
Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden

Teilbericht Gemeinde Oyten

Stand: 22.02.2018

**Gemeinde Oyten
2017**

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden

Teilbericht Gemeinde Oyten

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.....	8	
2.3.	Bevölkerungsprognose.....	9	
2.4.	Prognose der Altersstruktur	12	
2.5.	Prognose der Haushaltszahlen	13	
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	23	
4.1.	Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein	23	
4.2.	Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II und SGB XII.....	23	
4.3.	Wohngeldempfänger*innen	24	
4.4.	Empfänger*innen von Leistungen nach dem AsylbLG und Geflüchtete	25	
4.5.	Quote der einkommensschwachen Haushalte.....	25	
4.6.	Menschen mit Behinderungen.....	25	
4.7.	Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum.....	26	
4.8.	Wohnraum für geflüchtete Menschen	26	
4.9.	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	und SGB XII	26
5	Wohnungsbedarfsprognose	27	
5.1.	Methodik der Bedarfsprognose	27	
5.2.	Quantitative Bedarfe: Übersicht.....	31	
5.3.	Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen	32	
5.4.	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente	34	
5.5.	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum	37	
6	Fazit und Handlungsempfehlungen	38	
7	Abkürzungsverzeichnis.....	42	
8	Literatur und Quellen.....	43	

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 die Gemeinde Oyten) beginnt in Kapitel 1.3 mit einer regionalen Einordnung und einer Übersicht über die Gemeinde.

Im Demografieprofil (Kapitel 2) wird die Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Oyten 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 Oyten 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 die Gemeinde Oyten. 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

Die Gemeinde Oyten liegt im Nordwesten des Landkreises Verden und grenzt direkt an den Osten der Stadt Bremen an. Die Gemeinde befindet sich auf dem Achim-Verden-Geestrücken zwischen den Flussläufen der Weser und der Wümme, welche nördlich und südlich des Gemeindegebiets verlaufen. Neben Bremen grenzt Oyten an die Stadt Achim im Süden und an die Gemeinde Ottersberg im Norden und Osten an.

Mit ungefähr 15.500 Einwohner*innen ist Oyten nach Verden und Achim die Kommune im Landkreis mit der drittgrößten Bevölkerungszahl. Die Gemeinde verfügt über 8 Ortschaften, wobei „Oyten-Nord“ und „Oyten-Süd“ zusammen den Hauptort und Siedlungskern der Kommune darstellen.

Der Kernort befindet sich etwa 7 km nördlich der Stadt Achim. Die Bremer Innenstadt ist etwa 15 km entfernt. Verkehrlich angebunden ist die Gemeinde über die Autobahn A1, welche direkt durch das Gemeindegebiet verläuft und über eine Anschlussstelle direkt am Oytener Kernort verfügt. Über den Bahnhof in der Ortschaft Sagehorn ist die Gemeinde an den Bahnverkehr mit regelmäßigen Regionalverbindungen nach Bremen und nach Hamburg angebunden.

Tabelle 1: Bevölkerungszahl der Oytener Ortschaften (Quelle: Gemeinde Oyten, Einwohnermeldeamt)

Ortschaft	Einwohner*innen
Bassen	3.290
Bockhorst	1.049
Meyerdamm	502
Oyten-Nord	2.498
Oyten-Süd	5.683
Oyterdamm	247
Sagehorn	1.749
Schaphusen	532

Der Hauptort Oyten ist das infrastrukturelle Zentrum der Gemeinde, hier finden sich sowohl Einkaufsmöglichkeiten, viele soziale Einrichtungen sowie eine Grundschule im Ortskern. Zwischen den Ortschaften Sagehorn und Oyten befindet sich das Schulzentrum mit der Grundschule Sagehorn und der Integrierten Gesamtschule. Die Ortschaft Bassen verfügt über eine weitere Grundschule, einen Kindergarten und auch über Einkaufsmöglichkeiten. In Sagehorn befinden sich als weitere infrastrukturelle Einrichtungen der Bahnhof der Gemeinde sowie eine Kindertagesstätte.

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

Vorhandene Infrastruktur	Ortschaft
Kindergärten	Bassen, Sagehorn 2x, Oyten-Nord 3x, Oyten-Süd
Grundschulen	Bassen, Oyten, Sagehorn
Weiterführende Schulen	Oyten
Bahnhöfe/Bahnhaltepunkte	Sagehorn
SB-Märkte / Lebensmittelläden	Oyten 5x, Bassen

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

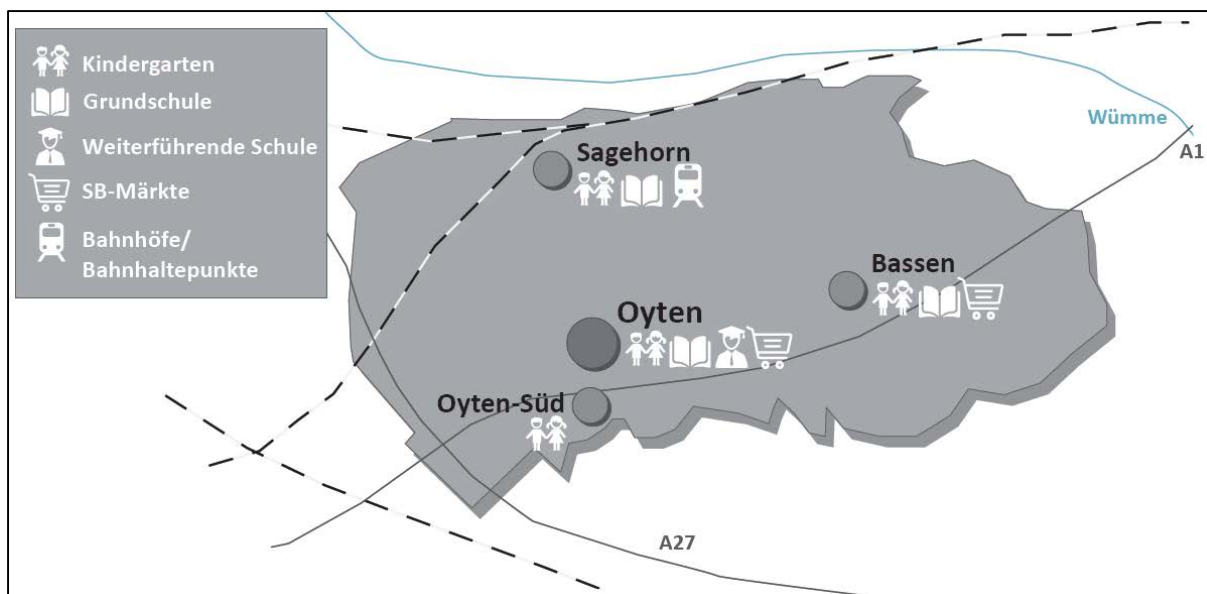


Abbildung 1: Übersichtsplan der Gemeinde Oyten und den Infrastruktureinrichtungen (Quelle: eigene Erhebung 2017)

Von den in Oyten arbeitenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wohnen etwa 23 % vor Ort. Dieser Wert ist der niedrigste im gesamten Landkreis, was angesichts der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde im direkten Einzugsgebiet der Stadt Bremen aber auch nicht verwunderlich ist.

Das Pendler*innensaldo ist negativ, d.h. es pendeln etwa 300 Beschäftigte mehr aus der Gemeinde heraus als herein. Oyten ist somit ein beliebter Wohnstandort für Pendler*innen. Die Gemeinde bietet aber auch mit ca. 4.750 Beschäftigten etwas mehr Arbeitsplätze als die Nachbargemeinde Ottersberg und deutlich mehr Arbeitsplätze als die Samtgemeinde Thedinghausen, bei ähnlicher Bevölkerungszahl.

Mit dem Gewerbepark an der A1 verfügt Oyten über ein Gewerbegebiet mit über 100 Betrieben, welche 2.000 bis 3.000 Mitarbeiter*innen beschäftigen. Eine südliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets mit einer Fläche von 40 ha wurde im Jahr 2014 vorgenommen.

Die meisten Auspendler*innen (knapp 70 % bzw. 3.500 Personen) arbeiten außerhalb Niedersachsens bzw. in der Regel in Bremen. Knapp 20 % bzw. 1.000 Beschäftigte pendeln in andere Kommunen des Landkreises Verden.

Die nach Oyten hereinpendelnden Beschäftigten kommen ungefähr zu gleichen Teilen aus dem Landkreis Verden, der Stadt Bremen und anderen niedersächsischen Landkreisen (ungefähr jeweils 33 % bzw. 1.200 Personen).

Es wird deutlich, dass die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot in Oyten vergleichsweise hoch sind, gleichzeitig weist die Pendelstatistik auch auf die attraktive Lage der Gemeinde für Menschen hin, die zum Arbeiten nach Bremen pendeln.

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
Gemeinde Oyten	4.749	-1.420	-299

2 DEMOGRAFIEPROFIL

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Wie überall im Landkreis ist die Bevölkerung auch in Oyten in den neunziger Jahren deutlich angewachsen. Im Jahr 1998 hat die Gemeinde die Marke von 15.000 Einwohner*innen überschritten und seitdem ist die Bevölkerungszahl nur noch moderat angestiegen². Im Jahr 2015 gab es nochmal einen etwas stärkeren Anstieg auf aktuell 15.604 Personen. Mit zusammen fast 8.200 Einwohner*innen stellen Oyten-Nord und Oyten-Süd auch bevölkerungsmäßig den Siedlungskern der Gemeinde dar.

Es gibt ca. 700 Nebenwohnsitze in der Gemeinde (Stand 2016, Quelle: Gemeinde Oyten), mit 4 % der Bevölkerungszahl ist dies ein durchschnittlicher Wert. In den letzten Jahren ist die Zahl der Nebenwohnsitze in Oyten gesunken.

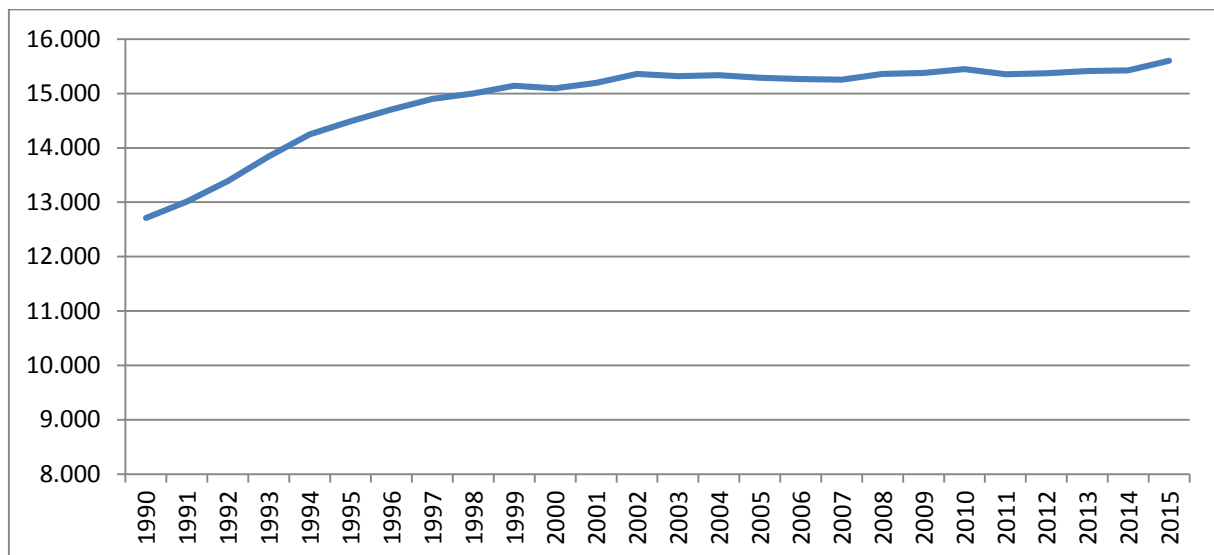


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Oyten (Quellen: LSN; eigene Darstellung)

Die Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Ortschaften seit dem Jahr 2006 zeigt in den meisten Fällen eine gleichbleibende oder leicht wachsende Tendenz, punktuell in bestimmten Ortschaften aber auch Bevölkerungsverluste.

² Der Zensus 2011 hat zu keiner nennenswerten Korrektur der Bevölkerungszahl geführt.

In Oyten-Nord und Bockhorst sind am deutlichsten Bevölkerungsgewinne in den letzten Jahren ablesbar, diese Ortschaften sind um mehr als 10 % zwischen 2006 und 2016 gewachsen. Bevölkerungsverluste gab es in Sagehorn (dort mit Ausnahme 2015) und in Meyerdamm.

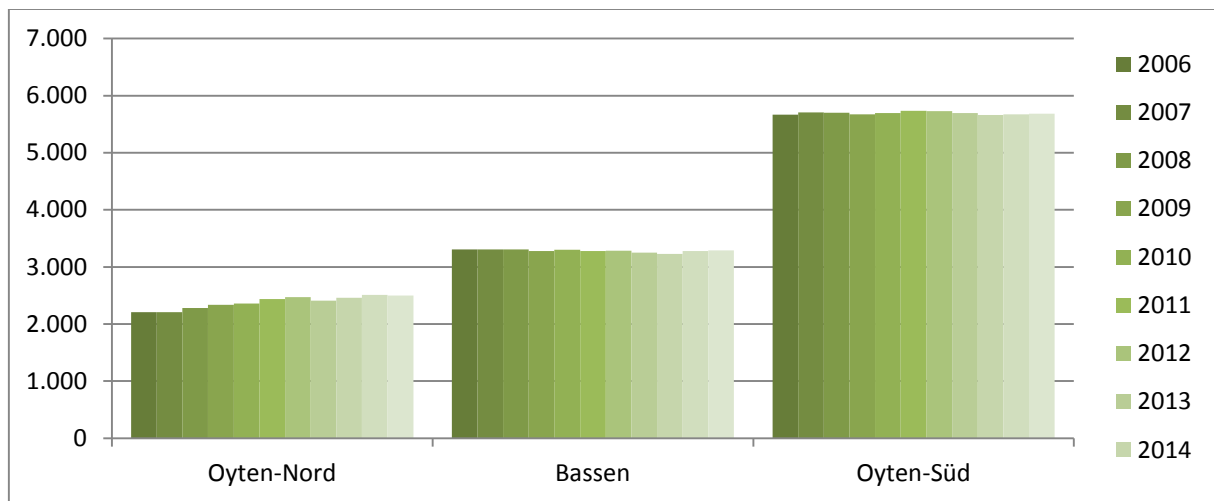


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der größeren Ortschaften (>2.000 EW) der Gemeinde Oyten (Quelle: Gemeinde Oyten; eigene Darstellung)

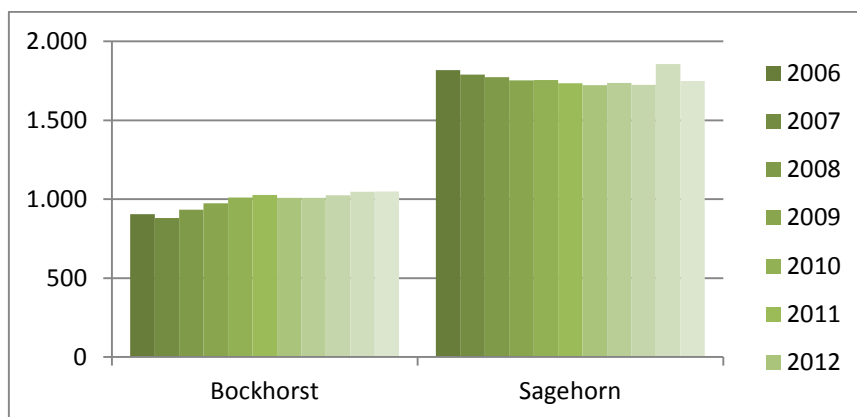


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der mittelgroßen Ortschaften der Gemeinde Oyten (1.000 bis 2.000 EW) (Quelle: Gemeinde Oyten; eigene Darstellung)

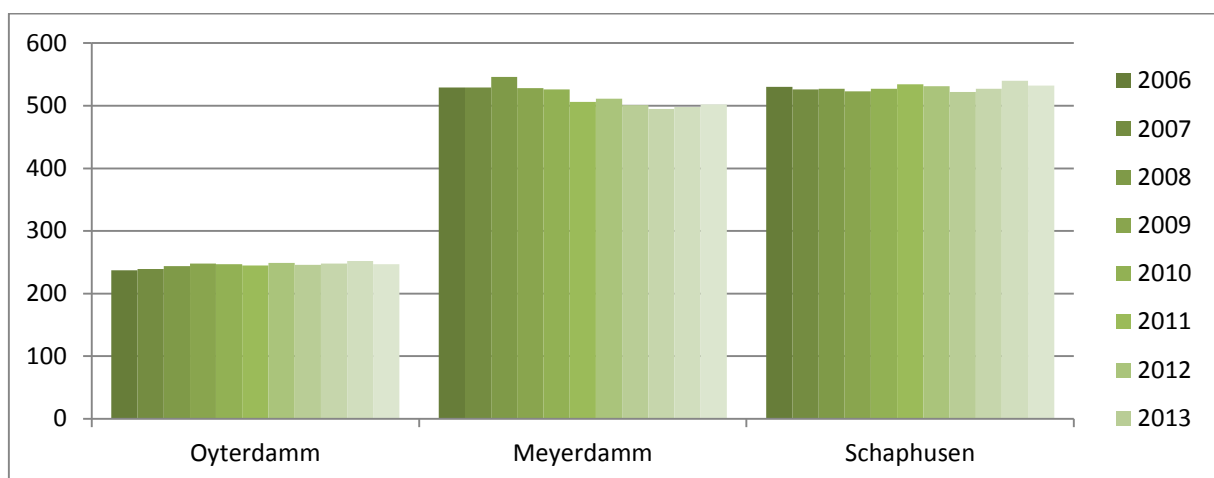


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der kleinen Ortschaften der Gemeinde Oyten (<1.000 EW) (Quelle: Gemeinde Oyten; eigene Darstellung)

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist mit ca. 5 % (Stand 2016, Quelle: Gemeinde Oyten) in Oyten unterdurchschnittlich im Vergleich zum gesamten Landkreis (6 % im Jahr 2015 Quelle: LSN). Durch das Migrationsaufkommen im Jahr 2015 ist der Anteil in Oyten gestiegen, nachdem er mehrere Jahre im Bereich von 4 % lag.

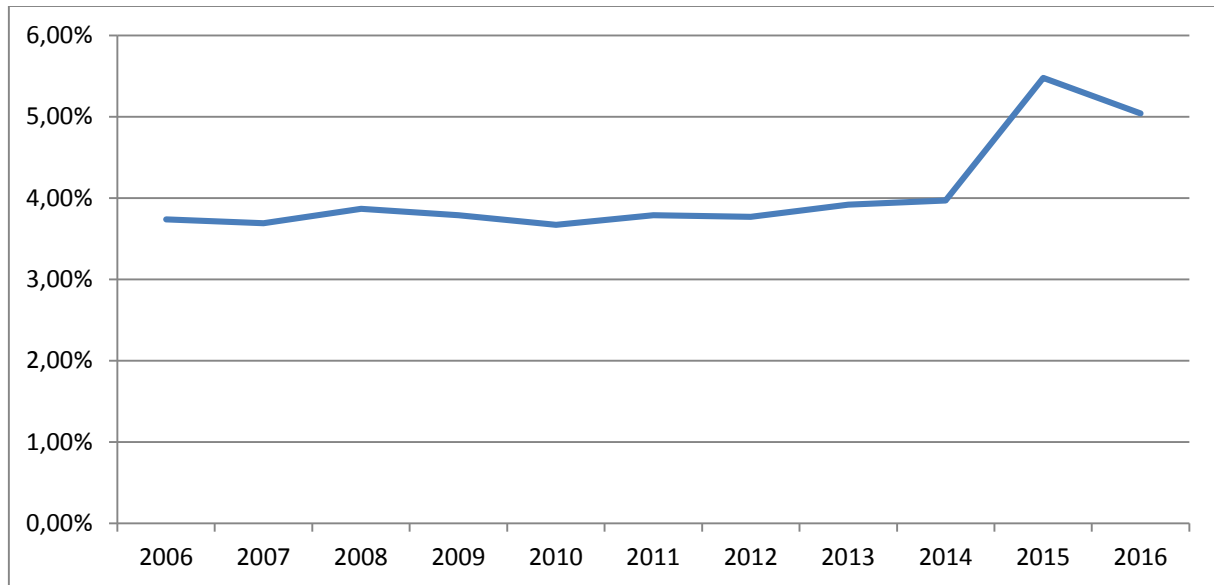


Abbildung 6: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (Ausländeranteil) in der Gemeinde Oyten (Quelle: Gemeinde Oyten)

2.2. Wanderungsbewegungen

Die Analyse der Bevölkerungssalden der letzten 10 Jahre zeigt in Oyten ein für die Gemeinde charakteristisches Bild. Das natürliche Bevölkerungssaldo (Geburten minus Sterbefälle) war in den letzten Jahren durchgängig negativ und führte zu Bevölkerungsverlusten von 50 bis zu 100 Personen pro Jahr. Diese auch im Vergleich zu anderen Kommunen deutlichere natürliche Bevölkerungsentwicklung folgt einerseits dem bundesweit immer stärker zu beobachtenden demografischen Wandel, andererseits wird diese Entwicklung auch stark von den 12 Seniorenheimen in Oyten mit etwa 650 Plätzen und einem regionalen Einzugsbereich beeinflusst. Aktuell ist bei den Geburtenzahlen in Oyten eine leicht wachsende Tendenz festzustellen, was die natürlichen Bevölkerungsverluste potenziell wieder etwas reduzieren könnte.

Das Wanderungssaldo, d.h. die Summe aus Fort- und Zuzügen, bestimmt in stärkerem Maße die Änderung der Bevölkerungszahl und hat in Oyten die natürlichen Bevölkerungsverluste seit 2008 stets ausgeglichen. Die Wanderungsbewegungen schwanken allerdings recht stark und sind z.B. unter anderem von klein- und großräumigen konjunkturellen Entwicklungen, politischen Entscheidungen oder der Bautätigkeit in der Gemeinde abhängig. Die Wanderungsüberschüsse in die Gemeinde betragen durchschnittlich etwa 120 Personen pro Jahr seit 2005 und haben mit einem Plus von 240 Personen im Jahr 2015 einen Höhepunkt erreicht.

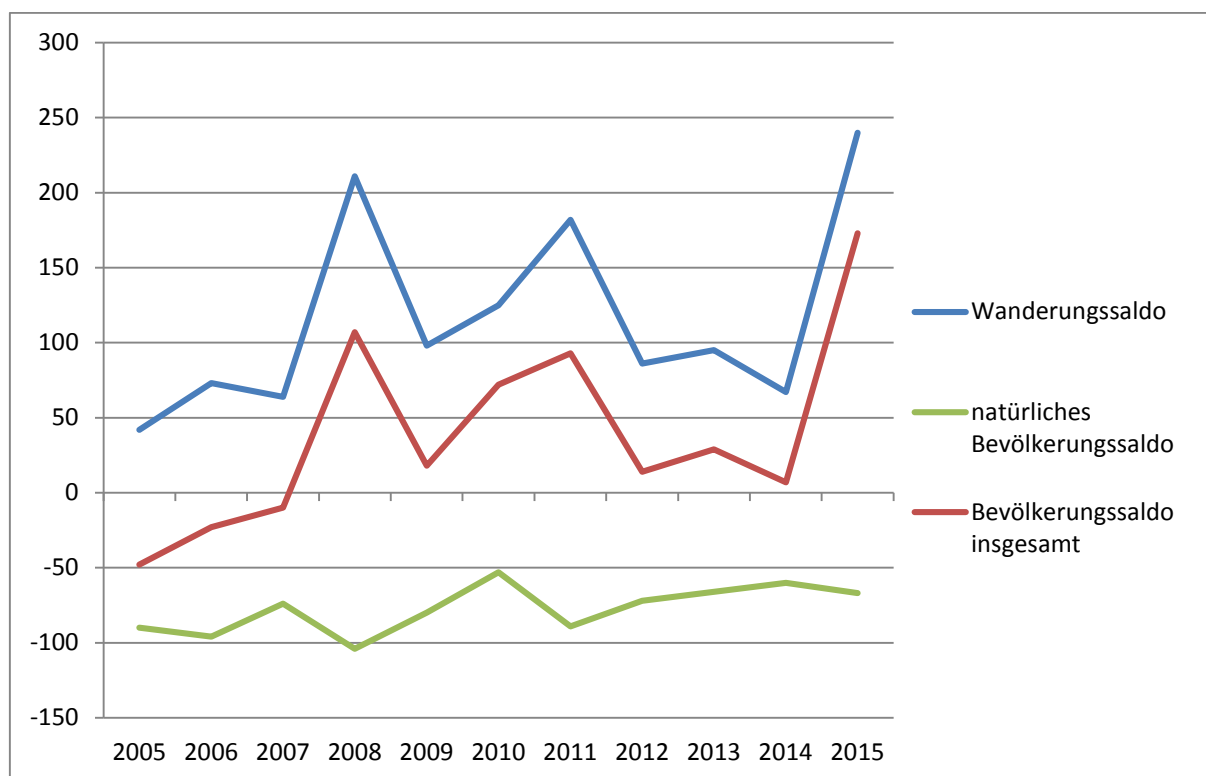


Abbildung 7: Bevölkerungssalden – Gemeinde Oyten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Von den im Jahr 2015 insgesamt ca. 1.100 zugezogenen Menschen kam mit 20 % ein relativ geringer Anteil aus anderen Kommunen des Landkreises Verden nach Oyten. 9 % bzw. 100 Personen zogen aus dem Ausland in die Gemeinde. Mit 44 % bzw. 475 Zuzieher*innen kam ein überdurchschnittlicher Anteil aus anderen Bundesländern in die Gemeinde.

Bei den Fortzügen bestanden stärkere räumliche Bezüge zum Landkreis Verden. 37 % bzw. 315 Menschen sind von Oyten in andere Kommunen des Landkreises gezogen. Die Fortzüge in das Ausland machten 7 % aus (gerundet 65 Personen).

2.3. Bevölkerungsprognose

Für die Gemeinde Oyten liegen drei Bevölkerungsprognosen vor, die zu abweichenden Ergebnissen kommen. Im Jahr 2020 ermittelt die NBank eine Bevölkerungszahl von 15.766, während die Bertelsmann-Prognose von 15.960 Personen ausgeht. Noch höher liegt die Prognose des Kommunalverbunds, welcher mit 16.133 Einwohner*innen im Jahr 2020 rechnet, aber auch schon zu Beginn der Prognose von deutlich höheren Zahlen ausgeht. Es ist also je nach Prognose mit einem Wachstum der Bevölkerung um 160 bis 530 Personen zu rechnen von 2015 bis 2020.

Im weiteren Prognoseverlauf rechnet die NBank mit einer Schrumpfung. Gemäß NBank-Prognose werden im Jahr 2030 etwa 15.350 Personen in Oyten leben, die Bertelsmann-Stiftung rechnet mit knapp über 16.000 Einwohner*innen und der Kommunalverbund mit fast 16.200 Personen. Die Prognosen rechnen mit einer Spanne bzw. Abweichung von 850 Einwohner*innen im Jahr 2030, die höchste Prognose (Kommunalverbund) liegt somit etwa 5,5 % höher als die niedrigste (NBank).

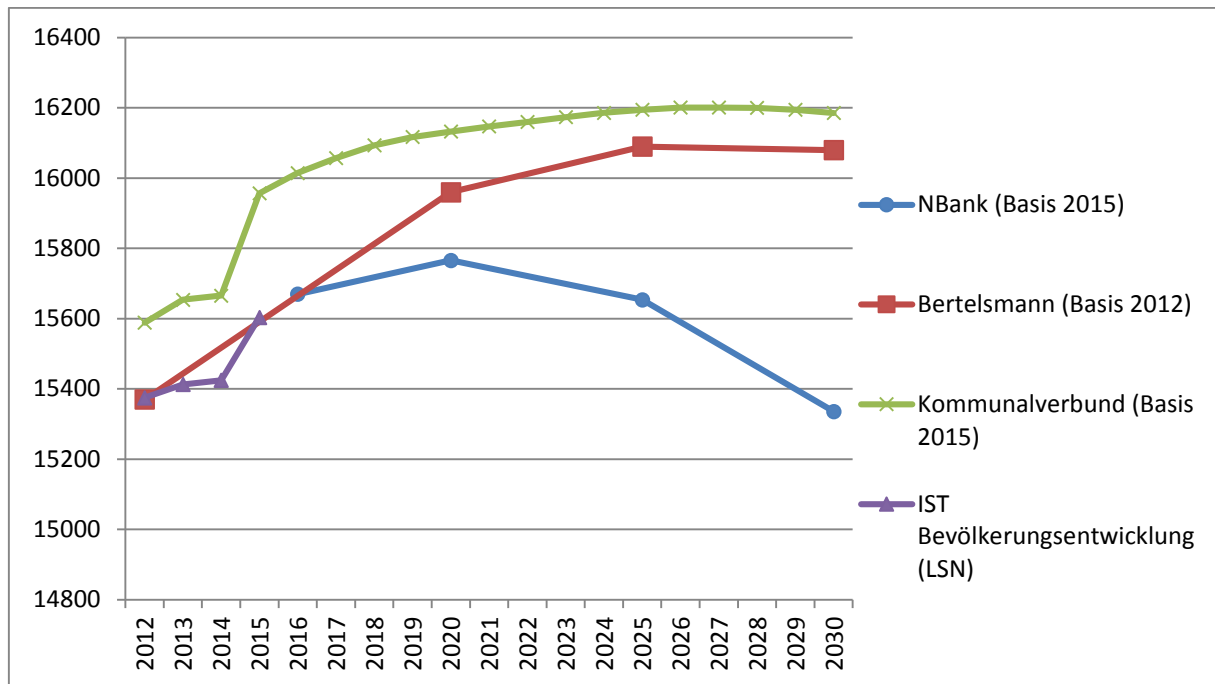


Abbildung 8: Zusammenstellung der Bevölkerungsprognosen – Gemeinde Oyten (Quellen: LSN, Bertelsmann-Stiftung, Kommunalverbund, NBank)

Die Prognose des Kommunalverbunds liegt zudem auch differenziert nach Gemeindeteilen vor. Gegenüber dem Basisjahr 2015 wird bis 2030 in allen Ortschaften bis auf Sagehorn mit einem Wachstum gerechnet. Am stärksten soll dabei Oyten-Nord wachsen.

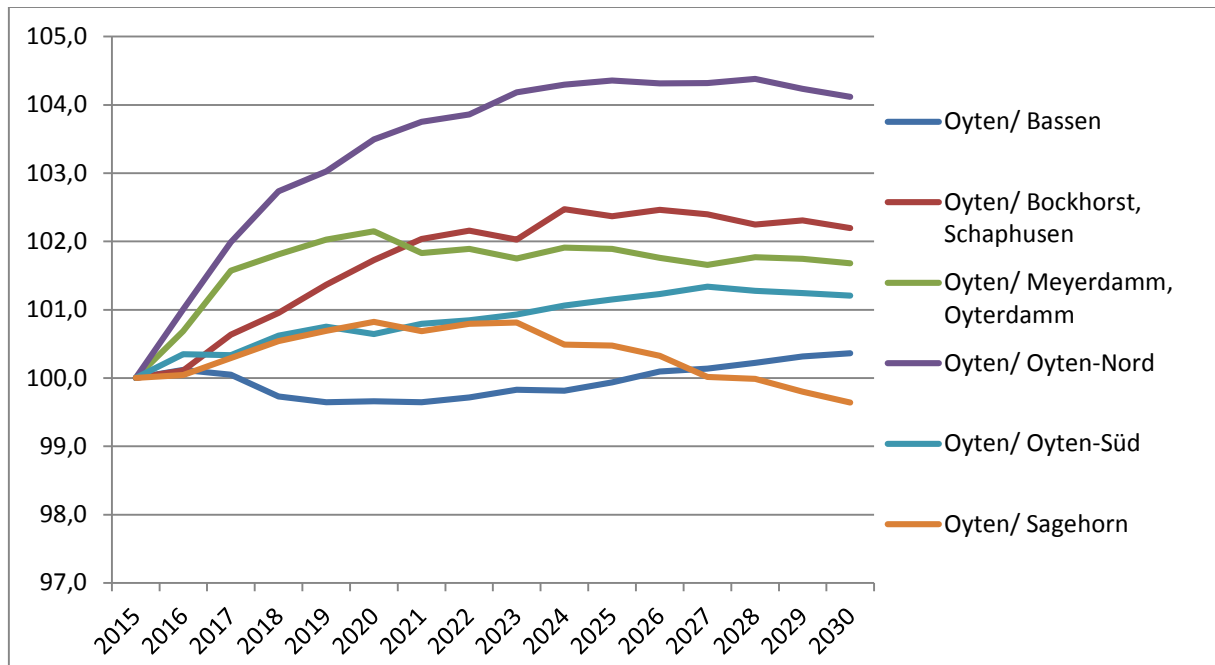


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose der Kommunalverbunds für die Gemeindeteile – relativ in Prozent (Basisjahr 2015 = 100 %) (Quelle: Kommunalverbund)

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. 850 Einwohner*innen höhere Prognose vom Kommunalverbund.

2.4. Prognose der Altersstruktur

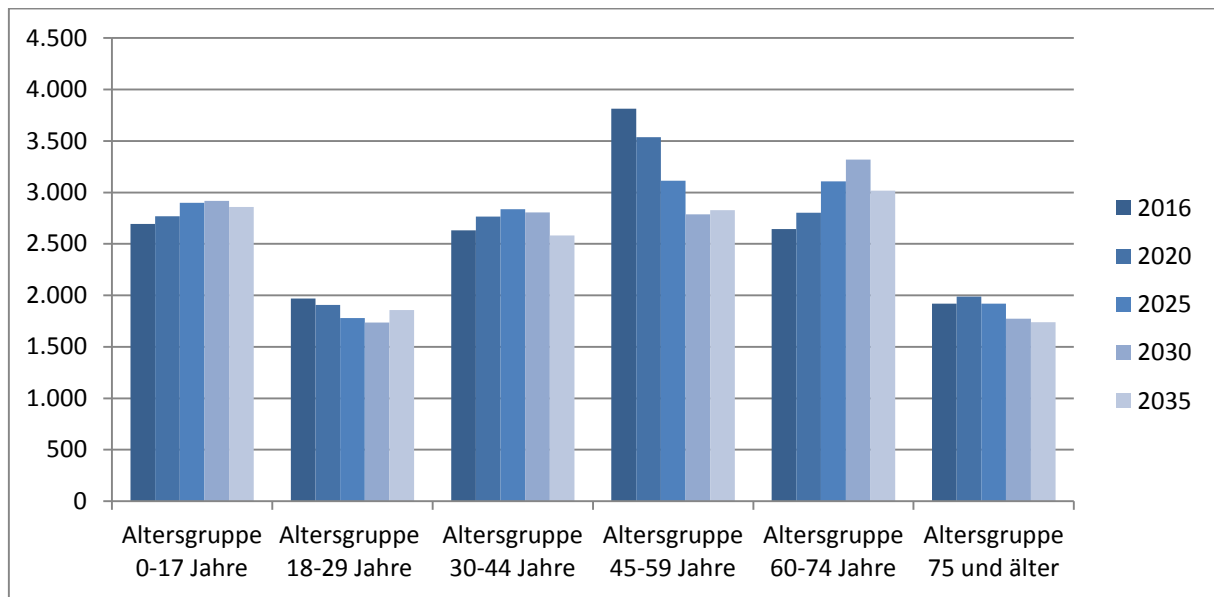


Abbildung 10: Prognose der Altersstruktur – Gemeinde Oyten (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Der demografische Wandel wird sich in der Gemeinde Oyten bis 2030 vor allem dadurch bemerkbar machen, dass die Altersgruppe der 45 bis 59-Jährigen stark zurückgehen wird (ca. -1.000 Personen von 2016 bis 2030) und die entsprechenden geburtenstarken Jahrgänge zu einem Anwachsen der 60 bis 74-Jährigen führen werden (+675 von 2016 bis 2030). Für die Gruppe der Minderjährigen bis 17 Jahre wird ein leichtes Wachstum prognostiziert, während die 18 bis 29-Jährigen bis 2030 eher leicht weniger werden. Von der NBank wird für die Altersgruppe der ab 75-Jährigen ein Rückgang sowohl prozentual als auch absolut erwartet, was eine Besonderheit im Landkreis Verden darstellt. Zu beachten ist allerdings, dass diese Altersgruppe aufgrund der zahlreichen Seniorenheime in Oyten bereits jetzt mit einem Anteil von 12 % an der Gesamtbevölkerung überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Das Durchschnittsalter stellt sich unterschiedlich je nach Ortschaft dar. Meyerdamm, Oyten-Nord, Sagehorn und Schaphusen sind die Ortschaften mit der im Vergleich ältesten Bevölkerung (Stand 2016, Quelle: Gemeinde Oyten).

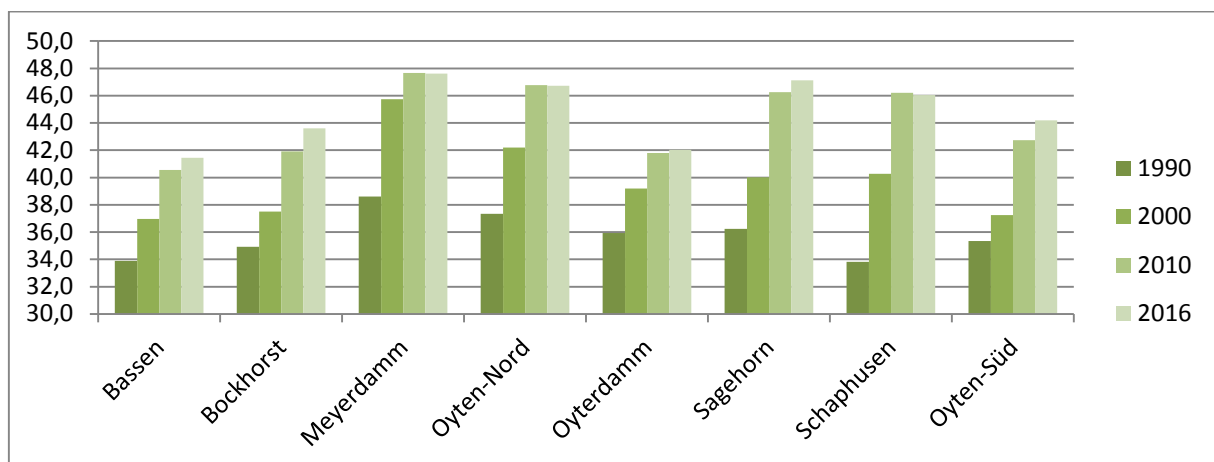


Abbildung 11: Entwicklung des Durchschnittsalters von 1990 bis 2016 in den Gemeindeteilen (Quelle: Gemeinde Oyten; eigene Darstellung)

2.5. Prognose der Haushaltzahlen

Ziel der Haushaltsprognose der NBank ist, den zukünftigen Wohnungsbedarf abzuschätzen.

In Oyten wird gemäß der Prognose eine steigende Zahl der Privathaushalte erwartet bis zum Jahr 2030. Von 2016 bis 2030 wird ein Wachstum von 123 Haushalten prognostiziert. Nach 2030 schlägt dann der angenommene langfristige Bevölkerungsrückgang auch auf die Zahl der Privathaushalte durch, so dass im Jahr 2035 dann nur noch 6.844 Privathaushalte in Oyten erwartet werden.

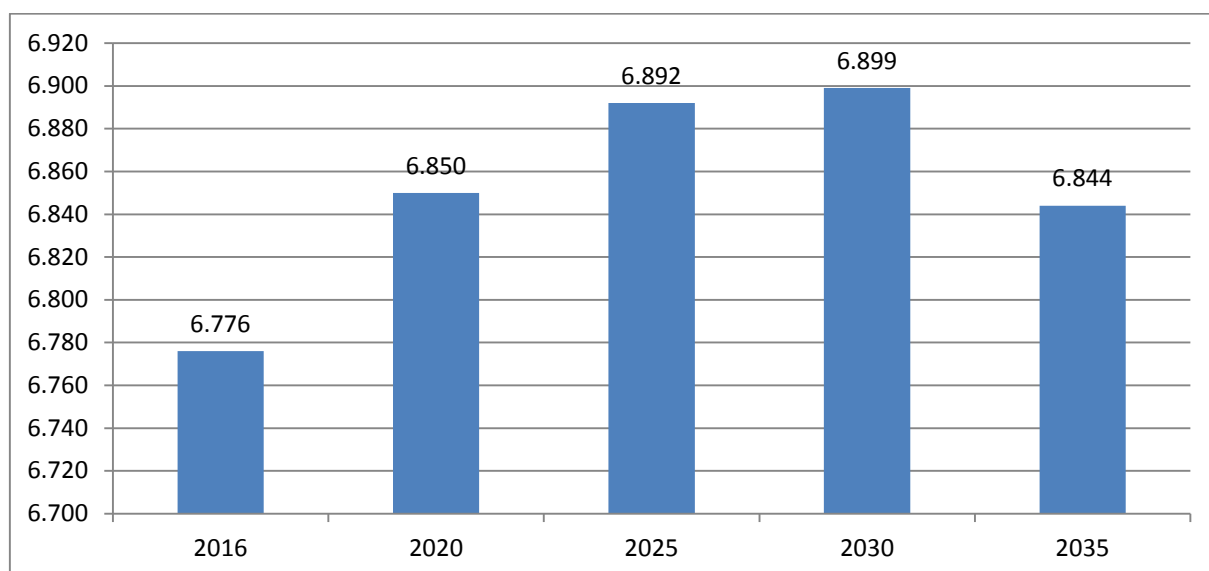


Abbildung 12: Prognose der Gesamtzahl der Privathaushalte – Gemeinde Oyten (Quelle NBank, eigene Darstellung)

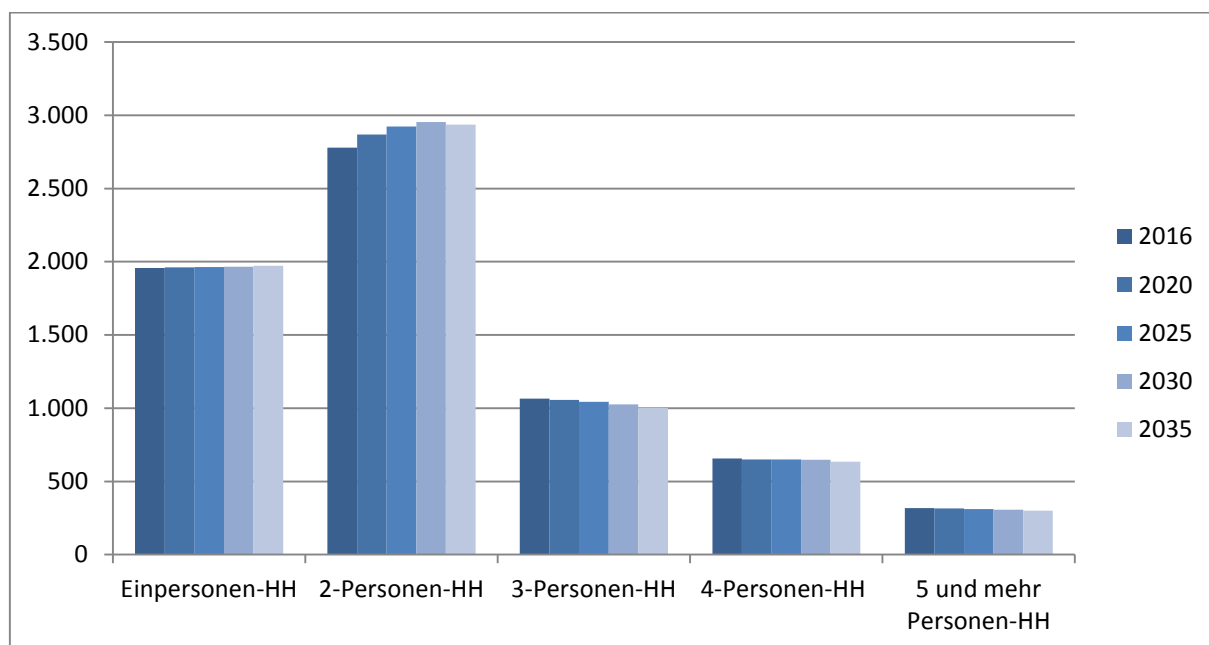


Abbildung 13: Prognose der Privathaushalte – Gemeinde Oyten (Quelle NBank, eigene Darstellung)

Die positive Entwicklung der Anzahl der Haushalte macht sich in Oyten vor allem durch ein Wachstum der 2-Personenhaushalte bemerkbar. Eine fortschreitende Haushaltsentflechtung, d.h. die Verkleinerung der einzelnen Haushalte und die zunehmend geringere Personenanz-

ahl pro Haushalt, führt in Oyten dazu, dass bis 2030 ein Haushaltswachstum erwartet wird, obwohl die Bevölkerungszahl nur bis 2020 wachsen soll.

Im Jahr 2030 werden nach der Prognose in Oyten ungefähr 5.000 Ein- und 2-Personen-Haushalte leben, dies entspricht einem Anteil von 71 %, derzeit liegt der Anteil der kleinen Haushalte bei 70 %. Diese Anteile stellen im Vergleich zum gesamten Landkreis Verden leicht unterdurchschnittliche Werte dar, der Trend zum Zusammenleben in immer kleineren Haushalten macht sich aber auch in Oyten deutlich bemerkbar.

3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

3.1. Wohnungs- und Gebäudebestand

Im Jahr 2015 gab es in Oyten ca. 3.940 (80 %) Einfamilienhäuser, 640 (15 %) Zweifamilienhäuser sowie 320 (7 %) Mehrfamilienhäuser (Quelle: LSN)³. Der Anteil der Einfamilienhäuser in Oyten ist überdurchschnittlich im Vergleich zum gesamten Landkreis Verden. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser ist in Oyten wiederum relativ hoch und liegt nur in den Städten Achim und Verden höher. Die Gemeinde ist als eine der ländlich strukturierten Kommunen des Landkreises zu charakterisieren, die durch ihre Lage und relativ kompakte Siedlungsstruktur in Teilen einen städtischen Charakter entwickelt hat.

Der Wohnungsbestand in Oyten beläuft sich auf etwa 6.900 Wohneinheiten, von sich denen ca. 1.500 bzw. 22 % in Mehrfamilienhäusern befinden.

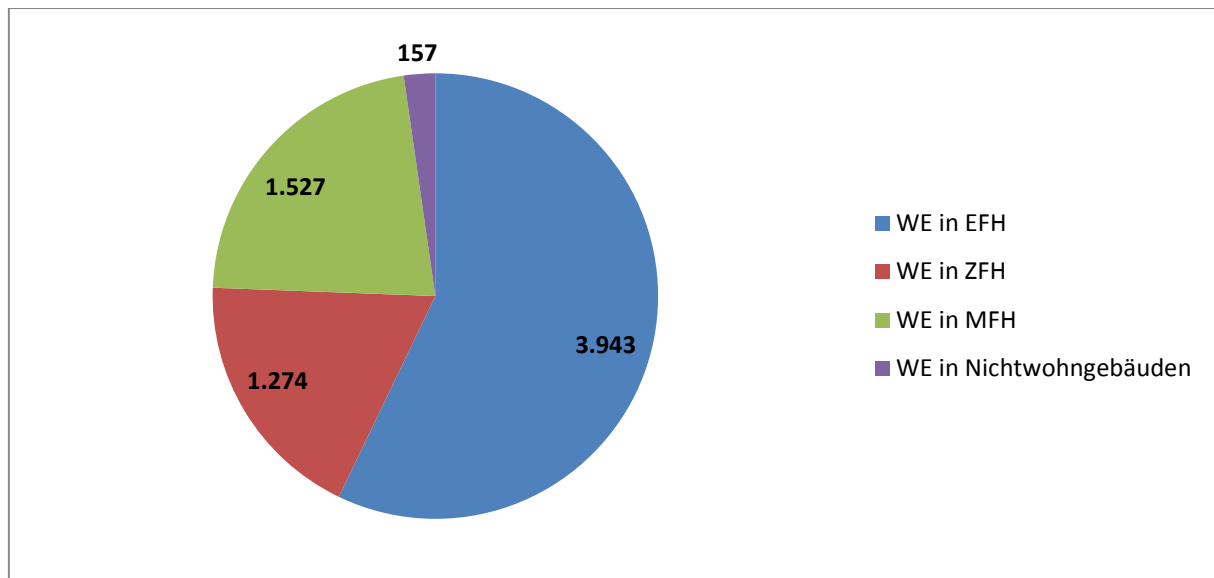


Abbildung 14: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2015) – Gemeinde Oyten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

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

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 wurde auch die Nutzung der Wohnungen erfasst. 2011 wurden insgesamt 6.699 Wohnungen nachgewiesen, Wohnheime nicht inbegriffen. Der Mietwohnungsanteil betrug ca. 32,0 %⁴. Dies ist für eine ländlich strukturierte Gemeinde ein durchschnittlicher Wert.

Insgesamt gab es 2.091 Mietwohnungen, wobei hierin auch mietfrei überlassene Wohnungen enthalten sind (Quelle: Zensus 2011). Von den Einfamilienhäusern in Oyten wurden ca. 12,6 % vermietet, bei 86,2 % bzw. ca. 3.359 Einfamilienhäusern handelte es sich um Eigenheime (Quelle: Zensus 2011).

Die Leerstandsquote betrug zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 etwa 2,3 %, dies entspricht ca. 155 ungenutzten Wohnungen und gehört zu den niedrigsten Anteilen der Kommunen im Landkreis. 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 keine Ferien- und Freizeitwohnungen im Gemeindegebiet ermittelt. Auf dem Wohnungsmarkt spielt dieses Wohnungssegment keine Rolle, auch der gesunkene Anteil von Zweiwohnsitzen spricht dafür. Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, sind jedoch bei der Gebäude- und Wohnungszählung nicht miterfasst worden.

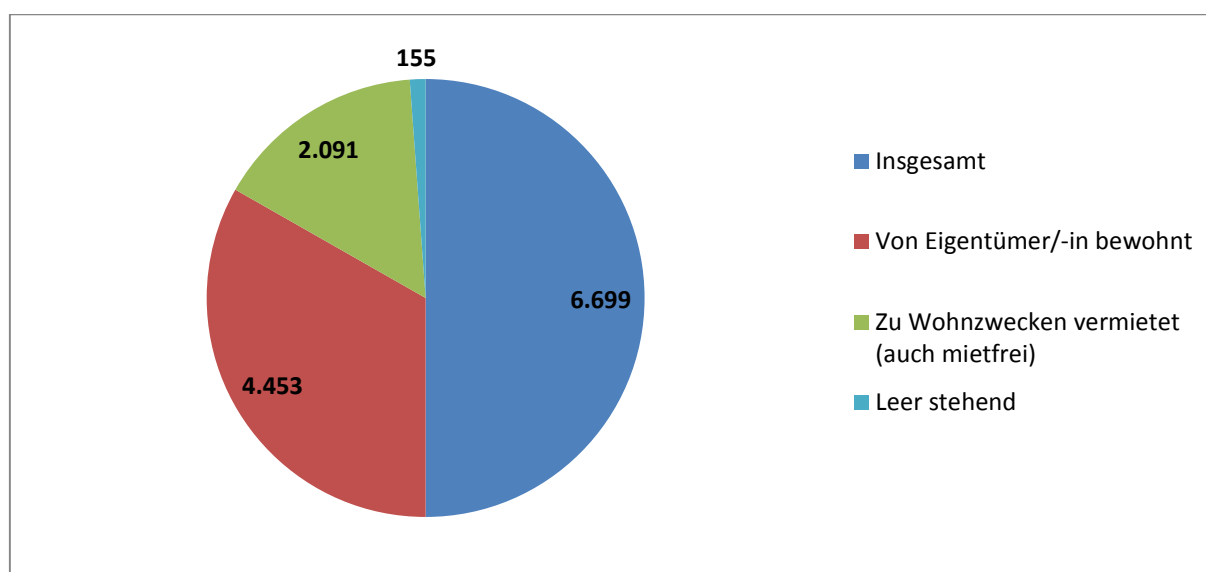


Abbildung 15: Wohnungsbestand nach Nutzung (2011) (Quelle: Zensus/GWZ, eigene Darstellung)

Nach der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung ist der Wohnungsbestand von relativ großen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern⁵ geprägt (64 % aller Wohnungen), worin sich u.a. der hohe Anteil von Einfamilienhäusern ausdrückt. Kleine Wohnungen mit ein bis drei Räumen nehmen in Oyten 17 % des Bestandes ein, was ein leicht unterdurchschnittlicher Wert im kreisweiten Vergleich ist.

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

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

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

	Wohnungen mit ... Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2011	6.720	55	186	877	1.330	1.735	1.220	1.317
2012	6.750	55	187	879	1.336	1.744	1.226	1.323
2013	6.816	55	189	882	1.350	1.764	1.237	1.339
2014	6.868	55	191	903	1.353	1.767	1.246	1.353
2015	6.936	56	196	924	1.357	1.780	1.255	1.368

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

Die Gemeinde verfügt über einen im Kreisvergleich sehr geringen Anteil von Wohnungen in Altbauten aus der Zeit vor 1919 (7 %). Ein deutlicher Schwerpunkt der Wohnungen liegt in den Bauten der 1970er Jahre (25 %). Auch bei den Wohnungen, die in der Zeit von 1980 bis 1999 gebaut wurden, und bei den Neubauten ab 2000 liegt die Gemeinde im überdurchschnittlichen Bereich.

Das durchschnittliche Baualter der Wohnungen beträgt 42 Jahre, was die jüngste Baustruktur der hier untersuchten Kommunen darstellt (Quelle: NBank; Stand 2015).

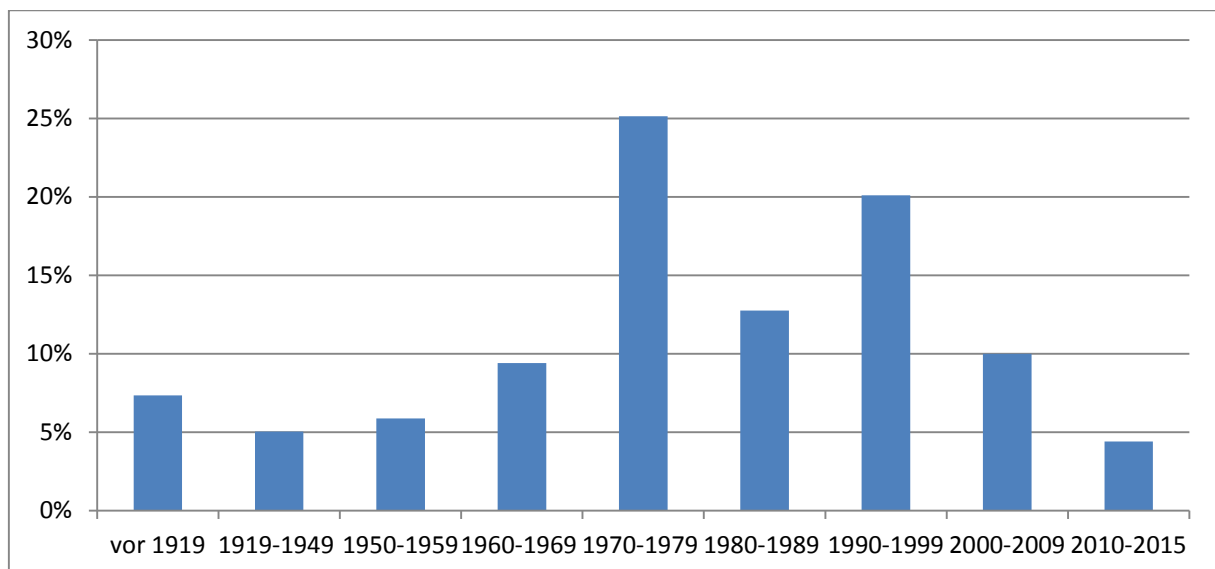


Abbildung 16: Baualter der Wohnungen (2015) – Gemeinde Oyten (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3.2. Haushalte und Wohnungsgrößen

Im Jahr 2015 standen den 1.948 Einpersonenhaushalten in Oyten 1.176 Wohnungen mit einem bis drei Räumen⁶ gegenüber. Rund 1.000 Einpersonenhaushalte (62 % der Einpersonenhaushalte) wohnten zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern (vgl. Abbildung 17). 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 %) liegt der Anteil im Durchschnitt. Bei den Zweipersonenhaushalten in Wohnungen mit mindestens 5 Räumen liegt die Gemeinde mit 67 % ebenso über dem Anteil im Land Niedersachsen (57 %) und auch im kreisweiten Vergleich leicht über dem Durchschnitt (65 %).

Für das Jahr 2020 prognostiziert die NBank einen steigenden Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalte, welche dann 71 % aller Haushalte in Oyten ausmachen werden. Zum Jahr 2015 verfügten knapp 37 % aller Wohneinheiten in Oyten über 1 bis 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. Auch in Oyten besteht eine deutliche – wenn auch im Vergleich zu kleineren Kommunen geringere – 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 27 % der 2-Personen-Haushalte sind Mieterhaushalte in Oyten.

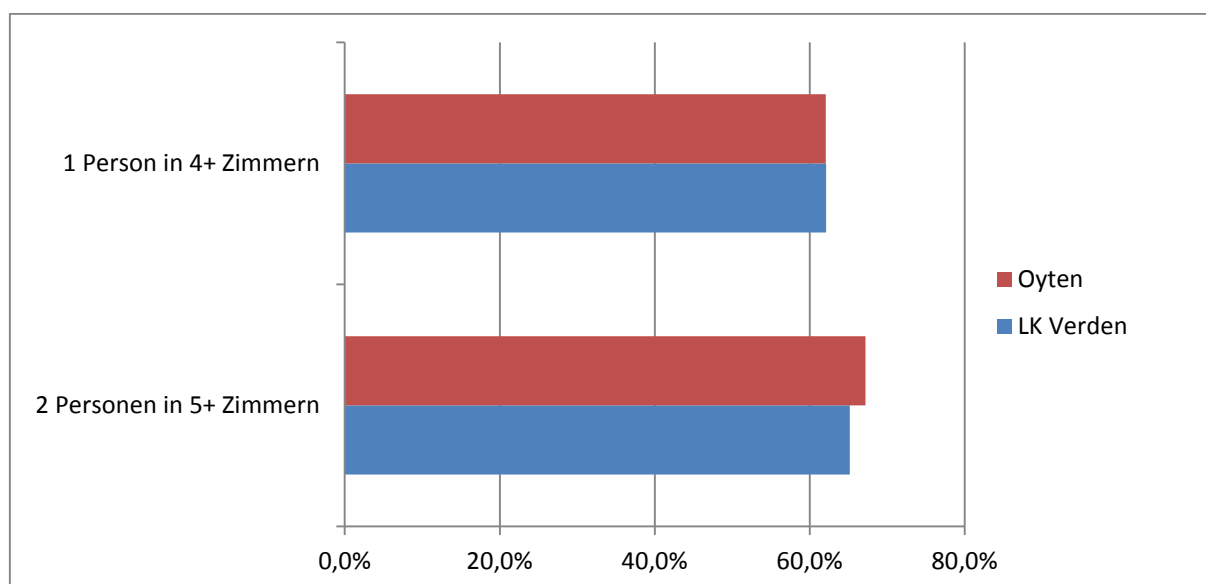


Abbildung 17: Anteil der kleinen Haushalte, die in großen Wohnungen leben (Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung)

⁶ Inkl. Wohnheime; Küchen werden 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 kontinuierliche Genehmigung oder Anzeige sowohl von Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2008 bestand ein Höhepunkt bei der Genehmigung von Einfamilienhäusern. Freistehende Mehrfamilienhäuser wurden stets im einstelligen Bereich pro Jahr genehmigt.

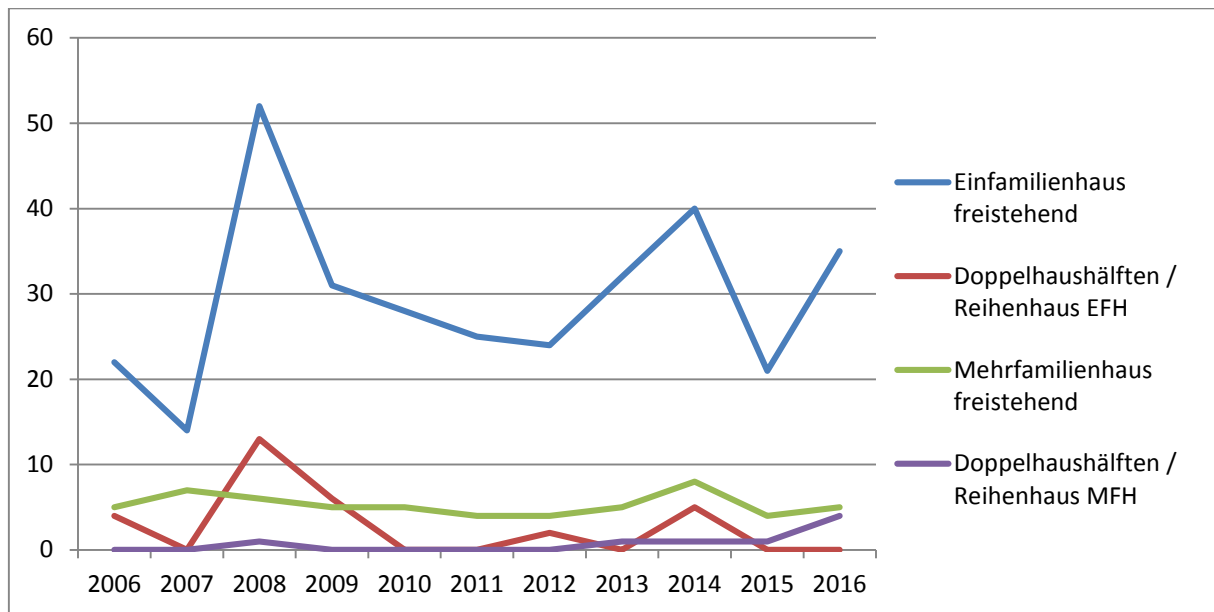


Abbildung 18: Analyse der Baugenehmigungen und Bauanzeigen (Quelle: LK Verden, eigene Darstellung)

Die Landesstatistik der Baufertigstellungen zeigt eine ähnliche Tendenz wie die Genehmigungen, z.B. mit dem gleichen Höhepunkt der Bautätigkeit im Jahr 2008. Durchschnittlich wurden von 2005 bis 2016 etwa 32 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Bei den Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (MFH) liegen die Fertigstellungen deutlich niedriger, im Mittel wurden 3 pro Jahr gebaut, dies liegt etwas unter der Zahl der Genehmigungen.

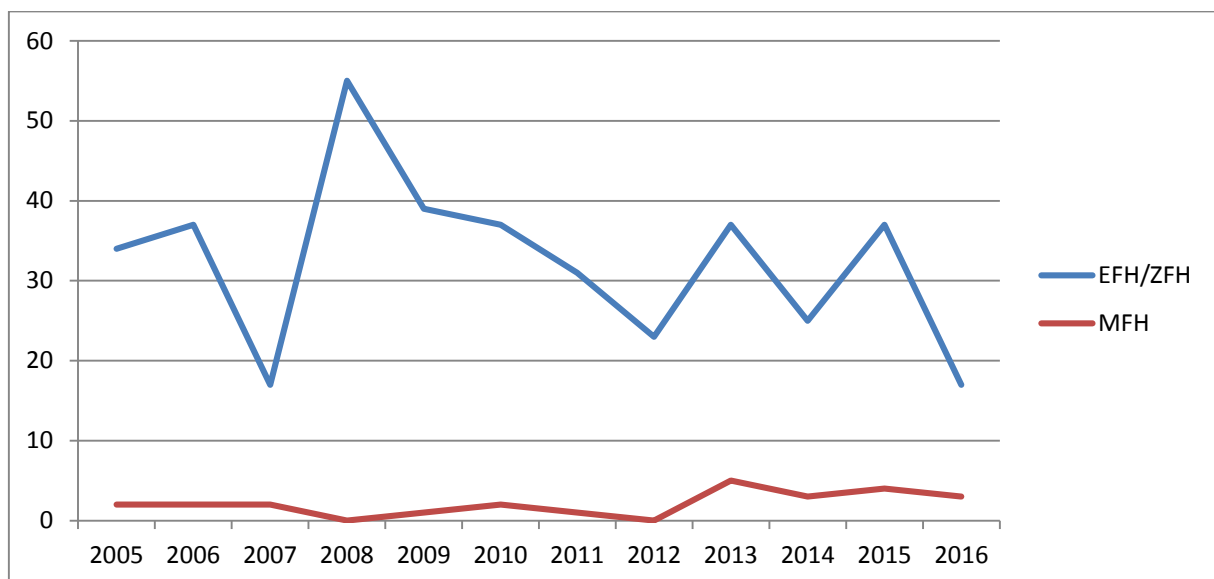


Abbildung 19: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude – Gemeinde Oyten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die genauere Betrachtung der fertiggestellten Wohnungen der letzten zehn Jahre bietet ein ähnliches, aber differenzierteres Bild. Große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser mit 7 und mehr Räumen wurden durchschnittlich 11 pro Jahr gebaut, mittelgroße Wohnungen mit 4-6 Räumen wurden in der Grundtendenz häufiger gebaut mit im Mittel 29 pro Jahr. Bei den kleinen Wohnungen mit bis zu 3 Räumen betrug der Mittelwert der Fertigstellungen 12 pro Jahr.

Durchschnittlich wurden in den Jahren 2005 bis 2016 etwa 52 Wohnungen jährlich gebaut.

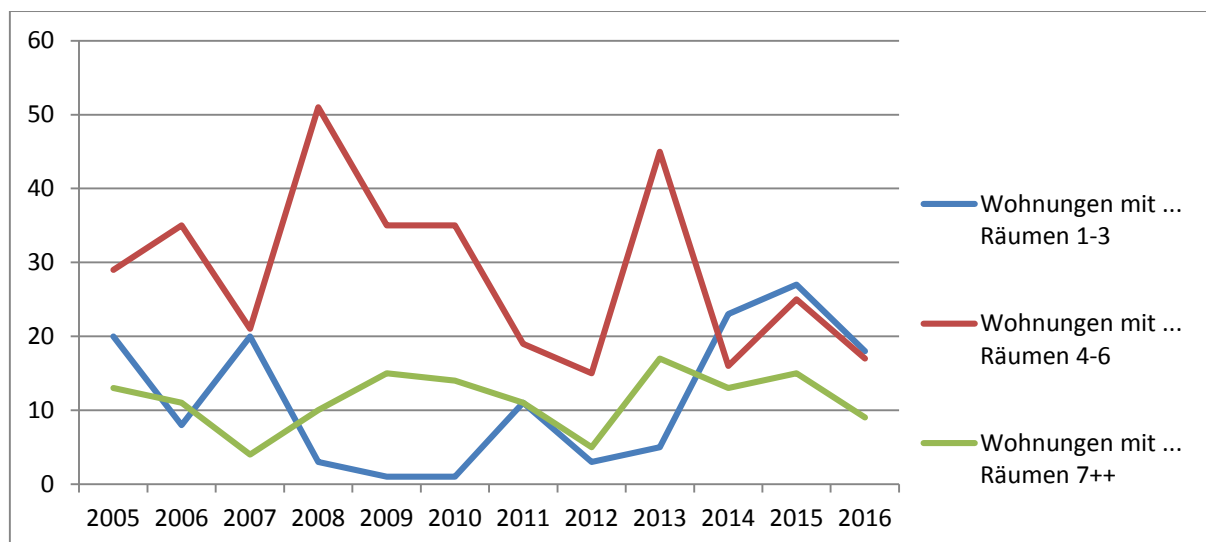


Abbildung 20: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Gemeinde Oyten (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

3.4. Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt

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

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis stiegen um ca. 20 % im genannten Zeitraum. Im Vergleich des Preisniveaus der einzelnen Kommunen tut sich eine erhebliche Spanne auf. Der Bodenrichtwert für Baugrundstücke beträgt im Landkreis Verden 108 €/qm (2015, mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten; Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016), die Bodenrichtwerte in Oyten liegen mit 169 €/qm noch einmal deutlich über dem Durchschnitt. Generelle liegen die Wohnbaulandpreise in den Kommunen im direkten Einzugsgebiet der Großstadt Bremen höher.

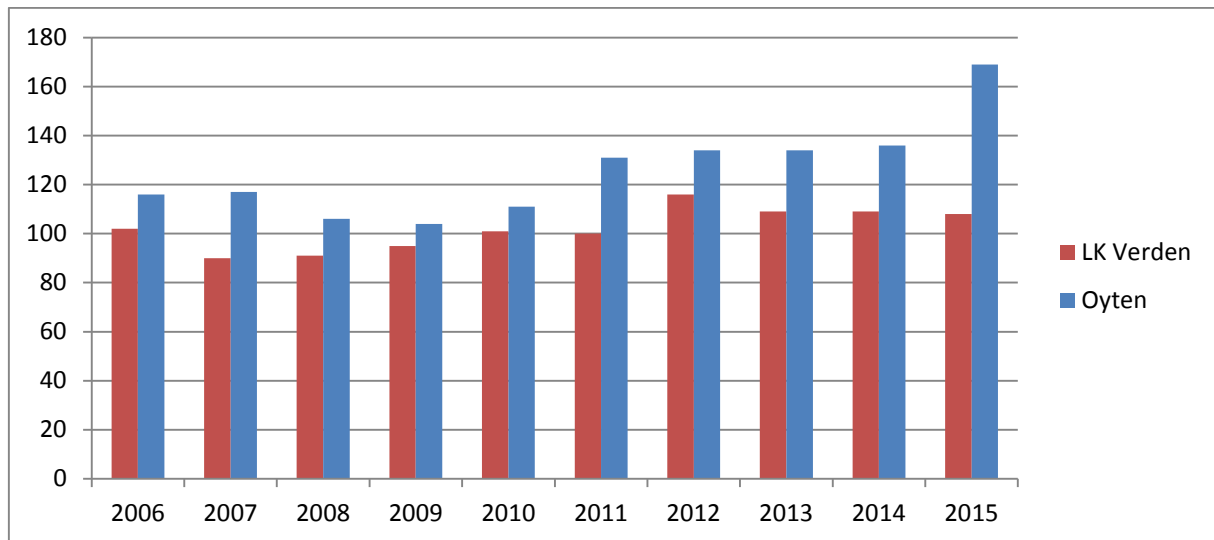


Abbildung 21: Entwicklung des Bodenpreises für individuelles Wohnbauland, mittlerer Preis für Baugrundstücke inkl. Erschließungskosten €/qm (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2016)

Die Steigerung der Bodenpreise für Baugrundstücke insbesondere seit 2007/2008 ging auch mit einer Steigerung der Baukosten pro qm Wohnfläche einher, wobei in Oyten die Steigerung der Grundstückspreise im Jahr 2015 besonders ins Gewicht fällt.

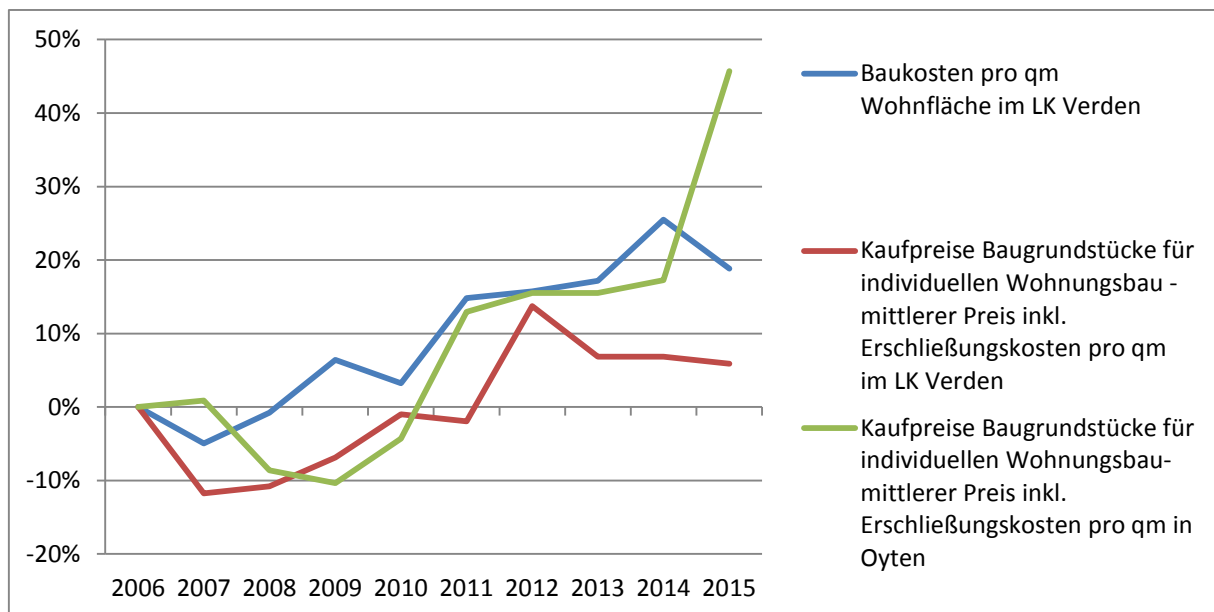


Abbildung 22: Entwicklung der Baukosten und der Kaufpreise für Baugrundstücke seit 2006 (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses; LSN)

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 Wohnungsmarktpert*innen schätzen den Eigentumsmarkt bei Bestandsimmobilien auch räumlich differenziert ein. Immobilien in den ländlichen Lagen mit schlechterer infra-

struktureller Versorgung werden deutlich weniger nachgefragt und erzielen geringere Preise. Eigentumswohnungen sind sowohl als Anlageobjekte wie auch bei „Empty-Nest“-Haushalten (Haushalten nach der Familienphase) als Alternative zum Eigenheim gefragt. Speziell in Oyten wird die Preisentwicklung im Bestandsmarkt als dramatisch steigend beschrieben. Die Neubautentwicklung und damit das Wachstum der Gemeinde wurden bewusst von der Gemeinde abgebremsst, um die Folgekosten für die Infrastruktur in Grenzen zu halten. Die Nachfrage wird als deutlich stärker eingeschätzt.

3.5. Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Für freifinanzierte Wohnungen mit 80 qm, einem Baujahr von 1980 und dem für die Gemeinde Oyten maßgeblichen durchschnittlichen Bodenrichtwert ermittelt der Grundstückmarktbericht einen mittleren Preis aus Neuvermietungen und Bestandsmieten von 5,45 € pro qm (nettokalt). Für eine entsprechende Wohnung mit Baujahr 2010 wird ein Quadratmeterpreis von 6,05 € ermittelt. Für kleine Wohnungen von 30 bis 50 qm Wohnfläche sind die Quadratmetermieten zwischen 13 % und 26 % höher. Für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften) sind Aufschläge von 18 % ermittelt worden. Die Auswertung der Wohnungsmieten für den 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 2017⁷ zeigt, dass das Preisniveau bei Neuvermietungen in Oyten inzwischen deutlich höher liegt als im Grundstücksmarkt dokumentiert ist. Mit einem Mietmedian von 7,49 €/qm (nettokalt) weist die Gemeinde Oyten das höchste Preisniveau der untersuchten Kommunen auf. Selbst das untere Drittel der annoncierten Wohnungen wird noch bis zu Kaltmieten von 6,75 €/qm angeboten.

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 knapp 90 qm, bei den in der Gemeinde Oyten angebotenen Wohnungen lag die mittlere Wohnfläche bei 73 qm.

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
Oyten	7,49	6,75	58	26,7
Summe der Kommunen	6,60	6,00	255	24,1

⁷ Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen im Lk Verden (Gemeinden Dörverden, Kirchlinteln, Langwedel, Ottersberg, Oyten und Samtgemeinde Thedinghausen) von Juni bis Dezember 2017 bei in Portalen immonet, immowelt, immobilien-scout24 und ebay-kleinanzeigen sowie im Weser Kurier und der Kreiszeitung

Von den in Oyten angebotenen Wohnungen in der Stichprobe hatten 38 % ein oder zwei Zimmer, 50 % drei Zimmer, 12 % vier Zimmer und Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmer wurden nicht angeboten. Bemerkenswert ist, dass in Oyten viele kleine Wohnungen angeboten wurden und relativ wenige größere.

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

Anzahl Zimmer		1	2	3	4	5	6+	insgesamt
Oyten	Anzahl Angebote	5	17	29	7	-	-	58
	prozentual	9 %	29 %	50 %	12 %	-	-	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 Oyten sind zum derzeitigen Stand nur schwer zu beziffern. Ein parlamentarischer Arbeitskreis erarbeitet im Moment die künftige Baulandentwicklung, derzeit sind hierzu noch keine genaueren Aussagen möglich.

Grundsätzlich betreibt die Gemeinde eine Bodenvorratspolitik und hat im den letzten Jahren das Wachstum bewusst begrenzt, um die Infrastruktur (insb. Kindergärten) nicht zu überfordern und die Investitions- und Folgekosten im Rahmen zu halten. Zurzeit vermarktet die Gemeinde keine Baugrundstücke in Oyten.

Die Bebauungspläne haben fast alle eine Beschränkung der Wohneinheiten, auch Doppelhaushälften mit jeweils zwei Wohneinheiten sind nicht zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Imhof“ (2015) wurden 5 Grundstücke á 4 Mietwohnungen durch Grunddienstbarkeit für 10 Jahre als Mietwohnungen gesichert, erst danach wäre Umwandlung in Eigentumswohnungen möglich. Die Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplans umfassen insgesamt ca. 2,5 ha.

Im Innenbereich sind in den letzten Jahren einige Wohnhäuser von privaten, häufig ortsansässigen Investor*innen gebaut worden. Viele Eigentumswohnungen wurden gebaut, welche ab 10 € Miete pro Quadratmeter angeboten werden, aber auch häufig selbst genutzt werden. Die Bebauungsplan „Lindenstraße“ soll die zentrumsnahe Innenentwicklung mit Nachverdichtungsmöglichkeiten steuern.

Zu den infrastrukturell gut ausgestatteten Ortschaften, die für den Mietwohnungsbau in Frage kommen, zählen Oyten-Nord und –Süd sowie die Ortschaften Sagehorn und Bassen.

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 Wohnberechtigungsscheine⁸ ausgestellt, die zu einem Zugang zu einer staatlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnung berechtigen. Davon entfielen 3 Wohnberechtigungsscheine auf Personen in der Gemeinde Oyten.

Tabelle 7: Anzahl der Ausgestellten Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Verden, ohne die Städte Achim und Verden (Quelle: WFS LK Verden)

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

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

Gemäß § 11 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes kann die Wohnraumförderstelle die verfügbungsberechtigte 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 Oyten 305 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht 4,5 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt) erhielten zusammen 79 Haushaltsgemeinschaften (bzw.

⁸ Ohne die Städte Achim und Verden

Fälle). Bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte ist das ein Anteil von 1,2 %. Verglichen mit dem Landkreis Verden liegen die Anteile der Haushalte, die Leistungen nach SGB II und XII erhalten, in der Gemeinde Oyten niedriger.

Tabelle 8: Haushalte mit SGB II- und XII-Bezug (12.2016/08.2017) (Quelle: Lk Verden)

			Gemeinde Oyten	Lk Verden
Bedarfsgemeinschaften SGB II		Anzahl	305	3.875
		Anteil	4,5 %	6,4 %
Haushaltsgemeinschaften (Fälle) SGB XII	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	Anzahl	73	1.082
		Anteil	1,1 %	1,8 %
	Hilfe zum Lebensunterhalt	Anzahl	6	97
		Anteil	0,1 %	0,2 %

4.3. Wohngeldempfänger*innen

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

110 Haushalte beziehen im der Gemeinde Oyten Wohngeld (Stand 2016), dies entspricht einer Quote von ca. 1,6 % der Haushalte. Die Quote beträgt im Landkreisdurchschnitt 1,8 %, Oyten liegt folglich leicht unter dem durchschnittlichen Anteil der Wohngeldhaushalte.

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. Dörverden, Kirchlinteln und Thedinghausen werden der Mietstufe I zugeordnet. Die Kreisstadt Verden, Ottersberg und Langwedel sind der Mietstufe II zugeordnet. Oyten und Achim gehören zur Mietstufe III. Der Höchstbetrag der bezuschussten Miete sowie das Höchsteinkommen, bis zu dem Wohngeld bewilligt wird, steigen, je höher die Mietstufe der Kommune ist.

Tabelle 9: Haushalte mit Wohngeldbezug (Jahreswert 2016) (Quelle: Lk Verden)

		Gemeinde Oyten	Lk Verden
Haushalte mit Wohngeldbezug	Anzahl	110	1.079
	Anteil	1,6 %	1,8 %

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

Ungefähr 0,5 % der Haushalte in Oyten erhalten Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Dies entspricht 34 Haushaltsgemeinschaften. Zusammen mit Langwedel verfügt die Gemeinde damit über den geringsten Anteil der AsylbLG-Haushalte im Landkreis.

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 10: Bedarfsgemeinschaften nach AsylbLG (08.2017) (Quelle: Lk Verden)

		Gemeinde Oyten	Lk Verden
Haushaltsgemeinschaften AsylbLG	Anzahl	34	603
	Anteil	0,5 %	1,0 %

4.5. Quote der einkommensschwachen Haushalte

Die Quote aller Transferleistungsempfänger*innen nach SGB II und XII, AsylbLG sowie Wohngeldgesetz beträgt in Oyten 7,8 %. Ebenso auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind zudem Haushalte mit niedrigem Einkommen, ohne dass sie Transferleistungen beziehen.

Der zusätzliche Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen wird für den Landkreis Verden auf durchschnittlich 3,3 % geschätzt, da hierzu keine differenzierten statistischen Daten vorliegen. Dieser Wert wird aus der regionalen Armutsquote von 14,4 % abgeleitet, die im Rahmen des Mikrozensus ermittelt wurde⁹. 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 die Gemeinde Oyten wird somit von einer Quote von 11,1 % der Haushalte ausgegangen, welche auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind (7,8 % Transferleistungsempfänger*innen + 3,3 % Haushalte mit niedrigem Einkommen).

4.6. Menschen mit Behinderungen

In Oyten sind (Stichtag 31.12.2015) 1.199 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

⁹ 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

Behinderung ab. Etwa ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Behinderungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

Im Wohnatlas „Wohnen im Alter“ (Hrsg. Kuratorium Deutsche Altershilfe und Wüstenrot-Stiftung 2014) sind über verschiedene Quellen (Zensus 2011, Repräsentativbefragung KDA für BMVBS 2011, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes in Schichel 2012, Statistisches Bundesamt 2012, u.a.) Daten zum Bestand und zum Bedarf an „weitgehend barrierefreien Wohnungen“¹⁰ 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 Oyten ein Bestand von etwa 250 WE und ein Nachholbedarf von ca. 200 WE.

In welcher Größenordnung in Oyten 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 Wohnungsmarkexperte*innen besteht im Landkreis eine große Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen bei einem gleichzeitig sehr begrenzten Angebot.

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

4.7. Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum

In der Gemeinde Oyten gibt es keine belegungsgebundene Wohnungen mehr.

4.8. Wohnraum für geflüchtete Menschen

Die Gemeinde Oyten ist für die Unterbringung von geflüchteten Menschen selbst zuständig. Als Gemeinschaftsunterkunft wird aktuell noch die ehemalige Obdachlosenunterkunft in Sagehorn genutzt. Die Unterkünfte sind nicht mehr voll belegt (Stand 08.2017).

Der Verein „Oyten hilft“ unterstützt die Integration von Flüchtlingen mit ehrenamtlichem Engagement.

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

¹⁰ 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

einer Richtwerttabelle für eine angemessene Kaltmiete plus Nebenkosten ohne Heizung je nach Größe des Haushalts beurteilt.

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

Im Landkreis Verden handelte es sich bei fast 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 er-

höhen. 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 Oyten bei 2,3 % bzw. bei rund 160 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 Oyten 7,79 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 3,34 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 11,13 %. Eine seriöse Prognose der Armutsquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.

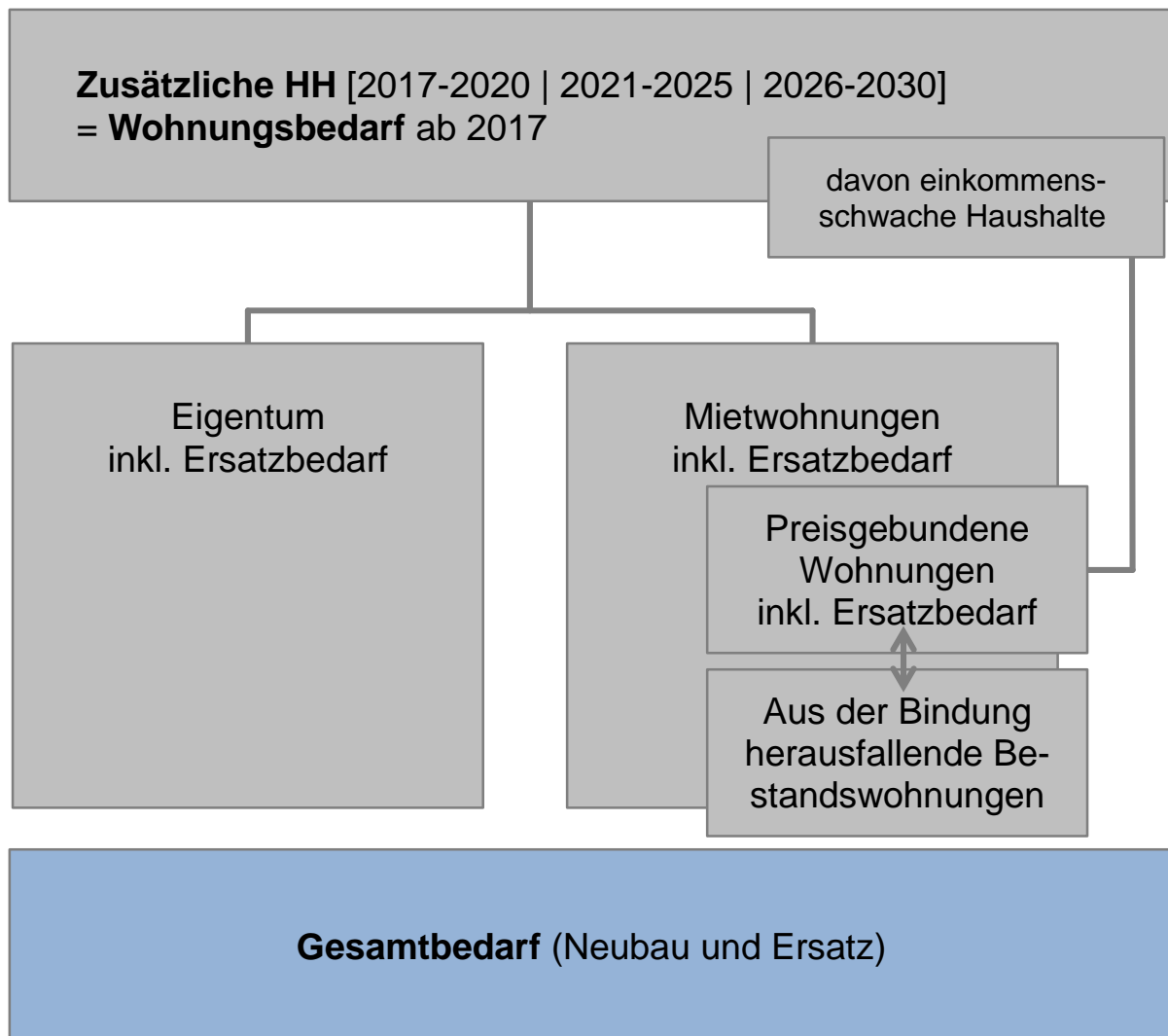


Abbildung 23: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf (Quelle: Eigene Darstellung)

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

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

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

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

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

5.2. Quantitative Bedarfe: Übersicht

Oyten

Basisjahr:

2016

Schritt I - neue HH und Wohnungsbedarf neu

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Haushaltsprognose 2016-2020 ¹	74	42	7
Wohnungsbedarf neu	74	42	7

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Quote Eigentum ³	68,0%	68,0%	68,0%
Bedarf Eigentum neu	50	29	5
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ³ (Stand 2011)	4.453	4.453	4.453
Ersatzbedarf WE	21	26	26
Neubau + Ersatzbedarf Eigentum gesamt	71	55	31

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Quote Mietwohnungen ³	32,0%	32,0%	32,0%
Bedarf Mietwohnungen neu	24	13	2
Bestand vermietete WE ³ (Stand 2011)	2.091	2.091	2.091
Ersatzbedarf WE	17	21	21
Neubau + Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	41	35	24

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

	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Armutquote ⁴	11,1%	11,1%	11,1%
Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	8	5	1
Ersatzbedarf WE	4	5	5
Neubau + Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt	12	10	6

Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen	(keine vorhanden)
--	-------------------

Gesamtergebnis

	2017 - 2020	2021-2025	2026-2030
Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt	112	90	55

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 gesamten Prognosezeitraum in Oyten eine steigende Anzahl von Privathaushalten zu erwarten ist, wobei sich das Wachstum nach 2025 stark abschwächt.

Zusammen ergibt sich von 2017 bis 2020 ein negativer Bedarf von 112 Wohnungen, davon 71 im Eigentumssektor und 41 im Mietwohnungssektor. 12 Wohnungen werden im genannten Zeitraum im preisgünstigen Segment benötigt. Von 2021 bis 2025 liegt der Gesamtbedarf bei 90 Wohneinheiten (55 WE Eigentum, 35 WE Mietsektor, davon 10 preisgünstig).

Auch wenn sich aufgrund der quantitativen Bedarfsprognose in Oyten nach 2025 reduzierte Neubedarfszahlen ergeben, bestehen weiterhin qualitative Anforderungen wie etwa die Anpassung der Wohnungsgrundrisse an die Haushaltsgrößenstruktur, der Bedarf an barrierefreien Wohnungen oder die Bedarfe für besondere Zielgruppen, welche auch in Zukunft einen Neubau von Wohnungen erfordern.

Im preiswerten Segment bestehen in Oyten keinerlei belegungsgebundene Wohnungen mehr, d.h. einkommensschwache Haushalte sind vollständig auf preisgünstige Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen. Sollten die Mieten weiter steigen im Bestandsmarkt, wird dies zunehmend schwieriger werden. Zudem ist ein Grundstock an preiswerten, belegungsgebundenen Wohnungen wichtig, um Menschen unterzubringen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenige Chancen haben.

5.3. Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen

Grundsätzlich erfolgt die Verteilung der geflüchteten Menschen auf die Bundesländer mithilfe des Königsteiner Schlüssels, danach auf die Landkreise und Gemeinden nach ihrem Einwohneranteil. Innerhalb der Kommunen des Landkreises Verden werden die Flüchtlinge somit nach Zahl der Einwohner*innen aufgeteilt und gegebenenfalls entstehende unverhältnismäßige Verteilungen ausgeglichen. Oyten hat somit ungefähr 12 % der im Landkreis aufgenommenen Asylbewerber*innen sowie der geduldeten, abgelehnten Asylsuchenden unterzubringen.

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

- Die Entwicklung der neu ankommenden Geflüchteten hängt maßgeblich von der humanitären Lage in den Herkunftsländern und von migrationspolitischen Entscheidungen auf Bundes- bzw. EU-Ebene ab. Die Zahl der Asylerstanträge ist bundesweit um 76,5 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken (Stand Sept. 2017 Quelle: BAMF 2017: S. 4). Die Zahl der Haushalte, die im Landkreis Verden Leistungen nach AsylbLG erhalten, ist infolgedessen von knapp 1.000 im 2. Quartal 2016 auf etwa 600 im August 2017 gesunken.

Prognosen oder Aussichten künftiger Flüchtlingszuweisungen können aufgrund der politischen Rahmenbedingungen nicht gestellt werden, welche sich im Prognosezeitraum stark ändern können, beispielsweise hinsichtlich der Beibehaltung oder Verlängerung des zur Zeit ausgesetzten Familiennachzugs für bestimmte Personengruppen (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 55 Geflüchteten nach Oyten pro Jahr nach sich ziehen.

- Die erfolgte Anerkennung von Asylbewerber*innen zieht einen Statuswechsel in SGB II oder XII nach sich, wenn kein eigenes Einkommen vorhanden ist. Eine Integration in den regulären Wohnungsmarkt hängt dann maßgeblich von der Verfügbarkeit von Wohnungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft ab. Eine Fehlbelegung liegt vor, wenn auszugsberechtigte Personen mit Aufenthaltstitel in den Sammelunterkünften oder den für die Flüchtlingserstanmietung angemieteten Wohnungen wohnen bleiben. Dennoch wird nach diesem formalen Statuswechsel zur Zeit nicht in allen Fällen ein Wohnungswechsel erzwungen, da in den Erstunterkünften oft kein Druck durch Nachrücker*innen besteht und auf der anderen Seite Anmietungen auf dem freien Wohnungsmarkt oft schwierig sind.

Deutschlandweit lag die Gesamtschutzquote (Quote der anerkannten Asylanträge) im 1. Halbjahr 2017 bei bislang 44,7 % (Quelle: BAMF 2017: S.10). Gegenüber den Jahren 2015 und 2016 hat sich die Gesamtschutzquote deutlich verringert. Bei der o.g. Annahme von 55 Zuweisungen, würde dies für Oyten theoretisch etwa 25 neue anerkannte Asylbewerber*innen pro Jahr bedeuten, die formal auf den Wohnungsmarkt angewiesen sind¹¹.

- 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 Oyten liegt somit zwischen 4 und 57 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 die Gemeinde Oyten ein Zuzug von geflüchteten Menschen inklusive deren Familien in einem Umfang von etwa 146 bis 401 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 Oyten bis 2020 von einer asylbedingten Zunahme von 97 bis 160 Haushalten auszugehen. Eine Erhöhung oder Reduzierung der tatsächlich in Deutsch-

¹¹ 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.

land ankommenden geflüchteten Menschen verändert den Anteil der zusätzlichen Haushalte für die Gemeinde proportional¹².

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 lässt¹³. Für Oyten 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 und auch die Problematik der Fehlbelegungen verringert wird.

5.4. Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Das von der NBank prognostizierte Wachstum um 74 Haushalte in Oyten wird durch einen Zuwachs der kleinen Haushalte (1-2 Personen) hervorgerufen. Es wird ein Zuwachs der Ein- und Zweipersonenhaushalte um ca. 94 bis 2020 prognostiziert, die Haushalte mit drei oder mehr Personen werden im gleichen Zeitraum um 20 abnehmen. Die sich verändernde Haushaltsstruktur hin zu kleineren Haushalten kann nicht exakt einer Wohnungsgröße zugerechnet werden: Zweipersonenhaushalte können beispielsweise durch alternde Haushalte in großen Wohnungen (die dort auch oft noch längere Zeit wohnen bleiben) ebenso entstehen wie durch gerade aus dem Elternhaus ausgezogene junge Haushalte.

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).

¹² Von Jan. bis Nov. 2017 gab es deutschlandweit ca. 185.000 Asylbeantragungen (Quelle: BAMF 2017). Die hier zugrunde gelegte Rechnung mit 300.000 ankommenden Personen berücksichtigt das aktuelle Flucht- und Migrationsgeschehen plus einen Puffer.

¹³ „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 11: Nachfragegruppen der Haushaltsgründer*innen in Oyten; Stand 2015 (Quelle: LSN; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersgruppen im Jahr 2015	Personen	Haushalte	Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
Altersgruppe 16-20 Jahre; (die bis 2020 potenziell neue Haushalte gründen)	842	561	kleine Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
Altersgruppe 21-25 Jahre; (die bis 2020 in die Familiengründungsphase eintreten)	799	533	kleine Wohnungen, 1-3 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete
Altersgruppe 26-40 Jahre; (die bis 2020 potenziell in die aktive bzw. konsolidierte Familienphase eintreten)	2.527	1.264	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 Oyten zunächst eine etwas höhere Nachfrage nach größeren Wohneinheiten im Eigentumssektor als nach kleinen Mietwohnungen. Die Haushaltsgründer*innen von 16 bis 25 Jahren stellen potenziell etwa 1.100 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 1.260 Familienhaushalte in Oyten. Hierbei handelt es sich um einen rein demografischen Potenzialwert. Real werden Unterbrechungen in der Familienphase häufiger und der Anteil der Alleinerziehenden steigt; folglich werden auch kleinere Wohnungen in dieser Altersgruppe gebraucht.

In der Generation der Haushaltsgründer*innen geht die Gesamtzahl der Haushalte zurück, wie die Altersstrukturprognose der NBank zeigt (siehe Kapitel 2.4.). Die absolut wachsenden Altersgruppen sind in Oyten die 30 bis 44-Jährigen und ab 60-Jährigen. Der Umzug der älteren Generationen in kleinere, altengerechte und barrierefreie Wohnungen wird in den kommenden Jahren eine immer größere Rolle spielen. 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 12: 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	-64	-43	kleine Wohnun- gen, 1-3 Zimmer	Sinkender Bedarf nach kleinen Wohnungen
Familien 30-44 Jahre	133	67	große Wohnun- gen, 3-5 Zimmer	steigender Bedarf nach großen Wohnungen
Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	160	107	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, steigender Bedarf, je- doch Umzugsneigung ohnehin gering
Senioren +75 Jahre	69	46	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. Generell wurden während der Stichprobe relativ viele Wohnungsangebote in Oyten erfasst, was auf einen dynamischen Wohnungsmarkt hinweist. Eine Besonderheit ist, dass in der Gemeinde relativ viele kleine und mittlere Wohnungen bis 80 qm angeboten werden. Mietwohnungen mit mehr als 4 Zimmern wurden keine erfasst (s. auch Kapitel 3.5). Oyten weist ein hohes Mietniveau auf, angebotene Kaltmieten von unter 5,5 €/qm wurden in der Gemeinde überhaupt nicht erfasst.

Tabelle 13: Auswertung der Stichprobe der Wohnungsangebote in Oyten – 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	130-140 qm	Gesamt- ergebnis
5,5-6,5			4			2		1		7
6,5-7,5	1	3	6	3	5	2	1		1	22
7,5-8,5		1	3	7				1	1	13
8,5-9,5	1	2	2	2		1				8
9,5-10,5		1	1	1	1	1	1			6
>10,5	2									2
Gesamt- ergebnis	4	7	16	13	6	6	2	2	2	58

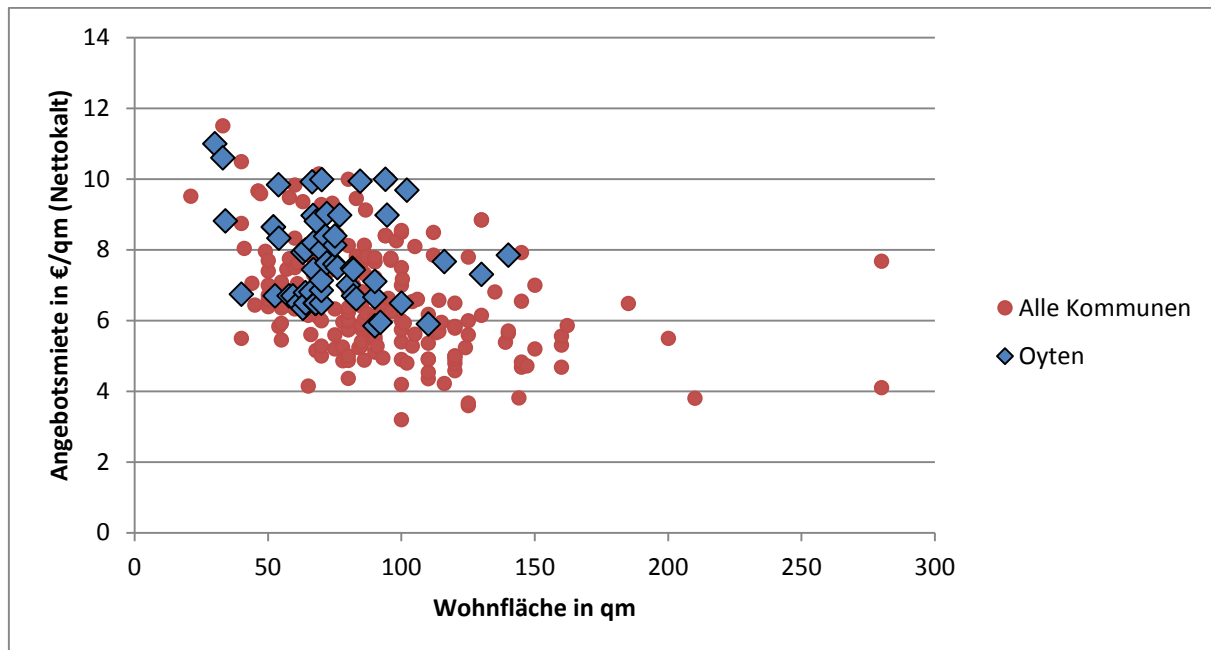


Abbildung 24: Inserierte Wohnungen nach Angebotsmiete und Wohnfläche – Vergleich zwischen Oyten und den anderen untersuchten Kommunen (eigene Erhebung, Stichprobe von Juni 2017 bis Dezember 2017)

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 Zuwachs von ca. 70 Personen über 74 Jahren von 2016 bis 2020.

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 Oyten für den Zeitraum 2016 bis 2020 zu einer Steigerung von etwa 110 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden¹⁴. 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 22 barrierefreien Wohnungen zu rechnen.

¹⁴ 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 Oyten bereits 75 Jahre und älter und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, werden von dieser Hälfte des Bedarfs noch einmal zwei Fünftel 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 ausgestatteten Wohnraum, betreutem Wohnen und vereinzelt Wohngruppen angestrebt werden. Für die Umsetzung von kleineren barrierefreien Wohnungen sind die Ortsbereiche oder Ortschaften, die eine gute Nahversorgung bieten, besonders gut geeignet.

Es besteht auch bereits jetzt ein Nachholbedarf in der Größenordnung von 300 barrierefreien Wohneinheiten in Oyten, wobei davon auszugehen ist, dass in der Gemeinde der Bedarf nach behindertengerechten Wohnungen durch die zahlreichen Seniorenheime zum guten Teil abgedeckt wird.

6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Haushaltsentwicklung in Oyten ist bis 2020 und darüber positiv wachsend. Während die Bautätigkeit in den letzten Jahren vor allem im Eigentumssektor mit dem Wachstum Schritt hält, gibt es auf Teilmärkten Engpässe. Dies betrifft in der Nachfragestruktur die einkommensschwachen Haushalte, in der Angebotsstruktur die preiswerten, kleinen Wohnungen und barrierefreie Wohnungen sowie, in geringerem Maße, große Mietwohnungen.

Preiswerten Wohnraum benötigen in Oyten etwa 750 (abs.) oder 11,1 % aller Haushalte. Dies liegt deutlich unterhalb des Kreisdurchschnitts (14,4 %). Dem gegenüber liegen die Neuvermietungsangebote im Schnitt bei 7,49 €/qm, das untere Drittel wird zu bis zu 6,75 € vermietet. Damit liegen Mietwohnungen, die mit der Preisbindung der sozialen Wohnraumförderung von 5,60 €/qm errichtet werden, in Oyten derzeit preislich innerhalb des unteren Drittels und würden die Durchschnittsmiete der Mietangebote senken.

Qualitative Bedarfe aufgrund der Alterung der Bevölkerung sind auch in Oyten zu berücksichtigen, und drücken sich u.a. in einem Wachstum der kleinen Haushalte aus, die auf barrierearmen Wohnraum angewiesen sind.

Die derzeitig vorhandenen Wohnbaupotenziale mit Baurecht in Oyten sind insbesondere für den preiswerten Mietwohnungsbau als gering einzuschätzen. Belegungsgebundene Wohnungen gibt es in der Gemeinde keine (mehr), bei weiter steigenden Mieten im Bestand wird das preiswerte Segment auf dem freien Wohnungsmarkt weiter abnehmen.

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 und darüber hinaus ein **Neubaubedarf** zu verzeichnen. Die quantitative Prognose führt zu einem Bedarf von etwa 110 Wohneinheiten von 2017 bis 2020, von 2021 bis 2025 werden etwa 90 neue Wohnungen benötigt.
2. Der **Mietwohnungsbereich** ist in den kommenden Jahren **vorrangig zu unterstützen**, da hiermit der Wohnbedarf für jüngere Menschen und Senioren in Oyten befrie-

digt 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 Oyten mehr als gedeckt werden, bedarf der Mietwohnungsbau dieser besonderen Aufmerksamkeit.

3. Etwa 12 neu gebaute Mietwohnungen müssen den hinzukommenden **einkommensschwachen Haushalten** zu Gute kommen (das entspricht etwa 30 % 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. Wenn sich die **Versorgung mit preiswerten, Wohnungen im Bestand bei steigenden Mieten** nicht weiter verschlechtern soll, ist ein Grundstock an belegungsgebundenen Wohnungen in Oyten notwendig. Selbst wenn die, aufgrund der positiven Haushaltsprognose benötigten, 12 preiswerten, belegungsgebundenen Wohnungen bis 2020 entstehen, werden diese mit weniger als 0,2 % nur einen sehr geringen Teil des Wohnungsbestandes in der Gemeinde abdecken.
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 (etwa 68 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 Oyten bis 2020 von einer Zunahme von gerundet 100 bis 160 Haushalten aufgrund von asylsuchenden Menschen auszugehen. Die hierin enthaltene Spanne des prognostizierten Familiennachzuges liegt zwischen 4 und 57 Nachzieher*innen pro Jahr für Oyten (untere Variante bei 0,37 nachziehenden Familienmitgliedern und weiterhin ausgesetzter Nachzug bei subsidiär Schutzbedürftigen, obere Variante 2,7 nachziehende Personen und Familiennachzug bei subsidiär Schutzbedürftigen). Die Zahl der nach einer Anerkennung als Asylberechtigte (und Ablauf der Residenzpflicht) in andere Gemeinden ziehenden geflüchteten Menschen ist nicht prognostizierbar.
8. **Neuer Mietwohnungsbau** für einkommensschwache Haushalte sollte vorrangig auf den **infrastrukturell am besten gelegenen Flächen** im Hauptort Oyten, in Sagehorn und Bassen entstehen. 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 in der Vergangenheit in Oyten praktizierte **kommunale Bodenvorratspolitik**, durch die die Gemeinde 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 revolvingierenden 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 Investoren eine Grundversorgung mit preisgünstigen Wohnungen sicherzustellen.
14. Bei der **Vergabe von städtischen Grundstücken für Wohnungsbau in Oyten 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 die Gemeinde Oyten 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 Wohnungs-**

wechsel 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:>