerungsanstieg um 4,0 % bis 2035 im Landkreis*

Auf der Grundlage der in Kapitel 3.1 beschriebenen Methodik hat GEWOS die Prognose zur zukünftigen Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung ermittelt. Für den gesamten Landkreis Ammerland ergibt sich daraus für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 136.270 (wohnungsmarktrelevant). Gegenüber dem Bevölkerungsstand von 131.010 Personen im Basisjahr 2021 entspricht das einem Zuwachs von 5.260 Personen bzw. 4,0 %.

*Prognostizierte Einwohnerzahl für 2035 höher als in früherer Prognose*

In der Prognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept von 2019 war für das Jahr 2035 eine wohnungsmarktrelevante Bevölkerung von 132.720 ermittelt worden. Der Grund für die nun erhöhte Einwohnerzahl in 2035 liegt in der dynamischen Bevölkerungsentwicklung seit 2017. Durch Sondereffekte durch die Zuwanderung von Schutzsuchenden sowie möglicherweise im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie (z. B. durch erhöhte Nachfrage nach Eigenheimen im suburbanen Raum durch bessere Home-Office-Möglichkeiten) ist die Wohnungsnachfrage im Landkreis bis 2021 stärker ausgefallen als prognostiziert. Diese erhöhte Nachfrage konnte zudem durch eine hohe Bautätigkeit bedient werden. Im Zeitraum von 2018 bis 2021 wurden rund 3.100 Wohneinheiten im Landkreis gebaut. Das entspricht 85 % des ursprünglich ermittelten Neubaubedarfs von 3.640 Wohneinheiten bis 2025.

*Hoher Bevölkerungsanstieg bis 2025*

Ein großer Teil des Bevölkerungswachstums entfällt auf das erste Drittel des Prognosezeitraums. Der Anstieg im Landkreis von 2021 bis 2025 beträgt 3.120 Personen (2,4 %). Von 2026 bis 2035 wächst die Bevölkerung nur noch um 2.120 Einwohner. Der Grund hierfür ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung, die für steigende Sterbezahlen und sinkende Geburtenzahlen sorgt.

*Wachstum ungleich über Gemeinden verteilt*

Das Bevölkerungswachstum im Landkreis bis 2035 wird von allen sechs Gemeinden getragen. Dabei fällt die Dynamik in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich aus. Die Gemeinde mit dem mit Abstand kräftigsten absoluten Bevölkerungsanstieg bis 2035 ist Edewecht mit einem Zuwachs von 1.750 Personen. Die niedrigsten Werte weisen Bad Zwischenahn (+400 Personen) und Wiefelstede (+380 Personen) auf. Während die anderen fünf Gemeinden über den Prognosezeitraum kontinuierlich wachsen, ist die Einwohnerzahl in Bad Zwischenahn nach 2025 sogar leicht rückläufig.

*Edewecht mit kräftigstem Anstieg bis 2035*

Mit dem hohen absoluten Bevölkerungswachstum zeigt sich in Edewecht auch das höchste prozentuale Wachstum bis 2035 (+7,4 %). Die Gemeinden Apen (6,8 %) und Rastede (4,9 %) weisen ebenfalls einen deutlichen Anstieg auf. In den drei

übrigen Kommunen Bad Zwischenahn (1,3 %), Westerstede (3,1 %) und Wiefelstede (2,3 %) fällt die Bevölkerungsentwicklung deutlich positiv aus, auch wenn sie im Vergleich zum Durchschnitt im Landkreis insgesamt unterdurchschnittlich ist.

**Tabelle 2: Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035 nach Kommunen (wohnungsmarktrelevant)**

| Gemeinde | 2021[2] | 2025 | Veränderung 2021 bis 2025 | | 2035 | Veränderung 2021 bis 2035 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Abs. | % | | Abs. | % |
| Apen | 12.190 | 12.630 | 440 | 3,6 % | 13.020 | 830 | 6,8 % |
| Bad Zwischenahn | 30.630 | 31.110 | 480 | 1,6 % | 31.040 | 400 | 1,3 % |
| Edewecht | 23.790 | 24.690 | 900 | 3,8 % | 25.540 | 1.750 | 7,4 % |
| Rastede | 23.410 | 23.960 | 550 | 2,3 % | 24.550 | 1.140 | 4,9 % |
| Westerstede | 24.320 | 24.840 | 520 | 2,1 % | 25.070 | 750 | 3,1 % |
| Wiefelstede | 16.680 | 16.910 | 230 | 1,4 % | 17.060 | 380 | 2,3 % |
| LK Ammerland | 131.030 | 134.150 | 3.120 | 2,4 % | 136.270 | 5.240 | 4,0 % |

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

*Verschiebung der Altersstruktur durch Alterung der „Babyboomer“*

Das Bevölkerungswachstum im Landkreis fällt insgesamt relativ hoch aus, dabei ergeben sich jedoch je nach Altersgruppe deutlich Abweichungen. Der höchste absolute Anstieg ist bei der Gruppe der 65- bis unter 80-Jährigen zu beobachten (+5.120 Personen), der höchste Rückgang bei den 50- bis unter 65-Jährigen (-4.350 Personen). Diese beiden Entwicklungen hängen unmittelbar miteinander zusammen, da im Prognosezeitraum ein großer Teil der sogenannten Babyboomer-Generation von der einen in die andere Altersgruppe wechselt. Da diese Personen weiterhin in den Gemeinden verbleiben, können jüngere Personen nur in begrenztem Umfang zuziehen und in die Altersgruppe der 50 bis unter 65-Jährigen „nachwachsen“.

*Zuwachs bei Familien mit Kindern*

Der Landkreis bleibt auch weiterhin für junge Menschen und insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv. Die Zahl der 30- bis unter 50-Jährigen steigt bis 2035 um 2.020 Personen bzw. 6,7 % und die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren um 1.090 Personen bzw. 5,0 %. Dabei handelt es sich in der Regel um

[2] Zur Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung des Basisjahres wurden die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung verfügbaren Melderegisterdaten der Gemeinden zum Stichtag 31.12.2021 verwendet. Bevölkerungsentwicklungen, die sich nach dem Stichtag etwa durch Neubauvorhaben oder Zuwanderung von Geflüchteten vollzogen haben, konnten nicht einbezogen werden.

Eltern- und Kindergeneration von Familienhaushalten. In diesen Altersgruppen fällt der Zuwachs bis 2025 besonders hoch aus. Inwieweit dieses Wachstumspotenzial, das sich vor allem durch Zuzug von außerhalb der Gemeinden ergibt, tatsächlich ausgeschöpft wird, hängt sehr stark vom verfügbaren Angebot an Einfamilienhäusern ab, dass nach wie vor die präferierte Wohnform dieser Zielgruppe ist.

*Kein eindeutiger Entwicklungstrend bei jungen Erwachsenen*

Die Zahl der jungen Erwachsenen von 18 bis unter 25 Jahren unterliegt im Vergleich zu anderen Altersgruppen nur geringen Schwankungen. Zunächst zeigt sich bis 2025 ein leichter Rückgang um 260 Personen (-2,6 %), der bis 2035 wieder ausgeglichen wird. Die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen unterliegt einem gegenläufigen Trend: Bis 2025 tritt ein leichtes Wachstum (+2,0 %) auf, das sich bis 2035 in Gegenteil verkehrt (-2,7 %). In diesen Entwicklungen zeigen sich die heterogenen Einflüsse, die auf diese beiden Altersgruppen wirken. Zum einen wachsen in diese Altersgruppe die Jugendlichen aus den bestehenden Familienhaushalten heraus, von denen nicht alle zum Studium oder der Ausbildung aus dem suburbanen Raum fortziehen. Gerade in der Zeit der Corona-Pandemie haben viele junge Menschen den Auszug aus dem elterlichen Haushalt aufgeschoben. Zum anderen führte die Zuwanderung von Schutzsuchenden seit etwa 2014 zu hohen Wanderungsgewinnen in dieser Altersgruppe in ganz Deutschland. In weniger angespannten Wohnungsmärkten sind zu diesen Altersgruppen auch Familiengründer zu zählen, die ohne lange Phase des Ansparens Eigentum bilden können. Auch die Art der Wohnungsnachfrage weist aufgrund der sehr unterschiedlichen Teilgruppen eine sehr hohe Bandbreite in diesen Altersgruppen auf.

*Kräftiger Anstieg bei ab 80-Jährigen nach 2025*

Auffällig ist zudem die Entwicklung der Zahl der ab 80-Jährigen. Diese Altersgruppe weist bis 2025 noch ein moderates Wachstum von 2,3 % auf, bevor sich dann ein deutlicher Anstieg ergibt. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2035 beträgt der Zuwachs dann 1.520 Personen bzw. 15,1 %. In den ersten Jahren des Prognosezeitraums fällt der Anstieg auch deshalb noch niedrig aus, da hier die schwächer besetzten Geburtsjahrgänge aus der Zeit des 2. Weltkriegs Anfang der 1940er Jahre in diese Altersgruppe aufsteigen. Mit Fortschreiten des Prognosezeitraums werden dann die zahlenmäßig stärker besetzten Geburtsjahrgänge der 1950er Jahre ebenfalls in diese Altersgruppe eintreten. Zugleich nimmt die Lebenserwartung zu. Während viele jüngere Senioren in der Altersgruppe unter 80 Jahren nur in sehr geringem Umfang auf altengerechten Wohnraum oder Pflegeleistungen angewiesen sind, steigt dieser Bedarf mit Überschreitung des achtzigsten Lebensjahres zunehmend an. Daher kommt dieser in absoluten Zahlen vergleichsweise kleinen Altersgruppe für die Wohnungsmarktentwicklung eine hohe Bedeutung zu.

**Tabelle 3: Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035 nach Altersgruppen (wohnungsmarktrelevant)**

| Altersgruppe | 2021 | 2025 | Veränderung 2021 bis 2025 | | 2035 | Veränderung 2021 bis 2035 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Abs. | % | | Abs. | % |
| Unter 18 Jahre | 22.090 | 22.880 | 790 | 3,6 % | 23.180 | 1.090 | 5,0 % |
| 18 bis unter 25 Jahre | 9.740 | 9.490 | -260 | -2,6 % | 9.770 | 20 | 0,2 % |
| 25 bis unter 30 Jahre | 6.750 | 6.890 | 140 | 2,0 % | 6.570 | -180 | -2,7 % |
| 30 bis unter 50 Jahre | 30.240 | 31.770 | 1.520 | 5,0 % | 32.260 | 2.020 | 6,7 % |
| 50 bis unter 65 Jahre | 30.890 | 29.780 | -1.120 | -3,6 % | 26.550 | -4.350 | -14,1 % |
| 65 bis unter 80 Jahre | 21.260 | 23.070 | 1.810 | 8,5 % | 26.380 | 5.120 | 24,1 % |
| 80 Jahre und älter | 10.050 | 10.280 | 230 | 2,3 % | 11.570 | 1.520 | 15,1 % |
| LK Ammerland | 131.030 | 134.150 | 3.120 | 2,4 % | 136.270 | 5.240 | 4,0 % |

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

*Altersstruktur im Landkreis*

Die Entwicklungen in den einzelnen Altersgruppen haben auch Auswirkungen auf die Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung insgesamt im Landkreis Ammerland. Im Basisjahr der Prognose in 2021 sind die Altersgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen sowie der 50- bis unter 65-Jährigen mit 23,1 % bzw. 23,6 % die anteilig größten Gruppen. Die unter 18-Jährigen machen 16,9 % der Bevölkerung aus, junge Erwachsene von 18 bis unter 30 Jahre zusammengenommen 12,6 %. Die Zahl der Senioren unter 80 Jahren ergibt 16,2 % der Gesamtbevölkerung und die Hochbetagten ab 80 Jahren kommen auf 7,7 %.

*Mehr Ältere als im Bundesdurchschnitt*

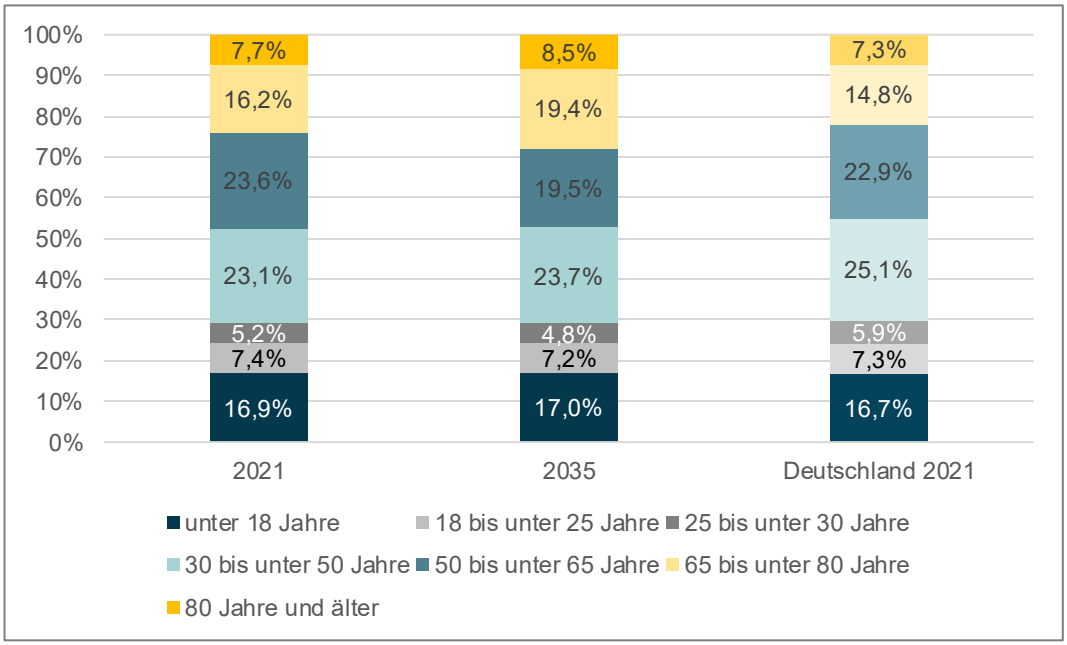
Im Vergleich zur Altersstruktur in Deutschland insgesamt verfügt der Landkreis Ammerland in 2021 Altersstruktur mit deutlich höheren Anteilen an Älteren und etwas erhöhten Anteilen an jungen Menschen. Der Anteil der Personen ab 65 Jahren liegt in Deutschland bei 22,1 % (Ammerland 23,9 %). Auch der Anteil der 50 bis unter 65-Jährigen liegt im Kreis mit 23,6 % deutlich höher als im Bundesdurchschnitt (22,9 %). Die Altersgruppen der unter 18-Jährigen sowie der 18- bis unter 25-Jährigen weisen im Landkreis Ammerland nur leicht höhere Anteile auf als im Bundesdurchschnitt. Nur die Anteile jüngeren Erwachsenen, also der 25- bis unter 30-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen, liegen im Bundesdurchschnitt deutlich höher als im Landkreis.

*Rückgang des Anteils der arbeitsfähigen Bevölkerung*

Diese Charakteristik der Altersstruktur verstärkt sich in den Gemeinden des Landkreises im Prognosezeitraum. Der Anteil der Menschen ab 65 Jahren steigt deutlich auf 27,9 % in 2035. Zugleich nimmt auch der Anteil der Kinder und Jugendlich leicht auf 17,0 % zu. Der Anteil der sogenannten arbeitsfähigen Bevölkerung, also

der 18- bis unter 65-Jährigen, nimmt hingegen ab: Von 59,3 % in 2021 auf 55,2 % in 2035.

**Abbildung 18: Entwicklung der Altersstruktur im Landkreis (2021-2035)**




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

## 3.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose

*Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage*

Für die Wohnungsnachfrage ist nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl und Größenstruktur der Haushalte die relevante Größe. Daher wird im folgenden Kapitel die zukünftige Haushaltsentwicklung dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch die Haushaltsprognose auf Ebene der einzelnen Gemeinden.

*Anstieg der Haushalte um 4,4 % bis 2035*

Für den Landkreis Ammerland ergibt sich bis 2035 ein Anstieg der Zahl der Haushalte auf dann 61.120. Das entspricht einem Zuwachs um 2.580 Haushalte bzw. 4,4 % im Vergleich zum Ausgangswert von 58.550 Haushalten in 2021. Damit fällt der prozentuale Zuwachs der Haushalte leicht positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung (+4,0 %). Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aufgrund der Alterung der Bevölkerung. Im Vergleich zur früheren Prognose von 2019 fällt die Zahl der Haushalte für 2035 deutlich höher aus. Damals war eine Zahl von 59.520 Haushalten für das Ende des Prognosezeitraums ermittelt worden. Aufgrund des hohen Wachstums der vergangenen Jahre und der Sondereffekt durch die Zuwanderung Schutzsuchender fällt diese Zahl nun höher aus.

*Höchste Anstiege in Apen und Edewecht*

Auch bei der Zahl der Haushalte fällt der Zuwachs in den Gemeinden Edewecht (7,5 %) und Apen (8,0 %) bis 2035 am deutlichsten aus. Auch Rastede (4,9 %) weist einen überdurchschnittlichen Anstieg auf. In Westerstede und Wiefelstede wächst die Wohnungsnachfrage mit 3,8 % und 3,3 % deutlich. Lediglich in Bad Zwischenahn zeigt sich, wie schon in der Bevölkerungsentwicklung nach einem Anstieg um 2,0 % zu Beginn des Prognosezeitraum ein leichter Rückgang bis 2035, so dass insgesamt nur ein Zuwachs von 1,6 % erreicht wird.

**Tabelle 4: Haushaltsprognose 2021 bis 2035 nach Gemeinden**

| Gemeinde | 2021 | 2025 | Veränderung 2021 bis 2035 | | 2035 | Veränderung 2021 bis 2035 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Abs. | % | | Abs. | % |
| Apen | 5.450 | 5.660 | 210 | 3,8 % | 5.890 | 440 | 8,0 % |
| Bad Zwischenahn | 14.840 | 15.140 | 300 | 2,0 % | 15.080 | 240 | 1,6 % |
| Edewecht | 9.880 | 10.240 | 350 | 3,5 % | 10.620 | 740 | 7,5 % |
| Rastede | 10.390 | 10.590 | 190 | 1,8 % | 10.910 | 510 | 4,9 % |
| Westerstede | 10.700 | 10.940 | 250 | 2,3 % | 11.100 | 410 | 3,8 % |
| Wiefelstede | 7.280 | 7.380 | 100 | 1,4 % | 7.520 | 240 | 3,3 % |
| LK Ammerland | 58.550 | 59.950 | 1.400 | 2,4 % | 61.120 | 2.580 | 4,4 % |

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

*Zahl der kleinen Haushalte nimmt zu*

Differenziert nach Haushaltsgrößen fallen die Entwicklungen im Landkreis Ammerland bis 2035 sehr unterschiedlich aus. Besonders deutlich erhöht sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um ca. 1.400 bzw. 7,1 %. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte wächst ebenfalls kräftig um 1.060 bzw. 4,9 %. Haushalte mit vier und mehr Personen nehmen bis 2035 um 190 bzw. 2,1 % zu, während die Zahl der Haushalte mit drei Personen leicht rückläufig ist und um 70 bzw. 0,8 % zurückgehen wird. Grund hierfür ist die Alterung der Haushalte. Dabei nimmt die Zahl der Haushaltsmitglieder in den ursprünglichen Familienhaushalte durch den Auszug der Kinder, aber auch durch Trennungen und Sterbefälle, mit Zeit ab. Zusätzliche junge Familienhaushalte können jedoch nur dort hinzukommen, wo durch Neubau oder den Generationenwechsel im Bestand ein entsprechendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht.

**Tabelle 5: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2021 bis 2035 nach Haushaltsgrößen im Landkreis Ammerland**

| Haushaltsgröße | 2021 | 2025 | Veränderung 2021 bis 2035 | | 2035 | Veränderung 2021 bis 2035 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Abs. | % | | Abs. | % |
| Eine Person | 19.540 | 20.340 | 690 | 3,5 % | 20.940 | 1.400 | 7,1 % |
| Zwei Personen | 21.440 | 21.980 | 540 | 2,5 % | 22.490 | 1.060 | 4,9 % |
| Drei Personen | 8.350 | 8.360 | 30 | 0,3 % | 8.290 | -70 | -0,8 % |
| Vier Personen+ | 9.220 | 9.360 | 140 | 1,5 % | 9.410 | 190 | 2,1 % |
| LK Ammerland | 58.550 | 59.950 | 1.400 | 2,4 % | 61.120 | 2.580 | 4,4 % |

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

*Leichte Verschiebung der Haushaltsstruktur*

Bis zum Jahr 2035 wird sich die Haushaltsstruktur im Landkreis aufgrund der beschriebenen Veränderungen leicht verschieben. Einpersonenhaushalte werden mit 34,3 % im Jahr 2035 über einen höheren Anteil verfügen als noch im Jahr 2021 mit 33,4 %. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte wird relativ stabil bei knapp 37 % bleiben. Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen von 33,0 % auf 29,0 % zurückgehen.

## 3.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

*Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2035*

Die Wohnungsmarktbilanz für den Prognosezeitraum ergibt sich aus der Gegenüberstellung der ermittelten Haushaltsprognose mit dem fortgeschriebenen Wohnungsangebot. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wird der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt. Die evtl. in Planung oder Realisierung befindliche Neubautätigkeit für den Prognosezeitraum findet hingegen keine Berücksichtigung. Die in diesem Kapitel angegebenen Neubaubedarfe können somit also auch durch bereits in Realisierung befindliche Neubauvorhaben gedeckt werden. Neben den in 2022 bereits errichteten, aber statistisch noch nicht erfassten Neubauten, befinden sich allein in den Kommunen Bad Zwischenahn, Rastede, Westerstede und Wiefelstede zusammengenommen rund 500 Wohneinheiten in größeren Neubauvorhaben bis 2025 in der Realisierung.

*Fluktuationsreserve von 2 %*

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine so genannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) in Höhe von mind. 2 % der Haushalte notwendig, um ein reibungsloses Wohnungsmarktgeschehen zu ermöglichen. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht gleichzusetzen mit einem strukturellen Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen übergangsweise häufig zwei Wohnungen durch einen Haushalt belegt. Auch durch Modernisierungsmaßnahmen steht ein gewisser Teil des Wohnungsbestands nicht immer aktiv zur Wohnnutzung zur Verfügung. Die Fluktuationsreserve wird rechnerisch auf die eigentliche Zahl der Haushalte aufgeschlagen, um die beschriebenen Effekte in der Bilanz abzubilden.

*Unterscheidung von drei Bedarfstypen*

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

- 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 2021.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

*Ersatzbedarf durch Wohnungsabgang*

Der Ersatzbedarf bildet die Zahl der Wohneinheiten ab, die durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen ersetzt werden müssen. Die Abgangsquote, also der Anteil des Wohnungsbestands, der jährlich durch diese Vorgänge dem Markt entzogen wird, wird im Prognosezeitraum mit 0,2 % pro Jahr konstant gehalten. Im Gegensatz zu den anderen beiden Bedarfstypen ist beim Ersatzbedarf davon auszugehen, dass kaum neue Wohnbauflächen beansprucht werden. Gerade auf angespannten Wohnungsmärkten, wie im Landkreis Ammerland, wird der Ersatzbedarf meist durch die Eigentümer auf bestehenden Flächen realisiert (Ersatzneubau). Gegebenenfalls werden durch solche Baumaßnahmen sogar höhere Dichten erreicht, so dass zusätzliche Bedarfe gedeckt werden können.

*Zukünftiger Ersatzbedarf: 1.630 Wohneinheiten*

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2035 ein Wohnungsabgang im gesamten Landkreis Ammerland von etwa 1.630 Wohneinheiten ergeben. Diese Anzahl an Wohneinheiten muss bis 2035 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Neubaubedarf fällt kontinuierlich in ähnlicher Höhe über den gesamten Prognosezeitraum an.

*Angebotsdefizit von 620 Wohnungen in 2021*

Im Ausgangsjahr der Prognose in 2021 ist der Wohnungsmarkt im Landkreis Ammerland insgesamt über alle Gemeinden hinweg angespannt. Trotz hoher Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren ergibt sich insgesamt ein Angebotsdefizit und damit ein Nachholbedarf von rund 620 Wohneinheiten.

*Zukünftiger Zusatzbedarf: 2.620 Wohneinheiten*

Der Zusatzbedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht entsprechend der Ergebnisse der Haushaltsprognose über den Prognosezeitraum. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Zusatzbedarf von rund 2.620 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Aufgrund der unterschiedlichen Wachstumsdynamik, wegen der Alterung der Bevölkerung, fällt ein größerer Teil des Bedarfs auf den Beginn des Prognosezeitraum und nimmt dann mit der Zeit ab.

*Wohnungsbedarf 2035: 4.870 Wohnungen*

Unter Berücksichtigung der Bedarfskomponenten ergibt sich für den Landkreis Ammerland ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt 4.870 Wohnungen ab 2022 bis zum Jahr 2035.

| | | |
|---|---|---|
| ▪ Ersatzbedarf 2035 | = | 1.630 WE |
| ▪ Zusatzbedarf 2035 | = | 2.620 WE |
| ▪ Nachholbedarf 2021 | = | 620 WE |
| Neubaubedarf | = | 4.870 WE |

*Edewecht mit höchstem Neubaubedarf*

Werden die sechs Gemeinden einzeln betrachtet, ergibt sich der höchste Neubaubedarf in der Gemeinde Edewecht mit rund 1.160 Wohneinheiten. Wie auch in Apen (630 Wohnungen) ergibt sich der Neubaubedarf zu über 75 % aus dem Nachhol- und Zusatzbedarf, also dem Anstieg der Wohnungsnachfrage. In Bad Zwischenahn hingegen, wo mit 940 Wohneinheiten ebenfalls ein hoher Neubaubedarf besteht, ist der Nachhol- und Zusatzbedarf mit 56 % bis 2035 weniger relevant. Aufgrund des größeren Wohnungsbestands nimmt hier auch der Ersatzbedarf einen höheren Stellenwert ein. Zudem heben sich in Bad Zwischenahn der gleichmäßig ansteigende Ersatzbedarf und der ab 2025 sinkende Zusatzbedarf sich gegenseitig auf, so dass der Neubaubedarf ab 2025 nur noch geringfügig ansteigt. In Rastede und Westerstede fällt ein Neubaubedarf von 850 bzw. 760 Wohneinheiten an. Den geringsten Neubaubedarf verzeichnet Wiefelstede mit 530 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

*Sehr hoher Neubaubedarf zu Beginn des Prognosezeitraums*

Der Nachholbedarf und der kräftige Bevölkerungsanstieg (u. a. Geflüchtete aus der Ukraine) führen zu einem hohen Neubaubedarf zum Beginn des Prognosezeitraums. Allein durch den außergewöhnlich hohen Bevölkerungsanstieg in 2022 ergibt sich rechnerisch ein zusätzlicher Bedarf von ca. 700 Wohnungen im Landkreis Ammerland. Bis zum Jahr 2025 liegt der Bedarf insgesamt bei etwa 2.520 Wohneinheiten. Dies entspricht knapp 630 Fertigstellungen pro Jahr. Von 2025 bis 2035 muss ein geringerer Neubaubedarf von etwa 2.350 Wohnungen bzw. knapp 240 Einheiten pro Jahr gedeckt werden.

*Jährlicher Neubaubedarf liegt unter Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre*

Der Neubaubedarf über die kompletten 14 Jahre des Prognosezeitraums liegt im Mittel bei etwa 350 Fertigstellungen pro Jahr. Im Zeitraum von 2012 bis 2021 lag

die Zahl der Fertigstellungen im Landkreis Ammerland nach Daten des Statistischen Landesamtes bei etwa 720 Wohneinheiten pro Jahr.

*Neubaubedarf nach Segmenten*

Die folgende Tabelle zeigt die Neubaubedarfe im Ein- und Zwei- bzw. Mehrfamilienhaussegment in den sechs Gemeinden des Landkreises. Die Verteilung der Segmente ergibt sich zum einen aus dem Ersatzbedarf, also aus der Segmentsverteilung im jetzigen Wohnungsbestand und zum anderen an altersgruppenspezifischen Wohnpräferenzen, so dass auch die zukünftige Bevölkerungsstruktur in der Prognose der Bedarfe eingeht.

*Mehrfamilienhaussegment gewinnt an Relevanz*

Dabei zeigt sich, dass von den insgesamt im Landkreis Ammerland benötigten 4.870 Wohnungen 3.170 Einheiten (65 %) im Mehrfamilienhaussegment entstehen sollten. Der Anteil im Mehrfamilienhaussegment variiert dabei zwischen rund 62 % in Apen und Edewecht bis ca. 70 % in Bad Zwischenahn und Westerstede. Die weiteren drei Gemeinden liegen relativ nah am Durchschnitt des Landkreises. Insgesamt kommt dem Mehrfamilienhaussegment eine deutlich höhere Bedeutung zu, als es im gegenwärtigen Wohnungsbestand der Fall ist. Lediglich ca. ein Viertel der Wohnungen im Landkreis zählen bislang hierzu.

**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

*Realisierung von Neubau von verschiedenen Faktoren abhängig*

Die Wohnungsmarktprognose gibt das Wachstumspotenzial bzw. den Nachfragedruck wieder, der sich aus der zukünftigen 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 werden können, ist etwa die Verfügbarkeit entsprechender Wohnbauflächen 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. Die mangelnde Flächenverfügbarkeit wird auch von den Kommunen selbst als sehr herausfordernd wahrgenommen. Zudem muss auch in der Bevöl-

kerung eine gewisse Akzeptanz für weiteren Neubau vorherrschen, was zunehmend schwieriger wird. 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. Zudem haben die gestiegenen Baukosten und das anspruchsvolle Zinsniveau deutschlandweit zur Zurückhaltung bei Neubauvorhaben bei Investoren und Privatpersonen geführt. 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.

# 4. Analyse des preisgünstigen Wohnraums

## 4.1 Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage

*Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe*

Die Anspannung auf Wohnungsmärkten stellt deutschlandweit Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, vor Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für preissensible Zielgruppen eine wichtige Komponente bei der Gestaltung ausgewogener Wohnungsmärkte in den Kommunen. Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept in 2019 wurde auch in dieser Fortschreibung eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt. Das Ziel dieser Untersuchung ist es, eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die relevanten Akteure in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft im Landkreis zu erstellen.

*Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum*

Die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen. Die Untersuchung bezieht sich dabei ausschließlich auf den Mietwohnraum, dass für die Wohnraumversorgung preissensibler Haushalte besonders relevant ist. Da die Wohneigentumsbildung für diese Zielgruppe eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse nicht betrachtet.

*Gleiche Methodik wie in 2019 und aktualisierte Datenbasis*

Die Untersuchung folgt der im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 verwendeten Methodik und basiert auf einer aktualisierten Datenbasis. Für alle sechs Kommunen wird die Untersuchung einzeln durchgeführt. Dabei wird die im Rahmen dieser Analyse ermittelte Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus, die nachfolgend vorgestellt werden.

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

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

*Definition Nachfrage nach NWoFG*

Die Begriffe „preissensibel“ oder „preisgünstig“ sind ebenso wenig definiert, wie die häufig in diesem Kontext verwendeten Begriffe „bezahlbar“ oder „leistbar“. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen

Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG)[3] herangezogen (vgl. Tabelle 8). Mit dieser Vorgehensweise kann die Zugehörigkeit zur Gruppe der preissensiblen Haushalte auch für Haushalte definiert werden, die nicht z. B. als Transferleistungsbezieher statistisch erfasst sind, sondern aus anderen Gründen über geringe Einkommen verfügen.

*Ermittlung der Nachfrage*

Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse werden die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet und anhand der Kaufkraft im Landkreis im Vergleich zum Landesdurchschnitt gewichtet. Diese Einkommensstruktur wird dann zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, auf die lokale Haushaltsgrößenstruktur in der jeweiligen Kommune angelegt.

*Definition Angebot nach NWoFG*

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

- Wohnflächengrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus der Fördermiete laut Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz und angemessener Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 8)

herangezogen. Die Fördermiete liegt gegenwärtig bei 5,60 €/m² im 1. Förderweg für niedrige Einkommen in der Mietstufe I (Apen und Westerstede) und 5,80 €/m² in der Mietstufe II und III (Bad Zwischenahn, Edewecht, Rastede und Wiefelstede).

*Ermittlung des Angebots*

Zur Ermittlung des Angebotes wird die Zahl der Mietwohnungen in den sechs Kommunen im Landkreis Ammerland ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wird durch eine Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2021 und 2022 auf dem Portal Immobilienscout24 und eine ergänzende Datenabfrage bei der Ammerländer Wohnungsbau erfasst. Die Ergebnisse werden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden kann. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wird anschließend die ermittelte Quote mit

[3] 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 -

dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes werden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

**Tabelle 8: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung**

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenze niedersächsische Wohnraumförderung | Fördermiete pro m² | | Wohnungsgrößen niedersächsische Wohnraumförderung | Mietobergrenze | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mietstufe I | Mietstufe II/III | | Mietstufe I | Mietstufe II/III |
| 1 PHH | 17.000 € | 5,60 € | 5,80 € | bis 50 m² | 280 € | 290 € |
| 2 PHH | 23.000 € | 5,60 € | 5,80 € | bis 60 m² | 336 € | 348 € |
| 3 PHH | 29.000 € | 5,60 € | 5,80 € | bis 75 m² | 420 € | 435 € |
| 4+ PHH | 38.000 € | 5,60 € | 5,80 € | über 75 m² | 504 € | 522 € |

Quelle: Land Niedersachsen

## 4.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

*Angebotsdefizit von 970 preisgünstigen Wohnungen im Landkreis*

Im Ergebnis ergibt sich für den Landkreis Ammerland eine jährliche Nachfrage nach 1.330 preisgünstigen Mietwohnungen. Das jährlich verfügbare Angebot beläuft sich auf lediglich 360 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Das entspricht einem Anteil von 19 % an allen jährlich angebotenen Mietwohnungen. Daraus resultiert ein rechnerisches Angebotsdefizit von 970 bezahlbaren Wohnungen.

*Preisgünstiges Wohnungsangebot seit 2019 deutlich zurückgegangen*

Im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2019 hat sich die Situation im preisgünstigen Segment deutlich verschärft. Damals lag das Angebotsdefizit bei lediglich 460 Wohnungen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum hat sich seitdem kaum verändert (zuvor 1.270 Haushalte). Aufgrund der in Kapitel 2.8 beschriebenen Preissteigerungen auf dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis ist das Angebot an preisgünstigem Wohnraum jedoch deutlich zurückgegangen (zuvor 810 Wohnungen bzw. 39 % der jährlich verfügbaren Wohnungsangebote). Das liegt auch daran, dass der Anteil sozial orientierter Wohnungsunternehmen (z. B. genossenschaftliche oder kommunale Vermieter) am Mietwohnungsbestand im Landkreis vergleichsweise niedrig ist.

*Nachholeffekte in vielen Kommunen*

In der Gemeinde Apen wird dieser Effekt besonders deutlich. Hier lag in 2017 das durchschnittliche Mietniveau auf dem freien Wohnungsmarkt noch unterhalb der Mietpreisgrenze für geförderten Wohnraum. Das hat sich durch die Mietpreisstei-

gerungen der letzten Jahre deutlich verändert. Waren im letzten Wohnraumversorgungskonzept noch 68 % der verfügbaren Mietwohnungen als preisgünstig anzusehen, sind es nun nur noch 17 %. Während es hier in 2019 noch ein Angebotsüberhang von 20 Wohnungen im preisgünstigen Segment gab, herrscht nun auch in Apen ein deutliches Defizit vor (120 Wohnungen). Auch in Edewecht (160 Wohnungen), Westerstede (180 Wohnungen) und Wiefelstede (110 Wohnungen) hat sich das Angebotsdefizit im Vergleich zur letzten Untersuchung aufgrund des Rückgang der Zahl verfügbarer preisgünstiger Mietwohnungen deutlich ausgeweitet. Lediglich in Bad Zwischenahn (260 Wohnungen) und Rastede (140 Wohnungen) hat sich die Situation nur wenig verändert. Diese Gemeinden hatten jedoch bereits in der Untersuchung in 2019 die höchsten Defizite zu verzeichnen.

*Angespannte Situation inzwischen in allen Kommunen*

Insgesamt weisen die Ergebnisse darauf hin, dass die besonders angespannte Situation im Segment des preisgünstigen Wohnraums, die in 2019 vor allem in Bad Zwischenahn und Rastede erfasst wurde, sich nun auf alle anderen Kommunen im Landkreis ausgeweitet hat. Dabei ist in allen Gemeinden bei relativ stabiler Nachfrage das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zurückgegangen.

**Tabelle 9: 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 2022 | Jährliche Bilanz 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Absolute Anzahl | In % aller angebotenen Miet-wohnungen | | |
| Apen | 140 | 20 | 17 % | -120 | 20 |
| Bad Zwischenahn | 380 | 120 | 18 % | -260 | -230 |
| Edewecht | 210 | 50 | 17 % | -160 | -70 |
| Rastede | 220 | 80 | 25 % | -140 | -130 |
| Westerstede | 230 | 50 | 14 % | -180 | -10 |
| Wiefelstede | 150 | 40 | 20 % | -110 | -40 |
| **Gesamt** | **1.330** | **360** | **19 %** | **-970** | **-460** |

Quelle: GEWOS

*Angebotsdefizit von 770 Wohnungen bei Wohnungsgrößen unter 50 m²*

Die rechnerische Bilanz im preisgünstigen Segment ergibt für einzelne Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen ein differenziertes Bild. Erfahrungsgemäß fällt das Angebotsdefizit für kleine Haushalte besonders deutlich aus, da viele preissensible Haushalte kleine Haushalte sind, während kleine Wohnungen meist eine höhere Quadratmetermiete aufweisen als größere Wohnungen. Zudem ist der Anteil kleiner Wohnungen bis 60 m² am gesamten Mietwohnungsbestand sehr niedrig. Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass dies auch in den sechs betrachteten Kommunen zutrifft.

*Bilanz fällt in allen Gemeinden ähnlich aus*

Für alle Kommunen zeigt sich ein ähnliches Ergebnis. Für Haushalte mit einer oder zwei Personen fällt im gesamten Landkreis ein deutliches Defizit von 770 bzw. 270 preisgünstigen Wohnungen an. Auch für Haushalte mit vier und mehr Personen zeigt sich inzwischen ein Defizit von 90 Wohnungen, nachdem in 2019 noch ein deutlicher Angebotsüberhang festzustellen war. Lediglich bei Wohnraum für Haushalte mit drei Personen ist nach wie vor ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Der Angebotsüberhang beträgt über den gesamten Landkreis 170 Wohnungen. Auffällig ist hierbei, dass die für den gesamten Landkreis beschriebene Bilanz auch für jede einzelne Kommune Gültigkeit besitzt.

**Tabelle 10: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen**

| 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 | -80 | -30 | 10 | -10 |
| Bad Zwischenahn | -240 | -70 | 60 | -10 |
| Edewecht | -120 | -50 | 20 | -10 |
| Rastede | -120 | -40 | 40 | -20 |
| Westerstede | -130 | -50 | 20 | -20 |
| Wiefelstede | -80 | -30 | 20 | -20 |
| **Gesamt** | **-770** | **-270** | **170** | **-90** |

Quelle: GEWOS

*Ergebnis: Große Herausforderungen für preissensible Haushalte*

Für viele preissensible Haushalte ergeben sich somit große Herausforderungen, bedarfsgerechten Mietwohnraum zu finden. Diese Situation kann dazu führen, dass sie für ihre finanziellen Möglichkeiten zu teure oder für ihre Bedarfe zu kleine Wohnungen anmieten. Zudem werden Umzüge teilweise gar nicht vollzogen, um von günstigeren Bestandsmieten zu profitieren, oder als Fortzüge in Kommunen mit niedrigeren Mieten realisiert. Diese Ergebnisse werden auch durch die Ergebnisse der Befragung der Kommunen untermauert. Die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum wird in allen Kommunen als zentrales Handlungsfeld für die zukünftige Wohnungsmarktsituation angesehen.

*Qualitative Effekte*

Die in diesem Kapitel dargestellte Bilanz beruht auf einer Modellrechnung. In der Realität können zusätzliche Effekte zu weiteren Herausforderungen für preissensible Haushalte führen. Das kann sich daraus ergeben, dass etwa preissensible Seniorenhaushalte auf preisgünstige barrierereduzierte Wohnungen angewiesen sein können oder Haushalte ohne eigene PKW an relativ zentrale oder gut erreichbare Lagen gebunden sind. Auch durch die kräftig gestiegenen Energiekosten in 2022 können sich für preissensible Haushalte finanzielle Herausforderungen ergeben, obwohl sie in einer, auf Basis der Nettokaltmiete, als preisgünstig einzustufenden Wohnungen leben. Auch die Situation der Geflüchteten aus der Ukraine kann zusätzlichen Druck in diesem Segment erzeugen, sollte diese in größerer Zahl im Landkreis verbleiben.

*Konkurrenzsituationen*

Auch Haushalte mit einem höheren Einkommen können auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten um preisgünstigen Wohnraum auftreten. Sie können in allen Größenklassen belegen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall.

# 5. 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.

*Positive Rahmenbedingungen haben Bestand*

Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 beschrieben, sind die Gemeinden im Landkreis Ammerland aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie der attraktiven Lage in der Region beliebte Wohnstandorte.

*Dynamische Bevölkerungsentwicklung*

Die Bevölkerungsentwicklung weist nach wie vor eine hohe Dynamik auf. Von 2017 bis Ende 2021 lag das Bevölkerungswachstum im gesamten Landkreis ein bei 2,4 %. Die bislang verfügbaren unterjährigen Daten bis 30.09.22 weisen, vermutlich auch durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine, auf ein zusätzliches Wachstum von mindestens 1,2 % in diesem Jahr hin.

*Wachstum nicht mehr auf Stadtrand von Oldenburg beschränkt*

An den Komponenten des Bevölkerungswachstums hat sich wenig verändert. Der Zuzug junger Familien sorgt trotz der Alterungsprozesse in der Bestandsbevölkerung für ein niedriges Geburtendefizit. Die Flüchtlingszuwanderung der vergangenen Jahre hat diese Entwicklung verstärkt. Der Zuzug in die suburbanen Wohngebiete am Stadtrand von Oldenburg oder gut an die Verkehrsinfrastruktur angebundene Ortsteile findet nach wie vor statt. Dabei ist teilweise, etwa in Wiefelstede, eine Abschwächung der Zuzugsdynamik erkennbar, während inzwischen auch in peripher gelegenen Bereichen hoher Zuzug zu beobachten ist.

*Junger Wohnungsbestand mit großen Wohnungsgrößen*

Das hohe Zuzugspotenzial, das sich aus der attraktiven Lage ergibt, wurde auch in der jüngeren Vergangenheit durch eine intensive Bautätigkeit erschlossen. Insgesamt wurden im Zeitraum von 2018 bis 2021 bereits 85 % des ursprünglich für den Zeitraum von 2018 bis 2025 prognostizierten Neubaubedarfs realisiert. Über die Hälfte des Neubaus entfiel dabei auf große Wohnungen mit mehr als drei Räumen, v. a. im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

*Angespannter Wohnungsmarkt*

Auch getrieben durch den kräftigen Zuzug hat die Bautätigkeit noch nicht zur Entspannung der Wohnungsmarktsituation geführt. Die Angebotsmieten sind seit 2017 um 26 % und Kaufpreise von Eigenheimen um 62 % angestiegen. Dabei waren Nachholeffekte in bislang weniger angespannten Teilräumen zu erkennen. Stellvertretend hierfür steht die Entwicklung in Apen, doch auch in den übrigen Kommunen gibt es periphere, ländlich geprägte Ortsteile, auf die diese Entwicklung zutrifft. Auch die befragten Kommunen selbst schätzen ihre Wohnungsmarktsituation fast ausschließlich als angespannt bis sehr angespannt ein.

*Kaum Wohnungsangebote für Haushalte mit geringen Einkommen*

Für Transferleistungsbezieher und Haushalte mit geringen Einkommen, die aktiv eine Wohnung suchen, hat sich die Situation in den vergangenen Jahren insoweit verschärft, dass ein Ausweichen von angespannten in weniger angespannte Kommunen innerhalb des Landkreises nun kaum noch möglich ist. Während die jährliche aktive Nachfrage im preisgünstigen Segment relativ stabil blieb, hat sich das verfügbare Wohnungsangebot im Landkreis durch die skizzierten Nachholeffekte in Kommunen mit zuvor niedrigen Mietpreisniveaus deutlich reduziert.

*Zukünftiger Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum*

Für den Landkreis Ammerland ist bis 2035 ein weiterer Bevölkerungsanstieg um 4,0 % auf etwa 136.270 Einwohner zu erwarten. Die höchsten Zuwächse erreichen mit Apen und Edewecht zwei Kommunen, die nun die dynamische Entwicklung nachholen, die sich aufgrund von hohen Preisen und geringen verfügbaren Flächen in anderen Kommunen im Landkreis nicht mehr fortsetzen kann. Diese Entwicklung schlägt sich auch in einem Zuwachs der Zahl der Haushalte im Landkreis um 4,4 % nieder. Dieser wird getragen von einem deutlichen Anstieg der Zahl kleiner Haushalte.

*Veränderung der Bevölkerungsstruktur*

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.

*Neubaubedarf von 4.870 Wohneinheiten*

Im Landkreis Ammerland besteht bis zum Jahr 2035 ein Ersatzbedarf für abgehende Wohnungen von 1.630 Wohneinheiten. Der Nachholbedarf zum Stand 2021 beträgt 620 Wohneinheiten und der Zusatzbedarf aufgrund des zukünftigen bzw. in 2022 bereits absehbaren Bevölkerungsanstiegs liegt bei 2.620 Wohneinheiten. Zusammengenommen ergibt sich bis 2035 ein Neubaubedarf von 4.870 Wohneinheiten, wobei der Anteil von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment bei etwa zwei Dritteln liegen sollte, um die in den vergangenen Jahren bereits deutlich gestiegene und zukünftig steigende Wohnungsnachfrage kleiner Haushalte zu bedienen.

*Wohnungsmarkt im Landkreis wird homogener*

Im Vergleich zum Stand in 2017, der im vorherigen Wohnraumversorgungskonzept beschrieben wurde, hat sich die Wohnungsmarktsituation im Landkreis über alle untersuchten Teilbereiche hinweg dynamisch weiterentwickelt. Auffällig ist die zunehmende Angleichung der analysierten Parameter im gesamten Landkreis, ausgelöst durch Nachholeffekte in bislang weniger angespannten Gemeinden.

# 6. Handlungsempfehlungen

*Handlungsfelder*

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland, die im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 formuliert wurden, auf Basis der fortgeschriebenen Analysen überprüft und gegebenenfalls ergänzt. Die Zuordnung der Empfehlungen zu den damals betrachteten Handlungsfeldern bleibt dabei bestehen:

- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Preisgünstiger Wohnraum
- Wohnungsmarktsteuerung

## 6.1 Neubau

*Handlungsfeld mit hoher Relevanz*

Aufgrund des hohen Wachstumsdrucks bleibt der Neubau von Wohnraum im gesamten Landkreis Ammerland ein zentrales Handlungsfeld. Dabei nimmt auch der Wachstumsdruck aus den Gemeinden selbst zu, der durch eine Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage in den Kommunen selbst entsteht. Das können Personen sein, die im Landkreis aufgewachsen sind und nun aus dem elterlichen Haushalt ausziehen bzw. nach der Ausbildung/dem Studium zurückkehren möchten, Arbeitskräfte, die in die Nähe ihres Arbeitsplatzes im Landkreis wohnen möchten, oder Personen die durch Veränderung der Haushaltsgröße (z. B. Auszug der Kinder, Trennung/Tod des Partners) anderen Wohnraum innerhalb ihres Wohnorts nachfragen.

*Herausforderungen bei Umsetzung von Neubau*

Grundsätzlich ist der Steuerung der Neubauaktivitäten oder deren Begrenzung eine politische und planerische Entscheidung der Kommunen. Auch die Bevölkerung in den Gemeinden sollte Neubauvorhaben mittragen. Laut Befragung bei den Kommunen ist das meist der Fall, da auch die Bevölkerung den Wohnungsbau überwiegend noch als notwendig erachtet. Zugleich haben auf der Seite der Wohnungsunternehmen hohe Baupreise und schwierige Finanzierungsbedingungen zur Zurückhaltung bei der Umsetzung von Bauvorhaben geführt. Der im Rahmen dieses Gutachtens ermittelte Neubaubedarf entspricht somit dem ausschöpfbaren Wachstumspotenzial bzw. dem Wachstumsdruck und zwingend nicht dem Neubauvolumen, das vor Ort unter den aktuellen Gegebenheiten einfach umsetzbar ist.

*Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen*

Wie im Rahmen der Analysen herausgearbeitet wurde, besteht im Landkreis Ammerland ein hoher Neubaubedarf. Zusätzlich zu freiwerdenden Wohnungen im Bestand müssen bis zum Jahr 2035 rund 4.870 Wohneinheiten neu gebaut werden, um die Nachfrage zu decken. Wie bereits beschrieben, sollte der Neubau die bestehende Struktur des Wohnungsangebots ergänzen und einer sich wandelnden

Nachfrage Rechnung tragen. Dazu ist insgesamt ein Fokus auf kleinere Mietwohnungen im Neubau besonders zielführend, um die hohe Wohnungsnachfrage durch kleine Haushalte zu bedienen.

*Innenentwicklung vorrangig*

Wie bereits im Konzept von 2019 formuliert, sollte die Innenentwicklung beim Neubau grundsätzlich priorisiert werden. Neben der Erschließung attraktiver Wohnlagen und der Sicherstellung der Auslastung bestehender Infrastrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen, kann der zusätzliche Flächenverbrauch am Ortsrand reduziert werden. Auch im Hinblick auf weitere Aspekte wie die Schaffung von Wohnquartieren mit kurzen Wegen oder der Belebung von Innenstadtlagen kann diese Priorisierung zielführend sein. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Landkreis wird die ergänzende Umsetzung größerer Neubauvorhaben in dezentralen Lagen und/oder den etwas weniger dicht besiedelten Kommunen dennoch ebenfalls nötig sein.

### Einfamilienhaussegment

*Eigenheim bleibt bevorzugte Wohnform*

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in ländlichen und suburbanen Gebieten eine beliebte Wohnform im Neubau. Insbesondere jungen Eigentumsbildner präferieren diesen Wohnungstyp. Dieses Segment ist daher nach wie vor ein wichtiger Faktor, um junge Familienhaushalte anzuziehen bzw. in einer Kommune zu halten.

*Empfehlungen 2019*

Für den Neubau im Einfamilienhaussegment sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

- Wohnungsangebot für bestimmte Zielgruppen erweitern: Familienhaushalte, ergänzend Paarhaushalte ab 50 Jahre (kleinere Objekte)
- Siedlungsräume stärken: Nutzung kleiner integrierter Flächen zur Besserung Ausnutzung bestehender Infrastrukturen priorisieren
- Kompakte Gebäude auf kleinen Grundstücken realisieren
- Nutzung von Einheimischenmodellen prüfen

*Fokus auf bezahlbares Eigentum für Einheimische*

Durch die hohen Fertigstellungszahlen in diesem Segment in den vergangenen Jahren und das moderate Wachstum der Zahl größerer Familienhaushalte im Landkreis bis zum Jahr 2035 nimmt die Relevanz dieses Segments zur Bedarfsdeckung rechnerisch im Vergleich zum vorherigen Gutachten ab. Der Neubau von Einfamilienhäusern bleibt zwar für die meisten befragten Kommunen im Landkreis ein wichtiges Handlungsfeld, fokussiert sich aber zunehmend auf die bezahlbare Wohnraumversorgung für Einheimische. Diese Fokussierung findet sich bereits in den dargestellten Handlungsempfehlungen zu diesem Segment und sollte daher weiterhin Bestand haben.

### Mehrfamilienhaussegment

*Mehrfamilienhäuser*

Das Mehrfamilienhaussegment bietet Möglichkeiten für die Wohnraumversorgung eines breiten Zielgruppenspektrums. Das Segment ist geteilt in den im Landkreis relativ kleinen Wohnungsmarkt für Eigentumswohnungen sowie das frei finanzierte und geförderte Mietsegment. Vor allem für Haushalte mit geringeren Einkommen ist dieses Segment von hoher Bedeutung. Doch hohe Kaufpreise und gestiegene Zinsen haben auch bei Haushalten mittleren Einkommen zunehmend zur Verschiebung der Wohnpräferenz weg vom Eigenheim geführt.

*Empfehlungen 2019*

Für den Neubau im Mehrfamilienhaussegment sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

- Wohnungsangebot für preissensible Zielgruppen erweitern: kleine Seniorenhaushalte, Starterhaushalte und Alleinerziehende
- Wohnungsangebot als Alternative zum Eigenheim schaffen: Zuziehende Arbeitskräfte ohne Kinder, junge Seniorenhaushalte bzw. Best Ager
- Möglichst zentrale bzw. gut angebundene Standorte nutzen
- Eine gute soziale Mischung anstreben

*Bedeutung steigt*

Laut der in Kapitel 3 dargestellte Neubaubedarfe bis 2035 gewinnt das Mehrfamilienhaussegment im Neubau deutlich an Bedeutung im Landkreis. Auch die in der Analyse sozialen Wohnraumversorgung (Kapitel 4) dargestellten großen Angebotsdefizite bei kleinen Wohnungen im preisgünstigen Segment stützen den Handlungsbedarf. In der Befragung der Vertreter der Kommunen nannten alle Befragten die Schaffung von Mietwohnraum als wichtiges Handlungsfeld. Fast alle Kommunen bezogen sich dabei auf bezahlbare Mietwohnungen. Die rechnerische Analyse und die Wahrnehmung vor Ort kommen hier also zu dem gleichen Ergebnis. Letztlich müssen für die sich ausdifferenzierenden Wohnbedarfe ergänzende Wohnungsangebote zum dominierenden Einfamilienhausangebot geschaffen werden.

*Soziale Mischung erhalten*

Die in 2019 genannten Empfehlungen behalten dabei ihre Relevanz. Insbesondere der Punkt „Eine gute soziale Mischung anstreben“ gewinnt an Bedeutung. Für die Kommunen insgesamt gilt das, da die hohen Immobilienpreise im Eigentum inzwischen auch für Einheimische und vor Ort tätige Arbeitskräfte die Wohnungssuche erheblich erschweren und eine Verdrängung durch finanzstärkere Haushalte drohen kann. Und auch vor dem Hintergrund, dass nach Aussage einiger Kommunen inzwischen Konkurrenzsituationen zwischen der Wohnraumversorgung einheimischer Haushalte und Geflüchteter bestehen kann.

*Verträgliche Gebäudegrößen*

In den ländlich und suburban geprägten Kommunen des Landkreises sollten trotz der hohen Bedarfe in diesem Segment die einzelnen Wohngebäude in mit der Bebauung der Nachbarschaft verträglichen Größen errichtet werden. Das können

Gebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten sein. Diese Einheiten können in zentraleren Lagen sowie als Ergänzung am Rand größerer Einfamilienhausgebiete entstehen, um hier alternative Wohnangebote, z. B. für ältere Personen aus diesen Gebieten zu schaffen.

## 6.2 Bestandsentwicklung

*Sanierungs- und Modernisierungsbedarf*

Die Bestandsentwicklung ist für die Kommunen selbst relativ schwer zu steuern. Hier sind die Eigentümer selbst gefragt, mit Unterstützung bundesweiter Förderprogramme, ihre Gebäude zu sanieren. Im Landkreis Ammerland sind rund die Hälfte der Wohnungen älter als 40 Jahre, so dass in vielen Gebäuden energetische und weitere Sanierungen zukünftig relevant werden, sofern sie nicht bereits durchgeführt wurden. Neben der energetischen Sanierung sind die Barrierereduktion in Wohngebäuden und der Generationenwechsel in Bestandsquartieren vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung weitere Schwerpunkte in diesem Handlungsfeld.

*Empfehlungen 2019*

Für die Bestandsentwicklung sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

- Energetische und altersgerechte Anpassungen der Bestände vorantreiben
- Selbstnutzende Eigentümer bei Sanierungsmaßnahmen unterstützen
- Barriereduktion auch im Wohnumfeld forcieren
- Den Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten unterstützen durch Förderprogramme („Jung kauft alt“) und alternative Wohnangebote für Ältere
- Bei Bedarf Ersatzneubau (in höherer Dichte) prüfen

*Bedeutung stark gestiegen*

Die gestiegenen Energiepreise und die gegenwärtige bundesweite Debatte über die klimagerechte Sanierung von Gebäuden hat das Handlungsfeld der Bestandsentwicklung mit zusätzlicher Relevanz aufgeladen. Auch in etwa der Hälfte der befragten Kommunen sowie durch das kommunale Wohnungsunternehmen wird das Thema der Bestandssanierungen als wichtiges Handlungsfeld der Wohnungsmarktentwicklung betrachtet. Während auch der Generationenwechsel in den Kommunen als wichtiges Handlungsfeld betrachtet wird, ist die Schaffung von barrierearmen Wohnungen bislang vor Ort kaum von Bedeutung.

*Über Förderungen informieren*

Da Kommunen selbst wenig Einfluss auf das Sanierungsgeschehen nehmen können, bleibt es wichtig, vor allem kleine und selbstnutzende Eigentümer über die bestehenden Förderprogramme zu informieren. Diese Zielgruppe investiert vergleichsweise wenig in den Erhalt des Bestands. Oft wegen der geringeren finanziellen Möglichkeiten und des weniger umfassenden Kenntnisstandes zu diesem Gebiet als bei großen Wohnungsunternehmen. Auf Bundesebene ergeben sich Fördermöglichkeiten über die KfW und auf Landesebene über die NBank. Über die KfW können auch Privatpersonen beispielsweise Förderungen für Maßnahmen in

Bezug auf Energieeffizienz, Barrierereduktion, Smart Home oder den Kauf einer Bestandsimmobilie beantragen. Bei der NBank besteht ebenfalls ein Förderprogramm, das Modernisierungsmaßnahmen an Bestandgebäuden unterstützt und sich dabei u. a. auch an Eigentümern mit geringen Einkommen richtet.

## 6.3 Preisgünstiger Wohnraum

*Nicht genügend preisgünstige Wohnungen*

Preisgünstiger Wohnraum ist für eine sozial ausgewogene Bevölkerung in einer Kommune von hoher Relevanz. In dieses Segment fallen nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen für Transferleistungsempfänger, wie etwa Arbeitslose (SGB II+III), Geflüchtete (AsylbLG) oder von Altersarmut (SGB XII) betroffene. Auch für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen ergeben sich Angebotsdefizite für bedarfsgerechten Wohnraum. Diese können dazu führen, dass Menschen ihre Wohnwünsche nicht umsetzen können und in nicht bedarfsgerechten, z. B. zu kleinen, Wohnungen wohnen oder aus der Gemeinde fortziehen.

*Empfehlungen 2019*

Für das Segment des preisgünstigen Wohnraums sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

- Angebotsausweitung zur Preisdämpfung
- Inanspruchnahme von Förderangeboten
- Nutzung von Konzeptvergabeverfahren soweit Möglichkeit besteht
- Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung im Bestand
- Anpassung von Unterstützungsleistungen

*Relevanz hat deutlich zugenommen*

Lange Zeit war der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis eher niedrig. Bereits im Konzept von 2019 zeigte sich die zunehmende Bedeutung dieses Handlungsfelds in den Kommunen. Die rechnerische Analyse des preisgünstigen Segments im Landkreis Ammerland und auch die Aussagen der Kommunen selbst, zeigen in diesem Gutachten die noch einmal deutlich verstärkte Relevanz dieses Handlungsfelds. Die Instrumente zur Schaffung oder dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum bleiben dabei die gleichen wie bereits in 2019. Dabei steht die Wohnraumförderung der NBank, sowohl für den Neubau als auch für den Erhalt von gefördertem Wohnraum im Bestand, im Mittelpunkt. Im Neubau kann eine Sozialquote bei großen Vorhaben für zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum sorgen. Berücksichtigt werden sollten zudem auch Angebote im 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen. Anders als die Stadt Oldenburg sind die Kommunen im Landkreis nicht als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Baulandmobilisierungsgesetzes anerkannt worden, so dass zusätzliche Instrumente, wie die verbesserte Nutzung des Vorkaufsrechts, nicht nutzbar sind.

## 6.4 Wohnungsmarktsteuerung

*Steuerungsmöglichkeiten*

Unter den Begriff Wohnungsmarktsteuerung fallen solche Handlungsoptionen, die nicht direkt auf den Wohnungsmarkt wirken sondern sich auf übergeordneter Ebene entfalten. Dabei handelt kann es sich um Analysen, Kommunikationsformate oder Steuerungsmöglichkeiten, die die Tätigkeiten der Verwaltungen und Wohnungsmarktakteure unterstützen sollen.

*Empfehlungen 2019*

Für die Wohnungsmarktsteuerung sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

- Laufende Wohnungsmarktbeobachtung
- Erfassung Flächenpotenziale
- Gemeinsame Strategie für die Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung
- Dialog mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortführen
- Bündelung wohnungsmarktrelevanter Funktionen in zentraler Stelle beim Landkreis

*Fortschreibung WRVK als zentraler Baustein*

Dieses Handlungsfeld wurde in dieser Fortschreibung weniger ausführlich untersucht als im ursprünglichen Wohnraumversorgungskonzept. Die Dynamik der Wohnungsmarktsituation, mit der kräftigen Anspannung der Wohnungsmärkte inzwischen in allen Kommunen in den letzten Jahren zeigen die weiterhin hohe Bedeutung dieses Handlungsfelds. Um möglichst vorausschauend zu agieren und bei kurzfristigen Entwicklungen (z. B. Geflüchtete) schnell reagieren zu können, sind ein guter Kenntnisstand der Lage und eine gute Vernetzung der beteiligten Akteure wichtig. Bereits mit Erstellung dieser Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts ist eine Datenbasis und Entscheidungsgrundlage erstellt worden, die diesen Prozess unterstützen kann.

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

Ein Unternehmen der BIG-BAU

*Büro Berlin*
Dircksenstraße 50
10178 Berlin

*Büro Hamburg*
Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de

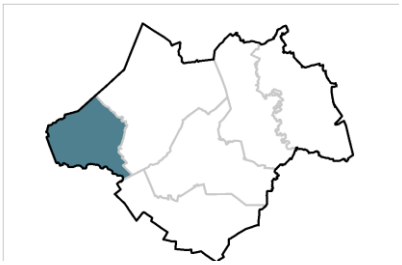
# Anhang

- Gemeindesteckbriefe Wohnungsmarktdaten
- Fragebogen Wohnungsmarktsituation Kommunen

## Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

# Apen

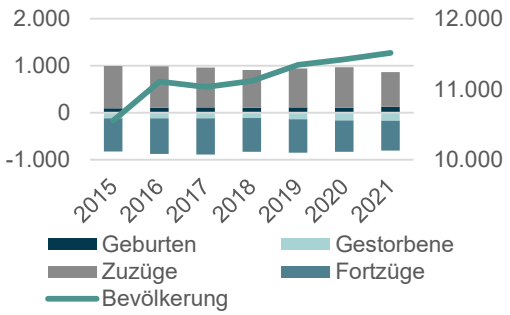
### Lage



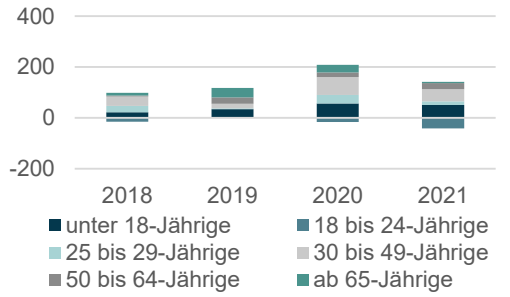
### Rahmendaten 2021

| | Apen | Landkreis |
|---|---|---|
| Einwohner | 11.900 | 126.400 |
| Haushalte | 5.500 | 58.500 |
| Haushaltsgröße | 2,2 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 17,5% | 17,2% |
| Anteil über 65-Jähriger | 20,8% | 23,8% |
| Kaufkraft der Haushalte | 45.200 | 48.800 |
| Kaufpreis Eigenheim | 2.000 | 244.000 |
| Miete/m² | 6,80 | 6,60 |
| *Mittelwert 2015-2021* | | |
| Saldo Geburten/Sterbefälle | -30 | -260 |
| Wanderungssaldo | 116 | 1123 |
| Fertigstellungen/1.000 EW | 2,8 | 1,9 |

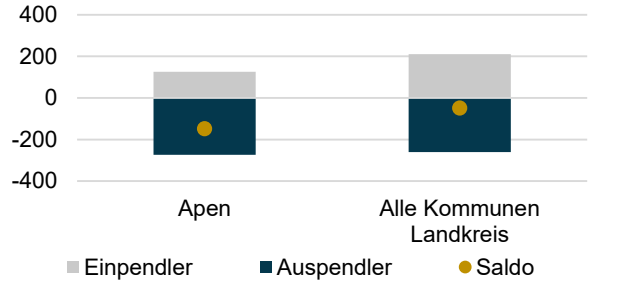
### Bevölkerungsentwicklung



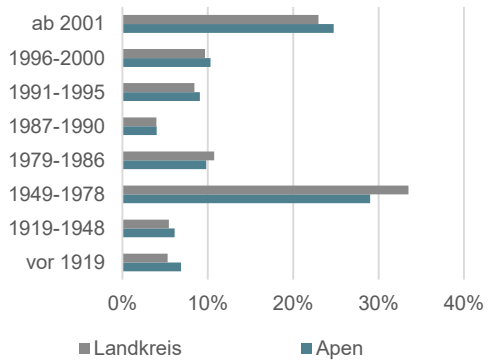

### Wanderungssaldo nach Alter



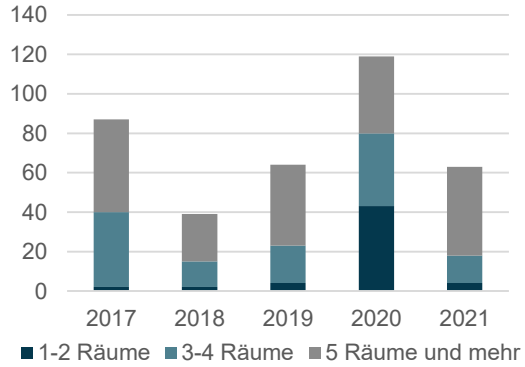

### Pendlersaldo je 1.000 EW




### Wohnungsbestand

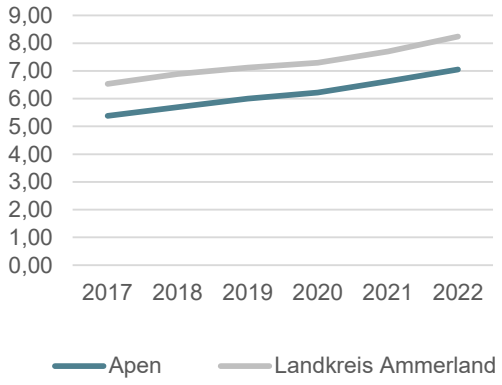



### Baufertigstellungen (Wohnungen)

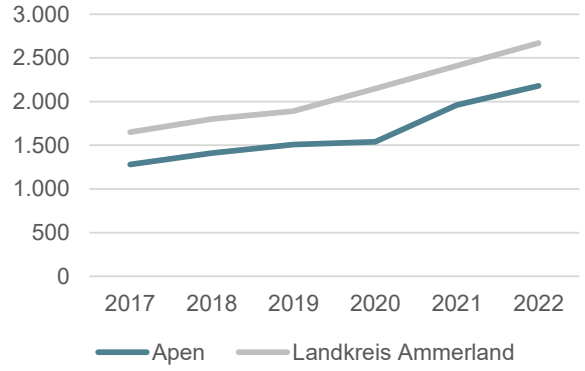


# Apen

## Mietpreise (Bestand, €/m²)

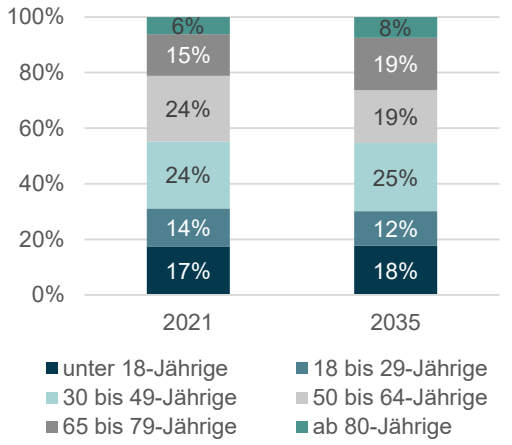



## Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)



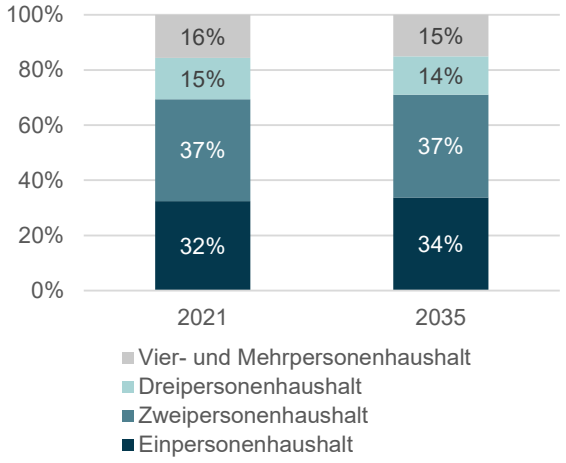

## Prognose Altersstruktur

**Veränderung bis 2035** **6,8%**



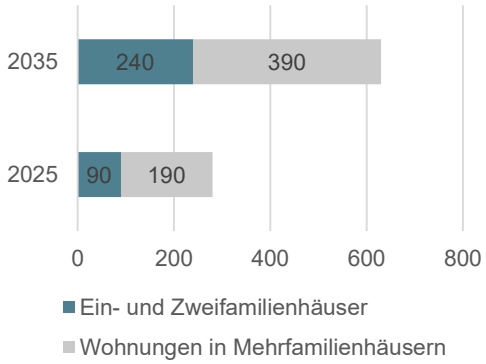

## Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035** **8,0%**




## Neubaubedarf bis 2035*

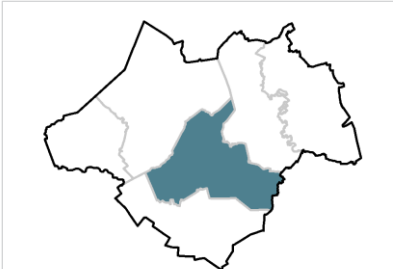
| | 2025 | 2035 |
|---|---|---|
| Neubaubedarf insgesamt | 280 | 630 |
| *davon Ersatzbedarf* | *40* | *150* |
| | | |
| Landkreis Ammerland | | |
| Neubaubedarf | 2.520 | 4.870 |
| EZFH | 900 | 1.700 |
| MFH | 1.620 | 3.170 |




**Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.*

# Bad Zwischenahn

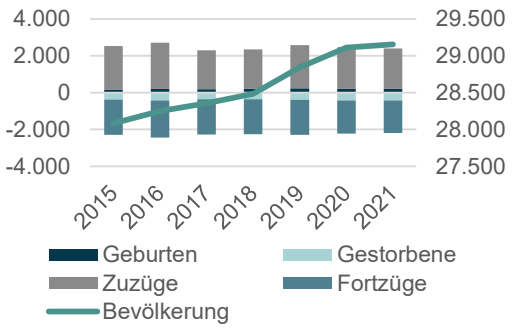
## Lage



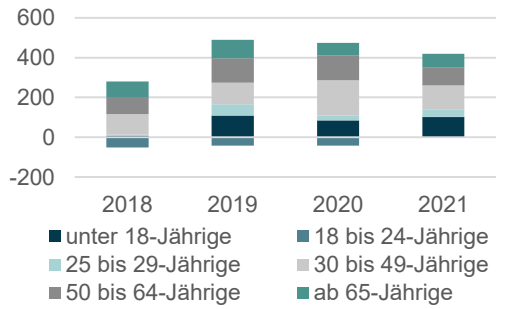
## Rahmendaten 2021

| | Bad Zwischenahn | Landkreis |
|---|---|---|
| Einwohner | 29.400 | 126.400 |
| Haushalte | 14.800 | 58.500 |
| Haushaltsgröße | 2,0 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 14,3% | 17,2% |
| Anteil über 65-Jähriger | 30,6% | 23,8% |
| Kaufkraft der Haushalte | 51.900 | 48.800 |
| Kaufpreis Eigenheim | 2.800 | 244.000 |
| Miete/m² | 8,60 | 6,60 |
| *Mittelwert 2015-2021* | | |
| Saldo Geburten/Sterbefälle | -180 | -260 |
| Wanderungssaldo | 373 | 1123 |
| Fertigstellungen/1.000 EW | 0,5 | 1,9 |

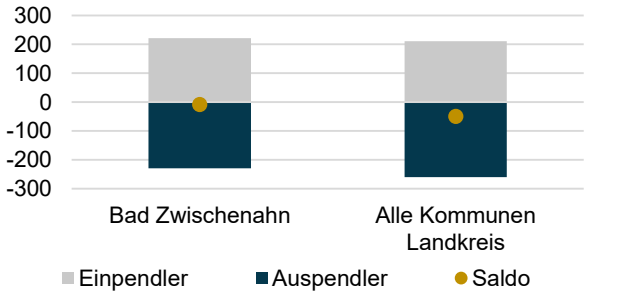
## Bevölkerungsentwicklung



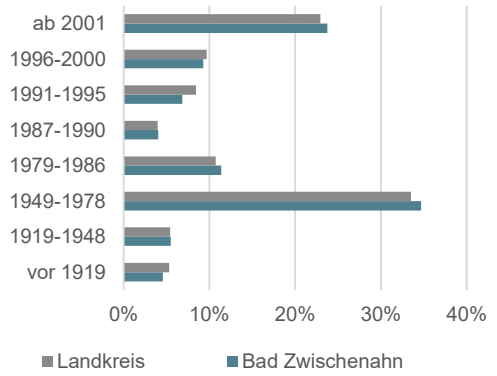

## Wanderungssaldo nach Alter



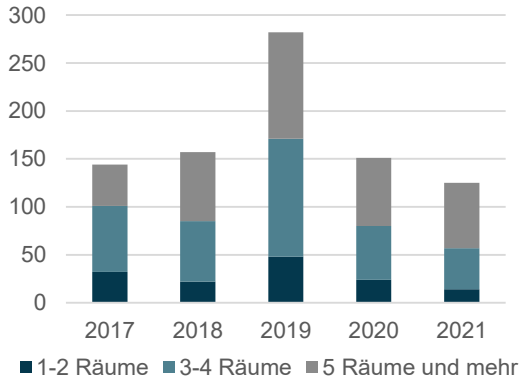

## Pendlersaldo je 1.000 EW




## Wohnungsbestand

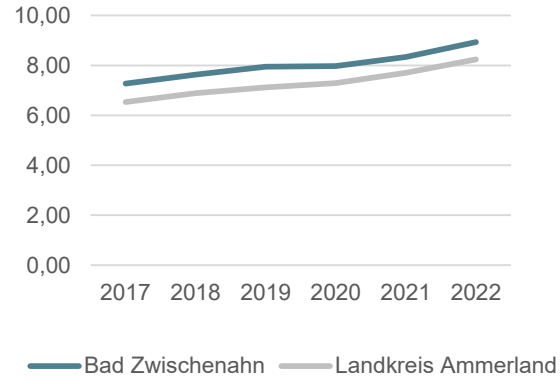



## Baufertigstellungen (Wohnungen)

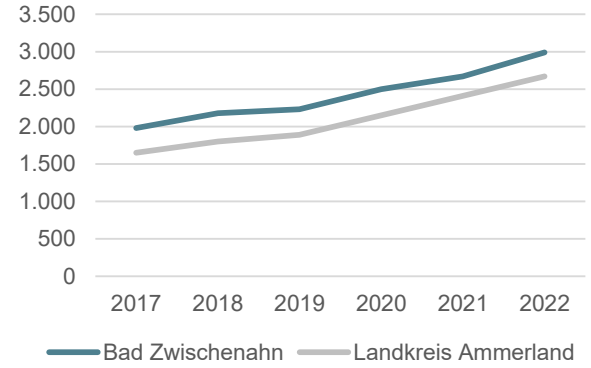


# Bad Zwischenahn

## Mietpreise (Bestand, €/m²)

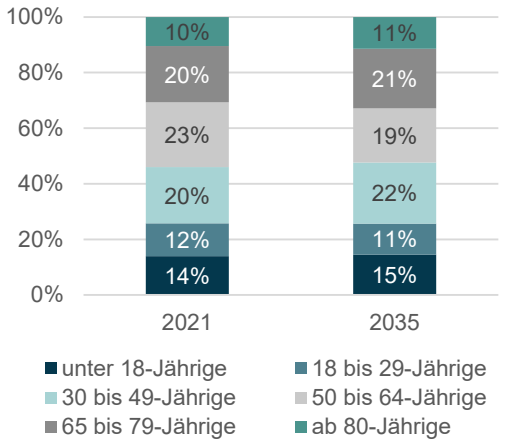



## Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)



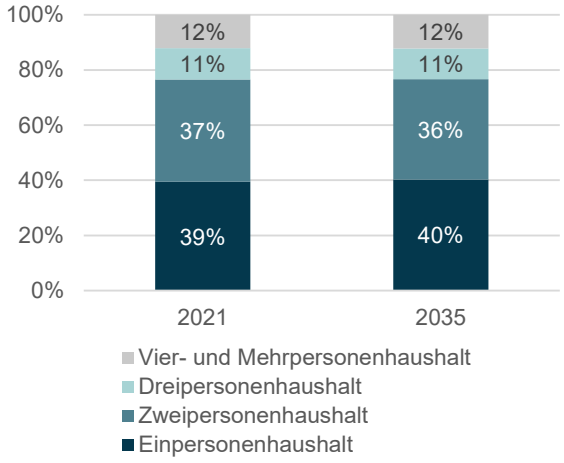

## Prognose Altersstruktur

**Veränderung bis 2035** **1,3%**



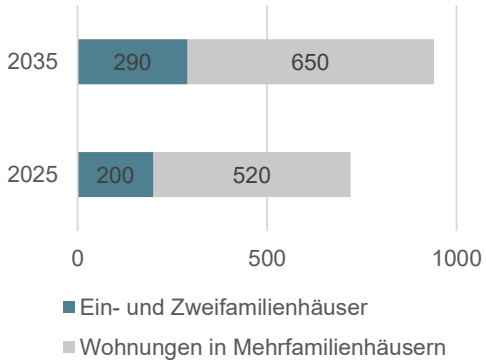

## Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035** **1,6%**




## Neubaubedarf bis 2035*

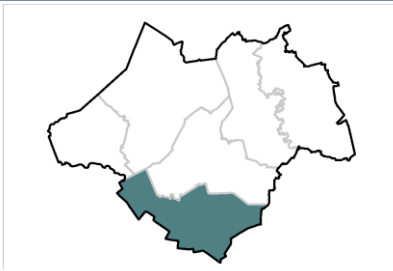
| | 2025 | 2035 |
|---|---|---|
| Neubaubedarf insgesamt | 720 | 940 |
| *davon Ersatzbedarf* | *120* | *410* |
| | | |
| Landkreis Ammerland | | |
| Neubaubedarf | 2.520 | 4.870 |
| EZFH | 900 | 1.700 |
| MFH | 1.620 | 3.170 |




**Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.*

# Edewecht

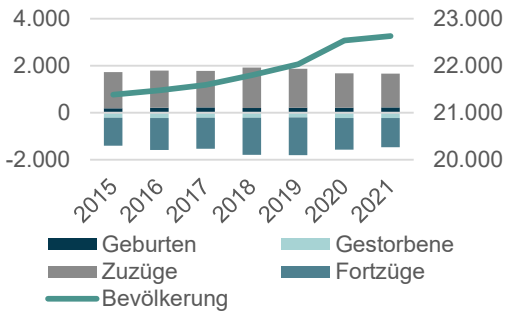
## Lage



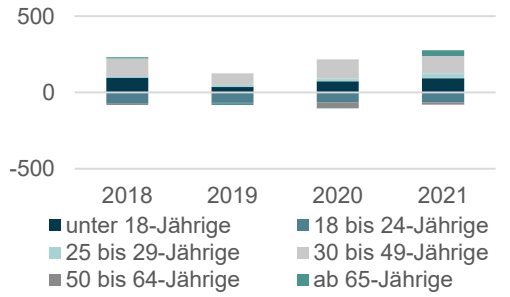
## Rahmendaten 2021

| | Edewecht | Landkreis |
|---|---|---|
| Einwohner | 22.700 | 126.400 |
| Haushalte | 9.900 | 58.500 |
| Haushaltsgröße | 2,3 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 19,0% | 17,2% |
| Anteil über 65-Jähriger | 20,2% | 23,8% |
| Kaufkraft der Haushalte | 50.700 | 48.800 |
| Kaufpreis Eigenheim | 2.600 | 244.000 |
| Miete/m² | 7,50 | 6,60 |
| *Mittelwert 2015-2021* | | |
| Saldo Geburten/Sterbefälle | 0 | -260 |
| Wanderungssaldo | 158 | 1123 |
| Fertigstellungen/1.000 EW | 1,4 | 1,9 |

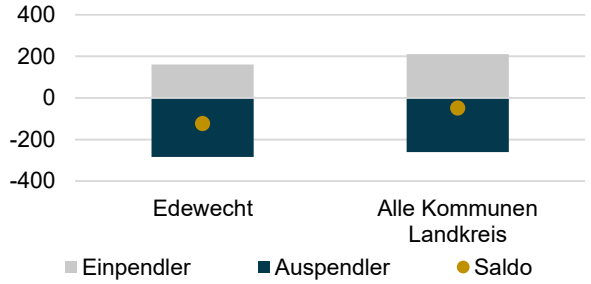
## Bevölkerungsentwicklung



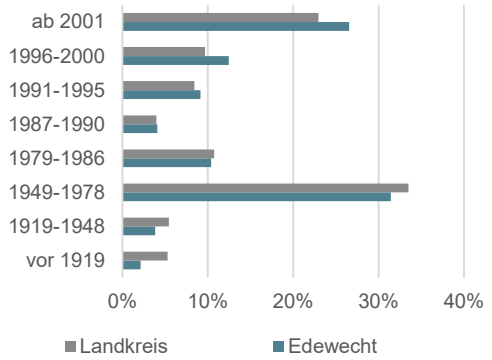

## Wanderungssaldo nach Alter



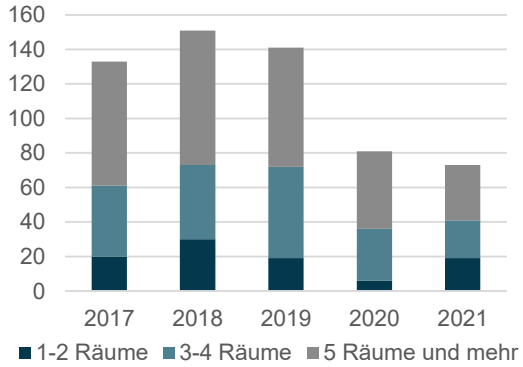

## Pendlersaldo je 1.000 EW




## Wohnungsbestand

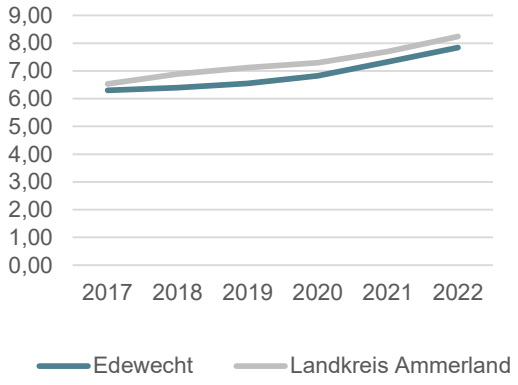



## Baufertigstellungen (Wohnungen)

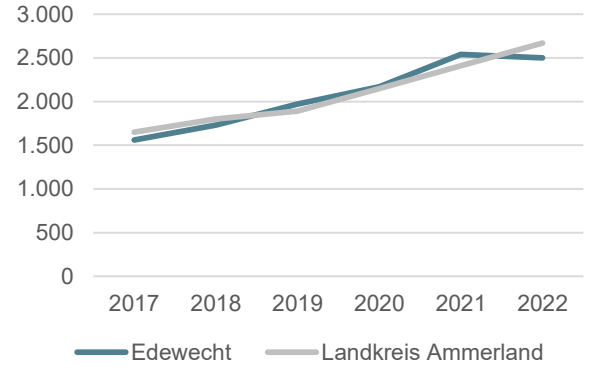


# Edewecht

## Mietpreise (Bestand, €/m²)

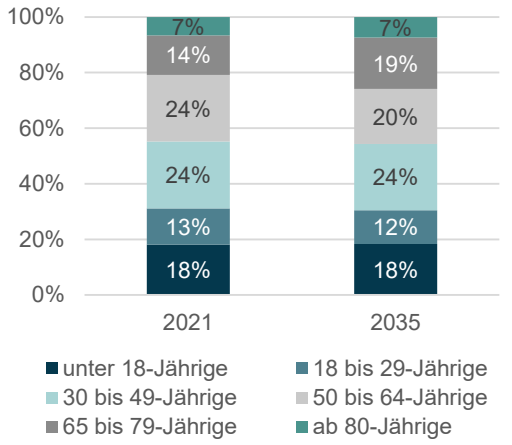



## Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)



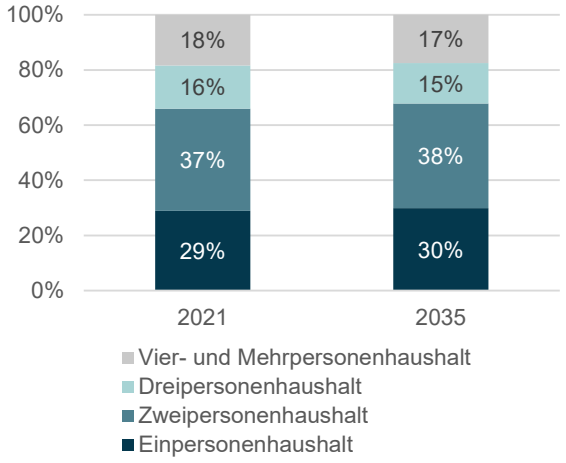

## Prognose Altersstruktur

**Veränderung bis 2035** **7,4%**



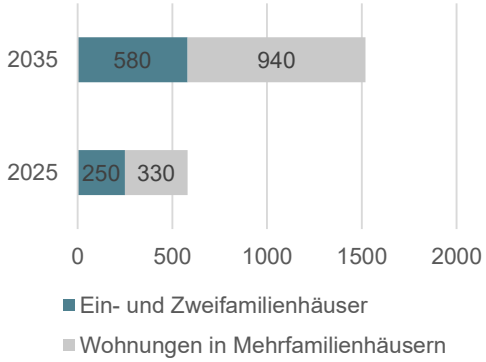

## Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035** **7,5%**




## Neubaubedarf bis 2035*

| | 2025 | 2035 |
|---|---|---|
| Neubaubedarf insgesamt | 580 | 1.520 |
| *davon Ersatzbedarf* | *80* | *280* |
| | | |
| Landkreis Ammerland | | |
| Neubaubedarf | 2.520 | 4.870 |
| EZFH | 900 | 1.700 |
| MFH | 1.620 | 3.170 |




**Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.*

## Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

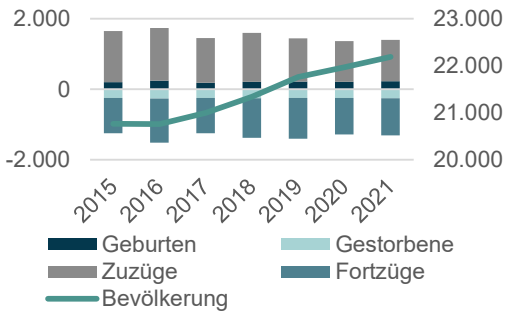
# Rastede

### Lage

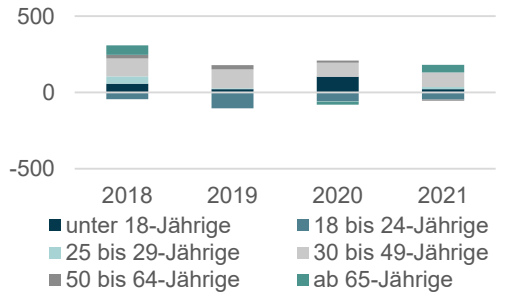
### Rahmendaten 2021

| | Rastede | Landkreis |
|---|---|---|
| Einwohner | 22.800 | 126.400 |
| Haushalte | 10.400 | 58.500 |
| Haushaltsgröße | 2,2 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 17,9% | 17,2% |
| Anteil über 65-Jähriger | 23,7% | 23,8% |
| Kaufkraft der Haushalte | 50.100 | 48.800 |
| Kaufpreis Eigenheim | 2.800 | 244.000 |
| Miete/m² | 8,30 | 6,60 |
| *Mittelwert 2015-2021* | | |
| Saldo Geburten/Sterbefälle | -40 | -260 |
| Wanderungssaldo | 183 | 1123 |
| Fertigstellungen/1.000 EW | 3,8 | 1,9 |

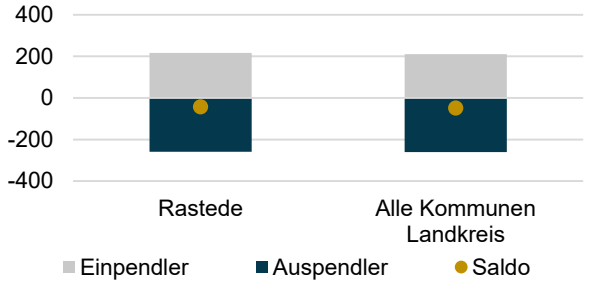
### Bevölkerungsentwicklung



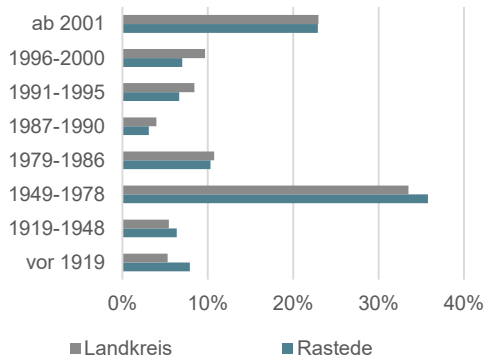

### Wanderungssaldo nach Alter



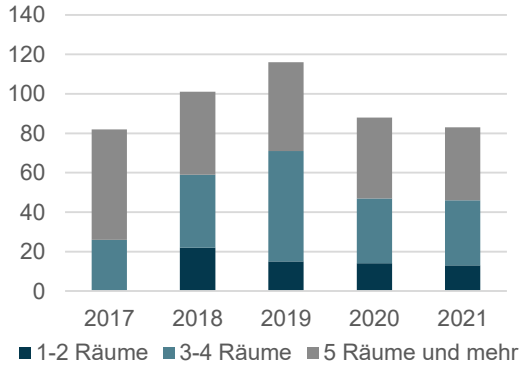

### Pendlersaldo je 1.000 EW




### Wohnungsbestand

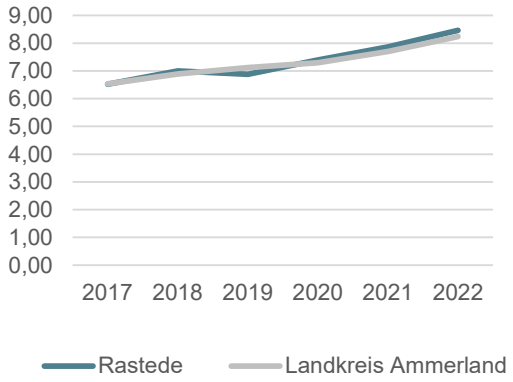



### Baufertigstellungen (Wohnungen)

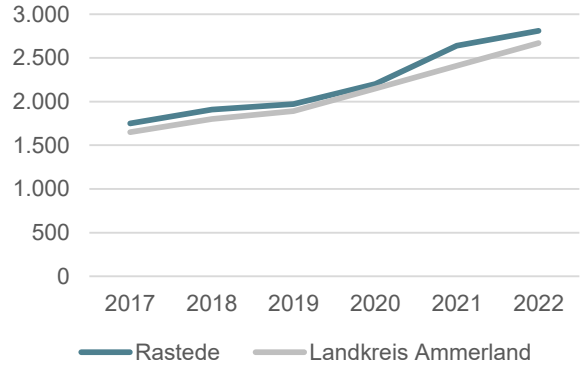


# Rastede

## Mietpreise (Bestand, €/m²)

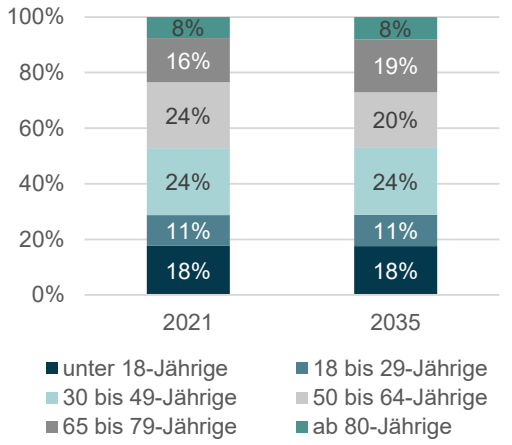



## Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)



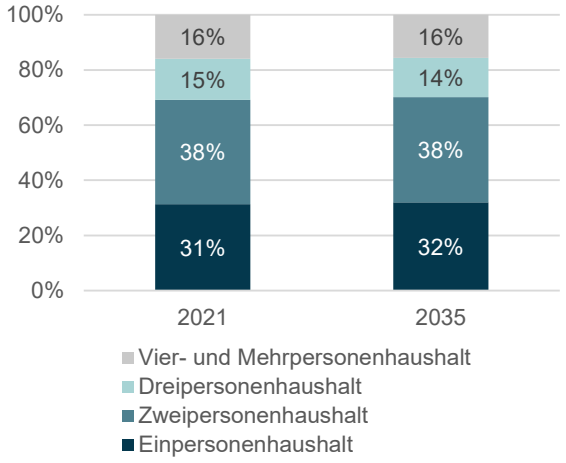

## Prognose Altersstruktur

**Veränderung bis 2035** **4,9%**



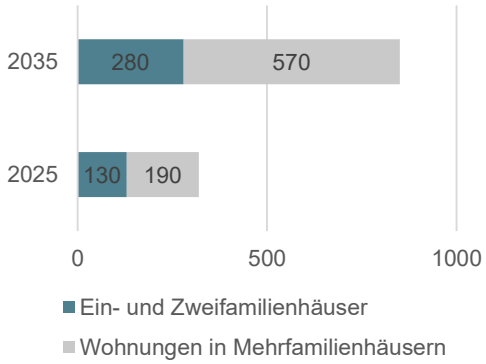

## Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035** **4,9%**




## Neubaubedarf bis 2035*

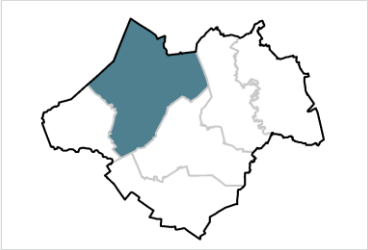
| | 2025 | 2035 |
|---|---|---|
| Neubaubedarf insgesamt | 320 | 850 |
| *davon Ersatzbedarf* | *80* | *290* |
| | | |
| Landkreis Ammerland | | |
| Neubaubedarf | 2.520 | 4.870 |
| EZFH | 900 | 1.700 |
| MFH | 1.620 | 3.170 |




**Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.*

# Westerstede

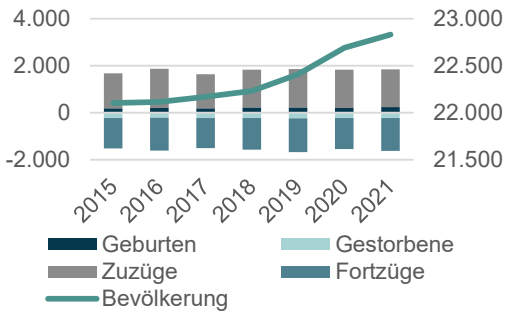
## Lage



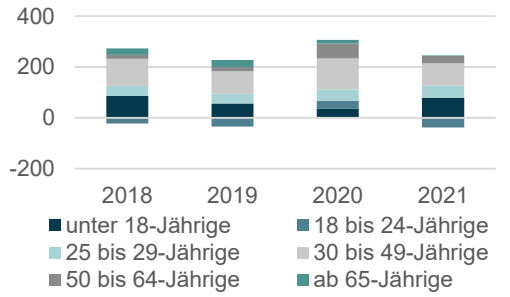
## Rahmendaten 2021

| | Westerstede | Landkreis |
|---|---|---|
| Einwohner | 23.500 | 126.400 |
| Haushalte | 10.700 | 58.500 |
| Haushaltsgröße | 2,2 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 17,6% | 17,2% |
| Anteil über 65-Jähriger | 22,0% | 23,8% |
| Kaufkraft der Haushalte | 48.000 | 48.800 |
| Kaufpreis Eigenheim | 2.300 | 244.000 |
| Miete/m² | 7,90 | 6,60 |
| *Mittelwert 2015-2021* | | |
| Saldo Geburten/Sterbefälle | -10 | -260 |
| Wanderungssaldo | 234 | 1123 |
| Fertigstellungen/1.000 EW | 1,7 | 1,9 |

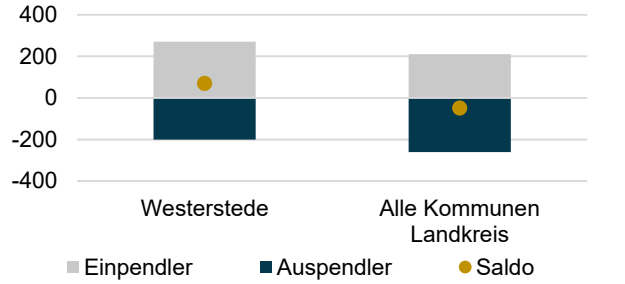
## Bevölkerungsentwicklung



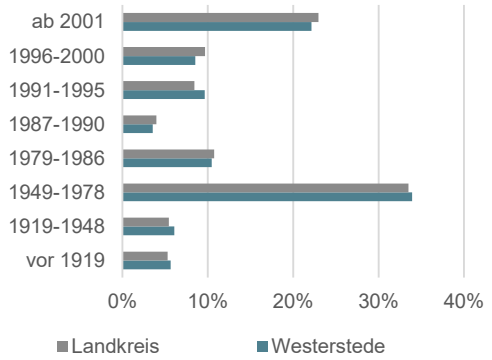

## Wanderungssaldo nach Alter



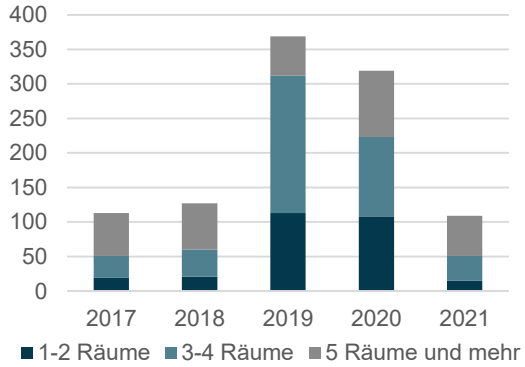

## Pendlersaldo je 1.000 EW




## Wohnungsbestand

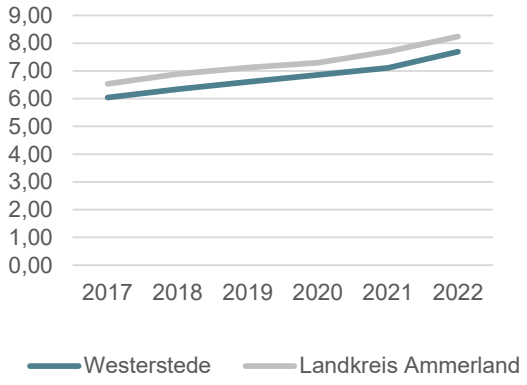



## Baufertigstellungen (Wohnungen)

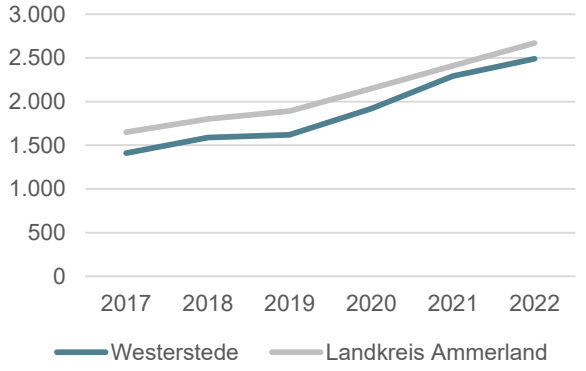


# Westerstede

## Mietpreise (Bestand, €/m²)

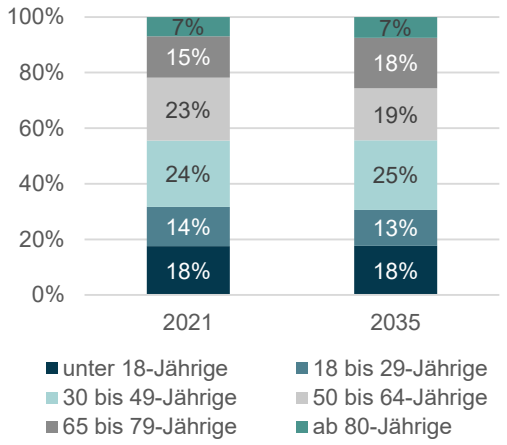



## Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)



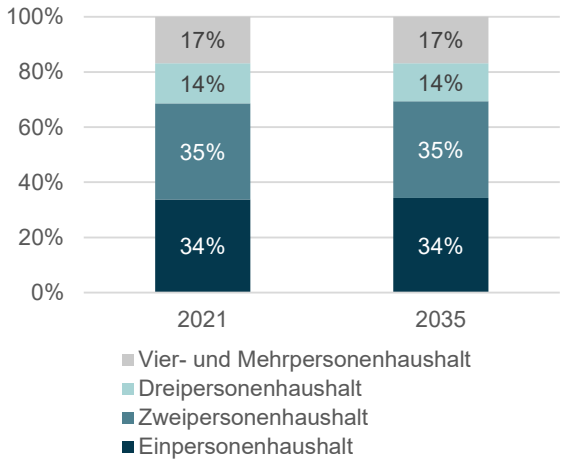

## Prognose Altersstruktur

**Veränderung bis 2035** **3,1%**



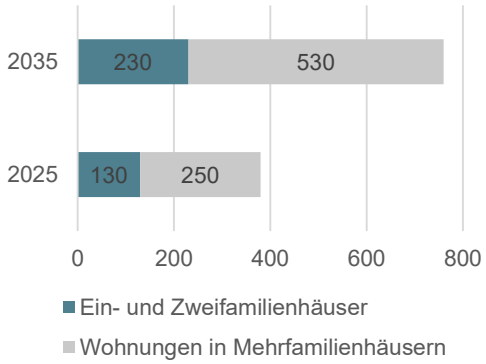

## Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035** **3,8%**




## Neubaubedarf bis 2035*

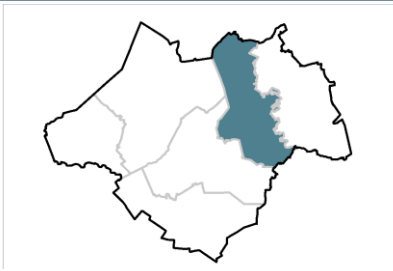
| | 2025 | 2035 |
|---|---|---|
| Neubaubedarf insgesamt | 380 | 760 |
| *davon Ersatzbedarf* | *90* | *300* |
| | | |
| Landkreis Ammerland | | |
| Neubaubedarf | 2.520 | 4.870 |
| EZFH | 900 | 1.700 |
| MFH | 1.620 | 3.170 |




**Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.*

# Wiefelstede

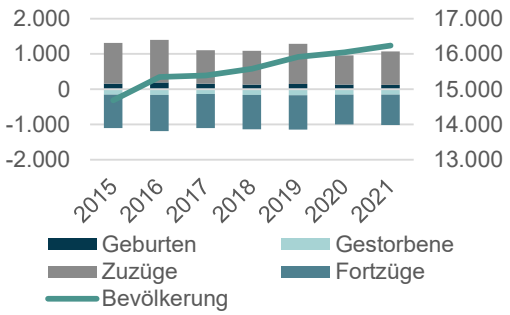
## Lage



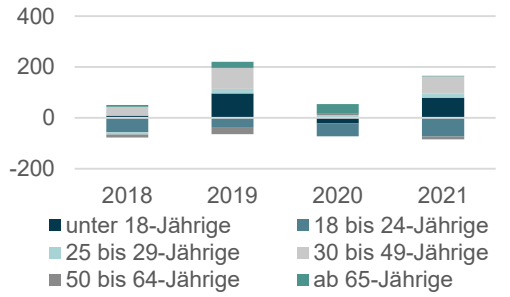
## Rahmendaten 2021

| | Wiefelstede | Landkreis |
|---|---|---|
| Einwohner | 16.100 | 126.400 |
| Haushalte | 7.300 | 58.500 |
| Haushaltsgröße | 2,2 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 18,2% | 17,2% |
| Anteil über 65-Jähriger | 21,5% | 23,8% |
| Kaufkraft der Haushalte | 53.100 | 48.800 |
| Kaufpreis Eigenheim | 2.400 | 244.000 |
| Miete/m² | 8,00 | 6,60 |
| *Mittelwert 2015-2021* | | |
| Saldo Geburten/Sterbefälle | -10 | -260 |
| Wanderungssaldo | 60 | 1123 |
| Fertigstellungen/1.000 EW | 1,8 | 1,9 |

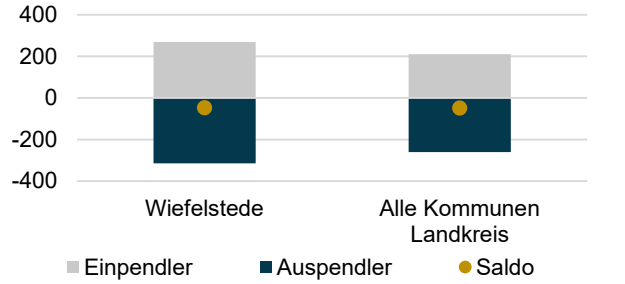
## Bevölkerungsentwicklung



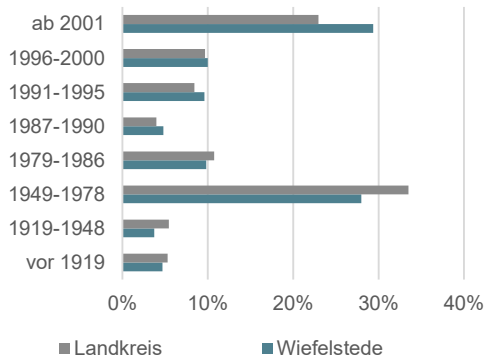

## Wanderungssaldo nach Alter



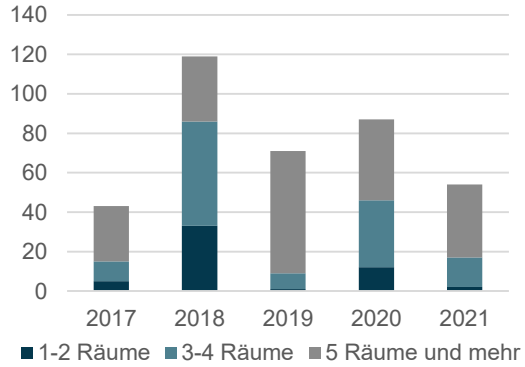

## Pendlersaldo je 1.000 EW




## Wohnungsbestand

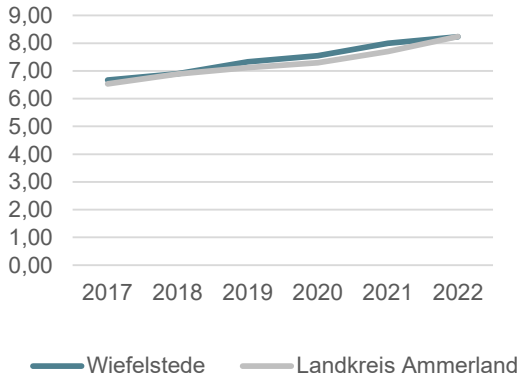



## Baufertigstellungen (Wohnungen)

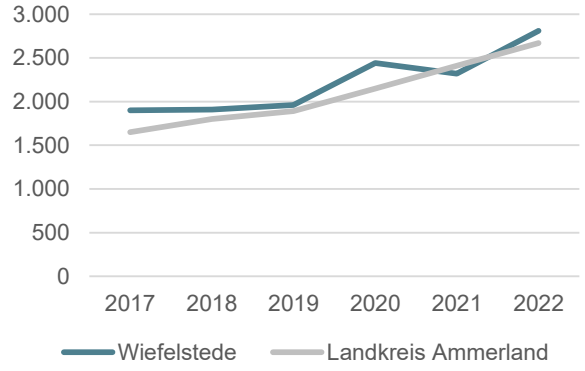


# Wiefelstede

## Mietpreise (Bestand, €/m²)

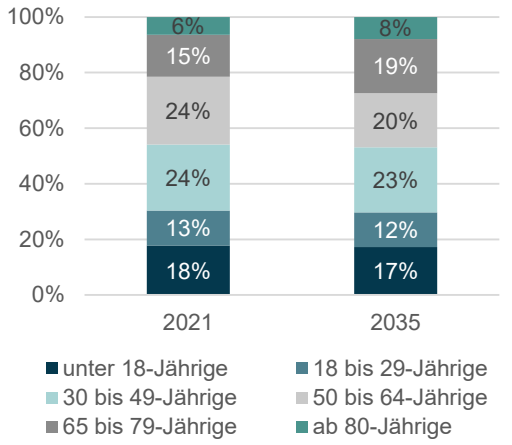



## Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)



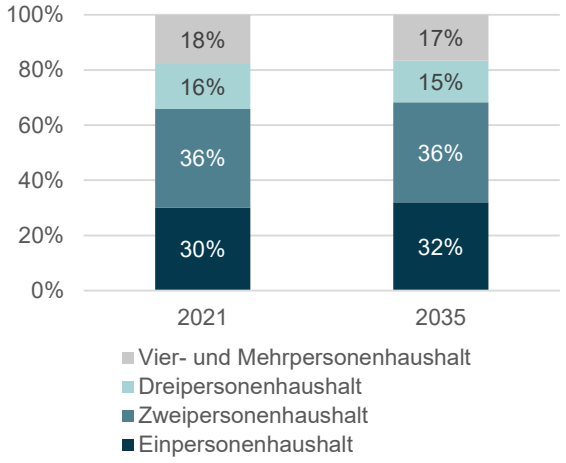

## Prognose Altersstruktur

**Veränderung bis 2035** **2,3%**



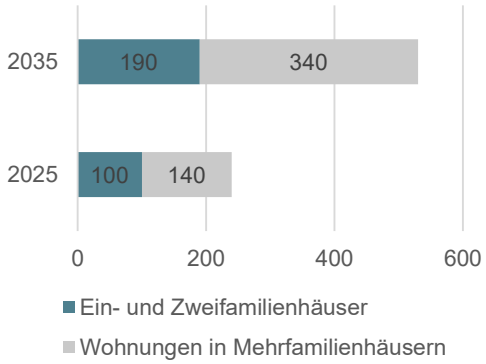

## Prognose Haushaltsstruktur

**Veränderung bis 2035** **3,3%**




## Neubaubedarf bis 2035*

| | 2025 | 2035 |
|---|---|---|
| Neubaubedarf insgesamt | 240 | 530 |
| *davon Ersatzbedarf* | *60* | *200* |
| | | |
| Landkreis Ammerland | | |
| Neubaubedarf | 2.520 | 4.870 |
| EZFH | 900 | 1.700 |
| MFH | 1.620 | 3.170 |




**Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.*

| | |
|---|---|
| **Frage 1** | **Welche Kommune vertreten Sie und in welcher Position sind Sie dort tätig?**<br>**Name:** _____<br>**Position:** _____<br>**Kommune:** _____ |
| **Frage 2** | **Wie bewerten Sie die Wohnungsmarktsituation in Ihrer Kommune?**<br>*Zutreffendes bitte ankreuzen*<br>☐ **sehr angespannt** ☐ **angespannt**<br>☐ **ausgewogen** ☐ **entspannt** |
| **Frage 3** | **Hat sich die Wohnungsmarktsituation in Ihrer Kommune aus Ihrer Sicht in den vergangenen drei bis fünf Jahren verändert?** *Zutreffendes bitte ankreuzen*<br>☐ **ja** ☐ **nein**<br>**Wenn ja, wie hat sie sich verändert und was könnten die Gründe dafür sein?**<br>_____<br>_____<br>_____ |
| **Frage 4** | **Wird sich Ihrer Meinung nach die Wohnungsmarktsituation in Ihrer Kommune in den kommenden Jahren verändern?** *Zutreffendes bitte ankreuzen*<br>☐ **ja** ☐ **nein**<br>**Wenn ja, wie wird sie sich verändern und was könnten die Gründe dafür sein?**<br>_____<br>_____<br>_____ |
| **Frage 5** | **Die Folgen der Covid-19-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine sind in vielen Lebensbereichen in Deutschland spürbar. Wie schätzen Sie den Einfluss dieser Ereignisse auf den Wohnungsmarkt (z. B. in Bezug auf Zielgruppen, Wohnpräferenzen oder die Bautätigkeit) in Ihrer Kommune ein?**<br>**Einflüsse der Covid-19-Pandemie:**<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>**Einflüsse des Kriegs in der Ukraine:**<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____ |

| | |
|---|---|
| **Frage 6** | **Gibt es in Ihrer Kommune zum gegenwärtigen Stand größere Neubauvorhaben (ab 10 Wohneinheiten), die bis 2025 realisiert werden?** *Zutreffendes bitte ankreuzen*<br><br>☐ **ja** ☐ **nein**<br><br>**Falls ja, wie viele Wohneinheiten werden über alle größeren Vorhaben hinweg ungefähr bis 2025 realisiert?**<br><br>**Insgesamt:** _____<br><br>**Davon in Ein-/Zweifamilienhäusern:** _____<br><br>**Davon in Mehrfamilienhäusern:** _____<br><br>**Davon geförderte Mietwohnungen:** _____ |
| **Frage 7** | **Gibt es Ihrer Meinung nach Hindernisse/Hemmnisse bei Neubauvorhaben in Ihrer Kommune?** *Zutreffendes bitte ankreuzen*<br><br>☐ **ja** ☐ **nein**<br><br>**Falls ja, welche Herausforderungen treten auf?**<br><br>_____<br>_____<br>_____ |
| **Frage 8** | **Was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Kommune?**<br>*Zutreffendes bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen sind möglich*<br><br>☐ **Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums**<br>☐ **Schaffung von Mietwohnungen zu Marktpreisen**<br>☐ **Schaffung höherwertiger Mietwohnungen**<br>☐ **Schaffung von Eigentumswohnungen**<br>☐ **Schaffung neuer Eigenheime**<br>☐ **Schaffung bezahlbarer Eigentumsobjekte**<br>☐ **Schaffung barrierearmen/-freien Wohnraums**<br>☐ **Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand**<br>☐ **Bestandssanierungen**<br>☐ **Bevorzugte Abgabe verbilligter Baugrundstücke an einheimische Familien (Einheimischenmodell)**<br>☐ _____<br>☐ _____ |
| **Frage 9** | **Wie beurteilen Sie die Akzeptanz in der Bevölkerung bezüglich der weiteren Wohnbauflächenentwicklung in Ihrer Kommune?** *Zutreffendes bitte ankreuzen*<br><br>☐ **wird gewünscht** ☐ **wird als notwendig erachtet** ☐ **stößt auf Ablehnung**<br><br>**Erläutern Sie gern Ihre Auswahl.**<br><br>_____<br>_____<br>_____ |

| **Ergänzende Angaben** | |
|---|---|
| **Frage 10** | **Haben Sie weitere Anmerkungen?**<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____ |

## Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

GEWOS GmbH · Fabian Maaß · fabian.maass@gewos.de · 040 69712 232
Landkreis Ammerland · Irmtraud Tepe · i.tepe@ammerland.de · 04488 56 1610