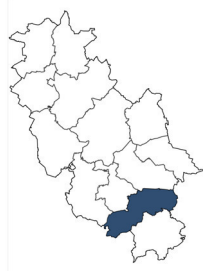


KOMMUNALSTECKBRIEF SAMTGEMEINDE BOTHEL

LAGE



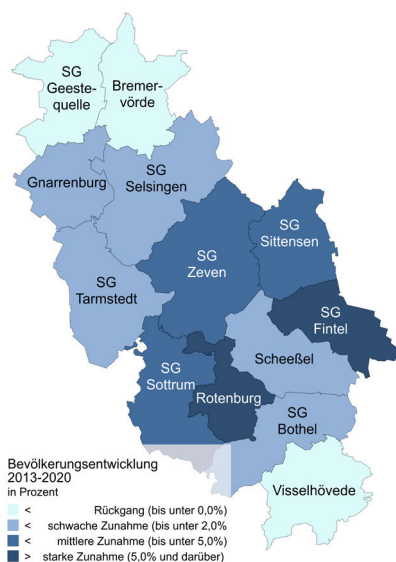
Die Samtgemeinde Bothel ist mit rd. 8.300 Einwohner die drittkleinste Gemeinde im Landkreis. Die Samtgemeinde setzt sich aus den Mitgliedsgemeinden Bothel, Brockel, Hemsbünde, Hemslingen, Kirchwalsede und Westerwalsede zusammen. Die Gemeinde Bothel zählt zu den Grundzentren im Landkreis, dort befindet sich auch der Verwaltungssitz der Samtgemeinde. Nördlich grenzt die Samtgemeinde an Scheeßel, Rotenburg und die Samtgemeinde Sottrum, südlich schließt sich Visselhövede an. Östlich sind die Stadt Schneverdingen und die Gemeinde Neuenkirchen (Landkreis Heidekreis) Nachbargemeinden, im Westen der Landkreis Verden. Über die Bundesstraßen 71 und 440 ist die Samtgemeinde an das Kreisgebiet angebunden.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

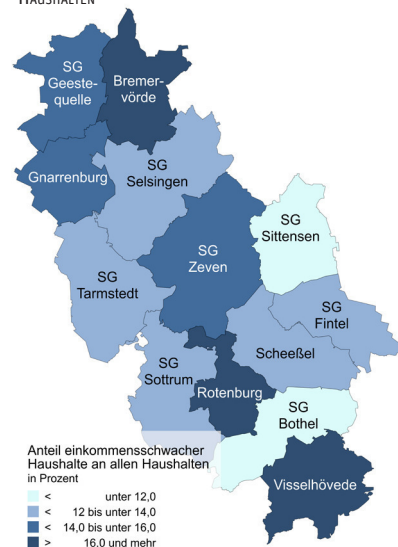


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	8.294	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	1,9	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	4,5	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	17,2	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	12,2	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	42,0	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	28,4	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	-4,1	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	53.515	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	2,0	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	11,5	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	0	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW

2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



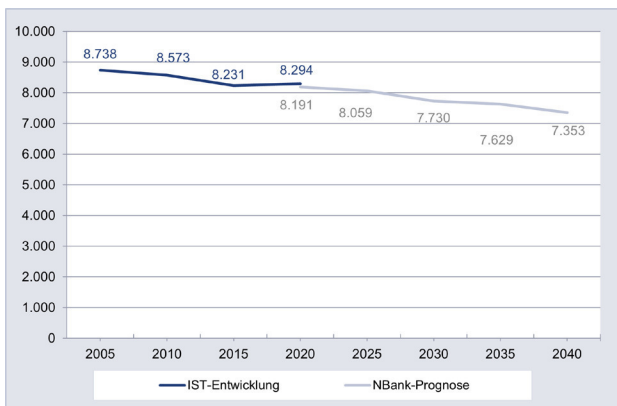
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	3.860	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	9,2	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	27	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	2	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	87,8	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	80	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	240.194	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	5,78	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

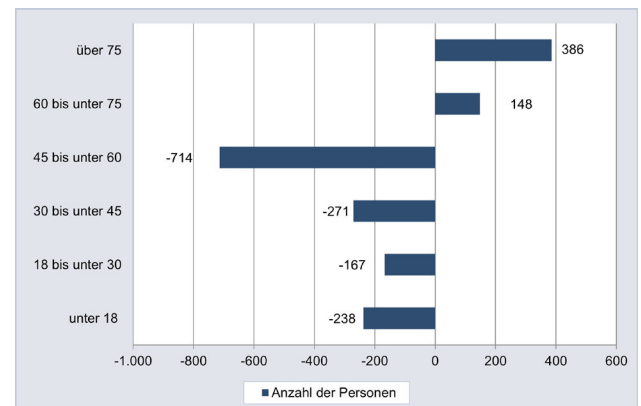


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	8.209	163.093
Einwohnerzahl 2040	7.353	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-10,4	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-16,6	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	23,2	15,2
Zahl Haushalte 2019	3.624	75.996
Zahl Haushalte 2040	3.384	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat die Einwohnerentwicklung in Bothel unterschätzt. Die Bevölkerungszahl liegt derzeit mit immerhin +103 Personen über dem Prognosewert. In 2018 bis 2020 konnte Bothel wieder einen Einwohnergewinn verbuchen. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies dürfte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Bothel auswirken. Die Einwohnerzahlen könnten zunächst noch stabil oder leicht wachsend sein, und danach dem prognostizierten Trend der Bevölkerungsabnahme auf Kreisebene folgen. Der Einwohnerrückgang könnte für Bothel jedoch ggf. geringer ausfallen als prognostiziert.
- In der Entwicklung der Altersklassen wird sich in Bothel in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich eine Abnahme der Familienhaushalte vollziehen, während die Seniorenhaushalte noch erheblich zunehmen werden. Der sich fortsetzende demografische Wandel betrifft vor allem die Gruppe der älteren Personen ab 75 Jahren. Sie werden den Bedarf an altengerechten Wohnformen erhöhen. Zudem dürfte sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen, der ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lässt, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	6	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	15	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	11 - 15	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,3 - 0,4	0,4



+ POTENZIALE	- HEMMNISSE
<ul style="list-style-type: none"> Vorteilhafte Infrastruktur durch Funktion Bothels als Grundzentrum: u.a. drei Grundschulstandorte, eine Oberschule, gutes ärztliches Angebot Räumliche Nähe zu Rotenburg als Mittelzentrum und Kreisstadt mit sehr guter Infrastruktur Viel Ausbaupotenzial in un- oder untergenutzten Scheunen und Hofstellen für neue Wohnungen Vielseitige Erschließung von Förderprogrammen inkl. Werbung für die Modernisierung im Wohnungsbestand 	<ul style="list-style-type: none"> Restriktive Vorgaben der Raumordnungsplanung zum Umfang des Eigenbedarfs hemmen, in Verbindung mit fehlenden Möglichkeiten der Baulückenaktivierung, die Gemeinden in ihren wohnbaulichen Entwicklung u.U. in dem Maße, dass junge Einheimische abwandern müssen, um sich ein Haus zu bauen Fehlende baurechtliche Möglichkeiten, bestehende Hofstellen durch ein weiteres Wohnhaus der nachrückenden Generation zu erweitern Denkmalschutzaufgaben verteuern die Sanierung und den Umbau historischer Wohngebäude

HANDLUNGSFELDER	BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER
Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Zurzeit weniger bedeutsames Thema, da die überwiegende Nachfrage sich auf das freistehende Eigenheim konzentriert
Versorgung einkommenschwächerer Haushalte sichern	Zurzeit weniger bedeutsames Thema, da auch geringerer Anteil Einkommenschwächerer in der Bevölkerung vorherrscht
Begleitung des demografischen Wandels	Sehr wichtiges Handlungsfeld und ein aktuelles Diskussionsthema in den Gemeinden
Baulandmanagement	Sehr wichtiges Handlungsfeld, um die vorhandenen Bedarfe zu decken
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Zurzeit ein weniger bedeutsames Thema, denn hier sind bereits Förderprogramme erschlossen worden, die Anreize für private Investitionen bieten
Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen	Zurzeit ein weniger bedeutsames Thema, da kein so großer Handlungsbedarf vorhanden ist

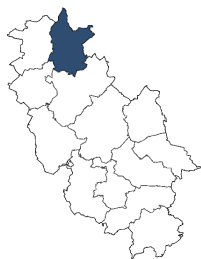
ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Die Samtgemeinde Bothel ist Mitglied in dem Verbund Dorfentwicklung Wiedau-Walsede und in der LEADER-Region Hohe Heide, die eine strategische Weiterentwicklung der Ortschaften und Dörfer hin zu zukunftssicheren und attraktiven Orten verfolgen. In der Ortsteilentwicklung sind folgende Themen und Zielsetzungen von Bedeutung:

- In der Wohnbaulandentwicklung sind die Gemeinden aktiv im Ankauf von potenziellen Wohnbauflächen und der Entwicklung von neuen Bauplätzen, jeweils in Abhängigkeit von der Gemeindegröße. Hiermit sollen die Zielgruppen der Familien und jungen Haushalte angesprochen werden. Die Präferenz der Erwerber liegt nach wie vor beim freistehenden Eigenheim, allerdings aus Kostengründen bei kleineren Grundstücken als in früheren Jahren. In Westerwalsede, Brockel, Hemsbünde usw. sind kleinere Baugebiete in der Entwicklung, in Bothel eine etwas größere Fläche.
- Die Schaffung von Wohnalternativen im Alter ist ein aktuelles Thema, hier besteht großes Interesse an Investoren, die in zentraler Lage Angebote des betreuten oder des barrierefreien Wohnens durch den Bestandsumbau oder Neubau schaffen wollen, gerne auch in Verbindungen mit pflegerischen Betreuungsangeboten. Um die Nahmobilität auch in den Dörfern zu verbessern, wurde jüngst ein Anrufsammeltaxi eingerichtet.
- Für die Versorgung Einkommensschwächerer und aktuell auch von Flüchtlingen aus der Ukraine besteht ein noch aktivierbares Potenzial an vormals leerstehenden Wohnungen zu geringeren Mietpreisen, die von privater Hand angeboten werden.
- Die eingangs erwähnten Förderprogramme bieten für Privateigentümer Förderzugänge zur Gebäudesanierung, zur Anpassung von Hofräumen an zeitgemäßes Wohnen, Abriss und Ersatzneubau sowie Um- und Nachnutzung ortsbildprägender Gebäude, die bspw. dem Wohnzwecke dienen können.

KOMMUNALSTECKBRIEF STADT BREMERVÖRDE

LAGE



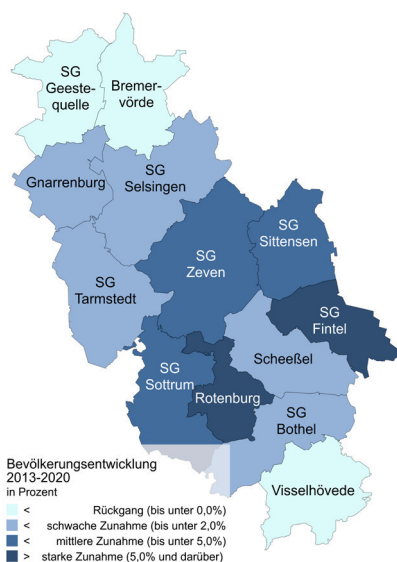
Bremervörde ist die drittgrößte Stadt im Landkreis Rotenburg (Wümme) und zählt zu einem der drei Mittelzentren des Kreises. Die Stadt liegt im nördlichen Kreisgebiet und grenzt an die Landkreise Cuxhaven und Stade sowie an die kreisangehörige Samtgemeinde Selsingen im Süden. Westlich wird Bremervörde von Gnarrenburg und der Samtgemeinde Geestequelle umschlossen. Neben der Kernstadt Bremervörde gibt es elf weitere Ortschaften im Stadtgebiet, der Großteil der Bevölkerung wohnt in der Kernstadt. Bremervörde verfügt über einen Bahnhof mit Anbindung u.a. an die Strecke Buxtehude-Bremerhaven. Zudem ist die Stadt über die Bundesstraßen 71 und 74 an die Region angebunden, über die B74 lassen sich bspw. die Städte Stade und Osterholz-Scharmbeck erreichen. Mit dem Ausbau der A20 und A26 könnte Bremervörde stark von der verbesserten Anbindung an Hamburg profitieren.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

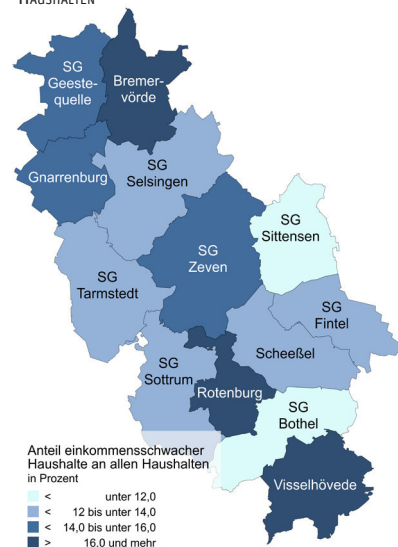


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	18.564	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	-0,7	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	6,3	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	15,8	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	12,8	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	39,0	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	32,4	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	1,6	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	44.348	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	6,3	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	18,8	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	27	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0,3	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW
2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



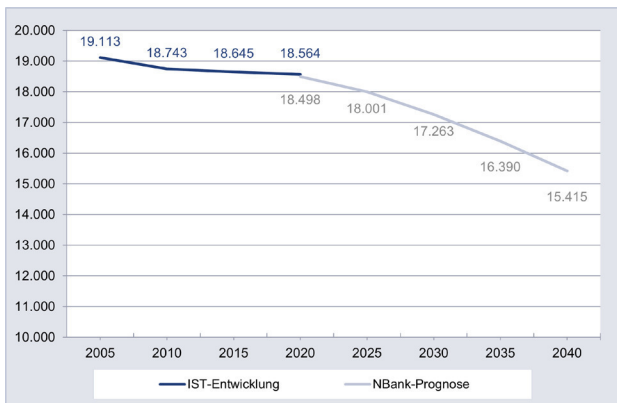
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	9.110	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	25,5	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	33	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	18	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	81,1	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	59	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	186.785	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	5,90	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

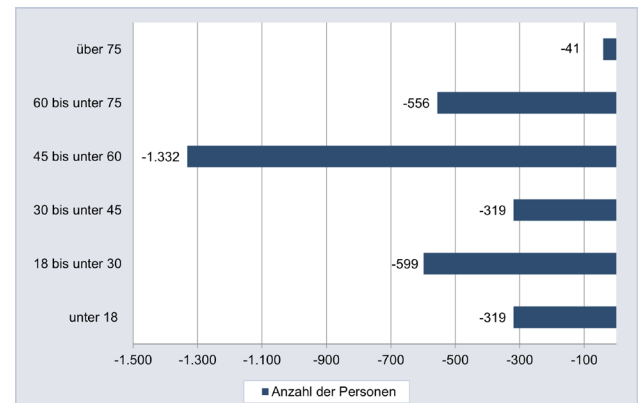


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	18.582	163.093
Einwohnerzahl 2040	15.415	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-17,0	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-10,8	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-10,1	15,2
Zahl Haushalte 2019	9.387	75.996
Zahl Haushalte 2040	7.723	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat den leichten Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre in Bremervörde gut vorausgeschätzt; die Bevölkerungszahl liegt derzeit mit +66 Personen geringfügig über dem Prognosewert. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies kann sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Bremervörde auswirken. Trotzdem kann unter den gegebenen Umständen davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung in Bremervörde auch zukünftig weiter abnehmen wird. Dieser Effekt könnte jedoch ggf. geringer ausfallen als prognostiziert.
- Bei der zukünftigen Entwicklung der Altersklassen zeigt sich in Bremervörde ein Rückgang in fast allen Altersklassen, wobei die Altersgruppe der über 75-Jährigen nahezu stabil bleibt. Hier könnte sich eine positive Nachfrage einstellen, der den Bedarf an altengerechten Wohnformen erhöht.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE

	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	79	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	27	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	36 - 46	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,4 - 0,5	0,4



+ POTENZIALE

- Sehr gute schulische Infrastruktur mit Grund-, Haupt- und Realschulen, Gymnasium sowie Angebote der Berufsqualifizierung
- Sehr gute medizinische Infrastruktur inkl. einem Klinikum vor Ort
- Erfolgreiche Stadterneuerungsmaßnahmen zur Modernisierung von Bausubstanz und Wohnumfeld
- Klare strategische Ziele in der Stadtentwicklung sowie Monitoring der Umsetzung

- HEMMNISSE

- Fehlende Baulandausweisungen in vergangenen Jahren haben leichten Einwohnerrückgang herbeigeführt; hier wird jetzt gegengesteuert
- Hohes Wohnraumangebotspotenzial aus Baulücken, das allerdings durch eingeschränkte Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht hinreichend aktiviert werden kann
- Fehlende Bauflächen für die Wohneigentumsbildung von (jungen) Familien

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Ein wichtiges Thema, hier wird bei Bauprojekten verstärkt darauf geachtet
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Wird zurzeit nicht vertiefend diskutiert, da der umfängliche Bestand der Hensel Immobilien-Verwaltungs GmbH noch etliche preisgünstige Wohnraumangebote bietet
Begleitung des demografischen Wandels	Ein relevantes Thema, hier werden in einem flächendeckenden Monitoring Eigenheimgebiete im Generationenwechsel identifiziert, Konkurrenz durch benachbarten Neubau soll vermieden werden
Baulandmanagement	Ein sehr wichtiges Thema, weshalb es im Rahmen des „Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes“ ausgeweitet wurde
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Ein wichtiges Thema, hier wird die Erneuerung von Wohngebäuden und Wohnumfeld zum einen im Rahmen von diversen Förderprogrammen betrieben. Zum anderen ist die Hensel Immobilien-Verwaltungs GmbH als großer Bestandshalter vor Ort kontinuierlich in der Wohnraummodernisierung tätig
Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen	Das Thema wird u.a. von dem Verbund „Soziale Dorferneuerung“ MOHNI umgesetzt

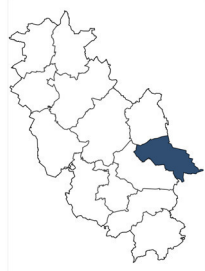
ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Für die Zielformulierung wurde in Bremervörde aufbauend auf einem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ und einem „Wohnbauflächenentwicklungskonzept“ in einem kommunikativen Prozess ein „Zukunftsbild Bremervörde 2030“ erarbeitet. Zentrale Zielsetzungen und Maßnahmen im Wohnen sind demnach:

- Zur Optimierung der Baulandsituation: Hierzu zählt der kommunale Ankauf einer rd. 10 ha großen Fläche und deren Entwicklung u.a. als Wohnbaufläche wie auch die Mobilisierung von Flächen durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Brachflächen und Nachverdichtung. Während in der Kernstadt derzeit viele Wohnungen im Mehrfamilienhausbau entstehen, soll der derzeitige Mangel an Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau durch die Entwicklung der neuen großen Fläche abgebaut werden.
- Innenverdichtung: Die Nachverdichtung im Bestand sowie die Aktivierung von Baulücken wird gezielt gesteuert, durch ein Baulücken- und Leerstandskataster, die Anpassung von Bauleitplänen und die Mobilisierung von Potenzialflächen.
- Schaffung nachfrageorientierter Wohnraumangebote: Besonderes Augenmerk liegt auf Wohnformen wie altengerechte, barrierefreie Wohnungen in Zentrumsnähe, bezahlbare Wohnungen sowie generationenübergreifenden und gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Auf einer innerstädtischen Gewerbebrache ist geplant, durch städtebauliche Verträge die Schaffung preisgedämpften Wohnraums festzulegen.
- Die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands wird im Zusammenhang mit der Umsetzung von energetischen Quartierskonzepten teilraumbezogen im Ortsteil Hesedorf vorangetrieben, nachdem sie sich zuvor auf das Stadtquartier Engeo konzentrierte.

KOMMUNALSTECKBRIEF SAMTGEMEINDE FINTEL

LAGE



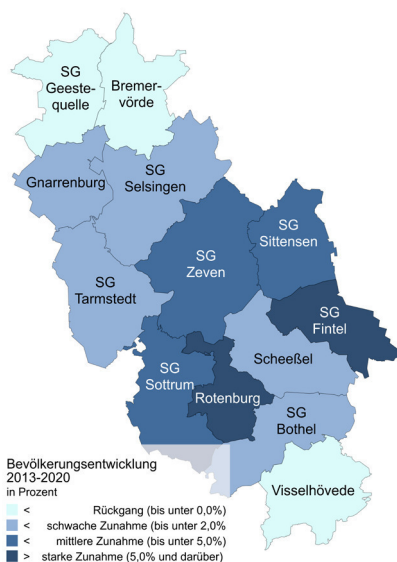
Die Samtgemeinde Fintel besteht aus den fünf Mitgliedsgemeinden Lauenbrück, Fintel, Helvesiek, Stemmen und Vahlde. Die Verwaltung teilt sich auf die Rathäuser in Fintel und Lauenbrück auf, letztere zählt zu einem der Grundzentren im Kreisgebiet. Die Samtgemeinde liegt im östlichen Kreisgebiet und ist nach der Samtgemeinde Geestequelle die kleinste Gemeinde im Kreisgebiet. Umschlossen wird die Samtgemeinde durch die kreisangehörige Gemeinde Scheeßel im Westen, die Samtgemeinde Sittensen im Norden sowie dem Heidekreis im Osten. Die Bundesstraße 75 führt durch die Samtgemeinde und schafft damit Anbindungen in Richtung A1 und der Stadt Rotenburg (Wümme). In der Gemeinde Lauenbrück bietet der Bahnhof als Haltepunkt des Metronoms Anbindung nach Hamburg-Rotenburg (Wümme)-Bremen.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

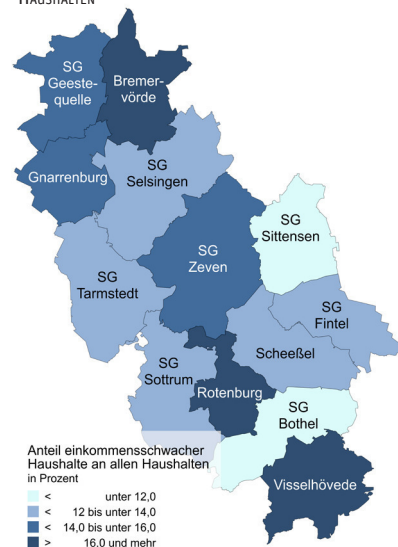


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	7.718	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	5,3	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	10,9	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	17,1	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	10,6	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	41,6	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	30,7	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	4,1	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	50.287	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	2,7	4,3
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	12,6	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	0	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW

2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



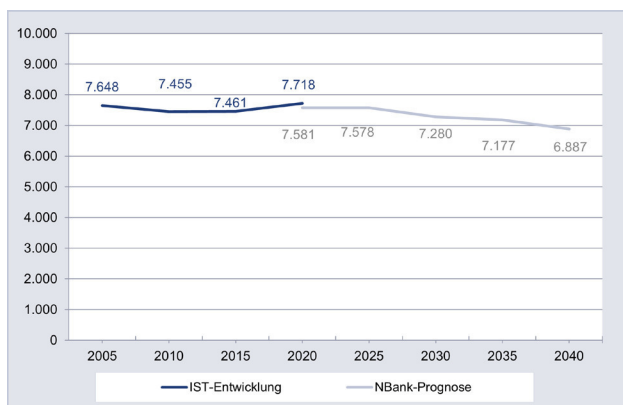
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	3.608	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	9,9	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	24	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	5	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	93,7	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	67	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	221.225	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	5,69	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

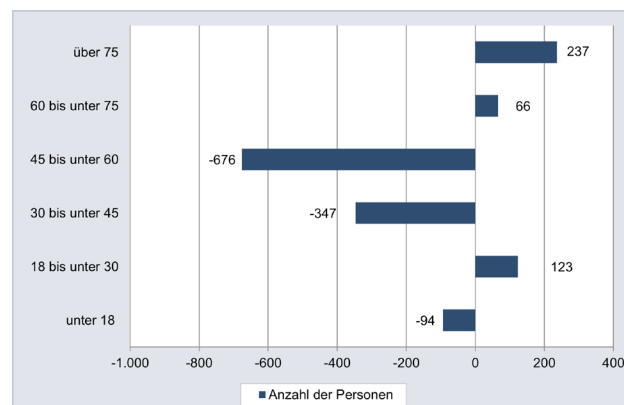


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	7.578	163.093
Einwohnerzahl 2040	6.887	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-9,1	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-7,4	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	13,3	15,2
Zahl Haushalte 2019	3.372	75.996
Zahl Haushalte 2040	3.211	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat die Einwohnerentwicklung in Fintel unterschätzt. Die Bevölkerungszahl liegt derzeit mit immerhin +137 Personen über dem Prognosewert. In 2017 bis 2020 konnte Fintel wieder Einwohnergewinne verbuchen. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies dürfte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Fintel auswirken. Die Einwohnerzahlen könnten zunächst noch stabil oder leicht wachsend sein, und danach dem prognostizierten Trend der Bevölkerungsabnahme auf Kreisebene folgen. Der Einwohnerrückgang könnte für Fintel jedoch ggf. geringer ausfallen als prognostiziert.
- In der Entwicklung der Altersklassen wird sich in Fintel in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich eine Abnahme der Familienhaushalte vollziehen, während die Seniorenhaushalte noch erheblich zunehmen werden. Der sich fortsetzende demografische Wandel betrifft vor allem die Gruppe der älteren Personen ab 75 Jahren. Sie werden den Bedarf an altengerechten Wohnformen erhöhen. Zudem dürfte sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen, der ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lässt, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte. Außerdem ist ein Zuwachs bei jungen Haushalten unter 30 Jahren zu erwarten, die ein attraktives Wohnungsangebot - auch zur Miete - benötigen.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	102	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	18	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	12 - 14	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,3 - 0,4	0,4



+ POTENZIALE

- Eine zufriedenstellende Grundversorgung in Lauenbrück und in Fintel mit jeweiligen Nahversorgern, ärztlichem Angebot und einem guten Grundgerüst an familienbezogener Infrastruktur in Form von 6 Kindertagesstätten, 2 Grundschulen, darunter eine als Ganztagschule, sowie eine Oberschule
- Gute Verkehrsanbindung mit ÖPNV im Umfeld des Bahnhofs in Lauenbrück, von dort aus Anbindung an die Landeshauptstädte Hamburg und Bremen sowie an die Kreisstadt Rotenburg (Wümme)
- Gute Anbindung an die Bundesstraße B75 und von dort Anbindung Richtung Rotenburg (Wümme)
- Fintel als Tor zur Nordheide mit dem umfänglicher Freizeitinfrastruktur, darunter vor allem das „Eurostrand Ressort“ mit zahlreichen Ferienhäusern, See und Strand

- HEMMNISSE

- Kleinteilige Siedlungsstruktur mit insgesamt fünf Gemeinden, die vergleichsweise weit entfernt voneinander liegen, bei gleichzeitigem Sogeffekt der Geschäftszentren in angrenzenden Gemeinden. Dies hemmt den Aufbau einer differenzierten Nahversorgungsinfrastruktur

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes

Es ist ein Zukunftsthema, da sich die Struktur der Wohnungssuchenden zukünftig stärker differenzieren wird und gleichzeitig auf ein stark auf Eigenheime ausgerichtetes Wohnungsangebot trifft; vor allem wird auch ein Bedarf an kleineren Wohnungen zur Miete oder als Eigentumswohnung festgestellt.

Versorgung einkommenschwächerer Haushalte sichern

Ein weniger wichtiges Handlungsfeld, bei dem jedoch deutlich ist, dass das örtliche Angebot gering ist und ausschließlich von Privateigentümern offeriert wird.

Begleitung des demografischen Wandels

Ein derzeit noch nicht im Vordergrund stehendes Themenfeld, das aber im Zuge eines ggf. in Zukunft abklingenden Nachfragedrucks am Eigenheimmarkt wichtig sein wird, um potenziellen Leerstandsrisiken vorzubeugen.

Baulandmanagement

Das aktive Baulandmanagement ist ein vorrangiges Handlungsfeld, um Baugebiete für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln, das alle Mitgliedsgemeinden aktiv „bespielen“.

Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Ein zurzeit untergeordnetes Thema, das jedoch im Zuge einer gemeindlichen Diskussion um Nachhaltigkeit und Klimaschutz an Bedeutung gewinnen kann, wenn man es auf bestehende Eigenheimsiedlungen und ältere Wohngebäude anwendet.

Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen

Sehr wichtiges Handlungsfeld, das im Zuge der Diskussion um Klimaschutz als Handlungsansatz in den Vordergrund rücken könnte.

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Die Samtgemeinde Fintel ist durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit insgesamt fünf Mitgliedsgemeinden geprägt, die sich einen sehr ländlichen und dörflichen Charakter bewahrt haben. Mit Blick auf das Wohnen sind in der zukünftigen Entwicklung der Samtgemeinde Fintel folgende Themen und Zielsetzungen von Bedeutung:

- Derzeit ist in der Samtgemeinde eine große Nachfrage nach Baugrundstücken vorhanden, die vom vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden kann. Es wird auch eine größer gewordene Nachfrage aus Hamburg und seinem Umland wahrgenommen, die Wohneigentum bilden möchte. Dem Mangel an Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau soll mit neuen Baugebietsentwicklungen begegnet werden. Dabei wird ggf. auch ein Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen.
- Derzeit werden in allen Mitgliedsgemeinden neue Baugrundstücke und -gebiete geplant und entwickelt, die jeweils bis zu 60 bis 80 Bauplätze erreichen. In Fintel ist beispielsweise das Neubaugebiet „In den Drohn“ an den Start gegangen. Nachdem in Lauenbrück im Frühsommer 2022 die Vermarktung des Baugebietes „Heidhorn“ (mit Bahnhofsnähe) abgeschlossen wurde, wird nunmehr die Planung für das zukünftige Baugebiet „Treiderkamp“ vorangetrieben.
- Eine auf genossenschaftlichen Wohnungsbau spezialisierte Firma aus Schleswig-Holstein möchte im geplanten Neubaugebiet „Treiderkamp“ in Lauenbrück bezahlbaren Wohnraum in unterer zweistelliger Höhe errichten, um ein gemischtes Wohnungsangebot zu schaffen. Diese Pläne sind aber derzeit noch ergebnisoffen in der gemeindlichen Diskussion.
- Die neuen Baugebietsausweisungen und damit verbundene Einwohnerzuwächse ziehen u. a. eine notwendige Erweiterung der familienbezogenen Infrastruktur nach sich. So wird eine Grundschule erweitert und neue Kindertagesstätten eingeplant, um ein ausreichendes Angebot vorhalten zu können.
- Ein Zukunftsthema wird die Errichtung und Anpassung bestehender Siedlungen an die Anforderungen des Klimaschutzes darstellen. Beispielhaft kann dafür das klimafreundliche Konzept für das Baugebiet „Treiderkamp“ sein, das Passivhäuser sowie den Anschluss an ein Nahwärmenetz vorsehen könnte. Weitere Ideen auch für bestehende Wohngebäude können sich aus dem derzeit in Erarbeitung befindlichen Klimaschutzkonzept für die Samtgemeinde Fintel ergeben.
- Im Rahmen der Begleitung des demografischen Wandels bzw. der Schaffung eines Wohnungsangebotes für Senioren werden Chancen für den Bau barrierefreier Wohnungen in integrierter Wohnlage durch die Nachverdichtung in Ortskernen bzw. durch den Rückbau nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz und einem Neubau an gleicher Stelle gesehen. In den beiden größeren Mitgliedsgemeinden Fintel und Lauenbrück bieten die Ortskerne auch in städtebaulicher Hinsicht gute Rahmenbedingungen für Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern, während die kleineren Gemeinden eher vom individuellen Wohnungsbau und Hofstellen geprägt sind. Für Senioren ist außer der vorhandenen stationären Versorgungsstruktur vor einigen Jahren in Lauenbrück eine Wohnanlage des Betreuten Wohnens an der Straße „Im Heidhorn“ entstanden, die auf zweieinhalb Geschossen jeweils mit Fahrstuhl erreichbare Wohnungen zwischen 50 bis 90 m² Wohnfläche zuzüglich Serviceleistungen bietet.

KOMMUNALSTECKBRIEF SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE

LAGE



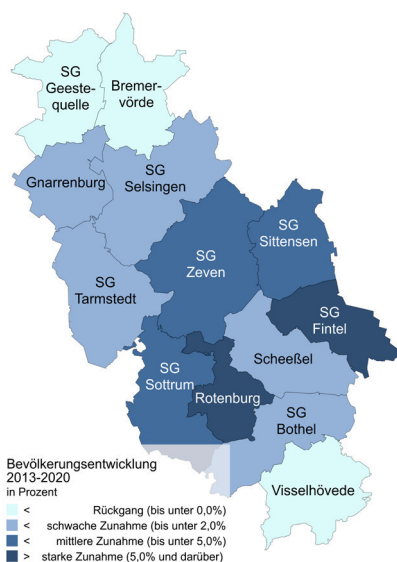
Die Samtgemeinde Geestequelle ist mit ihren rd. 6.350 Einwohner die Kleinste im Landkreis. Geographisch betrachtet liegt sie im nördlichen Kreisgebiet und setzt sich aus den Mitgliedsgemeinden Alfstedt, Basdahl, Ebersdorf, Hipstedt und Oerel zusammen. Verwaltungssitz und Rathaus der Samtgemeinde befinden sich in der einwohnerstärksten Gemeinde Oerel, welche auch zu den Grundzentren im Kreis zählt. Die Samtgemeinde grenzt östlich an die Stadt Bremervörde, südlich an Gnarrenburg und nördlich an den Landkreis Cuxhaven. Durch das Gebiet der Samtgemeinde laufen die Bundesstraßen 71 und 495, die Geestequelle u.a. an die Städte Bremervörde und Bremerhaven anbinden. Mit dem Ausbau der A20 könnte Geestequelle stark von der verbesserten Anbindung in Richtung Hamburg profitieren.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

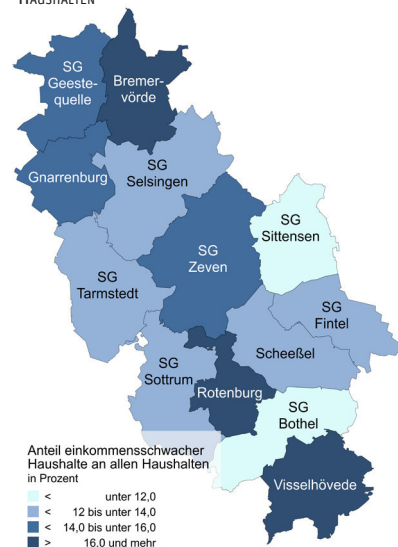


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	6.350	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	-0,5	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	1,2	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	16,6	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	12,5	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	40,5	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	30,5	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	10,9	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	49.640	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	3,6	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	14,0	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	8	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0,3	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW
2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



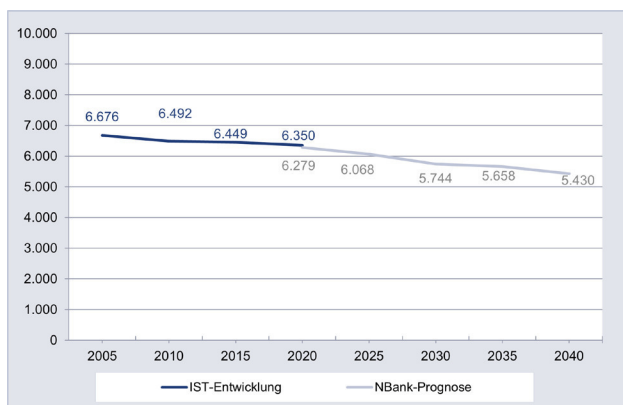
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	2.980	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	8,0	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	15	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	3	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	k.A.	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	36	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	160.880	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	5,12	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

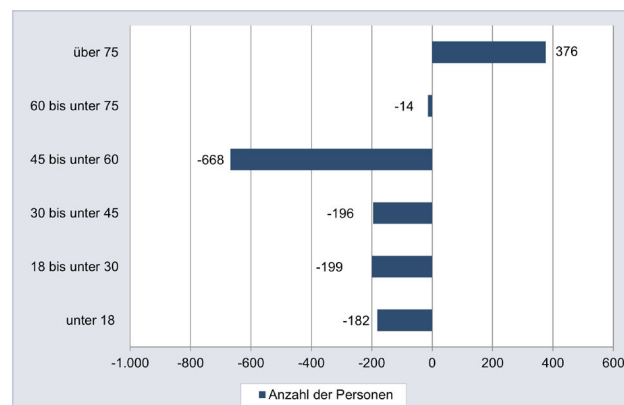


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	6.314	163.093
Einwohnerzahl 2040	5.430	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-14,0	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-17,3	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	18,9	15,2
Zahl Haushalte 2019	2.761	75.996
Zahl Haushalte 2040	2.421	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat die Einwohnerentwicklung in Geestequelle unterschätzt. Die Einwohnerzahlen der Samtgemeinde sind zwar seit 2016 sinkend, aber die Bevölkerungszahl übersteigt mit immerhin +71 Personen den Prognosewert. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies dürfte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Geestequelle auswirken. Der zukünftige Einwohnerrückgang könnte für Samtgemeinde ggf. geringer ausfallen als prognostiziert.
- In der Entwicklung der Altersklassen wird sich in Geestequelle in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich eine Abnahme der Familienhaushalte vollziehen, während die Seniorenhaushalte noch erheblich zunehmen werden. Der sich fortsetzende demografische Wandel betrifft ausschließlich die Gruppe der älteren Personen ab 75 Jahren. Sie werden den Bedarf an altengerechten Wohnformen erhöhen. Zudem dürfte sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen, der ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lässt, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE

	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	0	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	3	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	10 - 12	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,3 - 0,4	0,4



+ POTENZIALE

- Günstiges Bauland in der gesamten Samtgemeinde; gute Nachfrage u.a. in Alfstedt
- Glasfasernetz in Oerel und geplanter Breitbandausbau in den Gemeinden
- Zukünftige Potenziale im Eigenheimbestand durch anstehenden Generationenwechsel in den Kernorten
- Impulse für wohnbauliche Entwicklungen durch das Mehrgenerationenhaus in Oerel
- Grundgerüst der familiären Infrastruktur vorhanden (KiTa und Grundschulen)

- HEMMNISSE

- Unterschiedliches Interesse nach Bauland innerhalb der Samtgemeinde
- Ausbaufähige ÖPNV-Anbindung sowie geringes Infrastrukturanangebot
- Generationenwechsel wird tlw. dadurch gehemmt, dass viele so lange wie möglich im Eigenheim bleiben möchten
- Tlw. enge Handlungsspielräume in den Ortsteilen, hinsichtlich der Baulandausweisung, durch die Regionalplanung; bspw. in Alfstedt
- Fehlende nachhaltige Bewirtschaftungs- und Modernisierungsperspektiven für ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen
- Fehlendes Investoreninteresse hinsichtlich Geschosswohnungsbau insbesondere beim geförderten Wohnungsbau

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Wichtiges Thema, da derzeit eine geringere Vielfalt im Wohnungsangebot besteht. Der Schwerpunkt liegt im Segment der Eigenheime, aber Projekte wie das Mehrgenerationenhaus in Oerel und die dortigen Mehrfamilienhäuser zeigen, dass Nachfrage vorhanden ist
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Weniger bedeutsames Thema, allerdings werden vorhandene öffentlich geförderte Wohnungen in den nächsten Jahren aus der Bindung fallen
Begleitung des demografischen Wandels	Das Thema wird künftig wichtig, da viele Eigenheime von Senioren bewohnt werden, diese wollen zumeist möglichst lange in ihrem Eigenheim bleiben. Angebote für das Wohnen im Alter etablieren sich derzeit erst in der Samtgemeinde. Zukünftig besteht dort noch Ausbaupotenzial/-bedarf
Baulandmanagement	Wichtiges Thema, da innerhalb der Samtgemeinde eine unterschiedlich gute Vermarktung von Bauland besteht. In nachfragestärkeren Mitgliedsgemeinden ist die Ausweisung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau auch zukünftig relevant
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Das Thema wird künftig wichtig, weil es viele ältere Eigenheime bzw. einige ältere Eigenheimsiedlungen gibt, die nicht mehr den aktuellen Wohnwünschen entsprechen. Mitunter ist bei älteren Hofanlagen in den ländlicher gelegenen Siedlungsbereichen ggf. ein Rückbau zu bedenken
Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen	Ist zurzeit ein untergeordnetes Thema, da Neubaupotenziale trotz einer Wohnungsnachfrage vor Ort nur eingeschränkt vorhanden sind

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Wichtige Themen, Zielsetzungen und Maßnahmen für die Samtgemeinde Geestequelle sind u.a.:

- Schaffung eines differenzierteren Wohnungsangebotes, u.a. durch Erweiterung des Angebots an Wohnungen und Wohnformen in Mehrfamilienhäusern sowohl für Ältere hinsichtlich altengerechter Wohnungen, aber auch für Starterhaushalte und junge Paare aus der Samtgemeinde, um auch für diese Zielgruppe Wohnungsangebote innerhalb der Gemeinde zu schaffen; geplante Projekte u.a. in Ebersdorf und Basdahl.
- Vorhanden Potenziale ausbauen und erhalten, besonders wichtig sind an dieser Stelle die Betreuungs- und Bildungsangebote (Kindergärten, Grundschulen) zum Erhalt der familiären Infrastruktur.
- Zukünftig wird auch die Begleitung des demografischen Wandels innerhalb der Gemeinden eine stärkere Rolle spielen, hier liegt es an den Gemeinden entsprechende Siedlungen mit anstehendem Generationenwechsel zu identifizieren und dort aktiv zu werden. Es gibt derzeit bereits viele Eigenheime, insbesondere in den Kernorten sowie größere, ehemals landwirtschaftlich genutzte Höfe, die von Senioren bewohnt werden, dort ist in naher Zukunft ein Generationenwechsel zu erwarten, hier kann zukünftig auch das Kreisprogramm „Jung kauft Alt“ stärker Anwendung finden; gleichzeitig wollen viele Senioren in der Gemeinde möglichst lange in ihrem Eigenheim bleiben.
- Modernisierung, Instandsetzung und Rückbau älterer Eigenheime werde zukünftig Themen in der Samtgemeinde sein. Es betrifft vor allem die Entwicklung bestehender Eigenheimsiedlungen, die nicht mehr den aktuellen Wohnwünschen entsprechen (bspw. in Größe und Ausstattung), so u.a. in der Marinesiedlung in Hipstedt. Dort steht der Generationenwechsel an. In diesem Zuge ist über die zukünftige Entwicklung der Gebiete nachzudenken. Einige Erneuerungsprojekte sind bereits angestoßen: So hat u.a. die Städtebauförderung im Kernort bereits viele Anstöße für private Sanierungen von Wohngebäuden gegeben. Hinzu kommt der Rückbau älterer Hofanlagen, insbesondere bei aufgegebener Nutzung, und die Neuordnung von Baugrundstücken.
- Der geplante Ausbau der A20 mit Autobahnanschlussstelle in Geestequelle kann entsprechende Chancen für aktuelle und zukünftige Bewohner mit sich bringen, die genauen Entwicklungen bleiben abzuwarten.

KOMMUNALSTECKBRIEF GEMEINDE GNARRENBURG

LAGE



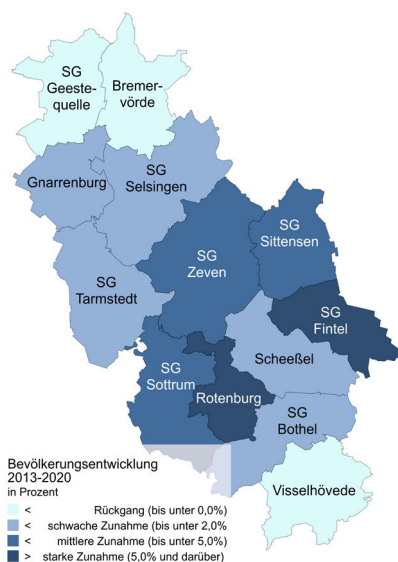
Die Gemeinde Gnarrenburg ist mit ihren rd. 9.200 Einwohner eine mittelgroße Gemeinde im Landkreis Rotenburg (Wümme) und zählt zu einem der Grundzentren im Kreisgebiet. Die Gemeinde setzt sich insgesamt aus zwölf Ortschaften zusammen, die meisten Einwohner leben im Hauptort Gnarrenburg. Die Gemeinde grenzt an die kreisangehörigen Samtgemeinden Geestequelle, Selsingen und Tarmstedt, östlich grenzen die Landkreise Cuxhaven und Osterholz an. Die Bundesstraße 74 verläuft durch das Gemeindegebiet und bietet u.a. Anbindung Richtung Bremervörde und Osterholz. Der Bahnhof in Gnarrenburg liegt an der Bahnstrecke Stade-Osterholz-Scharmbeck.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

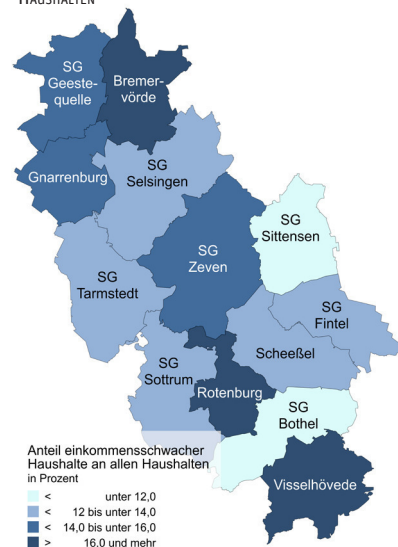


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	9.218	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	0,9	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	3,7	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	16,7	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	13,1	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	41,7	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	28,4	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	5,8	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	47.539	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	3,8	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	14,6	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	3	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0,1	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW
2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



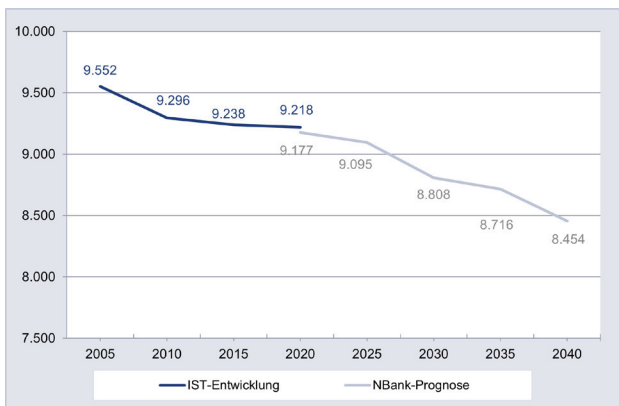
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	4.270	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	12,3	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	18	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	10	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	89,7	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	32	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	193.580	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	5,26	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

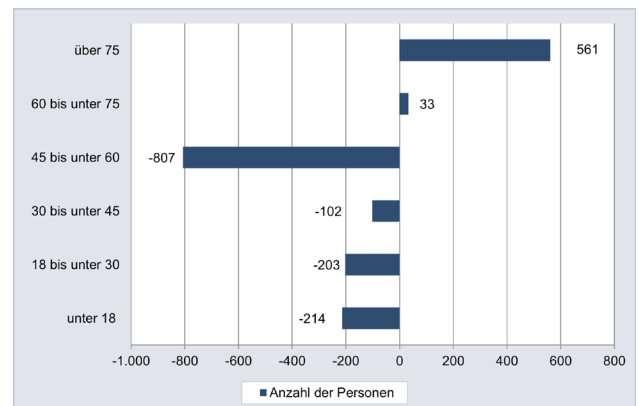


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	9.187	163.093
Einwohnerzahl 2040	8.454	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-8,0	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-13,8	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	22,2	15,2
Zahl Haushalte 2019	3.959	75.996
Zahl Haushalte 2040	3.758	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat den leichten Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre in Gnarrenburg gut vorausgeschätzt; die Einwohnerzahl liegt derzeit mit +41 Personen geringfügig über dem Prognosewert. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies kann sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Gnarrenburg auswirken. Trotzdem kann unter den gegebenen Umständen davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung in Gnarrenburg auch zukünftig weiter abnehmen wird. Dieser Effekt könnte jedoch ggf. geringer ausfallen als prognostiziert.
- In der Entwicklung der Altersklassen wird sich in Gnarrenburg in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich in allen Altersgruppen mit Ausnahme der Seniorenhaushalte eine Abnahme vollziehen. Vor allem die Gruppe der älteren Personen ab 75 Jahren wird aller Wahrscheinlichkeit nach enorm anwachsen. Sie werden den Bedarf an altengerechten Wohnformen spürbar erhöhen. Zudem dürfte sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen, der ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lässt, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	0	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	32	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	15 - 17	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,4	0,4



+ POTENZIALE

- Vorteilhafte Infrastruktur: hinreichende Nahversorgungsangebote sowie ein gutes Grundgerüst der familiären Infrastruktur (7 Kitas, 3 Grundschulen sowie Oberschule mit gymnasialem Zweig bis zur 10. Klasse)
- Gute Verkehrsanbindung mit dem PKW an Bremen und Bremervörde bzw. über den dortigen Bahnhof Richtung Hamburg
- Hohe Lebensqualität als „Moormetropole“ mit einem einzigartigen Naturraum, vielfältigen Freizeitangeboten und zahlreichen Veranstaltungen
- Hohe Flächenverfügbarkeit für den individuellen und den Mehrfamilienhausbau
- Vergleichsweise günstiges Bauland und zahlreiche Handwerksbetriebe vor Ort, die zusammen den Wohnungsbau befördern

- HEMMNISSE

- Restriktionen in der Bereitstellung von Wohnbauland in den kleinen Ortschaften, tlw. bedingt durch die Bodenqualität, aber auch durch die Vorgabe der Eigenentwicklung durch die Raumordnungsplanung

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Weniger wichtiges Handlungsfeld, da bereits Investoren tätig sind, ein breiteres Angebot an Wohnformen im Alter zu schaffen.
Versorgung einkommenschwächerer Haushalte sichern	Weniger wichtiges Handlungsfeld, das aber im Zuge der wohnlichen Versorgung von Arbeitskräften eine stärkere Rolle spielen kann, die im Zuge der absehbaren Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes im Hauptort angeworben werden müssen.
Begleitung des demografischen Wandels	Sehr wichtiges Thema, da im Zuge der Zunahme älterer Haushalte in den Kernorten und Ortschaften Handlungsbedarfe in der Schaffung altengerechter Wohnformen und eines Wohnumfeldes der kurzen Wege gesehen werden. Gleichzeitig wird das Potenzial eines Generationenwechsels in den älteren Eigenheimen gesehen, der Wohnraum für junge Familien aktiviert.
Baulandmanagement	Das aktive Baulandmanagement ist ein vorrangiges Handlungsfeld, um bedarfsgerechtes Bauland bereitzustellen und in den Ortschaften die Eigenentwicklung zu steuern.
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Ein weniger wichtiges Thema: Es wurde bereits im Rahmen der Dorferneuerung Gnarrenburg bearbeitet. Dort war vor allem das Thema der Entwicklung leerstandsgerechter Nachnutzungen ein Thema.
Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen	Sehr wichtiges Handlungsfeld, da in den Ortsteilen eine „Mindestinfrastruktur“ zu erhalten ist, um Kristallisationspunkte für ein lebendiges Gemeinwesen zu bieten.

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Gnarrenburg ist die Schwerpunktgemeinde des Fremdenverkehrs im Teufelsmoor und weist daher eine hohe Lebensqualität auf. Mit Blick auf das Wohnen sind in der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Gnarrenburg folgende Themen und Zielsetzungen von Bedeutung:

- Derzeit ist in der Gemeinde eine große Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken vorhanden, die vom vorhandenen Angebot bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Es fehlen vor allem Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau, aber auch Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser.
- Die Angebotsknappheit trägt dazu bei, dass die Gemeinde dem aktiven Baulandmanagement einen sehr hohen Stellenwert beimisst, um die wohnbauliche Entwicklung vorausschauend zu steuern. Hierfür wird potenzielles Wohnbauland kommunal erworben und entwickelt. In den kleineren Ortschaften gilt es, stets ein hinreichendes Angebot für die Eigenentwicklung bereitzuhalten, damit Haushaltsgründer und junge Familien, die aus den Ortschaften stammen, gebunden werden bzw. wieder zurückkehren und einen eigenen Hausstand gründen können.
- Im Rahmen der Begleitung des demografischen Wandels werden derzeit im Ortskern von Gnarrenburg neben einer großen Pflegeeinrichtung mit rd. 110 Betten auch zwei Gebäude für das Betreute Wohnen im Alter mit insgesamt 32 Wohnungen geplant, in direkter Nähe zum Rathaus und der Kirche. Auch in der Ortschaft Karlshöfen entsteht eine Pflegeeinrichtung mit rd. 40 Plätzen. Die zentralen Ortschaften Gnarrenburg und Karlshöfen bieten im Vergleich zu den 10 umliegenden Moordörfern, gestützt durch das Regionale Raumordnungsprogramm, zahlreiche Möglichkeiten zur Wohnbauentwicklung über den Eigenbedarf hinaus. Gegenüber den kleineren Ortschaften bieten die beiden Kernorte eine Infrastruktur, die kurze Wege für ältere Haushalte ermöglicht. Der Schaffung weiterer Wohnformen im Alter, etwa auch gemeinschaftlichen Wohnformen, steht man offen gegenüber. Hierbei kommt sowohl der Neubau als auch die Umnutzung von älteren Hofstellen zu Wohnzwecken in Frage.
- In der Stärkung der Ortsteile kommt es der Gemeinde darauf an, für den Erhalt des Dorfgemeinschaftslebens geeignete Räumlichkeiten bereitzustellen. Angestrebt ist der Erhalt der vorhandenen Gasthöfe sowie die Einrichtung von Dorfgemeinschaftshäusern. Neben diesen Kristallisationspunkten muss es aber auch geeignete Baugrundstücke geben, um jungen Haushalten aus dem Dorf einen Bauplatz anbieten zu können.
- Im Handlungsfeld des bezahlbaren Wohnens ist die Gemeinde derzeit aktiv, für Flüchtlingsfamilien aus der Ukraine Bestandswohnungen zu akquirieren und anzumieten. Dabei stellt sie einen Mangel an kleinen, bezahlbaren Wohnungen fest. Einen derartigen Angebotssengpass sieht sie ebenfalls im Zuge einer absehbaren Ausweitung von Arbeitsplätzen in eher unteren Lohnklassen, etwa in Pflegeberufen. Der Errichtung von geförderten, kleinen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte in den beiden Kernorten Gnarrenburg und Karlshöfen steht sie offen gegenüber.

KOMMUNALSTECKBRIEF STADT ROTENBURG (WÜMME)

LAGE



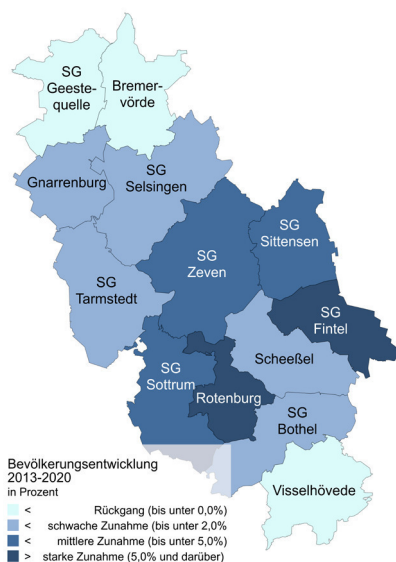
Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist die größte Stadt im Landkreis, sie ist zudem auch die Kreisstadt sowie eines der drei Mittelzentren im Kreisgebiet. Die Stadt Rotenburg (Wümme) besteht neben der Kernstadt aus den Ortschaften Borchel, Mulmshorn, Unterstedt und Waffensen. Die Kreisstadt liegt im südlichen Kernbereich des Landkreises und zählt die Samtgemeinden Bothel, Sottrum, Zeven sowie die Gemeinde Scheeßel zu ihren Nachbarkommunen. Die Stadt liegt im Kreuzungsbereich mehrerer Bundesstraßen, über die B71 und B75 lässt sich die A1 erreichen, die wiederum eine gute Erreichbarkeit der Metropolen Bremen und Hamburg ermöglicht. Der Bahnhof der Stadt bietet durch den Metronom ebenfalls eine gute ÖPNV-Anbindung an die beiden Stadtstaaten.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

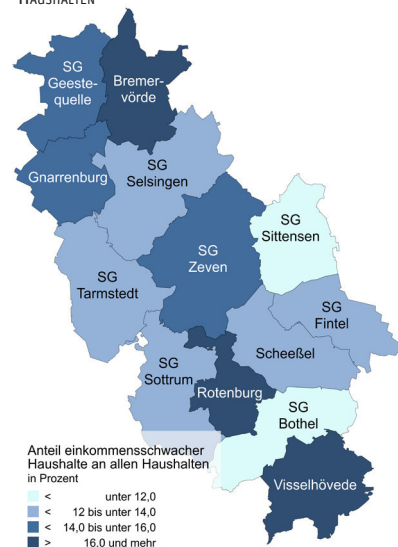


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	22.072	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	5,4	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	8,1	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	16,9	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	15,1	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	38,9	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	29,2	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	5,4	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	42.129	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	6,9	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	20,1	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	28	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0,2	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	10	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWeb Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW
2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



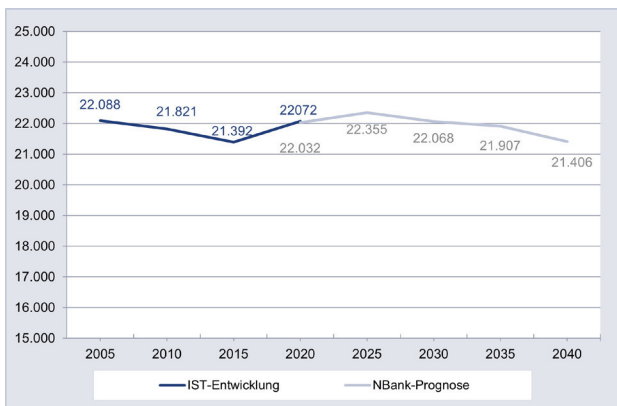
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	11.280	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	36,8	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	48	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	52	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	68,9	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	110	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	266.551	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	7,19	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

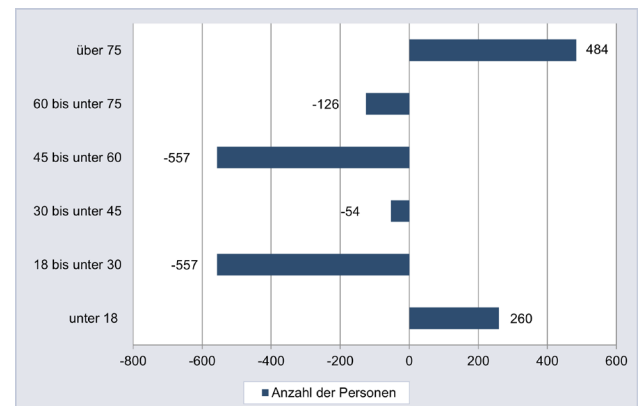


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	21.956	163.093
Einwohnerzahl 2040	21.406	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-2,5	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	7,1	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	5,7	15,2
Zahl Haushalte 2019	11.463	75.996
Zahl Haushalte 2040	11.657	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat die Einwohnerentwicklung in Rotenburg gut vorausgeschätzt. Die Bevölkerungszahl liegt derzeit mit +40 Personen geringfügig über dem Prognosewert. Seit 2013 verzeichnet die Kreisstadt Bevölkerungszuwächse. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies dürfte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Rotenburg auswirken. Die Einwohnerzahlen dürften noch über das Jahr 2025 hinaus wachsend sein, und danach erst dem auf Kreisebene prognostizierten Trend der Bevölkerungsabnahme folgen.
- In der Entwicklung der Altersklassen wird sich in Rotenburg in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich eine Zunahme der Familien- sowie der Seniorenhaushalte ab 75 Jahren vollziehen. Sie werden den Bedarf an familien- sowie an altengerechten Wohnformen spürbar erhöhen. Ein Vorteil ist, dass sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen wird. Denn dieser wird ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lassen, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte. Dem prognostizierten Rückgang junger Haushalte unter 30 Jahren ist vorzugsweise durch ein Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen entgegenzuwirken.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE

	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	393	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	337	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	45 - 64	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,4 - 0,6	0,4



+ POTENZIALE

- Vorteilhafte Verkehrsinfrastruktur, insbesondere herausragender ÖPNV-Anschluss durch ½-stündige Taktung des Metronoms Richtung Bremen und Hamburg, daher vorteilhafter Standort für Pendler & Gewerbebetriebe
- Breit gefächertes Infrastrukturangebot, insbesondere vollständiges Ärztenetz, Kliniken, alle Schulformen, d.h. Angebote für alle Zielgruppen sind vor Ort
- Große Ausbildungsbetriebe vor Ort
- Große Beliebtheit als Wohnstandort, daher hohe Nachfrage nach Wohnraum auch von außerhalb
- Gutes Investitionsklima in Stadtverwaltung

- HEMMNISSE

- Keine verfügbaren Wohnbauflächen für den Mehrfamilienhausbau in der Kernstadt; hohe Kaufpreisvorstellungen von Alteigentümern dämpfen den Aus-/Umbau im Bestand
- Geringe Flächeneignung für Wohnbau im Außenbereich durch Bodenbeschaffenheit und planungsrechtliche Restriktionen; aufwändige Bodenaufbereitung verteuert den Wohnbau
- Lange Baugenehmigungsdauer bei Bauanträgen beim Landkreis
- Beim Landkreis stark normativer Umgang bei Bauvorhaben, die geringfügig von planungsrechtlichen Vorgaben abweichen

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes

Wichtiges Handlungsfeld, da vielfältige Zielgruppen Wohnraum nachfragen; es wird ein Angebotsdefizit an Mietwohnungen für Familien gesehen

Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern

Wohnungsbedarf für einkommensschwache Haushalte wird in der Stadt gesehen

Begleitung des demografischen Wandels

Zurzeit ein weniger bedeutsames Thema

Baulandmanagement

Sehr wichtiges Handlungsfeld, um die vorhandenen Bedarfe zu decken

Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Die örtliche Wohnungsbaugenossenschaft Rotenburg (Wümme) eG setzt bereits seit Jahren die Aufgabe der Erneuerung ihrer Bestände um

Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen

Weniger bedeutsames Handlungsfeld

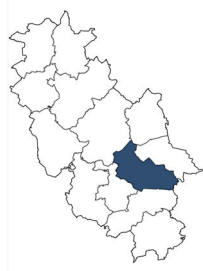
ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Die Stadt Rotenburg (Wümme) hat im Jahr 2020 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten lassen, das auch auf die wohnbauliche Situation und zukünftige Wohnbedarfe in der Stadt eingeht. Wichtige Themen, Zielsetzungen und Maßnahmen sind demnach:

- Die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen für „Häuslebauer“ und Investoren aus Rotenburg und von außerhalb ist eine übergeordnete Zielsetzung. Rotenburg betreibt kommunalen Zwischenerwerb und hat daher einen guten Überblick über die bereits erhebliche Nachfrage nach Grundstücken. Baureife Grundstücke werden prioritär für Familien mit Wunsch nach einem Ein-/Zweifamilienhaus, aber auch für Bungalows für die Generation 55+ sowie für den Mehrfamilienhausbau bereitgestellt. In den Neubaugebieten wird ein Verhältnis von Ein-/Zweifamilienhäusern zu Gebäuden des Geschosswohnungsbaus von 2/3 zu 1/3 angestrebt, um Bauformen und Zielgruppen zu mischen.
- Im Geschosswohnungsbau sind derzeit viele Investoren tätig, nicht nur in Neubaugebieten, auch im Bestandsumbau. Im Kalandshofs, einer ehemaligen Einrichtung für Menschen mit Behinderung, wird ein neues Wohnquartier mit Mischnutzung und Wohnen in Mehrfamilienhäusern für rd. 1.300 Bewohner entstehen.
- Der Umbau im Bestand ist neben der Entwicklung neuer Baugebiete eine weitere wichtige Strategie in der Weiterentwicklung des örtlichen Wohnungsangebotes in der Kernstadt.
- Während in der Kernstadt der Fokus auf der Wohnraumversorgung aller Marktteilnehmer liegt, konzentrieren sich einige Ortsteile wie z.B. Unterstedt auf die Deckung des Wohnungsbedarfes der angestammten Bevölkerung.

KOMMUNALSTECKBRIEF GEMEINDE SCHEEßEL

LAGE



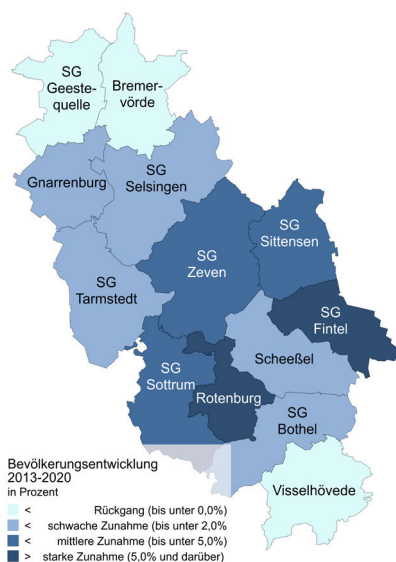
Scheeßel ist eine mittelgroße Gemeinde im Landkreis Rotenburg (Wümme) und zudem eines der Grundzentren im Kreisgebiet. Die Gemeinde besteht aus insgesamt zwölf Ortschaften, die Ortschaft Scheeßel ist die weitaus größte innerhalb der Gemeinde. Scheeßel liegt im südlichen Kernbereich des Landkreises und grenzt im Westen direkt an die Kreisstadt Rotenburg (Wümme). Nördlich liegen die Samtgemeinden Zeven und Sittensen, östlich die Samtgemeinde Fintel und der Heidekreis, im Süden schließt sich die Samtgemeinde Bothel an. Scheeßel ist durch den dortigen Bahnhof an die Strecke des Metronoms (Hamburg-Rotenburg (Wümme)-Bremen) angebunden. Die direkt durch die Gemeinde verlaufende Bundesstraße 75 und die nördlich gelegene A1 verbinden die Samtgemeinde mit der Region.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

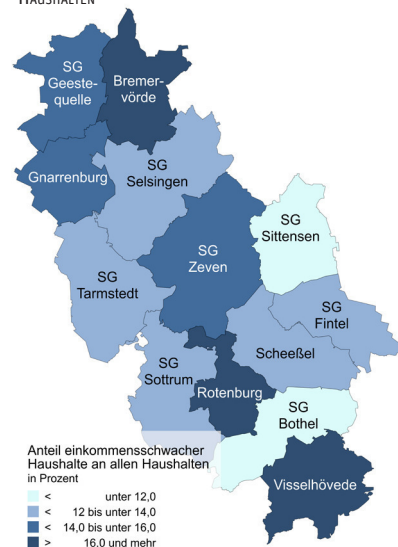


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	13.000	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	0,6	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	3,2	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	16,7	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	13,1	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	41,7	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	28,4	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	6,7	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	50.489	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	2,7	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	13,0	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	96	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	1,6	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW
2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



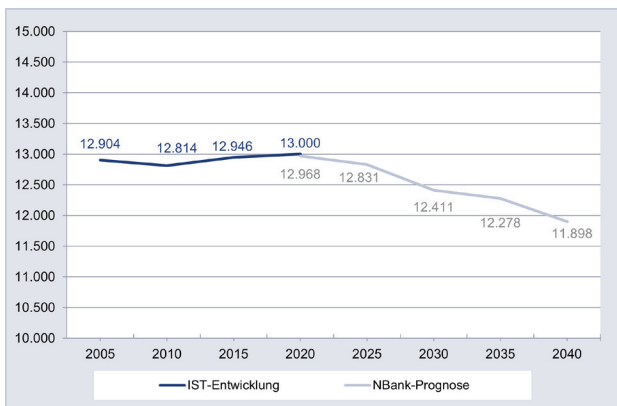
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	6.006	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	15,5	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	32	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	15	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	85,4	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	60	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	248.758	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	6,55	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

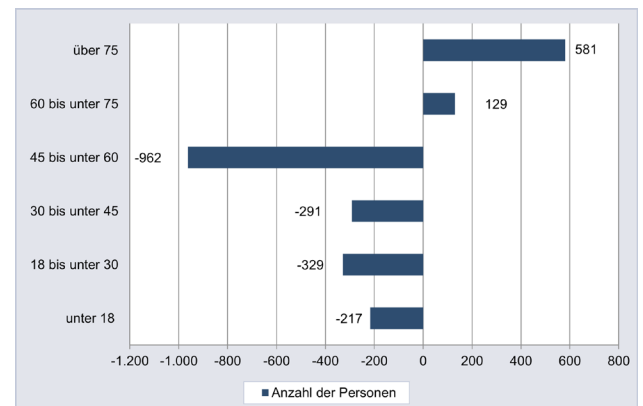


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	12.988	163.093
Einwohnerzahl 2040	11.898	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-8,4	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-10,0	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	19,7	15,2
Zahl Haushalte 2019	6.021	75.996
Zahl Haushalte 2040	5.643	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat die Einwohnerentwicklung in Scheeßel gut vorausgeschätzt. Die Bevölkerungszahl liegt derzeit mit +32 Personen geringfügig über dem Prognosewert. Seit 2011 verzeichnet Scheeßel einen stabilen Einwohnerstand. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies dürfte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Scheeßel auswirken. Die Einwohnerzahlen dürften noch in den nächsten Jahren stabil sein, und ggf. erst ab 2025 dem auf Kreisebene prognostizierten Trend der Bevölkerungsabnahme folgen.
- In der Entwicklung der Altersklassen wird sich in Scheeßel in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich eine Zunahme der Seniorenhaushalte vollziehen. Vor allem die Gruppe der älteren Personen ab 75 Jahren wird aller Wahrscheinlichkeit nach erheblich anwachsen. Sie werden den Bedarf an altengerechten Wohnformen spürbar erhöhen. Zudem dürfte sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen, der ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lässt, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE

	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	0	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	24	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	21 - 24	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,3 - 0,4	0,4



+ POTENZIALE

- Vorteilhafte Infrastrukturen: u.a. gute medizinische Infrastruktur, Nahversorgungsangebote sowie Grundgerüst der familiären Infrastruktur (KiTa- und Grundschulstandort sowie Standort der Oberschule und des Gymnasiums)
- Sehr gute verkehrliche Anbindung an Bremen und Hamburg mit dem ÖPNV (Metronom), daher auch vorteilhafter Standort für Pendler
- Viel Ausbaupotenzial in unter- oder ungenutzten Scheuen und Höfen für neue Wohnungsangebote
- Vergleichsweise günstiges Bauland

- HEMMNISSE

- Geringe Flächenverfügbarkeit, insbesondere für den Geschosswohnungsbau im Kernbereich eingeschränkt, geringe Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer, planungsrechtliche Restriktionen, natürliche Grenzen (Gewässer) etc.
- Tlw. enge Handlungsspielräume in den Ortsteilen, hinsichtlich der Baulandausweisung, durch bauleitplanerischer und raumordnerischer Vorgaben (u.a. Geruchsbelastungen und Eigenentwicklung)
- Schwierige Aktivierung von Grundstücken in der Innenentwicklung
- Geringes Investoreninteresse bei der Schaffung bezahlbarer Wohnungen

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes

Sehr wichtiges Handlungsfeld, um Wohnraum für alle Zielgruppen zu schaffen, darunter insbesondere einkommensschwächere Haushalte, Senioren sowie Starterhaushalte und junge Paare.

Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern

Sehr wichtiges Handlungsfeld, die Versorgung Einkommensschwacher geht einher mit dem Ziel der Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes.

Begleitung des demografischen Wandels

Derzeit weniger bedeutsames Thema, denn die Bewohnerschaft in der Gemeinde ist von Familien geprägt. Der Generationenwechsel in den Eigenheimen und die Schaffung alternativer Wohnformen im Alter wird jedoch zukünftig mehr an Bedeutung gewinnen.

Baulandmanagement

Sehr wichtiges Handlungsfeld, um die vorhandenen Bedarfe zu decken und gleichzeitig sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Zukünftig wichtiges Thema, da viele ältere Eigenheime vorhanden sind, zudem ältere Hofanlagen in den ländlicheren Bereichen, bei denen Rückbau Möglichkeiten für neue Wohnungsangebote schaffen kann.

Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen

Sehr wichtiges Thema, auch da der Wohnraum in Scheeßel begrenzt ist, wodurch die Ortsteile zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen.

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Die Gemeinde Scheeßel ist Mitglied in der ILE-Region „GesundRegion Wümme-Wieste-Niederung“, welche ab 2023 zur LEADER-Region wird und eine strategische Weiterentwicklung der Ortschaften und Dörfer zu zukunftssicheren und attraktiven Orten verfolgt. In der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Scheeßel sind folgende Themen und Zielsetzungen von Bedeutung:

- Die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Zielgruppen, insbesondere durch die Erweiterung des Angebots an Wohnungen und Wohnformen in Mehrfamilienhäusern sowohl für Ältere hinsichtlich kleiner barrierearmer Wohnungen als auch Angebote für Starterhaushalte, junge Paare und einkommensschwache Haushalte.
- Der aktuelle Bedarf an bezahlbaren kleinen Wohnungen kann durch das bestehende Angebot nicht gedeckt werden. Zukünftig soll daher bei neuen Baugebieten und Nachverdichtungen verstärkt der Neubau von Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden, wobei eine Durchmischung verschiedener Wohnformen angestrebt wird. In diesem Zusammenhang ist auch die zukünftige Entwicklung der rd. 90 öffentlich geförderten Bestandswohnungen an der Fliederstraße relevant, dort werden in den nächsten Jahren die Bindungen auslaufen, die Kommune wünscht sich entsprechende Beratungsangebote, welche kommunalen Möglichkeiten bestehen, die dort auslaufenden Bindung ggf. zu verlängern oder an anderer Stelle zu kompensieren.
- Derzeit wird das Baugebiet „HelLa“ im Ortskern Scheeßel geplant, welches 2023 in die Vermarktung gehen soll. Das Baugebiet sieht sowohl Flächen für den Eigenheimbau als auch für den Geschosswohnungsbau vor, für letzteres soll überprüft werden, inwiefern dort auch öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden kann. Schon jetzt besteht eine hohe Nachfrage für das Baugebiet, die Wartelisten für die Bauplätze für Eigenheime sind bereits um ein Vielfaches überzeichnet.
- In der Wohnbaulandentwicklung sollen zukünftig verstärkt Nachverdichtungspotenziale geprüft werden. Potenziale bestehen sowohl in Leerständen, dem Generationenwechsel im Bestand sowie ehemaligen Hofanlagen, die Potenziale für Mehrgenerationenwohnprojekte etc. bieten, dort sind entsprechende baurechtliche Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung zu prüfen.
- Im Rahmen der zukünftigen Partizipation als LEADER-Region sollen die Ortsteile weiter gestärkt werden, im Rahmen der ILE-Region „GesundRegion Wümme-Wieste-Niederung“ wurden dort schon einige Projekte angestoßen.

KOMMUNALSTECKBRIEF SAMTGEMEINDE SELSINGEN

LAGE



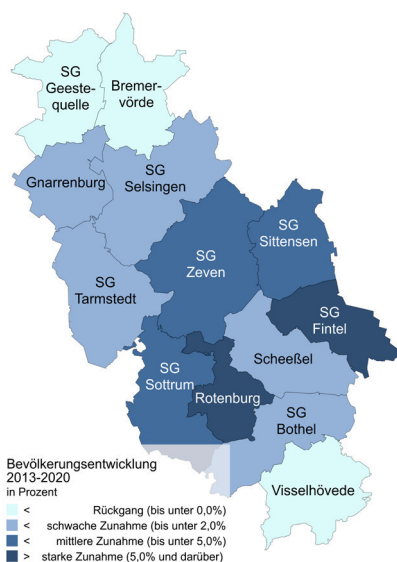
Die Samtgemeinde Selsingen liegt im nördlichen Kreisgebiet und besteht aus den acht Mitgliedsgemeinden Anderlingen, Deinstedt, Farven, Ostereistedt, Rhade, Sandbostel, Seedorf und Selsingen. Letztere ist die Sitzgemeinde und zugleich größte Gemeinde der Samtgemeinde und zählt zusätzlich zu den Grundzentren im Kreisgebiet. Im Norden beginnend wird die Samtgemeinde von der Stadt Bremervörde, dem Landkreis Stade, den Samtgemeinden Zeven und Tarmstedt sowie von der Gemeinde Gnarrenburg umschlossen. Die Bundesstraße 71 führt durch die Samtgemeinde und bietet u.a. Anbindung an die Städte Bremervörde und Zeven.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

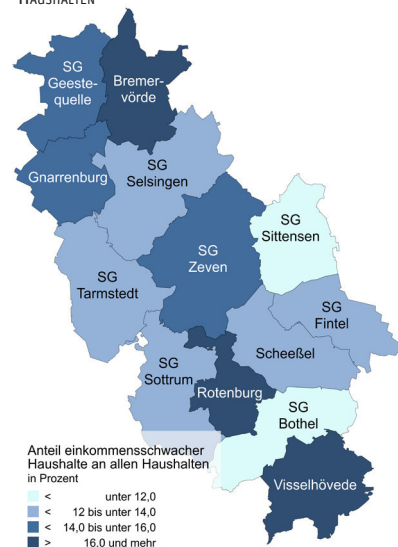


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	9.527	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	0,2	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	1,1	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	16,8	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	14,5	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	42,5	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	26,2	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	7,9	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	54.538	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	2,6	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	12,3	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	0	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW

2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



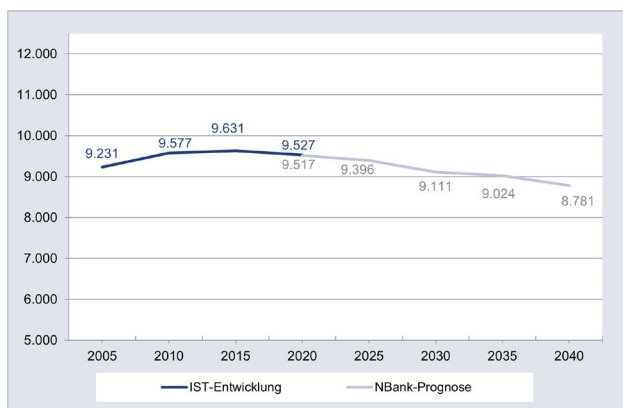
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	4.297	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	13,1	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	23	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	7	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	88,0	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	53	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	197.837	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	5,46	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

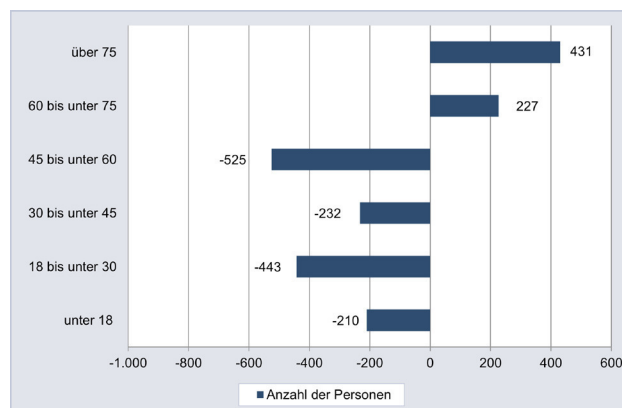


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	9.534	163.093
Einwohnerzahl 2040	9.534	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-7,9	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-13,3	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	27,0	15,2
Zahl Haushalte 2019	3.864	75.996
Zahl Haushalte 2040	3.659	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat die Einwohnerentwicklung in Selsingen gut vorausgeschätzt. Die Bevölkerungszahl liegt derzeit mit +10 Personen geringfügig über dem Prognosewert. Seit 2016 verzeichnet Selsingen eine rückläufige Einwohnerentwicklung. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies könnte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Selsingen auswirken. Trotzdem kann unter den gegebenen Umständen davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung in Selsingen auch zukünftig abnehmen wird. Dieser Effekt könnte jedoch ggf. geringer ausfallen als prognostiziert.
- In Selsingen wird sich in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich eine Zunahme der Seniorenhaushalte vollziehen, während die übrigen Altersgruppen rückläufig sein werden. Die Zunahme wird den Bedarf an altengerechten Wohnformen spürbar erhöhen. Zudem dürfte sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen, der ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lässt, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE

	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	0	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	24	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	13 - 17	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,3 - 0,4	0,4



+ POTENZIALE

- Erheblicher Nachholbedarf im Eigenheimbau; kürzlich ausgewiesene Bauplätze sind dreifach überzeichnet
- Gute infrastrukturelle Versorgung im Hauptort Selsingen
- Starke Nachfrage und Bautätigkeit bei Miet- und Eigentumswohnungen
- Günstiges Bodenpreisniveau schafft bezahlbaren Wohnraum
- Spezielle Wohnraumnachfrage durch Kasernenstandort in der Mitgliedsgemeinde Seedorf
- In der Vergangenheit sind diverse neue Angebote für das Wohnen im Alter mit (optionalen) Betreuungsangeboten und gemeinschaftlichen Wohnformen geschaffen worden
- Die Dorferneuerung in allen Ortsteilen hat einen Anstoß für die Modernisierung des Altbaubestandes und der Umnutzung leerstehender Gebäudeteile gegeben

- HEMMNISSE

- Kommunalen Grundstückserwerb für Baugebietsausweisungen wird durch fehlende Verkaufsbereitschaft und z.T. hohe Kaufpreiserwartungen der Eigentümer gehemmt
- Fehlende wohnungsnaher Versorgungsinfrastruktur auf den Dörfern (Ausnahme: Rhade)
- Zu enge Handlungsspielräume in den Ortsteilen, um den Bedarf an Wohnraum zu decken, tlw. durch Vorgaben der Regionalplanung
- Fehlende Investoren im geförderten Wohnungsbau
- Es fehlen lt. ISEK kleine, bezahlbare Wohnungen im Hauptort sowie barrierearme Wohnungen und weitere Angebote im Mehrgenerationenwohnen

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Wichtiges Thema, um neue Wohnformen für spezifische Wohnwünsche anbieten zu können
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Weniger wichtiges Thema, allerdings formuliert das ISEK (s.u.) die Schaffung kleiner, bezahlbarer Wohnungen als Handlungsfeld
Begleitung des demografischen Wandels	Wichtiges Thema, um älteren Haushalten eine Wohnalternative zu bieten und Wohnraum für Familien zu schaffen
Baulandmanagement	Wichtiges Thema, um neue Wohnangebote schaffen zu können
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Weniger wichtiges Thema
Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen	Weniger wichtiges Thema

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Für die Zielformulierung existieren in Selsingen zwei strategische Konzepte, die u.a. auch Aussagen zu wohnungsmarktbezogenen Themen treffen: Das Integrierte energetische Quartierskonzept aus dem Jahr 2016 für den Ortskern sowie das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Selsingen-Mitte, das als Leitbild für die Ortsentwicklung den Leitsatz „Selsingen für Jung und Alt lebenswert gestalten“ formuliert. Wichtige Themen, Zielsetzungen und Maßnahmen sind demnach:

- Energetische Erneuerung des Gebäude- und Wohnungsbestandes vor allem im Hauptort, aber auch in den Dörfern: energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnsubstanz. Dazu bietet die Gemeinde im Rahmen eines energetischen Sanierungsmanagements Unterstützung und Beratung an (vgl. ISEK, S. 114).
- Begleitung des demografischen Wandels durch Schaffung von Barrierearmut im öffentlichen Raum, insbesondere im Hauptort und die öffentlichen Flächen (Plätze, Verkehrsraum) betreffend.
- Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender sowie fehl- oder mindergenutzter Gebäude (auch energetische Sanierung).
- Schaffung eines differenzierteren Wohnungsangebotes, u.a. Unterstützung von Mehrgenerationenwohnprojekten, barrierearmes sowie behinderten- und altengerechtes Bauen und Planen unterstützen, mehr Angebot an kleinen und bezahlbaren Wohnungen.
- Gebäuderückbau, insbesondere bei fehlender Nutzung und Neuordnung von Baugrundstücken, etwa durch Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern im Hauptort.

KOMMUNALSTECKBRIEF SAMTGEMEINDE SITTENSEN

LAGE



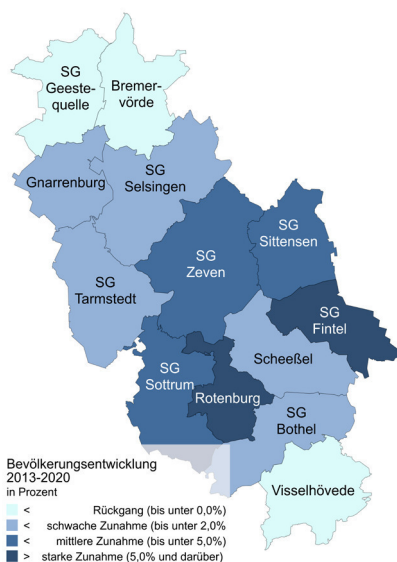
Die Samtgemeinde Sittensen ist eine mittelgroße Kommune im Landkreis Rotenburg (Wümme) und ist geographisch im östlichen Kernbereich des Landkreises zu verorten. Dort grenzt sie sowohl an den Landkreis Stade als auch an den Landkreis Harburg. Im Süden und Westen schließen sich neben Scheeßel die Samtgemeinden Fintel und Zeven an. Sittensen untergliedert sich in neun Mitgliedsgemeinden: Groß Meckelsen, Hamersen, Kalbe, Klein Meckelsen, Lengenbostel, Sittensen, Tiste, Vierden und Wohnste. Der Verwaltungssitz befindet sich in der größten Gemeinde Sittensen, die auch ein Grundzentrum ist. Die Autobahn A1 führt durch das nördliche Gebiet der Samtgemeinde und bietet dem motorisierten Individualverkehr eine vorteilhafte Anbindung an die Metropolen Hamburg und Bremen.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

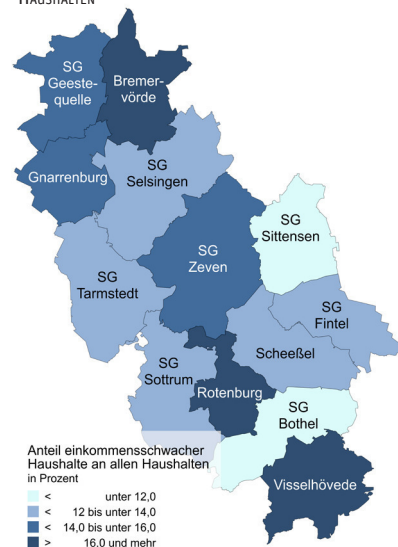


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	11.316	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	4,2	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	6,3	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	17,8	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	12,5	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	43,6	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	26,1	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	14,8	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	56.561	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	2,1	4,3
Anteil einkommensschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	11,3	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	0	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW

2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



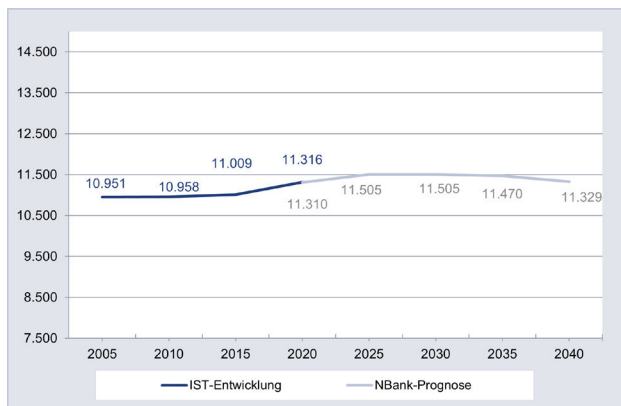
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	5.247	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	18,3	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	43	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	15	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	81,4	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	106	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	258.714	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	6,36	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

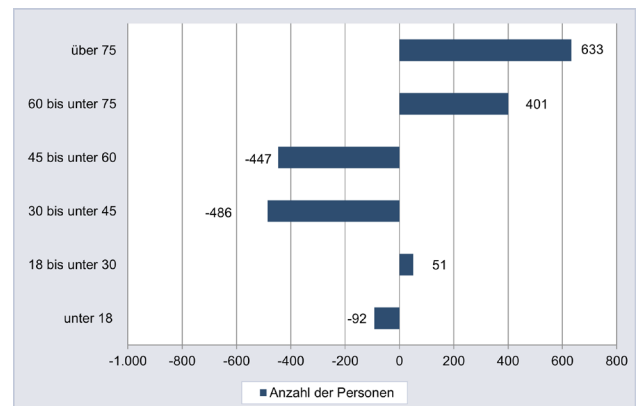


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	11.268	163.093
Einwohnerzahl 2040	11.329	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	0,5	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-4,5	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	35,6	15,2
Zahl Haushalte 2019	4.818	75.996
Zahl Haushalte 2040	5.131	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat die Einwohnerentwicklung in Sittensen gut vorausgeschätzt. Die Bevölkerungszahl liegt derzeit mit +6 Personen geringfügig über dem Prognosewert. Seit 2014 verzeichnet Sittensen einen spürbaren Einwohnerzuwachs. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies könnte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Sittensen auswirken. Die bis 2030 prognostizierten Einwohnerzuwächse könnten länger anhalten und erst viel später in den für das Kreisgebiet prognostizierten Rückgang einschwenken.
- In der Entwicklung der Altersklassen wird sich in Selsingen in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich eine enorme Zunahme der Seniorenhaushalte vollziehen. Dies wird den Bedarf an altengerechten Wohnformen erheblich erhöhen. Zudem dürfte sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen, der ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lässt, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte. Zudem wächst voraussichtlich der Bedarf an attraktiven Wohnungen – auch zur Miete – für die Gruppe der jungen Haushalte unter 30 Jahren.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE

	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	295	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	154	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	15 - 21	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,3 - 0,4	0,4



+ POTENZIALE

- Vorteilhafte verkehrliche Anbindung durch die Autobahn A1, daher vorteilhafter Standort für Pendler
- Sehr gutes Infrastrukturangebot in Sittensen mit Einzelhandelsangeboten, diversen Nahversorgern, ärztlicher Versorgung und allen Schulformen; auch in allen Mitgliedsgemeinden ist das Grundgerüst familiärer Infrastruktur vorhanden
- Wachsende Samtgemeinde durch positive Rahmenbedingungen
- Große Beliebtheit als Wohnstandort, daher hohe Nachfrage nach Wohnraum auch von außerorts, darunter Nachfrager aus den Metropolen Bremen und Hamburg
- Sozialer Zusammenhalt und aktive Dorfgemeinschaften in allen Mitgliedsgemeinden

- HEMMNISSE

- Hohe Baulandpreise, auch bedingt durch eine sehr große Nachfrage, nicht nur in Sittensen, sondern auch in den anderen Mitgliedsgemeinden
- Versorgungsprobleme bei einkommensschwachen Haushalten, aufgrund mangelnder (bezahlbarer) Mietwohnungen, insbesondere für Singles, Starterhaushalte und Senioren
- Fehlende Investoren im bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau
- Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen bspw. im Rahmen eines Baulückenkatasters, welches für die Samtgemeinde personell kaum umsetzbar ist

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Sehr wichtiges Handlungsfeld, da verschiedene Nachfragergruppen am Wohnungsmarkt bestehen und insbesondere Einkommensschwächere, wie bspw. Starterhaushalte, junge Paare in der Ausbildung oder Senioren ein entsprechendes Angebot benötigen
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Sehr wichtiges Thema, da der Bedarf vorhanden ist und das derzeitige Angebot diesen bei weitem nicht decken kann
Begleitung des demografischen Wandels	Zurzeit ein weniger bedeutsames Handlungsfeld, der Generationenwechsel in den Bestandseigenheimen vollzieht sich bereits, allgemein ist die Bewohnerschaft in der Samtgemeinde von Familien geprägt
Baulandmanagement	Wichtiges Handlungsfeld, um die vorhandenen Bedarfe zu decken
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Weniger bedeutsames Thema, denn der Großteil der Bestandsgebäude ist im guten Zustand. Bei Wiederverkauf werden die Gebäude zumeist modernisiert oder durch Rück- und Neubau ersetzt, tlw. gibt es ehemalige Hofanlagen, die noch Potenziale bieten
Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen	Weniger bedeutsames Thema, die Rahmenbedingungen sind in den Mitgliedsgemeinden allgemein gut

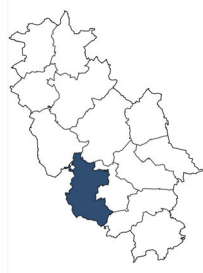
ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Die Samtgemeinde Sittensen arbeitet bereits auf verschiedenen Ebenen an der zukünftigen Entwicklung. Dazu zählt auch das 2022 abgeschlossene Interkommunale Entwicklungskonzept der ILE Region Börde Oste-Wörpe, welches eine strategische Weiterentwicklung der Ortschaften und Dörfer zu zukunftssicheren und attraktiven Orten verfolgt. Wichtige Themen, Zielsetzungen und Maßnahmen sind demnach:

- Schaffung alternativer Wohnungsangebote für Senioren, darunter auch Mehrgenerationenhäuser, Seniorenwohngemeinschaften, betreutes Wohnen etc. derzeit wird in Sittensen in der Scheeßler Straße eine Seniorenresidenz gebaut. In den übrigen Mitgliedsgemeinden gibt es hingegen kaum alternative Angebote für das Wohnen im Alter.
- Derzeit sind in Sittensen Investoren im Geschosswohnungsbau tätig, nicht nur in Neubaugebieten, auch im Bestandsumbau bzw. Ersatzbau. Es besteht eine gute Nachfrage im höherpreisigen Segment sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen.
- Bedarfe bestehen im preisgünstigen Segment, welches derzeit im Neubau nicht realisiert wird. Zur Schaffung geförderten Wohnungsneubaus müssten die Mitgliedsgemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Grundstückspolitik zukünftig entsprechende Regelungen treffen (bspw. Vorgaben zu einem festgelegten Anteil an geförderten Wohnungen); die Gemeinde Sittensen trifft dazu Vorüberlegungen. Dann böte sich auch die Chance, einkommensschwachen Wohnungssuchenden, darunter verstärkt Singles und Auszubildene, ein Wohnungsangebot zu bieten und sie an die Gemeinde zu binden bzw. dort zu halten.
- Hinsichtlich der Versorgung einkommensschwacher Haushalte und der Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes soll zukünftig nicht nur auf (private) Investoren gesetzt werden, sondern auch überlegt werden, inwiefern andere Umsetzungsstrukturen bspw. im genossenschaftlichen Rahmen möglich sind, um adäquate Angebote im Geschosswohnungsbau zu schaffen.
- Das interkommunale Entwicklungskonzept zeigt zum Thema Wohnen ebenfalls auf, dass in Sittensen ein ausdifferenziertes Wohnangebot fehlt, etwa im Hinblick auf Mietwohnungen und ein hinreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum.

KOMMUNALSTECKBRIEF SAMTGEMEINDE SOTTRUM

LAGE



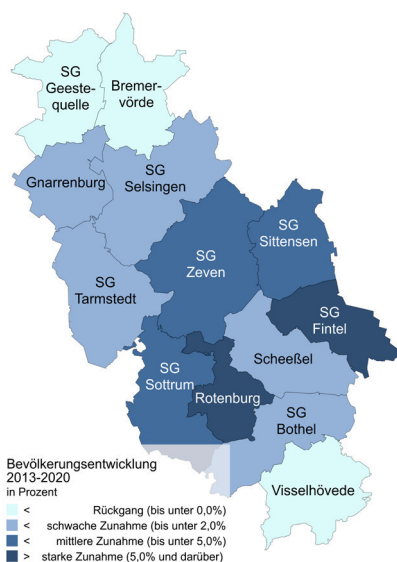
Die Samtgemeinde zählt zu den mittelgroßen Kommunen und ist geographisch im westlichen Kernbereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu verorten. Sie setzt sich aus den Gemeinden Ahausen, Bötersen, Hassendorf, Hellwege, Horstedt, Reeßum und Sottrum zusammen. Letztere ist eines der Grundzentren im Landkreis. Im Westen grenzt sie an die Kreisstadt Rotenburg. Zu den Nachbargemeinden zählen zudem die Samtgemeinden Tarmstedt, Zeven und Bothel sowie der Landkreis Verden. Der Bahnhof der Gemeinde ist u.a. Haltepunkt für den Metronom, welcher eine Anbindung nach Hamburg-Rotenburg (Wümme)-Bremen bietet. Zudem führen die Bundesstraße 75 und die Autobahn A1 durch die Samtgemeinde und bieten so auch über den motorisierten Individualverkehr eine Anbindung Richtung Kreisstadt sowie den Metropolen Bremen und Hamburg.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

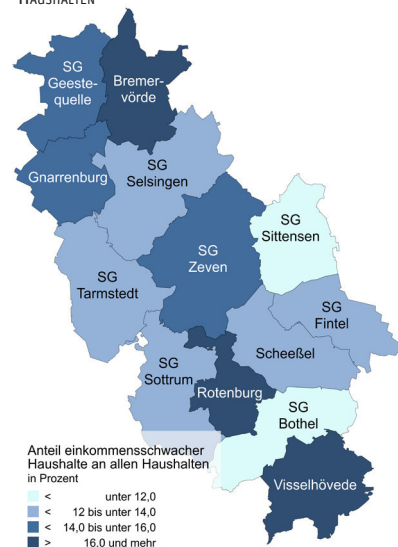


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	14.880	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	4,3	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	4,5	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	18,8	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	12,9	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	41,1	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	27,1	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	14,3	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	55.068	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	2,8	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	13,2	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	1	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW
2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



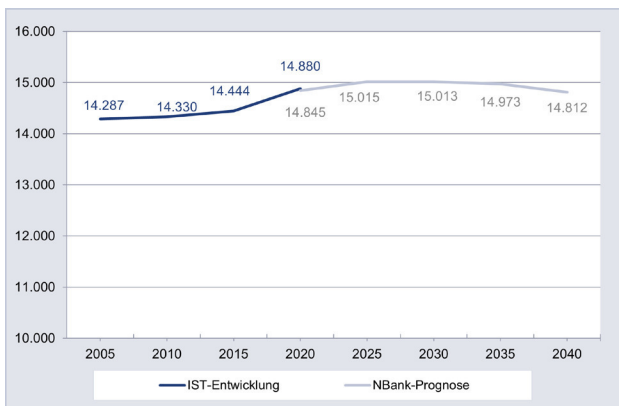
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	6.788	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	14,6	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	40	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	16	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	85,2	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	66	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	261.957	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	6,52	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

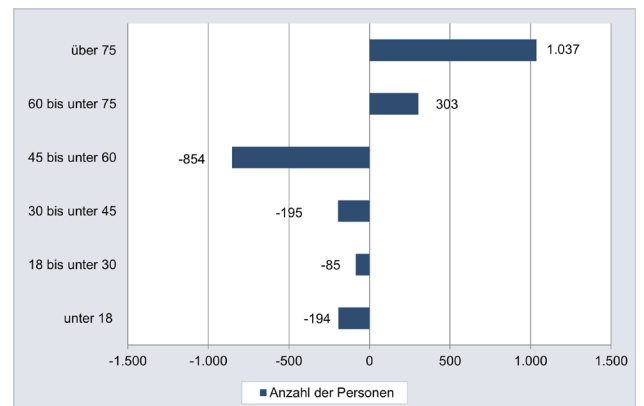


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	14.800	163.093
Einwohnerzahl 2040	14.812	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	0,1	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-6,9	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	34,0	15,2
Zahl Haushalte 2019	6.327	75.996
Zahl Haushalte 2040	6.740	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



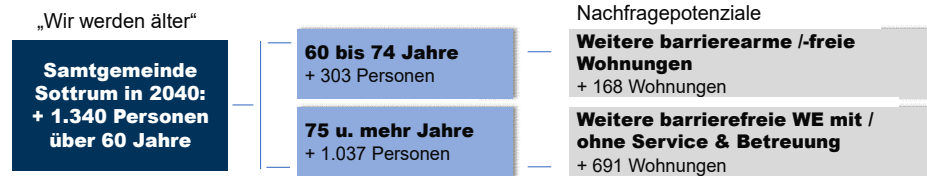
ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat die Einwohnerentwicklung in Sottrum gut vorausgeschätzt. Die Bevölkerungszahl liegt derzeit mit +35 Personen geringfügig über dem Prognosewert. Seit 2013 verzeichnet Sottrum einen stetigen Einwohnerzuwachs. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies könnte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Sottrum auswirken. Die bis 2030 prognostizierten Einwohnerzuwächse könnten länger anhalten und erst viel später in den für das Kreisgebiet prognostizierten Rückgang einschwenken.
- In der Entwicklung der Altersklassen wird sich in Sottrum in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich eine enorme Zunahme der Seniorenhaushalte vollziehen, insbesondere in der Altersgruppe über 75 Jahre. Die Zunahme wird den Bedarf an altengerechten Wohnformen spürbar erhöhen. Zudem dürfte sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen, der ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lässt, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	418	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	166	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	23 - 27	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,3 - 0,4	0,4



+ POTENZIALE

- Gute Versorgungsinfrastruktur in der Funktion als Grundzentrum inkl. Oberstufengymnasium
- Sehr gute ÖPNV- sowie MIV-Anbindung
- Investoren vor Ort tätig

- HEMMNISSE

- Verfügbarkeit von Wohnbauland bzw. Tauschflächen für landwirtschaftliche Betriebe
- Schwierige Aktivierung von Grundstücken in der Innenentwicklung
- Bislang sehr begrenzte personelle Ressourcen in der Abteilung Bauen; jetzt erstmals Stadtplanerin eingestellt

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Wichtiges Handlungsfeld, um neue Wohnformen für spezifische Wohnwünsche anbieten zu können
Versorgung einkommenschwächerer Haushalte sichern	Weniger wichtiges Handlungsfeld, allerdings wird ein Wohnungsbedarf gesehen
Begleitung des demografischen Wandels	Wichtiges Thema, um älteren Haushalten eine Wohnalternative zu bieten und Wohnraum für Familien zu schaffen
Baulandmanagement	Wichtiges Handlungsfeld, um neue Wohnangebote schaffen zu können
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Zurzeit weniger bedeutsames Handlungsfeld
Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen	Zurzeit weniger bedeutsames Handlungsfeld

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Die zentrale Fragestellung, wie sich Sottrum in Zukunft entwickeln soll, wurde im Rahmen der Erstellung des integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes „Sottrum 2030“ intensiv mit vielen Beteiligten diskutiert. Im Ergebnis will die Gemeinde die vorhandenen dörflichen Strukturen behutsam weiterentwickeln, und so den vorhandenen Entwicklungsdruck kanalisieren. Dies gilt auch für die Mitgliedsgemeinde Ahausen. Dies bedeutet, dass durch eine vorsichtige Neuordnung von bestehenden Nutzungsstrukturen im Kernort Potenziale für eine wohnbauliche Innenentwicklung geschaffen werden sollen. Welcher Weg in der Entwicklung von Wohnbauprojekten eingeschlagen werden soll, ist noch aus dem Gemeindeentwicklungskonzept abzuleiten.

Wichtige Themen, Zielsetzungen und potenzielle Maßnahmen können dennoch benannt werden:

- Bewahrung und vorsichtige Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen
- Qualitätsvolle Entwicklung des Wohnstandortes Sottrum auch bei expandierenden oder emittierenden gewerblichen Nutzungen
- Schaffung von attraktiven, vielfältigen Wohnangeboten
- Schaffung eines Angebotes an bezahlbaren Wohnungen (u.a. zur Miete), etwa für junge Arbeitnehmer
- Erstmalige Bereitstellung von kleineren Baugrundstücken mit 400 bis 500 m² Fläche für die Generation 50 Plus (beim nächsten Baugebiet geplant)
- Umnutzung von aufgelassenen Hofstellen in den Ortsteilen für generationenübergreifendes Wohnen – Entwicklung von innovativen Wohnprojekten
- Altersgerechtes Bauen im Ortskern mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen; Seniorenresidenz bereits vorhanden

KOMMUNALSTECKBRIEF SAMTGEMEINDE TARMSTEDT

LAGE



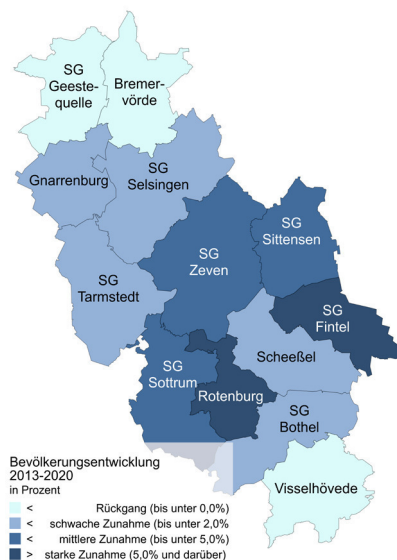
Die Samtgemeinde Tarmstedt setzt sich aus den acht Mitgliedsgemeinden Bredorf, Bühlstedt, Hepstedt, Kirchtimke, Tarmstedt, Vorwerk, Westertimke und Wilstedt zusammen. Der Verwaltungssitz der Samtgemeinde befindet sich in Tarmstedt, die Gemeinde gehört zudem zu den Grundzentren im Kreisgebiet. Die Samtgemeinde grenzt im Süden und Westen an die Landkreise Osterholz und Verden. Im Norden gliedert sich die Gemeinde Gnarrenburg an, östlich liegen die Samtgemeinden Selsingen und Zeven sowie Sottrum im Süden.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

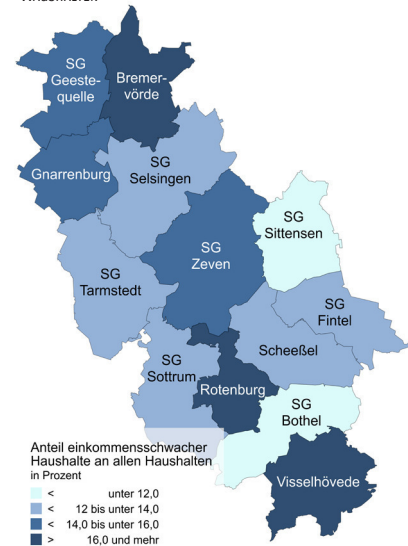


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	10.862	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	1,8	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	5,2	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	16,9	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	12,9	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	40,3	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	29,9	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	26,4	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	53.908	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	2,3	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	12,2	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	0	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW

2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



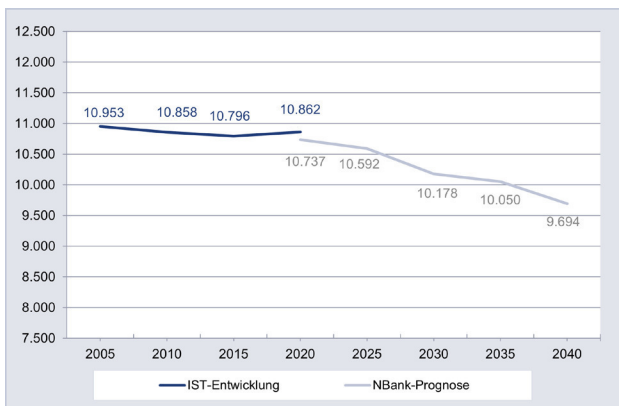
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	4.986	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	12,3	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	31	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	7	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	89,5	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	101	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	229.807	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	6,44	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

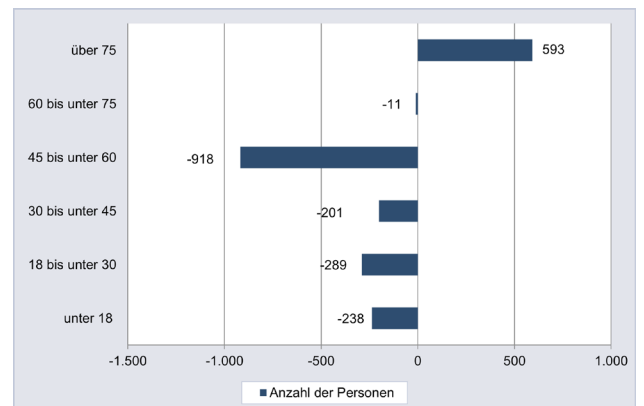


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	10.758	163.093
Einwohnerzahl 2040	9.694	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-9,9	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-13,1	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	18,6	15,2
Zahl Haushalte 2019	4.557	75.996
Zahl Haushalte 2040	4.231	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat die Einwohnerentwicklung in Tarmstedt spürbar unterschätzt. Die Bevölkerungszahl liegt derzeit mit immerhin +125 Personen über dem Prognosewert. Dies hat u.a. mit dem sprunghaften Einwohnerzuwachs in 2020 zu tun. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies dürfte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Tarmstedt auswirken. Der berechnete Einwohnerrückgang könnte ggf. erst später einsetzen bzw. geringer ausfallen als prognostiziert.
- In der Entwicklung der Altersklassen könnte sich in Tarmstedt in den nächsten 20 Jahren eine Abnahme der Personen unter 60 Jahren vollziehen, während die Zahl der Seniorenhaushalte aller Voraussicht nach zunehmen wird. Dies betrifft die Gruppe der älteren Personen ab 75 Jahren. Sie werden den Bedarf an altengerechten Wohnformen spürbar erhöhen. Zudem dürfte sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen, der ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lässt, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE

	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	0	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	21	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	15 - 20	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,3 - 0,4	0,4



+ POTENZIALE

- Vorteilhafte Infrastruktur in der Gemeinde Tarmstedt als Grundzentrum: u.a. diverse Nahversorger, Grundschulstandort
- Einwohnerzuwachs und gute Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Bauplätzen für den Eigenheimbau; kürzlich ausgewiesene Bauplätze in Tarmstedt waren vierfach überzeichnet
- Viel Potenzial durch untergenutzte oder leerstehende Scheunen und Hofstellen für neue Wohnungen

- HEMMNISSE

- In den meisten Mitgliedsgemeinden geringe Infrastrukturangebote
- Für weitere Baulandausweisungen und damit eingehendem Einwohnerzuwachs wäre zunächst ein Infrastrukturausbau notwendig, insbesondere im Bereich der Betreuungsangebote
- Hohe Baukosten und steigende Baulandpreise erschweren preisgünstigen Wohnungsneubau

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Weniger bedeutsames Thema, denn es bestehen bereits vielfältige Wohnformen. Die überwiegende Nachfrage konzentriert sich jedoch auf das freistehende Eigenheim, dort könnten zukünftig auch neue Wohnformen und kleinere Wohnungsangebote (bspw. Tiny-Houses) stärker thematisiert werden.
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Zurzeit weniger bedeutsames Thema, da ein geringerer Anteil Einkommensschwächerer in der Bevölkerung vorherrscht und Wohnraum aller Preisklassen vorhanden ist. Bei neuen Wohngebieten sollen jedoch zukünftig die Themen „preisgünstig“ und „altersgerecht“ mitgedacht werden.
Begleitung des demografischen Wandels	Ein weniger bedeutsames Thema, das zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen wird, derzeit ist der Generationenwechsel bereits im Gange und vollzieht sich reibungslos.
Baulandmanagement	Wichtiges Handlungsfeld, das seit Jahren aktiv betrieben wird. Zukünftig muss bei der Neuentwicklung der entsprechende Infrastrukturbedarf/-ausbau berücksichtigt werden.
Qualifizierung des Wohnungsbestandes	Wichtiges Thema, hier sind weitergehende Informationen und Zugänge zu Förderprogrammen notwendig, die Anreize für private Investitionen bieten. Auch Entwicklungsperspektiven für untergenutzte Hofanlagen sind in allen Gemeinden ein Thema.
Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen	Wichtiges Thema, die Bedarfe bestehen in allen Mitgliedsgemeinden, dort setzt auch das Interkommunale Entwicklungskonzept an.

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Die Samtgemeinde Tarmstedt ist Mitglied der Region Börde Oste-Wörpe, für die jüngst ein Interkommunales Entwicklungskonzept erstellt wurde, das eine strategische Weiterentwicklung der Ortschaften und Dörfer zu zukunftssicheren und attraktiven Orten verfolgt. Für die Entwicklung der Samtgemeinde Tarmstedt sind folgende Themen und Zielsetzungen von Bedeutung:

- Bei der Wohnbaulandentwicklung sind die Gemeinden aktiv im Ankauf von potenziellen Wohnbauflächen und der entsprechenden Entwicklung von Bauplätzen. Dazu nutzen die Gemeinden unterschiedliche Vergabekriterien, bei denen in Tarmstedt bspw. Personen mit Kind ohne Eigentum sowie Personen, die aus der Samtgemeinde stammen, bevorzugt werden. Hiermit sollen die Zielgruppen der Familien und jungen Haushalte angesprochen werden.
- Die Schaffung von Wohnformen im Alter ist derzeit auch ein Thema. Hier bestehen bereits Angebote für altersgerechtes Wohnen bspw. durch Betreute Wohnangebote. Der Bedarf an solchen Wohnformen wird nach Einschätzung der Kommune zukünftig steigen.
- Das interkommunale Entwicklungskonzept zeigt zusätzliche Bedarfe und Handlungserfordernisse auf: Etwa die Revitalisierung der Hoflagen am westlichen Ortsrand und ein mangelndes Angebot an alternativen Wohnformen in Tarmstedt. Die Gemeinde Wilstedt hat derzeit zwei neue Wohngebiete mit je 20 Wohneinheiten in der Umsetzung. Gleichzeitig zeigt das Interkommunale Entwicklungskonzept für das ehemalige Pfarrhaus Potenziale für ein Mehrgenerationenwohnprojekt auf. Weitere Handlungserfordernisse werden für die Gemeinde in der Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen sowie der Realisierung neuer Wohnformen gesehen.

KOMMUNALSTECKBRIEF STADT VISSelhÖVEDE

LAGE



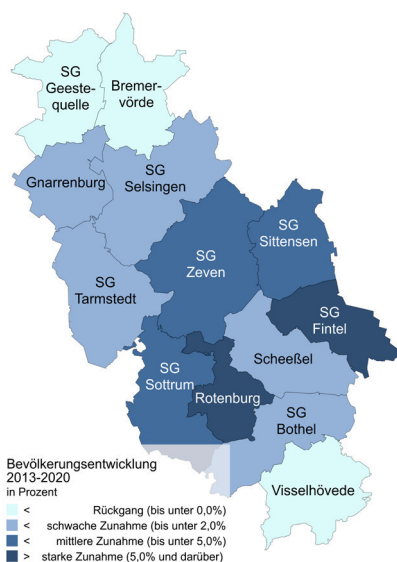
Die Stadt Visselhövede bildet den südlichsten Bereich des Kreisgebiets und grenzt dort an den Heidekreis und den Landkreis Verden. Nördlich des Stadtgebietes schließt sich die kreisangehörige Samtgemeinde Bothel an. Zudem stellt die Stadt im Kreisgebiet eines der Grundzentren dar. Visselhövede besteht neben dem Kernort aus 14 weiteren Ortschaften. Die Einwohner verteilen sich ungefähr zur Hälfte auf den Kernort und zur anderen Hälfte auf die übrigen Ortschaften. Die Bundesstraße 440 führt durch die Stadt und bindet an die Stadt Rotenburg im Norden und die Autobahn A7 in südlicher Richtung an.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

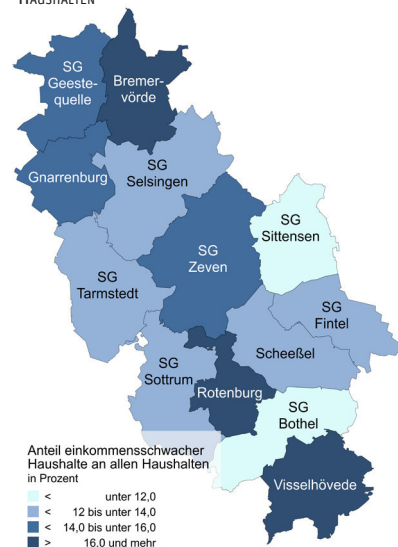


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	9.579	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	-3,4	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	-0,9	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	15,9	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	12,3	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	40,1	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	31,7	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	-9,2	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	45.822	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	6,9	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	18,2	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	6	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0,1	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW

2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



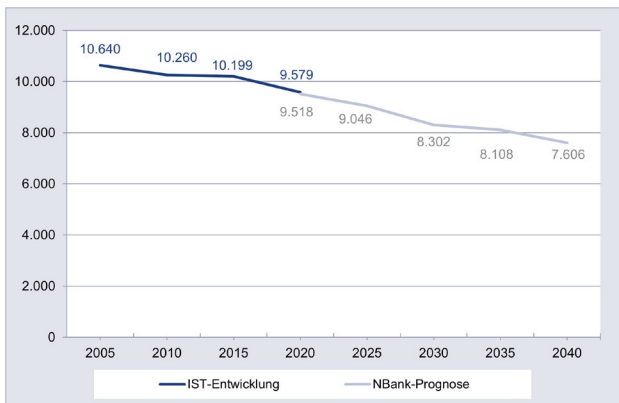
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	4.980	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	22,3	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	15	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	3	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	82,7	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	55	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	185.268	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	4,92	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

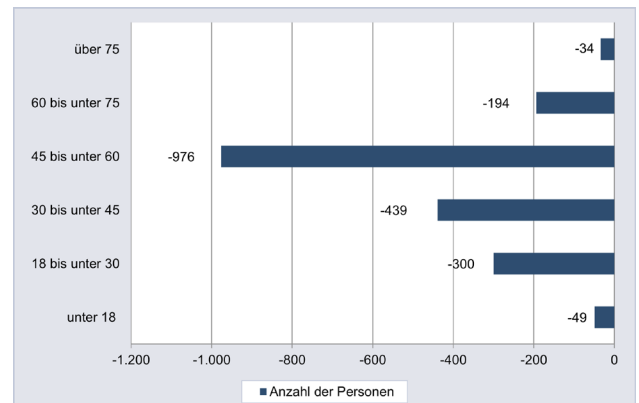


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	9.598	163.093
Einwohnerzahl 2040	7.606	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-20,8	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-3,3	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-7,7	15,2
Zahl Haushalte 2019	5.035	75.996
Zahl Haushalte 2040	3.847	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹



Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBANK hat die Einwohnerentwicklung in Visselhövede unterschätzt. Die Einwohnerzahlen der Stadt sind zwar seit 2017 sinkend, aber die Bevölkerungszahl übersteigt mit immerhin +61 Personen den Prognosewert. Die Annahmen der Prognose der NBANK, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies dürfte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Visselhövede auswirken. Der prognostizierte Einwohnerrückgang könnte für Stadt ggf. geringer ausfallen als prognostiziert.
- In der Entwicklung der Altersklassen wird sich in Visselhövede in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich eine Bevölkerungsabnahme in den mittleren Altersklassen vollziehen. Bei den älteren Senioren ab 75 Jahren und den Familien mit Kindern unter 18 Jahren könnte sich eine positive Nachfrage einstellen, da die prognostizierten Rückgänge sehr gering sind und sie sich schnell in Richtung Stabilität oder sogar Zuwachs verändern können. Vermutlich wird sich der Bedarf an altengerechten Wohnformen erhöhen. Auch das Angebot an Wohnformen für Familien dürfte noch lange Zeit eine wichtige Rolle am örtlichen Wohnungsmarkt spielen.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	55	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	39	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	20 - 23	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,4 - 0,5	0,4



+ POTENZIALE

- Breites Infrastrukturangebot inkl. Oberschule mit gymnasialem Angebot im Kernort fördert die Stadt der kurzen Wege
- Arbeitsplatzangebot direkt im Kernort fördert das Wohnen und das Arbeiten vor Ort
- Vorteilhafte Lage zwischen den Metropolen aufgrund der schnellen MIV-Anbindung an die A27 und A7 Richtung Hannover
- Potenziale in der Nachverdichtung in älteren Siedlungsbereichen
- Zahlreiche Bauträger sind auch im Mehrfamilienhausbau tätig
- Mehrere Impulse für wohnbauliche Entwicklung im Kernort

- HEMMNISSE

- Restriktive Baulandausweisungen in der Vergangenheit bremsen die wohnbauliche Entwicklung und den Einwohnerzuwachs aus
- Zu geringe Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer in den Ortschaften
- Aufgrund der Regionalplanung bestehen zu enge Handlungsspielräume in den Ortsteilen, um Bedarf an Wohnraum zu decken
- Knappe personelle Ressourcen in der Schaffung von Baurecht
- Fehlende nachhaltige Bewirtschaftungsperspektiven für ehemalige Kasernenwohnungen

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes

Das Thema ist von große Bedeutung, da Angebotslücke im Kernort bei kleinen Wohnungen für junge Haushalte geschlossen werden sollen; betreutes Wohnen mit Seniorentagespflege wird zurzeit errichtet; großer Bestand an Tiny Houses erweitert sich beständig; modellhaftes Projekt im genossenschaftlichen Wohnen wird entstehen

Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern

Das Thema ist von große Bedeutung, da in mindestens einem Bauprojekt die Errichtung von geförderten Mietwohnungen angestrebt wird

Begleitung des demografischen Wandels

Das Thema ist am Wohnungsmarkt ein „Selbstläufer“. Es wird bereits neues betreutes Wohnen an der Lindenstraße errichtet

Baulandmanagement

Das Thema ist von großer Bedeutung für die Ausweisung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und mehrere anvisierte Projekte der Nachverdichtung

Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Das Thema ist auch ein „Selbstläufer“, die Städtebauförderung im Kernort bereits viele Anstöße für private Sanierungen von Wohngebäuden gegeben hat und weitere Erneuerungsprojekte angestoßen sind

Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen

Das Thema hat eine untergeordnete Bedeutung, da Neubaupotenziale trotz Wohnungsnachfrage vor Ort nur eingeschränkt vorhanden sind

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Auch in Zukunft sollen einkommensschwache Haushalte in Visselhövede ein adäquates Wohnraumangebot finden. Hierzu sind zwei Neubauprojekte anvisiert bzw. in der Vorbereitung:

1. Neubauprojekt Mühlenhof eG im Baugebiet Zollikoferstraße-Ost: Das Unternehmen Ting-Projekte wird rund 29 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau errichten und hierzu eine neue private Wohnungsgenossenschaft „Mühlenhof eG“ gründen. Entstehen sollen drei Gebäude mit Gemeinschaftsräumen und bezahlbaren, barrierefreien sowie energieeffizienten Wohnungen, die mit emissionsfreien Baustoffen errichtet werden. Rd. 1/3 der Wohnungen sollen den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Der Erstbezug ist Anfang 2024 geplant.

2. Quartier Gartenstadt-Süd: Die vorhandene „Altensiedlung“ östlich der Gartenstraße wird neu beplant. Aktuell befinden sich dort 45 eingeschossige Apartments, die größtenteils von Senioren bewohnt werden. Die Immobilien sollen über einen längeren Zeitraum saniert werden und weitere Gebäude sollen auf der Nachverdichtungsfläche entstehen. Der noch sehr preisgünstige Wohnraum soll für weitere Jahre erhalten werden. Ggf. sind einige Bestandsgebäude perspektivisch zu ersetzen. Gewünscht wird, dass für einige Neubauwohnungen Mittel des geförderten Wohnungsbaus eingesetzt werden.

Zur Sicherung der Umsetzung geförderter Bauvorhaben erwägt die Stadt Visselhövede den Einsatz geeigneter städtebaulicher Instrumente.

Nach Jahren restriktiver Ausweisung von Neubaugebieten sollen wieder Flächen für den individuellen Wohnungsbau bereitgestellt werden, um dem Eigenbedarf, aber auch der auswärtigen Nachfrage gerecht zu werden und wieder verstärkt Einwohner an Visselhövede zu binden. Dazu zählt u.a. das zentrumsnahe Baugebiet Zollikoferstraße-Ost, auf dem insgesamt 20 Einfamilienhäuser entstehen können. Außerdem besteht entlang der Mühlenstraße ein Potenzial für die Errichtung mehrerer Mietwohnungen.

Es bestehen zudem Vorüberlegungen, den östlichen Teil der zentrumsnahen Fläche zwischen Lönsstraße und Große Straße neu zu überplanen. Möglich wird dies durch den in Kürze erfolgenden Rückbau nicht mehr sanierungsfähiger Häuser an der Großen Straße.

KOMMUNALSTECKBRIEF SAMTGEMEINDE ZEVEN

LAGE



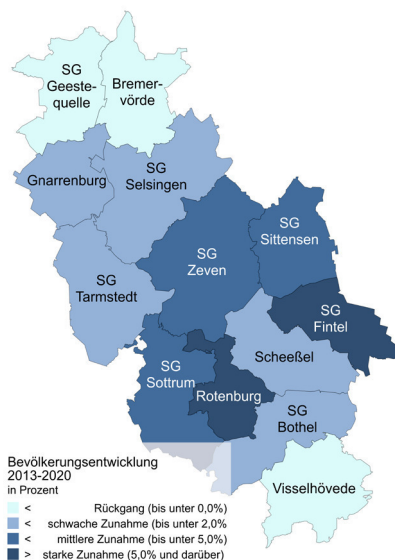
Die Samtgemeinde Zeven liegt im zentralen Kernbereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) und ist die einwohnerstärkste Kommune des Kreises. Die Samtgemeinde untergliedert sich in die Stadt Zeven und die Gemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen. Mehr als die Hälfte der Bevölkerung wohnt in der Stadt Zeven, diese zählt zugleich zu den drei Mittelzentren im Kreisgebiet, während die Gemeinde Heeslingen ein Grundzentrum darstellt. Durch die zentrale Lage im Landkreis hat die Samtgemeinde Berührungspunkte mit weiteren sechs kreisangehörigen Kommunen, darunter der Stadt Rotenburg im Süden. Im Nordosten grenzt zusätzlich der Landkreis Stade an. Die Samtgemeinde Zeven ist über die Autobahn A1 an die Metropolen Bremen und Hamburg sowie über die Bundesstraße 71 u.a. an die Städte Bremervörde und Rotenburg gut angebunden.

SOZIODEMOGRAPHISCHE UND -ÖKONOMISCHE DATEN ^{1,2}

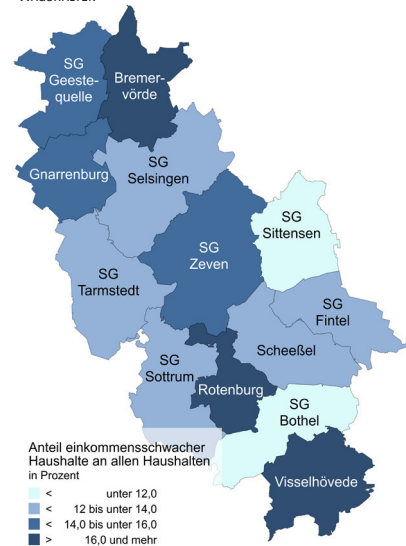


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl zum 31.12.2020	23.106	164.486
Einwohnerentwicklung 2013 - 2020 (in %)	2,6	2,0
Ø-jährliches Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2013 - 2020	3,9	4,8
Anteil unter 18-Jähriger in 2020 (in %)	17,2	17,0
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger in 2020 (in %)	14,1	13,2
Anteil 30- bis unter 60-Jähriger in 2020 (in %)	41,5	40,9
Anteil über 60-Jähriger in 2020 (in %)	27,3	29,0
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2016 - 2020 (in % am Arbeitsort)	15,7	7,8
Kaufkraft pro Haushalt (HH) und Jahr 2020	48.964	49.092

EINWOHNERENTWICKLUNG ¹



ANTEIL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN ^{1,2}



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG ^{1,2}



	KOMMUNE	LANDKREIS
SGB II Bedarfsgemeinschaften 2020 (Anteil an allen HH in %)	4,3	4,3
Anteil einkommenschwacher Haushalte (Anteil an allen HH in %)	15,5	15,3
Geförderte Mietwohnungen (MW) Dez. 2021	2	171
Anteil geförderte MW am gesamten Wohnungsbestand	0	0,2
Geförderte MW 2040 (Prognose ohne Neubau)	0	10

Quellenverweise:

1 NBank 2021: Basis-Indikatoren KommWob Niedersachsen für die Kommunen des LK ROW
2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout24 über den Zeitraum 2014 bis 2. Quartal 2021

4 Zensus 2011

5 Grundstücksmarktbericht 2021: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottendorf

WOHNUNGSBESTAND^{1,3,4}



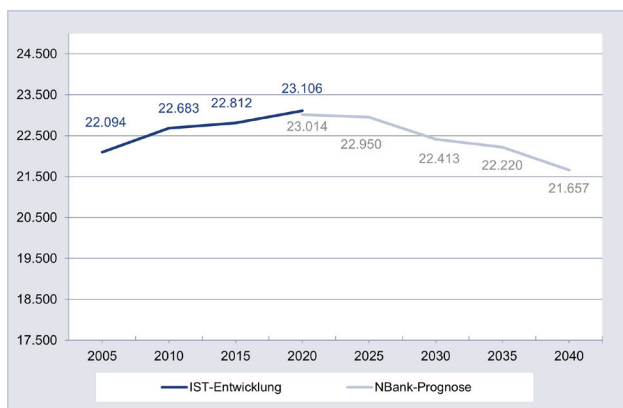
	KOMMUNE	LANDKREIS
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 2020 ¹	10.910	78.322
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 (in %) ¹	20,9	18,8
Ø Baufertigstellungen WE in Eigenheimen 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	53	394
Ø Baufertigstellungen WE in MFH 2013 - 2020 (pro Jahr) ¹	37	189
Anteil der WE in Gebäuden im Besitz von Privatpersonen (2011 in %) ⁴	79,2	84,1
Bauland mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten 2020 (€/m ²) ⁵	50	60
Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime 2014 - 2/2021 (in Euro) ³	224.296	228.024
Mittlerer Angebotspreis für MW 2014 - 2/2021 (in Euro/m ²) ³	6,68	6,47

PROGNOSE NBANK ¹

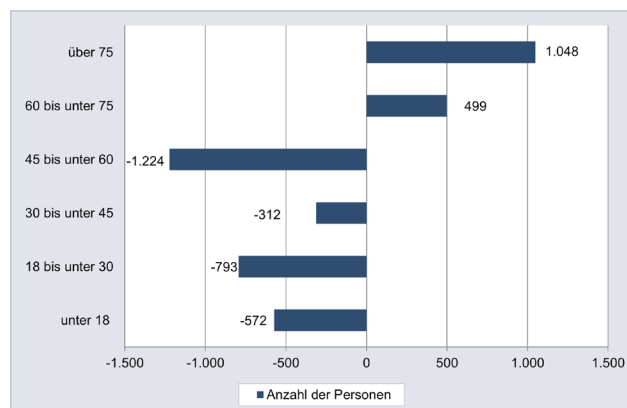


	KOMMUNE	LANDKREIS
Einwohnerzahl 2019	23.010	163.093
Einwohnerzahl 2040	21.657	148.415
Einwohnerentwicklung 2019 - 2040 in %	-5,9	-9,0
Entwicklung der unter 18-Jährigen 2019 bis 2040 in %	-14,3	-11,1
Entwicklung der über 60-Jährigen 2019 bis 2040 in %	25,3	15,2
Zahl Haushalte 2019	10.575	75.996
Zahl Haushalte 2040	10.352	70.595

IST-ENTWICKLUNG GGÜ. PROGNOSE KOMMUNE ¹



ALTERSSPEZIFISCHE VERÄNDERUNGEN 2019 - 2040 ¹

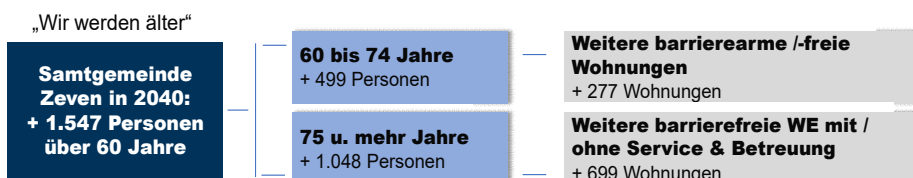


Gutachterliche Einschätzung der Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank hat die Einwohnerentwicklung in Zeven gut vorausgeschätzt. Die Bevölkerungszahl liegt derzeit mit +92 Personen etwas über dem Prognosewert. Seit 2013 verzeichnet Zeven einen stetigen Einwohnerzuwachs. Die Annahmen der Prognose der NBank, insb. zu den Wanderungen, führen aller Voraussicht nach zu einer Unterschätzung der demografischen Entwicklung im Kreisgebiet. Dies könnte sich auch perspektivisch auf die Bevölkerungsprognose für Zeven auswirken. Der schon ab 2020 prognostizierte Trend zu Einwohnerrückgängen könnte erst viel später einsetzen, während die Bevölkerungszahl zunächst noch zunimmt oder zumindest noch stabil bleibt.
- In der Entwicklung der Altersklassen wird sich in Zeven in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich eine erhebliche Zunahme der Seniorenhaushalte vollziehen, insbesondere in der Altersgruppe über 75 Jahre. Die Zunahme wird den Bedarf an altengerechten Wohnformen spürbar erhöhen. Zudem dürfte sich mit zunehmender Dynamik ein Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren vollziehen, der ein Angebot an gebrauchten Bestandseigenheimen entstehen lässt, das für die Wohneigentumsbildung junger Familien interessant sein dürfte.

QUALITATIVE BEDARFE UND NACHFRAGEPOTENZIALE

	KOMMUNE	LANDKREIS
Neubaubedarf WE in Eigenheimen 2019 - 2040 ¹	111	1.460
Neubaubedarf WE in MFH 2019 - 2040 ¹	153	1.014
Bedarf an preisgebundenen MW bis 2030	44	313
Angestrebter Anteil preisgebundener MW an allen WE	0,4	0,4



+ POTENZIALE

- Erheblicher Nachholbedarf im Eigenheimbau und auch Geschosswohnungsbau, insbesondere in der Stadt Zeven; fehlende Flächenverfügbarkeit in der Stadt führt zu angestauter Nachfrage
- Gute infrastrukturelle Versorgung und attraktive Arbeitgeber
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum auch von außerhalb, begründet durch die Lage zwischen den Metropolen Bremen und Hamburg sowie dem Arbeitsplatzangebot
- Interkommunales Entwicklungskonzept
- der ILE Region Börde Oste-Wörpe zur Entwicklung der Mitgliedsgemeinden
- Spezielle Wohnraumnachfrage insbesondere nach kleinen Wohnungen durch nahegelegenen Kasernenstandort in Seedorf
- In der Vergangenheit sind bereits neue Angebote für das Wohnen im Alter geschaffen worden, bspw. die Seniorenresidenz Mühlenpark in Zeven u.a. mit seniorenrechtlichen Wohnungen und Bungalows

- HEMMNISSE

- Kommunalen Grundstückserwerb für die Baugebietsausweisung wird durch verschiedene Faktoren wie der fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, komplexe Eigentümerstrukturen oder dem Wunsch nach Ersatz- bzw. Tauschflächen gehemmt
- Hohe Grundstückspreise erschweren preisgünstigen Neubau
- Stadt Zeven hat eine geringe Flächenverfügbarkeit und geringe Nachverdichtungspotenziale
- Fehlende Förderzugänge erschweren geförderten Wohnungsbau
- Geringer Anteil an (kleinen) bezahlbaren Wohnungen trifft auf eine deutlich höhere Nachfrage

HANDLUNGSFELDER

BEDEUTUNG DER HANDLUNGSFELDER

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes

Hat große Bedeutung, um zeitgemäße, attraktive und barrierefreie Wohnungen für unterschiedliche Nachfragergruppen zu schaffen (u.a. Starterhaushalte, junge Paare und Senioren).

Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern

Hat große Bedeutung, denn die Nachfrage ist höher als der vorhandene Wohnraum. Die Nachfrager sind insbesondere Arbeitnehmer aus dem produzierenden Gewerbe und Senioren. Um neue geförderte Wohnungen zu schaffen, fehlen jedoch tlw. die Voraussetzung (u.a. Wohnraumversorgungskonzept); Interesse von Investoren vorhanden.

Begleitung des demografischen Wandels

Ein bedeutsames Thema, denn der Generationenwechsel ist ein stetiger Prozess, der relativ reibungslos funktioniert, obgleich viele Ältere möglichst lange in ihrem Eigenheim bleiben möchten. Um älteren Haushalten, insbesondere mit geringer Rente, eine Wohnalternative zu bieten, fehlt es jedoch an bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen.

Baulandmanagement

Das Thema ist dauerhaft von Bedeutung, da in der Stadt Zeven die Nachfrage nach Bauland hoch ist, die Verfügbarkeit jedoch gering, wodurch der Druck auf dem Wohnungsmarkt entsteht. Das wirkt sich auf die übrigen Gemeinden aus, auch dort besteht eine spürbare Nachfrage nach Bauland.

Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Ein bedeutsames Handlungsfeld, da im Zuge des Generationenwechsels häufig modernisiert wird. Teilweise gibt es größere Hofanlagen mit Handlungsbedarfen, hier entwickeln die Gemeinden jedoch bereits Pläne und setzen Instrumente ein (u.a. durch Vorkaufssatzungen).

Stärkung der Ortsteile und Quartiere für das Wohnen

Ein bedeutsames Thema, hier setzt u.a. das Interkommunale Entwicklungskonzept an.

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Auch in Zukunft sollen die Haushalte in der Samtgemeinde Zeven ein vielfältiges Wohnraumangebot finden. Hierzu gibt es, neben verschiedenen Vorüberlegungen der Samtgemeinde, auch das im Jahr 2022 abgeschlossene Interkommunale Entwicklungskonzept der ILE Region Börde Oste-Wörpe, welches verschiedene Bedarfe und Ansätze aufzeigt. Wichtige Themen, Zielsetzungen und Maßnahmen sind demnach:

- In der Stadt Zeven ist ein starker Nachholbedarf vorhanden, durch die geringe Flächenverfügbarkeit sollen zukünftig verstärkt Nachverdichtungspotenziale überprüft werden.
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes u.a. für Starterhaushalte und junge Paare, die derzeit auf dem Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben ein geeignetes und auch bezahlbares Wohnungsangebot zu finden. Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist auch für andere Nachfrager relevant, darunter Senioren und diverse Arbeitnehmerin aus dem Niedriglohnbereich.
- Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte ist die Samtgemeinde bereits aktiv. Derzeit gibt es u.a. eine örtliche Arbeitsgruppe, die sich um adäquate Versorgungsmöglichkeiten für Wohnungslose bemüht. Darüber hinaus gibt es Vorüberlegungen bspw. zur Einführung einer entsprechenden Quote für geförderte Wohnungen im Zuge des Neubaus von Geschosswohnungen und für öffentlich geförderte Wohnungen in neuen Baugebieten sowie Gespräche mit potenziellen Investoren und anderen Wohnungsmarktakeuren.
- Relevant ist auch die Unterstützung von alternativen Wohnprojekten, barrierearmen Wohnangeboten sowie mehr Angeboten an kleinen und bezahlbaren Wohnungen auch in den zugehörigen Gemeinden. Dort plant u.a. die Gemeinde Elsdorf, ein generationenübergreifendes Wohnungsangebot ähnlich einem Wohnpark zu schaffen.
- Das interkommunale Entwicklungskonzept zeigt zum Thema Wohnen Handlungserfordernisse und Maßnahmen auf: Für Elsdorf wird ein fehlendes Angebot für Wohnen im Alter (Wohnen mit Service und Tagespflegestation) konstatiert sowie die Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen empfohlen. Für Heeslingen sind die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen, die Schaffung einer Seniorenwohnanlage sowie die Diversifizierung des Wohnangebots u.a. durch die Ansiedlung von Betriebswohnungen für die „Wilhelm Fricke SE“ zentrale Handlungsfelder. Für den Ortskern Zeven stehen dabei, auch vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und Bauland, laufende Anpassungsmaßnahmen der Flächen- und Bebauungsplanung im Vordergrund, die auf konzeptioneller Ebene zu koordinieren sind.