



Wohnungsbedarfsprognose Stadt Oldenburg

Endbericht

Bochum, 04. Februar 2020

Auftraggeber:

Stadt Oldenburg

Ihr Ansprechpartner:

Stadtplanungsamt

Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Projektleitung: Frau Nuxoll

Tel.: 0441 / 2352557

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-24 bzw. -21

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartner:

Malin Leidecker, M.Sc. (malin.leidecker@inwis.de)

Marcel Peiß, M.Sc. (marcel.peiss@inwis.de)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für beiderlei Geschlecht gelten.

Inhalt

Abbildungen.....	4
Tabellen.....	6
Abkürzungsverzeichnis	7
Einleitung und Zielsetzung.....	8
1. Methodische Grundlagen.....	10
2. Situationsanalyse	12
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	12
2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen	17
2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	19
2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	20
3. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten	25
3.1. Der Markt für Mietwohnungen	25
3.2. Der Markt für Eigentumswohnungen	28
3.3. Der Markt für Eigenheime	31
4. Bezahlbarer Wohnraum	33
4.1. Definition und Operationalisierung	33
4.2. Analyse des Marktes	36
4.3. Exkurs: Öffentliche Wohnraumförderung in Oldenburg	45
5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen.....	50
5.1. Bevölkerungsprognose	50
5.2. Wohnungsbedarfsprognose	53
5.2.1 Methodisches Vorgehen Wohnungsbedarfsprognose	53
5.2.2 Aufteilung des Gesamtbedarfs auf die Segmente	60

Abbildungen

Abbildung 1:	Stadt Oldenburg in Niedersachsen	12
Abbildung 2:	Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Oldenburg von 2009 bis 2018	13
Abbildung 3:	Vergleich der Einwohnerzahl zwischen Daten der LSN und der Meldedatei	13
Abbildung 4:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2018	14
Abbildung 5:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oldenburg	15
Abbildung 6:	Entwicklung der Altersstruktur von 2009 bis 2018 sowie Anteil der jeweiligen Altersklasse an der Gesamtbevölkerung	16
Abbildung 7:	Entwicklung der Haushalte nach Anzahl der Personen von 2014 bis 2018	17
Abbildung 8:	Durchschnittliche jährliche altersspezifische Wanderungen von 2009 bis 2017	18
Abbildung 9:	Durchschnittliche jährliche altersspezifische Wanderungen von 2016 bis 2017	18
Abbildung 10:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz von 2009 bis 2018	19
Abbildung 11:	Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen von 2009 bis 2018	20
Abbildung 12:	Entwicklung des Wohnungsbestands 2009-2018.....	21
Abbildung 13:	Wohnungsbestand nach EZFH und MFH zwischen 2011 und 2018	21
Abbildung 14:	Baufertigstellungen 2011 bis 2018 nach Segmenten.....	22
Abbildung 15:	Altersstruktur des Wohnungsbestandes in Oldenburg (2018)	23
Abbildung 16:	Entwicklung der Wohnungsgrößen anhand der Anzahl der Räume 2012, 2015 und 2018	23
Abbildung 17:	Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes 2011.....	24
Abbildung 18:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Mietwohnungen	26
Abbildung 19:	Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen	28
Abbildung 20:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigentumswohnungen	29
Abbildung 21:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigenheime...	31
Abbildung 22:	Nachfrager bezahlbaren Wohnraums.....	34
Abbildung 23:	Staatliche Unterstützungsleistungen bei den Wohnkosten ...	35
Abbildung 24:	Anteilige Haushaltseinkommensverteilung 2018 (netto)	36
Abbildung 25:	Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften SGB II von 2009 bis 2018	37
Abbildung 26:	Haushaltsstruktur der Bedarfsgemeinschaften SGB II 2018 .	37
Abbildung 27:	Entwicklung der Anzahl der SGBXII-Bedarfsgemeinschaften (nach 3. und 4. Kapitel SGBXII) in der Stadt Oldenburg 2016-2018	38

Abbildung 28:	Wohngeldhaushalte anteilig an Gesamthaushalten im Jahr 2017	39
Abbildung 29:	Anteil der einkommensschwachen Bevölkerung	40
Abbildung 30:	Entwicklung der geförderten Wohneinheiten zwischen 2008 und 2017	41
Abbildung 31:	Bindungsentwicklung des Sozialwohnungsbestands von 2018 bis 2030	42
Abbildung 32:	Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (Euro/m ²)	44
Abbildung 33:	Bevölkerungsprognosen für Oldenburg im Vergleich	51
Abbildung 34:	Veränderungen in den Altersklassen im Vergleich (2017-2030)	52
Abbildung 35:	Anteile der Altersklassen im Vergleich (2017-2030)	53
Abbildung 36:	Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose	53
Abbildung 37:	Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs (Obere Variante)	57
Abbildung 38:	Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs (Untere Variante)	58
Abbildung 39:	Jährlicher Gesamtbedarf (gerundet) bis 2030 im Vergleich zu bisheriger Bautätigkeit – Obere Variante	59
Abbildung 40:	Jährlicher Gesamtbedarf (gerundet) bis 2030 im Vergleich zu bisheriger Bautätigkeit – Untere Variante	60

Tabellen

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich.....	15
Tabelle 2:	Arbeitslosenquote im Vergleich	20
Tabelle 3:	Mietwohnungsangebot nach Preisklassen	26
Tabelle 4:	Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen.....	27
Tabelle 5:	Angebot an Eigentumswohnungen nach Preisklassen	29
Tabelle 6:	Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen	30
Tabelle 7:	Angebote an Eigenheimen nach Bautyp 2014 und 03/2018 bis 02/2019 im Vergleich	32
Tabelle 8:	Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld (Haushalte)	40
Tabelle 9:	Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte.	43
Tabelle 10:	Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030 .	56
Tabelle 11:	Gesamtbedarfe in den einzelnen Zeitabschnitten (in Wohneinheiten).....	59
Tabelle 12:	Wohnungsbedarf nach Segmenten 2019-2030 (gerundete Werte).....	61
Tabelle 13:	Aufteilung des Bedarfs auf die Zeitabschnitte (gerundete Werte).....	62

Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
DH	Doppelhaushälften
RH	Reihenhaus
EFH	Einfamilienhaus
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung
KdU	Kosten der Unterkunft
KomWoB	kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
MFH	Mehrfamilienhaus
SGB II	Zweites Sozialgesetzbuch
SGB XII	Zwölftes Sozialgesetzbuch
WE	Wohneinheit
NBank	Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen
IS24	Immobilienscout 24
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
HH	Haushalte
MFH	Mehrfamilienhaus
AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
WoGG	Wohngeldgesetz
GSG	Oldenburger Bau- und Wohngesellschaft mbH
DVO-NWoFG	Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes
WFB	Wohnraumförderbestimmungen

Einleitung und Zielsetzung

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte sowie deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die hohe Zuwanderung nach Deutschland in den letzten Jahren, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen.

Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die Qualitäten. Die demografischen Veränderungen und der Wertewandel verändern die Anforderungen und Wohnwünsche – so entstehen z.B. verstärkt Bedarfe hinsichtlich der Barrierearmut, ambulanter Betreuung und gemeinschaftlicher Wohnformen.

Andererseits rückt die Bezahlbarkeit des Wohnraums verstärkt in den Fokus der bundesweiten Diskussion. Auch schon unabhängig von der hohen Zuwanderungsdynamik ab dem Jahr 2015 treten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Schaffung preiswerten Wohnraums in den Vordergrund – auch vor dem Hintergrund kräftiger Preisanstiege auf angespannten Märkten und der über Jahre hinweg geringen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vermeldete, dass die Zahl der Sozialwohnungen allein im Zeitraum zwischen 2002 und 2017 von 2,5 Millionen auf 1,24 Millionen gesunken sei.¹ Gleichzeitig sind im freifinanzierten Wohnungsneubau in angespannten Märkten zum Teil kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen. Für die Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch weiter verstärken wird. Hervorgerufen wird diese Nachfrage vor allem durch die Babyboomer-Generation, die in wenigen Jahren in das Rentenalter gelangt, jedoch nicht genug für die private Altersvorsorge geleistet hat.

Die Hochschulstadt Oldenburg wächst seit Jahren kontinuierlich, was nicht zuletzt auf einen seit Jahren positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist durch steigende Immobilien- und Mietpreise sowie eine bis vor wenigen Jahren rückläufige Zahl öffentlich geförderter Wohnungen gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund der anstehenden Evaluation des Stadtentwicklungsprogrammes „step2025“ soll das vorliegende Gutachten eine Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030 aufzeigen. Ein wichtiger Teilbereich hierbei soll der bezahlbare Wohnraum sein.

Übergeordnete Fragestellungen

Mehrere Fragestellungen sind daher Gegenstand der Wohnungsbedarfsprognose:

- Wie hoch ist der zukünftige Bedarf an (neuen) Wohnungen in der Stadt Oldenburg bis zum Jahr 2030?

¹ Quelle: Handelsblatt 2018: „Nur die Königsklasse ist bezahlbar“ – Deutsche Wohnungsbauer warnen vor sozialem Problem

- Welche Nachfrage nach Wohnraum wird sich zukünftig in der Stadt entwickeln, d.h. welche Zielgruppen besitzen welche Wohnwünsche und fragen welche Wohnungen nach?
- Wie viel Wohnungsneubau welcher Art müsste künftig betrieben werden, um die Wohnraumbedarfe zu decken?
- Wie stellt sich derzeit und in Zukunft die soziale Wohnraumversorgung in Oldenburg dar?

1. Methodische Grundlagen

Für die Analyse des Wohnungsmarktes liegen Daten aus der Kommunalstatistik und anderen Quellen vor, die als Zeitreihen oder stichtagsbezogene Vergleiche aufbereitet wurden und in die Wohnungsbedarfsprognose eingeflossen sind. Hierzu gehören vor allem:

- von der Stadt Oldenburg bereitgestellte Daten,
- Daten der NBank,
- Daten vom Landesamt für Statistik Niedersachsen,
- Daten des Zensus 2011,
- Informationen der Bundesagentur für Arbeit,
- Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

Diese Quellen wurden vorrangig genutzt und um Daten/Informationen ergänzt, die das InWIS selbst erhoben hat:

- Eine Wohnungsannoncenauswertung für die Stadt Oldenburg auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24,
 - Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
 - Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt.

Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. **Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten.** In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Zudem werden die Daten durch Gespräche mit regionalen Marktakteuren geprüft. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

- Bei den IS24-Auswertungen handelt es sich ausdrücklich nicht um eine komplette Marktanalyse, da nur ein Teil der auf dem Markt verfügbaren Angebote auch bei IS24 inseriert wird. Gleichwohl erlauben die Auswertungen Rückschlüsse auf Tendenzen und Entwicklungen in den Segmenten, die wiederum mit weiteren Quellen, u.a. über die Expertengespräche, abgeglichen werden. Des Weiteren werden Bestandsmieten nicht erfasst. Zudem können die angebotenen Kauf- bzw. Mietpreise von den im weiteren Verlauf tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen.
- Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren, um die Analyseergebnisse zu überprüfen und zu verifizieren sowie Einschätzungen zur Versorgungssituation verschiedener Zielgruppen zu bekommen.

2. Situationsanalyse

Das Oberzentrum Oldenburg ist eine kreisfreie Stadt, die mit einer Fläche von ca. 103 km² und 169.232 Einwohnern (Einwohnerdichte von 1.643 Einwohnern je km²) zu einer der viertgrößten Städte in Niedersachsen zählt. Die ehemalige Residenzstadt hat sich zu einer bedeutenden Hochschulstadt entwickelt. An die Stadt Oldenburg grenzen im Osten die Stadt Elsfleth und die Gemeinde Hude, im südlichen Bereich die Gemeinden Hatten und Wardenburg, im Westen die Gemeinden Edewecht und Bad Zwischenahn sowie die Gemeinden Wiefelstede und Rastede im Norden.

Abbildung 1: Stadt Oldenburg in Niedersachsen



Quelle: InWIS 2020, Kartengrundlage Regiograph, eigene Darstellung

Die nächstgelegene größere Stadt ist Bremen, welche 45 km östlich von Oldenburg liegt. Durch die direkten Anschlussstellen an die Autobahnen A28, A29 und A293 ist die Stadt gut an den Fernverkehr angebunden. Die Bundesstraßen B401 und B211 ergänzen die verkehrliche Anbindung Oldenburgs mit den umliegenden Regionen. Der Bahnhof von Oldenburg ist mit Verbindungen nach Bremen, Leer, Wilhelmshaven, Hannover und Osnabrück gut angebunden. Darüber hinaus sind ICE-Verbindungen vorhanden, sodass Anbindungen an weitere große Städte bundesweit bestehen. Innerstädtisch verfügt die Stadt Oldenburg über ein Busnetz mit insgesamt 21 Linien.

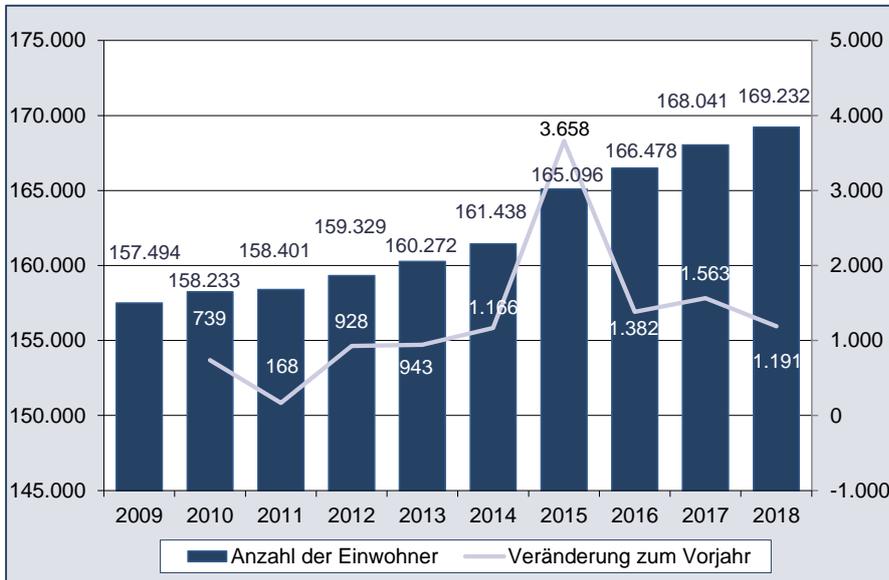
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. Hierzu zählt neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl auch die Entwicklung der Altersstruktur einer Stadt, welche im besonderen Maße Einfluss auf wohnungswirtschaftliche Fragestellungen nimmt.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Oldenburg ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 157.494 Einwohnern (2009) auf 169.232 Einwohner (2018) angestiegen, was einer Zunahme um rd. 7,5 Prozent entspricht. Insbesondere im Jahr 2015 erfolgt die stärkste Zunahme, was insbesondere durch den Zuzug von Flüchtlingen zu begründen ist.

Kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung

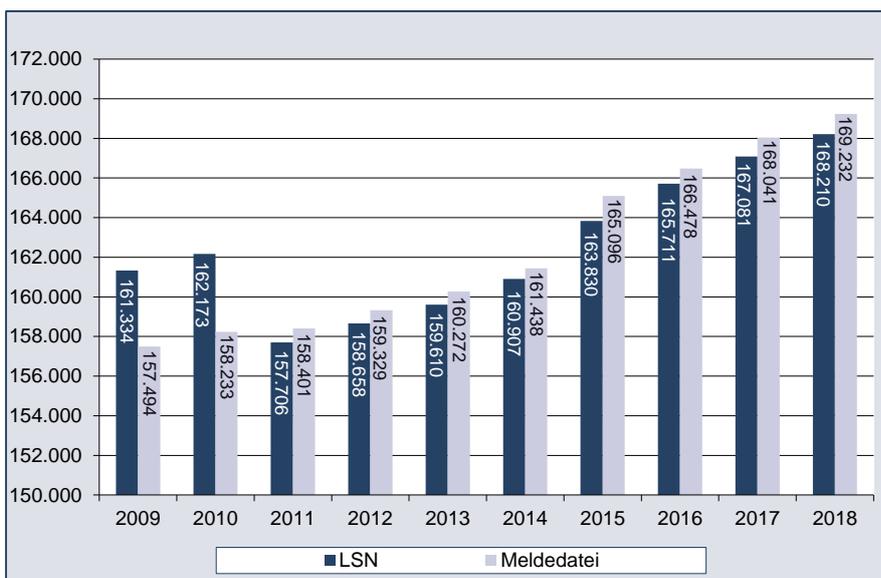
Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Oldenburg von 2009 bis 2018



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung

Vergleicht man die Einwohnerzahlen des Melderegisters der Stadt mit den Daten des Statistischen Landesamtes, zeigt sich insgesamt eine ähnliche Bevölkerungsentwicklung, da beide Datenquellen ein Bevölkerungswachstum aufzeigen. Unterschiede bestehen jedoch in der Höhe der Einwohnerzahl. Lagen die Werte des Statistischen Landesamtes bis 2010 deutlich über den Werten des Melderegisters, liegen sie seit der Erhebung des Zensus 2011 darunter.

Abbildung 3: Vergleich der Einwohnerzahl zwischen Daten der LSN und der Meldedatei



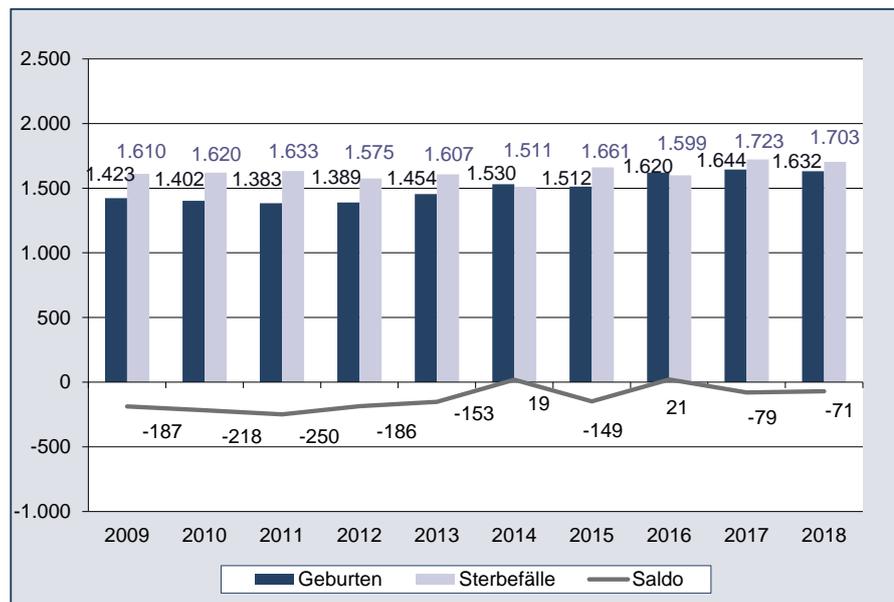
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Für die weitere Analyse der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Oldenburg werden im Folgenden die relevanten Determinanten, die natürliche Entwicklung und das Wanderungsverhalten, untersucht.

Trotz negativem Saldo steigen Geburten seit 2011 an

Als natürliche Bevölkerungsentwicklung bezeichnet man das Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Dieses ist in Oldenburg im Untersuchungszeitraum 2009 bis 2018 fast durchgehend negativ. Diese Entwicklung ist in nahezu allen Kommunen Deutschlands ähnlich. Sie lässt sich zurückführen auf die seit Jahrzehnten gesunkene Fertilitätsrate und die damit verbundene geringere Anzahl nachwachsender Frauen im gebärfähigen Alter. Der Sterbeüberschuss beträgt in diesem Zeitraum zwischen 71 und 250 Personen pro Jahr.

Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2018

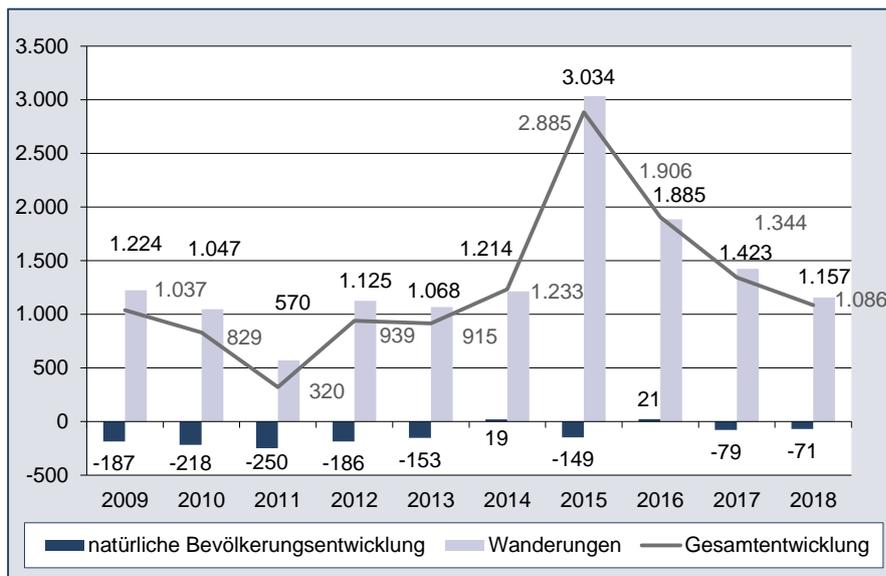


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Konstant positive Wanderungsgewinne wirken sich positiv gegenüber der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aus

Bei Betrachtung der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Oldenburg zeigt sich deutlich, dass die fast ausschließlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch einen positiven Wanderungssaldo ausgeglichen wird. Im Jahr 2015 erreicht der Wanderungssaldo seinen Höhepunkt mit einem Wanderungsgewinn von fast 2.900 Personen. Hierbei handelt es sich um einen Trend, der in vielen Kommunen zu beobachten ist und insbesondere auf die gesteigerte Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen ist. Diese Zuwanderung ist in den folgenden Jahren wieder zurückgegangen, sodass auch der Wanderungssaldo wieder auf ein ähnliches Niveau wie vor 2015 gesunken ist.

Abbildung 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oldenburg



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Um die beschriebene Bevölkerungsentwicklung besser vergleichen und einordnen zu können, werden ebenfalls die Daten der umliegenden Landkreise und des Bundeslands herangezogen. Im regionalen Vergleich, insbesondere zum Bundesland Niedersachsen, weist Oldenburg das stärkste Wachstum zwischen 2014 und 2018 auf, betrachtet man den Zeitraum zwischen 2009 und 2018 konnte der Kreis Ammerland ein noch größeres Wachstum verzeichnen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Raumeinheit	2009	2014	2018	2009-2018	2014-2018
Niedersachsen	7.928.815	7.826.739	7.982.448	0,68%	1,99%
Oldenburg	161.334	160.907	168.210	4,26%	4,54%
Kreis Oldenburg	126.571	126.798	130.144	2,82%	2,64%
Kreis Ammerland	117.517	119.917	124.071	5,58%	3,46%

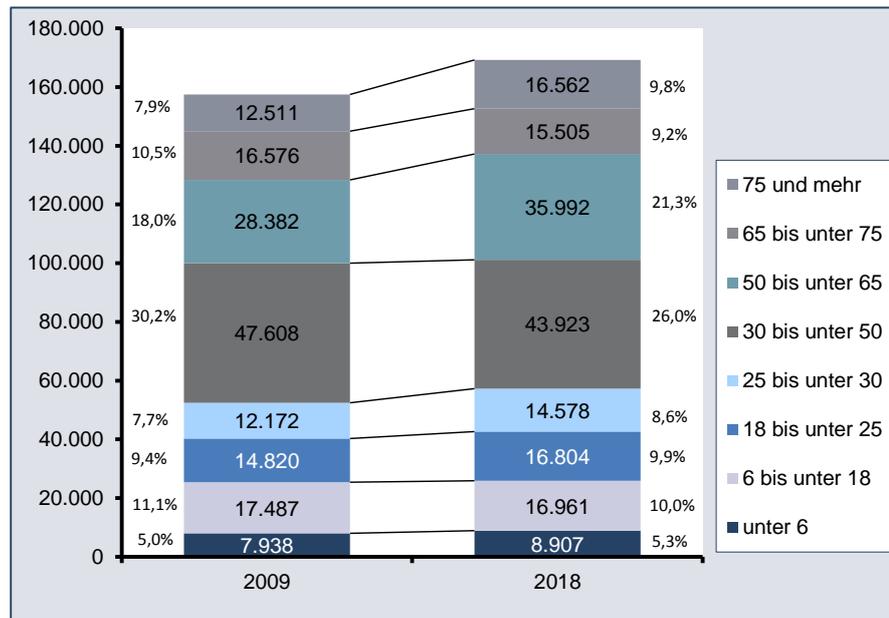
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Neben der quantitativen Bevölkerungsentwicklung können in Oldenburg auch altersstrukturelle Veränderungen beobachtet werden (vgl. Abbildung 6). Während die Bevölkerungszahl von 2009 bis 2018 insgesamt zunimmt, vergrößert sich entsprechend dem Bundestrend die absolute Zahl der Hochaltrigen und Best Ager² und somit ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung. Stark rückläufig ist dagegen der Anteil der 30 bis 50-Jährigen (-4,2%). Absolut verkleinert sich diese Gruppe von 47.608 Personen auf 43.923 Personen.

Zunahme Best Ager und Hochaltrige, Abnahme der Mittelaltrigen

² Die Gruppe der Best Ager umfasst die 50- bis 65-Jährigen. Die Bezeichnung Best Ager resultiert aus der vergleichsweise hohen Kaufkraft.

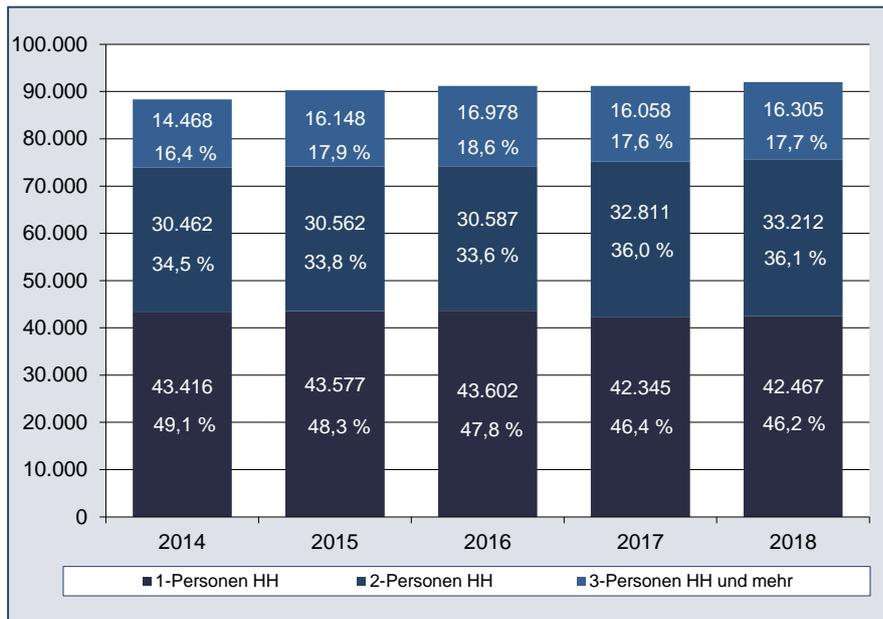
Abbildung 6: Entwicklung der Altersstruktur von 2009 bis 2018 sowie Anteil der jeweiligen Altersklasse an der Gesamtbevölkerung



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung

Mit dem Anstieg der Bevölkerung geht in Oldenburg eine zunehmende Anzahl der Haushalte einher (vgl. Abbildung 7). Lag die Zahl der Haushalte 2014 noch bei 88.346, so stieg sie bis zum Jahr 2018 auf 91.984 Haushalte an. Der Wohnungsmarkt ist überwiegend durch Ein- und Zweipersonen-Haushalte geprägt, die zusammen rd. 82 Prozent der Haushalte in Oldenburg bilden. Der restliche Anteil wird von den Haushalten mit drei Personen und mehr gebildet. Der Anteil der Haushalte mit drei Personen und mehr ist in den letzten vier Jahren um 12,7 Prozent angestiegen, wohingegen die Haushalte mit einer Person um 2,2 Prozent zurückgegangen sind. Trotz der leicht negativen Entwicklung im Betrachtungszeitraum, bilden die Einpersonenhaushalte immer noch die größte Gruppe der insgesamt zunehmenden Bevölkerung Oldenburgs ab (46,2 %).

Abbildung 7: Entwicklung der Haushalte nach Anzahl der Personen von 2014 bis 2018



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung

2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen

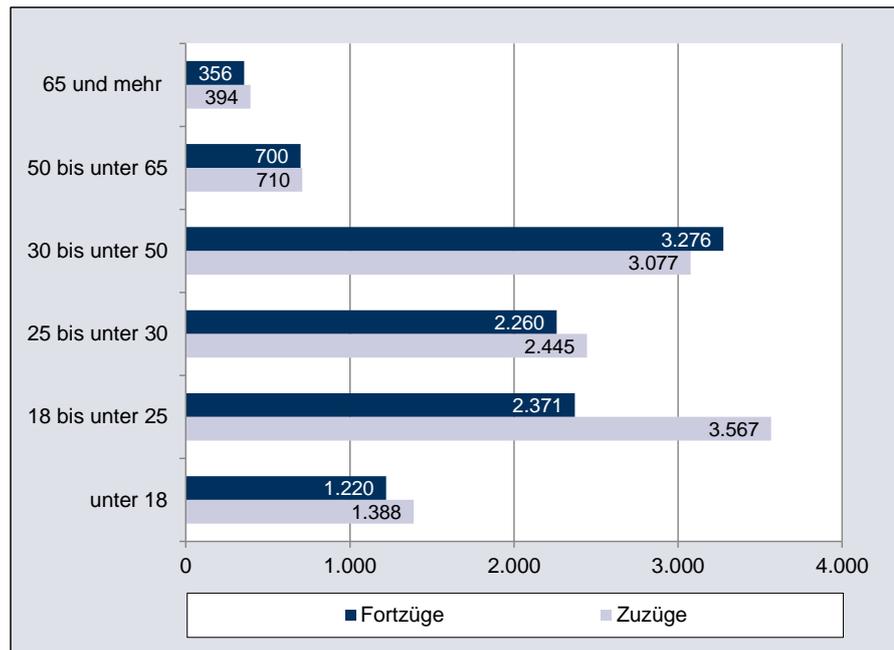
Wanderungsbewegungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Auch zukünftig wird diese Determinante entscheidenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Im Folgenden werden daher die Wanderungsverflechtungen der Stadt Oldenburg betrachtet.

Die Differenzierung der Wanderungen nach Altersgruppen zeigt die Bedeutung Oldenburgs als Wohnstandort für Starterhaushalte. Die Wanderungsgewinne zwischen 2009 und 2017 sind überwiegend auf die 25- bis unter 30-Jährigen sowie insbesondere die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zurückzuführen. Insgesamt verzeichnen in diesem Betrachtungszeitraum aber fast alle Altersgruppen Wanderungsgewinne. Als ein Grund für die Zugewinne in den jungen Altersgruppen der 18- bis unter 25-Jährigen oder auch der 25- bis unter 30-Jährigen ist das Hochschul- und Ausbildungsangebot in Oldenburg zu nennen. Auch der Flüchtlingszuzug spielt eine Rolle. So sind es häufig junge Menschen, die seit 2015 nach Deutschland geflüchtet sind. Betrachtet man nur die Wanderungen der Jahre 2016 bis 2017, so fällt in diesen Altersgruppen der Wanderungssaldo etwas höher aus, als im Zeitraum von 2009 bis 2017.

Wanderungsgewinne insbesondere bei den Starterhaushalten

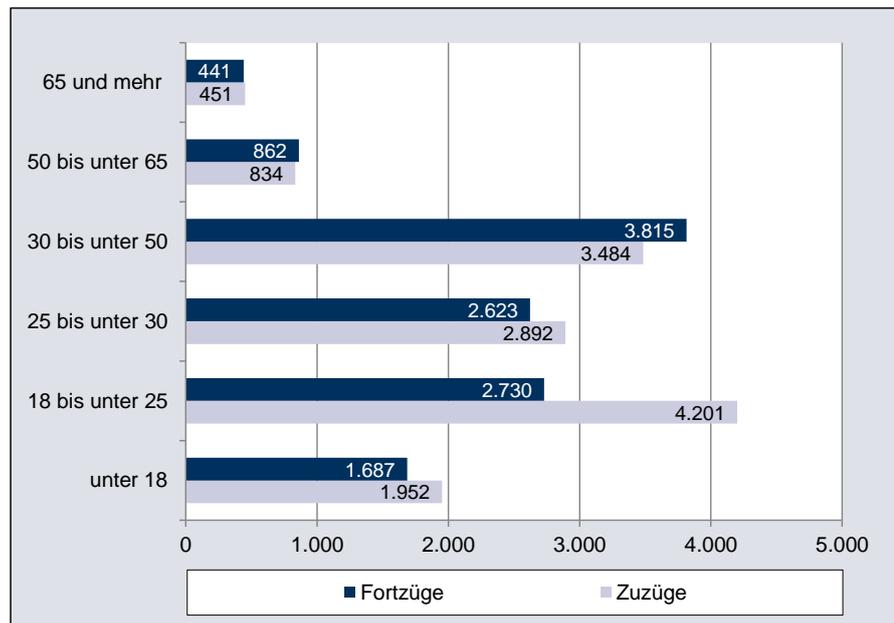
Die Altersgruppe 50+ ist sehr heterogen hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes bzw. -stils aufgestellt. So umfasst sie die 50- bis 65-Jährigen, die auch als Best Ager bezeichnet werden. Diese Nachfrager suchen auf dem Wohnungsmarkt zumeist qualitativ hochwertigen Wohnraum, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Oldenburg verzeichnet in der Altersgruppe der Best Ager sowie auch bei den über 65-Jährigen im langen Betrachtungsraum 2009 bis 2017 einen leicht positiven Wanderungssaldo, im verkürzten Zeitraum ist die Entwicklung leicht negativ.

Abbildung 8: Durchschnittliche jährliche altersspezifische Wanderungen von 2009 bis 2017



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Abbildung 9: Durchschnittliche jährliche altersspezifische Wanderungen von 2016 bis 2017



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Wanderungsverluste sind in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen festzustellen. In dieser Altersklasse befinden sich klassischerweise viele Familien. Ein negativer Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe kann als ein Hinweis auf ein zu geringes bzw. nicht den Bedürfnissen entsprechendes Wohnungsangebot für diese Zielgruppe hindeuten. Diese Annahme wurde durch die befragten Experten bestätigt. So gibt es in Oldenburg nicht genügend (bezahlbares) Bauland, wodurch die Preise für bestehende Flächen innerhalb der letzten Jahre deutlich gestiegen sind. Hierdurch ziehen viele Familien in das

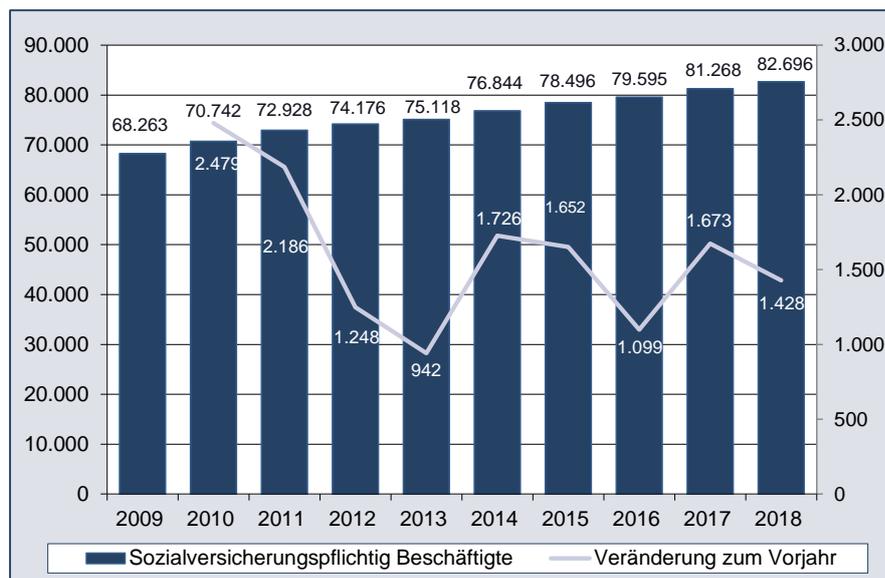
Umland Oldenburgs, wo niedrigere Preise aufgerufen werden. Da der Wanderungssaldo im verkürzten Betrachtungszeitraum von 2016 bis 2017 nochmals höher ausfällt, scheint sich dieser Trend in den letzten Jahren verstärkt zu haben. Nach Angaben der Stadt liegt der Wanderungssaldo 2018 bei der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen in Bezug nur auf die direkt angrenzenden Kommunen bei rd. -400 Personen und damit deutlich negativ. Auch bei den unter 18-Jährigen ist ein negativer Wanderungssaldo mit den angrenzenden Kommunen festzustellen. Lediglich die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zeigt einen positiven Wanderungssaldo, was wiederum für die Attraktivität Oldenburgs als Ausbildungs- und Hochschulstadt spricht.³

2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort verzeichnet in der Zeitreihe von 2009 bis 2018 in Oldenburg einen deutlichen Zuwachs um 17,5 Prozent bei einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 2,1 Prozent. Das Wachstum der Beschäftigtenzahl nimmt im Betrachtungszeitraum durchgehend zu, das jährliche Wachstum schwankt jedoch leicht. Im Landesvergleich liegt Oldenburg unter dem durchschnittlichen Wachstum der Beschäftigtenzahl Niedersachsens, die Rate beträgt im Bundesland in den Jahren 2011 bis 2018 rd. 15,6 Prozent, in der Stadt Oldenburg 12,4 Prozent.

Kontinuierlich steigende Beschäftigtenzahlen

Abbildung 10: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2009 bis 2018



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Die Anzahl der Arbeitslosen in Oldenburg nimmt entsprechend der positiven Entwicklung der Beschäftigten im Zeitraum von 2009 bis 2018 um 21 Prozent ab, was einer Zahl von 1.575 Arbeitslosen entspricht. Im Untersuchungszeitraum ist, bis auf das Jahr 2014, ein kontinuierlicher Rückgang der Arbeitslosenzahl zu erkennen. Insbesondere im Jahr 2018 ist ein Rückgang der Arbeitslosenzahl von 608 Personen zu verzeichnen, was einem relativen Rückgang von neun Prozent entspricht.

Arbeitslosigkeit deutlich verringert, dennoch oberhalb vom Land und von Osnabrück

³ Quelle: Stadt Oldenburg

Abbildung 11: Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen von 2009 bis 2018

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Die Arbeitslosenquote lag 2009 bei 9,4 Prozent und 2018 bei 6,5 Prozent, was einem Rückgang von 2,9 Prozentpunkten entspricht. Verglichen mit dem Bundesland Niedersachsen sowie der Stadt Osnabrück, weist die Stadt Oldenburg eine etwas höhere Arbeitslosenquote auf.

Tabelle 2: Arbeitslosenquote im Vergleich

Raumeinheit	Arbeitslosenquote Dez.2009	Arbeitslosenquote Dez. 2018
Niedersachsen	7,4 %	5,0 %
Stadt Osnabrück	6,5 %	6,4 %
Stadt Oldenburg	9,4 %	6,5 %

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

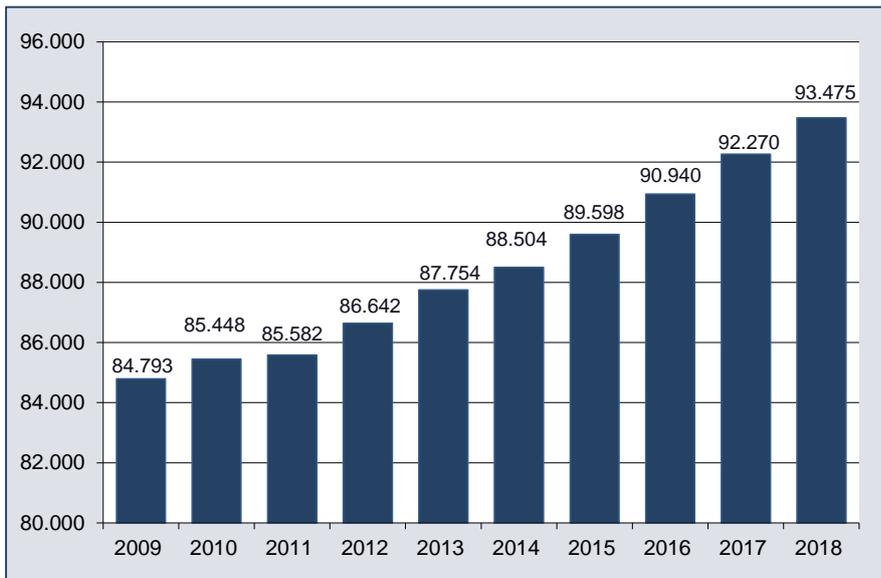
2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Deutliche Zunahme des Wohnungsbestands in den vergangenen Jahren

Der Wohnungsbestand der Stadt Oldenburg ist in den vergangenen zehn Jahren aufgrund stetiger Neubauaktivitäten gewachsen. Der Datenknick im Jahr 2011 ist auf die Zensus-Erhebung zurückzuführen und beschreibt keine tatsächliche Abnahme an Wohnungen. Seit 2011 liegt die Anzahl neuer Wohnungen relativ konstant bei jährlich rd. 1.000 Wohneinheiten.⁴

⁴ Quelle: Wohnungsmarktbericht 2018 der Stadt Oldenburg

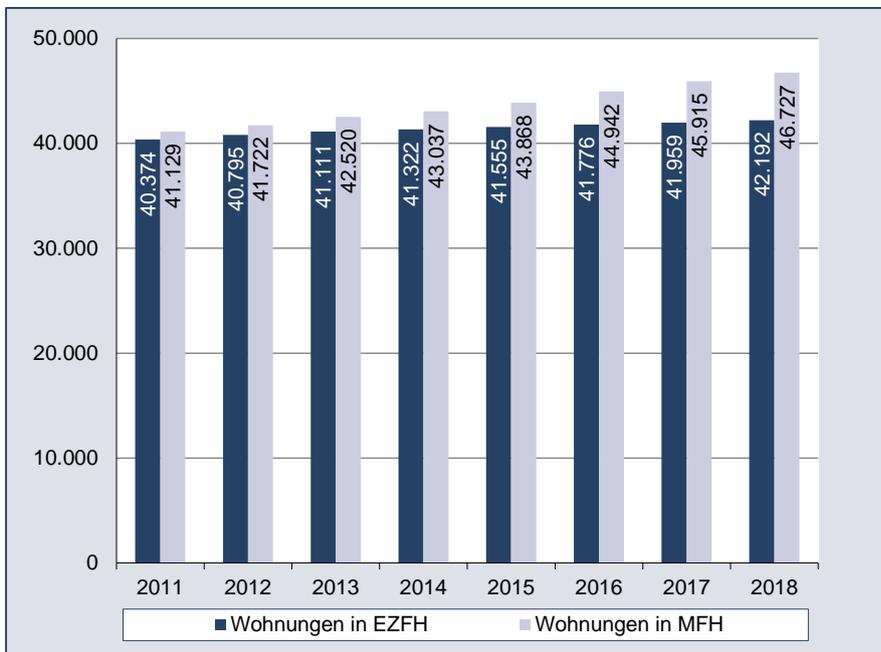
Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsbestands 2009-2018



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Zwischen 2011 und 2018 ist der Wohnungsbestand sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, als auch im Geschosswohnungsbau angestiegen. Gab es im Jahr 2011 noch annähernd gleich viele Wohnungen in diesen beiden Segmenten, ist der Unterschied im Jahr 2018 ausgeprägter. Demnach befanden sich 2018 rd. 52,6 Prozent aller Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Abbildung 13: Wohnungsbestand nach EZFH und MFH zwischen 2011 und 2018

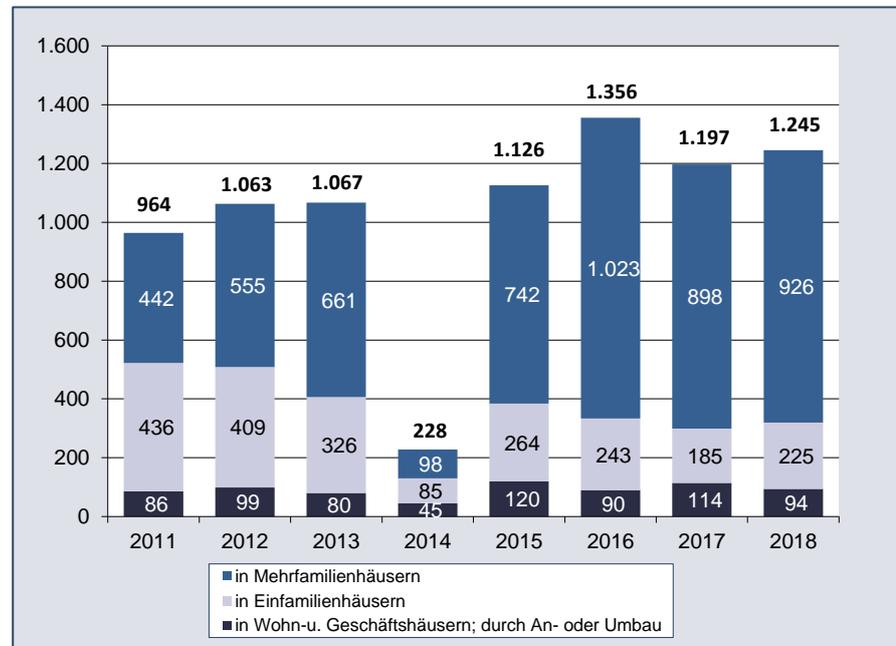


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Wie die Auswertung zum Wohnungsbestand nach Segmenten schon aufgezeigt hat, ist die Zahl der Wohnungen im Geschosswohnungsbau stärker gestiegen, als in Eigenheimen. Die folgende Grafik mit den Baufertigstellungen der Jahre 2011 bis 2018 nach Segmenten bestätigt dies. Wurden 2011 noch annähernd

gleich viele Wohnungen in den beiden Segmenten errichtet, waren es 2018 nur noch 225 Wohneinheiten in Eigenheimen, aber 926 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Auffällig sind die geringen Baufertigstellungen im Jahr 2014. Nach Angaben der Stadt wurden in dem Jahr besonders viele Bauvorhaben genehmigt, die Fertigstellung konnte jedoch nicht mehr in dem Jahr erfolgen.

Abbildung 14: Baufertigstellungen 2011 bis 2018 nach Segmenten

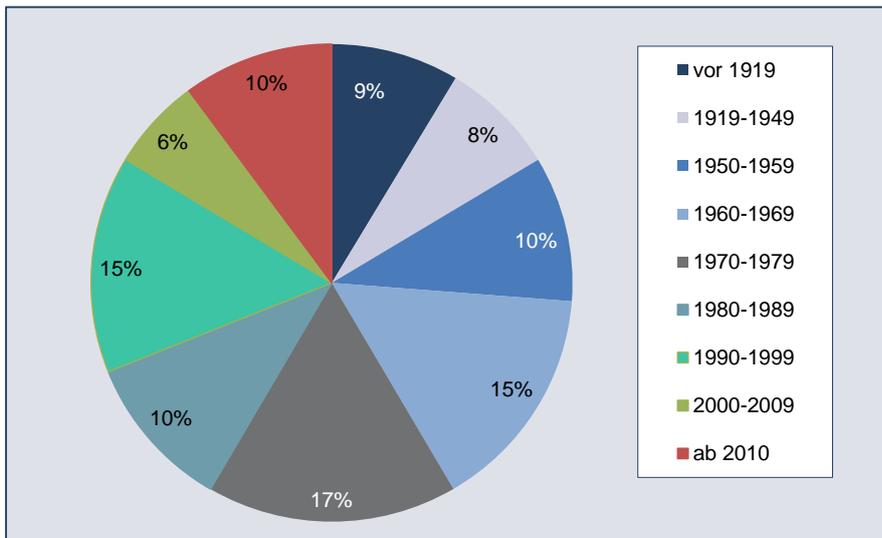


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung

42 Prozent aller Wohneinheiten befinden sich in Gebäuden aus der Nachkriegszeit

Die Altersstruktur des Oldenburger Wohnungsbestandes zeigt, dass rund 17 Prozent aller Wohnungen in Altbaubeständen (Baujahr vor 1950) und 42 Prozent aller Wohnungen in den Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1979) bestehen. Die vorherrschenden Baujahre geben einen Hinweis darauf, dass Handlungsbedarf bezüglich energetischer Modernisierungen und der Anpassung von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen bestehen kann. Dies wurde von den befragten Wohnungsmarktexperten teilweise bestätigt. So gibt es durchaus noch Gebäude bzw. Wohnungen, die nicht den Marktanforderungen entsprechen. Gleichwohl ist kein großflächiger Handlungsbedarf zu erkennen. Neuwertige Wohnungen jüngerer Baujahre ab 2000 lassen dagegen auf moderne Ausstattungsstandards schließen. Neubauwohneinheiten ab 2010 machen rd. zehn Prozent des Bestands aus.

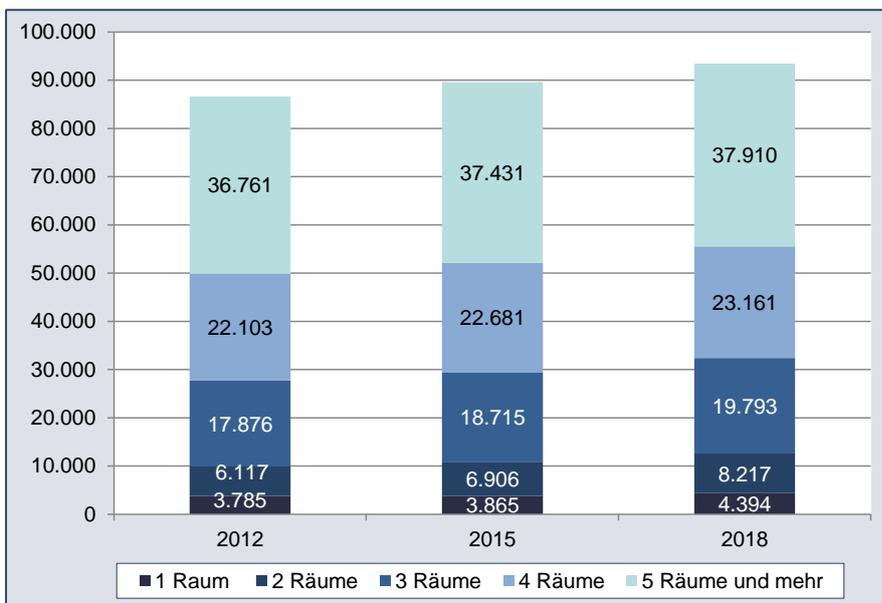
Abbildung 15: Altersstruktur des Wohnungsbestandes in Oldenburg (2018)



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Die Wohnungen in Oldenburg besitzen zu rd. 40 Prozent mindestens fünf Räume⁵. Lediglich 14 Prozent der Wohnungen bestehen aus ein bis zwei Räumen. Bei einem insgesamt steigenden Wohnungsbestand hat sich die Struktur der Wohnungsgrößen in den letzten Jahren leicht verändert. Besonders stark angestiegen ist die Zahl der Wohnungen mit zwei und drei Räumen, während der Zuwachs bei Wohnungen mit einem Raum und großen Wohnungen geringer ausgefallen ist. Hier zeigen sich die im Vergleich zu Einfamilienhäusern höheren Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau.

Abbildung 16: Entwicklung der Wohnungsgrößen anhand der Anzahl der Räume 2012, 2015 und 2018

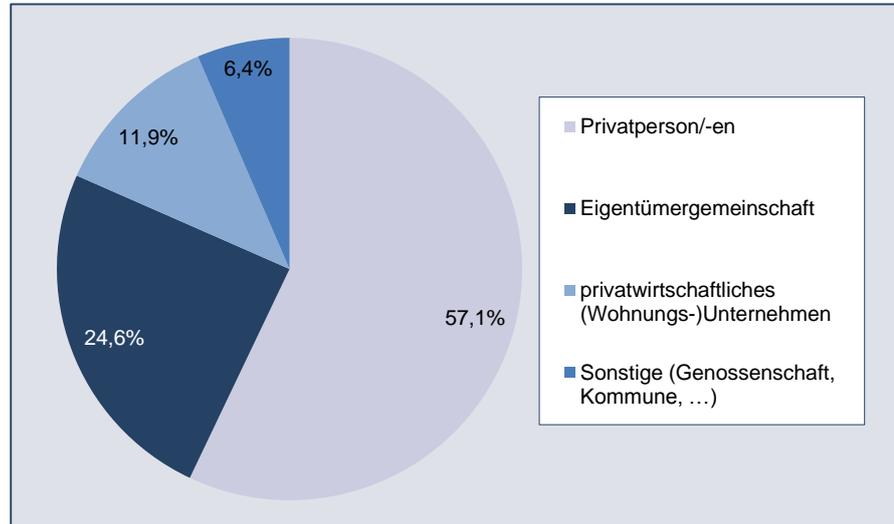


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung

⁵ Inklusive Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Private Eigentümer prägen den Oldenburger Wohnungsmarkt

Der Großteil der Wohngebäude in Oldenburg und damit auch des Wohnungsbestandes ist in privater Hand – rd. 57 Prozent von Privatpersonen, knapp 25 Prozent von Eigentümergemeinschaften und rund zwölf Prozent von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Die Eigentümerquote liegt bei rd. 41 Prozent, demnach treten auch Privatpersonen als Vermieter am Wohnungsmarkt auf (Zahlen gem. Zensus 2011).

Abbildung 17: Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes 2011

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

3. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

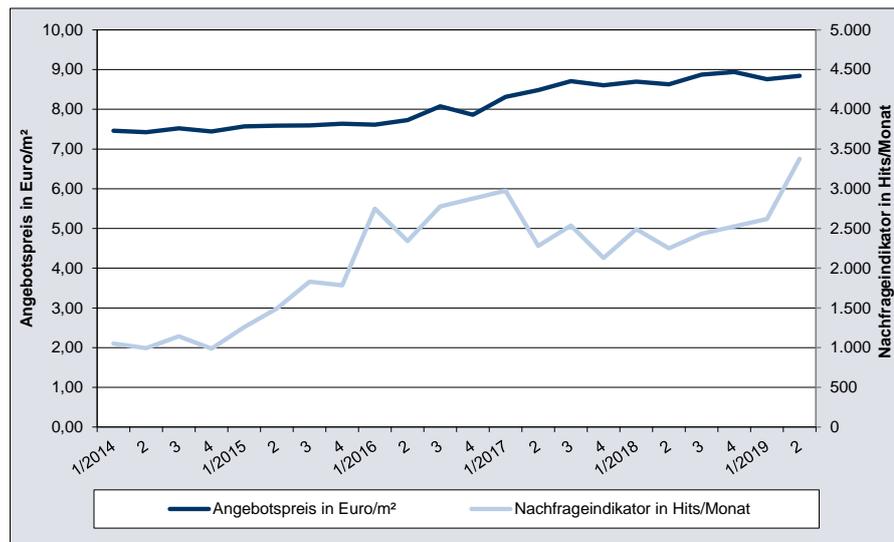
Die folgenden Auswertungen der Wohnungsangebote, die von 2014 bis zum zweiten Quartal 2019 auf der Immobilienplattform ImmobilienScout24 eingestellt wurden, dienen der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation und ermöglichen es, Unterschiede im Nachfrageverhalten (z.B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisklassen und weiterer Merkmale) aufzuzeigen. Das Interesse bzw. der Nachfrageindikator wird über die sogenannten „Hits pro Monat“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten. **Wir weisen darauf hin, dass die Auswertung der ImmobilienScout24-Angebote lediglich Tendenzen zeigen und Hinweise geben kann. Qualitative Informationen und weitere quantitative Informationen zur Überprüfung sind über Expertengespräche mit Marktakteuren eingeflossen (vgl. Kapitel 1).**

3.1. Der Markt für Mietwohnungen

Der durchschnittliche Angebotspreis⁶ für Mietwohnungen (alle Baujahre) hat sich vom ersten Quartal 2014 bis zum zweiten Quartal 2019 um 18,6 Prozent von 7,46 Euro/m² auf 8,84 Euro/m² erhöht. Die Nachfragekennwerte sind im gleichen Zeitraum – mit Schwankungen – deutlich angestiegen. Dies gilt aber nicht für den gesamten Mietwohnungsmarkt, sondern vor allem für Teilbereiche, die im Folgenden weiter erläutert werden. Der durchschnittliche Angebotspreis über alle Angebotsjahre und alle Baujahre liegt bei 8,09 Euro/m². Betrachtet man nur die Wohneinheiten, die 2018 und 2019 gebaut wurden, liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei rd. 10,30 Euro/m². Die befragten Experten haben diese Werte grundsätzlich bestätigt. Demnach liegen Neubau-Mietwohnungen bei bis zu 10,00 Euro/m², bei kleineren Wohnungen oder je nach Lage und Ausstattung auch bei bis zu 11,50 Euro/m².

Erhöhung der angebotenen Mietpreise und der Nachfrage

⁶ Angebotspreise können von tatsächlichen Mietpreisen abweichen. Die Angebotspreise geben jedoch Hinweise auf allgemeine Marktentwicklungen

Abbildung 18: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Mietwohnungen

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-02/2019, eigene Darstellung

Untere bis mittlere Preisspanne mit höchsten Nachfragekennwerten

Der Grenzwert des unteren zehnjährigen Perzentils liegt bei 6,13 Euro/m². Das bedeutet, dass zehn Prozent aller Angebote für weniger als 6,13 Euro/m² angeboten wurden. Insgesamt erreicht die mittlere Preisspanne von 6,97 bis 7,93 Euro/m² die höchsten Nachfragekennwerte, der Abstand zu den anderen Klassen ist jedoch gering. Die lokalen Marktexperten sehen jedoch insbesondere das untere Preissegment als angespannt an, während höherpreisige Wohnungen, wozu vielfach Neubauwohnungen zählen, im Vergleich weniger stark (aber immer noch gut) nachgefragt werden.

Tabelle 3: Mietwohnungsangebot nach Preisklassen

Mietpreis in €/m ²	Angebot	Anteil	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 6,13	1.425	10%	1.926	durchschnittlich
6,13 bis unter 6,97	2.152	15%	2.040	durchschnittlich
6,97 bis unter 7,93	3.576	25%	2.119	leicht überdurchschnittlich
7,93 bis unter 9,07	3.588	25%	1.903	durchschnittlich
9,07 bis unter 10,28	2.147	15%	1.747	leicht unterdurchschnittlich
ab 10,28	1.427	10%	2.086	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-02/2019, eigene Darstellung

Kleine Wohnungen zwischen 30 und 60 m² fehlen

Bei der Auswertung nach Wohnungsgrößenklassen zeigen sich bei den Nachfragekennwerten größere Unterschiede zwischen den Klassen (vgl. Tabelle 4). So sind es die kleinen Wohnungen bis 50 m², die deutlich überdurchschnittlich nachgefragt werden, obwohl in dieser Klasse auch die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise verzeichnet werden. Auch die Wohnungen mit 51 bis 60 m² weisen hohe Nachfragekennwerte auf. Dies spricht für einen Nachfrageüberhang nach kleinen Wohnungen, was auch von den Experten bestätigt wurde. Demnach fehlen insbesondere Wohnungen von 30 bis 60 m² für alleinstehende Personen bzw. Paare oder Alleinerziehende. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist besonders bei Personengruppen mit einem geringen Einkommen hoch. Hierzu zählen Studenten, Berufsanfänger, Auszubildende oder Geringverdiener, aber auch Senioren. Zudem besteht eine Nachfrage durch Personen, die nur für einige Zeit in Oldenburg arbeiten. Als Grund für

einen Mangel an Wohnungen mit diesen Größen wurde der gesetzlich Stellplatzschlüssel genannt, der das Errichten kleinerer Wohnungen für Investoren weniger attraktiv macht.

Mit zunehmender Wohnfläche sinken die Nachfragekennwerte. Durch die Marktexperten wurde bestätigt, dass insbesondere bei Wohnungen mit drei und vier Zimmern ein ausreichend großes Angebot in Oldenburg vorhanden ist. Große Wohnungen weisen die geringsten Nachfragekennwerte auf. Es gilt jedoch zu beachten, dass sehr große Wohnungen ab einem gewissen Punkt aufgrund ihrer Größe preislich in Konkurrenz zu Eigenheimen treten und die Zielgruppe damit kleiner wird. Gleichwohl wurde durch die Experten angemerkt, dass ein bezahlbares Angebot für große Familien, die sich kein Eigenheim leisten können, fehlt (u.a. Flüchtlingsfamilien). Hierbei kann es sich um größere Mietwohnungen oder Mieteinfamilienhäuser handeln. Rein quantitativ ist diese Nachfragegruppe jedoch kleiner.

Bestand an großen Wohnungen ist ausreichend; bezahlbare Angebote fehlen

Tabelle 4: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m ²	Hits pro Monat	Interesse
bis 50	2.940	21%	9,24	2.681	überdurchschnittlich
51 bis 60	2.375	17%	7,90	2.200	leicht überdurchschnittlich
61 bis 75	4.041	28%	7,80	1.836	durchschnittlich
76 bis 85	1.792	13%	7,81	1.623	leicht unterdurchschnittlich
86 bis 95	1.187	8%	7,97	1.593	leicht unterdurchschnittlich
ab 96	1.980	14%	7,57	1.486	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-02/2019, eigene Darstellung

Die Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnungsgrößenklassen zeigt, dass die unterste Preisklasse in allen Wohnungsgrößenklassen (mit) das höchste Interesse verzeichnet (vgl. Abbildung 19). Hier zeigt sich ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen. Auf den ersten Blick scheint dies nicht zu den zuvor dargestellten Ergebnissen zu passen, denen zufolge die unterste Preisklasse insgesamt leicht niedrigere Nachfragekennwerte hatte, als die Preisklasse ab 6,97 Euro/m². Der vermeintliche Widerspruch lässt sich dadurch erklären, dass es nur sehr wenige Angebote in der untersten Preisklasse bis 50 m² gibt (nämlich 67), die insgesamt stark überdurchschnittliche Nachfragekennwerte verbuchen, während es sehr viele Angebote in der untersten Preisklasse mit Wohnungsgrößen ab 96 m² gibt (454 Angebote), die aber insgesamt nur ein leicht unterdurchschnittliches Interesse hervorrufen. In der Preisklasse ab 6,97 Euro/m² gibt es hingegen sehr viele Angebote bis 60 m², die zudem deutlich überdurchschnittlich nachgefragt werden.

Wenige Angebote der unteren Preisklasse, bei überdurchschnittlicher Nachfrage

Die Gegenüberstellung zeigt zudem, dass Wohnungen bis 60 m² in allen Preisklassen in der Regel durchschnittliche bis überdurchschnittliche Nachfragekennwerte aufweisen, lediglich teure Wohnungen bis 60 m² weisen im Vergleich unterdurchschnittliche Nachfragekennwerte auf. Es sind also besonders die Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern, die besonders häufig aufgerufen wurden – und zwar preisunabhängig, was auf eine sehr hohe Nachfrage schließen lässt.

Durchschnittliche bis überdurchschnittliche Nachfrage bei Wohnungen bis 60 m² aller Preisklassen

Unterdurchschnittlich hohe Nachfragekennwerte weisen sehr große und/oder teurere Wohnungen, aber auch Wohnungen zwischen 75 und 85 m² auf. Dies weist darauf hin, dass in diesen Bereichen kein allgemeines Angebotsdefizit besteht. Für einzelne Zielgruppen (bspw. Personen mit Handicap), oder aber in bestimmten Lagen können aber trotzdem Defizite bestehen (bspw. in sehr beliebten Gegenden).

Abbildung 19: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen

€/m ²	bis 50 m ²	bis 60 m ²	bis 75 m ²	bis 85 m ²	bis 95 m ²	ab 96 m ²
bis 6,12	67	143	427	212	122	454
6,13 bis 6,96	177	480	753	290	177	275
6,97 bis 7,92	545	733	1.133	450	286	429
7,93 bis 9,06	717	550	989	536	362	434
9,07 bis 10,27	609	344	534	234	176	250
10,28 und mehr	825	125	205	70	64	138
Legende für die Nachfrage						
überdurchschnittlich (über 2.400 Hits/Monat)						
leicht überdurchschnittlich (2.100 – 2.400 Hits/Monat)						
durchschnittlich (1.800 – 2.100 Hits/Monat)						
leicht unterdurchschnittlich (1.500 – 1.800 Hits/Monat)						
unterdurchschnittlich (unter 1.500 Hits/Monat)						

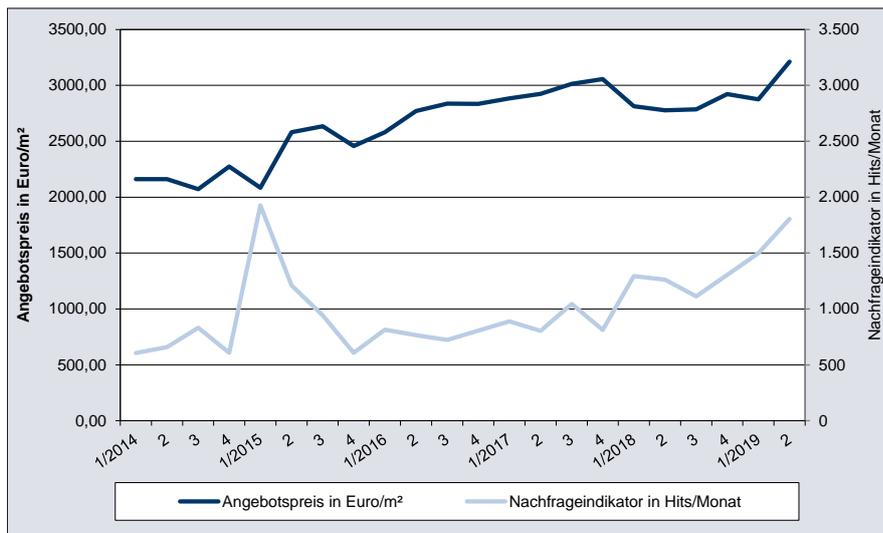
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-02/2019, eigene Darstellung; angegeben ist zudem die Zahl der jeweiligen Angebote pro Klasse

3.2. Der Markt für Eigentumswohnungen

Hohes Interesse in Teilbereichen der Eigentumswohnungen

Der Angebotspreis⁷ bei ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen ist in Oldenburg im Betrachtungszeitraum mit leichten Schwankungen von rd. 2.150 Euro/m² auf zuletzt rd. 3.200 Euro/m² angestiegen. Das entspricht einem Anstieg von rd. 49 Prozent. Bei dem Nachfragekennwert ist ein insgesamt steigendes Niveau festzustellen. Das erste Quartal 2015 sticht mit durchschnittlich knapp 2.000 Hits/Monat deutlich hervor. Hier sei angemerkt, dass in diesem Zeitraum zwei Penthouse-Wohnungen angeboten wurden, die stark überdurchschnittliche Nachfragekennwerte aufweisen und daher den Durchschnitt des Quartals beeinflussen. Ähnliches ist für die beiden Quartale im Jahr 2019 zu beobachten. Ein erhöhtes Interesse ist demnach auch im Bereich der Eigentumswohnungen gegeben. Auch hier betrifft das aber nicht den gesamten Markt, sondern lediglich Teilbereiche, wie im Weiteren ausgeführt wird.

⁷ Angebotspreise können von tatsächlichen Kaufpreisen abweichen. Die Angebotspreise geben jedoch Hinweise auf allgemeine Marktentwicklungen

Abbildung 20: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigentumswohnungen


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-02/2019, eigene Darstellung

Neubau-Eigentumswohnungen (Baujahr ab 2018) werden bei ImmobilienScout24 für durchschnittlich 3.550 Euro/m² angeboten. Die befragten Experten haben für Neubau-Eigentumswohnungen eine Spanne von durchschnittlich 3.500 bis 4.000 Euro/m² angegeben (je nach Lage, Größe und Ausstattung). Bestandswohnungen werden durchschnittlich für 2.000 bis 2.300 Euro/m² verkauft, wobei neuere Wohnungen (ab 1990er Jahren) für bis zu 3.000 Euro/m² verkauft werden, während es bei älteren Wohnungen in der Regel weniger als 2.000 Euro/m² sind.

Die Nachfragekennwerte nehmen mit zunehmendem Preis ab (vgl. Tabelle 5). Hier kann demnach von einer preissensiblen Nachfrage gesprochen werden. Je höher die Angebotspreisklasse, desto größer ist der Anteil an neuen Eigentumswohnungen, die in den letzten Jahren gebaut wurden. In der obersten Preisklasse finden sich nur 15 Wohnungen, die vor dem Jahr 2006 errichtet wurden. Hierbei wird deutlich, dass Neubau-Eigentumswohnung vor allem für Haushalte mit höheren Einkommen oder Kapitalanleger in Frage kommen und somit eine kleinere Zielgruppe ansprechen. Dies wurde durch lokale Marktexperten bestätigt. Demnach sind es besonders die preisgünstigeren Eigentumswohnungen, die eine hohe Nachfrage verbuchen. Diese wurden vor allem seit den 1970er Jahren errichtet. Im Neubaubereich zeigen sich nach Meinung der befragten Experten Sättigungserscheinungen, die auf die gestiegenen Kaufpreise zurückzuführen sind.

Größte Nachfrage nach Eigentumswohnungen im untersten Preissegment

Tabelle 5: Angebot an Eigentumswohnungen nach Preisklassen

Kaufpreis in €/m ²	Angebot	Anteil	Hits pro Monat	Interesse
unter 1.597	421	10%	1.865	überdurchschnittlich
1.597 bis unter 2.031	631	15%	1.185	leicht überdurchschnittlich
2.031 bis unter 2.625	1.051	25%	974	durchschnittlich
2.625 bis unter 3.253	1.051	25%	632	unterdurchschnittlich
3.253 bis unter 3.832	632	15%	704	leicht unterdurchschnittlich
ab 3.832	424	10%	607	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-02/2019, eigene Darstellung

Angebotsschwerpunkt liegt bei mittleren Wohnungsgrößen bis 70 m²

Bei der Auswertung nach Wohnflächenklassen ergibt sich ein Angebotsschwerpunkt auf den mittleren Wohnungen mit 61 bis 75 m². Die Nachfragekennwerte unterscheiden sich zwischen den Wohnungsgrößenklassen nur leicht. Mittelgroße Wohnungen mit 61 bis 95 m² Wohnfläche weisen die im Vergleich niedrigsten Nachfragekennwerte auf, während kleine Wohnungen bis 60 m² wieder etwas höhere Werte zeigen. Die höchsten Nachfragekennwerte werden in der obersten Wohnflächenklasse ab 96 m² ermittelt. Hier ist ein Unterschied zu den dargestellten Ergebnissen bei den Mietwohnungen zu erkennen, wo große Wohnungen ein unterdurchschnittliches Interesse aufweisen. Diese Zahlen geben einen Hinweis auf eine andere Zielgruppe für Eigentumswohnungen, als bei den Mietwohnungen. So sind Eigentumswohnungen für Best Ager und Senioren interessant, die bspw. ihr Eigenheim verkauft haben und von dem Geld jetzt eine im Vergleich zum Einfamilienhaus etwas kleinere (und zumeist zentralere / altersgerechte) Eigentumswohnung kaufen möchten. Diese Selbstnutzer haben in der Regel einen höheren Anspruch an die Wohnung und Wohnungsgröße, da es häufig die letzte große Investition in Eigentum ist.

Tabelle 6: Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Anteil	Angebotspreis in €/m ²	Hits pro Monat	Interesse
bis 50	641	15,2%	2.501	919	durchschnittlich
51 bis 60	528	12,5%	2.418	958	durchschnittlich
61 bis 75	1.071	25,4%	2.560	871	durchschnittlich
76 bis 85	705	16,7%	2.799	811	leicht unterdurchschnittlich
86 bis 95	419	10,0%	2.759	868	durchschnittlich
ab 96	846	20,1%	2.943	1.134	leicht überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-02/2019, eigene Darstellung

Wohnungen ab 96 m² im unteren Preissegment erfahren hohe Nachfrage bei geringstem Angebot

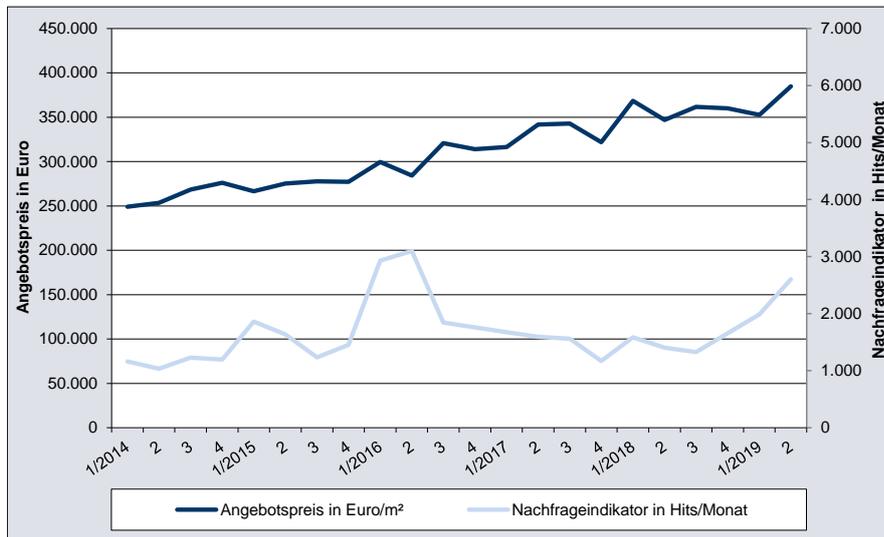
Stellt man die Wohnungsgrößenklassen jedoch den Angebotspreisklassen gegenüber, so zeigt sich, dass die hohen Nachfragekennwerte bei Wohnungen ab 96 m² durch stark überdurchschnittliche Nachfragekennwerte bei Wohnungen der untersten Preisklasse erreicht werden. Gleichzeitig gibt es dort die geringste Anzahl an Angeboten. Dies gilt auch für alle anderen Wohnungsgrößenklassen. Neue Eigentumswohnungen werden meist zu deutlich höheren Preisen angeboten, die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist jedoch geringer. Die befragten Experten unterstreichen diese Einschätzung. Demzufolge würden viele Best Ager / Senioren ihre Eigenheime derzeit nicht verkaufen, da das Angebot an bezahlbaren, den Anforderungen entsprechenden Angebote (barrierefrei, zentral gelegen) Eigentumswohnungen nicht ausreicht. Für die Zukunft erwarten die Experten einen steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen für Best Ager / Senioren (sowohl Miet-, als auch Eigentumswohnungen), da diese Personengruppe weiter wachsen wird. Eine Nachfrage im hochpreisigen Segment ist auch vorhanden, quantitativ aber geringer.

3.3. Der Markt für Eigenheime

Der Markt für Eigenheime bei ImmobilienScout24 entwickelt sich in Oldenburg in den letzten fünf Jahren stabil. Bis auf leichte Schwankungen steigt der Angebotspreis⁸ für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) im Betrachtungszeitraum konstant von rd. 249.200 Euro auf rd. 384.700 Euro (+ 54%). Beim Nachfragekennwert ist über einen Großteil des Zeitraums ein gleichbleibendes (insgesamt hohes) Niveau festzustellen. Insgesamt kann von einem hohen Interesse gesprochen werden, da insgesamt bereits ein hohes Niveau bei den Nachfragekennwerten erreicht wird. Lokale Marktexperten haben zudem angegeben, dass gerade im Eigenheimmarkt eine hohe Nachfrage besteht. Der starke Kostenanstieg sorgt jedoch dafür, dass Eigenheime für viele Einwohner derzeit keine Option darstellen. Es fehlt nach Aussage der Experten an geeigneten Angeboten, vor allem an (bezahlbarem) Bauland. Dementsprechend ist die Nachfrage nach Bauland deutlich höher als das Angebot, was dazu führt, dass insbesondere Familien auf das Umland Oldenburgs ausweichen.

Konstant bleibende hohe Nachfrage bei hohen Nachfragekennwerten

Abbildung 21: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigenheime



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 2014 bis 02/2019, eigene Darstellung

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kennwerte für alle Angebote aus dem Jahr 2014 den Kennwerten der Angebote aus dem dritten Quartal 2018 bis einschließlich zweitem Quartal 2019 unterschieden nach freistehendem Einfamilienhaus (EFH), Doppelhaushälfte (DH) und Reihenhäuser (RH) gegenübergestellt.

In allen drei Teilsegmenten ist jeweils ein deutlicher Anstieg des Angebotspreises festzustellen. Gleichzeitig ist in allen drei Teilsegmenten ein deutlicher Anstieg der Nachfragekennwerte auszumachen, insbesondere bei den preisgünstigeren Reihenhäusern. Ein deutlich teureres Angebot führt demnach zu erhöhten Nachfragekennwerten, was für starkes Interesse im Segment der Eigenheime spricht. Auffällig ist, dass die Nachfragekennwerte von Reihenhäusern 2018/2019 deutlich über denen der freistehenden Einfamilienhäuser

Insgesamt hohes Interesse in allen Teilbereichen, besonders bei Reihenhäusern

⁸ Angebotspreise können von tatsächlichen Kaufpreisen abweichen. Die Angebotspreise geben jedoch Hinweise auf allgemeine Marktentwicklungen

und Doppelhaushälften liegen. Verdichtete Bautypen werden demnach ebenfalls stark nachgefragt. Dies ist vor allem auf die gestiegenen Preise im Segment der Eigenheime zurückzuführen. So werden gerade Reihenhäuser (und in der Regel auch Doppelhaushälften) zu niedrigeren Preisen angeboten, als freistehende Einfamilienhäuser, sodass diese Bautypen für viele Interessenten eine preisliche Alternative darstellen. Auch die befragten Experten haben bestätigt, dass das freistehende Einfamilienhaus häufig den gewünschten Bautyp darstellt, aufgrund der Preise und der geringen Flächenverfügbarkeit aber auf die anderen Typen ausgewichen wird.

Tabelle 7: Angebote an Eigenheimen nach Bautyp 2014 und 03/2018 bis 02/2019 im Vergleich

Bautyp	Angebot	Angebotspreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Hits pro Monat
EFH 2014	445	286.590	155	651	1.211
EFH 2018/19	405	391.418	147	616	1.607
DH 2014	135	206.678	113	430	994
DH 2018/19	174	334.562	118	343	1.301
RH 2014	72	206.213	114	289	1.111
RH 2018/19	72	290.364	115	297	2.335

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-02/2019, eigene Darstellung

Zu geringes Baulandangebot, bei steigenden Preisen

Den Experten zufolge besteht das Hauptproblem im Bereich der Eigenheime an einem deutlich zu geringen Angebot an Bauland, welches zudem immer teurer wird. Die Kaufpreise für Bauland lagen 2006 durchschnittlich bei rd. 155 Euro/m². Im Jahr 2012 waren es bereits rd. 170 Euro/m². Seitdem sind die Preise überdurchschnittlich stark gestiegen. Im Jahr 2015 lag der Kaufpreis bei durchschnittlich rd. 272 Euro/m², 2018 waren es rd. 391 Euro/m².⁹ Durch den steigenden Preis können sich viele Interessenten das Eigenheim nicht leisten, trotz günstiger Zinsen. Zudem haben es Privatpersonen nach Ansicht der Experten bei Bestandsgebäuden schwer, den Zuschlag zu bekommen, da sich Investoren häufig gegenseitig hochbieten, um dann die bestehenden Einfamilienhäuser abzureißen und dann vorwiegend Geschosswohnungsbau zu errichten.

⁹ Quelle: Stadt Oldenburg (2019): Statistik. Kaufpreise für Bauland in der Stadt Oldenburg 2001 bis 2018

4. Bezahlbarer Wohnraum

4.1. Definition und Operationalisierung

Eine Definition für die Begrifflichkeit „bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht allgemeingültig möglich, da eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren den Begriff der Bezahlbarkeit bestimmt. Die Bezahlbarkeit von Gütern und so auch von Mieten und Mietnebenkosten muss primär in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden. Besonders bei einkommensschwachen Haushalten wird die Wohnungssuche durch die Mietzahlungsfähigkeit bestimmt. Anders als bei der Mietzahlungsbereitschaft spielen individuelle Wohnvorstellungen und Wohnwünsche nur eine untergeordnete Rolle. Besonders in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt der maximal zu bezahlende Preis die Wohnungssuche deutlich.¹⁰ Für eine Annäherung an die Begrifflichkeit bedarf es sowohl einer Auseinandersetzung mit der Nachfrageseite in Form der Haushalte, die bezahlbaren Wohnraum nachfragen, als auch die Definition über die Grenzen zwischen Mietzahlungsbereitschaft und Mietzahlungsfähigkeit.

Haushalte gelten als einkommensschwach, wenn sie unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegen. Es bestehen verschiedene Definitionen, eine wird durch eine politische Konvention des Europäischen Rates festgelegt.¹¹ In der Bundesrepublik fallen unter diese Kategorie alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten. Hierzu gehören alle Haushalte, die Transferhilfen in Form von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Darüber hinaus zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine Unterstützung bekommen zu den einkommensschwachen Haushalten.¹² Die im Rahmen der Analyse befragten Experten haben als Mietgrenze für bezahlbaren Wohnraum die Bewilligungsmiete für geförderten Wohnraum sowie die Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger genannt. Somit sehen auch sie die zuvor genannten Gruppen als Nachfrager für bezahlbaren Wohnraum. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind hier verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

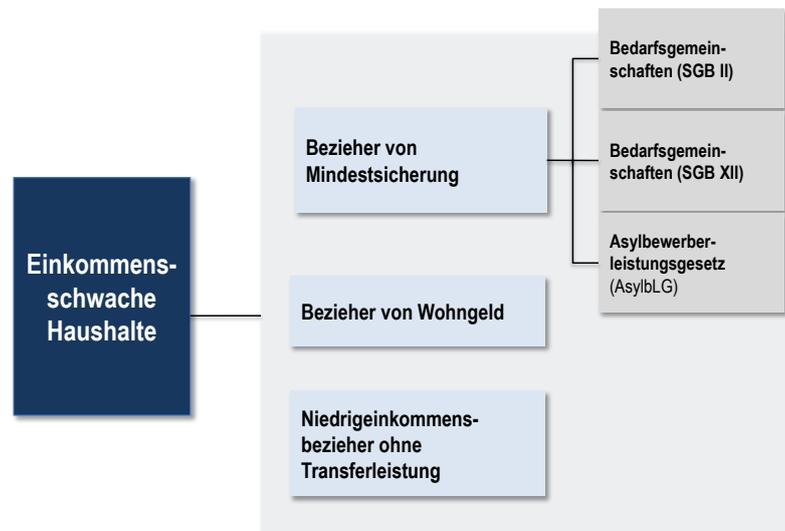
Mietzahlungsfähigkeit determiniert die Wohnungssuche Einkommensschwacher

Bezieher von Mindestsicherung und Wohngeld, sowie Niedrigeinkommensbezieher ohne Unterstützung gelten als einkommensschwach

¹⁰ Quelle: Regio Kontext 2013: Studie: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

¹¹ Quelle: Europäische Kommission (Hg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.

¹² Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte

Abbildung 22: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums

Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

Die einkommensschwachen Haushalte sind durch die Bezieher von Transferleistungen bzw. staatlichen Sozialleistungen geprägt. Die Versorgung dieser Gruppe mit entsprechendem Wohnraum stellt in vielen Regionen Deutschlands und auch in vielen Städten Niedersachsens eine Schwierigkeit dar. Für Personen die ihren Lebensunterhalt nicht selbst bestreiten können und auf Unterstützungsleistungen angewiesen sind, gibt es verschiedene Leistungen. Bei den bereits aufgeführten Sozialleistungen für einkommensschwache Haushalte gibt es verschiedene Formen der Unterstützungsleistungen hinsichtlich der Wohnkosten, welche in der folgenden Darstellung differenziert werden.

Abbildung 23: Staatliche Unterstützungsleistungen bei den Wohnkosten

Leistungsberechtigung		Unterstützung bei den Wohnkosten	
Soziale Mindestsicherung			
SGB II			
<ul style="list-style-type: none"> Arbeitslosengeld II (ALG II): Erwerbsfähige Personen, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen, aber aufgrund von Arbeitslosigkeit oder geringem Einkommen hilfebedürftig sind (§ 7 I i. V. m. § 19 SGB II). Sozialgeld: Personen, die mit erwerbsfähigen Leistungsberechtigten in einer Bedarfsgemeinschaft leben (§ 7 II i. V. m. § 19 SGB II). 		Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 I SGB II).	
SGB XII			
<ul style="list-style-type: none"> Hilfe zum Lebensunterhalt: Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln bestreiten können (§ 27 I SGB XII). Der Anspruch hat Nachrang gegenüber anderen Sozialleistungen (§ 2 I SGB XII). Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung: Ältere und dauerhaft voll erwerbsgeminderte Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus Einkommen und Vermögen bestreiten können (§ 41 I SGB XII). 		Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§§ 35, 42 SGB II).	
Zuschuss zu den Wohnkosten			
WoGG			
<ul style="list-style-type: none"> Wohngeld: Personen, die Unterstützung bei der wirtschaftlichen Sicherung von angemessenem und familiengerechtem Wohnen benötigen. Die Berechtigung ergibt sich aus der Anzahl der Haushaltsmitglieder, der Miethöhe bzw. der Höhe der monatlichen Belastung bei selbst genutztem Wohnraum sowie der Einkommenssumme aller Haushaltsmitglieder (§ 1 I i. V. m. § 4 WoGG). Der Anspruch hat Vorrang gegenüber Leistungen der sozialen Mindestsicherung. 		Die Leistung erfolgt als Zuschuss zur Miete oder zur Belastung für den selbst genutzten Wohnraum. Die zu berücksichtigende Miete orientiert sich an einer gestaffelten kommunalen Quadratmetermiete (§ 1 II i. V. m. § 12 WoGG).	

Quelle: *Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015 – 2035, NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017*

Für Niedersachsen gilt basierend auf dieser Unterteilung, dass über zehn Prozent aller Haushalte Wohnkostenunterstützung aus öffentlichen Mitteln beziehen, diese sind also den Beziehern von Mindestsicherung bzw. von Wohngeld zuzuordnen. Hier sind Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen noch nicht berücksichtigt.¹³ Basierend auf der oben dargestellten Definition ist in Niedersachsen somit rund jeder zehnte Haushalt dem Segment „einkommensschwach“ zuzuordnen. Besonders in urbanen Ballungsräumen, in denen der Wohnungsmarkt deutlich angespannter ist, als in ländlichen Regionen, geraten in den letzten Jahren auch zunehmend Haushalte mit einem mittleren Einkommensniveau an ihre Grenzen bei der Wohnraumsuche. Dies wird dazu führen, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigen wird, sodass die Definition über die einkommensschwachen Haushalte jedoch nicht mehr ausreichend ist, um die Gruppe der Nachfragenden abzubilden.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ein sozialstaatliches Instrument, das bezahlbares Wohnungsangebot auf dem Markt ergänzt und soziale Wohnraumversorgung zum Ziel hat. Mit Fördermitteln errichtete Wohnungen sind mehrjährig preisgebunden und damit auch bei Marktanspannung „bezahlbar“. Wohnberechtigt für öffentlich geförderte Wohnungen sind Haushalte mit einem Einkommen unterhalb einer gesetzlich festgesetzten Obergrenze.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau als ein Angebot für Einkommensschwache

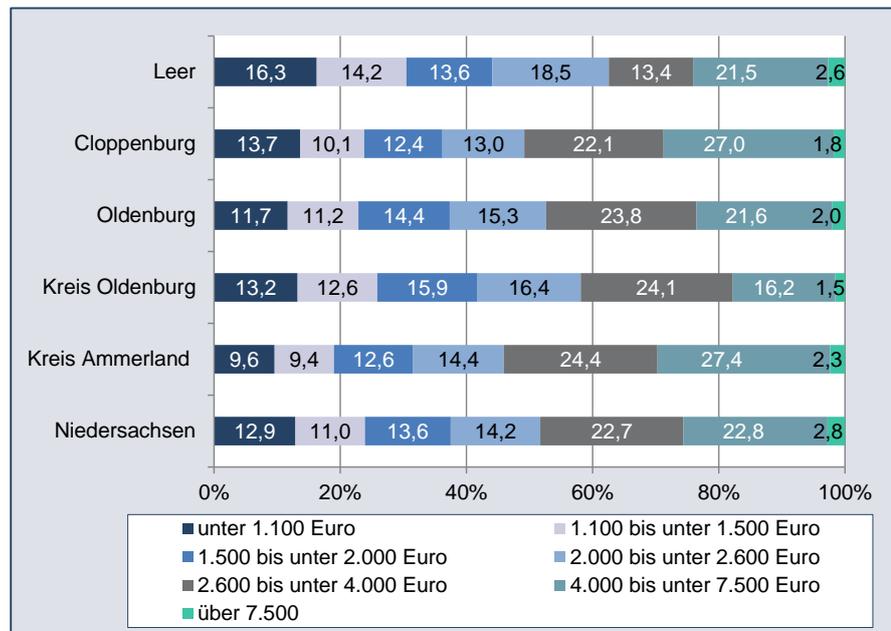
¹³ Quelle: *Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015 – 2035, NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017*

4.2. Analyse des Marktes

Entwicklung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

Die Einkommensstruktur der Haushalte gibt die ersten Hinweise zur Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Oldenburg. Die anteilige Haushaltseinkommensverteilung (netto) der Stadt Oldenburg zeigt, dass die Haushalte der Stadt im Vergleich zum Bundesland eine ähnliche Einkommensverteilung aufweisen, verglichen mit dem Kreis Oldenburg haben die Haushalte der Stadt ein überdurchschnittlich hohes Einkommen zur Verfügung. Diese Einschätzung wurde auch von den befragten Experten geteilt. Demnach würde in Oldenburg im Vergleich zu anderen Kommunen noch eine insgesamt breite Mittelschicht bestehen. In der Stadt Oldenburg haben rd. 47 Prozent ein Einkommen von über 2.600 Euro pro Monat zur Verfügung, deutlich mehr als im Kreis Oldenburg (rd. 42%) oder auch der ostfriesischen Stadt Leer (rd. 38%). Im angrenzenden Kreis Ammerland und auch in der Stadt Cloppenburg haben sogar über die Hälfte der Haushalte ein Einkommen von über 2.600 Euro pro Monat zur Verfügung.

Abbildung 24: Anteilige Haushaltseinkommensverteilung 2018 (netto)

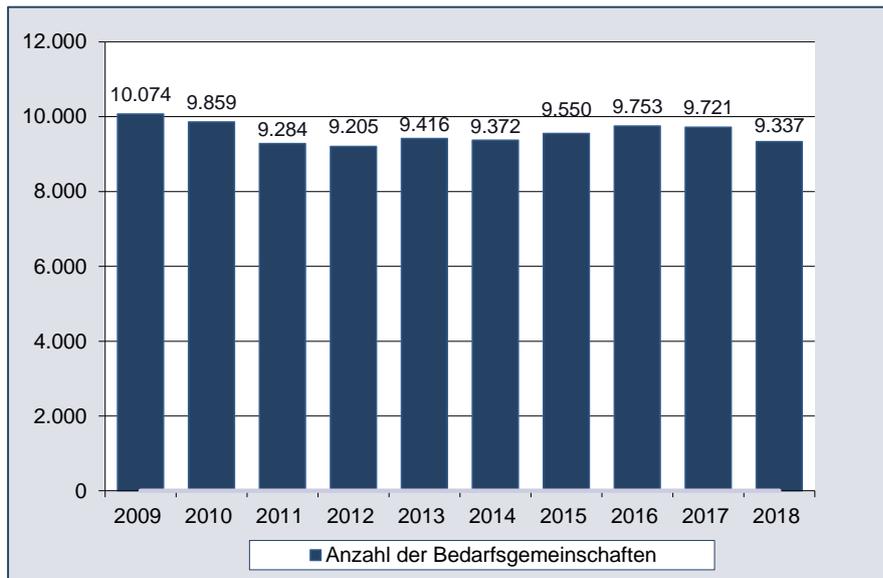


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Gesellschaft für Konsumforschung 2018, eigene Darstellung

Abnahme der Bedarfsgemeinschaften zwischen 2009 und 2018

Eine konkrete Nachfragegruppe bezahlbaren Wohnraums und damit relevanter Indikator für die Nachfrage sind die Bedarfsgemeinschaften von Transferleistungsempfängern. Zu diesen zählen Alleinlebende und Mehrpersonenhaushalte, die im § 7 Absatz 3 SGB II definiert sind und deren Definition Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II ist. Die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Oldenburg verläuft nicht konstant (vgl. Abbildung 25). Im Jahr 2009 gab es mit 10.074 Bedarfsgemeinschaften den Höchststand der letzten zehn Jahren. Bis zum Jahr 2012 ist der Wert dann um etwas mehr als 850 Bedarfsgemeinschaften zurückgegangen. Bis 2016 sind dann jedoch wieder steigende Zahlen festzustellen, die aber in den letzten beiden Jahren erneut rückläufig waren. Im Untersuchungszeitraum zwischen 2009 und 2018 ist die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften insgesamt von 10.074 auf 9.337 gesunken.

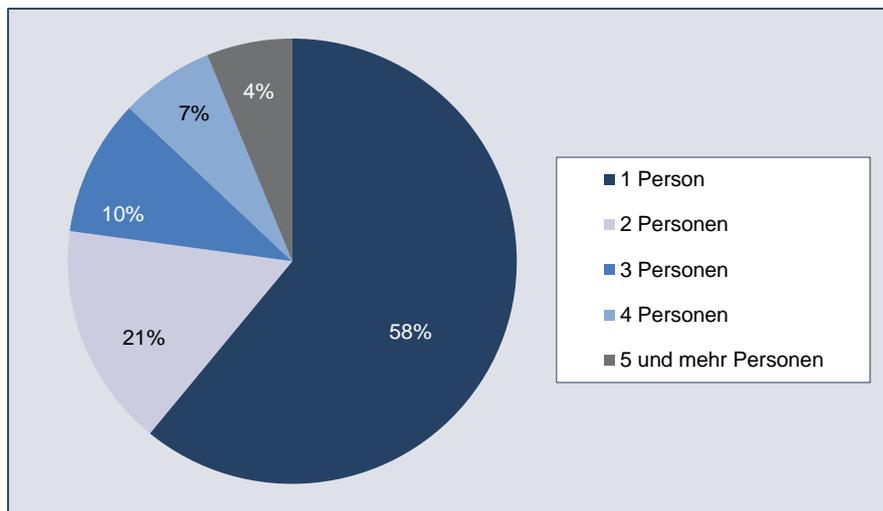
Abbildung 25: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften SGB II von 2009 bis 2018



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Für den Wohnungsbedarf ist die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften entscheidend. Mehr als die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Oldenburg bestehen aus einer Person, weitere rd. 21 Prozent bestehen aus zwei Personen, sodass der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalten bei mehr als drei Viertel aller Bedarfsgemeinschaften liegt. Nur rd. 21 Prozent der Bedarfsgemeinschaften bestehen aus einem Haushalt mit drei oder mehr Personen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das, dass für diese Zielgruppe vor allem kleine preisgünstige Wohnungen von Bedeutung sind.

Abbildung 26: Haushaltsstruktur der Bedarfsgemeinschaften SGB II 2018



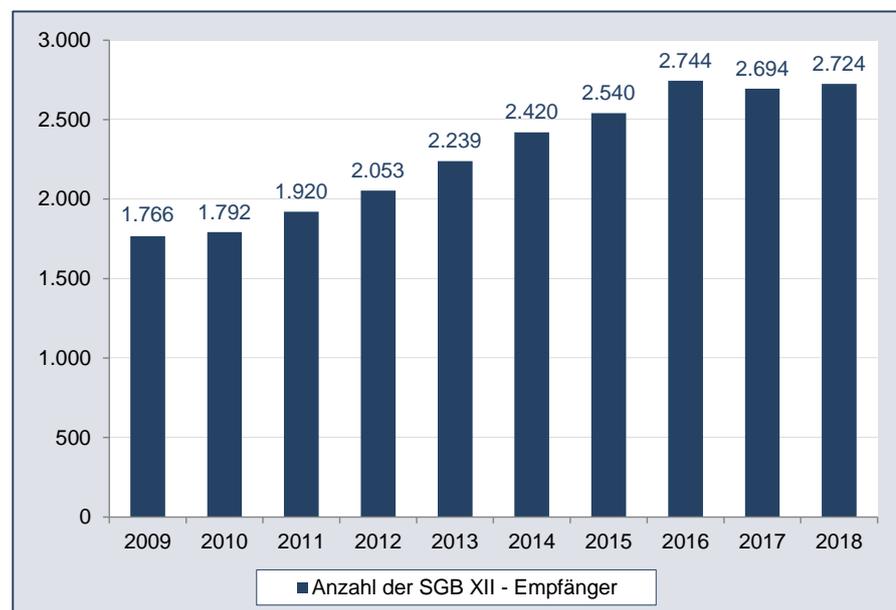
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Empfänger von Sozialhilfen nach SGB XII bilden eine weitere Nachfragegruppe bezahlbaren Wohnraums ab. Hierzu zählen insbesondere Menschen, die Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII) beziehen. Bis zum Jahr 2016 ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII deutlich angestiegen, seitdem schwankt sie leicht auf einem hohen Niveau. Insgesamt weisen diese Werte

Leichte Zunahme der SGBXII-Empfänger seit 2017

auf eine erhöhte Nachfrage im preiswerten und dazu altersgerechten Segment hin. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem damit verbundenen höheren Anteil älterer Menschen sowie der Entwicklung des Rentenniveaus ist künftig von einer steigenden Anzahl von Empfängern von Grundsicherung im Alter auszugehen.¹⁴ Die befragten Experten teilen diese Einschätzung und stellen teilweise bereits jetzt eine deutlich steigende Nachfrage nach altersgerechtem (sprich barrierearmen oder barrierefreien) Wohnraum fest. Zahlen zur Struktur der Bedarfsgemeinschaften liegen nicht vor. Aufgrund der Zielgruppe und der Erfahrung aus anderen Kommunen ist jedoch davon auszugehen, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte hierbei deutlich überwiegt, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Haushalte mit mehreren Personen kommen i.d.R. bei Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII nur untergeordnet vor. Analog zu Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind auch hier kleinere Wohnungen gefragt.

Abbildung 27: Entwicklung der Anzahl der SGBXII-Bedarfsgemeinschaften (nach 3. und 4. Kapitel SGBXII) in der Stadt Oldenburg 2016-2018

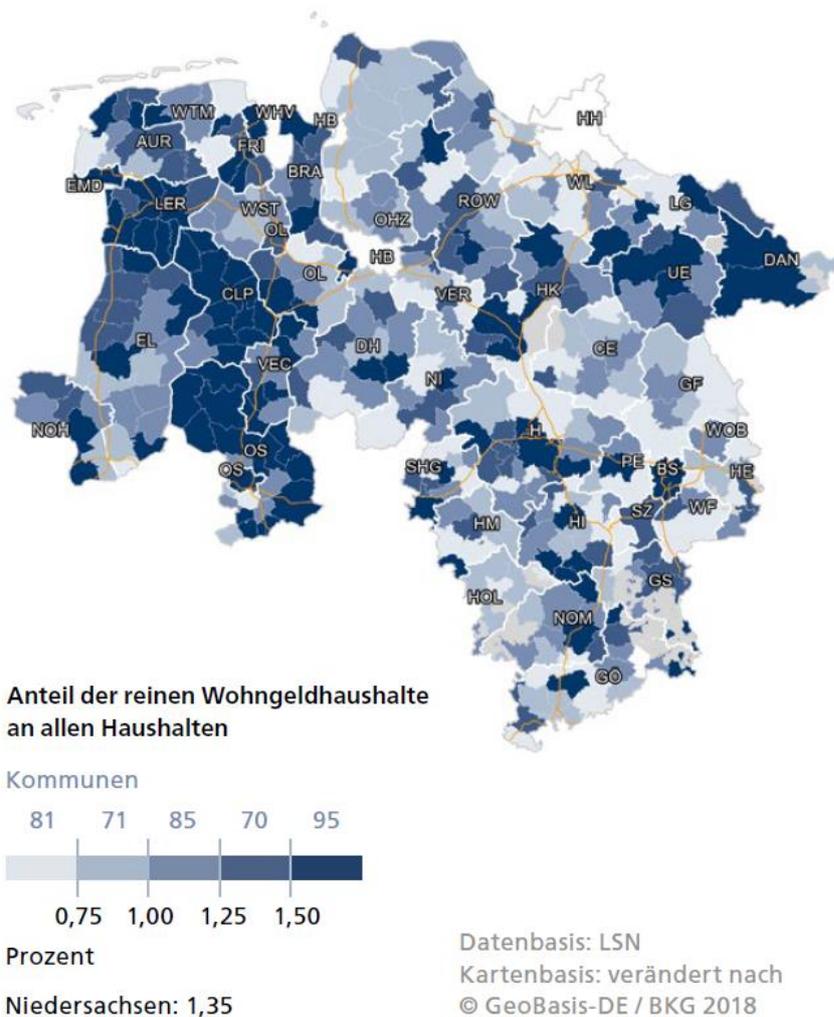


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung

Neben Beziehern von Mindestsicherungen wird bezahlbarer Wohnraum von Haushalten bzw. Personen nachgefragt, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens Wohngeld beziehen. Wohngeld kann als Zuschuss zu den Wohnkosten beantragt werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass keine anderen Sozialleistungen bezogen werden. Der Zuschuss ist abhängig von der Größe des Haushalts, der Höhe des Familieneinkommens und der Höhe der Miete bzw. der Belastung (bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung). Im Landesvergleich zählt die Stadt Oldenburg 2017 zu den Regionen mit einem durchschnittlichen Anteil (1,25 bis 1,5 Prozent) an Wohngeldhaushalten an Gesamthaushalten (im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 1,35 Prozent). Im Jahr 2018 lag der Anteil bei 1,28 Prozent.

¹⁴ Quelle: NBank (2019): Zukunftsfähige Wohnungsmärkte. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040.

Abbildung 28: Wohngeldhaushalte anteilig an Gesamthaushalten im Jahr 2017



Quelle: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2019, Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040

Die Zahl der Wohngeldempfänger in Oldenburg ist in den letzten fünf Jahren von 940 auf 1.180 Fälle¹⁵ angestiegen. Insbesondere seit 2016 schwankt der Wert leicht auf einem im Vergleich zu 2014 und 2015 erhöhten Niveau, was aber auch auf die Wohngeldreform 2016 zurückzuführen ist. Zu den einkommensschwachen Nachfragern gehören auch Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Diese haben sich von 2014 zu 2015 stark erhöht, was insbesondere auf den Flüchtlingszuzug zurückzuführen ist. Seitdem ist ein rückläufiges Niveau festzustellen.

¹⁵ Die Zahl der Wohngeldfälle wird im Bericht mit der Zahl der Wohngeldhaushalte gleichgesetzt.

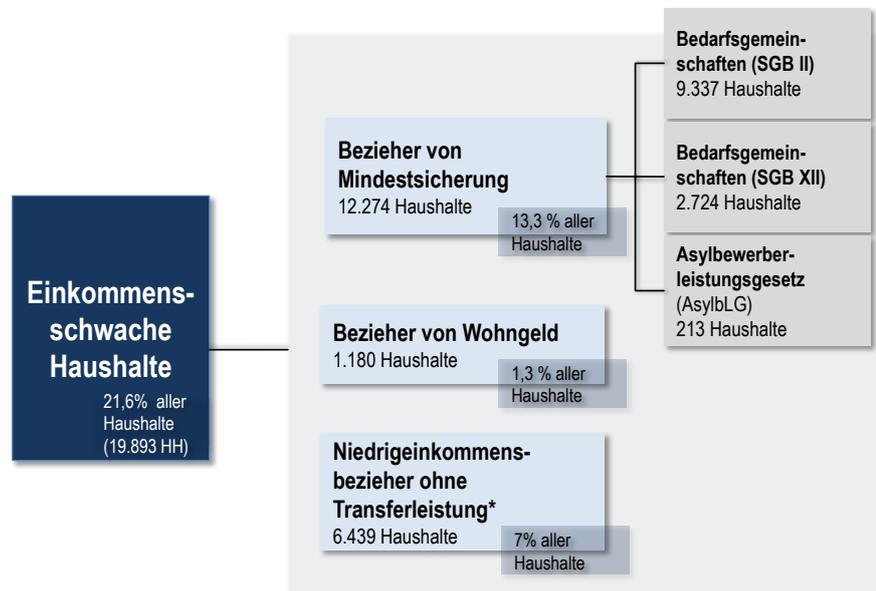
Tabelle 8: Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld (Haushalte)¹⁶

	2014	2015	2016	2017	2018
Wohngeldfälle	940	836	1.220	1.141	1.180
Asylbewerberleistungs-gesetz	383	831	648	292	213

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung

Als einkommensschwach gelten im Jahr 2018 in der Stadt Oldenburg etwa 21,6 Prozent der insgesamt 91.984 Haushalte. Sie setzen sich aus etwa 13,3 Prozent Beziehern von Mindestsicherung, rd. 1,3 Prozent Beziehern von Wohngeld und nach Expertenschätzungen sieben Prozent Niedrigeinkommensbeziehern ohne Transferleistung zusammen.¹⁷

Abbildung 29: Anteil der einkommensschwachen Bevölkerung



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung; *Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS 2013

Bestand und Entwicklung öffentlich geförderten Wohnraums

Rd. 2,7 Prozent der Oldenburger Wohnungen sind preisgebunden

Eine Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen, ist der öffentlich geförderte Wohnraum. Für den Bezug einer solchen preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Dieser ist erhältlich, sofern festgesetzte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Ein Wohnberechtigungsschein kann dann Haushalten für eine bereits ausgewählte Wohnung ausgestellt werden, oder auch wohnungssuchenden Haushalten, die sich als solche registrieren lassen. Die Anzahl der geförderten Wohnungen (Landesförderung) ist zwischen 2008 und 2018 um

¹⁶ Seit 2016 werden keine Haushaltszahlen für Asylbewerberleistungsempfänger veröffentlicht. Zur Annäherung wurde hier die durchschnittliche Haushaltsgröße der Jahre 2011 bis 2016 genutzt und mit den Leistungsempfängern der Jahre 2016 bis 2018 verrechnet

¹⁷ Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

41,9 Prozent zurückgegangen. Es sei aber darauf hingewiesen, dass die Landesförderung erst seit 2012 wieder für den Neubau von Mietwohnungen zur Verfügung steht. Zudem fördert die Stadt seit 2012 selber die Errichtung von Mietwohnungen. Berücksichtigt man die städtisch geförderten Mietwohnungen, so liegt der Bestand mit 2.533 geförderten Wohnungen im Jahr 2018 über den Werten des Jahres 2017. Dementsprechend besteht bei einem Anteil von 21,6 Prozent einkommensschwacher Haushalte für 12,7 Prozent ebendieser Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung. Seit 2014 sind insgesamt 482 neue mit Mitteln des Landes Niedersachsen geförderte Mietwohnungen errichtet worden (inkl. Wohnplätze). Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 96 Wohneinheiten jährlich, wobei im Jahr 2016 insgesamt 155 Wohneinheiten gefördert wurden, während es 2017 nur acht waren.

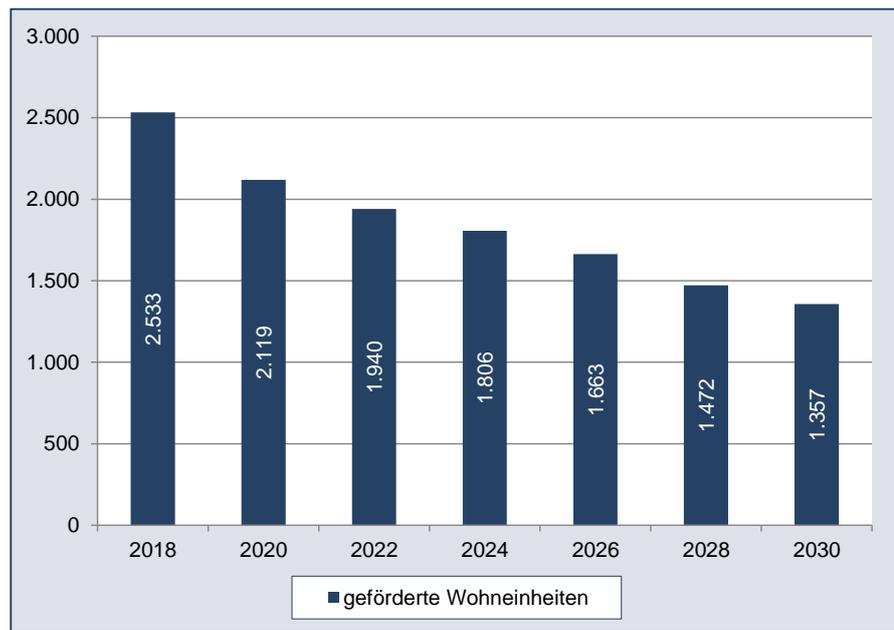
Abbildung 30: Entwicklung der geförderten Wohneinheiten zwischen 2008 und 2017



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung; * = städtische Förderung

Wie auch im Bundestrend nimmt die Anzahl der Sozialwohnungen (2.533 im Jahr 2018) in den nächsten Jahren (ohne neue Bindungen) aufgrund auslaufender Bindungen ab. Ohne neuen geförderten Wohnungsbau werden Ende 2022 rd. 600 öffentlich geförderte Wohnungen weniger bestehen, im Betrachtungszeitraum bis 2030 beläuft sich der Verlust auf rd. 1.180 Wohnungen (- 55 %). Um die auslaufenden Bindungen aufzufangen, müssten bis Ende 2030 jährlich rd. 100 neue geförderte Wohnungen auf den Markt kommen. Mit Auslauf der Bindung treten die Wohnungen auf den freien Markt, sodass zumindest bei einem Teil der Wohnungen die Preise beispielsweise im Zuge von Modernisierung angehoben werden können. Gleichwohl befindet sich ein Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand der GSG. Daher ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass die Preise wenn überhaupt nur gering angehoben werden.

Deutlicher Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes bis 2030 ohne neue Bindungen

Abbildung 31: Bindungsentwicklung des Sozialwohnungsbestands von 2018 bis 2030

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung

Versorgungschancen am frei finanzierten Wohnungsmarkt

Um die Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum in Oldenburg abschätzen zu können, sind neben den öffentlich geförderten auch preisgünstige Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Um die Angebotssituation auf Bezahlbarkeit zu beurteilen, werden zunächst Mietobergrenzen dargestellt, die für einkommensschwache Haushalte relevant sind.

Große Teile der Nachfrager nach gefördertem Wohnraum werden durch Neubau erreicht

Eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten bieten die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen Wohnungen am freien Markt infrage, soweit sie innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Die Angemessenheit von Mietkosten je nach Haushaltsgröße richtet sich dabei nach örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Die Richtwerte ergeben sich gemäß der Produkttheorie aus dem Produkt aus angemessener (abstrakter) Quadratmeterzahl und Quadratmeterpreis (nettokalt). Die entsprechenden Bemessungsgrenzen für Oldenburg sind der unten stehenden Tabelle zu entnehmen. Ob die Miete im Rahmen der sozialen Mindestsicherung übernommen wird, richtet sich nach den maximalen Unterkunfts-kosten. Bei einem Einpersonenhaushalt wird demnach die Miete vom Träger der Kosten der Unterkunft übernommen, sofern sie nicht höher als 477,40 Euro (ohne Heizkosten) liegt – unabhängig von der Wohnungsgröße. Um aber eine Vergleichbarkeit mit der Bewilligungsmiete zu erreichen, werden im Folgenden die (theoretischen) maximalen Mieten je Quadratmeter (anhand der maximalen angemessenen Wohnungsgröße) dargestellt.

Eine weitere Orientierungsgröße ist die Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsbau. In Niedersachsen liegt die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Neubau bei 6,10 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Diese Miete darf maximal bei geförderten Mietwohnungen im Neubau veranschlagt werden. Abweichend davon können unter bestimmten Voraussetzungen gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 DVO-NWoFG auch Bewilligungsmieten von 7,50 Euro/m² veran-

schlagt werden. Dieser erweiterte Wohnberechtigungsschein tritt in Oldenburg nach Angaben der Stadt jedoch nur untergeordnet auf.

Im Vergleich mit den angemessenen Kosten der Unterkunft (nettokalt) zeigt sich, dass die Bewilligungsmiete (6,10 Euro/m²) für alle Haushaltsgrößen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen¹⁸ liegt, hier werden also die Kosten vom Leistungsträger übernommen, die erweiterten 7,50 Euro/m² liegen derzeit nicht bei allen Haushaltsgrößen innerhalb der Kosten der Unterkunft (bei der maximalen angemessenen Wohnungsgröße). Im Jahr 2020 werden die Kosten der Unterkunft angehoben, sodass die Kosten der Unterkunft in allen Haushaltsgrößen über der Bewilligungsmiete liegen. Somit sind neu errichtete, öffentlich geförderte Mietwohnungen überwiegend für Bezieher von Mindestsicherung zugänglich.

Bewilligungsmieten liegen nicht bei allen Haushaltsgrößen innerhalb der KdU

Tabelle 9: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Kosten der Unterkunft in EUR - Richtwert (bruttokalt)	Kosten der Unterkunft in Euro/m ² (nettokalt)	Bewilligungsmiete in Euro/m ² (nettokalt)
1 Person	30-50	477,40	13,78-7,42	6,10/7,50
2 Personen	51-60	578,60	9,22-7,51	6,10/7,50
3 Personen	61-75	688,60	9,16-7,05	6,10/7,50
4 Personen	76-85	803,00	8,44-7,32	6,10/7,50
5 Personen	86-95	917,40	8,54-7,53	6,10/7,50
6 Personen	96-105	1.028,50	8,58-7,67	6,10/7,50

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, Land Niedersachsen, eigene Darstellung

Um die Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum in Oldenburg abschätzen zu können, sind, wie bereits dargestellt, neben den öffentlich geförderten auch preisgünstige Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Angesichts der auslaufenden Bindungen von Sozialwohnungen bekommt die Versorgung auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt ebenfalls eine tragende Rolle. Um die Angebotssituation auf Bezahlbarkeit zu beurteilen, werden Wohnungsangebote der Immobilienplattform ImmobilienScout24 ausgewertet. Herangezogen werden alle Angebote, die von Anfang 2014 bis zum zweiten Quartal 2019 eingestellt wurden.

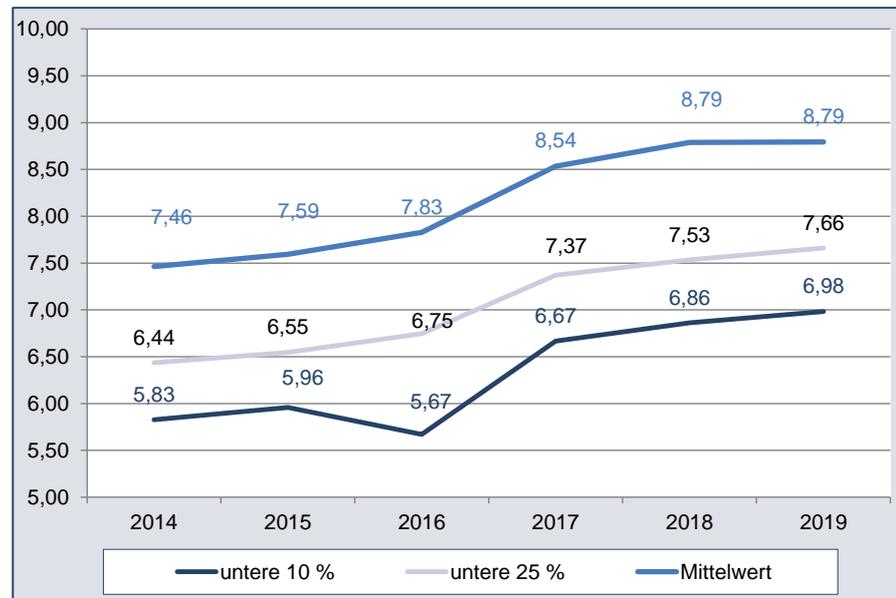
Für die einkommensschwachen Nachfragegruppen sind die unteren Preissegmente am Wohnungsmarkt relevant. Dazu werden die unteren zehn und 25 Prozent der **Angebotspreise** (die preislich unteren 10 bzw. 25 Prozent am Markt) analysiert, um die Verfügbarkeit des bezahlbaren Wohnraums, auch am freifinanzierten Markt, darzustellen. Im Laufe der vergangenen fünf Jahre ist der Angebotspreis insgesamt stetig gestiegen. Während die günstigsten zehn Prozent der Angebote von 5,83 Euro/m² auf 6,98 Euro/m² gestiegen sind (+ 19,8%), sind die günstigsten 25 Prozent um 19 Prozent gestiegen und der Mittelwert um 17,8 Prozent. Somit ist das preisgünstigste Angebot leicht überdurchschnittlich angestiegen, was auf eine Verknappung des zur Verfügung stehenden bezahlbaren Wohnraums hinweist. Im Jahr 2019 liegen die preisgünstigsten 25 Prozent der Wohnungsangebote in Oldenburg durch-

Preisgünstige Angebote sind leicht überdurchschnittlich gestiegen, Verknappung des bezahlbaren Wohnraums

¹⁸ Um die angemessenen Kosten der Unterkunft von Bruttokalt in Nettokalt umzurechnen, wurden die kalten Betriebskosten in Höhe von 2,13 €/m² (gem. Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für westdeutsche Bundesländer) abgezogen.

schnittlich innerhalb der aktuellen KdU-Grenzen (abgesehen von Dreipersonenhaushalten, da es sich hier aber um einen Durchschnittswert handelt, der die Wohnfläche nicht berücksichtigt, dient dieser Wert nur als Annäherung) und stehen den Nachfragegruppen des bezahlbaren Wohnraums zur Verfügung. Dies führt dazu, dass verschiedene Zielgruppen um den preisgünstigen Wohnraum konkurrieren, da auch ein Anteil an Nicht-Transferleistungsempfänger preisgünstigen Wohnraum nachfragt.

Abbildung 32: Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (Euro/m²)



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung (n= 1.254 (2019); 2.757 (2018); 2.321 (2017); 2.581 (2016); 2.456 (2015); 2.946 (2014))

Da mehr als 50 Prozent der Bedarfsgemeinschaften in Oldenburg Single-Bedarfsgemeinschaften sind, wird an dieser Gruppe beispielhaft eine differenziertere Untersuchung der Versorgungslage dieser Nachfragegruppe am freifinanzierten Markt dargestellt. Die Untersuchung der ImmobilienScout24-Angebote ergibt, dass 43,7 Prozent aller in den Jahren 2016-2019 angebotenen Wohnungen in Oldenburg mit einer für eine Person angemessenen Wohnungsgröße von 30 bis 50 m² innerhalb der Angemessenheitsgrenze der KdU lagen. Erweitert man die Auswahl auf Wohnungen mit 20 bis 50 m² Wohnfläche, zeigt sich, dass 52,4 Prozent der Angebote SGB II-Haushalten zumindest theoretisch zugänglich waren.

Ausgleich durch den freifinanzierten Wohnungsmarkt ist nur eingeschränkt möglich

Die Quote von 43,7 Prozent weist auf eine Einschränkung der Versorgungsalternativen am freifinanzierten Wohnungsmarkt in Oldenburg hin. Sie liegt jedoch über den Quoten besonders stark angespannter Märkte. Es sei zudem darauf hingewiesen, dass ein größerer bezahlbarer Bestand auch durch die GSG vorgehalten wird. Diese Wohnungen werden jedoch nicht bei ImmobilienScout24, sondern der eigenen Homepage angeboten. Der tatsächliche Bestand an Wohnungen mit günstigeren Mieten liegt demnach höher.

Grenze zum angespannten Wohnungsmarkt; insbesondere für einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen ein Problem

Letztendlich bewegt sich der Markt in Oldenburg in diesem Bereich an der Grenze zu einem angespannten Markt. Es kann noch nicht von einer angespannten Situation für alle einkommensschwachen Haushalte gesprochen werden, insbesondere, da die Kosten der Unterkunft, die vom Leistungsträger übernommen werden, vergleichsweise hoch sind und Transferleistungsemp-

fänger dadurch eine gute Unterstützung erhalten. Gleichwohl hat ein Teil der einkommensschwachen Personen bereits jetzt deutliche Schwierigkeiten, sich am Markt mit Wohnungen zu versorgen. Hierzu zählen alleinstehende Senioren, Geringverdiener, Berufsanfänger oder Alleinerziehende. Die befragten Experten unterstützen diese These. Transferleistungsempfänger hingegen könnten derzeit noch am Markt versorgt werden, wobei es auch hier individuelle Rahmenbedingungen geben kann, die eine Versorgung erschweren (z.B. Vorbehalte durch Vermieter). Des Weiteren haben Personen mit besonderen Anforderungen an Wohnungen wie bspw. körperliche oder psychisch beeinträchtigte Personen Probleme, eine passende Wohnung zu finden. Insgesamt wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Zukunft steigen, was auch durch die Experten bestätigt wurde. Konkret genannt werden kann hier das Thema steigende Altersarmut, die dazu führen wird, dass in Zukunft vor allem altersgerechte bezahlbare Wohnungen benötigt werden.

4.3. Exkurs: Öffentliche Wohnraumförderung in Oldenburg

Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen

Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen zielt darauf ab, mehr Wohnraum in Niedersachsen zu schaffen, dabei wird besonderer Wert auf bezahlbare Preise und Mieten bei den Wohnungen gelegt. In diesem Zusammenhang wurde die soziale Wohnraumförderung der NBank im Juli 2019 im Rahmen des Wohnraumförderprogramms 2019 erneut ausgeweitet.¹⁹ Dadurch haben sich die Rahmenbedingungen für die Förderung von sozialem Wohnungsbau erheblich verbessert. Die Ausweitung und Verbesserung der Förderkonditionen beziehen sich sowohl auf den Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung und Modernisierung von Mietwohnungen für Menschen mit geringen Einkommen als auch auf Förderungen für Wohneigentum. Durch die Ausweitung der Wohnraumförderung wurden insbesondere folgende Punkte verbessert:

- Tilgungsnachlass in Höhe von 30 Prozent (bisher 15 Prozent) auf den Darlehensursprungsbetrag bei Objekten für Mieter mit niedrigen Einkommen,
- Die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt bis zu 30 bzw. 35 Jahre,
- Die Dauer des zinslosen Darlehens wurde von 30 auf bis zu 35 Jahre erhöht,
- Anhebung der Darlehensbemessungsgrenze.

Die Wohnraumförderbestimmungen (WFB) legen die höchstzulässige Miete (Bewilligungsmiete) für geförderte Wohnungen sowie für Ersatzwohnungen fest.²⁰ Je nach Bewohnergruppe sowie den Einkommensgrenzen der Berechtigten und Mietstufe der jeweiligen Kommune liegt die Bewilligungsmiete für

¹⁹ Quelle: Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank 2019: Pressemitteilung vom 24.07.2019: Nachfrage zur neuen Wohnraumförderung hat schon eingesetzt

²⁰ Quelle: Wohnraumförderprogramm 2019: Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB –)

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG zwischen 5,60 und 6,10 Euro/m² und für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 DVO-NWoFG zwischen 7,00 und 7,50 Euro/m². Die Stadt Oldenburg ist der Mietstufe 4 zuzuordnen, welche einer Bewilligungsmiete von 6,10 Euro/m² bzw. 7,50 Euro/m² entspricht.

Die Wohnraumförderung bezieht sich in vielen Bereichen auf die Förderung von Neubau, Um-/Ausbau/Erweiterung von Mietwohnraum. Darüber hinaus gibt es verschiedene weitere Fördermöglichkeiten unter anderem für das Wohneigentum, welche sich hauptsächlich auf die Modernisierung des Eigentums beziehen. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten ausschließlich für den Neubau von Mietwohnungen dargestellt.

Im Bereich des Mietwohnungsneubaus sowie den Um-, Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen werden Investoren – dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften – bei ihrem Bauvorhaben gefördert. Die Förderung für Mietwohnungen bezieht sich auf Gebäude in denen mindestens drei Wohneinheiten enthalten sind. Bei der Schaffung von Mietwohnraum sollten in Oldenburg die im folgenden Kapitel dargestellten Bedarfe berücksichtigt werden, sodass die Förderungen für den Mietwohnungsneubau insbesondere zur qualitativen Bedarfsdeckung genutzt werden können.

ALLGEMEINE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG

WAS WIRD GEFÖRDERT:

- Neubau von allgemeinem Mietwohnraum
- Änderung (Aus-/Umbau) und die Erweiterung von Gebäuden
- Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen

ÜBERSICHT DER FÖRDERUNG:

- Darlehenshöhe für Neubau beträgt zwischen 75 und 85% der Gesamtkosten
- Tilgungsnachlass von 30%

VORRAUSSETZUNGEN:

- Eigenleistungen des Investors sollen 15 bis 25 % der Gesamtkosten betragen.
- Die Miete ist ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (je nach Bewohnerzielgruppe entweder max. 6,10 oder 7,50 €/m²).
- Die Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung von 30 oder 35 Jahren.
- Mit den Bauarbeiten darf vor der Mittelreservierung nicht begonnen werden.
- Bedarfsnachweis durch ein Wohnraumversorgungskonzept (nicht bei Neubau von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen).

Weitere Informationen unter:

<https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Programminformation/Produktinformationen/Produktinformation-Mietwohnungen-in-st%C3%A4dtischen-Gebieten.pdf>

Der demografische Wandel und die Analysen der Altersstruktur in Oldenburg zeigen, dass die Bevölkerung in Oldenburg zukünftig weiter altern wird und der Anteil der Senioren zunehmend steigt. Vor diesem Hintergrund sind die besonderen Förderungen für den barrierefreien Neubau, aber auch Aus- und Umbau von Wohnungen für ältere und behinderte Menschen in Oldenburg interessant. Neben der allgemeinen Förderung der NBank zur Schaffung von Wohnraum gibt es auch spezifische Förderungen. Die Wohnformen des Wohnens im Alter geben den Senioren verschiedene Möglichkeiten des Wohnens, welche den verschiedenen Wohn- und Lebensformen der Senioren entspre-

chen. Eine alternative Wohnform stellt das gemeinschaftliche Wohnen dar, welches von NBank gesondert gefördert wird. Hinsichtlich des steigenden Anteils des Senioren in Oldenburg sollten auch alternative Wohnformen für Ältere in Betracht gezogen werden.

MIETWOHNRAUM FÜR GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN

WAS WIRD GEFÖRDERT:

- Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Gebäuden insbesondere für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften

ÜBERSICHT DER FÖRDERUNG:

- Darlehenshöhe für Neubau beträgt zwischen 75 und 85% der Gesamtkosten
- Tilgungsnachlass von 30%

VORRAUSSETZUNGEN:

- Eigenleistungen des Investors sollen zwischen 15 und 25 % der Gesamtkosten betragen.
- Die Miete ist ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (je nach Bewohnerzielgruppe entweder max. 6,10 oder 7,50 €/m²).
- Die Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung von 30 oder 35 Jahren.
- Mit den Bauarbeiten darf vor der Mittelreservierung nicht begonnen werden.
- Bedarfsnachweis durch ein Wohnraumversorgungskonzept (nicht bei Neubau von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen).
- Der geförderte Mietwohnraum in Wohngruppen oder in Wohngemeinschaften darf nur an den für diese besondere Wohnform vorgesehenen Personenkreis, insbesondere ältere Menschen (ab 60 Jahre), Menschen mit Behinderungen sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG nicht übersteigen.
- Die Zahl der Individualräume einer Wohngemeinschaft und die Zahl der Apartments in einer Wohngruppe dürfen zwölf nicht übersteigen.

Weitere Informationen unter:

<https://www.nbank.de/medien/nbank-media/Downloads/Programminformation/Produktinformationen/Produktinformation-Mietwohnraum-f%C3%BCr-gemeinschaftliche-Wohnform.pdf>

Für Hochschulstandorte in Niedersachsen gibt es eine gesonderte Förderung zur Unterstützung bei der Schaffung von Mietwohnraum für Studierende. Diese Förderung ist auch für den Hochschulstandort Oldenburg relevant.

WOHNHEIMPLÄTZE FÜR STUDIERENDE

WAS WIRD GEFÖRDERT:

- Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Wohnheimplätzen für Studierende in Einzelapartments sowie in Wohngruppen und Wohngemeinschaften

ÜBERSICHT DER FÖRDERUNG:

- Darlehenshöhe für Neubau beträgt bis zu 75.530 Euro je Wohnheimplatz, für rollstuhlgerechte oder Eltern-Kind-Apartments beträgt die Höhe des Darlehens bis zu 95.670 Euro je Wohnheimplatz
- Tilgungsnachlass von 20%

VORRAUSSETZUNGEN:

- Eigenleistungen des Investors sollen zwischen 15 und 25 % der Gesamtkosten betragen.
- Die Miete ist ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (je nach Bewohnerzielgruppe entweder max. 6,10 oder 7,50 €/m²).
- Die Wohnungen unterliegen einer Zweckbestimmung von 30 Jahren.
- Mit den Bauarbeiten darf vor der Mittelreservierung nicht begonnen werden.
- Die Wohnheimplätze sind für die Dauer der Belegungsbindung Personen vorbehalten, die an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule am jeweiligen Hochschulstandort immatrikuliert sind und deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 3 Abs. 2 NWoFG nicht übersteigt.
- Wohnheime für Studierende sollen nur auf Grundstücken gefördert werden, die verkehrsgünstig zu den Hochschulen liegen.
- Es müssen jeweils mindestens vier zusammenhängende Wohnheimplätze für Studierende entstehen.

Weitere Informationen unter:

<https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Programminformation/Produktinformationen/Produktinformation-Mietwohnraum-f%C3%BCr-gemeinschaftliche-Wohnform.pdf>

Öffentliche Wohnraumförderung der Stadt Oldenburg

Die Stadt Oldenburg hat zusammen mit dem Arbeitskreis Bündnis Wohnen in Oldenburg seit Ende 2013 mehrere Instrumente zur Schaffung preisgünstigen Wohnraumes entwickelt. So bestehen verschiedene Regelungen und Richtlinien zur Förderung bezahlbaren Wohnraumes.

Die Quotenregelung zur Schaffung preiswerten Wohnraumes besteht in Oldenburg seit Ende 2014 und legt fest, dass auf städtischen Liegenschaften und bei der Entwicklung von Bebauungsplänen auf nicht-städtischen Grundstücken Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung als bezahlbarer Wohnraum zu schaffen sind. Gemäß des Ratsbeschlusses im März 2019 zur Quotenregelung zur Schaffung preiswerten Wohnraumes auf städtischen Liegenschaften sind 50 Prozent der geplanten Wohnungen im Mehrfamilienhausbau und bei Wohn- und Geschäftshäusern für die Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen zu sichern, sofern mindestens fünf Wohneinheiten auf dem Grundstück entstehen.²¹ Die Quotenregelungen auf städtischen Liegenschaften bei der geplanten Vermietung von Einfamilienhäusern / Doppelhaushälften / Reihenhäusern beträgt 30 Prozent. Zudem wurde mit dem Ratsbeschluss die 10-jährige Belegungsbindung auf 20 Jahre verlängert. Bei Wohnbauprojekten in

²¹ Quelle: Stadt Oldenburg 2019: Erhöhung der Quoten zur Schaffung preiswerten Wohnraumes auf städtischen Liegenschaften (SPD-Fraktion vom 02.01.2019)-Beschluss

zukünftigen Bauleitplanungen auf nicht-städtischen Grundstücken wird eine Quote von 10 Prozent der geplanten Wohnungen gesetzt.²²

Das städtische Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg hat das Ziel den Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen zu stärken und Modellvorhaben der Stadtentwicklung zu fördern.²³ Gefördert werden dabei der Neubau von Mietwohnungen ab vier Wohneinheiten im Gebäude und auch der Aus- oder Umbau von Wohngebäuden, sofern mindestens eine zusätzliche Wohnung geschaffen wird. Gleichzeitig werden auch Modellvorhaben der Stadtentwicklung wie bspw. innovative Elemente von Quartierskonzepten oder auch der Bau von quartiersbezogenen Einrichtungen des Betreuten Wohnens gefördert. Hinsichtlich des Neubaus von Mietwohnungen darf die zulässige Nettokaltmiete maximal 6,00 Euro/m² betragen und die Zweckbestimmung und Belegungsbindung der Wohnungen ist auf 10 Jahre festgelegt.

Die Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen der Stadt Oldenburg gewährt Vermietern einen Zuschuss, wenn sie Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen im Stadtgebiet schaffen.²⁴ Die Belegungs- und Mietpreisbindungen der Wohnungen ist auf 10 Jahre bei einer maximalen Nettomiete von 5,70 Euro/m² festgelegt, gleichzeitig sind die Vermieter verpflichtet die Mietverträge mit einer unbestimmten Laufzeit abzuschließen.

Die Stadt Oldenburg hat erstmals im Jahr 2016 Richtlinien für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken beschlossen. Durch diese Richtlinien soll die Vergabe eines städtischen Wohnbaugrundstücks transparenter erfolgen und gleichzeitig wird eine Durchmischung der Quartiere mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohntypologien und verschiedenen Nachfragegruppen angestrebt. Für den Geschosswohnungsbau gilt die Richtlinie für die Vergabe von Geschosswohnungsbauflächen. Dabei gilt die Quotenregelung, sodass 50 Prozent der geplanten Wohneinheiten für 20 Jahre ausschließlich an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten sind. Bei nicht Inanspruchnahme von städtischen oder landesweiten Fördermitteln gilt eine Mietpreisbindung von zehn Jahren. Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln gelten bzgl. der Mietbindung die entsprechenden Förderkonditionen.²⁵

Für den Bau von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, die vom Endnutzer erworben werden, hat die Richtlinie für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug Bedeutung.²⁶ Der Bau von Ketten- und Reihenhäusern sowie für besondere Wohnformen (Baugruppen, Baugemeinschaften) wird von der Richtlinie für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ketten- und Reihenhausbauung und für ausgewählte Flächen geregelt.²⁷

²² Quelle: Stadt Oldenburg 2016: Quotenregelung zur Schaffung preiswerten Wohnraumes – Beschluss

²³ Quelle: Stadt Oldenburg 2016: Richtlinie – Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg

²⁴ Quelle: Stadt Oldenburg 2016: Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen

²⁵ Quelle: Stadt Oldenburg 2019: Richtlinie der Stadt Oldenburg für die Vergabe von Geschosswohnungsbauflächen

²⁶ Quelle: Stadt Oldenburg 2019: Richtlinie Nr. 2 der Stadt Oldenburg für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug

²⁷ Quelle: Stadt Oldenburg 2019: Richtlinie Nr. 3 der Stadt Oldenburg für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ketten- und Reihenhausbauung und für ausgewählte Flächen

5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

Im Folgenden werden Methodik und Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose vorgestellt. Insgesamt werden zwei Varianten berechnet, die entweder auf unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen oder unterschiedlichen Annahmen zur Entwicklung der Haushaltsgröße beruhen.

5.1. Bevölkerungsprognose

Einwohnerzahl als wichtige Größe bei zukünftigem Wohnungsbedarf

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist für die zukünftige Stadtentwicklung Oldenburgs eine entscheidende Größe. Mit wachsender Einwohnerzahl steigt der Bedarf nach Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen, während bei sinkenden Einwohnerzahlen bzw. wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt, Leerstand droht und die Kosten pro Kopf für Gemeinbedarfseinrichtungen zunehmen. Wesentlich bestimmt wird die Entwicklung der Einwohnerzahl zum einen durch das Fertilitäts- und Mortalitätsniveau und zum anderen durch Wanderungsbewegungen. Dabei stellen die Wanderungsbewegungen eine unsichere Komponente dar, werden sie doch z. B. durch wirtschaftliche und politische Maßnahmen, durch Wohnungsmangel oder nachfragegerechtes Wohnungsangebot sowie durch globale und regionale Entwicklungen wie zuletzt die Flüchtlingszuwanderung beeinflusst.

Zur Erstellung der Wohnungsbedarfsprognose wird auf zwei bestehende Bevölkerungsprognosen zurückgegriffen. Da Prognosen immer auf Annahmen beruhen, kann durch die Verwendung zweier Bevölkerungsprognosen ein Korridor aufgezeigt werden, in welchem sich die tatsächliche Entwicklung wahrscheinlich bewegen wird.

Zwei Bevölkerungsprognosen als Grundlage: Städtische Variante und NBank / Bevölkerung wächst in beiden Varianten

Hierbei handelt es sich zum einen um die **städtische Prognose** auf Basis des Melderegisters. Als Basisjahr der Berechnung gilt hier das Jahr 2017. Diese Prognose wurde eigens für und von der Stadt entwickelt und arbeitet nach dem sogenannten 8-Parameter-Modell. Hierbei handelt es sich um einen mathematischen Ansatz, der im Gegensatz zu anderen Prognosen nicht nur eine Trendextrapolation der natürlichen endogenen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegungen darstellt, sondern auch die wirtschaftliche Entwicklung oder die städtebauliche Entwicklung anhand von Korrekturfaktoren berücksichtigt. Zudem wird die Entwicklung in den statistischen Bezirken berücksichtigt. Gleichzeitig wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten vier Jahre in der Berechnung höher gewichtet. Die letzte Prognose aus dem Jahr 2015 (nachträglich ergänzt um eine Korrektur, bedingt durch den Flüchtlingszugang), wies eine hohe Treffsicherheit auf.²⁸ Zum anderen wird die **Prognose der NBank**²⁹ für Oldenburg genutzt. Als Basisjahr gilt hier das Jahr 2017. Die zugrunde liegenden Bevölkerungsdaten stammen vom Landesamt für Statistik Niedersachsen. Bei dieser Prognose wurde die sogenannte Komponentenmethode angewandt. Hierbei werden die Geburten- und Sterberaten sowie die Wanderungssalden geschlechterspezifisch und jahrgangsweise fortgeschrieben. Als Referenzzeitraum für die Geburten- und Sterberaten werden die letzten drei Jahre herangezogen. Bei den Wanderungen wird der Referenzzeitraum 2012 bis 2014 sowie 2017 genutzt. Zudem wird davon ausgegangen, dass die

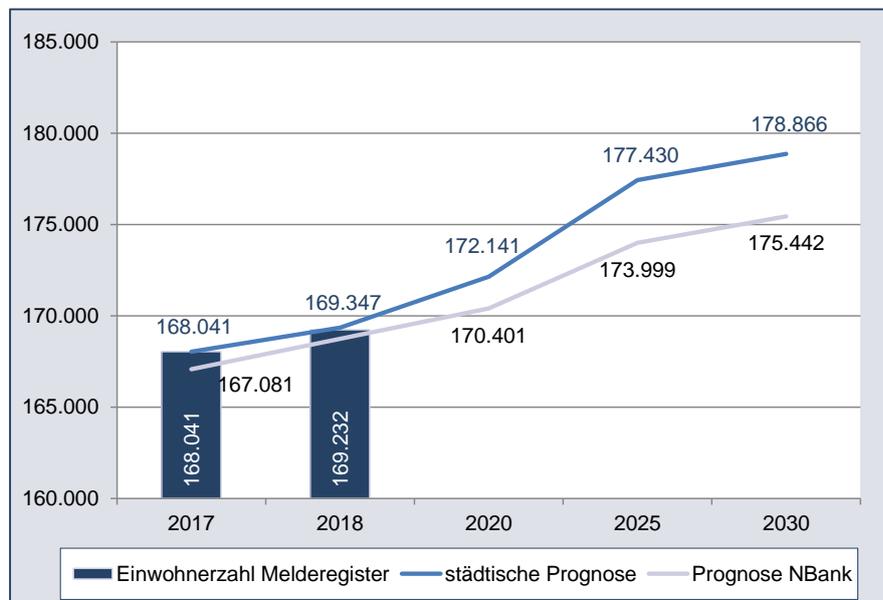
²⁸ Quelle: Stadtplanungsamt Oldenburg (2018): Statistik aktuell Nr. 9/2018. Die Einwohnerprognose 2018

²⁹ Die Prognose wurde von der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH für die NBank erstellt; im Folgenden wird von NBank-Prognose gesprochen

Zuwanderung zu Beginn des Prognosezeitraums höher ausfällt, als gegen Ende.

Die städtische Bevölkerungsprognose geht von steigenden Einwohnerzahlen bis 2030 aus, ab 2021 verlangsamt sich das Wachstum jedoch jährlich (vgl. Abbildung 33). Demnach leben im Jahr 2030 insgesamt 178.866 Einwohner in Oldenburg. Die Prognose der NBank zeigt einen geringeren Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2030 auf insgesamt 175.442 Einwohner. Die Differenz zwischen beiden Prognosen im Jahr 2030 liegt demnach bei rd. 3.400 Einwohnern. Vom Verlauf her ähneln sich beide Prognosen jedoch. Die Differenz im Jahr 2030 beruht zum einen auf bereits unterschiedlichen Ausgangszahlen, da die städtische Prognose Daten des Einwohnermelderegisters als Grundlage nimmt, während die Prognose der NBank auf der amtlichen Einwohnerzahl des statistischen Landesamtes beruht. Zum anderen verläuft das Wachstum bei der Prognose der NBank etwas langsamer. Vergleicht man die Prognosen mit der Einwohnerzahl des Melderegisters, so fällt im Jahr 2018 auf, dass die städtische Prognose leicht über den tatsächlichen Werten lag, während die prognostizierte Einwohnerzahl der NBank darunter lag.

Abbildung 33: Bevölkerungsprognosen für Oldenburg im Vergleich



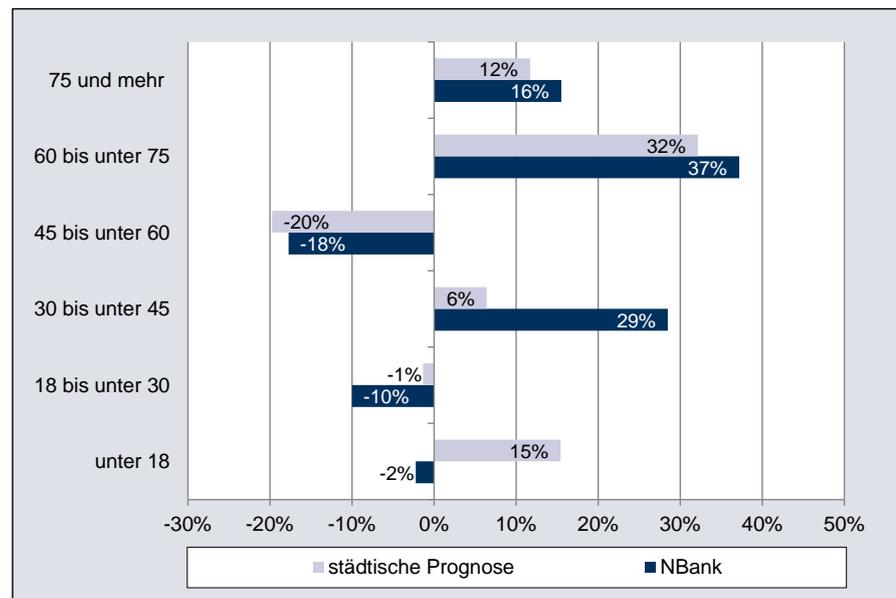
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, NBank; eigene Darstellung

Die beiden dargestellten Bevölkerungsprognosen unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich der prognostizierten Einwohnerzahl, auch die Veränderungen in den Altersklassen unterscheiden sich (vgl. Abbildung 34). Bei der Gruppe der unter 18-Jährigen geht die städtische Prognose von einer deutlich steigenden Einwohnerzahl aus, während die Prognose der NBank von einem leichten Bevölkerungsrückgang ausgeht. Bei den 18- bis 30-Jährigen gehen beide Prognosen von einem Rückgang aus. In dieser Altersklasse befinden sich häufig Einpersonenhaushalte. Für die Zukunft ist daher rein demografisch bedingt von einem leicht rückläufigen Bedarf auszugehen. Deutlich unterschiedlich ausgeprägte Entwicklungen zeigt der Vergleich bei der Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Im Rahmen der städtischen Prognose nimmt die Zahl um rd. sechs Prozent zu, bei der NBank-Prognose um rd. 29 Prozent. Hieraus leitet sich ein Bedarf an Wohnungen für Familien ab. Relativ ähnliche Entwicklungen zeigen

Teilweise unterschiedliche Entwicklungen in den Altersklassen in den beiden Prognosen

sich hingegen bei den Altersgruppen ab 45 Jahren. Der demografische Wandel ist für die Stadt Oldenburg prägend. Der Alterungsprozess hat bereits in den vergangenen Jahren zu einer Verschiebung der Altersstruktur geführt, die sich bis 2030 weiter fortsetzen und zu einer Erhöhung des Anteils der älteren Bevölkerung führen wird. Es ist daher ratsam, sich noch stärker auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, die sowohl die jüngeren Senioren ansprechen aber auch den Hochaltrigen ein möglichst selbstständiges Wohnen ermöglichen. Die Nachfrage älterer Haushalte, die ggf. zum zweiten Mal Wohneigentum bilden, wird daher auch an Bedeutung gewinnen, wodurch barrierefreies Wohneigentum für Senioren in Form von Eigentumswohnungen benötigt wird.

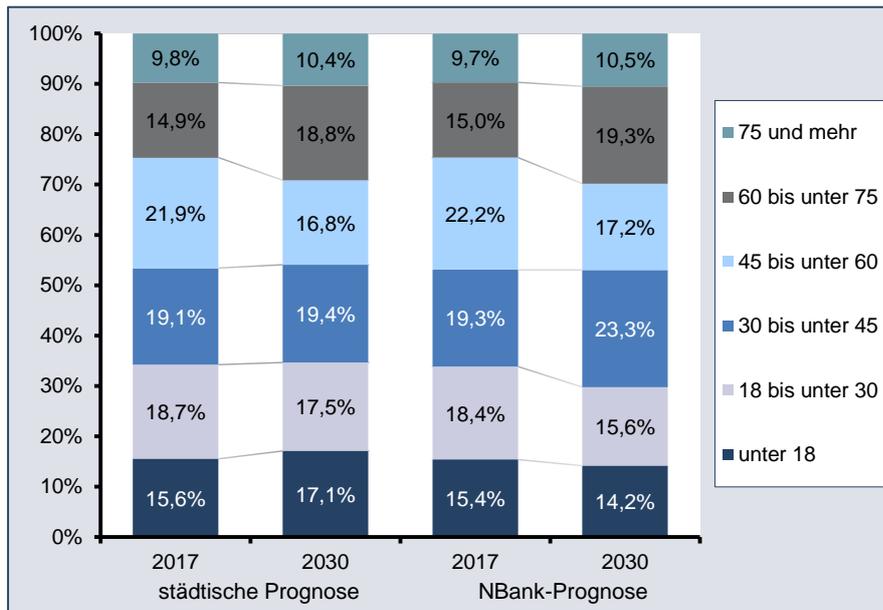
Abbildung 34: Veränderungen in den Altersklassen im Vergleich (2017-2030)



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, NBank; eigene Darstellung

Die Veränderungen in den Altersklassen zeigen sich auch in den prozentualen Anteilen der Altersklassen. Während der Anteil der unter 18-Jährigen in der städtischen Prognose leicht zunimmt, sinkt der Anteil im Rahmen der NBank-Prognose von 15,4 Prozent auf 14,2 Prozent und auch der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen entwickelt sich in den Prognosen entgegengesetzt. Auffällig ist, dass der Anteil der 60- bis unter 75-Jährigen in beiden Prognosen ähnlich hoch ist und auch jeweils ansteigt. Der demografische Wandel mit der Ausprägung eines steigenden Anteils älterer Einwohner zeigt sich somit in beiden Prognosen. Er fällt jedoch geringer aus, als im Landesdurchschnitt. Betrachtet man nur die über 75-Jährigen, so steigt der Anteil in Niedersachsen von 11,5 Prozent auf 13,8 Prozent. In Oldenburg liegt der Wert in beiden Prognosen niedriger und der Anstieg fällt geringer aus.

Abbildung 35: Anteile der Altersklassen im Vergleich (2017-2030)



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, NBank; eigene Darstellung

5.2. Wohnungsbedarfsprognose

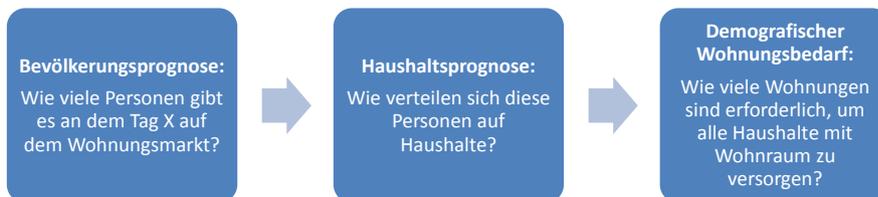
5.2.1 Methodisches Vorgehen Wohnungsbedarfsprognose

Bei der Wohnungsbedarfsprognose werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Es wird demnach ein normativer Bedarf abgeschätzt, indem jedem Haushalt quantitativ eine Wohnung zur Verfügung steht.

Im ersten Schritt quantitative Bedarfsabschätzung

Das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose kann lediglich als Orientierungsrahmen künftiger Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik dienen und sollte durch qualitative Informationen zur Wohnungsnachfrage (z.B. hinsichtlich gefragter Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Preise) ergänzt werden. Die Prognoseergebnisse müssen stets als Produkt der getroffenen Annahmen verstanden werden. Annahmen und Ergebnisse sollten im weiteren Zeitverlauf mit den tatsächlichen demografischen Entwicklungen und der Bautätigkeit rückgekoppelt werden (Monitoring).

Abbildung 36: Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: Forum KomWob; Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung

Zieljahr ist das Jahr 2030, da ein längerer Prognosezeitraum mit zunehmenden Unsicherheiten verbunden wäre. Als Basisjahr der Prognose wurde 2018 gewählt, da dies zum Zeitpunkt des Bearbeitungsbeginns das aktuellste Jahr

darstellt, zu dem alle benötigten Daten vorliegen. Aufgrund der dargelegten prognostizierten Einwohnerentwicklungen wird im Folgenden bei der städtischen Prognose von der oberen Variante, bei der NBank-Prognose von der unteren Variante gesprochen. Bei der oberen Variante wird als Einwohnerzahl im Ausgangsjahr 2018 der Wert des städtischen Melderegisters genutzt, da die dazugehörige städtische Bevölkerungsprognose auf ebendieser Zahl beruht. Bei der unteren Variante wird im Basisjahr 2018 die amtliche Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes genutzt, da die dazugehörige Bevölkerungsprognose auf ebendiesen Daten beruht.

Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Haushalte treten als Nachfrager am Wohnungsmarkt auf

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die bereits dargestellte künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die künftige Haushaltsentwicklung zu betrachten. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Oldenburg leicht rückläufig bis 2030

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurden verschiedene Datenquellen (Stadt Oldenburg, NBank, GfK) ausgewertet. Während die durchschnittliche Haushaltsgröße nach Angabe der Stadt Oldenburg bei 1,84 Personen pro Haushalt liegt, wird bei der GfK ein Wert von 1,75 Personen je Haushalt und bei der NBank ein Wert von 1,65 Personen je Haushalt (2017) ermittelt. Nach Prüfung dieser Werte wird der städtische Wert als am wahrscheinlichsten bewertet und dient als Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose. Zwar zeichnet sich Oldenburg als Hochschulstadt durch einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten aus, was für eine niedrige durchschnittliche Haushaltsgröße spricht, allerdings sind Werte von 1,65 und 1,75 im bundesweiten Vergleich deutlich unterdurchschnittlich. Auch in Oldenburg wird sich der Trend der Haushaltsverkleinerung künftig fortsetzen, aufgrund der aber insgesamt bereits unterdurchschnittlichen Haushaltsgröße gehen wir nur von einem geringen Rückgang aus. Daher wird bei der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf die Haushaltsprognose der Stadt Oldenburg zurückgegriffen. Im Jahr 2030 wird die durchschnittliche Haushaltsgröße demnach bei rd. 1,82 Personen je Haushalt liegen. Dieser Wert erscheint aus gutachterlicher Sicht plausibel. Diese Haushaltszahlen werden für beide Varianten (Basis städtische Bevölkerungsprognose und Basis Prognose der NBank) genutzt.

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- **Personen mit Nebenwohnsitz:** Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz umfasst nach Angaben der Stadt ca. 4,8 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung. Nach Angaben der Stadt sind in dieser Zahl jedoch Fälle enthalten, die in Oldenburg gar keinen Nebenwohnsitz mehr haben bzw. keine Wohnung nachfragen. Eine genaue Ermittlung der Personen mit Nebenwohnsitz ist jedoch nicht möglich. Aus diesem Grund wird – in Absprache mit der Stadt – die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz moderat auf 4,3 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung heruntersetzt.
- **Untermieterverhältnisse:** Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Daraus ergibt sich eine Quote von rd. 3,3 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur ein kleiner Teil dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- **Personen in Anstalten und Senioren-Pflegeheimen:** Da sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose nicht berücksichtigt. Zwischen 2017 und 2018 ist dieser Wert minimal angestiegen. Aufgrund der zukünftigen Alterung der Bevölkerung wurde dieser Anstieg bei der zukünftigen Entwicklung leicht angehoben, da davon auszugehen ist, dass die Zahl der Personen in Pflegeheimen steigen wird.
- **Asylbewerber:** Die Asylbewerber werden in Oldenburg statistisch der Einwohnerzahl am Hauptwohnsitz zugerechnet und daher nicht extra betrachtet.

Zunahme der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

Die unter Berücksichtigung oben genannter Faktoren ermittelten Haushalte mit Wohnraumbedarf sind für die zwei Prognosevarianten in der folgenden Tabelle dargestellt. Das Wachstum verläuft in den Zeiträumen unterschiedlich stark. Besonders am Anfang des Prognosezeitraums steigt die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf schneller, als am Ende, obwohl die durchschnittliche Haushaltsgröße im Zeitverlauf kleiner wird. Dies ist auf das deutlich langsamere Bevölkerungswachstum gemäß der Einwohnerprognosen im Zeitverlauf zurückzuführen.

Tabelle 10: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

	2018	2020	2025	2030	2018-2030
Obere Variante	91.395	93.740	96.736	97.717	+ 6.322
Untere Variante	90.859	92.804	94.866	95.846	+ 4.987

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, NBank; eigene Berechnung und Darstellung; Stichtag 31.12.

Ermittlung des verfügbaren Wohnungsbestandes

Haushalte mit Wohnungsbedarf werden dem Wohnungsbestand gegenübergestellt

Um die Frage beantworten zu können, wie viele Wohnungen neu gebaut werden müssen, damit für alle Haushalte eine Wohnung zur Verfügung steht, müssen die Haushalte mit Wohnungsbedarf (2018: 91.395 bzw. 90.859) nun in einem nächsten Schritt dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenüber gestellt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand setzt sich aus all denjenigen Wohnungen zusammen, die den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell in Oldenburg zur Verfügung stehen. Somit werden Freizeitwohnungen (Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden; gem. Zensus 2011 bestehen in Oldenburg 129 Freizeitwohnungen) und Schlichtwohnungen (Wohnungen, die z.B. von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen zur Verfügung stehen) vom allgemeinen Wohnungsbestand abgezogen.

Quote für den Ersatzbedarf von 0,1

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und der Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht der sogenannte Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre und von vor 1918 den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Durch die Gewichtung anhand der Zusammensetzung des Gebäudebestandes in Oldenburg, Quoten des BBSR und dem Abgleich mit bisherigen Abrisszahlen ergibt sich für den Ersatzbedarf damit eine Quote von 0,1 Prozent pro Jahr (Ø 93 WE pro Jahr), die im Abgleich mit bisherigen Abrisszahlen als plausibel angesehen wird. Der Ersatzbedarf wird im Gesamtbedarf berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren, beläuft sich der theoretisch verfügbare Wohnungsbestand der Stadt Oldenburg im Basisjahr 2018 auf 93.336 Wohneinheiten.

Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Nachdem die Haushalte mit Wohnungsbedarf und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt wurden, erfolgt die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs.

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung (Haushalte mit Wohnungsbedarf) unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve (Leerstand) von zwei Prozent sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen.

Fluktuationsreserve von zwei Prozent für funktionierenden Wohnungsmarkt

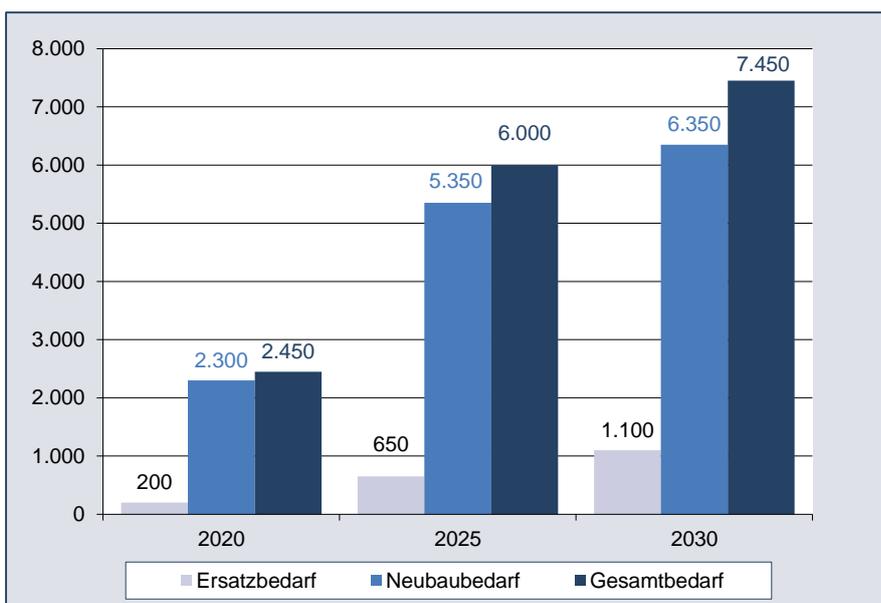
Zum Stand 31.12.2018 resultiert die Gegenüberstellung von Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand in einem Überhang von rechnerisch rd. 1.950 Wohnungen (obere Variante) bzw. einem Überhang von rd. 2.500 Wohnungen (untere Variante). Dieser rechnerische Wohnungsüberhang ist jedoch nicht als struktureller Leerstand zu bewerten. Für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt ist eine Fluktuationsreserve von zwei Prozent notwendig. Der ermittelte Überhang von rd. 1.950 Wohnungen in der oberen Variante entspricht in etwa der Fluktuationsreserve. Der Unterschied zur unteren Variante ist auf die verschiedenen Einwohnerzahlen im Ausgangsjahr der Prognose zurückzuführen. Der unteren Variante zufolge besteht im Ausgangsjahr ein Wohnungsüberhang, der die Fluktuationsreserve von zwei Prozent übersteigt. Es liegen jedoch keine Anzeichen für vermehrte Leerstände in Oldenburg vor. Dieses Ergebnis spricht dafür, dass die amtliche Einwohnerzahl gem. Statistischem Landesamt zu niedrig ausfällt.

Obere Variante – Städtische Bevölkerungsprognose

In der oberen Variante mit der städtischen Bevölkerungsprognose als Basis ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Gesamtbedarf von rd. 7.450 Wohneinheiten. Davon sind rd. 6.350 Wohneinheiten dem Neubedarf zuzuschreiben. Die restlichen rd. 1.100 Wohneinheiten entsprechen dem Ersatzbedarf. In der folgenden Abbildung ist die kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs dargestellt. Der Neubedarf resultiert aus steigenden Einwohnerzahlen und einer leicht rückläufigen Haushaltsgröße.

Obere Variante: Quantitativer Wohnungsbedarf bis 2030 ca. 7.450 Einheiten

Abbildung 37: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs (Obere Variante)



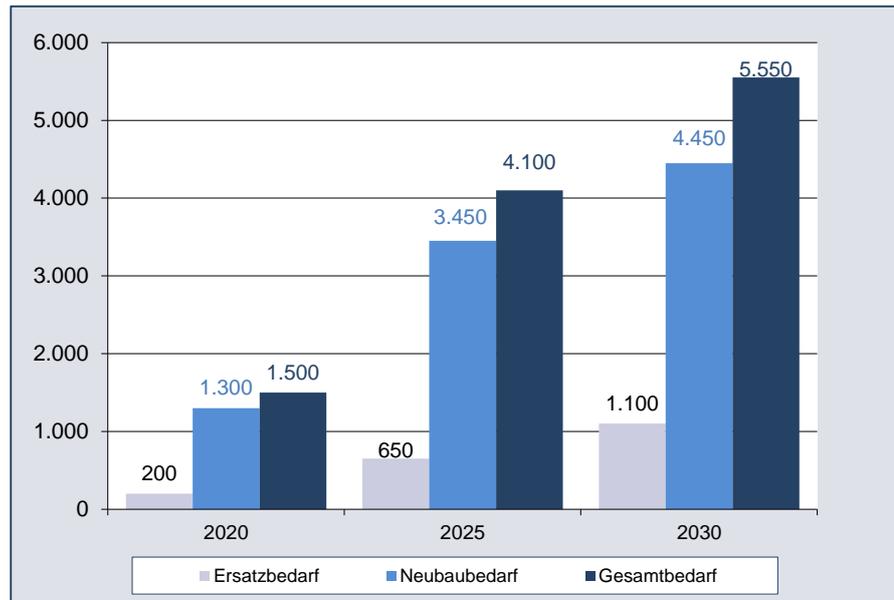
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg; eigene Berechnung und Darstellung; gerundete Werte, rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

Untere Variante – Bevölkerungsprognose NBank

**Untere Variante: Quantitativer
Wohnungsbedarf bis 2030 ca.
5.550 Einheiten**

In der unteren Variante mit der Bevölkerungsprognose der NBank als Basis ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Gesamtbedarf von rd. 5.550 Wohneinheiten. Davon sind rd. rd. 4.450 Wohneinheiten dem Neubedarf zuzuschreiben. Die restlichen rd. 1.100 Wohneinheiten entsprechen dem Ersatzbedarf. In der folgenden Abbildung ist die kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs dargestellt.

Abbildung 38: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs (Untere Variante)



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, NBank; eigene Berechnung und Darstellung; gerundete Werte, rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

Gesamtbedarfe nach Zeitabschnitten

Bis 31.12.2030 ergeben sich demnach Gesamtbedarfe von rd. 5.550 (untere Variante) bis zu rd. 7.450 Wohneinheiten (obere Variante). An der kumulierten Darstellung ist bereits zu erkennen, dass sich der Gesamtbedarf nicht gleichmäßig auf den Prognosezeitraum von zwölf Jahren verteilt, sondern insbesondere bis 2025 ein höherer Bedarf ergibt, der dann abflacht. Im Folgenden werden daher die errechneten Bedarfe für einzelne Zeiträume dargestellt, die Anhaltspunkte dafür geben, wie sich der Gesamtbedarf auf kürzere Zeiträume erstreckt und welche Zielwerte in den Zeitabschnitten in etwa zu realisieren sind. Auffällig ist, dass in der oberen und der unteren Variante für den Zeitraum 2026 bis 2030 jeweils ein Bedarf von 1.450 Wohneinheiten berechnet wurde. Hier zeigt sich, dass die beiden Bevölkerungsprognosen für diesen Zeitraum eine nahezu identische Entwicklung prognostizieren. Für die einzelnen Zeitabschnitte und Varianten ergeben sich daher rechnerisch folgende Gesamtbedarfe:

Tabelle 11: Gesamtbedarfe in den einzelnen Zeitabschnitten (in Wohneinheiten)

	2019 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030	Gesamtbedarf	Ø jährlicher Bedarf
Obere Variante	2.450	3.500	1.450	7.450	600
Untere Variante	1.500	2.550	1.450	5.550	450

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, NBank; eigene Berechnung und Darstellung; gerundete Werte, rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

Jährlicher Gesamtbedarf

Im Rahmen der oberen Variante werden im Gesamtzeitraum von 2019 bis 2030 jährlich durchschnittlich rd. 600 neue Wohneinheiten benötigt. Damit liegt der Wert unterhalb der durchschnittlichen Baufertigstellungen seit 2011. Wie aber bereits dargestellt wurde, ist kurzfristig ein hoher Bedarf zu erkennen, der im Zeitverlauf abflacht. Zurückzuführen ist das vor allem auf das verlangsamte Bevölkerungswachstum gemäß der städtische Bevölkerungsprognose. Bedarfsgerecht ist daher kurzfristig eine leichte Erhöhung der ohnehin hohen Bautätigkeit der letzten Jahre und ein Abschwächen der Bautätigkeit im Zeitverlauf bis 2030.

Obere Variante: Jährlicher Gesamtbedarf bis 2030 ca. 600 Wohneinheiten

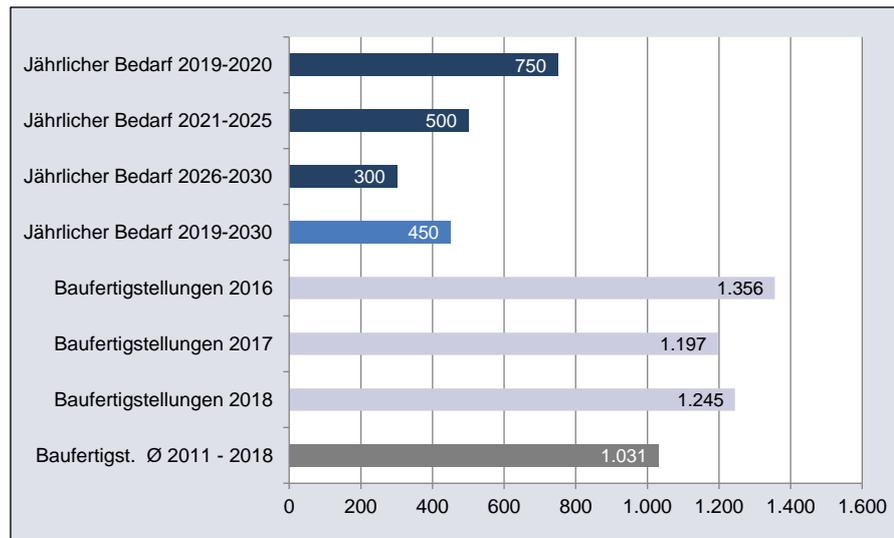
Abbildung 39: Jährlicher Gesamtbedarf (gerundet) bis 2030 im Vergleich zu bisheriger Bautätigkeit – Obere Variante


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg; eigene Berechnung und Darstellung

Im Rahmen der unteren Variante werden von 2019 bis 2030 jährlich rd. 450 neue Wohneinheiten benötigt. Damit liegt der Wert deutlich unter den Baufertigstellungen der letzten Jahre. Auch hier ist aber zunächst kurzfristig ein hoher Bedarf zu erkennen, der dann zurückgeht. Bedarfsgerecht ist daher eine kurzfristig niedrigere Bautätigkeit als in den Vorjahren und mittelfristig eine deutlich niedrigere Bautätigkeit.

Untere Variante: Jährlicher Gesamtbedarf bis 2030 rd. 450 Wohneinheiten

Abbildung 40: Jährlicher Gesamtbedarf (gerundet) bis 2030 im Vergleich zu bisheriger Bautätigkeit – Untere Variante



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, NBank; eigene Berechnung und Darstellung

5.2.2 Aufteilung des Gesamtbedarfs auf die Segmente

Höchster Bedarf liegt bei Mietwohnungen

Um zu ermitteln, wie sich der Wohnungsbedarf auf die unterschiedlichen Teilssegmente aufteilt, wurde auf der aktuellen Wohneigentumsquote (41 %, laut Zensus) Oldenburgs aufgebaut und unterstellt, dass sich der Anteil bis 2030 nicht groß verändern wird. Zwar begünstigen die aktuellen Zinskonditionen die Eigentumsbildung, gleichzeitig müssen aber auch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, auf denen die Eigenheime und Wohneinheiten errichtet werden können. Zudem spricht der steigende Anteil älterer Personen für einen höheren Bedarf an altersgerechtem Wohnraum im Geschosswohnungsbau. Als Resultat dieser Annahmen sowie auf Basis der dargestellten Wohnungsmarktanalysen verteilt sich der Bedarf wie folgt auf die unterschiedlichen Segmente: etwa 60 Prozent des Bedarfs erstreckt sich auf das Mietwohnungssegment, rd. 20 Prozent auf Eigentumswohnungen und rd. 20 Prozent auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Zusammengefasst bedeutet dies, dass mehr als drei Viertel des Bedarfs im Mehrfamilienhaussegment besteht.

Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII gestiegen

Hinsichtlich des preisgebundenen Wohnungsbaus wurde der Bedarf anhand des einkommensschwachen Nachfragepotenzials berücksichtigt. Es wurde ermittelt, dass in 2018 etwa 21,6 Prozent der Haushalte Oldenburgs als einkommensschwach gelten. In den letzten Jahren ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII (Grundsicherung im Alter) bereits gestiegen. Im Zuge der prognostizierten Alterung und der Diskussion um zunehmende Altersarmut wird von weiter steigenden Zahlen in diesem Bereich ausgegangen. Auch beim Thema Wohngeld ist diese Entwicklung zu erwarten. Durch die Wohngeldreform im Jahr 2020 wird die Anzahl nach Angaben des BBSR weiter steigen.³⁰ Für den zukünftigen Bedarf an preisgebundenen Mietwohnungen soll anhand zweier Szenarien³¹ ein Korridor aufgezeigt werden.

³⁰ Quelle: BBSR 2019: Wohngeldreform 2020: Zahl der Empfänger steigt. Online unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2019-wohngeld.html>

³¹ Die Erläuterungen auf der folgenden Seite beziehen sich zunächst auf die obere Variante der Prognose.

Szenario 1

Im Jahr 2018 gab es rd. 19.900 einkommensschwache Haushalte in Oldenburg (21,6 % aller Haushalte). Zudem standen rd. 2.550 preisgebundene Wohnungen zur Verfügung, folglich konnten 12,7 Prozent der einkommensschwachen Haushalte mit einer preisgebundenen Wohnung versorgt werden. Geht man davon aus, dass der Anteil der einkommensschwachen Haushalte auch 2030 bei 21,6 Prozent liegen wird, steigt die Anzahl der Haushalte, ausgelöst durch das Bevölkerungswachstum, auf rd. 21.100 (obere Variante, s. Tab. 10). Bei einer Versorgungsquote von 12,7 Prozent werden rd. 2.700 preisgebundene Wohnungen benötigt. Durch auslaufende Bindungen wird sich die Zahl der bestehenden preisgebundenen Wohnungen (ohne neue Bindungen) auf rd. 1.350 verringern. Es besteht folglich ein Bedarf von 1.300³² neuen preisgebundenen Wohneinheiten (durchschnittlich rd. 110 pro Jahr). Auf Basis der unteren Variante ergibt sich ein Bedarf von rd. 1.250 Wohnungen.

Szenario 2

In einem zweiten Szenario wird die Annahme getroffen, dass sich die Versorgungsquote von 12,7 Prozent auf 15 Prozent erhöhen soll, sodass sich die Versorgungslage für diese Zielgruppe am Wohnungsmarkt verbessert. Für die rd. 21.100 einkommensschwachen Haushalte im Jahr 2030 (s. Szenario 1) werden demnach bei einer Versorgungsquote von 15 Prozent rd. 3.150 preisgebundene Wohnungen benötigt. Durch auslaufende Bindungen wird sich die Zahl der bestehenden preisgebundenen Wohnungen (ohne neue Bindungen) auf rd. 1.350 verringern. Es besteht folglich ein Bedarf von 1.800 neuen preisgebundenen Wohneinheiten (durchschnittlich rd. 150 pro Jahr). Auf Basis der unteren Variante ergibt sich ein Bedarf von rd. 1.750 Wohnungen.

Der Korridor für preisgebundene Wohnungen liegt zwischen 1.250 und 1.800 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Aus gutachterlicher Sicht sollte es jedoch das Minimalziel bis 2030 sein, die auslaufenden Bindungen durch neue auszugleichen. Der Bedarf ist nicht zwingend durch Neubauten zu realisieren. Preisgebundene Wohnungen können auch durch neue Preisbindungen im Bestand oder im Rahmen der Kosten der Unterkunft im Bestand gelöst werden (vgl. Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen der Stadt Oldenburg). Der Bedarf an freifinanzierten Mietwohnungen würde sich dementsprechend erhöhen. Die folgende Tabelle stellt die Bedarfe je nach Variante für die einzelnen Segmente dar. Bei den preisgebundenen und den freifinanzierten Mietwohnungen wird jeweils ein Korridor angegeben – je nachdem, welches der beiden Szenarien bei den preisgebundenen Wohnungen zugrunde gelegt wird.

Bis 2030 werden mind. 1.250 bis 1.800 neue preisgebundene Wohnungen benötigt

Tabelle 12: Wohnungsbedarf nach Segmenten 2019-2030 (gerundete Werte)

	Wohnungsbedarf Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnungsbedarf frei finanzierte Mietwohnungen	Wohnungsbedarf preisgebundene Mietwohnungen	Wohnungsbedarf Eigentumswohnungen	Gesamtbedarf
Obere Variante	1.500	2.650-3.150	1.300-1.800	1.500	7.450
pro Jahr	120	220-260	110-150	120	620
Untere Variante	1.100	1.600-2.050	1.250-1.750	1.100	5.550
pro Jahr	90	130-170	100-150	90	460

Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung und Berechnungen; rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

³² rundungsbedingte Abweichung zur Gesamtsumme

Fokus auf den Bau von Mehrfamilienhäusern; Einfamilienhäuser für Familien anbieten

Mit Blick auf die bisherige Bautätigkeit wird der stärkere Fokus auf den Bau von Mehrfamilienhäusern beibehalten. Insgesamt liegen die durchschnittlichen jährlichen Bedarfe 2019-2030 unter den Baufertigstellungen der letzten Jahre, was u.a. auf das deutlich langsamere Bevölkerungswachstum ab Mitte der 2020er Jahre zurückzuführen ist. Wie bereits dargestellt, wird der Bedarf im ersten Zeitabschnitt des Prognosezeitraums jedoch höher sein, als zum Ende hin. Die folgende Tabelle zeigt die Bedarfe von 2019 bis 2025 und 2026 bis 2030 auf. Bei den Einfamilienhäusern zeigt sich, dass zwischen 2019 und 2025 jährlich rd. 150 neue Wohneinheiten benötigt werden (obere Variante). Dieser Wert liegt leicht unter den Baufertigstellungen der letzten Jahre. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum in den Jahren 2019 bis 2025 entspricht in etwa dem Wachstum der vergangenen Jahre. Dementsprechend sollte ein Anteil von 20 Prozent bei Einfamilienhäusern das Minimalziel sein, um Familien in Oldenburg zu halten bzw. neue anzuziehen. Die derzeitige Marktsituation würde sogar einen höheren Wert rechtfertigen, gleichzeitig scheinen aber Gründe vorzuliegen, weshalb nicht mehr Einfamilienhäuser gebaut werden (z.B. Flächenverfügbarkeit, Kosten etc.). Daher wird im Rahmen der Prognose ein Bedarf von 20 Prozent bei Einfamilienhäusern angesetzt.

Tabelle 13: Aufteilung des Bedarfs auf die Zeitabschnitte (gerundete Werte)

	2019 bis 2025		2026 bis 2030		2019 bis 2030	
	Obere Variante	Untere Variante	Obere Variante	Untere Variante	Obere Variante	Untere Variante
Gesamtbedarf	6.000	4.100	1.450	1.450	7.450	5.550
jährlich	850	600	300	300	600	450
EFH (20%)	1.200	800	300	300	1.500	1.100
jährlich	150	100	50	50	100	100
MFH (80%)	4.800	3.250	1.150	1.150	5.950	4.450
jährlich	700	450	250	250	500	350

Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung und Berechnungen; rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

Verschiedene Angebotsformen für verschiedene Zielgruppen bei EFH

Wir empfehlen, bei der Planung von Einfamilienhäusern auf eine breite Zielgruppenansprache zu setzen. So sollte bspw. neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auch die Errichtung von Reihenhäusern und kompakten Stadthäusern vorgesehen werden. Reihenhäuser sind in der Regel preisgünstiger als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften, sodass auch Einfamilienhausangebote für sogenannte Schwellenhaushalte (Haushalte, die an der Schwelle finanzieller Möglichkeiten zur Eigentumbildung stehen) bestehen. Die befragten Experten haben bestätigt, dass viele Familien außerhalb Oldenburgs bauen, da es zum einen zu wenig Flächen in Oldenburg selber gibt und zum anderen die vorhandenen Flächen zu teuer sind. Zudem können sogenannte Townhouses, also zentral gelegenen Reihenhäuser mit zumeist mehreren Geschossen und einer nur geringen Grundstücksfläche, eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Diese Wohnform ist insbesondere für Familien interessant, die zwar im Eigenheim, gleichzeitig aber auch sehr zentral leben möchten und weniger Verpflichtungen eingehen möchten, die mit einem Eigenheim klassischerweise einhergehen (bspw. Pflege eines großen Grundstücks). Hierfür sind allerdings geeignete Flächen nötig. Die Analysen haben auch gezeigt, dass ein – rein quantitativ jedoch geringer – Bedarf an Mieteinfamilienhäusern besteht. Dieses Teilsegment stellt lediglich eine Nische dar, kann aber punktuell als Ergänzung des Angebots bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen.

Der Schwerpunkt der kommenden Jahre sollte insgesamt aber auf dem Geschosswohnungsbau liegen, weshalb wir 80 Prozent des Gesamtbedarfes in diesem Bereich abschätzen. Generell sollte dabei darauf geachtet werden, dass eine breite Zielgruppenansprache möglich ist. Es werden sowohl preisgünstige (z.B. öffentlich geförderte), aber auch frei finanzierte Wohnungen benötigt. Der Schwerpunkt sollte hier auf kleineren Wohnungen liegen, da die Analysen hier den größten Bedarf aufgezeigt haben (bis ca. 60 m²). Als Zielgruppe kommen hier sowohl Studenten, als auch generell Berufsanfänger, jüngere Singles und Paare, aber auch ältere Menschen in Frage. Daher sollte auf Barrierearmut bzw. -freiheit geachtet werden. Zudem konnte eine Nachfrage nach (teil-)möblierten Wohnungen, beispielsweise für Arbeiter, die sich lediglich temporär in Oldenburg aufhalten ausgemacht werden. Im Bereich der Eigentumswohnungen können ältere Zielgruppen in Zukunft eine größere Nachfragegruppe darstellen, sodass hier zusätzlich auch etwas größere, zentral gelegene Eigentumswohnungen (barrierefrei) errichtet werden. Ergänzt werden sollte der Schwerpunkt auf kleine Wohnungen durch Wohnungen mittlerer Größe, um weiterhin neuen Wohnraum nach aktuellem Standard anbieten zu können, sowie um eine gewisse Anzahl größerer Wohnungen für Familien, die sich kein Eigentum leisten können oder wollen. Zusätzlich werden, wenn auch nur in geringer Zahl, Wohnungen bzw. Wohnformen für Menschen mit Handicap (psychisch, körperlich oder aber auch geeignete Wohnungen für Menschen im Rollstuhl) benötigt.

Zusammenfassung Prognoseergebnisse:

- Stärkste Dynamik in Haushaltszuwachs und dementsprechend im demografisch bedingten Bedarf bis 2025; aufgrund des dann prognostizierten langsameren Bevölkerungswachstums sinkt der Bedarf
- Je nach zukünftiger Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein quantitativer Bedarf zwischen rd. 5.550 und rd. 7.450 Wohnungen
- Die Bautätigkeit ist gemäß oberer Variante kurzfristig zu erhöhen, im weiteren Verlauf dann aber abzuschwächen; gemäß unterer Variante ist die derzeitige Höhe der Bautätigkeit zunächst leicht und dann deutlich abzuschwächen
- Segmentierung: Bedarfsgerecht ist eine Beibehaltung des Fokus auf das Mehrfamilienhaussegment; die Anzahl preisgebundener Mietwohnungen sollte zwischen 1.250 und 1.800 Wohnungen liegen

