

## Baustein A der Wohnungsmarkt-Strategie

# Strategische Ziele 2024 zum Wohnungsmarkt Delmenhorst



## Impressum

Herausgeber: Stadt Delmenhorst

Bearbeitung: Stadtentwicklung und Statistik, C. Jankowsky

Telefon: 04221-991183

E-Mail: [christoph.jankowsky@delmenhorst.de](mailto:christoph.jankowsky@delmenhorst.de)

Titelbild: Studio B, Schmoll Bremen

Fassung: 11.04.2024

## Inhaltsverzeichnis

Seite:

1	Zielsetzungen	2
2	Wohnungsbau-Nachfrage	8
3	Entwicklung des Wohnungszuwachses	14
4	Wanderungsbilanzen	16
5	Ergebnisse der Seniorenbefragung 2020	25
6	Beitrag der Wohnbauentwicklung zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit	31
7	Empfehlungen aus der regionalen Wohnungsmarktstrategie	36
8	Wohnkosten in Delmenhorst im Vergleich	39
9	Vorhandene oder geplante Angebote	51
10	Auswahl von besonders wichtigen „prioritären Flächen“ für die Wohnbauentwicklung	54



# 1 Zielsetzungen

## Wohnungsnachfrage für künftige Haushalte quantitativ befriedigen

Von vorrangiger Bedeutung ist es, die quantitative Wohnungsnachfrage in Delmenhorst zukünftig zu befriedigen. Dabei ist insbesondere die Prognose zur Bevölkerungszahl und -struktur, als auch die Anzahl der Privathaushalte und deren Struktur zu berücksichtigen.

Der Anteil der Haushalte, in denen nur 1 oder 2 Personen leben, wird in den nächsten 10 Jahren leicht zunehmen. Gleichzeitig bleibt in Delmenhorst (im Gegensatz zu anderen Kommunen) der Anteil und die Anzahl der „größeren“ Haushalte mit 3 Personen und mehr nach der aktuellen Vorausschau in den nächsten 10 Jahren weitgehend stabil.

Abgeleitet aus aktuellen Bevölkerungsprognosen und dem vorher beschriebenen Trend zu mehr kleinen Privathaushalten, wird die Anzahl der Haushalte und damit der „Wohnungsnachfrage“ in den nächsten rund 10 Jahren vermutlich um 1.000 bis 1.500 Privathaushalte ansteigen. Für diese zusätzliche Nachfrage ist ein ausreichendes Angebot im Wohnungsbestand und durch –neubau zu entwickeln. Um den aktuell hohen Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt zu mindern, sollte darüber hinaus nachfragegerechter Wohnraum geschaffen und damit angeboten werden.

Ziel ist es daher, jährlich 200 Wohneinheiten pro Jahr zusätzlich zu schaffen. Innerhalb von rund 10 Jahren werden 2.000 zusätzliche Wohneinheiten gewünscht. Diese Größenordnung wurde auch vom Runden Tisch „Immobilienwirtschaft“ bei einem Workshop im Sommer 2023 bestätigt. (Nähere Erläuterungen zu diesem Ziel sind in den Kapiteln 3 und 5 beschrieben.)

## Barrierefreie Wohnungen schaffen

Die Schaffung barrierefreier Wohnungen ist in allen Wohnungssegmenten zu fördern. So werden neben der Umgestaltung des Wohnungsbestandes vor allem im Bereich des Wohnungsneubaus die barrierefreie Gestaltung angestrebt, um dem zukünftig steigenden Bedarf gerecht zu werden. Insbesondere in der Altersgruppe über 75 Jahre ist bis zum Jahr 2035 mit rund 1.000 zusätzlichen Personen in Delmenhorst zu rechnen. Diese Entwicklung wird in erster Linie die Zunahme von 1-Personen-Haushalten zur Folge haben.

Ziel ist es daher, bis zum Jahr 2035 insgesamt 700 bis 1.400 zusätzliche barrierefreie Wohnungen zu schaffen (durch Neubauten und den Umbau bestehenden Wohnraums).

Die neuen Werte sind aus den Ergebnissen der Seniorenbefragung 2020 abgeleitet, wie im Kapitel 4 des Wohnungsmarktberichtes 2022 ausführlich dargestellt und begründet.

Dies gilt insbesondere für preiswerte Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Die Kenntnisse über den demografischen Wandel und damit auch das Anwachsen der Anzahl älterer Menschen mit geringem Einkommen machen es erforderlich, dass entsprechende preiswerte, energieeffiziente Wohnungen mit Barrierefreiheit angeboten werden. Diesbezüglich konnten Erfolge insbesondere durch die GSG\_Wohnungsgesellschaft Delmenhorst mbH im Bereich Königsberger Straße bereits erzielt werden.





Als quantitatives Ziel wird die Schaffung von 350 bis 700 Wohneinheiten im Neubau bis zum Jahr 2035 definiert. Der überwiegende Teil davon soll durch die öffentliche Wohnraumförderung zu günstigen / bezahlbaren Mieten führen. Wohngemeinschaften und genossenschaftliche Modelle sind weitere Modelle, um bezahlbaren barrierearmen und – freien Wohnraum zu schaffen.

Neben günstigem barrierearmen- und freien Wohnraum für Einkommensschwächere, wird auch eine Angebotssteigerung für Einkommensstärkere gewünscht, in Form des Neubaus von barrierearmen Eigentumswohnungen mit Aufzug oder als ebenerdiges Haus (z. B. flächensparende Atriumhäuser).

Der Umbau bestehenden Wohnraums ergänzt dieses Segment. Dadurch sollen weitere 350 bis 700 Wohneinheiten bis 2035 in Delmenhorst entstehen.

#### Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an Orten mit guter Versorgungsausstattung und zur stärkeren Angebotsvielfalt schaffen

Der Geschosswohnungs-Neubau (teilweise auch Ersatz für bestehende qualitativ mindere Gebäude) soll insbesondere in den Teilen des Stadtgebietes erfolgen, die über eine gute Versorgungsausstattung verfügen. Dies ist insbesondere die Stadtmitte / Innenstadt als auch das räumliche Umfeld der im Einzelhandelskonzept festgelegten Nahversorgungszentren, in denen Versorgungseinrichtungen für den Erwerb von Nahrungsmitteln aber auch von Dienstleistungen konzentriert werden sollen.

Diese räumliche Konzentration hat den Vorteil, dass Menschen ohne PKW-Besitz (insbesondere die wachsende Anzahl älterer Menschen mit Mobilitätseinschränkungen) in relativ kurzer Entfernung von ihrem Wohnort eine gute Versorgungsausstattung vorfinden können.

Ergänzend sind aber auch Wohnungen für 1 und 2 Personenhaushalte in den Wohnvierteln zu schaffen, in denen bislang eine homogene Struktur aus größeren Wohnungen (größtenteils Einfamilienhäuser) vorherrscht. Damit soll ein Angebot insbesondere für ältere Menschen geschaffen werden, die in ihrem heimischen Wohnviertel verbleiben möchten, aber eine größere (für große Haushalte geeignete Immobilie) aufgeben möchten. Damit können zwei Ziele erreicht werden. Zum einen können Delmenhorster\*innen möglichst lang in ihrer Heimat leben, zum anderen wird im Sinne der „Innenentwicklung“ größerer Bestands-Wohnraum für Familien mit Kindern angeboten.

Weiteres Ziel ist es, einen qualitätsvollen Geschosswohnungsbau in Delmenhorst zu befördern. Dies betrifft neben der architektonischen Konzeption (Barrierefreiheit und Raumprogramm) und der äußeren Gestaltung auch ein attraktives Wohnumfeld (Freianlagen und öffentlicher Raum).



Dem allgemeinen Trend entsprechend sind auch in Delmenhorst in den letzten Jahren die Wohnungsmieten von einem geringen Niveau aus (5 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) angestiegen. Dies betrifft weniger die Mieten im Wohnungsbestand, die nach Daten der NBank in Delmenhorst aktuell bei rund 7 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen, als vielmehr die Mieten für Neubauwohnungen (mit besserer technischer und energetischer Ausstattung), die in den letzten Jahren angeboten wurden. Im Bereich der Angebotsmieten sind die Preise durchschnittlich auf 8,20 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche geklettert. Höhere Mietpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche werden für kleine Wohnungen verlangt.

Trotzdem ist die Stadt Delmenhorst als verkehrsgünstiger und versorgungstechnisch guter Wohnstandort insbesondere im Vergleich zur Nachbarstadt Bremen eher günstig. Das heißt in Delmenhorst ist der Wohnraum (insbesondere in älteren Wohnungsbestand) im Vergleich zu anderen Städte dieser Größe noch bezahlbar, auch für mittlere und niedrige Einkommensgruppen.

Ziel ist es, das Mietpreisniveau und auch Preisniveau für Wohneigentum in Delmenhorst möglichst zu dämpfen. Dies kann in erster Linie nur durch die generelle Angebotserweiterung beim Wohnraum (für die Eigentumsbildung und zur Vermietung) erreicht werden (mindestens 200 Wohneinheiten zusätzlich pro Jahr). Ergänzend ist öffentlich geförderter Wohnraum an den Orten zu schaffen, an denen bislang kein oder wenig preisgünstiger Wohnraum vorhanden ist. Dies kann in unterschiedlicher Form erfolgen. In Wohnvierteln mit geringer Verdichtung können z. B. geförderte Doppelhaushälften oder Reihenhauszeilen für Familien das Angebot städtebaulich adäquat ergänzen. Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern (MFH) soll ein Teil der Wohnungen durch öffentliche Förderung als preisgünstiger Wohnraum entstehen.

Die Stadt Delmenhorst hat sich (als Gründungsmitglied) des „Niedersächsischen Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“ der Forderung zum Bau von 40.000 Sozialwohnungen in Niedersachsen bis zum Jahr 2030 angeschlossen. Die Forderung für das Land Niedersachsen bedeutet, heruntergebrochen auf die kreisfreie Stadt Delmenhorst, die Schaffung von mindestens 400 öffentlich geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Pro Jahr sollten also 40 Neubauwohnungen durch die Wohnungsbauförderung in einem Preissegment entstehen, die als „bezahlbarer Wohnraum“ für Bezieher mittlerer und niedriger Einkommen leistbar sind. Diese Wohnungen sollen wegen des vorher dargelegten hohen Bedarfs barrierefrei oder zumindest barrierearm errichtet werden.

Die Wohnraum-Förderstelle der Stadt Delmenhorst wird diese Maßnahme durch Beratung unterstützen. Die Vergabe von Grundstücken an bereitwillige Investoren ist ein weiteres Instrument zur Umsetzung der Zielsetzung, das zur Anwendung kommen soll.

Das heißt, 20 % der jährlich zusätzlich zu schaffenden 200 Wohnungen sollen durch die unterschiedlichen Landes-Wohnungsbauprogramme gefördert / subventioniert werden. Entscheidend ist allerdings die generelle Ausweisung von zusätzlichem Bauland für Wohnraum (überwiegend als „Innenentwicklung“), die eine preisdämpfende und damit soziale Wirkung entfaltet.



### Schaffung von Eigentum ermöglichen

Dem Wunsch zur Schaffung von Eigentum ist durch die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen nachzukommen. Insbesondere die letzten Jahre zeigten, dass der Erwerb von Wohneigentum eine erhebliche Bedeutung in der Bevölkerung hat. Wird diesem Wunsch nicht nachgekommen und entsprechende Wohnformen in Delmenhorst nicht ermöglicht, kann es zu einer Abwanderung in umliegende Kommunen kommen.

Der Bildung von Wohneigentum kommt auch eine große Bedeutung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu, weil mit dem Erwerb von Wohneigentum und dessen Finanzierung in der Erwerbsphase eine Altersvorsorge verbunden ist. Altersarmut kann damit vorgebeugt werden. Bauland für Wohneigentum (z. B. für Reihenhäuser oder Atriumhäuser) ist damit ebenfalls ein Beitrag zum "bezahlbaren Wohnraum", insbesondere für Haushalte mit einem mittleren Einkommensniveau. Auch beim im Sommer 2023 durchgeführten Workshop des Runden Tisches „Immobilienwirtschaft“ wurde von einzelnen Teilnehmern die Schaffung von kleinerem, leistbarem Wohneigentum (z. B. Reihenhäuser, kleinere Grundstücke, kompaktere Bauformen) angemahnt.

### Einwohnerverlust ins Umland mindern / Günstige Lage für Pendler nach Bremen nutzen / Sozialstruktur verbessern

Dem Verlust von Einwohnern in das Umland, der insbesondere in die Gemeinde Ganderkesee seit mehreren Jahrzehnten besteht, ist durch die Ausweisung von nachfragegerechten Wohnformen (Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, aber auch Wohnraum für Senioren) zu begegnen. Einwohnerverluste erfolgen aber auch in Richtung Bremen, da hochwertige Wohnformen im Geschosswohnungsbau in Delmenhorst bislang unzureichend vorhanden sind.

Auch ist zu berücksichtigen, dass die gute verkehrliche Anbindung auf der Straße als auch im Schienenverkehr für Delmenhorster Pendler nach Bremen dahingehend zu nutzen sind, dass im Bereich der Schienenhaltepunkte und des östlichen Stadtgebietes entsprechende Wohnformen zu entwickeln sind.

Beide oben genannten Strategien können dazu führen, dass die Sozialstruktur der Stadt Delmenhorst Verbesserung erfährt. Konkret heißt dies, dass zunehmend einkommensstärkere Haushalte ihren Wohnsitz in Delmenhorst behalten bzw. nehmen.

### Verkauf städtischer Grundstücke generieren Einkommenserlöse und wirken preisdämpfend

Mit der Vermarktung städtischer Immobilien und hier insbesondere des Grundeigentums zur Schaffung von attraktiven Wohngebieten, entstehen auch für die Stadt Delmenhorst finanzielle Gewinne, die der städtische Haushalt dringend bedarf.

Mit der Entwicklung von neuen Wohngebieten auf städtischem Grundeigentum kann auch stärker auf die städtebauliche Qualität und die Preisgestaltung des Baulandes (Stichworte Bodenpolitik und Konzeptvergabe) Einfluss genommen werden. Dies kann auch zu qualitätsvollen Konzepten und Gestaltung hinsichtlich Architektur und attraktiver Freianlagen führen.



Generell ist zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums mit langfristiger Perspektive die städtische Bodenbevorratung ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklungspolitik. Mit der Ausweisung von neuem Bauland auf städtischem Grundeigentum ist der Einfluss auf die Vergabe der Liegenschaften für Wohnungsbau (als Verkauf, in Erbpacht oder die Vergabe an Genossenschaften und Baugruppen) sehr viel größer. Aus diesem Grund soll die Schaffung von Baurechten vorzugsweise für Liegenschaften erfolgen, die sich in städtischem Eigentum befinden.

Erfolgreiche Modelle dieser „modernen Bodenpolitik“ werden erfolgreich in Städten wie Münster und Göttingen seit mehreren Jahren angewendet. Damit kann ebenso ein wichtiger Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums geschaffen werden.

### Wohnen in der Innenstadt fördern

Die Entwicklung der Innenstadt ist auch durch die Wohnfunktion weiter zu fördern. Mit dem Masterplan Innenstadt wurde im Jahr 2014 deutlich, dass die klassischen bisherigen Funktionen der Innenstadt für den Einzelhandel und sonstige gewerbliche Einrichtungen langfristig zurückgehen werden.

Der Gebäudebestand soll daher verstärkt in Richtung der Wohnfunktion gewandelt werden, sodass eine stärkere Durchmischung der Funktionen erfolgt. Dies kann zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt führen und bietet große Chancen für Menschen (insbesondere Senioren), die zentral gelegenen Wohnraum mit einer fußläufigen Erreichbarkeit von Geschäften, Dienstleistungen und öffentlichen Verkehrsmitteln schätzen.

Die Entwicklung großer innerstädtischer Flächen im Bereich der nördlichen Innenstadt (ehemaliges Krankenhaus JHD und ehemaliges Kaufhaus Hertie) und auch in der Nähe der Innenstadt („WoNNepark“ und südlich der Düppelstraße im „Welsequartier“) ermöglichen durch das städtische Eigentum direkten Einfluss auf das zukünftige funktionale und architektonische Konzept. Dem Wohnen wird dabei eine hohe Bedeutung in einem Nutzungsmix zukommen.

### Stadtumbau in Bereichen mit Geschosswohnungsbau befördern

Die Stadt Delmenhorst verfügt über überdurchschnittlich viele Wohnungen im Geschosswohnungsbau der 60er- und 70er-Jahre. Hier sind insbesondere der Bereich Wollepark, Düsternort, östliches Deichhorst, Bereiche entlang des Hasporter Damms, als auch Teile von Hasport zu nennen. Dieser Wohnungsbestand weist bereits seit mehreren Jahrzehnten eine mindere Qualität auf, sodass die Nachfrage nach diesem Wohnungssegment deutlich sank. Infolge dessen kam es zu Leerständen.

Daher müssen auch zukünftig Maßnahmen unternommen werden, Teile des Geschosswohnungsbaus im Sinne des Stadtumbaus abzureißen und durch qualitativ hochwertigen Geschosswohnungsbau oder andere Marktsegmente der Immobilienwirtschaft zu ersetzen.



Dies betrifft in erster Linie den südlichen Teil des Wolleparcs, in dem die Schaffung von Wohnraum insbesondere für junge Menschen (Studierende, Auszubildende) gewünscht wird. Diese kleineren Haushalte können die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr nutzen. Außerdem profitieren sie von der guten Versorgungsinfrastruktur (Waren, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Naherholung) und können gleichzeitig einen Beitrag zu sozialen und kulturellen Erneuerung des gemischt genutzten Quartiers leisten.





## 2 Wohnungsbau-Nachfrage

### Prognose: Leicht wachsende Bevölkerungszahl bis 2040

Nach der mittleren Variante der „Kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2023“, die der Stadtrat (im April 2024) als Grundlage für die Entwicklungsplanung der Stadt Delmenhorst beschlossen hat, wird bis zum Jahr 2040 die Bevölkerungszahl leicht wachsen.

### Prognose: Stagnierende Anzahl der 25- bis unter 45-Jährigen (mit hohem Anteil Immobilienerwerber) bis 2030

Gleichzeitig wird es bis zum Jahr 2030 (nach den Prognosen der Stadt Delmenhorst und der NBank aus dem Jahr 2021) zu einer stabilen Anzahl der 25- bis unter 45-Jährigen kommen.

Die Altersgruppe 25- bis unter 45 Jahre macht nach den Erfahrungen einen hohen Anteil der Immobiliennachfrager\*innen (Käufer\*innen von Wohneigentum, Mieter\*innen von Immobilien für Familien) aus. Daher kann festgehalten werden, dass seitens der demografischen Entwicklung eine stabile Anzahl von Nachfragern\*innen nach familiengerechten Wohnimmobilien (zur Miete und zum Kauf) bis zum Jahr 2030 vorhanden ist.

### Prognose: Höhere Haushaltszahlen (bis 2035)

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird im Wesentlichen von der Anzahl der Haushalte und ihrer Personenzahl je Haushalt bestimmt. In den nächsten 10 Jahren wird mit einer höheren Zahl der Haushalte gerechnet, die im Wesentlichen aus dem Anstieg der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte resultiert. Der Anstieg erfolgt zumindest bis zum Jahr 2035 mit +1.000 bis 1.500 Haushalte.

Der Anstieg der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ist eine Folge der höheren Anzahl älterer Menschen und der Individualisierung der Lebensstile und Haushaltsstrukturen in den nächsten zehn Jahren.

### Wohnungsmarktprognose der N-Bank bis 2040

Die NBank hat erneut für alle niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte eine genaue Analyse zu Wohnbaulandreserven und Wohnungsneubaubedarfen bzw. -überhängen im Herbst 2023 vorgelegt.

Hinweise:

- Diese Daten wurden im Bericht „Zeit zum Umdenken“ der NBank veröffentlicht. Er ist abrufbar unter: [Wohnungsmarktbericht 2023 - Zeit umzudenken \(nbank.de\)](https://www.nbank.de/wohnmkt/zeit-zum-umdenken)
- Diese Daten basieren allerdings auf demografischen Daten aus 2021 und davor (die also den starken Anstieg der Bevölkerungszahl der Jahre 2022 und 2023 in



Delmenhorst nicht berücksichtigen). Vor diesem methodisch schwierigen Hintergrund sind die nachfolgenden Einschätzungen und Empfehlungen der NBank zu betrachten.

Der Wohnungsneubaubedarf in Delmenhorst liegt nach der Veröffentlichung der NBank aus dem Jahr 2023 im Zeitraum 2023 bis 2040 (16 Jahre) bei insgesamt +387 zusätzlichen Wohnungen, also bei durchschnittlich +24 zusätzliche Wohnungen pro Jahr.

Dieser sehr geringe Neubaubedarf resultiert (nach Einschätzung der NBank) aus einem Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit +1.386 Wohneinheiten. Dies entspricht einem durchschnittlichen Bedarf von +87 pro Jahr.

Dem gegenüber steht ein von der N-Bank angenommener Überhang an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) in einer Größenordnung von -999 Wohneinheiten (WE).

Auf Grundlage der vorher benannten Berechnungen zum künftigen Wohnraumbedarf wird die Stadt Delmenhorst in die Kategorie „Hoher Bedarf an Geschosswohnungen“ eingeordnet. Dies gilt auch für die niedersächsischen Nachbarkommunen Delmenhorsts (Lemwerder, Ganderkesee, Stuhr und Samtgemeinde Harpstedt), ebenso wie rund die Hälfte aller niedersächsischen Kommunen.

Kommunen in der Kategorie „Hoher Bedarf an Geschosswohnungen“ werden 4 Maßnahmen empfohlen:

- „Innenentwicklung“ und Nachverdichtung priorisieren
- Regional vernetzen (insbesondere durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften)
- Umzugsketten fördern (zur besseren Verteilung des Wohnraums zwischen kleinen und großen Haushalten)
- Ältere Siedlungen attraktiv halten

Über diese Einschätzung der NBank wurde seit Herbst 2023 sowohl mit dem Runden Tisch „Immobilienwirtschaft“ als auch in einem verwaltungsinternen, fachbereichsübergreifenden Arbeitskreis beraten. Die Teilnehmer des Rundes Tisches und des Arbeitskreises teilen die Einschätzungen der NBank bezüglich des Überhangs bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht.

Das Interesse an diesem Segment ist zwar seit dem Jahr 2023 (durch hoher Inflation, Reallohn-Kürzungen, hohe Preissteigerungen für Bauleistungen und Baugrundstücke, Irritationen zum Einsatz und Förderung energiesparsamer Heizungen sowie gestiegener Zinssätze für Hypothekendarlehen) deutlich im Vergleich zu den Vorjahren gesunken. Diese aktuelle Situation wird sich aber mittelfristig wieder ändern, mit der Folge wieder steigender Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern (als Neubau oder Altbau).

In den letzten 15 Jahren (seit dem Jahr 2008) wurde trotz des begrenzten Angebotes an Bauland für den individuellen Wohnungsbau auf „Baulücken“ und in neu erschlossenen Baugebieten (z. B. „Ziethenweg / Adelheider Straße“, „Westlich Langenwischstraße“ oder „Hoyersgraben“) in Ein- und Zweifamilienhäusern durchschnittlich rund 62 Wohneinheiten pro Jahr zusätzlich geschaffen (mit einer Bandbreite von 46 bis 119 Wohneinheiten). Daraus



kann auch für die künftige Nachfrage nach diesem Segment des Wohnungsmarktes abgeleitet werden, dass ein Bedarf zwischen 50 bis 100 Wohneinheiten in EZFH in den kommenden 10 Jahren besteht und somit als Ziel der Stadtentwicklung definiert wird.

#### Hoher Bedarf an barrierefreien Wohnungen (in guter Versorgungslage)

700 bis 1.400 WE als Ziel bis 2035 (überwiegend als Teil von MFH)

Beim Wohnungsneubau sollten bis zum Jahr 2035 rund 350 bis 700 Wohnungen barrierefrei ausgeführt werden, mit einem Anteil in den Mehrfamilienhäusern (wie bereits praktiziert) ebenso wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (z.B. durch ebenerdige, baulandsparende Atriumhäuser). Damit soll der wachsenden Anzahl älterer Menschen und deren Mobilitätseinschränkung innerhalb der Wohnungen Rechnung getragen werden.

Zusätzlich ist auch der barrierefreie Umbau von Bestandswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (350 bis 700 Wohneinheiten) anzustreben.

#### **Fazit / Zielwerte** für die Stadt Delmenhorst:

Schaffung von 50 bis 100 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und mindestens 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (hoher Anteil daran hochwertig und barrierefrei)

= 200 Neubau-Wohneinheiten pro Jahr

= 2.000 Neubau-Wohneinheiten von 2024 bis 2035

Schlussfolgernd kann festgehalten werden, dass als Zielwert für die Stadtentwicklung Delmenhorsts die Schaffung von 200 Wohneinheiten pro Jahr in den nächsten 10 Jahren sinnvoll ist, um dem erwartenden Bedarf Rechnung zu tragen. Dabei sollte möglichst ein Großteil im Zeitraum bis 2035 realisiert werden, weil in diesem Zeitraum die Anzahl der privaten Haushalte weiter ansteigen wird.

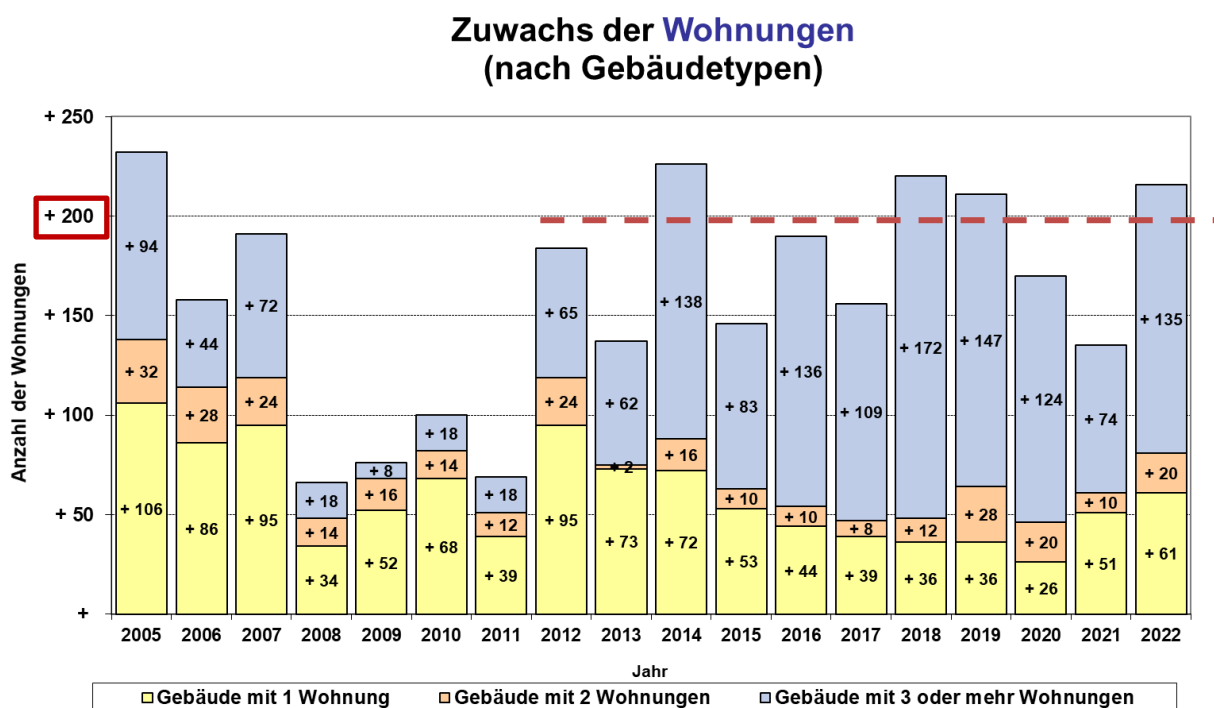
Als Aufteilung erscheint es sinnvoll, aufgrund der lokalen Erkenntnisse und der im Kapitel 1 benannten Zielsetzungen, die Schaffung von 50 bis 100 Wohneinheiten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und mindestens 100 Wohneinheiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu setzen. Bei den Mehrfamilienhäusern sollte der Anteil hochwertiger Wohnungen und barrierefreier Wohnungen im Vordergrund stehen.



### 3 Entwicklung des Wohnungszuwachses

Die vorstehenden Ziele zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen in Delmenhorst sind mit der Entwicklung der Wohnungszahl in der Vergangenheit zu vergleichen. Dazu wird auf Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) bzw. der NBank zurückgegriffen.

In dem nachfolgenden Diagramm wird für die Wohnungsmarkt-Segmente: Gebäude mit einer Wohnung, Gebäude mit zwei Wohnungen und Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen, die jährliche Veränderung dargestellt. Die jährlichen Veränderungen im Wohnungsbestand der Stadt Delmenhorst ergeben sich aus dem Neubau von Wohnungen in Ein- oder Mehrfamilienhäusern (auch Wohnheime), der Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnraum und umgekehrt und der Bilanz aus Teilungen und Zusammenlegungen von Wohnungen, abzüglich des Abrisses bestehenden Wohnraumes.



**Abbildung 1: Zuwachs der Wohnzahl/-einheiten in Delmenhorst im Zeitraum 2005 bis 2022**

Aus dem vorstehenden Diagramm wird deutlich, dass der jährliche Zuwachs an Wohnungen im Zeitraum 2005 bis ca. 2011 deutlich nachgelassen hatte. Der jährliche Zuwachs halbierte sich in diesem Zeitraum. Grund dafür war u.a. die sinkende Bevölkerungszahl in Delmenhorst.

Seit 2011/2012 (mit dem Zuwachs der Bevölkerungszahl in Delmenhorst und den niedrigen Zinsen für Spareinlagen und Hypothekendarlehen) kommt es im Bereich der Gebäude mit drei und mehr Wohnungen zu einer deutlichen jährlichen Steigerung. In 2012 und 2013 lag der Zuwachs der Wohneinheiten bei rund 65 und in 2014 bei 138 (zu diesem Zeitpunkt wurden die Wohngebäude der GSG an der Königsberger Straße fertiggestellt).

In den Jahren 2016 bis 2022 gab es bei den **Wohngebäuden mit 3 oder mehr** Wohnungen einen Zuwachs von deutlich mehr als 100. Im Jahr 2018 wurden sogar +172



Wohneinheiten in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen geschaffen. Dieser Gebäudetyp umfasst hauptsächlich Mehrfamilienhäuser, aber auch Wohnheime.

Der Zielwert von 100 zusätzlichen Wohneinheiten pro Jahr in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen konnte also durch die vorher beschriebene Entwicklung bis zum Jahr 2022 (mit Ausnahme der „Corona-Krisenjahre 2020 und 2021“) erreicht bzw. deutlich überschritten werden.

Die Entwicklung im Segment der **Wohngebäude mit ein und zwei Wohnungen** sank von 2005 bis 2008 ebenfalls. Danach war eine stagnierende Entwicklung in Delmenhorst zwischen 2008 bis 2011 zu beobachten.

Erst im Jahr 2012 wurde mit dem Baugebiet zwischen Adelheider Straße und Ziethenweg wieder ein deutlicher Zuwachs von 119 Wohneinheiten pro Jahr erreicht.

Vom Jahr 2013 bis etwa zum Jahr 2020 sank die jährliche Zuwachsrate der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäuser in Delmenhorst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 bei nur 46 WE; einem Tiefpunkt der letzten Jahrzehnte.

So wurde die Chance, Familien an die Stadt Delmenhorst zu binden, durch den Mangel an Bauland vertan, der durch das in 2014 entstandene Baulückenkataster nicht befriedigt werden konnte.

Damit wurde auch das Ziel der Schaffung von bis zu 100 zusätzlichen Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr in diesem Segment deutlich verfehlt.

Mit dieser Erkenntnis kam es in den Jahren seit 2020 wieder zu einer Erschließung neuer Baugebiete. Im Jahr 2021 war ein deutlicher Wiederanstieg (in Folge der Ausweisung neuer Baugebiete z. B. „Hoyersgraben“ und „Westlich Langenwischstraße“ feststellbar. Die Zuwachswerte stiegen auf 61 WE in 2021 und 81 WE in 2022.

Die Zuwachswerte konnten trotz der hohen Nachfrage im Wohnungssegment der **Ein- und Zweifamilienhäuser** bis zum Jahr 2022 (insbesondere wegen der bis dahin historisch niedrigen Zinsen) nicht erreicht werden. Dies ist besonders bedauerlich, weil gerade die Interessenten für Bauland eher einkommensstärkere Einwohner\*innen (häufig in der Familiengründungsphase) sind.

#### **Fazit zur Entwicklung des Wohnungszuwachses:**

In den Jahren 2014, 2017, 2018, 2019 und 2022 lag der Zuwachs an Wohnungen in Wohngebäuden über 200 Einheiten und damit dem Mindestziel.

Diese Entwicklung beruht aber im Wesentlichen auf der Schaffung (Bau von Wohngebäuden und Umnutzung von Gebäuden) von Gebäuden mit mehreren Wohnungen.

Der Bau von Ein- Zweifamilienhäusern mit großen Wohnungen ist bis 2020 deutlich zurückgegangen und ist erst seit dem Jahr 2021 wieder angestiegen.

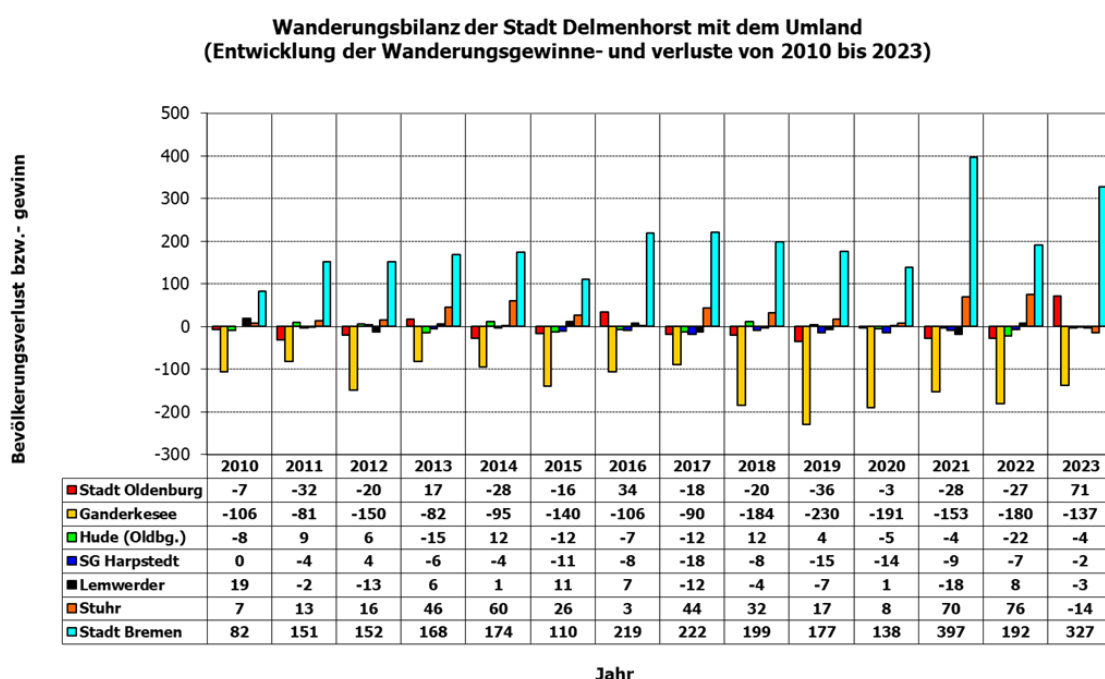




## 4 Wanderungsbilanzen

Eine Folge der geringen Bautätigkeit im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern der Jahre 2013 bis 2019 sind Einwohnerverluste von Delmenhorst in Richtung der Nachbargemeinde Ganderkesee (gelber Balken in der nachfolgenden Abbildung 2).

Der jährliche Wanderungsverlust der Stadt Delmenhorst in Richtung der Gemeinde Ganderkesee (Bilanz der Zu- und Wegzüge zwischen den beiden Kommunen) schwankte in den Jahren von 2010 bis 2017 um rund -105 Personen. Seit dem Jahr 2018 ist dieser Wanderungsverlust auf rund -180 Personen stark angestiegen. Dabei handelt es sich um Wanderungsverluste bei den Senioren\*innen, bei den jungen Erwachsenen mit Kindern, aber gleichzeitig auch geringer Zuzüge junger Erwachsener von Ganderkesee nach Delmenhorst.



**Abbildung 2: Wanderungsbilanz der Stadt Delmenhorst mit den Kommunen im Umland (im Zeitraum 2010 bis 2023)**

In der regionalen Wanderungsbilanz der Stadt Delmenhorst der Jahre 2010 bis 2023 (14 Jahre) ergab sich folgendes Ergebnis:

- Stadt Bremen: +2.708
- Gemeinde Stuhr: + 404
- Gemeinde Lemwerder: - 6
- Gemeinde Hude: - 46
- Samtgemeinde Harpstedt: - 102
- Stadt Oldenburg: - 113
- Gemeinde Ganderkesee: - 1.925

Bilanz mit den o.g. Kommunen + 920



Wanderungsgewinne erzielt Delmenhorst regional gesehen in erster Linie aus der Stadt Bremen und in geringerem Umfang aus der Gemeinde Stuhr. Die räumliche Nähe und preiswerte verfügbare Mietwohnungen in Delmenhorst sind wahrscheinlich wesentliche Ursachen für diese Entwicklung.

Wanderungsverluste erleidet Delmenhorst hauptsächlich in die Gemeinde Ganderkesee, dessen Siedlungsflächen teilweise direkt an das westliche Delmenhorster Stadtgebiet grenzen. In deutlich geringerem Umfang gibt es Wanderungsverluste mit der Stadt Oldenburg, sowie mit den Gemeinden Lemwerder und Hude sowie der Samtgemeinde Harpstedt. Dabei ist im Wesentlichen die Stadtumlandwanderung der deutschen Bevölkerung, die besondere Situation der Pflegeheime für Senioren in Ganderkesee und der SG Harpstedt und das Hochschulbildungsangebot in Oldenburg als Erklärung anzuführen.

Aus der Abbildung 2 wird deutlich, dass die Wanderungsbewegungen mit Bremen und dem Landkreis Oldenburg (zu denen die Gemeinden Ganderkesee, Hude, SG Harpstedt gehören) von besonderem Interesse sind.

Um die Altersgruppen und die Staatsangehörigkeit (deutsch und ausländisch) der Fort- und Zuziehenden in Delmenhorst und den vorher benannten „Nachbar-Kommunen“ zu erfassen, müssen Daten des LSN und des Kommunalverbundes Niedersachsen / Bremen e. V. genutzt werden. Nachfolgend sind in den Abbildungen 3 bis 10 die Werte (Zuzüge, Wegzüge und Bilanzen) differenziert dargestellt.

### **Wanderungen (in der Zeit 2010 bis 2022 = 13 Jahre) zwischen der Stadt Delmenhorst und dem Landkreis Oldenburg**

	Gesamt	u. 18	18-29	30-49	50-65	65 + ä.
<b><u>Gesamt</u></b>						
+ Zuzug	7.558	1.105	2.884	2.203	876	490
- Fortzug	9.874	1.666	2.905	2.939	1.069	1.295
<b>Bilanz</b>	<b>-2.316</b>	<b>-561</b>	<b>-21</b>	<b>-736</b>	<b>-193</b>	<b>-805</b>
<b><u>Deutsch</u></b>						
+ Zuzug	6.300	863	2.454	1.716	794	473
- Fortzug	9.038	1.511	2.653	2.593	1.000	1.281
<b>Bilanz</b>	<b>-2.738</b>	<b>-648</b>	<b>-199</b>	<b>-877</b>	<b>-206</b>	<b>-808</b>
<b><u>Ausländisch</u></b>						
+ Zuzug	1.258	242	430	487	82	17
- Fortzug	836	155	252	346	69	14
<b>Bilanz</b>	<b>+422</b>	<b>+87</b>	<b>+178</b>	<b>+141</b>	<b>+13</b>	<b>+3</b>

**Abbildung 3: Wanderungsbilanz mit dem Landkreis Oldenburg im Zeitraum 2010 bis 2022, Quelle: LSN und Demografie Toolbox des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e. V. (eigene Darstellung)**

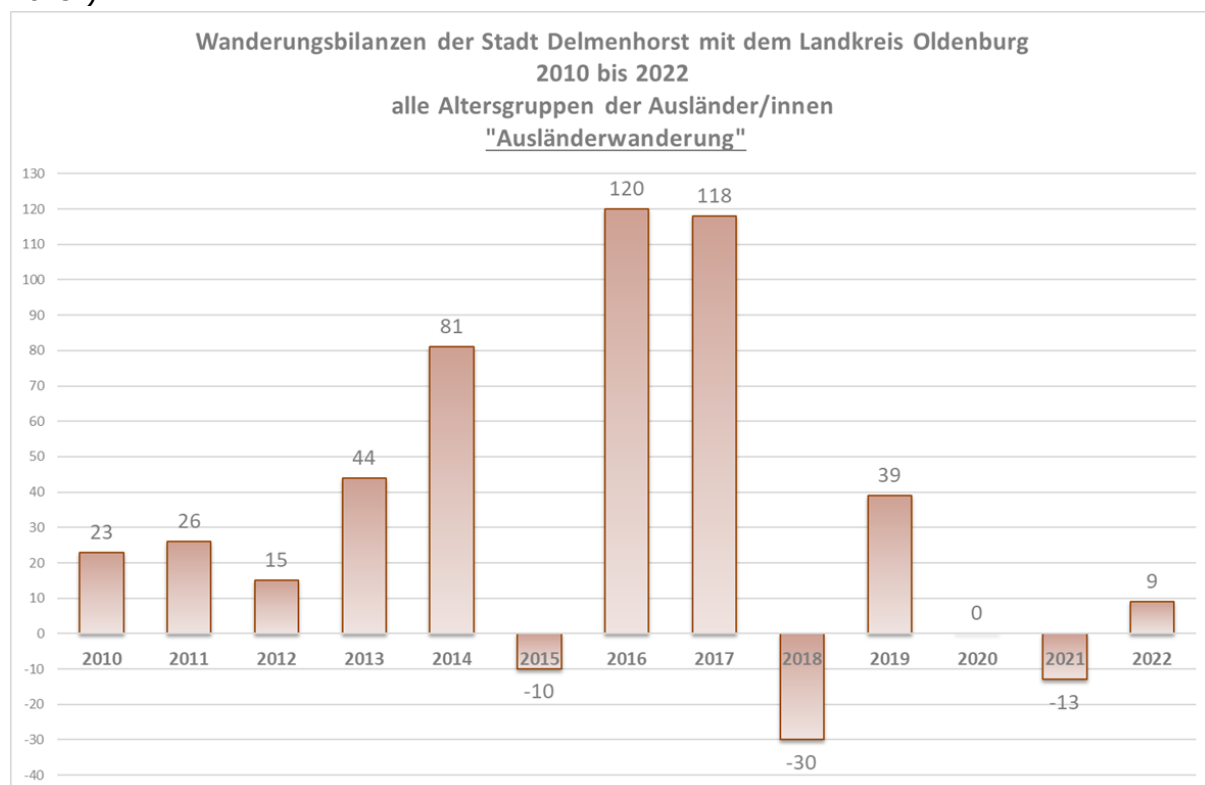


Mit dem Landkreis Oldenburg war die Wanderungsbilanz der letzten 13 Jahre (2010 bis 2022), durchgängig negativ -2.316 Personen. Über 2.300 Personen hat die Stadt Delmenhorst in dieser Zeit an den Landkreis Oldenburg verloren. Dieser Verlust war in den 5 Jahren zwischen 2018 und 2022 mit fast 1.000 Personen besonders hoch.

Dies gilt in besonderem Umfang für den Verlust der Gruppe der Deutschen (-2.738 Personen) im Zeitraum 2010 bis 2022.

Bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 29 Jahre gab es ähnlich viele Zu- und Wegzüge, so dass sich eine Bilanz von -21 Personen ergab. Der Wohnstandort Delmenhorst scheint für die jungen Erwachsenen ausreichend attraktiv zu sein. Kleinere günstigere Wohnungen mit einer guten verkehrlichen Anbindung sind Vorzüge der Stadt gegenüber dem Landkreis.

Diese Attraktivität Delmenhorsts gilt auch für die ausländische Bevölkerung. Hier zogen mehr Ausländer\*innen aus dem Landkreis Oldenburg nach Delmenhorst als umgekehrt. Daraus ergab sich ein Wanderungsgewinn in Höhe von +422 Personen in den 13 Jahren, der allerdings die hohen Verluste bei den Deutschen (-2.738) bei weitem nicht ausgleichen konnte. Aus der zeitlichen Entwicklung wird deutlich, dass die Wanderungsgewinne bei den Ausländer\*innen von 2012 bis 2017 deutlich angestiegen sind (Ausnahme das „Sonderjahr 2015“).



**Abbildung 4: Wanderungsbilanz mit dem Landkreis Oldenburg zur Gruppe der Ausländer\*innen, Quelle: LSN und Demografie Toolbox des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e. V. (eigene Darstellung)**

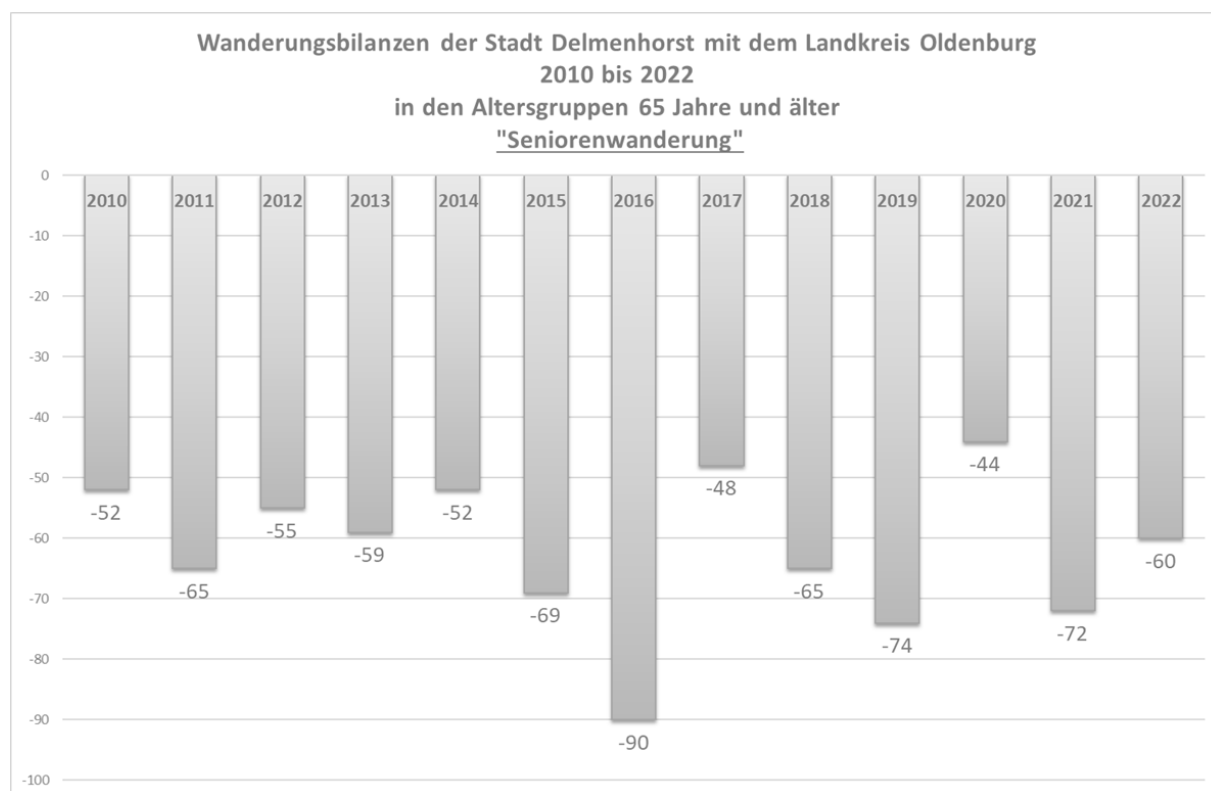
Die „Sekundärmigration“ aus dem Landkreis in die Stadt Delmenhorst lag in den Jahren 2016 und 2017 bei über 100 Personen und sank danach wieder deutlich ab. Vergleicht man diesen Anstieg bei den Wanderungsgewinnen mit den deutlich wachsenden Wanderungsverlusten bei



den Deutschen (siehe Abbildung 6), so ist diese Segregation der Bevölkerung (Entmischung) nach den Nationalitäten als problematisch anzusehen. Ziel sollte es sein, dass auch im Landkreis ausländische Mitbürger\*innen gute Bedingungen zum Wohnen vorfinden und diese nicht zwangsläufig in die kreisfreie Stadt Delmenhorst abwandern müssen.

Auffällig ist der hohe Wanderungsverlust der Menschen, die 65 Jahre oder älter sind (-805 Personen) in den Landkreis Oldenburg. Der vermeintlich "letzte Wohnort" von Delmenhorster\*innen wurde im Landkreis Oldenburg gesucht, in dem (kurz hinter der Stadtgrenze) mehrere Senioreneinrichtungen lokalisiert sind (Wichernstift, Hildegardstift und weitere private Senioreneinrichtungen). Eventuell ist auch der Nachzug der Delmenhorster Senioren zu den jüngeren Angehörigen, die im Landkreis Oldenburg leben, eine Ursache für die starken Wanderungsverluste.

Der jährliche durchschnittliche Wanderungsverlust in dieser Altersgruppe liegt bei rund -62 Personen. In den Jahren 2015, 2016, 2019 und 2021 wurde dieser Durchschnittswert der letzten 8 - 13 Jahre deutlich überschritten und in 2017 und 2020 unterschritten. Grundsätzlich scheint die Entwicklung allerdings stabil zu verlaufen.

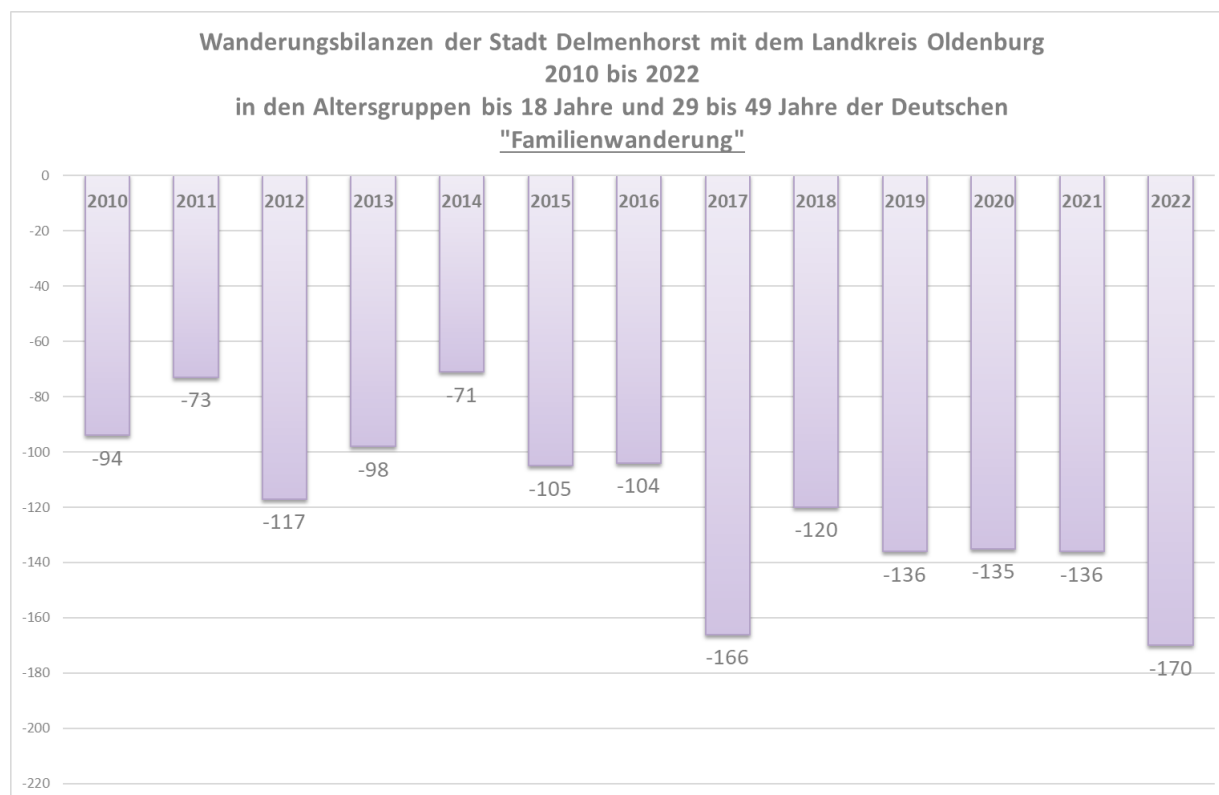


**Abbildung 5: Wanderungsbilanz mit dem Landkreis Oldenburg zur Gruppe der Senioren im Alter von 65 Jahre und älter, Quelle: LSN und Demografie Toolbox des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e. V. (eigene Darstellung)**

Als zweite Gruppe sind die unter 18-Jährigen deutschen Kinder und Jugendlichen zu betrachten (-561 Personen), die die Wohnortwahl nicht alleine, sondern mit ihren Eltern (im Alter zwischen 30 bis 49 Jahre) getroffen haben. Rechnet man diese Altersgruppen zusammen, so standen in den 13 Jahren 4.104 Fortzügen 2.579 Zuzüge entgegen. Der



Wanderungsverlust bei den deutschen Familien zwischen der Stadt Delmenhorst und dem Landkreis Oldenburg betrug demnach -1.525 Personen (jährlich also -117 Personen). Die Wanderungsverluste in diesen Altersgruppen (der Familien) machten mehr als die Hälfte der Wanderungsverluste bei den Deutschen aus.



**Abbildung 6: Wanderungsbilanz mit dem Landkreis Oldenburg zur Gruppe der deutschen Familien im Alter von unter 18 Jahre und 29 bis 49 Jahre, Quelle: LSN und Demografie Toolbox des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e. V. (eigene Darstellung)**

Anhand dieser Daten wird deutlich, dass der Landkreis Oldenburg für ehemalige Delmenhorster Familien (bzw. Personen im Alter von 0 bis unter 18 und 29 bis unter 49 Jahre) zunehmend eine hohe Attraktivität als Wohnort aufweist. Die Wanderungsverluste bei den Deutschen in den o.g. Altersgruppen sind seit 2016 deutlich angestiegen und haben in 2022 ihren vorläufigen negativen Höhepunkt mit einem Verlust von -170 Personen erreicht. Dies ist sicherlich auch auf das im Landkreis vergleichsweise umfangreiche Angebot an modernem Wohnraum und Bauland für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (zu moderaten Preisen) zurückzuführen.

Wanderungsverluste in den Landkreis Oldenburg standen aber auch Wanderungsgewinne aus der Stadt Bremen entgegen.

Hier lagen die Wanderungsgewinne in den 13 Jahren zwischen 2010 und 2022 bei +2.125 deutschen und ausländischen Personen (also rund +163 Personen pro Jahr).

Die Gewinne resultieren zu 80% aus Wanderungsgewinnen bei den Deutschen (+1.717 Personen) und zu rund 20% bei den Ausländer\*innen (+408 Personen). Deutlich höhere Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien in Bremen machen Delmenhorst zunehmend zu einem





attraktiven Wohnstandort aus Sicht ehemaliger Bremer.

Mit Ausnahme der Deutschen im Alter zwischen 18 bis 29 Jahre (deutsche Bildungswanderer - 149 Personen) gab es in allen anderen Altersgruppen, sowohl bei den Deutschen als auch bei ausländischen Staatsangehörigen, Wanderungsgewinne mit Bremen.

### **Wanderungen (in der Zeit 2010 bis 2022 = 13 Jahre) zwischen der Stadt Delmenhorst und Bremen**

	Gesamt	u. 18	18-29	30-49	50-65	65 + ä.
<b>Gesamt</b>						
+ Zuzug	9.861	1.500	3.425	3.481	923	532
- Fortzug	7.736	907	3.474	2.341	696	318
<b>Bilanz</b>	<b>+2.125</b>	<b>+593</b>	<b>-49</b>	<b>+1.140</b>	<b>+227</b>	<b>+214</b>
<u>Deutsch</u>						
+ Zuzug	7.689	1.228	2.695	2.533	756	477
- Fortzug	5.972	683	2.844	1.577	580	288
<b>Bilanz</b>	<b>+1.717</b>	<b>+545</b>	<b>-149</b>	<b>+956</b>	<b>+176</b>	<b>+189</b>
<u>Ausländisch</u>						
+ Zuzug	2.172	272	730	948	167	55
- Fortzug	1.764	224	630	764	116	30
<b>Bilanz</b>	<b>+408</b>	<b>+48</b>	<b>+100</b>	<b>+184</b>	<b>+51</b>	<b>+25</b>

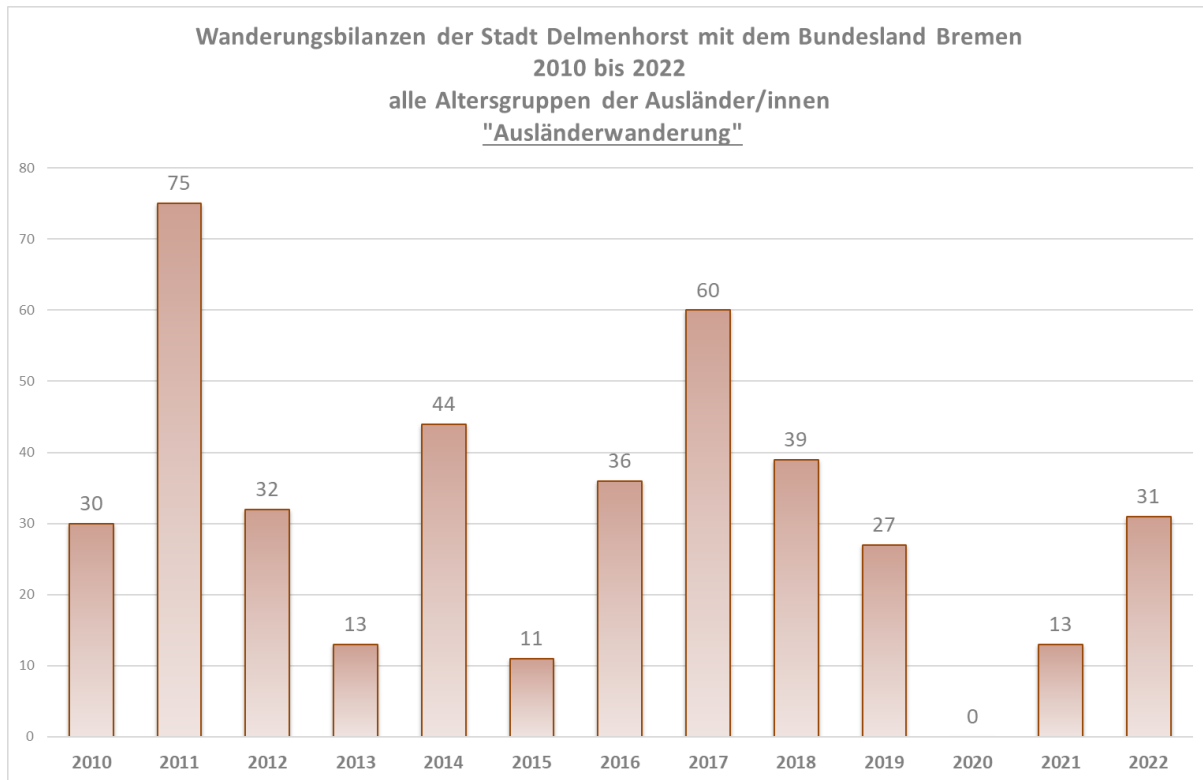
**Abbildung 7: Wanderungsbilanz mit Bremen im Zeitraum 2010 bis 2022,  
Quelle: LSN und Demografie Toolbox des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e. V.  
(eigene Darstellung)**

Die Wanderungsgewinne bei den Mitbürger\*innen mit ausländischer Nationalität lagen im Zeitraum 2010 bis 2022 mit Bremen bei durchschnittlich +31 Personen pro Jahr. Demzufolge waren die Wanderungsbilanzen in 2011 und 2017 überdurchschnittlich hoch. In der Tendenz sinken allerdings die Wanderungsbilanzen in den letzten 4 Jahren (vgl. Abbildung 8).

Wanderungsgewinne gab es im Verhältnis zu Bremen auch bei den Senioren (65 Jahre und älter + 214 Personen) auf einem niedrigeren Niveau von durchschnittlich +16 Personen pro Jahr. In der Tendenz steigen die Wanderungsbilanzen in den letzten 6 Jahren leicht an (vgl. Abbildung 9).

Die Wanderungsgewinne bei der Altersgruppe der deutschen Familien (0 bis unter 18 Jahre und 30 bis unter 49 Jahre) lagen bei insgesamt +1.501 Personen im Zeitraum 2010 bis 2022 und damit bei durchschnittlich +115 Personen jährlich, mit steigender Tendenz und einem Höchststand von +194 Personen im Jahr 2021 (vgl. Abbildung 10).



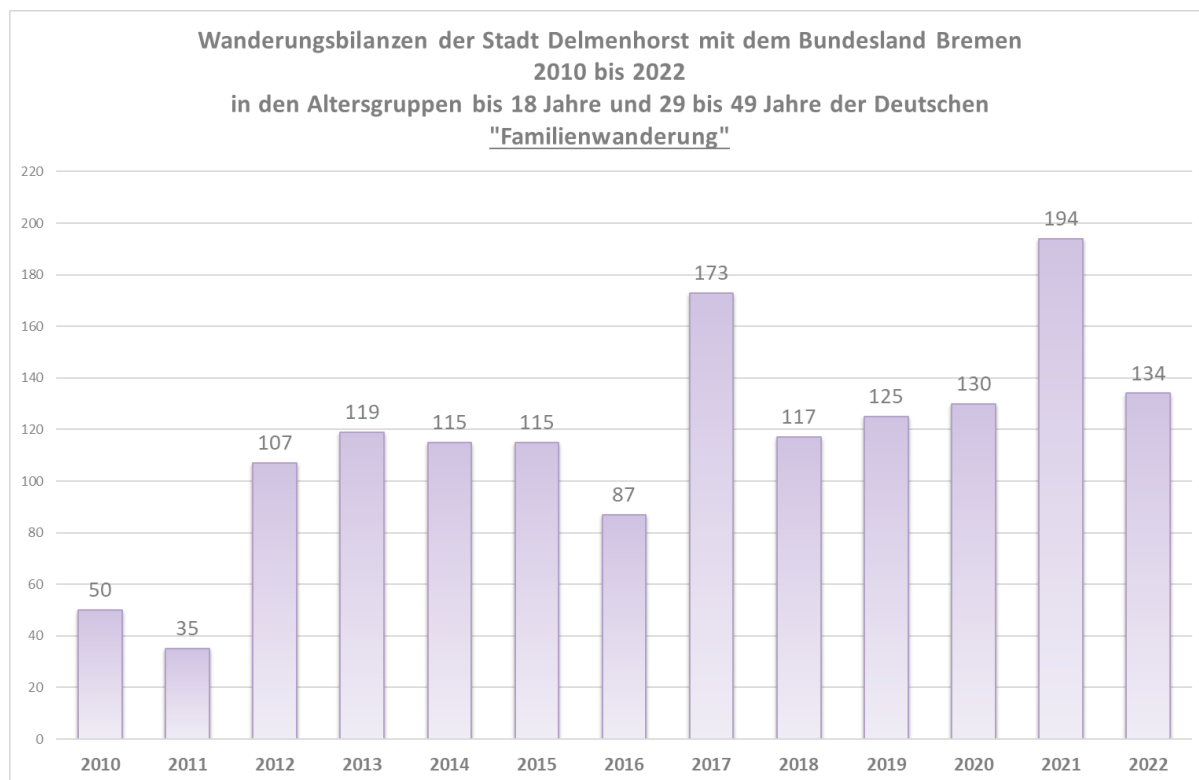


**Abbildung 8: Wanderungsbilanz mit dem Bundesland Bremen zur Gruppe der Ausländer\*innen, Quelle: LSN und Demografie Toolbox des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e. V. (eigene Darstellung)**



**Abbildung 9: Wanderungsbilanz mit dem Bundesland Bremen zur Gruppe der Senioren im Alter von 65 Jahre und älter, Quelle: LSN und Demografie Toolbox des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e. V. (eigene Darstellung)**





**Abbildung 10: Wanderungsbilanz mit dem Bundesland Bremen zur Gruppe deutschen Familien im Alter von unter 18 Jahre und 25 bis 49 Jahre, Quelle: LSN und Demografie Toolbox des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e. V. (eigene Darstellung)**

### Fazit zu den Wanderungsbilanzen:

In der regionalen Betrachtung der Wanderungsbilanzen ist folgendes hervorzuheben:

Wanderungsverluste der Stadt Delmenhorst in den Landkreis Oldenburg betreffen in erster Linie deutsche Familien und Senioren. Diese Wanderungsverluste der deutschen Staatsangehörigen werden nicht durch Wanderungsgewinne von Deutschen aus Bremen ausgeglichen.

Bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 29 Jahre gab es sowohl leichte Wanderungsverluste mit dem Landkreis Oldenburg als auch mit der Stadt Bremen im Zeitraum 2010 bis 2022.

Hinsichtlich der ausländischen Staatsangehörigen wies Delmenhorst im Zeitraum 2010 bis 2022 sowohl im Verhältnis zum Landkreis Oldenburg als auch zu Bremen Wanderungsgewinne in allen Altersgruppen auf.

Folgerichtig müssen auf den deutlichen Bevölkerungszuwachs in diesem Jahrzehnt in Delmenhorst Anstrengungen zur Schaffung zusätzlicher, attraktiver und nachfragegerechter Wohneinheiten folgen, da die Leerstände im Wohnungsbestand (mit dem Zuzug von Menschen aus dem Ausland) deutlich zurückgegangen sind.

Den in den Kapiteln 1 und 2 beschriebenen Zielen entsprechend, ist sowohl der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH), als auch die Schaffung zusätzlicher Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) zu unterstützen. Als Größenordnung erscheint ein Zielwert von



insgesamt 200 Wohneinheiten pro Jahr und die Aufteilung auf 50 bis 100 Wohneinheiten in EZFH und mindestens 100 Wohneinheiten in MFH sinnvoll.

Damit soll auch der Abwanderung von Delmenhorster\*innen in die Nachbarkommunen entgegengewirkt werden.

Dazu ist eine entsprechende Anzahl von Baugrundstücken bereit zu stellen. Sowohl die Nutzung von Baulücken, Brachen, die Nachverdichtung im Bestand (z. B. Ersatzneubau und Veränderungen an Bestandsgebäuden) sowie die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sind derzeit erforderlich, um den Herausforderungen gerecht zu werden.

Dies entspricht auch den im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vorgeschlagenen Maßnahmen (siehe Endbericht Seite 70, Kapitel 5.2.8).



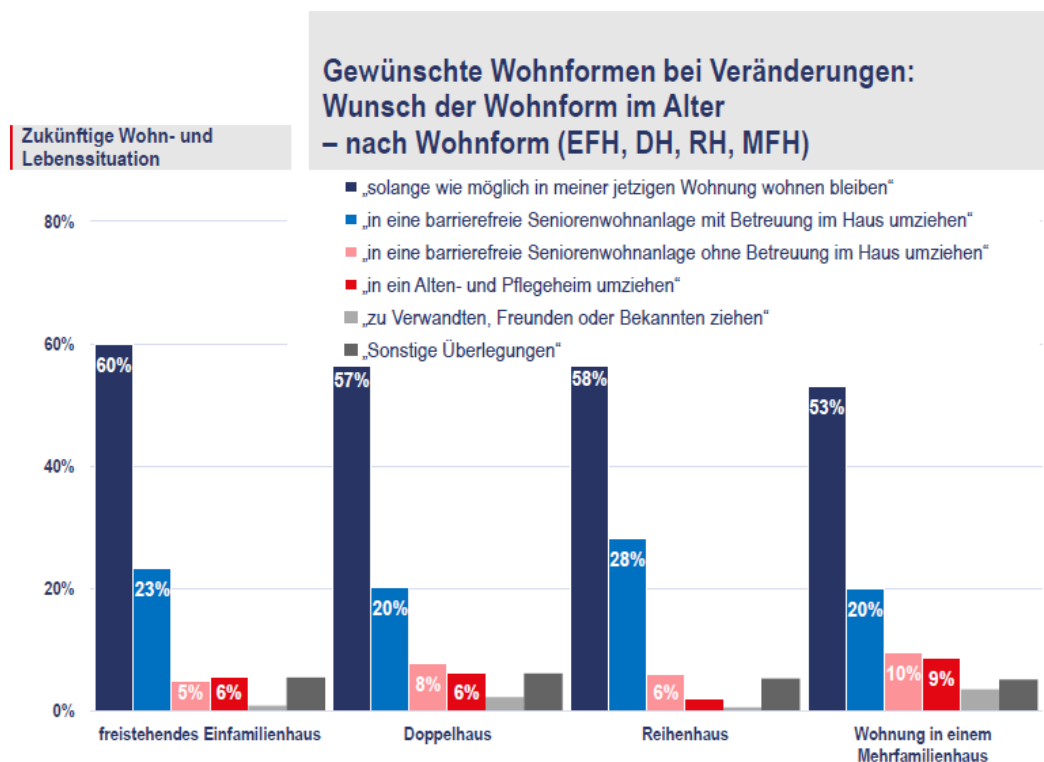
## 5 Ergebnisse der Seniorenbefragung 2020

Die Seniorenbefragung im Jahr 2020 wurde unter anderem durchgeführt, um zukünftige Anforderungen einer wachsenden Bevölkerungsgruppe in der Wohnungsmarktstrategie 2021 und bei der Konzeptvergabe / Verkauf städtischer Grundstücke als Kriterien /Anforderungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Seniorenbefragung der Stadt Delmenhorst (die mit dem Seniorenbeirat Delmenhorst im Januar 2020 durchgeführt wurde) wurden Haushalte mit Bewohner\*innen über 60 Jahre beteiligt. Gezielt wurde nach der derzeitigen Wohnsituation und Wohnwünschen für die Zukunft gefragt. Die Ergebnisse liegen nur als PP-Folien-Sammlung vor, aus der nachfolgend zitiert wird und die sowohl den politischen Gremien als auch den Teilnehmern des Runden Tisches „Immobilienwirtschaft“ Mitte 2020 zur Verfügung gestellt wurde.

### 5.1 Gewünschte Wohnform

Wie nicht anders zu erwarten, äußerte die Mehrzahl der Befragten den Wunsch, auch zukünftig solange wie möglich in der eigenen Wohnung leben zu wollen. Bei einem Wohnungswechsel präferiert ein Großteil eine barrierefreie Seniorenwohnanlage mit Betreuung im Haus. Deutlich geringer fiel das Interesse an barrierefreien Wohnungen ohne Betreuung im Haus aus.



**Abbildung 11: Gewünschte Wohnformen im Alter, Quelle: Seniorenbefragung Delmenhorst 2020**

Gleichzeitig möchte der überwiegende Teil der Befragten bei einem Wechsel der Wohnform eine barrierefreie Wohnung, die eine selbstständige Haushaltsführung ermöglicht.

Es kann aus der Perspektive älterer Nachfrager\*innen davon ausgegangen werden, dass rund 10 Prozent der Haushalte (mit Menschen über 60 Jahre) einen Umzug in eine





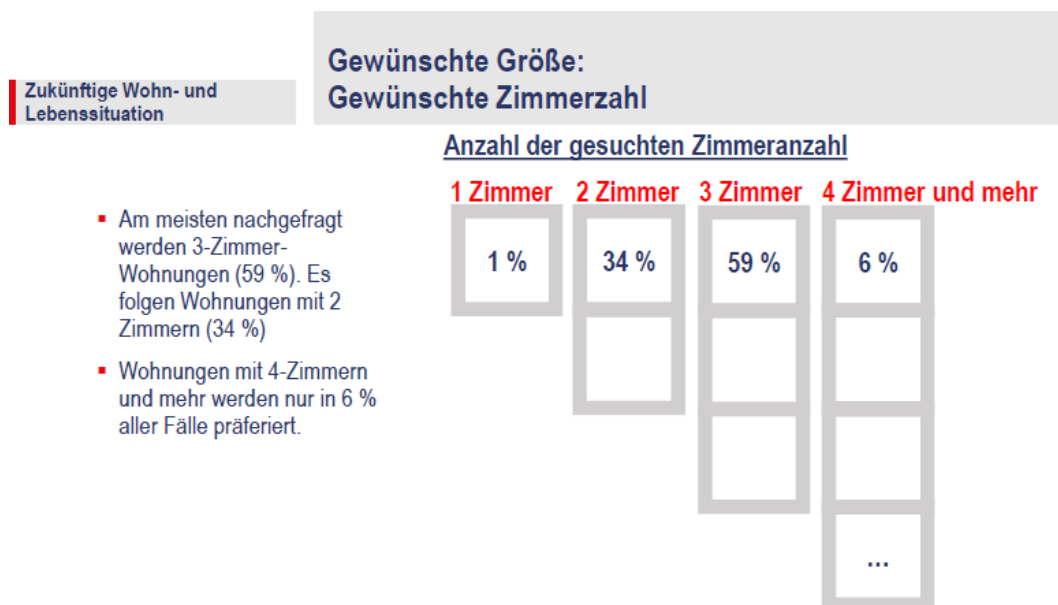
barrierefreie Wohnung (vorzugsweise mit Betreuungsangebot im Haus) in Erwägung ziehen. Dies wären rund 1.400 Haushalte in Delmenhorst als potentielle Nachfragegruppe.



**Abbildung 12: Gewünschte Wohnformen bei Wechsel, Quelle: Seniorenbefragung Delmenhorst 2020**

### 5.3 Gewünschte Wohnungsgröße

Die Mehrzahl der Befragten präferiert bei einem Wohnungswechsel Wohnungen mit drei oder zwei Zimmern. Wohnungen mit einem Zimmer oder mit vier Zimmern und mehr fanden fast keinen Zuspruch.



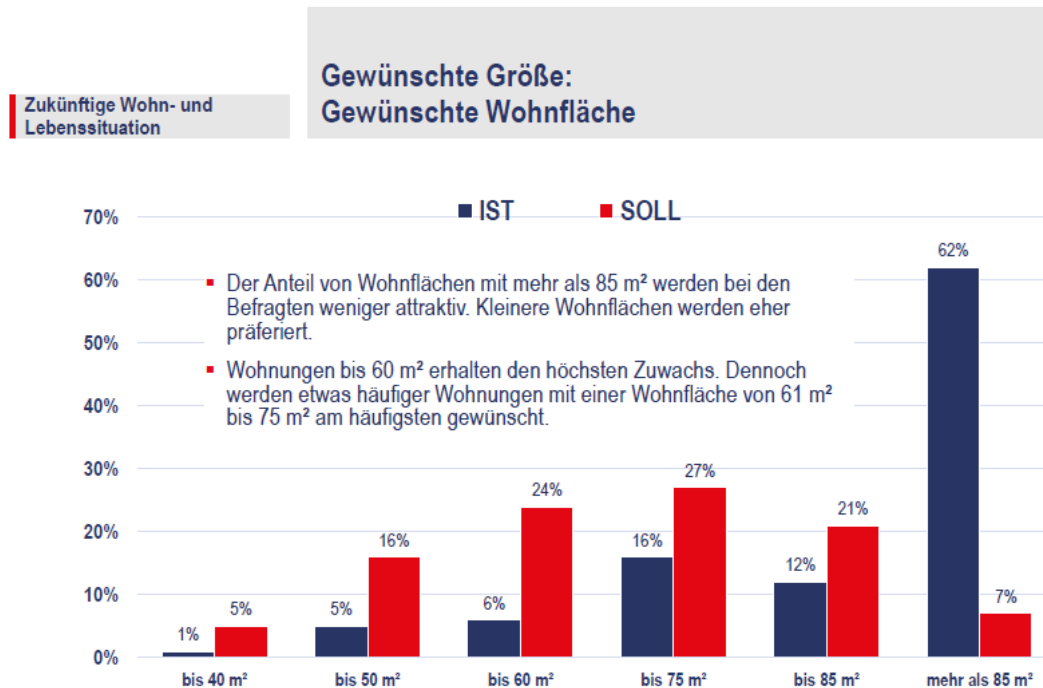
**Abbildung 13: Gewünschte Zimmerzahl, Quelle: Seniorenbefragung Delmenhorst 2020**



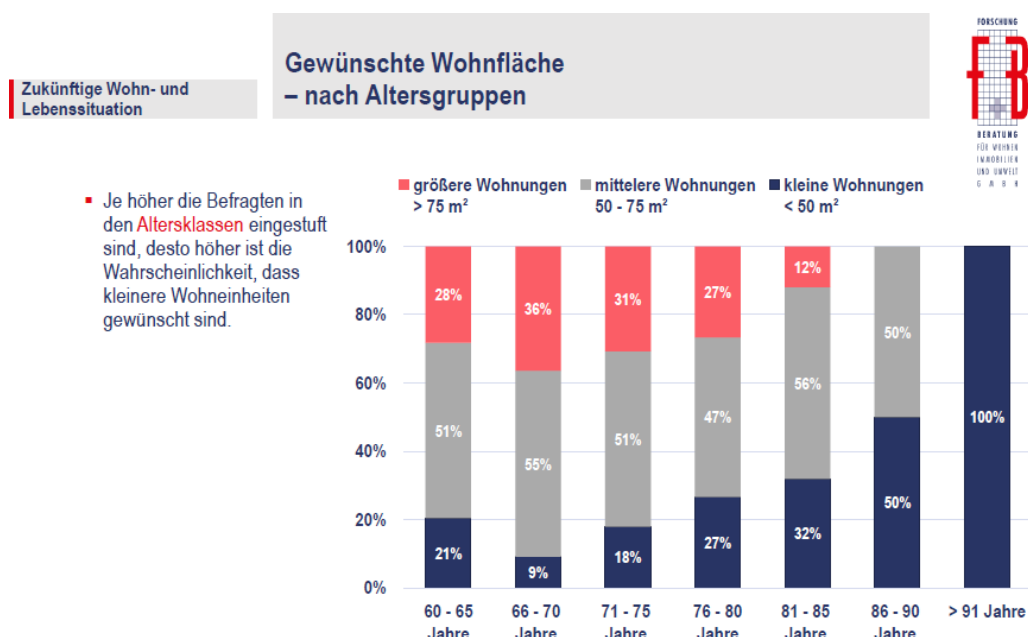
Im Gegensatz zur aktuellen Wohnsituation werden hauptsächlich Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 85 m<sup>2</sup> bevorzugt. Dies betrifft in allen Altersgruppen rund die Hälfte der Befragten.

Kleine Wohnungen mit unter 50 m<sup>2</sup> fanden nur bei rund 20% der Befragten Interesse (vermutlich Single-Haushalte). Je älter die Befragten waren, desto stärker stieg das Interesse an kleinen Wohnungen.

Wohnungen mit 85 m<sup>2</sup> und mehr kamen für rund ¼ der Befragungsteilnehmer\*innen in Frage. Je älter die Befragten waren, desto weniger kommen große Wohnungen bei einem Wohnwechsel in Betracht.



**Abbildung 14: Gewünschte Wohnungsgröße, Quelle: Seniorenbefragung Delmenhorst 2020**

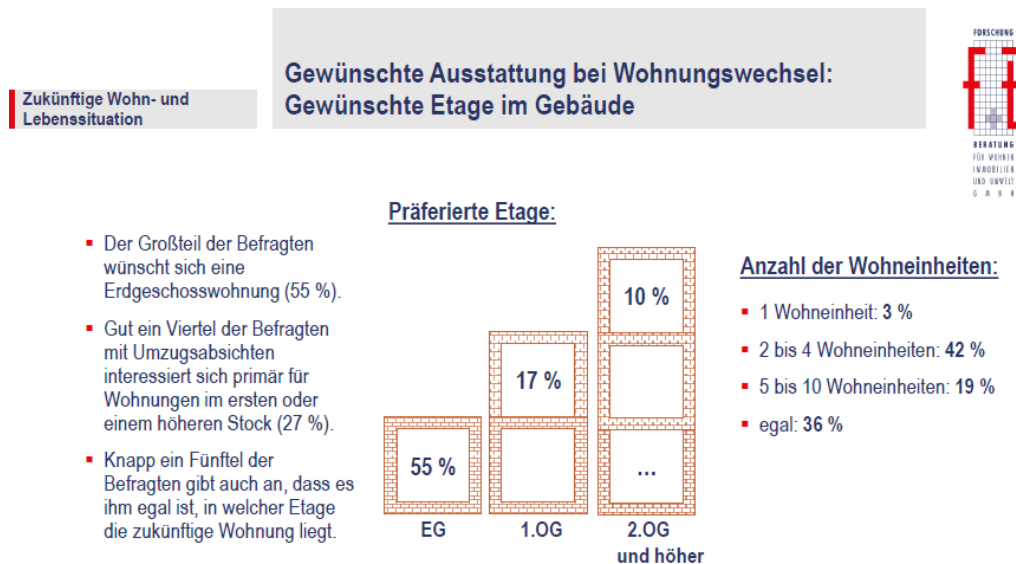


**Abbildung 15: Gewünschte Wohnfläche (differenziert nach Altersgruppen), Quelle: Seniorenbefragung Delmenhorst 2020**



## 5.4 Gewünschte Etage und Größe des Gebäudes

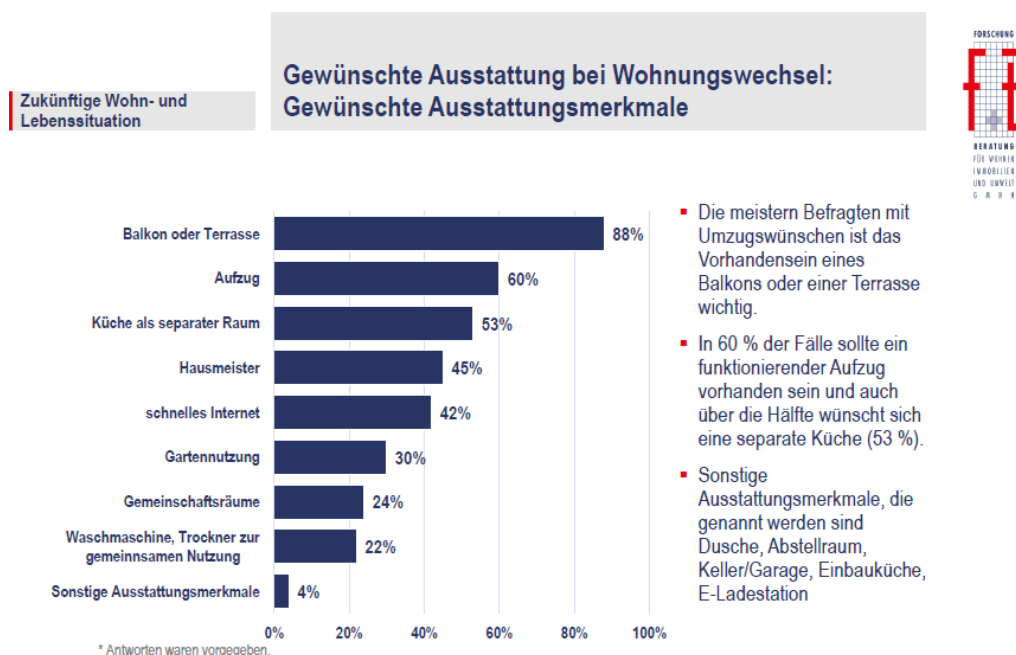
Die Mehrheit der Befragten bevorzugt bei einem Wohnungswechsel Wohnraum im Erdgeschoss und in Gebäuden, die 2 bis 4 Wohneinheiten im Gebäude aufweisen.



**Abbildung 16: Gewünschte Etage im Gebäude, Quelle: Seniorenbefragung Delmenhorst 2020**

## 5.5 Gewünschte Ausstattungsmerkmale

Auch zur Ausstattung einer künftigen Wohnung wurden Wünsche geäußert. Balkon oder Terrasse stehen deutlich im Vordergrund der Wünsche. Es folgen ein Aufzug im Gebäude und weitere Ausstattungsmerkmale.



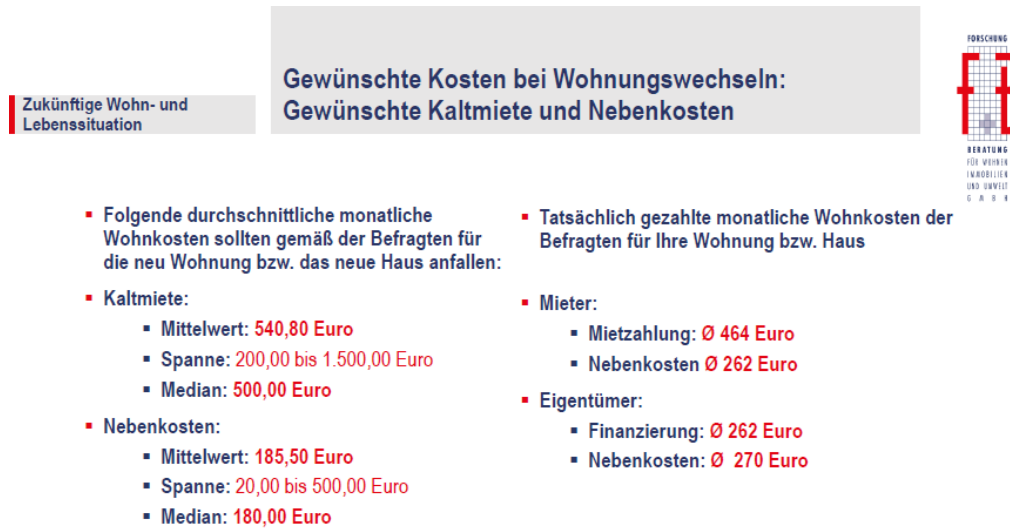
**Abbildung 17: Gewünschte Ausstattungsmerkmale, Quelle: Seniorenbefragung Delmenhorst 2020**



## 5.6 Gewünschte Preise (Miete und Nebenkosten)

Die Befragten hatten bezüglich eines künftigen Wohnungswechsels auch die Möglichkeit, die zu erwartenden / gewünschten Kosten (Kaltmiete und Nebenkosten) zu benennen. Bei einer großen Spannweite (auch abhängig von der gewünschten Wohnungsgröße) können als Durchschnittswerte rund 520 Euro für die Kaltmiete und rund 180 Euro für Nebenkosten benannt werden.

Betrachtet man diese Werte bezogen auf die mehrheitlich rund 50 bis 85 m<sup>2</sup> großen (gewünschten) Wohnungen, so läge die Kaltmiete pro m<sup>2</sup> im Durchschnitt bei rund 6,10 bis 10,40 Euro.



**Abbildung 18: Gewünschte Kosten bei Wohnungswechsel, Quelle: Seniorenbefragung Delmenhorst 2020**

## 5.7 Gewünschte Lage

Zur Lage der zukünftigen Wohnung hat eine große Mehrheit der Befragten Delmenhorst als Wohnort angegeben. Nur jeder Zehnte möchte in einen Nachbarort oder weiter wegziehen. Eine starke Verbundenheit gibt es auch in teilträumlicher Betrachtung mit dem eigenen Stadtbezirk. Nur rund 14% der Befragten möchten im Durchschnitt in einen anderen Stadtbezirk innerhalb Delmenhorsts umziehen. Deutlich höher liegt dieser Anteil bei Befragungsteilnehmer\*innen mit bisherigem Wohnort Düsternort (50%) und Stickgras/Annenriede (27%).

Die Präferenz für den Verbleib bzw. Umzug im bisherigen Stadtbezirk lag durchschnittlich bei 73% und besonders hoch in den Stadtbezirken Hasport/Annenheide (89%) und Deichhorst (83%). Hier sind die Rahmenbedingungen für das Wohnen im höheren Alter anscheinend aus Sicht der Befragungsteilnehmer\*innen besonders günstig.



## Gewünschter Wohnort bei Wechsel: Gewünschte Wohnorte\*

	Möglichst im gleichen Stadtbezirk	In einem anderen Stadtbezirk	In einem Nachbarort von Delmenhorst	Weiter entfernt
Mitte	77 %	8 %	8 %	8 %
Deichhorst	83 %	5 %	8 %	15 %
Dwoberg / Ströhen	55 %	18 %	9 %	18 %
Bungerhof	72 %	11 %	17 %	11 %
Schafkoven / Donneresch	73 %	13 %	20 %	13 %
Iprump / Stickgras	50 %	8 %	33 %	17 %
Stickgras / Annenriede	73 %	27 %	14 %	5 %
Hasport / Annenheide	89 %	5 %	11 %	5 %
Düsternort	0 %	50 %	38 %	25 %
Brendel / Adelheide	77 %	15 %	4 %	0 %
GESAMT	73 %	14 %	10 %	12 %

\* Es handelt sich hierbei um eine Mehrfachantwort.

**Abbildung 19: Gewünschter Wohnort bei Wohnungswechsel, Quelle: Seniorenbefragung Delmenhorst 2020**



## 6 Beitrag der Wohnbauentwicklung zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Delmenhorst hat sich das Ziel gesetzt, Klimamusterstadt zu werden. Dies ist vor dem Hintergrund der globalen Herausforderung und dem Wunsch, die international vereinbarten Klimaschutzziele zu erreichen sinnvoll und als besonders positiv für die Region hervorzuheben. Ähnlich ambitionierte Zielsetzungen sollten unbedingt auch von den Nachbarkommunen beschlossen und umgesetzt werden. Delmenhorst kommt in der Region eine Vorreiterrolle zu, wie bereits bei der „Innenentwicklung“ in der Vergangenheit.

Daher ist es unerlässlich, die künftige Wohnbauentwicklung mit den Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes zu verbinden. Klima- und Ressourcenschutz sind wichtiger Teil einer langfristig angelegten Nachhaltigkeitsstrategie, die neben den ökologischen auch die sozialen und ökonomischen Kriterien berücksichtigt. Dabei ist auf die weltweit festgelegten 17 SDG-Ziele zur Nachhaltigkeit zu verweisen: <https://17ziele.de>  
Als 11. und als 13. Ziel sind in den von der UNO beschlossenen Zielen selbstverständlich die nachhaltige Städte und Gemeinde sowie auch der Klimaschutz erfasst.

Delmenhorst hat durch seine Lage in der Region und der kompakten Siedlungsstruktur, als Stadt der „kurzen Wege“, beste Voraussetzungen für eine ressourcenschonende Lebensweise seiner Bewohner\*innen. Der Bau erforderlichen Wohnraums in zentralen Orten wie Delmenhorst, die auf kurzen Wegen besonders für Rad- und Fußverkehr geeignet sind und darüber hinaus ein breites ÖPNV-Angebot (Bahn und Busse) aufweisen, leisten damit auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Dies gilt insbesondere dann, wenn man den Vergleich zu Standorten in ländlich geprägten Umlandgemeinden zieht. Wohnungsbau sollte mit dem Ziel des Klimaschutzes aus regionaler Sicht in erster Linie in zentralen Orten wie Delmenhorst erfolgen. Dafür sind ausreichend Bauplätze für den Wohnungsbau bereit zu stellen.

Seit Jahren erfolgt in Delmenhorst die Ausweisung neuer Bauflächen ganz überwiegend in Form der „Innenentwicklung“ durch die Nutzung hinterer Grundstücksflächen für neues Bauland, der Konversion bereits versiegelter Flächen (Gewerbeflächen und Kasernengelände) und durch Ersatzneubauten in Form einer Nachverdichtung. Dadurch konnte auch der Verbrauch von unversiegelten Flächen deutlich reduziert werden, insbesondere im Vergleich zu Nachbarkommunen (wie zum Beispiel Ganderkesee oder Stuhr), in denen in den letzten Jahrzehnten in hohem Maße Bauflächen für Einfamilienhäuser im Außenbereich geschaffen wurden.

Im Fazit zeigt dies, dass die Delmenhorster Wohnungsbauentwicklung nachhaltig ausgerichtet war und ist (wie auch in den Wohnungsmarktstrategien der Jahre 2017, 2019 und 2021 dargestellt) und mit den Wohnungsmarktberichten 2018, 2020 und 2022 belegt. Dies soll auch zukünftig so bleiben.

Mit der Abbildung 20a wird auch ein regionaler Vergleich zur Neuinanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur etc.) dargestellt. Diese Daten wurden dem öffentlich zugänglichen Angebot des Umwelt-Bundesamt entnommen. Für alle Landkreise, kreisangehörigen Gemeinden und Städte (und damit auch im Umfeld Delmenhorsts) liegen entsprechende Daten vor.

Die Daten sind abrufbar unter: [Kommunaler Flächenrechner \(uba.de\)](https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de&vm=2D&s=9244648.868618&c=1205674.0833493015%2C6680162.057438016&r=0)  
<https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de&vm=2D&s=9244648.868618&c=1205674.0833493015%2C6680162.057438016&r=0>



## Mittlere Flächenneuanspruchnahme im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2021

Kommune	Pro Jahr in ha	Pro Tag in ha	Pro Jahr und Einwohner*in in ha
Deutschland			2,8
Niedersachsen			3,9
Stadt Delmenhorst	14,2	0,039	1,8
Stadt Oldenburg	27,9	0,076	1,6
Stadt Bremen	32,5	0,089	0,6
Landkreis Diepholz	128,8	0,353	5,9
Gemeinde Stuhr	3,8	0,010	1,1
Landkreis Wesermarsch	48,0	0,114	4,7
Gemeinde Lemwerder	-1,6	-0,004	-2,3
Landkreis Oldenburg	51,3	0,140	3,9
Gemeinde Ganderkesee	18,2	0,050	5,8

**Abbildung 20a: Mittlere Flächenneuanspruchnahme im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2021 im regionalen Vergleich, Quelle: Umweltbundesamt, „Kommunaler Flächenrechner“**

Aus dem vorstehenden regionalen Vergleich wird deutlich, dass in den letzten rund 10 Jahren die Stadt Delmenhorst einen unterdurchschnittlichen „Flächenverbrauch“ aufgewiesen hat. Je Einwohner lag der Wert pro Jahr in Delmenhorst bei 1,8 ha (im Vergleich zum niedersächsischen Durchschnitt von 3,9 ha, dem Durchschnitt des Landkreises Oldenburg mit 3,9 ha oder der Landkreise Wesermarsch (4,7 ha) bzw. Landkreises Diepholz mit 5,9 ha).

Auch der Vergleich mit der Nachbargemeinde Ganderkesee (5,8 ha) zeigt am o.g. Wert, dass in der Stadt Delmenhorst, der Gemeinde Stuhr oder in der Stadt Bremen ein „sparsamer Umgang mit dem Boden“ in den letzten Jahren praktiziert wurde.

*„Weiter gibt der Flächenrechner Auskunft über regionale bzw. kommunale Kontingente, die eingehalten werden müssten, wenn das Ziel aus der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, bis zum Jahr 2030 weniger als 30 Hektar Fläche pro Tag zu verbrauchen, erreicht werden soll.“* (Zitat: Kommunaler Flächenrechner, [www.uba.de](http://www.uba.de))

Für jede Kommune wurde ein der Zielsetzung entsprechendes Flächenkontingent und Reduktionsbedarf zugewiesen. Demnach sollte ein Pfad der jährlich sinkenden Flächenneuanspruchnahme erfolgen. Gegenüber der Vergangenheit sollte in der Stadt Delmenhorst im Jahr 2025 eine Reduktion um 3% auf „nur“ noch 13,75 ha bei der Flächeninanspruchnahme erfolgen. Bis zum Jahr 2030 soll dieser Wert sukzessive um 34% auf 9,4 ha reduziert werden. In der Abbildung 20b wird im regionalen Vergleich dargestellt welche Kontingente und Reduktionsziele für die Nachkommunen gelten. Eine Gemeinde wie Ganderkesee muss sich demnach deutlich stärker in der Siedlungsentwicklung begrenzen (-77% bis 2030) als in der Vergangenheit.

Im Zeitraum der 6 Jahre 2025 bis 2030 steht der Stadt Delmenhorst demnach ein Flächenkontingent im Umfang von maximal 70 ha für die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Außenbereich zu, um das Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie zu erreichen. Dies schließt damit auch einen „Flächenverbrauch“ für gewerbliche Nutzungen, Straßen, Wegebau und Gebäude und Plätze für die öffentliche Nutzung ein.

Flächeninanspruchnahme als „Innenentwicklung“ ist dabei auf das errechnete Kontingent ausdrücklich nicht zu berücksichtigen.

*„Eine Siedlungsentwicklung auf Flächen, die bereits Siedlungs- und Verkehrsfläche sind („Innenentwicklung“, Nachverdichtung, Brachen-Reaktivierung, Baulückenschließung,*





*Aufstockung ...)* ist unbegrenzt möglich. Entsprechend muss sie den zugeteilten Kontingenten nicht gegenübergestellt werden." (Zitat: Kommunaler Flächenrechner, [www.uba.de](http://www.uba.de))

### Reduktionsbedarf (bei bundesweiten Zielwert für das Kontingent 2030 im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie)

Kommune	Bei Zielwert 30 ha /Tag	Reduktionsbedarf
Stadt Delmenhorst	2025: 13,75 ha	3% weniger
	2030: 9,4 ha	34% weniger
Stadt Oldenburg	2025: 19,87 ha	29% weniger
	2030: 13,58 ha	51% weniger
Stadt Bremen	2025: 34,87 ha	Kein
	2030: 23,83 ha	27% weniger
Landkreis Diepholz	2025: 41,78 ha	68% weniger
	2030: 28,56 ha	78% weniger
Gemeinde Stuhr	2025: 6,39 ha	Kein
	2030: 4,37 ha	Kein
Landkreis Wesermarsch	2025: 16,88 ha	60% weniger
	2030: 11,54 ha	72% weniger
Gemeinde Lemwerder	2025: 1,35 ha	Kein
	2030: 0,92 ha	Kein
Landkreis Oldenburg	2025: 25,22 ha	51% weniger
	2030: 17,24 ha	66% weniger
Gemeinde Ganderkesee	2025: 6,03 ha	67% weniger
	2030: 4,12 ha	77% weniger

**Abbildung 20b: Kommunale Kontingente der Flächeninanspruchnahme bis 2030 im regionalen Vergleich, Quelle: Umweltbundesamt, „Kommunaler Flächenrechner“**

#### Fazit zur Flächeninanspruchnahme:

Für die Delmenhorster Stadtentwicklung stehen auch bei der Einhaltung der Ziele der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie Flächenkontingente für die Außenentwicklung im begrenzten Umfang (70 ha in den Jahren 2025 bis 2030) zur Verfügung. Angesichts des erkennbaren Bedarfs der Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen, Straßen, Wegebau sowie Gebäude und Plätze für die öffentliche Nutzung sollte in der Wohnbauflächenentwicklung der Schwerpunkt (wie bislang) auf der „Innenentwicklung“ liegen. Wichtige Wohnungsbauprojekte am Stadtrand, die für die Umsetzung der in Kapitel 10 benannten Ziele von großer Bedeutung sind, sind aber ebenfalls in einem gewissen Umfang möglich. Dies gilt insbesondere für das geplante Wohnbaugebiet „Am Heidkamp“ im Stadtnorden und geplante Projekte im Umfeld des Bahnhofes Heidkrug, die für die prioritäre Wohnbauentwicklung empfohlen wurden (siehe Abbildungen 30 und 31).

Ergänzend ist zu prüfen, wie der Beschluss des Delmenhorster Stadtrates vom 19. November 2019 zur „Klimamusterstadt“ und dem am 5. Mai 2021 aktualisierten Klimamusterstadt-Beschluss als Beitrag zu der o.g. Nachhaltigkeitsstrategie eingebunden werden kann, ohne die anderen Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie (Soziales und Ökonomie) zu ignorieren.

Nachfolgend ist der Beschlusstext vom 5. Mai 2021 (in blauer Schrift) vollständig aufgeführt:

Der Rat der Stadt Delmenhorst passt den Beschluss zur **Klimamusterstadt** vom 19.11.2019 wie folgt an:



Der Rat der Stadt Delmenhorst stellt fest, dass der globale **Klimanotstand** auch für die Stadt Delmenhorst gilt. Für eine schnellere und nachhaltige Erreichung der Klimaschutzziele für 2030 bzw. 2050 verfolgt Delmenhorst das Ziel, Klimamusterstadt zu werden. Um dies zu erreichen, werden die folgenden Maßnahmen und Verpflichtungen umgesetzt:

1. Das vom Rat der Stadt am 29.07.2014 beschlossene **Integrierte Klimaschutzkonzept** wird konsequent umgesetzt und regelmäßig auf Erweiterungs-/Anpassungsmöglichkeiten hin überprüft.
2. Die Stadt Delmenhorst berücksichtigt ab sofort die **Auswirkungen auf das Klima** bei jeglichen Entscheidungen und bevorzugt Lösungen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz auswirken. Beschlussvorlagen weisen die Klimaauswirkungen aus.
3. **Klima-Controlling**: Die Stadtverwaltung richtet ein Klima-Controlling ein, das die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept und der weiteren klimaschutzrelevanten Projekte darstellt. Dieses soll auf der städtischen Internetseite einsehbar sein. Die Politik erhält einen jährlichen Bericht.
4. Auch die **städtischen Beteiligungen** setzen sich verstärkt mit ihren Möglichkeiten mit dem Klimaschutz auseinander. Eine jährliche Abfrage erfolgt durch das Klimaschutzmanagement. Die Rückmeldungen werden in den jährlichen Bericht aufgenommen.
5. **Photovoltaik**: Bei allen Neubauten der Stadt und der städtischen Gesellschaften ist die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern oder an Fassaden umzusetzen, sofern dies im Hinblick auf die technischen, rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen sinnvoll ist. Der Klimaschutz soll möglichst Vorrang vor einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung haben. Entsprechend ist bei größeren Sanierungen von Bestandsimmobilien vorzugehen, sofern ergänzend die Installation wie beispielsweise mit dem Denkmalschutz vereinbar und die Statik gesichert ist.
6. **Dach- und Fassadenbegrünung**: Die Stadt Delmenhorst verpflichtet sich, bei allen Neubauten eine Dach- und (Teil-)Fassadenbegrünung vorzunehmen, soweit es unter den Eigenschaften des Gebäudes und der Umgebung (z. B. Himmelsrichtung/Verschattung/Baumbestand/Architektur) sinnvoll und möglich ist. Gleiches gilt für die Sanierungen von Bestandsimmobilien der Stadt oder städtischer Gesellschaften (mit Ausnahme von denkmalgeschützten Gebäuden), sofern sich die Sanierungsarbeiten auf das Dach oder die Fassaden beziehen. Hier ist besonders die Statik (zusätzliche Belastung durch Dämmung etc.) zu prüfen. Der Klimaschutz soll Vorrang vor einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung haben. Sofern eine Begrünung nicht möglich ist, wird den politischen Gremien berichtet.
7. **Bienenweide auf Dächern der Bushaltestellen**: Bei Neuanschaffungen werden vom VVD ausschließlich Modelle beschafft, die die Möglichkeit einer Begrünung der Dachfläche zulassen. Eine entsprechende Begrünung erfolgt dann.
8. **Energetische Sanierung Bestandsgebäude**: Der Gebäudebestand der Stadt ist energiesparend in analoger Anwendung GebäudeEnergieGesetz GEG von 2020 zu dämmen. Drittmittel sind optimal einzuwerben. Heizungen in Gebäuden der Stadt werden bei entsprechender Laufzeit und auftretenden Mängeln energie- und kostensenkend je nach technischen Erfordernissen und Möglichkeiten erneuert. Das GebäudeEnergieGesetz GEG von 2020 ist zu beachten. Drittmittel sind optimal einzuwerben.
9. **Kunststoffverbrauch** einschränken: Der Ratsbeschluss vom 04.09.2019 „Vermeidung von Plastikmüll in Delmenhorst“ (BV 19/56/011/BV-R) wird bestätigt.
10. Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** beinhaltet bereits direkte und indirekte Ziele und Maßnahmen des Klimaschutzes. Bei Aktualisierungen wird dies stets überprüft und mit der Öffentlichkeit und der Politik beraten und ergänzt.
11. **Fuhrpark**: Fahrzeuge im Bestand können solange genutzt werden, bis diese abgängig sind und ersetzt werden müssen. Im Rahmen der Neubeschaffung von Fahrzeugen der Verwaltung und der städtischen Gesellschaften sollen grundsätzlich Fahrzeuge mit alternativen Antrieben (z. B. Elektro) beschafft werden. Eine Ausnahme gilt lediglich für Spezialfahrzeuge (z. B. bei der Feuerwehr und



beim Baubetrieb), für die es noch keinen alternativen Antrieb gibt. Die Angebote am Markt sind jeweils zu überprüfen. Sofern alternative Antriebe angeboten werden, ist zudem das erforderliche Leistungsvermögen zu berücksichtigen. Ist in Einzelfällen die Anschaffung (noch) nicht sinnvoll, ist dies von den zuständigen Einheiten schriftlich zu begründen. Über den Sachstand wird dem Rat jährlich berichtet. Der Ausnahmebeschluss für Feuerwehrfahrzeuge (20/10/026/BV-R vom 28.05.2020) ist hier integriert.

**12. Mobilitätsmanagement:** Sofern nicht im Klimaschutzmanagement die Aufgabe im Rahmen einer entsprechenden Qualifizierungsmaßnahme wahrgenommen werden kann, wird die Einstellung eines/-r Mobilitätsmanagers/-in im Rahmen der Beratungen zum Stellenplan 2022 thematisiert. Hauptziel ist die Verminderung des motorisierten Individualverkehrs: Mit „weichen“ Maßnahmen soll möglichst vielen Verkehrsteilnehmern\*innen Verständnis für die „harten“ Maßnahmen zur Steuerung des ruhenden und des fließenden Verkehrs gewonnen werden, um ein Umdenken bei der Wahl der Verkehrsmittel zu erreichen.

**13. Jugendklimarat:** Das Klimaschutzmanagement trifft sich ein- bis zweimal im Jahr oder nach Bedarf mit dem Kinder- und Jugendparlament und wendet sich gezielt an Schulen (u. a. Besuche von Schulklassen). Auf diesem Weg werden interessierte Jugendliche gesucht, die sich ggfs. in einem Jugendklimarat engagieren wollen. Der Politik wird jährlich berichtet.

**14. Sparsame Flächennutzung:** Die Stadt Delmenhorst verpflichtet sich, mit den vorhandenen Flächen im Stadtgebiet sorgsam und sparsam umzugehen. Der Außenbereich ist zu schonen. Der Eingriff in den Bestand noch ungenutzter Flächen muss so gering wie möglich ausfallen und klimaneutral sein, der Bedarf ist stets genauestens zu prüfen und abzuwägen. Die Verwaltung soll kontinuierlich über die gesetzlichen Kompensations-Vorschriften hinaus nach Flächen im Stadtgebiet suchen, die für eine Entsiegelung geeignet sind. In jedem neu auszuweisenden Baugebiet muss ein Klimabeitrag in die Festsetzungen der Bebauungspläne aufgenommen werden. Die Verwaltung berichtet regelmäßig.

**15. Wohnungsbau:** Im Rahmen der Planung von Neubaugebieten wird jeweils im Einzelfall geprüft, ob erneuerbare Energiekonzepte erstellt bzw. vertraglich vereinbart werden können. Die Verwaltung entwickelt einen Kriterienkatalog (mit Mindeststandards), anhand dessen jedes Neubaugebiet auf seine Eignung für einen Klimaschutzbeitrag hin geprüft wird.

Für die Wohnungsmarktstrategie stellen die Punkte 14 „Sparsame Flächennutzung“ und 15 „Wohnungsbau“ bedeutende Anforderungen dar zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes.

Wie bereits dargestellt, wurden in Delmenhorst in den letzten Jahrzehnten zahlreiche ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Siedlungsflächen für den Wohnungsbau umgewidmet. Auch aktuell ist dies mit der Nachnutzung des ehemaligen Werksgeländes der Firma DELMOD für den Wohnungsbau der Fall. Im Bereich der Innenstadt und dem im Westen der Stadt gelegenen „Möller-Gelände“ (Baugebiet „Dummbäketal“) werden weitere Flächen perspektivisch dazu vorbereitet. Im Bereich Wollepark (WoNNEpark) und „Welsequartier“ sind weitere Brachflächen-Nutzungen für die prioritäre Wohnbauentwicklung empfohlen (siehe Abbildungen 30 und 31).

Ergänzend sind **innovative Energiekonzepte für Gebäude und Mobilitätskonzepte** für die Bewohnerschaft (ÖPNV-Anbindung, Begrenzung der Fahrzeuge je Haushalt) und der bodenschützende Umgang mit Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen in der Bauleitplanung zu regeln. Glasfaser-Anschluss für die digitale Ausübung von Beruf und Freizeitaktivitäten sind weitere Beiträge zum Ressourcenschutz.

Darüber hinaus können **„sharing-Konzepte“ der Bewohner\*innen** für die Nutzung von Fahrzeugen, Werkzeugen etc. als **auch genossenschaftliche Modelle** des generationsübergreifenden Zusammenlebens (insbesondere hinsichtlich der Nationalitäten) in Delmenhorst einen wertvollen Beitrag zur Nachhaltigkeitsstrategie (Ökologie, Ökonomie und Soziales) der UNO liefern, der den Klimaschutz einschließt, aber nicht isoliert betrachtet.



## 7 Empfehlungen aus der regionalen Wohnungsmarktstrategie

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 17.11.2020 Folgendes beschlossen:

Zitat: „Der Rat der Stadt Delmenhorst begrüßt die Vorlage der regionalen Wohnungsmarktstrategie.

Die Vertreter\*innen der Stadt Delmenhorst werden ermächtigt, dem Beschluss der regionalen Strategie (mit den darin enthaltenen regionalen Maßnahmen) in der Mitgliederversammlung des Kommunalverbunds zuzustimmen.

Der Rat der Stadt Delmenhorst nimmt die empfohlenen Maßnahmen auf der nachbarschaftlichen und kommunalen Ebene zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, anhand der lokalen Gegebenheiten die Maßnahmenempfehlungen und vorgeschlagenen Instrumente (der nachbarschaftlichen und kommunalen Ebene) zu prüfen und bei Eignung entsprechende Instrumente bzw. Projekte zur Umsetzung (im Rahmen der geplanten Fortschreibung der Delmenhorster Wohnungsmarktstrategie im Jahr 2021) vorzuschlagen.“

In einem fachbereichsübergreifenden Arbeitskreis (der die Wohnungsmarktstrategie 2024 erstellt hat) wurden die gutachterlichen Empfehlungen mit folgendem Ergebnis geprüft.

### 7.1 Gutachterliche Empfehlungen auf der Ebene der Nachbarschaft

Der vom Gutachter empfohlene **Nachbarschaftsraum** (Bremen-Huchting/Delmenhorst/Ganderkesee) sollte nach Möglichkeit um die Gemeinde Stuhr erweitert werden, weil zwischen Stuhr und Delmenhorst sowie Huchting enge räumliche und funktionale Verbindungen vorliegen. Die räumliche Erweiterung erfolgte bislang nicht.

Die vom Gutachter empfohlene Durchführung von **Nachbarschaftsgesprächen** der o.g. Kommunen bzw. bremischen Ortsteile mit Teilnahme von politischen Vertretern sowie der Planungsverwaltung wurde begrüßt. Die Organisation erfolgt durch die Geschäftsstelle des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. Seit rund 2 Jahren findet 2-mal im Jahr ein Austausch auf der Ebene der Fachverwaltungen statt. Es erfolgen Präsentationen aktueller Themen und Projekte zur Information und Vertrauensbildung. Mittelfristig soll auch eine Zusammenkunft mit Vertreter\*innen der Verwaltungsspitze und Ratspolitik organisiert werden.

Ebenso, aber nachrangig, sind die empfohlenen **Informationsveranstaltungen** und ein **regionaler Runder Tisch „Immobilienwirtschaft“** auf der Ebene der Nachbarschaft zu organisieren. Dabei können die Erfahrungen der Stadt Delmenhorst mit ihrem bestehenden Runden Tisch „Immobilienwirtschaft“ eingebracht werden.

Auch die gutachterliche Empfehlung der **Vorbereitungen und Umsetzung interkommunaler Konzepte und Planungen** wird grundsätzlich begrüßt und angestrebt, nachdem erfolgreich Nachbarschaftsgespräche durchgeführt wurden und damit die Vertrauensbasis interkommunaler Planungen gestärkt wurde.

Insbesondere ein gemeinsames Wohnraumversorgungskonzept mit Ganderkesee bzw. Landkreis Oldenburg (z. B. bis zum Jahr 2030) wäre eine sinnvolle Zielsetzung, weil die Siedlungsbereiche zwischen Delmenhorst und Ganderkesee eng miteinander verknüpft sind.



## 7.2 Gutachterliche Empfehlungen für die Stadt Delmenhorst (2020)

Der Gutachter empfahl für die Stadt Delmenhorst einen **kommunalen Baulandbeschluss**, mit dem stadtweit eine einheitliche Festlegung der zukünftigen Baugebiete vorgenommen werden kann. Eine solche Festlegung hat für Verwaltung und Ratspolitik eine bindende Wirkung. Auf der Grundlage eines fachlich gut begründeten Vorschlages der Stadtverwaltung könnte ein solcher Beschluss durch den Stadtrat erfolgen.

Vorteil eines solchen kommunalen Baulandbeschlusses ist die klare Orientierung für die planende Stadtverwaltung und auch für die Immobilienwirtschaft. Die Thematik wurde beim Runden Tisch „Immobilienwirtschaft“ im Sommer 2023 diskutiert.-Der Vorschlag eines Baulandbeschlusses mit der Festlegung von Baugebieten für die zukünftige Entwicklung der nächsten 10 Jahre wurde mehrheitlich begrüßt. Diese soll zum einen eine Prioritätensetzung ermöglichen und die Aufgabe der Verwaltung klar definieren. Es müsse aber auch eine gewisse Flexibilität verbleiben, neue Baugebiete mit aufzunehmen. Ein politischer Beschluss des Baustein A "Strategische Ziele" könnte diesen politischen Rahmen schaffen.

Im dem von der Bundesregierung im November 2020 beschlossenen „Bauland-Mobilisierungsgesetz“ (als Novellierung des BauGB) wird unter § 176a auch die rechtliche Grundlage für ein **Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der „Innenentwicklung“** aufgenommen.

„Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der „Innenentwicklung“ dienen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Es kann insbesondere zur Begründung von Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde, einschließlich der Begründung von Baugeboten, herangezogen werden.

Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.

Die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der „Innenentwicklung“ ist sinnvoll, bedarf aber entsprechender Vorbereitungen der planenden Verwaltung.

Die gutachterlich empfohlenen **Konzept- und Direktvergabeverfahren** für den Verkauf städtischer Liegenschaften entsprechen den bereits in Baustein C4 festgelegten Instrumenten. Damit kann die Pflicht der zukünftigen Eigentümer\*innen zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums und dabei insbesondere des uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnraums (entsprechend des vorliegenden Ratsbeschlusses aus September 2019) erreicht werden.

Die von der Stadtverwaltung vorbereiteten Konzeptvergaben für den Verkauf von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser (auf städtischen Grundstücken westlich der Langenwischstraße und südlich der DELMOD-Straße) beinhalteten u.a. Kriterien und



Verpflichtungen zur Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln für den Wohnungsbau. Seitens der Mehrheit im Stadtrat wurden die verpflichtenden Kriterien aber zu wünschenswerten Kriterien umdeklariert.

Mit der gleichen Zielsetzung können auch mit dem vom Gutachter empfohlenen Instrument der **städtebaulichen Verträge** Pflichten der privaten Grundstückseigentümern\*innen zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnungsbaues zu schaffen, abgeschlossen werden. Dies muss parallel zur Schaffung von Planungsrecht für die Grundstücke im Regelfall mit dem Bebauungsplanaufstellungs oder –änderungsverfahren erfolgen.

---



## 8 Wohnkosten in Delmenhorst im Vergleich

Neben den Kriterien von Quantität und Qualität zum Wohnraum in Delmenhorst spielt auch die finanzielle Belastung der Bevölkerung bzw. Haushalte für das Wohnen eine wesentliche Rolle für strategische Ziele. Vorteilhaft für den Wohnstandort Delmenhorst sind leistbare Preise für das Wohneigentum (rund die Hälfte aller Wohneinheiten in Delmenhorst) und die Wohnungsmiete.

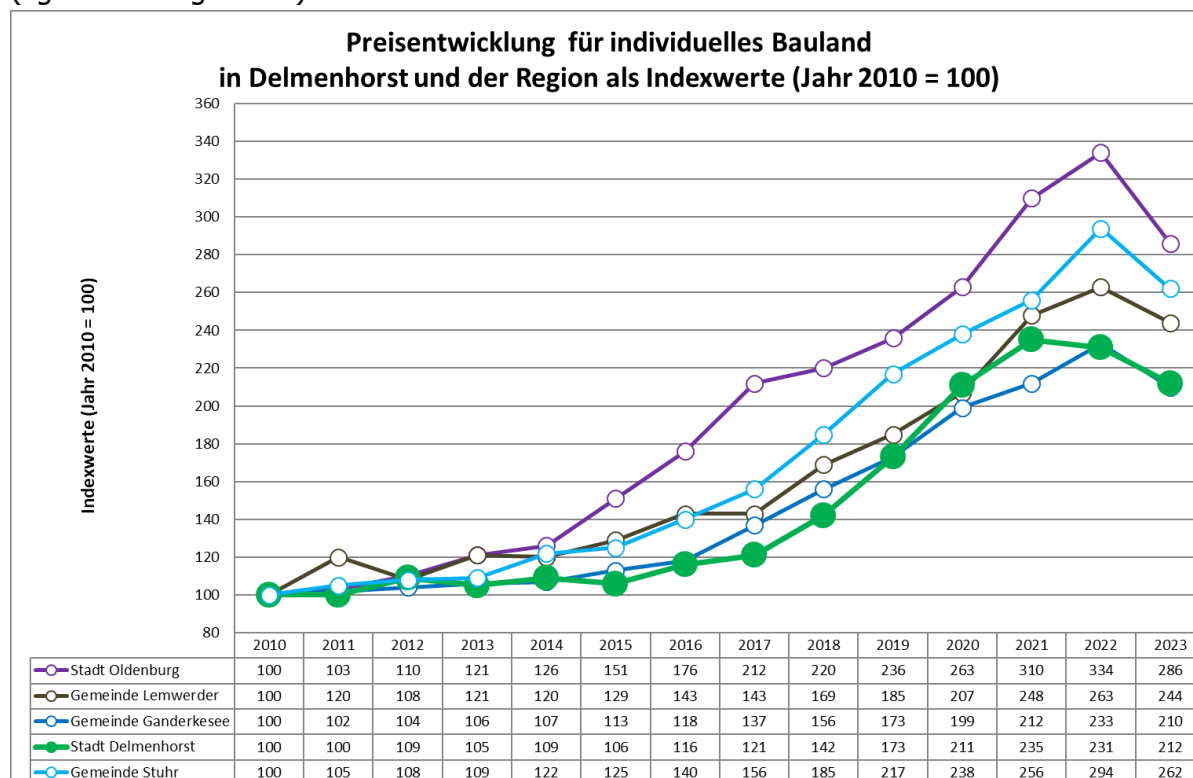
Nachfolgend sind aktuelle Daten zum Wohnungsmarkt dargestellt:

- die Grundstücksmarktberichte bis 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg
- aktuelle Daten der NBank zum Mietwohnungsmarkt
- Daten des Kommunalverbundes Niedersachsen / Bremen e. V.

Folgende Trends und Merkmale sind erkennbar (und für die Fortschreibung der Delmenhorster Wohnungsmarktstrategie 2024 zu berücksichtigen).

### 8.1

Die **Preise für den Erwerb von Wohneigentum** haben sich in den letzten 13 Jahren in Delmenhorst und der Region verdoppelt bis verdreifacht. Dies galt insbesondere für die Stadt Delmenhorst. In Delmenhorst wurde bis zum Jahr 2021 eine Steigerung von +135% festgestellt. Vom Jahr 2021 zu 2023 kam es seit längerer Zeit erstmals wieder zu einem Preisrückgang auf das Niveau des Jahres 2020 (ähnlich wie in den Vergleichskommunen). (vgl. Abbildung Nr. 21)



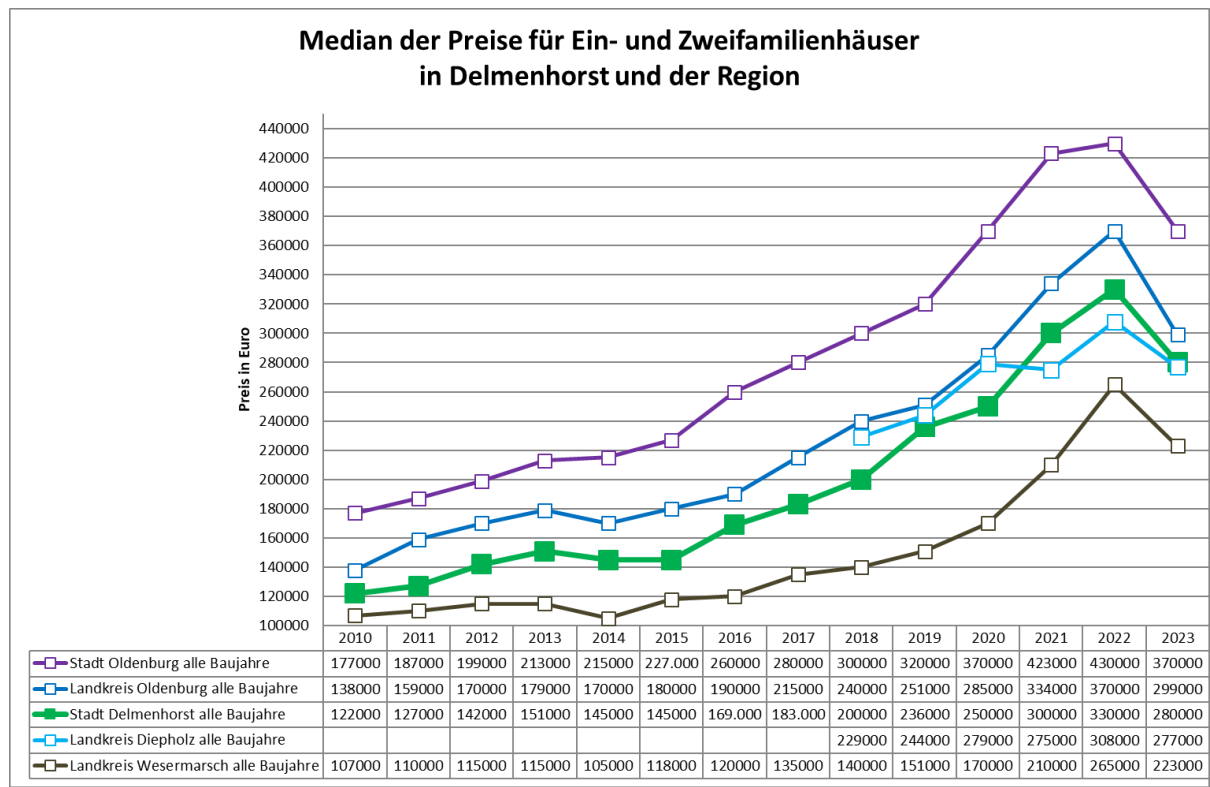
**Abbildung 21: Preisentwicklung für individuelles Bauland**

**Quelle: Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2023, GAG Oldenburg-Cloppenburg**





In 2023 lag der mittlere Kaufpreis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Delmenhorst bei 225 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und damit doppelt so hoch wie im Jahr 2010.



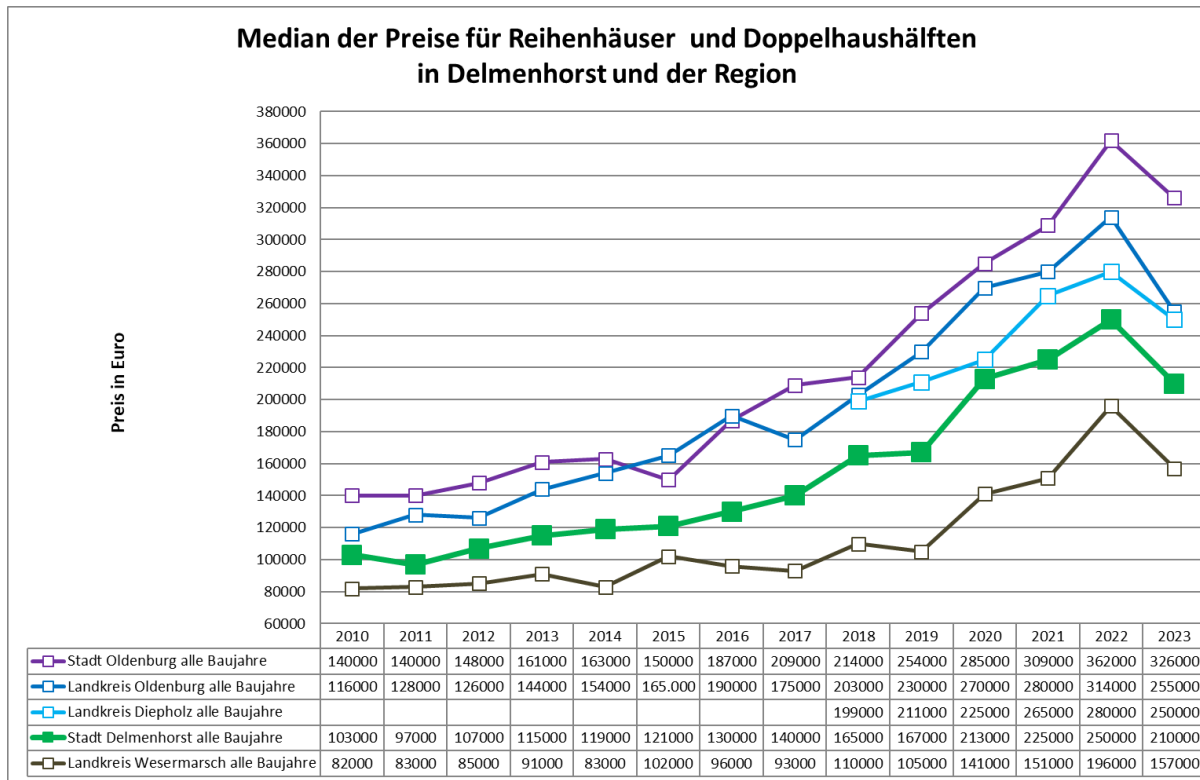
**Abbildung 22a: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
**Quelle: Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2023, GAG Oldenburg-Cloppenburg**

In Delmenhorst haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser von 2010 bis 2023 um +130% erhöht. Noch höher lagen die Preise in den beiden Vorjahren. Im regionalen Vergleich wird die Entwicklungsrichtung und das Preisniveau der Landkreise Diepholz und Oldenburg erreicht. (vgl. Abbildung Nr. 22a)

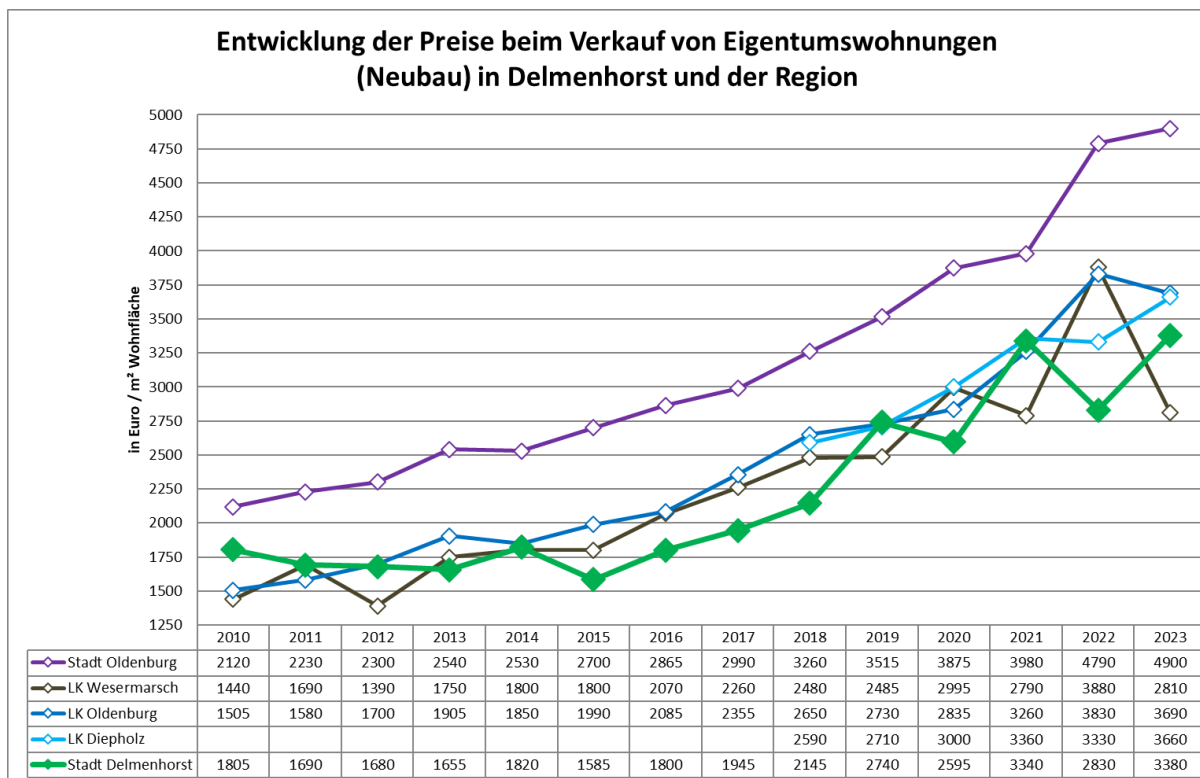
In Delmenhorst haben sich die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 2010 bis 2023 um +104% erhöht. Nach dem Rückgang der Preisentwicklung seit 2022 lag das Preisniveau in 2023 ungefähr auf dem des Jahres 2020. Die Preise für Reihenhäuser und Doppelhäuser liegen in Delmenhorst deutlich unter denen der Stadt Oldenburg bzw. der Landkreise Oldenburg und Diepholz, aber höher als im Landkreis Wesermarsch. (vgl. Abbildung Nr. 22b)

In Delmenhorst haben sich die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen von 2010 bis 2023 um +87% erhöht. Die Entwicklungsrichtung und das Preisniveau entsprachen ungefähr dem der benachbarten Landkreise. (vgl. Abbildung Nr. 23)





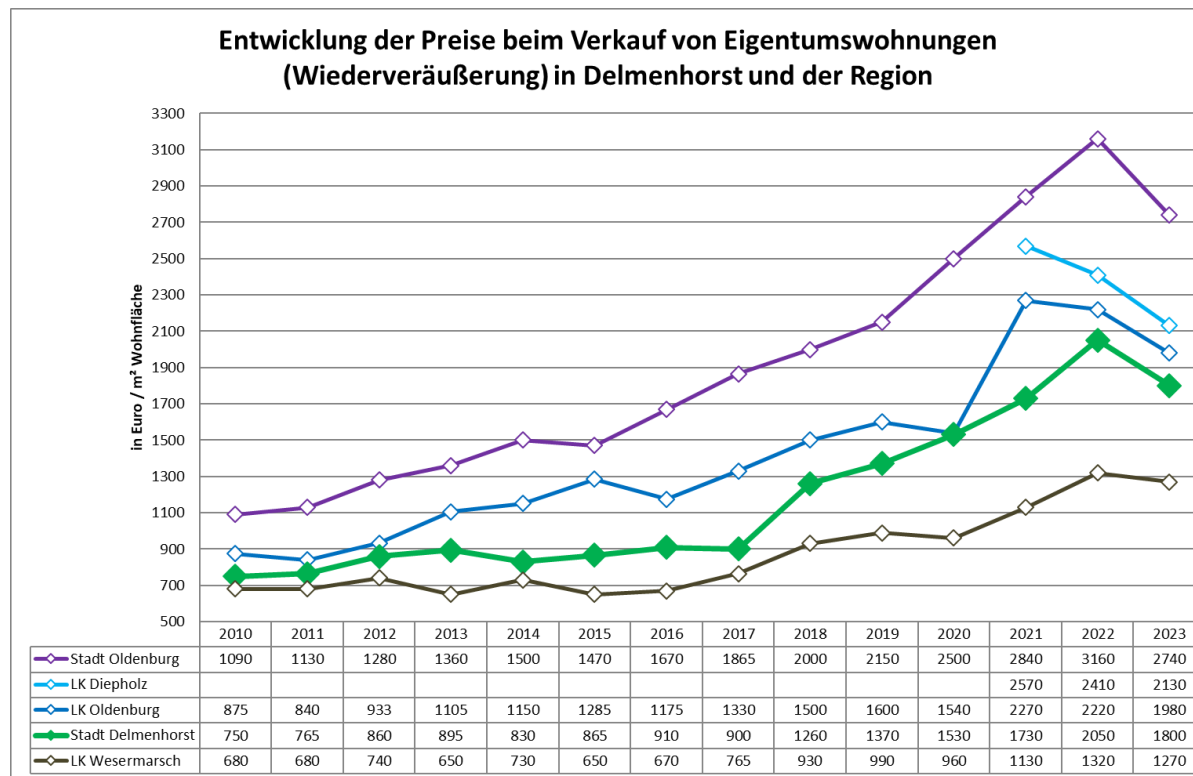
**Abbildung. 22b: Preisentwicklung für Reihen- und Doppelhäuser**  
**Quelle: Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2023, GAG Oldenburg-Cloppenburg**



**Abbildung 23: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (Neubau), Quelle:**  
**Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2023, GAG Oldenburg-Cloppenburg**



In Delmenhorst sind die Preise für wiederveräußerte Eigentumswohnungen von 2010 bis 2023 um +140% gestiegen. Im Vorjahr lag die Steigerung sogar bei +173% und sank danach ähnlich der Landkreise Oldenburg und Diepholz. Das Preisniveau in Delmenhorst liegt leicht unter dem der benachbarten Landkreise Diepholz und Oldenburg, aber deutlich über dem des Landkreises Wesermarsch. (vgl. Abbildung Nr. 24)



**Abbildung 24: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (Wiederveräußerung), Quelle: Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2023, GAG Oldenburg-Cloppenburg**

Gründe für die Preisentwicklung sind:

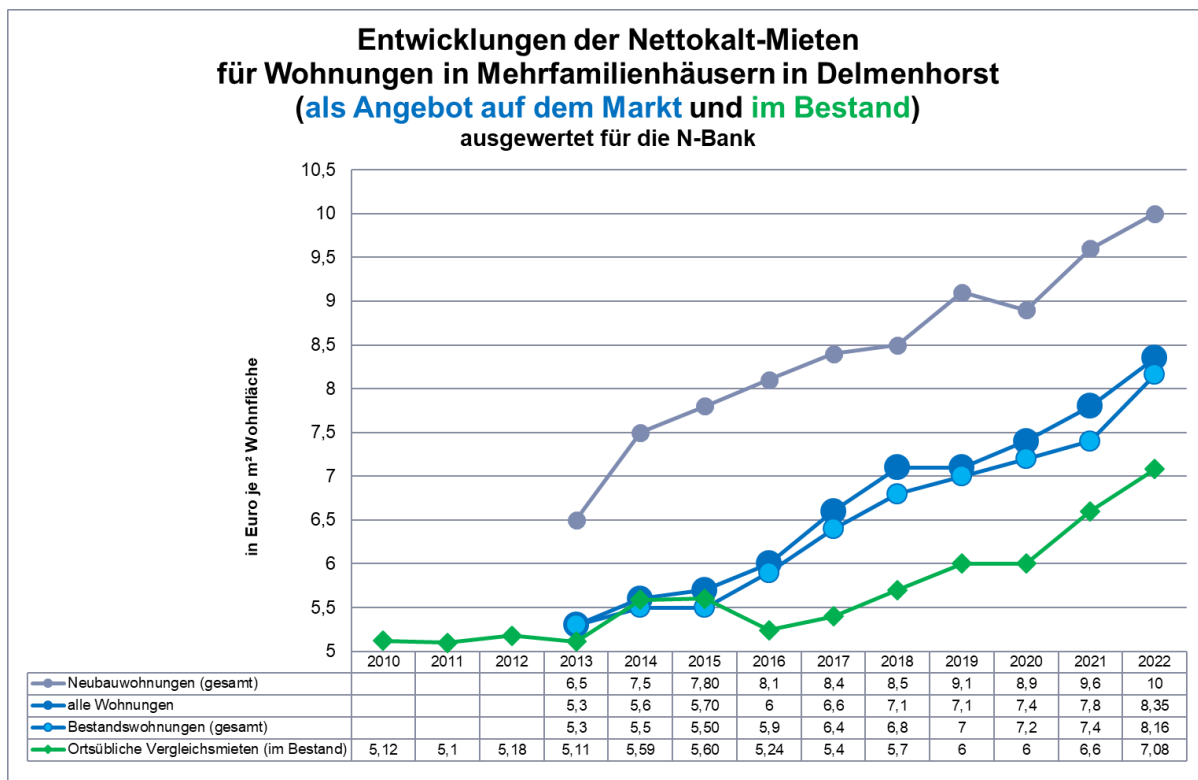
- Hohes Interesse an Eigentumsbildung wegen niedriger Zinsen für Hypothekendarlehen und als Beitrag zur Alterssicherung (von privaten Haushalten) bis zum Jahr 2022
- Immobilien als Wertanlage (von Kapitalbesitzern) als relativ sichere Anlageform
- Tendenziell zu geringes Angebot, insbesondere an Bauland
- Steigende Preise für Bauland und Immobilienherstellung sowie hohe Kosten für die energetische Sanierung des Gebäudebestandes

## 8.2

Die **Mietpreise** für in Immobilienportalen angebotene Wohnungen (dunkelblaue Linie) sind von 2013 (5,3 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) bis 2022 auf 8,35 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich gestiegen (um rund 3,05 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche = + 58%).



- Die 112 im Jahr 2021 angebotenen Neubauwohnungen lagen bei einem Preisniveau von 10 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem historischen Höchststand. Damit stiegen die Mietpreise für Neubauwohnungen seit dem Jahr 2013 um +54% (vor allem in Folge der gestiegenen energetischen Anforderungen sowie den Preissteigerungen für Bauland und Bauleistungen).
- Die 846 angebotenen Bestandswohnungen lagen in 2022 auf einem Preisniveau von 8,35 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit stiegen die Mietpreise für Wiedervermietungen seit dem Jahr 2013 um +58% (insbesondere aufgrund der gestiegenen Nachfrage und dem nicht ausreichenden Angebot an Mietwohnungen).
- Das Mietniveau der rund 19.000 nicht angebotenen Wohnungen ist (als ortsübliche Vergleichsmiete) von 5,11 € im Jahr 2013 auf 7,08 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche in 2022 um rund +39% gestiegen. Besonders stark war der Anstieg von 1 € innerhalb von 2 Jahren seit 2020.



**Abbildung 25: Preisentwicklung bei Wohnungsmieten in Delmenhorst, Quelle: N-Bank**

Nach dem in 2024 veröffentlichten [qualifizierten Mietspiegel der Stadt Delmenhorst](#) lag die Spannweite der Netto-Kaltmiete nach den Befragungen bei Mietern und Vermietern im Jahr 2023 (abhängig von der Wohnfläche) zwischen 6,20 € und 7,49 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei Wohnungen mit 40 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde ein Mietpreis zwischen 6,40 € und 6,90 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Delmenhorst ermittelt.

Individuell sind Ab- und Zuschläge für das Baujahr des Gebäudes, die Wohnlage, Modernisierungsmaßnahmen und weitere Ausstattungsmerkmale von den vorher benannten Werten für eine einzelne Wohnung erforderlich.

Diese Tendenz der Mietpreis-Steigerungen trifft selbstverständlich nicht nur auf Delmenhorst



zu, sondern war regional und landesweit feststellbar. Das Niveau der Mietkosten in Delmenhorst entsprach ungefähr dem Landesdurchschnitt Niedersachsens (Quelle: N-Bank).

(Hinweis: Nachfolgende Daten aus dem Immobilienportal liegen in kostenfreier Form auch im Frühjahr 2024 nur bis zum Jahr 2021 vor, vgl. Abbildung 26)

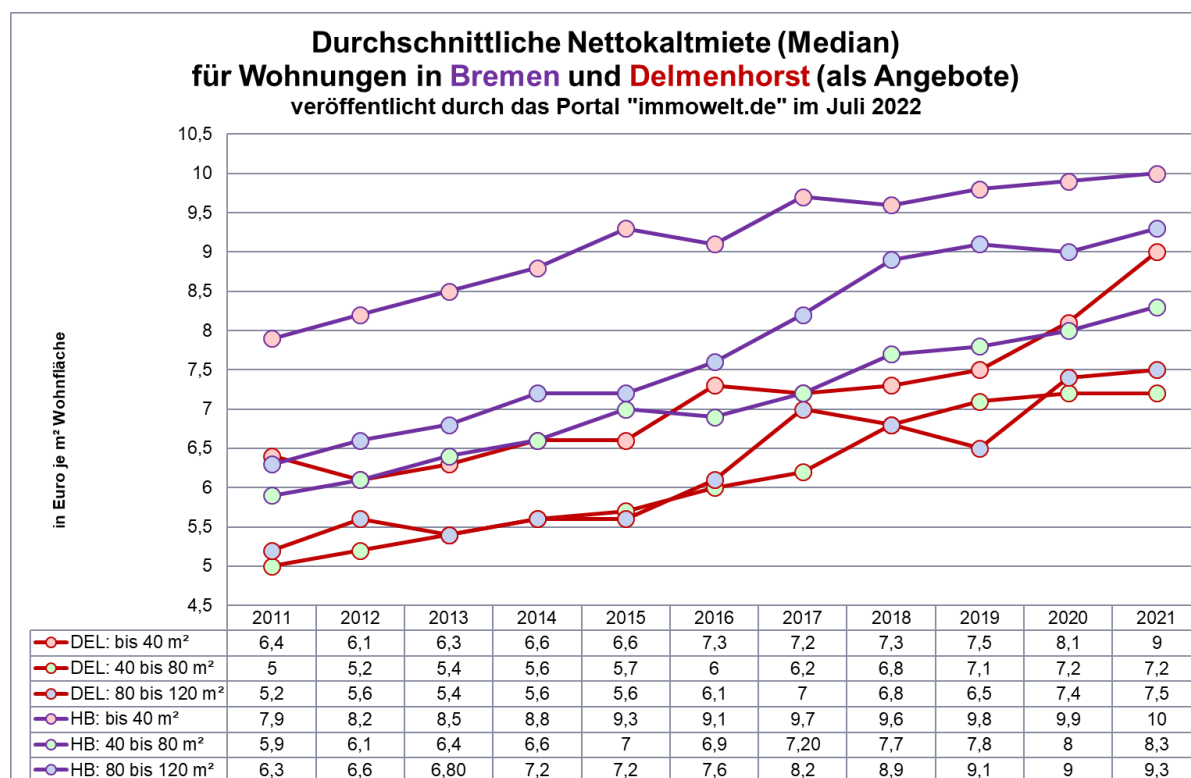
Das Niveau gegenüber der Nachbarstadt Bremen war aber in den letzten Jahren hinsichtlich großer Wohnungen (über 80 m<sup>2</sup>) und kleiner Wohnungen (unter 40 m<sup>2</sup>) mit einem Abstand von rund 2 € je m<sup>2</sup> deutlich niedriger. In diesen Wohnungsmarktsegmenten war Delmenhorst günstig.

Diese Situation hat sich bei den kleinen Wohnungen (unter 40 m<sup>2</sup>) deutlich verändert. In 2021 lag der Abstand der Mietpreise zwischen Bremen und Delmenhorst nur noch bei 1 € je m<sup>2</sup>.

Bei den mittelgroßen Wohnungen (40 bis 80 m<sup>2</sup>) lag Delmenhorst mit einem Abstand von bis zu 1 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche weniger deutlich unter dem bremischen Niveau. Der Preisanstieg war von 2014 bis 2021 mit + 2,20 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (+ 44%) in Delmenhorst auch vergleichsweise hoch.

Dafür könnte es zwei Gründe geben:

- Das Angebot entspricht noch nicht der Nachfrage
- Die zahlreichen in Delmenhorst geschaffenen Neubauwohnungen mit einem Mietniveau von rund 10 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche sind in die Daten eingeflossen

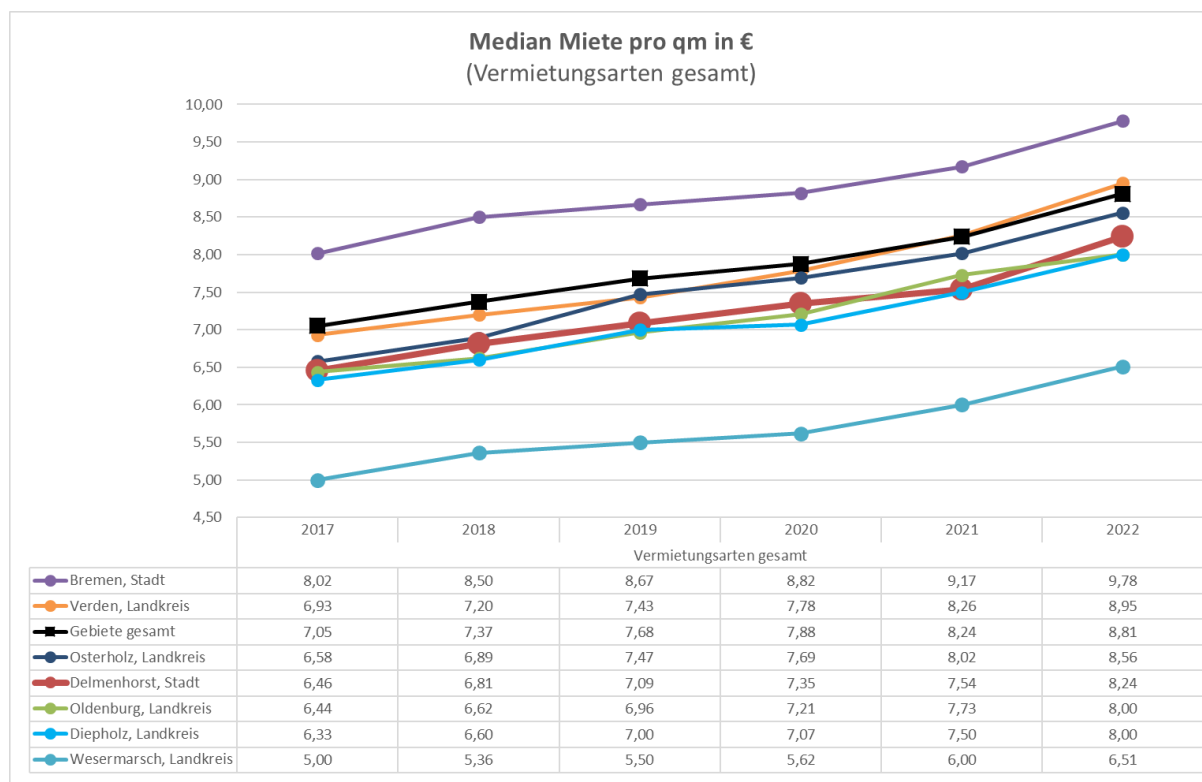


**Abbildung 26: Preisentwicklung bei Wohnungsmieten in Delmenhorst und Bremen (differenziert nach Wohnungsgröße), Quelle: Immobilien-Internetportal „Immowelt“ (eigene Darstellung)**



Der Median der Vermietungen lag in Delmenhorst nach den Daten des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen e.V. im Jahr 2022 mit 8,24 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche noch deutlich unter dem Durchschnitt der Region mit 8,81 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. Abbildung 27).

In Bremen lag der Wert mit 9,78 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche um rund 1,5 € (und fast 20%) höher als in Delmenhorst. Die Medianwerte in den Landkreisen Oldenburg und Diepholz lagen mit rund 8 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ungefähr auf dem Niveau Delmenhorsts. Lediglich im Landkreis Wesermarsch lag der Vergleichswert mit 6,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich unter dem Delmenhorsts und der gesamten Region.



**Abbildung 27: Preisentwicklung bei Wohnungsmieten (Median) in Delmenhorst und der Region, Quelle: Regionales Datenmodell Wohnungsmarkt des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen (eigene Darstellung)**

Der Median der Vermietungen stieg in Delmenhorst nach den Daten des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen e.V. in den 5 Jahren zwischen 2017 und 2022 um 1,78 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Dies entsprach nahezu genau dem Durchschnitt der Region ebenso wie der Nachbarstadt Bremen (mit +1,76 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche). In den Landkreisen Oldenburg und Wesermarsch war der Anstieg der Median-Mieten deutlich niedriger als in Delmenhorst und in den Landkreisen Diepholz, Osterholz und Verden höher. (vgl. Abbildung 27)

Nach der prozentualen Betrachtung der Veränderung zwischen 2017 und 2022 lag die Steigerung mit rund +30% in den Landkreisen Wesermarsch, Verden und Osterholz besonders hoch. Die Landkreise Osterholz und Diepholz sowie die Stadt Delmenhorst wiesen mit rund +24% bis +28% einen in der Region durchschnittlichen Zuwachs bei den



Mietpreisen auf. In Bremen gab es prozentual den geringsten Anstieg mit +22%.

Verhältnismäßig günstige / leistbare Wohnungsmieten mit unter 7 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden im Jahr 2018 in Delmenhorst bei der Mehrzahl der Wohnungen (56% = 641 Wohnungen) angeboten. Durch die vorher beschriebene Mietverteuerung in der gesamten Region Bremen / Niedersachsen schrumpfte dies Angebot im Jahr 2022 in Delmenhorst auf nur noch 19% = 308 Wohnungen).

Das Angebot preiswerter Wohnungen (mit unter 7 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) schrumpfte im Durchschnitt der Region von 37% (6.589 Wohnungen) im Jahr 2018 auf nur noch 15% (2.656 Wohnungen) im Jahr 2022 erheblich.

Diese Entwicklung gilt noch stärker für die Nachbarstadt Bremen von 19% (1.865 Wohnungen) im Jahr 2018 auf nur noch 5% (517 Wohnungen) im Jahr 2022.

Auch in den Nachbarkommunen Stuhr und Lemwerder lag im Jahr 2022 das Angebot günstiger Wohnungen (mit einem Mietpreis unter 7 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) bei nur noch 6% (23 Wohnungen) bzw. 12% (5 Wohnungen).

Lediglich in der Nachbarkommune Ganderkesee wurde mit 23% (63 Wohnungen) ein höherer Anteil günstiger Wohnungen im Jahr 2022 angeboten, als in Delmenhorst.

Im Fazit kann festgehalten werden, dass trotz den allgemeinen Mietpreiserhöhungen Delmenhorst trotz seiner hervorragenden verkehrlichen Anbindung ein preiswerter Wohnstandort ist (im Vergleich zu den Nachbarkommunen und –landkreisen).

### 8.3

Die **Menge der angebotenen Wohnungen** ist auch ein maßgeblicher Faktor für die Preisentwicklung und ein Kennzeichen für die „Anspannung bzw. Entspannung“ des Wohnungsmarktes.

Zwischen 2013 und 2017 sank die Anzahl aller angebotenen Wohnungen zur Miete in Delmenhorst (nach Auswertungen von Immobilienportalen im Auftrag der NBank) um mehr als die Hälfte von rund 1.500 Wohneinheiten auf „nur“ rund 660.

In den Jahren 2018 und 2019 kam es zu einer deutlichen Steigerung der Wohnungsangebote (vor allem aus dem Wohnungsbestand +456 Einheiten, aber auch durch Wohnungsneubauten).

Nach dem Anstieg in den Jahren 2017 bis 2019 ist die Anzahl der angebotenen Wohnungen in Delmenhorst wieder auf unter 800 Wohnungen in 2020 gesunken. Von 2020 bis 2022 kam es erneut zu einem leichten Wiederanstieg auf 958 Wohnungen, die zur Vermietung angeboten wurden.

Die Anzahl der zur Vermietung anstehenden Neubauwohnungen schwankte in den letzten rund 10 Jahren zwischen 65 und 156 Wohneinheiten mit einem Mittelwert von rund 100 in

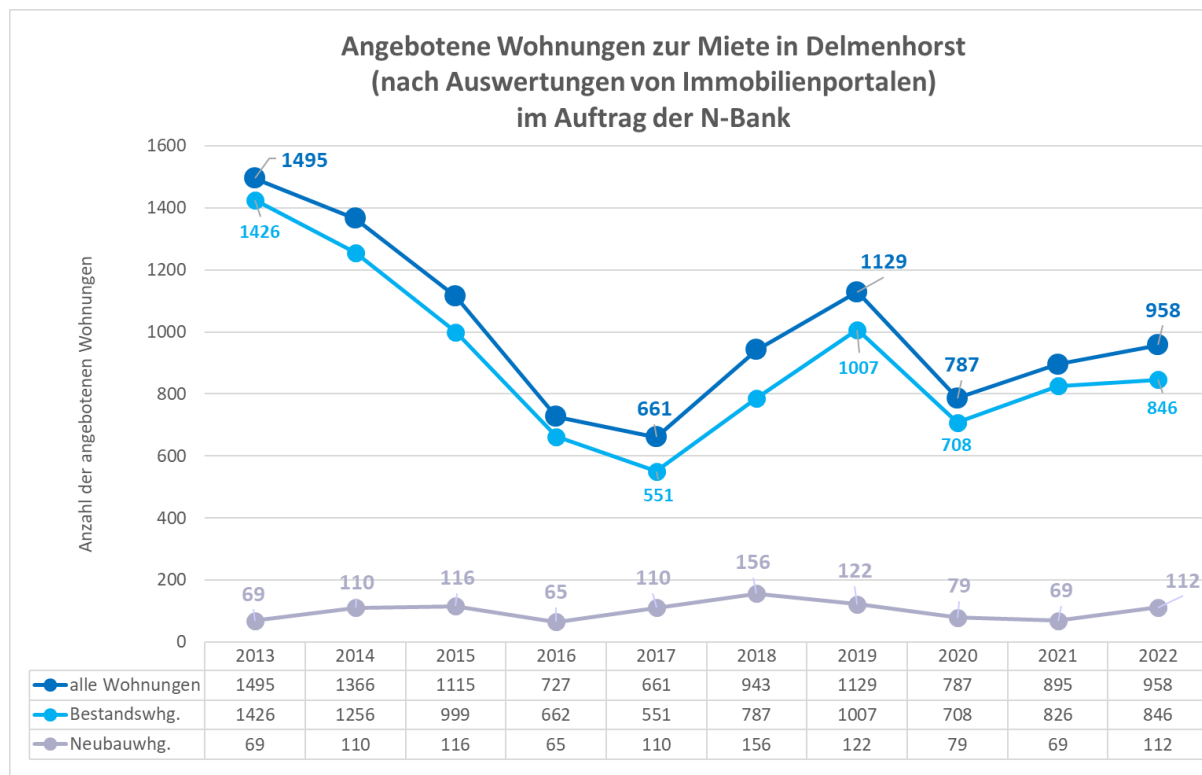




den letzten 10 Jahren. Im Jahr 2022 lag die Anzahl (nach unterdurchschnittlichen Jahren 2020 und 2021) auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau mit 112 Wohneinheiten.

Das Angebot an zur Vermietung anstehenden Wohnungen wird aber maßgeblich durch Bestandswohnungen geprägt, mit rund 90% im Durchschnitt der letzten Jahre. Bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen schwankte die Anzahl zwischen 1.426 im Jahr 2013 und 551 im Jahr 2016. In der Gesamtschau der letzten 10 Jahren lag der Durchschnittswert bei 1.000 Wohneinheiten. So lagen im Jahr 2022 die zur Vermietung annoncierten Bestandswohnungen mit 846 noch unterhalb dieses Durchschnittswerts, obwohl seit 2017 eine eher steigende Tendenz erkennbar ist (siehe Abbildung 28a).

31% der zur Vermietung angebotenen Wohnungen wiesen eine Wohnfläche von 30 bis 60 m<sup>2</sup> auf. Diese kleinen Wohnungen teilen sich in die Gruppe der Wohnungen 30 bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (16% der angebotenen Wohnungen) und Wohnungen zwischen 50 bis 60 m<sup>2</sup> auf (15%). Die Entwicklung in beiden Segmenten verlief ähnlich, mit überdurchschnittlichen Werten von 2013 bis 2015 und dem Jahr 2019, sowie besonders niedrigen Werten in den Jahren 2016 und 2017 (wahrscheinlich in Folge der Zuwanderung aus dem Ausland). In den Jahren 2020 bis 2022 wurden bei den Wohnungen mit 30 bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche der 10-jährige Durchschnittswert von 163 Wohneinheiten ungefähr erreicht. Bei den Wohnungen mit 50 bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde hingegen der Durchschnittswert von 150 Wohneinheiten unterschritten.

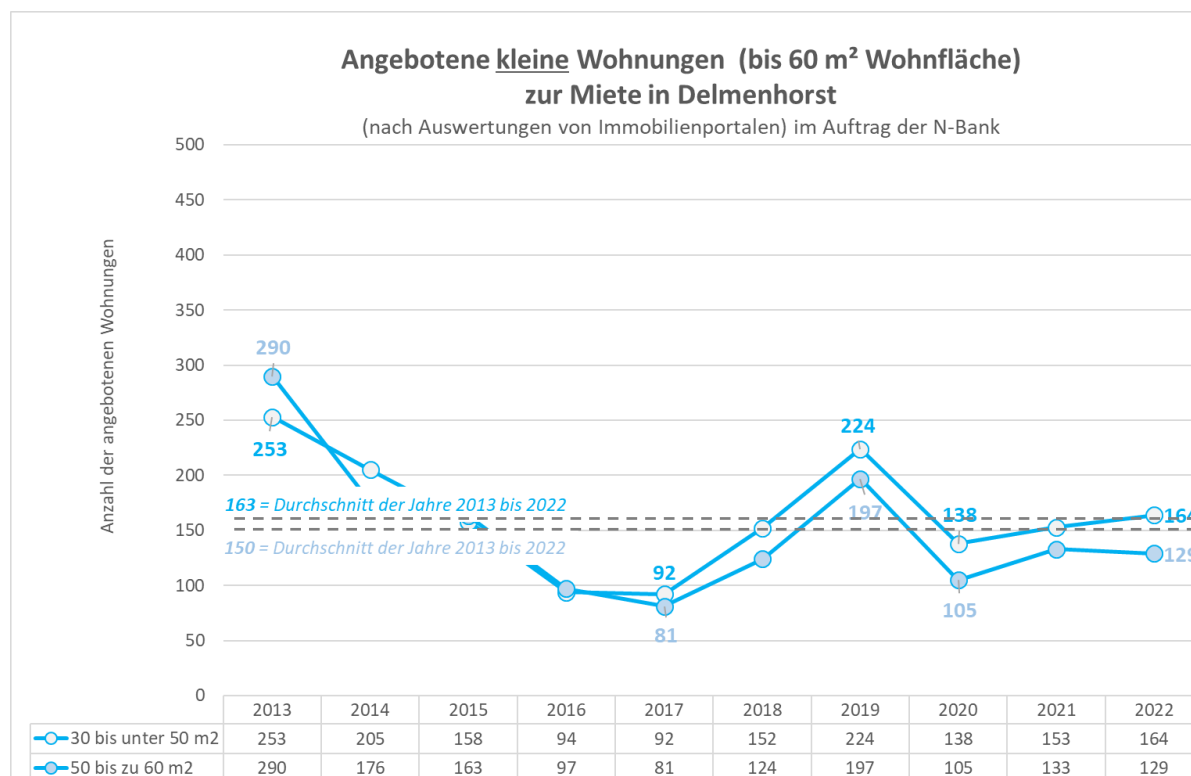


**Abbildung 28a: Anzahl der angebotenen Miet-Wohnungen in Delmenhorst, Quelle: NBank (eigene Darstellung)**

46% der zur Vermietung angebotenen Wohnungen wiesen eine Wohnfläche von 60 bis 85 m<sup>2</sup> auf. Diese mittelgroßen Wohnungen teilen sich in die Gruppe der Wohnungen 60 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (30% der angebotenen Wohnungen) und Wohnungen zwischen 75 bis 85



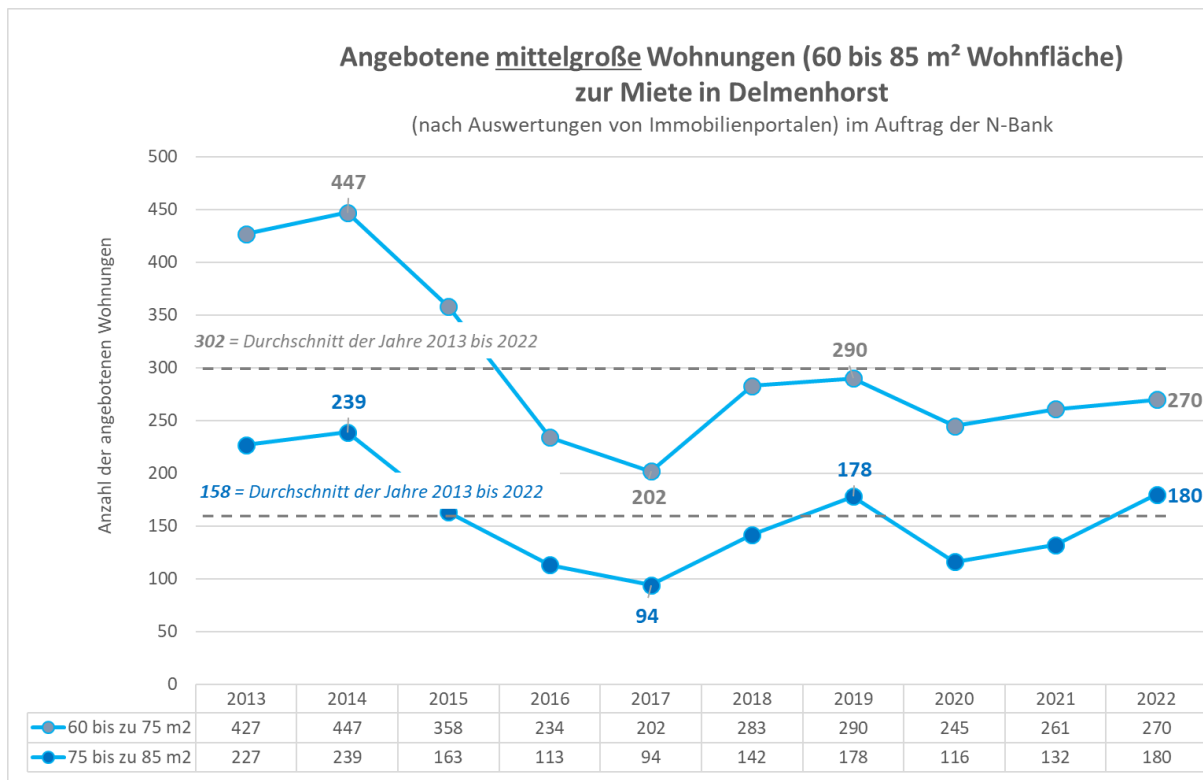
m<sup>2</sup> auf (16%). Die Entwicklung in beiden Segmenten verlief ähnlich mit überdurchschnittlichen Werten von 2013 und 2014 sowie einem besonders niedrigen Wert im Jahr 2017 (wahrscheinlich in Folge der Zuwanderung aus dem Ausland). In den Jahren 2018 bis 2022 schwankte bei den Wohnungen mit 75 bis 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche die Entwicklung und der Wert des 10-jährigen Durchschnitts von 158 Wohneinheiten wurde ungefähr erreicht. Zuletzt gab es sogar einen leichten Anstieg bis auf 180 Wohneinheiten in 2022 zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu sank die Anzahl der Wohnungen mit 60 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche von 2014 bis 2017 deutlich stärker. Seitdem wurde der Durchschnittswert von 300 Wohneinheiten nicht mehr überschritten.



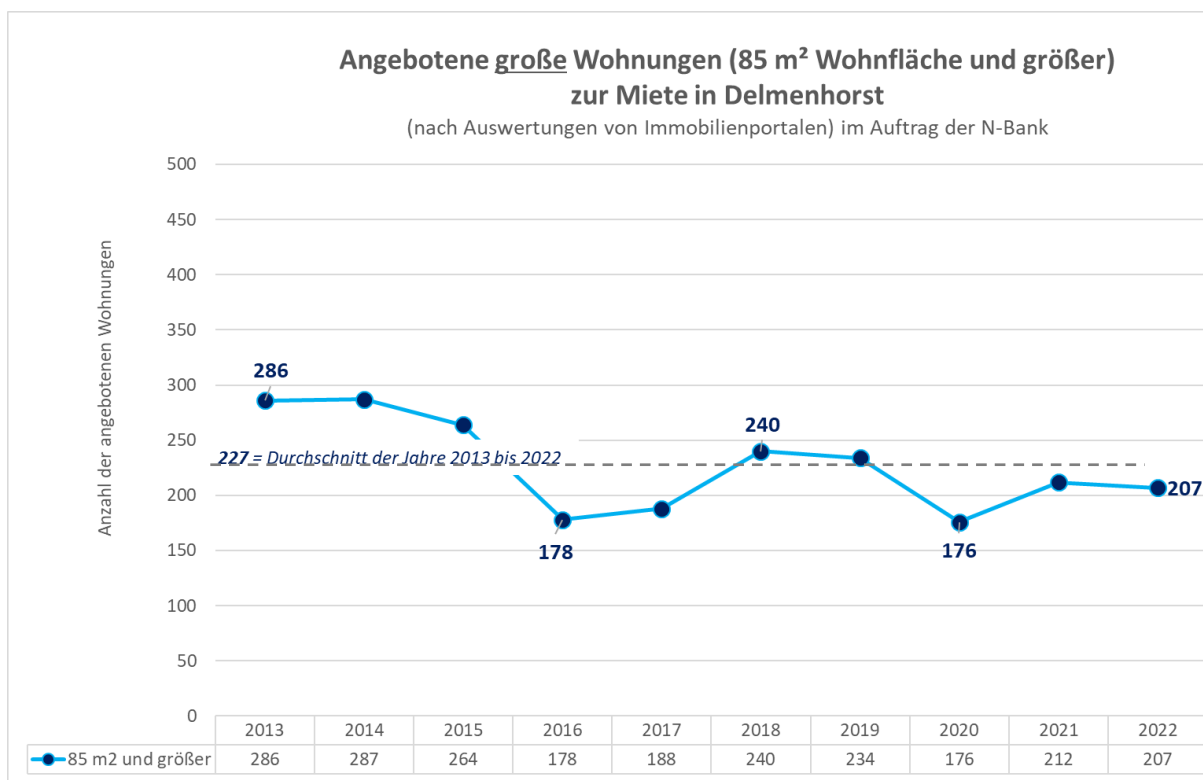
**Abbildung 28b: Anzahl der angebotenen kleinen Miet-Wohnungen in Delmenhorst, Quelle: NBank (eigene Darstellung)**

Nur 23% der zur Vermietung angebotenen Wohnungen wiesen eine Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder mehr auf. Diese großen Wohnungen wiesen eine ausgeglichenerere Entwicklung auf, als die kleinen und mittelgroßen Wohnungen. Nach einem Rückgang seit 2014 bis zum Jahr 2016 und einem Wiederanstieg bis 2018, lag das Angebot leicht unter dem 10-jährigen Durchschnittswert von 227 Wohneinheiten mit leicht fallender Tendenz.





**Abbildung 28c: Anzahl der angebotenen mittelgroßen Miet-Wohnungen in Delmenhorst, Quelle: NBank (eigene Darstellung)**



**Abbildung 28d: Anzahl der angebotenen großen Miet-Wohnungen in Delmenhorst, Quelle: NBank (eigene Darstellung)**



## Fazit zu Wohnkosten:

Delmenhorst ist (mit Einschränkungen) weiterhin ein **günstiger Wohnstandort**.

Sowohl bei dem Verkauf von Bauland, als auch der Bestandsobjekte (EFH, RH, DHH, Eigentumswohnung) liegen die Preise auf dem Niveau des Landkreises Oldenburg, geringer als in der Stadt Oldenburg, der Nachbarstadt Bremen oder dem Landkreis Diepholz, aber höher als im Landkreis Wesermarsch.

Das Delmenhorster Mietniveau befindet sich im Durchschnitt Niedersachsens und sogar niedriger, als in der Region Bremen/Niedersachsen.

Nach dem in 2024 veröffentlichten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Delmenhorst liegt die Netto-Kaltmiete (abhängig von der Wohnfläche) zwischen 6,20 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei sehr großen Wohnungen) und 7,49 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei sehr kleinen Wohnungen).

Problematisch ist allerdings die allgemeine Mietpreissteigerung in der Region. Auch in Delmenhorst wurde im Median die 8 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2022 für auf Immobilienportalen angebotene Wohnungen bereits überschritten. Gleichzeitig verringerte sich der Anteil von preiswerten Wohnungen (unter 7 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) in Delmenhorst auf nur noch 19%.

Diese problematische Entwicklung wird durch mehrere Faktoren verursacht: Das zunehmende Angebot kleiner Wohnungen in Delmenhorst (die pro Wohnfläche teurer sind, als große Wohnungen), die (im Verhältnis zur hohen Nachfrage) noch zu geringe Menge an Mietwohnungen sowie die Mietpreissteigerungen beim Neubau und nach der Sanierung von bestehendem Wohnraum.



## 9 Vorhandene oder geplante Angebote

Der vorherigen Darstellung zur Nachfrage und den Preissteigerungen im Bereich des Wohnungsmarktes soll an dieser Stelle auch das künftige Angebot gegenüber gestellt werden. Nur bei einem ausreichenden Angebot kann der Bedarf tatsächlich befriedigt werden. Anderenfalls ist zu befürchten, dass sich Wohnbau-Nachfrager\*innen das für sie passende Angebot in den umliegenden Kommunen suchen (wie in den vergangenen Jahren).

Nachfolgend sind in unterschiedlichen Kategorien die vorhandenen Angebote mit einer ersten Abschätzung der Potentiale (Modellannahmen) für neu zu schaffende Wohneinheiten dargestellt. Diese Abschätzung/Modellannahme kann selbstverständlich nur in sehr vereinfachter Form erfolgen, weil keine städtebaulichen Konzepte in den jeweiligen Kategorien erstellt bzw. ausgewertet wurden. Dennoch kann eine Gesamtschau einen Vergleich zu der oben genannten quantitativen Nachfrage ermöglichen.

### Baulückenkataster im Innenbereich

(ca. 600 Grundstücke – Annahme: davon ein Viertel bis 2035 aktivierbar  
= 150 Grundstücke mit rund 110 - 360 Wohneinheiten)

In der Kategorie Baulücken, die in 2014 im Baulückenkataster festgestellt wurden, wird mit einer optimistischen Blickrichtung unterstellt, dass bis zum Jahr 2035 ein Viertel der Grundstücke bebaut sind.

(Hinweis: Die bisherigen Erfahrungen mit dem Baulückenkataster zeigen, dass die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zum Verkauf von Baulücken begrenzt ist.)

### Ersatzneubauten / Nachverdichtung (mit rund 600 Wohneinheiten)

In den letzten Jahren kommt dem Flächenpotential bereits bebauter Grundstücke, insbesondere für den Bau von Mehrfamilienhäusern, eine große Bedeutung zu. Dazu werden leerstehende, ältere, auch energetisch nur mit hohem Aufwand zu sanierende Gebäude, abgerissen und neu bebaut. Häufig wird dabei die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück im Sinne der "Nachverdichtung" erhöht, weil diese Grundstücke gut erschlossen sind und auch die technische und soziale Infrastruktur (ebenso wie Einzelhandel und Dienstleistungen) gut erreichbar sind. Diese in mehrfacher Hinsicht "wertvollen" Grundstücke werden im Sinne der „Innenentwicklung“ für Ersatz-Neubauten genutzt. Eine Quantifizierung dieser Entwicklung ist allerdings schwierig, weil keine Statistik diesbezüglich geführt wird. Es kann allerdings angenommen werden, dass in den letzten Jahren rund 40 - 70 Wohneinheiten pro Jahr durch dieses Potential entstanden sind.

Daher wird auch für die Zukunft bis 2035 vom "Mittelwert" dieser Modell-Annahme ausgegangen = 600 WE im Segment der Mehrfamilienhäuser.

Ersatzneubauten als Ein- und Zweifamilienhäuser sind quantitativ eher zu vernachlässigen, weil die Kosten für den Erwerb der zumeist zentral und / oder günstig gelegenen Grundstücke sowie der Abriss der Bestandsgebäude den Grundstückspreis so deutlich erhöhen, dass eine Bebauung nur als eine stärker verdichtete Form mit Mehrfamilienhäusern in wirtschaftlicher Hinsicht erforderlich ist.



### Baugebiete mit Planungsrecht (mit rund 485 Wohneinheiten)

Bei den vermarktungsfähigen Baugrundstücken, die durch Bebauungspläne oder durch die Feststellung des Innenbereiches nach § 34 BauGB einzuschätzen sind, wird von einer vollständigen Aktivierbarkeit bis 2025/2030 ausgegangen.

### Geplante Bauflächen (durch Bauleitplanung vorzubereiten) mit rund 600 - 690 Wohneinheiten

Auch bei geplanten, derzeit durch die Bauleitplanung vorbereiteten Bauflächen wird bis zum Jahr 2030 mit einer vollständigen Aktivierung und damit Vermarktung gerechnet.

### Vorschaufflächen für den Wohnungsbau (mit rund 570 - 920 Wohneinheiten)

Als weitere Kategorie wurden Vorschaufflächen für den Wohnungsbau aufgenommen, die aus Sicht der Fachverwaltung mittel- und langfristig als Wohnbauflächen zu entwickeln sind. Diese weder politisch noch in der Öffentlichkeit diskutierten Flächen sind von großer Bedeutung, weil sie ein großes Potential für den Neubau von Wohneinheiten (insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser) darstellen.

### **Vereinfachte Schätzung / Modellannahmen**

<b>Kategorien</b>	<b>Wohneinheiten (WE) Gesamt</b>	<b>davon WE in EZFH</b>	<b>davon WE in MFH</b>
Baulücken	110 - 360	60 - 160	50 - 200
Ersatzneubau / Nachverdichtung / Umnutzung	ca. 600	ca. 50	ca. 550
Baugebiete mit Planungsrecht	ca. 485	ca. 175	ca. 310
Geplante (durch Bauleitplanung vorbereitete) Bauflächen	600 - 690	ca. 320	280 - 370
Vorschaufflächen für den Wohnungsbau (davon „Welsequartier“)	570 – 920 (250 – 500)	160 – 220 (50 – 100)	410 – 700 (200 – 400)
<b>Gesamt</b>	<b>2.365 – 3.055</b>	<b>765 - 925</b>	<b>1.600 – 2.130</b>

**Abbildung 29: Flächenpotential für die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2035**

In der vereinfachten Darstellung der Abschätzung von Kapazitäten für die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten wurde auch eine Unterscheidung zwischen den Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorgenommen.



Insgesamt gäbe es nach der vereinfachten Schätzung ein Flächenpotential für rund 2.365 – 3.055 zusätzliche Wohneinheiten in den nächsten 12 Jahren (bis zum Jahr 2035). Davon entfallen rund 765 – 925 in das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser (30 bis 32 %) und zusätzlich etwa 1.600 bis 2.130 Wohneinheiten in das Segment Mehrfamilienhäuser (68 bis 70%).

### **Fazit zum Angebot**

Vergleicht man dieses ermittelte Angebot mit der in Kapitel 3 genannten prognostizierten Nachfrage der NBank (Bedarf ca. 1.100 zusätzliche Wohneinheiten in MFH bis zum Jahr 2035), so wird deutlich, dass das oben vereinfacht geschätzte Flächenpotential mehr als ausreichen würde, den im Jahr 2023 ermittelten Bedarf zu befriedigen.

Um den von der Stadtverwaltung empfohlenen Zielwert für den Wohnungs-Neubau (200 zusätzliche Wohnungen pro Jahr = 2.400 Wohneinheiten in 12 Jahren, davon 50 bis 100 WE pro Jahr in EZFH = 600 bis 1.200 Wohneinheiten in EZFH und mindestens 100 WE pro Jahr in MFH = mindestens 1.200 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) zu erreichen, müsste das o.g. Flächenpotential weitgehend ausgeschöpft werden.

Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass die oben berücksichtigten, geplanten Wohnbauflächen bzw. noch politisch zu diskutierenden Flächen für den Wohnungsbau auch tatsächlich auf den Immobilienmarkt gebracht werden müssen.

Große Anstrengungen im Planungsbereich sind notwendig, die entsprechend erhöhte Ressourcen im Bereich der Planung und der Bauwirtschaft erfordern.





## 10 Auswahl von besonders wichtigen „prioritären Flächen“ für die Wohnungsbauentwicklung

Ziel der nachfolgenden Darstellung ist es, neben den vorher benannten Zielen, der Analyse der Nachfrage und der Abschätzung von Flächenpotentialen (Angebot) auch eine Handreichung für kurzfristig zu treffende Entscheidungen in der Stadtentwicklung vorzulegen (für Politik und Verwaltung).

Daher werden in diesem Kapitel eine Auswahl von besonders wichtigen Flächen (prioritäre Standorte) für die Neuausweisung von Wohnbauland, den Stadtumbau und die Brachflächenaktivierung aufgezeigt.

Bei der Auswahl der „prioritären Flächen/ Standorte“ wurden vier Kriterien berücksichtigt:

### Entwicklung städtischer Wohnbauflächen (Positiv für den städtischen Haushalt und das Preisniveau)

Die Entwicklung städtischen Eigentums als Wohnbauflächen dient dazu, auch für den städtischen Haushalt finanzielle Vorteile zu erreichen und den Gestaltungsspielraum im städtischen Immobilieneigentum zu nutzen. Gleichzeitig wird auf den Bodenpreis Einfluss genommen. Eine Konzeptvergabe (nach städtebaulichen Zielen), die Beteiligung von Genossenschaften und Baugruppen, sowie die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum wird erleichtert.

### Entwicklung größerer Wohnbauflächen (Positiv für Effizienz der Planungsleistung, Synergieeffekte)

Die Entwicklung größerer Wohnbauflächen dient dazu, die Planungsleistung in der Bauleitplanung durch den Fachdienst Stadtplanung noch effizienter zu gestalten. Planverfahren für Baugebiete sind ähnlich personalintensiv (egal ob die Bauflächen klein oder groß sind). Daher sollte der Einsatz der Stadtplaner\*innen auf Wohnbauflächen ausgerichtet werden, die im Baugebiet gleich eine höhere Anzahl von Bauflächen ermöglichen.

### Wohnbauflächen im Wettbewerb mit der Gemeinde Ganderkesee und der Stadt Bremen (Positiv für Bindung / Zuzug einkommensstarker Gruppen)

Wohnbauflächen, die im Wettbewerb mit der Gemeinde Ganderkesee und der Stadt Bremen zu einer Bindung der vorhandenen Bevölkerung in Delmenhorst führen und damit den Verlust einkommensstarker Haushalte bzw. Haushalte in der Familiengründung mindern.

Dieses Kriterium ist im Hinblick auf die Gestaltung der Sozialstruktur für die Stadt Delmenhorst wichtig. Dies gilt auch für die Attraktivität des Wohnstandortes Delmenhorst und in besonderem Maße für den städtischen Haushalt.

### Attraktive Wohnbaustandorte in zentralen Lagen (Nutzung der Versorgungs-Infrastruktur / Verkehrsgünstige Lage)

Große Vorteile der Stadt Delmenhorst als Wohnstandort (gegenüber ländlichen Kommunen



oder Großstädten) liegen in der kompakten Siedlungsstruktur. Diese ermöglicht kurze Wege zur Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Medizin, Freizeit etc.) und auch eine verkehrsgünstige Lage zu Bahnhöfen, ÖPNV und dem regionalen Straßennetz. Solche Faktoren sind insbesondere hinsichtlich des demografischen Wandels und der Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung hervorzuheben.

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht (Abbildung 30) und der zeichnerischen Darstellung (Abbildung 31) sind die Flächen aufgeführt, die unter strategischen Gesichtspunkten (vorher benannte vier Kriterien) eine hohe Priorität aus Sicht der Verwaltung haben.

Ungefähr die Hälfte dieser Standorte befindet sich ganz oder teilweise im städtischen Eigentum, sodass damit der Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten im Vergleich zu privatem Grundstückseigentum erhöht ist.

Ergänzend sind in der Darstellung auch der planungsrechtliche Stand und eine Einschätzung zum Zeitpunkt der Erschließung enthalten. Damit wird die Einordnung der Flächen hinsichtlich der Realisierung / Umsetzung möglich.

Die vorstehende Liste der Auswahl von besonders wichtigen „prioritären Flächen“ für die Wohnungsbauentwicklung wird auch räumlich durch eine Kartendarstellung mit der Markierung der prioritären Standorte ergänzt (siehe Abbildung 8).

Aus dieser Darstellung wird deutlich, dass die ausgewählten Standorte im gesamten Stadtgebiet verteilt sind und in die unterschiedlichen Potentiale der Brachflächennutzung, des Stadtumbaus, der Nachverdichtung und der Neuausweisung von Wohnbauflächen als Arrondierung vorhandener Wohnsiedlungen einzuordnen sind.

Die Vielfalt dieses Potentials ist die Stärke des Wohnstandortes Delmenhorst.



Name der Flächen	Städtisches Eigentum	Planungsrecht	Zeitpunkt Vermarktung*
<b>Westlich Langenwischstraße</b>	Ja (vollständig)	Vorhanden	2021 bis 2024
<b>Am kleinen Meer</b>	Ja (vollständig)	Vorhanden	2024
<b>„WoNNepark“</b>	Ja (vollständig)	Im BLP-Verfahren	Nach 2024
<b>Adelheider Straße/ Lethestraße</b>	Ja (vollständig)	Nein	Nach 2027
<b>Südlich DELMOD-Straße</b>	Ja (teilweise)	Vorhanden	2024 / 2025
<b>Am Heidkamp</b>	Ja (teilweise)	Im BLP-Verfahren	Ab 2025
<b>„Piekmoor“</b>	Nein	Vorhanden	Nicht absehbar
<b>Huntestraße</b>	Nein	Vorhanden	Nicht absehbar
<b>Heidkrug</b>	Nein	Im BLP-Verfahren	Ab 2026
<b>Westlich Großer Tannenweg</b>	Nein	Im BLP-Verfahren	Ab 2027
<b>„Welsequartier“</b>	Nein	Nein	Nach 2027
<b>Dumbbäketal</b>	Nein	Nein	Nach 2030

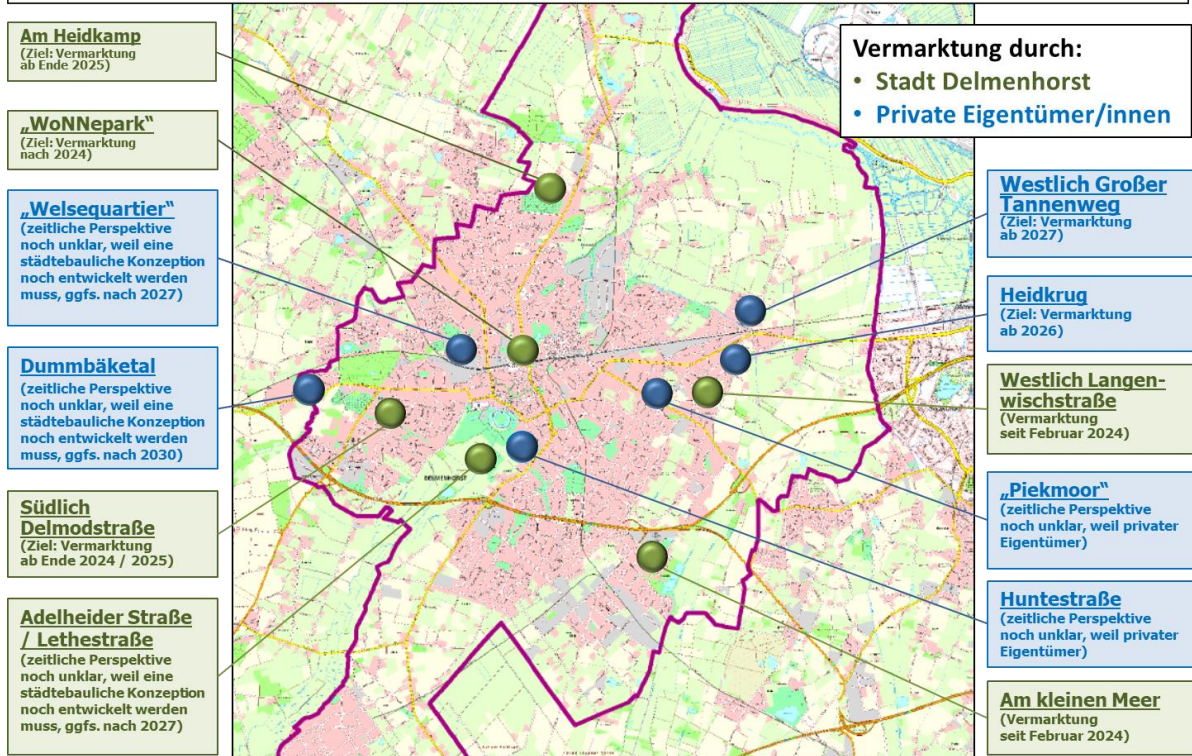
\*Nach Einschätzung aus dem März 2024

**Abbildung 30: Zeichnerische Übersicht zu prioritären Flächen für die Wohnungsbauentwicklung in Delmenhorst (Stand: März 2024)**



## Prioritäre Flächen für die Wohnungsbauentwicklung

(Anhang zu strategischen Zielen für den Wohnungsmarkt Delmenhorst, Stand: März 2024)



**Abbildung 31a: Zeichnerische Übersicht zu prioritären Flächen für die Wohnungsbauentwicklung in Delmenhorst (Stand: März 2024)**

\*Nach Einschätzung aus dem März 2024





# Prioritäre Flächen für die Wohnungsbauentwicklung

(Anhang zu strategischen Zielen für den Wohnungsmarkt Delmenhorst, Stand: März 2024)

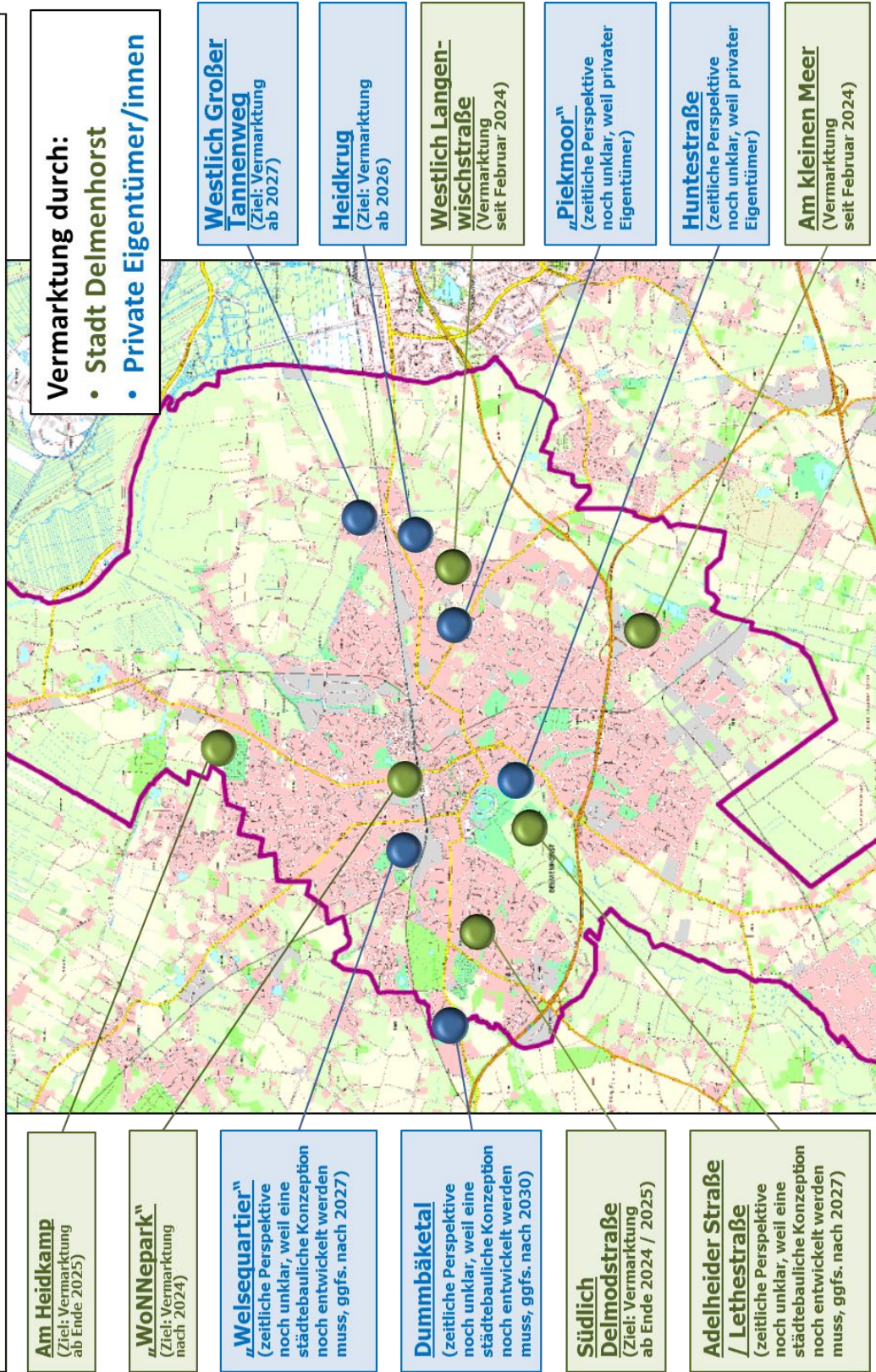


Abbildung 31b: Zeichnerische Übersicht zu prioritären Flächen für die Wohnungsbauentwicklung in Delmenhorst (Stand: März 2024)



**Ab 2024\***

Name der Flächen	Städtisches Eigentum	Planungsrecht	Zeitpunkt Vermarktung*
Am kleinen Meer	Ja (vollständig)	Vorhanden	2024
Westlich Langenwischstraße	Ja (vollständig)	Vorhanden	2021 bis 2024
„WoNNepark“	Ja (vollständig)	Im BLP-Verfahren	Nach 2024

**Ab 2025\***

Name der Flächen	Städtisches Eigentum	Planungsrecht	Zeitpunkt Vermarktung*
Südlich DELMOD-Straße	Ja (teilweise)	Vorhanden	2024 / 2025
Am Heidkamp	Ja (teilweise)	Im BLP-Verfahren	Ab 2025

**Ab 2026\***

Name der Flächen	Städtisches Eigentum	Planungsrecht	Zeitpunkt Vermarktung*
Heidkrug	Nein	Im BLP-Verfahren	Ab 2026

**Ab 2027\***

Name der Flächen	Städtisches Eigentum	Planungsrecht	Zeitpunkt Vermarktung*
Adelheider Straße/ Lethestraße	Ja (vollständig)	Nein	Nach 2027
Westlich Großer Tannenweg	Nein	Im BLP-Verfahren	Ab 2027
„Welsequartier“	Nein	Nein	Nach 2027

**Ab 2030\***

Name der Flächen	Städtisches Eigentum	Planungsrecht	Zeitpunkt Vermarktung*
Dummbäketal	Nein	Nein	Nach 2030

**Nicht absehbar\***

Name der Flächen	Städtisches Eigentum	Planungsrecht	Zeitpunkt Vermarktung*
„Piekmoor“	Nein	Vorhanden	Nicht absehbar
Huntestraße	Nein	Vorhanden	Nicht absehbar

