

Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Schwarmstedt

Ergebnisbericht



GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

| | |
|-----------------------|---|
| Telefon | +49(0)40 – 69712-0 |
| Fax | +49(0)40 – 69712-220 |
| E-Mail | info@gewos.de |
| Homepage | www.gewos.de |
| Geschäftsführung | Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik |
| Bankverbindung | Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210 |
| Sitz der Gesellschaft | Hamburg |
| Registergericht | Hamburg, HRB 12 536 |

Bildquelle: <http://www.schwarmstedt.de/joomla/>

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| Abbildungsverzeichnis | 3 |
| Tabellenverzeichnis | 4 |
| 1. Hintergrund und Aufgabenstellung | 5 |
| 2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen | 7 |
| 2.1 Kaufkraft | 7 |
| 2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort | 8 |
| 2.3 Pendlerzahlen | 9 |
| 2.4 Arbeitslosenzahlen | 10 |
| 2.5 Zwischenfazit | 10 |
| 3. Wohnungsnachfrage | 11 |
| 3.1 Bevölkerungsentwicklung | 11 |
| 3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung | 11 |
| 3.3 Altersstrukturelle Entwicklung | 14 |
| 4. Wohnungsangebot | 17 |
| 4.1 Struktur des Wohnungsbestandes | 17 |
| 4.2 Bautätigkeit | 20 |
| 4.3 Mietpreisniveau | 21 |
| 5. Wohnungsmarktprognose | 23 |
| 5.1 Bevölkerungsprognose | 23 |
| 5.2 Wohnungsmarktbilanz | 32 |
| 6. Soziale Wohnraumversorgung | 36 |
| 6.1 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum | 37 |
| 6.2 Angebot für preisgünstigen Wohnraum | 38 |
| 6.3 Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung | 39 |
| 6.4 Einordnung der Ergebnisse | 40 |
| 7. Handlungsempfehlungen | 42 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Kaufkraft pro Haushalt in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 7 |
| Abbildung 2: Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich. | 8 |
| Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 8 |
| Abbildung 4: Ein- und Auspendler der Samtgemeinde Schwarmstedt (2011-2018). | 9 |
| Abbildung 5: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen nach SGBIII und SGBII in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 10 |
| Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2018 (Hauptwohnsitze) | 11 |
| Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Schwarmstedt 2011 bis 2018. | 12 |
| Abbildung 8: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Lindwedel 2011 bis 2018. | 12 |
| Abbildung 9: Wanderungsdynamiken der Jahre 2011 bis 2018 in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 13 |
| Abbildung 10: Wanderungsdynamiken der Jahre 2011 bis 2018 in Lindwedel. | 14 |
| Abbildung 11: Altersstruktur der Bevölkerung (2011 - 2018) in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 15 |
| Abbildung 12: Entwicklung der Altersstruktur in der Mitgliedsgemeinde Lindwedel. | 16 |
| Abbildung 13: Wohnungsbestand nach Art der Wohnnutzung. | 17 |
| Abbildung 14: Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes in der Samtgemeinde Schwarmstedt 2011. | 18 |
| Abbildung 15: Baualtersstruktur nach Art der Wohnnutzung in der Samtgemeinde Schwarmstedt 2011. | 19 |
| Abbildung 16: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen (in m ²) und nach Art der Wohnnutzung 20 Abbildung 17: Baufertigstellungen von Wohnungen 2011 bis 2016 in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 20 |
| Abbildung 18: Bauanträge und Bauanzeigen für Wohnungen 2011 bis 2017 in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 21 |
| Abbildung 19: Angebotsmieten (nettokalt) für Bestandsobjekte 2014 bis 2018 in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 22 |
| Abbildung 20: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2040 für die Samtgemeinde Schwarmstedt. | 25 |
| Abbildung 21: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2040 für Lindwedel. | 25 |
| Abbildung 22: Bevölkerung nach Altersgruppen 2017, 2033 und 2040 in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 27 |
| Abbildung 23: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung nach Altersgruppen in 2017, 2033 und 2040 in Lindwedel. | 28 |
| Abbildung 24: Prognose der Haushalte 2017 bis 2040 für die Samtgemeinde Schwarmstedt. | 29 |
| Abbildung 25: Prognose der Haushalte 2017 bis 2040 für Lindwedel. | 30 |
| Abbildung 26: Haushalte nach Haushaltsgröße in 2017, 2033 und 2040 in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 31 |
| Abbildung 27: Haushalte nach Haushaltsgröße in 2017, 2033 und 2040 in Lindwedel. | 31 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Altersstruktur der Wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 2017, 2033 und 2040 | 28 |
| Tabelle 2: Haushaltsstruktur in 2017, 2033 und 2040 in Lindwedel..... | 32 |
| Tabelle 3: Wohnungsmarktbilanz 2025 bis 2040 für die Samtgemeinde Schwarmstedt | 33 |
| Tabelle 4: Wohnungsmarktbilanz 2017 bis 2040 für Lindwedel..... | 34 |
| Tabelle 5: Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen | 37 |
| Tabelle 6: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum innerhalb eines Jahres in der Samtgemeinde Schwarmstedt..... | 38 |
| Tabelle 7: Angebot an preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres in der Samtgemeinde Schwarmstedt..... | 39 |
| Tabelle 8: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung in der Samtgemeinde Schwarmstedt. | 40 |

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Der demografische Wandel und seine Merkmale, die Alterung, die Abnahme, die Internationalisierung breiter Bevölkerungsschichten, der Strukturwandel aber auch die Ausdifferenzierung der Wohnungs-(teil)märkte stellen bundesweit Städte und Gemeinden vor wesentliche wohnungspolitische Herausforderungen, die es durch adäquate Lösungen zu bewältigen gilt. So müssen diese trotz demografischer und gesellschaftlicher Veränderungsprozesse sowohl eine nachhaltige Nutzung ihrer Räume gewährleisten als auch dem veränderten Wohnbedarf durch zielgruppen-gerechte Lösungen Rechnung tragen.

Wachsende Herausforderung

Die Samtgemeinde Schwarmstedt als zentraler Akteur steht hier vor einer enormen Aufgabe und möchte für die jetzigen und zukünftigen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gewappnet sein. Mittels eines Wohnraumversorgungskonzeptes möchte sich die Samtgemeinde Aufschluss über die derzeitige und absehbare Entwicklung verschaffen.

Räumliche Strukturen

Die Samtgemeinde mit insgesamt rund 12.926 Einwohnern (Stand: 2018), befindet sich im Süden des Landkreises Heidekreis in Niedersachsen und gliedert sich in 5 Mitgliedsgemeinden (Buchholz, Essel, Gilten, Lindwedel und Schwarmstedt). Die Mitgliedsgemeinde Schwarmstedt ist mit rund 5.721 Einwohnern mit Abstand die einwohnerstärkste Mitgliedsgemeinde. Dahinter folgen Lindwedel (2.661 Einwohner), Buchholz (2.164 Einwohner), Gilten (1.242 Einwohner) und Essel (1.149 Einwohner). Sowohl die Bevölkerung der Samtgemeinde als auch die der Mitgliedsgemeinde ist seit 2011 kontinuierlich angestiegen (Schwarmstedt: +6%; Lindwedel: +4%).

Es hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur der Umfang der Wohnungsnachfrage geändert, sondern auch die Zusammensetzung der Nachfrager. Aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass sowohl in der Samtgemeinde als auch in der Mitgliedsgemeinde Lindwedel ein Großteil der zukünftigen Nachfrager perspektivisch ältere Haushalte sind, wodurch eine steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen erwächst. Grundsätzlich verändert sich nicht nur die Struktur der Wohnungsnachfrage und der Wohnwünsche, sondern auch die Anforderungen an das Wohnen in der Samtgemeinde Schwarmstedt und der Mitgliedsgemeinde Lindwedel. Vor diesem Kontext gilt es, den vorhandenen Wohnungsbestand, aber auch den Wohnungsneubau perspektivisch an den veränderten Nachfrageumfang und -qualitäten anzupassen.

Ziel des Wohnraumversorgungskonzeptes ist eine Analyse des Wohnungsmarktes insbesondere hinsichtlich der Bedarfe für bezahlbare Wohnungen und der Marktanalyse für den Wohnungsneubau in der Samtgemeinde Schwarmstedt. Die Mitgliedsgemeinde Lindwedel ist aufgrund ihrer exponierten Lage und einer dahingehend vergleichsweise überdurchschnittlichen Ausstattung der Infrastruktur ein bevorzugter Wohnstandort und wird von Einwohnern der Samtgemeinde sowie von Einwohnern der Region und Stadt Hannover vermehrt nachgefragt. Die Mitglieds-

Ziel

gemeinde Lindwedel bietet daher sowohl auf der Angebots- als auch aus Nachfrageseite besondere Potenziale und wird im folgendem Konzept tiefergehend betrachtet.

Das Konzept soll dazu befähigen, Förderoptionen im Rahmen der aktuellen Programme der Wohnbauförderung Niedersachsen bewerten zu können.

Das vorliegende Konzept gliedert sich grob in drei Teile. Zunächst werden im Rahmen der Situationsanalyse die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Samtgemeinde Schwarmstedt erhoben und erläutert. Die wirtschaftliche Situation ist hierbei eine wichtige Grundlage zur Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung. In diesem Zuge werden unter anderem die Kaufkraft und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dargestellt. Für diesen Teil der Analyse wird auf Daten

Struktur und Daten

- der Agentur für Arbeit und
- des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zurückgegriffen.

Aus der zurückliegenden Bevölkerungsentwicklung, der Altersstruktur sowie Wanderungsbewegungen für die Samtgemeinde und die Mitgliedsgemeinde Lindwedel können in einem zweiten Schritt bereits erste Schlüsse auf künftige Entwicklungen gezogen werden. Für diesen Teil der Analyse wird auf Daten des

- Landesamtes für Statistik Niedersachsen zurückgegriffen.

Der dritte Arbeitsschritt der Situationsanalyse ist die Darstellung des Wohnungsangebotes. Die Baualtersstruktur, die Wohnungsgrößenstruktur des Wohnungsbestandes, die Leerstandsquote sowie die Neubautätigkeit werden in diesem Schritt abgebildet. Für diesen Teil der Analysen wird auf Daten

- des Zensus 2011 und
- auf Daten des Portals Immobilienschout24 zurückgegriffen.

Im Anschluss daran wird im zweiten Abschnitt des Konzeptes die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie der Wohnungsbedarf bis 2040 auf Grundlage der NBank für die Samtgemeinde Schwarmstedt vorgestellt und die der Mitgliedsgemeinde Lindwedel berechnet. Es erfolgt parallel eine vertiefende Analyse der sozialen Wohnraumversorgung. Die Methodik die für die Berechnung der Prognosen und Analysen angewandt wird ist von der NBank mehrfach überprüft und anerkannt worden. Aus den erarbeiteten Grundlagen und den erstellten Prognosen können im dritten Teil des Konzeptes konkrete Handlungsfelder für die einzelnen Teilbereiche des Wohnungsmarktes abgeleitet werden.

2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Im Rahmen dieses Kapitels werden die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Samtgemeinde Schwarmstedt analysiert, da diese die Wohnungsnachfrage maßgeblich beeinflussen. Im Einzelnen wird die Entwicklung der Kaufkraft, der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, die Pendlerverflechtungen sowie die Entwicklung der Arbeitslosen (SGBIII und SGBII) dargestellt.

Analyse der soziodemografischen Rahmenbedingungen

2.1 Kaufkraft

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ist die Kaufkraft pro Haushalt. Die Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung und fußt auf Lohn- und Einkommensstatistiken. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet (GfK 2019).

Kaufkraft wichtiger Indikator der sozialen Entwicklung

Wie die Abbildung 1 zeigt, ist die Kaufkraft pro Haushalt in der Samtgemeinde Schwarmstedt in den vergangenen Jahren mit einem Wachstum von knapp 13 % kontinuierlich gestiegen.

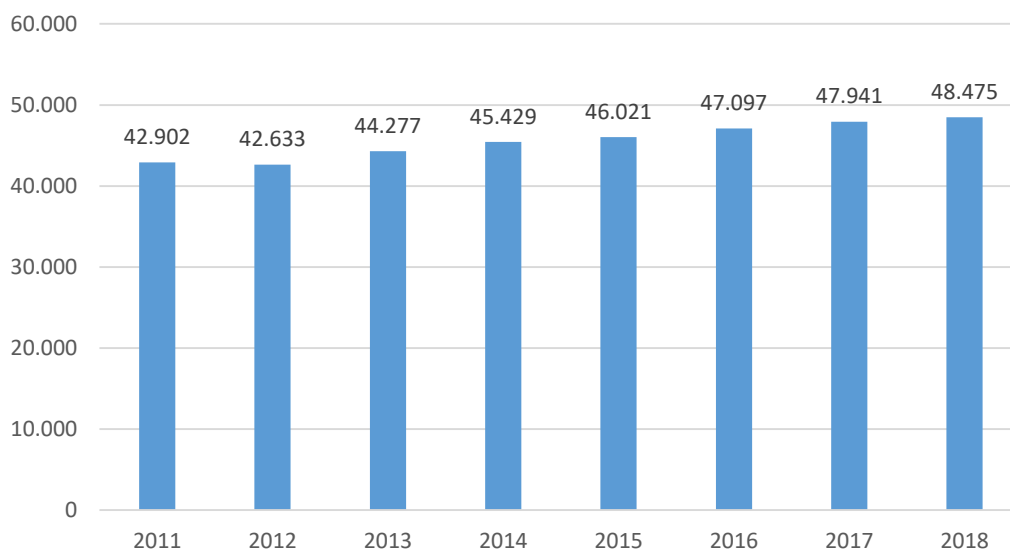


Abbildung 1: Kaufkraft pro Haushalt in der Samtgemeinde Schwarmstedt.
Eigene Darstellung. Datenquelle: GfK

Anhand der Abbildung 2 wird deutlich, dass die Kaufkraft pro Haushalt in der Samtgemeinde im Vergleich zu den Durchschnittswerten des Landkreises Heidekreis, Niedersachsen und Deutschland überdurchschnittlich hoch ist, sodass von einer stabilen Wirtschaftsstruktur ausgegangen werden kann. Betrachtet man jedoch die prozentuale Veränderung in dem Zeitraum von 2011 bis 2019 fällt auf, dass die Kaufkraft pro Haushalt mit knapp 13 % unterdurchschnittlich gewachsen ist. Die prozentuale Veränderung im Landkreis beträgt 14 Prozent, in Niedersachsen rund 15 % und in Deutschland 14,5 %.

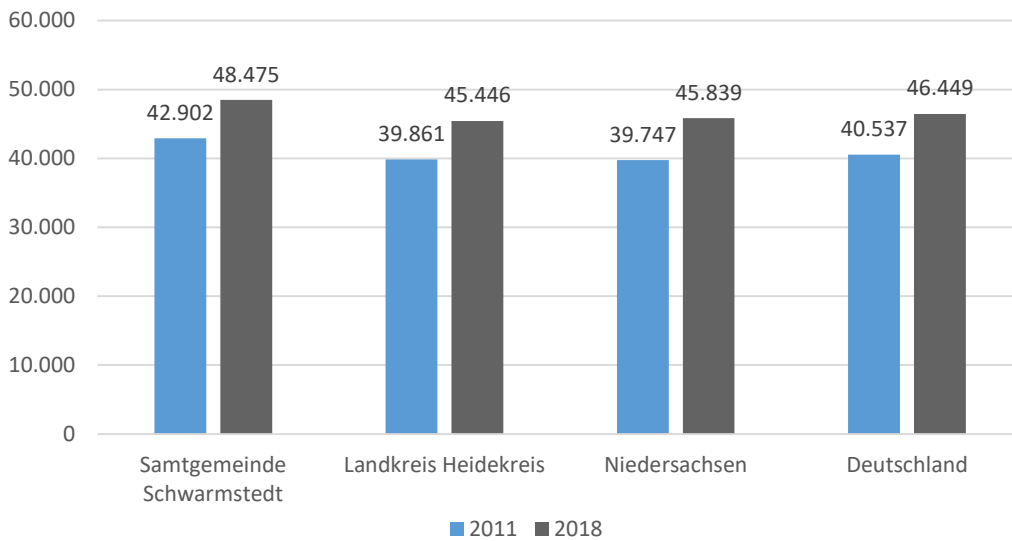


Abbildung 2: Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich.
Eigene Darstellung. Datenquelle: GfK

2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Wohnort ist in dem Zeitraum von 2011 bis 2018 um 17,3 % auf rund 5.093 SVB angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von rund 750 Beschäftigten. Die Zahl der SVB am Arbeitsort ist im selben Betrachtungszeitraum auf rund 2.683 SVB gestiegen (+4,23%).

SVB am Wohnort sind seit 2011 um 17,3 % gestiegen

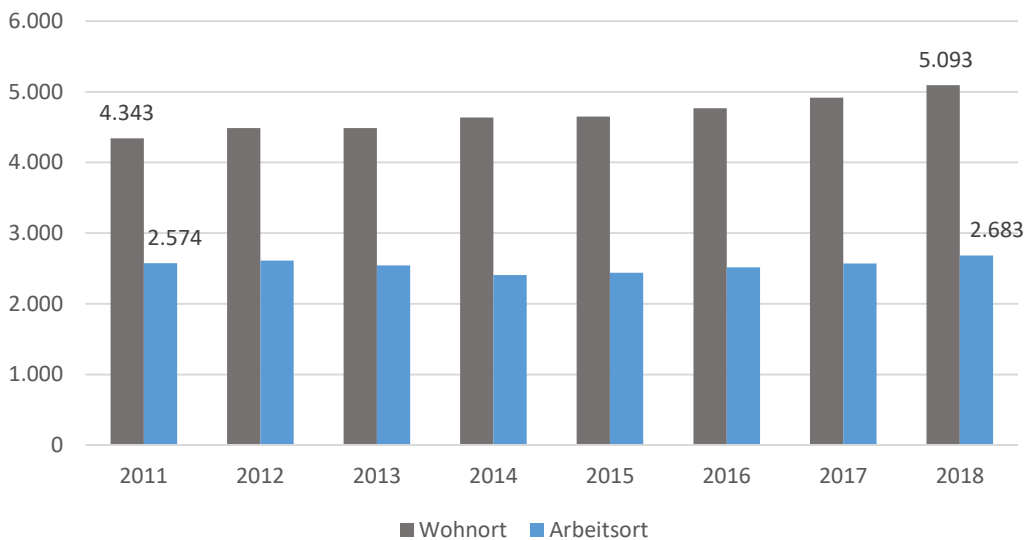


Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort in der Samtgemeinde Schwarmstedt.
Eigene Darstellung. Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit.

2.3 Pendlerzahlen

Pendler im Sinne der Beschäftigungsstatistik der Arbeitsagentur sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsort sich vom Wohnort unterscheidet. Wenn mehr Pendler in die jeweilige Region kommen, spricht man von einem Einpendlerüberschuss. Demgegenüber herrscht ein Auspendlerüberschuss, wenn eine Region mehr Aus- als Einpendler aufweist.

Analyse des Pendlersaldos

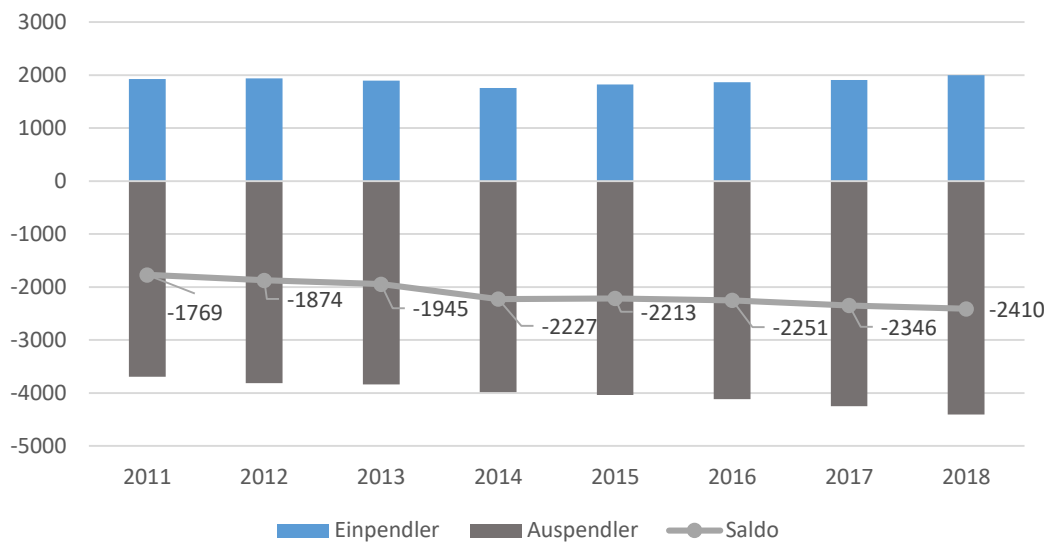


Abbildung 4: Ein- und Auspendler der Samtgemeinde Schwarmstedt (2011-2018).
Eigene Darstellung. Datenquelle: Landesamt für Statistik.

Die Samtgemeinde Schwarmstedt ist von einem deutlich negativen Pendlersaldo, d.h. einem Auspendlerüberschuss gekennzeichnet (vgl. Abbildung 4). So pendelten in den Jahren 2011 – 2018 durchschnittlich rund 2.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr aus als ein. Zurückzuführen ist dieser Umstand auf die vergleichsweise kurze Distanz zur Landeshauptstadt Hannover. Auffällig ist, dass die Anzahl der Auspendler in den Jahren stetig gewachsen ist und durch die Anzahl der einpendelnden SVB nicht ausgeglichen werden kann. Dies führt im Betrachtungszeitraum zu einem kontinuierlich wachsenden negativen Pendlersaldo.

2.4 Arbeitslosenzahlen

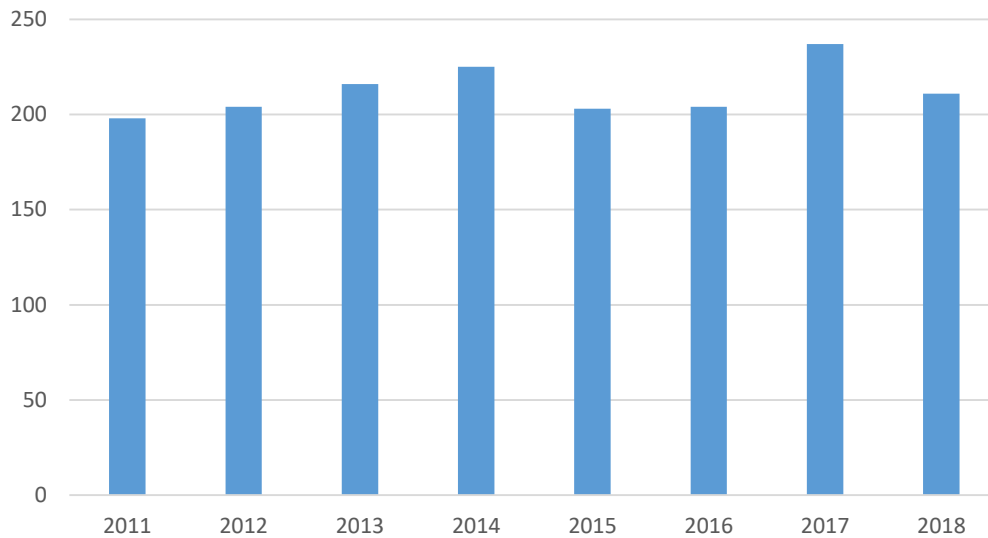


Abbildung 5: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen nach SGBII und SGBIII in der Samtgemeinde Schwarmstedt
Quelle: Agentur für Arbeit.

Die Arbeitslosenzahlen lassen in den letzten Jahren keinen klaren Trend erkennen (vgl. Abbildung 5). Im Jahr 2017 waren sie auf dem Höchststand. In diesem Jahr empfingen 415 Personen Arbeitslosengeld nach Sozialgesetzbuch II und III. Zuvor gab es mit gut 200 zwei Jahre lang vergleichsweise wenige Arbeitslose, nach mehreren Jahren des konstanten Anstiegs. 2018 fielen die Arbeitslosenzahlen um knapp 9 % und erreichten damit wieder ein etwas niedrigeres Niveau als 2013.

2.5 Zwischenfazit

Für die Samtgemeinde Schwarmstedt kann eine positive Entwicklung hinsichtlich der untersuchten wirtschaftlichen Indikatoren der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Kaufkraft konstatiert werden. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort sind in den vergangenen Jahren angestiegen und die Kaufkraft pro Haushalt liegt ebenfalls über dem Durchschnittswert des Landes. Aufgrund der hohen absoluten Kaufkraft war der prozentuale Anstieg jedoch unterdurchschnittlich. Die Samtgemeinde Schwarmstedt ist zudem durch einen kontinuierlich wachsenden Auspendlerüberschuss gekennzeichnet, welcher die wachsende wirtschaftliche Bedeutung Hannovers bekräftigt. Ungeachtet dessen kann die Samtgemeinde Schwarmstedt als wirtschaftlich gefestigter Standort deklariert werden.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Samtgemeinde Schwarmstedt verzeichnete in den letzten Jahren eine relativ konstante Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 6). In dem Zeitraum 2011 bis 2018 ist die Einwohnerzahl gemäß Einwohnermelderegister der Samtgemeinde um rund 6,0 % auf 12.926 Personen gestiegen. Während die Einwohnerzahl in den Jahren 2011 und 2012 leicht zurückging, ist seither – insbesondere ab 2015 - ein moderater Anstieg zu verzeichnen.

Stabile Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren

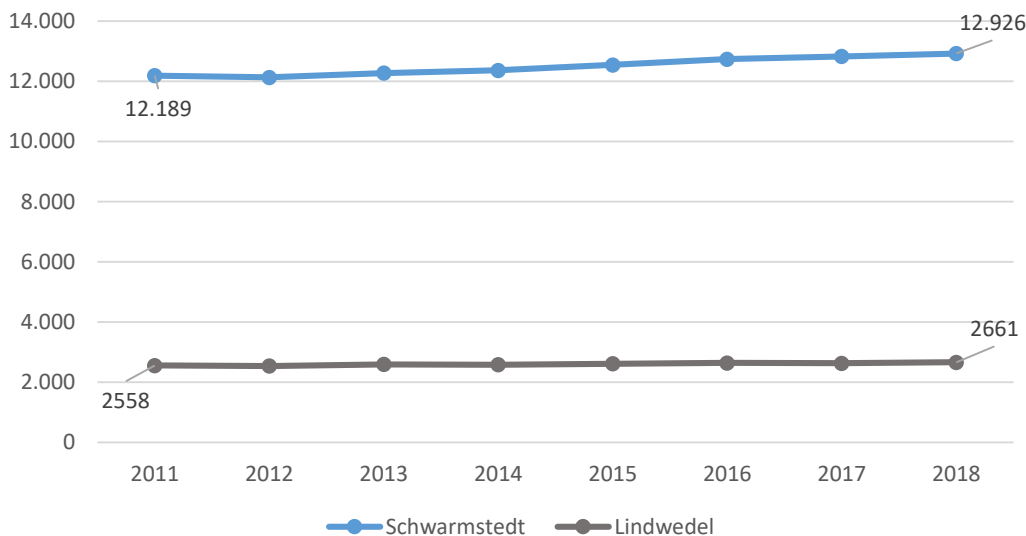


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2018 (Hauptwohnsitze)
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Die Entwicklung der Mitgliedsgemeinde Lindwedel verläuft ebenfalls relativ konstant. In dem Zeitraum 2011 bis 2018 ist die Einwohnerzahl um rund 4,03 % auf rund 2.661 Personen gestiegen. Der deutliche Einwohnerzuwachs der Samtgemeinde Schwarmstedt in den Jahren 2015 und 2016 hat kaum Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Mitgliedsgemeinde gehabt (vgl. Abbildung 6).

Stabile Bevölkerungsentwicklung in der Mitgliedsgemeinde Lindwedel

3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung

Die Einwohnerentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen beeinflusst. Die Kenngrößen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung sind die Geburten und Sterbefälle innerhalb des betrachteten Gebietes. Der natürliche Saldo bezeichnet die Summe der Geburten abzüglich der Sterbefälle.

Kenngrößen

In der Samtgemeinde Schwarmstedt ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung – wie in vielen deutschen Kommunen – im Zeitraum 2011 bis 2018 durchgehend

Negative natürliche Entwicklung

negativ (vgl. Abbildung 7). Dies bedeutet, dass in der Samtgemeinde Schwarmstedt jährlich mehr Menschen sterben als geboren werden. Der negative Saldo schwankt im Betrachtungszeitraum zwischen -67 (in 2013) und -25 (in 2015).

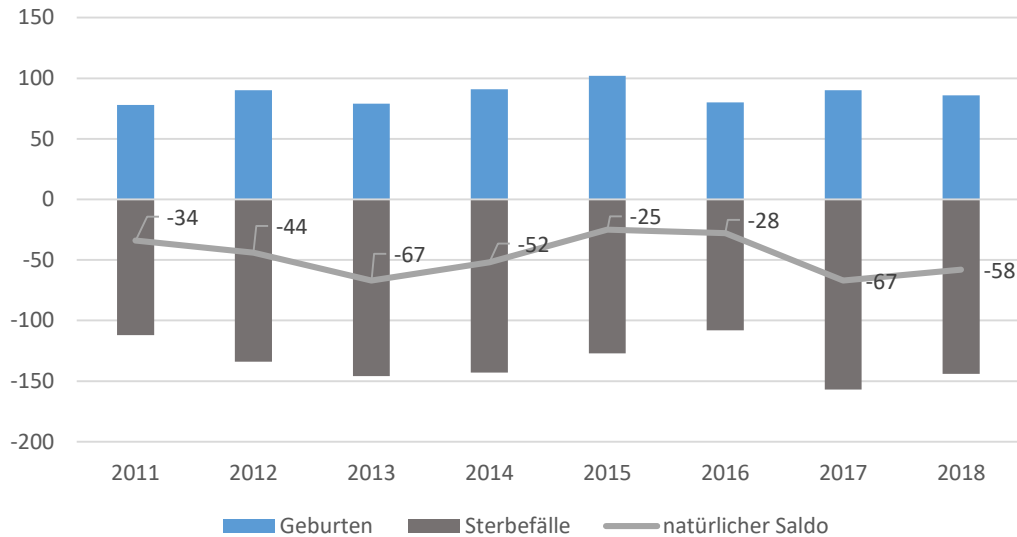


Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Schwarmstedt 2011 bis 2018
Quelle: Landesdatenamt für Statistik Niedersachsen.

Ähnlich verhält es sich mit der Bevölkerungsentwicklung der Mitgliedsgemeinde Lindwedel (vgl. Abbildung 8). Die Bevölkerungsentwicklung war mit Ausnahme des Jahres 2015 – welches grundsätzlich durch eine hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden geprägt war – durchgehend negativ. Der negative Saldo schwankt im Betrachtungszeitraum zwischen -3 (in 2011) und -17 (in 2017).

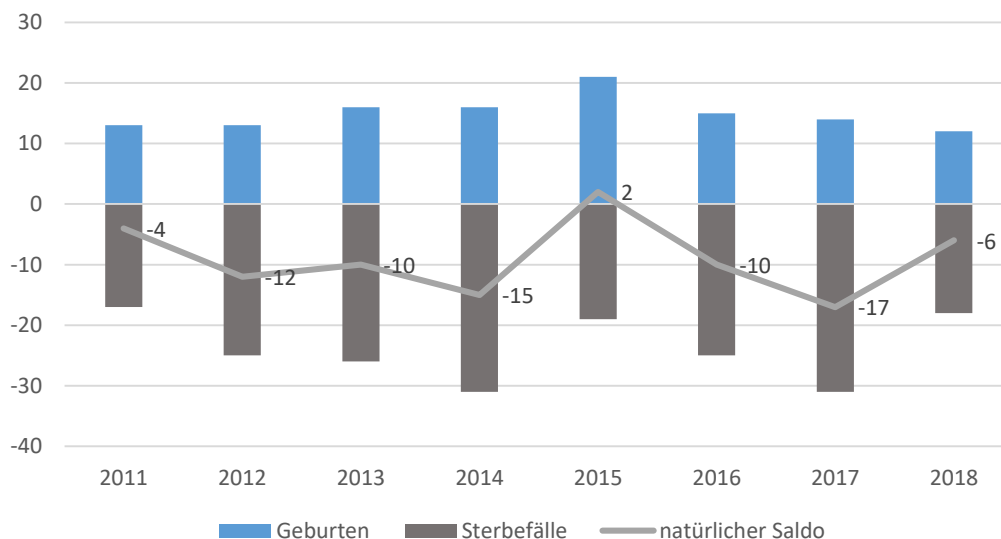


Abbildung 8: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Lindwedel 2011 bis 2018
Quelle: Landesdatenamt für Statistik Niedersachsen.

Während sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung in langfristiger Perspektive relativ stabil entwickelt, können Wanderungsbewegungen im zeitlichen Verlauf erheblich variieren, da sie sehr stark durch externe Effekte beeinflusst werden. Das Wanderungsvolumen hängt u.a. von der qualitativen und quantitativen Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt, der Arbeitsmarktentwicklung oder von der Migrationspolitik der Bundesrepublik Deutschland insbesondere in Bezug auf die Aufnahme von Zuwandernden aus dem Ausland (z.B. Schutzsuchende) ab.

Wanderungsbewegungen werden stark von externen Effekten beeinflusst

Dass die Einwohnerzahl der Samtgemeinde Schwarmstedt trotz negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren relativ stabil geblieben ist, ist auf einen überwiegend positiven Wanderungssaldo zurückzuführen (vgl. Abbildung 9). Nur im Jahr 2012 ist der Wanderungssaldo negativ. Im Durchschnitt zogen im Zeitraum 2011 bis 2018 136 Personen mehr zu als fort.

Wanderungen als wesentliche Einflussgröße

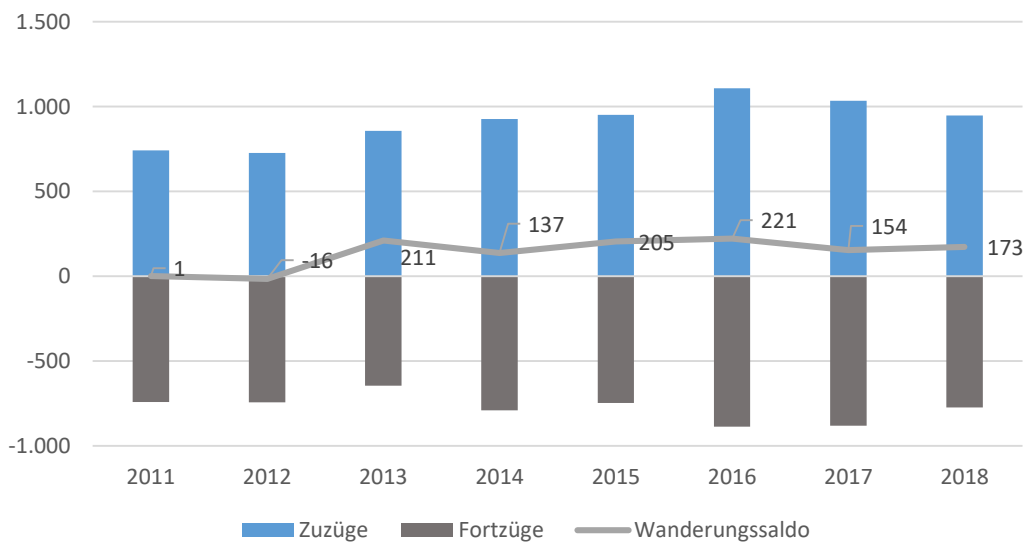


Abbildung 9: Wanderungsdynamiken der Jahre 2011 bis 2018 in der Samtgemeinde Schwarmstedt.
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Der Wanderungssaldo der Mitgliedsgemeinde Lindwedel ist im Vergleich zur Samtgemeinde Schwarmstedt schwankend (vgl. Abbildung 10). Grundsätzlich lässt sich im Betrachtungszeitraum jedoch ein positiver Wanderungssaldo festhalten. Im Durchschnitt zogen im Zeitraum 2011-2018 19 Personen mehr zu als fort. Insbesondere die Jahre 2013, 2015, 2016 und 2018 sind durch eine höhere Anzahl an Zuzügen geprägt, sodass sich hier ein deutlich positiver Wanderungssaldo feststellen lässt.

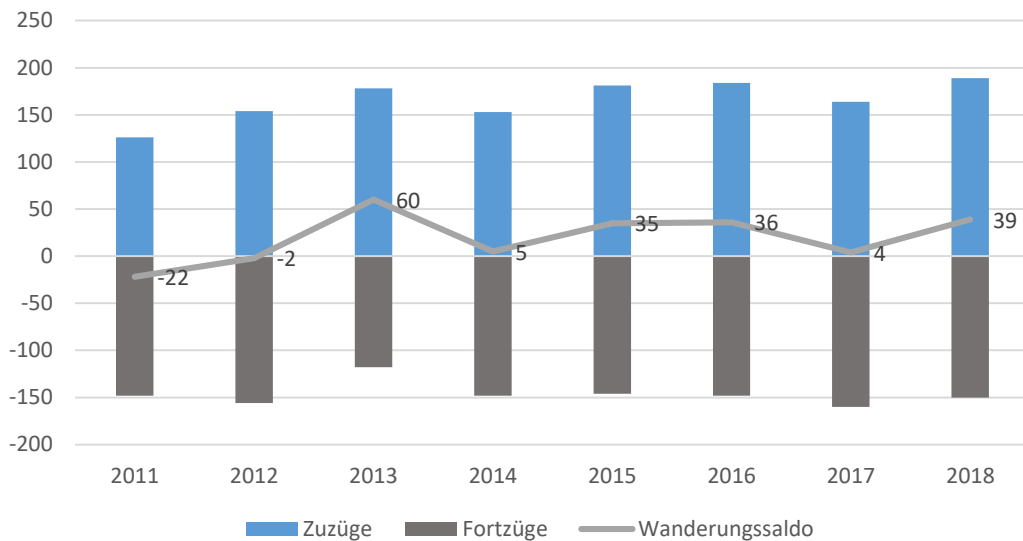


Abbildung 10: Wanderungsdynamiken der Jahre 2011 bis 2018 in Lindwedel
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

3.3 Altersstrukturelle Entwicklung

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Nachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet.

In der Samtgemeinde Schwarmstedt ist jeder fünfte Einwohner über 65 Jahre alt und somit der Gruppe der Senioren zuzurechnen. Die Gruppe der 50 bis unter 65-Jährigen verfügt über einen Anteil von 26 % der Gesamtbevölkerung und stellt damit den größten Anteil der Gesamtbevölkerung dar. Personen zwischen 30 und 50 Jahre machen 24 % der Gesamtbevölkerung aus. Personen zwischen 18 und 30 Jahren machen 12 % der Gesamtbevölkerung aus. Diese Gruppe zieht zur Ausbildung oft in größere Städte und verbleibt meist nach dem Berufseinstieg für einige Zeit im städtischen Umfeld und sind daher in ländlichen Regionen eher unterrepräsentiert. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren macht 17 % der Bevölkerung der Samtgemeinde aus.

Altersstruktur

Aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Wanderungsbewegungen verändert sich die Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Schwarmstedt. Die nachfolgende Abbildung 11 führt die Entwicklung dieser in den Jahren 2011-2018 auf. Im Vergleich zeigt sich, dass es zu einer altersstrukturellen Verschiebung zugunsten der älteren Einwohner kommt.

Altersstrukturelle Verschiebung

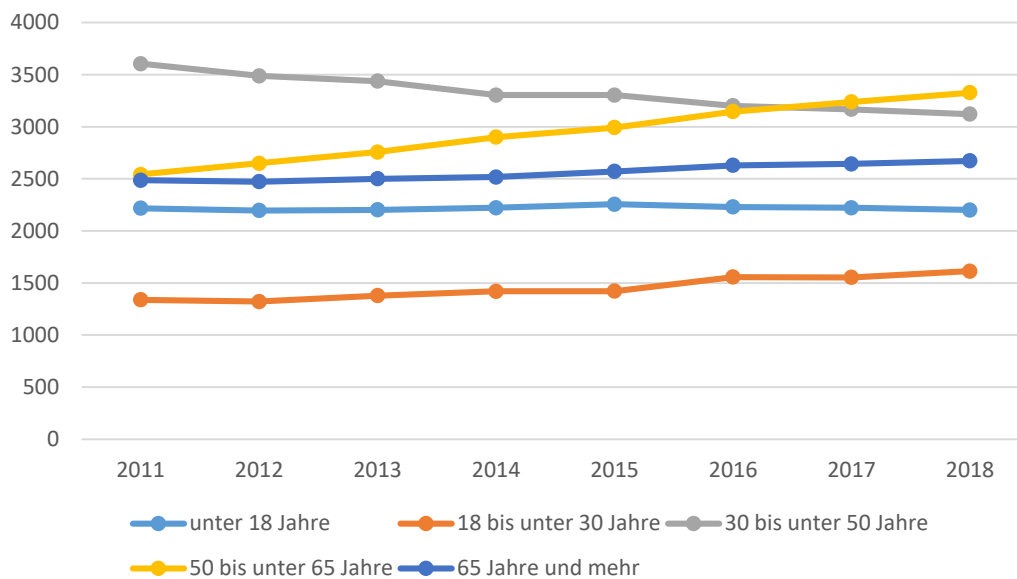


Abbildung 11: Altersstruktur der Bevölkerung (2011 - 2018) in der Samtgemeinde Schwarmstedt.
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Den stärksten Verlust verzeichnet mit einem Rückgang um 483 Personen bzw. 13 % die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen, gefolgt von der Gruppe der unter 18-Jährigen (-1 %). Die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen ist im gleichen Zeitraum hingegen spürbar um 782 Personen bzw. 31 % angewachsen. Weiterhin wuchs die Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen (+276 Personen bzw. +21 %) sowie die Gruppe der über 65- Jährigen (+186 Personen bzw. +7 %).

Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen ist am stärksten angestiegen

Der Anstieg der 50-bis unter 65-Jährigen sowie der über 65- Jährigen deuten auf einen anfänglichen Alterungsprozess hin. Gleichzeitig stellt die Gruppe der 30- bis 50-Jährigen nach wie vor die zweitgrößte Altersgruppe da, jedoch mit einer stark negativen Tendenz. Auffällig ist hingegen der vergleichsweise hohe Zuwachs der 18- bis unter 30-Jährigen.

Auf Ebene Mitgliedsgemeinde Lindwedel zeigt sich bei der Altersstruktur eine ähnliche Entwicklung (vgl. Abbildung 12). Die größte Altersgruppe stellt auch in der Mitgliedsgemeinde mit einem Anteil von 28 % an der Gesamtbevölkerung die Einwohner der 50- bis unter 65-Jährigen dar, gefolgt von den 30- bis unter 50-Jährigen mit einem prozentualen Anteil von rund 24 %. Knapp jeder fünfte ist in Lindwedel über 65 Jahre alt. Die unter 18-Jährigen nehmen rund 16 % der Gesamtbevölkerung ein, die 18- bis unter 30-Jährigen rund 12 %.

Starker Anstieg der 16- bis unter 30-Jährigen und der 50- bis unter 65-Jährigen

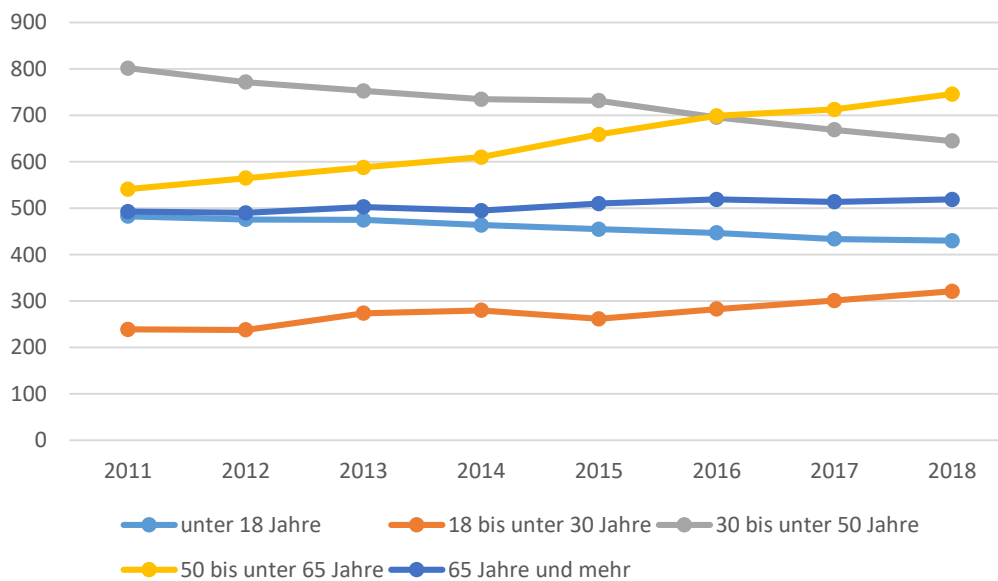


Abbildung 12: Entwicklung der Altersstruktur in der Mitgliedsgemeinde Lindwedel.
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Auch in Lindwedel zeigt sich bei näherer Betrachtung der Entwicklung der Altersstruktur eine Verschiebung sowohl zugunsten der älteren Bevölkerung aber auch der Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen (vgl. Abbildung 12). Die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen ist in den Jahren 2011 bis 2018 spürbar um 205 Personen bzw. 38 % angewachsen. Weiterhin wuchs die Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen (+ 82 Personen bzw. +34%) sowie die Gruppe der über 65-Jährigen (+26 Personen bzw. +5%). Den stärksten Verlust verzeichnet mit einem Rückgang um 157 Personen bzw. 20 % die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen, gefolgt von der Gruppe der unter 18-Jährigen (-11 %).

4. Wohnungsangebot

4.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Im nachfolgenden Kapitel wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Schwarmstedt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert.

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des Landesamtes für Statistik des Landes Niedersachsen gab es im Jahr zum 31.12.2018 in der Samtgemeinde insgesamt 5.933 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Von den Wohnungen in Wohngebäuden entfallen etwa 81 % auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 19 % auf Mehrfamilienhäuser. In der Mitgliedsgemeinde Lindwedel gab es zum 31.12.2018 rund 1.251 Wohnungen.

Rund 5.933 Wohnungen, wobei sich 81 % in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden

Vom gesamten Wohnungsbestand sind gemäß Zensus 2011 rund 65 % selbstgenutztes Wohneigentum. Die Eigentumsquote liegt gemäß Zensus bei 65 % und ist vor allem aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern vergleichsweise hoch. Zum Vergleich, in Niedersachsen betrug sie 2017 54,4 % und in Deutschland 45,9 %.

Eigentumsquote 65 %

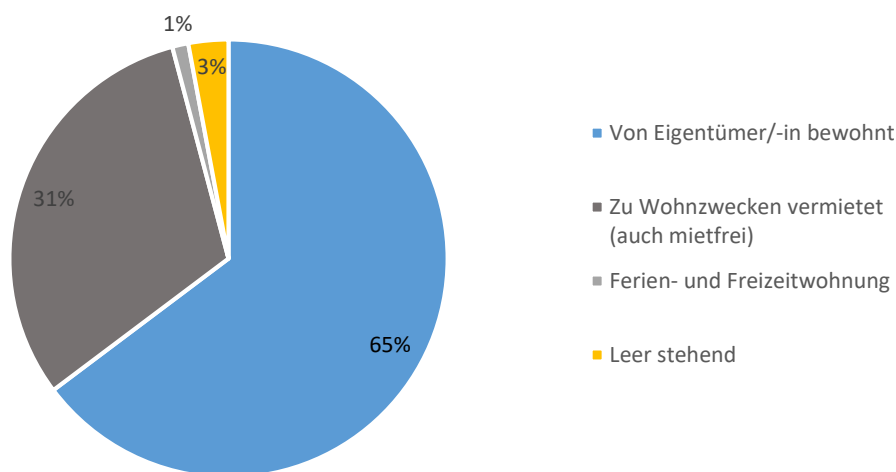


Abbildung 13: Wohnungsbestand nach Art der Wohnnutzung.
Quelle: Zensus 2011

Wohnungsmarktpolitisch von besonderem Interesse ist insbesondere der Mietwohnungsbestand. Nach den Daten des Zensus 2011 betrug der Anteil von Mietwohnungen am Wohnungsbestand 31 %. Etwa 83 % des Mietwohnungsbestandes befanden sich in Mehrfamilienhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen. Weitere 9 % befanden sich in Zwei- und lediglich 1 % aller Mietwohnungen in Einfamilienhäusern. Etwa 3 % des Wohnungsbestandes wurde laut Zensus 2011 als Freizeit- bzw. Ferienwohnungen genutzt.

Mietwohnungen machten 31 % des Wohnungsbestandes aus

Etwa 84 % des Mietwohnungsbestandes wurden laut Zensus 2011 von Privatpersonen angeboten, weitere 10 % waren im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften und weitere 4 % im Besitz von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (vgl. Abbildung 14). Erfahrungsgemäß wird sich die Eigentumsstruktur in den vergangenen Jahren nur unwesentlich verändert haben.

Prägung durch private Kleinvermieter

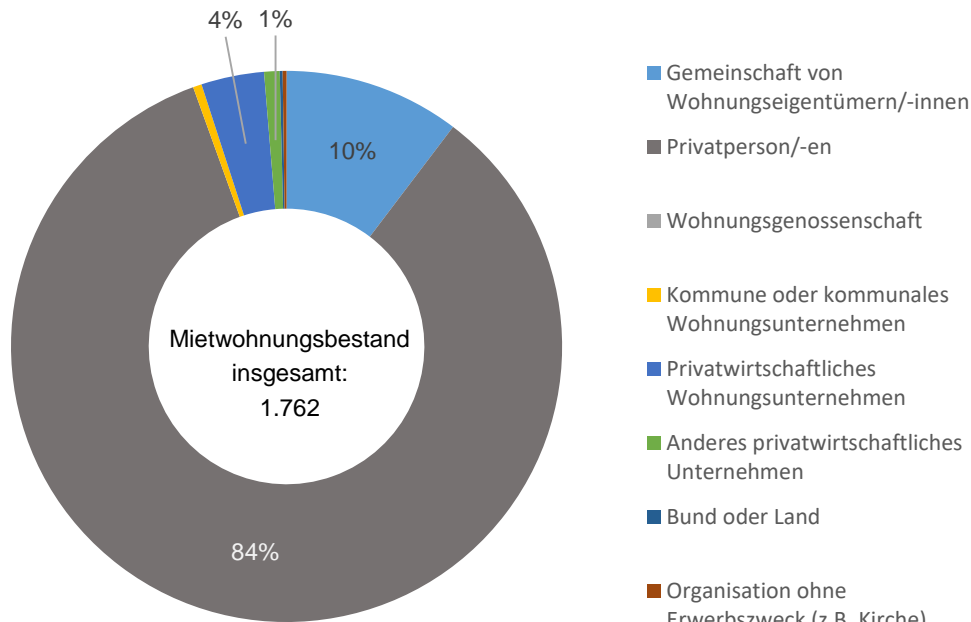


Abbildung 14: Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes in der Samtgemeinde Schwarmstedt 2011
Quelle: Zensus 2011

Mit rund 3 % standen beim Zensus rund 167 Wohnungen in der Samtgemeinde leer. Eine Leerstandsquote von 2 % bis 4 % wird grundsätzlich als nötig erachtet, um die erforderliche Fluktuation durch Umzüge oder Modernisierungen zu ermöglichen. Die Leerstandsquote der Samtgemeinde zeigt daher keine Auffälligkeiten auf.

Durchschnittlicher Leerstand

Die Betrachtung der Baualterstruktur der Samtgemeinde Schwarmstedt zeigt einen hohen Anteil an Wohnungen, die zwischen 1949 und 1978 entstanden sind (vgl. Abbildung 15). In diesem Zeitraum wurden rund 38 % der heutigen Wohnungen in der Samtgemeinde errichtet. Der ältere Wohnungsbestand, der vor 1949 erbaut wurde, hat einen Anteil von knapp 15 %. Das bedeutet, dass rund die Hälfte des Wohnungsbestandes (rund 3.300 Wohneinheiten) vor 1979 errichtet wurde. In diesen Beständen gibt es häufig noch Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe. Das zeigt sich auch an der Leerstandsquote: So lag diese bei rund 3,4 % für Wohnungsbestände, die vor 1979 errichtet wurden, und rund 67 % aller leerstehenden Wohnungen gemäß Zensus 2011 wurden vor 1979 erbaut.

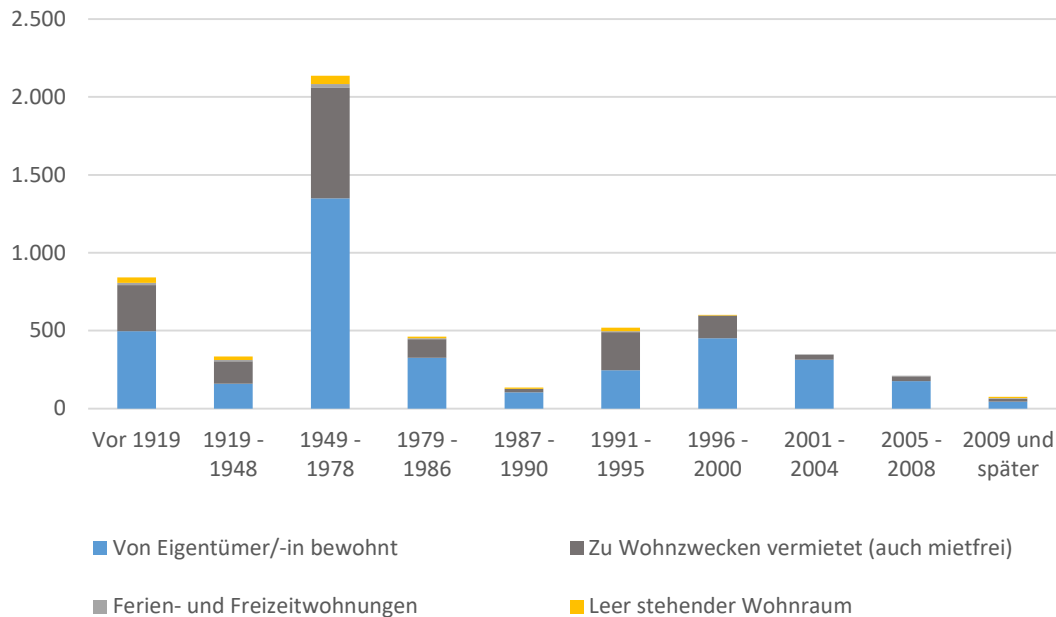


Abbildung 15: Baualtersstruktur nach Art der Wohnnutzung in der Samtgemeinde Schwarmstedt 2011
Quelle: Zensus 2011

Der Wohnungsmarkt der Samtgemeinde Schwarmstedt wird überdurchschnittlich stark durch große Wohnungen geprägt. Etwa 59 % der Wohneinheiten sind 100 m² und größer. Ursächlich dafür ist der hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese sind in der Regel privates Wohneigentum. Nur rund 8,6 % dieser großen Wohnungen sind Mietwohnungen. 31,6 % der Wohnungen sind zwischen 60 und 100 m² groß, die Hälfte davon sind Mietwohnungen. Im Verhältnis dazu ist der Anteil von kleinen Wohnungen bis zu 60 m² vergleichsweise gering (530 Wohnungen bzw. 9,36 %), allerdings sind rund 70 % davon Mietwohnungen. Dieses Wohnungsmarktsegment ist für die Wohnraumversorgung von besonderer Bedeutung, insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Singularisierung. Bereits heute fragt eine Vielzahl von Haushaltstypen dieses Segment nach. Dazu gehören Singlehaushalte, Alleinerziehende und auch Senioren. Auch für die Zukunft ist mit einer wachsenden Nachfrage in diesem Segment zu rechnen.

Wenig kleine Wohnungen

Die Analyse der Zensusergebnisse zeigt weiterhin, dass der prozentuale Anteil des Gesamtleerstandes bei Wohnungen zwischen 60 und 100m² im Jahr 2011 bei rund 44 % lag. Das ist ein Hinweis darauf, dass es sich bei vielen Wohnungen dieser Größe nicht um nachfrage- bzw. bedarfsgerechte Bestände handelt (vgl. Abbildung 16).

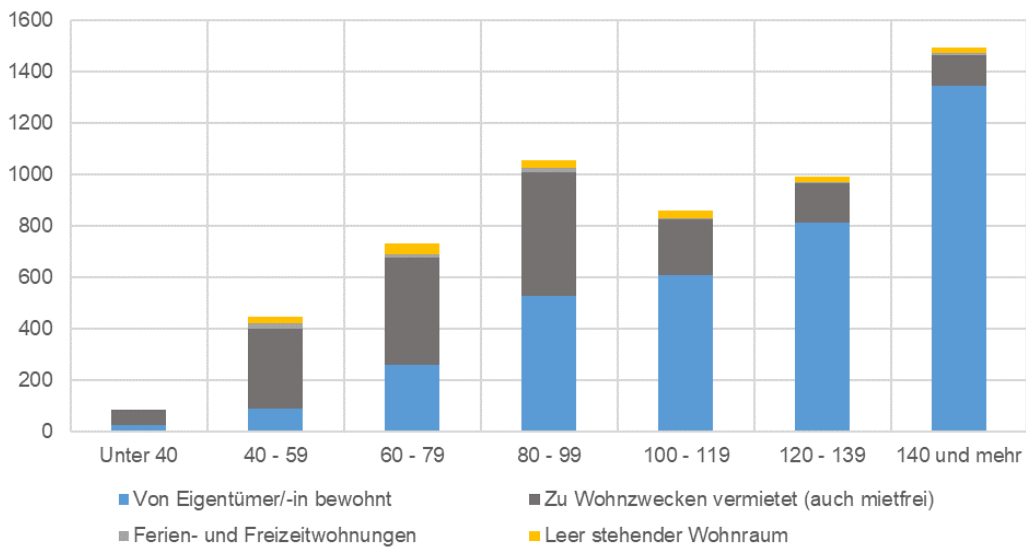


Abbildung 16: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen (in m²) und nach Art der Wohnnutzung
Quelle: Zensus 2011

4.2 Bautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen niederschlägt.

In Schwarmstedt wurden gemäß Baufertigstellungsstatistik der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder im Zeitraum von 2011 bis 2016 durchschnittlich rund 29 Wohnungen pro Jahr neu gebaut. Schwerpunkt der Bautätigkeit war das Jahr 2016 mit 118 fertiggestellten Wohnungen, während im Jahr 2011 lediglich sieben neue Einfamilienhäuser auf den Markt kamen. Für das Jahr 2015 sind keine Daten verfügbar (vgl. Abbildung 17).

Neubautätigkeit im Jahr 2016 überdurchschnittlich

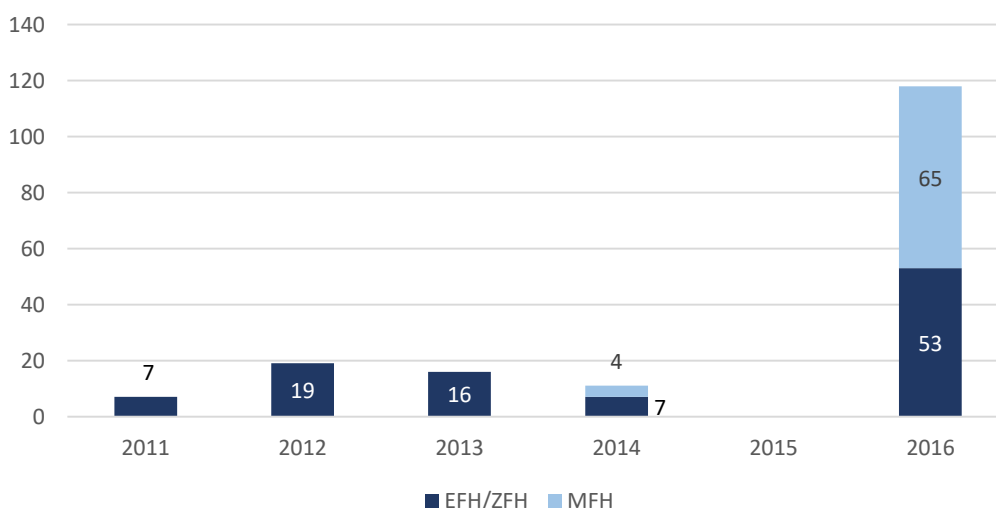


Abbildung 17: Baufertigstellungen von Wohnungen 2011 bis 2016 in der Samtgemeinde Schwarmstedt
Quelle: Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

Einen Hinweis auf die zukünftige Entwicklung der Baufertigstellungen gibt die Anzahl der Baugenehmigungen. Die Bebauungspläne und damit einhergehend die begrenzte Anzahl an zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Samtgemeinde Schwarmstedt nimmt in besonderem Maße Einfluss auf die abnehmende Bauausweisung. Gemäß der Regionalstatistik wurden 2017 Bauanträge für insgesamt 39 Wohneinheiten in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bewilligt. In den Jahren zuvor lag die Zahl der genehmigten Wohneinheiten etwas höher, so wurden 2016 die Pläne für 50 und 2015 für 71 Neuerrichtungen freigegeben. 2014, direkt im Jahr vor der Rekordzahl, wurden die wenigsten Baugenehmigungen seit 2011 verzeichnet. Es waren nur acht und davon ausschließlich Einfamilienhäuser (vgl. Abbildung 18). Die Planung und Umsetzung von Bautätigkeiten auf dem Wohnungsmarkt scheinen also großen Schwankungen zu unterliegen.

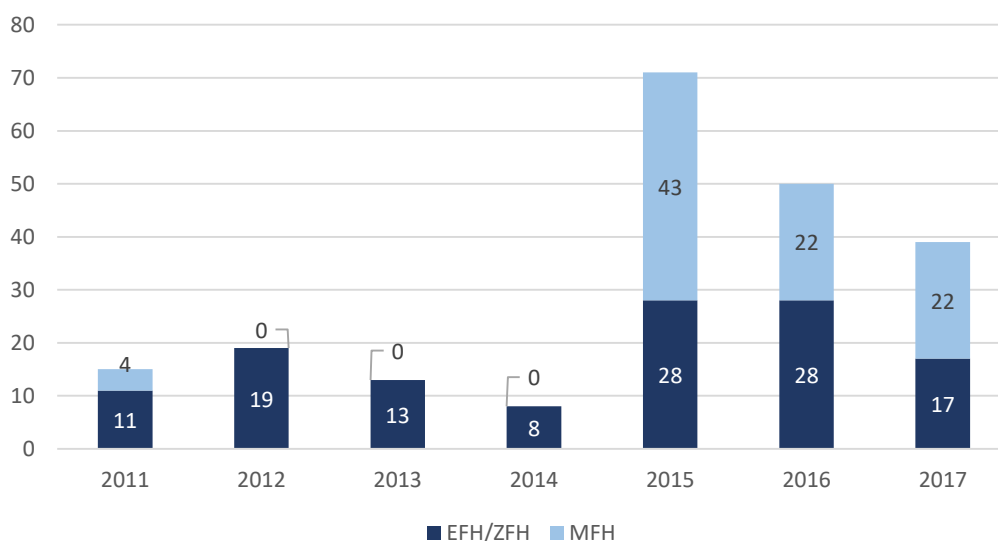


Abbildung 18: Bauanträge und Bauanzeigen für Wohnungen 2011 bis 2017 in der Samtgemeinde Schwarmstedt
Quelle: Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

4.3 Mietpreisniveau

Ein wesentlicher Indikator zur Charakterisierung der Situation auf dem Wohnungsmarkt sind die Angebotsmieten. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau in der Samtgemeinde Schwarmstedt zu geben, hat GEWOS die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre auf Grundlage von Inseraten auf dem Portal ImmobilienScout24 ausgewertet. Zu beachten ist, dass diese Angebotsmieten lediglich einen Ausschnitt des Mietwohnraums auf dem Wohnungsmarkt der Samtgemeinde Schwarmstedt abbilden, da manche Bestandshalter dieses Portal nur eingeschränkt nutzen.

In der nachfolgenden Abbildung 19 sind die die Angebotsmieten (Median) für die Samtgemeinde Schwarmstedt für Bestandsobjekte¹ im Zeitverlauf von 2014 bis 2018 dargestellt. Seit 2014 ist die Angebotsmiete (Median) für Bestandsobjekte in

¹ Bestandsobjekte = älter als drei Jahre; Fallzahl für Auswertung der Neubauobjekte ist für eine Darstellung zu gering

der Samtgemeinde Schwarmstedt von 5,19 Euro/m² auf 6,43 Euro/m² angestiegen, das entspricht einer Steigerung von 23 %.

Zu beachten ist, dass das Preisniveau der Angebotsmieten in der Regel über dem der Bestandsmieten liegt. Dementsprechend zahlen die meisten derzeitigen Mieter niedrigere Mietpreise. Die Analyse der Erst- und Wiedervermietungen lässt einen Blick auf denjenigen Marktausschnitt zu, der sich im Zuge von Mieterwechsel im Wandel befindet.

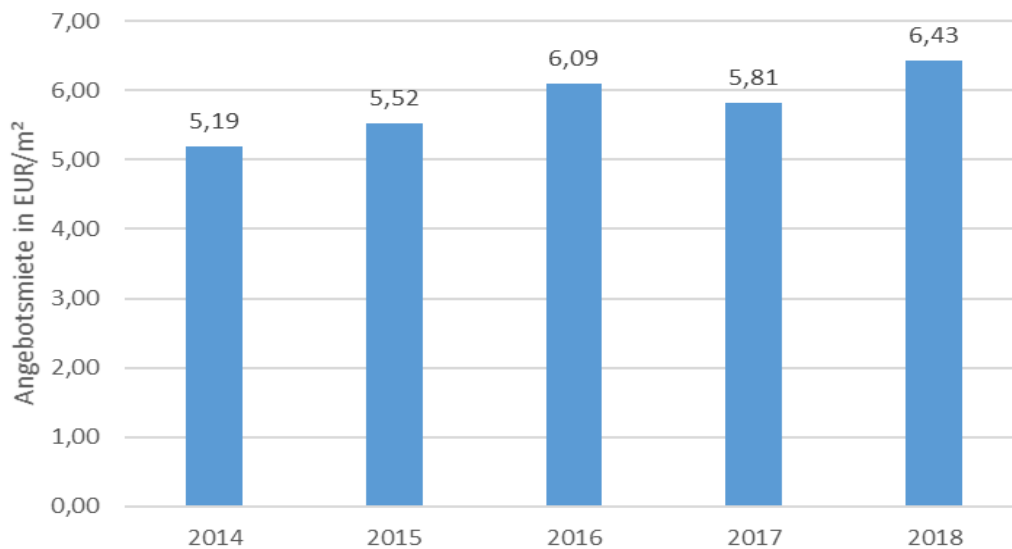


Abbildung 19: Angebotsmieten (nettokalt) für Bestandsobjekte 2014 bis 2018 in der Samtgemeinde Schwarmstedt

Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Anmerkung: Werte in der Abbildung beziehen sich auf Bestandsobjekte (=älter als drei Jahre), die Fallzahl für Neubau sind für eine Auswertung zu gering

5. Wohnungsmarktprognose

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in der Samtgemeinde Schwarmstedt und der Mitgliedsgemeinde Lindwedel und den hieraus resultierenden Neubaubedarfen zu erhalten, werden die prognostizierten Ergebnisse der NBank (2019) für die Samtgemeinde Schwarmstedt vorgestellt und eine eigene Wohnungsmarktprognose auf Grundlage der Annahmen der NBank für die Mitgliedsgemeinde Lindwedel bis zum Jahr 2040 erstellt. Die Nachfrageseite wird auf Grundlage einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet.

Prognose bis 2040

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den getroffenen Annahmen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose beziehen sich auf die durch GEWOS durchgeführten Prognosen für die Mitgliedsgemeinde Lindwedel.

Um die Prognose fokussiert auf die Wohnungsnachfrage auszurichten, wurde für die Erfassung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung neben den Einwohnern mit Hauptwohnsitz zusätzlich auch die Nebenwohnsitzbevölkerung einbezogen. Heimbewohner, von denen nur eine Nachfrage nach Sonderwohnformen ausgeht und die daher nicht als Nachfrager auf dem freien Wohnungsmarkt auftreten, werden grundsätzlich nicht berücksichtigt. Dazu gehören beispielsweise Bewohner in Altenpflegeheimen. Da in Lindwedel keine Wohnheimplätze ausgewiesen sind, wird im Folgenden nicht weiter darauf eingegangen.

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

$$\begin{array}{r}
 \text{Einwohner mit Hauptwohnsitz} \\
 + \text{ Einwohner mit Nebenwohnsitz} \\
 (- \text{Wohnheimbevölkerung}) \\
 \hline
 = \text{wohnungsmarktrelevante Bevölkerung}
 \end{array}$$

In einem weiteren Schritt wurden auf Basis der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung die Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet, da nicht die einzelnen Personen Wohnungen nachfragen, sondern Haushalte.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum wird somit durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Abgleich von nachfragenden Haushalten mit Wohnungsangebot

5.1 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognosen dienen dazu, zukünftige Entwicklungstendenzen zu erkennen und auf dieser Basis politische sowie planerische Maßnahmen abzuleiten. Zu beachten ist, dass Prognosen keine Vorhersagen der Zukunft, sondern „Wenn-Dann-Betrachtungen“ sind, die aufzeigen, mit welchen künftigen Entwicklungen unter den getroffenen Annahmen gerechnet werden kann.

Vorausschätzungen der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

Für die Prognoserechnung ist es notwendig, Annahmen zur Entwicklung der Geburten, Sterbefälle sowie zu den Wanderungen zu treffen. Basis für die getroffenen Annahmen sind zum einen die Entwicklungen in der Vergangenheit und zum anderen Abschätzungen darüber, ob und inwiefern zukünftige Entwicklungen von den vergangenen Trends abweichen könnten.

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten („Geburtenverhalten“) abgeschätzt werden. Bei der vorliegenden Prognoseberechnung wird von einer konstanten Geburtenziffer ausgegangen, die für Lindwedel auf Grundlage der Geburten und Einwohnerstruktur berechnet wurde.

Konstante Geburtenziffer

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Die Sterberate basiert auf der aktuellen Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes für Westdeutschland. Die Zahl der Sterbefälle bewegt sich während des Prognosehorizonts in Lindwedel zwischen rund 100 und 180. Die Zahl der Geburten bewegt sich zwischen 80 und 90. Die natürliche Entwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) verläuft somit auch künftig negativ.

Aktuelle Sterbetafel

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Entscheidend für die Prognose der Wanderungen ist der Stützzeitraum. Die vorliegende Bevölkerungsprognose basiert auf einem Stützzeitraum, der sich auf die Wanderungsdaten der Jahre 2012 bis 2017, bereinigt um die Jahre 2015 und 2016, bezieht. Das bedeutet, dass die Sondereffekte der Zuwanderung von Schutzsuchenden nach Deutschland in den Jahren 2015 und 2016 nicht berücksichtigt werden und die Sondersituation bezüglich der Wanderungen somit nicht in die Zukunft fortgeschrieben wird. Auf Basis dieser Grundlage wurden für jede Altersgruppe die Zu- und Fortzugspotenziale berechnet. Im Prognosehorizont bewegt sich der Wanderungssaldo zwischen rund 10 und 20 Personen.

Wanderungsverhalten

Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose der NBank für die Samtgemeinde Schwarmstedt ist in der nachfolgenden Abbildung 20 dargestellt. Es wird deutlich, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 ansteigen wird. Bis zum Ende des Prognosehorizonts ist mit einem Anstieg um 1,9 % bzw. rund 240 Personen zu rechnen. Dabei steigt die Bevölkerung bis zum Jahr 2025 um 4 % auf 13.357 wohnungsmarktrelevante Einwohner an. Danach ist gemäß Prognoseergebnis ein leichter Rückgang auf rund 13.330 (2033) und rund 13.070 (2040) wohnungsmarktrelevante Einwohner festzustellen.²

Bevölkerungsanstieg in der Samtgemeinde Schwarmstedt ist bis 2025 zu erwarten

² Die Prognosejahre orientieren sich an den von der NBank getroffenen Prognosehorizonten.

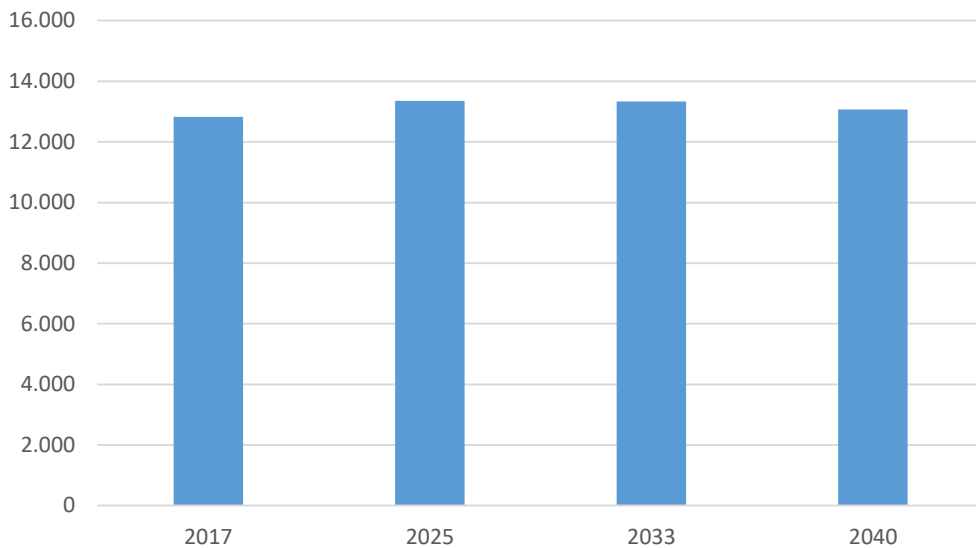


Abbildung 20: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2040 für die Samtgemeinde Schwarmstedt.
Quelle: NBank

Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose für Lindwedel ist in der nachfolgenden Abbildung 21 dargestellt. Es wird deutlich, dass die Bevölkerungszahl unter den getroffenen Annahmen bis zum Jahr 2040 ansteigen wird. Bis zum Ende des Prognosehorizonts ist mit einem Anstieg um 2,3% bzw. rund 60 Personen zu rechnen. Dabei steigt die Bevölkerung bis zum Jahr 2033 auf rund 2.740 wohnungsmarktrelevante Einwohner an. Danach ist – parallel zur Entwicklung in der Samtgemeinde – gemäß Prognoseergebnis ein leichter Rückgang auf rund 2.740 (2033) und 2.740 (2040) wohnungsmarktrelevante Einwohner festzustellen. Im Vergleich zur Samtgemeinde Schwarmstedt lässt sich für die Mitgliedsgemeinde Lindwedel eine dynamischere Entwicklung feststellen.

Bevölkerungsanstieg in Lindwedel ist bis 2033 zu erwarten

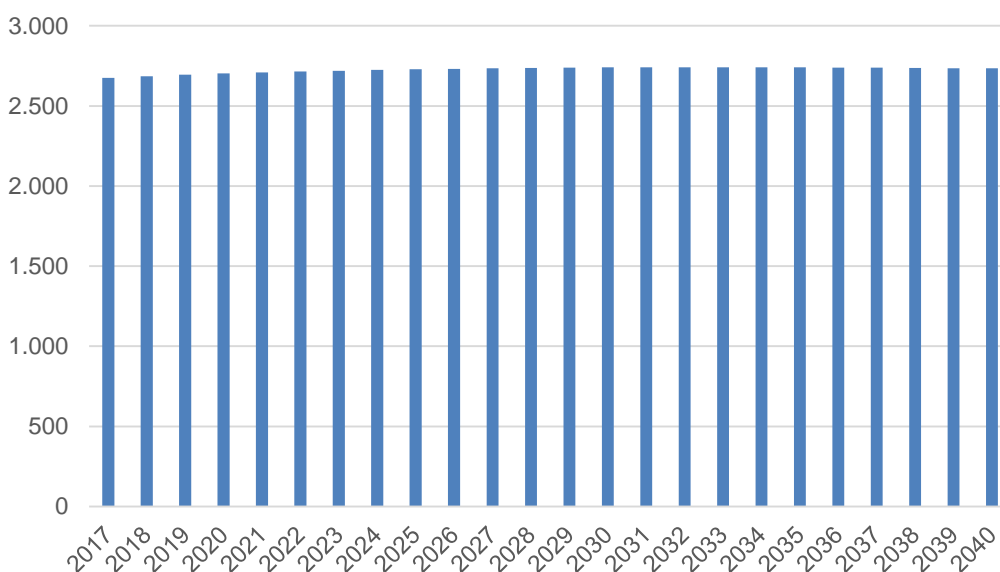


Abbildung 21: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2040 für Lindwedel.

Quelle: GEWOS

Neben der quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung ist auch die Veränderung der Altersstruktur von Relevanz, können hierdurch Aussagen bezüglich zukünftigen (Ausstattungs-)Bedarfen getroffen werden.

Betrachtet man die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in der Samtgemeinde Schwarmstedt differenziert nach Altersgruppen (vgl. Abbildung 22), wird deutlich, dass vor allem die Gruppe der Älteren, insbesondere die Altersgruppe der 75+, am stärksten anwachsen wird. Die Zahl der über 75-Jährigen steigt kontinuierlich im Vergleich zum Basisjahr um rund 970 Personen bzw. 69 % an. Der Anteil dieser Altersgruppe erhöht sich von 11 % im Jahr 2017 auf knapp 19 % in 2040. Für die Altersgruppe der 60- bis unter 75-Jährigen wird ein ähnliches Wachstum prognostiziert. Bis zum Jahr 2033 steigt der Anteil um rund 1100 Personen bzw. 52 % an. Bis zum Jahr 2040 verliert diese Altersgruppe allerdings rund 530 Personen. Der Anteil der Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung beträgt im Jahr 2040 knapp 21 %.

Deutlicher Anstieg der Älteren in der Samtgemeinde Schwarmstedt

Ein Wachstum wird ebenfalls für die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen prognostiziert, wenn auch in einem geringeren Ausmaß als das der älteren Altersgruppen. Im Vergleich zum Basisjahr 2017 wird die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen um rund 100 Personen (+5 %) bis 2033 und um rund 140 Personen (+7 %) bis 2040 ansteigen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt von rund 17 % im Jahr 2017 auf 18 % im Jahr 2040.

Zuwachs der 30- bis unter 45-Jährigen

Auch für die Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen wird ein Wachstum um 75 Personen bzw. knapp 5 % bis 2040 prognostiziert. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöht sich nur unmerklich.

Eine deutliche Abnahme wird hingegen für die Altersgruppe der 45- bis unter 60-Jährigen prognostiziert. Im Vergleich zum Basisjahr 2017 wird diese um rund 100 Personen bis 2033 bzw. -29 % bis 2033 und um rund -1.040 Personen bzw. -30 % bis 2040 sinken. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung schrumpft dadurch merklich von knapp 27 % im Jahr 2017 auf 19 % im Jahr 2040.

Deutliche Abnahme der 45- bis unter 60-Jährigen

Die Gruppe der unter 18-Jährigen nimmt im Prognosezeitraum ebenfalls um rund 240 bzw. 11 % bis 2033 und um rund 470 Personen bzw. 21 % bis 2040 ab. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung verringert sich auf knapp 14 % in 2040.

Weniger Kinder und Jugendliche

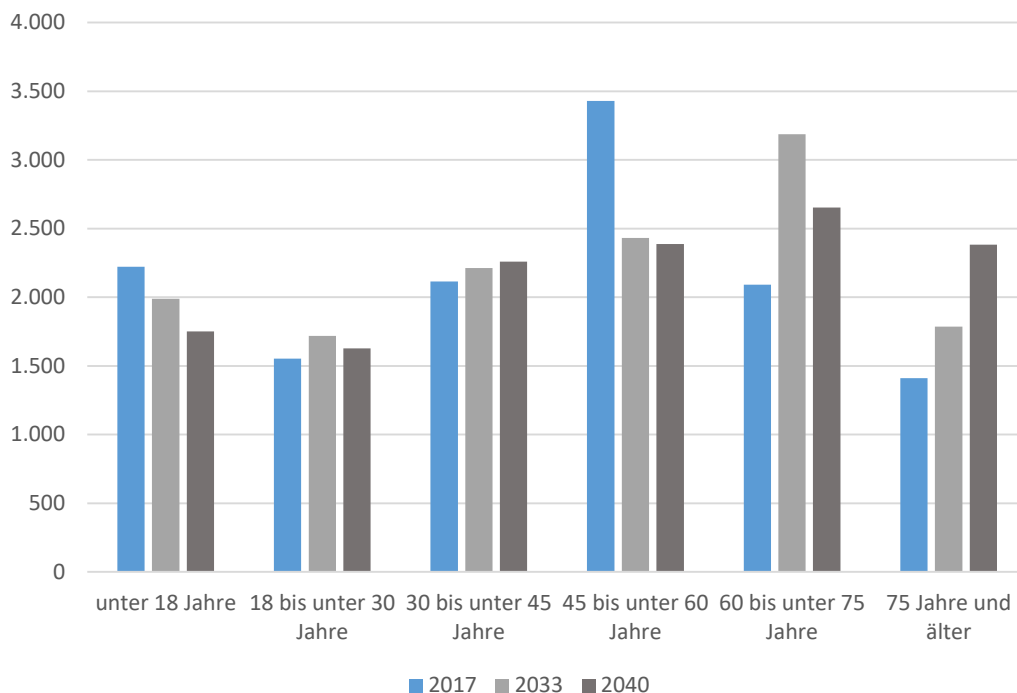


Abbildung 22: Bevölkerung nach Altersgruppen 2017, 2033 und 2040 in der Samtgemeinde Schwarmstedt
Quelle: NBank

Betrachtet man die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in der Mitgliedsgemeinde Lindwedel differenziert nach Altersgruppen, ist zu erkennen, dass die Gruppe der Älteren (65+) am stärksten anwachsen wird (vgl. Abbildung 23). Die Zahl der Senioren und Hochaltrigen steigt im Vergleich zum Basisjahr 2017 um rund 210 Personen bzw. 40 % an. Damit erhöht sich auch der Anteil dieser Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung von 19 % in 2017 auf 27 % in 2040. Durch den prognostizierten Anstieg der älteren Altersgruppen wird zukünftig vermehrt altersgerechter Wohnraum benötigt. Dabei wird insbesondere möglichst barrierearmer Wohnraum in zentralen Lagen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung nachgefragt.

Deutlicher Anstieg der Älteren in Lindwedel

Die Zahl der unter 18-Jährigen wird bis 2033 um rund 8 % auf 410 Personen und bis 2040 weiter auf 400 Personen sinken. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung wird sich bis 2033 geringfügig von 17 % auf 15 % reduzieren.

Weniger Kinder und Jugendliche

Auch die Einwohnerzahl der 18- bis unter 25-Jährigen wird sich zukünftig reduzieren. Die Zahl der jungen Erwachsenen wird um rund 20 Personen bzw. 11 % zurückgehen. Darüber hinaus ist von einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung im Alter zwischen 45 und 65 Jahren auszugehen (rund -210 Personen bzw. 21 %).

Deutlicher Zuwachs der 25- bis 45-Jährigen

Die Zahl der Einwohner in den Altersgruppen der 25- bis unter 45-Jährigen wird zukünftig hingegen deutlich ansteigen (+110 Personen bzw. 20 %) (vgl. Abbildung 23). Bei dieser Altersgruppe handelt es sich um die Zielgruppe der jungen Familien. Diese Haushalte befinden sich oftmals in der Eigentumbildungsphase und sind daher für den Wohnungsmarkt von besonderer Relevanz. Die Bereitstellung attraktiver und zielgruppenspezifischer Wohnangebote ist bei einem solch hohen Zuwachs unabdingbar.

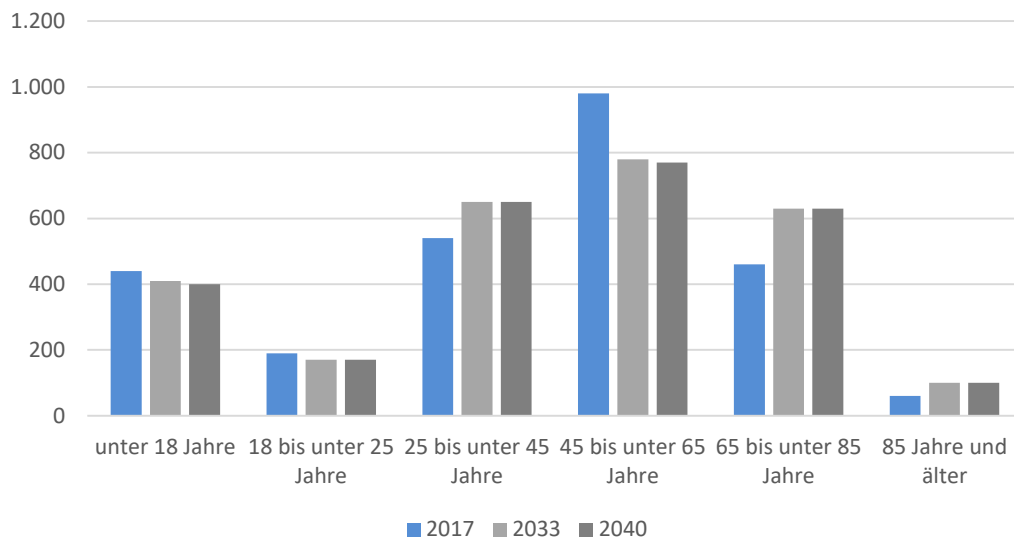


Abbildung 23: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung nach Altersgruppen in 2017, 2033 und 2040 in Lindewedel
Quelle: GEWOS

Die nachfolgende Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Lindewedel im Vergleich der Jahre 2017, 2033 und 2040.

| Altersgruppen | 2017 | | 2033 | | 2040 | |
|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| | absolut | Anteil an Bevölkerung | absolut | Anteil an Bevölkerung | absolut | Anteil an Bevölkerung |
| unter 6 Jahre | 120 | 4 % | 105 | 4 % | 110 | 4 % |
| 6 bis unter 18 Jahre | 320 | 12 % | 304 | 11 % | 300 | 11 % |
| 18 bis unter 25 Jahre | 190 | 7 % | 174 | 6 % | 170 | 6 % |
| 25 bis unter 40 Jahre | 380 | 14 % | 460 | 17 % | 460 | 17 % |
| 40 bis unter 50 Jahre | 420 | 16 % | 380 | 14 % | 390 | 14 % |
| 50 bis unter 65 Jahre | 720 | 27 % | 588 | 21 % | 570 | 21 % |
| 65 bis unter 75 Jahre | 270 | 10 % | 424 | 15 % | 370 | 14 % |
| 75 Jahre und älter | 250 | 9 % | 307 | 11 % | 370 | 14 % |
| Gesamt | 2.670 | 100 % | 2.742 | 100 % | 2.735 | 100 % |

Tabelle 1: Altersstruktur der Wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 2017, 2033 und 2040
Quelle: GEWOS; gerundete Werte;

Anmerkung: Aufgrund von Rundungen kommt sich bei Summenbildungen zu geringfügigen Abweichungen

Da nicht die einzelnen Einwohner, sondern die Haushalte die relevante Größe der Nachfrage sind, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Zahl der Haushalte zu prognostizieren. Im Folgenden wird die derzeitige Haushaltsstruktur und die zukünftig zu erwartende Haushaltsentwicklung für die Samtgemeinde Schwarmstedt und für Lindwedel dargestellt.

Haushalte als relevante Kenngröße

Die Basis der Haushaltsprognose für die Mitgliedsgemeinde Lindwedel bildet die zuvor ermittelte Bevölkerungsprognose. Die Bildung der Haushalte erfolgt mithilfe von Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es erfolgt eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten, die beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts „Vorstand“ eines Haushalts einer bestimmten Struktur ist. Damit wird sichergestellt, dass eine an die lokale Bevölkerungsstruktur angepasste Haushaltsstruktur abgebildet wird.

Bildung von Haushalten

In der Samtgemeinde Schwarmstedt lebten 2017 rund 5.550 Haushalte. Die Zahl der Haushalte wird bis zum Jahr 2033 um 573 Haushalte bzw. knapp 10 % zunehmen und sinkt danach bis 2040 um 32 Haushalte ab.

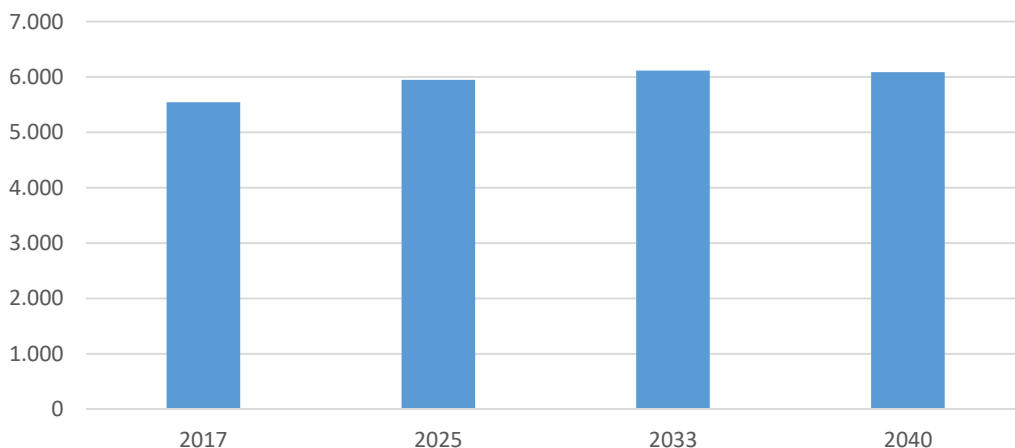


Abbildung 24: Prognose der Haushalte 2017 bis 2040 für die Samtgemeinde Schwarmstedt
Quelle: NBank

In Lindwedel lebten 2017 rund 1.200 Haushalte. Ausgehend vom Basisjahr wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis zum Jahr 2033 um rund 50 Haushalte bzw. 5 % und zum Jahr 2040 um weitere 50 Haushalte zunehmen. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird demnach in 2040 bei rund 130 liegen (vgl. Abbildung 25).

+8 % bis 2040

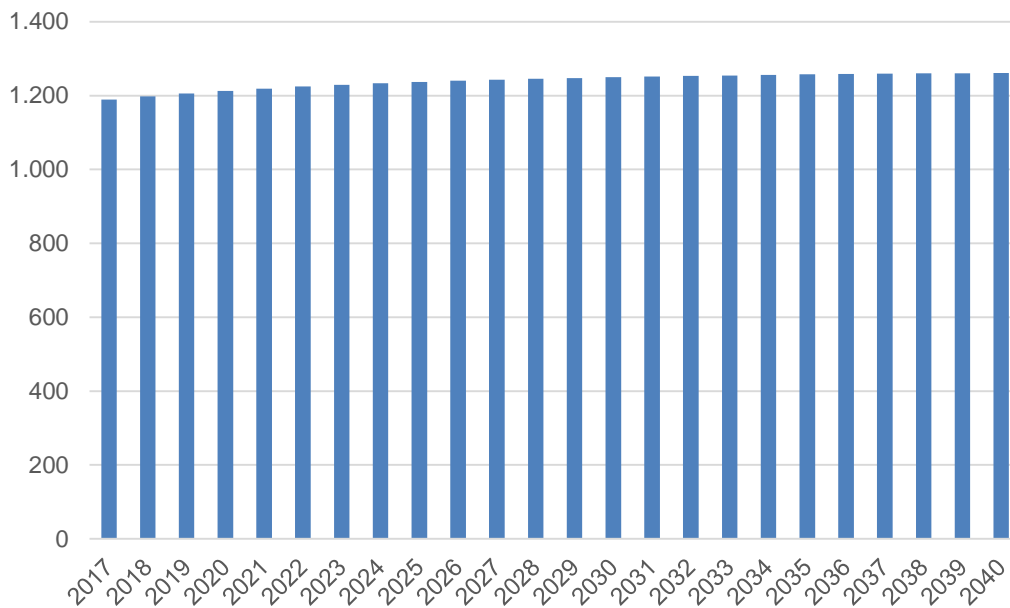


Abbildung 25: Prognose der Haushalte 2017 bis 2040 für Lindwedel
Quelle: GEWOS

Anmerkung: Aufgrund von Rundungen kommt es zu geringfügigen Abweichungen.

Die Zahl der Haushalte wächst damit. Ursächlich für diese Entwicklung ist die Fortsetzung des Trends der Haushaltsverkleinerung. Dabei handelt es sich um eine bundesweite Entwicklung. Der steigende Anteil älterer Menschen, die überdurchschnittlich häufig allein oder zu zweit wohnen, wie auch ein anhaltender Trend hin zu einer stärkeren Singularisierung in der Lebensführung vieler Menschen lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken. Diese Entwicklung wird auch anhand der prognostizierten Haushaltsentwicklung durch die NBank in der Samtgemeinde Schwarmstedt deutlich. Der Anteil der Einpersonenhaushalte steigt bis 2033 um 384 Haushalte bzw. 20 % und bis 2040 im Vergleich zum Basisjahr 2017 um insgesamt 465 Haushalte bzw. knapp 25 % an. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte erhöht sich im Prognosezeitraum bis 2033 um 282 Haushalte bzw. 14%, sinkt danach um rund 35 Haushalte bis 2040. Die Zahl der Dreipersonenhaushalte wird bis 2033 leicht zunehmen (+1 %), in den nachfolgenden Jahren bis 2040 wird hingegen eine Abnahme zu beobachten sein (-4 %). Haushalte mit mindestens 4 Personen werden bis 2033 um rund 100 Haushalte bzw. 11 % und bis 2040 um weitere 51 Haushalte abnehmen.

Zukünftig mehr kleine Haushalte

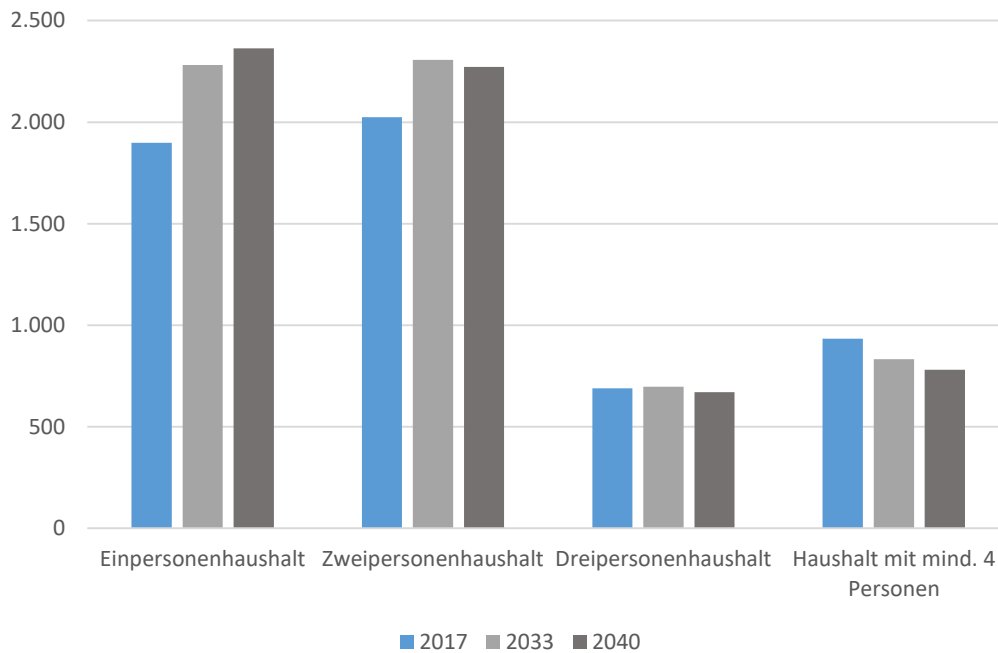


Abbildung 26: Haushalte nach Haushaltsgröße in 2017, 2033 und 2040 in der Samtgemeinde Schwarmstedt
Quelle: NBank

Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch in der Mitgliedsgemeinde Lindwedel. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird bis 2033 um rund 40 Haushalte bzw. 16 % und bis 2040 um weitere 10 Haushalte ansteigen. Auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte wird in 2033 etwa 50 Haushalte bzw. rund 10 % höher liegen als noch in 2017. Bis 2040 wird die Anzahl der Zweipersonenhaushalte um rund 10 Haushalte auf insgesamt 510 Haushalte sinken. Gleichzeitig sinkt die Zahl der größeren Haushalte mit drei und mehr Personen im Prognosezeitraum um 20 (-9 %) (vgl. Abbildung 27).

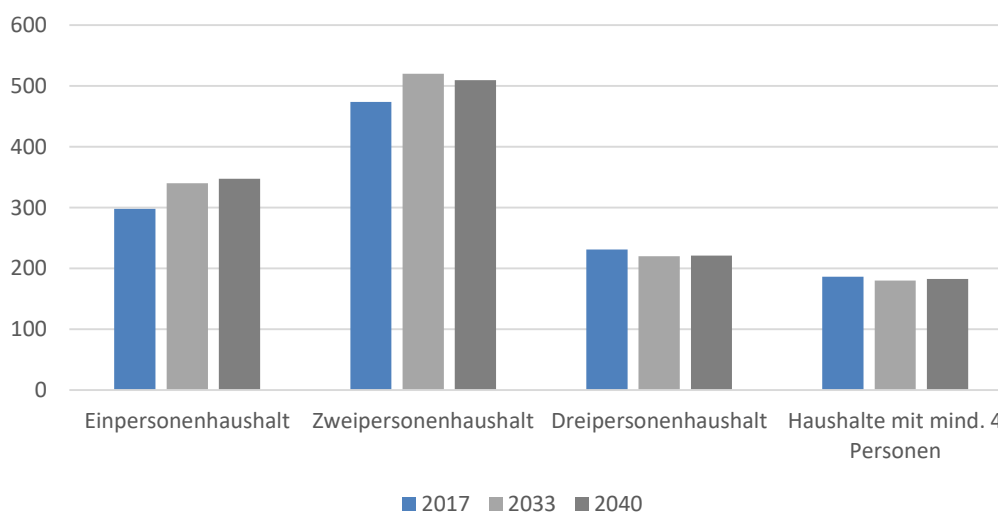


Abbildung 27: Haushalte nach Haushaltsgröße in 2017, 2033 und 2040 in Lindwedel
Quelle: GEWOS

Die nachfolgende Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Haushaltsstruktur in Lindwedel im Vergleich der Jahre 2017, 2033 und 2040. Der Anteil der kleinen Haushalte mit maximal zwei Personen wird in 2033 und 2040 in Lindwedel bei rund 68 % liegen. Für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bedeutet das Wechselspiel aus Zunahme der kleineren Haushalte und Abnahme der größeren Haushalte das insbesondere eine verstärkte Nachfrage an kleinen Wohneinheiten zu erwarten ist.

| Haushalte | 2017 | | 2033 | | 2040 | | Veränderung 2017-2040 | |
|---------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|-----------------------|------------|
| | absolut | Anteil an Haushalte | absolut | Anteil an Haushalte | absolut | Anteil an Haushalte | absolut | relativ |
| 1-Person | 300 | 25 % | 340 | 27 % | 350 | 28 % | 50 | 17 % |
| 2-Personen | 470 | 40 % | 520 | 41 % | 510 | 40 % | 40 | 9 % |
| 3-Personen | 230 | 19 % | 220 | 18 % | 220 | 18 % | -10 | -4 % |
| 4+Personen | 190 | 16 % | 180 | 14 % | 180 | 24 % | -10 | -5 % |
| Gesamt | 1.200 | 100 % | 1.250 | 100 % | 1.300 | 100 % | 100 | 8 % |

Tabelle 2: Haushaltsstruktur in 2017, 2033 und 2040 in Lindwedel

Anmerkung: Abweichungen von 100 % aufgrund rundungsbedingten Abweichungen möglich

Quelle: GEWOS; gerundete Werte

5.2 Wohnungsmarktbilanz

Laut der Wohnungsmarktprognose der NBank zeigt sich auch in der Samtgemeinde Schwarmstedt ein hoher Neubaubedarf (vgl. Tabelle 3). Die Aussagen, die nachfolgend zur Samtgemeinde Schwarmstedt getroffen werden, beziehen sich letztlich auf die Gemeinde Schwarmstedt, da die übrigen Mitgliedsgemeinden – mit Ausnahme der Mitgliedsgemeinde Lindwedel – aufgrund ihrer ländlichen Strukturen sowie einer vergleichsweise unterdurchschnittlichen infrastrukturellen Ausstattung lediglich unter dem Aspekt der Eigenentwicklung und Erhaltung der Bewohnerzahlen zu betrachten sind.

Fortschreibung des Bestandes bis 2040

Der prognostizierte Neubaubedarf für die Samtgemeinde Schwarmstedt äußert sich vor allem bis 2025 in einem hohen Neubaubedarf im Einfamilien- und Zweifamilienhaussegment. Bis 2025 werden in der Samtgemeinde Schwarmstedt laut Prognose 342 Wohneinheiten benötigt. Bis 2033 weitere 157 WE und bis 2040 weitere 3 WE. Der Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment äußert sich ebenfalls durch einen starken Bedarf von 126 Wohneinheiten und nimmt dann sukzessive ab. Bis 2033 werden weitere 83 WE und bis zum Jahre 2040 33 WE benötigt. Somit ergibt sich für die Samtgemeinde ein Neubaubedarf von 450 WE bis zum Jahre 2025. Weitere 2040 WE werden bis zum Jahre 2033 benötigt und weitere 33 WE bis 2040.

| | 2017- 2025 | 2026 - 2033 | 2034 - 2040 |
|--|------------|-------------|-------------|
| Wohnungsbedarf EFH/ZFH | 324 | 157 | 3 |
| Wohnungsbedarf MFH (inkl. Wohnungsabgang, ohne Neubautätigkeit) | 126 | 83 | 33 |
| Neubaubedarf insgesamt | 450 | 240 | 36 |

Tabelle 3: Wohnungsmarktbilanz 2025 bis 2040 für die Samtgemeinde Schwarmstedt

Quelle: NBank

Um künftige Handlungsbedarfe für die Wohnungsmarktentwicklung in Lindwedel darzustellen, wird das Wohnungsangebot bis 2040 fortgeschrieben und der Nachfrageentwicklung (Haushaltsprognose) gegenübergestellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Wohnungen handelt es sich um Wohneinheiten, die dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. So wurden Ferien- und Freizeitwohnungen aus dem Wohnungsbestand herausgerechnet. Bei der Angebotsseite bis 2040 wurde durch GEWOS der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch dieses Vorgehen kann für die kommenden Jahre eine Bilanzierung zwischen dem Wohnungsangebot und der Haushaltsentwicklung erfolgen und es können damit Angebots- oder Nachfrageüberhänge bestimmt werden.

Da keine Neubautätigkeit berücksichtigt wird und Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen werden, kommt es im Prognosezeitraum in der rechnerischen Betrachtung zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen. Für den Prognosezeitraum wird ein jährlicher Abgang von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen.

Wohnungsabgang

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist zudem eine sogenannte Fluktuationsreserve (moderater Angebotsüberhang) notwendig. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht einem strukturellen oder dauerhaften Wohnungsleerstand gleichzusetzen. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, um einen Umzug realisieren zu können oder um die neue bzw. die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung. In der Bilanzierung wurde eine Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % berücksichtigt.

Fluktuationsreserve von 2 %

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es in Lindwedel zum Ende des Jahres 2017 einen Leerstand in Höhe von rund 3 % des Wohnungsbestandes gab. Das bedeutet es gab einen Angebotsüberhang von rund 30 Wohnungen im Basisjahr.

Angebotsüberhang im Basisjahr

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Kategorien unterscheiden:

- **Angebotsüberhang:** Der Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem aktuellen Angebot an Wohneinheiten und den derzeit nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation am Wohnungsmarkt Ende 2018.

- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum an Haushalten gemäß Haushaltsprognose
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen aus Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung. Der Ersatzbedarf kann bei Abrissmaßnahmen in der Regel auf den bestehenden Flächen realisiert werden.

In der nachfolgenden Tabelle 4 ist die Wohnungsmarktbilanz, die die Neubaubedarfe differenziert nach Segmenten wiedergibt, für das Basisjahr 2017 sowie für die Prognosejahre 2025, 2030, 2033 und 2040 dargestellt.

| | 2017 | 2025 | 2030 | 2033 | 2040 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nachfrage EFH/ZFH (inkl. Fluktuationsreserve 2 %) | 1.050 | 1.080 | 1.090 | 1.100 | 1.100 |
| Angebot EFH/ZFH (inkl. Wohnungsabgang, ohne Neubautätigkeit) | 1.050 | 1.040 | 1.030 | 1.020 | 1.000 |
| Neubaubedarf EFH/ZFH | 0 | 40 | 60 | 80 | 100 |
| Nachfrage MFH (inkl. Fluktuationsreserve 2 %) | 160 | 180 | 180 | 180 | 190 |
| Angebot MFH (inkl. Wohnungsabgang, ohne Neubautätigkeit) | 170 | 170 | 160 | 160 | 160 |
| Neubaubedarf MFH | -10 | 10 | 20 | 20 | 30 |
| Nachfrage insgesamt (inkl. Fluktuationsreserve 2 %) | 1.210 | 1.260 | 1.270 | 1.280 | 1.290 |
| Angebot insgesamt (inkl. Wohnungsabgang, ohne Neubautätigkeit) | 1.220 | 1.200 | 1.190 | 1.180 | 1.170 |
| Neubaubedarf insgesamt | -10 | 60 | 80 | 100 | 120 |

Tabelle 4: Wohnungsmarktbilanz 2017 bis 2040 für Lindwedel

Quelle: GEWOS; gerundete Werte

Unter Berücksichtigung der drei Bedarfskomponenten und der Fluktuationsreserve ergibt sich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf von rund 100 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 4). Dieser resultiert aus dem Ersatzbedarf für den Wohnungsabgang in der Höhe von 60 Wohneinheiten im Laufe der nächsten 23 Jahre. Der weitere Neubaubedarf in der Höhe von 60 Wohneinheiten ergibt sich aus einem Zusatzbedarf durch die positive Haushaltsentwicklung (+70 WE) abzüglich des derzeitigen Angebotsüberhanges (-10 WE). Bezogen auf den betrachteten Prognosezeitraum lässt sich somit ein jährlicher Neubaubedarf von circa vier Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment feststellen. Der Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zieht nur zum Teil zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Bei einem Ersatzneubau kann in der Regel auf gleicher Fläche neuer Wohnraum realisiert werden.

Neubaubedarf in der Höhe von 100 WE im EFH/ZFH Segment

Im Bereich des Mehrfamilienhaussegments ergibt sich aufgrund des Angebotsüberhangs (Leerstand) im Basisjahr kein quantitativer Neubaubedarf bis 2025 (vgl. Tabelle 4). Bis zum Jahr 2040 ergibt sich aufgrund von Wohnungsabgängen und einer positiven Entwicklung der 1-2 Personenhaushalte ein Neubaubedarf von rund 30 Wohneinheiten. Der Neubaubedarf ist insofern erforderlich, um ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot – insbesondere angesichts des zunehmenden Anteils der Seniorenhaushalte – bereitzustellen. So ist von einem grundsätzlichen Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen auszugehen.

*Neubaubedarf in der Höhe von
30 WE im MFH Segment*

6. Soziale Wohnraumversorgung

Die Bereitstellung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Kommunen. Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, haben oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde im Rahmen der Wohnungsmarktstudie für die Samtgemeinde Schwarmstedt eine Vertiefungsanalyse zur sozialen Wohnraumversorgung durchgeführt und damit die Angebots- und Nachfrageseite des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments analysiert.

Planungs- und Entscheidungsgrundlage

Im Rahmen dieser Analyse erfolgt die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wird deutlich, ob insgesamt bzw. in einzelnen Teilbereichen Versorgungsengpässe und somit entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Da dem Segment des preisgünstigen Wohnraums keine feste Definition zugrunde liegt, erfolgt in einem ersten Arbeitsschritt die Definition der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum sowie die Abgrenzung des preisgünstigen Angebots. Darauf aufbauend wird in Form einer Modellrechnung die Ermittlung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt.

Abgrenzung preisgünstiger Wohnraum

Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist es sinnvoll, auf bereits bestehende und akzeptierte Einkommensgrenzen zurückzugreifen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringem Einkommen die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes Niedersachsens herangezogen. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, Förderanträge gegenüber der Förderstelle (NBank) begründen zu können.

Definition Nachfrage nach Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung Niedersachsens

Die Wohnraumförderung hat zur Aufgabe, ausreichend Wohnraum für Haushalte zur Verfügung zu stellen, die aufgrund von geringen Einkommen Schwierigkeiten haben, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Im Rahmen der Wohnraumförderung werden Haushalte gefördert, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten. Die Obergrenze definiert sich über die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen (vgl. Tabelle 5).

Auch bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die Wohnflächen- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen herangezogen (vgl. Tabelle 5).

Definition Angebot nach Wohnflächen- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenze | Max. Wohnungsgröße | Miete pro m ² gemäß WFG | Mietobergrenze Fördermiete (Nettokaltmiete) |
|----------------|------------------|--------------------------|------------------------------------|---|
| 1 | 17.000 € | bis 50 m ² | 5,60 € | 280 € |
| 2 | 23.000 € | 50 bis 60 m ² | 5,60 € | 336 € |
| 2 | 29.000 € | 60 bis 75 m ² | 5,60 € | 420 € |
| 4+ | 38.000 € | Über 75 m ² | 5,60 € | 504 € |

Tabelle 5: Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen
Quelle: Soziale Wohnraumförderung Niedersachsen

Auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen erfolgt die Ermittlung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem finanziell eng begrenzten Handlungsspielraum eher eine untergeordnete Rolle spielt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart und die nachfolgende Betrachtung konzentriert sich ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Betrachtung des Mietwohnungssegments

Die Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung wird mithilfe eines Quantifizierungsmodells durchgeführt. Das bedeutet, dass es sich um eine Modellrechnung handelt der verschiedene Annahmen zugrunde gelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein ausgeglichener Markt angestrebt wird, in dem jeder Nachfrager eine adäquate Wohnung finden sollte. Weiterhin ist das Modell so strukturiert, dass kleine Haushalte auch kleine Wohnungen nachfragen und große Haushalte in großen Wohnungen leben (entsprechend der angeführten Wohnungsgrößeklassen).

Modellrechnung

6.1 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Die Zielgruppe für preisgünstigen Wohnraum setzt sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher Teilgruppen zusammen. Zu den Nachfragern zählen aktuell wie auch perspektivisch neben den Transferleistungsempfängern Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Weiterhin treten auch Familien mit vielen Kindern, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Studierende und Berufseinsteiger, Menschen mit Migrationshintergrund, Flüchtlinge sowie verschuldete Haushalte als Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen auf.

Zielgruppe preisgünstiger Wohnraum

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf bezahlbaren Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur im Jahr 2017 in der Samtgemeinde Schwarmstedt zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößeklassen und Altersklassen verwendet (Mikrozensus 2017). Da für die Berechnung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nur der Mieteranteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der

Mikrozensus zur Ermittlung der preissensiblen Haushalte

Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung Niedersachsens berechnet. In einem letzten Schritt erfolgt dann die Ableitung der Nachfrage innerhalb eines Jahres. Das bedeutet, es wurde überprüft, wie viele der Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen innerhalb eines Jahres tatsächlich eine neue Wohnung suchen, da nur diese Haushalte nachfragerrelevant sind und andere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen eine höhere Wohnkostenbelastung zu Gunsten einer teureren Wohnung in Kauf nehmen. Hierfür wurde eine haushaltsgrößen-spezifische Fluktuationsquote, basierend auf den Daten der Wohnungswirtschaft, zugrunde gelegt.

| Haus-halts-größe | Einkommens-grenze | Haushalte insgesamt | Mieterhaus-halte in Einkommensgrenze | Anteil der preis-sensib-len Nachfra-ger | Fluktuat-ions-quote | jährliche Nachfrage nach preisgüns-tigen Woh-nungen |
|------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------|---|---------------------|---|
| 1 | 17.000 € | 1.900 | 800 | 43 % | 11 % | 90 |
| 2 | 23.000 € | 2.100 | 400 | 17 % | 10 % | 40 |
| 3 | 29.000 € | 700 | 100 | 15 % | 7 % | 10 |
| 4+* | 38.000 € + | 900 | 200 | 21 % | 10 % | 20 |
| Insgesamt | | 5.600 | 1.500 | 26 % | 9 % | 160 |

Tabelle 6: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum innerhalb eines Jahres in der Samtgemeinde Schwarmstedt
Quelle: GEWOS

Anmerkung: * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte; Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten

Bei der Berechnung auf Basis der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Niedersachsens besteht im Jahr 2018 ein theoretischer Bedarf an rund 160 preisgünstigen Wohnungen in der Samtgemeinde Schwarmstedt (vgl. Tabelle 6). Betrachtet man diese differenziert nach Haushaltsgröße, zeigt sich, dass ein Großteil auf die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte (130 Haushalte) entfällt.

Rund 160 preissensible Nachfrager

Insgesamt fallen rund 26 % der Mieterhaushalte in der Samtgemeinde unter die Einkommensgrenzen. Das bedeutet, dass mehr als ein Viertel der Haushalte ein Anrecht auf eine geförderte Wohnung hätte. Differenziert nach Haushaltsgröße, ist der Anteil bei den Einpersonenhaushalten am höchsten. Rund 43 % aller Einpersonenhaushalte hat ein Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Niedersachsens.

26 % der Miethaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

6.2 Angebot für preisgünstigen Wohnraum

Auf der Seite des Bestandes wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen auf Basis von Daten der amtlichen Statistik ermittelt. Für die Ermittlung der Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungen wurden

zwei Datenquellen verwendet. Zum einen wurde für die Samtgemeinde Schwarmstedt eine Analyse der Wohnungsangebote auf ImmobilienScout24 durchgeführt und zum anderen wurde das Mietwohnungsangebot durch die Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft ergänzt. Nach der Plausibilisierung standen für die Auswertungen 127 Datensätze von Mietwohnungen zur Verfügung. Bezogen auf die laut Zensus 2011 1.762 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen wird damit eine Stichprobe von rund 7 % abgedeckt. Die Ergebnisse wurden abschließend anhand der Eigentumsform der Wohnungen (private Vermieter, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen) auf Basis des Zensus 2011 gewichtet.

Das Wohnungsangebot wurde nach Größenklasse und Mietobergrenze differenziert, sodass der Anteil an bezahlbaren Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten bezahlbaren Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Analog zur Berechnung der jährlichen Nachfrage wird auch das jährliche Angebot in den einzelnen Größenklassen auf Basis der Fluktuationsquote berechnet.

In der Samtgemeinde Schwarmstedt werden jährlich rund 70 Mietwohnungen im preisgünstigen Segment im Sinne der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsens angeboten (vgl. Tabelle 7). Ein Großteil der preisgünstigen Wohnungen entfallen dabei auf Wohnungen 60 bis 75 m² (71 %). Bei größeren Wohnungen über 75 m² besteht hingegen kaum Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Die nachfolgende Tabelle zeigt das Angebot differenziert nach den einzelnen Wohnungsgrößenklassen. Insgesamt befinden sich etwa 55 % der Wohnungen in der Samtgemeinde im preisgünstigen Segment.

| Haushaltsgröße | Wohnungsgröße | Mietobergrenze | Mietwohnungsbestand | Mietwohnungsbestand in Größenklasse und Mietobergrenze | Fluktuationsquote | jährliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen |
|----------------|--------------------------|----------------|---------------------|--|-------------------|--|
| 1 | Bis 50 m ² | 280 € | 200 | 120 | 11 % | 10 |
| 2 | 50 bis 60 m ² | 330 € | 200 | 80 | 10 % | 10 |
| 3 | 60 bis 75 m ² | 420 € | 1.100 | 680 | 7 % | 50 |
| 4+* | über 75 m ² | 504 € | 300 | 100 | 10 % | 0 |
| Insgesamt | | | 1.800 | 980 | 9 % | 70 |

Tabelle 7: Angebot an preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres in der Samtgemeinde Schwarmstedt

Quelle: GEWOS

Anmerkung: * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte; die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten

6.3 Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung

Unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Niedersachsens ergibt sich auf Basis dieser Modellrechnung ein Nachfrageüberhang be-

sonders bei kleinen Wohnungen bis 60 m² (vgl. Tabelle 8). Den rund 90 Einpersonenhaushalten, die jährlich eine preisgünstige Wohnung nachfragen, stehen lediglich rund 10 Wohnungen zur Verfügung. Weiterhin stehen den rund 40 Zweipersonenhaushalten, die eine preisgünstige Wohnung nachfragen, ebenfalls nur 10 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen bis 60 m² besteht somit eine negative Bilanz von 110 Wohneinheiten.

Im Gegensatz zu den kleinen Wohnungen wäre bei optimaler Verteilung der einzelnen Haushaltsgrößen ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen für Dreipersonenhaushalte vorhanden (vgl. Tabelle 8). Allerdings ist hier zu beachten, dass kleinere Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt für diese Zielgruppe als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60-70m² für preissensible Haushalte häufig nicht verfügbar sind und ungeachtet der derzeitigen positiven Bilanzierung ein Bedarf an Wohnraum in diesem Segment besteht.

Bei den preisgünstigen Wohnungen für Vier- und Mehrpersonenhaushalten ergibt sich lediglich eine geringe Nachfrage. Allerdings werden für diese Haushaltsgröße gemäß den analysierten Datensätzen auch kaum preisgünstige Wohnungen angeboten (vgl. Tabelle 8).

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenze | Wohnungsgröße | Mietobergrenze | Angebot | Nachfrage | Bilanz |
|----------------|------------------|------------------------|----------------|---------|-----------|--------|
| 1 | 17.000 € | bis 50 m ² | 280 € | 10 | 90 | -80 |
| 2 | 23.000 € | bis 60 m ² | 336 € | 10 | 40 | -30 |
| 3 | 29.000 € | bis 75 m ² | 420 € | 50 | 10 | 40 |
| 4+* | 35.000 € + | über 75 m ² | 504 € | 0 | 20 | -20 |
| Insgesamt | | | | 70 | 160 | -90 |

Tabelle 8: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung in der Samtgemeinde Schwarmstedt

Quelle: GEWOS

Anmerkung: * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

6.4 Einordnung der Ergebnisse

Auf Grundlage der Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz konnte für die Samtgemeinde Schwarmstedt in Summe ein rechnerischer Fehlbedarf in Höhe von 90 Wohnungen festgestellt werden. Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahl alleinig wenig zielführend, denn Defizite werden insbesondere bei kleinen Wohnungen bis 60 m² deutlich. Die betroffenen Haushalte mit niedrigen Einkommen sind nicht obdachlos, sie zahlen unter Umständen mehr, als sie dies für eine geförderte Wohnung tun müssten, weil sie auf größere Bestandswohnungen ausweichen oder finden kein Angebot, das den besonderen Bedarfen wie Barrierefreiheit entspricht.

Preisgünstige Wohnungen fehlen

Wie bereits eingangs erwähnt, handelt es sich bei der Bilanzierung um eine Modellrechnung. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Durch diese Konkurrenzsituation, die mithilfe von Sekundärdaten nicht beziffert werden kann, kommt es häufig dazu, dass preisgünstige Wohnungen für preissensible Haushalte weniger verfügbar sind, als für einkommensstarke Haushalte. Ebenso werden Fehlbelegungen durch kleine Haushalte, die große Wohnungen belegen, nicht abgebildet.

Fehlbelegungen erhöhen tatsächlichen Bedarf

Ein zu geringes Angebot an preisgünstigen Wohnungen führt in der Konsequenz dazu, dass auf eine teurere Wohnung ausgewichen werden muss oder der Wohnsitz in preisgünstige Wohnlagen verlagert wird. Alternativ steigt entsprechend die Wohnkostenbelastung der betroffenen Haushalte an. Ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung liegen, kann höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Allerdings gilt: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer sind auch die finanziellen Spielräume und desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

Höhere Wohnkostenbelastung als Folge

7. Handlungsempfehlungen

Auf Basis der in den vorherigen Abschnitten dargestellten Analyseergebnissen zur derzeitigen Wohnungsmarktsituation in Schwarmstedt und Lindwedel sowie dem bis zum Jahr 2040 vorausgeschätzten Entwicklungskorridor der Wohnungsnachfrage werden in diesem Abschnitt Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung aufgezeigt und priorisiert.



| | | |
|------------------------|---|--------------|
| | Handlungsfeld Wohnungsneubau | siehe |
| Erste Priorität | Wohnungsangebote für Familien im Wohneigentum (vorwiegend Einfamilienhäuser) | S. 43 |
| Erste Priorität | Wohnungsangebote für Senioren (kleine und mittelgroße, barrierearme Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte in kleineren Mehrfamilienhäusern in integrierten Lagen zur Miete, zum Kauf und gefördert) | S. 43 |
| Erste Priorität | Schaffung kleiner Wohnungen für Single-Haushalte | S. 44 |
| | Flächenentwicklung | |
| Erste Priorität | Fortschreibung des Flächennutzungsplans | S. 44 |
| Erste Priorität | Nachverdichtung, Schließung von Baulücken | S. 45 |
| Erste Priorität | Bedarfsgerechte Erschließung von Neubauf lächen | S. 44 |
| Wichtig | Höhere Bebauungsdichten in Kernbereichen ermöglichen | S. 45 |
| sinnvoll | Ansprache von Eigentümern zur Bauflächenaktivierung | S. 45 |



Erste Priorität



Wichtig



sinnvoll

| | | |
|--|---|--------------|
| | Handlungsfeld Preisgünstiges Wohnen | siehe |
| | | |
| | Neubau geförderter Mietwohnungen in kleinen Einheiten und integrierten Lagen mit guter Infrastrukturausstattung | S. 45 |
| | | |
| | Handlungsfeld Bestandsentwicklung | siehe |
| | | |
| | Ersatzneubau (Ersatz nicht mehr wirtschaftlicher Gebäude durch barrierearme Neubauten, ggf. in höherer Verdichtung) | S. 45 |
| | | |
| | Ansprache und Modernisierungsberatung von privaten Eigentümern und Wohnungsunternehmen | S. 46 |
| | | |
| | Best Practice Förderprogramm „Jung kauft Alt“ (Finanzielle Unterstützung des Generationenwechsels in Eigenheimgebieten) | S. 46 |

Handlungsfeld Wohnungsneubau

Die Analysen und Prognosen für die Samtgemeinde Schwarmstedt und die Mitgliedsgemeinde Lindwedel zeigen, dass auch in Zukunft ein Bedarf an neu zu errichtenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. In der Samtgemeinde Schwarmstedt besteht bis 2040 ein Bedarf an 484 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Davon entfällt ein Bedarf an 100 Wohneinheiten auf die Mitgliedsgemeinde Lindwedel. Im Mehrfamilienhaussegment werden bis 2040 in der Samtgemeinde Schwarmstedt 242 Wohneinheiten benötigt, davon 30 Wohneinheiten in Lindwedel. Dieser Bedarf wird auch durch den starken Zuwanderungsdruck aus der Landeshauptstadt Hannover ausgelöst. Laut Prognose der N-Bank werden die Einwohnerzahlen Hannovers auch in den kommenden Jahren steigen, so dass nicht mit einem Rückgang von Mieten und Kaufpreisen für Immobilien gerechnet werden kann. Insbesondere Familien, die ein Eigenheim bauen oder erwerben wollten, sind gezwungen auch in weiter entfernte Gemeinden auszuweichen. Dieser Trend manifestiert sich seit Jahren auch in der Samtgemeinde Schwarmstedt und Lindwedel in einer starken Nachfrage nach Baugrundstücken und Eigenheimen. Dieser Bedarf muss durch eine adäquate Bereitstellung von Wohnungsangeboten für Familien im Wohneigentum (vorwiegend Einfamilienhäuser) gedeckt werden.

Wohnungsangebote für Familien im Wohneigentum

Sowohl in Schwarmstedt als auch in Lindwedel wird die Zahl der Älteren und Hochaltrigen zukünftig stark ansteigen. So wächst die Zahl der über 75-Jährigen im

Wohnungsangebote für Senioren

Vergleich zum Basisjahr 2017 um rund 972 Personen bzw. 69 %. Da Senioren in höherem Alter häufig kleine bis mittelgroße barrierearme Wohnungen benötigen, wenn das Einfamilienhaus nicht mehr bewohnt und bewirtschaftet werden kann, sollten insbesondere Zwei- bis Dreizimmerwohnungen zur Miete und zum Kauf in zentralen, infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen errichtet werden. Die benötigten Neubauwohnungen sind nicht für alle Senioren bezahlbar, so dass ein Teil des Bedarfs durch die Errichtung geförderter Wohnungen gedeckt werden muss. Barrierefreier und altersgerechter Wohnraum am Wohnort ist auch insofern förderlich, da dieser die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützt und ältere Menschen auf ihr gewohntes soziales Netzwerk zurückgreifen können. So wird die Kommune hinsichtlich der Daseinsvorsorge in vielen Aspekten entlastet.

Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist neben dem Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern für Familien und altengerechten Wohnungen ein besonderer Fokus auf kleinere Wohnangebote zu richten, um der steigenden Nachfrage von Single-Haushalten gerecht zu werden.

Schaffung kleinerer Wohnungen für Single-Haushalte

Handlungsfeld Flächenentwicklung

Für die Ausweisung bedarfsgerechter Einfamilienhausgebiete eignet sich aufgrund guter infrastruktureller Rahmenbedingungen und der vorhandenen Flächenpotenziale insbesondere die Mitgliedsgemeinde Lindwedel. Der derzeitige Flächennutzungsplan für die Mitgliedsgemeinde Lindwedel sollte dahingehend fortgeschrieben werden.³

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Als wichtiger Standortfaktor der Mitgliedsgemeinde Lindwedel ist der bestehende Haltepunkt der Heidebahn mit direkter Anbindung nach Hannover zu nennen. Mit dieser erreichen die Bewohner stündlich in rund 30 Minuten die Landeshauptstadt Hannover, so dass die Gemeinde sich daher insbesondere für Berufspendler optimal als Wohnstandort anbietet. Durch die Errichtung eines Park & Ride Parkplatzes wurde die Attraktivität des Haltepunktes noch verstärkt. Durch diesen Haltepunkt wird die Attraktivität als Wohnstandort für Lindwedel für bereits ortsansässige, sowie für Pendler aus anderen Gemeinden attraktiv. Weitere positive Standortfaktoren sind unter anderem sowohl die gute lokale Infrastruktur (alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs) als auch die Grundschule in Lindwedel und die Kindertagesstätte „Eulennest“, die Platz für 100 Kinder bietet. Daraus ist abzuleiten, dass sich Lindwedel aufgrund seiner genannten Standorteigenschaften besonders attraktiv als zukünftiger Standort für Ein- und Zweifamilienhausgebiete darstellt, sodass die gegenwärtige und zukünftige Nachfrage dort am bedarfsgerechtesten gewährleistet werden kann.

Bedarfsgerechte Erschließung von Neubauflächen

³ Siehe auch Flächennutzungsplan Lindwedel-West 2019

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einen Teil des prognostizierten Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den Wohnbedarf im Mehrfamilienhaussegment u durch adäquate Nachverdichtung und die Schließung von Baulücken abzudecken. Insbesondere in den Kernbereichen kann die bauliche Dichte mit städtebaulichen angepassten Geschosswohnungsbauten für vier bis acht Parteien erhöht werden.

Nachverdichtung, Schließung von Baulücken

Höhere Bebauungsdichten in Kernbereichen ermöglichen

Die Erfahrung zeigt jedoch, dass sich eine Aktivierung von Bauflächen durch die Schließung von Baulücken aufgrund verschiedenster Restriktionen oftmals als schwierig und langwierig gestaltet. Dies zeigt sich auch in Schwarmstedt, Lindwedel und in den übrigen Mitgliedsgemeinden. Aufgrund individueller Interessenslagen besteht seitens der Eigentümer oft nur eine geringe Bereitschaft die jeweiligen Flächen an die Gemeinde oder andere Interessenten zu veräußern. Häufig ist eine Aktivierung von Nachverdichtungsflächen nur nach einem Generationenwechsel zu erreichen. Wünschenswert ist eine solche Aktivierung aus wohnraumpolitischer Sicht nach wie vor, sodass der bisher geführte Dialog zwischen kommunalen und politischen Vertretern und den Eigentümern weiterverfolgt werden sollte.

Ansprache von Eigentümern zur Bauflächenaktivierung

Handlungsfeld Preisgünstiges Wohnen

Preisgünstiger Wohnraum ist für einkommensschwache Haushalte und für Menschen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten von großer Bedeutung. In Schwarmstedt besteht - trotz eines insgesamt moderaten Mietniveaus - ein Defizit an kleinen preisgünstigen und barrierearmen Wohnungen. Bei den kleinen Wohnungen bis 60 m² besteht in der Samtgemeinde Schwarmstedt eine negative Bilanz von rund 80 Wohneinheiten. Der prognostizierte Bevölkerungsanstieg und die Entwicklung der Altersstruktur in Schwarmstedt deutet zudem darauf hin, dass sich die Bedarfe in den kommenden Jahren noch deutlich erhöhen werden und die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für die Bezieher niedriger Einkommen zunehmend schwieriger wird. Diese Zielgruppe benötigt relativ zentrale Wohnstandorte in integrierter Lage, da sie oft nicht über einen eigenen Pkw verfügen und somit auf den Öffentlichen Verkehr oder die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen angewiesen sind. Es ist zu beachten, dass die Neubaukosten inzwischen so hoch sind, dass für Bezieher niedriger Einkommen (barrierearme und kleine) Neubauwohnungen nur im geförderten Segment bezahlbar sind.

Neubau geförderter Wohnungen

Handlungsfeld Bestandsentwicklung

Ein Großteil des Wohnungsbestandes (38%) in der Samtgemeinde stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren und befindet sich in Einfamilienhäusern. Die Sanierung und Modernisierung nimmt daher einen wichtigen Stellenwert ein, um diesen Wohnraum bedarfsgerecht anzupassen. Ein zentraler Schwerpunkt der Bestandsentwicklung ist die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedarfe der älter werdenden Haushalte in der Samtgemeinde. Ältere Eigenheime und

Ersatzneubau

Mehrfamilienhäuser ermöglichen jedoch nur in begrenztem Umfang barrierearmes Wohnen. Um den Bedarfen von mobilitätseingeschränkten Menschen gerecht zu werden, ist neben der barrierearmen Anpassung des Wohnraums auch ein Ersatzneubau nicht wirtschaftlicher Gebäude durch barrierearme Neubeuten, ggf. in höherer Verdichtung notwendig.

Die zentralen Akteure, die zur Umsetzung der Maßnahmen gewonnen werden müssen, sind in erster Linie die jeweiligen Eigentümer bzw. auch Verwalter der Bestände. Hierbei handelt es sich in der Samtgemeinde Schwarmstedt vornehmlich um private selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den eventuell gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft neben der Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie mögliche Grundrissveränderungen. Für die Schaffung von barrierearmen Wohnraum können Förderprogramme in Anspruch genommen werden. So unterstützt beispielsweise die Bundesregierung Umbaumaßnahmen mit dem KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“. Dieses richtet sich an Privatpersonen, die barriere-reduzierend und einbruchssichernd umbauen möchten. Eine Beratung könnte unter anderem auch im Zuge der Arbeitsgruppe Wirtschaft und Handel der Samtgemeinde Schwarmstedt stattfinden.

Ansprache und Modernisierungsberatung

In den Einfamilienhausquartieren der 1950er bis 1970er Jahre sind viele der Ersteigentümer auch noch die heutigen Bewohner (siehe Kapitel 4.1). Daher wird in den nächsten Jahren eine größere Zahl von Objekten auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und einen Generationenwechsel zur Folge haben. Zur finanziellen Unterstützung des Generationenwechsels in Eigenheimgebieten eignet sich das Förderprogramm „Jung kauft Alt“, welches in einigen Kommunen in Deutschland initiiert wurde. Ziel ist es, einen Überhang an (sanierungsbedürftigen) Bestandsobjekten auf den Wohnungsmarkt zu verhindern. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Bestandsimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die jeweilige Kommune die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Im Rahmen des Programms wird die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenabschätzung durch einen Experten bezuschusst.

„Jung kauft Alt“

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Büro Berlin
Axel Springer Straße 54A
10117 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7

20354 Hamburg

www.gewos.de