

Wohnungsmarktanalyse für die Gemeinde Rastede

*Präsentation der Ergebnisse aus dem Wohnraumversorgungskonzept LK Ammerland
GEWOS 12.08.2024*

Situationsanalyse

Vertiefungsanalyse soziale Wohnraumversorgung

Wohnungsmarktprognose

Handlungsempfehlungen

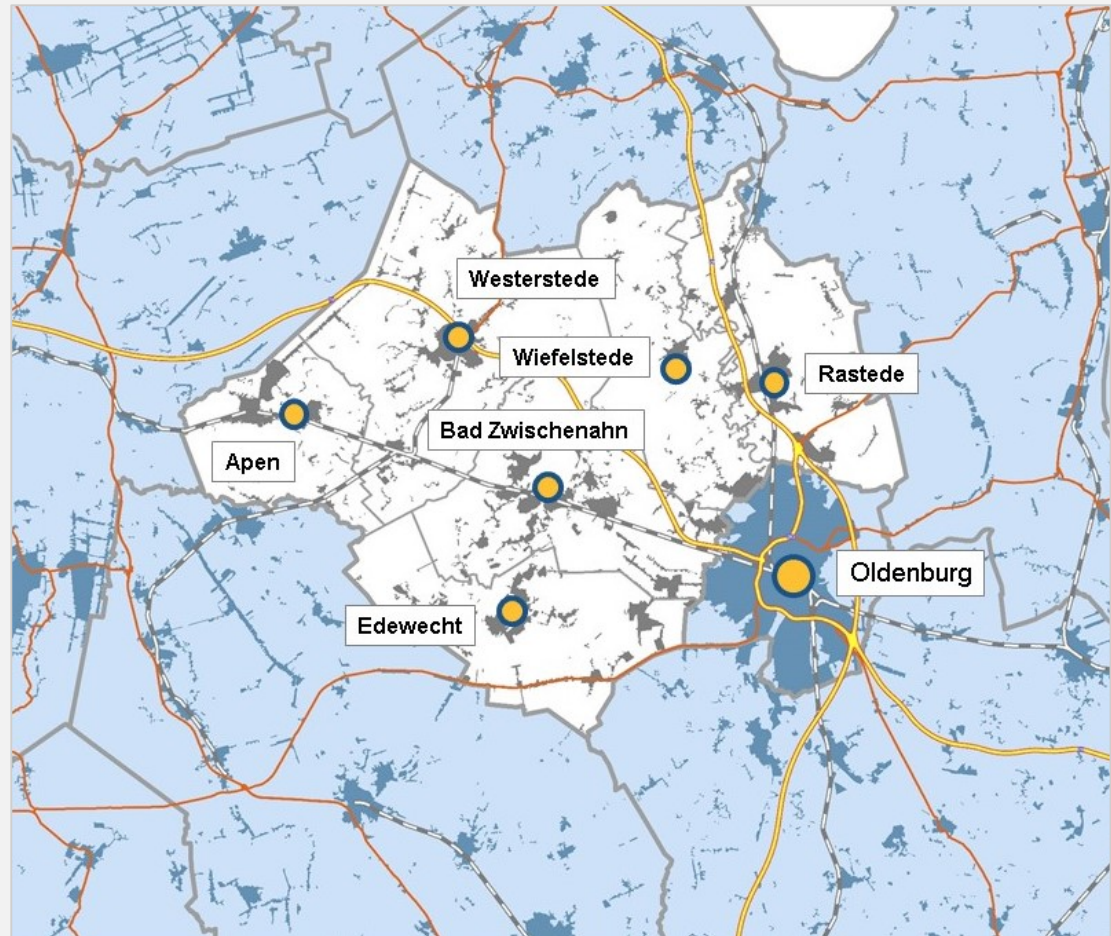
Analyseergebnisse

Wirtschaft (2012-2022):

- ▶ Zahl der **Arbeitsplätze*** um >2.500 und der **Einpendler** um ca. 2.100 gestiegen
- ▶ **Kaufkraft** pro Haushalt bei 53.000 € über Kreis- und Landesdurchschnitt von 48.400 € bzw. 44.800 € (2022)

Bevölkerung (2012-2022):

- ▶ **Bevölkerungswachstum**: +1.970 Personen (9 %, LK: 8 %)
- ▶ Hoher Zuwachs bei **Kindern und Jugendlichen** unter 18: +430 Personen (12 %, LK: 1 %)
- ▶ Wachstum der **Bevölkerung ab 50 Jahren** dominiert: +1.660 Personen



Kartengrundlage: Regiograph, GfK

*Arbeitsplätze = sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort

Wohnungsbestand (2022*):

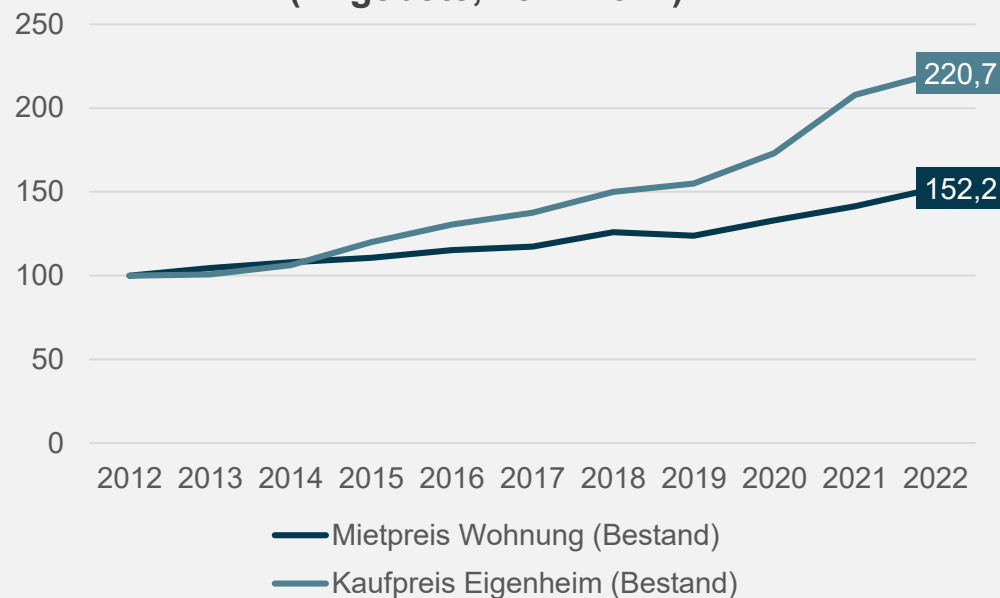
- ▶ **Ein- und Zweifamilienhäuser:** 75 % aller Wohneinheiten
- ▶ **Große Wohnungsgrößen:** Nur 6 % der Wohnungen mit 1-2 Räumen
- ▶ **Wohnungswirtschaft:** Nur 11 % des Mietwohnungsangebots
- ▶ **Sanierungsbedarf:** Hohe Bautätigkeit, dennoch 50 % der Wohnungen vor 1980 errichtet

Miet- und Kaufpreise (2022):

- ▶ Angebotsmieten bei 8,46 €/m², bestehende Mieten* bei 6,45 €/m²
- ▶ Kaufpreise (Eigenheime) bei 2.810 €/m² Wohnfläche

*Quelle: Zensusdatenbank 2022

Miet- und Kaufpreisentwicklung in Rastede (Angebote, 2012-2022)



Datengrundlage: Value AG

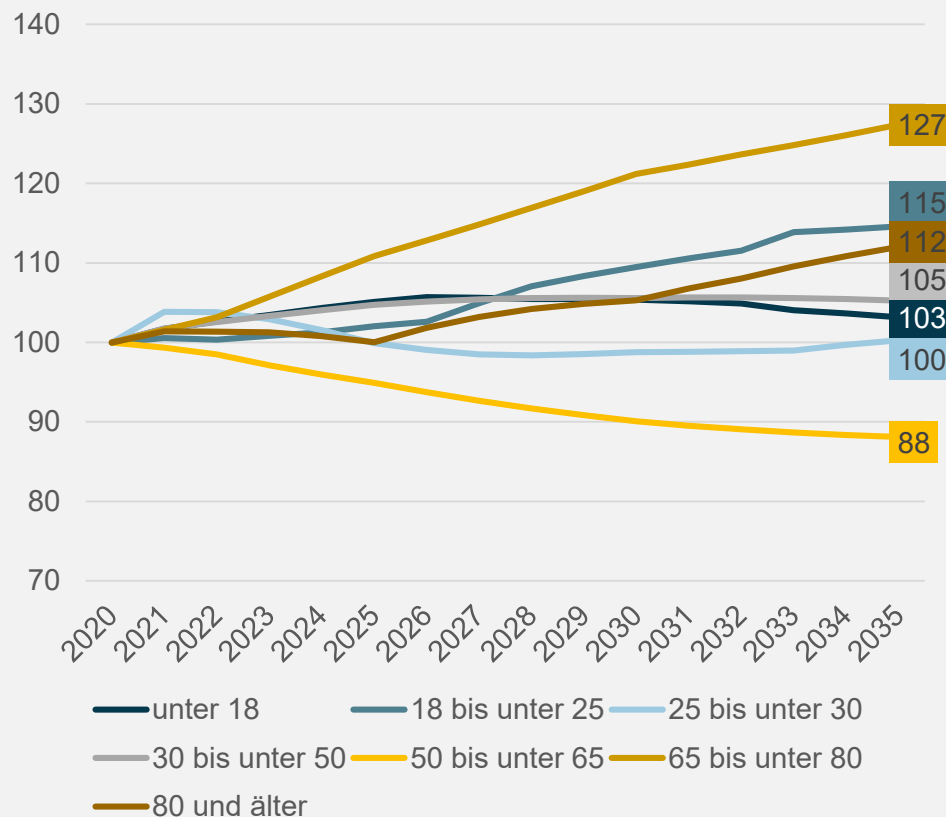
Wohnungsmarktrelevante Bevölkerungsprognose Landkreis Ammerland (2021-2035)

- ▶ **Bevölkerungswachstum:**
 - ▶ Rastede: +1.130 Personen, 4,9 %
 - ▶ Landkreis Ammerland: 4,0 %
 - ▶ Max. Edeweicht: 7,4 %
 - ▶ Min. Bad Zwischenahn: 1,3 %


- ▶ **Wachstum der Haushalte:**
 - ▶ Rastede: +510 Haushalte, 4,9 %
 - ▶ Davon 1 Person +7,3 %
 - ▶ Davon 2 Personen +5,7 %
 - ▶ Davon 3 Personen +0,4 %
 - ▶ Davon 4+ Personen +2,7 %

 - ▶ Landkreis Ammerland: 4,4 %

Altersstruktur in der Gemeinde Rastede (2021-2035)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

- ▶ **Grundsätzlich attraktiver Wohnstandort mit guter wirtschaftlicher und demografischer Entwicklung**
 - ▶ **Gegenwärtige Herausforderungen/Defizite im Wohnungsbestand:**
 - ▶ Mangel an bezahlbaren/geförderten kleinen Mietwohnungen
 - ▶ Hohe Baukosten gegenüber hohem Neubau- und Sanierungsbedarf
 - ▶ Neubau stößt an bislang präferierten Standorten an Grenzen, dadurch Verlagerung auch in weniger zentrale Ortsteile
 - ▶ **Zukünftig erhöhte Nachfrage durch Zielgruppen außerhalb von Familienhaushalten:**
 - ▶ Starterhaushalte
 - ▶ Mittelalte Paare und Singles
 - ▶ Kleine Seniorenhaushalte
 - ▶ Zuziehende Arbeitskräfte
 - ▶ Geflüchtete
-  **Einheimische Nachfrage**

Handlungsempfehlungen

Hintergrund: Hohe zukünftige Nachfrage laut Wohnungsmarktprognose

Wohnungsneubau

Mehrfamilienhäuser (MFH): 570 Wohnungen bis 2035

- Zielgruppen: Kleine Haushalte mit moderaten Einkommen und Seniorenhaushalte
- Zentrale Lagen: auch in dörflichen Ortsteilen
- Randlagen zu EFH-Gebieten: Ergänzende kleine MFH
- (Geförderte) Mietwohnungen mit kleinen Wohnflächen

Einfamilienhäuser (EFH): 280 Wohnungen bis 2035

- Zielgruppe: Familienhaushalte
- Neubauvorhaben in überschaubaren Dimensionen
- Kompakte Wohntypologien auf kleinen Grundstücken

Ersatzneubau: 290 Wohnungen

- Höhere Dichte v. a. in zentralen Lagen, Kombination mit Nichtwohnnutzungen
- Behutsame Entwicklung von MFH auf Grundstücken in EFH-Gebieten



Hintergrund: Alternder Wohnungsbestand und alternde Bevölkerung, hohe Unsicherheit bei Rahmenbedingungen

Bestandsentwicklung

Anpassung Wohnungen und Gebäude

- Optimierung des Wohnungsbestandes im Hinblick auf Energetik und Barrierefreiheit
- Unterstützung des Generationenwechsels im Bestand

Unterstützung und Förderung der Eigentümer

- Akteursgruppe: (selbstnutzende) Eigentümer und Kleinvermieter
- Kaum direkte Handlungsmöglichkeiten für Kommunen
- Bekanntmachung und Nutzung von Förderprogrammen der KfW und der NBank



Bildquellen: GEWOS, LK Ammerland.

Hintergrund: Geringe Anzahl geförderter und preisgünstiger Wohnungen

Preisgünstiger Wohnraum

Bekanntmachung und Nutzung der Förderprogramme der NBank

- Unterstützung für Investoren bei gefördertem Wohnungsneubau in größeren Neubauvorhaben
- Verlängerung/Schaffung von Belegungsbindungen im Bestand

Zukünftig Nutzung der Möglichkeiten aus niedersächsischer Mieterschutzverordnung

- Mietpreisbremse
- Kappungsgrenzenverordnung
- Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung

Verfolgung kommunaler Ansätze

- Prüfung Fortführung der Vergabe von Grundstücken im Einheimischenmodell



Fazit

In den letzten Jahren kurzfristig eingetretene krisenhafte Veränderungen der Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt in Deutschland. Dennoch bleiben langfristige Trends auch für Rastede intakt:

Neubau: Ergänzung des (bezahlbaren) Wohnungsangebots für die steigende Nachfrage aus den Kommunen selbst.

Bestand: Bestandsentwicklung wird gegenüber dem Neubau an Bedeutung gewinnen.

Herausforderung: Bezahlbarkeit in Neubau und Bestand trotz hoher Bau- und Finanzierungskosten erhalten.

Unsere Kontaktdaten:

GEWOS Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH

Fabian Maaß

040 69712-232

fabian.maass@gewos.de

Drehbahn 7

20354 Hamburg

www.gewos.de



Wohnraumversorgungskonzept - Landkreis Ammerland Bereich Rastede

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.