

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
UMWELT
G M B H



**1. Fortschreibung des
Wohnraumversorgungskonzeptes
für den Landkreis Vechta**

Endbericht

Mai 2024



Inhalt

1	EINLEITUNG	1
2	SITUATIONSANALYSE UND DEMOGRAFIEPROFIL	3
3	ANALYSE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG	12
3.1	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	12
3.2	Wohnungsangebot	18
3.3	Marktsituation	24
3.4	Exkurs: Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre	29
4	WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE	31
4.1	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	31
4.2	Preisgünstiges Wohnungsangebot	35
5	PROGNOSEN ZUR WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG BIS 2040	39
5.1	Bevölkerung	39
5.2	Haushalte	41
5.3	Neubaubedarf	43
5.4	Spezifische Wohnungsbedarfe: Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen	46
6	ZUSAMMENFASSUNG DER ANALYSEN UND PROGNOSEN	50
7	STRATEGIE: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MAßNAHMEN ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG IM LANDKREIS VECHTA	51
7.1	Handlungsfeld 1: Innenentwicklung	53
7.2	Handlungsfeld 2: Baulandentwicklung/ Neubau	55
7.3	Handlungsfeld 3: Soziale Wohnraumversorgung	56
7.4	Handlungsfeld 4: Bestandsentwicklung	58
7.5	Handlungsfeld 5: Wohnen im Alter und für besondere Bedarfe	60
7.6	Handlungsfeld 6: Klimaschutz und Klimaanpassung	62
7.7	Handlungsfeld 7: Interkommunale Kommunikation und Kooperation	64

Anhang: Kommunalprofile

Auftraggeber:

Landkreis Vechta
Ravensberger Str. 20
49377 Vechta

www.landkreis-vechta.de

Bearbeitung:

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg

<https://fub.iges.com>

Mai 2024

1 EINLEITUNG

Die Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, ist eine der zentralen Aufgaben der Kommunen. Der Landkreis Vechta ist sich seiner diesbezüglichen Verantwortung bewusst und möchte mit der Fortschreibung seines Wohnraumversorgungskonzeptes seinen Beitrag zur Steuerung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Entwicklung des Wohnungsmarktes im Landkreis leisten.

Zum überwiegend ländlich strukturierten Landkreis gehören insgesamt zehn Land- und Stadtgemeinden. Größte Gemeinde ist die Kreis- und Universitätsstadt Vechta mit rund 33.800 Einwohnern/-innen (Stand 31.12.2022) (Abb. 1).

Abb. 1 Der Landkreis Vechta und seine Gemeinden



Quelle: Wikipedia 2023

Ziele und Aufbau des Wohnraumversorgungskonzepts

Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts beinhaltet eine Bestandsanalyse der aktuellen Wohnungsmarktsituation und eine Vorausschätzung der künftigen Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Vechta. Das Wohnraumversorgungskonzept hat zum Ziel, mit Hilfe von räumlich differenzierten Handlungsempfehlungen für ausgewählte Handlungsfelder auf eine nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Neubau und Bestand im Landkreis Vechta und dessen Kommunen hinzuwirken. Gleichzeitig sollen mit dem aktualisierten Wohnraumversorgungskonzept die notwendigen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der unterschiedlichen Angebote der Wohnraumförderung des Landes geschaffen werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept umfasst die folgenden Bausteine:

1. eine *Situationsanalyse* und ein *Demografieprofil* des Landkreises und seiner Kommunen,
2. eine *Analyse der Wohnungsmarktentwicklung* im Landkreis Vechta, hinsichtlich
 - der sozioökonomischen Rahmenbedingungen,
 - des Wohnungsangebots,
 - der Marktsituation hinsichtlich der Preise für Wohneigentum und der Wohnungsmieten,
3. *Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung* bis zum Jahr 2040, einschließlich
 - einer Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung,
 - einer Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung,
 - einer Vorausschätzung des Neubaubedarfs sowie
 - einer Vorausschätzung spezifischer Wohnungsbedarfe
4. *Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte*
5. *Zusammenfassung der Analysen und Prognosen*
6. *Strategie: Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Wohnraumversorgung.*

Datengrundlagen und Quellen

Wesentliche Grundlage des Wohnraumversorgungskonzepts ist eine Auswertung eines umfangreichen Datensatzes zur aktuellen Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Vechta, den die NBank des Landes Niedersachsen bereitgestellt hat. Zusätzlich zu diesen sogenannten Basisindikatoren wurden weitere Sekundärdaten z.B. der Bundesagentur für Arbeit und des FUB IGES-Marktmonitors, ausgewertet.

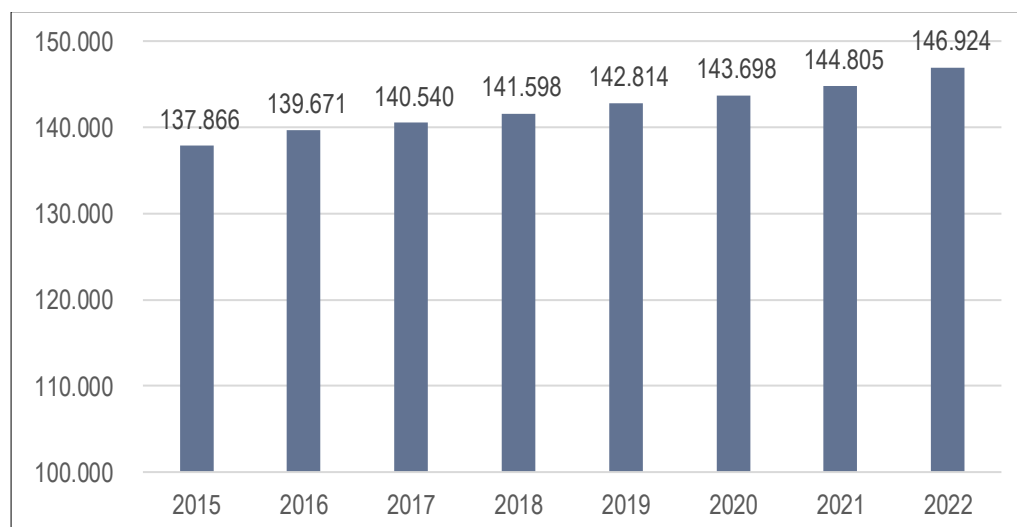
Die Ergebnisse dieser Analysen werden im Folgenden näher dargestellt.

2 SITUATIONSANALYSE UND DEMOGRAFIEPROFIL

Die Nachfrage nach Wohnraum in einem regionalen Wohnungsmarkt wird außer von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehr wesentlich durch die demografische Entwicklung, also die Entwicklung der Bevölkerung, und die sich daraus bildende Struktur der Privathaushalte bestimmt.

Ende 2022 lebten im Landkreis Vechta rund 146.900 Personen. Der Landkreis hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt: zwischen 2015 und 2022 ist die Bevölkerungszahl um knapp sieben Prozent gestiegen (Abb. 2). Damit ist die Bevölkerung im Landkreis deutlich stärker gewachsen als in Niedersachsen insgesamt, dessen Bevölkerung im gleichen Zeitraum nur um knapp drei Prozent zugenommen hat.

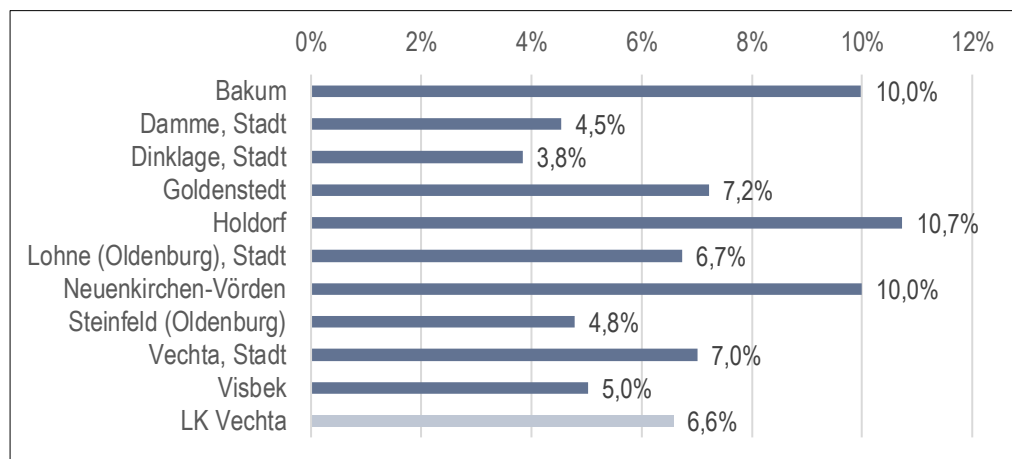
Abb. 2 Bevölkerungswicklung im Landkreis Vechta 2015-2022



Quelle: NBank 2023

Innerhalb des Landkreises Vechta verzeichneten alle Städte und Gemeinden ein positives Bevölkerungswachstum – allerdings mit Unterschieden: während Neuenkirchen-Vörden, Bakum und Holdorf zwischen 2015 und 2022 um knapp 10 % gewachsen sind, lag der Bevölkerungszuwachs in Damme, Dinklage, Steinfeld und Steinfeld (Oldenburg) im gleichen Zeitraum bei vier bis fünf Prozent (Abb. 3).

Abb. 3 Bevölkerungswicklung im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2015-2022 in %



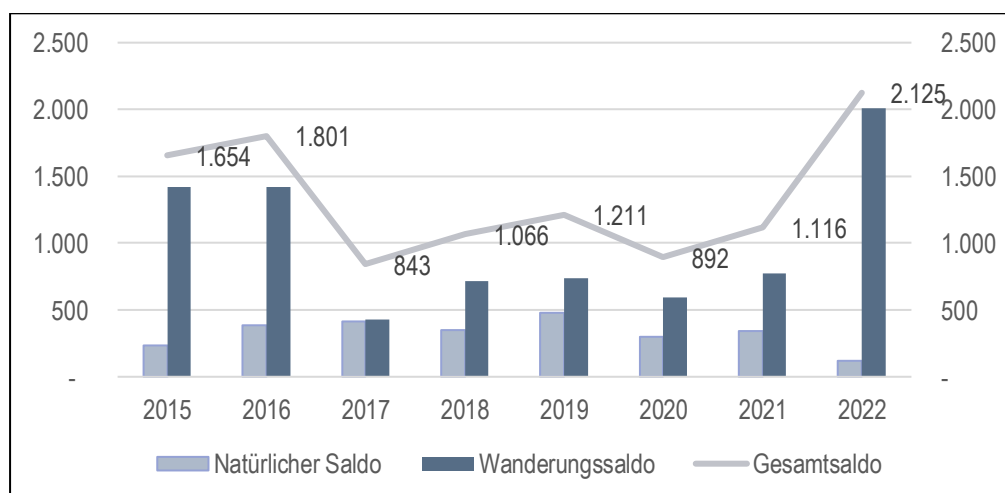
Quelle: NBank 2023

Geburtenüberschüsse und Wanderungsgewinne lassen die Bevölkerung des Landkreises deutlich wachsen

Die Entwicklung der Bevölkerung einer Region oder einer Kommune wird durch zwei Komponenten bestimmt, durch die natürliche Bevölkerungsbewegung, d.h. den Saldo von Geburten und Sterbefällen, sowie durch die Wanderungen, also den Saldo der Zu- und Fortzüge.

Im Landkreis Vechta ist die natürliche Bevölkerungsbewegung, anders als in den meisten Regionen in Deutschland, im Untersuchungszeitraum durch einen anhaltenden Geburtenüberschuss geprägt. Zusammen mit einem ebenfalls positiven Wanderungssaldo hat sich hieraus in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum, von rund 1.000 Personen pro Jahr ergeben (Abb. 4).

Abb. 4 Faktoren der Bevölkerungswicklung im Landkreis Vechta 2015-2022



Quelle: NBank 2023

Wanderungsgewinne mit Ausnahme der 25- bis 30-Jährigen in allen Altersgruppen, insbesondere bei Kindern und Jugendlichen und deren Elterngeneration

Betrachtet man die Wanderungen differenziert nach Altersgruppen, so zogen, mit Ausnahme der 25- bis 30-Jährigen, die in 2015 einen ausgeglichenen bzw. negativen Wanderungssaldo aufweisen, in allen Altersgruppen mehr Menschen in den Landkreis kamen, als dass sie fortzogen. Besonders ausgeprägt sind die Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre und deren Elterngeneration der 30- bis 50-Jährigen (Tab. 1).

Tab. 1 Wanderungssaldo des Landkreises Vechta nach Altersgruppen 2015-2022

Altersgruppe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0 bis unter 18	542	662	317	325	325	229	270	752
18 bis unter 25	290	241	2	166	80	73	62	216
25 bis unter 30	0	-7	-123	-133	-63	-89	-53	-14
30 bis unter 50	481	453	183	256	288	252	337	650
50 bis unter 65	37	46	18	28	10	32	40	234
65 und älter	71	23	30	74	67	94	116	171

Quelle: NBank 2023

Altersstruktur der Nachfrager beeinflusst die Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in starkem Maße durch das Alter der Bevölkerung und die je nach Lebenszyklusphase der Nachfragenden unterschiedlichen Wohnbedarfe bestimmt. Wenn sich die Struktur der Bewohner und Bewohnerinnen ändert, so ändern sich im Zeitablauf auch die Ansprüche an die Wohnungen. Unterschieden werden i.d.R. folgende Phasen:

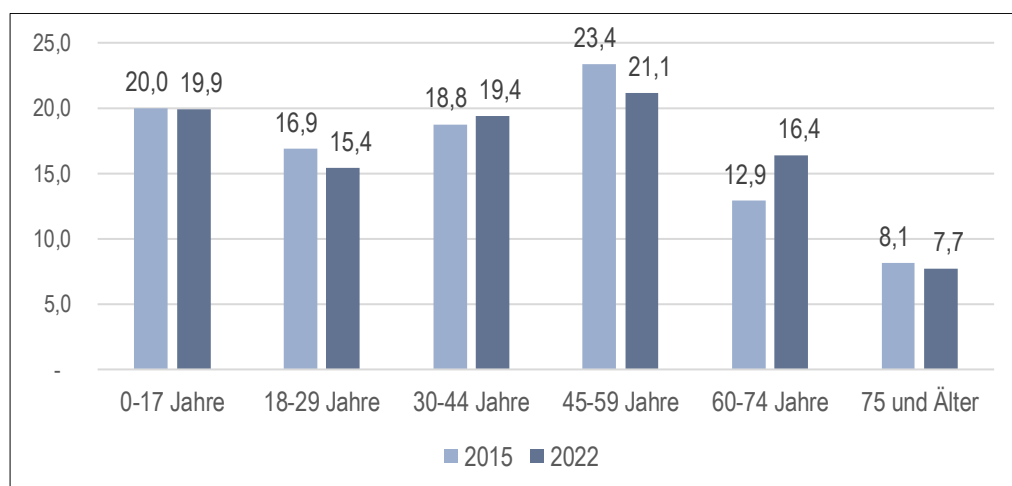
- die Startphase: Erstwohnungsnachfrage junger Haushaltsgründender als Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte
- die Familiengründungsphase: Nachfrage nach größeren Wohnungen
- die Expansionsphase: in den nächsten zehn Jahren werden Kinder geboren, die Wohnflächenansprüche steigen, teilweise werden andere Wohnformen nachgefragt und Wohneigentum gebildet
- Schrumpfungsphase: Kinder ziehen nach 20-25 Jahren aus, ggf. werden wieder kleinere Wohnungen bezogen, die Wohnflächenansprüche bleiben aber weitgehend gleich
- Nachelterliche Phase: alle Kinder sind ausgezogen, die Eltern leben allein
- ggf. Betreuungsphase: ältere Ehepaare übernehmen Betreuung und Pflege ihrer Eltern

- Übergang ins Rentenalter: verringertes Einkommen, Veränderung der Wohnungsansprüche, steigender Bedarf an betreutem Wohnen und Altenwohnen.

Abgemilderter demografischer Wandel und Alterungsprozess der Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Vechta der vergangenen Jahre zeigt Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur der Bevölkerung und einen damit verbundenen demografischen Wandel und Alterungsprozess, der allerdings aufgrund der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschüsse) und Wanderungsgewinne weniger ausgeprägt ist als in vielen anderen Regionen in Deutschland: der Anteil der Altersgruppe ab 60 Jahre steigt an, während der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre sich kaum verändert hat und die Elterngeneration der 30- bis unter 60-Jährigen insgesamt abnimmt (Abb. 5).

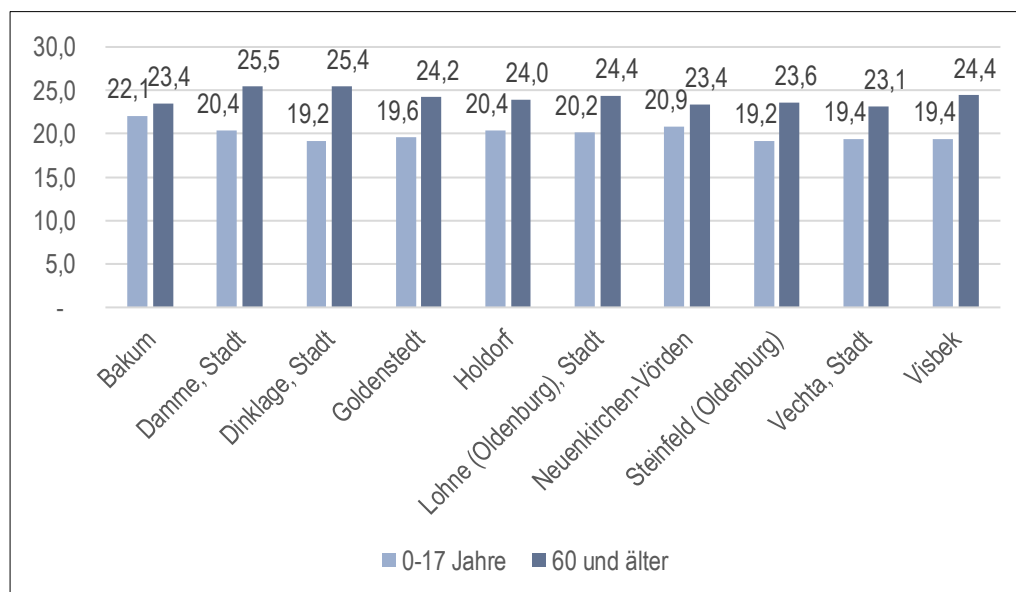
Abb. 5 Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Landkreis Vechta 2015 und 2022 in %



Quelle: NBank 2023

Vergleicht man die Altersstruktur der einzelnen Gemeinden im Landkreis Vechta miteinander, so zeigt sich insgesamt eine relativ homogene Bevölkerungsstruktur. Bezogen auf den Anteil, der unter 18-jährigen und der über 60-Jährigen unterscheiden sich die einzelnen Gemeinden nicht wesentlich. Die größten Abweichungen zeigen sich in Dinklage, Visbek, Damme und Steinfeld (Oldenb.) (Abb. 6).

Abb. 6 Anteil der unter 18-jährigen und der 60-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in %



Quelle: NBank 2023

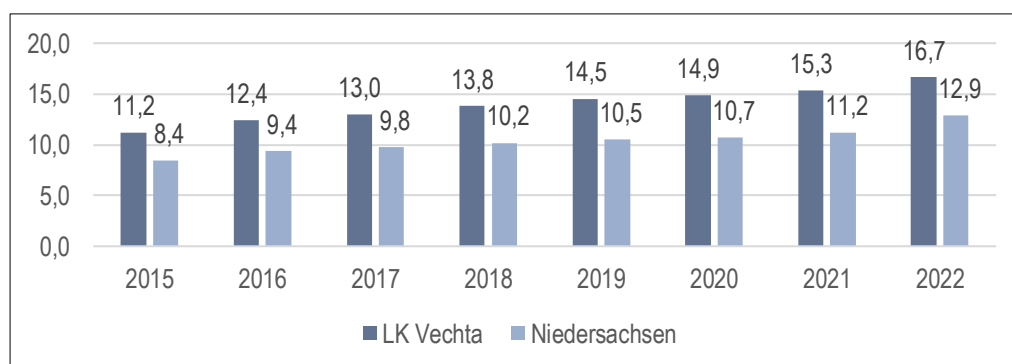
Nationalität der Nachfrager

Für die künftige Wohnungsnachfrage in einer Stadt kann auch die Nationalität der Bewohner von Bedeutung sein. Nach Meinung vieler Experten hat die Nationalität sowohl Einfluss auf die nachgefragte Wohnfläche der Haushalte als auch auf ihre Anforderungen an Wohnlage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen. Allerdings wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnbedürfnisse an diejenigen vergleichbarer deutscher Familien angleichen. Unklar ist, in welchem Ausmaß es zu einer Rückwanderung älterer Ausländer und Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund in ihre früheren Heimatländer kommt.

Anteil der ausländischen Bevölkerung im Landkreis liegt über dem Landesdurchschnitt

Im Landkreis Vechta hat sich der Anteil der ausländischen Bevölkerung zwischen 2015 und 2022 von 11,2 % auf 16,7 % erhöht. Im gleichen Zeitraum ist in Niedersachsen der Ausländeranteil von 8,4 % auf 12,9 % gestiegen und damit etwas geringer als im Landkreis Vechta (Abb. 7).

Abb. 7 Anteil der ausländischen Bevölkerung im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2015-2022 in %

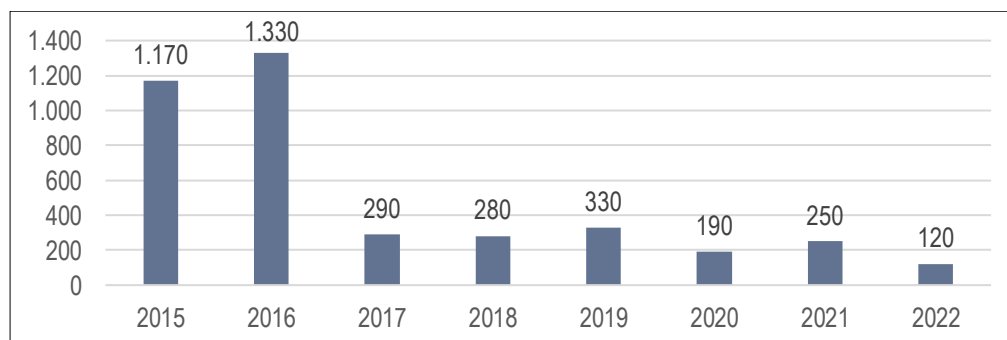


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023

Rückläufige Asylbewerberzahlen – bei gleichzeitig einer hohen Zahl an Schutzsuchende aus der Ukraine

Mitte des vergangenen Jahrzehnts kam es in Deutschland zu einem starken Anstieg der Zahl ein- und durchreisender Flüchtlinge und Migranten aus anderen europäischen und nichteuropäischen Ländern. Als Folge davon verzeichnete auch der Landkreis Vechta in den Jahren 2015 und 2016 vorübergehend einen starken Anstieg der Asylbewerberzahlen auf über 1.000 pro Jahr. Danach gingen die Asylbewerberzahlen im Landkreis auf durchschnittlich ca. 300 pro Jahr zurück, Tendenz rückläufig. Darüber hinaus sind im Landkreis Vechta in der Zeit vom 24.02.2022 bis 23.10.2023 rund 3.100 Schutzsuchende aus der Ukraine angemeldet worden (Abb. 8).

Abb. 8 Anzahl der Asylbewerber im Landkreis Vechta 2015-2022*



Quelle: Landkreis Vechta 2023

Ukrainische Kriegsflüchtlinge stellen einen Sonderfall dar, da sie keinen Asylantrag stellen müssen, da sie im Rahmen der EU-Richtlinie zum vorübergehenden Schutz ohne vorheriges Asylverfahren einen befristeten Aufenthaltstitel erhalten können. Zudem handelt es sich bei ukrainischen Flüchtlingen überdurchschnittlich häufig um Frauen mit Kindern. Damit unterscheidet sich diese Flüchtlingsgruppe stark von denen anderer Nationalitäten, wie etwa Syrern oder Afghanen. Eine repräsentative Umfrage zur Lebenssituation der Ukrainer in Deutschland hat zudem gezeigt, dass nur etwa ein Zehntel der ukrainischen Neuankömmlinge zunächst in einer Gemeinschaftsunterkunft untergekommen ist. Drei Viertel konnten direkt in eine private Unterkunft einziehen, die übrigen waren in anderen Unterkünften (Hotels, Pensionen) untergebracht¹.

Die Asylbewerber werden im Landkreis Vechta in vier Kommunen u. a. in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Träger der Unterkünfte ist die Caritas. Im Einzelnen sind dies

- die Stadt Dinklage mit zwei Unterkünften mit 40 bzw. 30 Plätzen,
- die Stadt Lohne mit einer Unterkunft mit 40 Plätzen,
- die Stadt Vechta mit einer Unterkunft mit 75 Plätzen und
- die Gemeinde Goldenstedt mit einer Unterkunft mit 30 Plätzen.

Zusätzlich werden Asylbewerber dezentral in Wohnungen untergebracht. Die Kommunen haben dazu im kleinen Umfang vor Ort Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angemietet.

¹ Brücker, H.; Ette, A.; Grabka, M. M. u.a.; (2023): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. BiB Bevölkerungsstudien 01/2023. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB). 137 S.

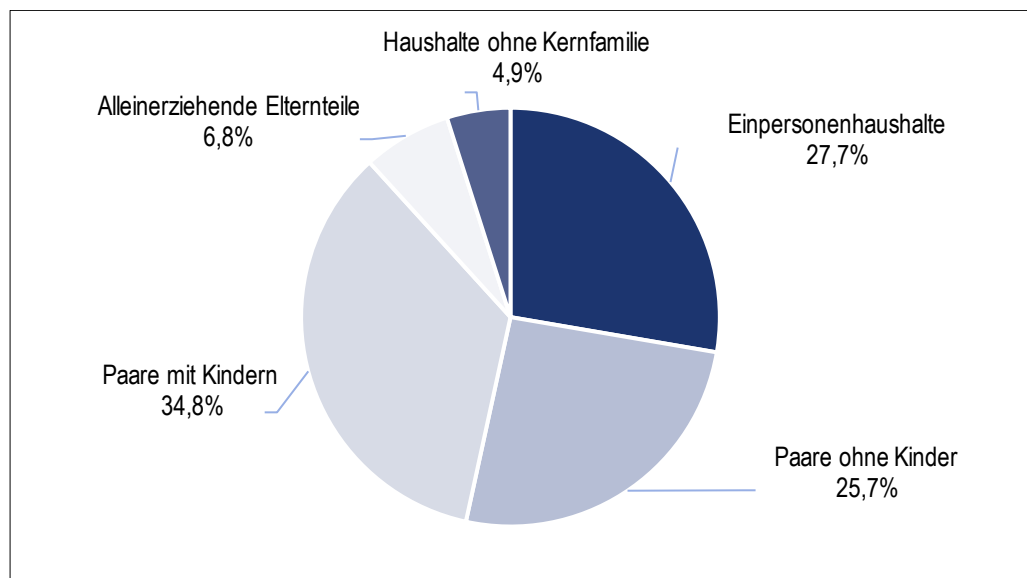
Haushalte

Neben der Entwicklung und Struktur der Bevölkerung bestimmt die Entwicklung und Struktur der privaten Haushalte wesentlich die Wohnungsnachfrage, da Wohnungen letztlich von Haushalten und nicht von Personen nachgefragt werden.

Rund 60 % der Haushalte sind Paare – mit oder ohne Kinder

Im Landkreis Vechta gab es im Jahr 2022 insgesamt rund 56.100 private Haushalte. Den größten Anteil mit rund 60 % stellten Haushalte, die in einer Paarbeziehung lebten, mit Kindern (34,8 %), oder ohne Kinder (25,7 %). In 27,7 % der Haushalte lebte nur eine Person. 6,8 % der Haushalte waren alleinerziehende Elternteile und 4,9 % waren Haushalte ohne Kernfamilie (z.B. Wohngemeinschaften) (Abb. 9).

Abb. 9 Haushaltsstruktur im Landkreis Vechta nach Anteil der Haushaltstypen 2022 in %

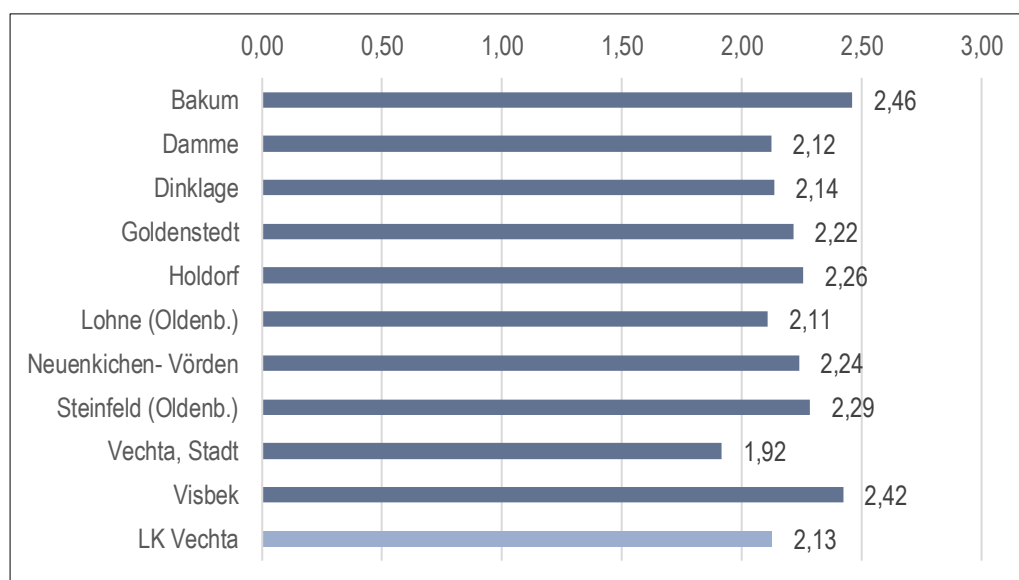


Quelle: NBank 2023

Leichte Unterschiede in der Haushaltsstruktur der Gemeinden

Im Durchschnitt lebten im Landkreis Vechta 2021 pro Haushalt 2,13 Personen. Innerhalb des Landkreises zeigen sich zwischen den einzelnen Gemeinden leichte Unterschiede in der Struktur der Haushalte: in der Stadt Vechta sind die Haushalte mit durchschnittlich 1,92 Personen pro Haushalt am kleinsten; am größten dagegen sind die Haushalte mit durchschnittlich 2,46 Personen pro Haushalt in Bakum (Abb. 10).

Abb. 10 Durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 in Personen pro Haushalt



Quelle: NBank 2023

3 ANALYSE DER WOHNUNGSMARKT-ENTWICKLUNG

Die folgende Situationsanalyse beinhaltet eine zusammenfassende Bestandsaufnahme der Nachfrage-, Angebots- und Marktentwicklung im Landkreis Vechta und seinen zehn Gemeinden. Zusammen mit Vorausschätzungen zur künftigen Wohnungsmarktentwicklung bildet sie eine fundierte und nachvollziehbare Grundlage für die Ableitung von Handlungsempfehlungen für die weitere Wohnraumentwicklung im Landkreis Vechta.

3.1 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung und Struktur des Landkreises Vechta haben einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsmarktes insgesamt. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen wirken dabei nicht nur direkt auf die Wohnungsnachfrage, sondern haben auch einen großen Einfluss auf die Attraktivität des Landkreises als Arbeits- und Wohnort.

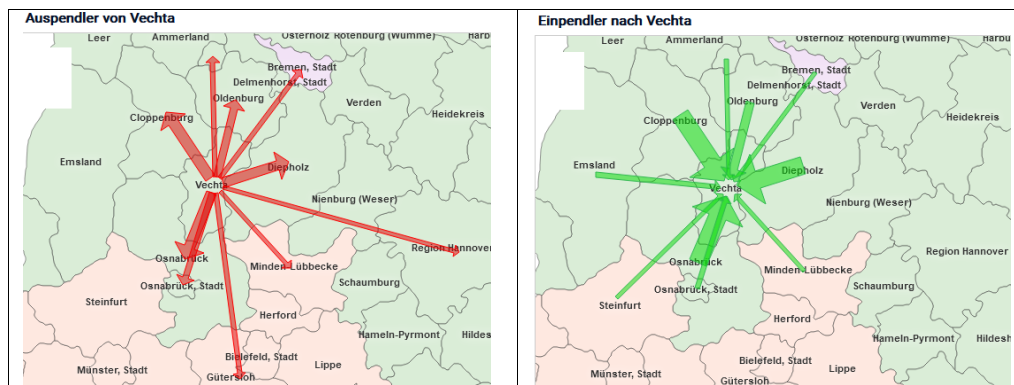
Der Landkreis Vechta gehört zu den wirtschaftlich prosperierenden Regionen in Deutschland. Schwerpunkte bilden u.a. die Bereiche Maschinen- und Anlagenbau, Kunststofftechnik sowie die Ernährungsindustrie. Der Landkreis Vechta gilt, zusammen mit dem Landkreis Cloppenburg, mit seiner hohen Konzentration von Mastbetrieben für Schweine-, Geflügel- und Rindfleisch als Zentrum der sogenannten Fleischveredelungsindustrie in Deutschland. Die Kreisstadt Vechta ist darüber hinaus eine Universitätsstadt mit knapp 5.000 Studierenden.

Wichtiger Arbeitsplatz- und Wohnstandort in der Region

Als wichtiger Arbeitsplatz- und Wohnstandort ist der Landkreis Vechta eng mit der umliegenden Region verknüpft. Enge Arbeitsmarktverflechtungen bestehen insbesondere mit folgenden Land- und Stadtkreisen (in Klammern die jeweils Zahl der Aus- und Einpendler 2022), Abb. 11).

- Cloppenburg (2.394; 4.982)
- Osnabrück (2.492; 5.083)
- Diepholz (2.232; 4.845)
- Oldenburg (608; 1.923)
- Osnabrück, Stadt (608; 401)

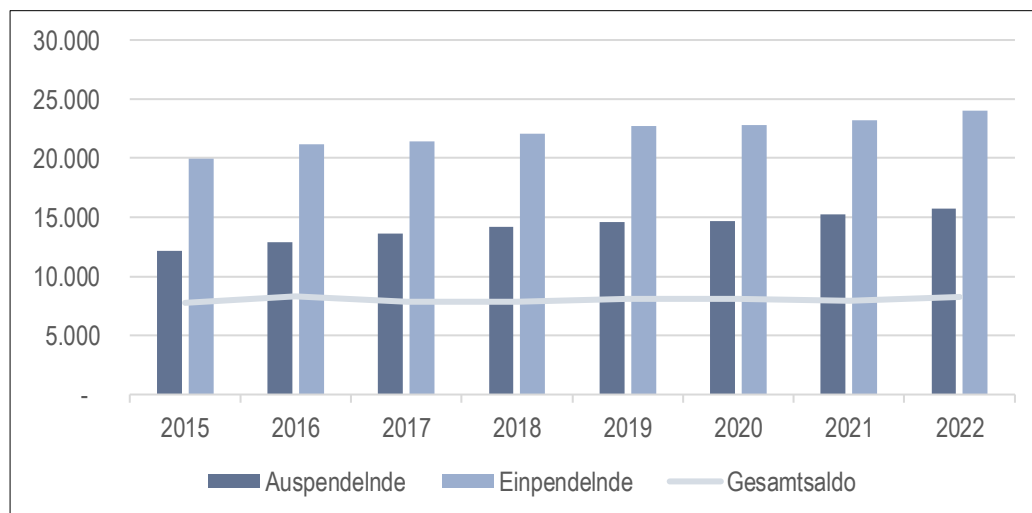
Abb. 11 Aus- und Einpendelnde im Landkreis Vechta 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2023 (Datenstand Juni 2022)

Die Bedeutung des Landkreises Vechta als wichtiger Arbeitsplatzstandort zeigt sich, bei steigenden Pendlerzahlen, in einem relativ konstanten Überschuss an Einpendelnden, d.h. es pendeln mehr Beschäftigte zu ihrem Arbeitsplatz im Landkreis Vechta als umgekehrt Personen, die nach außerhalb des Landkreises zum Arbeiten pendeln (Abb. 12).

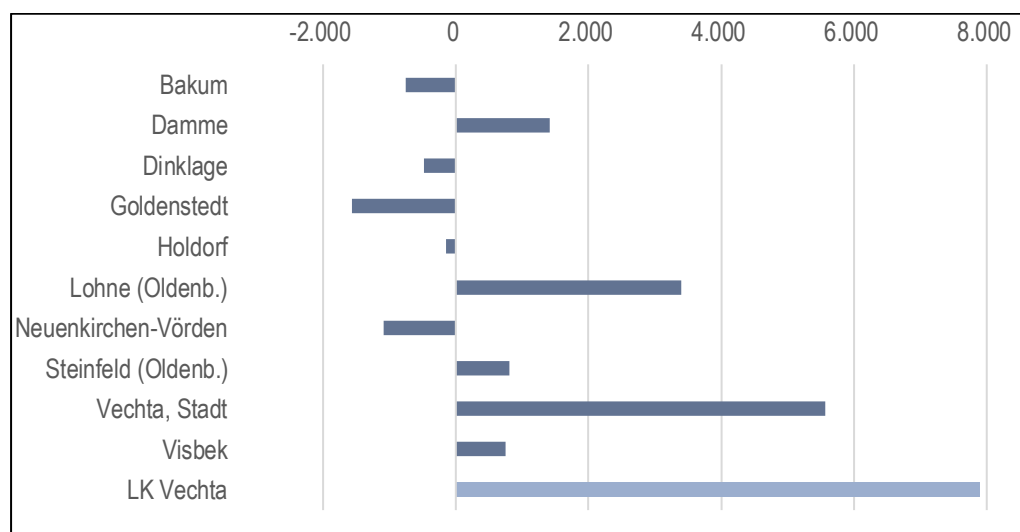
Abb. 12 Aus- und Einpendelnde im Landkreis Vechta 2015-2022



Quelle: NBank 2023

Innerhalb des Landkreises weisen aktuell (2021) die Städte Vechta, Lohne (Oldenburg) und Damme die höchsten Überschüsse an Einpendlern auf. Mehr Aus- als Einpendelnde gibt es dagegen in Goldenstedt, Dinklage, Neuenkirchen-Vörden und Bakum (Abb. 13).

Abb. 13 Pendler/-innensaldo im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021

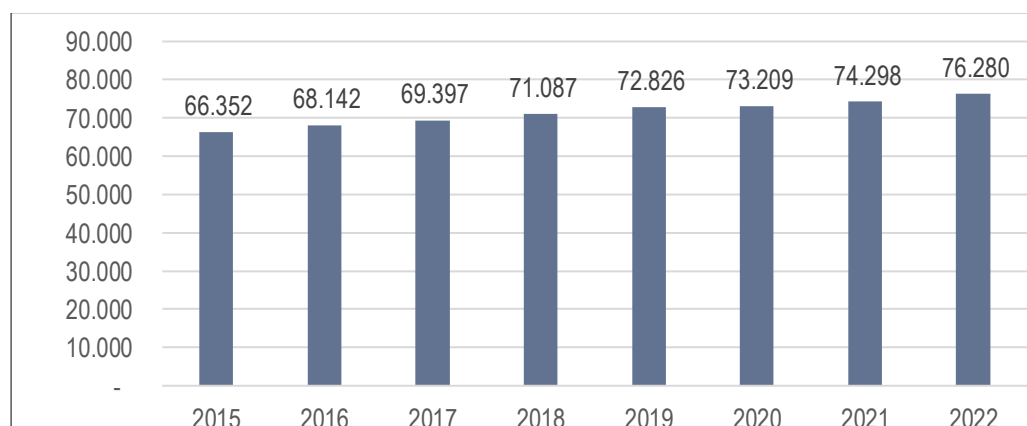


Quelle: NBank 2023

Überdurchschnittlich positive Beschäftigtenentwicklung

Die Beschäftigungssituation hat sich in den vergangenen Jahren im Landkreis Vechta insgesamt sehr positiv entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich zwischen 2015 und 2022 um 15,0 % auf 76.280 erhöht (Abb. 14). Zum Vergleich: in Niedersachsen ist die Beschäftigtenzahl im gleichen Zeitraum um lediglich 11,7 % gestiegen.

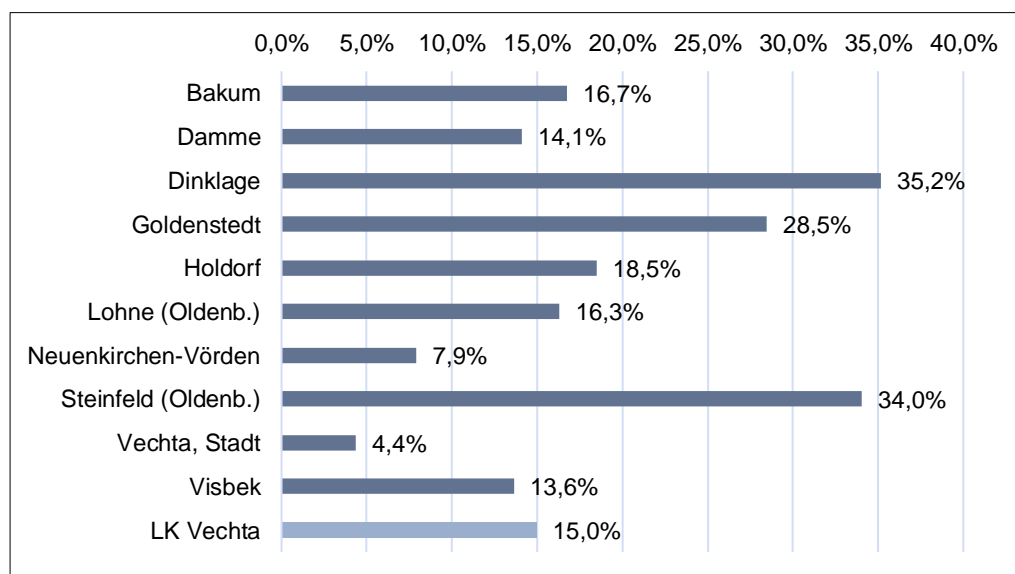
Abb. 14 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort im Landkreis Vechta 2015-2022



Quelle: NBank 2023

Innerhalb des Landkreises haben die Gemeinden allerdings unterschiedlich stark von diesem positiven Gesamttrend profitiert. Während in Steinfeld (Oldenburg) und Dinklage die Beschäftigtenzahl zwischen 2015 und 2022 um 34,0 bzw. 35,2 % gestiegen ist, lag der Zuwachs in Neuenkirchen-Vörden und der Stadt Vechta nur bei 7,9 bzw. 4,4 % (Abb. 15).

Abb. 15 Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2015-2022 in %

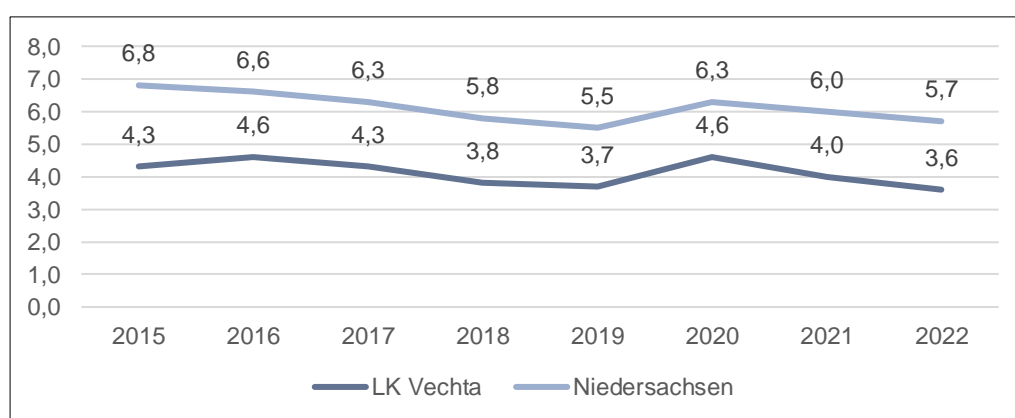


Quelle: NBank 2023

Entspannter Arbeitsmarkt

Entsprechend der positiven Entwicklung der Beschäftigtenzahlen weist auch der Arbeitsmarkt im Landkreis Vechta positive Rahmendaten auf: Die Arbeitslosenquote ist nach dem coronabedingten zwischenzeitlichen Anstieg im Jahr 2020 wieder rückläufig und liegt aktuell (2022) mit 3,6 % rund zwei Prozentpunkte unter dem Landesdurchschnitt (Abb. 16).

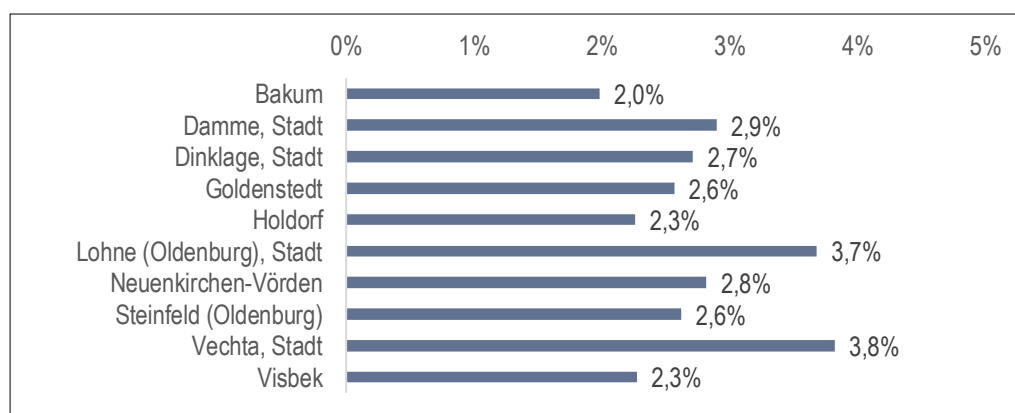
Abb. 16 Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt) im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2015-2022 in %*



Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2023
* bezogen auf alle abhängigen zivilen Erwerbspersonen

Bei einem insgesamt entspannten Arbeitsmarkt zeigen sich zwischen den einzelnen Gemeinden nur leichte Unterschiede: der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren lag 2022 zwischen 2,0 % in Bakum und 3,8 % in der Stadt Vechta (Abb. 17).

Abb. 17 Anteil Arbeitslose (Jahresdurchschnitt) an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in %

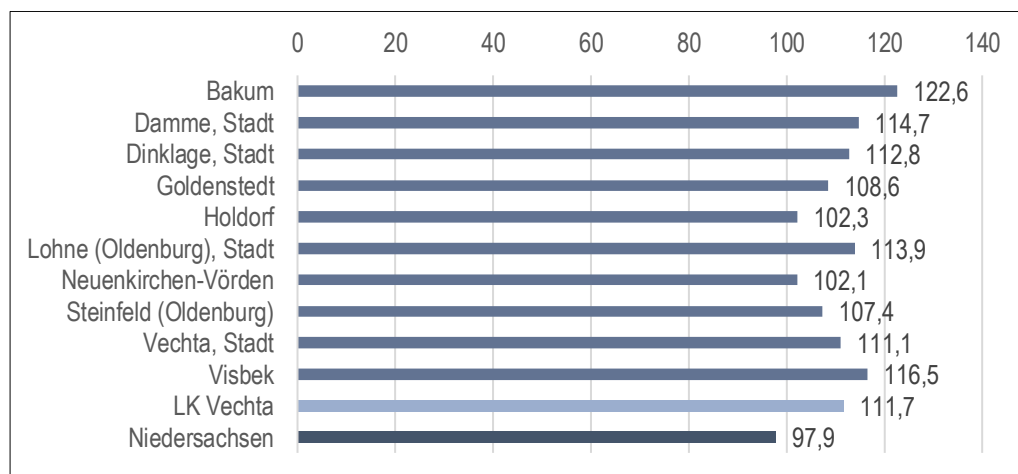


Quelle: NBank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2023

Überdurchschnittlich hohe Kaufkraft – bei deutlichen Unterschieden zwischen den einzelnen Gemeinden

Eine wichtige sozioökonomische Kennzahl für die Analyse der Nachfrage ist die Kaufkraft, mit der die verfügbaren Einkommen der Haushalte bewertet werden. Im Landkreis Vechta liegt die Kaufkraftkennziffer pro Haushalt (Index Deutschland=100), mit 111,7 deutlich über dem Landesdurchschnitt von 97,9. Innerhalb des Landkreises variiert die Kaufkraftkennziffer pro Haushalte in den Gemeinden zwischen 102,1 in Neuenkirchen-Vörden und 122,6 in Bakum (Abb. 18).

Abb. 18 Kaufkraft pro Haushalt Index im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2023 (Deutschland=100)



Quelle: GfK 2023

3.2 Wohnungsangebot

Der in einer Kommune vorhandene Wohnungsbestand bestimmt mit seiner Größe und Struktur den Umfang und die Qualität des Angebotes auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

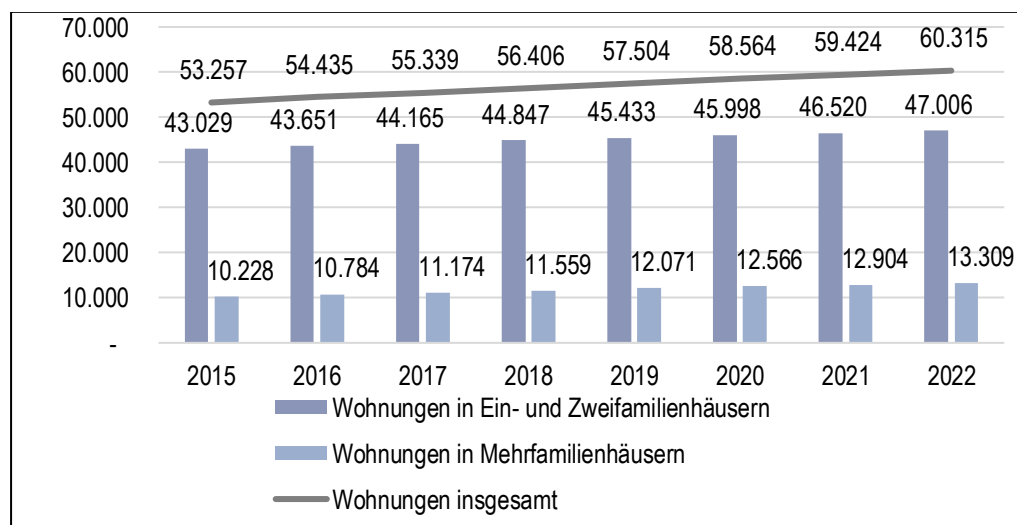
Ob die Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden kann, ist nicht allein davon abhängig, wie viele Wohnungen angeboten werden. Beinahe noch wichtiger ist es, dass ein ausreichendes Angebot in den einzelnen Teilmarktsegmenten, d. h. in unterschiedlicher Wohnungsgröße, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage für unterschiedliche Ansprüche mit differenzierten Preisniveaus, für Mietwohnungssuchende und für Eigentumserwerber vorliegt.

Für die Kommunen und Wohnungsanbieter stellt sich damit die Aufgabe, ihr Bauland bzw. ihre Wohnungen den Nachfragerwünschen gemäß zu entwickeln. Aus diesem Grunde wird im Folgenden das Wohnungsangebot im Landkreis Vechta und seinen Gemeinden näher dargestellt.

Wohnungsbestand im Landkreis wuchs zwischen 2015 und 2022 um knapp 14 %

Die Zahl der Wohnungen ist im Landkreis Vechta von 53.257 in 2015 auf knapp 60.315 in 2022 gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von insgesamt 13,3 %. Damit ist der Wohnungsbestand deutlich dynamischer gewachsen als die Bevölkerung, die im gleichen Zeitraum um 6,6 % zunahm. Hierbei haben sich die verschiedenen Bestandssegmente unterschiedlich stark entwickelt: Während die Zahl von Mehrfamilienhäusern von 2015 bis 2022 um 30,1% zunahm, betrug der Zuwachs bei Ein- u. Zweifamilienhäusern nur 9,2 % (Abb. 19).

Abb. 19 Anzahl der Wohnungen im Landkreis Vechta nach Gebäudetyp 2015-2022

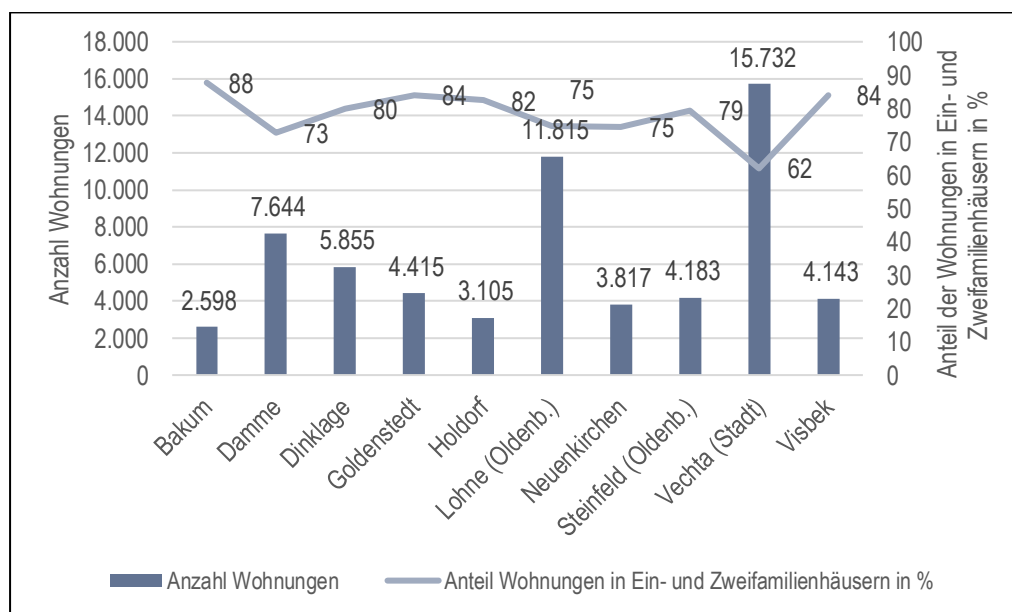


Quelle: NBank 2023

Ländliche Siedlungsstruktur mit hohem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Landkreis Vechta ist insgesamt durch eine ländliche Siedlungsstruktur mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt: Vier Fünftel aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, bei zum Teil deutlichen Unterschieden in der Struktur der Wohnungsbestände der einzelnen Gemeinden. Am niedrigsten ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Städten Vechta (62 %) und Damme (73 %), am höchsten in Bakum (88 %) sowie Goldenstedt und Visbek mit je 84% (Abb. 20).

Abb. 20 Anzahl der Wohnungen im Landkreis Vechta und Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Gemeinden 2022 in %

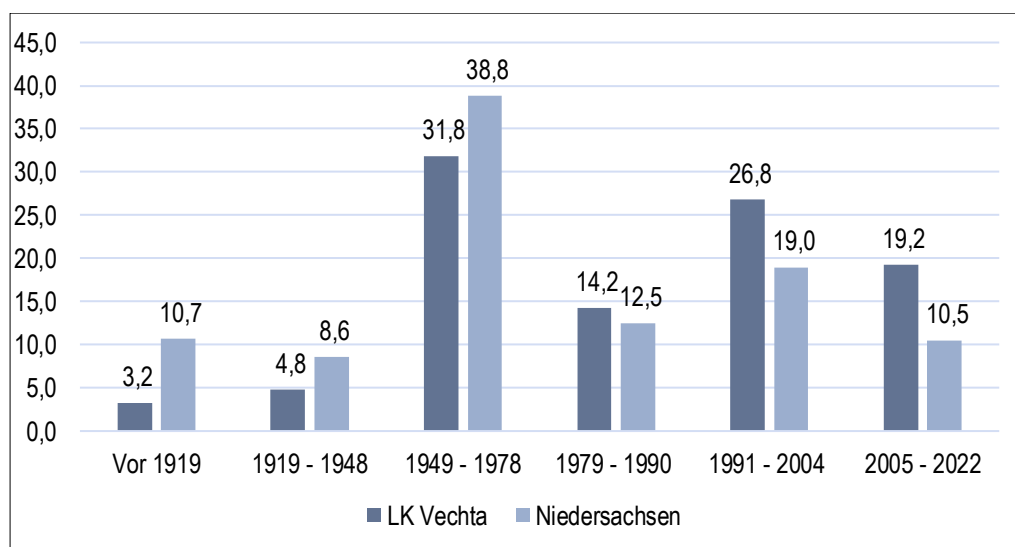


Quelle: NBank 2023

Vergleichsweise junger Wohnungsbestand

Der Bestand an Wohngebäuden im Landkreis Vechta ist gegenüber dem Gebäudebestand in Niedersachsen durch einen vergleichsweise geringen Anteil an älteren Wohngebäuden gekennzeichnet. Weniger als die Hälfte (40 %) aller Wohngebäude sind vor 1979 entstanden. In Niedersachsen sind dies 58 %. Umgekehrt ist der Anteil neuerer Wohngebäude mit Baujahr 1991 oder jünger, mit 46 % im Landkreis Vechta deutlich höher als in Niedersachsen (29 %) (Abb. 21).

Abb. 21 Gebäude mit Wohnraum nach Anteil der Baualtersklassen im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2022 in %*

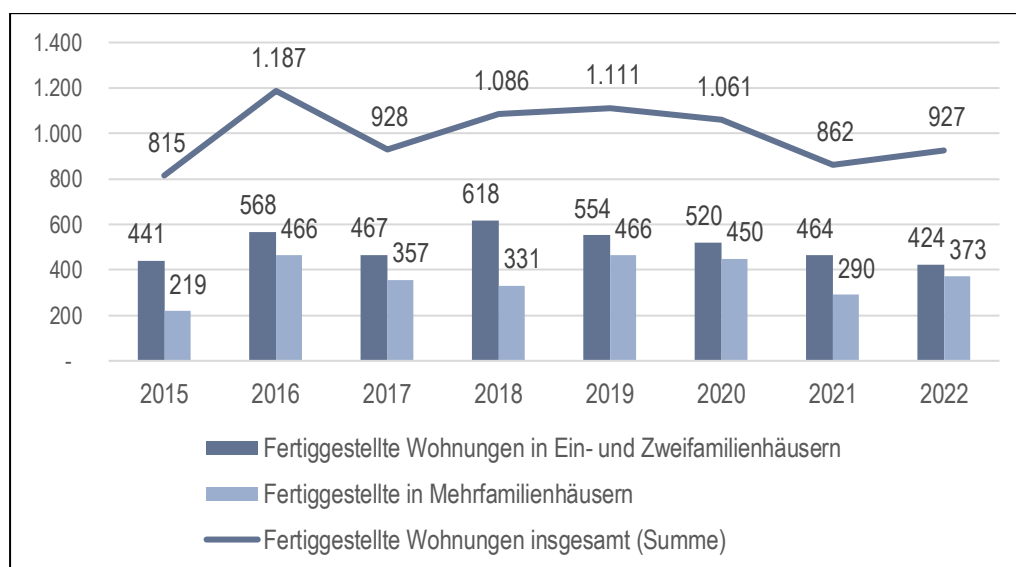


Zensus 2011, LSN 2023, eigene Berechnungen, * ab 2012 Wohngebäude

Seit 2020 leicht rückläufiger Wohnungsneubau – Schwerpunkt Eigenheimbereich

Der Wohnungsneubau im Landkreis Vechta zeigt, bei einem insgesamt relativ stabilen Niveau von etwa 900 bis 1.100 neu fertiggestellten Wohnungen pro Jahr, seit 2020 einen (vermutlich durch die Corona-Pandemie verursachten) Rückgang, mit einer leichten Erholung in 2022. Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt dabei seit 2015 konstant im Eigenheimbereich (Abb. 22).

Abb. 22 Anzahl fertiggestellter Wohnungen (nur Neubau) im Landkreis Vechta nach Gebäudetyp 2015-2022

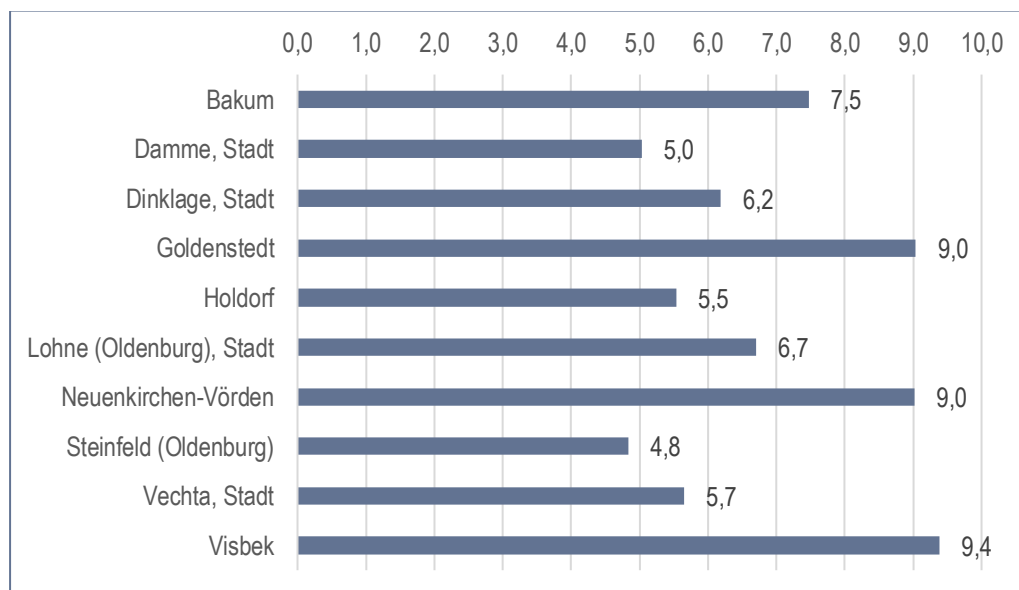


Quelle: NBank 2023

Deutliche Unterschiede bei der Bautätigkeit in den Gemeinden

Innerhalb des Landkreises unterscheidet sich der Umfang der Bautätigkeit in den einzelnen Gemeinden zum Teil erheblich. Während zwischen 2020 und 2022 im Durchschnitt pro Jahr z.B. in Visbek pro 1.000 Einwohner/-innen 9,4 Wohnungen neu errichtet wurden, war es in Steinfeld (Oldenburg) 4,8 Wohnungen (Abb. 23).

Abb. 23 Baufertigstellungsintensität im Landkreis Vechta nach Gemeinden (Dreijahresdurchschnitt) 2020-2022 in neu fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner/-innen



Quelle: NBank 2023

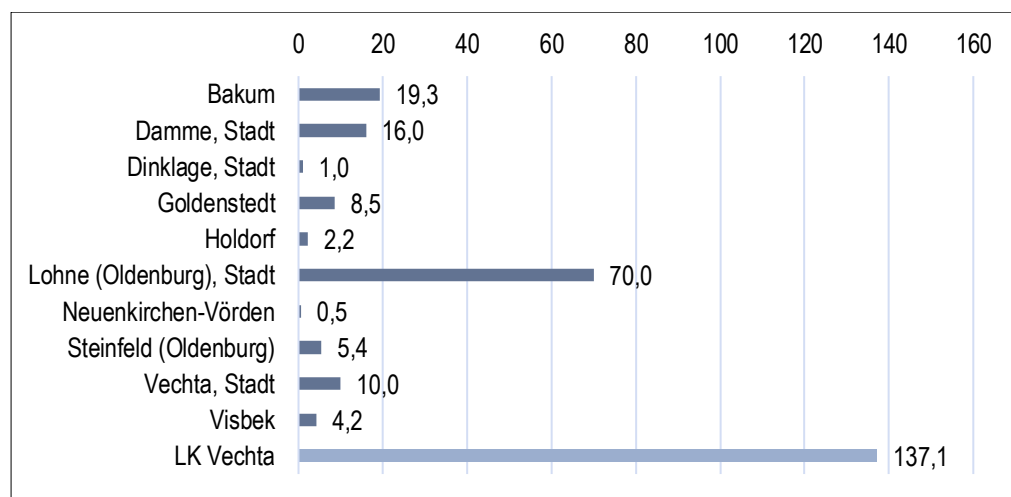
Gemeinden verfügen über unterschiedlich große Baulandreserven

Laut den Ergebnissen der NBank-Wohnbauland-Umfrage 2022 (Stand 31.12.21) verfügten die Gemeinden des Landkreises 2021 über Wohnbaulandreserven von insgesamt 137 ha².

² Bruttowohnbauland: Summe aller Wohngrundstücksflächen (Nettowoohnbauland) und die Summe aller Gemeinbedarfsflächen in einem bestimmten ausgewiesenen Wohnbaugebiet.

Diese verteilen sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Gemeinden, so entfällt rund die Hälfte der Wohnbaulandreserven allein auf die Stadt Lohne (Oldenburg) (Abb. 24).

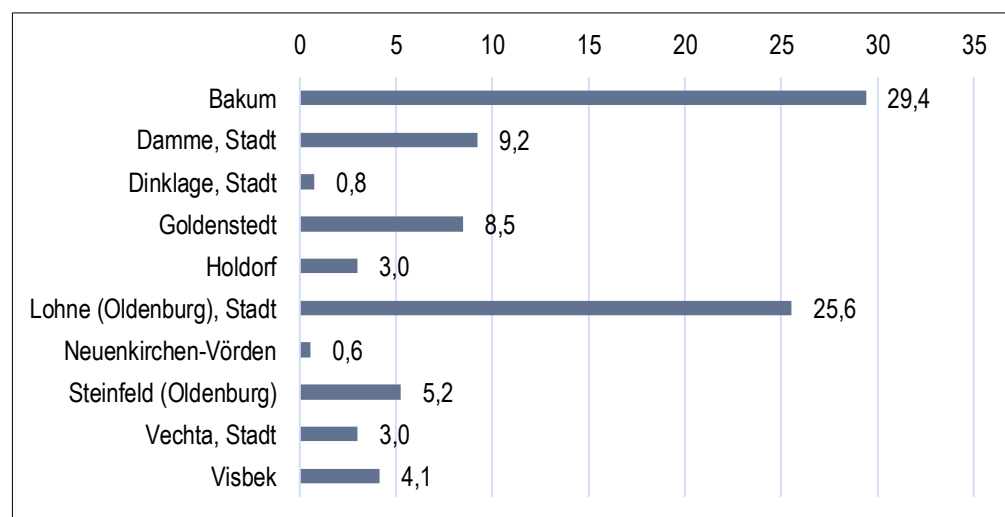
Abb. 24 Wohnbaulandreserven im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 in ha



Quelle: NBank-Wohnbauland-Umfrage 2022 (Stand 31.12.21)

Im Verhältnis zur Bevölkerungszahl verfügen Bakum und Lohne (Oldenburg) mit 29,4 bzw. 25,6 ha je 10.000 Einwohner/-innen über die größten Baulandreserven, am kleinsten sind diese mit jeweils weniger als einem Hektar je 10.000 Einwohner/-innen in Neuenkirchen-Vörden und Dinklage (Abb. 25).

Abb. 25 Wohnbaulandreserven im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 in ha je 10.000 Einwohner/-innen



Quelle: NBank-Wohnbauland-Umfrage 2022 (Stand 31.12.21), eigene Berechnungen

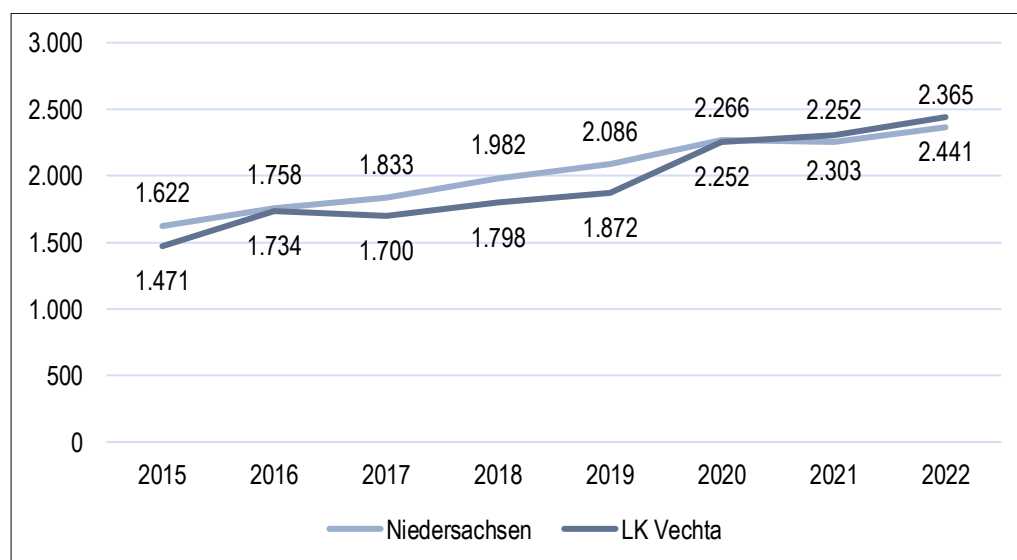
3.3 Marktsituation

Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes einer Region oder Kommune gibt Auskunft darüber, in welchem Verhältnis Angebot und Nachfrage zueinander stehen. Nachdem zuvor die Entwicklungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite näher beschrieben wurden, wird im Folgenden die aktuelle Wohnungsmarktsituation im Landkreis Vechta für die unterschiedlichen Teilmärkte dargestellt.

Der Markt für Eigenheime

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Neubau haben sich im Landkreis Vechta zwischen 2015 und 2022 dynamischer entwickelt und lagen zuletzt geringfügig über dem Landesdurchschnitt: Kostete im Landkreis Vechta 2022 ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 2.365 €/m², so musste dafür in Niedersachsen im gleichen Jahr durchschnittlichen 2.441 €/m² bezahlt werden. Der Preisanstieg zwischen 2015 und 2022 betrug im Landkreis Vechta 66 % und in Niedersachsen 46 % (Abb. 26).

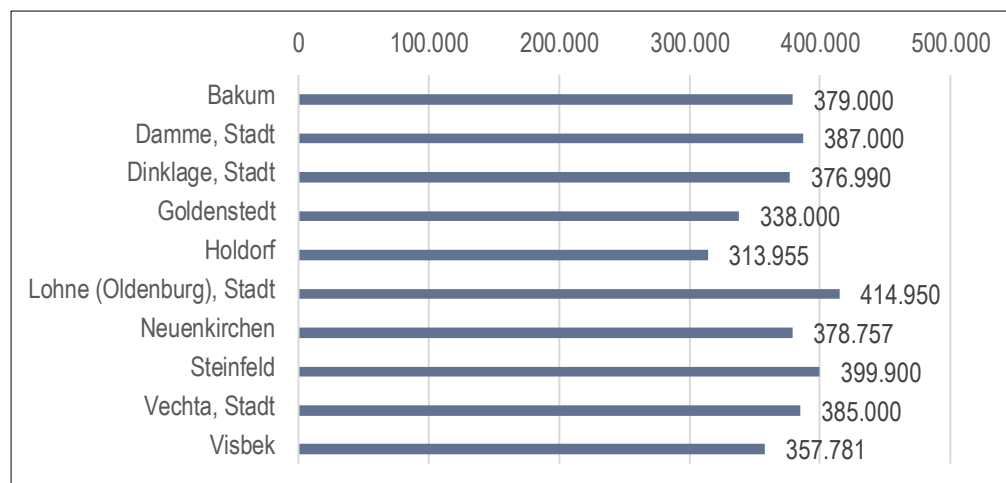
Abb. 26 Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Neubau im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2015-2023 in Euro/m²



Quelle: FUB IGES-Marktmonitor 2023

Innerhalb des Landkreises Vechta variierte der durchschnittliche Kaufpreis für ein Ein- und Zweifamilienhaus 2022 zwischen 313.955 Euro in Holdorf und 414.950 Euro in Lohne (Oldenburg) (Abb. 27).

Abb. 27 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in Euro

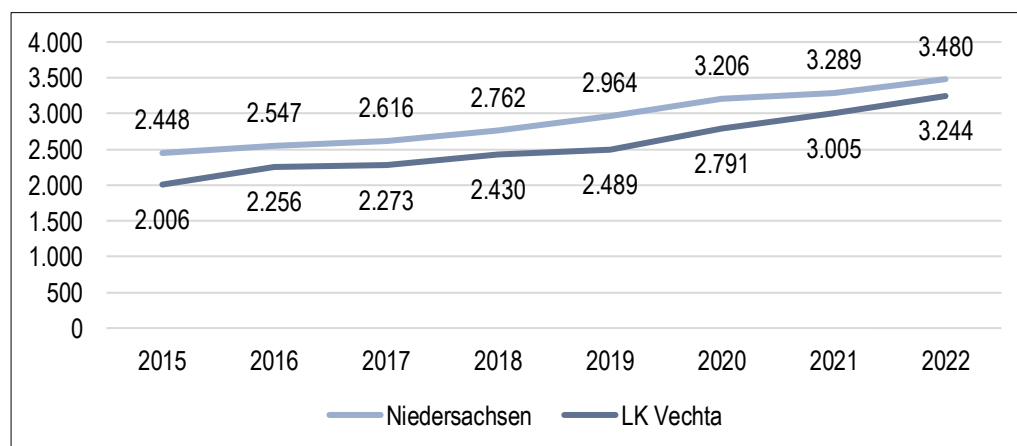


Quelle: NBank, 2023

Der Markt für Eigentumswohnungen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau haben sich ähnlich dynamisch entwickelt wie die Eigenheimpreise. Das Preisniveau im Landkreis lag 2022 geringfügig unter dem Landesniveau: Eine Eigentumswohnung kostete 2022 im Durchschnitt im Landkreis Vechta 3.244 €/m² und in Niedersachsen 3.480 €/m². Der Preisanstieg zwischen 2015 und 2022 betrug im Landkreis Vechta 62 % und in Niedersachsen 42 % (Abb. 28).

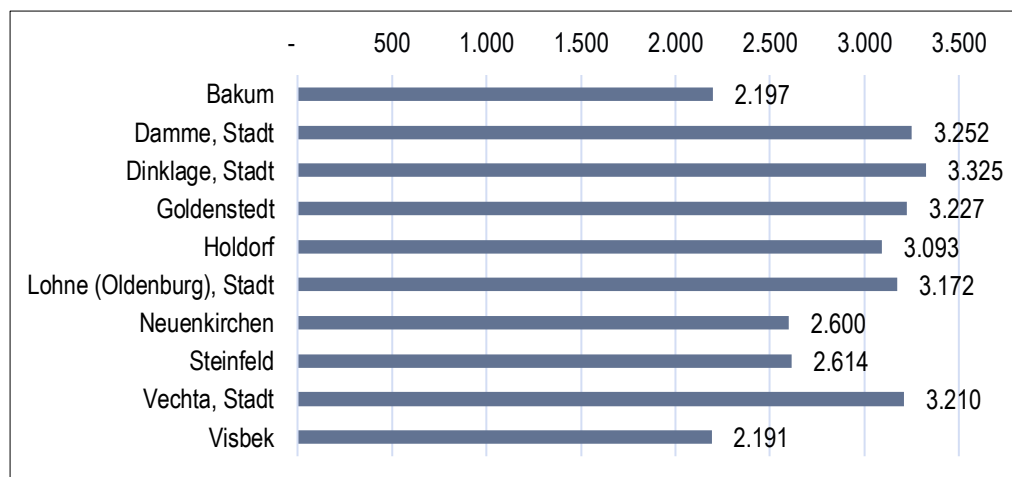
Abb. 28 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2015-2023 in Euro/m²



Quelle: FUB IGES-Marktmonitor 2023

Innerhalb des Landkreises Vechta variierte der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnungen 2022 zwischen 2.197 €/m² in Bakum und 3.325 €/m² in Dinklage (Abb. 29).

Abb. 29 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in Euro/m²

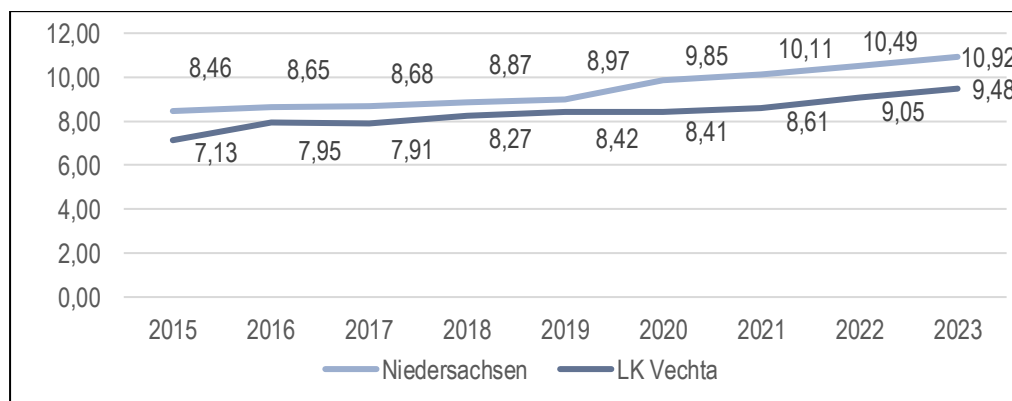


Quelle: NBank 2023

Mietwohnungsmarkt

Im Landkreis Vechta ist auf dem Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren ein leicht verstärkter Anstieg der Marktmieten zu beobachten. Dieser Anstieg fällt allerdings deutlich geringer aus als in Niedersachsen insgesamt: während durch die Marktmieten zwischen 2019 und 2023 um 22 % gestiegen sind, betrug der Zuwachs im Landkreis Vechta „nur“ 13 %. Dabei lag das durchschnittliche Mietenniveau im Landkreis 2023 1,45 €/m² unter dem Landesniveau: musste für eine Mietwohnung im Landkreis Vechta im Neubau 2023 im Durchschnitt monatlich 9,48 €/m² Miete bezahlt werden, waren es in Niedersachsen 10,92 €/m² (Abb. 30).

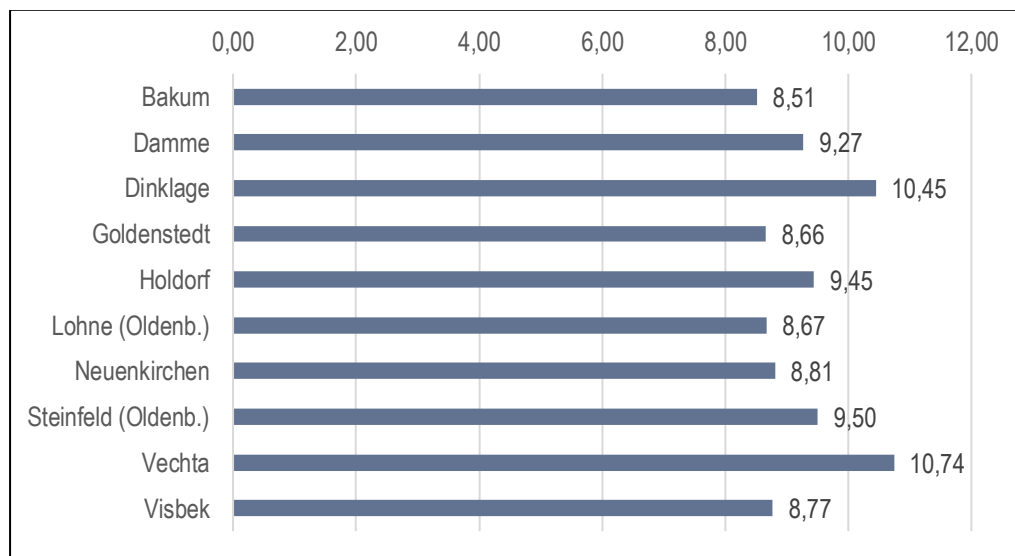
Abb. 30 Durchschnittliche Marktmieten im Neubau im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2015-2023 in Euro/m² *



Quelle: F+B 2023, * für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Innerhalb des Landkreises Vechta variierte die durchschnittliche Marktmiete im Neubau 2023 zwischen 8,51 €/m² in Bakum und 10,74 €/m² in Vechta (Abb. 31).

Abb. 31 Durchschnittliche Marktmieten im Neubau im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2023 in Euro/m² *

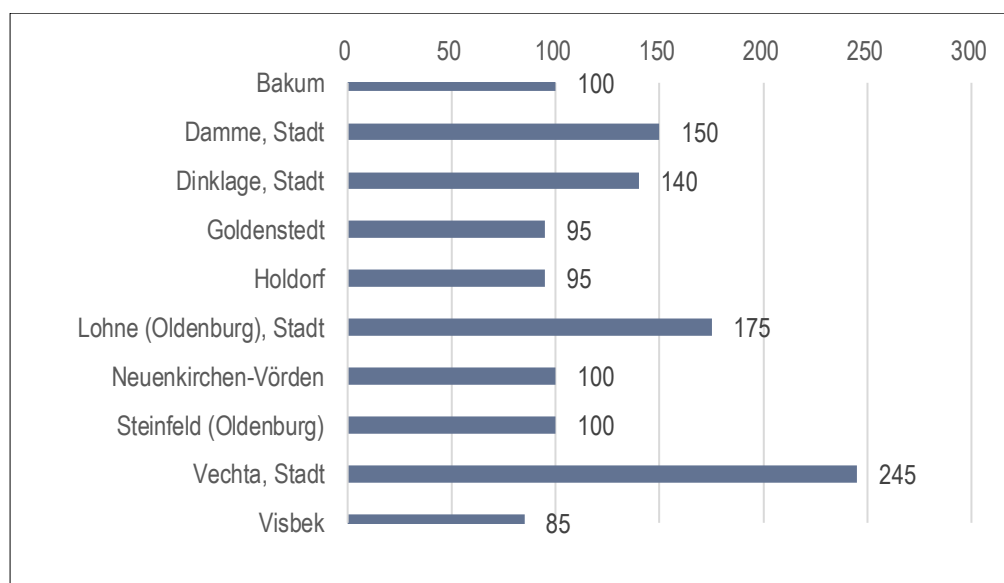


Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2023, * für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Bodenpreise

Hinsichtlich der Bodenpreise zeigt sich im Landkreis Vechta ein ausgeprägtes Preisgefälle zwischen den vier Städten und den übrigen Gemeinden: Mit Abstand am teuersten sind Wohngrundstücke 2022 in Lohne (Oldenburg) (175 Euro/m²) und Vechta (245 Euro/m²). In Dinklage und Damme kosteten diese im gleichen Jahr 140 bzw. 150 Euro/m². In den übrigen Gemeinden lag der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) 2022 zwischen 85 und 100 Euro/m² (Abb. 32).

Abb. 32 Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in Euro/m²



Quelle: NBank 2023

3.4 Exkurs: Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre

Ein besonderes und quantitativ relevantes Segment des Wohnungsbestands stellen ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete dar, die in den Nachkriegsjahrzehnten errichtet wurden. Im ländlich geprägten Landkreis Vechta umschließen diese oftmals die alten Dorfkerne bzw. prägen die Randbereiche der Städte. Diese Wohngebiete mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern sind in der Regel funktional und sozial relativ homogen und jeweils geprägt durch die charakteristischen Baustile der 1950er, 1960er und 1970er Jahre.

Veränderung der Nachfrage und Wohnpräferenzen

(Freistehende) Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sind nach wie vor die am stärksten nachgefragte und beliebteste Wohnform. Durch den bereits seit längerem stattfindenden Generationenwechsel in den Eigenheimgebieten der 1950er bis 1970er Jahre gelangen verstärkt Bestandsobjekte auf den Markt, die in Konkurrenz zum Neubaugesamtheit stehen.

Die Pluralisierung von Wohnwünschen, Lebensmodellen und Familienstrukturen sowie weitreichende Veränderungen der Arbeitswelt führen zu gewandelten Wohnpräferenzen. Aufgrund dieser veränderten demografischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erfüllen viele ältere Einfamilien- und Zweifamilienhäuser nicht mehr die heute üblichen und nachgefragten Qualitäten hinsichtlich Wohnflächen, Wohnungszuschnitten, Zimmergrößen oder technischer Ausstattung z. B. bezüglich Energieeffizienz oder Barrierefreiheit. Angesichts der anhaltenden Nachfrage steht zwar nicht der Markterfolg dieser Wohnform grundsätzlich infrage, allerdings ist eine Ausdifferenzierung der Nachfrage in Abhängigkeit von den jeweiligen Objekteigenschaften und vor allem von der groß- wie kleinräumigen Lage zu erwarten.

Konkurrenzsituation zum Neubau

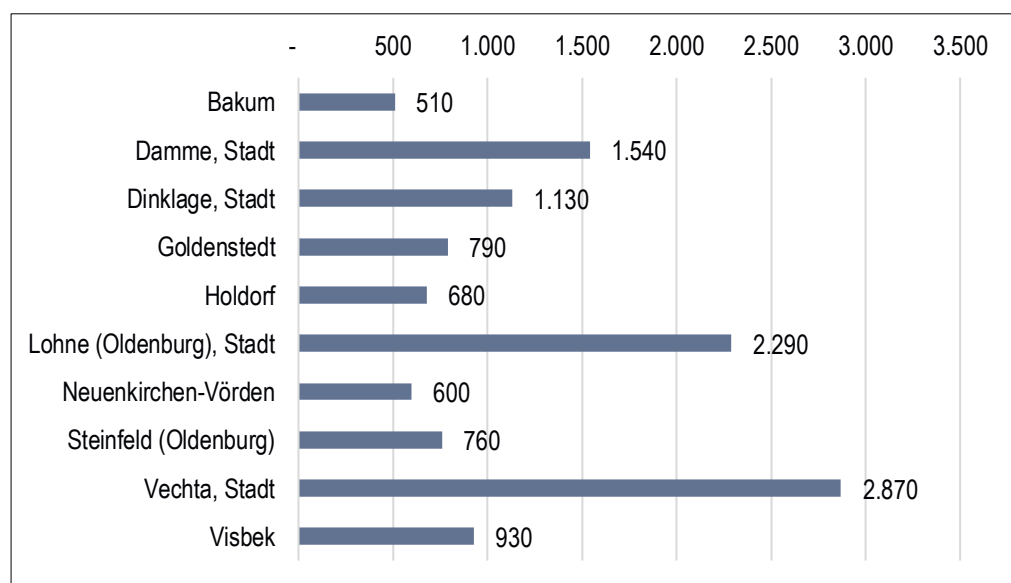
Vor dem Hintergrund der veränderten Wohnansprüche steht das ältere Bestandsangebot in qualitativer Hinsicht in Konkurrenz zu Neubauimmobilien, die hinsichtlich Baukosten, Baurisiko und Individualisierungsmöglichkeiten häufig insgesamt attraktiver erscheinen. Sanierungsstau und Anpassungsbedarfe, können, insbesondere bei ausgebliebener energetischer Sanierung (Wärmedämmung, Einbau von moderner Heizung und neuen Fenstern) dazu führen, dass diese Bestandsimmobilien nicht mehr marktgerecht sind.

Für die Alteigentümer stellen sich bei langem Verbleib in der Bestandsimmobilie zudem Fragen des barrierefreien Umbaus und nach der Notwendigkeit von haushaltsnahen Hilfssystemen („Wohn-Services“), aber auch Fragen der Anpassung von Grundrissen an die heutigen Erfordernisse.

Gleichzeitig bieten die Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre aber auch die Chance, in einem angespannten Wohnungsmarkt durch Freisetzungen im Bestand im Zuge des Generationsübergangs/Eigentümerwechsels die Ausweisung neuer Baugebiete zu verringern.

Im Landkreis Vechta gab es laut den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus im Jahr 2011 insgesamt rund 13.590 Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, die in der 1950er bis 1970er Jahren gebaut wurden. Unter Annahme einer jährlichen Abgangsquote von 1,0 %³ ergibt dies für das Jahr 2022 einen Bestand von insgesamt rund 12.100 Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. Dies ist etwa knapp ein Drittel des Gesamtbestands an Wohngebäuden. Die Schwerpunkte dieser älteren Einfamilien- und Zweifamilienhausgebiete befinden sich (in Reihenfolge der Zahl der Wohngebäude nach) in den vier Städten Vechta, Lohne (Oldenburg), Damme und Dinklage (Abb. 33).

Abb. 33 Anzahl der Einfamilien- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950-1979 im Landkreis Vechta 2022



Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

Die Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre im Landkreis Vechta besitzen somit prinzipiell ein erhebliches Potenzial für die Innenentwicklung. Inwieweit dieses (noch) genutzt werden kann hängt wesentlich davon ab, in welchem Umfang ein Generationsübergang/Eigentümerwechsel bereits stattgefunden hat. Hierzu liegen allerdings keine gesicherten Informationen vor.

³ NRW.Bank: Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen Wohnungsabgänge in NRW. Auswertung der Bauabgangsstatistik Nordrhein-Westfalen, 2011.

4 WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

In den letzten Jahren ist die Versorgung einkommenschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum immer bedeutender geworden. Seit dem Jahr 2020 ist im Landkreis Vechta ein leicht verstärkter Anstieg der Mieten zu beobachten, gleichzeitig steigt der Anteil der Bevölkerung, der auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist. Hierbei handelt es sich nicht nur um Empfänger von Transferleistungen aus den Bereichen der Grundsicherung und Sozialhilfe (SGB II und SGB XII), sondern auch um weitere Haushalte mit einem geringen Einkommen.

Für die Analyse der sozialen Wohnraumversorgung wird zunächst für den Landkreis Vechta der Umfang der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ermittelt. In einem zweiten Schritt wird dann die Größe des preisgünstigen Wohnungsangebots erfasst.

4.1 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Preisgünstiger Wohnraum wird besonders von den folgenden Gruppen nachgefragt:

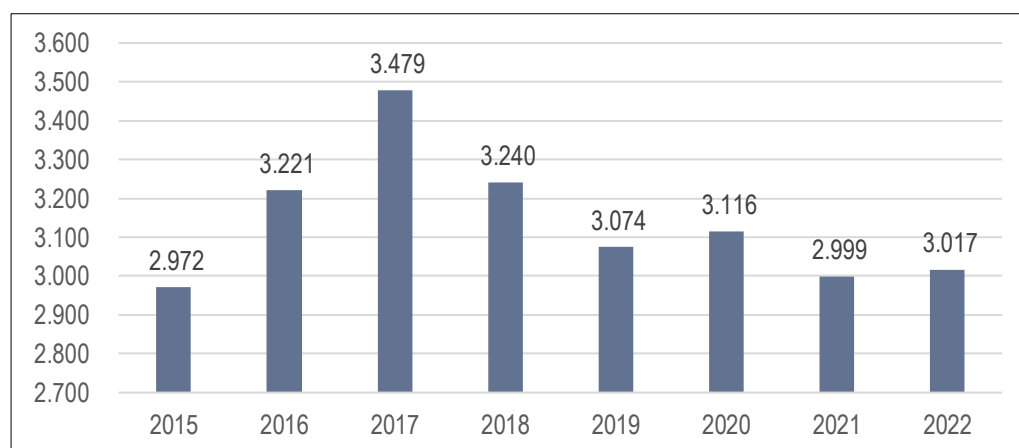
- Transferleistungsempfänger/-innen (Bedarfsgemeinschaften) nach SGB II und SGB XII,
- Bezieher/-innen von Wohngeld,
- Erwerbstätige mit niedrigem Einkommen ohne finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand (z.B. Studierende) und
- anerkannte Flüchtlinge (mit Bleiberecht), die nicht in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind.

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII

Personen, welche sich nicht oder nicht vollständig über ihr Arbeitseinkommen oder ihre Rente finanzieren können, bekommen eine staatlich finanzierte Grundsicherung (SGB II, hierunter auch Arbeitslosenhilfe II / „Hartz IV“) bzw. Sozialhilfe (SGB XII). Sie werden in Bedarfsgemeinschaften zusammengefasst, wenn sie als gemeinsamer Haushalt gelten. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf die staatliche Finanzierung einer angemessenen Wohnung.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II und SGB XII bezogen, hat sich im Landkreis Vechta zwischen 2015 und 2022 geringfügig von 2.972 auf 3.017 erhöht (Abb. 34). Dies entsprach 2022 einem Anteil von 5,4 % an allen Haushalten im Landkreis.

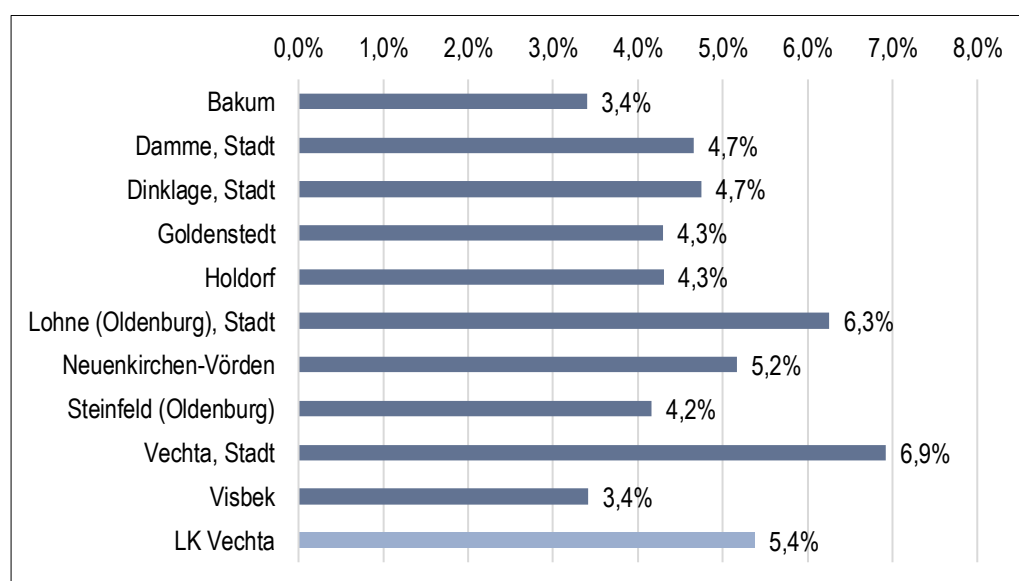
Abb. 34 Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Vechta 2015-2022



Quelle: NBank 2023

Innerhalb des Landkreises variierte 2022 der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten: Am höchsten war dieser in den Städten Vechta und Lohne (Oldenburg) mit 6,9 % bzw. 6,3 %. Am niedrigsten war er in Bakum und Visbek jeweils 3,4 % (Abb. 35).

Abb. 35 Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in %



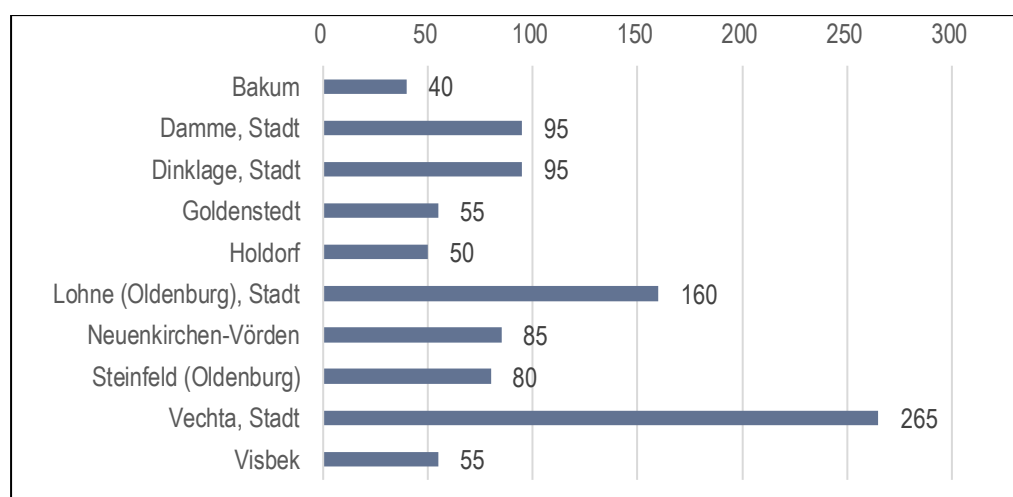
Quelle: NBank 2023

Wohngeldempfänger/-innen

Wohngeld ist eine finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte, welche in der Regel keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bekommen, damit sie sich besser auf dem privaten Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können. Wohngeld wird als Mietzuschuss oder Lastenzuschuss (für Eigentümer/-innen) gezahlt.

Im Landkreis Vechta bezogen Ende 2021 insgesamt 868 Haushalte Wohngeld⁴, dies waren 1,4 % aller Haushalte. Die meisten Wohngeldhaushalte lebten 2021 in den Städten Vechta (265 Haushalte) und Lohne (Oldenburg) (160 Haushalte).

Abb. 36 Haushalte mit Wohngeld im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021



Quelle: NBank 2023

Schutzsuchende

Im Jahr 2022 gab es im Landkreis Vechta insgesamt 120 Asylbewerber/-innen (Neuanträge). Untergebracht waren zum 31.12.2022 287 Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (vgl. Kapitel 2)⁵. Diese wurden zum Großteil in den insgesamt fünf Gemeinschaftsunterkünften des Landkreises untergebracht. Dazu kommen die Schutzsuchende aus der Ukraine.

⁴ Miet- und Lastenzuschuss

⁵ Quelle: Landkreis Vechta 2023

Einkommensschwache Haushalte

Der Paritätische Gesamtverband hat in seinem aktuellen Armutsbericht 2022 für den Landkreis Vechta, (als Teil der Raumordnungsregion KS Osnabrück, LK Osnabrück, LK Emsland, LK Grafschaft Bentheim) für 2022 eine regionale Armutsquote von 16,6 % ermittelt. Hierbei wurde jede Person als einkommensarm definiert, die mit ihrem Einkommen unter 60 Prozent des mittleren Einkommens liegt. Dabei handelt es sich um das gesamte Nettoeinkommen des Haushaltes inklusive Wohngeld, Kindergeld, Kinderzuschlag, anderer Transferleistungen oder sonstiger Zuwendungen.

Studierende

Eine Gruppe von einkommensschwachen Haushalten, die im Landkreis Vechta von besonderer Bedeutung sind, stellen Studierende dar. In der Stadt Vechta sind eine Universität und eine private Fachhochschule mit insgesamt rund 4.600 Studierenden ansässig. Dazu, wie viele davon Ihren Wohnort im Landkreis Vechta haben bzw. hier eine Wohnung nachfragen, liegen keine Informationen vor. Im Landkreis (Stadt Vechta) stehen für Studierende insgesamt rund 600 Wohnheimplätze zur Verfügung.

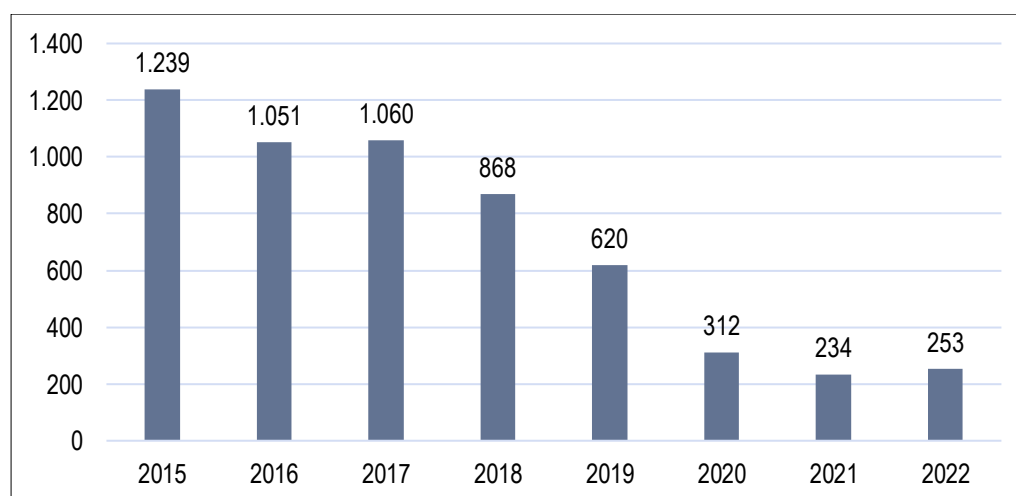
4.2 Preisgünstiges Wohnungsangebot

Unter preisgünstigem Wohnraum werden im Rahmen dieser Studie öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen und freifinanzierte Mietwohnungen gefasst, deren Miete den angemessenen Kosten der Unterkunft für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII entspricht.

Bestand an gebundenen Mietwohnungen

Im Landkreis Vechta hat sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen zwischen 2015 und 2022 von 1.239 auf 253 Wohnungen verringert. Dies entspricht 2022 einem Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Landkreis von nur 0,4 % (Abb. 37). Von diesen Wohnungen sind mittlerweile (Stand: 01.01.2024) 35 Wohnungen (4 WE in Bakum, 13 WE in Lohne (Oldenburg) und 18 WE in Dinklage) aus der Bindung gefallen⁶.

Abb. 37 Bestand gebundener Mietwohnungen (belegungs- und/oder mietpreisgebunden) im Landkreis Vechta 2015-2022

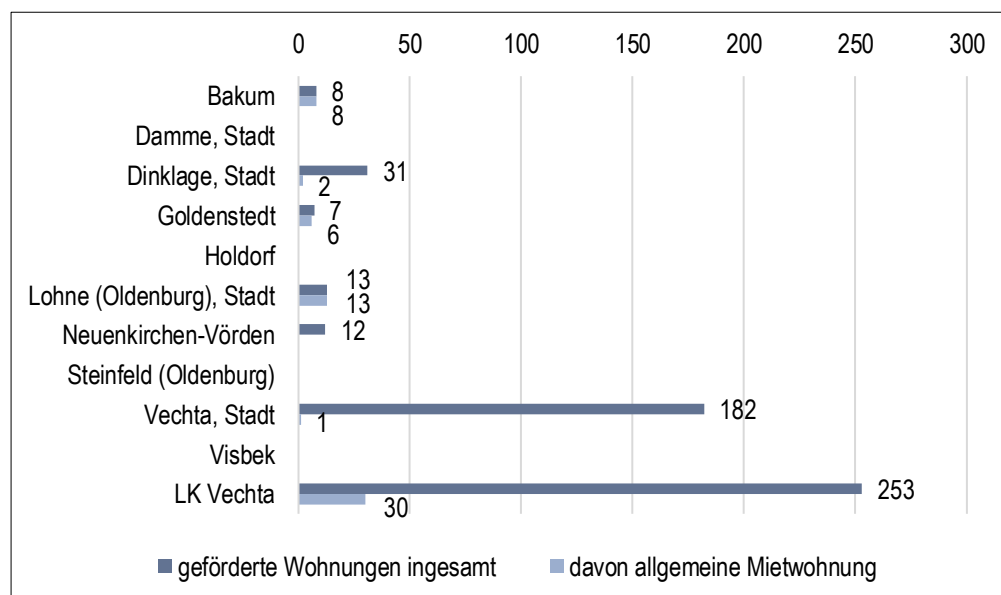


Quelle: NBank 2023

⁶ Quelle: Landkreis Vechta 2024.

Innerhalb des Landkreises ist der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen sehr ungleich verteilt: Mit 182 geförderten Wohnungen befanden sich Ende 2022 knapp drei Viertel (72 %) dieses Bestandes in der Stadt Vechta (von diesen sind allerdings 181 Wohnungen Studierendenwohnungen und nur eine Wohnung eine allgemeine Mietwohnung). Von den insgesamt 253 geförderten Mietwohnungen im Landkreis befanden sich nur 30 allgemeine Mietwohnungen. Bei den übrigen Wohnungen handelt es sich um Studierendenwohnungen, Altenwohnungen und eine Wohnung für Schwerbehinderte. In den Gemeinden Damme, Holdorf, Steinfeld (Oldenburg) und Visbek gab es 2022 keine geförderten Mietwohnungen – und in Lohne (Oldenburg) sind die ursprünglich bestehenden geförderten Wohnungen bis Ende 2023 aus der Bindung gefallen (Abb. 38).

Abb. 38 Bestand gebundener Mietwohnungen (belegungs- und/oder mietspreisgebunden) im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022



Quelle: Landkreis Vechta 2023

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

Grundlage der folgenden Analyse ist eine Auswertung des öffentlich inserierten Mietwohnungsangebots im Landkreis Vechta nach Angemessenheit über den Zeitraum eines Jahres (1. bis 4. Quartal 2023). Die Bemessung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft wurde sich an den aktuell im Landkreis Vechta geltenden Mietobergrenzen orientiert. Die angemessenen Wohnungsgrößen sind abhängig von der Größe (Personenzahl) der Bedarfsgemeinschaften. Diese reichen für Bedarfsgemeinschaften mit 1 bis 8 Personen von 50 bis 125 m² (Tab. 2).

Tab. 2 Angemessene Wohnungsgrößen für Bedarfsgemeinschaften mit 1 bis 8 Personen im Landkreis Vechta 2023

	Anzahl Personen in Bedarfsgemeinschaft							
	1 P	2 P	3 P	4 P	5 P	6 P	7 P	8 P
Angemessene Wohnungsgröße in m²	50	60	75	85	95	105	115	125

Quelle: Landkreis Vechta 2023

Die angemessenen Mietobergrenzen⁷ reichen für Bedarfsgemeinschaften mit 1 bis 8 Personen abhängig von der Größe der Bedarfsgemeinschaft für die Städte Lohne (Oldenburg) und Vechta von 431 bis 1.106 Euro (Mietenstufe II) sowie für die übrigen Gemeinden im Landkreis von 382 bis 979 Euro (Mietenstufe I) (Tab. 3).

Tab. 3 Angemessene Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften mit 1 bis 8 Personen im Landkreis Vechta ab dem 01.01.2022

Gemeinden	Mietobergrenze ⁴ nach Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaft in €							
	1 P	2 P	3 P	4 P	5 P	6 P	7 P	8 P
Lohne (Oldenb.) und Vechta	431	521	620	725	827	926	1.016	1.106
übrige Gemeinden im LK Vechta	382	462	551	642	734	821	900	979

Quelle: Landkreis Vechta 2023

⁷ Höchstbeträge für die Kosten der Unterkunft ab dem 01.01.2022 für die Bruttokaltmiete (Kaltmiete und Betriebskosten) im LK Vechta.

Eine Auswertung der aktuell öffentlich inserierten Mietwohnungen im Landkreis Vechta über den Zeitraum eines Jahres (1. bis 4. Quartal 2023) unter Annahme von kalten Betriebskosten von 2,15 €/m² zeigt ein in den meisten Gemeinden des Landkreises nur geringes Angebot an Wohnungen zu angemessenen Wohnkosten (Tab. 4).

Tab. 4 Aktuelle Mietangebote (Einjahreszeitraum) nach Angemessenheit im Landkreis Vechta (1. bis 4. Quartal 2023)

Gemeinden	Mietangebote bis Mietobergrenze* nach Größe der Bedarfsgemeinschaft – absolut und Anteil an allen Angeboten in %															
	1 P		2 P		3 P		4 P		5 P		6 P		7 P		8 P	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Bakum	2	33%	0	0%	2	7%	0	0%	0	0%	1	20%	4	100 &	0	0%
Damme	2	10%	2	8%	8	16%	6	13%	8	26%	2	14%	5	50%	3	100 %
Dinklage	4	40%	2	11%	4	12%	4	12%	5	26%	1	10%	4	40%	1	17%
Goldenstedt	1	11%	1	25%	5	21%	0	0%	0	0%	2	20%	4	67%	4	50%
Holdorf	2	67%	1	14%	4	33%	0	0%	0	0%	2	13%	2	100 %	3	100 %
Lohne (Oldenb.)	11	34%	14	40%	22	29%	16	25%	27	68%	13	42%	10	59%	5	33%
Neuenkirchen-Vörden	6	25%	5	71%	1	5%	4	14%	1	8%	3	38%	2	50%	2	67%
Steinfeld (Oldenb.)	2	17%	1	14%	1	6%	6	29%	3	25%	2	17%	1	33%	1	14%
Vechta, Stadt	101	54%	15	19%	38	23%	20	23%	22	31%	21	51%	16	57%	6	30%
Visbek	2	20%	1	8%	2	17%	0	0%	0	0%	1	8%	1	100 %	1	20%

* Zulässige Höchstbeträge für die Kosten der Unterkunft ab dem 01.01.2022 für die Bruttokaltmiete (Kaltmiete und Betriebskosten) im LK Vechta
Quelle: LK Vechta 2023, FUB IGES Marktmietenmonitor 2023

5 PROGNOSEN ZUR WOHNUNGSMARKT-ENTWICKLUNG BIS 2040

In den vorangegangenen Analysen wurde die Entwicklung der vergangenen Jahre auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Vechta und seinen Gemeinden dargestellt. Im vorliegenden Abschnitt wird der Blick auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2040 gerichtet. Folgende Fragestellungen stehen dabei im Mittelpunkt:

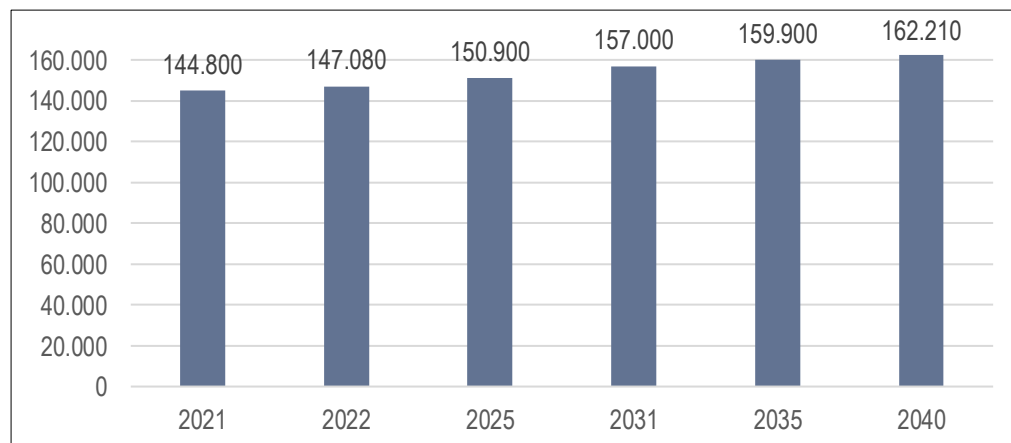
- Was passiert auf der Nachfrageseite? Wie entwickelt sich die Anzahl und Struktur der Bevölkerung und Haushalte?
- Wie wird sich vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Wohnungsbedarf in den einzelnen Teilmärkten entwickeln?

Die Beantwortung dieser Fragen erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktprognose der NBank bis zum Jahr 2040 für Niedersachsen (Basisjahr 2021).

5.1 Bevölkerung

Entsprechend den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose der NBank wird die Bevölkerung im Landkreis Vechta sehr dynamisch entwickeln. Die Bevölkerungszahl wird demnach von 144.000 im Jahr 2021 auf 162.210 im Jahr 2040 steigen. Dies entspricht einem Zuwachs von 12,0 % (Abb. 39). Damit wird gegenüber dem ersten Wohnraumversorgungskonzept aus 2020 für 2040 eine um rund 12.000 höhere Bevölkerungszahl erwartet.

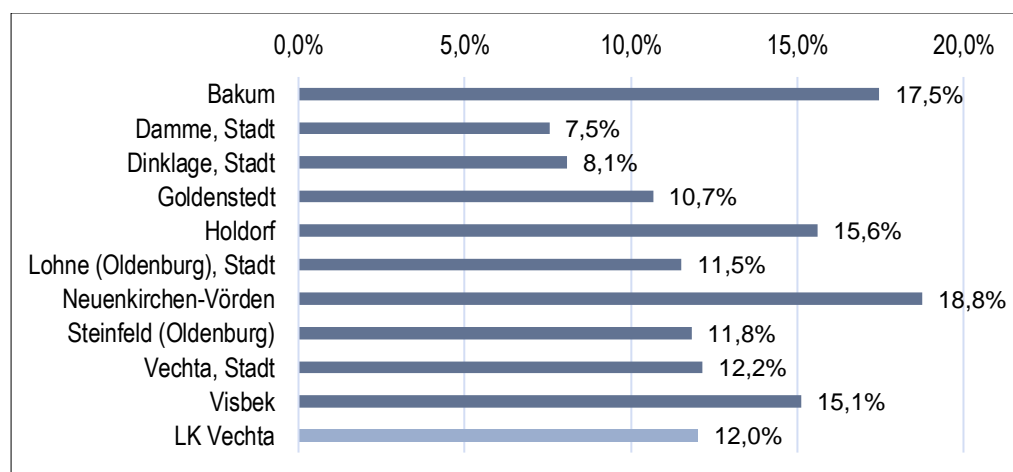
Abb. 39 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Vechta 2021 bis 2040



Quelle: NBank 2023

Das für den Landkreis Vechta bis 2040 prognostizierte Bevölkerungswachstum wird in den einzelnen Kommunen unterschiedlich ausfallen: Überdurchschnittlich stark werden Neuenkirchen- Vörden (+18,8 %), Bakum, (+17,5 %), Holdorf (15,6 %) und Visbek (+15,1 %) wachsen. In den übrigen Kommunen wird das Bevölkerungswachstum bis 2040 zwischen 8 % und 12 % betragen (Abb. 40).

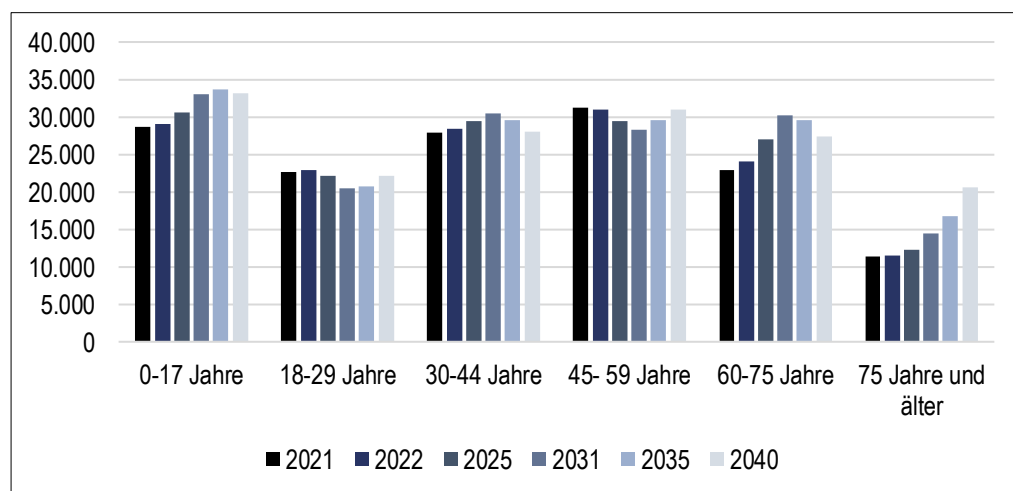
Abb. 40 Bevölkerungswicklung im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 bis 2040 in %



Quelle: NBank 2023

Dieser sehr dynamische Wachstumsprozess wird von einem demografischen Wandel mit zum Teil deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung begleitet. Die größten Veränderungen werden in den Altersgruppen der Senioren/-innen ab 75 Jahre zu beobachten sein, deren Anteil stark zunehmen wird. Gleichzeitig wird z.B. der Anteil der Altersgruppen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 59 Jahre) merklich abnehmen (Abb. 41).

Abb. 41 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Vechta nach Altersgruppen 2021 bis 2040

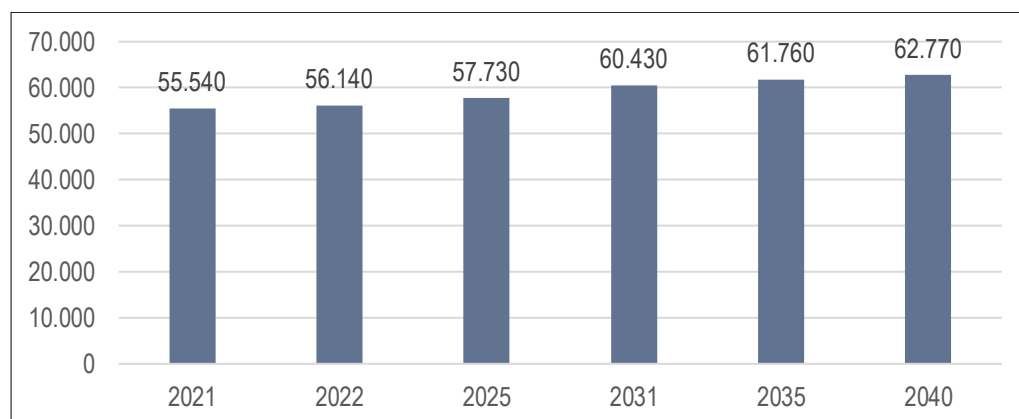


Quelle: NBank 2023

5.2 Haushalte

Entsprechend den Ergebnissen der Haushaltsprognose der NBank wird sich die Zahl der privaten Haushalte im Landkreis Vechta zwischen 2021 und 2040 von 55.540 auf 62.770 erhöhen. Dies entspricht einem Anstieg von 13,0 % (Abb. 42).

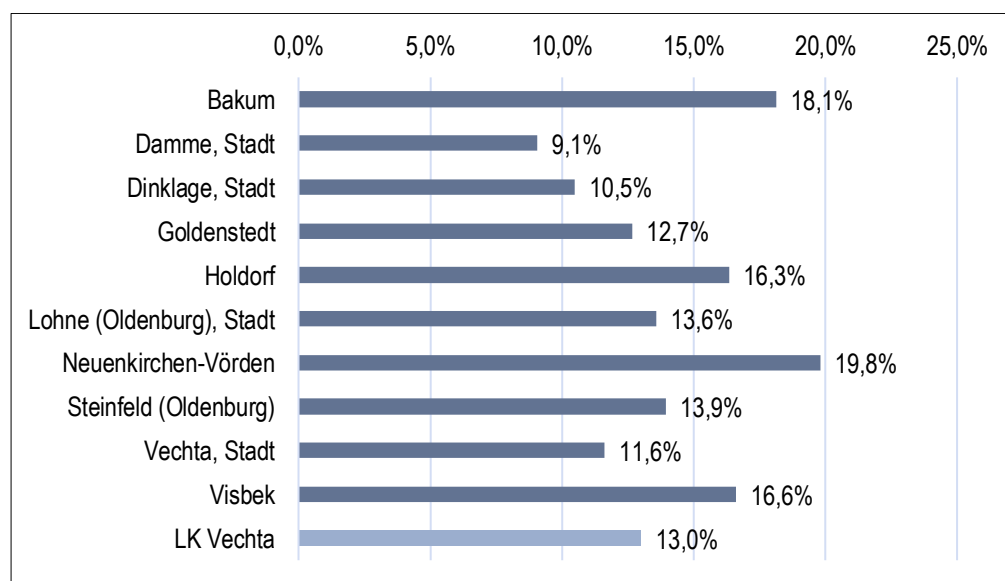
Abb. 42 Haushaltsentwicklung im Landkreis Vechta 2021 bis 2040



Quelle: NBank 2023

Die Zahl der Haushalte wird in den einzelnen Kommunen des Landkreises Vechta bis 2040 unterschiedlich stark zunehmen: den höchsten Zuwachs werden Neuenkirchen-Vörden (+19,8 %) und Bakum (+18,1 %), verzeichnen. Der geringste Anstieg mit einem Plus von immerhin 9,1 % für die Stadt Damme prognostiziert (Abb. 43).

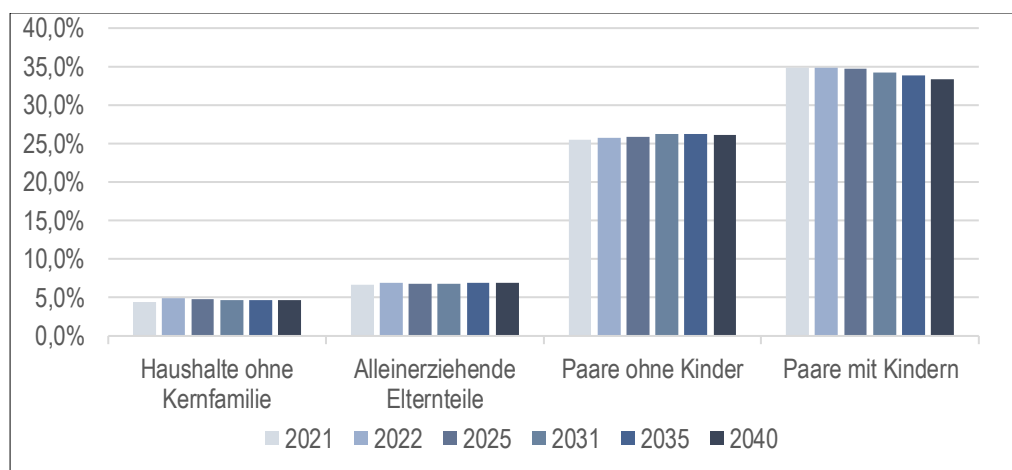
Abb. 43 Haushaltswicklung im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 bis 2040 in %



Quelle: NBank 2023

Wie schon bei der Bevölkerung, wird es auch bei der Entwicklung der Haushalte neben der Zunahme der absoluten Zahl bis zum Jahr 2040 zu strukturellen Veränderungen kommen. Die größten Veränderungen wird es der Prognose zufolge bei Paaren mit Kindern geben. Ihr Anteil wird bis zum Jahr 2040 gegenüber 2021 von 35 % auf 33 % sinken (Abb. 44).

Abb. 44 Haushaltsentwicklung im Landkreis Vechta nach Haushaltskonstellation 2021 bis 2040

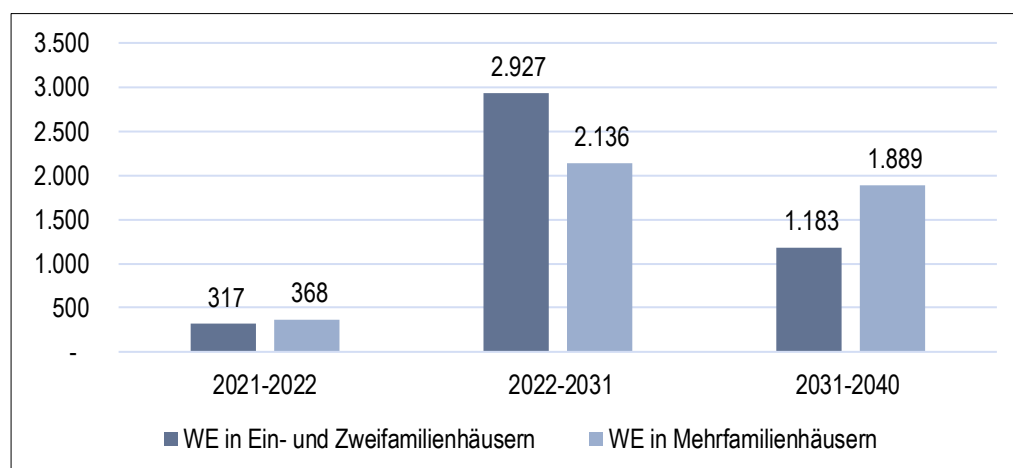


Quelle: NBank 2023

5.3 Neubaubedarf

Ausgehend von den zuvor dargestellten Ergebnissen der Haushaltsprognose hat die NBank den sich daraus ergebenden Neubaubedarf für den Landkreis Vechta bis zum Jahr 2040 vorausgeschätzt. Wie sich dieser Neubaubedarf im Zeitverlauf bis 2040 auf die unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente verteilt, zeigt die folgende Abbildung. Danach besteht insbesondere im Landkreis Vechta in den Jahren 2022 bis 2031 ein hoher Neubaubedarf von insgesamt knapp 5.100 WE, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch bei Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus wird auch längerfristig, für den Zeitraum 2031 bis 2040, ein erheblicher Neubaubedarf von insgesamt knapp 3.100 WE prognostiziert (Abb. 45).

Abb. 45 Wohnungsneubaubedarf im Landkreis Vechta nach Gebäudetyp von 2021 bis 2040 in WE*



Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2023,
* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

Werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose auf die Gemeindeebene heruntergebrochen, so ergibt sich der größte Neubaubedarf bis 2040 bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit insgesamt 840 WE in Lohne (Oldenburg), gefolgt von Vechta (740 WE) und Visbek (430 WE) (Tab. 5).

Tab. 5 Wohnungsneubaubedarf im Landkreis Vechta in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Gemeinden von 2021 bis 2040 in WE*

	2021-2022	2022-2031	2031-2040
Bakum	20	195	109
Damme, Stadt	42	255	42
Dinklage, Stadt	22	260	58
Goldenstedt	28	212	99
Holdorf	20	207	87
Lohne (Oldenburg), Stadt	64	554	222
Neuenkirchen-Vörden	12	262	128
Steinfeld (Oldenburg)	34	228	97
Vechta, Stadt	50	480	210
Visbek	26	274	130
LK Vechta	317	2.927	1.183

Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2023

* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

Bei Mehrfamilienhäusern wird dagegen bis 2040 der mit Abstand größte Neubaubedarf mit insgesamt 1.336 WE für die Stadt Vechta prognostiziert, gefolgt von Lohne (Oldenburg) (886 WE) und Damme (473 WE) (Tab. 6).

Tab. 6 Wohnungsneubaubedarf im Landkreis Vechta in Mehrfamilienhäusern nach Gemeinden von 2021 bis 2040 in WE*

	2021-2022	2022-2031	2031-2040
Bakum	10	63	57
Damme, Stadt	35	251	187
Dinklage, Stadt	35	174	136
Goldenstedt	19	111	106
Holdorf	16	89	71
Lohne (Oldenburg), Stadt	67	445	374
Neuenkirchen-Vörden	30	152	124
Steinfeld (Oldenburg)	15	136	113
Vechta, Stadt	111	606	619
Visbek	29	109	101
LK Vechta	368	2.136	1.889

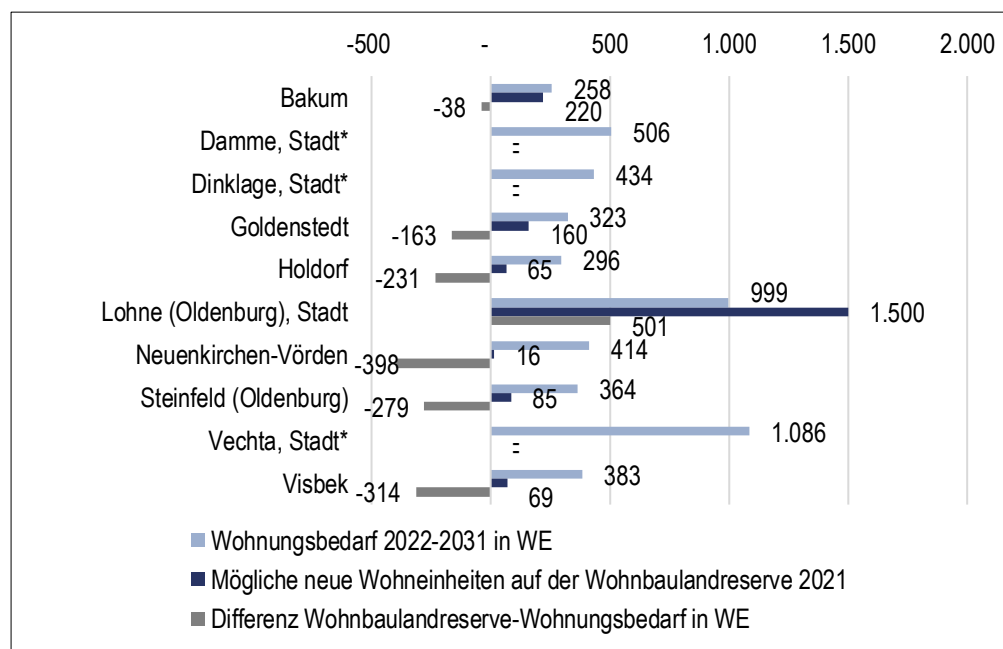
Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2023

* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

Eine Gegenüberstellung des mittelfristigen Neubaubedarfs 2022-2031 mit den auf der Wohnbaulandreserve möglichen neuen Wohneinheiten (Stand 31.12.2021) im Landkreis Vechta ist nur begrenzt möglich, da für die Städte Damme, Dinklage und Vechta zu Letzterem keine Angaben vorliegen.

Für die übrigen Gemeinden stehen einem Neubaubedarf von insgesamt 3.037 WE 2.115 mögliche neue Wohneinheiten auf der Wohnbaulandreserve gegenüber. Dies ergibt eine Unterdeckung von insgesamt 922 WE. Diese verteilt sich unterschiedlich auf die einzelnen Gemeinden. Am größten ist die Differenz zwischen Wohnungsneubaubedarf und Wohnbaulandreserve in den Gemeinden Neuenkirchen-Vörden (-398), Visbek (-314) und Steinfeld (-279). Lohne (Oldenburg) ist die einzige Gemeinde im Landkreis Vechta, in der die Wohnbaulandreserve den Neubaubedarf übersteigt (+501 WE) (Abb. 46).

Abb. 46 Gegenüberstellung des Wohnungsneubaubedarfs 2022-2031 und der möglichen neuen Wohneinheiten auf der Wohnbaulandreserve 2021 im Landkreis Vechta nach Gemeinden in WE



Quelle: NBank 2023, Stand 31.12.2021, eigene Berechnungen

* Keine Angaben zu möglichen neuen Wohneinheiten auf der Wohnbaulandreserve 2021

5.4 Spezifische Wohnungsbedarfe: Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen

Vor dem Hintergrund des stattfindenden demografischen Wandels und Alterungsprozesses der Bevölkerung wird im Folgenden auf Grundlage der Ergebnisse der Haushaltsprognose der NBank, des Mikrozensus 2022 und einer aktuellen Studie zum altersgerechten Wohnen für den Landkreis Vechta der aktuelle Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen abgeschätzt und der zukünftige Bedarf bis zum Jahr 2040 – zumindest näherungsweise – vorausgeschätzt.

Definition von barrierefreiem oder barrierearmem Wohnraum

Die Begriffe „barrierefrei“ und „barrierearm“ sind nicht immer eindeutig definiert. Lediglich der Begriff „barrierefrei“ ist in der jeweiligen Bauordnung der Länder rechtlich bindend bestimmt⁸. Daneben definiert die DIN 18040-2 bauliche Standards zu den Merkmalen der Barrierefreiheit im Neubau wie auch für Umbaumaßnahmen im Bestand. Neben den Anforderungen von Rollstuhlnutzern beinhaltet die Norm auch sensorische Anforderungen an Wohnungen im Neubau. Die Norm an sich ist jedoch im Neubau nicht bindend, die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Bauordnungen der Länder. Bei der Umsetzung können verschiedene Grade der Barrierefreiheit erreicht werden. Für Umbaumaßnahmen im Bestand gibt es das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“. Privatpersonen und institutionelle Akteure können sich damit Umbaumaßnahmen zur Reduktion von Barrieren fördern lassen. Die Förderung ist an die Erreichung vorgegebener Standards geknüpft, die sich wiederum an der DIN-Norm orientieren, gleichzeitig aber auch berücksichtigen, dass viele DIN-Vorgaben bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Wohnungen und Gebäuden in der Praxis häufig nicht erfüllt werden können.

Im Mikrozensus wird darüber hinaus der Begriff der „Barrierereduktion“ verwendet. Dieser wird an eine Reihe von barrierereduzierenden Merkmalen des Gebäudes und der Wohnung geknüpft. Der Grad der Barrierearmut hängt hierbei davon ab, wie viele der barrierereduzierenden Merkmale gegeben sind.

Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen

Die Nachfrager nach barrierefreiem oder barrierearmem Wohnraum sind vielfältig: Personen mit Bewegungseinschränkungen und körperlich behinderte Menschen sowie Menschen mit sensorischer Beeinträchtigung benötigen barrierearme, wenn möglich

⁸ Für barrierefreie Wohnungen gilt DIN 18040-2. Jedoch unterscheidet die Norm zwischen den „barrierefrei“ und „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“. Damit sind an den semantisch umfassenderen Begriff „Barrierefreiheit“ geringere Anforderungen geknüpft.

barrierefreie Wohnungen und Wohngebäude. Aber auch für Familien mit (kleinen) Kindern wird der Alltag leichter, wenn der Zugang zur Wohnung und die Wohnung selbst wenige oder keine Barrieren aufweisen.

Der Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen ergibt sich aus der Anzahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern. Ausgangspunkt dieser Definition ist der konkrete Bedarf an einer barriere reduzierten Wohnung, unabhängig vom Lebensalter. Diese weit gefasste Definition schließt einzelne Bedarfsgruppen wie Menschen mit Pflegebedarf oder einer Behinderung mit ein. Für die Quantifizierung dieses Bedarfs werden die Ergebnisse in einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zum Thema Altersgerechter Wohnraum herangezogen.⁹

In dieser Untersuchung wurde in einem ersten Schritt die Zahl der Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern bestimmt. Ihr Anteil an allen Seniorenhaushalten beträgt etwa 23 %. Dieser Wert wurde in der Vergangenheit von unterschiedlichen Studien verwendet.¹⁰ Ein Seniorenhaushalt ist hierbei ein Haushalt mit einer Haupteinkommensperson im Alter von mindestens 65 Jahren. Für die Berechnung der Anzahl der Seniorenhaushalte wurde auf Ergebnisse des Mikrozensus für das Berichtsjahr 2022 zurückgegriffen. Da für alle anderen Haushaltstypen keine Erfahrungswerte vorliegen, wurde auf die Pflegestatistik zurückgegriffen und die Anzahl an Haushalten (ohne Seniorenhaushalte) mit mindestens einer pflegebedürftigen Person ermittelt. Die Summe aus der Anzahl der Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern und der Anzahl der Haushalte (ohne Seniorenhaushalte) mit pflegebedürftigen Mitgliedern bildet dann die Bedarfsgruppe der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern.

Für Niedersachsen ergibt dies für 2022 insgesamt 291.600 Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern (Tab. 7). Da Haushalte mit pflegebedürftigen Mitgliedern eine Teilmenge der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern sind, wird die Zielgruppe leicht unterschätzt. Entsprechend bilden die Ergebnisse als die Untergrenze des Bedarfs.

⁹ Deschermeier, Philipp (2023): Altersgerechter Wohnraum: Unterschätzte Herausforderung für Politik und Gesellschaft, IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, ISSN 1864-810X, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln, Vol. 50, Iss. 2, pp. 115-134, <https://doi.org/10.2373/1864-810X.23-02-07>.

¹⁰ Kremer-Preiß, Ursula; Mehnert, Thorsten; Stolarz, Holger.; Wohnen im Alter, Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Berlin, 2011; Vaché, Martin / Rodenfels, Markus: Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen, Darmstadt, 2016.

Tab. 7 Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern in Niedersachsen 2022

Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern	Davon ...	
	... Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person (ohne Seniorenhaushalte)	... Senioren-Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Haushaltsmitgliedern (inkl. Pflegebedürftige)
291.600	23.800	267.800

Quelle: Deschermeier, Philipp, 2023

Datenbasis: Berechnungen auf der Datengrundlage des Statistischen Bundesamts (2023) und einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022

Danach lebten Niedersachsen 2022 in 7,5 % aller Haushalte mobilitätseingeschränkte Mitglieder. Diese bilden die Zielgruppenhaushalte¹¹. Wird dieser Wert auf den Landkreis Vechta übertragen, so ergibt dies für 2022 eine Bedarfsgruppe von etwa 4.200 Haushalten bzw. einen Bedarf an 4.200 barriere reduzierten Wohnungen.

Vorausschätzung des Bedarfs an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen bis 2040

Für eine zumindest näherungsweise Projektion des künftigen Bedarfs an barriere reduzierten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass sich im Zuge des demografischen Wandels in Zukunft der Anteil an Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern in etwa dem gleichen Maße erhöhen wird wie der Anteil der Altersgruppe der 60-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung.

Danach würde entsprechend der Bevölkerungsprognose der NBank im Landkreis Vechta der Anteil an Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern von 7,5 % in 2022 auf 9,6 % in 2040 steigen und sich der Bedarf an barriere reduzierten Wohnungen von 4.200 auf etwa 6.000 Wohnungen erhöhen (Tab. 8).

Tab. 8 Bedarf an barriere reduzierten Wohnungen im Landkreis Vechta 2022 und 2040 in WE

Jahr	Anzahl Haushalte im LK Vechta	Anteil der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern LK Vechta	Anzahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern / Bedarf an barriere reduzierten Wohnungen LK Vechta
2022	55.540	7,5 %	4.200
2040	62.770	9,6 %	6.000

Quelle: NBank 2023, Deschermeier, Philipp, 2023, eigene Berechnungen

¹¹ Deschermeier, Philipp, 2023, a.a.O.: 121.

Aktuell rechnerische Versorgungslücke bei barrierereduziertem Wohnraum

Für die Beurteilung der Wohnungsversorgung mit barrierereduziertem Wohnraum wurde in der bereits zitierten Untersuchung zum altersgerechten Wohnraum auf Basis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 auf Ebene der Bundesländer auch das rechnerische Verhältnis von barrierereduzierten Wohnungen und Zielgruppenhaushalte ermittelt. Diese Versorgungsquote gibt an, wie viele barrierereduzierte Wohnungen jeweils auf 100 Zielgruppenhaushalte entfallen¹². Eine hypothetische Versorgungsquote von 100 würde dabei bedeuten, dass auf 100 Zielgruppenhaushalte 100 barrierereduzierte Wohnungen entfallen.

Für Niedersachsen wurde dabei für 2022 eine Versorgungsquote von 35 bis 45 errechnet. Auf den Landkreis Vechta übertragen, würde dies bedeuten, dass den zuvor ermittelten 4.200 Zielgruppenhaushalten 1.500 bis 1.900 barrierereduzierte Wohnungen gegenüberstehen. Dies ergäbe für 2022 rein rechnerisch eine Versorgungslücke von 2.300 bis 2.700 barrierereduzierten Wohnungen. Hierbei muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass diese, mangels empirischer Daten zum barrierereduzierten Wohnungsbestand im Landkreis Vechta von Angaben auf Landesebene abgeleiteten Ergebnisse nur eine rechnerische Annäherung darstellen können. Für eine genauere Bestimmung bedürfte es einer entsprechenden empirischen Erhebung zum Wohnungsbestand im Landkreis Vechta.

¹² Deschermeier, Philipp, 2023.

6 ZUSAMMENFASSUNG DER ANALYSEN UND PROGNOSEN

Die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Vechta ist – bei unterschiedlicher Ausprägung in den einzelnen Städten und Gemeinden – durch insgesamt günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen (positive Beschäftigten- und Arbeitsmarktentwicklung, hohe Kaufkraft der Haushalte), ein dynamisches Bevölkerungswachstum und eine relativ konstante Bautätigkeit geprägt. Der demografische Wandel und Alterungsprozess der Bevölkerung ist auch im Landkreis Vechta eine wichtige Herausforderung, allerdings in einem geringeren Maße als in vielen anderen Regionen in Deutschland. Die aktuelle Marktsituation im Landkreis Vechta zeigt im Neubau sowohl im Eigentumsbereich als auch bei den Mieten ein gegenüber dem Landesdurchschnitt (noch) relativ niedriges Preisniveau. Allerdings fehlt an preiswerten Wohnungen im gebundenen, d.h. öffentlich geförderten, und im ungebundenen Bestand. 2022 lag der Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen am Gesamtwohnungsbestand im Landkreis bei nur noch 0,4 %.

Den aktuellen Prognosen nach wird die Zahl der Einwohner/-innen und Haushalte – und damit die Wohnungsnachfrage – im Landkreis bis zum Jahr 2040 sehr dynamisch, und stärker als noch in der Vergangenheit prognostiziert, wachsen, wenn auch in den einzelnen Kommunen unterschiedlich stark. Insbesondere für die kommenden Jahre bis 2031 wird ein insgesamt hoher Neubaubedarf vorausgesagt, wobei der Schwerpunkt im Eigenheimbereich liegt.

Eine Gegenüberstellung des für die Jahre 2022-2031 ermittelten Neubaubedarfs mit den auf der Wohnbaulandreserve des Jahres 2021 möglichen neuen Wohneinheiten im Landkreis Vechta zeigt, dass der künftige Neubaubedarf die vorhandenen Wohnbaulandreserven im Landkreis deutlich übersteigt. Am größten ist diese Differenz zwischen Neubaubedarf und vorhandenen Wohnbaulandreserven in den Städten Damme, Dinklage und Vechta. Vor diesem Hintergrund kommt der Innenentwicklung, auch aus Klimaschutzgründen, eine zentrale Bedeutung zu.

7 STRATEGIE: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MAßNAHMEN ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG IM LANDKREIS VECHTA

Auf Grundlage der durchgeführten Analysen und Prognosen werden – wie bereits im vorherigen Wohnraumversorgungskonzept – im Folgenden die zentralen Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Vechta aufgezeigt und mögliche Strategien und Instrumente für die Umsetzung dargestellt.

Wesentlich für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung des Landkreises Vechta erscheinen die folgenden Handlungsfelder, wobei gegenüber dem vorherigen Wohnraumversorgungskonzept das Handlungsfeld „Klimaschutz und Klimaanpassung“ hinzugekommen ist, das gleichzeitig ein Querschnittsthema ist, welches Einfluss auf alle übrigen Handlungsfelder hat. Dieses sind:

- Innenentwicklung
- Baulandentwicklung/Neubau
- Soziale Wohnraumversorgung
- Bestandsentwicklung
- Wohnen im Alter und für besondere Bedarfe
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Interkommunale Kooperation und Kommunikation

Diese Handlungsfelder werden im Folgenden näher dargestellt.

Die Darstellung der Handlungsfelder folgt dabei dem vorherigen Wohnraumversorgungskonzept: Zunächst wird kurz die jeweilige Ausgangslage beschrieben und begründet, warum dieses Handlungsfeld im Rahmen der Wohnungsmarktentwicklung wichtig ist. Anschließend werden Ziele bzw. Strategien formuliert, die im jeweiligen Handlungsfeld verfolgt werden sollten, sowie konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, die dazu dienen, die genannten Ziele und Strategien umzusetzen. Hierbei werden die jeweils relevanten Akteure, der Grad der bisherigen Umsetzung, der voraussichtliche Zeitraum der Umsetzung (kurz-, mittel-, langfristig).

Die NBank unterscheidet bei ihrer Wohnungsmarktbeobachtung entsprechend dem jeweiligen Wohnungsbedarf vier Gemeindetypen: Gemeinden mit

- hohem Wohnungsbedarf,
- hohem Bedarf an Geschosswohnungen,
- qualitativen Ergänzungsbedarfen und
- niedrigem Bedarf an Geschosswohnungen.

Nach dieser Gemeindetypisierung ordnet die NBank sämtliche Gemeinden des Landkreises Vechta dem Typ „Hoher Wohnungsbedarf“ zu.

Für eine differenziertere Betrachtung werden hier, wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept von 2020, die Gemeinden des Landkreises zu den folgenden drei Gemeindegruppen zusammengefasst:

1. die Stadt Vechta,
2. die Städte, Damme, Dinklage und Lohne (Oldenburg) sowie
3. die übrigen Gemeinden des Landkreises.

Bei der folgenden Darstellung der Handlungsfelder sowie der empfohlenen Strategien und Maßnahmen wird deren jeweilige Relevanz für diese drei Gemeindegruppen benannt.

Die Reihenfolge der in der Darstellung der Handlungsfelder beinhaltet keine Priorisierung. Für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Vechta sollten alle Handlungsfelder gleichermaßen bearbeitet werden.

7.1 Handlungsfeld 1: Innenentwicklung

Ausgangslage

Die aktuell für den Landkreis Vechta bis 2040 prognostizierte Zunahme der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, die stärker ausfallen wird als noch im vorherigen Wohnraumversorgungskonzept vorhergesagt, führt zu einem erheblichen Neubaubedarf, insbesondere im Eigenheimbereich. Die Kommunen stehen dabei vor der Herausforderung, die für den Wohnungsbau erforderlichen Flächen vorrangig im vorhandenen Siedlungsgebiet zu aktivieren, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und den in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung umzusetzen. Erschwert wird diese Aufgabe durch nur noch begrenzt vorhandene und teilweise schwer zu aktivierende Flächenpotenziale sowie zunehmend kontroverser öffentlicher Diskussionen im Zusammenhang von innerörtlichen Flächenentwicklungen.

Gleichzeitig stehen die Kommunen des Landkreises vor der Herausforderung, den demografischen Wandel der Gesellschaft zu bewältigen, der mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung und einem wachsenden Anteil kleiner Haushalte mit nur einer oder zwei Personen einhergeht, und der z.B. in älteren Neubaugebieten der 1950er bis 1970er Jahre im Zuge des Generationsübergangs zu einer Freisetzung von Ein- und Zweifamilienhäusern führt (siehe Abschnitt 3.4).

Darüber hinaus erfordern die Klimaschutzziele eine effizientere Flächennutzung, insbesondere dort, wo eine hohe Nachfrage zusätzlichen Wohnungsbau erfordert (siehe auch Handlungsfeld 6 Klimaschutz und Klimaanpassung).

Ziele

Die Ziele der Innenentwicklung sind u.a.:

- die Steigerung der Attraktivität der Kommunen als Wohnstandorte,
- eine stärkere Durchmischung von Wohnen, Leben und Arbeiten im Ortskern,
- die Dorferneuerung und der Erhalt historischer Bausubstanz,
- die Aktivierung von vorhandenem Wohnraum und Bauflächen und
- die Verringerung des Flächenneuverbrauchs und effizientere Flächennutzung.

Mögliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Grad der Umsetzung	Relevanz für Gemeindegruppe		
					1	2	3
1.1	Erfassung, Bewertung (Aktivierbarkeit der Flächen, Zeithorizont) und Priorisierung der Flächenpotenziale	Landkreis, Kommunen	laufend	wird umgesetzt	hoch	hoch	hoch
1.2	Aufbau einer Flächen- und Leerstandsdatenbank bzw. eines Baulandkatalogs, mit dem Ziel eines dauerhaften Monitorings	Landkreis, Kommunen	kurz-/mittelfristig	wird teilweise umgesetzt	mittel	mittel	mittel
1.3	Aktivierung privater Innenentwicklungspotenziale: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktive Eigentümerberatung ▪ Öffentliche Bauberatung und -information ▪ ggf. Anlaufstelle für Interessierte, z.B. Baugemeinschaften, einrichten ▪ Platzierung des Themas „Innenentwicklung“ in der Öffentlichkeit ▪ Aufzeigen möglicher Handlungsansätze anhand von Best-Practice-Beispielen 	Landkreis, Kommunen	laufend	wird umgesetzt	hoch	hoch	hoch
1.4	Umbau, Umnutzung und Erweiterung bestehender Gebäude	Kommunen, Investoren	mittel-/langfristig	wird umgesetzt	hoch	hoch	hoch
1.5	Potenziale der Nachverdichtung im Bestand nutzen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommunale Anforderungen und Förderbedarfe klären und abstimmen ▪ Gemeinde schafft projektbezogen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsneubau ▪ Wohnungsneubau/Nachverdichtung 	Kommunen, Investoren	mittel-/langfristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	hoch	hoch
1.6	Prüfung, ob die Möglichkeiten des 2021 verabschiedeten Baulandmobilisierungsgesetzes genutzt werden können.	Kommunen	mittel-/langfristig	wird umgesetzt	mittel	mittel	mittel
1.7	Möglichkeiten der Stadt- und Dorferneuerung und Flurbereinigung nutzen (z.B. Städtebauförderung, Niedersächsisches Dorfentwicklungsprogramm)	Kommunen, Investoren	mittel-/langfristig	wird teilweise umgesetzt	mittel	mittel	mittel

7.2 Handlungsfeld 2: Baulandentwicklung/ Neubau

Ausgangslage

Die Gegenüberstellung des für die kommenden Jahre prognostizierten Neubaubedarfs mit den vorhandenen Wohnbaulandreserven im Landkreis Vechta zeigt, dass der Neubaubedarf die vorhandenen Wohnbaulandreserven und Flächenpotenziale bei weitem übersteigt, wobei sich die Situation in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich darstellt.

Ziele

Die Herausforderung der künftigen Bauland- und Neubauentwicklung besteht darin, diese in Verbindung, und nicht in Konkurrenz mit der Innenentwicklung bedarfsgerecht für das Wohnen im Eigentum und zur Miete voranzutreiben und gleichzeitig den Flächenneuverbrauch zu beschränken – und dies noch möglichst interkommunal abgestimmt.

Auch hier gilt, dass die Klimaschutzziele eine effizientere Flächennutzung und mehr Dichte im Neubau erfordern. Gleichzeitig sollten bei Neuausweisung von Wohnbauland die vorhandenen/geplanten Energienetze wie Fern- oder berücksichtigt werden (siehe auch Handlungsfeld 6 Klimaschutz und Klimaanpassung).

Mögliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Grad der Umsetzung	Relevanz für Gemeindegruppe		
					1	2	3
2.1	Bauleitplanung an künftige Bedarfe anpassen	Landkreis, Kommunen	kurz-/mittelfristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	hoch	hoch
2.2	Aktive Liegenschaftspolitik: Strategischer Ankauf bzw. Zwischenerwerb von Potenzialflächen durch die Kommune prüfen	Kommunen	mittel-/langfristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	hoch	mittel
2.3	Vergabe kommunaler Flächen im Erbaurecht	Kommunen	mittel-/langfristig	wird teilweise umgesetzt	mittel	mittel	mittel
2.4	Konzeptvergaben bei kommunalen Flächen	Kommunen	mittel-/langfristig	wird teilweise umgesetzt	mittel	mittel	mittel

7.3 Handlungsfeld 3: Soziale Wohnraumversorgung

Ausgangslage

Während der Bedarf nach preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnungen wächst, ist der Anteil an belegungs- und/oder mietpreisgebundene Mietwohnungen in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen und lag 2022 nur noch bei 0,4 % aller Wohnungen. Davon waren nur 30 allgemeine Mietwohnungen. Von den insgesamt 253 geförderten Wohnungen sind mittlerweile (Stand: 01.01.2024) 35 Wohnungen aus der Bindung gefallen. Damit gab es zum 01.01.2024 in den Gemeinden Damme, Holdorf, Lohne (Oldenburg), Steinfeld (Oldenburg) und Visbek keine geförderten Mietwohnungen¹³.

Die Analysen für das Wohnraumversorgungskonzept haben gezeigt, dass der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum den Bestand an entsprechenden Wohnungen (im geförderten und nicht geförderten Bereich) im Landkreis deutlich übersteigt.

Das Land Niedersachsen unterstützt die Schaffung von preiswertem Wohnraum zur Miete und im Eigentum durch verschiedene Förderprogramme. Allerdings führen verschiedene Faktoren dazu, dass der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau nicht in größerem Umfang realisiert wird. Hierzu gehören u.a. die aktuell niedrigen Zinsen für Baudarlehen, die die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel weniger attraktiv erscheinen lassen und die teilweise in der Öffentlichkeit bestehende Vorbehalte gegenüber dem Sozialen Wohnungsbau.

Ziele

Aufgabe der Sozialen Wohnraumversorgung ist es, ein ausreichend großes Angebot an preiswertem bzw. bezahlbarem Wohnraum zur Miete und im Eigentum zu schaffen. Im Vordergrund stehen dabei Haushalte, die aufgrund ihres mit niedrigen Einkommens Schwierigkeiten haben, sich aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Eine besondere Nachfragegruppe sind hierbei aufgrund der in Vechta ansässigen Universität und Fachhochschule Studierende.

Ziel sollte es sein, den im Mehrfamilienhausbereich in der Zukunft ausgewiesenen Neubaubedarf zum Teil durch öffentlich geförderte, mietpreisgebundene Mietwohnungen zu decken, um so den kaum noch bestehenden Bestand an geförderten Wohnungen im Landkreis Vechta zu ergänzen.

¹³ Anfang 2024 wurden nach Angabe des Landkreises Vechta bei der NBank Förderanträge für 4 Wohnungen in Holdorf und 6 Wohnungen in Lohne gestellt.

Mögliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Grad der Umsetzung	Relevanz für Gemeindegruppe		
					1	2	3
3.1	Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen unterstützen: Festlegung eines Mindestanteils an Sozialwohnungen im Mietwohnungsneubau kann Bestandteil von <ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebaulichen Verträgen und Entwicklungsmaßnahmen oder ▪ kommunalen Baulandmodellen sein. 	Kommunen	mittel-/ lang-fristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	hoch	hoch
3.2	Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen als Gemeinde, z.B. über das kommunale Wohnungsunternehmen selbst initiieren	Kommunen	mittel-/lang-fristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	hoch	mittel
3.3	Preiswerten Wohnraum für Studierende schaffen (Normalwohnungen, Wohnheime)	Studierendenwerk, Investoren	mittel-/lang-fristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	niedrig	niedrig
3.4	Planung von kompakten, intelligenten Grundrissen und Bauformen, die Bau- und Betriebskosten bezahlbar halten	Investoren	mittel-/lang-fristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	hoch	hoch

7.4 Handlungsfeld 4: Bestandsentwicklung

Ausgangslage

Der Wohnungsbestand im Landkreis Vechta umfasste 2022 insgesamt 60.315 Wohnungen, davon befanden sich Vier Fünftel der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Viele der älteren Wohnungen genügen hinsichtlich ihres Zustands nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen oder entsprechen in Bezug auf Zustand, Ausstattung, Wohnungsgrundrisse oder Wohnungsgröße teilweise oder ganz nicht mehr der heutigen Nachfrage – auch weil in der Vergangenheit teilweise im Bestand nur geringe Investitionen getätigt wurden.

Zum Beginn des Jahres 2024 wurde die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) novelliert. Die reformierte Förderrichtlinie trat am 29. Dezember 2023 in Kraft unterstützt unter anderem den Austausch fossiler Heizungen durch Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien mit bis zu 70 Prozent Investitionskostenzuschuss. Die Antragstellung für die neue Heizungsförderung erfolgt neu bei der KfW und wird voraussichtlich Ende Februar 2024 starten.

Das Land Niedersachsen fördert die energetische Modernisierung von Gebäuden im Mietwohnungs- und Eigenheimbereich, die bis zum 01.01.1995 fertig gestellt worden sind, dazu zählen insbesondere Investitionen für Maßnahmen zum Zwecke der CO₂-Minderung und Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien. Im Eigenheimbereich wird die altersgerechte Modernisierung gefördert. Die Förderung eines Mietwohnobjektes ist an Mietpreisbindungen geknüpft.

Ziele

Aufgabe ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand an die aktuellen energetischen Anforderungen und die Bedarfe der heutigen Nachfrager anzupassen bzw. entsprechend weiterzuentwickeln, damit dieser nachhaltig, bedarfsgerecht und bezahlbar gestaltet werden kann. Dies gilt insbesondere für die Bestände der 1950er bis 1970er Jahre.. Ziel der Förderung sollte sein, den Bestand gleichermaßen altersgerecht, suffizient und klimaschonend auszugestalten und damit Synergien in der Förderung zu schaffen.

Mögliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Grad der Umsetzung	Relevanz für Gemeindegruppe		
					1	2	3
4.1	Bedarfsgerechte Anpassung bzw. Weiterentwicklung des Wohnungsbestands: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Handlungsansätze für eine Sanierung und (energetische) Modernisierung sowie Weiterentwicklung der Wohnungsbestände aufzeigen ▪ Wissenstransfer zur Bestandsentwicklung über die Darstellung von Best-Practice-Beispielen unterstützen ▪ Bedarfsgerechte Anpassung bzw. von Modernisierung von Wohngebäuden 	Landkreis, Kommunen, Investoren	mittel-/langfristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	hoch	mittel
4.2	Umnutzung oder Abriss/Neubau leerstehender Objekte	Kommunen, Investoren	mittel-/langfristig	wird teilweise umgesetzt	mittel	mittel	mittel

7.5 Handlungsfeld 5: Wohnen im Alter und für besondere Bedarfe

Ausgangslage

In Folge des demografischen Wandels wird sich im Landkreis der Alterungsprozess der Bevölkerung weiter fortsetzen. Laut vorliegender Prognosen wird bis zum Jahr 2040 insbesondere der Anteil der älteren Menschen ab 75 Jahre stark zunehmen. Damit einher geht ein entsprechend steigender Bedarf nach altengerechtem bzw. barrierefreiem Wohnraum. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die allermeisten Menschen auch im (hohen) Alter möglichst in der vertrauten Wohnung und Umgebung wohnen bleiben möchten. Dem gegenüber steht vielfach ein Wohnungsbestand, der diesen Bedarfen nur zum Teil oder gar nicht entspricht.

Die Kategorie „Alter“ umfasst dabei eine Vielfalt von Lebensformen und Wohnwünschen, denn die „Älteren“ oder „Senioren“ stellen keine homogene Gruppe dar, sondern zeichnen sich durch eine große Bandbreite verschiedener Merkmale z. B. in Bezug auf ihre körperliche und geistige Befindlichkeit sowie ihre sozialen Lebenslagen und persönlichen Lebensstile aus. Für dieses breite Nachfragespektrum sind differenzierte Wohnungsangebote und ein altersgerechtes Wohnumfeld zu schaffen.

Das Land Niedersachsen fördert den Neubau und die Modernisierung von altersgerechtem Wohnraum im Mietwohnungsbau und selbstgenutztem Wohneigentum sowie generationenübergreifende und gemeinschaftliche Wohnformen.

Ziele

Die Aufgabe besteht darin, die Städte und Gemeinden und deren Wohnungsbestände „demografiefester“ zu machen. Dies erfordert den bedarfsgerechten Neubau zur Miete und im Eigentum und die alten- und behindertengerechte Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestands. Da von Senioren mehrheitlich kleine bis mittelgroße Wohnungen nachgefragt werden, sollten insbesondere barrierearme Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in zentralen, infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen errichtet werden. Dies kann als Vorgabe bei der Flächenvergabe ebenso festgelegt werden wie als Fördervoraussetzung eines kommunalen Wohnraumförderprogramms.

Die Wohnungsangebote können von barrierefreien/-armen Wohnungen, über Formen des Betreuten Wohnens bis hin zu Alten- und Pflegeheimen reichen einschließlich gemeinschaftlicher oder integrativer Wohnformen, die durch ein entsprechendes Wohnumfeld sowie eine wohnortnahe bzw. gut erreichbare Infrastruktur zu ergänzen sind.

Mögliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Grad der Umsetzung	Relevanz für Gemeindegruppe		
					1	2	3
5.1	<p>Neubau und Modernisierung von altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnangeboten im Eigentum und zur Miete unterstützen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informationen zu bestehenden Förderangeboten/-programmen für den Neubau von barrierefreien Wohnungen zusammenstellen und der Öffentlichkeit bzw. potenziellen Investoren zur Verfügung stellen ▪ ggf. Anlaufstelle für Interessierte einrichten ▪ Bauträger für barrierefreien Wohnungsbau ansprechen/aktivieren 	Landkreis, Kommunen	mittel-/langfristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	hoch	hoch
5.2	<p>Gemeinschaftliche Wohnprojekte (Gemeinschaftswohnen/Mehrgenerationenwohnen) unterstützen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informationen zu bestehenden Förderangeboten/-programmen zusammenstellen und der Öffentlichkeit bzw. potenziellen Investoren zur Verfügung stellen (z. B. NiedersachsenBüro "Neues Wohnen im Alter") ▪ ggf. Anlaufstelle für Interessierte einrichten 	Landkreis, Kommunen	mittel-/langfristig	wird teilweise umgesetzt	mittel	mittel	mittel

7.6 Handlungsfeld 6: Klimaschutz und Klimaanpassung

Ausgangslage

Gebäude spielen beim Schutz des Klimas eine wesentliche Rolle. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat errechnet, dass fast 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs hierzulande auf den Gebäudesektor entfallen. Davon betreffen zwei Drittel private Wohngebäude, also Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. KlimageRechtes Bauen umfasst zwei Bereiche, den Klimaschutz und die Klimaanpassung:

Der *Klimaschutz* zielt auf die Bekämpfung der Ursachen des Klimawandels durch Verringerung der direkten und indirekten Emissionen von Treibhausgasen, zum Beispiel durch das Einsparen von Strom, den möglichst geringen Verbrauch von Energie für Heizung und Warmwasserbereitung oder die Nutzung von Erneuerbaren Energien. Das Thema Klimaschutz betrifft als Querschnittsaufgabe fast alle kommunalen Aufgabenbereiche: Einerseits wird ein großer Teil der klimarelevanten Emissionen in Städten und Gemeinden erzeugt – durch Wohnen, Gewerbe, Industrie, Verkehr und Tourismus etc. Andererseits hat die Kommune mit ihren vielfältigen Funktionen als Vorbild, Planerin, Eigentümerin, Ver- und Entsorgerin und öffentliche Auftraggeberin weitreichende Handlungsmöglichkeiten, um den Klimaschutz vor Ort selber zu gestalten.

Die *Klimaanpassung* zielt auf die Verringerung der Verwundbarkeit (Vulnerabilität) und die Stärkung der Widerstandsfähigkeit (Resilienz) von Städten und Gemeinden gegenüber den bereits eingetretenen oder nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels, wie zum Beispiel Hitze und Extremwetterereignisse (Starkregen, Hagel, etc.).

Explizit mit Hinweis auf die Generationengerechtigkeit hat der Niedersächsische Landtag das Thema Klima 2020 als Staatsziel in die Landesverfassung aufgenommen. Gleichzeitig wurden in einem Niedersächsischen Klimagesetz (NKlimaG) die klimapolitischen Ziele des Landes festgelegt. 2021 wurde zur Konkretisierung und Umsetzung dieser Ziele die Niedersächsische Klimaschutzstrategie verabschiedet.

Ziele

Das Bestreben der Niedersächsischen Landesregierung ist es, die kommunale Ebene mit Blick auf den Klimaschutz weiter zu unterstützen, zu aktivieren, zu motivieren und weiter zu qualifizieren. Viele Klimaschutzmaßnahmen und Investitionen führen mittel- bis langfristig zu Kosteneinsparungen. Klimaschutz auf kommunaler Ebene ist zukunfts-fähige Planung für die kommenden Generationen und lohnt sich – auch finanziell. Für Kommunen gibt es aus Bundes- und EU-Mitteln eine breite Palette an Förderangeboten, die landesseitig sinnvoll ergänzt werden können. 2014 wurde vom Land die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN) als Ansprechpartnerin und Fördermittelberaterin für Kommunen (und Unternehmen sowie als Informationsplattform für Hauseigentümer) gegründet.

Mögliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Relevanz für Gemeindegruppe		
				1	2	3
6.1	Klimafreundlicher Neubau (Neubau und Erstkauf von energieeffizienten Gebäuden mit dem Standard Effizienzhaus 40 (EH 40)). ¹⁴	Eigentümer/ Investoren	kurz-/ mittelfristig	mittel	mittel	mittel
6.2	Energetische Modernisierung des Wohnungsbestands (siehe Handlungsfeld 4). Dabei im Bestand Klimabilanz der Siedlungsgebiete berücksichtigen und möglichst Quartierslösungen finden. Bei der Nachverdichtung im Quartier energetische Anpassungen wie z. B. Wärmepumpe berücksichtigen.	Eigentümer/ Investoren	kurz-/ mittelfristig	mittel	mittel	mittel
6.3	Solardachkataster für den Landkreis Vechta (vorhanden) ¹⁵	Landkreis	kurz-/ mittelfristig	mittel	mittel	mittel
6.4	Energieberatung, insbesondere zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden	Landkreis, Kommunen	kurz-/ mittelfristig	mittel	mittel	mittel
6.5	Kommunale Wärmeplanung für eine abgestimmte Entwicklung der Energieinfrastrukturen auf kommunaler Ebene ^{16, 17}	Kommunen	mittel-/ langfristige	hoch	mittel	mittel

¹⁴ Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen BMWBS hat der KfW für das laufende Jahr Bundesmittel für die Verbilligung der Zinsen und Zuschüsse im Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ bereitgestellt. Diese Mittel sind ausgeschöpft. Die KfW nimmt daher bis auf Weiteres keine Anträge in diesem Programm mehr entgegen.

¹⁵ Siehe: <https://solarkataster-kg.de> und <https://www.gruendach-kataster-kg.de>

¹⁶ Seit dem 1. November 2022 ist die Novellierung der „Kommunalrichtlinie“⁵ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) in Kraft, die die freiwillige kommunale Wärmeplanung als neuen Förderschwerpunkt enthält.

¹⁷ Am 1. Januar 2024 ist das Wärmeplanungsgesetz zusammen mit dem Gesetz für erneuerbares Heizen in Kraft getreten.

7.7 Handlungsfeld 7: Interkommunale Kommunikation und Kooperation

Ausgangslage

Im Landkreis Vechta besteht seit 1994 das „Städtequartett“, eine dauerhafte freiwillige Zusammenarbeit der vier Städte Damme, Diepholz, Lohne (Oldenburg) und Vechta. Anlass der interkommunalen Zusammenarbeit war der Wunsch, durch die gemeinsame Suche und den gemeinsamen Ankauf geeigneter Flächen langfristig eine bessere kommunale Eigenentwicklung und ökologische Ressourcennutzung zu erreichen. Im Jahr 2000 wurde eine gemeinsame Flächenagentur als GmbH gegründet. Eine der Hauptaufgaben der Flächenagentur ist der Ankauf von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zu einem interkommunalen Kompensationsflächenpool ökologisch aufgewertet werden sollen.

Ziele

Der bestehende Informationsaustausch und die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und dem Landkreis sollte fortgeführt und, wo möglich, weiter ausgebaut. Langfristig sollte das übergeordnete Ziel eine verbindliche interkommunale Abstimmung der Siedlungs- und Baulandentwicklung der Kommunen sein.

Mögliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Grad der Umsetzung	Relevanz für Gemeindegruppe		
					1	2	3
6.1	Intensivierung des Informationsaustausches und der Zusammenarbeit der Kommunen untereinander und mit dem Landkreis - Austausch über gelungene Lösungswege fördern	Landkreis, Kommunen	mittel-/ langfristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	hoch	mittel
6.2	Gemeindeübergreifendes Flächenmanagement	Landkreis, Kommunen	mittel-/ langfristig	wird teilweise umgesetzt	hoch	hoch	mittel
6.3	Interkommunale Abstimmung der Siedlungs- und Baulandentwicklung der Kommunen	Landkreis, Kommunen	mittel-/ langfristig	wird noch nicht umgesetzt	hoch	hoch	mittel

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Grad der Umsetzung	Relevanz für Gemeindegruppe		
					1	2	3
6.4	<p>Weitere Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt vernetzen und gewinnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Private Immobilienentwicklerinnen und -entwickler durch Netzwerke und Austauschformate zur Schaffung bedarfsgerechter Wohnangebote einbeziehen. ▪ Gewerbliche Unternehmen oder auch soziale Träger, die Wohnraum für ihre Mitarbeitenden benötigen, für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gewinnen (Modell Mitarbeiterwohnen). ▪ Anderen Akteuren, wie z. B. Stadtwerken oder Architekturnetzwerken, können bei der Vernetzung Schlüsselpositionen zukommen 	Landkreis, Kommunen,	mittel-/ langfristige	wird teilweise umgesetzt	mittel	mittel	mittel

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Der Landkreis Vechta und seine Gemeinden _____	1
Abb. 2	Bevölkerungswicklung im Landkreis Vechta 2015-2022 _____	3
Abb. 3	Bevölkerungswicklung im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2015-2022 in % _____	4
Abb. 4	Faktoren der Bevölkerungswicklung im Landkreis Vechta 2015-2022 _____	4
Abb. 5	Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Landkreis Vechta 2015 und 2022 in % _____	6
Abb. 6	Anteil der unter 18-jährigen und der 60-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in % _____	7
Abb. 7	Anteil der ausländischen Bevölkerung im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2015-2022 in % _____	8
Abb. 8	Anzahl der Asylbewerber im Landkreis Vechta 2015-2022* _____	8
Abb. 9	Haushaltsstruktur im Landkreis Vechta nach Anteil der Haushaltstypen 2022 in % _____	10
Abb. 10	Durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 in Personen pro Haushalt _____	11
Abb. 11	Aus- und Einpendelnde im Landkreis Vechta 2022 _____	13
Abb. 12	Aus- und Einpendelnde im Landkreis Vechta 2015-2022 _____	13
Abb. 13	Pendler/-innensaldo im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 _____	14
Abb. 14	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort im Landkreis Vechta 2015-2022 _____	14
Abb. 15	Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2015-2022 in % _____	15
Abb. 16	Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt) im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2015-2022 in %* _____	16
Abb. 17	Anteil Arbeitslose (Jahresdurchschnitt) an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in % _____	16
Abb. 18	Kaufkraft pro Haushalt Index im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2023 (Deutschland=100) _____	17
Abb. 19	Anzahl der Wohnungen im Landkreis Vechta nach Gebäudetyp 2015-2022 _____	18
Abb. 20	Anzahl der Wohnungen im Landkreis Vechta und Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Gemeinden 2022 in % _____	19
Abb. 21	Gebäude mit Wohnraum nach Anteil der Baualtersklassen im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2022 in %* _____	20
Abb. 22	Anzahl fertiggestellter Wohnungen (nur Neubau) im Landkreis Vechta nach Gebäudetyp 2015-2022 _____	21

Abb. 23	Baufertigstellungsintensität im Landkreis Vechta nach Gemeinden (Dreijahresdurchschnitt) 2020-2022 in neu fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner/-innen _____	22
Abb. 24	Wohnbaulandreserven im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 in ha insgesamt _____	23
Abb. 25	Wohnbaulandreserven im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 in ha je 10.000 Einwohner/-innen _____	23
Abb. 26	Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Neubau im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2015-2023 in Euro/m ² _____	24
Abb. 27	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in Euro _____	25
Abb. 28	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2015-2023 in Euro/m ² _____	25
Abb. 29	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in Euro/m ² _____	26
Abb. 30	Durchschnittliche Marktmieten im Neubau im Landkreis Vechta und in Niedersachsen 2015-2023 in Euro/m ² * _____	26
Abb. 31	Durchschnittliche Marktmieten im Neubau im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2023 in Euro/m ² * _____	27
Abb. 32	Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in Euro/m ² _____	28
Abb. 33	Anzahl der Einfamilien- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950-1979 im Landkreis Vechta 2022 _____	30
Abb. 34	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Vechta 2015-2022 _____	32
Abb. 35	Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 in % _____	32
Abb. 36	Haushalte mit Wohngeld im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 _____	33
Abb. 37	Bestand gebundener Mietwohnungen (belegungs- und/oder mietpreisgebunden) im Landkreis Vechta 2015-2022 _____	35
Abb. 38	Bestand gebundener Mietwohnungen (belegungs- und/oder mietpreisgebunden) im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2022 _____	36
Abb. 39	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Vechta 2021 bis 2040 _____	39
Abb. 40	Bevölkerungswicklung im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 bis 2040 in % _____	40
Abb. 41	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Vechta nach Altersgruppen 2021 bis 2040 _____	40
Abb. 42	Haushaltswicklung im Landkreis Vechta 2021 bis 2040 _____	41
Abb. 43	Haushaltswicklung im Landkreis Vechta nach Gemeinden 2021 bis 2040 in % _____	41
Abb. 44	Haushaltswicklung im Landkreis Vechta nach Haushaltskonstellation 2021 bis 2040 _____	42
Abb. 45	Wohnungsneubaubedarf im Landkreis Vechta nach Gebäudetyp von 2021 bis 2040 in WE* _____	43

Abb. 46 Gegenüberstellung des Wohnungsneubaubedarfs 2022-2031 und der möglichen neuen Wohneinheiten auf der Wohnbaulandreserve 2021 im Landkreis Vechta nach Gemeinden in WE _____ 45

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Wanderungssaldo des Landkreises Vechta nach Altersgruppen 2015-2022 _____	5
Tab. 2	Angemessene Wohnungsgrößen für Bedarfsgemeinschaften mit 1 bis 8 Personen im Landkreis Vechta 2023 _____	37
Tab. 3	Angemessene Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften mit 1 bis 8 Personen im Landkreis Vechta ab dem 01.01.2022 _____	37
Tab. 4	Aktuelle Angebote (Einjahreszeitraum) nach Angemessenheit im Landkreis Vechta (1. bis 4. Quartal 2023) _____	38
Tab. 5	Wohnungsneubaubedarf im Landkreis Vechta in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Gemeinden von 2021 bis 2040 in WE* _____	44
Tab. 6	Wohnungsneubaubedarf im Landkreis Vechta in Mehrfamilienhäusern nach Gemeinden von 2021 bis 2040 in WE* _____	44
Tab. 7	Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern in Niedersachsen 2022 _____	48
Tab. 8	Bedarf an barriere reduzierten Wohnungen im Landkreis Vechta 2022 und 2040 in WE _____	48