
Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden

Teilbericht Flecken Ottersberg

Stand: 22.02.2018

**Flecken Ottersberg
2017**

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden

Teilbericht Ottersberg

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.....	9
2.3.	Bevölkerungsprognose.....	10
2.4.	Prognose der Altersstruktur	12
2.5.	Prognose der Haushaltszahlen	12
3	Wohnungsmarktentwicklung.....	14
3.1.	Wohnungs- und Gebäudebestand.....	14
3.2.	Haushalte und Wohnungsgrößen	17
3.3.	Bautätigkeit	18
3.4.	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt	19
3.5.	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt.....	21
3.7.	Flächenpotenziale und Infrastruktur	22
4	Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte	25
4.1.	Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein	25
4.2.	Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II und SGB XII.....	25
4.3.	Wohngeldempfänger*innen	26
4.4.	Empfänger*innen von Leistungen nach dem AsylbLG und Geflüchtete	27
4.5.	Quote der einkommensschwachen Haushalte.....	27
4.6.	Menschen mit Behinderungen.....	27
4.7.	Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum.....	28
4.8.	Wohnraum für geflüchtete Menschen	30
4.9.	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	30
	und SGB XII	30
5	Wohnungsbedarfsprognose	31
5.1.	Methodik der Bedarfsprognose	31
5.2.	Quantitative Bedarfe: Übersicht.....	35
5.3.	Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen	36
5.4.	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente	38
5.5.	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum	41
6	Fazit und Handlungsempfehlungen	42
7	Abkürzungsverzeichnis.....	46
8	Literatur und Quellen.....	47

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 vorliegt, 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 die Gemeinden Ottersberg, Oyten, Thedinghausen und die Städte Achim und 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 Ottersberg) 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 Ottersberg 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 Ottersberg 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 Ottersberg. 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 Ottersberg bildet den nördlichen Teil des Landkreises Verden und grenzt im Westen an die Stadt Bremen, im Nordwesten an den Landkreis Osterholz und im Norden und Osten an den Landkreis Rotenburg/Wümme. Mit etwa 12.400 Einwohner*innen gehört Ottersberg bevölkerungsmäßig zu den kleineren Einheitsgemeinden, flächenmäßig - hinter Kirchlinteln - jedoch zu den größten Gemeinden des Landkreises. Durch das Gemeindegebiet verläuft die Wümme, in deren Niederung die Ortschaften Ottersberg und Fischerhude liegen. Die Ortschaften im nördlichen Teil der Gemeinde (Otterstedt, Narthauen) befinden sich auf dem Geestrücken. Posthausen im südlichen Gemeindeteil stellt einen Zusammenschluss verschiedener Straßendörfer im zum größten Teil abgetorften Moorgebiet dar. Den Ortschaften sind weitere Orte zugeordnet.

Durch Ottersberg verläuft die Autobahn A1 zwischen Bremen und Hamburg. Ebenso ist der Flecken gut an das Eisenbahnnetz mit stündlichen Regionalexpressverbindungen nach Bremen und Hamburg angebunden. Der Bahnhof liegt ca. 2 km südlich des Hauptortes Ottersberg.

Tabelle 1: Bevölkerungszahl der Ottersberger Ortschaften (Quelle: Flecken Ottersberg, Einwohnermeldeamt)

Ortschaft	Einwohner*innen
Fischerhude	3.462
Narthauen	244
Ottersberg	5.881
Otterstedt	1.890
Posthausen	1.660

Infrastrukturell sind vor allem die südlichen Ortschaften gut ausgestattet. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Ottersberg, Posthausen, Quelkhorn und Fischerhude. In Posthausen befindet sich mit dem Dodenhof außerdem ein großflächiges Einkaufszentrum, welches auch einen Lebensmittelmarkt beherbergt. Schulen und Kindergärten (sowohl in kommunaler, kirchlicher und freier Trägerschaft) befinden sich ebenso in den Ortsteilen Ottersberg, Posthausen und Fischerhude. In Otterstedt gibt es einen evangelischen Kindergarten. Der freie „Bauerhofkindergarten Walleetal e.V.“ befindet sich zwischen den Ortschaften Quelkhorn und Ottersberg.

In der Ortschaft Ottersberg befindet sich die private „Hochschule für Künste im Sozialen“ mit etwa 400 bis 500 Studierenden. Das Dorf Fischerhude hat als Künstlerkolonie mit traditioneller Bausubstanz eine besondere kulturelle und touristische Bedeutung.

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

Vorhandene Infrastruktur	Ortschaft
Kindergärten	Ottersberg 3x (Am Bahnhof, Ottersberg), Fischerhude 3x (Quelkhorn, Fischerhude), Otterstedt, Posthausen
Grundschulen	Fischerhude, Posthausen
Weiterführende Schulen	Ottersberg 2x
Fachhochschulen	Ottersberg (Hochschule für Künste im Sozialen)
Bahnhöfe/Bahnhaltepunkte	Ottersberg
SB-Märkte / Lebensmittelläden	Ottersberg 3x, Posthausen, Fischerhude, Quelkhorn

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

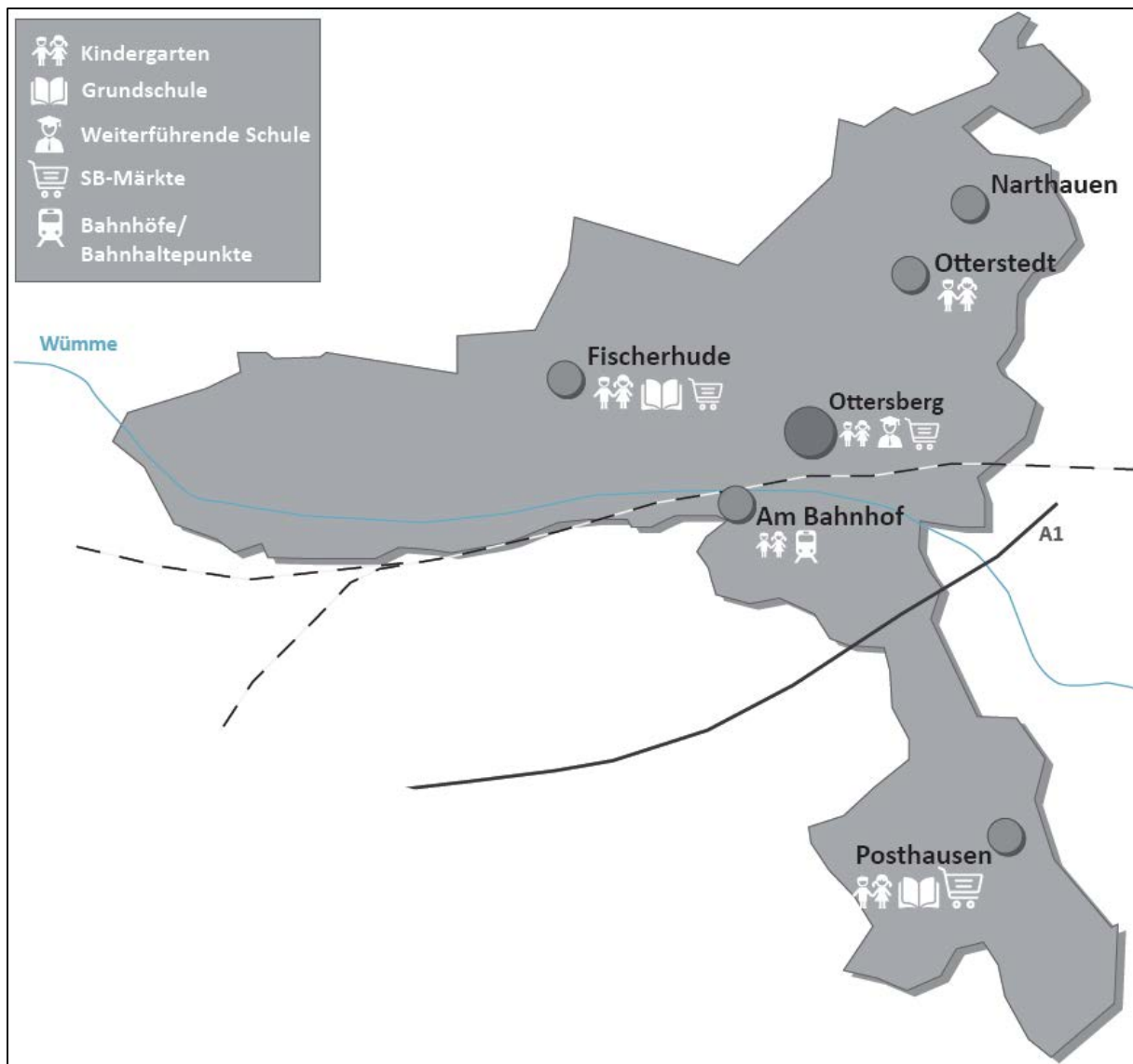


Abbildung 1: Übersichtsplan des Fleckens Ottersberg und den Infrastruktureinrichtungen (Quelle: eigene Erhebung 2017)

Von den in Ottersberg arbeitenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wohnen etwa 26 % vor Ort. Das Pendler*innensaldo ist dennoch positiv, d.h. es pendeln 244 Beschäftigte mehr in die Gemeinde hinein als heraus. Wichtige Arbeitgeber sind das Einkaufszentrum Dodenhof und ein Produzent von Fertiggerichten.

Von den Auspendler*innen arbeiten etwa 23 % in anderen Kommunen des Landkreises Verden und 36 % der Einpendler*innen kommen aus dem Landkreis. Dies sind vergleichsweise geringe Anteile und macht deutlich, dass der Flecken eher nach Bremen orientiert ist als in Richtung Verden. Als Wohnstandort sind die Anbindung und Lage des Fleckens und die Nähe zu Bremen von großer Bedeutung, etwa die Hälfte der Auspendler*innen (ca. 1.600 Personen) überschreitet die Landesgrenze auf dem Weg zu Arbeit.

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

	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Pendler*innen- saldo	Pendler*innensaldo je 1.000 Beschäftig- te am Arbeitsort
Lk Verden	44.008	-7.134	-160
Flecken Otters- berg	4.641	244	50

2 DEMOGRAFIEPROFIL

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Nach einem kontinuierlichen Wachstumsprozess in den neunziger Jahren hat die Bevölkerungszahl des Fleckens Ottersberg im Jahr 2000 die Marke von 12.000 überschritten. In den zweitausender Jahren ist die Bevölkerung auf diesem Niveau in etwa gleich geblieben, während die Jahre ab 2010 wieder von einem leichten Wachstum gekennzeichnet sind². Zum Stand 31.12.2015 lebten gemäß Landesstatistik 12.443 Menschen in Ottersberg, zum Stand Oktober 2016 verzeichnet die Statistik noch einmal knapp 300 Personen mehr³. Diese stärkere Wachstumstendenz macht sich auch in der Ottersberger Meldestatistik bemerkbar, welche 13.119 angemeldete Personen Ende 2016 verzeichnet.

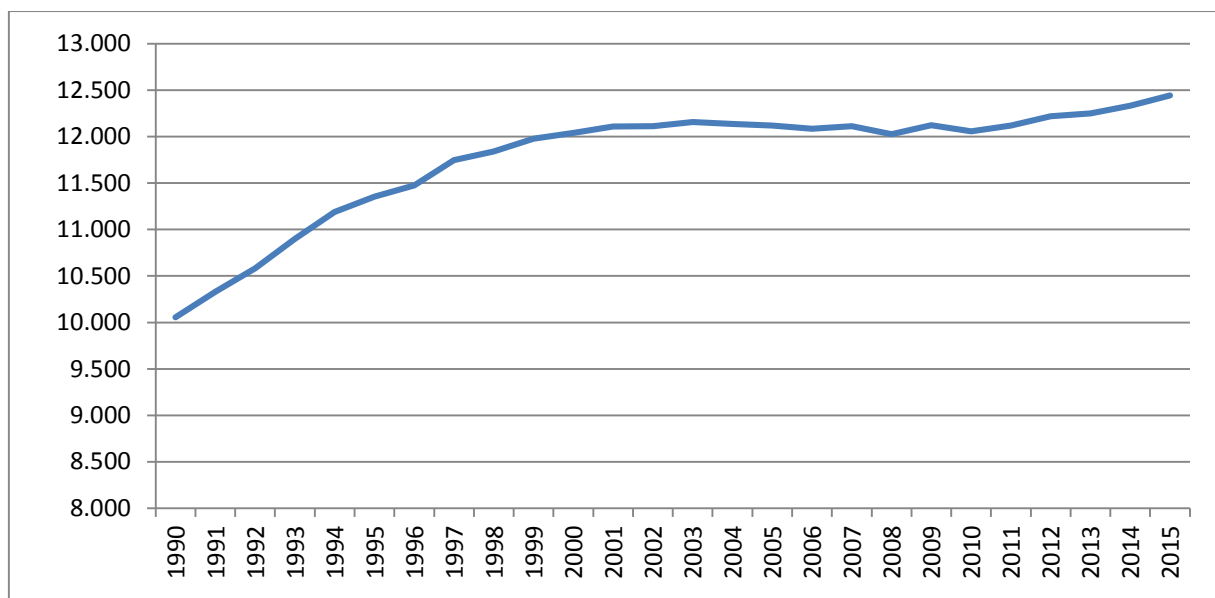


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Flecken Ottersberg (Quellen: LSN; eigene Darstellung)

² Hier liegt der seltene Fall vor, dass der Zensus 2011 zu keiner nennenswerten statistischen Korrektur der Einwohner*innenzahl geführt hat.

³ Die Einwohner*innenzahlen zum Stichtag 31.12.2016 können nach Angaben des LSN voraussichtlich erst Anfang 2018 bereitgestellt werden.

Seit den neunziger Jahren ist der Ortsteil Posthausen im Verhältnis am stärksten gewachsen, von ca. 360 Einwohner*innen im Jahr 1990 auf 1.660 im Jahr 2016. Mit derzeit knapp 5.600 Einwohner*innen ist Ottersberg der größte Ortsteil, welcher auch seit dem Jahr 2000 noch einmal deutlich an Bevölkerung zugelegt hat.

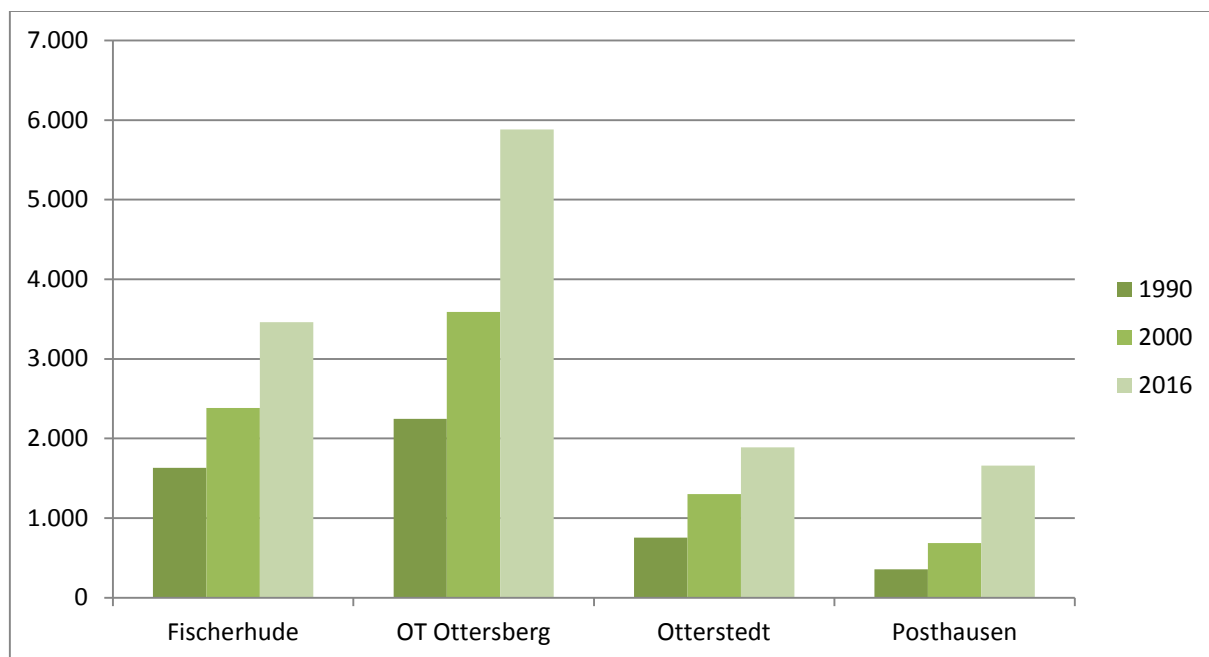


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der größeren Ortsteile des Fleckens Ottersberg (1990/2000/2016) (Quelle: Flecken Ottersberg; eigene Darstellung)

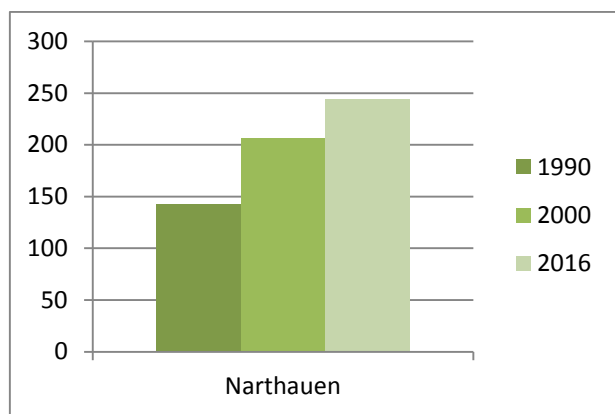


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Narthauen (1990/2000/2016) (Quelle: Flecken Ottersberg; eigene Darstellung)

Die ausländische Bevölkerung in Ottersberg ist in den zweitausender Jahren absolut zurückgegangen, bei gleichzeitigen Wachstum der Einwohner*innenzahl hat sich der Anteil der Ausländer*innen an der Gesamtbevölkerung von 5,7 % im Jahr 2000 auf 3,8 % im Jahr 2013 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 4,7 %, was im kreisweiten Vergleich gleichwohl ein unterdurchschnittlicher Wert ist (Quote Lk Verden 6,0 %).

Die aktuell etwa 900 Ausländer*innen (Stand 31.12.2016; Meldestatistik) wohnen in der Mehrzahl im Ortsteil Ottersberg, was auch durch die in Ortsteil Bahnhof befindliche Sammelunterkunft für geflüchtete Menschen bedingt ist.

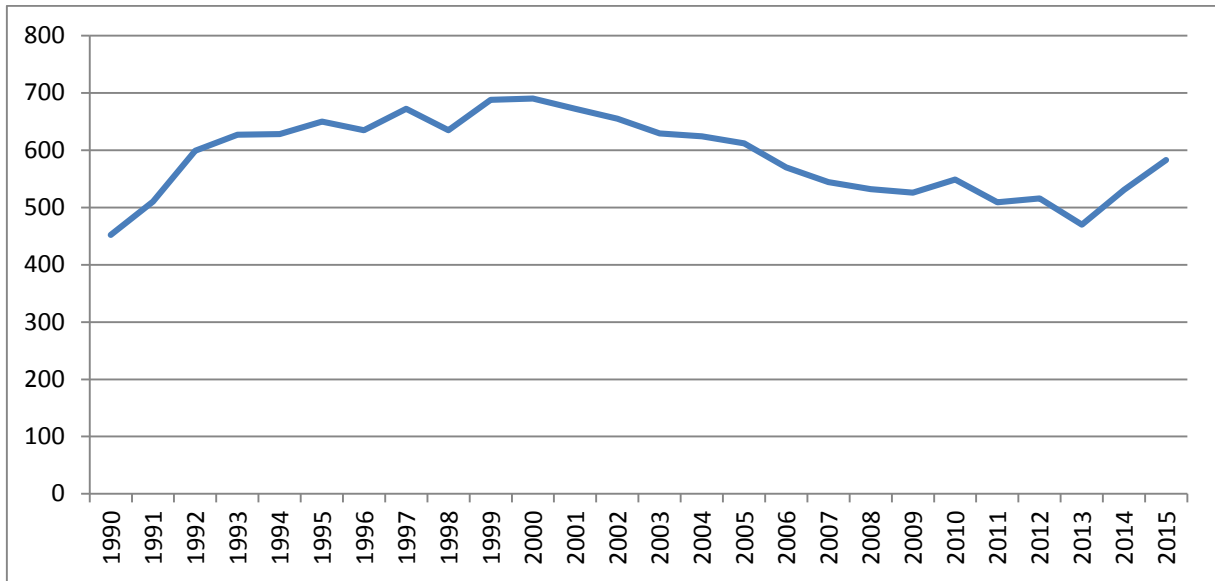


Abbildung 5: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im Flecken Ottersberg (Quelle: LSN)

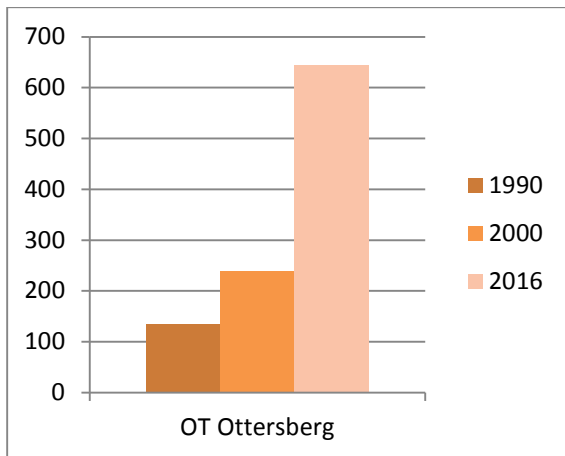


Abbildung 6: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im Ortsteil Ottersberg (Quelle: Flecken Ottersberg; eigene Darstellung)

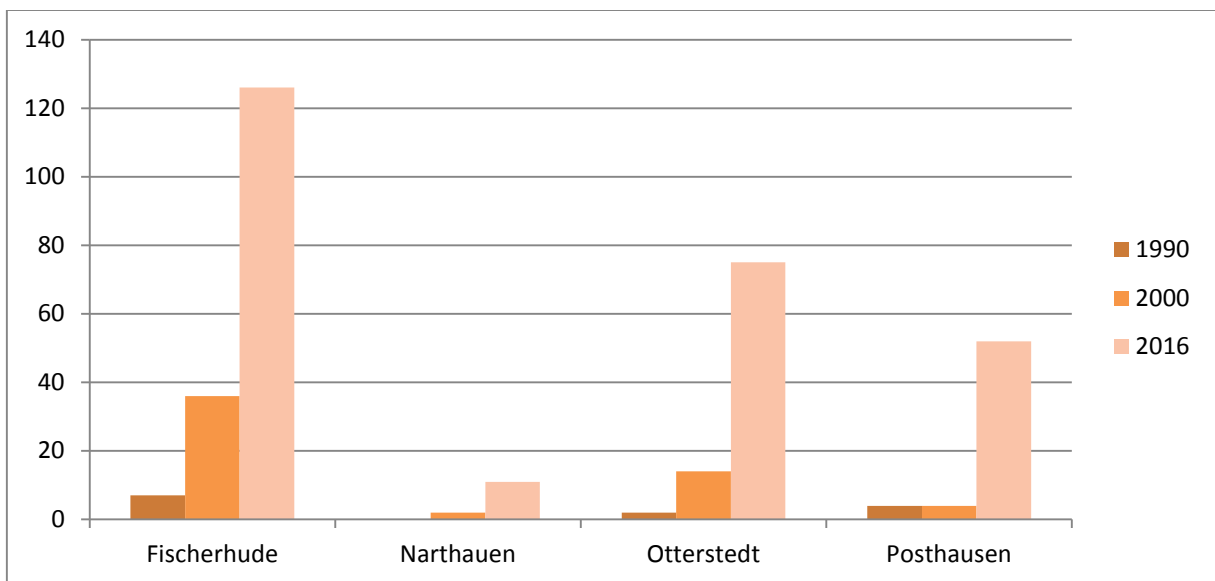


Abbildung 7: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung in den kleineren Ortsteilen des Fleckens Ottersberg (Quelle: Flecken Ottersberg; eigene Darstellung)

2.2. Wanderungsbewegungen

Die Analyse der Bevölkerungssalden der letzten 10 Jahre zeigt für Ottersberg ein uneinheitliches Bild, geprägt von einer relativ hohen Fluktuation. Das natürliche Bevölkerungssaldo (Geburten minus Sterbefälle) war in den letzten Jahren mehrheitlich negativ, wie auch generell im Landkreis Verden. Allerdings hielten sich in den Jahren 2014 und 2015 Geburten und Sterbefälle in der Waage, was auf eine steigende Tendenz der Geburten in Ottersberg zurückzuführen ist.

Das Wanderungssaldo, d.h. die Summe aus Fort- und Zuzügen, bestimmt in stärkerem Maße die Änderung der Bevölkerungszahl. Es schwankt stärker als die natürliche Bevölkerungsentwicklung und ist z.B. unter anderem von klein- und großräumigen konjunkturellen Entwicklungen, politischen Entscheidungen und von den Umzügen der Studierenden in Ottersberg (oder auch der Einführung des Semestertickets) abhängig. Der Flecken weist seit 2012 einen Wanderungsüberschuss und dementsprechend auch eine wachsende Bevölkerungszahl auf. Im Jahr 2015 zogen 117 Personen mehr in den Flecken als aus ihm heraus. Es ist davon auszugehen, dass diese Tendenz sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt hat.

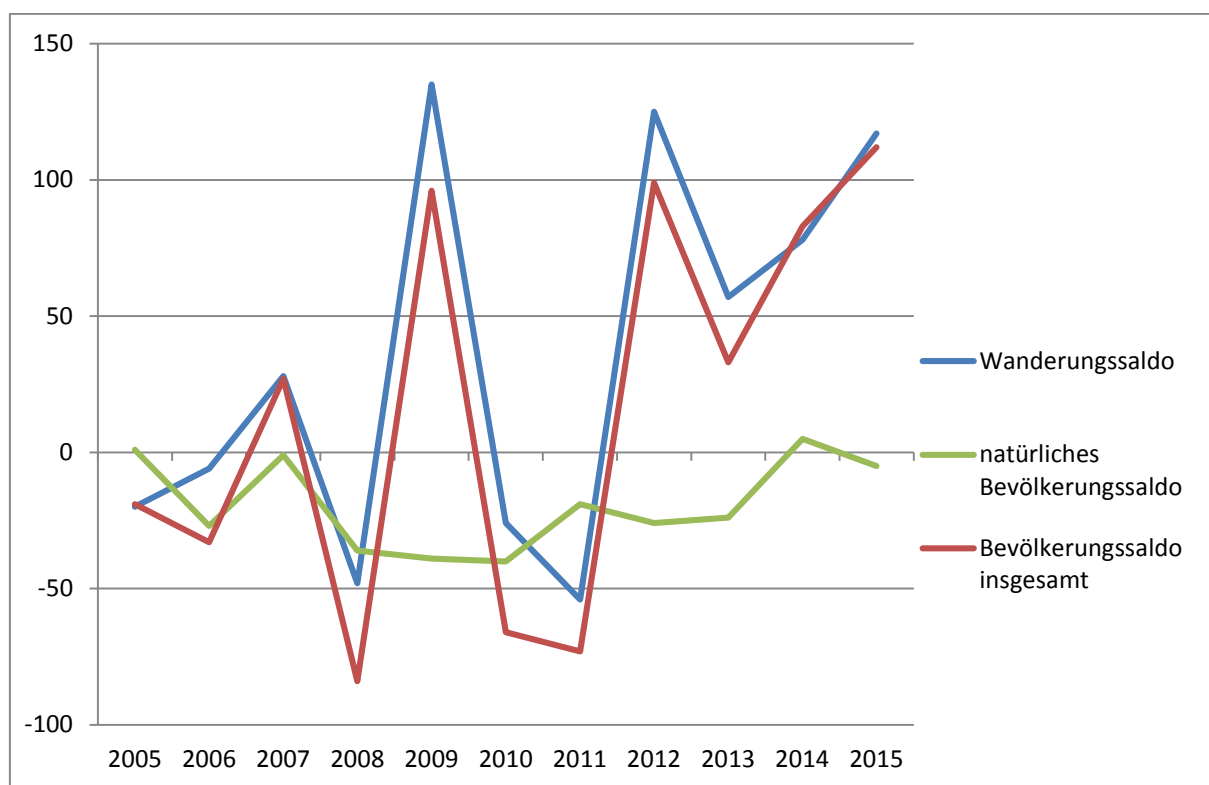


Abbildung 8: Bevölkerungssalden – Flecken Ottersberg (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Etwa 19 % der Zuzügler*innen im Jahr 2015 kamen aus anderen Kommunen des Landkreises Verden nach Ottersberg. 13 % bzw. 113 Personen zogen aus dem Ausland in den Flecken. Bei den Fortzügen bestanden ähnliche räumliche Bezüge. 18 % bzw. 173 Menschen sind von Ottersberg in andere Kommunen des Landkreises gezogen. Die Fortzüge in das Ausland machten 14 % aus (107 Personen).

2.3. Bevölkerungsprognose

Für den Flecken Ottersberg liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen vor, deren Verläufe deutlich voneinander abweichen. Im Jahr 2020 ermittelt die NBank eine Bevölkerungszahl von 12.682, während die Bertelsmann-Prognose von 12.240 Personen ausgeht. Der Kommunalverbund rechnet mit 12.316 Einwohner*innen in 2020. Im Jahr 2030 bewegt sich die Spanne der Prognosen zwischen 12.000 Einwohner*innen (Bertelsmann und Kommunalverbund) und ca. 12.700 Personen (NBank). Diese Abweichung von etwa 5 % ist auf die unterschiedlichen Berechnungsmethoden, Basisjahre und Vorannahmen über die künftige Entwicklung der jeweiligen Prognose zurückzuführen.

Die in der Landesstatistik nachvollzogene, positive Bevölkerungsentwicklung seit 2012 scheint derzeit eher eine Bevölkerungsentwicklung wie von der NBank prognostiziert nahe-zulegen, mit einem leichten Wachstum bis zum Jahr 2025, das im Folgenden gemäß der demografischen Entwicklung in eine leichte Schrumpfungstendenz übergeht. Wie allerdings im vorangegangenen Kapitel erläutert, ist die Bevölkerungsentwicklung stark von den Wanderungstendenzen der Bevölkerung abhängig und diese sind schwer statistisch zu prognostizieren.

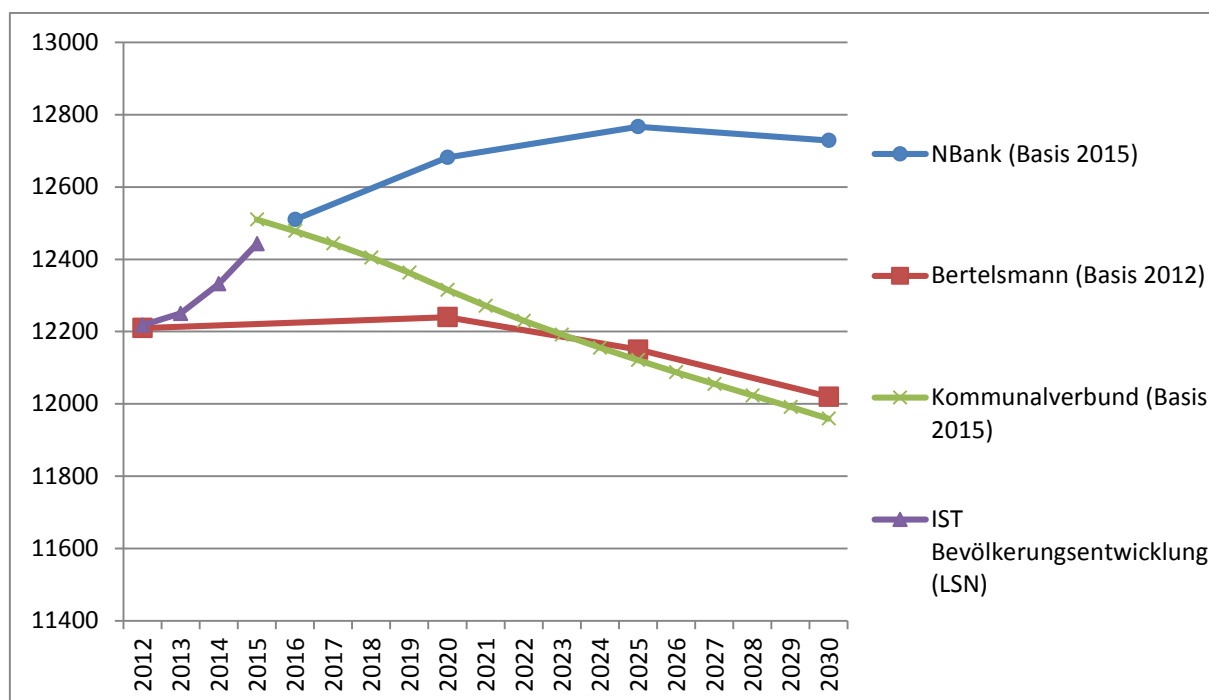


Abbildung 9: Zusammenstellung der Bevölkerungsprognosen - Flecken Ottersberg (Quellen: LSN, Bertelsmann-Stiftung, Kommunalverbund, NBank)

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.

Der Kommunalverbund führt eine Vorausberechnung für den Landkreis durch, welche in einem zweiten Schritt auf die Gemeinden heruntergerechnet wird. Prinzipiell werden die Entwicklungen der letzten fünf Jahre fortgeschrieben, mit zusätzlichen Grundannahmen zur weiteren Trendentwicklung bei Geburten- und Sterberaten sowie der Zuwanderung. Für das Jahr 2015 wird von einem deutschlandweiten Auslandswanderungssaldo von 1.160.000 ausgegangen, welches sich bis 2019 auf 350.000 verringert und danach jährlich 300.000 beträgt. Alle Kreise und die Kommunen eines Kreises untereinander werden hierbei als zueinander gleich attraktiv für Zugewanderte angenommen.

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 und 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. 770 Einwohner*innen geringere Prognosen von der Bertelsmann-Stiftung und vom Kommunalverbund.

2.4. Prognose der Altersstruktur

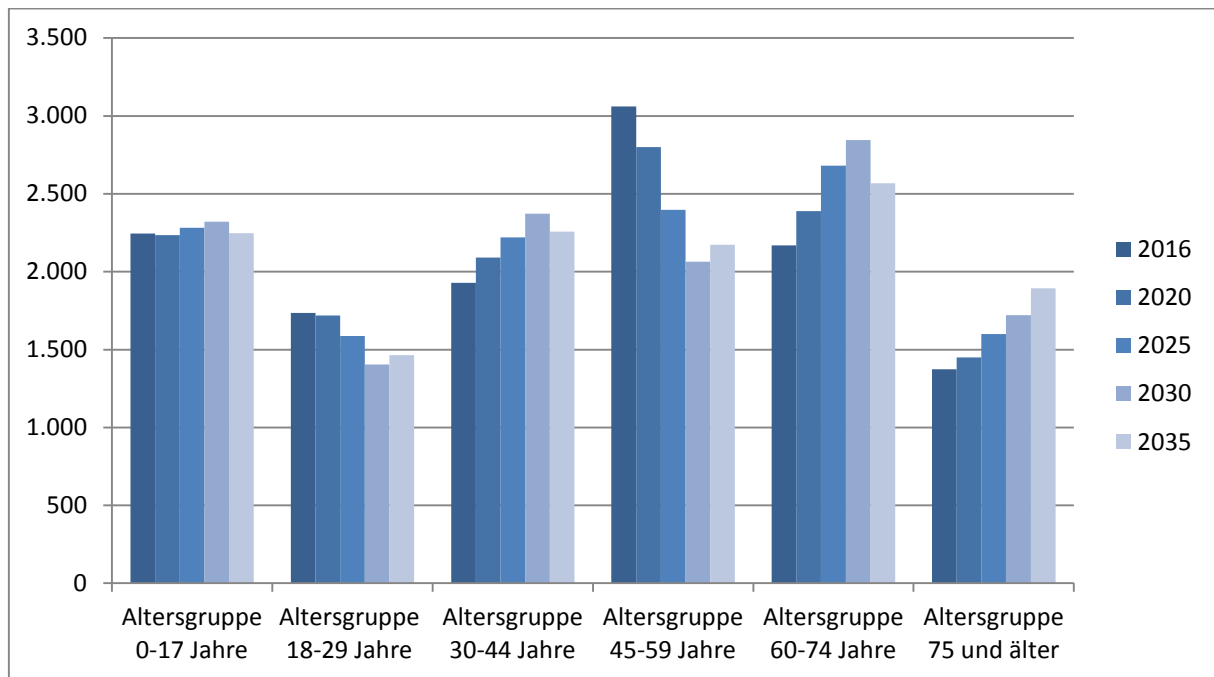


Abbildung 10: Prognose der Altersstruktur - Flecken Ottersberg (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Auch in Ottersberg 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 etwa 30 % wachsen (ca. +1.000 Personen von 2016 bis 2030). Die Altersgruppen der 18- bis 29-Jährigen (ca. -330 von 2016 bis 2030) und der 45- bis 59-Jährigen (ca. -1.000 von 2016 bis 2030) werden zurückgehen.

Im Jahr 2030 werden nach der Prognose in Ottersberg etwa 2.300 (18 %) Kinder und Jugendliche, 5.800 (46 %) Erwachsene von 18 bis 59 Jahren, ungefähr 2.800 (22 %) Personen von 60 bis 74 Jahre und ca. 1.700 (14 %) über 74-Jährige wohnen.

Im Vergleich zur Prognose für den gesamten Landkreis Verden wird in Ottersberg mit einer leicht stärkeren Zunahme der Altersgruppen ab 60 Jahren gerechnet, aber auch mit einer im Verhältnis deutlich stärkeren Zunahme der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen.

2.5. Prognose der Haushaltszahlen

Ziel der Haushaltsprognose der NBank ist, den zukünftigen Wohnungsbedarf abzuschätzen. Die NBank erwartet von 2016 bis 2020 einen Anstieg der Haushaltszahl um 45 in Ottersberg auf dann insgesamt 5.527 Haushalte. Im weiteren Prognoseverlauf von 2021 bis 2030 wird mit einem Rückgang um 53 gerechnet.

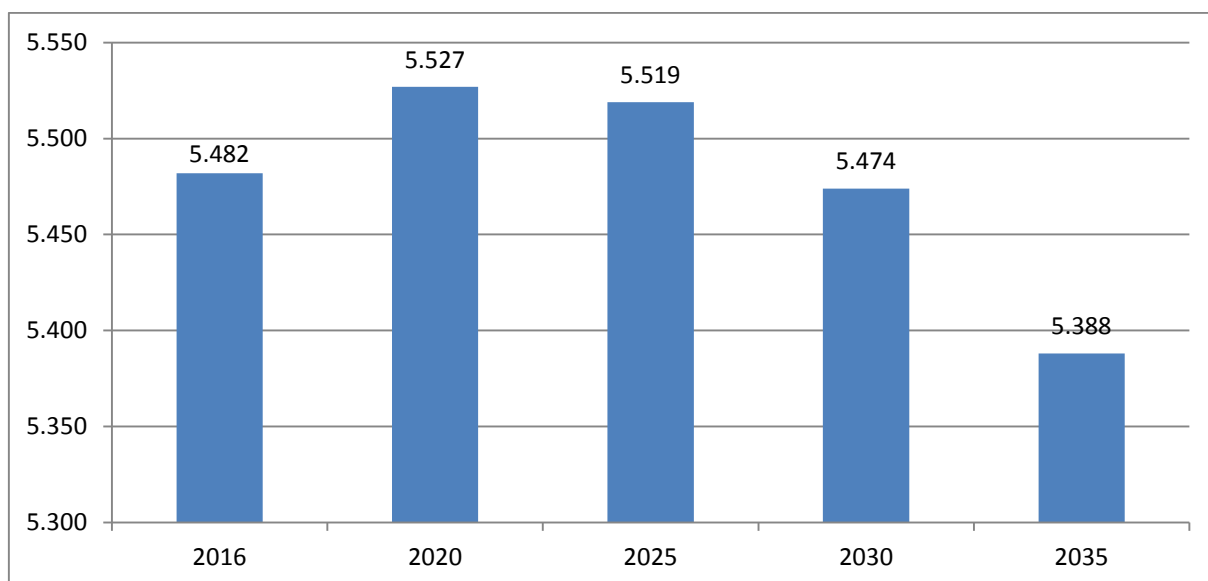


Abbildung 11: Prognose der Gesamtzahl der Privathaushalte – Flecken Ottersberg (Quelle NBank, eigene Darstellung)

Die Entwicklung der Anzahl der Haushalte ist unterschiedlich einzuschätzen, je nach Größe des Haushalts. Während die Einpersonen-Haushalte im gesamten Prognosezeitraum nahezu unverändert bleiben, ist mit einer Steigerung der 2-Personen-Haushalte bis zum Jahr 2030 zu rechnen. Für alle größeren Haushaltstypen werden Rückgänge prognostiziert.

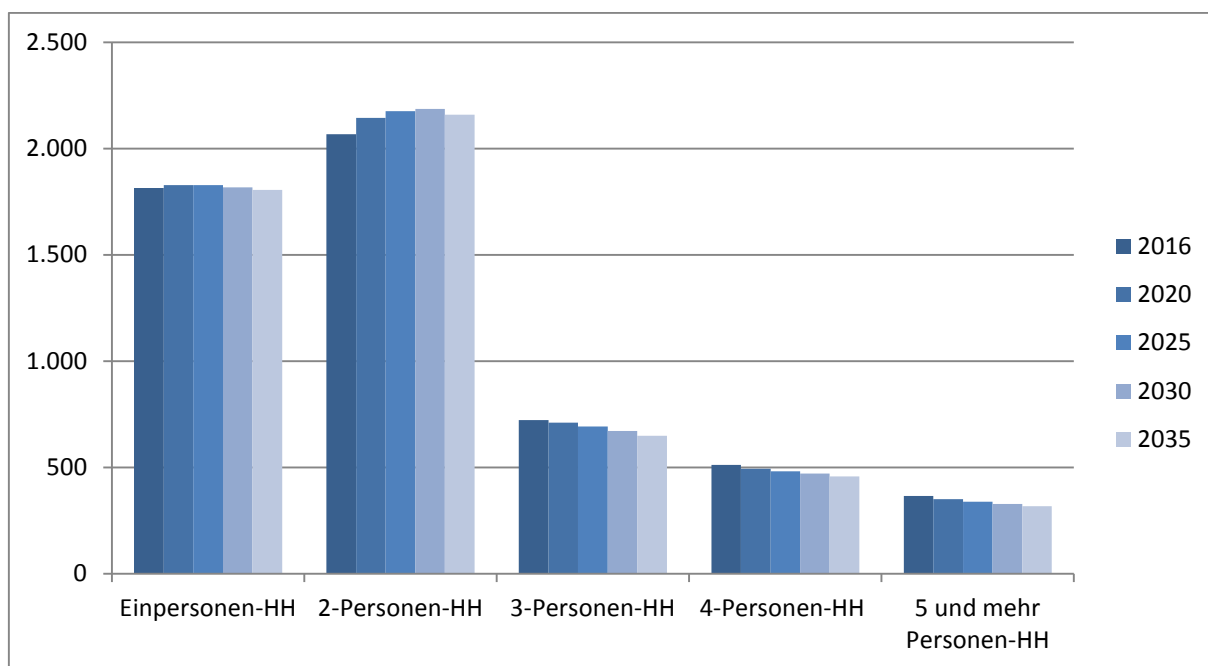


Abbildung 12: Prognose der Privathaushalte – Flecken Ottersberg (Quelle NBank, eigene Darstellung)

Eine fortschreitende Haushaltsentflechtung, d.h. die Verkleinerung der einzelnen Haushalte und die zunehmend geringere Personenanzahl pro Haushalt, ist auch im Flecken Ottersberg 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 Ottersberg entsprechen den Prognosen für den gesamten Landkreis: Die Steigerung der 2-Personenhaushalte führt zu einer Steigerung der Gesamtzahl der Haushalte bis 2020. Größere Haushaltstypen werden weniger.

Im Jahr 2030 werden nach der Prognose in Ottersberg ungefähr 4.000 Ein- und Zweipersonen-Haushalte leben, dies entspricht einem Anteil von 73 %, derzeit liegt der Anteil der kleinen Haushalte bei 71 %.

3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

3.1. Wohnungs- und Gebäudebestand

Im Jahr 2015 gab es in Ottersberg ca. 3.000 (77 %) Einfamilienhäuser, 650 (17 %) Zweifamilienhäuser sowie 250 (6 %) Mehrfamilienhäuser (Quelle: LSN)⁴. Der Anteil der Einfamilienhäuser in Ottersberg entspricht ungefähr dem Durchschnitt des Landkreises Verden. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser ist in Ottersberg geringer im Vergleich zum gesamten Landkreis. Der Flecken ist als eine der ländlich strukturierten Kommunen des Landkreises mit einer verhältnismäßig geringeren Bebauungsdichte zu charakterisieren.

Der Wohnungsbestand in Ottersberg beläuft sich auf über etwa 5.500 Wohneinheiten, von denen sich ca. 1.000 bzw. 19 % in Mehrfamilienhäusern befinden.

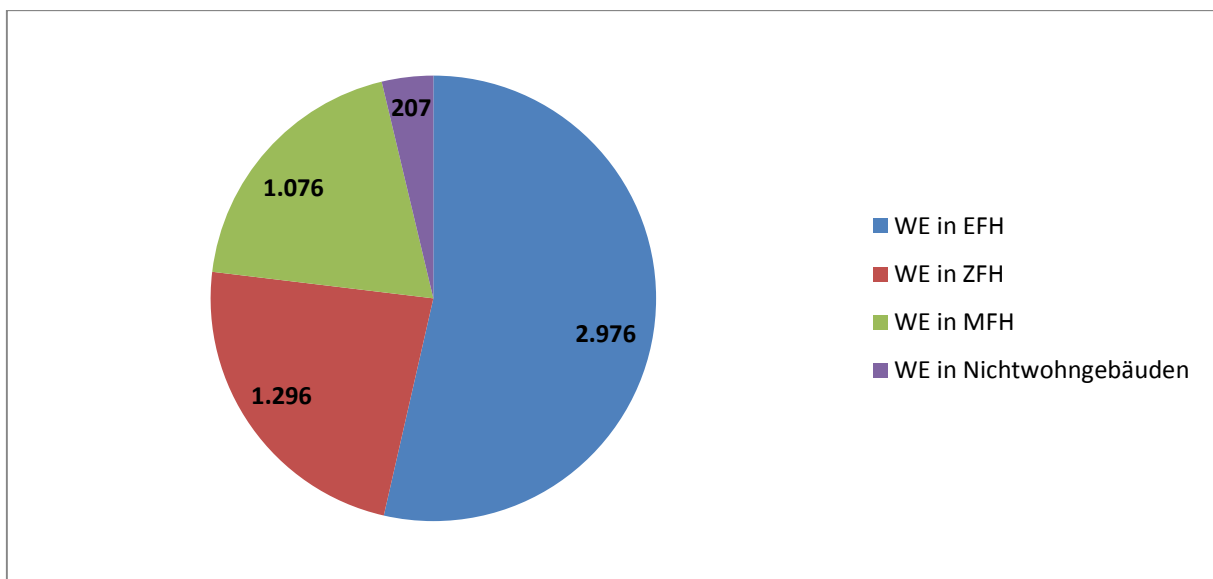


Abbildung 13: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2015) – Flecken Ottersberg (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 wurde auch die Nutzung der Wohnungen erfasst. 2011 wurden insgesamt 5.353 Wohnungen nachgewiesen, Wohnheime nicht inbegriffen. Der Mietwohnungsanteil betrug ca. 35,5 %⁵. Dies ist für eine ländlich

⁴ 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.

⁵ Mietwohnungsanteil nach Zensusdaten 2011: Ferienwohnungen und leerstehende Wohnungen werden hierbei bei der Gesamtzahl der Wohnungen nicht berücksichtigt.

strukturierte Gemeinde ein etwas überdurchschnittlicher Wert, der vermutlich durch die anässige Fachhochschule begründet ist.

Insgesamt gab es 1.830 Mietwohnungen, wobei hierin auch mietfrei überlassene Wohnungen enthalten sind (Quelle: Zensus 2011). Von den Einfamilienhäusern in Ottersberg wurden ca. 14,4 % vermietet, bei 83,2 % bzw. ca. 2.400 Einfamilienhäusern handelte es sich um Eigenheime (Quelle: Zensus 2011).

Die Leerstandsquote betrug zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 etwa 2,8 %, 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).

Weiter wurden bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 insgesamt etwa 50 Ferien- und Freizeitwohnungen im Gemeindegebiet ermittelt. Auf dem Wohnungsmarkt spielt dieses Wohnungssegment mit einem Prozent in Ottersberg keine nennenswerte Rolle. Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, sind jedoch bei der Gebäude- und Wohnungszählung nicht miterfasst worden.

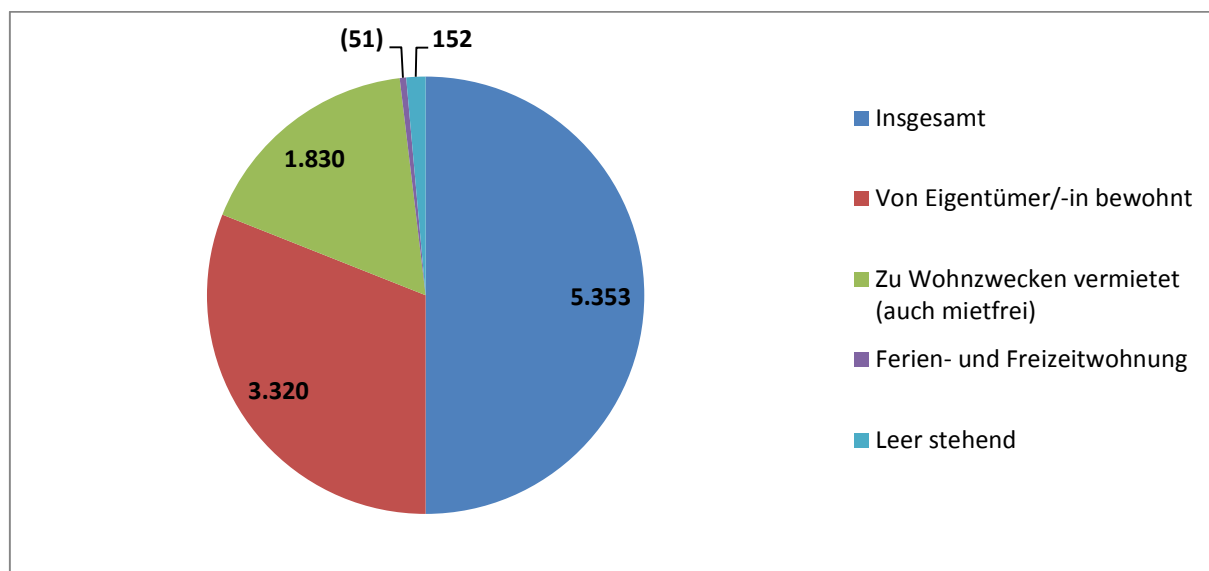


Abbildung 14: Wohnungsbestand nach Nutzung (2011) (Quelle: Zensus/GWZ, eigene Darstellung)

Nach der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung ist der Wohnungsbestand von relativ großen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern⁶ geprägt (61 % aller Wohnungen), worin sich u.a. der hohe Anteil von Einfamilienhäusern ausdrückt. Kleine Wohnungen mit ein bis drei Räumen nehmen in Ottersberg knapp 20 % des Bestandes ein, was ein überdurchschnittlicher Wert im kreisweiten Vergleich darstellt.

⁶ Bei der Gebäude- und Wohnungszählung werden abgeschlossene Küchen als Zimmer mitgezählt.

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

	Wohnungen mit ... Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2011	5.353	55	259	733	1.044	1.100	876	1.286
2012	5.389	55	260	734	1.044	1.116	883	1.297
2013	5.440	56	262	741	1.047	1.125	891	1.318
2014	5.483	56	265	750	1.052	1.128	898	1.334
2015	5.573	82	271	755	1.059	1.142	905	1.359

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

Ottersberg verfügt über einen im Kreisvergleich leicht überdurchschnittlichen Anteil von Wohnungen in Altbauten aus der Zeit vor 1919 (15 %). Ein Schwerpunkt der Wohnungen liegt jedoch in den Bauten der 1990er Jahre (18 %). Die Neubauten ab dem Jahr 2000 machen 15 % des Wohnungsbestandes aus, was ebenso einen überdurchschnittlichen 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 knapp 30 % des Ottersberger Wohnungsbestands.

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

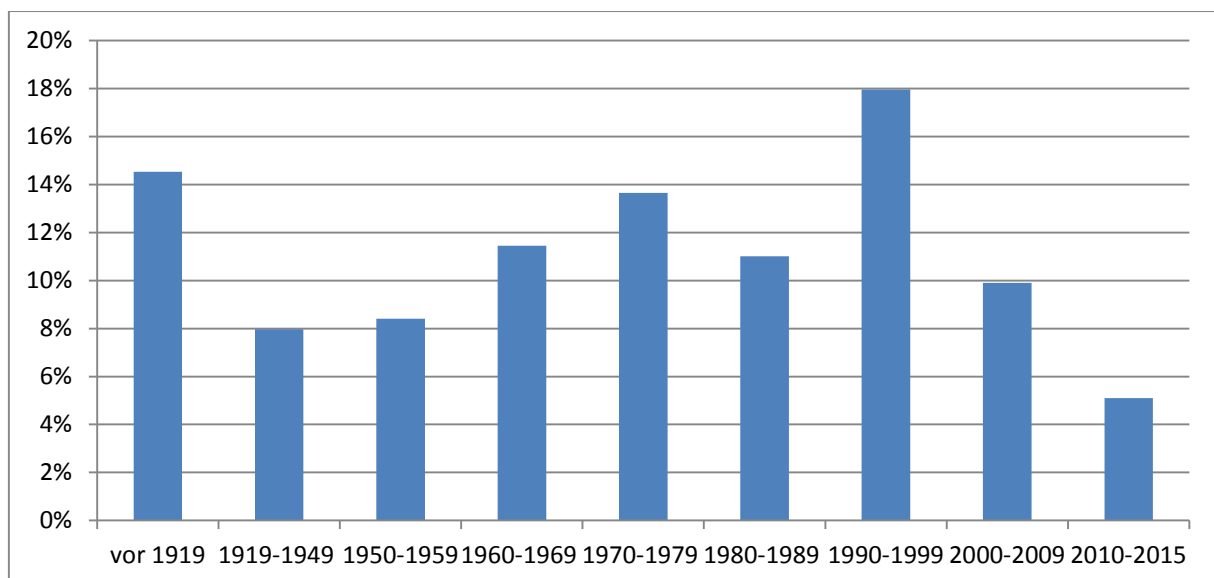


Abbildung 15: Baualter der Wohnungen (2015) – Flecken Ottersberg (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3.2. Haushalte und Wohnungsgrößen

Im Jahr 2015 standen den 1.802 Einpersonenhaushalten in Ottersberg 1.108 Wohnungen mit einem bis drei Räumen⁷ gegenüber. Rund 900 Einpersonenhaushalte (60 % 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 %), im Vergleich zum gesamten Landkreis Verden (62 %) jedoch geringer. Bei den Zweipersonenhaushalten in Wohnungen mit mindestens 5 Räumen liegt der Flecken mit 63,5 % ebenso über dem Anteil im Land Niedersachsen (57 %), jedoch unterdurchschnittlich im Vergleich zu den anderen Kommunen des Landkreises.

Für das Jahr 2020 prognostiziert die NBank einen steigenden Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalte, welche dann 72 % aller Haushalte in Ottersberg ausmachen werden. Zum Jahr 2015 verfügten knapp 40 % aller Wohneinheiten in Ottersberg über 1 bis max. 4 Zimmer.

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 Ottersberg 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.

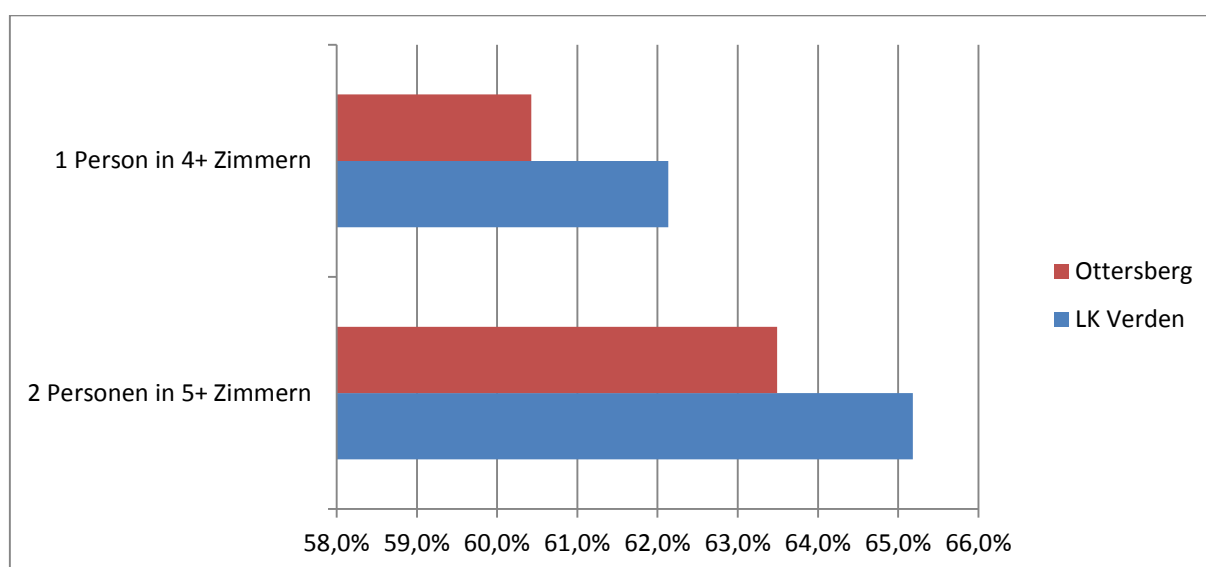


Abbildung 16: Anteil der kleinen Haushalte, die in großen Wohnungen leben (Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung)

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

3.3. Bautätigkeit

Die Analyse der Baugenehmigungen der letzten 10 Jahre zeigt eine deutlich wachsende Tendenz bei den Genehmigungen für den Neubau von Einfamilienhäusern bis 2015, die Entwicklung von Neubaugebieten in den Jahren 2007/2008 hat eine rege Bautätigkeit nach sich gezogen. Bemerkenswert sind aber auch die steigenden Genehmigungen von Mehrfamilienhäusern ungefähr seit dem Jahr 2013, welche mit insgesamt 15 Genehmigungen im Jahr 2016 einen vorläufigen Höhepunkt erreicht haben.

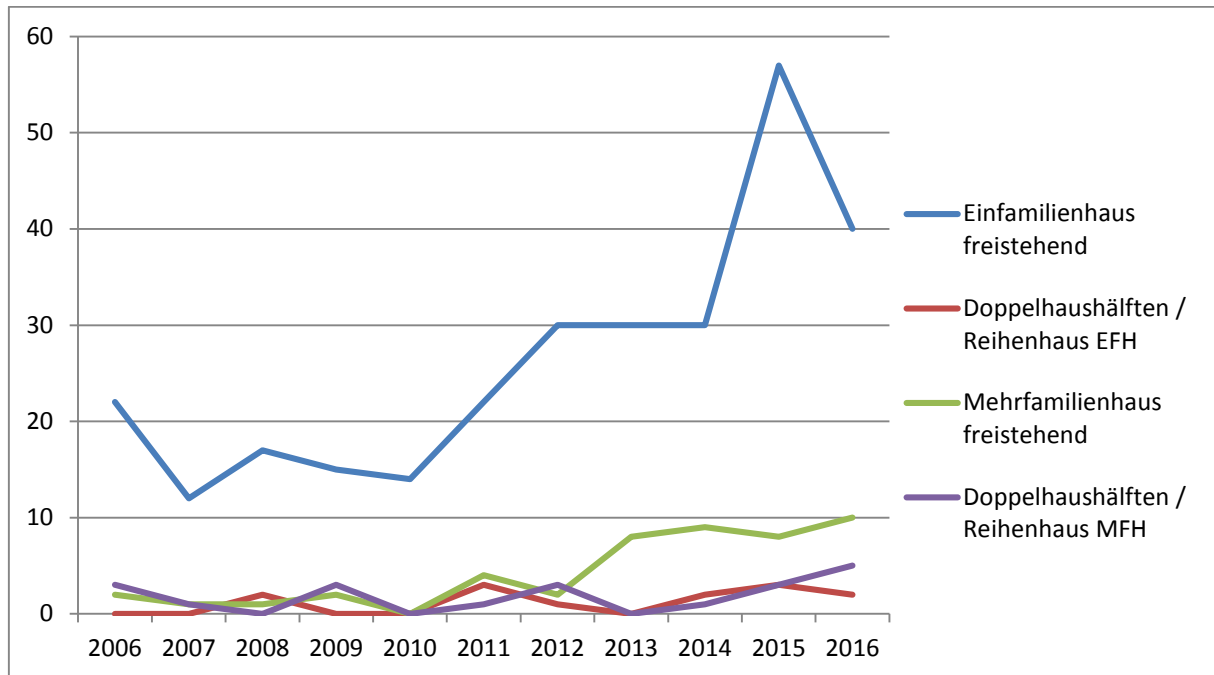


Abbildung 17: Analyse der Baugenehmigungen und Bauanzeigen (Quelle: LK Verden, eigene Darstellung)

In der Landesstatistik der Baufertigstellungen zeigt sich eine wachsende Bautätigkeit. Die Anzahl der Fertigstellungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern betrug im Jahr 2016 knapp 60. Insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser wurden in den letzten beiden Jahren gebaut, in diesem Segment ist wahrscheinlich in den kommenden Jahren noch mit der Umsetzung von mehreren genehmigten Vorhaben zu rechnen.

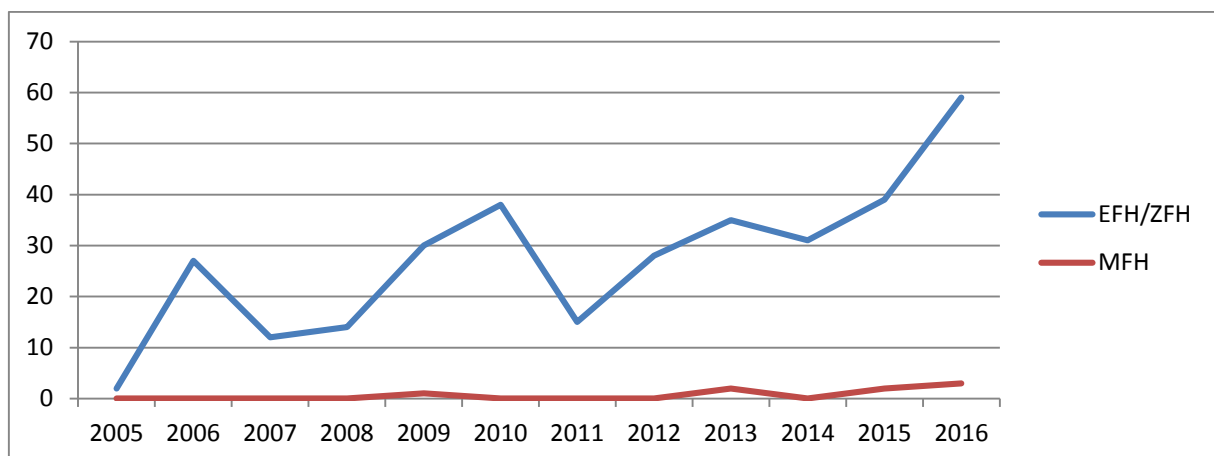


Abbildung 18: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude – Flecken Ottersberg (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die genauere Betrachtung der fertiggestellten Wohnungen der letzten zehn Jahre bietet ein ähnliches, aber differenzierteres Bild. Ungefähr 15 große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser mit 7 und mehr Räumen wurden im Mittel pro Jahr in Ottersberg gebaut, mittelgroße Wohnungen mit 4-6 Räumen wurden durchschnittlich 20 pro Jahr fertiggestellt und kleine Wohnungen mit bis zu 3 Räumen etwa 10 pro Jahr. In allen Größensegmenten ist, wenn auch mit Schwankungen, eine ähnliche steigende Tendenz der Fertigstellungen ablesbar.

Durchschnittlich wurden in den letzten zehn Jahren etwa 44 Wohnungen jährlich gebaut.

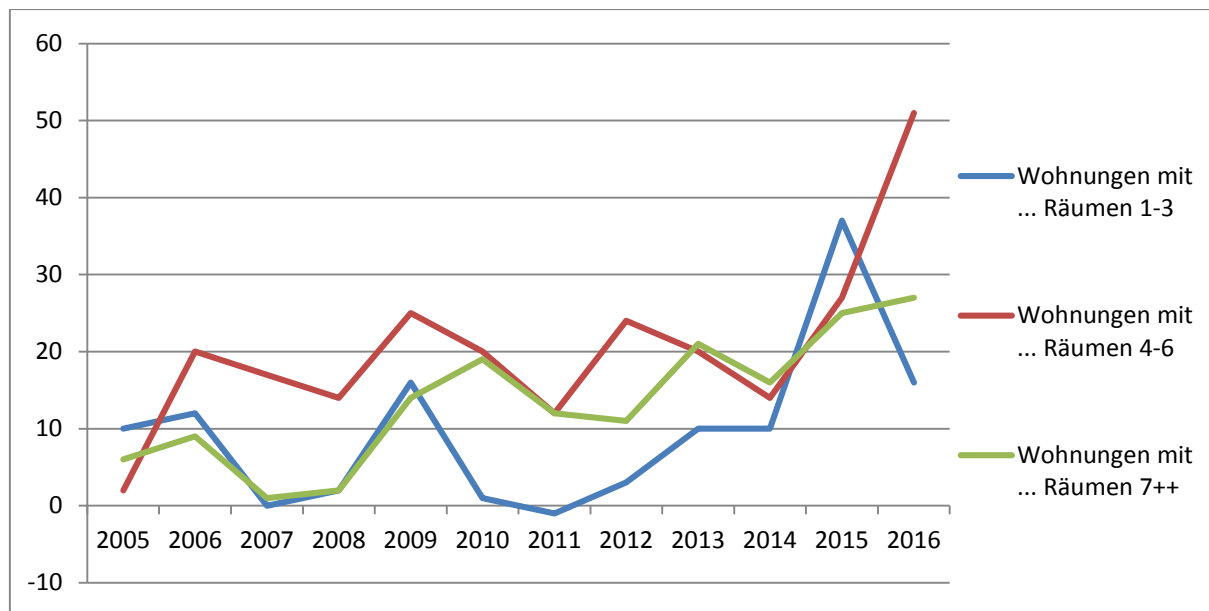


Abbildung 19: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Flecken Ottersberg (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

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 zeigt sich eine erhebliche Spanne. Der Bodenrichtwert für Baugrundstücke beträgt im Landkreis Verden 108 €/qm (2015, mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten; Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016), die Bodenrichtwerte in Ottersberg liegen mit 91 €/qm leicht unter dem Durchschnitt. In Oyten lagen die Preise fast doppelt so hoch und in Dörverden fast um die Hälfte niedriger als in Ottersberg. Die Wohnbaulandpreise in den Kommunen im direkten Einzugsgebiet der Großstadt Bremen liegen also deutlich höher, wobei der Flecken Ottersberg hierbei noch ein vergleichsweise niedriges Preisniveau aufweist.

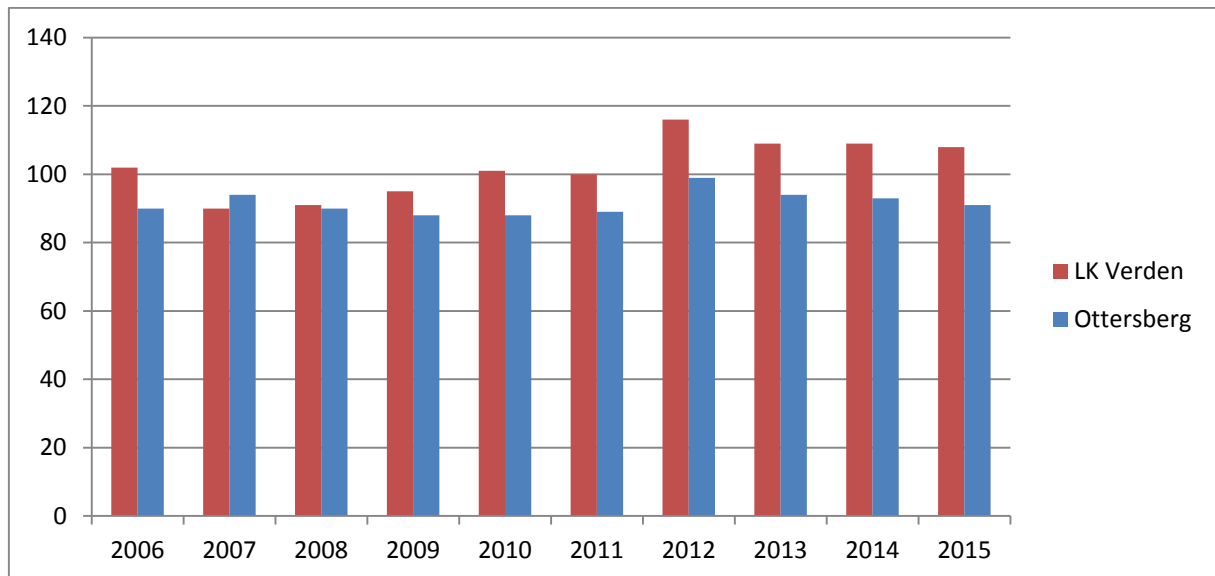


Abbildung 20: Entwicklung des Bodenpreises für individuelles Wohnbauland, mittlerer Preis für Baugrundstücke inkl. Erschließungskosten €/qm (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2016)

Die Steigerung der Bodenpreise für Baugrundstücke insbesondere seit 2007/2008 ging auch mit einer Steigerung der Baukosten pro qm Wohnfläche einher.

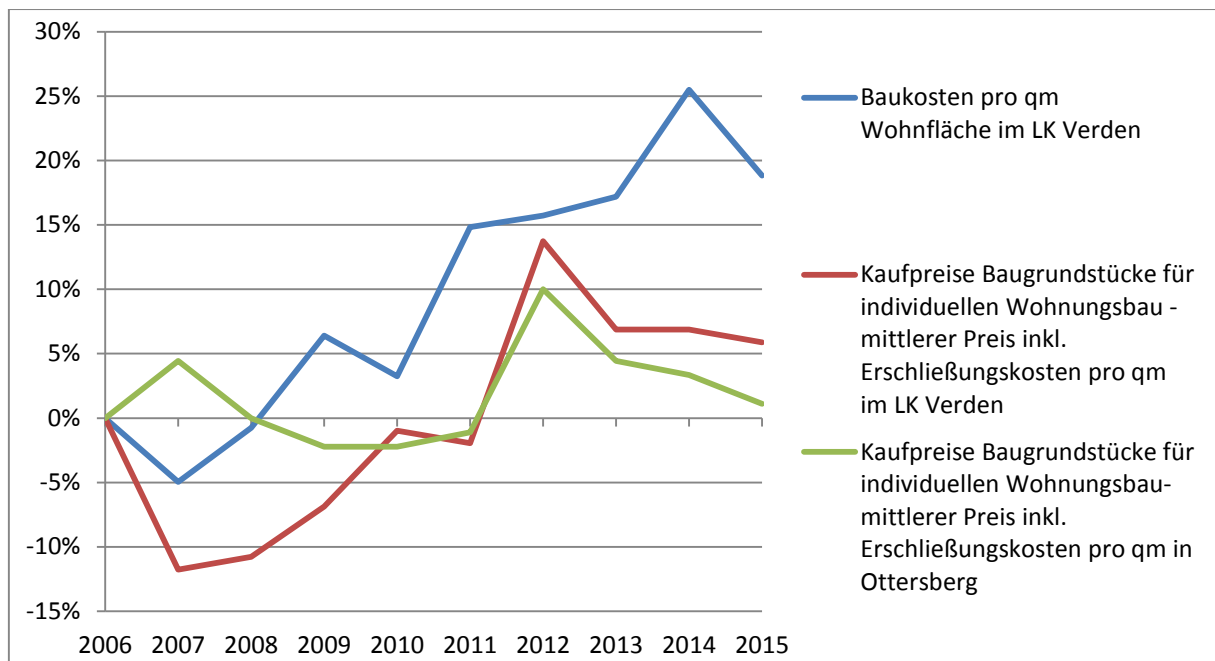


Abbildung 21: Entwicklung der Baukosten und der Kaufpreise für Baugrundstücke seit 2006 (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses; LSN)

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 (Haushalte nach der Familienphase) als Alternative zum Eigenheim gefragt.

Nachdem in den Jahren 2007 bis 2011 mehrere Neubaugebiete im Flecken entwickelt wurden, wird derzeit wieder eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland festgestellt. Im Innenbereich sind in den letzten Jahren verstärkt Geschosswohnungsbauten und Wohn- und Geschäftshäuser entstanden, diese sind allerdings im höherpreisigen Segment angesiedelt. Eine Besonderheit stellt Fischerhude mit der traditionellen Bebauung auf großen und daher hochpreisigen Grundstücken dar.

3.5. Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Für freifinanzierte Wohnungen mit 80 qm, einem Baujahr von 1980 und dem für Ottersberg maßgeblichen durchschnittlichen Bodenrichtwert ermittelt der Grundstückmarktbericht einen mittleren Preis aus Neuvermietungen und Bestandsmieten von zwischen 5,10 € und 5,45 € pro qm (nettokalt). Für eine entsprechende Wohnung mit Baujahr 2010 wird ein Quadratmeterpreis zwischen 5,70 € und 6,03 € 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 Grundstückmarktbericht umfasst sowohl Neu- als auch Bestandsmietverträge, allerdings keine Mietwohnungen in Altbauten.

Eine im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes erhobene Stichprobe der Angebotsmieten der Inserate zwischen Januar und Mai 2017⁸ hat deutlich höhere durchschnittliche Angebotsmieten in Ottersberg erfasst. Der Mietmedian liegt in Ottersberg bei ungefähr 7 €/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 zusammen mit Oyten in Ottersberg am oberen Ende 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 bei knapp 90 qm, ebenso bei den Angeboten in Ottersberg.

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 Mietwohnungen
Ottersberg	7,01	6,38	43	20,6
Summe der Kommunen	6,60	6,00	255	24,1

Von den in Ottersberg angebotenen Wohnungen in der Stichprobe hatten 35 % ein oder zwei Zimmer, 30 % drei Zimmer, 28 % vier Zimmer und 7 % 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
Ottersberg	Anzahl Angebote	1	14	13	12	3	-	43
	prozentual	2 %	33 %	30 %	28 %	7 %	-	100 %
Summe der Kommunen	Anzahl Angebote	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 Ottersberg 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.

Über vorhandene Baulücken im Innenbereich bestehen keine systematischen Erhebungen, in der Vergangenheit sind in diesem Bereich immer wieder Mehrfamilienhäuser entstanden, allerdings eher im hochpreisigen Segment. Zukünftige Potenziale im Innenbereich und die Flächenverfügbarkeit können derzeit nicht genau beziffert werden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Fleckens steht an, so dass derzeit künftige Entwicklungsflächen im Außenbereich nicht genau absehbar sind.

Gemäß einer aktuellen Erhebung des Fleckens (Stand: 08.2017) ist derzeit ein Neubaugebiet noch ca. zur Hälfte frei (Baugebiet Seeblick), drei Bebauungspläne sind im Verfahren und werden voraussichtlich im Jahr 2018 rechtskräftig. Zusammengerechnet besteht kurz- bis mittelfristig ein Wohnbaupotenzial von ca. 9,3 ha in den Ortschaften Ottersberg, Otterstedt und Wümmingen. Die Bebauungspläne bis auf den Bebauungsplan ‚Östlich Postweg‘ im Hauptort Ottersberg setzen Beschränkungen zur Zahl der Wohnungen pro Gebäude

fest, so dass dort maximal Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohnungen pro Hälfte zulässig sind.

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

Ortschaft	Bebauungspläne	
	Bebaubare Flächen	Beschränkung Anzahl Wohnungen
Ottersberg	ca. 5,4 ha	teilweise
Otterstedt	ca. 1,4 ha	ja
Wümmingen	ca. 2,5 ha	ja
Summe	ca. 9,3 ha	

Zu den infrastrukturell gut ausgestatteten Ortschaften, die für den Mietwohnungsbau in Frage kommen, zählen Ottersberg, Fischerhude und Posthausen, welche jeweils über Kindergärten und zum Teil über Schulen und Einkaufsmöglichkeiten im Ort verfügen. Soziale Infrastruktur (Kindergärten) ist darüber hinaus auch in Otterstedt und Ottersberg – Am Bahnhof vorhanden.

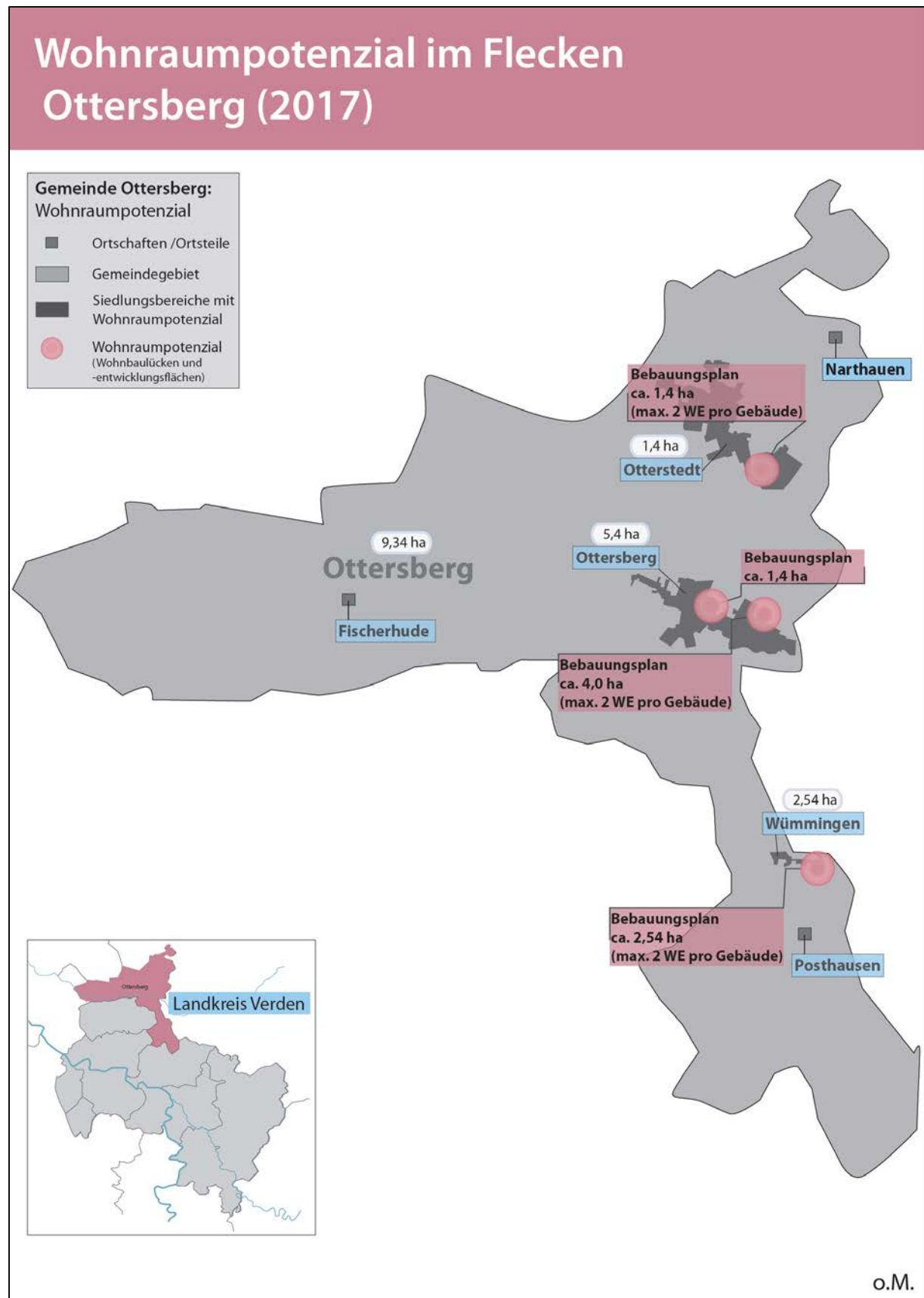


Abbildung 22: Wohnraumpotenzial Flecken Ottersberg (Stand: 08.2017, Quelle: Flecken Ottersberg, eigene Darstellung)

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 etwa ein Drittel auf den Flecken Ottersberg.

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

Jahr	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	davon für Ottersberg
1. Halbjahr 2014	9	1
2. Halbjahr 2014	4	3
1. Halbjahr 2015	8	2
2. Halbjahr 2015	2	1
1. Halbjahr 2016	5	-
2. Halbjahr 2016	6	4

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 Ottersberg 305 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht 5,6 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt) erhielten zusammen knapp 90 Haushaltsgemeinschaften (bzw. Fälle). Bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte sind dies 1,6 %. Ver-

⁹ Ohne die Städte Achim und Verden

glichen mit dem Landkreis Verden liegen die Anteile der Haushalte, die Leistungen nach SGB II und XII erhalten, im Flecken Ottersberg etwas niedriger.

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

			Flecken Ottersberg	Lk Verden
Bedarfsgemeinschaften SGB II		Anzahl	305	3.875
		Anteil	5,6 %	6,4 %
Haushaltsgemeinschaften (Fälle) SGB XII	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	Anzahl	78	1.082
		Anteil	1,4 %	1,8 %
	Hilfe zum Lebensunterhalt	Anzahl	10	97
		Anteil	0,2 %	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).

123 Haushalte beziehen im Flecken Ottersberg Wohngeld (Stand 2016), dies entspricht einer Quote von ca. 2,3 % der Haushalte. Die Quote beträgt im Landkreisdurchschnitt 1,8 %, Ottersberg hat zusammen mit Dörverden den höchsten Anteil an Wohngeldhaushalten aller Kommunen im Landkreis.

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 Ottersberg wird wie die Kreisstadt Verden und die Gemeinde Langwedel 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 Ottersberg	Lk Verden
Haushalte mit Wohngeldbezug	Anzahl	123	1.079
	Anteil	2,3 %	1,8 %

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

Ungefähr 1,0 % der Haushalte in Ottersberg erhalten Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Dies entspricht 55 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 Ottersberg	Lk Verden
Haushaltsgemeinschaften AsylbLG	Anzahl	55	603
	Anteil	1,0 %	1,0 %

4.5. Quote der einkommensschwachen Haushalte

Die Quote aller Transferleistungsempfänger*innen nach SGB II und XII, AsylbLG sowie Wohngeldgesetz beträgt in Ottersberg 10,4 %. 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.

Für den Flecken Ottersberg wird somit von einer Quote von 13,8 % der Haushalte ausgegangen, welche auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind (10,42 % Transferleistungsempfänger*innen + 3,34 % Haushalte mit niedrigem Einkommen).

4.6. Menschen mit Behinderungen

In Ottersberg sind (Stichtag 31.12.2015) 1.013 Menschen in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 8 % 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 Ver-

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

luste 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 Ottersberg ein Bestand von etwa 206 WE und ein Nachholbedarf von ca. 167 WE.

In welcher Größenordnung in Ottersberg 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 Wohnungsmarktextpert*innen besteht eine große Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen bei einem gleichzeitig sehr begrenzten Angebot. Von den geförderten und belegungsgebundenen Wohnungen in Ottersberg sind 3 WE behindertengerecht. 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. Andererseits gab es für eine der barrierefreien Wohnungen über längere Zeit keinen aktuellen Bedarf, so dass sie an einen Haushalt ohne behinderte Menschen vergeben wurde.

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 Ottersberg insgesamt 44 belegungsgebundene Wohnungen (Stand: 2017). Dies entspricht in etwa 0,8 % des gesamten Wohnungsbestandes und auf 100 Haushalte, die Transferleitungen beziehen, kommen 7,7 gebundene Wohnungen in Ottersberg. Von den belegungsgebundenen Wohnungen handelt es sich bei 23 WE um Altenwohnungen, bei 3 WE um behindertengerechte Wohnungen und bei 18 um reguläre Mietwohnungen.

Insbesondere im Laufe des Jahres 2019 fallen etliche Wohnungen aus der Bindungsfrist, so dass bereits im Jahr 2020 nur noch etwa 40 % (17 Wohnungen) der belegungsgebundenen Wohnungen verfügbar sein werden, falls zwischenzeitlich keine neuen hinzukommen. Im Jahr 2026 werden alle Wohnungen bis auf 14 Altenwohnungen aus der Bindungsfrist herausgefallen sein.

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 Ottersberg Wohnungsbauzuschüsse bzw. Zuschüsse oder Darlehen für Mietwohnungsbauvorhaben weder beantragt noch bewilligt worden. Lediglich 8 Eigentumsmaßnahmen wurden gefördert (Quelle: Wohnraumförderstelle; Jun. 2017).

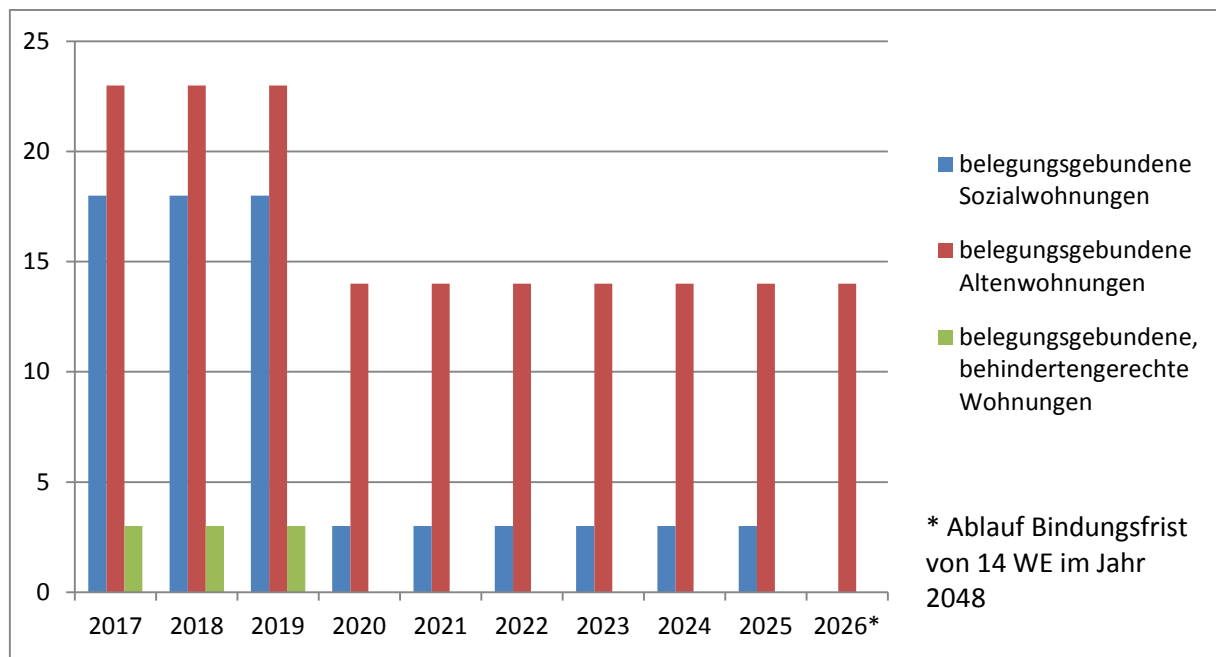


Abbildung 23: Entwicklung der belegungsgebundenen Wohnungen – Flecken Ottersberg (Quelle: WFS Lk Verden)

Die belegungsgebundenen Wohnungen befinden sich im Bereich der Ortschaft Ottersberg (Ottersberg und Am Bahnhof). Die Wohnungen Am Bahnhof verfügen über keine Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

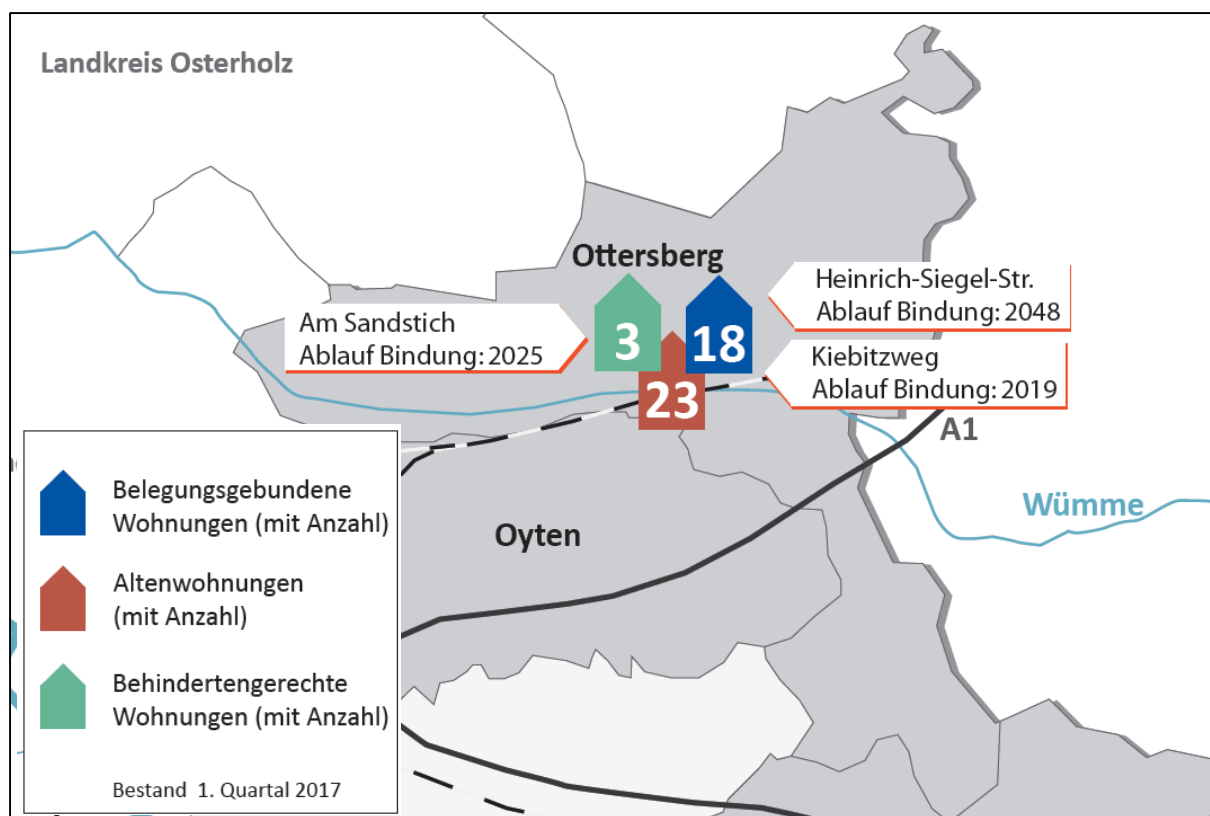


Abbildung 24: Verteilung der belegungsgebundenen Wohnungen – Flecken Ottersberg (Quelle: WFS Lk Verden – eigene Darstellung)

4.8. Wohnraum für geflüchtete Menschen

Der Flecken Ottersberg ist aufgrund einer Vereinbarung mit dem Landkreis für die Unterbringung selbst zuständig. Für die Flüchtlingsunterbringung wurde in Fischerhude ein Schlichtbau in Holzrahmenbauweise mit 16 Doppelzimmern errichtet, weiter wurden im Ortsteil Ottersberg zwei große Häuser angemietet. Die ehemalige Verkaufshalle der Firma Autoland am Bahnhof wurde als Sammelunterkunft des Landkreises mit 150 Plätzen umgenutzt. Aufgrund den stark gesunkenen Migrationszahlen ist die Auslastung von allen Unterkünften derzeit gering (Stand: August 2017). Im Falle der Schlichtbauten ist ein Rückbau vorgesehen, bei den angemieteten Häusern ist eine Weiternutzung als Wohnraum für einkommensschwache Haushalte denkbar.

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 Veröffentli-

chung die Mieten auf dem Wohnungsmarkt anziehen und spätestens nach zwei Jahren den jeweiligen Maximalwert erreichen würden.

Im Landkreis Verden handelte es sich bei fast der Hälfte der Haushalte, 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 Unterkunftskosten 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 Ottersberg bei 2,8 % bzw. bei rund 1.50 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 Ottersberg 10,42 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 3,34 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 13,8 %. Eine seriöse Prognose der Armutsquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.

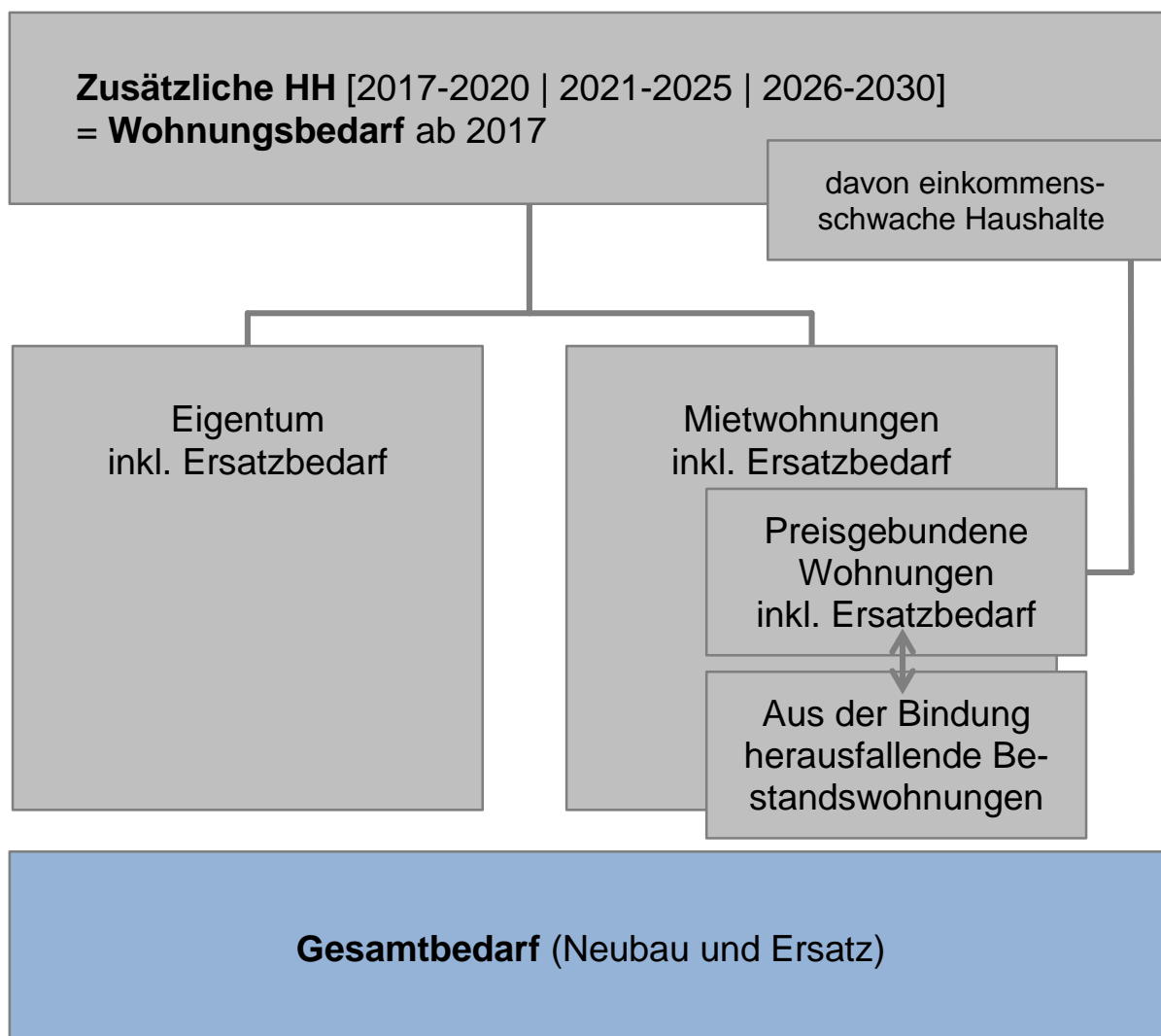


Abbildung 25: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf (Quelle: Eigene Darstellung)

Wenn die Bevölkerungsprognose der NBank negative Ergebnisse prognostiziert, kann es im Endergebnis zu keinen Neubaubedarfen kommen, sondern zu einem Wohnungsüberschuss, dies ist in Ottersberg zum Teil im Prognosezeitraum von 2026 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. Zum Erhalt des Status Quo an belegungsgebundenen Wohnungen sind zudem neue gebundene Wohnungen erforderlich.

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 nachkommenden 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 -3-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

Ottersberg, Flecken

Basisjahr: 2016

Schritt I - neue HH und Wohnungsbedarf neu

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Haushaltsprognose 2016-2020 ¹	45	-8	-45
Wohnungsbedarf neu	45	-8	-45

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Quote Eigentum ³	64,5%	64,5%	64,5%
Bedarf Eigentum neu	29	-5	-29
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ³ (Stand 2011)	3.320	3.320	3.320
Ersatzbedarf WE	15	19	19
Neubau + Ersatzbedarf Eigentum gesamt	44	14	-10

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Quote Mietwohnungen ³	35,5%	35,5%	35,5%
Bedarf Mietwohnungen neu	16	-3	-16
Bestand vermietete WE ³ (Stand 2011)	1.830	1.830	1.830
Ersatzbedarf WE	14	17	17
Neubau + Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	30	14	1

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

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Armutquote ⁴	13,8%	13,8%	13,8%
Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	6	-1	-6
Ersatzbedarf WE	4	5	5
Neubau + Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt	10	4	-1

Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen:

sozialer Mietwohnraum (WE)	15	0	3
Altenwohnungen und behindertengerechte WE	12	0	0

Gesamtergebnis

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt	74	28	-9

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 ein Zuwachs von 45 Haushalten zu erwarten ist und hierdurch 44 neue Wohnungen im Eigentumssektor und 30 neue Mietwohnungen benötigt werden. Von 2021 bis 2025 ergeben sich Neubau- und Ersatzbedarfe von 28 Wohnungen und von 2026 bis 2030 besteht ein Potenzial von 9 abzureißenden Wohnungen.

Für den preisgünstigen Wohnraum ergibt sich ein rechnerischer Neubau- und Ersatzbedarf von 10 WE von 2016 bis 2020, im selben Zeitraum fallen 15 Sozialwohnungen und 12 Alten- und behindertengerechte Wohnungen aus ihrer Bindung heraus. Zum Erhalt der Anzahl von belegungsgebundenen Wohnungen auf dem gegenwärtigen, bereits niedrigen Stand und zur Versorgung der neuen Haushalte wären also zusammen 37 neue zweckgebundene Wohnungen bis 2020 notwendig. Von 2021 bis 2025 fallen keine Wohnungen aus der Bindungsfrist, im Laufe des Jahres 2025 werden 3 WE die Zweckbindung verlassen. Im Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus gibt es somit einen Neubau- und Ersatzbedarf von 4 WE von 2021 bis 2025 und von 3 WE von 2026 bis 2030 (bei einer WE als Rückbaupotenzial).

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 Einwohner*innen-Anteil. Innerhalb der Kommunen des Landkreises Verden werden die Flüchtlinge somit nach Zahl der Einwohner*innen aufgeteilt und gegebenenfalls entstehende unverhältnismäßige Verteilungen ausgeglichen. Ottersberg hat somit ungefähr 9 % 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 Asylersuchen 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 45 Geflüchteten pro Jahr nach Ottersberg 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 Verfüg-

barkeit von Wohnungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft ab. Eine Fehlbelegung liegt vor, wenn auszugsberechtigte Personen mit Aufenthaltstitel in den Sammelunterkünften oder den für Flüchtlingserstunterbringung 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 45 Zuweisungen, würde dies für Ottersberg theoretisch etwa 20 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 (I-AB-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 Ottersberg liegt somit zwischen 3 und 46 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 Ottersberg ein Zuzug von geflüchteten Menschen inklusive deren Familien in einem Umfang von etwa 158 bis 424 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 Ottersberg bis 2020 von einer asylbedingten Zunahme von 105 bis 170 Haushalten auszugehen. Eine Erhöhung oder Reduzierung der tatsächlich in Deutschland ankommenden geflüchteten Menschen verändert den Anteil der zusätzlichen Haushalte für den Flecken proportional¹³.

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 hier zugrunde gelegte Rechnung mit 300.000 ankommenden Personen berücksichtigt das aktuelle Flucht- und Migrationsgeschehen plus einen Puffer.

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 Aufenthaltstitels nicht das Bundesland gewechselt werden darf. Nach dem BBSR sind räumliche Konzentrationen weit weniger ausgeprägt als die politische Debatte vermuten lässt¹⁴. Für Ottersberg als relativ 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

Der von der NBank prognostizierte Zuwachs um 45 Haushalte in Ottersberg betrifft die kleinen Haushaltstypen. Es wird ein Wachstum der Ein- und Zweipersonenhaushalte um ca. 90 bis 2020 prognostiziert, dies wird durch einen Rückgang um 45 Haushalte mit drei oder mehr Personen teilweise ausgeglichen. 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).

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

Tabelle 12: Nachfragegruppen der Haushaltsgründer*innen in Ottersberg 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)	817	545	kleine Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
Altersgruppe 21-25 Jahre; (die bis 2020 in die Familiengründungsphase eintreten)	713	475	kleine Wohnungen, 1-3 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete
Altersgruppe 26-40 Jahre; (die bis 2020 potenziell in die aktive bzw. konsolidierte Familienphase eintreten)	1.914	957	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase

Die Betrachtung der Altersgruppen zwischen 16 und 40 Jahren (Stand 2015) ergibt für Ottersberg zunächst eine etwas höhere Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen als nach größeren Wohneinheiten im Eigentumssektor. Die Haushaltsgründer*innen von 16 bis 25 Jahren stellen potenziell etwa 1.000 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 bis zu etwa 950 Familienhaushalte in Ottersberg. 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 geht die Gesamtzahl der Haushalte zurück, wie die Altersstrukturprognose der NBank zeigt (siehe Kapitel 2.4.). Die absolut wachsenden Altersgruppen sind in Ottersberg die ab 30-Jährigen und 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	-17	-11	kleine Wohnun- gen, 1-3 Zimmer	Sinkender/bleibender Bedarf nach kleinen Wohnungen
Familien 30-44 Jahre	161	81	große Wohnun- gen, 3-5 Zimmer	steigender Bedarf nach großen Wohnungen
Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	220	147	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, steigender Bedarf, je- doch Umzugsneigung ohnehin gering
Senioren +75 Jahre	77	51	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 5,5 bis 8,5 €/qm Nettokaltmiete.

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

€/ qm	<50 qm	50-60 qm	60-70 qm	70-80 qm	80-90 qm	90-100 qm	100-110 qm	110-120 qm	120-130 qm	Gesamt- ergebnis
3,5-4,5									1	1
4,5-5,5				1	1			1		4
5,5-6,5		2	1	1	3	2	1	1		11
6,5-7,5	1	3	1		2	1	2		2	12
7,5-8,5	1	1	1	1	1		1		2	8
8,5-9,5	1			2						5
9,5-10,5	1				1					2
Gesamt- ergebnis	4	6	3	5	8	3	4	2	5	43

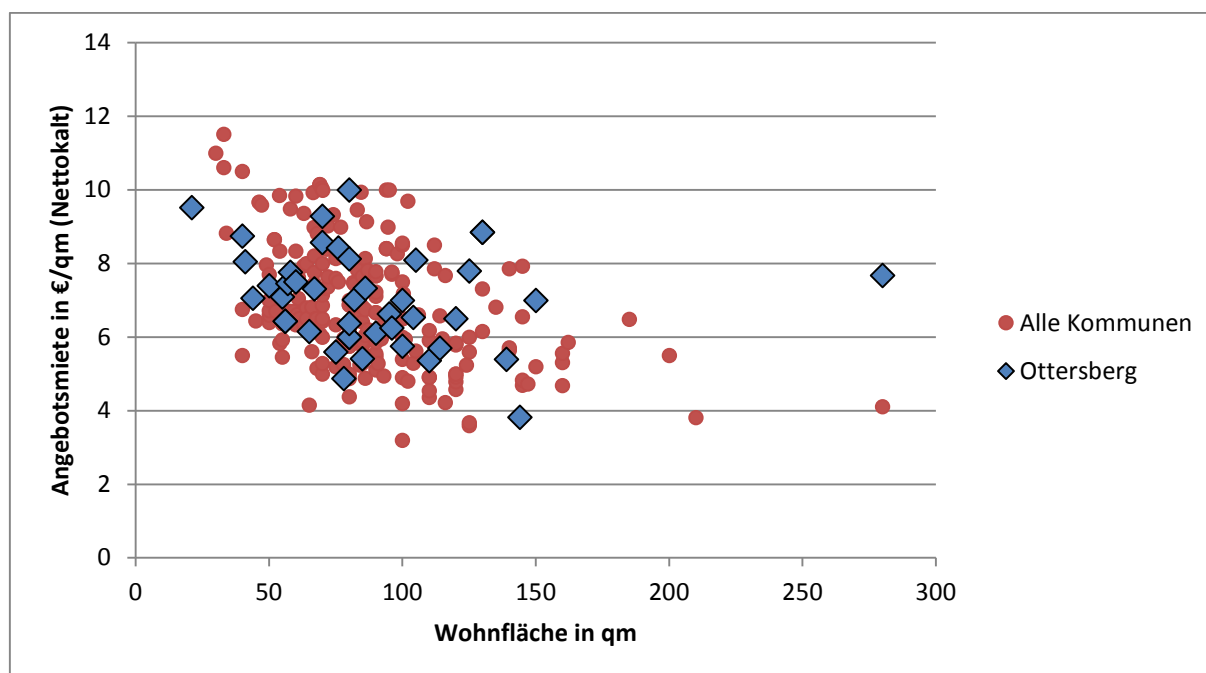


Abbildung 26: Inserierte Wohnungen nach Angebotsmiete und Wohnfläche – Vergleich zwischen Ottersberg und den anderen untersuchten Kommunen (eigene Erhebung, Stichprobe von Juni 2017 bis Dezember 2017)

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 mit einem Wachstum der Personen über 74 Jahren, bis 2020 um 77 Personen von 2021 bis 2025 sogar um knapp 150 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 Ottersberg für den Zeitraum 2016 bis 2020 zu einer Steigerung von etwa 100 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 19 barrierefreien Wohnungen zu rechnen.

¹⁵ Diese Berechnung erfolgt auf der Basis der bundesweiten Größenordnungen: Von den zu erwartenden 100 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 Ottersberg 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.

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 ausgestattetem 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 167 Wohneinheiten in Ottersberg.

6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Haushaltsentwicklung in Ottersberg ist bis 2020 positiv wachsend. Während das Wohnungsangebot insgesamt durch zahlreiche Neubauten in den letzten Jahren mit dem Wachstum Schritt hält, 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, große Wohnungen.

Die Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen von derzeit 44 wird bis 2020 auf 17 und bis 2026 auf 14 zurückgehen. Preiswerten Wohnraum benötigen in Ottersberg etwa 800 (abs.) oder 14,4 % aller Haushalte. Dieser Anteil liegt im Durchschnitt des Kreises. Dem gegenüber liegen die Neuvermietungsangebote im Schnitt bei 7,01 €/qm, das untere Drittel wird zu bis zu 6,38 € vermietet. Die Auswertung der Wohnungsangebote zeigt ein geringes Angebot der kleinen, preiswerten Wohnungen und auch bei den größeren Wohnungen. Damit liegen Mietwohnungen, die mit der Preisbindung der sozialen Wohnraumförderung von 5,60 €/qm errichtet werden, in Ottersberg derzeit preislich innerhalb des unteren Drittels und würden die Durchschnittsmiete der Mietangebote senken.

Für die Zeit nach 2020 wird ein leichter Rückgang der Haushaltszahlen prognostiziert, es bestehen daher stark abgeschwächte Wohnungsbaubedarfe. Qualitative Bedarfe aufgrund der Alterung der Bevölkerung werden allerdings in diesem späteren Zeitraum höher. Bei weiter steigenden Mieten im Bestand wird das preiswerte Segment auch weiter abnehmen, selbst bei leicht rückläufiger Bevölkerungszahl.

Die derzeitig vorhandenen Wohnbaupotenziale mit Baurecht in Ottersberg sind vor dem Hintergrund der prognostizierten Nachfrage insbesondere für den preiswerten Mietwohnungsbau als sehr gering einzuschätzen. Allerdings begrenzt auch die vorhandene Infrastruktur das Wachstum.

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 74 Wohnungen** in Ottersberg erforderlich. Bei Fortschreibung des Bestands sind hier von **30 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 Ottersberg 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 Ottersberg mehr als gedeckt werden, bedarf der Mietwohnungsbau dieser besonderen Aufmerksamkeit.
3. Etwa 10 neu gebaute Mietwohnungen müssen den hinzukommenden **einkommensschwachen Haushalten** zu Gute kommen (das entspricht einem Drittel der prognostizierten Mietwohnungen bis 2020). 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 den geförderten Wohnungsbau abgemildert werden.
4. Darüber hinaus müssen die aus den Bindungsfristen herausfallenden Bestandswohnungen substituiert werden, wenn sich die **Versorgung mit preiswerten, belegungsgebundenen Wohnungen** nicht weiter verschlechtern soll. Bis zum Jahr 2020 ergibt sich somit ein Neubedarf von weiteren 27 preisgebundenen Wohnungen. Zusammen mit dem Neubedarf von preiswerten Wohnungen aufgrund des Haushaltswachstums, ergibt sich ein Bedarf von 37 preiswerten Wohnungen bis 2020. Dies übersteigt den gesamten Mietwohnungsbedarf bis 2020 und macht somit entweder über den Neubau hinausgehende Maßnahmen oder eine nachholende Bedarfsdeckung ab 2021 erforderlich.
5. Eine **Verlängerung von Zweckbindungen** oder der **Kauf von Zweckbindungen** für bestehenden Wohnraum kann ein Mittel sein, preisgünstigen Mietwohnraum anzubieten. Dieses Instrument wird allerdings zur Zeit nicht durch die NBank gefördert.
6. Für **barrierefreien und barrierearmen Wohnraum** besteht ein erheblicher zukünftiger Bedarf (70 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.
7. Bei einer angenommenen Aufnahme von 300.000 geflüchteten Menschen pro Jahr in Deutschland ist in Ottersberg bis 2020 von einer Zunahme von gerundet 105 bis 170 Haushalten aufgrund von asylsuchenden Menschen auszugehen. Die hierin enthaltene Spanne des prognostizierten Familiennachzuges liegt zwischen 3 und 46 Nachzieher*innen pro Jahr für Ottersberg (untere Variante bei 0,37 nachziehenden Familienmitgliedern und weiterhin ausgesetzter Nachzug bei subsidiär Schutzbedürf-

tigen, 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.

8. **Neuer Mietwohnungsbau** für einkommensschwache Haushalte sollte vorrangig auf den **infrastrukturell am besten gelegenen Flächen** in Ottersberg, Posthausen und Fischerhude entstehen. In Otterstedt 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.
9. Bei der Bauleitplanung ist in der städtebaulichen Konzeption auf die **Flächenanteile** zu achten, in denen **Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau** realisierbar sind.
10. 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.
11. **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.
12. Die bereits stattfindende **kommunale Bodenvorratspolitik**, durch die der Flecken als Verkäufer von Baugrundstücken agieren kann, sollte weiterverfolgt werden, um so sichere Eingriffsmöglichkeiten für städtebauliche Verträge zu erhalten und hiermit den sozialen Wohnungsbau zu sichern. Die Einrichtung eines revolvingen Fonds kann dafür ein sinnvolles Mittel sein. Die Stadt Verden hat dies beispielsweise mit einem Zukunftsfond Wohnungsbau realisiert.
13. 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 Investor*innen eine Grundversorgung mit preisgünstigen Wohnungen sicherzustellen.
14. Bei der **Vergabe von städtischen Grundstücken für Wohnungsbau im Flecken Ottersberg sind vorrangig die Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes** zu verfolgen und kleine, preisgebundene oder barrierefreie Wohnungen zu bauen.
15. 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.
16. Bei den vorliegenden Wohnungsfehlbeständen im niedrigpreisigen Bereich sollte der Flecken Ottersberg 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.

17. 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.
18. **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.
19. **Barrierefreiheit im Wohnungsbestand durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen**, die auch durch unabhängige Beratung und Information gefördert werden kann (inklusive dem Hinweis auf vorhandene Fördermöglichkeiten durch die Pflegekassen), ist eine weitere Option. Dies kann auch in Kooperation mit Handwerksbetrieben erfolgen.
20. 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.

21. 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/#dynTable:>.