

Wohnraumversorgungskonzept

Landkreis Cloppenburg

Auftraggeber:

Landkreis Cloppenburg

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Doris Focken

Abteilungsleiterin Immissionsschutz und Landwirtschaft

Tel.: 04471/15-346

E-Mail: Focken@lkclp.de

Maria Klostermann

Tel.: 04471/15-347

E-Mail: klostermann@lkclp.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Bearbeiterinnen:

Michelle Gaida

Regina Höbel

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Tel.: 0234-89034-24

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	7
2. Methodische Grundlagen.....	9
3. Situationsanalyse.....	10
3.1. Regionale Einordnung	10
3.2. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	10
3.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	14
4. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten	18
4.1. Zielgruppen am Wohnungsmarkt	20
4.2. Der Mietwohnungsmarkt	21
4.3. Der Markt für Eigentumswohnungen	24
4.4. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	25
5. Thematische Vertiefungen.....	30
5.1. Der Markt für preisgebundenen Wohnraum	30
5.1.1 Definition und Operationalisierung	30
5.1.2 Entwicklung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum	31
5.1.3 Bestand und Entwicklung öffentlich geförderten Wohnraums.....	36
5.2. Wohnen im Alter.....	38
6. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen.....	42
6.1. Bevölkerungsprognose	42
6.2. Wohnungsbedarfsprognose	45
6.3. Bedarf an preisgebundenem Wohnraum.....	50
7. Handlungsempfehlungen.....	54
7.1. Übersicht über die zentralen Handlungsfelder.....	54
7.2. Handlungsfeld Bedarfsgerechtes Wohnen	54
7.3. Handlungsfeld preisgünstiges /-gebundenes Wohnen	56
7.3.1 Förderbedingungen in der sozialen Wohnraumversorgung.....	59
7.4. Handlungsfeld Wohnen im Alter.....	62
7.5. Handlungsfeld Nachverdichtung	64
8. Anhang: Kommunalsteckbriefe	67

Abbildungen

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Konzepterstellung.....	9
Abbildung 2: Verkehrsanbindung im Landkreis Cloppenburg	10
Abbildung 3: Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2017 bis 2022	11
Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Landkreis Cloppenburg.....	13
Abbildung 5: Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau im Zeitraum 2017 bis 2022	16
Abbildung 6: Entwicklung des Medians der Mietpreise 2017 bis 2022	22
Abbildung 7: Mittlerer Angebotspreis von Mietwohnungen in den Gemeinden 2017-2022	23
Abbildung 8: Entwicklung des Medians des Kaufpreises von Eigentumswohnungen 2017 bis 2022	24
Abbildung 9: Entwicklung des Medians des Kaufpreises für Eigenheime 2017 bis 2022	25
Abbildung 10: Durchschnittliche Angebotspreise von Einfamilienhäusern in den Einheitsgemeinden 2017-2022.....	26
Abbildung 11: Generationenwechsel	28
Abbildung 12: Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten im Jahr 2022	32
Abbildung 13: Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten im Jahr 2022	33
Abbildung 14: Aktuelle Situation in der Wohnraumversorgung von Arbeitsmigrant:innen	35
Abbildung 15: Experteneinschätzung zum Markt für preisgebundenen Wohnraum.....	38
Abbildung 16: Wohnformen im Alter	39
Abbildung 17: Entwicklung der Bevölkerung in Niedersachsen 2021 bis 2040	43
Abbildung 18: NBank-Prognose 2021 bis 2040 ggü. der Ist-Entwicklung 2010 bis 2022 des Landkreises Cloppenburg.....	43
Abbildung 19: Haushaltsprognose und zielgruppenspezifische Wohnungsbedarfe	47
Abbildung 20: prognostizierte Zusammensetzung der Haushalte in 2040	47
Abbildung 21: Zentrale Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung.....	54
Abbildung 22: Bebauungsplangebiet Lastrup, Heiddresch	59

Tabellen

Tabelle 1: Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen 2022	12
Tabelle 2: Einwohnerbezogener Wanderungssaldo	12
Tabelle 3: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Cloppenburg zwischen 2017 und 2022	14
Tabelle 4: Wohnungsbestand (in Wohngebäuden) in den Kommunen 2022	15
Tabelle 5: Durchschnittliche Bauintensität 2017 bis 2022 in den Kommunen	16
Tabelle 6: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Landkreis Cloppenburg	33
Tabelle 7: Transferleistungsbezieher in den Kommunen des Landkreises 2022	34
Tabelle 8: Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen und Prognose bis 2050	37
Tabelle 9: Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2040	44
Tabelle 10: Entwicklung der unter 18-Jährigen und über 60-Jährigen in den Kommunen 2021 bis 2040	45
Tabelle 11: Entwicklung der Haushalte im Prognosezeitraum 2021 bis 2040	46
Tabelle 12: Entwicklung der Zielgruppen am Wohnungsmarkt 2021 bis 2040	48
Tabelle 13: Prognostizierte Neubaubedarfe bis 2040 und durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre in Mehrfamilienhäusern	49
Tabelle 14: Prognostizierte Neubaubedarfe bis 2040 und durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre in Ein-/Zweifamilienhäusern	50
Tabelle 15: Mehrbedarf an preisgünstigen Wohnungen im Landkreis Cloppenburg bis zum Jahr 2040	51
Tabelle 16: Förderbedingungen der NBank im Mietwohnungsneubau sowie im Aus- und Umbau	60
Tabelle 17: Förderbedingungen der NBank in der Modernisierungsförderung	61

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
EH	Eigenheim
ETW	Eigentumswohnung
EZFH	Ein- und Zweifamilienhaus
HH	Haushalt
KdU	Kosten der Unterkunft
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhaus
MW	Mietwohnung
Öff. gef.	Öffentlich gefördert
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SGB	Sozialgesetzbuch
WE	Wohneinheit
Wfl.	Wohnfläche

1. Einleitung und Zielsetzung

Durch das gegenwärtige makroökonomische Umfeld stehen die Wohnungsmärkte vieler deutscher Städte und Gemeinden vor enormen Herausforderungen. Diese führen zu veränderten Angebots- und Nachfragestrukturen in den einzelnen Teilmärkten. Mittlerweile werden die Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise, der steigenden Baukosten, unterbrochener Lieferketten sowie der aktuell hohen Zuwanderung durch Menschen aus der Ukraine immer deutlicher wahrnehmbar. Erste empirische Befunde zeigen eine bundesweit gedrosselte Nachfrage nach Baufinanzierungen und in der Wohneigentumsbildung sowie eine Zurückhaltung von Wohnungsunternehmen und Bauträgern in der Umsetzung neuer Wohnbauprojekte.

Darüber hinaus wird die Entwicklung der Städte und Gemeinden und die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten auch künftig in erheblichem Maße durch demografische Veränderungsprozesse beeinflusst. Nicht nur die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten führt in wachsenden Regionen noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt. So prognostiziert die aktuelle Prognose der NBank u.a. den Großraum Hamburg sowie für das westliche Niedersachsen weiter steigende Zuwachsraten. Gleichzeitig gibt es Regionen in Niedersachsen, die Einwohner und Haushalte verlieren werden. Auch der vielfach vorherrschende Trend zu kleineren Haushalten wird den Einwohnerrückgang nicht überall ausgleichen können.¹

Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die gewünschten Wohnqualitäten. Die demografischen Veränderungen, so zum Beispiel der starke Zuwachs an Senioren, der Wertewandel und damit einhergehende Veränderungen in den Wohnwünschen, aber auch die in den letzten Jahren enorm gestiegenen Baukosten, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für mehr Energieeffizienz und die erwartenden Erhöhungen der Energiepreise usw. verändern die Anforderungen an das Bauen und Wohnen.

Der Flüchtlingszuzug in den Jahren 2015 und 2022 war landesweit ein wesentlicher Auslöser für eine beträchtliche Zunahme der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Im Landkreis Cloppenburg kommt noch die Aufgabe der adäquaten Unterbringung der vielen Arbeitskräfte im Niedriglohnsektor hinzu, vorzugsweise in der Landwirtschaft und der Lebensmittelerzeugung. Eine steigende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen und eine damit einhergehende Mietpreissteigerung sind generell in angespannten Märkten zu verzeichnen. Diese Faktoren sorgen im Zusammenhang mit dem Abschmelzen der preis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestände dafür, dass Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung in den Vordergrund rücken, aber nicht nur Landkreis Cloppenburg, sondern auch landes- und bundesweit.

Die Städte und Gemeinden im Landkreis Cloppenburg sind aufgrund der guten Beschäftigungssituation nachgefragte Wohn- und Lebensstandorte, die im Wohnen durch einen hohen Anteil an Eigenheimen und eine hohe Wohneigentumsquote geprägt werden. Aber auch hier wirken sich die genannten gesellschaftlichen und wohnwirtschaftlichen Trends aus.

Die Verknappung des Angebotes an preisgünstigem Wohnen in zahlreichen Regionen Niedersachsens bei gleichzeitig hohen oder wachsenden Bedarfen war Anlass für die Landesregierung, ihre Anstrengungen im sozialen Wohnungsbau zu erhöhen. Das Land möchte bis 2030 landesweit 40.000 neue Wohnungen in sozialer Bindung fördern. Dafür stehen laut Regierung 1,7 Mrd. Euro zur Verfügung. Die Fördersätze und Tilgungsnachlässe wurden angehoben, ebenso die Einkommensgrenzen, um den geförderten Wohnungsbau attraktiver zu machen. Ziel ist es zudem, neben bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen speziell auch altersgerechten und barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Um die Fördermittel dieses Programms nutzen zu können, müssen die jeweiligen Kommunen Bedarfsnachweise in Form eines Wohnraumversorgungskonzeptes erbringen.

¹ NBank (2024): Wohnungsmarktbeobachtung 2023. Zeit umzudenken. Kostentreibern begegnen, Wohnen bezahlbar halten. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040.

Vor diesem Hintergrund wurde die Aktualisierung des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes durch den Landkreis Cloppenburg beauftragt. Dabei sollen die aktuellen Bedarfe und Herausforderungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt abgebildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert werden. Ein besonderes Augenmerk soll in diesem Zusammenhang auf die Betrachtung des preisgünstigen Wohnens gelegt werden.

Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand des Wohnraumversorgungskonzeptes:

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

2. Methodische Grundlagen

Grundlage für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist ein **Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden**, ergänzt durch Erkenntnisse aus Expertengesprächen mit regionalen Marktakteuren sowie aus den Regionalgesprächen mit den Kommunen. Für die Analyse des Wohnungsmarktes wurden Daten aus der Statistik des Kreises und anderen Quellen wie z.B. der NBank, dem statistischen Landesamt, der Bundesagentur für Arbeit, dem Zensus und der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aufbereitet und ausgewertet. Die Expertengespräche mit den Marktakteuren dienten dazu, die Analyseergebnisse zu überprüfen und zu verifizieren sowie Einschätzungen zur Versorgungssituation verschiedener Zielgruppen zu bekommen. Hierzu gehören regelmäßig Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Finanzierungsinstitute, Makler und Bauträger.

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

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Konzepterstellung



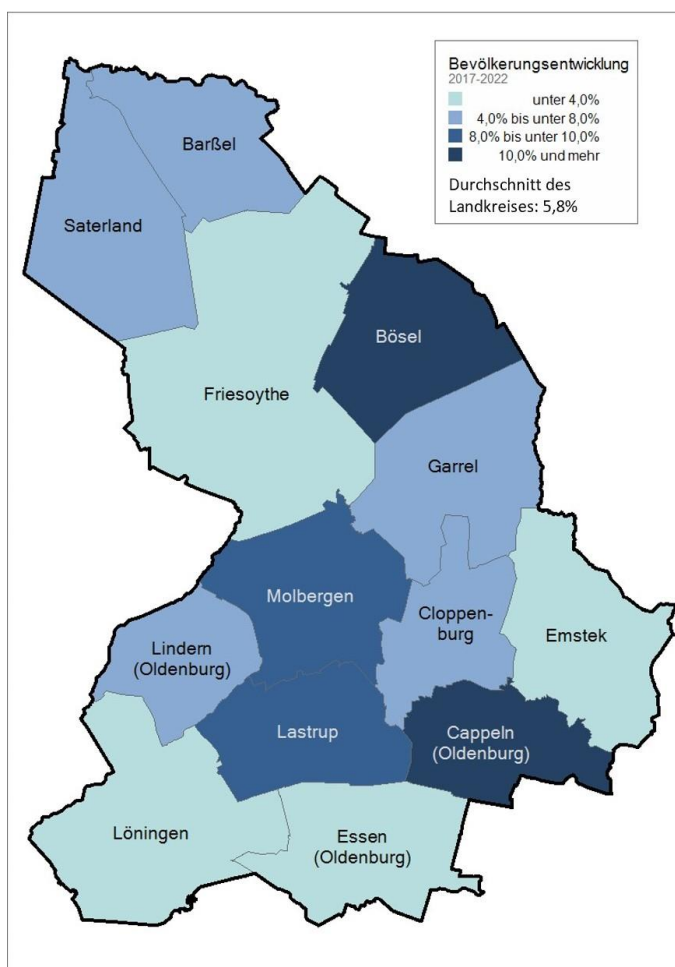
InWIS 2024, eigene Darstellung

aus anderen, vorwiegend osteuropäischen Ländern der Europäischen Union angezogen, die die Nachfrage nach Wohnraum mitprägen.

Einwohnerentwicklung in den Kommunen

Der Landkreis Cloppenburg (5,8 %) wächst im regionalen Vergleich mit den umliegenden Landkreisen Ammerland (4 %), Emsland (4,5 %), Leer (3,2 %) und Vechta (4,5 %) am stärksten. Ausnahmslos alle Kommunen verzeichneten in den vergangenen Jahren einen Einwohnerwachstum. Dieser reicht von 1,6 Prozent in Essen (Oldenburg) bis zu 11,9 Prozent in Bösel. Neben der hohen Geburtenrate sind das im Vergleich zum Landesdurchschnitt überproportional gestiegene Arbeitsplatzangebot und ein wachsendes Wohnungsangebot entscheidende Wachstumsfaktoren. Aber auch eine gute verkehrliche Anbindung und attraktive Infrastrukturangebote tragen mit dazu bei. Ein innerhalb des Landkreises unterschiedlich starkes Bevölkerungswachstum beruht auf Unterschieden im Umfang der Neubautätigkeit, in der Altersstruktur, der Nähe zu Arbeitsplätzen und einer verschiedenen guten Attraktivität der Kommunen als Wohnstandorte.

Abbildung 3: Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2017 bis 2022



InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Strukturmerkmale der Bevölkerung

Hinsichtlich der Einwohnerzahl stechen Cloppenburg und Friesoythe als einwohnerstärkste Kommunen im Landkreis heraus. Auch in der Altersstruktur der Bevölkerung unterscheiden sich die kreisangehörigen Kommunen teilweise deutlich. Vergleichsweise hohe Anteile an Kindern und Jugendlichen (Altersgruppe bis 18 Jahren) können in Bösel, Cappel (Oldenburg) und Molbergen festgestellt werden. Ein überdurchschnittlicher Anteil in dieser Altersgruppe spricht für eine höhere Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen. In der Kreisstadt lebt ein überdurchschnittlich hoher Anteil an 18- bis 30-Jährigen, bedingt durch das dort

konzentrierte Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot. Einen erhöhten Anteil an über 60-Jährigen weisen hingegen die Kommunen Barßel, Lastrup, Lindern (Oldenburg) und Lönningen auf. Dieser Umstand kann auf eine größere Nachfragegruppe nach altengerechtem Wohnen als in anderen Kommunen hindeuten.

Tabelle 1: Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen 2022

Einheitsgemeinde	bis unter 18	18 bis unter 30	30 bis unter 60	60 und älter	Einwohnerzahl 31.12.2022
Barßel	18,9%	13,0%	38,9%	29,2%	13.601
Bösel	21,4%	15,4%	42,8%	20,4%	8.895
Cappeln (Oldenburg)	21,8%	15,7%	39,3%	23,1%	7.535
Cloppenburg, Stadt	19,7%	16,8%	39,1%	24,4%	37.056
Emstek	20,9%	15,9%	41,6%	21,6%	12.535
Essen (Oldenburg)	19,6%	14,5%	42,2%	23,7%	9.101
Friesoythe, Stadt	20,0%	15,2%	40,2%	24,6%	22.945
Garrel	20,4%	15,4%	42,6%	21,6%	15.762
Lastrup	20,1%	15,0%	40,3%	24,6%	7.614
Lindern (Oldenburg)	17,6%	15,9%	42,0%	24,6%	5.098
Lönningen, Stadt	19,0%	15,0%	39,7%	26,2%	13.796
Molbergen	26,3%	16,0%	37,8%	19,9%	9.469
Saterland	19,6%	14,8%	39,0%	26,6%	14.294
LK Cloppenburg	20,2 %	15,4 %	40,2 %	24,2 %	177.701

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

In allen Kommunen des Landkreises Cloppenburg ist im Zeitraum 2017 bis 2022 ein positiver Wanderungssaldo festzustellen. Insbesondere Bösel, Lastrup und Lindern (Oldenburg) verzeichnen hohe Wanderungsgewinne. Lediglich in Essen (Oldenburg) ist das Verhältnis zwischen Zu- und Fortzug nahezu ausgeglichen. Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo im Landkreis beträgt 9,6 Personen je 1.000 Einwohner. Die Kommunen, deren Bevölkerung insgesamt am stärksten gewachsen ist, sind tendenziell auch diejenigen mit einem überdurchschnittlichen Wanderungssaldo und einer damit korrespondierenden Wohnungsbautätigkeit.

Tabelle 2: Einwohnerbezogener Wanderungssaldo

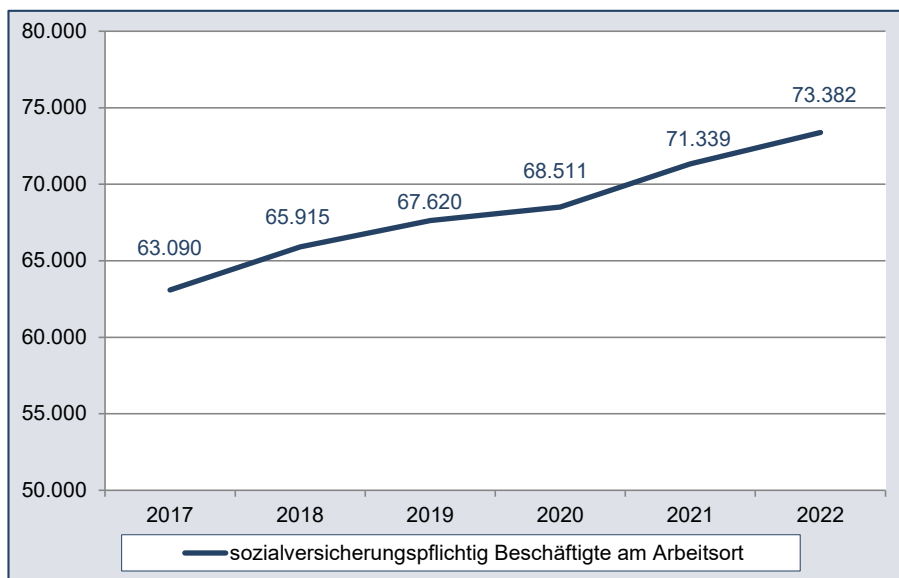
Einheitsgemeinde	Einwohnerbezogener Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner (Ø2017-2022)
Barßel	10,5
Bösel	17,4
Cappeln (Oldenburg)	12,3
Cloppenburg, Stadt	10,5
Emstek	6,2
Essen (Oldenburg)	0,9
Friesoythe, Stadt	5,4
Garrel	8,2
Lastrup	16,5
Lindern (Oldenburg)	14,4
Lönningen, Stadt	7,0
Molbergen	12,4
Saterland	11,6
LK Cloppenburg	9,6

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Wanderungsbewegungen stehen in der Regel in engem Zusammenhang mit Pendlerbewegungen, daher lohnt sich ein Blick in die Pendlerstatistik. 25.287 Personen (32,3 %) mit Wohnsitz im Landkreis Cloppenburg pendelten im Jahr 2022 täglich zur Arbeit außerhalb des Kreisgebietes. Ihnen stehen 21.055 Einpendler gegenüber, so dass sich ein negativer Pendlersaldo von -4.232 Personen ergibt. Die größte Einpendlerbewegung in den Landkreis Cloppenburg kommt es aus dem Landkreis Emsland mit rd. 3.500 Personen. Aber auch jeweils rd. 2.000 bis 2.500 Personen aus dem Landkreis Vechta, Landkreis Leer und den Landkreisen Osnabrück und Oldenburg gehen einer Beschäftigung im Landkreis Cloppenburg nach. Zumeist pendeln die Auspendler aus dem Landkreis Cloppenburg in den Landkreis Vechta oder in die Stadt Oldenburg.² Jedoch sind für mehr als 71 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Landkreis Cloppenburg Wohn- und Arbeitsort zugleich.

Im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2022 verzeichnet der Landkreis Cloppenburg eine sehr positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg im Betrachtungszeitraum um 16,3 Prozent an. Die Lebensmittelproduktion und -verarbeitung (insb. die Fleischindustrie) sowie die Logistikbranche sind die wichtigsten Wirtschaftsbereiche im Landkreis Cloppenburg.

Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Landkreis Cloppenburg



InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen ist in den einzelnen Gemeinden des Landkreises unterschiedlich ausgeprägt, jedoch durchgehend positiv. Den stärksten Anstieg verzeichnen Garrel mit 39 Prozent und Emstek mit 36 Prozent, mit hervorgerufen durch die Zuwächse in der Fleischwarenproduktion sowie den interkommunalen Gewerbe- und Industriepark „ecopark“ in Emstek. Der Landkreis Cloppenburg prosperiert sowohl in wirtschaftlicher als auch demografischer Hinsicht. Zwischen beiden Aspekten besteht ein enger Zusammenhang, den auch die NBank in ihrem Wohnungsmarktbericht beschrieben hat. Demnach wirken „Regionen mit hohem Arbeitsplatzangebot und attraktivem Lohnniveau [...] anziehend auf viele Menschen und können dementsprechend eine positive Bevölkerungsentwicklung verbuchen“.³ Wenn allerdings die Kommunen mit einem hohen Gewinn an Arbeitsplätzen diesen nicht in einen Einwohnerzuwachs übertragen kann, liegt dies vielfach an einem zu eingeschränkten Wohnungsangebot bzw. an einem Mangel an Bauland.

² Quelle: Pendleratlas der Bundesagentur für Arbeit; Stand Juni 2023

³ Quelle: NBank (2019): Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040, S. 30

Tabelle 3: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Cloppenburg zwischen 2017 und 2022

Einheitsgemeinde	Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2017	Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2022	Entwicklung der sozialversicherungspfl. Beschäftigten zwischen 2017 und 2022
Barßel	3.379	3.614	+7,0%
Bösel	2.091	2.364	+13,1%
Cappeln (Oldenburg)	2.116	2.465	+16,5%
Cloppenburg, Stadt	16.506	17.175	+4,1%
Emstek	4.765	6.471	+35,8%
Essen (Oldenburg)	5.498	6.495	+18,1%
Friesoythe, Stadt	8.397	9.627	+14,6%
Garrel	5.391	7.514	+39,4%
Lastrup	2.523	2.713	+7,5%
Lindern (Oldenburg)	1.130	1.408	+24,6%
Löningen, Stadt	4.908	5.642	+15,0%
Molbergen	1.682	2.040	+21,3%
Saterland	4.704	5.854	+24,4%
LK Cloppenburg	63.090	73.382	+16,3%

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Mit Blick auf den Niedriglohnsektor zeigt sich, dass jeder vierte Vollzeitbeschäftigte im Landkreis Cloppenburg unterhalb der bundesweiten Niedriglohnschwelle liegt.⁴ Damit übersteigt der Anteil des Niedriglohnssektors im Landkreis mit 25,6 Prozent deutlich den niedersächsischen Durchschnitt von 17,9 Prozent. Dazu gehören auch zahlreiche Arbeitsmigranten, die in der Landwirtschaft bzw. in der Lebensmittelverarbeitung arbeiten. Das Integrationskonzept des Landkreises verweist auf einen extrem starken Zuzug (von Arbeitsmigranten) aus Osteuropa, unter anderem aus Rumänien.⁵

Aufgrund des hohen Anteils an Beschäftigten im Niedriglohnsektor verfügt ein nicht unerheblicher Teil der Beschäftigten im Landkreis über ein geringes Einkommen. Dieser Umstand darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die privaten Haushalte im Landkreis eine überdurchschnittliche Kaufkraft besitzen. Die Kaufkraft wird durch das durchschnittlich zur Verfügung stehende Einkommen der privaten Haushalte abgebildet. Zusammen mit der Wohnkaufkraft – also der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet wird –, ist die Kaufkraft ein wichtiger Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Kommune. Bei der Berechnung des Kaufkraftindex für das Jahr 2022 wird die Kaufkraft des Landkreises Cloppenburg in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt, der auf den Wert 100 festgelegt wird. Zuletzt lag der Kaufkraftindex pro Haushalt im Landkreis bei durchschnittlich 108,7 und damit sowohl über dem Bundes- als auch Landesdurchschnitt (97,9).

3.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand im Landkreis Cloppenburg ist vorwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Kreisweit machen die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 18 Prozent des gesamten Bestands an Wohnungen aus. Die Kreisstadt Cloppenburg hebt sich mit einem Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 35,3 Prozent von den weiteren Kommunen des Landkreises ab. Mit Ausnahme der Kreisstadt liegt dieser Anteil in den Kommunen zwischen 8,7 Prozent in Lindern (Oldenburg) und 17,5 Prozent in Löningen. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt wird die geringere Bedeutung des Segments der Mehrfamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg deutlich. Im niedersächsischen Durchschnitt entfallen 39,5 Prozent aller Woh-

⁴ Als Niedriglohnbeschäftigte gelten Personen, die in ihrer Beschäftigung weniger als zwei Drittel des Medianentgelts aller sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten erzielen (Deutschland 2022: 2.431 EUR/M); Quelle: Portal Sozialpolitik 2023; Datenstand 31.12.2022

⁵ vgl. Landkreis Cloppenburg (Hrsg.) 2022: Integrationskonzept, S. 7

nungen auf dieses Segment. Im Mehrfamilienhaussegment ist die Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH mit rd. 500 Wohneinheiten einer der größten Wohnungsvermieter.

Tabelle 4: Wohnungsbestand (in Wohngebäuden) in den Kommunen 2022

Einheitsgemeinde	Anzahl Wohnungen 2022	Anteil WE in MFH 2022
Barßel	6.341	11,0 %
Bösel	3.439	15,3 %
Cappeln (Oldenburg)	3.003	15,4 %
Cloppenburg, Stadt	16.535	35,3 %
Emstek	4.827	12,0 %
Essen (Oldenburg)	3.730	15,3 %
Friesoythe, Stadt	9.659	12,6 %
Garrel	5.690	13,6 %
Lastrup	3.052	11,4 %
Lindern (Oldenburg)	2.053	8,7 %
Löningen, Stadt	6.371	17,5 %
Molbergen	3.290	9,3 %
Saterland	6.214	12,2 %
LK Cloppenburg	74.204	18,0 %

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

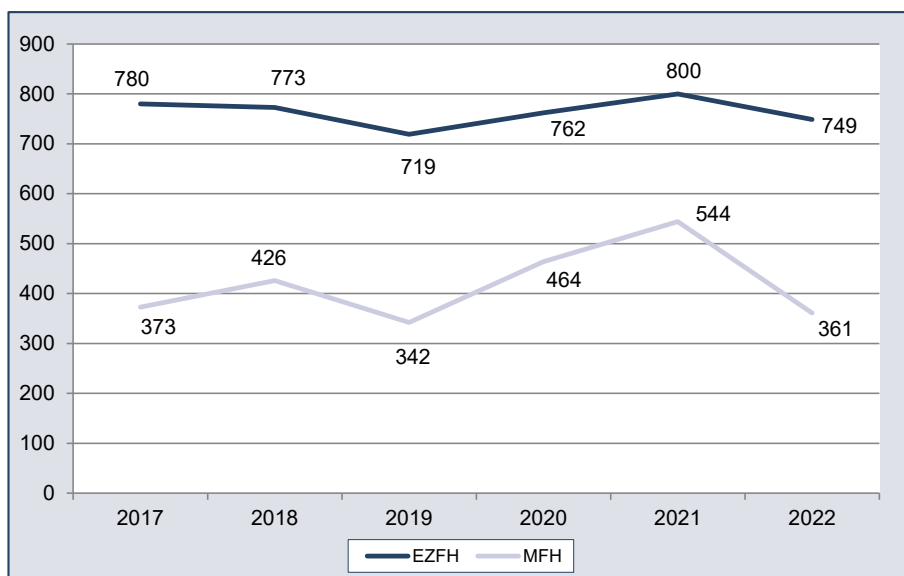
Wohnungsgrößenstruktur

Der Anteil der kleinen Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen ist mit 16 Prozent aller Wohnungen im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 25 Prozent oder zum Beispiel zum Mittelwert des Landkreises Stade mit 24 Prozent sehr gering. Dafür umfasst mehr als jede dritte Wohnung 7 und mehr Räume, in den Vergleichsräumen ist es maximal jede fünfte Wohnung. Auch die Wohnfläche ist im Landkreis wesentlich höher als andernorts: Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 126 m², in den Vergleichsräumen allenfalls 103 m². Die Wohnungen sind also im Schnitt 23 m² größer und haben mindestens 2 Zimmer mehr als andernorts. Die Wohnfläche pro Person ist jedoch mit 53 m² kaum höher als im Landesdurchschnitt mit 52 m².

Für diesen Befund kann es zwei Erklärungen geben: Zum einen sind die Haushalte im Landkreis Cloppenburg größer als andernorts, weil öfter Kinder zum Haushalt gehören und die Haushalte jünger sind. Zum anderen werden sehr günstige Unterkünfte für Saisonarbeitende und Mitarbeitende in Schlachtbetrieben und Großlager benötigt und eine zimmerweise Belegung akzeptiert bzw. nachgefragt.

Bautätigkeit

Bei den Baufertigstellungen im Landkreis zeigt sich in den beiden Neubausegmenten Ein- und Zweifamilienhäuser versus Mehrfamilienhäuser ein gleichbleibendes Niveau im Zeitraum von 2017 bis 2022. Insgesamt werden rd. doppelt so viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut wie in Mehrfamilienhäusern. Darin spiegelt sich die hohe Attraktivität des individuellen Wohnungsbaus wider. Im Betrachtungszeitraum wurden im Landkreis Cloppenburg insgesamt 7.770 Wohneinheiten fertiggestellt. Daraus ergibt sich eine jährliche Baufertigstellung von rd. 1.300 Wohnungen. Lässt man die Baufertigstellungen im Wohnungsbestand außen vor und betrachtet nur den Neubau von Wohngebäuden (ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden oder Wohnheimen), entfallen durchschnittlich 764 Wohneinheiten (59 %) auf das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser und 418 Wohneinheiten (32 %) auf das Segment der Mehrfamilienhäuser.

Abbildung 5: Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau im Zeitraum 2017 bis 2022


InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Die meisten Wohnungen werden in der Stadt Cloppenburg (1.706 WE) und der Stadt Friesoythe (1.039 WE) fertiggestellt. In Cloppenburg entfällt ein Großteil der Bautätigkeit auf das Mehrfamilienhaussegment (1.100 WE), während in Friesoythe das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 646 Wohneinheiten überwiegt.

Tabelle 5: Durchschnittliche Bauintensität 2017 bis 2022 in den Kommunen

Einheitsgemeinde	Ø Bauintensität* in EZFH 2017-2022	Ø Bauintensität* in MFH 2017-2022	Ø Gesamtbauintensität* 2017-2022
Barßel	7,5	1,8	9,6
Bösel	6,9	2,0	9,5
Cappeln (Oldenburg)	4,1	4,1	9,6
Cloppenburg, Stadt	2,3	5,2	8,0
Emstek	4,5	1,9	8,0
Essen (Oldenburg)	3,1	1,5	4,3
Friesoythe, Stadt	5,0	1,9	7,7
Garrel	4,4	1,3	6,2
Lastrup	5,7	2,0	8,6
Lindern (Oldenburg)	4,7	1,3	6,1
Löningen, Stadt	3,1	1,6	5,6
Molbergen	5,1	1,0	6,5
Saterland	6,1	1,5	7,5
LK Cloppenburg	4,4	2,4	7,5

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung, * Baufertigstellungen eines Jahres auf 1.000 Einwohner

Um den Faktor der Gemeindegröße in der Betrachtung der Bautätigkeit auszugleichen, wird zur besseren Vergleichbarkeit der Kommunen untereinander der Indikator Bauintensität herangezogen. Dieser gibt die Zahl der Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner in dem 5-Jahres-Zeitraum zwischen 2017 bis 2022 an. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Segmenten und den Kommunen des Landkreises: Wie nicht anders zu erwarten, ist die Bauintensität im individuellen Wohnungsbau merklich höher als im Mehrfamilienhaussegment. In den Kommunen Barßel, Bösel und Saterland wurde eine überdurchschnittlich hohe Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erreicht, die niedrigste in Cloppenburg, Löningen und in Essen (Oldenburg). Die höchste Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser gab es

in Cloppenburg, gefolgt von Cappeln (Oldenburg), die niedrigste in Molbergen, gefolgt von Garrel und Lindern (Oldenburg).

Grundsätzlich gilt, dass die Bauintensität stark an die Ausweisung neuer Baugebiete, die Verfügbarkeit von Bauplätzen und die Erfolge in der Nachverdichtung im Bestand gekoppelt ist. Sie wird nach Aussagen lokaler Marktexperten aber nicht nur durch ein teilweise fehlendes, sondern mitunter auch durch ein (zu) teures Bauplatzangebot gehemmt.

Zusammenfassung Situationsanalyse

- Der Landkreis Cloppenburg ist eine Wachstumsregion mit steigenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen. Für fast drei von vier sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist er Arbeits- und Wohnstandort zugleich. Hieraus erwachsen Herausforderungen in der Ausweitung des Wohnungsangebotes, das auch dort gelingt, wo ein hinreichendes und bezahlbares Angebot an Baugrundstücken für den Wohnungsbau aktiviert werden kann.
- Der Landkreis wächst nicht ausschließlich durch Zuzug von außerhalb, auch durch einen anhaltenden Geburtenüberschuss. Im Unterschied zu vielen anderen Kreisen in Niedersachsen sind somit endogene und exogene Faktoren an seinem Bevölkerungswachstum beteiligt.
- Die Altersstruktur im Landkreis ist im regionalen und bundesweiten Vergleich als jung zu betrachten. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sind stark überdurchschnittlich, junge Erwachsene bis 25 Jahren leicht überdurchschnittlich vertreten (jeweils im Vergleich zum Land Niedersachsen). Daraus ergibt sich eine verstärkte Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen. Aus dem Altersaufbau in den insgesamt elf Kommunen ergeben sich aber auch weitere Akzente in der Wohnungsnachfrage: In der Kreisstadt existiert ein ausgeprägtes Nachfragepotenzial für „junges Wohnen“ von jungen Erwachsenen, in einigen anderen Kommunen ein höheres Nachfragepotenzial nach altengerechten Wohnformen.
- Die größten Wachstumskräfte des Landkreises erwachsen aus dem stark steigenden Arbeitsplatzangebot und dem Umstand, dass es dem Landkreis zum überwiegenden Teil gelingt, Arbeits- und Wohnstandort zugleich zu sein.
- Ein vielversprechender Arbeitsmarkt mit Sektoren, die auch für Geringqualifizierte oder solche mit Sprachbarrieren einen Zugang zu Erwerbstätigkeit boten, war entscheidend für den starken Zuzug von osteuropäischen Arbeitsmigranten.
- Ein attraktives Baulandangebot und die Wohnraumverfügbarkeit sind wichtig, um Bevölkerung an die Kommunen zu binden.
- Der Landkreis ist ein familienorientierter Standort: Eigenheime dominieren im Bestand und in der Neubautätigkeit.
- Eine im Bundes- und Landesvergleich überdurchschnittliche Kaufkraft weist auf hohe Wohnkaufkraft hin. Aber immerhin ist jeder 4. Vollzeitbeschäftigte im Niedriglohnsektor tätig. Daher dürfen die einkommensschwache Nachfrage und ihre Wohnraumbedarfe nicht übersehen werden.

4. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

In dem folgenden Kapitel wird der Frage nachgegangen, wie sich derzeit die Angebots- und Nachfragesituation in den zentralen Wohnungsteilmärkten im Landkreis Cloppenburg darstellt. Betrachtet wird dabei der Geschosswohnungsbau mit dem Mietwohnungsmarkt und den Eigentumswohnungen sowie der Markt für Eigenheime. In die Bewertungen fließen gleichermaßen Ergebnisse aus Expertengesprächen, der Wohnungsannoncenauswertung sowie statistischen Analysen ein. Dem Teilmarkt der sozialen Wohnraumversorgung mit seinen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird in einem nachfolgenden Kapitel zusammen mit dem Wohnen im Alter ein besonderer Schwerpunkt gewidmet.

Zunächst erfolgt ein Überblick über die derzeitigen bundesweiten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt.

Das makroökonomische Umfeld am bundesdeutschen Wohnungsmarkt

Der Beginn des Ukraine-Krieges mit darauffolgenden Wirtschaftssanktionen gegen Russland und eingeschränkten bis ausbleibenden Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und Privathaushalte in Deutschland markierte einen Wendepunkt in der bundesdeutschen Wohnungsmarktentwicklung. Ein gesunkenes Kaufkraftpotenzial bei den privaten Haushalten infolge von Inflation, erhebliche Energiepreissteigerungen, die Baumaterialien nochmals verteuerten, sowie schnell und stark gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen bei stetig steigenden Baukosten beendeten eine langanhaltende Hochphase am Wohnungsmarkt, die noch vor 2022 durch starke Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien geprägt war.

In der Folge sank das Neugeschäft der Baufinanzierungen für Kaufimmobilien bundesweit um etwa 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2022. Der Zinssatz für einen durchschnittlichen Immobilienkredit mit zehnjähriger Festschreibung sinkt bereits wieder auf ein Niveau von 3,55 im April 2024 gegenüber 4,6 Prozent im Herbst 2023, aber nur 1 Prozent im Jahr 2022, verbunden mit deutlich höheren finanziellen Belastungen für den Eigentumserwerb.⁶ Die Gruppe der Kapitalanleger mit hohem Fremdfinanzierungsanteil hat sich aus Sicht der Baufinanzierungsinstitute aus dem Wohnungsmarkt zurückgezogen. Bauträger und Wohnungsunternehmen stellen allorts Bauvorhaben zurück, bis wieder Planungssicherheit besteht und sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern. Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW ergab, „...dass rund ein Drittel der geplanten neuen Wohnungen in ganz Deutschland in den Jahren 2023 und 2024 nicht gebaut werden können“.⁷ Zins- und Baukostensteigerungen führten dazu, dass derzeit eine neu gebaute Wohnung unter wirtschaftlichen Bedingungen für eine notwendige Nettokaltmiete von 18,10 Euro pro m² vermietet werden müsste, während Mitte 2021 noch 10,95 Euro ausreichten.⁸ Die Verkaufspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser gingen infolge der Inflation und Zinswende, die eine Finanzierung des Eigentumserwerbs für viele Interessenten unmöglich machten, fielen in 2023 so stark wie nie zuvor seit der Jahrtausendwende. Die Energieeffizienz von Bestandswohnungen stieg nach Einschätzung der Immobilienmakler in die Kategorie der 3 Top-Merkmale für den privaten Wohnungskauf auf.

⁶ Vgl. Statista Research Department vom 2.4.2024: Monatliche Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland bis 2024.

⁷ Vgl. Wohnungspolitische Informationen 2023: Bundesbauministerin Geywitz gegen geplante höhere Standards im Neubau. In: WI Ausgabe 34/2023, S. 1.

⁸ Vgl. ebd.

Das makroökonomische Umfeld bleibt weiterhin schwer prognostizierbar. Trotzdem lassen sich gewisse Entwicklungstrends in einem ersten Ausblick aus heutiger Perspektive zeichnen:

- Wohnraum wird auch weiterhin dort knapp bleiben, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war. Hierzu zählen die Städte und Landkreise mit wachsender Einwohnerzahl und Wohnungsnachfrage. Die Nachfrage nach Wohnraum ist durch Zuzug, unter anderen aus der Ukraine, erheblich gestiegen. Allerdings können viele potenzielle Eigentümer die gestiegenen Finanzierungskosten nicht tragen. Ebenso wird in der Wohnungsbranche davon ausgegangen, dass infolge der erheblichen Energiepreissteigerungen und der Inflation die Zahlungsfähigkeit der meisten Mieterhaushalte in Bezug auf Neubaumieten und Mieterhöhungen zu Beginn des Jahres 2023 äußerst begrenzt ist.⁹ Die Reform des Wohngeldes, die den Kreis der Berechtigten um den Faktor 3 erhöhte, dürfte etwas, aber nicht ausreichend Abhilfe geschaffen haben.
- Eine gedrosselte Bautätigkeit ist mindestens bis Ende 2026 anzunehmen. Denn für die Bauprojekte, die in dem Zeitraum fertiggestellt werden sollen, müssten bereits heute die Planungen erfolgen, was derzeit nur bei wenigen Projekten der Fall ist.
- Es sind Preisrückgänge bei Neubau- und Bestandswohnungen festzustellen¹⁰. Im Bestandskauf verzeichnen die Baufinanzierungsinstitute Anfang 2024 wieder eine steigende Nachfrage nach Baukrediten.
- Es wird mit einer vermehrten Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zum Nachteil einkommensschwacher Haushalte gerechnet. Denn der Nachfrage auf den prosperierenden Wohnungsmärkten ist sehr groß.
- Der geförderte Mietwohnungsbau gewinnt dort an Bedeutung, wo die Förderbedingungen einigermaßen auskömmlich sind. In Niedersachsen wurden sie verbessert – die Fördersätze, Tilgungsnachlässe und Einkommensgrenzen wurden erhöht. Sie lassen zwar niedrige, aber zuverlässige Renditen erwarten. Aber die als Investitionsanreize gedachten Verbesserungen reichen nicht aus, um eine hohe Nachfrage nach Angeboten der Wohnraumförderung zu erzielen.
- Eine aktuelle Studie zum Bedarf an geförderten Wohnungen in Deutschland resümiert, dass die Lage in Niedersachsen besonders dramatisch ist. Während bundesweit mehr als 900.000 geförderte Wohnungen fehlen würden, wären es in Niedersachsen 109.000 Wohnungen – gegenüber einem bei einem Bestand von 52.600 Wohnungen im Jahr 2022.¹¹
- Im Landkreis Cloppenburg ist nach Beobachtung der Landkreisverwaltung ein Rückgang der Bauvorhaben um 30 Prozent festzustellen. Baugebiete werden aufgrund der schwierigeren Rahmenbedingungen in der Baufinanzierung im Vergleich zu 2022 eher schleppend vermarktet.

In der folgenden Analyse wird deutlich, dass die einzelne Teilmärkte unterschiedlich stark von den erschwerten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt betroffen.

⁹ Vgl. ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst.

¹⁰ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 %: Die Käufer kehren zurück.

¹¹ Vgl. <https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/Sozialer-Wohnungsbau-Lage-in-Niedersachsen-dramatisch,wohnung286.html>

4.1. Zielgruppen am Wohnungsmarkt

Zunächst erfolgt ein fokussierter Überblick über die wichtigsten Zielgruppen am Wohnungsmarkt im Landkreis Cloppenburg, ihren Wohnbedürfnissen und ihrer Wohnsituation, in deren Bewertung vor allem die Gespräche mit Marktkennern und Kommunen einfließen.



Paare mit Kind(ern) – größte Zielgruppe, 36% aller Haushalte

- Nachfrage: große Mietwohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser
- Bevorzugte Wohnungsgröße je nach Einkommen: untere <80 m², mittlere bis 130 m², obere 130+
- Hohe Finanzierungskosten für Eigentum aufgrund der Baukosten- und Zinssteigerung
- Anspannung durch fehlende Größe bei bezahlbaren Mietwohnungen; zufriedenstellende Versorgung bei Eigenheimen



Paare ohne Kind – zweitgrößte Zielgruppe, 27% aller Haushalte

- Nachfrage: Miet- und Eigentumswohnungen, Eigenheime
- Bevorzugte Wohnungsgröße je nach Einkommen: untere <70 m², mittlere bis 120 m², obere 120+
- Nachfrage z.B. durch Paare ohne Kinder, Best-Ager
- Engpässe bei Wohnungen <80 m²



Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren – drittgrößte Zielgruppe, 16% aller Haushalte

- Nachfrage: (preisgünstige) Mietwohnungen
- Bevorzugte Wohnungsgröße je nach Einkommen: untere <60 m², mittlere bis 80 m², obere 80+ ¹²
- Nachfrage z.B. durch Arbeitnehmende, Auszubildende, Berufseinsteigende, Arbeitsmigrant:innen
- Angespante Marktsituation v.a. im normalen und unteren Preissegment
- Angebotsengpass an kleinen Wohnungen v.a. in der Stadt Cloppenburg

¹² Quelle: Mikrozensus 2018 für Gemeinden unter 20.000 Einwohner



Einpersonenhaushalte über 65 Jahre – viertgrößte Zielgruppe, 9% aller Haushalte

- Nachfrage: barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen
- Bevorzugte Wohnungsgröße je nach Einkommen: untere <60 m², mittlere bis 80 m², obere 80+
- Angebotsengpässe bei Wohnformen im Alter, kein hinreichend bezahlbares Angebot



Alleinerziehende – fünftgrößte Zielgruppe, 7% aller Haushalte

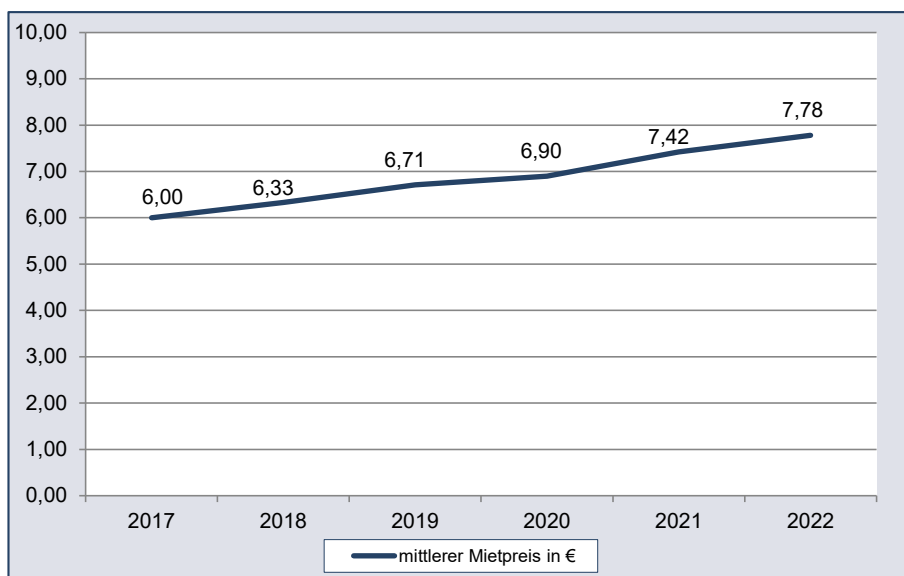
- Nachfrage: Mietwohnungen, ggf. Eigentumswohnungen
- Bevorzugte Wohnungsgröße je nach Einkommen: untere <65 m², mittlere bis 75 m²
- Hohe Armutsgefährdung (Bundesdurchschnitt: 43%)
- Engpässe durch zu wenige preisgünstige Wohnungen bis 75 m²

4.2. Der Mietwohnungsmarkt

Der für das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept ausgewertete Datensatz der NBank, der Angebots- und Nachfragewerte für jede Kommune enthält, umfasst auch die Mietenentwicklung. Hierzu wurde eine Wohnungsannoncenauswertung aus digitalen Datenbanken vorgenommen, die ausgewerteten Preise sind somit Angebotspreise. Der durchschnittliche Angebotspreis im jüngsten Auswertungsjahr 2022 lag im Landkreis Cloppenburg bei 7,78 Euro/m² (nettokalt) und damit rd. 1 Euro unter dem Landesdurchschnitt von 8,75 €/m², in den allerdings neben dem ländlichen Raum auch die hochpreisigen Wohnungsmärkte der Großstädte einfließen.

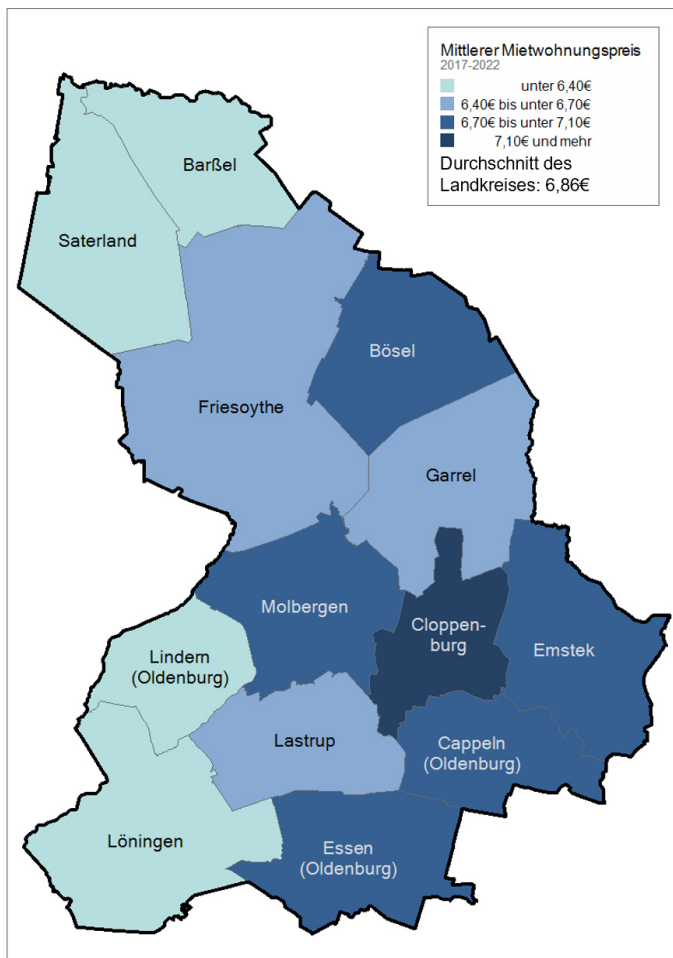
Die kreisweite Mietpreissteigerung betrug 6 Prozent pro Jahr. Sie fällt höher aus als die allgemeine Teuerungsrate von 2,5 Prozent im Zeitraum 2017 bis 2022. Steigende Angebotspreise sind im Allgemeinen als Anzeichen einer zunehmenden Marktanspannung zu deuten.

Abbildung 6: Entwicklung des Medians der Mietpreise 2017 bis 2022



InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Um die kommunalen Mietniveaus im kreisweiten Preisniveau zu bewerten, wurden die Mietwerte aller verfügbaren Untersuchungsjahre gepoolt, um die Fallzahlen und damit die Zuverlässigkeit der festgestellten räumlichen Unterschiede zu erhöhen. Demnach weist die Kreisstadt erwartungsgemäß das höchste Mietpreisniveau auf. Im Norden und im Westen des Kreises findet sich das günstigste Angebot an Mietwohnungen.

Abbildung 7: Mittlerer Angebotspreis von Mietwohnungen in den Gemeinden 2017-2022


InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

In den Gesprächen mit lokalen Marktakteuren wurde deutlich, dass der Markt für Mietwohnungen im Vergleich zu Eigenheimen kleiner ist, die Nachfrage nach Mietwohnungen jedoch steigt und das insbesondere in der Kreisstadt. Die Nachfrage besteht innerhalb des Kreisgebiets vor allem dort, wo ein größeres Arbeitsplatzangebot besteht, also u.a. in Cloppenburg und umliegenden Gemeinden.

Verschiedene Zielgruppen fragen unterschiedliche Wohnungsgrößen nach. Es besteht jedoch nahezu überall ein Bedarf kleinen Wohnungen für Singles bis 60 m², die Nachfrager nach Mietwohnungen sind nach Aussage der Marktexperten vielfach einkommensschwächere oder Seniorenhaushalte, die sich kein Eigentum leisten können. Hierzu zählen auch Starterhaushalte, die in ihre erste eigene Wohnung ziehen. Im geringeren Umfang ist auch das Angebot für Paare bis 80 m² Wohnfläche nicht auskömmlich.

Auch Projekte des betreuten Wohnens für Seniorenhaushalte, des Wohnens mit Assistenz, wie sie in der Kreisstadt in der Planung bzw. Umsetzung sind und gelegentlich auch eine gemeinschaftliche Wohnform, vorzugsweise im Mehrgenerationenwohnen, entsprechen nach Einschätzung der Kommunen einem noch nicht hinreichend gedeckten Wohnungsbedarf.

Gleichzeitig werden auch barrierefreie und zugleich bezahlbare Wohnungen nachgefragt, nicht nur von älteren Menschen und Personen mit Behinderung, die auf dieses Ausstattungskriterium viel Wert legen, um auch bei Bewegungseingeschränktheit noch mobil sein zu können, sondern von verschiedenen Altersklassen. Barrierefreiheit ist zunehmend auch für Familien oder junge Haushalte ohne Kind ein Qualitätsmerkmal. Im Landkreis Cloppenburg wie auch andernorts, entstehen barrierefreie Wohnungen in der Regel im Wohnungsneubau, da eine Nachrüstung im Bestand häufig zu kostenintensiv ist.

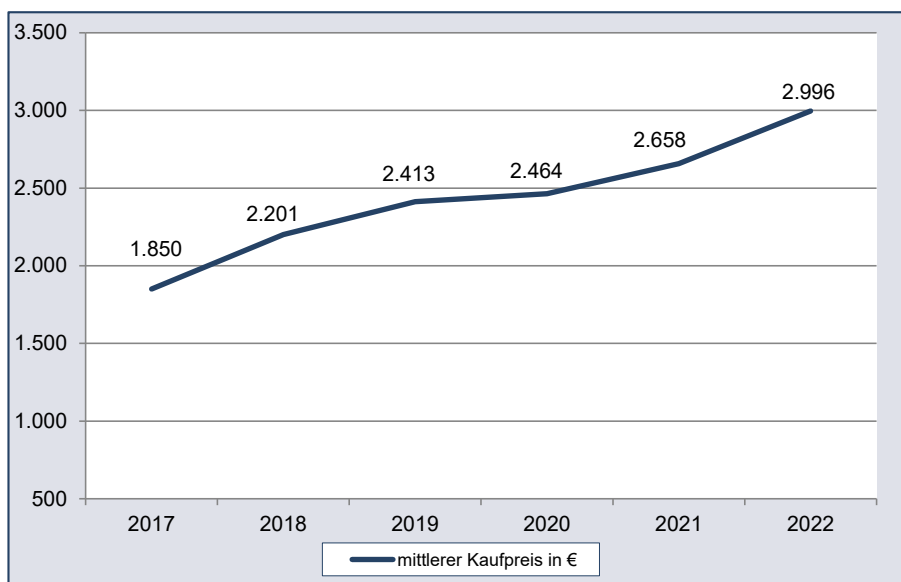
Im Bestand ist der Großteil der Mietwohnungen im Besitz von privaten Eigentümern. Dort bestehen teilweise Modernisierungsbedarfe bei älteren Wohnungen. Die Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH ist als kommunales Wohnungsunternehmen mit rd. 500 Wohnungen in allen Kommunen des Landkreises vertreten. Die Wohnungsbaugesellschaft ist ein kreisweit großer, wenn nicht der größte Anbieter von Mietwohnungen, die nach Aussagen des Unternehmens bezahlbar für die breiten Schichten der Bevölkerung sein sollen.

4.3. Der Markt für Eigentumswohnungen

Das Segment der Eigentumswohnungen ist im Landkreis ein kleiner Teilmarkt. Allgemein erfährt er aufgrund der bundesweit aktuell schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau eine stark abgeschwächte Bedeutung bei Kapitalanlegern und bei Seniorenhaushalten, die neben Familien oder auch Paaren ohne Kind eine Hauptzielgruppe darstellen.

Die durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen sind zwischen 2017 und 2022 um 62 Prozent auf knapp 3.000 Euro/m² gestiegen. Dies ist ein sehr starker Anstieg, der deutlich über der Inflationsrate, aber im Landesdurchschnitt liegt. Preistreiber waren in den vergangenen Jahren die rasant gestiegenen Baukosten.

Abbildung 8: Entwicklung des Medians des Kaufpreises von Eigentumswohnungen 2017 bis 2022



InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Im Gespräch mit regionalen Marktakteuren wurde bestätigt, dass sich der Teilmarkt auf die größeren Kommunen im Landkreis bzw. die Kreisstadt konzentriert. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen speist sich überwiegend aus zwei Gruppen: Zum einen handelt es sich dabei um Kapitalanleger, zumeist aus der Region und Umgebung, die die Wohnungen vermieten, und zum anderen um Selbstnutzer. Die Kapitalanleger bauen zumeist 2- bis maximal 3-geschossige Gebäude nach energetischen Standards, die sich in einem höherpreisigen Neubau widerspiegeln. Insgesamt besteht daher auch nur ein geringes Angebot im normalen bis günstigen Preissegment, da hohe Baukosten günstiges Bauen nicht ermöglichen. Die Bestandseigentumswohnungen erfüllen jedoch nicht immer gewünschte Ausstattungskriterien wie bspw. Barrierefreiheit.

Die Selbstnutzer bilden sich aus Seniorenhaushalten, die ihr bisheriges Eigenheim verkauft haben und sich nun eine kleinere Wohnung kaufen und aus Familien. Beide Gruppen, vor allem die Seniorenhaushalte, legen Wert auf eine zentrale Lage mit allen wichtigen Infrastrukturen im Umfeld, eine barrierearme bzw. -freie Ausgestaltung der Wohnung und einen gewissen Komfort legen.

Insgesamt besteht eine Angebotsknappheit bei Bestandswohnungen und solchen im „normalen“ Preissegment bis ca. 2.700 Euro pro m². Die Nachfrage nach Neubauwohnungen bzw. im oberen Preissegment kann nach Ansicht der befragten Marktexperten als ausgeglichen betrachtet werden.

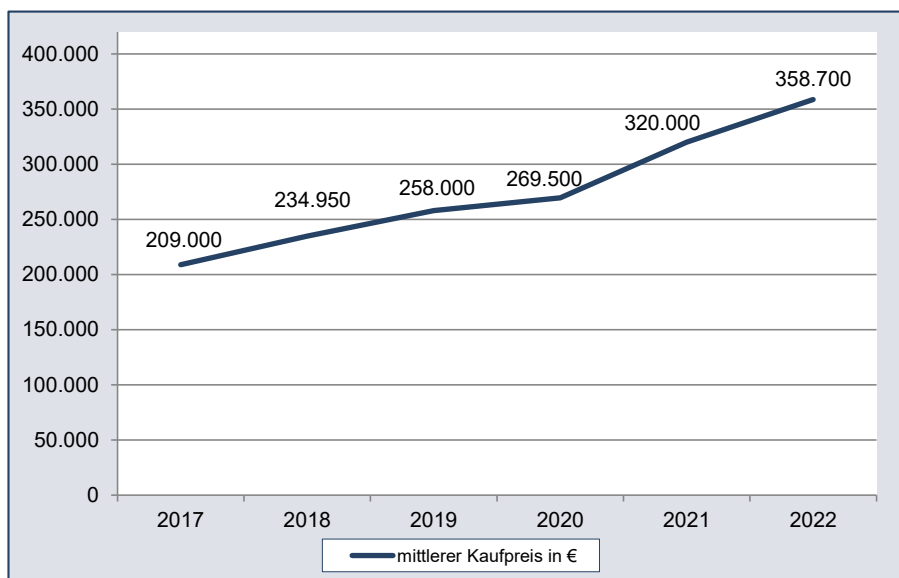
4.4. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ein- und Zweifamilienhäuser stellen in allen Kommunen des Landkreises das dominierende Segment am Wohnungsmarkt dar. Drei Viertel aller Wohnungen wurden im individuellen Wohnungsbau errichtet.

Zielgruppen für die Eigenheime im Landkreis Cloppenburg sind nach Ansicht der Experten vor allem junge Paare und Familien aus der Region, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen möchten. Vereinzelt werden sie auch von Seniorenhaushalten nachgefragt.

Zwischen 2017 und 2022 sind deutliche Steigerungen bei den durchschnittlichen Angebotspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser festzustellen. Lag der Angebotspreis 2017 noch bei durchschnittlich 209.000 Euro, waren es fünf Jahre später bereits 358.700 Euro. Dies entspricht einer Preissteigerung von beachtlichen 14 Prozent pro Jahr und liegt nur leicht über dem Landesdurchschnitt.

Abbildung 9: Entwicklung des Medians des Kaufpreises für Eigenheime 2017 bis 2022



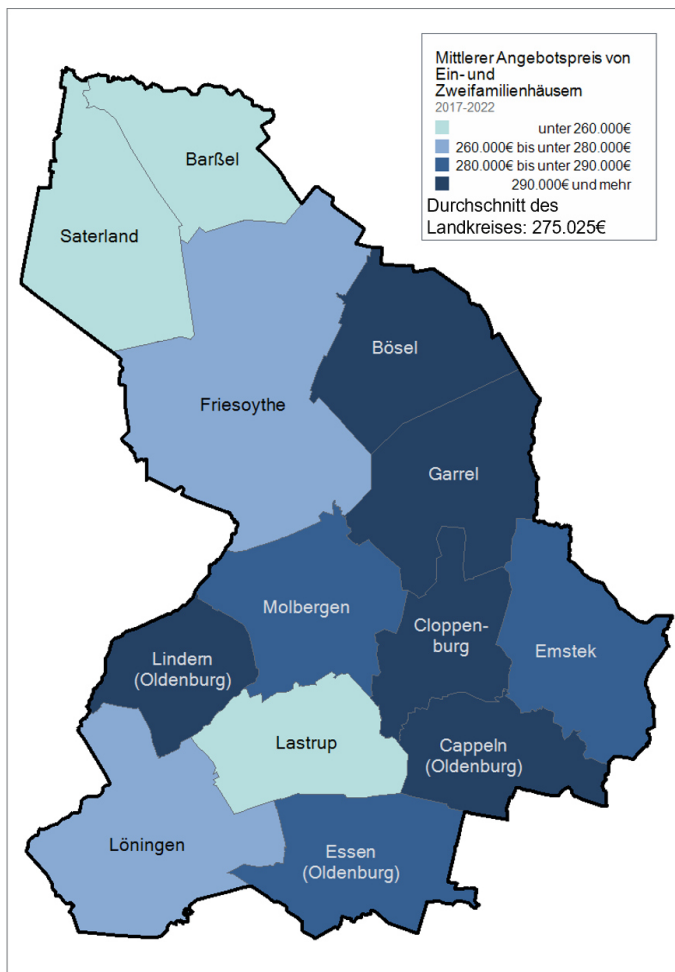
InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Hinsichtlich der durchschnittlichen Angebotspreise bei den Eigenheimen ist ähnlich wie bei den Mietpreisen ein tendenziell niedrigeres Preisniveau im Norden und im Westen des Landkreises festzustellen. Der höchste durchschnittliche Angebotspreis im Jahr 2022 wird in Cloppenburg (rd. 450.000 €) erreicht, der niedrigste in Saterland (rd. 320.000 €).¹³

Kommunen im westlichen und nördlichen Kreisgebiet verzeichnen stärker als im übrigen Kreisgebiet eine endogene Nachfrage, während sie sich in den infrastrukturell besser gestellten Kommunen wie Cloppenburg, aber auch Friesoythe sowie in Molbergen oder Emstek auch von außerhalb des Kreisgebietes rekrutiert.

¹³ Bei der Preisbildung kommt es stets auf den Anteil an teuren Neubauimmobilien an, aber auch auf die Lage, Ausstattungskriterien und den Zustand der Gebäude. Aufgrund der variierenden Neubauanteile in einzelnen Jahren wurden in der kartografischen Abbildung gemittelte Werte dargestellt.

Abbildung 10: Durchschnittliche Angebotspreise von Einfamilienhäusern in den Einheitsgemeinden 2017-2022



InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Derzeit besteht bei hochpreisigen Ein- und Zweifamilienhäusern ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Im „normalen“ Preissegment übersteigt dagegen die Nachfrage das Angebot, es ist also ein Nachholbedarf vorhanden.

Nach Angaben der befragten Marktakteure liegt der Angebotsschwerpunkt bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, sie sind die am häufigsten gewünschte Wohnform im Landkreis. Da in früheren Jahren noch mehr Bauland zur Verfügung stand und Bau- sowie Finanzierungskosten noch im Rahmen lagen, konnten sich viele Familien diese Wohnform leisten.

Bedingt durch die Preissteigerungen beim Eigenheimerwerb oder Eigenheimbau, geht der Nachfragetrend, so die befragten Marktakteure, in letzter Zeit preisbedingt stärker in Richtung verdichtete Eigenheimformen wie der Doppelhaushälfte und dem Reiheneigenheim. Dies bestätigen auch zahlreiche Kommunen, zum Beispiel Cloppenburg, Emstek, Garrel, Molbergen, Lönigen und Saterland. Es besteht ihrer Erfahrung nach auch eine Nachfrage nach sogenannten Kompakthäusern. Hierunter sind Häuser zu verstehen, die im Grundriss auf Singles oder Paare zugeschnitten sind, einen hohen Komfort auf kleiner Wohnfläche bieten, durchaus freistehend sind (ggf. als barrierefreier Bungalow für die Zielgruppe der Seniorenhaushalte konzipiert sind), aber auf einem wesentlich kleineren Grundstück als die üblichen Neubauten und auf diese Weise einen überschaubaren Kostenrahmen aufweisen.

Das Angebot an neuen Eigenheimen ist jedoch – unabhängig von der Bauform – knapp. Im Neubau von freistehenden Eigenheimen werden zurzeit kaum finanzierbare Preise aufgerufen. Die Kaufpreise für Bau-

grundstücke im individuellen Wohnungsbau sind mit durchschnittlich 109 Euro pro m² (Jahr 2023) im Vergleich zu den umliegenden Kreisen als moderat zu bewerten.¹⁴

Im Segment der Gebrauchteigenheime gibt es ein großes Angebot im Landkreis, das nicht selten mit hohen energetischen und qualitätsbedingten Erneuerungsbedarfen behaftet ist. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an den energetischen Standard wird nicht nur im Landkreis, sondern bundesweit bei stark erneuerungsbedürftigen Eigenheimen eine Preisanpassung nach unten beobachtet. Gut gepflegte Eigenheime, die ein vernünftiges Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen, werden demgegenüber gut nachgefragt.

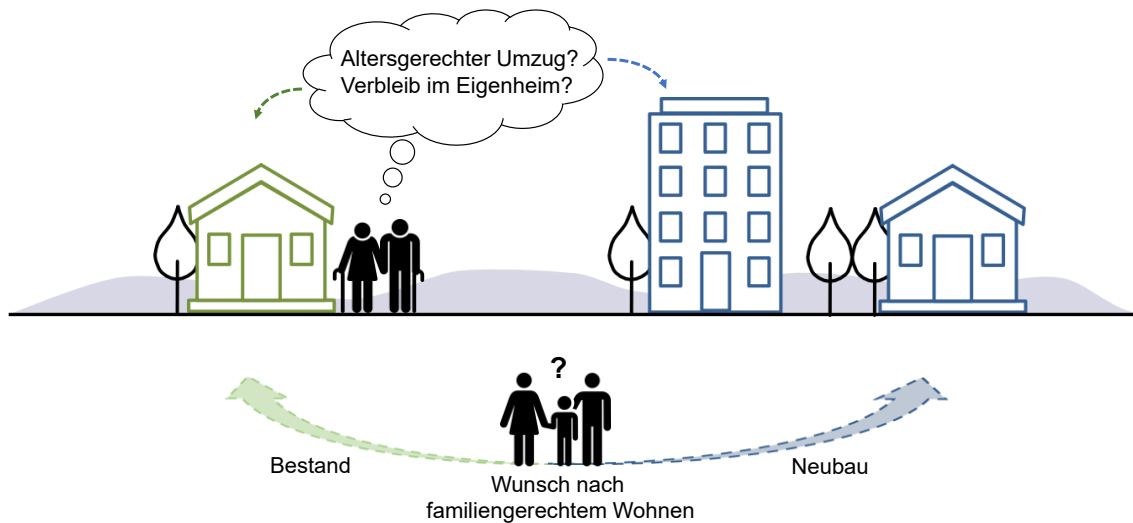
Die lokalen Marktexperten bestätigen die rückläufige Preisentwicklung bei älteren, unsanierten Eigenheimen und weisen auf die damit verbundenen Herausforderungen in Bezug auf die Nachfrage durch ältere Haushalte hin. Durch das Preisniveau bestehen aktuell Finanzierungsschwierigkeiten, denn die Verkäufer erhalten für ihre unmodernisierten Eigenheime nicht die Höhe des Kaufpreises, der für eine altengerechte Wohnungen benötigt werden würde. Die Problematik hat zur Folge, dass der Generationenwechsel ausgebremst wird, weil sich die älteren Haushalte die angebotenen Eigentumswohnungen schlichtweg nicht leisten können. Die Unterstützung des Generationenwechsels wird aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungstendenzen an Relevanz gewinnen.

Umbruchsituationen entstehen oftmals dann, wenn die Bewohnerschaft und die Gebäude gleichermaßen altern und sich aus dem anschließenden Generationenwechsel die Anforderung ergibt, die Bestandsquartiere so zu qualifizieren, dass sie den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft entsprechen. Dabei ist es wichtig, die Bedürfnisse unterschiedlicher Haushalte nicht nur differenziert zu betrachten, sondern auch als Ganzes. Durch den Umzug eines älteren Haushalts aus ihrem Eigenheim in eine barrierearme Wohnungen profitiert nicht nur der Senior, sondern im Idealfall auch ein weiterer Haushalt, da das freiwerdende Bestandseigenheim wieder an den Markt kommt. In der Phase der Familiengründung und -erweiterung haben viele Paare und junge Familien Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche und den Wunsch nach einer familiengerechten Wohnform. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten überhaupt zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. Hier kann der Generationenwechsel eine entscheidende Rolle spielen und sollte – auch mit Blick auf den demografischen Wandel und den „alternden“ Bestandsquartieren – von den Kommunen gut unterstützt werden.

In der Wohnungsmarktforschung ist der barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Neubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen.

¹⁴ Vgl. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte 2023

Abbildung 11: Generationenwechsel



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Zusammenfassung Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

- In allen Kommunen des Kreises konnte festgestellt werden, dass die Angebotspreise und Nachfragekennwerte in allen Segmenten in den letzten Jahren angestiegen sind. Zudem stellten die lokalen Marktexperten klar, dass insgesamt eine gute Vermarktungssituation im Kreis besteht: Segmentübergreifend besteht die Nachfrage aber verstärkt im Süden und Osten des Landkreises.
- In den Kommunen mit hoher Nachfrage ist das Angebot an Bauland zu knapp.
- Trotz der starken Baukosten- und Zinssteigerung besteht eine Nachfrage nach neuen Eigenheimen, wenngleich diese im Vergleich zu den Jahren vor 2023 als verhalten eingeschätzt werden kann. Preisbedingt nehmen die Kommunen eine gestiegene Nachfrage nach verdichteten Wohnformen wahr, jedoch ist das freistehende Eigenheim nach wie vor die weitaus beliebteste Wohnform.
- Im normalen Preissegment besteht kreisweit eine Marktanspannung. Das heißt, dass weniger Eigenheimen angeboten als nachgefragt werden.
- Die maßgeblichen Zielgruppen im Eigenheimmarkt sind Familien und junge Paare. Aber auch in den Landkreis zuziehende Seniorenhaushalte, die dort ihren Lebensabend verbringen möchten, sind eine wahrnehmbare Käufergruppe.
- Das Angebot an Bestandseigenheimen ist – auch bedingt durch einen Generationenwechsel bei älteren Eigentümer:innen – gestiegen. Darunter befinden sich jedoch zahlreiche Bestandsobjekte mit Modernisierungsbedarf und schlechtem energetischen Zustand. Diese Häuser sind bei Eigenheimerwerber:innen wenig nachgefragt, ihre Kaufpreise dementsprechend gesunken. Dies stellt die älteren Eigentümer:innen mitunter vor eine Lücke in der Finanzierung einer passenderen, altengerechten Wohnform. Der Generationenwechsel in den unsanierten Eigenheimsiedlungen wird zur Herausforderung, obwohl er ein großes Potenzial für familiengerechtes Wohnen und eine Verjüngung der Siedlungen bieten würde.
- Der Teilmarkt der Miet- und Eigentumswohnungen ist kreisweit deutlich kleiner als der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei den Mietwohnungen ist aktuell an verschiedenen Stellen ein Angebotsengpass festzustellen.

- Es fehlen vorzugsweise Mietwohnungen für Singlehaushalte und mittelgroße Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment zwischen 60 und 80 m² Wohnfläche für Paarhaushalte.
- Der Markt der altengerechten Wohnungen (mit und ohne zubuchbare Serviceleistungen) und des barrierefreien Wohnraums zur Miete oder als Eigentumswohnung gewinnt im Kreisgebiet zunehmend an Bedeutung. Die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten steigt und ist im gesamten Kreisgebiet vorhanden. Für einkommensschwächere Senioren fehlen altengerechte, preisgebundene Mietwohnungen. Nachgefragt sind Wohnstandorte mit einer hinreichenden Infrastrukturausstattung. Mit Blick auf den sich zukünftig verstärkenden demografischen Wandel mit seinem starken Anstieg von Seniorenhaushalten wird sich die Nachfrage noch erheblich erhöhen, so dass die Herausforderung, ein adäquates Angebot an Wohnformen im Alter zu schaffen, noch größer wird.
- Es besteht in allen Kommunen des Landkreises ein Bedarf an mehr preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen.
- Familien mit Kindern stehen einem zu kleinen Angebot an hinreichend großen und bezahlbaren Mietwohnungen gegenüber.
- Die Eigentumswohnungen stellen einen kleinen Teilmarkt im Landkreis dar, der im Landkreis vorzugsweise in den beiden Mittelzentren von Bedeutung ist. Er wird vorzugsweise von Familien und Seniorenhaushalten nachgefragt, die im normalen Preissegment kein hinreichendes Angebot finden. Kaufmotiv der Seniorenhaushalte ist häufig der Wunsch, sich im Alter zu verkleinern und das Eigenheim zu verkaufen, um in eine barrierefrei ausgestattete, zentral gelegene Eigentumswohnung zu ziehen.

5. Thematische Vertiefungen

Mit Blick auf zwei wichtige, zukünftige Entwicklungstrends im Landkreis und den Anforderungen, die die Landesregierung an ein Wohnraumversorgungskonzept stellt, werden nachfolgend zwei Teilmärkte vertiefend behandelt:

- Der Markt für preisgebundene Wohnungen
- Das Wohnen im Alter

5.1. Der Markt für preisgebundenen Wohnraum

5.1.1 Definition und Operationalisierung

Eine Definition für die Begrifflichkeit „bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht allgemeingültig möglich, da eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren den Begriff der Bezahlbarkeit bestimmt. Die Bezahlbarkeit von Gütern und so auch von Mieten und Mietnebenkosten muss primär in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden. Besonders bei einkommensschwachen Haushalten wird die Wohnungssuche durch die Mietzahlungsfähigkeit bestimmt. Anders als bei der Mietzahlungsbereitschaft spielen individuelle Wohnvorstellungen und Wohnwünsche nur eine untergeordnete Rolle. Besonders in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt der maximal zu zahlende Mietpreis die Wohnungssuche.¹⁵ Für eine Annäherung an die Begrifflichkeit bedarf es daher sowohl einer Auseinandersetzung mit der Nachfrageseite in Form der Haushalte, die bezahlbaren Wohnraum nachfragen, als auch die Definition über die Grenzen zwischen Mietzahlungsbereitschaft und Mietzahlungsfähigkeit.

Haushalte gelten als einkommensschwach, wenn sie unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegen, das heißt wenn ihr verfügbares Monatseinkommen weniger als 60 % des nationalen Medianeinkommens bemisst (vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2015). In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Haushaltsnettoeinkommen von monatlich 1.148 Euro für einen Singlehaushalt und 2.869 Euro für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren.¹⁶ In der Bundesrepublik fallen unter diese Kategorie alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten. Hierzu gehören alle Haushalte, die Transferhilfen in Form von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Darüber hinaus zählen auch viele Niedrigeinkommensbezieher, die keine Unterstützung bekommen, zu den einkommensschwachen Haushalten. Eine Schätzung des BMVBS geht hierbei von sieben Prozent aller Haushalte aus.¹⁷ Als Mietgrenze für bezahlbaren Wohnraum werden meistens die Bewilligungsmiete für geförderten Wohnraum sowie die Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger genannt. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind hier verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

Die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte wird in Deutschland im Rahmen der Objektförderung unterstützt, das heißt durch den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Er ist ein sozialstaatliches Instrument, das das bezahlbare Wohnungsangebot auf dem Markt ergänzen soll und die soziale Wohnraumversorgung zum Ziel hat. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau schafft Mietpreis- und Belegungsbindungen, auch Sozialbindungen genannt. Die Wohnungen stehen nur Bezieher:innen bis zu einer definierten

¹⁵ Quelle: Regio Kontext 2013: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

¹⁶ Quelle: Europäische Kommission (Hg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.

¹⁷ Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS 2013

Einkommensgrenze zur Verfügung. Mit Fördermitteln errichtete Wohnungen sind mehrjährig preisgebunden und damit auch bei Marktanspannung „bezahlbar“.

5.1.2 Entwicklung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

Umfang der einkommensschwachen Haushalte

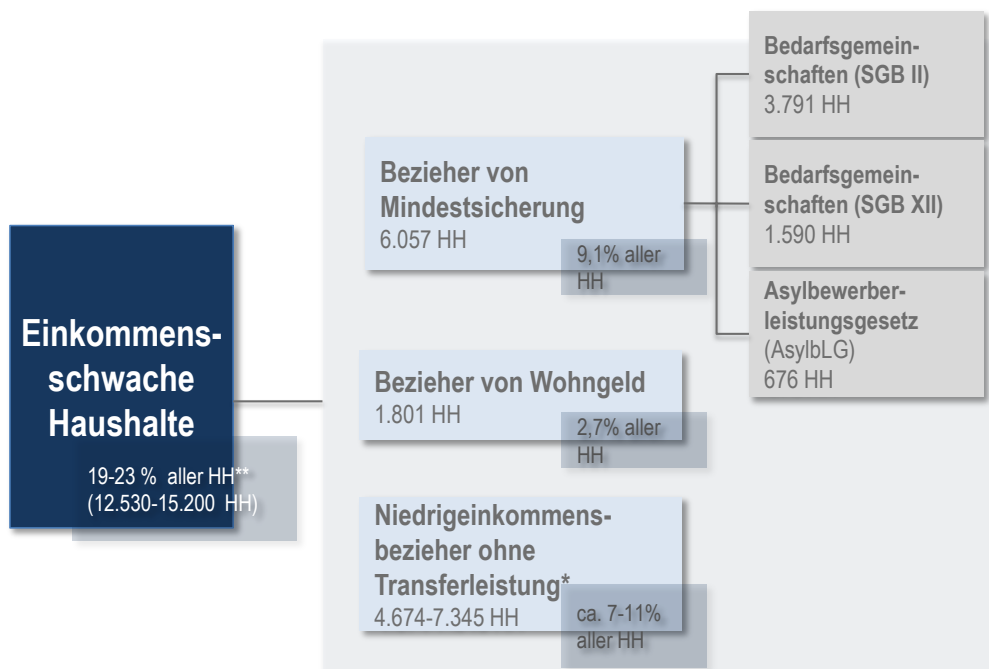
Als Hauptzielgruppen richtet sich die Wohnraumförderung an Familien und Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere sowie ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Voraussetzung zum Bezug einer Sozialwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein, der nach Abgleich des Einkommens mit definierten Einkommensgrenzen, behördlich ausgestellt wird. Zu den einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitsuchende, im aktuellen Sprachgebrauch auch „Empfänger von Bürgergeld“ genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen,
- Konkurrenz erhalten diese Gruppen durch Studierende, die teilweise durch das BAföG und / oder Wohngeld abgesichert sind.

In der nachfolgenden Abbildung werden die vorgestellten Personenkreise zusammengefasst, die zum Kreis der einkommensschwachen Haushalte im Landkreis Cloppenburg gehören. Insgesamt betrifft es zwischen 19 bis 23 Prozent aller Haushalte. Das bedeutet, dass ca. jeder fünfte Wohnungsmieter oder -eigentümer (insg. 12.530 bis 15.200 Haushalte) auf ein preisgünstiges Wohnungsangebot angewiesen ist.

Hervorzuheben ist hierbei, dass ungefähr die Hälfte der einkommensschwachen Haushalte nicht vom Transferleistungsbezug lebt, sondern von Erwerbsarbeit oder Rente. Es betrifft geringverdienende Schlachthelfer:innen, Erntehelfer:innen, Lagerist:innen sowie Minijobber:innen, Teilzeitbeschäftigte, Leiharbeitende oder Auszubildende in anderen Berufen. Der Umfang der Niedrigeinkommensbezieher:innen (ohne Transferleistungsbezug) wird im bundesweiten Durchschnitt gemeinhin auf rd. 7 Prozent geschätzt. Da der Anteil der Beschäftigten im Niedriglohnsektor kreisweit rd. 50 Prozent über dem Bundeswert liegt, wird in einer Variante zur Berechnung der einkommensschwachen Haushalte der bundesweite Wert von 7 Prozent um 50 Prozent erhöht, so dass ihr Anteil auf 11 Prozent aller privaten Haushalte steigt (s. nachfolgende Abbildung). Mindestens die Hälfte von ihnen lebt bundesweit als Single oder Alleinerziehend mit nur einem Einkommen im Haushalt.¹⁸ Im Landkreis Cloppenburg dürfte ihr Anteil aufgrund der hohen Anzahl an Arbeitsmigrant:innen höher sein als im Bundesdurchschnitt.

¹⁸ Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft (Hrsg.) 2012: Der Niedriglohnsektor in Deutschland. Forschungsbericht Nr. 77. Köln.

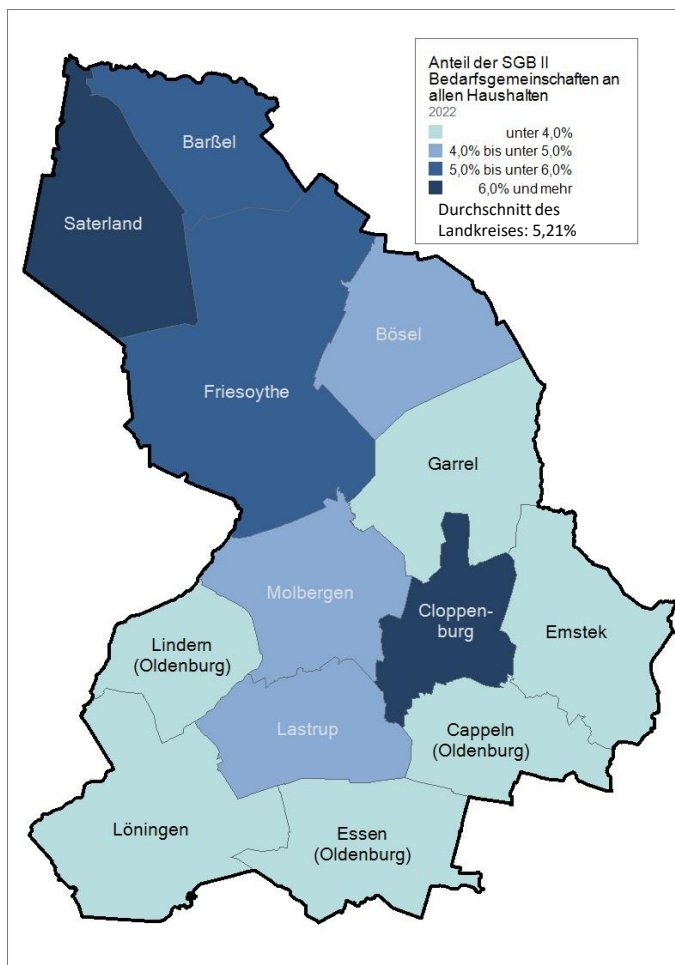
Abbildung 12: Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten im Jahr 2022


InWIS 2024; Datenbasis: Landkreis Cloppenburg, Bedarfsgemeinschaften (SGB II) basiert auf Daten NBank, für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen *Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS 2019 ergänzt durch Portal Sozialpolitik 2022; Datenstand 31.12.2022, eigene Darstellung

Neben den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II bilden Empfänger:innen von Sozialhilfen nach SGB XII eine weitere Nachfragegruppe im Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens. Hierzu zählen insbesondere Menschen, die Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII) beziehen. Für die Zukunft erwarten Experten landesweit einen Anstieg des Bedarfs an preisgünstigem, altengerechtem Wohnraum. Auch die Bevölkerungsprognose der NBank für den Landkreis Cloppenburg zeigt eine zunehmend alternde Bevölkerung. Somit bedarf gerade das Thema der Schaffung preiswerter bzw. geförderter altengerechter Wohnungen besonderer Aufmerksamkeit.

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

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten gibt, auch da er sich zuverlässig berechnen lässt, einen Anhaltspunkt über die Verteilung einer Gruppe der einkommensschwachen Haushalte im Untersuchungsraum. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften fällt in den Städten häufig höher aus als in ländlichen Kommunen, da in Städten oftmals preisgünstigerer Wohnraum in Form von Mietwohnungen vorhanden ist. Betrachtet man die SGB II-Bedarfsgemeinschaften auf Ebene des gesamten Landkreises, so liegt der Anteil bei rd. 5 Prozent. Außer in der Kreisstadt finden sich höhere Anteil im Norden des Kreisgebietes, in dem das Mietpreisniveau noch etwas niedriger ist als im südlichen Teil des Kreises.

Abbildung 13: Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten im Jahr 2022


InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Tabelle 6: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Landkreis Cloppenburg

Einheitsgemeinde	2018	2019	2020	2021	2022	Entwicklung 2018-2022 in %
Barßel	414	393	397	398	366	-11,6%
Bösel	157	148	150	152	151	-3,8%
Cappeln (Oldenburg)	98	88	85	78	75	-23,5%
Cloppenburg, Stadt	1.392	1.317	1.277	1.221	1.173	-15,7%
Emstek	138	126	130	129	133	-3,6%
Essen (Oldenburg)	118	126	126	128	119	0,8%
Friesoythe, Stadt	540	522	533	518	531	-1,7%
Garrel	271	226	205	202	217	-19,9%
Lastrup	95	90	93	104	127	33,7%
Lindern (Oldenburg)	74	67	62	64	77	4,1%
Lönningen, Stadt	263	243	231	228	235	-10,6%
Molbergen	120	125	122	104	121	0,8%
Saterland	491	460	475	465	466	-5,1%
LK Cloppenburg	4.170	3.930	3.886	3.789	3.791	-9,1%

InWIS 2024; Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

In den meisten Kommunen ist die Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften zwischen 2018 und 2022 rückläufig. Im gesamten Landkreis umfasst der Rückgang rd. 9 Prozent. Überdurchschnittliche Rückgänge von mehr

als 10 Prozent verzeichnen Barßel, Cappeln, Cloppenburg, Garrel und Lönigen. Allerdings ist in manchen Kommunen auch eine Zunahme zu verzeichnen, insbesondere in Lastrup.

In der nachfolgenden Tabelle werden alle Bezieher:innen von Transferleistungen auf kommunaler Ebene dargestellt und ihr Umfang miteinander verglichen. Höhere Anteile an Transferleistungsempfänger:innen verzeichnen die Kreisstadt Cloppenburg, Lastrup und Saterland. Hier ergeben sich höhere Bedarfe an bezahlbaren Wohnungen.

Allerdings sind aufgrund der spezifischen Branchenstruktur im Landkreis Cloppenburg mit dem großen Bedarf an saisonalen Arbeitskräften in der Landwirtschaft und dem Arbeitskräftebedarf in Schlachtbetrieben und in Großlagern auch die Wohnraumbedarfe von Arbeitsmigrant:innen zu berücksichtigen, die als Niedriglohnbezieher:innen einen spezifischen Wohnbedarf aufweisen. Das Integrationskonzept des Landkreises Cloppenburg aus dem Jahr 2020 und neuere Daten des Landkreises Cloppenburg aus dem Jahr 2023 ordnen sie vor allem den Kommunen Cloppenburg, Emstek, Essen, Friesoythe und Garrel zu, wobei Essen die höchsten Werte verzeichnet.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass vor allem in der Kreisstadt ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum vorhanden ist, aber auch in Essen, Friesoythe, Lastrup sowie in einigen weiteren Kommunen mit zweistelligem Anteil von Haushalten im Transferleistungsbezug und / oder hohem Anteil von Arbeitsmigrant:innen.

Tabelle 7: Anteil einkommensschwacher Haushalte in den Kommunen des Landkreises 2022

	Einkommensschwache Haushalte 2022					Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen		Anteil einkommensschwacher Haushalte
	SGB II Bedarfsgemeinschaften	SGB XII Bedarfsgemeinschaften	Haushalte AsylbLG	Wohngeldempfänger	Anteil Transferleistungsbezieher	Var. 1	Var. 2	
Barßel	366	106	20	134	9,8 %			16,8 – 20,8 %
Bösel	151	64	30	69	9,9 %			16,9 – 20,9 %
Cappeln (Oldenburg)	75	39	31	61	8,1 %			15,1 – 19,1 %
Cloppenburg, Stadt	1.173	493	204	619	13,9 %			20,9 – 24,9 %
Emstek	133	65	44	77	6,8 %			13,8 – 17,8 %
Essen (Oldenburg)	119	69	67	119	10,8 %			17,8 – 21,8 %
Friesoythe, Stadt	531	200	81	144	10,6 %			17,6 – 21,6 %
Garrel	217	119	29	112	8,6 %			15,6 – 19,6 %
Lastrup	127	53	69	89	13,0 %			20,0 – 24,0 %
Lindern (Oldenburg)	77	50	38	28	10,0 %			17,0 – 21,0 %
Lönigen, Stadt	235	135	22	70	7,4 %			14,4 – 18,4 %
Molbergen	121	68	24	127	11,6 %			18,6 – 22,6 %
Saterland	466	129	17	152	12,3 %			19,3 – 23,3 %
LK Cloppenburg	3.791	1.590	676	1.801	11,8 %	7 %	11 %	18,8 – 22,8 %

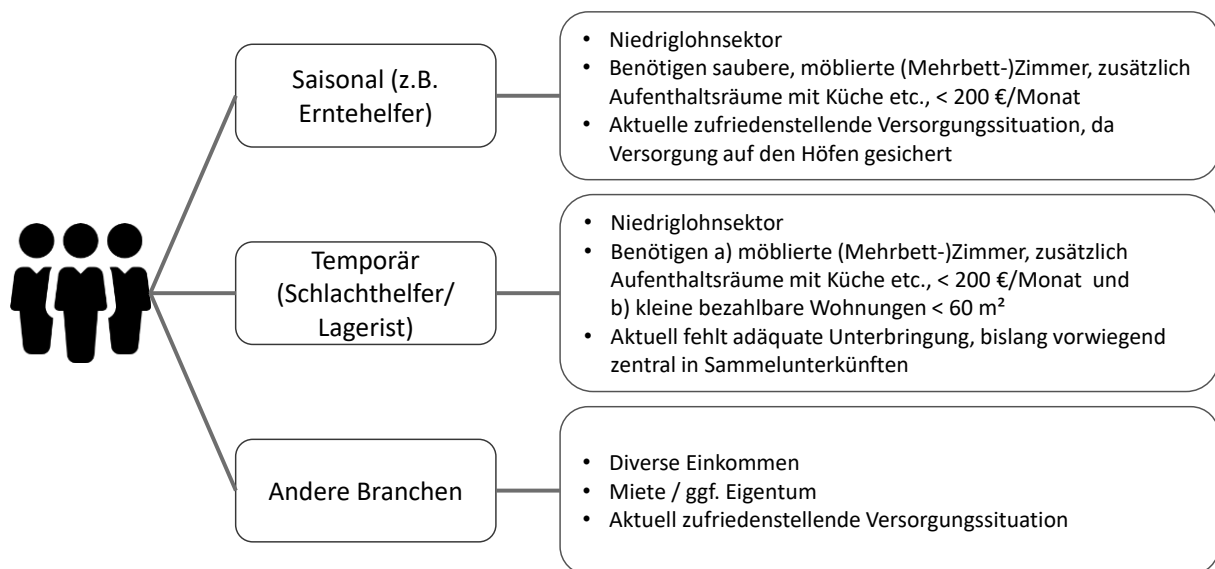
InWIS 2024, Datenbasis: NBank, Landkreis Cloppenburg; eigene Darstellung;  besonders hohe Anteile osteuropäischer Arbeitsmigranten lt. Integrationskonzept LK Cloppenburg 2020, S. 10 und Daten zu Saison- und Erntehelfern des Landkreises Cloppenburg (2023)

Situation von Arbeitsmigrant:innen

Die Gruppe der Arbeitsmigrant:innen, die im Landkreis einer beruflichen Tätigkeit nachgehen, ist hinsichtlich ihrer Wohnbedürfnisse und Wohnkaufkraft differenzierte Gruppe. Die jeweiligen Wohnbedarfe sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Wohnraumversorgung von Saisonarbeitskräften und Schlachthelfern hat sich in den vergangenen Jahren im Kreisgebiet verbessert. Alle Unterkünfte - während der Coronapandemie auch hinsichtlich der Arbeitsbedingungen in den Schlachtbetrieben ein Thema, das bundesweit Schlagzeilen machte - wurden durch den Landkreis kontrolliert und erfüllen die gesetzlichen Mindeststandards, wie sie die NBauO vorgibt. Der Landkreis hat zu den Kriterien für gesunde Wohnverhältnisse bei der Unterbringung von Arbeitnehmenden ein Merkblatt für Vermietende und Investoren erstellt.

Für die saisonalen Arbeitskräfte (Erntehelfer u.ä.) kann mittlerweile eine zufriedenstellende Versorgungssituation konstatiert werden, denn auf den Höfen wurden in hinreichender Anzahl entsprechende Unterkünfte geschaffen. Die Situation bei den Schlachthelfer:innen und Lagerist:innen stellt sich differenzierter dar. Zwar erfüllen sie die Mindeststandards wie z.B. die vorgeschriebene Mindestnutzfläche von 8 m² je Bewohner:in und eines zusätzlichen Aufenthaltsraumes von mindestens 1 m² je Bewohner:in bei einer Raumgröße von mindestens 10 m². Von zeitgemäßen Unterkünften kann jedoch nicht durchgehend gesprochen werden, viele sind „in die Jahre gekommen“ und müssten dringend modernisiert werden. Gerade für diese Wohnungen ist das Preis-Leistungsverhältnis mitunter nicht nachvollziehbar und dadurch geprägt, dass es für Schlachthelfer:innen und Lagerist:innen nach wie vor noch ungemein schwierig ist, im Kreisgebiet in der Nähe der Betriebe eine bezahlbare und zeitgemäße Wohnung oder Unterkunft zu finden. Zudem fehlen Unterkünfte für Paare und Familien unter den Arbeitsmigrant:innen. Allerdings sind in der Zwischenzeit ein paar Leuchtturmprojekte in der Wohnraumversorgung entstanden: Der Schlachthof in Garrel gilt nicht nur für den Umgang mit osteuropäischen Werkvertragsarbeitern, sondern auch durch seinen Werkswohnungsbau als Musterbetrieb in Deutschland. Er hat Wohnungen für betrieblich angestellte Singles und Paare geschaffen und plant, Doppelhaushälften für Familienhaushalte zu errichten. Auch in Cappeln wurden Werkswohnungen realisiert.

Abbildung 14: Aktuelle Situation in der Wohnraumversorgung von Arbeitsmigrant:innen



InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Situation von Flüchtlingen

Die Anmietung von Wohnraum durch die Kommunen zur Versorgung von Flüchtlingen hat nach Aussagen der Gemeinden das Angebot an preisgünstigem Wohnraum erheblich verknappt. Zum Stand Juni 2023 waren kreisweit 350 Flüchtlingshaushalte registriert, darunter 20 Prozent ukrainischer Nationalität. Im Zeitraum Oktober 2023 bis März 2024 wurde mit einer voraussichtlichen Flüchtlingszuweisung im Umfang von rd. 330 Haushalten gerechnet (bei Ø 2 Personen pro Haushalt).

- Die Gruppe der Ukraine-Flüchtlinge weist eine spezifische demografische Struktur auf. Da für Männer in einem bestimmten Alter die Wehrpflicht gilt und ihnen eine Ausreise untersagt ist, ist die Gruppe der ukrainischen Geflüchteten in Deutschland stark durch das Verbleiben der wehrpflichtigen Männer im Heimatland gekennzeichnet. Es sind also überwiegend Frauen mit und ohne Kind(er) und ältere Personen ab 60 Jahren geflüchtet.
- Im Sommer 2023 gingen 23 Prozent der in Deutschland aus der Ukraine Geflüchteten im erwerbsfähigen Alter einer Erwerbstätigkeit nach.¹⁹ Ein Großteil der ukrainischen Geflüchteten (63 Prozent der Erwerbsfähigen) ist derzeit nicht erwerbstätig, 9 Prozent der Erwerbsfähigen befinden sich in Bildung oder Ausbildung und 6 Prozent im Ruhestand. Über 60 Prozent sind nicht erwerbstätig, z.B. aufgrund von Mutterschutz oder Kinderbetreuung, oder arbeitslos bzw. arbeitssuchend. Darunter fallen häufig alleinlebende Mütter, die ohne ausreichende Angebote der Kinderbetreuung keiner Beschäftigung nachgehen können. Sie sind auf Transferleistungen oder Unterstützung von Familienangehörigen angewiesen. Insgesamt können rd. drei Viertel der ukrainischen Geflüchteten aus gutachterlicher Sicht den Personen mit geringer Kaufkraft zugeordnet werden. Zwar werden sie als großes Potenzial für den hiesigen Arbeitsmarkt betrachtet. Doch trotz der für die Arbeitsmarktintegration förderlichen rechtlichen Voraussetzungen im Vergleich zu anderen Zuwanderungsgruppen, liegen nicht unerhebliche Hemmnisse in der mangelnden Verfügbarkeit von Kinderbetreuungsplätzen vor.²⁰
- Im Zeitverlauf ist eine gestiegene Integration in den Arbeitsmarkt festzustellen. Dennoch ist nicht davon auszugehen, dass ein nennenswerter Anteil der Haushalte in der Lage sein wird, ausreichend Eigenkapital zu bilden, um Wohneigentum in Form eines Ein- oder Zweifamilienhauses zu erwerben oder für dasselbige die Mietzahlung aufzubringen. Gegebenenfalls ergeben sich für Einzelne Chancen, eine Eigentumswohnung zu erwerben.
- Der hohe Anteil an Frauen mit einem Kind unter den Geflüchteten spricht für eine überwiegende Nachfrage nach Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Doch es besteht auch Bedarf an Wohnungen für geflüchtete Frauen mit 2 oder auch mehr Kindern sowie für Mehrgenerationenhaushalte, wenn zusätzlich noch Großeltern oder andere Verwandte zur Familie gehören.
- In einer bundesweiten Befragung äußerten im Sommer 2023 52 Prozent der befragten Geflüchteten aus der Ukraine einen längerfristigen Bleibewunsch.²¹

5.1.3 Bestand und Entwicklung öffentlich geförderten Wohnraums

Öffentlich geförderte Mietwohnungen sind eine gute Möglichkeit für einkommensschwache Haushalte, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Im Landkreis Cloppenburg gab es Ende 2022 noch 200 geförderte Mietwohnungen mit entsprechenden Preis- und Belegungsbindungen. Sie machen gerade einmal 1,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus. Damit liegt der Landkreis Cloppenburg landesweit im Mittelfeld.²² Die Wohnungen verteilen sich innerhalb des Landkreises unterschiedlich auf die einzelnen Kommunen. Ein Drittel der Wohnungen befindet sich in der Kreisstadt, gefolgt von Saterland, Essen (Oldenburg)

¹⁹ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2024: Lebenssituation ukrainischer Geflüchteter.

²⁰ Münchener Merkur vom 14.2.2023: Ukrainer wollen arbeiten, aber Kinderbetreuung ist das größte Problem.

²¹ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2024: Lebenssituation ukrainischer Geflüchteter.

²² Quelle: NBank (2021): Wohnungsmarktbericht 2021/2022, S. 93

und Friesoythe. In Barßel, Emstek, Garrel und Molbergen ist der einstige Bestand vollständig abgeschmolzen.

Die letzten 5 Jahre waren von enorm hohen Bindungsverlusten gekennzeichnet: 900 Wohnungen betraf es, ein Rückgang um 72 Prozent! Allerdings sind solche Werte auch in anderen Teilen Niedersachsens vorzufinden. Den Bindungsverlusten stand ein öffentlich geförderter Neubau von lediglich 41 Wohnungen gegenüber. Unattraktive Förderbedingungen auf Landesebene und die bis 2022 anhaltende Niedrigzinsphase haben maßgeblich dazu beigetragen, dass der geförderte Wohnungsneubau vielerorts im Landkreis zum Erliegen kam. Nur in der Kreisstadt und in Lastrup wurden zuletzt im unteren zweistelligen Bereich preisgebundener Wohnraum neu errichtet, in weiteren 5 Kommunen im einstelligen Bereich. In Barßel, Essen (Oldenburg), Friesoythe, Garrel, Lindern (Oldenburg) und Lönningen gab es keinen derartigen Neubau. Der sichere Zugang zu preisgünstigen Wohnungen hat sich damit verschlechtert. In jüngster Zeit haben steigende Zins-, Baukosten und Baulandpreise die Voraussetzungen für das preisgünstige Bauen erschwert, auch wenn die Förderbedingungen des Landes Niedersachsen verbessert wurden.

Nach Angaben der Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH umfasst ihr Bestand zum Stand Ende 2023 rd. 200 öffentlich geförderte Wohnungen, davon 70 Wohnungen in der Kreisstadt. Die Gesellschaft errichtet in kleinerem Umfang neuen Wohnraum und achtet dabei darauf, alle am Unternehmen beteiligten Kommunen zu bedienen. Derzeit hat die Gesellschaft wieder neue Wohngebäude errichtet und geplant, so etwa in Cappeln und Lastrup, darunter auch mit öffentlicher Förderung.

Tabelle 8: Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen und Prognose bis 2040

Einheitsgemeinde	WE öff. gef. 2016*	WE öff. gef. 07/2022	Anteil öff. gef. Miet-WE am gesamten WE-Bestand 2022	Neubau öff. gef. WE 2017-2022	Anzahl öff. gef. WE** 12/2040
Barßel	102	0	0,0%	0	0
Bösel	64	12	2,3%	4	12
Cappeln (Oldenburg)	36	4	0,9%	8	4
Cloppenburg, Stadt	k. A.	69	1,2%	24	40
Emstek	75	0	0,0%	5	0
Essen (Oldenburg)	124	24	4,2%	0	0
Friesoythe, Stadt	127	24	2,0%	0	12
Garrel	72	0	0,0%	0	0
Lastrup	52	6	1,7%	14	2
Lindern (Oldenburg)	23	11	6,1%	0	11
Lönningen, Stadt	126	16	1,4%	0	8
Molbergen	55	0	0,0%	4	0
Saterland	252	34	4,5%	6	34
LK Cloppenburg	1.108	200	1,5%	41	123

*InWIS 2024, Datenbasis: Landkreis Cloppenburg, eigene Darstellung; *s. hierzu Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg 2017, **verbleibende WE nach aktuellen Bindungen*

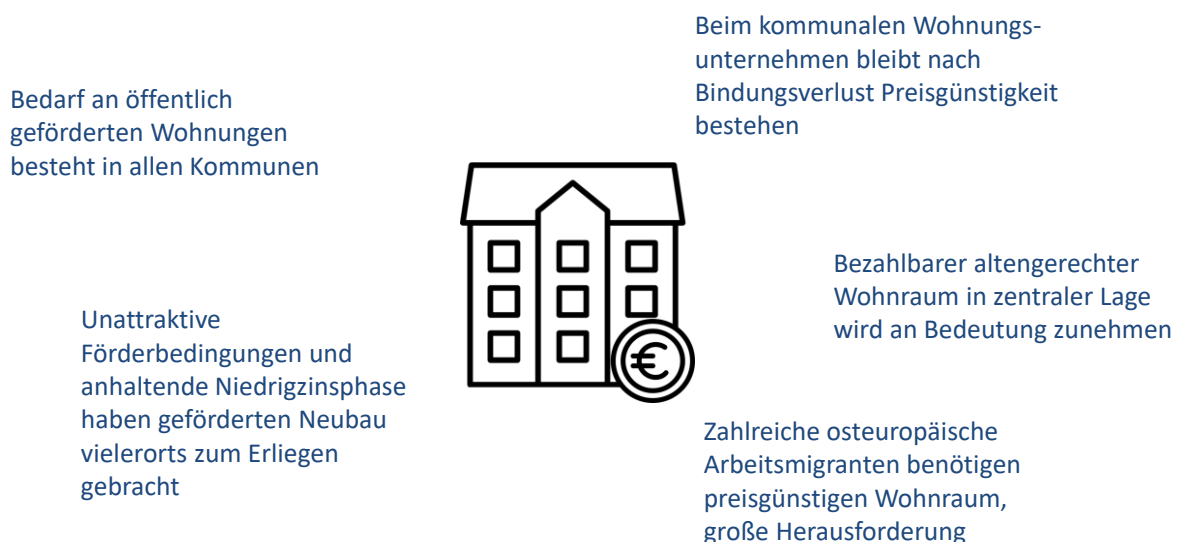
Die Prognose des preisgebundenen Wohnraums zeigt, dass der Bestand künftig weiter zurückgehen wird, nach derzeitigen Hochrechnungen der NBank auf insgesamt 123 Wohnungen im Jahr 2040. Die meisten dieser Wohnungen werden dann in der Kreisstadt (40 WE) und in Saterland (34 WE) zu finden sein, in Bösel, Friesoythe und Lindern wird es jeweils noch gut 10 gebundene Wohnungen geben. 53 der 123 Wohnungen sind Bestände der Wohnungsbaugesellschaft, die auch nach Bindungsende bezahlbar bleiben werden, bei den übrigen Wohnungen ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Heranführen an das Marktmietenniveau zu erwarten.

Der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen ist aus Sicht der befragten Wohnungsmarktexterten unbestritten hoch, die Nachfrage übersteigt das Angebot in allen Wohnungsgrößenklassen. Den Experten zufolge besteht in jeder kreisangehörigen Kommune ein Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen. Vorzugsweise fehlen kleine Wohnungen für die Versorgung von Singles und Paaren.

Aus Sicht der Kommunen fehlen vorzugsweise folgende preisgebundene oder preisgünstige Wohnungen:

- Singlewohnungen,
- barrierefreier Wohnraum, auch mit altengerechter Wohnungsausstattung,
- mittelgroße Wohnungen für Paare und Familien mit Kindern,
- zeitgemäße Unterkünfte sowie flächensparsam geschnittene Wohnungen für Singles, Paare und Familien, die im Niedriglohnsektor in den Großschlachtereien und Großlagern tätig sind, gerne auch als Werkwohnungen der ansässigen Betriebe, konzentriert auf die Kommunen solchen Betrieben (in Cappel, Cloppenburg, Emstek, Essen, Friesoythe und Garrel).
- Wohnen mit Assistenz und Mikroappartements in der Kreisstadt.

Abbildung 15: Experteneinschätzung zum Markt für preisgebundenen Wohnraum



InWIS 2024, eigene Darstellung

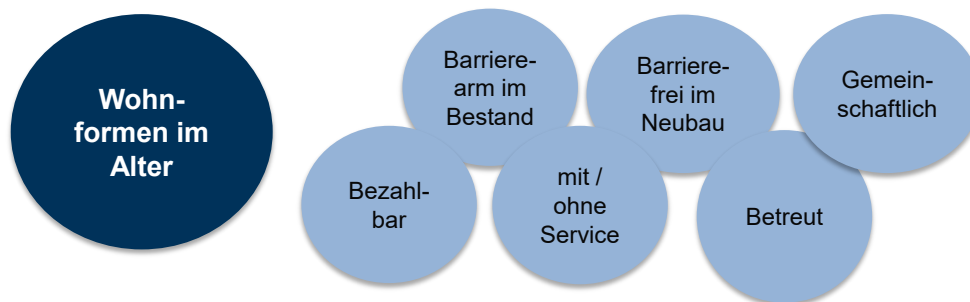
5.2. Wohnen im Alter

Das altengerechte Wohnen ist bundesweit ein Markt mit steigender Nachfrage. Die immer größer werdende Gruppe der Älteren weist dabei besondere Ansprüche an den Wohnraum auf: So kann ein barrierefreier und altengerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis in das hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Altengerechter Wohnraum kann sich über das gesamte Wohnungsangebot erstrecken, von der geförderten Mietwohnung über Betreutes Wohnen bis zum barrierefreien Eigenheim. Auch im Landkreis Cloppenburg ist die Alterung der Gesellschaft bereits spürbar und wird infolge des zu erwartenden Anstiegs an Seniorenhaushalten noch eine sehr große Bedeutung für eine hinreichende Wohnraumversorgung erfahren.

Barrierefreie und mit Einschränkungen auch barrierearme Wohnungen zählen gemeinhin zu den Wohnformen im Alter, da sie für den Erhalt der Selbstständigkeit bis ins hohe Alter essenziell sind. Aber die Band-

breite der Wohnformen im Alter ist noch viel breiter. Einen bundesweit starken Zuwachs haben Angebote des betreuten Wohnens erfahren (mancherorts auch Service-Wohnen genannt), die sich neben einer barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnung durch Dienstleistungsangebote (z.B. Pflege der Grünanlagen, Winterdienst, Hausflurreinigung) auszeichnen und einen 24-Stunden-Notruf oder auch eine Bezugsperson im Haus anbieten, die über eine Servicepauschale abgegolten wird und durch weitere optional buchbare Leistungen erweitert werden kann. Auch das heimverbundene Wohnen existiert mittlerweile in vielen bundesdeutschen Städten. Angegliedert an ein Pflegeheim, leben die Bewohner hier weitestgehend eigenständig, jedoch mit der Sicherheit, dass bei Unterstützungsbedarf die Ansprechpartner und Leistungen im Pflegeheim zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels und einem zunehmenden Schwund familiärer Versorgungsnetzwerke erfahren gemeinschaftliche Wohnprojekte ein verstärktes Interesse. Dabei gibt es hinsichtlich der Ausrichtung und Zusammensetzung der Projekte ganz unterschiedliche Angebote, wie z. B. Mehrgenerationenprojekte oder ambulant betreute Demenz-WGs.

Abbildung 16: Wohnformen im Alter



InWIS 2024, eigene Darstellung

Angebotsengpässe bestehen vorzugsweise im preisgünstigen bis normalen Preissegment. Von Seniorenhaushalten wird darüber hinaus auch (bezahlbarer) barrierefreier Neubau nachgefragt, welcher vielfach notwendig ist, um im älteren Eigenheimbestand einen Generationenwechsel zu unterstützen.

In der Wohnungsmarktforschung wie auch aus Sicht der Marktexperten ist der barrierefreie Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren zu fördern. Heutzutage sind ältere Haushalte bereits zu einem früheren Zeitpunkt als noch vor einigen Jahren bereit, in eine passendere Wohnform zu wechseln. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt gilt als Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Dazu gehört aber auch, dass die Neubauwohnungen bezahlbar bleiben und in den Erwerbskosten nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen. Gleichzeitig sind Senioren ohne Eigentum und mit niedriger Rente auch auf bezahlbare und barrierefreie Mietwohnungen angewiesen. Der Bedarf besteht somit an Orten, die über wichtige Infrastrukturen wie Supermärkte, Ärzte und Apotheken und ein gewisses Freizeitangebot verfügen, also vor allem in den Mittelzentren, aber auch in den Ortskernen der übrigen Kommunen, wo noch Angebote der Grundversorgung existieren. Nachgefragt werden vor allem Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern – bei den Eigentumswohnungen oftmals mit gehobener Ausstattung, im Bereich Mietwohnungen vor allem preisgünstige Mietwohnungen. Ebenfalls eine gute Nachfrage erfährt das betreute Wohnen. Hier ist durch eine steigende Nachfrage im Zuge der zunehmenden Alterung der Gesellschaft zu erwarten. Ein Mangel besteht auch hier bei bezahlbaren Angeboten.

Aus vielen Kommunen des Landkreises wird berichtet, dass der Teilmarkt der Wohnformen im Alter ein Selbstläufer sei. Viele Privatinvestoren wurden geeignete Grundstücke in infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnlagen suchen und akquirieren. Das neu geschaffene Angebot würde aber mitunter nicht ausreichend, um einen riesigen Bedarf zu decken. Vielfach tun sich Investoren mit Anbietern aus der Altenhilfe zusammen, um ein betreutes Wohnen zu realisieren. Ein Hemmnis aus Sicht der Kommunen besteht jedoch darin, dass kein geförderter Neubau von altengerechten Wohnungen betrieben wird, gleichwohl der Bedarf besteht.

Neben dem Neubau spielt die altengerechte Wohnraumanpassung im Bestand eine mindestens ebenso bedeutsame Rolle, denn rd. jeder fünfte ältere Haushalt möchte in seiner jetzigen Wohnung alt werden, wenn diese seinen spezifischen Bedürfnissen im Alter angepasst würde, so die Ergebnisse einer bundesweiten Befragung bei Seniorenhaushalten.²³ Hinzu kommen noch diejenigen Senior:innen, bei denen unerwartet eine gesundheitliche Einschränkung auftritt, die sie zu einer Wohnraumanpassung verleitet, um einen Wechsel in ein betreutes Wohnen zu vermeiden. Das Land Niedersachsen fördert im Landkreis Cloppenburg gemeinsam mit dem Landkreis den sogenannten Senioren- und Pflegestützpunkt, der in der Kreisstadt angesiedelt ist. Er bietet ein neutrales und kostenfreies Beratungsangebot zu den Themen „Älter werden und Pflege“. Eine ehrenamtlich organisierte und geschulte Wohnberatung leistet Pionierarbeit: Sie führt bei Interessierten eine Erstberatung in Form eines Hausbesuches durch und hilft, Gefahrenquellen zu erkennen und Barrieren in der Wohnung zu beseitigen, schlägt Ausstattungsänderungen vor und klärt über Hilfsmittel und Finanzierungsmöglichkeiten auf. Ihrer Erfahrung nach gehören zumeist höheraltrige Menschen zu ihrem Kundenkreis.

Zusammenfassung zu den thematischen Vertiefungen

Soziale Wohnraumversorgung

- Ungefähr jeder fünfte Haushalt im Landkreis ist auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Denn er ist als einkommensschwach einzustufen: Er ist entweder Transferleistungsbezieher oder aber berufstätig, aber minderverdienend.
- Der Anteil der Beschäftigten im Niedriglohnbereich ist im Landkreis um rd. 50 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt. Dieser Wert ist maßgeblich auf das Angebot an geringqualifizierten Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft (Erntehelfer u.ä.), in der Fleischverarbeitung (Schlachthelfer u.ä.) und in der Logistik /Lagerei (Lagerist u.ä.) zurückzuführen, also in Wirtschaftszweigen, die im Landkreis besonders ausgeprägt sind. Dort, wo entsprechende Betriebe angesiedelt sind – in Cappeln, Cloppenburg, Emstek, Essen, Friesoythe und Garrel –, ist die einkommensschwache Nachfrage höher einzustufen als in anderen Kommunen vergleichbarer Größe.
- Es gibt regionale Unterschiede im Umfang der einkommensschwachen Haushalte: Zum Beispiel ist in der Kreisstadt ein höherer Anteil an privaten Haushalten als im Kreisdurchschnitt als einkommensschwach einzustufen als in Lönningen mit dem geringsten Anteil.
- Preisgebundener Wohnraum fehlt nach Einschätzung von Marktexperten in jeder kreisangehörigen Kommune. Das Angebot ist vor allem bei Singlewohnungen viel zu gering. Es fehlen aber auch andere Wohnungsgrößen – für Paare und Familien – sowie barrierearmer oder -freier Wohnraum, letzterer vor allem in der Kreisstadt. Von dort wird auch ein spezifischer Bedarf an Mikroappartements mit 30-40 m² Wohnfläche artikuliert, der sich besonders für die Versorgung von Auszubildenden und Niedrigeinkommensbezieher:innen eignet.
- Dort, wo ein großes Arbeitsplatzangebot im Niedriglohnsektor vorhanden ist (s.o.), fehlt es an bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnungen und Unterkünften für Arbeitsmigrant:innen. Allerdings haben erste Betriebe die Initiative ergriffen und Werkswohnungsbau für diese Zielgruppe betrieben. Auch die wohnliche Situation von Saisonarbeitskräften ist mittlerweile zufriedenstellend. Die Herausforderung besteht in der Versorgung von insbesondere osteuropäischen Arbeitsmigrant:innen in Schlachtbetrieben und Großlagern.
- Die Angebotsengpässe gehen einher mit einem in den vergangenen Jahren stark abgeschmolzen Bestand an preisgebundenen Wohnungen. Sie umfassen kreisweit nur noch 200 Wohneinheiten, darunter ein

²³ Vgl. InWIS und Analyse & Konzepte 2018: Wohntrends 2035. Bochum/Hamburg.

Drittel in der Kreisstadt. Auch wenn nicht alle Wohnungen, bei denen die Preisbindung entfiel, zugleich so teuer werden, dass sie für Einkommensschwache nicht mehr erschwinglich sind, entfällt mit dem Auslaufen der Wohnungsbindungen der sichere Zugang zu preisgünstigen Wohnungen. Die Versorgung am freifinanzierten Markt ist eine schwierige Alternative, denn viele Nachfragegruppen begegnen dort Zugangsproblemen durch ein fehlendes Angebot insbesondere an kleinen Wohnungen und an Wohnungen mit dem Ausstattungsmerkmal Barrierefreiheit.

- Es ist eine zunehmende Anspannung in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte zu erkennen, darauf haben die Marktakteure hingewiesen. Durch die Anmietung von Wohnraum durch die Kommunen zur Versorgung von Flüchtlingen, flankiert durch die Bindungsverluste und steigende Wiedervermietungsmieten im freifinanzierten Wohnungsbestand, hat sich das preisgünstige Wohnungsangebot erheblich verknappt.
- Zudem wird preisgünstiges Bauen aufgrund steigender Baukosten und Baulandpreise immer schwieriger realisierbar. Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen bietet nicht genug Attraktivität, als dass der geförderte Wohnungsneubau im Landkreis Cloppenburg an Fahrt aufnehmen würde. In den vergangenen Jahren wurden lediglich 41 neue Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung errichtet. Die Kommunen berichten, dass es nicht an Investoren oder Baugrundstücken mangeln würde, sondern daran, dass die Bauvorhaben nicht wirtschaftlich errichtet werden können. Die kommunale Wohnungsgesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH konzentriert sich als Unternehmen geringer Größe auf die Bestandsmodernisierung, auch mit öffentlichen Mitteln, und ergänzt diesen hin und wieder durch Neubauten, mitunter auch mit neuen Preisbindungen.

Wohnen im Alter

- Obwohl in den meisten Kommunen Angebote des betreuten Wohnens für ältere Haushalte realisiert wurden, ist der Bedarf mitunter noch groß.
- Leider wurde bislang kein betreutes Wohnen mit öffentlicher Förderung geschaffen oder geplant. Daher ist eine Angebotslücke entstanden, gleichwohl Bedarf vorhanden ist.
- Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum ist vielfältig. Neben dem betreuten Wohnen ist ein Angebot an barrierefreien Neubauwohnungen ohne integrierte Betreuung für jüngere Ältere eine wichtige Voraussetzung und Anstoß für einen Wohnungswechsel, wenn das Eigenheim zu groß geworden ist. Wichtig ist die Wohnlage, die zentral sein und über eine hinreichende Infrastruktur verfügen sollte.
- Neben dem Neubau spielt die Wohnraumanpassung eine sehr wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung Älterer, denn der Bestand nimmt einen wesentlich größeren Umfang ein als der Neubau. Jeder fünfte ältere Haushalt möchte, dass seine jetzige Wohnung altersgerecht angepasst wird, um dort länger wohnen bleiben zu können.
- Das Land Niedersachsen fördert im Landkreis gemeinsam mit diesem den sogenannten Senioren- und Pflegestützpunkt, der eine Wohnberatung in Form einer Erstberatung mit Hausbesuch für interessierte Haushalte bietet.

6. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

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

6.1. Bevölkerungsprognose

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

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

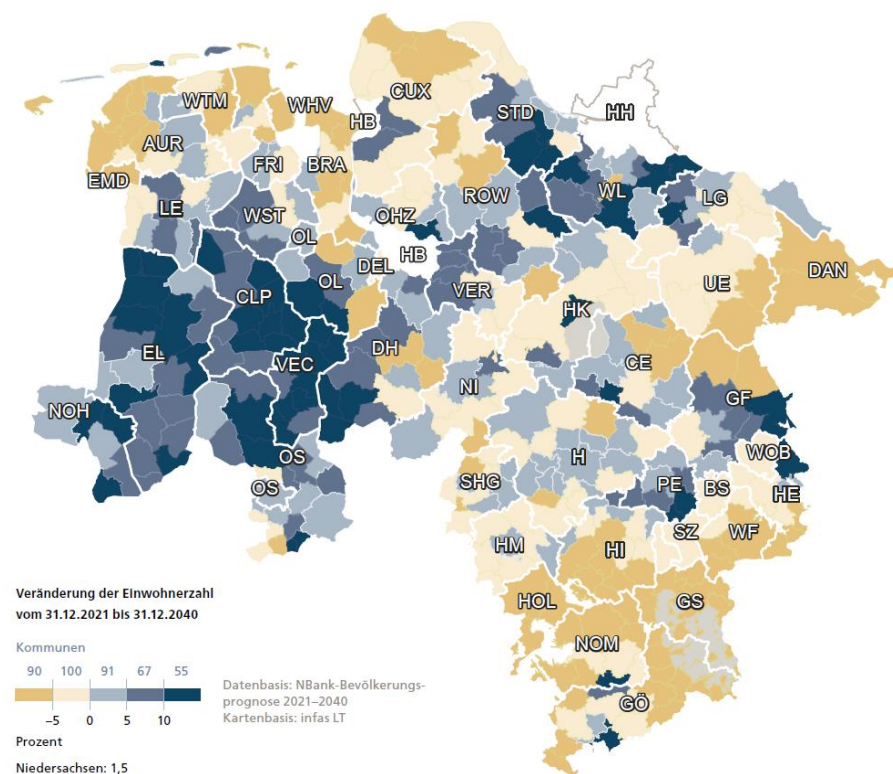
Grundlage der vorliegenden Analyse bildet die Bevölkerungsvorausberechnung der NBank.²⁴ Diese wird regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben. Das Basisjahr der aktuellen Prognose ist das Jahr 2021. Da die NBank ihre Prognosedaten in hinreichender Detailschärfe und gemeindescharf für alle Gebietskörperschaften in Niedersachsen für die Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten zur Verfügung stellt und empfiehlt, sowie aus Gründen des hohen Zeit- und Arbeitsaufwandes für die Erstellung eigener Prognosen für den Kreis Cloppenburg und seine kreisangehörigen Gemeinden wurde die NBank-Prognose präferiert.

Die zugrunde liegenden Bevölkerungsdaten stammen vom Landesamt für Statistik Niedersachsen. Bei dieser Prognose wurde die sogenannte Komponentenmethode angewandt. Hierbei werden die Geburten- und Sterberaten sowie die Wanderungssalden geschlechterspezifisch und jahrgangsweise fortgeschrieben.

Die NBank prognostiziert, dass die Bevölkerung in Niedersachsen bis zum Jahr 2030 um weitere 242.000 Personen (1,5 %) anwachsen wird, um danach in einen Trend der Schrumpfung überzugehen und sich im Jahr 2040 mit 8,151 Mio. wieder Einwohnerzahlen von 2022/23 zu erreichen. Die demografische Entwicklung wird regional höchst unterschiedlich verlaufen, so die NBank, zukünftig ist von einem Nebeneinander von schrumpfenden und wachsenden Kreisen und Kommunen auszugehen. Für die strukturschwächeren Regionen Niedersachsens – Südniedersachsen, das Wendland, die Küstenregion, den Harz usw. – werden fortgesetzte Bevölkerungsrückgänge prognostiziert. Ganz im Gegensatz dazu die Wachstumsregionen im Südwesten mit den Landkreisen Emsland, Cloppenburg, Osnabrück, Vechta und Grafschaft Bentheim (und angrenzenden Kommunen) sowie rund um Hamburg, Bremen, Hannover und Wolfsburg/Braunschweig.

²⁴ Die Prognose wurde von der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH für die NBank erstellt; im Folgenden wird von NBank-Prognose gesprochen

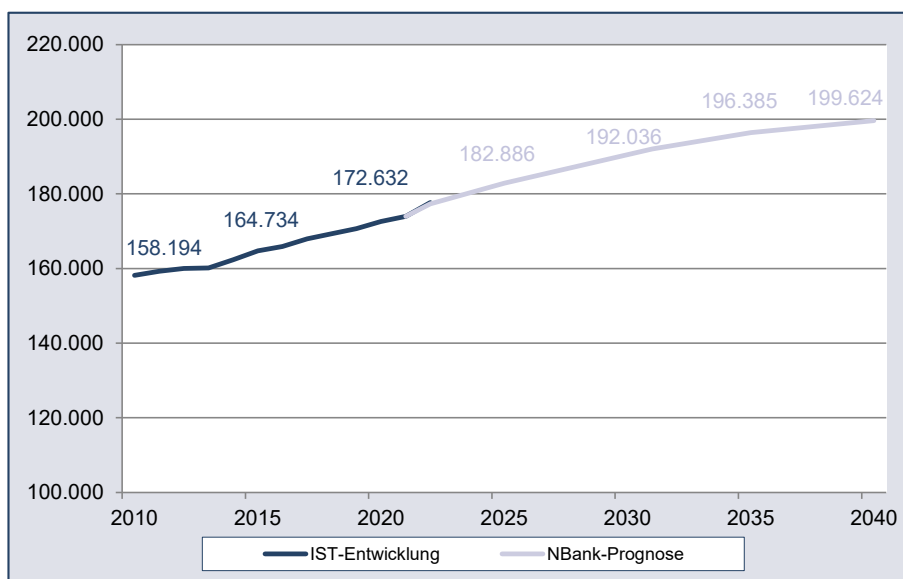
Abbildung 17: Entwicklung der Bevölkerung in Niedersachsen 2021 bis 2040



Quelle: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2023

Für den Landkreis Cloppenburg geht die Bevölkerungsprognose der NBank von einem sich bis 2040 fortsetzenden, hohen Wachstum um rd. 15 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 2021 aus. Im Jahr 2040 würden rd. 199.600 Personen im Landkreis Cloppenburg wohnen, verglichen mit rd. 174.000 Ende 2021. Übersetzt bedeutet dies, dass die Bevölkerung in der Größenordnung der Stadt Friesoythe wachsen würde, sofern die Annahmen der Prognose eintreffen.

Abbildung 18: NBank-Prognose 2021 bis 2040 ggü. der Ist-Entwicklung 2010 bis 2022 des Landkreises Cloppenburg



InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung; Hinweis: Auf Grund der Berechnung der Prognose vor der Veröffentlichung der Zahlen für 2022, besteht eine Abweichung des Prognosewertes vom Ist-Wertes in 2022.

Wechselt man von der Kreis- auf die kommunale Ebene, so zeigen die Prognoseergebnisse in allen Kommunen weiteres Bevölkerungswachstum an – allerdings mit räumlichen Unterschieden:

- Die Mitte und der Osten des Kreises werden voraussichtlich am stärksten wachsen (+ 21 %),
- gefolgt von der Kreisstadt (+ 17 %)
- dem Westen (+ 13 %) und
- dem Norden (+ 9 %).

Tabelle 9: Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2040

Einheitsgemeinde	Einwohnerstand 2021	Prognose 2040	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2021-2040
Barßel	13.301	14.312	+7,6%
Bösel	8.550	11.259	+31,7%
Cappeln (Oldenburg)	7.358	9.472	+28,7%
Cloppenburg, Stadt	36.183	42.282	+16,9%
Emstek	12.351	14.232	+15,2%
Essen (Oldenburg)	9.062	9.709	+7,1%
Friesoythe, Stadt	22.612	24.278	+7,4%
Garrel	15.428	17.984	+16,6%
Lastrup	7.315	8.405	+14,9%
Lindern (Oldenburg)	4.948	5.402	+9,2%
Löningen, Stadt	13.592	14.830	+9,1%
Molbergen	9.201	11.560	+25,6%
Saterland	14.079	15.897	+12,9%
LK Cloppenburg	173.980	199.624	+14,7%

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Für die künftige Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums in den Kommunen des Landkreises ist jedoch nicht nur die absolute Veränderung der Einwohnerzahl von Bedeutung, sondern insbesondere die künftige Zusammensetzung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstrukturen. Im gesamten Landkreis Cloppenburg wird sich den Vorausberechnungen zufolge die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18-Jährigen um ein Fünftel vergrößern, somit auch die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum wachsen. Demgegenüber wird die Gruppe der Älteren ab 60 Jahren demografisch bedingt um ein Drittel wachsen. Ausschlaggebend für das starke Wachstum in der Gruppe der Seniorinnen und Senioren ist der Effekt, dass die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er bis 1963er Jahre demnächst ins Rentenalter hineinaltern. Dieser Effekt ist bereits bundesweit zu beobachten. Im Landkreis werden sich insbesondere Bösel, Cappeln, Emstek und Garrel darauf einstellen müssen, dass sie den vielbesprochenen demografischen Wandel im Hinblick auf den Trend „Wir werden älter“ in den kommenden 20 Jahren nachholen werden – hier wächst die besagte Altersgruppe um über die Hälfte an.

Tabelle 10: Entwicklung der unter 18-Jährigen und über 60-Jährigen in den Kommunen 2021 bis 2040

Einheitsgemeinde	Entwicklung der unter 18-Jährigen (2021-2040)	Entwicklung der über 60-Jährigen (2021-2040)
Barßel	16,7%	18,7%
Bösel	38,1%	59,6%
Cappeln (Oldenburg)	22,0%	50,6%
Cloppenburg, Stadt	28,7%	30,8%
Emstek	26,0%	53,7%
Essen (Oldenburg)	23,6%	44,6%
Friesoythe, Stadt	17,6%	27,5%
Garrel	14,6%	59,4%
Lastrup	17,5%	28,7%
Lindern (Oldenburg)	11,1%	37,6%
Löningen, Stadt	22,7%	15,2%
Molbergen	24,5%	36,2%
Saterland	16,4%	28,2%
LK Cloppenburg	22,3%	34,4%

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

6.2. Wohnungsbedarfsprognose

Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose sind die Prognoserechnungen der NBank, die auf den Ergebnissen der bereits vorgestellten Bevölkerungsprognose beruhen. Das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose muss stets als Produkt der getroffenen Annahmen verstanden werden. Annahmen und Ergebnisse sollten im weiteren Zeitverlauf mit den tatsächlichen demografischen Entwicklungen und der Bautätigkeit rückgekoppelt werden (Monitoring). Der Prognosezeitraum des Wohnungsbedarfs erstreckt sich ebenso wie die Bevölkerungsprognose über die Jahre 2021 bis 2040, das Basisjahr ist demnach 2021.

Haushaltsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, betrachtet die NBank auch die künftige Haushaltsentwicklung. In Niedersachsen und im Landkreis wird die zukünftige Entwicklung der Privathaushalte – entsprechend der dargestellten Haushaltsprognose – durch den Trend einer Zunahme der mittleren Haushaltsgröße charakterisiert. Er ist vor allem durch die altersstrukturelle Entwicklung geprägt. Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2040 berücksichtigt die NBank zudem die Entwicklung folgender Faktoren: Personen mit Nebenwohnsitz und Personen in Anstalten und Senioren-Pflegeheimen. Zur Prognose der Zahl der Haushalte nutzt die NBank das Haushaltsquotenmitgliederverfahren.²⁵

Bis zum Jahr 2040 wird die Wohnungsnachfrage im Kreisgebiet um rund 10.000 Haushalte ansteigen. Für sie ist zusätzlicher Wohnraum zu schaffen. In der Differenzierung nach Kommunen ergibt sich folgendes Bild:

- Eine weiterhin wachsende Wohnungsnachfrage in allen Kommunen,
- ein besonders starker Anstieg von 24 bis 31 % in Bösel, Cappeln und Molbergen,
- ein moderater Anstieg von rd. 8 bis 9 % in Barßel, Essen (Oldenburg), Friesoythe und Löningen,
- ein mittelstarkes Wachstum in den übrigen Kommunen.

²⁵ Eine ausführliche Beschreibung der Methodik findet sich in: NBank (2021): Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Langfassung

Tabelle 11: Entwicklung der Haushalte im Prognosezeitraum 2021 bis 2040

Einheitsgemeinde	Haushalte 2021 (Prognose)	Haushalte 2040 (Prognose)	Entwicklung der Haushalte
Barßel	5.565	6.012	+8,0%
Bösel	2.846	3.728	+31,0%
Cappeln (Oldenburg)	2.430	3.014	+24,0%
Cloppenburg, Stadt	15.160	17.547	+15,7%
Emstek	4.392	5.184	+18,0%
Essen (Oldenburg)	3.336	3.635	+8,9%
Friesoythe, Stadt	8.474	9.219	+8,8%
Garrel	5.417	6.443	+18,9%
Lastrup	2.578	2.985	+15,8%
Lindern (Oldenburg)	1.792	1.986	+10,8%
Löningen, Stadt	5.608	6.136	+9,4%
Molbergen	2.832	3.560	+25,7%
Saterland	5.540	6.256	+12,9%
LK Cloppenburg	65.973	75.705	+14,8%

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

In der Zusammensetzung der Haushalte nach Haushaltstypen ist zu erwarten, dass

- Familien auch zukünftig die größte Zielgruppe im Kreisgebiet sein wird,
- in mindestens 42 % der Haushalte Kinder leben werden,
- jeweils ein Fünftel Paare ohne Kind oder Singles sein werden,
- jeder 8te Haushalt ein alleinlebender Singlehaushalt sein dürfte und
- die älteren Singlehaushalte diejenige Nachfragegruppe sein dürften, die um fast die Hälfte anwachsen werden (+ 47 %).

Die Differenzierung der Haushaltsentwicklung nach verschiedenen Zielgruppen ermöglicht es, zukünftige Wohnungsbedarfe abzuleiten (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 19: Haushaltsprognose und zielgruppenspezifische Wohnungsbedarfe

- 

Stabile bis leicht rückläufige Entwicklung bei Singles: Qualitativer Bedarf an Kleinwohnungen (bis 80 m²) v.a. im unteren und mittleren Preissegment decken
- 

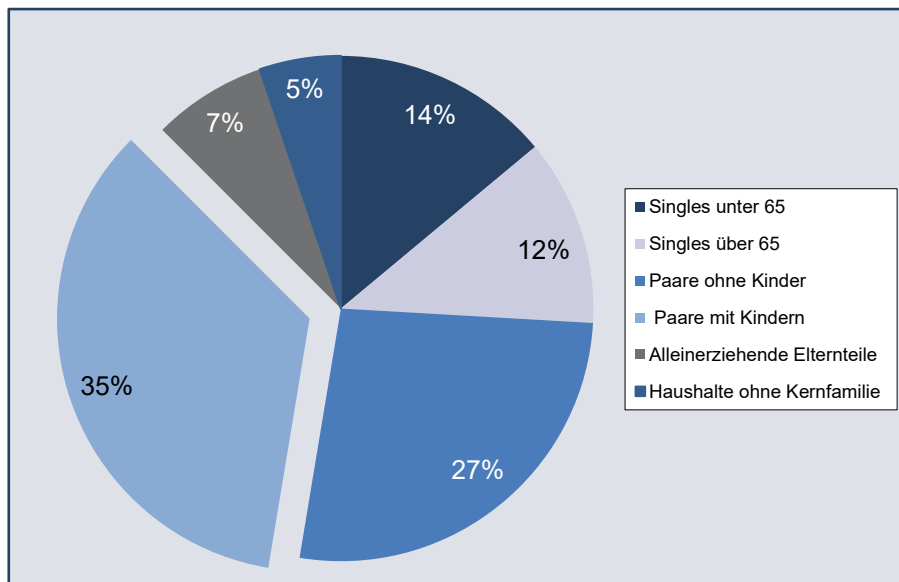
Enormer Anstieg des Bedarfs: Es werden Wohnformen im Alter, insbesondere altengerechte Singlewohnungen (60-80 m²) im unteren bis mittleren Preissegment benötigt
- 

Steigender Bedarf von Paaren: Ausweitung des Angebotes mit dem Fokus auf das untere bis mittelpreisige Segment und Wohnungsgrößen bis 80 m²
- 

Steigende Anzahl an Familien als größte Haushaltsgruppe bedarf der Ausweitung der familiengerechten Wohnformen: Eine Angebotsausweitung bei der am stärksten nachgefragten Wohnform, dem Eigenheim, ist durch größere und preisgünstige Geschosswohnungen zu flankieren
- 

Steigende Anzahl der vglw. kleinen Haushaltsgruppe der Alleinerziehenden: Ausweitung des Bedarfs an preisgünstigen Geschosswohnungen bis 75 m² anzuraten

InWIS 2024, Datenquelle: NBank

Abbildung 20: Prognostizierte Zusammensetzung der Haushalte im Jahr 2040


InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung;

Tabelle 12: Entwicklung der Zielgruppen am Wohnungsmarkt 2021 bis 2040

Einheitsgemeinde	Einpersonenhaushalte		Paare ohne Kind(er)	Paare mit Kind(ern)	Allein-erziehende Elternteile	Haushalte ohne Kernfamilien
	unter 65 Jahren	Über 65 Jahren				
Barßel	- 9%	34%	9%	5%	13%	18%
Bösel	11%	74%	32%	28%	42%	41%
Cappeln (Oldenburg)	12%	61%	29%	17%	28%	41%
Cloppenburg, Stadt	1%	44%	14%	16%	20%	24%
Emstek	-8%	73%	22%	12%	20%	27%
Essen (Oldenburg)	-17%	64%	11%	6%	14%	10%
Friesoythe, Stadt	-11%	45%	8%	6%	13%	17%
Garrel	-3%	83%	24%	11%	19%	30%
Lastrup	0%	41%	15%	13%	21%	27%
Lindern (Oldenburg)	-10%	54%	11%	8%	17%	17%
Löningen, Stadt	-6%	30%	5%	10%	16%	24%
Molbergen	16%	44%	28%	23%	30%	30%
Saterland	-3%	40%	13%	10%	17%	22%
LK Cloppenburg	-3%	47%	15%	12%	19%	24%

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Der Wohnungsbedarf bis 2040

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

Folgt man der Prognose der NBank, wird bis 2040 für den Landkreis ein Bedarf von 4.640 zusätzlichen **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** errechnet. Dieser umfasst vorzugsweise Mietwohnungen, aber auch Eigentumswohnungen. Der jährliche Neubaubedarf ist zu Beginn des Prognosezeitraumes höher als gegen Ende. Während in den letzten Jahren das Neubauniveau bei Ø 418 Wohnungen pro Jahr lag, unterschreiten die prognostizierten Fertigstellungsbedarfe (228 bis 259 WE p.a.) das bisherige Niveau erheblich. Ob die geringeren Bedarfe tatsächlich bedarfsgerecht sein werden, wird sich in den kommenden Jahren zeigen. Aus gutachterlicher Sicht ist zu berücksichtigen, dass die Bautätigkeit aufgrund der schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen in den Jahren 2023 bis 2026 deutlich geringer als in den Vorjahren ausfallen wird und den Wohnungsbedarf nicht decken können. Dadurch wird sich voraussichtlich ein Nachholbedarf aufbauen, der den Neubaubedarf möglicherweise nach oben treiben wird.

Die Höhe des prognostizierten Neubaubedarfs ist je nach Gemeinde sehr unterschiedlich und schwankt zwischen 83 Wohnungen in Lindern (Oldenburg) und 1.634 Wohnungen in der Kreisstadt. Bei der Bedarfsentwicklung sind folgende regionalen Unterschiede zu beachten:

- 35 % d. Bedarfs entfällt auf Kreisstadt,
- 21 % auf den Norden,
- 15 % auf den Westen und

- 28 % auf die Mitte / den Osten.

Tabelle 13: Prognostizierte Neubaubedarfe bis 2040 und durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre in Mehrfamilienhäusern

Einheitsgemeinde	Neubaubedarf MFH 2021 bis 2040 (jeweils 31.12. d. Jahres)	Neubaubedarf MFH p.a. 2021 bis 2031	Neubaubedarf MFH p.a. 2032 bis 2040	Ø p.a. Baufertigstellungen 2017-2022
Barßel	252	14	12	24
Bösel	286	14	15	17
Cappeln (Oldenburg)	190	10	10	34
Cloppenburg, Stadt	1.634	94	77	183
Emstek	286	15	15	23
Essen (Oldenburg)	165	9	9	7
Friesoythe, Stadt	416	24	20	44
Garrel	380	20	20	20
Lastrup	145	8	7	15
Lindern (Oldenburg)	83	5	4	7
Löningen, Stadt	316	19	14	22
Molbergen	192	10	10	9
Saterland	312	18	15	13
LK Cloppenburg	4.640	259	228	418

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Der **Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern** in den Kommunen des Landkreises liegt mit 6.036 Wohnungen bis 2040 höher als der im Segment der Mehrfamilienhäuser. Die Prognose geht dabei von Bedarfen in Höhe von mindestens 133 Wohnungen in Lindern (Oldenburg) bis 1.047 Wohnungen in der Kreisstadt aus. Der Prognose nach kann die mittlere Bautätigkeit der vergangenen 5 Jahre halbiert werden und würde dennoch bedarfsgerecht sein.

Bei der Bedarfsentwicklung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind folgende regionalen Unterschiede zu beachten:

- 17 % d. Bedarfs entfällt auf Kreisstadt,
- 20 % auf den Norden,
- 15 % auf den Westen und
- 48 % auf die Mitte / den Osten.

Tabelle 14: Prognostizierte Neubaubedarfe bis 2040 und durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre in Ein-/Zweifamilienhäusern

Einheitsgemeinde	Neubaubedarf EZFH 2021 bis 2040 (jeweils 31.12. d. Jahres)	Neubaubedarf EZFH p.a. 2021 bis 2031	Neubaubedarf EZFH p.a. 2032 bis 2040	Ø p.a. Baufertigstellungen 2017-2022
Barßel	265	24	3	99
Bösel	664	40	29	57
Cappeln (Oldenburg)	432	27	18	29
Cloppenburg, Stadt	1.047	74	34	83
Emstek	555	37	20	60
Essen (Oldenburg)	166	13	4	25
Friesoythe, Stadt	435	37	7	108
Garrel	700	45	28	66
Lastrup	292	22	9	41
Lindern (Oldenburg)	133	12	1	21
Löningen, Stadt	297	26	4	42
Molbergen	572	37	23	46
Saterland	482	37	12	86
LK Cloppenburg	6.036	430	193	764

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Aufgrund der Prognoseunsicherheiten, insbesondere mit Blick auf die Abschätzung des Einflusses zukünftiger Außenwanderungen, und der von den Prognosezahlen abweichenden Marktbeobachtung der Kommunen ist der Kreisverwaltung und den kreisangehörigen Kommunen ein regelmäßiges Monitoring der demografischen Entwicklung und bei Bedarf eine Aktualisierung der Vorausberechnungen im Falle einer größeren Abweichung zwischen Prognose und tatsächlichem Trend anzuraten. Spätestens anlässlich der nächsten Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsberechnung der NBank, deren Ergebnisse für 2026 zu erwarten sind, sollte ein Abgleich der Prognosezahlen stattfinden.

6.3. Bedarf an preisgebundenem Wohnraum

Die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation bei öffentlich geförderten Wohnungen im Landkreis Cloppenburg verdeutlicht den derzeitigen Nachfrageüberhang und den daraus resultierenden Wohnungsbedarf. Bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum konkurrieren unterschiedliche Zielgruppen wie Sozialleistungsempfänger und Arbeitsmigranten um einen bereits stark abgeschmolzenen Bestand. Gleichzeitig verringern sich die Versorgungsalternativen im freifinanzierten Wohnungsbestand infolge von spürbaren Mietpreisteigerungen. Für die kommenden Jahre ist aufgrund der bundesweit gesunkenen Bautätigkeit vor allem im Eigenheimsektor mit einem Ausweichen eines relevanten Teils der Wohnungsnachfrage auf den Mietwohnungsteilmarkt zu rechnen. In der Folge ist dort mit weiteren Preisteigerungen zu rechnen. Insgesamt führt diese Entwicklung dazu, dass der freie Markt nur bedingt zur Entlastung bei der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte beitragen wird.

Die Konditionen der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen sind derzeit noch nicht hinreichend attraktiv, um außerhalb der Kreisstadt zu nennenswerten Investitionen in den geförderten Wohnungsbau anzuregen. Dabei sind ein Wohnungsneubau in Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen und die Rückführung von Bindungen oder der Erwerb von neuen Bindungen im Bestand erstrebenswert, um die Versorgungslücke wieder zu verringern. Es darf auch nicht vergessen werden, dass der Wohnungsneubau die Chance bietet, dringend benötigten barrierefreien und -armen Wohnraum für ältere Haushalte und moderne Wohnqualitäten zu schaffen.

In der folgenden Tabelle sind die rechnerischen Mehrbedarfe an preisgünstigen Wohnraum im Prognosezeitraum 2021 bis 2040 aufgeführt. In diese Vorausschätzung des quantitativen Bedarfs fließen folgende Komponenten mit ein:

- Der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen zum Prognosestart im Jahr 2021 errechnet sich durch die Multiplikation des Nachholbedarfs am Gesamtmarkt (Prognose der NBank) mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte (in 2 Varianten) in den einzelnen Kommunen.
- Beim Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte (in 2 Varianten) an allen privaten Haushalten in den jeweiligen Kommunen des Landkreises Cloppenburg bis 2040 konstant bleibt. Aufgrund der sehr positiven Haushaltsentwicklung in allen Kommunen ist es die Komponente, die den größten Wohnraumbedarf erzeugt.
- Der Wohnbedarf von Flüchtlingen, die aufgrund vorliegender Wohnortzuweisungen mit Wohnungen versorgt werden müssen, aber noch provisorisch in Unterkünften untergebracht sind, zum Stand Juni 2023.
- Eine Kompensation für zukünftige Bindungsverluste wird nicht benötigt, da die Verluste im Wesentlichen im Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft entstehen und diese damit für einkommensschwache Haushalte voraussichtlich bezahlbar bleiben.

Tabelle 15: Mehrbedarf an preisgünstigen Wohnungen im Landkreis Cloppenburg bis zum Jahr 2040

Einheits-/ Samtge- meinde	Nachholbedarf	Neubedarf	Flüchtlinge (ohne Ukrainer) (Haushalte)*	Ukrainische Flüchtlinge (Haushalte)*	Flüchtlings- zuweisung (Haushalte)**	Mehrbedarf 2021 bis 2040
Barßel	12-15	75-93	20	2		109-130
Bösel	6-8	149-184	17	1		173-210
Cappeln (Oldenburg)	5-7	88-112	19	0		113-138
Cloppenburg, Stadt	38-46	499-594	54	22		613-716
Emstek	9-12	109-141	16	0		135-169
Essen (Oldenburg)	10-13	53-65	20	2		85-99
Friesoythe, Stadt	21-25	131-161	55	16		222-256
Garrel	14-17	160-201	23	5		201-246
Lastrup	8-10	81-98	16	2		107-125
Lindern (Oldenburg)	4-5	33-41	5	7		50-58
Löningen, Stadt	10-13	76-97	19	5		110-134
Molbergen	8-10	135-164	9	3		155-186
Saterland	13-16	138-167	8	8		167-199
LK Cloppenburg	169-205	1.830-2.818	281	71	rd. 330	2.681-3.106

*InWIS 2024, Datenbasis: NBank, LK Cloppenburg, eigene Darstellung und Berechnung; * Stand Juni 2023; ** voraussichtliche Flüchtlingszuweisung im Zeitraum vom 01.10.2023 bis zum 31.03.2024 – eine Aufschlüsselung auf die Kommunen unterbleibt, da keine festen Zuteilungsquoten bestehen.*

Aufgrund der Spannbreite bei der Bestimmung des Umfangs einkommensschwacher Haushalte in den einzelnen kreisangehörigen Kommunen (vgl. hierzu Kap. 5.1) errechnet sich auch bei der Berechnung des Nachhol-, Neu- und Mehrbedarfs an preisgebundenen Wohnungen eine Spanne. Für den Umgang mit ihr kann folgender Ratschlag gegeben werden:

- Angesichts anzunehmender weiterer Preissteigerungen im freifinanzierten Mietwohnungsbestand, steigender Energiekosten und zunehmender Altersarmut, auf die bereits bundesdeutsche Sozialverbände bereits hingewiesen haben, ist den kreisangehörigen Kommunen aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen, den wachsenden Herausforderungen in der Versorgung Einkommensschwacher dadurch Rechnung zu tragen, dass sich Kommunen mit einem höheren Anteil an osteuropäischen Arbeitsmigranten an den höheren Bedarfen und die übrigen an den geringeren Bedarfen orientieren.

Im Ergebnis zeigen sich folgende Bedarfsentwicklungen:

- Kreisweit wird der Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen auf rd. 2.700 bis 3.100 Wohneinheiten prognostiziert.
- Der Mehrbedarf entsteht ausschließlich durch bestehende und zu erwartende Versorgungsengpässe bei den einkommensschwachen Haushalten.
- Pro Jahr werden 140 bis 160 zusätzliche Preis- und Belegungsbindungen benötigt.
- In Essen (Oldenburg) und Lindern (Oldenburg) ist mit nur zweistelligen Bedarfsentwicklungen zu rechnen.
- Die Bedarfe sind so hoch, dass sie nicht ausschließlich im öffentlich geförderten Neubau gedeckt werden können.
- Der Erwerb von Bindungen im Bestand ist als Alternative zum preisgebundenen Neubau zu sehen und zu denken.

Der Großteil der einkommensschwachen Haushalte sind Kleinhaushalte mit ein bis zwei Mitgliedern. Es fehlen also vor allem kleine preisgebundene Wohnungen, vorzugsweise in der Kreisstadt. Daher sollte ein Fokus bei Wohnungsgrößen bis 50 m² liegen, gefolgt von Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche für Zweipersonenhaushalte. Sie fehlen auch für die zahlreichen osteuropäischen Arbeitsmigranten, die auf der Suche nach neuen Erwerbsperspektiven in den Landkreis zuwandern. Aus Sicht der befragten Marktakteure besteht in der Versorgung dieser Zielgruppe eine große Herausforderung, da bei ihnen vielfältige Erschwernisse bestehen, wobei geringe und z.T. unregelmäßige Einkünfte und Sprachbarrieren die bedeutsamsten darstellen dürften. Mit Blick auf den zu erwartenden demografischen Wandel wird voraussichtlich eine weitere Zielgruppe in den Fokus rücken: Es handelt sich um Seniorenhaushalte, für die im zunehmenden Maße barrierefreie, altengerechte Ausstattungen und Wohnlage mit guter infrastruktureller Versorgung benötigt werden. Zusätzlich konzentriert sich vor allem auf die Kreisstadt und die wachstumsstarken Kommunen eine Nachfrage nach größeren Wohnungen durch einkommensschwache Familien und Mehrpersonenhaushalte, die vom Umfang her jedoch deutlich geringer ist als die der kleineren Haushalte einzuschätzen ist.

Zusammenfassung der Entwicklungstrends und der Bedarfsvorausschätzungen

- Bis zum Jahr 2040 wird die Einwohnerzahl im Landkreis Cloppenburg gemäß der aktuellen Prognose der NBank um 15 Prozent auf knapp 200.000 Personen zunehmen. Dies wird jedoch nicht für alle Kommunen gleichermaßen zutreffen: Der stärkste Zuwachs wird für die Mitte und das östliche Kreisgebiet vorausberechnet, gefolgt von der Kreisstadt. Unterdurchschnittliche Zuwächse werden für das westliche und das nördliche Kreisgebiet prognostiziert. Ein Abgleich mit der vergangenen Entwicklung im Landkreis zeigt, dass die Kommunen, die in den vergangenen Jahren vorzugsweise aufgrund von Baugebietsausweisungen überproportional gewachsen sind, auch für die Zukunft überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse zugewiesen werden.
- Neben der Einwohnerzahl werden sich insbesondere die Altersstruktur und damit auch die Zielgruppen am Markt in allen Kommunen verändern. Alle Haushaltsformen mit Ausnahme der Singles im berufsfähigen Alter werden an Umfang zunehmen. Die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen wird um weitere 12 Prozent ansteigen, aber auch der Paare, der Alleinerziehenden und der Seniorenhaushalte. Ganz besonders wird jedoch der Anstieg der Seniorenhaushalte am Wohnungsmarkt die Nachfrage nach altengerechten oder zumindest barrierearmen Wohnformen befördern. Denn die Zielgruppe wird bis 2040 kreisweit um 3.000 Haushalte bzw. knapp 50 Prozent

anwachsen. Ganz besonders werden Bösel, Cappeln, Emstek, Essen und Garrel den demografischen Wandel „nachholen“, der sich schon vor Jahren in anderen Landesteilen vollzogen hat. In den genannten Gemeinden sind Zuwachsraten von 60 bis 83 Prozent in der Zielgruppe zu erwarten.

- Der demografische Wandel wird Konsequenzen für den Wohnungsmarkt haben, da vermehrt Ein- und Zweifamilienhäuser durch Alleinstehende und kinderlose Paare bewohnt werden und Siedlungen mit einem anstehenden Generationenwechsel zunehmen. Gleichzeitig steigt der Bedarf an altengerechtem Wohnraum mitunter immens an. Dies betrifft auch den Geschosswohnungsbau: Hier werden vor allem zentrale Lagen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung im Umfeld weiter an Bedeutung gewinnen und noch mehr Bemühungen in der Aktivierung von Flächen- oder Bestandspotenzialen in der Innenentwicklung erfordern.
- Die Wohnungsbedarfsprognose der NBank ermittelt bis 2040 für den Landkreis einen zusätzlichen Bedarf in Höhe von rd. 4.600 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rd. 6.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Neubaubedarf ist kurz- und mittelfristig hoch und nimmt im Zeitverlauf aufgrund eines sich abschwächenden Einwohnerzuwachses an Umfang ab. Die Wohnungsbedarfe sind in der Mitte und im östlichen Kreisgebiet größer als im westlichen und nördlichen Kreisgebiet. Auf die Kreisstadt entfällt rd. 1/3 der Bedarfe im Mehrfamilienhausbau und 1/6 der Bedarfe im individuellen Wohnungsbau.
- Die prognostizierten Neubaubedarfe unterschreiten in beiden Marktsegmenten das bisherige Neubaulniveau beträchtlich. Aufgrund der Prognoseunsicherheit, insbesondere hinsichtlich des Umfang zukünftiger Zuzüge nach Niedersachsen aus anderen Staaten, und der von den kurzfristig prognostizierten Wohnungsbedarfen abweichende Markteinschätzung der kreisangehörigen Kommunen ist einerseits eine Marktbeobachtung zu empfehlen, um zu prüfen, wie sich die Bedarfe weiterentwickeln und inwieweit die Prognoseergebnisse tatsächlich eintreten, und andererseits eine Überprüfung der Bedarfe anlässlich der nächsten Wohnungsprognose der NBank.
- Es ist aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltswachstums im Landkreis mit einem erheblichen Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen zu rechnen. Allein der Bedarf aufgrund der steigenden Zahl einkommensschwacher Haushalte beläuft sich bis 2040 auf mindestens 1.800 bis 2.800 Wohnungen. Rechnet man den aktuellen Nachholbedarf und die Unterbringungsbedarfe durch Flüchtlinge hinzu, die noch nicht ausreichend mit Wohnraum versorgt sind, so ist mit einem Gesamtbedarf im Umfang von mindestens rd. 2.700 bis maximal 3.100 Wohnungen zu rechnen.
- Insgesamt besteht und wächst in allen Kommunen ein Bedarf an preisgebundenen Wohnungen, der durch neue, öffentlich geförderte Wohnungen und die Gewinnung von Belegungsbindungen im Bestand gedeckt werden müsste, um eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte sicherzustellen.

7. Handlungsempfehlungen

Im folgenden Kapitel wird zunächst eine zusammenfassende Bewertung der vorangegangenen Analyse- und Prognoseergebnisse vorgenommen. Anschließend werden Handlungsempfehlungen zu den zentralen Handlungsfeldern in der Wohnungsmarktsteuerung dargestellt und erläutert.

7.1. Übersicht über die zentralen Handlungsfelder

Aus den beschriebenen Wohnungsmarktanalysen und Prognosen lassen sich die untenstehenden Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung für die Kommunen im Landkreis Cloppenburg ableiten. Insgesamt wurden in Abstimmung mit dem Landkreis vier Handlungsfelder bestimmt. Sie standen im Mittelpunkt der Regionalgespräche mit den kreisangehörigen Kommunen und des früheren Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2017.

Abbildung 21: Zentrale Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung



InWIS 2024

7.2. Handlungsfeld Bedarfsgerechtes Wohnen

Ausweitung des Wohnungsangebotes für eine wachsende Wohnungsnachfrage

Für den Wachstumsraum Landkreis Cloppenburg mit der prognostizierten Zunahme an Bevölkerung und privaten Haushalten ist das Wohnungsangebot weiter auszubauen. Insgesamt werden 10.600 weitere Wohnungen benötigt. Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für eine immer heterogener werdende Anzahl an Zielgruppen und Haushalte mit einer sehr unterschiedlichen Wohnkaufkraft geschaffen werden. Das Wachstum wird nicht nur im Rahmen der Innenverdichtung umgesetzt werden können, auch neue Flächen werden erschlossen werden müssen.

Das Eigenheim als bevorzugte Wohnform, aber bitte bezahlbar

Das Eigenheim, insbesondere das klassische freistehende Eigenheim ist im Landkreis die nach wie vor am häufigsten präferierte Wohnform. Allerdings ist die Zahl der Baugenehmigungen im Zuge der schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen (vgl. Einleitung zu Kap. 4.4) auch kreisweit deutlich zurückgegangen. Wohnkaufkraft und Wohnwunsch einerseits und Baufinanzierungskosten andererseits sind in den letzten beiden Jahren stark auseinandergedriftet. Im Neubau sind städtebauliche Konzepte und eine Bauplanung erforderlich, die zur Kostenminderung im Wohnungsbau beiträgt. Dies gilt sowohl für Eigenheimquartiere wie auch für Bereiche mit Mehrfamilienhausbau. Kostenfaktoren sind Grundstücksgröße und -

preise, Anzahl und Art der PKW-Stellplätze, Erschließungskosten, Anforderungen an Nebenflächen usw. Ein Teil der potenziellen Erwerberhaushalte passt seine Wohnvorstellungen an die finanziellen Möglichkeiten an und fragt vermehrt verdichtete Eigenheimformen mit kleineren Wohn- und Grundstücksgrößen nach.

Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern decken

In allen kreisangehörigen Kommunen wächst der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Es handelt sich hierbei vorzugsweise um Mietwohnungen, in kleinerem Umfang auch um Eigentumswohnungen. Angesichts der Zunahme älterer Haushalte ist der Neubau als Chance für eine Vergrößerung des Angebotes an barrierearmen und -freien Wohnformen aufzufassen. Die Zielgruppen für diese Wohnform haben sich verbreitert: Auch Familien fragen sie nach, wenn sie keinen Eigenheimerwerb finanzieren können. Nachgefragt werden vor allem kleine Wohnungen von Singlehaushalten, erst in zweiter Linie mittelgroße Wohnungen bis 80 m² von Paaren unterschiedlichen Alters. Familienhaushalte suchen vorzugsweise effizient geschnittene Wohnungen vorzugsweise mit 4 Zimmern unter 100 m² Wohnfläche.

Trend zu kleineren Immobilien und Wohnungen berücksichtigen

Aufgrund gestiegener Kosten für das Wohnen ist ein Trend zu kleineren Wohnungen und Immobilien zu beobachten, der bundesweit an verschiedenen Orten zu beobachten ist. Die stark gestiegenen Finanzierungskosten für den Eigenheimerwerb haben bei potenziellen Erwerberhaushalten zu unterschiedlichen Anpassungsreaktionen geführt, abhängig von ihrer Wohnkaufkraft. Eine Teilgruppe, die nicht auf den Eigenheimbau oder -erwerb verzichten möchte, aber die gängigen Preise nicht finanzieren kann, sucht Eigenheime, die in kompakterer und stärker verdichteter Form errichtet werden. Die Kommunen sollten diese Zielgruppe bei der Schaffung von Baurecht berücksichtigen und Grundstücke für Doppelhaushälften, Reiheneigenheime (in geringerer Stückzahl) sowie Kompakthäuser vorsehen. Unter Kompakthäuser sind in Grundriss und Architektur speziell auf kleine Haushalte zugeschnitten und bieten auf kleinen Wohnflächen mit rd. 80 m² und Grundstücksgrößen um die 300 m² einen überschaubaren Kostenrahmen.

Angebot an unterschiedlichen Wohnformen verbreitern

Während sich Lebensstile und Wohnwünsche bundesweit weiter ausdifferenzieren, verändert sich das Wohnungsangebot nur langsam. Aber auch im Landkreis Cloppenburg bzw. in den ländlichen Gebieten differenzieren sich die Wohnbedarfe weiter aus. Es besteht daher überall der Bedarf, ein breiter gefächertes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen zu schaffen. Während das klassische Eigenheim die nach wie vor am häufigsten bevorzugte Wohnform darstellen wird, sind neue Wohnformen zu entwickeln und bisherige Marktnischen auszubauen. Es werden kreisweit mehr Singlewohnungen, seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen benötigt, aber auch ein gewisses Angebot an Doppelhaushälften, Reihenhäusern, Kompakthäusern, deutlich mehr preisgebundener Wohnraum, einzelne Angebote für gemeinschaftliche Wohnformen wie dem Mehrgenerationenwohnen, sowie zeitgemäße Mikroappartements, Kleinwohnungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Beschäftigte in den Großschlachtereien und Großlagern. In der Kreisstadt plant man Wohnformen mit Wohnassistenten für Menschen mit Beeinträchtigungen.

Generationenwechsel unterstützen

Aufgrund der Alterung von Eigentümern in älteren Einfamilienhausquartieren entstehen Quartiere im Generationenwechsel – in Zukunft noch wesentlich häufiger als in der Vergangenheit. Nicht selten befinden sich die Häuser in einem unmodernisierten Zustand und weisen einen (energetischen) Sanierungsstau auf. Aufgrund der gestiegenen Preise für Energie und Baumaterialien wiegt der Sanierungsstau als großes Hemmnis bei einem Wiederverkauf. Die Eigentümer können nur nach starker Korrektur ihrer Kaufpreisvorstellungen die Immobilien veräußern und sind dann u.U. nicht mehr in der Lage, eine altengerechte Wohnung zu finanzieren. Ziel sollte es sein, diese Hemmnisse zu mindern und den Generationenwechsel zu unterstützen. Denn dieser trägt nicht nur zur Auslastung vorhandener Infrastrukturen und Belebung von Quartieren bei, sondern bietet auch ein Wohnraumpotenzial für Familien, die in gewachsenen Quartiersstrukturen leben möchten und Ausbau und Sanierung beispielsweise durch den Einsatz von Muskelhypotheken mitfinanzieren.

7.3. Handlungsfeld preisgünstiges /-gebundenes Wohnen

Steigender Bedarf nach preisgebundenen günstigen Wohnungen berücksichtigen

Aufgrund der zu erwartenden Zunahme an einkommensschwachen Haushalten im Rahmen des fortgesetzten demografischen Wachstums im Landkreis Cloppenburg bedarf es bis zum Jahr 2040 rd. 2.700 bis 3.100 zusätzlicher Preis- und Belegungsbindungen, um eine adäquate Versorgung sicherzustellen. Diese Bindungen können durch öffentlich geförderten Neubau und im vorhandenen Wohnungsbestand durch Ankauf von Bindungen und durch Modernisierungsförderung geschaffen werden.

Der Mehrbedarf ist gemessen an den prognostizierten Wohnungsbedarfen im Mehrfamilienhausbau in Höhe von 4.640 Wohnungen jedoch so hoch, dass er nicht nur über die Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung gedeckt werden kann, sondern auch Sickereffekte des Wohnungsmarktes genutzt werden sollten. Damit ist gemeint, dass kaufkraftstarke Haushalte in Neubauwohnungen ziehen und dabei Wohnungen geringerer Wohnqualität freimachen, die wiederum von Haushalten mit geringerem Kaufkraftniveau beziehen. Am Ende der Umzugskette profitieren auch einkommensschwache Haushalte von einem erhöhten Angebot an preisgünstigen und weniger gut ausgestatteten Wohnungen. Eine Grundvoraussetzung für das Funktionieren der Sicherungskette ist, dass genug Wohnungsneubau betrieben wird.

Unterschiedliche Angebotslücken bei preisgebundenen Wohnungen als Ausgangssituation im Landkreis

Es werden vorzugsweise kleine Wohnungen für Singlehaushalte mit Wohnungsgrößen bis zu 50 m² Wohnfläche benötigt, da für diese Zielgruppe die größte Anzahl an Wohnungen fehlt. Aufgrund des demografischen Wandels wächst die Zahl der Senior:innen, die zumeist in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben, und unter ihnen die Zahl derer, deren finanziellen Mittel für die am Markt verlangten Miet- oder Kaufpreise nicht ausreichen werden. Es sollten daher auch altengerechte Wohnungen, barrierearm oder -frei erreichbar, mit öffentlicher Förderung erbaut werden. Die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen ist in der NBauO geregelt: Bei geringer Gebäudehöhe ist die stufenlose Erreichbarkeit der Wohnung nur im Erdgeschoss erforderlich, ab vier Wohneinheiten sind sie in jedem Geschoss für Menschen mit Behinderungen barrierefrei zugänglich zu gestalten. Bedarfsgerecht ist auch der Neubau von betreuten Wohnungen für ältere Menschen, bei denen der Investor mit einem Pflegeanbieter kooperiert und zusätzlich zu einem obligatorischen Hausnotrufsystem wahlweise weitere pflegerische und wohnungsnahe Dienstleistungen in Anspruch genommen werden können.

Nachrangig ist auch für Paare und Familien im erwerbsfähigen Alter das Angebot an preisgebundenen Wohnungen auszuweiten. Von ihnen werden hauptsächlich Wohnungen mittlerer Größe bis 75 m² und in kleinerem Umfang familiengerechte Wohnungen bis max. 90 m² Wohnfläche für einen Vierpersonenhaushalt nachgefragt.

Wohnraumversorgung für geringqualifizierte Arbeitnehmer:innen in Schlachtbetrieben und Großlagern verbessern

Während sich die Wohnraumversorgung von Saisonarbeitskräften hinreichend verbessert hat, bestehen Nachholbedarfe in der Verbesserung der Wohnraumversorgung von Werkvertragsnehmer:innen in Schlachtbetrieben und Großlagern. Die Wohnunterkünfte entsprechen zwar in der Regel den Anforderungen an Bauordnungs- und Bauplanungsrecht. Dennoch sollte es in Zukunft angestrebt werden, für diese Zielgruppe ein adäquates und reguläres Wohnungsangebot auf dem Markt zu schaffen, das ihnen Perspektiven auf eine selbständige Lebensführung und soziale Integration eröffnet. Vorbildgebend ist der Werkwohnungsbau der Fa. Goldschmaus-Gruppe, aber auch der Neubau von kleinen geförderten Mietwohnungen bzw. Mikroappartements mit 30-40 m² Wohnfläche.

Werkwohnungsbau in Garrel – Projektbeispiel der Fa. Goldschmaus-Gruppe für Schlachthelfer:innen

Die Fa. Goldschmaus brachte im Jahr 2017 ein wegweisendes Vorzeigeprojekt auf den Weg, als sie 600 frühere Werkvertragsnehmende fest angestellte - ein absolutes Novum in der Branche. Denn bisher wurden Schlachthelfer:innen, häufig Migrant:innen aus Osteuropa, bei Subunternehmen angestellt, die nicht nur für ihre Beschäftigung, sondern auch für ihre Wohnraumversorgung sorgten, indem sie sie nicht selten zu unangemessenen Preisen in sanierungsbedürftigen Wohngebäuden unterbrachten. Sie sollten ordentliche Wohnungen erhalten.

Die Fa. Goldschmaus startete dazu einen landesweit vorbildlichen Werkwohnungsbau. Für die Beschäftigten wurden zunächst zwei Apartmenthäuser für über 40 Personen errichtet. Sie sind für Singles und Paare ausgerichtet, umfassen ca. 40 m² mit Bad, Küchenzeile, Balkon und einen extra Gemeinschaftsraum. Die Vermietung erfolgt durch die Fa. Bösel Goldschmaus. Im nächsten Schritt wurde ein Straßenzug mit zehn Doppelhaushälften am Ortsrand von Garrel geplant, ausgerichtet auf angestellte Familien. Das Vorhaben wurde zunächst von Anwohner:innen kritisiert, die sich an der Größe des Projektes störten.

Der Werkwohnungsbau erfolgte ohne Einsatz von öffentlichen Mitteln. Um den Wohnraum dennoch bezahlbar zu halten, wurden u.a. ein günstiger Wohnungszuschnitt, kleine Wohnungsgrößen bzw. geringe Wohnflächen pro Person, Laubengangerschließung und ein Gemeinschaftsparkplatz umgesetzt sowie auf einen Aufzug bei insgesamt 2 1/5 Geschossen verzichtet, um die Baukosten gering zu halten.

Überprüfung der wohnlichen Unterbringung von Arbeitsmigrant:innen

Während der Corona-Pandemie standen die Arbeits- und Lebensbedingungen von Arbeitnehmenden in einzelnen westdeutschen Schlachthöfen im Mittelpunkt, die – bezogen auf die Wohnverhältnisse – u.a. durch Überfüllung, mangelnde Hygiene, stark überhöhte Mieten und fehlende Mieterrechte von sich reden machten.

Der Landkreis hat bereits im Jahr 2020 ein Merkblatt zusammengestellt, das die “Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei der Unterbringung von Arbeitnehmern im Landkreis Cloppenburg” in bauordnungs- und planungsrechtlicher Hinsicht spezifiziert. Es dient nicht nur als Richtschnur für die Aufsichtsbehörde bei ihren Kontrollen der Unterkünfte, sondern richtet sich auch an Vermieter:innen, die Arbeitnehmerunterkünfte planen oder bereitstellen. In dem Merkblatt werden u.a. die zum Wohnen und für den Aufenthalt notwendige Nutzfläche und Mindestausstattung spezifiziert.²⁶ Eine entsprechende Adressierung des Merkblattes an interessierte Wohnungseigentümer:innen kann zur Aufklärung der rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Bereitstellung von geeigneten Unterkünften beitragen.

Inanspruchnahme von Fördermitteln für den preisgünstigen Wohnungsbau

Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist die Vorlage eines aktuellen Wohnraumversorgungskonzeptes bei der Förderbank NBank. Mit dem vorliegenden Konzept ist diese Voraussetzung gegeben.

Die sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen bietet verschiedene Möglichkeiten und Konditionen für den Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen, die Anreize für Investoren setzen. Gefördert werden der Neubau von Mietwohnungen, die Wohnungsmodernisierung sowie der Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen (vgl. Kap. 7.3.1)

Einsatz der Förderquote als Instrument der kommunale Baulandpolitik

Sind die Marktmieten für untere Einkommensgruppen nicht mehr bezahlbar, können Vorgaben für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wie zum Beispiel eine Förderquotierung ein möglicher Lösungsweg sein.

²⁶ Vgl. https://www.lkclp.de/uploads/client/pms/files/anu_merkblatt.pdf

Die Kreisstadt Cloppenburg hat als einzige Kommune im Landkreis einen Baulandbeschluss über eine Förderquote im öffentlich geförderten Wohnungsbau gefasst. Danach werden an die Vergabe von Baurechten nach § 11 und 12 BauGB und durch Regelungen in privatrechtlichen Grundstücksverträgen Bedingungen für Investoren geknüpft, die die Inanspruchnahme öffentlicher Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau in Höhe von 30 Prozent verlangen.

Die Kreisstadt hat in der Vergangenheit bereits einige diesbezüglich Verträge mit Investoren abgeschlossen. Allerdings existiert in der Kreisstadt im Unterschied zu zum übrigen Kreisgebiet ein besonders hoher Marktdruck sowie eine breite Palette an Investoren als begünstigende Rahmenbedingungen für die erfolgreiche Umsetzung einer Förderquote, die die Akzeptanz durch die Wohnungsmarktteure begünstigt.

Individuelle Vorgaben zum Umfang des geförderten Wohnungsbaus bei kommunalen Grundstücken machen

Bei Festlegungen zum geförderten Wohnungsbau auf kommunalen Grundstücken ist zu beachten, dass diese für den/die Investor:in grundsätzlich eine Renditeeinbuße bedeuten, den diese(r) zum Beispiel über die Wertsteigerung in Folge eines höheren Bodenrichtwertniveaus für baureifes Land oder durch eine Quersubventionierung durch freifinanzierten Wohnungsbau kompensieren möchte. Aufgrund der derzeit hohen Erstellungskosten im Wohnungsbau und den Förderkonditionen in der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Kap. 7.3.1) sind die Möglichkeiten einer Quersubventionierung jedoch stark begrenzt.

Im Landkreis Cloppenburg gibt es nach eigenen Angaben neben der Kreisstadt zwei weitere Kommunen, bei denen Vorgaben zum geförderten Mietwohnungsbau in Bauvorhaben und realisierte Bauprojekte gemündet haben. Dazu zählen Emstek mit rd. 6 geförderten Wohneinheiten und Lastrup mit einer unteren zweistelligen Zahl an Wohnungen. Diesen Erfolgen stehen aber auch gleichartige Bestrebungen von Kommunen gegenüber, die kein Investoreninteresse hervorriefen. Es gibt daher keine Erfolgsgarantie in der Anwendung individueller Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau auf kommunalen Wohnbaugrundstücken.

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“²⁷ nennt mehrere begünstigende Einflussfaktoren für den geförderten Wohnungsbau: Preisgünstiges Bauland, schnelles Baurecht, Verzicht auf Kostentreiber im städtebaulichen Entwurf (z.B. Stellplatzschlüssel) gehören beispielsweise dazu.

Der geförderte Wohnungsbau ist in vielen Teilen der Bevölkerung noch immer mit einem Negativimage belegt, das zu Akzeptanzschwierigkeiten bei Investoren, aber auch bei Bauwilligen führen kann. Daher ist prozessbegleitend eine intensive Aufklärung über den modernen geförderten Wohnungsbau erforderlich.

Vergünstigte Grundstücksabgabe der Gemeinde Lastrup – Projektbeispiel für gewerblich-sozialen Wohnungsbau im Bebauungsplangebiet Heiddresch

In dem Bebauungsplangebiet Nr. 83 entstehen rd. 120 Baugrundstücke zwischen 560 m² und 610 m² Größe. 15 von ihnen sind für den geförderten Mietwohnungsbau in zweigeschossiger Bauweise bestimmt. Die zweistelligen Verkaufspreise der für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücke werden mit 10,- Euro/m² durch die Gemeinde gefördert, um einen wirtschaftlichen Anreiz zum Bau von preisgünstigen Wohnungen zu schaffen. Im Gegenzug muss sich der Investor verpflichten, die Wohnungen nur an Mietinteressierte mit einer Wohnberechtigung (sogenannter B-Schein) zu vergeben und die Mietobergrenze sowie die Zweckbestimmung des Wohngebäudes gemäß der Förderbestimmungen des Landes Niedersachsen einzuhalten.

²⁷ Vgl. <https://www.buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen.niedersachsen.de/>

[illegible]

7.3.1 Förderbedingungen in der sozialen Wohnraumversorgung

- Mietwohnraumförderung
- Förderung modellhafter Wohnprojekte
- Modernisierung von Mietwohnraum
- Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende
- Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen
- Förderung von Neubau und Erwerb
- Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum
- Besondere Wohnformen

Mietwohnraumförderung sowie Modernisierung von Mietwohnraum

Für beide Programme gilt, dass sich der Vermieter verpflichtet, die Wohnungen nur an Haushalte zu vergeben, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Diese Zweckbestimmung gilt 35 bzw. 30 Jahre lang. Dafür erhält er vergünstigte Darlehen und Zuschüsse.

Förderfähig nach den Bestimmungen der allgemeinen **Mietwohnraumförderung** sind Mietwohnungen, wenn das Gebäude mindestens drei Wohnungen umfasst. Insofern nicht explizit Wohnraum für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung geschaffen wird, muss der zuständigen Wohnraumförderstelle ein Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt werden, das Investoren im Landkreis Cloppenburg Zugang zu den Förderprogrammen der NBank verschafft. Die Förderung umfasst die Schaffung neuen Wohnraums durch den Neubau von Mietwohnungen sowie durch Aus-, Umbau und Erweiterung von Gebäuden. Mit einem Eigenanteil von 25 Prozent (in Einzelfällen mindestens 15 Prozent) können Darlehen abhängig von der geltenden Mietstufe abgerufen werden. Mit Ausnahme der Stadt Cloppenburg, die der Mietstufe 2 zugeordnet ist, gilt im Landkreis Cloppenburg die Mietstufe 1.

Für die Dauer der Belegungsbindung ist das Darlehen zinsfrei. Darüber hinaus gewährt die NBank einen Tilgungsnachlass von 30 Prozent auf den Darlehensbetrag.

Tabelle 16: Förderbedingungen der NBank im Mietwohnungsneubau sowie im Aus- und Umbau

	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 NWoFG (mittlere Einkommen)
Zweckbestimmung	35 Jahre	30 Jahre
Förderhöhe	Darlehen bis zu 75 %, bis zu 85 % im Einzelfall abhängig von der Mietstufe: Mietstufe I 4.700 € je m² Wfl. Mietstufe II und III 4.900 € je m² Wfl. Mietstufe IV und VII 5.100 € je m² Wfl. zusätzlich 5.000 € für barrierefreie Wohnungen	Darlehen bis zu 75 %, bis zu 85 % im Einzelfall abhängig von der Mietstufe: Mietstufe I 4.700 € je m² Wfl. Mietstufe II und III 4.900 € je m² Wfl. Mietstufe IV und VII 5.100 € je m² Wfl. zusätzlich 5.000 € für barrierefreie Wohnungen
Zinsen	1. bis 35. Jahr: 0 % danach marktüblich	1. bis 30. Jahr: 0 % danach marktüblich
Tilgung	bis Jahr 35: 1,25 % ab Jahr 36: 2,5 % 30 % Tilgungsnachlass (20 % bei Bezugsfähigkeit, 10 % nach 20 Jahren)	bis Jahr 30: 1,25 % ab Jahr 31: 2,5 %
Max. Darlehenslaufzeit	42 Jahre	42 Jahre

Quelle: NBank 2023: Allgemeine Mietwohnraumförderung

	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 NWoFG (mittlere Einkommen)
Geförderte Maßnahmen	Allgemeiner Mietwohnraum und spezieller Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung	Allgemeiner Mietwohnraum und spezieller Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung
Einkommensgrenze	1-Personen-Haushalt 17.000 € 2-Personen-Haushalt 23.000 € 3.000 € pro jede weitere Person	Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 3 Abs. 2 NWoFG um bis zu 60 Prozent
Zulässige Miete (nach Mietstufe)	I: 5,60 €/m² II und III: 5,80 €/m² IV bis VII: 6,10 €/m²	I: 7,00 €/m² II und III: 7,20 €/m² IV bis VII: 7,50 €/m²
Angemessene Wohnungsgrößen	1-Person-HH bis zu 50 m² 2-Person-HH bis zu 60 m² 3-Person-HH bis zu 75 m² 4-Person-HH bis zu 85 m² Pro weitere Person & rollstuhlgerechte WE 10 m² zusätzlich	1-Person-HH bis zu 50 m² 2-Person-HH bis zu 60 m² 3-Person-HH bis zu 75 m² 4-Person-HH bis zu 85 m² Pro weitere Person & rollstuhlgerechte WE 10 m² zusätzlich

InWIS 2024; Quelle: NBank 2023: Allgemeine Mietwohnraumförderung, Zugriff vom April 2024

Die **Modernisierungsförderung** kann für Mietwohnungen in einem Gebäude mit mindestens drei Wohnungen in Anspruch genommen werden. Sind die Wohnungen für die mittlere Einkommensgruppe bestimmt, so werden nur energetische Modernisierungen nach dem Gebäude-Energie-Gesetz gefördert. Die NBank bietet für den Zeitraum der Belegungsbindung ein zinsfreies Darlehen. Der Eigenanteil liegt ebenfalls bei 25 Prozent und kann im Einzelfall auf 15 Prozent reduziert werden.

Tabelle 17: Förderbedingungen der NBank in der Modernisierungsförderung

	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 NWoFG (mittlere Einkommen)
Zweckbestimmung	35 Jahre	30 Jahre
Förderhöhe	Darlehen bis zu 75 %; bis zu 85 % im Einzelfall jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus zusätzlich 5.000 Euro für barrierefreie Wohnungen	Darlehen bis zu 75 %; bis zu 85 % im Einzelfall jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus zusätzlich 5.000 Euro für barrierefreie Wohnungen
Zinsen	1. bis 35. Jahr: 0 % danach marktüblich	1. bis 30. Jahr: 0 % danach marktüblich
Tilgung	bis Jahr 35: 1,25 % ab Jahr 36: 2,5 % 30 % Tilgungsnachlass (20 % bei Bezugsfertigkeit, 10 % nach 20 Jahren)	bis Jahr 30: 1,25 % ab Jahr 31: 2,5 %
Max. Darlehenslaufzeit	42 Jahre	42 Jahre

Quelle: NBank 2022: Modernisierung von Mietwohnraum

	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 NWoFG (mittlere Einkommen)
Geförderte Maßnahmen	Alle förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen	Nur energetische Modernisierung auf Grundlage des GEG
Einkommensgrenze	1-Personen-Haushalt 17.000 € 2-Personen-Haushalt 23.000 € 3.000 € pro jede weitere Person	Überschreitung der Einkommensgrenze nach §3 Abs. 2 NWoFG um bis zu 20 Prozent
Zulässige Miete (nach Mietstufe)	I: 5,60 €/m² II und III: 5,80 €/m² IV bis VII: 6,10 €/m²	I: 7,00 €/m² II und III: 7,20 €/m² IV bis VII: 7,50 €/m²
Angemessene Wohnungsgrößen	1-Person-HH bis zu 50 m² 2-Person-HH bis zu 60 m² 3-Person-HH bis zu 75 m² 4-Person-HH bis zu 85 m² Pro weitere Person & rollstuhlgerechte WE 10 m² zusätzlich	1-Person-HH bis zu 50 m² 2-Person-HH bis zu 60 m² 3-Person-HH bis zu 75 m² 4-Person-HH bis zu 85 m² Pro weitere Person & rollstuhlgerechte WE 10 m² zusätzlich

Quelle: NBank 2022: Modernisierung von Mietwohnraum

InWIS 2024; Quelle: NBank 2023: Allgemeine Mietwohnraumförderung, Zugriff vom April 2024

Die Bestimmungen der niedersächsischen Wohnraumförderung legen folgende zulässige Nettokaltmieten in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung beziehungsweise Modernisierung der Wohnungen fest:

- für Berechtigte nach §3 Abs. 2 NWoFG in Kommunen der Mietstufe 1 von 5,60 € pro m² und in Kommunen der Mietstufe 2 von 5,80 € pro m²,
- für Berechtigte mit mittlerem Einkommen (Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 60 %) 7,00 € pro m² in der Mietstufe 1 und 7,20 € pro m² in der Mietstufe 2.

Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft

Angesichts des vielerorts angespannten Wohnungsmarktes in Niedersachsen, auf dem insbesondere einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden, rief die Landesregierung im Dezember 2023 eine Landeswohnungsbaugesellschaft ins Leben. Mit dem Ziel der Ausweitung des Wohnraumangebotes für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen gründete sich die WohnRaum Niedersachsen GmbH, deren alleiniger Gesellschafter das Land Niedersachsen ist.

Die Landeswohnungsgesellschaft soll in Regionen mit erhöhtem Bedarf an gefördertem Wohnraum selbst als Bauträger Bauvorhaben realisieren, aber auch als Kooperationspartner auftreten und dabei in enger Abstimmung mit den lokalen Akteuren agieren. Dabei sollen auch kommunale Projekte unterstützt werden, die unter den Bedingungen des freien Marktes nicht realisiert werden können. Der Schwerpunkt wird auf dem Geschosswohnungsbau liegen. Bis zum Jahr 2034 wird ein Bestand von 10.000 Wohnungen ange-

strebt. Davon sollen etwa 70 Prozent durch die Inanspruchnahme der Wohnraumförderprogramme im sozialen Wohnungsbau entstehen.²⁸

7.4. Handlungsfeld Wohnen im Alter

Bewältigung des zu erwartenden demografischen Wandels

Die starke Zunahme älterer Haushalte in allen Teilen des Landkreises in den nächsten 15 Jahren wird eine Herausforderung für die bedarfsgerechte Anpassung von Wohnraum und Infrastrukturen. Die Gruppe derer, die auf barrierearmen oder -freien Wohnraum oder auch auf wohnbegleitende Dienstleistungen bis zur ambulanten Betreuung hin angewiesen sind, wird wachsen. Die altersgerechte Anpassung des vorhandenen Wohnraums ist eine wichtige Strategie, um ein bedarfsgerechtes Wohnen zu schaffen. Aber sie reicht allein nicht aus. Es braucht auch den Neubau, um neue Qualitäten wie Barrierefreiheit, angemessene Wohnungsgrößen und -zuschnitte, Gemeinschaftsräume und vieles mehr zu schaffen.

Die kreisangehörigen Kommunen können ihrerseits dazu beitragen, indem sie bei der Entwicklung von neuen Baugebieten mit räumlicher Nähe zu dem Ortskern oder bei der Entwicklung innerstädtischer Grundstücke den Bau von Mehrfamilienhäusern einplanen und ggf. geeignete Wohnlagen entwickeln.

Aber auch barrierefreie Bungalows und Kompakteigenheime mit kleinen Wohnflächen bis hin zu einem Projekt des Mehrgenerationenwohnens sind mitzudenken und planerisch zu berücksichtigen, damit sich die notwendige Vielfalt an altengerechten Wohnformen einstellt.

Bei den kommunalen Aktivitäten ist zu bedenken, dass sie dazu beitragen, älteren Haushalten eine möglichst lange Selbstständigkeit in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und die gesellschaftlichen Kosten für die Pflege in einer stationären Pflegeeinrichtung zu vermeiden. Im Zuge der Schaffung von Wohnalternativen im Alter werden außerdem Freisetzungspotenziale im von Senioren bewohnten Eigenheimbestand mobilisiert, der wieder mit größeren Haushalten belegt werden kann.

Betreutes Wohnen als Angebotssegment mit Selbstläufereffekt

Betreute Wohnprojekte entstehen derzeit überall im Landkreis und stoßen auf eine große Nachfrage. Es handelt sich um ein Marktsegment, das aus kommunaler Sicht ein Selbstläufer ist. Privatinvestoren tun sich mit Anbietern von pflegerischen Leistungen zusammen, akquirieren passende Grundstücke oder umzunutzende Bestandsobjekte und errichten Projekte des betreuten Wohnens, die sich nahezu ausnahmslos an Haushalte mit mittlerer bis höherer Kaufkraft richten.

Angebotslücke preisgebundenes Wohnen für Senioren

Das Angebot an preisgünstigen altengerechten Wohnungen ist im Landkreis nach Einschätzung der Marktakteure gering ausgeprägt. Die Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg hat nach eigenen Angaben rund 250 Seniorenwohnungen im Bestand, die meisten in der Kreisstadt. Die Wohnungen sind tlw. aus älteren Baujahren und nicht durchgängig barrierefrei. Auch reicht dieses Angebot bei Weitem nicht aus, um den wachsenden Bedarf zu decken.

Daher wird auch der öffentlich geförderte Wohnungsneubau für Seniorenhaushalte benötigt. Er kann eine Alternative auch für alleinstehende Senior:innen mit einer überschaubaren Altersrente sein, die nur ein sanierungsbedürftiges Eigenheim zu verkaufen haben.

²⁸ Vgl. Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung 2023: WohnRaum Niedersachsen | Landeswohnungsgesellschaft. Abgerufen unter: https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/bauen_wohnen/wohnraum_niedersachsen_landeswohnungsgesellschaft/wohnraum-niedersachsen-landeswohnungsgesellschaft-227933.html; vgl. Immobilienzeitung 2023 Ausgabe 44: Land baut Wohnungen.

Wohnungsneubau schafft bedarfsgerechten barrierefreien Wohnraum

Barrierefreiheit und eine altengerechte Wohnungsausstattung, etwa im Hinblick auf die Gestaltung der Bäder mit bodengleichen Duschen sind die zentralen Merkmale moderner Wohnformen im Alter. In ländlichen Gemeinden sind bundesweit erst 6 Prozent aller Wohnungen, in denen Personen ab 65 Jahre wohnen, barrierefrei ausgestattet, d.h. mit ebenerdiger Dusche, ohne Schwellen und stufenlos erreichbaren Räumen sowie mit Räumen ausreichender Größe versehen.²⁹ Marktexperten geben an, dass im Kreisgebiet ein kleines Angebot an barrierefreien (Miet-)Wohnungen vorzugsweise in und um Cloppenburg herum existiert.

Da fast nur im Neubau und selten durch Umbau von Bestandsgebäuden Barrierefreiheit (in einem angemessenen finanziellen Rahmen) erzielt werden kann, kommt dem Wohnungsneubau eine wichtige Rolle zu. Gemäß der NBauO muss ein Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten mit barrierefrei erreichbaren Wohnungen ausgestattet sein. Bei geringer Gebäudehöhe ist die stufenlose Erreichbarkeit der Wohnung jedoch nur im Erdgeschoss erforderlich. Aber immerhin: Das Angebot an barrierefreien Wohnungen wird damit sukzessive erhöht.

Altengerechte Wohnraumanpassung als Alternative zum Wohnungswechsel

Die meisten Seniorenhaushalte wollen Umfragen zufolge im Alter in ihrer angestammten Wohnung wohnen bleiben. Daher kommt der barrierearmen Wohnraumanpassung im Bestand eine sehr große Bedeutung zu. Im Rahmen der Wohnraumanpassung werden Schwellen reduziert, Bäder entsprechend umgebaut, Handläufe und Handgriffe installiert und vieles mehr. Bei entsprechenden Voraussetzungen gibt die Pflegekasse Zuschüsse und Privatpersonen mit Eigentum oder Mieter:innen können Zuschüsse für Maßnahmen zur Barrierereduzierung an Wohngebäuden bei der KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau beantragen.

Der Landkreis Cloppenburg und das Land Niedersachsen fördern die altengerechte Wohnraumanpassung durch ein kostenloses Beratungsangebot zur Wohnraumanpassung (s. unten).

Auf Förderprogramme zur altengerechten Wohnraumanpassung hinweisen

Die KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau bietet Kredite oder Zuschüsse in ihrem Programm „Altersgerecht Umbauen“ an (Kredit Nr. 159). Gewährt wird ein Förderkredit ab 2,79 % effektiver Jahreszins bei einem altersunabhängigen Kredit bis zu einer Darlehenssumme von 50.000 Euro für alle Maßnahmen, die dem Abbau von Barrieren und Einbruchssicherung in einer Wohnung dienen, auch beim Kauf von umgebautem Wohnraum.

Im Programm „Barrierereduzierung“ (Zuschuss Nr. 455-B) erhalten Wohnungseigentümer:innen oder Mieter:innen einen altersunabhängigen Zuschuss bis zu 6.250 Euro für Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren an Wohngebäuden.

Gefördert werden der barrierearme Umbau von Wegen zum Gebäude, des Eingangsbereiches und des Wohnungszugangs, Maßnahmen zur Überwindung von Treppen und Stufen, eine verbesserte Raumaufteilung und ein altengerechtes Badezimmer, Maßnahmen zur verbesserten Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag sowie die Schaffung oder der Umbau von Gemeinschaftsräumen.

Bei jeder Förderung gilt: Eine Antragstellung ist nur möglich, solange die Fördermittel noch nicht aufgebraucht sind.

Attraktives altengerechtes Angebot fördert den Generationenwechsel im Bestand

Um diejenigen Seniorenhaushalte in den Eigenheimquartieren, die eine grundsätzliche Bereitschaft zu einem Wechsel in eine zeitgemäße altengerechte Wohnung haben, zu einem Umzug zu bewegen, bedarf es attraktiver altengerechter Wohnalternativen. Dies muss nicht gleich eine betreute Wohnung sein. Auch eine moderne, barrierefrei und altengerecht ausgestattete Wohnung – beide in einem infrastrukturell gut ausge-

²⁹ Vgl. Mikrozensus Zusatzerhebung 2018

statteten Wohnumfeld gelegen – ist vor allem für jüngere Senior:innen von Interesse, für andere der barrierefreie Bungalow oder eine gemeinschaftliche Wohnform. Es kommt daher auch auf die Vielfalt an Angeboten an, sowie an eine zentrale Wohnlage, die kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, zur Bushaltestelle, zum Marktplatz, zum Gemeindehaus oder zum nächsten Arzt ermöglicht. Besonders vorteilhaft ist es, wenn auch das öffentliche Wohnumfeld barrierearm gestaltet ist und an der einen oder anderen Stelle zum Verweilen einlädt.

Stärkere Verbreitung bestehender Beratungsangebote

Der beim Landkreis angesiedelte Senioren- und Pflegestützpunkt bietet ein neutrales und kostenfreies Beratungsangebot zu den Themen „Älter werden und Pflege“. Eine ehrenamtlich organisierte und geschulte Wohnberatung leistet Pionierarbeit: Sie führt bei Interessierten eine Erstberatung in Form eines Hausbesuches durch und hilft, Gefahrenquellen zu erkennen und Barrieren in der Wohnung zu beseitigen, schlägt Ausstattungsänderungen vor und klärt über Hilfsmittel und Finanzierungsmöglichkeiten auf.

Das kreisweite Beratungsangebot ist für Interessierte im Internet auf der Website des Senioren- und Pflegestützpunktes Niedersachsen für den Landkreis Cloppenburg³⁰ zu finden, dort ist dann die ehrenamtliche Wohnberatung aufgeführt. Ein kurzer Hinweis auf das Angebot findet sich auch auf der Website der Initiative „Hilfe für Pflegebedürftige und pflegende Angehörige“. In beiden Fällen bedarf es einer intensiven Suche oder einer gewissen Vorkenntnis, um zu der Kontaktadresse oder den Flyer zu dem Angebot zu finden. Dass die Informationen zur Wohnraumanpassung an Personen mit Pflegebedarf adressiert sind, mag folgerichtig sein, vermittelt aber zugleich die Botschaft, dass erst bei Pflegebedürftigkeit eine Wohnraumanpassung sinnvoll und notwendig wird. Dabei bleibt unberücksichtigt, dass auch jüngere Seniorenhaushalte und solche ohne Pflegebedürftigkeit eine vorausschauende Information und Beratung abrufen könnten.

Auf der Website des Senioren- und Pflegestützpunktes Niedersachsen für den Landkreis Cloppenburg befinden sich ein Flyer zum Thema Wohnen im Alter und Wohnraumanpassung sowie Checklisten zur Überprüfung von Anpassungspotenzialen. Der Flyer enthält die wichtigsten Informationen zu Inhalt und Prozess sowie zu den Kontaktdaten der ehrenamtlichen Wohnraumanpassung. Er ist in den Bauverwaltungen der kreisangehörigen Kommunen weitgehend unbekannt, könnte dort aber bei der Beratung bei Modernisierungsvorhaben eingesetzt werden.

Angesichts der auch in Zukunft wachsenden Bedarfe an altersgerechten Wohnformen ist eine stärkere Verbreitung der Informationen zur Wohnraumanpassung anzuraten. Eine zusätzliche Verlinkung im Internet abseits der Information von Pflegebedürftigen und deren Angehörige sowie eine stärkere Verbreitung des Flyers bei kommunalen Bauämtern, Handwerkskammern, Baufinanzierungsinstituten usw. könnte dazu beitragen. Allerdings muss auch der personelle Bedarf an ehrenamtlichen Wohnberater:innen mitgedacht werden.

7.5. Handlungsfeld Nachverdichtung

Fokussierung auf die Innenentwicklung

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 ist dort festgelegt, dass die städtebauliche Entwicklung in den Kommunen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Förderung der Innenentwicklung ist eine prioritäre Zielstellung in der Kreisentwicklungsplanung. Da Bauland gemeinhin knapp ist, sollen durch die Stärkung der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung vorhandene Siedlungsflächen besser genutzt werden, um die Ressource Boden sowie Grünflächen und Naturräume zu schonen sowie eine bessere Auslastung vorhandener Infrastrukturen und einer Stadt der „kurzen Wege“ zu erreichen.

³⁰ Vgl. <https://www.spn-clp.de/seniorenberatung>

Breite Anwendung des Instruments Dichtekonzept

Anlass für die Erarbeitung des Dichtekonzeptes sind die Erfahrungen der Kommunen, dass innerhalb des Gemeindegebietes leergezogene Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahren auf vergleichsweise großen Grundstücken von nicht selten über 1.000 m² oftmals abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Viele Wohnungsbauinvestoren haben Interesse an einer entsprechenden Verdichtung, der vielfach Kostengesichtspunkte vorausgehen. Diese Umbruchtendenzen sind in allen Kommunen zu beobachten. Oftmals werden diese punktuellen Verdichtungen als städtebaulich nicht angemessen und nachbarschaftsunverträglich eingestuft. Diese Problemlage tritt auch in anderen Gemeinden auf und wird dort erfolgreich mit Dichtekonzepten angegangen.

In dem Handlungsfeld haben sich bereits alle kreisangehörigen Kommunen auf den Weg gemacht, adäquate Handlungsstrategien und Planungsvorstellungen zu entwickeln. Sie haben das Instrument des Dichtekonzeptes gewählt. Einige Kommunen sind Anfang 2024 in der Erarbeitung, bei einigen ist es in der Planung, selten ist es wie zum Beispiel in Bösel³¹, Cloppenburg, Friesoythe und Essen bereits in der Kommunalpolitik beschlossen. Das Dichtekonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

In dem Dichtekonzept wird vereinfacht gesagt festgelegt, wo im Gemeindegebiet auf bereits bebauten und unbebauten Grundstücken welche bauliche Dichte erreicht werden darf. Es steuert somit den Neubau auf Brachflächen und Baulücken, den Ausbau im Bestand (z.B. Dachgeschossausbau oder Aufstockung) sowie den bestandsersetzenden Neubau, um nur die wichtigsten Formen zu nennen. Das Dichtekonzept ersetzt nicht den Bebauungsplan. Es ist vielmehr ein vorgelagertes informelles Planungsinstrument, das durch politischen Beschluss das Maß der baulichen Dichte dort festlegt, wo entweder kein oder nur ein nicht mehr zeitgemäßer Bebauungsplan existiert.

Dichtekonzept und Veränderungssperre im Vorfeld der Schaffung von Planungsrecht

Das Dichtekonzept unterstützt die anwendenden Kommunen in der Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung. Das „richtige Maß“ der baulichen Dichte wird unter Anwendung objektiver Beurteilungskriterien und in breiter Diskussion in den Ortsteilen in einem dialogorientierten Prozess diskutiert und bestimmt. In Richtung Investorenschaft schafft es Transparenz über die anzustrebende Bebauung. Will ein Investor im Rahmen eines Bauvorhabens eine (bestandsersetzende) unerwünschte Nachverdichtung umsetzen, so hat die Gemeinde die Möglichkeit, zunächst eine Veränderungssperre zu erlassen und das Dichtekonzept in dem betreffenden Gemeindeteil in Planungsrecht umzusetzen.

Geschosswohnungsbau vorwiegend in den Ortskernen und in Nähe von Infrastrukturen

Die Kommunen haben auch zukünftig einen Wohnungsbedarf in Form von Mehrfamilienhäusern. Diese Bauform passt sich in städtebaulicher Hinsicht vorteilhaft in die Ortskerne ein, wo sie zudem auf eine Infrastruktur treffen, die kurze Wege in der Versorgung der Bewohnerschaft ermöglicht. Auch zukünftig sind mehrgeschossige Neubauten vorwiegend in den Ortskernen zu errichten. Hierfür sind Baulücken, Brachflächen und Konversionsflächen zu aktivieren und der bestandsersetzende Wohnungsneubau im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung kommunal zu steuern.

Strategien zur Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen

Der prognostizierte Wohnungsbedarf ist nicht nur auf neuen Flächen zu realisieren. Die Berechnungen zum Bedarf von 10.600 zusätzlichen Wohnungen berücksichtigen auch (in einem nicht bekannten Umfang), dass älterer Bestand aufgrund von Baumängeln und Sanierungstau abgängig sein wird. Die freiwerdende Fläche kann anschließend wieder bebaut werden (sog. bestandsersetzender Neubau).

Aus bereits dargelegten Gründen sind die Möglichkeiten zur Nachverdichtung im vorhandenen Siedlungsbestand von den Kommunen zu eruieren. Hierzu zählen auch der Dachgeschossausbau, die Ausnutzung von

³¹ Vgl. hierzu <https://www.boesel.de/gewerbe-bau-und-klimaschutz/konzepte/dichtekonzept>

Flächenpotenzialen, die Umnutzung von gewerblich genutzten Gebäuden für Wohnzwecke und die Aktivierung von Wohnungsleerstand. Zur Aktivierung dieser Reserven sind unterschiedliche Strategien dienlich:

- Die Erarbeitung der bereits erwähnten kommunale Dichtekonzepte einschließlich der Überprüfung älterer Bebauungspläne hinsichtlich möglicher Restriktionen für eine höhere Verdichtung.
- Die Initiierung eines Förderprogramms für den Ortskern nach dem Vorbild des in vielen bundesdeutschen Kommunen aufgelegten Programms „Jung kauft Alt“ zur Unterstützung des Verkaufs älterer, leerstehender Wohnhäuser mit Sanierungsstau.³² Im Landkreis Cloppenburg hat die Gemeinde Lastrup dieses Programm bereits aufgelegt und Erfahrungen gesammelt. Es beinhaltet einen einmaligen Zuschuss für junge Familien, die einen Altbau zur Eigennutzung erwerben und sanieren, sowie einen weiteren Zuschuss für die Erstellung eines Altbaugutachtens mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung.³³
- Die Initiierung eines kommunalen Programms zur Förderung des Dachgeschossausbaus. Die Stadt Aachen hat bereits Erfolge mit einem Förderprogramm erzielt, bei dem am Ausbau interessierte Gebäudeeigentümer einen Zuschuss von ca. 2.000 Euro zu den Honorarkosten für eine fachliche Erstberatung durch Sachverständige der Fachrichtungen Bauingenieurwesen, Architektur oder Statik zur Abtrennung und Umgestaltung zusätzlicher Wohneinheiten erhalten, die die baulichen Möglichkeiten eines Ausbaus prüfen und den Interessenten beraten.³⁴
- Die Ansprache von Eigentümern von Baulücken- und Brachflächenpotenzialen mit anschließender bauplanungsrechtlicher Beratung derjenigen, die Interesse an der Entwicklung oder dem Verkauf ihrer Flächen haben.

³² Vgl. hierzu den Initiator des Instrumentes, die Stadt Hiddenhausen unter <https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/>

³³ Vgl. hierzu file:///C:/Users/r.hoebel/Downloads/foerderprogramm_jung_kauft_alt.pdf

³⁴ Vgl. hierzu das Beispiel aus Aachen, das Wohnraumförderungsprogramm mitgeDACHt, unter <https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/dienstleistung/2597817/show>

8. Anhang: Kommunalsteckbriefe

Die Steckbriefe bieten einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren der einzelnen Kommunen. Dazu gehören u.a. statistische Daten zu den aktuellen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt in den Städten und Gemeinden sowie zur Prognose der demografischen, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2040. Neben einer Übersicht über quantitative Wohnraumbedarfe werden auch qualitative Wohnraumbedarfe, Zielgruppen und Wohnwünsche dargestellt.

Hinweise zu den Datenquellen

Datenquellen für die in den Steckbriefen dargestellten Zahlen sind überwiegend die NBank sowie der Landkreis Cloppenburg. Die konkreten Quellenangaben folgen im Anschluss an die Kommunalsteckbriefe. Kennwerte zur Kaufkraft werden von der GfK zur Verfügung gestellt.

Die Datenquellen im Einzelnen:

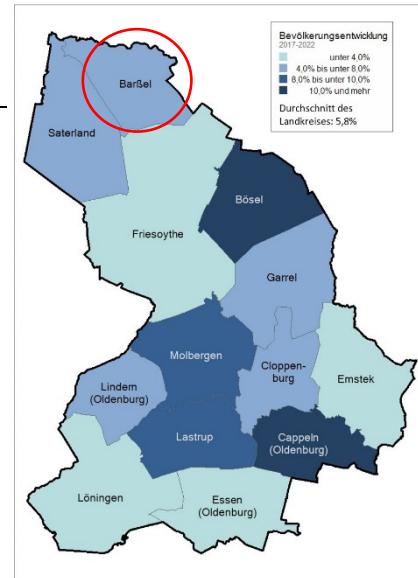
- NBank 2023: Basis-Indikatoren der KomWob Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen für die Kommunen des Landkreises Cloppenburg
- Landkreis Cloppenburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg
- Qualitative Informationen aus den Expertengesprächen mit kommunalen Vertreter:innen und Wohnungsmarktakeuren aus dem Landkreis Cloppenburg
- Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)



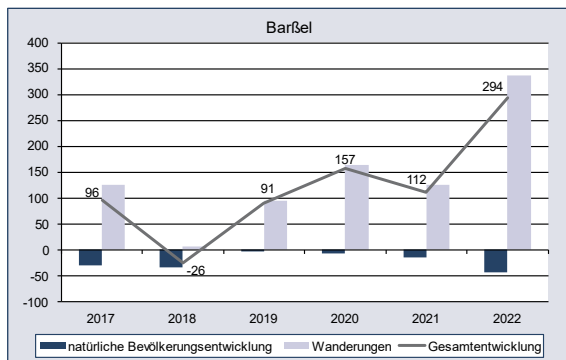
Gemeindesteckbrief Barßel

Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen*

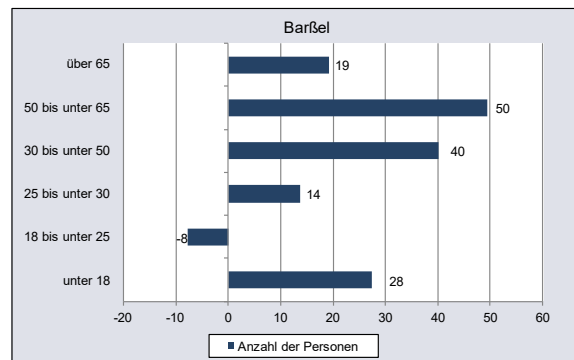
	Barßel	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	13.601	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	4,8 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	10,5	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	18,9 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	13,0 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	38,9 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	29,2 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	7,0 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	105,7	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)



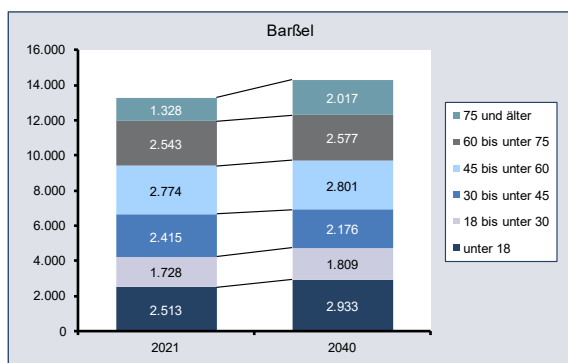
Haushalte im Transferleistungsbezug

	Barßel	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	366	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	106	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	134	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	20	676
Anteil an allen Haushalten	16,8 %	18,8 %

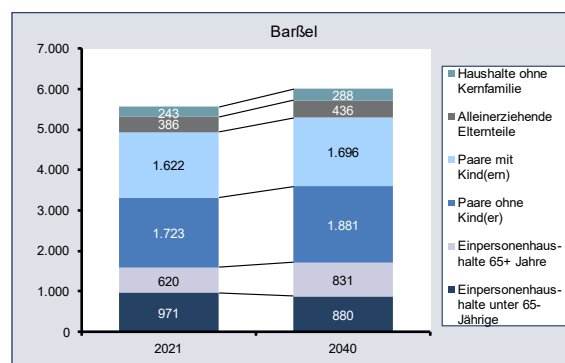
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Barßel	Landkreis
Anzahl WE	6.341	74.204
Anzahl der WE in MFH	11,0 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	1,8	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	7,5	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	6,30 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	254.533 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



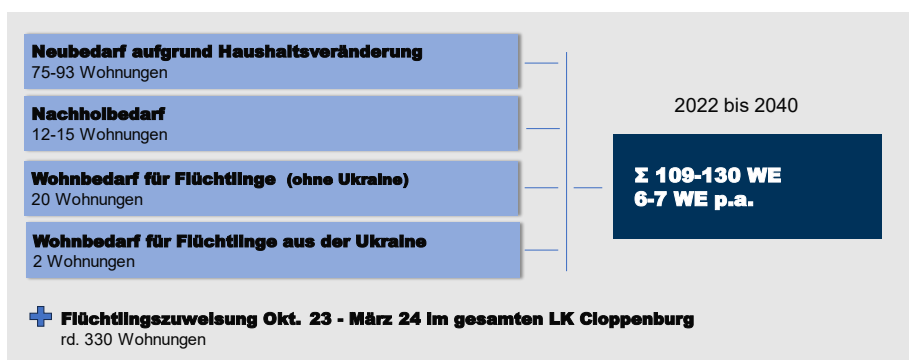
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040

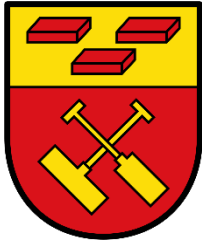


Einwohner- und Haushaltsprognose	Barßel	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	13.301	173.980
Einwohnerzahl 2040	14.312	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	7,6 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	5.565	65.973
Haushaltszahl 2040	6.012	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	8,0 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Barßel	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	304	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	15	322
Σ MFH 2021-2040	284	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	14	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	0	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	0	123

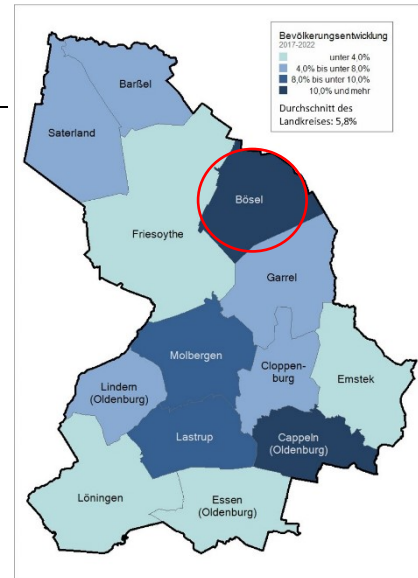
Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen



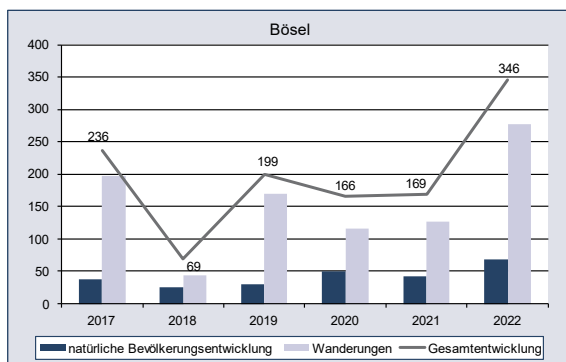


Gemeindesteckbrief Bösel

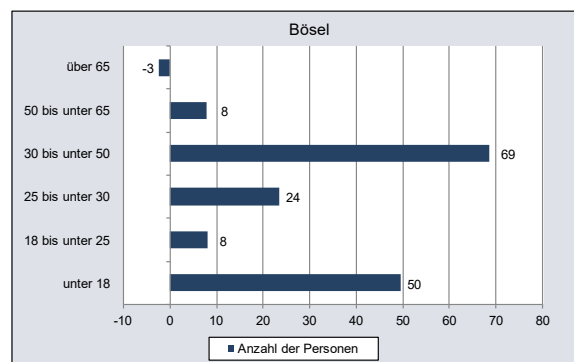
Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	Bösel	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	8.895	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	11,9 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	17,4	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	21,4 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	15,4 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	42,8 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	20,4 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	13,1 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	109,3	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)

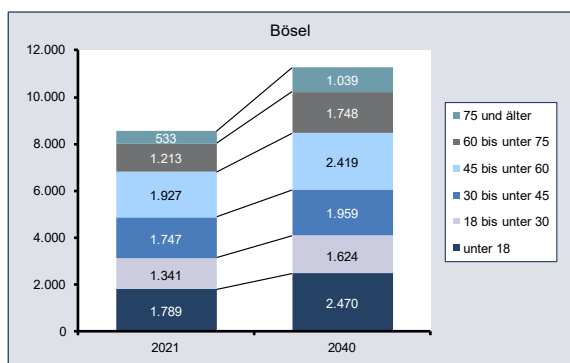


Haushalte im Transferleistungsbezug	Bösel	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	151	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	64	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	69	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	30	676
Anteil an allen Haushalten	16,9 %	18,8 %

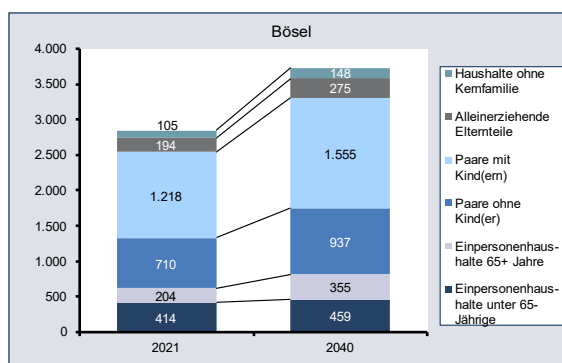
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Bösel	Landkreis
Anzahl WE	3.439	74.204
Anzahl der WE in MFH	15,3 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	2,0	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	6,9	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	7,00 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	313.108 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



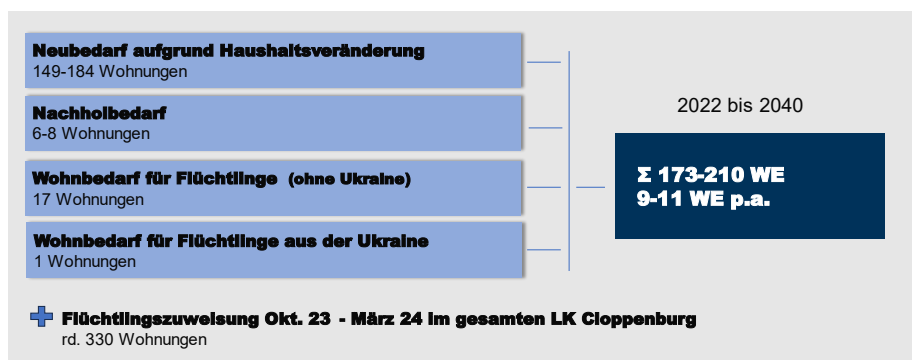
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040



Einwohner- und Haushaltsprognose	Bösel	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	8.550	173.980
Einwohnerzahl 2040	11.259	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	31,7 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	2.846	65.973
Haushaltszahl 2040	3.728	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	31,0 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Bösel	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	685	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	34	322
Σ MFH 2021-2040	285	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	14	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	12	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	12	123

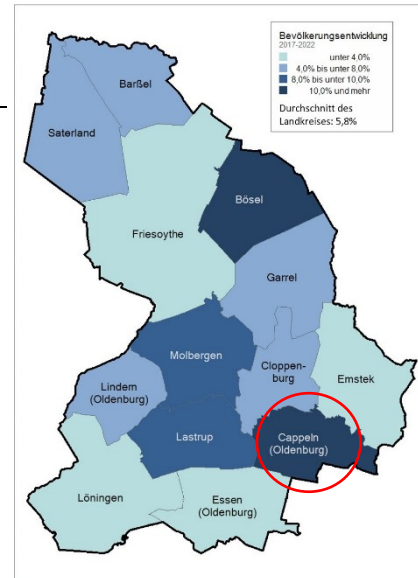
Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen



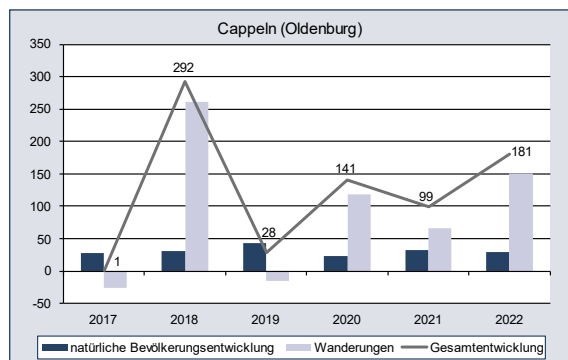


Gemeindesteckbrief Cappeln (Oldenburg)

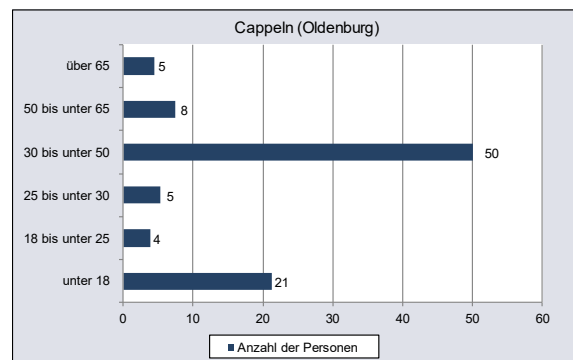
Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	Cappeln (Old.)	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	7.535	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	10,6 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	12,3	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	21,8 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	15,7 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	39,3 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	23,1 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	16,5 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	116,7	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)

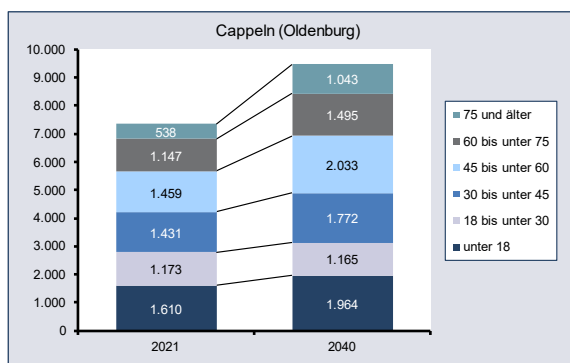


Haushalte im Transferleistungsbezug	Cappeln (Old.)	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	75	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	39	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	61	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	31	676
Anteil an allen Haushalten	15,1 %	18,8 %

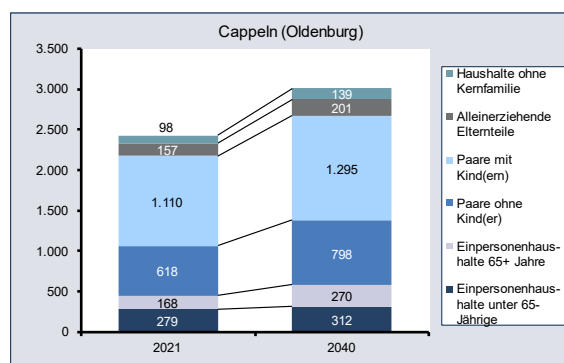
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Cappeln (Old.)	Landkreis
Anzahl WE	3.003	74.204
Anzahl der WE in MFH	15,4 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	4,7	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	4,1	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	7,08 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	306.325 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



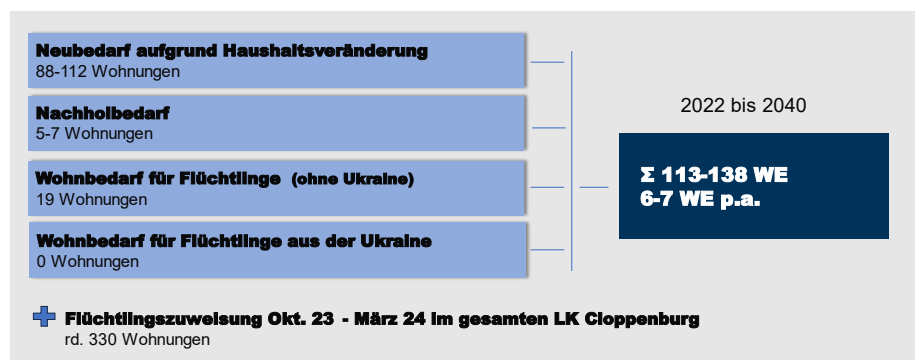
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040

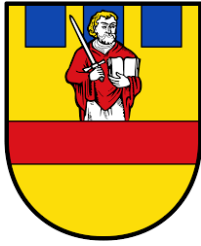


Einwohner- und Haushaltsprognose	Cappeln (Old.)	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	7.358	173.980
Einwohnerzahl 2040	9.472	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	28,7 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	2.430	65.973
Haushaltszahl 2040	3.014	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	24,0 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Cappeln (Old.)	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	447	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	22	322
Σ MFH 2021-2040	211	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	11	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	4	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	4	123

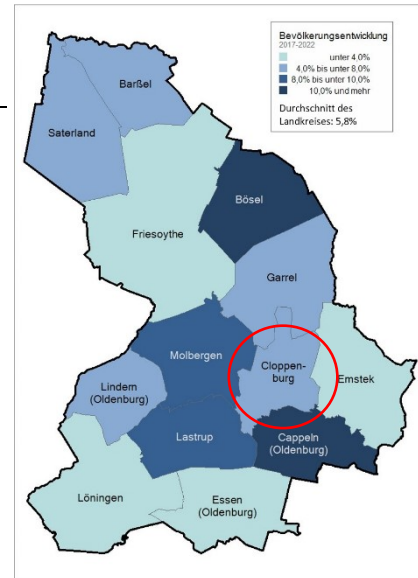
Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen



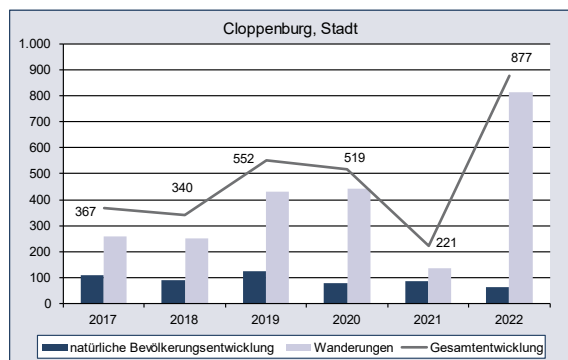


Gemeindesteckbrief Cloppenburg

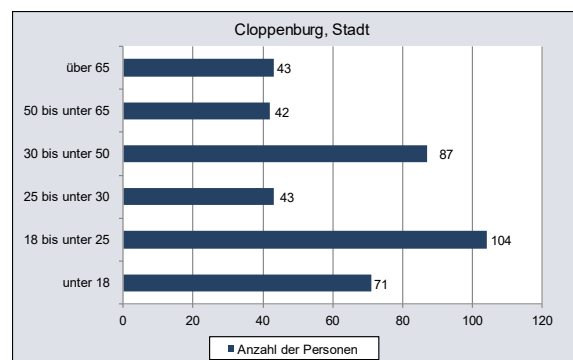
Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	Cloppenburg	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	37.056	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	7,2 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	10,5	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	19,7 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	16,8 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	39,1 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	24,4 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	4,1 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	103,5	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)

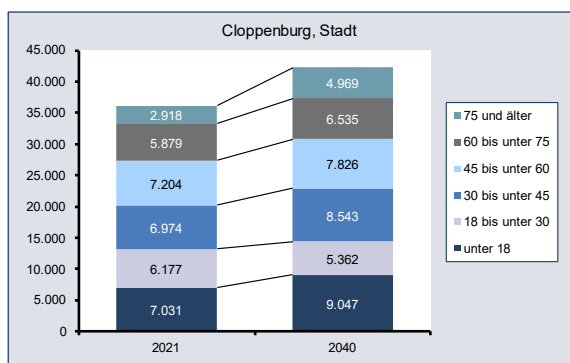


Haushalte im Transferleistungsbezug	Cloppenburg	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	1.173	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	493	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	619	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	204	676
Anteil an allen Haushalten	20,9 %	18,8 %

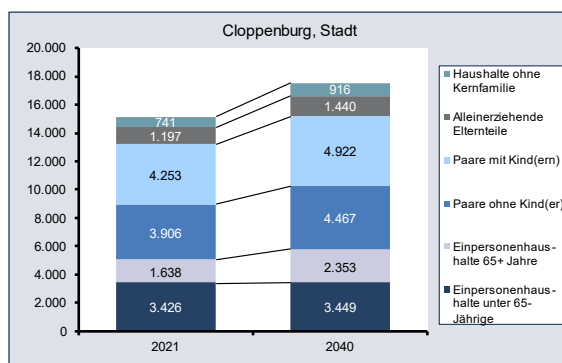
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Cloppenburg	Landkreis
Anzahl WE	16.535	74.204
Anzahl der WE in MFH	35,3 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	5,2	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	2,3	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	7,42 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	299.633 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



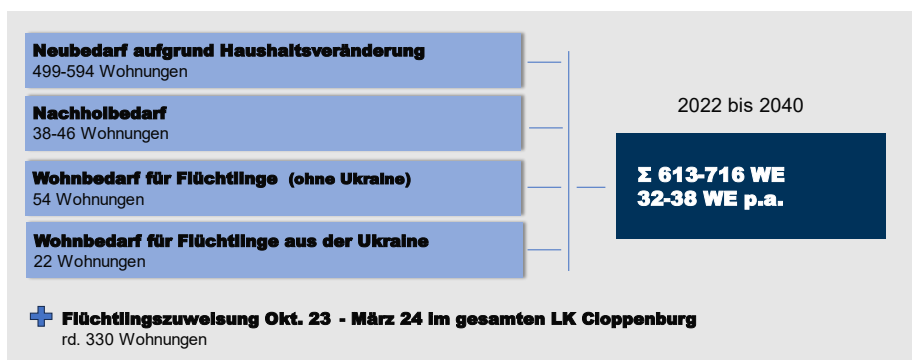
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040

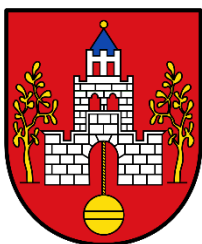


Einwohner- und Haushaltsprognose	Cloppenburg	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	36.183	173.980
Einwohnerzahl 2040	42.282	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	16,9 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	15.160	65.973
Haushaltszahl 2040	17.547	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	15,7 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Cloppenburg	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	1.065	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	53	322
Σ MFH 2021-2040	1.799	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	90	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	69	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	40	123

Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen

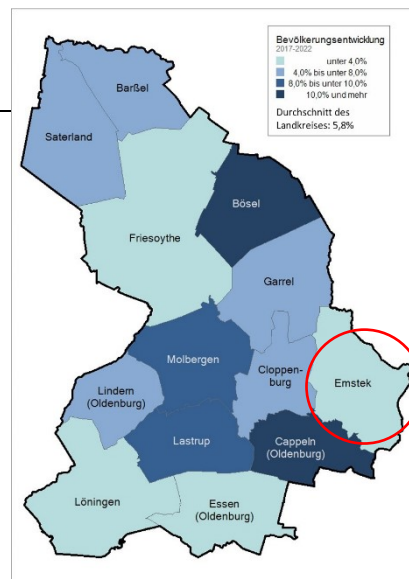




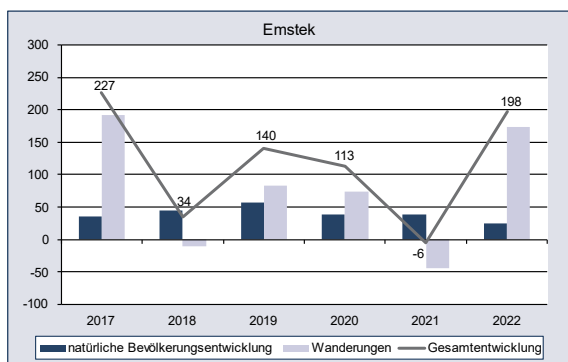
Gemeindesteckbrief Emstek

Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

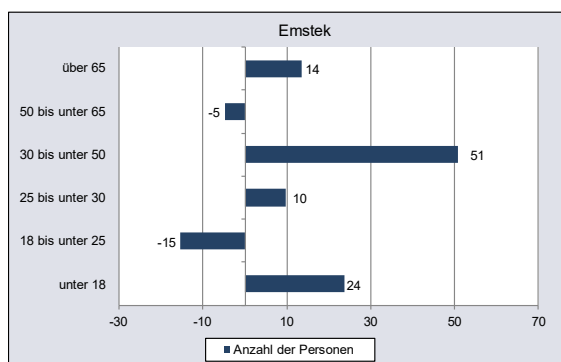
	Emstek	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	12.535	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	3,7 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	6,2	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	20,9 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	15,9 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	41,6 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	21,6 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	35,8 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	112,7	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)



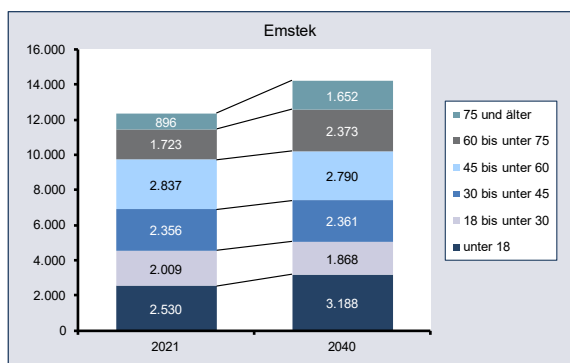
Haushalte im Transferleistungsbezug

	Emstek	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	133	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	65	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	77	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	44	676
Anteil an allen Haushalten	13,8 %	18,8 %

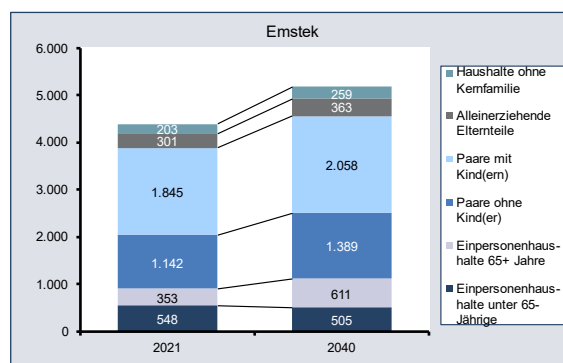
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Emstek	Landkreis
Anzahl WE	4.827	74.204
Anzahl der WE in MFH	12,0 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	1,9	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	4,9	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	7,03 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	286.533 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



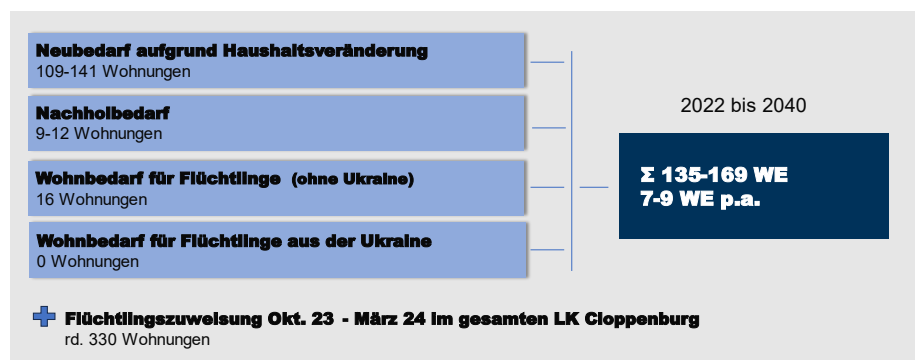
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040

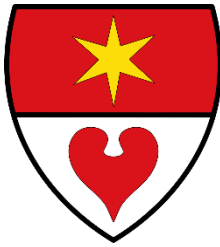


Einwohner- und Haushaltsprognose	Emstek	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	12.351	173.980
Einwohnerzahl 2040	14.232	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	15,2 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	4.392	65.973
Haushaltszahl 2040	5.184	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	18,0 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Emstek	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	590	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	30	322
Σ MFH 2021-2040	317	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	16	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	0	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	0	123

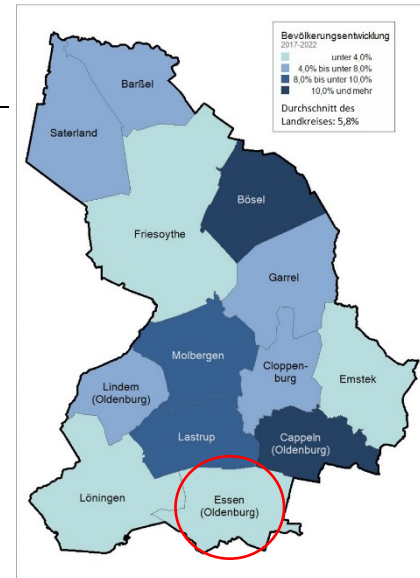
Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen



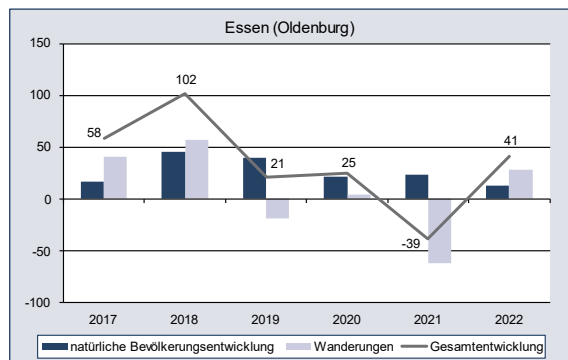


Gemeindesteckbrief Essen (Oldenburg)

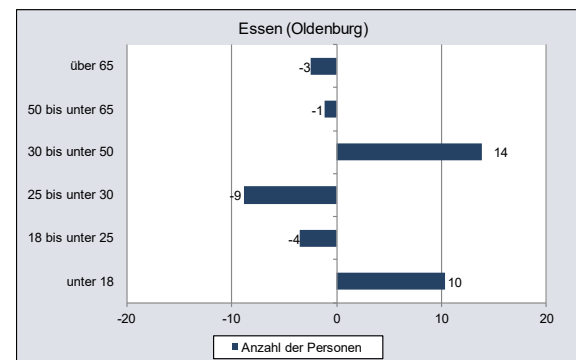
Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	Essen (Old.)	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	9.101	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	1,6 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	0,9	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	19,6 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	14,5 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	42,2 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	23,7 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	18,1 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	119,5	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)

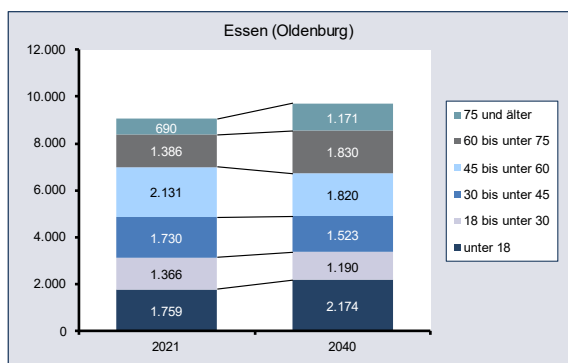


Haushalte im Transferleistungsbezug	Essen (Old.)	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	119	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	69	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	119	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	67	676
Anteil an allen Haushalten	17,8 %	18,8 %

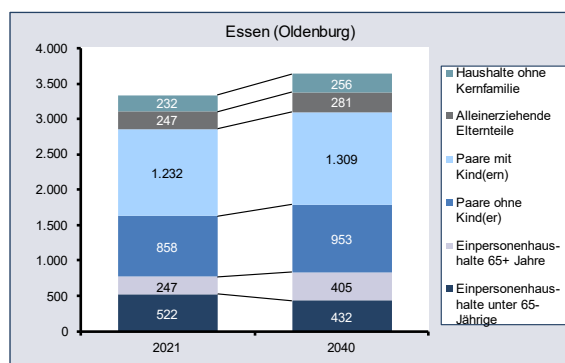
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Essen (Old.)	Landkreis
Anzahl WE	3.730	74.204
Anzahl der WE in MFH	15,3 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	0,8	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	2,7	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	6,90 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	280.741 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



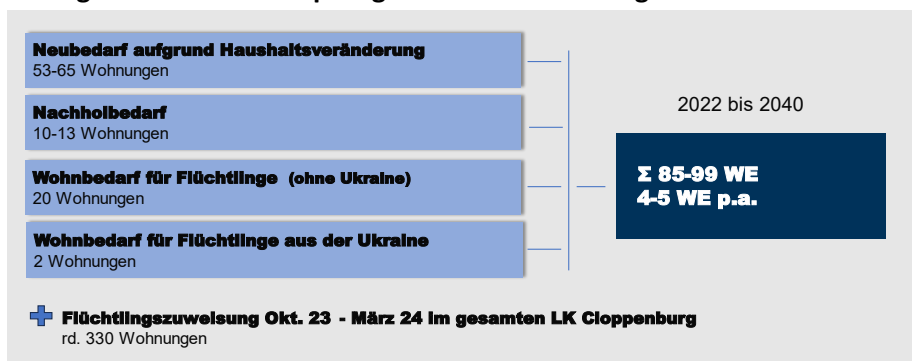
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040

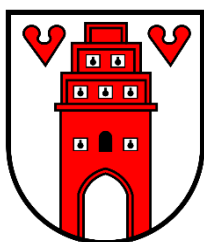


Einwohner- und Haushaltsprognose	Essen (Old.)	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	9.062	173.980
Einwohnerzahl 2040	9.709	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	7,1 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	3.336	65.973
Haushaltszahl 2040	3.635	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	8,9 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Essen (Old.)	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	197	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	10	322
Σ MFH 2021-2040	192	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	10	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	24	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	0	123

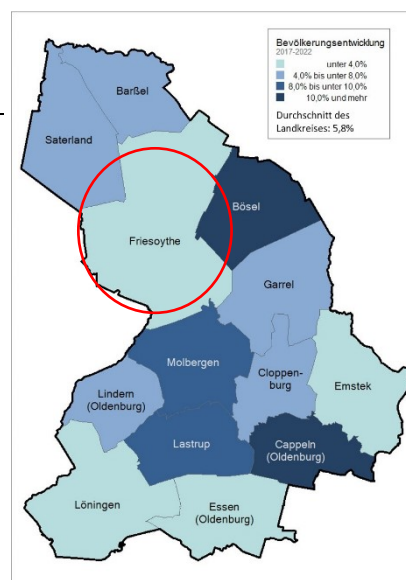
Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen



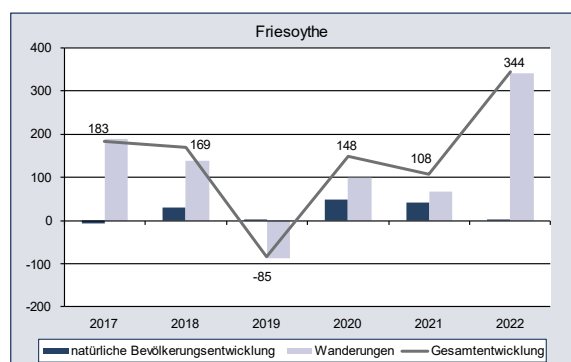


Gemeindesteckbrief Friesoythe

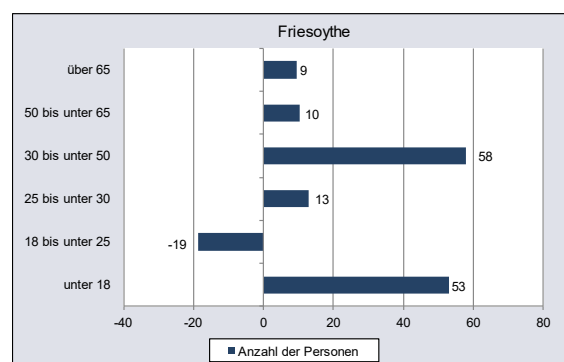
Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	Friesoythe	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	22.945	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	2,9 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	5,4	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	20,0 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	15,2 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	40,2 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	24,6 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	14,6 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	105,5	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)

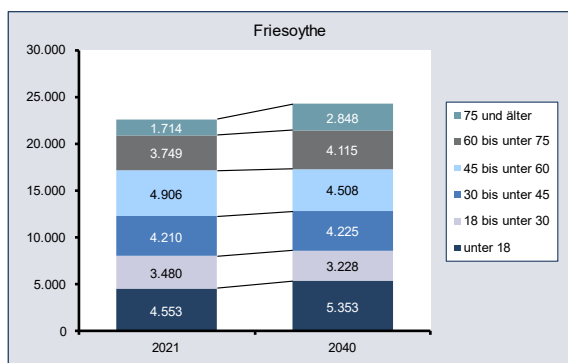


Haushalte im Transferleistungsbezug	Friesoythe	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	531	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	200	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	144	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	81	676
Anteil an allen Haushalten	17,6 %	18,8 %

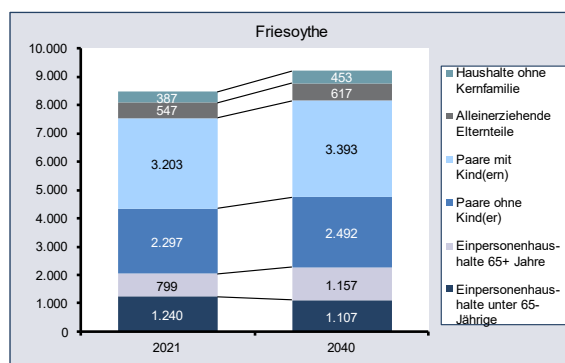
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Friesoythe	Landkreis
Anzahl WE	9.659	74.204
Anzahl der WE in MFH	12,6 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	1,9	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	4,8	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	6,65 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	271.420 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



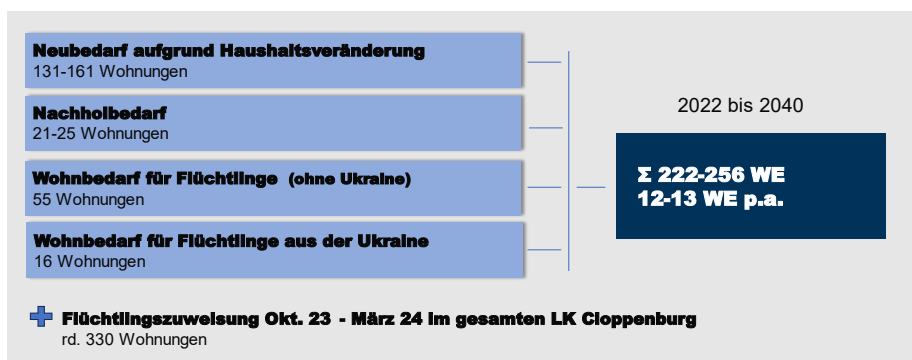
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040



Einwohner- und Haushaltsprognose	Friesoythe	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	22.612	173.980
Einwohnerzahl 2040	24.278	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	7,4 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	8.474	65.973
Haushaltszahl 2040	9.219	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	8,8 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Friesoythe	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	493	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	25	322
Σ MFH 2021-2040	476	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	24	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	24	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	12	123

Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen

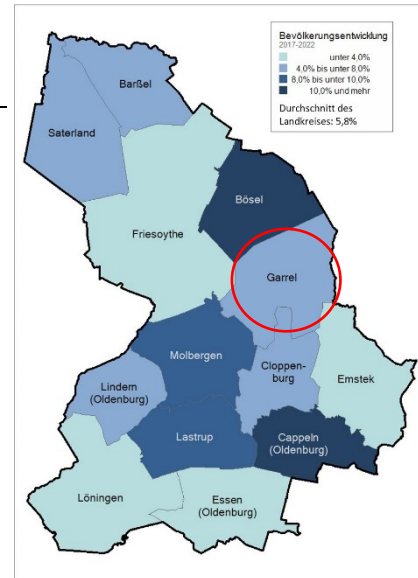




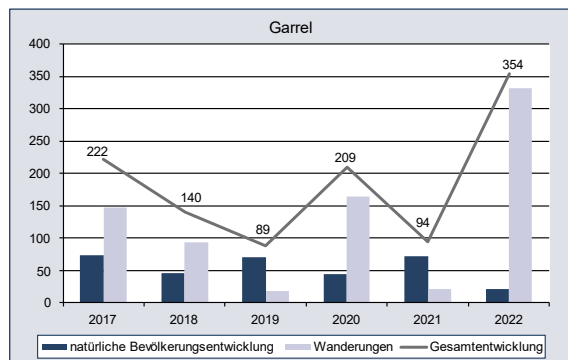
Gemeindesteckbrief Garrel

Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

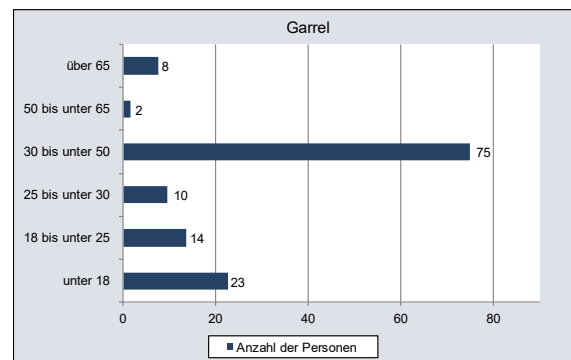
	Garrel	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	15.762	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	5,7 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	8,2	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	20,4 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	15,4 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	42,6 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	21,6 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	39,4 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	109,6	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)



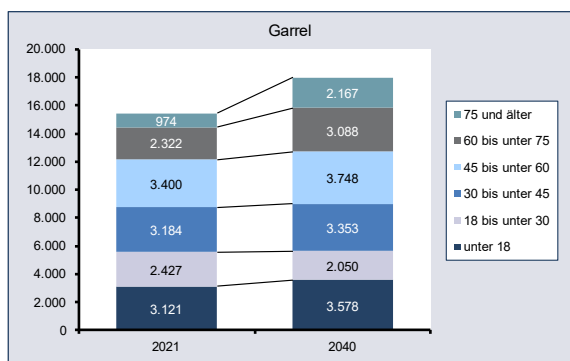
Haushalte im Transferleistungsbezug

	Garrel	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	217	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	119	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	112	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	29	676
Anteil an allen Haushalten	15,6 %	18,8 %

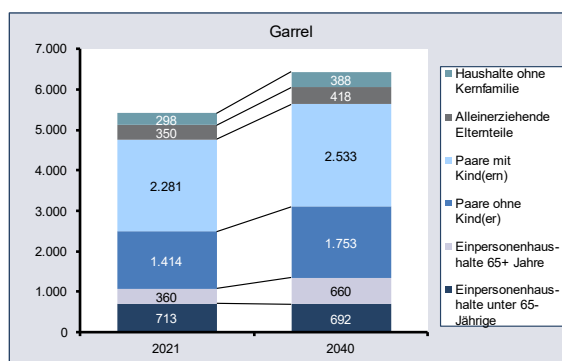
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Garrel	Landkreis
Anzahl WE	5.690	74.204
Anzahl der WE in MFH	13,6 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	1,3	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	4,4	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	6,61 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	304.783 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



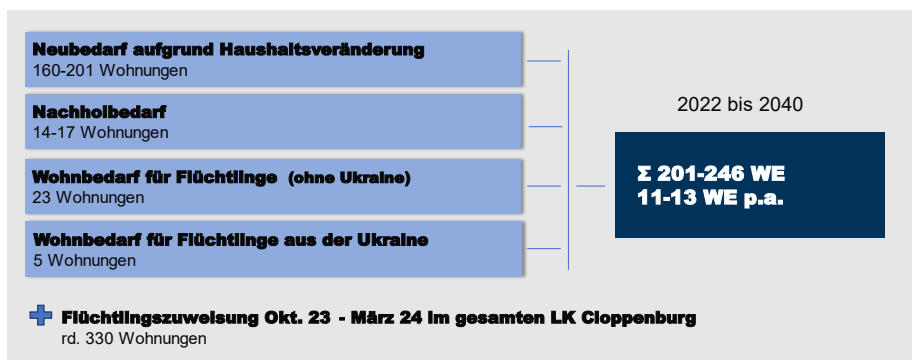
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040

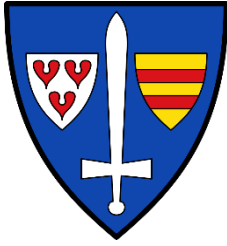


Einwohner- und Haushaltsprognose	Garrel	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	15.428	173.980
Einwohnerzahl 2040	17.984	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	16,6 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	5.417	65.973
Haushaltszahl 2040	6.443	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	18,9 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Garrel	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	753	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	38	322
Σ MFH 2021-2040	414	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	21	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	0	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	0	123

Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen

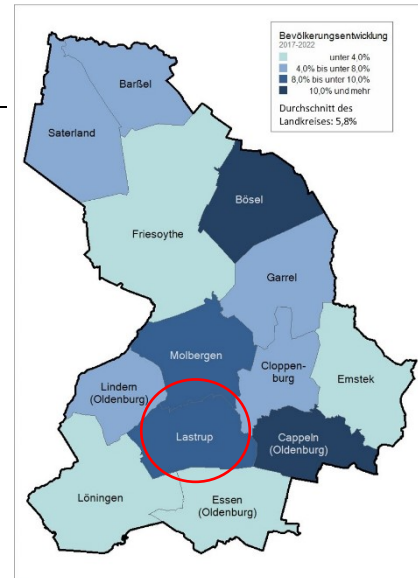




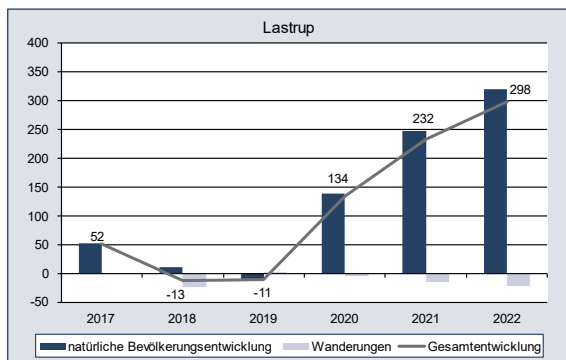
Gemeindesteckbrief Lastrup

Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

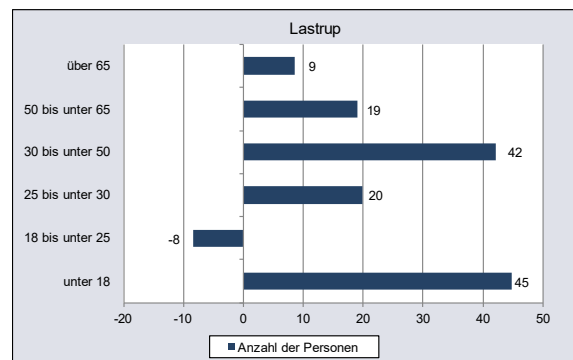
	Lastrup	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	7.614	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	9,0 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	16,5	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	20,1 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	15,0 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	40,3 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	24,6 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	7,5 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	113,1	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)



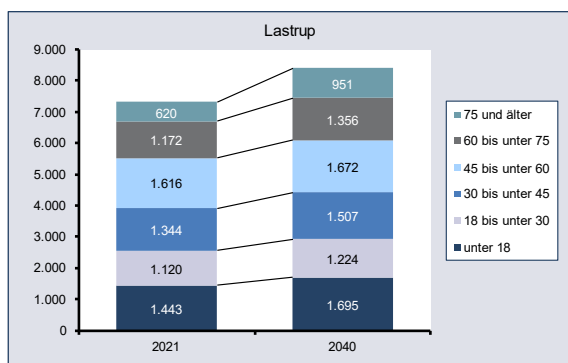
Haushalte im Transferleistungsbezug

	Lastrup	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	127	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	53	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	89	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	69	676
Anteil an allen Haushalten	20,0 %	18,8 %

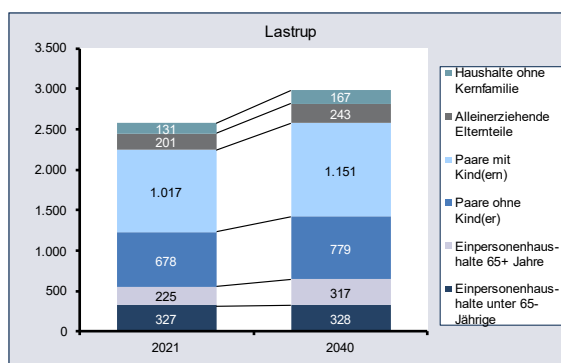
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Lastrup	Landkreis
Anzahl WE	3.052	74.204
Anzahl der WE in MFH	11,4 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	2,0	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	5,7	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	6,49 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	253.575 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



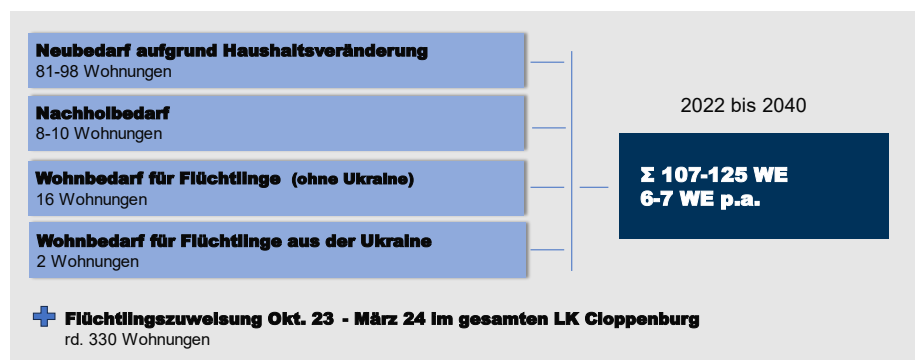
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040



Einwohner- und Haushaltsprognose	Lastrup	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	7.315	173.980
Einwohnerzahl 2040	8.405	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	14,9 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	2.578	65.973
Haushaltszahl 2040	2.985	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	15,8 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Lastrup	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	313	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	16	322
Σ MFH 2021-2040	164	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	8	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	6	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	2	123

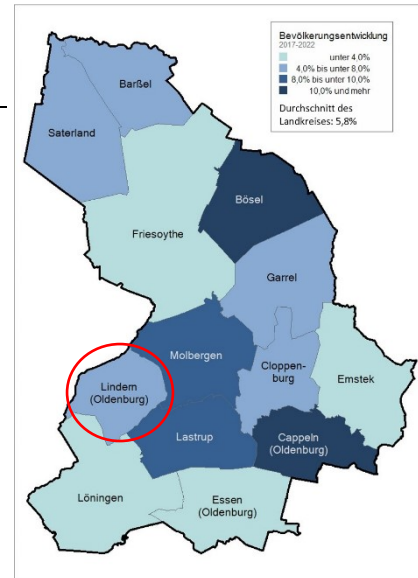
Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen



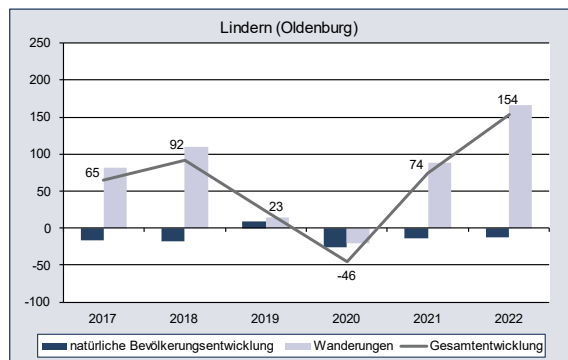


Gemeindesteckbrief Lindern (Oldenburg)

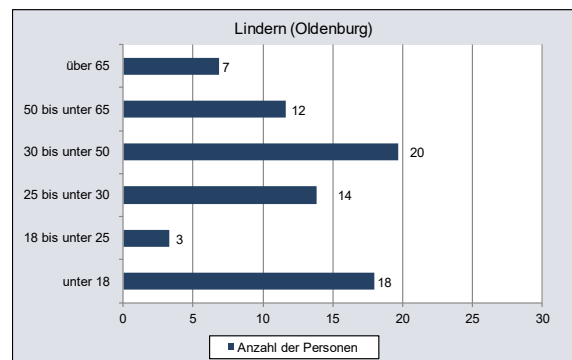
Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	Lindern (Old.)	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	5.098	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	5,8 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	14,4	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	17,6 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	15,9 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	42,0 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	24,6 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	24,6 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	124,2	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)

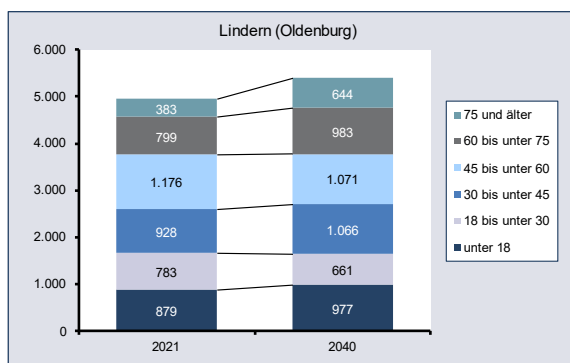


Haushalte im Transferleistungsbezug	Lindern (Old.)	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	77	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	50	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	28	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	38	676
Anteil an allen Haushalten	17,0 %	18,8 %

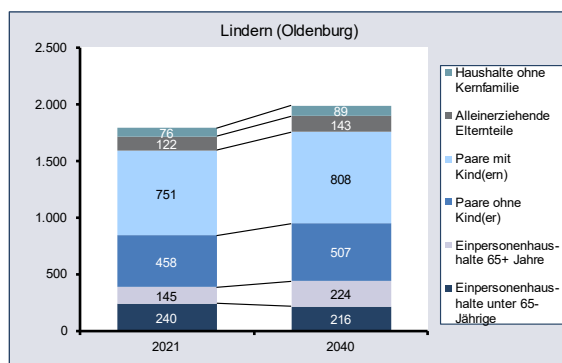
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Lindern (Old.)	Landkreis
Anzahl WE	2.053	74.204
Anzahl der WE in MFH	8,7 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	1,3	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	4,3	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	6,15 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	299.400 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



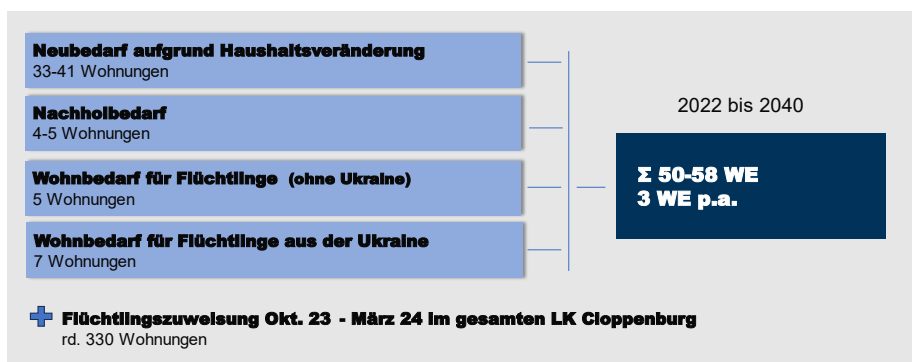
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040

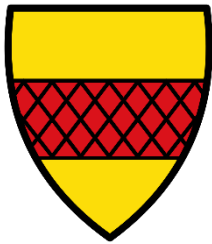


Einwohner- und Haushaltsprognose	Lindern (Old.)	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	4.948	173.980
Einwohnerzahl 2040	5.402	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	9,2 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	1.792	65.973
Haushaltszahl 2040	1.986	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	10,8 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Lindern (Old.)	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	148	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	7	322
Σ MFH 2021-2040	93	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	5	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	11	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	11	123

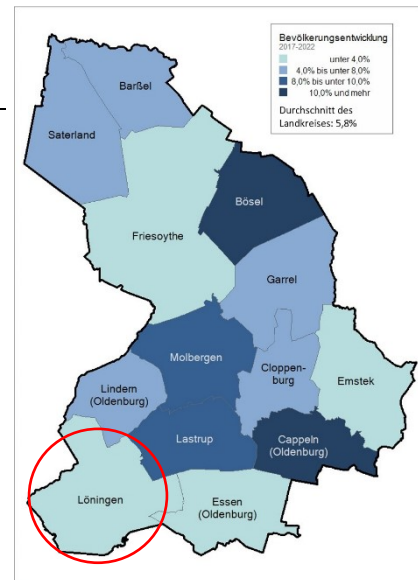
Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen



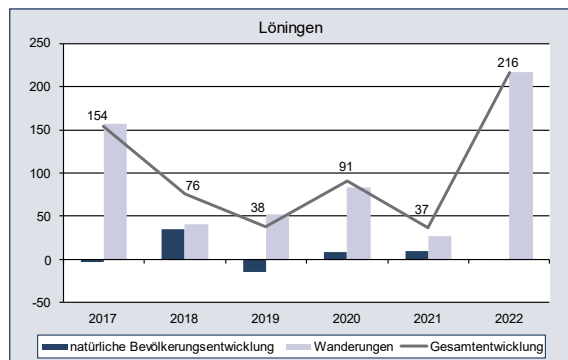


Gemeindesteckbrief Lönigen

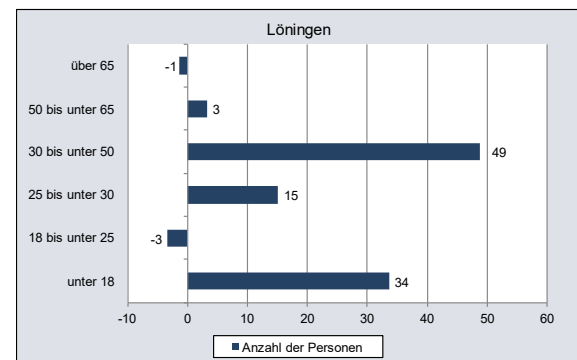
Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	Lönigen	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	13.796	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	3,2 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	7,0	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	19,0 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	15,0 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	39,7 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	26,2 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	15,0 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	112,7	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)

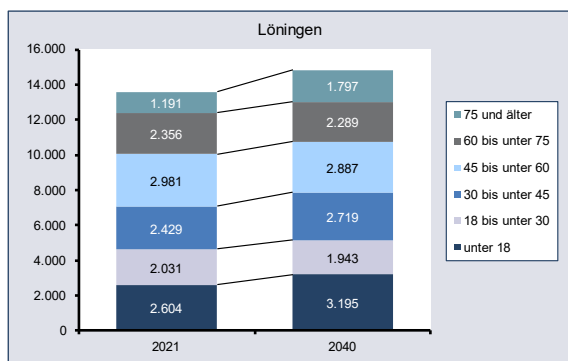


Haushalte im Transferleistungsbezug	Lönigen	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	235	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	135	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	70	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	22	676
Anteil an allen Haushalten	14,4 %	18,8 %

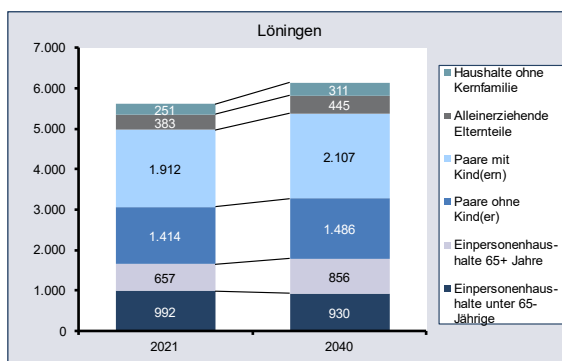
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Löningen	Landkreis
Anzahl WE	6.371	74.204
Anzahl der WE in MFH	17,5 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	1,6	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	3,1	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	6,13 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	262.075 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



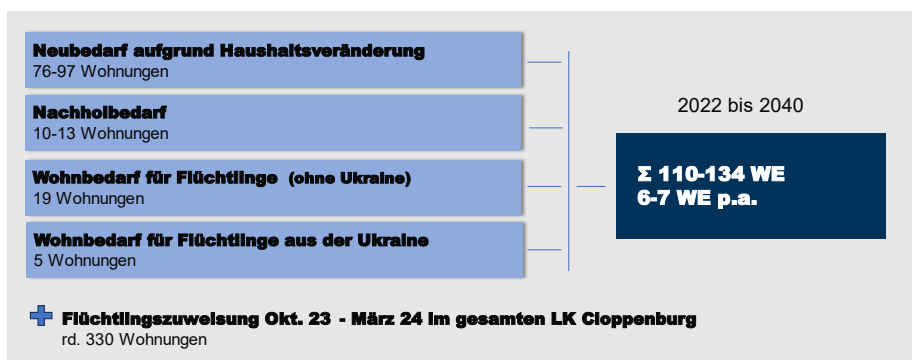
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040



Einwohner- und Haushaltsprognose	Löningen	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	13.592	173.980
Einwohnerzahl 2040	14.830	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	9,1 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	5.608	65.973
Haushaltszahl 2040	6.136	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	9,4 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Löningen	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	327	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	16	322
Σ MFH 2021-2040	355	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	18	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	16	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	8	123

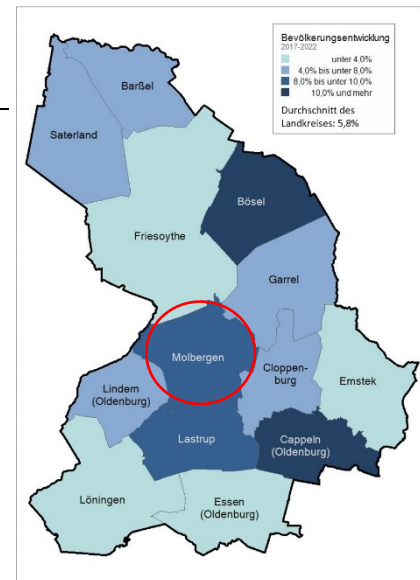
Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen



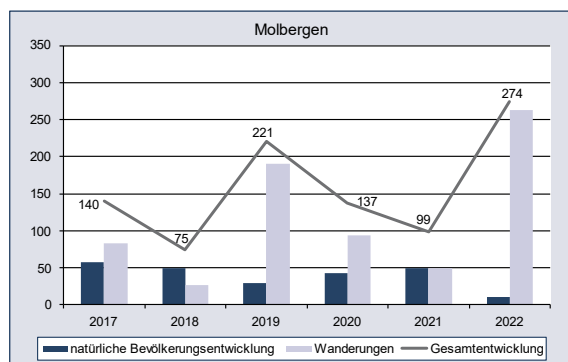


Gemeindesteckbrief Molbergen

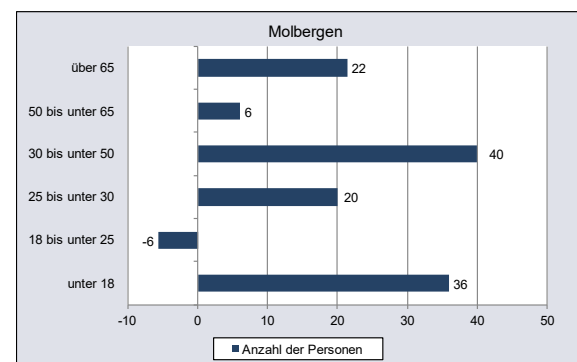
Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	Molbergen	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	9.469	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	9,4 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	12,4	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	26,3 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	16,0 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	37,8 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	19,9 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	21,3 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	101,4	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)

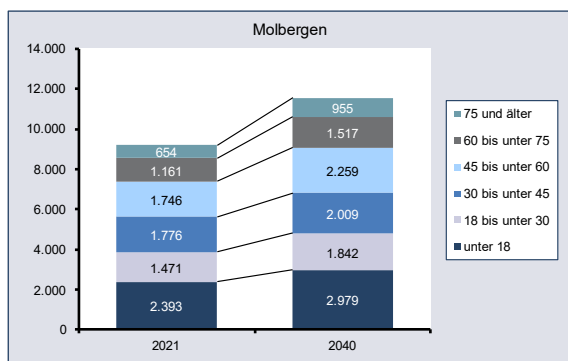


Haushalte im Transferleistungsbezug	Molbergen	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	121	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	68	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	127	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	24	676
Anteil an allen Haushalten	18,6 %	18,8 %

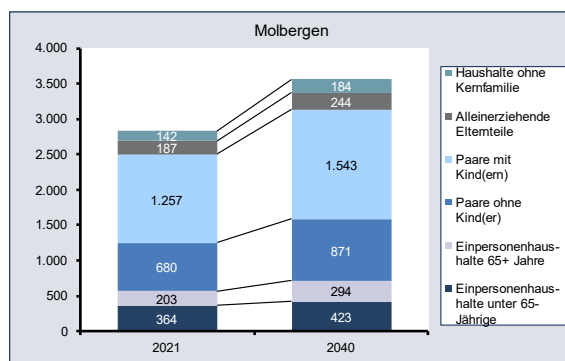
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Molbergen	Landkreis
Anzahl WE	3.290	74.204
Anzahl der WE in MFH	9,3 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	1,0	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	5,1	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	6,80 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	282.558 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



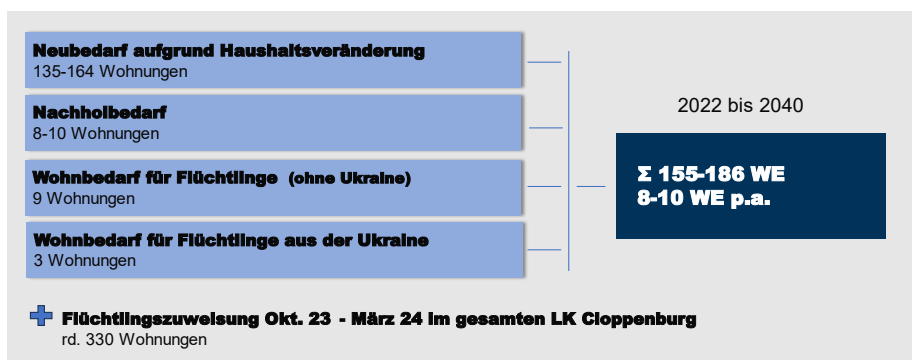
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040

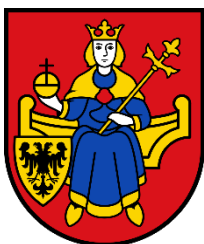


Einwohner- und Haushaltsprognose	Molbergen	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	9.201	173.980
Einwohnerzahl 2040	11.560	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	25,6 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	2.832	65.973
Haushaltszahl 2040	3.560	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	25,7 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Molbergen	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	603	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	30	322
Σ MFH 2021-2040	204	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	10	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	0	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	0	123

Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen

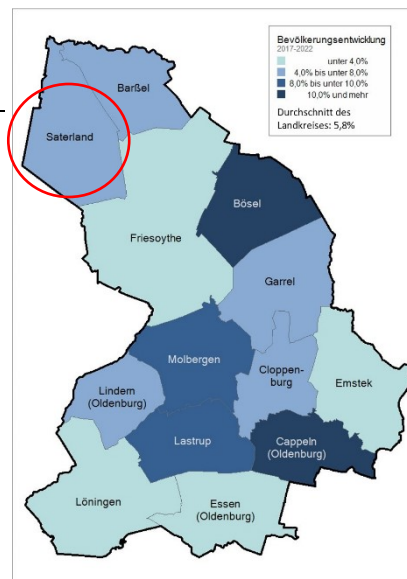




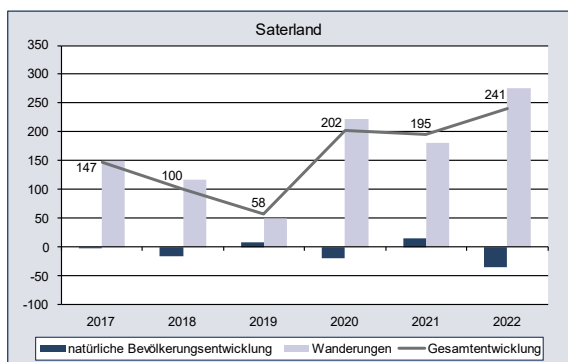
Gemeindesteckbrief Saterland

Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

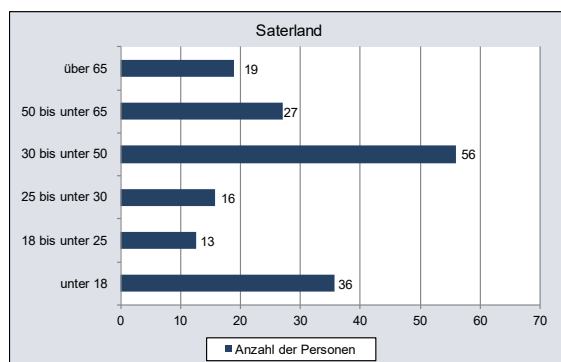
	Saterland	Landkreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2022	14.294	177.701
Einwohnerentwicklung (2017-2022)	5,6 %	5,8 %
Ø Wanderungssaldo p.a. je 1.000 EW (2017-2022)	11,6	9,6
Anteil unter 18-Jähriger	19,6 %	20,2 %
Anteil 18- bis unter 30-Jähriger	14,8 %	15,4 %
Anteil 30 bis unter 60-Jähriger	39,0 %	40,2 %
Anteil 60-Jähriger und älter	26,6 %	24,2 %
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (2017-2022)	24,4 %	16,3 %
Kaufkraftindex pro Haushalt	108,3	108,7



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)



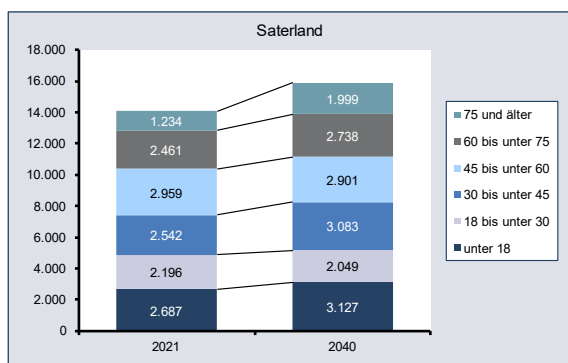
Haushalte im Transferleistungsbezug

	Saterland	Landkreis
Anzahl SGB II Bedarfsgemeinschaften	466	3.791
Anzahl SGB XII Bedarfsgemeinschaften (Mai 2023)	129	1.590
Wohngeldempfänger (Mai 2023)	152	1.801
Haushalte AsylbLG (Mai 2023)	17	676
Anteil an allen Haushalten	19,3 %	18,8 %

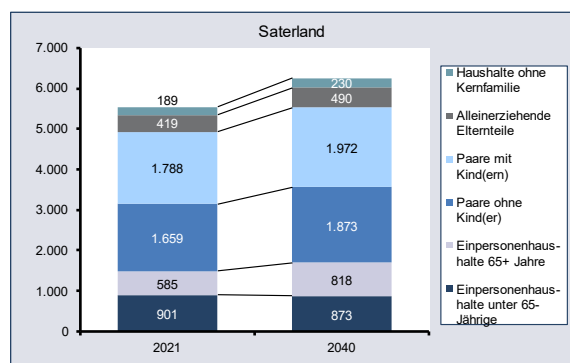
*Für alle Daten gilt: Stand ist das Jahr 2022, außer es ist ein anderes Jahr angegeben

Wohnungsbestand	Saterland	Landkreis
Anzahl WE	6.214	74.204
Anzahl der WE in MFH	12,2 %	18,0 %
Ø Bauintensität MFH 2017-2022	0,9	2,4
Ø Bauintensität EZFH 2017-2022	6,2	4,4
Ø Angebotspreis für Mietwohnungen 2017-2022	6,22 €/m²	6,86 €/m²
Ø Angebotspreis für Eigenheime 2017-2022	248.977 €	275.025 €

Entwicklung Altersstruktur bis 2040



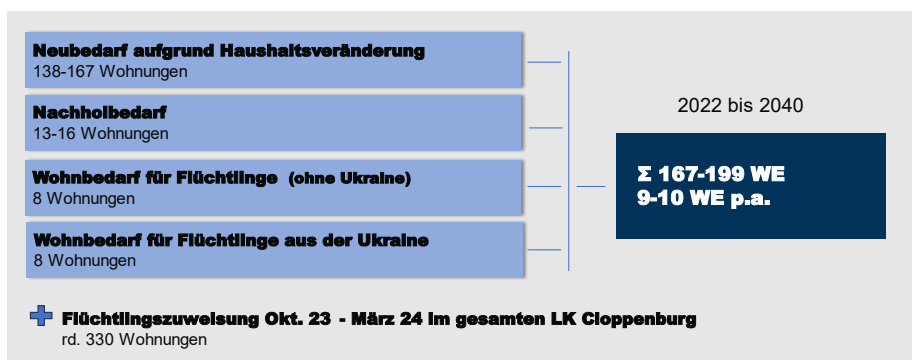
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040



Einwohner- und Haushaltsprognose	Saterland	Landkreis
Einwohnerzahl 2021	14.079	173.980
Einwohnerzahl 2040	15.897	199.624
Einwohnerentwicklung (2021 bis 2040)	12,9 %	14,7 %
Haushaltszahl 2021	5.540	65.973
Haushaltszahl 2040	6.256	75.705
Haushaltsentwicklung (2021 bis 2040)	12,9 %	14,8 %

Wohnungsbedarfsprognose	Saterland	Landkreis
Σ EZFH 2021-2040	526	6.447
Ø Bedarf EZFH 2021-2040 p.a.	26	322
Σ MFH 2021-2040	336	5.130
Ø Bedarf MFH 2021-2040 p.a.	17	257
Geförderter Mietwohnungsbestand 2022	34	200
Geförderte Mietwohnungen 2040 (Prognose berücksichtigt keine neue Bindung)	34	123

Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen



Quellen der Tabellen

Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	NBank; GfK
Haushalte im Transferleistungsbezug	NBank; Landkreis Cloppenburg
Wohnungsbestand	NBank
Einwohner- und Haushaltsprognose	NBank
Wohnungsbedarfsprognose	NBank; Landkreis Cloppenburg

Quellen der Abbildungen

Bevölkerungsentwicklung 2017-2022	NBank
Determinanten der Bevölkerungsentwicklung	NBank
Wanderungssaldo nach Alter (2017-2022)	NBank
Entwicklung Altersstruktur bis 2040	NBank
Entwicklung Haushaltsstruktur bis 2040	NBank
Künftiger Mehrbedarf an preisgebundenen Wohnungen	NBank; Landkreis Cloppenburg Daten zu geflüchteten Personen Stand 06.2023; Flüchtlingszuweisungen zum 31.12.2023; Anmerkungen: Bindungsverluste erfolgen im Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und bleiben deshalb voraussichtlich preisgünstig, in der Berechnung der Mehrbedarfe werden sie deshalb nicht berücksichtigt

