
Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden

Teilbericht Flecken Langwedel

Stand: 22.02.2018

**Flecken Langwedel
2017**

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden

Teilbericht Langwedel

Auftraggeber und Ansprechpartner

Landkreis Verden
Der Landrat
Stabstelle Planung
Lindhooper Straße 67 | 27283 Verden (Aller)

Volker Lück
Telefon: 04231-15-335
E-Mail: volker-lueck@landkreis-verden.de

Karin Vesper
Telefon: 04231-15-205
E-Mail: Karin-Vesper@landkreis-verden.de

Bearbeitung

protze + theiling GbR
Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen
Telefon: 0421-178647-70
E-Mail: post@pt-planung.de
Web: pt-planung.de

in Arbeitsgemeinschaft mit

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger Kunze PG
Friedrich-Ebert-Straße 153 | 34119 Kassel
Telefon: 0561-70048-68
E-Mail: post@akp-planung.de
Web: akp-planung.de

Dipl.-Ing. Uwe Höger | akp_

Dipl.-Ing. Tim König | akp_

M.A. Lisa Morgenschweis | p+t

Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t

22.02.2018

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1.	Aufgabe und Ziel des Wohnraumkonzepts	1
1.2.	Aufbau.....	2
1.3.	Regionale Einordnung, Gemeindestruktur	3
2	Demografieprofil	6
2.1.	Bevölkerungsentwicklung	6
2.2.	Wanderungsbewegungen.....	7
2.3.	Bevölkerungsprognose.....	8
2.4.	Prognose der Altersstruktur	11
2.5.	Prognose der Haushaltszahlen	11
3	Wohnungsmarktentwicklung.....	13
3.1.	Wohnungs- und Gebäudebestand.....	13
3.2.	Haushalte und Wohnungsgrößen	15
3.3.	Bautätigkeit	16
3.4.	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt	18
3.5.	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt.....	20
3.7.	Flächenpotenziale und Infrastruktur	21
4	Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte	24
4.1.	Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein	24
4.2.	Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II und SGB XII	24
4.3.	Wohngeldempfänger*innen	25
4.4.	Empfänger*innen von Leistungen nach dem AsylbLG und Geflüchtete	26
4.5.	Quote der einkommensschwachen Haushalte.....	26
4.6.	Menschen mit Behinderungen.....	27
4.7.	Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum.....	27
4.8.	Wohnraum für geflüchtete Menschen	28
4.9.	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII	28
5	Wohnungsbedarfsprognose	28
5.1.	Methodik der Bedarfsprognose	28
5.2.	Quantitative Bedarfe: Übersicht.....	32
5.3.	Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen	33
5.4.	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente	35
5.5.	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum	37
6	Fazit und Handlungsempfehlungen	39
7	Abkürzungsverzeichnis.....	43
8	Literatur und Quellen	44

1 EINLEITUNG

1.1. Aufgabe und Ziel des Wohnraumkonzepts

Seit dem Tiefpunkt in den Jahren 2008 und 2009 sind steigende Neubauzahlen von Wohnungen in Niedersachsen zu verzeichnen. Der Neubau von preiswerten, geförderten Wohnungen steigt jedoch nicht im selben Maße, wie der Neubau auf dem freien Wohnungsmarkt. Im Vergleich zum Jahr 2008 sind bezogen auf das gesamte Bauvolumen die neuen, geförderten und zweckgebundenen Wohnungen anteilig zurückgegangen. Auch der sogenannte Sickerereffekt, womit das Freimachen einer preiswerten Bestandswohnung nach einem Umzug in eine neu errichtete, höherpreisige Wohnung gemeint ist, kommt nachweislich der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preisgünstigem Wohnraum nicht zugute. Zudem ist seit 2009 eine steigende Zahl der aus Kriegs- und Krisengebieten Flüchtenden zu verzeichnen, deren Zahl 2015 einen Höhepunkt erreicht hatte und von denen ein größerer Teil in Deutschland bleiben wird und günstigen Wohnraum benötigt.

Der nach wie vor aktuelle Bedarf an günstigem Wohnraum, verbunden mit dem Herausfallen etlicher belegungsgebundener Wohnungen aus der Bindungsfrist, hat zu einer Neuorientierung und Verstärkung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Niedersachsen geführt. In Niedersachsen ist die Vergabe von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau (die sogenannte Objektförderung) an ein schlüssiges Wohnraumversorgungskonzept gebunden: „Für alle Fördermaßnahmen muss ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt werden. Es sollte Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt – darunter zur sozialen Wohnraumversorgung und zum Neubaubedarf – treffen und Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung enthalten.“ (NBank, Internetseite, 26.10.2015)

Der Einsatz der Fördermittel ist an bestimmte Bedingungen gekoppelt. Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen. Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 20 Jahren festgesetzt. Wird der im Jahr 2017 eingeführte Tilgungsnachlass in Anspruch genommen, erhöht sich der Zeitraum der Zweckbestimmung auf 30 Jahre. Sie beginnt, wenn die Wohnung bezugsfertig ist. Seit dem Herbst 2015 ist die mögliche Nutzung des Wohnraums für Geflüchtete neu. Nach Bezugsfertigkeit der Wohnung ist eine zeitlich flexible Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge für eine Dauer bis zu 10 Jahren möglich. (NBank, Produktinformation, Stand 02.05.2017)

Die vereinbarte Miete ist ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete). Für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (untere Einkommensgrenze) sind dies 5,60 €, für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG (erhöhte Einkommensgrenze) 7,00 € je qm Wohnfläche und Monat (NBank, Produktinformation, Stand 02.05.2017).

Das hier vorliegende Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden bildet einerseits – auf der formalen Ebene – die Voraussetzung für eine mögliche Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch das Land Niedersachsen. Andererseits soll das Konzept aber auch – im politischen Bereich – eine mögliche abgestimmte, nachhaltige Vorgehensweise

bei der Errichtung von bezahlbaren Mietwohnungen unterstützen. Ziel des Wohnraumversorgungskonzeptes ist demnach, eine quantitative und qualitative Einschätzung zum Bedarf an kostengünstigem Mietwohnraum aus vorhandenen Bestandsdaten und Prognosen zu erarbeiten und dafür geeignete Handlungsempfehlungen zur Umsetzung zu entwickeln.

Grundlagen für das Wohnraumversorgungskonzept sind u.a. die Einwohnerstatistik der Gemeinde, welche teilweise aufgeschlüsselt nach Ortsteilen und Altersstruktur vorliegen, weiterhin die Zahlen zum Wohnraumbestand, der Bautätigkeit der letzten Jahre wie auch der zweckgebundenen Wohnungen. Mit Hilfe der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, ergänzt durch das Demografie- und Sozialprofil, sowie durch Gespräche mit Akteuren im Wohnungsmarkt wurde der voraussichtliche Bedarf an günstigem Wohnraum in den Kommunen des Landkreises Verden ermittelt.

Die Städte Achim und Verden verfügen jeweils bereits über ein Wohnraumversorgungskonzept. Für den gesamten Landkreis Verden wird hiermit ein Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt, welches die bereits bestehenden Konzepte berücksichtigt und für die übrigen 6 Kommunen – Dörverden, Kirchlinteln, Langwedel, Ottersberg, Oyten und Thedinghausen (SG) – jeweils kommunale Konzepte als Teilberichte enthält.

Auf Ebene des Kommunalverbands Bremen/Niedersachsen e.V., dem im Landkreis Achim, Ottersberg, Oyten, Thedinghausen und die Stadt Verden angehören, wird derzeit eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung und –strategie erarbeitet. Der Zwischenbericht dieses Projekts soll Mitte 2018 vorliegen.

1.2. Aufbau

Das Wohnraumversorgungskonzept (Teilbericht für den Flecken Langwedel) beginnt in Kapitel 1.3 mit einer regionalen Einordnung und einer Übersicht über den Flecken.

Im Demografieprofil (Kapitel 2) wird die Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Langwedel betrachtet. Dazu dient die Darstellung der vorhandenen Bevölkerungsprognosen ebenso wie die Darstellung der Alterung der verschiedenen Altersklassen bis zum Jahr 2020 und 2025 (sowie tendenziell 2030).

Dem gegenüber gestellt werden im Kapitel 3 der Wohnungsbestand und die Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Dafür werden der Wohnungsbestand und die Bautätigkeit (Baugenehmigungen und -fertigstellungen) differenziert nach Haustypen und nach Nutzung der Wohneinheiten ermittelt und dargestellt. Eine Analyse von Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen auf Basis der Zensusdaten gibt Hinweise darauf, welche Wohnungsgrößen besonders stark nachgefragt werden. Für den Wohnungsbestand und die Bautätigkeit ist auch das Preisniveau im Eigentumsmarkt wie das Mietniveau relevant. Beides wird u.a. auf Basis der Daten der Grundstücksmarktberichte betrachtet.

Im Kapitel 4 wird die derzeitige Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten in Langwedel dargestellt. Für den Bedarf werden die Leistungsempfänger*innen nach SGB und AsylbLG sowie die Empfänger*innen von Wohngeld berücksichtigt. Ergänzt wird der Bedarf noch durch Menschen mit einem niedrigen Einkommen, die ebenso auf eine kostengünstige Wohnung angewiesen sind.

Das Angebot an kostengünstigen Mietwohnungen wird über die zweckgebundenen Wohnungen und einem abzuschätzenden Anteil von Wohnungen mit einer günstigen Miete der auf

dem Wohnungsmarkt verfügbaren Bestände ermittelt. Eine Stichprobe der Wohnungsangebote gibt Auskunft über die auf dem Markt angebotenen preiswerten Wohnungen. Dabei sind dann auch Einschätzungen durch Wohnungsmarktakteure ergänzende Indizien.

Das Kapitel 5 beinhaltet die Wohnungsbedarfsprognose für den Flecken Langwedel. Um aus den beiden Parametern zu Bedarf und Angebot und die nach Größe sowie nach Eigentum oder Miete differenzierte Menge an neuen Wohnungen ermitteln zu können, sind die Faktoren der Entflechtung (prognostizierte Verringerung der Haushaltsgrößen, die zum Mehrbedarf an Wohnungen führt) und der Ersatzbedarf (Neubau für abgerissene, nicht mehr genutzte Wohnungen) darzustellen und dem Bedarf hinzuzurechnen. Für die Ermittlung einer Größenordnung des Bedarfs und des hierfür angemessenen Angebots im Bereich der Mietwohnungen sind die allgemeinen Zahlen der demografischen Prognose und der sozialen Kenndaten auf dieses Teilsegment des Wohnungsmarktes herunter zu brechen. Als Teil der quantitativen Prognose ist die Betrachtung des Wohnraumbedarfs geflüchteter Menschen nach wie vor von Bedeutung. Die quantitative Bedarfsprognose wird um die qualitative Betrachtung zu Wohnungsgrößen und Preissegmenten, Altenwohnen und barrierefreiem Wohnraum ergänzt. Im Anschluss an die Bedarfsprognose werden im Kapitel 6 auf Basis der Analyse und Prognose Handlungsempfehlungen gegeben.

1.3. Regionale Einordnung, Gemeindestruktur

Der Flecken Langwedel liegt mitten im Landkreis Verden, grenzt im Norden an Ottersberg, im Nordwesten an Achim, im Südwesten an Thedinghausen, im Süden an Verden und im Osten an Kirchlinteln. Im Nordosten kommt der Landkreis Rotenburg (Wümme). Mit etwa 14.430 Einwohner*innen gehört Langwedel bevölkerungsmäßig zu den größeren Einheitsgemeinden, flächenmäßig jedoch zu den kleineren Gemeinden des Landkreises, die Bevölkerungsdichte ist mit fast 200 Einwohner pro qm recht hoch und konzentriert sich in den Ortschaften Etelsen, Daverden und Langwedel, welche fast ineinander übergehen. Den Ortschaften sind weitere Orte zugeordnet. Haberloh wird im Wohnraumversorgungskonzept aufgrund seiner geringen Einwohner*innen-Zahl nicht beachtet. Die südwestliche Grenze bildet die Weser, im Nordosten befindet sich das Spanger Holz.

Mitten durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnlinie von Bremen nach Hannover. Langwedel ist zudem der Knotenpunkt für den Bahnanschluss nach Uelzen. An den Bahnhöfen in Etelsen und Langwedel hält die RS 1 von Verden nach Bremen-Farge während der Hauptverkehrszeiten in beide Richtungen im Halbstundentakt. In Langwedel besteht zudem die Möglichkeit die RB 37 in Richtung Bremen oder Uelzen mehrmals am Tag zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu nutzen. Der Flecken Langwedel verfügt zudem über einen Autobahnanschluss an der A 27.

Tabelle 1: Bevölkerungszahl der Langwedeler Ortschaften (Quelle: Flecken Langwedel, Einwohnermeldeamt)

Ortschaft	Einwohner*innen
Daverden	2.760
Etelsen	6.714
Haberloh	65
Holtebüttel	883
Langwedel	3.033
Völkersen	1.425

Infrastrukturell sind vor allem die südlichen Ortschaften und mit kleinen Abstrichen Völkersen gut ausgestattet. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Langwedel, Etelsen, Daverden und Völkersen. Schulen, Kindergärten und Krippen befinden sich ebenso in diesen Ortsteilen. Außerdem gibt es in der Kernortschaft Langwedel eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Geistige Entwicklung und eine Berufsfachschule Altenpflege und Altenpflegehilfe.

Tabelle 2: vorhandene Infrastruktur in den Ortschaften (eigene Erhebung 2017¹)

Vorhandene Infrastruktur	Ortschaft
Kindergärten	Langwedel, Daverden, Etelsen 2x, Völkersen, Cluvenhagen
Krippen	Etelsen, Daverden 2x, Langwedel
Grundschulen	Etelsen, Langwedel, Völkersen
Weiterführende Schulen	Daverden (Oberschule)
Bahnhöfe/Bahnhaltepunkte	Langwedel, Etelsen
SB-Märkte/Lebensmittelläden/Hofladen	Langwedel 3x, Etelsen, Daverden, Völkersen

¹ Abfrage der Lebensmittelmärkte bei Rewe, Edeka, Lidl, Aldi, Kaufland, NP-Discount, Netto und Landkreis Verden Navigator

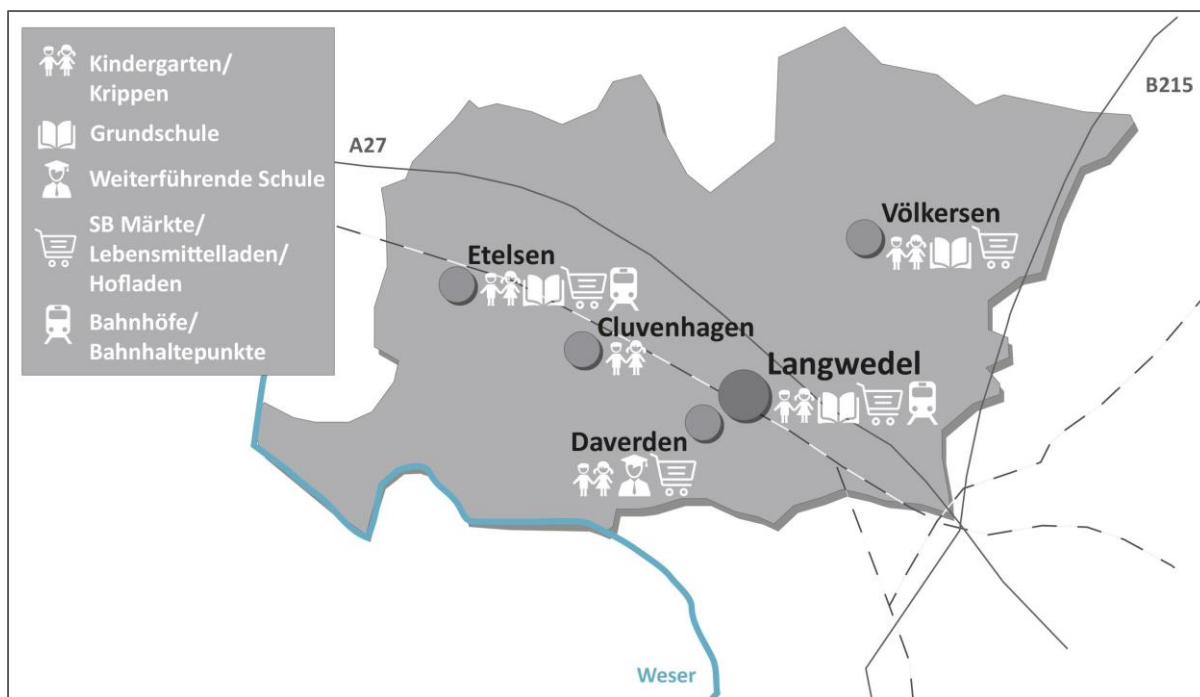


Abbildung 1: Übersichtsplan des Fleckens Langwedel und den Infrastruktureinrichtungen (Quelle: eigene Erhebung 2017)

Von den in Langwedel arbeitenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wohnen etwa 34 % vor Ort. Das Pendler*innensaldo ist negativ, d.h. es pendeln 3.370 Beschäftigte mehr in die Gemeinde hinein als heraus.

Von den Auspendler*innen arbeiten etwa 48 % in anderen Kommunen des Landkreises Verden und 55 % der Einpendler*innen kommen aus dem Landkreis. Dies sind vergleichsweise hohe Anteile. 38 % aller Auspendler*innen arbeiten in einem anderen Bundesland, d.h. wahrscheinlich in Bremen. Diese Zahlen machen deutlich, dass der Flecken etwas mehr in den Landkreis als nach Bremen orientiert ist, d.h. Arbeitsstandorte u.a. in Verden oder Achim angefahren werden. Als Wohnstandort sind die sehr gute Anbindung mit Bahn und Autobahn und die Nähe zu Bremen sowie nach Achim und Verden von großer Bedeutung.

Tabelle 3: Pendler*innen- und Beschäftigtenstatistik (Quelle: LSN; Stichtag 30.06.2015)

	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Pendler*innensaldo	Pendler*innensaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort
Lk Verden	44.008	-7.134	-160
Flecken Langwedel	2.408	-3.370	-1.400

2 DEMOGRAFIEPROFIL

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Nach einem kontinuierlichen Wachstumsprozess in den neunziger Jahren hat die Bevölkerungszahl des Fleckens Langwedel im Jahr 2003 ihren bisherigen Höhepunkt von 14.735 Einwohner*innen erreicht. In den zweitausender Jahren ist die Bevölkerung auf diesem Niveau in etwa gleich geblieben, der leichte Abfall 2011 ist auf den Zensus zurückzuführen und ist ein rein statistischer Rückgang. Zum Stand 31.12.2015 lebten gemäß Landesstatistik 14.414 Menschen in Langwedel, zum Stand Oktober 2016 verzeichnet die Statistik noch einmal knapp 17 Personen mehr². Diese stärkere Wachstumstendenz macht sich auch in der Langwedeler Meldestatistik bemerkbar, welche 14.880 angemeldete Personen Ende 2016 verzeichnet.

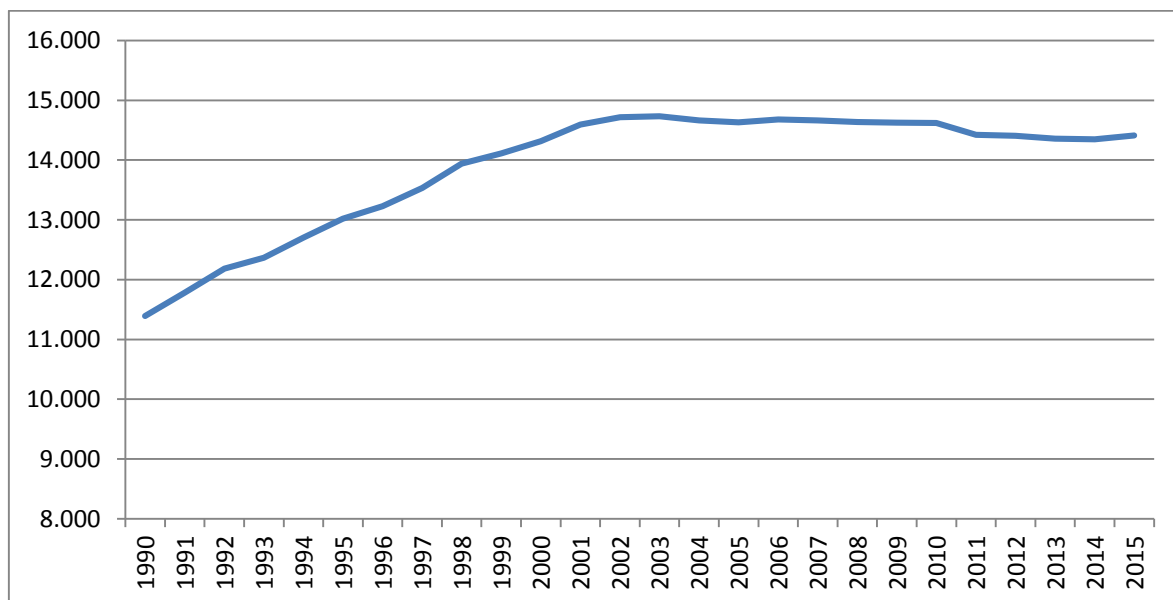


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Flecken Langwedel (Quellen: LSN; eigene Darstellung)

Seit den neunziger Jahren ist die Ortschaft Etelsen im Verhältnis am stärksten gewachsen, von ca. 5.100 Einwohner*innen im Jahr 1990 auf 6.700 im Jahr 2016. Damit ist Etelsen auch die größte Ortschaft und sogar größer als Langwedel und Daverden zusammen.

² Die Einwohner*innenzahlen zum Stichtag 31.12.2016 können nach Angaben des LSN voraussichtlich erst Anfang 2018 bereitgestellt werden.

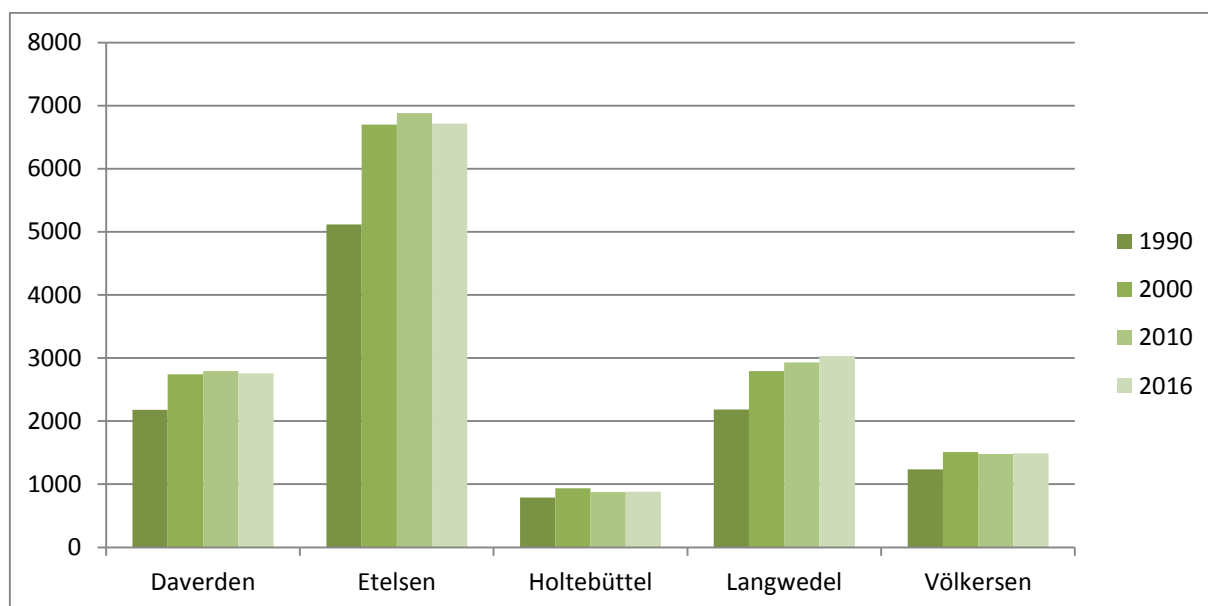


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile des Fleckens Langwedel (1990/2000/2010/2016) (Quelle: Flecken Langwedel; eigene Darstellung)

Die ausländische Bevölkerung in Langwedel ist in den zweitausender Jahren leicht zurückgegangen, bei gleichzeitigen Wachstum der Einwohner*innenzahl hat sich der Anteil der Ausländer*innen an der Gesamtbevölkerung von 5,3 % im Jahr 1995 auf 2,6 % im Jahr 2011/2012 reduziert. Die Migrationsbewegungen der letzten Jahre haben wiederum zu einem deutlichen Anstieg der ausländischen Bevölkerung im Flecken geführt. Nach Landesstatistik (Stand 31.12.2015) betrug der Ausländer*innenanteil 4 %, was im kreisweiten Vergleich gleichwohl ein unterdurchschnittlicher Wert ist (Quote Lk Verden 6,0 %).

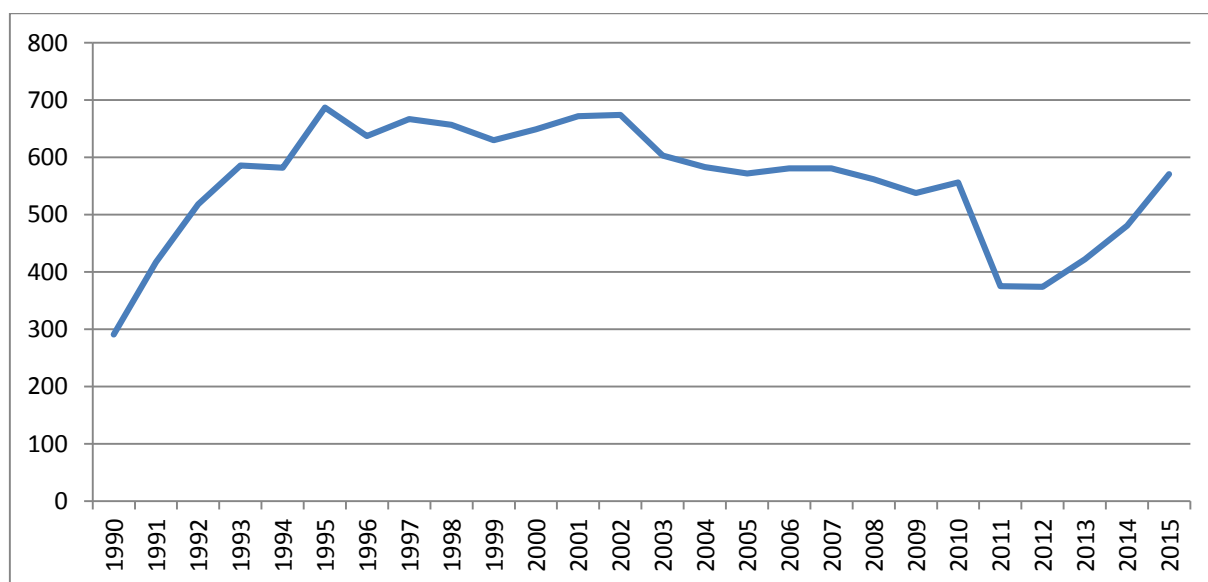


Abbildung 4: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im Flecken Langwedel (Quelle: LSN)

2.2. Wanderungsbewegungen

Die Analyse der Bevölkerungssalden der letzten 10 Jahre zeigt für Langwedel ein uneinheitliches Bild, geprägt von einer relativ hohen Fluktuation. Das natürliche Bevölkerungssaldo (Geburten minus Sterbefälle) ist seit 2005 negativ, wie auch generell im Landkreis Verden.

Allerdings gab es auch hier Jahre mit einem besseren Saldo, in denen sich die Geburt- und Sterbefälle fast in der Waage gehalten haben.

Das Wanderungssaldo, d.h. die Summe aus Fort- und Zuzügen, bestimmt auch in starkem Maße die Änderung der Bevölkerungszahl. Es schwankt noch stärker als die natürliche Bevölkerungsentwicklung und ist z.B. unter anderem von klein- und großräumigen konjunkturellen Entwicklungen und politischen Entscheidungen abhängig. Der Flecken weist immer mal wieder einen Wanderungsüberschuss und dementsprechend auch eine wachsende Bevölkerungszahl auf. Im Jahr 2015 zogen 113 Personen mehr in den Flecken als aus ihm heraus. Es ist davon auszugehen, dass diese Tendenz sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt hat.

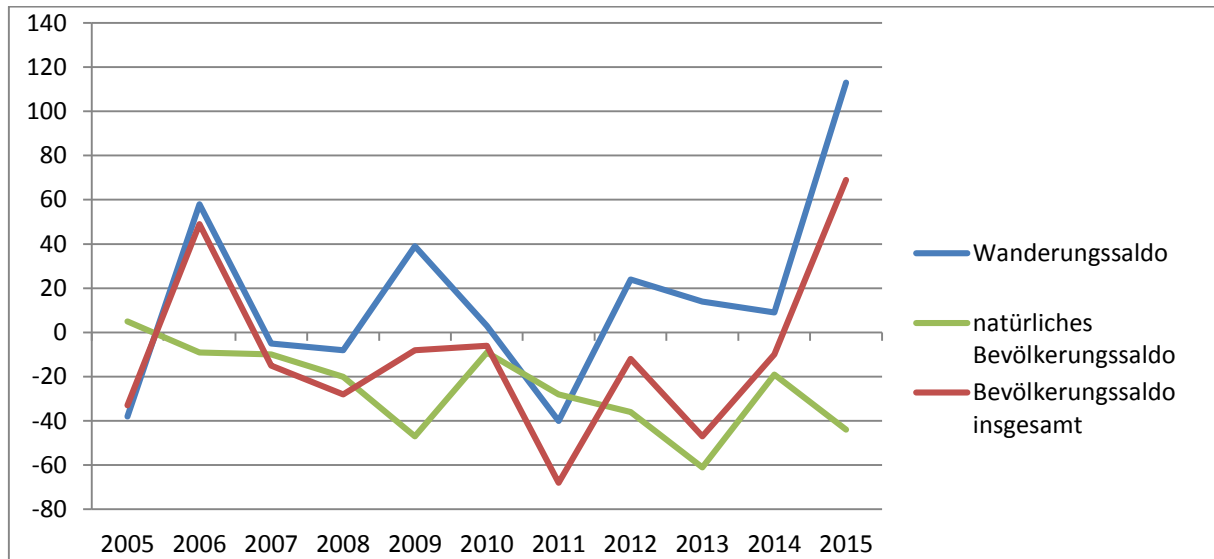


Abbildung 5: Bevölkerungssalden – Flecken Langwedel (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Etwa 45 % der Zuzügler*innen im Jahr 2015 kamen aus anderen Kommunen des Landkreises Verden nach Langwedel. 13 % bzw. 114 Personen zogen aus dem Ausland in den Flecken. Bei den Fortzügen bestanden ähnliche räumliche Bezüge. 46 % bzw. 351 Menschen sind von Langwedel in andere Kommunen des Landkreises gezogen. Die Fortzüge in das Ausland machten 13 % aus (107 Personen).

2.3. Bevölkerungsprognose

Für den Flecken Langwedel liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen vor, deren Verläufe voneinander abweichen. Im Jahr 2020 ermittelt die NBank eine Bevölkerungszahl von 14.345, während die Bertelsmann-Prognose von 14.420 Personen und damit einer nahezu gleichbleibenden Bevölkerungszahl ausgeht. Im Jahr 2030 bewegt sich die Spanne der Prognosen zwischen knapp 13.900 Einwohner*innen (NBank) und 14.150 Personen (Bertelsmann). Diese Abweichung von etwa 2 % oder 250 Personen ist auf die unterschiedlichen Berechnungsmethoden, Basisjahre und Vorannahmen über die künftige Entwicklung der jeweiligen Prognose zurückzuführen. Gleich ist den Prognosen jedoch, dass ein Schrumpfungsprozess vorhergesagt wird, der je nach Quelle unterschiedlich früh einsetzt (bei der NBank schon ab 2016, bei Bertelsmann erst nach 2020).

Wie allerdings im vorangegangenen Kapitel erläutert, ist die Bevölkerungsentwicklung stark von den Wanderungstendenzen der Bevölkerung abhängig und diese sind schwer statistisch zu prognostizieren.

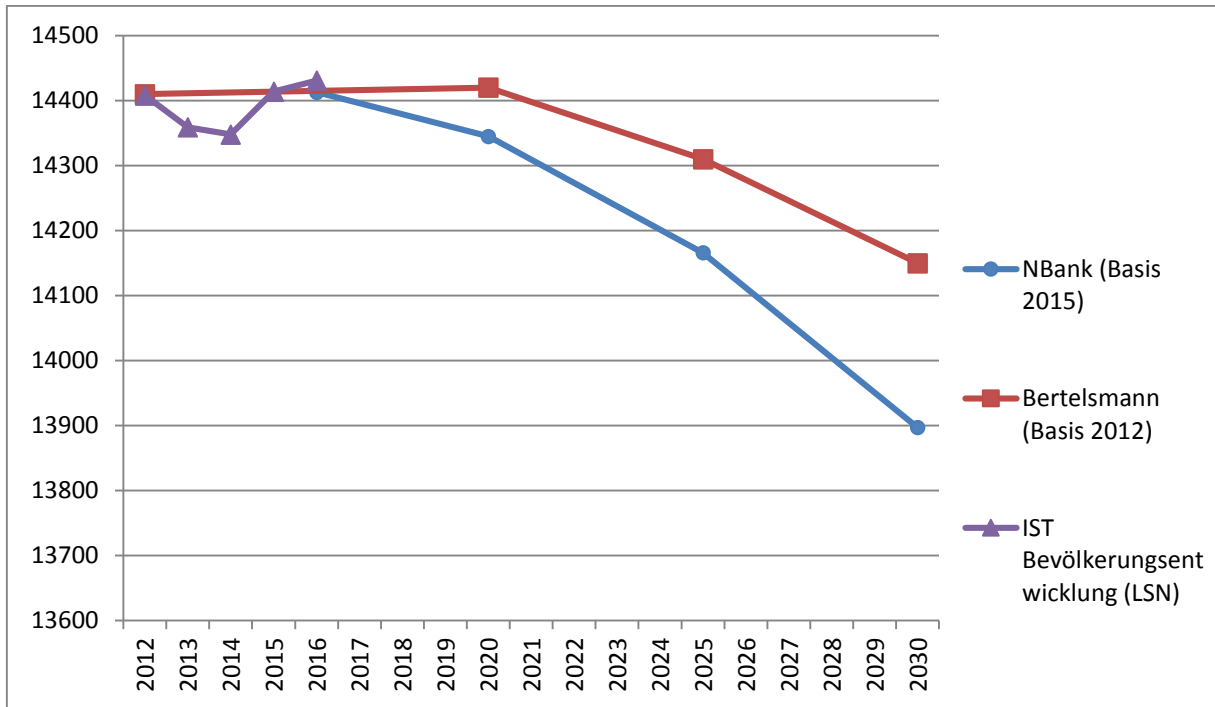


Abbildung 6: Zusammenstellung der Bevölkerungsprognosen - Flecken Langwedel (Quellen: LSN, Bertelsmann-Stiftung, NBank)

Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen

Die Bevölkerungsprognosen wenden unterschiedliche Methodiken an und arbeiten mit Grundannahmen, die gerade im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen derzeit mit den realen Entwicklungen abgeglichen werden müssen.

Die Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser Kommune) führt mit Hilfe der Komponentenmethode eine qualitativ hochwertige Rechnung durch (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung, Mittelwerte 2009 bis 2012, Zuordnung der Gemeinde zu einem von 9 Clustertypen, jährliche Berechnung der Komponenten und Fortschreibung). Das Auslandswanderungssaldo beträgt rund 400.000 im Jahr 2013, rund 250.000 im Jahr 2017 und etwa 200.000 ab dem Jahr 2020. Für Niedersachsen berechnet die Bertelsmann-Prognose ein positives Wanderungssaldo, welches im weiteren Prognoseverlauf zunimmt. Das angenommene Wanderungssaldo für den Landkreis Verden liegt über dem Landesdurchschnitt. Für Thedinghausen, Kirchlinteln und zu Anfang der Prognose auch für Dörverden und Langwedel werden unterdurchschnittliche oder zum Teil sogar negative Wanderungssalden angenommen. Die Bertelsmann-Prognose mit Basisjahr 2012 wurde zuletzt im März 2015 aktualisiert.

Die Prognose der NBank unterscheidet sich in der Berechnungsmethode nur gering von den anderen Prognosen. Sie beruht ebenfalls auf einer Komponentenmethodik, welche das CIMA-Institut für die NBank entwickelt hat. Hier ist einerseits ein kürzerer, teils gewichteter 3-Jahres-Zeitraum (Stützzeitraum) für die Schätzung der Sterbefälle und ein 5-jähriger Zeitraum zur Bestimmung der Wanderungsraten zu Grunde gelegt. Andererseits sind Niedersachsen-spezifische Daten zur Demographie und insbesondere zur Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt worden. Die Zu- und Fortzüge wurden über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, wobei davon ausgegangen wurde, dass die Zuwanderungen nach Niedersachsen zu Beginn des Prognosezeitraumes höher ausfallen werden als gegen Ende des Prognosezeitraums. Die NBank berechnet den Zuzug geflüchteter Menschen in einem eigenen Prognose-Modul, wobei Flüchtlinge ab der Registrierung in den Erstaufnahmeeinrichtungen als Teil der niedersächsischen Bevölkerung gelten. Auch für den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern wird eine rückläufige Entwicklung angenommen, obgleich über den gesamten Prognosezeitraum mit Zuzügen von Flüchtlingen gerechnet wird. Zugleich wurde eine relativ stabile Wanderung zwischen Niedersachsen und anderen EU-Ländern ermittelt, die ebenfalls in das Prognosemodell eingearbeitet worden ist.

Eine Bewertung der Prognosen, an deren Sorgfältigkeit in allen Fällen kein Zweifel besteht, ist aufgrund ihrer Komplexität, der nicht immer direkt vergleichbaren Grundannahmen schwer möglich. Im Folgenden wird von der aktuellsten NBank-Prognose ausgegangen, welche auch eine Prognose der Altersstruktur und der Haushalte beinhaltet. Mit zu denken ist die im Prognosejahr 2030 um ca. 215 Einwohner*innen höhere Prognosen von der Bertelsmann-Stiftung.

2.4. Prognose der Altersstruktur

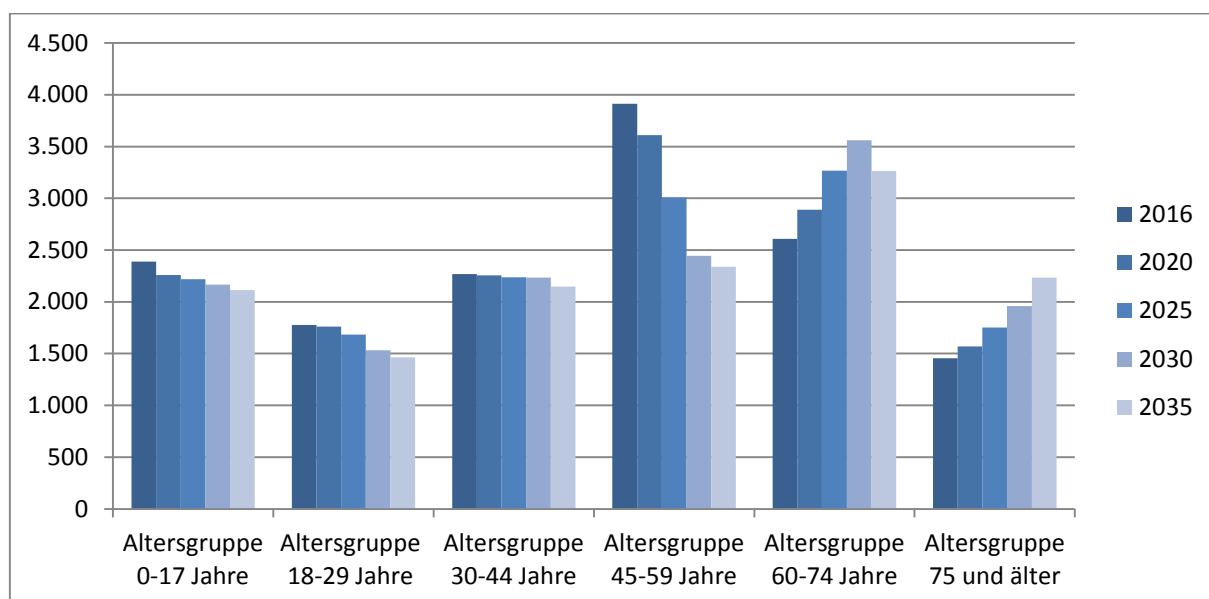


Abbildung 7: Prognose der Altersstruktur - Flecken Langwedel (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Auch in Langwedel wird der demografische Wandel in Zukunft zu einem erheblichen Wachstum der Altersgruppen der über 59-Jährigen führen. Die Personenzahl in diesen beiden Altersgruppen wird nach der Prognose der NBank im Jahr 2030 um mehr als ein Drittel wachsen (ca. +1.460 Personen von 2016 bis 2030). Alle anderen Altersgruppen werden bis 2030 zurückgehen. Am stärksten betroffen ist die Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen, die um 1.470 Personen bzw. 37,5 % zurückgehen wird.

Im Jahr 2030 werden nach der Prognose in Langwedel etwa 2.200 (16 %) Kinder und Jugendliche, 6.200 (45 %) Erwachsene von 18 bis 59 Jahren, ungefähr 3.600 (26 %) Personen von 60 bis 74 Jahre und ca. 1.960 (14 %) über 74-Jährige wohnen.

Im Vergleich zur Prognose für den gesamten Landkreis Verden wird in Langwedel mit einer deutlich stärkeren Zunahme der Altersgruppen ab 60 Jahren gerechnet.

2.5. Prognose der Haushaltzahlen

Ziel der Haushaltsprognose der NBank ist, den zukünftigen Wohnungsbedarf abzuschätzen. Die NBank erwartet von 2016 bis 2020 einen Abfall der Haushaltzahl um 15 in Langwedel auf dann insgesamt 6.243 Haushalte. Im weiteren Prognoseverlauf von 2021 bis 2030 wird mit einem Rückgang um 178 gerechnet.

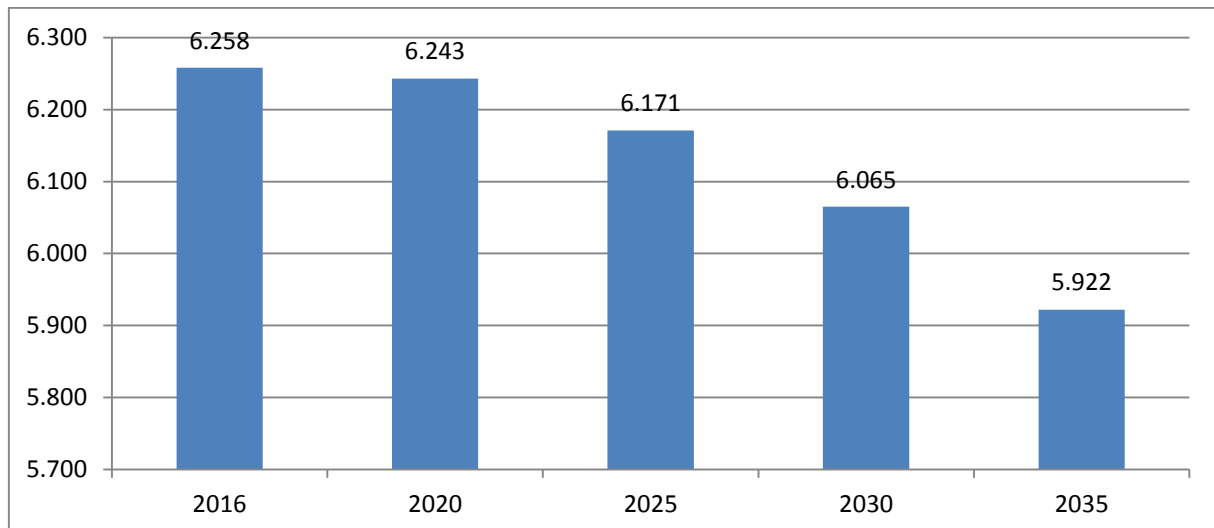


Abbildung 8: Prognose der Gesamtzahl der Privathaushalte – Flecken Langwedel (Quelle NBank, eigene Darstellung)

Die Entwicklung der Anzahl der Haushalte ist unterschiedlich einzuschätzen, je nach Größe des Haushalts. Während die Einpersonen-Haushalte leicht ansteigen, ist mit einer deutlichen Steigerung der 2-Personen-Haushalte bis zum Jahr 2025 zu rechnen. Für alle größeren Haushaltstypen werden Rückgänge prognostiziert.

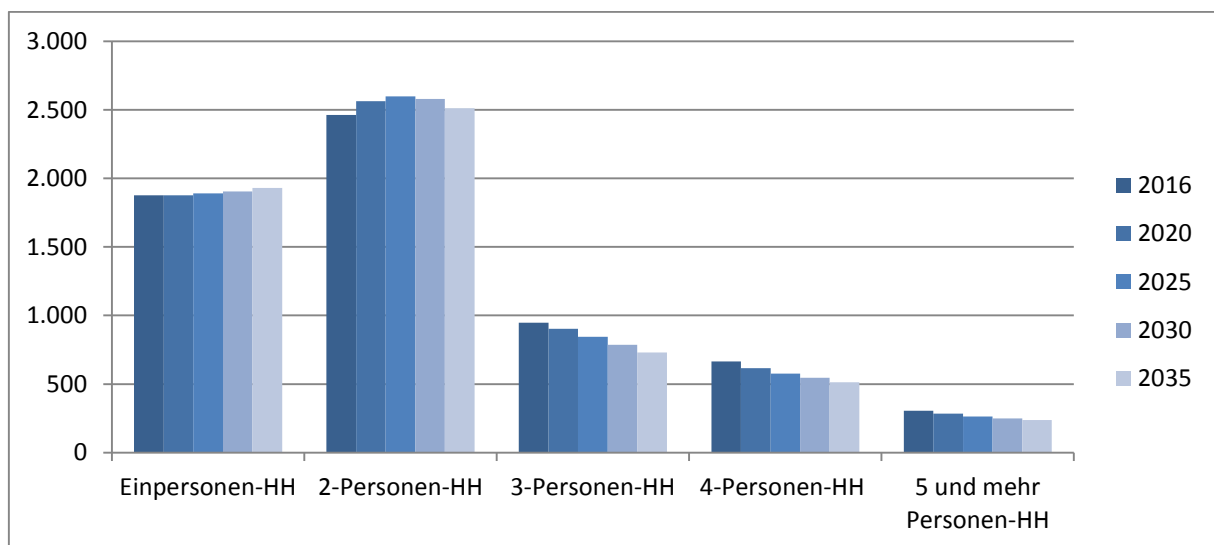


Abbildung 9: Prognose der Privathaushalte – Flecken Langwedel (Quelle NBank, eigene Darstellung)

Eine fortschreitende Haushaltsentflechtung, d.h. die Verkleinerung der einzelnen Haushalte und die zunehmend geringere Personenanzahl pro Haushalt, ist auch im Flecken Langwedel zu erwarten. Ursache dafür sind u.a. neue Lebensstile in der vor- und nachfamiliären Phase sowie die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge und die damit einhergehende Verkleinerung der Haushalte. Die Entwicklungstendenzen in Langwedel entsprechen den Prognosen für den gesamten Landkreis: Die Steigerung der 2-Personenhaushalte schwächt den Rückgang der größeren Haushaltstypen für die Gesamtzahl der Haushalte bis 2020 bzw. führt bezogen auf den gesamten Landkreis zu einer Steigerung der Haushalte bis 2020.

Im Jahr 2030 werden nach der Prognose in Langwedel ungefähr 4.490 Ein- und 2-Personen-Haushalte leben, dies entspricht einem Anteil von 74 %, derzeit liegt der Anteil der kleinen Haushalte bei 71 %.

3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

3.1. Wohnungs- und Gebäudebestand

Im Jahr 2015 gab es in Langwedel ca. 3.440 (76 %) Einfamilienhäuser, 820 (18 %) Zweifamilienhäuser sowie 265 (6 %) Mehrfamilienhäuser (Quelle: LSN)³. Der Anteil der Einfamilienhäuser in Langwedel entspricht ungefähr dem Durchschnitt des Landkreises Verden. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser ist in Langwedel deutlich geringer im Vergleich zum gesamten Landkreis. Die hohe Bevölkerungsdichte dieses Fleckens spiegelt sich demnach nicht in einer hohen Bebauungsdichte wider, Langwedel ist eine typische „Speckgürtel-Gemeinde“.

Der Wohnungsbestand in Langwedel beläuft sich auf über etwa 6.200 Wohneinheiten, von denen sich ca. 1.150 bzw. 18 % in Mehrfamilienhäusern befinden (Landkreisweit befinden sich 25 % aller Wohnungen in MFH).

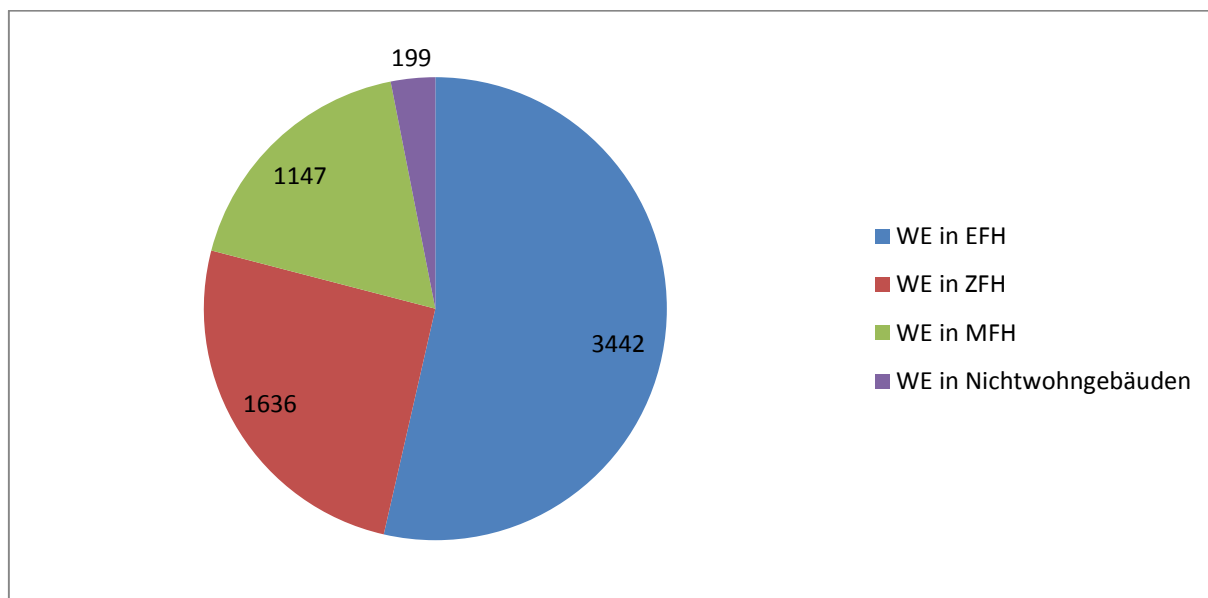


Abbildung 10: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2015) – Flecken Langwedel (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 wurde auch die Nutzung der Wohnungen erfasst. 2011 wurden insgesamt 6.209 Wohnungen nachgewiesen, Wohnheime nicht inbegriffen. Der Mietwohnungsanteil betrug ca. 33,1 %⁴. Dies ist ein im Vergleich mit dem gesamten Landkreis niedriger Wert, im Vergleich mit den meisten anderen eher ländlichen Gemeinden ein typischer Wert.

Insgesamt gab es 2.006 Mietwohnungen, wobei hierin auch mietfrei überlassene Wohnungen enthalten sind (Quelle: Zensus 2011). Von den Einfamilienhäusern in Langwedel wurden

³ Einfamilienhäuser werden hier der Einfachheit halber der Kategorie „Gebäude mit einer Wohnung“ nach der Gebäude- und Wohnungszählung gleichgesetzt. Es können aber auch Geschäftsgebäude mit einer Wohnung unter diese Kategorie fallen, es sei denn diese werden aufgrund überwiegender gewerblicher Nutzung als Nichtwohngebäude gezählt. Bei Zweifamilienhäusern können auch Geschäftshäuser oder Doppelhäuser als „Gebäude mit 2 Wohnungen“ erfasst sein.

⁴ Mietwohnungsanteil nach Zensusdaten 2011: Ferienwohnungen und leerstehende Wohnungen werden hierbei bei der Gesamtzahl der Wohnungen nicht berücksichtigt.

ca. 13,1 % vermietet, bei 85,9 % bzw. ca. 2.900 Einfamilienhäusern handelte es sich um Eigenheime (Quelle: Zensus 2011).

Die Leerstandsquote betrug zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 etwa 2,4%, dies entspricht ca. 150 ungenutzten Wohnungen. Eine Fluktuationsreserve (Leerstände durch Umzüge und Instandsetzungen) in der Größenordnung von rund 2,5 % des Wohnungsbestandes wird als notwendig erachtet (Quelle: Kühne-Bühning et. al.: 2005).

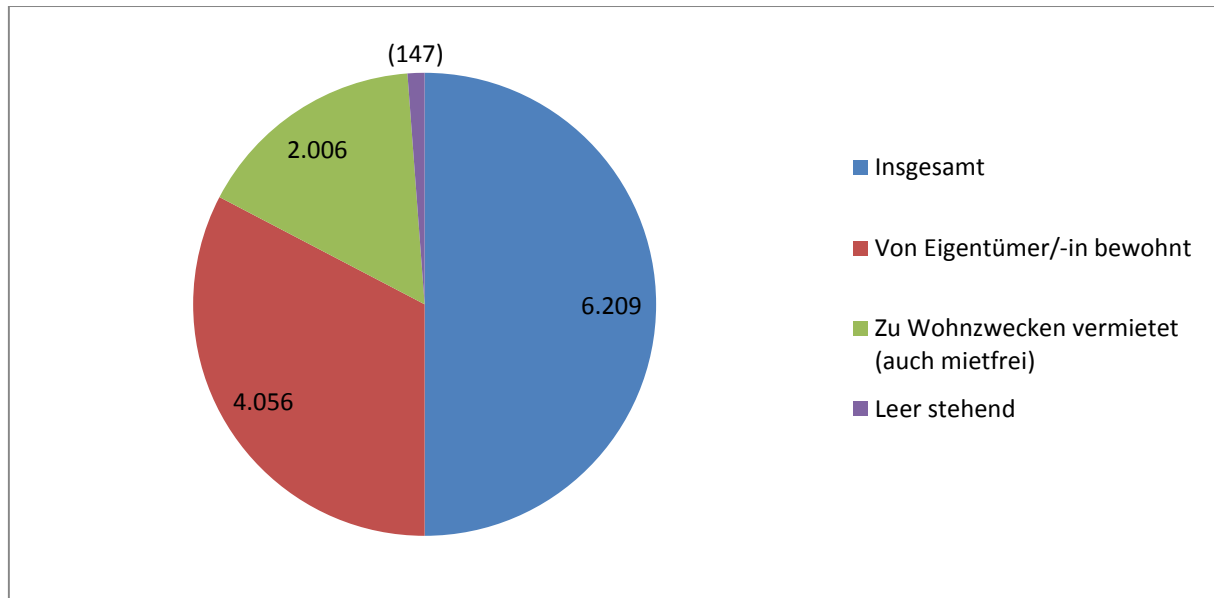


Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Nutzung (2011) (Quelle: Zensus/GWZ, eigene Darstellung)

Nach der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung ist der Wohnungsbestand von relativ großen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern⁵ geprägt (87 % aller Wohnungen), worin sich u.a. der hohe Anteil von Einfamilienhäusern ausdrückt. Kleine Wohnungen mit ein bis drei Räumen nehmen in Langwedel knapp 13 % des Bestandes ein, was ein unterdurchschnittlicher Wert im kreisweiten Vergleich darstellt.

Tabelle 4: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume – Flecken Langwedel (Quelle: LSN – Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung)

	Wohnungen mit ... Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2011	6.252	33	176	583	1.288	1.516	1.097	1.559
2012	6.308	33	179	587	1.294	1.535	1.108	1.572
2013	6.365	41	179	591	1.308	1.544	1.115	1.587
2014	6.391	41	180	593	1.315	1.549	1.122	1.591
2015	6.432	41	181	604	1.329	1.555	1.125	1.597

⁵ Bei der Gebäude- und Wohnungszählung werden abgeschlossene Küchen als Zimmer mitgezählt.

Aus der Analyse des Alters des Wohnungsbestands lassen sich in begrenztem Maße Hinweise über die Bauweise, den Zustand und die Barrierefreiheit der Wohnungen ableiten, sowie über anstehende Generationswechsel in den Bestandswohnungen.

Langwedel verfügt über einen im Kreisvergleich überdurchschnittlichen Anteil von Wohnungen aus den 1990er Jahren (23 %)⁶. Altbauten aus der Zeit bis 1949 gibt es dagegen unterdurchschnittlich wenige. Die Neubauten ab dem Jahr 2000 machen 14 % des Wohnungsbestandes aus, was einen durchschnittlichen Anteil darstellt. Wohnungen und Häuser, die von den 80er Jahren bis zur Jahrtausendwende gebaut wurden, haben in der Regel noch keinen Generationswechsel hinter sich, dies betrifft 35 % des Langwedeler Wohnungsbestands (Lk Verden: 27 %).

Das durchschnittliche Baualter der Wohnungen beträgt 45 Jahre, was unter dem Mittelwert des Landkreises Verden von 49 Jahren liegt (Quelle: NBank; Stand 2015).

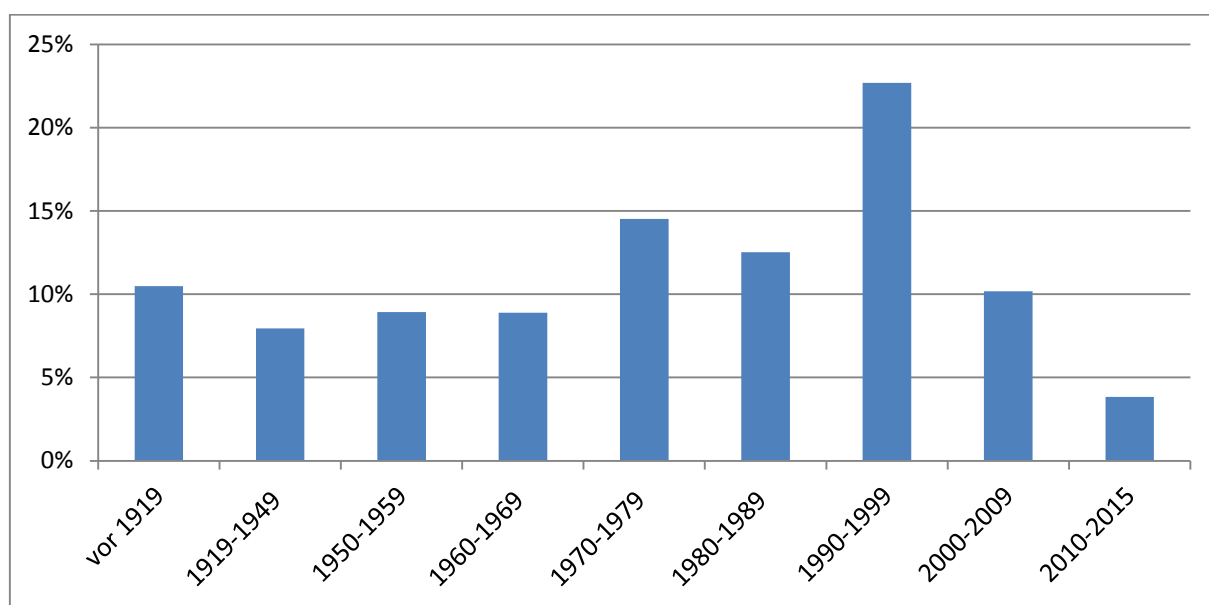


Abbildung 12: Baualter der Wohnungen (2015) – Flecken Langwedel (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3.2. Haushalte und Wohnungsgrößen

Im Jahr 2015 standen den 1.878 Einpersonenhaushalten in Langwedel 826 Wohnungen mit einem bis drei Räumen⁷ gegenüber. Rund 1.000 Einpersonenhaushalte (68 % der Einpersonenhaushalte) wohnten zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern (vgl. Abbildung 16). Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Wohnungen mit mindestens vier Räumen liegt deutlich über dem Durchschnittswert in Niedersachsen (54,5 %) und über dem Durchschnitt des Landkreises Verden (62 %). Bei den Zweipersonenhaushalten in Wohnungen mit mindestens 5 Räumen liegt der Flecken mit 69 % ebenso über dem Anteil im Land Niedersachsen (57 %) und den anderen Kommunen des Landkreises (65 %).

Für das Jahr 2020 prognostiziert die NBank einen steigenden Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalte, welche dann 71 % aller Haushalte in Langwedel ausmachen

⁶ In dem Bauboom der 1990er Jahre, als sich Langwedel nach Achim und Oyten zum Speckgürtel der Stadt Bremen entwickelte, hat die Gemeinde noch Grundstücke aufgekauft und selber vermarktet.

⁷ Küchen werden hierbei als Zimmer mitgezählt, wenn sie einen eigenen Raum in der Wohnung bilden.

werden. Im Jahr 2015 gab es knapp 2.155 Wohneinheiten (34 % aller Wohneinheiten) in Langwedel, die 1 bis 4 Zimmer hatten.

Die genannten Anteile von kleinen Haushalten in großen Wohnungen sind vor allem die Folge des Verbleibs von kleinen Haushalten in für größere Familien ausgelegten Einfamilienhäusern (Remanenzeffekt). Dies ist in Bezug auf den Wohnkomfort nicht negativ zu bewerten. Obwohl der Anteil an kleinen Wohnungen in Langwedel schon relativ hoch für eine Kommune dieser Größe ist, besteht auch hier eine deutliche Diskrepanz zwischen Haushaltsgrößenstruktur und Wohnungsgrößenbestand, was auf einen Mangel an auf dem Markt verfügbaren und attraktiven kleinen Wohnungen hindeutet. Hierdurch wird die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt und die sinnvolle Wohnraumanpassung an die Haushaltsgröße stark verlangsamt.

52 % der Ein-Personen-Haushalte und 29 % der 2-Personen-Haushalte sind Mieterhaushalte.

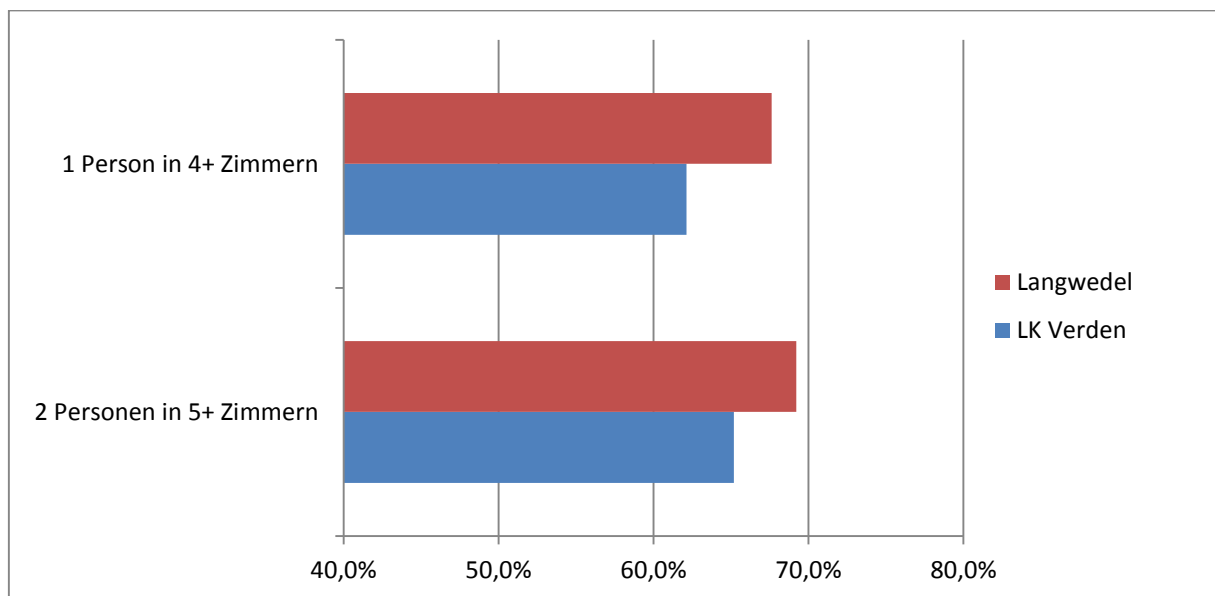


Abbildung 13: Anteil der kleinen Haushalte, die in großen Wohnungen leben (Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung)

3.3. Bautätigkeit

Die Analyse der Baugenehmigungen der letzten 10 Jahre zeigt eine stark wechselhafte Entwicklung der Genehmigungen für den Neubau von Einfamilienhäusern bis 2015, wobei sie 2006 am höchsten war. Bemerkenswert sind aber auch die steigenden Genehmigungen von Mehrfamilienhäusern, welche mit jeweils 6 Genehmigungen im Jahr 2011 und 2015 vorläufige Höhepunkte erreicht haben.

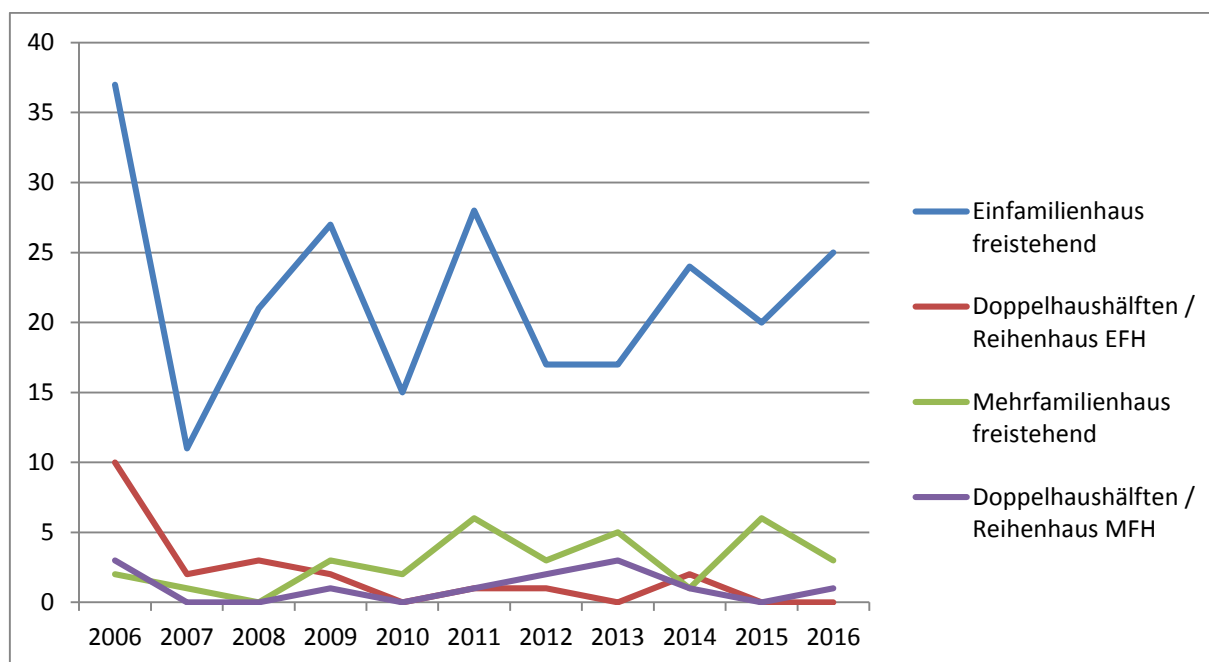


Abbildung 14: Analyse der Baugenehmigungen und Bauanzeigen (Quelle: LK Verden, eigene Darstellung)

In der Landesstatistik der Baufertigstellungen zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den Baugenehmigungen. 2006 war der Höhepunkt der Erstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 54 Gebäuden, 2016 wurden 23 Häuser fertiggestellt. Insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser wurden in den letzten beiden Jahren gebaut, in diesem Segment ist wahrscheinlich in den kommenden Jahren noch mit der Umsetzung von einigen genehmigten Vorhaben zu rechnen.

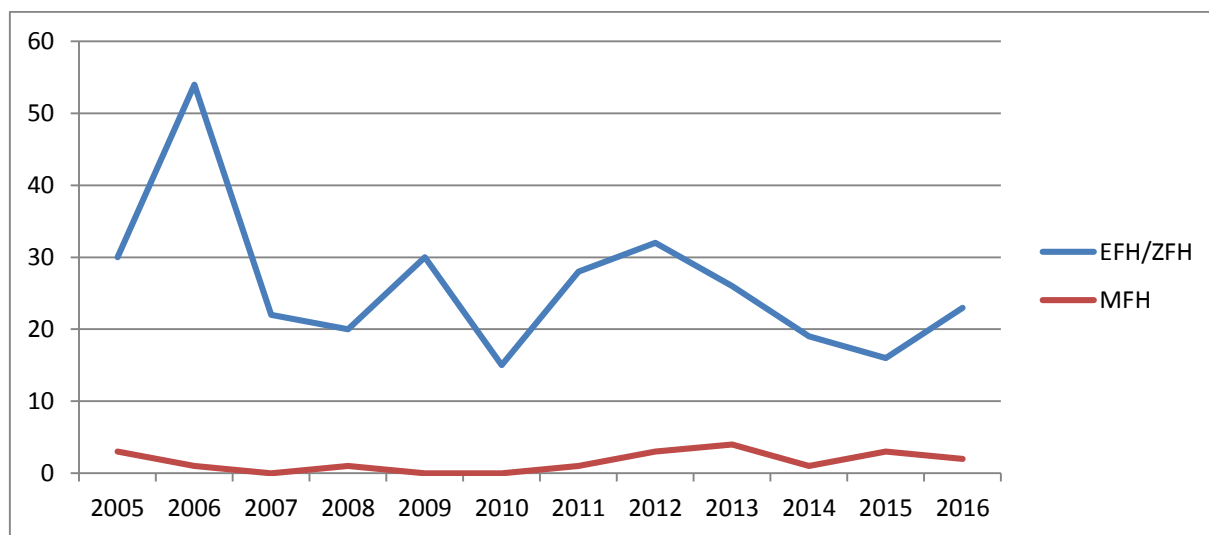


Abbildung 15: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude – Flecken Langwedel (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die genauere Betrachtung der fertiggestellten Wohnungen der letzten zehn Jahre bietet ein ähnliches, aber differenzierteres Bild. Ungefähr 20 große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser mit 7 und mehr Räumen wurden im Mittel pro Jahr in Langwedel gebaut, mittelgroße Wohnungen mit 4-6 Räumen wurden durchschnittlich 26 pro Jahr fertiggestellt und kleine Wohnungen mit bis zu 3 Räumen etwa 6 pro Jahr. Auffallend ist, dass im Jahr 2006, als so viele EFH/ZFH fertiggestellt wurden, offenbar größtenteils mittelgroße Wohnungen gebaut

wurden. Zwischen 2007 und 2016 wurden in etwa gleich viele mittelgroße und große Wohnungen gebaut. Außer 2008 wurden eher kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 4 Wohneinheiten gebaut.

Durchschnittlich wurden in den letzten zehn Jahren etwa 52 Wohnungen jährlich gebaut.

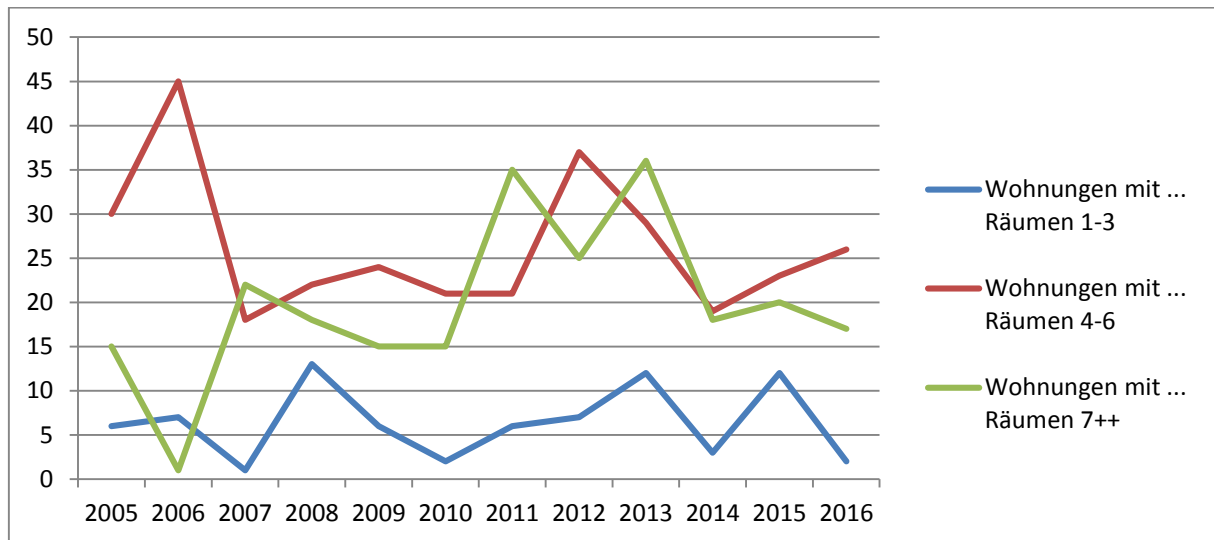


Abbildung 16: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Flecken Langwedel (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

3.4. Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt

Der Wohneigentumsmarkt im Landkreis Verden ist nach den Krisenjahren 2007/2008 wieder von einer wachsenden Dynamik gekennzeichnet. Zwischen 2007 und 2015 ist die Anzahl der jährlichen Kaufverträge – Summe aller Teilmärkte - um knapp 40 % gestiegen, das dabei umgesetzte Geld sogar um mehr als 90 %. Besonders stark ist der Handel mit Eigentumswohnungen gestiegen.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis stiegen um ca. 20 % im genannten Zeitraum. Im Vergleich des Preisniveaus der einzelnen Kommunen tut sich eine erhebliche Spanne auf. Der Bodenrichtwert für Baugrundstücke beträgt im Landkreis Verden 108 €/qm (2015, mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten; Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016), die Bodenrichtwerte in Langwedel liegen mit 96 €/qm leicht unter dem Durchschnitt. In Oyten lagen die Preise fast doppelt so hoch und in Dörverden fast um die Hälfte niedriger als in Langwedel. Die Wohnbaulandpreise in den Kommunen im direkten Einzugsgebiet der Großstadt Bremen liegen also deutlich höher, wobei der Flecken Langwedel hierbei noch ein vergleichsweise niedriges Preisniveau aufweist, welches vor allem bis 2013 eher abgenommen hat und erst seit 2014 wieder deutlich angestiegen ist.

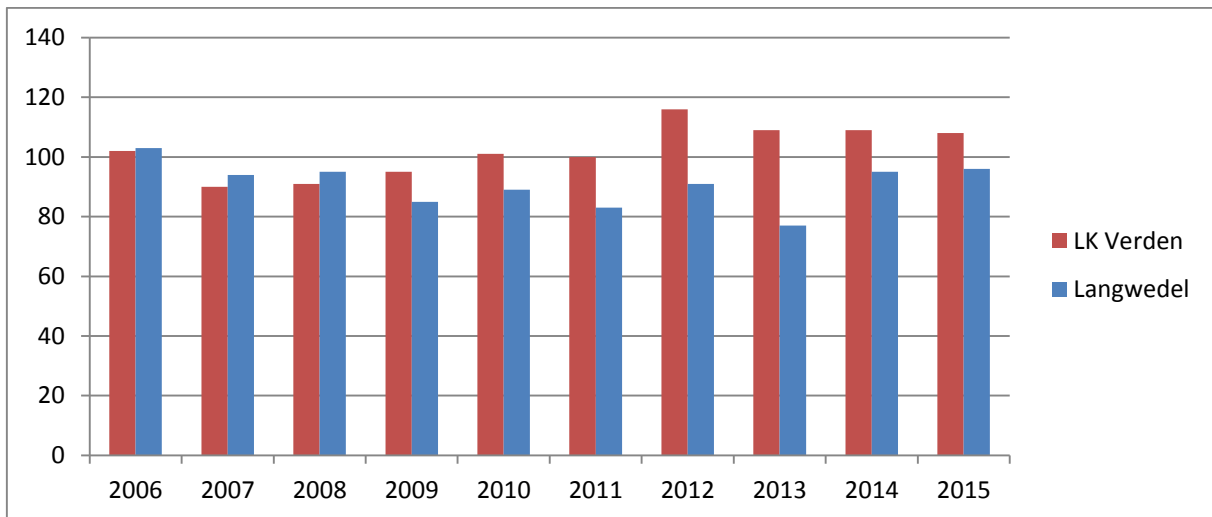


Abbildung 17: Entwicklung des Bodenpreises für individuelles Wohnbauland, mittlerer Preis für Baugrundstücke inkl. Erschließungskosten €/qm (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2016)

Die Steigerung der Bodenpreise für Baugrundstücke insbesondere seit 2014/2015 ging auch mit einer Steigerung der Baukosten pro qm Wohnfläche einher. Die leichte Abnahme der Kaufpreise bis 2013 wurde demnach in Langwedel von den steigenden Baukosten ausgeglichen.

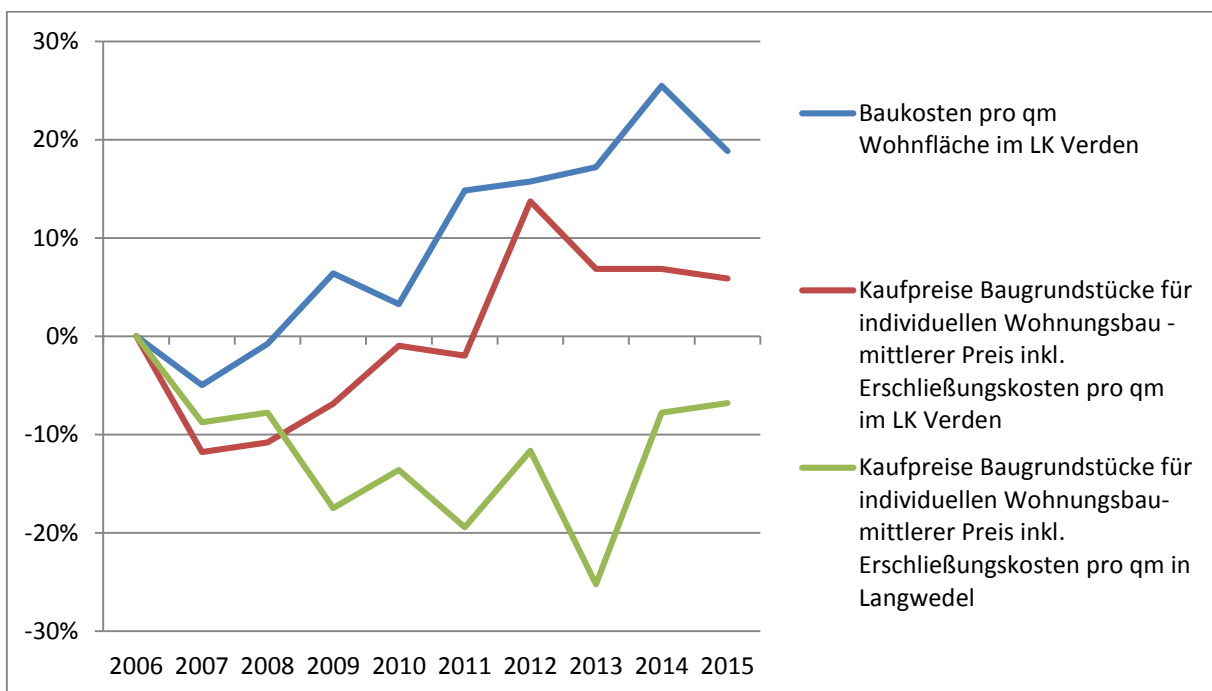


Abbildung 18: Entwicklung der Baukosten und der Kaufpreise für Baugrundstücke seit 2006 (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses; LSN)

Zum Preisniveau von bebauten Grundstücken liegen nur die kreisweiten Zahlen des Gutachterausschusses vor. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Preis im Jahr 2015 bei ca. 1.400 € pro qm Wohnfläche (+20 % seit 2007), bei Reihen- und Doppelhäusern wurden sogar 1.500 € pro qm erzielt (+31 % seit 2007) und für Mehrfamilienhäuser 825 € pro qm (+27 %). Besonders starke Preissteigerungen sind bei den Eigentumswohnungen im Neubau zu beobachten. In diesem Segment lag das Preisniveau bei etwa 2.250 € pro qm (+84 %).

Die Wohnungsmarktexpert*innen schätzen den Eigentumsmarkt bei Bestandsimmobilien auch räumlich differenziert ein. Immobilien in den ländlichen Lagen mit schlechterer infrastruktureller Versorgung werden deutlich weniger nachgefragt und erzielen geringere Preise. Eigentumswohnungen sind sowohl als Anlageobjekte wie auch bei „Empty-Nest“-Haushalten (Haushalten nach der Familienphase) als Alternative zum Eigenheim gefragt.

Annoncierte Angebote nach Wohnbauland und Eigenheimen werden aktuell in Langwedel sehr schnell verkauft, es gibt also eine ausreichende Nachfrage.

3.5. Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Für freifinanzierte Wohnungen mit 80 qm, einem Baujahr von 1980 und dem für Langwedel maßgeblichen durchschnittlichen Bodenrichtwert ermittelt der Grundstücksmarktbericht einen mittleren Preis aus Neuvermietungen und Bestandsmieten zwischen 5,10 € und 5,45 € pro qm (nettokalt). Für eine entsprechende Wohnung mit Baujahr 2010 wird ein Quadratmeterpreis zwischen 5,70 € und 6,05 € ermittelt. Für kleine Wohnungen von 30 bis 50 qm Wohnfläche sind die Quadratmetermieten zwischen 13 % und 26 % höher. Für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften) sind Aufschläge von 18 % ermittelt worden. Die Auswertung der Wohnungsmieten für den Grundstücksmarktbericht umfasst sowohl Neu- als auch Bestandsmietverträge, allerdings keine Mietwohnungen in Altbauten.

Für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden Dörverden, Kirchlinteln und Langwedel liegt ein Mietspiegel vor, der zum 1.1.2016 für den Zeitraum von zwei Jahren in Kraft getreten ist, und der vom Mieterverein Verden und Umgebung e.V. sowie dem Verein der Haus- und Wohnungseigentümer Verden e.V. anerkannt wird. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung mit 80 qm, einem Baujahr von 1980, in mittlerer Wohnlage sowie normaler Ausstattung ohne Vor- oder Nachteile beträgt 5,05 € bis 6,45 €. Für eine entsprechende Wohnung mit Baujahr ab 2010 werden 7,50 € bis 9,50 € angesetzt. Für die Umlandgemeinden und Ortschaften mit weiten Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen sind prozentuale Abzüge von 5 bis 12 % vorgesehen. Bei vermieteten Häusern werden Aufschläge von 15 % (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) bzw. 20 % (freistehende Einfamilienhäuser) vorgesehen.

Eine im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes erhobene Stichprobe der Angebotsmieten der Inserate zwischen Januar und Mai 2017⁸ hat deutlich höhere durchschnittliche Angebotsmieten in Langwedel erfasst. Der Mietmedian liegt in Langwedel bei ungefähr 6,50 €/qm. Es liegt zwar ein relativ breit gefächertes Angebot an Mietwohnungen mit einzelnen Angeboten auch unter 5,5 €/qm Nettokaltmiete in der Kommune vor, insgesamt liegt aber das Mietpreisniveau im Mittelfeld der untersuchten Kommunen.

Während der von den Verfasser*innen durchgeführten Stichprobe wurden insgesamt 255 Wohnungen mit auswertbaren Angaben zur Nettokaltmiete zur Vermietung angeboten. In allen untersuchten Kommunen lagen die Angebotsmieten nur selten unter 4,50 €/qm (4 % der Angebote), es wurde insgesamt eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,60 €/qm (Median) ermittelt. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei allen Angeboten knapp 90 qm, ebenso bei den Angeboten in Langwedel.

⁸ Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen im Lk Verden von Juni bis Dezember 2017 bei in Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen sowie im Weser Kurier und der Kreiszeitung

Tabelle 5: Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen in Dörverden, Kirchlinteln, Langwedel, Ottersberg, Oyten und Thedinghausen, SG von Juni bis Dezember 2017 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilien-scout24 und ebay-kleinanzeigen sowie im Weser Kurier und der Kreiszeitung

	Mietmedian € / qm	Höchstwert unteres Drittel	Anzahl Angebote	Anzahl Angebote pro 1.000 bestehende Mietwohnungen
Langwedel	6,52	6,00	48	26,2
Summe der Kommunen	6,60	6,00	255	24,1

Von den in Langwedel angebotenen Wohnungen in der Stichprobe hatten 19 % ein oder zwei Zimmer, 56 % drei Zimmer, 19 % vier Zimmer und 6 % fünf oder mehr Zimmer.

Tabelle 6: Anteile der Wohnungsgrößen bei den Wohnungsangeboten der Stichprobe 2017 (Juni bis Dezember, eigene Erhebung)

Anzahl Zimmer		1	2	3	4	5	6+	insge- samt
Langwedel	Anzahl An- gebote	1	8	27	9	3	-	48
	prozentual	2%	17%	56%	19%	6%	-	100 %
Summe der Kommunen	Anzahl An- gebote	9	65	106	56	17	2	255
	prozentual	4 %	25 %	42 %	22 %	7 %	1 %	100 %

3.7. Flächenpotenziale und Infrastruktur

Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Langwedel können unterschieden werden in unbebaute Flächen innerhalb von Bebauungsplänen, Bebauungspläne im Verfahren, die in Kürze Rechtskraft erhalten, und andererseits in zukünftige Entwicklungsflächen im Außenbereich sowie Baulücken im Innenbereich.

Durch eine systematische Erhebung von unbebauten Flächen innerhalb von Bebauungsplänen und der Ermittlung von Potentialen im Innenbereich wurde ein Baulückenkataster erstellt. Aus den ermittelten Daten geht hervor, dass 285 Baulücken im Gemeindegebiet für Wohnbebauung aktiviert werden können. Hierbei wurden freie einzelne Grundstücke und bei großen Grundstücken Baumöglichkeiten ab 500 m² Grundstücksgröße berücksichtigt.

Außerdem sind vier Bebauungspläne im Verfahren (Stand: 08.2017). Zusammengerechnet besteht hierbei kurz- bis mittelfristig ein Wohnbaupotenzial von mindestens 2,3 ha (nicht alle Flächen sind bekannt) in den Ortschaften Etelsen und Völkersen. Die Bebauungspläne bis auf den Bebauungsplan in der Kernortschaft Etelsen setzen Beschränkungen zur Zahl der Wohnungen pro Gebäude fest, so dass dort maximal Doppelhäuser zulässig sind.

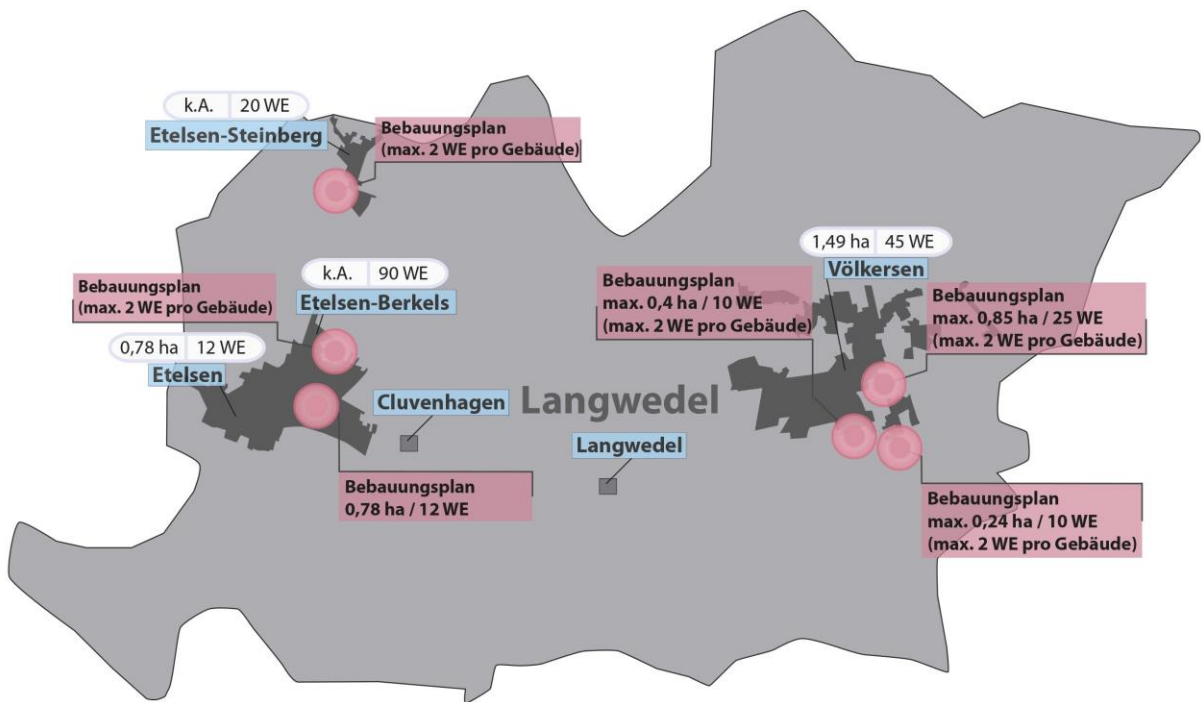
Tabelle 7: Flächenpotenziale Flecken Langwedel – Stand: August 2017 (Quelle: Flecken Langwedel, eigene Darstellung)

ID	Ortschaft/Ortsteil	Bauflächenvermerke	Wohnbau-land (in ha)	Anzahl möglicher Wohneinheiten (WE)
1	Etelsen	Aufstellungsbeschluss für Änderung B-Plan	0,78	12
2	Etelsen - Berkels	Aufstellungsbeschluss für B-Plan	k.A.	90, max. 2 WE pro Gebäude
3	Etelsen - Steinberg	Aufstellungsbeschluss in Vorbereitung für B-Plan	k.A.	20, max. 2 WE pro Gebäude
4	Völkersen	Aufstellungsbeschluss für B-Plan	1,49	45, max. 2 WE pro Gebäude
5	Flecken Langwedel	-	2,27 (gegeben)	167

Zu den infrastrukturell gut ausgestatteten Ortschaften, die für den Mietwohnungsbau in Frage kommen, zählen Etelsen, Daverden, Langwedel und Völkersen, welche jeweils über Kindergärten und zum Teil über Schulen und Einkaufsmöglichkeiten im Ort verfügen.

Wohnraumpotenzial im Flecken Langwedel (2017)

- Gemeinde Langwedel:
Wohnraumpotenzial**
- Ortschaften / Ortsteile
 - Gemeindegebiet
 - Siedlungsbereiche mit Wohnraumpotenzial
 - Wohnraumpotenzial (Wohnbaulücken und -entwicklungsflächen)



4 WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENS- SCHWACHE HAUSHALTE

4.1. Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Der Landkreis Verden hat in den letzten drei Jahren insgesamt 34 Wohnberechtigungsscheine⁹ ausgestellt, die zu einem Zugang zu einer staatlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnung berechtigen. Davon entfiel nur ein Berechtigungsschein auf den Flecken Langwedel.

Tabelle 8: Anzahl der Ausgestellten Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Verden, ohne die Städte Achim und Verden (Quelle: WFS LK Verden)

Jahr	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	davon für Langwedel
1. Halbjahr 2014	9	-
2. Halbjahr 2014	4	-
1. Halbjahr 2015	8	-
2. Halbjahr 2015	2	1
1. Halbjahr 2016	5	-
2. Halbjahr 2016	6	-

Im § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes sind die Einkommensgrenzen für den Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein geregelt. Die Einkommensgrenze beträgt 17.000 € für Einpersonenhaushalte und 23.000 € für Zweipersonenhaushalte und weitere 3.000 € pro Kind. Werbungskosten, Steuern und Sozialabgaben werden nach pauschalen Sätzen abgezogen und besondere Personengruppen erhalten zusätzliche Freibeträge. Je nach Art der geförderten Wohnungen können die Einkommensgrenzen darüber hinaus um 20 % oder 60 % höher angesetzt werden.

Gemäß § 11 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes kann die Wohnraumförderstelle die verfügungsberechtigte Person befristet von der Belegungsbindung und der Mietbindung freistellen, u.a. wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen besteht.

Die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine hängt nur sehr begrenzt von der Menge der zugangsberechtigten Personen ab, sondern eher von der Anzahl der verfügbaren belegungsgebundenen Wohnungen und der Fluktuation der Bewohner*innen.

4.2. Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II und SGB XII

Ende des Jahres 2016 gab es in Langwedel 281 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht 4,5 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbs-

⁹ Ohne die Städte Achim und Verden

minderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt) erhielten zusammen 84 Haushaltsgemeinschaften (bzw. Fälle). Bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte sind dies 1,4 %. Verglichen mit dem Landkreis Verden liegen die Anteile der Haushalte, die Leistungen nach SGB II und XII erhalten, im Flecken Langwedel deutlich niedriger.

Tabelle 9: Haushalte mit SGB II- und XII-Bezug (12.2016/08.2017) (Quelle: Lk Verden)

			Flecken Langwedel	Lk Verden
Bedarfsgemeinschaften SGB II		Anzahl	281	3.875
		Anteil	4,5 %	6,4 %
Haushaltsgemeinschaften (Fälle) SGB XII	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	Anzahl	81	1.082
		Anteil	1,3 %	1,8 %
	Hilfe zum Lebensunterhalt	Anzahl	3	97
		Anteil	0,1 %	0,2 %

4.3. Wohngeldempfänger*innen

Wohngeld ist eine finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte (Subjektförderung), die in der Regel keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bekommen, damit sie sich besser auf dem privaten Wohnungsmarkt behaupten können (Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss).

110 Haushalte beziehen im Flecken Langwedel Wohngeld (Stand 2016), dies entspricht einer Quote von ca. 1,8 % der Haushalte. Die Quote beträgt im Landkreisdurchschnitt auch 1,8 %, Langwedel liegt also im Durchschnitt.

Zum 1.1.2016 wurde das Wohngeldgesetz novelliert, indem das Wohngeld an die allgemeine Erhöhung der Mieten und warmen Nebenkosten (Heizung und warmes Wasser) angepasst wurde. Zugleich wurde die Einkommensgrenze angehoben, die zu einem Bezug des Wohngeldes berechtigt. Der Flecken Langwedel wird wie die Kreisstadt Verden und der Flecken Ottersberg der Mietenstufe II zugeordnet, Oyten und Achim gehören zur Mietenstufe III, Kirchlinteln, Thedinghausen und Dörverden zur Mietenstufe I. Der Höchstbetrag der bezuschussten Miete sowie das Höchsteinkommen, bis zu dem Wohngeld bewilligt wird, steigen, je höher die Mietenstufe der Kommune ist.

Tabelle 10: Haushalte mit Wohngeldbezug (Jahreswert 2016) (Quelle: Lk Verden)

		Flecken Langwedel	Lk Verden
Haushalte mit Wohngeldbezug	Anzahl	110	1.079
	Anteil	1,8 %	1,8 %

4.4. Empfänger*innen von Leistungen nach dem AsylbLG und Geflüchtete

Ungefähr 0,4 % der Haushalte in Langwedel erhalten Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, dieser Wert liegt deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt von 1 %. Dies entspricht 27 Haushaltsgemeinschaften.

Bezugsberechtigt sind Personen, die sich in bzw. vor dem Asylverfahren befinden. Sobald die Personen bleibeberechtigt sind, fallen sie aus dem AsylbLG und haben, sofern sie keine Arbeit finden, stattdessen Anspruch auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch.

Tabelle 11: Bedarfsgemeinschaften nach AsylbLG (08.2017) (Quelle: Lk Verden)

		Flecken Langwedel	Lk Verden
Haushaltsgemeinschaften AsylbLG	Anzahl	27	603
	Anteil	0,4 %	1,0 %

4.5. Quote der einkommensschwachen Haushalte

Die Quote aller Transferleistungsempfänger*innen nach SGB II und XII, AsylbLG sowie Wohngeldgesetz beträgt in Langwedel 8 %. Ebenso auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind zudem Haushalte mit niedrigem Einkommen, ohne dass sie Transferleistungen beziehen.

Der zusätzliche Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen wird für den Landkreis Verden auf durchschnittlich 3,3 % geschätzt, da hierzu keine differenzierten statistischen Daten vorliegen. Dieser Wert wird aus der regionalen Armutsquote von 14,4 % abgeleitet, die im Rahmen des Mikrozensus ermittelt wurde¹⁰. Im Landkreis Verden beträgt die Quote der Transferleistungsempfänger*innen 11,1 %, so dass sich der Anteil von 3,3 % der Haushalte mit niedrigem Einkommen aus der Differenz von regionaler Armutsquote und der Quote der Transferleistungsempfänger*innen im Landkreis ergibt.

¹⁰ Anteil der Personen mit einem Äquivalenzeinkommen von weniger als 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung; Regionsquotient 2015 mit LK Lüneburg, LK Lüchow-Dannenberg, LK Uelzen, LK Celle, LK Heidekreis, LK Verden

Für den Flecken Langwedel wird somit von einer Quote von gerundet 11,4 % der Haushalte ausgegangen, welche auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind (8,02 % Transferleistungsempfänger*innen + 3,34 % Haushalte mit niedrigem Einkommen).

4.6. Menschen mit Behinderungen

In Langwedel sind (Stichtag 31.12.2015) 1.459 Menschen in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 10 % der Bevölkerung (Quelle: LSN).

Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so behindert, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt also jeweils von der Art der Behinderung ab. Etwa ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Behinderungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

Im Wohnatlas „Wohnen im Alter“ (Hrsg. Kuratorium Deutsche Altershilfe und Wüstenrot-Stiftung 2014) sind über verschiedene Quellen (Zensus 2011, Repräsentativbefragung KDA für BMVBS 2011, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes in Schichel 2012, Statistisches Bundesamt 2012, u.a.) Daten zum Bestand und zum Bedarf an „weitgehend barrierefreien Wohnungen“¹¹ ermittelt worden. Für das Land Niedersachsen ergeben sich danach ein Bestand an weitgehend barrierefreien Wohnungen von etwa 3,7 % und ein Fehlbedarf an barrierefreien Wohnungen (Nachholbedarf) von 3 % des Gesamtbestandes. Eine gleichmäßige landesweite Verteilung vorausgesetzt, wäre das für Langwedel ein Bestand von etwa 230 WE und ein Nachholbedarf von ca. 190 WE.

In welcher Größenordnung in Langwedel tatsächlich ein Nachholbedarf vorhanden ist, kann jedoch nicht genauer ermittelt werden, da genaue Daten zum barrierefreien Wohnungsbestand auf lokaler Ebene nicht verfügbar sind. Nach Einschätzung der befragten Wohnungsmarktexpert*innen besteht eine große Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen bei einem gleichzeitig sehr begrenzten Angebot. In der Praxis werden bei Bedarf an barrierefreien Wohnungen häufig Anmietungen im Altenheim vorgenommen, was aus Sicht der Förderung der Autonomie der Menschen mit Behinderung unvorteilhaft ist.

Für die qualitative Prognose zum barrierefreien Wohnungsangebot im Kapitel 5 ist daher grundsätzlich von einem nicht näher quantifizierbaren, aber nennenswerten Nachholbedarf auszugehen.

4.7. Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum

Aktuell gibt es im Flecken Langwedel keine belegungsgebundene Wohnungen (Stand: 2017).

¹¹ Folgende Kriterien müssen diese Wohnungen erfüllen: - Nicht mehr als drei Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren); - Keine Stufen innerhalb der Wohnung (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren); - Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich; - Vorhandensein einer bodengleichen Dusche

In den letzten drei Jahren sind in Langwedel Wohnungsbauzuschüsse bzw. Zuschüsse oder Darlehen für Mietwohnungsbauvorhaben weder beantragt noch bewilligt worden. Lediglich 5 Eigentumsmaßnahmen wurden gefördert (Quelle: Wohnraumförderstelle; Jun. 2017).

4.8. Wohnraum für geflüchtete Menschen

Der Landkreis Verden hat in Langwedel private Wohnungen angemietet und in diesen geflüchtete Menschen untergebracht.

4.9. Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII

Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushaltsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf die staatliche Finanzierung einer angemessenen Wohnung. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft wird im Landkreis Verden im Einzelfall unter Hinzuziehung einer Richtwerttabelle für eine angemessene Kaltmiete plus Nebenkosten ohne Heizung je nach Größe des Haushalts beurteilt.

Die derzeit geltenden Richtwerte werden vom Landkreis Verden nicht veröffentlicht. Dies wird aus dem Einzelfallprinzip und aus der Erfahrung heraus begründet, dass bei Veröffentlichung die Mieten auf dem Wohnungsmarkt anziehen und spätestens nach zwei Jahren den jeweiligen Maximalwert erreichen würden.

Im Landkreis Verden handelte es sich bei fast die Hälfte der Haushalte im Lk Verden, die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II erhalten, um 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften (Anteil von 45,8 % von allen Bedarfsgemeinschaften, die zur Miete wohnen, Quelle: Bundesagentur für Arbeit). Die laufenden tatsächlichen Unterkunfts-kosten liegen bei 5,69 €/qm Kaltmiete bei den SGB II-Empfänger*innen. Große Bedarfsgemeinschaften über 4 Personen zahlen überdurchschnittlich viel für die Unterkunft (6,11 € bzw. 7 % mehr als der Durchschnitt, Stand Feb. 2017; Quelle: Bundesagentur für Arbeit). In den letzten zwei Jahren sind die Mietkosten der Bedarfsgemeinschaften pro qm um etwa 10 % gestiegen. Die laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft betragen im Durchschnitt bei 4,99 €/qm (Feb. 2017) im Lk Verden.

5 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

5.1. Methodik der Bedarfsprognose

Grundannahme der Wohnungsbedarfsprognose ist, dass für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen soll. Die Zahl der prognostizierten Haushaltsveränderung ist die Basis für die Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten und die Aufschlüsselung in den Neubaubedarf im Eigentums- und im Mietwohnungssektor.

Die Haushaltsprognose der NBank beginnt im Basisjahr 2016, die prognostizierte Haushaltsentwicklung von 2017 bis 2020 und darüber hinaus entspricht dem Wohnungsbedarf neu ab

2017 (Berechnungsschritt I). Im Jahr 2017 bereits gebaute Wohnungen sind in der Rechnung nicht berücksichtigt, da die entsprechende Baufertigstellungsstatistik noch nicht vorliegt.

In den Berechnungsschritten IIa und IIb wird die Bedarfsprognose nach Neubau im Eigentumssektor und Neubau im Mietwohnungssektor differenziert. Hierzu wird die jeweilige spezifische Eigentumsquote verrechnet, um den gemeindespezifischen Wohnungsmarkt in der Prognose zu berücksichtigen. Kommunen mit einem großen Mietwohnungsmarkt werden auch künftig anteilmäßig mehr Mietwohnungen im Neubau benötigen, so die Annahme für die Berechnung.

Zu dem Bedarf an neuen, zusätzlichen Wohnungen ist der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten zu addieren. Für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wird hierbei gemäß des Ansatzes der NBank ein Ersatzbedarf von 0,1 % pro Jahr und für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von 0,3 % pro Jahr angesetzt. Für die Berechnung des Ersatzbedarfes werden die Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Gebäude und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 zu Grunde gelegt. Theoretisch würden seitdem hinzugekommene Wohnungen den Ersatzbedarf gegenüber der hier vorliegenden Berechnung geringfügig erhöhen. Weitergehende Informationen, ob es sich bei den seit 2011 gebauten Wohnungen um Mietwohnungen oder von Eigentümer*innen genutzte Wohnungen handelt, liegen jedoch nicht vor. Zudem gibt es eine Bandbreite der angesetzten Ersatzbedarfe von 0,1 % bis 0,7 % (Kühne-Bühning et al. 2005: 216 f.), da insbesondere die statistische Erfassung der Abbrüche mangelhaft ist.

Die Leerstandsquote lag 2011 in Langwedel bei 2,4 % bzw. bei rund 150 Wohneinheiten (Quelle: Zensus, GWZ 2011). Etwa 2,5 % Leerstand wird mindestens als Funktionsreserve für notwendig erachtet, um eine Instandsetzung oder Modernisierung beim Wohnungswechsel zu ermöglichen.

Nicht prognostiziert werden Veränderungen im künftigen Bedarf an Zweit- und Freizeitwohnungen. Die Bestandsanalyse hat keine Hinweise ergeben, dass diese Segmente des Wohnungsmarktes im Untersuchungsgebiet eine besondere Rolle spielen oder dass sich hier veränderte Bedarfe zukünftig einstellen werden.

Im Berechnungsschritt III wird schließlich der Bedarf des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums bestimmt. Dieser Berechnungsschritt ist von den Datengrundlagen der vorherigen unabhängig. Lediglich die Quote des Ersatzbedarfes für Mehrfamilienhäuser wird anteilig übernommen. Im Übrigen wird mit Hilfe der lokal angepassten Armutsquote und der prognostizierten zusätzlichen Haushalte der Wohnungsbedarf der zu erwartenden neuen Niedrigeinkommenshaushalte bestimmt. Die Quote der Haushalte, die Transferleistungen beziehen, beträgt in Langwedel 8 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 3,34 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 11,4 %. Eine seriöse Prognose der Armutsquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.

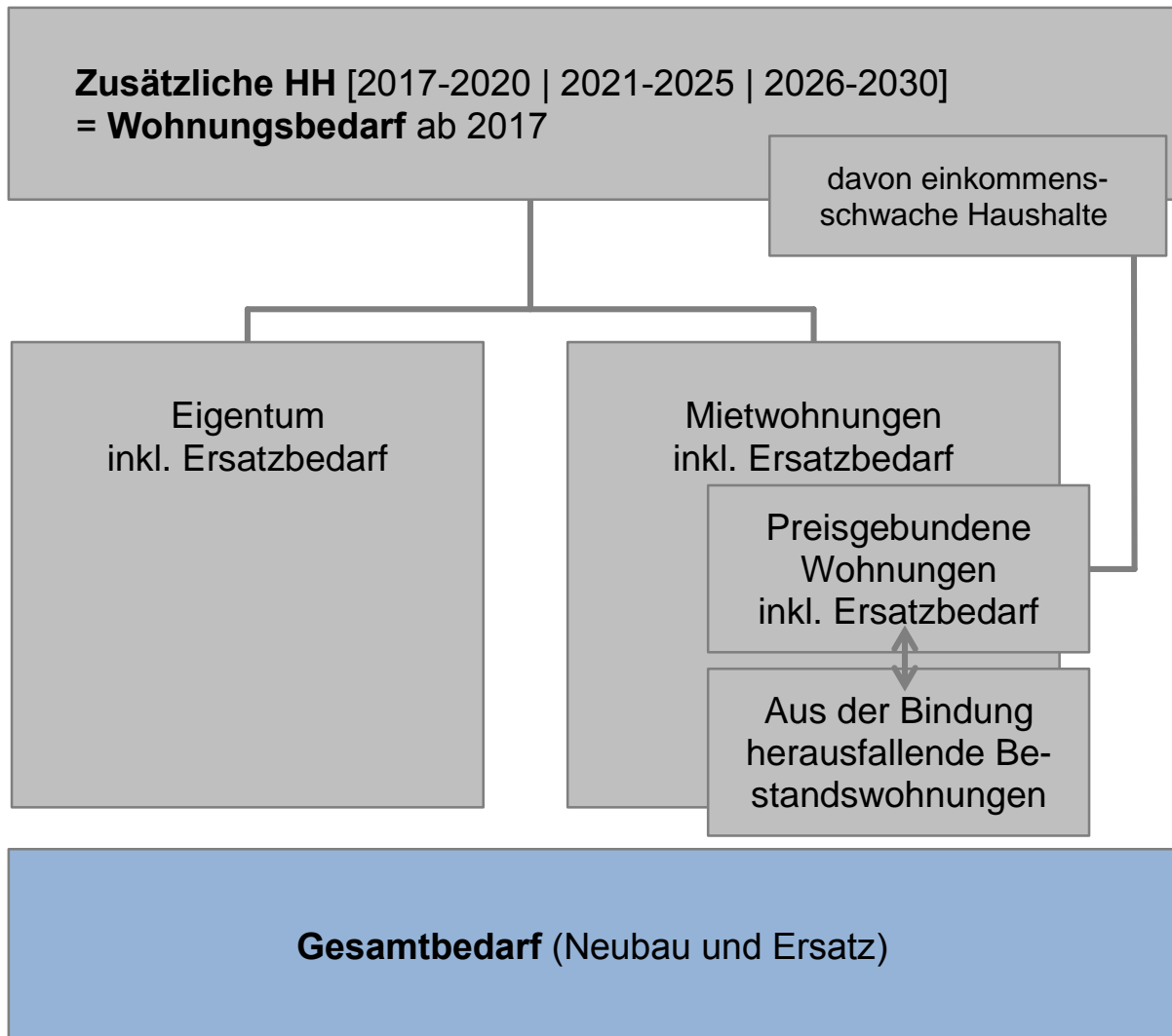


Abbildung 19: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf (Quelle: Eigene Darstellung)

Wenn die Bevölkerungsprognose der NBank negative Ergebnisse prognostiziert, kann es im Endergebnis zu keinen Neubaubedarfen kommen, sondern zu einem Wohnungsüberschuss, dies ist in Langwedel zum Teil im Prognosezeitraum von 2021 bis 2030 der Fall. Auf qualitativer Ebene ist jedoch von einer differenzierten Bedarfsentwicklung auszugehen, die zum Teil sowohl eine aufwertende Bestandsentwicklung als auch den gezielten Neubau von Wohnungen erfordern.

Im Kapitel 5.3. wird der Wohnungsbedarf für geflüchtete Menschen berechnet. Anhand der Variablen der in Deutschland neu ankommenden Menschen, der Quote der voraussichtlich anerkannten Asylbewerber*innen und der im Rahmen des Familiennachzuges nachkommenen Angehörigen kann eine Spanne des Wohnungsbedarfs für geflüchtete Menschen auf kommunaler Ebene ermittelt werden. Eine direkte Addition der Zahlen zu den Bedarfszahlen nach der NBank-Prognose ist nicht möglich, da diese eine andere Methodik zur Berechnung der Zuwanderung verwendet.

Die quantitative Bedarfsprognose wird in den Kapiteln 5.4. und 5.5. um eine Betrachtung qualitativer Bedarfe ergänzt. Hierbei spielen der Wohnungsbedarf verschiedener Nachfrage-

gruppen und deren qualitative Anforderungen an den Wohnraum eine Rolle. Zunächst werden Wohnungsgrößen und Preissegmente in ein Verhältnis zur prognostizierten Altersstruktur der Haushalte gesetzt. Hierbei kommt eine biografieorientierte Betrachtung zur Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf, wie sie auch vom Forum KomWoB empfohlen wird, zur Anwendung. Dafür wird auf die Altersstrukturprognose bis 2020 von der NBank zurückgegriffen, welche wie die Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2016 vorliegt.

Das Segment des barrierefreien Wohnraums wird sowohl unter dem Aspekt der Wohnungsnachfrage von älteren als auch von schwerbehinderten Menschen beurteilt.

Den unterschiedlichen Einzelsegmenten der qualitativen Bedarfsprognose ist gemein, dass sie sehr stark von der Beschaffenheit des Wohnungsmarktes im Bestand abhängen und daher mittelbare Auswirkungen auf den Neubaubedarf haben.

Generell sind die Zahlen der Prognosen als in die Zukunft fortgeschriebene Größenordnungen zu verstehen. Die Voraussage des Wohnungsbedarfes ist nicht als exakte Berechnung von Wohneinheiten zu interpretieren, da allein schon die zugrundeliegenden demographischen Prognosen trotz ähnlicher Systematik zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Durch die Berechnungen werden ein Trend und eine Größenordnung der zu erwartenden Veränderungen entwickelt. Eine zeitnahe Überprüfung der Werte in etwa 5-jährigem Rhythmus ist unbedingt zu empfehlen.

Zudem ersetzt die Prognose weder das politische Handeln bei der Ausweisung von Bauland und der Schaffung von Wohnraum noch schränkt sie die kommunale Planungshoheit ein. Durch aktive Politik können die Prognosegrundlagen verändert werden. Die Prognose soll also eine Grundlage zur Analyse und für entsprechende Beratungen und politische Entscheidungen bilden.

5.2. Quantitative Bedarfe: Übersicht

Langwedel, Flecken

Basisjahr:

2016

Schritt I - neue HH und Wohnungsbedarf neu

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Haushaltsprognose 2016-2020 ¹	-15	-72	-106
Wohnungsbedarf neu	-15	-72	-106

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Quote Eigentum ³	66,9%	66,9%	66,9%
Bedarf Eigentum neu	-10	-48	-71
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ³ (Stand 2011)	4.056	4.056	4.056
Ersatzbedarf WE	19	23	23
Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt	9	-25	-48

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Quote Mietwohnungen ³	33,1%	33,1%	33,1%
Bedarf Mietwohnungen neu	-5	-24	-35
Bestand vermietete WE ³ (Stand 2011)	2.006	2.006	2.006
Ersatzbedarf WE	15	18	18
Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	10	-5	-17

Schritt III - Bedarf preisgünstiger Wohnraum (= Teil des Mietwohnungssektors)

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
	11,4%	11,4%	11,4%
Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	-2	-8	-12
Ersatzbedarf WE	4	5	5
Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungs- bau gesamt	2	-3	-7

Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnun- gen	(keine vorhan- den)		
---	------------------------	--	--

Gesamtergebnis

	2017 - 2020	2021-2025	2026-2030
Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt	19	-30	-64

Quellen:

¹ NBank (2016)² LSN³ Zensus (2011)⁴ Quote der Transferleistungsempfänger*innen + Haushalte mit niedrigem Einkommen ermittelt mit Hilfe regionaler Armutsquote auf Basis des Mikrozensus 2015

Die oben dargestellte Bedarfsberechnung zeigt, dass für den Zeitraum 2016 bis 2020 insgesamt trotz einer Abnahme von 15 Haushalten 9 neue Wohnungen im Eigentumssektor und 10 neue Mietwohnungen benötigt werden. Von 2021 bis 2025 ergibt sich ein Rückbaupotenzial von -30 Wohnungen und von 2026 bis 2030 besteht ein Rückbaupotenzial von -64 Wohnungen.

Für den preisgünstigen Wohnraum ergibt sich ein rechnerischer Neubau- und Ersatzbedarf von 2 WE von 2016 bis 2020. Für die darauffolgenden Prognosezeiträume gibt es keinen Neubaubedarf, bzw. sogar ein Rückbaupotenzial von -3 WE von 2021-2025 und von -7 WE von 2026-2030.

5.3. Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen

Grundsätzlich erfolgt die Verteilung der geflüchteten Menschen auf die Bundesländer mithilfe des Königsteiner Schlüssels, danach auf die Landkreise und Gemeinden nach ihrem Einwohneranteil. Innerhalb der Kommunen des Landkreises Verden werden die Flüchtlinge somit nach Zahl der Einwohner*innen aufgeteilt und gegebenenfalls entstehende unverhältnismäßige Verteilungen ausgeglichen. Langwedel hat somit 10,6 % der im Landkreis aufgenommenen Asylbewerber*innen sowie der geduldeten, abgelehnten Asylsuchenden unterzubringen.

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage von Wohnraum durch geflüchtete Menschen hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Die Entwicklung der neu ankommenden Geflüchteten hängt maßgeblich von der humanitären Lage in den Herkunftsländern und von migrationspolitischen Entscheidungen auf Bundes- bzw. EU-Ebene ab. Die Zahl der Asylerstanträge ist bundesweit um 76,5 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken (Stand Sept. 2017 Quelle: BAMF 2017: S. 4). Die Zahl der Haushalte, die im Landkreis Verden Leistungen nach AsylbLG erhalten, ist infolgedessen von knapp 1.000 im 2. Quartal 2016 auf etwa 600 im August 2017 gesunken.
Prognosen oder Aussichten künftiger Flüchtlingszuweisungen können aufgrund der politischen Rahmenbedingungen nicht gestellt werden, welche sich im Prognosezeitraum stark ändern können, beispielsweise hinsichtlich der Beibehaltung oder Verlängerung des zur Zeit für bestimmte Personengruppen ausgesetzten Familiennachzugs (s.u.). Es können lediglich Annahmen darüber getroffen werden. Nimmt man als Richtwert für die Zukunft die Aufnahme von 300.000 geflüchteten Menschen pro Jahr an, würde dies nach aktuellen Zuweisungsquoten etwa die Zuweisung von 51 Geflüchteten pro Jahr nach Langwedel nach sich ziehen.
- Die erfolgte Anerkennung von Asylbewerber*innen zieht einen Statuswechsel in SGB II oder XII nach sich, wenn kein eigenes Einkommen vorhanden ist. Eine Integration in den regulären Wohnungsmarkt hängt dann maßgeblich von der Verfügbarkeit von Wohnungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft ab. Eine Fehlbelegung liegt vor, wenn auszugsberechtigte Personen mit Aufenthaltstitel in den Sammelunterkünften oder für die Flüchtlingserstanmietung angemieteten Wohnungen wohnen bleiben. Dennoch wird nach diesem formalen Statuswechsel zur Zeit nicht in allen Fällen ein Wohnungswechsel erzwungen, da in den Erstunterkünften oft kein

Druck durch Nachrücker*innen besteht und auf der anderen Seite Anmietungen auf dem freien Wohnungsmarkt oft schwierig sind.

Deutschlandweit lag die Gesamtschutzquote (Quote der anerkannten Asylanträge) im 1. Halbjahr 2017 bei bislang 44,7 % (Quelle: BAMF 2017: S.10). Gegenüber den Jahren 2015 und 2016 hat sich die Gesamtschutzquote deutlich verringert. Bei der o.g. Annahme von 51 Zuweisungen, würde dies für Langwedel theoretisch etwa 23 neue anerkannte Asylbewerber*innen pro Jahr bedeuten, die formal auf den Wohnungsmarkt angewiesen sind¹².

- Die Prognose des Familiennachzugs ist mit sehr großen Unsicherheiten verbunden, sowohl was die politischen Rahmenbedingungen als auch was die demografischen Größenordnungen angeht. Der Familiennachzug für die Personengruppe der subsidiär Schutzberechtigten (ca. 17 % der Asylentscheidungen, Stand 1. Halbjahr 2017) ist derzeit bis März 2018 ausgesetzt. Mit wie vielen nachziehenden Personen zu rechnen ist, wird sehr unterschiedlich eingeschätzt. Das Forschungsinstitut der Arbeitsagentur hat nach Befragungen von hier lebenden, volljährigen Geflüchteten den Mittelwert von 0,37 potenziell nachzugsberechtigten Familienmitgliedern ermittelt (IAB-Forum 2017). In älteren Prognosen wird zum Teil auch mit deutlich höheren Quoten beim Familiennachzug gerechnet: Die NRW-Bank rechnet mit durchschnittlich einer nachziehenden Person (NRW-Bank 2016), das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Harburg mit 2,7 nachziehenden Familienmitgliedern (Lk Harburg 2016: S.43f.).

Die Spanne der prognostizierten Nachzieher*innen für Langwedel liegt somit zwischen 4 und 52 Personen pro Jahr (Minimalwert bei einer Quote von 0,37 Familienmitgliedern und ohne Personengruppe subsidiärer Schutz; Maximalwert bei einer Quote von 2,7 Familienmitgliedern und mit Personengruppe subsidiärer Schutz).

Unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen wird bis 2020 für den Flecken Langwedel ein Zugang von geflüchteten Menschen inklusive deren Familien in einem Umfang von etwa 125 bis 350 Personen prognostiziert. Bei einem weniger umfangreichen Familiennachzug ist auch eine geringere Personenzahl pro Haushalt zu erwarten, so dass hier für die untere Variante eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,5 Personen und für die obere Variante 2,5 Personen angenommen wird. Somit ist in Langwedel bis 2020 von einer asylbedingten Zunahme von 84 bis 138 Haushalten auszugehen. Eine Erhöhung oder Reduzierung der tatsächlich in Deutschland ankommenden geflüchteten Menschen verändert den Anteil der zusätzlichen Haushalte für den Flecken proportional¹³.

In dieser Prognose nicht berücksichtigt werden hierbei mögliche regionale und überregionale Umzüge von geflüchteten Menschen nach Erhalt eines Aufenthaltstitels. Die derzeit geltende Wohnsitzregelung besagt, dass im Zeitraum von drei Jahren nach Erhalt des Aufenthaltsti-

¹² Bei den im Landkreis Verden untergebrachten Flüchtlingen aus dem Sudan, Eritrea, Somalia sind allerdings höhere Schutzquoten zu erwarten. Geflüchtete aus den Maghreb-Staaten werden derzeit nicht auf die Landkreise verteilt. Die o.g. Berechnung ist daher als Faustwert zu verstehen, der eine näherungsweise Größenordnung deutlich machen soll.

¹³ Von Jan. bis Nov. 2017 gab es deutschlandweit ca. 185.000 Asylersanträge (Quelle: BAMF 2017). Die Rechnung mit 300.000 ankommenden Personen berücksichtigt das aktuelle Flucht- und Migrationsgeschehen plus einen Puffer.

tels nicht das Bundesland gewechselt werden darf. Nach dem BBSR sind räumliche Konzentrationen weit weniger ausgeprägt als die politische Debatte vermuten lässt¹⁴. Für Langwedel als ballungsraumnaher Standort sind daher kurzfristig keine wesentlichen Wanderungen zu erwarten, da ein Umzug direkt nach Bremen in den ersten Jahren nicht möglich ist.

Ein ggf. notwendiger Neubau von Wohnungen für Geflüchtete sollte im Rahmen des regulären sozialen Wohnungsbau realisiert werden und dabei möglichst an integrierten Standorten geschehen, u.a. weil auf diese Weise mittelfristig das Mietwohnungsangebot der Kommune erweitert wird und auch die Problematik der Fehlbelegungen verringert wird.

5.4. Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Die von der NBank prognostizierte Abnahme um 15 Haushalte in Langwedel betrifft die größeren Haushaltstypen. Bis 2020 wird eine Abnahme von über 110 Haushalte von 3 oder mehr Personen angenommen. Gleichzeitig wird eine Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte um ca. 100 bis 2020 prognostiziert. Die sich verändernde Haushaltsstruktur hin zu kleineren Haushalten kann nicht exakt einer Wohnungsgröße zugerechnet werden: Der Zuwachs der Zweipersonenhaushalte beispielsweise kann durch alternde Haushalte in großen Wohnungen (die dort auch oft noch längere Zeit wohnen bleiben) ebenso bedingt sein wie durch gerade aus dem Elternhaus ausgezogene junge Haushalte. Auch die Rückgänge der Haushalte können fast jede Wohnungsgröße betreffen.

Zur Berücksichtigung der unterschiedlich starken Nachfrage nach verschiedenen Wohnungstypen ist es notwendig, die Nachfragegruppen differenziert zu betrachten. Zunächst empfiehlt sich ein Überblick über die Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf. Auch wenn diese Muster mit der seit Jahrzehnten zu beobachtenden Diversifizierung von Lebensstilen an Dominanz verlieren und immer wieder Veränderungen unterworfen sind, wird die Betrachtung der Lebensphasen nach wie vor als Orientierung für die Entwicklung der qualitativen Wohnungsnachfrage angesehen (vgl. Forum KomWoB 2012: 25).

Tabelle 12: Nachfragegruppen der Haushaltsgründer*innen in Langwedel, Stand 2015 (Quelle: LSN; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersgruppen im Jahr 2015	Personen	Haushalte	Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
Altersgruppe 16-20 Jahre; (die bis 2020 potenziell neue Haushalte gründen)	902	601	kleine Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
Altersgruppe 21-25 Jahre; (die bis 2020 in die Familien Gründungsphase eintreten)	728	485	kleine Wohnungen, 1-3 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete
Altersgruppe 26-40 Jahre; (die bis 2020 potenziell in die aktive bzw. konsolidierte Familienphase eintreten)	2.126	1.063	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase

¹⁴ „Letztlich folgen die Wanderungsbewegungen der Geflüchteten kaum anderen Motiven als das bei der deutschen Bevölkerung der Fall ist. Ein Unterschied ist die Bedeutung von familiären und ethnischen Netzwerken für die Wohnortpräferenz.“ BBSR 2017, S.69

Die Betrachtung der Altersgruppen zwischen 16 und 40 Jahren (Stand 2015) ergibt für Langwedel zunächst eine ähnlich hohe Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen wie nach größeren Wohneinheiten im Eigentumssektor. Die Haushaltsgründer*innen von 16 bis 25 Jahren stellen potenziell etwa 1.090 Haushalte dar, wobei jeweils eine Quote von 50 % Single-Haushalten unterstellt wird.

Die Altersgruppe der 26- bis 40-Jährigen tritt bis 2020 potenziell in die aktive und konsolidierte Familienphase ein und fragt große Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern nach. Diese Nachfragegruppe stellt das größte Potenzial für den Neubaubedarf im Eigentum dar. Aus dieser Altersgruppe ergeben sich etwa 1.060 Familienhaushalte in Langwedel. Hierbei handelt es sich um einen rein demografischen Potenzialwert. Real werden Unterbrechungen in der Familienphase häufiger und der Anteil der Alleinerziehenden steigt; folglich werden auch kleinere Wohnungen in dieser Altersgruppe gebraucht.

In der Generation der Haushaltsgründer*innen geht die Gesamtzahl der Haushalte zurück, wie die Altersstrukturprognose der NBank zeigt (siehe Kapitel 2.4.). Die absolut wachsenden Altersgruppen sind in Langwedel die älteren Generationen ab 60 Jahren. Der Umzug der älteren Generationen in kleinere, altengerechte und barrierefreie Wohnungen wird in den kommenden Jahren eine immer größere Rolle spielen, im noch höheren Maße im Prognosezeitraum ab 2021. Ein Umzug der älteren Menschen in kleinere Wohnungen findet in der Regel erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren). In welchem Umfang zu dieser Persistenz (Beharrung) auch das Fehlen altengerechter Wohnungen beiträgt, könnte lediglich eine Befragung ermitteln.

Tabelle 13: Wohnungsbedarf nach Nachfragegruppen nach Generationen, Veränderung bis 2020 (Quelle: NBank; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersstrukturprognose	2016-2020 Personen	2016-2020 Haushalte	Zuordnung Woh- nungsgrößen	Schwerpunkte / quali- tative Bedarfe
Haushaltsgründer*innen 18-29 Jahre	-18	-12	kleine Wohnun- gen, 1-3 Zimmer	Sinkender/bleibender Bedarf nach kleinen Wohnungen
Familien 30-44 Jahre	-13	-7	große Wohnun- gen, 3-5 Zimmer	Sinkender/bleibender Bedarf nach großen Wohnungen
Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	282	188	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, steigender Bedarf, je- doch Umzugsneigung ohnehin gering
Senioren +75 Jahre	112	75	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Steigende Personen- zahl, zusätzlich Nach- holbedarf nach altenge- rechten, barrierefreien Wohnungen, flexible Betreuungskonzepte

Neben der Betrachtung der Nachfragegruppen ist zur Schätzung des qualitativen Bedarfs ein Abgleich mit dem Bestandsmarkt notwendig. Die Auswertung der Mietwohnungsanzeigen zeigt hierbei, dass Angebote für kleine Wohnungen bis 60 qm durchaus angeboten werden,

jedoch zu tendenziell höheren Preisen als größere Wohnungen. Der Schwerpunkt der Angebote liegt im Preisbereich von 4,5 bis 8,5 €/qm Nettokaltmiete.

Tabelle 14: Auswertung der Stichprobe der Wohnungsangebote in Langwedel – Schwerpunkt des Wohnungsangebots (eigene Erhebung von Juni 2017 bis Dezember 2017)

€/qm	<50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-110	120-130	>140	Gesamtergebnis
4,5-5,5				2	1	1		3	2	9
5,5-6,5	1	1	2	1	4	1	2	2	1	15
6,5-7,5		2		1	3	1	1			8
7,5-8,5	1		2		2	6				11
8,5-9,5		1	1		1					3
9,5-10,5	1		1							2
Gesamtergebnis	3	4	6	4	11	9	3	5	3	48

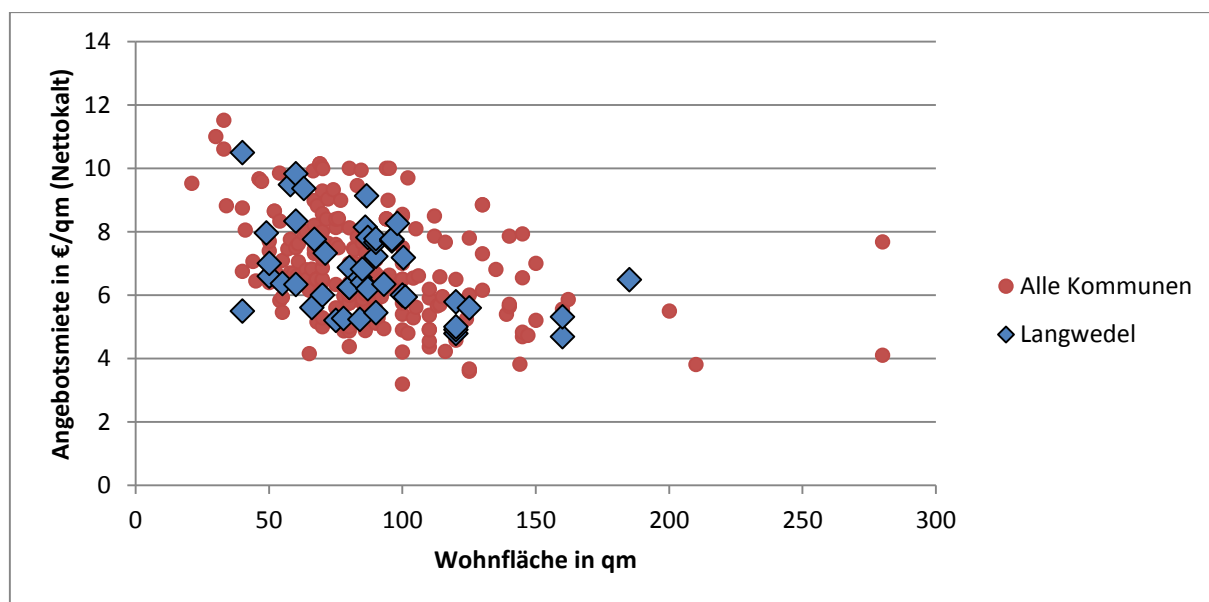


Abbildung 20: Inserierte Wohnungen nach Angebotsmiete und Wohnfläche – Vergleich zwischen Langwedel und den anderen untersuchten Kommunen (eigene Erhebung, Stichprobe von Juni 2017 bis Dezember 2017)

5.5. Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum

Ein wichtiges Marktsegment sind barrierefreie, kleine Wohnungen. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies ab 75 Jahren deutlich an, meist aus gesundheitlichen Gründen. Die Altersstrukturprognose der NBank rechnet in Langwedel mit einem Wachstum der Personen über 74 Jahren, bis 2020 um 112 Personen von 2021 bis 2025 sogar um über 180 Personen. Die annoncierten Wohnungen und die Wohnungsgrößenstatistik weisen allerdings darauf hin, dass ein Fehlbedarf existiert, der den Umzug älterer Haushalte in kleinere Wohnungen drosselt.

Es ist zudem von einem grundsätzlichen Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen auszugehen. Neu gebaute Wohnungen sollten daher im Hinblick auf einen wachsenden Bedarf

barrierefrei ausgeführt werden, wichtiger sind aber geeignete Umbau- oder Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit oder Barrierearmut im Bestand.

Zu beachten ist weiterhin, dass bundesweit pro Jahr etwa 1,8 % mehr Menschen als Schwerbehinderte anerkannt werden; dies würde für Langwedel für den Zeitraum 2016 bis 2020 zu einer Steigerung von etwa 135 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden¹⁵. Somit ist für den Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 65 Jahre sind, von 2016 bis 2020 mit einem Bedarf von weiteren 27 barrierefreien Wohnungen zu rechnen.

Hierbei handelt es sich um einen qualitativen Neubaubedarf, oder es müssen Bestandswohnungen umgebaut werden. Grundsätzlich genießen aber nicht nur Menschen mit Behinderungen, sondern alle Altersgruppen barrierefreie Ausstattungen. Insbesondere für das Wohnen älterer Menschen sollte ein Mix aus kleinen Miet- und Eigentumswohnungen, gut ausgestatteten Wohnraum, betreutem Wohnen und vereinzelt Wohngruppen angestrebt werden. Für die Umsetzung von kleineren barrierefreien Wohnungen sind die Ortsbereiche oder Ortschaften, die eine gute Nahversorgung bieten, besonders gut geeignet.

Der Blick auf die Altersgruppe der über 74-jährigen zeigt im Zeitraum 2021 bis 2025 noch stärkere Zuwächse, sodass eine Nachfrage nach zusätzlichem barrierefreiem Wohnraum bis 2025 noch zunehmen wird. Dennoch besteht auch bereits jetzt ein Nachholbedarf in der Größenordnung von 190 Wohneinheiten in Langwedel.

¹⁵ Diese Berechnung erfolgt auf der Basis der bundesweiten Größenordnungen: Von den zu erwartenden 135 zusätzlichen schwerbehinderten Personen ist etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen; diese verteilen sich zu je etwa der Hälfte auf Menschen unter 65 Jahren und auf Menschen ab 65 Jahren. Daten für ältere schwerbehinderte Personen liegen nur pauschal ab 65 Jahre vor. Da etwa 40 % der über 64-Jährigen in Langwedel bereits 75 Jahre und älter und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, werden von dieser Hälfte des Bedarfs zwei Fünftel (40%) abgezogen.

6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Haushaltsentwicklung in Langwedel ist bis 2020 und darüber hinaus schrumpfend. Während das Wohnungsangebot durch Neubauten in den letzten Jahren vor allem im Bereich der Eigenheime ergänzt wurde, gibt es auf Teilmärkten Engpässe. Dies betrifft in der Nachfragestruktur die einkommensschwachen Haushalte, in der Angebotsstruktur die kleinen Wohnungen und barrierefreie Wohnungen sowie, in geringerem Maße, höherwertige Wohnungen.

Belegungsgebundene Wohnungen sind derzeit in der Gemeinde nicht vorhanden. Preiswerten Wohnraum benötigen in Langwedel etwa 550 (abs.) oder 11,4 % aller Haushalte deutlich unter dem Schnitt des Landkreises (14,4 %). Dem gegenüber liegen die Neuvermietungsangebote im Schnitt bei 6,60 €/qm, das untere Drittel wird zu bis zu 6,00 € vermietet. Die Auswertung der Wohnungsangebote zeigt ein geringes Angebot der kleinen, preiswerten Wohnungen. Damit liegen Mietwohnungen, die mit der Preisbindung der sozialen Wohnraumförderung von 5,60 €/qm errichtet werden, in Langwedel derzeit preislich innerhalb des unteren Drittels und würden die Durchschnittsmiete der Mietangebote senken.

Qualitative Bedarfe aufgrund der Alterung der Bevölkerung sind auch in Langwedel zu berücksichtigen. Bei weiter steigenden Mieten im Bestand wird das preiswerte Segment auch weiter abnehmen, selbst bei rückläufiger Bevölkerungszahl.

Die derzeitig vorhandenen Wohnbaupotenziale mit Baurecht in Langwedel sind insbesondere für den preiswerten Mietwohnungsbau als sehr gering einzuschätzen.

Aus diesen Ergebnissen der Analyse und der Bedarfsprognose ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge:

1. Nach der Prognose der NBank ist im Zeitraum 2017 bis 2020 der **Bau von etwa 19 Wohnungen** in Langwedel erforderlich. Bei Fortschreibung des Bestands sind hier von **10 Mietwohnungen** erforderlich. Im Jahr 2017 bereits gebaute Wohnungen sind in dieser Berechnung noch nicht berücksichtigt und müssen von diesen Bedarfszahlen abgezogen werden.
2. Der **Mietwohnungsbereich** ist in den kommenden Jahren **vorrangig zu unterstützen**, da hiermit der Wohnbedarf für jüngere Menschen und Senioren in Langwedel befriedigt wird. Da in der Regel im frei finanzierten Neubausegment ein hoher Anteil an Eigenheimen errichtet wird und die entsprechenden Bedarfe bei Fortschreibung der aktuellen Bautätigkeit in Langwedel mehr als gedeckt werden, bedarf der Mietwohnungsbau dieser besonderen Aufmerksamkeit.
3. Die bestehenden Engpässe bei kleinen, preiswerten Wohnungen können durch den geförderten Wohnungsbau abgemildert werden.
4. Etwa 2 neu gebaute Mietwohnungen müssen nach der Wohnraumbedarfsrechnung den hinzukommenden **einkommensschwachen Haushalten** zu Gute kommen. Dies ist insbesondere durch den Bau von preisgebundenen Wohnungen zu erreichen. Die bestehenden Engpässe bei kleinen, preiswerten Wohnungen und größeren Wohnungen für einkommensschwache Familien können durch diese 2 neuen geförderten Wohnungen jedoch nicht ausreichend beseitigt werden.

5. Wenn sich die **Versorgung mit preiswerten, Wohnungen im Bestand bei steigenden Mieten** nicht weiter verschlechtern soll, ist ein relevanter Grundstock an belegungsgebundenen Wohnungen in Langwedel notwendig.
6. Der **Kauf von Zweckbindungen** für bestehenden Wohnraum kann ein Mittel sein, preisgünstigen Mietwohnraum anzubieten. Dieses Instrument wird allerdings zurzeit nicht durch die NBank gefördert.
7. Für **barrierefreien und barrierearmen Wohnraum** besteht ein erheblicher zukünftiger Bedarf (etwa 100 WE bis 2020) sowie ein permanenter Nachholbedarf. Dies übersteigt den gesamten Neubaubedarf an neuen Wohnungen und bedeutet, dass auch Bestandswohnungen umgebaut werden müssen. Dabei bezeichnet der Begriff der Barrierefreiheit hier sowohl (umgebaute) für Senioren geeignete weitgehend barrierefreie Wohnungen, aber auch barrierefreie Wohnungen im Sinne der DIN 18040 oder auch rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß niedersächsischer LBO. Der Umbau im Bestand sollte durch Information zu den Förderungsmöglichkeiten von Bund und Land und Wohnraumanpassungsberatung, der Neubau durch entsprechende Hinweise im Bauantrags-/mitteilungsverfahren gefördert werden.
8. Bei einer angenommenen Aufnahme von 300.000 geflüchteten Menschen pro Jahr in Deutschland ist in Langwedel bis 2020 von einer Zunahme von 84 bis 138 Haushalten aufgrund von asylsuchenden Menschen auszugehen. Die hierin enthaltene Spanne des prognostizierten Familiennachzuges liegt zwischen 4 und 52 Nachzieher*innen pro Jahr für Langwedel (untere Variante bei 0,37 nachziehenden Familienmitgliedern und weiterhin ausgesetzter Nachzug bei subsidiär Schutzbedürftigen, obere Variante 2,7 nachziehende Personen und Familiennachzug bei subsidiär Schutzbedürftigen). Die Zahl der nach einer Anerkennung als Asylberechtigte (und Ablauf der Residenzpflicht) in andere Gemeinden ziehenden geflüchteten Menschen ist nicht prognostizierbar.
9. **Neuer Mietwohnungsbau** für einkommensschwache Haushalte sollte vorrangig auf den **infrastrukturell am besten gelegenen Flächen** in Etelsen, Daverden und Langwedel entstehen. In Völkersen sollte dies nur ausnahmsweise erfolgen und nur dann, wenn lokale Investoren kleine Einheiten für örtliche Interessenten umsetzen wollen. An den weiteren Standorten sollte aufgrund des Infrastrukturmangels kein Mietwohnungsbau für einkommensschwache Haushalte realisiert werden.
10. Bei der Bauleitplanung ist in der städtebaulichen Konzeption auf die **Flächenanteile** zu achten, in denen **Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau** realisierbar sind.
11. Der Anteil der fertiggestellten kleinen **Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte** sollte **erheblich gesteigert** werden. Die Wohnungen, insbesondere die Mietwohnungen, sollten daher überwiegend als kleine oder flexibel nutzbare Wohnungen für alle Altersgruppen ausgeführt werden.
12. **Angebote und Vermittlung für einen Wohnungswechsel** sollten gefördert werden, indem 1-Personen-Haushalte, welche bislang in 4- und 5-Zimmer-Wohnungen wohnen, ein attraktives Angebot kleiner Wohnungen erhalten.

13. Eine **kommunale Bodenvorratspolitik**, durch die die Gemeinde als Verkäufer von Baugrundstücken agieren kann, ist zielführend, um so sichere Eingriffsmöglichkeiten für städtebauliche Verträge zu erhalten und hiermit den sozialen Wohnungsbau zu sichern. Die Einrichtung eines revolvingierenden Fonds kann dafür ein sinnvolles Mittel sein. Die Stadt Verden hat dies beispielsweise mit einem Zukunftsfond Wohnungsbau realisiert.
14. Eine **Quote für zweckgebundene preisgünstige Wohneinheiten** von beispielsweise 20 % (oder mindestens einer Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern) in städtebaulichen Verträgen ist ein empfehlenswertes Instrument, um auch in Wohnungsbauprojekten privater Investoren eine Grundversorgung mit preisgünstigen Wohnungen sicherzustellen.
15. Bei der **Vergabe von städtischen Grundstücken für Wohnungsbau im Flecken Langwedel sind vorrangig die Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes** zu verfolgen und kleine, preisgebundene oder barrierefreie Wohnungen zu bauen.
16. Ein Weg zur Reduzierung der Herstellungskosten für preisgünstigen Wohnungsbau ist die weitgehend kostenlose Überlassung von Grundstücken an die Kreisbau (Erbpacht oder Einbringen als Kapitalanteil) mit der Auflage der Herstellung belegungsgebundener Wohnungen.
17. Bei den vorliegenden Wohnungsfehlbeständen im niedrigpreisigen Bereich sollte der Flecken Langwedel prüfen, ob durch kommunale **finanzielle Anreize und damit verbundene Auflagen** die Mieten von Neubauten noch weiter reduziert werden können, so dass sie als angemessener Wohnraum nach Kosten der Unterkunft (KdU) vermittelt werden können.
18. Bezahlbare Wohnungen für geringverdienende Haushalte finden sich insbesondere im **älteren Wohnungsbestand**. Der Rückbau oder aufwändige Sanierungen dieser Gebäude sollten daher behutsam und nicht zeitgleich in großem Umfang erfolgen. Zum Erhalt der Wohnqualität auch im preiswerten Segment und zur Anpassung der Wohnungsbestände an die sich verändernde Nachfragestruktur sind aber behutsame Sanierungsmaßnahmen unbedingt erforderlich. Die Mittel aus dem Wohnraumbeschaffungsprogramm des Landkreises Verden können dafür sinnvoll genutzt werden. Entsprechend wäre das Programm fortzuschreiben.
19. **Mit Hilfe der Seniorenberatungsstelle beim Landkreis „Wohnen im Alter“ könnte ein kreisweites Beratungsangebot für Umbau oder auch für Wohnungswechsel im Quartier** als wichtiger Baustein entwickelt werden, um das Wohnungsmarktgeschehen im Bestand zu fördern. Information, Beratung, Unterstützung und Vermittlung in einem Netzwerk unterschiedlicher Akteure kann z.B. den Verbleib älterer Menschen im Quartier wie auch ungewöhnliche Konzepte und neue Wohnformen unterstützen.
Ein Ziel wäre es vor allem Einfamilienhäuser, die nur noch von 1 bis 2 (zumeist älteren) Personen nach Auszug der Kinder bewohnt werden, in kleinere WE umzubauen, barrierefrei anzupassen oder ggf. einen Auszug bei einem möglichen Verbleib im Quartier / Ortsteil zu unterstützen.
20. **Barrierefreiheit im Wohnungsbestand durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen**, die auch durch unabhängige Beratung und Information gefördert werden kann

(inklusive dem Hinweis auf vorhandene Fördermöglichkeiten durch die Pflegekasernen), ist eine weitere Option. Dies kann auch in Kooperation mit Handwerksbetrieben erfolgen.

21. Vor dem Hintergrund eines regional geprägten Wohnungsmarktes könnte vereinbart werden, dass ein Drittel der erforderlichen preisgebundenen Wohnungseinheiten (auf der Grundlage der NBank-Prognose also etwa 80 Wohneinheiten) nicht an die jeweiligen Gemeinden gebunden sind, sondern als **flexibles Kontingent** zur Verfügung steht. Dabei sind jedoch Fehlallokationen zu vermeiden. Bei der Realisierung von höheren Wohnungszahlen als in der Prognose und im Prognosekorridor ermittelt ist nachzuweisen, dass

- ein Investor vorhanden ist,
- der Bedarf aufgrund besonderer, in der Prognose nicht erfasster Bedingungen besteht,
- bezogen auf die jeweilige Ortsgröße keine unverhältnismäßig hohen Bestände realisiert werden (lokale Angemessenheit).

Die Verteilung ist mit der jeweiligen Wohnraumförderstelle abzustimmen.

22. Aufgrund der Entwicklungsprognosen über 2020 hinaus wird eine **Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts** im zeitnahen Rhythmus empfohlen, um Prognosen und Marktgeschehen entsprechend zu justieren.

7 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BG	Bedarfsgemeinschaft
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner*innen
DH	Doppelhaus
DVO-NWoFG	Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes
GMB	Grundstücksmarktbericht
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HH	Haushalt
KDA	Kuratorium Deutsche Altershilfe
KdU	Kosten der Unterkunft
Lk	Landkreis
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
NWoFG	Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz
SGB	Sozialgesetzbuch
WE	Wohneinheit
ZFH	Zweifamilienhaus

8 LITERATUR UND QUELLEN

- BAMF – Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2017): Aktuelle Zahlen zu Asyl
- Bertelsmann Stiftung (o.J.): Wegweiser Kommune, <http://www.wegweiser-kommune.de/>
- Bundesagentur für Arbeit (o.J.): Wohn- und Kostensituation Jobcenter Verden, Monatsberichte
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt. Bonn
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Berlin
- Destatis (o.J.): Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte im Zeitvergleich Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West Ergebnisse der laufenden Wirtschaftsrechnung (LWR)
- Forum KomWoB (2012): Prognosen zum Wohnungsmarkt – Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung
- IAB Forum (2017): <https://www.iab-forum.de/familiennachzug-150-000-bis-180-000-ehepartner-und-kinder-vongefluechteten-mit-schutzstatus-leben-im-ausland/>
- Kühne-Bühning et. al. (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.
- Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot Stiftung (2014): Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Teil 1: Bestandsanalyse und Praxisbeispiele
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): diverse Statistiken, <http://www1.nls.niedersachsen.de/Statistik/>
- Lk Harburg (2016): Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Harburg
- NBank (2016): Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen, Berichtszeitraum 2005-2015; Erstellungsdatum 19.06.2017
- NRW-Bank (2016): Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020; https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/MBWSV_NRW_Wohnungsnachfrage_Fluechtlinge.pdf
- Schichel, A./ Burkhardt, K. (2012): Bundeskabinett beschließt Haushalt 2013 – 455 Millionen für die Städtebauförderung. Wohnungspolitische Informationen, S. 15 (o. O.)
- Statistisches Bundesamt (2012): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Fachserie 1, Reihe 3. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus 2011. Wiesbaden
- Spieker, R (2007): Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft
- Zensus 2011: Ergebnisse; <https://ergebnisse.zensus2011.de/HarynTable:>