Delmenhorst verbindet

Wohnungsmarktbericht Stadt Delmenhorst 2022

www.delmenhorst.de

Impressum

Herausgeber:	Stadt Delmenhorst, Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr
Bearbeitung:	Stadtentwicklung und Statistik
Telefon:	04221-991183
E-Mail:	christoph.jankowsky@delmenhorst.de
Titelbild:	Studio B, Schmoll, Bremen

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort / Einleitung 6
2. Wohnungsbedarf / Wohnungsnachfrage 7
2.1 Entwicklung der Bevölkerungszahl und Altersstruktur 7
2.1.1 Gesamtbevölkerungszahl 7
2.1.2 Wanderungsbewegungen (Gesamt) 9
2.1.3 Wanderungsverflechtungen (nach Altersgruppen) 10
2.1.4 Wanderungsbewegungen (nach Herkunftsorten) 12
2.1.5 Ausländische Bevölkerung 28
2.1.6 Bevölkerungsprognosen 30
2.2 Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte 41
2.2.1 Anzahl der privaten Haushalte (Entwicklung und Prognose) 41
2.2.2 Anzahl der privaten Haushalte (differenziert nach Personenzahl) 44
2.2.3 „Kleine" Privathaushalte (differenziert) 46
2.2.4 „Größere" Privathaushalte (differenziert) 49
2.2.5 Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße 53
2.3 Wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen 56
2.3.1 Beschäftigung 57
2.3.2 Arbeitslosigkeit 61
2.3.3 Bedarfsgemeinschaften nach Sozialgesetzbuch (SGB) 63
2.3.4 Einkommensentwicklung 67
2.3.5 Vergleich Preis- und Einkommensentwicklung 69
2.3.6 Sparquote 71
2.3.7 Hypothekenzinsen 72
3. Wohnungsangebot 74
3.1 Wohnungsbestand (nach Haustypen) 74
3.2 Baugenehmigungen und Wohnungsfertigstellungen 77
3.2.1 Differenzierung nach Wohnungsgröße (Raumzahl) 78
3.2.2 Vergleich mit Nachbarkommunen 81
3.2.3 Differenzierung nach Gebäudetypen 88
3.2.4 Analyse der Wohnungsgrößen bei den Baufertigstellungen 91
3.3 Entwicklung der Wohnungszahl (nach Gebäudetypen) 95
3.4 Entwicklung der Wohnfläche 97
3.5 Wohnungs-Leerstand 99
3.6 Eigentumsstruktur 101
3.7 Baualter 103
3.8 Wohnungsgröße 107
3.8.1 Wohnfläche 107
3.8.2 Anzahl der Räume 110

4 Barrierefreier Wohnraum und dessen Nachfrage 115
4.1 Angebot an barrierefreien Wohnungen 116
4.1.1 Gesicherte Angebotsdaten 116
4.1.2 Ergebnisse der Delmenhorster Seniorenbefragung 2020 zu barrierefreiem Wohnraum in Delmenhorst 117
4.1.3 Weitere Ergebnisse der Delmenhorster Seniorenbefragung 119
4.1.3 Schaffung zusätzlichen barrierefreien Wohnraums 120
4.1.4 Angebot an barrierefreiem Wohnraum in stationären Einrichtungen 122
4.2 Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum 123
4.2.1 Menschen mit Behinderung 123
4.2.2 Ergebnisse der Seniorenbefragung zu Mobilitätseinschränkungen 124
4.2.3 Empfänger von Pflegegeld 125
4.2.4. Pflegebedürftige 125
4.3 Vergleich von Angebot und Bedarf 127
4.3.1 Bedarf nach Schwerbehinderung 127
4.3.2 Bedarf nach Pflegebedürftigkeit 127
4.4 Ziele und Konsequenzen für die Bedarfsbefriedigung 129
5. Öffentliche Wohnraumförderung 130
5.1 Angebot öffentlich geförderter Wohnungen 130
5.2 Förderung für Eigenheime und Mietwohnungen 133
5.3 Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen 135
5.3.1 Was ist bezahlbarer Wohnraum? 135
5.3.2 Nachfragegruppen für öffentlich geförderten Wohnraum 138
5.3.3 Abschätzung des Bedarfs an öffentlich gefördertem Wohnraum 140
5.4 Wohngeld 144
6. Mietpreisentwicklung 149
6.1 Daten der N-Bank 150
6.1.1 Mietpreise in Delmenhorst 150
6.1.2 Anzahl der angebotenen Mietwohnungen in Delmenhorst 152
6.1.3 „Bestandsmieten" (ortsübliche Vergleichsmiete im Bestand) in der Region 155
6.1.4 „Angebotsmieten" (Nettokalt-Mieten in Mehrfamilienhäusern) in der Region 157
6.1.5 Preisentwicklungen im Vergleich 159
6.2 Daten vom Online-Portal „immowelt" 160
6.3 Daten nach „Schlüssigem Konzept" 163
7. Immobilienmarkt (Umsätze und Preisentwicklung) 165
7.1 Unbebaute Bauflächen 165
7.1.1 Umsätze 165

7.1.2 Preisentwicklung 167
7.2 Bebaute Grundstücke 169
7.2.1 Umsätze 169
7.2.2 Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern 171
7.2.3 Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften 172
7.3 Eigentumswohnungen 174
7.3.1 Umsätze 174
7.3.2 Preisentwicklung 174
7.4 Daten der N-Bank zu Immobilienpreisen 178
8 Prognosen zum Wohnungsmarkt und -bau 181
8.1 Zeitliche Phasen der Wohnungsbedarfe im Land Niedersachsen 183
8.1.1 Neubaubedarfe bis zum Jahr 2025 184
8.1.2 Neubaubedarfe vom Jahr 2025 bis 2033 186
8.1.3 Neubaubedarfe vom Jahr 2034 bis 2040 187
8.2 Differenzierte Betrachtung des Neubaubedarfes für die Stadt Delmenhorst 189
8.2.1 Bedarfsberechnungen der N-Bank aus dem Jahr 2019 189
8.2.2 Bedarfsberechnungen der N-Bank aus dem Jahr 2021 190
8.3 Prognose der Haushalte-Entwicklung und Empfehlungen 192
8.3.1 Zukünftige Entwicklung der Haushaltszahlen 192
8.3.2 Empfehlungen 194

1. Vorwort / Einleitung

Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

der Wohnungsmarktbericht 2022 ist eine vollständige Überarbeitung der drei vorangegangenen Berichte aus dem Herbst 2016, dem Frühjahr 2018 und Sommer 2020.

Als Baustein B der Delmenhorster Wohnungsmarktstrategie liefert er eine Gesamtschau von wesentlichen Daten für den Delmenhorster Wohnungsmarkt. Er ist ein grundlegender Bestandteil eines Wohnraumversorgungskonzeptes, das regelmäßig von kreisfreien Städten zu aktualisieren ist, um Wohnraumfördermittel des Landes Niedersachsen einwerben zu können.

Der Wohnungsmarktbericht ist als Informationsquelle mit Blick auf die letzten 10 Jahre angelegt, mit dem die Prozesse der Vergangenheit erklärt werden. In gewisser Weise wird hiermit eine Evaluation der Stadtentwicklung im Themenfeld Wohnen geboten und es werden Erkenntnisse für das zukünftige Handeln der Akteure auf dem Wohnungsmarkt (private wie öffentliche) möglich.

Als Daten wurden unterschiedliche Quellen auf der Bundes- Landes-, regionalen und kommunalen Ebene genutzt. Ziel ist es, diese Daten in komprimierter Form mit dem Fokus auf die Stadt Delmenhorst für die interessierten Leser/innen in Wirtschaft, Politik und Verwaltung aufzubereiten.

Der Bericht steht auf der Homepage der Stadt Delmenhorst der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme zur Verfügung und ist der Baustein B der Delmenhorster Wohnungsmarktstrategie, die ebenfalls auf der städtischen Homepage einsehbar ist unter: https://www.delmenhorst.de/leben/bauen/wohnen/wohnungsmarktbericht.php

Dieses Produkt wurde von der Stadtverwaltung in Eigenleistung erstellt.

Ihre Oberbürgermeisterin
Petra Gerlach

August 2022

2. Wohnungsbedarf / Wohnungsnachfrage

2.1 Entwicklung der Bevölkerungszahl und Altersstruktur

Für den Bedarf nach Wohnraum ist die Zahl der Bevölkerung bzw. der privaten Haushalte maßgeblich. Nachfolgend wird daher die Bevölkerungsentwicklung dargestellt, die stark von den Wanderungsgewinnen (mehr Zuzüge als Wegzüge) oder Wanderungsverlusten (mehr Wegzüge als Zuzüge) beeinflusst wird.

2.1.1 Gesamtbevölkerungszahl

Nach den amtlichen Zahlen des Statistischen Landesamtes Niedersachsen (LSN) wuchs die Delmenhorster Bevölkerung bis Anfang der 80er Jahre, dann begann sie bis Mitte der 80er Jahre, hauptsächlich infolge von Arbeitsplatzverlusten (Nordwolle), zu sinken. Seit der Volkszählung 1987 wird die Bevölkerung auch vom städtischen Fachdienst Bürgerservice jährlich fortgeschrieben. Hier wird nach Bevölkerung mit gemeldetem Haupt- und/oder Nebenwohnsitz unterschieden. Die Zahlen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz unterscheiden sich leicht von denen des LSN aufgrund unterschiedlicher Zählweisen. Ende der 80er Jahre setzte in Delmenhorst ein kräftiges Bevölkerungswachstum ein (hauptsächlich durch vermehrten Zuzug von Menschen aus Ostdeutschland und Aussiedlern aus Osteuropa), welches Mitte der 90er Jahre seinen Höhepunkt fand. Rund 10 Jahre lang, bis etwa 2011 hatte man es in Delmenhorst mit tendenziell sinkenden Bevölkerungszahlen zu tun.

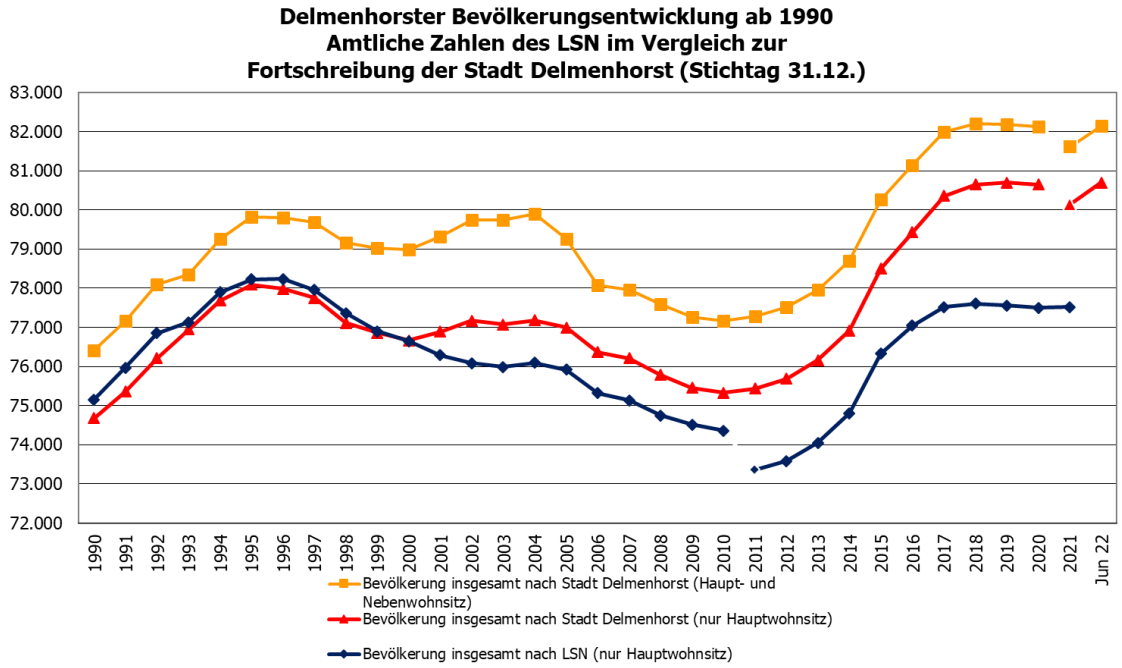


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Delmenhorst 1990 bis Ende Juni 2022, Quelle: LSN und Bürgerservice (eigene Darstellung)

Seit dem Jahr 2011 kam es aufgrund einer starken Zuwanderung aus dem Ausland wieder zu einem deutlichen Bevölkerungsanstieg, der im Jahr 2019 vorerst zu einem Stillstand kam. Delmenhorst ist innerhalb von 10 Jahren zwischen den Jahren 2010 bis 2020 um rund 5.000 Einwohner*innen (+6,5%) angewachsen. Der Wert der Bevölkerungszahl (für den 31.12.2021: 81.604 EW) ist durch Bereinigungen der Einwohnermeldedatei im 4. Quartal 2021 entstanden. Der Verlust um rund -500

Personen wird diesem statistischen Sondereffekt zuzurechnen sein und weniger der tatsächlichen demografischen Entwicklung.
In der jüngsten Entwicklung seit rund 5 Jahren kann von einer grundsätzlich stabilen Bevölkerungszahl um den Wert 82.000 EW ausgegangen werden. Durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine entstand im Frühjahr 2022 ein Zuzug von Geflüchteten auch nach Delmenhorst. Dadurch stieg die Bevölkerungszahl bis Mitte Juni 2022 wieder auf über 82.000 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) an.

Vergleicht man die Delmenhorster Bevölkerungsentwicklung mit der umliegender Kommunen seit dem Jahr 2000 auf Grundlage der Daten des LSN (diese beinhalten auch den „Bruch" der Entwicklung durch die Daten des Zensus 2011), so stellt man fest, dass die Bevölkerungsentwicklung in Delmenhorst bis zum Jahr 2011 negativ (Bevölkerungsverluste) und seit 2011 positiv verlief (Zunahme der Bevölkerung).
Bis zum Jahr 2011 verlor Delmenhorst Bevölkerung im Gegensatz zu den meisten stärker ländlich geprägten Gemeinden im Umland Delmenhorsts. Dies gilt insbesondere im Vergleich mit der Gemeinde Stuhr.
Seit dem Jahr 2011 wuchs die Bevölkerungszahl Delmenhorst deutlich stärker als in der Nachbarstadt Bremen, aber auch den Nachbargemeinden im Umland. Lediglich die Stadt Oldenburg übertrifft seit dem Jahr 2017 die Entwicklung in Delmenhorst.

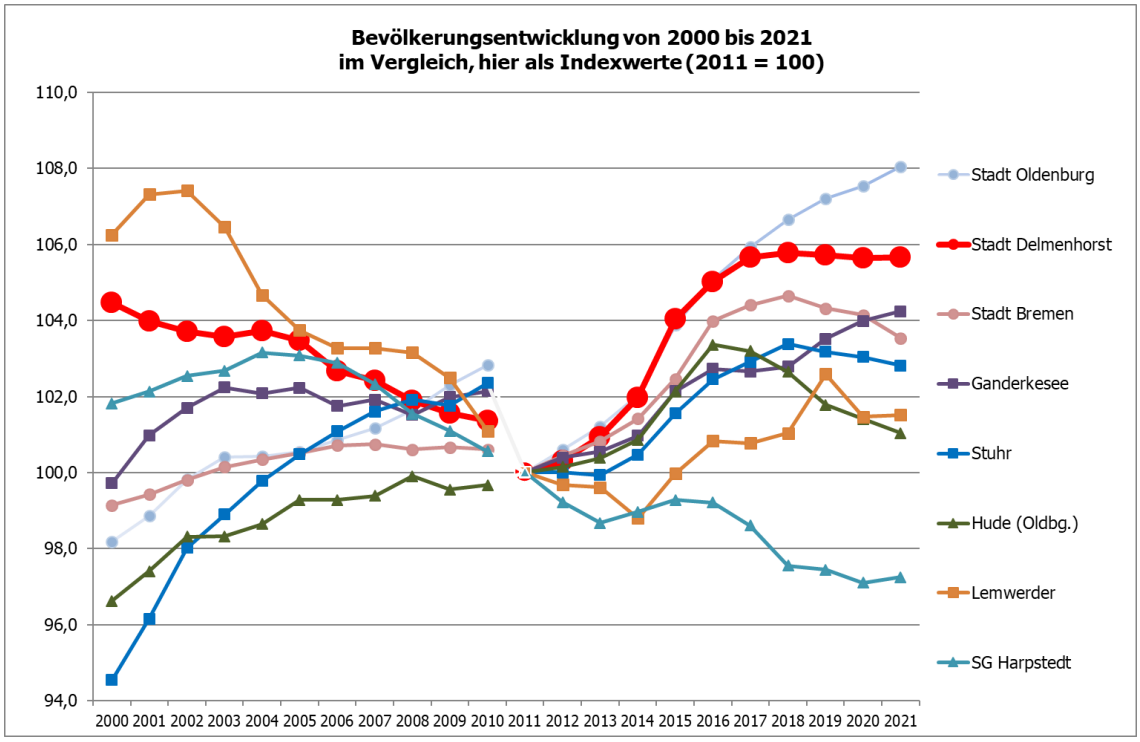


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung (nur Hauptwohnsitz nach Daten des LSN) im regionalen Vergleich – 2000 bis 2021, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

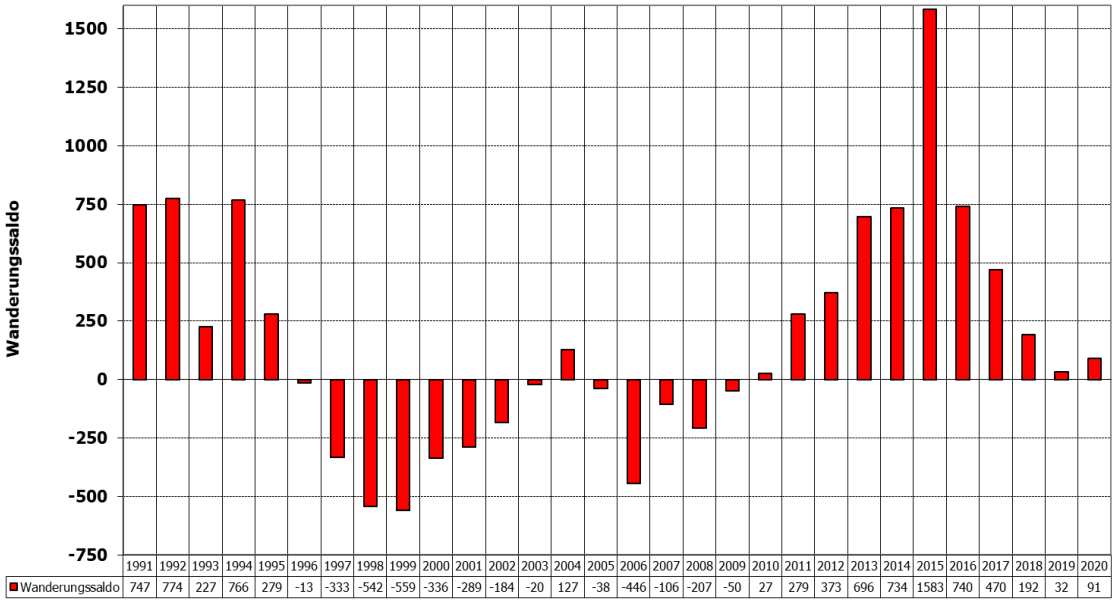
Fazit:
Die Bevölkerungszahl der Stadt Delmenhorst stieg seit 2010 um rund 5.000 Personen deutlich an, noch stärker als Anfang der 1990er-Jahre. Diese Entwicklung in Delmenhorst ist in ähnlicher Ausprägung auch in der Stadt Oldenburg und der Gemeinde Ganderkesee ablesbar.
Seit dem Jahr 2017 stagniert die Bevölkerungszahl in Delmenhorst auf einem Niveau knapp über 82.000 Einwohner. Eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung ist seit dem Jahr 2017 in Bremen, Stuhr, Hude und der Samtgemeinde erkennbar.

2.1.2 Wanderungsbewegungen (Gesamt)

Nachfolgend ist die Entwicklung des Delmenhorster Wanderungssaldos seit dem Jahr 1990 dargestellt. Deutlichen Wanderungsgewinnen in den frühen 1990er-Jahren stehen nicht ganz so hohe Wanderungsverluste in den Jahren von 1997 bis 2002 gegenüber.

Seit 2003 könnte man für Delmenhorst von einer Phase der Konsolidierung sprechen, allerdings mit Ausreißern wie im Jahr 2006 (wahrscheinlich eine Folge der Beendigung der Eigenheimzulage).

Entwicklung des Delmenhorster Wanderungssaldos (jährliche Zuzüge minus Wegzüge)



	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wanderungssaldo	747	774	227	766	279	-13	-333	-542	-559	-336	-289	-184	-20	127	-38	-446	-106	-207	-50	27	279	373	696	734	1583	740	470	192	32	91

Abb. 3: Entwicklung des Delmenhorster Wanderungssaldos, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Von 2011 bis 2017 waren wieder deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Dies resultierte aus der starken Zuwanderung aus dem Ausland (hauptsächlich junge Bevölkerung der osteuropäischen EU-Mitgliedstaaten Polen, Bulgarien und Rumänien) und seit 2013 auch durch die wachsende Anzahl von Flüchtlingen und Asylsuchenden aus dem Nahen Osten, Asien und Afrika.

Im Jahr 2015 wurde der bislang höchste Wert eines Wanderungssaldos mit fast +1.600 Menschen erreicht. Seit 2015 sank der jährliche Wanderungsgewinn bis zum Jahr 2020 auf +91 Personen und lag damit (im Vergleich zu den Vorjahren) auf einem geringen Niveau.

Fazit:
Die Wanderungsgewinne waren von 2013 bis 2016 auf einem sehr hohen Niveau, ähnlich der Situation Anfang der 1990er Jahre. Seit 2015 gehen die hohen Wanderungsgewinne deutlich zurück.

2.1.3 Wanderungsverflechtungen (nach Altersgruppen)

Interessant ist es, die Wanderungsgewinne und -verluste in den verschiedenen Altersgruppen zu beobachten. In der Abbildung 4 erkennt man zunächst die jüngeren Altersgruppen bis 30 Jahre, in der Abbildung 5 sind die älteren Altersgruppen ab 30 Jahre dargestellt.
Nach starken Wanderungsgewinnen von ca. 1988 bis 1995 im Zuge der Öffnung des „Eisernen Vorhangs", nahmen diese in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre stark ab und verkehrten sich z.T. in Wanderungsverluste. Seit den starken Wanderungsgewinnen ab 2011, sind in den Altersgruppen bis 50 Jahre wieder deutliche Wanderungsgewinne erkennbar.

Die Altersgruppen ab 50 Jahre haben eine weniger dynamische Entwicklung genommen, weil sie durch die Zuwanderung aus dem Ausland kaum beeinflusst wurden. Eine kontinuierliche Tendenz zu verstärkten Wanderungsverlusten der Altersgruppe ab 65 Jahre ist auffällig, wird aber auch mit der Lage von Senioreneinrichtungen unmittelbar hinter der Stadtgrenze im Landkreis Oldenburg im Zusammenhang stehen.

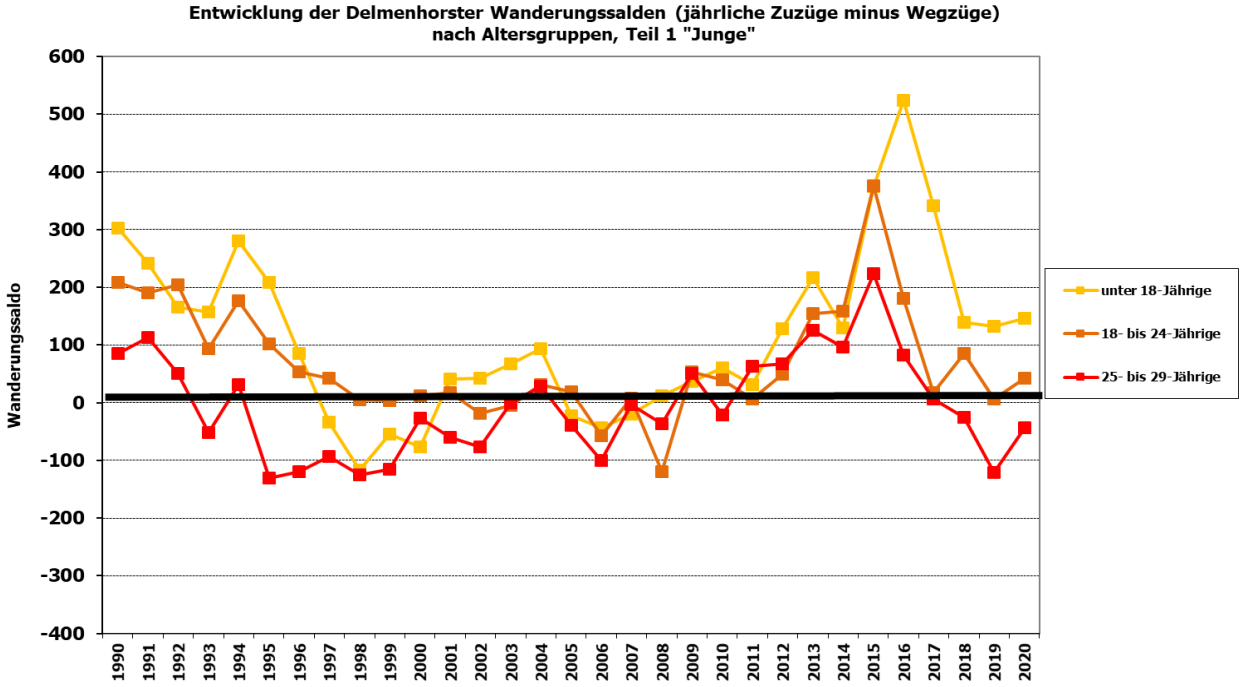


Abb. 4: Entwicklung der Delmenhorster Wanderungssalden (Altersgruppe "Junge") von 1990 bis 2020, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Bei den **unter 18-Jährigen** (Kinder und Jugendliche) sind für die Stadt Delmenhorst mit einem langfristigen Rückblick über 30 Jahre weitgehend Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Ausnahmen mit Wanderungsverlusten stellen die Jahre 1984 bis 1986, 1997 bis 2000 und 2005 bis 2007 dar. In den rund 30 Jahren von 1990 bis 2020 summierten sich die Wanderungsgewinne auf 3.589 Personen. Die Wanderungsgewinne sind in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen seit 2011 in Folge der Zuwanderung aus dem Ausland deutlich angestiegen. In 2016 wurde ein Wanderungsgewinn von 624 Kindern und Jugendlichen erreicht; ein extrem hoher Spitzenwert. Auch in den Jahren 2015 mit +374 Personen und 2017 mit +341 Personen lag der Wanderungsgewinn auf einem sehr hohen Niveau. Erst seit dem Jahr 2018 pendelte sich der Wanderungsgewinn auf rund 150 pro Jahr ein.

In der Gesamtschau der letzten rund 30 Jahre überwogen auch bei der Gruppe der **18- bis 24-Jährigen** (Bildungswanderer bzw. junge Erwachsene, die für den Berufsbeginn einen Wohnortwechsel anstreben) Wanderungsgewinne. Als Ausnahme davon gab es Wanderungsverluste von 1997 bis 2011. Der starke Zuzug aus dem Ausland seit 2011 betrifft insbesondere diese Altersgruppe der jungen Erwachsenen. In den rund 30 Jahren von 1990 bis 2020 summierten sich die Wanderungsgewinne auf 2.142 Personen. In 2015 wurde ein Wanderungsgewinn von 376 jungen Erwachsenen als Spitzenwert erreicht. Seit dem Jahr 2018 pendelt dieser Wert um +40 pro Jahr auf einem mittleren Niveau.

Weniger positiv (als in den vorbenannten Altersgruppen) entwickelte sich die Wanderungsbilanz der Gruppe der **25- bis 29-Jährigen** (junge Familiengründer und damit auch Bezieher größerer Wohnungen und junge Immobilienerwerber). In den Jahren von 1990 bis 2010 ergaben sich überwiegend jährliche, leichte Wanderungsverluste. Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe sind von 2011 bis 2017 in Folge der Zuwanderung aus dem Ausland erkennbar, mit einem Spitzenwert im Jahr 2015 von 224 Personen. In der Gesamtbilanz von 1990 bis 2020 ist in dieser Altersgruppe eine leicht negative Wanderungsbilanz von -162 Personen erkennbar. Dies ist durch die Wanderungsverluste dieser Altersgruppe in den Jahren 2018: -26, 2019: -121 und 2020: -43 zu erklären.

In der **Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen** ist eine dynamische Entwicklung der Wanderungsbewegungen erkennbar. Bei dieser Altersgruppe handelt es sich um die Generation der typischen „Immobilienerwerber", die sowohl auf Veränderungen des lokalen Wohn- und Immobilienmarktes, als auch auf Veränderungen des lokalen Arbeitsmarktes besonders sensibel reagiert.
Hohe Wanderungsgewinne von 1990 bis 1995 und starke Wanderungsverluste von 1997 bis 2002 waren die Folge. Seit 2011 weist diese Altersgruppe in Folge der Zuwanderung aus dem Ausland deutliche Wanderungsgewinne auf.
In den rund 30 Jahren von 1990 bis 2020 summierten sich die Wanderungsgewinne auf 1.615 Personen. Davon machte das Jahr 2015 alleine einen Wanderungsgewinn von 541 Personen aus. Seit dem Jahr 2017 sinken die jährlichen Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe wieder deutlich ab (auf nur noch +50 im Jahr 2020). Dies lag vor allem an der starken Abwanderung deutscher Personen in dieser Altersgruppe in den Jahren seit 2017.

Bei der Betrachtung der **Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen** wird eine wenig dynamische Entwicklung erkennbar (eher geringen Wanderungsgewinnen in den 1990er Jahren folgten sehr leichte Verluste in dem nachfolgenden Jahrzehnt). In Folge der starken Zuwanderung seit 2011 verzeichnete auch diese Altersgruppe leichte Wanderungsgewinne bis 2015.
In den rund 30 Jahren von 1990 bis 2020 summierten sich die Wanderungsgewinne auf +477 Personen. In 2015 wurde ein Wanderungsgewinn von 148 Personen erreicht, ein Spitzenwert. Seit 2016 wurden in dieser Altersgruppe wieder jährliche Wanderungsverluste verzeichnet, die um den Wert -25 pendeln. Diese Verluste setzten sich auch in 2019 mit -20 Personen und in 2020 mit -33 Personen fort.

Bei der **Altersgruppe der über 65-Jährigen** gibt es seit 1997 einen kontinuierlichen, leichten Wanderungsverlust von rund -75 Personen jährlich. Dies ist unter anderem damit zu erklären, dass zwei Seniorenpflegeheime sich zwar in direkter Nähe zur Stadtgrenze, aber auf der Seite des Landkreises Oldenburg befinden. Diese Umzüge werden nicht durch Zuzüge nach Delmenhorst kompensiert, so dass bei den Senioren hohe Wanderungsverluste zu verzeichnen sind.

In den rund 30 Jahren von 1990 bis 2020 summierten sich die Wanderungsverluste auf -1.806 Personen. Besonders hoch ist der Wanderungsverlust in 2016 mit –156 Personen angewachsen, ein „negativer" Spitzenwert. Im Jahr 2020 lag der Wert mit -71 durchschnittlich hoch.

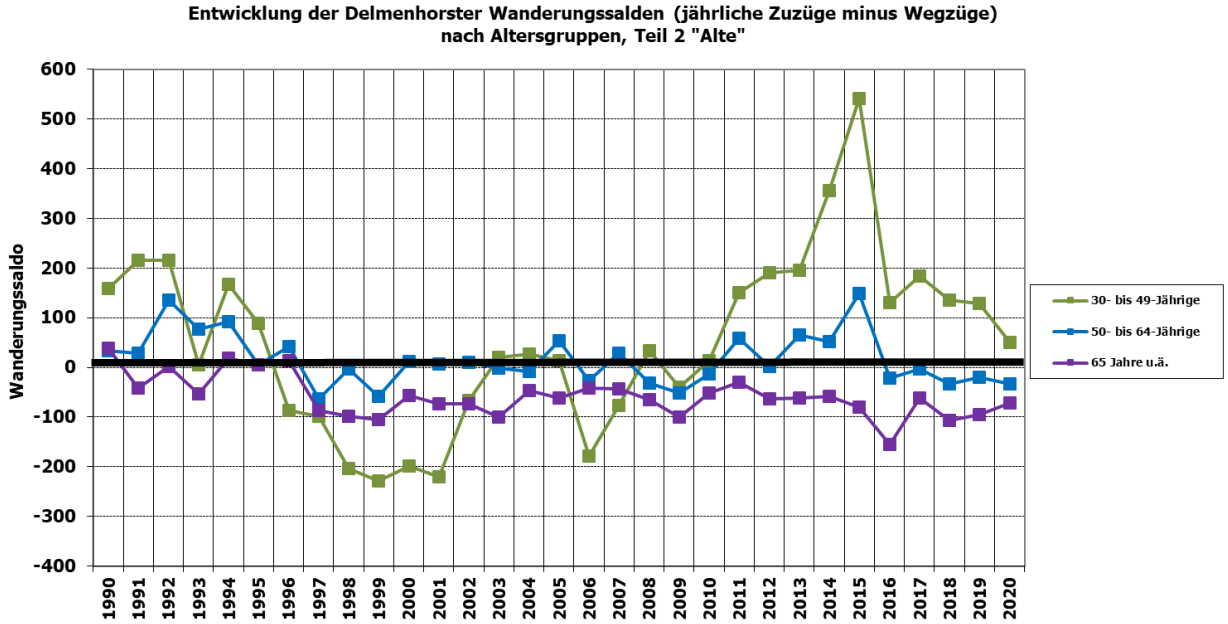


Abb. 5: Entwicklung der Delmenhorster Wanderungssalden (Altersgruppe "Alte") von 1990 bis 2020, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Fazit:
Die Wanderungssalden bei der jüngeren Bevölkerung waren in den letzten Jahren positiv, bedingt durch die Zuwanderung aus dem Ausland. Im Jahr 2015 wurden in Folge der Aufnahme von Flüchtlingen und Asylsuchenden Spitzenwerte bei den jungen Zuwanderern erreicht. Gleichzeitig gibt es eine Abwanderung der älteren Bevölkerung über 50 Jahre und bei den über 65 Jahre alten Senioren*innen besonders kräftig. Damit vollzieht sich eine deutliche „Verjüngung" der Bevölkerungsstruktur in Delmenhorst.

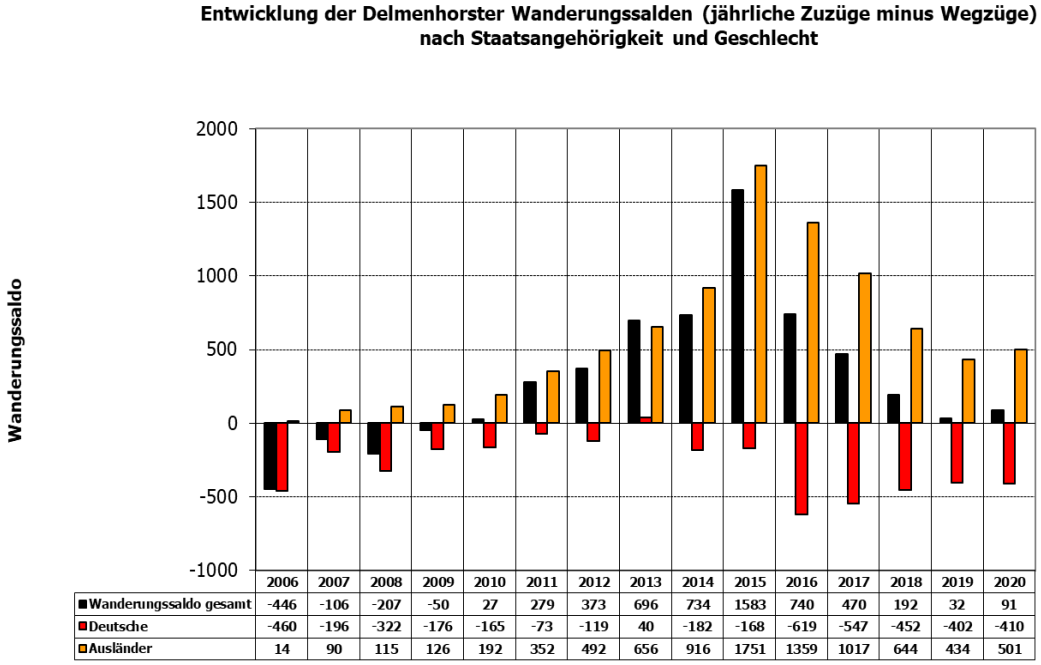
2.1.4 Wanderungsbewegungen (nach Herkunftsorten)

Der Wanderungssaldo der letzten Jahre für Delmenhorst fällt bei der Gruppe der Ausländer*innen durchgängig positiv, bei den Deutschen (mit Ausnahme des Jahres 2012) im Allgemeinen negativ aus.

Es wanderten also mehr Ausländer*innen zu als ab. Umgekehrt gab es bei den deutschen Staatsangehörigen mehr Fortzüge als Zuzüge. Hier sind besonders die negativen Ergebnisse des Jahres 2016 und Folgejahre auffällig und hinsichtlich der Entmischung von Bevölkerungsgruppen bedenklich.

Der Wanderungsverlust bei den deutschen Staatsangehörigen stieg auf den Spitzenwert von -619 Personen. Diese Entwicklung ist nicht nur durch Wanderungsverluste bei den Senioren zu erklären, sondern wird vor allem die mittleren Altersgruppen betreffen, die ihren Wohnort nach außerhalb der Stadt Delmenhorst

verlagert haben (2016: -619 Personen, 2017: -547 Personen, 2018: -452 Personen, 2019: -402, 2020: -410).



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wanderungssaldo gesamt	-446	-106	-207	-50	27	279	373	696	734	1583	740	470	192	32	91
Deutsche	-460	-196	-322	-176	-165	-73	-119	40	-182	-168	-619	-547	-452	-402	-410
Ausländer	14	90	115	126	192	352	492	656	916	1751	1359	1017	644	434	501

Abb. 6: Entwicklung der Delmenhorster Wanderungssalden (nach Staatsangehörigkeit) von 2006 bis 2020, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

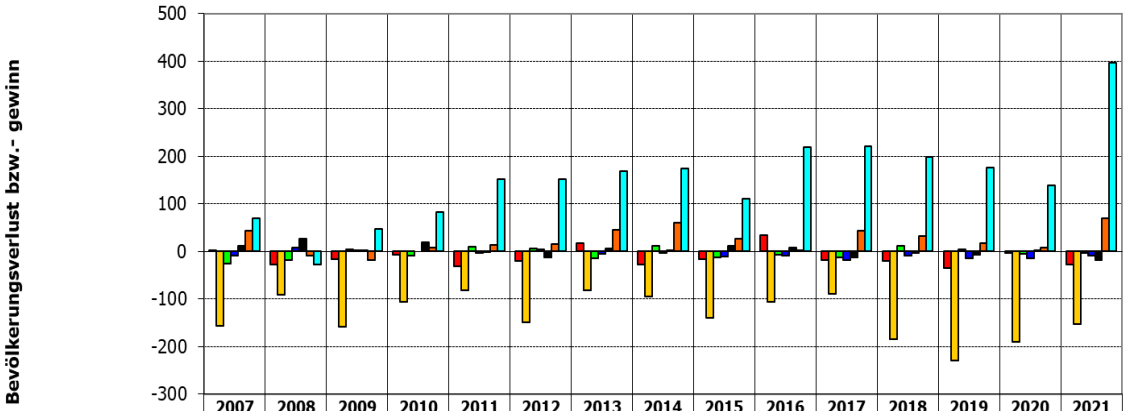
In der Bilanz der Jahre 2006 bis 2020 (15 Jahre) ergab sich folgendes Ergebnis:

- Wanderungssaldo gesamt: +4.408
- Wanderungssaldo Deutsche: - 4.251
- Wanderungssaldo Ausländer: +8.659

Fazit:
Insgesamt ist die positive Wanderungsbilanz (mehr Zuzüge als Fortzüge) der Stadt Delmenhorst nach einem Höchstwert im Jahr 2015 in den Folgejahren wieder rückläufig.
Die positive Wanderungsbilanz von Ausländer*innen ist von 2011 bis 2015 stark angestiegen und danach bis 2019 rückläufig. Nahezu zeitgleich ist die negative Wanderungsbilanz (mehr Fortzüge als Zuzüge) der deutschen Bevölkerung deutlich angewachsen und seitdem bis 2020 leicht rückläufig.

Wanderungsbilanzen können auch zwischen zwei Gebietskörperschaften erstellt werden. In der Abbildung 7 ist die Entwicklung der Wanderungsbilanzen von Delmenhorst mit seinen umliegenden Kommunen aufgezeigt.

Wanderungsbilanz der Stadt Delmenhorst mit dem Umland
(Entwicklung der Wanderungsgewinne- und verluste von 2007 bis 2021)



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stadt Oldenburg	1	-28	-16	-7	-32	-20	17	-28	-16	34	-18	-20	-36	-3	-28
Ganderkesee	-156	-92	-159	-106	-81	-150	-82	-95	-140	-106	-90	-184	-230	-191	-153
Hude (Oldbg.)	-25	-18	5	-8	9	6	-15	12	-12	-7	-12	12	4	-5	-4
SG Harpstedt	-8	7	3	0	-4	4	-6	-4	-11	-8	-18	-8	-15	-14	-9
Lemwerder	11	27	3	19	-2	-13	6	1	11	7	-12	-4	-7	1	-18
Stuhr	44	-9	-19	7	13	16	46	60	26	3	44	32	17	8	70
Stadt Bremen	70	-27	48	82	151	152	168	174	110	219	222	199	177	138	397

Jahr

Abb. 7: Delmenhorster Wanderungsbilanz mit dem Umland (2007 bis 2021),
Quelle: Bürgerservice (eigene Darstellung)

Aus der Betrachtung des Diagramms wird deutlich, dass sich die Bilanzen in dem 5-Jahres-Zeiträumen wie folgt entwickelt haben:

- von 2007 bis 2011 (Wanderungsverluste von -297 mit den aufgeführten Kommunen)
- von 2012 bis 2016 (Wanderungsgewinne von +359 mit den aufgeführten Kommunen)
- von 2017 bis 2021 (Wanderungsgewinne von +242 mit den aufgeführten Kommunen)

Innerhalb von 15 Jahren wies Delmenhorst mit den Städten Bremen, Oldenburg sowie den Gemeinden Stuhr, Lemwerder, Ganderkesee, Hude und der Samtgemeinde Harpstedt einen leichten Wanderungsgewinn von + 304 Personen (mehr Zu- als Wegzüge) auf.

In der Bilanz der Jahre 2007 bis 2021 (15 Jahre) ergab sich folgendes Ergebnis im Einzelnen:

- Stadt Bremen: +2.280
- Gemeinde Stuhr: + 358
- Gemeinde Lemwerder: + 30
- Samtgemeinde Harpstedt: - 91
- Gemeinde Hude: - 58
- Stadt Oldenburg: - 200
- Gemeinde Ganderkesee: - 2.015

Bilanz mit den o.g. Kommunen + 304

Wanderungsgewinne erzielt Delmenhorst, regional betrachtet, in erster Linie aus der Stadt Bremen (mit steigender Tendenz von 2009 bis 2017 und danach rückläufiger Tendenz bis 2000 und einem Rekordwert in 2021), der Gemeinde Stuhr (Landkreis Diepholz) seit dem Jahr 2010 und im geringeren Umfang aus der Gemeinde Lemwerder (Landkreis Wesermarsch) bis 2016. Die räumliche Nähe und das Angebot an preiswerten und verfügbaren Mietwohnungen in Delmenhorst waren wahrscheinlich wesentliche Ursachen für die Wanderungsgewinne aus den vorher benannten Nachbarkommunen.

Wanderungsverluste erzielt Delmenhorst in massiver Form in die Gemeinde Ganderkesee (Landkreis Oldenburg), deren Siedlungsflächen teilweise direkt an das westliche Delmenhorster Stadtgebiet grenzen und die in den letzten 10 Jahren kontinuierlich Wohnbaugebiete (überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser) entwickelt hat. Die jährlichen Wanderungsverluste in den letzten 4 Jahren 2018 (-184 Personen), 2019 (-230 Personen), 2020 (-191) und 2021 (-153) sind alarmierend, weil sie aufzeigen, dass die Wohnraum- und Bauland-Angebote in der Nachbarkommune besser angenommen werden als in Delmenhorst. Delmenhorst verliert diesbezüglich an „Wettbewerbsfähigkeit" auf dem Wohnungsmarkt.

In deutlich geringerem Umfang gibt es Wanderungsverluste mit der kreisfreien Universitätsstadt Oldenburg, sowie mit der Gemeinde Hude und der Samtgemeinde Harpstedt (beide Landkreis Oldenburg).

Als wesentliche Gründe für die Wanderungsverluste (mehr Fort- als Zuzüge) sind als Erklärung anzuführen:

- die Stadtumlandwanderung der deutschen Bevölkerung in den Landkreis Oldenburg
- die Lage der Senioren- und Pflegeheime kurz hinter der Delmenhorster Stadtgrenze in Ganderkesee und der SG Harpstedt (beide Landkreis Oldenburg)
- das Hochschulbildungsangebot der kreisfreien Stadt Oldenburg

Aus der Abbildung 7 wird deutlich, dass die Wanderungsbewegungen mit Bremen und dem Landkreis Oldenburg (zu denen die Gemeinden Ganderkesee, Hude, SG Harpstedt gehören), von besonderem Interesse sind.

Fazit:
Die Wanderungsgewinne Delmenhorsts mit Bremen lagen in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau von +150 bis +400 Personen pro Jahr. Die Wanderungsverluste mit Ganderkesee schwanken seit rund 10 Jahren zwischen -80 bis -230 Personen pro Jahr.

In jüngster Vergangenheit waren die Wanderungsverluste aus Delmenhorst nach Ganderkesee besonders hoch, eine alarmierende Entwicklung hinsichtlich der Sozialstruktur.

Die Wanderungsgewinne aus Bremen und Wanderungsverluste nach Ganderkesee gleichen sich für die Stadt Delmenhorst zwar quantitativ nahezu aus, betreffen aber unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Exkurs: Wanderungsbewegungen und Folgen für die soziale Entmischung

Um die nach Delmenhorst Zugezogenen und aus Delmenhorst Fortgezogenen nach Merkmalen wie Geschlecht, Nationalität und Altersgruppen zu differenzieren, wurden Analyse- Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) genutzt, die jährlich über einen längeren Zeitraum in verlässlicher Form (aber leider nur bis zum Jahr 2017 in der nach Nationalitäten und Altersgruppendifferenzierten Form) vorliegen.

Es ist nachteilig, dass die Daten nur auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise vorliegen. So kann eine gemeindespezifische Differenzierung insbesondere innerhalb des Landkreises Oldenburg leider nicht erfolgen. In Betrachtung der gemeindespezifischen Daten (vgl. Abbildung 7) kann aber davon ausgegangen werden, dass die nachfolgenden Daten für den Landkreis Oldenburg in erster Linie durch die benachbarte Gemeinde Ganderkesee geprägt werden.

(Hinweise: Von Vorteil ist, dass die Daten über einen längeren Zeitraum und auch aktuell zur Verfügung stehen und daher die jüngste „Zuwanderungswelle" seit dem Jahr 2010 bis einschließlich dem Jahr 2017 umfassen. Die Darstellung blendet alle Wanderungsbewegungen mit dem Ausland und mit anderen Bundesländern aus und ist auf die „regionale Sicht" in der Nachbarschaft der kreisfreien Stadt Delmenhorst konzentriert.)

In den 8 Jahren von 2010 bis 2017 kam es in der kreisfreien Stadt Delmenhorst zu einem Wanderungsgewinn von rund +246 Personen mit der **„benachbarten Region"** (Bremen, Oldenburg, Landkreis Oldenburg, Landkreis, Wesermarsch, Landkreis Diepholz). Der Wanderungsgewinn der Ausländer*innen lag mit + 981 Personen aus der „benachbarten Region" noch höher als die starken Wanderungsverluste der Deutschen (-735 Personen). Ebenso liegt der Wanderungsgewinn bei den Männern (+277) über dem leichten Verlust bei den Frauen (-31).

In der **räumlichen Differenzierung** der vorher beschriebenen Gesamt-Wanderungsbilanz wird erkennbar, dass die Wanderungsgewinne im Wesentlichen aus **Bremen** resultierten (+1.174 Personen) sowohl bei Deutschen (+873), Ausländern (+301), Männern (+640) und Frauen (+301). In den letzten Jahren kam es zu einer typischen „Stadt-Rand-Wanderung" zwischen den benachbarten Städten Bremen und Delmenhorst.

In ähnlicher Form galt dies auch für den **Landkreis Diepholz,** mit dem Delmenhorst einen leichten Wanderungsgewinn in den Jahren 2010 bis 2017 aufweist (+163 Personen), sowohl bei Deutschen (+28), Ausländern (+135), Männern (+32) und Frauen (+131).

Die Wanderungsbilanz mit dem **Landkreis Wesermarsch** war nahezu ausgeglichen (+12 Personen), sowohl bei Deutschen (-9), Ausländern (+21), Männern (+4) und Frauen (+8). Ohnehin sind die Anzahl der Zu- und Fortzüge zwischen Delmenhorst und dem Landkreis Wesermarsch eher gering.

Mit der **kreisfreien Stadt Oldenburg** wies Delmenhorst in den letzten 8 Jahren einen Wanderungsverlust von -134 Personen auf, bedingt durch hohe Verluste bei den Deutschen (-248), die auch durch Gewinne bei den Ausländer*innen (+114) nicht ausgeglichen werden. Die Verluste bei den Männern lagen bei -61 und bei den Frauen bei -73.

Die stärksten Wanderungsverluste wies Delmenhorst mit dem **Landkreis Oldenburg** auf (-969 Personen), bedingt durch sehr hohe Wanderungsverluste bei den Deutschen (-1.379), die auch durch die hohen Gewinne bei den Ausländer*innen (+410) nicht ausgeglichen wurden. In Folge dessen gab es sehr hohe Verluste bei den Frauen (-631) und ebenso hohe Verluste bei den Männern (-338).

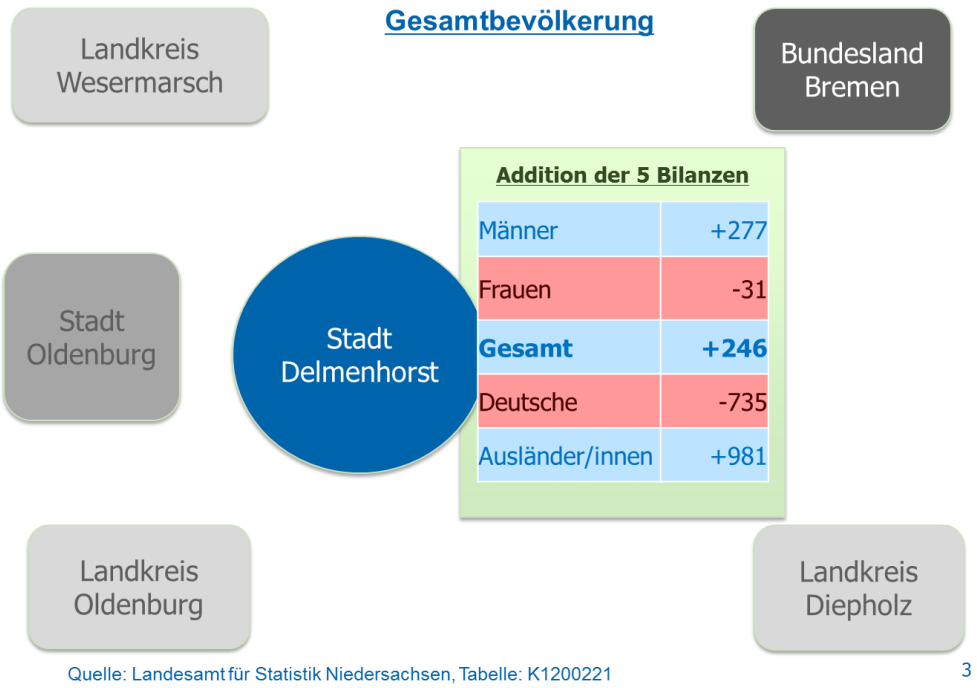


Abbildung 8: Bilanz der Wanderungen 2010 bis 2017 der Gesamtbevölkerung in der Region (zusammengefasst), Quelle LSN, eigene Darstellung

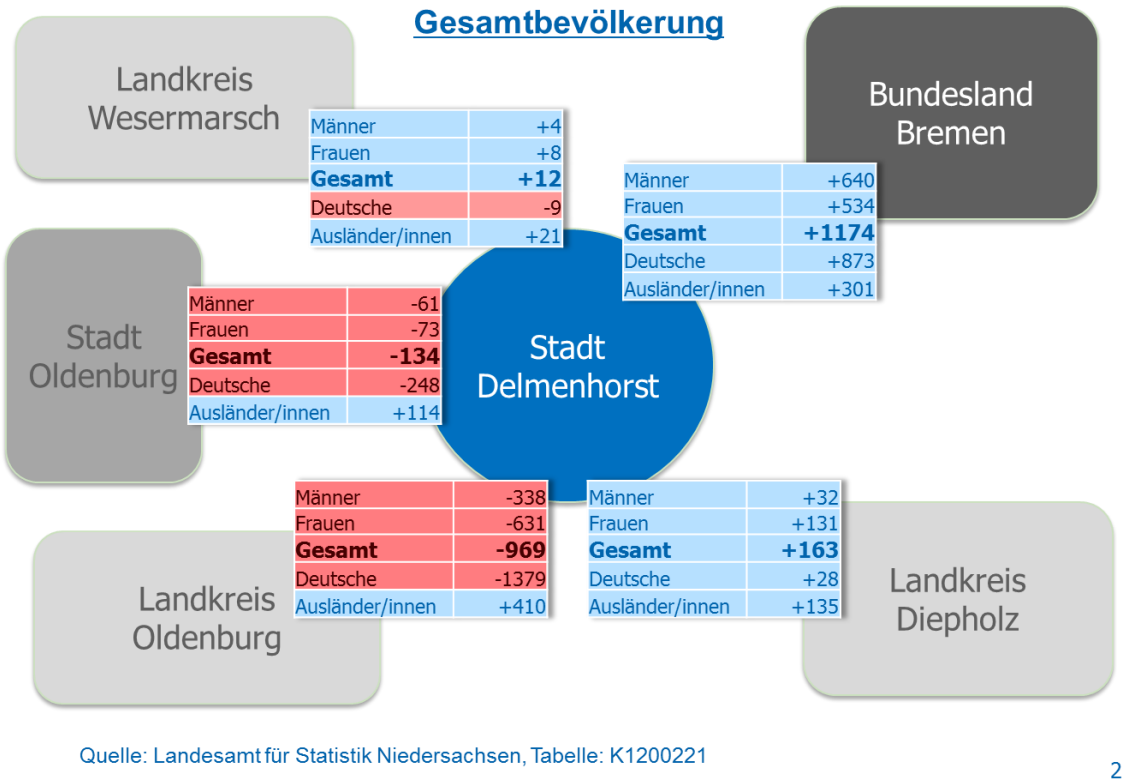


Abbildung 9: Bilanz der Wanderungen 2010 bis 2017 der Gesamtbevölkerung in der Region (differenziert), Quelle LSN, eigene Darstellung

Um die vorher beschriebene Struktur der Wanderungsbilanzen mit den „benachbarten Landkreisen und Städten" zu verstehen, ist eine genauere **Betrachtung nach Nationalitäten und Altersgruppen** sinnvoll.
Die Wanderungsverluste Delmenhorsts im Zeitraum 2010 bis 2017 bei den **Deutschen** resultieren vor allem aus der Altersgruppe 65 Jahre und älter mit hohen Verlusten von -410 Personen. Es folgen die Altersgruppe 25 bis 29 Jahre (-201 Personen) und die Minderjährigen (-165 Personen). In den Altersgruppe 30 bis 49 Jahre war nur ein geringer Verlust von -22 Personen zu verzeichnen, ähnlich wie die sehr leichten Gewinne in der Altersgruppe mit +11 Personen. Bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 24 Jahre war sogar ein Gewinn von +52 Personen festzustellen.

Fazit: Die hohen Wanderungsverluste bei den Deutschen entstanden durch die Altersgruppen der Senioren und der jungen Familien mit Kindern und Jugendlichen. Wanderungsgewinne konnten bei deutschen jungen Erwachsenen verzeichnet werden.

Junge deutsche Erwachsene (in der Altersgruppe 18 bis 24 Jahre) zogen häufiger aus den benachbarten Landkreisen nach Delmenhorst als umgekehrt. Dies führte zu Wanderungsgewinnen mit dem Landkreis Oldenburg (+226 Personen), dem Landkreis Diepholz (+ 73 Personen) und dem Landkreis Wesermarsch (+62 Personen). Diesen Gewinnen standen aber auch Wanderungsverluste in die Universitätsstädte Bremen/Bremerhaven (-233 Personen) sowie Stadt Oldenburg (-67 Personen) gegenüber.

Fazit: Durch deutliche Wanderungsgewinne aus den benachbarten Landkreisen nach Delmenhorst blieb die Wanderungsbilanz bei den jungen Erwachsenen trotz der Abwanderung in die Universitätsstädte positiv.

Nach der räumlichen Differenzierung ist erkennbar, dass die hohen **Wanderungsverluste bei den jungen Familien** (Altersgruppe 25 bis 50 Jahre) mit minderjährigen Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) vor allem durch den Landkreis Oldenburg (-1.017 Personen als Addition der vorher benannten Altersgruppen) erzeugt wurden. Der durchschnittliche Verlust der „Familienwanderung der Deutschen" mit dem Landkreis Oldenburg lag bei rund -127 Personen pro Jahr.
In deutlich schwächerer Form gab es diese Tendenz im gesamten Zeitraum 2010 bis 2017 auch mit der Stadt Oldenburg (-135 Personen), dem Landkreis Diepholz (-79 Personen), und dem Landkreis Wesermarsch (-51 Personen). Dieser Entwicklung standen aber auch Gewinne bei den Altersgruppen unter 18 Jahre sowie 25 bis 50 Jahre mit dem Bundesland Bremen gegenüber (+894 Personen).

Fazit: Deutsche Familien mit Kindern verließen in der Tendenz die Stadt Delmenhorst in das niedersächsische Umland. Hohe Gewinne bei der Familienwanderung aus Bremen konnten die noch höheren Verluste insbesondere in den Landkreis Oldenburg (50 bis 64 Jahre) nicht ausgleichen.

In der Altersgruppe der **älteren deutschen Erwachsenen** (Altersgruppe 50 bis 64 Jahre) standen deutlichen Wanderungsgewinnen aus Bremen in Höhe von +103 Personen sowie leichten Gewinnen mit dem Landkreis Diepholz (+20 Personen), starke Wanderungsverluste mit dem Landkreis Oldenburg (-101 Personen) sowie leichte Verluste mit dem Landkreis Wesermarsch (-7 Personen) und der Stadt Oldenburg (-4 Personen) gegenüber.

Fazit: In der Altersgruppe 50 bis 64 Jahre war die Wanderungsbilanz mit der „benachbarten Region" nahezu ausgeglichen. Die Altersgruppe spielt daher für die Gesamtbetrachtung nur eine geringe Rolle, da auch geschlechterspezifisch keine großen Unterschiede erkennbar sind.

Bei den **Senioren** (im Alter von 65 Jahren und älter) standen Wanderungsgewinnen aus Bremen (+99 Personen) und dem Landkreis Diepholz (+14 Personen) sehr hohe Verluste in den Landkreis Oldenburg (-487 Personen) sowie leichte Verluste in die Stadt Oldenburg (-23 Personen) und den Landkreis Wesermarsch (-13 Personen) entgegen.

Fazit: Die überraschend hohen Verluste bei den deutschen Senioren*innen (überwiegend Frauen) in den Landkreis Oldenburg sind auch durch die Lage von Wohn- und Pflegeeinrichtungen zu erklären.

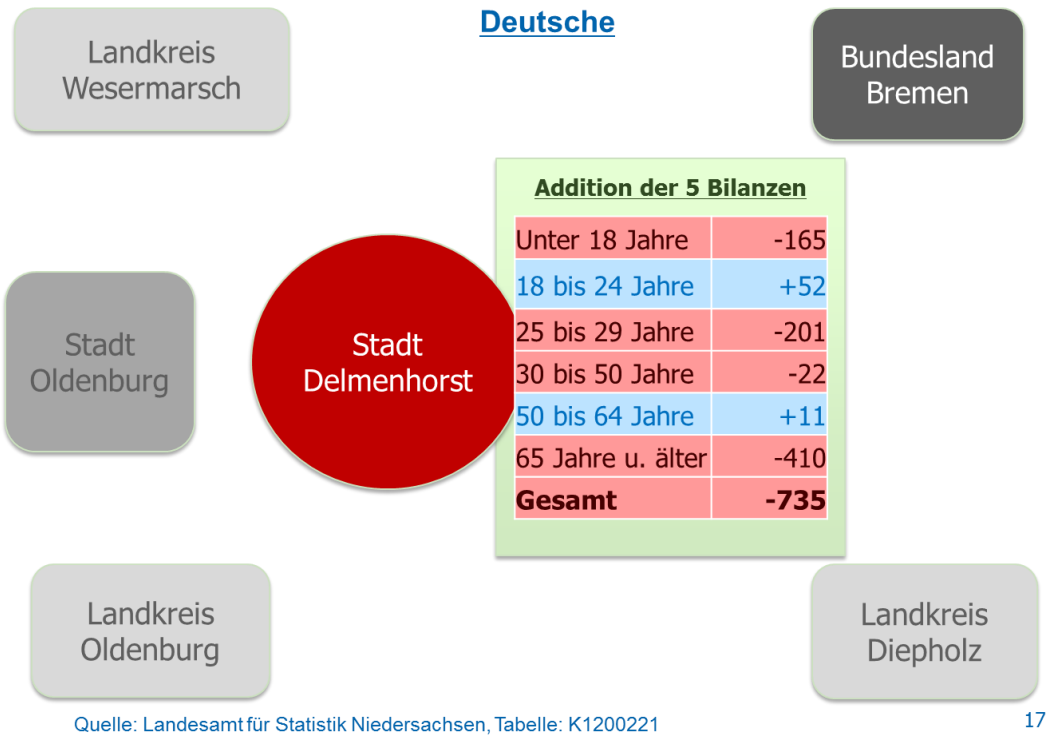


Abbildung 10: Bilanz der Wanderungen 2010 bis 2017 Der Deutschen Bevölkerung in der Region (zusammengefasst), Quelle LSN, eigene Darstellung

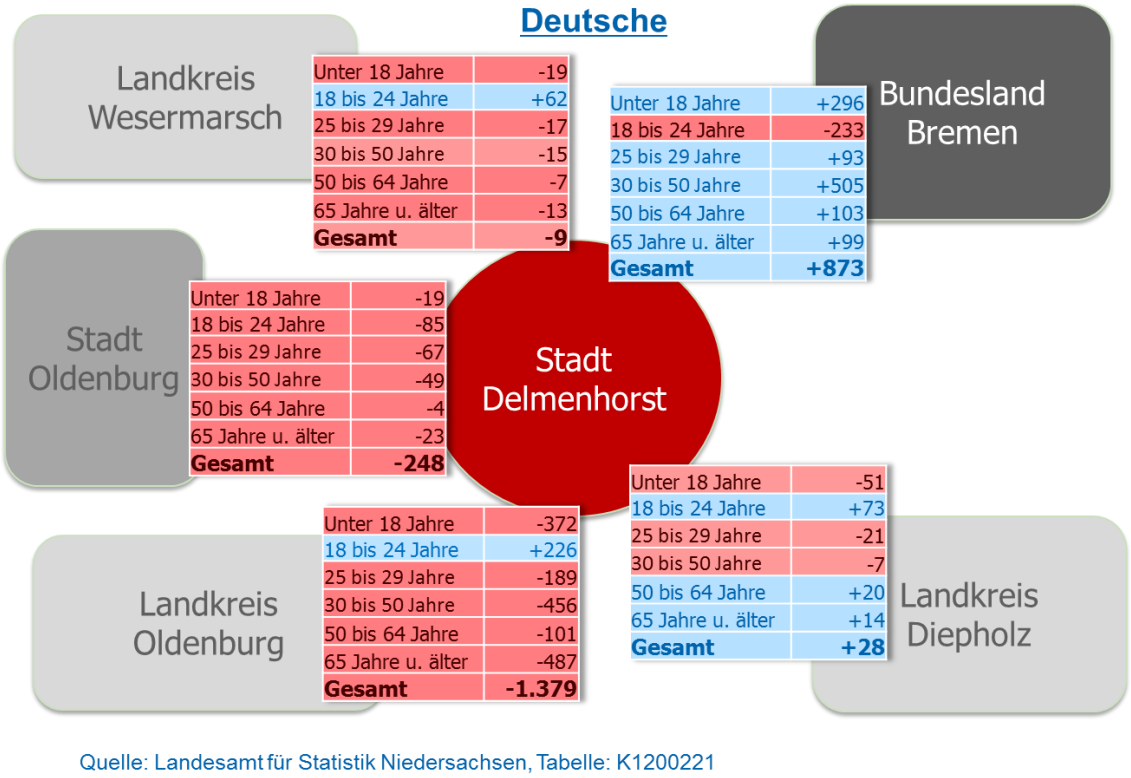


Abbildung 11: Bilanz der Wanderungen 2010 bis 2017 der deutschen Bevölkerung in der Region (differenziert), Quelle LSN, eigene Darstellung

Die sehr hohen Wanderungsgewinne der Stadt Delmenhorst im Zeitraum 2010 bis 2017 bei der Gruppe der **Mitbürger mit ausländischer Staatsangehörigkeit** betrafen vor allem die jüngeren Altersgruppen, das heißt junge Erwachsene, häufig auch als Familien mit minderjährigen Kindern.

Der Wanderungsgewinn bei der Altersgruppe unter 18 Jahre lag bei +229 Personen und war damit ein Indiz für die Attraktivität der Stadt Delmenhorst für ausländische Familien. In der Altersgruppe der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 29 Jahre (die auch Bildungswanderer mit umfasst, aber auch junge Eltern) lag der Wanderungsgewinn bei + 320 Personen. In der noch größeren Altersgruppe der 30 bis 50-Jährigen betrug der Wanderungsgewinn + 326 Personen. Bedeutend geringer waren hingegen die Wanderungsgewinne in der Altersgruppe 50 bis 64 Jahre mit +76 Personen und der Senioren im Alter von 65 Jahre und älter mit +30 Personen.

Fazit: Die sehr hohe Anzahl an Wanderungsgewinnen von Ausländer*innen, die aus der Wanderungsbewegung der Region resultieren, betrafen in erster Linie junge Erwachsene und deren Kinder. Neben der Zuwanderung von Ausländer*innen aus dem Ausland war dieser Wanderungsgewinn mit der Region eine Besonderheit der Stadt Delmenhorst und wird fachlich als „Sekundärmigration" bezeichnet.

Betrachtet man die **regionale Komponente**, so fällt auf, dass die Wanderungsgewinne im Zeitraum 2010 bis 2017 bei Ausländer*innen mit allen 5 benachbarten Städten und Landkreisen bestanden und diese Gewinne auch nahezu auf alle Altersgruppen zutrafen.

Besonders hohe Wanderungsgewinne (auch im Vergleich zur Gesamtbevölkerungszahl) gab es in Delmenhorst mit dem **Landkreis Oldenburg** (insgesamt: + 410 Personen). Dabei ragte der Wanderungsgewinn bei den Minderjährigen (unter 18 Jahre) mit + 102 Personen heraus. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf die „Familienwanderung der Ausländer*innen" vom Landkreis Oldenburg in die Stadt Delmenhorst.
Die Wanderungsgewinne der Stadt Delmenhorst bei den Ausländer*innen mit dem **Bundesland Bremen** waren über alle Altersgruppen (in Relation zum Umfang der Altersgruppe) nahezu gleichmäßig verteilt. In Anbetracht der Bevölkerungsgröße des Bundeslandes war der Wanderungsgewinn von +301 Personen auch nicht sonderlich hoch, anders als im Vergleich zum Landkreis Oldenburg.
Wanderungsgewinne gab es bei den Ausländer*innen auch mit dem **Landkreis Diepholz** (+ 135 Personen). Ähnlich der vorher benannten Struktur mit Bremen waren keine Auffälligkeiten bezüglich der Altersstruktur zu bemerken.
Der Wanderungsgewinn mit der **Stadt Oldenburg** (+114 Personen) resultierte hingegen sehr stark aus „Familienzuwanderung von Ausländer*innen" von Oldenburg nach Delmenhorst.
Der geringe Wanderungsgewinn bei den Ausländer*innen mit dem **Landkreis Wesermarsch** (+21 Personen) ist als eher wenig bedeutend einzuschätzen. Hinsichtlich der Altersstruktur war lediglich die Gruppe der 18 bis 24-Jährigen mit +12 Personen auffällig.

Fazit: Die sehr hohen Wanderungsgewinne bei den Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit resultierten auch aus der Region. Diese Menschen bevorzugten es, in Delmenhorst zu leben, anstatt in den Landkreisen bzw. in Bremen und Oldenburg. Günstige Wohnkosten und ein Angebot des öffentlichen Nahverkehrs in Delmenhorst, fehlender Wohnraum in der ländlich geprägten Region und die Nähe zu Menschen der Herkunftsländer können als Gründe dafür angenommen werden.

Besonders auffällig waren deutliche Wanderungsgewinne bei den ausländischen Familien mit Minderjährigen. Der starken Abwanderung der deutschen Familien von Delmenhorst in den Landkreis Oldenburg stand ein zahlenmäßig schwächerer, aber entgegengesetzter Trend der Zuwanderung von ausländischen Familien aus dem Landkreis nach Delmenhorst entgegen.
Diese Tendenzen der Entmischung / Segregation nach Nationalitäten sind kritisch hinsichtlich einer breit aufgestellten Sozialstruktur in Delmenhorst zu betrachten.

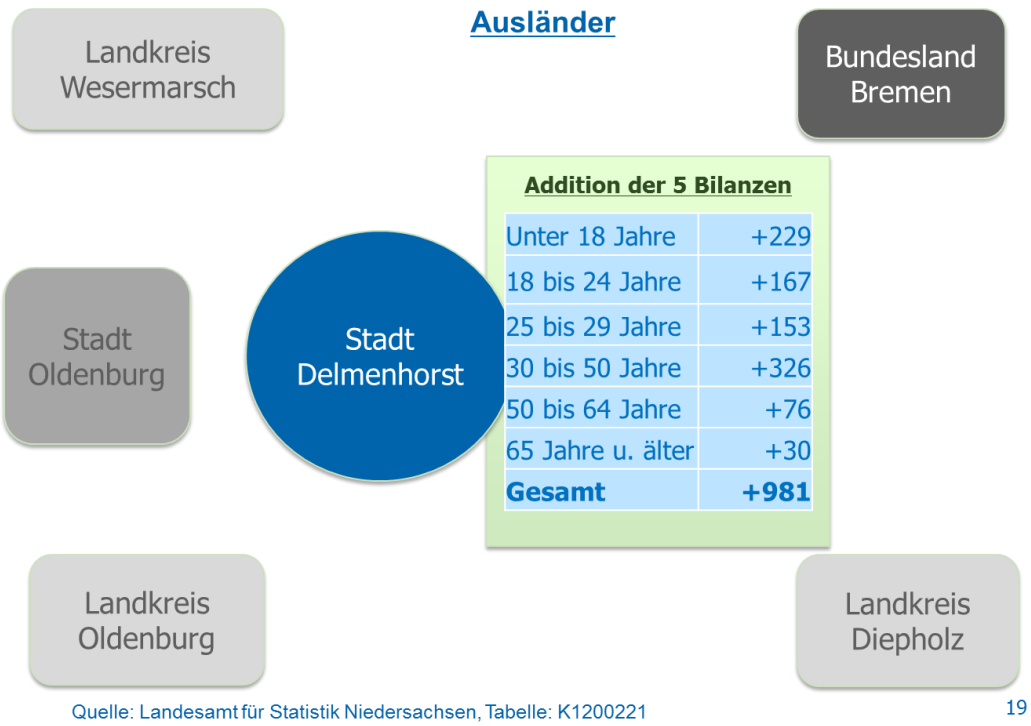


Abbildung 12: Bilanz der Wanderungen 2010 bis 2017 Der Ausländischen Bevölkerung in der Region (zusammengefasst), Quelle LSN, eigene Darstellung

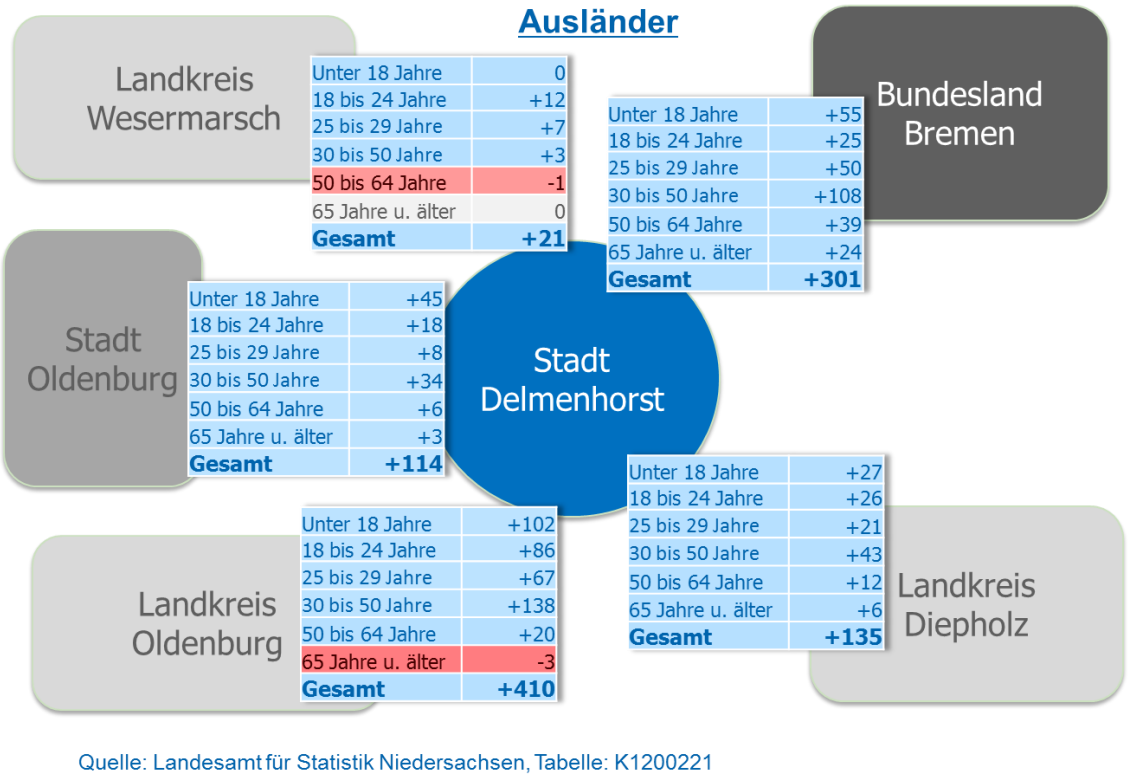


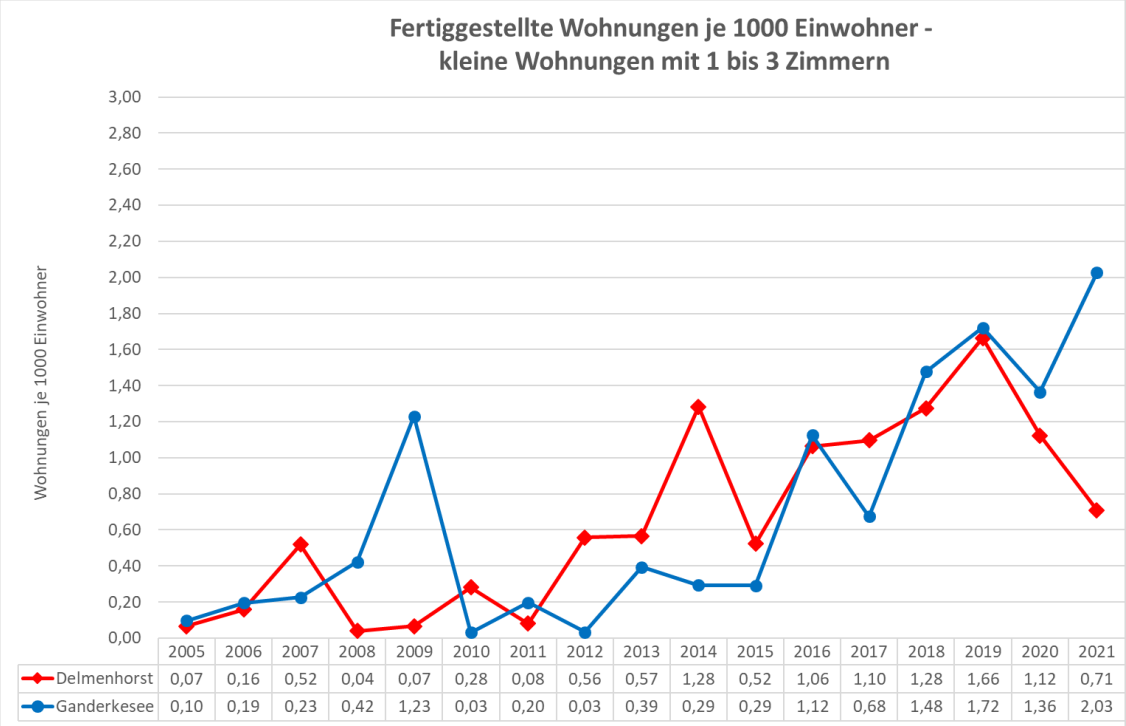
Abbildung 13: Bilanz der Wanderungen 2010 bis 2017 der ausländischen Bevölkerung in der Region (differenziert), Quelle LSN, eigene Darstellung

Exkurs: Regionale Bautätigkeit

Bei der Fertigstellung von kleinen Wohnungen (mit 1 bis 3 Zimmern) im Verhältnis zur Einwohnerzahl hatten Delmenhorst und Ganderkesee im Niveau und der Entwicklungsrichtung in den letzten Jahren weitgehend eine Übereinstimmung. Einzelne Bauprojekte führten zu Spitzenwerten in einzelnen Jahren (2009 und 2021 in Ganderkesee sowie 2007, 2012 bis 2014 in Delmenhorst). Im Gesamtblick ist erkennbar, dass sich der Bau kleiner Wohnungen vom Jahr 2011 bis 2021 im Verhältnis zur jeweiligen Einwohnerzahl verzehnfacht hat. Dem Bedarf (vor allem durch den demografischen Wandel) wird sowohl in Ganderkesee als auch in Delmenhorst Rechnung getragen (vgl. Abbildung 14a).

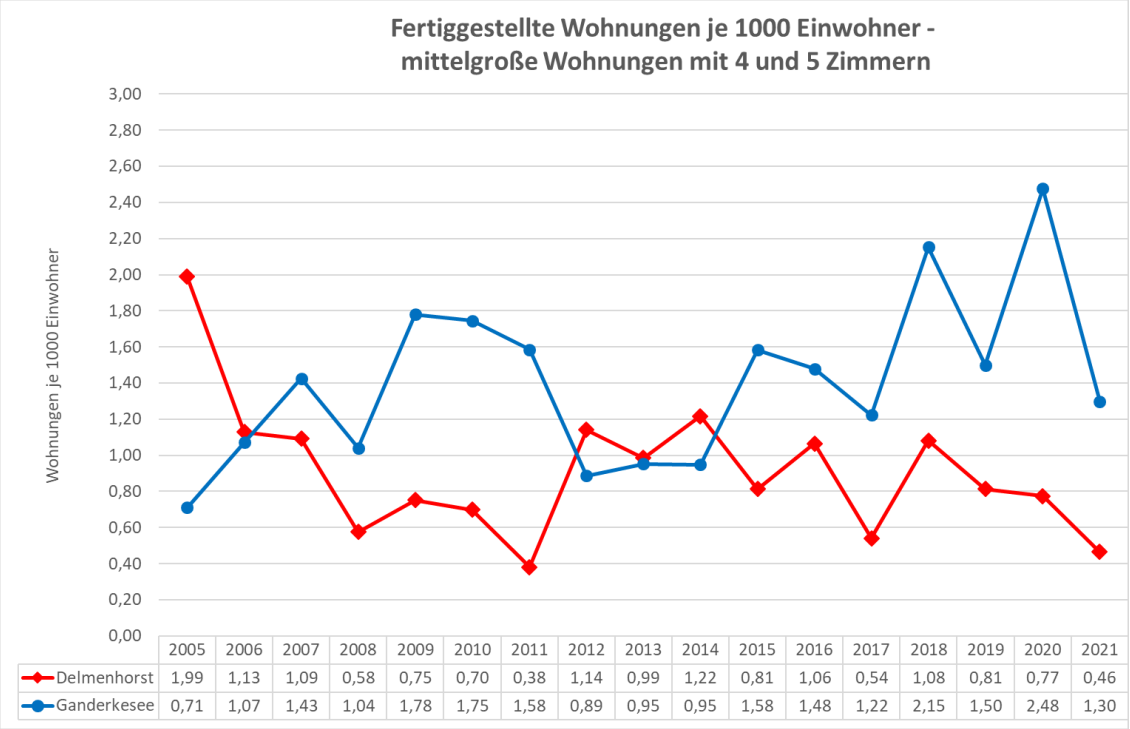
Anders ist das Verhältnis zwischen den Nachbarkommunen Delmenhorst und Ganderkesee bei mittelgroßen Wohnungen (mit 4 und 5 Zimmern), die auch häufig als Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen werden. Bezogen auf die Einwohnerzahl der jeweiligen Kommune wurden seit dem Jahr 2006 im Regelfall (Ausnahme 2012 bis 2014) in Ganderkesee deutlich mehr mittelgroße Wohnungen geschaffen als in Delmenhorst (vgl. Abbildung 14b). In den Jahren seit 2017 lagen die Fertigstellungen in Ganderkesee mehr als doppelt bis 3-fach so hoch wie in Delmenhorst. Dies ist der Zeitraum, in dem Delmenhorst sehr hohe Wanderungsverluste nach Ganderkesee zu verzeichnen hatte.

Dieses Miss-Verhältnis zwischen Delmenhorst und der Nachbarkommune Ganderkesee war bei den großen Wohnungen (mit 6 Zimmern und mehr), die ganz überwiegend als Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen wurden, seit dem Jahr 2005 (mit Ausnahme des Jahres 2007) durchgängig festzustellen (vgl. Abbildung 14c). In den Jahren von 2018 bis 2020 lagen die Fertigstellungen großer Wohnungen in Ganderkesee mehr als doppelt bis 3-fach so hoch wie in Delmenhorst. Dies ist der Zeitraum, in dem Delmenhorst sehr hohe Wanderungsverluste nach Ganderkesee zu verzeichnen hatte.



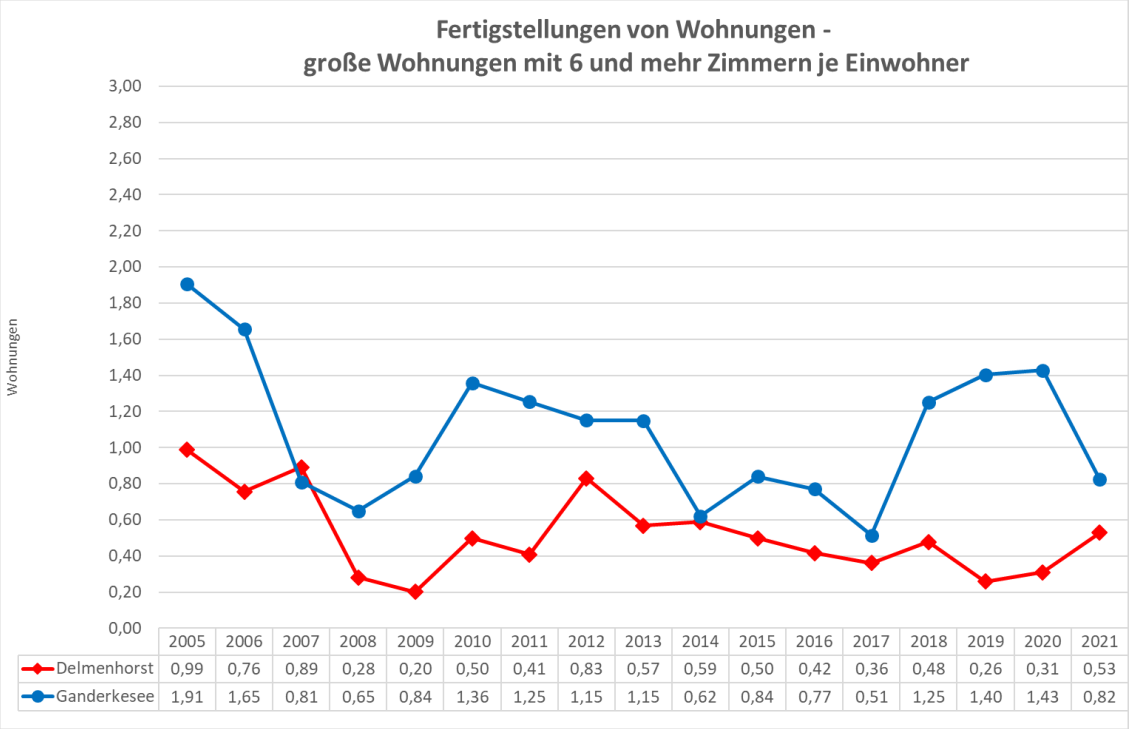
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Delmenhorst	0,07	0,16	0,52	0,04	0,07	0,28	0,08	0,56	0,57	1,28	0,52	1,06	1,10	1,28	1,66	1,12	0,71
Ganderkesee	0,10	0,19	0,23	0,42	1,23	0,03	0,20	0,03	0,39	0,29	0,29	1,12	0,68	1,48	1,72	1,36	2,03

Abbildung 14a: Fertigstellungen von kleinen Wohnungen je 1.000 Einwohner, Quelle: LSN (eigene Darstellung)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Delmenhorst	1,99	1,13	1,09	0,58	0,75	0,70	0,38	1,14	0,99	1,22	0,81	1,06	0,54	1,08	0,81	0,77	0,46
Ganderkesee	0,71	1,07	1,43	1,04	1,78	1,75	1,58	0,89	0,95	0,95	1,58	1,48	1,22	2,15	1,50	2,48	1,30

Abbildung 14b: Fertigstellungen von mittelgroßen Wohnungen je 1.000 Einwohner, Quelle: LSN (eigene Darstellung)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Delmenhorst	0,99	0,76	0,89	0,28	0,20	0,50	0,41	0,83	0,57	0,59	0,50	0,42	0,36	0,48	0,26	0,31	0,53
Ganderkesee	1,91	1,65	0,81	0,65	0,84	1,36	1,25	1,15	1,15	0,62	0,84	0,77	0,51	1,25	1,40	1,43	0,82

Abbildung 14c: Fertigstellungen von großen Wohnungen je 1.000 Einwohner, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Noch deutlicher werden die Unterschiede, wenn man gezielt die fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser in Delmenhorst und Ganderkesee je 1.000 Einwohner (bzw. je 1.000 Einwohner im Alter von 25 bis 40 Jahren) der letzten 15 Jahre miteinander vergleicht. Hier lagen die auf die Einwohnerzahl bezogenen Werte in Ganderkesee in den Jahren seit 2018 4 bis 6 Mal so hoch wie in Delmenhorst (vgl. Abbildungen 15a und 15b).
Man kann dies auch als „Überangebot" der Bauproduktion der Ein- und Zweifamilienhäuser in

Ganderkesee im Verhältnis zur Einwohnerzahl bezeichnen, das zu Umzügen von Delmenhorster*innen (die eine mittelgroße Wohnungen wünschten) in die Nachbargemeinde im gleichen Zeitraum geführt hat. Umgekehrt kann für Delmenhorst im Zeitraum 2017 bis 2020 ein deutlich zu geringes Angebot an Bauplätzen für EZFH festgestellt werden, das die „Bauwilligen" aus Delmenhorst in die nahe gelegene Nachbarkommune „vertrieben" hat.

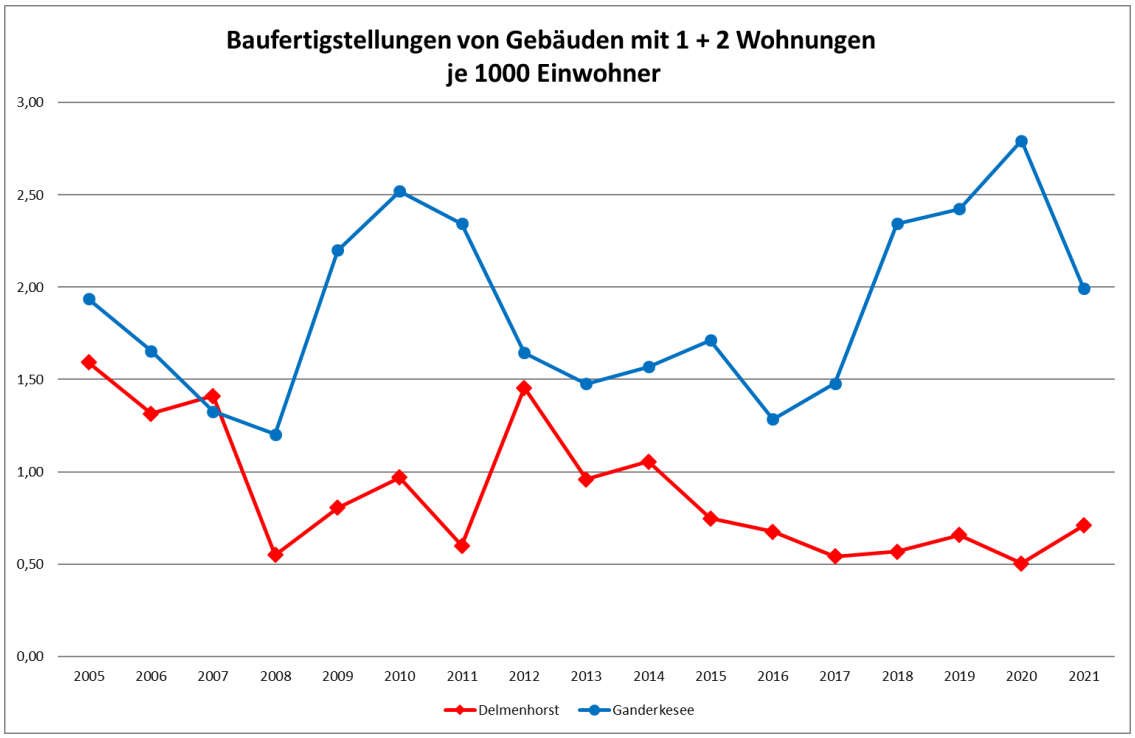


Abbildung 15a: Fertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

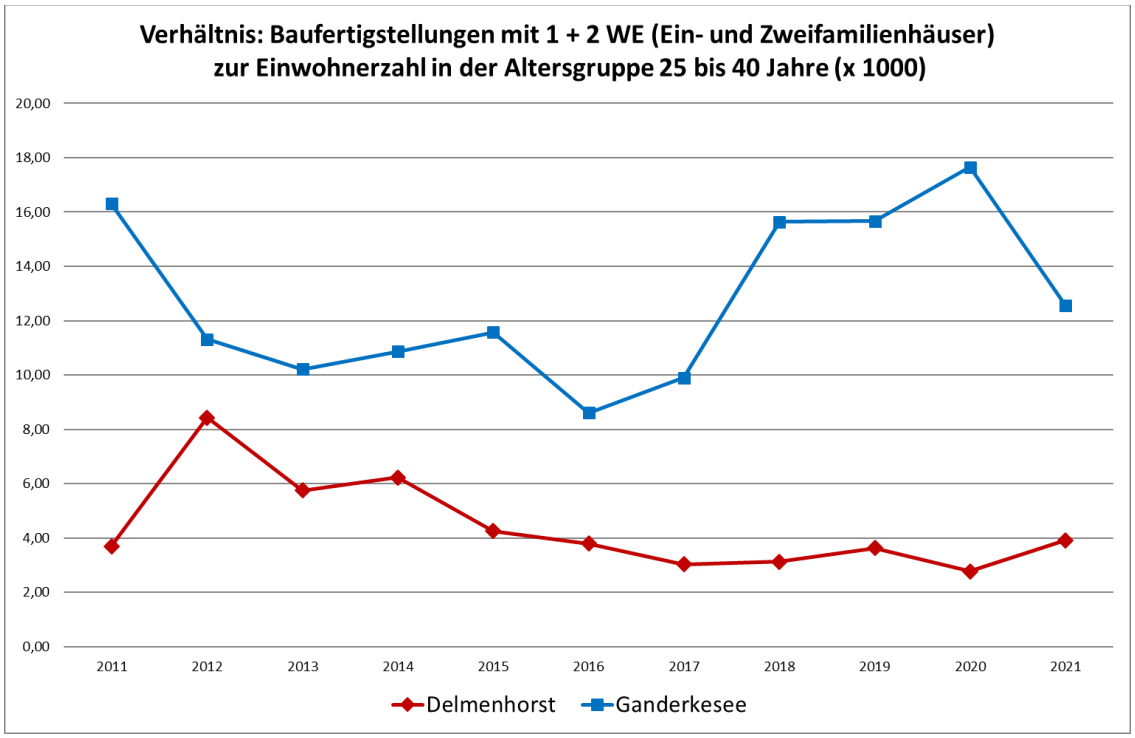


Abbildung 15b: Fertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Alter 25 bis 40 Jahre, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Fazit:

Bei der Fertigstellung von kleinen Wohnungen (mit bis zu 3 Zimmern) lagen die Nachbarkommunen Delmenhorst und Ganderkesee auf einem ähnlichen Niveau und haben einen starken Anstieg in den letzten 10 Jahren zu verzeichnen.

Anders ist das Verhältnis der beiden Kommunen bei den mittelgroßen und großen Wohnungen, die überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet wurden. In diesem Segment des Wohnungsmarktes dominierte bislang Ganderkesee (im Verhältnis zur Einwohnerzahl) mit 2- bis 5-fach so hohen Fertigungszahlen wie in Delmenhorst. Dies kann auch als Grund für die stark gestiegenen Wanderungsverluste von Delmenhorst nach Ganderkesee in den Jahren seit 2017 gewertet werden.

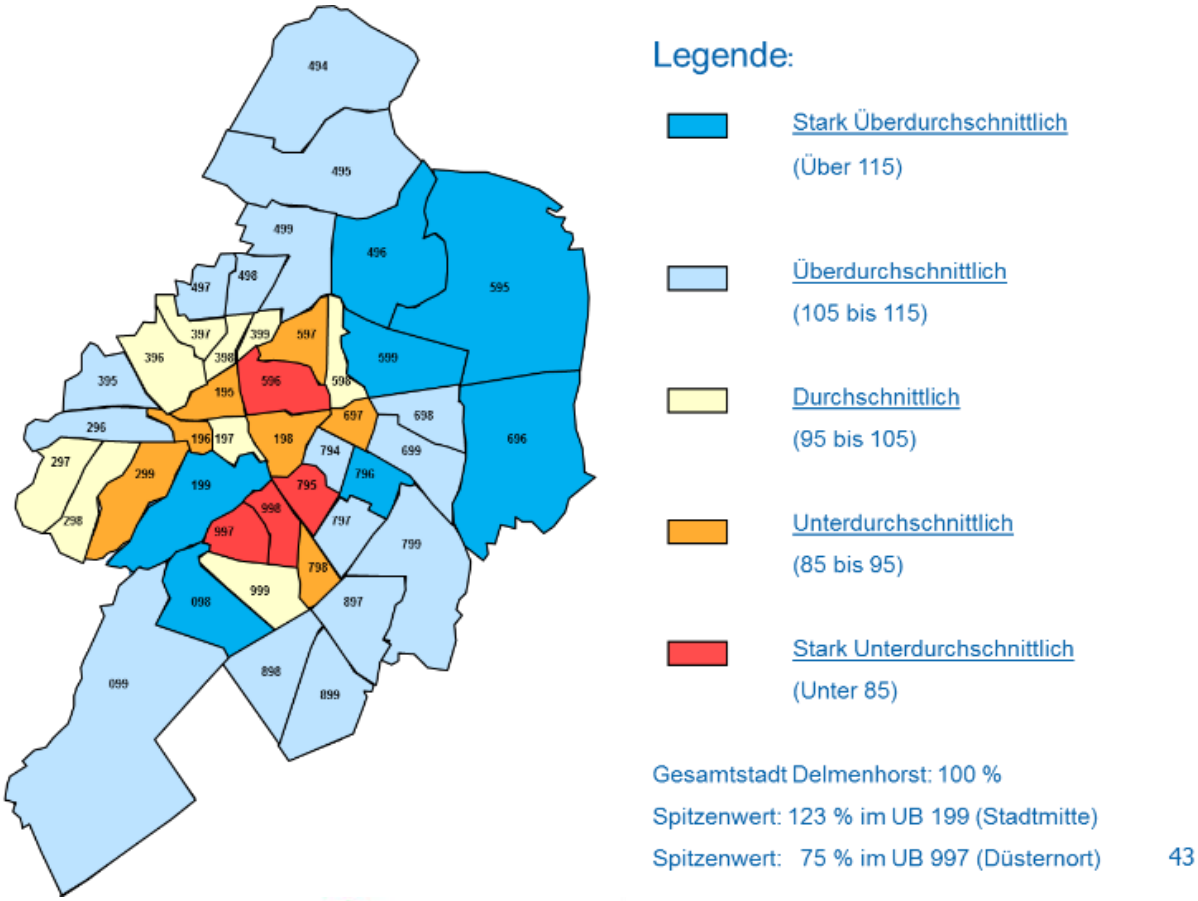
Exkurs Kaufkraft und Kaufkraftverteilung

Über die Kooperation mit vhw stehen kleinräumige Daten zur Kaufkraftverteilung der privaten Haushalte für das Jahr 2017 innerhalb des Stadtgebietes Delmenhorst zur Verfügung. Dazu hatte vhw einen Kaufkraftmedian für Delmenhorst im Jahr 2017 mit rund 39.000 € je Haushalt ermittelt, der als Indexwert 100 dem Durchschnitt in der Gesamtstadt Delmenhorst entsprach.

Betrachtet man die Kaufkraftsituation der Haushalte auf der Ebene der **43 statistischen Unterbezirke**, so wird deutlich, dass in den Jahren 2008 und 2017 insbesondere am nördlichen, östlichen und südlichen Stadtrand überwiegend Menschen mit überdurchschnittlicher Kaufkraft lebten.

Bei den Haushalten in den eher zentrumsnahen Wohngebieten überwog hingegen bereits 2008 eine unterdurchschnittliche Kaufkraft. In den Bereichen Wollepark und der näheren Umgebung, Düsternort, Teilen der Innenstadt, dem Bereich entlang des Hasporter Damms und Teilen von Ströhen, hatten Haushalte im Jahr 2017 eine stark unterdurchschnittliche Kaufkraft.
Vergleicht man diese Darstellungen mit der Situation der Jahre 2008 und 2017, so wird deutlich, dass sich die Unterschiede zwischen dem Stadtrand und den Zentren- nah gelegenen Stadt-Unterbezirken verfestigt haben.

Fazit: Es kann festgestellt werden, dass in landschaftsbezogen attraktiven Wohngebieten am Stadtrand auch in Delmenhorst überwiegend Menschen leben, die eine überdurchschnittliche Haushaltskaufkraft aufweisen, im Gegensatz zu Quartieren in zentralen Lagen, in denen der Geschosswohnungsbau in verdichteter Form vorherrscht.



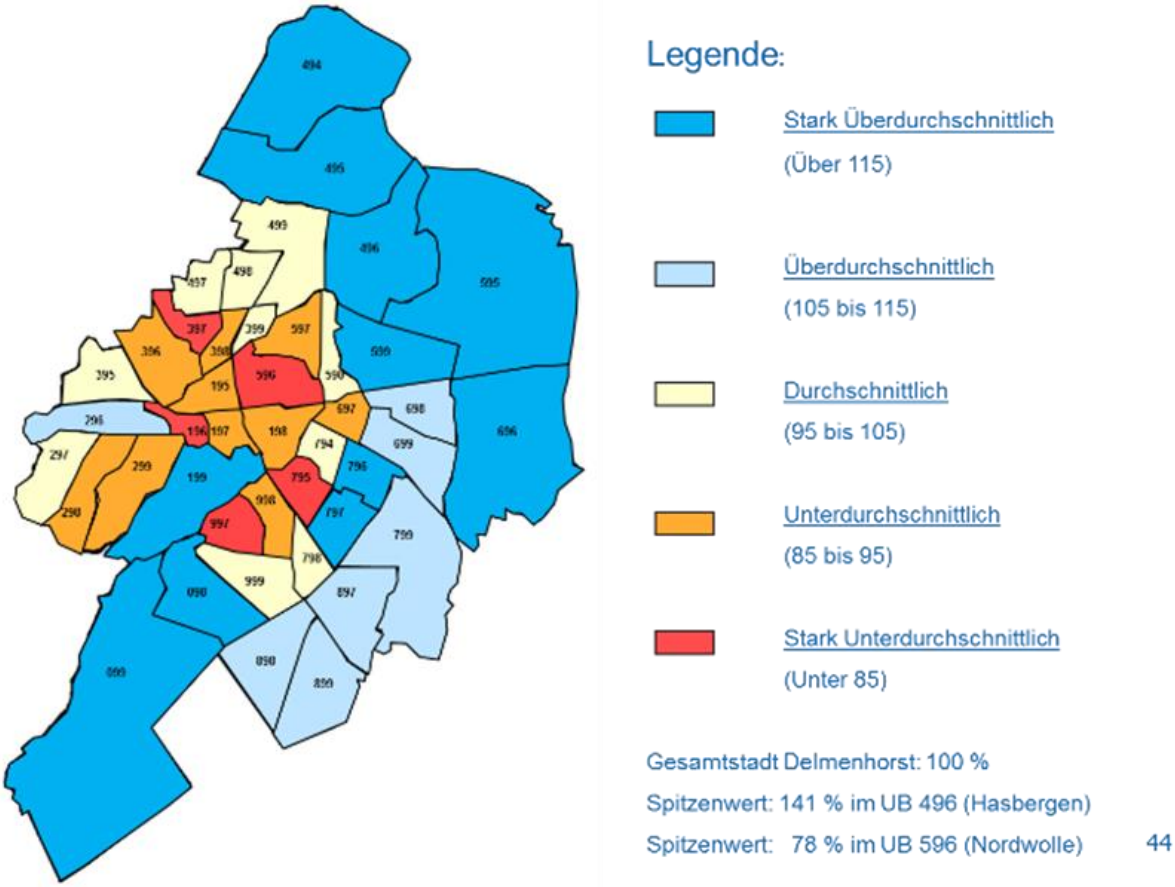


Abbildung 16: Kaufkraft der privaten Haushalte in den stat. Unterbezirken (2008 und 2017), Quelle: vhw, (eigene Darstellung).

Exkurs: Kaufkraftverteilung in der Region

Bei der Betrachtung der regionalen Ebene ist zu berücksichtigen, dass die Gesamtkaufkraft der Delmenhorster Bevölkerung seit dem Jahr 2014 stark gesunken ist (im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt Index= 100), aber auch im Vergleich zu den meisten Kommunen des benachbarten Landkreises Oldenburg.
Dabei ist hervorzuheben, dass die Kaufkraft der Bevölkerung in der direkt an Delmenhorst angrenzenden Gemeinde Ganderkesee in den letzten Jahren (seit 2010) fast kontinuierlich zugenommen hat.
Im Gegensatz zur Stadt Delmenhorst, bei der im letzten Jahrzehnt fast durchgängig eine negative Entwicklung stattgefunden hat. So lag die Kaufkraft-Kennziffer bis zum Jahr 2007 noch über 100 (also über dem Bundesdurchschnitt). Von 2009 bis 2013 sank diese Kennzahl leicht unter den Bundesdurchschnitt. Seitdem fällt der Wert kontinuierlich im Gegensatz zu den Nachbarkommunen rapide (vgl. Abbildung 17).

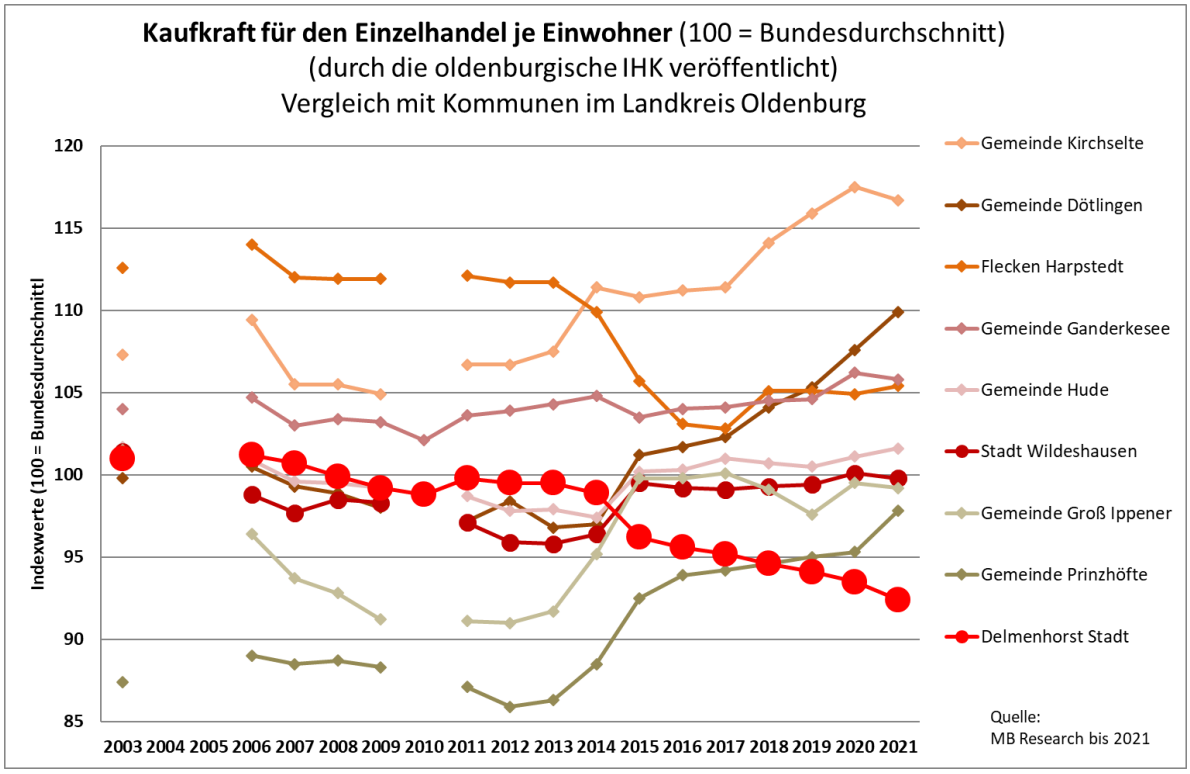


Abbildung 17: Entwicklung der Kaufkraftkennziffern in Delmenhorst und ausgewählten Gemeinden des Landkreises Oldenburg, Quelle: MB Research, veröffentlichte Daten von der Oldenburgischen IHK (eigene Darstellung)

Fazit: Auch dies ist ein Hinweis darauf, dass durch die Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsgeschehen der letzten Jahre zunehmend Menschen mit überdurchschnittlicher Kaufkraft und Einkommen an den Stadtrand, in den Landkreis Oldenburg und insbesondere in die Gemeinde Ganderkesee gezogen sind. Diese verfestigte Entwicklung der Entmischung / Segregation wurde auch bereits beim Exkurs zu den Wanderungsdaten zwischen 2010-2017 beschrieben. Die Entwicklung hat sich in den Jahren 2018 bis 2020 aus Sicht der Stadt Delmenhorst noch nicht verbessert / verändert.
Im Gegensatz dazu hat Delmenhorst an Bevölkerungszahl gewonnen, allerdings überwiegend durch Menschen und Haushalte mit eher geringem Einkommen und insbesondere mit Haushalten, die eine höhere Anzahl an Kindern unter 18 Jahren aufweisen, die selbstständig nicht für zusätzliches Eigentum sorgen können. Diese Haushalte lebten und leben eher in zentrumsnahen Lagen Delmenhorsts.

2.1.5 Ausländische Bevölkerung

Mit den verstärkten Zuzügen von Ausländer*innen (wie vorher beschrieben) steigt auch deren Anzahl und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung. Dies geschieht auch, weil die Anzahl der deutschen Bevölkerung in Delmenhorst seit rund 25 Jahren abnimmt, ähnlich wie landes- und bundesweit und in den nachfolgenden Abbildungen 18 und 19 dargestellt.

Seit dem Jahr 2014 koppelt sich die Entwicklung des Anteils der ausländischen Bevölkerung in Delmenhorst von der des Landes- und Bundesdurchschnitts ab. Dies hängt mit dem ungewöhnlich starken Zuzug von Menschen aus Süd- und Osteuropa nach Delmenhorst zusammen. Als jüngster Zuwanderungsschub sind geflüchtete Menschen aus der Ukraine im 1. Halbjahr 2022 nach Delmenhorst gekommen, die ebenfalls Wohnraum benötigen.

Die Anzahl der ausländischen Einwohner entwickelte sich in den letzten Jahren von knapp unter 6.000 sprunghaft auf fast 15.000 Menschen bis zum 30.06.2022. Dadurch verdoppelte sich auch der Anteil der Ausländer*innen an der Gesamtbevölkerung in Delmenhorst auf über 18% bis Mitte 2022.

Die Zuwanderung von Asylsuchenden / Flüchtlingen, insbesondere im Jahr 2015, erklärt den starken Anstieg der Ausländerzahl in der jüngsten Zeit nur zum Teil. Es ist aber auch in Erinnerung zu rufen, dass rund die Hälfte der von 2011 bis 2021 nach Delmenhorst zugewanderten Menschen aus EU-Staaten (insbesondere Polen, Bulgarien, Rumänien und baltische Staaten) stammen, die die Freizügigkeit als Arbeitnehmer in der Europäischen Union nutzen.

Der Ausländeranteil der Bevölkerung in Delmenhorst nähert sich seit dem Jahr 2010 immer stärker dem der Nachbarstadt Bremen an. Im Jahr 2010 gab es sehr umfangreiche Wohnungsleerstände in Delmenhorst (insbesondere im Wollepark und in Düsternort), die sich als „Pull-Faktoren" für den Zuzug Nichtdeutscher-Bewohner auswirkten. Vermieter solcher Mehrfamilienhäuser sorgten für interessierte Mieter.

Fazit:
In Folge der Wanderungsgewinne der ausländischen Bevölkerung seit dem Jahr 2011 bei gleichzeitig zunehmenden Verlusten der deutschen Bevölkerung (insbesondere seit 2017) stieg der Anteil der ausländischen Mitbürger*innen an der Delmenhorster Bevölkerung auf über 18% in der Gesamtstadt bis Ende Juni 2022 und liegt aktuell damit deutlich über dem Landes- und Bundesniveau, aber noch unter dem Niveau Bremens. Insbesondere der hohe Anteil an leerstehenden Wohnungen um das Jahr 2010 herum, aber auch die umfangreiche Verfügbarkeit von Mietwohnungen im Stadtgebiet führte zu einem massiven Zuzug nichtdeutscher Mieter*innen in Mehrfamilienhäuser der Stadt Delmenhorst.

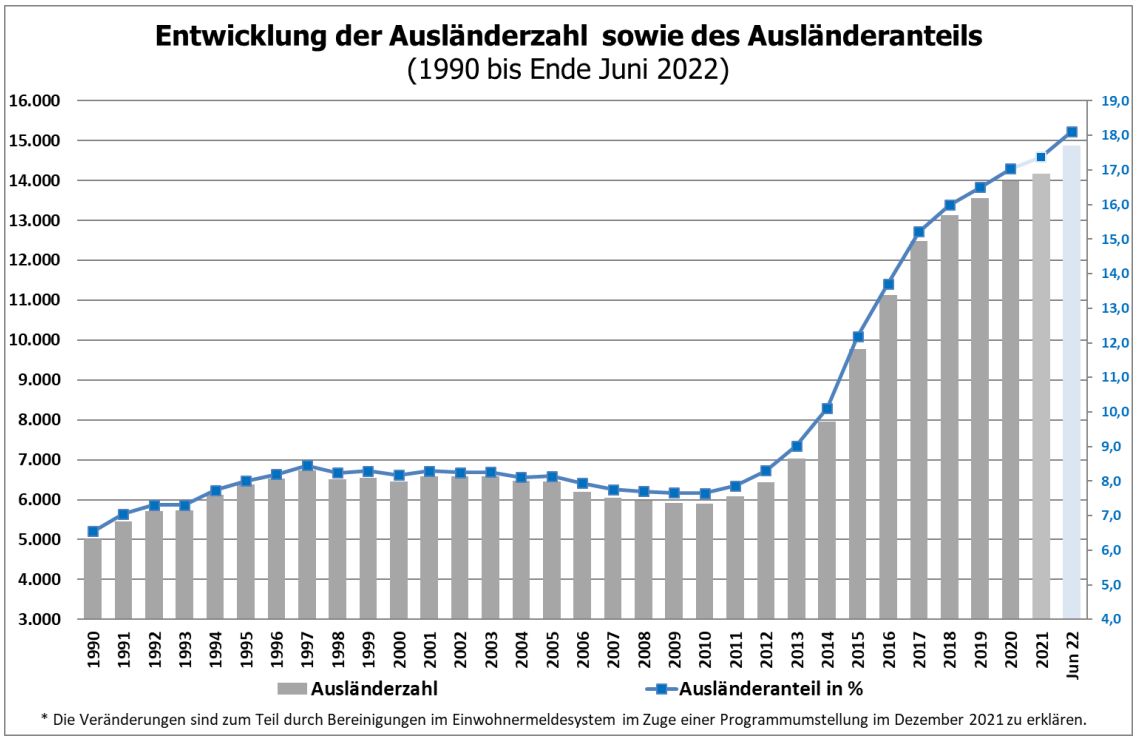
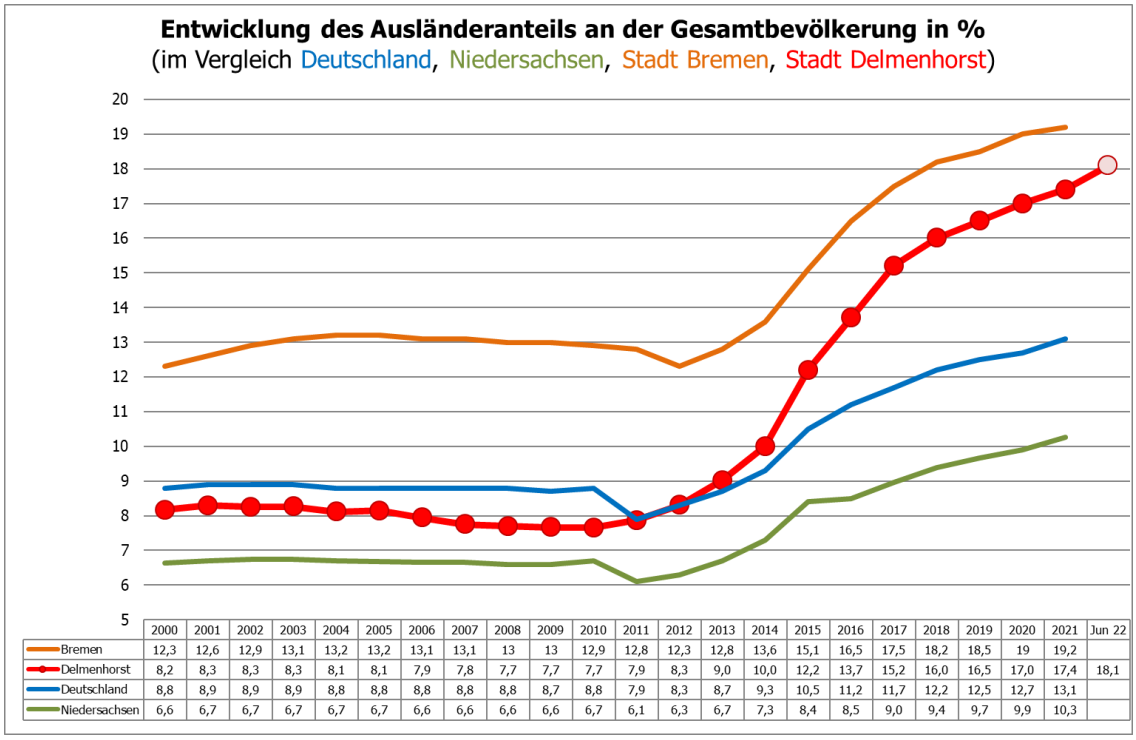


Abb. 18: Entwicklung der Ausländer*innen-Zahl und des Ausländeranteils an der Gesamtbevölkerung von 1990 bis 2021 in Delmenhorst, Quelle: Bürgerservice (eigene Berechnungen)



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Jun 22
Bremen	12,3	12,6	12,9	13,1	13,2	13,2	13,1	13,1	13	13	12,9	12,8	12,3	12,8	13,6	15,1	16,5	17,5	18,2	18,5	19	19,2	
Delmenhorst	8,2	8,3	8,3	8,3	8,1	8,1	7,9	7,8	7,7	7,7	7,7	7,9	8,3	9,0	10,0	12,2	13,7	15,2	16,0	16,5	17,0	17,4	18,1
Deutschland	8,8	8,9	8,9	8,9	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,7	8,8	7,9	8,3	8,7	9,3	10,5	11,2	11,7	12,2	12,5	12,7	13,1	
Niedersachsen	6,6	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,6	6,6	6,6	6,6	6,7	6,1	6,3	6,7	7,3	8,4	8,5	9,0	9,4	9,7	9,9	10,3	

Abb. 19: Vergleich des Ausländeranteils an der Gesamtbevölkerung von 2000 bis Juni 2022 in Deutschland, Niedersachsen, Stadt Bremen und Stadt Delmenhorst, Quelle: DESTATIS, LSN, StaLa und Steuerungsunterstützung (eigene Berechnungen und Darstellung)

2.1.6 Bevölkerungsprognosen

Es existieren mehrere Bevölkerungsprognosen für die kreisfreie Stadt Delmenhorst, von unterschiedlichen Verfassern errechnet. Die Stadt Delmenhorst hat eine Prognose aus dem Jahr 2019 der Öffentlichkeit und den politischen Gremien Anfang 2020 vorgestellt. Diese Prognose aus 2019 wurde zur Anwendung für alle Entwicklungsplanungen erneut im März 2022 vom Stadtrat beschlossen.

	Bis 2025	**Bis 2030**	**Bis 2035**
Stadt Delmenhorst 2019 (obere Variante)	+5,6%	+6,3%	+7,0%
Stadt Delmenhorst 2019 (mittlere Variante)	**+1,5%** (+1.192 EW)	**+1,3%** (+1.022 EW)	**+0,9%** (+757 EW)
Stadt Delmenhorst 2019 (untere Variante)	-2,7%	-3,9%	-5,1%
N-Bank 2021	**+1,9%** (+1.470 EW)	**+1,8%** (+1.407 EW)	**+0,7%** (+559 EW)
Kommunalverbund 2019	**+0,4%** (+325 EW)	**+0,2%** (+141EW)	**-0,4%** (-336 EW)

Abb. 20: Ergebnisse aktueller Prognosen für die Bevölkerungszahl der Stadt Delmenhorst (als relative Entwicklung vom 31.12.2021), Quelle: Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

(Hinweis: Die mittlere Variante der Prognose 2019 der Stadt Delmenhorst gilt als die wahrscheinliche zukünftige Entwicklung und ist damit auch Grundlage für die städtischen Bedarfsplanungen. Die obere Variante unterstellt einen stärkeren Wanderungsgewinn, die untere Variante unterstellt modellhaft einen deutlich geringeren Wanderungsgewinn als bislang, so dass es zu einer deutlichen Abnahme der Bevölkerung käme.)

In allen oben zitierten Prognosen wird mit einem leichten Anstieg der Bevölkerung zwischen 2021 und 2025 um +0,4% bis +1,9% gerechnet. Nachfolgend wird ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl zwischen 2025 und dem Jahr 2035 erwartet. Langfristig (bis zum Jahr 2035) wird die Einwohnerzahl der Stadt Delmenhorst möglicherweise nur leicht über der des Jahres 2021 liegen oder sogar leicht darunter.

Insgesamt kann also in den nächsten 10 Jahren bis zum Jahr 2030 mit einem leichten Zuwachs der Bevölkerungszahl um +0,2 bis +1,8% (das wären 140 bis 1.400 zusätzliche Einwohner der Stadt Delmenhorst) gerechnet werden. Diese Annahme kann also als Grundlage für die Bedarfsermittlung von Wohnraum dienen. Dennoch ist regelmäßig zu prüfen, ob, wie stark und wie lange der mittelfristige Einwohnerzuwachs anhalten wird. Außerdem ist die zukünftige Änderung in der Altersstruktur und der Zusammensetzung der Privathaushalte (vgl. Kapitel 2.2) zu betrachten.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen der Stadt Delmenhorst (2019) und der N-Bank (2021) genauer dargestellt. Die Daten der auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte vorliegenden Bevölkerungsprognose der N-Bank von 2021 sind neben denen der Stadtverwaltung Delmenhorst besonders wichtig, weil die N-Bank auf Basis ihrer Daten die öffentliche Wohnraumförderung bewertet.
Aus diesem Grund werden die Daten der N-Bank im Wohnungsmarktbericht der Stadt Delmenhorst 2022 (als Bestandteil eines Wohnraumversorgungskonzeptes) in zahlreichen Kapiteln dargestellt.

Fazit:
Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose 2019 (für die Stadt Delmenhorst) wird die Einwohnerzahl Delmenhorsts noch bis zum Jahr 2025 (um rund +1.000 Personen) ansteigen und danach bis zum Jahr 2035 wieder leicht sinken, ungefähr auf das derzeitige Niveau. Die Entwicklung hängt wesentlich von der künftigen Zuwanderung aus dem Ausland ab. Eine Zunahme der Bevölkerung betrifft vor allem die Altersgruppe der jungen Erwachsenen und deren Kinder, sowie die hochbetagten Senioren*innen.

2.1.6.1 Bevölkerungsprognose der Stadt Delmenhorst 2019

Die aktuelle Bevölkerungsprognose 2019 für die Stadt Delmenhorst wurde bis zum Jahreswechsel 2019/2020 von der Stadt Delmenhorst (Steuerungsunterstützung, Gesamtstrategie) erarbeitet. Der prognostische Zeithorizont reicht bis zum Jahr 2035 und basiert auf den Daten der Einwohnermeldestatistik des Fachdienstes Bürgerservice. Sie beinhaltet Einwohner der Stadt Delmenhorst, die mit Hauptwohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet sind (vgl. Kapitel 2.1.1 und Abbildung 1).

(Hinweis: Weil sich die Entwicklungsrichtungen zeitlich bis 2025 und danach bis 2035 unterschiedlich entwickeln, werden nachfolgend auch die Zeiträume bis 2025 (5 Jahre - mittelfristig) und 2035 (15 Jahre - langfristig) differenziert dargestellt).

Entwicklung in der Gesamtstadt Delmenhorst von Ende 2021 bis Ende 2025

Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt wird danach innerhalb von 5 Jahren:

zunehmen	(+5,6%)	auf	ca. 86.200	nach der oberen Variante
leicht zunehmen	(+1,5%)	auf	ca. 82.800	nach der mittleren Variante
abnehmen	(-2,7%) auf	ca. 79.400	nach der unteren Variante	

Entwicklung in der Gesamtstadt von Ende 2021 bis Ende 2035

Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt wird danach innerhalb von 15 Jahren:

zunehmen	(+7,0%)	auf	ca. 87.400	nach der oberen Variante
leicht zunehmen	(+0,9%)	auf	ca. 82.400	nach der mittleren Variante
abnehmen	(-5,1%) auf	ca. 77.400	nach der unteren Variante	

In der Abbildung 21 ist die Entwicklung der Gesamtbevölkerungszahl (Haupt- und Nebenwohnsitz) nach den Daten der Einwohnermeldestatistik (Quelle: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Bürgerservice) von dem Jahr 1987 bis Ende Juni 2022 und die Prognosewerte (Szenarien mit 3 Varianten) der Prognosen aus 2019 dargestellt. Zusätzlich sind die Prognosewerte des Jahres 2011 im Liniendiagramm enthalten (bei denen von keiner Zuwanderung aus dem Ausland ausgegangen wurde).

Am 31.03.2022 beschloss der Stadtrat die Anwendung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2019. Danach sind die Werte der mittleren Variante (für Altersgruppen und statistische Bezirke) als Grundlage für Bedarfsplanungen in der Delmenhorster Stadtverwaltung anzuwenden, unter Berücksichtigung der Werte der Szenarien der oberen und unteren Variante. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Zuwanderung von Ausländer*innen (insbesondere aus der Ukraine) entwickelt, ein jährliches Monitoring der städtischen Bevölkerungsprognose 2019 erfolgt zum Jahresbeginn, welches auch den Ratsgremien und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben wird. Dies erfolgt erneut spätestens Anfang 2023.

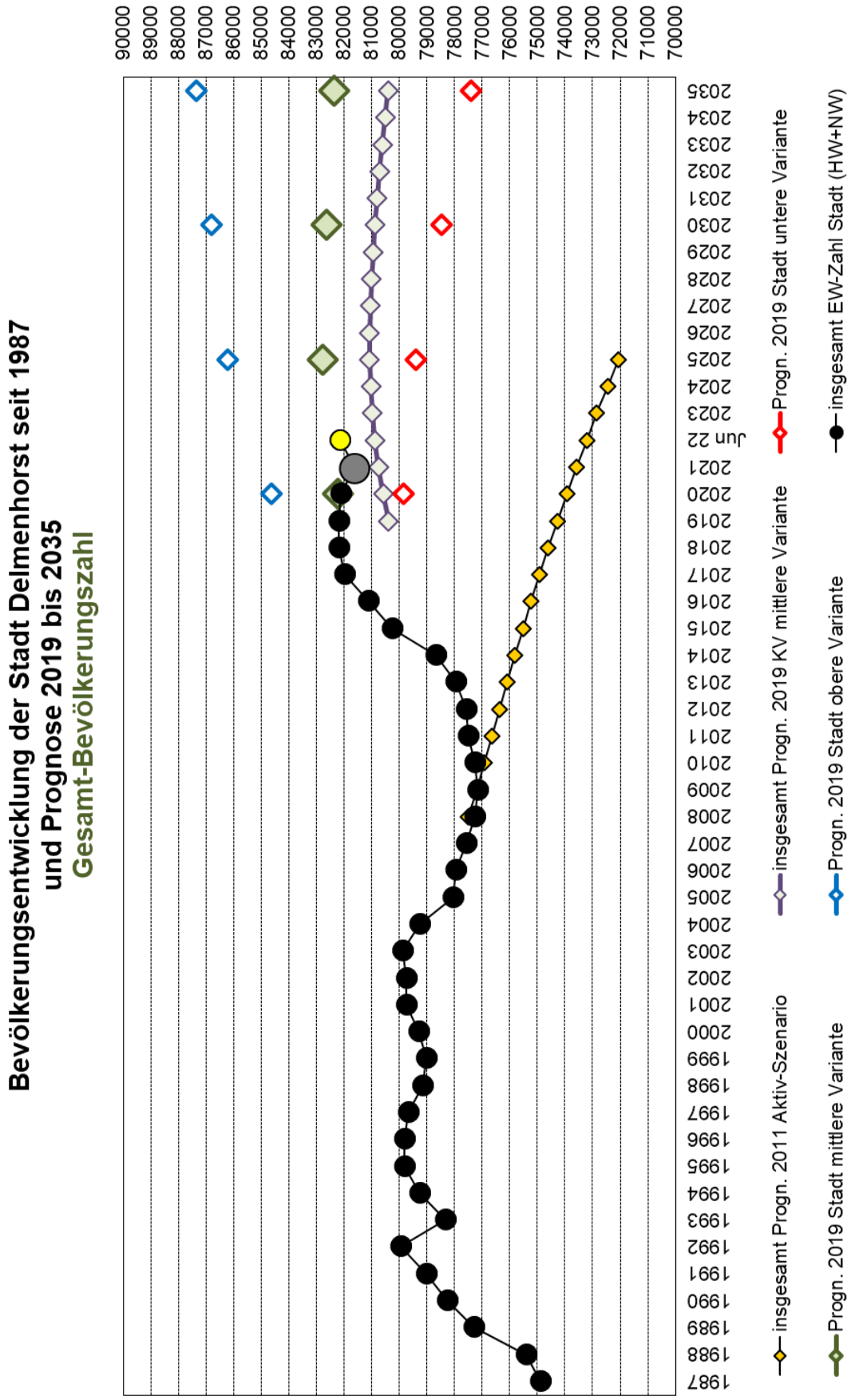


Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung und –prognose von 1987 bis 2035,
Quelle: Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Prognose nach Altersgruppen

In der Abbildung 22 sind die zukünftigen demografischen Entwicklungen (nach der anzuwendenden „mittleren Prognosevariante") bis zum Jahr 2025 (6 Jahre) differenziert nach Altersgruppen dargestellt. Für den Zeitraum bis zum Jahr 2035 (15 Jahre) liegen in der Abbildung 23 entsprechende Daten in übersichtlicher Form vor.

Die Zahl der Kinder **unter 3 Jahre** lag am Jahresende 2021 bei 2.381 Kindern. Sie wird sich nach den Prognosewerten der mittleren Variante bis zum Jahr 2025 nur um rund +79 und bis zum Jahr 2035 um rund +199 Kinder auf fast 2.600 Kinder nach der mittleren Variante der Prognose erhöhen. Die Steigerung bis zum Jahr 2035 würde demnach rund +8% im Vergleich zum 31.12.2021 betragen.

In der **Altersgruppe 3 bis unter 6 Jahren** wird es voraussichtlich zu einem leichten Rückgang bis zum Jahr 2025 (auf 2.455 Kindern) kommen. Anschließend wird ein Anstieg der Kinderzahl bis 2035 auf fast 2.600 Kinder nach der mittleren Variante der Prognose erwartet. Dieser Wert entspricht einem Verlust von -1% im Vergleich des Jahres 2035 mit dem Jahr 2021.

In der **Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren** wird es nach der mittleren Prognose-Variante einen starken Anstieg bis zum Jahr 2025 um rund +350 Kinder (rund +11%) geben. Danach ist ein leichter Rückgang bis zum Jahr 2030 und ein Wiederanstieg bis zum Jahr 2035 anzunehmen. Im Vergleich zum 31.12.2021 gäbe es bis 2035 eine Steigerung von +283 Kindern (+9%).

In der **Altersgruppe 10 bis unter 16 Jahren** wird es nach den Prognosewerten der mittleren Variante bis zum Jahr 2030 zu einer Steigerung von +606 Jugendlichen kommen. Dies entspräche einer Steigerung um +13% im Vergleich zum 31.12.2021. Danach käme es zu einem Rückgang der Anzahl in dieser Altersgruppe, so dass die Entwicklung im Vergleich des Jahres 2035 zum 31.12.2021 rund +10% betragen würde.

In der **Altersgruppe 16 bis unter 18 Jahren** wird bis zum Jahr 2025 ein leichter Anstieg um +40 Jugendlichen erwartet, dies wäre im Vergleich zum 31.12.2021 ein Gewinn von +4%. Nach dem Jahr 2025 ist in dieser Altersgruppe mit einem weiteren Anstieg zu rechnen, bis zum Jahr 2035 auf 1.745 Jugendliche. Dies wäre eine Steigerung um +12% (+190 Personen) im Vergleich des Jahres 2035 zum 31.12.2021.

Die Anzahl der jungen Erwachsenen im **Alter zwischen 18 und unter 25 Jahren** wird nach den Prognosewerten der mittleren Variante voraussichtlich bis zum Jahr 2025 und 2035 in etwa gleichbleiben. Demnach ist nach der mittleren Prognose-Variante mit Schwankungen bis 2035 ein leichter Gewinn von +30 Personen (+0%) im Vergleich zum 31.12.2021 zu erwarten.

Für die **Altersgruppe der Personen zwischen 25 bis unter 45 Jahren** wird bis zum Jahr 2035 ein kontinuierlicher Anstieg um ca. +1.200 Personen erwartet. Dies wäre im Jahr 2035 im Vergleich zum 31.12.2021 ein Anstieg um rund +6%. Insbesondere diese Altersgruppe ist für die Familiengründung (Geburten) und ebenso für die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum verantwortlich.

Altersgruppe	31.12.2021	Differenz zwischen 2021 und 2025		31.12.2025
		Absolut	Prozentual	Mittlere Variante
Unter 3	2.381	+79	+3,3 %	2.460
3 bis unter 6	2.618	-163	-6,2 %	2.455
6 bis unter 10	3.072	+348	+11,3 %	3.420
10 bis unter 16	4.509	+191	+4,2 %	4.700
16 bis unter 18	1.555	+40	+2,6 %	1.595
18 bis unter 25	6.220	+180	+2,9 %	6.400
25 bis unter 45	20.323	+697	+3,4 %	21.020
45 bis unter 65	23.176	-866	-3,7 %	23.310
65 bis unter 75	8.678	+457	+5,3 %	9.135
75 bis unter 85	6.729	-269	-4,0 %	6.460
Über 85	2.342	+498	+21,3 %	2.840
Gesamt	**81.603**	**+1192**	**+1,5 %**	**82.625**

Abb. 22: Bevölkerungsprognose 2019 nach Altersgruppen (mittlere Prognose-Variante) bis zum Jahr 2025, Quelle: Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Altersgruppe	31.12.2021	Differenz zwischen 2021 und 2035		31.12.2035
		Absolut	Prozentual	Mittlere Variante
Unter 3	2.381	+199	+8,4 %	2.580
3 bis unter 6	2.618	-28	-1,1 %	2.590
6 bis unter 10	3.072	+283	+9,2 %	3.355
10 bis unter 16	4.509	+453	+10,0 %	4.962
16 bis unter 18	1.555	+190	+12,2 %	1.745
18 bis unter 25	6.220	+30	+0,5 %	6.250
25 bis unter 45	20.323	+1.232	+6,1 %	21.555
45 bis unter 65	23.176	-4.791	-16,3 %	19.400
65 bis unter 75	8.678	+1.697	+19,6 %	10.375
75 bis unter 85	6.729	+111	+1,6 %	6.840
Über 85	2.342	+368	+15,7 %	2.710
Gesamt	**81.603**	**+757**	**+0,9 %**	**82.360**

Abb. 23: Bevölkerungsprognose 2019 nach Altersgruppen (mittlere Prognose-Variante) bis zum Jahr 2035, Quelle: Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

In der **Altersgruppe 45 bis unter 65 Jahren** wird es bis zum Jahr 2035 zu einem kontinuierlichen Rückgang kommen. Der Verlust wird rund -4.800 Personen umfassen, dies ist im Vergleich des Jahres 2035 mit dem 31.12.2021 ein Verlust von -16%. Dieser sehr starke Rückgang ist dadurch bedingt, dass in dieser Altersgruppe die hohe Anzahl der „Babyboomer-Generation" in die nachfolgende Altersgruppe wechselt.

Demzufolge steigt die Anzahl der **Einwohner mit 65 bis unter 75 Jahren** bis zum Jahr 2035 kontinuierlich um fast +1.700 Personen an. Dies ist im Vergleich des Jahres 2035 mit dem 31.12.2021 ein Anstieg von +20%. Insbesondere in dieser Altersgruppe ist eine hohe Verlässlichkeit der Prognosewerte zu erwarten.

Die hohe Verlässlichkeit gilt auch für die nachfolgende **Altersgruppe 75 bis unter 85 Jahren**, bei der in den Jahren bis 2025 zunächst eine Abnahme von etwa 270 Personen zu erwarten ist. Danach kommt es zu einem Wiederanstieg bis zum Jahr 2035. Vergleicht man den Wert der mittleren Variante im Jahr 2035 mit dem 31.12.2021, ist ein Zuwachs von +111 Personen (+2%) zu erwarten.

Die **Altersgruppe der Hochbetagten mit 85 Jahren** und älter wird bis zum Jahr 2025 eine kontinuierliche Zunahme von etwa +500 Personen aufweisen (+21%). Danach kommt es bis 2035 zu einem leichten Rückgang in dieser Altersgruppe. Im Vergleich des Wertes der mittleren Variante im Jahr 2035 mit dem 31.12.2021 ist dennoch eine hohe Steigerung von über +16% zu erwarten.

Prognose nach 10 statistischen Bezirken

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose wurde auch nach den 10 statistischen Bezirken differenziert, wie in der Abbildung 25 nachfolgend dargestellt. Die Abgrenzung und Benennung der statistischen Bezirke geht aus der Abbildung 24 hervor.

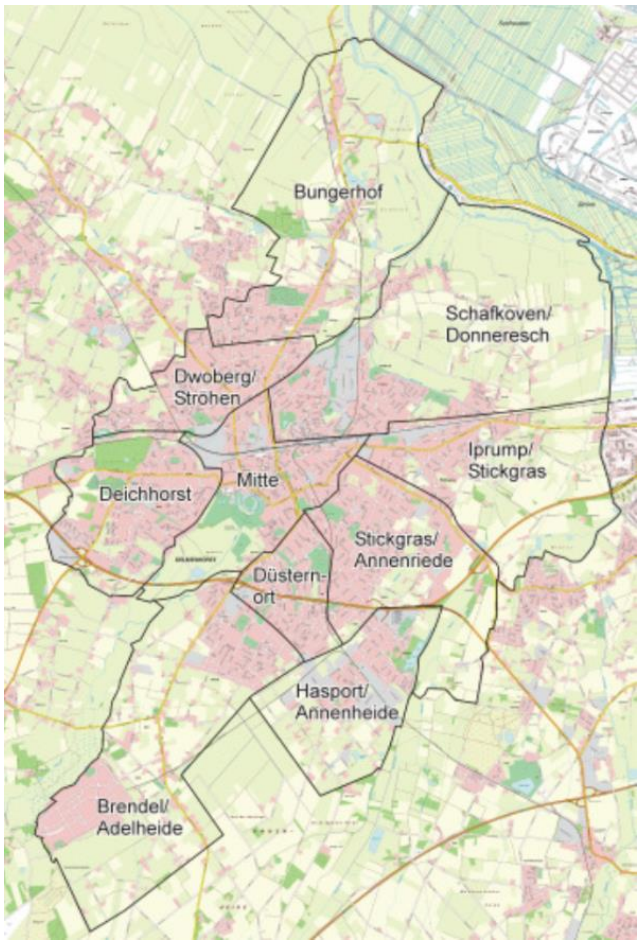
Ergebnisse in der Gesamtbevölkerungszahl nach den 10 statistischen Bezirken:

Die Bevölkerungszahl im statistischen Bezirk **0 - Brendel/Adelheide** ist seit rund 30 Jahren rückläufig. Ein weiterer Rückgang wird auch zwischen 2021 und 2035 erwartet mit über -430 Personen (-8%).

Im statistischen Bezirk **1 - Mitte** gab es in den letzten 10 Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg, der sich nach der mittleren Variante auch noch bis zum Jahr 2030 weiterentwickelt. Danach gäbe es eine Steigerung um rund +650 Personen im Vergleich des Jahres 2035 mit dem 31.12.2021, dies wäre eine Steigerung um +8%.

Im statistischen Bezirk **2 - Deichhorst** nahm die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2000 mit Schwankungen zu. Auch diese Entwicklung wird in der Prognose bis zum Jahr 2035 fortgezeichnet. Demzufolge wird im statistischen Bezirk 2 die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 möglicherweise um rund +600 Personen ansteigen. Dies wäre ein Zuwachs von über +5% im Vergleich des Jahres 2035 mit 2021.

Auch im statistischen Bezirk **3 - Dwoberg/Ströhen** kam es in den letzten Jahrzehnten zu einem nahezu kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg; eine Entwicklung, die sich nach der Prognose bis zum Jahr 2035 fortsetzen, aber leicht abschwächen wird. Demnach würde es bis zum Jahr 2035 nur zu einem leichten Bevölkerungsgewinn um ca. +280 Personen nach der mittleren Variante kommen. Dies wäre eine Steigerung um +3% im Vergleich zum 31.12.2021.



Abgrenzung der statistischen Bezirke:

0 – Brendel/Adelheide

1 – Mitte

2 – Deichhorst

3 – Dwoberg/Ströhen

4 – Bungerhof

5 – Schafkoven/Donneresch

6 – Iprump/Stickgras

7 – Stickgras/Annenriede

8 – Hasport/Annenheide

9 – Düsternort

Abb. 24: Abgrenzung der 10 statistischen Bezirke der Stadt Delmenhorst, Quelle: Steuerungsunterstützung (eigene Darstellung)

Stat. Bezirk	31.12.2021	Differenz zwischen 2021 und 2035		31.12.2035
		Absolut	Prozentual	Mittlere Variante
SB 0	5.451	-431	-7,9 %	5.020
SB 1	8.799	+656	+7,5 %	9.455
SB 2	11.277	+568	+5,0 %	11.845
SB 3	9.044	+276	+3,1 %	9.320
SB 4	7.090	-150	-2,1 %	6.940
SB 5	10.745	-230	-2,1 %	10.515
SB 6	5.687	-17	-0,3 %	5.670
SB 7	11.143	-558	-5,0 %	10.585
SB 8	4.241	+129	+3,0 %	4.370
SB 9	8.294	+346	+4,2 %	8.640

Abb. 25: Bevölkerungsprognose 2019 nach stat. Bezirken (mittlere Prognose-Variante) bis zum Jahr 2035, Quelle: Steuerungsunterstützung (eigene Berechnungen)

Der statistische Bezirk **4 - Bungerhof** im Norden des Stadtgebietes wird nach den Prognosewerten der mittleren Variante voraussichtlich bis zum Jahr 2035 mit -150 Personen (-2%) im Vergleich zum 31.12.2021 eine weitgehend stabile Entwicklung aufweisen.

Im statistischen Bezirk **5 - Schafkoven/Donneresch** kommt es nach der Prognose bis zum Jahr 2025 (mittlere Variante) zu einer stabilen Entwicklung mit +5 Personen. Danach werden leichte Bevölkerungsverluste bis zum Jahr 2035 erwartet, so dass die Einwohnerwerte im Jahr 2035 einen leichten Rückgang von -230 Personen (-2%) im Vergleich zum 31.12.2021 aufweisen würden.

Im statistischen Bezirk **6 - Iprump/Stickgras** wird eine stabile Entwicklung der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 erwartet. In diesem Bezirk wird ein sehr geringer Verlust von -17 Personen (-0%) erwartet. Die Bevölkerungszahl wird im Jahr 2035 voraussichtlich in etwa der des Jahres 2021 entsprechen.

Im statistischen Bezirk **7 - Stickgras/Annenriede** wird es nach den Werten der mittleren Variante zu einem kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 um rund -560 Personen (-5%) kommen, im Vergleich zu dem Wert des 31.12.2021.

Im statistischen Bezirk **8 - Hasport/Annenheide** wird eine weitgehend stabile Entwicklung der Bevölkerungszahl erwartet. Auf Einwohnergewinne bis zum Jahr 2030 folgt danach ein leichter Verlust. Im Vergleich des Jahres 2035 mit dem 31.12.2021 gäbe es einen geringen Zuwachs von +129 Personen (+3%).

Im statistischen Bezirk **9 - Düsternort** kommt es nach den Werten der mittleren Variante zu einem Zuwachs bis zum Jahr 2025 um rund +340 Personen. Danach bleibt die Einwohnerzahl ungefähr stabil. Im Vergleich des Jahres 2035 mit dem 31.12.2021 wäre dies ein Zuwachs von +4%.

Hinweis: Genauere Informationen zu den unterschiedlichen Varianten (untere, mittlere und obere) zu den einzelnen Altersgruppen und statistischen Bezirken sind aus der Beschlussvorlage zur Bevölkerungsprognose 2019 zu entnehmen:
https://www.delmenhorst.de/leben/stadt/forschung/demografischerwandel.php

2.1.6.2 Regionalisierte Bevölkerungsprognose der N-Bank 2021

Von der N-Bank (die für die Wohnraumförderung im Land Niedersachsen beauftragte Organisation) wurde Ende 2021 eine neue Bevölkerungsprognose veröffentlicht. Diese Bevölkerungsprognose basiert auf Daten des LSN bis zum Ende des Jahres 2019. Allerdings ist zu beachten, dass die Einwohnerwerte nur Personen berücksichtigen, die in Delmenhorst mit Hauptwohnsitz gemeldet sind (vgl. Kapitel 2.1.1, Abbildung 1). Die Personen, die in Delmenhorst ihren Nebenwohnsitz gewählt haben und in dieser Stadt leben, sind nicht enthalten (anders als in der städtischen Bevölkerungsprognose aus 2019, siehe Kapitel 2.1.6.1).

Folgende Daten sind für die Vergangenheit und die Zukunft in dem Daten Set der N-Bank zur **Gesamteinwohnerzahl in Delmenhorst** vorhanden. Die Werte sind auch in der Abbildung 26 als Diagramm dargestellt:

2000: 76.664 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Datenquelle LSN)
2005: 75.916 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Datenquelle LSN)
2010: 74.361 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Datenquelle LSN)

2011: 73.364 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Datenquelle LSN nach Zensus 2011)
2015: 76.323 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Datenquelle LSN nach Zensus 2011)
2020: 77.503 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Datenquelle LSN nach Zensus 2011)
2021: 77.522 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Datenquelle LSN nach Zensus 2011)

2025: 78.992 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Prognose N-Bank von 2021)
2030: 78.929 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Prognose N-Bank von 2021)
2035: 78.081 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Prognose N-Bank von 2021)
2040: 76.990 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Prognose N-Bank von 2021)

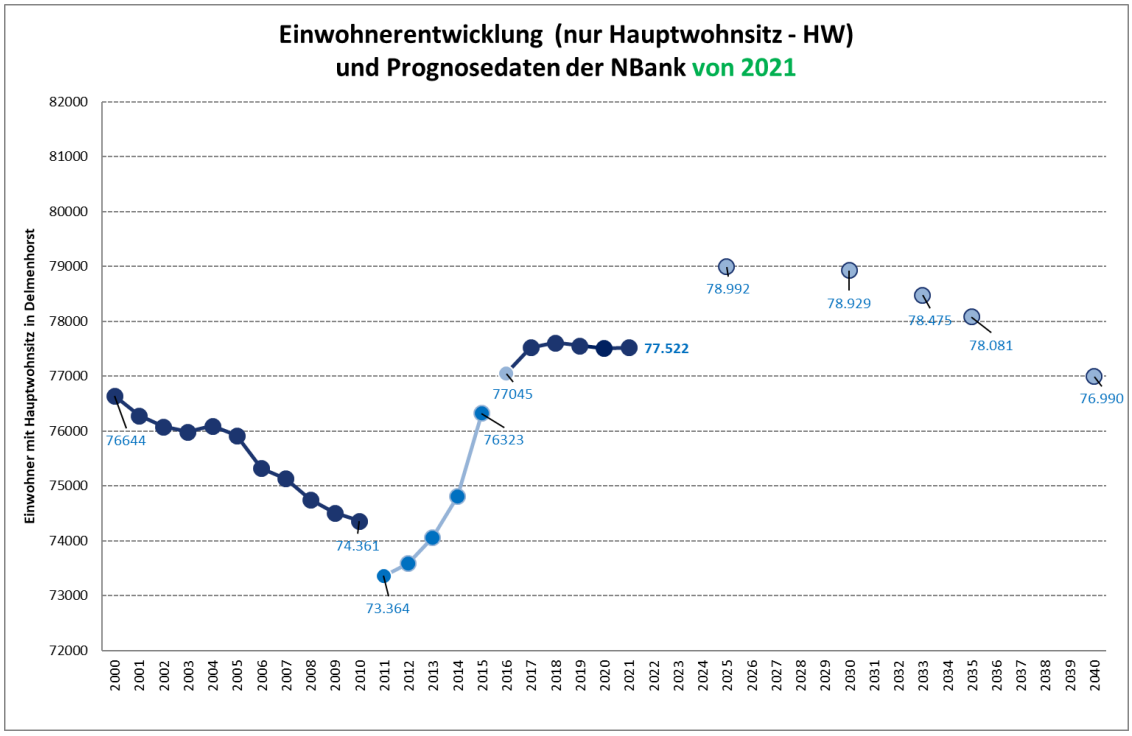


Abb. 26: Bevölkerungsprognose der N-Bank aus 2021 für Delmenhorst bis 2040, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

Nach Einwohnerverlusten von 2000 bis zum Jahr 2010 (-2.283) und der Korrektur der „amtlichen Einwohnerzahl" der Stadt Delmenhorst durch das LSN (auf Grundlage des Zensus 2011), nahm die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2011 bis Ende 2018 auf 77.607 Einwohner wieder deutlich zu (+4.243). Zwischen 2018 und 2021 blieb die Einwohnerzahl fast stabil (2021: 77.522).

Unter Berücksichtigung des starken Anstiegs der Bevölkerung in den letzten Jahren wird auch seitens der N-Bank mit einem Wieder-Anstieg der Bevölkerungszahl in Delmenhorst bis zum Jahr 2025 auf 78.992 Einwohner gerechnet (+1.470, +2%). Nach langfristiger Perspektive sinkt die Einwohnerzahl danach bis zum Jahr 2035 auf 78.081 Einwohner und bis zum Jahr 2040 auf 76.990 Einwohner.

Die Daten der N-Bank liegen nicht für Teile des Stadtgebietes vor (wie bei der städtischen Bevölkerungsprognose 2019, die die Einwohnerzahl der Personen berücksichtigt, die mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Delmenhorst gemeldet sind).

Allerdings sind auch Prognosewerte für 6 Altersgruppen bis zum Jahr 2040 erarbeitet worden, die in den nachfolgenden Abbildungen 27 und 28 aufgeführt sind.

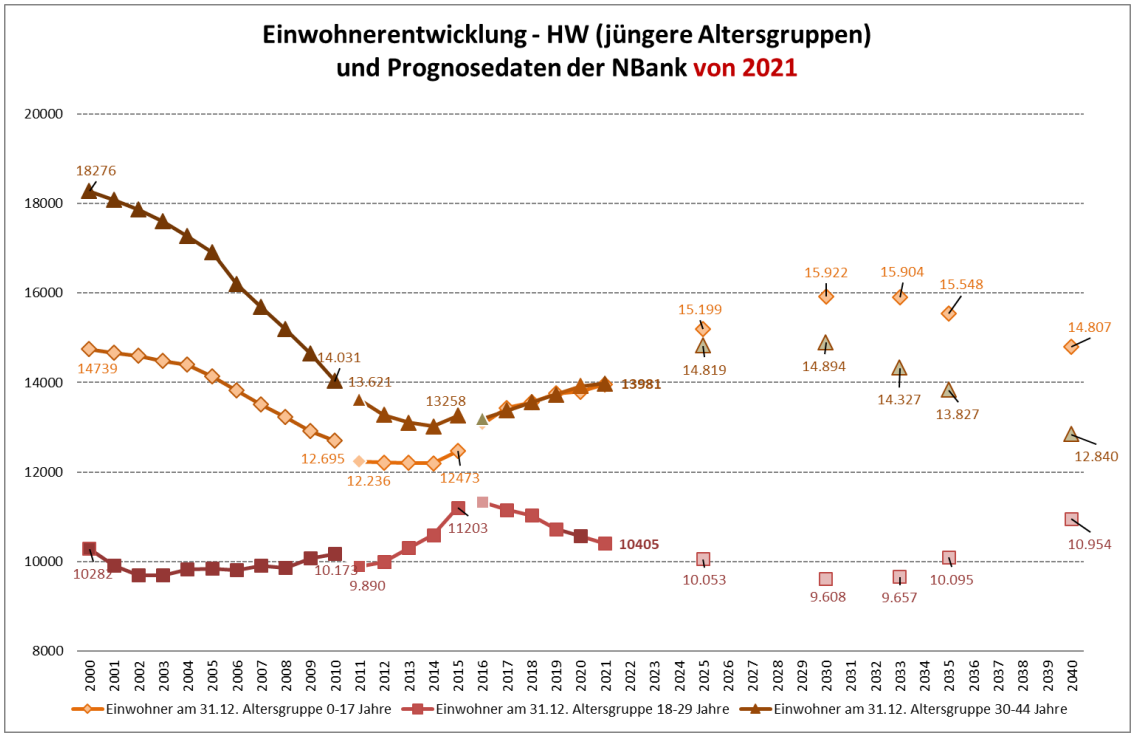


Abb. 27: Bevölkerungsprognose der N-Bank aus 2021 für Delmenhorst bis 2040 für die Altersgruppen bis 44 Jahre, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

Für die **Altersgruppe 0-17 Jahre (Kinder und Jugendliche)** wird eine steigende Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 seitens der N-Bank prognostiziert (+1.961 EW, +14% von 2021 bis 2030). Einer steigenden Entwicklung der Anzahl der Minderjährigen in Delmenhorst von 2021 (13.961 EW) bis 2030 (15.922 EW) folgt ein Rückgang bis zum Jahr 2035 (15.548 EW) und 2040 (14.807 EW).

Für die **Altersgruppe 18-29 Jahre (junge Erwachsene)** wird eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung von 2021 (10.405 EW) bis zum Jahr 2030 seitens der N-Bank prognostiziert (-797 EW, -8% von 2021 bis 2030). Danach folgt ein Wiederanstieg bis 2035 (10.095 EW) und 2040 (10.954 EW) in dieser Altersgruppe, das das heutige Niveau ab Ende der 2030er-Jahre wieder übersteigt.

Für die **Altersgruppe 30-44 Jahre (Erwachsene als Familiengründer und Immobilienerwerber)** wird eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 seitens der N-Bank prognostiziert. (+913 EW, +7% von 2021 bis 2030). Diesem Anstieg von 2021 (13.981 EW) bis 2030 (14.894 EW) folgt langfristig ein deutlicher Rückgang bis zum Jahr 2035 auf 13.827 Personen und 12.840 im Jahr 2040.

Für die **Altersgruppe 45-59 Jahre (ältere Erwachsene)** wird eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 seitens der N-Bank prognostiziert (-2.520 EW, -15% von 2020 bis 2030). Einem starken Rückgang von 2021 (16.511 EW) bis 2030 (13.991 EW) folgt ein Wiederanstieg bis 2035 auf 14.534 und 14.951 bei älteren Erwachsenen im Jahr 2040.

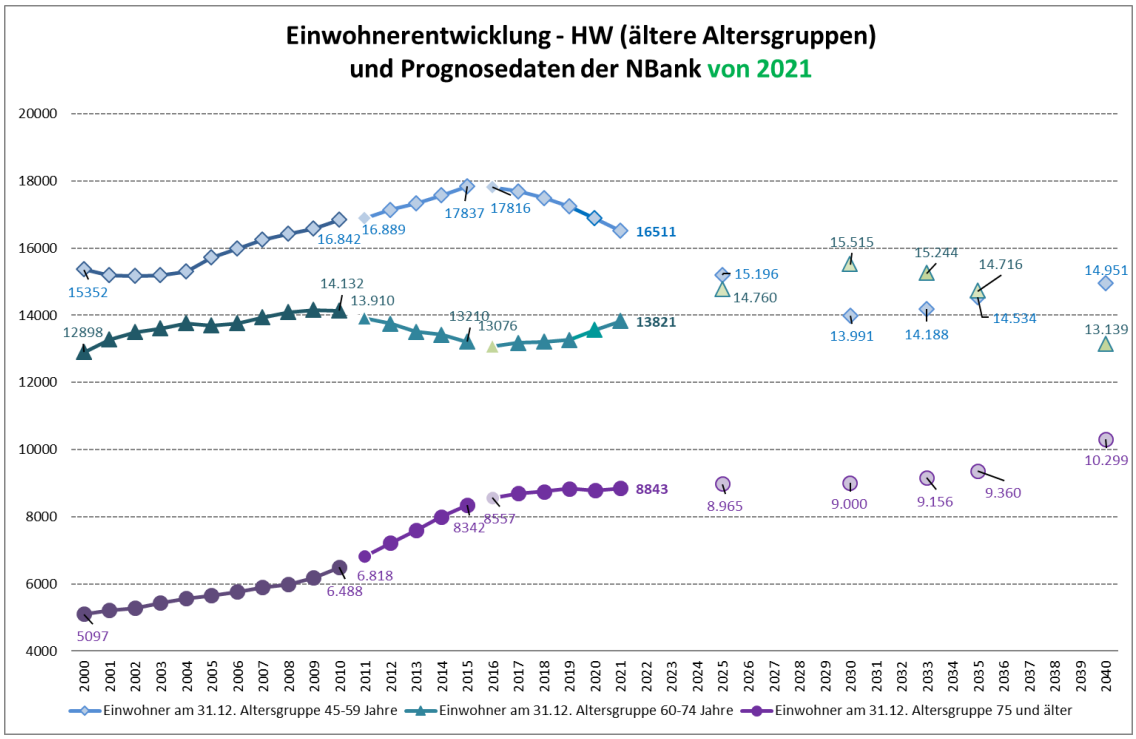


Abb. 28: Bevölkerungsprognose der N-Bank aus 2021 für Delmenhorst bis 2040 für die Altersgruppen ab 45 Jahre, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

Für die **Altersgruppe 60-74 Jahre (jüngere Senioren)** wird eine steigende Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 seitens der N-Bank prognostiziert (+1.694, +11% von 2021 bis 2030). Einer langen Phase des Zuwachses von 2021 (13.821) bis 2030 (15.515) folgt bis 2035 ein Rückgang auf 14.716 Personen und bis 2040 auf 13.139 Personen.

Für die **Altersgruppe 75 Jahre und älter (ältere Senioren)** wird zunächst zwischen 2020 und 2030 eine leichte Zunahme prognostiziert (+157, +2%). Dem folgt eine weitere steigende Bevölkerungsentwicklung in dieser Altersgruppe bis zum Jahr 2040 seitens der N-Bank prognostiziert (+1.456, +16% von 2020 bis 2040).

Fazit:

Die Daten der Bevölkerungsprognose der N-Bank von Ende 2021 verlaufen in der Entwicklungsrichtung ähnlich der mittleren Variante der Bevölkerungsprognose 2019 der Stadt Delmenhorst. Zunächst wird ein Bevölkerungszuwachs zwischen 2020 bis 2025 erwartet, danach folgt eine stabile Entwicklung bis 2030. Langfristig wird ein Rückgang der Bevölkerung zwischen 2030 und 2040 prognostiziert.

Hervorzuheben ist der noch weiter zu erwartende Zuwachs bei der Altersgruppe der jungen Familien und deren Kinder und Jugendliche. So wird bis 2030 zusätzlicher Wohnraum für Familien (größere Wohnungen) zu schaffen sein.

In der N-Bank-Prognose 2021 wird aber ein stärkerer Bevölkerungsanstieg bis 2025 dargestellt, als in der „mittleren Variante" der städtischen Bevölkerungsprognose 2019. Dies ist in den Ableitungen für die Prognose der Privathaushalte (Kapitel 2.2) und der Wohnungsbedarfsprognose durch die N-Bank (Kapitel 7.2) zu berücksichtigen.

2.2 Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte

Fazit: Aufgrund der vorliegenden Datenlage kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Privathaushalte (wie bereits in der Vergangenheit) bis zum Jahr 2025 leicht steigen wird, danach bis zum Jahr 2030 nahezu stabil bleibt und nachfolgend bis zum Jahr 2040 sinkt. Bis 2025 und 2030 ist mit einem Wachstum von rund +500 Haushalten zu rechnen.

Dies ist in erster Linie durch den prognostizierten leichten Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2025 und die kontinuierlich leicht wachsende Anzahl der 1-Personen-Haushalte bis 2040 bedingt. Die Anzahl der Haushalte mit Kindern (Haushalte mit 3 Personen oder mehr) wird bis zum Jahr 2025 noch leicht wachsen, bis 2030 in etwa stabil bleiben und danach bis zum Jahr 2040 voraussichtlich sinken.

2.2.1 Anzahl der privaten Haushalte (Entwicklung und Prognose)

Für die Nachfrage nach Wohnraum und damit den Wohnungsbedarf ist die Gesamtzahl der privaten Haushalte in der Stadt Delmenhorst die bestimmende Größe.

Die Datenlage zu der Anzahl der privaten Haushalte in der Stadt Delmenhorst ist aber schwierig. Es liegen keine verlässlichen städtischen Daten vor, die aus der Einwohnermeldestatistik zu entwickeln wären. Stattdessen wurden im Rahmen der städtischen Bevölkerungsprognosen aus den Jahren 2001 und 2009 Haushaltszahlen prognostiziert. Diese Datenreihe scheint plausibel, weil sie auf der letzten vollständigen Volkszählung im Jahr 1987 basiert und nachfolgend auf diesen Wert fortgeschrieben wurde (rote Linien in der Abbildung 29).

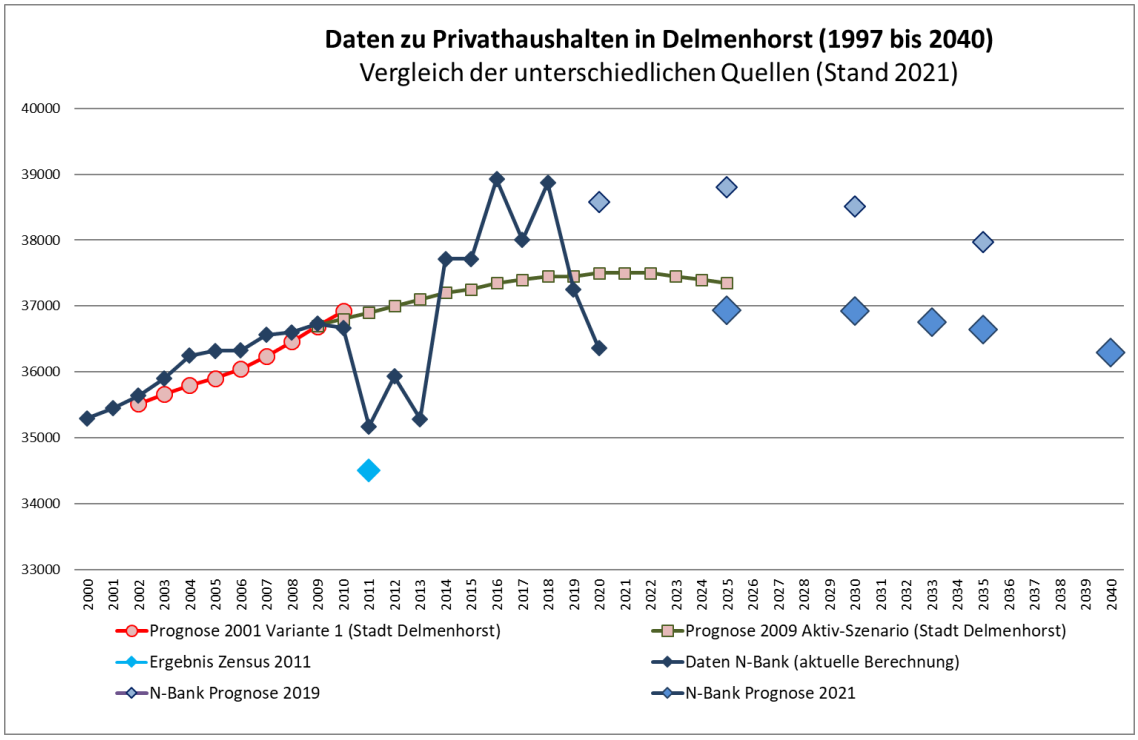


Abb. 29: Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte (nach unterschiedlichen Quellen) und Prognose aus 2021 bis 2040, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

Danach stieg die Anzahl der privaten Haushalte (nach den Daten der N-Bank) vom Jahr 2000 mit rund 35.297 auf ca. 36.727 im Jahr 2009 an. Diese Steigerung von rund +1.430 Haushalten in 9 Jahren (+4%) entstand durch die Bevölkerungszunahme in diesem Zeitraum und den allgemeinen Trend zu kleineren durchschnittlichen Personenzahlen je Haushalt.

Mit dem Ergebnis des Zensus 2011 und der GWZ (Gebäude- und Wohnungszählung) wurde die Anzahl der vorhandenen Wohnungen nach unten korrigiert und in Folge dessen auch die Anzahl der privaten Haushalte durch das statistische Landesamt Niedersachsen (LSN). Danach soll die Haushaltszahl in Delmenhorst im Jahr 2011 nur bei rund 34.500 gelegen haben. An dieser Art und dem Ausmaß der Korrektur durch das LSN ist großer Zweifel angebracht.

Es bleibt festzuhalten, dass trotz der sinkenden Einwohnerzahl in den 2000er Jahren (-2.283, -3,0%) gleichzeitig ein Anstieg der Anzahl der Privathaushalte (+1.368, +3,9% von 2000 bis 2010) erfolgte.

Diese auf den ersten Blick überraschende Entwicklung resultiert aus der wachsenden Anzahl an 1- und 2-Personenhaushalten. Weniger Menschen wohnen in einer größeren Anzahl an Wohnungen; in Folge dessen wächst die Anzahl an Privathaushalten.

Diese Entwicklung wird sich auch in naher Zukunft noch fortsetzen, da es zunehmend mehr 1-Person-Haushalte (insbesondere von Senioren) geben wird. Die prognostizierte leicht steigende Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2025 und dem Jahr 2030 wird eine zusätzliche Steigerung der privaten Haushalte im gleichen Zeitraum zur Folge haben.

Nachfolgend werden die Berechnungen im Auftrag der N-Bank aus den Jahren 2019 und 2021 dargestellt, die hinsichtlich der prognostischen Aussagen ähnlich sind, aber von unterschiedlichen Annahmen der aktuellen Haushaltzahl in Delmenhorst (auf Basis unterschiedlicher Mikro-Zensus-Erhebungen) ausgehen. Erst die Ergebnisse der zensusbasierten Volkszählung im Mai 2022 wird eine Klärung der Haushaltszahl bewirken. Dessen Ergebnis wird aber erst im Jahr 2023 vorliegen.

Prognose der Privathaushalte der N-Bank (2019)

Nach den Daten der N-Bank (die im Sommer 2019 veröffentlicht wurden) wird die berechnete Anzahl der privaten Haushalte von 2018 (38.275) in den nächsten Jahren bis 2025 auf rund 38.800 Haushalte leicht ansteigen (+1,4%). Danach wird eine leichte Abnahme bis 2035 auf rund 38.000 Haushalte erwartet (vgl. Abbildung 30a).

Veränderungen der Gesamtzahl der Privathaushalte auf Grundlage der N-Bank-Prognose von 2019:

- 2018 bis 2025: Zuwachs von +530 Haushalten in 7 Jahren = +1,4%
- 2018 bis 2030: Zuwachs von +237 Haushalten in 12 Jahren = +0,6%
- 2018 bis 2035: Rückgang von -300 Haushalten in 17 Jahren = -0,8%

Prognose der Privathaushalte der N-Bank (2021)

Nach den Daten der N-Bank (die Ende 2021 veröffentlicht wurden) wird die berechnete Anzahl der privaten Haushalte von 2020 (36.356) bis zum Jahr 2025 auf rund 36.934 Haushalte leicht ansteigen (+1,4%). Danach wird eine leichte Abnahme bis 2035 auf rund 38.000 Haushalte erwartet (vgl. Abbildung 30b).

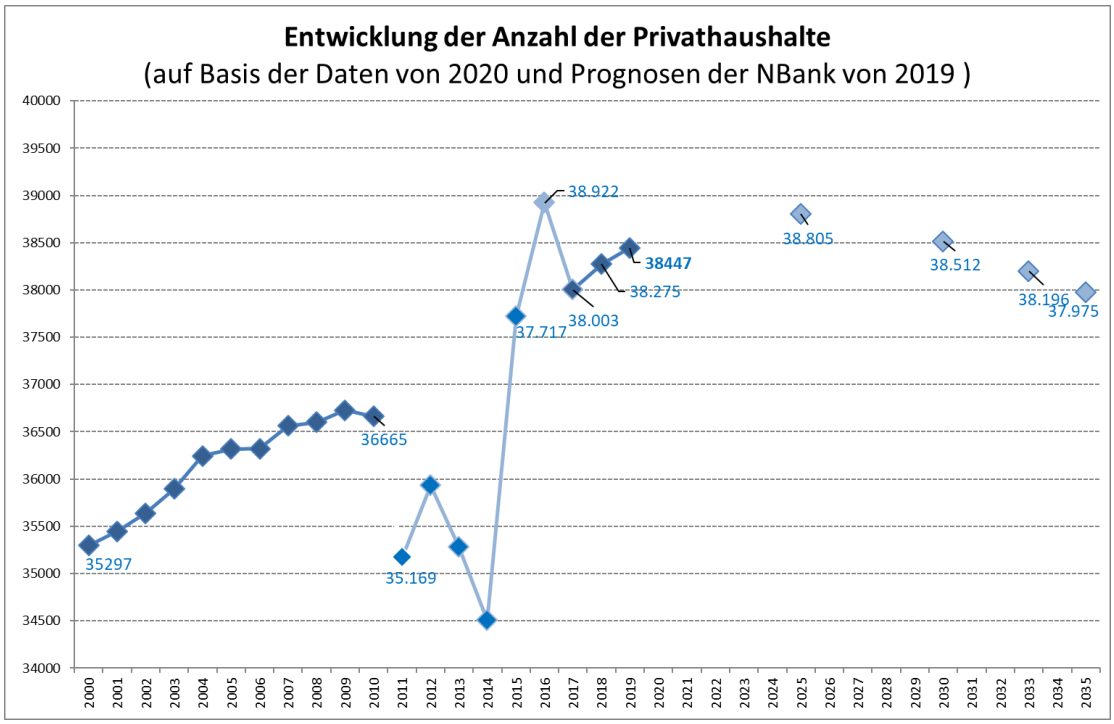


Abb. 30a: Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte und Prognose aus 2019 bis 2035, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

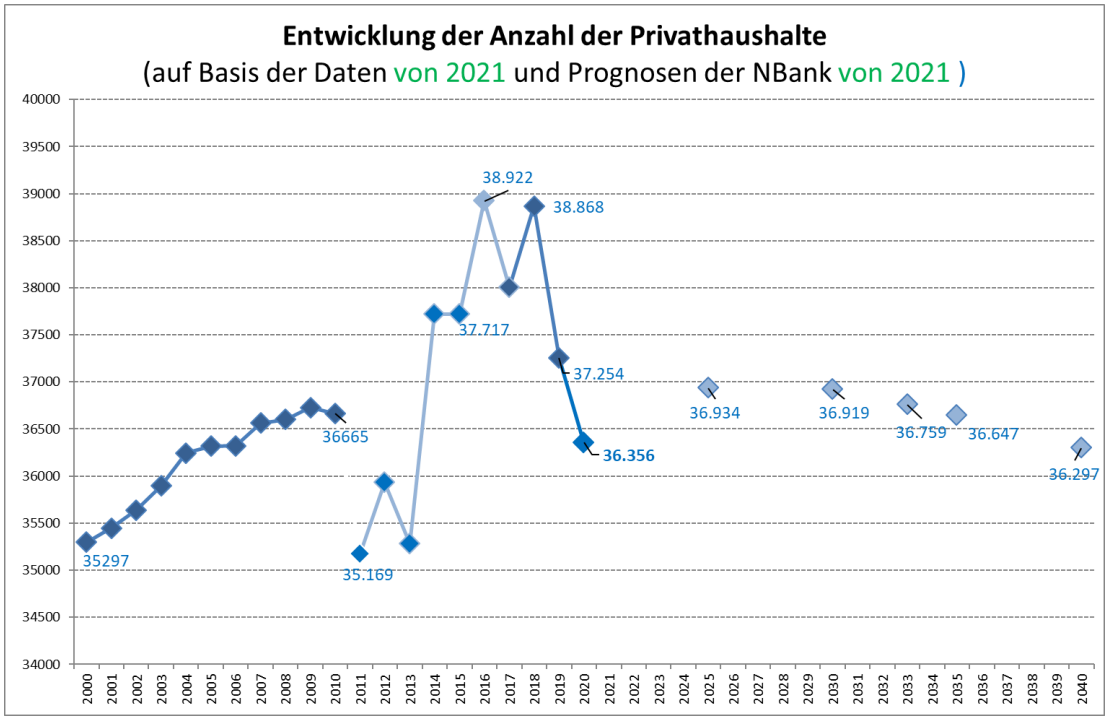


Abb. 30b: Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte und Prognose aus 2021 bis 2040, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

Veränderungen der Gesamtzahl der Privathaushalte auf Grundlage der N-Bank-Prognose von 2021:

- 2020 bis 2025: Zuwachs von +578 Haushalten in 5 Jahren = +1,6%
- 2020 bis 2030: Zuwachs von +563 Haushalten in 10 Jahren = +1,5%
- 2020 bis 2035: Zuwachs von +291 Haushalten in 15 Jahren = +0,8%
- 2020 bis 2040: Rückgang von -59 Haushalten in 15 Jahren = -0,0%

Fazit:
Nach der Prognose der N-Bank aus dem Jahr 2019 kommt es zu einer leichten Steigerung der Anzahl der privaten Haushalte in Delmenhorst bis zum Jahr 2025, danach sinkt die Anzahl auf rund 38.000 Haushalte. Auch in der Prognose aus 2021 wird von einem Zuwachs bis 2025 und 2030 in ähnlichem Umfang von rund + 500 Haushalten ausgegangen.

Nach dem Jahr 2030 wird die Anzahl der Haushalte parallel zum prognostizierten Bevölkerungsrückgang erstmals seit 50 Jahren sinken. In 20 Jahren (also im Jahr 2040) wird nach den Berechnungen wieder die aktuelle Haushaltszahl erreicht werden.

Demzufolge gibt es kurz-, mittel- und auch langfristig (in den kommenden 10 und auch noch in 20 Jahren) einen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Delmenhorst. Für „kleinere" Haushalte reicht dieser Mehrbedarf bis in das Jahr 2030 und bei „größeren" Haushalten perspektivisch bis zum Jahr 2025.

2.2.2 Anzahl der privaten Haushalte (differenziert nach Personenzahl)

Nachfolgend werden die Entwicklung und die Prognose der Privathaushalte nach Personenzahl genauer analysiert und dargestellt. Dies gibt neben der quantitativen Bedarfsermittlung nach Wohnungen auch erste Hinweise auf die Größenstruktur der erforderlichen zusätzlichen Wohnungen.

Wie bereits in der Vergangenheit wird die Anzahl der „kleinen" Privathaushalte (1 oder 2 Personen) steigen und die Anzahl der „größeren" Privathaushalte (3 und mehr Personen) wird tendenziell stabil bleiben oder nur leicht sinken. Entsprechende Daten der N-Bank sind in den Abbildungen 31a und 31b dargestellt.

Von 2000 bis 2010 wuchs die Gesamtzahl der Privathaushalte (+1.368 HH +3,9%), weil die Privathaushalte mit 1 und 2 Personen um +1.459 HH, +5,5% anstiegen. Die Privathaushalte mit 3 und mehr Personen sanken leicht (-91 HH, -1,0%). Diese Entwicklungen werden sich in ähnlicher Form auch in der Zukunft fortsetzen.

(Hinweis: Die in den folgenden Grafiken dargestellten Werte zwischen den Jahren 2011 bis 2020 sind berechnete Ergebnisse, die die N-Bank beauftragt hat und den Kommunen zur Verfügung stellt. Die ungewöhnlichen "Sprünge" bei den Daten weisen darauf hin, dass eine relativ große Unsicherheit zur Verlässlichkeit der Daten besteht. Weil aber keine Alternativen zur Datenbeschaffung gegeben sind, werden die Daten dennoch präsentiert.)

Veränderungen der **Zahl der „kleinen" Haushalte** (mit 1 und 2 Personen) auf Grundlage der N-Bank-Prognose (aus 2019 und 2021):

<u>2018: 28.312 kleine Haushalte mit 1 + 2 Personen (berechnetes Ergebnis aus 2019):</u>
- 2018 bis 2025: Zuwachs von +531 Haushalten in 7 Jahren = +1,9% Steigerung
- 2018 bis 2030: Zuwachs von +383 Haushalten in 12 Jahren = +1,4% Steigerung
- 2018 bis 2035: Zuwachs von +114 Haushalten in 17 Jahren = +0,4% Steigerung

<u>2020: 26.528 kleine Haushalte mit 1 + 2 Personen (berechnetes Ergebnis aus 2021):</u>
- 2020 bis 2025: Zuwachs von +402 Haushalten in 5 Jahren = +1,5% Steigerung
- 2020 bis 2030: Zuwachs von +418 Haushalten in 10 Jahren = +1,6% Steigerung
- 2020 bis 2035: Zuwachs von +336 Haushalten in 15 Jahren = +1,3% Steigerung
- 2020 bis 2040: Zuwachs von +216 Haushalten in 20 Jahren = +1,2% Steigerung

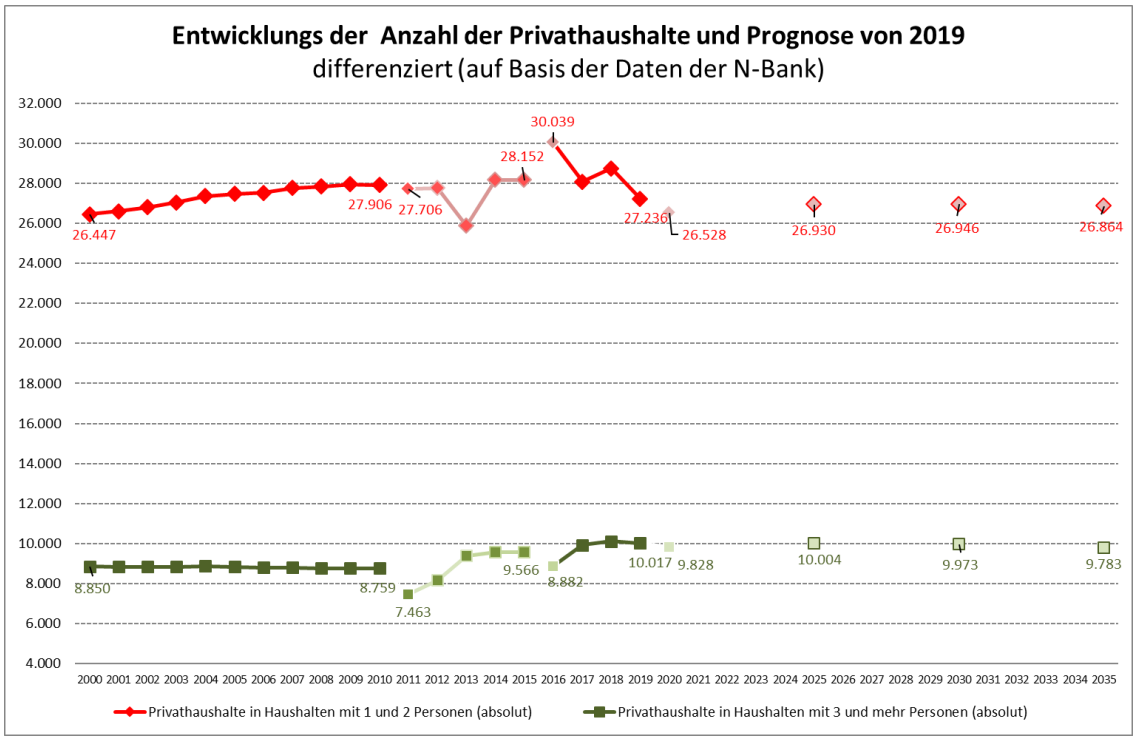


Abb. 31a: Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte und Prognose aus 2019 bis 2035, differenziert nach „kleinen" und „größeren" Haushalten, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

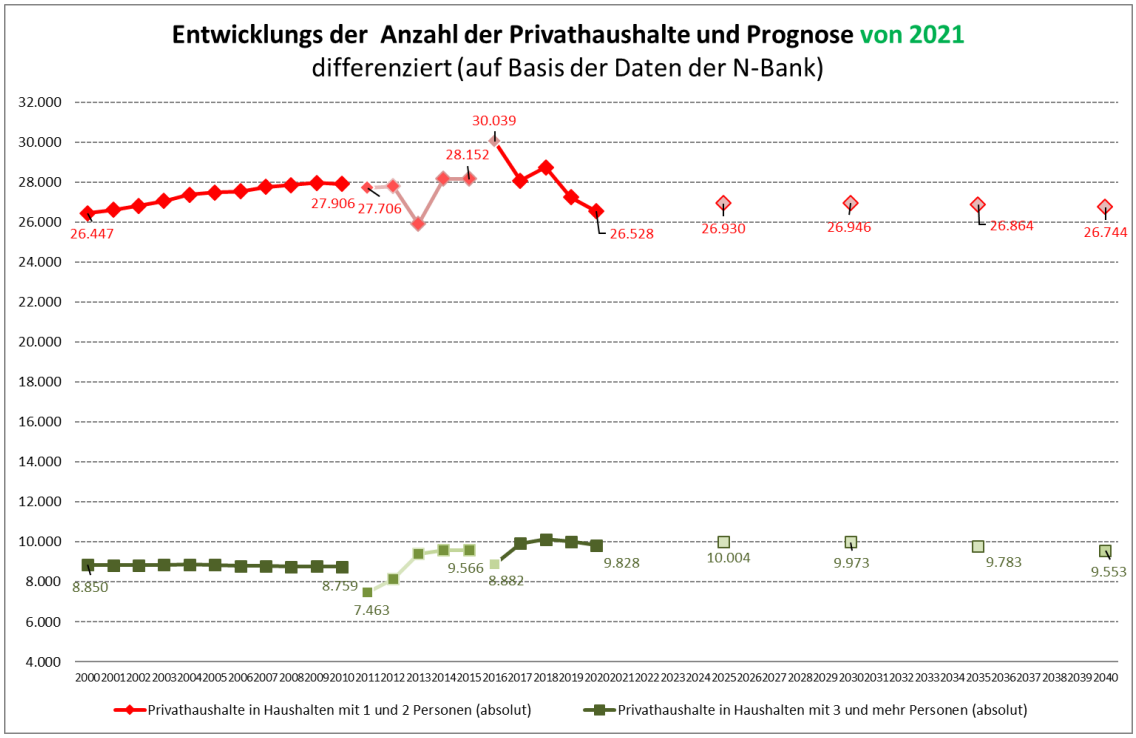


Abb. 31b: Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte und Prognose aus 2021 bis 2040, differenziert nach „kleinen" und „größeren" Haushalten, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

Die „kleinen" Haushalte (1 und 2 Personen) werden sowohl nach der Haushalts-Prognose aus dem Jahr 2019 als auch aus dem Jahr 2021 einen mittelfristigen Zuwachs bis 2025 bzw. 2030 von rund +400 Einheiten aufweisen. Danach wird es nach den Prognosedaten der N-Bank zwischen 2025 und 2040 zu einem leichten Rückgang der Haushalte kommen.

Veränderungen der **Zahl der „größeren" Haushalte** (mit 3 und mehr Personen) auf Grundlage der N-Bank-Prognose (aus 2019 und 2021):

2018: größere 9.963 Haushalte mit 3 und mehr Personen (berechnetes Ergebnis):
- 2018 bis 2025: Abnahme von - 1 Haushalten in 7 Jahren = -0,0% Abnahme
- 2018 bis 2030: Abnahme von -147 Haushalten in 12 Jahren = -1,5% Abnahme
- 2018 bis 2035: Abnahme von -414 Haushalten in 17 Jahren = -4,2% Abnahme

2020: größere 9.828 Haushalte mit 3 und mehr Personen (berechnetes Ergebnis):
- 2020 bis 2025: Zunahme von +176 Haushalten in 5 Jahren = +1,8% Zunahme
- 2020 bis 2030: Zunahme von +145 Haushalten in 10 Jahren = +1,5% Zunahme
- 2020 bis 2035: Abnahme von - 45 Haushalten in 15 Jahren = - 0,5% Abnahme
- 2020 bis 2040: Abnahme von - 275 Haushalten in 20 Jahren = - 2,8% Abnahme

Bei den „größeren" Haushalten (3 Personen und mehr) sind die Einschätzungen der Prognosen aus 2019 und 2021 unterschiedlich. Nach den Prognosewerten der N-Bank aus dem Jahr 2019 kommt es ab dem Jahr 2025 zu einer Abnahme. Bis dahin kann von einer nahezu stabilen Entwicklung ausgegangen werden. Die Prognose aus 2021 sieht hingegen einen Zuwachs bis zum Jahr 2025 in Höhe von rund +170 Einheiten vor. Danach sinkt deren Anzahl bis zum Jahr 2040.

2.2.3 „Kleine" Privathaushalte (differenziert)

In Delmenhorst wächst die Zahl der „kleineren" Haushalte, in denen nur 1 oder 2 Personen leben, zumindest bis zum Jahr 2025 bzw. 2030 (nach Prognosen der N-Bank aus 2019 und 2021). Dieser Trend zu kleinen Haushalten wird durch die Steigerung der Lebenserwartung bei älteren Menschen, aber auch durch die Lösung von Familienverbänden (weniger Mehrgenerationshaushalte) verursacht.

(Hinweis: die Korrekturen der Zahlen für den Zeitraum 2011 bis 2020 sind, wie bereits vorher benannt, kaum nachvollziehbar, werden aber im Hinblick auf fehlendes anderes Zahlenmaterial dennoch genutzt.)

Nach der N-Bank-Prognose von 2019 werden von 2018 (15.209 Haushalte) bis zum Jahr 2035 (15.450 Haushalte) die **1-Person-Haushalte** leicht wachsen, um fast +250 Haushalte (+1,6%). Dieser Zuwachs vollzieht sich nach der Prognose der N-Bank von 2018 bis 2025. Danach kommt es fast zu einer stabilen Entwicklung (mit minimalen Verlusten) bis 2035 (vgl. Abbildung 32a).
In der N-Bank-Prognose von 2021 wird ebenfalls ein Anstieg der 1-Person-Haushalte prognostiziert, allerdings mit einer durchgängigen leichten Zunahme bis zum Jahr 2040 (+ 370, +3%) innerhalb von 20 Jahren (vgl. Abbildung 32b).

Bei den **2-Personen-Haushalten** wird nach der Prognose der N-Bank aus 2019 ein leichter Anstieg vom Jahr 2018 (13.103 Haushalte) bis zum Jahr 2025 (13.278 Haushalte) vorhergesehen. Danach kommt es bis zum Jahr 2035 zu einem leichten Rückgang (12.976). Von 2018 bis 2035 werden die 2-Personen-Haushalte um rund -127 Haushalte (-1,0%) abnehmen. (vgl. Abbildung 32a).
Nach den Berechnungen der N-Bank-Prognose aus 2021 gibt es bis zum Jahr 2030 eine sehr leichte Steigerung bei den 2-Personen-Haushalten (+120, +0,9%). Danach folgt bis 2040 ein Rückgang (vgl. Abbildung 32b).

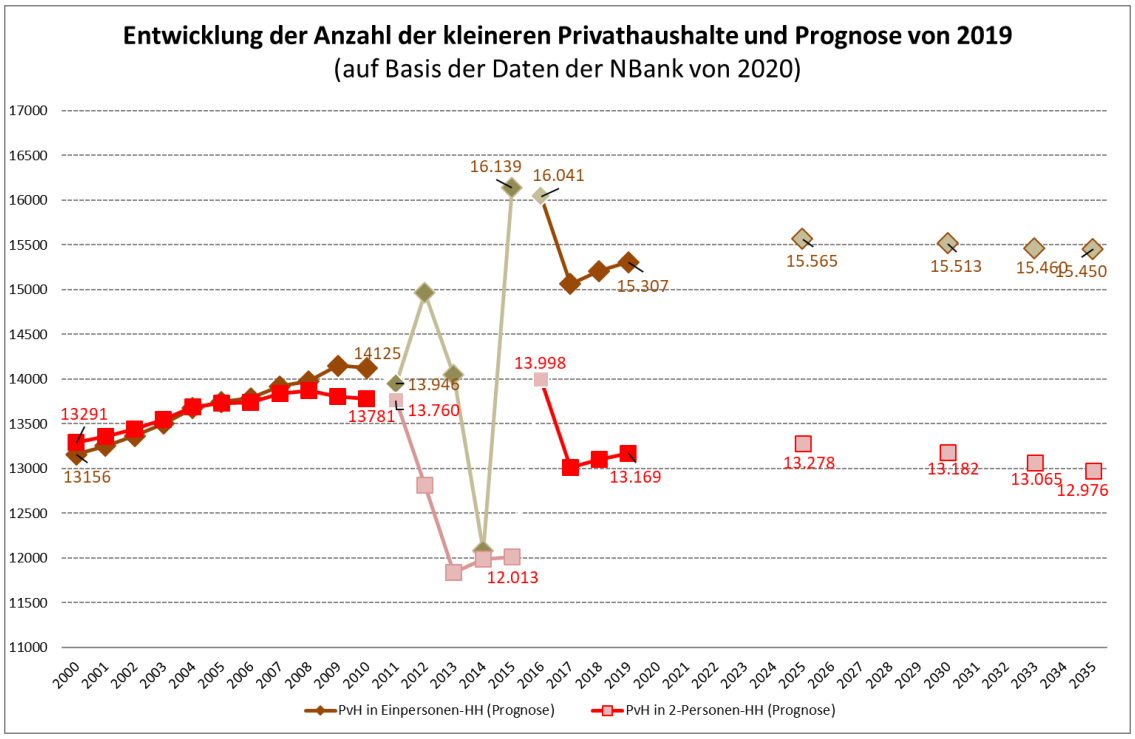


Abb. 32a: Entwicklung der Anzahl der „kleineren" privaten Haushalte und Prognose bis 2035, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

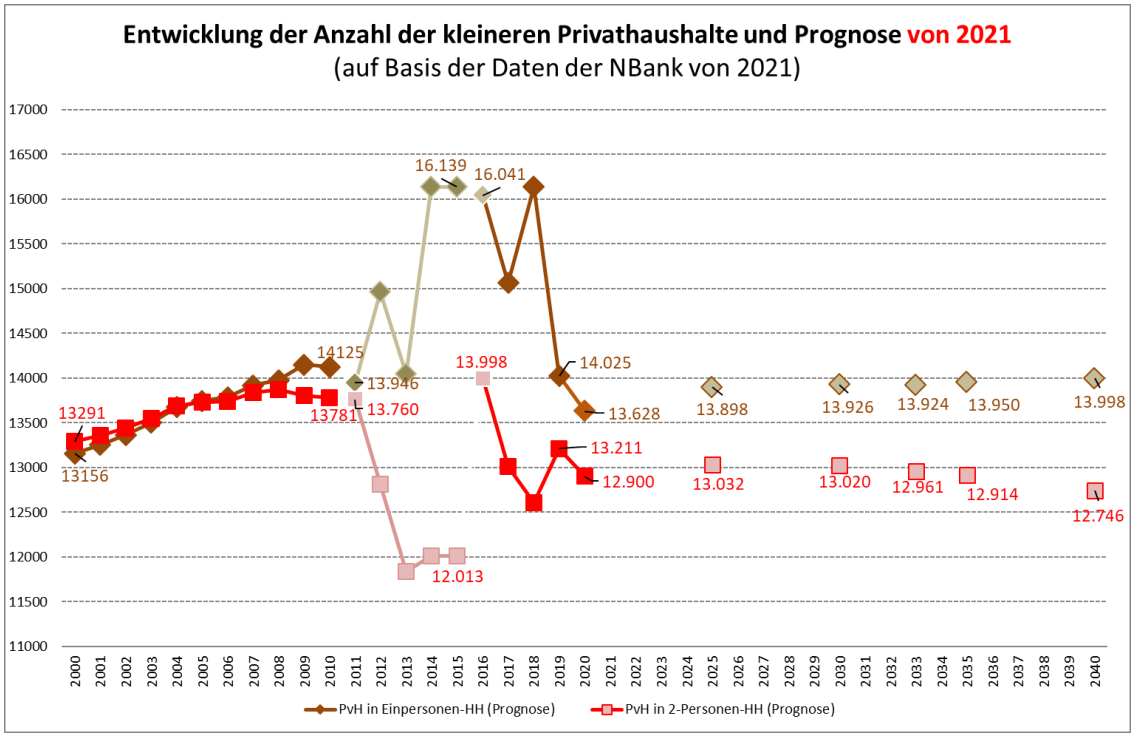


Abb. 32b: Entwicklung der Anzahl der „kleineren" privaten Haushalte und Prognose bis 2040, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

Fazit:
Der Anteil der 1-Personen-Haushalte an der Gesamtzahl steigt also zukünftig weiter an. Der Anteil der 2-Personen-Haushalte an der Gesamtzahl sinkt stattdessen leicht.

Der dominierende Anteil der „kleinen" Haushalte (1 und 2 Personen im Haushalt), an der Gesamtzahl der Privathaushalte gemessen, würde demnach in der Zukunft wie in der Vergangenheit und Gegenwart weiterhin bei fast 75% liegen.

Die 1-Personen-Haushalte haben im Jahr 2018 bzw. 2020 bereits einen Anteil von rund 40% bzw. 37,5%, dieser Anteil steigt voraussichtlich leicht auf fast 41% bzw. 38% im Jahr 2035. Bei den 2-Personen-Haushalten wird nach den Prognosen der N-Bank zwischen 2020 und 2035 kein Zuwachs beim Anteil erwartet oder sogar eine sehr leichte Abnahme auf rund 34% bzw. 35%.

N-Bank-Prognose aus 2019

Jahr	Anteil 1-Personen-Haushalte	Anteil 2-Personen-Haushalte
2000	37,3%	37,7%
2010	38,5%	37,6%
2018 (berechnet)	39,8%	34,2%
2020 (Prognose)	40,1%	34,2%
2025 (Prognose)	40,1%	34,2%
2035 (Prognose)	40,7%	34,2%

N-Bank-Prognose aus 2021

Jahr	Anteil 1-Personen-Haushalte	Anteil 2-Personen-Haushalte
2000	37,3%	37,7%
2010	38,5%	37,6%
2018 (berechnet)	41,5%	32,4%
2020 (berechnet)	37,5%	35,5%
2025 (Prognose)	37,6%	35,3%
2030 (Prognose)	37,7%	35,3%
2035 (Prognose)	38,1%	35,2%
2040 (Prognose)	38,6%	35,1%

Aus den o.g. Daten der N-Bank (Prognosewerte) lässt sich eine Entwicklung der zukünftigen Größenstruktur der Haushalte darstellen. Als Vergleich dazu wird das Ergebnis der Vorausberechnung der Haushalte in Deutschland von dem statistischen Bundesamt (DESTATIS) dargestellt.

1-Person-Haushalt	**Delmenhorst** Bestandsdaten von N-Bank (2019) Prognosewerte von N-Bank (2019)	**Delmenhorst** Bestandsdaten von N-Bank (2021) Prognosewerte von N-Bank (2021)	**Deutschland** Bestandsdaten von DESTATIS auf Basis des Mikrozensus Prognosewerte von DESTATIS (2020)-Trendvariante nach 14. koord. Prognose
2018 (berechnet)	39,8%	41,5%	41,9%
2020 (berechnet)	39,8%	37,5%	41,9%
Prognose 2025	40,1%	37,6%	42,7%
Prognose 2030	40,3%	37,7%	43,4%
Prognose 2035	40,7%	38,1%	44,3%
Prognose 2040	-	38,6%	-

Der Anteil der 1-Personen-Haushalte liegt nach den Daten der N-Bank in Delmenhorst derzeit und auch zukünftig deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Der Anteil der privaten Haushalte mit nur 1 Person wird nach den Prognosen der N-Bank aus 2019 und 2021 in der Stadt Delmenhorst deutlich schwächer ansteigen als nach den deutschlandweiten Prognose-Daten von DESTATIS (statistisches Bundesamt).

2-Personen-Haushalte	**Delmenhorst** Bestandsdaten von N-Bank (2019) Prognosewerte von N-Bank (2019)	**Delmenhorst** Bestandsdaten von N-Bank (2021) Prognosewerte von N-Bank (2021)	**Deutschland** Bestandsdaten von DESTATIS auf Basis des Mikrozensus Prognosewerte von DESTATIS (2020)-Trendvariante nach 14. koord. Prognose
2018 (berechnet)	34,2%	32,4%	33,8%
2020 (berechnet)	34,3%	35,5%	33,7%
Prognose 2025	34,2%	35,3%	33,8%
Prognose 2030	34,2%	35,3%	33,6%
Prognose 2035	34,2%	35,2%	33,3%
Prognose 2040	-	35,1%	-

Der Anteil der 2-Personen-Haushalte liegt nach den Daten der N-Bank in Delmenhorst derzeit und auch zukünftig leicht über dem Bundesdurchschnitt. Bei den 2-Personen-Haushalten geht DESTATIS (statistisches Bundesamt) für Deutschland von einem leicht sinkenden Anteil bis 2035 aus. Demgegenüber wird nach der Prognose der N-Bank aus 2019 für die Stadt Delmenhorst eine stabile Entwicklung der Haushalte mit 2 Personen vorausgesagt. Nach der Prognose aus 2021 wird eine leichte Abnahme des Anteils erwartet, allerdings schwächer als auf der Bundesebene.

2.2.4 „Größere" Privathaushalte (differenziert)

Die Anzahl der Haushalte mit 3 oder mehr Personen ist bereits in der Vergangenheit (vom Jahr 2000 bis 2010) leicht zurückgegangen und lag in 2018 bzw. 2021 bei rund 25% bzw. 27% aller privaten Haushalte.

(Hinweis: Die Korrekturen der Zahlen für den Zeitraum 2011 bis 2020 sind wie bereits vorher benannt kaum nachvollziehbar, werden aber im Hinblick auf fehlendes anderes Zahlenmaterial dennoch genutzt. Nach den Daten der N-Bank gibt es deutlich mehr 3- und 4-Personen-Haushalte als wie bislang in der Statistik bis 2010 ausgewiesen. Diese Korrektur geht zu Lasten der 2-Personenhaushalte.)

Prognose aus 2019

Jahr	Anteil 3-Personen-Haushalte	Anteil 4-Personen-Haushalte	Anteil 5 und mehr Personen-Haushalte
2000	9,9%	10,6%	4,9%
2010	9,3%	9,8%	4,8%
2018 (berechnet)	12,4%	10,0%	3,6%
2020 (berechnet)	12,4%	9,9%	3,6%
2025 (Prognose)	12,4%	9,7%	3,6%
2035 (Prognose)	12,3%	9,3%	3,5%

Prognose aus 2021

Jahr	Anteil 3-Personen-Haushalte	Anteil 4-Personen-Haushalte	Anteil 5 und mehr Personen-Haushalte
2000	9,9%	10,6%	4,9%
2010	9,3%	9,8%	4,8%
2018 (berechnet)	13,9%	8,3%	3,9%
2020 (berechnet)	13,7%	9,3%	4,3%
2025 (Prognose)	13,5%	9,2%	4,4%
2030 (Prognose)	13,4%	9,1%	4,5%
2035 (Prognose)	13,3%	9,0%	4,4%
2040 (Prognose)	13,2%	8,8%	4,3%

Prognose

Der Anteil der Haushalte mit 3 Personen und mehr (im wesentlichen Haushalte mit Kindern), wird nach der N-Bank-Prognose aus 2019 vom Jahr 2018 (Anteil 26,0%) bis zum Jahr 2035 (auf 25,1%) sinken. Dies gilt besonders für Haushalte mit 4 Personen, weniger deutlich für Haushalte mit 3 Personen sowie 5 oder mehr Personen (also Familienhaushalte).

Die Prognose der N-Bank aus dem Jahr 2021 sieht einen geringen Verlust des Anteils in 2020 von 27,3% auf 26,7% bis zum Jahr 2035 vor. Bei den Haushalten mit 5 Personen und mehr kommt es sogar zu einem sehr leichten Anteilsgewinn von 4,3% auf 4,4%. Ein Rückgang der Anteile werden voraussichtlich die Haushalte mit 3 und 4 Personen aufweisen.

Nach den Prognosedaten der N-Bank aus 2019 wird die Anzahl der **3-Personen-Haushalte** von 2018 (4.743) bis 2035 (4.670) in geringem Umfang um -73 Haushalte (-1,5%) sinken. Von 2018 bis zum Jahr 2025 ist sogar zunächst noch mit einem Zuwachs von +76 Haushalten nach der Prognose der N-Bank zu rechnen, nachfolgend bis 2035 aber mit einem Rückgang um -149 Haushalte die 3 Personen umfassen (im Regelfall Haushalte mit Minderjährigen/ vgl. Abbildung 33a).
Nach der N-Bank-Prognose aus 2021 wird es zwischen 2020 und 2025 ein Zuwachs von +88 Haushalten mit 3 Personen geben. In den 15 Jahren danach ist von 2030 bis 2040 ein Rückgang von -176 Haushalten zu erwarten (vgl. Abbildung 33b).

Die N-Bank-Prognose sieht für die **4-Personen-Haushalte** (ebenfalls üblicherweise Haushalte mit Minderjährigen) einen kontinuierlichen Rückgang vor, von 3.845 Haushalte im Jahr 2018 bis auf 3.546 Haushalte im Jahr 2035. Dies entspricht einem überdurchschnittlichen Verlust von rund -299 Haushalte, -7,7% (vgl. Abbildung 33a). Nach der N-Bank-Prognose aus 2021 wird es von 2020 bis 2025 einen sehr geringen Zuwachs um +27 Haushalte geben. Nach dem Jahr 2025 wird ein kontinuierlicher Rückgang innerhalb von 15 Jahren bis 2040 um -217 erwartet (vgl. Abbildung 33b).

Nach den Prognosedaten der N-Bank aus 2019, wird die Anzahl der **Haushalte mit 5 Personen und mehr** vom Jahr 2018 mit 1.375 Haushalten bis zum Jahr 2035 (1.333 Haushalte) leicht sinken. Dies entspricht einem Verlust im Zeitraum 2018 bis 2035 von -42 HH, -3%. Von 2018 bis zum Jahr 2025 ist sogar mit einer stabilen Entwicklung der Haushalte mit mehreren Minderjährigen bis zum Jahr 2030 zu rechnen (vgl. Abbildung 33a). Dies hängt wahrscheinlich mit einem höheren Anteil an Familien mit Migrationshintergrund in der Stadt Delmenhorst zusammen.

Aus dem vorher benannten Grund wird von der N-Bank in der Prognose aus 2021 sogar ein Zuwachs der „sehr großen Haushalte" von 2020 bis zum Jahr 2030 um +82 vorhergesehen. Danach wird in den folgenden 10 Jahren von 2030 bis 2040 ein Rückgang in gleicher Größenordnung erwartet. Es ist hervorzuheben, dass in Delmenhorst in den nächsten 10 Jahren die Anzahl sehr großer Haushalte noch wachsen wird und auch im Vergleich zum Jahr 2020 kein Rückgang bis zum Jahr 2040 zu erwarten ist (vgl. Abbildung 33b).

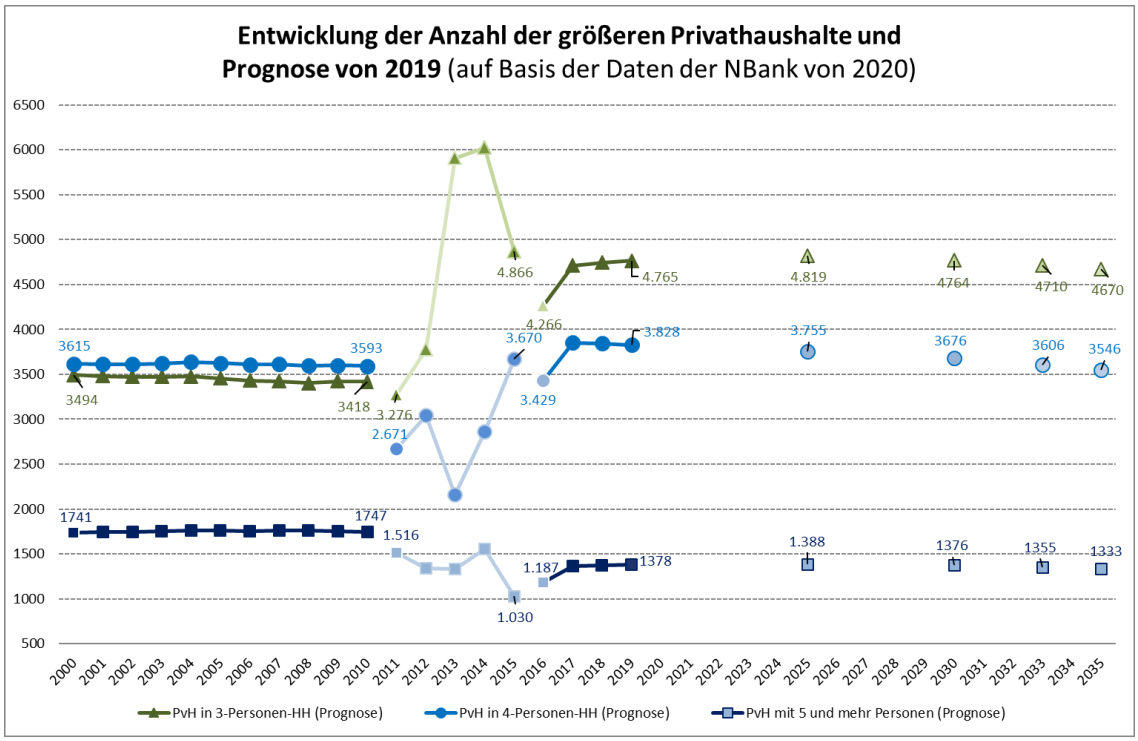


Abb. 33a: Entwicklung der Anzahl der „größeren" privaten Haushalte und Prognose bis 2035, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

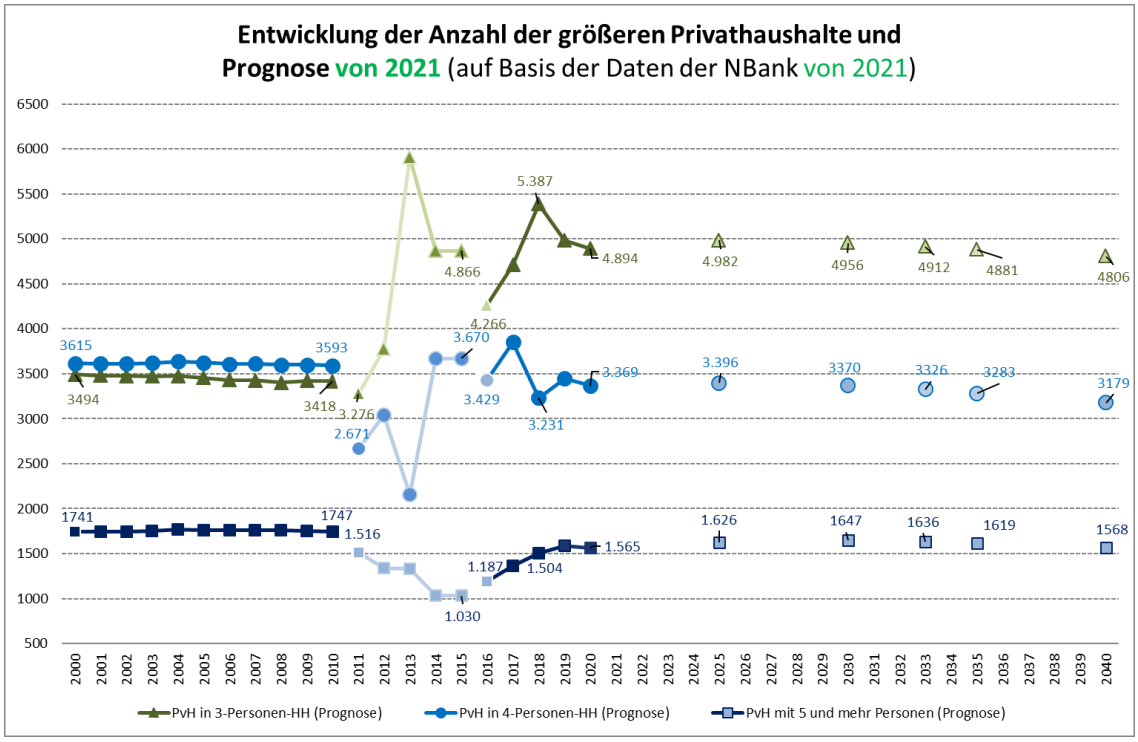


Abb. 33b: Entwicklung der Anzahl der „größeren" privaten Haushalte und Prognose bis 2040, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

Aus den o.g. Daten der N-Bank (Prognosewerte) lässt sich eine Entwicklung der zukünftigen Größenstruktur der Haushalte darstellen. Als Vergleich dazu wird das Ergebnis der Vorausberechnung der Haushalte in Deutschland von dem statistischen Bundesamt (DESTATIS) von 2020 dargestellt.

3-Personen-Haushalte	**Delmenhorst** Bestandsdaten von N-Bank (2019) Prognosewerte von N-Bank (2019)	**Delmenhorst** Bestandsdaten von N-Bank (2021) Prognosewerte von N-Bank (2021)	**Deutschland** Bestandsdaten von DESTATIS auf Basis des Mikrozensus Prognosewerte von DESTATIS (2020)-Trendvariante nach 14. koord. Prognose
2018 berechnet	12,4%	13,9%	9,1%
2020 berechnet	12,4%	13,7%	9,0%
Prognose 2025	12,4%	13,5%	8,8%
Prognose 2030	12,4%	13,4%	8,7%
Prognose 2035	12,3%	13,3%	8,4%
Prognose 2040	-	13,2%	-

Der Anteil der 3-Personen-Haushalte liegt nach den Daten der N-Bank in Delmenhorst weit über dem Bundesdurchschnitt. Bei den 3-Personen-Haushalten geht DESTATIS (statistisches Bundesamt) für Deutschland von einem leicht sinkenden Anteil aus. Demgegenüber wird nach der Prognose der N-Bank aus 2019 für die Stadt Delmenhorst eine stabile Entwicklung der Haushalte mit 3 Personen vorausgesagt. Nach der Prognose aus 2021 kommt es zu leichten Verlusten beim Anteil.

4-Personen-Haushalte	**Delmenhorst** Bestandsdaten von N-Bank (2019) Prognosewerte von N-Bank (2019)	**Delmenhorst** Bestandsdaten von N-Bank (2021) Prognosewerte von N-Bank (2021)	**Deutschland** Bestandsdaten von DESTATIS auf Basis des Mikrozensus Prognosewerte von DESTATIS (2020)-Trendvariante nach 14. koord. Prognose
2018 berechnet	10,0%	8,3%	9,1%
2020 berechnet	9,9%	9,3%	9,0%
Prognose 2025	9,7%	9,2%	8,8%
Prognose 2030	9,5%	9,1%	8,7%
Prognose 2035	9,3%	9,0%	8,4%
Prognose 2040	-	8,8%	-

Der Anteil der 4-Personen-Haushalte liegt nach den Daten der N-Bank in Delmenhorst leicht über dem Bundesdurchschnitt. Deutschlandweit betrachtet wird nach der Prognose von DESTATIS der Anteil der 4-Personen-Haushalte an allen Privathaushalten leicht sinken. Ein solcher Rückgang wird auch nach der N-Bank-Prognose aus 2019 für die Stadt Delmenhorst vorausgesehen, so dass auch im Jahr 2035 der Anteil der Haushalte mit Minderjährigen höher sein wird als im Bundesdurchschnitt.
Diese negative Entwicklung wird auch in der Prognose aus 2021 so vorhergesehen, allerdings etwas schwächer als in der Prognose aus 2019.

5 und mehr-Personen-Haushalte	**Delmenhorst** Bestandsdaten von N-Bank (2019) Prognosewerte von N-Bank (2019)	**Delmenhorst** Bestandsdaten von N-Bank (2021) Prognosewerte von N-Bank (2021)	**Deutschland** Bestandsdaten von DESTATIS auf Basis des Mikrozensus Prognosewerte von DESTATIS (2020)-Trendvariante nach 14. koord. Prognose
2018 berechnet	3,6%	3,9%	3,4%
2020 berechnet	3,6%	4,3%	3,4%
Prognose 2025	3,6%	4,4%	3,3%
Prognose 2030	3,6%	4,5%	3,3%
Prognose 2035	3,5%	4,4%	3,2%
Prognose 2040	-	4,3%	-

Der Anteil der Haushalte mit 5 Personen oder mehr liegt nach den Daten der N-Bank aus 2019 in Delmenhorst leicht bzw. nach den Daten aus 2021 deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die Zahl der privaten Haushalte mit 5 und mehr Personen wird nach der Prognose von DESTATIS geringfügig zurückgehen. Nach der N-Bank-Prognose aus 2019 wird es in Delmenhorst nahezu zu einer stabilen Entwicklung bis zum Jahr 2035 kommen. In der Prognose aus 2021 wird sogar ein leichter Anstieg des Anteils bis zum 2035 erwartet.
Diese besondere Situation in Delmenhorst kann mit dem hohen und wachsenden Anteil an Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund begründet werden.

Fazit:

Die Anzahl der Familien-Haushalte mit Kindern wird in den nächsten Jahren in Delmenhorst kaum sinken und bei den sehr großen Familien sogar noch ansteigen.
Es werden in den nächsten 2 Jahrzehnten in Delmenhorst zeitgemäße, energetisch hochwertige Wohnungen in Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern für Familien benötigt, die der unterdurchschnittlichen Einkommenssituation vieler Haushalte in Delmenhorst gerecht wird.

Für die leicht zunehmende Anzahl der Single-Haushalte (vor allem ältere Senioren) werden barrierefreie, günstige, kleinere Wohnungen zunehmend benötigt. Andernfalls werden diese alleinstehenden Senioren (in dieser Altersgruppe mehrheitlich Frauen) in großen Wohnungen (in Mehr- und Einfamilienhäusern) leben (müssen), die auch für mehrköpfige Familien geeignet wären.
Es ist damit auch eine wohnungspolitische Aufgabe, diese Bereitstellung von seniorengerechten Wohnungen in einer guten Versorgungslage bereit zu stellen. Dadurch können Umzüge ermöglicht werden, in deren Folge große Bestandswohnungen für Familien (größere private Haushalte) frei werden.

2.2.5 Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Aus der Zahl der Einwohner und der Haushalte lässt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße errechnen. In der Vergangenheit (auch im Zeitraum vom Jahr 2000 bis 2010) führte die steigende Gesamtzahl der Privat-Haushalte bei gleichzeitigem Sinken der Einwohnerzahl zu einem kontinuierlichen Absinken der Einwohnerzahl je Haushalt, wie nachfolgend in den Abbildungen 34a und 34b grafisch dargestellt.

Während im Jahr 2000 die durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) in Delmenhorst noch bei fast 2,17 lag, sank diese deutlich bis 2010 auf 2,03. Dieser Wert der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurde bis zum Jahr 2018 auch in Delmenhorst ungefähr gehalten.
Nach den aktuellen Berechnungen der N-Bank aus 2021 lag dieser Wert in Delmenhorst im Jahr 2020 allerdings deutlich höher bei 2,13 Personen je Haushalt (vgl. Abbildung 34b). Ein solcher Sprung der Kennzahl kann nur auf veränderten Annahmen der Berechnung der Haushaltszahlen und –struktur basieren.

In der prognostizierten zukünftigen Entwicklung der Haushaltsgröße unterscheiden sich die beiden Prognosen aus 2019 (Abb. 34a) und 2021 (Abb. 34b) aber nicht wesentlich. Beide Prognosen der N-Bank gehen davon aus, dass sich die Haushaltsgröße in den kommenden 15 bis 20 Jahre nicht wesentlich verändern oder sogar ansteigen wird (vgl. Abbildung 34a).

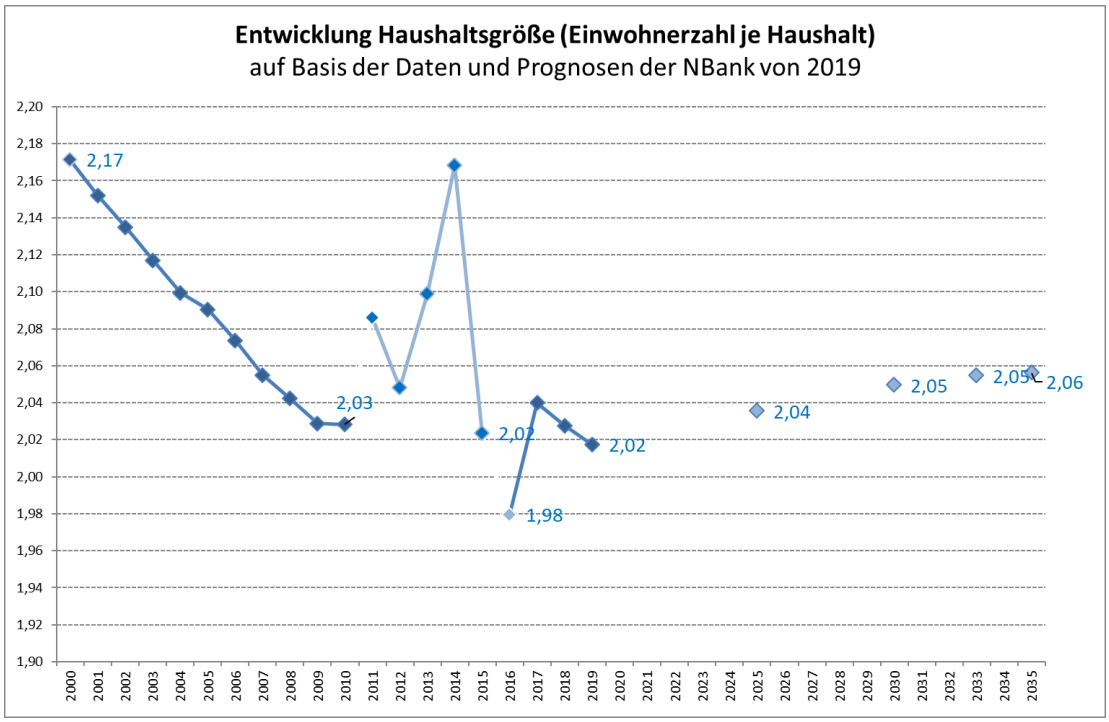


Abb. 34a: Entwicklung Einwohnerzahl je Privathaushalt in Delmenhorst (Vergangenheit und Prognose aus 2019), Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

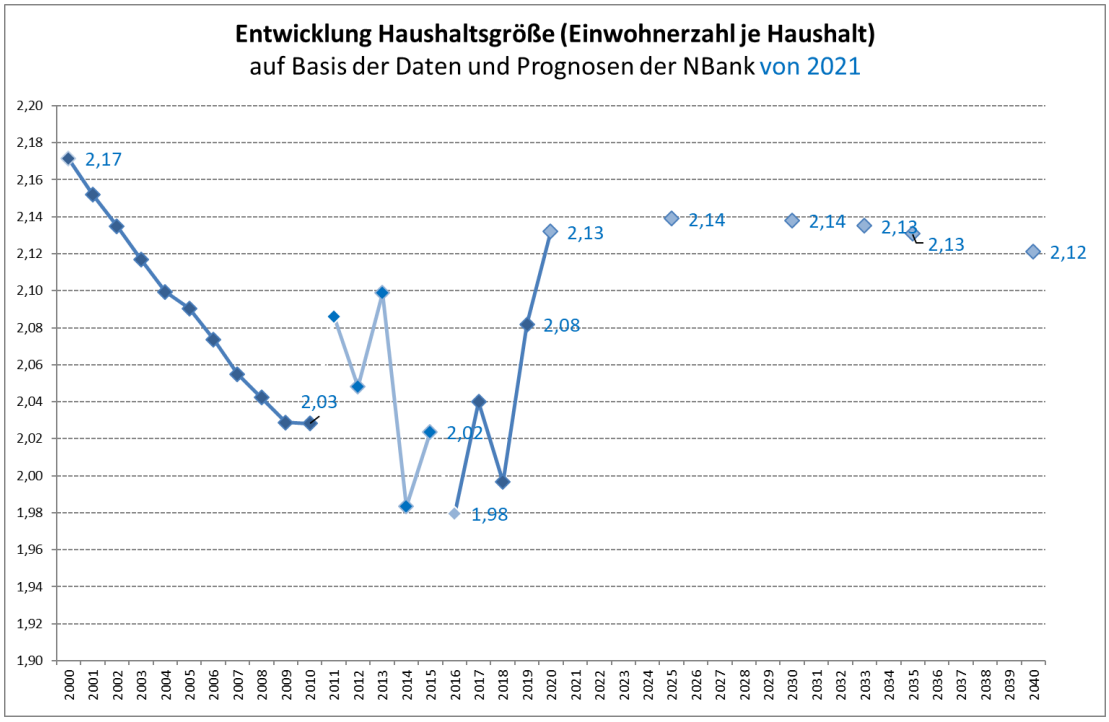


Abb. 34b: Entwicklung Einwohnerzahl je Privathaushalt in Delmenhorst (Vergangenheit und Prognose aus 2021), Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

Dies ist im Vergleich zu der Entwicklung 2000 bis 2010 eine Trendumkehr, die nur durch die leicht wachsende Anzahl größerer Haushalte in Delmenhorst erklärbar ist. Die Entwicklung in Delmenhorst würde sich deutlich von den Prognosen im Bundesdurchschnitt unterscheiden, bei dem eine langsame Unterschreitung des Wertes von 2 Einwohner je Haushalt erwartet wird.

Auch für die Bundesländer Niedersachsen, Bremen und Hamburg sind nachfolgend Vergleichsdaten für die Zeitpunkte 1991 und 2015 dargestellt. (Quelle: Bundesamt für Statistik (DESTATIS) Studie aus 2016 (Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Haushalte und Familien, Ergebnisse des Mikrozensus 2015, Fachserie 1, Reihe 3))

Jahr	Durchschnittliche Haushaltsgröße in Delmenhorst (nach Daten der N-Bank und Prognose der N-Bank 2019)	Durchschnittliche Haushaltsgröße in Delmenhorst (nach Daten der N-Bank und Prognose der N-Bank 2021)	Durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland (nach DESTATIS, auf Basis der 14. koord. Bevölk.Prognose)	Durchschnittliche Haushaltsgröße Niedersachsen (nach DESTATIS, nach Mikrozensus)	Durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Bremen (nach DESTATIS, nach Mikrozensus)
1991	-	-	2,27	2,29	2,01
1995	-	-	2,22	-	-
2000	2,17	2,17	2,16	-	-
2010	2,03	2,03	2,04	-	-
2015	(2,02)	(2,02)	2,00	2,01	1,81
2018	2,03	(1,98)	1,99	1,99	1,85
2020	2,04	(2,13)	2,00	-	-
2025	2,05	2,14	1,98		
2030	2,06	2,14	1,97	-	-
2035	2,06	2,13	1,95	-	-
2040	-	2,12	-	-	-

Anzumerken sind auch zwei Rahmenbedingungen, die sich auf die durchschnittliche Haushaltsgröße deutlich auswirken:

- In größeren Städten wie Bremen, Hamburg, Bremerhaven liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bereits seit den 1990er-Jahren unter 2,00 Personen je Haushalt, weil es dort noch mehr „Single-Haushalte" und weniger „Familienhaushalte" als in ländlicher geprägten Regionen gibt (wie in weiten Teilen Niedersachsens).

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße von „ausländischen Haushalten" ist deutlich höher als die der „deutschen Haushalte", nach der o.g. Studie basierend auf den aktuellen Zahlen des Mikrozensus 2015. So liegt der deutschlandweite Wert bei Haushalten mit ausländischen Haupteinkommensbeziehern bei 2,32 Personen je Haushalt im Vergleich zu 1,96 Personen je Haushalt bei deutschen Haupteinkommensbeziehern. Demzufolge kann mit einem höheren Anteil „ausländischer Haushalte" in Deutschland und auch in der Stadt Delmenhorst die durchschnittliche Haushaltsgröße langsamer sinken oder sogar ggfs. zu einem Stillstand kommen.

Fazit:

Die Personenzahl je Privathaushalt sank vom Jahr 2000 (2,17 Personen je Haushalt) bis zum Jahr 2010 (2,03 Personen je Haushalt) deutlich. Mit der Aufnahme von zahlreichen ausländischen Mehrpersonen-Haushalten in Deutschland und Delmenhorst sank die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahren nicht mehr.

Nach den Prognosen der N-Bank (aus den Jahren 2019 und 2021) wird die Haushaltsgröße (entgegen dem Bundestrend) in den nächsten Jahren weitgehend stabil bleiben (2,06 Personen je Haushalt bis zum Jahr 2035) oder sogar wieder ansteigen (2,13 Personen je Haushalt bis zum Jahr 2035).

2.3 Wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen

Neben der demografischen Entwicklung (wie im vorangegangenen Kapitel 2.2 dargestellt) gehen vor allem von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentliche Impulse für den Wohnungsmarkt aus.

Der "Wohn-Konsum" hängt wesentlich vom Wohlstand der Bevölkerung ab. Daher ist die Beschäftigungssituation bzw. die Zahl der Arbeitslosen maßgeblich für die Einkommenssituation der Delmenhorster Bevölkerung bzw. der Region.

Neben dieser nachfragebedingten Kenngröße spielen bei der Überlegung zur Anschaffung von Wohneigentum auch die Entwicklung der Kosten für Wohnungen und die Bauherstellung sowie die Baufinanzierung eine wesentliche Rolle. Insbesondere den Folgen der Finanzkrise (ab 2008), mit den rund 10 Jahren niedrigen Zinssätzen für Sparer und Schuldner, kommt dem Erwerb von Eigentum für den Erhalt des Vermögens und der Alterssicherung, eine wesentliche Rolle zu.

Diese Prozesse lassen sich an den folgenden Darstellungen auch für den Wohnungsmarkt Delmenhorst gut ablesen.

Fazit:

Die Beschäftigungslage hat sich in Delmenhorst insbesondere vom Jahr 2010 bis 2017 deutlich verbessert. In dieser Zeit wuchs die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf über 20.000 Personen am Arbeitsort an. Diese positive Entwicklung wurde in den Jahren 2018 bis 2020 mit Stagnation getrübt. Seit dem Jahr 2021 sind wieder stark wachsende Zahlen der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort Delmenhorst erkennbar.

Die Zahl von Einpendler*innen nach Delmenhorst ist seit rund 10 Jahren weiterhin angestiegen, die Anzahl von Auspendler*innen geht seit 2018 zurück. Die Zahl der Beschäftigten, die in Delmenhorst leben und arbeiten, ist in den letzten Jahren ebenfalls leicht angestiegen.

Die Arbeitslosenzahl und –quote ist in Delmenhorst seit 2014 deutlich gesunken und lag Mitte 2022 auf einem für Delmenhorst niedrigen Stand von unter 10% (der allerdings im Bundes- und Landesdurchschnitt einen hohen Wert darstellt). Nach der „Corona-Krise" mit ihren wirtschaftlichen Verwerfungen wurden im Frühjahr und Sommer 2022 wiederum Arbeitslosenquoten von rund 9,5% erreicht.

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch ist trotz Schwankungen seit 2015 gesunken. Bei den Bedarfsgemeinschaften sind zum einen Singles und Familien mit 4 oder mehr Personen überrepräsentiert (im Vergleich mit der Haushaltsstruktur der Gesamtbevölkerung).

Andererseits stiegen bis zum Jahr 2021 auch die Konsummöglichkeiten der wachsenden Anzahl beschäftigter Delmenhorster, die wegen der historisch niedrigen Zinsen und dem Ziel der Alterssicherung Wohnimmobilien erwerben möchten und können. Dies gilt insbesondere für die wachsende Anzahl junger Erwachsener in der Familiengründungsphase.
Mit der hohen Inflation im Jahr 2022 und steigenden Zinsen bleibt abzuwarten, ob die ökonomisch bedingte Nachfrage nach Wohneigentum anhält oder ob es zu einer Konsolidierung kommt.

2.3.1 Beschäftigung

Die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Delmenhorst spiegelt seit 1980 zum einen den Niedergang der großen Industriebetriebe (Nordwolle, Jute) wieder, indem die Zahl der im produzierenden Gewerbe Beschäftigten fast kontinuierlich bis zum Jahre 2010 zurückging. Seitdem kommt es zu einem Beschäftigtenzuwachs im produzierenden Gewerbe (insbesondere durch die ausländischen Arbeitnehmer*innen).

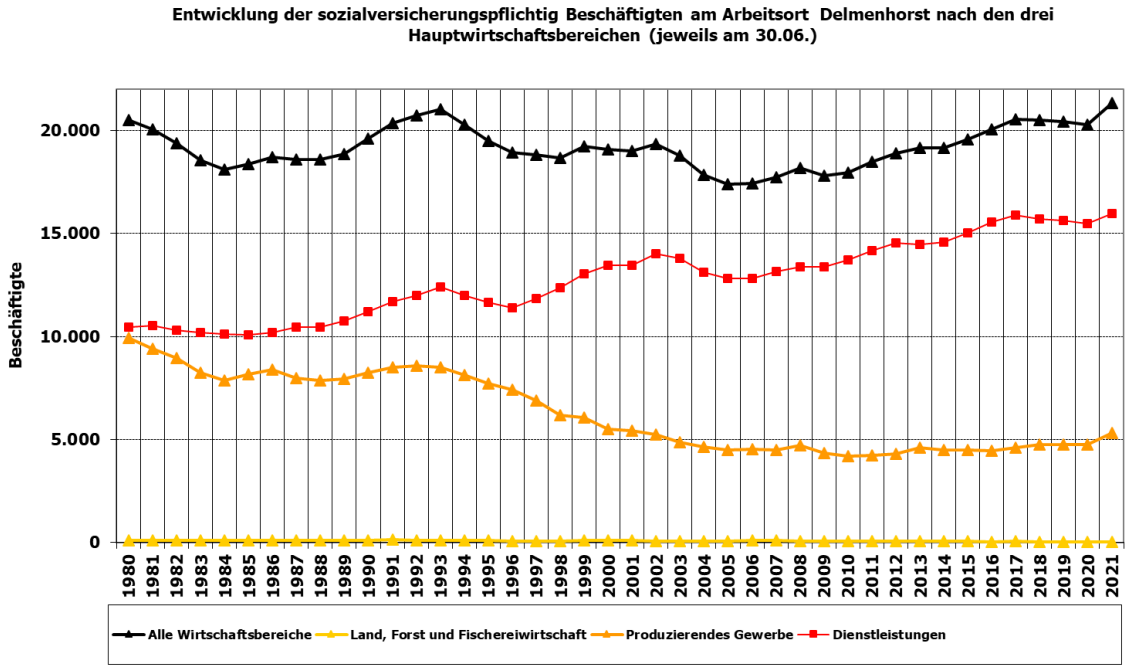


Abb. 35: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Sektoren,
Quelle: LSN (eigene Darstellung)

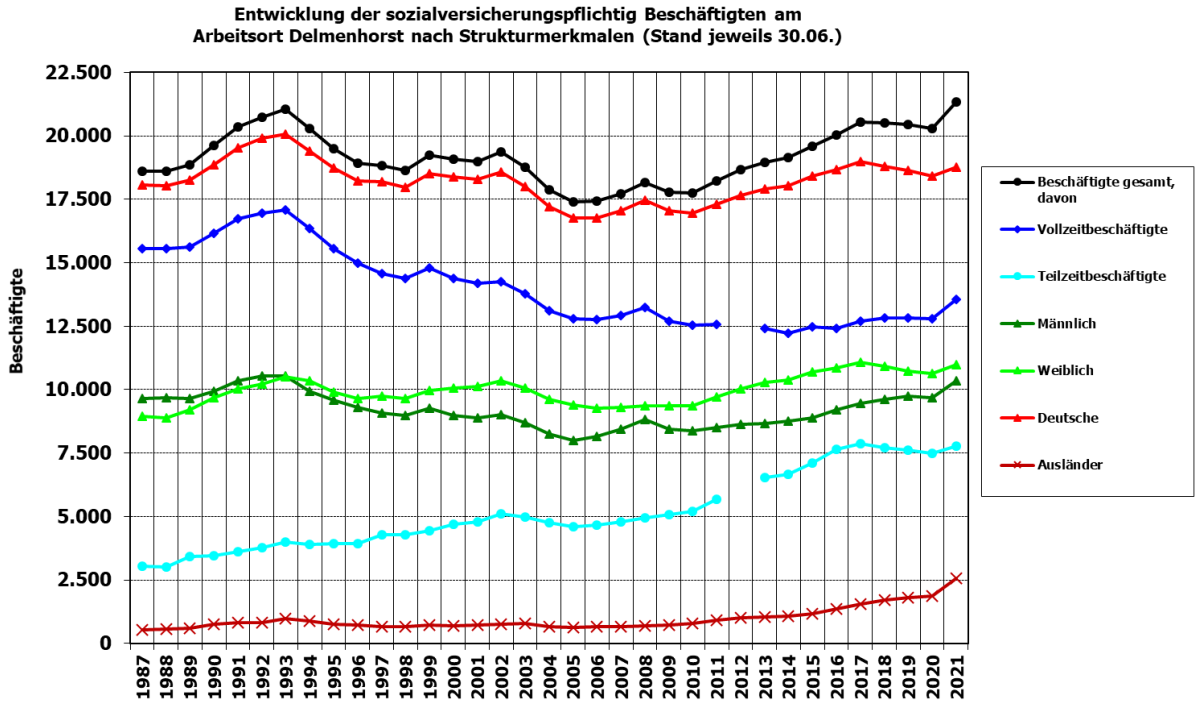


Abb. 36: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Strukturmerkmalen,
Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Zum anderen wurde zeitgleich Beschäftigung im Dienstleistungsbereich aufgebaut. Diese konnte die Arbeitsplatzverluste im produzierenden Gewerbe auffangen, so dass die Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2021 einen Höchststand seit mehr als 40 Jahre erreicht hat. Am 30.06.2021 lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort auf dem Spitzenwert von 21.345.

Die Beschäftigtenzahl im Dienstleistungsbereich erreichte im Jahr 2021 ebenfalls einen historischen Höchststand in Delmenhorst mit 15.987 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Erfreulich ist auch der Zuwachs bei den Vollzeitbeschäftigten in den letzten rund 10 Jahren, der insbesondere durch den Zugewinn bei den ausländischen männlichen Beschäftigten erreicht wurde.

2.3.1.1 Regionaler Vergleich

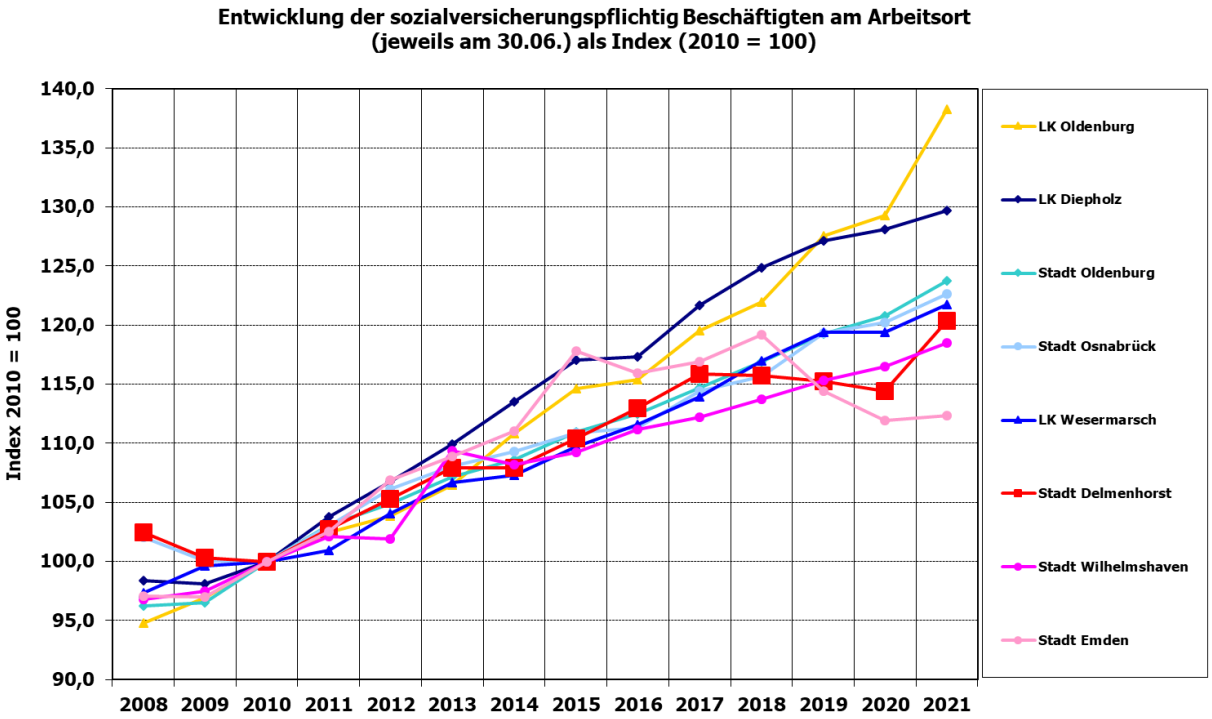


Abb. 37: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im regionalen Vergleich, Quelle: Daten LSN (eigene Darstellung)

Gemessen am Jahr 2010 (Index = 100) verlief die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Delmenhorst im Vergleich zu den benachbarten Landkreisen Oldenburg und Diepholz zwar schlechter, aber lag ungefähr auf dem Niveau des Landkreises Wesermarsch und der kreisfreien Städte Oldenburg, Osnabrück und Wilhelmshaven bis zum Jahr 2021. Diese Entwicklung ist aus der Abbildung 37 erkennbar.

2.3.1.2 Beschäftigung am Arbeitsort Delmenhorst (Einpendler und Einheimische)

Delmenhorst hat zwischen 2010 und 2021 als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort eine deutlich steigende Zahl von sozialversicherungspflichtig Beschäftigen am Arbeitsort Delmenhorst (+3.606, +20%) aufzuweisen.

Dieser Zuwachs entstand in großem Umfang durch die seit 2010 gestiegene Anzahl an Einpendlern. Im Jahr 2010 wohnten von den 17.739 in Delmenhorst tätigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigen etwas mehr als die Hälfte (51%) in Delmenhorst (8.998 Personen). Die Einpendler machten damals einen Anteil von 49% aus (8.741 Personen).

Im Jahr 2021 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt. Von den in 2021 in Delmenhorst sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (21.345) wohnte die Mehrheit (54%) nicht in Delmenhorst (11.482 Einpendler). Dieser wachsende Anteil an Einpendlern kann mit der hohen Zahl an Fortzügen aus der Stadt Delmenhorst der letzten Jahre begründet werden.

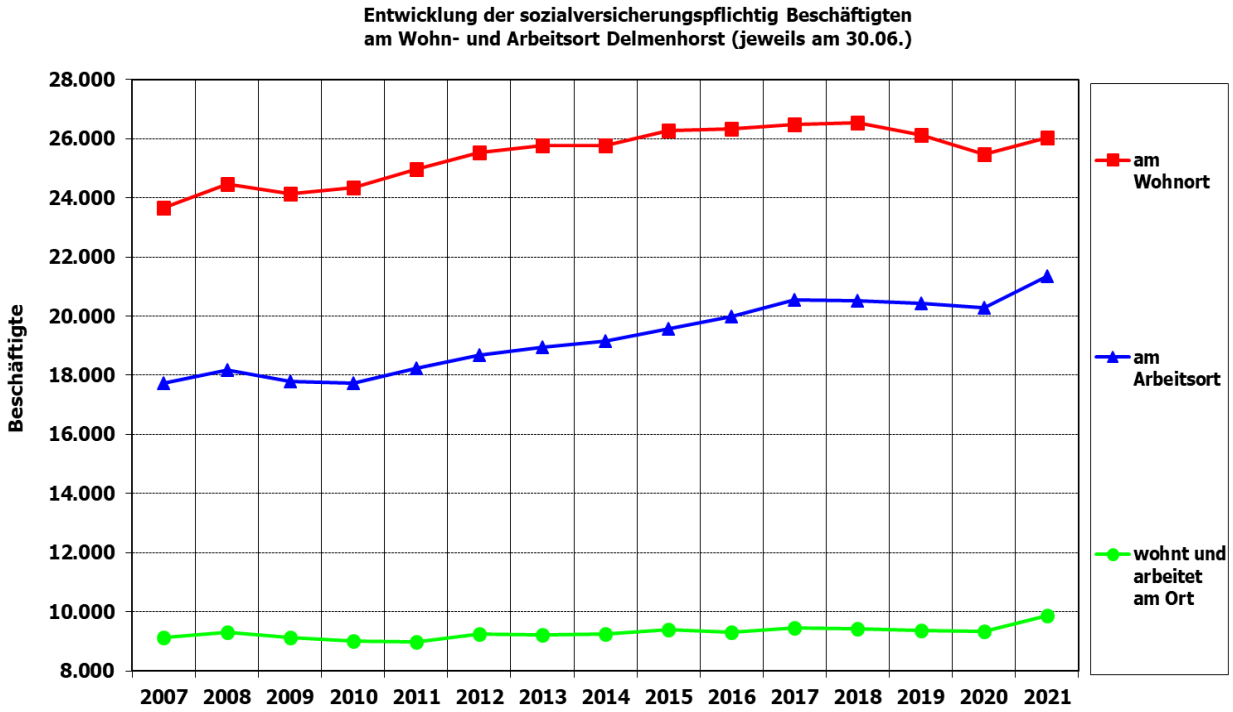


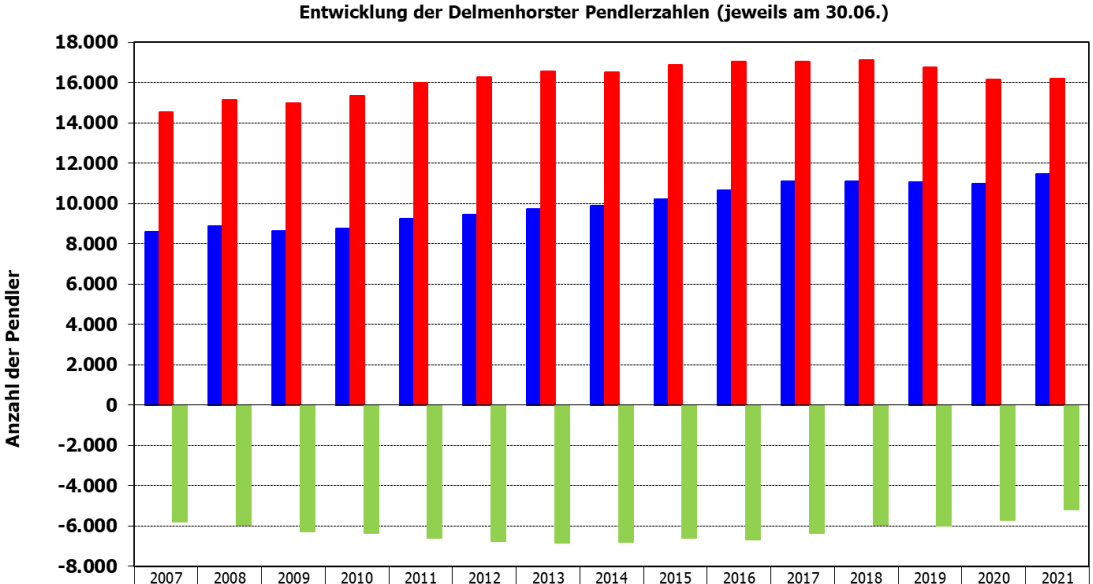
Abb. 38: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Delmenhorst, Quelle: Daten LSN (eigene Darstellung)

Die Zahl der in Delmenhorst wohnenden und berufstätigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigen lag in 2021 bei 9.863 Personen (46% der in Delmenhorst sozialversicherungspflichtig Beschäftigten). Die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Delmenhorst wohnen und arbeiten, ist damit unterdurchschnittlich um +10% (+865) zwischen 2010 und 2021 angestiegen (vgl. Abbildung 38).

Der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort geht also im Wesentlichen auf die Einpendler zurück +2.741 (+31%), im Zeitraum 2010 bis 2021. Unter der wachsenden Anzahl der Einpendler sind auch in Delmenhorst Beschäftigte, die den Wohnort Delmenhorst verlassen haben und in das Umland (insbesondere den Landkreis Oldenburg) gezogen sind. Diese zum Teil klimaschädlichen Pendlerverkehre wären zu vermeiden, wenn in Delmenhorst in ausreichendem Umfang nachfragegerechte Wohnimmobilien und Bauland angeboten würden.

2.3.1.3 Beschäftigte am Wohnort Delmenhorst (Auspendler und Einheimische)

Die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Delmenhorst wohnen (also Daten nach dem Wohnort) war zwischen 2010 und 2018 positiv, also um rund 2.400 Personen (+10%) steigend. In den Jahren 2018 bis 2020 kam es erstmals seit einem Jahrzehnt wieder zu einem Verlust. Von 2020 bis 2021 erfolgte ein Wiederanstieg, so dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Delmenhorst am 30.06.2021 bei 26.049 lag.



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einpendler	8.609	8.884	8.650	8.741	9.258	9.437	9.734	9.899	10.214	10.661	11.086	11.105	11.060	10.972	11.482
Auspendler	14.551	15.161	15.001	15.364	16.008	16.284	16.550	16.521	16.883	17.035	17.029	17.112	16.757	16.154	16.186
Pendlersaldo	-5.788	-5.942	-6.277	-6.351	-6.623	-6.750	-6.847	-6.816	-6.622	-6.669	-6.374	-5.943	-6.007	-5.697	-5.182

Abb. 39: Entwicklung der Pendlerzahlen in Delmenhorst von 2007 bis 2021, Quelle: Steuerungsunterstützung, Statistik-Monitoring: Wirtschaft

Wie bereits oben erwähnt, stieg die Anzahl derer, die in Delmenhorst wohnen und arbeiten, im Zeitraum von 2010 bis 2021 um +865 Personen (+10%) an. Die Anzahl der Auspendler (also der in Delmenhorst Wohnenden, aber außerhalb des Stadtgebietes Arbeitenden) zwischen 2010 und 2021 um +822 Personen (+5%).

Damit liegt aktuell (im Jahr 2021) die Zahl der Auspendler mit 16.186 Personen bei einem Anteil von 62% an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnstandort Delmenhorst (26.049). Dieser Anteil lag im Jahr 2010 mit 63% etwas höher (15.364 Auspendler) von der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort: 24.362.

Die vorher benannten Trends führen zu einer erhöhten Anzahl von Berufspendlern.

Aus der Abbildung 39 lässt sich der deutlich negative Pendlersaldo Delmenhorsts ablesen. 16.186 Auspendlern standen im Jahr 2021 rund 11.482 Einpendler gegenüber. Durch die wachsende Anzahl an Einpendlern in den letzten Jahren hat sich allerdings der negative Pendlersaldo seit dem Jahr 2013 abgeschwächt und lag in 2021 knapp unter -5.182 Pendlern.

Interessant ist der Trend der letzten Jahre zu immer höheren Gesamt-Pendlerzahlen, sowohl bei Ein- als auch bei Auspendlern, möglicherweise ein Indiz für die immer mobilere Gesellschaft (Gesamtpendlerzahl 2010: 24.105 und 2021: 27.668).

Im Hinblick auf das Wohnungsmarktangebot kann die hohe Zahl an Einpendlern (über 11.000 Personen) auch als Potenzial für Delmenhorster Neubürger betrachtet werden, wenn adäquater Wohnraum in Delmenhorst angeboten werden würde. Darauf wurde auch im kommunalen Gestaltungskonzept der KGST aus dem Jahr 2019 hingewiesen.

Die Steigerung von sozialversicherungspflichtig Beschäftigen, die in Delmenhorst leben und arbeiten, wäre auch ein großer Beitrag zum Klimaschutz, weil dann kürzere Fahrten der Berufstätigen und ein geringerer Energieverbrauch und CO2 Ausstoß die Folge wären, also ein Gewinn an Lebens- und Umweltqualität.

2.3.2 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote in Delmenhorst folgte, von saisonalen Schwankungen abgesehen, weitgehend der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung.

Von 2010 bis 2015 war die Arbeitslosenquote in Delmenhorst weitgehend stabil. In Folge der konjunkturellen Verbesserungen sank die Arbeitslosenquote seit dem Jahr 2015 deutlich und lag bis zum 1. Quartal 2020 (März 2020) auf einem für Delmenhorst vergleichsweise geringen Niveau von unter 10% (vgl. Abbildung 40).

In Folge der „Corona-Krise" schoss die Arbeitslosenquote im 2. Quartal 2020 (Juni 2020) auf 10,9%, einem Wert auf dem Niveau des Juni 2010. Seit 2021 kommt es in Folge der wirtschaftlichen Erholung zu einem Rückgang der Arbeitslosenquote auf einen Wert unter 10%. Ende Juni 2022 lag die Arbeitslosenquote für die Stadt Delmenhorst bei 9,6%. Im Vergleich zum Jahr 2010 reduzierte sich die Anzahl der arbeitslosen Delmenhorster*innen um -638 Personen (-15%).

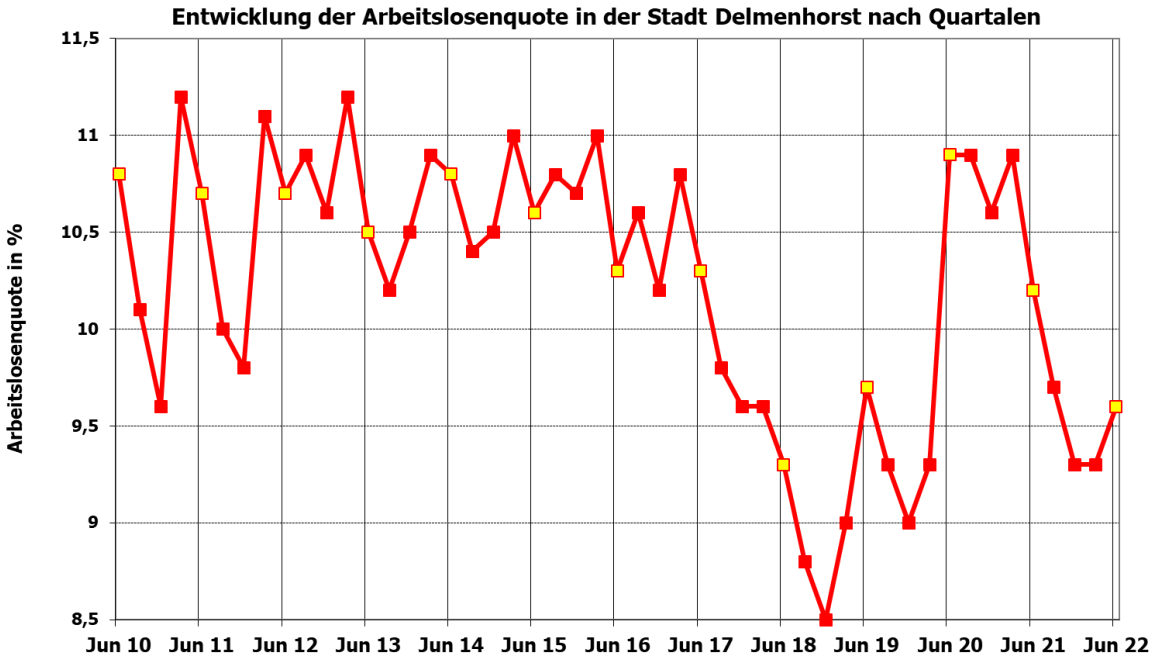
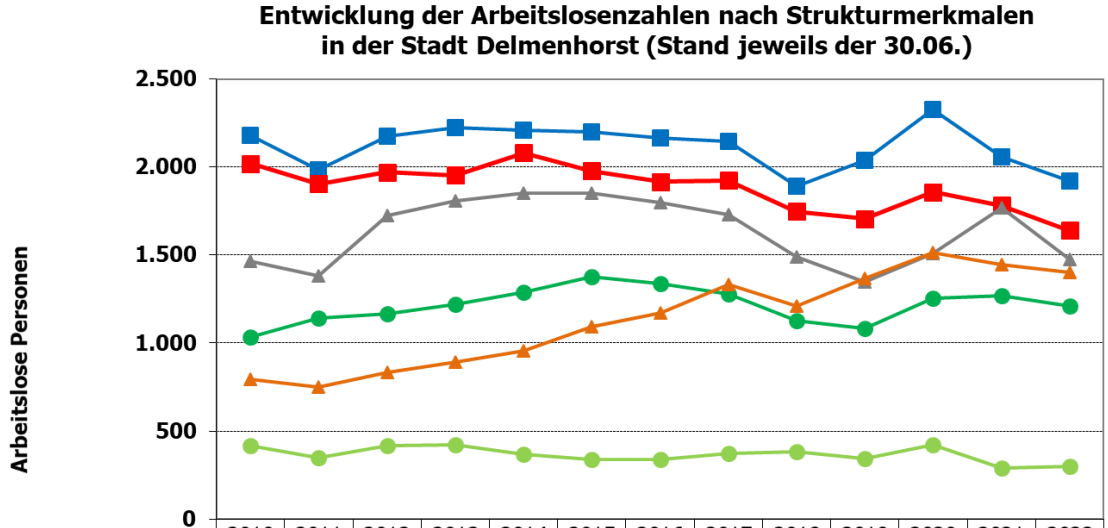


Abb. 40: Entwicklung der Arbeitslosenquote der Stadt Delmenhorst Juni 2010 bis 2022, Quelle: Bundesagentur für Arbeit (eigene Darstellung)



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Männer	2.180	1.983	2.175	2.226	2.209	2.202	2.165	2.148	1.889	2.037	2.325	2.057	1.922
Frauen	2.020	1.905	1.971	1.954	2.081	1.979	1.916	1.924	1.747	1.707	1.859	1.781	1.640
unter 25-Jährige	419	349	418	424	368	340	339	372	385	344	421	291	298
50 Jahre und älter	1.034	1.142	1.164	1.218	1.288	1.375	1.337	1.277	1.127	1.084	1.253	1.271	1.210
Langzeitarbeitslose	1.464	1.381	1.725	1.806	1.850	1.854	1.796	1.727	1.489	1.348	1.511	1.769	1.477
Ausländer	792	752	833	891	957	1.092	1.172	1.332	1.212	1.368	1.515	1.443	1.403

Abb. 41: Entwicklung der Arbeitslosenzahl in der Stadt Delmenhorst nach Strukturmerkmalen (2010 bis 2022), Quelle: Bundesagentur für Arbeit (eigene Darstellung)

In der Abbildung 41 wird die Zahl der Arbeitslosen differenziert nach bestimmten Teilgruppen dargestellt.

Die Anzahl der arbeitslosen Männer nahm in den letzten Jahren von deutlich über 2.200 Personen im Jahr 2013 auf unter 2.000 im Juni 2018 ab. Bedingt durch den Zuwachs der arbeitslosen Ausländer*innen und die Folgen der „Corona-Krise" kam es insbesondere bei den Delmenhorster Männern zu einem Wiederanstieg auf über dem Niveau des Juni 2010. Seit 2021 geht die Anzahl der männlichen Arbeitslosen wieder deutlich zurück. Diese lag zur Jahresmitte 2022 bei 1.922 männlichen Arbeitslosen. Dies war eine Reduktion von -258 Arbeitslosen (-12%) von 2014 bis 2022.

Die Entwicklung bei den arbeitslosen Frauen verlief noch besser als bei den Männern. Seit 2010 reduzierte sich deren Zahl um -380 Personen (-19%) bis zur Jahresmitte 2022.

Bei den „jungen" Arbeitslosen unter 25 Jahre war die Anzahl in den Jahren 2010 bis 2020 weitgehend stabil und schwankte zwischen 340 und 430 Personen. In den Jahren 2021 und 2022 wurden erstmals Werte von unter 300 „jungen" Arbeitslosen erreicht. Im Vergleich zum Jahr 2010 kam es zu einem Rückgang von -121 „jungen" Arbeitslosen (-29%).

Auffällig ist die deutliche Zunahme der von Arbeitslosigkeit betroffenen Ausländer*innen von 2011 bis 2020. Diese Entwicklung verläuft aber auch parallel mit der wachsenden Anzahl der ausländischen Einwohner in Delmenhorst, deren wachsendem Anteil an der Gesamtbevölkerung und damit auch an den Erwerbstätigen bzw. Erwerbsfähigen.

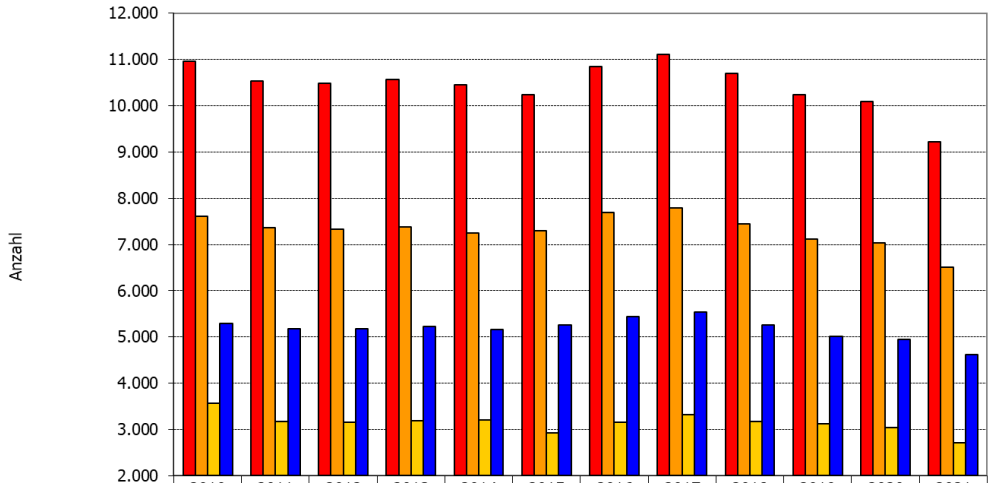
Nach einem deutlichen Anstieg der „älteren" Arbeitslosen (50 Jahre und älter) bis zum Jahr 2015, nahm deren Zahl bis zum Jahr 2019 deutlich ab. Die Entwicklung vollzieht sich parallel zu dem Rückgang der Langzeitarbeitslosen (und könnte daher demografiebedingt sein; Langzeitarbeitslose wechseln in die Rente). Von 2019 bis 2021 kam es bei den älteren Arbeitslosen und vor allem bei den Langzeitarbeitslosen zu einem deutlichen Wiederanstieg.

Mit der konjunkturellen Erholung im Jahr 2022 sank die Zahl der Langzeitarbeitslosen wieder deutlich, davon profitierten auch die „älteren Arbeitslosen" und die Gruppe der ausländischen Arbeitslosen. Im Vergleich zum Jahr 2010 blieb der Wert Mitte 2022 nahezu unverändert: +13 (+1%). Hingegen stieg die Anzahl der Arbeitslosen ab 50 Jahre und älter im gleichen Zeitraum um +176 Personen (+ 17%) und die Gruppe der ausländischen Arbeitslosen sogar um + 611 Personen (+77%), aber prozentual geringer als der Bevölkerungszuwachs bei den Ausländer*innen in Höhe von +152% von 2010 bis 2022.

2.3.3 Bedarfsgemeinschaften nach Sozialgesetzbuch (SGB)

Das **Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II**) regelt die Grundsicherung für hilfsbedürftige Arbeitssuchende. Dies sind erwerbsfähige Personen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren (soweit diese nicht in der Lage sind, sich ihren Lebensunterhalt aus eigenen Mitteln bestreiten zu können) und deren nicht erwerbsfähige Angehörige (z. B. Kinder unter 15 Jahre).

SGB II- Empfänger und Bedarfsgemeinschaften in Delmenhorst (jeweils am 31.12.)



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hilfebedürftige insgesamt, darunter	10.952	10.525	10.490	10.563	10.455	10.229	10.849	11.099	10.691	10.237	10.082	9.219
Empfänger von Arbeitslosengeld II	7.603	7.357	7.334	7.381	7.250	7.303	7.686	7.782	7.450	7.107	7.039	6.504
Empfänger von Sozialgeld	3.573	3.168	3.156	3.182	3.205	2.926	3.163	3.317	3.179	3.130	3.043	2.715
Bedarfsgemeinschaften	5.284	5.171	5.180	5.222	5.159	5.267	5.448	5.531	5.252	5.008	4.950	4.618

Abb. 42: SGB II- Empfänger und Bedarfsgemeinschaften in Delmenhorst 2010 bis 2021 , Quelle: Bundesagentur für Arbeit, DELSIS GuS 2.01 (eigene Darstellung)

Seit dem Jahr 2005 wird das Arbeitslosengeld II an erwerbsfähige Hilfsbedürftige im Rahmen der Grundsicherung gezahlt. Beim Sozialgeld handelt es sich um eine Geldleistung zur Sicherung des Lebensunterhalts für nicht erwerbsfähige hilfebedürftige Angehörige und Partner, die mit dem ALG II-Bezieher in einer Bedarfsgemeinschaft (Privathaushalt) leben.

Die Gesamtzahl der Hilfsbedürftigen in Delmenhorst sank in den letzten 10 Jahren deutlich (-1.733, -16%) von 10.952 Personen im Jahr 2010 auf 9.219 Personen im Jahr 2021 mit Schwankungen. Auch die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ging von 5.284 im Jahre 2010 auf 4.618 in 2021 deutlich zurück (-666, -13%). Auffällig ist der starke Anstieg der Hilfsbedürftigen von 2015 bis 2017 und der nachfolgende Rückgang bis zum Jahr 2021.

Ebenso ist der hohe Anteil der Nicht-Deutschen bei den Empfängern von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld rund 44 bzw. 45% im Jahr 2021 bemerkenswert. Der Anteil lag im Jahr 2010 vergleichweise nur bei 27% in der Gruppe der ALG II-Empfänger und bei 18% in der Gruppe der Sozialgeld-Empfänger. Auch hier wirkt sich der starke Anstieg der Bevölkerung mit ausländischer Nationalität in Delmenhorst aus.

In der Abbildung 43 ist die Familienstruktur der Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) am Beispiel des Jahres 2021 dargestellt.

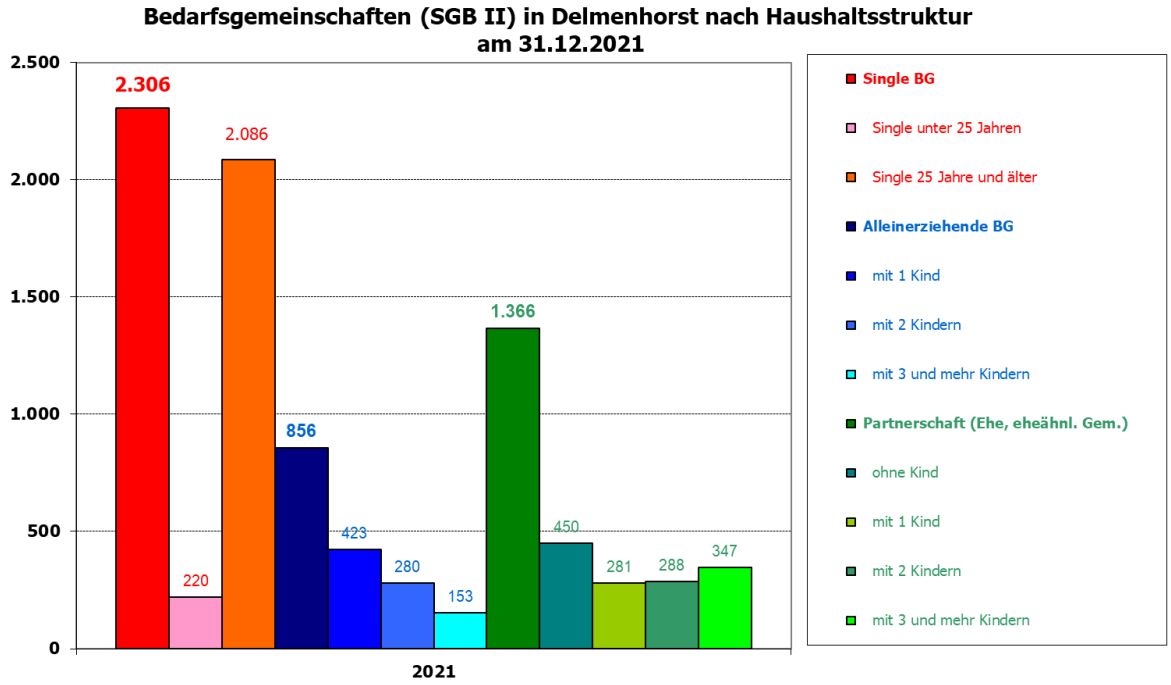


Abb. 43: Haushaltsstruktur von Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) in Delmenhorst im Jahr 2021, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, DELSIS GuS 2.02 (eigene Darstellung)

Die größte Gruppe der im Jahr 2021 erfassten 4.618 Bedarfsgemeinschaften stellten die Singles dar (2.306 Personen und damit die Hälfte aller Bedarfsgemeinschaften). Der Rückgang vom Jahr 2015 zu 2021 betrug bei den Single-Bedarfsgemeinschaften -257 Personen (-10,0%).

In dieser Gruppe der 1-Person-Bedarfsgemeinschaften dominiert die Gruppe der Personen, die 25 Jahre oder älter sind (2.086 Personen). Die Zahl der Personen mit einem Alter von unter 25 Jahren lag im Jahr 2021 bei 220, deren Anzahl sank seit 2015 um -16 Personen (-7%).

Anteilig folgt die Gruppe der Bedarfsgemeinschaften als Partnerschaften mit 1.366 (also 30% der Gesamt-Bedarfsgemeinschaften). Die Anzahl dieses Typs von Bedarfsgemeinschaften sank zwischen den Jahren 2015 zu 2021 um -131 Personen

(rund -8,8%). Von diesen Bedarfsgemeinschaften in Partnerschaft (als Ehe oder eheähnliche Gemeinschaft) hatten etwa 1/3 keine Kinder. Diese 450 Bedarfsgemeinschaften bestanden also aus 2 erwachsenen Personen.

Betrachtet man die Bedarfsgemeinschaften ohne Kinder (Singles und Partnerschaften) kommt man auf eine Summe von 2.756, also auf rund 60% der Gesamtgruppe.

Umgekehrt leben in fast 40% aller Bedarfsgemeinschaften Kinder. Dies waren in 2021 1.862 Bedarfsgemeinschaften mit durchschnittlich sinkender Tendenz seit dem Jahr 2015 (Abnahme um -277, -13%). Von diesen 1.862 Bedarfsgemeinschaften überwog in 2021 deutlich der Haushaltstyp mit 1 Kind (704), bzw. mit 2 Kindern (568). 500 Bedarfsgemeinschaften weisen 3 Kinder und mehr auf. Der Haushaltstyp mit 3 Kindern und mehr ist von 2015 zu 2021 um +70 Bedarfsgemeinschaften (+16%) deutlich angestiegen. Dies weist darauf hin, dass günstiger Wohnraum für Familien mit mehr als 3 Kindern zunehmend gebraucht wird.

Die Gruppe der Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften umfasste in 2021 856 Bedarfsgemeinschaften. Deren Anzahl sank von 2015 bis 2021 deutlich um -231 (-21%). Der Anteil beträgt nach den Werten für den 31.12.2021 rund 19% an der Gesamtgruppe aller Bedarfsgemeinschaften.

Nach den aktuellen Daten kann die Differenzierung der Größen der Bedarfsgemeinschaften im Vergleich zu der Gesamtzahl der privaten Haushalte wie folgt dargestellt werden:

	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Anteil) in 2021	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII+Asyl laut "Schlüssigem Konzept" 2020	Alle Haushalte (Daten der N-Bank) (Anteil) – in 2020
1 Person	(2.306) 49,9%	(3.539) 53,7%	(13.628) 37,5%
2 Personen	(873) 18,9%	(1.196) 18,2%	(12.900) 35,5%
3 Personen	(561) 12,1%	(726) 11,0%	(4.894) 13,5%
4 Personen u. mehr	(878) 19,0%	(1.125) 17,1%	(4.934) 13,6%
Gesamtgruppe	(4.618) 100,0%	(6.586) 100,0%	(36.365) 100,0%

Abb. 44: Personenzahl in Bedarfsgemeinschaften und Haushalten in 2021, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, DELSIS GuS2.02, Schlüssiges Konzept Stadt Delmenhorst 2020 und N-Bank

Die Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) machten in 2021 rund 13% aller privaten Haushalte in Delmenhorst aus. Nimmt man die Haushalte, die Leistungen nach dem SGB XII und dem Asylbewerberleistungsgesetz aus dem Jahr 2020 hinzu, waren es rund 18%. Besonders hohe Anteile weisen die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, XII und Asyl bei den Single-Haushalten auf (rund 25% aller Delmenhorster Haushalte) sowie bei den Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen und mehr (rund 23% aller Delmenhorster Haushalte).

Auf den ersten Blick wird deutlich, dass wie bei der Gesamtzahl der privaten Haushalte, die Single-Bedarfsgemeinschaften bzw. 1-Personen-Haushalte dominieren. Auch Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen sind umfangreich. Beide Haushaltstypen machen an der Gesamtzahl der Bedarfsgemeinschaften einen Anteil von fast 70% aus (im Vergleich zu der Gesamthaushaltszahl 73%).

Auf den zweiten Blick ist auffällig, dass der Anteil der 1 Person-Bedarfsgemeinschaften mit fast 50% deutlich höher ausfällt als bei der Gesamtheit der Privathaushalte (rund 38%). Preisgünstiger Wohnraum für Singles wird in hohem Maße benötigt.

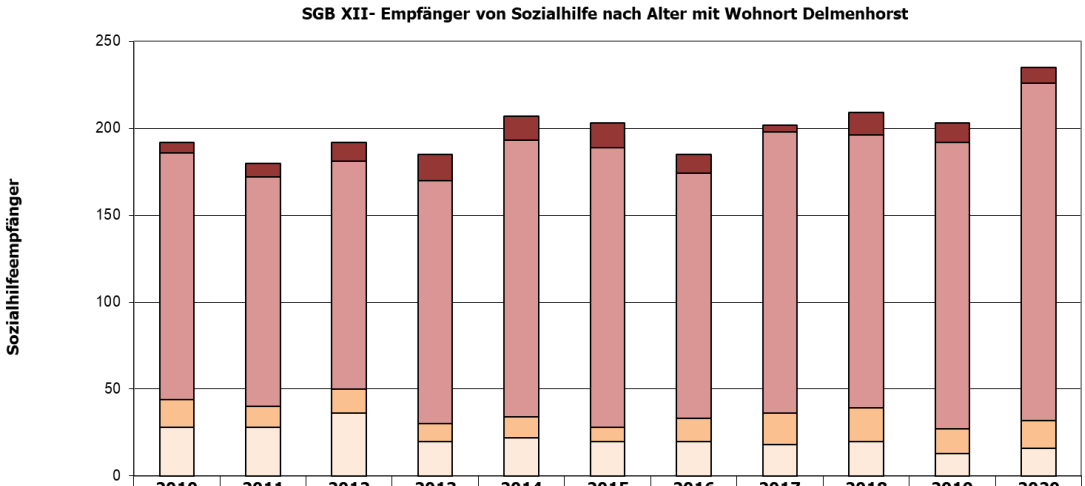
Im Vergleich dazu lag in 2020 der Anteil der 2- und 3- Personen-Bedarfs-gemeinschaften mit rund 31% deutlich niedriger als bei der Gesamtzahl der privaten Haushalte (fast 50%).

Der Anteil der kinderreichen Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen und mehr (17 bis 20%) liegt deutlich über dem Anteil aller Privathaushalte mit dieser Personenanzahl (unter 14%). Preisgünstiger Wohnraum für größere Familien (mit Kindern) wird ebenfalls in hohem Maße benötigt.

Das **Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)** enthält die Vorschriften für die Sozialhilfe. Dabei handelt es sich um nicht erwerbsfähige Hilfsbedürftige.

In den Abbildungen 45 und 46 sind die Sozialhilfeempfänger nach SGB XII (außerhalb von Einrichtungen wie z. B. Pflegeheime) dargestellt, die gleichzeitig mit keiner weiteren erwerbsfähigen Person eine Bedarfsgemeinschaft bilden und auch sonst keinerlei Hilfe zu erwarten haben.

Von 2010 bis 2020 stieg die Zahl der Sozialhilfeempfänger von 192 auf 235 deutlich an (+43, +22%). Bei den Sozialhilfeempfängern nach SGB XII dominiert die große Altersgruppe im Alter von 25 bis 65 Jahre. Der Anteil und die Anzahl der unter 25-Jährigen an der Gesamtgruppe ist seit 2010 zurückgegangen.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
65 und älter	6	8	11	15	14	14	11	4	13	11	9
25 - 65	142	132	131	140	159	161	141	162	157	165	194
15 - 25	16	12	14	10	12	8	13	18	19	14	16
unter 15	28	28	36	20	22	20	20	18	20	13	16

Abb. 45: Empfänger von Sozialhilfe (nach SGB XII) außerhalb von Einrichtungen nach Alter am Wohnort Delmenhorst (2010 bis 2020), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Die Differenzierung nach Staatsangehörigkeit zeigt im Zeitraum 2008 bis 2018 einen hohen Anstieg der Sozialhilfeempfänger (außerhalb von Einrichtungen) bei den Deutschen von 154 auf 201 (+47, +30%). Die Anzahl der ausländischen Sozialhilfeempfänger nach SGB XII sank hingegen von 2010 bis 2020 von auf 38 auf 34 Personen (-4, -10%).

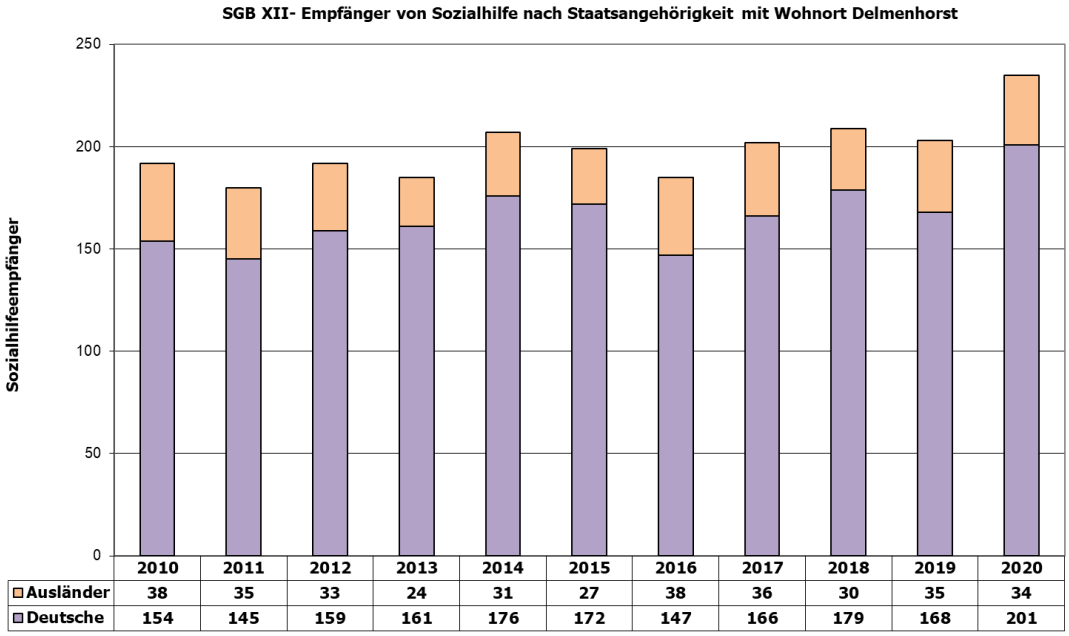


Abb. 46: Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen nach Staatsangehörigkeit am Wohnort Delmenhorst (2010 bis 2020), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

2.3.4 Einkommensentwicklung

Die Einkommensentwicklung ist ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt für die Einschätzung der Wohnungsnachfrage. Die Darstellungen zu den Entwicklungen seit dem Jahr 2005 sind als Indexwerte auf das Jahr 2015 bezogen. Sie basieren auf Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN).

Aus der Darstellung der Abbildung 47a wird deutlich, dass die Primär-Einkommen in der kreisfreien Stadt Delmenhorst von 2005 bis 2012 weniger stark angestiegen sind, als im Landesdurchschnitt. Die Situation änderte sich mit dem Jahr 2012. Seitdem liegt der Einkommensanstieg in Delmenhorst auf dem Niveau des Landes Niedersachsen. Insbesondere der Einwohnerzuwachs, aber auch bessere Beschäftigungsverhältnisse können als Erklärungen dafür angeführt werden.

Betrachtet man das verfügbare Einkommen im gleichen Zeitraum (vgl. Abbildung 47b), ist die Entwicklung ähnlich. Die Spreizung zwischen 2005 bis 2015 ist etwas geringer, was auf eine durchschnittliche Kostenlage für das Wohnen in Delmenhorst hinweist.

Von 2015 bis 2016 kam es in Delmenhorst zu einer leicht unterdurchschnittlichen Entwicklung beim verfügbaren Einkommen, wahrscheinlich bedingt durch leicht überdurchschnittliche Kostensteigerungen beim Wohnen.

Diese vorher benannte Entwicklung wird beim Kennwert verfügbare Einkommen je Einwohner nochmals geschärft. Mit der hohen Anzahl geflüchteter Menschen in Delmenhorst (mit zunächst ohne eigenem Einkommen) steigt der Kennwert von 2015 zu 2017 geringer an als im Landesdurchschnitt. Ab 2017 verläuft dieser Wohlstands-Kennwert in Delmenhorst wieder parallel zum Landesdurchschnitt (vgl. Abbildung 47c).

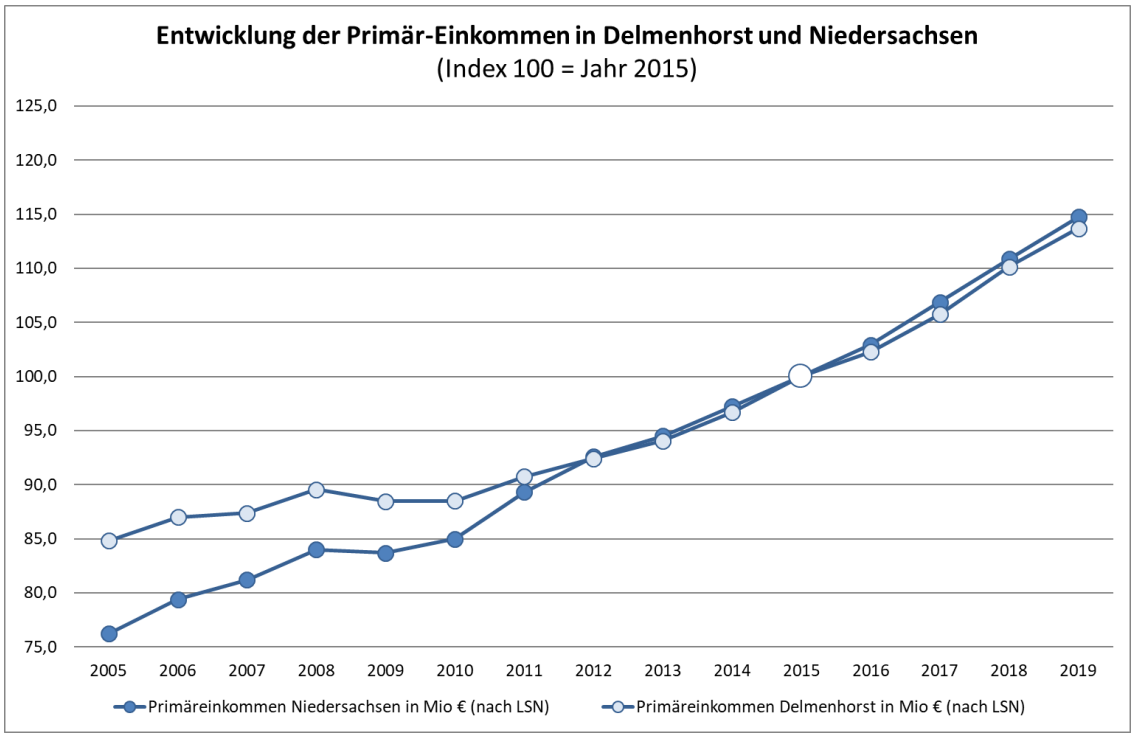


Abb. 47a: Entwicklung des Primär-Einkommens in Delmenhorst und Niedersachsen, Quelle: LSN, Primäreinkommen und verfügbares Einkommen in den Landkreisen und kreisfreien Städten 2000 bis 2019 (eigene Darstellung)

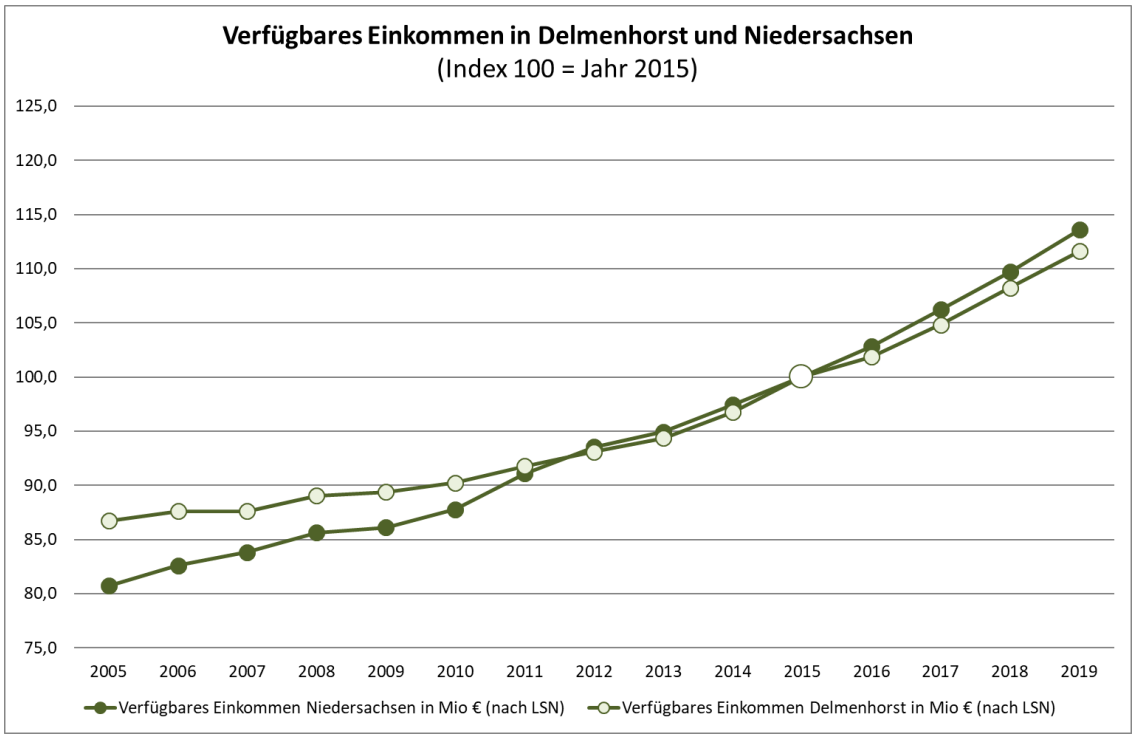


Abb. 47b: Entwicklung des verfügbaren Einkommens in Delmenhorst und Niedersachsen, Quelle: LSN, Primäreinkommen und verfügbares Einkommen in den Landkreisen und kreisfreien Städten 2000 bis 2019 (eigene Darstellung)

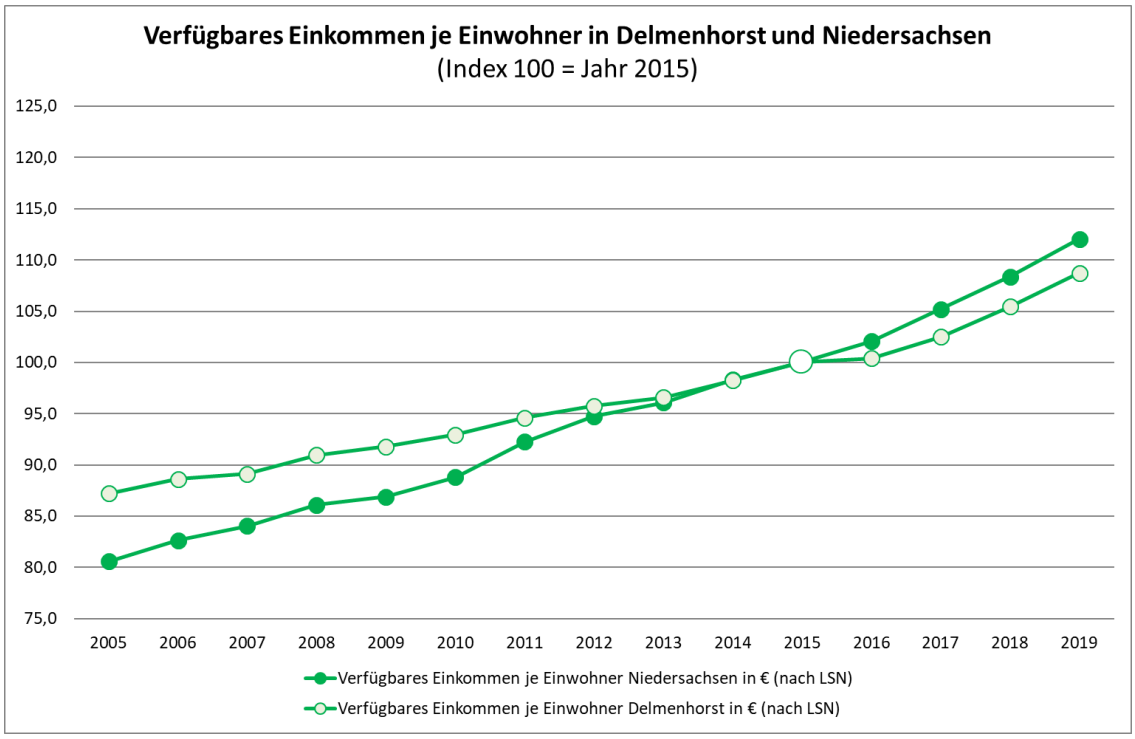


Abb. 47c: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner in Delmenhorst und Niedersachsen, Quelle: LSN, Primäreinkommen und verfügbares Einkommen in den Landkreisen und kreisfreien Städten 2000 bis 2019 (eigene Darstellung)

2.3.5 Vergleich Preis- und Einkommensentwicklung

Nachfolgend wird für den Zeitraum seit dem Jahr 2015 ein Vergleich der Entwicklung der Preise in Niedersachsen für Gesamt, Wohnung, Wasser, Strom und Gas, für Miete und Bauleistungen (Herstellung und Instandhaltung eines Wohngebäudes) mit der Entwicklung der verfügbaren Einkommen je Einwohner (in Niedersachsen und Delmenhorst) vorgenommen. Diese Entwicklungen sind als Index auf das Jahr 2015 bezogen.

Aus dem Vergleich der Abbildung 48 wird deutlich, dass die Verbraucherpreise und die Kosten für die Nettokaltmiete und Wohnnebenkosten (einschließlich Versorgungsmedien) in Niedersachsen von 2005 bis 2011 ungefähr der Entwicklung der verfügbaren Einkommen in Delmenhorst entsprachen. Im Landesdurchschnitt stiegen die verfügbaren Einkommen je Einwohner deutlich stärker als die Verbraucherpreise, ebenso wie die Wohnnebenkosten (Wasser, Strom, Gas etc.).

Zwischen 2011 und 2015 stiegen die landesweiten Verbraucherpreise stärker als die verfügbaren Einkommen je Einwohner in Delmenhorst. Dies war für die Verbraucher und Konsumenten ungünstig.

Seit dem Jahr 2017 stiegen die verfügbaren Einkommen je Einwohner (in Delmenhorst und noch stärker im Landesdurchschnitt) deutlich stärker als die Verbraucherpreise, Wohnnebenkosten und auch als die Nettokaltmieten (im Landesdurchschnitt). Dies war für die Einkommensbezieher positiv. Kräftige Lohnerhöhungen und die wachsende Zahl der Beschäftigten sind als Gründe dafür anzuführen. Damit stand den Verbrauchern (zumindest in den Jahren 2017 bis 2019) u. a. mehr Geld für das Wohnen und den Immobilienerwerb zur Verfügung. Dies erhöhte die Nachfrage nach Wohnraum und Immobilien.

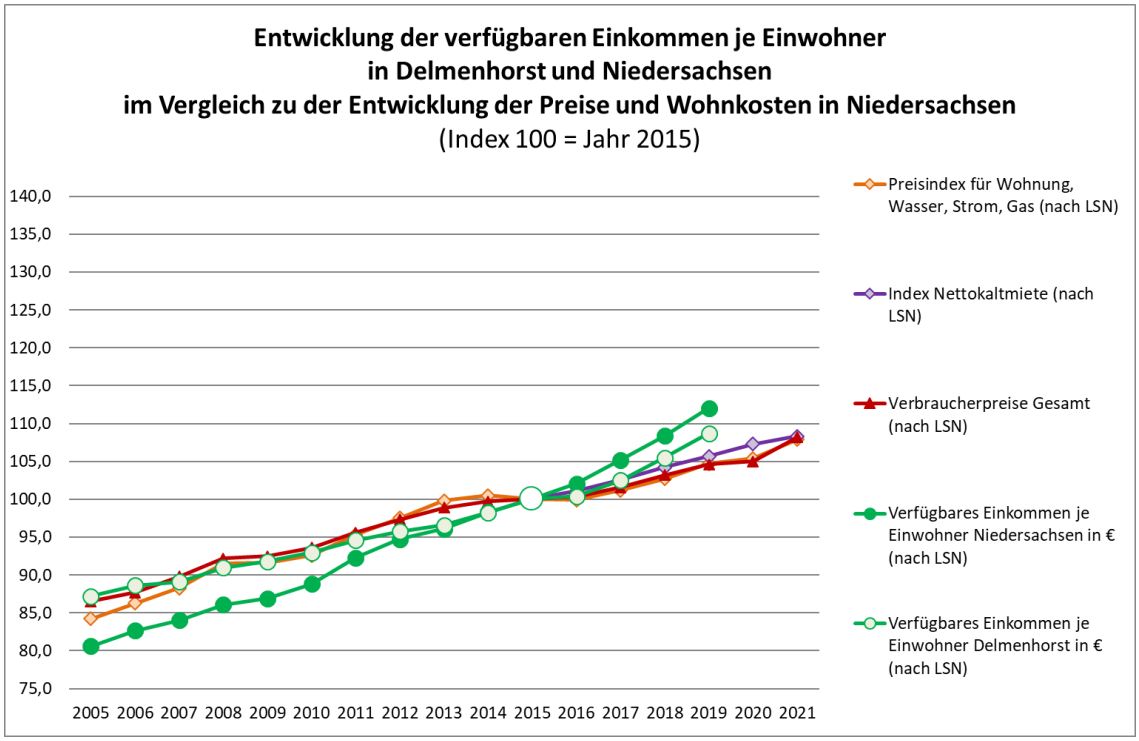


Abb. 48: Vergleich der Verbraucherpreise (Gesamt und Wohnung, Wasser, Strom, Gas usw.) in Niedersachsen mit der Entwicklung der Einkommen in Delmenhorst und Niedersachsen, Quelle: LSN, Pressemitteilung 92/18, Preisindex für Wohnungsmieten und Preisindizes zur Bauleistungen in Niedersachsen (eigene Darstellung)

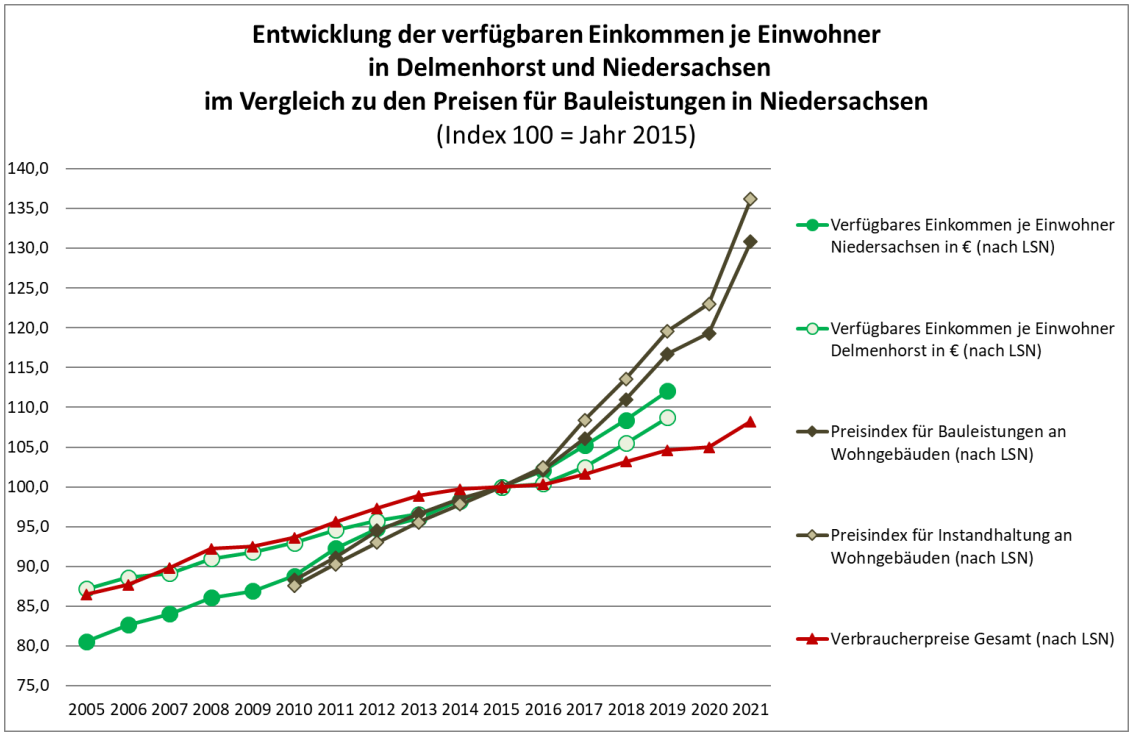


Abb. 49: Vergleich der Bauleistungspreise in Niedersachsen mit der Entwicklung des Einkommens in Deutschland und Delmenhorst, Quelle: LSN und Deutsche Bundesbank Tabelle BBNZ1.Q.DE.N.G.0325.A (eigene Darstellung)

Die Preise für die Bauherstellung bzw. Instandsetzung von Wohnimmobilien stiegen seit 2010 und insbesondere seit dem Jahr 2016 deutlich stärker als die allgemeine Preissteigerungsrate in Niedersachsen. Während sich die Verbraucherpreise seit dem Jahr 2015 um rund +8% erhöht haben, lag die Steigerung bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bei + 31% und bei der Instandhaltung von Wohngebäuden sogar bei +36% innerhalb von 5 Jahren (vgl. Abbildung 49).

Als Gründe dafür können höhere und preistreibende energetische Standards beim Bau und bei der Renovierung von Bestandsobjekten benannt werden, während im allgemeinen Preisindex die Energiepreise von 2014 bis 2016 preisdämpfend gewirkt haben. Die überdurchschnittliche Preissteigerung im Bereich Bauen geht wahrscheinlich aber auch auf die hohe Nachfrage nach derartigen Leistungen, auf Materialkosten-steigerungen und den Mangel an Fachkräften im Baugewerbe zurück.

Fazit:

Die Entwicklung der verfügbaren Einkommen je Einwohner konnte weder in Delmenhorst noch in Niedersachsen mit den extrem hohen Preissteigerungen im Wohnungsbaubereich in den letzten 5 Jahren mithalten.

In der Folge schlagen sich die sehr hohen Kosten beim Bau und der Renovierung von Wohngebäuden auf die Erwerbskosten von Wohnimmobilien und die Mieten nieder (insbesondere bei dem Neubau, der Erstvermietung und der Wiedervermietung), wie im Kapitel 6 ausführlich dargestellt.

2.3.6 Sparquote

Die Sparquote ist ein Kennwert für den nicht ausgegebenen Teil des Einkommens der privaten Haushalte. Hohe Werte erlauben Anschaffungen (auch Immobilien), niedrige Werte deuten auf wirtschaftlich schlechte Konjunkturphasen hin, in denen die privaten Haushalte vom Einkommen „wenig sparen können".

Die Sparquote der Privathaushalte stieg von 2005 bis 2008 an und sank danach bis 2013 deutlich unter 10% (wahrscheinlich in Folge der Weltwirtschaftskrise ab dem Jahr 2009). Von 2013 bis 2018 stieg die Sparquote wieder erheblich (über 11%) an. Mit den Auswirkungen des pandemiebedingten lock-down (der Schließung von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben und der Reduktion der Konsumausgaben) schnellte die Sparquote in 2020 mit rund 16% auf einen historischen Höchststand. Auch im Jahr 2021 lag die Sparquote noch im Jahresdurchschnitt bei 15% (allerdings sank diese bereits im 3. und 4. Quartal 2021 auf ein normales Niveau von 10 bis 11% ab).

Diese Entwicklung verdeutlicht, wie über gestiegene Einkommen mehr Geld für das Sparen oder für kapitalsichernde Investitionen zur Verfügung steht. Diese Entwicklung hat die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den letzten Jahren zusätzlich stimuliert.

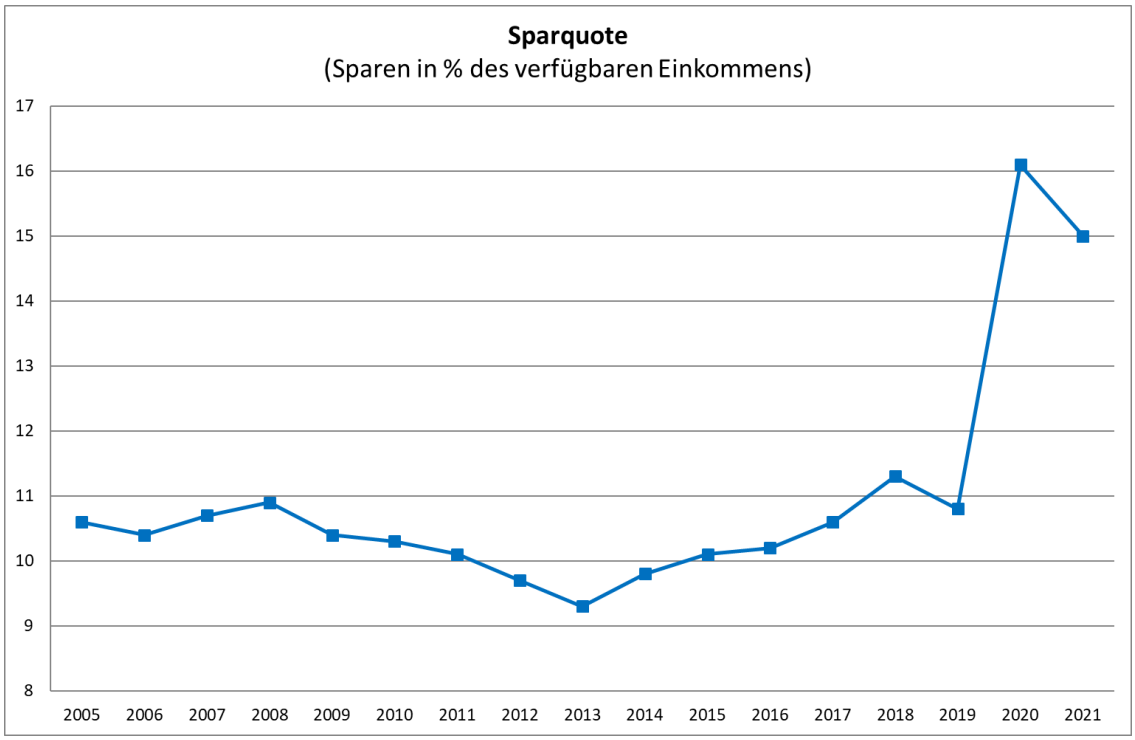


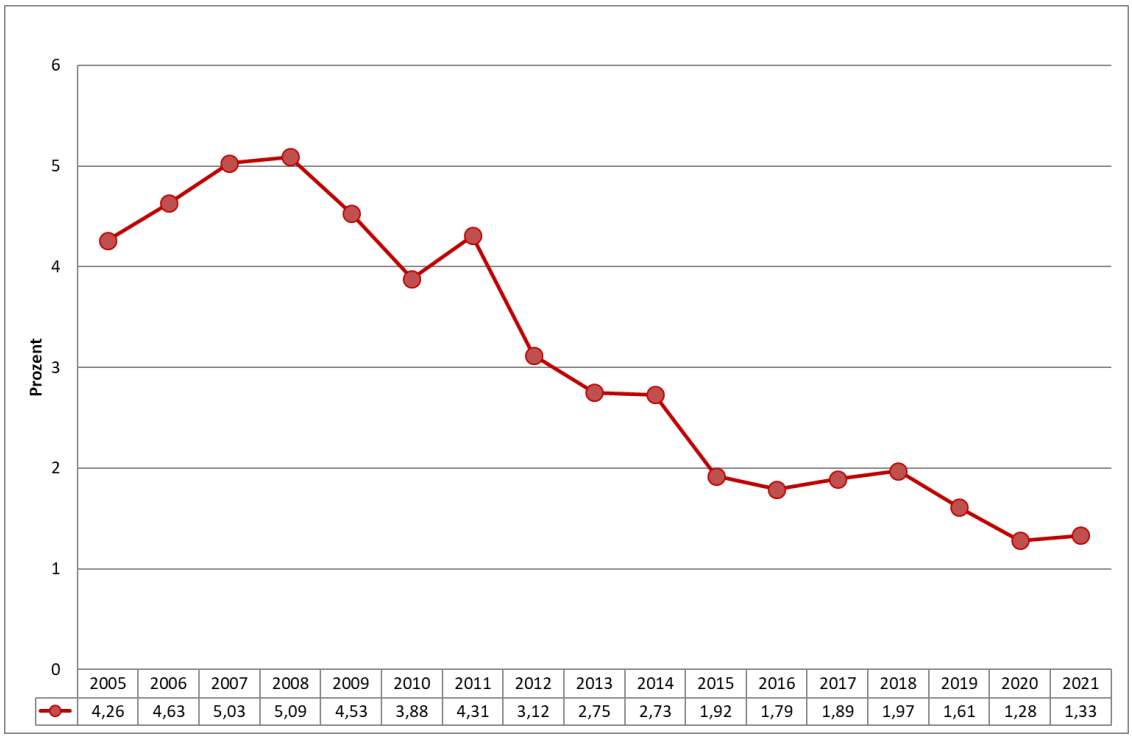
Abb. 50: Entwicklung der Sparquote der Bevölkerung in Deutschland, Quelle: Deutsche Bundesbank, Frankfurt a. M., Monatsbericht 12.04.2022, Einkommen der privaten Haushalte, Sparquote (eigene Darstellung)

2.3.7 Hypothekenzinsen

Als weitere wichtige wirtschaftliche Rahmenbedingung auf dem Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der Zinssätze für Immobiliendarlehen zu sehen. Mit dem Steigen oder Absinken der Zinsen ist die langfristige "Leistbarkeit" des Immobilienerwerbs für die Nachfrager verbunden.
Betrachtet man die letzten 15 Jahre, so lag von 2005 bis zum Jahr 2008 das Zinsniveau für Hypothekendarlehen (bei 10-jähriger Bindung) bei rund 5%. Seit dem Jahre 2008 ist ein Sinken des Zinsniveaus zu verzeichnen. Nach einem kurzen Anstieg im Jahr 2011 entwickeln sich die Hypothekenzinsen auf ein rekordverdächtiges Niedrigniveau (bei 10-jähriger Bindung von 1% bis 2%) im Zeitraum 2015 bis 2021.

Damit ist der Immobilienerwerb deutlich günstiger, so dass die Nachfrage entsprechend den ökonomischen Marktmechanismen steigt. Somit besteht für weitere Teile der Bevölkerung die Chance, Eigentum zu erwerben bzw. zu finanzieren, um damit (in Zeiten niedriger Sparzinsen) auch einen Beitrag zur Alterssicherung zu leisten. Eigentumsbildung ist damit ein Beitrag für „bezahlbaren Wohnraum".

Gleichzeitig steigt das Interesse an Immobilien für Investoren, die mittel- und langfristig über Wohnimmobilien ihr Kapital verzinsen möchten. Das Interesse am Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit dem Ziel einer Vermietung kann dies befördern.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	4,26	4,63	5,03	5,09	4,53	3,88	4,31	3,12	2,75	2,73	1,92	1,79	1,89	1,97	1,61	1,28	1,33

Abb. 51: Entwicklung der Hypothekenzinsen für eine 10-jährige Bindung: Quelle: Deutsche Bundesbank, Frankfurt a. M., Zeitreihe BBK01.SUD119: Effektivzinssätze Banken DE Neugeschäft/ Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre, jeweils Wert für Juni (eigene Darstellung)

Im ersten Halbjahr 2022 sind die Zinssätze seit vielen Jahren erstmals wieder deutlich angestiegen und erreichen ein Niveau von über 2%. Dies kann neben den aktuellen Preissteigerungen für Energie, Lebensmittel und Bauleistungen ein maßgeblicher Faktor für die Nachfrage nach Wohneigentum (auch) in Delmenhorst sein.

Fazit:

Die historisch niedrigen Zinsen für Hypothekendarlehen und eine relativ hohe Sparquote der Bevölkerung kompensierten in den letzten Jahren teilweise die extrem gestiegenen Preissteigerungen im Wohnungsbau und deren Unterhaltung.

In Folge dessen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien und hier insbesondere dem Eigentumserwerb in den letzten Jahren nicht zurückgegangen. Dies gilt vor allem für die Generation von „Erben", die das geerbte Vermögen in Immobilien zur Eigennutzung und Kapitalverwertung krisenfest anlegen möchten.

Die aktuelle „krisenhafte" Entwicklung im 1. Halbjahr 2022 mit hoher Inflation und steigenden Zinsen machen einen Ausblick auf die ökonomische bedingte Nachfrage nach Wohneigentum schwierig. Ein regelmäßiges Monitoring dieser Kennwerte ist angezeigt, spätestens mit dem Wohnungsmarktbericht 2024.

3. Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsbestand (nach Haustypen)

In Delmenhorst dominiert der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Nach den Daten des Jahres 2018 beträgt der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern rund 41% und der in Zweifamilienhäusern rund 14%, zusammen also rund 55%.

Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern machen im Jahr 2016 einen Anteil von rund 41% aus. Hinzu kamen Wohnungen in sonstigen Gebäuden mit rund 4%.

Von 2005 bis 2010 (also innerhalb von 5 Jahren) wuchs die Anzahl der Wohnungen um rund +600 Einheiten, also durchschnittlich +120 pro Jahr. Der überwiegende Anteil des Zuwachses entfiel auf die Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund +431 Einheiten, also durchschnittlich rund +86 pro Jahr. Die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in sonstigen Gebäuden wuchs in 5 Jahren nur um +182, also rund durchschnittlich +36 pro Jahr. Die Dynamik auf dem Delmenhorster Wohnungsmarkt lag also im Zeitraum 2005 bis 2010 zu fast 3/4 auf dem individuellen Wohnungsbau.

	2005	**2005**	**2010***	**2010***	Veränderung 2005 bis 2010 (5 Jahre)
Wohnungen	**absolut**	**prozentual**	**absolut**	**prozentual**	
... in Einfamilienhäusern	14.303	38,1 %	14.638	38,4 %	+ 335 (+ 2,3%)
... in Zweifamilienhäusern	6.630	17,7 %	6.726	17,6 %	+ 96 (+ 1,5%)
... in Mehrfamilienhäusern	16.056	42,8 %	16.216	42,6 %	+ 160 (+ 1,0%)
... in sonstigen Gebäuden	510	1,4 %	519	1,4 %	+ 22 (+ 1,8%)
Gesamt	**37.499**	**100 %**	**38.099**	**100 %**	**+ 600 (+ 1,6%)**

Anmerkung: *Werte 2005 und 2010 vor der Durchführung der GWZ 2011

Abb. 52: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen nach Haustypen in 5 Jahren (Vergleich 2005 und 2010), Quelle N-Bank und LSN (eigene Darstellung)

In dem Zeitraum 2011 bis 2021 (innerhalb von 10 Jahren) erfolgte ein Wachstum von insgesamt +1.865 Wohnungen (durchschnittlich +187 Wohneinheiten (WE).

Es gab in diesem o.g. Zeitraum einen Zuwachs der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von +665 Einheiten (durchschnittlich +67 pro Jahr).

In höherem Umfang erfolgte ein Zuwachs der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden in Höhe von +1.200 (durchschnittlich +120 pro Jahr).

Die Schaffung zusätzlicher Wohnungen erfolgte von 2011 bis 2021 also zu rund 2/3 im Bereich der Mehrfamilienhäuser und sonstiger Gebäude. Wahrscheinlich eine Folge der veränderten Nachfragesituation nach kleineren Wohneinheiten für die steigende Anzahl kleinerer Haushalte.

	2011**	2011**	2021**	2021**	Veränderung 2011 bis 2021 (10 Jahre)
Wohnungen	**absolut**	**prozentual**	**absolut**	**prozentual**	
... in Einfamilienhäusern	15.575	41,5 %	16.100	40,9 %	+ 525 (+ 3,4%)
... in Zweifamilienhäusern	5.496	14,6 %	5.636	14,3 %	+ 140 (+ 2,5%)
... in Mehrfamilienhäusern	15.205	40,5 %	16.315	41,4 %	+ 1.110 (+ 7,3%)
... in sonstigen Gebäuden	1.267	3,4 %	1.357	3,4 %	+ 90 (+ 7,1%)
Gesamt	**37.543**	**100 %**	**39.408**	**100 %**	**+ 1.865 (+ 5,0%)**

Anmerkung: **Werte unter Berücksichtigung der GWZ / Zensus 2011

Abb. 53: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen nach Haustypen in 10 Jahren (Vergleich 2011 und 2021), Quelle: N-Bank und LSN (eigene Darstellung)

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten wuchs in Delmenhorst im Zeitraum 2011 bis 2021 (pro Jahr +187 Wohnungen) stärker als im Zeitraum 2005 bis 2010 (pro Jahr +120 Wohnungen). Dieser verstärkte Zuwachs an Wohnraum seit rund 10 Jahren resultiert aus dem Zuwachs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden, der in Delmenhorst insbesondere seit 2011 besonders stark ausgefallen ist (+7,3% bzw. +7,1%), anders als bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+3,4 bzw. 2,5%).

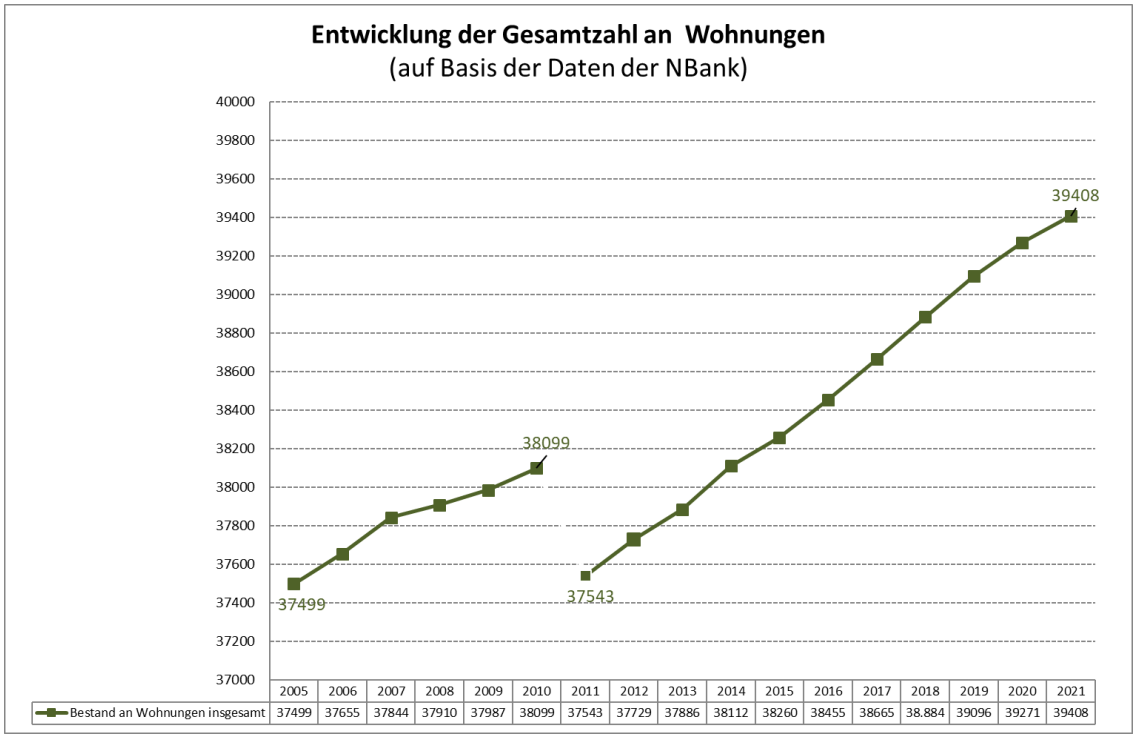


Abb. 54: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Delmenhorst (2005 bis 2021), Quelle N-Bank und LSN (eigene Darstellung)

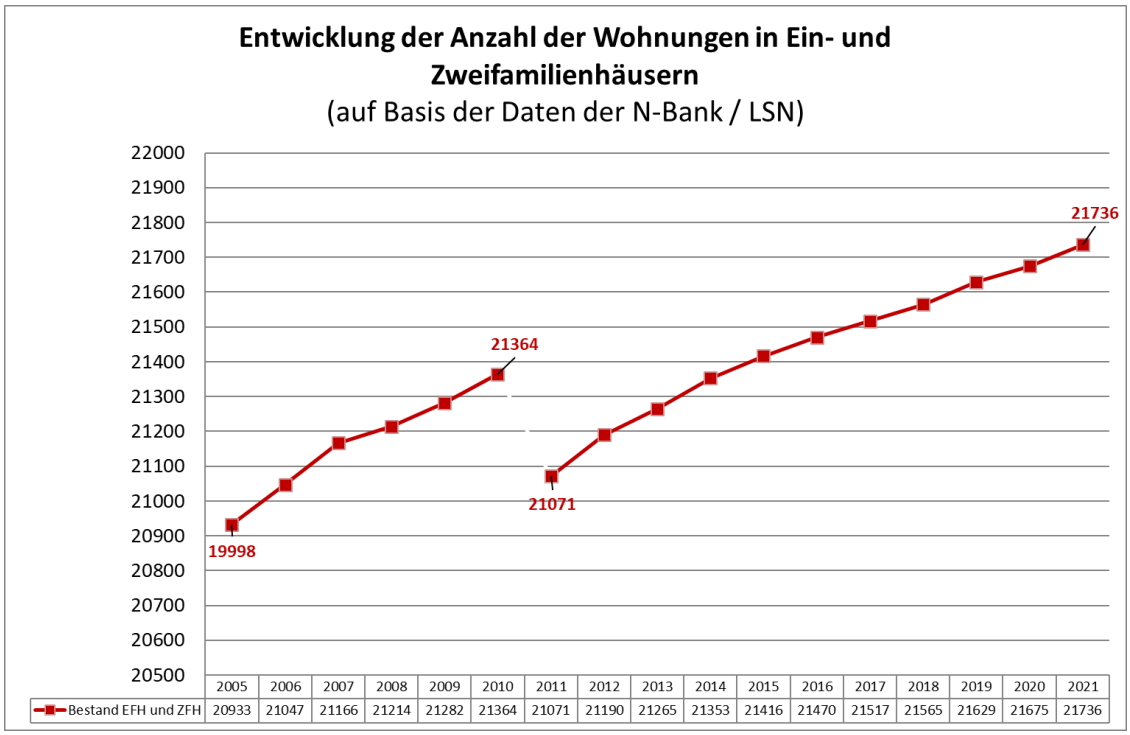


Abb. 55: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2005 bis 2021), Quelle N-Bank und LSN (eigene Darstellung)

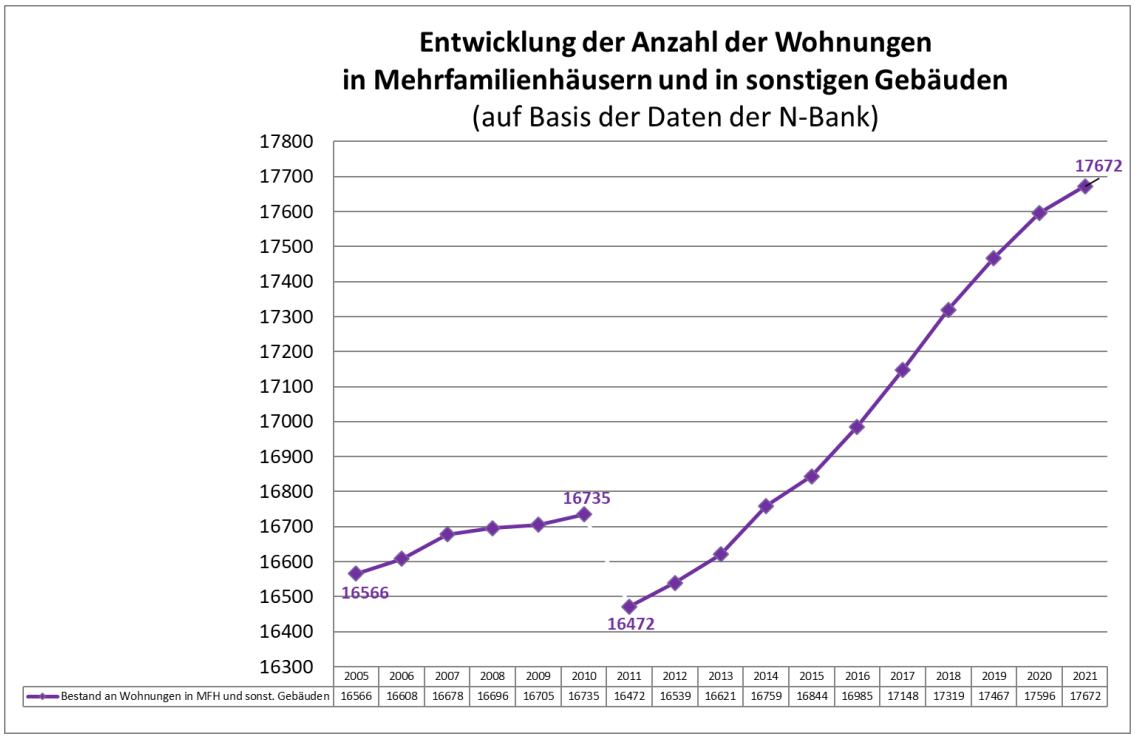


Abb. 56: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäude (2005 bis 2021), Quelle N-Bank und LSN (eigene Darstellung)

Aus den Abbildungen 54 bis 56 wird die Entwicklung des Wohnungszuwachses zwischen 2005 bis 2021 und die Korrektur von statistischen Daten vor und nach der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 auch grafisch deutlich.

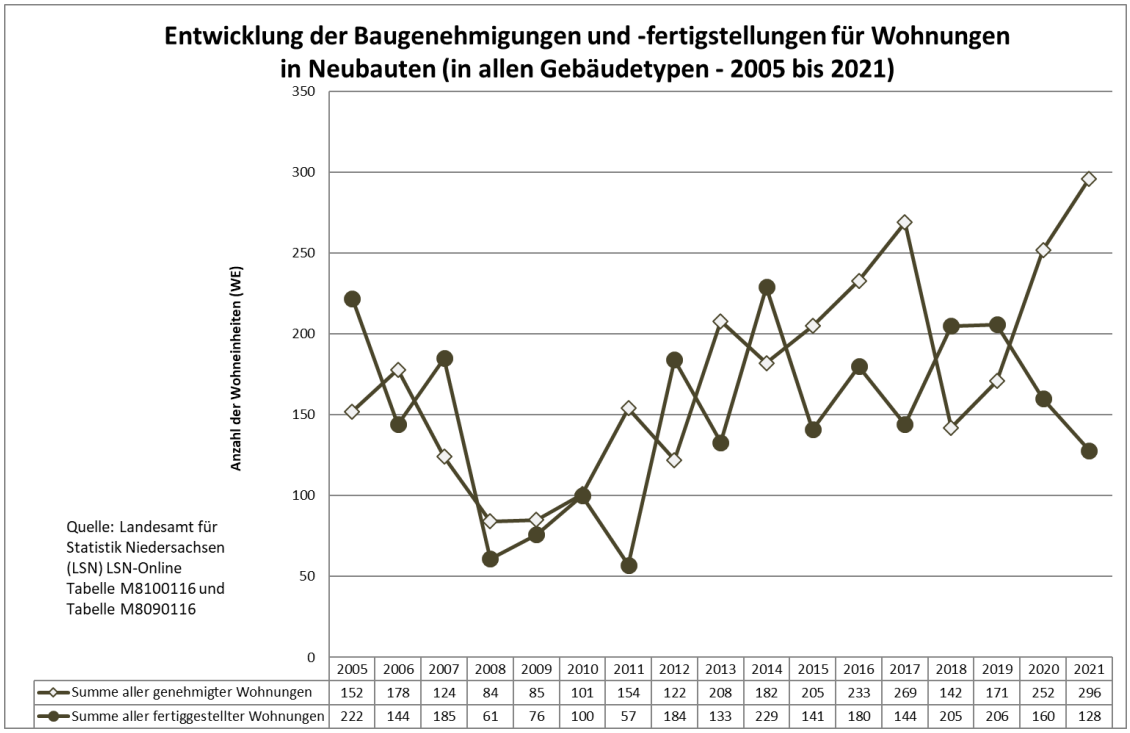
3.2 Baugenehmigungen und Wohnungsfertigstellungen

In den nachfolgenden Abbildungen sind anhand der Daten des LSN die absoluten Zahlen an Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) und im Vergleich die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen dargestellt.

Aus den Darstellungen wird die enge Korrelation von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (bis zum Jahr 2014) deutlich. Seit 2015 kommt es zu deutlichen Abweichungen zwischen der Zahl der Baugenehmigungen auf der einen Seite und den Baufertigstellungen auf der anderen Seite. Die Dauer der Bauvorhaben und vor allem Personal und Materialengpässe bei der Bauherstellung sind als Gründe für die Entwicklung anzunehmen. In besonderem Maße betrifft dies den Zeitraum (der durch „Corona-lock-downs" geprägten Jahre) 2020 und 2021.

In der Tendenz ist ersichtlich, dass nach einem starken Einbruch der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von 2005 bis etwa 2009 ein starker Anstieg der Wohneinheiten, für die Baugenehmigungen erteilt wurden, bis zum Jahr 2021 zu verzeichnen war (mit deutlich geringeren Genehmigungszahlen in den Jahren 2018 und 2019).

Bei den Baufertigstellungen wurden seit dem Jahr 2012 zwischen 130 bis 230 Wohneinheiten jährlich geschaffen. In den Jahren 2020 und 2021 kam es wahrscheinlich in Folge der Auswirkungen der „Corona-lock-downs" zu einem Rückgang bei der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen.

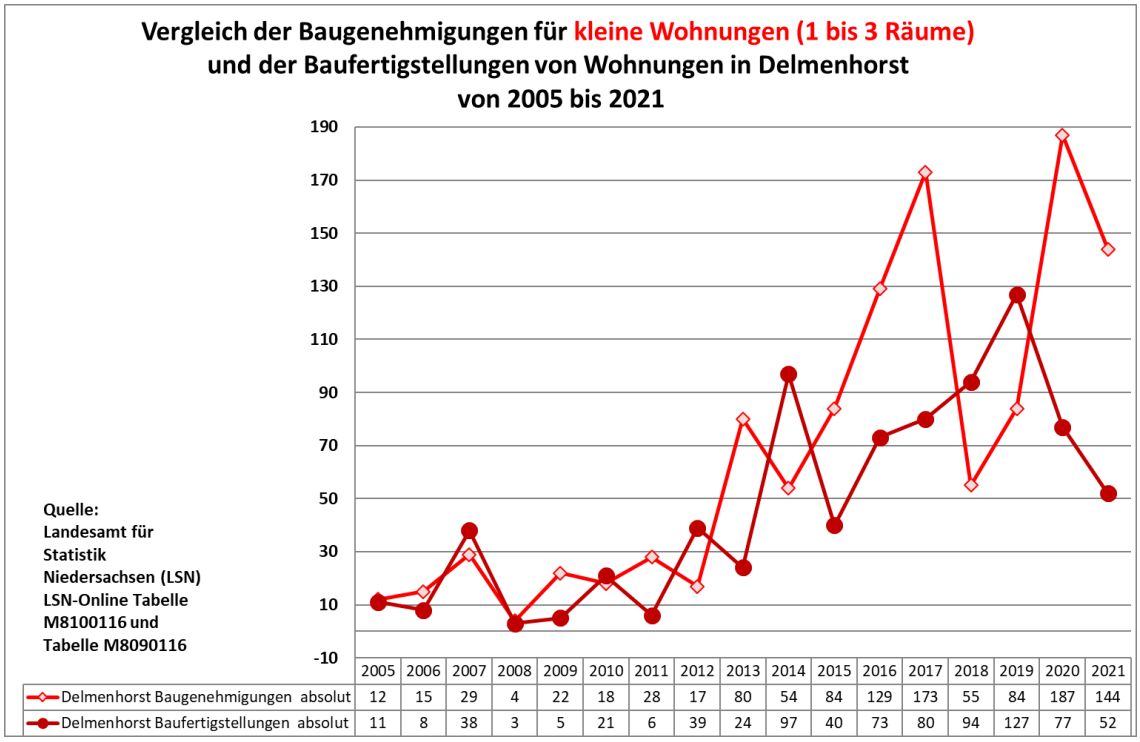


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Summe aller genehmigter Wohnungen	152	178	124	84	85	101	154	122	208	182	205	233	269	142	171	252	296
Summe aller fertiggestellter Wohnungen	222	144	185	61	76	100	57	184	133	229	141	180	144	205	206	160	128

Abb. 57: Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohneinheiten (insgesamt) und deren Fertigstellungen (2005 bis 2021), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

3.2.1 Differenzierung nach Wohnungsgröße (Raumzahl)

Die Entwicklungen im Zeitraum 2005 bis 2021 sind differenziert nach der Größe der Wohnungen (gemessen an der Raumzahl) möglich und sinnvoll. (Hinweis: Nach der Definition des LSN sind Räume = alle Wohn- und Schlafräume mit einer Größe von 6 m² oder größer und Küchen.)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Delmenhorst Baugenehmigungen absolut	12	15	29	4	22	18	28	17	80	54	84	129	173	55	84	187	144
Delmenhorst Baufertigstellungen absolut	11	8	38	3	5	21	6	39	24	97	40	73	80	94	127	77	52

Abb.58: Entwicklung der Baugenehmigungen für kleine Wohneinheiten und deren Fertigstellungen (2005 bis 2021), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

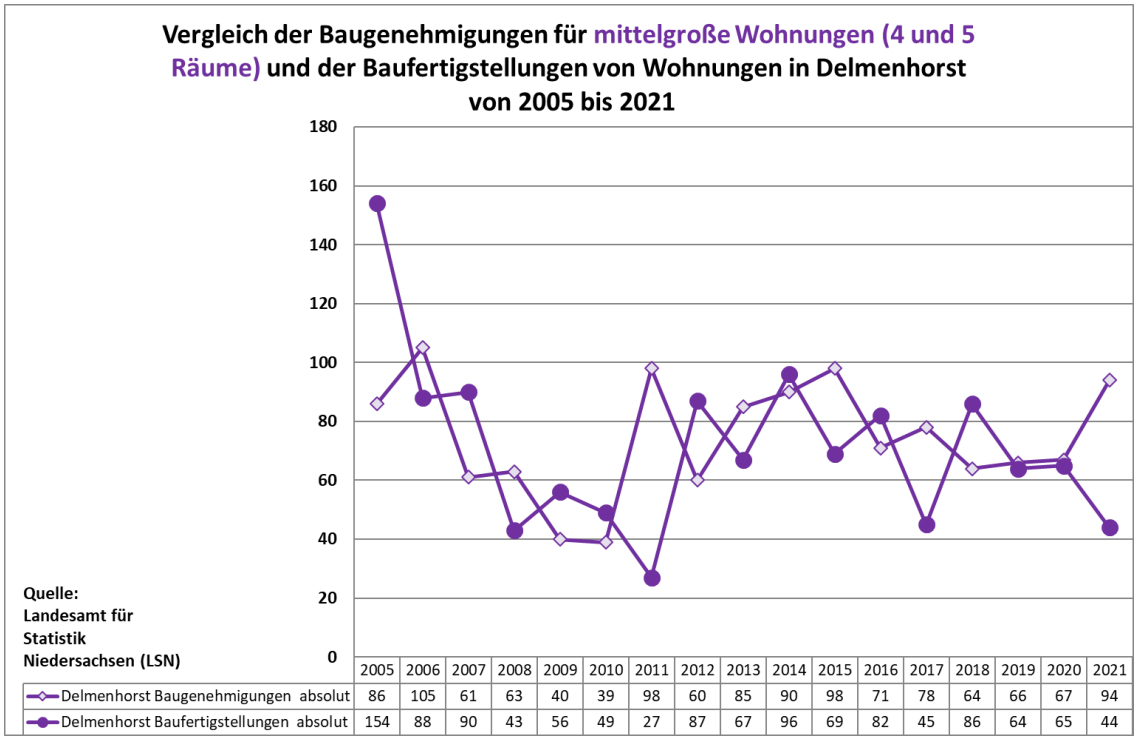
Betrachtet man **kleine Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen,** fällt auf, dass für dieses Wohnungssegment von 2005 bis 2011 nur wenige Baugenehmigungen erteilt wurden und demzufolge auch eine begrenzte Zahl an Baufertigstellungen (maximal 38 pro Jahr) folgte.

Seit 2012 kommt es hingegen zu einem deutlichen Anstieg bei den kleinen Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen, für die Baugenehmigungen erteilt wurden. So stieg die Anzahl der Wohnungen mit Baugenehmigungen von 17 im Jahr 2012 auf über 170 im Jahr 2017 an. In 2018 und 2019 sank deren Zahl deutlich. In 2020 wurde mit 187 der vorläufig höchste Stand an Baugenehmigungen für kleine Wohnungen erreicht. In 2021 wurde mit 144 ebenfalls ein hoher Wert erreicht.

Dem Anstieg bei den Baugenehmigungen folgt seit 2013 der Anstieg der Baufertigstellungen von kleinen Wohnungen (1 bis 3 Räume). Dieses Segment lag von 2008 bis 2011 fast brach. Die Fertigstellungen stiegen danach auf rund 80 und mehr Wohneinheiten an (mit Ausnahme in 2015). In 2019 wurde ein sehr hoher Wert von 127 fertiggestellten Wohneinheiten mit 1 bis 3 Räumen erreicht, ein Spitzenwert der letzten Jahrzehnte. In den „Corona-Jahren" 2020 und 2021 sank die Anzahl der Fertigstellungen mit 77 bzw. 52 Wohneinheiten, obwohl die Zahl der baugenehmigten Wohnungen gleichzeitig deutlich anstieg (vgl. Abbildung 58). So ist zu erwarten, dass die Baufertigstellungen in diesem Segment in den kommenden Jahren wieder ansteigen werden.

Die Anzahl der fertiggestellten „kleinen Wohnungen" lag im gesamten Zeitraum 2005 bis 2012 (8 Jahre) bei 131 (und damit einem Anteil an der Gesamtproduktion von rund 13%). Die Anzahl der Baufertigstellungen in den nachfolgenden 9 Jahren (im Zeitraum 2013 bis 2021) stieg auf 664 WE an, mit einem Anteil von 44% an allen fertiggestellten Wohneinheiten.

Das Segment der kleinen Wohnungen hat sich somit im Vergleich zwischen 2005-2012 und 2013-2021 mehr als verfünffacht. Diese Entwicklung belegt, wie die Immobilienwirtschaft auf die sich verändernden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert und dass die entsprechenden Rahmenbedingungen dafür in Delmenhorst als gut zu bewerten waren.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Delmenhorst Baugenehmigungen absolut	86	105	61	63	40	39	98	60	85	90	98	71	78	64	66	67	94
Delmenhorst Baufertigstellungen absolut	154	88	90	43	56	49	27	87	67	96	69	82	45	86	64	65	44

Abb. 59: Entwicklung der Baugenehmigungen für mittelgroße Wohneinheiten und deren Fertigstellungen (2005 bis 2021), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Rund die Hälfte der im Zeitraum 2005 bis 2021 genehmigten und fertiggestellten Wohneinheiten wiesen 4 oder 5 Räume auf. Dieses **mittelgroße Wohnungs-segment** (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäuser oder kleine Einfamilienhäuser) prägt den Neubau-Wohnungsmarkt in Delmenhorst auch weiterhin, auch wenn in den letzten Jahren die Bedeutung zugunsten der kleinen Wohnungen zurückgegangen ist. Der Anteil an den Baufertigstellungen sank von 58% (im Zeitraum 2005 bis 2012) mit 594 WE auf 40% (im Zeitraum 2013 bis 2021) mit 618 WE.

Betrachtet man die Zeitreihe in der Abbildung 59, so wird deutlich, dass nach einem Rückgang der Einheiten von 2005 bis 2009, ab 2010 sowohl Baugenehmigungen als auch Fertigstellungen eine deutliche Steigerung (Verdoppelung) bis zum Jahr 2015 erfahren haben, so dass das Niveau aus dem Jahr 2005 wieder fast erreicht wurde.

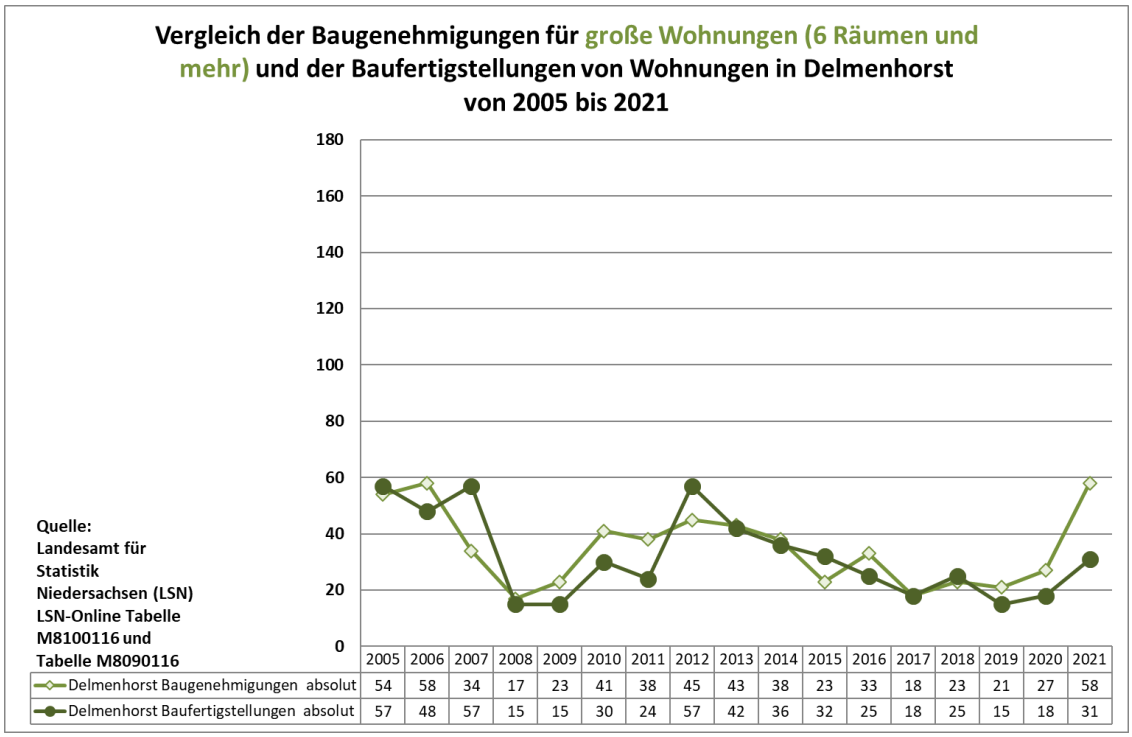
Der vorläufige Höhepunkt der fertiggestellten Wohneinheiten dieses „mittleren Wohnungssegmentes" wurde in 2014 mit 96 WE erreicht. In den Jahren 2019 und 2020 wurden eher ein durchschnittlicher Wert von 64 bzw. 65 fertiggestellten

Wohneinheiten ermittelt. In 2021 sank der Wert der fertiggestellten mittelgroßen Wohnungen dann auf 44 WE ab (der niedrigste Wert seit rund 10 Jahren).

Zusätzlich ist zu bemerken, dass die Anzahl der „mittelgroßen" Wohnungen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde, von 2015 (98 WE) bis 2020 (67 WE) rückläufig war. Erst im Jahr 2021 kam es (wahrscheinlich in Folge der neuen Baugebiete „Bremer Postweg", „Westlich Langenwisch" und „Westlich Hoyersgraben") wieder zu einem deutlichen Wiederanstieg auf 94 Wohneinheiten, für die Baugenehmigungen erteilt wurden.

Die Genehmigungen zum Bau von großen **Wohneinheiten mit 6 Räumen und mehr** (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) sanken von 2005 bis 2009 deutlich. Von 2010 bis 2012 gab es einen Wiederanstieg (wahrscheinlich hauptsächlich durch die Vermarktung des städtischen Baugebietes „Adelheider Straße und Ziethenweg").

Seit 2012 sank die Anzahl der baugenehmigten und fertiggestellten „großen" Wohneinheiten kontinuierlich und erreichte in den Jahren 2017 bis 2019 Tiefpunkte mit 18 Wohneinheiten bei den Baugenehmigungen und 15 WE bei den Baufertigstellungen.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Delmenhorst Baugenehmigungen absolut	54	58	34	17	23	41	38	45	43	38	23	33	18	23	21	27	58
Delmenhorst Baufertigstellungen absolut	57	48	57	15	15	30	24	57	42	36	32	25	18	25	15	18	31

Abb. 60: Entwicklung der Baugenehmigungen für große Wohnungen und deren Fertigstellungen (2005 bis 2021), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Seit dem Jahr 2019 kommt es in Folge der Baugebiets-Ausweisungen (entsprechend den Empfehlungen der Delmenhorster Wohnungsmarktstrategie der Jahre 2017, 2019 und 2021) zu einem Wiederanstieg vor allem bei den Baugenehmigungen (58 Wohneinheiten in 2021), aber auch bei den Baufertigstellungen (31 Wohneinheiten in 2021). So besteht die Hoffnung, dass die bedarfsgerechte Ausweisung von Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser zu einem Anstieg der Baufertigstellungen in diesem Segment für Familien kommt. Dadurch kann auch die Abwanderung von Familien und einkommensstärkeren Haushalten in den Landkreis Oldenburg gemindert werden. Dies ist also ein positives Signal für eine nachhaltige Stadtentwicklung, die auch soziale und ökologische Ziele berücksichtigt.

Vergleicht man die Baufertigstellungen im 8-Jahreszeitraum von 2005 bis 2012, so lag der Anteil der Wohnungen mit 6 Räumen und mehr in Delmenhorst bei 303 Wohneinheiten und damit bei 29% an der Gesamtproduktion. Dieser Anteil sank von 2013 bis 2021 auf 16% mit einer Anzahl von 242 WE in 9 Jahren.

Die von 2012 bis 2019 rückläufigen Zahlen der Baufertigstellungen größerer Wohneinheiten könnten unterschiedliche Gründe haben:

- Einerseits könnte das Interesse der Nachfrager am Neubau von großen Wohneinheiten (Häusern) in den letzten Jahren nachgelassen haben. Das Angebot an Bestandsgebäuden war möglicherweise gewachsen und für kostenbewusste Nachfrager als Alternative zum Neubau interessant. Dies wäre allerdings angesichts der niedrigen Hypothekenzinsen und der demografischen Entwicklung mit einem Anstieg der Altersgruppen um die 30 Jahre überraschend.

- Anderseits könnte ein Mangel an geeigneten Bauplätzen / Grundstücken für dieses Wohnungssegment (im Zeitraum 2012 bis 2019) zu einem Absinken der Baufertigstellungen in Delmenhorst geführt haben. Tatsächlich war das Angebot (insbesondere städtischer Baugrundstücke) in diesem Zeitraum deutlich gesunken. Dieses fehlende Angebot konnte wahrscheinlich durch das Aufzeigen von Potentialen in einem Baulückenkataster (wie seit 2015 existent) nicht kompensiert werden.

Der nachfolgende Vergleich mit den Daten der Baufertigstellungen in den Nachbarkommunen Ganderkesee und Stuhr ist hilfreich, um diese Fragestellung zu klären.

3.2.2 Vergleich mit Nachbarkommunen

Auf der Grundlage von Daten der N-Bank aus den Berichten „Kommunalprofil 2021", bei denen Daten für Delmenhorst mit denen der Nachbarkommunen Stuhr, Ganderkesee, Lemwerder und der Samtgemeinde Harpstedt und auch nordwestdeutschen Großstädten wie Oldenburg und Wilhelmshaven verglichen werden, können Rückschlüsse auf die Position Delmenhorsts im regionalen Wettbewerb der Wohnstandorte gezogen werden.

In den nachfolgenden Diagrammen sind die Daten zwischen der großen Stadt Delmenhorst mit den kleineren Nachbarkommunen dadurch vergleichbar, dass die Werte auf jeweils 1.000 Einwohner der jeweiligen Kommune bezogen sind.

3.2.2.1 Baugenehmigungen (regionaler Vergleich)

Die Anzahl der (bau-)genehmigten Wohnungen ist in **Delmenhorst** in den letzten 10 Jahren nicht nur in absoluten Zahlen angestiegen (wie vorher beschrieben), sondern auch in Relation zu der Einwohnerzahl in Delmenhorst.

In 2010 lag dieser Wert (genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner) noch bei 1,4 und stieg daraufhin bis zum Jahr 2017 auf 4,0 an. Auch im Jahr 2020 wurde ein hoher Wert von 3,8 erreicht (vgl. Abbildungen 61a bis 61c mit blauer Linie). In den

Nachbarkommunen Ganderkesee und Stuhr entwickelte sich die Anzahl der baugenehmigten Wohnungen je Einwohner ähnlich wie in Delmenhorst.

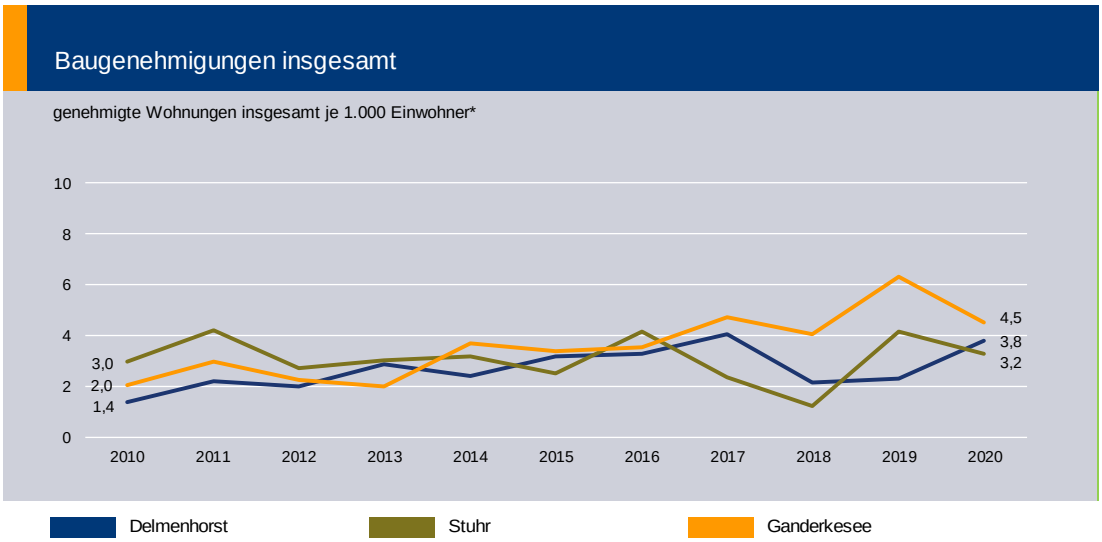


Abb. 61a: Entwicklung der Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner in Delmenhorst, Ganderkesee und Stuhr (2010 bis 2021), Quelle: N-Bank Kommunalprofil 2020 Delmenhorst, Ganderkesee, Stuhr

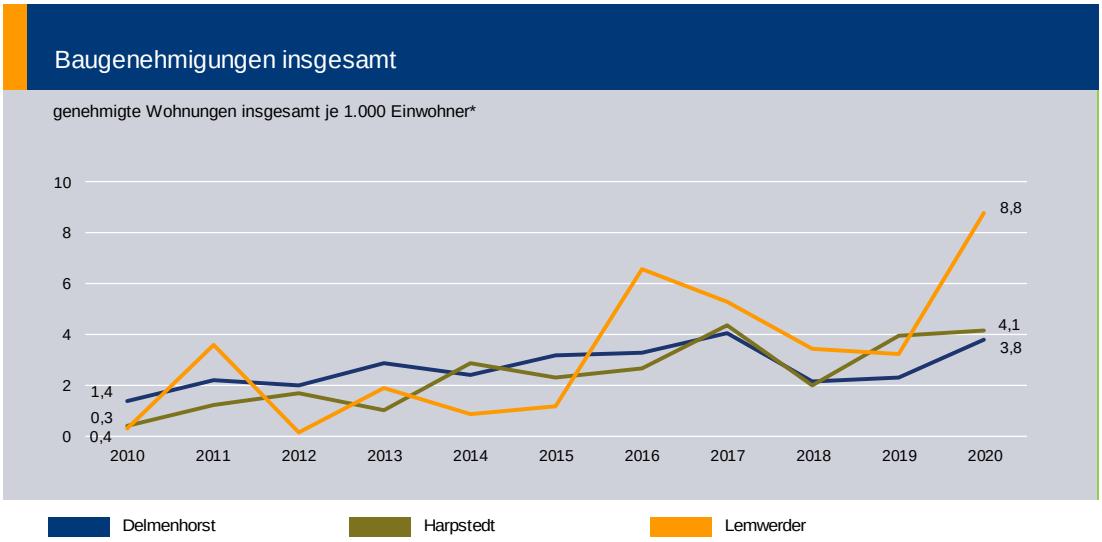


Abb. 61b: Entwicklung der Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner in Delmenhorst, Harpstedt und Lemwerder (2010 bis 2020), Quelle: N-Bank Kommunalprofil 2021 Delmenhorst, SG Harpstedt, Lemwerder

Für **Ganderkesee** war die Entwicklung zwischen 2010 und 2017 der in Delmenhorst sehr ähnlich und lag bei den Werten zwischen 2,0 und über 4,0. In den Jahren 2018 und 2019 wurden hingegen mehr als doppelt so viele Wohnungen in Ganderkesee genehmigt als in Delmenhorst (wahrscheinlich in Folge der Ausweisung neuer Baugebiete am Siedlungsrand). Erst im Jahr 2020 passten sich die Werte in Delmenhorst und Ganderkesee wieder an.

In der Gemeinde **Stuhr** wurden in den Jahren 2010 und 2011 in etwa doppelt so viele Wohnungen je 1.000 Einwohner genehmigt, wie in Delmenhorst. Seit dem Jahr 2012 kommt es zu einer ähnlichen Entwicklung wie in Delmenhorst bis zum Jahr 2016. In 2020 lag der Wert für die Gemeinde Stuhr bei 3,2 und in Delmenhorst bei 3,8.

In der **Samtgemeinde Harpstedt** stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner ebenfalls deutlich an, von 0,4 im Jahr 2010 auf 4,1 im Jahr 2020, ähnlich den Werten in Delmenhorst.

In der Gemeinde **Lemwerder** lagen die statistischen Werte zu den genehmigten Wohnungen von 2010 bis 2015 (mit mehr Schwankungen) überwiegend niedriger, als in den vorbenannten Nachbarkommunen (meistens unter 2 je 1.000 Einwohner). Erst mit der Ausweisung eines neuen großen Baugebietes wurden Werte von rund 4 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2016 bis 2019 erreicht. Einen außergewöhnlichen Anstieg gab es im Jahr 2020 mit einem Wert von 8,8 in Lemwerder, der sogar den Wert der Stadt Oldenburg übersteigt. Es bleibt abzuwarten, ob in Lemwerder ein Überangebot an Wohnraum genehmigt wurde oder ob dies nur ein Sondereffekt im Jahr 2020 war.

Diese Entwicklung in Delmenhorst wird (in der Abbildung 61c) auch mit zwei anderen kreisfreien Städten der Region, nämlich Wilhelmshaven (mit ähnlichen sozio-ökonomischen Kennwerten wie in Delmenhorst) und Oldenburg (als Universitätsstadt mit einer noch stärken demografischen und ökonomischen Dynamik als in Delmenhorst und Wilhelmshaven) verglichen.

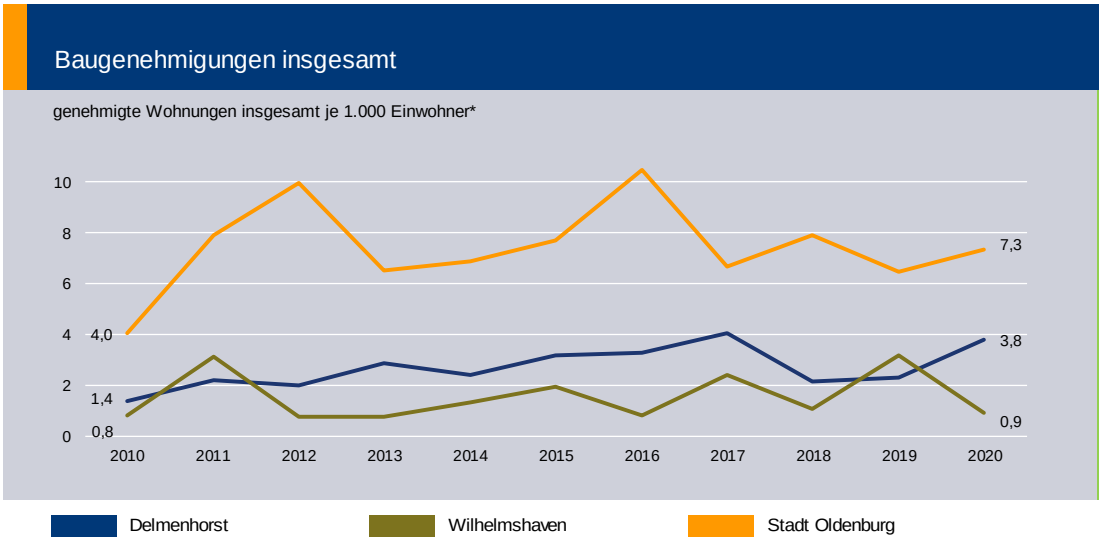


Abb. 61c: Entwicklung der Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner in Delmenhorst, Wilhelmshaven und Oldenburg (2010 bis 2020), Quelle: N-Bank Kommunalprofil 2021 Delmenhorst, Wilhelmshaven, Oldenburg

Das Niveau der baugenehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner lag in der Stadt **Oldenburg** mit dem Wert 4,0 im Verhältnis zu Delmenhorst fast 3 Mal höher. Auch in den Jahren 2010 bis 2020 konnten in Delmenhorst die sehr hohen Werte von Oldenburg nicht erreicht werden, aber der Abstand verringerte sich bis zum Jahr 2020 auf einen 2 Mal höheren Wert. Der Stadt Oldenburg ist in regionaler Hinsicht als dynamisches Oberzentrum mit Universität eine Sonderrolle beim Wohnungsbau zuzurechnen. Hingegen verlief die Entwicklung in **Wilhelmshaven** überwiegend deutlich schwächer als in Delmenhorst.

Im **Fazit** ist erkennbar, dass die Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten in kleineren Nachbarkommunen die Anzahl der genehmigten Wohnungen wesentlich beeinflusst hat. Dies gilt im Übrigen auch für die Anzahl der Baufertigstellungen in Relation zur Einwohnerzahl der Vergleichskommune, wie im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

3.2.2.2 Baufertigstellungen (regionaler Vergleich)

In **Delmenhorst** entwickelten sich die Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 2010 bis 2012 auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau von unter 1,0 je 1.000 Einwohner. Erst seit dem Jahr 2012 wurden bis 2020 (mit jährlichen Schwankungen) Werte zwischen 2 und 3 erreicht. In 2020 lag der Wert bei 2,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner (vgl. Abbildungen 62a bis 62 c mit blauer Linie).

Ähnlich dem im vorherigen Kapitel beschrieben Unterschied bei der Anzahl der baugenehmigten Wohnungen ist die Entwicklung in der Stadt **Oldenburg** (vgl. Abbildung 62a orange Linie) bei den fertiggestellten Wohnungen je Einwohner deutlich höher als in Delmenhorst und **Wilhelmshaven** (vgl. Abbildung 62a grüne Linie).
In der Stadt Oldenburg wurden mehr als 3 Mal so viele Wohnungen fertiggestellt (auch in Relation zur Einwohnerzahl) als in Delmenhorst. In Delmenhorst lag der Wert bei 2,2 fertiggestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner, in Wilhelmshaven lag dieser Wert bei nur 1,6 und in Oldenburg bei 7,2.

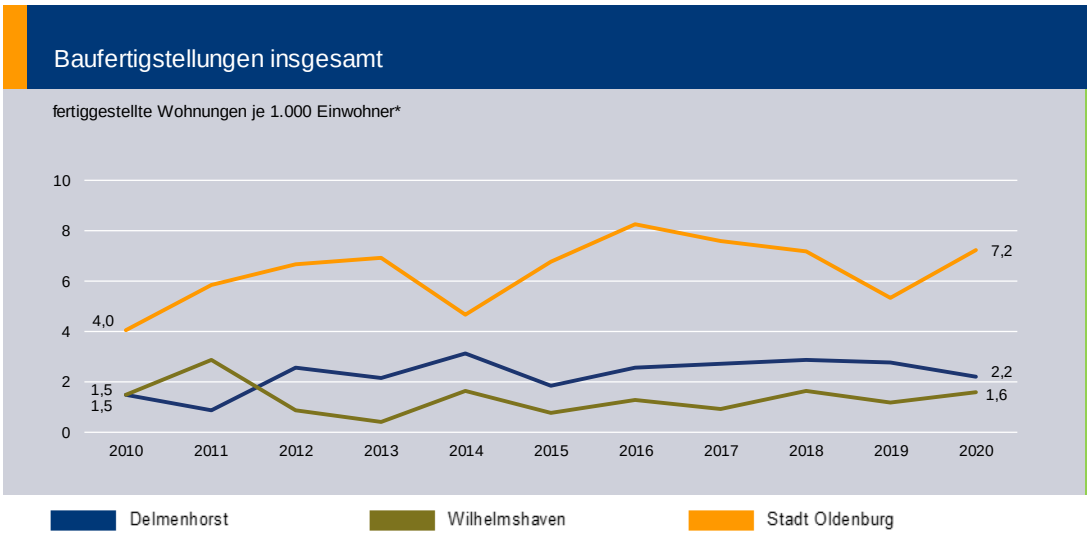


Abb. 62a: Entwicklung der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in Delmenhorst, Wilhelmshaven und Oldenburg (2010 bis 2020), Quelle: N-Bank Kommunalprofil 2021 Delmenhorst, Wilhelmshaven, Oldenburg

Diese sehr dynamische Entwicklung wird in den direkten Nachbarkommunen Delmenhorsts eigentlich nur in **Ganderkesee** (vgl. Abbildung 62b orange Linie) in den Jahren 2018 bis 2020 mit Werten von über 5 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner erreicht. Genau in diesem Zeitraum verliert die Stadt Delmenhorst durch Wanderungen/Umzüge eine besonders hohe Anzahl an die Nachbarkommune. So kann das „ungewöhnlich große Angebot" an Wohnungsfertigstellungen in Ganderkesee als ein Grund für die starken Wanderungsverluste (insbesondere Deutsche und Familien) im gleichen Zeitraum erklärt werden. In diesem Zeitraum fehlten anscheinend ähnlich attraktive Angebote an Bauland in Delmenhorst.

In der benachbarten Gemeinde **Stuhr** (vgl. Abbildung 62b mit grüner Linie für Stuhr) lagen die Werte der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner von 2010 bis zum 2012 deutlich höher als in Delmenhorst, mit 2 bis 3-fach so hohen Werten. Seit dem Jahr 2013 haben sich die Werte zwischen Stuhr und Delmenhorst ähnlich entwickelt (allerdings mit Schwankungen 2 und 3 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner).

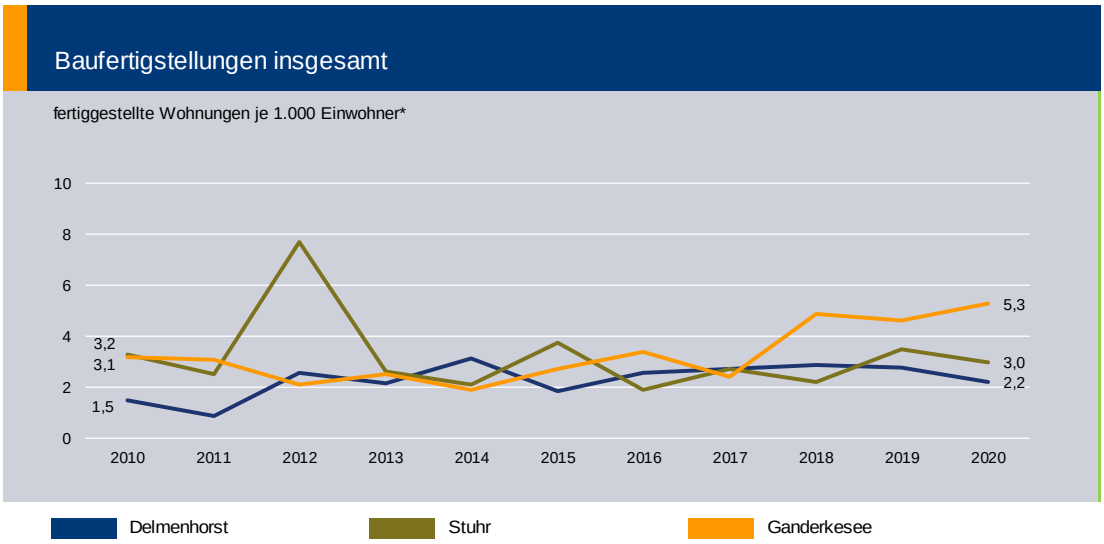


Abb. 62b: Entwicklung der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in Delmenhorst, Ganderkesee und Stuhr (2010 bis 2020), Quelle: N-Bank Kommunalprofil 2021 Delmenhorst, Ganderkesee, Stuhr

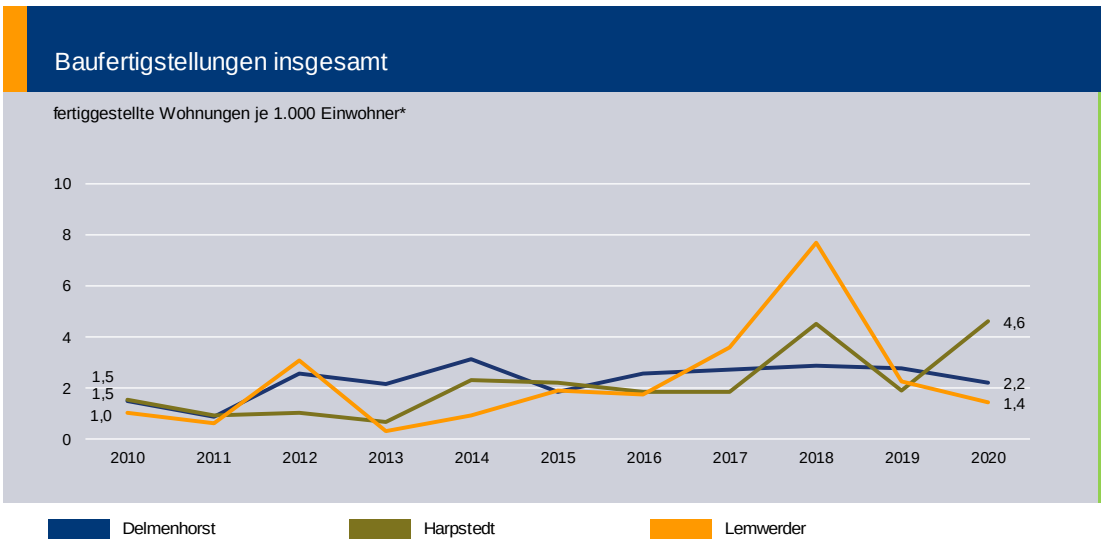


Abb. 62 c: Entwicklung der Baufertigstellungen nach der Gebäudeart je 1.000 Einwohner in Delmenhorst, Lemwerder, SG Harpstedt (2010 bis 2020), Quelle: N-Bank Kommunalprofil 2021 Delmenhorst, Lemwerder, SG Harpstedt

Der Vergleich mit der Gemeinde **Lemwerder** und **Samtgemeinde Harpstedt** zeigt eine ähnliche Entwicklung wie in Delmenhorst bis zum Jahr 2016. Insbesondere im Jahr 2018 kam es in der Samtgemeinde Harpstedt und der Gemeinde Lemwerder zu deutlich höheren Wohnungsfertigungszahlen im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Die Erschließung neuer Baugebiete in diesen ländlich geprägten Kommunen sind wahrscheinlich Ursache für die „Sprünge".

3.2.2.3 Baufertigstellungen nach der Gebäudeart (regionaler Vergleich)

Differenziert man die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner auf die Segmente Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) auf der einen Seite und Mehrfamilienhäuser (MFH) auf der anderen Seite (wie in den Abbildungen 63a, b und c dargestellt),

wird anhand des Jahres 2020 deutlich, dass die enorme Zahl der Wohnungsfertigstellungen in der **Stadt Oldenburg** (oranger Balken in der Abbildung 63a) sowohl das Segment der EZFH (2,3), aber noch in stärkerem Maße im Segment der MFH (4,5) zu beobachten war. Hier lagen die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau in Delmenhorst und Oldenburg in etwas doppelt so hoch wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

In **Delmenhorst** (blauer Balken in der Abbildung 63a) lag der Wert bei den EZFH mit 0,6 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner auf dem gleichen Niveau wie in Wilhelmshaven. Bei den MFH wurde in Delmenhorst mit 1,4 mehr als doppelt so viele Wohnungen geschaffen als in **Wilhelmshaven** (grüner Balken in der Abbildung 63a).

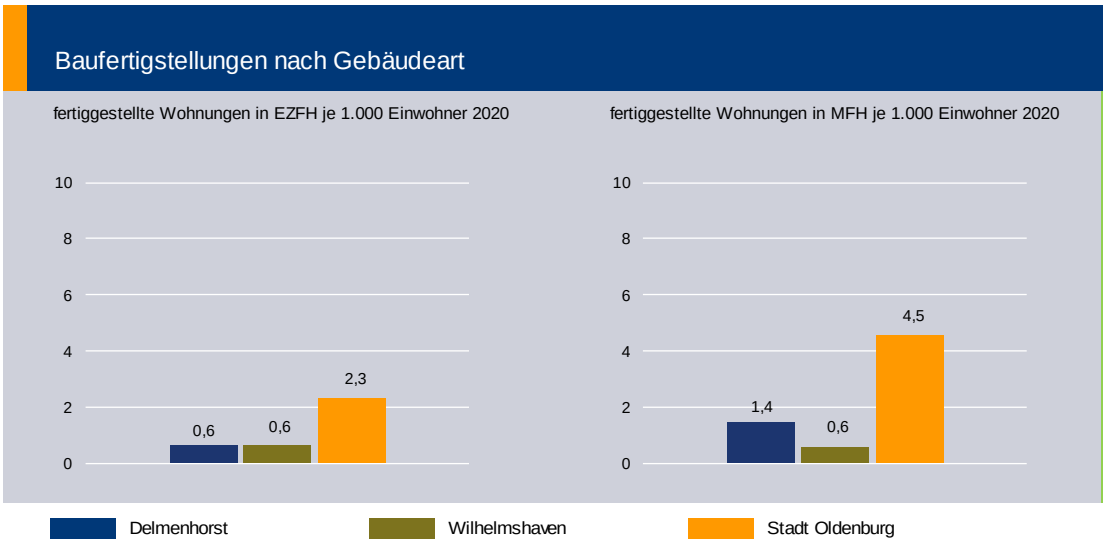


Abb. 63a: Entwicklung der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in Delmenhorst, Wilhelmshaven und Oldenburg (2020), Quelle: N-Bank Kommunalprofil 2021 Delmenhorst, Wilhelmshaven, Oldenburg

In der Gemeinde **Stuhr** (grüner Balken in der Abbildung 63b) wurden in 2020 in etwa doppelt so viele Wohnungen in EZFH gebaut (1,1) wie im gleichen Jahr in Delmenhorst. Im Bereich der MFH wurden ebenso wie in Delmenhorst mehr Wohnungen geschaffen (1,7) wie in EZFH.

Das Verhältnis der Neubautätigkeit zwischen den beiden Gebäudearten lag in der Gemeinde **Ganderkesee** (oranger Balken in der Abbildung 63b) im Jahr 2020 genau umgekehrt zur Situation in Delmenhorst, Stuhr und Oldenburg. Dort wurden mehr Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (3,0 je 1.000 Einwohner) geschaffen, als in Mehrfamilienhäusern (2,3). Im Jahr 2020 wurden in Ganderkesee also in Relation zur Einwohnerzahl 6 Mal so viele Wohnungen in EZFH geschaffen wie in Delmenhorst.

Auch in der Gemeinde **Lemwerder** (oranger Balken in der Abbildung 63c) dominierte der Neubau von Wohnungen in EZFH (0,7 je 1.000 EW) gegenüber dem Wert von Wohnungen im MFH (0,4), allerdings auf einem deutlich geringeren Niveau wie in Ganderkesee.
In der **SG Harpstedt** (grüner Balken in der Abbildung 63c) lag der Wert für Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2020 für EZFH bei 1,6 und Wohnungen in MFH bei 2,6 je 1.000 EW.

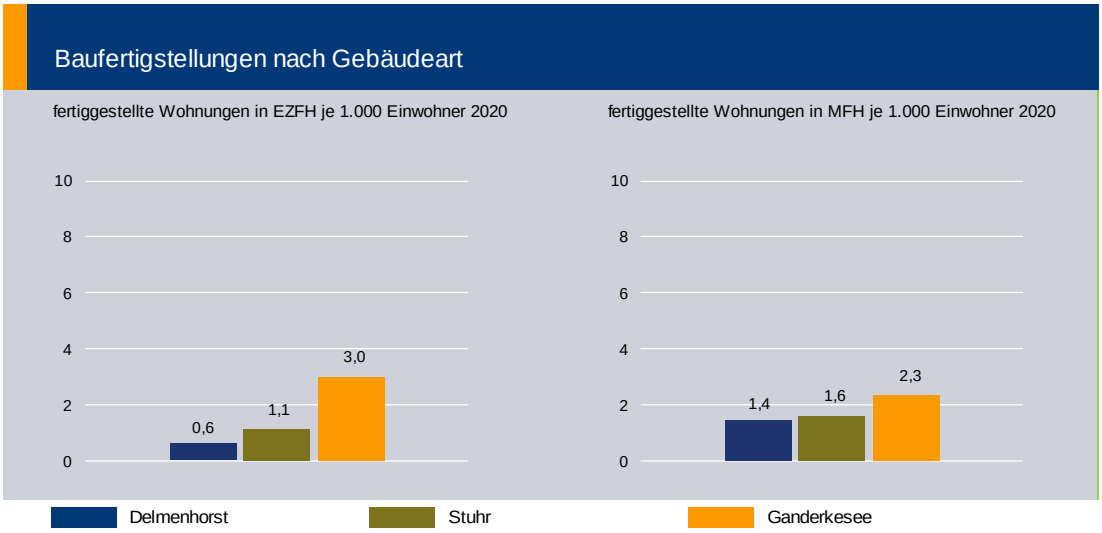


Abb. 63b: Entwicklung der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in Delmenhorst, Ganderkesee und Stuhr (2020), Quelle: N-Bank Kommunalprofil 2021 Delmenhorst, Ganderkesee und Stuhr

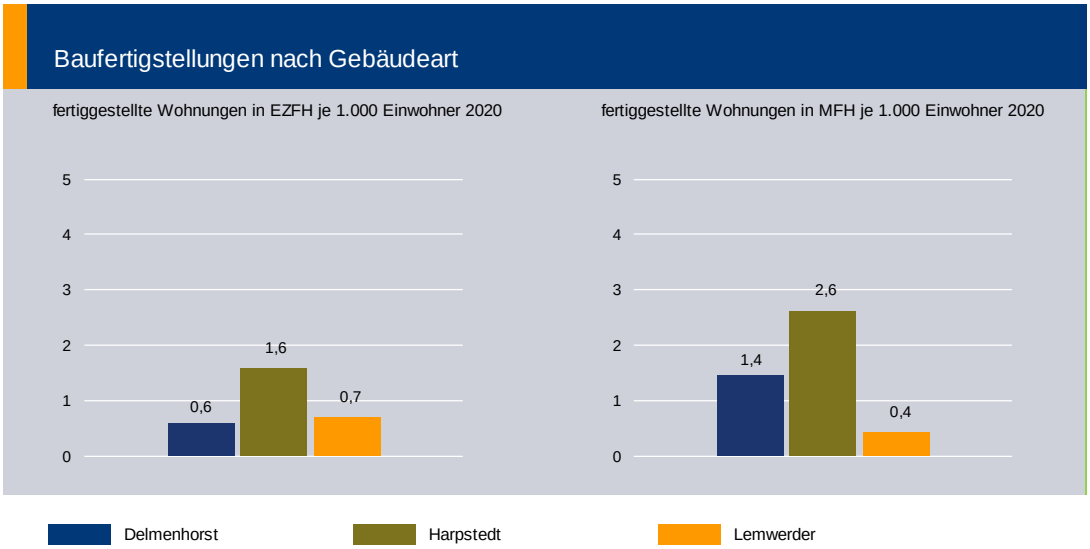


Abb. 63c: Entwicklung der Baufertigstellungen nach der Gebäudeart je 1.000 Einwohner in Delmenhorst, SG Harpstedt, Lemwerder (2020), Quelle: N-Bank Kommunalprofil 2021 Delmenhorst, SG Harpstedt, Lemwerder

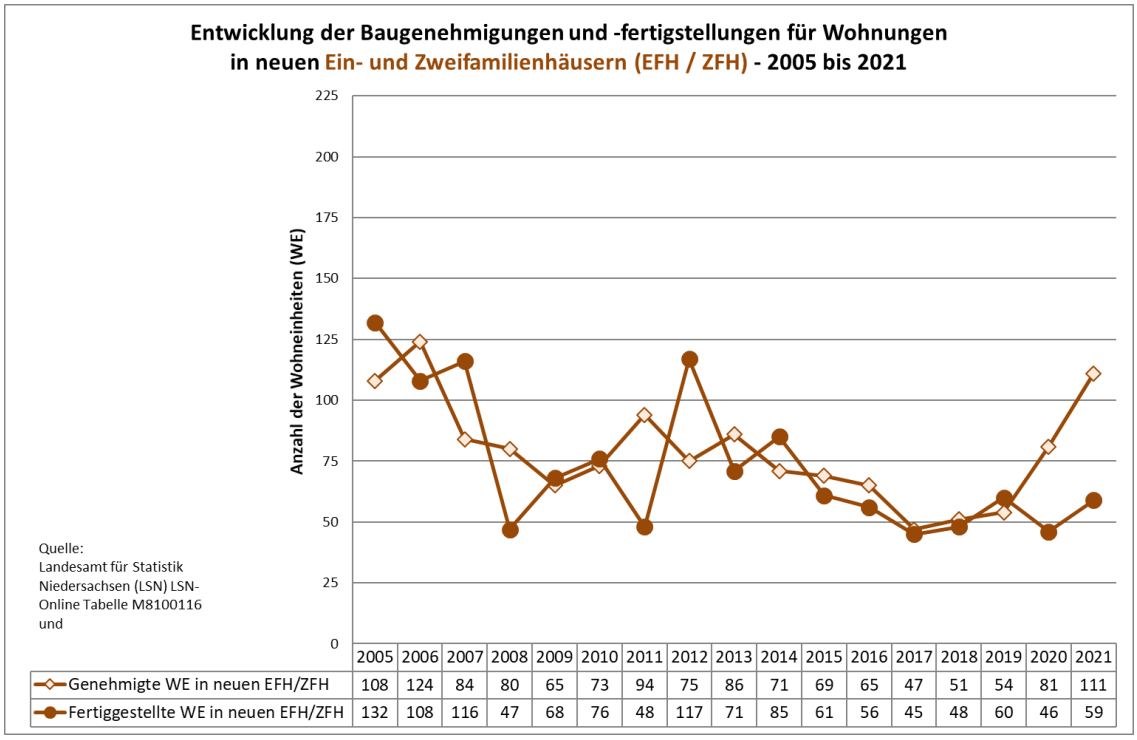
Fazit:

Ähnlich wie in Delmenhorst gibt es auch in den Nachbarkommunen und den Vergleichsstädten derzeit eine hohe Neubautätigkeit für Wohnraum auch in Mehrfamilienhäusern. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist anscheinend in den letzten Jahren auch in den Nachbarkommunen angestiegen.
Im Vergleich zu den Nachkommunen Ganderkesee und SG Harpstedt werden in Delmenhorst vergleichsweise wenige Wohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Gegenüber diesen Kommunen hat Delmenhorst Wanderungsverluste.
Diese Daten des regionalen Vergleiches unterstützen die These, dass „ehemalige Delmenhorster" zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vor allem in die Gemeinde Ganderkesee abwandern, weil in Ganderkesee entsprechendes Bauland in hohem Maße in den letzten Jahren angeboten wurde. Abwanderungstendenzen in die Gemeinde Stuhr gab es in den letzten Jahren möglicherweise auch deshalb nicht, weil das Niveau der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht deutlich über dem der Stadt Delmenhorst lag.

3.2.3 Differenzierung nach Gebäudetypen

Die Baufertigstellungen können neben der Anzahl der Räume auch nach **Gebäudetypen** differenziert werden. Diese Betrachtung wird durch Daten des LSN ermöglicht.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für **Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)** war vom Jahr 2011 bis 2017 rückläufig und ist von 47 Einheiten im Jahr 2017 auf 81 Einheiten im Jahr 2020 und 111 Wohneinheiten im Jahr 2021 wieder deutlich angestiegen. So konnten in 2021 aufgrund der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Baugebiete die Werte bei den Baugenehmigungen aus dem Jahr 2005 und 2006 wieder erreicht werden (vgl. Abbildung 64).



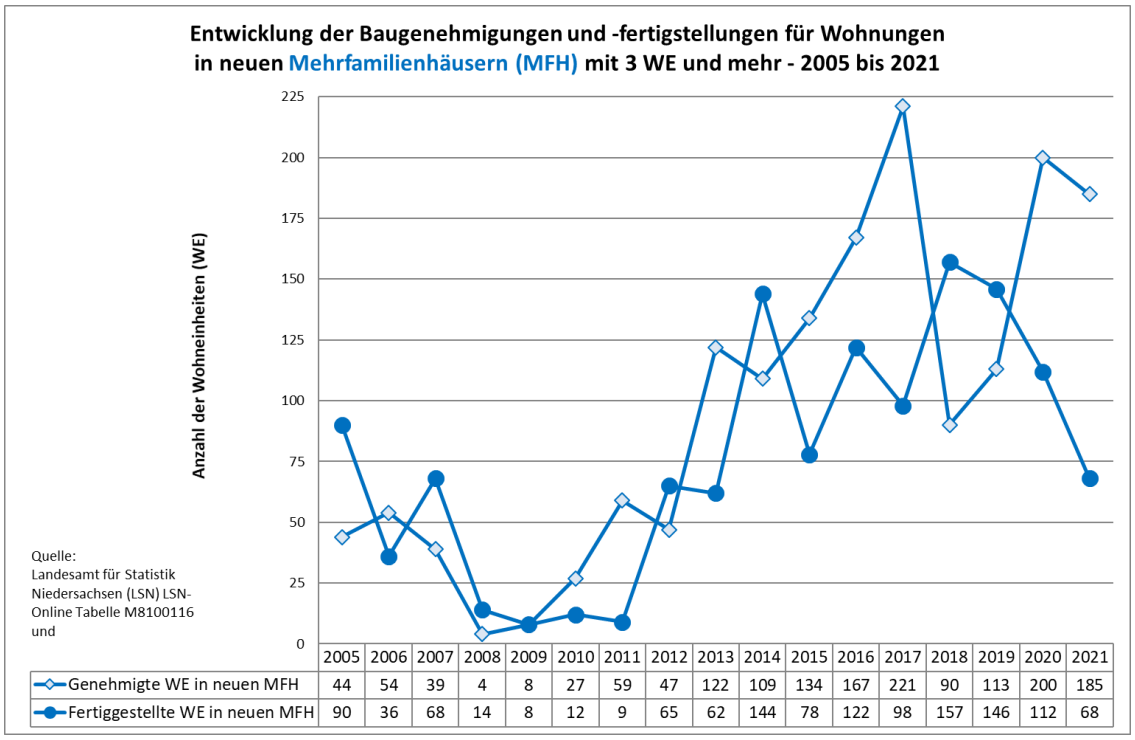
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Genehmigte WE in neuen EFH/ZFH	108	124	84	80	65	73	94	75	86	71	69	65	47	51	54	81	111
Fertiggestellte WE in neuen EFH/ZFH	132	108	116	47	68	76	48	117	71	85	61	56	45	48	60	46	59

Abb. 64: Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern und deren Fertigstellungen (2005 bis 2021), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Die Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) war entsprechend dem Verlauf in den Jahren 2012 bis 2017 tendenziell rückläufig. Während im Zeitraum 2005 bis 2012 (7 Jahre) noch 712 Einheiten in diesem Wohnungssegment fertiggestellt wurden, mit einem Anteil von 69% an der Gesamtproduktion, lag der Anteil zwischen 2013 bis 2021 (9 Jahre) nur noch bei 35% mit 531 WE.
Im Jahr 2021 betrug die Anzahl der fertiggestellten WE in EFH/ZFH 59 (46% der baufertiggestellten Wohneinheiten des Jahres). In Folge des starken Anstiegs bei den Baugenehmigungen kann mit einem Wiederanstieg der Baufertigstellungen bei den EFH/ZFH ab dem Jahr 2022 gerechnet werden.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ging von 2005 bis 2008 zurück und erreichte im Jahr 2008 einen Tiefststand von 4 Wohnungen mit Baugenehmigung. Vom Jahr 2008 bis 2017 kam es danach fast ungebrochen zu einem extremen Anstieg und erreichte in 2016 den vorläufigen Spitzenwert von 167 WE mit Baugenehmigung. Nachfolgend erreichten die baugenehmigten Wohnungen in den Jahren 2018 und 2019 einen mittleren Wert von rund 100. In 2020 und 2021 kam

es zu einem erneuten erheblichen Anstieg auf 200 bzw. 185 Wohnungen in MFH mit Baugenehmigungen.



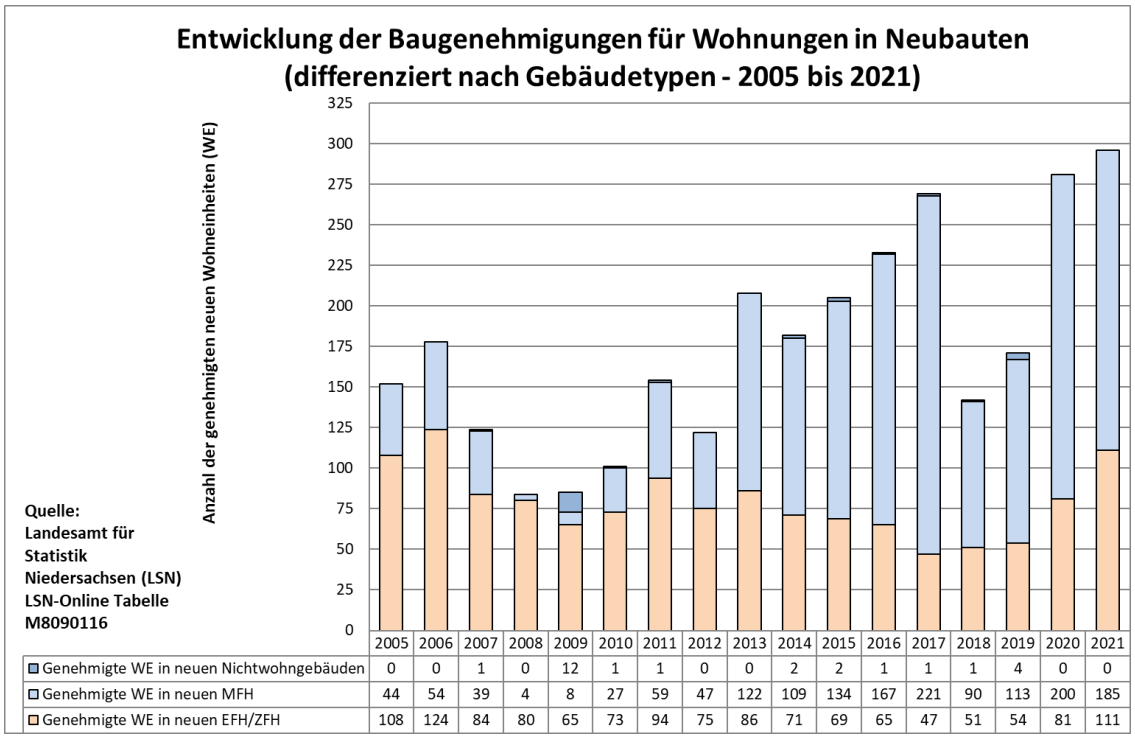
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Genehmigte WE in neuen MFH	44	54	39	4	8	27	59	47	122	109	134	167	221	90	113	200	185
Fertiggestellte WE in neuen MFH	90	36	68	14	8	12	9	65	62	144	78	122	98	157	146	112	68

Abb. 65: Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohnraum in Gebäuden mit 3 Wohnungen oder mehr und deren Fertigstellungen (2005 bis 2021), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Die Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 WE und mehr (**Mehrfamilienhäuser** (MFH)) sind nach einem Rückgang von 2005 bis 2009, seit 2011 sprunghaft angestiegen. Der Anteil der Baufertigstellungen in diesem Wohnungssegment lag von 2005 bis 2012 (8 Jahre) mit 302 WE bei 29% im Vergleich zum Zeitraum 2013 bis 2021 (9 Jahre) bei 65% mit 987 Wohneinheiten.

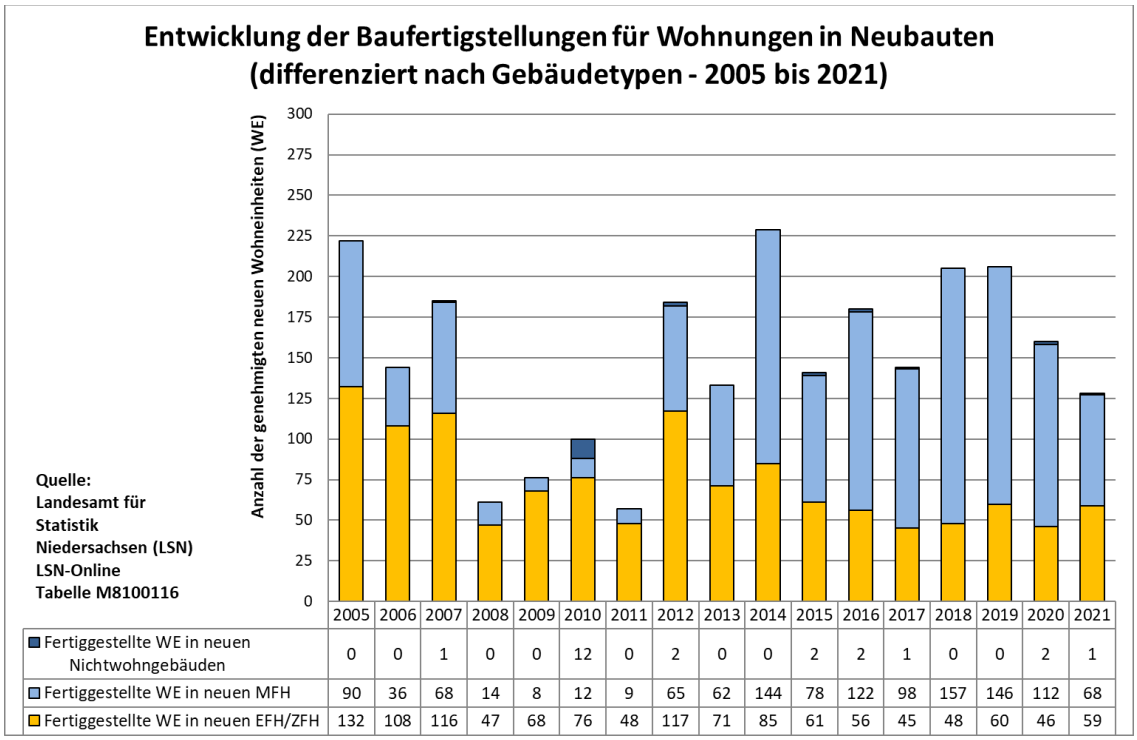
Als vorläufiger Höchstwert wurden im Jahr 2018 157 WE in MFH fertiggestellt, so dass der Anteil dieses Segmentes bereits bei 77% lag, ein sehr hoher Wert im Vergleich zu den Vorjahren (vgl. Abbildung 65). Ab da gingen die Fertigstellungszahlen wieder zurück, auf nur noch 68 Wohnungen in MFH im Jahr 2021. Die hohe Zahl von rund 400 Wohnungen in MFH mit Baugenehmigungen lassen die Erwartung berechtigt erscheinen, dass es in den Jahren ab 2022 zu einem deutlichen Wiederanstieg bei den Baufertigstellungen in MFH kommt, wenn Personal- und Materialressourcen dies zulassen. Anders als in der Vergangenheit scheinen Bauland und Baugenehmigungen weniger der entscheidende limitierende Faktor für Fertigstellungen von Wohngebäuden zu sein als Personal, Materialien und die dafür aufgerufenen Preise der Bauwirtschaft.

Betrachtet man die Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen über einen längeren Zeitraum, nämlich seit dem Jahr 2005 (wie in den Abbildungen 66 und 67), ist deutlich erkennbar, wie sich die Anteile zwischen der Produktion von Wohnraum in EFH/ZFH auf der einen Seite und Wohnungen in MFH auf der anderen Seite verschoben haben.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Genehmigte WE in neuen Nichtwohngebäuden	0	0	1	0	12	1	1	0	0	2	2	1	1	1	4	0	0
Genehmigte WE in neuen MFH	44	54	39	4	8	27	59	47	122	109	134	167	221	90	113	200	185
Genehmigte WE in neuen EFH/ZFH	108	124	84	80	65	73	94	75	86	71	69	65	47	51	54	81	111

Abb. 66: Entwicklung der Wohnungs-Baugenehmigungen nach Gebäudetypen (2005 bis 2021), Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Fertiggestellte WE in neuen Nichtwohngebäuden	0	0	1	0	0	12	0	2	0	0	2	2	1	0	0	2	1
Fertiggestellte WE in neuen MFH	90	36	68	14	8	12	9	65	62	144	78	122	98	157	146	112	68
Fertiggestellte WE in neuen EFH/ZFH	132	108	116	47	68	76	48	117	71	85	61	56	45	48	60	46	59

Abb. 67: Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudetypen (2005 bis 2021), Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

Bei der Genehmigung und dem Neubau von Wohnungen dominierten bis zum Jahr 2012 die Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH). Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nahm erst seit 2012 „Fahrt auf". In diesem Jahr entstand unter anderem eine neue Wohnanlage (barrierefreie Wohnungen der

GSG) an der Königsbergerstraße in Düsternort, dieses Objekt trug erheblich zum Zuwachs des Jahres 2014 bei.

In der Summe aller Wohneinheiten, für die Baugenehmigungen erteilt wurden, lagen die jährlichen Werte in den Jahren 2013, 2015, 2016, 2017, 2020 und 2021 über der Marke von 200 (die nach der Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst 2021 als Zielwert gilt, um den Wohnungsbedarf abzudecken). In den Jahren 2018 und 2019 wurde diese „Marke" deutlich unterschritten. Dies ist aber nicht auf das Wohnungssegment der Mehrfamilienhäuser zurück zu führen, sondern auf die geringe Anzahl an Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (bei denen der „Zielwert" 100 seit Jahren unterschritten wird, wahrscheinlich in Folge einer zu geringen Anzahl an Baugrundstücken in Delmenhorst in den Jahren 2015 bis 2018).

Die gleiche Strukturverschiebung zwischen den Segmenten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) gilt auch für die jährlichen Daten der Baufertigstellungen. Dabei wird der o.g. Zielwert von 200 zusätzlichen Wohneinheiten pro Jahr insgesamt im Jahr 2014 sowie den Jahren 2018 und 2019 erreicht (in Folge der umfangreichen Fertigstellungen von Wohnungen in MFH). Bei den Wohneinheiten in EZFH wird nur im Jahr 2012 der Zielwert von 100 erreicht, in Folge der Bauten im von der Stadt vermarkteten Baugebiet zwischen Ziethenweg und Adelheider Straße im Stadtsüden. Ohne neu ausgewiesene Bauflächen pendelt sich die Zahl der Fertigstellungen im Segment EZFH seit 2015 auf einen Wert von 50 Wohneinheiten ein.

3.2.4 Analyse der Wohnungsgrößen bei den Baufertigstellungen

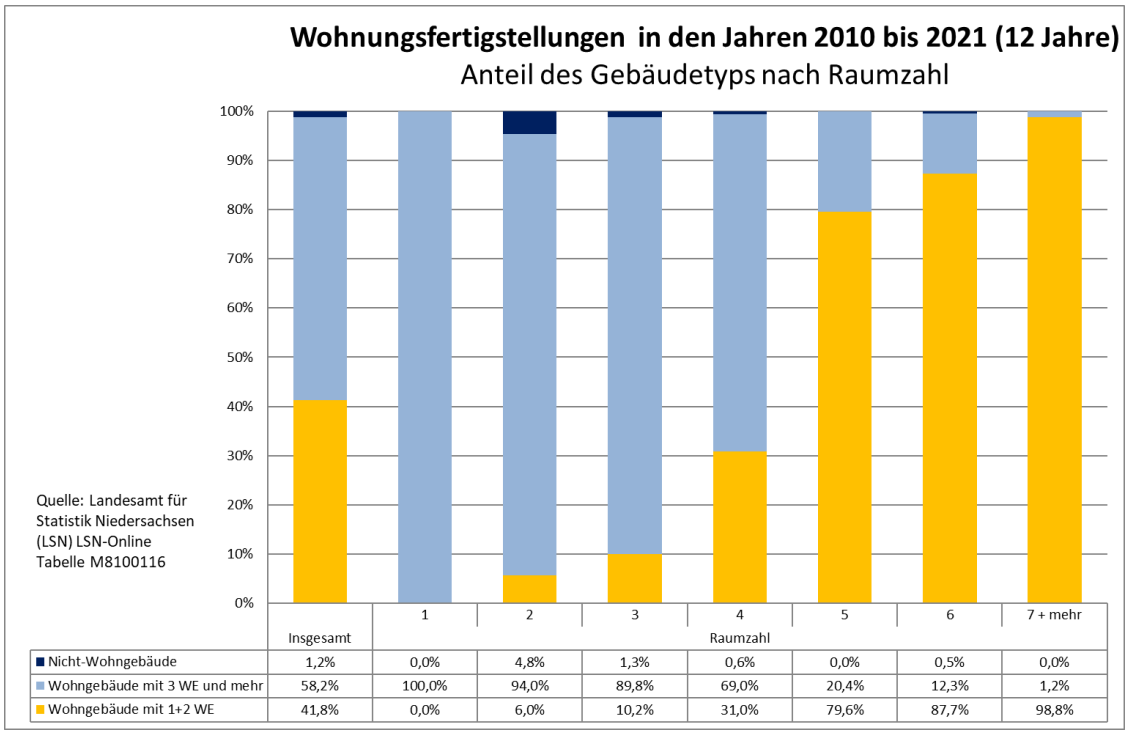
In der Abbildung 68 sind die Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 2010 bis 2021 in Delmenhorst zusammengefasst worden und nach Haustypen und Zimmerzahl differenziert dargestellt. Die Anteile fertiggestellter Wohnungen in EFH/ZFH auf der einen Seite (mit rund 42%) und Wohnungen in MFH auf der anderen Seite (mit rund 58%) bestätigen die vorher dargelegte „Strukturverschiebung".

Betrachtet man die Wohnungsgrößen nach Raumzahl (Schlaf- und Wohnräume mit 6 m² und mehr sowie Küchen), so wird deutlich, dass Wohneinheiten mit 5 und mehr Räumen ganz überwiegend als Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) entstanden sind. Im Gegensatz dazu überwiegt der Anteil der Wohneinheiten mit 4 oder weniger Räumen in den Mehrfamilienhäusern (MFH) deutlich.

- Die 1.845 in den Jahren 2010 bis einschließlich 2021 (12 Jahre) fertiggestellten Wohnungen wiesen zu rund 21% 6 und mehr Räume auf und sind damit als „**große Wohnungen**" überwiegend als EFH oder ZFH erstellt worden.

- Weniger als die Hälfte (43%) der Wohnungsfertigstellungen in den 12 Jahren umfasst die „**mittlere Wohnungsgröße**" mit 4 und 5 Zimmern, die sowohl als Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH) als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH) geschaffen wurden.

- Rund 38% entfielen auf eher "**kleine Wohnungen"** mit 1 bis 3 Zimmern, die fast ausschließlich in MFH entstanden.



	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7 + mehr
		Raumzahl						
Nicht-Wohngebäude	1,2%	0,0%	4,8%	1,3%	0,6%	0,0%	0,5%	0,0%
Wohngebäude mit 3 WE und mehr	58,2%	100,0%	94,0%	89,8%	69,0%	20,4%	12,3%	1,2%
Wohngebäude mit 1+2 WE	41,8%	0,0%	6,0%	10,2%	31,0%	79,6%	87,7%	98,8%

Abb. 68: Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 2010 bis 2021 differenziert nach Haustypen und Raumzahl, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

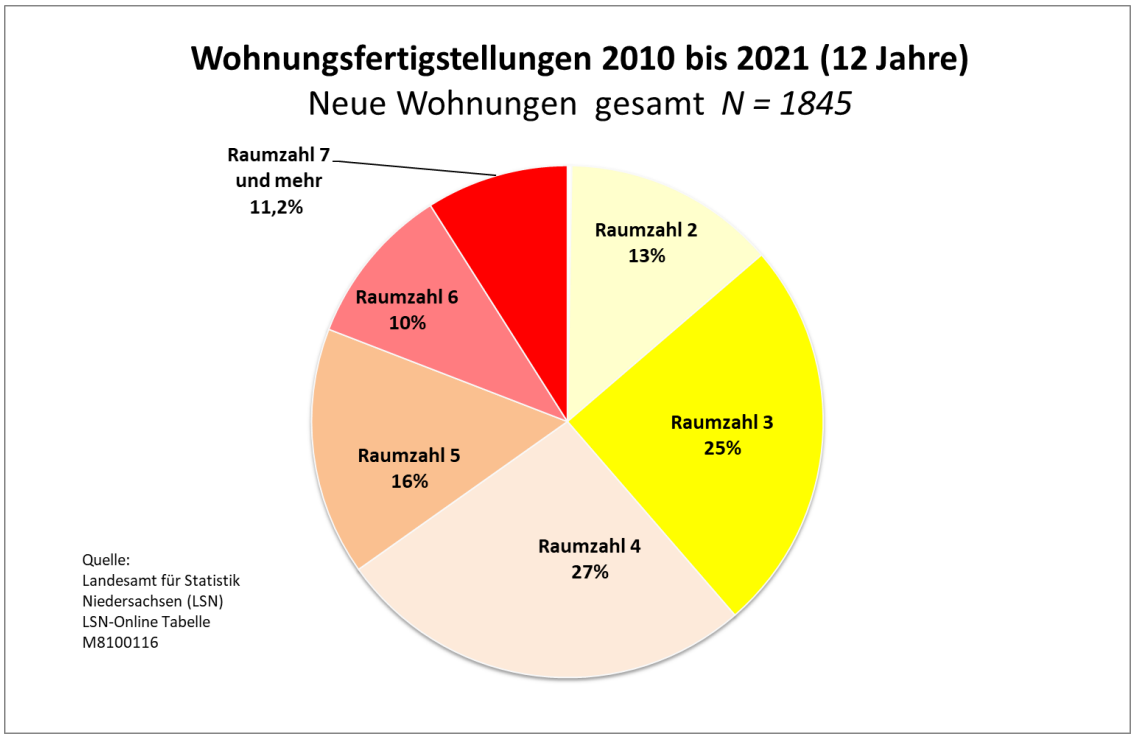


Abb. 69: Gesamte Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 2010 bis 2021 differenziert nach Raumzahl, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

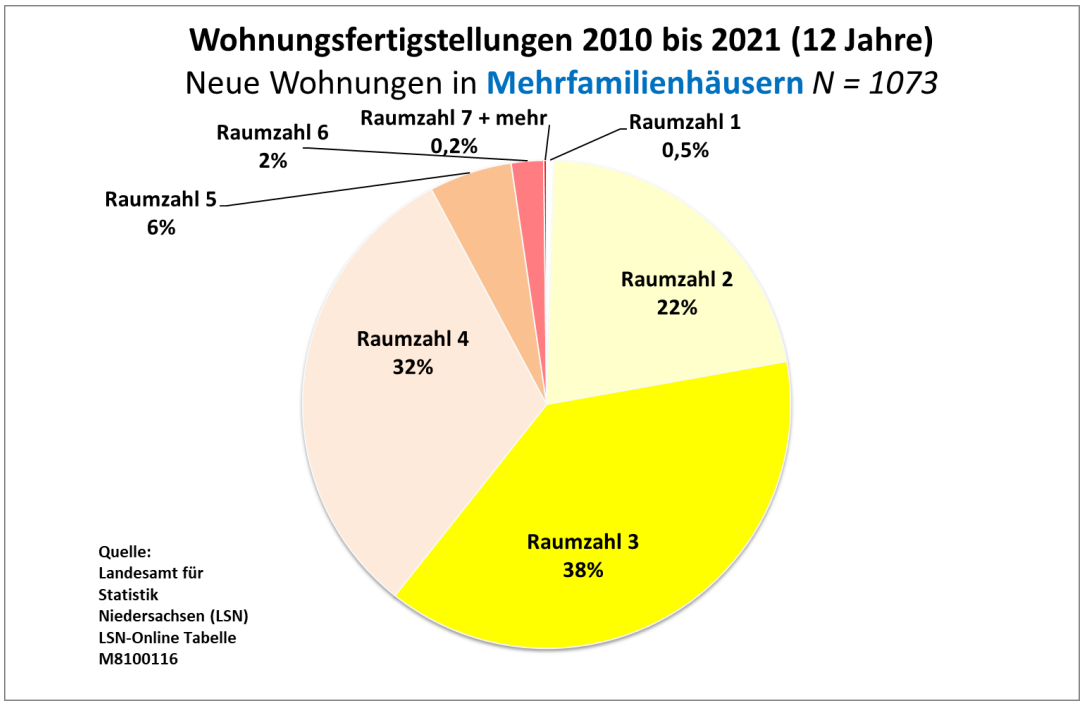


Abb. 70: Gesamte Wohnungsfertigstellungen in MFH im Zeitraum 2010 bis 2021 differenziert nach Raumzahl, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

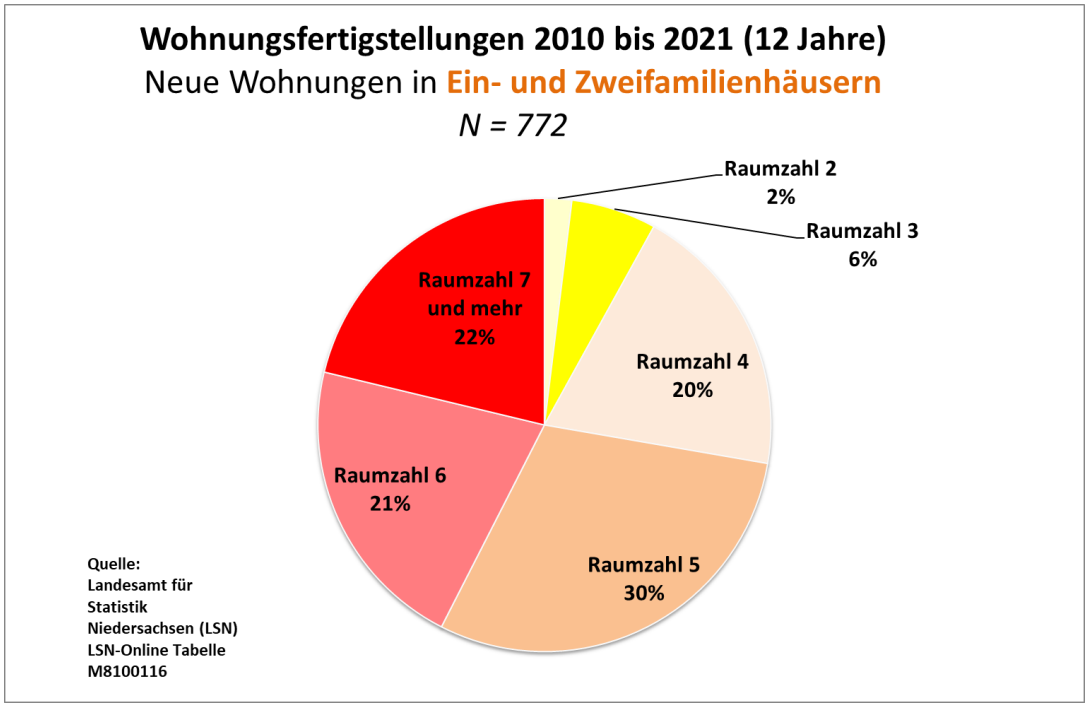


Abb. 71: Wohnungsfertigstellungen in EFH/ZFH im Zeitraum 2010 bis 2021 differenziert nach Raumzahl, Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Betrachtet man, wie in der Abbildung 70, nur die 1.073 Wohnungsfertigstellungen in Gebäuden mit 3 Wohnungen und mehr, also **Mehrfamilienhäusern** (MFH), so wird deutlich, dass diese zu fast 2/3 (rund 60%) „kleine Wohnungen" mit 1 bis 3 Zimmern umfassten. Auch der Anteil an mittelgroßen Wohnungen mit 4 und 5 Zimmern liegt mit 38% sehr hoch. Große Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern wurden in MFH im Zeitraum 2010 bis 2021 mit rund 2% nur in sehr geringem Umfang (25 Einheiten) geschaffen.

Gegenteilig stellt sich das Bild (Abbildung 71) dar, wenn man die rund 772 (vom Jahr 2010 bis 2021) fertiggestellten Wohneinheiten in **Ein- und Zweifamilienhäusern** analysiert. Nicht überraschend ist der mit 8% sehr geringe Anteil an Wohnungen mit 2 und 3 Räumen in den EFH/ZFH. „Mittelgroße Wohnungen" mit 4 und 5 Räumen nehmen in etwa die Hälfte (50%) ein. Mit einem ebenfalls hohen Anteil (43%) wurden „große Wohneinheiten" mit 6 Räumen und mehr in den EFH/ZFH in den letzten 12 Jahren geschaffen.

Fazit:
Die Anzahl der Baugenehmigungen (296 Wohneinheiten) und der Baufertigstellungen (128 Wohneinheiten) für Wohnraum im Jahr 2021 haben sich im Vergleich zum Jahr 2011 verdoppelt. Dies belegt die starke Dynamik auf dem Delmenhorster Wohnungsmarkt für Neubauten.

Das Neubaugeschehen wurde in den letzten Jahren durch den Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominiert. In diesem Segment wurden zu rund 2/3 kleine Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern gebaut.

Bezüglich der Größe der Wohnungsfertigstellungen dominieren Wohnungen mit 3 und 4 Räumen, die ebenfalls weitgehend in MFH errichtet wurden.

Die Anzahl der fertiggestellten kleinen Wohnungen (1 bis 3 Räume) hat in den letzten Jahren einen deutlichen Zuwachs erfahren. So liegt deren Anteil bei den jährlichen Fertigstellungen bereits deutlich über dem der großen Wohnungen (6 Räume und mehr).

Die Baufertigstellungen von großen Wohneinheiten mit mehr als 6 Räumen (überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern hergestellt) sind bis 2017 kontinuierlich zurückgegangen. Mit der Erschließung neuer Baugebiete gibt es in Delmenhorst in den letzten 3 Jahren einen leichten Wiederanstieg zu verzeichnen, was sich in den kommenden Jahren wegen der hohen Anzahl an Baugenehmigungen noch verstärken könnte.

Auffällig ist in den Jahren 2020 und 2021 die „Spreizung" der Werte zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. So konnten die Baufertigstellungen den wachsenden Werten der Baugenehmigungen nicht folgen, möglicherweise eine Folge der „Corona-Beschränkungen", des Material- und Fachkräftemangels sowie deutlich gestiegener Baupreise.

3.3 Entwicklung der Wohnungszahl (nach Gebäudetypen)

Die Veränderung der Wohnungszahl ist bedingt durch Neuerrichtung, Zusammenlegung im Sinne des Zuwachses auf der einen Seite sowie Teilung und Abriss von Wohnungen im Sinne der Schrumpfung auf der anderen Seite.

Zwischen den jährlichen Werten der Wohnungsfertigstellung (siehe Kapitel 3.2) und dem Zuwachs an Wohnungen kann es Unterschiede geben. Der Zuwachs kann geringer ausfallen als die Fertigstellungen, wenn im gleichen Jahr Wohnungen abgerissen oder zusammengelegt werden.

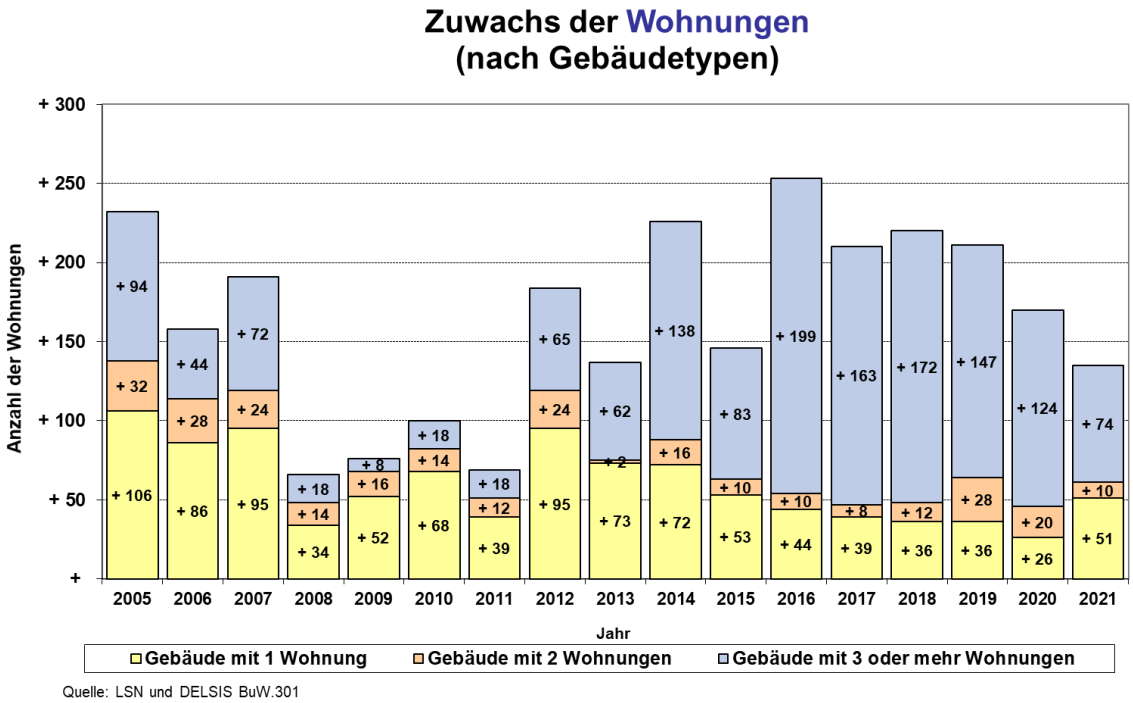


Abb. 72: Zuwachs der Wohnungen nach Gebäudetypen (2005 bis 2021), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Vom Jahr 2005 bis 2007 sank die jährliche Anzahl zusätzlicher Wohnungen von über 200 auf unter 200 Wohneinheiten. Diese Produktion an Wohnraum in Delmenhorst sank noch einmal deutlich ab zwischen 2008 bis 2011 auf 100 Wohneinheiten oder darunter. Diese Phase war auch durch starke Einwohnerverluste in Delmenhorst und die Folgen der Weltwirtschaftskrise gekennzeichnet (vgl. Abbildung 72).

Seit dem Jahr 2012 war wieder eine Steigerung des Wohnungszuwachses von über 150 Wohneinheiten pro Jahr erkennbar. In den Jahren 2014, 2016, 2017, 2018 und 2019 überstieg der Zuwachs sogar den Wert von über 200 Wohneinheiten. Diese Phase seit dem Jahr 2011 war wieder von einem starken Bevölkerungszuwachs in Delmenhorst geprägt. Gleichzeitig lagen die Hypothekenzinsen auf einem vergleichsweise sehr niedrigen Niveau, das den Wohnkonsum und insbesondere den Erwerb von Wohneigentum antreibt.
Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen ist es überraschend, dass der Zuwachs der Wohneinheiten sich nicht im Segment von Ein- und Zweifamilienhäusern niederschlägt, anders als im Bereich der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit 3 Wohnungen und mehr). In den (von der Corona-Pandemie und entsprechenden Einschränkungen geprägten) Jahren 2020 und 2021 sank der Zuwachs wieder, in 2021 sogar unter 150 Wohnungen pro Jahr.

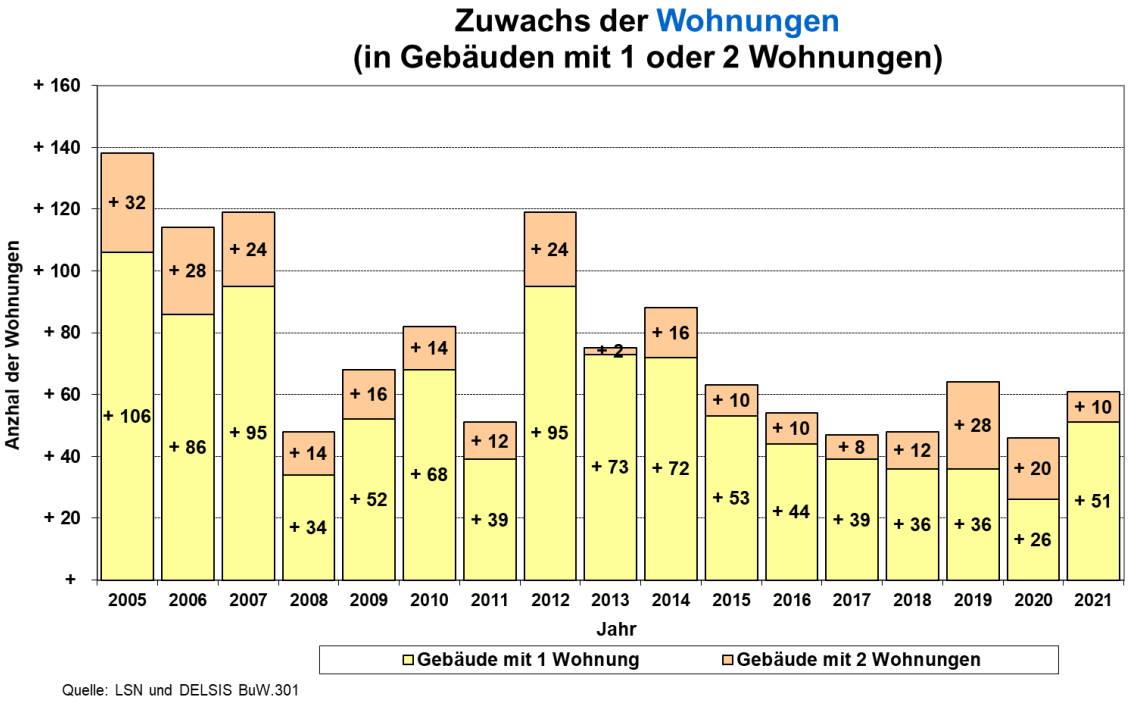


Abb. 73: Zuwachs der Wohnungen in Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen (2005 bis 2021), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Wie in der Abbildung 73 erkennbar, sind die Zuwächse bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit dem Jahr 2012 rückläufig und haben sich seit 2016 bei einem Wert von 50 zusätzlichen Ein- und Zweifamilienhäusern eingependelt. In 2021 entstanden 51 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser durch Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, aber vor allem durch die Ausweisung und Erschließung neuer Baugebiete wie z. B. westlich Langenwischstraße und Graf-von-Galen-Straße.

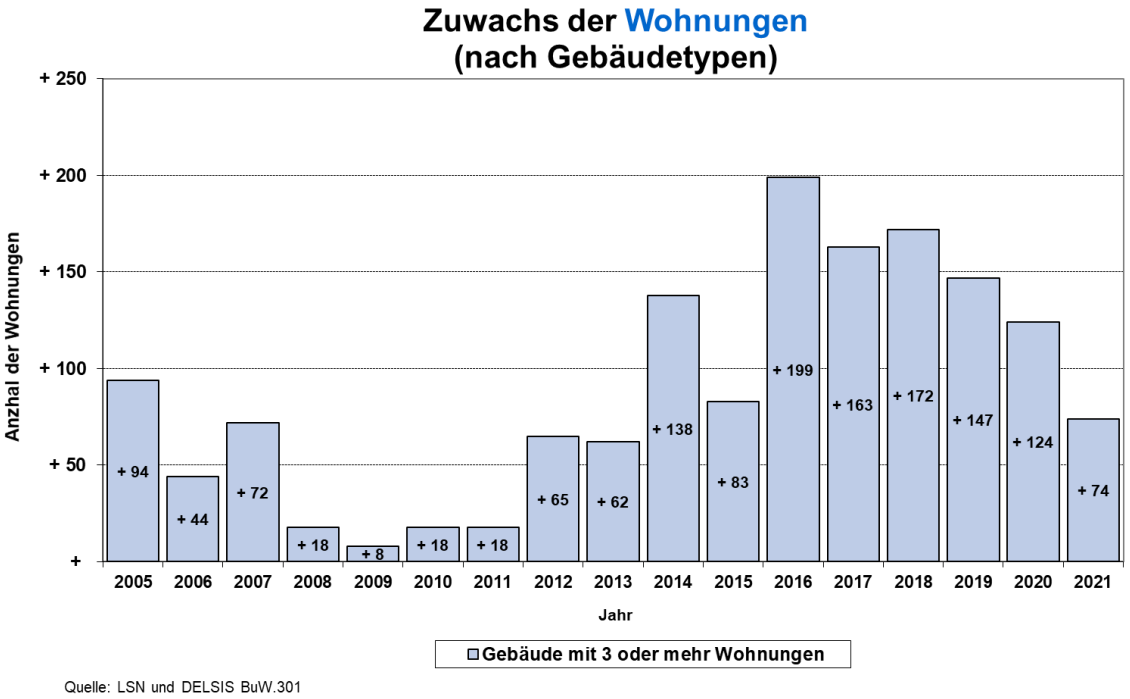


Abb. 74: Zuwachs der Wohnungen in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen (2005 bis 2021), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Der Zuwachs der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (zur Vermietung und zum Verkauf) liegt seit dem Jahr 2012 bei über 60 zusätzlichen Wohneinheiten pro Jahr (vgl. Abbildung 74). Seit 2016 wurde sogar der Zielwert der Delmenhorster Wohnungsmarktstrategie von mindestens 100 zusätzlichen Wohnungen in 6 Jahren überschritten bzw. erreicht. Im Jahr 2016 wurde ein Rekordwert von 199 zusätzlichen Wohneinheiten in Gebäuden mit 3 Wohneinheiten und mehr erreicht. In Folge der mit der Corona-Pandemie verbundenen Probleme, sank der jährliche Zuwachs von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2020 und 2021 und lag in 2021 bei +74 Wohnungen pro Jahr.

Der Bevölkerungszuwachs, verbunden mit dem Zuwachs an Privathaushalten (und insbesondere der gegenwärtige und zukünftige Zuwachs von 1-Personenhaushalten), stimuliert die Nachfrage nach kleinerem, pflegeleichtem Wohnraum.

Als weiterer Grund kann vermutet werden, dass das Mietniveau in Delmenhorst eine Höhe erreicht hat, welches die Immobilienwirtschaft zum Bau von Wohnungen animiert. Das niedrige Zinsniveau fördert anscheinend auch den Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

3.4 Entwicklung der Wohnfläche

Der Zuwachs an Wohnungen (nach Gebäudetypen) korrelierte mit dem jährlichen Zuwachs an Wohnfläche in hohem Maße. Auch hier gab es insgesamt einen deutlichen Rückgang im Zeitraum 2005 bis 2011 (auch bedingt durch Bevölkerungsverluste und damit zurückgehender Nachfrage). Danach stieg die zusätzliche Wohnfläche jährlich auf über 200.000 m² an. Der größere Teil des Zuwachses an Wohnfläche erfolgte bis 2015 im Ein- und Zweifamilienhausbau. Von 2016 bis 2020 war der Zuwachs an Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern größer.

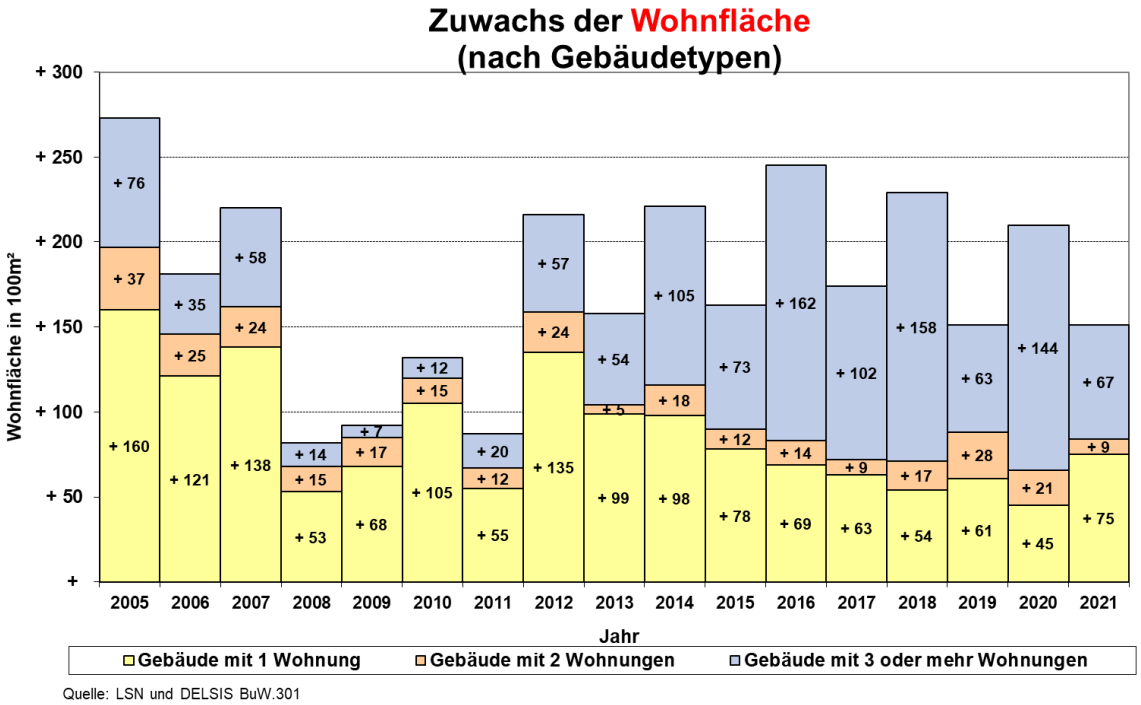


Abb. 75: Jährlicher Zuwachs der Wohnfläche nach Gebäudetypen (2005 bis 2021), Quelle: LSN (eigene Darstellung)

In 2018 stieg der Zuwachs im Segment der MFH auf einen neuen Rekord mit 158.000 m² an und übertraf den Zuwachs der Wohnfläche in Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich (vgl. Abbildung 75). Im Jahr 2021 lag dieser Zuwachs in MFH mit 68.000 m² erstmals wieder unter dem der EZFH mit 84.000 m².

Die oben genannten Veränderungen im jährlichen Zuwachs der Wohnfläche spiegeln sich auch in der wachsenden Gesamt-Wohnflächengröße der Stadt Delmenhorst wieder. Mit der Abbildung 76 wird die Entwicklung von 2005 bis 2021 deutlich. Das kontinuierliche Wachstum schwächte sich von 2005 bis 2011 leicht ab. Mit der GWZ 2011 erfolgte eine Korrektur der Wohnfläche nach oben auf rund 3.434.500 m² Wohnfläche.

Seit 2011 nimmt die Wohnflächengröße kontinuierlich wieder stärker zu, bedingt durch den Zuwachs an neu geschaffenen Wohneinheiten.

Im Jahr 2021 gab es in der Stadt Delmenhorst eine Gesamtwohnfläche von 3.643.000 m². Bezogen auf die 39.408 Wohnungen hatte in 2021 eine Wohnung in Delmenhorst durchschnittlich 92,4 m² Wohnfläche. Im Jahr 2010 lag der durchschnittliche Wert der Wohnfläche je Wohnung bei 92,0 m², so dass es zu einem sehr leichten Anstieg von 0,4% in 10 Jahren gekommen ist.

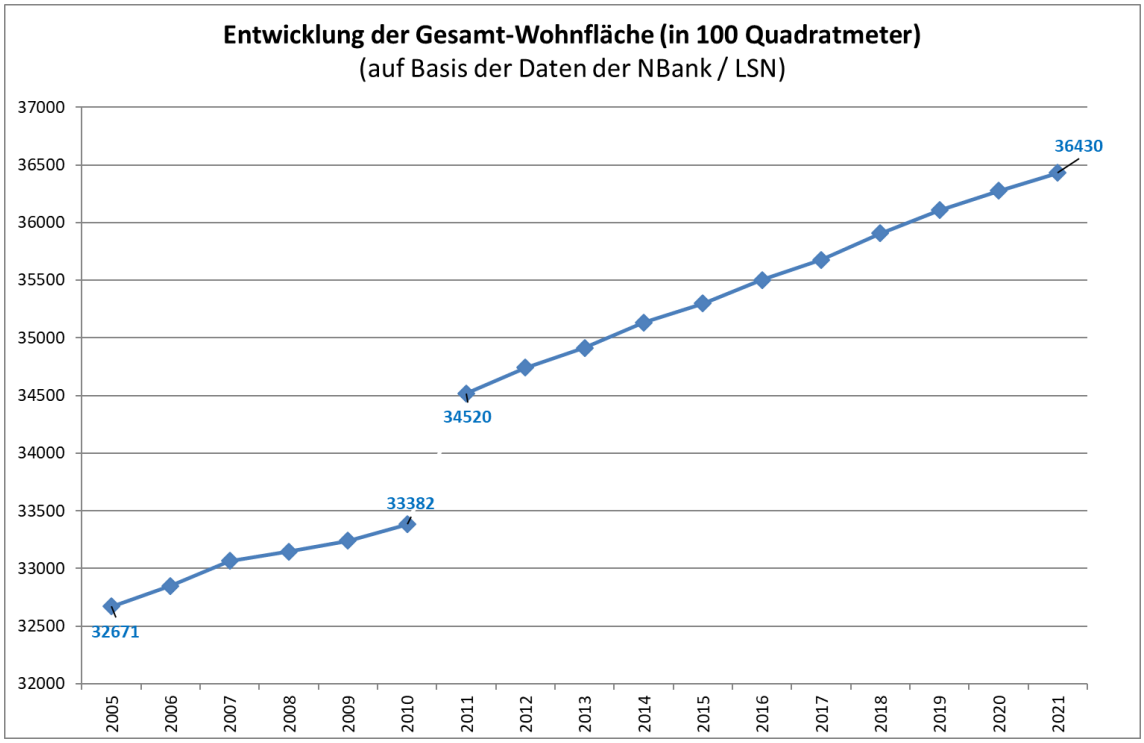


Abb. 76: Entwicklung der Gesamt Wohnflächengröße (2005 bis 2021), Quelle: N-Bank und LSN (eigene Darstellung)

3.5 Wohnungs-Leerstand

Nach dem Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2011, betrug der Leerstand in der Gesamtstadt Delmenhorst im Jahr 2011 ca. 3,8% des Wohnungsbestandes. Dies wären vor rund 9 Jahren ca. 1.400 Wohnungen gewesen. Dieser Wert lag damals im Landesdurchschnitt.

Für andere Referenzstädte (ähnlicher Größe) wurden deutlich höhere Leerstands-quoten nach der GWZ festgestellt, wie in Salzgitter (10,1%) oder in Wilhelmshaven (5,7%). Noch andere wiederum hatten damals bereits sehr niedrige Leerstandsquoten von 1,7%, wie die Stadt Oldenburg oder Wildeshausen.

Die Nachbarkommunen Ganderkesee (2,3%), Stuhr (2,0%) und Bremen (2,9%) wiesen ebenfalls eher niedrigere Leerstandsquoten auf. Lediglich Lemwerder hatte mit 3,5% eine ähnlich hohe Quote wie Delmenhorst.

Analysiert man die Gebäudestruktur der in 2011 festgestellten rund 1.400 Wohnungen, so sind Schwerpunkte in den Leerständen in bestimmten Bautypen und Gebäudealter erkennbar.

Gebäude mit	Anzahl	Anteil	Leer-stands-quote	Anmerkungen zum Baualter bzw. Baufertigstellung
1 WE	266	19%	1,7%	• Gebäude von 1948 hatten eine Leerstandsquote von über 3%. • Gebäude nach Baujahr 1979 hatten eine sehr geringe Leerstandsquote.
2 WE	251	18%	4,3%	• Gebäude von 1948 hatten eine Leerstandsquote von über 6%. • Gebäude nach Baujahr 1979 hatten eine sehr geringe Leerstandsquote.
3 - 6 WE	453	32%	5,2%	• Gebäude mit Baujahr 1919 bis 1978 hatten eine Leerstandsquote von über 6%. • Gebäude mit Baujahr vor 1919 hatten eine Leerstandsquote von über 7%. • Gebäude nach Baujahr 1979 hatten eine sehr geringe Leerstandsquote.
7 - 12 WE	324	23%	6,4%	• Gebäude mit Baujahr 1949 bis 1978 hatten eine Leerstandsquote von über 7%. • Gebäude nach Baujahr 1979 hatten eine sehr geringe Leerstandsquote.
13 WE und mehr	124	9%	5,6%	• Gebäude mit Baujahr 1949 bis 1978 hatten eine Leerstandsquote von über 6%. • Gebäude nach Baujahr 1996 hatten eine sehr geringe Leerstandsquote.
Gesamt	1418	100%	3,8%	• Gebäude mit Baujahr vor 1919 hatten eine hohe Leerstandsquote von über 5%. • Gebäude mit Baujahr 1919 bis 1978 hatten eine hohe Leerstandsquote von über 4%. • Gebäude nach Baujahr 1979 hatten eine geringe Leerstandsquote.

Abb. 77: Merkmale der Wohnungsleerstände in Delmenhorst im Jahr 2011,
Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011, (eigene Darstellung)

Der Wohnungsleerstand war also in erster Linie feststellbar:

- in älteren Gebäuden (insbesondere vor 1919 errichtet)
- in Gebäuden mit mehr als 7 Wohneinheiten (34% aller Leerstände) bzw.
- in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen (2/3 aller Leerstände)

Dies ist zum einen ein Hinweis auf die damalige Nachfragesituation (Immobilienwünsche der Nutzer), aber auch auf die Attraktivität des Wohngebäudebestandes.

(Hinweis: Die Gebäude- und Wohnungszählung wird als Vollerhebung Mitte 2022 wiederholt werden. Die Ergebnisse dieser umfassenden Statistik werden dann im Wohnungsmarktbericht der Stadt Delmenhorst 2024 dargestellt werden.)

Bis zu diesem Zeitpunkt müssen andere Studien herangezogen werden, um die aktuelle Lage zum Thema Wohnungsleerstand in Delmenhorst zu beschreiben.

Mit der steigenden Zuwanderung aus dem Ausland und den steigenden Mieten (insbesondere in Bremen), konnten in den letzten 9 Jahren auch nach der Betrachtung der demografischen Daten die Wohnungsleerstände wieder deutlich abgebaut werden.

Nach den Untersuchungen der GEWOS in 2015 zu den Mietwohnungsbeständen in Delmenhorst als „Schlüssiges Konzept" zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft, kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis bezüglich der **Leerstände in Mietwohnungen**:

Größenklasse in m² Wohnfläche	Leerstandsquote
Bis 50 m²	3,1%
51 bis 60 m²	2,1%
61 bis 75 m²	2,6%
76 bis 85 m²	2,5%
86 bis 95 m²	1,4%

Abb. 78: Größenstruktur leerstehender Mietwohnungen im Jahre 2015,
Quelle: „Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft" für die Stadt Delmenhorst, GEWOS

Die Erhebungen der GEWOS in 2015 legen den Schluss nahe, dass die Leerstandsquote im Wohnungsbestand der Stadt Delmenhorst unter 3% gefallen ist. Dies bestätigt auch die Wiederholung der Untersuchung im Jahr 2020. Von rund 4.800 Antworten der Vermieter konnten rund 80 nicht ausgewertet werden, weil die Wohnungen leer standen. Dies ist ein Leerstandsanteil von deutlich unter 3%.

Für Delmenhorst wurde im Jahr 2019 nach der Quelle „CBRE-emprica" (in Wohninvestment Atlas von Dr. Lübbe Keller veröffentlicht) ein Leerstandsanteil von 2,9% benannt. Nach der gleichen Quelle lag in 2019 der Leerstandsanteil

- in der Stadt Oldenburg bei 0,8 %
- in der Stadt Osnabrück bei 1,6 %,
- in der Stadt Bremen bei 1,8 %,
- in der Stadt Delmenhorst bei 2,9 %
- in der Stadt Wilhelmshaven bei 6,0 %,
- in der Stadt Bremerhaven bei 6,6 %,
- in der Stadt Salzgitter bei 8,1 %,

Ziel sollte es sein, den Wohnungsleerstand in der Stadt Delmenhorst auf einem Niveau von rund 3% zu halten. Eine Fluktuationsreserve ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich und stellt keine Überkapazität dar, sondern ist für die Mobilität des Wohnungsmarktes (die Umzüge ermöglichen) erforderlich. Aktuell scheint dieses Ziel erfüllt zu werden.

3% des aktuellen Wohnungsbestandes (39.408 Wohnungen in 2021 nach Daten der N-Bank und LSN) sind rund 1.182 Wohnungen.

Fazit:

Der Wohnungsleerstand war im Jahr 2011 vor allem in alten Gebäuden festzustellen, die vor 1919 errichtet wurden und in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen (Mehrfamilienhäuser), insbesondere der Bauphase 1949 bis 1978. Geschosswohnungsbauten im Wollepark, Deichhorst und Düsternort hatten hohe Leerstandsquoten, die sich mit der starken Zuwanderung der letzten 7 Jahre weitgehend reduziert haben.

Der Wohnungsleerstand ist durch die starke Zuwanderung von Ausländer*innen in den letzten Jahren deutlich geschrumpft. Es kann daher aktuell von einer Leerstandsquote von knapp unter 3% ausgegangen werden, die der Fluktuationsgrenze von 3% nahe zu entspricht.

Damit liegt der statistische Wert für Delmenhorst zwischen attraktiven Großstädten mit akutem Wohnungsmangel und daher sehr geringen Leerstandsquoten, wie Bremen und Oldenburg mit Werten unter 2% bzw. 1% und eher strukturschwachen, von Geschosswohnungsbau geprägten Großstädten wie Wilhelmshaven oder Bremerhaven mit deutlich problematischen Leerstandsquoten von 6% und mehr.

Vollständige und vor allem aktuelle Daten zu Wohnungsleerständen liegen allerdings nicht vor und werden aber mit der Gebäude- und Wohnungszählung in 2022 geschaffen.

3.6 Eigentumsstruktur

Das Eigentum am Wohnungsbestand wurde im Rahmen des Zensus 2011 bei der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) erfasst. Unabhängig von der Nutzung, ist in der nachfolgenden Abbildung die Eigentumsform des Wohnungsbestandes des Jahres 2011 in Delmenhorst und im Vergleich zu anderen Städten und Regionen dargestellt.

(Hinweis: Im Sommer 2022 erfolgt parallel zum Zensus 2022 eine erneute Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ). Die Ergebnisse aus dem Jahr 2022 werden aber voraussichtlich erst in rund 1 Jahr vorliegen.)

Mit einem Anteil von über 80% lag der Anteil beim Privateigentum (von Privatpersonen und Unternehmen) am Delmenhorster Wohnungsbestand etwas über dem Durchschnitt in Deutschland, aber niedriger als im Land Niedersachsen.

Im **Vergleich zu Referenzstädten** mit ähnlicher Einwohnerzahl, wie Emden und Hildesheim, war der Anteil des privaten Eigentums im Jahr 2011 ähnlich hoch. Allerdings gab es auch Referenzstädte mit deutlich geringerem Anteil privaten

Eigentums wie Wilhelmshaven (60%), Salzgitter (knapp über 60%) und Bremerhaven (unter 60%). In diesen Städten hatte das Eigentum von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften ein sehr viel höheres Gewicht als in Delmenhorst. Bremen hatte einen Anteil von über 70% Privateigentum an den Wohnungen.

Im **Vergleich zu den Nachbarkommunen und anderen Mittelzentren der Region** lag der Anteil von etwas über 80% im Privateigentum in Delmenhorst eher niedrig, nur in Lemwerder war der Anteil noch geringer. In Ganderkesee und Stuhr lag der Anteil des privaten Wohneigentums bei über 95% und damit weit über dem Bundes- und Landesdurchschnitt.

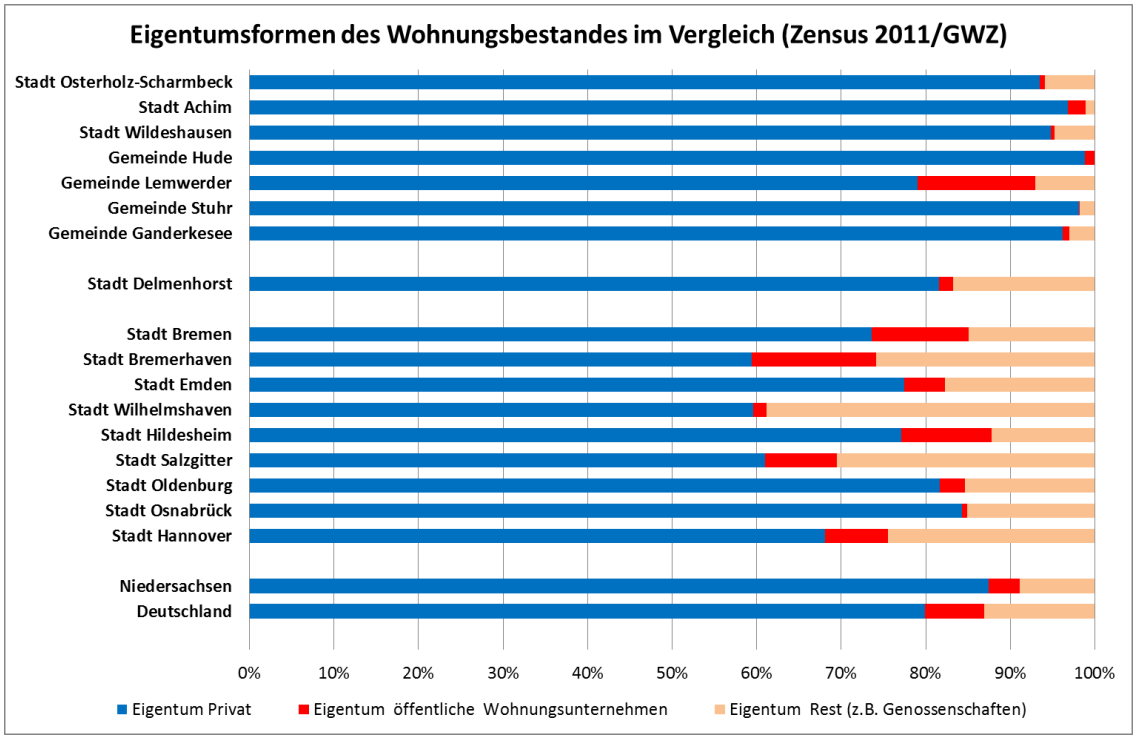


Abb. 79: Eigentumsstruktur des Jahres 2011 im Vergleich,
Quelle: Zensus 2011 / GWZ (eigene Darstellung)

Das Eigentum von Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften, aber auch ein Teil des privaten Eigentums, können vermietet werden. Der andere Teil des privaten Wohnungsbesitzes wird von den Eigentümern selbst genutzt. Nachfolgend wird die Struktur nach diesen Merkmalen dargestellt.

Das Verhältnis von selbstgenutztem Wohneigentum zu vermieteten Wohnungen und Häusern ist in Delmenhorst fast ausgeglichen. Dies entspricht ungefähr auch dem Durchschnitt für Deutschland und Niedersachsen.

Im **Vergleich zu vielen Referenzstädten** ist der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums mit fast 50% deutlich höher. Lediglich Emden ist Delmenhorst dies bezüglich ähnlich. Bremen hat einen Anteil von unter 40%.

Im **Vergleich zu den Nachbarkommunen und Mittelzentren der Region** ist der Anteil der selbstgenutzten Wohneinheiten eher niedrig. In Ganderkesee und Stuhr liegt der Anteil bei fast 65%.

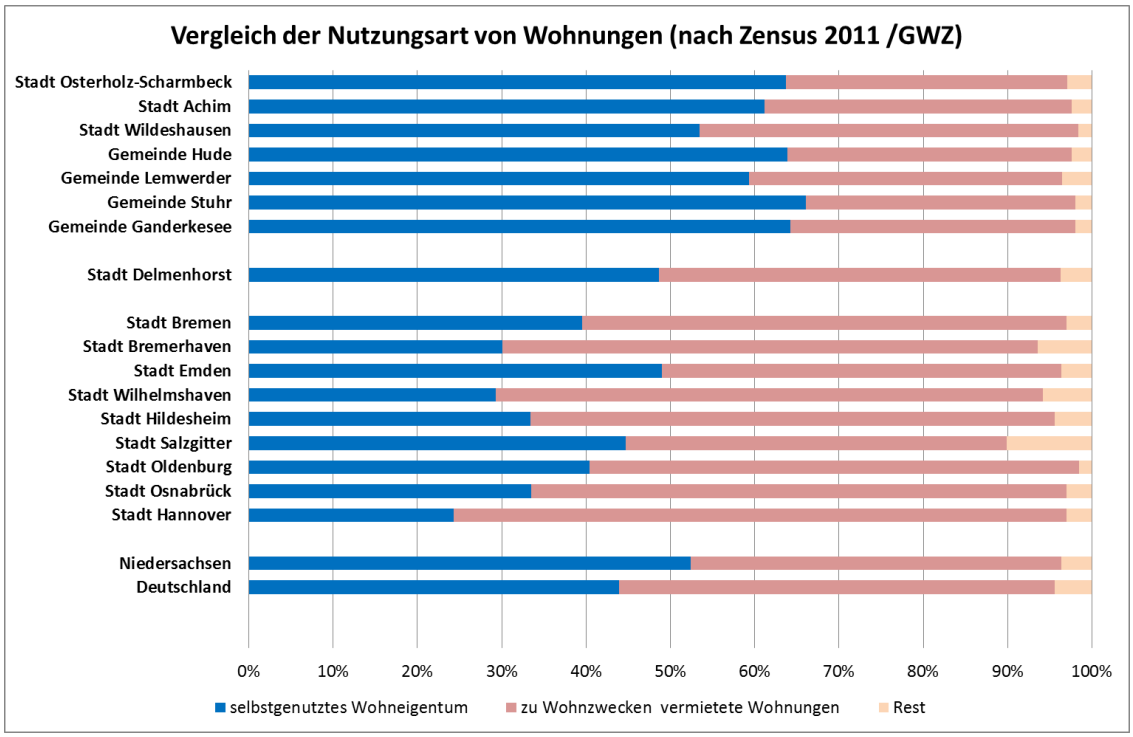


Abb. 80: Wohnnutzungsstruktur des Jahres 2011 im Vergleich,
Quelle: Zensus 2011 / GWZ (eigene Darstellung)

(Hinweis: Die Gebäude- und Wohnungszählung wurde als Vollerhebung im Frühjahr 2022 wiederholt. Die Ergebnisse werden voraussichtlich ab 2023 vorliegen und sollen dann im Wohnungsmarktbericht der Stadt Delmenhorst 2024 dargestellt werden.)

3.7 Baualter

Die **Baualtersstruktur der Gebäude** wurde deutschlandweit im Jahr 2011 im Rahmen des Zensus 2011 als GWZ erhoben. In Deutschland verteilt sich der Gebäudebestand danach auf fast gleich große Viertel auf die Zeiträume von vor 1949, 1950 bis 1969, 1970 bis 1989 und 1990 und später. In Niedersachsen ist die Verteilung ähnlich, aber mit einem geringeren Anteil von Gebäuden vor 1949.

In Delmenhorst ist der Anteil der Gebäude, die vor 1949 errichtet wurden, ebenfalls unterdurchschnittlich. Das Gleiche gilt für den Gebäudebestand, der nach dem Jahr 1990 errichtet wurde. Deutlich überdurchschnittlich ist der Gebäudebestand mit Herstellungsalter 1970 bis 1989 mit über 32%.

In den Nachbarkommunen Stuhr und Ganderkesee liegt der Anteil dieser 2 Jahrzehnte sogar bei über 37%, ein Indiz für das Wachstum in der intensiven Phase der Stadtrandwanderung. In diesen beiden Kommunen blieb die Bauproduktion auch nach 1990 hoch, mit Anteilen im Gebäudebestand von fast 29% (zu 20,4% in Delmenhorst und 13,2% in Bremen).

Gebäude nach Baujahr in %								
Auszählungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung (2011)								
Baujahr (Jahrzehnte)	Deutschland	Nieder-sachsen	Stuhr	**Delmenhorst**	Ganderkesee	SG Harpstedt	Lemwerder	Bremen
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	**100,0**	100,0	100,0	100,0	100,0
Vor 1949	26,5	20,9	11,3	**21,4**	13,2	24,5	24,4	33,5
1950 - 1969	24,8	26,9	21,5	**25,9**	20,6	22,1	27,2	35,4
1970 - 1989	25,1	26,2	38,3	**32,4**	37,3	25,2	27,7	17,8
1990 und später	23,6	26,0	28,9	**20,4**	28,8	28,1	20,7	13,2

Abb. 81: Baualter von Gebäuden im Jahr 2011 im regionalen Vergleich, Quelle: Zensus 2011 /GWZ (eigene Darstellung)

Nach den Daten der N-Bank zur **Altersstruktur des Wohnungsbestandes** in Delmenhorst für das Jahr 2018 umfassen Wohnungen, die vor dem Baujahr 1949 erstellt wurden, derzeit rund ca. 18% des Delmenhorster Wohnungsbestandes.

Bauherstellung	Anteil 2018
Gesamt	100,0
vor 1919	8,1
1919-1949	10,0
1950-1959	14,9
1960-1969	15,7
1970-1979	19,0
1980-1989	10,0
1990-1999	11,8
2000-2009	6,0
ab 2010	4,4

Abb. 82: Baualter von Wohnungen im Jahr 2018, Quelle: N-Bank (eigene Darstellung)

In Delmenhorst dominieren Wohnungen, die in der Nachkriegszeit gebaut wurden, mit rund 31% (1950 bis 1959: 14,9%, 1960 bis 1969: 15,7%). Wohnungen aus den 1970er-Jahren haben einen Anteil von rund 19%. Dieses Jahrzehnt ist die bedeutendste Phase des Wohnungsbaus in Delmenhorst.

Wohnungen aus den 1980er- und 1990er-Jahren machen immerhin fast 22% des heutigen Gesamtwohnungsbestandes aus, die bereits bessere Energiespar-bestimmungen erfüllen, als Gebäude aus den Jahrzehnten davor.

Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 geschaffen wurden, umfassen mit rund 10% einen verhältnismäßig geringen Anteil. Damit wird deutlich, wie gering die Neubautätigkeit der letzten zwei Jahrzehnte in Delmenhorst war (im Gegensatz zur Region).

Deutliche Unterschiede bei der Baualters-Verteilung gibt es zwischen Delmenhorst und den Nachbarkommunen Ganderkesee, Stuhr, Samtgemeinde Harpstedt und Lemwerder.
Der Anteil der Wohnungen in Delmenhorst, die zwischen 1919 bis 1949 gebaut wurden, ist deutlich höher, als in den jüngeren Kommunen Ganderkesee und Stuhr. Auch in den eher ländlich geprägten Nachbarkommunen der SG Harpstedt und Lemwerder liegt der Anteil der Gebäude, die vor dem Jahr 1949 gebaut wurden, deutlich höher als in Stuhr und Ganderkesee und auch höher als in Delmenhorst (vgl. Abbildungen 83).

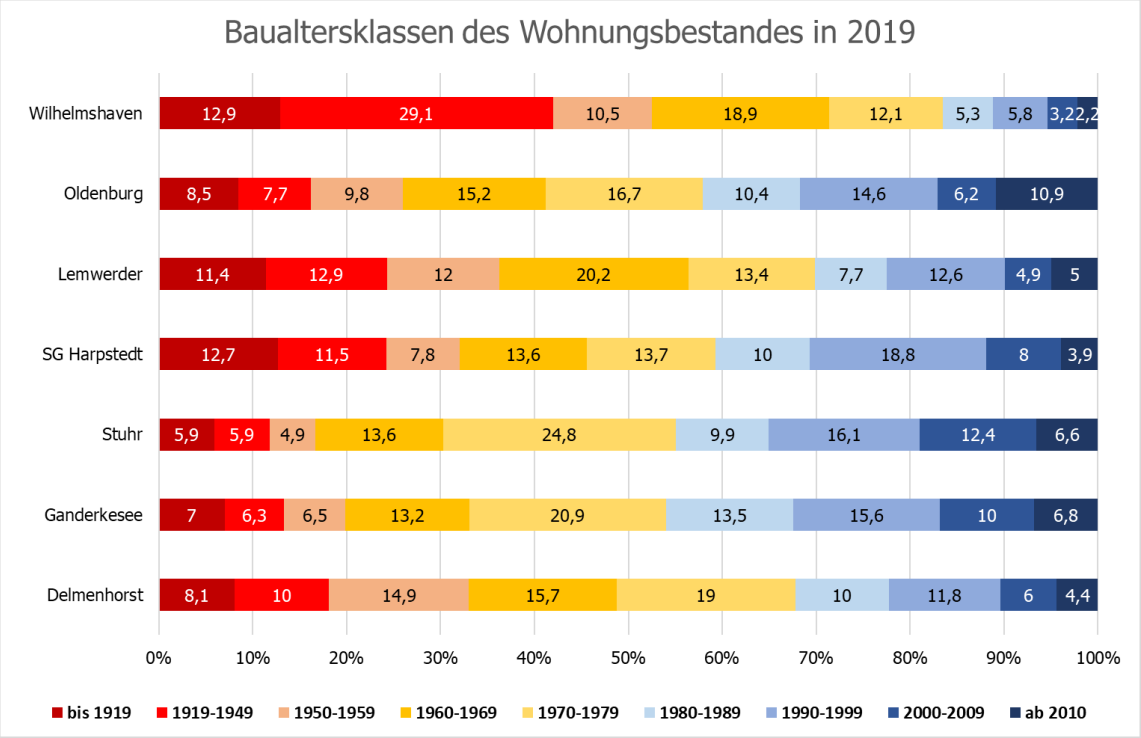


Abb. 83: Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen im Jahr 2019 in Delmenhorst und Nachbarkommunen, Quelle: N-Bank, Kommunalprofile 2021 (eigene Darstellung)

In Delmenhorst liegt der Anteil der Gebäude, die zwischen 1950 bis 1959 gebaut wurden, mit 15% weit über dem Anteil in Ganderkesee, Stuhr, SG Harpstedt und auch Lemwerder. Damit wird der Bauboom der Nachkriegsbebauung als wieder aufblühende Industriestadt deutlich.

Die **regionalen Unterschiede** beim Anteil der Gebäude der 1960er Jahre sind zwischen Delmenhorst (15%) und den Nachbarkommunen vergleichsweise gering (mit Ausnahme der Gemeinde Lemwerder mit 21%).

Im Gegensatz dazu ist der Anteil der Gebäude in **Ganderkesee und Stuhr**, die zwischen 1970 bis 1999 erbaut wurden, im Verhältnis zur Stadt Delmenhorst deutlich höher:

- Stuhr: 50,8%
- Ganderkesee: 50,0%
- Delmenhorst: 40,8%

Am stärksten ist dieser Gegensatz für das Baualter des Gebäudebestandes ab dem Jahr 2000 festzustellen:

- Stuhr: 19,0%
- Ganderkesee: 16,8%
- Delmenhorst: 10,4%

In den Nachbarkommunen SG Harpstedt und Lemwerder sind die Anteile denen Delmenhorsts deutlich ähnlicher.
Daraus ist erkennbar, dass in Ganderkesee und Stuhr die Bautätigkeit in Folge der Stadt-Rand-Wanderung seit den 1970er Jahren und vor allem seit dem Jahr 2000 deutlich stärker ausgeprägt war, als in Delmenhorst oder anderen Kommunen der Region.

Vergleicht man die Baualtersklassen der letzten Jahrzehnte in Delmenhorst mit den **Vergleichsstädten Wilhelmshaben und Oldenburg,** werden ebenfalls gravierende Unterschiede deutlich. Mehr als 71% des Wohnungsbestandes in Wilhelmshaven wurde bis 1969 gebaut, im Gegensatz zur Stadt Oldenburg (41,2%) und Delmenhorst (48,7%).

Größere Unterschiede werden auch anhand der Baualtersklassen zwischen 1970 bis 1999 deutlich:

- Oldenburg: 41,7%
- Delmenhorst: 40,8%
- Wilhelmshaven: 23,2%

Noch stärker ist dieser Gegensatz für das Baualter des Gebäudebestandes ab dem Jahr 2000 festzustellen:

- Oldenburg: 17,1%
- Delmenhorst: 10,4%
- Wilhelmshaven: 5,4%

Die wirtschaftliche Dynamik in den Vergleichsstädten führt auch zu einer entsprechenden Bautätigkeit in den Städten. Hier nimmt Delmenhorst eine mittlere Position zwischen Oldenburg und Wilhelmshaven ein.

Fazit:
In der Baualtersstruktur der Wohnungen spiegelt sich die historische Dynamik der Delmenhorster Stadt- und Wohnbauentwicklung (Bauboom der 1960er bis 1970er Jahre) wieder.
Außerdem wird im regionalen Vergleich deutlich, dass der Anteil moderner, jüngerer Wohngebäude (weniger als 30 Jahre alt) in den Nachbarkommunen Stuhr und Ganderkesee deutlich höher ist, als in Delmenhorst.
Gleichzeitig wird aber auch der hohe Bedarf für eine energetische Sanierung des Wohnungsbestandes vor dem Jahr 2000 (90%) deutlich. Hier existiert ein weites Aufgabenfeld im Bereich des Klimaschutzes.

3.8 Wohnungsgröße

3.8.1 Wohnfläche

Die Struktur des Wohnungsbestandes in Delmenhorst entspricht ungefähr dem deutschlandweiten Durchschnitt:

- Etwas mehr als 20% der Wohnungen hatten nach der Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 2011 eine Wohnfläche bis 59 m².
- Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 79 m² (rote Balken) machten etwas mehr als 40% des Gesamtwohnungsbestandes aus.
- Fast 40% der Delmenhorster Wohnungen und Häuser hatten in 2011 eine Wohnfläche von mehr als 80 m².

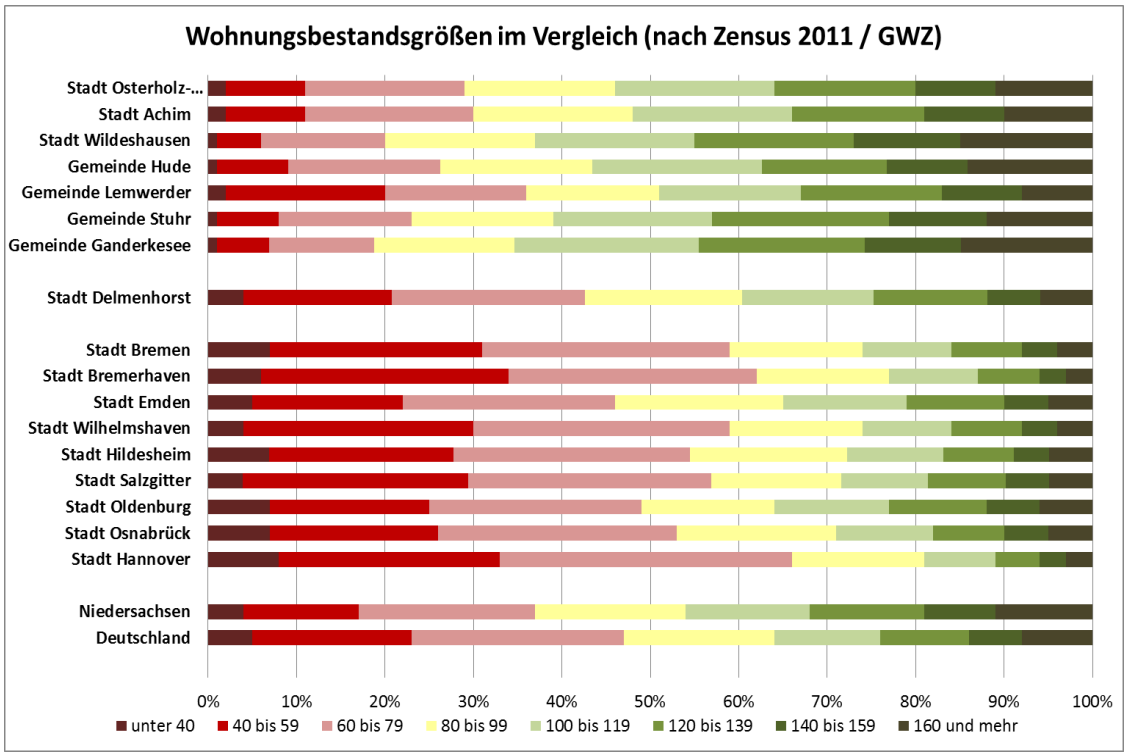


Abb. 84: Wohngrößenstruktur des Jahres 2011 im Vergleich,
Quelle: Zensus 2011 / GWZ (eigene Darstellung)

Im **Vergleich zu anderen Referenzstädten** ähnlicher Größe (Wilhelmshaven, Salzgitter, Hildesheim) oder Großstädten (wie Hannover, Oldenburg und Bremen) war der Anteil der Wohnungen bis 79 m² Wohnfläche in Delmenhorst sehr niedrig. Die Stadt Oldenburg und Emden hatten einen ähnlichen Anteil an kleinen und mittelgroßen Wohnungen.
Umgekehrt ist der Anteil der großen Wohnungen und Häuser von über 80 m² Wohnfläche (grüne und gelbe Balken) mit fast 60% des Gebäudebestandes im Vergleich zu den Referenzstädten ungewöhnlich hoch (nur Emden wies einen ähnlich hohen Anteil auf).

Im **Vergleich zu den Nachbarkommunen und Mittelzentren in der Region** liegt der Anteil an kleinen Wohnungen bis 59 m² mit fast 20% eher hoch. Mit Ausnahme der Gemeinde Lemwerder lag der Anteil in den anderen Vergleichskommunen bei rund 10%.

Dieser große Unterschied gilt insbesondere für große Wohneinheiten ab 100 m² (im Regelfall Häuser). Hier wies Delmenhorst „nur" einen Anteil von knapp 40% auf, während die Vergleichskommunen in der Region Anteile von 55% bis 65% hatten. Dieser Unterschied ist extrem im Bereich der Häuser mit sehr großen Wohnflächen ab 140 m² (im Regelfall Einfamilienhäuser). Hier weisen Ganderkesee und Wildeshausen Anteile von über 25% aller Wohneinheiten auf, im Vergleich zu etwas mehr als 10% in Delmenhorst oder unter 10% in Bremen.

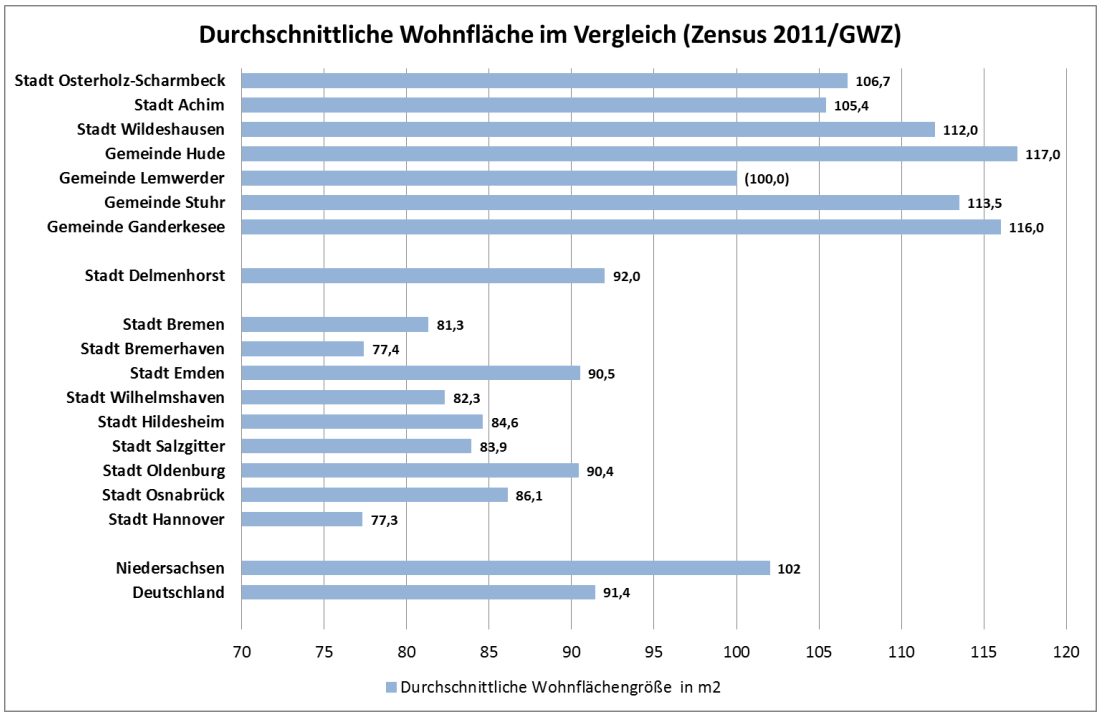


Abb. 85: Durchschnittliche Wohnflächengröße des Jahres 2011 im Vergleich, Quelle: Zensus 2011 / GWZ (eigene Darstellung)

Delmenhorst wies in 2011 eine der für Deutschland entsprechende, durchschnittliche Wohnflächengröße von 92 m² auf. Im Vergleich dazu lag der Durchschnittswert für Niedersachsen bei 102 m².

Die Durchschnittswerte in **den Nachbarkommunen und Mittelzentren in der Region** lagen gegenüber dem Delmenhorster Wert mit über 100 m² deutlich darüber. Spitzenreiter waren in der regionalen Betrachtung die Kommunen Ganderkesee (116 m²) und Hude (115 m²) wegen des hohen Anteils an Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand.

Im **Vergleich zu anderen Referenzstädten** lag der Delmenhorster Wert knapp über dem Niveau von Emden und Oldenburg, aber deutlich höher als in Bremen (81,3 m²) oder Wilhelmshaven (82,3 m²).

Fazit: Delmenhorst weist eine ausgeglichene Struktur der Wohnungsgrößen auf. Im Vergleich zu Großstädten ist der Anteil der kleinen Wohnungen niedriger. Im Vergleich zu Nachbarkommunen ist der Anteil der großen Wohneinheiten (Einfamilienhäuser) niedriger. Delmenhorst verbindet Strukturen im Wohnungsbestand von Großstädten ebenso wie von stärker ländlich geprägten Kommunen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von 92 m², die ungefähr dem Durchschnitt Deutschlands entspricht.

Auch die Ergebnisse der GWZ 2011 können nach der **Größenstruktur des gesamten Wohnungsbestandes** (vermietet und Eigennutzung, sowie alle Wohnflächengrößen) dargestellt werden.

- In 2011 hatten rund 40% des Wohnungsbestandes der Stadt Delmenhorst eine mittlere Größe von 60 bis 99 m² (rund 14.800 Wohneinheiten).
- Wohnungen und Häuser mit mehr als 100 m² machten 2011 ebenfalls rund 40% (rund 14.800) des Bestandes aus.
- Kleinere Wohnungen mit Wohnflächen bis 60 m² umfassten hingegen nur rund 20% des Bestandes (fast 7.800 Wohnungen).

Größenklasse in m² Wohnfläche	Anzahl	Anteil (in %)
unter 40	1.572	4,2
40 bis 59	6.299	16,8
60 bis 79	8.062	21,5
80 bis 99	6.746	18,0
100 bis 119	5.759	15,4
120 bis 139	4.744	12,7
140 bis 159	2.144	5,7
160 und mehr	2.152	5,7
Gesamt	37.478	100,0

Abb. 86: Größenstruktur aller Wohneinheiten in Wohnungen und Häusern im Jahre 2011, Quelle: Zensus 2011 / GWZ (eigene Darstellung)

Mit einer Untersuchung aus 2020 auf Basis einer Datensammlung zu vermieteten Wohnungen liegen auch Erkenntnisse zur **Größenstruktur von Mietwohnungen** vor. Nach dem „Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft" von ALP, gab es Anfang 2020 folgende **Größenstruktur vermieteter Wohnungen** in Delmenhorst (vgl. Abbildung 87).

Größenklasse in m² Wohnfläche	Anzahl	Anteil
Bis 50 m²	3.993	20,0 %
51 bis 60 m²	3.580	17,9 %
61 bis 75 m²	4.799	24,0 %
76 bis 85 m²	2.510	12,5 %
86 bis 95 m²	1.626	8,1 %
96 m² und mehr	3.495	17,5 %
Gesamt (Antworten)	20.003	100,0 %

Abb. 87: Größenstruktur vermieteter Wohnungen im Jahre 2020, Quelle: „Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft" 2020

- Kleine Mietwohnungen mit bis zu 60 m² Wohnfläche umfassten rund 38% aller Miet-Wohnungen, die in der Untersuchung von GEWOS ermittelt wurden. Dieser Wert lag hoch, wenn man den Anteil bei allen Delmenhorster Wohnungen vergleicht (21%). Von den rund 7.900 "kleinen Wohnungen" werden nach den aktuellen Daten von ALP 7.600 vermietet. Dies ist ein Anteil von über 96%.

- Der Anteil der mittelgroßen Mietwohnungen von 61 bis 85 m² Wohnfläche lag an allen vermieteten Wohnungen nach der Analyse von ALP bei ungefähr 26%.
- 1/4 der ermittelten Mietwohnungen hatten eine Größe von 86 m² Wohnfläche und mehr.
- Der Anteil der mittelgroßen und großen Wohnungen, die vermietet wurden (12.400), lag an allen Wohnungen dieser Größe (29.600) bei unter 42%. Der überwiegende Anteil der mittelgroßen und großen Wohnungen wird von den Eigentümern bewohnt.

3.8.2 Anzahl der Räume

Im Delmenhorster Wohnungsbestand dominieren Wohnungen mit mittlerer Größe (mit 4 und 5 Räumen) mit einem Anteil von knapp 50% im Jahr 2021. Die höchste Zahl entfällt auf Wohnungen mit 4 Räumen, die im Jahr 2021 nach den Daten der N-Bank 10.269 WE ausmachten (ca. 26% Anteil aller Wohnungen). Es folgten die Wohnungen mit 5 Räumen (in 2021 mit 8.780 WE = Anteil rund 22%) und Wohnungen mit 3 Räumen (in 2021 rund 7.167 WE = Anteil 18%).

	2005	**2005**	**2010***	**2010***	Veränderung 2005 bis 2010
Wohnungen	**absolut**	**prozentual**	**absolut**	**prozentual**	
Klein mit 1 bis 3 Räume	9.277	24,7%	9.358	24,6%	+ 81 (+ 0,9%)
Mittelgroß mit 4 + 5 Räume	20.391	54,5%	20.711	54,4%	+ 320 (+ 1,6%)
Groß mit 6 Räumen und mehr	7.831	20,8%	8.030	21,0%	+ 199 (+ 2,5%)
Gesamt	**37.499**	**100%**	**38.099**	**100%**	**+ 600 (+ 1,6%)**

Anmerkung: *Werte 2005 und 2010 vor der Durchführung der GWZ 2011

Abb. 88: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen nach Raumzahl von 2005 bis 2010, Quelle N-Bank (eigene Darstellung)

	2011**	**2011****	**2021****	**2021****	Veränderung 2011 bis 2021
Wohnungen	**absolut**	**prozentual**	**absolut**	**prozentual**	
Klein mit 1 bis 3 Räume	9.603	25,6%	10.416	26,4%	+ 813 (+ 8,5%)
Mittelgroß mit 4 + 5 Räume	18.365	48,9%	19.049	48,3%	+ 684 (+ 3,7%)
Groß mit 6 Räumen und mehr	9.575	25,5%	9.943	25,2%	+ 368 (+ 3,8%)
Gesamt	37.543	**100%**	**39.408**	**100%**	**+ 1.865 (+ 5,0%)**

Anmerkung: **Werte unter Berücksichtigung der GWZ 2011

Abb. 89: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen nach Raumzahl von 2011 bis 2021, Quelle N-Bank (eigene Darstellung)

Der Anteil der "**kleinen Wohnungen" mit 1 bis 3 Räumen** umfasste in 2021 insgesamt mehr als 26%. Wohnungen mit 3 Räumen hatten einen Anteil von 18% (7.167 Einheiten). Wohnungen mit 2 Räumen kamen auf 2.363 Einheiten (6%) und lediglich 2% (886 Einheiten) machten die 1-Raum-Wohnungen aus.

Der Zuwachs der "kleinen Wohnungen" lag im Zeitraum 2005 bis 2010 bei lediglich +16 pro Jahr. Im Gegensatz dazu wurden in den Jahren 2011 bis 2021 durchschnittlich +81 Einheiten jährlich geschaffen (dies entspricht dem Trend der Nachfrage kleinerer Haushalte). Von 2011 bis 2021 wurden in diesem Wohnungssegment überdurchschnittlich viele Einheiten (+813, +8,5%) durch Neubau oder Umbau (z. B. Teilung von Wohnungen) geschaffen.

Der Anteil der "**mittelgroßen Wohnungen" mit 4 und 5 Räumen** umfasste in 2021 knapp die Hälfte aller Wohnungen (rund 48%) und dominiert damit den Delmenhorster Wohnungsmarkt. Wohnungen mit 4 Räumen hatten einen Anteil von 26% (10.269 Einheiten als Spitzenwert). Wohnungen mit 5 Räumen kamen auf ebenfalls sehr hohe 8.780 Einheiten (22%).

Auch beim Wohnungszuwachs kommt den Wohnungen mit mittlerer Größe (mit 4 und 5 Räumen) eine große Bedeutung zu. Von 2005 bis 2010 entstanden in diesem Segment +64 WE im jährlichen Durchschnitt. Dieses Wachstum wurde im Zeitraum 2011 bis 2021 auf durchschnittlich +68 Einheiten pro Jahr leicht gesteigert. Von 2011 bis 2021 wurden in diesem Wohnungssegment unterdurchschnittlich wenige Einheiten (+684, +3,7%) geschaffen.

Auch "**große Wohnungen" mit 6 und mehr Räumen** nehmen in 2021 einen Anteil von rund 25% ein. 5.231 Wohnungen wiesen 6 Räume auf (13%) und 4.712 Wohnungen bestanden aus 7 Räumen oder mehr (12%).

	Stadt Delmenhorst	**Stadt Delmenhorst**	**Land Niedersachsen**	**Gemeinde Ganderkesee**	**Gemeinde Ganderkesee**
Größenklasse in Räumen	**Anzahl (2021)**	**Anteil (in %)**	**Anteil (in %)**	**Anteil (in %)**	**Anzahl (2021)**
1 Raum	886	2	2	0	77
2 Räume	2.363	6	6	3	496
3 Räume	7.167	18	16	10	1.507
4 Räume	10.269	26	24	20	2.897
5 Räume	8.780	22	20	25	3.684
6 Räume	5.231	13	14	19	2.728
7 Räume u. mehr	4.712	12	18	23	3.375
Gesamt	**39.408**	**100**	**100**	**100**	**14.764**

Abb. 90: Größenstruktur aller Wohneinheiten in Wohnungen und Häusern im Jahre 2021 im Vergleich zum Land Niedersachsen und der Gemeinde Ganderkesee,
Quelle: LSN Tabelle Z 8051011

Exkurs: Vergleich der Größenstruktur der Wohnungen

Wie voranstehend beschrieben, weist Delmenhorst einen sehr hohen Anteil (48%) an **„mittelgroßen" Wohnungen** mit 3 und 4 Zimmern auf (insgesamt 19.049 im Jahr 2021). Dieser liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt mit 44%. Auch der Anteil in der (stärker ländlich geprägten) Nachbarkommune Ganderkesee lag in 2021 mit 45% niedriger.
Einen noch größeren Unterschied in der Größenstruktur des Wohnungsbestandes zwischen Delmenhorst und Ganderkesee gibt es bei den „kleinen" und „großen" Wohnungen (wie auch aus der Abbildung 90 ersichtlich).

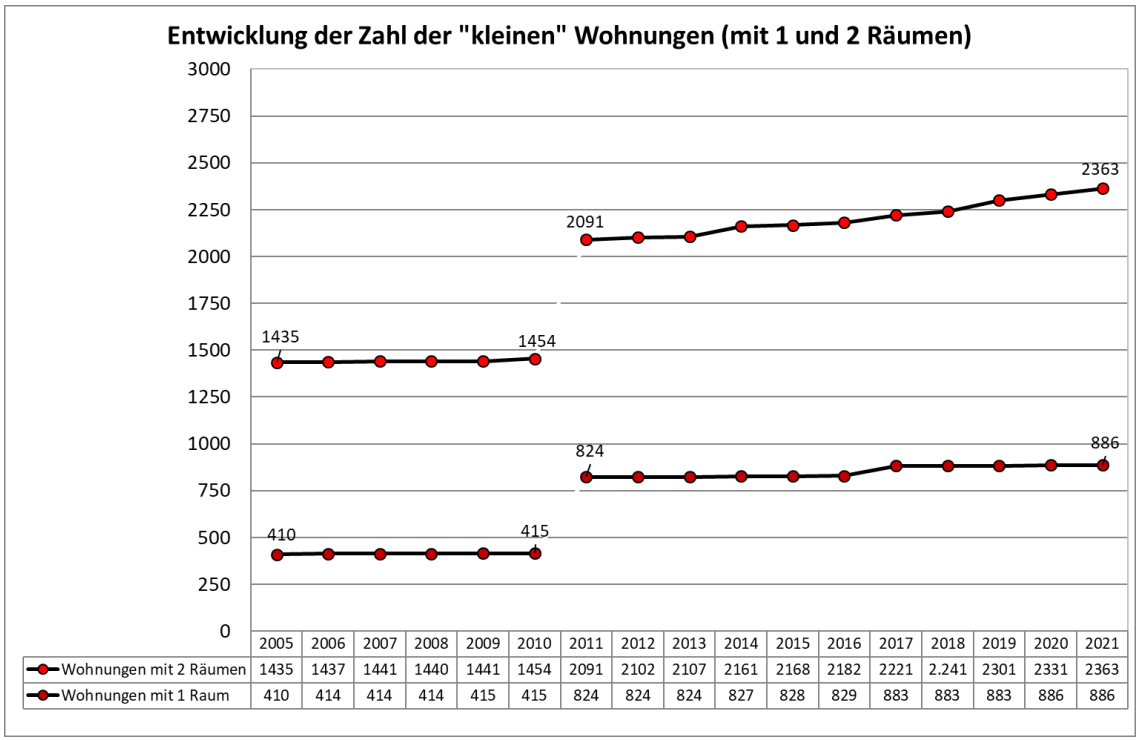
„Kleine" Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern machten im Land Niedersachsens 24% im Jahr 2021 aus. In Delmenhorst (Anzahl 10.416) lag deren Anteil mit 26% etwas höher, als im Landesdurchschnitt. Im Gegensatz dazu ist deren Anzahl (2.080) und deren Anteil in der Gemeinde Ganderkesee mit nur 13% halb so hoch, wie in Delmenhorst.
Wie in Kapitel 3.8.1 beschrieben, werden kleine Wohnungen in Delmenhorst zu über 90% vermietet. Daraus kann abgeleitet werden, dass Personen und Haushalte, die nach kleinen, günstig zu mietenden Wohnungen suchen, in erster Linie die Stadt Delmenhorst wählen, weil das Angebot doppelt so hoch ist, wie in der Nachbarkommune Ganderkesee. Dies erklärt auch das Umzugsverhalten von jungen Menschen („Haushalts-Startern") aus dem Landkreis Oldenburg (oder der Gemeinde Ganderkesee), die nach Delmenhorst ziehen, um geeigneten Wohnraum zu finden. Vergleichbar gilt dies auch für einkommensschwächere Haushalte (insbesondere Migranten). In ähnlicher Form wird dies auch für die Nachbargemeinde Stuhr gelten.

Bei den **„großen" Wohnungen** (mit 5 Zimmern und mehr) verhält es sich umgekehrt, wie bei den „kleinen" Wohnungen. In diesem Wohnungssegment liegt der Anteil mit 25% in Delmenhorst deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 32% im Jahr 2021. Für eine kreisfreie Stadt ist dies aber auch nicht ungewöhnlich. Der Anteil in Ganderkesee betrug in 2021 sogar 42%.
Auch hierzu ist aus dem Kapitel 3.8.1 bekannt, dass „große Wohnungen" sich in Delmenhorst zu einem großen Anteil im Eigentum befinden. Dies wird für die Nachbargemeinden (u.a. Ganderkesee) ähnlich gelten. So profitieren Mehrpersonen-Haushalte (u.a. Familien), die sich für größere Wohnungen interessieren und ggfs. Wohn-Eigentum bilden möchten, von dem größeren Angebot in diesem Segment u.a. in der Gemeinde Ganderkesee. Dies erklärt dann auch die seit Jahren festzustellende negative Wanderungsbilanz.

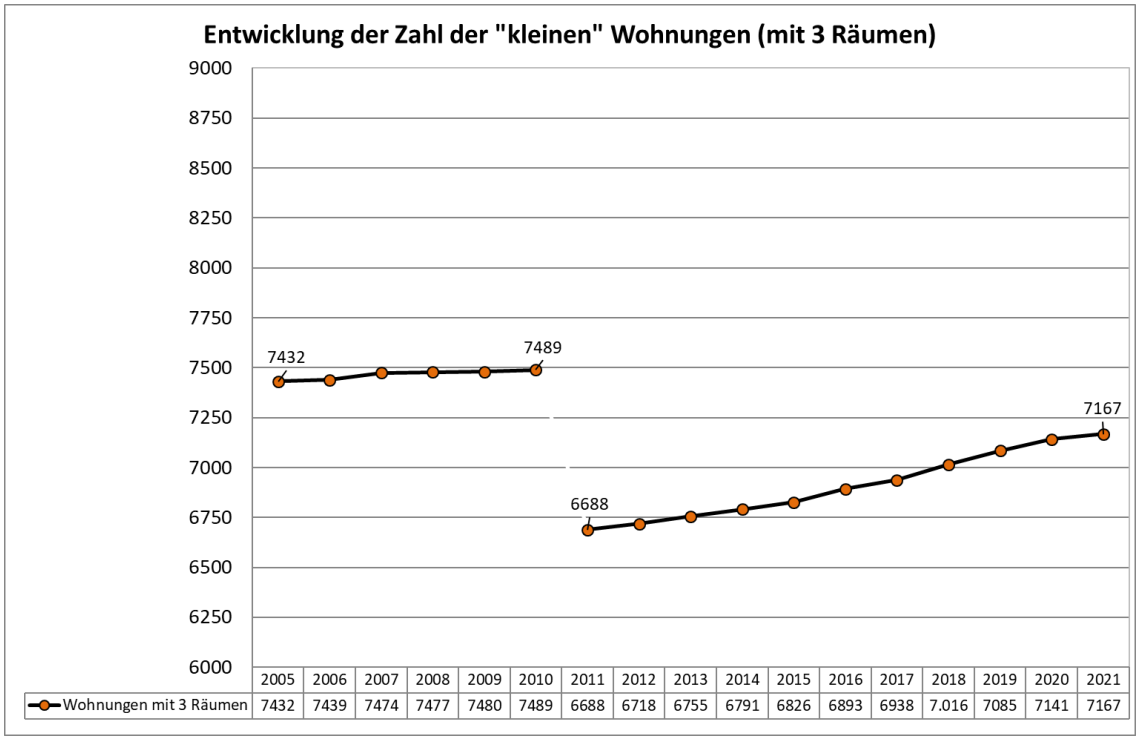
Fazit:
Wegen der Größenstruktur des Wohnungsbestandes versorgt der Wohnungsmarkt Delmenhorst kleine Haushalte, die günstig Wohnungen mieten möchten. Dies führt auch zu Umzügen aus den Nachbarkommunen nach Delmenhorst.

Umgekehrt verlassen Mehrpersonen-Haushalte Delmenhorst insbesondere in die Nachbarkommune Ganderkesee, weil das Angebot an „großen" Wohnungen (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) zur Eigentumsbildung in Delmenhorst im Vergleich zu Ganderkesee sehr viel geringer ausfällt.

Wenn die vorher beschriebenen Entwicklungen verändert werden sollen, müssen zukünftig mehr kleine, preisgünstige Mietwohnungen in Ganderkesee (und anderen Nachbarkommunen) geschaffen werden und gleichzeitig mehr „große" Wohnungen / Häuser zur Eigentumsbildung in Delmenhorst.



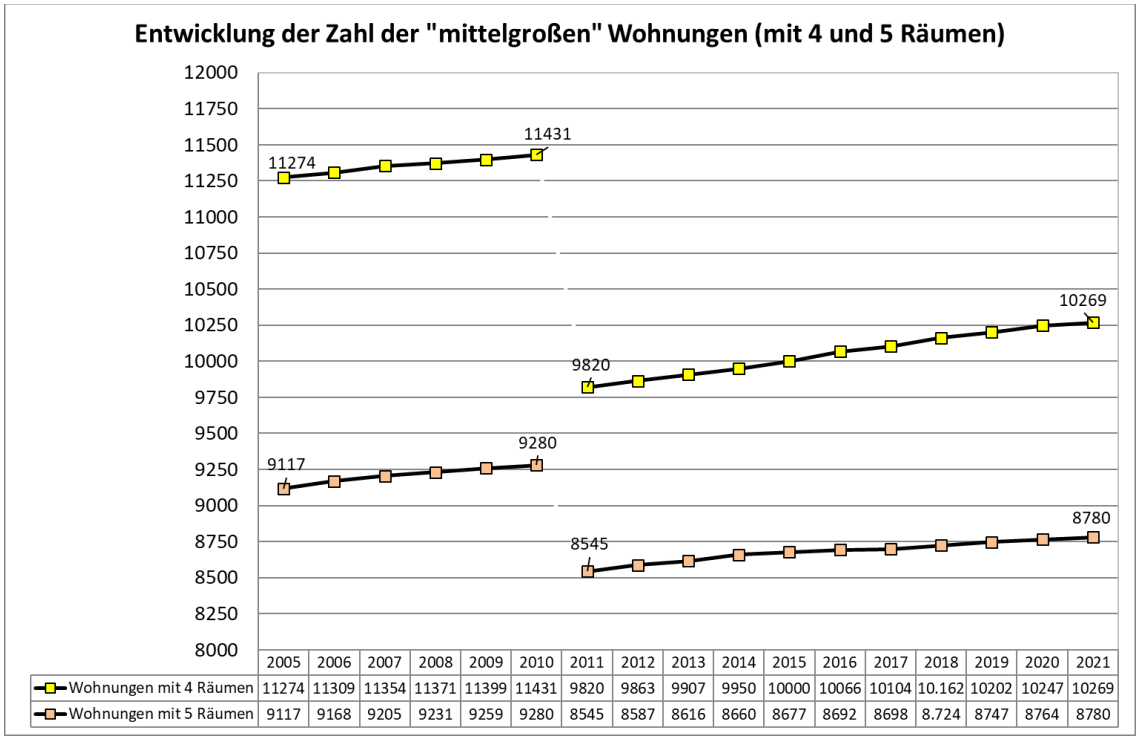
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungen mit 2 Räumen	1435	1437	1441	1440	1441	1454	2091	2102	2107	2161	2168	2182	2221	2.241	2301	2331	2363
Wohnungen mit 1 Raum	410	414	414	414	415	415	824	824	824	827	828	829	883	883	883	886	886



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungen mit 3 Räumen	7432	7439	7474	7477	7480	7489	6688	6718	6755	6791	6826	6893	6938	7.016	7085	7141	7167

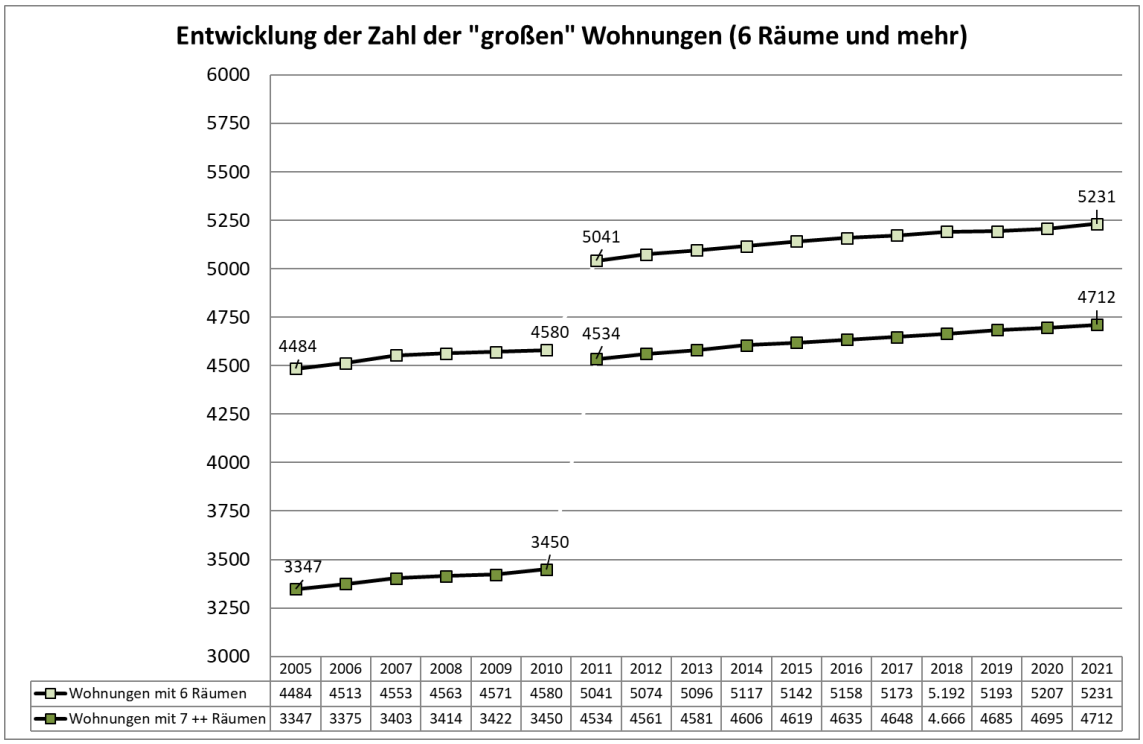
Abb. 91: Entwicklung der „kleineren" Wohnungen in Delmenhorst,
Quelle: N-Bank und LSN (eigene Darstellung)

In der Entwicklung fällt auf, dass der Zuwachs der großen Wohneinheiten (hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser) im Zeitraum 2005 bis 2010 mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von +40 Einheiten höher ausfiel wie im Zeitraum 2011 bis 2021 mit einem jährlichen Durchschnitt von +37 Einheiten.
Von 2011 bis 2021 wurden in diesem Wohnungssegment unterdurchschnittlich wenige Einheiten (+368, +3,8%) geschaffen.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungen mit 4 Räumen	11274	11309	11354	11371	11399	11431	9820	9863	9907	9950	10000	10066	10104	10.162	10202	10247	10269
Wohnungen mit 5 Räumen	9117	9168	9205	9231	9259	9280	8545	8587	8616	8660	8677	8692	8698	8.724	8747	8764	8780

Abb. 92: Entwicklung der „mittelgroßen" Wohnungen in Delmenhorst,
Quelle: N-Bank und LSN (eigene Darstellung)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungen mit 6 Räumen	4484	4513	4553	4563	4571	4580	5041	5074	5096	5117	5142	5158	5173	5.192	5193	5207	5231
Wohnungen mit 7 ++ Räumen	3347	3375	3403	3414	3422	3450	4534	4561	4581	4606	4619	4635	4648	4.666	4685	4695	4712

Abb. 93: Entwicklung der „großen" Wohnungen in Delmenhorst,
Quelle: N-Bank und LSN (eigene Darstellung)

4 Barrierefreier Wohnraum und dessen Nachfrage

Fazit:

In den letzten 15 Jahren ist die Anzahl der Menschen mit Schwerbehinderung um fast die Hälfte und die Anzahl pflegebedürftiger, älterer Menschen um fast das Doppelte in Delmenhorst angestiegen.

Gleichzeitig wurde und wird das Angebot an stationären und teilstationären Pflegeplätzen sukzessive erweitert. Auch der Bau von barrierefreien Wohnungen ist ausgeweitet worden.

Mit den Ergebnissen der Delmenhorster Seniorenbefragung 2020 liegen neue Erkenntnisse über den Bestand an barrierefreien Wohnungen in Delmenhorst vor.

Insgesamt kann für die Stadt Delmenhorst von **mindestens 3.600 bis 4.300 Wohnobjekten im Jahr 2020 ausgegangen werden, die barrierefrei gestaltet sind und als Teilmenge davon 1.700 bis 2.150 WE, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbar sind.**

Rund 2.500 bis 3.000 barrierefreie Wohneinheiten befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (weitgehend im Eigentum der Bewohner) und mindestens 870 bis 1.300 der Delmenhorster Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (weitgehend vermietet).

Dennoch sind nach der Delmenhorster Seniorenbefragung mindestens 70% der von Älteren (60 Jahre und älter) bewohnten Wohnungen nicht barrierefrei gestaltet. Bei den vermieteten Wohnungen liegt der Anteil bei mindestens 80%.

Ziel ist es, die Möglichkeit zur ambulanten Pflege in den „eigenen vier Wänden" durch eine Ausweitung barrierefreier Wohnungen zu ermöglichen. Diese Wohnform ist nicht nur für die Pflegebedürftigen angenehmer, sondern sie stellt hinsichtlich der steigenden Kosten für die Pflege die günstigere Alternative zur vollstationären Versorgung dar.

Als **Mindestziel** sind 3.000 Wohneinheiten in barrierefreier Form und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbar bis zum Jahr 2025 vorzuhalten. (Darin sind auch die bis zu 1.000 vollstationären Pflegeplätze eingeschlossen.)

Als „**realistisches Ziel**" sind bis zum Jahr 2035 6.000 Wohneinheiten in barrierefreier Form zu schaffen. (Darin sind auch die bis zu 1.000 vollstationären Pflegeplätze eingeschlossen.)

In der Konsequenz müssen dann bis zum Jahr 2035 mindestens **350 bis 700 barrierefreie Wohnungen als Neubau** (am besten uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbar) geschaffen werden. Zusätzlich muss ein **barrierefreier Umbau von rund 350 bis 700 vorhandenen Wohnungen** erfolgen.

Als „schwer umsetzbares" **Optimum** wären in der Zukunft 9.000 Wohneinheiten in barrierefreier Form bereitzustellen. Dazu müsste neben dem Neubau von **500 bis 1.000 barrierefreien Wohnungen als Neubau** ein **barrierefreier Umbau von rund 3.000 bis 3.500 vorhandenen Wohnungen** (am besten uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbar) erfolgen.

4.1 Angebot an barrierefreien Wohnungen

4.1.1 Gesicherte Angebotsdaten

Die Datenlage zu „barrierefreien" Wohnungen in Delmenhorst ist nicht optimal, weil dieses Merkmal in der Statistik des LSN, der N-Bank und auch der GWZ 2022 nicht enthalten ist. Dies ist bedauerlich, weil der Bedarf nach diesen Daten sehr hoch ist.

Nachfolgende Daten sind für Delmenhorst dennoch bekannt.

Eigentümer	Betreiber / Betreuung	Adresse	Anzahl Wohnungen
Diva Bau und andere	AWO Service GmbH	Tilla-Matysiak-Straße 2,4,6,8	56
Delmenhorster Heimstiftung		Ernst-Eckert-Haus, Thüringer Straße 31	10
Delmenhorster Heimstiftung		August-Jordan-Haus, August-Jordan-Straße 5	12
Residenz-Gruppe		Villa "La Fleur", Feldstraße 54	10
Betreutes Wohnen	AWO Service GmbH	Lahusenstraße 9	12

Abb. 94: Übersicht zu Einrichtungen des Betreuten bzw. Service-Wohnens für Senioren

Rund 100 Wohnungen stehen im Segment "betreutes Wohnen für Senioren" bzw. „Service Wohnen" zur Verfügung.

In Gebäuden mit mehr als 5 barrierefreien Wohnungen stehen rund 200 Wohnungen mit diesem Ausstattungsmerkmal zur Verfügung.

Eigentümer/Verwalter	Adresse	Anzahl Wohnungen
Edzard-Immobilien	Westfalenstraße 1	20
Edzard-Immobilien	Westfalenstraße 3	12
Edzard-Immobilien	Westfalenstraße 7	18
GSG	Königsbergerstraße	46
GSG	Heimstraße 70	36
GSG	Lerchenstraße	40
Stiftung Altenwohnungen St. Christophorus Delmenhorst	Scharnhorstweg 34 A-Z	23

Abb. 95: Übersicht zu Häusern mit mehr als 5 barrierefreien Wohnungen

Weitere barrierefreie Wohnungen in Gebäuden mit 5 oder weniger barrierefreien Wohnungen werden in Delmenhorst existieren, sind aber derzeit nicht statistisch erfasst (wie bereits vorher erwähnt).

4.1.2 Ergebnisse der Delmenhorster Seniorenbefragung 2020 zu barrierefreiem Wohnraum in Delmenhorst

Die Ergebnisse der Anfang 2020 (im Auftrag der Stadtverwaltung und des Seniorenbeirates Delmenhorst) durchgeführten Befragung der Altersgruppe „60 Jahre und älter" (nachfolgend Seniorenbefragung 2020 genannt) können als weitere Datengrundlage herangezogen werden, um den Bestand an barrierefreien Wohnungen zu erfassen.

Hinweise:

- Bei der Befragung wurden nach Zufallsprinzip als „Netto-Stichprobe" 10% der Delmenhorster*innen im Alter von 60 Jahre und älter (gesamt 22.500) angeschrieben. Rund ¼ (genau 584 Personen) der 2.250 angeschriebenen älteren Einwohner*innen haben die Fragen beantwortet, die u.a. auch die barrierefreie Ausgestaltung der bestehenden Wohnung beinhalteten.

- Die gute Beteiligung an der Befragung führt dazu, dass die Ergebnisse als repräsentativ für die Altersgruppe in Delmenhorst zu werten sind. Dennoch ist zu erwähnen, dass im Vergleich zur Gesamt-Altersgruppe „60 Jahre und älter" folgende Merkmale bei den Befragten über- bzw. unterrepräsentiert sind. Bewohner aus Düsternort sind unterrepräsentiert, die der stat. Bezirke Hasport/Annenheide, Brendel/Adelheide und Deichhorst haben überdurchschnittlich an der Befragung teilgenommen. Ebenso ist die Altersgruppe 71 bis 85 Jahre leicht überrepräsentiert.

- In dem Fragebogen wurde sogar nach barrierefreier Gestaltung und voll rollstuhlgerechter Ausgestaltung der Wohnung unterschieden. Die eingegangenen Ergebnisse deuten allerdings darauf hin, dass nicht alle Befragten die Differenzierung bei der barrierefreien Ausgestaltung verstanden haben. Dennoch ergänzt die Befragung die Einschätzung zum Vorhandensein barrierefreier Wohnungen.

Von den Befragten (60 Jahre und älter) gaben rund 63% an, dass ihre aktuell bewohnte Wohnung bzw. Haus **nicht barrierefrei** gestaltet sei.

- 8% der Befragten benannten eine **teilweise barrierefreie Gestaltung** ihrer Wohnung.

- 29% gaben an, dass ihr Wohnobjekt **vollständig barrierefrei** gestaltet ist.

- 14% der Befragten gaben an, dass ihr Wohnobjekt auch **uneingeschränkt mit dem Rollstuhl/ Rollator nutzbar** sei.

Daraus ist quantitativ folgendes für die Bestandsermittlung barrierefreier Wohnungen in Delmenhorst ableitbar:

<u>Anzahl der Haushalte und Haushaltsgröße in der Altersgruppe 60+</u>

Nach Selbstauskunft lebten die Befragten in folgender Haushaltsform:

- 28% der Befragten in einem 1-Personen-Haushalt
- 66% der Befragten in einem 2-Personen-Haushalt
- 4% der Befragten in einem 3-Personen-Haushalt
- 3% der Befragten in einem 4- und mehr-Personen-Haushalt

Auf Grundlage der aus der Einwohnermeldedatei bekannten Gesamteinwohnerzahl dieser Altersgruppe von 22.754 Personen (60 Jahre und älter) in Delmenhorst, kann folgende Haushaltsstruktur aus den Ergebnissen der „Seniorenbefragung" abgeleitet werden:

28% der Einwohner (6.371) lebten in einem **1-Personen-Haushalt** = ca. 6.400 Haushalte
66% der Einwohner (15.018) lebten in einem **2-Personen-Haushalt** = ca. 7.500 Haushalte
4% der Einwohner (910) lebten in einem **3-Personen-Haushalt** = ca. 300 Haushalte
3% der Einwohner (683) lebten in einem **4+-Personen-Haushalt** = ca. 150 Haushalte

Fazit:

Nach den Auskünften der Befragten kann davon ausgegangen werden, dass zur Jahreswende 2019/2020 in rund **14.350 Haushalten / Wohnungen Menschen im Alter von 60 Jahren und mehr lebten**.

Als vereinfachte Hochrechnung kann auf Grundlage der Befragungsergebnisse davon ausgegangen werden, dass mindestens 25% bis rund 30% dieser Wohnungen (die von Menschen im Alter 60 Jahre und älter bewohnt werden) barrierefrei oder sogar mindestens 12% bis rund 15% dieser Wohnungen voll rollstuhlgerecht ausgestaltet sind.
Im Ergebnis dieser Abschätzung ist anzunehmen, dass **mindestens 3.600 bis 4.300 Wohnungen in Delmenhorst barrierefrei gestaltet** sind. Dazu gehören u.a. die in den Abbildungen 96 und 97 benannten „konkret bekannten" rund 300 Wohnungen, die vermietet werden. Von den 3.600 bis 4.300 barrierefreie Wohnungen sind nach den Ergebnissen der Seniorenbefragung **rund 1.700 bis 2.150 Wohnungen in Delmenhorst uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbar**.
Bemerkung: Diese Zahlen sind überraschend hoch.

Nach der Seniorenbefragung 2020 leben rund 70% der Befragten in Häusern und auch 70% im Wohneigentum. Demzufolge wird sich die Mehrheit der 2.870 bis 4.300 barrierefreien Wohnobjekte im **Eigentum** der „Haus-Bewohner" befinden, demnach rund 2.500 bis 3.000 Wohnungen im Eigentum (überwiegend als EZFH, aber auch Wohnungen in MFH).

Grundsätzlich können vermietbare barrierefreie Wohnungen ebenfalls über die Ergebnisse der Seniorenbefragung eingeschätzt werden. Rund 30% der befragten Personen über 60 Jahre gab an, zur **Miete** in ihrem aktuellen Wohnobjekt zu leben. Von den 3.600 bis 4.300 Wohnungen, die Menschen im Alter von 60 Jahren und älter bewohnen, entfallen also rund 1.100 bis 1.300 auf gemietete Wohnungen (wahrscheinlich überwiegend als Wohnungen in MFH).

30% der Befragten benannten als Wohnform die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Der Anteil wird allerdings in der Gesamtgruppe etwas höher eingeschätzt (siehe oben benannte Hinweise zu den Befragten), nämlich auf rund 1/3.

Demnach werden sich von den 14.350 Wohnungen, die ältere Delmenhorster*innen bewohnen, rund 4.800 in Mehrfamilienhäusern (MFH) befinden. Nach Befragungsergebnis lag der Anteil der barrierefreien Wohnungen in MFH bei 26%, der der uneingeschränkt mit dem Rollstuhl/Rollator nutzbaren Wohnungen in MFH bei 14% und der Anteil der vermieteten Wohnungen nach beiden Kriterien ebenfalls bei 22% bzw. 13%.

Fazit:

Insgesamt lebten die Delmenhorster*innen im Alter von 60 Jahren und mehr in rund 14.350 Wohnungen (Häuser, Wohnungen, im Eigentum oder zur Miete).

Von diesen 14.350 Wohnungen waren Anfang 2020 (nach Hochrechnungen auf Basis der Ergebnisse der Seniorenbefragung) rund 3.600 bis 4.300 vollständig barrierefrei gestaltet. Dies wären rund 10% des gesamten Wohnungsbestandes in Delmenhorst. Von dieser Zahl waren rund 1.700 bis 2.150 Wohnungen auch uneingeschränkt mit dem Rollstuhl/Rollator nutzbar.

2.500 bis 3.000 der vollständig barrierefreien Wohnungen befinden sich im Eigentum der Bewohner (ganz überwiegend in Häusern), 870 bis 1.300 vollständig barrierefreie Wohnungen waren wahrscheinlich vermietet.

Bei der Teilmenge der uneingeschränkt mit dem Rollstuhl/Rollator nutzbaren Wohnobjekten befinden sich nach der Ableitung aus den Befragungsergebnissen rund 1.190 bis 1.505 im Eigentum der Bewohner und mindestens 510 bis 645 waren vermietet.

Alle Wohnungen, die von Menschen mit 60 Jahren und älter bewohnt werden (100%) = ca. 14.350 WE

davon nach Besitzform:	davon nach Bauform:
- ca. 10.050 WE im Eigentum (70%)	- ca. 9.550 WE in EZFH (2/3)
- ca. 4.300 WE vermietet (30%)	- ca. 4.800 WE in MFH (1/3)

Nicht oder nur teilweise barrierefreie Wohnungen (70 bis 75%) = ca. 10.050 bis 10.750 WE

davon nach Besitzform:
- ca. 7.050 bis 7.550 WE im Eigentum
- ca. 3.000 bis 3.200 WE vermietet

davon nach Bauform:
- ca. 6.650 bis 7.150 WE in EZFH
- ca. 3.400 bis 3.600 WE in MFH

Vollständig barrierefreie Wohnungen (25 bis 30%) = ca. 3.600 bis 4.300 WE

davon nach Besitzform:
- ca. 2.500 bis 3.000 WE im Eigentum
- ca. 1.100 bis 1.300 WE vermietet

davon nach Bauform:
- ca. 2.400 bis 2.900 WE in EZFH
- ca. 1.200 bis 1.400 WE in MFH

Davon:
Uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbare Wohnungen (12 bis 15%) = 1.700 bis 2.150 WE

davon nach Besitzform:	davon nach Bauform:
- 1.190 bis 1.505 WE im Eigentum	- 1.330 bis 1.435 WE in EZFH
- 510 bis 645 WE vermietet	- 570 bis 715 WE in MFH

4.1.3 Weitere Ergebnisse der Delmenhorster Seniorenbefragung

Aus der Anfang 2020 durchgeführten Seniorenbefragung (Befragung von Personen im Alter von 60 Jahren oder älter) lassen sich zahlreiche weitere Erkenntnisse zur Wohnsituation älterer Menschen in Delmenhorst ziehen.

Daher folgt neben der Gesamtdarstellung der Ergebnisse auf der städtischen Homepage, unter: https://www.delmenhorst.de/medien/bindata/leben/unsere-stadt/stadtforschung-entwicklung/Endbericht_Seniorenbefragung_Delmenhorst_2020.pdf nachfolgend ein Exkurs in stark komprimierter Form.

Exkurs: Weitere Ergebnisse der Befragung der Delmenhorster Senioren 2020

In 2020 wurde in Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und Seniorenbeirat eine Befragung von rund 600 älteren Delmenhorster*innen (60 Jahre und älter), insbesondere zur Wohnsituation, durchgeführt.

- 2/3 der Befragten lebten mehr als 20 Jahre in der derzeitig bewohnten Wohnung bzw. Haus.
- 90% waren mit der bisherigen Wohnsituation zufrieden.
- 90% möchten so lange wie möglich in der derzeitigen Wohnung leben.
- 2/3 planten in den nächsten Jahren keinen Umbau der derzeitigen Wohnung bezüglich Barrierefreiheit.
- 60% planten keinen Umzug in den nächsten Jahren.
- Gründe für einen möglichen Umzug wären hauptsächlich: fehlende Barrierefreiheit, zu große Wohnung, Verschlechterung der Gesundheit und Änderung der Lebenssituation.
- 46% gaben an, bei einem Wohnungswechsel in eine barrierefreie Wohnung mit selbstständiger Haushaltsführung wechseln zu wollen. Jeweils rund 30% gaben (in Form von Mehrfachnennungen) als zukünftige gewünschte Wohnform das „Betreute Wohnen", Wohnen in einer Hausgemeinschaft und das generationsübergreifende Wohnen an.
- 80% möchten bei Pflegebedürftigkeit ambulant in der eigenen Wohnung gepflegt werden.
- 50% der Befragten wünschten sich eine Wohnung/Haus mit Wohnfläche 60 bis 80 m² und monatlichen Kosten (incl. Nebenkosten) von 400 – 600 €.

  30% der Befragten wünschten sich eine Wohnung/Haus mit Wohnfläche bis 60 m² und monatlichen Kosten (incl. Nebenkosten) bis 400 €.

  Rund ¾ der Befragten möchten auch bei einem Wohnungswechsel im gleichen „Stadtbezirk" leben.

  14% bevorzugen den Wechsel in einen anderen Delmenhorster „Stadtbezirk". Nur eine Minderheit möchte in einen Nachbarort oder einen weiter entfernten Ort wechseln.
- Als Größe der zukünftigen Wohnung gaben mehr als die Hälfte eine Wohnfläche von 60 bis 75 m² und 3 Zimmer an.

  Dabei wird eine Erdgeschosswohnung von 55% der Befragten präferiert, nach Möglichkeit in einem Gebäude mit 2 bis 4 Wohneinheiten.

  Besonders begehrt sind die Ausstattungsmerkmale Balkon oder Terrasse (88%) und ein Aufzug (60%).

  Hinsichtlich der Wohnkosten wurde ein Mittelwert von rund 540 € als monatliche Kaltmiete bei rund 185 € Nebenkosten (Mittelwert) von den Befragten angegeben.

4.1.3 Schaffung zusätzlichen barrierefreien Wohnraums

Ziel ist es, die Anzahl der barrierefreien Wohnungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern und vor allem günstig zu mietende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) zu erweitern. In der Delmenhorster Wohnungsmarktstrategie 2021 wurde dafür die „vereinfachte" Zielzahl von 1.000 zusätzlichen barrierefreien Wohnungen in den nächsten 15 Jahren benannt. Nach einem Ratsbeschluss vom September 2019 sind in Delmenhorst davon mindestens 10 vollständig mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen (gem. § 49 Abs. 1 Satz 3 NBauO) pro Jahr zu schaffen.

Seitens des Fachdienstes Bauordnung werden seit Ende 2020 Informationen übermittelt, für wie viele barrierefreie (gem. § 49 Abs. 1 Satz 1 NBauO) bzw. voll mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen (gem. § 49 Abs. 1 Satz 3 NBauO) Baugenehmigungen erteilt wurden. Selbstverständlich sind diese Wohnungen mit der Bekanntgabe der Baugenehmigung noch nicht geschaffen. Diese statistischen Daten geben aber einen Hinweis darauf, ob die vorher benannten Ziele erreicht werden können. Für das Jahr 2021 sind folgende Werte aus den Baugenehmigungen zu entnehmen.

Wohnungstyp	Gebäudetyp	Stat. Bezirk*	Gesamt
Barrierefreie Wohnungen (gem. § 49 Abs. 1 Satz 1 NBauO)	MFH= 139 WE EZFH= 0 WE	0= 1= 39 WE 2= 7 WE 3= 34 WE 4= 22 WE 5= 30 WE 6= 7 WE 7= 8= 9=	139 WE
Voll mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen (gem. § 49 Abs. 1 Satz 3 NBauO)	MFH= 0 WE EZFH= 0 WE	0= 1= 2= 3= 4= 5= 6= 7= 8= 9=	0 WE
Gesamt	**MFH= 139 WE** **EZFH= 0 WE**	0= 1= 39 WE 2= 7 WE 3= 34 WE 4= 22 WE 5= 30 WE 6= 7 WE 7= 8= 9=	**139 WE**

Abb. 96: Übersicht zu baugenehmigten barrierefreien Wohneinheiten in Delmenhorst im Jahr 2021, Quelle: Fachdienst Bauordnung (eigene Darstellung)
*Die Abgrenzung der statistischen Bezirke und ihre nummerische und namentliche Bezeichnung ist aus der Abbildung 24 erkennbar.

Von den 216 Wohnungen, für die im Jahr 2021 in Mehrfamilienhäusern Baugenehmigungen erteilt wurden, erfüllen 139 Wohnungen (also rund 2/3) die Anforderungen an Barrierefreiheit gem. § 49 Abs. 1 S. 1 NBau0.

Wohnungen, die die Anforderungen gem. § 49 Abs. 1 S. 1 NBau0 (barrierefrei und voll mit dem Rollstuhl nutzbar) erfüllen, wurden im Jahr 2021 vom Fachdienst Bauordnung in Delmenhorst nicht genehmigt, weil nicht beantragt.

4.1.4 Angebot an barrierefreiem Wohnraum in stationären Einrichtungen

An dieser Stelle sind auch die Anzahl von rund 1.000 stationären und teilstationären Plätzen in Pflegeeinrichtungen in Delmenhorst und direkter Umgebung erwähnt, wie in der Abbildung 97 dargestellt:

- innerhalb des Delmenhorster Stadtgebietes (834)
- in direkter Nähe zur Delmenhorster Stadtgrenze, aber im Landkreis Oldenburg gelegen (ca. 185)

Einrichtung	Träger	Adresse	Stat. Bezirk*	Typ	Anzahl Pflegeplätze
August-Jordan-Haus	Delmenhorster Heimstiftung	August-Jordan-Straße 5 27753 Delmenhorst	2	stationär	142
Erwin-Pelka-Haus	Delmenhorster Heimstiftung	August-Jordan-Straße 5b 27753 Delmenhorst	2	stationär	60
Ernst-Eckert-Haus	Delmenhorster Heimstiftung	Thüringer Straße 27749 Delmenhorst	5	stationär	88
Rote-Kreuz Stift	Rote Kreuz	Deichhorster Straße 12 27753 Delmenhorst	2	stationär	77
Villa Rosengarten	Villa Rosengarten GmbH	Frieda-Hense-Straße 12 27753 Delmenhorst	2	stationär	87
Haus am Park	Seniorenwohnpark Weser	Langenwischstraße 111 27751 Delmenhorst	6	stationär	73
Stephanusstift	Stephanusstift gGmbH	Pestalozziweg 36 27749 Delmenhorst	7	stationär	71
Seniorenresidenz Delmenhorst			9	stationär	105
Seniorenresidenz Moorweg			2	stationär	77
Gut Dauelsberg	Bezirksverband Oldenburg	Syker Straße 369 27751 Delmenhorst	7	stationär	25
Tagespflege Oldenburger Straße	AWO Service gGmbH	Oldenburger Straße 152 27753 Delmenhorst	2	teilstationär	15
Tagespflege Lahusen Straße	AWO Service gGmbH	Lahusen Straße 5 27753 Delmenhorst	5	teilstationär	14
Außerhalb des	Stadtgebietes				
Wichernstift	Ev.-luth. Wichernstift e.V.	Oldenburger Straße 333 27777 Ganderkesee		stationär	Ca. 100
Hildegardstift	Caritas	Hespenriede 1 27243 Groß Ippener		stationär und teilstationär	85

Abb. 97: Übersicht zu Pflegeplätzen, Quelle: DELSIS GuS 2.13 (eigene Darstellung)

*Die Abgrenzung der statistischen Bezirke und ihre nummerische und namentliche Bezeichnung ist aus der Abbildung 24 erkennbar.

4.2 Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum

4.2.1 Menschen mit Behinderung

Als Nachfrager für barrierefreie Wohnungen kommen insbesondere Menschen mit einer Behinderung in Betracht. Daher werden nachfolgend die Entwicklungen anhand vorliegender Statistiken des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) dargestellt.

Die Anzahl der Delmenhorster*innen mit Schwerbehinderung (Grad der Behinderung 50% oder mehr) stieg seit 2005 deutlich an, von 7.053 Personen auf 8.514 in 2019. Dies war eine Steigerung um +21%, obwohl die Bevölkerungszahl in diesen 14 Jahren nur um rund +4% anstieg. Demnach nahm deren Zahl in den letzten 14 Jahren um +1.461 Personen zu, also im Durchschnitt pro Jahr um +104 Personen.

Die Anzahl (2019: 4.176) und der Anteil der Frauen an den Schwerbehinderten in Delmenhorst stiegen dabei etwas stärker (+22%) an als bei den Männern (+20%, 2019: 4.338).
Besonders stark nahm die Anzahl der Schwerbehinderten mit Behinderungsgraden von 100% (+42%) zu. Demnach nahm deren Zahl in den letzten 14 Jahren um +610 Personen zu, also im Durchschnitt pro Jahr um +44 Personen. Eine unterdurchschnittliche Steigerung gab es hingegen bei allen anderen Schwerbehindertengraden (siehe Abbildung 98).

Jahr	Schwerbehinderte						
	Ins-gesamt	Grad der Behinderung					
		50%	60%	70%	80%	90%	100%
2005	7.053	2.054	1.154	943	927	516	1.459
2007	6.990	2.071	1.137	909	930	489	1.454
2009	7.372	2.105	1.217	925	996	500	1.629
2011	7.022	2.123	1.213	880	909	453	1.444
2013	7.225	2.205	1.199	894	937	459	1.531
2015	7.931	2.349	1.316	977	1.001	517	1.771
2017	8.226	2.410	1.319	1.006	1.049	537	1.905
2019	8.514	2.457	1.342	1.014	1.091	541	2.069
2005 - 2019	+1.461	+403	+188	+71	+164	+25	+610
2005 - 2019	+21%	+20%	+16%	+7%	+18%	+5%	+42%

Abb. 98: Entwicklung der Anzahl der Schwerbehinderten; Quelle: LSN, DELSIS GuS 2.16

Diese Entwicklung ist mit der höheren Anzahl älterer Menschen (insbesondere der Hochbetagten über 80 Jahre) zu begründen. Diese Zunahme wird sich voraussichtlich durch die wachsende Anzahl an hochbetagten Menschen auch in den nächsten 20 Jahren fortsetzen. Das heißt, immer mehr Menschen in Delmenhorst werden eine Schwerbehinderung aufweisen und benötigen daher eine den Fähigkeiten angepasste Wohnung, die barrierefrei und individuell auf sie zugeschnitten ist.

Hinsichtlich der Altersstruktur der Schwerbehinderten (siehe Abbildung 99) gibt es einen sehr starken Anstieg bei den Senioren im Zeitraum 2005 bis 2019 und auch in der Zukunft bis 2035.
Besonders hoch war der Zuwachs bei den Menschen mit Schwerbehinderung, die 80 Jahre und älter waren. Diese Gruppe der Hochbetagten umfasst alleine 29% aller

Schwerbehinderten im Jahr 2019 in Delmenhorst. Die gesamte Altersgruppe mit 65 Jahren und älter hat einen Anteil von 62% an allen Schwerbehinderten in Delmenhorst im Jahr 2019. Die 5.262 Personen mit Schwerbehinderung über 65 Jahre machen rund 30% an der gesamten Altersgruppe (17.600) im Jahr 2019 aus.

Jahr	Schwerbehinderte									
	Ins-gesamt	im Alter von... bis unter... Jahren								
		0 - u. 15 J.	15 - u. 25 J.	25 - u. 35 J.	35 - u. 45 J.	45 - u. 55 J.	55 - u. 65 J.	65 - u. 75 J.	75 - u. 80 J.	80 J. u. älter
2005	7.053	114	128	175	463	743	1.494	2.002	798	1.136
2007	6.990	111	142	174	427	781	1.429	2.023	764	1.139
2009	7.372	102	164	172	400	795	1.409	2.117	785	1.428
2011	7.022	113	162	204	341	802	1.413	1.828	845	1.314
2013	7.225	106	184	222	311	860	1.421	1.748	969	1.404
2015	7.931	137	167	250	332	901	1.464	1.799	1.089	1.792
2017	8.226	152	173	249	300	825	1.464	1.792	1.048	2.223
2019	8.514	160	178	267	317	769	1.503	1.757	1.028	2.477
2019 (Anteil)	*100%*	*1,9%*	*2,1%*	*3,1%*	*3,7%*	*9,0%*	*18,6%*	*20,6%*	*12,1%*	*29,1%*
2005 - 2019	+1.461	+46	+50	+92	-146	+26	+9	-245	+230	+1.341
2005 - 2019	+21%	+40%	+39%	+53%	-32%	+3%	+1%	-12%	+29%	+118%

Abb. 99: Entwicklung der Anzahl der Schwerbehinderten nach Alter; Quelle: LSN, DELSIS GuS 2.15

Aus diesen Daten wird deutlich, wie groß der Bedarf an barrierefreien Wohnungen in Delmenhorst bereits gegenwärtig ist, und dass diese Nachfrage durch den weiteren Zuwachs bei den Senioren*innen und insbesondere bei den Hochbetagten (85 Jahre und älter) noch deutlich steigen wird.

Die 5.262 schwerbehinderten Menschen im Alter 65 Jahre und älter können als potentielle Nachfrager nach barrierefreiem Wohnraum gewertet werden.

Nach der Bevölkerungsprognose 2019 wird die Altersgruppe 65 Jahre und älter bis zum Jahr 2035 um rund +12% zunehmen. Somit ist zu erwarten, dass auch die Zahl der älteren Schwerbehinderten in dieser Größe (+12%) zunehmen wird. Damit würde deren Anzahl nochmals um rund +630 Personen zunehmen auf dann rund 5.900 Personen.

4.2.2 Ergebnisse der Seniorenbefragung zu Mobilitätseinschränkungen

Nach Selbstauskunft bei der Seniorenbefragung hatten in 2019 rund 23% der Befragten (im Alter von 60 Jahre oder älter) eine Beweglichkeitseinschränkung. Ganz überwiegend handelt es sich dabei um eine Gehbehinderung.

Überträgt man diese Werte auf die gesamte Altersgruppe (60 Jahre und älter = 22.754 Personen am 31.12.2019), so wiesen im Jahr 2019 rund 5.000 ältere Delmenhorster*innen eine Gehbehinderung auf. Dieser Wert entspricht recht genau dem vorstehenden Wert der Menschen mit Schwerbehinderung im Alter von 65 Jahren und älter mit 5.262 Personen.

4.2.3 Empfänger von Pflegegeld

In Delmenhorst bezogen im Jahr 2019 3.418 Delmenhorster*innen Pflegegeld. 2.434 Pflegegeld-Empfänger waren zu diesem Zeitpunkt 65 Jahre und älter. Rund 70% der Pflegegeldempfänger waren also Senioren*innen.

In der Altersgruppe der Hochbetagten (im Alter 85 Jahre und älter: 2.004 Personen im Jahr 2019) bezogen 37% der Personen Pflegegeld. In den anderen Altersgruppen lag der Anteil deutlich niedriger.

					Altersgruppen						
			Gesamt	unter 20	20 bis 40	40 bis 50	50 bis 60	60 bis 65	65 bis 75	75 bis 85	85 und älter
2019	**Gesamt**		**3418**	**250**	**173**	**112**	**249**	**200**	**581**	**1106**	**747**
	davon	männlich	1447	164	88	42	104	91	266	466	226
		weiblich	1971	86	85	70	145	109	315	640	521
	davon	Pflegestufe 2	1792	103	62	46	116	118	298	636	413
		Pflegestufe 3	1126	97	58	43	91	57	207	340	233
		Pflegestufe 4	382	38	28	17	34	21	58	101	85
		Pflegestufe 5	118	12	25	6	8	4	18	29	16

Abb. 100: Empfänger von Pflegegeld im Jahr 2019; Quelle: LSN (eigene Darstellung)

Die Anzahl der Personen, die Pflegegeld bezogen, war besonders groß bei den Pflegestufen 2 (1.792 Personen = 52%) und Pflegestufe 3 (1.126 Personen = 33%). Menschen mit schwersten Beeinträchtigungen (Pflegestufe 4 und 5) machten im Jahr 2019 in Delmenhorst 500 Personen (15%) aus.

Zukünftig kann damit gerechnet werden, dass die Zahl der Pflegegeldempfänger im Alter von 65 Jahren und älter von 2.434 Personen im Jahr 2019 um rund +12% auf dann rund 2.486 Personen im Jahr 2035 anwachsen wird.

4.2.4. Pflegebedürftige

Neben den vorher dargestellten Pflegegeld-Empfängern erfasst das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) auch die Pflegebedürftigen in Delmenhorst, die im Jahr 2019 ambulant (701 Personen, rund 52%) oder voll stationär (637 Personen rund 48%) gepflegt wurden.

Die Anzahl der Pflegebedürftigen (ohne Pflegegeldempfänger, wie im Kapitel 4.2.3 beschrieben) ist vom Jahr 2005 bis zum Jahr 2017 von 816 auf 1.338 Personen angestiegen.
Dieser Anstieg von +522 Personen (+64%) geht vor allem auf die älteren Senioren über 80 Jahre (+484, +86%) zurück. In dieser Altersgruppe liegt der Anteil der Frauen bei 72%, obwohl die Männer in den letzten Jahren „aufholen".
Besonders kräftig war der Anstieg bei den Männern (+42, +233%) im Alter von 90 Jahre und älter, sowie bei den Frauen (+22, +200%) im Alter unter 60 Jahren.

Bei den im Jahr 2019 in Delmenhorst ermittelten pflegebedürftigen 1.338 Personen wurden folgenden Pflegestufen ermittelt:

Pflegestufe 1	15
Pflegestufe 2	473
Pflegestufe 3	458
Pflegestufe 4	266
Pflegestufe 5	125

Jahr	Insgesamt	unter 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 und älter
2005	**816**	**28**	**73**	**209**	**317**	**189**
davon männl.	213	17	37	72	69	18
davon weibl.	603	11	36	137	248	171
2007	**1.314**	**138**	**142**	**342**	**470**	**222**
davon männl.	428	74	76	147	106	25
davon weibl.	886	64	66	195	364	197
2009	**1.407**	**138**	**136**	**333**	**579**	**221**
davon männl.	463	71	79	137	139	37
davon weibl.	944	67	57	196	440	184
2011	**1.070**	**43**	**88**	**230**	**477**	**232**
davon männl.	310	18	53	89	109	41
davon weibl.	760	25	35	141	368	191
2013	**1.110**	**43**	**74**	**269**	**485**	**239**
davon männl.	322	23	31	114	115	39
davon weibl.	788	20	43	155	370	200
2015	**1.172**	**50**	**76**	**266**	**520**	**260**
davon männl.	357	20	37	120	131	49
davon weibl.	815	30	39	146	389	211
2017	**1.281**	**54**	**93**	**264**	**584**	**286**
davon männl.	425	20	43	105	198	59
davon weibl.	856	34	50	159	386	227
2019	**1.338**	**56**	**95**	**284**	**604**	**299**
davon männl.	449	23	49	122	195	60
davon weibl.	889	33	46	162	409	239
2005 - 2019	**+522 (+64 %)**	**+28 (+100 %)**	**+22 (+30 %)**	**+75 (+36 %)**	**+287 (+91 %)**	**197 (+51 %)**
davon männl.	+236 (+111 %)	+6 (+35 %)	+12 (+32 %)	+50 (+69 %)	+126 (+183 %)	+42 (+233 %)
davon weibl.	+286 (+47 %)	+22 (+200 %)	+10 (+28 %)	+25 (+18 %)	+161 (+65 %)	+68 (+40 %)

Abb. 101: Pflegebedürftige in ambulanter und stationärer Pflege (ohne Pflegegeldempfänger) nach Geschlecht und Altersgruppe; Quelle LSN, DELSIS GuS 2.14

Wie auch bei den Pflegegeld-Empfängern sind auch die Mehrzahl der Pflegebedürftigen in ambulanter bzw. stationärer Pflege den Pflegestufen 1 und 2 (488 Personen = 36%) und Pflegestufe 3 (458 Personen = 34%) zugeordnet.

Menschen mit schwersten Beeinträchtigungen (Pflegestufe 4 und 5) machten in 2019 in Delmenhorst 391 Personen (29%) aus. In der Altersgruppe der Hochbetagten waren im Jahr 2019 rund 30% der Personen im Alter 85 Jahre pflegebedürftig. In der Altersgruppe 85 bis 90 Jahre lag der Anteil bereits bei 23% an der gesamten Altersgruppe. Im Alter 90 Jahre und älter lag der Anteil in 2019 sogar bei 44% (299 von 683 Personen). Noch höher ist der Anteil (49%) der Pflegebedürftigkeit bei den Frauen im Alter von über 90 Jahre. In den anderen Altersgruppen lag der Anteil deutlich niedriger.

Zukünftig wird die Altersgruppe der Hochbetagten (85 Jahre und älter) besonders stark (um +42%) und schnell (bis zum Jahr 2025) ansteigen. Von den zusätzlichen 836 Personen werden voraussichtlich 1/3 pflegebedürftig sein, also weitere rund +280 hochbetagte Senioren*innen.

4.3 Vergleich von Angebot und Bedarf

Der Vergleich zwischen Angebot und Bedarf an barrierefreiem Wohnraum soll nachfolgend differenziert erfolgen.

4.3.1 Bedarf nach Schwerbehinderung

Optimal wäre es, wenn alle Delmenhorster*innen über barrierefreie Wohnung verfügen würden, die eine Schwerbehinderung aufweisen. Dies waren im Jahr 2019 rund 8.500 Personen. Diese sehr große Gruppe schließt dann auch weitestgehend Menschen ein, die Pflegegeld beziehen oder pflegebedürftig sind.

Wenn eine Person im Haushalt eine Schwerbehinderung mit 50% und mehr aufweist, wäre es ideal, wenn die Wohnung barrierefrei wäre, auch wenn die anderen Familien- bzw. Haushaltsmitglieder diese Ausstattung nicht oder noch nicht benötigen.

Fazit: Rund 9.000 barrierefreie Wohnungen (ca.23% des Gesamtbestandes an Wohnungen in Delmenhorst) wären das Optimum. Dies könnte aber nur durch einen erheblichen Umbau von Bestandswohnungen in EZFH und MFH erreicht werden. Zusätzlich wäre ein massiver Neubau von Wohnungen die Konsequenz.

Anstelle des „100%-Ziels" wäre das „2/3 Ziel" realistischer. Demnach sollten zumindest 6.000 barrierefreie Wohneinheiten (rund 15% der Gesamtzahl der Wohnungen) bis 2035 barrierefrei gestaltet sein. Danach könnten die Menschen, die einen Schwerbehinderungsgrad von 60% oder mehr aufweisen, in einer barrierefreien Wohnung / Haus / Pflegeplatz leben.

4.3.2 Bedarf nach Pflegebedürftigkeit

Nach allgemeinen Forschungsergebnissen sind rund 25% der Menschen über 75 Jahre pflegebedürftig. Ende 2019 lebten in Delmenhorst 9.119 Menschen über 75 Jahre. Dies wären dann rechnerisch rund 2.300 pflegebedürftige Personen. Das Pestel-Institut veröffentlichte in 2019 den Wert von 16,5% als Anteil der Pflegebedürftigen an der Altersgruppe 65 Jahre und älter in Deutschland. Ende 2019 wären dies nach dieser Berechnung nach einem Durchschnittswert 2.900 Menschen in Delmenhorst gewesen. Davon sind nach der Aussage des Pestel- Institutes rund ¼ der Pflegebedürftigen vollstationär untergebracht (rechnerisch nach dem Durchschnittswert in Delmenhorst rund 725 Personen).

Nach den Daten des LSN für Delmenhorst im Jahr 2019 waren 1.089 Personen, also 12% der Menschen im Alter von 75 Jahren und älter (ambulant oder stationär) pflegebedürftig. Zusätzlich bezogen im Jahr 2019 1.853 Personen im Alter von 75 Jahren und älter Pflegegeld, also rund 20% der Altersgruppe.

So kann davon ausgegangen werden, dass rund 1/3 der Delmenhorster*innen über 75 Jahre in Delmenhorst barrierefreien Wohnraum benötigen. Dies waren in 2019 3.026 von 9.078 Personen in der Gesamtgruppe. Bis zum Jahr 2035 wird diese Altersgruppe nach der Bevölkerungsprognose 2019 auf 9.550 Personen um +5% anwachsen. Davon benötigen 1/3 eine barrierefreie Wohnung, also rechnerisch rund 3.200 Personen.

Fazit: Für Pflegebedürftige sind zukünftig rund 3.200 Wohnungen bzw. Pflegeplätze in barrierefreier Ausstattung (am besten uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbar) erforderlich oder zumindest wünschenswert.

4.3.2.1 Vollstationäre Versorgung

Vorausgeschickt sei an dieser Stelle, dass das Leben in den eigenen „vier Wänden" höchste Priorität genießt (von den Betroffenen, als auch der Gesellschaft aus Gründen der Ethik und der Ökonomie). Dennoch wird auch zukünftig ein Teil der Pflegebedürftigen in voll stationären Einrichtungen leben.

Wie vorher (in Kapitel 4.1.4) dargestellt, gibt es in Delmenhorst aktuell (im Jahr 2021) ein Angebot von rund 1.000 vollstationären Pflegeplätzen. Nach den Daten des LSN lag die Anzahl der vollstationären Pflegebedürftigen in 2019 bei 637. Ein Anstieg auf rund 800 vollstationär Pflegebedürftige bis 2021 kann erwartet werden, weil die Einrichtungen der Seniorenresidenzen in Düsternort und Deichhorst in 2021 mit einem zusätzlichen Angebot von 182 Plätzen hinzutrat. Damit dürfte der Bedarf gedeckt sein.

Die Anzahl der Hochbetagten (85 Jahre und älter) wird nach der städtischen Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025 um rund +42% und bis zum Jahr 2035 um rund +35% steigen. Demzufolge kann auch mit einem deutlichen Anstieg der stationär Pflegebedürftigen auf bis zu 900 Personen gerechnet werden.

Fazit: Ein weiterer Ausbau der voll stationären Pflege in Delmenhorst ist nicht erforderlich, weil zeitnah rund 1.000 stationäre Pflegeplätze in Delmenhorst vorhanden sein werden.

4.3.2.2 Ambulante Pflege

Wenn von den zukünftigen rund 3.200 pflegebedürftigen Delmenhorstern*innen ca. 900 in stationären Einrichtungen leben, verbleiben rund 2.300 Menschen, die die ambulante Pflege in der eigenen Wohnung wünschen bzw. benötigen.

Dem stehen nach den Berechnungen in Kapitel 4.1.2 rund 1.700 bis 2.100 barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbare Wohnobjekte (außerhalb von stationären Einrichtungen) gegenüber, wenn man die Ergebnisse der Seniorenbefragung 2020 einer Hochrechnung zugrunde legt. Demnach würde das derzeitige Angebot des erforderlichen Wohnraums die Nachfrage für Pflegebedürftige noch nicht ganz befriedigen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Akzeptanz der stationären Pflegeeinrichtungen zunehmend (auch angesichts der Vorfälle in der COVID-19 Krise) zurückgeht. Das Leben in den eigenen „vier Wänden", ggfs. durch Hinzuziehung von Service-Leistungen und ambulanten Pflegediensten, wird zunehmend gewünscht. Dies ergibt sich auch aus den Ergebnissen der „Delmenhorster Seniorenbefragung 2020". So kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum noch über dem vorher errechneten zusätzlichen Bedarf liegen wird.

Fazit:
In jedem Fall müssen in den Jahren 2025 bis 2035 neben den rund 1.000 stationären Pflegeplätzen zusätzlich mindestens 2.300 barrierefreie Wohnungen (am besten uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbar) in EZFH oder MFH- Häuser für die ambulante Pflege bereitstehen.

Wenn die Befragungsergebnisse der Seniorenbefragung valide sind, stehen diesem Bedarf aktuell rund 3.600 bis 4.300 barrierefreie Wohnungen (und als Teilmenge davon 1.700 bis 2.150 uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbare Wohnungen) gegenüber. Demnach gäbe es keine oder nur eine geringe Bedarfslücke, die sich allerdings wegen der Skepsis gegenüber vollstationären Einrichtungen wieder vergrößern könnte.

4.4 Ziele und Konsequenzen für die Bedarfsbefriedigung

Wie im Kapitel 4.3 differenziert dargestellt, gibt es nicht „die" **Zielzahl** für barrierefreien Wohnraum in Delmenhorst.

- Als „Optimum" wären in der Zukunft 9.000 Wohneinheiten in barrierefreier Form bereitzustellen. Damit könnte dem zukünftigen Bedarf voll Rechnung getragen werden.

- Als „realistisches Ziel" sind bis zum Jahr 2035 6.000 Wohneinheiten in barrierefreier Form zu schaffen. (Hinweis: darin sind auch die bis zu 1.000 vollstationären Pflegeplätze eingeschlossen.)

- Als „Mindestziel" sind 3.000 Wohneinheiten in barrierefreier Form und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbar bis zum Jahr 2025 vorzuhalten. (Hinweis: darin sind auch die bis zu 1.000 vollstationären Pflegeplätze eingeschlossen.)
  Das Mindestziel scheint ohne bedeutende Neu- und Umbauten erreichbar.

Um das „realistische Ziel" bis zum Jahr 2035 zu erreichen (1.000 vollstationäre Pflegeplätze und 5.000 barrierefreie Wohnungen) sind zusätzlich 700 bis 1.400 barrierefreie Wohnungen (am besten uneingeschränkt mit dem Rollstuhl / Rollator nutzbar) zu schaffen.

Dies würde durch den Neubau von 350 bis 700 barrierefreier Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insbesondere im Erdgeschoss) und in Ein- und Zweifamilienhäusern (z. B. als ebenerdige Atriumhäuser) erfolgen müssen.

Zusätzlich muss ein barrierefreier Umbau von rund 350 bis 700 vorhandenen Wohnungen erfolgen. Häufig machen aber die Bauform der Gebäude und die hohen Kosten einen Umbau unwirtschaftlich. Bei einkommensstärkeren Bewohnern ist der Umbau des vorhandenen Wohnraumes noch am ehesten anzunehmen. Im Geschosswohnungsbau geht dies nur bei Investitionen des Vermieters, der finanzielle Hilfen (Fördermittel der N-Bank) in Anspruch nimmt.

Um das „Optimalziel" zu erreichen, wären zwischen 3.700 bis 4.500 zusätzliche barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Dieses ambitionierte Ziel würde sich nur zu einem Teil durch den Neubau realisieren lassen. Stattdessen müssten mindestens 3.000 bis 3.500 Bestandswohnungen barrierefrei umgebaut werden (mit den Einschränkungen, die bereits vorher benannt wurden).

(Hinweis: Dies sind neue Erkenntnisse, die auch in der in 2023 zu überarbeitenden Wohnungsmarktstrategie zu berücksichtigen sind, weil bislang von einem zusätzlichen Mindestbedarf von 1.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ausgegangen wurde.)

5. Öffentliche Wohnraumförderung

5.1 Angebot öffentlich geförderter Wohnungen

Das Angebot des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll Bevölkerungsgruppen zu Gute kommen, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, sich mit Wohnraum in entsprechender Form (Größe, Ausstattung, Mietpreis) zu versorgen.

Die Anzahl der Wohnungen, die öffentlich gefördert wurden, um günstige Mieten zu ermöglichen, geht seit Mitte der 2000er Jahre kontinuierlich zurück und ist seit dem Jahr 2010 von 2.566 Wohnungen auf nur noch 601 geförderte Wohnungen im Jahr 2021) gesunken.

Jahr	öffentlich geförderte Wohnungen		
	Insgesamt	davon	
		öffentlich gefördert	vertraglich gefördert
2010	2.566	2.072	494
2011	2.485	2.022	463
2012	2.347	1.868	479
2013	1.252	773	479
2014	1.221	770	451
2015	747	574	173
2016	747	574	173
2017	747	574	173
2018	747	574	173
2019	737	574	163
2020	737	574	163
2021	601	438	163

Abb. 102: Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen,
Quelle: Stadt Delmenhorst, DELSIS Tabelle BuW.4.03

Der Bestand an Wohnungen, auf die die Stadt Delmenhorst durch Bindungen direkten Einfluss hat, ist in den letzten Jahren ebenfalls stark zurückgegangen.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist in mehreren größeren Einschnitten zurückgegangen (2012/13, 2014/15, und 2020/2021). Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum Beispiel sind Förderzeiträume (bis zu 40 Jahre) und damit gekoppelte Bindungen ausgelaufen (z. B. 2012/13 ca. 1.200 Wohnungen im Gebiet Fridtjof-Nansen-Straße). Zuletzt erfolgte die Entlassung aus der Bindung in der von der Vonovia an der Bremer Straße errichteten Wohnungen. Weiter sind vorzeitige Rückzahlungen von Darlehen im Rahmen von Wohnungsverkäufen erfolgt.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist im Stadtgebiet nicht gleichmäßig verteilt. Räumliche Schwerpunkte sind aktuell der Bereich Düsternort (182 Wohneinheiten), Hasport/Annenheide (143), Deichhorst (74 Wohneinheiten) und nördliche Stadtmitte einschließlich Wollepark (67 Wohneinheiten) und Bungerhof (49 Wohneinheiten). Die restlichen 86 öffentlich geförderten Wohnungen verteilen sich im Stadtgebiet.

Auch im Land Niedersachsen verringerte sich der Bestand an geförderten Wohnungen in den letzten Jahren deutlich. Ende 2012 gab es landesweit einen Bestand von 97.409 sozial gebundener Wohnungen. Dieser Bestand verringerte sich bis zum 31.12.2020 auf 60.265 WE. Dies war ein Verlust von 37.144 WE (-55%). Damit verringerte sich der Bestand prozentual im gleichen Zeitraum in Delmenhorst mit -69% (-1.610 WE) noch stärker, als im Landesdurchschnitt.

Der Anteil der geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand entsprach im Jahr 2020 in Delmenhorst (nach den Daten der N-Bank) 1,85% (vgl. Abbildung 103). Dieser Wert liegt noch immer über dem Landesdurchschnitt von 1,49%. In der Stadt Oldenburg lag der Anteil mit 1,83 leicht unter dem der Stadt Delmenhorst. Dies gilt auch für den Landkreis Wesermarsch mit einem Anteil von 1,79. In Wilhelmshaven wurde stattdessen nur ein deutlich unterdurchschnittlicher Anteil von 1,08% erreicht, ebenso wie im benachbarten Landkreis Oldenburg mit 1,24% und 0,47% im Landkreis Diepholz.

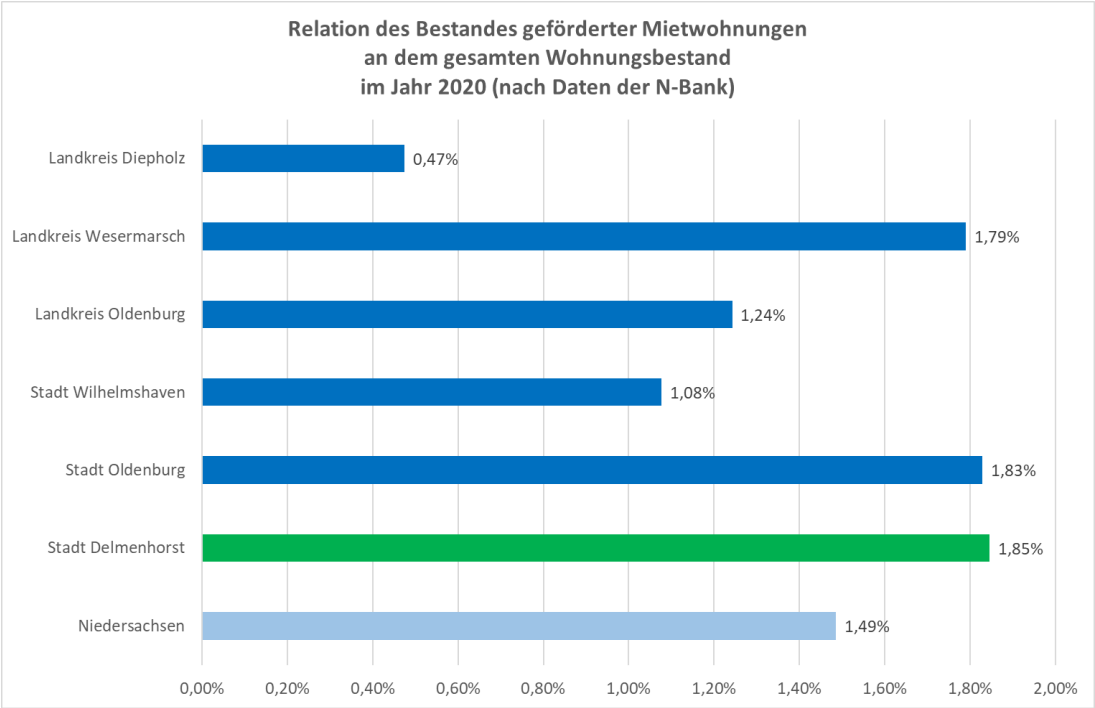


Abb. 103: Anteil der geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) im Jahr 2020 am Gesamtwohnungsbestand (eigene Darstellung), Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2021 (Langfassung), Seiten 92 und 93

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die größeren Städte einen viel größeren Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufweisen, der als Mietwohnungsbestand ebenfalls überwiegend bezahlbaren Wohnraum darstellt. Als Beispiel ist die Stadt Wilhelmshaben anzuführen, die zwar nur einen geringen Anteil geförderter Mietwohnungen im Verhältnis zum Gesamtbestand aufweist, aber mit einem Anteil von fast 70% eine sehr hohe Mehrfamilienquote aufweist, ganz anders als der benachbarte Landkreise Oldenburg mit einer Mehrfamilienhausquote von 17%.

Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in 2019 lag bei rund 43% in Delmenhorst und damit leicht über dem Landesdurchschnitt von 38%. Die Mehrfamilienhausquote lag in den Großstädten Wilhelmshaven in 2019 bei einem noch deutlich höheren Anteil von 69% und immerhin bei 53% in der Stadt Oldenburg. In Ganderkesee lag der Anteil der Wohnungen in MFH mit rund 17% fast genauso niedrig,

wie in der Samtgemeinde Harpstedt mit 16%. Die Gemeinde Lemwerder wies in 2019 einen Anteil der Wohnungen in MFH von 31% auf. In der Gemeinde Stuhr waren es 27%.

Noch deutlicher wird die Position der Stadt Delmenhorst hinsichtlich des Bestandes der geförderten Wohnungen in der Region, wenn man die Relation des Bestandes geförderter Wohnungen zur Anzahl der Haushalte betrachtet (vgl. Abbildung 104). Auch hier weist Delmenhorst mit 1,95% einen überdurchschnittlichen Anteil an geförderten Mietwohnungen auf, insbesondere im Vergleich zu den benachbarten Landkreisen Oldenburg (1,27%) und Diepholz (0,47%) wie im Vergleich zum Landesdurchschnitt (1,51%).

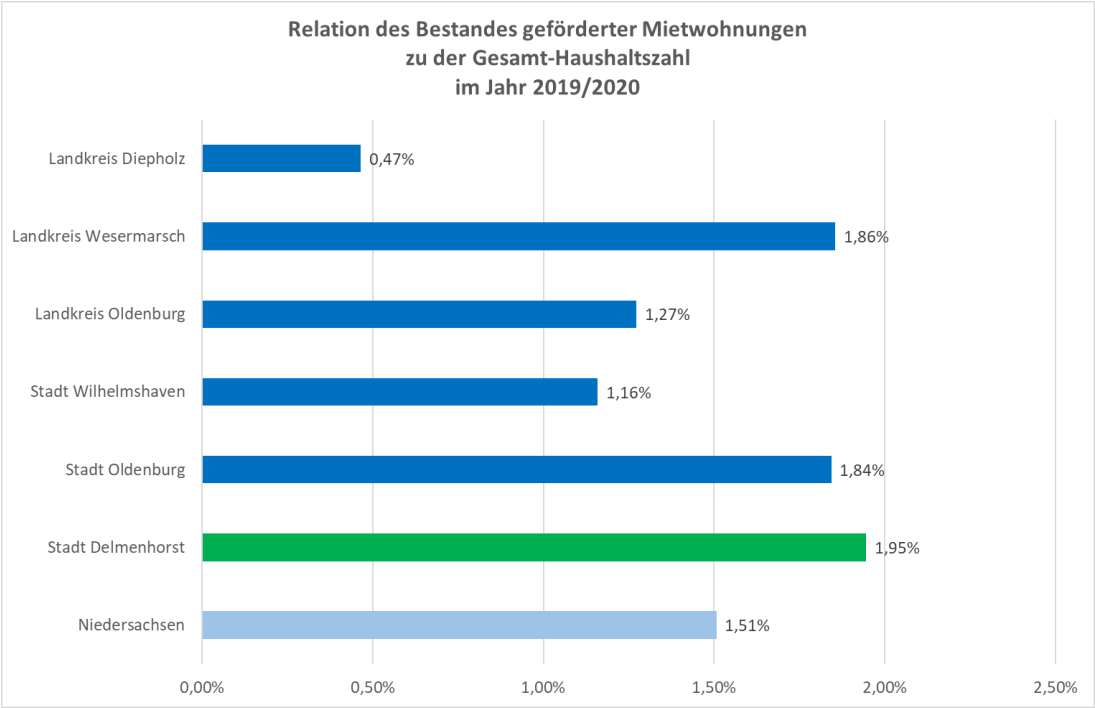


Abb. 104: Anteil der geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) im Jahr 2020 in Relation zur Zahl aller Haushalte (eigene Darstellung), Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2021 (Langfassung), Seiten 92 und 93

Fazit:
Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen ist in den letzten Jahren um fast -70% auf rund 600 Wohnungen gesunken.

Der überwiegende Teil vom Wohnungsbestand mit öffentlicher Förderung befindet sich in den Stadtteilen Düsternort und Hasport.

Delmenhorst weist trotz der hohen Verluste im Bestand geförderter Wohnungen noch immer einen höheren Anteil geförderter Wohnungen auf, als die Nachbarregion.

5.2 Förderung für Eigenheime und Mietwohnungen

Der Abruf von Fördermitteln für den Eigenheimbau ist seit 2010 auf ein Minimum zurückgegangen. Der Grund dafür liegt wahrscheinlich in den niedrigen Hypothekenzinsen auf dem „freien" Kapitalmarkt, so dass staatliche Darlehen mit niedrigen Zinssätzen nicht in Anspruch genommen werden müssen.

(Hinweis: Da die Anzahl der Bewilligungsfälle in den Jahren 2013 bis 2019 unter 3 gesunken ist, dürfen aus Gründen der statistischen Geheimhaltung die Daten nicht veröffentlicht werden.)

Eine Förderung von Mietwohnungen erfolgte durch das Land Niedersachsen bis 2004, danach von 2005 bis 2013 nicht. Seit dem Jahr 2014 stehen wieder Fördermittel für den Mietwohnungsbau zur Verfügung, die auch in 2014 genutzt wurden. Ab 2015 erfolgte keine Förderung, weil kein Interesse bestand. Wie bei den Eigenheimen scheinen die niedrigen Zinsen für Darlehen die Ursache dafür zu sein, dass in den Jahren 2015, 2016 und 2017 keine Fördermittel in Anspruch genommen wurden.

Jahr	Vertraglich geförderte Eigenheime			Vertraglich geförderte Mietwohnungen		
	Anzahl Wohn-einheiten	Wohn-fläche in m²	Gesamt-kosten	Anzahl Wohn-einheiten	Wohn-fläche in m²	Gesamt-kosten
2005	4	656	747.520	-	-	-
2006	14	1.921	2.524.604	-	-	-
2007	8	1.041	1.163.675	-	-	-
2008	13	1.825	2.097.200	-	-	-
2009	11	1.385	1.527.750	-	-	-
2010	3	425	725.650	-	-	-
2011	3	477	674.400	-	-	-
2012	3	386	344.500	-	-	-
2013	..	..	..	-	-	-
2014	..	..	..	46	2.623	4.328.000
2015	..	..	..	-	-	-
2016	..	..	..	-	-	-
2017	..	..	..	-	-	-
2018	..	..	..	-	-	-
2019	..	..	..	-	-	-
2020	..	..	..	-	-	-
2021	..	..	..	-	-	-

Abb. 105: Vertraglich geförderte Eigenheime und Mietwohnungen
Quelle: Stadt Delmenhorst; DELSIS Tabelle BuW: 4.01 und 4.02

Im Jahr 2021 wurden die Förderkonditionen zur Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln für den Bau von Wohnungen seitens des Landes Niedersachsen bzw. der N-Bank nochmals verbessert.

Das Land Niedersachsen hat mit dem im Jahr 2019 gegründeten „Bündnis für bezahlbares Wohnen" die Zielsetzung ausgegeben, bis zum Jahr 2030 40.000 Wohnungen mit öffentlicher Förderung bauen zu lassen (im Wesentlichen durch private Investoren), weil in Niedersachsen eine Landes-Wohnungsbaugesellschaft (anders als in NRW oder Bremen) fehlt.

Auch die Stadt Delmenhorst hat sich (in der Wohnungsmarktstrategie 2019 – Baustein A „Strategische Ziele" und Baustein C „Wohnraumversorgung für besondere Zielgruppen") diesem Ziel verschrieben.

So besteht das Ziel, in den nächsten 10 Jahren jährlich 40 WE mit öffentlicher Förderung entstehen zu lassen. Als Investoren kommt neben privaten Wohnungsbaugesellschaften auch die GSG Delmenhorst in Frage.

Die Wohnraumförderstelle der Stadt Delmenhorst hat in den letzten Monaten zahlreiche Gespräche mit interessierten Investoren zur Nutzung der öffentlichen Förderung geführt. Zu einem Abschluss der Fördermittel –Inanspruchnahmen ist es aber bislang nicht gekommen.

Das bedeutet, dass die Anstrengungen für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen noch weiter zu verstärken sind. Dies kann seitens der Stadt Delmenhorst durch die Bewerbung der Fördermittel gegenüber privaten oder genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften und die Vergabe von städtischen Grundstücken unter der Bedingung der Inanspruchnahme von Landes-Fördermitteln erfolgen. Auch der Abschluss von entsprechenden städtebaulichen Verträgen parallel zur Schaffung von Baurecht ist zu prüfen. Entscheidend wird aber (wie in der Vergangenheit) sein, in welchem Maße sich die Delmenhorster GSG in diesem Marktsegment engagiert.

Alternativ sind Gespräche mit den Wohnungsbaugesellschaften zu führen, Belegungsrechte nicht auslaufen zu lassen, sondern weiterzuführen.

5.3 Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen

- Wer benötigt öffentlich geförderten Wohnraum?
- Was versteht man unter bezahlbarem Wohnraum?

Nachfolgend sollen beide Fragen anhand vorliegender statistischer Daten beantwortet werden.

5.3.1 Was ist bezahlbarer Wohnraum?

Unter marktwirtschaftlichen Bedingungen entsteht der Preis für die Vermietung von Wohnraum, aber auch der Immobilienverkauf aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Preise steigen relativ schnell bei einem wenig flexiblen (Wohnungs-) Angebot, wenn die Nachfrage steigt. Umgekehrt können bei nachlassender Nachfrage Preise stagnieren oder im Extremfall sogar fallen.

Im Bereich begehrter Lagen (Region, Stadt, Quartier) werden höhere Preise erzielt, als in anderen. Demzufolge ist zu hinterfragen, welche Preise für das Wohnen „gerecht" oder zumindest für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen „bezahlbar" sind.

Dies hängt natürlich wesentlich von dem Einkommen der Nachfrager nach Wohnraum ab. Auch hier gibt es regional große Unterschiede, wie in der Abbildung 107 für das Jahr 2017 dargestellt ist (die zum Beispiel von dem Arbeitsplatzangebot bzw. dem Anteil der Arbeitslosigkeit abhängen).

Haushaltskaufkraft 2017 (Karte 5)

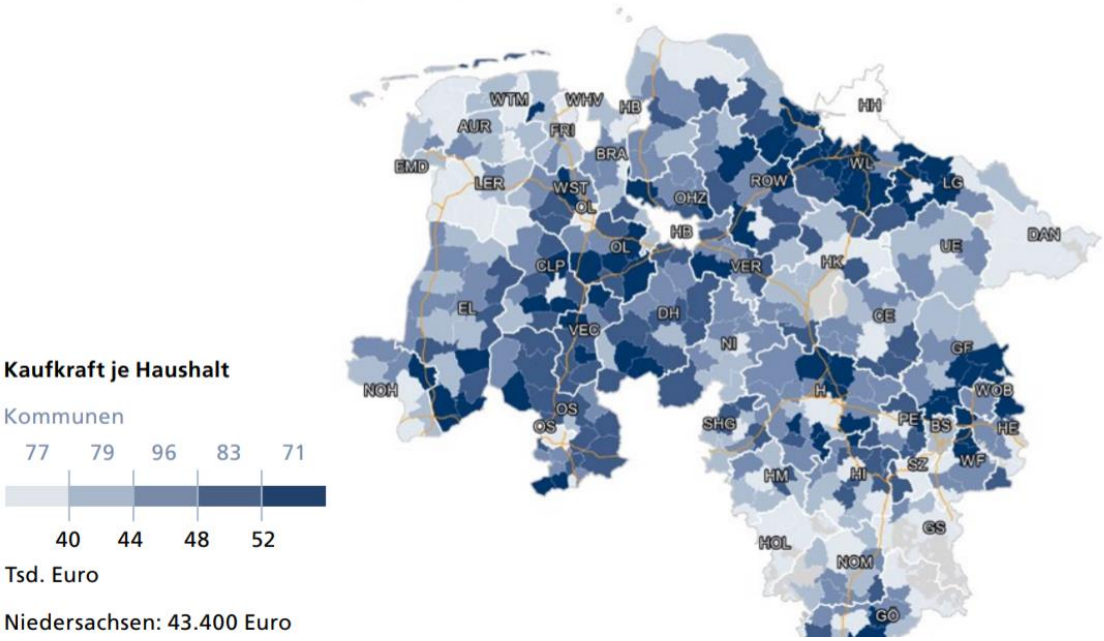


Abb. 106: Haushaltskaufkraft im Land Niedersachsen (2017, räumlich differenziert), Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2019, Seite 30

Delmenhorst lag bei der Kaufkraft je Haushalt im Jahr 2020 bei 40.563 € und damit unter dem Landesdurchschnitt der Haushaltkaufkraft von 45.636 €. Diese Situation ist in anderen größeren Städten im Westen Niedersachsens (wie Wilhelmshaven mit 38.118 € oder Oldenburg 38.617 €) allerdings noch problematischer und damit weit unter dem Landesdurchschnitt.

Überdurchschnittliche Werte der Haushaltskaufkraft hatte die Gemeinde Stuhr mit 52.608 € im Jahr 2020 zu verzeichnen. Besonders hoch lag die Haushaltskaufkraft im Jahr 2020 in der Samtgemeinde Harpstedt mit 56.525 € und Ganderkesee mit 55.385 € je Haushalt. Der Wert für den Landkreis Oldenburg betrug in 2019 54.054 € (der zweithöchste Wert aller Landkreise und kreisfreien Städte im gesamten Land Niedersachsen). Diese Gemeinden des Landkreises Oldenburg bilden quasi den „Speckgürtel" um die kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg herum.

Aber auch in der Gemeinde Lemwerder wurde in 2020 mit 45.655 € je Haushalt ein Wert erreicht, der deutlich über dem der Stadt Delmenhorst oder der Vergleichsstädte Oldenburg und Wilhelmshaven lag. Diese soziale Spaltung wird auch dadurch erzeugt, dass in den Gemeinden der Landkreise (zu) wenig „bezahlbarer Wohnraum" in Mietwohnungen der Mehrfamilienhäuser angeboten wird.

Gleichzeitig lagen die Kosten für angebotene Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus (MFH) nach Werten der N-Bank im Jahr 2020 in Delmenhorst mit durchschnittlich 7,4 € je m² Wohnfläche ähnlich hoch wie in der Samtgemeinde Harpstedt mit 7,5 € oder Ganderkesee mit 7,6 € /m². In der Gemeinde Stuhr lag dieser in 2020 sogar noch höher bei 8,5 € /m² bzw. in der Stadt Oldenburg bei 9,3 € /m². In Lemwerder war der angebotene Wohnraum mit 6,4 € /m² deutlich günstiger als in Delmenhorst, aber lag noch höher als in Wilhelmshaven mit 6,0 € /m². Die relativ periphere geografische Lage von Wilhelmshaven und Lemwerder schlägt sich anscheinend auf die Höhe der Mietpreise in angebotenen Wohnungen in MFH nieder.

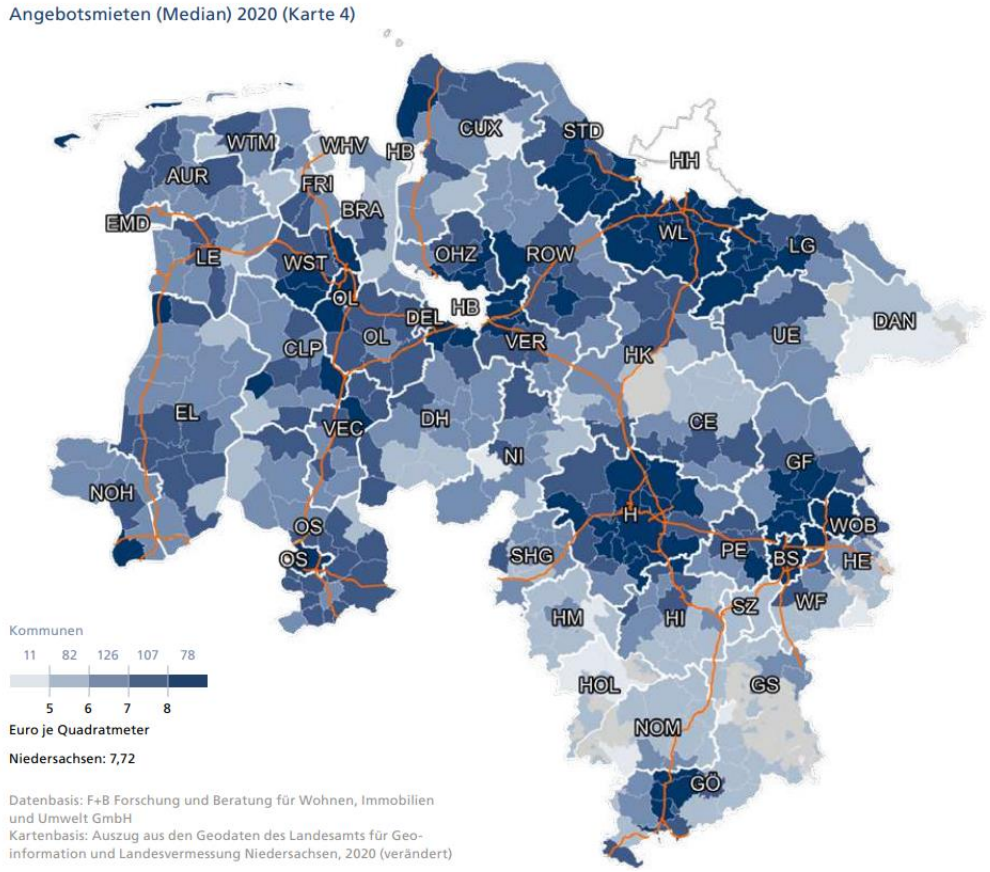


Abb. 107: Angebotsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau des Landes Niedersachsen (2020, räumlich differenziert), Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Seite 19

Exkurs: Bezahlbarer Wohnraum in Delmenhorst anhand von Haushaltstypen

Nach Studien der Friedrich-Ebert-Stiftung aus dem Jahr 2019 sollten Haushalte nicht mehr als 1/3 ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen (Kaltmiete und Betriebskosten) ausgeben. Bis zu diesem Wert spricht man von „bezahlbarem Wohnen". Dieser relative Wert ist nach den Einkommens- und Haushaltstypen natürlich recht verschieden.

In der nachfolgenden Tabelle werden unterschiedliche Wohnungstypen (mit realistischen Kostengrößen für Angebotsmieten in Delmenhorst) modellhaft verglichen mit Haushaltstypen und deren Einkommen. Im Ergebnis wird deutlich, ob die jeweilige Konstellation unter dem o.g. Wert der Bezahlbarkeit liegt oder darunter.

Wohnungs-größe	35 m²	60 m²	80 m²	110 m²
Miete je Wohnfläche	7,5 €	7,2 €	7,0 €	6,5 €
Miete	263 €	432 €	560 €	715 €
Betriebskosten	200 €	250 €	300 €	350 €
Gesamtkosten Wohnen	463 €	682 €	860 €	1065 €
Einkommens-grenze für Bezahlbarkeit	Ab 1.389 € monatlichem Einkommen	Ab 2.046 € monatlichem Einkommen	Ab 2.580 € monatlichem Einkommen	Ab 3.195 € monatlichem Einkommen
Haushaltsgröße	1-Person	2- Personen	3- Personen	4- Personen
Anmerkungen	Bei erwerbstätigen Singles wird im Regelfall eine Bezahlbarkeit der Wohnkosten (unter 1/3) zu erwarten sein. Bei Singles mit niedrigem Einkommen (Rentner*innen, Arbeitslose) wird häufig die 1/3 Bezahlbarkeitsgrenze überschritten werden.	Bei erwerbstätigen Paaren wird im Regelfall eine Bezahlbarkeit der Wohnkosten (unter 1/3) zu erwarten sein. Bei Paaren mit niedrigem Einkommen (Rentner*innen, Arbeitslose) wird häufig die 1/3 Bezahlbarkeitsgrenze überschritten werden. Dies gilt z. B. auch für Alleinerziehende mit einem Kind.	Bei erwerbstätigen Paaren (mit einem Kind) wird im Regelfall eine Bezahlbarkeit der Wohnkosten (unter 1/3) zu erwarten sein. Bei Familien mit niedrigem Einkommen (ins besondere Arbeitslose) wird häufig die 1/3 Bezahlbarkeits-grenze überschritten werden. Dies gilt z. B. auch für Alleinerziehende mit Kindern.	Bei erwerbstätigen Paaren (mit Kindern) wird im Regelfall eine Bezahlbarkeit der Wohnkosten (unter 1/3) zu erwarten sein. Bei Familien mit niedrigem Einkommen (insbesondere Arbeitslose) wird häufig die 1/3 Bezahlbarkeitsgrenze überschritten werden. Dies gilt z. B. auch für Alleinerziehende mit Kindern.

Aus dem vorher dargestellten modellhaften Vergleich wird deutlich, dass insbesondere alle Haushalte, die von Arbeitslosigkeit betroffen sind, einkommensschwache Senior*innen, Alleinerziehende und auch Familien mit mehreren Kindern sind, bei denen im Vergleich zu den in Delmenhorst aktuellen Angebotsmieten die Grenze der Bezahlbarkeit überstiegen wird.

Zusätzlich ist für barrierefreien Wohnraum, bei dem deutlich höhere Mietzahlungen als vorher verlangt werden, eine Bezahlbarkeit für die entsprechenden Nutzergruppen (Menschen mit Behinderung und geringem Einkommen, Senioren*innen) schwierig.

Es muss aber auch angemerkt werden, dass im Delmenhorster Wohnungsbestand (dem Großteil aller Wohnungsmieten) auch Preise um die 6 € je m² Wohnfläche verlangt werden. Delmenhorst ist damit weiterhin ein eher günstiger Wohnstandort.

Das aktuelle Förderprogramm zum Wohnungsneubau der N-Bank sieht, abhängig von den Mietstufen und der Auswahl der Konditionen durch den Investor, Miethöhen von 5,80 bis 7,50 € je m² Wohnfläche in zukünftigen „Sozialwohnungen" vor. Auch daran wird deutlich, dass die Anzahl von öffentlich geförderten Wohnungen mit dem aktuell vorhandenen Mietniveau in Delmenhorst verglichen werden muss. Dazu gibt es in Kapitel 5 nähere Ausführungen.

Nach den Daten den N-Bank (Kommunalprofil 2021) lag die Wohnkostenbelastung in Delmenhorst für Mietwohnungen bei 17% des Haushaltseinkommens im Jahr 2020. Dieser Wert stieg von 2015 um 4 Prozentpunkte an.

In Wilhelmshaven ist die Belastung der Mieterhaushalte in 2020 mit 15% noch geringer und in der Stadt Oldenburg mit 22% deutlich höher als in Delmenhorst. Auch die Nachbargemeinden wiesen ähnlich Werte aus wie Delmenhorst. Stuhr: 15%, Ganderkesee: 13%, Lemwerder: 13% und Samtgemeinde Harpstedt: 12% jährliche Kosten für Mietwohnungen als Anteil am Haushaltseinkommen im Jahr 2020.

Jährliche Kosten für ….. als Anteil am Haushaltseinkommen in Prozent				
Kommune	Wohneigentum		Mietwohnungen	
	2015	2020	2015	2020
Delmenhorst	12%	15%	13%	17%
Oldenburg	25%	27%	18%	22%
Wilhelmshaven	11%	13%	13%	15%
Ganderkesee	14%	9%	11%	13%
Stuhr	12%	14%	13%	15%
Lemwerder	13%	16%	10%	13%
SG Harpstedt	9%	10%	10%	12%

Abb. 108: Jährliche Kosten für Wohneigentum und Mietwohnungen als Anteil am Haushaltseinkommen, Quelle: N-Bank Kommunalprofile 2021 Delmenhorst, Ganderkesee, Stuhr, Lemwerder, SG Harpstedt, Oldenburg und Wilhelmshaven (eigene Darstellung)

Die Kostenbelastung bei Haushalten mit Wohneigentum lag nach den Berechnungen der N-Bank sowohl im Jahr 2015 (12%) als auch in 2020 (15%) unter denen mit Mietwohnungen. Diese Kostenbelastungen für Wohneigentum lagen in der Gemeinde Stuhr in etwas auf dem gleichen Niveau und in der Gemeinde Lemwerder mit einem Wert von 16% in 2020 höher sowie in der Stadt Oldenburg mit 27% deutlich höher als in Delmenhorst.

Niedriger als in Delmenhorst wurden im Jahr 2020 die Kostenbelastungen bei Wohneigentum für die SG Harpstedt (10%) und Ganderkesee (9%) angegeben. Dies hängt ursächlich mit dem sehr hohen Haushaltseinkommen zusammen.

5.3.2 Nachfragegruppen für öffentlich geförderten Wohnraum

Öffentliche Mittel für den Wohnungsbau sollen in erster Linie für Bevölkerungsgruppen eingesetzt werden, die sich nicht ausreichend auf dem (privatwirtschaftlich organisierten) Wohnungsmarkt mit geeignetem Wohnraum versorgen können, z. B. Menschen mit Behinderungen, ältere Menschen, Studenten und generell Menschen mit geringem Einkommen.

Die Daten zu den Menschen mit Behinderung sind in Kapitel 3.9.2 dargestellt. Daten zur Anzahl älterer Menschen und deren zukünftige Entwicklung beinhaltet Kapitel 2.1.6.

Daten zu Studenten*innen liegen nicht exakt für die Stadt Delmenhorst vor, in der es ja bislang keine ausbildende Hochschuleinrichtung gibt.

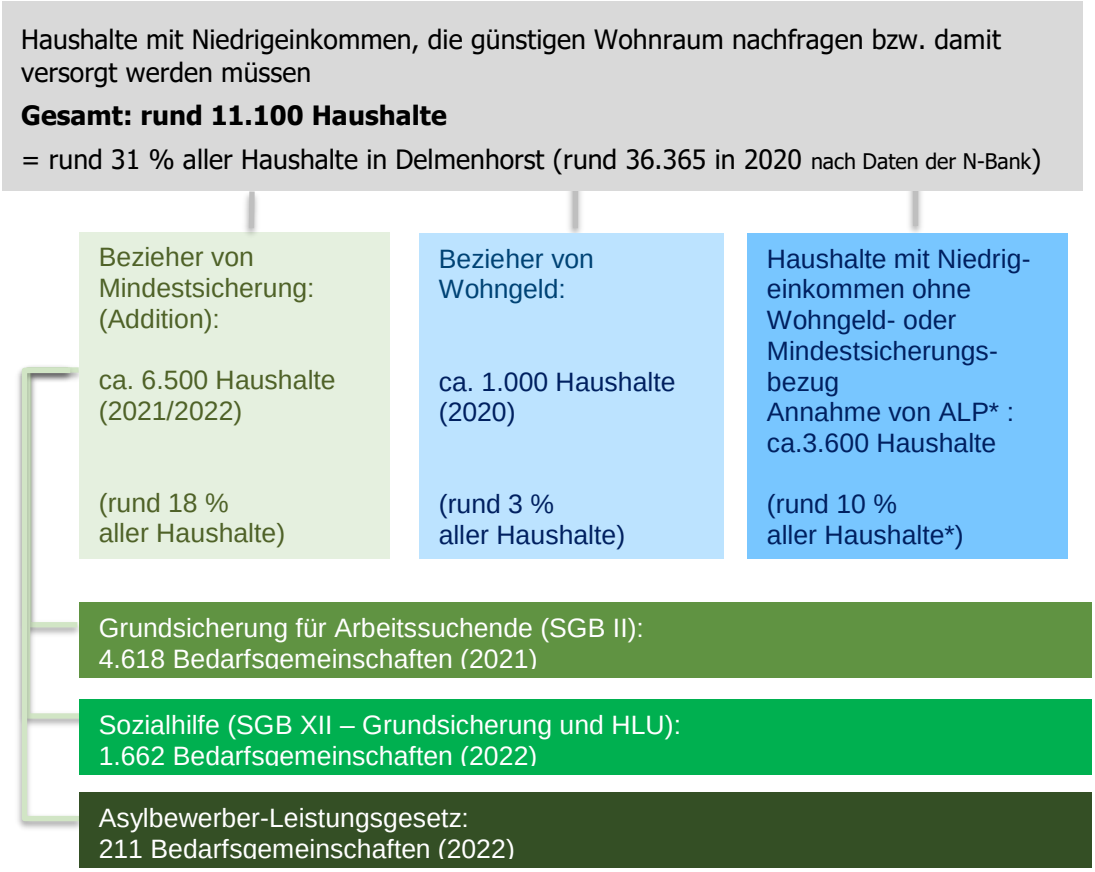


Abb. 109: Haushalte, die öffentlich geförderte Wohnungen nachfragen könnten,
Quelle: Stadt Delmenhorst (eigene Darstellung)
* Dieser ungewöhnlich hohe Prozentsatz von 10% kam in dem Schlüssigen Konzept 2020 als Annahme des Gutachters ALP zum Einsatz.

Hinsichtlich der Gruppe einkommensschwächerer Menschen zeigt die Abbildung 109 eine Berechnung, die auch in anderen Wohnraumversorgungskonzepten benutzt wird, um einen Überblick zu potenziellen Nutzern des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu geben.

- Eine Gruppe besteht aus dem Kreis der Personen, die Mindestsicherung erhalten (nach SGB II, SGB XII oder Asylbewerberleistungsgesetz). In 2020 umfasste diese Gruppe in Delmenhorst rund 6.500 Haushalte.

- Auch Wohngeldbezieher (in 2020: rund 1.000 Haushalte) können als zweite Bedarfsgruppe für öffentlich geförderten Wohnungsbau betrachtet werden.

- Als weitere Gruppe werden die Haushalte berücksichtigt, die zwar keine Leistungen (Mindestsicherung oder Wohngeld) beziehen, aber sich dennoch unter der Armutsgrenze befinden. Diesbezüglich ist mit 10% aller Haushalte (in 2020: rund 36.365) = 3.600 zu rechnen.

Demzufolge gehört in den Jahren 2020 und 2021 rund 11.100 Haushalte zu dem Kreis, die als Nachfrager öffentlich geförderter Wohnungen in Frage kommen. Die Gesamtgruppe macht einen Anteil von rund 31% aller Haushalte in Delmenhorst aus.

Im Schlüssigen Konzept 2020 der Stadt Delmenhorst wurde die Anzahl der Nachfrager nach Wohnungen im Niedrigpreissegment zusätzlich nach Haushaltsgröße differenziert (siehe Abbildung 110) und auch dem vorhandenen vermieteten Wohnraum gegenübergestellt.

Haushalte	**1 PHH**	**2 PHH**	**3 PHH**	**4 PHH**	**5 PHH**	**6+ PHH**	**Gesamt PHH**
SGB XII + Asyl	1.015	384	112	73	53	24	1661
SGB II	2.524	812	614	475	298	202	4925
Wohngeld	296	189	144	142	98	36	905
Haushalt mit Niedrigeinkommen (10% aller Haushalte)	1.750	1.273	529	344	110	53	4.049
Nachfrager nach Niedrigpreissegment insgesamt	5.585	2.658	1.399	1.034	599	315	11.550
Angebot Mietwohnungen (in MFH und EZFH)	3.993	3.580	4.799	2.510	1626	3.495	20.003
mit Größenklasse	**Bis 50 m²**	**50 bis 60 m²**	**60 bis 75 m²**	**75 bis 85 m²**	**85 bis 95 m²**	**95 m² u. mehr**	**Gesamt**
Bilanz	-1.592	+922	+3.400	+1.476	+1.067	+3.245	+8.518

Abb. 110: Nachfrager im Niedrigpreissegment im Vergleich zum Angebot vermieteter Wohnungen; Quelle: Schlüssiges Konzept der Stadt Delmenhorst 2020, Seite 14 und 16 (eigene Darstellung)

In diesem vereinfachten Vergleich reicht das Angebot vermieteter Wohnungen für Haushalte mit 2 Personen und mehr aus, die als Nachfrager nach günstigem Wohnraum vom Gutachter gewertet wurden. Lediglich die 1 Personenhaushalte mit Niedrigeinkommen sind um rund 1.600 Personen/Haushalte größer als der Bestand an kleinen Wohnungen bis zu 50 m².

5.3.3 Abschätzung des Bedarfs an öffentlich gefördertem Wohnraum

Wie oben dargestellt sind rund 20% der Delmenhorster Haushalte von Transferleistungen abhängig (18%) oder können Wohngeld beziehen (2%), weil ihr Einkommen so gering ist, dass sie sich Wohnungen, die „auf dem Markt" angeboten werden, nicht leisten können (oder nur bei einem Einsatz von mehr als einem 1/3 ihres Einkommens). Auf der anderen Seite stehen rund 50% der Delmenhorster Haushalte, die über selbstgenutztes Wohneigentum verfügen (als Ein- und Zweifamilienhaus oder Eigentumswohnung) und sich daher nicht um Mietwohnungen bemühen müssen. Also konkurrieren rund 50% aller Haushalte in Delmenhorst (rund 18.200 Haushalte) um die rund 20.000 Mietwohnungen in der Stadt Delmenhorst.

Davon sind rund 11.000 Haushalte auf besonders günstigen Wohnraum angewiesen. Von den 11.000 Haushalten erhalten rund 6.000 Wohnungen, die sie als Bedarfsgemeinschaften und Bezieher von Transferleistungen bezahlt bekommen. Zusätzlich beziehen 1.000 Haushalte Wohngeld. Weitere 3.600 Haushalte sind nach Einschätzung des Gutachters für das „Schlüssige Konzept" zusätzlich auf günstigen Wohnraum angewiesen.

Diesen Nachfragern stehen rund 90% der Mietwohnungen gegenüber, die nicht neu- oder wiedervermietet werden und deren Mietniveau aktuell zwischen 6 bis 7 € je m² Wohnfläche liegt, also in einem Preisrahmen der Neubau-Wohnungen, die durch

öffentliche Förderung entstehen könnten, und dann zwischen 6 und 7,50 € vermietet werden würden, abhängig von dem Einkommen der Mieter bzw. nachfragenden Haushalte.

Der Bedarf an zusätzlichen öffentlich geförderten Wohnungen kann aber auch im **Vergleich zum Landesdurchschnitt und den Vergleichskommunen der Region** ermittelt werden.

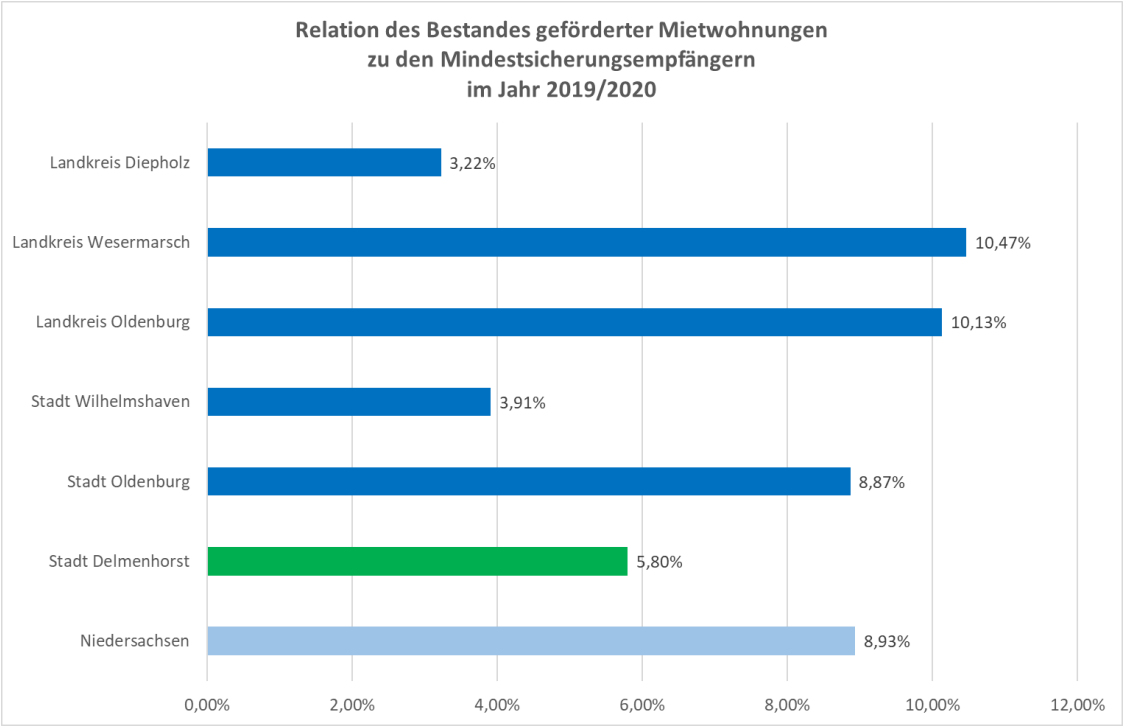


Abb. 111: Anteil der geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) im Jahr 2020 in Relation zur Zahl aller Haushalte (eigene Darstellung), Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2021 (Langfassung), Seiten 92 und 93

So lag in den Jahren 2019/2020 **die Relation des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen zu der Anzahl der Mindestsicherungsempfänger nach SGB II, SGB XII und AsylbLG** mit 5,8% unter dem Landesdurchschnitt von rund 9%. In der Stadt Oldenburg wurde dieser Landesdurchschnitt mit 8,9% erreicht, im Landkreis Oldenburg und Wesermarsch mit knapp über 10% sogar überschritten (vgl. Abbildung 111).

Schlussfolgernd sollte in Delmenhorst auch ein Bestand von geförderten Wohnungen in Relation von rund 9-10% zu den Mindestleistungsempfängern angestrebt werden.
In der Konsequenz wären zukünftig rund 1.100 geförderte Wohnungen erforderlich (bei 10% von 11.000 Haushalten, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind).

Zwischenfazit: Dies würde einen Zuwachs von 500 WE erfordern, gegenüber dem heutigen Bestand an rund 600 öffentlich geförderten Wohnungen.

Alternativ kann auch eine **Berechnung in der Relation zu den reinen „Wohngeld-Haushalten"** erfolgen, wie in der nachfolgenden Abbildung 112 dargestellt. In diesem Vergleich erreicht Delmenhorst bereits in 2019/2020 mit rund 95% annähernd das Landesniveau von 103%. Überdurchschnittliche Relationen weisen der LK Wesermarsch mit fast 150% und die Stadt Oldenburg mit rund 120% auf. Unterdurchschnittlich ist die Relation in den Landkreisen.

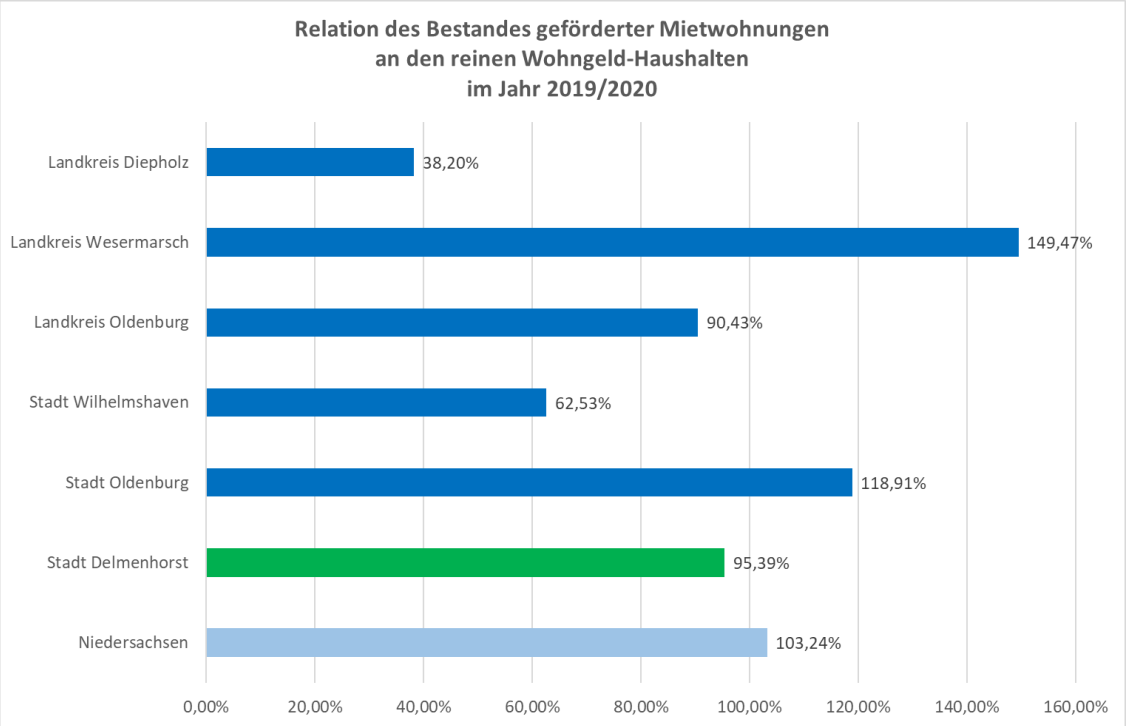


Abb. 112: Anteil der geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) im Jahr 2020 in Relation zur Zahl aller Haushalte (eigene Darstellung), Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2021 (Langfassung), Seiten 92 und 93

Schlussfolgernd könnte in Delmenhorst auch ein Bestand von geförderten Wohnungen in Relation von rund 110% zu den reinen Wohngeld-Haushalten angestrebt werden. Nach den Daten des LSN wäre dies bei 760 „reinen Wohngeld-Haushalten" rechnerisch ein Bedarf von 836 öffentlich geförderten Wohnungen in Delmenhorst oder 1.100 Wohnungen, wenn man die Daten des Fachdienstes „Wohnen und soziale Leistungen" zugrunde legt. In der Konsequenz wären zukünftig rund 850 bis 1.100 geförderte Wohnungen erforderlich.

Zwischenfazit: Dies wäre ein erforderlicher Zuwachs von 250 bis 500 WE gegenüber dem heutigen Bestand an rund 600 öffentlich geförderten Wohnungen in Delmenhorst.

Als zusätzliche Berechnungsgrundlage für den Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen kann die **Relation zwischen geförderten Wohnungen und der Gesamtzahl an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)** genutzt werden. Landesweit lag der Wert dieser Relation im Jahr 2020 bei rund 4% und in Delmenhorst bei rund 3%. In der Stadt Oldenburg wurde ein Anteil von über 10% erreicht und im Landkreis Wesermarsch von fast 9%. Im Landkreis Diepholz lag der Wert ebenfalls leicht unterdurchschnittlich bei 3,8% und noch deutlich niedriger im Landkreis Oldenburg mit 2,4% und 1% in der Stadt Wilhelmshaven (vgl. Abbildung 113).

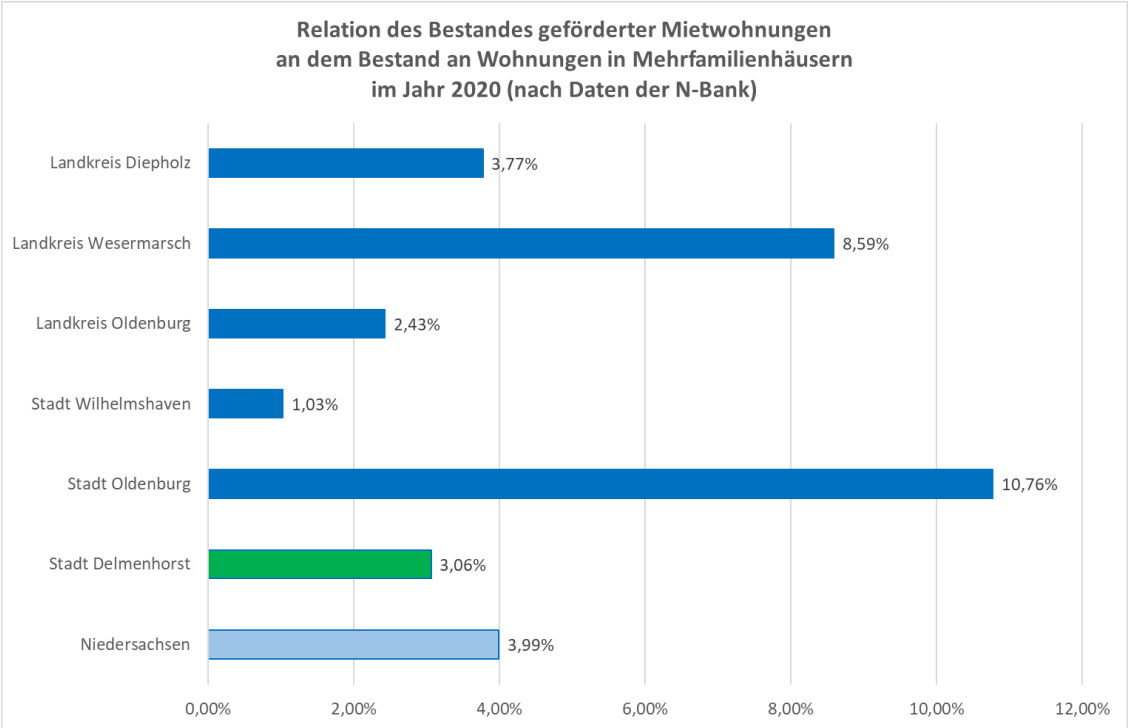


Abb. 113: Anteil der geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) im Jahr 2020 in Relation zur Zahl aller Haushalte (eigene Darstellung), Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2021 (Langfassung), Seiten 92 und 93

Bei einem Anteil von 4% (der dem Landesdurchschnitt entspricht) und der Annahme von zukünftig rund 20.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) in Delmenhorst, läge die Anzahl der geförderten Wohnungen bei 800 Einheiten in der Zukunft.

Zwischenfazit: Dies wäre ein erforderlicher Zuwachs von 200 WE.

Fazit:

Delmenhorst weist einen deutlichen Verlust an öffentlichen geförderten Wohnungen auf. Mit rund 600 Wohneinheiten ist der Bestand im Verhältnis zum Gesamt-Wohnungsbestand und den Haushalten aber noch überdurchschnittlich. Auch das Mietniveau ist für eine Stadt dieser Größe und guter verkehrlicher Anbindung nicht übermäßig hoch.

Demgegenüber steht eine Nachfragegruppe von rund 11.000 Haushalten, die günstigen Wohnraum benötigt. Nach unterschiedlichen Berechnungen im Vergleich zum Landesdurchschnitt und anderen Städten der Region ist ein zukünftiger Bestand an 800 bis 1.100 öffentlich geförderten Wohnungen begründbar.

In der Konsequenz sind 200 bis 500 Wohnungen mit der Unterstützung der Wohnraumfördermittel durch Neu- oder Umbauten in Delmenhorst in den kommenden Jahren zu schaffen.

5.4 Wohngeld

Als Alternative zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch die öffentliche Wohnraumförderung („Objektförderung"), gibt es seit mehreren Jahrzehnten das Wohngeld als „Subjektförderung".

Wohngeld ist eine Transferleistung nach dem Wohngeldgesetz für Menschen mit geringem Einkommen. Es wird als Mietzuschuss (für Mieter) oder als Lastenzuschuss (für selbst genutztes Eigentum) gezahlt. Für den Anspruch auf Wohngeld wird der gesamte Haushalt betrachtet, so dass es reicht, wenn nur ein Mitglied des Haushaltes anspruchsberechtigt ist. Auch Ausländer haben einen Anspruch auf Wohngeld.

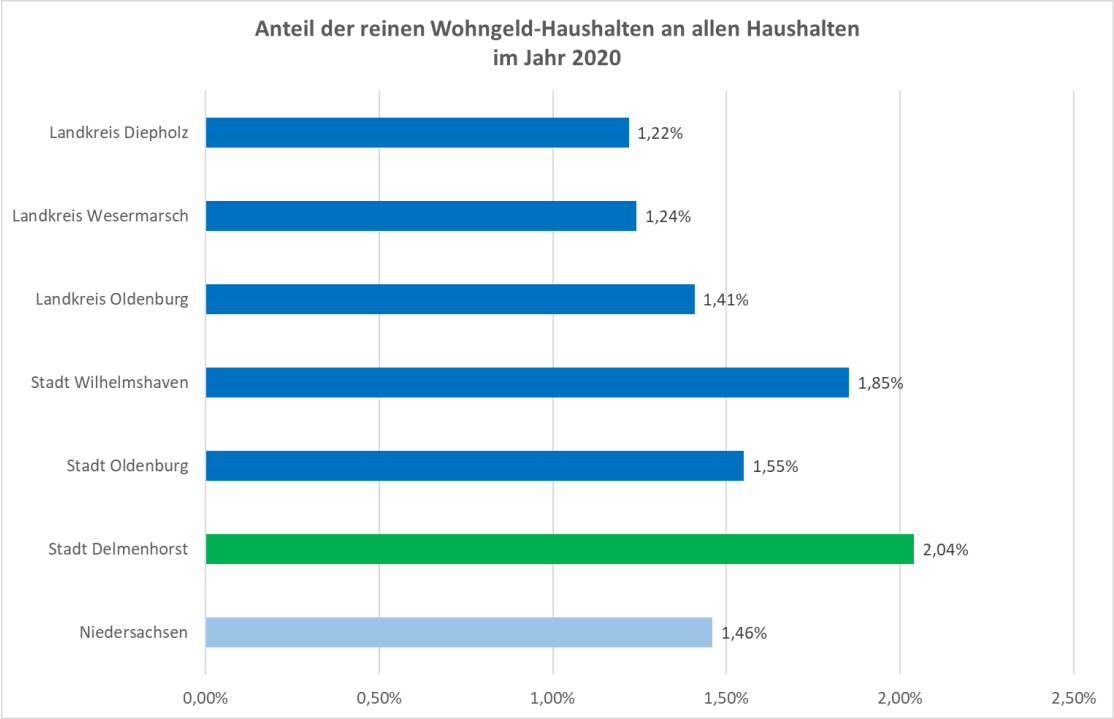


Abb. 114: Anteil der reinen Wohngeldhaushalte an allen Haushalten in Delmenhorst und ausgewählten Kommunen (eigene Darstellung), Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Seite 97 und LSN, Tabelle Z2701211

Der Anteil der Haushalte, die in Delmenhorst Wohngeld beziehen (rund 760 im Jahr 2020 nach Daten des LSN, Tabelle Z2701211) im Verhältnis zur Gesamtzahl aller Haushalte (rund 36.365 im Jahr 2020) beträgt rund 2%. Dieser Wert liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt von rund 1,5% und den Werten von Vergleichskommunen, wie aus der Abbildung 114 erkennbar.

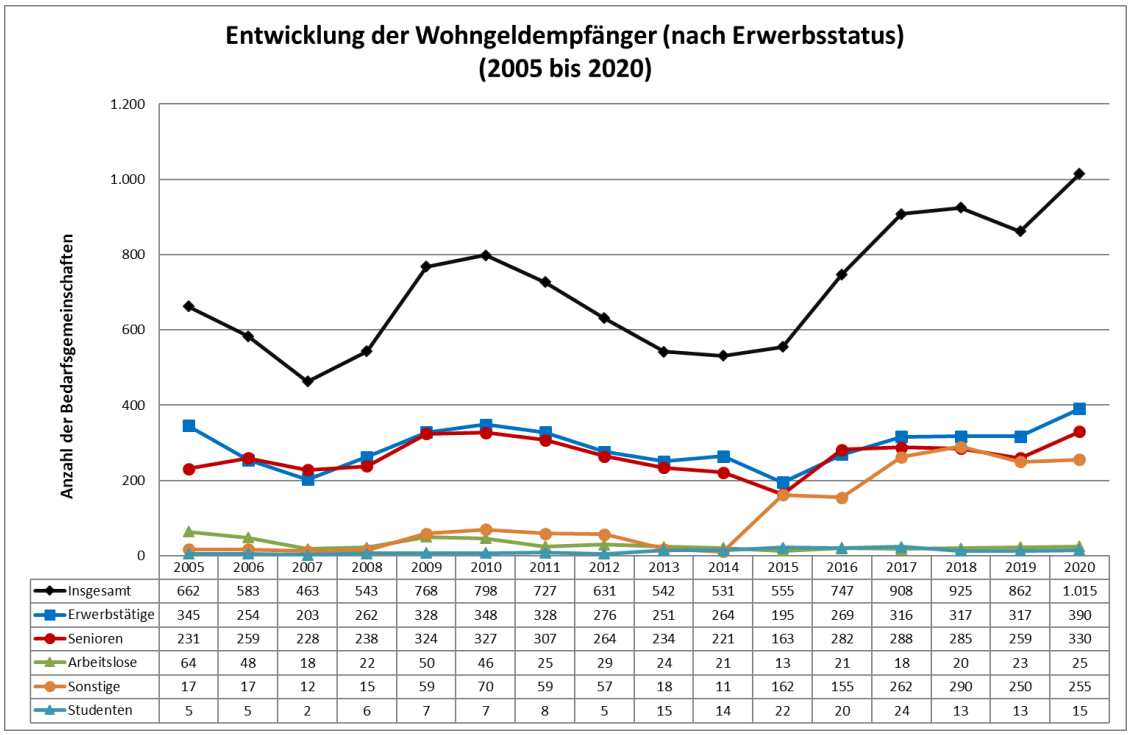
Der monatliche Wohngeldanspruch lag in 2020 in Delmenhorst nach den Daten des LSN bei 198 € bei einer durchschnittlichen Miete und Belastung von 542 € und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 73 m². Das durchschnittliche Gesamteinkommen der Wohngeldhaushalte betrug 2020 1.178 €. Die Miete und Belastung im Verhältnis zur Wohnfläche entsprach im Jahr 2020 7,4 € je m² Wohnfläche und damit ungefähr dem oberen Niveau geförderten Wohnraums.

Diese Delmenhorster Werte überschritten den Landesdurchschnitt von 183 € Wohngeldanspruch, die durchschnittliche Miete und Belastung von 506 €, die Wohnfläche von 70 m² und ebenso das durchschnittliche Gesamteinkommen von 1.073 €. Im Landesdurchschnitt war eine Miete/Belastung zur Wohnfläche von 7,2 € je m² festzustellen.

Nach den Daten des Fachdienstes für Wohnen und sonstige soziale Leistungen schwankte in Delmenhorst die Anzahl der Wohngeldempfänger (siehe Abbildung 115) in den letzten Jahren deutlich, nach einem Anstieg von 2007 bis 2010, ist deren Zahl bis 2014 zurückgegangen. Mit der Reform zum 01.01.2016 (Erleichterung des Zugangs zum Wohngeld) ist die Zahl der Wohngeldempfänger von 2015 bis 2020 deutlich auf einen vorläufigen Höchststand von 1.015 Wohngeldempfängern angestiegen.

Von den 36.365 Haushalten in Delmenhorst (nach Daten der N-Bank) erhielten demnach in 2020 2,8% Wohngeld.

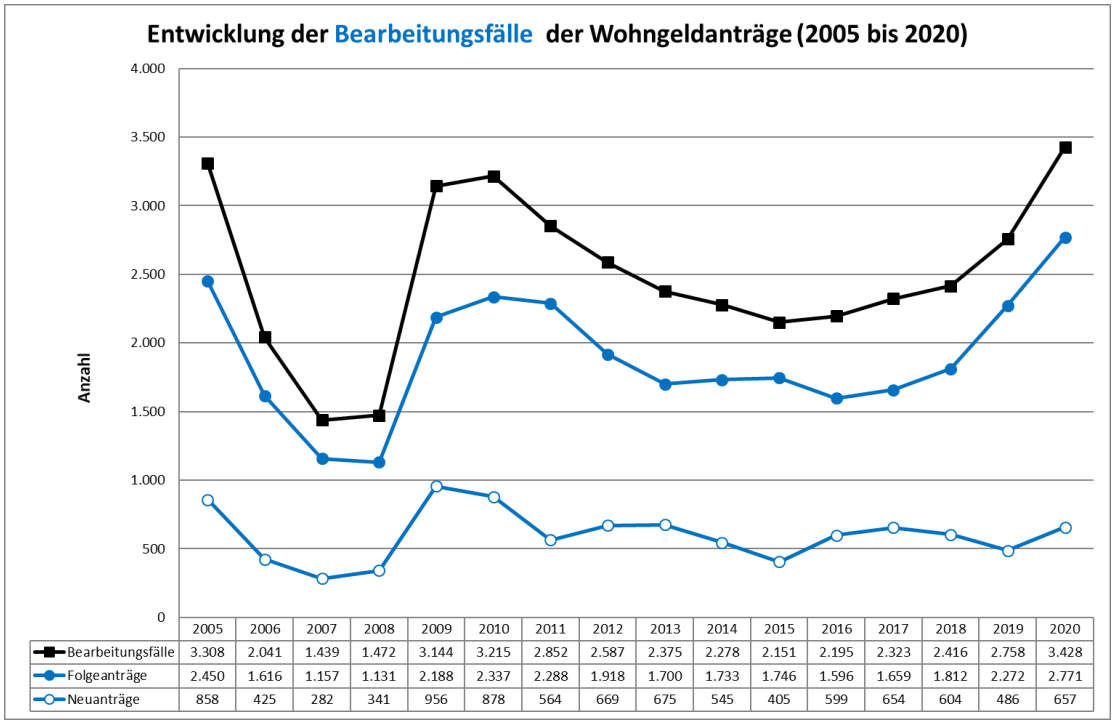
Analysiert man den Erwerbsstatus der Wohngeldempfänger, so fällt auf, dass der Hauptanteil bei den Erwerbstätigen (2020: 390, 38%) und bei den Senioren (2020: 330, 33%) lag. Seit dem Jahr 2015 kommt die Gruppe mit sonstigem Erwerbsstatus hinzu, deren Zahl in 2020 bereits bei 255 (25%) lag. Die anderen Gruppen wie Arbeitslose und Studenten hatten deutlich kleinere Anteile.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Insgesamt	662	583	463	543	768	798	727	631	542	531	555	747	908	925	862	1.015
Erwerbstätige	345	254	203	262	328	348	328	276	251	264	195	269	316	317	317	390
Senioren	231	259	228	238	324	327	307	264	234	221	163	282	288	285	259	330
Arbeitslose	64	48	18	22	50	46	25	29	24	21	13	21	18	20	23	25
Sonstige	17	17	12	15	59	70	59	57	18	11	162	155	262	290	250	255
Studenten	5	5	2	6	7	7	8	5	15	14	22	20	24	13	13	15

Abb. 115: Entwicklung der Wohngeldempfänger nach Erwerbsstatus 2005 bis 2020; Quelle: Landesamt für Statistik und DELSIS GUS 2.06 (eigene Darstellung)

Hinweis: Die Wohngeldanträge sind seit dem 01.01.2009 in Bearbeitungsfälle umbenannt worden. Am 01.01.2009 gab es eine Gesetzesänderung, bei der die Einkommensgrenzen erhöht wurden. Dies erklärt den deutlichen Anstieg vom Jahr 2008 zum Jahr 2009. Gleiches gilt für den Anstieg von 2015 nach 2016 durch die Reform am 01.01.2016. Im Zentrum der Wohngeldreform 2016 stand die Anpassung des Wohngeldes an die Mieten und Einkommensentwicklung seit der letzten Wohngeldreform 2009.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bearbeitungsfälle	3.308	2.041	1.439	1.472	3.144	3.215	2.852	2.587	2.375	2.278	2.151	2.195	2.323	2.416	2.758	3.428
Folgeanträge	2.450	1.616	1.157	1.131	2.188	2.337	2.288	1.918	1.700	1.733	1.746	1.596	1.659	1.812	2.272	2.771
Neuanträge	858	425	282	341	956	878	564	669	675	545	405	599	654	604	486	657

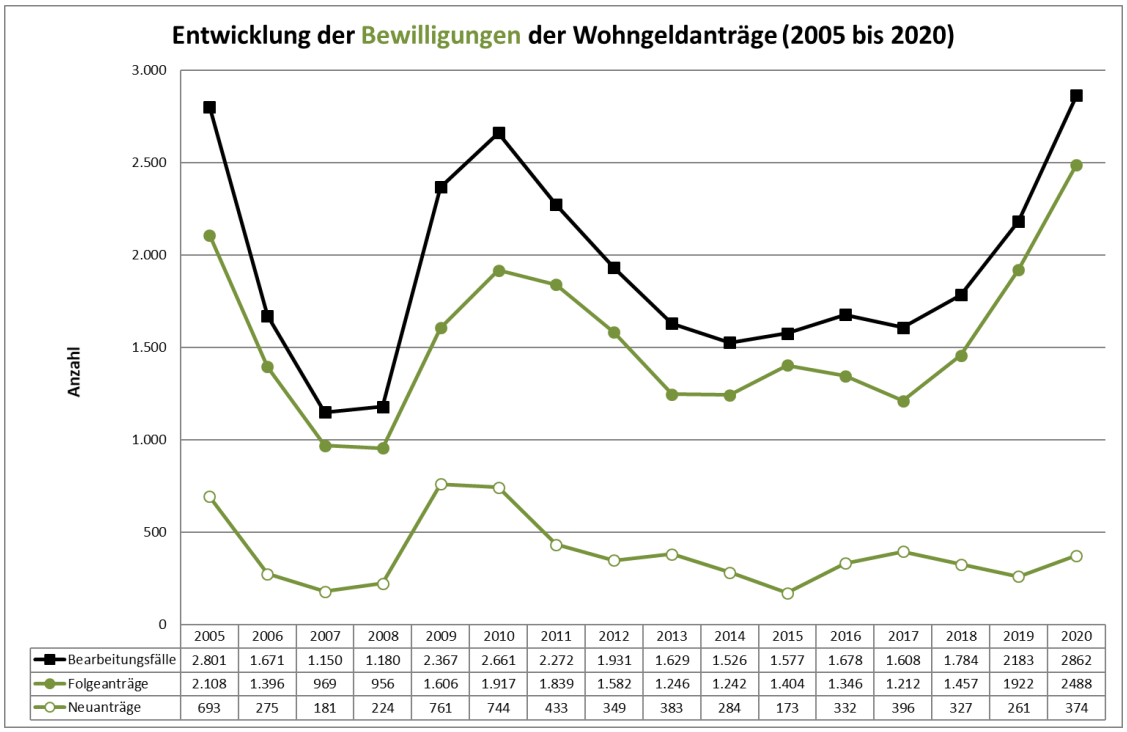
Abb. 116: Entwicklung der Bearbeitungsfälle für Wohngeldanträge;
Quelle: Stadt Delmenhorst und DELSIS-Tabelle GuS 2.07 (eigene Darstellung)

Die Anzahl der Bearbeitungsfälle ist von 2010 bis 2015 deutlich zurückgegangen (siehe Abbildung 116), weil die Anzahl der Folgeanträge rückläufig war. Erst seit 2016 kam es durch die gestiegene Anzahl an Folgeanträgen zu einer Steigerung der Bearbeitungsfälle von 2.278 Fällen im Jahr 2015 auf 3.428 Fälle im Jahr 2020, einem Anstieg von rund 50%. Hingegen hat sich die Anzahl der Neuanträge in den letzten 10 Jahren mit Schwankungen zwischen 400 und 670 Fällen weitgehend stabil entwickelt.

Die Anzahl der Bewilligungen (siehe Abbildung 117) sank von 2010 bis 2014 deutlich. Seit 2017 gab es einen deutlichen Wiederanstieg bis zum Jahr 2020 auf 2.862 Bewilligungen bei Wohngeldanträgen. Der Wiederanstieg wurde durch den starken Zuwachs an bewilligten Folgeanträgen (2015-2020 + 1.084 bewilligte Folgeanträge, +77%) bewirkt, in absoluten Zahlen weniger durch die steigende Anzahl an Neuanträgen (von 2015 bis 2020 Zuwachs von 201 bewilligten Neuanträgen +116%).

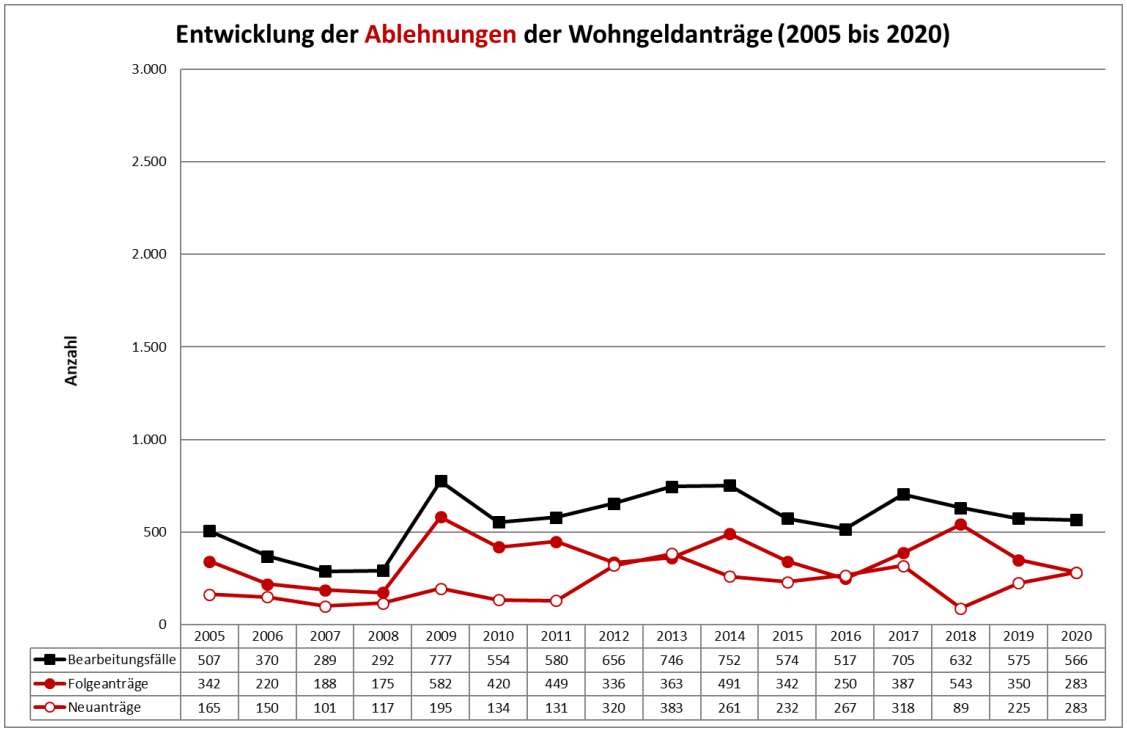
Demzufolge sank die Anzahl der Ablehnungen (vgl. Abbildung 118) zwischen 2014 und 2020, allerdings mit jährlichen Schwankungen.

Bei den Wohngeldanträgen wurden im Jahr 2020 nach den Daten des Fachdienstes Wohnen und sonstige soziale Leistungen von den 3.428 Anträgen insgesamt 2.862 bewilligt. Die „Erfolgsquote" lag also bei 83% insgesamt, vor allem bedingt durch die hohe Erfolgschance bei den Folgeanträgen mit 90%. Hingegen wurden von den 657 Neuanträgen im Jahr 2020 nur 374 bewilligt, also 57%.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bearbeitungsfälle	2.801	1.671	1.150	1.180	2.367	2.661	2.272	1.931	1.629	1.526	1.577	1.678	1.608	1.784	2183	2862
Folgeanträge	2.108	1.396	969	956	1.606	1.917	1.839	1.582	1.246	1.242	1.404	1.346	1.212	1.457	1922	2488
Neuanträge	693	275	181	224	761	744	433	349	383	284	173	332	396	327	261	374

Abb. 117: Entwicklung der Bewilligungen für Wohngeldanträge;
Quelle: Stadt Delmenhorst und DELSIS-Tabelle GuS 2.07 (eigene Darstellung)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bearbeitungsfälle	507	370	289	292	777	554	580	656	746	752	574	517	705	632	575	566
Folgeanträge	342	220	188	175	582	420	449	336	363	491	342	250	387	543	350	283
Neuanträge	165	150	101	117	195	134	131	320	383	261	232	267	318	89	225	283

Abb. 118: Entwicklung der Ablehnungen für Wohngeldanträge
Quelle: Stadt Delmenhorst und DELSIS-Tabelle GuS 2.07 (eigene Darstellung)

Die ausgezahlten Beträge für Wohngeld (vgl. Abbildung 119) schwankten im Zeitraum 2005 bis 2020 ebenso wie die Anzahl der berechtigten Haushalte bzw. der Bearbeitungsfälle.

Der Zahlbetrag des Wohngeldes als Mietzuschuss (für Mieter) lag in 2020 bei einem Anteil von über 84% und damit deutlich höher als beim Wohngeld als Lastenzuschuss (für das selbstgenutzte Eigentum).
Bei der Differenzierung nach Mietzuschuss (für Mieter) und Lastenzuschuss (für Eigentümer) fällt auf, dass die Dynamik der Veränderungen beim Zahlbetrag bei den Mietzuschüssen zwischen 2015 und 2020 etwas stärker ist (+ 139%) als bei den Lastenzuschüssen (+123%).

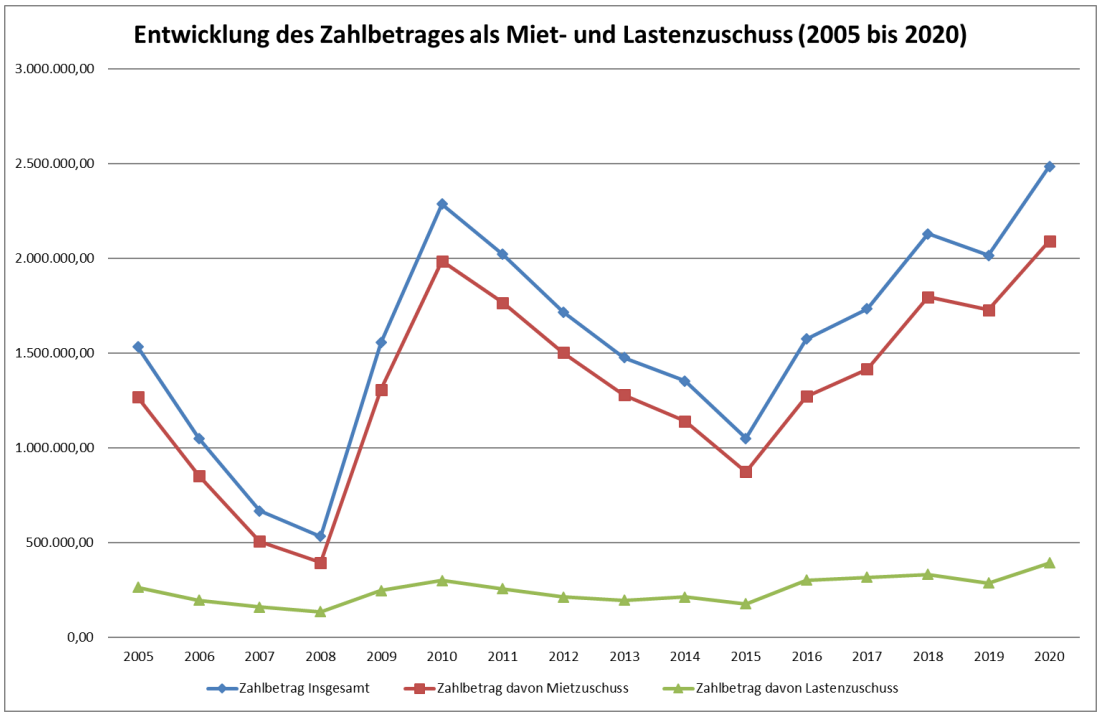


Abb. 119: Entwicklung der Zahlbeträge als Miet- und Lastenzuschuss;
Quelle: Stadt Delmenhorst und DELSIS-Tabelle GuS 2.07 (eigene Darstellung)

6. Mietpreisentwicklung

Die Mietpreisentwicklung wird von zahlreichen ökonomischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Wesentliche Parameter bleiben aber die Faktoren Angebot und Nachfrage. Sinkt die Nachfrage nach Wohnraum bei gleichbleibendem Angebot, sind keine steigenden Mietpreise zu erwarten, umgekehrt sehr wohl.

Ein aktueller Mietspiegel für die Stadt Delmenhorst (mit dem auf der Grundlage von Befragungen genaue empirische Erkenntnisse vorliegen könnten) und anhand dessen die Entwicklung der letzten Jahre zu beschreiben wäre, liegt aktuell nicht vor. Ein qualifizierter Mietspiegel wird derzeit im Fachbereich Soziales erarbeitet. Er soll Ende 2023 vorliegen.

Stattdessen werden für die Stadt Delmenhorst kostenlos verfügbare Daten der N-Bank und dem Immobilien-Vermittlungs-Internet-Tool „Immowelt" verwendet.
Diese Daten basieren aber in erster Linie auf den annoncierten Wohnungsangeboten und den darin angegebenen Mietpreisen. Dieses Segment stellt aber nur ein Teil der Neu- und Wiedervermietungen dar, weil auch Wohnungen vermietet werden (z. B. von Wohnungsbaugesellschaften oder privaten Vermietern), die nicht zur Annoncierung ins Internet kamen und damit in den folgenden Analyse-Werten auch nicht ausgewertet wurden. Diese Information ist hinsichtlich der Verlässlichkeit der statistischen Daten zu berücksichtigen.

Fazit: Mit dem Bevölkerungszuwachs in Delmenhorst und der Region (seit 2011 und vor allem seit 2015) stieg die Nachfrage nach Wohnraum deutlich an. Der Zuwachs des Wohnraumangebotes konnte dem hohen Bedarf bislang nicht gerecht werden. Steigende Mietpreise in der gesamten Region (insbesondere in Bremen) waren die Folge.

Die Delmenhorster Wohnungsmieten im Bestand (ortsübliche Vergleichsmieten) liegen aktuell bei rund 6 € je m² Wohnfläche und deutlich unter dem Niveau der „Angebotsmieten" von rund 7,5 € /m².

Auch die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete von rund 1 € je m² Wohnfläche (+20%) in den letzten 10 Jahren ist moderat. Diese eher günstigen Mieten betreffen rund 95% des Mietwohnungsbestandes.

Die Steigerung bei den „Angebotsmieten" (Wiedervermietungen) lag im Vergleich der letzten 10 Jahre in Delmenhorst bei rund +40 bis +50%.

Das Mietpreisniveau in Delmenhorst für annoncierte Wohnungen zur Wiedervermietung („Angebotsmieten") lag im Jahr 2021 mit rund 7,5 € je m² Wohnfläche unterhalb der Nachbarkommunen Stuhr und Bremen und auf ähnlich hohem Niveau wie in der benachbarten Gemeinde Ganderkesee und Samtgemeinde Harpstedt. Günstigere Mietpreise weist die Gemeinde Lemwerder auf. Delmenhorst ist daher ein eher günstiger Mietwohnungsstandort.

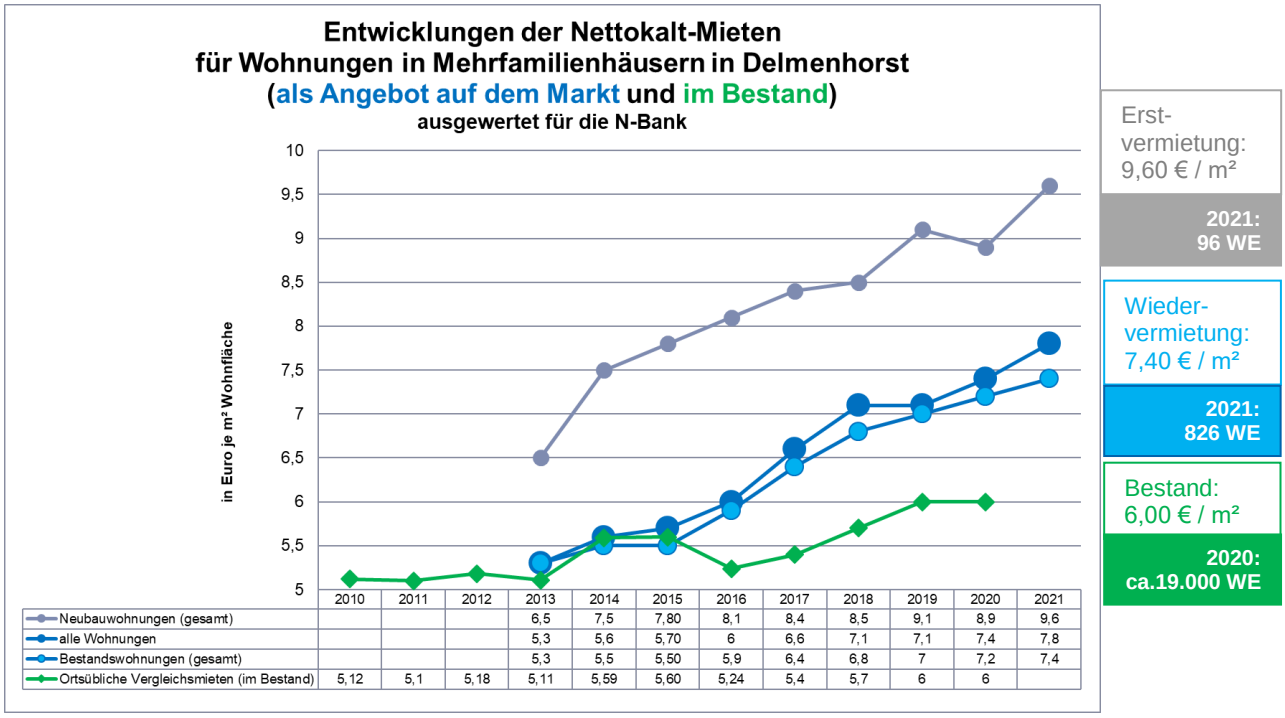
Kleinere Wohnungen weisen mit aktuell rund 9 € je m² Wohnfläche generell einen höheren Mietpreis auf, als mittelgroße Wohnungen. Auch Neubauten und Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 errichtet wurden, werden aktuell zu Preisen von über 9 € je m² vermietet.

6.1 Daten der N-Bank

6.1.1 Mietpreise in Delmenhorst

Die N-Bank stellt niedersächsischen Kommunen, die eine Wohnraumbeobachtung vornehmen (wie Delmenhorst), differenzierte Daten zu Mietpreisen und deren Entwicklung der letzten 10 Jahre zur Verfügung.

Seit dem Jahr 2013 stieg der Mietpreis für Wohnungen, die auf dem Wohnungsmarkt (im wesentlichen Immobilienportale) angeboten wurden, von 5,3 € je m² Wohnfläche auf einen Wert von 7,8 € /m² im Jahr 2021 an. Dies ist eine Erhöhung der durchschnittlichen **„Angebotsmieten"** (dunkelblaue Linie in der Abbildung 120) von 2,5 € /m² (+47%).



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubauwohnungen (gesamt)				6,5	7,5	7,80	8,1	8,4	8,5	9,1	8,9	9,6
alle Wohnungen				5,3	5,6	5,70	6	6,6	7,1	7,1	7,4	7,8
Bestandswohnungen (gesamt)				5,3	5,5	5,50	5,9	6,4	6,8	7	7,2	7,4
Ortsübliche Vergleichsmieten (im Bestand)	5,12	5,1	5,18	5,11	5,59	5,60	5,24	5,4	5,7	6	6	

Abb. 120: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Delmenhorst von 2010 bis 2021, Quelle: N-Bank - Region Kontext und F+B, (eigene Darstellung)

Der Mietpreis liegt bei vermieteten Neubauwohnungen (wegen der höheren Qualität) noch deutlich höher. Von 2013 bis 2021 stieg die ermittelte Miete von 6,5 € auf 9,6 € je m² Wohnfläche (also Zuwachs von 3,1 € /m², +48%).

Die Anzahl der angebotenen **Neubauwohnungen** (graue Linie in der Abbildung 120) war aber mit 69 WE in 2021 deutlich kleiner, als die Anzahl der wiedervermieteten Bestandswohnungen mit rund 826.

Auch bei den **angebotenen Bestands-Mietwohnungen** (hellblaue Linie in der Abbildung 120) kam es von 2013 (5,3 € je m² Wohnfläche) zu einer deutlichen Steigerung von 2,1 € /m² (+40%) auf 7,4 € /m² im Jahr 2021.

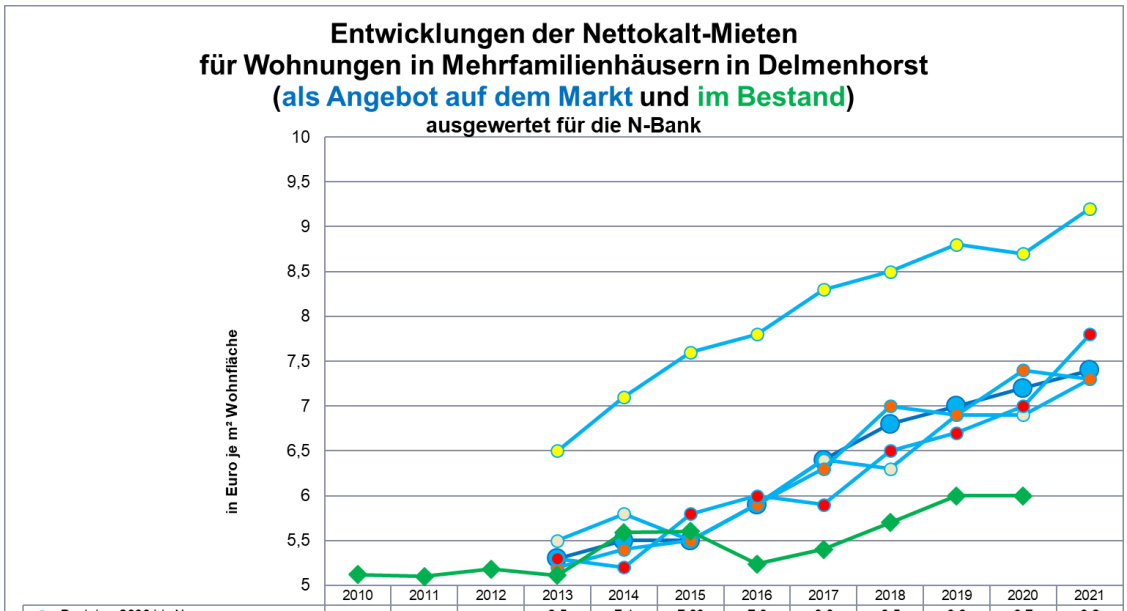
Betrachtet man hingegen das Mietniveau von Wohnungen, die nicht neu vermietet werden, sondern schon längere Zeit von Mietern bewohnt werden, so ist erkennbar, dass diese **„Ortsübliche Vergleichsmiete"** in Delmenhorst (grüne Linie in der

Abbildung 120) seit 2015 nicht so stark gestiegen ist wie bei den Angebotsmieten (blaue Linien in der Abbildung 120).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete" entwickelte sich vom Jahr 2010 nach den aktuell von der N-Bank zur Verfügung gestellten Daten bis zum Jahr 2013 auf einem eher niedrigen Niveau zwischen 5,00 und 5,20 € je m² Wohnfläche. Ein deutlicher Anstieg war in den Jahren 2014 und 2015 auf 5,60 € je m² Wohnfläche zu verzeichnen. Im Jahr 2016 sank der Wert der üblichen Vergleichsmiete wieder auf 5,24 € /m². Nachfolgend stieg dieser Durchschnittswert für Bestandswohnungen (die nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten wurden) bis 2019 und auch im Jahr 2020 in Delmenhorst auf ein Niveau von 6,00 € /m². Im Vergleich der Jahre 2013 und 2020 entsprach diese Entwicklung einem Anstieg von 0,90 € je m² Wohnfläche (+18%) innerhalb von 10 Jahren.

Differenziert man die im Auftrag der N-Bank ermittelten und analysierten Angebote für Mietwohnungen in Delmenhorst nach dem Baualter der Gebäude, so wird ersichtlich, dass für Baujahre ab dem Jahr 2000 und Neubauten besonders hohe Mieten mit aktuell über 9 € je m² Wohnfläche von den Vermietern gefordert werden. Seit dem Jahr 2013 kam es demzufolge zu einer Steigerung der geforderten Mietpreise von +2,7 € (+42%). Für alle anderen Baujahre der Wohngebäude liegen die Mieten deutlich näher am Durchschnitt:

- Baujahr 1979 bis 1999: 5,5/m² (2013), 7,3 €/m² (2021) = +1,9 €/m² (+ 33%)
- Baujahr 1950 bis 1978: 5,2/m² (2013), 7,3 €/m² (2021) = +2,1 €/m² (+ 40%)
- Baujahr bis 1949: 5,3/m² (2013), 7,8 €/m² (2021) = +2,5 €/m² (+ 47%)



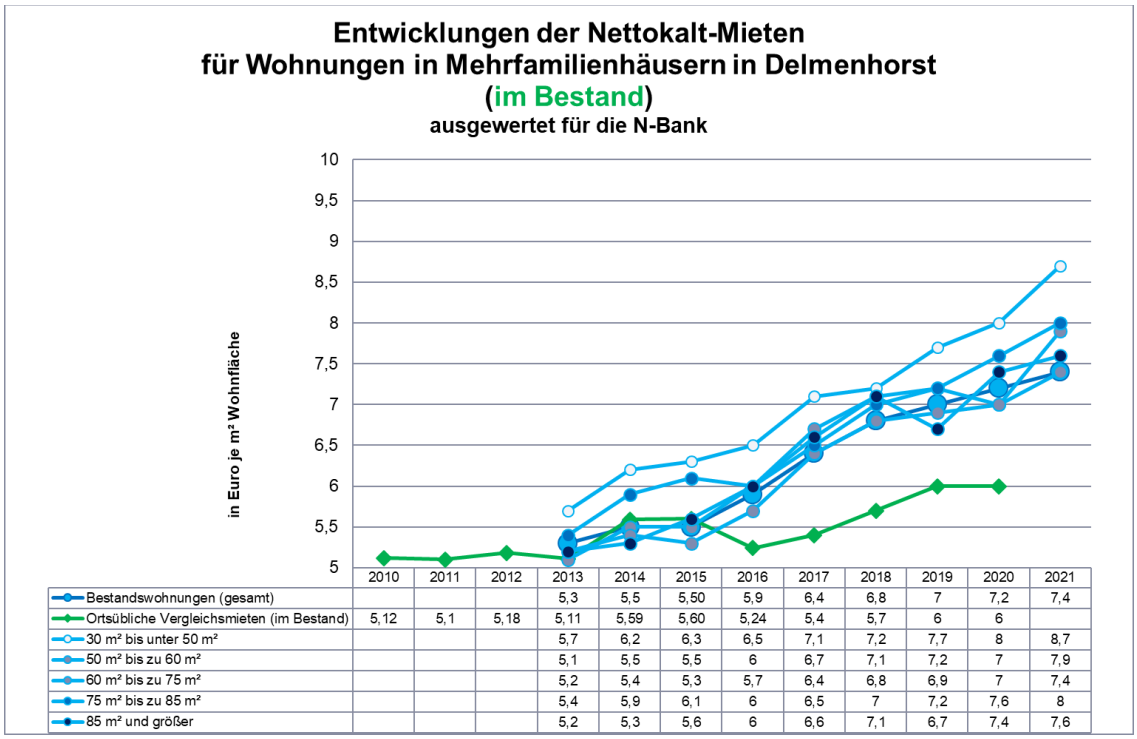
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Baujahre 2000 bis Neu.				6,5	7,1	7,60	7,8	8,3	8,5	8,8	8,7	9,2
Bestandswohnungen (gesamt)				5,3	5,5	5,50	5,9	6,4	6,8	7	7,2	7,4
Baujahre 1979 bis 1999				5,5	5,8	5,50	5,9	6,4	6,3	6,9	6,9	7,3
Baujahre 1950 bis 1978				5,2	5,4	5,50	5,9	6,3	7	6,9	7,4	7,3
Baujahre bis 1949				5,3	5,2	5,80	6	5,9	6,5	6,7	7	7,8
Ortsübliche Vergleichsmieten (im Bestand)	5,12	5,1	5,18	5,11	5,59	5,60	5,24	5,4	5,7	6	6	

Abb. 121: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Delmenhorst von 2010 bis 2021, differenziert nach dem Baualter, Quelle: N-Bank - Region Kontext und F+B, (eigene Darstellung)

Eine differenzierte Betrachtung der analysierten Angebote für Mietwohnungen in Delmenhorst nach der Wohnungsgröße zeigt, dass überdurchschnittliche Mieten von aktuell fast 9 € je m² Wohnfläche von den Vermietern für kleine Wohnungen mit 30 bis

unter 50 m² Wohnfläche gefordert werden. Seit dem Jahr 2013 kam es demzufolge zu einer Steigerung der geforderten Mietpreise für kleine Wohnungen von +3,0 € (+53%). Für andere Wohnungsgrößen liegen die Mieten deutlich näher am Durchschnitt:

- 50 bis zu 60 m²: 5,1/m² (2013), 7,9 €/m² (2021) = +2,8 €/m² (+ 55%)
- 60 bis zu 75 m²: 5,2/m² (2013), 7,4 €/m² (2021) = +2,2 €/m² (+ 42%)
- 75 bis zu 85 m²: 5,4/m² (2013), 8,0 €/m² (2021) = +2,6 €/m² (+ 48%)
- 85 m² und größer: 5,2/m² (2013), 7,6 €/m² (2021) = +2,4 €/m² (+ 46%)



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bestandswohnungen (gesamt)				5,3	5,5	5,50	5,9	6,4	6,8	7	7,2	7,4
Ortsübliche Vergleichsmieten (im Bestand)	5,12	5,1	5,18	5,11	5,59	5,60	5,24	5,4	5,7	6	6	
30 m² bis unter 50 m²				5,7	6,2	6,3	6,5	7,1	7,2	7,7	8	8,7
50 m² bis zu 60 m²				5,1	5,5	5,5	6	6,7	7,1	7,2	7	7,9
60 m² bis zu 75 m²				5,2	5,4	5,3	5,7	6,4	6,8	6,9	7	7,4
75 m² bis zu 85 m²				5,4	5,9	6,1	6	6,5	7	7,2	7,6	8
85 m² und größer				5,2	5,3	5,6	6	6,6	7,1	6,7	7,4	7,6

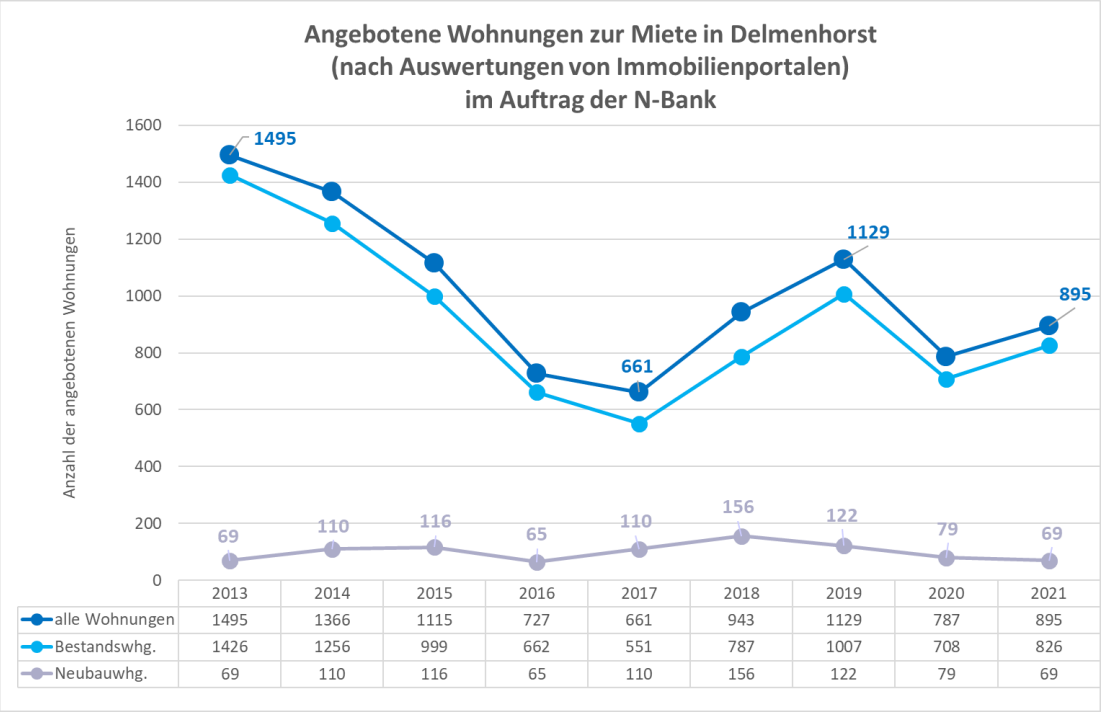
Abb. 122: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Delmenhorst von 2010 bis 2021, differenziert nach der Wohnungsgröße, Quelle: N-Bank - Region Kontext und F+B, (eigene Darstellung)

6.1.2 Anzahl der angebotenen Mietwohnungen in Delmenhorst

Die Auswertungen im Auftrag der N-Bank ermöglichen nicht nur die zuvor präsentierte Miethöhe der Wohnungen, sondern liefern auch einen Überblick über die Menge der angebotenen Wohnungen zur Miete auf dem Wohnungsmarkt in Delmenhorst, differenziert nach unterschiedlichen Merkmalen, die nachfolgend in Grafiken und Texten präsentiert werden.

Von den rund 20.000 Wohnungen, die in Delmenhorst vermietet werden, wurden im Jahr 2013 1.495 zur Vermietung angeboten. Dies waren damit rund 7,5% des Bestandes an Mietwohnungen in einem Kalenderjahr. Betrachtet man die zeitliche Entwicklung, so ist erkennbar, dass sich die Anzahl der angebotenen Wohnungen zur Miete vom Jahr 2013 mit fast 1500 bis zum Jahr 2017 mehr als halbiert hat (3,3%). Wahrscheinlich war die Nachfrage vor rund 5 Jahren so hoch und das Angebot an Wohnungen nicht ausreichend groß, so dass es zu einem Engpass auf dem Wohnungsmarkt kam.

Seit 2017 war ein Wiederanstieg der angebotenen Mietwohnungen bis zum Jahr 2019 auf über 1.100 WE festzustellen. In 2020 lag die Anzahl der als Angebot ermittelten Wohneinheiten bei rund 790 und in 2021 wieder bei fast 900 (4,5% Anteil am Gesamtbestand der Mietwohnungen).



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
alle Wohnungen	1495	1366	1115	727	661	943	1129	787	895
Bestandswhg.	1426	1256	999	662	551	787	1007	708	826
Neubauwhg.	69	110	116	65	110	156	122	79	69

Abb. 123: Entwicklung der angebotenen Wohnungen zur Miete in Delmenhorst von 2013 bis 2021, differenziert nach Neubauten und Bestandswohnungen, Quelle: N-Bank, (eigene Darstellung)

Demzufolge resultierte die Steigerung des Wohnraum-Angebotes seit 2017 entweder aus einer nachlassenden Nachfrage oder eine Erweiterung des Angebotes.
Wie in der Abbildung 123 erkennbar ist, war die Angebotserweiterung nicht auf vermehrte Neubauten (-41 WE im Vergleich der Jahre 2021 und 2017) als vielmehr auf ein erhöhtes Angebot von Bestandswohnungen (+275 WE im Vergleich der Jahre 2021 und 2017) zurückzuführen.

Dies zeigt auch die Abbildung 124, bei der sichtbar wird, dass sich die Anzahl der angebotenen sanierten bzw. modernisierten Wohnungen im Zeitraum 2017 von 38 WE bis 2021 auf 147 WE vervierfacht hatte. Auch bei den sonstigen Wohnungen erfolgte eine Steigerung von +109 WE (+39%).

Hinsichtlich der Wohnungsgröße wurden von 2017 bis 2021 überwiegend mittelgroße Wohnungen mit 60 bis 75 m² angeboten. Auch große Wohnungen mit mehr als 85 m² Wohnfläche wurden häufig angeboten. Die stärksten Angebotssteigerungen betreffen aber kleine Wohnungen mit bis zu 60 m² mit +113 Angeboten, also einer Steigerung von 65% im Vergleich von 2017 zu 2021 (vgl. Abbildung 126).

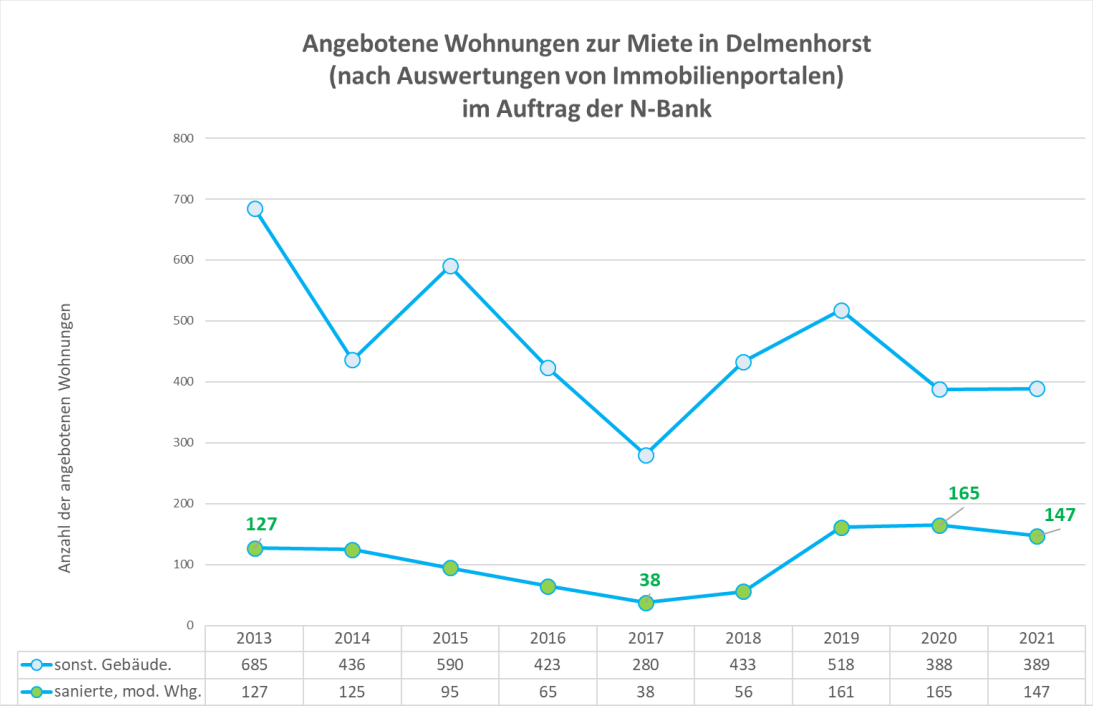


Abb. 124: Entwicklung der angebotenen Wohnungen zur Miete in Delmenhorst von 2013 bis 2021, differenziert nach sanierten bzw. modernisierten Wohnungen und sonstigen, Quelle: N-Bank, (eigene Darstellung)

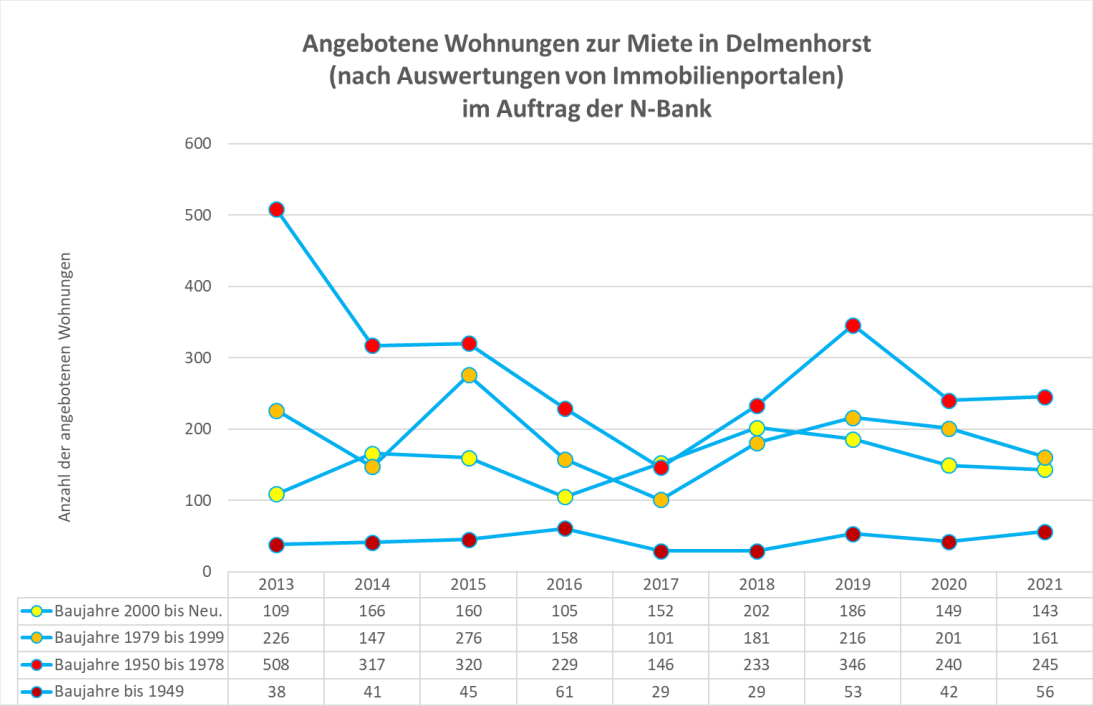
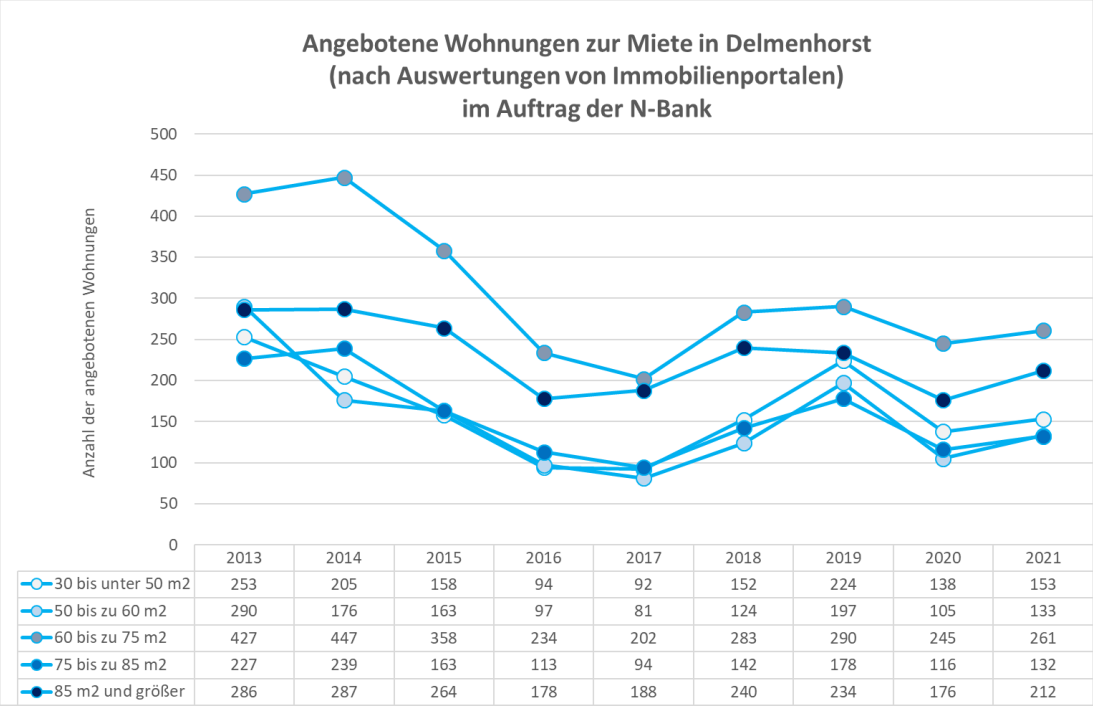


Abb. 125: Entwicklung der angebotenen Wohnungen zur Miete in Delmenhorst von 2013 bis 2021, differenziert nach Baujahren, Quelle: N-Bank, (eigene Darstellung)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
30 bis unter 50 m2	253	205	158	94	92	152	224	138	153
50 bis zu 60 m2	290	176	163	97	81	124	197	105	133
60 bis zu 75 m2	427	447	358	234	202	283	290	245	261
75 bis zu 85 m2	227	239	163	113	94	142	178	116	132
85 m2 und größer	286	287	264	178	188	240	234	176	212

Abb. 126: Entwicklung der angebotenen Wohnungen zur Miete in Delmenhorst von 2013 bis 2021, differenziert nach Wohnungsgröße, Quelle: N-Bank, (eigene Darstellung)

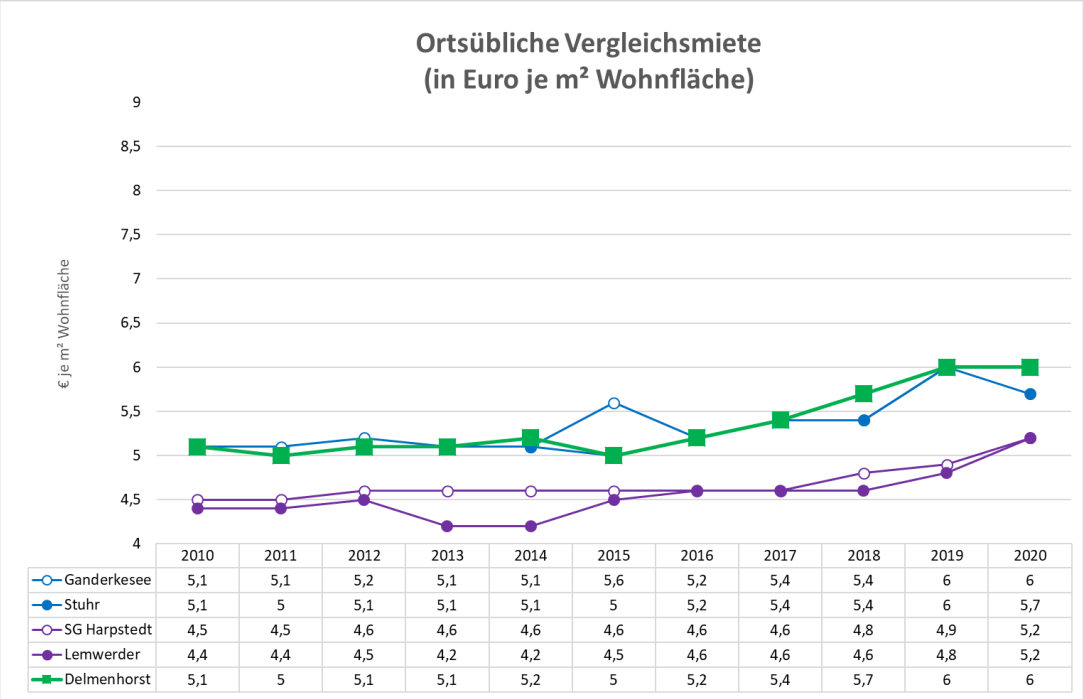
6.1.3 „Bestandsmieten" (ortsübliche Vergleichsmiete im Bestand) in der Region

Die Preise der ortsüblichen Vergleichsmieten im Bestand (ohne Neuvermietungen) lagen und entwickelten sich in Delmenhorst in ähnlicher Form wie in den „kleineren" Nachbargemeinden Stuhr und Ganderkesee. Dies ist aus der Abbildung 127 gut erkennbar.
Auch in **Ganderkesee** stieg die ortsübliche Vergleichsmiete von 5,10 € je m² Wohnfläche im Jahr 2010 auf 6,00 € /m² im Jahr 2020. Dies entsprach einer gleichen Steigerungsrate von 0,90 € je m² Wohnfläche (+18%) wie in Delmenhorst. Die starke Verflechtung der Siedlungsbereiche von Delmenhorst und Ganderkesee wirkt sich auch auf dem Wohnungsmarkt aus.

In der Gemeinde **Stuhr** stieg das Preisniveau der ortsüblichen Vergleichsmiete (nach den Daten der N-Bank) von 5,10 € je m² Wohnfläche im Jahr 2010 auf 5,70 € /m² im Jahr 2020. Dies entsprach einer gleichen Steigerungsrate von 0,60 € je m² Wohnfläche (+12%), und war damit geringer als in Delmenhorst.

Deutlich niedriger lag das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten in den von Delmenhorst weiter entfernt gelegenen Nachbarkommunen, wie der Samtgemeinde Harpstedt und Lemwerder. In beiden Kommunen wurde der Wert von 5,00 € je m² Wohnfläche bis zum Jahr 2018 deutlich unterschritten. Erst seit dem Jahr 2018 sind stärkere Steigerungen im Preisniveau erkennbar. Der Preisabstand zwischen Delmenhorst und den peripher gelegenen und schlechter an den öffentlichen Nahverkehr angebundenen Kommunen beträgt rund 15%. Dies ist überraschend gering und wird wahrscheinlich nicht zur Motivation von Umzügen aus Kostengründen führen.
In der Gemeinde **Lemwerder** stieg das Preisniveau der ortsüblichen Vergleichsmiete (nach den Daten der N-Bank) von 4,40 € /m² im Jahr 2010 auf 5,20 € /m² im Jahr

2020. Dies entsprach einer Steigerungsrate von 0,80 € je m² Wohnfläche (+18%), ähnlich wie in Delmenhorst.
In der Samtgemeinde **Harpstedt** stieg das Preisniveau der ortsüblichen Vergleichsmiete (nach den Daten der N-Bank) von 4,50 € /m² im Jahr 2010 auf 5,20 € /m² im Jahr 2020. Dies entsprach einer Steigerungsrate von 0,70 € je m² Wohnfläche (+15%), etwas niedriger als in Delmenhorst.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ganderkesee	5,1	5,1	5,2	5,1	5,1	5,6	5,2	5,4	5,4	6	6
Stuhr	5,1	5	5,1	5,1	5,1	5	5,2	5,4	5,4	6	5,7
SG Harpstedt	4,5	4,5	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,8	4,9	5,2
Lemwerder	4,4	4,4	4,5	4,2	4,2	4,5	4,6	4,6	4,6	4,8	5,2
Delmenhorst	5,1	5	5,1	5,1	5,2	5	5,2	5,4	5,7	6	6

Abb. 127: Durchschnittliche Nettokalt-Mietpreise in Delmenhorst und den Nachbarkommunen, Quelle: N-Bank, Kommunalprofil 2021, Stadt Delmenhorst (eigene Darstellung)

Für die benachbarte Großstadt Bremen liegen seitens der N-Bank keine vergleichbaren Daten vor. Um auch diesen für Delmenhorst sehr wichtigen Wohnungsmarkt zu erfassen, wird nachfolgend aus einer aktuellen Studie der **Senatsverwaltung der Freien Hansestadt Bremen, „Monitoring Bauen und Wohnen“,** Seite 83 bis 84 zitiert:

*„Für die **Stadt Bremen** liegen Daten zu Bestandsmieten der größeren Wohnungsunternehmen vor. Sie decken rd. 30 Prozent des Mietwohnungsmarktes ab. Grundsätzlich ist das Mietniveau im Bestand befindlicher und vermieteter Wohnungen weit niedriger, als das aktuell angebotener Wohnungen. Zum Stichtag 01.03.2021 lag der Median der Nettokaltmiete für Bestandsmieten in Bremen bei 6,55 €/m² Wohnfläche.*

Auch ohne Preisbindung liegen die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen nicht automatisch über der Fördermiete. So liegt von den nicht preisgebundenen Wohnungen der größeren Wohnungsunternehmen die Hälfte unterhalb der Fördermiete von 6,50 €/m² und mehr als zwei Drittel der Wohnungen unter 7,00 €/m².

Gemessen am gesamtstädtischen Median (6,55 €/m²) zeigt sich, dass die Bestandsmieten (ohne geförderte Mietwohnungen) im Bremer Norden, in Gröpelingen und in Obervieland im Median mit Werten unter 6,00 €/m² deutlich unter dem Mittelwert liegen. In den südwestlichen und südöstlichen Stadtteilen am Stadtrand liegt der Median noch unterhalb 6,50 €/m². In zentrumsnahen Stadtteilen liegen die Mieten über dem Median und weisen Werte von rund 7,00 bis 7,50 €/m² auf. Nur in Schwachhausen liegen die Bestandsmieten im Median bei etwas über 7,50 €/m² (Abb. 7-16).

Die Entwicklung der Bestandsmieten seit 2016 verdeutlicht eine kontinuierliche Steigerung: Die Bestandsmieten sind in den vergangenen fünf Jahren insgesamt um 17% bzw. 0,95 €/m² gestiegen. Auch hier zeigen sich deutliche räumliche Unterschiede. So sind die Bestandsmieten in den hochpreisigen Stadtteilen Findorff, Östliche Vorstadt und Schwachhausen absolut (um 1,44 bis 1,92 €/m²) und prozentual (24 bis 33%) am deutlichsten gestiegen, dagegen in Vegesack (+8%) und Blumenthal (-6%) gering gestiegen bzw. gesunken. In allen anderen Stadtteilen gab es in diesem Zeitraum Steigerungen zwischen 10 und 20%."

Für die Stadt Delmenhorst ist das Preisniveau in den südwestlichen Teilräumen Bremens besonders relevant und interessant, weil hier funktionale und persönliche Beziehungen der Bewohner zu Delmenhorst am intensivsten sind.

So lag der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmieten (im Jahr 2020, nach den Ermittlungen der bremischen Senatsverwaltung) in der Bremer Neustadt bei 7,1 € je m² Wohnfläche, in Huchting bei 6,7 € und in Woltmershausen bei 6,5 €. Damit wird der durchschnittliche Wert für die Gesamtstadt Bremen (6,55 € /m²) in Huchting und der Neustadt sogar leicht übertroffen.

Der Abstand zu der von der N-Bank für Delmenhorst ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete lag im Jahr 2020 mit 0,55 € je m² Wohnfläche für die Gesamtstadt und 1,1 € bzw. 0,7 € für die Neustadt und Huchting bei 12% bis 18%. Enorme Preisunterschiede, die dann preisbedingt zu Umzügen führen (von mehr als 30%) waren also zwischen Bremen und Delmenhorst bei den Bestandsmieten nicht vorhanden.

Die Entwicklung der Preissteigerung bei den Bestandsmieten von 2016 bis 2020 in der Freien Hansestadt Bremen von rund 0,95 € je m² (+ 17%) entsprach ungefähr dem Niveau in Delmenhorst, ebenso wie in Ganderkesee.

6.1.4 „Angebotsmieten" (Nettokalt-Mieten in Mehrfamilienhäusern) in der Region

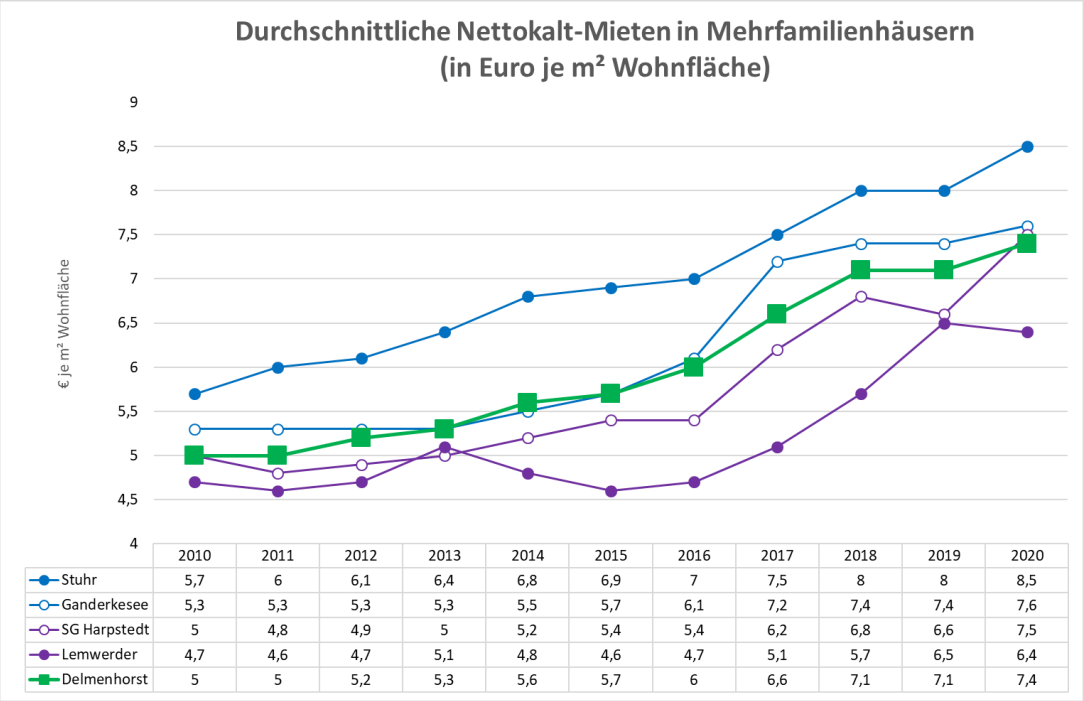
In der Gemeinde **Stuhr** liegt das Mietniveau bei den Angebotsmieten deutlich über dem der Stadt Delmenhorst mit einem Abstand von rund 1,00 € je m² Wohnfläche. In 2020 lag der Durchschnittswert bei 8,50 € gegenüber 7,40 € in Delmenhorst. Die Steigerung in Stuhr betrug im Zeitraum 2010 bis 2020 +2,80 € /m² (+49%) (vgl. Abbildung 128).

Das durchschnittliche Mietniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stagnierte von 2010 bis 2013 in **Ganderkesee** auf einem Niveau vom 5,30 € je m² Wohnfläche. Danach erfolgte vor allem bis 2017 und auch danach bis 2020 ein deutlicher Preisanstieg. Von 2010 bis 2020 ist dies eine Steigerung von +2,30 € /m² (+43%) in Ganderkesee. Das Mietpreisniveau bei den Angebotsmieten lag in 2020 mit 7,60 /m² sogar leicht über dem in Delmenhorst (7,40 € /m²).

In **Delmenhorst** verlief die Entwicklung innerhalb der letzten 10 Jahre der Gemeinde Ganderkesee ähnlich. Hier betrug die Steigerung +2,40 € je m² (+48%).

Auch in der **Samtgemeinde Harpstedt** hat sich das Mietpreisniveau bei den Angebotsmieten mit 7,50 € /m² dem in Delmenhorst im Jahr 2020 angepasst. Innerhalb von 10 Jahren kam es somit zu einem Anstieg von +2,50 € je m² Wohnfläche (+50%).

Niedriger als in Delmenhorst lag die Netto-Kaltmiete in der kleineren Nachbargemeinde **Lemwerder** im Jahr 2020 bei 6,40 € je m² Wohnfläche. Aber auch in Lemwerder kam es von 2010 bis 2020 zu einer Steigerung von +1,70 € /m² (+36%).



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stuhr	5,7	6	6,1	6,4	6,8	6,9	7	7,5	8	8	8,5
Ganderkesee	5,3	5,3	5,3	5,3	5,5	5,7	6,1	7,2	7,4	7,4	7,6
SG Harpstedt	5	4,8	4,9	5	5,2	5,4	5,4	6,2	6,8	6,6	7,5
Lemwerder	4,7	4,6	4,7	5,1	4,8	4,6	4,7	5,1	5,7	6,5	6,4
Delmenhorst	5	5	5,2	5,3	5,6	5,7	6	6,6	7,1	7,1	7,4

Abb. 128: Durchschnittliche Nettokalt-Mietpreise in Delmenhorst und den Nachbarkommunen, Quelle: N-Bank, Kommunalprofil 2021, Stadt Delmenhorst (eigene Darstellung)

Für die benachbarte Großstadt Bremen liegen seitens der N-Bank keine vergleichbaren Daten vor. Um auch diesen für Delmenhorst sehr wichtigen Wohnungsmarkt zu erfassen, wird nachfolgend aus einer aktuellen Studie der **Senatsverwaltung der Freien Hansestadt Bremen, „Monitoring Bauen und Wohnen“,** Seite 88 zitiert:

- Für die Gesamtstadt Bremen wurde für das Jahr 2020 ein Mittelwert von 8,80 € je m² Wohnfläche (bei Erstbezug 10,70 €, bei Weitervermietung 8,70 €) ermittelt.
- In der bremischen Neustadt lag der Mittelwert 2020 mit 9,50 € je m² Wohnfläche (bei Erstbezug 11,10 €, bei Weitervermietung 9,40 €) noch über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.
- Im Stadtteil Woltmershausen wurde der Mittelwert in 2020 mit 8,40 € je m² Wohnfläche (bei Erstbezug 9,60 €, bei Weitervermietung 8,30 €) erfasst.
- Für Huchting (dem direkt an Delmenhorst angrenzenden bremischen Stadtteil) lag der unterdurchschnittliche Mittelwert in 2020 bei 7,50 € je m² Wohnfläche (bei Erstbezug 9,90 €, bei Weitervermietung 7,50 €).

Für die Stadt Delmenhorst ist das Preisniveau in den südwestlichen Teilräumen Bremens besonders relevant und interessant, weil hier funktionale und persönliche Beziehungen der Bewohner zu Delmenhorst am intensivsten sind.

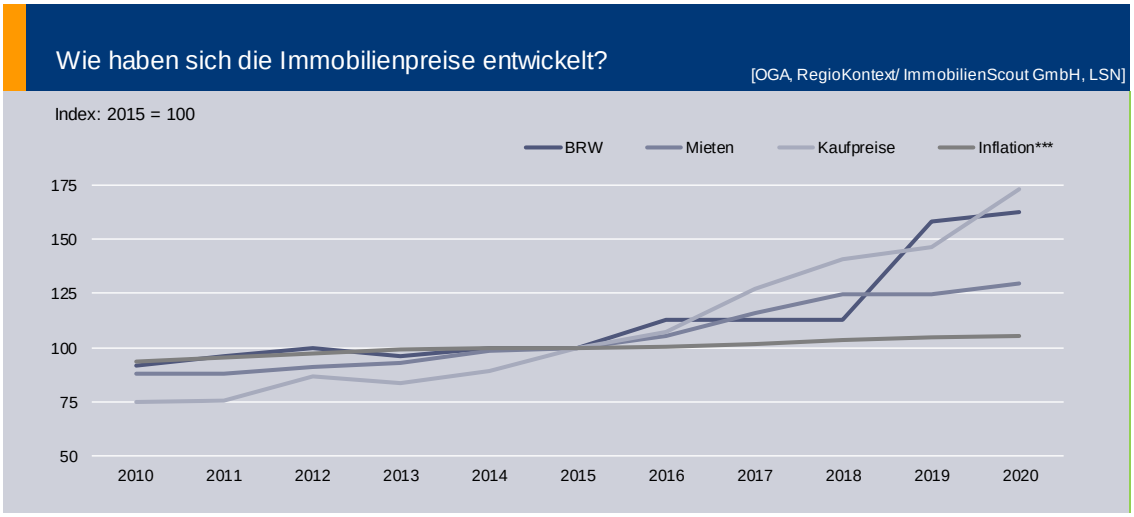
Der Abstand zu der von der N-Bank für Delmenhorst ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete betrugen im Jahr 2020 mit 1,40 € je m² Wohnfläche für die Gesamtstadt, 2,10 € für die Neustadt und sehr geringe 0,10 € für Huchting.

Der höchste Preisunterschied zu den Angebotsmieten in der Gesamtstadt Delmenhorst (7,40 € je m² Wohnfläche) lag in 2020 für die bremische Neustadt vor, mit 28%. Im Vergleich zum gesamtstädtischen bremischen Durchschnitt von 8,80 € je m² Wohnfläche war der Preisunterschied mit 19% deutlich geringer und im Vergleich zum am nächsten gelegenen Stadtteil Huchting mit 1% fast gar nicht vorhanden.

Fazit: Enorme Preisunterschiede, die dann preisbedingt zu Umzügen führen (von mehr als 30%) waren also höchstens zwischen der bremischen Neustadt und Delmenhorst erkennbar.
Die Entwicklung des Preisanstiegs bei den Angebotsmieten von 2016 bis 2020 verlief in der Freien Hansestadt Bremen mit +1,12 € je m² Wohnfläche (+15%) niedriger als in Delmenhorst (+23%) oder Ganderkesee (+25%) im gleichen Zeitraum.

6.1.5 Preisentwicklungen im Vergleich

Mit der Abbildung 129 ist ein Vergleich der Entwicklungen der Kaufpreise für Immobilien und Grundstücke (Bodenrichtwerte), der Mieten in Delmenhorst und der Inflation (Verbraucherpreisindex für Niedersachsen) möglich.



* Abkürzungen siehe Erläuterungen (S. 15)
** zur Definition von gefördertem Mietwohnraum siehe Glossar (S. 16) - Daten liegen nur auf Ebene der Wohnraumförderstellen vor
*** Verbraucherpreisindex für Niedersachsen

Abb. 129: Entwicklung der Marktmieten, Kaufpreise und Verbraucherpreisindex in Delmenhorst; Quelle: N-Bank, Kommunalprofil 2021, Stadt Delmenhorst

Vom Indexwert 100 im Jahr 2010, stiegen die Kaufpreise für Immobilien bis zum Jahr 2020 mit +75% am stärksten an. Auch der Index der Bodenrichtwerte kletterte nach den Daten der N-Bank von 2010 bis 2020 ähnlich stark um +63%. Für Mieten stellte die N-Bank immerhin zwischen 2010 und 2020 eine Steigerung um etwa 30% fest. Im gleichen Zeitraum entwickelten sich die Verbraucherpreise hingegen nur um rund +5%, leicht in die Höhe.

Fazit: Die Kosten für Immobilienerwerb und auch Wohnungsmiete entwickelten sich also deutlich stärker als die Inflation (zumindest bis zum Jahr 2020). Dies ist ein weiteres Indiz dafür, dass die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt mit dem einsetzenden Bevölkerungswachstum seit 2011 und dem niedrigen Zinsniveau deutlich gestiegen ist.

6.2 Daten vom Online-Portal „immowelt"

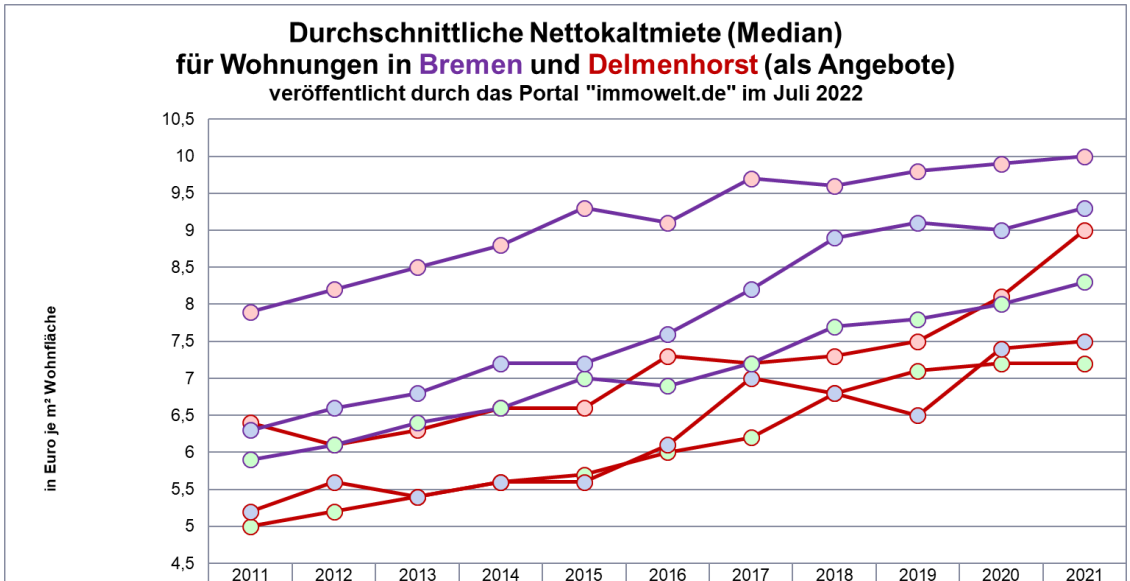
In der Stadtverwaltung wurde in den letzten Jahren regelmäßig das Datenangebot des Immobilien-Online-Portals „immowelt" ausgewertet.

Dabei liegen bei den Städten keine teilräumlichen Differenzierungen vor, aber stattdessen Differenzierungen nach Wohnungsgröße (siehe Abbildung 130):

- Kleine Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche
- Mittelgroße Wohnungen zwischen 40 und 80 m² Wohnfläche
- Große Wohnungen zwischen 80 und 120 m² Wohnfläche

Zusätzlich ist zu betonen, dass die Werte der Nettokaltmieten nur durch die Auswertung der beim Immobilien-Portal „immowelt" eingestellten Wohnungen zustande gekommen sind. Ob der annoncierte (gewünschte) Mietpreis des Vermieters tatsächlich zum Vertragsabschluss akzeptiert wurde, ist unbekannt.

Auch die viel größere Zahl an Mieten von Bestandswohnungen werden durch die Werte nicht abgebildet. Die Daten stellen somit nur einen Ausschnitt des Mietpreisgeschehens dar, bilden aber dennoch Trends und Unterschiede ab.



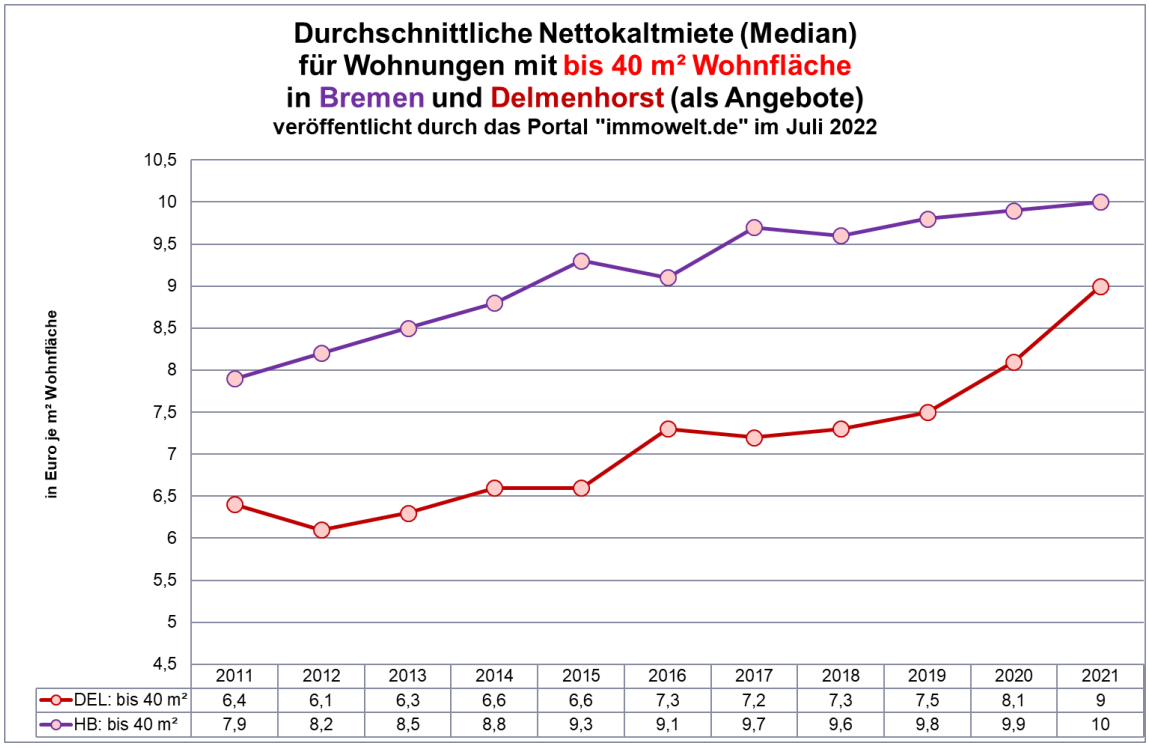
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DEL: bis 40 m²	6,4	6,1	6,3	6,6	6,6	7,3	7,2	7,3	7,5	8,1	9
DEL: 40 bis 80 m²	5	5,2	5,4	5,6	5,7	6	6,2	6,8	7,1	7,2	7,2
DEL: 80 bis 120 m²	5,2	5,6	5,4	5,6	5,6	6,1	7	6,8	6,5	7,4	7,5
HB: bis 40 m²	7,9	8,2	8,5	8,8	9,3	9,1	9,7	9,6	9,8	9,9	10
HB: 40 bis 80 m²	5,9	6,1	6,4	6,6	7	6,9	7,20	7,7	7,8	8	8,3
HB: 80 bis 120 m²	6,3	6,6	6,80	7,2	7,2	7,6	8,2	8,9	9,1	9	9,3

Abb. 130: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokalt-Mieten (Median) je m² Wohnfläche in Delmenhorst und Bremen (2011 – 2021), Quelle: Online-Portal „immowelt" (eigene Darstellung)

Bei kleinen Wohnungen werden generell höhere Mietpreise je m² Wohnfläche verlangt, als bei größeren Wohnungen.

In Delmenhorst gab es einen sehr starken Anstieg der Mietpreise zwischen 2011 (6,40 € je m²) auf 9,00 € in 2021. Dies entsprach einem Anstieg von +2,60 € je m² Wohnfläche (+41%) im Gesamtzeitraum. Besonders deutlich (und auffällig im Vergleich zu der Entwicklung in Bremen) ist der Anstieg seit 2019 in Delmenhorst. In

diesem Zeitraum wurden zahlreiche kleine, zumeist barrierefreie Wohnungen in (energetisch hochwertigen) Neubauten geschaffen, wie bereits im Kapitel 6.1.1 anhand der Daten der N-Bank für Neubauten beschrieben. Dies könnte Ursache für den massiven Anstieg von 1,50 € je Wohnfläche innerhalb von 2 Jahren bei den angebotenen kleinen Wohnungen bis 40 m² in Delmenhorst sein.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DEL: bis 40 m²	6,4	6,1	6,3	6,6	6,6	7,3	7,2	7,3	7,5	8,1	9
HB: bis 40 m²	7,9	8,2	8,5	8,8	9,3	9,1	9,7	9,6	9,8	9,9	10

Abb. 131: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokalt-Mieten (Median) je m² Wohnfläche (bis 40 m²) in Delmenhorst und Bremen (2011 – 2021),
Quelle: Online-Portal „immowelt" (eigene Darstellung)

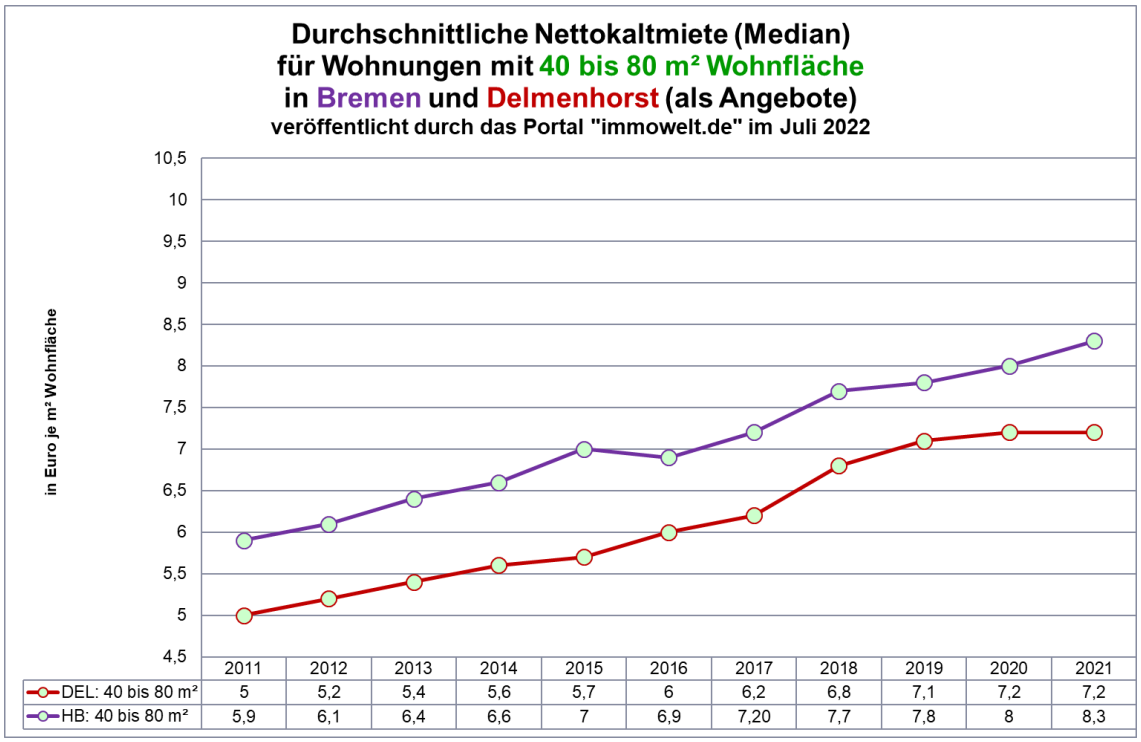
Das Preisniveau für kleine Wohnungen lag in Bremen bis zum Jahr 2019 um mehr als 2 € je m² Wohnfläche höher als in Delmenhorst. Im Jahr 2021 verringerte sich der Abstand auf „nur" noch 1 € je m² Wohnfläche.

Der Preisanstieg in Bremen erfolgte bei den „kleinen Wohnungen" von 2011 (7,90 €) auf 10,00 € in 2021. Dies war ein Anstieg von +2,10 € je m² Wohnfläche (+27%). Seit dem Jahr 2017 hat sich der Preisanstieg in Bremen deutlich verlangsamt.

Fazit: Das Preisniveau lag in Delmenhorst für kleine Wohnungen deutlich niedriger als in der Nachbarstadt Bremen. Dieser Abstand hat sich allerdings von 2 € (27%) im Jahr 2019 auf nur noch 1 € je m² Wohnfläche (11%) in 2021 reduziert. Der Preisanstieg war in Delmenhorst bei kleinen Wohnungen im Vergleich von 2011 zu 2021 mit über +40% stärker als in Bremen (+27%).

Bei mittelgroßen Wohnungen werden generell niedrigere Mietpreise je m² Wohnfläche verlangt, als bei kleinen Wohnungen.

In Delmenhorst gab es einen deutlichen Anstieg der Mietpreise zwischen 2011 (5,00 € je m²) auf 7,20 € je m² in 2021. Dies entsprach einem Anstieg von +2,20 € je m² Wohnfläche (+44%).
Das Preisniveau für mittelgroße Wohnungen war in Bremen um rund 0,7 bis 1,1 € höher als in Delmenhorst.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DEL: 40 bis 80 m²	5	5,2	5,4	5,6	5,7	6	6,2	6,8	7,1	7,2	7,2
HB: 40 bis 80 m²	5,9	6,1	6,4	6,6	7	6,9	7,20	7,7	7,8	8	8,3

Abb. 132: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokalt-Mieten (Median) je m² Wohnfläche (40 bis 80 m²) in Delmenhorst und Bremen (2011 – 2021),
Quelle: Online-Portal „immowelt" (eigene Darstellung)

Der Anstieg in Bremen erfolgte von 2011 (5,90 €) auf 8,30 € je m² in 2021. Dies war ein Anstieg von +2,40 € je m² Wohnfläche (+41%).

Fazit: Das Preisniveau liegt in Delmenhorst für mittelgroße Wohnungen aktuell um +1,1 € je m² (15%) niedriger als in der Nachbarstadt Bremen. Der Preisanstieg verlief von 2011 bis 2021 in Delmenhorst mit +44% etwas stärker als in Bremen (+41%).

Bei großen Wohnungen mit einer Wohnfläche von 80 bis 120 m² wurden in der Vergangenheit niedrigere Mietpreise je m² Wohnfläche verlangt, als bei kleinen Wohnungen. Dieser Preisunterschied wurde in den letzten Jahren sogar noch größer.

In Delmenhorst gab es einen deutlichen Anstieg der Mietpreise für große Wohnungen zwischen 2011 (5,20 €) auf 7,50 € je m² in 2021. Dies entsprach einem Anstieg von +2,30 € je m² Wohnfläche (+44%). Auffällig war der Rückgang der Mietpreise in diesem Segment von 2017 bis 2019, dem sich ein deutlicher Wiederanstieg anschloss.

Das Preisniveau für große Wohnungen war in Bremen mit 1 bis 2,6 € mehr je m² spürbar höher als in Delmenhorst. Der Anstieg in Bremen erfolgte von 2011 (6,30 €) auf 9,30 € je m² in 2021. Dies war ein Anstieg von +3,00 € je m² Wohnfläche (+48%).

Fazit:
Das Preisniveau und dessen Anstieg lag in Delmenhorst für große Wohnungen unter dem der Nachbarstadt Bremen. Dieser Kostenunterschied um 1,8 € im Jahr 2021 je m² Wohnfläche (24%) kann zu Umzügen von Bremer*innen nach Delmenhorst führen.

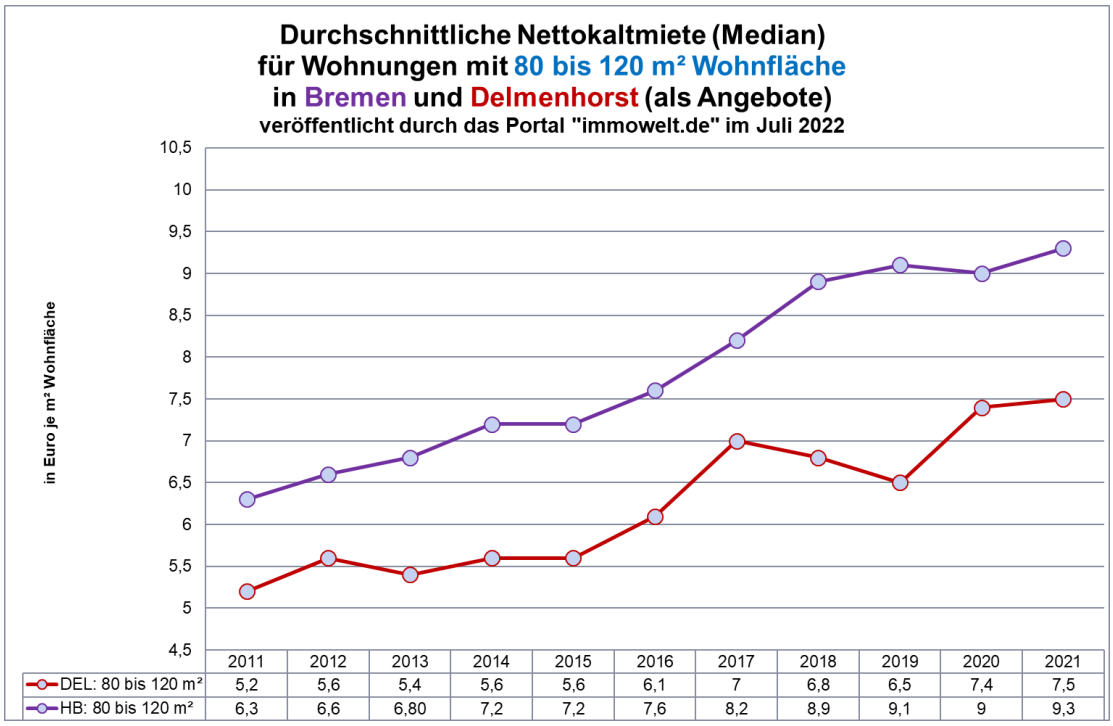


Abb. 133: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokalt-Mieten (Median) je m² Wohnfläche (80 bis 120 m²) in Delmenhorst und Bremen (2011 – 2021), Quelle: Online-Portal „immowelt" (eigene Darstellung)

6.3 Daten nach „Schlüssigem Konzept"

Im Rahmen der Erstellung eines „Schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft" in Delmenhorst im Jahr 2020, hat das beauftragte Unternehmen GEWOS ebenfalls die Miethöhen in der Stadt Delmenhorst (differenziert nach Baualter und Wohnungsgröße) ermittelt.

Die Ermittlung von ALP erfolgte durch die Befragung von Vermietern mit dem Stichtag 1. Februar 2020. Dabei wurden Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (einschließlich der öffentlich geförderten Wohnungen) als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern um Auskunft gebeten. Zu rund 25% der vermieteten Wohnungen konnten Daten (Mietpreise) ermittelt werden. Ausgewertet wurden von ALP nur Wohnungen, die in den letzten 6 Jahren neu vermietet wurden, bei denen eine Änderung der Netto-Kaltmiete erfolgte.

Im Vergleich zu den Darstellungen von Angebot- und Bestandsmieten in der Abbildung 120 handelt es sich bei den nachfolgenden Daten des „Schlüssigen Konzeptes" um eine Mischung beider Kategorien. Die Vergleichbarkeit mit den Daten in den Kapiteln 6.3 und 6.4. wird zusätzlich erschwert, weil ALP die Brutto-Kaltmiete ermittelt hat (also die Netto-Kaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten).

Danach werden neue Wohnungen (mit dem Baujahr seit 2005) deutlich zu höheren Mietpreisen vermietet als Wohnungen, die vor 2005 gebaut wurden.

Die von ALP im Jahr 2020 ermittelten durchschnittlichen Preise für große Wohnungen (95 m² Wohnfläche und mehr) sind niedriger als die mittelgroßen oder kleinen Wohnungen.

Bauherstellung	Bruttokaltmiete (je m² Wohnfläche)
	2022
bis 1918	7,06 €
1919-1948	6,97 €
1949-1978	7,64 €
1979-1986	7,79 €
1987-1990	7,82 €
1991-1995	7,62 €
1996-2000	7,72 €
2001-2004	7,51 €
2005-2008	8,11 €
ab 2009	9,07 €

Abb. 134: Bruttokaltmieten in Delmenhorst nach Bauherstellung als Ergebnis einer Befragung; Schlüssiges Konzept der Stadt Delmenhorst 2020 - Seite 7 und Fortschreibung im März 2022, (eigene Darstellung)

Wohnfläche	Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche (Median)	Kalte Betriebs-kosten je m² Wohnfläche	Bruttokaltmiete (Median) abzüglich kalte Betriebskosten je m² Wohnfläche
Kleiner 40 m²	-	2,24 €	-
40 m² bis unter 50 m²	8,24 €	1,96 €	6,28 €
50 m² bis unter 60 m²	7,99 €	1,71 €	6,28 €
60 m² bis unter 75 m²	7,53 €	1,54 €	5,99 €
75 m² bis unter 85 m²	7,63 €	1,33 €	6,30 €
85 m² bis unter 95 m²	7,34 €	1,20 €	6,14 €
95 m² bis unter 105 m²	6,95 €	0,98 €	5,97 €
105 m² und mehr	6,55 €	0,80 €	5,75 €

Abb. 135: Bruttokaltmieten und kalte Betriebskosten in Delmenhorst nach Bauherstellung als Ergebnis einer Befragung; Schlüssiges Konzept der Stadt Delmenhorst 2020 - Seite 9 und 12, (eigene Darstellung)

7. Immobilienmarkt (Umsätze und Preisentwicklung)

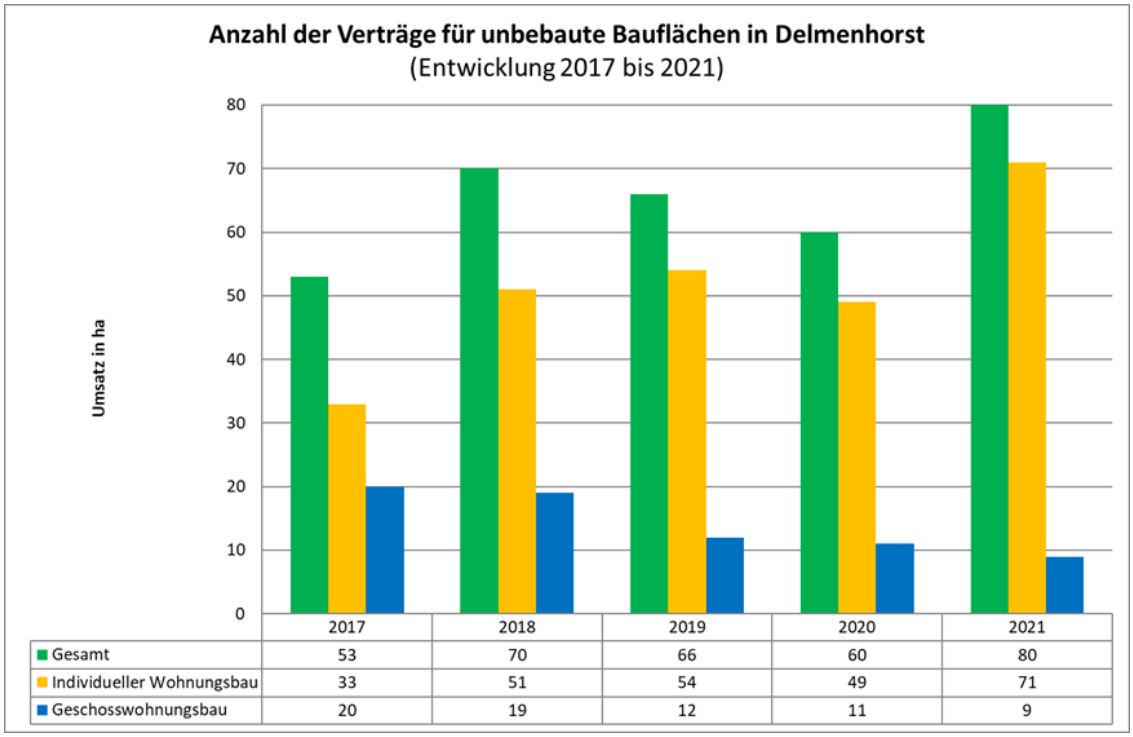
Die Umsätze und Preise für den Verkauf von Immobilien werden nachfolgend nach den unterschiedlichen Marktsegmenten (unbebaute Bauflächen, bebaute Grundstücke sowie Haus- und Wohnungstypen) differenziert dargestellt.

In den Kapiteln 7.1 bis 7.8 werden eigene Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes 2022 als Diagramme dargestellt. Mit dem Grundstücksmarktbericht 2022 ist ein Rückblick auf die vergangene Entwicklung erst ab dem Jahr 2017 möglich.

7.1 Unbebaute Bauflächen

7.1.1 Umsätze

Die Anzahl der Verträge für den Verkauf von unbebauten Bauflächen insgesamt (grüne Balken in der Abb. 136) stieg in Delmenhorst von 2017 bis 2021 mit Schwankungen deutlich (von 53 auf 80 Verträge). Dabei dominiert der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus (gelbe Balken in der Abb. 136) gegenüber dem des Geschosswohnungsbaus (blaue Balken in der Abb. 136), bei dem die Anzahl der Verträge seit 2017 von 20 auf 9 Verträge (nach den Angaben des GAG) zurückgegangen ist.



	2017	2018	2019	2020	2021
Gesamt	53	70	66	60	80
Individueller Wohnungsbau	33	51	54	49	71
Geschosswohnungsbau	20	19	12	11	9

Abb. 136: Entwicklung der Anzahl der Verträge für unbebaute Bauflächen in Delmenhorst, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis zum Veröffentlichungsjahr 2022 (eigene Darstellung)

Der Flächenumsatz für unbebaute Bauflächen (Abb. 137) entwickelte sich zwischen 2017 und 2021 uneinheitlich. In den Jahren 2017, 2019 und 2020 lag der Flächenumsatz für unbebaute Bauflächen pro Jahr in Delmenhorst zwischen 5 bis 6 ha. In den Jahren 2018 und 2021 wurden beim gesamten Flächenumsatz (grüne Balken in der Abb. 137) 9,6 bzw. 10,6 ha erzielt. Auch beim Flächenumsatz dominiert das Segment des individuellen Wohnungsbaus (gelbe Balken in der Abb. 137), mit dessen

Entwicklungssprüngen sehr deutlich gegenüber dem Geschosswohnungsbau (blaue Balken in der Abb. 137). Der Flächenumsatz ging beim Geschosswohnungsbau von rund 2,6 ha in 2017 auf 1,5 ha im Jahr 2021 kontinuierlich zurück.

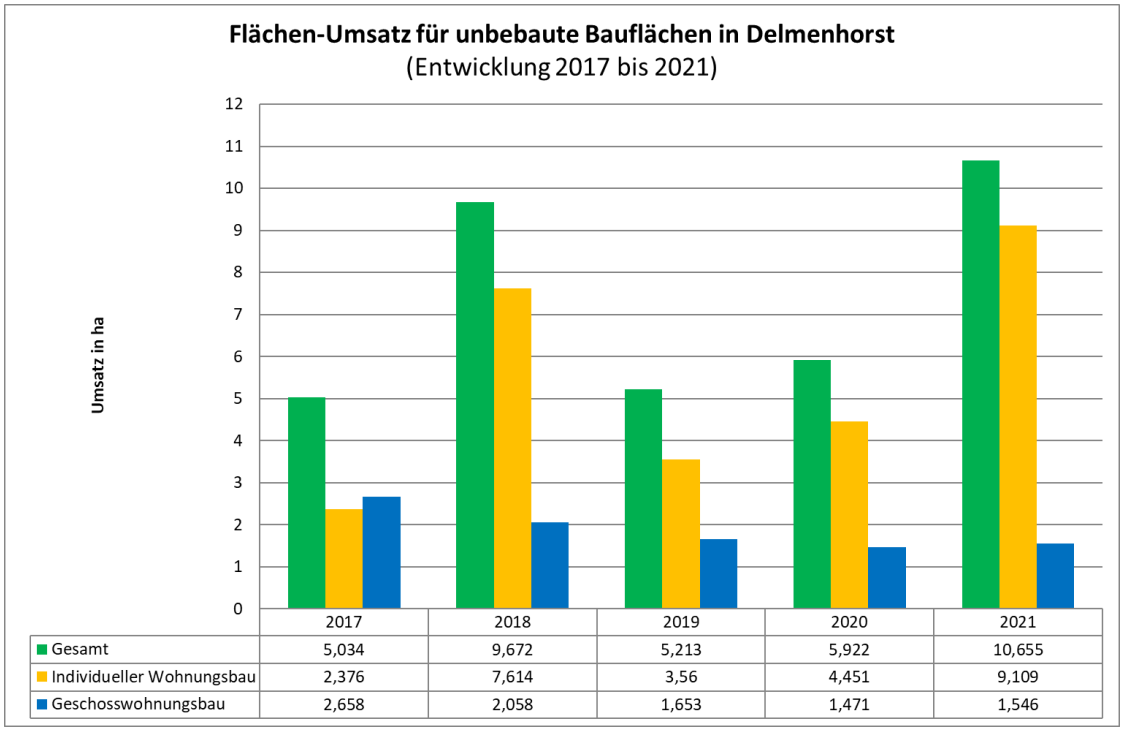


Abb. 137: Entwicklung des Flächenumsatzes für unbebaute Bauflächen in Delmenhorst, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis zum Veröffentlichungsjahr 2022 (eigene Darstellung)

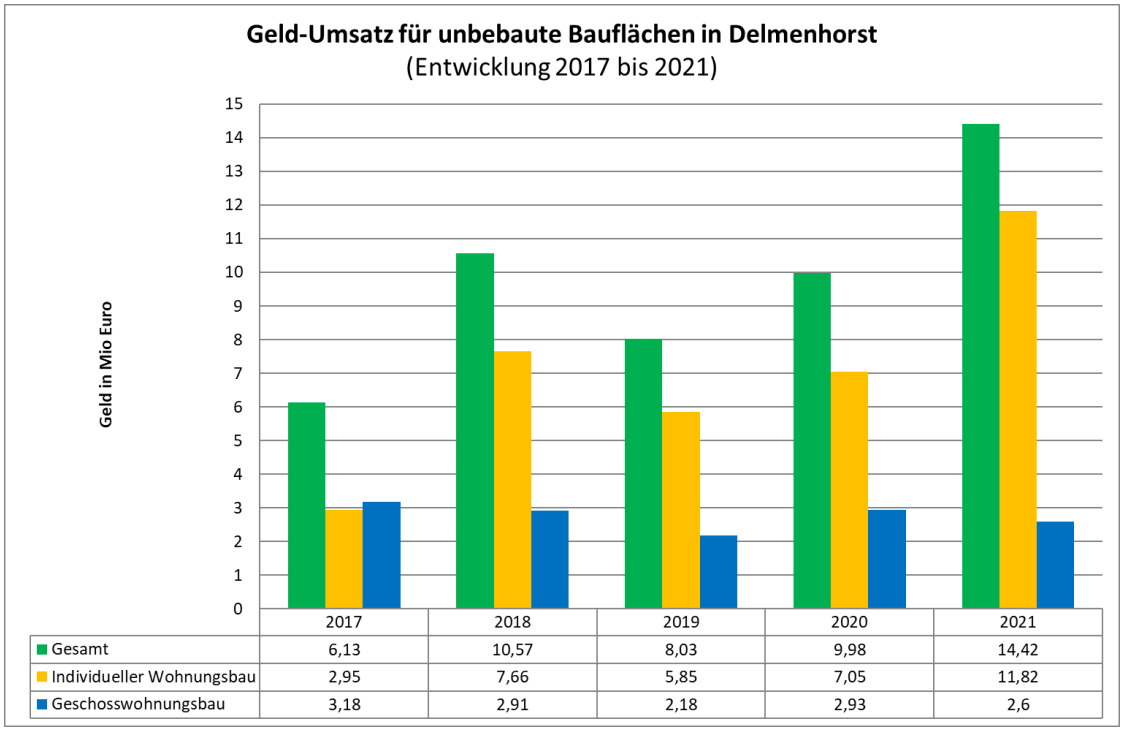
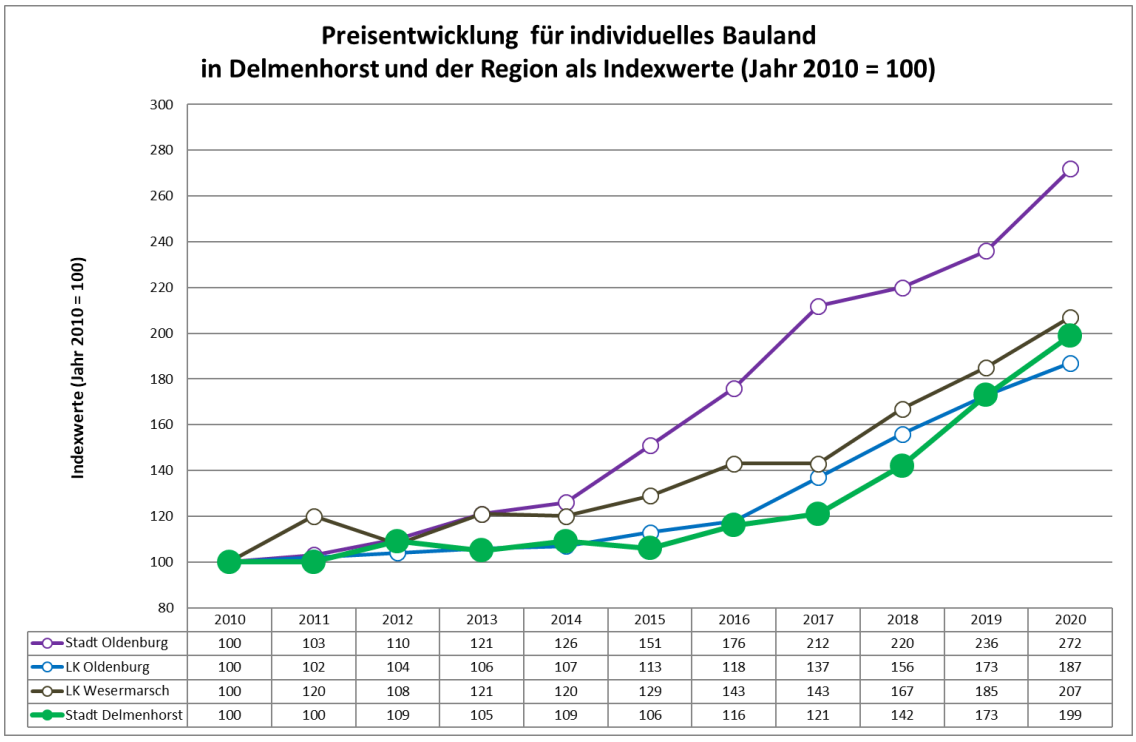


Abb. 138: Entwicklung des Geldumsatzes für unbebaute Bauflächen in Delmenhorst, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung Grundstücksmarktbericht 2022 (eigene Darstellung)

Analog zu den Entwicklungen bei der Anzahl der Verträge und dem Flächenumsatz erfolgte auch beim Geldumsatz ein enormer Zuwachs bei den unbebauten Bauflächen, dominiert vom Segment des individuellen Wohnungsbaus (gelbe Balken in der Abb. 138). Der Geldumsatz lag beim individuellen Wohnungsbau bei rund 3 Mio. € und schnellte in den Jahren 2018 bis 2020 auf rund 6 bis 7 Mio. € pro Jahr hoch. In 2021 wurden fast 12 Mio. € erreicht, ein vorläufiger Höhepunkt. Der Geldumsatz beim Geschosswohnungsbau lag zwischen rund 2 bis 3,2 Mio. € mit leichten Schwankungen recht stabil.

7.1.2 Preisentwicklung

Die Preise für individuelles Bauland (zum Zwecke der Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder auch Mehrfamilienhäusern) entwickelten sich in Delmenhorst zwischen 2010 bis 2015 moderat. Seit dem Jahr 2015 und insbesondere seit 2017 kam es in Delmenhorst (und auch der Region) zu einem extrem starken Preisanstieg. Im Vergleich mit dem Jahr 2010 lagen die Preise in 2020 um rund +99% höher. Es kam also seit 2010/2015 zu einer Verdoppelung des Baulandpreises (vgl. Abbildung 139).



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt Oldenburg	100	103	110	121	126	151	176	212	220	236	272
LK Oldenburg	100	102	104	106	107	113	118	137	156	173	187
LK Wesermarsch	100	120	108	121	120	129	143	143	167	185	207
Stadt Delmenhorst	100	100	109	105	109	106	116	121	142	173	199

Abb. 139: Entwicklung der Preise für individuelles Bauland, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2021 (eigene Darstellung)

(Hinweis: Die Indexwerte der Preisentwicklung liegen nur bis zum Jahr 2020 seitens der Gutachterausschüsse für Grundstücksangelegenheiten (GAG) vor. Mit dem Landes-Grundstücksmarktbericht liegen für das Jahr 2021 nur absolute Werte vor.)

Der Baulandpreis für Grundstücke mittlerer Größe (in 2021: 620 m²) lag in 2021 nach Ermittlung der Gutachterausschüsse für Grundstücksangelegenheiten (GAG) bei 255 € je m² Grundstücksfläche in der Stadt Delmenhorst.

Die Entwicklung des Preisniveaus im Landkreis Oldenburg entsprach bis zum Jahr 2016 weitgehend dem der Stadt Delmenhorst. Der Preisanstieg lag von 2010 bis 2016 bei rund +18%. In den Jahren 2017 bis 2019 kam es zu einem überraschenden und erheblichen Anstieg, so dass der Preis im Jahr 2020 um +87% über dem des Jahres 2010 lag.
Den Baulandpreis für Grundstücke mittlerer Größe (in 2021: 786 m²) im Landkreis Oldenburg gibt der GAG für das Jahr 2021 mit 161 € je m² Grundstücksfläche an. Die gleichen Werte für Grundstücke mittlerer Größe (in 2021: 699 m²) in der kreisangehörigen Nachbarkommune Ganderkesee lagen im Jahr 2021 nach Angaben des GAG mit 237 € leicht unter dem Preisniveau der kreisfreien Stadt Delmenhorst.

Das Preisniveau für individuelles Bauland in der Stadt Oldenburg ist vor allem seit dem Jahr 2014 massiv angestiegen und lag im Jahr 2021 bereits um +172% über den Werten des Jahres 2010. Die Baulandpreise in der Stadt Oldenburg haben sich also mehr als verdoppelt.
Der Baulandpreis für Grundstücke mittlerer Größe (in 2021: 619 m²) lag in 2021 nach Ermittlung der Gutachterausschüsse für Grundstücksangelegenheiten (GAG) bei 417 € je m² Grundstücksfläche in der Stadt Oldenburg (und damit um mehr als 60% höher als in Delmenhorst).

Auch im Landkreis Wesermarsch gab es seit 2010 einen deutlichen Anstieg um rund +107%, allerdings auf einem deutlich geringeren absoluten Preisniveau im Vergleich zur Region.
Der Baulandpreis für Grundstücke mittlerer Größe (in 2021: 707 m²) lag in 2021 nach Ermittlung der Gutachterausschüsse für Grundstücksangelegenheiten (GAG) bei 109 € je m² Grundstücksfläche im Landkreis Wesermarsch. Für die Gemeinde Lemwerder gab GAG den Wert in 2021 mit 165 € an (ungefähr 35% niedriger als der Baulandpreis in Delmenhorst).

Fazit:
Bauland ist ein begehrtes knappes Gut, dessen Preis wegen der erhöhten Nachfrage in den letzten 10 Jahren massiv in Delmenhorst und der Region angestiegen ist.

Der Preisanstieg von rund +99% für individuelles Bauland in Delmenhorst seit 2010 liegt aktuell sogar höher als im Landkreis Oldenburg, auf dem Niveau des Landkreises Wesermarsch, aber noch deutlich niedriger als in der Stadt Oldenburg.

In der Gemeinde Ganderkesee liegen die Grundstückspreise leicht unter dem Niveau Delmenhorsts. Das Preisniveau in der Stadt Oldenburg ist um mehr als 60% höher als in Delmenhorst. In Lemwerder liegt das Preisniveau um rund 35% niedriger, wie in Delmenhorst.

Generell ist der Preisanstieg beim individuellen Bauland als Zeichen eines zu geringen Angebotes im Verhältnis zur hohen Nachfrage zu interpretieren. Die Nachfrage nach Bauland für Wohngebäude (im Eigentum oder für die Vermietung) war und ist in Delmenhorst (wie der Region) größer als das tatsächliche Angebot.

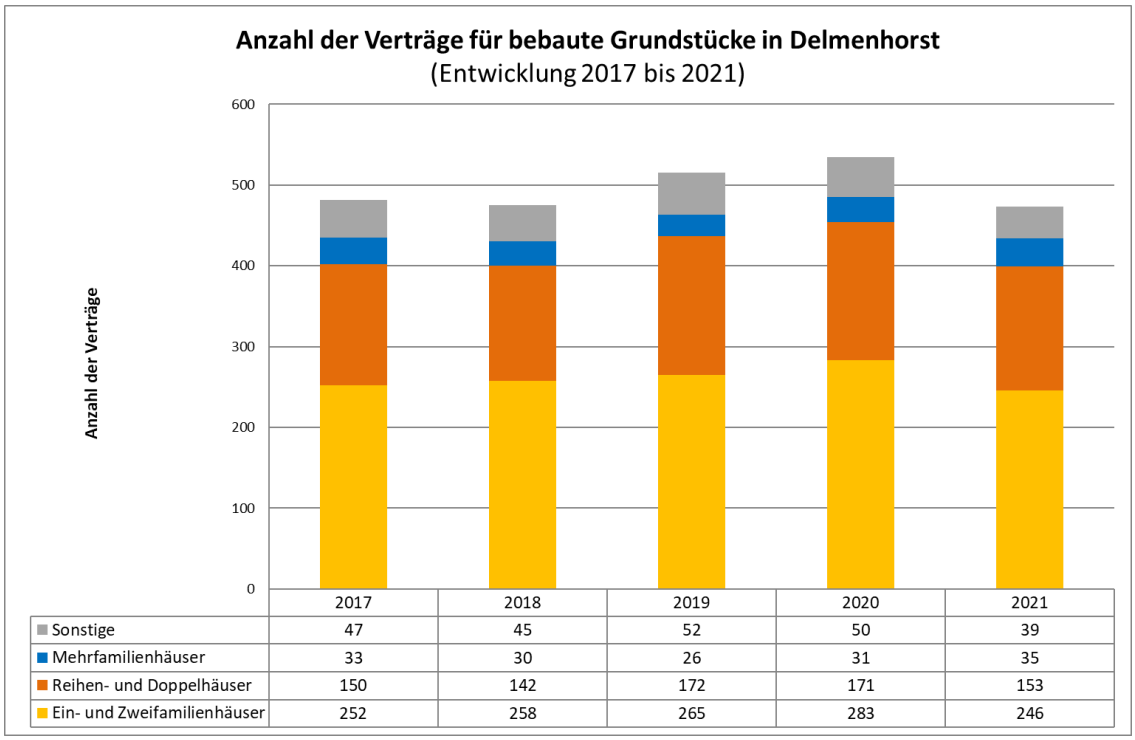
Der Nachfragezuwachs nach Bauland wird neben der demografischen Entwicklung vor allem auch von der Verzinsung des Kapitals (auch zur Altersvorsorge) bestimmt.

7.2 Bebaute Grundstücke

7.2.1 Umsätze

Die Anzahl der Verträge (siehe Abbildung 140) beim Verkauf von bebauten Grundstücken schwankte zwischen dem Jahr 2017 und 2021 auf einem Niveau von rund 500 Verträgen (2020: 535 Verträge und 2021: 473 Verträge).

Es dominieren bei den Verträgen das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) mit mehr als der Hälfte der Verträge und das Segment der Reihen- und Doppelhäuser (RH/DH) mit fast einem Drittel. Der Rest der Kaufverträge verteilt sich auf die Segmente Mehrfamilienhäuser (MFH) und Sonstige (überwiegend gewerbliche Immobilien).

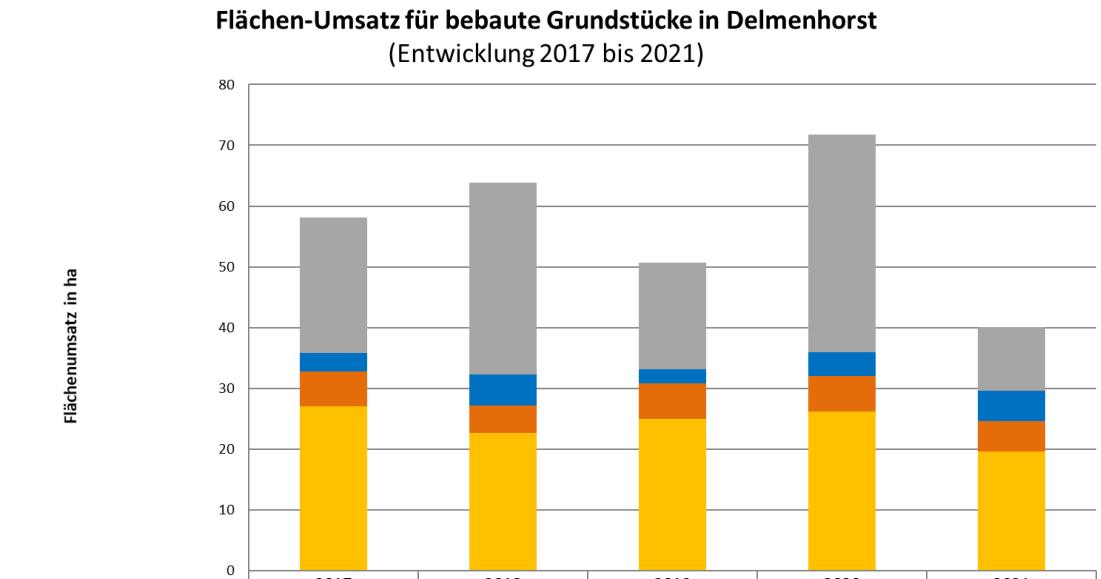


	2017	2018	2019	2020	2021
Sonstige	47	45	52	50	39
Mehrfamilienhäuser	33	30	26	31	35
Reihen- und Doppelhäuser	150	142	172	171	153
Ein- und Zweifamilienhäuser	252	258	265	283	246

Abb. 140: Entwicklung der Anzahl der Verträge für bebaute Grundstücke,
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Landesgrundstücksmarktberichte bis zum Veröffentlichungsjahr 2022 (eigene Darstellung)

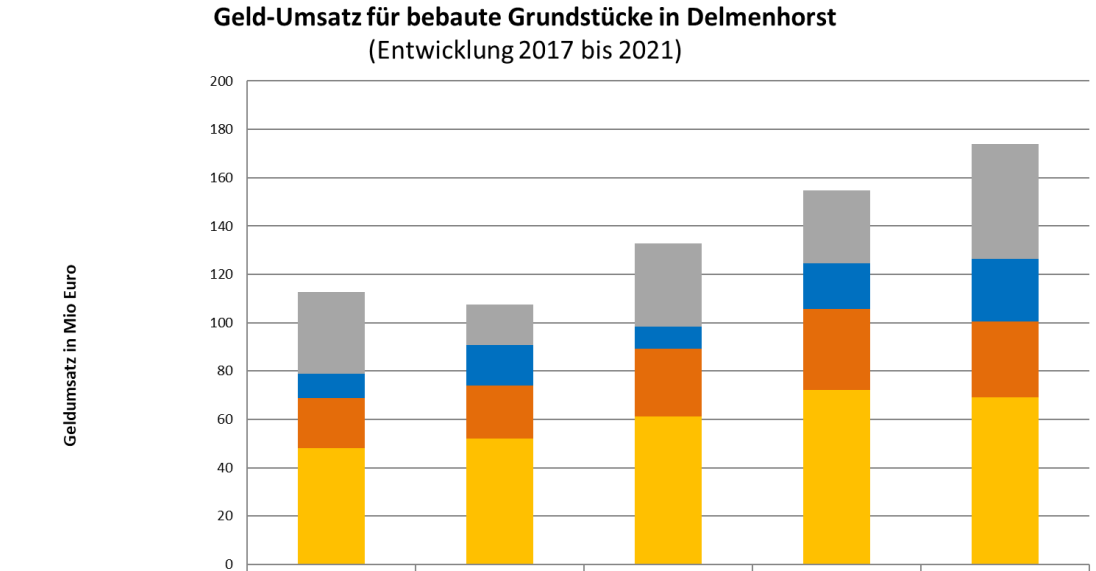
Die Entwicklung des Flächenumsatzes (siehe Abbildung 141) entwickelte sich beim Verkauf bebauter Grundstücke von 2017 bis 2021 uneinheitlich. Leichte Schwankungen gab es sowohl bei den Segmenten der MFH und RH/DH (mit jährlichen Durchschnittswerten in den 5 Jahren von 3,9 bis 5,4 ha). Noch stärker waren die jährlichen Schwankungen im Bereich der EZFH und der überwiegend gewerblich genutzten Immobilien (mit jährlichen Durchschnittswerten in den 5 Jahren von jeweils 24 ha).

Der Umsatz in Geld (siehe Abbildung 142) gemessen, ist beim Verkauf bebauter Grundstücke von rund 113 Mio. Euro im Jahr 2017 bis 2021 auf rund 174 Mio. € gestiegen. Dies entsprach einer Steigerung um +54% in 5 Jahren. Daraus wird (ebenso wie beim Bauland) die hohe Preissteigerung für Bestandsimmobilien ablesbar.



	2017	2018	2019	2020	2021
Sonstige	22,2	31,54	17,53	35,79	10,52
Mehrfamilienhäuser	3,16	5,1	2,32	3,96	4,96
Reihen- und Doppelhäuser	5,69	4,5	5,93	5,86	4,96
Ein- und Zweifamilienhäuser	27,02	22,69	24,93	26,14	19,63

Abb. 141: Entwicklung des Flächenumsatzes für bebaute Grundstücke,
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis zum Veröffentlichungsjahr 2022 (eigene Darstellung)

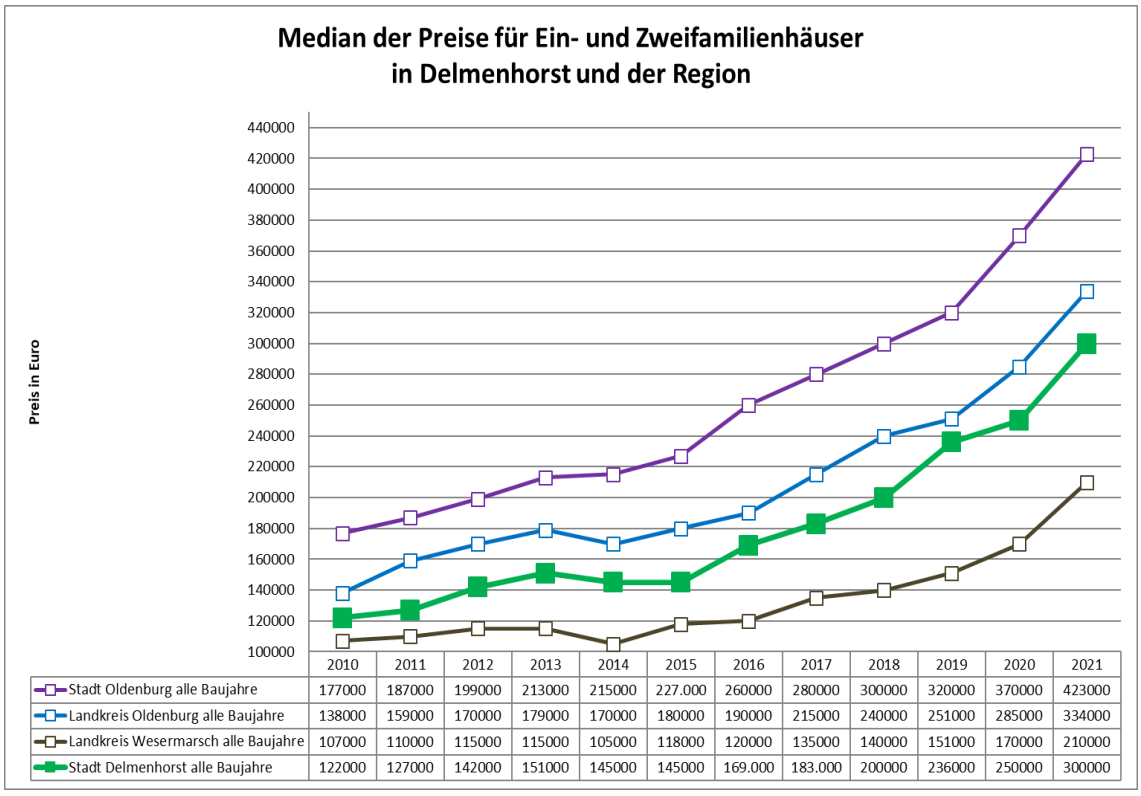


	2017	2018	2019	2020	2021
Sonstige	34,03	16,74	34,45	30,37	47,46
Mehrfamilienhäuser	10	16,72	9,02	18,78	25,94
Reihen- und Doppelhäuser	20,78	22,13	27,94	33,46	31,55
Ein- und Zweifamilienhäuser	47,94	51,94	61,31	72,27	69,01

Abb. 142: Entwicklung des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke,
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis zum Veröffentlichungsjahr 2022 (eigene Darstellung)

7.2.2 Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Der durchschnittliche Verkaufspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Baujahre) in Delmenhorst hat sich von 2010 bis 2021 mehr als verdoppelt, nämlich um rund 178.000 € (+146%). Der Median der Verkaufspreise stieg von 122.000 € in 2010 auf 300.000 € in 2021 (vgl. Abbildung 143).



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stadt Oldenburg alle Baujahre	177000	187000	199000	213000	215000	227.000	260000	280000	300000	320000	370000	423000
Landkreis Oldenburg alle Baujahre	138000	159000	170000	179000	170000	180000	190000	215000	240000	251000	285000	334000
Landkreis Wesermarsch alle Baujahre	107000	110000	115000	115000	105000	118000	120000	135000	140000	151000	170000	210000
Stadt Delmenhorst alle Baujahre	122000	127000	142000	151000	145000	145000	169.000	183.000	200000	236000	250000	300000

Abb. 143: Entwicklung der Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Delmenhorst und der Region, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2021 und Landesgrundstücksmarktbericht 2022 (eigene Darstellung)

Diese Preisentwicklung ist im gleichen Zeitraum in ähnlicher Form auch in der Stadt Oldenburg (massiver Anstieg um 246.000 €, +139%) und dem Landkreis Oldenburg (Anstieg um 196.000 €, +142%) erkennbar.

Das Preisniveau lag in der Stadt Oldenburg im Jahr 2021 mit 423.000 € deutlich und auch im Landkreis Oldenburg mit 334.000 € in 2021 leicht über dem der Stadt Delmenhorst (300.000 € in 2021). Lediglich im Landkreis Wesermarsch ist die Entwicklung und das Preisniveau für Bestandsimmobilien im Vergleich geringer (Anstieg um 103.000 €, +97%).

Damit folgt der Preisanstieg insbesondere seit dem Jahr 2015 der demografischen Entwicklung (Bevölkerungszuwachs) sowie den wirtschaftlichen Zielen der Kapitalrendite und der Altersvorsorge der Bevölkerung. Die dadurch ausgelöste wachsende Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand schlägt sich in hohen Preissteigerungen bei einem nur langsam wachsenden Immobilienangebot nieder.

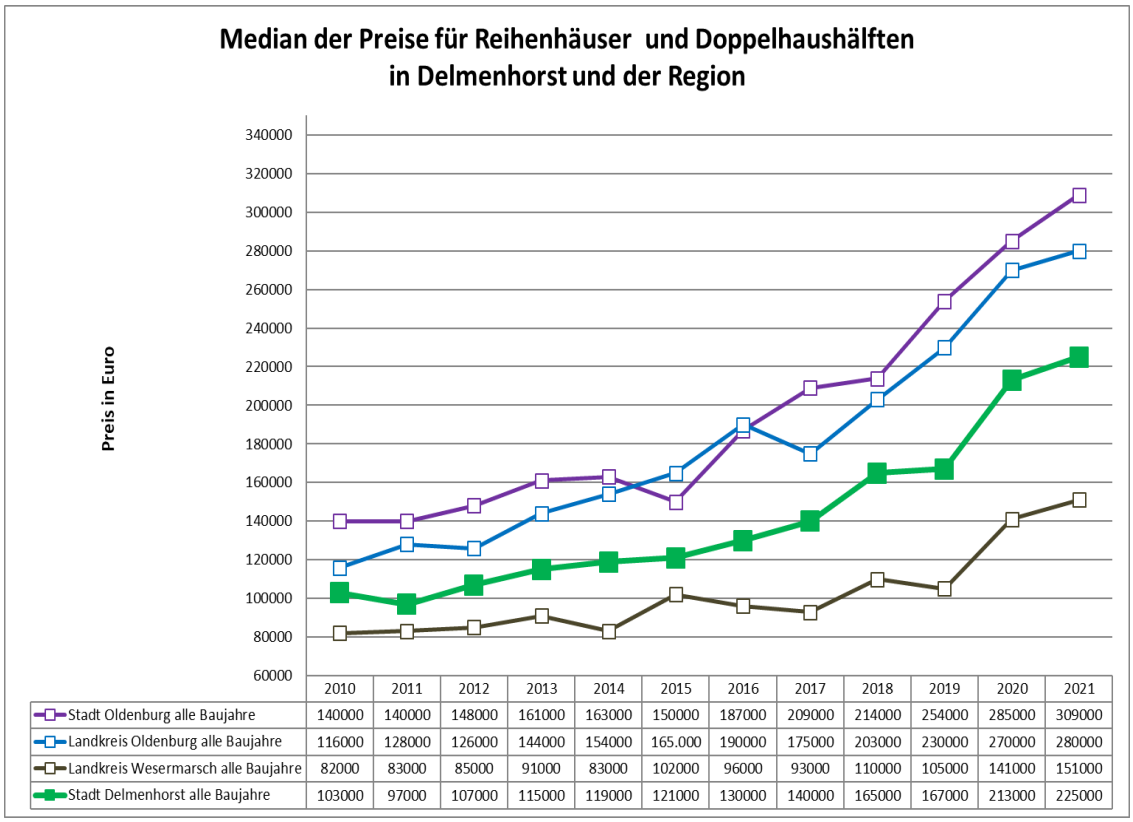
7.2.3 Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der durchschnittliche Preis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (alle Baujahre) hat sich in Delmenhorst von 2010 bis 2021 ebenfalls mehr als verdoppelt, nämlich um +122.000 €, +118%. Der Median der Verkaufspreise stieg von 103.000 € in 2010 auf 225.000 € in 2021 an.

Die Preisentwicklung war im gleichen Zeitraum im Landkreis Oldenburg (Anstieg um 164.000 € +141%) noch deutlich stärker als in Delmenhorst, ebenso liegt das Preisniveau deutlich höher (in 2021 bei 280.000 €).

Noch höher lag das Preisniveau (mit 309.000 € in 2021) in der Stadt Oldenburg. Mit rund +120% entsprach die relative Preissteigerung in der Stadt Oldenburg dem der Stadt Delmenhorst.

Im Landkreis Wesermarsch liegt das Preisniveau (mit 151.000 € in 2021) deutlich geringer als in Delmenhorst, ebenso die Steigerung der Preise (Anstieg um 69.000 €, +84%).



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stadt Oldenburg alle Baujahre	140000	140000	148000	161000	163000	150000	187000	209000	214000	254000	285000	309000
Landkreis Oldenburg alle Baujahre	116000	128000	126000	144000	154000	165.000	190000	175000	203000	230000	270000	280000
Landkreis Wesermarsch alle Baujahre	82000	83000	85000	91000	83000	102000	96000	93000	110000	105000	141000	151000
Stadt Delmenhorst alle Baujahre	103000	97000	107000	115000	119000	121000	130000	140000	165000	167000	213000	225000

Abb. 144: Entwicklung der Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Delmenhorst und der Region, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2021 und Landesgrundstücksmarktbericht 2022 (eigene Darstellung)

Fazit:

Die Preisanstiege seit 2010 von +118% für Reihen- und Doppelhäuser sowie +146% für Ein- und Zweifamilienhäuser in Delmenhorst (und in ähnlicher Form auch im Landkreis und der Stadt Oldenburg) machen deutlich, wie hoch die Nachfrage nach Bestandsimmobilien in den letzten Jahren gewesen ist.

Gegenüber der Stadt und dem Landkreis Oldenburg ist das Preisniveau für Bestandsobjekte in Delmenhorst im Segment der Reihenhäuser und Doppelhaushälften niedriger (möglicherweise auch wegen der Größe der Objekte und dem älteren Baujahr).

Für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Delmenhorst die Preise mittlerweile fast auf das Niveau des Landkreises Oldenburg angestiegen. Im ländlich geprägten Teil der Region liegt das Preisniveau deutlich niedriger als in Delmenhorst, so im Landkreis Wesermarsch.

Generell kann der Preisanstieg bei den Bestandsimmobilien als Zeichen eines Angebots-Engpasses interpretiert werden. Die Nachfrage nach diesem Segment des Immobilienmarktes ist in Delmenhorst und der Region größer als das tatsächliche Angebot.

7.3 Eigentumswohnungen

7.3.1 Umsätze

Die Anzahl der Verträge beim Verkauf von Eigentumswohnungen stieg vom Jahr 2010 mit rund 250 Verträgen auf über 400 Verträge im Jahr 2018 deutlich an. Seit 2018 sank die Anzahl wieder deutlich ab und pendelte in den Jahren 2019 bis 2021 um 280 Verträge.

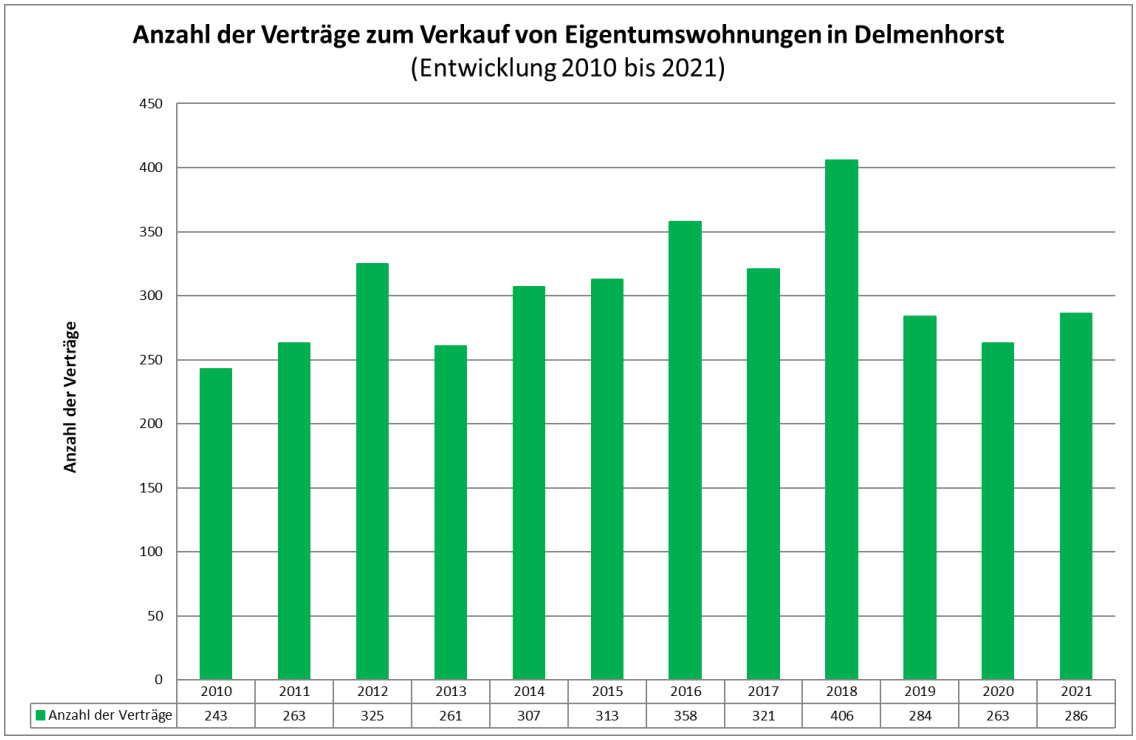
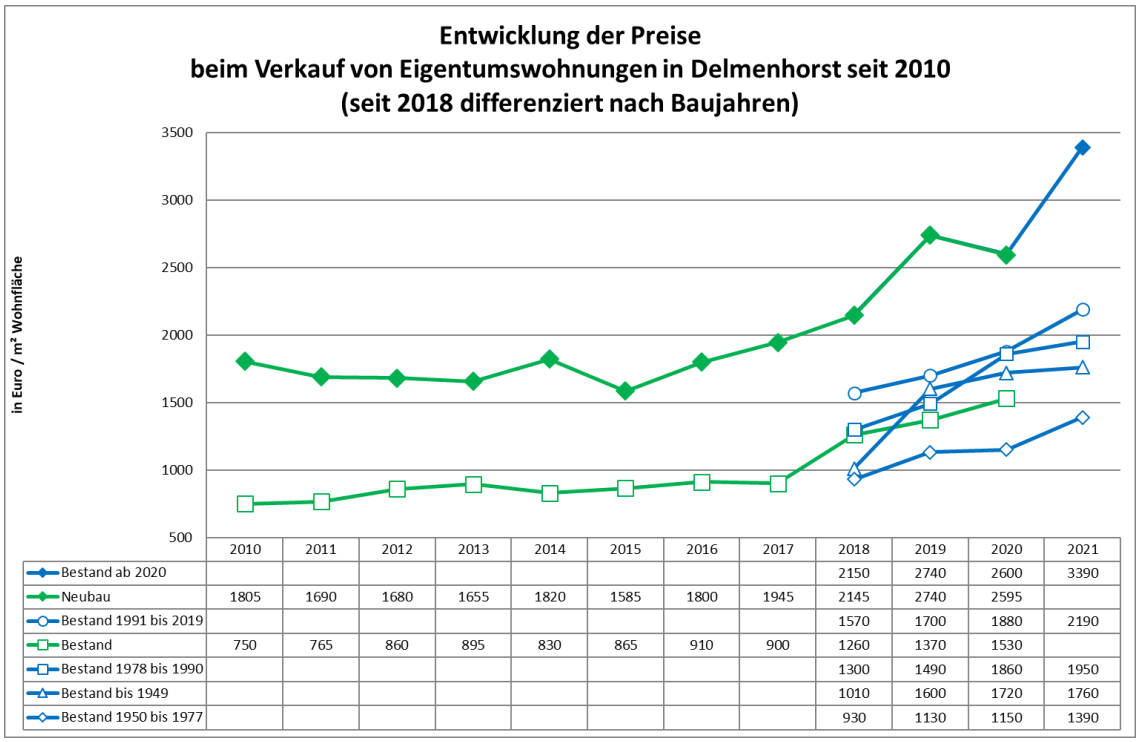


Abb. 145: Entwicklung der Anzahl der Verträge für den Teilmarkt Wohneigentum, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2021 und Landes-Grundstücksmarktbericht 2022 (eigene Darstellung)

7.3.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung bei neuen Eigentumswohnungen schwankte in den Jahren 2010 bis 2015 um den Wert 1.750 € je m². Seit dem Jahr 2015 kam es zu einem rasanten Anstieg der Preise von rund 1.600 € /m² Wohnfläche im Jahr 2015 auf einen vorläufigen Spitzenwert von 2.740 € /m² im Jahr 2019. In 2020 sank der Wert wieder ab.
Seit dem Jahr 2021 liegen seitens des GAG keine Daten für Neubauten in Delmenhorst vor (grüne Linie in der Abb. 146). Stattdessen gibt es Daten seit dem Jahr 2018 für Eigentumswohnungen, die einen Neubau darstellen oder 1 oder 2 Jahre zuvor errichtet wurden (blaue Linie in der Abb. 146). Diese Daten passen mit denen für den Neubau bis 2020 zusammen.
So kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich von neu errichteten Eigentumswohnungen im Jahr 2021 in Delmenhorst ein Preis von fast 3.400 € /m² Wohnfläche erzielt wurde. Dies ist eine Preissteigerung von 88% seit dem Jahr 2010. Gestiegene Baulandpreise, Kostenexplosion für die Bauherstellung und höhere Anforderungen an die Energieeinsparungen haben sicherlich dazu beigetragen.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bestand ab 2020									2150	2740	2600	3390
Neubau	1805	1690	1680	1655	1820	1585	1800	1945	2145	2740	2595	
Bestand 1991 bis 2019									1570	1700	1880	2190
Bestand	750	765	860	895	830	865	910	900	1260	1370	1530	
Bestand 1978 bis 1990									1300	1490	1860	1950
Bestand bis 1949									1010	1600	1720	1760
Bestand 1950 bis 1977									930	1130	1150	1390

Abb. 146: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in Delmenhorst,
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2021 und Landes-Grundstücksmarktbericht 2022 (eigene Darstellung)

Beim Verkauf von Bestands-Eigentumswohnungen stieg das Preisniveau von ca. 705 € je m² Wohnfläche in 2010 moderat auf rund 900 € / m² in 2017. Seit 2017 kam es in den Folgejahren zu einem deutlichen Preissprung bis 2020 auf ein vorläufiges Spitzen-Niveau von 1.530 € /m². Die Preissteigerung der Bestands-Eigentumswohnungen in den letzten 10 Jahren (seit dem Jahr 2010) hat sich durch den starken Anstieg seit 2017 mehr als verdoppelt (+104%).

Auch diese Preissteigerungen sind wahrscheinlich auf ein gestiegenes Interesse der Nachfrager (aus demografischen Gründen, wegen der niedrigen Hypothekenzinsen und dem Wunsch der Alterssicherung) zurückzuführen. Hinzu kommen Interessen der Kapitalverwertung (Anlageobjekte). Da ein Großteil der Wohnungen vermietet werden, ist damit zu rechnen, dass die Preissteigerungen beim Kauf der Wohnungen auch eine höhere Mietzahlung durch die Mieter zur Folge haben wird.

Seit dem Jahr 2018 liegen für Bestands-Eigentumswohnungen auch Werte differenziert nach dem Baualter der Gebäude vor. Eigentumswohnungen, die zwischen 1950 und 1977 errichtet wurden, waren in Delmenhorst im Jahr 2021 mit einem Durchschnittswert von 1.399 € je m² Wohnfläche vergleichsweise „günstig". Aber auch in diesem Segment kam es von 2018 bis 2021 zu einer Preissteigerung von rund 50% in 4 Jahren.

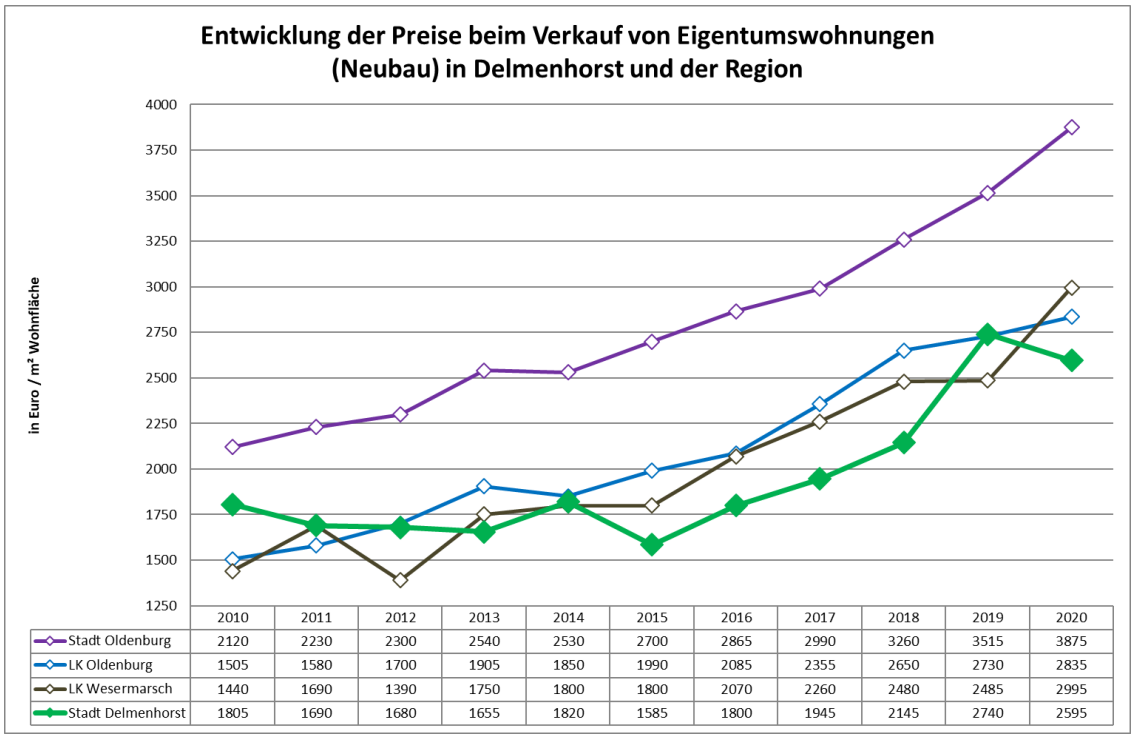
Noch stärkere Preissteigerungen waren zwischen 2018 bis 2021 bei Wohnungen festzustellen, die vor 1949 gebaut wurden. Hier entwickelte sich der Preis von 1.010 € je m² Wohnfläche auf 1.760 € (+74%).

Wohnungen mit dem Baujahr 1978 bis 1990 entwickelten sich im Preisniveau von 1.300 € /m² in 2018 auf 1.950 € / m², also eine Preissteigerung in 4 Jahren von 50%.

Eher jüngere Eigentumswohnungen (Baualter zwischen 1991 bis 2019) hatten bereits in 2018 mit 1.570 € je m² Wohnfläche ein höheres Preisniveau. Deren Wert stieg um +39% auf 2.190 € je m² im Jahr 2021.

Regionaler Vergleich bei Neubau-Eigentumswohnungen:

Die Preisentwicklung bei neuen Eigentumswohnungen in Delmenhorst (siehe Abb. 147) schwankte im Zeitraum von 2010 bis 2016 um den Wert von 1.750 € je m² Wohnfläche. In den Jahren seit 2017 kam es zu deutlichen Preissteigerungen mit einem Spitzenwert von 2.740 € /m² im Jahr 2019. In 2020 fiel der Wert auf 2.595 € je m² Wohnfläche. Dies entsprach einer Preissteigerung von +44% in den letzten 10 Jahren in Delmenhorst.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt Oldenburg	2120	2230	2300	2540	2530	2700	2865	2990	3260	3515	3875
LK Oldenburg	1505	1580	1700	1905	1850	1990	2085	2355	2650	2730	2835
LK Wesermarsch	1440	1690	1390	1750	1800	1800	2070	2260	2480	2485	2995
Stadt Delmenhorst	1805	1690	1680	1655	1820	1585	1800	1945	2145	2740	2595

Abb. 147: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (Neubauten) in Delmenhorst und Oldenburg, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2021 (eigene Darstellung)

Damit schloss Delmenhorst auf das Preisniveau der Landkreise Oldenburg und Wesermarsch auf, lag aber in der Preissteigerung der letzten 10 Jahre vergleichsweise niedrig.

Lediglich in der Stadt Oldenburg waren noch höhere Preise zu verzeichnen. Die Preise in der Stadt Oldenburg stiegen kontinuierlich an, von ca. 2.100 € /m² Wohnfläche (in 2010) auf rund 3.875 € /m² (in 2020). Dies war eine Preissteigerung von +85% in den letzten 10 Jahren.

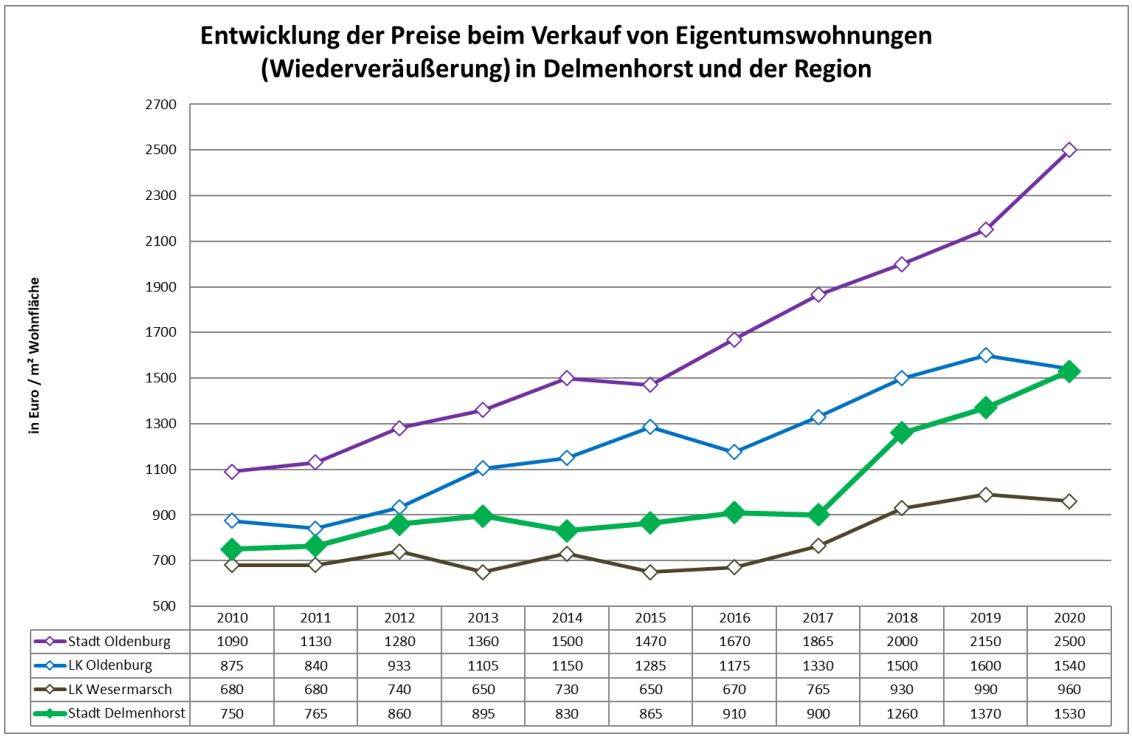
Von diesem deutlichen Aufwärtstrend konnte sich auch der Landkreis Oldenburg nicht abkoppeln. Auch hier entwickelte sich der Preis von ca. 1.500 € /m² Wohnfläche (in 2010) auf über 2.835 € /m² (in 2020). Dies war eine Preissteigerung von +89% in den letzten 10 Jahren.

Auch im Landkreis Wesermarsch stieg das Preisniveau im Vergleich von 2010 bis 2020 mit + 108% deutlich an. In 2010 lag das Preisniveau noch bei ca. 1.440 € /m² Wohnfläche, in 2020 bereits bei fast 2.995 € /m² (sogar über dem Niveau in Delmenhorst).

Regionaler Vergleich bei wiederveräußerten Eigentumswohnungen:

Die Preise bei wiederveräußerten Eigentumswohnungen (siehe Abbildung 148) stiegen in der Stadt Delmenhorst in den Jahren 2010 bis 2017 von 750 € /m² Wohnfläche auf 900 € /m² an. Danach kam es zu deutlichen Preissprüngen bis 2020 auf 1.530 € /m². Dies erzeugte eine erhebliche Preissteigerung von fast +104% (im Vergleich der Jahre 2010 und 2020).

Die Preisentwicklung in der Stadt Oldenburg verlief im Vergleich zu Delmenhorst in diesem Immobiliensegment noch stärker, von ca. 1.100 € /m² Wohnfläche (in 2010) auf 2.500 € /m² (in 2020). Dies war eine Preissteigerung von +129% in den letzten 10 Jahren.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt Oldenburg	1090	1130	1280	1360	1500	1470	1670	1865	2000	2150	2500
LK Oldenburg	875	840	933	1105	1150	1285	1175	1330	1500	1600	1540
LK Wesermarsch	680	680	740	650	730	650	670	765	930	990	960
Stadt Delmenhorst	750	765	860	895	830	865	910	900	1260	1370	1530

Abb. 148: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) in Delmenhorst und Oldenburg, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auswertung der Grundstücksmarktberichte bis 2021 (eigene Darstellung)

Von diesem deutlichen Aufwärtstrend konnte sich auch der Landkreis Oldenburg nicht abkoppeln. Auch hier entwickelte sich der Preis von 875 € /m² Wohnfläche (in 2010) auf 1.540 € /m² (in 2020), dem gleichen Preisniveau wie in Delmenhorst. Dies war eine Preissteigerung von +76% in den letzten 10 Jahren.

Im Landkreis Wesermarsch hingegen stieg das Preisniveau im Vergleich von 2010 bis 2020 mit +41% nur vergleichsweise gering an. In 2010 lag das Preisniveau noch bei ca. 680 € /m² Wohnfläche, in 2020 bei 960 € /m².

Fazit:

Der enorme Preisanstieg im Segment der Eigentumswohnungen kann als gesteigertes Interesse der Bevölkerung und der Investoren als Nachfrager verstanden werden. Delmenhorst hat das Preisniveau der Region für neu gebaute Eigentumswohnungen mit über 3.000 € /m² Wohnfläche erreicht.

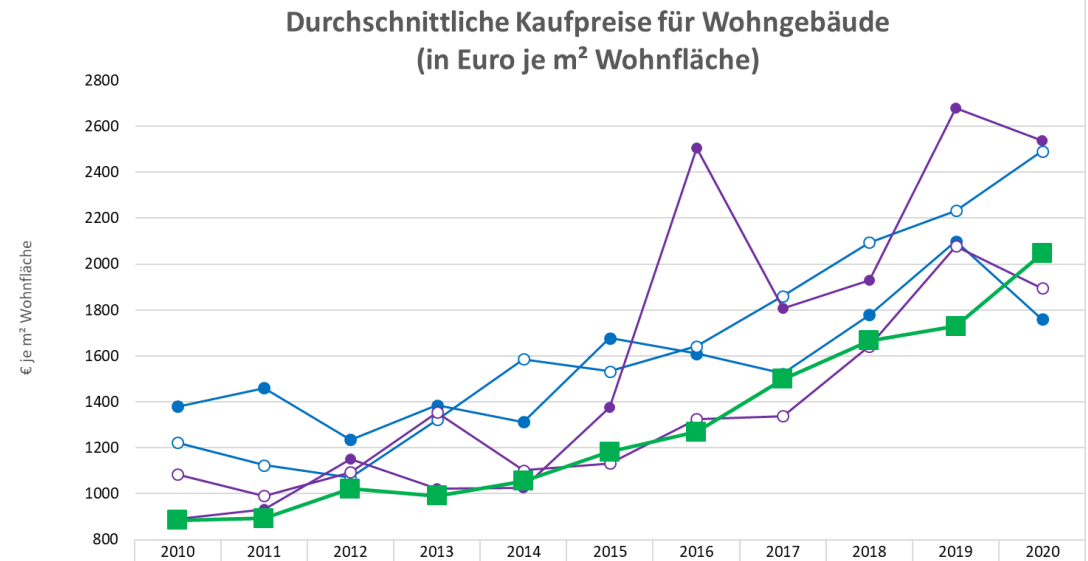
Der Preisanstieg lag in 2021 in Delmenhorst bei über +80% im Vergleich zum Jahr 2010.

Im Segment der günstigeren Bestandsobjekte stieg das Preisniveau in Delmenhorst von 2010 bis 2020 sogar noch stärker um über +100% an.

Das Preisniveau in Delmenhorst hat sich in den beiden Jahren (2018 und 2019) bei Eigentumswohnungen dem des Landkreises Oldenburg fast angepasst. Delmenhorst ist zwar noch günstiger die Stadt Oldenburg, aber nicht mehr generell preiswert (wie noch im Jahr 2015).

7.4 Daten der N-Bank zu Immobilienpreisen

Neben den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg (GAG) liegen zur Entwicklung von Immobilienpreisen in Delmenhorst und der Region auch Daten der N-Bank aus dem Kommunalprofil für die Stadt Delmenhorst 2021 vor, in dem auch Vergleichswerte für die Nachbarkommunen Ganderkesee, Stuhr, Lemwerder und die Samtgemeinde Harpstedt enthalten sind.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stuhr	1380	1461	1236	1385	1313	1677	1611	1524	1780	2099	1761
Ganderkesee	1222	1125	1070	1322	1586	1533	1643	1862	2095	2234	2491
SG Harpstedt	1085	990	1094	1355	1102	1133	1326	1338	1643	2079	1895
Lemwerder	890	931	1151	1022	1027	1375	2505	1807	1931	2680	2536
Delmenhorst	885	893	1022	991	1055	1182	1270	1499	1667	1729	2045

Abb. 149: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohngebäude in Delmenhorst und Nachbarkommunen; Quelle: N-Bank, Kommunalprofil Stadt Delmenhorst 2021 (eigene Darstellung)

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohngebäude stieg in **Delmenhorst** vom Jahr 2010 (885 € je m² Wohnfläche) bis zum Jahr 2020 auf rund 2.045 € /m² kontinuierlich an. Dies war im Zeitraum 2010 bis 2020 ein hoher Zuwachs von 1.160 € je m² Wohnfläche und 131% nach den Daten der N-Bank.

In **Ganderkesee** sank der durchschnittliche Kaufpreis für Wohngebäude im Zeitraum von 2010 bis 2012 von rund 1.200 € /m² auf rund 1.100 € /m² leicht ab. Danach erfolgte ein deutlicher Anstieg bis 2020 mit einem Wert von fast 2.500 € /m². Dies war im Zeitraum 2010 bis 2020 ein sehr hoher Zuwachs von 1.269 € je m² Wohnfläche und 104% nach den Daten der N-Bank.

Im Fall der Gemeinde **Stuhr** sank der durchschnittliche Kaufpreis für Wohngebäude (ähnlich der Gemeinde Ganderkesee) vom Jahr 2010 bis 2012 von rund 1.400 € /m² auf rund 1.200 € /m² ab. Nachfolgend gab es einen starken Anstieg auf rund 2.100 € /m² bis zum Jahr 2019 und danach einen nochmaligen Rückgang auf rund 1.750 € /m² in 2020. Dies war im Zeitraum 2010 bis 2020 ein eher geringer Zuwachs von 381 € je m² Wohnfläche und 104% nach den Daten der N-Bank.

In **Lemwerder** kam es im Zeitraum 2010 bis 2020 zu sehr starken Zuwächsen (mit Schwankungen) des durchschnittlichen Kaufpreises für Wohngebäude von 890 € /m² auf über 2.500 €. Dies war im Zeitraum 2010 bis 2020 ein sehr hoher Zuwachs von 1.646 € je m² Wohnfläche und 185% nach den Daten der N-Bank.

Mit starken Schwankungen entwickelte sich der Wert in der Samtgemeinde **Harpstedt** von rund 1.100 € /m² im Jahr 2010 auf 1.900 € /m² in 2020. Dies war im Zeitraum 2010 bis 2020 ein sehr hoher Zuwachs von 810 € je m² Wohnfläche und 94% nach den Daten der N-Bank.

Im Verhältnis zu den 4 Nachbarkommunen entwickelte sich der Durchschnittswert für Wohngebäude in Delmenhorst von einem eher niedrigen Niveau (wahrscheinlich auch dadurch bedingt, dass es in Delmenhorst eher kleinere Wohngebäude gibt) zu einem durchschnittlichen Niveau im Jahr 2020.

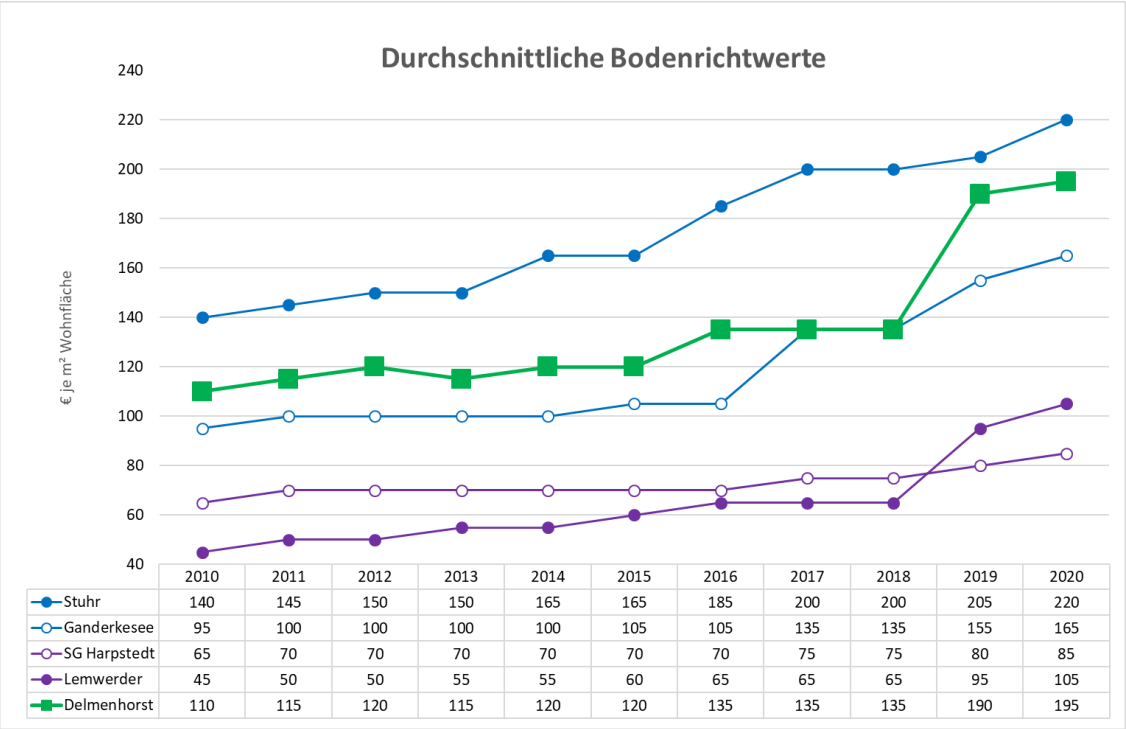
Auch die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) stiegen zwischen 2010 und 2020 in Delmenhorst und den Nachbarkommunen an. Besonders hoch waren die Anstiege ab 2015 bzw. 2017, wie aus der Abbildung 150 ersichtlich ist.

In **Delmenhorst** erhöhte sich der Bodenrichtwert vom Jahr 2010 bis 2020 (nach Daten der N-Bank) um rund +77% und lag nach den Darstellungen der N-Bank bei 195,00 € je m² Grundstücksfläche im Jahr 2020.

In **Ganderkesee** hatte der Anstieg des Bodenrichtwertes einen ähnlichen Verlauf wie in Delmenhorst, allerdings auf einem geringeren Niveau. Im Jahr 2020 wurde ein Wert von 165 € /m² festgestellt, so dass die Entwicklung von 2010 bis 2020 bei +74% lag.

In **Stuhr** lag die preisliche Entwicklung für Bauland bereits seit 2010 deutlich über der in Delmenhorst und Ganderkesee. Die Entwicklung betrug in Stuhr von 2010 bis 2020 rund +57% und lag in 2020 bei 220 € je m² Grundstücksfläche.

In **Lemwerder** und der Samtgemeinde **Harpstedt** lagen die Bodenrichtwerte in 2020 mit 105 € bzw. 85 € /m² deutlich unter denen der vorher benannten Kommunen (einschließlich Delmenhorst). Während für die SG Harpstedt nur eine geringe Steigerung beim Bodenrichtwert im Zeitraum 2010 bis 2020 mit +31% zu verzeichnen war, kam es in Lemwerder zu mehr als einer Verdoppelung (+133%).



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stuhr	140	145	150	150	165	165	185	200	200	205	220
Ganderkesee	95	100	100	100	100	105	105	135	135	155	165
SG Harpstedt	65	70	70	70	70	70	70	75	75	80	85
Lemwerder	45	50	50	55	55	60	65	65	65	95	105
Delmenhorst	110	115	120	115	120	120	135	135	135	190	195

Abb. 150: Bodenrichtwerte der Flächen für individuellen Wohnungsbau in Delmenhorst und Nachbarkommunen; Quelle: N-Bank, Kommunalprofil Stadt Delmenhorst 2021 (eigene Darstellung)

Fazit:

Preissteigerungen bei Immobilien und Grundstücken betreffen nicht nur Delmenhorst, sondern auch die Nachbarkommunen.

Das Preisniveau und dessen Entwicklung gleichen sich zwischen Delmenhorst und Ganderkesee immer mehr an.

Immobilienerwerb in Stuhr ist deutlich teurer als in Delmenhorst, umgekehrt liegen insbesondere die Preise für Grundstücke in Lemwerder und der Samtgemeinde Harpstedt immer noch deutlich niedriger als in Delmenhorst.

8 Prognosen zum Wohnungsmarkt und -bau

Neben dem Rückblick auf die Veränderungen des Wohnungsmarktes in den letzten zwei Jahrzehnten, ist auch der Ausblick in die Zukunft für Investitionsentscheidungen auf dem Immobilienmarkt von großer Bedeutung. Dieses Wissen soll von Investoren, Entscheidungsträgern und Akteuren des Wohnungsmarktes der Stadt Delmenhorst (Politik und Verwaltung) genutzt werden.

Die Prognosen für den Wohnungsmarkt hängen im Wesentlichen von der Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung ab (ausführlich in Kapitel 2.5.1 dargestellt).

Folgende Trends in der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung betreffen den Delmenhorster Wohnungsmarkt wesentlich:

- Die Anzahl der Gesamtbevölkerung wird nach derzeitiger Einschätzung bis zum Jahr 2025 um rund +1,5% weiter ansteigen (ca. +1.200 bis 1.400 Personen) und danach bis 2035/2040 leicht sinken.
- Die Anzahl der mittelalten Generation (im Alter von 30 bis 44 Jahren), die zu einem großen Anteil Immobilienerwerber und Familiengründer sind, steigt bis zum Jahr 2030 (um rund +1.200 Personen) an. Danach wird deren Anzahl (soweit absehbar) wieder sinken.
- Die Anzahl der jungen Senioren (60 bis 74 Jahre) wird bis zum Jahr 2030 ansteigen (um +1.500 Personen) und danach (soweit absehbar) sinken.
- Die Anzahl der älteren Senioren (über 75 Jahre und älter) wird bis zum Jahr 2035 ansteigen (um +250 bis 500 Personen) und danach bis 2040 weiter zunehmen.
- Die Anzahl der Privathaushalte wird bis zum Jahr 2025 um rund +500 Haushalte ansteigen und danach bis zum Jahr 2035 bzw. 2040 wieder auf die aktuelle Anzahl schrumpfen.
- Der Trend zu immer mehr 1-Personenhaushalten wird voraussichtlich bis 2025 anhalten und dann auf einem sehr hohen Niveau bis 2035 stagnieren (insbesondere bedingt durch mehr alleinlebende Senioren).
- Auch die Anzahl der 2-Personenhaushalte wird bis 2025 um rund +100 Haushalte noch leicht ansteigen.
- Die Anzahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen wird bis 2025 um rund +200 Haushalte ansteigen und sich danach bis 2035/2040 weitgehend stabil entwickeln.

Folgende Trends können durch politische Entscheidungen zur Wohnbau- und Stadtentwicklung beeinflusst werden:

- Trend zur Abwanderung von Familien und einkommensstarken Haushalten zur Bildung von Wohneigentum (überwiegend Einfamilienhaus) ins Umland von Delmenhorst entgegenwirken oder zumindest mindern, durch die Ausweisung zielgruppenorientierter Wohnbaulandflächen in unterschiedlichen Lagen in Delmenhorst und der Gestaltung eines „Generationswechsels" bei bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

- Trend zur Abwanderung von Senioren in das Umland Delmenhorsts mindern, durch den ausreichenden Neubau von barrierefreien Wohnungen und die Förderung des Umbaus im Wohnungsbestand.

- Trend zur Zuwanderung von Neu-Bürgern (aller Altersgruppen), die die gute verkehrliche Erschließung der Stadt Delmenhorst (vor allem in Richtung Bremen) und die gute Versorgungsausstattung im Stadtgebiet nutzen möchten, durch die Ausweisung attraktiver Wohnbaulandflächen, die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale und die Schaffung hochwertiger, aber bezahlbarer innerstädtischer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die N-Bank hat eine wichtige Beratungsfunktion für die niedersächsischen Kommunen bei der Wohnraumbeobachtung und vor allem bei der Einschätzung des Wohnbauflächenbedarfes. Die N-Bank ist auch die Einrichtung des Landes Niedersachsen, die für die Wohnraumförderung zuständig ist. Sie vertritt damit eine uneigennützige Position und hat das Interesse, dass Fördermittel sinnvoll und zielgerichtet eingesetzt werden.

Die N-Bank möchte die Entscheidungsträger in Verwaltung, Politik und Wirtschaft über ihre statistischen Erkenntnisse (insbesondere zu Entwicklungen der Vergangenheit und der Zukunft) informieren. Dies erfolgt über mehrere Publikationen, aber auch über den Arbeitskreis „Kommunale Wohnraumbeobachtung" (KomWob), in dem die Stadt Delmenhorst seit rund 10 Jahren aktiv ist. Nachfolgend wird auf mehrere Datenquellen der N-Bank Bezug genommen bzw. die Darstellungen der N-Bank werden als Grafik oder in schriftlicher Form zitiert.

Die N-Bank hat auf der Grundlage der in den Kapiteln 2.1 und 2.2 dargestellten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose auch errechnen lassen, welcher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die Zukunft damit verbunden sein wird.

(Wichtiger Hinweis: Wie bereits ausführlich in Kapitel 2.1. und 2.2 beschrieben, sind die Prognoseberechnungen aus den Jahren 2019 und 2021 wegen der Nutzung von Daten des Mikrozensus sehr unterschiedlich. Folglich kommt es zu deutlich veränderten Berechnungen des zusätzlichen Wohnraumbedarfs für Delmenhorst im Jahr 2021 gegenüber 2019. Aus diesem Grund werden beide Berechnungen vor dem Hintergrund der unsicheren Datenlage im Kapitel 8.2 aufgeführt.)

So wird nachfolgend aus zwei Veröffentlichungen der N-Bank berichtet und zitiert:

- Wohnungsmarktbeobachtung 2019 der N-Bank „Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040" (veröffentlicht im Sommer 2019)

- Wohnungsmarktbeobachtung 2021 der N-Bank „Heute und in Zukunft Wohnen gestalten – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040" (veröffentlicht im Herbst 2021)

Die Aussagen der Kapitel 8.1 bis 8.3 sind diesen Berichten entnommen und für die Stadt Delmenhorst und die Region explizit dargestellt.

8.1 Zeitliche Phasen der Wohnungsbedarfe im Land Niedersachsen

Landesweit betrachtet sieht die N-Bank sowohl in ihren Veröffentlichungen des Jahres 2019 als auch 2021 einen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 und auch noch bis 2033, der größer ist als die Wohnungsüberhänge. Die Bedarfe gehen aber mittel- und langfristig zurück.

Dies gilt vor allem für den Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern landesweit:

- 2022 bis 2025 (4 Jahre): rund 26.000 bis 31.000 WE
- 2026 bis 2033 (8 Jahre): rund 15.000 bis 21.000 WE
- 2034 bis 2040 (8 Jahre): rund 3.000 bis 7.000 WE

Deutlich geringer ist der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern landesweit:

- 2022 bis 2025 (4 Jahre): rund 16.000 bis 21.000 WE
- 2026 bis 2033 (8 Jahre): Überhänge überwiegen Bedarfe
- 2034 bis 2040 (8 Jahre): Hohe Überhänge überwiegen geringe Bedarfe

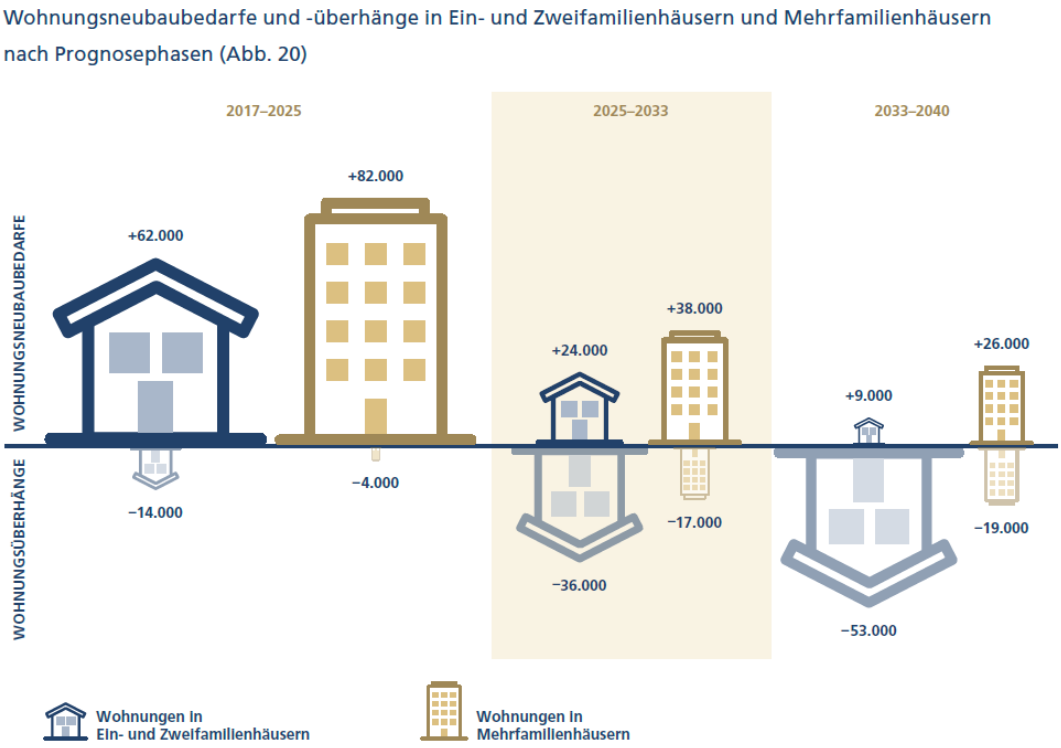


Abb. 151a: Wohnungsneubaubedarfe und –überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern nach Prognosephasen im Land Niedersachsen; Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2019, Seite 41

Ob diese Einschätzungen auch tatsächlich so eintreffen werden, ist insbesondere für den Zeitraum 2033 bis 2040 schwer einschätzbar. Der generelle demografische Trend zum Anwachsen der älteren Bevölkerung kann mit recht großer Wahrscheinlichkeit als Planungsgrundlage unterstellt werden. Deutlich schwieriger sind die Auswirkungen der Zuwanderung aus dem Ausland, die in den letzten Jahren insbesondere die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten beeinflusst hat. Nur regelmäßige Überprüfungen der Prognosen und Bedarfsberechnungen können die Verlässlichkeit erhöhen.

Abb. 151b: Wohnungsneubaubedarfe und –überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern nach Prognosephasen im Land Niedersachsen; Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Seite 38

Die N-Bank hat für alle niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte eine genaue Analyse zu Wohnungsneubaubedarfen bzw. -überhängen im Sommer 2019 vorgelegt und im Herbst 2021 veröffentlicht, die nach den zeitlichen Phasen der Prognose und den Gebäudetypen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und in Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert ist. Die Ergebnisse werden nachfolgend für Delmenhorst und seine Nachbarkommunen dargestellt.

8.1.1 Neubaubedarfe bis zum Jahr 2025

Neubaubedarf **bis zum Jahr 2025** beim Gebäudetyp **Mehrfamilienhäuser**

Delmenhorst wurde mit der Veröffentlichung aus 2019 von der N-Bank ein Neubaubedarf von 695 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH) im Zeitraum 2017 bis 2025 (über 8 Jahre hinweg) attestiert. In der Veröffentlichung aus 2021 wird für die Jahre 2019 bis 2025 (über 6 Jahre hinweg) nur noch ein Neubaubedarf von +35 WE gesehen.

Mit Ausnahme der SG Harpstedt gibt es für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einen Neubaubedarf in den Nachbarkommunen Ganderkesee, Stuhr und Lemwerder. Landesweit stellte die N-Bank (in der Veröffentlichung aus 2021) +4,3% Neubaubedarf und 0,6% Überhänge im Verhältnis zum Bestand der Wohnungen EZFH in 2019 dar.

Wichtiger Hinweis: Die massiven Veränderungen der Bedarfseinschätzungen durch die N-Bank betreffen nicht nur die Stadt Delmenhorst, sondern insbesondere auch Nachbarkommunen (hervorzuheben sind Lemwerder und SG Harpstedt). Die Verlässlichkeit der Einschätzungen der N-Bank sind daher begrenzt. Dies gilt im Übrigen für alle Prognosephasen, Segmente und vor allem Delmenhorst und Lemwerder. Dennoch sollen die Daten transparent präsentiert und zitiert werden, um eine öffentliche Diskussion zu ermöglichen.

Prognose-Phase 2017 bis 2025 für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (aus 2019):

- Stadt Delmenhorst: Neubaubedarf +2,5 bis +5,0 des Bestandes in 2017 = +695 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Neubaubedarf über +5,0 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Stuhr: Neubaubedarf über +5,0 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Lemwerder: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2017
- Samtgemeinde Harpstedt: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2017

Prognose-Phase 2019 bis 2025 für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (aus 2021):

- Stadt Delmenhorst: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2019 = +35 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2019
- Gemeinde Stuhr: Neubaubedarf +2,5 bis +5,0 des Bestandes in 2019
- Gemeinde Lemwerder: Neubaubedarf über +5,0 des Bestandes in 2019
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang über -2,5 des Bestandes in 2019

Neubaubedarf **bis zum Jahr 2025** beim Gebäudetyp **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Delmenhorst wird in der Veröffentlichung aus 2019 von der N-Bank ein Neubaubedarf von 551 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) attestiert. In der Veröffentlichung 2021 wird für den Zeitraum 2019 bis 2025 stattdessen ein Überhang von 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2019 errechnet.

Der Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 beim Gebäudetyp Ein- und Zweifamilienhäuser ist (bezogen auf den Wohnungsbestand der EZFH in 2017 bzw. 2019) in den Gemeinden vorhanden. Nach Aussagen des Jahres 2021 gibt es auch einen hohen Neubaubedarf in Lemwerder, anders als in dem 2019 ermittelten Überhang an EZFK bis 2025.

Keinen Neubaubedarf gibt es hingegen für die Samtgemeinde Harpstedt. Hier erkennt die N-Bank bereits einen deutlichen Überhang des Bestandes an EZFH von über 2,5% des Bestandes in 2019.

Landesweit präsentierte die N-Bank (in Ihrer Veröffentlichung) +2,9% Neubaubedarf und 1,2% Überhänge im Verhältnis zum Bestand der Wohnungen EZFH in 2019.

Prognose-Phase 2017 bis 2025 für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (aus 2019):

- Stadt Delmenhorst: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2017 = +511 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Neubaubedarf +2,5 bis +5,0 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Stuhr: Neubaubedarf +2,5 bis +5,0 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Lemwerder: Überhang: 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2017
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang: 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2017

Prognose-Phase 2019 bis 2025 für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (aus 2021):

- Stadt Delmenhorst: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2019 = -54 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2019
- Gemeinde Stuhr: Neubaubedarf +2,5 bis +5,0 des Bestandes in 2019
- Gemeinde Lemwerder: Neubaubedarf über +5,0 des Bestandes in 2019
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang über -2,5 des Bestandes in 2019

8.1.2 Neubaubedarfe vom Jahr 2025 bis 2033

Neubaubedarf **vom Jahr 2025 bis 2033** beim Gebäudetyp **Mehrfamilienhäuser**

Für Delmenhorst wird (nach der Veröffentlichung aus 2019) von der N-Bank ein geringer Neubaubedarf von 55 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern für den Zeitraum 2025 bis 2033 prognostiziert. Nach den Einschätzungen der N-Bank (aus 2021) ist der Bedarf deutlich höher mit +232 WE.

Für Ganderkesee und Stuhr wird prozentual der gleiche Neubaubedarf für Wohnungen in MFH seitens der N-Bank angenommen wie für Delmenhorst. Die Einschätzungen für Ganderkesee und Stuhr sind auch im Vergleich der Veröffentlichung aus 2019 und 2021 ähnlich.
Anders stellt sich dies für die kleine Gemeinde Lemwerder dar. Während in 2019 einen Überhang attestiert wurde, besteht aus Sicht der N-Bank in 2021 ein hoher Neubaubedarf. Keine Neubaubedarfe werden für die SG Harpstedt ab dem Jahr 2025 seitens der N-Bank vorausgesehen, weil hohe Überhänge von mehr als 2,5% des Wohnungsbestandes in 2025 erwartet werden.

Landesweit präsentierte die N-Bank (in ihrer Veröffentlichung) +1,7% Neubaubedarf und 0,9% Überhänge im Verhältnis zum Bestand der Wohnungen in EZFH in 2025.

Prognose-Phase 2026 bis 2033 für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (aus 2019):

- Stadt Delmenhorst: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2017 = +55 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Stuhr: Neubaubedarf +2,5 bis +5,0 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Lemwerder: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2017
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang über -2,5 des Bestandes in 2017

Prognose-Phase 2026 bis 2033 für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (aus 2021):

- Stadt Delmenhorst: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2025 = +232 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2025
- Gemeinde Stuhr: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2025
- Gemeinde Lemwerder: Neubaubedarf +2,5 bis +5,0 des Bestandes in 2025
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang über -2,5 des Bestandes in 2025

Neubaubedarf **vom Jahr 2025 bis 2033** beim Gebäudetyp **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Für Delmenhorst wird in der Veröffentlichung aus 2021 von der N-Bank im Zeitraum 2025 bis 2033 ein Neubaubedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) von +35 WE gesehen. Stattdessen wurde im Jahr 2019 seitens der N-Bank ein Überhang von -183 Wohneinheiten berechnet.

Neubaubedarfe im Zeitraum 2025 bis 2033 gibt es in den Nachbarkommunen nach der Veröffentlichung aus 2021 nicht, sondern stattdessen Überhänge bei den vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies gilt besonders für die SG Harpstedt, aber auch Ganderkesee und Stuhr. Ein sofortiger Stopp bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen wäre nach den Empfehlungen der N-Bank in den beiden Nachbarkommunen angezeigt.

Landesweit präsentierte die N-Bank (in ihrer Veröffentlichung) +0,9% Neubaubedarf und 1,7% Überhänge im Verhältnis zum Bestand der Wohnungen in EZFH in 2025.

Prognose-Phase 2026 bis 2035 für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (aus 2019):

- Stadt Delmenhorst: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2017 = -183 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Stuhr: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Lemwerder: Überhang: -2,5 bis -5,0 des Bestandes in 2017
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang: über -5,0 des Bestandes in 2017

Prognose-Phase 2026 bis 2035 für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (aus 2021):

- Stadt Delmenhorst: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2025 = +35
- Gemeinde Ganderkesee: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2025
- Gemeinde Stuhr: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2025
- Gemeinde Lemwerder: Überhang: 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2025
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang: über -5,0 des Bestandes in 2025

8.1.3 Neubaubedarfe vom Jahr 2034 bis 2040

(Hinweis: Vorab ist darauf hinzuweisen, dass die Verlässlichkeit einer Prognose ab dem Jahr 2033 bis 2040 als eher gering einzustufen ist und einem theoretischen Modell gleicht.)

Neubaubedarf **vom Jahr 2034 bis 2040** beim Gebäudetyp **Mehrfamilienhäuser**

Für Delmenhorst wird nach der Veröffentlichung aus 2019 von der N-Bank im Zeitraum 2034 bis 2040 kein Neubaubedarf bei den Mehrfamilienhäusern prognostiziert. Stattdessen wird ein leichter Überhang von 68 Wohneinheiten in MFH vermutet. Nach den im Jahr 2021 veröffentlichten Berechnungen gibt es einen Neubaubedarf für Wohnungen im MFH auch ab dem Jahr 2034 bis 2040 in einer Größenordnung von +129 WE (innerhalb von 8 Jahren).

Für die Gemeinde Stuhr wird ein Neubaubedarf von bis zu 2,5% des Bestandes im Jahr 2034 erwartet, ebenso wie für Lemwerder (in ähnlichem prozentualem Umfang wie in Delmenhorst). Die N-Bank vermutet ab dem Jahr 2034 in den Nachbarkommunen Ganderkesee und Samtgemeinde Harpstedt einen Überhang an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis zu 2,5% des Bestandes des Jahres 2033. Für die Samtgemeinde Harpstedt wird sogar ein Überhang von -2,5% bis -5% erwartet.

Landesweit präsentierte die N-Bank (in ihrer Veröffentlichung) +1,1% Neubaubedarf und 1,1% Überhänge im Verhältnis zum Bestand der Wohnungen in MFH in 2033.

Prognose-Phase 2033 bis 2040 für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (aus 2019):

- Stadt Delmenhorst: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2017= -68 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Stuhr: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Lemwerder: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2017
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang über -5,0 des Bestandes in 2017

Prognose-Phase 2033 bis 2040 für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (aus 2021):

- Stadt Delmenhorst: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2033 = +129 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2033
- Gemeinde Stuhr: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2033
- Gemeinde Lemwerder: Neubaubedarf 0,0 bis +2,5 des Bestandes in 2033
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang über -2,5 des Bestandes in 2033

Neubaubedarf **vom Jahr 2034 bis 2040** beim Gebäudetyp **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Für Delmenhorst wird von der N-Bank (sowohl nach den Veröffentlichungen in 2019 als auch in 2021) im Zeitraum 2034 bis 2040 kein Neubaubedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) gesehen. Stattdessen wird ein leichter Überhang von –214 bzw. -407 Wohneinheiten vermutet.

Ähnlich der Situation in Delmenhorst wird auch für Stuhr und Lemwerder mit einem leichten Überhang von bis 2,5% des Bestandes an EZFH des Jahres 2033 gerechnet. Starke Überhänge werden von der N-Bank hingegen für die Gemeinden Ganderkesee und Lemwerder von über -2,5% bzw. über -5% des Bestandes an EZFH des Jahres 2033 erwartet. Daher sollten bereits aktuell Neuausweisungen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Ganderkesee und der Samtgemeinde Harpstedt in Frage gestellt werden, weil absehbar ein hoher Überhang bei den Ein- und Zweifamilienhäuser in diesen Nachbarkommunen zu erwarten ist, der dann auch den Wohnungsmarkt der Stadt Delmenhorst belasten könnte.

Landesweit präsentierte die N-Bank (in ihrer Veröffentlichung) +0,3% Neubaubedarf und 2,5% Überhänge im Verhältnis zum Bestand der Wohnungen in EZFH in 2033.

Prognose-Phase 2033 bis 2040 für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (aus 2019):

- Stadt Delmenhorst: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2017= -407 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Überhang -2,5 bis -5,0 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Stuhr: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2017
- Gemeinde Lemwerder: Überhang -2,5 bis -5,0 des Bestandes in 2017
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang über -5,0 des Bestandes in 2017

Prognose-Phase 2033 bis 2040 für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (aus 2021):

- Stadt Delmenhorst: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2033= -214 WE
- Gemeinde Ganderkesee: Überhang -2,5 bis -5,0 des Bestandes in 2033
- Gemeinde Stuhr: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2033
- Gemeinde Lemwerder: Überhang 0,0 bis -2,5 des Bestandes in 2033
- Samtgemeinde Harpstedt: Überhang über -5,0 des Bestandes in 2033

8.2 Differenzierte Betrachtung des Neubaubedarfes für die Stadt Delmenhorst

Im Anhang der Wohnungsmarkt-Beobachtungs-Berichte der N-Bank aus 2019 und 2021 werden die Berechnungsergebnisse der N-Bank für die Stadt nochmals genauer aufgeführt (vgl. Abbildung 152a).

8.2.1 Bedarfsberechnungen der N-Bank aus dem Jahr 2019

Der Wohnungsneubaubedarf in Delmenhorst liegt nach der Veröffentlichung aus dem Jahr 2019 im Zeitraum 2017 bis zum Jahr 2025 bei über 1.200 Wohnungen, also bei rund +115 pro Jahr (p.a.). Dieser Neubaubedarf verteilt sich zu 58% auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+695, entspricht +87 pro Jahr). Zusätzlich besteht ein Bedarf in Delmenhorst an neu zu bauenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Größenordnung von +511 Wohneinheiten, also +64 WE pro Jahr.

	Wohnungen in Ein- und Zweifamilien-häusern	**Wohnungen in Mehrfamilien-häusern**	**Wohnungen gesamt**
Zeitraum und Anmerkung			
2017 bis 2025 **(8 Jahre)** (gut abschätzbarer Zeitraum bis 5 Jahre als kurzfristige Handlungsanleitung)	**+511** **(Bedarf 64 p.a.)**	**+695** **(Bedarf 87 p.a.)**	**+1.206** **(Bedarf 151 p.a.)**
2026 bis 2033 (8 Jahre) (Zeitraum in 5 bis 15 Jahre als mittelfristige Orientierung)	-183 (Überhang)	55 (Bedarf 7 p.a.)	-128 (Überhang)
2034 bis 2040 (8 Jahre) (schwer abschätzbarer Zeitraum in 13 bis 20 Jahren als theoretisches Modell)	-407 (Überhang)	-68 (Überhang)	-475 (Überhang)
2017 bis 2040 *(24 Jahre)* *(schwer abschätzbarer Zeitraum über 20 Jahre hinweg als theoretisches Modell)*	*-79* *(Überhang)*	*+682* *(Bedarf 28 p.a.)*	*+603* *(Bedarf 25 p.a.)*

Abb. 152a: Wohnungsneubaubedarf in Delmenhorst bis 2040, differenziert nach Gebäudetypen, Quelle: N-Bank 2019 (eigene Darstellung)

Danach würde nach der Veröffentlichung der N-Bank aus dem Jahr 2019 mittelfristig (2026 bis 2033) ein Neubaubedarf in Delmenhorst nur noch für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bestehen mit +55 WE innerhalb von 8 Jahren.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser würde es keinen Neubaubedarf geben, stattdessen wäre mit Überhängen von -183 WE innerhalb der 8 Jahre zu rechnen. Überhänge können zu Wohnungsleerständen führen, die zunächst den Preisanstieg für Wohnimmobilien mindern. Diese Daten sind als Orientierung für eine strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung sinnvoll. Nach einer Phase des Neubaubedarfes bis zum Jahre 2025 folgt eine Phase der Stagnation bis 2033.

Langfristig könnte auch eine Phase der Wohnungsüberhänge ab dem Jahr 2034 entstehen, sowohl bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern -68 WE und noch stärker bei Ein- und Zweifamilienhäusern -407 WE.

Eine hohe Zahl an Wohnungsüberhängen ist nicht wünschenswert, weil dies die Preise am Immobilienmarkt und die städtebauliche und funktionale Gestalt der Stadt schwächt. Ob dieses theoretische Modell der prognostischen Nachfrageentwicklung aber tatsächlich eintreffen wird, ist fraglich. Bei einer stärkeren Zuwanderung von Menschen aus dem Ausland (wie in den letzten 10 Jahren erfolgt), könnte gerade in Städten wie Delmenhorst der Wohnungsbedarf nicht sinken.

8.2.2 Bedarfsberechnungen der N-Bank aus dem Jahr 2021

Obwohl auch nach den im Jahr 2021 von der N-Bank veröffentlichten Daten von einem Zuwachs von rund +500 Haushalten ausgegangen wird, liegt der zusätzliche Wohnungsbedarf (nach der Berechnung der N-Bank) vom Jahr 2019 bis 2025 (über 6 Jahre) nur bei +11 Wohneinheiten. Diese Diskrepanz ist enorm, weil nicht davon ausgegangen werden kann, dass die zusätzlichen Haushalte über den Wohnungsbestand versorgt werden können. Die Leerstandsquote lag in den letzten Jahren vermutlich bei „nur" 3% des Wohnungsbestandes (näheres dazu wird in Kapitel 3.5 ausgeführt).

(Wichtiger Hinweis: Die nachfolgenden Daten werden mit dem Anspruch einer hohen Transparenz dargestellt, erscheinen aber vor dem Hintergrund der erwarteten demografischen Entwicklung und damit verbunden auch der noch mittelfristig steigenden Anzahl der Haushalte als wenig plausibel. Es bleibt daher abzuwarten, welche zukünftigen Berechnungen die N-Bank auf Basis der Daten des Zensus 2022 in den Jahren 2023 und folgende veröffentlichen wird.)

Der Wohnungsneubaubedarf in Delmenhorst liegt nach der Veröffentlichung aus dem Jahr 2021 im Zeitraum 2019 bis zum Jahr 2025 bei insgesamt 11 Wohnungen, also bei +2 pro Jahr (p.a.). Dieser extrem geringe Neubaubedarf resultiert aus einem Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+65, entspricht +11 pro Jahr). Dem gegenüber steht ein von der N-Bank angenommener Überhang an Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Größenordnung von -54 Wohneinheiten (WE).

Danach ist mittelfristig (2026 bis 2033) durch die Veröffentlichung der N-Bank aus dem Jahr 2021 erkennbar, dass ein Neubaubedarf in Delmenhorst von +267 Wohneinheiten (+33 pro Jahr) erwartet wird. Dieser Neubaubedarf soll sich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit +232 WE innerhalb von 8 Jahren verteilen und +35 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern.

	Wohnungen in Ein- und Zweifamilien-häusern	**Wohnungen in Mehrfamilien-häusern**	**Wohnungen gesamt**
Zeitraum und Anmerkung			
2019 bis 2025 **(6 Jahre)** (gut abschätzbarer Zeitraum bis 5 Jahre als kurzfristige Handlungsanleitung)	**-54** **(Überhang)**	**+65** **(Bedarf 11 p.a.)**	**+11** **(Bedarf 2 p.a.)**
2026 bis 2033 (8 Jahre) (Zeitraum in 4 bis 11 Jahre als mittelfristige Orientierung)	+35 (Bedarf 4 p.a.)	+232 (Bedarf 29 p.a.)	+267 (Bedarf 33 p.a.)
2034 bis 2040 (8 Jahre) (schwer abschätzbarer Zeitraum in 12 bis 20 Jahren als theoretisches Modell)	-214 (Überhang)	+129 (16 p.a.)	-85 (Überhang)
2019 bis 2040 *(22 Jahre)* *(schwer abschätzbarer Zeitraum über 20 Jahre hinweg als theoretisches Modell)*	*-233* *(Überhang)*	*+426* *(Bedarf 19 p.a.)*	*+193* *(Bedarf 9 p.a.)*

Abb. 152b: Wohnungsneubaubedarf in Delmenhorst bis 2040, differenziert nach Gebäudetypen, Quelle: N-Bank 2021 (eigene Darstellung)

Langfristig (ab dem Jahr 2034 bis 2040) gebe es nach den Abschätzungen der N-Bank zwar weiterhin einen Neubaubedarf für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+129 WE innerhalb von 8 Jahren), aber deutliche Überhänge bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. In der Gesamtschau der Jahre 2034 bis 2040 gäbe es also keinen Mehrbedarf, sondern einen Wohnungsüberhang in Delmenhorst.

Fazit:
Abhängig von den zeitlich unterschiedlichen Datenständen (aus den Veröffentlichungen der Jahre 2019 und 2021) schätzt die N-Bank den Neubaubedarf für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern höher ein als für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ebenso wird noch ein mittelfristiger Neubaubedarf bis ungefähr zum Jahr 2030 in einer Größenordnung von rund 300 bis 500 Wohnungen erkannt.

Präzisere Daten auf Grundlage des Zensus 2022 und der Gebäude- und Wohnungszählung sind erst ab dem Jahr 2023 zu erwarten.

8.3 Prognose der Haushalte-Entwicklung und Empfehlungen

8.3.1 Zukünftige Entwicklung der Haushaltszahlen

In der Veröffentlichung aus dem Jahr 2019 ging die N-Bank für die Stadt Delmenhorst von einer kurzfristig (bis 2025) wachsenden und einer langfristigen (bis 2040) stabilen Haushaltszahl aus, also dem wesentlichen Parameter für die Wohnungsnachfrage. Dies wird für unterschiedliche Teile des Landes Niedersachsen seitens der N-Bank sehr unterschiedlich eingeschätzt (insbesondere für den Raum Delmenhorst und Umgebung), wie in der Abbildung 153a dargestellt.

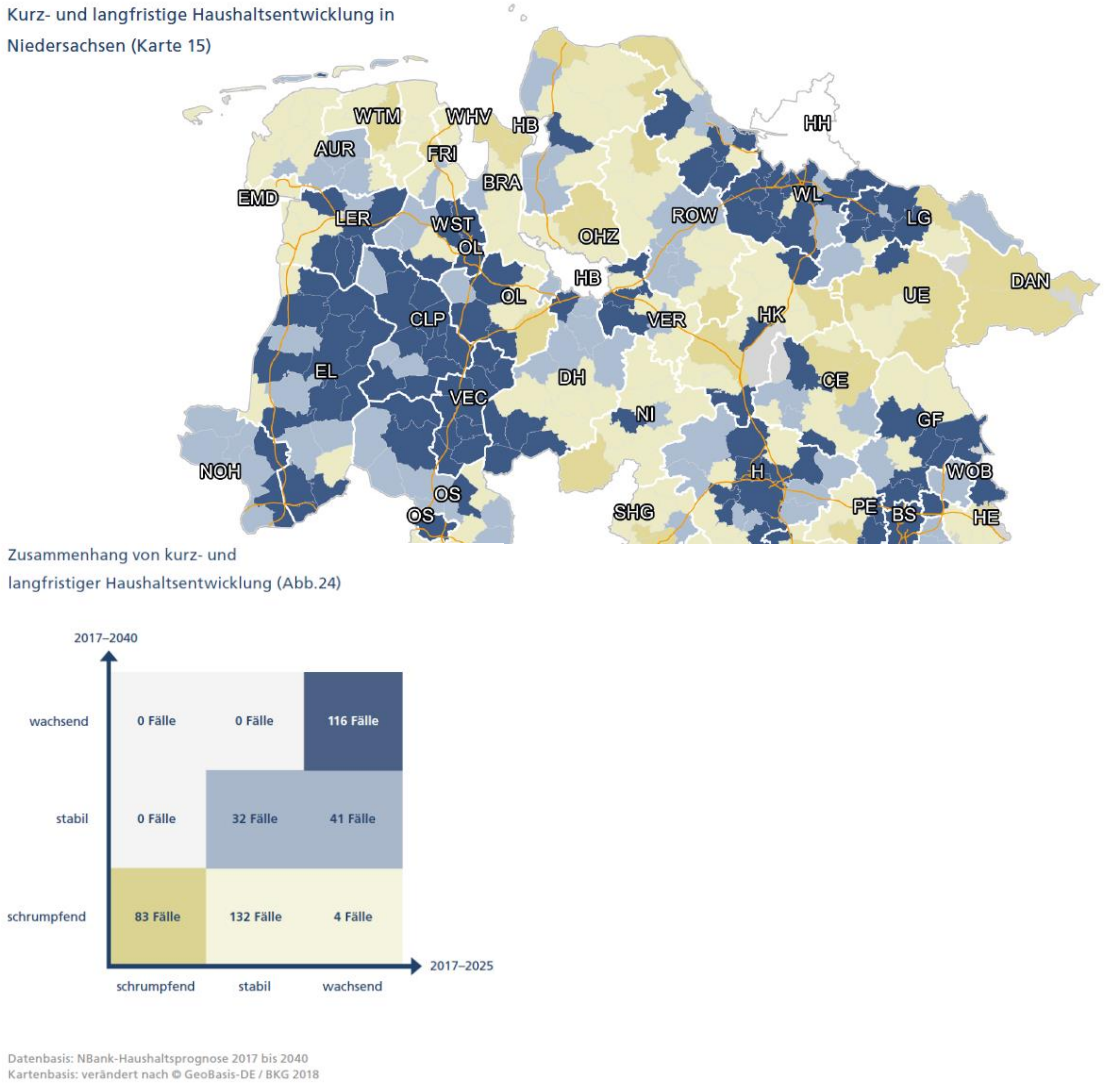


Abb. 153a: Kurz- und langfristige Haushaltsentwicklung bis 2040 in Niedersachsen (räumlich differenziert); Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2019, Seite 56

Delmenhorst fiel nach der Systematik der N-Bank (Veröffentlichung aus dem Jahr 2019) zur Haushaltsentwicklung in die Kategorie: „Stabil oder wachsend" bis 2025 und „Stabil" bis 2040 (mittelblaue Farbgebung), wie 72 andere Kommunen in Niedersachsen. Im Jahr 2040 wurde eine Haushaltszahl berechnet, die etwa 2% niedriger liegen könnte als im Jahr 2017.

Für die Nachbarkommunen wurden in 2019 unterschiedliche Ergebnisse präsentiert:

- Gemeinde Stuhr: Kategorie „Wachsend" bis 2025 und 2040 (dunkelblaue Farbgebung), wie 116 Kommunen in Niedersachsen

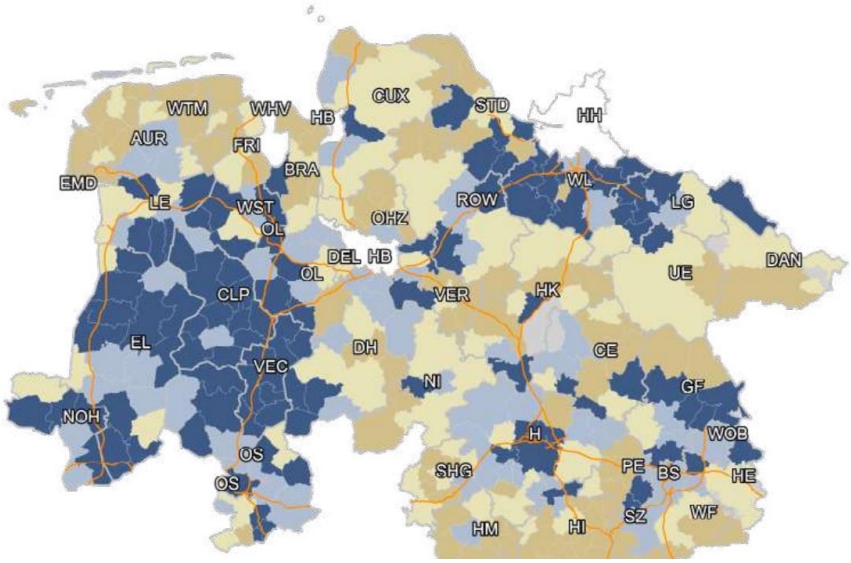
- Gemeinde Ganderkesee und Lemwerder: Kategorie „Stabil oder Wachsend" bis 2025 und „Schrumpfend" bis 2040 (hellgrüne Farbgebung), wie 136 Kommunen in Niedersachsen

- Samtgemeinde Harpstedt: Kategorie „Schrumpfend" bis 2025 und 2040 (olivfarbene Farbgebung), wie 83 Gemeinden in Niedersachsen

Zwei Jahre später (Veröffentlichung aus dem Jahr 2021) wird die Haushaltsentwicklung für Delmenhorst minimal anders seitens der N-Bank eingeschätzt. Im Jahr 2040 wird die Anzahl der Haushalte etwa 3% niedriger liegen als in 2019.

Dennoch wird Delmenhorst seitens der N-Bank in die Kategorie „Trendwechsel" eingeordnet, ebenso wie andere 106 Kommunen in Niedersachsen (vgl. Abb. 153b).

Kurz- und langfristige Haushaltsentwicklung (Karte. 13)



Zusammenhang von kurz- und langfristiger Haushaltsentwicklung (Abb. 23)

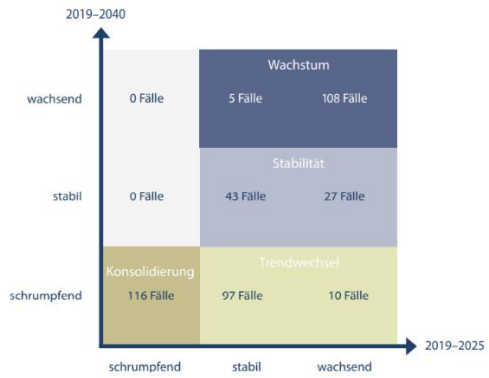


Abb. 153b: Kurz- und langfristige Haushaltsentwicklung bis 2040 in Niedersachsen (räumlich differenziert); Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Seite 35

Für die Nachbarkommunen wurden in 2021 ebenfalls unterschiedliche Ergebnisse präsentiert:

- Gemeinde Stuhr und Lemwerder: Kategorie „Stabilität" (hellblaue Farbgebung in der Abbildung 153b), wie 68 andere Kommunen in Niedersachsen

- Gemeinde Ganderkesee: Kategorie „"Trendwechsel" (hellgrüne Farbgebung in der Abbildung 153b), ebenso wie Delmenhorst und 105 andere Kommunen in Niedersachsen

- Samtgemeinde Harpstedt: Kategorie „Konsolidierung" (braune Farbgebung in der Abbildung 153b), wie 115 andere Gemeinden in Niedersachsen

In der Region „Delmenhorst" gibt es keine der 113 niedersächsischen Kommunen, die in die Kategorie „Wachstum" seitens der N-Bank charakterisiert wurden.

Wichtiger Hinweis: Die N-Bank hat in der Veröffentlichung aus 2019 einen Rückgang von 2% gegenüber der Haushaltszahl im Jahr 2017 ausgewiesen. Bei einem derart langen und damit unsicheren Prognosezeitraum von 23 bzw. 21 Jahren ist ein Wechsel der Typisierung für Delmenhorst von „stabil" nach Veröffentlichung in 2019 zu „Trendwechsel" im Jahr 2021 schwer verständlich. Festgehalten werden kann aber, dass Delmenhorst nach einer Phase weiteren Wachstums bis 2025 oder sogar 2030, wahrscheinlich bis 2040 eine leicht sinkende bis stabile Entwicklung der Haushaltszahlen aufweisen wird, als wesentlicher Parameter für die Nachfrage nach Wohnraum.

8.3.2 Empfehlungen

Der angenommenen zukünftigen Entwicklung der Haushaltszahlen entsprechend, wurden seitens der N-Bank (in der Veröffentlichung aus 2019) auch differenzierte Empfehlungen für die Wohnungsbaustrategie und deren zentrale Herausforderungen benannt (siehe Abbildung 155a):

- **Delmenhorst**: Mit „Innen vor Außen" in die Stabilität

- **Stuhr**: Für wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen

- **Ganderkesee und Lemwerder**: Trendwechsel - vorausschauend planen, nachhaltig entwickeln

- **Samtgemeinde Harpstedt**: Bei sinkender Wohnungsnachfrage durch Bestandsentwicklung attraktiver werden

Folgerichtig sollte in Ganderkesee, Lemwerder und insbesondere der Samtgemeinde Harpstedt, nach den Empfehlungen der N-Bank aus 2019 und 2021, auf die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete für Einfamilienhäuser (wie in der Vergangenheit geschehen) zukünftig verzichtet werden. Stattdessen sollten bedarfsgerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Für die Gemeinde Stuhr wurden in 2019 noch Entwicklungsbedarfe bis zum Jahr 2033, insbesondere bei Wohnungen in MFH, aber auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern gesehen. Für Delmenhorst sind diese Entwicklungen zumindest bis 2030 erkennbar.

Entscheidend für alle Kommunen wird es sein, die richtigen Standorte für die Baulandentwicklung auszuwählen. Hier gilt, wie bislang in Delmenhorst praktiziert und auch in der Wohnungsmarktstrategie 2021 als Zielsetzung festgeschrieben, Flächen im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsflächen auszuwählen, die bereits eine gute Infrastrukturausstattung hinsichtlich öffentlichem Nahverkehr und der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen (Waren und Dienstleistungen) sowie KITA und Schulen aufweisen. Delmenhorst hat wegen der kompakten Siedlungsstruktur als „Stadt der kurzen Wege" dafür beste Voraussetzungen.

In der Veröffentlichung der N-Bank wird die Kategorie „Trendwechsel" auf den Seiten 66 und 67 näher beschrieben.

„Mit dem Trendwechsel der Haushaltszahlen wird der zusätzliche Neubaubedarf in Zukunft sehr überschaubar bleiben. Eine stärkere Fokussierung auf Bestandsanpassungen ist absehbar. Um bestehende und zu erwartende Defizite des Wohnungsbestands auszugleichen, bietet sich bei perspektivisch konsolidierenden Haushaltszahlen an besonders relevanten Stellen der Ersatzneubau an. Auf diese Weise kann der Bestand punktuell bedarfsgerecht ergänzt werden, ohne die Kapazitäten über die Maßen hinaus auszuweiten. Mit diesem so entstehenden Neubau können wichtige Weichen gestellt werden, um klimagerecht und für eine alternde Gesellschaft zu bauen. Damit wird auch der sich verändernden Zusammensetzung der Bevölkerung und den entsprechenden Wohnbedürfnissen Rechnung getragen. Zugleich besteht die Herausforderung, dass Wohnraum nicht „ideal verteilt" ist. So leben beispielsweise Menschen im Eigenheim, die lieber eine kompakte Wohnung beziehen würden. Gleichzeitig besteht bei anderen Haushalten der Wunsch nach mehr Platz und Grün. Funktionierende Umzugsketten tragen zu einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Verteilung des Wohnraums bei. Dabei ist je nach Siedlungstyp und -struktur ein passgenaues Vorgehen nötig, das sich in einem stetigen Aushandlungsprozess zwischen aktuellen Erfordernissen und künftigen Bedarfen befindet."

Quelle: N-Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Seite 35

Auf den folgenden Seiten der Veröffentlichung aus 2021 (Langfassung) werden die Handlungsempfehlungen für Kommunen des Typs 3 „Trendwechsel" beschrieben.

<u>Handlungsfeld: Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel</u>
- Altersgerechte Wohnangebote im Bestand schaffen.
- Altersgerechten Wohnraum im Neubau prioritär betrachten.
- Generationenwechsel im Eigenheim forcieren.
- Anreiz für Eigentumsbildung in EFH-Bestandsobjekten schaffen.
- Gute Nachbarschaft trotz veränderter Entwicklungsperspektive erhalten.

<u>Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen</u>
- Punktuelle Ergänzungen des Wohnungsangebots schaffen.
- Diversifizierung durch Bestandsanpassungen ermöglichen.
- Akzente durch Städtebauförderung setzen.
- Vielfalt an Akteurinnen und Akteuren für Bewirtschaftung gewinnen.

<u>Handlungsfeld: Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen</u>
- Klimaschutz durch bedarfsgerechte Wohnangebote erreichen.
- Strategische Ausrichtung auf bauliche Ergänzung und Nachverdichtung in integrierten Lagen.
- (Wohnungs-)wirtschaftliche Spielräume in den Trendwechsel-Regionen nutzen.
- Graue Energie konsequenter berücksichtigen.
- Versorgungsoptionen mit grünen Energien nutzen.
- Klimaanpassungen im Bestand sozialverträglich gestalten.
- Klimazustand der Gebäude erfassen.

Fazit:

Delmenhorst hat nach den Prognosen und Bedarfsberechnungen der N-Bank aus den Jahren 2019 und 2021 einen ungefähren Wohnungsneubaubedarf im Zeitraum bis 2030 von rund 300 bis 500 Wohneinheiten abgeschätzt, bedingt durch den Zuwachs von rund +500 Haushalten (die wesentliche Kennziffer für den Wohnungsbedarf). Der Wohnungsneubaubedarf bis 2030 bzw. 2033 entfällt mehrheitlich auf das Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Sollten sich die langfristigen Prognosedaten der N-Bank vom Jahr 2034 bis 2040 als richtig herausstellen, gäbe es ab 2034 in Delmenhorst keinen Neubaubedarf mehr, weder für Wohnraum in EZFH, noch in MFH. In beiden Wohnungssegmenten käme es zu leichten Überhängen, die aber noch keine problematischen Leerstände wären. Die vorher beschriebene Entwicklung gilt im Wesentlichen auch für die Nachbarkommunen. Ganderkesee ist dabei Delmenhorst ähnlich.

Folglich sind in Delmenhorst und der gesamten Region vor allem Standorte und Flächen für den Wohnungsneubau auszuwählen, die eine gute Lage bezüglich der Ausstattung mit öffentlichem Personen-Nahverkehr, Nähe zu Geschäfte, Schulen und KITAs aufweisen. Dies unterstützt durch kurze Wege auch die Ziele des Klimaschutzes.

Für die wachsende Anzahl an Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen (insbesondere Ältere) ist der Bau von zusätzlichen barrierefreien und mit dem Rollstuhl oder Rollator voll nutzbaren Wohnungen in Mehr- und Ein- und Zweifamilienhäusern durch Neubau und Umbau zu schaffen. Um das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erweitern, sollen Investoren zur Nutzung öffentlicher Fördermittel bewogen werden. Der Vergabe von günstigen Grundstücken und dem Investor GSG kommen dabei bedeutende Rollen zu.

Hinsichtlich eines Zielwertes für den Wohnungsneubau in den 8 Jahren zwischen 2022 bis zum Jahr 2030 sollte gegenüber den bislang verwandten Werten (200 WE pro Jahr) eine Reduzierung auf 100 Wohneinheiten pro Jahr überdacht werden. Dies wäre in der Delmenhorster Wohnungsmarktstrategie festzulegen, deren Überarbeitung im Jahr 2023 turnusmäßig vorgesehen ist.