

Wohnraumversorgungskonzept

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Auftraggeber:

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Ihre Ansprechpartner:

Gerd Hachmöller

Stabsstelle Kreisentwicklung (Leitung)

Tel.: 04261 983-2850

E-Mail: gerd.hachmoeller@lk-row.de

Rainer Meyer

Stabsstelle Kreisentwicklung

Tel.: 04261 983-2851

E-Mail: rainer.meyer@lk-row.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Regina Höbel

Kyra Nieland

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Tel.: 0234-89034-24 | 0234-89034-352

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de | kyra.nieland@inwis.de

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für beiderlei Geschlecht gelten.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	7
2. Methodische Grundlagen.....	9
3. Situationsanalyse.....	11
3.1. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	12
3.2. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	18
4. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten	22
4.1. Preisgebundener Wohnraum.....	22
4.1.1 Definition und Operationalisierung	22
4.1.2 Ergebnisse der Marktanalyse	23
4.2. Der Markt für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	32
4.3. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen.....	43
5.1. Bevölkerungsprognose	43
5.2. Wohnungsbedarfsprognose	47
5.3. Weitergehende qualitative Prognose	51
5.3.1 Preisgebundener Wohnraumbedarf	51
5.3.2 Nachfragepotenziale für Wohnformen im Alter	54
6. Marktbewertung.....	56
7. Handlungsempfehlungen.....	64
7.1. Übersicht über die zentralen Handlungsfelder.....	64
7.2. Konkretisierung der Handlungsfelder nach Markttypen	66
7.3. Instrumente im Handlungsfeld „Versorgung Einkommensschwächerer sicherstellen“.....	67
7.3.1 Handlungsschwerpunkt kommunale Grundstückspolitik	69
7.3.2 Handlungsschwerpunkt Anreize für Investoren	72
7.3.3 Handlungsschwerpunkt Wohnungsbestand nutzen	74
7.3.4 Handlungsschwerpunkt effektive Umsetzungsstrukturen	77
7.4. Aktivitäten und Unterstützungsbedarfe der Gemeinden.....	79
7.4.1 Aktivitäten der Gemeinden.....	79
7.4.2 Unterstützungsbedarfe der Gemeinden	82
7.5. Handlungsempfehlungen an den Kreis Rotenburg (Wümme).....	83
7.5.1 Wie dem Bindungsverlust entgegenwirken oder ihn kompensieren?	84
7.5.2 Welche städtebaulichen Instrumente bieten sich an, um geförderten Neubau zu fördern?.....	85
7.5.3 Wie können Investoren für den geförderten Wohnungsbau gewonnen werden?	85
7.5.4 Wie kann eine kommunale / kreisweite Baugesellschaft gegründet werden?	86
8. Fazit.....	87
9. Literaturverzeichnis.....	89
10. Anhang: Kommunalsteckbriefe.....	90

Abbildungen

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Konzepterstellung.....	10
Abbildung 2: Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen	11
Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rotenburg (Wümme)	12
Abbildung 4: Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2013-2020.....	13
Abbildung 5: Durchschnittlicher Wanderungssaldo in den Kommunen 2013-2020	15
Abbildung 6: Kaufkraft pro Haushalt in den Kommunen 2020.....	16
Abbildung 7: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Untersuchungsraum 2013-2020	19
Abbildung 8: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser in den Kommunen 2013-2020	20
Abbildung 9: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kommunen 2013-2020	20
Abbildung 10: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums	23
Abbildung 11: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2020	24
Abbildung 12: Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen	27
Abbildung 13: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Mietwohnungen (ohne Neubau) im Untersuchungsraum 2014-2/2021	32
Abbildung 14: Mittlerer Angebotspreis von Mietwohnungen 2014-2/2021	33
Abbildung 15: Nachfragekennwerte für Mietwohnungen in den Kommunen 2014-2/2021	33
Abbildung 16: Die Marktsituation bei Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen	34
Abbildung 17: Experteneinschätzung zu Mietwohnungen.....	35
Abbildung 18: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Eigentumswohnungen im Untersuchungsraum 2014-2/2021	36
Abbildung 19: Experteneinschätzung zu den Eigentumswohnungen.....	36
Abbildung 20: Experteneinschätzung zum Wohnen im Alter	37
Abbildung 21: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von EZFH im Untersuchungsraum 2014-2021	38
Abbildung 22: Durchschnittliche Angebotspreise von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in den Kommunen 2014-2021	39
Abbildung 23: Nachfragekennwerte nach Einfamilienhäusern in den Kommunen 2014-2021	40
Abbildung 24: Experteneinschätzung zu Ein- und Zweifamilienhäusern	41
Abbildung 25: Entwicklung der Bevölkerung in Niedersachsen 2019-2040	44
Abbildung 26: Entwicklung der Bevölkerung 2019-2040	45
Abbildung 27: NBank-Prognose ggü. der Ist-Entwicklung des Landkreises Rotenburg (Wümme)	46
Abbildung 28: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsraum	48
Abbildung 29: Entwicklung der Nachfragepotenziale im Alter.....	54
Abbildung 30: Wohnungsbedarfe im Mehrfamilienhaussegment.....	59
Abbildung 31: Wohnungsbedarfe im Ein-/Zweifamilienhaussegment.....	60
Abbildung 32: Herausforderungen in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte	61
Abbildung 33: Regional unterschiedliche Handlungsbedarfe in der Deckung der Wohnraumbedarfe.....	62
Abbildung 34: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung.....	64
Abbildung 35: Konkretisierung der Handlungsfelder nach Markttypen	67
Abbildung 36: Handlungsschwerpunkte im Handlungsfeld "Versorgung Einkommensschwächerer sicherstellen"	68
Abbildung 37: Kommunale Instrumente und Strategien im Handlungsfeld „Versorgung Einkommensschwächerer sicherstellen“	68
Abbildung 38: Selbsteinschätzung der Gemeinden zu Wohnraumbedarfen.....	80

Abbildung 39: Planungen und Aktivitäten in den Gemeinden	80
Abbildung 40: Unterstützungsbedarfe in den Gemeinden	83

Tabellen

Tabelle 1: Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen 2020	14
Tabelle 2: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Prozent zwischen 2013 und 2020	17
Tabelle 3: Wohnungsbestand (in Wohngebäuden) in den Kommunen 2020	18
Tabelle 4: Entwicklung der SGB II-Bedarfsgemeinschaften und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in den kreisangehörigen Kommunen	25
Tabelle 5: Zusammensetzung und Anteil der einkommensschwachen Haushalte in den Kommunen des Landkreises 2020	26
Tabelle 6: Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen und Prognose bis 2040	28
Tabelle 7: Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft (in Euro/m ² nettokalt) im Landkreis Rotenburg (Wümme)	29
Tabelle 8: Angebots- und Nachfragekennziffern im Untersuchungsraum 2014-2021	40
Tabelle 9: Gegenüberstellung der NBank-Prognose und der Ist-Entwicklung	46
Tabelle 10: Entwicklung der unter 18-Jährigen und über 60-Jährigen in den Kommunen 2019-2040	47
Tabelle 11: Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsraum 2019-2040	49
Tabelle 12: Wohnungsbedarfe bis 2040 im Geschosswohnungsbau sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre	50
Tabelle 13: Wohnungsbedarfe bis 2040 in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre	51
Tabelle 14: Bedarf an preisgebundenen Wohnungen bis 2030 – Ergebnisse der Szenarien im Vergleich	53
Tabelle 15: Entwicklung der über 60-Jährigen bis 2030 und ihre Nachfragepotenziale	54

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
EH	Eigenheime
ETW	Eigentumswohnungen
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
HH	Haushalte
KdU	Kosten der Unterkunft
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhäuser
MW	Mietwohnungen
Öff. Gef.	Öffentlich gefördert
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SGB	Sozialgesetzbuch
SoBoN	Sozialgerechte Bodennutzung
WE	Wohneinheit
Wfl.	Wohnfläche

1. Einleitung und Zielsetzung

Die Entwicklung der Städte und Gemeinden und die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten wird auch künftig in erheblichem Maße durch demografische Veränderungsprozesse beeinflusst. Nicht nur die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten führt in wachsenden Regionen noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt. So werden in Niedersachsen u.a. für die Regionen Hannover, Braunschweig / Wolfsburg, an Hamburg grenzende Kreise sowie das westliche Niedersachsen laut aktueller Prognose der NBank Zuwachsraten prognostiziert. Gleichzeitig gibt es Regionen in Niedersachsen, die gemäß der Prognose Einwohner verlieren werden. Auch der Trend zu kleineren Haushalten wird diese Einwohnerverluste nicht ausgleichen können.¹

Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die gewünschten Wohnqualitäten. Die demografischen Veränderungen, so zum Beispiel der starke Zuwachs an Senioren, der Wertewandel und damit einhergehende Veränderungen in den Wohnwünschen, die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baukosten, die zu erwartenden drastischen Erhöhungen der Energiepreise usw. verändern die Anforderungen und Wohnwünsche, vor allem für die kommenden Jahre. In den letzten Jahren hat sich durch die starke Bevölkerungszunahme in den städtischen Agglomerationen die Lage auf dem Wohnungsmarkt auch für Kommunen im suburbanen Umland signifikant verändert. Der Flüchtlingszuzug in den Jahren 2015/16 war nur ein Auslöser für eine beträchtliche Zunahme der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Im Frühjahr 2022 waren bedingt durch die Fluchtbewegung infolge des Kriegs in der Ukraine weitere hilfebedürftige Haushalte kurzfristig mit Wohnraum zu versorgen, in vielen Kommunen sind die letzten Wohnraumreserven mobilisiert worden. Ob vielleicht in Zukunft wieder mit einem Anstieg der Flüchtlingszahlen zu rechnen ist, bleibt ungewiss.

Auch unabhängig von der zuletzt hohen Zuwanderung, treten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Erhöhung der Baufertigstellungen für einkommensschwache Haushalte in den Vordergrund, befördert durch den Anstieg von jungen Haushalten in Ausbildung und als Folge jahrelanger geringer Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Gleichzeitig sind im freifinanzierten Wohnungsneubau in angespannten Märkten zum Teil kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen. Für die Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch weiter verstärken wird.

Darüber hinaus sind im Zuge des demografischen Wandels und neuer Wohntrends Qualifizierungen im Wohnungsbestand sowie der Neubau dafür zu nutzen, neue Wohnformen, barrierearme oder -freie Angebote für Senioren, betreute Wohnformen oder einen nachfrageorientierten Wohnungsgrößenmix zu realisieren. Im Altbaubestand in vielen Klein- und Mittelstädten erschwert nicht selten eine Vielzahl einzelner Kleineigentümer die bedarfsgerechte Qualifizierung dieser Wohnquartiere. Hier sind problemadäquate Steuerungs- und Anreizinstrumente notwendig.

Die Städte und Gemeinden im Landkreis Rotenburg (Wümme) im Dreieck zwischen Bremen, Hannover und Hamburg gelten als zunehmend nachgefragte Wohn- und Lebensstandorte, die durch eine hohe Eigenheimquote geprägt werden. Durch den Landkreis verläuft die Bundesautobahn A1, die eine schnelle verkehrliche Anbindung an Hamburg und Bremen bieten. Im Vergleich zu 2011 liegen höhere Baufertigstellungszahlen vor, dabei liegt der Schwerpunkt auf Ebene des Landkreises auf dem Eigenheimsegment. Auch im Landkreis wirken sich die zuvor genannten gesamtgesellschaftlichen und wohnwirtschaftlichen Trends aus, die sich insb. durch eine gestiegene Nachfrage nach Mietwohnraum in allen Preissegmenten bemerkbar machen.

Die Verknappung des Angebotes an preisgünstigem Wohnen vollzieht sich in zahlreichen Regionen des Bundeslandes Niedersachsen. Aus diesem Grund verstärkt die Landesregierung ihre Anstrengungen im

¹ NBank (2021): Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Langfassung. Heute und in Zukunft Wohnen gestalten. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040.

sozialen Wohnungsbau und stellt im Rahmen des Wohnraumförderprogramms weiterhin Gelder zur Verfügung. Bis zum Jahr 2030 sollen landesweit 40.000 neue Wohnungen in sozialer Bindung errichtet werden können. Ziel ist es dabei, neben bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen speziell auch altersgerechten und barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Um die Fördermittel dieses Programms nutzen zu können, müssen die jeweiligen Kommunen Bedarfsnachweise erbringen, etwa in Form eines Wohnraumversorgungskonzeptes. Vor diesem Hintergrund wurde das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Rotenburg (Wümme) beauftragt. Dabei sollen die aktuellen Bedarfe und Herausforderungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt abgebildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert werden. Ein besonderes Augenmerk soll in diesem Zusammenhang auf die Betrachtung des preisgünstigen Wohnens gelegt werden. Nicht nur in der Analyse soll das Konzept die unterschiedliche Ausgangslage in den Gemeinden berücksichtigen, auch die Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Wohnungsmarktes bzw. zur Deckung der Wohnraumbedarfe sind auf die einzelnen Kommunen des Landkreises auszurichten.

Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand des Wohnraumversorgungskonzeptes:

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (soziodemographische und sozioökonomische Determinanten) auf dem Wohnungsmarkt des Landkreises und in den Gemeinden entwickelt?
- Wie stellen sich der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot im Landkreis und in den Gemeinden dar? Welche Bauformen prägen den Wohnungsbestand? Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt? Wie stellt sich das preisgünstige Wohnraumangebot dar?
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt, insb. im Hinblick auf preisgünstiges Wohnen? Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung zu bewerten?
- Welche Charakteristika in der Wohnungsnachfrage und im Wohnungsbestand weisen die einzelnen Kommunen des Kreises auf? Wie unterscheidet sich ihr soziodemographisches und sozioökonomisches Profil?
- Wie wird sich der Wohnraumbedarf in Zukunft entwickeln? Welche zusätzlichen Wohnformen werden für welche Nachfragegruppen benötigt? Welche Unterschiede werden dabei innerhalb des Landkreises zwischen den einzelnen Gemeinden entstehen?
- Wie lässt sich in Zukunft ausreichend Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen neu schaffen? Wo wird künftig im Landkreis Rotenburg (Wümme) bezahlbarer Mietwohnraum und Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen in welcher Größenordnung und in welchem Zeitraum benötigt?

2. Methodische Grundlagen

Grundlage für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden, ergänzt durch Erkenntnisse aus Expertengesprächen mit lokalen Marktakteuren sowie aus Gesprächen mit den einzelnen Kommunen.

Für die Analyse des Wohnungsmarktes wurden Daten aus der Statistik des Kreises und anderen Quellen wie z.B. der NBank, dem statistischen Landesamt, Bundesagentur für Arbeit, Zensus 2011 und Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aufbereitet und ausgewertet. Sie wurden um Daten und Informationen ergänzt, die das InWIS selbst erhoben bzw. ausgewertet hat:

- Eine Wohnungsannoncenauswertung für den Landkreis Rotenburg (Wümme) auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24:
 - Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
 - Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt.
 - Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Zudem werden die Daten durch Gespräche mit regionalen Marktakteuren geprüft. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.
 - Bei den IS24-Auswertungen handelt es sich ausdrücklich nicht um eine komplette Marktanalyse, da nur ein Teil der auf dem Markt verfügbaren Angebote auch bei IS24 inseriert wird. Gleichwohl erlauben die Auswertungen Rückschlüsse auf Tendenzen und Entwicklungen in den Segmenten, die wiederum mit weiteren Quellen, u.a. über die Expertengespräche, abgeglichen werden. Des Weiteren werden Bestandsmieten nicht erfasst. Zudem können die angebotenen Kauf- bzw. Mietpreise von den im weiteren Verlauf tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen.
- Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren, um die Analyseergebnisse zu überprüfen und zu verifizieren sowie Einschätzungen zur Versorgungssituation verschiedener Zielgruppen zu bekommen. Hierzu gehören regelmäßig Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Finanzierungsinstitute, Makler, Mietervereine und Bauträger.

Aufgrund der Besonderheit der individuellen Marktlagen der kreisangehörigen Kommunen fanden zudem **Fokusgespräche mit Vertretern aus den jeweiligen Kommunen** statt. Als Grundlage für die Fokusgespräche wurden zunächst die grundlegenden Ergebnisse der Marktanalyse an die Kommunen geschickt. In den Gesprächen wurden die Einschätzungen der Kommunen zu den Hemmnissen und Potenzialen für ein attraktives Wohnen erfragt. Anschließend daran wurden Handlungsfelder und Bedarfe sowie Ziele, Maßnahmen und Instrumente der Wohnungsmarktsteuerung diskutiert, wie sie bereits in den Kommunen eingesetzt werden oder welche ggf. bezüglich eines Einsatzes geprüft werden sollen. Thematisiert wurde auch die Fragestellung, wie die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher verbessert werden kann. Die Erfahrungen und Einschätzungen der Beteiligten haben einen zentralen Beitrag sowohl für die Analyse des Wohnungsmarktes als auch für die Ableitung von Bedarfen und Handlungsempfehlungen geleistet.

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Konzepterstellung



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3. Situationsanalyse

Der Kreis Rotenburg (Wümme) ist ein niedersächsischer Landkreis mit insgesamt 13 Gemeinden, Samtgemeinden und Städten im Nordwesten Deutschlands. Er besteht aus den Samtgemeinden Bothel, Fintel, Geestequelle, Selsingen, Sittensen, Sottrum, Tarmstedt und Zeven, den Gemeinden Gnarrenburg und Scheeßel, sowie den Städten Bremervörde, Rotenburg (Wümme) und Visselhövede. Kreisstadt ist Rotenburg (Wümme). Der Landkreis verfügt über eine Fläche von ca. 2.070 km² (Einwohnerdichte von rd. 79 Einwohnern je km²). Im Nordosten grenzt der Landkreis Stade an den Landkreis Rotenburg (Wümme). Der Landkreis Harburg grenzt im Osten an und im Süden grenzt der Landkreis Heidekreis an. Der Landkreis Verden schließt sich im Südwesten an, im Westen der Landkreis Osterholz und im Nordwesten der Landkreis Cuxhaven.

Abbildung 2: Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen



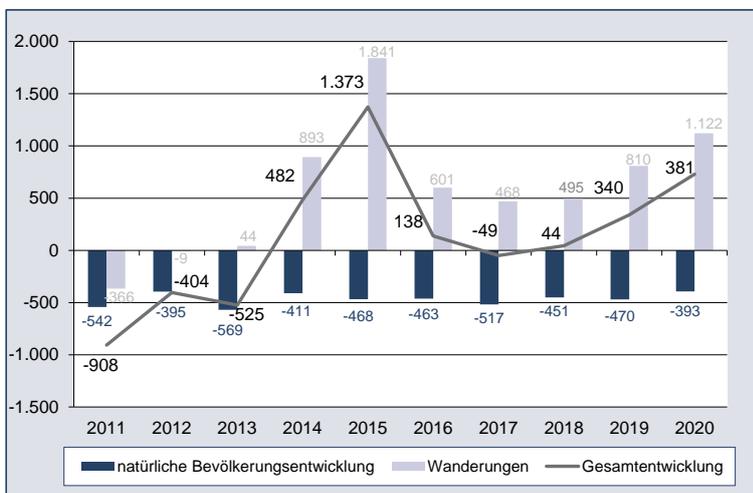
Quelle: InWIS 2022, Kartengrundlage Regiograph, eigene Darstellung

Die Anbindung des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird durch die Bundesautobahn 1, die das Kreisgebiet auf rd. 40 km Länge durchquert, sowie durch den Anschluss an die Bundesstraßen 71, 74, 75, 215 und 440 gesichert. Zusätzlich besteht eine Anbindung an eine Vielzahl von Landstraßen. Über diese Verkehrsachsen verfügt der Landkreis Rotenburg (Wümme) über eine gute Verbindung zu den benachbarten Wirtschaftszentren Hamburg und Bremen. Zusätzlich besteht eine gute Erreichbarkeit der großen Arbeitsmarktzentren Bremen und Hamburg über die durch das Kreisgebiet verlaufende Bahnstrecke, dort bietet insbesondere der Metronom eine gute und direkte Anbindung.

3.1. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

Die Analyse der Nachfragefaktoren dient dazu, die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt im Untersuchungsraum darzustellen. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) gehört zu einer der wachsenden Regionen Niedersachsens. Im Betrachtungszeitraum zwischen 2013 bis 2020 ist die Einwohnerzahl des gesamten Kreises von rd. 161.000 Einwohnern auf rd. 164.500 Einwohner gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 2,0 Prozent. Die Bevölkerungsentwicklung im Kreis ist durch eine konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) geprägt. Der Wanderungssaldo fällt hingegen seit 2013 positiv aus, das heißt es sind seitdem jährlich mehr Personen zu- als fortgezogen. Dies ist insbesondere für das Jahr 2015 festzustellen, was nicht zuletzt auf den damaligen hohen Flüchtlingszuzug zurückzuführen ist. Aber auch in den Jahren 2018 bis 2020 führten die hohen Wanderungsgewinne zu einem Bevölkerungszuwachs. Die positiven Wanderungszahlen lassen sich auch durch die günstige Lage des Landkreises zwischen den stark wachsenden Metropolen Hamburg und Bremen begründen.

Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rotenburg (Wümme)



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Einwohnerentwicklung in den Kommunen 2013-2020

Während die Einwohnerzahl im Untersuchungsraum um 2,0 Prozent angestiegen ist, lassen sich in den einzelnen Kommunen des Kreises unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen konstatieren. Neben dem zentralen Wachstumsbereich entlang der Autobahn A1 und der Bahnanbindung, der von der guten ÖPNV-Anbindung an die Metropolen Hamburg und Bremen sowie Gewerbeansiedlungen profitiert, gibt es schrumpfende Bereiche im Norden und Süden des Kreises. Dementsprechend lagen die Einwohnerzahlen in den Städten Visselhövede (-3,4%) und Bremervörde (-0,7%) 2020 am stärksten unter dem Wert von 2013. In der Stadt Rotenburg (Wümme) (+5,4%) und der Samtgemeinde Fintel (+5,3%) sind im Vergleich überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse festzustellen.

Abbildung 4: Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2013-2020


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Strukturmerkmale der Bevölkerung

Der Blick auf die Strukturmerkmale der Bevölkerung zeigt, dass sich die Kommunen des Landkreises Rotenburg (Wümme) hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Altersstruktur unterscheiden. Die höchsten Einwohnerzahlen finden sich in den einwohnerstarken Kommunen Zeven, Rotenburg (Wümme) und Bremervörde, während die Einwohnerzahl in Geestequelle bei nur rd. 6.400 Einwohnern liegt. Eine im Vergleich junge Altersstruktur mit einem überdurchschnittlichen Anteil Jüngerer unter 18 Jahren charakterisiert die Kommunen Sottrum, Sittensen, Bothel, Zeven und Fintel. Im Gegenzug ist der Anteil der über 60-Jährigen in Bremervörde und Visselhövede im Vergleich zu den weiteren kreisangehörigen Kommunen aktuell bereits erhöht. So ist in Bremervörde derzeit schon fast jeder dritte Einwohner über 60 Jahre alt und auch in den Samtgemeinden Fintel und Geestequelle sowie der Stadt Visselhövede liegt der Anteil der über 60-Jährigen bei mehr als 30 Prozent.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Landkreis eine im Landesvergleich „durchschnittliche“ Altersstruktur aufweist. So liegt bspw. der Anteil der über 60-Jährigen im Landkreis bei 29,0 Prozent – in ganz Niedersachsen liegt er mit 29,4 Prozent auf ähnlichem Niveau.

Tabelle 1: Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen 2020

Kommune	bis unter 18	18 bis unter 30	30 bis unter 60	60 und älter	Einwohnerzahl 31.12.2020
Bothel	17,3%	12,2%	42,0%	28,4%	8.294
Bremervörde	15,8%	12,8%	39,0%	32,4%	18.564
Fintel	17,1%	10,6%	41,6%	30,7%	7.718
Geestequelle	16,6%	12,5%	40,5%	30,5%	6.350
Gnarrenburg	16,7%	13,1%	41,7%	28,4%	9.218
Rotenburg (Wümme)	16,9%	15,1%	38,9%	29,2%	22.072
Scheeßel	16,7%	13,1%	41,7%	28,4%	13.000
Selsingen	16,8%	14,5%	42,5%	26,2%	9.527
Sittensen	17,8%	12,5%	43,6%	26,1%	11.316
Sottrum	18,8%	12,9%	41,1%	27,1%	14.880
Tarmstedt	16,9%	12,9%	40,3%	29,9%	10.862
Visselhövede	15,9%	12,3%	40,1%	31,7%	9.579
Zeven	17,2%	14,1%	41,5%	27,3%	23.106
LK Rotenburg (Wümme)	17,0 %	13,2 %	40,9 %	29,0 %	164.486

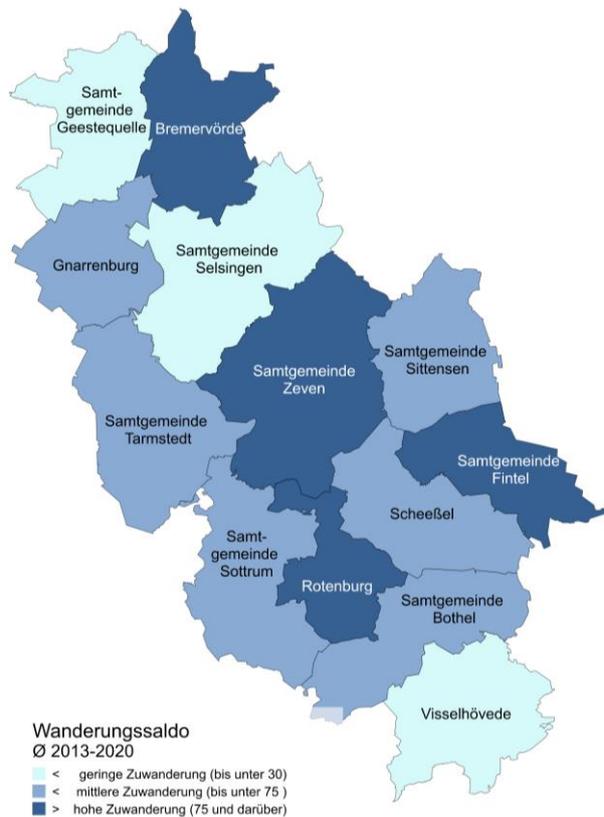
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Einwohnerbezogener Wanderungssaldo 2013 bis 2020

Im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2020 ist in fast allen Kommunen ein positiver Wanderungssaldo festzustellen, mit Ausnahme der Stadt Visselhövede die mit einem Wanderungssaldo von durchschnittlich -7 Personen pro Jahr als einzige Kommune einen negativen Wanderungssaldo aufweist. Im Landkreis liegt der jährliche Wanderungssaldo bei durchschnittlich 7,8 Personen je 1.000 Einwohner. Dies ist vor allem auf die größeren Städte des Landkreises zurückzuführen. Die Kommunen im zentralen Wachstumsbereich mit überdurchschnittlichem Einwohnerzuwachs sind die, die auch einen überdurchschnittlichen positiven Wanderungssaldo aufweisen, also bspw. Rotenburg (Wümme) und Sottrum.

Die Wanderungsbewegungen stehen in einem engen Zusammenhang mit den Pendlerbewegungen. Im Umfeld von Kernstädten verlaufen diese in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen. Insgesamt verzeichnet der Landkreis Rotenburg (Wümme) einen Auspendlerüberschuss von -10.186 Personen, d.h. es pendeln mehr Personen zur Arbeit vom Landkreis aus in benachbarte Städte und Kreise als umgekehrt (14.979 Einpendler ggü. 25.165 Auspendlern).² Einpendler kann der Landkreis Rotenburg (Wümme) insbesondere aus den Landkreisen Stade und Verden mit jeweils rd. 2.300 Einpendlern verzeichnen. Aber auch Personen aus dem Heidekreis oder Cuxhaven haben ihren Arbeitsplatz im Landkreis. Die meisten Auspendler aus dem Landkreis pendeln zu den großen Metropolen. Nach Bremen pendeln täglich rd. 4.800 Personen aus dem Kreis und rd. 3.700 Auspendler haben Hamburg als Ziel. Der Landkreis zeigt sich als beliebter Wohnstandort für Pendler, insbesondere für Pendler Richtung Bremen und Hamburg.

² Quelle: Pendleratlas 2020

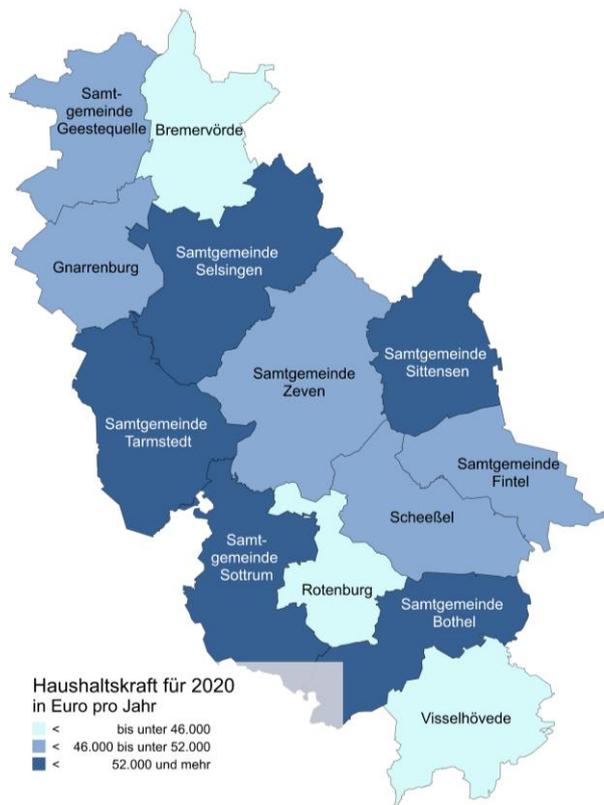
Abbildung 5: Durchschnittlicher Wanderungssaldo in den Kommunen 2013-2020


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Determinanten der Nachfragesituation näher beleuchtet. Die Kaufkraft ist definiert als Summe aller Nettoeinkünfte eines Haushaltes inkl. Nettoeinkommen aus selbstständiger und nicht selbstständiger Arbeit sowie Kapitaleinkünften und Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld oder Renten. Mit einem Durchschnitt von 102,2 liegt der gesamte Landkreis Rotenburg (Wümme) über dem Bundesdurchschnitt (100,0).³ Im Kreisgebiet stehen den Haushalten also durchschnittlich etwas mehr finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung als im Bundesdurchschnitt.

Innerhalb des Kreisgebiets zeigt sich eine unterschiedliche Kaufkraft. Die absolute Haushaltskaufkraft ist den in den Kommunen Rotenburg, Bremervörde und Visselhövede am geringsten, während bspw. die Samt-gemeinde Sittensen den im Kreisvergleich höchsten Wert aufweist. Die Einzelwerte lassen sich im Kreisvergleich auch in den Kommunalsteckbriefen entnehmen (s. Anhang).

³ Gesellschaft für Konsumforschung 2021

Abbildung 6: Kaufkraft pro Haushalt in den Kommunen 2020


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Der Kreis Rotenburg (Wümme) verzeichnet von 2013 bis 2020 eine positive Entwicklung bei den Beschäftigten am Arbeitsort. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist um 14,7 Prozent, somit von rd. 50.800 auf 58.300 Beschäftigte angestiegen. Die wichtigsten Wirtschaftsbereiche im Kreis Rotenburg (Wümme) sind die Nahrungsmittelverarbeitung und die Logistikbranche. Außerdem kommt dem Gesundheitssektor und den regenerativen Energien eine hohe Bedeutung zu. Die Entwicklung in den einzelnen Mitgliedsgemeinden des Landkreises ist heterogen, dennoch ausnahmslos positiv. Die stärkste Entwicklung verzeichnen Tarmstedt mit 46,6 Prozent und Sottrum mit 27,2 Prozent. Das geringste Wachstum an Beschäftigten am Arbeitsort weisen Visselhövede mit 1,3 Prozent und Bremervörde mit 2,5 Prozent auf. Für den Landkreis Rotenburg (Wümme) sind somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung und ein Bevölkerungswachstum festzustellen. Zwischen beiden Aspekten besteht ein enger Zusammenhang, den auch die NBank in ihrem Wohnungsmarktbericht beschrieben hat. Demnach wirken „Regionen mit hohem Arbeitsplatzangebot und attraktivem Lohnniveau [...] anziehend auf viele Menschen und können dementsprechend eine positive Bevölkerungsentwicklung verbuchen“.⁴

Neben der positiven Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Rotenburg (Wümme) zeigt sich auch, dass mehr als jeder fünfte Vollzeitbeschäftigte im Niedriglohnbereich arbeitet.⁵ Damit liegt der Anteil des Landkreises (22,2 %) über dem niedersächsischen Durchschnitt von 19,9 Prozent. Zudem hat jeder zehnte der Beschäftigten im Landkreis einen „Zweitjob“, d.h. eine zusätzliche geringfügig entlohnte Beschäftigung im Nebenjob. Ein nicht geringer Anteil der Beschäftigten im Landkreis hat somit ein eher geringes Einkommen zur Verfügung.

⁴ Quelle: NBank (2019): Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040, S. 30

⁵ Als Niedriglohnbeschäftigte gelten Personen, die in ihrer Beschäftigung weniger als zwei Drittel des Medianentgelts aller sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten erzielen (Deutschland 2020: 2.284 EUR/M); Quelle: Portal Sozialpolitik 2021; Datenstand 31.12.2020

Tabelle 2: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Prozent zwischen 2013 und 2020

Gemeinde	sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2013	sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2020	Entwicklung der sozialversicherungspfl. Beschäftigten zwischen 2013 und 2020
Bothel	1.732	1.879	+8,5%
Bremervörde	7.744	7.936	+2,5%
Fintel	1.226	1.363	+11,2%
Geestequelle	1.017	1.071	+5,3%
Gnarrenburg	1.549	1.678	+8,3%
Rotenburg (Wümme)	12.692	13.962	+10,0%
Scheeßel	3.120	3.588	+15,0%
Selsingen	1.800	2.101	+16,7%
Sittensen	2.981	3.740	+25,5%
Sottrum	2.692	3.424	+27,2%
Tarmstedt	1.293	1.895	+46,6%
Visselhövede	2.613	2.648	+1,3%
Zeven	10.371	12.993	+25,3%

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

3.2. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Kommunen unterscheidet sich analog zur Einwohnerzahl deutlich. Kreisweit nimmt das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser einen deutlich höheren Stellenwert ein als das der Mehrfamilienhäuser. So liegt der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 8,0 Prozent in Geestequelle und 36,8 Prozent in Rotenburg (Wümme). Anhand dieser Zahlen wird deutlich, dass der Landkreis durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Auf Ebene des Kreises beträgt der durchschnittliche Anteil an Mehrfamilienhäusern 19,6 Prozent. Verglichen mit dem Wert des Landes Niedersachsen wird die geringe Bedeutung der Mehrfamilienhäuser noch deutlicher: Im Landesschnitt entfallen 39,3 Prozent aller Wohnungen auf dieses Segment.

Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden, die sich bei der Zensuserhebung im Besitz von Privatpersonen befinden, schwankt in den Kommunen des Landkreises größtenteils zwischen 80 und 90 Prozent. Nur Rotenburg (Wümme) stellt mit einem Anteil von knapp unter 70 Prozent eine Ausnahme dar, dort ist auch die Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG ansässig, die im Stadtgebiet rd. 500 Wohnungen im Bestand hat. Es liegt demnach im Kreisgebiet vorwiegend eine kleinteilige Eigentümerstruktur vor und insgesamt befindet sich nur ein geringer Teil der Wohnungen im Besitz größerer Akteure wie Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften. Zum Vergleich: Im Landesdurchschnitt befinden sich 70 Prozent der Wohnungen in Gebäuden, die im Besitz von Privatpersonen sind.

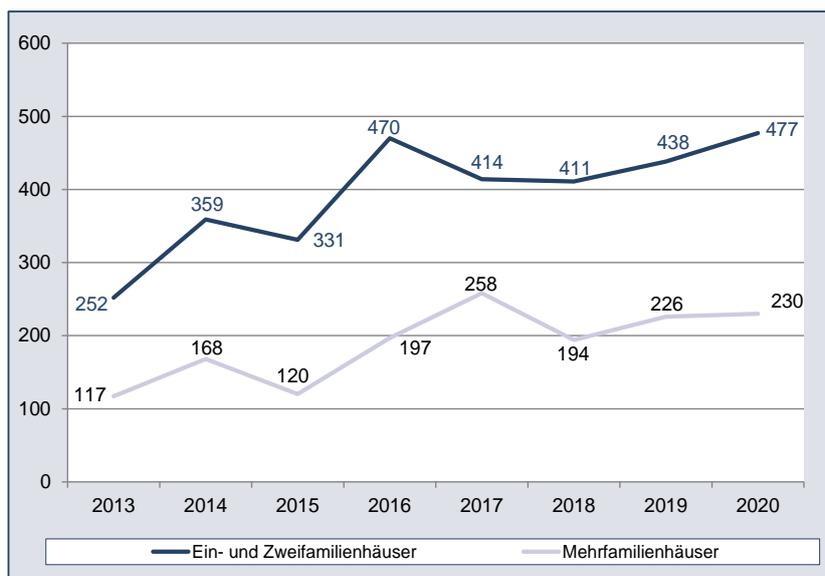
Tabelle 3: Wohnungsbestand (in Wohngebäuden) in den Kommunen 2020

	Anzahl Wohnungen 2020	Anteil WE in MFH 2020	Anteil Wohnungen in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (Zensus 2011)
Bothel	3.860	9,2 %	87,8 %
Bremervörde	9.110	25,5 %	81,1 %
Fintel	3.608	9,9 %	93,7 %
Geestequelle	2.980	8,0 %	-
Gnarrenburg	4.270	12,3 %	89,7 %
Rotenburg (Wümme)	11.280	36,8 %	68,9 %
Scheeßel	6.006	15,5 %	85,4 %
Selsingen	4.297	13,1 %	88,0 %
Sittensen	5.247	18,3 %	81,4 %
Sottrum	6.788	14,6 %	85,2 %
Tarmstedt	4.986	12,3 %	89,5 %
Visselhövede	4.980	22,3 %	82,7 %
Zeven	10.910	20,9 %	79,2 %
LK Rotenburg (Wümme)	78.322	18,8 %	84,1 %

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, Zensus 2011, eigene Darstellung

Bautätigkeit

Die Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis im Zeitraum von 2013 bis 2020 zeigt, dass sowohl die jährlichen Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern schwanken, aber insgesamt deutlich steigen. Die Fertigstellungszahlen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich v.a. seit 2016 auf einem hohen Niveau. Die Fertigstellungszahlen der Mehrfamilienhäuser erreichten im Jahr 2017 ihren Höhepunkt. Die Bautätigkeit bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist rd. doppelt so hoch wie im Mehrfamilienhaussegment. Hier zeigt sich bereits, dass Ein- und Zweifamilienhäuser das am stärksten nachgefragte Segment darstellen. In den vergangenen Jahren wurden im Landkreis durchschnittlich 583 Wohnungen jährlich gebaut, von denen im Durchschnitt 394 Wohneinheiten auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und durchschnittlich 189 Wohneinheiten auf das Segment der Mehrfamilienhäuser entfallen.

Abbildung 7: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Untersuchungsraum 2013-2020


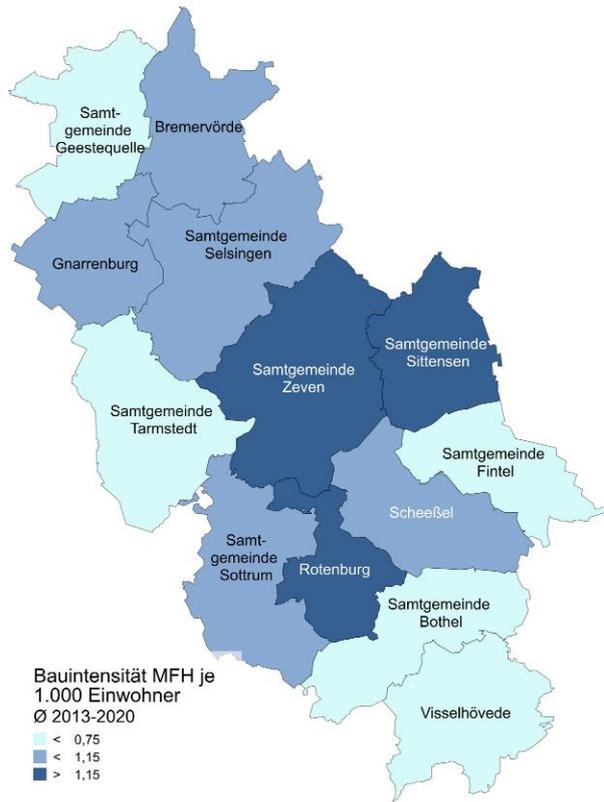
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der einzelnen Kommunen zeigen sich Unterschiede in den absoluten Baufertigstellungszahlen. Während die kleineren Kommunen niedrigere Baufertigstellungen aufweisen, sind die höchsten Fertigstellungen in den einwohnerstärkeren Kommunen Rotenburg (Wümme), Zeven und Sottrum zu konstatieren. In Rotenburg (Wümme) und Zeven wurden absolut auch die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Grundsätzlich gilt aber für den gesamten Landkreis, dass in allen Kommunen mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden.

Die Bauintensität in den Kommunen ist stark von Verfügbarkeit und Ausweisung von Wohnbauflächen abhängig. Dabei ist die Bauintensität über beide Segmente vgl. erhöht in der Samtgemeinde Sittensen und der Stadt Rotenburg (Wümme) und eher gering in den Städten Visselhövede und Bremervörde sowie der Gemeinde Geestequelle. Die Bauintensität wird gemessen an den Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner. Bei Betrachtung der durchschnittlichen Bauintensität im Zeitraum 2013 bis 2020 im Segment der Mehrfamilienhäuser zeigen sich bereits Unterschiede zwischen den Kommunen. Die meisten Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner gab es in Rotenburg (Wümme) und Zeven, die wenigsten in Bothel und Visselhövede. Insgesamt ist die Bautätigkeit in diesem Segment im Landkreis eher gering.

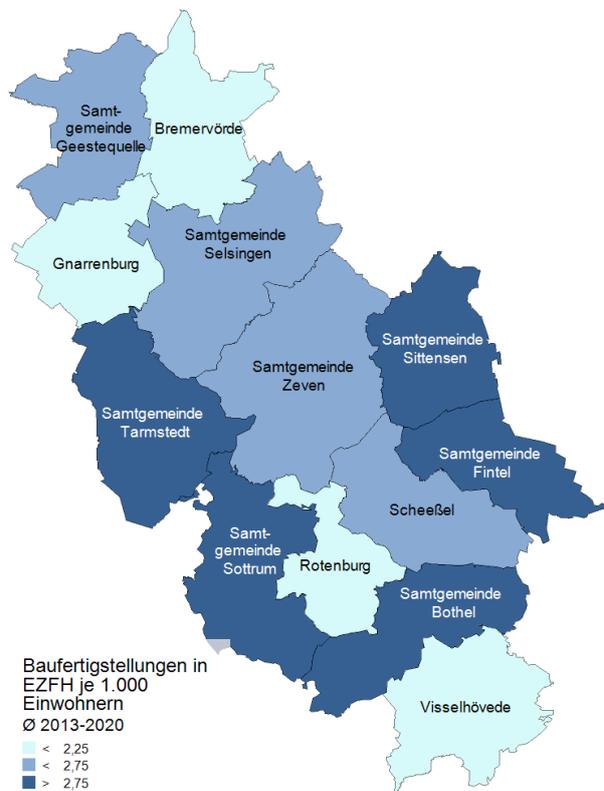
Ein anderes Bild ergibt sich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier fallen die Bauintensitäten im Vergleich zu den Mehrfamilienhäusern insgesamt deutlich höher aus. Die höchsten Werte werden dabei in den Samtgemeinden Sittensen und Bothel erreicht. Hier sind die niedrigsten Bauintensitäten in den Städten Bremervörde und in Visselhövede festzustellen. Im Vergleich zu den anderen Kommunen fällt die Bautätigkeit in Visselhövede und in Bremervörde daher insgesamt unterdurchschnittlich aus.

Abbildung 8: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser in den Kommunen 2013-2020



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Abbildung 9: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kommunen 2013-2020



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Kurzzusammenfassung Situationsanalyse

- Im Jahr 2020 lebten rd. 164.500 Einwohner im Landkreis Rotenburg (Wümme); die Einwohnerzahl in den einzelnen Kommunen schwankt zwischen der Kommune Geestequelle mit rd. 6.400 Einwohnern und Zeven mit rd. 23.000 Personen; die Bevölkerung im Landkreis ist seit einigen Jahren wachsend
- Der Landkreis ist ein beliebter Wohnstandort für Pendler, insbesondere Richtung Bremen und Hamburg; beide Metropolen mit starken Engpässen am Wohnungsmarkt, daher verstärktes Ausweichen von Nachfragern in gut erreichbare Kommunen im Landkreis Rotenburg (Wümme)
- Der zentrale demographische Wachstumsbereich liegt entlang der Autobahn A1 und der Bahnlinie. Kommunen dort profitieren aber nicht nur durch gute verkehrliche Anbindung an Hamburg und Bremen, sondern auch von überproportionalem eigenem Arbeitsplatzausbau
- Das Modell „im Landkreis Rotenburg (Wümme) wohnen, in Hamburg und Bremen arbeiten“, hat an Bedeutung gewonnen; besonders aber das Modell „im Landkreis Rotenburg (Wümme) wohnen und arbeiten“
- Insgesamt zeigt sich ein positives regionalökonomisches Gesamtbild im Landkreis, jedoch mit lokalen Unterschieden: die Mitte prosperiert, im Norden und Süden mitunter Stagnation oder Schrumpfung
- In der Folge demografisch schrumpfende, z.T. strukturschwächere Bereiche im Norden und Süden des Kreises
- Überdurchschnittliche Wohnkaufkraft im Landkreis, aber auch eine einkommensschwache Nachfrage infolge geringer Einkünfte darf nicht übersehen werden
- Teilräumlich besteht im Landkreis eine verstärkte Nachfrage nach familien- und altengerechten Wohnungen
- Der starke Anstieg der Bautätigkeit als Reaktion auf die spürbar gestiegene Wohnungsnachfrage
- In den Kommunen wurden bereits etliche Wohnbauflächenreserven aktiviert und stehen nicht mehr zur Verfügung. Baulandknappheit der Kommunen begrenzt den Anstieg der Bautätigkeit, z.B. in Scheeßel und Zeven
- Insgesamt zeigt sich ein erkennbares räumliches Muster bei den Rahmenbedingungen: Anstieg der Wohnungsnachfrage und starke Bautätigkeit in der Kreismitte und schwächere Aktivität im Norden und Süden → korrespondierend mit der Strahlkraft von Bremen und Hamburg als Arbeitsmarktzentren
- Höhere Mehrfamilienhaus-Bauintensität in den größeren Städten Bremervörde, Zeven und Rotenburg, um Bedarfe zu decken; starke Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Erreichbarkeit der Metropolen → diese als preisgünstigere Wohnalternative für Eigenheimbauer aus den Metropolen

4. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

In dem folgenden Kapitel wird der Frage nachgegangen, wie sich derzeit die Angebots- und Nachfragesituation in den zentralen Wohnungsteilmärkten im Landkreis Rotenburg (Wümme) darstellt. Betrachtet wird dabei der Geschosswohnungsbau mit dem Mietwohnungsmarkt und den Eigentumswohnungen sowie dem Markt für Eigenheime. In die Bewertungen fließen gleichermaßen Ergebnisse aus Expertengesprächen, der Wohnungsannoncenauswertung sowie statistische Analysen ein. Dem Teilmarkt der sozialen Wohnraumversorgung im Sinne preisgebundener Wohnungen wird ein besonderer Schwerpunkt gewidmet.

4.1. Preisgebundener Wohnraum

4.1.1 Definition und Operationalisierung

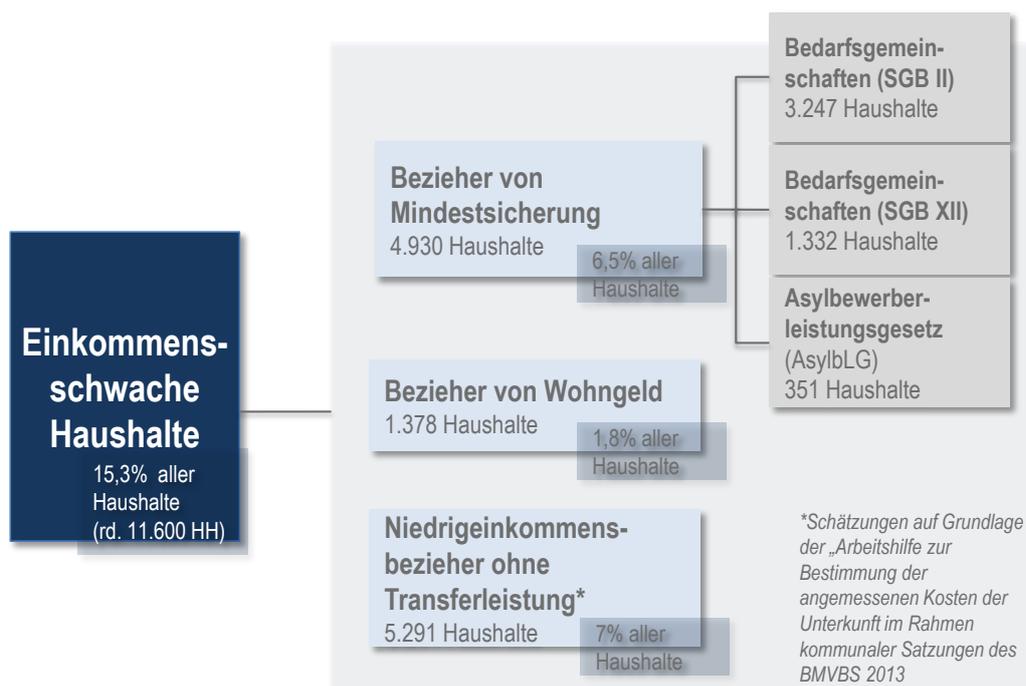
Eine Definition für die Begrifflichkeit „bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht allgemeingültig möglich, da eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren den Begriff der Bezahlbarkeit bestimmt. Die Bezahlbarkeit von Gütern und so auch von Mieten und Mietnebenkosten muss primär in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden. Besonders bei einkommensschwachen Haushalten wird die Wohnungssuche durch die Mietzahlungsfähigkeit bestimmt. Anders als bei der Mietzahlungsbereitschaft spielen individuelle Wohnvorstellungen und Wohnwünsche nur eine untergeordnete Rolle. Besonders in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt der maximal zu zahlende Mietpreis die Wohnungssuche.⁶ Für eine Annäherung an die Begrifflichkeit bedarf es daher sowohl einer Auseinandersetzung mit der Nachfrageseite in Form der Haushalte, die bezahlbaren Wohnraum nachfragen, als auch die Definition über die Grenzen zwischen Mietzahlungsbereitschaft und Mietzahlungsfähigkeit.

Haushalte gelten als einkommensschwach, wenn sie unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegen. Es bestehen verschiedene Definitionen, eine wird durch eine politische Konvention des Europäischen Rates festgelegt.⁷ In der Bundesrepublik fallen unter diese Kategorie alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten. Hierzu gehören alle Haushalte, die Transferhilfen in Form von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Darüber hinaus zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine Unterstützung bekommen zu den einkommensschwachen Haushalten. Eine Schätzung des BMVBS geht hierbei von sieben Prozent aller Haushalte aus.⁸ Als Mietgrenze für bezahlbaren Wohnraum werden meistens die Bewilligungsmiete für geförderten Wohnraum sowie die Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger genannt. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind hier verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

⁶ Quelle: Regio Kontext 2013: Studie: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

⁷ Quelle: Europäische Kommission (Hg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.

⁸ Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS 2013

Abbildung 10: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Die einkommensschwachen Haushalte sind durch die Bezieher von Transferleistungen bzw. staatlichen Sozialleistungen geprägt. Die Versorgung dieser Gruppe mit entsprechendem Wohnraum stellt in vielen Regionen Deutschlands eine Schwierigkeit dar, denn der Wohnungsmarkt unterliegt einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Teilmärkte unterschiedlich stark betroffen sind. Hierzu zählt auch der öffentlich geförderte und damit sozial gebundene Wohnungsbestand, welcher aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ein sozialstaatliches Instrument, das bezahlbares Wohnungsangebot auf dem Markt ergänzt und soziale Wohnraumversorgung zum Ziel hat. Mit Fördermitteln errichtete Wohnungen sind mehrjährig preisgebunden und damit auch bei Marktanspannung „bezahlbar“. Als Hauptzielgruppen richtet sich die Wohnraumförderung an Familien und Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere sowie ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Voraussetzung zum Bezug einer Sozialwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein, der nach Abgleich des Einkommens mit definierten Einkommensgrenzen, behördlich ausgestellt wird.

4.1.2 Ergebnisse der Marktanalyse

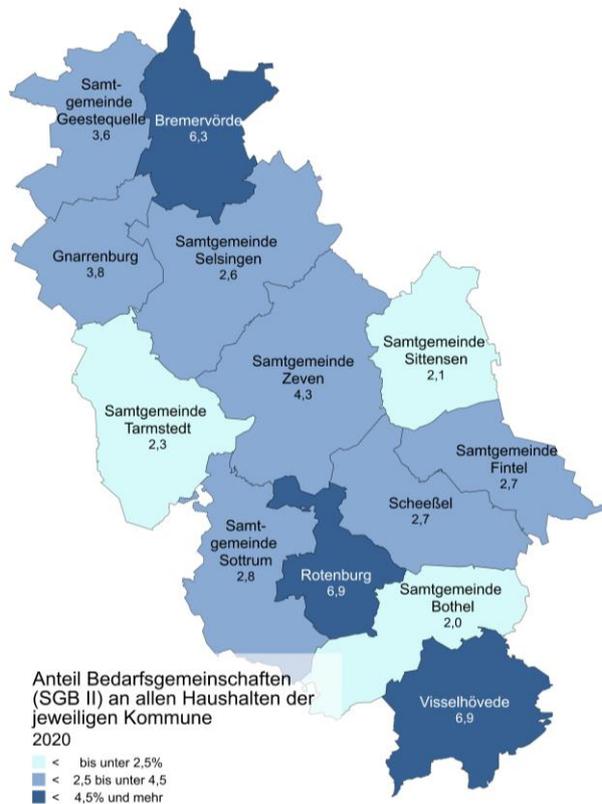
Entwicklung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

Eine konkrete Nachfragegruppe bezahlbaren Wohnraums und damit relevanter Indikator für die Nachfrage sind die Bedarfsgemeinschaften von Transferleistungsempfängern. Hierzu zählen Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die Bedarfsgemeinschaften umfassen Alleinlebende und Mehrpersonenhaushalte, die im § 7 Absatz 3 SGB II definiert sind und deren Definition Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II ist.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten gibt einen Überblick über die Verteilung einer Gruppe der einkommensschwachen Haushalte im Untersuchungsraum. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften fällt in Städten häufig höher aus als in ländlichen Kommunen, da in Städten oftmals auch

preisgünstigerer Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern besteht. Betrachtet man die SGB II-Bedarfsgemeinschaften auf Ebene des gesamten Landkreises, so liegt der Anteil bei rd. 4,7 Prozent. Die höchsten Anteile an allen Haushalten machen die SGB II-Bedarfsgemeinschaften in den Städten Visselhövede, Rotenburg und Bremervörde aus. Die niedrigsten Anteile lassen sich in den Samtgemeinden Bothel, Sittensen und Tarmstedt feststellen.

Abbildung 11: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2020



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Jobcenter LK Rotenburg (Wümme); NBank 2021, eigene Darstellung

In allen Kommunen ist die Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften zwischen 2016 und 2020 rückläufig gewesen. Im gesamten Landkreis umfasst der Rückgang rd. 14,2 Prozent. Deutlich überdurchschnittlich ist der Rückgang in den Samtgemeinden Bothel, Sottrum, Tarmstedt und Fintel ausgefallen. Die Experten haben in den Gesprächen darauf hingewiesen, dass die allgemein positive wirtschaftliche Entwicklung in einigen Kommunen auch zu einem Rückgang der Transferleistungsempfänger geführt haben kann. Ein entsprechender Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in den meisten Kommunen festzustellen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht jeder Beschäftigte im Landkreis über eine hohe Kaufkraft verfügt, mehr als jeder fünfte Vollzeitbeschäftigte im Landkreis Rotenburg (Wümme) arbeitet im Niedriglohnbereich⁹. Damit liegt der Anteil leicht über dem Landesdurchschnitt. Zudem hat jeder zehnte Beschäftigten im Landkreis einen „Zweitjob“ (geringfügig entlohnte Beschäftigung im Nebenjob), was auf eine entsprechende niedrige Wohnkaufkraft und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum hinweist.

⁹ Als Niedriglohnbeschäftigte gelten Personen, die in ihrer Beschäftigung weniger als zwei Drittel des Medianentgelts aller sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten erzielen (Deutschland 2020: 2.284 EUR/M) Quelle: Portal Sozialpolitik 2021; Datenstand 31.12.2020

Tabelle 4: Entwicklung der SGB II-Bedarfsgemeinschaften und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in den kreisangehörigen Kommunen

Kommune	SGB II-Bedarfsgemeinschaften			Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
	2016	2020	Veränderung 2016 bis 2020	Veränderung 2016 bis 2020
Bothel	111	73	-34,2%	-4,1%
Bremervörde	595	576	-3,3%	+1,6%
Fintel	121	94	-22,1%	+4,1%
Geestequelle	96	96	-0,4%	+10,9%
Gnarrenburg	179	149	-17,0%	+5,8%
Rotenburg	925	821	-11,2%	+5,4%
Scheeßel	202	161	-20,2%	+6,7%
Selsingen	123	100	-18,7%	+7,9%
Sittensen	131	104	-20,5%	+14,8%
Sottrum	246	182	-26,0%	+14,3%
Tarmstedt	139	105	-24,7%	+26,4%
Visselhövede	395	330	-16,5%	-9,2%
Zeven	522	456	-12,6%	+15,7%
Landkreis Rotenburg (Wümme)	3.785	3.247	-14,2%	+7,8%
Niedersachsen	303.990	277.740	-8,6%	+6,4%

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Jobcenter LK Rotenburg (Wümme); NBank 2021, eigene Darstellung

Empfänger von Sozialhilfen nach SGB XII bilden eine weitere Nachfragegruppe im Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens. Hierzu zählen insbesondere Menschen, die Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII) beziehen. In einigen Kommunen des Kreises ist die Zahl der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften zwischen 2019 und 2020 leicht angestiegen. Diese Entwicklung gleicht derer in vielen anderen Regionen Deutschlands, die auf einen ansteigenden Anteil älterer Personen, welche Grundsicherung im Alter beziehen, zurückzuführen ist. Gleichzeitig gab es im Landkreis Rotenburg (Wümme) auch einige Kommunen mit einer rückläufigen Anzahl an Haushalten im SGB XII-Bezug. Eine Erklärung hierfür kann die Tatsache sein, dass der Alterungsprozess teilweise noch nicht so stark ausgeprägt ist, wie in anderen Regionen. Zudem haben die befragten Marktexperten darauf hingewiesen, dass im Landkreis ältere Personen häufig noch im eigenen Ein- und Zweifamilienhaus leben. Für die Zukunft erwarten die Experten jedoch einen Anstieg des Bedarfs an preisgünstigem, altengerechtem Wohnraum. Auch die Bevölkerungsprognose zeigt eine zunehmend alternde Bevölkerung im Landkreis auf. Somit bedarf gerade das Thema der Schaffung preiswerter bzw. geförderter altengerechter Wohnungen besonderer Aufmerksamkeit.

Neben Beziehern von Mindestsicherungen wird bezahlbarer Wohnraum von Haushalten bzw. Personen nachgefragt, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens Wohngeld beziehen. Wohngeld kann als Zuschuss zu den Wohnkosten beantragt werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass keine anderen Sozialleistungen bezogen werden. Der Zuschuss ist abhängig von der Größe des Haushalts, der Höhe des Familieneinkommens und der Höhe der Miete bzw. der Belastung (bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung). Zu den einkommensschwachen Nachfragern gehören zudem Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Darauf hinzuweisen ist, dass ab Sommer 2022 wieder verstärkt Flüchtlinge aus der Ukraine in Niedersachsen und im Landkreis Rotenburg eine Bleibe suchen. Die bestehenden Versorgungskapazitäten im vorhandenen Wohnungsbestand sind zunehmend ausgeschöpft, so dass ggf. eine Unterbringung in Provisorien angedacht werden muss.

In der folgenden Tabelle werden die Kennzahlen für alle Kommunen für das Jahr 2020 dargestellt, ergänzt um die bereits angesprochenen Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen. Demnach gelten im **Landkreis Rotenburg (Wümme) 15,3 Prozent aller Haushalte als einkommensschwach**. Der Wert schwankt zwischen 11,3 Prozent in der Samtgemeinde Sittensen und 20,1 Prozent in der Stadt Rotenburg. Insgesamt ist dabei ein leichtes Gefälle zwischen den Städten und den ländlichen Kommunen festzustellen. Der Anteil der einkommensschwachen Haushalte fällt in den Städten Bremervörde, Rotenburg und Visselhövede höher aus als in den ländlicheren Samtgemeinden. In den Expertengesprächen mit Marktkennern sowie den Fokusgesprächen mit den Kommunen wurde dazu ergänzt, dass die Verteilung der einkommensschwachen Haushalte auch mit dem jeweiligen Angebot an bezahlbarem Wohnraum zusammenhängt. So gibt es bspw. in Sittensen kaum preisgünstige Wohnungsangebote, wodurch entsprechende Nachfragegruppen auf die umliegenden Kommunen ausweichen, in denen die Chancen, bezahlbaren Wohnraum zu finden, höher sind.

Tabelle 5: Zusammensetzung und Anteil der einkommensschwachen Haushalte in den Kommunen des Landkreises 2020

Kommune	Einkommensschwache Haushalte 2020				
	Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften	Wohngeldempfänger	Haushalte AsylbLG	Anteil einkommensschwacher Haushalte
Bothel	73	30	42	15	11,5%
Bremervörde	576	234	235	35	18,8%
Fintel	94	46	34	20	12,6%
Geestequelle	96	31	42	16	14,0%
Gnarrenburg	149	69	63	16	14,6%
Rotenburg	821	344	347	46	20,1%
Scheeßel	161	73	85	35	13,0%
Selsingen	100	45	42	17	12,3%
Sittensen	104	45	49	12	11,3%
Sottrum	182	87	111	24	13,2%
Tarmstedt	105	45	58	26	12,2%
Visselhövede	330	87	90	26	18,2%
Zeven	456	196	180	63	15,5%
LK Rotenburg	3.247	1.332	1.378	351	15,3%

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, Landkreis Rotenburg (Wümme); eigene Darstellung

Bestand und Entwicklung öffentlich geförderten Wohnraums

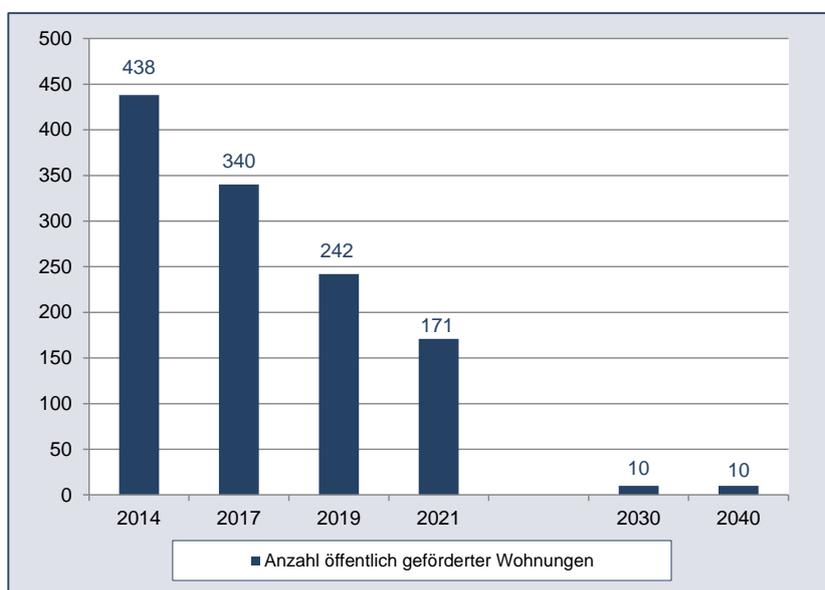
Öffentlich geförderte Mietwohnungen sind eine gute Möglichkeit für einkommensschwache Haushalte, sich mit Wohnraum zu versorgen. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) gab es Ende 2021 insgesamt 171 geförderte Mietwohnungen mit entsprechenden Preis- und Belegungsbindungen. Diese Wohnungen verteilen sich innerhalb des Landkreises unterschiedlich auf die einzelnen Kommunen.

Betrachtet man den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand des Landkreises zeigt sich, dass die 171 Wohnungen gerade einmal 0,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen. Damit ist der Landkreis Rotenburg (Wümme) landesweit der Kreis mit dem – mit Abstand – niedrigsten Anteil geförderter Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand. Der Durchschnittswert für Niedersachsen liegt immerhin bei 1,5 Prozent. Betrachtet man nur die Landkreise und rechnet die kreisfreien Städte raus, liegt der durchschnittliche Anteil mit 1,0 Prozent immer noch deutlich über dem Wert des Landkreises. Der Landkreis müsste seinen Anteil auf 0,4 Prozent verdoppeln, um vom letzten Platz

auf den vorletzten Platz des Landkreisrankings aufzuschließen (darunter bspw. Heidekreis oder auch Landkreis Ammerland).¹⁰

Die Prognose des preisgebundenen Wohnraums zeigt, dass der Bestand künftig, wie auch schon in den vergangenen Jahren deutlich zurückgehen wird. Insbesondere durch das Auslaufen der Bindungen wird der preisgebundene Wohnungsbestand bis 2040 weiter abschmelzen, sofern keine neuen Preisbindungen (durch Neubau oder den Erwerb von Belegungsrechten im Bestand) hinzukommen. In fast allen Kommunen wird der Bestand bereits bis 2030 auf Null zurückgehen. Lediglich in der Stadt Rotenburg (Wümme) werden noch 10 Wohnungen bestehen. Demnach werden für den gesamten Landkreis bis nur noch 10 Wohnungen in der Bindung sein, diese stehen dann rd. 11.460 einkommensschwachen Haushalten gegenüber. Für die Haushalte bedeutet das, dass der sichere Zugang zu preisgünstigen Wohnungen entfallen wird, auch wenn davon auszugehen ist, dass nicht alle aus der Bindung fallenden Wohnungen direkt teurer werden. Alleine, um den Rückgang zwischen 2021 und 2030 auszugleichen, müssten mit 2022 beginnend jährlich rd. 18 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf den Markt kommen bzw. in die Bindung genommen werden.

Abbildung 12: Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: LK Rotenburg (Wümme), eigene Darstellung; *Summe öffentlich geförderter Wohnungen gemäß NBank Förderung sowie Förderrichtlinie des Landkreises Rotenburg (Wümme)

Die öffentlich geförderten Wohnungen im Landkreis Rotenburg (Wümme) lassen sich unterscheiden in jene die durch Förderprogramme der Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen (NBank) gefördert sind und jene, die durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) im Rahmen der *Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen* gefördert wurden. Der Großteil der bestehenden Preis- und Belegungsbindungen im Landkreis ist mit 124 Wohnungen auf die Förderungen durch die NBank zurückzuführen, aber immerhin knapp 50 Wohnungen haben durch das kreisweite Förderprogramm eine Bindung erhalten. Mit einem Anteil von 27 Prozent an allen kreisweiten Wohnungsbindungen hat das Förderprogramm des Landkreises einen relativ guten Erfolg zu verzeichnen. Allerdings ist, wie bereits weiter oben ausgeführt, das Niveau der Inanspruchnahme öffentlicher Wohnungsbaumittel im Kreisgebiet insgesamt sehr gering.

Seit dem 01. Juli 2013 besteht die kreisweite Wohnraumförderrichtlinie. Die entsprechende Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen wurde zuletzt durch den Kreistagsbeschluss vom 20.12.2018 geändert. Demnach dient die Förderung nach dieser Richtlinie der Schaffung zusätzlicher kleiner Mietwohnungen im Kreisgebiet im unteren Preissegment für Haushalte mit geringem Einkommen sowie der Schaffung barrieregeduzierten Wohnraums. Ziel ist es, die Zahl kleiner

¹⁰ Quelle: NBank (2021): Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S. 93

bezahlbarer Wohnungen im Kreisgebiet insbesondere in Gebieten mit Unterversorgung von kleinen Wohnungen zu erhöhen. Gefördert wird der Umbau bzw. Ausbau vorhandener Gebäude. Zudem wird der Neubau von kleinen Mietwohnungen gefördert, wenn kreisangehörige Kommunen und/oder ihre Mitgliedsgemeinden Bauherrin oder Bauherr sind. Die Fördervoraussetzungen enthalten Angaben zu den entsprechenden Wohnungsgrößen, technischen Anforderungen für barrierearmen Wohnraum sowie Vorgaben zur Preis- und Belegungsbindung. So muss die Nettokaltmiete, je nach Kommune zwischen 5,00 €/m² und 6,60 €/m² liegen. Zudem erfolgt die Vermietung während der ersten sieben Jahre nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins. Auch Mietpreiserhöhung innerhalb der 7 Jahren unterliegenden entsprechenden Deckelungen. Im Gegenzug erhalten die Eigentümer einen Zuschuss. Für jede zusätzlich geschaffene kleine Mietwohnung gewährt der Landkreis einen Zuschuss in Höhe der Herstellungskosten, höchstens jedoch in Höhe von 15.000 €, solange und soweit Haushaltsmittel für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Ist die Wohnung barriere reduziert, erhöht sich der Zuschuss auf bis zu 20.000 €. Zum Dezember 2021 befanden sich 47 Wohnungen durch das Förderprogramm in der Bindung, davon 17 nicht barriere reduzierte und 30 barriere reduzierte Mietwohnungen. Durch die Bindungsdauer von 7 Jahren wird sich die Zahl zum Ende des Jahres 2025 bereits auf 27 Wohnungen minimieren.

Die öffentlich geförderten Wohnungen aus den zwei Förderprogrammen verteilen sich im Landkreis unterschiedlich auf die einzelnen Kommunen. Während einige Kommunen Ende 2021 keine öffentlich geförderten Wohnungen verzeichneten, darunter die Samtgemeinden Bothel, Fintel, Selsingen, Sittensen und Tarmstedt, fällt der Bestand mit weniger als fünf Wohnungen ebenfalls in Gnarrenburg, Sottrum und Zeven gering aus. Betrachtet man die Versorgungsquote Ende 2020, also für wie viel Prozent der einkommensschwachen Haushalte eine geförderte Mietwohnung zur Verfügung steht, so zeigen sich die über- bis durchschnittliche Quoten von 0,2 bis 0,4 in Bremervörde, Rotenburg sowie der Samtgemeinde Geestequelle. Der höchste Anteil und auch die höchste absolute Anzahl an geförderten Wohnungen befinden sich in Scheeßel. Dort sind insgesamt 96 Wohnungen zu verorten, 91 davon sind ehemalige altengerechte Wohnungen, die sich auf mehrere Gebäude in der Fliederstraße verteilen. Auch diese Wohnungen werden in den nächsten Jahren aus der Bindung auslaufen, damit wird nicht nur die Kommune, sondern für den gesamten Landkreis ein Großteil der geförderten Wohnungen wegfallen.

Tabelle 6: Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen und Prognose bis 2040

Kommune	12/2021				Anteil gef. Miet-WE am gesamten WE-Bestand	Prognose	
	WE öff. gef. 2017	WE öff. gef. NBank	WE öff. gef. LK Programm	Summe öff. gef. WE*		Anzahl gef. WE 12/2030	Anzahl gef. WE 12/2040
Bothel	0	0	0	0	0,0%	0	0
Bremervörde	50	0	27	27	0,3%	0	0
Fintel	3	0	0	0	0,0%	0	0
Geestequelle	6	4	4	8	0,3%	0	0
Gnarrenburg	12	0	3	3	0,1%	0	0
Rotenburg	87	28	0	28	0,2%	10	10
Scheeßel	102	91	5	96	1,6%	0	0
Selsingen	11	0	0	0	0,0%	0	0
Sittensen	0	0	0	0	0,0%	0	0
Sottrum	37	0	1	1	0,0%	0	0
Tarmstedt	7	0	0	0	0,0%	0	0
Visselhövede	7	1	5	6	0,1%	0	0
Zeven	18	0	2	2	0,0%	0	0
LK Rotenburg (Wümme)	340	124	47	171	0,2%	10	10

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: LK Rotenburg (Wümme), eigene Darstellung; *Summe öffentl. geförderter Wohnungen gemäß Angaben der NBank zur Förderung und der Förderrichtlinie des LK Rotenburg (Wümme)

Um die Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum im Landkreis abschätzen zu können, sind neben den öffentlich geförderten Wohnungen auch preisgünstige Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Um die Angebotssituation auf Bezahlbarkeit zu beurteilen, werden folgend die Mietobergrenzen dargestellt, die für einkommensschwache Haushalte relevant sind.

Für die Nachfrage nach Wohnraum ist die Größe der Bedarfsgemeinschaften entscheidend. Das Jobcenter übernimmt für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II die Kosten der Unterkunft, sofern sie innerhalb bestimmter Angemessenheitskriterien liegen. Ein Kriterium hierbei ist die Wohnungsgröße. Von Ausnahmen abgesehen liegt die angemessene Wohnungsgröße für Einpersonenhaushalte im Transferleistungsbezug bei 50 m². Mit jeder weiteren Person im Haushalt erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um 10 bis 15 m². Einpersonenhaushalte stellen hierbei üblicherweise die jeweils größte Haushaltsgröße der Bedarfsgemeinschaften dar, mehr als die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Landkreis Rotenburg (Wümme) besteht aus einer Person, rd. 20 Prozent bestehen aus 2 Personen-Haushalten. Der Großteil der Bedarfsgemeinschaften sind demnach Kleinhaushalte mit Nachfrage nach entsprechenden Wohnungsgrößen.

Eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten bieten die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen Wohnungen am freien Markt infrage, soweit sie innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Die Angemessenheit von Mietkosten je nach Haushaltsgröße richtet sich dabei nach örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Wie bereits dargestellt, wurde für Niedersachsen festgelegt, dass die angemessene Quadratmeterzahl für einen Einpersonenhaushalt bei 50 m² liegt. Bei zwei Personen sind es 60 m², bei drei Personen 75 m² und für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich dieser Wert um weitere 10 m². Diese Werte gelten für alle Kommunen des Kreises. Die entsprechenden Bemessungsgrenzen sind der untenstehenden Tabelle zu entnehmen. Ob die Miete im Rahmen der sozialen Mindestsicherung übernommen wird, richtet sich nach den rechnerisch ermittelten maximalen Unterkunfts-kosten – unabhängig davon, wie groß die Wohnung tatsächlich ist. Dabei unterscheiden sich die Kosten der Unterkunft innerhalb des Landkreises je nach Kommunen. Bei einem Einpersonenhaushalt in der Stufe 1 wird demnach bspw. die Miete vom Träger der Kosten der Unterkunft übernommen, sofern sie nicht höher als 311,80 Euro¹¹ (nettokalt) bzw. 381,80 Euro inkl. Nebenkosten liegt.

Tabelle 7: Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft (in Euro/m² nettokalt) im Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft nettokalt in Euro/m ²			
Anzahl Personen	Stufe 3 (Rotenburg)	Stufe 2 (Bremervörde/Zeven)	Stufe 1 (übriges Kreisgebiet)
1	8,24	7,22	6,24
2	8,32	7,29	6,30
3	7,85	6,87	5,95
4	8,12	7,13	6,16
5	8,34	7,31	6,32

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Landkreis Rotenburg (Wümme) – Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft 01.01.2022, eigene Darstellung

¹¹ Produkt aus maximal angemessener Wohnungsgröße für einen Einpersonenhaushalt (50 m²) und angemessenem Quadratmeterpreis (6,24 Euro nettokalt). Für die Berechnung des Quadratmeterpreises nettokalt wurden die vom Jobcenter angegebenen Kosten der Unterkunft (inkl. Nebenkosten; Bruttokaltmiete) mit den durchschnittlichen Nebenkosten des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes verrechnet

Eine weitere Orientierungsgröße ist die Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsbau. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) wird die **Bewilligungsmiete** im öffentlich geförderten Neubau ebenfalls nach Mietenstufen unterschieden: In der Mietenstufe 1 liegt sie bei **5,60 Euro (Einkommensgruppe A) bzw. 7,00 Euro (Einkommensgruppe B) pro Quadratmeter nettokalt**, in der Mietenstufe 2 und 3 bei **5,80 Euro (Einkommensgruppe A) bzw. 7,20 Euro (Einkommensgruppe B) pro Quadratmeter nettokalt**. Diese Miete darf maximal bei geförderten Mietwohnungen im Neubau veranschlagt werden.

Im Vergleich zu den angemessenen Kosten der Unterkunft (nettokalt) zeigt sich, dass die Bewilligungsmiete (5,60 Euro/m² bzw. 5,80 Euro/m²) unterhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt. Dies bedeutet, dass Transferleistungsempfänger durch den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen profitieren würden, da das Jobcenter die Kosten übernehmen würde. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde in den letzten Jahren jedoch kaum öffentlich geförderter Neubau betrieben und auch der Bestand an öffentlich geförderten Wohnraum ist bereits stark gesunken. Daher sind einkommensschwache Haushalte in hohem Maße auf günstige, freifinanzierte Wohnungen angewiesen. Die in den kommenden Jahren zu erwartenden Verluste an Wohnungsbindungen werden – sofern nicht gegengesteuert wird – die Bedeutung des freifinanzierten Marktes in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher noch erhöhen. Der freifinanzierte Markt ist hinsichtlich der Marktmieten für viele Einkommensschwache noch erschwinglich. Durch Mietpreissteigerungen auch im unteren Preissegment hat sich das Angebot allerdings bereits verkleinert, so die Aussagen von Marktexperten. Weitere Mietpreissteigerungen, vor allem die voraussichtlich stark steigenden Energiepreise, werden die Bezahlbarkeit dieser Wohnungen womöglich auf eine Belastungsprobe stellen.

Häufig fehlen auch die benötigten Wohnqualitäten am freien Markt. Besonders benötigt werden nach Aussage der befragten Marktexperten und Gemeindevertreter kleine preisgünstige Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche sowie barrierefreie Wohnungen für Senioren. Dabei ist eine Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen in allen Kommunen des Landkreises vorhanden. Innerhalb des Kreises zeigen sich dann Unterschiede in der Höhe der Nachfrage, auch abhängig vom Anteil der einkommensschwachen Haushalte in den Kommunen.

Der geförderte Wohnungsneubau wäre also sehr gut geeignet, die vorhandenen Defizite in der Versorgung einkommensschwächerer Haushalte abzubauen, wenn es in Zukunft gelänge, dem Neubau neue Impulse zu geben. Die Experten haben ebenfalls darauf hingewiesen, dass der geförderte Mietwohnungsneubau eine Entlastung für die einkommensschwachen Haushalte darstellen kann. Sie haben aber gleichzeitig das Problem aufgezeigt, dass bei Investoren häufig das Interesse fehlt, solche Wohnungen zu errichten.

Aus gutachterlicher Sicht wäre der Wohnungsbau unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel in allen Kommunen zu forcieren, um in ausreichendem Maße bezahlbare Versorgungsmöglichkeiten bereitzustellen. In Kapitel 5.3 wird hierzu ein benötigtes Mengengerüst aufgezeigt, in den Handlungsempfehlungen im Kapitel 7 empfehlenswerte Strategieansätze und Instrumente.

Kurzzusammenfassung Soziale Wohnraumversorgung

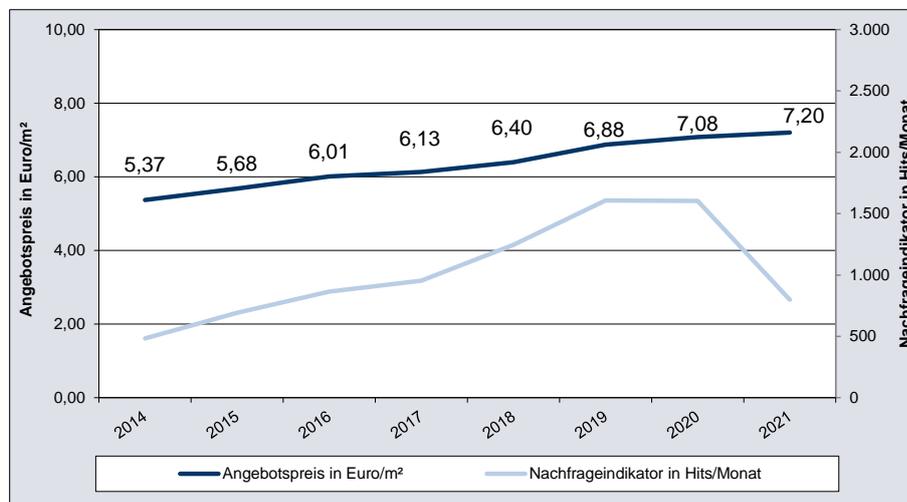
- Fast jeder siebte Haushalte im Landkreis ist auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede im Umfang einkommensschwacher Nachfrager: Zum Beispiel gilt in Rotenburg jeder 5. Haushalt einkommensschwach, während es in Sittensen jeder 10. Haushalt ist.
- Es besteht eine spürbare Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den größeren Mittelzentren, in Visselhövede sowie in Kommunen, die wie Zeven das Arbeitsplatzangebot im unteren Lohnsektor deutlich ausbauen konnten. Gleichzeitig besteht auch gewisse Nachfrage in allen weiteren Gemeinden.
- Im gesamten Kreisgebiet bestehen vor allem Bedarfe an bezahlbaren kleinen Wohnungen sowie an barrierefreien Wohnungen für Senioren und Menschen mit Behinderung. In den einwohnerstarken Mittelzentren besteht zusätzlich auch Bedarf an Wohneinheiten für Starterhaushalte und in geringem Umfang auch für (größere) Familien.
- Eine zunehmende Anspannung in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist zu erkennen und wurde auch durch die Marktakteure bestätigt. Denn der Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen hat sich bereits deutlich verringert und auch im unteren Preissegment des freifinanzierten Wohnungssegmentes, das eine weitere Versorgungsalternative bieten kann, steigen die Wiedervermietungsmieten. Zudem wird preisgünstiges Bauen aufgrund steigender Baukosten und Baulandpreise immer schwieriger realisierbar.
- Die Möglichkeiten für eine adäquate Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) deutlich eingeschränkt. Denn der Landkreis bietet im Vergleich zu allen anderen niedersächsischen Landkreisen bietet das geringste Angebot an preisgebundenen Wohnungen.
- Die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen wird in den kommenden Jahren dramatisch zurückgehen. Ab 2030 werden kreisweit nur noch in der Stadt Rotenburg (Wümme) wenige geförderte Wohnungen existieren. In allen anderen Kommunen wird der Bestand zu dem Zeitpunkt gänzlich abgeschmolzen sein, sofern keine neuen geförderten Wohnungen errichtet oder bestehende Belegungsbindungen verlängert werden. Bis 2030 werden im gesamten Kreisgebiet nur noch 10! Wohnungen in der Bindung sein. Ihnen werden schätzungsweise rd. 11.500 einkommensschwache Haushalte gegenüberstehen.
- Durch das Auslaufen der Wohnungsbindungen entfällt der sichere Zugang zu preisgünstigen Wohnungen. Die Versorgung am freifinanzierten Markt ist eine schwierige Alternative, denn viele Nachfragegruppen begegnen dort Zugangsproblemen durch ein fehlendes Angebot an kleinen Wohnungen und an Wohnungen mit dem Ausstattungsmerkmal Barrierefreiheit.
- Ein positiver Impuls im Bereich des preisgünstigen Wohnens geht vom Förderprogramm des Landkreises zur Schaffung kleiner (barrierereduzierter) bezahlbarer Wohnungen aus. Um den Bau neuer geförderter Wohnungen insgesamt zu fördern, wäre ggf. auch vom Kreisprogramm eine höhere Effektivität zu erwarten.

4.2. Der Markt für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Mietwohnungen

Wie bereits dargestellt wurde, unterscheiden sich die Kommunen bei der Einwohnerzahl und auch beim Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen pro Kommune schwankt dementsprechend ebenfalls. Der durchschnittliche Angebotspreis liegt im Landkreis bei 7,20 Euro/m² im Jahr 2021, im Landesvergleich (Ø 7,72 €/m²) liegen die Preise im unteren Mittelfeld. Im Jahr 2014 lag der durchschnittliche Angebotspreis im Landkreis Rotenburg (Wümme) noch bei 5,37 Euro/m², der Preis ist demnach durchschnittlich um 4,3 Prozent pro Jahr gestiegen. Dieser Anstieg fällt höher als die Inflationsrate in diesem Zeitraum aus. Zudem sind diese Preissteigerungen sowohl bei Bestandsangeboten als auch im Neubau festzustellen. Gleichzeitig ist das Interesse an Mietwohnungen, ausgedrückt durch den Indikator Hits/Monat, deutlich angestiegen. Steigende Angebotspreise in Verbindung mit einem steigenden Interesse sind als Anzeichen einer zunehmenden Marktanspannung zu deuten.

Abbildung 13: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Mietwohnungen (ohne Neubau) im Untersuchungsraum 2014-2/2021



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2021, eigene Darstellung; Allgemeiner Nachfragerückgang ab dem 4. Quartal 2020 ist u.a. auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

Der durchschnittliche Angebotspreis lag im Kreis im Betrachtungszeitraum von 2014 bis zum 2. Quartal 2021 bei 6,47 €/m², der höchste Angebotspreis ist in der Stadt Rotenburg (Wümme) mit rd. 7,20 €/m² festzustellen, in der Stadt Visselhövede hingegen gibt es durchschnittlich den kreisweit niedrigsten Angebotspreis mit rd. 4,90 €/m². Der geringe Angebotspreis in Visselhövede kann u.a. mit dem Vorhandensein preisgünstiger ehemaliger Militärwohnungen bspw. in der Pappelstraße begründet werden. Die Spanne der Angebotsmieten im Landkreis liegt somit bei rd. 2,30 Euro/m². Kommunen mit den meisten Angeboten sind auch die mit den höchsten Angebotspreisen, in den Wachstumsregionen bestimmen Angebot und Nachfrage den Preis, das geringste Angebotsmietniveau besteht im nördlichen und südlichen Kreisgebiet.

Die Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (Hits/Monat) ist ein Indikator für die Wohnpräferenzen Wohnungssuchender am Mietwohnungsmarkt. Im Auswertungszeitraum 2014 bis einschließlich dem 2. Quartal 2021 sind im Landkreis Rotenburg (Wümme) insbesondere in den Kommunen Rotenburg (Wümme) und Scheeßel sowie den Samtgemeinden Zeven und Sottrum erhöhte Nachfragerwerte festzustellen, also in den Kommunen, die erhöhte Angebotspreise aufweisen und sich im Wachstumsbereich des Landkreises befinden. Die geringste Nachfrage besteht im kreisweiten Vergleich in den nördlichen und südlichen Bereichen des Kreises. Die zentral gelegenen und verkehrlich gut an Bremen und Hamburg angeschlossene Kommunen sind auch attraktiv für Nachfrager im Mietwohnungssegment; ebenso Kommunen mit größerem, eigenem Arbeitsplatzangebot wie z.B. die Städte Zeven und Rotenburg (Wümme).

Abbildung 14: Mittlerer Angebotspreis von Mietwohnungen 2014-2/2021



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2021, eigene Darstellung

Abbildung 15: Nachfragekennwerte für Mietwohnungen in den Kommunen 2014-2/2021



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2021, eigene Darstellung

Im Folgenden werden die Wohnungsannoncen hinsichtlich Wohnungsgrößen, Angebotspreisen und Nachfragekennwerten ausgewertet, indem diese drei Aspekte miteinander verschnitten werden. Hierdurch können Hinweise zu Nachfrage- und Angebotsschwerpunkten sowie möglichen Nachholbedarfen am Mietwohnungsmarkt aufgezeigt werden. Die höchste Nachfrage besteht bei den kleinen Wohnungen bis 65m². Gleichzeitig ist festzustellen, dass es nur ein sehr geringes Angebot an kleinen, vor allem preisgünstigen Mietwohnungen gibt. Auch die Gespräche mit den lokalen Marktakteuren haben gezeigt, dass insbesondere kleine, bezahlbare Mietwohnungen fehlen, die vorhandene Nachfrage trifft auf ein sehr geringes Angebot. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den mittelgroßen Wohnungen (65-95m²), dort zeigt sich, dass insgesamt kein Engpass besteht und v.a. das mittlere und obere Preissegment ein erhöhtes Interesse erzielen. Vergleichsweise geringere Angebotszahlen bestehen bei Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ab 95m². Auch in dieser Größenklasse besteht eine hohe Nachfrage hauptsächlich im mittleren und im oberen Preissegment, was auch ein Hinweis für eine Nachfrage nach entsprechenden Ausstattungsmerkmalen ist. Insgesamt besteht eine gute Nachfrage bei allen Wohnungsgrößen, mit einer spürbaren Nachfrage im mittleren und oberen Preissegment, dort besteht aber auch erhöhtes Angebot durch Neubau, Angebot und Nachfrage sind in diesem Bereich ausgeglichen. Mangel besteht bei den kleinen preisgünstigen Mietwohnungen.

Abbildung 16: Die Marktsituation bei Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen

	Anzahl Angebote	Einschätzung
Bis 50 m ²	575	Nachfrage insb. im mittleren und oberen Preissegment bei hohen Angebotszahlen; kaum Angebote im unteren Preissegment
50 bis 65 m ²	778	Hohe Nachfrage in allen Preissegmenten bei guten Angebotszahlen; vglw. geringe Angebotszahlen im unteren Preissegment
65 bis 80 m ²	979	Hohe Nachfrage v.a. im mittleren und oberen Preissegment bei hohen Angebotszahlen
80 bis 95 m ²	670	Hohe Nachfrage v.a. im mittleren und oberen Preissegment; im oberen Preissegment auch vglsw. geringere Angebotszahlen
95 bis 110 m ²	365	Hohe Nachfrage v.a. im mittleren und oberen Preissegment; insgesamt vglsw. geringere Angebotszahlen
Ab 110 m ²	323	Hohe Nachfrage v.a. im mittleren und oberen Preissegment bei geringen Angebotszahlen in den oberen Preisklassen

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 3/2021, eigene Darstellung

In den Gesprächen mit lokalen Marktakteuren wurde deutlich, dass der Markt für Mietwohnungen im Vergleich zu Eigenheimen kleiner ist, die Nachfrage nach Mietwohnungen jedoch steigt und das verstärkt in den Städten. Die Nachfrage besteht innerhalb des Kreisgebiets vor allem dort, wo ein größeres Arbeitsplatzangebot ist bzw. sich neue Firmen angesiedelt haben. Demnach besteht auch eine spürbare Nachfrage in den einwohnerstarken Städten Rotenburg (Wümme), Zeven und auch Bremervörde. Dort fragen verschiedene Zielgruppen unterschiedliche Wohnungsgrößen nach, im Kreis gibt es jedoch kaum große Mietwohnungen am Markt, obgleich die Nachfrage in den Mittelzentren vorhanden ist.

Im gesamten Landkreis besteht hingegen Bedarf an kleineren Wohnungen bis 60 m², denn die Nachfrager nach Mietwohnungen sind nach Aussage der Marktexperten vor allem Senioren und einkommensschwächere Haushalte, die sich kein Eigentum leisten können. Hierzu zählen Starterhaushalte, die in ihre erste eigene Wohnung ziehen, jüngere und ältere Singles und Paare sowie tlw. Familien. Gleichzeitig werden auch barrierefreie und zugleich bezahlbare Wohnungen nachgefragt, nicht nur von älteren Menschen und Perso-

nen mit Behinderung, die auf dieses Ausstattungskriterium viel Wert legen, um auch bei Bewegungseingeschränktheit noch mobil sein zu können, sondern von verschiedenen Altersklassen. Barrierefreiheit ist zunehmend auch für Familien oder junge Haushalte ohne Kind ein Qualitätsmerkmal. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) wie auch andernorts, entstehen barrierefreie Wohnungen in der Regel im Wohnungsneubau, da eine Nachrüstung im Bestand häufig zu kostenintensiv ist. Der Neubau entsteht hingegen fast ausschließlich im oberen Preissegment, wo die allgemeine Marktlage ausgeglichener ist.

Im Bestand ist der Großteil der Mietwohnungen im Besitz von privaten Eigentümern. Dort bestehen teilweise Modernisierungsbedarfe bei älteren Wohnungen, so auch bei den ehemaligen Militärwohnungen an der Pappelstraße in Visselhövede, ähnliche Wohnanlagen befinden sich aber auch in anderen Kommunen des Kreises.

Abbildung 17: Experteneinschätzung zu Mietwohnungen

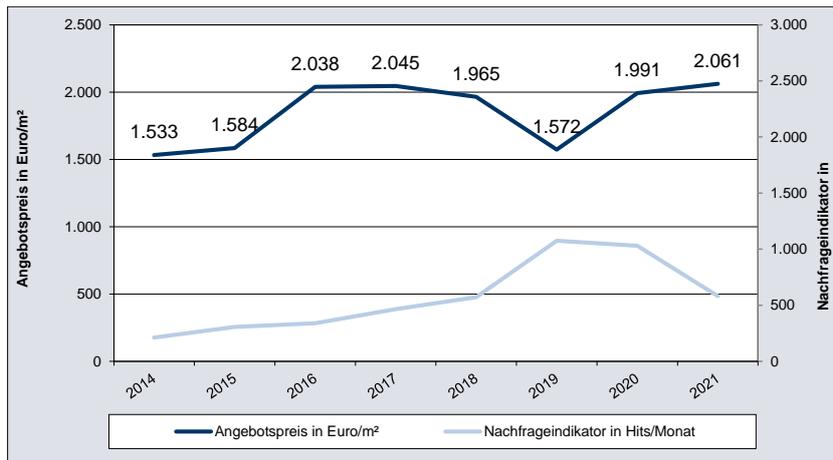


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Eigentumswohnungen

Das Segment der Eigentumswohnungen ist im Landkreis ein kleiner Teilmarkt, der sich auf die Mittelzentren konzentriert. Fast ein Drittel der ausgewerteten Wohnungsannoncen im Landkreis sind der Stadt Rotenburg (Wümme) zuzuordnen, gefolgt von der Samtgemeinde Zeven und der Stadt Bremervörde, im übrigen Kreis gibt es nur wenige Inserate. Allgemein erfährt der Teilmarkt aber steigende Bedeutung durch Kapitalanleger und der steigenden Anzahl von Senioren.

Die durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen sind zwischen 2014 und dem 2. Quartal 2021 um rd. 34 Prozent auf 2.061 Euro/m² angestiegen. Auch dies ist ein deutlicher Anstieg, der oberhalb der Inflationsrate liegt. Trotz der steigenden Angebotspreise ist auch der Nachfragekennwert Hits/Monat in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Das steigende Interesse ab 2018 in Verbindung mit den niedrigen Zinskonditionen führt dazu, dass Eigentumswohnungen auch im Landkreis Rotenburg (Wümme) eine beliebte Kapitalanlage sind. Insgesamt besteht eine gute Nachfrage nach Neubauwohnungen, der Großteil der Angebote sind jedoch Bestandswohnungen mit schwankenden Angebotspreisen je nach Objektzustand.

Abbildung 18: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Eigentumswohnungen im Untersuchungsraum 2014-2/2021


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2021, eigene Darstellung; Allgemeiner Nachfrage-rückgang ab dem 4. Quartal 2020 ist u.a. auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

Im Gespräch mit lokalen Marktakteuren wurde bestätigt, dass sich der Teilmarkt auf die größeren Kommunen im Landkreis konzentriert. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen speist sich überwiegend aus zwei Gruppen: Zum einen handelt es sich dabei um Kapitalanleger, zumeist aus der Region und Umgebung, die die Wohnungen vermieten. Die Kapitalanleger bauen zumeist 2- bis maximal 3-geschossige Gebäude nach energetischen Standards, die sich in einem höherpreisigen Neubau widerspiegeln. Insgesamt besteht daher auch nur ein geringes Angebot im normalen bis günstigen Preissegment, da hohe Baukosten günstiges Bauen nicht ermöglichen. Die Bestandseigentumswohnungen erfüllen jedoch nicht immer gewünschte Ausstattungs-kriterien wie bspw. Barrierefreiheit. Zum anderen handelt es sich bei den Nachfragern um Best Ager und Senioren, die ihr bisheriges Eigenheim verkauft haben und sich nun eine kleinere Wohnung kaufen. Dies sind zumeist Selbstnutzer, die Wert auf eine zentrale Lage mit allen wichtigen Infrastrukturen im Um-feld, eine barrierearme bzw. -freie Ausgestaltung der Wohnung und einen gewissen Komfort legen.

Abbildung 19: Experteneinschätzung zu den Eigentumswohnungen

Wenig Angebot im normalen bis günstigen Preissegment → nur Bestands-Whg., denn hohe Baukosten; günstiges Bauen nicht möglich

Markt konzentriert sich auf die größeren Kommunen

Nachfrager sind insbesondere Kapitalanleger; nachgeordnet auch Selbstnutzer: Best Ager / Senioren



Insgesamt kleines Marktsegment; wird aber im Zuge des demografischen Wandels als Wohnalternative für Senioren noch an Bedeutung gewinnen

Kapitalanleger bauen zumeist 4-8 Whg. mit kleinen bis mittleren Wohnungsgrößen; nutzen KfW-Förderung → höherpreisiger Neubau

Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Wohnen im Alter

Das altengerechte Wohnen ist bundesweit ein Markt mit steigender Nachfrage. Die immer größer werdende Gruppe der Älteren weist dabei besondere Ansprüche an den Wohnraum auf: So kann ein barrierefreier und altengerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis in das hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Altengerechter Wohnraum kann sich über das gesamte Wohnungsangebot erstrecken, von der geförderten Mietwohnung über Betreutes Wohnen bis zum barrierefreien Eigenheim. Auch im Landkreis Rotenburg (Wümme) ist die Alterung der Gesellschaft bereits spürbar.

Die befragten Marktakteure haben darauf hingewiesen, dass die Wohnformen im Alter, darunter insbesondere die Seniorenresidenz im Landkreis zu einem eigenem Wohnungsteilmarkt geworden sind, in dem derzeit auch verstärkter Neubau betrieben wird. Demnach steigt derzeit auch das Angebot an barrierefreien Eigentums- und Mietwohnungen, die Angebote befinden sich jedoch ausschließlich im höherpreisigen Segment. Angebotsengpässe bestehen vorzugsweise im preisgünstigen bis normalen Preissegment, von Senioren wird auch bezahlbarer barrierefreier Neubau nachgefragt, welcher auch notwendig ist, um in älteren Eigenheimbestand einen Generationenwechsel herbeizuführen.

In der Wohnungsmarktforschung wie auch aus Sicht der Marktexperten ist der barrierefreie Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren zu fördern. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt gilt als Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Dazu gehört aber auch, dass die Neubauwohnungen bezahlbar bleiben und in den Erwerbskosten nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen. Gleichzeitig sind Senioren ohne Eigentum und mit niedriger Rente auch auf bezahlbare und barrierefreie Mietwohnungen angewiesen. Der Bedarf besteht somit an Orten, die über wichtige Infrastrukturen wie Supermärkte, Ärzte und Apotheken und ein gewisses Freizeitangebot verfügen. Dort werden durch die Best Ager vor allem Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern nachgefragt – bei den Eigentumswohnungen oftmals mit gehobener Ausstattung, im Bereich Mietwohnungen vor allem preisgünstige Mietwohnungen. Ebenfalls eine gute Nachfrage erfährt das betreute Wohnen. Auch hier erwarten die Experten eine steigende Nachfrage im Zuge der zunehmenden Alterung der Gesellschaft. Ein Mangel besteht auch hier bei bezahlbaren Angeboten.

Abbildung 20: Experteneinschätzung zum Wohnen im Alter

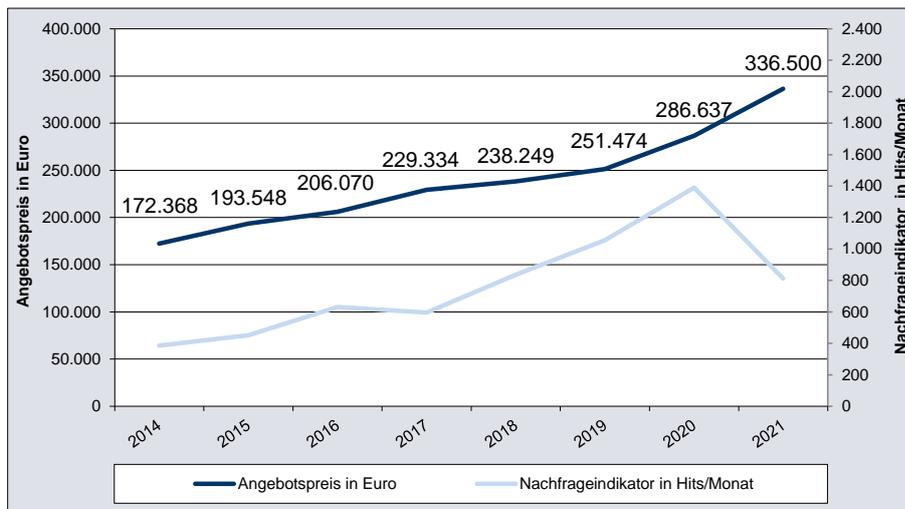


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

4.3. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ein- und Zweifamilienhäuser stellen in allen Kommunen des Landkreises das dominierende Segment am Wohnungsmarkt dar. Zwischen 2014 und 2021 sind deutliche Steigerungen bei den durchschnittlichen Angebotspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser festzustellen. Lag der Angebotspreis 2014 noch bei durchschnittlich 172.368 Euro, waren es 2021 bereits 336.500 Euro. Damit ist der Preis um rd. zwölf Prozent pro Jahr gestiegen. Gleichzeitig ist auch das Interesse, ausgedrückt durch die Hits/Monat, stark angestiegen. Bis 2017 ist in dem Bereich noch ein leichter Anstieg festzustellen, aber gerade zwischen 2018 und 2020 hat sich der Wert stark erhöht. Marktexperten konnten diese Beobachtung bestätigen. Demnach sind es genau wie bei den Eigentumswohnungen vor allem die günstigen Zinskonditionen, die zu einer erhöhten Nachfrage geführt haben. Hinzu kommt die günstige Lage zwischen den Metropolen Hamburg und Bremen, die in einigen Kommunen des Landkreises zu zusätzlicher Nachfrage aus der Region sorgen. Die Marktakteure bestätigen zudem eine sehr gute Nachfrage nach Bestandseigenheimen, diese finden in der Regel gar nicht erst ihren Weg zu einer Annonce, sondern werden häufig „privat“ weiterverkauft, sofern diese in einem guten Zustand sind. Insgesamt lassen die deutlichen Preissteigerungen (\emptyset +10% pro Jahr) und der Anstieg der Nachfragekennwerte auch für den Bereich der Eigenheime eine zunehmende Marktanspannung erkennen. Einige Kommunen bezeichnen die Lage selbst bereits als angespannt und spüren einen Nachfrageüberhang, der sich aufgestaut hat. Gleichzeitig muss darauf hingewiesen werden, dass die Immobilienpreise im Vergleich zu anderen Regionen Niedersachsens, wie auch in den umliegenden Stadtstaaten, insgesamt noch moderat ausfallen. Dies sorgt dafür, dass weiterhin Menschen aus diesen Regionen in den Untersuchungsraum ziehen, da sie hier bezahlbare Eigenheime für die Wohneigentumsbildung vorfinden.

Abbildung 21: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von EZFH im Untersuchungsraum 2014-2021



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2021, eigene Darstellung; Allgemeiner Nachfrage-rückgang ab dem 4. Quartal 2020 ist u.a. auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

Im Zeitraum von 2014 bis 2021 wurden rd. 3.800 Eigenheime (alle Teilsegmente, d.h. sowohl freistehende Objekte als auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser) bei ImmobilienScout24 inseriert. Die Zahl der Angebote schwankt aufgrund der unterschiedlichen Größen der Kommunen zwischen 109 inserierten Angeboten in der Samtgemeinde Geestequelle und 470 in der Samtgemeinde Zeven. Hinsichtlich der durchschnittlichen Angebotspreise bei den Eigenheimen ist festzustellen, dass sich diese zwischen den Kommunen stark unterscheiden. Der höchste durchschnittliche Angebotspreis wird in Rotenburg (Wümme) (rd. 266.550€) erreicht, der geringste in der Samtgemeinde Geestequelle (rd. 160.880€). Allgemein kommt es bei den Angebotspreisen auch auf die Lage, Ausstattungskriterien und den Zustand der Gebäude an. Generell zeigt sich, dass die Kommunen mit den höchsten Angebotspreisen auch jene mit vielen Angeboten sind. Ausnahme bilden hier die Samtgemeinde Zeven und die Stadt Bremervörde: Beide haben hohe Angebotszahlen, aber vergleichsweise niedrige Kaufpreise.

Abbildung 22: Durchschnittliche Angebotspreise von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in den Kommunen 2014-2021



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 3/2021, eigene Darstellung

Der Angebotsschwerpunkt im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Mehr als 80 Prozent aller Angebote entfallen auf dieses Teilsegment. Dieser Befund wurde durch die befragten Marktakteure bestätigt. Demnach ist das freistehende Eigenheim die am häufigsten gewünschte Wohnform im Landkreis Rotenburg (Wümme). Da in den meisten Kommunen in der Vergangenheit ausreichend Wohnbauflächen verfügbar waren, konnten sich viele Familien diese Wohnform leisten. In den Kommunen des Landkreises war es deshalb kaum nötig und gewünscht, verdichtete Formen wie Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu errichten. In den Städten werden aber teilweise auch Doppelhaushälften nachgefragt, während Angebot und Nachfrage nach Doppelhaushälften in den ländlicheren Kommunen weniger vorhanden sind.

Die Wohnungsannoncenauswertung zeigt, dass Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu niedrigeren Preisen angeboten werden als freistehende Eigenheime. Die Nachfragekennwerte fallen bei freistehenden Eigenheimen und Doppelhaushälften vergleichbar aus, bei Reihenhäusern liegen sie dagegen etwas höher. Dies korrespondiert mit dem vergleichsweise geringen Angebotspreis bei dieser Bauform. Charakteristisch für den Untersuchungsraum ist die hohe durchschnittliche Grundstücksfläche von rd. 960 m² bei den freistehenden Eigenheimen. Einige der befragten Kommunen haben dazu darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit, aktuell und zukünftig auch Nachverdichtungspotenziale stärker in den Fokus rücken. Zudem wurde angemerkt, dass viele Bestandseigenheime, insbesondere in den ländlicheren Regionen über sehr große Grundstücke und Gärten verfügen, die teilweise von jungen Familien gar nicht mehr gewünscht werden, da diese auch mit einem entsprechenden zeitlichen Aufwand in der Pflege und Gartenarbeit verbunden sind.

Tabelle 8: Angebots- und Nachfragekennziffern im Untersuchungsraum 2014-2021

	Angebote	Ø Angebotspreis in Euro	Ø Hits/Monat	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Grundfläche in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	3.144	237.117	729	162	957
Doppelhaushälfte	395	196.978	703	127	543
Reihenhäuser	228	156.206	841	108	319
Gesamt	3.767	228.011	733	155	875

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2021, eigene Darstellung

Die höchsten Nachfragekennwerte für Einfamilienhäuser werden in den Samtgemeinden Zeven und Sottrum sowie in der Kommune Rotenburg (Wümme) erreicht. Generell zeigt sich, dass die Nachfragekennwerte in denjenigen Kommunen überdurchschnittlich ausfallen, verkehrsgünstig nahe der Autobahn A1 und der Bahnlinie gelegen sind, oder aber die in den letzten Jahren besonders hohe Wachstumsdynamiken aufweisen. Und somit mit dem zentralen Wachstumsbereich des Landkreises korrespondiert.

Abbildung 23: Nachfragekennwerte nach Einfamilienhäusern in den Kommunen 2014-2021

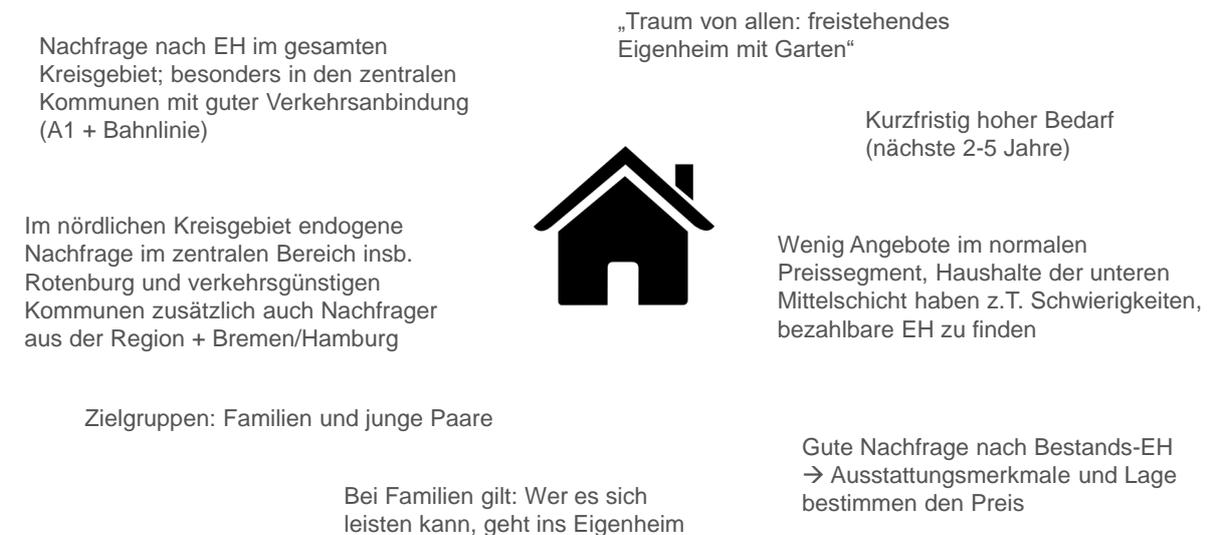

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 3/2021, eigene Darstellung

Kurzfristig hat sich bei den Eigenheimen im Landkreis ein erhöhter Bedarf aufgestaut. Aufgrund der steigenden Baulandpreise, der knapper werden Flächen und der weiterhin guten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, hat sich die Nachfrage zunehmend in den Bestand verlagert. Dies führt dazu, dass laut den Marktakteuren wenig bis kaum Leerstände bei den Eigenheimen bestehen. Ausnahmen seien z.B. auf größere Hofanlagen, vereinzelt schlechte Zustände, überhöhte Preisvorstellungen oder auch Erbstreitigkeiten zurückzuführen.

Zielgruppe für die Eigenheime im Landkreis Rotenburg (Wümme) sind nach Ansicht der Experten vor allem junge Paare und Familien aus der Region selber, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen möchten. Bevorzugt wird dabei das freistehende Eigenheim mit Garten. Wobei dort das Budget entscheidend ist. Insgesamt zeigt sich, dass zunehmend weniger Angebote im normalen Preissegment vorhanden sind, demnach haben Haushalte der unteren Mittelschicht z.T. Schwierigkeiten bezahlbare Eigenheime zu finden.

Generell zeigt sich im nördlichen Kreisgebiet eine endogene Nachfrage, während im zentralen Bereich, insbesondere in Rotenburg und verkehrsgünstigen Kommunen zusätzlich auch Nachfrager aus der Region sowie den Metropolen Bremen und Hamburg auftreten, die aufgrund der im Vergleich niedrigeren Baulandpreise auch außerhalb der Stadtstaaten nach Bauflächen und Eigenheimen suchen. Gleichzeitig betonen sie aber, dass sich Einfamilienhäuser in allen Kommunen gut vermarkten lassen.

Abbildung 24: Experteneinschätzung zu Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Kurzzusammenfassung Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten MFH und EZFH

- In allen Kommunen des Kreises konnte festgestellt werden, dass die Angebotspreise und Nachfragekennwerte in allen Segmenten in den letzten Jahren angestiegen sind. Zudem stellten die lokalen Marktexperten klar, dass insgesamt eine gute Vermarktungssituation im Kreis besteht: Segmentübergreifend besteht die Nachfrage aber verstärkt im zentralen Wachstumsbereich des Landkreises.
- Grundsätzlich ist für den Wohnungsmarkt im Landkreis festzustellen, dass der Wunsch nach Eigentum, konkret dem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus, in den meisten Kommunen dominiert. Bis vor wenigen Jahren standen ausreichend Bauflächen zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung, sodass die freistehende Wohnform diejenige mit der stärksten Nachfrage ist. In den letzten Jahren sind die Preise aufgrund steigender Flächenpreise und Baukosten jedoch deutlich gestiegen, auch die verfügbaren Flächen werden geringer. Die Nachfrage hat sich daher auf Bestandseigenheime ausgeweitet. Die Nachfrage nach Bauland übersteigt das Angebot in einigen Kommunen bereits deutlich. Einige Kommunen haben bereits darauf hingewiesen, dass sie kaum noch freie Flächen anbieten können und die Nachfrage das Angebot an Bauplätzen deutlich übersteigt.
- Bei der Nachfrage nach Eigenheimen zeigt sich im nörd-/südlichen Kreisgebiet eine endogene Nachfrage, während im zentralen Bereich, insbesondere in Rotenburg und verkehrsgünstigen Kommunen, zusätzlich auch Nachfrager aus der Region sowie aus Bremen und Hamburg am Markt auftreten. Dabei besteht erhöhter Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern für Familien, ergänzt um Doppelhaushälften für Haushalte mit etwas weniger Kaufkraft.
- Das Segment der Mietwohnungen erfährt im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern derzeit eine kleinere, aber zunehmende Bedeutung im Landkreis. Nachfrager sind vor allem Starterhaushalte sowie einkommensschwächere Haushalte. Dabei ist die Nachfrage erhöht in verkehrlich gut an Bremen und Hamburg angebundene Kommunen (vgl. Tarmstedt, Sittensen, Sottrum), aber auch in Kommunen mit größerem, eigenem Arbeitsplatzangebot wie z.B. Zeven, Rotenburg und Bremervörde. Im Bereich der Mietwohnungen fehlen insbesondere kleine, preisgünstige Wohnungen für Singles und Paare, ergänzt um größere Wohneinheiten für Familien.
- Die Eigentumswohnungen stellen einen kleinen Teilmarkt im Landkreis dar, der aber eine steigende Bedeutung durch Kapitalanleger und der steigenden Anzahl von Senioren erfährt. Das Teilsegment ist im Landkreis für die Mittelzentren Rotenburg, Bremervörde und Zeven relevant, dort besteht Nachfrage durch Kapitalanleger, gefolgt von Selbstnutzern, die vermehrt Best Ager und Senioren darstellen, welche sich im Alter entsprechend verkleinern möchten und bspw. ihr Eigenheim verkauft haben, um in eine gut ausgestattete, zentral gelegene Eigentumswohnung zu ziehen. Bedarf an Eigentumswohnungen besteht daher in der Nähe neuer, großer Arbeitgeber aber auch an barrierefreien, kleineren Eigentumswohnungen in zentralen Lagen für Senioren zur Unterstützung des Generationenwechsels.
- Der Markt der altengerechten Wohnungen gewinnt im Kreisgebiet zunehmend an Bedeutung. Die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten steigt und ist im gesamten Kreisgebiet vorhanden. Für einkommensschwächere Senioren fehlen altengerechte, preisgünstige Mietwohnungen, für finanzstärkere Gruppen kommen vor allem Eigentumswohnungen in zentralen bzw. integrierten Wohnlagen in Frage

5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

Im Folgenden werden die Methodik und die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose vorgestellt. Die Wohnungsbedarfsprognose gibt einen Überblick über die zu erwartenden quantitativen Bedarfe an neuen Wohnungen im Landkreis und basiert auf Berechnungen der NBank. Zusätzlich wird im Rahmen einer Modellrechnung der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen abgeleitet.

5.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Kommune stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung dar. Eine Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration).

Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z.B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind.

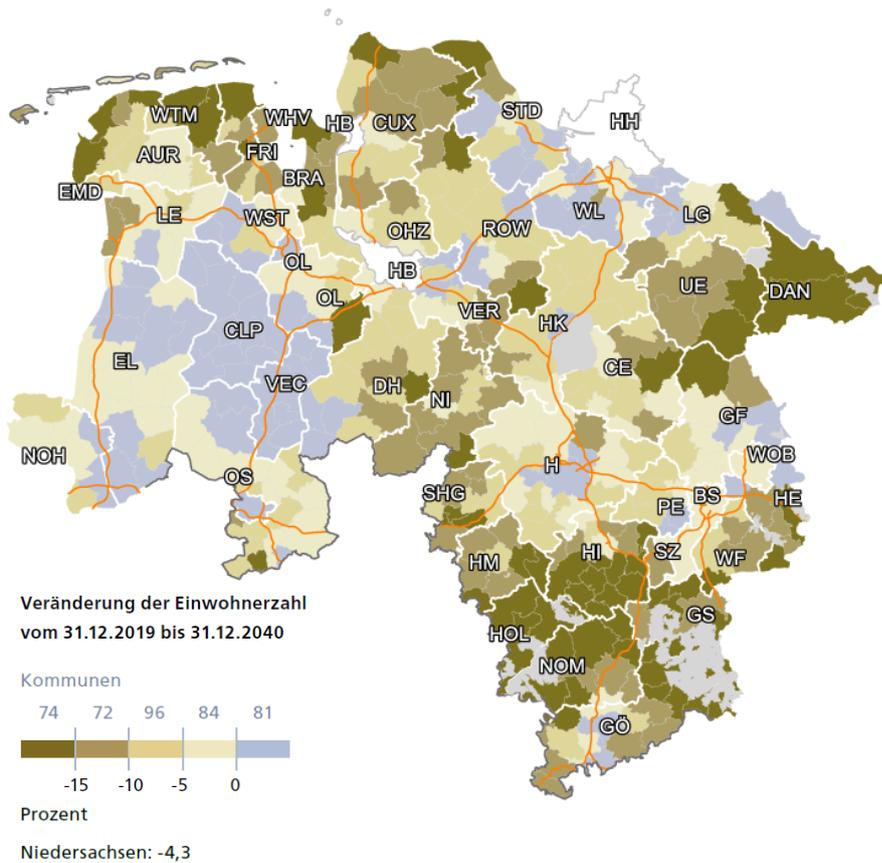
Grundlage der vorliegenden Analyse bildet die Bevölkerungsvorausberechnung der NBank.¹² Diese wird regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben. Als Basisjahr der aktuellen Prognose gilt hier das Jahr 2019. Da die NBank ihre Prognosedaten in hinreichender Detailschärfe und gemeindescharf für alle Gebietskörperschaften in Niedersachsen für die Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten zur Verfügung stellt und empfiehlt, sowie aus Gründen des hohen Zeit- und Arbeitsaufwandes für die Erstellung eigener Prognosen für den Kreis Rotenburg (Wümme) und seine kreisangehörigen Gemeinden wurde die NBank-Prognose präferiert.

Die zugrunde liegenden Bevölkerungsdaten stammen vom Landesamt für Statistik Niedersachsen. Bei dieser Prognose wurde die sogenannte Komponentenmethode angewandt. Hierbei werden die Geburten- und Sterberaten sowie die Wanderungssalden geschlechterspezifisch und jahrgangswise fortgeschrieben. Als Referenzzeitraum für die Geburten- und Sterberaten werden die letzten drei Jahre herangezogen. Bei den Wanderungen wird der Referenzzeitraum 2012 bis 2014 sowie 2017 bis 2019 genutzt, der Sondereffekt durch den Flüchtlingszuzug der Jahre 2015 und 2016 fließt demnach nicht in die Prognose ein. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Zuwanderung zu Beginn des Prognosezeitraums höher ausfällt als gegen Ende.

Die Bevölkerungsprognose der NBank rechnet damit, dass der Großteil Niedersachsens zukünftig Einwohnerverluste verzeichnen wird, so auch der Landkreis Rotenburg (Wümme). Allerdings hat die Prognose seit dem Jahr ihrer Erstellung bis heute die tatsächliche Entwicklung unterschätzt. Für das Jahr 2020 wurde in Niedersachsen ein Höchststand von rd. 8 Mio. Einwohner prognostiziert. Tatsächlich liegt die Einwohnerzahl zum 31.03.2022 um 74.000 Personen höher, bei weiterhin wachsender Tendenz. Eine ähnliche Diskrepanz besteht für den Landkreis. Die Einwohnerzahl zum 31.03.2022 übersteigt den für 2020 prognostizierten Einwohnerhöchststand um rd. 3.000 Personen. Dennoch, die Abweichung ist noch nicht so hoch, dass die Prognosezahlen für 2030 oder 2040 in unrealistischer Reichweite liegen. Vielmehr kann man zum heutigen Zeitpunkt durchaus davon ausgehen, dass mittelfristig ein Scheitelpunkt im Bevölkerungswachstum erreicht wird und danach wieder rückläufige Tendenzen sichtbar werden, wie sie bereits vor der Flüchtlingszuwanderung in 2015 vorherrschten. Für die strukturschwächeren Regionen Niedersachsens – Südniedersachsen, das Wendland, die Küstenregion, den Harz usw. werden Bevölkerungsrückgänge prognostiziert, ganz im Gegensatz zu den Wachstumsregionen rund um Hamburg, Hannover, Wolfsburg/Braunschweig und im Südwesten mit Cloppenburg, Vechta und umliegenden Gemeinden.

¹² Die Prognose wurde von der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH für die NBank erstellt; im Folgenden wird von NBank-Prognose gesprochen

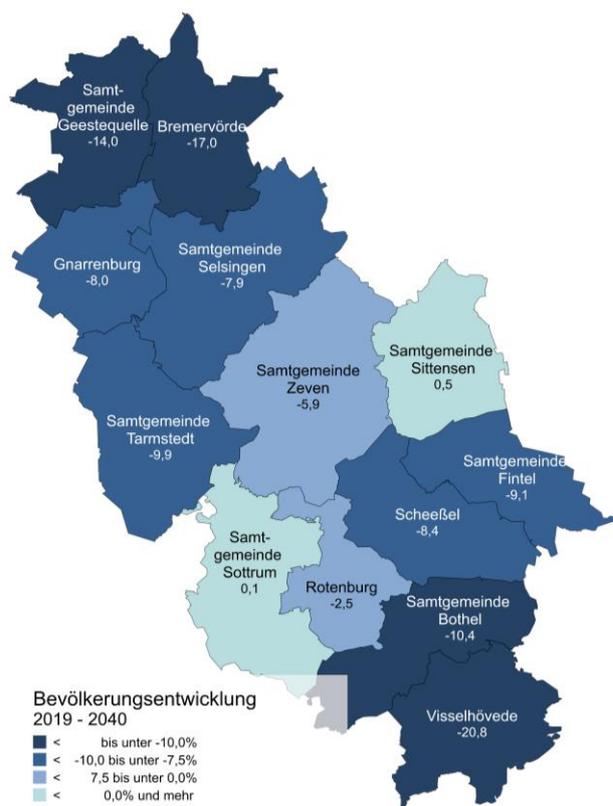
Abbildung 25: Entwicklung der Bevölkerung in Niedersachsen 2019-2040



Quelle: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2021

Für den Landkreis Rotenburg (Wümme) geht die Bevölkerungsprognose der NBank von einer Abnahme um rund neun Prozent im Vergleich zum Basisjahr 2019 aus. Im Jahr 2040 würden 148.415 Personen im Landkreis Rotenburg (Wümme) wohnen. Für das Land Niedersachsen wird im gleichen Zeitraum ein etwas geringerer Rückgang von rund fünf Prozent prognostiziert.

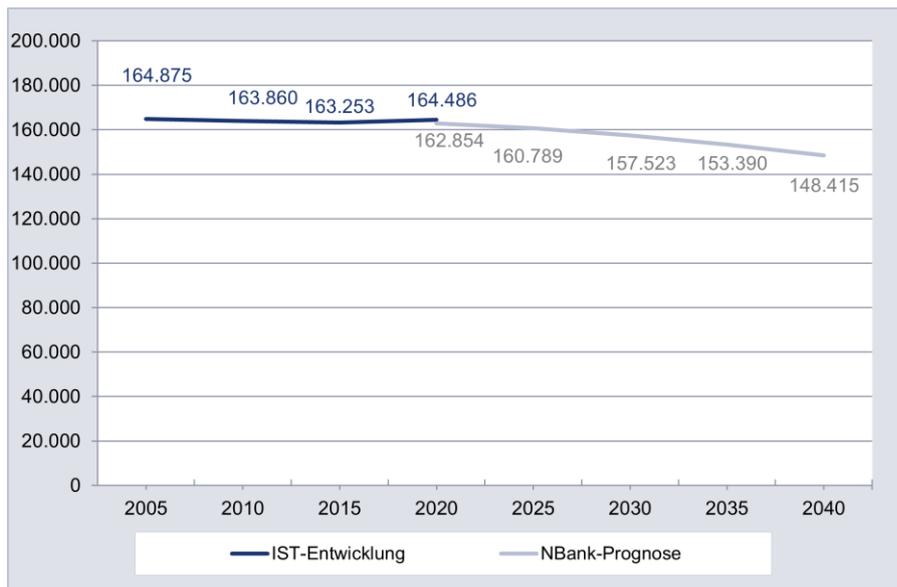
Betrachtet man die einzelnen Kommunen des Landkreises, so zeigen sich Unterschiede in der Vorausschätzung der jeweiligen Einwohnerentwicklung. Während stabile bis minimal wachsende Einwohnerentwicklungen in den Samtgemeinden Sittensen und Sottrum prognostiziert werden, werden den nördlichen und südlichen Kommunen des Kreises deutliche Einwohnerverluste von mehr als zehn Prozent zugeschrieben. Alle anderen Kommunen werden bis 2040 ebenfalls Einwohnerverluste (bis zu 10%) zu verzeichnen haben, sofern die im Rahmen der Prognose getroffenen Annahmen auch wirklich so eintreten.

Abbildung 26: Entwicklung der Bevölkerung 2019-2040


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Im Vergleich zu der aktuellen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich bereits, dass die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für den Landkreis Rotenburg (Wümme) die reale Bevölkerungsentwicklung unterschätzen. Sichtbar wird dies bereits für das erste Prognosejahr 2020, für das bereits reale Bevölkerungsstände ausgewiesen werden können.

Die Bevölkerungsprognose der NBank prognostiziert für 2020 bereits einen Rückgang der Einwohner im Landkreis Rotenburg (Wümme). Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung des Landkreises zeigt, dass die Prognose die Entwicklung unterschätzt, denn aktuell wächst der Landkreis und der reale Wert für das Jahr 2020 liegt demnach bereits 1.600 Personen über dem prognostizierten Wert für das erste Prognosejahr. Insgesamt führen die Annahmen insbesondere zu den Wanderungen zu einer langfristigen Unterschätzung der demografischen Entwicklung des Landkreises.

Abbildung 27: NBank-Prognose ggü. der Ist-Entwicklung des Landkreises Rotenburg (Wümme)


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Für das Jahr 2020 liegen alle Einwohnerzahlen der Kommunen oberhalb der prognostizierten Werte der NBank. Lediglich in den Kommunen Selsingen und Sittensen mit prognostizierten Bevölkerungszuwächsen stimmt die Prognose nahezu mit der tatsächlichen Entwicklung überein. In den anderen Kommunen gibt es mehr oder weniger große Abweichungen vom Prognosewert, auf welche einzeln in den Steckbriefen (s. Anhang) eingegangen wird.

Tabelle 9: Gegenüberstellung der NBank-Prognose und der Ist-Entwicklung

	Einwohnerstand 2020	Prognose 2020	Abweichung Ist-Wert ggü. Prognose
Bothel	8.294	8.191	+103
Bremervörde	18.564	18.498	+66
Fintel	7.718	7.581	+137
Geestequelle	6.350	6.279	+71
Gnarrenburg	9.218	9.177	+41
Rotenburg (Wümme)	22.072	22.032	+40
Scheeßel	13.000	12.968	+32
Selsingen	9.527	9.517	+10
Sittensen	11.316	11.310	+6
Sottrum	14.880	14.845	+35
Tarmstedt	10.862	10.737	+125
Visselhövede	9.579	9.518	+61
Zeven	23.106	23.014	+92
LK Rotenburg (Wümme)	164.486	162.854	+1.632

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Für die künftige Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums in den Kommunen des Landkreises ist jedoch nicht nur die absolute Veränderung der Einwohnerzahl von Bedeutung, sondern insbesondere die künftige Zusammensetzung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstrukturen. Diese wird sich im Rahmen der Prognose der NBank bis zum Jahr 2040 deutlich ändern. Im gesamten Landkreis Rotenburg (Wümme) ist mit einem Rückgang der unter 18-Jährigen um bis zu 11,1 Prozent zu rechnen, während es in ganz Niedersachsen -4,8 Prozent sind. In den Kommunen des Landkreises gibt es ebenfalls Unterschiede in der Ent-

wicklung, besonders stark wird der Rückgang der unter 18-Jährigen in den Samtgemeinden Geestequelle (-17,3 %) und Bothel (-16,6 %) prognostiziert. Einzig die Stadt Rotenburg (Wümme) wird bis 2040 einen Zuwachs der unter 18-Jährigen verzeichnen können. Spiegelbildlich hierzu nimmt die Alterung der Gesellschaft im Zuge des demografischen Wandels zu. Alterungsprozesse sind im gesamten Kreisgebiete zu erwarten. Im Landkreis wird ein Anstieg der Altersgruppe, der über 60-Jährigen um rd. 15 Prozent prognostiziert. Bei der Altersgruppe der 75-Jährigen und älter beträgt der Zuwachs mit rd. 36 Prozent deutlich mehr. Die höchsten Zuwächse der über 60-Jährigen sind in den Samtgemeinden Sittensen und Sottrum 35,6 bzw. 34 Prozent zu erwarten. Einzig die Städte Bremervörde und Visselhövede werden bis 2040 einen absoluten Rückgang der über 60-Jährigen verzeichnen, dort ist derzeit schon der höchste Anteil an über 60-Jährigen vorhanden. Ein Großteil der Senioren, insbesondere in den ländlicheren Kommunen, wird auch weiterhin möglichst lange im Eigenheim wohnen bleiben. Insgesamt wächst im Kreisgebiet aber der Bedarf an altersgerechten, barrierefreien Wohnformen. Hierzu können kleinere Eigenheime mit besonderem Mehrwert (Gemeinschaft, Versorgungssicherheit, Bungalows), aber auch altengerechte, betreute Wohnformen gehören.

Tabelle 10: Entwicklung der unter 18-Jährigen und über 60-Jährigen in den Kommunen 2019-2040

	Entwicklung der unter 18-Jährigen (2019-2040)	Entwicklung der über 60-Jährigen (2019-2040)
Bothel	-16,6%	23,2%
Bremervörde	-10,8%	-10,1%
Fintel	-7,4%	13,3%
Geestequelle	-17,3%	18,9%
Gnarrenburg	-13,8%	22,2%
Rotenburg (Wümme)	7,1%	5,7%
Scheeßel	-10,0%	19,7%
Selsingen	-13,3%	27,0%
Sittensen	-4,5%	35,6%
Sottrum	-6,9%	34,0%
Tarmstedt	-13,1%	18,6%
Visselhövede	-3,3%	-7,7%
Zeven	-14,3%	25,3%
LK Rotenburg	-11,1%	15,2%

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

5.2. Wohnungsbedarfsprognose

Die Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose ist die zukünftige Entwicklung der Einwohner einer Kommune. Nachdem dargestellt wurde, wie sich die Bevölkerungsstruktur bis 2040 voraussichtlich entwickeln wird, sofern die in der Bevölkerungsprognose der NBank zugrunde gelegten demografischen Trends eintreffen, werden im Folgenden die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose der NBank dargestellt.

Bei der Wohnungsbedarfsprognose werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) gegenübergestellt. Es wird demnach ein normativer Bedarf abgeschätzt, indem jedem Haushalt quantitativ eine Wohnung zur Verfügung steht.

Das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose kann lediglich als Orientierungsrahmen künftiger Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik dienen und sollte durch qualitative Informationen zur Wohnungsnachfrage (z.B. hinsichtlich gefragter Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Preise) ergänzt werden. Die Prognoseergebnisse müssen stets als Produkt der getroffenen Annahmen verstanden werden. Annahmen und Ergebnisse sollten im weiteren Zeitverlauf mit den tatsächlichen demografischen Entwicklungen und

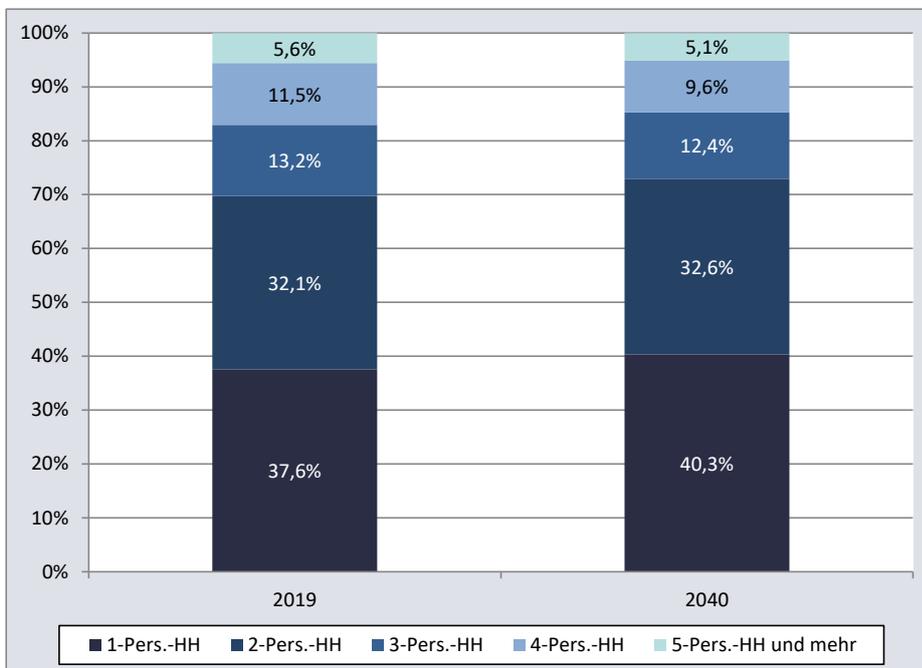
der Bautätigkeit rückgekoppelt werden (Monitoring). Zieljahr ist das Jahr 2040, da die Wohnungsbedarfsprognose auf der Bevölkerungsprognose der NBank basiert, deren Werte bis zu diesem Zeitpunkt vorliegen. Als Basisjahr der Prognose wurde 2019 gewählt.

Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, betrachtet die NBank auch die künftige Haushaltsentwicklung. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Für die Kommunen werden unterschiedliche Haushaltsgrößen genutzt. Gemäß der Haushaltsprognose der NBank verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2040, allerdings schwächt sich diese Verringerung im Laufe der Zeit ab. Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2040 berücksichtigt die NBank zudem die Entwicklung folgender Faktoren: Personen mit Nebenwohnsitz und Personen in Anstalten und Senioren-Pflegeheimen. Zur Prognose der Zahl der Haushalte nutzt die NBank das Haushaltsquotenmitgliederverfahren.¹³

Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2019 wird der Anteil der Ein- und Zweifamilienhaushalte im Jahr 2040 gemäß der Prognose deutlich höher ausfallen. Es zeigt sich, dass der Trend der Haushaltsverkleinerung auch im Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant ist, und dass der Trend der Haushaltsverkleinerung zur Zunahme der Anzahl der Haushalte im Landkreis führt. Die Haushaltsverkleinerung ist insbesondere eine Folge der Zunahme der Senioren, da diese häufig in kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig erhöht sich der Wohnflächenkonsum hierdurch, da viele ältere Paare in ihren vglw. großen Eigenheimen nach dem Auszug der Kinder verbleiben („empty nester“).

Abbildung 28: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsraum



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Insgesamt wird sich die Zahl der Haushalte bis 2040 um rd. sieben Prozent bzw. ca. 5.400 Haushalte abnehmen. Bis 2030 wird zunächst nur leichter Rückgang von rd. 1,7 Prozent vorausgeschätzt, insgesamt

¹³ Eine ausführliche Beschreibung der Methodik findet sich in: NBank (2021): Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Langfassung

kann der Trend der Haushaltsverkleinerung die zu negative Einwohnerprognose nicht im gesamten Landkreis ausgleichen. Die Zahl der Haushalte nimmt in den meisten Kommunen ab. Dort fällt der prognostizierte Rückgang der Haushalte, bedingt durch die demographische Entwicklung, so hoch aus, dass auch die Haushaltsverkleinerung diesen Rückgang nicht ausgleichen kann. In den Samtgemeinden Sittensen und Sottrum, wo sowohl das prognostizierte Bevölkerungswachstum für eine Zunahme der Haushalte sorgen wird, als auch die angesprochene Haushaltsverkleinerung steigt die Zahl der Haushalte. In der Stadt Rotenburg, der bis 2040 ein Einwohnerrückgang prognostiziert wurde, kann die Haushaltsverkleinerung diesen Rückgang ausgleichen. Insgesamt zeigt sich für den Landkreis Rotenburg (Wümme), dass sich die unterschätzte Bevölkerungsentwicklung auch in der prognostizierten Zahl der Haushalte zeigt, die pessimistische Annahme zieht sich von der Einwohnerprognose durch die darauf aufbauende Haushaltsprognose.

Tabelle 11: Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsraum 2019-2040

	Haushalte 2019 (absolut)	Haushalte 2040 (absolut)	Entwicklung der Haushalte (in %)
Bothel	3.624	3.384	-6,6%
Bremervörde	9.387	7.723	-17,7%
Fintel	3.372	3.211	-4,8%
Geestequelle	2.761	2.421	-12,3%
Gnarrenburg	3.959	3.758	-5,1%
Rotenburg (Wümme)	11.463	11.657	1,7%
Scheeßel	6.021	5.643	-6,3%
Selsingen	3.864	3.659	-5,3%
Sittensen	4.818	5.131	6,5%
Sottrum	6.327	6.740	6,5%
Tarmstedt	4.557	4.231	-7,2%
Visselhövede	5.035	3.847	-23,6%
Zeven	10.575	10.352	-2,1%
LK Rotenburg (Wümme)	75.996	70.595	-7,1%

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Der Wohnungsbedarf bis 2040

In einem nächsten Schritt wurde die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und der Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringern wird. Durch den Abgang entsteht der sogenannte **Ersatzbedarf** im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf wurde im Gesamtbedarf berücksichtigt. Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung (Haushalte mit Wohnungsbedarf) unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen.

Der prognostizierte Wohnungsbedarf im Bereich Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau fällt insgesamt in allen Kommunen bis 2040 positiv aus. Insgesamt wird für den Landkreis ein Bedarf an mindestens 1.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2040 errechnet, wobei sich der jährliche Neubaubedarf im Laufe des Prognosezeitraumes abnimmt. Die Höhe des prognostizierten Neubaubedarfs ist je nach Gemeinde sehr unterschiedlich und schwankt zwischen drei Wohnungen in Geestequelle und 166 Wohnungen in Sottrum. Selbst in den Kommunen mit einer rückläufigen Zahl der Haushalte werden neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau benötigt, was u.a. auf die zunehmende Alterung der Gesellschaft zurückzuführen ist, die in diesem Segment voraussichtlich mehr Wohnraum nachfragen werden.

Derzeit unterschätzt die NBank-Prognose den Bedarf an Wohnungen im Mehrfamilienhausbau teilerheblich z.T. erheblich. So beklagen kreisangehörige Gemeinden mit einem deutlichen Zuwachs an Arbeitsplätzen einen Mangel an Mietwohnungen für neu hinzuziehende Arbeitnehmer. Eine Unterschätzung der Bedarfe liegt für die Stadt Rotenburg (Wümme), die Gemeinde Scheeßel, die Samtgemeinde Tarmstedt sowie für die Stadt Zeven und ggf. auch für die Stadt Bremervörde vor.

Tabelle 12: Wohnungsbedarfe bis 2040 im Geschosswohnungsbau sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre

Gemeinde	Neubaubedarf MFH 2019 bis 2040	Bedarf MFH pro Jahr 2019 bis 2025	Bedarf MFH pro Jahr 2026 bis 2033	Bedarf MFH pro Jahr 2034 bis 2040	Ø p.a. Baufertig- stellungen 2012- 2020
Bothel	15	1	1	0	1
Bremervörde	27	1	1	1	16
Fintel	18	3	0	0	4
Geestequelle	3	0	0	0	3
Gnarrenburg	32	2	2	0	9
Rotenburg	337	56	0	0	50
Scheeßel	24	1	2	0	13
Selsingen	24	2	1	1	7
Sittensen	154	12	6	6	14
Sottrum	166	14	7	4	14
Tarmstedt	21	2	1	0	7
Visselhövede	39	2	2	2	2
Zeven	153	15	7	1	33

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kommunen des Landkreises liegt höher als der im Segment der Mehrfamilienhäuser. Insgesamt wurde ein Neubaubedarf von rund 1.500 zusätzlichen Wohnungen bis 2040 errechnet. Die Prognose geht dabei einerseits von kurzfristig z.T. erhöhten Neubaubedarfen in einigen Kommunen aus und zeigt für andere Kommunen keinen Neubaubedarf für die nächsten 20 Jahre auf, so für die Samtgemeinden Geestequelle, Selsingen und Tarmstedt sowie für die Gemeinden Gnarrenburg und Scheeßel. In allen anderen Kommunen besteht ein positiver Bedarf, zumindest für die nächsten Jahre bis 2025.

Die Gespräche mit Marktkennern haben gezeigt, dass die kurz- bis mittelfristigen Prognosezahlen, also diejenigen für den Zeitraum 2019 bis 2025 und voraussichtlich auch für 2026 bis 2033, unrealistisch niedrig sind. Die Prognose und die aktuelle Bautätigkeit der Kommunen, die die Bedarfe „vor ihrer Haustür“ wahrnehmen, passen nicht zusammen. Die Prognose unterschätzt den derzeitigen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in nahezu allen Gemeinden, vor allem im Kernbereich. Denn die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und damit auch die Wohnungsnachfrage wächst in den meisten kreisangehörigen Kommunen. Gespräche mit Marktkennern, die Entwicklung der Nachfragekennziffern in der Wohnungsannoncenauswertung und die demografischen Trends weisen darauf hin, dass die Bedarfe im Segment des individuellen Wohnungsbaus aktuell hoch sind und noch einige Jahre an Bautätigkeit benötigen, um gedeckt werden zu können.

Tabelle 13: Wohnungsbedarfe bis 2040 in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre

Gemeinde	Neubaubedarf EZFH 2019 bis 2040	Bedarf EZFH pro Jahr 2019 bis 2025	Bedarf EZFH pro Jahr 2026 bis 2033	Bedarf EZFH pro Jahr 2034 bis 2040	Ø p.a. Baufertigstellungen 2012-2020
Bothel	6	0	0	0	25
Bremervörde	79	4	4	4	26
Fintel	102	15	1	1	22
Geestequelle	0	0	0	0	15
Gnarrenburg	0	0	0	0	18
Rotenburg (Wümme)	393	66	0	0	45
Scheeßel	0	0	0	0	31
Selsingen	0	0	0	0	23
Sittensen	295	35	9	2	42
Sottrum	418	49	15	1	38
Tarmstedt	0	0	0	0	29
Visselhövede	55	3	3	3	15
Zeven	111	19	0	0	51

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

In beiden großen Segmenten des individuellen Wohnungsbaus und des Mehrfamilienhausbereiches werden die aktuellen Bedarfe zum Teil erheblich unterschätzt. Daher lautet die gutachterliche Empfehlung:

- Für den Neubaubedarf im Bereich Mehrfamilienhäuser empfehlen wir, die bisherige Bautätigkeit in den Kommunen für die nächsten 3-5 Jahre auf ähnlichem Niveau halten.
- Mit Blick auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser lautet die gutachterliche Empfehlung hinsichtlich der zukünftigen Bedarfe, die Bautätigkeit für die nächsten 5 Jahre auf ähnlichem Niveau halten. Im Kernbereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollte auch Bauland für weitere Jahre eingeplant werden.

Auch in den Gesprächen mit den Kommunen wurde deutlich, dass ein Nachfragerückgang bisher nicht zu verzeichnen ist. Da die Wohnungsbedarfsprognose auf dem Jahr 2019 beruht und für den Landkreis pessimistische Entwicklungsannahmen aufzeigt, ist zukünftig ein kontinuierliches Monitoring der Einwohnerzahl zu empfehlen, um hieraus Rückschlüsse für den zukünftigen Wohnungsbedarf ziehen zu können. Entwickelt sich die Einwohnerzahl bspw. weiterhin positiver, als es die Prognose angenommen hat, so ist auch davon auszugehen, dass der Wohnungsbedarf höher ausfallen wird. Es empfiehlt sich auch eine Überprüfung der Bedarfe durch die nächste Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfs der NBank, deren Ergebnisse für 2023 zu erwarten sind.

5.3. Weitergehende qualitative Prognose

In den folgenden Abschnitten werden die Wohnraumbedarfe dargestellt, die sich infolge der Alterungsprozesse entwickeln werden – den sogenannten Wohnformen im Alter – und die aus der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen resultieren.

5.3.1 Preisgebundener Wohnraumbedarf

Die Analysen und Expertengespräche haben im Landkreis Rotenburg (Wümme) einen aktuellen Nachfrageüberhang bei preisgünstigen Wohnungen aufgezeigt. Es konkurrieren verschiedene Zielgruppen, wie Auszubildende, Berufsanfänger, Alleinerziehende, Geringverdiener, Sozialleistungsempfänger, Asylbewerber oder Rentner, gleichzeitig um den bezahlbaren Wohnraum. Aufgrund eines geringen und zunehmend ab-

schmelzenden Bestands an preisgebundenen Wohnungen und Preissteigerungen im freifinanzierten Wohnungsbestand vermindern sich die Versorgungschancen einkommensschwacher Haushalte beständig.

Aufgrund allgemein gestiegener Baukosten ist es im freifinanzierten Mietwohnungsbau kaum möglich, Mieten zu erzielen, die für einkommensschwache Haushalte bezahlbar bleiben. Allerdings kann der Neubau freifinanzierter Mietwohnungen Entlastungseffekte für die Versorgung einkommensschwacher hervorbringen, indem durch Neubau Umzugsketten in Gang gesetzt werden und finanzstärkere Haushalte, die derzeit preislich günstige Wohnungen bewohnen, in die Neubauten ziehen. Allerdings zeigen Untersuchungen zu den so genannten Sickereffekten, dass die für untere Einkommensgruppen erwarteten Entlastungseffekte nicht eintreten, da sie durch Wohnflächenzuwächse der mittleren Einkommensgruppen kompensiert werden. Im Falle des Landkreises Rotenburg (Wümme) stellt der Neubau preisgebundener Wohnungen einen sinnvollen, da bedarfsgerechten Baustein zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte dar. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau dient der Herstellung von zielgruppenspezifischem, preis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Gerade auch vor dem Hintergrund der zunehmend auslaufenden Preis- und Belegungsbindungen und der Bedarfe an modernen Wohnqualitäten und Barrierefreiheit ist der geförderte Wohnungsneubau zu empfehlen. Denn neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen stehen den Transferleistungsempfängern direkt zur Verfügung, da die derzeitige Bewilligungsmiete niedriger ausfällt als die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft. Für einkommensschwache Haushalte, die keine Transferleistungsbezieher, sondern lediglich Minderverdienende sind, stellen diese Wohnungen ebenfalls eine gute Versorgungsmöglichkeit dar. Gleichzeitig sollte auch geprüft werden, inwiefern sich zusätzliche Preis- und Belegungsbindungen im Bestand schaffen oder zumindest erhalten lassen.

Derzeit ist der Landkreis Rotenburg (Wümme) mit einem Anteil von 0,2 Prozent geförderter Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand landesweit der Landkreis mit dem niedrigsten Anteil und belegt damit quasi den „letzten Platz“. Um zu dem „vorletzten“ Platz aufzuschließen, wäre eine Verdopplung des Anteils auf 0,4 Prozent notwendig. Umgerechnet bedeutet dies, dass im Landkreis 313 öffentlich geförderte Mietwohnungen vorhanden sein müssten, damit ein Anteil von rd. 0,4% am gesamten Wohnungsbestand des Landkreises besteht. Sofern keine neuen Preis- und Belegungsbindungen durch Neubau oder im Bestand geschaffen werden, wird der Landkreis bis zum Jahr 2030 noch 10 Wohneinheiten in der Bindung haben. Es müssen somit **303 zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden**.

Im Folgenden wird der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen anhand einer Modellrechnung mit zwei Szenarien ermittelt. Ziel der Modellrechnung ist es, im Landkreis Rotenburg (Wümme) einen Anteil von 0,4 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand zu erreichen.

In **Szenario 1** wird als Zielwert gesetzt, dass in jeder Kommune des Landkreises 0,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestands öffentlich geförderte Mietwohnungen sein sollen. Dazu wird der Wohnungsbestand im Ausgangsjahr 2020 genutzt (= 78.322 WE im Landkreis). Der Gesamtbestand wird für jede Kommune genutzt und errechnet, wie viele Wohnungen öffentlich geförderte Wohnungen sein müssten, um jeweils einen Anteil von 0,4 Prozent zu erhalten. Demnach werden die beiden Größen wie folgt in Bezug zueinander gesetzt: z.B. in der Samtgemeinde Bothel beträgt der Gesamtwohnungsbestand im Ausgangsjahr 3.860 Wohneinheiten, ein Anteil von 0,4 Prozent entspricht demnach rd. 15 Wohneinheiten. Als Ergebnis besteht ein Bedarf von 303 neuen preisgebundenen Wohnungen im gesamten Landkreis.

Szenario 2 geht von einer anderen Verteilung der insgesamt 313 benötigten preisgebundenen Wohnungen aus: Es werden die Wohnungen anhand des Anteils der einkommensschwachen Haushalte verteilt. Beispiel: In der Stadt Rotenburg (Wümme) leben rd. 20 Prozent aller einkommensschwachen Haushalte des Landkreises. Dies bedeutet, dass 20 Prozent der 313 benötigten Wohnungen in der Stadt Rotenburg (Wümme) errichtet werden sollten (= 64 Wohnungen). Dabei ist bei der Stadt Rotenburg (Wümme) zu berücksichtigen, dass diese als einzige im Landkreis im Jahr 2030 noch 10 Wohnungen in der Bindung haben wird, die vom Bedarf abzuziehen sind.

In beiden Modellrechnungen wird der Wohnungsbestand zum Ausgangsjahr 2020 zugrunde gelegt.¹⁴ Im Ergebnis entsteht für jede Kommune eine Spanne, wie viele preisgebundene Wohnungen benötigt werden. Der dargestellte Bedarf ist nicht zwingend durch Neubauten zu befriedigen. Auch neue Preisbindungen im Bestand können zur Bedarfsdeckung beitragen. Gleichwohl werden notwendige Qualitäten wie Barrierefreiheit erst im Neubau zu akzeptablen Kosten herstellbar sein.

Aufgrund anzunehmender weiterer Preissteigerungen im freifinanzierten Mietwohnungsbestand, die stark steigenden Energiekosten sowie die wachsende Gefahr einer zunehmenden Altersarmut, auf die bereits die bundesdeutschen Sozialverbände hinweisen, ist aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen, den wachsenden Herausforderungen in der Versorgung Einkommensschwacher dadurch anzunehmen, dass die Kommunen im zentralen Wachstumsbereich sich an dem höheren Bedarf orientieren und die nördlichen sowie südlichen Kommunen des Landkreises eine Orientierung am geringeren Wert vornehmen.

Tabelle 14: Bedarf an preisgebundenen Wohnungen bis 2030 – Ergebnisse der Szenarien im Vergleich

	Szenario 1		Szenario 2	
	Bedarf an WE	Anteil öff. gef. WE an allen WE	Bedarf an WE	Anteil öff. gef. WE an allen WE
Bothel	15	0,4	11	0,3
Bremervörde	36	0,4	46	0,5
Fintel	14	0,4	12	0,3
Geestequelle	12	0,4	10	0,3
Gnarrenburg	17	0,4	15	0,4
Rotenburg	35*	0,4	54*	0,6
Scheeßel	24	0,4	21	0,3
Selsingen	17	0,4	13	0,3
Sittensen	21	0,4	15	0,3
Sottrum	27	0,4	23	0,3
Tarmstedt	20	0,4	15	0,3
Visselhövede	20	0,4	23	0,5
Zeven	44	0,4	44	0,4
LK Rotenburg (Wümme)	303*	0,4	303*	0,4

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Landkreis Rotenburg (Wümme), NBank; eigene Berechnung und Darstellung

* Bis zum Jahr 2030 gibt es in der Stadt Rotenburg und damit auch im Landkreis noch 10 öffentlich geförderte Wohnungen, diese Bestandsbindungen wurden bei den hier dargestellten Bedarfen bereits berücksichtigt und rausgerechnet

Ein besonders hoher Bedarf in jeder kreisangehörigen Kommune besteht bei öffentlich gefördertem Wohnraum für Einpersonenhaushalte. Denn ein Großteil der Transferleistungsempfänger besteht aus ebendiesen Haushalten, während das Angebot an Single-Wohnungen viel zu gering ist. Daher sollte ein Fokus bei Wohnungsgrößen bis 50 m² liegen, gefolgt von Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche für Zweipersonenhaushalte. Der Bedarf an diesen Wohnungen wird in Zukunft aufgrund des steigenden Anteils älterer Personen und der Gefahr einer steigenden Altersarmut wachsen. Es sind demnach im gesamten Landkreis vor allem altengerechte und barrierefreie Wohnungen, die benötigt werden. Bereits angesprochen wurde, dass in einigen Kommunen, etwa in der Kreisstadt, zusätzlich eine gewisse Anzahl an preisgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Familien benötigt werden.

¹⁴ Durch die zukünftige Bautätigkeit in den Kommunen wird sich perspektivisch der gesamte Wohnungsbestand erhöhen. Diese Erhöhung wird bei der Berechnung des Anteils von 0,4 Prozent nicht berücksichtigt. Die hier aufgezeigten Werte sollten daher als untere Zielwerte betrachtet werden. Bei wachsendem Wohnungsbestand sollte auch die Summe an benötigten öffentlich geförderten Wohnungen entsprechend zunehmen.

5.3.2 Nachfragepotenziale für Wohnformen im Alter

Die Vorausschätzung der Nachpotenziale zum Wohnen im Alter erfolgt analog zu der Bevölkerungsprognose, in der bereits die Veränderungen in den Altersgruppen dargestellt wurden. Der Anteil der Personen über 60 Jahre wird im Landkreis Rotenburg (Wümme) bis zum Jahr 2040 voraussichtlich um 7.074 Personen und somit um 15,2 Prozent zunehmen. Darunter werden sich rd. 640 Personen in der Altersgruppe der 60- bis unter 75-Jährigen befinden, die vorzugsweise barrierefreie und -arme Wohnungen nachfragen werden, so wie rd. 6.430 Personen im Alter von 75 und mehr Jahren. Die Hochaltrigen weisen Bedarfe im barrierefreien Wohnen, vorzugsweise mit wohnungsnahen Serviceleistungen wie Treppenhausreinigung und Winterdienst, oder im ambulant betreuten Wohnen auf. Eine Umrechnung von Personen in Haushalte zeigt, dass rein rechnerisch für die Versorgung der zusätzlichen, jüngeren Seniorenhaushalte weitere 356 barrierearme/-freie Wohnungen und zusätzliche 4.289 barrierefreie Wohneinheiten mit Serviceleistungen bzw. Betreuung für die älteren Seniorenhaushalte benötigt werden.

Abbildung 29: Entwicklung der Nachfragepotenziale im Alter



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Entsprechend der oberen Vorausschätzung entwickeln sich für die einzelnen Kommunen des Landkreises Rotenburg (Wümme) unterschiedlich hohe Nachpotenziale für das Wohnen im Alter. Hohe absolute Zuwächse sind in den Samtgemeinden Zeven, Sottrum und Sittensen zu erwarten mit einem Zuwachs von über 1.00 bis 1.500 Senioren über 60 Jahren. In den Städten Bremervörde und Visselhövede wird eine abnehmende Anzahl an Senioren prognostiziert. Dies bedeutet jedoch nicht, dass kein Handlungsbedarf vorhanden ist. Es fehlen in allen Kommunen altengerechte oder zumindest barrierefreie Wohnungen für die zahlreichen Senioren, die bereits jetzt dort wohnen. Die nachstehende Tabelle zeigt „lediglich“ die weitere Entwicklung in der Altersgruppe.

Tabelle 15: Entwicklung der über 60-Jährigen bis 2030 und ihre Nachfragepotenziale

Gemeinde	Anzahl Personen Ü60 in 2020	Anzahl Personen Ü60 in 2040	Entwicklung Ü60 (2020-2040)	Barrierearme /- freie Wohnungen für Alter 60-74 J.	Barrierefreie WE mit/ ohne Service & Betreuung für Alter Ü75 J.
Bothel	2.297	2.831	534	82	257
Bremervörde	5.927	5.330	-597	0	0
Fintel	2.285	2.588	303	37	158
Geestequelle	1.912	2.274	362	0	251
Gnarrenburg	2.672	3.266	594	18	374
Rotenburg (Wümme)	6.301	6.659	358	0	323
Scheeßel	3.597	4.307	710	72	387
Selsingen	2.436	3.094	658	126	287
Sittensen	2.903	3.937	1034	223	422
Sottrum	3.944	5.284	1340	168	691
Tarmstedt	3.124	3.706	582	0	395
Visselhövede	2.975	2.747	-228	0	0
Zeven	6.125	7.672	1547	277	699
LK Rotenburg	46.478	53.552	7.074	356	4.289

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank 2021, eigene Darstellung

Kurzzusammenfassung Prognosen

- Bis zum Jahr 2040 wird die Einwohnerzahl im Landkreis Rotenburg (Wümme) gemäß der aktuellen Prognose der NBank abnehmen. Dies wird jedoch nicht für alle Kommunen gleichermaßen zutreffen: Die Samtgemeinden Sottrum und Sittensen werden Einwohner hinzugewinnen können bzw. die Einwohnerzahl stabil halten, die restlichen Kommunen werden Einwohnerrückgänge verzeichnen. Ein Abgleich zwischen der vergangenen Entwicklung im Landkreis sowie der Vorausschätzung und der tatsächlichen Entwicklung für das Jahr 2020 zeigt bereits, dass die Kommunen im Landkreis stärker gewachsen sind als vorausgeschätzt. Die Bevölkerungsprognose unterschätzt die demografische Entwicklung im Landkreis Rotenburg (Wümme), dies zeigt sich dann entsprechend auch in der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose, die den Bedarf ebenfalls unterschätzen.
- Es kann momentan davon ausgegangen werden, dass sich das derzeitige Bevölkerungswachstum abschwächen wird. Dieser Effekt wird jedoch vermutlich später eintreffen als prognostiziert, da die Bevölkerung im Landkreis nach wie vor wächst (+1.100 Personen im Zeitraum von 2017 bis 2020).
- Neben der Einwohnerzahl wird sich insbesondere die Altersstruktur und damit auch die Zielgruppen am Markt in allen Kommunen verändern, da die Zahl der Senioren aller Wahrscheinlichkeit nach deutlich ansteigen wird. Gleichzeitig wird die Zahl der Familien voraussichtlich zurückgehen. Dies wird Konsequenzen für den Wohnungsmarkt haben, da bspw. vermehrt Ein- und Zweifamilienhäuser durch kinderlose Paare oder alleinlebende Personen bewohnt werden und Siedlungen mit einem anstehenden Generationenwechsel zunehmen können. Gleichzeitig steigt durch die Zunahme der Senioren auch der Bedarf an altengerechtem Wohnraum. Dies betrifft auch den Geschosswohnungsbau: Hier werden vor allem zentrale Lagen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung im Umfeld an Bedeutung gewinnen.
- Sowohl bei den Wohnungen in Mehrfamilien als auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern werden die aktuellen Bedarfe im Landkreis zum Teil erheblich unterschätzt. Für den Neubaubedarf im Bereich Mehrfamilienhäuser ist die gutachterliche Empfehlung, die Bautätigkeit in den Kommunen für die nächsten 3-5 Jahre auf ähnlichem Niveau halten. Mit Blick auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser lautet die gutachterliche Empfehlung hinsichtlich der zukünftigen Bedarfe die Bautätigkeit für die nächsten 5 Jahre auf ähnlichem Niveau halten, im Kernbereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollte auch Bauland für weitere Jahre eingeplant werden.
- Kurzfristig, also vor allem bis 2025, werden die Bedarfe aber in allen Kommunen positiv und höher als prognostiziert ausfallen. Danach bleibt abzuwarten bzw. zu beobachten, ob die von der NBank prognostizierten Einwohnerverluste in der berechneten Höhe eintreffen werden. Insgesamt empfiehlt sich eine Marktbeobachtung sowie die Überprüfung der Bedarfe anlässlich der nächsten Wohnungsprognose der NBank.
- Der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen wurde mittels zweier Modellrechnungen ermittelt. Insgesamt besteht in allen Kommunen ein Bedarf, der vor allem auch durch neue, öffentlich geförderte Wohnungen oder neue Belegungsbindungen im Bestand gedeckt werden sollte, um eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte sicherzustellen.

6. Marktbewertung

In der Marktbewertung werden die Ergebnisse aus den vorangegangenen Bausteinen zusammengetragen und in kompakter Form wird noch mal dargelegt, welche Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung zu bewältigen sind und welche Bedarfe im Landkreis bestehen. Die Marktbewertung bildet die Basis für die spätere Ableitung von Handlungsfeldern am Wohnungsmarkt des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Charakteristika des Wohnungsmarktes

Der Landkreis Rotenburg an der Wümme ist insgesamt ein attraktiver Wohnstandort, der durch eine steigende Einwohnerzahl und damit auch durch eine **steigende Nachfrage nach Wohnraum** geprägt ist. Begünstigt wird diese Entwicklung, die sich seit 2013 mit einem stabilen Trend abzeichnet, durch seine vorteilhafte Lage zwischen den beiden stark wachsenden Metropolen Hamburg und Bremen. Die große Marktanspannung in den beiden Stadtstaaten bewirkt eine Stadt-Umland-Wanderung von Haushalten, die vorwiegend mit dem Wunsch nach Wohneigentumsbildung zu bezahlbaren Preisen in die umliegenden Landkreise abwandert. Darüber hinaus hat eine **vorteilhafte wirtschaftliche Entwicklung** im Landkreis die Nachfrage nach Arbeitskräften und damit auch den Zuzug von Erwerbstätigen und ihren Familien befördert.

Insgesamt zeigt sich im Landkreis ein **positives regionalökonomisches Gesamtbild**. Es gibt aber auch deutliche **regionale Unterschiede**: Von den veränderten Rahmenbedingungen profitiert vor allem die Mitte des Landkreises mit den Kommunen, die entlang der Autobahn A1 gelegen sind, sowie diejenigen mit einer guten ÖPNV-Anbindung an die beiden Stadtstaaten. Dazu gehören zum Beispiel Sottrum, Rotenburg, Fintel und Sittensen, aber auch Zeven mit einem überdurchschnittlichen Zuwachs an Arbeitsplätzen. Demgegenüber zeigt sich im äußersten Norden und Süden des Kreisgebietes eine stabile bis rückläufige soziodemografische Entwicklung, da die dortigen Gemeinden nicht dieselben o.g. Standortvorteile durch eine besondere Lagegunst und einer sehr vorteilhaften Arbeitsplatzentwicklung aufweisen.

Die Einwohnerzuwächse im Landkreis führen dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum in allen Kommunen gestiegen ist, insbesondere aber in den oben genannten Wachstumsbereichen, in denen auch die **Bautätigkeit** mittlerweile an Fahrt aufgenommen hat. Im Vorfeld wurden etliche Wohnbaulandpotenziale aktiviert, aber die Reserven sind zum Teil stark abgeschmolzen, so die kommunalen Einschätzungen. Die Baulandknappheit z.B. in Scheeßel oder Zeven wirkt mittlerweile als Nadelöhr für den notwendigen Wohnungsbau. Differenziert man den Wohnungsmarkt nach Teilmärkten, so zeigt sich in den größeren Städten des Landkreises eine überdurchschnittliche Bauintensität im Segment des Geschosswohnungsbaus, der Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. In gut erreichbarer Nähe zu Bremen und Hamburg ist es das Segment des individuellen Wohnungsbaus, in dem eine starke Bauintensität vorherrscht, hervorgerufen von Zuzüglern aus den benachbarten Metropolen, die im Landkreis eine preislich günstigere Wohnalternative suchen als in der Großstadt.

Zukünftige Markttrends und Wohnungsbedarfe

Die vorliegende Bevölkerungsprognose der NBank für den Landkreis Rotenburg und seine Kommunen berechnet einen zukünftigen kreisweiten Einwohnerrückgang, gleichwohl die Einwohnerzahl aktuell wächst. Die Prognose wurde bereits vor einigen Jahren erstellt, als die Perspektiven für Zuwanderungen nach Niedersachsen und in den Landkreis Rotenburg noch nicht so vorteilhaft wie heute waren. Die Prognose hat die aktuelle Entwicklung offenbar **unterschätzt**, nicht nur kurzfristig, sondern auch auf längere Sicht.

Doch einige zukünftige Trends am kreisweiten Wohnungsmarkt lassen sich bereits schon heute vorhersagen, da sich die **Altersstrukturen verändern** werden. Es werden wesentlich mehr Senioren, weniger Familien und mehr Paare ohne Kinder Wohnraum nachfragen. Im Zuge der Alterung der Bewohner in älteren Eigenheimsiedlungen werden Siedlungen im Generationenwechsel entstehen, die wieder fit gemacht werden

müssen für nachrückende, jüngere Generationen. Und es werden sogenannte „empty nester“ auftreten, die das Angebot an Gebrauchtimmobilien beleben wird.

Die auf die Bevölkerungsprognose aufbauende **Wohnungsbedarfsprognose** errechnet für das Kreisgebiet bis zum Jahr 2040 folgende Wohnungsbedarfe:

- Weitere 1.000 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau,
- zusätzliche 1.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Richtet man den Blick auf die aktuellen Wohnungsbedarfe, so werden diese in den beiden großen Marktsegmenten – dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie dem Mehrfamilienhaussegment – erheblich unterschätzt. Die gutachterlichen Empfehlungen zum **zukünftigen Neubaubedarf**, die auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bedarfsprognosen der NBank durchgeführt wurden, lauten wie folgt:

- Die Bautätigkeit im Segment der Mehrfamilienhäuser ist bedarfsgerecht noch für die nächsten drei bis fünf Jahre auf derzeitigem Niveau beizubehalten.
- Die Bautätigkeit im individuellen Wohnungsbau ist bedarfsgerecht noch voraussichtlich die nächsten fünf Jahren auf derzeitigem Niveau zu halten.
- In den Kommunen des Kernbereichs sind für den Fall, dass der Bedarf im individuellen Wohnungsbau noch länger als weitere fünf Jahre hoch bleiben sollte, Wohnbaulandreserven einzuplanen, um kurzfristig nachsteuern zu können.
- Zur kommunalen Feinsteuerung am Wohnungsmarkt, insbesondere mit Blick auf die Schaffung von Baurecht für einen bedarfsgerechten Wohnungsneubau, ist eine laufende Marktbeobachtung sowie die Aktualisierung der Bedarfszahlen anzuraten, wenn die NBank – wie angekündigt in 2023 – ihre neuen Bevölkerungs- und Bedarfsvorausschätzungen veröffentlicht.

Neben den genannten Mengengerüsten, die die zu erwartenden Wohnungsbedarfe in quantitativer Sicht bestimmen, können auch die Wohnqualitäten benannt werden, die zu einer Bedarfsdeckung beitragen werden. Hierbei wird zwischen den Teilmärkten der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, der Ein- und Zweifamilienhäuser und dem öffentlich geförderten Teilmarkt differenziert.

Qualitative Wohnbedarfe im Segment der Mehrfamilienhäuser

Am Wohnungsmarkt des Landkreises fehlt in nahezu allen Kommunen ein **vielseitigeres Angebot** an unterschiedlichen Wohnformen. Dies betrifft vor allem bezahlbare Wohnungen wie auch solche, die einen barrierefreien Standard aufweisen.

Der Landkreis Rotenburg an der Wümme ist landesweit der Kreis mit dem – mit Abstand – niedrigsten Anteil an **Wohnungsbindungen**. Nur rd. 170 Wohnungen sind preisgebunden (Stand: 12/2021), dies entspricht nur 0,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Bis zum Jahr 2030 wird dieser Bestand auf nur noch 10 Wohnungen infolge der Laufzeitbegrenzung der öffentlichen Darlehen abgeschmolzen sein. Dem geringen Bestand steht eine spürbare Nachfrage nach preisgebundenen Wohnungen gegenüber, vor allem in den größeren Mittelzentren, in Visselhövede sowie in Kommunen mit wachsendem Arbeitsplatzangebot; darüber hinaus ist auch eine gewisse Nachfrage im übrigen Kreisgebiet vorhanden. Immerhin ist jeder siebte Haushalt im Kreisgebiet als einkommensschwach einzustufen, da er entweder Transferleistungen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes bezieht oder vergleichbar hohe Niedrigeinkommen.

Es fehlen kreisweit vor allem **kleine Wohnungen** für Single- und Paarhaushalte bis 65 m² Wohnfläche. Sie fehlen in allen Preisklassen, vor allem aber als bezahlbare Wohnungen für einkommensschwache Haushalte. Bis 2030 sollten, so die gutachterliche Empfehlung, der Bestand an **preisgebundenen Wohnungen** auf insgesamt rd. 310 Wohnungen anwachsen, um die Bedarfslücken ansatzweise zu schließen. Es sollten vorzugsweise die o.g. kleinen Wohnungen errichtet werden, zumal die Gruppe der einkommensschwachen

Singlehaushalte zukünftig zunehmen wird. In den Mittelzentren ist aber zusätzlich – in deutlich kleinerem Umfang – ein Angebot an bezahlbaren familiengerechten Wohnungen zu schaffen, entweder in Form von Mieteigenheimen in Reihenhausbauform oder aber im Mehrfamilienhausbau.

Der demografische Wandel wird angesichts der stark wachsenden Zahl älterer Menschen im Kreis Rotenburg an der Wümme (+ rd. 9.500 Personen über 60 Jahren bis 2040) erhebliche Anstrengungen in der Schaffung **altengerechter Wohnformen** erfordern. Bereits heute besteht nach Einschätzung vieler Marktexperten ein Nachholbedarf an barrierefreien Wohnungen und Wohnformen im Alter, vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Aus der Gruppe der jungen Senioren könnte ein weiteres Nachfragepotenzial von rd. 4.500 Haushalten erwachsen, die barrierearme sowie barrierefreie Wohnungen als Wohnform anstreben, aus der Gruppe der Hochaltrigen ein weiteres Nachfragepotenzial von fast 1.000 Haushalten, die eine entsprechend große Anzahl an barrierefreien Wohnungen mit oder ohne wohnbegleitenden Service- und/oder Betreuungsleistungen nachfragen könnte.

Das ermittelte Nachfragepotenzial nach altengerechten Wohnformen wird sich vielfach auf den vorhandenen Wohnungsbestand konzentrieren, denn mit zunehmendem Alter sinkt die Umzugsneigung. Das bedeutet, dass der **altengerechten Wohnraumanpassung** im Bestand eine hohe Bedeutung zukommen wird. Aber erst im Neubau können notwendige Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse geschaffen werden. Wichtig sind in dem Zusammenhang Wohnstandorte mit einer hinreichenden Grundversorgung.

Für die Kommunen im Landkreis wird es eine wichtige Aufgabe werden, den **Generationenwechsel** in den älteren Eigenheimsiedlungen zu fördern, indem sie den Neubau von barrierefreien Miet- und Eigentumswohnungen an Standorten mit fußläufiger Infrastruktur anregen und unterstützen. Sie erzeugen damit eine Win-Win-Situation: Erstens für den älteren Eigenheimbesitzer, dem eine attraktive Wohnalternative geboten wird, die Sicherheit für eine möglichst lange selbständige Lebensführung und sehr viel Komfort bietet. Zweitens für die junge Familie, die ein Eigenheim erwerben möchte, für die jedoch ein Neubau den möglichen Finanzierungsrahmen übersteigt und die daher eine Bestandsimmobilie sucht.

Da auch jüngere Altersgruppen das Qualitätsmerkmal Barrierefreiheit schätzen und solche Wohnungen präferieren, ist kreisweit in den zentralen Wohnlagen der Kommunen der Neubau von barrierefreien Wohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 90 m² für alle Altersgruppen anzuregen.

Eigentumswohnungen sind in den Mittelzentren ein relevanter, kleiner Teilmarkt, auf dem vor allem Kapitalanleger, gefolgt von der Gruppe der Selbstnutzer, als Käufer auftreten. Mietwohnungen werden vor allem in den verkehrlich gut an die Stadtstaaten angebotenen Kommunen nachgefragt wie auch in Kommunen mit einem größeren eigenen Arbeitsplatzangebot.

Wohnbedarfe und Herausforderungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser

Die größten Handlungserfordernisse im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen darin, den großen quantitativen Bedarf zu decken und den Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand zu fördern.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind kreisweit die am stärksten nachgefragte Wohnform, so auch die Einschätzung der befragten Marktakteure, wobei sich die größte Nachfrage auf die geografische Mitte des Kreisgebietes richtet. Die Nachfrage stammt dort aus der Region und aus den benachbarten Metropolen, während im nördlichen und südlichen Kreisgebiet nur die regionale Nachfrage vorherrschend ist.

Auch für die Zukunft ist kurz- bis mittelfristig eine hohe Nachfrage im Eigenheimsegment zu erwarten, da das Arbeitsplatzangebot ausgebaut wird und in den Metropolen Bremen und Hamburg noch lange nicht in hinreichendem Maße Baugebiete entwickelt werden, um die von dort ausgehenden Wohnraumbedarfe auf eigenem Stadtgebiet zu befriedigen.

Um die Bedarfe im Ein- und Zweifamilienhaussegment zu decken und gleichzeitig die Inanspruchnahme neuer Bauflächen nach Möglichkeit zu begrenzen, sind besondere Anstrengungen zu unternehmen, um einen Teil des Bedarfs durch ein erhöhtes Angebot an Bestandsimmobilien zu decken. Die Mobilisierung von Bestandseigenheimen kann nur gelingen, wenn umzugswilligen Eigentümern eine attraktive Wohnalternative geschaffen wird. Die Umzugsbereitschaft steigt u.a. dann, wenn sich die persönlichen Lebensumstände verändern, was durch den Auszug der Kinder aus dem elterlichen Haushalt und altersbedingt durch die Beschäftigung mit der Frage, wie man im Alter wohnen möchte, eintreten kann.

Ältere Eigenheime sind eine wichtige Wohnraumressource für die Eigentumsbildung junger Paare. Es gilt daher frühzeitig attraktive Wohnalternativen für die Seniorenhaushalte zu schaffen und somit den Generationenwechsel zu befördern, der wiederum der Motor für den Zuzug junger Familien in den älteren Eigenheimbestand darstellt.

Die folgenden beiden Grafiken fassen die qualitativen Wohnungsbedarfe und Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung im Kreisgebiet getrennt nach Wohnungsteilmärkten zusammen.

Abbildung 30: Wohnungsbedarfe im Mehrfamilienhaussegment

Gesamtes Kreisgebiet: kleine <65 m ² , bezahlbare + z.T. barrierefreie WE	Mittelzentren: zusätzlich größere bezahlbare WE schaffen	Neubau von barrierefreien Wohnungen von 45 bis 90 m ² Wfl. für alle Altersgruppen, in zentralen Lagen
--	--	---

Bedarfe im MFH

Generationenwechsel fördern: weitere ETW & MW in Infrastrukturnähe errichten	Schaffung von Wohnformen im Alter (Miete / ETW), mit Service & Betreuung, vor allem mittleres u. unteres Segment	Wohnungsbestand mit Blick auf das Wohnen im Alter qualifizieren
--	---	---

Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Abbildung 31: Wohnungsbedarfe im Ein-/Zweifamilienhaussegment

Kurz- bis mittelfristig hohe Nachfrage im Eigenheimsegment zu erwarten

Wohnraumanpassung im Bestand / alten-gerechte Ausstattung

Bedarfe im EZFH

Bedenken: Wohnformen im Alter fördern den Generationenwechsel im Eigenheimbestand & ein Angebot für Familien

Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Wohnbedarfe und Herausforderungen im Segment der geförderten Wohnungen

Da das Wohnraumversorgungskonzept einen Schwerpunkt in der Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten setzt, werden an dieser Stelle zusätzlich die Bedarfe und Herausforderungen in der sozialen Wohnraumversorgung skizziert.

Für die Kommunen im Kreisgebiet ist an erster Stelle die Herausforderung zu nennen, die Wohnraumversorgung durch ein quantitativ ausreichendes Angebot an preisgebundenen Wohnungen sicherzustellen und eine verbesserte Relation zwischen Umfang einkommensschwacher Haushalte zum Umfang an preisgebundenen Wohnungen zu erreichen.

Es gilt dabei, qualitative Bedarfe zu decken und durch Neubau oder Bestandsumbau ein größeres Angebot an kleinen bezahlbaren Wohnungen für Singles und Paarhaushalte sowie an barrierefreien Wohnungen für Menschen in Alterssicherung, bei Erwerbsminderung oder mit einer leichten körperlichen Behinderung zu erhalten. Durch die Errichtung eines kleinen Kontingentes an behindertengerechten Wohnungen mit öffentlicher Förderung, auch fernab von der Kreisstadt Rotenburg, könnte der Gruppe der Menschen mit Behinderung ein größeres Wohnungsangebot im ambulant betreuten Wohnen geboten werden.

Die Herausforderung besteht für Kommunen darin, geeignete Wohnbauflächen mit guter Nähe zu Infrastrukturen für den Bau von geförderten Mietwohnungen anbieten zu können, sowie den Bau von geförderten Wohnungen stärker anzukurbeln, denn in den wenigsten Kommunen sind entsprechende Investoren ansprechbar.

Es ist auch zu überlegen, wie ein weiteres Abschmelzen der derzeit noch vorhandenen Bindungen aufgefangen oder verhindert werden kann, da bei Erfolg ein geförderter Wohnungsneubau mit dazugehörigem Flächenverbrauch und CO₂-Abdruck zumindest in kleineren Teilen überflüssig werden würde.

Bei den genannten Herausforderungen bzw. Strategien ist das Ziel zu verfolgen, das in §6 des Wohnraumförderungsgesetzes verankerte Ziel sozial stabiler Bewohnerstrukturen umzusetzen. Das bedeutet im Umkehrschluss, einer kleinräumigen Konzentration bezahlbarer Wohnungen entgegenzuwirken, um einer einseitig sozial gemischten Bewohnerschaft entgegenzuwirken.

Des Weiteren ist der vorhandene Bestand an preisgebundenen Wohnungen auf seine Wohnqualitäten zu überprüfen und teilweise sichtbar vorhandene Sanierungsbedarfe abzubauen. In Einzelfällen führt der Sa-

nierungsstau auch zu ungewollten Wohnungsleerständen, wenn die Wohnungen und das Wohnumfeld selbst von Einkommensschwachen kaum noch akzeptiert werden, da sie schnell als „soziale Brennpunkte“ stigmatisiert werden. Dies trifft auch auf einige der ehemaligen Militärwohnungen zu, sofern sie sich im Besitz von Eigentümern mit kurzfristigen Verwertungsinteresse und Bewirtschaftungsstrategien befinden. Die Kommunen sind aufgefordert, im Gespräch mit den Eigentümern auf die Handlungsbedarfe und die Möglichkeiten der Modernisierungsförderung des Landes und des Kreises darzulegen.

Abbildung 32: Herausforderungen in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte

Qualitative Bedarfe decken: kleine Whgn. / barrierefreie WE	Quantitativ ausreichendes Angebot bieten	Bau von geförderten Wohnungen stärker ankurbeln
---	--	---

Geeignete Bauflächen anbieten

Herausforderungen

Weiteres Abschmelzen der Bindungen auffangen

Kleinräumiger Konzentration bezahlbarer WE entgegenwirken

Modernisierung des Bestands in innerstädtischen Bereichen sowie ehemaliger Militärwohnungen (bspw. in Visselhövede)

Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Differenzierung der Wohnungsbedarfe und Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung nach Markttypen

Die Marktanalyse und die Bedarfsprognosen haben gezeigt, dass der Wohnungsmarkt im Landkreis Rotenburg (Wümme) uneinheitlich ist und die Wohnungsbedarfe teilsräumlich sehr unterschiedlich sein können. Insgesamt zeigte sich ein erkennbares räumliches Muster an unterschiedlichen Rahmenbedingungen: Ein Anstieg der Wohnungsnachfrage und starke Bautätigkeit sowie hohe Wohnungsbedarfe in der Kreismitte sowie eine schwächere Nachfrage und Aktivität am Markt im Norden und Süden. Tatsächlich stellt sich das Marktgeschehen noch differenzierter dar, auch mit Blick auf die prognostizierten Wohnraumbedarfe. Es kann grob zwischen drei unterschiedlichen Markttypen mit jeweils unterschiedlichen Handlungsbedarfen in der Deckung der Wohnraumbedarfe differenziert werden. Nicht jede kreisangehörige Kommune ist eindeutig einem Markttyp zuzuordnen, daher wird pro Markttyp im Folgenden nur eine typische Kommune beispielgebend genannt. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Markttypen.

Abbildung 33: Regional unterschiedliche Handlungsbedarfe in der Deckung der Wohnraumbedarfe


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Für den **Markttyp „Wachsendes Marktumfeld“** steht zum Beispiel die Kreisstadt Rotenburg (Wümme). Ihre zentrale Lage im Kreisgebiet, mehrere attraktive Arbeitgeber und ein Zuwachs an Arbeitsplätze, überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse durch Zuzüge, eine hohe Bauintensität infolge der starken Nachfrage nach Wohnraum usw. kennzeichnen ein wachsendes Marktumfeld. Noch über das Jahr 2025 hinaus ist mit einem Einwohnerwachstum und steigender Wohnungsnachfrage zu rechnen. Es bestehen ähnlich hohe Wohnungsbedarfe im individuellen wie im Mehrfamilienhausbau, zudem ist die Schaffung von zusätzlichen preisgebundenen sowie von barrierefreien Wohnungen anzuraten.

In diesem Markttyp besteht die Herausforderung darin, in ausreichendem Maße Wohnungsneubau zu betreiben, denn im Wohnungsbestand werden nicht genug Ausbaupotenziale (z.B. durch Aufstockungen) mobilisierbar sein, um die Wohnungsbedarfe zu decken. Es geht vorrangig darum, die bestehenden Versorgungsengpässe abzubauen und dafür Sorge zu tragen, dass in Zukunft keine zusätzlichen Defizite auftreten. Die Aktivierung von Neubauf Flächen und die Nachverdichtung im Bestand sind hier prioritäre Wohnungsmarktthemen.

Für den **Markttyp „Stabiles Marktumfeld“** steht beispielhaft die Samtgemeinde Bothel. Im Südlichen Gemeindegebiet gelegen, ist sie weniger gut verkehrlich angebunden als die Gemeinden in der Kreismitte. Bothel hatte in der Vergangenheit leichte Einwohnergewinne zu verzeichnen, wenngleich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als Indikator für den örtlichen Arbeitsmarkt rückläufig war, und einen nennenswerten Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Einwohnerentwicklung dürfte in den nächsten Jahren noch stabil oder leicht wachsend sein, die Wohnungsnachfrage dürfte daher im moderaten Umfang noch eine gewisse Zeit wachsen. Gemäß der Bedarfsprognose der NBank wird sich noch ein nennenswerter Bedarf im Mehrfamilienhaussegment entwickeln, darunter auch geförderte Wohnungen.

Die Herausforderung in der gemeindlichen Wohnungsmarktsteuerung besteht darin, durch einen sehr gezielten Neubau, der sich auf die festgestellten Angebotsdefizite und auf die Wohnwünsche nachwachsender Nachfragegruppen ausrichtet, die Bedarfe gezielt zu bedienen. Und ergänzend den vorhandenen Wohnungsbestand bedarfsgerecht zu erneuern und umzubauen, damit auch er veränderten Wohnvorstellungen entspricht und zeitgemäß ist.

Für den Markttyp „**Schwaches Marktumfeld**“ kann beispielhaft die Samtgemeinde Geestequelle herangezogen werden. Sie liegt im Norden des Kreisgebietes in landschaftlich attraktiver, aber eher peripherer Lage. Während das Arbeitsplatzangebot wuchs, sank die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren. Die schwache Nachfrage am Wohnungsmarkt zeigt sich in einem preisgünstigen Wohnungsangebot. Gemäß der Prognosen der NBank ist auch zukünftig von einer rückläufigen Einwohnerentwicklung und einer gemäßigten Wohnungsnachfrage auszugehen, Neubaubedarfe ließen sich in rein quantitativer Betrachtung nicht berechnen.

Das bedeutet, dass vor Ort genug Wohnraum vorhanden ist. Aber – das haben Auswertungen und Expertengespräche gezeigt – es ist nicht immer der passende Wohnraum, der den qualitativen Bedarfen entspricht. Es gibt in jeder Kommune Wohnungen, die in geringem oder hohem Maße nachgefragt werden. So kann es sein, dass es rein rechnerisch in einer Kommune genügend Wohnungen im Geschosswohnungsbau gibt. Die Nachfrage besteht jedoch (bspw.) bei kleinen Wohnungen, die es vor Ort kaum gibt und die im Wohnungsbestand selten zu vertretbaren Preisen nachträglich geschaffen werden können. Dafür ist ein Überangebot an großen Wohnungen vorhanden. In diesem Fall besteht ein Missverhältnis, welches jedoch nicht in den quantitativen Wohnungsbedarfen sichtbar wird. Auch in Kommunen, die kaum oder keine quantitativen Wohnungsbedarfe haben, bestehen demnach Handlungsbedarfe. Dort gibt es zwar in rein quantitativer Betrachtung genügend Wohnungen, doch sind es nicht immer die, die auch vor Ort benötigt werden.

In diesem Markttyp stehen Modernisierung, Abriss und Ersatzneubau sowie die Deckung des Eigenbedarfs (Wohnraumbedarf von Einheimischen, die neu bauen möchten oder noch nicht vorhandene Wohnqualitäten suchen) im Vordergrund. Unter Deckung des Eigenbedarfs können beispielsweise neue Eigenheime für (junge) Familien aus den jeweiligen Kommunen fallen, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten und die kein passendes Angebot im Bestand finden. Es kann sich dabei aber auch um Senioren handeln, die ihr vielleicht mittlerweile zu großes Eigenheim aufgeben und in eine kleinere, zentral gelegene Wohnung im Ort ziehen möchten. Sofern solche Angebote noch nicht bestehen – und das ist gerade in ländlichen Kommunen häufig der Fall – müssen diese Angebote geschaffen werden. Es muss jedoch beachtet werden, dass jede zusätzliche Wohnung das Angebot und damit den Druck auf den Bestand erhöht. Trotzdem ist die Schaffung von modernem Wohnraum wichtig, um Einwohner in den Kommunen halten zu können und ggf. auch aus dem Umland anziehen zu können.

7. Handlungsempfehlungen

Im folgenden Kapitel werden die aus den vorherigen Analysen abgeleiteten Handlungsempfehlungen sowie konkrete Strategie- und Maßnahmenvorschläge für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung dargestellt und erläutert.

7.1. Übersicht über die zentralen Handlungsfelder

Aus den genannten Herausforderungen am Wohnungsmarkt lassen sich die untenstehenden Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung für die Kommunen im Landkreis Rotenburg (Wümme) identifizieren. Insgesamt können sechs Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung identifiziert werden. Sie waren Thema im Rahmen der Fokusgespräche mit den kreisangehörigen Kommunen.

Abbildung 34: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes

Für die Zukunft gilt es, ein attraktiveres Wohnungsangebot im Landkreis zu schaffen. Die Ausführungen im Kapitel „Marktbewertung“ haben aufgezeigt, warum dies wichtig ist. So verändern sich zum einen die Wohnwünsche. Die Lebensstile werden vielfältiger, es gibt Haushalte, die gerne in einer Gemeinschaft Gleichgesinnter wohnen und leben möchten. Junge Arbeitnehmer, die einen ersten Arbeitsplatz in der Gemeinde erhalten haben, binden sich ggf. nicht für immer an ihren Arbeitgeber und wollen in Zukunft ggf. mal wechseln, sie streben daher keinen Eigentumserwerb, sondern suchen eine Mietwohnung an. Der steigende Anteil älterer Menschen erfordert einen Ausbau unterschiedlicher altengerechter Wohnformen. Zugleich müssen die Bedarfe einkommenschwacher Haushalte berücksichtigt werden. Viele ländliche Kommunen im Landkreis sehen in der Schaffung eines vielfältigeren Wohnungsangebotes ein wichtiges Handlungsfeld, da sie eine geringe Vielfalt im bestehenden Wohnungsangebot feststellen. Dieses Handlungsfeld umfasst etliche Aspekte aus anderen Handlungsfeldern und bildet somit einen gemeinsamen Rahmen.

Versorgung einkommenschwächerer Haushalte sichern

Der Anteil einkommenschwacher Haushalte schwankt im Untersuchungsraum zwischen 11 und 20 Prozent je nach Kommune. Die Analysen haben gezeigt, dass insbesondere ein Bedarf an kleinen, preisgünstigen Wohnungen, in den zentralen Orten aber auch ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für Familien besteht. Im Zuge der Diskussion um eine steigende Altersarmut ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach altengerechten, preisgünstigen Wohnungen ebenfalls steigen kann. Der derzeit extrem geringe Bestand an

Wohnungen mit Preisbindungen schmilzt allerdings in den nächsten Jahren aufgrund auslaufender Bindungen fast vollständig weg – sofern keine neuen geförderten Wohnungen errichtet oder bestehende Bindungen verlängert werden. Die Neubautätigkeit war in den letzten Jahren kreisweit sehr gering, einige sind im Rahmen der Förderrichtlinie des Landkreises Rotenburg (Wümme) neu errichtet worden. Somit kommt der Versorgung Einkommensschwacher am frei finanzierten Markt eine größere Bedeutung zu. Doch auch dort verteuert sich das Wohnen. Die Herausforderungen in diesem Handlungsfeld liegen darin, dass der geförderte Mietwohnungsneubau an Fahrt aufnehmen muss, auch um bestimmte Qualitäten wie etwa Barrierefreiheit oder kleine Wohnungen schaffen zu können. Allerdings werden hierfür Investoren benötigt. Die Gemeinden sehen die Herausforderung darin, selbst Impulse für den Bau geförderter Wohnungen zu geben.

Schaffung von Wohnformen im Alter

Die Analysen haben gezeigt, dass es nicht die klassische Wohnform für Senioren gibt. Vielmehr besteht eine Nachfrage nach verschiedensten Wohnformen. Einige Senioren möchten möglichst lange in ihrem Eigenheim oder ihrer bisherigen Wohnung verbleiben - dort ist das Thema altengerechte Anpassung von Bedeutung. Hier gilt es zu klären, welche Möglichkeiten der Bestandsanpassung es gibt und ob in hinreichendem Umfang Beratungsangebote für einen altengerechten Umbau und welche Förderangebote zur Verfügung stehen.

Eine andere Gruppe der Senioren möchte sich im Alter verkleinern. Das Einfamilienhaus und der Garten werden zu groß, nachgefragt werden daher entweder kleinere Eigenheime wie Bungalows, oder aber Miet- oder Eigentumswohnungen. Doch auch hier unterscheidet sich eine große Vielfalt in den Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld. Ein Teil der Senioren möchte zwar in eine kleinere Wohnung umziehen, sie soll sich aber möglichst im bisherigen Wohnumfeld befinden. Gerade in den Einfamilienhausgebieten in den ländlich geprägten kreisangehörigen Gemeinden existieren solche altengerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau jedoch kaum, manchmal befindet sich erste Bauprojekte in der Planung oder Umsetzung. Bei den verschiedenen Wohnformen ist zusätzlich darauf zu achten, dass sich auch die Wohnkraft und die Unterstützungsbedarfe der Senioren unterscheidet. So gibt es Senioren, denen eine barrierefreie Wohnung in einer gut funktionierenden Nachbarschaft, die sich gegenseitig unterstützt, ausreicht. Andere wiederum sind auf eine professionelle Unterstützung in der Pflege oder im Haushalt angewiesen und suchen eher betreute, aber noch selbständige Wohnformen. In etlichen ländlichen (Samt-)Gemeinden im Landkreis etablieren sich in den Kernorten seit kurzem erste altengerechte Wohnprojekte, die Kommunen sehen zukünftig noch Ausbaupotenziale und -bedarfe. In den größeren Kommunen ist die Schaffung von altengerechten Wohnformen ein Selbstläufer, da Bauträger diesen Bedarf aufgreifen und bereits unterschiedliche Wohnangebote geschaffen wurden.

Baulandmanagement

Zwischen 2019 und 2040 müssen im Untersuchungsraum gemäß der Wohnungsbedarfsprognose der NBank rd. 1.500 Wohnungen neu gebaut werden. Nicht in jedem Fall sind dafür neue Flächen notwendig, weil durch vorherigen Abriss von älteren Wohnhäusern deren Flächen wieder genutzt werden können. Doch ohne die Ausweisung neuer Flächen wird der Bedarf nicht zu decken sein. Sie betrachten dieses Handlungsfeld als besonders wichtig, um die Bedarfe im Ein- und Zweifamilienhausbau decken zu können. Für viele ist es von dauerhafter Bedeutung, um auf dem Druck am Wohnungsmarkt reagieren und die Nachfrage nach Bauland befriedigen zu können. Teilweise berichten die Gemeinden von einer unterschiedlich guten Nachfrage innerhalb ihres Gemeindegebietes. Für die Mitgliedsgemeinden mit größerer Nachfrage ist die Ausweisung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau auch zukünftig relevant. Bei größeren Ausweisungen muss auch der daraus entstehende Infrastrukturbedarf und -ausbau berücksichtigt werden. Bereits jetzt haben einige Kommunen signalisiert, dass die Wohnbauflächenreserven abgeschmolzen sind. Im Mehrfamilienhausbau setzen viele Kommunen auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, gleichwohl diese Prozesse häufig einen längeren Atem benötigen und Entwicklungszeit benötigen. Dazu haben Kommunen wie z.B. Visselhövede mehrere Projekte auf den Weg gebracht, bei denen u.a. eine private Wohnungsgenossenschaft gegründet und eine bestehende Siedlung nachverdichtet werden soll.

Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Die sich verändernden Wohnvorstellungen und Wohnungsbedarfe werden bei Weitem nicht durch Neubau befriedigt werden können. Dem steht alleine schon eine zunehmende Flächenknappheit entgegen. Es gilt daher, auch den Wohnungsbestand an sich verändernde Wohnvorstellungen und Zielgruppen anzupassen und durch seine Qualifizierung ein modernes, attraktives Angebot in der Region zu bieten. Gerade in einer Region, die stark durch Eigenheime geprägt ist, ist es wichtig, diese an eine alternde Bevölkerung anzupassen, da nicht für alle zukünftigen Senioren neue, altengerechte Wohnungen errichtet werden können. Wechseln die Eigentümer und ziehen jüngere Haushalte ein, so beginnt in der Regel eine Phase der Modernisierung und des Ausbaus, um die Gebäude modernen Wohnansprüchen anzupassen. Etliche Gemeinden sehen diese Herausforderungen in der Modernisierung des Wohnungsbestandes. Bei älteren stark untergenutzten Hofstellen in peripherer Lage könnte u.U. auch ein Rückbau zu bedenken sein.

In der Schaffung zeitgemäßer Wohnqualitäten im Wohnungsbestand kommt den Wohnungs- und Immobileigentümern eine zentrale Rolle zu. Es handelt sich hierbei überwiegend um Einzel- und Kleineigentümer, häufig um Selbstnutzer, in der Regel aber um wohnungswirtschaftliche Laien. Aufklärung- und Informationsarbeit sowie eine Vernetzung von Beratungsangeboten spielen neben einer städtebaulichen Aufwertung im unmittelbaren Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Im Rahmen der Städtebauförderung wurden in zahlreichen Ortsteilen bzw. Quartieren Förderprogramme erschlossen, um Anreize für private Investitionen zu bieten. In dem Zusammenhang spielt das kreisweite Programm „Jung kauft Alt“ eine nennenswerte Rolle, da es den Generationenwechsel in älteren, sanierungsbedürftigen Wohngebäuden und ehemaligen Hofstellen unterstützt.

Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen

Dieses Handlungsfeld wird zwar von zahlreichen kreisangehörigen Gemeinden zurzeit nicht prioritär betrachtet, da die Deckung der Wohnungsbedarfe durch die Ausweisung von Baugebieten im Vordergrund steht. Doch bereits abgeschlossene Dorferneuerungen, die Erarbeitung und Umsetzung von kleinräumigen Entwicklungskonzepten und interkommunale Formen der Zusammenarbeit zeugen davon, dass dieses Handlungsfeld bereits intensiv von den Gemeinden bearbeitet wurde bzw. viele Aktivitäten quasi „nebenbei“ stattfinden. Die Einzelthemen sind vielfältig: Es werden Lücken im Wohnangebot geschlossen, Nachverdichtungspotenziale genutzt, ehemalige Hofstellen umgenutzt, Nutzungen für Leerstände gesucht, städtebauliche Mängel im Wohnumfeld beseitigt, Wohn- und Geschäftshäuser neu gebaut, energetische Sanierungskonzepte umgesetzt, „soziale Dorferneuerung“ praktiziert. Um Synergien zu nutzen, entstehen kommunale Verbünde wie z.B. die „soziale Dorferneuerung“ mit Bremervörde, der Verbund Dorferneuerung Wiedau-Walsede mit Bothel oder das interkommunale Entwicklungskonzept der ILE Region Börde Oste-Wörpe mit Zeven.

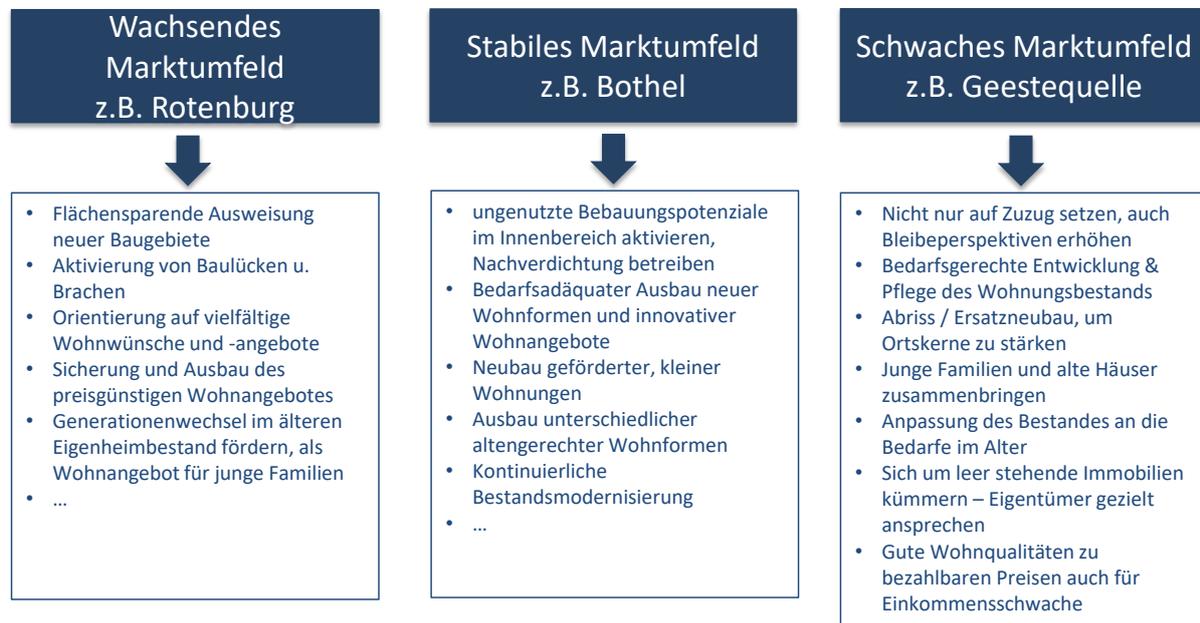
7.2. Konkretisierung der Handlungsfelder nach Markttypen

Im Kapitel 6 „Marktbewertung“ wurden drei unterschiedliche Wohnungsmarkttypen charakterisiert, die kreisweit vorzufinden sind und die Heterogenität des Wohnungsmarktes im Landkreis widerspiegeln: Das wachsende, das stabile und das schwache Marktumfeld. Es wurde dargelegt, welche strukturellen Unterschiede in den Wohnraumbedarfen und sich daraus ableitenden, generellen Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung zwischen den drei Markttypen bestehen. Auch bei der Umsetzung der Handlungsfelder ist eine Differenzierung in die drei Markttypen relevant. Denn die Aufgaben, die sich in den Kommunen stellen, um z.B. ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen oder Baulandmanagement zu betreiben, sind je nach Markttyp unterschiedlich – entweder in ihrer Intensität oder in ihrer inhaltlichen Konkretisierung.

Es besteht nicht der Anspruch, für jeden Markttyp jedes der genannten Handlungsfelder im Detail zu konkretisieren, auch um nicht den Eindruck erwecken zu wollen, pauschale Empfehlungen abgeben zu wollen. Aber es soll eine grobe Orientierung gegeben werden und einen – wenngleich nicht abschließenden – Aus-

blick auf die Frage, welchen Schwerpunkte in der Umsetzung der Handlungsfelder in den verschiedenen Markttypen gesetzt werden können bzw. sollten.

Abbildung 35: Konkretisierung der Handlungsfelder nach Markttypen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

7.3. Instrumente im Handlungsfeld „Versorgung Einkommensschwächerer sicherstellen“

Primäres Ziel des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes ist es, die Handlungsbedarfe in der sozialen Wohnraumversorgung im Landkreis Rotenburg (Wümme) aufzuzeigen, daher wird auch der Schwerpunkt in den nachfolgenden Handlungsempfehlungen auf dieses Handlungsfeld gelegt.

Die durch kommunalpolitisches Handeln beeinflussbaren Handlungsschwerpunkte im Handlungsfeld der Versorgung Einkommensschwächer lassen sich grob klassifiziert wie folgt benennen:

- Kommunale Grundstückspolitik zur Bereitstellung von Wohnbauflächen
- Anreize für Investoren zur Schaffung eines positiven Investitionsklimas
- Nutzung des Wohnungsbestandes als Ergänzung zum Wohnungsneubau
- Schaffung effektiver Umsetzungsstrukturen zur Um- und Durchsetzung kommunalpolitischen Handelns

Abbildung 36: Handlungsschwerpunkte im Handlungsfeld "Versorgung Einkommensschwächerer sicherstellen"


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Wertet man Erfahrungsberichte von Gemeinden, die Wohnbauförderrichtlinien, die jährlichen Wohnungsmarktberichte der NBank und Publikationen von Forschungseinrichtungen und Verbänden zu Steuerungsinstrumenten für Kommunen (und Kreise) im Handlungsfeld der Wohnraumversorgung einkommensschwächer Haushalte aus, so öffnet sich ein Instrumentenkoffer. Er ist so vielseitig, dass vermutlich die wenigsten Kommunen in Deutschland – mit Ausnahme von solchen mit stark angespanntem Wohnungsmarkt wie Hamburg, Frankfurt am Main, München usw. – tatsächlich alle Instrumente anwenden.

Der Instrumentenbaukasten, der im Folgenden skizziert wird, soll den Gemeinden im Landkreis Rotenburg (Wümme) als „Nachschlagewerk“ für die Suche und Diskussion nach geeigneten Strategien zur Steuerung der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte dienen.

Abbildung 37: Kommunale Instrumente und Strategien im Handlungsfeld „Versorgung Einkommensschwächerer sicherstellen“


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Im Folgenden werden die einzelnen Instrumente und Strategien in Form von kurzen Steckbriefen skizziert. Sie enthalten gutachterliche Einschätzungen sowie Hinweise für deren Ausgestaltung und Umsetzung, die auf Praxiserfahrungen zahlreicher bundesdeutscher Kommunen, Empfehlungen von Bauministerien sowie Verbänden wie dem Deutschen Städtetag, dem Städte- und Gemeindebund sowie dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen beruhen. Die Steckbriefe sind den o.g. Themenfeldern zugeordnet.

7.3.1 Handlungsschwerpunkt kommunale Grundstückspolitik

In diesem Themenfeld sind insgesamt fünf Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums zu benennen: Das Bodenmanagement inkl. der sozialgerechten Bodennutzung, der kommunale Zwischenerwerb, die Bereitstellung und Monitoring von baureifen Wohnbauflächen sowie städtebaulichen Instrumente im Sinne von Vorgaben für geförderten Wohnbau nach § 9 BauGB sowie §11 und 12 BauGB.

„Bodenmanagement und sozialgerechte Bodennutzung“

Zielsetzung des Instrumentes

- Bodenmanagement soll den ländlichen und städtischen Raum weiterentwickeln, dabei Planungsvorhaben ermöglichen, Flächen besser erschließen und gestalten sowie Nutzungskonflikte bereinigen
- Die sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) soll planungsbegünstigte Eigentümer an den Kosten und Lasten der Baurechtsschaffung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren beteiligen, wenn erhebliche Bodenwertsteigerungen erfolgen. Sie übernehmen Anteil der Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Ausgleichsflächen; in der Regel werden auch Regelungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums darunter gefasst. Der Begriff entstammt dem § 1 Abs. 5 und 6 BauGB

Hinweise zur Umsetzung

- Das Instrument der sozialgerechten Bodennutzung bedarf eines Bauland-/Grundsatzbeschlusses der Gemeinde
- Bei der SoBoN empfiehlt sich die Umsetzung durch städtebauliche Verträge, auch für kleinere Gemeinden
- Es ist gemeindliche Richtlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge und Regelungen zu erarbeiten
- Voraussetzung: ein Grundstück erfährt durch einen neuen Bebauungsplan einer nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung. Es entstehen durch das Vorhaben planungsbedingte infrastrukturelle Kosten und Lasten bei der Gemeinde

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Es liegen mittlerweile zahlreiche Erfahrungen in vielen Städten mit der SoBoN vor, angefangen mit der Stadt München, derzeit auch bei kleinen Klein- und Mittelstädten, allerdings noch nicht in Niedersachsen, sondern in Süddeutschland wie z.B. Landsberg am Lech, Penzberg oder Münster
- Eignet sich bei größeren Baugebietsausweisungen, in der Gemeinde Penzberg wird sie bereits am einer GFZ von 500 m² angewendet
- Es bedarf Fachkenntnisse in der rechtssicheren Begründung der SoBoN (Ermittlung der städtebaulichen Erforderlichkeit), in den rechtlichen Grenzen der Anwendung, im Verfahren zu Berechnung der Bodenwertsteigerung und Kostenermittlung
- Wird vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz empfohlen (vgl. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz des Landes Niedersachsen 2019)

„Kommunaler Zwischenerwerb“

Zielsetzung des Instrumentes

- Gezielter Erwerb von unbebauten und für Wohnbau geeigneten Flächen zum Zwecke der Überplanung und Veräußerung mit Auflagen, z.B. bezüglich der Schaffung von beförderten Wohnungen
- Gezielte, langfristige kommunale Steuerung des Neubaugeschehens angesichts bestehender Wohnraumbedarfe und zielgruppenspezifischer Angebotsengpässe

Hinweise zur Umsetzung

- Es empfiehlt sich im Zuge der Bodenbevorratung Zugriffsrechte bei potenziellen Wohnbauflächen zu sichern
- Es kann ein Baulandbeschluss der Kommune in Frage kommen (z.B. bei Hemmnissen im Ankauf von Flächen), wonach neues Baurecht nur auf denjenigen Wohnbaupotenzialflächen geschaffen wird, bei denen die Kommune Eigentümerin ist oder wenn im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs ein Mindestanteil des Baulands an die Kommune veräußert wird

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Ein sinnvolles und bewährtes Instrument, das eine wichtige Rolle in der kommunalen Grundstückspolitik einnehmen sollte
- Über den Grundstücksverkauf besitzt die Kommune ein wirksames Instrument, um die Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen sehr zielgerichtet zu steuern
- Ist Voraussetzung für weitere Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnens (z.B. Abgabe von Grundstücken mit Auflagen, ausreichende Bereitstellung von Wohnbauland)
- Wird vom Deutschen Städtetag und Städte- und Gemeindebund als Instrument des strategischen Flächenmanagements empfohlen
- Erzielt insbesondere Vorteile, wenn Private baureife Flächen nicht oder zu sehr hohen Preisen an den Markt bringen

„Ausreichende Bereitstellung und Monitoring von baureifen Flächen“

Zielsetzung des Instrumentes

- ausreichende Bereitstellung von baureifen Flächen für bezahlbaren Wohnraum in kurz-, mittel- und langfristiger Sicht

Hinweise zur Umsetzung

- Es reicht nicht aus, ausreichend Flächenpotenziale für den zukünftigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, in der Regel für den Eigenheimbau. Um den geförderten Wohnungsneubau zu unterstützen, werden vielmehr Flächen für den Mehrfamilienhausbau sowie solche in geeigneter Wohnlage benötigt
- Dies erfordert von den ländlichen Gemeinden häufig, ein Projekt der Innenentwicklung anzuviesieren
- Für eine ausreichende Zielgenauigkeit in der Bereitstellung von geeigneten Flächen ist die richtige Lage des Grundstücks wichtig. Es sind Wohnlagen möglichst mit fußläufiger Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen und innerhalb von städtebaulich gemischten Wohnstrukturen anzustreben

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- ausreichend (kommunales) Bauland ist eine zentrale Voraussetzung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch geförderten Wohnungsbau, eine zweite wäre konkretes Investoreninteresse
- es sind hinreichend personelle und finanzielle Kapazitäten für Flächenmobilisierung notwendig

„Vorgaben für geförderten Wohnbau nach § 9 BauGB“

Zielsetzung des Instrumentes

- Ausweisung der sozialen Wohnraumförderung im Bebauungsplan nach § 9 BauGB
- Der Gesetzgeber hat u.a. Möglichkeiten vorgesehen, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, dass Wohngebäude nur für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu errichten sind

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB besagt: Festsetzungen sind möglich für „Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“.
- Aus der Rechtsprechung ist bekannt, dass der Bauherr nur die festgelegten Ausstattungskriterien aus der Wohnraumförderung des jeweiligen Bundeslandes erfüllen muss. Dies sind in der Regel Vorgaben für die Wohnungsgröße, die für eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus grundlegend sind. Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, die Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Er kann auch freifinanziert bauen
- § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besagt: Festsetzungen auf einzelnen Flächen möglich, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“. Aus den zu bestimmenden Personengruppen sind dann Kriterien für die bauliche Gestaltung der Gebäude wie Geschossigkeit, Raumaufteilung, Barrierefreiheit usw. abzuleiten, die zu erfüllen sind. Personengruppen sind u.a. Menschen mit Behinderung, kinderreiche Familien, Studierende. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hat in seinen Urteilen herausgestellt, dass ein geringes Einkommen keinen besonderen Wohnbedarf begründet. Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sind vielmehr als allgemeine Versorgungsziele einzustufen
- Juristische Einschätzungen zu Urteilen von Verwaltungsgerichten gehen davon aus, bei § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 7 und Nr. 8 keine durchsetzbare Verpflichtung zum Bau geförderter Wohnungen ermöglichen. Es bestehe zum einen für den Investor keine Verpflichtung zur Umsetzung der Festlegungen im Sinne der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel, zum anderen könne der Plan beklagt werden. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 7 und 8 werden daher mit Blick auf die Umsetzung geförderten Wohnungsbaus als „stumpfe Schwerter“ betrachtet (s. hierzu auch Deutscher Städtetag)
- Zu empfehlen ist die Anwendung von städtebaulichen Instrumenten gemäß §§ 11 und 12 BauGB; alternativ kann die Umsetzung von grundstücksbezogenen Auflagen auch über privatrechtliche Verträge (Grundstückskaufvertrag) mit Investoren abgesichert werden

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Der Deutsche Städtetag fordert in seinem Positionspapier zur „Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik“ vom 12.09.2017 eine Präzisierung der Festsetzungsmöglichkeiten für Haushalte mit unteren Einkommen. Er äußert sich wie folgt: Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zielt zwar darauf ab, dass lediglich solche Wohngebäude errichtet werden können, die nach Art, Größe und Ausstattung der Wohnungen die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung erfüllen. Es kommt jedoch nicht darauf an, ob eine solche Förderung auch in Anspruch genommen wird¹⁵. Aus diesem Grund solle der Paragraph dahingehend konkretisiert werden, dass „auf festgesetzten Flächen für den sozialen Wohnungsbau auch tatsächlich preisgebundener Wohnraum entsteht“¹⁶

¹⁵ Vgl. Deutscher Städtetag 2017: Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik, Köln, S. 9

¹⁶ dito

„Vorgaben für geförderten Wohnbau nach §§ 11 und 12 BauGB“

Zielsetzung des Instrumentes

- Durch Veräußerung kommunaler Grundstücke soll der Investor bezahlbaren Wohnraum in Form von Neubau oder im Bestand (in Kombination mit dem Instrument der mittelbaren Belegung) bereitstellen. Die Abgabe ist mit entsprechenden Auflagen für den Käufer zu versehen, die rechtssicher in Form eines städtebaulichen Vertrages oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes formuliert sind

Hinweise zur Umsetzung

- Kommunale Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau nach Möglichkeit ausschließlich mit Auflagen zu versehen. Ausnahmen ergeben sich bspw. bei fehlender Eignung (z.B. abschüssige Wohnlage)
- Manche Kommunen holen sich bereits vor Offenlegung des Bebauungsplanes eine verbindliche Zusage des Grundstückseigentümers / Investors im Rahmen einer Grundvereinbarung ein, auf die dann der Einsatz des städtebaulichen Vertrages oder eines Erschließungs- und Vorhabenplanes (oder ein einvernehmliches Umlegungsverfahren)
- Bewährt hat sich die Vergabe in Verbindung mit einer Standardquote für geförderten Wohnungsneubau. Vorteile: als Kalkulationsgrundlage für Investoren investitionserleichternd, Transparenz schaffend, gewährleistet den Gleichbehandlungsgrundsatz. Nachteilig: wird nicht allen städtebaulichen und sozialen Quartierssituationen gerecht. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden, z.B. besondere Erschwernisse beim Grundstück
- Die Auflagen gelten aber einer gewissen Größenordnung an neu zu errichtenden Wohnungen. Ein Investor sollte nicht gezwungen sein, verschiedene Förderwege innerhalb eines Wohnhauses zu mixen

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Starke Verbreitung in zahlreichen Kommunen unterschiedlicher Größenordnung
- Das Instrument kann „ins Leere laufen“, wenn kein Investor zu gewinnen ist. Dann sollte es in Verbindung mit Empfehlungen für vermehrte Anreize für Investoren oder der Schaffung effektiver Umsetzungsstrukturen praktiziert werden
- Die Vergabe kommunaler Grundstücke mit Auflagen für sozialen Wohnungsbau wird vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen / Deutscher Städtetag / Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz des Landes Niedersachsen empfohlen

7.3.2 Handlungsschwerpunkt Anreize für Investoren

In diesem Themenfeld sind insgesamt drei Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums zu benennen: Eine geringere Stellplatzverpflichtung, die Kaufpreisvergünstigung für Flächen des geförderten Wohnungsbaus sowie ein kommunales (kreisweites) Wohnungsbauförderprogramm.

„geringere Stellplatzverpflichtung“

Zielsetzung des Instrumentes

- Reduzierung der Stellplatzverpflichtung bei Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus, um einen kommunalen Beitrag zur Senkung der Baukosten im geförderten Wohnungsbau zu leisten

Hinweise zur Umsetzung

- Eine Verminderung des kommunalen Stellplatzschlüssels erfolgt in Abhängigkeit von bestimmten Kriterien. Zum Beispiel kann sich eine Kompensation des PKW durch gute ÖPNV-Anbindung oder geförderter Wohnungsbau für Einkommensschwächere mit geringerem PKW-Besitz stellplatzmindernd auswirken.

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Wird vom bundesweiten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen als Baustein für bezahlbares Wohnen empfohlen

„Kaufpreisvergünstigung für kommunale Flächen des geförderten Wohnbaus“

Zielsetzung des Instrumentes

- Es sind Wohnungsbauinvestoren zu gewinnen, die gefördert bauen wollen. Diese sind auf den Erwerb von Baugrundstücken angewiesen, deren Bodenpreise die Errichtung bezahlbarer Wohnungen erlauben

Hinweise zur Umsetzung

- Kommunale Wohnbaugrundstücke, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen und mit Auflagen an Investoren veräußert werden sollen, werden zu günstigen Konditionen veräußert. Die Differenz zum Marktwert wird im Rahmen einer Mischkalkulation bei der Veräußerung geeigneter, weiterer kommunaler Grundstücksflächen kompensiert

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Wird von größerer Anzahl an Kommunen praktiziert, ist aber i.d.R. baugebietsbezogen anwendbar
- Einschränkungen in der Anwendbarkeit bestehen vorzugsweise bei Vorliegen eines Haushaltssicherungskonzeptes

„Einrichtung eines kommunalen Wohnbauförderprogramms“

Zielsetzung des Instrumentes

- Schaffung eines monetären Anreizes für Investoren, Wohnungen mit Mietpreisbindungen zu schaffen

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Im Landkreis existiert bereits ein kreisweites Förderprogramm („Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen“). Darin wird der Neubau von kleinen Mietwohnungen gefördert, wenn kreisangehörige Kommunen und/oder ihre Mitgliedsgemeinden Bauherrin oder Bauherr sind (vgl. Absatz 1.3).
- Daher ist von einem ähnlich konzipierten kommunalen Förderprogramm abzuraten
- Die Vergabe von investiven Mitteln wird an Bedingungen geknüpft, zum Beispiel:
 - Neubau von preisgünstigen Miet- und Genossenschaftswohnungen
 - Um- und Ausbau von bisher nicht wohnlich genutzten Räumen zu abgeschlossenen Wohnungen
 - Marktaktivierung von länger leerstehenden, sanierungsbedürftigen Wohnungen
 - Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung
- Die kommunale Zuwendung ist als Ergänzung zu den Landesfördermitteln zu konzipieren
- Keep it simple – Konditionen und Antragstellung sind so einfach wie möglich zu gestalten (z.B. einmaliger Zuschuss, z.B. in Abhängigkeit von den Baukosten oder von der Wohnungsgröße)
- Vorab sollte in Kontakt mit der örtlichen Wohnungswirtschaft eruiert werden, ob die kommunal anvisierte Höhe der investiven Mittel die Investitionsbereitschaft signifikant beeinflussen wird

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Ein Förderprogramm kann ein mögliches Instrument sein, Investoren zu aktivieren
- Voraussetzung ist jedoch, dass an Wohnungsneubau und Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnraumförderung interessierte Investoren gewonnen werden können
- Es sind auskömmliche Mittel für das Förderprogramm bereitzustellen

7.3.3 Handlungsschwerpunkt Wohnungsbestand nutzen

In diesem Themenfeld sind insgesamt fünf Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums zu nennen: die mittelbare Belegung, die Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung des Landes, der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsrechten, die Anmietung von Wohnraum sowie die Aktivierung von Wohnungsleerstand.

„Mittelbare Belegung als Teil der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen“

Zielsetzung des Instrumentes

- Neubau von geförderten Mietwohnungen und Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen (die im Bestand gewährt werden) voneinander entkoppeln, um die Schaffung oder den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu fördern (§ 22 der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen, RdErl. d. MU v. 2.7.2019 – 64-25100-3/7)

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Das Instrument ist grundsätzlich in jeder Kommune in Niedersachsen anwendbar
- Die geförderte Mietwohnung darf ohne Preis- und Belegungsbindung frei belegt, wenn pro geförderter Neubauwohnung zwei „gleichwertige“ Bestandswohnungen oder das 1 ½ fache der Wohnfläche in die Bindung gegeben werden

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Es wird keine geförderte Wohnung mit Neubauqualitäten geschaffen, aber zwei Bestandswohnungen mit Bindungen versehen
- Der Investor muss genug Wohnungsbestand besitzen, um passende Tauschwohnungen anbieten zu können
- Wird relativ selten angewandt, da wenig bekannt und die Übertragung der Bindungen begründet werden muss
- Das Verhältnis von 2 Belegungsbindungen zu 1 Neubauwohnung wird von der Wohnungswirtschaft in der Regel nicht als sehr attraktiv betrachtet

„Modernisierungsförderung des Landes Niedersachsen“

Zielsetzung des Instrumentes

- Schaffung von Bindungen im Bestand durch die Vergabe von Modernisierungsdarlehen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Niedersachsens

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Das Instrument ist ebenso wie die Neubauförderung ein etablierter Förderweg in der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen und somit prinzipiell auch in jeder Kommune anwendbar
- Vergleichbar zu Neubauvorhaben ist eine Bedarfsbestätigung durch die Bewilligungsbehörde notwendig und ein Antragsverfahren bei der NBank. Die Wohnraumförderungsstelle der Kreisverwaltung bietet bei Bedarf eine Beratung zur Antragstellung an

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Attraktivität der Förderung kann bei steigenden Darlehenszinsen am freien Markt steigen; anfänglich zinslose Darlehen, eine Eigenleistung von mindestens 25% der Gesamtkosten notwendig, Tilgungsnachlass von 30% des Darlehensursprungsbetrages möglich, bei Barrierefreiheit kann ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt werden
- Aber aus Sicht der Antragsteller in der Regel aufwändige Antragstellung und wenig Unterstützung durch beratende Verwaltungsstellen
- Durch hochschwellige Fördermodalitäten vor allem ein Instrument für Wohnungsunternehmen, sehr selten nehmen Kleineigentümer die Modernisierungsförderung in Anspruch
- Fördermodalitäten: angemessene Wohnungsgröße einhalten, Bestimmung der Berechtigung nach Durchführungsverordnung, jährlicher Verwaltungskostenbeitrag, Eintragung ins Grundbuch, Auszahlung nach Baufortschritt, Bonitätsprüfung, mind. 2 geförderte Mietwohnungen sind zu errichten
- Wird landesweit im Vergleich zur Neubauförderung in geringerem Umfang eingesetzt, zumeist für die Verbesserung der Energieeffizienz der betreffenden Wohngebäude

„Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen“

Zielsetzung des Instrumentes

- Schaffung zusätzlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen im vorhandenen Wohnungsbestand

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen fördert den Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen zu folgenden Bedingungen: Vermietung nur an WBS-Berechtigte / vom Land festgelegte anfängliche Miethöhe (5,80 €/m²), 5- oder 10-jährige Belegungs- und Mietpreisbindung, Zuschuss: 2,-/m² bei 5 Jahren, 2,50 €/m² pro Monat bei 10 Jahren, Voraussetzungen: guter Erhaltungszustand, angemessene Wohnungsgröße

Alternativ:

- Die Stadt hält Haushaltsmittel und ein Förderprogramm bereit, um Mietpreis- und Belegungsbindungen bei Eigentümern zu erwerben
- Vermieter verpflichten sich, die Wohnungen nur an Berechtigte und zu einer festgelegten Höchstmiete zu vermieten
- Es werden auslaufende Bindungen verlängert oder erstmalig Bindungen an einer Wohnung erworben
- Die Differenz zwischen Miete lt. Angemessenheitsgrenzen & ortüblicher Vergleichsmiete wird monetär ausgeglichen
- Im Gegenzug erhält Eigentümer einen finanziellen Ausgleich (für entgangene Mieteinnahmen) in Form eines Zuschusses (der „Ankauf“)

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- generell flexibles und bedarfsgerechtes Instrument
- in den nächsten Jahren entfallen viele Wohnungsbindungen => es bieten sich prinzipiell zahlreiche Ansatzpunkte für Verlängerungen, vorzugsweise bei gezielter Ansprache der Eigentümer, sofern diese bekannt sind
- Mengeneffekte sind nicht nur, aber auch von der Höhe des Zuschusses abhängig
- Das Antragswesen der Landesförderung ist für wohnungswirtschaftliche Laien eine große Hürde, ebenso das „Handling“ der Bindungen gemäß den Förderrichtlinien – das Instrument wird daher erfahrungsgemäß wenig von privaten Eigentümern in Anspruch genommen, ist aber für professionelle größere Anbieter gut geeignet, da der Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen in die Ausarbeitung des Förderprogrammes einbezogen wurde

- Ein eigenes kommunales Förderprogramm zu erstellen, dürfte sich für kleinere Gemeinden als zu personalaufwändig erweisen

„Anmietung von (ungenutztem) Wohnraum“

Zielsetzung des Instrumentes

- Die Versorgung von Wohnraum für eine Zielgruppen mit überdurchschnittlich hohen Zugangsbarrieren zum Wohnungsmarkt, z.B. für Transferleistungsempfänger, Wohnungslose, Flüchtlinge

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Das Anmietmodell gibt Wohnungsvermietern eine Mietsicherheit, die sie bei einer direkten Vermietung an den Wohnungsnutzer nicht erzielen können, weswegen die o.g. Zugangsbarrieren bestehen
- Daher akquiriert die Kommune am freien Markt Wohnraum zur eigenen Anmietung und vermietet den Wohnraum an ausgewählte Wohnungssuchende; der Vermieter darf bei Mieterauswahl mitbestimmen
- Nachteil: die zu versorgenden Haushalte sind nur Nutzer der Wohnungen
- Wesentlich ist die Mietausfallgarantie sowie ein Kümern bei Mietkonflikten; beides gibt dem Vermieter die Sicherheit eines unaufwändigen und sicheren Mietverhältnisses
- Die Vermietung erfolgt zu ortsüblichen Konditionen (unteres Preissegment)
- Richtet sich an Privateigentümer und Kleinvermieter, die leerstehenden Wohnraum haben (z.B. Einliegerwohnungen in größeren Einfamilienhäusern)

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Selbst in angespannten Märkten und kleinen Städten können relevante Mengeneffekte erzielt werden, wenn die Stadt als zuverlässiger Vermieter betrachtet wird

„Aktivierung von Leerstand mit/ohne Mietpreisbindung“

Zielsetzung des Instrumentes

- Aktivierung von ungenutztem Wohnraum für die Versorgung von einkommensschwachen Gruppen. Begrenzung des Mietpreises als Zugangsvoraussetzung für Einkommensschwache

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Die Aktivierung wird durch ein Zuschussprogramm für private Vermieter unterstützt. Dieses richtet sich explizit an Privateigentümer und Kleinvermieter, in den ländlichen Ortslagen auch an Vermieter von Einliegerwohnungen
- Das Programm legt fest: Wer seine Wohnung, die längere Zeit leer stand, wieder vermietet, kann x Jahre lang einen Mietzuschuss erhalten. Für kleinere Wohnungen ist der Zuschuss höher als für große, wenn diese am Markt besonders stark nachgefragt werden
- Der Mietzuschuss wird individuell nach Kommune unterschiedlich berechnet. Beispiel Kreis Siegen-Wittgenstein: 15%- 20% der Bewilligungsmiete/m² => z.B. rd. 4.000 € für 55 m² Wfl. für 6,-/m² nettokalt x 5 Jahre

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Einige bundesweite Städte und Kreise erwägen den Einsatz von Instrumenten zur Aktivierung von Leerstand für die Vermietung an einkommensschwache Bevölkerungsgruppen; in Baden-Württemberg sind einzelne Kommunen engagiert, da sie innerhalb der Landesinitiative „Wiedervermietungsprämie“ Zuschüsse für aktivierte Wohnungen beim Land beantragen können.

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) wird das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt“ praktiziert, das aber vor allem auf den Abbau von Leerstand durch Eigentumserwerb zielt

- Funktioniert besser, wenn so wenig wie möglich „Bürokratie“ entsteht und wenn ein „Kümmern“ um den neuen Mieter stattfindet

7.3.4 Handlungsschwerpunkt effektive Umsetzungsstrukturen

In diesem Themenfeld sind insgesamt drei Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums von Belang: die Kooperation mit bestehenden Wohnungsunternehmen, die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens sowie die regelmäßige Einbindung von örtlichen Wohnungsmarktakteuren in kommunalpolitisches Handeln.

„Kooperation mit bestehenden Wohnungsanbietern“

Zielsetzung des Instrumentes

- Kooperation mit Wohnungsanbietern eingehen und regionale Akteure aktivieren, um bedarfsgerecht bezahlbaren Wohnraum zu erstellen

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Zunächst muss eruiert werden, ob vor Ort Wohnungsanbieter mit einer eher sozialpolitischen Ausrichtung vorhanden und ansprechbar sind, beispielsweise ein großer privater Vermieter, eine örtliche Genossenschaft o.ä. Auch die Ansprache von Bauträgern, die in Nachbarkommunen Wohnraum für Einkommensschwache errichtet haben, ist sehr erwägenswert
- Sodann werden in bilateralen Gesprächen die Bereitschaft und die Bedingungen des Anbieters ausgelotet, im Gemeindegebiet öffentlich geförderten Wohnraum oder preisgünstigen Wohnraum im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu errichten
- Im Kreis Diepholz hat die Stadt Stuhr eine formelle „Kooperation“ mit dem kreisweiten Unternehmen Wohnbau Diepholz GmbH eingegangen, indem die Stadt nach reiflicher Prüfung und Überlegung, ein eigenes kommunales Wohnungsunternehmen zu gründen, Anteile des Unternehmens erwarb
- In einigen Gemeinden des Landkreises Rotenburg (Wümme) konnte ein Investor von außerhalb der Region für die Errichtung von bezahlbaren Wohnungen gewonnen werden. Ggf. bietet sich hier ein Erfahrungs- und Informationsaustausch zwischen den Gemeinden und eine anschließende Investorengewinnung für die interessierte Gemeinde an (s. hierzu Kap. 7.4)

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Informelle Kooperationen gibt es in etlichen größeren Städten, bedürfen viel Lobbyarbeit, Pflege, Vereinbarung über „Leistung & Gegenleistung“
- Im Landkreis Rotenburg (Wümme) sind leider nur sehr wenige Wohnungsunternehmen oder größere private Vermieter tätig bzw. bekannt
- Voraussetzung: geförderter Wohnungsbau passt in die jeweilige „Unternehmensstrategie“

„Kommunales Wohnungsunternehmen gründen“

Zielsetzung des Instrumentes

- Es wird ein kommunales Wohnungsunternehmen gegründet oder eine kommunale Tochtergesellschaft wie z.B. eine Grundstücksentwicklungsgesellschaft als Wohnungsunternehmen ausgebaut, damit ein zuverlässiger Investor vor Ort die sozialpolitischen Ziele umsetzen kann

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Empfehlung, den Leitfaden zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft des vdw Norddeutschland zu studieren. (https://vdw-online.de/wp-content/uploads/2021/03/2021-01-magazin_Gruendung-Wohngesell.pdf)
- Bestehende Satzung von geeigneten kommunalen Tochterunternehmen juristisch überprüfen lassen, ob es geförderten Wohnungsbau im Sinne von Daseinsvorsorge für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten errichten darf
- Klärung der landesrechtlichen Voraussetzungen zur Gründung eines Unternehmens
- Prüfung, wie eine ausreichende Kapitalausstattung erzielt werden kann
- Bestimmung des Aufgabenbereichs entsprechend der Aufgaben am Markt
- Erarbeitung und Bewertung möglicher Unternehmensmodelle – Aufgaben, Ressourcen, Partner, Chancen und Risiken für die Kommune und das Unternehmen
- Einbindung einer qualifizierten betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Beratung
- Erarbeitung Investitionsplan: Kosten-/Investitionsvolumina, Finanzierungsansätze, Personalbedarf, steuerliche Aspekte
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Gründung und der Satzung
- Klärung nächster Schritte/Fragen: Zur Verfügung stehende Flächen zur Verfügung, personelle Ausstattung, Konkretisierung der Aufgaben & möglicher Projekte

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Viele Gebietskörperschaften überlegen & gründen zurzeit eigene Gesellschaften oder Genossenschaften als Wohnungsbauakteure (Kreis Kleve, Stadt Ahlen, Stadt Siegen...)
- Die Kommune erhält in hohem Maße Einflussmöglichkeiten auf die Schaffung von geförderten Wohnungen
- Die Gründung ist mit hohen Hürden und Risiken für das Unternehmen verbunden, wenn sie nicht mit „... mit der gebotenen Gründlichkeit und Kenntnis des niedersächsischen Wohnungsmarktes durchgeführt wird“ (s. vdw Norddeutschland o.J.: Leitfaden zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, S. 5).

„Regelmäßige Einbindung kommunaler Wohnungsmarktakteure“

Zielsetzung des Instrumentes

- Etablierung eines niedrigschwelligen und unkomplizierten Monitorings zur örtlichen Wohnungsmarktentwicklung und Herausforderungen in der Marktsteuerung
- Information von Marktbeteiligten zu kommunalen Vorhaben und Planungen sowie Einholung von Feedback aus wohnungswirtschaftlicher Sicht

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Regelmäßiger, informeller Fachaustausch der örtlichen Wohnungsmarktakteure zu den aktuellen und künftigen Herausforderungen am örtlichen Markt
- Mögliche Themen: aktuelle Baugebietenentwicklungen, Entwicklungsvorhaben, Diskussion von Hemmnissen und Chancen des geförderten Wohnungsbaus...
- Federführung bei Stadtplanungsamt, kompetente Leitung, Augenhöhe beachten

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) befindet, „Formen der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Wohnungsmarktakteuren sind der Resonanzboden für eine wirksame kommunale Wohnungspolitik“
- In den größeren Kommunen empfiehlt sich ein jährlicher runder Tisch mit Bauträgern, Finanzierungsinstituten, Makler, größeren Wohnungsanbietern zu Fragen des Wohnens und der Gemeindeentwicklung

- In kleinen Gemeinden empfiehlt sich eine Bürgerveranstaltung zu dem Thema „Wie wollen wir wohnen“ und die Adressierung der Bedarfe an die Gemeindeverwaltung

7.4. Aktivitäten und Unterstützungsbedarfe der Gemeinden

Nachdem im vorherigen Kapitel der prinzipiell zur Verfügung stehende Instrumentenbaukasten für die kommunale Steuerung im Handlungsfeld des bezahlbaren Wohnens vorgestellt wurde, richtet sich nunmehr der Blick auf die diesbezüglichen Planungen und Aktivitäten der Gemeinden sowie auf ihre Unterstützungsbedarfe, um dem Ziel einer angemessenen Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen näher zu kommen. Grundlage für die folgenden Ausführungen waren Fokusgespräche mit jeder kreisangehörigen Kommune.

7.4.1 Aktivitäten der Gemeinden

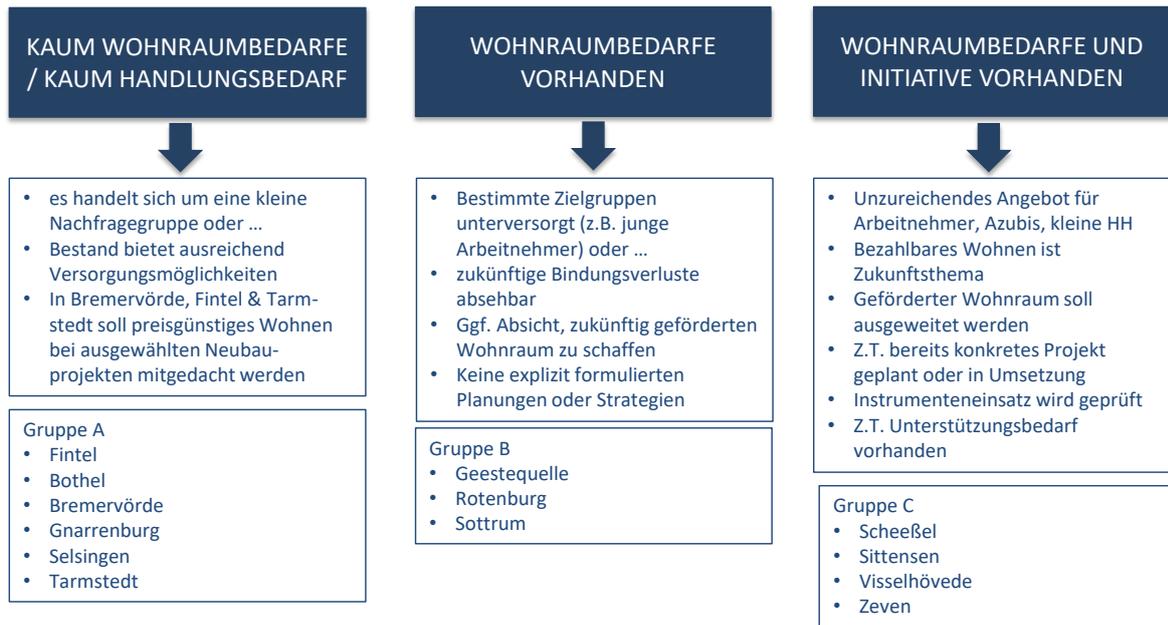
Die Frage, welche Strategie und welche Aktivitäten ergriffen werden, um die wohnliche Versorgung Einkommensschwächerer sicherzustellen, ist nicht unwesentlich von der Wahrnehmung eines ggf. vorhandenen Handlungsbedarfes abhängig. Dabei stellt es sich für ländlich geprägte Gemeinden als sehr schwierig heraus, Informationen zur Versorgungslage dieser Zielgruppe zu erhalten, zumal sich Notlagen und Unterversorgung häufig im Privaten vollziehen und von den Betroffenen nicht selten, z.B. aus Scham, die Fassade des „Es geht mir gut“ aufrechterhalten wird.

In die erste Gruppe fallen Gemeinden, die keine Informationen zu Wohnraumbedarfen einkommensschwacher Haushalte innerhalb ihres Gemeindegebietes haben, oder die, wie z.B. Bremervörde, signalisieren, dass der vorhandene Wohnungsbestand ausreichend Versorgungsmöglichkeiten bieten würde. Dabei umfasst der vorhandene Bestand alle Mietwohnungen, unabhängig davon, ob sie öffentlich gefördert sind oder nicht. Dennoch werden in drei Kommunen Neubauvorhaben zur Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen diskutiert oder umgesetzt (s. hierzu auch die Kommunalsteckbriefe im Anhang) (Stand Frühjahr 2022).

In der zweiten Gruppe von Gemeinden werden Angebotsdefizite oder Fehlentwicklungen im Bestand geförderter Wohnungen festgestellt, wenngleich (noch) keine Handlungsstrategien explizit formuliert wurden. Es wird ein fehlendes bezahlbares Wohnungsangebot für zum Beispiel junge Arbeitnehmer und Auszubildende konstatiert, die von örtlichen Gewerbebetrieben angeworben wurden und keinen passenden Wohnraum finden. Oder die Gemeinden ist die Problematik des Abschmelzens der Preis- und Belegungsbindungen bewusst. Im Einzelfall wird recht unbestimmt die Absicht geäußert, zukünftig mehr geförderten Wohnraum zu schaffen. Es können aber noch keine passenden Handlungsstrategien kommuniziert werden.

In die dritte Gruppe lassen sich diejenigen zuordnen, die sehr deutlich ein unzureichendes bezahlbares Wohnungsangebot innerhalb ihrer Gemeindegrenzen feststellen. Bezahlbares Wohnen wird von ihnen mitunter als ein Zukunftsthema für die weitere Gemeindeentwicklung benannt, weil sie Handlungsbedarfe sehen, um etwa zuziehenden Arbeitskräften ein attraktives Wohnungsangebot zu bieten. Die Gemeinden in dieser Gruppe formulieren und verfolgen das Ziel, den geförderten Wohnungsbestand auszuweiten. Und sie haben Initiative ergriffen. Sie schaffen gezielt Baurecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern, suchen nach passenden Instrumenten, um die Entstehung preisgünstigen Wohnraum zu fördern und suchen nach Instrumenten, um den Verlust von Bindungen im Bestand aufzuhalten.

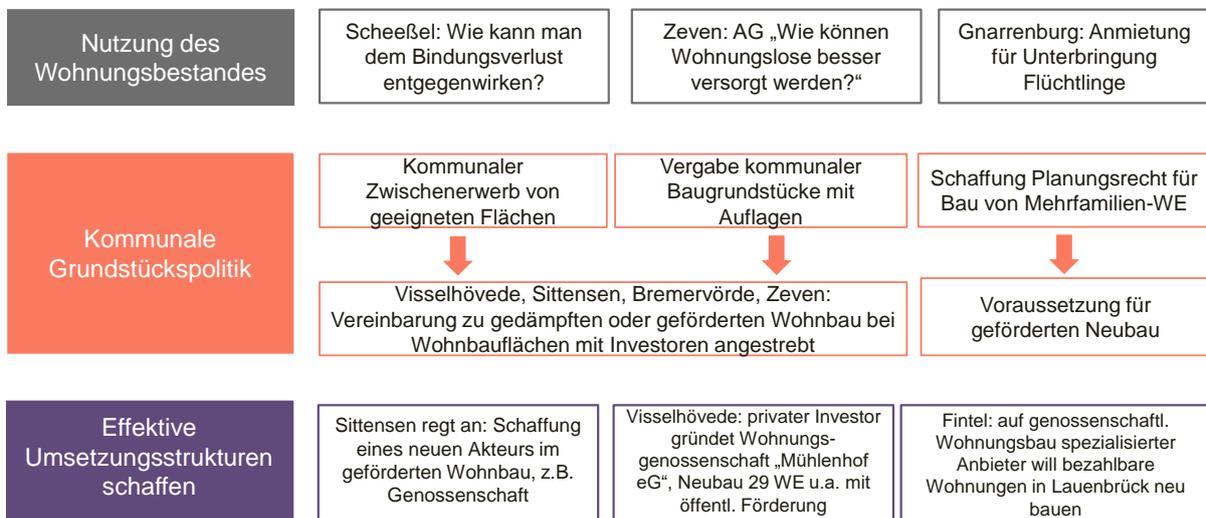
Abbildung 38: Selbsteinschätzung der Gemeinden zu Wohnraumbedarfen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Eine Übersicht über die Planungen und Aktivitäten in verschiedenen kreisangehörigen Gemeinden zur Sicherung der Wohnraumversorgung Einkommensschwächerer zeigt, dass sich ihre Anstrengungen drei der vier zentralen Handlungsfelder zuordnen lassen.

Abbildung 39: Planungen und Aktivitäten in den Gemeinden



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Im Handlungsschwerpunkt **„Nutzung des Wohnungsbestandes“** bestehen folgende Initiativen:

- In Scheeßel ist bekannt, wo im Ort eine größere Anzahl an geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren aus der Bindung entfällt. Die Gemeinde sucht nach geeigneten Instrumenten, um den Verlust von Bindungen im Bestand aufzuhalten.
- In Zeven hat sich eine Arbeitsgruppe innerhalb der Gemeinde gebildet, die Antworten auf die Frage sucht, wie Obdachlose besser versorgt werden können.
- In Gnarrenburg ist die Gemeinde aktiv, für Flüchtlingsfamilien aus der Ukraine Bestandswohnungen zu akquirieren und anzumieten. Dabei stellt sie einen Mangel an kleinen, bezahlbaren Wohnungen fest.

In dem Handlungsschwerpunkt **„Kommunale Grundstückspolitik“** werden ebenfalls verschiedene Initiativen gestartet:

- Alle Kommunen benennen die Schaffung von Baurecht für den Mehrfamilienhausbau als Voraussetzung für den bezahlbaren Mietwohnungsbau. Für einige Gemeinden bedeutet dies einen kleinen Richtungswechsel, nachdem man sich auf die Ausweisung von Bauland für den individuellen Wohnungsbau konzentrierte. So hat zum Beispiel Scheeßel betont, bei der Ausweisung neuer Baugebiete oder bei Nachverdichtungen zukünftig verstärkt den Bau von Mehrfamilienhäusern und darunter auch preisgünstigen Wohnraum vorsehen.
- In Bremervörde, Sittensen, Visselhövede und Zeven werden die Instrumente des kommunalen Zwischenerwerbs von geeigneten Flächen für den Mehrfamilienhausbau sowie die Vergabe kommunaler Baugrundstücke mit Auflagen für Investoren diskutiert bzw. genutzt, um mit ihnen eine Vereinbarung zum geförderten oder zum preisgedämpften Wohnungsbau zu erzielen.
- Konkret ist in Bremervörde ist geplant, auf einer innerstädtischen Brache den Bau preisgedämpften Wohnraums durch das Instrument der städtebaulichen Verträge abzusichern. Die Gemeinde Sittensen trifft Vorüberlegungen, im Rahmen der kommunalen Grundstückspolitik Investoren dazu zu bewegen, mit öffentlicher Förderung zu bauen. Visselhövede erwägt den Einsatz städtebaulicher Instrumente zur Umsetzung geförderter Bauvorhaben. In Zeven gibt es Vorüberlegungen bspw. zur Einführung einer Quote für geförderten Wohnungsbau im Zuge von Neubauvorhaben und neuen Baugebieten sowie Gespräche mit potenziellen Investoren. In Tarmstedt soll bei der Entwicklung neuer Wohngebiete zukünftig das Thema der Preisgünstigkeit mitgedacht werden.

Aber auch die Frage nach der **„Schaffung effektiver Umsetzungsstrukturen“** beschäftigt einige Gemeinden im Landkreis:

- In Sittensen wird überlegt, wie die Gemeinde den genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern könnte. Diese Chance haben Fintel und Visselhövede: In Fintel hat ein Investor aus Schleswig-Holstein Interesse signalisiert, in Lauenbrück ein nennenswertes Kontingent an bezahlbaren Wohnungen im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu errichten. Im Baugebiet Zollkiferstraße-Ost in Visselhövede könnte eine private Wohnungsgenossenschaft entstehen, die bezahlbaren Wohnraum nach Kriterien des sozialen Wohnungsbaus errichtet.

Exkurs: Gründung einer privaten Genossenschaft:

- Wie in Fintel ist auch in Visselhövede ein Investor, ein privater Bauprojektentwickler aus Schleswig-Holstein, die treibende Kraft in der Gründung einer privaten Genossenschaft, vielleicht sogar derselbe. Dieser definiert seine Zielgruppe für die Genossenschaftsgründung u.a. als (ältere) Eigentümer von Wohnimmobilien, die einem Wohnungswechsel und dem genossenschaftlichen Gedanken des Miteinanders in einer sozialen Gemeinschaft aufgeschlossen gegenüberstehen. Die Idee der privaten Genossenschaft bedeutet, dass die neuen Mitglieder diese Genossenschaft selbst führen und dazu geeignete Strukturen der Entscheidung, Führung und Mitbestimmung aufbauen müssen. Als Handreichung gibt es einen Leitfaden sowie den Kontakt zum Zentralverband der Konsumgenossenschaften. Der Bauprojektentwickler führt die Interessenten als Genossenschaft zusammen, organisiert gemeinsam die Gründung, errichtet das Wohngebäude, leistet die

Mitgliederbetreuung und organisiert Schulungen und vermarktet bei Interesse die Altimmobilien der neuen Genossenschaftsmitglieder. Die Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen ist nicht per se im Konzept des Bauprojektentwicklers vorgesehen, sondern projektbezogen an einigen Standorten realisiert worden. Möglicherweise spielt die jeweilige Zusammensetzung der Interessentengruppe eine Rolle, ggf. auch die Einflussnahme der Kommune, ggf. hat der Bauprojektentwickler eine eigene Motivation.

- Die Genossenschaftsgründung – von externer Seite vorangetrieben – schafft Möglichkeiten für ein Bauprojekt zu bezahlbaren Preisen auch für Einkommensschwache, wenn die Gesamtfinanzierung dies zulässt. Die Höhe des gezahlten Baulandpreises dürfte dabei eine nicht unwesentliche Rolle spielen.
- Die private Genossenschaft kann aus gutachterlicher Sicht ein effektive Trägerstruktur für die Realisierung eines attraktiven Wohnbauprojektes mit öffentlicher Förderung sein, die in dem Quartiersumfeld, in dem es errichtet wird, zudem einen Leuchtturmcharakter durch die besondere Wohnform einnehmen kann. Sie ist aber in der Form, wie sie von dem privaten Bauprojektentwickler umgesetzt wird, nicht als effektive Umsetzungsstruktur für einen kontinuierlichen geförderten Wohnungsbau anzusehen, also als ein Instrument, das immer wieder eingesetzt werden kann. Denn dazu bedarf es einen privaten Bauprojektentwicklers, der nur vor Ort investiert.

7.4.2 Unterstützungsbedarfe der Gemeinden

Die Unterstützungsbedarfe in den Gemeinden erschlossen sich aus den Fokusgesprächen, die InWIS mit allen kreisangehörigen Gemeinden führte und von einigen Gesprächspartnern konkret formuliert wurden. Sie beziehen sich auf alle Handlungsschwerpunkte in der kommunalen Steuerung in der Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen, zum Beispiel einkommensschwache Haushalte.

Wie dem Bindungsverlust entgegenwirken oder ihn kompensieren?

Für Kommunen, in denen in den nächsten Jahren größere Kontingente an Wohnungsbindungen entfallen, stellt sich zunächst die Frage nach Handlungsmöglichkeiten, diesem Prozess entgegenzuwirken und tätig zu werden, „bevor es zu spät ist“.

Darüber hinaus wird gelegentlich von den Gemeinden das Instrument der Anmietung von Wohnraum im Rahmen der Versorgung von Flüchtlingen praktiziert. Andere Handlungsansätze und solche mit einem breiteren Wirkungsgrad sind jedoch nicht bekannt.

Welche städtebaulichen Instrumente bieten sich an, um geförderten Neubau zu fördern?

Das Baugesetzbuch bietet zahlreiche Instrumente für den Planungsträger, die bundesweit in Verbindung mit der Schaffung von gefördertem Wohnraum von Kommunen gezielt eingesetzt werden, um u.a. geförderten Wohnungsbau zu praktizieren. Es betrifft Festsetzungen im BPlan nach § 9 BauGB, den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, die einvernehmliche Umlegung nach §§ 45 BauGB usw. Um die jeweils situationsgebunden passenden Instrumente auszuwählen und rechtssicher anzuwenden, fehlt es in kleineren Gemeinden häufig an Know-how und personellen Ressourcen. Erfahrungswissen liegt vielfach nicht vor und kann nur aufwändig eingebunden werden. Die Aufgabenbereiche des zuständigen Bau- oder Planungsamtes sind häufig so umfangreich, dass die Mitarbeitenden wenig Zeit aufbringen können, sich proaktiv in neue Rechtsinstrumente und die dazugehörige Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte einzuarbeiten, um sicherzustellen, dass ein Vertrag nicht ausgehört und gegen einen BPlan nicht erfolgreich geklagt werden kann. Es bedarf zudem häufig des gut abgewogenen politischen Beschlusses des Gemeinderates, die Verwaltung zu beauftragen, neue Wege zu gehen und bislang nicht praktizierte städtebauliche Instrumente zu prüfen und einzusetzen.

Wie kann die Gemeinde Investoren für den geförderten Wohnungsbau gewinnen?

Diese Frage treibt alle Gemeinden um, die aktuell keinen Investor mit Interesse an der Errichtung geförderter Wohnungen aufweisen können, also die Mehrheit. Mögliche Anreizinstrumente wie eine Grundstückspreisvergünstigung oder ein Förderprogramm verpuffen, wenn unklar ist, an wen es gezielt adressiert werden kann und wo ein Investor zu suchen wäre.

Wie kann die Gemeinde eine geeignete Baugesellschaft gründen?

Fehlende Investoren in Kombination mit Unsicherheiten in der Auswahl und Anwendung geeigneter städtebaulicher Instrumente münden schließlich in den Gedanken, als Gemeinde ggf. selbst eine passende Baugesellschaft zu gründen. Während manche Kommunalpolitiker in der Frage zum Teil recht mutig den Plan fassen, eine kommunales Wohnungsunternehmen oder eine eigene Baugesellschaft zu gründen, sind die Kommunalverwaltungen verhaltener optimistisch, dieses Vorhaben umsetzen zu können und zu wollen, denn es entsteht schnell die Erkenntnis, dass damit „ein dickes Brett zu bohren ist“, mit vorab schlecht zu kalkulierenden Erfolgen sowie Folgen für die Arbeitsbelastung der Verwaltung und Risiken für die Gemeinde. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) ist die o.g. Fragestellung angesichts fehlender Handlungsalternativen und ggf. einzelner guter Vorbilder aus anderen Landkreisen bereits bei einigen Kommunen angekommen.

Abbildung 40: Unterstützungsbedarfe in den Gemeinden



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

7.5. Handlungsempfehlungen an den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Da die Handlungsmöglichkeiten der zahlreichen kleinen und mittleren Gemeinden im Landkreis Rotenburg (Wümme) trotz eines im Baugesetzbuch breit angelegten Instrumentenbalkens aufgrund der geringen personellen Ressourcen und Anwendungswissen in den zuständigen Ämtern eingeschränkt sind und sich viele Gemeinden in einer ähnlichen Ausgangslage bzgl. der Handlungsbedarfe im geförderten Wohnungsbau befinden, liegt es nahe, auch Handlungsempfehlungen an den Landkreis zu richten, um kreisweit verbesserte Voraussetzungen für eine gesicherte Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zu erzielen.

Noch einmal ist an den im vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept festgestellten hohen Wohnungsbedarf in der Schaffung zusätzlicher Wohnbindungen für über 300 Wohnungen bis zum Jahr 2030 zu erinnern.

Der hohe Handlungsbedarf trifft auf einen hohen Unterstützungsbedarf, aber differenzierte Rahmenbedingungen in den jeweiligen Gemeinden. Diese Ausgangssituation ist Grundlage für die Empfehlung an den Landkreis Rotenburg (Wümme), über seine bisherigen Aufgaben und Engagement hinaus eine zentrale Rolle in der Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen einzunehmen.

Die nachfolgenden Empfehlungen sind in engem Zusammenhang mit dem vorherigen Kapitel zu den Unterstützungsbedarfen in den Gemeinden zu betrachten und entsprechend der Herausforderungen im kommunalen Handeln gegliedert:

7.5.1 Wie dem Bindungsverlust entgegenwirken oder ihn kompensieren?

Die o.g. Fragestellung zielt auf die Instrumente im Handlungsschwerpunkt „Nutzung des Wohnungsbestandes“. Hierzu können folgende Empfehlungen zur Gewinnung zusätzlicher Bindungen im Bestand gegeben werden:

Strategien ausloten für die Verlängerung von Bindungen im Bestand

Es sollten die Chancen für die Verlängerung von demnächst auslaufenden Wohnungsbindungen in Einzelgesprächen mit den jeweiligen Eigentümern ausgelotet und dafür geworben werden, indem die Bedarfslagen dargelegt und finanzielle Anreize für eine Verlängerung geboten werden. Die Gespräche bieten sich dort an, wo in einer Kommune eine nennenswerte Anzahl an Wohnungen im Eigentum eines Anbieters in den kommenden Jahren aus der Bindung entfallen werden. Ein erster gemeinsamer Schritt von Gemeinde und Kreisverwaltung wäre die **gezielte Ansprache der in Frage kommenden Eigentümer** in Verbindung mit einer **Beratung über die Fördermöglichkeiten** des Landes und des Kreises sowie das Ausloten von Interesse und Möglichkeiten, Bindungen im Bestand zu verlängern oder an anderer Stelle zu gewähren. Zusätzlich zu den Fördermöglichkeiten des Landes (Modernisierungsförderung, mittelbare Belegung, Ankauf von Bindungen), die als hochschwellig und eher für professionelle Anbieter geeignet einzustufen sind, sollte in Abhängigkeit von der grundsätzlichen Bereitschaft der Wohnungsvermieter geprüft und in Erwägung gezogen werden, das **bestehende Förderprogramm des Kreises** um die Möglichkeit des **Ankaufs von Mietpreis- und Belegungsrechten zu erweitern**.

Dieselbe Handlungsstrategie und Instrumenteneinsatz ist auch in den Gemeinden erstrebenswert, in denen institutionelle Wohnungseigentümer ansässig sind und / oder einen nennenswerten Wohnungsbestand bewirtschaften, der für die Gewinnung von erstmaligen Bindungen im Bestand in Frage käme. Der Landkreis könnte in den kreisangehörigen Gemeinden und beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte Informationen zu solchen Anbietern erfragen und zugleich bei den im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes kontaktierten Anbietern wie der Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG und den Rotenburger Werke abfragen, wieviel Bestände sie in welchen Gemeinden besitzen. Somit lägen Informationen vor, an welcher Stelle sich eine gezielte Ansprache der Eigentümer anbieten würde.

Beispielhaft wurde in einigen Gemeinden des Kreises Bergstraße in Südhessen das Instrument der **Anmietung von Wohnraum** eingesetzt, um Wohnraum für Haushalte mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt zu akquirieren. Darunter fallen Menschen mit einer negativen Schufa-Auskunft, solche mit speziellen Anforderungen an eine Wohnung, wohnungslose Personen usw. Es wurden modellhafte Projekte erprobt und etabliert, die nennenswerte Erfolge erzielen, etwa in Bensheim, Lampertheim¹⁷, Lorsch, Viernheim¹⁸. Die Gemeinden profitierten von einer Initiative des Kreises, Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene zu suchen und zu erproben, von einer Beratung und einer Anschubfinanzierung durch den Kreis, die die notwendigen Personalressourcen weitgehend deckte. Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) wäre ein Prüfauftrag zu empfehlen, ob solche Projekte auch für seine kreisangehörigen Gemeinden in Frage kämen und von ihm unterstützt werden könnten.

¹⁷ Mehr Informationen unter: <https://www.lampertheim.de/de/bauen-umwelt/foerderprogramme/foerderprogramme-clevermieter.php>

¹⁸ Mehr Informationen unter: <https://www.viernheim.de/artikel/detail/News/aktion-vermiete-doch-an-die-stadt.html>

7.5.2 Welche städtebaulichen Instrumente bieten sich an, um geförderten Neubau zu fördern?

Um die in den Gemeinden bestehenden Fragen zur Eignung von städtebaulichen Instrumenten zur Aktivierung von Wohnbauflächen und Schaffung von Wohnungsbindungen zu beantworten und den Einsatz der Instrumente auf breitere Fachkenntnisse aufzubauen, ist dem Landkreis die Organisation von mind. zwei **Planerseminaren für die Zielgruppe der Mitarbeitenden** aus den Bau- und Planungsämtern zu empfehlen. Ein ausgewiesener Fachreferent sollte die relevanten Instrumente vorstellen, Vor- und Nachteile sowie rechtliche und organisatorische Anforderungen benennen und die Fragen der Teilnehmenden beantworten. Die Planerseminare sollten darstellen, welche städtebaulichen Instrumente in welchen Ausgangssituationen für die Förderung des bezahlbaren Wohnens geeignet sind. Die Inhalte werden dokumentiert und allen Interessierten für die weitere Arbeit vor Ort zur Verfügung gestellt. Vorteil der Seminare sind die vor-Ort-Bezogenheit des Veranstaltungsortes (kurze Wege als Anreiz für Interessierte aus den Gemeindeverwaltungen) und der Themenstellungen.

7.5.3 Wie können Investoren für den geförderten Wohnungsbau gewonnen werden?

Diese Frage stellen sich, wie bereits dargelegt, etliche Kommunen im Landkreis, die gerne ein Projekt des geförderten Wohnungsbaus initiieren möchten. Es gilt für sie den Kreislauf zu unterbrechen, zu wenig geförderte bzw. bezahlbare Wohnungen für einkommensschwache Haushalte anbieten zu können, keine interessierten Investoren gewinnen zu können und daher keinen geförderten Wohnungsbau anstoßen zu können. Aus gutachterlicher Sicht bieten sich mehrere Instrumente bzw. Vorgehensweisen an.

Das vom Kreis implementierte Förderprogramm *Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen* hat den gebundenen Wohnungsbestand im Kreisgebiet seit 2013 um rd. 50 Wohnungen erweitert. Angesichts der aufgezeigten, großen Herausforderung in der Schaffung zusätzlicher rd. 300 Wohnungsbindungen bis 2030 ist dem Kreis zu empfehlen, zu prüfen, inwieweit das Förderprogramm zukünftig einen stärkeren Impuls für den geförderten Wohnungs(aus-)bau bieten kann. Dazu wäre das **Förderprogramm zu evaluieren und ggf. passend nachzujustieren**. Hierbei könnte die Einbeziehung von Erfahrungen der Bauämter und der größeren Wohnungsanbieter im Landkreis im Umgang mit dem Programm hilfreich sein. Insbesondere ist die Erfahrung mit der Fördervoraussetzung, dass kreisangehörige Kommunen und/oder ihre Mitgliedsgemeinden Bauherren sein müssen, auszuwerten.

Des Weiteren ist dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuraten, das nachjustierte Förderprogramm **offensiv zu bewerben**, bei den Gemeinden wie auch bei Finanzierungsinstituten und professionellen Wohnungsanbietern in der Region, durch ein gezieltes Informationsschreiben, aber auch durch einen Flyer, der an interessierte Investoren verteilt werden kann.

Für die gezielte Suche und Ansprache von Investoren im geförderten Wohnungsbau bieten sich verschiedene Vorgehensweisen an. Zum einen sind **Bau- und Immobilienmessen** eine gute Gelegenheit, sich als Landkreis mit Wohnbedarfen und Grundstückspotenzialen einer interessierten Bauträger- und Wohnungswirtschaft zu präsentieren, Kontakte zu gewinnen und auszubauen. Ggf. bietet sich hierzu eine Zusammenarbeit mit den örtlichen Baufinanzierungsinstituten an, um die passenden Messen, etwa in Hamburg, Bremen, Niedersachsen oder Schleswig-Holstein, auszuwählen und sich dort mit einem eigenen Stand zu präsentieren. Auf sich aufmerksam machen würde auch eine eigene, kreisweite Immobilienmesse, die gemeinsam mit den Gemeinden, den Baufinanzierern, Bauträgern, der Kreishandwerkerschaft und weiteren Akteuren aus der Region aus der Taufe gehoben werden könnte und mit der sich der Landkreis als aufgeschlossener und impulsiver Wohnstandort den Besuchern präsentieren würde.

Auch die **gezielte Einzelansprache** von bereits im Landkreis tätigen Investoren bezüglich einer Ausweitung ihres Engagements auf andere Kommunen oder auf den geförderten Wohnungsbau an gebündelter Stelle innerhalb des Kreises würde sich anbieten.

7.5.4 Wie kann eine kommunale / kreisweite Baugesellschaft gegründet werden?

Viele Gemeinden, Kreise und Städte in Nord- und Westdeutschland wägen die vorhandenen Steuerungsinstrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums ab, nicht wenige gründen zurzeit eigene Gesellschaften. Beispielhaft sind:

- Landkreis Harburg – Gründung einer Wohnungsgesellschaft durch kreisangehörige Gemeinden, Landkreis und Sparkasse Harburg-Buxtehude mit Bauprogramm für 1.000 Wohnungen
- Stadt Osnabrück, durch Bürgerentscheid wurde eigene städtische WBG gegründet
- Hase-Wohnbau GmbH in Bersenbrück, Landkreis Osnabrück
- Gründung der LWB Lingener Wohnbau eG mit Beteiligung der Stadt, Volksbank, Hospital und Christophorus-Werk
- Wohnungsbaugenossenschaft Hasetal eG in Herzlake und Haselünne, Landkreis Emsland
- „Willkommen in Sögel eG“ in Sögel, Landkreis Emsland

Die Gründungsüberlegungen und -aktivitäten sind so zahlreich, dass der Verband der Wohnungswirtschaft Norddeutschland einen Leitfaden zur Gründung von kommunalen Wohnungsgesellschaften herausgebracht hat.¹⁹ Er nennt Voraussetzungen für die Wirtschaftlichkeit und warnt davor, zu blauäugig an eine Gründung heranzugehen.

Für die kreisangehörigen Gemeinden ist es jeweils eine große Herausforderung, sich das erforderliche Know-How anzueignen, um eine gut basierte Pro- und Contra-Diskussion zu führen und ein geeignetes Vorgehen zu wählen und umzusetzen. Dem Landkreis kann in dem Zusammenhang eine zentrale Rolle zukommen. Daher sind dem Landkreis folgende **zwei Prüfaufträge** anzuraten:

Die **Einrichtung einer kreisweiten Koordinierungsstelle** für den geförderten Wohnungsbau, die zugleich auch eine Gründungsberatung, ggf. in Zusammenarbeit mit dem Verband der Wohnungswirtschaft, leisten kann, indem sie ihren guten Überblick über erfolgreiche Praxisbeispiele in die Beratung der interessierten Gemeinden einfließen lässt und hilfreiche Kontakte zu Juristen, Wirtschaftsprüfer, Verbänden usw. vermittelt. Die vorrangigen Aufgaben einer Koordinierungsstelle wären die individuelle Beratung in den Gemeinden zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus sowie ggf. zur Gründung eines eigenen Wohnungsunternehmens / Genossenschaft, die Evaluierung des kreisweiten Förderprogramms, die Investorenberatung zu den kreisweiten und Landesförderprogramm.

Die Gründung einer kreisweiten Wohnungsgesellschaft als neuer Akteur mit öffentlichem Auftrag, die für die Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung einkommenschwacher Haushalte sorgt. Sie agiert im Auftrag der Kommunen, die vor Ort geeignete Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau bereitstellen und das Baurecht schaffen. Die Aufgabenstellung der Wohnungsgesellschaft umfasst:

- Die Sicherstellung der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, vor allem durch den Bau von geförderten Singlewohnungen, die Errichtung von geförderten, barrierefreien und altengerechten Wohnungen,
- Die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten, Begegnungszentren, Spiel- und Sportplätze, Schulen usw.,
- ggf. der Ankauf von Problemimmobilien sowie deren Entwicklung und ggf. Wiederveräußerung,
- der Erwerb von Schlüsselimmobilien für die gemeindliche Entwicklung,
- der Grundstückserwerb und die zweckgebundene Grundstücksbevorratung
- der Know-how-Transfer für die Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen wie bspw. Genossenschaften

¹⁹ Leitfaden verfügbar unter https://vdw-online.de/wp-content/uploads/2021/03/2021-01-magazin_Gruendung-Wohngesell.pdf

Gemeinsam mit den kreisangehörigen Gemeinden ist auf Kreisebene zu klären, wie die Kommunen in die Gesellschaft eingebunden werden, welche Mitbestimmungsrechte und Pflichten sie haben und wie die konkrete Umsetzungspraxis in den Gemeinden organisiert werden soll. Gesellschafter sollten die kreisangehörigen Gemeinden sowie der Landkreis sein, ggf. unter Einbindung weiterer Wohnungsmarktakteure aus dem Kreis (Baufinanzierungsinstitute, Träger der freien Wohlfahrtspflege usw.). Eine Machbarkeitsstudie sollte auf Grundlage der Interessen und Potenziale der Beteiligten die Eckpunkte einer geeigneten Gesellschaftsform (Rechtsform/Kooperationsform, Rechtsbeziehungen Gesellschaft zu Gesellschafter, Beteiligungsverhältnisse, zentrale rechtliche und wirtschaftliche Bausteine) sowie zentrale Umsetzungsschritte aufzeigen.

8. Fazit

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept soll als Orientierungsrahmen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Rotenburg (Wümme) dienen. Es benennt in quantitativer und qualitativer Hinsicht die Herausforderungen einer zukunftsgerichteten Wohnungspolitik für die Gemeinden und die Kreisentwicklung. Zielsetzung des Konzeptes ist es, die zentralen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt zu beleuchten, die wesentlichen Handlungsbedarfe abzuleiten und geeignete Handlungsinstrumente sowie -empfehlungen zu skizzieren.

Die Situationsanalyse hat gezeigt, dass sich die Ausgangssituation am Wohnungsmarkt regional betrachtet deutlich unterscheidet. Bedingt durch die Lage zwischen den beiden prosperierenden Metropolen Hamburg und Bremen befinden sich die Gemeinden in der Mitte des Landkreises in einer noch länger anhaltenden Phase des Einwohnerwachstums, die zu einer erheblichen Zunahme der Wohnungsnachfrage und spürbaren Engpässen am Wohnungsmarkt geführt hat. Die Kommunen im nördlichen und südlichen Rand des Kreisgebietes haben dagegen eine stabile bis rückläufige Einwohnerentwicklung und weniger Impulse für den Wohnungsmarkt zu verzeichnen. Sie haben rechnerisch betrachtet genug Wohnraum zur Verfügung, es sind jedoch nicht immer die bedarfsgerechten Wohnqualitäten wie zum Beispiel kleinere Wohnflächen zu günstigen Mietpreisen für Singlehaushalte und Barrierefreiheit für die Zielgruppe der Seniorenhaushalte vorhanden. Als dritte Gruppe lassen sich Gemeinden unterscheiden, die nicht nur einen qualitativ, sondern auch quantitativ zu bemessenden Wohnungsbedarf in einigen abgegrenzten Marktsegmenten aufweisen.

Zukünftig wird sich die Altersstruktur im Landkreis deutlich verändern, was sich auch in veränderten Anforderungen an Wohnungen zeigen wird. Altengerechte Wohnungen werden genauso wie das Thema des Generationenwechsels im Eigenheimbestand an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig gilt es, auch die einkommensschwachen Haushalte weiterhin mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen. Dies gestaltet sich als eine besondere Herausforderung, da der jetzige, bereits äußerst geringe Bestand an geförderten Wohnungen bis 2030 fast nahezu abschmelzen wird.

Damit die Gemeinden auch für die kommenden Jahre gute Wohnqualitäten und ausreichend Wohnraum für die zahlreichen Zielgruppen am Wohnungsmarkt bereitstellen können, insbesondere auch für einkommensschwache Haushalte, ist ein zielgerichtetes Handeln zum Abbau von Versorgungs- und Angebotsengpässen am Wohnungsmarkt und die Schaffung nachhaltiger Qualitäten im Wohnen notwendig. Dies gilt sowohl für Kommunen mit noch wachsender als auch mit rückläufiger Einwohner- und Nachfrageentwicklung.

Die Herausforderungen, die im Rahmen des Konzeptes aufgezeigt wurden, münden letztendlich in vier Handlungsfelder, die in der zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung von Bedeutung sein werden. Für das Handlungsfelder der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Einkommensschwache wurde der den Kommunen zur Verfügung stehende Instrumentenkoffer aufgezeigt und jedes Instrument oder jede Strategie mit ihren Vor- und Nachteilen dargestellt. Auf der Basis kann jede Kommune eine Vorauswahl der für sie infrage kommenden Instrumente treffen. Die vorgeschlagenen Instrumente sind daher als Anregung zu verstehen. Je nach Bedarf sollte von den Kommunen im Einzelfall überprüft werden, welche dieser Maßnahmen für sie passgenau sein können. Darüber hinaus wurden die derzeitigen Aktivitäten der Gemeinden, aber auch ihre Unterstützungsbedarfe in der Schaffung und dem Erhalt geförderten Wohnraums

aufgezeigt. Dadurch soll ein besseres Verständnis für die Handlungsmöglichkeiten in den Kommunen und für die Möglichkeiten oder Notwendigkeit gezielter Hilfen geschaffen werden. Abschließend werden die gemeindeübergreifenden Unterstützungsbedarfe an den Landkreis als übergeordnet planenden und am regionalen Wohnungsmarkt agierenden Akteur adressiert und geeignete Handlungsempfehlungen formuliert, die wesentlich dazu beitragen können, eine angemessene Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten zu sichern und die Region als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln.

9. Literaturverzeichnis

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Bearbeitet durch Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH
- Europäische Kommission (Hrsg.) (2005): Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.
- Flecken Ottersberg für die ILE-Region „GesundRegion Wümme-Wieste-Niederung (Hrsg.) (2013): Regionales Entwicklungskonzept GesundRegion Wümme-Wieste-Niederung. Bearbeitet durch die Büros mensch und region sowie Consultants Sell-Greiser GmbH & Co. KG
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2018): Studie Wohntrends 2035, Berlin.
- Gemeinde Selsingen (Hrsg.) (2017): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Gemeinde Selsingen und Gebiet „Selsingen Mitte“. Bearbeitet durch DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH
- Gemeinde Sottrum (Hrsg.) (2021): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept „Sottrum 2020“. Bearbeitet durch plan zwei Stadtplanung und Architektur, Hannover
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf. (2022): Grundstücksmarktbericht 2021. Niedersachsen.
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (Hrsg.) (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme). Rotenburg (Wümme)
- Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz des Landes Niedersachsen (Hrsg.) (2019): Wohnbauland nachhaltig entwickeln! Praxishinweise für niedersächsische Städte und Gemeinde. Hannover
- NBank (2021): Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Langfassung. Heute und in Zukunft Wohnen gestalten. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank. Hannover
- NBank (2019): Wohnungsmarktbeobachtung 2019. Zukunftsfähige Wohnungsmärkte. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank. Hannover
- Regio Kontext (2013): Studie: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt
- Samtgemeinde Zeven für die Region Börde Oste-Wörpe (Fortschreibung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) der Region Börde Oste-Wörpe 2014-2020. Konzept der Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven. Bearbeitet durch Grontmij GmbH, Bremen
- Stadt Bremervörde (Hrsg.) (2015): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept: Fortschreibung (Entwurf). Bearbeitet durch cappel+kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH
- Stadt Rotenburg (Wümme) (Hrsg.) (in Erarbeitung): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kernstadt. In Erarbeitung durch Arbeitsgemeinschaft plan-werkStadt, Bremen
- Stadt Zeven (Hrsg.) (2019): Ergänzende Fortschreibung des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes der Stadt Zeven (ISEK): Stadtumbau „Auf der Worth“. Bearbeitet durch cappel+kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH

10. Anhang: Kommunalsteckbriefe

Die Steckbriefe fassen die Kernindikatoren der einzelnen Kommunen kompakt zusammen. Dazu gehören u.a. statistische Daten zur Ausgangssituation der Städte und (Samt-) Gemeinden sowie die Darstellung der prognostizierten Entwicklung. Neben einer Übersicht über die Wohnraumbedarfe werden auch die qualitativen Bedarfe und Potenziale und Hemmnisse am Wohnungsmarkt dargestellt. Zusätzlich wird für jede Kommune auf die jeweilige Bedeutung der Handlungsfelder eingegangen und abschließend werden Ziele, Strategien und Maßnahmen der Kommunen dargestellt.

Hinweise zu den Datenquellen

Die Zahlen und Kennwerte in den Steckbriefen stammen weitestgehend von der NBank und dem Landkreis Rotenburg (Wümme), die genauen Quellenangaben sind in den Steckbriefen angegeben. Die Daten zu den Angebotspreisen basieren auf den ImmobilienScout24-Auswertungen der Jahre 2014 bis 2021 (in 2021 nur 1. und 2. Quartal). Über ImmobilienScout24 werden Angebote, die über eine Direktvermarktung („Unter der Hand“) durch die Eigentümer vermietet oder verkauft werden nicht abgebildet.

Datenquellen sind:

- NBank 2021: Basis-Indikatoren der KomWob Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Rotenburg (Wümme)
- Landkreis Rotenburg (Wümme)
- Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf
- Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021
- Zensus 2011
- Qualitative Informationen aus den Expertengesprächen mit kommunalen VertreterInnen und Wohnungsmarktakteuren aus dem Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die in den Kommunalsteckbriefen dargestellten Potenziale und Hemmnisse, die jeweilige Bedeutung der Handlungsfelder sowie die Ziele, Strategien und Maßnahmen der Kommunen basieren auf den Fokusgesprächen mit Vertretern aus den jeweiligen Kommunen.

