

Diepholzer Kreisblatt:

Voll im Trend: Klein, gemütlich und bezahlbar

Neues Wohnraumversorgungskonzept zeigt, welche Kommune welchen Bedarf hat

Von Anke Seidel

LANDKREIS DIEPHOLZ • Es ist 103 Seiten stark – und ein Impulsgeber, der die Politik intensiv beschäftigen wird: Das Wohnraumversorgungskonzept ist elementares Handwerkszeug dafür, bezahlbaren Wohnraum im Landkreis Diepholz zu schaffen. Denn der Markt verändert sich – genauso wie die Gesellschaft.

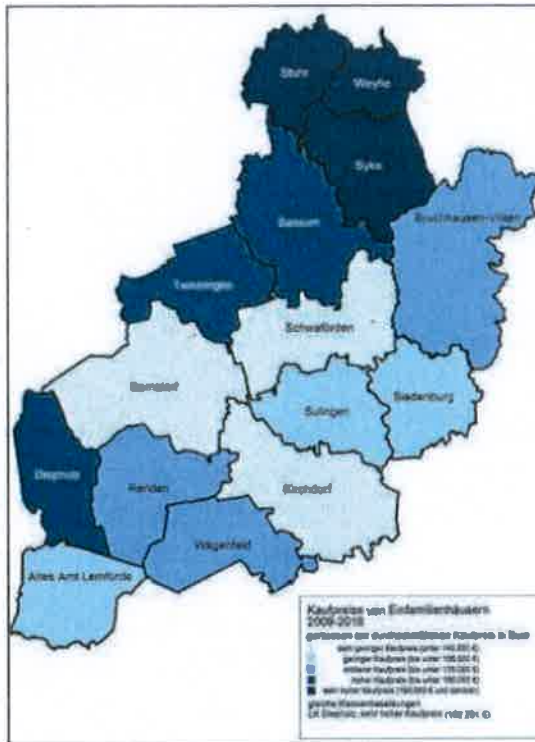
Landrat Cord Bockhop fasst das so zusammen: „Mit der Alterung der Gesellschaft, der Zunahme an kleinen Haushalten und Haushalten mit niedrigem Einkommen sowie der Integration von Flüchtlingen entstehen neue Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt.“ Seine Erkenntnis aus der detaillierten Analyse: „Es wurde viel gebaut – aber nicht soviel, wie man hätte bauen müssen.“

Das belegen die Fakten. Bei Mietwohnungen hat die Beratungsgesellschaft Inwis Engpässe vor allem in Stuhr, Weyhe und Syke entlarvt – sowohl bei preisgünstigen Mietwohnungen bis 5,50 Euro/Quadratmeter als auch bei bis zu 95 Quadratmeter großen mit einem Mietpreis bis 7,60 Euro/Quadratmeter. Genauso Mangelware: Wohnungen zwischen 50 und 60 Quadratmetern (Mietpreis bis 7,60 Euro/Quadratmeter).

Bassum, Bruchhausen-Vilsen, Sulingen und Twistringen bilden eine Region mit mittlerem Mietpreinsniveau und durchschnittlicher Nachfrage. Aber: „Angebotsengpässe bestehen sowohl im Bereich der preisgünstigen kleineren als auch größeren Mietwohnungen.“

Eher unterdurchschnittliches Interesse an Mietwohnungen belegt das Gutachten für die Region Barnstorf, Kirchdorf, Schwaförden, Siedenburg und Wagenfeld. Mietpreinsniveau: gering oder sehr gering. Versorgungsengpässe gibt es der Analyse zufolge bei gut ausgestatteten Mietwohnungen aller Größen: „Laut Marktexperten wird in den Samtgemeinden Barnstorf und Siedenburg auch Bedarf an kleinen Wohnungen für Single- und Paarhaushalte wahrgenommen.“

Der Blick auf das Alte Amt Lemförde, die Stadt Diepholz



Nachfrage und Kaufpreise sind unterschiedlich im gesamten Landkreis Diepholz. • Grafik: Inwis/Landkreis Diepholz

und die Samtgemeinde Rehden zeigt: „Die Region ist durch ein mittleres bis hohes Mietpreinsniveau und ein großes Interesse an Mietwohnungen geprägt.“

Versorgungsengpässe gebe es aber bei gut ausgestatteten Wohnungen für Menschen mit Sozialhilfebedarf (4,95 Euro/Quadratmeter) sowie bei mittelgroßen, gut ausgestatteten Wohnungen bis 5,80 Euro/Quadratmeter. Außerdem fehlen kleinere, bezahlbare Wohnungen für Studierende, junge Berufsanfänger oder Senioren.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern war im Bremer Umland – also in Stuhr, Weyhe und Syke – am größten, ist in dem Konzept nachzulesen. Genauso: „Bruchhausen-Vilsen, teilweise auch Bassum, profitierten ebenfalls von der Nähe zu Bremen.“ Es gebe in allen Mittelzentren des Landkreises – also Stuhr, Syke, Sulingen und Diepholz – ein „solides mittleres bis großes Interesse an Objekten“. Die Samtgemeinde Altes Amt Lemförde

sei eine „überdurchschnittlich begehrte Wohnlage für Eigenheimwerker“ durch den hohen Freizeit- und Erholungswert am Dümmer.

Einen mittleren Kaufpreis von 168 000 Euro zahlten die Käufer laut Gutachter-Ausschuss 2015 im Landkreis, 10,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Die konkreten Preise lagen – analog zu Angebot und Nachfrage – zwischen 25 000 und 500 000 Euro.

Eigenheim kostet im Schnitt 168 000 Euro

Es ist keine Überraschung, dass der Anteil von Mehrfamilienhäusern in städtisch geprägten Kommunen und im Bremer Umland über dem Kreisdurchschnitt liegt. Allerdings kennen die Gutachter jetzt eine konkrete Zahl: Unter 16 Prozent liegt der Mehrfamilienhaus-Anteil in Schwaförden, Siedenburg, Rehden sowie Kirchdorf und Wagenfeld. Umgekehrt sind es überraschenderweise die Stadt Sulingen und das Alte Amt Lemförde, die mit rund

sieben Prozent einen besonders hohen Anteil an Klein- und Kleinstwohnungen bieten. Grund dafür sind laut Gutachter Fachkräfte, die von ihren Auftragsfirmen in Apartments untergebracht werden – und nicht im Hotel.

Wer wohnt wo auf wie großem Fuß? „Die durchschnittliche Wohngröße ist in Bassum, Kirchdorf und Stuhr am größten, wohingegen den Einwohnern von Diepholz und Wagenfeld im Vergleich die geringsten Wohnflächen zur Verfügung stehen“, heißt es im Gutachten – und weiter: „Insgesamt sind die Wohnflächen in den ländlich geprägten Kommunen aufgrund geringerer Bodenpreise größer als in den Städten.“

Bedarf an kleinen Wohnungen steigt

Die Gutachter sind überzeugt: Bis 2020 steigt der Bedarf an Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen bis 50 Quadratmetern im Landkreis. Denn: „Bis zum Jahr 2020 werden in fast allen Kommunen die Ein- und Zwei-Personenhaushalte zunehmen. Besonders stark wird diese Zunahme in Weyhe, Syke und Sulingen ausfallen.“ Dieser Trend zu kleinen Haushalten werde „umfangreiche Anpassungsbedarfe“ auf den Wohnungsmärkten nach sich ziehen.

Grund: Die Zahl der Haushalte mit mindestens drei Personen werde bis 2020 im gesamten Kreisgebiet sinken. „Geringe Abnahmen werden Sulingen sowie Kirchdorf und Rehden verzeichnen, wohingegen Twistringen sowie Schwaförden und Siedenburg die stärksten Abnahmen der Mehrpersonenhaushalte aufweisen werden“, so die Prognose. Analysiert haben die Gutachter genauso den Bedarf an sozialem Wohnraum und dabei die Zahl der einkommensschwachen Haushalte und Bedarfsgemeinschaften, die Arbeitslosenquoten sowie die Flüchtlings-Dynamik berücksichtigt.

Für jede der 15 Kommunen gibt es einen Steckbrief, zu dem auch eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2020 gehört. Politisch haben ihn die ersten Gemeinden – wie zum Beispiel Weyhe – bereits diskutiert.