



Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg

Bericht | Hamburg | 2017

GEWOS
**Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik

Bildnachweise Deckblatt

<http://heimatverein-lastrup.de/>

<http://essen-oldb.de/>

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	V
1 Hintergrund und Vorgehen.....	1
2 Trends auf den Wohnungsmärkten	4
3 Situationsanalyse	8
3.1 Struktur des Landkreises	8
3.2 Wirtschaftliche Situation.....	9
3.3 Pendlerverflechtung	13
3.4 Bevölkerungsentwicklung.....	16
3.5 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur.....	19
3.6 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	21
3.7 Wanderungen	23
3.8 Haushaltsstruktur	32
3.9 Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit	35
4 Analyse der preissensiblen Nachfrager und der preisgünstigen Angebote.....	43
4.1 Berechnung des Bedarfs.....	45
4.2 Berechnung des Bestandes	47
4.3 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage	49
5 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2030.....	54
5.1 Bevölkerungsprognose	56
5.2 Haushaltsprognose	60
5.3 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf	63
5.4 Prognosen unter dem Aspekt der Flüchtlingszuwanderung.....	66
5.5 Zielgruppenspezifische Prognosen	69
5.5.1 Senioren	69
5.5.2 Familien	72

5.5.3	Singlehaushalte	74
6	Handlungsempfehlungen	77
6.1	Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes.....	77
6.2	Handlungsempfehlungen	79
6.2.1	Bedarfsgerechtes Wohnen.....	79
6.2.2	Nachverdichtung	81
6.2.3	(Energetische) Sanierung/Modernisierung	83
6.2.4	Preisgünstiges Wohnen	85
6.2.5	Barrierefreies/-armes Wohnen	88
7	Steckbriefe	91

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite	5
Abb. 2: Lage Landkreis Cloppenburg	8
Abb. 3: Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort	10
Abb. 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort.....	11
Abb. 5: Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherung	12
Abb. 6: Kaufkraft in den Kommunen	13
Abb. 7: Pendlersaldo in den Kommunen	14
Abb. 8: Arbeitsort der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	14
Abb. 9: Auspendler nach Arbeitsort	16
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung 2000-2015	17
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden 2011-2015	18
Abb. 12: Altersaufbau der Bevölkerung 2015	19
Abb. 13: Altersstrukturen 2011	20
Abb. 14: Altersstrukturen 2015	20
Abb. 15: Natürliche Salden 2000 bis 2015.....	22
Abb. 16: Geburtendefizit/Geburtenplus (Durchschnitt 2010-2015).....	23
Abb. 17: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Einzelaltersjahren (Deutschland)	24
Abb. 18: Wanderungen Landkreis Cloppenburg	24
Abb. 19: Wanderungssalden 2010 bis 2015	25
Abb. 20: Wanderungen im Mittel 2010-2015.....	26
Abb. 21: Wanderungen innerhalb des Kreises (im Mittel 2010-2015)	27
Abb. 22: Wanderungen mit der Stadt Oldenburg (im Mittel 2010-2014).....	27
Abb. 23: Wanderungen mit den Umlandkreisen (im Mittel 2010-2015)	28
Abb. 24: Wanderungen mit dem Ausland (im Mittel 2010 bis 2015).....	29
Abb. 25: Wanderungen nach Altersgruppen	30
Abb. 26: Wanderungen der unter 18-Jährigen (im Mittel 2010 bis 2015)	30
Abb. 27: Wanderungen der 18 bis 25-Jährigen (im Mittel 2010 bis 2015)	31
Abb. 28: Wanderungen der ab 65-Jährigen (im Mittel 2010 bis 2015)	32

Abb. 29: Haushaltsstruktur	34
Abb. 30: Anteil Haushalte mit Kindern	34
Abb. 31: Anteil Seniorenhaushalte	35
Abb. 32: Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	36
Abb. 33: Eigentumsquote	36
Abb. 34: Baualterstruktur des Wohnungsbestands	37
Abb. 35: Baufertigstellungen im Landkreis Cloppenburg	39
Abb. 36: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner	40
Abb. 37: Mietpreise	41
Abb. 38: Kaufpreise für Häuser	42
Abb. 39: Prognoseannahmen	56
Abb. 40: Bevölkerungsprognosen.....	57
Abb. 41: Altersstruktur 2015 und 2030	59
Abb. 42: Haushaltsprognosen	61
Abb. 43: Neubaubedarf nach Segmenten.....	65
Abb. 44: Bevölkerung inkl. Flüchtlingszuwanderung.....	69
Abb. 45: Anteil Seniorenhaushalte	70
Abb. 46: Anteil Familienhaushalte	73
Abb. 47: Anteil Singlehaushalte.....	75

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Geförderte Wohnungen in den Gemeinden	38
Tab. 2: Obergrenzen zur Bilanzierung	44
Tab. 3: Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)	45
Tab. 4: Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Gemeinden.....	46
Tab. 5: Bestand an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)	48
Tab. 6: Bestand an preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Gemeinden	49
Tab. 7: Angebot an und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) und in den einzelnen Kommunen.....	50
Tab. 8: Bevölkerungszahl (wohnungsmarktrelevant) 2015 und 2030.....	58
Tab. 9: Haushaltszahl 2015 und 2030	62
Tab. 10: Neubaubedarf bis 2030 differenziert nach Segmenten und Gemeinden	66
Tab. 11: Aktuelle Flüchtlingszahlen	68
Tab. 12: Zahl der Seniorenhaushalte.....	71
Tab. 13: Zahl der Familienhaushalte	74
Tab. 14: Zahl der Singlehaushalte	76

1 Hintergrund und Vorgehen

Ausgangssituation Der Landkreis Cloppenburg liegt im nordwestlichen Niedersachsen und grenzt an die Nachbarkreise Ammerland, Oldenburg, Vechta, Osnabrück, Emsland und Leer an. In sämtlichen Gemeinden des Landkreises hat sich in den letzten Jahren die Bevölkerung positiv entwickelt. Die Wohnungsmarktsituation ist in den meisten Gemeinden des Landkreises im Jahr 2015 ausgeglichen. Ein geringer Nachholbedarf besteht gegenwärtig neben der Stadt Cloppenburg nur in Emstek, Lastrup, Molbergen und Saterland.

Steigende Wohnungsfrage Nach der vorliegenden Prognose wird die Bevölkerung des Landkreises Cloppenburg (ohne Stadt) bis zum Jahr 2030 um ca. 10.000 Personen (+7,4 %) zunehmen. Die Einwohnerzahl liegt dann bei rund 144.500 Personen. Von dieser positiven Entwicklung der Bevölkerung profitieren auch alle Gemeinden des Landkreises, wobei jedoch regionale Unterschiede bestehen. Den größten Einwohnergewinn verzeichnen Molbergen, Friesoythe und Essen (Oldenburg). Hingegen ist der Bevölkerungsanstieg in Lindern, Barßel, Cappel und Emstek unterdurchschnittlich. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Wohnungsfrage in allen Gemeinden zunimmt und sich der Wohnungsmarkt zunehmend anspannt, wenn nicht ausreichend neue Bauplätze ausgewiesen werden können.

Die wachsenden Gemeinden stehen demnach vor der Herausforderung, für die steigende Nachfrage ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen. Neben dem freifinanzierten Wohnungsmarktsegment rückt vor dem Hintergrund steigender Miet- und Kaufpreise das preisgünstige geförderte Wohnungsmarktsegment stärker in den Fokus.

Ziel: Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation Um die Entscheidungsbasis für die handelnden Akteure zu fundieren, ist es notwendig, durch abgesicherte Analysen und Prognosen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung die Handlungsbedarfe zu identifizieren. Der Landkreis Cloppenburg möchte auf die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig und nachhaltig reagieren können. Dazu wurde durch GEWOS ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg erstellt. Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation. Es soll eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes geschaffen werden.

Ein Kernthema des Konzepts war „preisgünstiges Wohnen“. Diesbezüglich wurden ebenfalls Handlungsoptionen bezogen auf die Bestandsentwicklung und den Wohnungsneubau eruiert.

Landkreis Cloppenburg ohne die Stadt Cloppenburg

Die Stadt Cloppenburg hat kürzlich ein eigenes Wohnraumentwicklungskonzept erstellen lassen. In dem vorliegenden Gutachten wird daher in einigen Analysen auf den Landkreis Cloppenburg ohne die Stadt Cloppenburg Bezug genommen. Da das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Cloppenburg ebenfalls von GEWOS erstellt wurde, ist oftmals eine Einbindung der Ergebnisse sowie ein Abgleich der Ergebnisse möglich. Für die bessere Lesbarkeit wird der Landkreis Cloppenburg (ohne die Stadt Cloppenburg) im Folgenden Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) genannt.

3-stufiger Prozess

Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg wurde in einem dreistufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

- die Wohnungsmarktanalyse
- die Wohnungsmarktprognose und
- die Handlungsempfehlungen

In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Grundlage waren Daten- und Dokumentanalysen.

Datengrundlagen

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf Daten der örtlichen Melderegister,

- Daten des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSN) sowie
- des Zensus 2011

zurückgegriffen. Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen die folgenden Quellen verwendet:

- Angebotspreise – ImmobilienScout24
- Angebotsmieten – Immobilienscout24, Zeitungsannoncen
- Bestandsmieten – Wohnungsunternehmen
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit
- Kreditzinsen – Deutsche Bundesbank
- Flüchtlinge, Sozialwohnungen – Kreis sowie Gemeinden

Zudem sind Informationen aus Expertengesprächen sowie aus Presse- und Internetrecherchen einbezogen worden. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung.

Wohnungsmarkt- prognose bis 2030

Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz ist eine Wohnungsmarktprognose berechnet worden. Sie wurde aufbauend auf einer Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Darauf aufbauend wurde das Neubaupotenzial auf Ebene der einzelnen Gemeinden quantifiziert.

Einen weiteren Schwerpunkt stellte eine zielgruppenbezogene Analyse des Wohnungsmarktes dar. Es wurden unter anderem die Bedarfe von Familien, Senioren und preissensiblen Haushalten analysiert.

Zentrale Fragen zur Wohnungsmarktent- wicklung

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) sollen folgende zentrale Fragen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

- Wie sind die Rahmenbedingungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt und welche aktuellen Problemfelder ergeben sich?
- Wie stellt sich der regionale Wohnungsmarkt dar?
- Wie sind die einzelnen Kommunen charakterisiert?
- Welche relevanten Nachfragegruppen gibt es auf dem lokalen Wohnungsmarkt?
- Welche Entwicklungen zeichnen sich auf dem lokalen Wohnungsmarkt ab?
- Wie können ein nachfragegerechtes (preisgünstiges) Angebot geschaffen und Versorgungsdefizite beseitigt werden?
- Wie hoch ist der Neubaubedarf in den einzelnen Kommunen in den einzelnen Segmenten?
- Welche Bedarfe bestehen für die einzelnen Nachfragegruppen (Familien, Senioren, einkommensschwächere Haushalte etc.)?
- Welche Handlungsoptionen bestehen zur Steuerung des Wohnungsmarktes?

2 Trends auf den Wohnungsmärkten

Neue Herausforderungen

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier:

1. Renaissance der (Innen-)Städte
2. Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
3. Demografische Entwicklung
4. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
5. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
6. Energetischer Modernisierungsbedarf
7. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
8. Flüchtlingsunterbringung

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese Entwicklungen sowie der Bezug zur Situation im Landkreis Cloppenburg näher erläutert werden.

Renaissance der Städte und Umlandwanderung

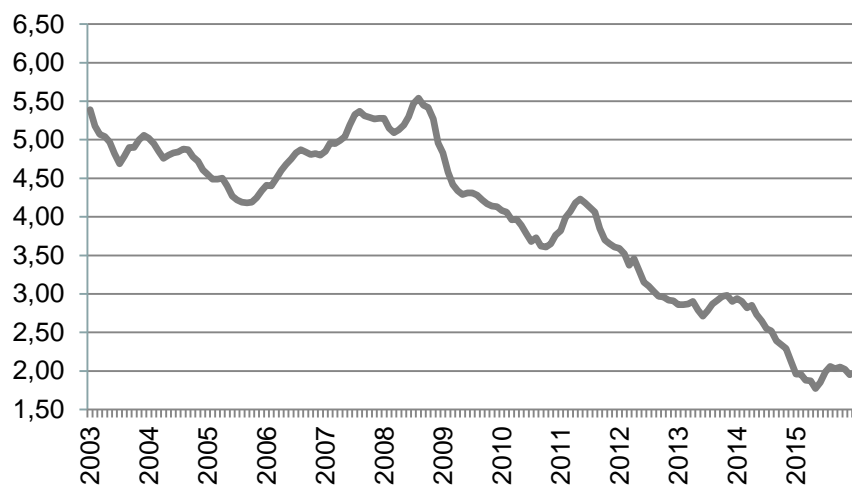
Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Das in der Vergangenheit bestehende Wandermuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, die auf Wohnstandorte in der Peripherie großer Zentren oder in deren Umland ausgewichen sind, verliert jedoch zunehmend an Bedeutung. Viele Familien möchten auf die städtische Infrastruktur – verbunden mit einem guten Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot – auch nach einer Haushaltsvergrößerung nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohnumfeld. In der Konsequenz wird der Druck auf zentrale Lagen größer. In den großen Kernstädten jedoch konnte der stark wachsenden Nachfrage bisher nicht ausreichend Wohnungsneubau zu adäquaten Preisen gegenübergestellt werden. In diesen Fällen ziehen wieder verstärkt Haushalte in das Umland.

Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum

Zusätzlich hat die Finanzkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte.

Auf der einen Seite verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr. Diese beiden Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt.

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite



Quelle: GEWOS, Bundesbank

Alterungsprozesse – Anteil älterer Einwohner steigt

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt sichtbar. Neben ländlichen Regionen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten, sind auch prosperierende Städte von diesem Alterungsprozess betroffen. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren im Landkreis Cloppenburg kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein.

Trend zur Haushaltsverkleinerung

Seit Jahren setzt sich eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2011 auf 40 %. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch

leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische „Zweigenerationen-Kernfamilie“ als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder eine Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre und dementsprechend vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden und weisen somit meist Defizite auf.

Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Seit 2002 ist in Deutschland ein weiterer Rückgang von über 25 % zu beobachten. Auch in Niedersachsen ist ein starker Rückgang von gebundenen Mietwohnungen zu verzeichnen. Von 2002 bis

2012 ist die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen von 115.000 auf 94.700 gesunken¹.

**Flüchtlingsunter-
bringung**

Die Flüchtlingsunterbringung ist derzeit eine große Herausforderung für Bund, Länder und Kommunen. Gerade für Kommunen, die ohnehin schon einen angespannten Wohnungsmarkt haben, wird es zunehmend schwerer Flüchtlingen bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten.

¹ BMVBS auf schriftliche Anfrage von C. Lay (MdB) 7.6.2013

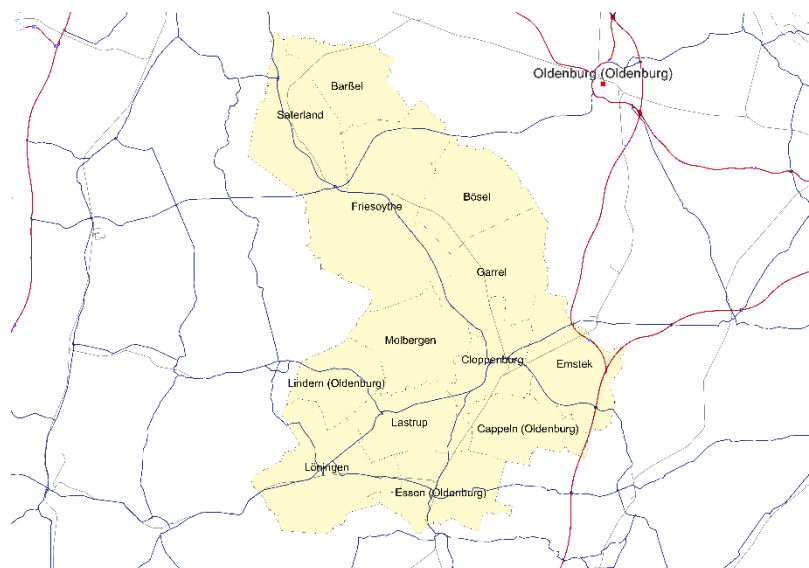
3 Situationsanalyse

3.1 Struktur des Landkreises

Lage Landkreis Cloppenburg

Der Landkreis Cloppenburg, mit seinen gut 164.100 Einwohnern, liegt südwestlich von der Stadt Oldenburg. Er grenzt an die Kreise Ammerland, Oldenburg, Vechta, Osnabrück, Emsland und Leer. Der Verwaltungssitz des Landkreises ist die Stadt Cloppenburg. Der aus 13 Gemeinden bestehende Landkreis ist Teil der Metropolregion Nordwest und der Region Oldenburger Münsterland.

Abb. 2: Lage Landkreis Cloppenburg



Eigene Darstellung mit Regiograph

Anbindung ans überregionale Straßennetz

Die Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr wird im Landkreis Cloppenburg durch die Bundesautobahnen 1 und 29 sowie verschiedene Bundesstraßen gewährleistet. Die BAB 1 und 29 verlaufen östlich des Landkreises und führen zum Teil durch Emstek (BAB 1 und 29) und Cappel (BAB 1). Die BAB 1 führt in östlicher Richtung nach Bremen und in südlicher nach Osnabrück. Die BAB 29 trifft in Emstek auf die BAB1 und läuft in Richtung Norden zur Stadt Oldenburg. Die Bundesstraßen, die mit Ausnahme der Gemeinde Barßel sämtliche Gemeinden des Landkreises durchziehen oder streifen, führen zu den Städten Aurich, Oldenburg, Delmenhorst, Vechta, Osnabrück, Lingen und zu den Bundesautobahnen 1 und 28 sowie in die Niederlande.

Anbindung an den Schienenverkehr

Im Landkreis Cloppenburg gibt es zwei Bahnhöfe. Aus denen die Nordwestbahn in Richtung Osnabrück oder Oldenburg fährt. Vom Bahnhof Cloppenburg beträgt die Fahrzeit mit der Bahn nach Oldenburg etwa 35 Minuten und nach Osnabrück etwa eine Stunde. Vom Bahnhof Essen fährt der Zug nach Oldenburg etwa 10 Minuten länger und nach Osnabrück entsprechend 10 Minuten kürzer. Die Bahntrasse von Cloppenburg Richtung Norden nach Ocholt (Westerstede) wird nicht mehr bedient.

3.2 Wirtschaftliche Situation**Hoher Anteil an Beschäftigten im primären Sektor**

Der Landkreis Cloppenburg verfügt über eine heterogene Wirtschaftsstruktur, wobei wie gewohnt der Dienstleistungssektor die größte Rolle spielt. Der Anteil der Arbeitsplätze im tertiären Sektor liegt bei rund 50 %. Im Gegensatz zu anderen Kreisen oder gegenüber Niedersachsen insgesamt ist der Anteil jedoch unterdurchschnittlich. In Niedersachsen insgesamt sind über zwei Drittel der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor.

Im Landkreis Cloppenburg hingegen spielt der primäre Sektor eine überdurchschnittliche Rolle. Rund 5 % der Beschäftigten sind in der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft tätig (rund 2.500 Arbeitsplätze). In Niedersachsen insgesamt liegt der Anteil bei etwa 1 %. Innerhalb des Landkreises Cloppenburg ist der Anteil der Beschäftigten im primären Sektor in Cappeln (19 %), Bösel (16 %) sowie mit Abstrichen Lindern (9 %) und Emstek (9 %) am höchsten. Den geringsten Anteil an Beschäftigten im primären Sektor weist die Gemeinde Essen (1 %) auf.

Der sekundäre Sektor stellt im Kreis Cloppenburg etwa 45 % der Arbeitsplätze. Das ist ebenfalls ein deutlich höherer Anteil als in Niedersachsen insgesamt (30 %). Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe gibt es in Essen (73 %) und Saterland (60 %). Unterdurchschnittlich ist der Anteil in der Kreisstadt Cloppenburg (25 %).

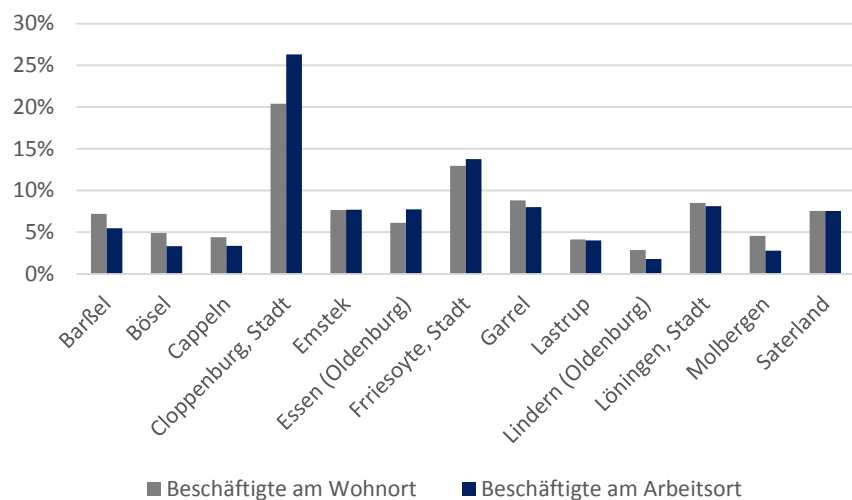
Den höchsten Anteil an Beschäftigten hingegen gibt es im tertiären Sektor in der Stadt Cloppenburg (73 %). In den übrigen Gemeinden liegt der Anteil deutlich unterhalb des niedersächsischen Durchschnitts.

Beschäftigte an Wohn- und Arbeitsort

Insgesamt gab es 2015 rund 62.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und rund 57.700 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Landkreis. Im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) lebten 2015 rund 49.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Zahl der Arbeitsplätze war mit rund 42.500 etwas niedriger. Während 20 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des Landkreises in der Stadt Cloppenburg leben, arbeiten 26 % der Beschäftigten in der Stadt. Dies verdeutlicht, dass die Kreisstadt Cloppenburgs ein wichtiger Arbeitsort in der Region ist. Im Vergleich zu anderen Kreisen in Niedersachsen, in denen sich durchaus zwei Drittel der Arbeitsplätze in der Kreisstadt befinden, kann allerdings die Verteilung der Beschäftigten und Arbeitsplätze über das gesamte Kreisgebiet positiv hervorgehoben werden.

Wie der folgenden Abbildung (Abb. 3) zu entnehmen ist, ist der Anteil der Beschäftigten am Wohnort in den sieben Gemeinden Barßel, Bösel, Cappeln, Garrel, Lindern, Lönningen und Molbergen höher als der Anteil der Beschäftigten am Arbeitsort. In Cloppenburg und Essen hingegen ist der Anteil der Beschäftigten am Arbeitsort höher als der der Beschäftigten am Wohnort. In den übrigen Gemeinden ist das Verhältnis in etwa ausgeglichen.

Abb. 3: Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort



Quelle: Agentur für Arbeit

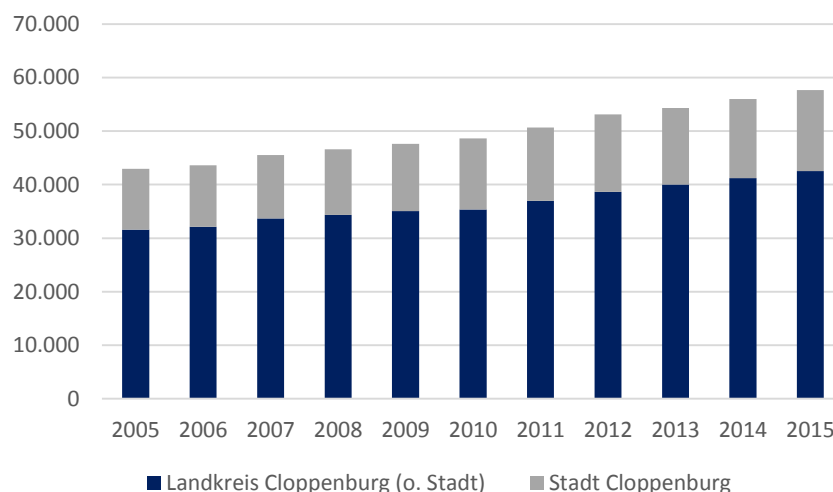
Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Landkreis ist in den letzten Jahren angestiegen. Von rund 43.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2008 stieg die Zahl auf rund 57.700 im Jahre 2015. Dies entspricht einem kräftigen Anstieg

von 34 %. Mit rund 35 % ist der Anstieg im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) geringfügig höher als in der Stadt Cloppenburg (33 %).

Das kräftigste Wachstum verzeichneten die Gemeinden Bösel (52 %), Friesoythe (49 %) und Emstek (49 %). Das geringste zeigte sich in Lindern. Mit 14 % ist dieses jedoch ebenfalls deutlich.

Der Vergleich mit der Entwicklung in Gesamtniedersachsen zeigt, dass sich der Landkreis insgesamt überdurchschnittlich entwickelt hat. Während in Niedersachsen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten 10 Jahren um 20 % angestiegen ist, verzeichnet der Landkreis mit 35 % ein stärkeres Wachstum.

Abb. 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz



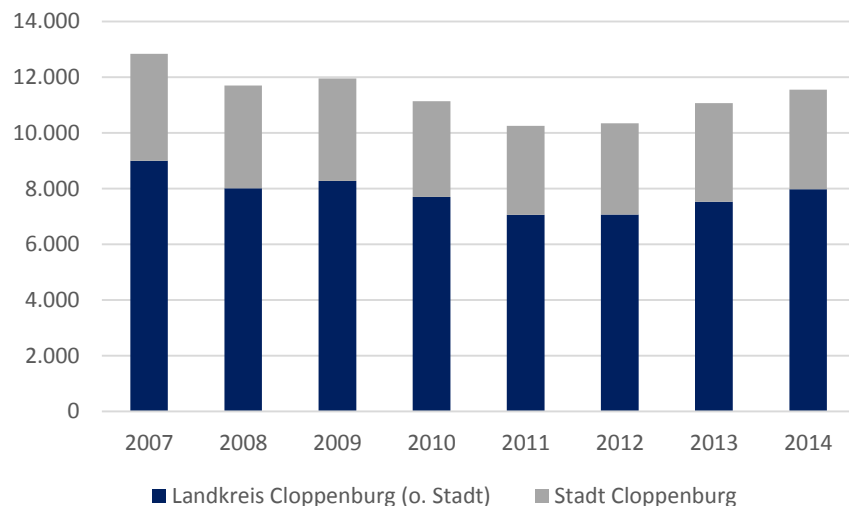
Quelle: Agentur für Arbeit

Schwankende Arbeitslosenzahlen

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen der letzten Jahre im Landkreis Cloppenburg folgt den bundesweit bestehenden Trends. So nimmt die Zahl der Arbeitslosen nach Implementierung der Hartz-Reformen (ab 2005) zunächst stark ab. Von rund 6.400 Arbeitslosen und einer Arbeitslosenquote von 8,2 % in 2005 fällt sie auf rund 4.500 bzw. 5,6 % in 2010. In den folgenden Jahren schwankten die Zahl und der Anteil stärker, ging in der Tendenz jedoch zurück. Im Juni 2016 lag die Arbeitslosenquote bei 5,0 %. Während in der Stadt Cloppenburg die Zahl der Arbeitslosen gegenüber 2010 angestiegen ist, ging sie im übrigen Landkreis zurück. Wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist, schwankte die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungen (SGB II, SGB XII und AsylbLG) ebenfalls seit 2007. Bis 2011 ging die Zahl in der Tendenz jedoch

zurück. Seitdem steigt die Zahl wieder leicht an. Dieser Effekt wird sowohl in der Stadt Cloppenburg als auch im übrigen Landkreis deutlich.

Abb. 5: Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherung



Quellen: LSN, Agentur für Arbeit

Kaufkraft der Einwohner unterdurchschnittlich...

Die Kaufkraft pro Einwohner im Landkreis liegt in 2015 mit einem Index von 87 unterhalb der bundesdeutschen Kaufkraft der Einwohner (Index 100) und des niedersächsischen Mittels (Index 98). Den niedrigsten Wert weist Molbergen mit einer Kaufkraft von rund 17.000 € (Index 78) auf. Am höchsten ist die Kaufkraft pro Einwohner in Lastrup mit rund 20.300 € (Index 93). Damit liegt die Kaufkraft pro Einwohner selbst in der kaufkräftigsten Kommune Lastrup unterhalb des niedersächsischen Durchschnitts.

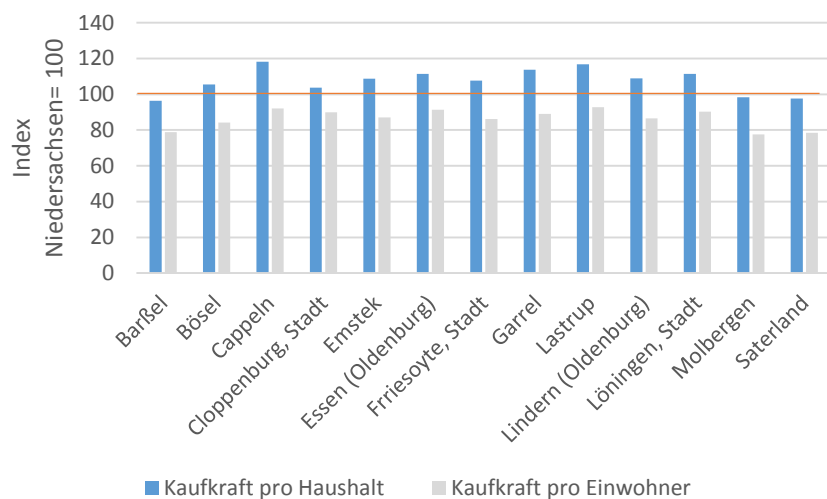
...und der Haushalte über dem Durchschnitt

Da die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt jedoch von einem Haushalt generiert wird, ist die Kaufkraft der Haushalte von größerer Relevanz. Die Kaufkraft im Landkreis Cloppenburg liegt im Jahr 2015 mit rund 47.300 Euro pro Haushalt (Index 107) deutlich über dem niedersächsischen (44.100 €, Index 99) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (44.500 €, Index 100). Innerhalb des Kreises ist die Kaufkraft der Haushalte in Cappeln (52.500 €, Index 118) sowie in Lastrup (51.900 €, Index 117) und Garrel (50.500 €, Index 114) am höchsten. Die Kaufkraft in den drei Gemeinden Barßel (42.800 €, Index 96), Saterland (43.400 €, Index 98) und Molbergen (43.800 €,

Index 98) liegt unter dem bundesdeutschen und niedersächsischen Durchschnitt.

Hintergrund für den deutlichen Unterschied des Einkommens der Einwohner und der Haushalte im Vergleich zum bundesdeutschen und niedersächsischen Mittel sind die unterschiedlichen Haushaltsstrukturen. Ein höherer Anteil an größeren Haushalten – wie im Landkreis Cloppenburg – führt häufig zu einem geringeren Pro-Kopf-Einkommen. Hintergrund ist, dass das Einkommen von vier Einpersonenhaushalten (auch in Strukturschwächeren Regionen) häufig größer ist als das Einkommen einer vierköpfigen Familie (auch in wirtschaftsstarke Regionen).

Abb. 6: Kaufkraft in den Kommunen



Quelle: GfK²

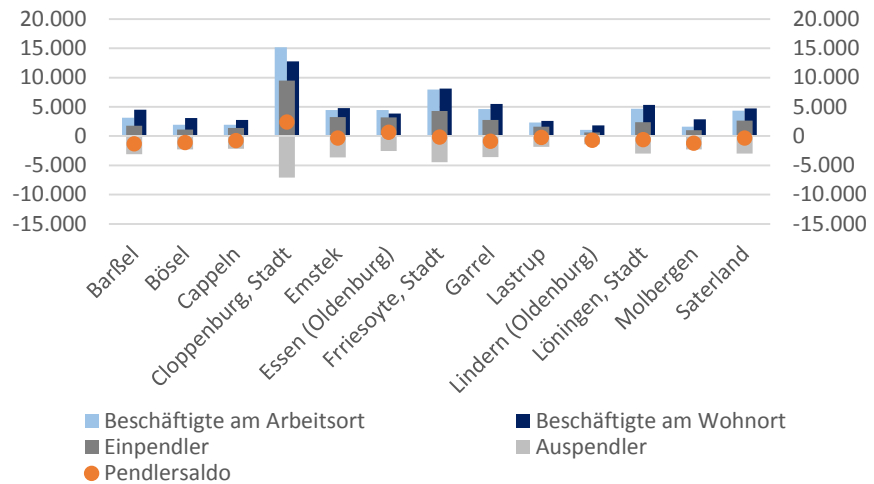
3.3 Pendlerverflechtung

Negativer Pendler-saldo im Landkreis

Der Pendlersaldo des Landkreises Cloppenburg ist insgesamt negativ. Das heißt, es gibt mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort im Landkreis als Arbeitsplätze. In 2015 pendelten rund 5.000 Personen täglich mehr aus als ein. Einen positiven Pendlersaldo weist neben der Stadt Cloppenburg lediglich die Gemeinde Essen auf. In 2015 pendelten nach Cloppenburg rund 2.400 und nach Essen rund 600 Personen mehr ein als aus.

² Die Gesellschaft für Konsumforschung ist das größte deutsche Marktforschungsinstitut

Abb. 7: Pendlersaldo in den Kommunen

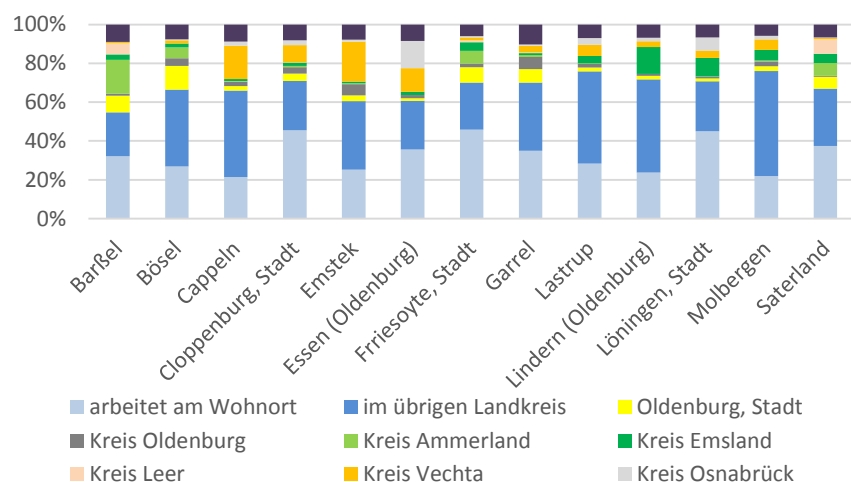


Quelle: Agentur für Arbeit

Intensive Pendlerverflechtungen innerhalb des Landkreises

Die Pendlerverflechtungen des Landkreises Cloppenburg werden in Abhängigkeit der Lage von verschiedenen Kommunen dominiert. Besonders ist jedoch, dass der Großteil der Auspendler innerhalb des Landkreises bleibt. Die beiden Städte Cloppenburg und Friesoythe sowie die Gemeinde Essen weisen eine positive Bilanz an Auspendlern mit dem Kreis auf. Der Anteil der Auspendler in die Stadt Cloppenburg ist aus Emstek, Cappeln und Essen am höchsten. Bei Friesoythe stehen Saterland und Barßel an erster Stelle.

Abb. 8: Arbeitsort der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Quelle: Agentur für Arbeit

Drei Viertel der Beschäftigten arbeiten im Landkreis

Der Anteil der Beschäftigten, der innerhalb des Landkreises bleibt, ist in Molbergen und Lastrup am höchsten. Drei Viertel der Beschäftigten arbeiten im Landkreis. Den niedrigsten Anteil an Auspendlern innerhalb der Kreisgrenzen weist Barßel auf (55 %).

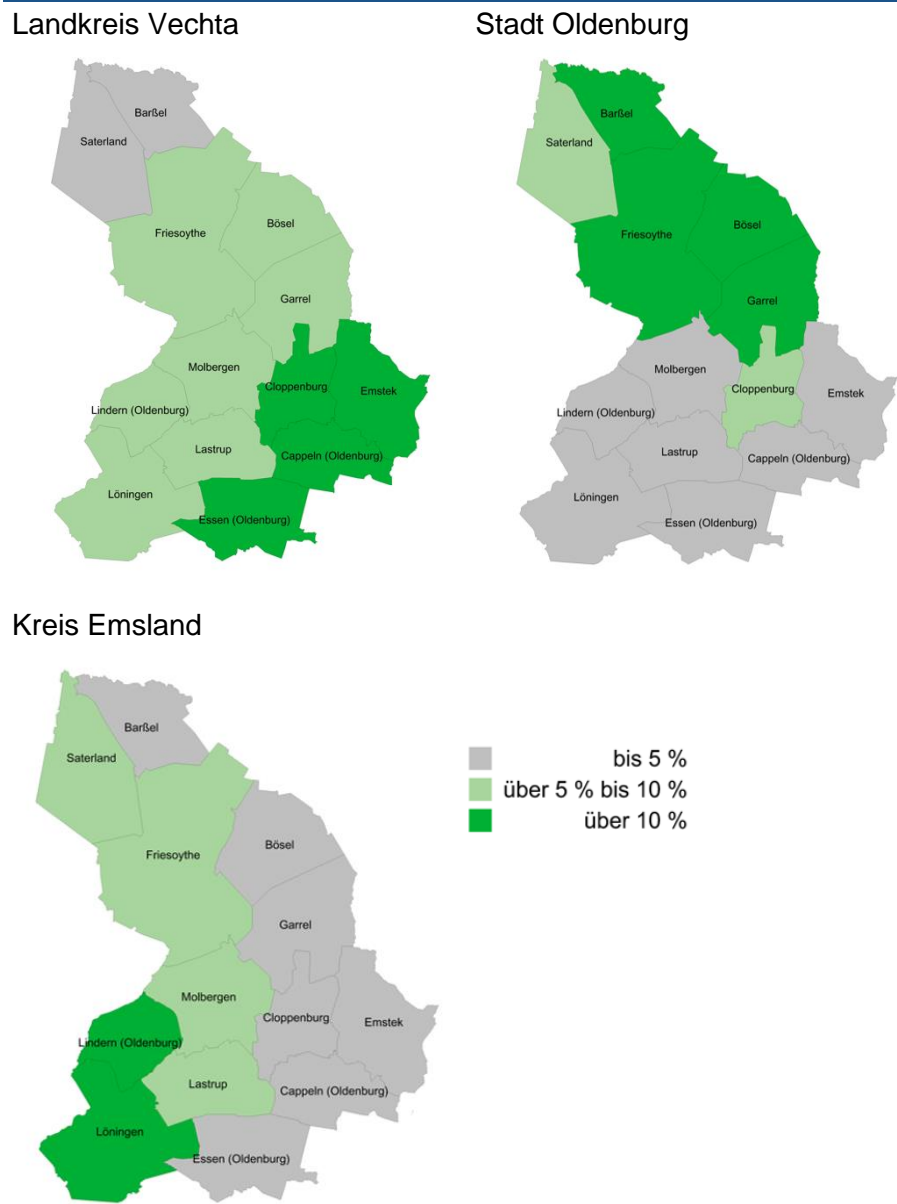
Bleiben die Beschäftigten, die am Wohnort arbeiten unberücksichtigt, so weisen weiterhin Molbergen und Lastrup den höchsten Anteil an Auspendlern die im Landkreis bleiben auf. Über zwei Drittel der Auspendler aus Molbergen und Lastrup bleiben im Landkreis Cloppenburg. In Barßel hingegen ist es nur etwa ein Drittel der Auspendler, der innerhalb des Landkreises bleibt.

Viele Auspendler in den Kreis Vechta, die Stadt Oldenburg und den Kreis Emsland

Aus dem Landkreis Cloppenburg pendelten in 2015 zudem viele Beschäftigte insbesondere aus den südöstlichen Gemeinden in den Landkreis Vechta (rund 3.900), aus den nordöstlichen Gemeinden in die Stadt Oldenburg (rund 2.900) und aus den westlichen Gemeinden in den Kreis Emsland (rund 2.100).

Aus Cappel und Emstek pendelte 2015 etwa je ein Viertel der Auspendler in den Kreis Vechta (22 % bzw. 28 %). In die Stadt Oldenburg pendelte ein hoher Anteil aus Bösel (16 %) und Friesoythe (15 %). Der Anteil der Auspendler ins Emsland ist in Lindern 18 % und Lönningen (17 %) besonders hoch.

Abb. 9: Auspendler nach Arbeitsort



Quelle: Agentur für Arbeit

3.4 Bevölkerungsentwicklung

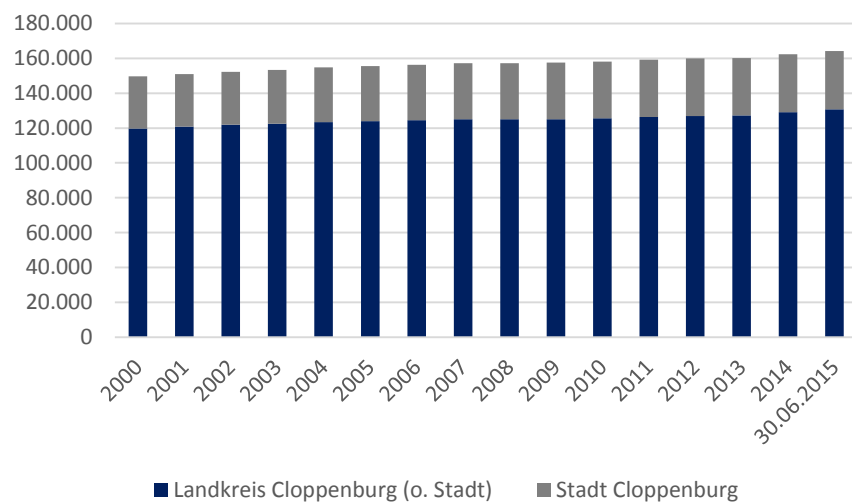
Bevölkerungsanstieg im Kreis

Nach Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) verzeichnete der Kreis Cloppenburg im Zeitraum von 2000 bis 2015 einen Bevölkerungsanstieg von 10,1 % auf rund 164.700 Einwohner. Die Bevölkerungszahl stieg über die Jahre kontinuierlich an. Seit dem Zensus in 2011 hat sich die Einwohnerzahl um 3,4 % erhöht.

Mit einem Anstieg um 13,0 % gegenüber dem Jahr 2000 ist der Anstieg in Cloppenburg Stadt höher als der des Landkreises ohne die Kreisstadt (9,3 %). Gegenüber dem Jahr 2011 erhöhte sich die Einwohnerzahl in der Stadt Cloppenburg um 2,4 %, im restlichen Landkreis hingegen stieg die Bevölkerungszahl um 3,7 %. Damit ist der Anstieg gegenüber dem Zensusjahr im Landkreis ohne die Kreisstadt höher.

Im Rahmen des Zensus wurden zum Teil deutliche Korrekturen der Bevölkerungszahl vorgenommen. So erhöhte sich die Bevölkerungszahl in Garrel von 2010 auf 2011 um 5,4 %. Im Landkreis insgesamt war die Veränderung mit 0,7 % vergleichsweise gering.

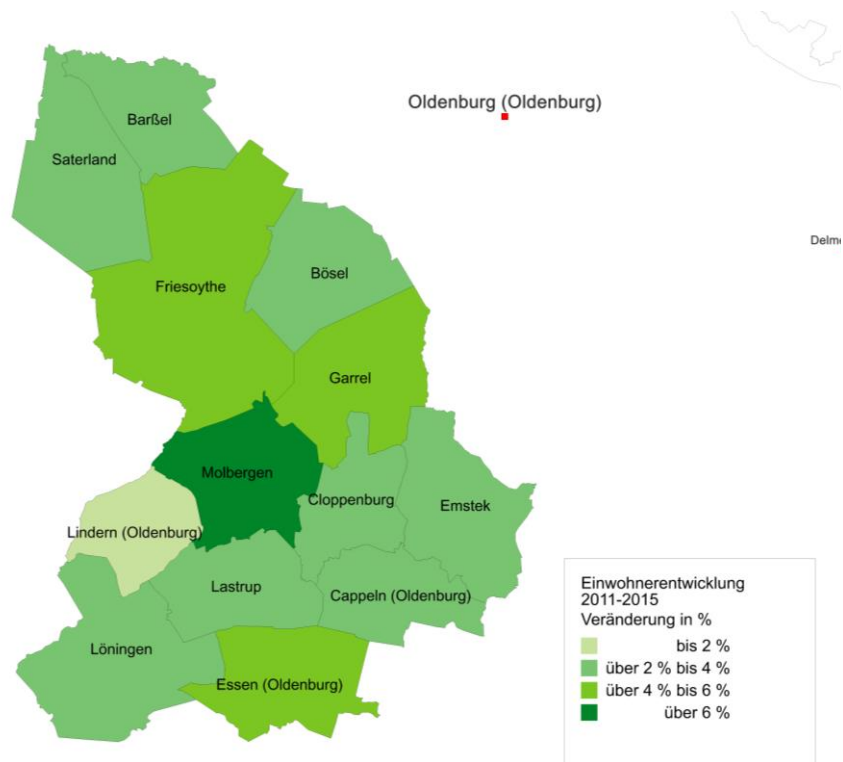
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung 2000-2015



Quelle: LSN

Unterschiedliche Entwicklungen in den Gemeinden

Obwohl sämtliche Gemeinden innerhalb des Landkreises eine positive Entwicklung vollzogen, ist die Entwicklung in den Gemeinden des Kreises heterogen. Während einige Gemeinden gegenüber dem Jahr 2000 einen kräftigen Bevölkerungszuwachs verzeichneten (bspw. Garrel mit 25,1 % oder Molbergen mit 20,6 %), zeigten andere Gemeinden einen verhaltenen Anstieg (bspw. Lönningen mit 1,6 % oder Lindern mit 2,1 %). Gegenüber dem Jahr 2011 waren die Anstiege in Molbergen mit 8,1 % mit Abstand am höchsten und in Lindern mit 1,1 % am geringsten.

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden 2011-2015


Quelle: LSN

Neubautätigkeit wichtiger Wachstumsfaktor

Wie bereits erwähnt, verläuft das Bevölkerungswachstum innerhalb des Landkreises uneinheitlich. Die wichtigsten Einflussfaktoren dafür sind die unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstruktur, die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandorte, die Nähe zu Arbeitsplätzen und das Wohnungsangebot. Neben der Neubautätigkeit beeinflusst der schrittweise stattfindende Generationswechsel in vorwiegend durch ältere Einfamilienhausgebiete geprägten Ortsteilen der Gemeinden die Bevölkerungsentwicklung positiv. Vor allem Standorte mit einer hohen Neubautätigkeit konnten in den letzten Jahren Einwohnergewinne verzeichnen. So wuchs die Bevölkerung in Garrel bei einer überdurchschnittlich hohen Bautätigkeit zwischen 2013 und 2015 um jährlich etwa 2 % an. In Cappel wurden 2015 überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt und die Bevölkerungszahl stieg – nach Rückgängen bis 2013 – innerhalb des einen Jahres um 4 % an.

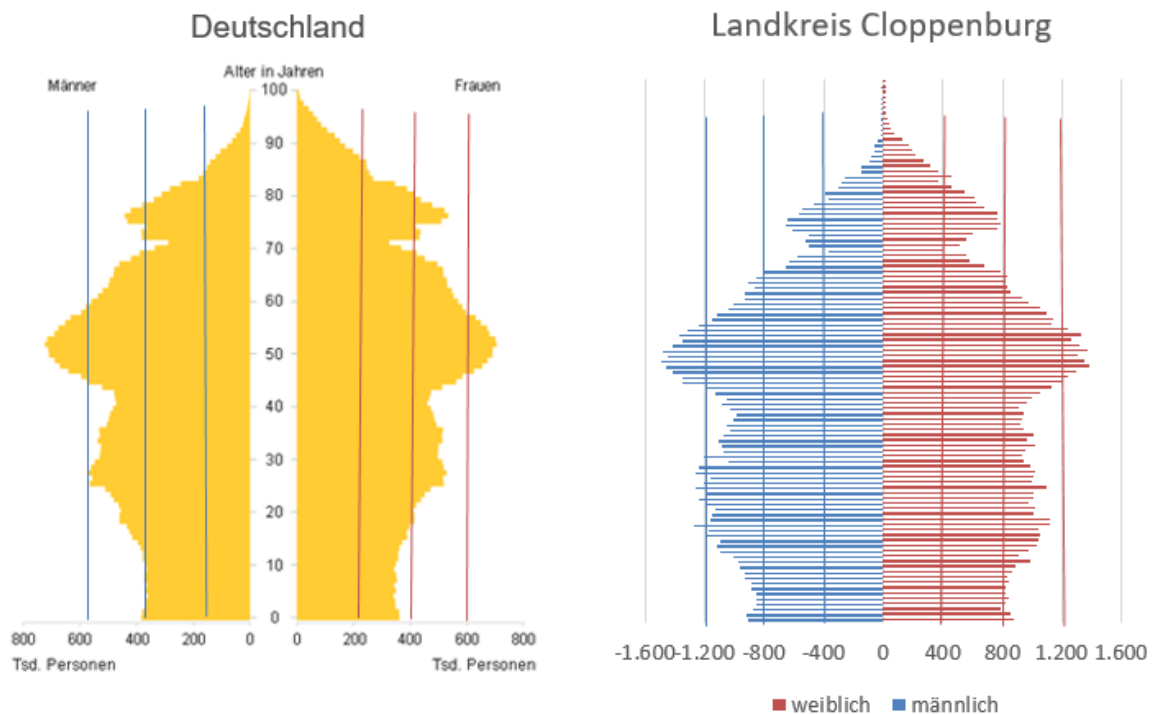
Die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungsmuster schlagen sich auch in der Altersstruktur der Kommunen im Landkreis Cloppenburg nieder. Die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur wird im folgenden Kapitel beschrieben.

3.5 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Bevölkerungspyramiden im Vergleich

Der Vergleich der Bevölkerungspyramiden Deutschlands und des Landkreises Cloppenburg zeigt zunächst große Parallelen (vgl. Abb. 12). Bei genauerer Betrachtung wird jedoch deutlich, dass der Anteil der Kinder im Landkreis Cloppenburg deutlich höher und der Anteil an Senioren deutlich geringer ist. Insgesamt betrachtet hat der Landkreis Cloppenburg damit eine relativ junge Bevölkerungsstruktur. Welche Unterschiede es in den einzelnen Kommunen des Landkreises gibt und wie sich die Strukturen verändert haben, wird im Folgenden betrachtet.

Abb. 12: Altersaufbau der Bevölkerung 2015



Quelle: statistisches Bundesamt, Einwohnermeldeämter

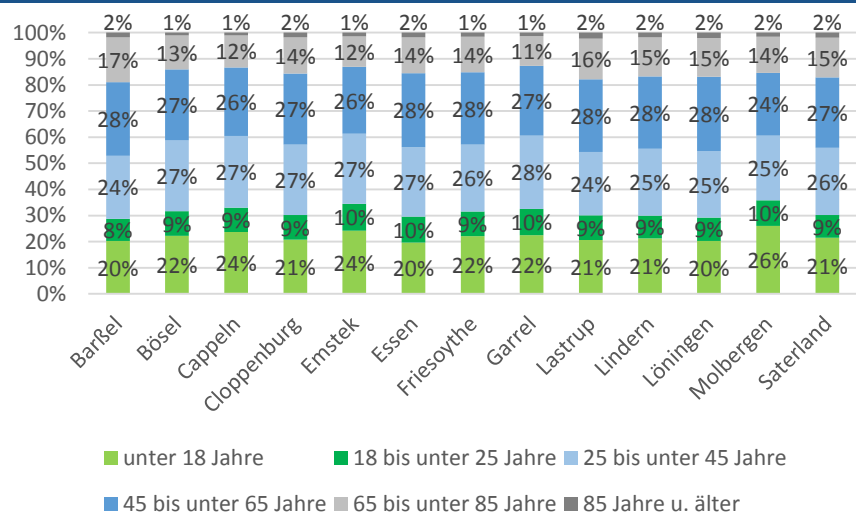
Alternde Bevölkerung

Der Vergleich der Abb. 13 und Abb. 14 (Altersstruktur in den Jahren 2011 und 2015) zeigt, dass sich in allen Gemeinden der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der 25- bis unter 45-Jährigen reduziert hat. Der Anteil der unter 18-Jährigen im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) sank von 22 % um zwei Prozentpunkte auf 20 %. Während sich der Anteil der 25- bis unter 45-Jährigen um 1 Prozentpunkt (von 26 % in 2011 auf 25 % in 2015) verringerte.

Der Anteil der ab 45-Jährigen hingegen erhöhte sich in allen Gemeinden. Den höchsten Anteil und kräftigsten Zuwachs zeigten die 45- bis unter 65-Jährigen. Ihr Anteil stieg um 2 Prozentpunkte auf 29 % in 2016. 16 % der Einwohner im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) sind 65-Jahre und älter. Ihr Anteil hat sich gegenüber 2011 nicht verändert.

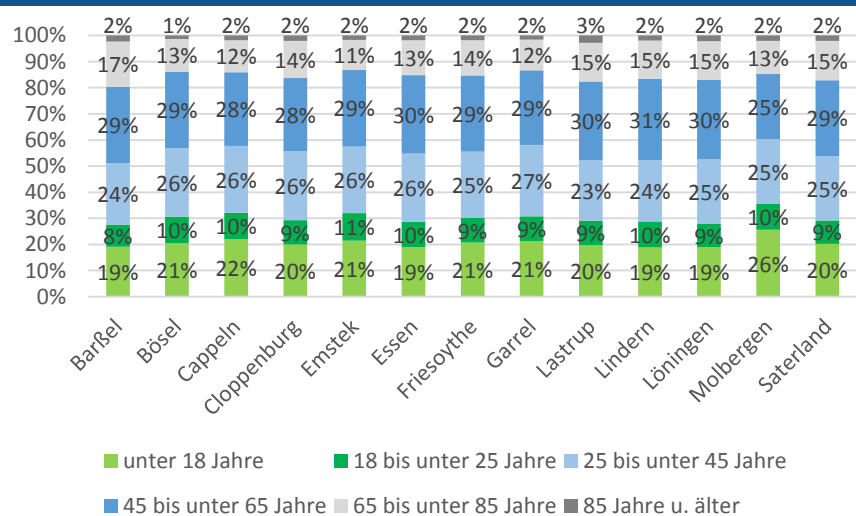
Der Anteil der Starterhaushalte (18- unter 25-Jahre) beträgt in 2015 – wie auch im Jahr 2011 – 9 %.

Abb. 13: Altersstrukturen 2011



Quelle: Einwohnermeldeämter

Abb. 14: Altersstrukturen 2015



Quelle: Einwohnermeldeämter

Geringe kleinräumige Unterschiede

Insgesamt sind kleinräumig zwar Unterschiede in der Altersstruktur zwischen den Gemeinden im Landkreis Cloppenburg feststellbar, diese Abweichungen sind allerdings meist relativ gering. Die Gemeinde Molbergen sticht bei den Personen unter 18 Jahren hervor. Der Anteil an dieser Bevölkerungsgruppe ist im Jahr 2015 mit 26 % im Vergleich zu den übrigen Gemeinden höher. Demgegenüber ist der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen mit 25 % am geringsten. Der Anteil der über 65-Jährigen ist in Barßel (19 %) und in Lastrup (18 %) leicht erhöht. Geringe Anteile in dieser Altersgruppe sind in Bösel (14 %), Cappeln (14 %), Emstek (13 %), Garrel (14 %) vorzufinden.

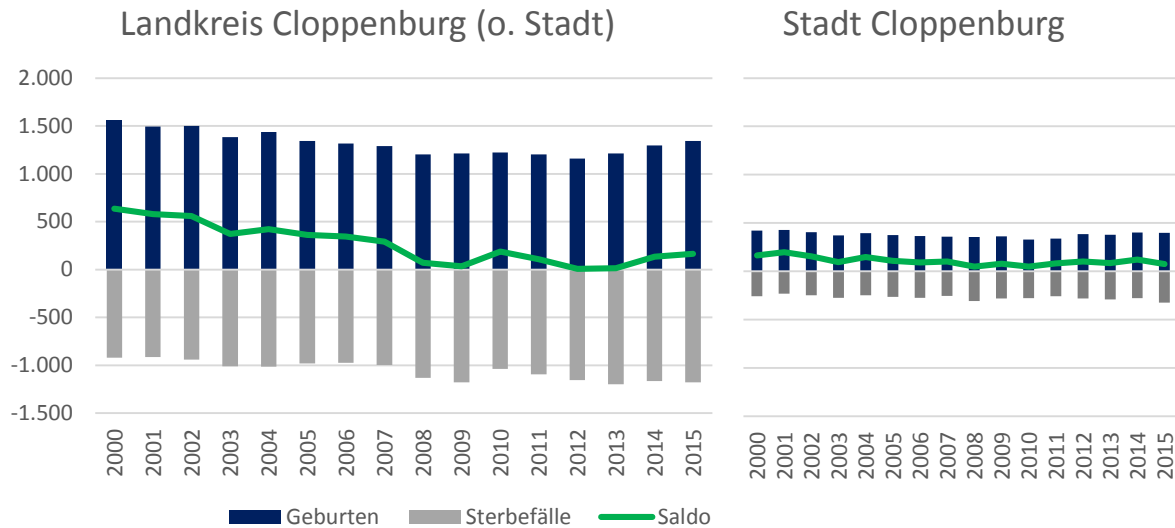
3.6 Natürliche Bevölkerungsentwicklung**Bundesweiter Trend**

Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und dem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Geburtenrate in Deutschland in den 1960er und 1970er Jahren stark gesunken. Seitdem ist sie niedrig geblieben (wenn auch in den letzten drei Jahren ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten ist). Gleichzeitig steigt, aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die Zahl der Sterbefälle. In der Konsequenz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er Jahre rückläufig.

Positiver natürlicher Saldo

Entgegen dem bundesweiten Trend ist der natürliche Bevölkerungssaldo im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) sowie in der Stadt Cloppenburg in dem Zeitraum von 2000 bis 2015 durchweg positiv. Im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) ist der Saldo von 2000 bis 2009 (mit Ausnahme von 2004) rückläufig gewesen und hat sich seitdem auf geringem positiven Niveau eingependelt. In der Stadt Cloppenburg lässt sich keine markante Entwicklung erkennen. Über dem gesamten Zeitraum war die Geburtenanzahl stets höher als die Anzahl an Sterbefälle, wobei jährliche Schwankungen aufgetreten sind.

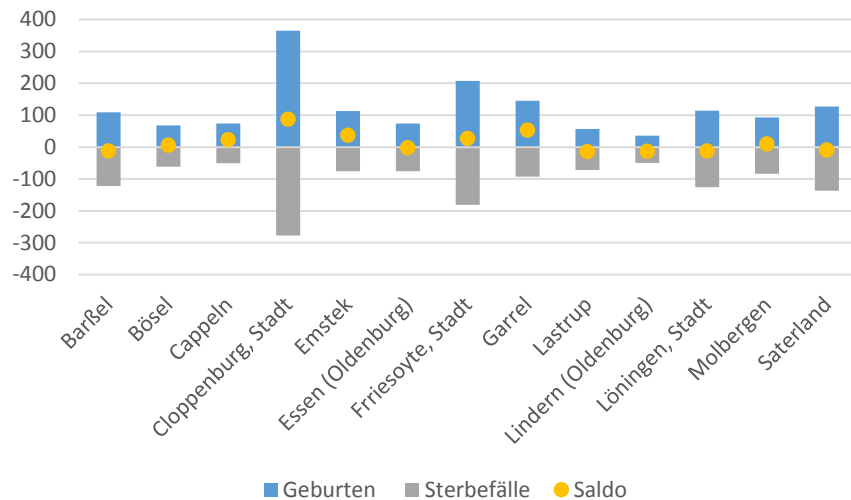
Abb. 15: Natürliche Salden 2000 bis 2015



Quelle: LSN

Unterschiedliche Trends in den Gemeinden

Auf Ebene der Gemeinden des Landkreises Cloppenburg zeigt sich, dass nicht alle Gemeinden eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015 verzeichnen können. Eine positive Differenz zwischen der Anzahl an Geburten und Sterbefälle in dem betrachteten Zeitraum besteht in Bösel, Cappeln, Cloppenburg (Stadt), Emstek, Friesoythe (Stadt), Garrel und Molbergen. Hierbei verzeichnen Cloppenburg (Stadt) und Garrel die größten Gewinne. In Bösel und Molbergen ist der Saldo hingegen nur leicht positiv. Eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung weisen Barßel, Essen (Oldenburg), Lastrup, Lindern (Oldenburg), Lönningen (Stadt) und Saterland auf, wobei die Verluste relativ gering ausfallen.

Abb. 16: Geburtendefizit/Geburtenplus (Durchschnitt 2010-2015)


Quelle: LSN

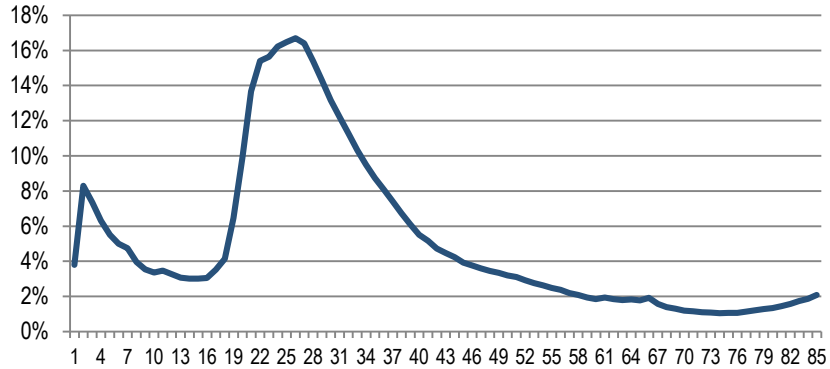
3.7 Wanderungen

Wanderungsverhalten von den Lebensphasen abhängig

Die folgende Abbildung verdeutlicht die von den Lebensphasen abhängige Häufung/Intensität von Wanderungsbewegungen über Gemeindegrenzen (Umzüge innerhalb einer Gemeinde wurden nicht berücksichtigt). Die Grafik bezieht sich auf Gesamtdeutschland. Die nachfolgend beschriebenen Auffälligkeiten sind jedoch auch auf die Gemeinden des Kreises Cloppenburg übertragbar.

Auffällig ist eine hohe Zahl an Wanderungen von Haushalten mit Kleinkindern. Hintergrund sind die veränderten Wohnansprüche, die mit der Geburt des Kindes einhergehen. Ferner wird ein ausgeprägtes Wanderungsverhalten von jungen Erwachsenen, die das Elternhaus in der Ausbildungsphase verlassen, sowie ein leichter Anstieg der Wanderungen mit dem Eintritt ins Rentenalter deutlich. Der Anstieg der Wanderungen bei Personen über 75 Jahren entspricht dem Anstieg der Pflegebedürftigen im hohen Alter. Mit der Pflegebedürftigkeit geht häufig ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung oder zu den pflegenden Angehörigen einher.

Abb. 17: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Einzelaltersjahren (Deutschland)

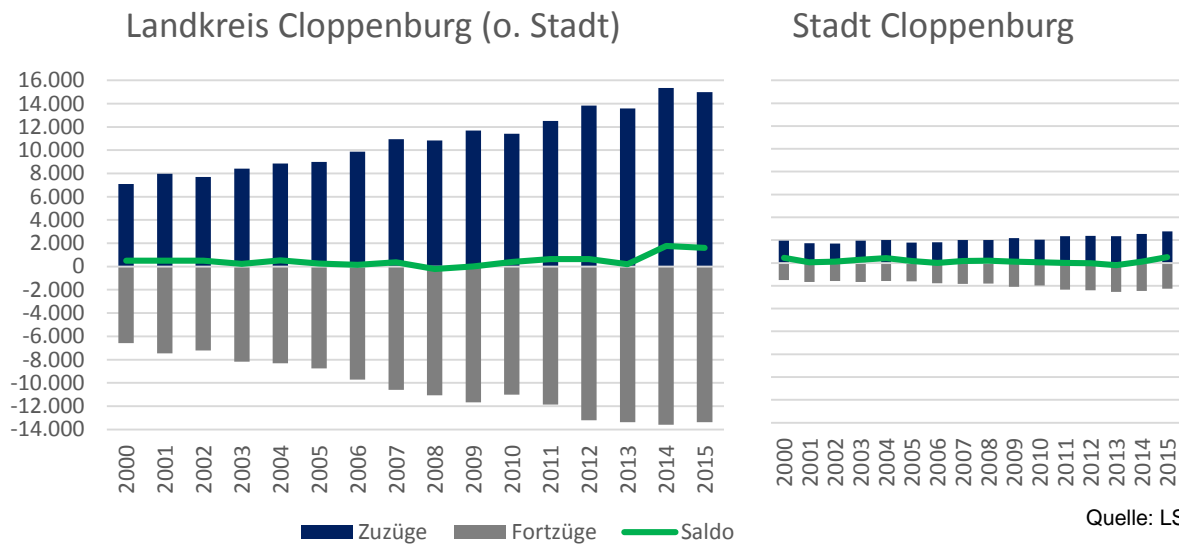


Quelle: destatis

Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen

Um die kleinräumigen Unterschiede herauszuarbeiten, werden die Wanderungsbewegungen im Landkreis Cloppenburg vertiefend betrachtet. Neben einer gemeindebezogenen Betrachtung erfolgt eine Analyse der Wanderungsbewegungen differenziert nach den Herkunfts- bzw. Zielgebieten sowie nach dem Alter. Einleitend wird die Entwicklung der Wanderungsbewegungen insgesamt dargestellt.

Abb. 18: Wanderungen Landkreis Cloppenburg



Quelle: LSN

Positiver Wanderungssaldo

Der Wanderungssaldo im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) ist mit Ausnahme des Jahres 2008 positiv. Von 2008 bis 2012 hat sich die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen stetig erhöht. Erst im Jahr 2013 kann ein Rückgang verzeichnet werden, auf den in 2014 wieder ein deutlicher Anstieg folgte. Während im Jahr 2013 der Saldo bei 205 Personen lag, sind im Jahr 2014 insgesamt 1.771 Personen

mehr zu- als fortgezogen. Mit einer Differenz von 1.611 Personen im Jahr 2015 ist der Wanderungssaldo zwar leicht rückläufig, aber dennoch weiterhin auf einem hohen Niveau.

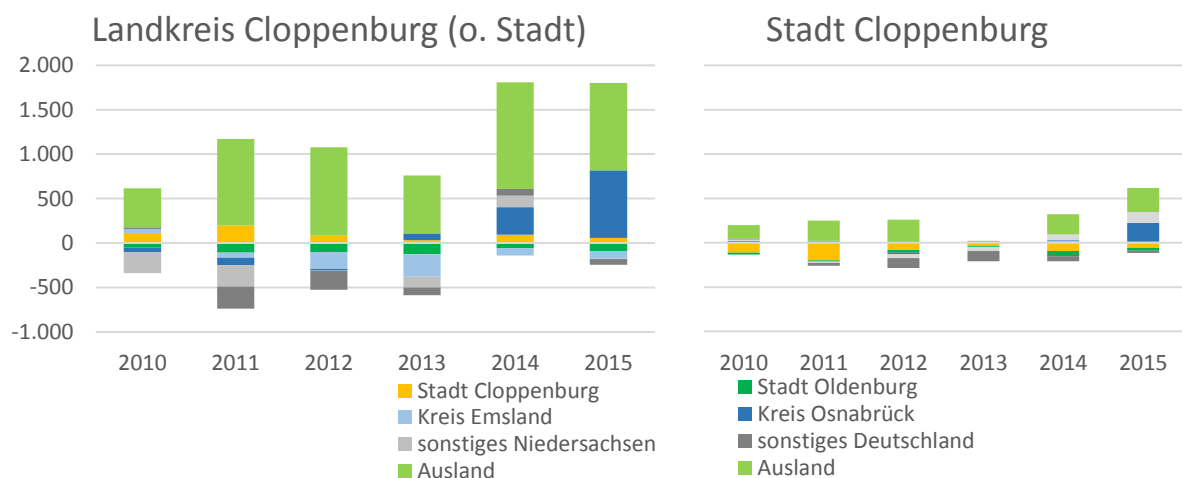
In dem betrachteten Zeitraum ist der Wanderungssaldo in der Stadt Cloppenburg mit Ausnahme der Jahre 2012 und 2013 immer positiv. Seit 2013 kann die Stadt Cloppenburg einen kontinuierlichen Anstieg des Wanderungssaldos verzeichnen. Im Jahr 2015 ist der Saldo am höchsten. In diesem Jahr sind insgesamt 503 Personen mehr zu- als fortgezogen.

Positive Wanderungssalden mit dem Ausland

Maßgeblichen Einfluss auf diese Entwicklungen haben die Wanderungsbewegungen aus dem Ausland. Die folgende Grafik zeigt deutlich die positive Entwicklung zwischen 2010 und 2015 – sowohl im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) als auch in der Stadt Cloppenburg (mit Ausnahme des Jahres 2013).

Neben dem positiven Wanderungssaldo aus dem Ausland konnte der Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) in den Jahren 2014 und 2015 Wanderungsgewinne auch aus dem Kreis Osnabrück verzeichnen. Diese begründen sich vor allem in der zentralen Erstaufnahme für Flüchtlinge im Landkreis Osnabrück und der Verteilung einiger Flüchtlinge auf die Kommunen im Landkreis Cloppenburg. Die Wanderungsverluste waren in diesen beiden Jahren insgesamt sehr gering. In der Stadt Cloppenburg spielt die Zuwanderung aus dem Kreis Osnabrück nur in dem Jahr 2015 eine nennenswerte Rolle.

Abb. 19: Wanderungssalden 2010 bis 2015



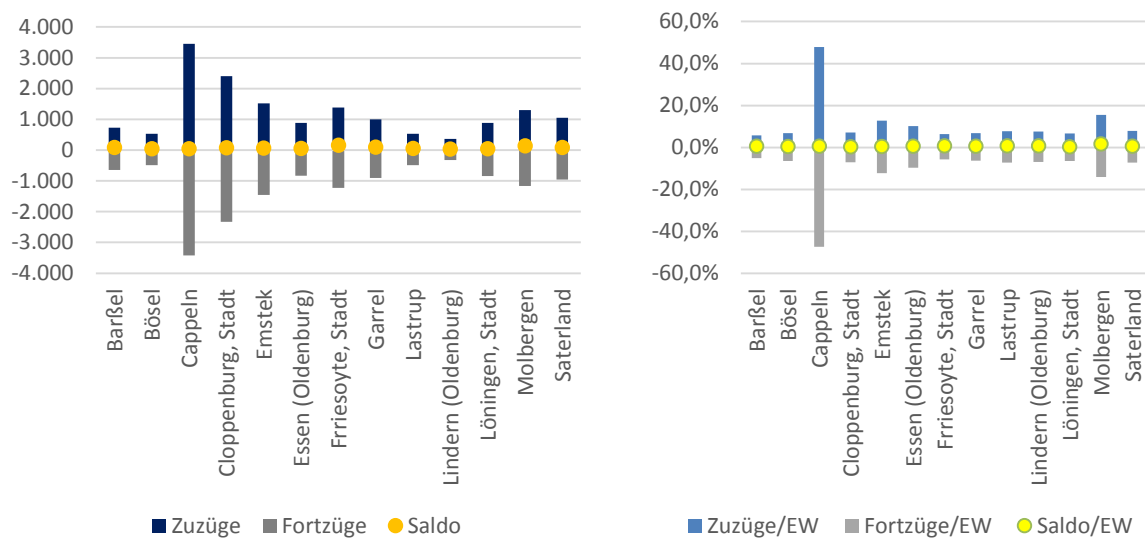
Quelle: LSN

Kleinräumige Analyse der Wanderungen

Regional unterschiedliche Wanderungsgewinne

Wie die folgende Abbildung zeigt, unterscheiden sich die Wanderungsgewinne im Landkreis regional. In Relation zur Einwohnerzahl können die Gemeinden Molbergen, Friesoythe und Lindern (Oldenburg) die größten Wanderungsgewinne verzeichnen.

Abb. 20: Wanderungen im Mittel 2010-2015

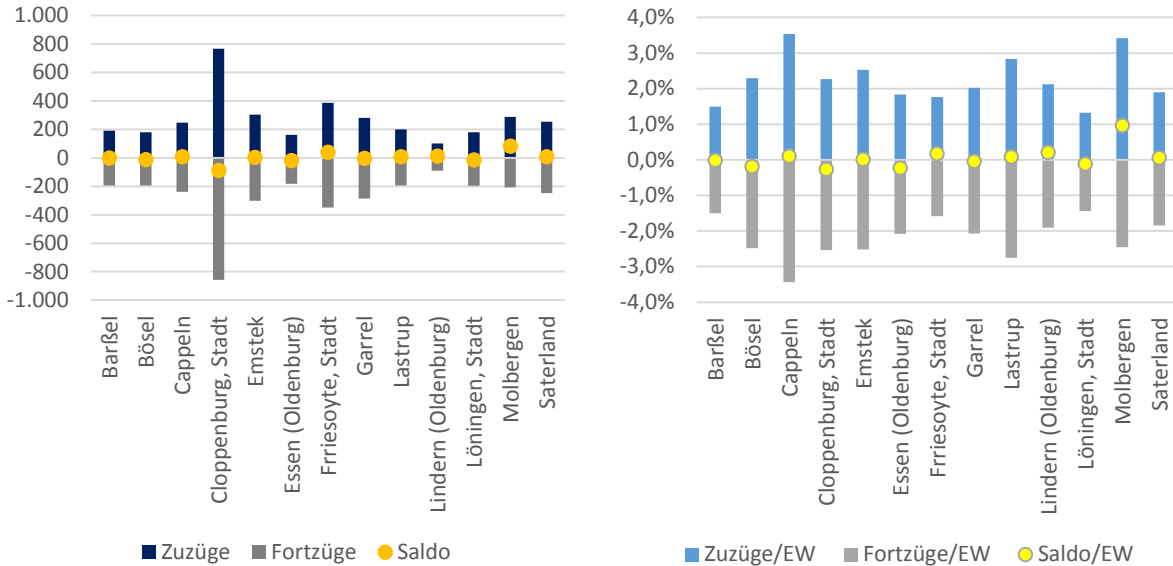


Quelle: LSN

Insbesondere die Gemeinde Molbergen gewinnt aus dem Kreis

Innerhalb des Landkreises hat die Gemeinde Molbergen die höchste Anziehungskraft und gewinnt Einwohner durch Zuzüge aus dem gesamten Kreisgebiet. Weitere Wanderungsgewinne aus dem Kreis bestehen noch in den Gemeinden Friesoythe, Lindern (Oldenburg), Cappeln, Saterland, Lastrup und Emstek. Die übrigen Gemeinden weisen einen negativen Wanderungssaldo mit dem Kreis auf. Hervorzuheben ist die Stadt Cloppenburg mit einem relativ hohen negativen Saldo. Im Durchschnitt verliert die Stadt Cloppenburg jährlich 90 Personen an die Kommunen des Kreises (-0,3 % der Einwohner).

Abb. 21: Wanderungen innerhalb des Kreises (im Mittel 2010-2015)

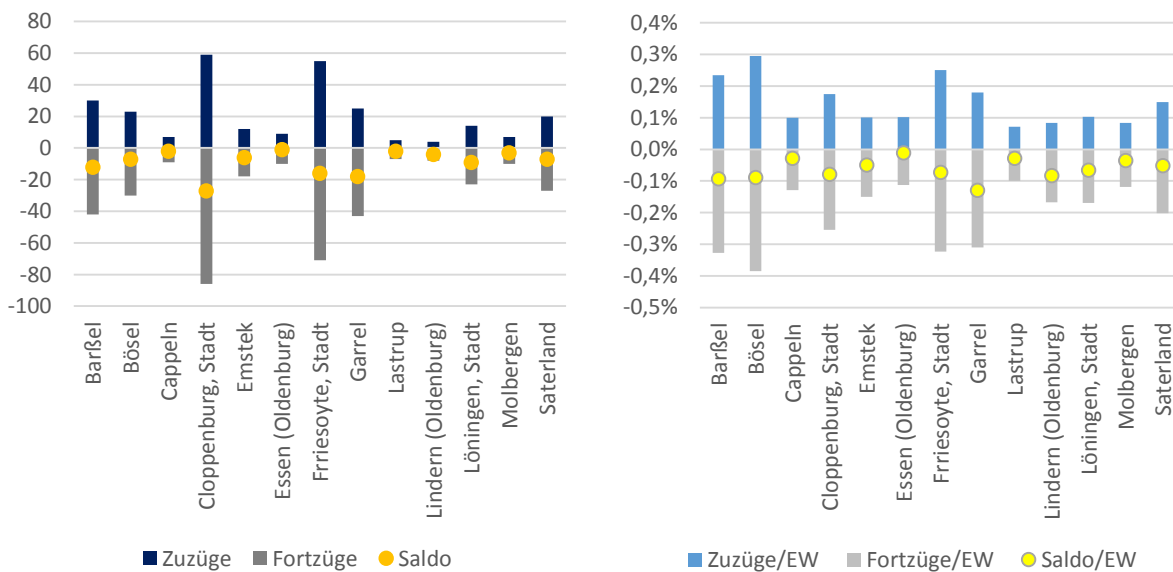


Quelle: LSN

Wanderungen mit Oldenburg negativ

Der Wanderungssaldo mit der Stadt Oldenburg ist in allen Gemeinden des Landkreises Cloppenburg negativ. Bezogen auf die Einwohnerzahlen sind die Wanderungsverluste jedoch nur gering. Viele Gemeinden verlieren jährlich nur etwa 0,1 % der Einwohner an die Stadt Oldenburg. In Molbergen, Lastrup, Essen (Oldenburg) und Cappeln ist der Verlust sogar noch geringer.

Abb. 22: Wanderungen mit der Stadt Oldenburg (im Mittel 2010-2014)

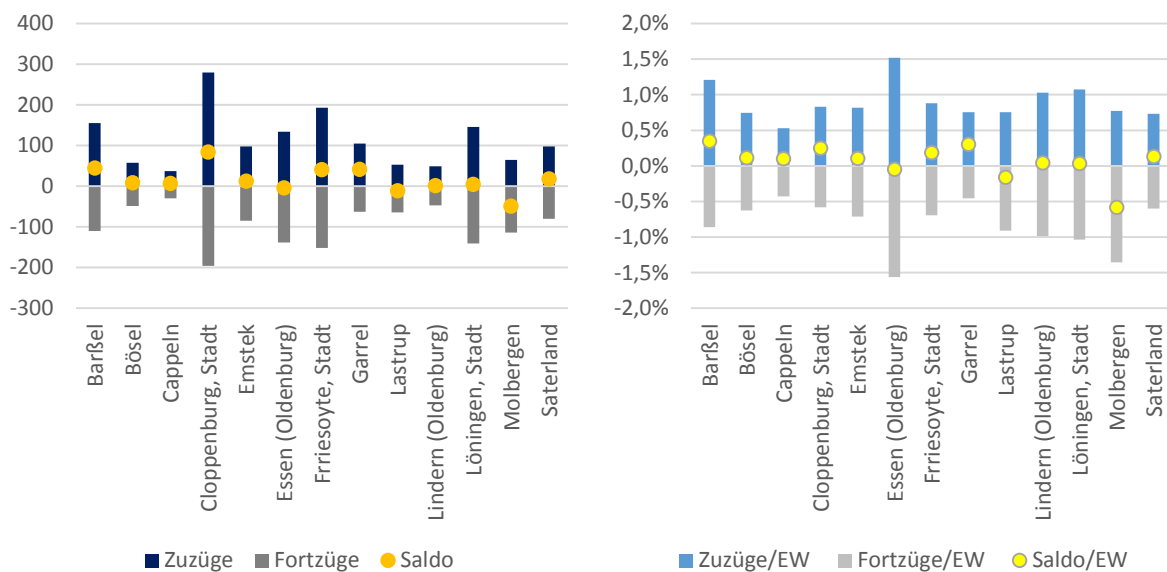


Quelle: LSN

Wanderungen mit den Umlandkreisen überwiegend positiv

Mit den Umlandkreisen weisen die meisten Gemeinden des Landkreises Cloppenburg eine positive Wanderungsbilanz auf. Die stärksten Gewinne verzeichnen Cloppenburg (Stadt) (+84 Einwohner bzw. +0,2 %), Barßel (+45 Einwohner bzw. 0,4 %), Garrel (+42 Einwohner bzw. 0,3 %) und Friesoythe (+41 Einwohner bzw. 0,2%). Wanderungsverluste mit den Umlandkreisen liegen nur in Molbergen (-49 Einwohner bzw. -0,6 %), Lastrup (-64 Einwohner bzw. -0,2 %) und Essen (Oldenburg) (-4 Einwohner bzw. -0,05 %) vor.

Abb. 23: Wanderungen mit den Umlandkreisen (im Mittel 2010-2015)



Quelle: LSN

Ausgeglichene Wanderungsbilanz mit restlichem Niedersachsen

Die Wanderungsbilanz mit dem restlichen Niedersachsen ist in den meisten Gemeinden ausgeglichen. Leichte Wanderungsverluste können in Cloppenburg (Stadt) (-26 Einwohner), Emstek (-16 Einwohner) und Garrel (-12 Einwohner) festgestellt werden.

Wanderungen mit restlichem Deutschland überwiegend negativ

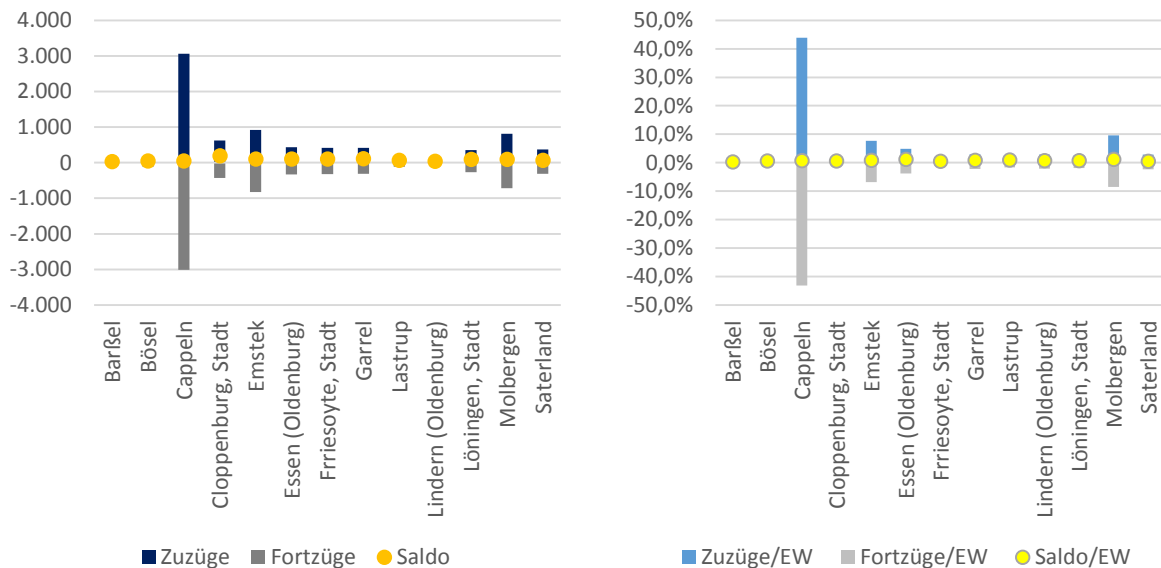
Mit dem übrigen Bundesgebiet weisen die meisten Gemeinden eine leicht negative Wanderungsbilanz auf. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl bestehen die größten Verluste in Emstek (-0,3 %), CappelIn (-0,2 %), Cloppenburg (Stadt) (-0,2 %) und Löningen (Stadt) (-0,2 %). Nur die Gemeinden Barßel (+22 Einwohner bzw. 0,2 %) und Saterland (+12 Einwohner bzw. 0,1 %) haben eine positive Wanderungsbilanz.

Wanderungen mit dem Ausland positiv

Alle Gemeinden im Landkreis Cloppenburg verzeichnen im Mittel zwischen 2010 und 2015 eine positive Wanderungsbilanz mit dem Ausland auf. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl liegen die größten Wanderungsgewinne in Essen (Oldenburg) (1,1 %), Molbergen

(1,1 %), Lastrup (0,9 %), Garrel (0,8 %) und in Emstek (0,8 %) vor. Die hohe Zahl der Zu- und Fortzüge in Cappeln liegt in der hohen Zahl der Saisonarbeiter begründet.

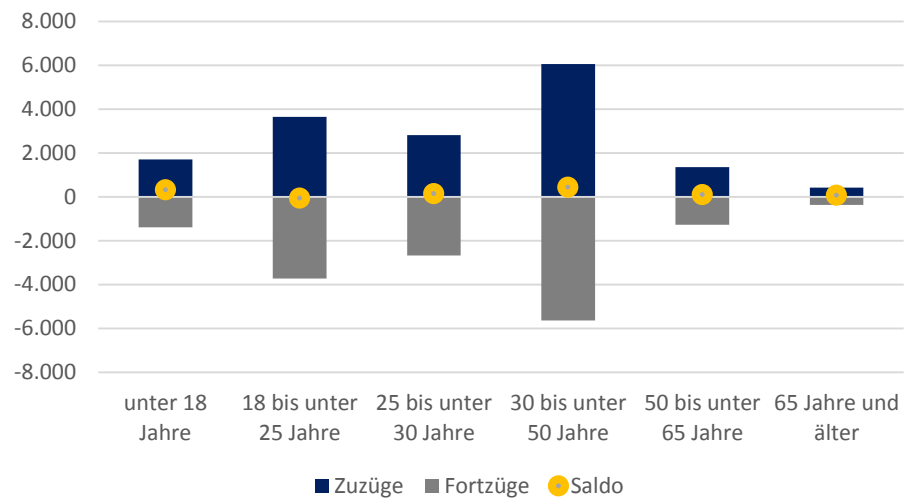
Abb. 24: Wanderungen mit dem Ausland (im Mittel 2010 bis 2015)



Quelle: LSN

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Wanderungen nach Altersgruppen für den gesamten Landkreis im Mittel der Jahre 2010 bis 2015. Eine nach Alter differenzierte Betrachtung zeigt, dass der Landkreis Wanderungsgewinne insbesondere bei den unter 18-Jährigen und den 30- bis 50-Jährigen (Familien) verzeichnet. In der Altersklasse der 18- bis 25-Jährigen (Ausbildungs- und Studienbeginn) hingegen verlieren viele Gemeinden des Landkreises Einwohner.

Abb. 25: Wanderungen nach Altersgruppen

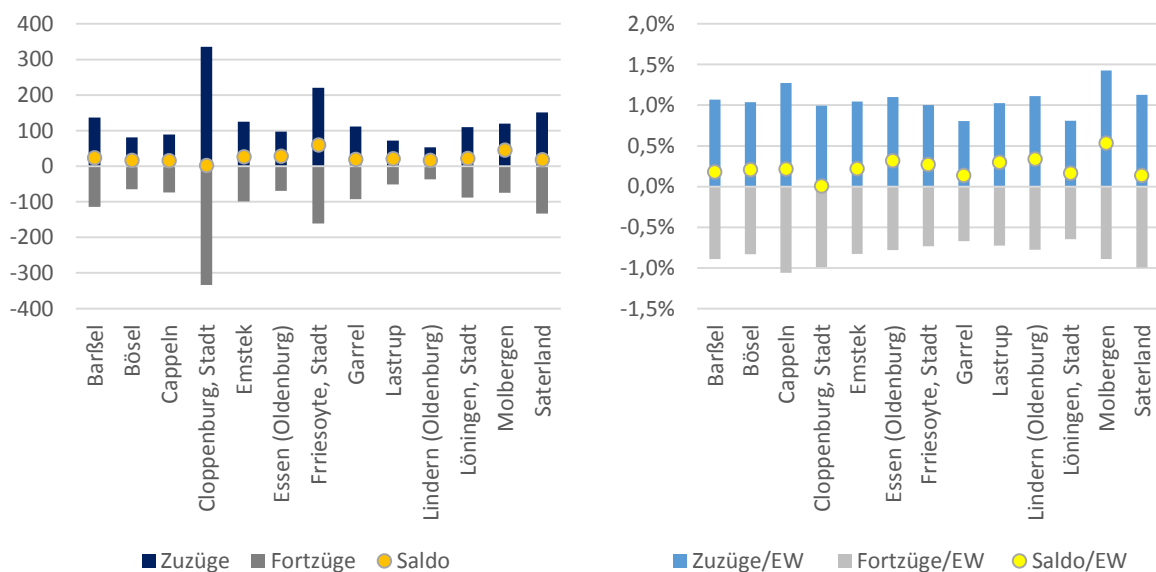


Quelle: LSN

Positive Wanderungsbilanz bei Familien

Stellvertretend für die Familien sind in der folgenden Grafik der Zu- und Fortzug sowie der Saldo der unter 18-Jährigen in den einzelnen Gemeinden dargestellt. Sämtliche Gemeinden im Landkreis Cloppenburg können zwischen 2010 und 2015 eine positive Wanderungsbilanz der unter 18-Jährigen vorweisen. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist der Effekt in Molbergen (0,5 %), Essen (Oldenburg) (0,3 %), Friesoythe (0,3 %), Lastrup (0,3 %) und Lindern (Oldenburg) (0,3 %) am größten.

Abb. 26: Wanderungen der unter 18-Jährigen (im Mittel 2010 bis 2015)

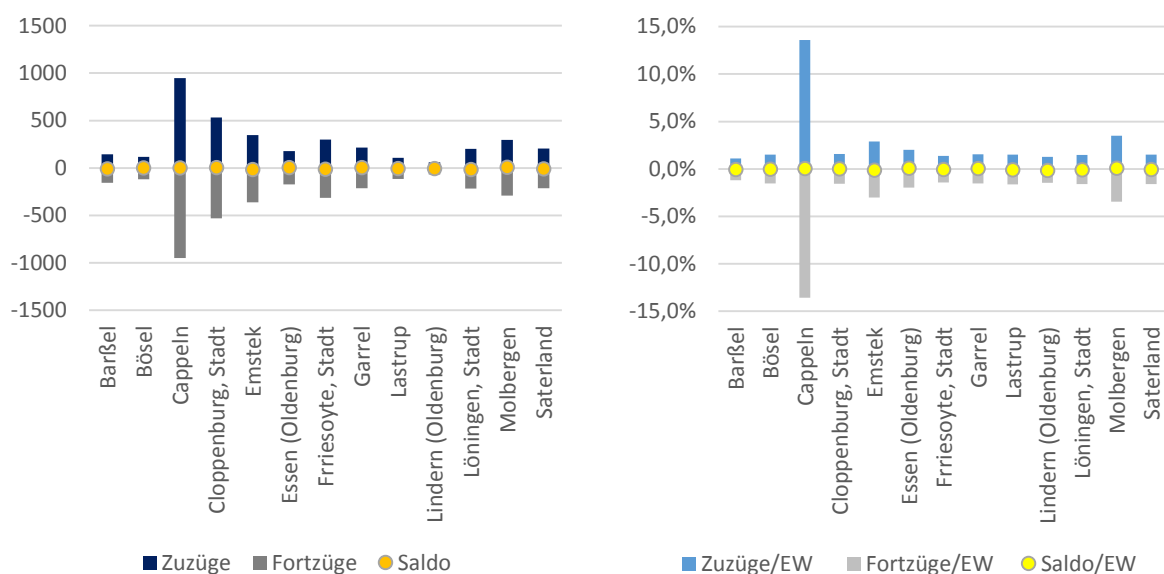


Quelle: LSN

Wanderungen der 18- bis 25-Jährigen

Die Analyse der Wanderungsbewegungen der 18- bis 25-Jährigen weist in vielen Gemeinden einen negativen Saldo auf. Eine Ursache hierfür ist, dass sogenannte Starterhaushalte oftmals in größere Zentren ziehen. Die größten Verluste sind in Lönigen (Stadt) (-17 Einwohner), Emstek (-16 Einwohner), Friesoythe (Stadt) (-14 Einwohner) und in Barßel (-11 Einwohner) vorzufinden. Geringe Wanderungsgewinne verzeichnen nur die Gemeinden Molbergen, Essen (Oldenburg), Cloppenburg (Stadt), Garrel und Cappeln.

Abb. 27: Wanderungen der 18 bis 25-Jährigen (im Mittel 2010 bis 2015)



Quelle: LSN

Wanderungen der 25- bis 30-Jährigen

Die Wanderungssalden der 25- bis 30-Jährigen und damit auch die der Berufsanfänger sind mit Ausnahme von Cappeln in allen Gemeinden positiv. Die einzige Ausnahme stellt Cappeln dar (-3 Einwohner). Die größten Wanderungsgewinne kann Cloppenburg (Stadt) erzielen (+29 Einwohner). In Bezug zur Einwohnerzahl verzeichnet Molbergen die größten Gewinne. Der positive Saldo von 15 Einwohnern entspricht einem Anstieg um 0,2 %.

Wanderungen der 30- bis 50-Jährigen

Analog zu den Wanderungen der unter 18-Jährigen weisen die Wanderungen der 30- bis 50-Jährigen in allen Gemeinden eine positive Bilanz auf. Insbesondere die Gemeinden Cappeln, Emstek, Garrel, Lindern (Oldenburg) und Molbergen profitieren vom Zuzug der Familien (alle +0,4 %).

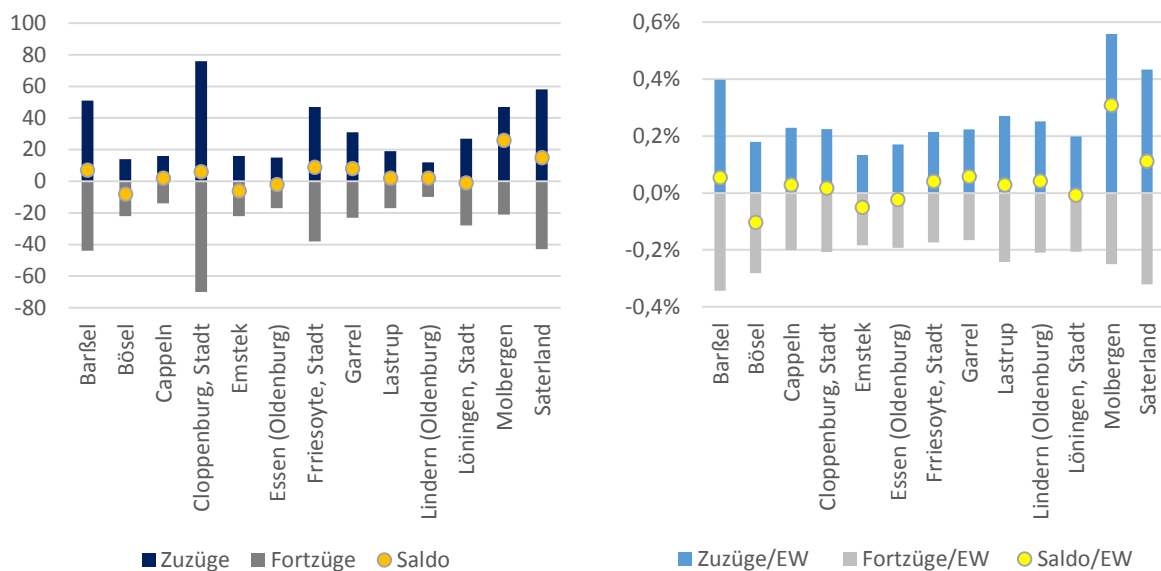
Wanderungen der 50- bis 65-Jährigen

Die Wanderungsbilanzen der 50- bis 65-Jährigen (Best Ager) befinden sich insgesamt auf einem geringen Niveau. Die meisten Gemeinden können leichte Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe erzielen. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl sind die Gewinne in Barßel (0,2 %) und in Lastrup (0,2 %) am größten.

Wanderungen der über 65-Jährigen

Die Wanderungsbilanzen der über 65-Jährigen sind in vielen Gemeinden des Landkreises Cloppenburg auf einem geringen Niveau. Einzig die Gemeinde Molbergen sticht hervor, die im Mittel zwischen 2010 und 2015 26 Einwohner gewonnen hat (+0,3 %).

Abb. 28: Wanderungen der ab 65-Jährigen (im Mittel 2010 bis 2015)



Quelle: LSN

Bei der Analyse der Wanderungsbewegungen differenziert nach Alter lässt sich damit folgendes idealtypisches Wanderungsmuster ableiten: Viele Gemeinden sind von einem Wegzug junger Starterhaushalte betroffen. Im Zuge der Eigentumbildung ziehen jedoch viele Familien in den Landkreis Cloppenburg, wobei eine Präferenz für die zentralen Lagen bzw. Standorte zu erkennen ist.

3.8 Haushaltsstruktur

Haushalte maßgeblich für Wohnungsnachfrage

Die maßgebliche Größe für die Wohnungsnachfrage sind die Haushalte. Die im Folgenden dargestellten Haushaltszahlen wurden von GEWOS generiert. Basis sind die Ergebnisse des Zensus 2011 sowie die aktuellen Bevölkerungszahlen aus den Melderegistern der Kommunen. Im Landkreis Cloppenburg lebten im Jahr 2015 61.690

wohnungsmarktrelevante Haushalte³. Entscheidende Parameter für die Entwicklung der Haushaltszahlen sind die Entwicklung der Einwohnerzahl sowie Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung. So verstärkt beispielsweise die fortschreitende Singularisierung den Haushaltsanstieg.

Trend zu kleineren Haushalten

Die Änderung der Haushaltsstrukturen hin zu kleineren Haushalten ist ein bundesweiter Trend. Dieser ist auch im Landkreis Cloppenburg – allerdings in geringerem Umfang – festzustellen. Während im Jahr 2011 noch 22,7 % Singlehaushalte zu verzeichnen waren, sind es 2015 bereits 23,4 %. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte hat sich ebenfalls leicht erhöht (um 1,2 Prozentpunkt). Dementsprechend ist der Anteil der Mehrpersonenhaushalte gesunken. Der Anteil der Haushalte mit drei oder mehr Personen, die die klassische Kernfamilie darstellen, ist um rund 1,9 Prozentpunkt auf 46 % gesunken. Aufgrund von Alterungsprozessen wird die Zahl der Singlehaushalte in der Tendenz weiter steigen.

23 % der Haushalte sind Einpersonenhaushalte

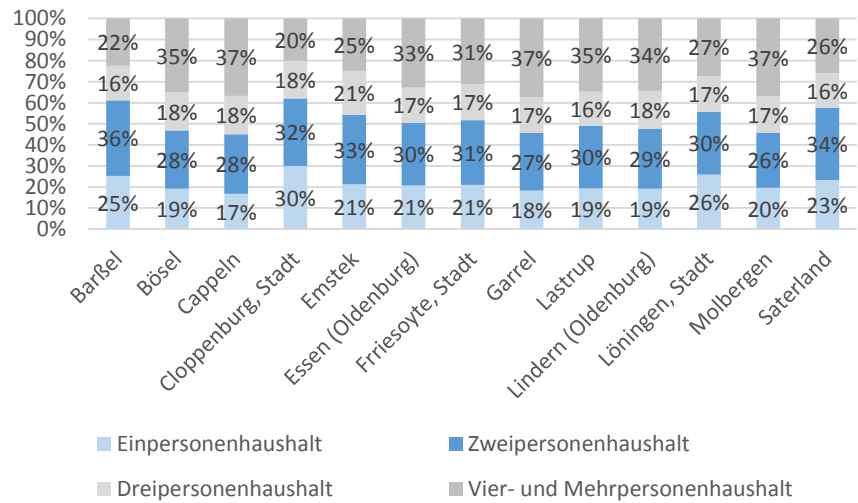
Im Landkreis Cloppenburg sind rund 23 % der Haushalte Einpersonenhaushalte. Die kleinräumige Betrachtung der Haushaltsstrukturen zeigt ein sehr heterogenes Bild. Den mit Abstand höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten hat erwartungsgemäß die Stadt Cloppenburg mit 30 %. Den geringsten Anteil hingegen weist mit rund 17 % die Gemeinde Cappel auf.

Viele Singlehaushalte 65 Jahre oder älter

Die Gruppe der Einpersonenhaushalte ist sehr heterogen und keinesfalls ausschließlich durch jüngere Haushalte geprägt. Im Landkreis Cloppenburg sind 34 % der Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter.

³ Wohnungsmarktrelevante Haushalte umfassen auch Personen mit Nebenwohnsitz. Nicht enthalten sind jedoch Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem normalen Wohnungsmarkt auftreten.

Abb. 29: Haushaltsstruktur

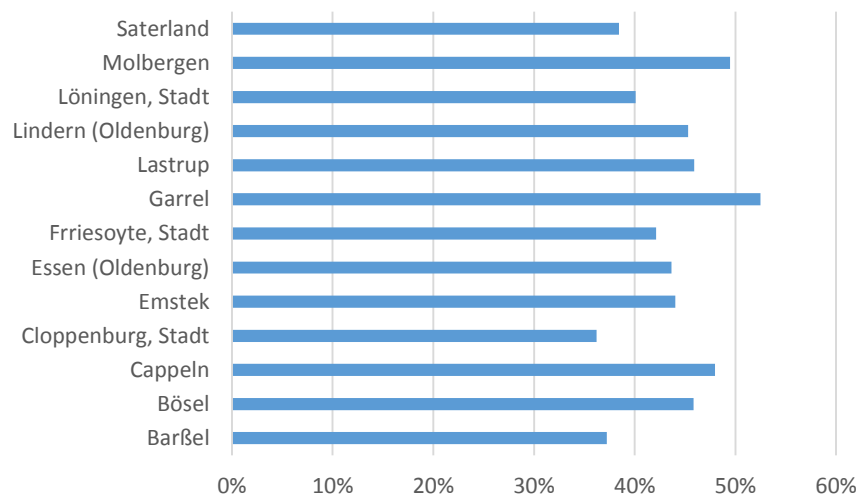


Quelle: GEWOS

42 % Familien

Mit 42 % ist der Anteil an Familienhaushalten (mind. ein Kind unter 18 Jahre) im Landkreis insgesamt hoch. Im Vergleich dazu liegt der Anteil laut Zensus in Deutschland bei 33 % und in Niedersachsen bei rund 34 %. Innerhalb der einzelnen Gemeinden bestehen jedoch Unterschiede. Ein geringer Anteil von Familienhaushalten lebt in Cloppenburg (Stadt) (36 %). Einen hohen Anteil hingegen weisen insbesondere Garrel (52 %), Molbergen (49 %) und Cappeln (48 %) auf.

Abb. 30: Anteil Haushalte mit Kindern

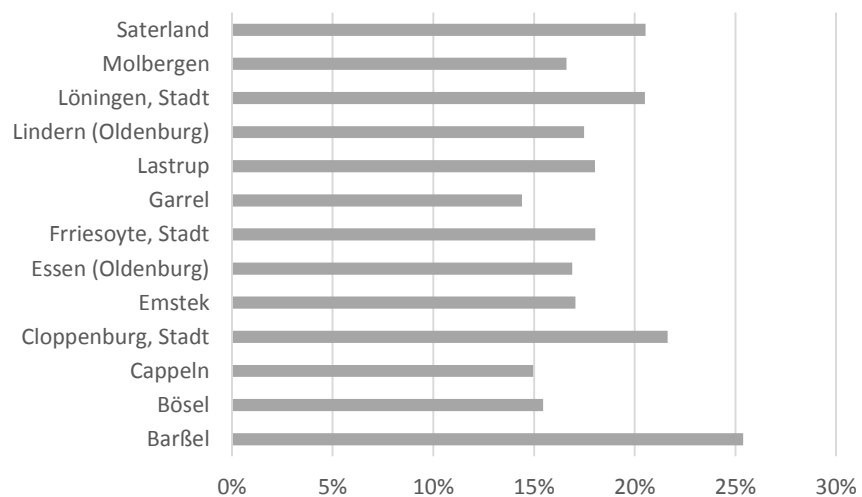


Quelle: GEWOS

19 % Seniorenhaushalte

Differenzen bezüglich des Anteils der Seniorenhaushalte bestehen zwischen den Kommunen im Landkreis Cloppenburg ebenfalls. Insgesamt sind rund 19 % der Haushalte Seniorenhaushalte (Haushaltsvorstand über 65 Jahre). Der Anteil der Seniorenhaushalte ist vielerorts ein Spiegelbild zu den Familienhaushalten. So weisen Kommunen mit überdurchschnittlich vielen Seniorenhaushalten meist unterdurchschnittlich viele Familien auf. Dies trifft insbesondere auf Barßel (25 %), Cloppenburg (Stadt) (22 %), in Lönningen (Stadt) (21 %) und Saterland (21 %) zu.

Abb. 31: Anteil Seniorenhaushalte



Quelle: GEWOS

3.9 Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit

60.365 wohnungs- marktrelevante Woh- nungen

Im Landkreis Cloppenburg gab es zum Stichtag rund 60.365 wohnungsmarktrelevante Wohnungen.⁴ Ungefähr 83 % des Wohnungsbestandes (rund 50.300) gehören dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser an. Dementsprechend bilden rund 10.000 Wohnungen den Mehrfamilienhausbestand. Etwa 66 % der Wohnungen befinden sich im privaten Eigentum.

Gesamter Landkreis: 17 % Geschosswoh- nungen

Sowohl bezüglich des Anteils von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch beim Anteil von Eigentums- bzw. Mietwohnungen zeigt die kleinräumige Betrachtung ein heterogenes Bild. Der Anteil der Geschosswohnungen variiert zwischen 8 % in Lastrup und 31 % in Cloppenburg (Stadt), wobei der hohe Anteil in Cloppenburg (Stadt)

⁴ Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Zensus, LSN (ohne Wohnungen in Wohnheimen und Ferienwohnungen)

im Vergleich zu den anderen Kommunen deutlich aus dem Rahmen fällt. Den zweithöchsten Anteil weist Lönigen (Stadt) mit 17 % auf.

66 % Eigentum

Die Unterschiede bezüglich des Anteils an selbstgenutztem Eigentum sind deutlich geringer. Entsprechend des relativ hohen Anteils an Geschosswohnungen ist der Anteil an Mietwohnungen in der Stadt Cloppenburg mit fast 50 % am höchsten. In den meisten Kommunen des Landkreises werden fast drei Viertel der Wohnungen von Eigentümern selbst bewohnt. Den höchsten Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum weisen Lindern, Emstek und Lastrup mit 75 % bzw. 74 % auf.

Abb. 32: Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

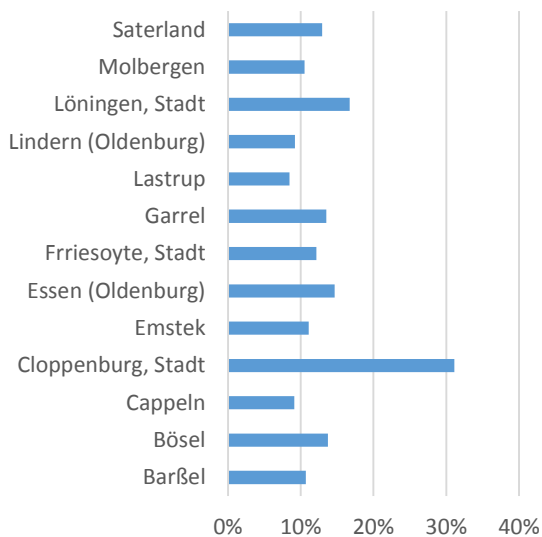
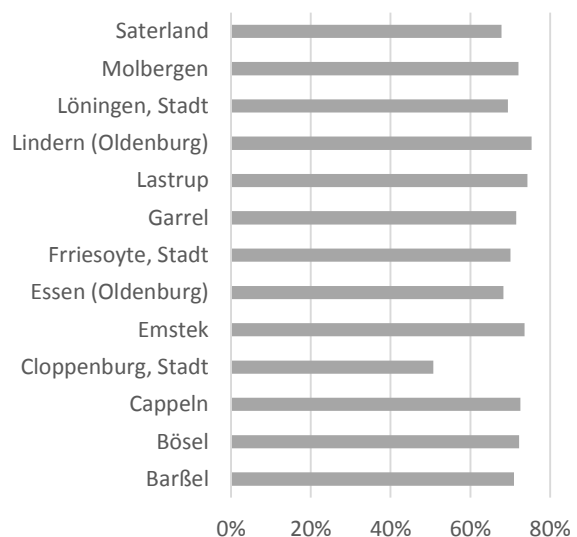


Abb. 33: Eigentumsquote



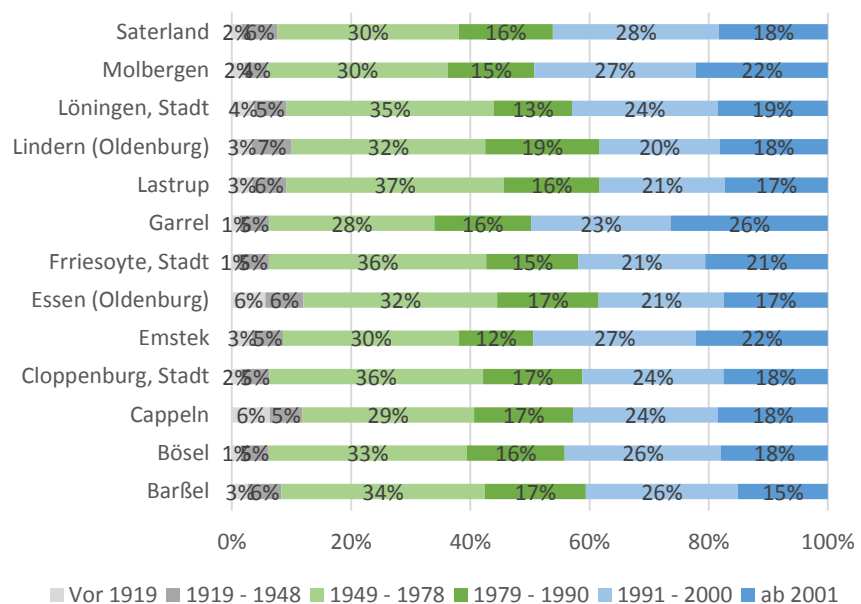
Quelle: Zensus

Großteil des Wohnungsbestands aus den 1950er bis 1970er Jahren

Die Baualterstruktur im Landkreis Cloppenburg ist insgesamt sehr heterogen. Der Großteil des Wohnungsbestands stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Insgesamt wurden 36 % der Wohnungen in dieser Zeit gebaut. Gegenüber Niedersachsen (43 %) und Deutschland (39 %) ist der Anteil etwas geringer. Zwischen den einzelnen Gemeinden variiert der Anteil. Mit 37 % liegt der höchste Anteil in Lastrup vor. Garrel hat mit 28 % den geringsten Anteil. Auch in den 1990er Jahren wurden relativ viele Wohnungen fertiggestellt. Dies trifft auf rund ein Viertel des Bestandes zu. Im Vergleich zum Durchschnitt in Niedersachsen (15 %) und in Deutschland (13 %) ist der Anteil verhältnismäßig hoch. Wiederrum sind innerhalb der einzelnen Gemeinden des Landkreises Unterschiede zu erkennen. Der Anteil des Wohnungsbestands, der zwischen 1991 und 2000 errichtet

wurde, ist in der Gemeinde Saterland mit 28 % am höchsten. Der geringste Anteil liegt mit 20 % in Lindern (Oldenburg) vor. Auch seit Anfang der 2000er Jahre sind viele Wohnungen entstanden. Mit 19 % ist der Anteil im Vergleich zum niedersächsischen (11 %) und bundesdeutschen Durchschnitt (10 %) relativ hoch. Die Unterschiede zwischen den Gemeinden sind hier am größten. Der Anteil schwankt zwischen 15 % in Barßel und 26 % in Garrel.

Abb. 34: Baualtersstruktur des Wohnungsbestands



Quelle: Zensus, LSN

**Leerstandsquote
1,7 %**

Laut dem Zensus 2011 ist die Leerstandsquote im Landkreis Cloppenburg mit 1,7 % im Vergleich zu Niedersachsen (3,7 %) und Deutschland (4,5 %) sehr gering. Innerhalb des Landkreises ist die Leerstandsquote in Essen (Oldenburg) mit 2,3 %, in Barßel mit 2,1 % und in Bösel mit 2,1 % am höchsten. Ein geringer Leerstand liegt hingegen in den Gemeinden Garrel (1,3 %), Cappeln (1,4 %), Lastrup (1,4 %) und Molbergen (1,4 %) vor. Unter der Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von in der Regel 2 % kann für die Kommunen im Landkreis Cloppenburg damit von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit Anspannungstendenzen ausgegangen werden.

**Geförderter
Wohnungsbestand**

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung

sind geförderte Wohnungsbestände. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab. Die hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht.

Dieser Trend ist auch im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) zu beobachten. Während es derzeit im Landkreis noch rund 1.110 öffentlich geförderte Wohnungen gibt, wird sich diese Zahl bis 2020 um rund 620, bis 2025 um rund 920 und bis 2030 um rund 970 Wohnungen reduzieren. Ohne Neubau gäbe es dann noch 138 öffentlich geförderte Wohnungen. Die geförderten Wohnungen sind im Landkreis ungleichmäßig verteilt. Fast ein Viertel der gemeldeten Sozialwohnungen entfällt auf die Gemeinde Saterland. Auch im Verhältnis zur Einwohnerzahl sticht Saterland mit 19 geförderten Wohnungen pro 1.000 Einwohnern hervor.

Tab. 1: Geförderte Wohnungen in den Gemeinden

Gemeinde	Geförderte Wohnungen	pro 1.000 EW
Barßel	102	8
Bösel	64	8
Cappeln	36	5
Emstek	75	6
Essen (Oldenburg)	124	14
Friesoythe, Stadt	127	6
Garrel	72	5
Lastrup	52	8
Lindern (Oldenburg)	23	5
Löningen, Stadt	126	9
Molbergen	55	7
Saterland	252	19

Quelle: Landkreis Cloppenburg

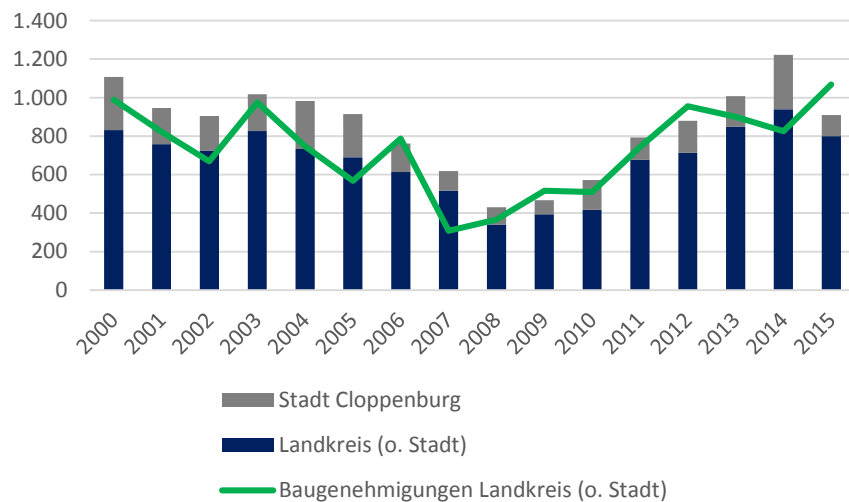
Wohnungsbautätigkeit

Von 2008 bis 2014 steigende Neubauaktivität

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baufertigstellungen niederschlägt. In Abb. 35 wird die Bautätigkeit für den Landkreis (o. Stadt)

und für die Stadt Cloppenburg getrennt ausgewiesen. Es wird deutlich, dass der Landkreis (o. Stadt) eine relativ hohe Neubauaktivität Anfang des Jahrtausends hatte, die jedoch im Zeitraum von 2003 bis 2008 rückläufig war. Im Jahr 2008 wurden nur noch 341 Wohnungen neu errichtet. Ab diesem Zeitpunkt haben sich die Fertigstellungen bis 2014 kontinuierlich erhöht. Im Jahr 2014 konnten sogar die meisten Fertigstellungen mit insgesamt 940 Wohnungen innerhalb des betrachteten Zeitraums erzielt werden. Erst im folgenden Jahr ist die Bautätigkeit wieder zurückgegangen. Eine vergleichbare Tendenz ist auch für die Stadt Cloppenburg feststellbar.

Abb. 35: Baufertigstellungen im Landkreis Cloppenburg

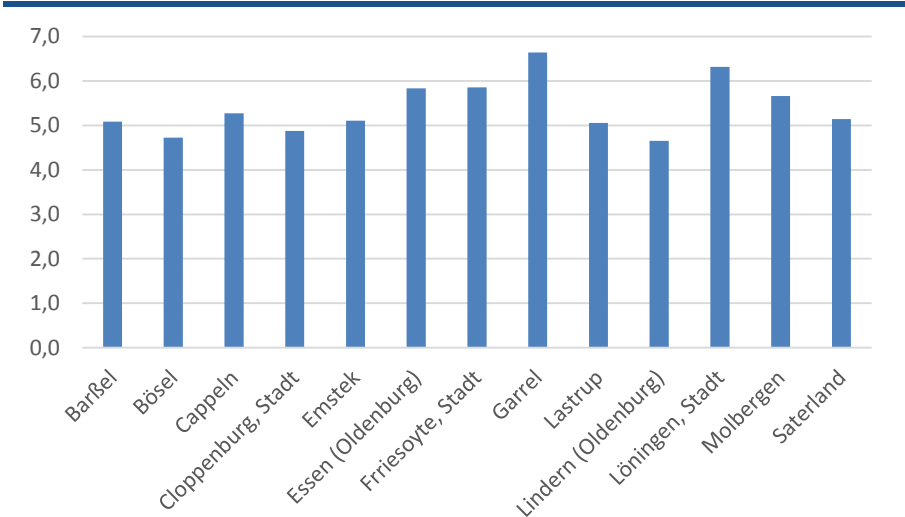


Quelle: LSN

Hohe Neubautätigkeit in Garrel und Lönigen (Stadt)

Bei der Betrachtung der Baufertigstellungen (pro 1.000 Einwohner) von 2010 bis 2015 zeigt sich, dass im Vergleich zur allgemeinen Bautätigkeit in Niedersachsen im Landkreis Cloppenburg überdurchschnittlich viele Wohnungen errichtet wurden. So wurden in Niedersachsen rund 3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gebaut, während in Cloppenburg durchschnittlich 6 Wohnungen fertiggestellt wurden. Im Vergleich der einzelnen Gemeinden liegen die höchsten Fertigstellungszahlen in Garrel (6,6 Wohnungen) und in Lönigen (Stadt) (6,3 Wohnungen) vor. In beiden Gemeinden wurden insbesondere in den Jahren 2013 und 2014 viele Wohnungen fertiggestellt. Die niedrigsten Baufertigstellungen (pro 1.000 Einwohner) haben mit jeweils 4,7 Wohnungen die Gemeinden Bösel und Lindern (Oldenburg).

**Abb. 36: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner
(im Mittel 2010-2015)**



Quelle: LSN

Miet- und Kaufpreise

Indikator

Mietpreisniveau

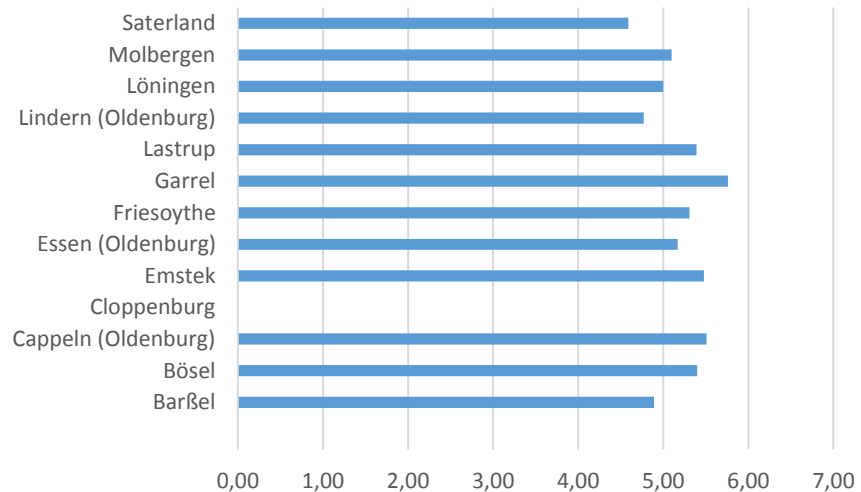
Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) zu geben, hat GEWOS die Mietpreisentwicklung der letzten fünf Jahre auf Basis von durchschnittlichen Angebotsmieten auf dem Internetportal ImmoScout24⁵ ausgewertet. Zusätzlich wurden Angebotsmieten aus der lokalen Presse recherchiert und Bestandsmieten berücksichtigt.

Moderates

Mietpreisniveau

Die Mieten im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) liegen zwischen rund 4,60 €/m² im Saterland und rund 5,80 €/m² in Garrel. Im Vergleich zu anderen Kommunen zeigt sich im Landkreis Cloppenburg damit ein moderates Mietpreisniveau.

⁵ Basis hedonische Mietpreise von ImmobilienScout24. Hedonische Mietpreise werden durch Qualitätsbereinigungen homogenisiert. Der Mietpreis gibt den Wert einer Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften an.

Abb. 37: Mietpreise

Quelle: ImmobilienScout24, lokale Presse, Bestandsmieten Wohnungswirtschaft

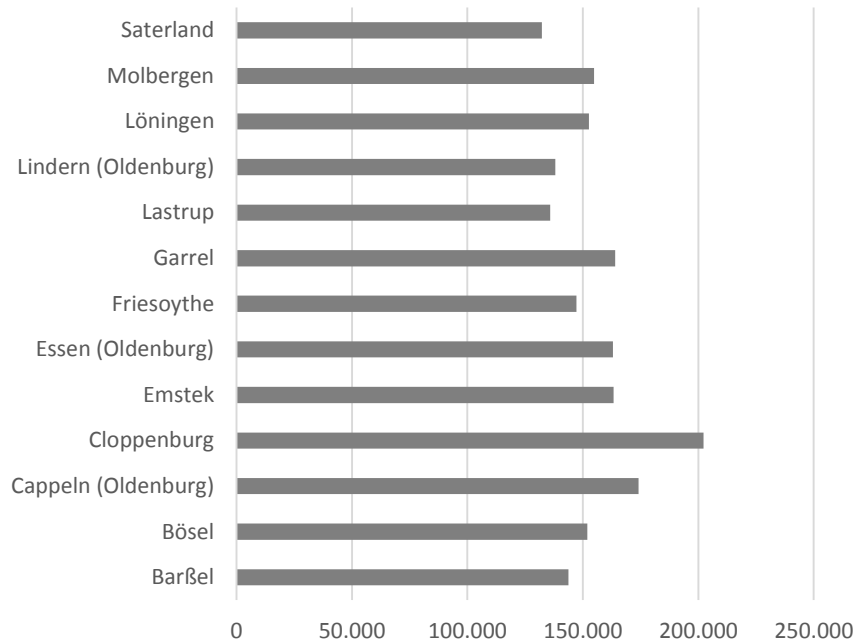
Kräftige Preisanstiege

Die Analyse der Preisentwicklung der Mieten von Immobilienscout24 (2010 bis 2015) zeigt, dass in allen Kommunen Mietpreissteigerungen von mindestens 12 % (Bösel, Lönningen) festzustellen waren. Den höchsten Anstieg weist Lindern mit fast 30 % auf. In den meisten Kommunen im Landkreis Cloppenburg waren die Angebotsmieten zwischen 2010 und 2015 um maximal 16 % gestiegen. Überdurchschnittliche Steigerungsraten zeigten sich neben Lindern auch in Essen (20 %) und Garrel (24 %). Im Vergleich zu der Teuerungsrate zeigt sich damit eine kräftige Mietpreissteigerung. Die Verbraucherpreise sind im Zeitraum vom Juni 2010 bis Juni 2015 um 7,1 % angestiegen.

Heterogenes Kaufpreisniveau und Preisanstiege

Die Analyse der Kaufpreise für Häuser zeigt, dass das höchste Preisniveau – neben Cloppenburg (202.200 €) – in Cappeln erreicht wird. Während hier in 2015 Häuser für durchschnittlich 174.100 € angeboten wurde, kosteten sie im Saterland – der Kommune mit dem niedrigsten Preisniveau – durchschnittlich 132.300 €.

Analog zu den Mietpreisen sind auch die Kaufpreise drastisch angestiegen. Der kräftigste Anstieg vollzog sich in der Stadt Cloppenburg (39 %). Weitere hohe Steigerungen wiesen Garrel und Essen mit etwa 28 % auf und die niedrigsten zeigten sich in Lindern und Lastrup mit 13 % bzw. 15 %.

Abb. 38: Kaufpreise für Häuser


Quelle: Immoscout24

Eigentumswohnungen mit kräftigsten Anstiegen

Für eine Auswertung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen ausreichender Datenbestand stand nur für die vier Kommunen Cloppenburg, Friesoythe, Lastrup und Löningen zur Verfügung. Wie auch bei den Häusern konnten die höchsten Preise in Cloppenburg beobachtet werden. Hier werden durchschnittlich 1.590 €/m² gezahlt. Jedoch zeigten auch Friesoythe, Lastrup und Löningen Kaufpreise von über 1.440 €/m². Die Preisanstiege im Segment der Eigentumswohnungen waren überdurchschnittlich und die Preise erhöhten sich bereits von 2014 auf 2015 um 10 % bzw. 11 %. Innerhalb der fünf Jahre seit 2010 waren die Preise für Eigentumswohnungen um mindestens 39 % (Löningen) und maximal 47 % (Cloppenburg und Friesoythe) gestiegen.

4 Analyse der preissensiblen Nachfrager und der preisgünstigen Angebote

Planungs- und Entscheidungsgrundlage

Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Kommunen. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenen Wohnungsangeboten zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, wurde im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

Abgrenzung preisgünstiger Wohnraum

Im Rahmen dieser Analyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Angebots.

Darauf aufbauend wird die Berechnung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

Definition Nachfrage preisgünstiges Wohnungsmarktsegment

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auf bestehende Grenzen Bezug genommen. Konkret wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWöFG)⁶ herangezogen (vgl. Tab. 2).

⁶ Fassung vom 29.10.2009 (Nds.GVBl. Nr.24 S.403), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.7.2014 S.208) - VORIS 23400 -

**Definition
preisgünstiges
Angebot**

Auch bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

- Wohnflächengrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus der Fördermiete laut Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz und angemessener Wohnungsgröße (vgl. Tab. 2)

herangezogen.

**Fördermiete
entspricht den
Durchschnittsmieten**

In Kapitel 3.9 wurden die Angebotsmieten ausgewertet, die niedrigsten Durchschnittsmieten wurden im Saterland mit rund 4,60 €/m² und die höchsten in Garrel mit rund 5,80 €/m² erfasst. Die Fördermiete von 5,60 €/m² befindet sich damit im mittleren bis oberen Mietpreissegment.

Tab. 2: Obergrenzen zur Bilanzierung

Haushaltsgröße	Einkommengrenzen Wohnraumförderung	Angemessene Wohnungsgröße	Miete pro m ² gemäß Wohnraumförderung
1-Personenhaushalt	17.000 in €	bis 50 m ²	5,60 €
2-Personenhaushalt	23.000 in €	bis 60 m ²	5,60 €
3-Personenhaushalt	29.000* in €	bis 75 m ²	5,60 €
4-Personenhaushalt und mehr	38.000* in €	über 75 m ²	5,60 €

* inklusive 3.000 € pro Kind zusätzlich

© GEWOS

**Bilanzierung des
preisgünstigen
Wohnraums**

Auf Basis dieser Abgrenzung erfolgt eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

4.1 Berechnung des Bedarfs

Mikrozensus zur Ermittlung der preissensiblen Haushalte Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet.

Ermittlung der preissensiblen Mieterhaushalte Da für die Berechnung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum nur der Mieteranteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung berechnet (vgl. Tab. 3).

Bedarf: 7.420 preissensible Haushalte Bei der Berechnung auf Basis der Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung besteht ein Bedarf an 7.420 preisgünstigen Wohnungen im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt). Betrachtet man diesen differenziert nach Haushaltsgrößen, so zeigt sich, dass ein Großteil (4.430 Haushalte) auf die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte entfällt. Auch bei den großen Haushalten (Vierpersonenhaushalte und mehr) besteht mit 2.090 Wohnungen eine relativ große Nachfrage.

Tab. 3: Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen Wohnraumförderung	Anzahl Mieterhaushalte unter Einkommensgrenze
1-Personenhaushalt	17.000 €	2.650
2-Personenhaushalt	23.000 €	1.780
3-Personenhaushalt	29.000 €	900
4+Personenhaushalt	38.000 €* [*]	2.090
Gesamt		7.420

* Mittelwert der 4 und 5 Personenhaushalte

© GEWOS

54 % der Mieterhaushalte preissensibel Im Ergebnis fallen rund 54 % der Mieterhaushalte im Landkreis unter die Einkommensgrenze. Das bedeutet, dass über die Hälfte der Haushalte – aufgrund der relativ großzügigen Grenzen – Anrecht auf eine geförderte Wohnung hätte. Bei den Einpersonenhaushalten entspricht der Anteil dem Durchschnittswert. Bei den Vierpersonenhaushalten ist dieser Anteil am höchsten. Etwa Dreiviertel der

Vier- und Mehrpersonenhaushalte haben ein Einkommen unter der Einkommensgrenze der Wohnraumförderung Niedersachsens. In dieser Haushaltsgröße ist jedoch auch der Anteil der Eigentümer (laut Zensus 79 % im Landkreis Cloppenburg) am höchsten. Wer es sich leisten kann, bildet Eigentum. Daher ist der Anteil der Mieter mit höherem Einkommen deutlich geringer.

Betrachtet man die einzelnen Gemeinden, so entfallen auf die Kommune mit der höchsten Haushaltszahl – Friesoythe (Stadt) – absolut auch die meisten preissensiblen Haushalte (1.300 Mieterhaushalte). Im Verhältnis zur Gesamtanzahl aller Haushalte sind die Unterschiede zwischen den Gemeinden allerdings nur gering und liegen zwischen 53 und 55 %. Tab. 4 gibt einen Überblick über die Zahl der Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen.

Tab. 4: Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Gemeinden

Haushaltsgröße	1-Personen- haushalt	2-Personen- haushalt	3-Personen- haushalt	4+Personen- haushalt	Gesamt
Barßel	340	230	90	170	830
Bösel	130	90	50	140	410
Cappeln	90	70	40	110	310
Emstek	220	160	90	140	610
Essen (Oldenburg)	190	130	60	160	540
Friesoythe, Stadt	450	310	160	380	1.300
Garrel	230	160	90	260	740
Lastrup	110	80	40	110	340
Lindern (Oldenburg)	70	50	30	70	220
Löningen, Stadt	350	190	100	200	840
Molbergen	130	80	50	140	400
Saterland	340	230	100	210	880
LK ohne Cloppenburg	2.650	1.780	900	2.090	7.420

© GEWOS

4.2 Berechnung des Bestandes

Erfassung des Mietwohnungsbestandes Auf der Seiten des Bestandes wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Die Anzahl des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) wurde auf Basis einer Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2012 bis 2015 auf Immobilienscout24 und der Angebotsmieten in der lokalen Presse durchgeführt. Ergänzt wurden die angebotenen Mietwohnungen und Häuser durch eine im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei Vermietern.

Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

Bestand:
8.280 preisgünstige Wohnungen 8.280 Wohnungen liegen im preisgünstigen Segment. Der größte Anteil (63 %) der preisgünstigen Wohnungen entfällt auf Wohnungen mit 75 m² oder mehr. Dieser hohe Anteil ist aber in erster Linie auf den insgesamt hohen Anteil an Wohnungen in dieser Größenklasse zurückzuführen und weniger auf einen besonders hohen Anteil an preisgünstigen Wohnungen. Demgegenüber ist der Bestand an preisgünstigen Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 60 m² relativ gering. Die 720 Wohnungen in diesem Segment machen nur 9 % des Gesamtbestandes aus. Die folgende Tab. 5 zeigt das Angebot differenziert nach den einzelnen Wohnungsgrößenklassen.

Tab. 5: Bestand an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Mietobergrenze (Nettokalt)	Anzahl Mietwohnungen in Größenklasse und unter Mietobergrenze
1-Personenhaushalt	bis 50 m ²	280 €	1.030
2-Personenhaushalt	50 bis 60 m ²	336 €	720
3-Personenhaushalt	60 bis 75 m ²	420 €	1.350
4+Personenhaushalt	75 m ² oder mehr*	504 €* [*]	5.180
Gesamt			8.280

*Mittelwert der 4 und 5 Personenhaushalte

© GEWOS

54 % der Wohnungen preisgünstig

Wie bereits angeführt liegt das durchschnittliche Mietpreisniveau Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) in derselben Größenordnung wie die Fördermiete. Dementsprechend sind 54% der Wohnungen preisgünstig und liegen unter der Mietobergrenze.

Lindern (Oldenburg) mit geringstem preisgünstigen Wohnungsbestand

Tab. 6 zeigt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen differenziert nach Wohnfläche und Kommune. Mit 1.530 Wohnungen hat Friesoythe (Stadt) den größten Bestand an preisgünstigem Wohnraum. Der geringste Bestand in diesem Segment liegt mit 240 Wohnungen in Lindern (Oldenburg) vor.

Tab. 6: Bestand an preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Gemeinden

Wohnungsgröße	bis 50 m ²	50 m ² bis 60 m ²	60 m ² bis 75 m ²	75 m ² bis 90 m ²	Gesamt
Mietobergrenze	280 €	336 €	420 €	504 €	
Barßel	110	40	210	690	1.050
Bösel	60	30	100	350	540
Cappeln	30	30	30	240	330
Emstek	100	50	90	230	470
Essen (Oldenburg)	120	80	100	320	620
Friesoythe, Stadt	180	120	230	1.000	1.530
Garrel	30	50	50	500	630
Lastrup	10	20	90	260	380
Lindern (Oldenburg)	20	10	20	190	240
Löningen, Stadt	180	130	120	430	860
Molbergen	60	20	70	190	340
Saterland	130	140	240	780	1.290
LK ohne Cloppenburg	1.030	720	1.350	5.180	8.280

© GEWOS

4.3 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Insgesamt hohe Anzahl preisgünstiger Wohnungen

Den 7.420 Haushalten, die preisgünstigen Mietwohnungen nachfragen, stehen 8.280 preisgünstige Mietwohnungen gegenüber. Bleibt die Struktur des preisgünstigen Wohnungsbestandes unberücksichtigt, besteht ein Überhang an preisgünstigen Wohnungen (860 WE). Entscheidend ist jedoch die Betrachtung je Haushaltsgröße bzw. Wohnungsgrößenklasse.

Ein Defizit an preisgünstigen kleinen und mittleren Wohnungen

Insgesamt gibt es in allen betrachteten Kommunen ein Defizit an kleinen Wohnungen. In der Summe gibt es theoretisch rund 1.600 Haushalte mehr, die kleine Wohnungen unter 280 € nachfragen. Auch bei der Gruppe der Zweipersonenhaushalte gibt es ein Defizit in Höhe von 1.060 Wohnungen.

Ein Defizit an kleinen Wohnungen zeigt sich in vielen Kommunen. In der Regel ist es das Resultat eines geringen Bestandes und einer geringen Neubautätigkeit in diesem Segment.

Berechnung von Angebot und Nachfrage

In dieser Modellrechnung zeigt sich ein deutliches Defizit an preisgünstigen kleinen und mittleren Wohnungen. Zu beachten ist, dass auf Basis der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung über die Hälfte der Mieterhaushalte Anspruch auf die preisgünstigen, geförderten Bestände hätte. In der Realität leben diese Haushalte jedoch auch häufig in größeren Wohnungen oder nehmen eine größere Wohnkostenbelastung in Kauf. Um ein konkretes Angebotsdefizit abzuleiten, wird im nächsten Schritt die Bilanz von Angebot und Nachfrage gebildet. Das bedeutet, es wird das jährliche Angebotsdefizit aufgezeigt.

Nachfrage: 950 preisgünstige Wohnungen

Da letztlich für die Vertiefungsanalyse nur die Situation innerhalb eines Jahres von Relevanz ist, wurde die Fluktuation der Mieterhaushalte berechnet. Unter der Berücksichtigung der haushaltsgrößen-spezifischen Fluktuationsquote (im Durchschnitt 13 %) ergibt sich nach den Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung eine Nachfrage von 950 preisgünstigen Wohnungen pro Jahr (vgl. Tab. 7). Rund zwei Drittel (65 %) der Nachfrage entfallen dabei auf Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Angebot: 990 preisgünstige Wohnungen

Auf der Angebotsseite wird ebenfalls die Zahl der Wohnungswechsel differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ermittelt. Grundlage bilden die dargestellten Bestandsergebnisse sowie die Fluktuationsquoten. Im Ergebnis sind auf der Angebotsseite 990 preisgünstige Wohnungen pro Jahr vorhanden (vgl. Tab. 7).

Tab. 7: Angebot an und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) und in den einzelnen Kommunen

Kom-mune	Wohnungsgröße	bis 50 m ²	50 bis 60 m ²	60 bis 75 m ²	75 bis 90 m ²	Gesamt
	Mietobergrenze	280 €	336 €	420 €	504 €	
	Haushaltsgröße	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4+ PHH	
LK Cloppenburg (o. Stadt)	Angebot	160	100	170	560	990
	Nachfrage	390	230	110	220	950
	Bilanz	-230	-130	60	340	40

© GEWOS

Kom- mune	Wohnungsgröße	bis 50 m ²	50 bis 60 m ²	60 bis 75 m ²	75 bis 90 m ²	Gesamt
	Mietobergrenze	280 €	336 €	420 €	504 €	
	Haushaltsgröße	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4+ PHH	
Barßel	Angebot	20	10	30	70	130
	Nachfrage	50	30	10	20	110
	Bilanz	-30	-20	20	50	20
Bösel	Angebot	10	0	10	40	60
	Nachfrage	20	10	10	10	50
	Bilanz	-10	-10	0	30	10
Cappeln	Angebot	0	0	0	30	30
	Nachfrage	10	10	10	10	40
	Bilanz	-10	-10	-10	20	-10
Emstek	Angebot	20	10	10	30	70
	Nachfrage	30	20	10	20	80
	Bilanz	-10	-10	0	10	-10
Essen (Olden- burg)	Angebot	20	10	10	30	70
	Nachfrage	30	20	10	20	80
	Bilanz	-10	-10	0	10	-10
Friesoyth e, Stadt	Angebot	30	20	30	110	190
	Nachfrage	70	40	20	40	170
	Bilanz	-40	-20	10	70	20
Garrel	Angebot	0	10	10	50	70
	Nachfrage	30	20	10	30	90
	Bilanz	-30	-10	0	20	-20
Lastrup	Angebot	0	0	10	30	40
	Nachfrage	20	10	0	10	40
	Bilanz	-20	-10	10	20	0
Lindern (Olden- burg)	Angebot	0	0	0	20	20
	Nachfrage	10	10	0	10	30
	Bilanz	-10	-10	0	10	-10
Löningen, Stadt	Angebot	30	20	20	50	120
	Nachfrage	50	20	10	20	100
	Bilanz	-20	0	10	30	20
Molber- gen	Angebot	10	0	10	20	40
	Nachfrage	20	10	10	10	50
	Bilanz	-10	-10	0	10	-10
Saterland	Angebot	20	20	30	80	150
	Nachfrage	50	30	10	20	110
	Bilanz	-30	-10	20	60	40

Negative Bilanz bei preisgünstigen Wohnungen für Ein- und...

Unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen aus der Niedersächsischen Wohnraumförderung ergibt sich ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen bis 50 m². Den 390 Einpersonenhaushalten, die jährlich eine preisgünstige Wohnung nachfragen, stehen lediglich 160 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 230 Wohneinheiten.

... Zweipersonenhaushalte...

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte. In der Größenklasse von 50 bis 60 m² besteht ein Defizit von 130 Wohnungen. Hier steht der jährlichen Nachfragen nach 230 Wohnungen ein Angebot von 100 preisgünstigen Wohnungen gegenüber.

Angebotsüberhänge bei größeren Wohnungen

Im Gegensatz zu den kleinen Wohnungen bis 60 m² ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen größeren Wohnungen ab 60 m² für Haushalte ab drei Personen vorhanden. Den insgesamt 330 Nachfragern stehen 730 Wohnungen zur Verfügung. Allerdings relativiert sich die positive Bilanz der größeren Wohnungen (+400 Wohnungen), da auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen, sodass diese Wohnungen für „preissensible“ Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sind.

Mietobergrenze entscheidender Parameter

Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass es für die Haushalte auch möglich ist, Wohnungen oberhalb der festgelegten Wohnflächengrenze anzumieten. Ein Teil der Wohnungen oberhalb der Wohnflächengrenzen weist ein Mietpreisniveau unterhalb der festgelegten Mietobergrenze auf. Eine entsprechende Datenanalyse zeigt, dass das Defizit an Wohnungen für Einpersonenhaushalte nur unwesentlich gesenkt werden kann, wenn die Wohnflächengrenzen unberücksichtigt bleiben. Die negative Bilanz von rund 230 fehlenden Wohnungen kann auf rund 190 reduziert werden. In der Analyse wurden auf der Angebotsseite mit der Wohnungsgröße und der Miete zwei Grenzen gesetzt. Der entscheidende Parameter dabei ist die Mietobergrenze.

Wohnungen werden nicht nur von preissensiblen Haushalten nachgefragt

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Durch diese Konkurrenzsituation kommt es häufig dazu, dass preisgünstige Wohnungen für „preissensible“ Haushalte nicht verfügbar sind.

Auch größere Familien haben Probleme Wohnungen zu finden

Neben den kleinen Haushalten ist es im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) mitunter auch für Familien schwierig, preisgünstige adäquate Wohnungen anzumieten. Dieses Problem konzentriert sich einerseits auf die zentralen Lagen und wurde andererseits durch die Flüchtlingszuwanderung verstärkt.

Hohe Wohnkostenbelastung

Ein zu geringes Angebot an preisgünstigen Wohnungen führt in der Konsequenz dazu, dass die Wohnkostenbelastung einiger Haushalte vergleichsweise hoch ist. Sofern keine preisgünstige Wohnung zur Verfügung steht, muss auf eine teurere Wohnung ausgewichen werden. Mit dem Zahlen einer höheren Miete steigt entsprechend auch die Wohnkostenbelastung an.

Auf der anderen Seite wird eine hohe Wohnkostenbelastung von Haushalten, die es sich leisten können, zu Gunsten einer größeren oder besser ausgestatteten Wohnung auch freiwillig in Kauf genommen.

5 Bevölkerung- und Wohnungsmarktprognose bis 2030

Prognose bis 2030 Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in den Kommunen des Landkreises Cloppenburg und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Hierfür hat GEWOS in einem ersten Schritt eine Bevölkerungsprognose berechnet.

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung Die Prognose ist speziell auf die Wohnungsnachfrage ausgerichtet. Während Bevölkerungsprognosen häufig auf den Einwohnern mit Hauptwohnsitz (nicht mit Nebenwohnsitz) basieren, wurden durch GEWOS zusätzlich Personen mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, die auch Wohnungen nachfragen. Abgezogen wurden Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem normalen Wohnungsmarkt auftreten (Anmerkung: Sowohl die Nebenwohnsitzbevölkerung als auch die Heimbevölkerung sind im Prognosezeitraum konstant.).

$$\begin{array}{r}
 \text{Einwohner mit Hauptwohnsitz} \\
 + \text{ Einwohner mit Nebenwohnsitz} \\
 - \text{ Wohnheimbevölkerung} \\
 \hline
 \end{array}$$

Wohnungsmarktrelevante Bewohner

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte Im zweiten Schritt wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet, denn nicht einzelne Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte.

Abgleich von nachfragenden Haushalten mit Wohnungsbestand Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Ersatz- und Zusatzbedarf Ohne Wohnungsneubau bleibt der Wohnungsbestand nicht konstant, sondern verringert sich kontinuierlich. Dieser Wohnungsabgang beruht auf Abrissen, Zusammenlegungen und Umnutzungen von Wohnungen. Sinkt die Nachfrage nicht, muss dieser Abgang ersetzt werden. Man spricht daher von Ersatzbedarf. Der Abgang wurde normativ auf Erfahrungswerten von GEWOS festgelegt. Konkret wurde ein Wohnungsabgang von 0,2 % pro Jahr festgesetzt.⁷

⁷ Üblicherweise werden Wohnungsabgangsquoten zwischen 0,1 % und 0,4 % angesetzt.

Hinzu kann der sogenannte Zusatzbedarf kommen, der durch den Anstieg der Haushaltszahlen entsteht. Auch für eine etwaige zusätzliche Nachfrage müssen Wohnungen errichtet werden, sofern kein Wohnungsüberangebot besteht.

Bestandsfortschreibung ohne Neubau

In der Wohnungsmarktprognose wird der Wohnungsbestand anhand der angesetzten Abgangsquoten fortgeschrieben. Neubau wird nicht prognostiziert, um in der Bilanz den Neubaubedarf herauszustellen.

Bildung von Annahmen durch umfangreiche Analysen

Für die Erstellung einer Prognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten. Insofern sind im Vorfeld der Bevölkerungsprognose umfangreiche Analysen zu den empirischen Daten der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen vorgenommen worden.

Konstante Geburtenziffer

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten der Eltern abgeschätzt werden. Insgesamt konnte in den letzten 30 Jahren eine annähernd konstante Entwicklung beobachtet werden. Große Veränderungen sind in den nächsten Jahren daher nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat GEWOS auf Basis der letzten fünf Jahre die Zahl der altersspezifischen Geburtenziffer auf Gemeindeebene berechnet und diese im Prognoseverlauf konstant gehalten.

Durchschnittliche Lebenserwartung steigt leicht

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigt, wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten. Bei der Prognose der Sterbefälle stützt sich GEWOS auf die aktuelle Sterbetafel⁸ des Landes Niedersachsen.

Wanderungen zentrale Komponente der Prognose

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren, wie öko-

⁸ „Eine Sterbetafel ist ein Modell, das aufzeigt, wie unter den derzeitigen Sterblichkeitsverhältnissen eine fiktive Grundgesamtheit von 100 000 lebendgeborenen Knaben bzw. Mädchen im Zeitablauf verstirbt. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte, die vom individuellen Sterberisiko einer Person je nach gesundheitlicher Konstitution und persönlichen Lebensverhältnissen über- oder unterschritten werden können. Die Sterbetafel enthält – getrennt nach Geschlechtern – für jedes Altersjahr außer der Zahl der Überlebenden u. a. die Sterbe- bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten und die durchschnittliche Lebenserwartung.“ (Quelle: Statistische Monatshefte Niedersachsen 9/2011)

nomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar, können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen. Gute Beispiele sind die Wirtschafts- und Finanzkrise in Europa oder die Flüchtlingsbewegungen.

Prognose des Wanderungsverhaltens auf Basis der Jahre 2012 bis 2014

Wie bei der Analyse der Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre bereits deutlich wurde, waren die Jahre 2014 und insbesondere 2015 Ausnahmejahre und durch Zuwanderungen aus dem Ausland bestimmt (Flüchtlinge). Für die Prognose wurde daher das Jahr 2015 ausgeklammert, insbesondere da es zusätzlich eine Prognose als Modellrechnung inklusive weiterhin hoher Flüchtlingszahlen gibt.

Abb. 39: Prognoseannahmen

- Konstante Geburtenziffern
- Sterbefallwahrscheinlichkeit: Sterbetafel für Niedersachsen
- Wanderungen: Stützperiode 2012 bis 2014

Prognose erfolgt auf Ebene der Gemeinden

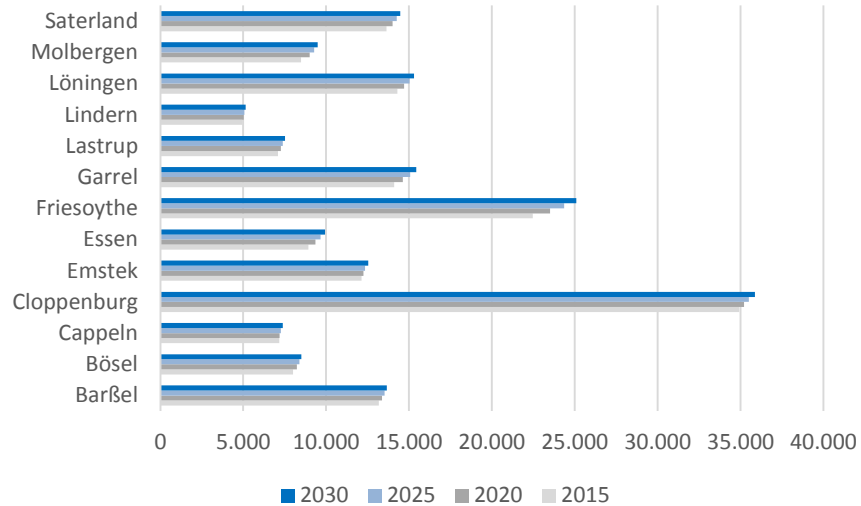
Die Prognose erfolgte auf Ebene der Gemeinden. Grundsätzlich gilt, je kleiner die Kommune, desto größer ist die prognostische Unsicherheit. Ferner blieben Wohnbauflächenpotenziale der Kommunen im Rahmen der Prognose unberücksichtigt. Gleichwohl ist die Verfügbarkeit von Flächen ein Potenzial oder ein limitierender Faktor für die zukünftige Entwicklung. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

5.1 Bevölkerungprognose

Bevölkerungsanstieg um 7,4 % im Landkreis ohne Cloppenburg

Auf der Grundlage der genannten Annahmen hat GEWOS die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis zum Jahr 2030 vorausgerechnet. Für den Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) geht GEWOS bis 2030 von Einwohnergewinnen in Höhe von 7,4 % aus. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 10.000 auf dann 144.500 Personen.

Abb. 40: Bevölkerungsprognosen



Quelle: GEWOS

Hohe Anstiege in Molbergen, Friesoythe und Essen (Oldenburg)

In allen Gemeinden des Landkreises Cloppenburg wird bis 2030 von einem Bevölkerungsanstieg ausgegangen. Den größten Einwohnergewinn verzeichnen Molbergen, Friesoythe und Essen (Oldenburg). In Molbergen ist ein Anstieg der Bevölkerungszahl von 8.500 auf 9.500 (+12 %) zu erwarten. Die Bevölkerung in Friesoythe wird von 22.500 auf 25.100 (+12 %) erwartungsgemäß zunehmen. Ein vergleichbarer hoher Anstieg der Bevölkerung von 11 % liegt in Essen (Oldenburg) vor. Die Bevölkerung wird hier von 8.900 auf 9.900 ansteigen.

Geringere Bevölkerungsgewinne in den weiteren Gemeinden

In den weiteren Gemeinden wird sich die Bevölkerung bis zum Prognosejahr 2030 auch positiv entwickeln, jedoch auf einem etwas geringeren Niveau. Während die Bevölkerungsgewinne in Garrel (+9 %), Lönigen (+7 %), Bösel (+6 %), Lastrup (+6 %) und Saterland (+6 %) noch im durchschnittlichen Bereich liegen, steigt die Bevölkerung in den Gemeinden Lindern, Barßel, Cappel, Emstek sowie in Cloppenburg nur noch zwischen 3 und 4 % an.

Tab. 8: Bevölkerungszahl (wohnungsmarktrelevant) 2015 und 2030

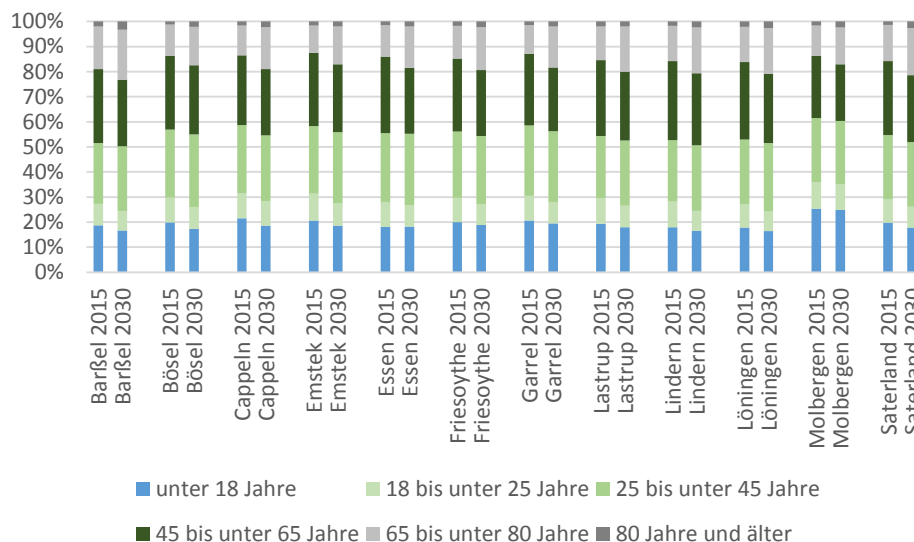
	2015	2030	Entwicklung	
Barßel	13.180	13.660	+480	+4 %
Bösel	8.010	8.520	+510	+6 %
Cappeln	7.170	7.390	+220	+3 %
Cloppenburg	34.930	35.880	+950	+3 %
Ernstek	12.140	12.540	+400	+3 %
Essen (Oldenburg)	8.940	9.950	+1.010	+11 %
Friesoythe	22.470	25.100	+2.630	+12 %
Garrel	14.120	15.450	+1.330	+9 %
Lastrup	7.100	7.530	+430	+6 %
Lindern	4.950	5.140	+190	+4 %
Löningen	14.300	15.310	+1.010	+7 %
Molbergen	8.490	9.500	+1.010	+12 %
Saterland	13.640	14.470	+830	+6 %
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)	134.510	144.530	+10.020	+7 %
Landkreis Cloppenburg	169.440	180.400	+10.960	+6 %

Quelle: GEWOS

Veränderungen in der Alters- struktur

Parallel zur Entwicklung der Bevölkerungszahl insgesamt wird auch eine Veränderung in der Altersstruktur einhergehen. In der Abb. 41 Abbildung ist zu erkennen, dass es in allen betrachteten Kommunen zu einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur kommt. Insgesamt wird der Anteil und die Anzahl der Personen über 65 Jahre in allen Gemeinden deutlich zunehmen, während der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen am stärksten zurückgeht.

Abb. 41: Altersstruktur 2015 und 2030



Deutliche Erhöhung bei den Älteren

Die Altersgruppe der über 80-Jährigen ist vergleichsweise klein, weist jedoch die größten prozentualen Veränderungen auf. Im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) wird die Zahl der über 80-Jährigen um rund 64 % ansteigen. Damit steigt der Anteil an der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung von 1,5 % auf 2,3 %. Bei den 65- bis unter 80-Jährigen erhöht sich der Anteil um vier Prozentpunkte auf 17,2 % (absoluter Anstieg = 41 %). Diese Entwicklung zeigt sich in der Gemeinde Saterland am deutlichsten.

Zahl jünger Einwohner verringert sich

In der Altersgruppe der unter 18-Jährigen (Kinder und Jugendliche) wird sich in den meisten Kommunen sowohl die absolute Zahl als auch der Anteil verringern. Insgesamt verringert sich die Zahl der unter 18-Jährigen um 500 Einwohner (-1,9 %). Der Anteil geht von 20,2 % auf 18,5 % zurück. Die größten prozentualen Verluste werden sich in Cappeln (-11,6 %) zeigen. Nur in den Gemeinden Essen (Oldenburg) (+10 %), Molbergen, (+9,5 %), Friesoythe Stadt (+3,8 %), Garrel (+1,5 %) wird sich die absolute Anzahl erhöhen.

Zahl der Starterhaushalte geht zurück

Die Zahl sowie der Anteil an Einwohnern zwischen 18 und 25 Jahren werden sich ebenfalls verringern. In dieser Altersgruppe sind ausbildungs- sowie arbeitsplatzbedingte Abwanderungen typisch für ländlichere Gemeinden. Im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) betrug der Anteil in 2015 10 %. Dieser wird um zwei Prozentpunkte sinken, während sich die Zahl um rund 1.000 reduziert. Die größten absoluten Verluste werden in Lindern (Oldenburg) (-18 %) und Emstek (-16 %) prognostiziert. Nur in Molbergen wird sich die absolute Zahl an Personen in dieser Altersgruppe erhöhen (+60 bzw. 7 %).

Eigentumsbildner in 2030 mit höherem Anteil

Die Gruppe der 25- bis 45-Jährigen (typischen Eigentumsbildner) wird Zuwächse verzeichnen. Dieser Effekt ist in allen Gemeinden zu beobachten und auf die Zuwanderung dieser Altersgruppe zurückzuführen. Es erfolgt ein Anstieg der Bevölkerungszahl um maximal 2,4 Prozentpunkte (Cappeln). Im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) wird es in 2030 rund 4.200 Personen mehr in dieser Altersgruppe geben als in 2015. Die größten absoluten Anstiege werden in Essen (Oldenburg) (+420), Friesoythe (Stadt) (+940) und Bösel (+320) zu beobachten sein.

Best Ager mit deutlichen Rückgängen

Die mittleren Altersgruppen der 45- bis unter 65-Jährigen verliert relativ wie absolut Einwohner (-3 Prozentpunkte). Im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) wird sich die Zahl der 45- bis unter 65-Jährigen insgesamt um rund 1.200 Einwohner verringern. Der Anteil der Einwohner zwischen 45 und 64 Jahren wird sich von 29 % auf 26 % verringern. Essen (Oldenburg) wird anteilig gesehen den stärksten Rückgang zu verzeichnen haben (-4 Prozentpunkte), während sich der Anteil in Cappeln und Bösel am geringsten reduziert (-1,8 Prozentpunkte).

5.2 Haushaltsprognose

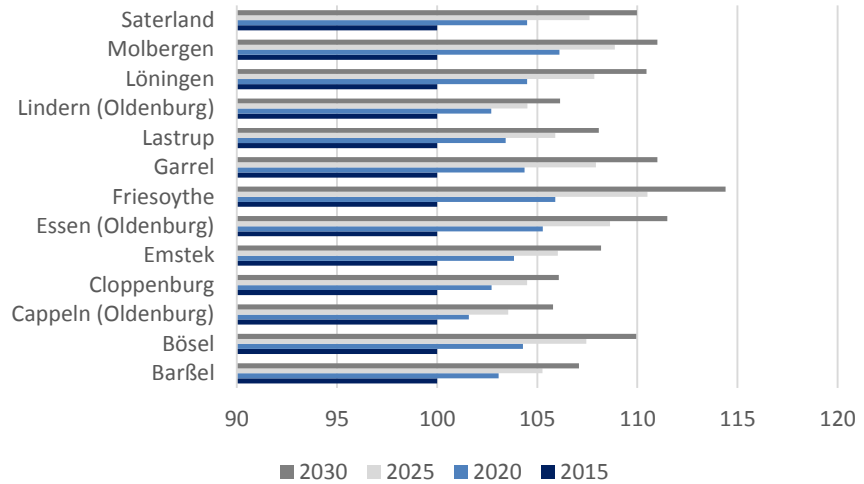
Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, wird im Folgenden die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch die Haushaltsprognose auf Ebene der einzelnen Gemeinden.

Anstieg der Haushalte um 10 %

Für den Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) geht GEWOS bis 2030 von einem Haushaltsanstieg in Höhe von 10 % aus. Dies entspricht einem Zuwachs um rund 4.800 auf dann 52.200 Haushalte. Damit fällt die Haushaltsentwicklung positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung. Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Abb. 42: Haushaltsprognosen



Quelle: GEWOS

Deutlicher Anstieg in Friesoythe

Analog zur Bevölkerungsentwicklung wird auch für die Haushaltszahl in Friesoythe der kräftigste Anstieg prognostiziert. Die Haushaltszahl in Friesoythe wird sich um 14,4 % bzw. 1.150 erhöhen. Überdurchschnittliche Anstiege verzeichnen zudem Essen (Oldenburg) (+11,5 %), Garrel (+11 %), Molbergen (11 %) und Lönigen (Stadt) (+10,5 %).

Tab. 9: Haushaltszahl 2015 und 2030

Gemeinde	2015	2030	Entwicklung	
Barßel	5.140	5.500	+360	+7 %
Bösel	2.780	3.050	+270	+10 %
Cappeln	2.340	2.470	+130	+6 %
Cloppenburg	14.290	15.160	+870	+6 %
Emstek	3.990	4.320	+330	+8 %
Essen (Oldenburg)	3.220	3.590	+370	+11 %
Friesoythe	8.000	9.150	+1.150	+14 %
Garrel	4.730	5.250	+520	+11 %
Lastrup	2.440	2.640	+200	+8 %
Lindern	1.690	1.800	+110	+7 %
Löningen	5.240	5.790	+550	+10 %
Molbergen	2.670	2.970	+300	+11 %
Saterland	5.150	5.670	+520	+10 %
LK Cloppenburg (o. Stadt.)	47.390	52.200	+4.810	+10 %
LK Cloppenburg	61.690	67.360	+5.670	+9 %

Quelle: GEWOS

**Leichte
Verschiebung der
Haushaltsstruktur**

Bis zum Jahr 2030 wird sich die Haushaltsstruktur leicht verschieben. In allen Gemeinden erhöht sich die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) erhöht sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um ca. 1.300 Haushalte und die Zahl der Zweipersonenhaushalte um 2.400. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung nehmen auch die Drei- und Mehrpersonenhaushalte insgesamt im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) zu. Die Zahl der Dreipersonenhaushalte steigt um rund 270 und die der Mehrpersonenhaushalte um 770. Auf Ebene der Gemeinden zeigt sich, dass nur in Cappeln (Oldenburg), Lindern (Oldenburg) und Saterland die Drei- und Mehrpersonenhaushalte bis zum Jahr 2030 abnehmen werden.

5.3 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2030

Um die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2030 erstellen zu können, muss der dargestellten Haushaltsprognose das Wohnungsangebot gegenübergestellt werden. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wurde der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit jedoch unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt.

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- Nachholbedarf/Angebotsüberhang: Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende 2015.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß Haushaltsprognose.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Ersatzbedarf Wohnungsabgang

Hinsichtlich der künftigen Wohnungsabgänge wurde unterstellt, dass auch in den kommenden Jahren mit weiteren Wohnungsabrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen in Höhe von rund 0,2 % des Gesamtwohnungsbestands pro Jahr zu rechnen ist. Die Abgangsquote wurde im Prognosezeitraum konstant gehalten. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. Die Ursachen für abgängigen Wohnraum unterscheiden sich allerdings bei angespannten oder entspannten Marktlagen. Auf Märkten mit Angebotsüberhängen besteht die Gefahr, dass Bestände über einen längeren Zeitraum nicht vermietet werden. Werden die Wohnungen (aus Kostengründen) nicht dauerhaft beheizt, können Schäden entstehen, die die Wohnung auf Dauer unbewohnbar werden lassen. Auf angespannten Wohnungsmärkten ist vermehrt zu beobachten, dass Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, abgerissen und neu errichtet werden bzw. aufgrund der hohen Grundstückspreise ein Abriss im Zusammenhang mit einer Nachverdichtung attraktiv wird. Als Treiber dieser Entwicklung sind zudem die steigenden Energiepreise sowie höhere Wohnansprüche zu nennen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig. Vielfach ist

eine Modernisierung der Bestände nicht mehr wirtschaftlich und daher ein Abriss und Neubau attraktiver. Zugleich wird die Höhe des Wohnungsabgangs unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung künftig stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich. Weiterhin sind auch Wohnungsabgänge aufgrund von Wohnraumzusammenlegungen oder Umnutzungen zu berücksichtigen.

**Zukünftiger
Ersatzbedarf: 1.500
Wohneinheiten**

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2030 im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) ein Wohnungsabgang von etwa 1.500 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müssten 1.500 Wohnungen bis 2030 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Bei ausbleibender Bautätigkeit würde der Wohnungsbestand im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) von rund 49.040 im Jahr 2015 auf 47.530 im Jahr 2030 absinken.

Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarktrelevante Bedarf dem fortgeschriebenen wohnungsmarktrelevanten Bestand für die Kommunen im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) gegenübergestellt.

Ausgangsjahr der Prognose 2015

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt (Realisierung von Umlügen und Modernisierungen) wird eine Fluktuationsreserve benötigt. GEWOS hat eine Fluktuationsreserve von 2 % angesetzt.

Im Ausgangsjahr der Prognose 2015 war der Wohnungsmarkt im Landkreis Cloppenburg insgesamt relativ entspannt. Es konnte ein Angebotsüberhang von 620 Wohnungen festgestellt werden. Den rund 63.540 Wohnungen standen inklusive der Fluktuationsreserve 62.920 Bedarfe gegenüber. Ohne die Stadt Cloppenburg steigt der Angebotsüberhang sogar auf 700 Wohnungen. Es gibt in den einzelnen Gemeinden jedoch stärkere Unterschiede. Während in Lönningen (Stadt), Friesoythe und in Garrel der Angebotsüberhang mit 150 Wohnungen relativ groß ist, besteht neben der Stadt Cloppenburg in Emstek, Lastrup, Molbergen und Saterland ein Nachholbedarf. In den anderen Gemeinden ist der Wohnungsmarkt ausgeglichen.

Neubaubedarf in den Gemeinden

Bei einer Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage für den Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) ergibt sich bezogen auf das Jahr 2030 ein Neubaubedarf von rund 5.700 Wohnungen.

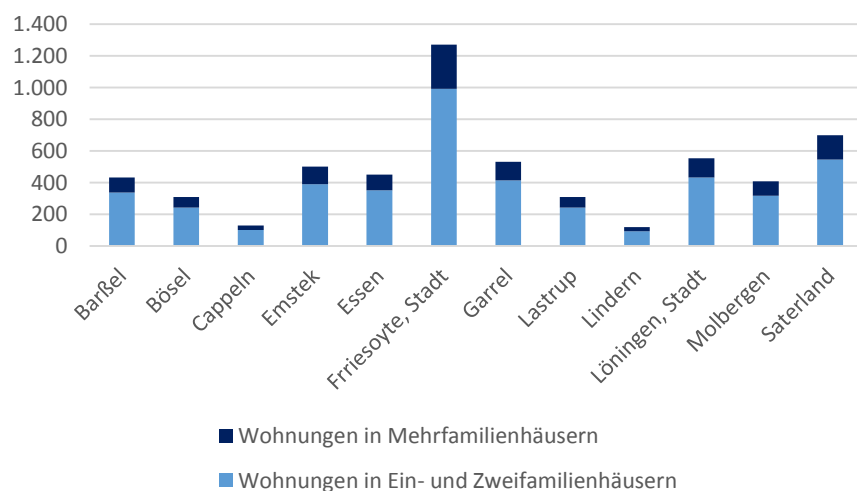
Zusammenfassung:

- Ersatzbedarf 2030 = 1.500 WE
- Zusatzbedarf 2030 = 4.900 WE
- Nachfrageüberhang 2015 = - 700 WE

Neubaubedarf = 5.700 WE

Aufgrund der positiven Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen entfällt fast ein Viertel des Neubaubedarfs auf die Stadt Friesoythe (1.270 WE bzw. 22 %. Den anteilig niedrigsten Neubaubedarf weist Lindern (Oldenburg) mit rund 120 Wohneinheiten (2 %) auf. Mit 130 Wohneinheiten ist der Bedarf in Cappeln nur geringfügig höher. Zu beachten ist, dass sich die Werte an der bisherigen Entwicklung orientieren und dass die geringere bzw. stärkere Ausweisung von Bau- plätzen in den einzelnen Gemeinden einen positiven bzw. negativen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung in den angrenzenden Ge- meinden haben kann.

Abb. 43: Neubaubedarf nach Segmenten



Quelle: GEWOS

Neubaubedarf 2030:
4.400 in EFH
1.300 in MFH

Die Anteile des Neubaubedarfs auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder Geschosswohnungen wurden anhand der Bautätigkeit der vergangenen Jahre abgeleitet. Bei den aktuellen Bauanträgen lag der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei 22 %. Diese Quote wird auch für den zukünftigen Neubaubedarf angesetzt. Dieser Anteil ist nicht starr zu sehen. Die dargestellten Neubaubedarfe in den Segmenten der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser können durch Planung beeinflusst werden. So können beispielsweise attraktive Angebote in zentral gelegenen

Mehrfamilienhäusern für Senioren den Neubaubedarf für Einfamilienhäuser verringern, da die Senioren gegebenenfalls Eigenheime veräußern, die wiederum für Familien attraktiv sind.

Bereits bis 2020 deutlicher Neubaubedarf

Wie der Tab. 10 zu entnehmen ist, wird der Neubaubedarf bis 2020 bereits rund 1.950 Wohneinheiten betragen. Die Erhöhung des Bedarfs auf 5.720 wird dann sukzessive bis 2030 stattfinden. Wie bereits erwähnt verteilen sich die Neubaubedarfe zu etwa einem Fünftel auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und der überwiegende Teil sollte die Nachfrage nach Einfamilienhäusern befriedigen.

Tab. 10: Neubaubedarf bis 2030 differenziert nach Segmenten und Gemeinden

	2020		2025		2030		2030
	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	Gesamt
Barßel	90	20	220	60	340	100	440
Bösel	70	20	160	50	240	70	310
Cappeln	0	0	40	10	100	30	130
Emstek	190	50	290	80	390	110	500
Essen (Oldenburg)	140	40	250	70	350	100	450
Friesoythe, Stadt	320	90	680	190	990	280	1.270
Garrel	90	20	260	70	410	120	530
Lastrup	110	30	180	50	240	70	310
Lindern (Oldenburg)	20	0	60	20	90	30	120
Löningen, Stadt	100	30	280	80	430	120	550
Molbergen	170	50	250	70	320	90	410
Saterland	230	70	410	110	550	150	700
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)	1.530	420	3.080	860	4.450	1.270	5.720

Quelle: GEWOS

Qualitativer Neubaubedarf

Neben der rein quantitativen Betrachtung ist ebenfalls zu beachten, dass es qualitative Anforderungen der Nachfrage gibt, die sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lassen.

5.4 Prognosen unter dem Aspekt der Flüchtlingszuwanderung

Definitionen Flüchtlinge/Asylbewerber

Bei der Wohnraumversorgung ist zwischen den Asylbewerbern und anerkannten Flüchtlingen zu unterscheiden. Anerkannte Flüchtlinge haben eine Bleibeperspektive und werden damit mittel- und langfristig zusätzlichen Wohnraum nachfragen. Zudem sollte es Ziel sein, dass sich die anerkannten Flüchtlinge selbst mit Wohnraum versorgen können.

Unterbringung in Niedersachsen

Für die Unterbringung der Flüchtlinge in Niedersachsen ist zunächst die Landesaufnahmebehörde mit den Aufnahmeeinrichtungen an den Standorten Bramsche, Braunschweig und Friedland zuständig. Asylsuchende werden dann nach längstens drei Monaten in den Aufnahmeeinrichtungen entsprechend des Aufnahmegesetzes auf die Gemeinden in Niedersachsen verteilt.

Dezentrale Unterbringung im Landkreis

Für die Unterbringung der Asylbewerber werden in den Kommunen Wohnungen und Häuser genutzt. Für Familien steht in der Regel eine eigene Wohnung zur Verfügung. Alleinreisende werden in Wohngemeinschaften untergebracht. Zudem gibt es wenige Sammelunterkünfte, die zusätzlich zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden.

Modellrechnung inklusive Flüchtlingszahlen

Aufgrund der Flüchtlingssituation ist eine Betrachtung der Flüchtlingszahlen innerhalb der Wohnungsmarktprognose sinnvoll. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Prognose nur Modellrechnungen erfolgen können, da Ausmaß und Zeitraum der Zuwanderung von Flüchtlingen nicht absehbar sind. Die Annahmen zur Modellrechnung sind der folgenden Aufzählung zu entnehmen.

Die im Kapitel 5.1 beschriebene Prognose basiert auf der Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.12.2015. Im September 2016 gab es im Landkreis Cloppenburg rund 2.500 Flüchtlinge, die somit in der Bevölkerungszahl berücksichtigt sind.

Annahmen

- Landkreis insgesamt: 2.500 Flüchtlinge im September 2016
- Anteile der Kommunen entsprechend der aktuellen Verteilung
- Der Großteil der Flüchtlinge wird anerkannt.
- Familiennachzug etwa 500 Personen
- Etwa 30 % der Flüchtlinge verlassen nach Asylanerkennung den Landkreis
- 50 % der Flüchtlinge kehrt ab 2020 in die Heimatländer zurück.
- Weitere rund 500 Flüchtlinge in 2017 und 2018

Für die Abschätzung der Zahl der Flüchtlinge im Landkreis Cloppenburg ist entscheidend, wie viele Flüchtlinge insgesamt nach Deutschland kommen. In 2016 wurden in den Monaten Januar (90.000) und Februar (60.000) vergleichsweise viele Flüchtlinge in Deutschland registriert. Im März kamen rund 20.000 und in den Monaten April bis Juli durchschnittlich rund 16.000 Personen nach Deutschland. In der zweiten Jahreshälfte erhöhte sich die Zahl auf rund 16.500. Bleibt der Zuzug in 2017 und 2018 auf demselben Niveau würden insgesamt jeweils rund 198.000 Flüchtlinge in Deutschland

registriert werden. Niedersachsen würde gemäß Königsteiner Schlüssel rund 18.500 aufnehmen. Auf den Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) würden dann rund 500 zusätzliche Asylsuchende im Jahr 2017 und 2018 entfallen.

Familiennachzug

Die Entwicklung ist zum jetzigen Stand nicht absehbar. Klar ist jedoch, dass der Familiennachzug in den nächsten Jahren zusätzlich an Bedeutung gewinnen wird. Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge geht davon aus, dass etwa 0,9 bis 1,2 Familienangehörige pro Geflüchteten zuziehen.

... und Schutzquoten sind entscheidend

Eine weitere Frage ist, wie vielen der Asylsuchenden auch Asyl gewährt wird. Die derzeitigen Schutzquoten laut dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge liegen bei Flüchtlingen aus Syrien, und Eritrea bei über 90 %. Flüchtlinge aus dem Irak sowie bei ungeklärter Herkunft haben eine Schutzquote von über 70 %. Die Schutzquote der zehn häufigsten Herkunftsländer insgesamt lag bei rund 77 %. Von den Flüchtlingen im Landkreis Cloppenburg kommen viele aus Syrien, dem Irak oder Afghanistan. Somit wird ein Großteil der Flüchtlinge (zunächst) Schutz erhalten. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sich die Asylverfahren zum Teil über einen längeren Zeitraum hinziehen, so dass schwer einzuschätzen ist, wann Asylbewerber, die eine geringere Anerkennungswahrscheinlichkeit haben, in ihre Heimatländer zurückkehren.

Ab dem Jahr 2020 wird dann von einer Rückwanderung ausgegangen. Annahme ist, dass die Hälfte der Flüchtlinge bis 2030 in die Heimatländer zurückkehrt.

Tab. 11: Aktuelle Flüchtlingszahlen

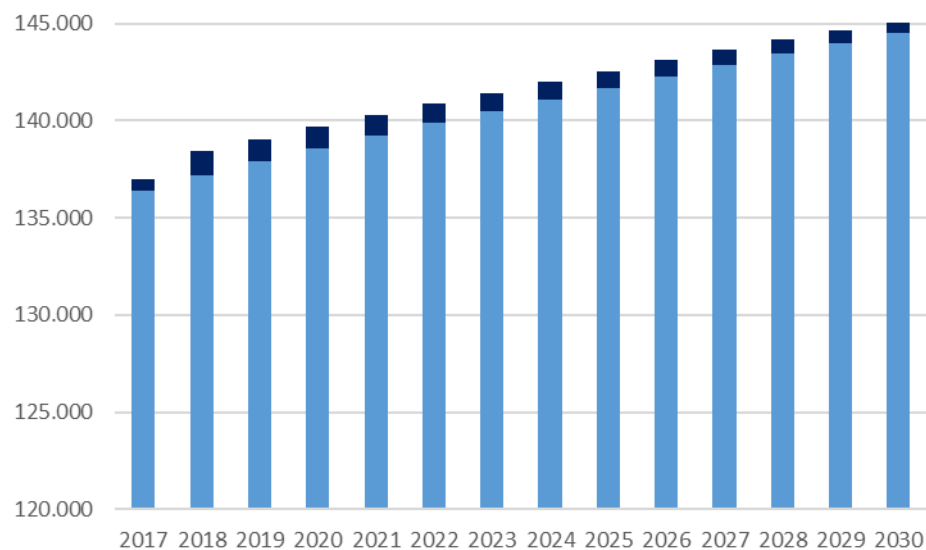
Gemeinde	Anzahl Flüchtlinge
Barßel	194
Bösel	85
Cappeln	94
Cloppenburg (Stadt)	430
Emstek	156
Essen (Oldenburg)	124
Friesoythe (Stadt)	311
Garrel	306
Lastrup	143
Lindern	78
Löningen (Stadt)	263
Molbergen	142
Saterland	211
Gesamt	2.537

Quelle: Landkreis Cloppenburg, September 2016

Kurzfristiges stärkeres Bevölkerungswachstum

Kurzfristig bis mittelfristig wird sich die Bevölkerungszahl aufgrund des Flüchtlingszuzugs erhöhen. Mittel- bis langfristig wird sich die Zahl der Flüchtlinge aufgrund des Rückzugs in die Herkunftsländer dann wieder reduzieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Teil der Flüchtlinge auch langfristig in den Gemeinden bleibt und damit eine zusätzliche Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigen Wohnungen, generiert.

Abb. 44: Bevölkerung inkl. Flüchtlingszuwanderung



Quelle: GEWOS

5.5 Zielgruppenspezifische Prognosen

5.5.1 Senioren

**2015:
8.750 Seniorenhaushalte**

Im Jahr 2015 gab es im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) insgesamt rund 8.750 Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 65 oder mehr Jahren. Damit ist ungefähr jeder fünfte Haushalt ein Seniorenhaushalt. Senioren leben in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Drei- und Mehrpersonenhaushalte bilden die Ausnahme.

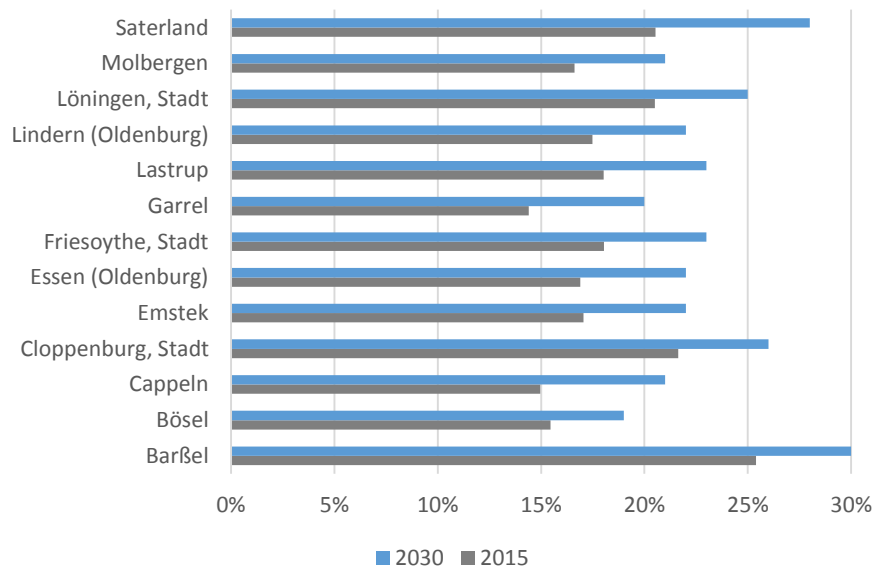
Anstieg der Seniorenhaushalte um 41 %

Perspektivisch wird die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich zunehmen. Laut der Prognose wird für den gesamten Landkreis ohne Cloppenburg ein Anstieg um 41 % auf rund 12.320 Haushalte erwartet. Damit steigt die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich kräftiger an, als sich die Haushaltszahl insgesamt erhöht (+10 %).

**2030 : 24 %
Seniorenhaushalte**

Der Anteil der Seniorenhaushalte im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) wird sich von rund 18 % auf rund 24 % erhöhen. Das bedeutet, dass 2030 fast jeder vierte Haushalt ein Seniorenhaushalt sein wird. Dies entspricht einem Anstieg um 3.550 Haushalte. Wie bereits im Kapitel 3.8 erläutert wurde, ist der Anteil an Seniorenhaushalten in Barßel (25 %), Cloppenburg (Stadt) (22 %), Lönigen (Stadt) (21 %) und Saterland (21 %) am höchsten. Auch in 2030 wird der Anteil in diesen Gemeinden am höchsten sein. Mit einem Anteil von 30 % sticht insbesondere Barßel hervor. Wie die Abb. 45 zeigt, wird der Anteil der Seniorenhaushalte in allen Kommunen deutlich steigen.

Abb. 45: Anteil Seniorenhaushalte



Quelle: GEWOS

Kräftige Anstiege in den Gemeinden

Wie bereits aufgeführt, wird sich nicht nur der Anteil, sondern auch die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich erhöhen. Die folgende Tabelle zeigt, dass sich die Zahl in allen Gemeinden um mindestens 25 % (Barßel) und maximal 59 % (Garrel) erhöhen wird.

Tab. 12: Zahl der Seniorenhaushalte

Gemeinde	Senioren- haushalte	Senioren- haushalte	Verände- rung
	2015	2030	
Barßel	1.310	1.640	+25 %
Bösel	430	590	+37 %
Cappeln	350	510	+46 %
Cloppenburg, Stadt	2.990	3.880	+30 %
Emstek	680	950	+40 %
Essen (Oldenburg)	540	780	+44 %
Friesoythe, Stadt	1.440	2.130	+48 %
Garrel	680	1.080	+59 %
Lastrup	440	590	+34 %
Lindern (Oldenburg)	300	400	+33 %
Löningen, Stadt	1.070	1.470	+37 %
Molbergen	440	610	+39 %
Saterland	1.060	1.570	+48 %
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)	8.740	12.320	+41 %
Landkreis Cloppenburg	11.730	16.200	+38 %

Quelle: GEWOS

**Veränderte
Nachfrage**

Eine Veränderung der Zahl der Haushalte mit Senioren führt auch zu einer veränderten Nachfrage. Altersgerechte, barrierearme Wohnungsangebote werden durch den Anstieg der Zahl älterer Haushalte immer wichtiger. Insbesondere die Zahl älterer alleinstehender Personen wird zunehmen. Für umzugswillige Seniorenhaushalte kann die barrierearme/-freie Wohnung im Mehrfamilienhaus eine Alternative zum Eigenheim darstellen. Da dieser Wohnungstyp kaum vorhanden ist, besteht in diesem Segment ein Neubaubedarf. Häufig wollen Senioren allerdings in den eigenen vier Wänden verbleiben. Hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden. Insgesamt ist es wichtig, dass der Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung angepasst wird.

**Einkommens-
schwache
Seniorenhaushalte**

Ein besonderes Augenmerk sollte zudem auf die Gruppe der einkommensschwachen Senioren gelegt werden. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter stieg in den vergangenen Jahren

kontinuierlich an. Während es im Landkreis Cloppenburg im Jahr 2007 rund 1.400 Empfänger von Grundsicherung mit einem Alter von mindestens 65 Jahren gab, waren es im Jahr 2014 rund 1.600. Der Anteil erhöhte sich damit bezogen auf die Altersgruppe 65+ damit von 5,6 % auf rund 6,2 %. Unstete Erwerbsbiographien in der Kombination mit einem Absinken des Rentenniveaus werden in der Tendenz auch bis 2030 zu einem überproportionalen Wachstum der Leistungsempfänger in dieser Altersgruppe führen. Zusätzlich zum Effekt der sich steigenden Zahl der Senioren erhöht sich damit auch der Anteil der Senioren mit geringem Einkommen.

5.5.2 Familien

2015:
20.600 Familien-
haushalte

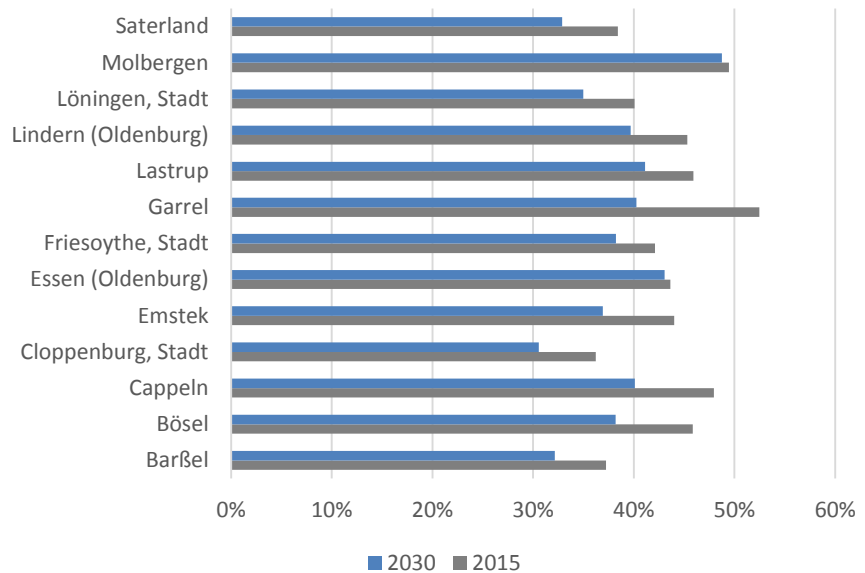
Im Jahr 2015 gab es im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) insgesamt rund 20.600 Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren. Damit sind 43 % der Haushalte Familienhaushalte.

Grundsätzlich sind ausreichend familiengerechte Wohnungen im Landkreis vorhanden. Den 20.600 Familien stehen rund 40.600 Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche zur Verfügung. Allerdings werden viele große, familiengerechte Wohnungen nicht von Familien mit Kindern, sondern von Paar- oder Singlehaushalten bewohnt. Dabei handelt es sich auch oft um Seniorenhaushalte, die überwiegend keinen Umzug in eine (kleinere) Wohnung planen.

2030: 38 %
Familienhaushalte

Bis 2030 wird sich die Zahl der Haushalte mit Kindern im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) um 4 % verringern. Insgesamt wird ein Rückgang um 800 Haushalte erwartet. In 2030 werden dann rund 38 % der Haushalte Familienhaushalte sein. Den höchsten Anteil an Familienhaushalten weist Molbergen auf (49 %). Die geringsten Anteile liegen in Cloppenburg (Stadt) (31 %) und in Barßel (32 %) vor.

Abb. 46: Anteil Familienhaushalte



Quelle: GEWOS

Rückgänge in den meisten Kommunen

Bis 2030 wird sich sowohl der Anteil als auch die Zahl an Familienhaushalten deutlich verringern. Mit Ausnahme von Essen (Oldenburg), Molbergen und Friesoythe (Stadt) werden die übrigen Gemeinden einen Rückgang verzeichnen. Die niedrigsten Rückgänge liegen mit jeweils 3 % in Lastrup und Löningen (Stadt) vor. Der deutlichste Rückgang wird sich in Garrel (-15 %) zeigen.

Tab. 13: Zahl der Familienhaushalte

Gemeinde	Familienhaushalte 2015	Familienhaushalte 2030	Veränderung
Barßel	1.910	1.770	-7 %
Bösel	1.270	1.170	-8 %
Cappeln	1.120	990	-12 %
Cloppenburg, Stadt	5.000	4.640	-7 %
Emstek	1.760	1.600	-9 %
Essen (Oldenburg)	1.400	1.550	+11 %
Friesoythe, Stadt	3.370	3.500	+4 %
Garrel	2.480	2.110	-15 %
Lastrup	1.120	1.090	-3 %
Lindern (Oldenburg)	770	710	-8 %
Löningen, Stadt	2.100	2.030	-3 %
Molbergen	1.320	1.450	+10 %
Saterland	1.980	1.860	-6 %
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)	20.610	19.830	-4 %
Landkreis Cloppenburg	25.610	24.470	-4 %

Quelle: GEWOS

Obwohl es quantitativ durch den Rückgang der Zahl der Familienhaushalte im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) keinen Zusatzbedarf gibt, ist Neubau für diese Zielgruppe auch in Zukunft wichtig. Der Wohnungsbestand entspricht vielfach nicht den Vorstellungen der Nachfrager und macht einen qualitativen Neubau erforderlich. Dies trifft nicht nur auf die Gemeinden Essen (Oldenburg), Molbergen und Friesoythe (Stadt) zu, die ohnehin einen Zuwachs an Familien erwarten. Auch in den übrigen Gemeinden muss geprüft werden, ob der Wohnungsbestand den Bedürfnissen von Familien entspricht.

5.5.3 Singlehaushalte

2015: 10.170 Singlehaushalte

Im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) lebten im Jahr 2015 rund 10.170 Singlehaushalte. Damit lebte in über einem Fünftel (22 %) der Haushalte nur eine Person.

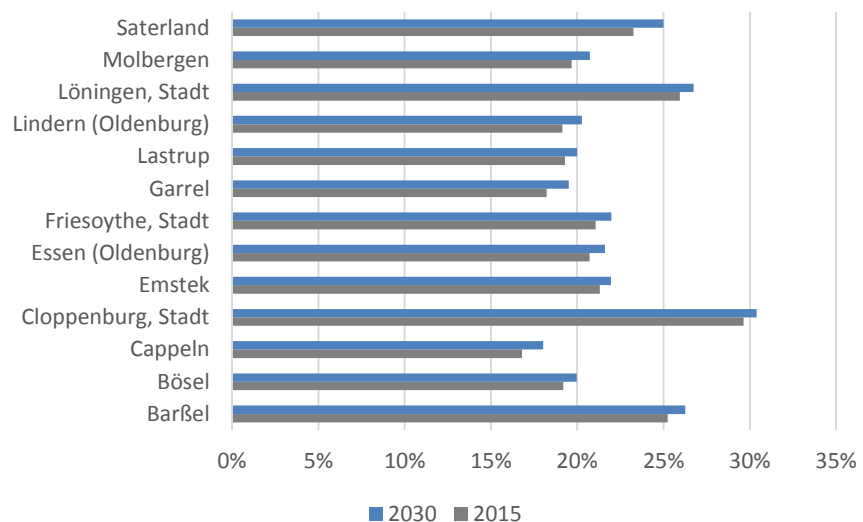
Einpersonenhaushalte fragen sowohl kleine Einzimmerwohnungen nach, sie bewohnen aber auch größere Wohnungen mit drei und

mehr Zimmern. Insbesondere nach Veränderung der Lebensumstände (bspw. Auszug der Kinder, Trennung vom Partner) werden die alten größeren Wohnungen häufig weiterhin bewohnt.

2030: 23 % Singlehaushalte

Die Zahl der Singlehaushalte wird sich bis zum Jahr 2030 um rund 1.570 bzw. 15 % erhöhen. Der Anteil der Singlehaushalte an allen Haushalten wird jedoch nur von 22 % auf 23 % ansteigen. Auf Ebene der Gemeinden liegen im Jahr 2030 – wie in 2015 – die höchsten Anteile in Cloppenburg (Stadt) (30 %), in Lönigen (Stadt) (27 %) und in Barßel (26%) vor. Mit 18 % ist der prognostizierte Anteil in Cappeln am geringsten.

Abb. 47: Anteil Singlehaushalte



Quelle: GEWOS

Absoluter Anstieg in allen Gemeinden

In allen Gemeinden des Landkreises Cloppenburg wird sich die Gesamtanzahl an Singlehaushalten stark erhöhen. Überdurchschnittliche Anstiege können Friesoythe (Stadt) (19 %), Garrel (19 %), Saterland (19 %), Molbergen (17 %) und Essen (Oldenburg) (16 %) verzeichnen. Die geringste Veränderung mit 12 % wird in Barßel, Emstek und Cloppenburg (Stadt) erwartet.

Tab. 14: Zahl der Singlehaushalte

Gemeinde	Single- haushalte 2015	Single- haushalte 2030	Verände- rung
Barßel	1.300	1.450	+12 %
Bösel	530	610	+15 %
Cappeln	390	450	+15 %
Cloppenburg, Stadt	4.100	4.610	+12 %
Emstek	850	950	+12 %
Essen (Oldenburg)	670	780	+16 %
Friesoythe, Stadt	1.690	2.010	+19 %
Garrel	860	1.020	+19 %
Lastrup	470	530	+13 %
Lindern (Oldenburg)	320	360	+13 %
Löningen, Stadt	1.360	1.550	+14 %
Molbergen	530	620	+17 %
Saterland	1.200	1.420	+18 %
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)	10.170	11.740	+15 %
Landkreis Cloppenburg	14.270	16.340	+15 %

Quelle: GEWOS

6 Handlungsempfehlungen

Aufbauend auf den vorangegangenen Ergebnissen der Analyse wird im Folgenden eine zusammenfassende Bewertung des Wohnungsmarktes durchgeführt. Daraufaufgehend werden Handlungsempfehlungen für die Kreisentwicklungs- und Wohnungspolitik gegeben.

6.1 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Anstieg der Beschäftigten und überdurchschnittliche Kaufkraft

Der Landkreis Cloppenburg liegt im nordwestlichen Niedersachsen und grenzt an die Nachbarkreise Ammerland, Oldenburg, Vechta, Osnabrück, Emsland und Leer an. In wirtschaftlicher Hinsicht ist der Landkreis für die Region von großer Bedeutung und stellt einen wichtigen Arbeitsstandort dar. In den letzten Jahren konnte eine Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis erzielt werden, die auch im Vergleich zu Niedersachsen überdurchschnittlich ist. Darüber hinaus liegt die Kaufkraft der Haushalte über dem niedersächsischen Durchschnitt. Der Pendlersaldo des Landkreises ist insgesamt negativ. Das bedeutet, dass für Beschäftigte mit Arbeitsplatz in den umliegenden Städten die Kommunen des Landkreises einen attraktiven Wohnort darstellen. Im Ausgangsjahr 2015 ist der Wohnungsmarkt relativ ausgeglichen. Die Leerstandsquote ist mit etwa 3 % gering und die Mieten befinden sich auf einem moderaten Niveau.

Positive Bevölkerungsentwicklung

In dem Zeitraum von 2000 bis 2015 verzeichnete der Landkreis Cloppenburg einen Bevölkerungsanstieg von 10 % auf ungefähr 164.700 Einwohner. Auch alle Gemeinden weisen eine positive Bevölkerungsentwicklung auf, aber auf unterschiedlichem Niveau. Die kräftigsten Zuwächse konnten die Gemeinden Garrel und Molbergen verzeichnen. Entgegen dem bundesweiten Trend wird diese Entwicklung von einem positiven natürlichen Bevölkerungssaldo getragen. Des Weiteren ist auch der Wanderungssaldo – insbesondere von Familien – positiv. Zusätzlich waren einige Gemeinden in der Vergangenheit durch eine hohe Neubautätigkeit geprägt.

Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird auch bis zum Jahr 2030 anhalten. Für den Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) wird ein Bevölkerungsanstieg um 7 % prognostiziert. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 10.000 auf dann 144.530 Personen. Diese Entwicklung geht mit einem Anstieg der Haushalte einher. Es ist mit einer zusätzlichen

Nachfrage von rund 4.800 Haushalten (+10 %) zu rechnen. Vor allem die Gemeinden Molbergen, Friesoythe und Essen (Oldenburg) verzeichnen hohe Anstiege.

Neubaubedarf von 5.700 Wohneinheiten

Für den Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) wurde bis zum Jahr 2030 ein Ersatzbedarf von 1.500 Wohneinheiten und aufgrund der demographischen Entwicklung ein Zusatzbedarf von 4.900 Wohneinheiten errechnet. Abzüglich des Nachfrageüberhangs von 700 Wohneinheiten resultiert für den Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) ein Neubaubedarf von insgesamt 5.700 Wohnungen. Zu beachten ist, dass sich die Werte an der bisherigen Entwicklung orientieren und bspw. die stärkere Ausweisung von Bauplätzen in der einen Kommune den Neubaubedarf in der Nachbarkommune reduzieren können.

Verschiebung der Altersstruktur

Im Landkreis Cloppenburg wird eine deutliche Verschiebung innerhalb der Altersstrukturen beobachtet. Handlungsbedarf besteht daher hinsichtlich der Bereitstellung von altengerechten Wohnungsangeboten und der Förderung des Generationenwechsels in den Siedlungsgebieten mit einer höheren Anzahl an älteren Einfamilienhausbeständen.

Senioren mit geringeren Rentenansprüchen

Neben der Veränderung der Altersstruktur zugunsten der Senioren muss auch die Entwicklung der Einkommenssituation und die damit verbundenen eingeschränkten finanziellen Mittel von Senioren berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist die steigende Nachfrage nach bezahlbarem altersgerechtem Wohnraum zu betonen.

Bedarf an kleinen preisgünstigen Wohnungen

Insgesamt wird es vor allem für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen schwieriger, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Aus diesem Grund sollte sich der Wohnungsbau unter anderem auf den Neubau von preisgünstigen (kleinen) Wohnungen konzentrieren. Es ist sinnvoll auch über den Ersatzneubau hinausgehend zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Großteil der Nachfrage wird im Bestand gedeckt

Trotz des Nachfrageanstiegs, der sich verändernden Nachfragestruktur und des daraus resultierenden Neubaubedarfs wird zukünftig der Großteil der Nachfrage im Bestand gedeckt. Dabei wird es darauf ankommen, den Wohnungsbestand im Rahmen des wirtschaftlich Machbaren zu modernisieren. Bei einer schlechten energetischen Beschaffenheit und nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsausstattungen werden insbesondere in guten Lagen der Ab-

riss und der Ersatzneubau eine wirtschaftliche Alternative zur Sanierung der Bestände darstellen. Die Vorteile liegen dabei auf der Hand: Einerseits spart dies aufwendige Erschließungskosten sowie den Aufbau von Infrastrukturen in Neubaugebieten, andererseits können durch den Ersatzneubau neue Qualitäten in bestehenden Siedlungsgebieten geschaffen werden, die zu einer weiteren Ausdifferenzierung und Attraktivitätserhöhung des gesamtstädtischen Wohnungsangebots beitragen. Des Weiteren können Ortsteile dadurch stabilisiert werden und es kann häufig eine altersstrukturelle Durchmischung erzielt werden.

6.2 Handlungsempfehlungen

Handlungsfelder

In diesem abschließenden Unterkapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) aufgezeigt. Dabei werden insgesamt folgende Handlungsfelder differenziert betrachtet:

- Bedarfsgerechtes Wohnen
- Nachverdichtung
- (Energetische) Sanierung/Modernisierung
- Preisgünstiges Wohnen
- Barrierefreies/-armes Wohnen

6.2.1 Bedarfsgerechtes Wohnen

Ausweitung des Wohnungs-Bestandes für unterschiedliche Zielgruppen

Wie in den vorangegangenen Analysen dargestellt, besteht im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) ein deutlicher Neubaubedarf. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Bis zum Jahr 2030 müssen rund 5.700 Wohnungen neu gebaut werden. Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist neben dem Neubau von Einfamilienhäusern für Familien ein besonderer Fokus auf altersgerechte Wohnangebote zu richten, um der steigenden Nachfrage und den speziellen Anforderungen dieser Zielgruppe gerecht zu werden (vgl. Kapitel 6.2.5). Weiterhin gibt es einen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere für kleine Haushalte (vgl. Kapitel 6.2.4).

Eigenheim ist die bevorzugte Wohnform

Auch wenn Familien häufig in Mehrfamilienhäusern leben, sind diese meist nicht deren bevorzugte Wohnform. Das Ein- und Zweifamilienhaus stellt die präferierte Wohnform dar. Diesen Wohnwunsch können sich die Haushalte in der Regel aufgrund des überdurchschnittlich hohen Kaufkraftniveaus, sofern attraktive Angebote vorhanden sind, auch erfüllen. Dementsprechend hoch sind die Nachfrage von potenziellen Eigentumsbildnern nach Einfamilienhäusern und die Nachfrage von Projektentwicklern nach geeigneten Grundstücken. Auch zukünftig rechnet GEWOS mit einer stabilen Nachfrage in diesem Segment.

Siedlungsräume stärken

Bevorzugt werden kleine, integrierte Eigenheimgebiete und einzelne Grundstücke in älteren Siedlungsgebieten in der Nähe von Schulen und Kindergärten. Auf diese Weise werden auch die Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen genutzt. Bei größeren Neubaugebieten muss die entsprechende Infrastruktur erweitert bzw. neu geschaffen werden, was auch die Kosten seitens der Kommunen erhöht.

Ebenfalls Bedarf an Mehrfamilienhäusern

Gleichzeitig besteht auch zukünftig ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern primär durch Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase geprägt ist, stellt sich die Situation im Geschosswohnungsbau heterogener dar. Für freifinanzierte Neubauwohnungen kommen grundsätzlich eher mittlere und gutverdienende Haushalte in Betracht. Zu den Nachfragern gehören Best-Ager (50+), Seniorenhaushalte und gutverdienenden Singlehaushalte. Eher geringe Bedeutung haben Familien und Starterhaushalte.

Unterstützung des Generationswechsels

Wie im Kapitel 3.9 dargestellt wurde, befindet sich ein Großteil der Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1950 und 1980 errichtet wurden. In den Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre sind viele der Ersteigentümer auch noch die heutigen Bewohner. In den nächsten Jahren wird hier eine größere Zahl von Objekten zum Verkauf und zur Vermietung stehen. Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase ist neben der Nachfrage nach Neubauten auch die Nachfrage nach Bestandsobjekten angestiegen. Allerdings bestehen oftmals Vorbehalte gegenüber Bestandsobjekten. Viele Eigentumsbildner können nicht abschätzen, welche Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes bestehen und greifen daher lieber zu einem Neubauobjekt. Ziel sollte es daher sein, Hemmschwellen beim Ankauf von Bestandsobjekten abzubauen. Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher Generatio-

nenwechsel auch deshalb von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet werden können.

6.2.2 Nachverdichtung

Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen

Für die Deckung des Neubaubedarfs ist es von Bedeutung, bestehende Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Hierbei sollten sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die Siedlungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung integrieren. Eine Nachverdichtung ist gerade in zentralen Lagen erstrebenswert, um Ortskerne nachhaltig zu stärken. In diesem Zusammenhang sind vor allem attraktive Wohngebäude für junge Familien und ältere Menschen sinnvoll, da diese Bevölkerungsgruppen auch die lokale Infrastruktur nachfragen.

Stärkung zentraler Ortskerne vorrangig in einigen Gemeinden

In einigen Gemeinden des Landkreises Cloppenburg bestehen zum Teil erhebliche Unterschiede zwischen den Kernbereichen und eher ländlicheren Gebieten. Dazu gehören zum Beispiel die Gemeinden Cappeln, Garrel, Löningen, Lastrup, Emstek und Bösel. In diesen Gemeinden ist die Nachverdichtung und Ortsteilentwicklung von großer Bedeutung, wohingegen in den ländlicheren Gebieten eine moderate Neubautätigkeit zu vollziehen ist.

Da die Nachfrage in Garrel und Löningen vergleichsweise kräftig steigen wird, spielt auch die Erschließung von Neubauf Flächen in diesen Gemeinden eine zentrale Rolle. Dennoch sollte auch hier die Nachverdichtung und Ortsteilentwicklung ebenfalls einen großen Stellenwert haben.

Ausweisung von Neubauf Flächen

Zur Erreichung der Wohnungsbauziele und der langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es auch erforderlich, dass Neubauf Flächen durch die Kommunen ausgewiesen werden. Da im Landkreis Cloppenburg keine großen Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, ist es sinnvoll, auf den vorhandenen Flächen verschiedene Wohnformen und Eigentumsformen flächensparend zu kombinieren, um breite Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Auf diese Weise können Monostrukturen vermieden und die Lebensqualität in den Ortsteilen gefördert werden.

Fokussierung auf Innenentwicklung

Der Fokus sollte auf wenigen kleinen, integrierten Standorten liegen, die eine Ausdehnung der Siedlungsfläche und der netzgebundenen

Infrastruktur vermeiden bzw. die dazu beitragen, bestehende Infrastrukturen auszulasten. Priorität genießt die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsangebotes in Bezug auf Barrieren und Energetik. Darüber hinaus sollten auch Baulücken und Nachverdichtungspotenziale für den Wohnungsneubau genutzt werden

Geschosswohnungsbau vorwiegend im Kernbereich

Die Bedarfsprognose zeigt, dass auch neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern benötigt werden. Derzeit befindet sich das Gros an Mehrfamilienhäusern in zentralen Lagen. Auch in Zukunft sollte der Geschosswohnungsbau auf die Kernbereiche fokussiert bleiben.

Baulückenprogramm

Vor dem Hintergrund eines eventuellen Mangels an verfügbaren Flächen ist die Innenentwicklung und Nachverdichtung für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Kernbereich weiterhin strategisch bedeutsam. In verdichteten Siedlungsbereichen bieten vor allem mindergenutzte Flächen und Baulücken vielfältige Potenziale. Eigentümer sollten von den Kommunen gezielt angesprochen werden, um Bauflächenpotenziale zu aktivieren. Parallel dazu kann die Beratung der Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen wollen. Dort wo es städtebaulich und baustatisch möglich ist, kann eine Aufstockung von Gebäuden in Erwägung gezogen werden. Auch Stellplätze und Garagenflächen können für eine Wohnbebauung in Betracht gezogen werden. Dies setzt jedoch voraus, dass an anderer Stelle Stellplätze in verdichteter Form neu geschaffen werden.

Ersatzneubau prüfen

Sofern umfassende Modernisierungen im Bestand erforderlich sind, sollte im Einzelfall geprüft werden, ob nicht ein Ersatzneubau in höherer Dichte die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen ohne Angebotsausweitung wäre. Dies betrifft insbesondere Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre und teilweise auch der 1970er Jahre. Zum Teil entsprechen diese Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Sie weisen gegebenenfalls hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Von Vorteil des Ersatzneubaus ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte,

Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar. Eine Umsetzung gestaltet sich jedoch in den meisten Fällen schwierig. Beispielsweise sind unklare und heterogene Eigentümerstrukturen sowie die Unterbringung der bisherigen Bewohnerschaft erschwerende Faktoren.

6.2.3 (Energetische) Sanierung/Modernisierung

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Ein Großteil des Wohnungsbestandes im Landkreis Cloppenburg stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren (36 %). Die (energetische) Sanierung/Modernisierung nimmt einen wichtigen Stellenwert ein, um diese Bestände nachfragegerecht anzupassen. Weiterhin führt der demografische Wandel zu einer höheren Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen. Sofern diese Nachfrage nicht durch Neubau befriedigt werden kann, sind Anpassungen im Bestand notwendig.

Bauliche Aufwertungen entsprechend den Bedarfen verwirklichen

Die Handlungsempfehlungen richten sich unmittelbar an die Eigentümer. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den eventuell gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie auch mögliche Grundrissveränderungen.

Barrierearmer Umbau

Zukünftig wird es nicht nur darum gehen, Nachnutzer für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser zu gewinnen, sondern auch Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Bestände an veränderte Anforderungen (Barrierearmut) angepasst werden können.

Wie die Prognose zeigt, wird sich bis 2030 eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur ergeben. Die Zahl der älteren Mieter, die auf barrierearme Wohnungen angewiesen sind, wird in den nächsten Jahren steigen. Für die Vermieter bedeutet dies, den barrierearmen Umbau von Wohnungen für ältere Mieter weiterhin im Fokus zu haben. Zu beachten ist jedoch, dass die Gruppe der Generation 60+ in der Regel fit und gesund ist und Treppen und andere Barrieren häufig in Kauf genommen werden. Barrieren sollten da, wo es wirtschaftlich darstellbar ist (z. B. in EG-Wohnungen), sukzessive reduziert werden, komplette Umbauten sind jedoch vielfach nicht erforderlich.

Aufwertung der Wohnstandorte

Für die Erhaltung des Erscheinungsbilds der Siedlungskerne sollte die Sanierung und Modernisierung der Altbauten vorangetrieben werden. Um die (energetische) Qualität zu erhöhen und Investitionen in den Bestand zu fördern, müssen Investitionshemmnisse verringert, Fördermöglichkeiten aufgezeigt und Anreize zur Durchführung von Maßnahmen geschaffen werden. Aufgrund der hohen Bedeutung des Bestandssegmentes ist es ein zentrales Anliegen, die bestehenden Defizite abzubauen und die gewachsenen Wohngebiete durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu gestalten. Zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes insgesamt kann auch der Ersatzneubau von Gebäuden mit geringer Nachfrage – sofern wirtschaftlich sinnvoll – eine Option sein. Die zentralen Akteure, die zur Umsetzung der Maßnahmen gewonnen werden müssen, sind in erster Linie die jeweiligen Eigentümer bzw. auch Verwalter der Bestände. Hierbei handelt es sich sowohl um die Bestandshalter als auch um private selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter. Letztlich haben nur die Eigentümer der Bestände die unmittelbare Möglichkeit, durch eigenes Handeln bzw. eigene Investitionen eine Aufwertung des Bestandes herbeizuführen. Ein wichtiger lokaler Partner ist dabei die Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH.

Förderung für energetische Sanierungen durch KfW-Förderungen

Eine der zentralen Herausforderungen der energetischen Sanierung von Siedlungsgebieten ist, dass eine energetische Anpassung des Gebäudebestands nicht warmmietenneutral erfolgen kann. Energetische Maßnahmen, wie Modernisierung der Heizungsanlagen, Dämmung von Außenwänden etc., zählen zu den auf die Miete umlegbaren Modernisierungsmaßnahmen. Relativ hohe Sanierungskosten führen in vielen Fällen dazu, dass die zu erwartende Mieterhöhung pro Quadratmeter, je nach Gebäudetyp, um das Anderthalbfache bis Vierfache höher ist als die Energieersparnis. Um die Sozialverträglichkeit der energetischen Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, bedarf es einer Förderung.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms und dem Anreizprogramm Energieeffizienz des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) verschiedene Fördermaßnahmen an:

- Energieeffizient Sanieren - Kredit
- Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss
- Energieeffizient Bauen und Sanieren - Zuschuss Baubegleitung

- Energieeffizient Bauen und Sanieren - Zuschuss Brennstoffzelle

Zudem gibt es den Ergänzungskredit Energieeffizient Sanieren.

**Förderprogramm
Energetische
Stadtsanierung
(KfW 432)**

Neben den bereits dargestellten investiven Fördermitteln für Einzelmaßnahmen stellt die KfW im Programm „Energetische Stadtsanierung“ Mittel für die Erarbeitung einer konzeptionellen Grundlage für die energetische Quartierssanierung zur Verfügung. Hier stehen neben der Gebäudesanierung die Themen Wärmeversorgung und Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel im Fokus. Darüber hinaus können Maßnahmen zur begleitenden Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden. Im Anschluss kann ein Sanierungsmanager eingesetzt werden, der die Umsetzung der im Konzept erarbeiteten Maßnahmen begleitet.

**Best practice
„Jung kauft Alt“**

In einigen Kommunen in Deutschland wurde das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ initiiert. Ziel ist es, einen Überhang an Altimmobilien auf den Wohnungsmarkt zu verhindern. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Bestandsimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die jeweilige Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Im Rahmen des Programms wird die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenabschätzung bezuschusst. Im Landkreis Cloppenburg wurde in der Gemeinde Lastrup dieses Programm bereits umgesetzt.

**Wohnberatungs-
stelle rund um das
Thema Generatio-
nenwechsel und al-
tersgerechter Um-
bau**

Hierzu wurde im Landkreis Cloppenburg ein niedrigschwelliges Beratungsangebot aufgebaut. Es gibt Beratungen der Verbraucherschutzzentrale und der Kreishandwerkerschaft. Daneben erhalten Bauwillige Informationen auch zu KfW-Programmen durch ehrenamtliche Wohnberater im Auftrage des Senioren- und Pflegestützpunktes.

6.2.4 Preisgünstiges Wohnen

**Nicht genügend
preisgünstige Woh-
nungen**

Im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt) besteht zwar insgesamt ein Angebotsüberhang an preisgünstigen Wohnungen, jedoch bezieht sich dieser auf größere Wohnungen über 60 m². Bei kleineren Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte übersteigt jedoch die Nachfrage das Angebot. Der prognostizierte Bevölkerungsanstieg deutet darauf hin, dass die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für Bezieher geringer Einkommen zunehmend schwieriger wird.

Wohnraum für geringqualifizierte Arbeiter und Saisonarbeitskräfte schaffen

Aufgrund der hohen Bedeutung des primären und sekundären Sektors gibt es im Landkreis Cloppenburg verhältnismäßig viele Werks- und Saisonarbeiter. Bislang werden insbesondere die Saisonarbeiter zum Teil auf Werksgeländen untergebracht oder sie leben in Wohngemeinschaften. Perspektivisch sollte es Ziel sein, ein nachfragegerechtes Angebot auf dem Wohnungsmarkt auch für diese Personengruppe bereitzustellen. Da diese Personen auch kleine, preisgünstige Wohnungen nachfragen, erhöht sich der Bedarf an Wohnungen in diesem Segment.

Inanspruchnahme von staatlichen Förderangeboten

Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstkosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist.

Voraussetzung: Wohnraumversorgungskonzept

Als Voraussetzung für die Fördermaßnahmen des Landes Niedersachsen muss der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt werden. Mit dem vorliegenden Konzept ist die Voraussetzung gegeben, sodass die Förderprogramme des Landes in Anspruch genommen werden können.

Förderung von Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen

Damit der Bau von Wohnungen im preisgünstigen Segment für Investoren attraktiv ist, müssen finanzielle Anreize geboten werden. Das niedersächsische Förderprogramm „Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen“ fördert den Bau von preisgünstigen Wohnungen.

Förderkonditionen⁹

Die Förderung eines Mietwohnobjektes erfolgt, wenn der Vermieter sich vertraglich verpflichtet, die Wohnungen nur an Mieterinnen und Mieter zu vergeben, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung vorlegen und deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Zudem darf die vom Land festgelegte anfängliche Miethöhe nicht übertroffen werden. Die Wohnungen müssen für einen Zeitraum von in der Regel 20 Jahren belegungsgebunden vergeben werden. Die Förderung setzt ferner einen Eigenkapitalanteil von in der Regel 25 % der Gesamtkosten, mindestens jedoch 15 % sowie einen Bedarf an entsprechenden Wohnungen voraus. Das wirtschaftliche Risiko für die Erstellung und den Betrieb des Objektes liegt beim Investor.

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung

Die Förderung erfolgt mit anfänglich zinslosen Darlehen. Zusatzdarlehen können für die Beschaffung und Installation von Aufzügen, die Schaffung von kleinen Wohnungen bis zu 60 m², Mehraufwendungen aufgrund besonderer baulicher Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen und Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss unwirtschaftlicher Bausubstanzen gewährt werden.

Kleine Einheiten in hoher Qualität

Geförderter Mietwohnungsneubau sollte in kleinen Einheiten entstehen, integriert in bestehende Bebauung oder als Teil einer umfassenderen Baumaßnahme. Die Bauqualität und Gestaltung sollten trotz des engen finanziellen Rahmens möglichst hochwertig sein. Als Standorte eignen sich insbesondere Siedlungsgebiete mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und einer guten Verkehrsanbindung.

Hoher Bedarf an preiswerten, kleinen und barrierearmen Wohnungen

Beim Neubau im Geschosswohnungsbau werden häufig Aspekte des barrierearmen Bauens, d. h. der Reduzierung von Barrieren, berücksichtigt. So werden schwellenlose Hauseingänge, Fahrstühle, großzügige Wohnungszuschnitte oder bodengleiche Duschen bei der Planung umgesetzt. Zudem ist durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) festgelegt, dass beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohneinheiten, „die Wohnungen eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar (barrierefrei) sein“ müssen (§ 49 Abs. 1 NBauO). Da die Miet- und Kaufpreise im Neubau nicht selten die finanziellen Mittel von Seniorenhaushalten übersteigen, ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum für Seniorenhaushalte mit geringen bis mittleren Einkommen erforderlich. Dabei fehlt es aktuell vor allem an kleinen und mittleren preisgünstigen Wohnungen. Demzufolge sollten vor allem Wohnungen dieser Größe gefördert werden.

Sickereffekte nutzen

Neben der Konzentration auf die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen sollte in allen Segmenten die Neubautätigkeit erhöht werden. Als Folge von sogenannten Umzugsketten lassen sich Sickereffekte feststellen. Durch den Neubau von Wohnungen oder Häusern im mittleren und oberen Preissegment wird beispielsweise ein Anteil von günstigeren Mietwohnungen frei. Die Sickerketten erreichen auf diese Art und Weise auch immer einkommensschwächere Haushalte.

6.2.5 Barrierefreies/-armes Wohnen

- Schaffung von barrierearmen Wohnungsangeboten** Im Fokus des Wohnungsneubaus sollten zudem u. a. mittelgroße, seniorengerechte und barrierearme Wohnungen stehen. Hintergrund ist der prognostizierte deutliche Anstieg von Seniorenhaushalten und neben Senioren auch Menschen mit Behinderungen mit Wohnraum zu versorgen.
- Geförderte seniorengerechte Wohnungen schaffen** Ein besonderes Augenmerk sollte auch auf die Gruppe der einkommensschwachen Senioren gelegt werden. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Ein wichtiges Ziel sollte daher die Errichtung und der Umbau von barrierearmen, gefördertem Wohnraum sein. Grundsätzlich sichert die Bauordnung ab, dass beim Neubau von Wohnungen mindestens eine Etage barrierefrei gestaltet wird. Damit vergrößert sich im Rahmen der allgemeinen Neubautätigkeit automatisch die Zahl der für Senioren und Menschen mit Behinderung geeigneten Wohnungen. Allerdings steht dieser Wohnraum nicht exklusiv den bedürftigen Haushalten zur Verfügung. Es sollten geeignete Grundstücke identifiziert werden, die sich vom Wohnumfeld her besonders für diese Zielgruppe eignen.
- Wohnen in zentralen Lagen** Von besonderer Bedeutung für das Wohnen im Alter wie auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen ist das Wohnumfeld. Wohnungsangebote sollten daher vorrangig in integrierten und zentralen Lagen sowie in Bestandsquartieren entstehen, um Senioren die Möglichkeit zu bieten, in ihrem gewohnten Umfeld zu verbleiben und dabei alle Infrastrukturangebote nutzen zu können. Sofern die notwendige Infrastruktur vorhanden ist, kann auch in Einfamilienhausgebieten barrierearmer Wohnraum in unmittelbarer Umgebung in Erwägung gezogen werden. Die Realisierung von altersgerechtem (Miet-) Wohnraum am Siedlungsrand ohne adäquate Versorgungsinfrastruktur hingegen sollte vermieden werden.
- Attraktive Angebote als Alternative zum Einfamilienhaus** Barrierearmes Wohnen findet nicht nur im Geschosswohnungsneubau statt. In Eigenheimgebieten entstehen zunehmend auch barrierearme Bungalows, die von Best-Agern oder Senioren errichtet oder erworben werden. Dies trägt dazu bei, ein generationenübergreifendes Wohnen zu ermöglichen. Die Bebauungspläne sollten dies berücksichtigen.

Anpassung des Gebäudebestandes

Ältere Eigenheime und Mehrfamilienhäuser ermöglichen nur in begrenztem Umfang barrierearmes Wohnen. Bei neuen Einfamilienhäusern liegt die barrierearme Gestaltung im Ermessen des Bauherrn. Die Statistik zeigt, dass die Betreuungsbedürftigkeit bei Menschen über 80 Jahren deutlich steigt und Mobilitätseinschränkungen zunehmen. Das Gros der über 80-Jährigen kann jedoch weiterhin selbständig in ihren Wohnungen und Eigenheimen leben. Dafür sind gegebenenfalls Anpassungen des Wohnungsbestandes und mobile Betreuungsangebote erforderlich.

Beratungsangebote

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer – insbesondere die privaten, selbstnutzenden Eigentümer bzw. Kleinstvermieter – Beratung und Unterstützung durch unabhängige Stellen. Da diese Zielgruppe in der Regel nur sehr geringe Kenntnisse über mögliche Umbaumaßnahmen und potenzielle Fördermöglichkeiten aufweist, ist eine Beratung z.B. durch die ehrenamtlichen Wohnberater im Auftrag des Senioren- und Pflegestützpunktes sinnvoll.

Anpassung des Wohnumfeldes

Neben den Maßnahmen in den Bestandsobjekten sowie im Neubau sollten Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes umgesetzt werden. Das Wohnumfeld sollte in der Form gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Dabei kommt dem Abbau von Barrieren eine besondere Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere darauf geachtet werden, dass Wegebeziehungen nicht durch Barrieren unterbrochen werden. Durch den Abbau der Barrieren profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollte dem Wohnumfeld – aufgrund seiner integrativen Funktion – einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels leisten können. Um diese Funktion zu stärken, werden die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität empfohlen (beispielsweise mehr Bänke). Weiter gilt es, Barrieren wie z.B. an Bushaltestellen oder auf öffentlichen Wegen und Plätzen zu identifizieren und zu reduzieren.

KfW Förderprogramm “Altengerecht Umbauen“

Die Bundesregierung unterstützt Umbaumaßnahmen mit dem KfW-Förderprogramm “Altengerecht Umbauen“. Gefördert werden Umbaukosten bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit. Antragsberechtigt sind Eigentümer und Mieter, unabhängig von der Bauform Einfamilienhaus oder Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Mieter bedürfen der Zustimmung der Vermieter.

KfW Förderprogramm „Zuschuss“

Im Programm „Altersgerecht Umbauen – Zuschuss“ (455) kann für jede Wohneinheit bei einer Investition zwischen mindestens 6.000 Euro und maximal 50.000 Euro ein Zuschuss von 5 % gewährt werden. Bei einer Investitionssumme von 6.000 Euro beträgt der Zuschuss somit 300 Euro, bei der Förderhöchstgrenze von 50.000 Euro beträgt der Zuschuss 2.500 Euro. Die Mittel für den Investitionszuschuss zur Barrierereduzierung sind derzeit aufgebraucht. In welcher Größenordnung Mittel in 2017 zur Verfügung stehen bleibt abzuwarten.

KfW Förderprogramm „Kredit“

Die KfW-Programmvariante Altersgerecht Umbauen Kredit (155) bietet einen KfW-Kredit mit günstigen Konditionen für altersgerechte Umbaumaßnahmen. Das Darlehen umfasst bis zu 100 % der Investitionssumme und maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit. Die KfW-Kredite werden über Hausbanken vergeben. Der Kreditnehmer profitiert dabei von einem sehr günstigen Zinssatz, ein bis fünf tilgungsfreien Jahren, einer festen Zinsbindung für die ersten zehn Jahre, einer Kreditlaufzeit zwischen zehn und dreißig Jahren und der jederzeit möglichen kostenfreien, außerplanmäßigen Tilgung während der ersten Zinsbindungsfrist.

Steckbriefe

7 Steckbriefe

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Barßel

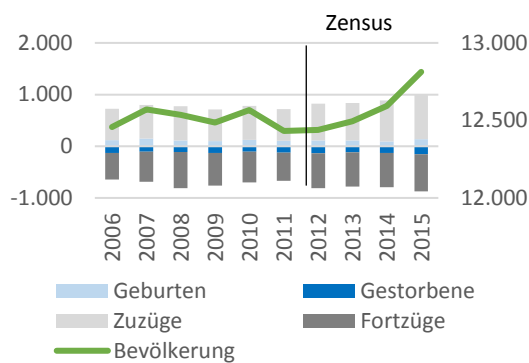
Lage



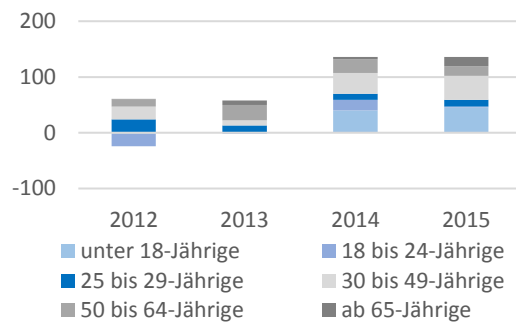
Rahmendaten 2016

	Barßel	Landkreis o. Stadt
Einwohner	12.500	126.600
Haushalte	5.100	50.900
Haushaltsgröße	2,5	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	20,3%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	19,0%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	42.800	47.700
Kaufpreis Eigenheim	143.700	151.000
Miete/m ²	4,90	5,20
<i>Mittelwert 2010-2015</i>		
natürlicher Saldo	-10	80
Wanderungssaldo	82	874
Fertigstellungen/1.000 EW	2,7	1,9

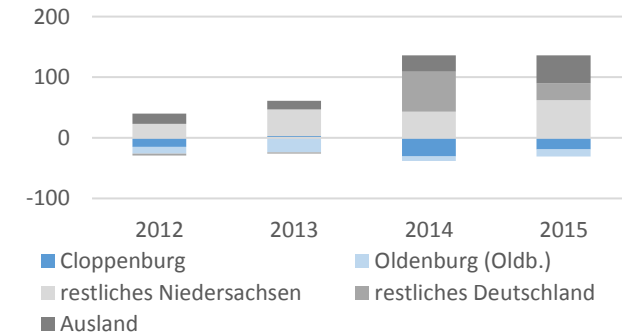
Bevölkerungsentwicklung



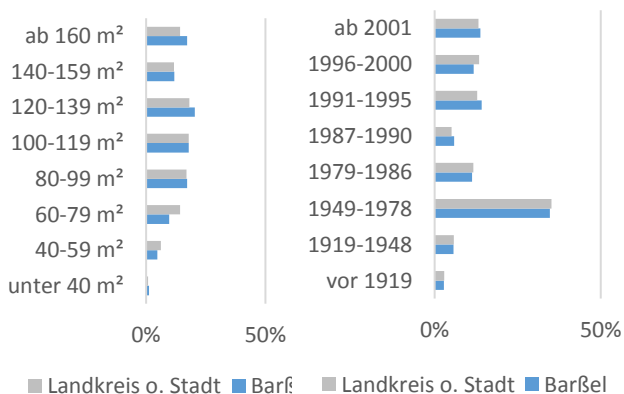
Wanderungssaldo nach Alter



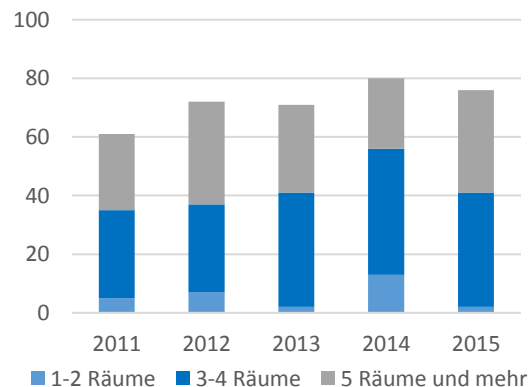
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



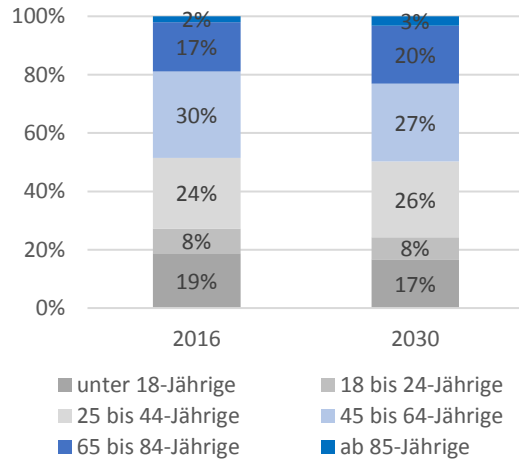
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Barßel

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

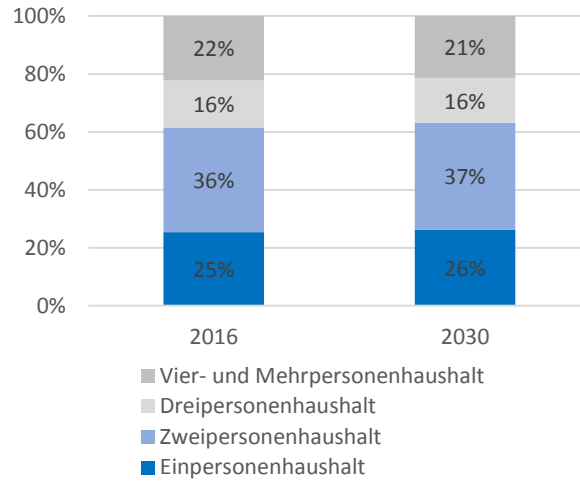
3,6%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

6,3%

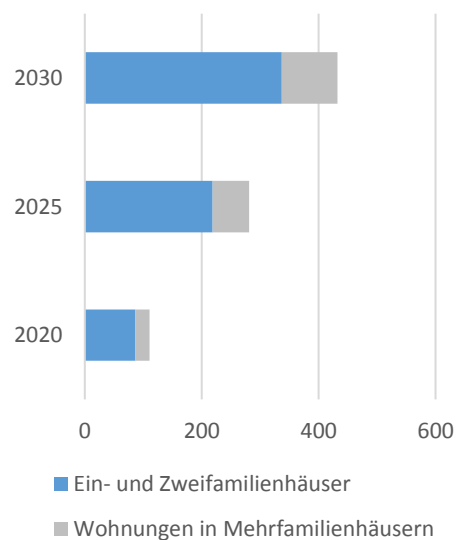


Nachfragegruppen

	Barßel	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	25,4%	21,6%	1.320	1.450	9,8%
Familien	36,3%	41,8%	1.880	1.770	-5,9%
Haushalte mit Senioren	25,7%	18,7%	1.330	1.640	23,3%

Neubaubedarf bis 2030*

Nachfrage EZFH	4.630	4.710	4.780
Angebot EZFH	4.540	4.490	4.450
Neubaubedarf EZFH	90	220	340
Nachfrage MFH	780	810	830
Angebot MFH	750	740	740
Neubaubedarf MFH	20	60	100
Neubaubedarf insgesamt	110	280	430
davon Ersatzbedarf	60	110	170
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)			
Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Bösel

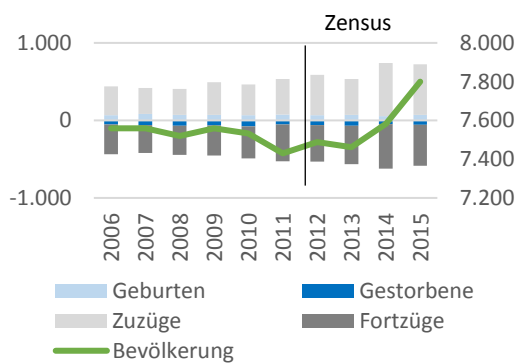
Lage



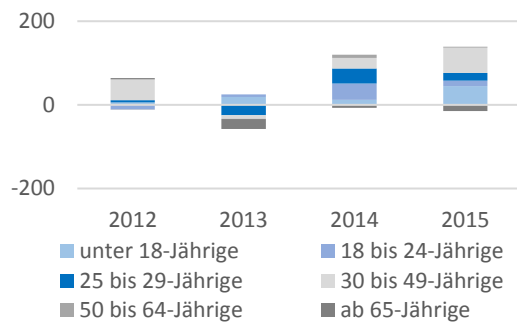
Rahmendaten 2016

	Bösel	Landkreis o. Stadt
Einwohner	7.500	126.600
Haushalte	3.000	50.900
Haushaltsgröße	2,5	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	22,2%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	14,0%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	46.900	47.700
Kaufpreis Eigenheim	151.900	151.000
Miete/m ²	5,40	5,20
<i>Mittelwert 2010-2015</i>		
natürlicher Saldo	10	80
Wanderungssaldo	37	874
Fertigstellungen/1.000 EW	1,9	1,9

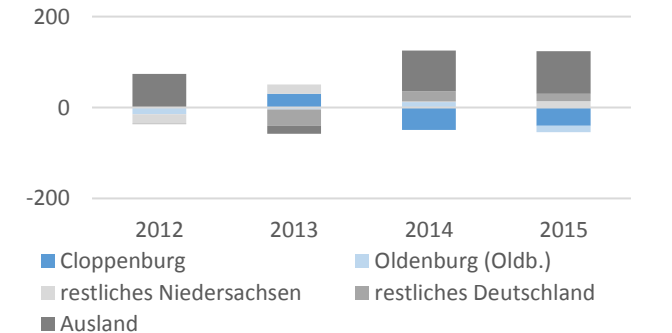
Bevölkerungsentwicklung



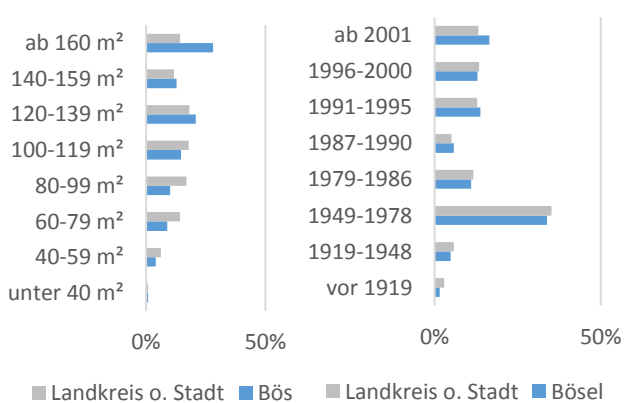
Wanderungssaldo nach Alter



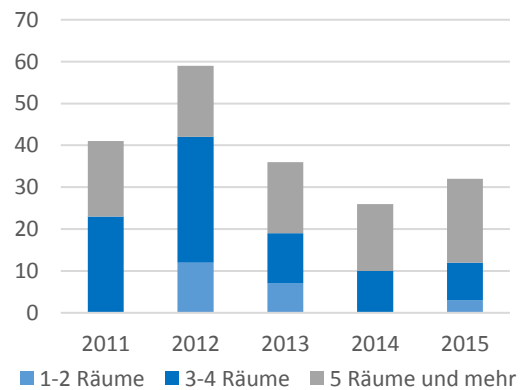
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



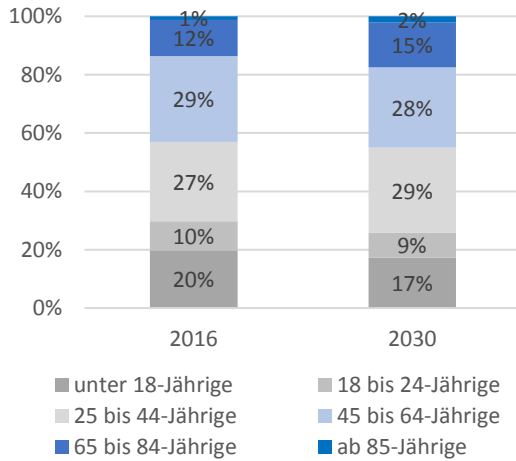
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Bösel

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

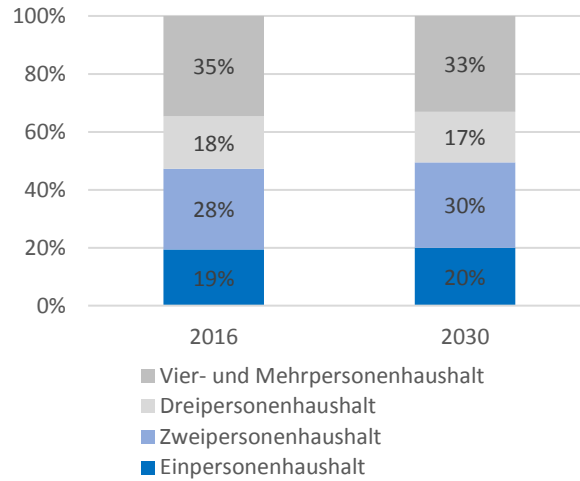
5,6%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

8,9%

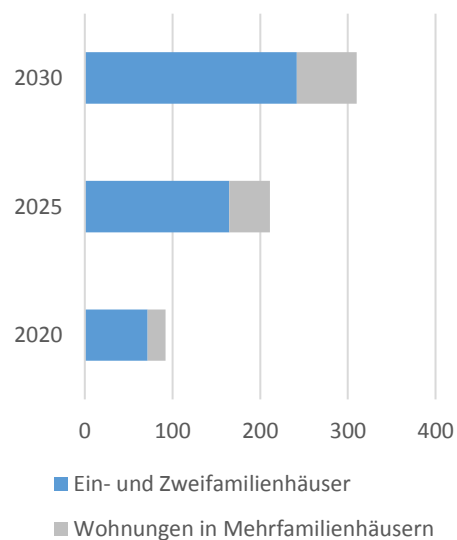


Nachfragegruppen

	Bösel	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	19,4%	21,6%	540	610	12,4%
Familien	45,2%	41,8%	1.270	1.170	-8,1%
Haushalte mit Senioren	15,7%	18,7%	440	590	33,4%

Neubaubedarf bis 2030*

Nachfrage EZFH	2.440	2.510	2.560
Angebot EZFH	2.370	2.340	2.320
Neubaubedarf EZFH	70	160	240
Nachfrage MFH	510	530	550
Angebot MFH	490	490	480
Neubaubedarf MFH	20	50	70
Neubaubedarf insgesamt	90	210	310
davon Ersatzbedarf	30	60	90



Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270

*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Cappeln

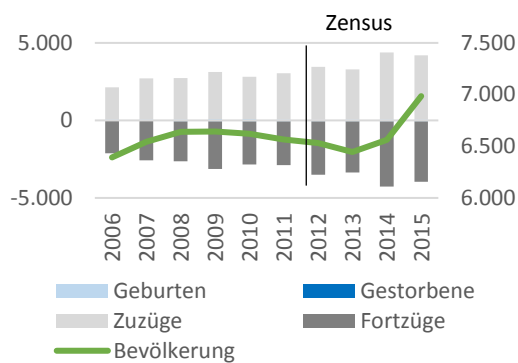
Lage



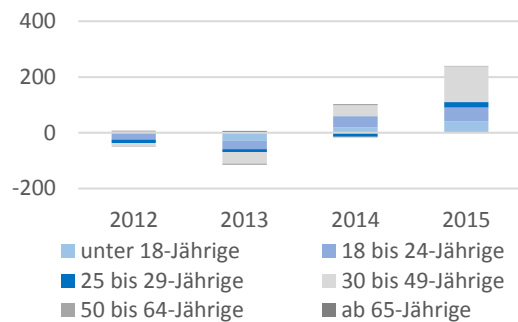
Rahmendaten 2016

	Cappeln	Landkreis o. Stadt
Einwohner	6.800	126.600
Haushalte	2.500	50.900
Haushaltsgröße	2,7	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	23,7%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	13,3%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	52.500	47.700
Kaufpreis Eigenheim	174.100	151.000
Miete/m ²	5,50	5,20
<i>Mittelwert 2010-2015</i>		
natürlicher Saldo	20	80
Wanderungssaldo	41	874
Fertigstellungen/1.000 EW	4,8	1,9

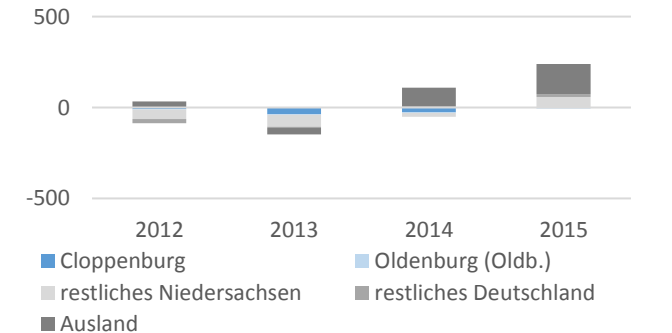
Bevölkerungsentwicklung



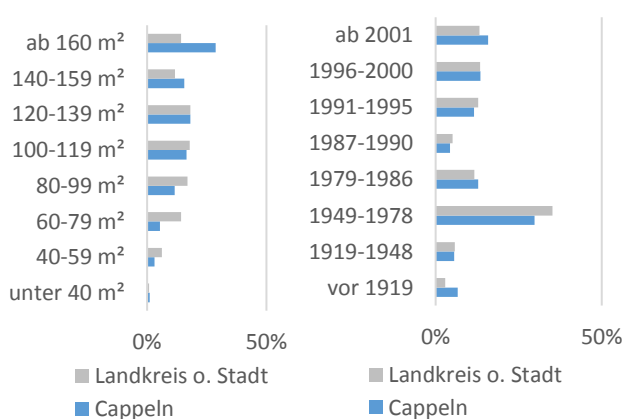
Wanderungssaldo nach Alter



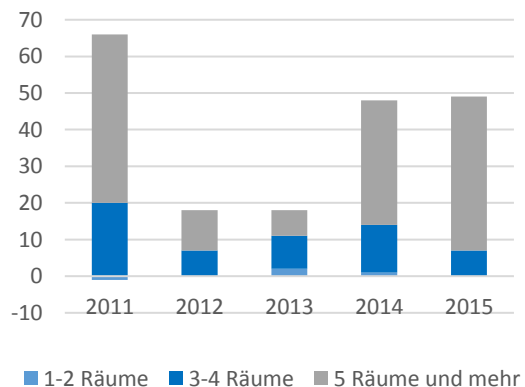
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



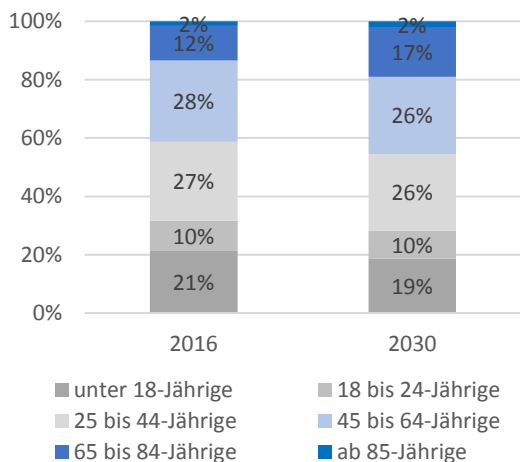
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Cappeln

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

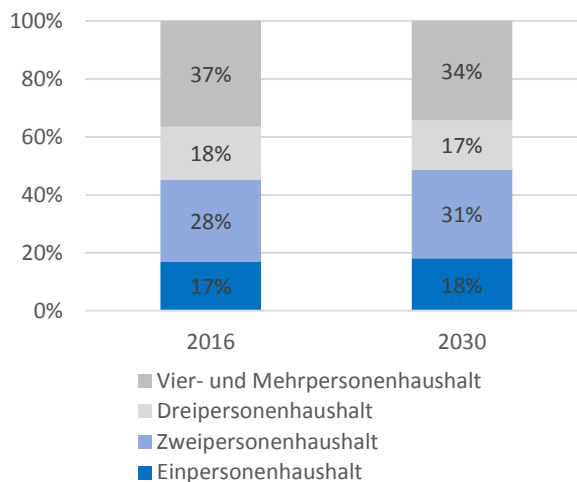
2,8%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

5,3%

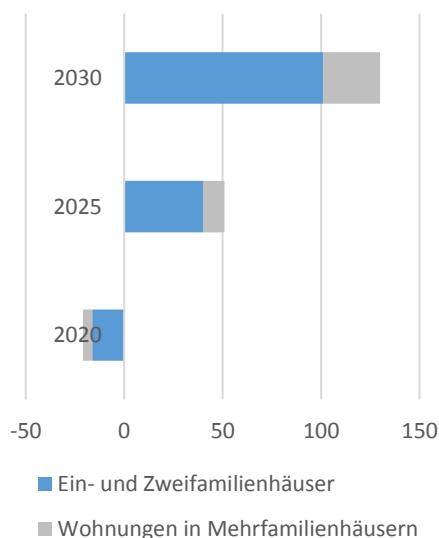


Nachfragegruppen

	Cappeln	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	16,9%	21,6%	400	450	12,2%
Familien	47,4%	41,8%	1.110	990	-10,9%
Haushalte mit Senioren	15,1%	18,7%	360	510	44,5%

Neubaubedarf bis 2030*

	2020	2025	2030
Nachfrage EZFH	2.160	2.190	2.230
Angebot EZFH	2.170	2.150	2.130
Neubaubedarf EZFH	-20	40	100
Nachfrage MFH	260	280	290
Angebot MFH	270	270	260
Neubaubedarf MFH	0	10	30
Neubaubedarf insgesamt	-20	50	130
davon Ersatzbedarf	30	50	80



Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270

*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Emstek

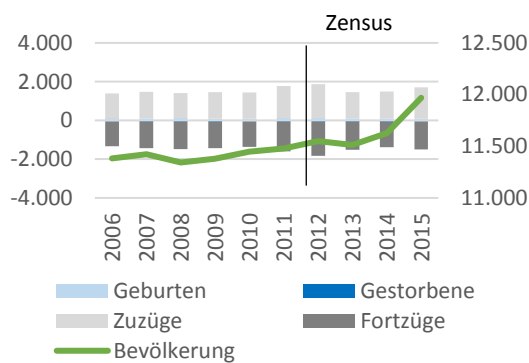
Lage



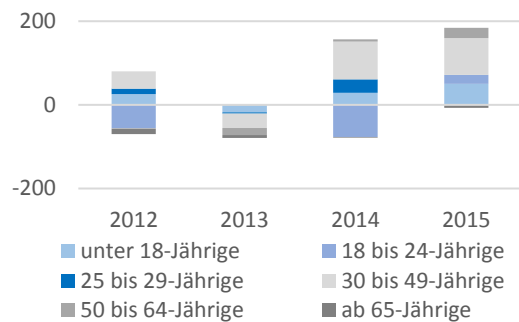
Rahmendaten 2016

	Emstek	Landkreis o. Stadt
Einwohner	11.600	126.600
Haushalte	4.600	50.900
Haushaltsgröße	2,5	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	24,2%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	13,1%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	48.300	47.700
Kaufpreis Eigenheim	163.300	151.000
Miete/m ²	5,50	5,20
<i>Mittelwert 2010-2015</i>		
natürlicher Saldo	40	80
Wanderungssaldo	61	874
Fertigstellungen/1.000 EW	7,4	1,9

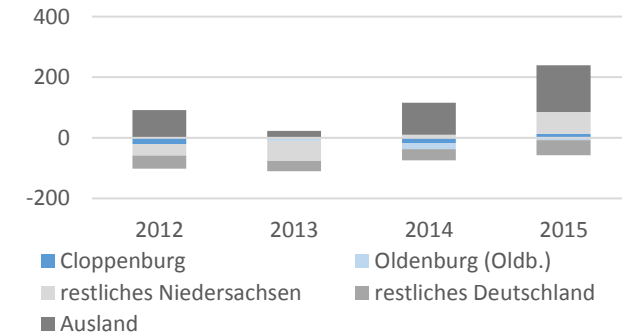
Bevölkerungsentwicklung



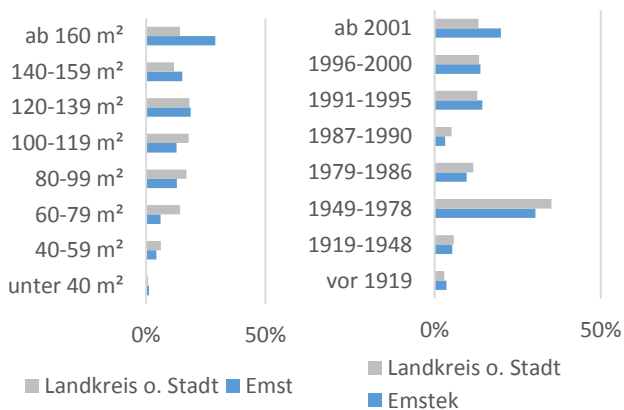
Wanderungssaldo nach Alter



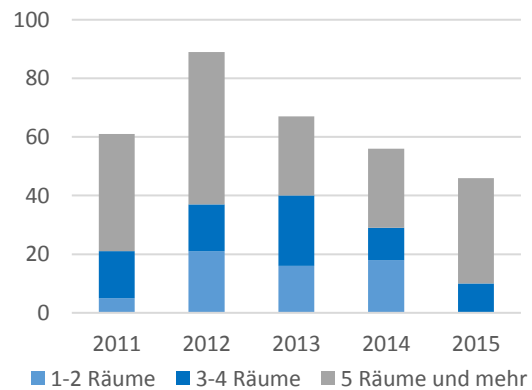
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



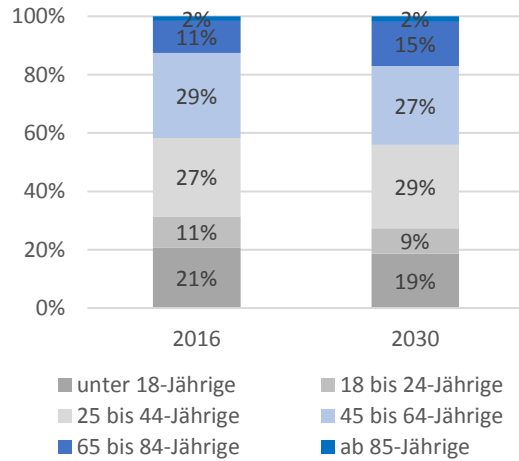
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Emstek

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

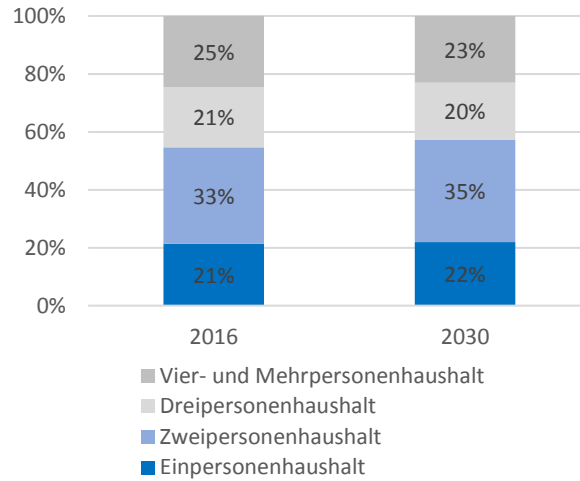
3,0%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

7,1%

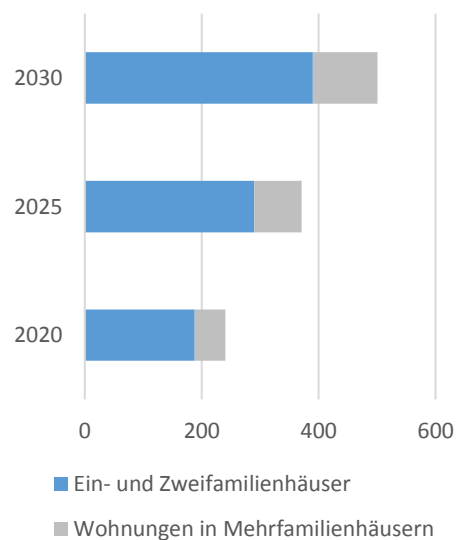


Nachfragegruppen

	Emstek	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	21,4%	21,6%	860	950	9,8%
Familien	42,5%	41,8%	1.710	1.600	-6,9%
Haushalte mit Senioren	17,1%	18,7%	690	950	37,8%

Neubaubedarf bis 2030*

Nachfrage EZFH	3.620	3.690	3.750
Angebot EZFH	3.440	3.400	3.360
Neubaubedarf EZFH	190	290	390
Nachfrage MFH	610	630	650
Angebot MFH	550	550	540
Neubaubedarf MFH	50	80	110
Neubaubedarf insgesamt	240	370	500
davon Ersatzbedarf	40	80	130
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)			
Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Essen

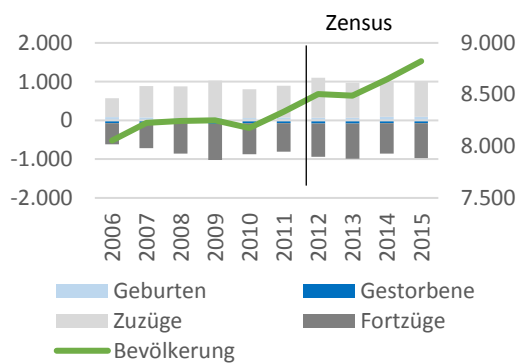
Lage



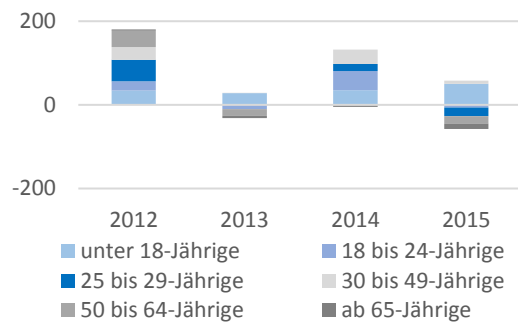
Rahmendaten 2016

	Essen	Landkreis o. Stadt
Einwohner	8.400	126.600
Haushalte	3.500	50.900
Haushaltsgröße	2,4	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	19,7%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	15,5%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	49.500	47.700
Kaufpreis Eigenheim	163.100	151.000
Miete/m ²	5,20	5,20
<i>Mittelwert 2010-2015</i>		
natürlicher Saldo	0	80
Wanderungssaldo	54	874
Fertigstellungen/1.000 EW	4,7	1,9

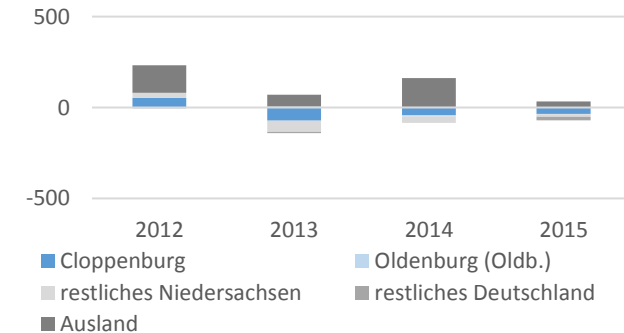
Bevölkerungsentwicklung



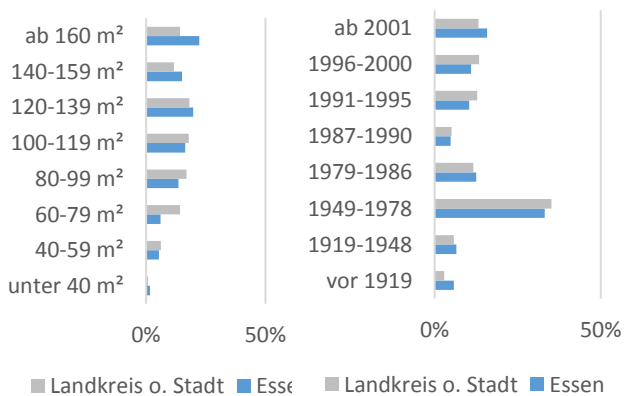
Wanderungssaldo nach Alter



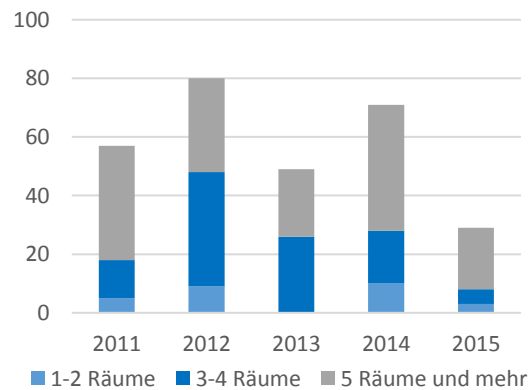
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



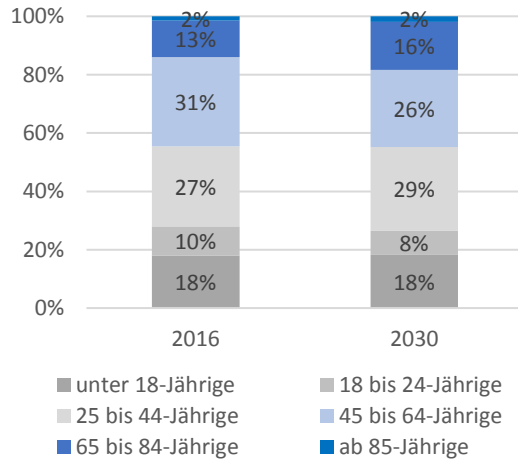
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Essen

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

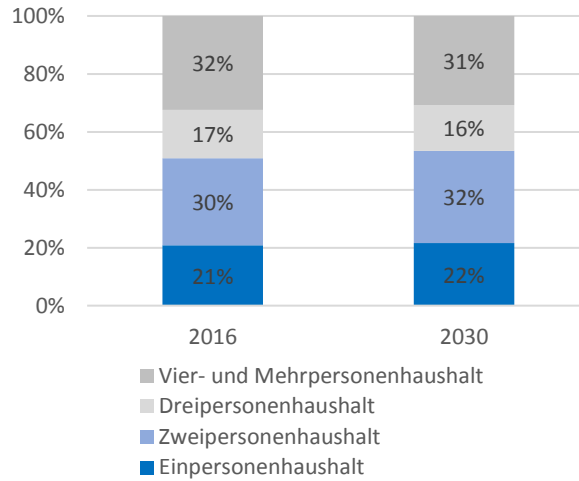
9,9%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

10,0%

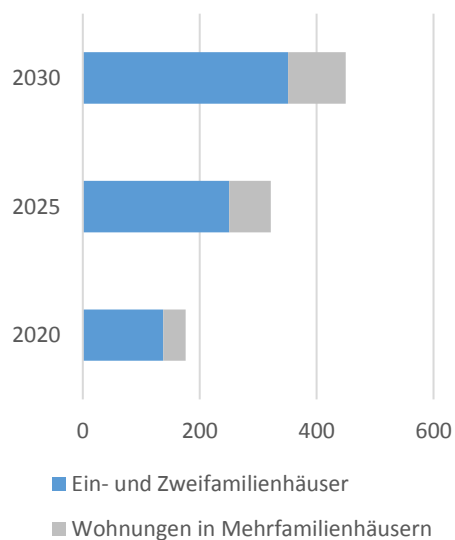


Nachfragegruppen

	Essen	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	20,9%	21,6%	680	780	13,9%
Familien	42,6%	41,8%	1.390	1.550	11,1%
Haushalte mit Senioren	16,8%	18,7%	550	780	41,5%

Neubaubedarf bis 2030*

Nachfrage EZFH	2.810	2.890	2.960
Angebot EZFH	2.670	2.640	2.610
Neubaubedarf EZFH	140	250	350
Nachfrage MFH	650	680	700
Angebot MFH	610	600	600
Neubaubedarf MFH	40	70	100
Neubaubedarf insgesamt	180	320	450
davon Ersatzbedarf	30	70	100
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)			
Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Friesoythe

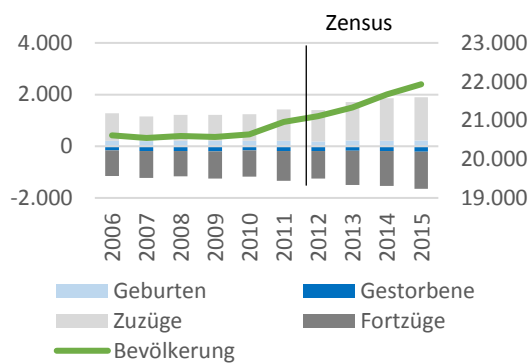
Lage



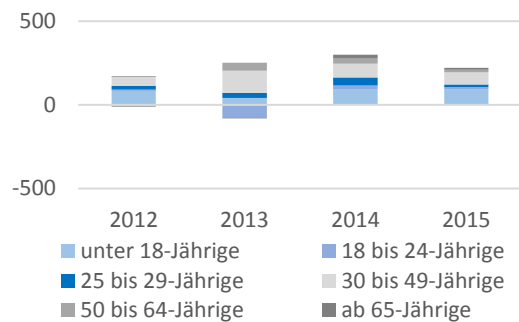
Rahmendaten 2016

	Friesoythe	Landkreis o. Stadt
Einwohner	20.900	126.600
Haushalte	8.500	50.900
Haushaltsgröße	2,5	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	22,1%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	15,1%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	47.900	47.700
Kaufpreis Eigenheim	147.200	151.000
Miete/m ²	5,30	5,20
<i>Mittelwert 2010-2015</i>		
natürlicher Saldo	30	80
Wanderungssaldo	157	874
Fertigstellungen/1.000 EW	1,4	1,9

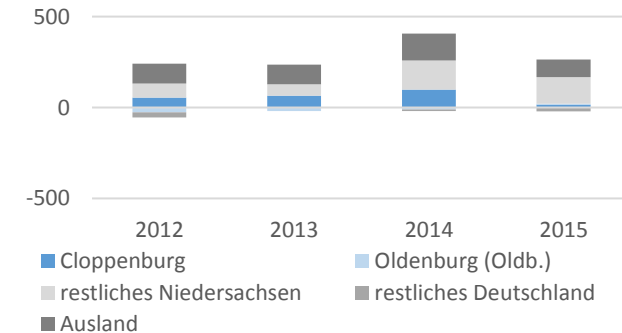
Bevölkerungsentwicklung



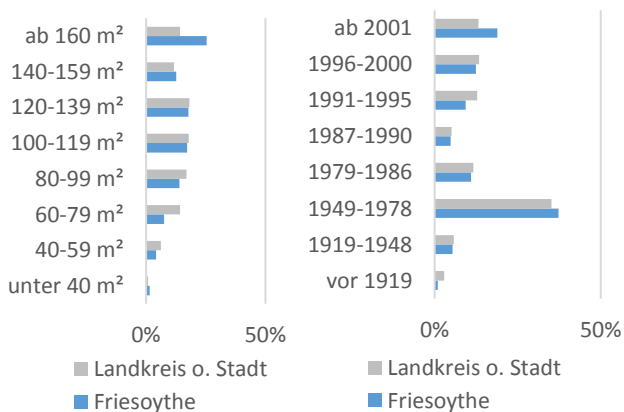
Wanderungssaldo nach Alter



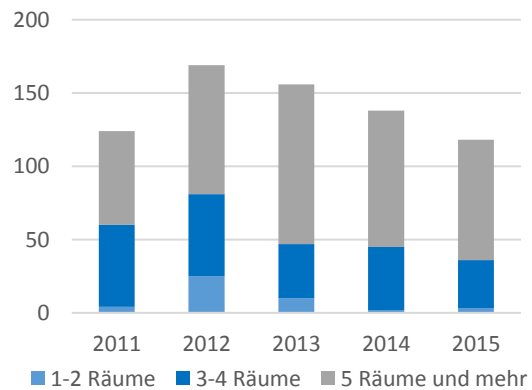
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



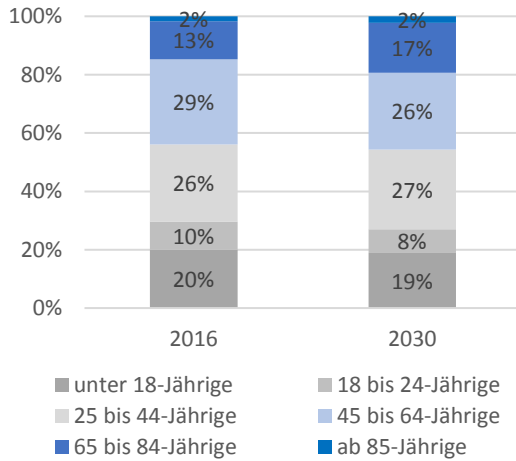
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Friesoythe

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

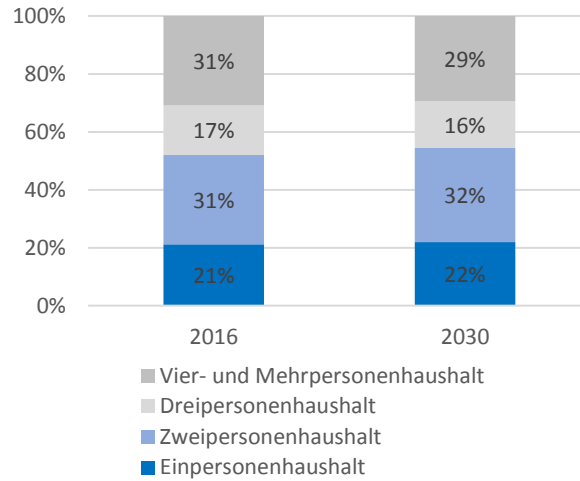
10,5%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

12,9%

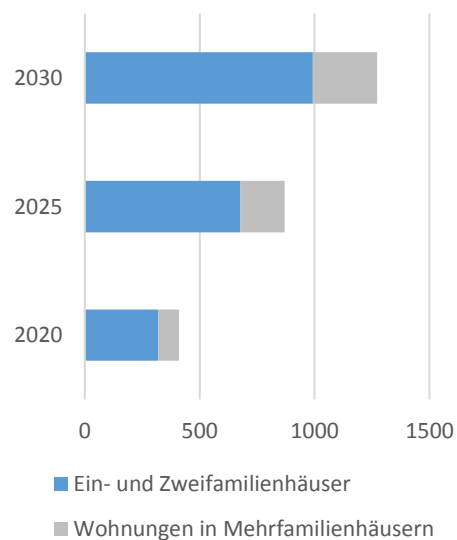


Nachfragegruppen

	Friesoythe	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	21,2%	21,6%	1.720	2.010	17,1%
Familien	41,4%	41,8%	3.350	3.500	4,3%
Haushalte mit Senioren	18,2%	18,7%	1.480	2.130	43,9%

Neubaubedarf bis 2030*

Nachfrage EZFH	7.230	7.520	7.760
Angebot EZFH	6.910	6.840	6.770
Neubaubedarf EZFH	320	680	990
Nachfrage MFH	1.410	1.500	1.570
Angebot MFH	1.320	1.310	1.290
Neubaubedarf MFH	90	190	280
Neubaubedarf insgesamt	410	870	1.270
davon Ersatzbedarf	80	170	250
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)			
Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Garrel

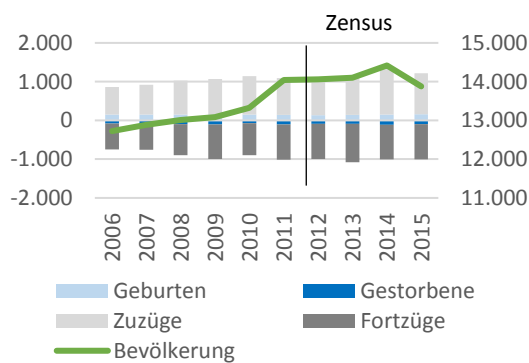
Lage



Rahmendaten 2016

	Garrel	Landkreis o. Stadt
Einwohner	13.300	126.600
Haushalte	5.600	50.900
Haushaltsgröße	2,4	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	22,4%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	12,6%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	50.500	47.700
Kaufpreis Eigenheim	164.000	151.000
Miete/m ²	5,80	5,20

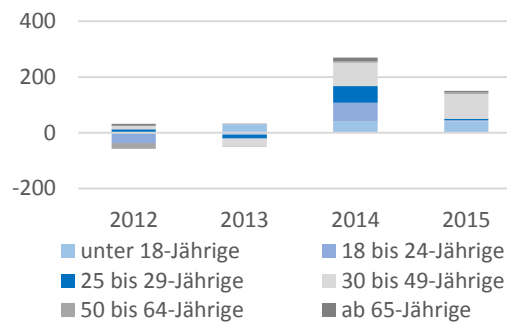
Bevölkerungsentwicklung



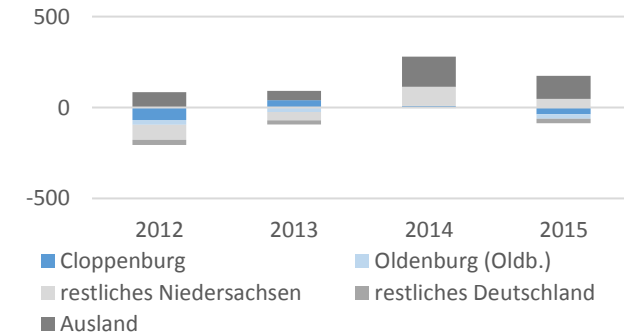
Mittelwert 2010-2015

natürlicher Saldo	50	80
Wanderungssaldo	97	874
Fertigstellungen/1.000 EW	0,0	1,9

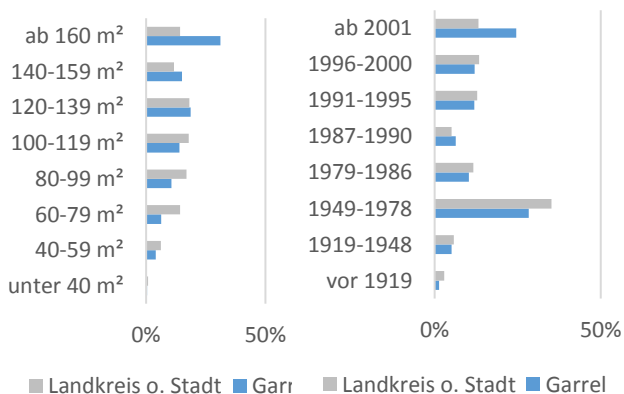
Wanderungssaldo nach Alter



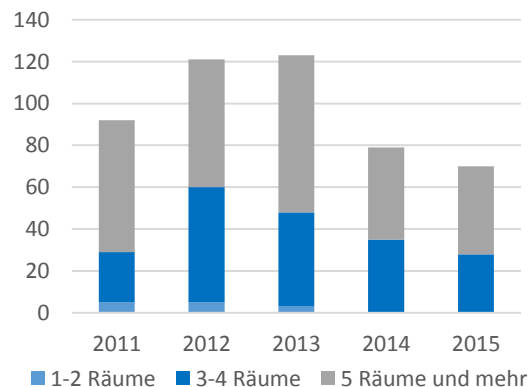
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



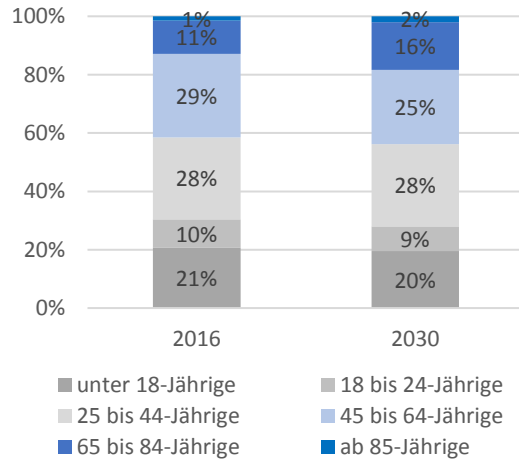
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Garrel

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

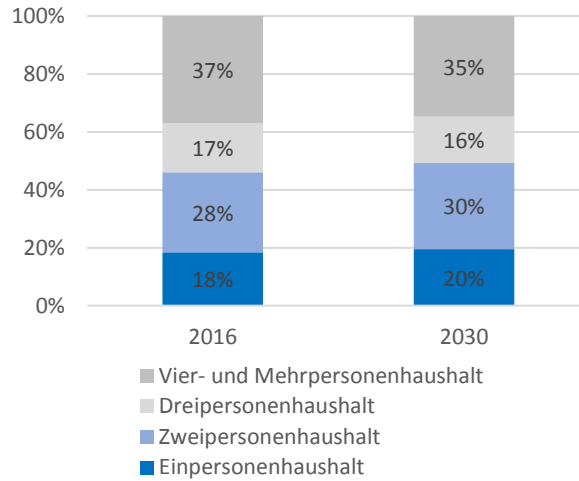
8,6%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

10,0%

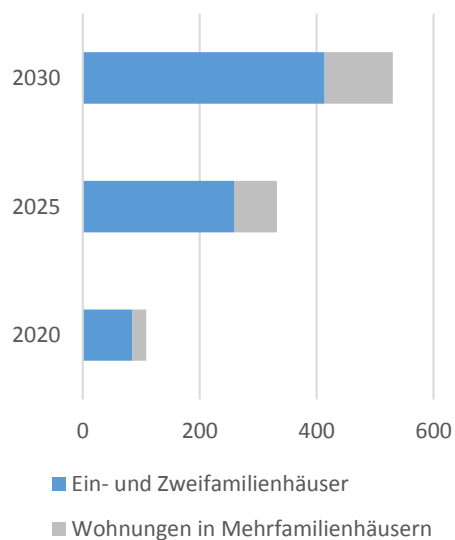


Nachfragegruppen

	Garrel	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	18,4%	21,6%	880	1.020	16,9%
Familien	43,2%	41,8%	2.060	2.110	2,5%
Haushalte mit Senioren	14,6%	18,7%	700	1.080	53,8%

Neubaubedarf bis 2030*

	2020	2025	2030
Nachfrage EZFH	4.170	4.300	4.410
Angebot EZFH	4.080	4.040	4.000
Neubaubedarf EZFH	80	260	410
Nachfrage MFH	870	910	940
Angebot MFH	840	830	830
Neubaubedarf MFH	20	70	120
Neubaubedarf insgesamt	110	330	530
davon Ersatzbedarf	50	100	150



Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270

*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Lastrup

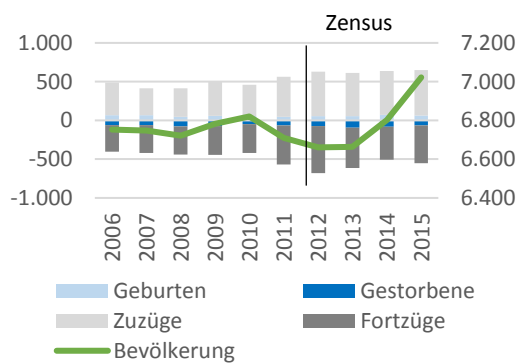
Lage



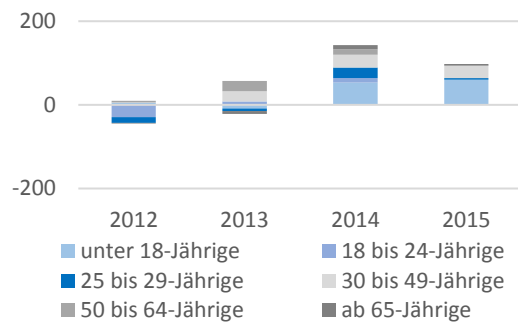
Rahmendaten 2016

	Lastrup	Landkreis o. Stadt
Einwohner	6.800	126.600
Haushalte	2.700	50.900
Haushaltsgröße	2,5	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	20,7%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	17,9%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	51.900	47.700
Kaufpreis Eigenheim	135.800	151.000
Miete/m ²	5,40	5,20
<i>Mittelwert 2010-2015</i>		
natürlicher Saldo	-10	80
Wanderungssaldo	47	874
Fertigstellungen/1.000 EW	0,0	1,9

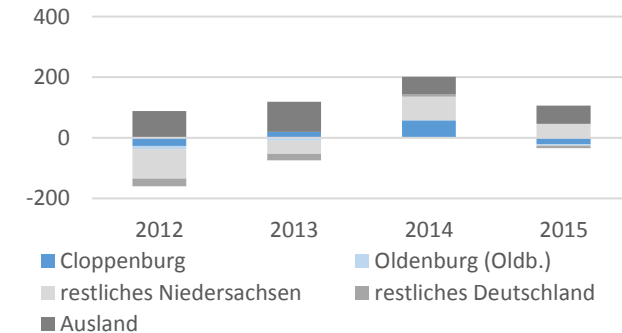
Bevölkerungsentwicklung



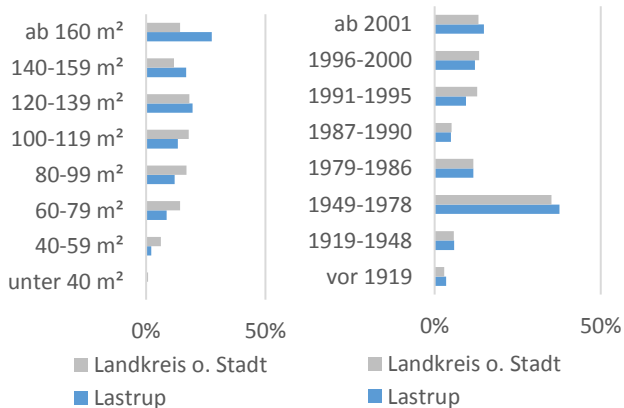
Wanderungssaldo nach Alter



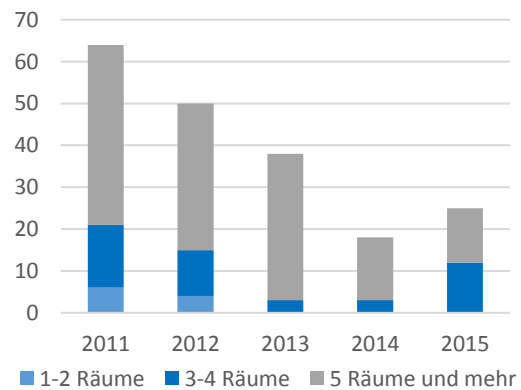
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Lastrup

Bevölkerungsprognose und -struktur

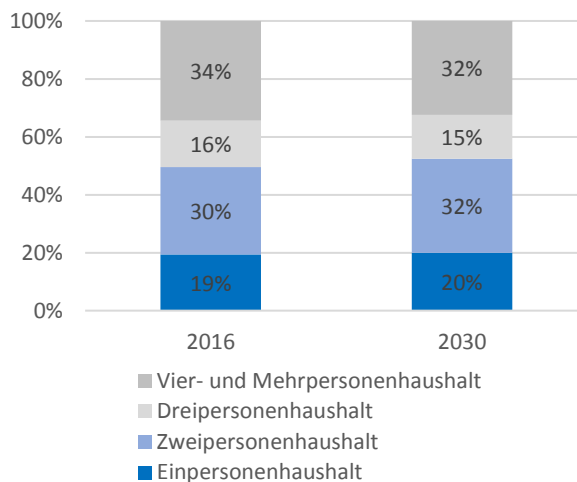
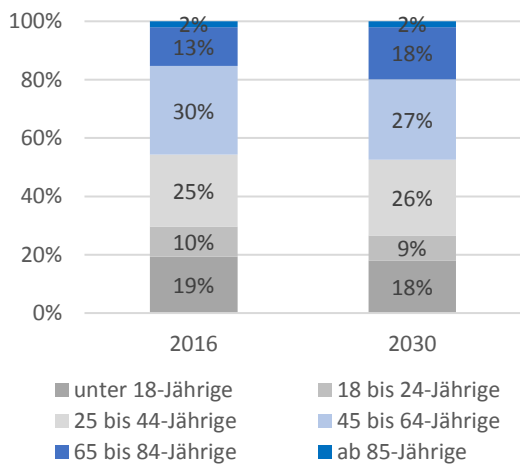
Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

5,5%

Veränderung bis 2030

7,3%

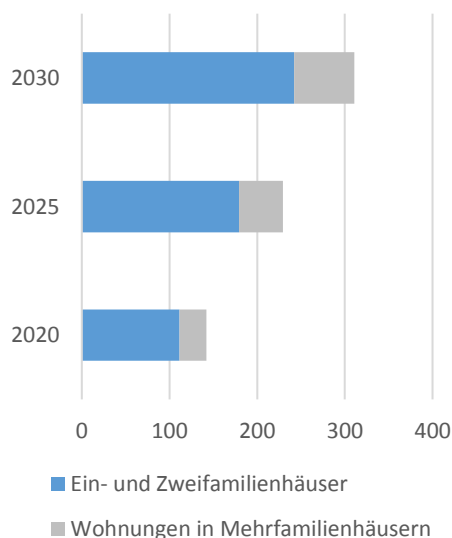


Nachfragegruppen

	Lastrup	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	19,4%	21,6%	480	530	10,5%
Familien	45,0%	41,8%	1.110	1.090	-1,9%
Haushalte mit Senioren	17,9%	18,7%	440	590	35,0%

Neubaubedarf bis 2030*

Nachfrage EZFH	2.230	2.280	2.320
Angebot EZFH	2.120	2.100	2.070
Neubaubedarf EZFH	110	180	240
Nachfrage MFH	350	360	380
Angebot MFH	310	310	310
Neubaubedarf MFH	30	50	70
Neubaubedarf insgesamt	140	230	310
davon Ersatzbedarf	30	50	80
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)			
Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Lindern

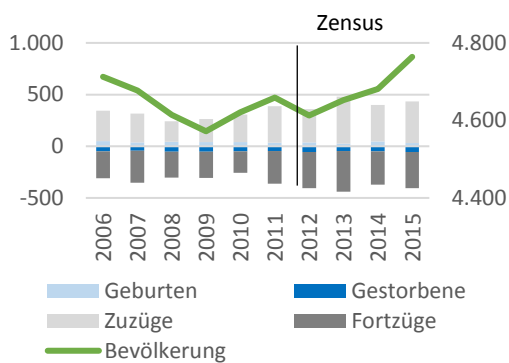
Lage



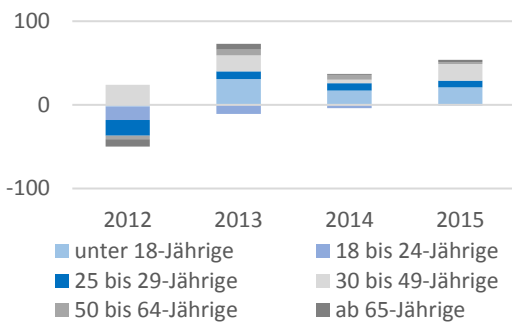
Rahmendaten 2016

	Lindern	Landkreis o. Stadt
Einwohner	4.700	126.600
Haushalte	1.800	50.900
Haushaltsgröße	2,6	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	21,2%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	16,7%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	48.400	47.700
Kaufpreis Eigenheim	138.000	151.000
Miete/m ²	4,80	5,20
<i>Mittelwert 2010-2015</i>		
natürlicher Saldo	-20	80
Wanderungssaldo	36	874
Fertigstellungen/1.000 EW	0,0	1,9

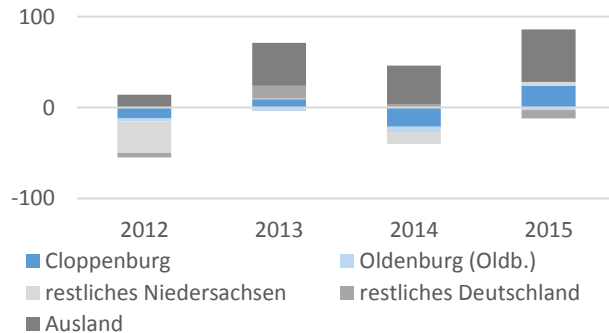
Bevölkerungsentwicklung



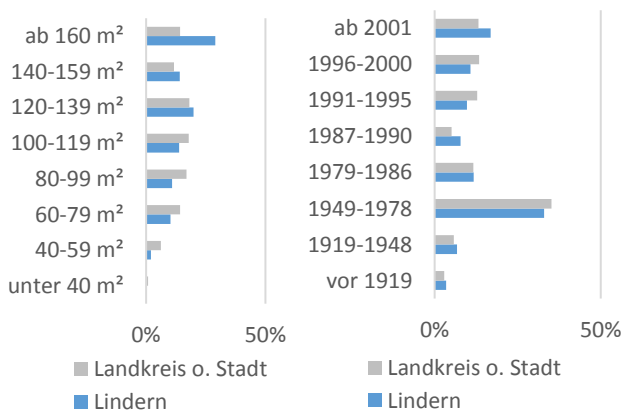
Wanderungssaldo nach Alter



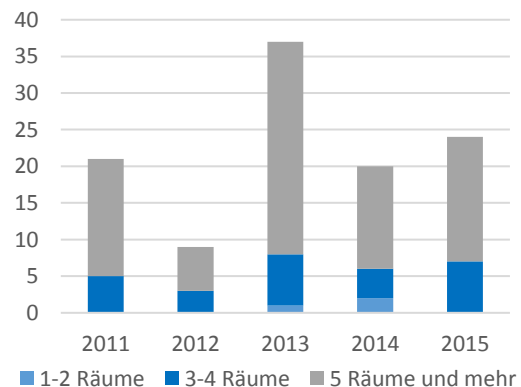
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



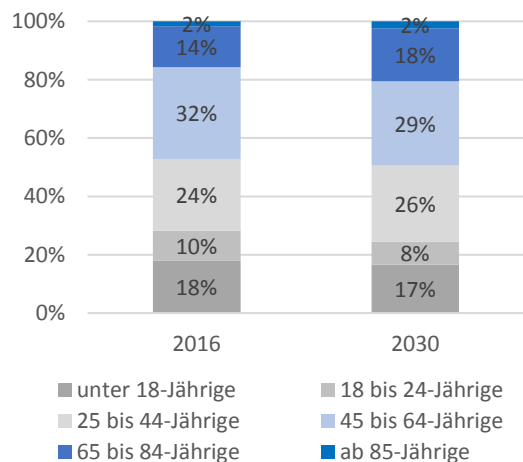
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Lindern

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

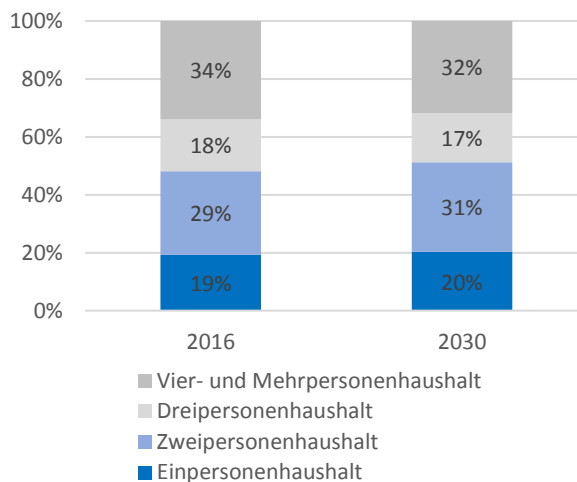
3,4%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

5,5%

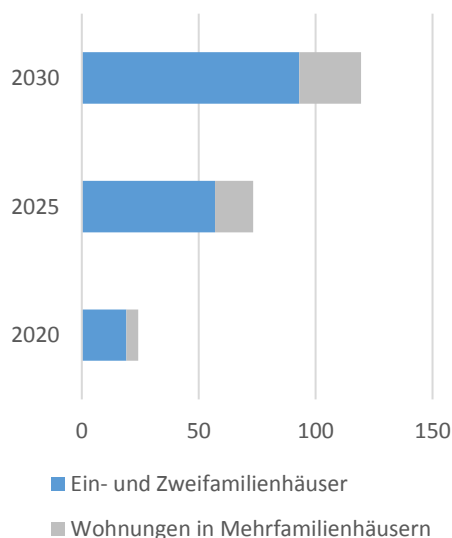


Nachfragegruppen

	Lindern	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	19,3%	21,6%	330	360	10,7%
Familien	44,0%	41,8%	750	710	-4,8%
Haushalte mit Senioren	17,7%	18,7%	300	400	33,6%

Neubaubedarf bis 2030*

Nachfrage EZFH	2020	2025	2030
Angebot EZFH	1.560	1.580	1.600
Neubaubedarf EZFH	1.540	1.520	1.500
Neubaubedarf EZFH	20	60	90
Nachfrage MFH	220	230	240
Angebot MFH	210	210	210
Neubaubedarf MFH	10	20	30
Neubaubedarf insgesamt	20	70	120
davon Ersatzbedarf	20	40	50
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)			
Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Löningen

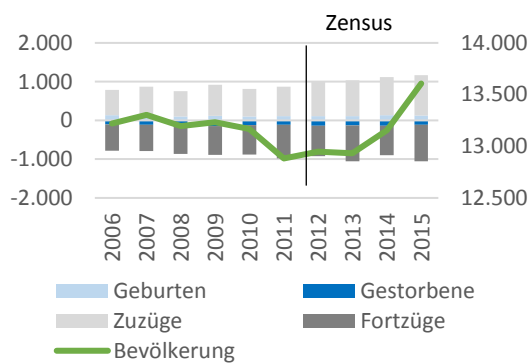
Lage



Rahmendaten 2016

	Löningen	Landkreis o. Stadt
Einwohner	13.200	126.600
Haushalte	5.300	50.900
Haushaltsgröße	2,5	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	20,3%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	16,9%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	49.500	47.700
Kaufpreis Eigenheim	152.600	151.000
Miete/m ²	5,00	5,20

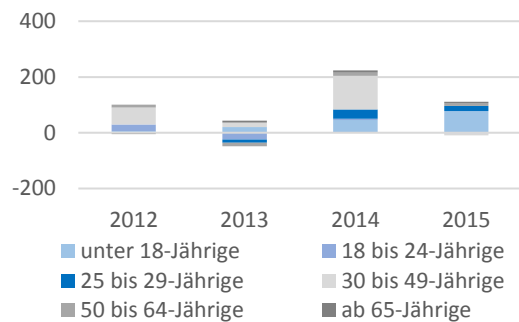
Bevölkerungsentwicklung



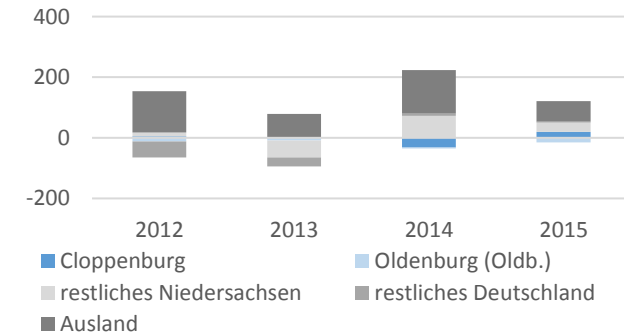
Mittelwert 2010-2015

natürlicher Saldo	-10	80
Wanderungssaldo	43	874
Fertigstellungen/1.000 EW	0,0	1,9

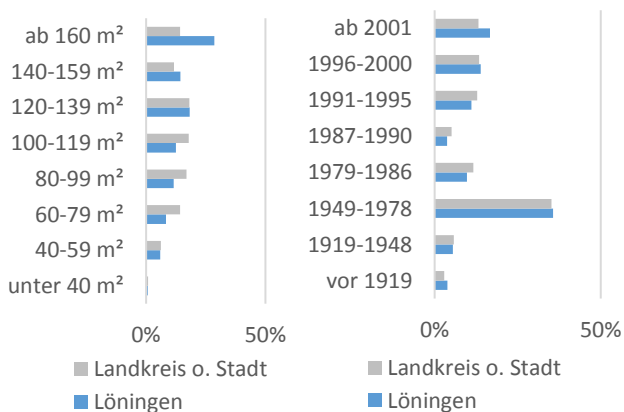
Wanderungssaldo nach Alter



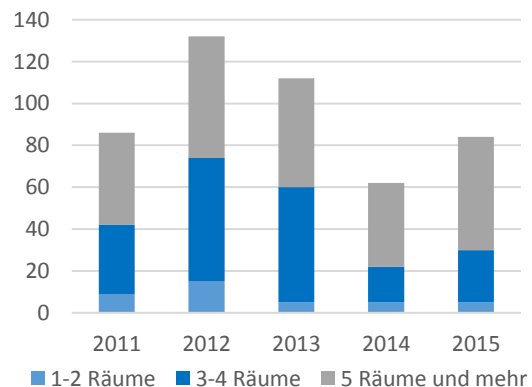
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



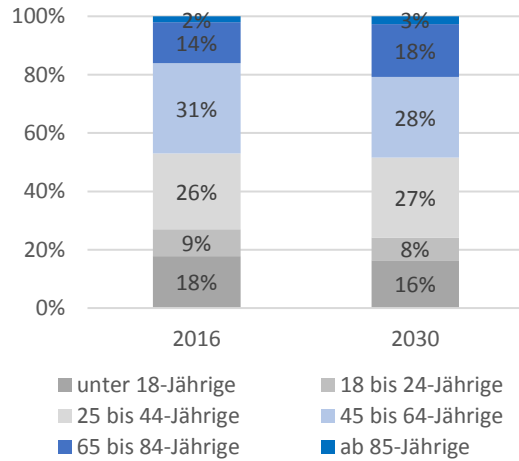
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Löningen

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

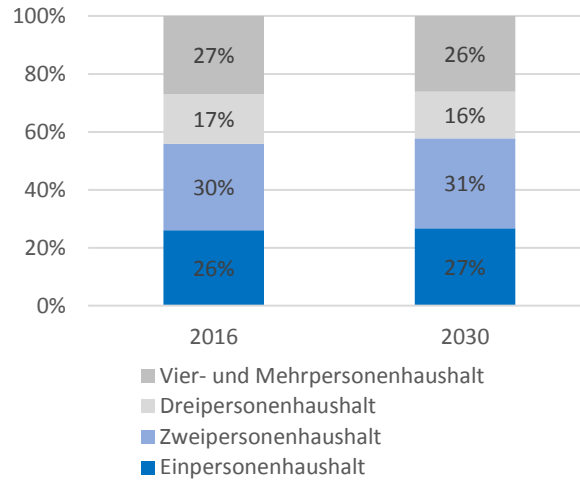
6,3%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

9,4%

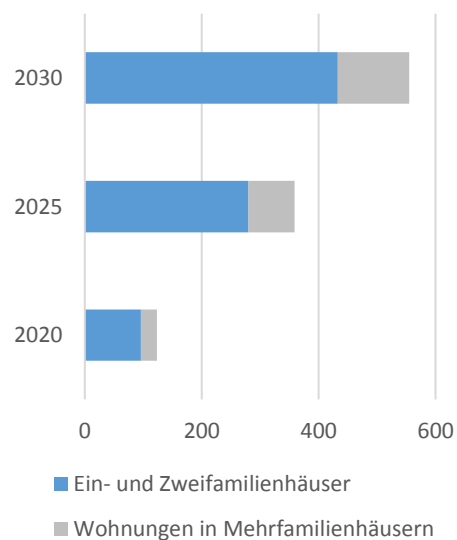


Nachfragegruppen

	Löningen	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	26,0%	21,6%	1.380	1.550	12,4%
Familien	39,0%	41,8%	2.070	2.030	-2,0%
Haushalte mit Senioren	20,6%	18,7%	1.090	1.470	34,9%

Neubaubedarf bis 2030*

Nachfrage EZFH	4.450	4.590	4.700
Angebot EZFH	4.350	4.310	4.260
Neubaubedarf EZFH	100	280	430
Nachfrage MFH	1.140	1.180	1.210
Angebot MFH	1.110	1.100	1.080
Neubaubedarf MFH	30	80	120
Neubaubedarf insgesamt	120	360	550
davon Ersatzbedarf	60	110	170
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)			
Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Molbergen

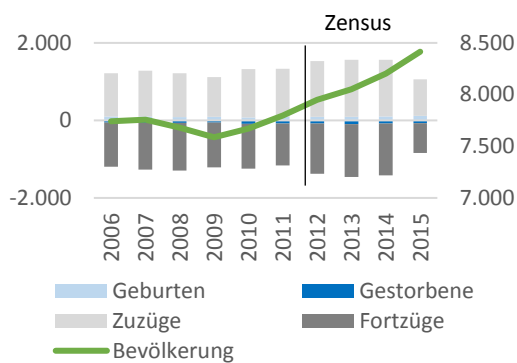
Lage



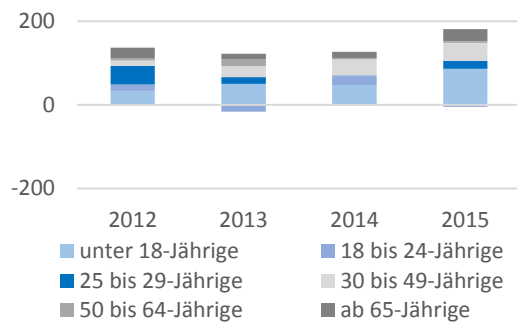
Rahmendaten 2016

	Molbergen	Landkreis o. Stadt
Einwohner	7.800	126.600
Haushalte	3.200	50.900
Haushaltsgröße	2,4	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	26,0%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	15,4%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	43.700	47.700
Kaufpreis Eigenheim	154.800	151.000
Miete/m ²	5,10	5,20
<i>Mittelwert 2010-2015</i>		
natürlicher Saldo	20	80
Wanderungssaldo	132	874
Fertigstellungen/1.000 EW	0,0	1,9

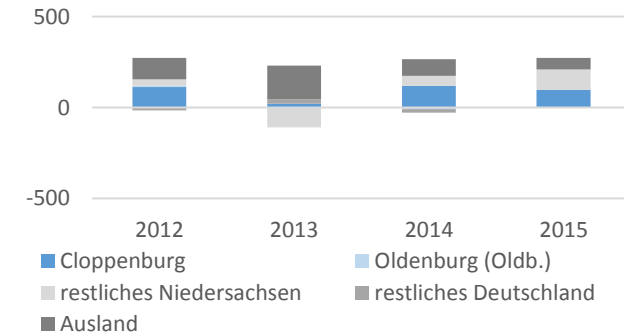
Bevölkerungsentwicklung



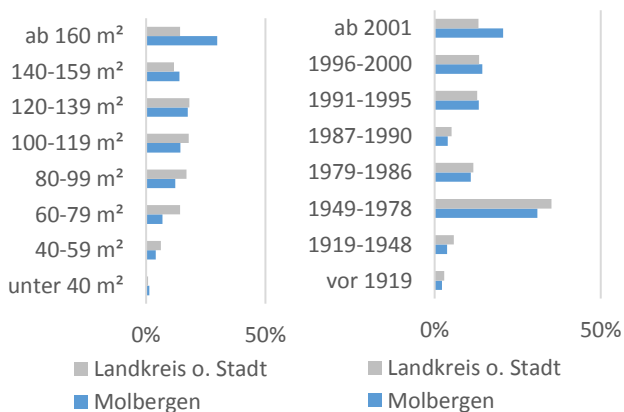
Wanderungssaldo nach Alter



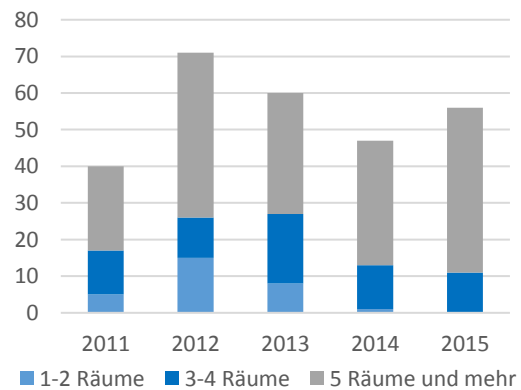
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Molbergen

Bevölkerungsprognose und -struktur

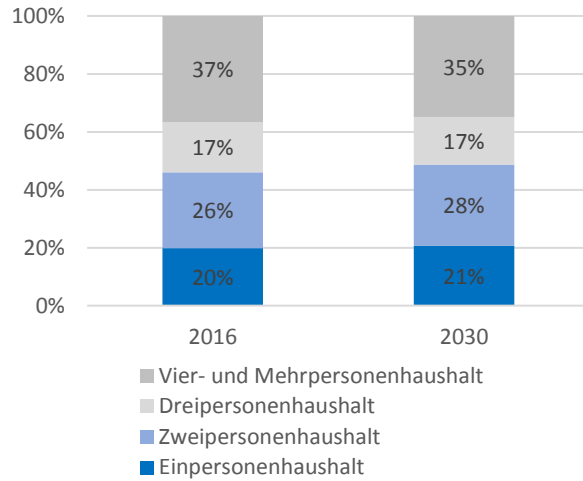
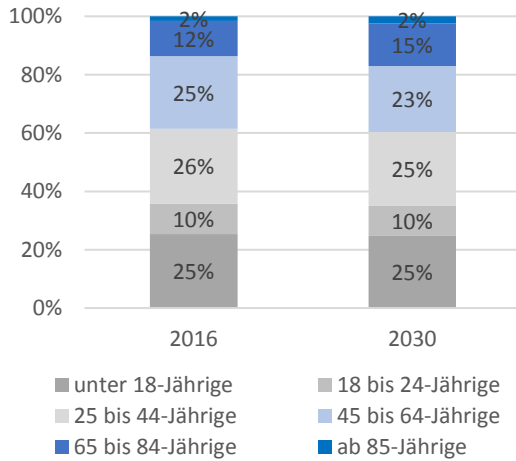
Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

10,0%

Veränderung bis 2030

9,1%

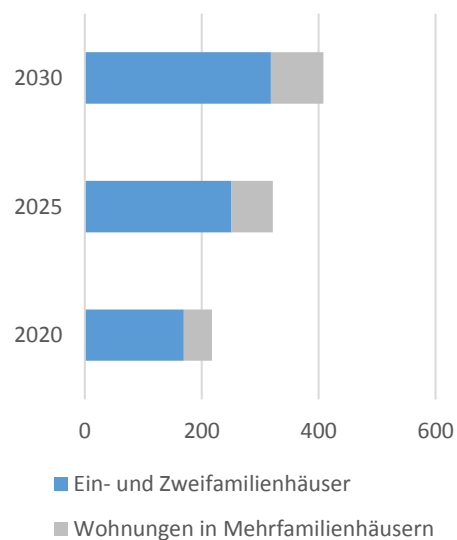


Nachfragegruppen

	Molbergen	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	19,8%	21,6%	540	620	14,1%
Familien	49,3%	41,8%	1.340	1.450	7,8%
Haushalte mit Senioren	16,6%	18,7%	450	610	35,1%

Neubaubedarf bis 2030*

Nachfrage EZFH	2.480	2.540	2.580
Angebot EZFH	2.310	2.290	2.270
Neubaubedarf EZFH	170	250	320
Nachfrage MFH	410	430	440
Angebot MFH	360	360	350
Neubaubedarf MFH	50	70	90
Neubaubedarf insgesamt	220	320	410
davon Ersatzbedarf	30	60	90
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)			
Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Saterland

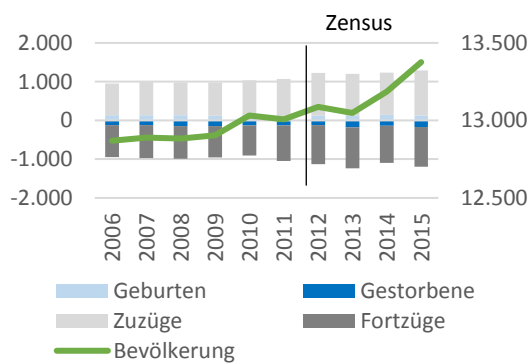
Lage



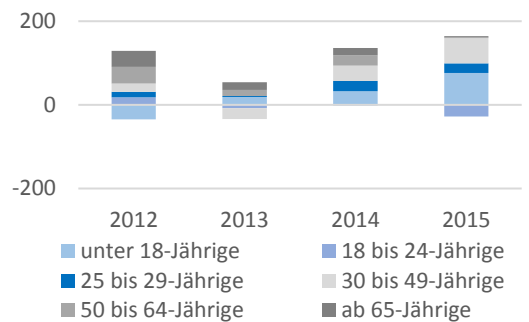
Rahmendaten 2016

	Saterland	Landkreis o. Stadt
Einwohner	13.100	126.600
Haushalte	5.200	50.900
Haushaltsgröße	2,5	2,5
Anteil unter 18-Jähriger	21,5%	22,0%
Anteil über 65-Jähriger	17,0%	15,5%
Kaufkraft der Haushalte	43.400	47.700
Kaufpreis Eigenheim	132.300	151.000
Miete/m ²	4,60	5,20
<i>Mittelwert 2010-2015</i>		
natürlicher Saldo	-20	80
Wanderungssaldo	88	874
Fertigstellungen/1.000 EW	0,0	1,9

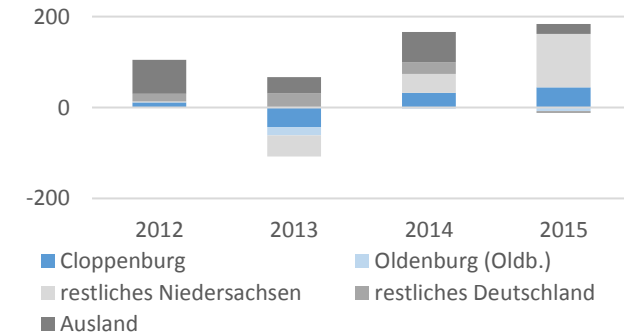
Bevölkerungsentwicklung



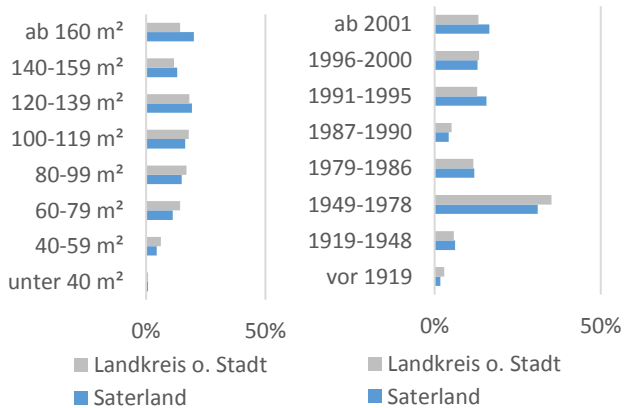
Wanderungssaldo nach Alter



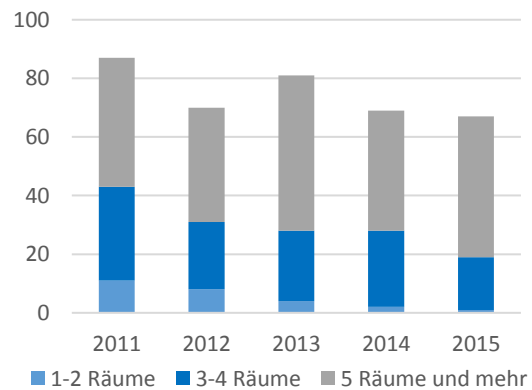
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



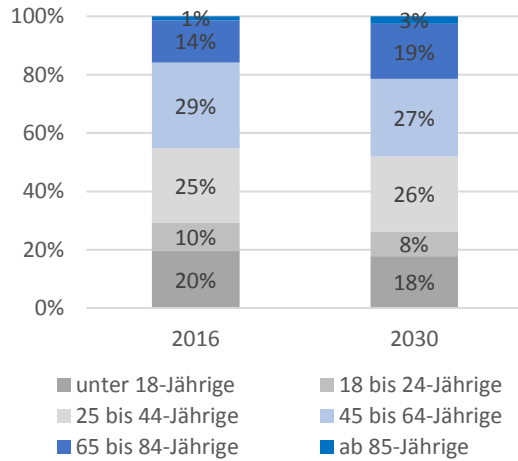
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)

Saterland

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

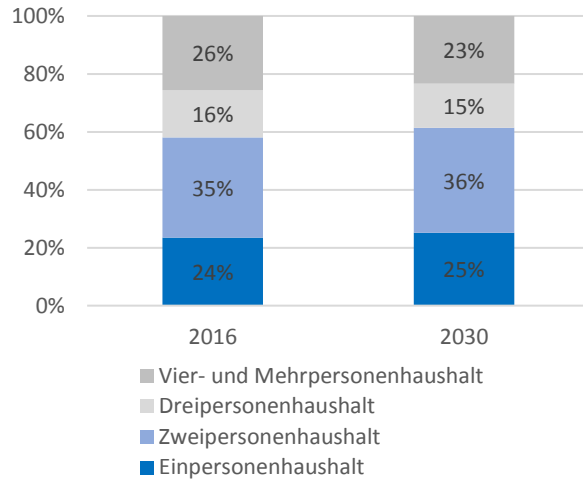
5,4%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

8,9%

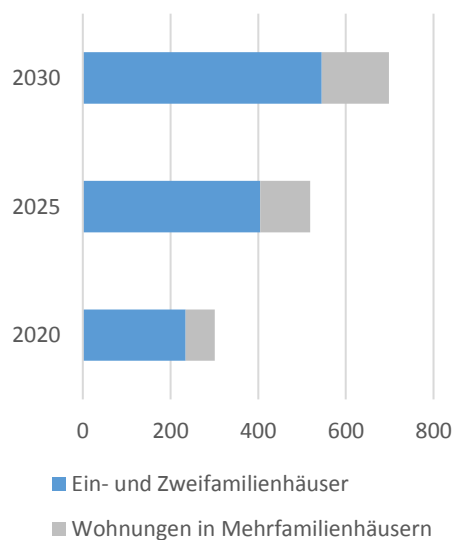


Nachfragegruppen

	Saterland	Landkreis o. Stadt	2016	2030	Veränderung
Singlehaushalte	23,5%	21,6%	1.220	1.420	16,2%
Familien	37,6%	41,8%	1.960	1.860	-4,7%
Haushalte mit Senioren	21,2%	18,7%	1.100	1.570	42,1%

Neubaubedarf bis 2030*

Nachfrage EZFH	4.600	4.730	4.820
Angebot EZFH	4.370	4.320	4.280
Neubaubedarf EZFH	230	400	540
Nachfrage MFH	890	930	960
Angebot MFH	820	810	800
Neubaubedarf MFH	70	110	150
Neubaubedarf insgesamt	300	520	700
davon Ersatzbedarf	60	110	160
Landkreis Cloppenburg (o. Stadt)			
Neubaubedarf	1.950	3.940	5.720
EZFH	1.530	3.080	4.450
MFH	420	860	1.270



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

GEWOS

**Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Lena Brune

Carolin Wandzik

Dr. Flemming Giesel

Telefon +49(0)40 – 69712-0

Fax +49(0)40 – 69712-220

E-Mail info@gewos.de

Homepage www.gewos.de

