

## DEMOGRAFIE | WOHNEN

### Demografische Rahmenbedingungen

Der demografische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland ist ein bereits seit Jahren anhaltender Prozess: Seit über drei Jahrzehnten folgt auf jede Generation eine kleinere Generation, weil die Zahl der geborenen Kinder nicht ausreicht, um die Elterngeneration zu ersetzen.

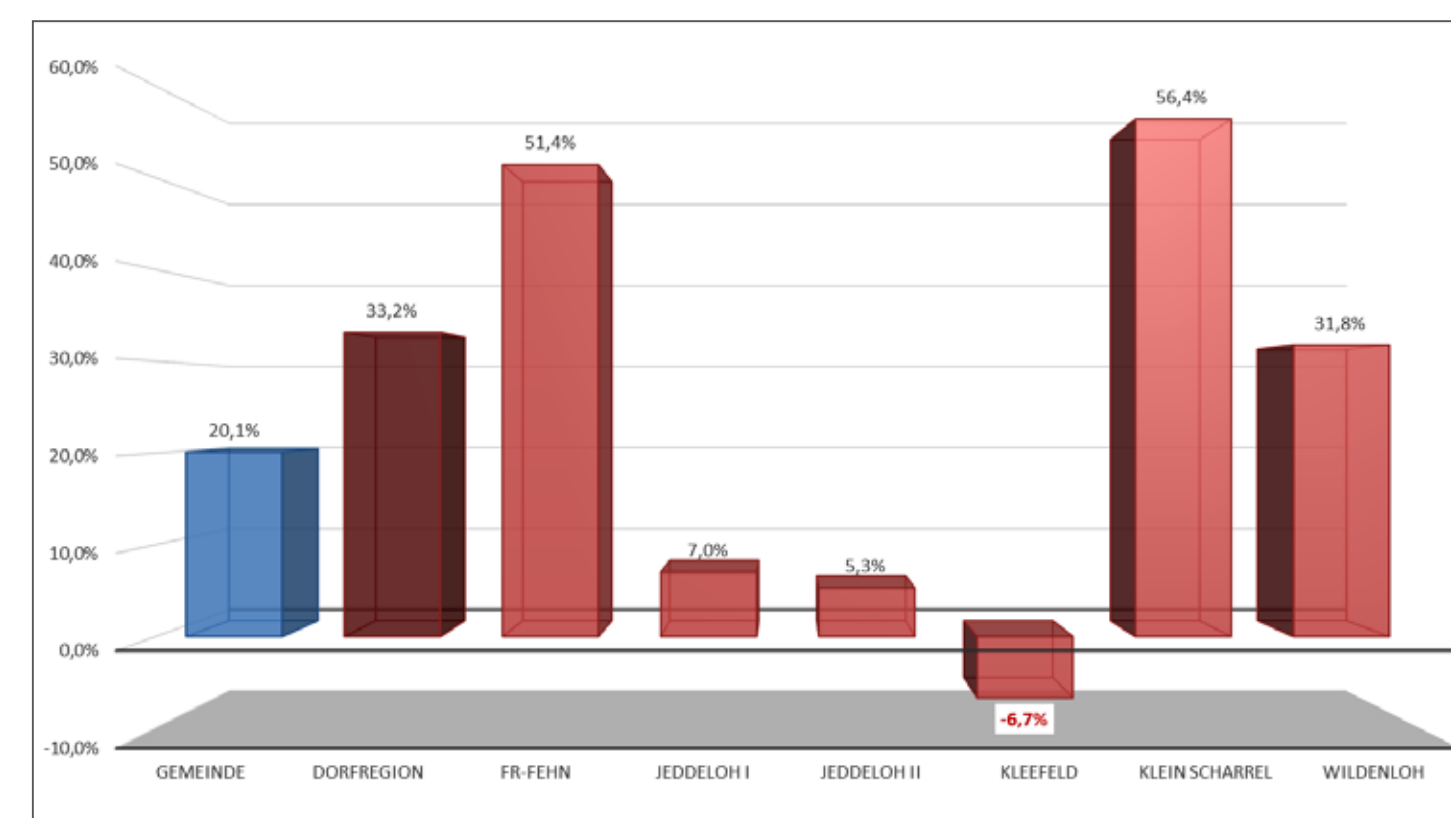
Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung lässt sich grob an folgenden Tendenzen ausmachen:

- Bevölkerungsrückgang
- Zunehmende Durchschnittsalterung
- Verkleinerte Haushaltsstrukturen

Die Gemeinde Edewecht und insbesondere die Dorfregion zeichnen sich durch konstante Bevölkerungszuwächse und eine im Durchschnitt jüngere Bevölkerung aus. Die Dorfregion hat in jüngerer Vergangenheit von der direkten Lage zum Oberzentrum Oldenburg profitiert und konnte sich als Wohnstandort profilieren. In dem Zeitraum zwischen 2000 und 2018 ist die Bevölkerungszahl in der Dorfregion um 33 % angewachsen (Gemeinde Edewecht: +20 %). An dieser Dynamik haben nicht alle Ortschaften gleichmäßig partizipiert (siehe Grafik rechts).

Prognosen gehen davon aus, dass die Bevölkerungsentwicklung in Edewecht und auch in der Dorfregion zukünftig positiv bleibt, aber mit abgeschwächter Dynamik. Die Alterung der Bevölkerung wird – trotz Wanderungsgewinnen – weiter voranschreiten.

In dieser Verschiebung der Altersstruktur wird eine der zukünftigen Herausforderungen im Hinblick auf Sicherstellung von Wohnungsangeboten, Mobilität und Versorgung gesehen.

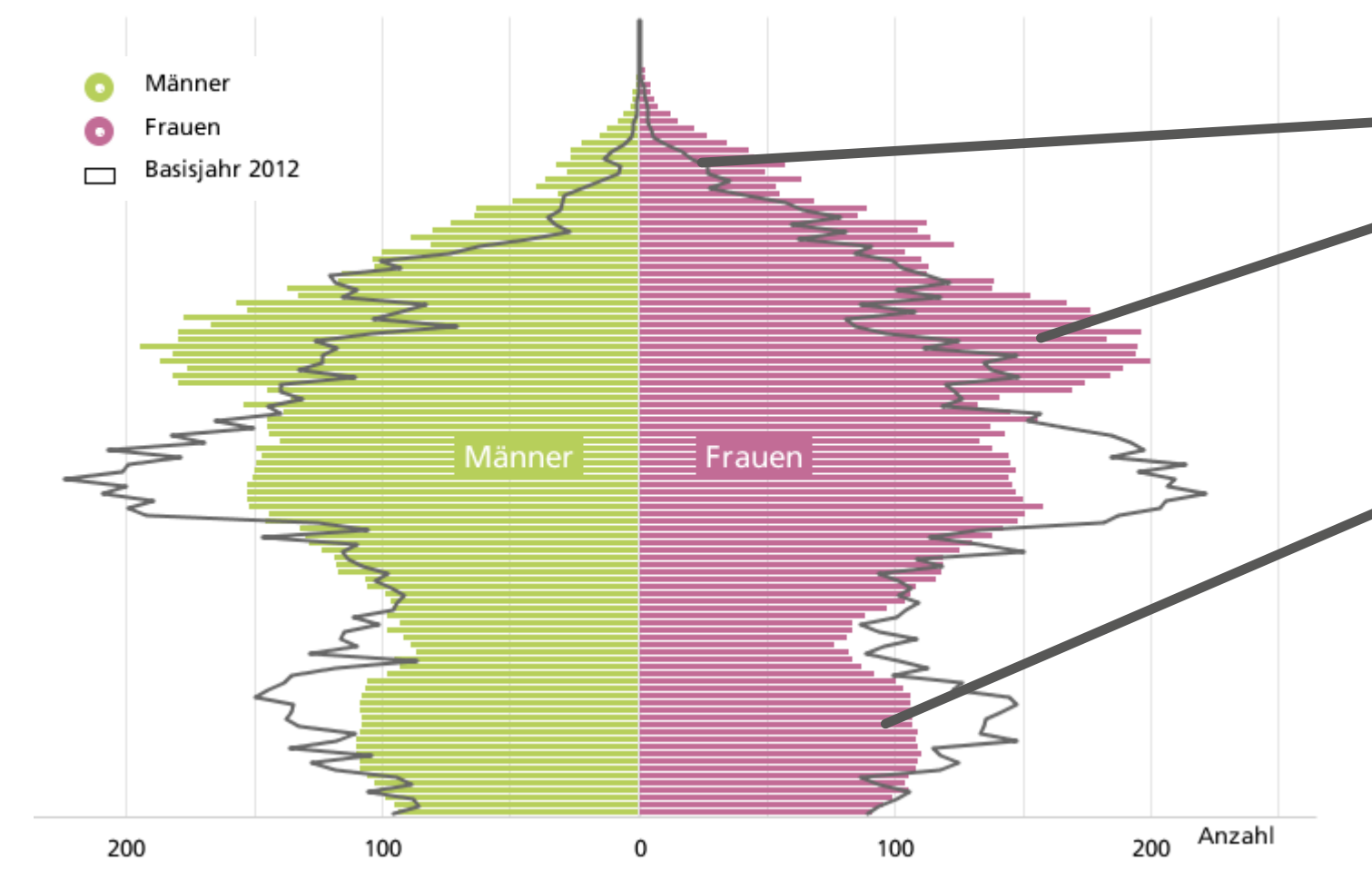


Bevölkerungsentwicklung in der Dorfregion und in der Gemeinde Edewecht zwischen 2000-2018 (Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Edewecht)

- Die Dorfregion zeichnet sich durch hohe Zuwanderungsraten und eine durchweg positive natürliche Bevölkerungsentwicklung aus.
- Friedrichsfehn und Klein Scharrel zeigen die positivsten (stetig wachsend) Wachstumstendenzen.
- Wildenloh zeigte Anfang der 2000er Jahre starke Wachstumsimpulse, seitdem stagniert die Bevölkerungszahl.
- Die Bevölkerungszahl in Kleiefeld ist als einzige abnehmend, zeigt aber aktuell eine positive Bilanz.

### Was ist eigentlich "Demografischer Wandel"?

#### Bevölkerungspyramide 2030 für Edewecht



- Zunehmende Durchschnittsalterung:** höhere Lebenserwartung, geburtenstarke Jahrgänge werden älter = %-Anteil an Bevölkerung wächst
- Bevölkerungsrückgang:**
  - seit 1970 Sterberate höher als Geburtenrate
  - Gruppe der potenziellen Eltern wird immer kleiner ↔ Wanderungsgewinne
- Haushaltsverkleinerung:** Rückgang des klassischen Familienmodells, Zunahme der kleineren/älteren Haushalte (1-2 Personen)



### STÄRKEN

- Positive Wachstumsprognose
- Familienstrukturen noch vorhanden
- Viele „alte, funktionierende“ Nachbarschaften → viele ältere Personen bleiben in ihren Eigenheimen wohnen
- Relativ hoher Kinder- und Jugendanteil
- Pflegedienste vorhanden
- Gute Kinder- und Jugendbetreuung durch Vereine

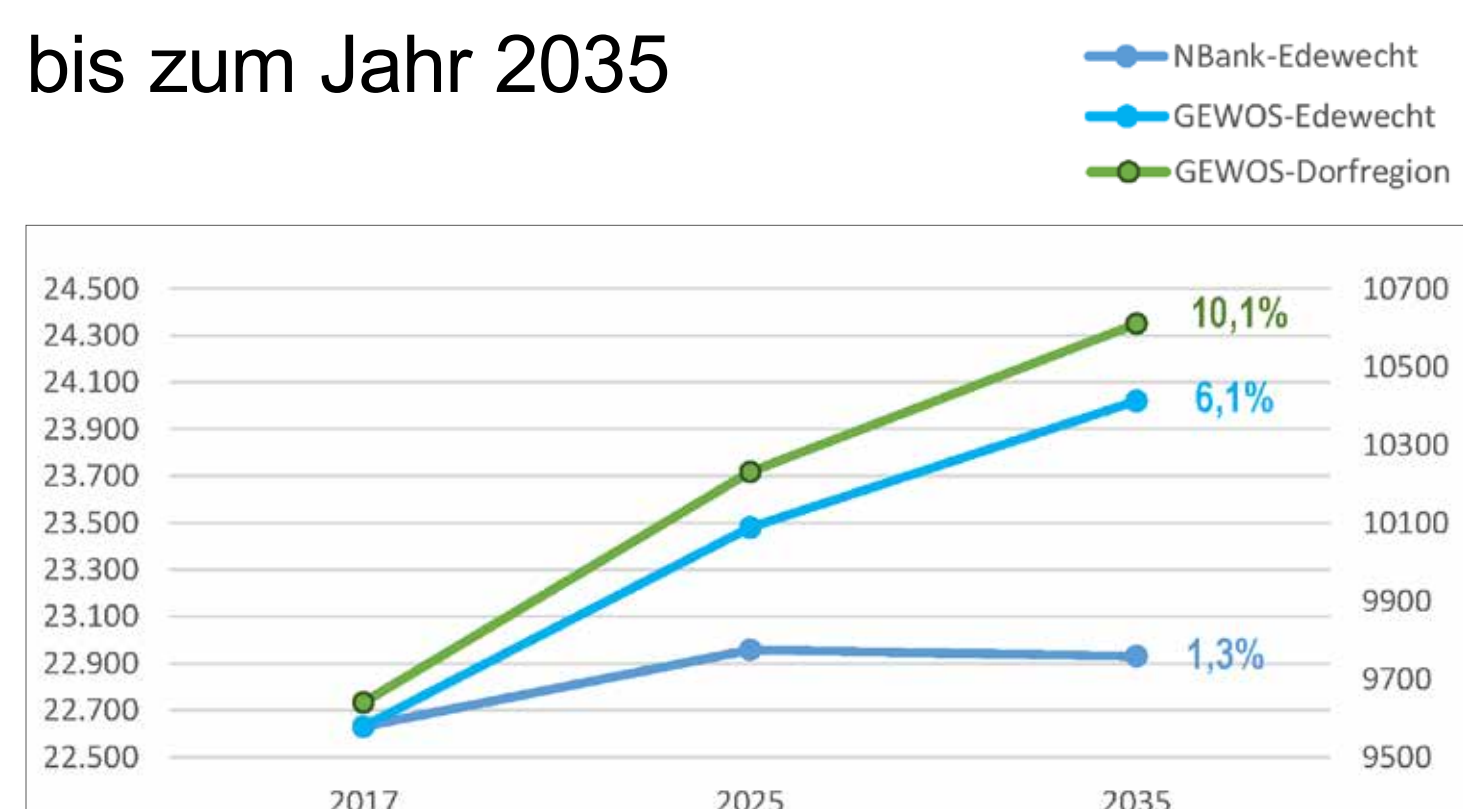
- Zuwanderung verjüngt Gesellschaft, erhält Bedarf an Infrastruktur
- Vereine und Ehrenamt vielfältig vorhanden
- Überwiegend locker bebaute Einfamilienhausstrukturen (ruhige Wohnlagen)
- Bietet vielen Familien neues Zuhause
- Gewachsene Strukturen mit hohem Grünanteil

### SCHWÄCHEN

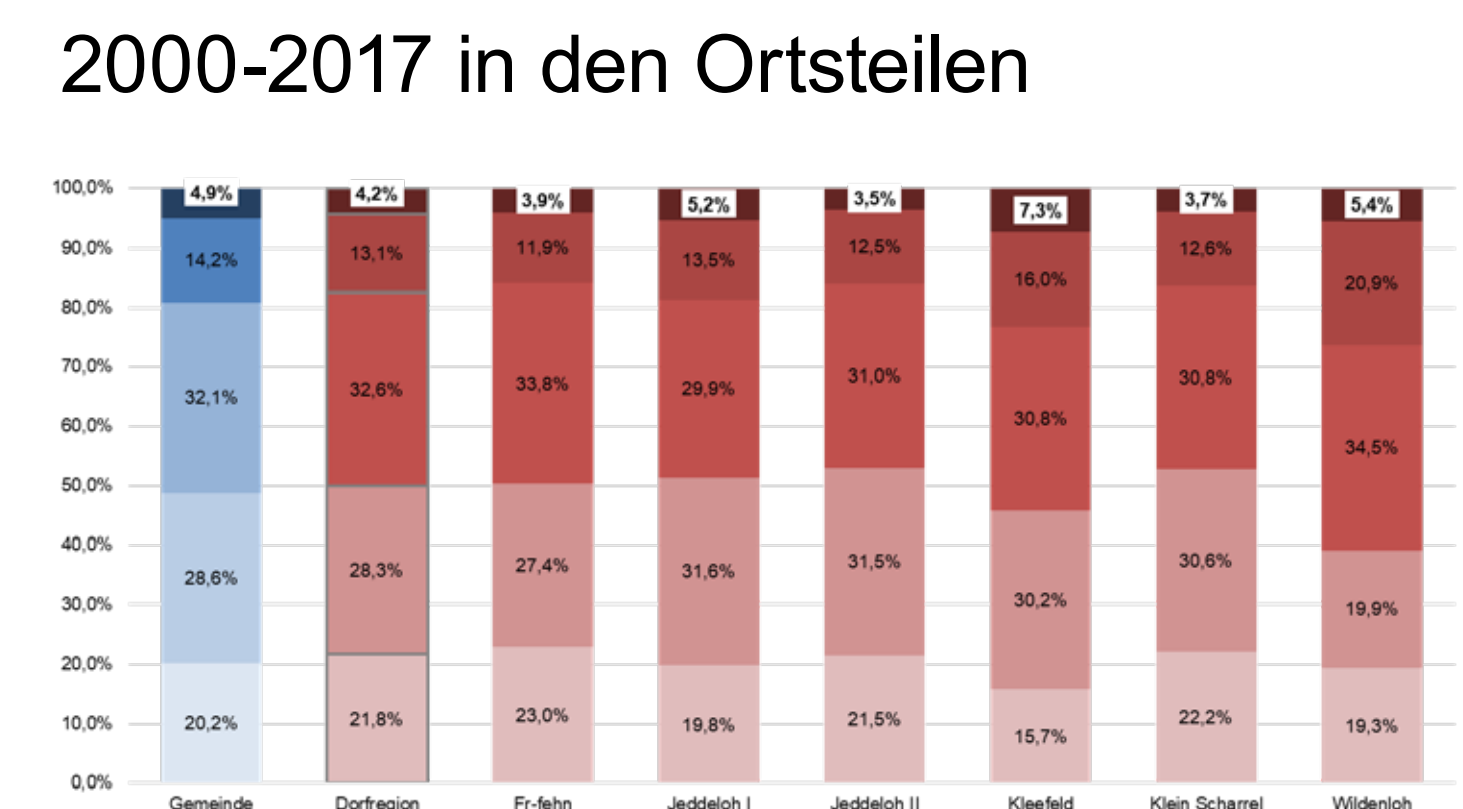
- Zukünftig höherer Anteil an Älteren und Hochbetagten → Frage der Mobilität (Erreichbarkeit/Versorgung)
- Vermehrt kleine (ältere) Haushalte:
  - wenig adäquater, bezahlbarer Wohnraum
  - Wohnungsbedarf älterer Menschen findet wenig Berücksichtigung, keine angemessenen Wohnkonzepte
- Wenig organisierte, verlässliche Hilfsstrukturen Tendenz: ältere Menschen fühlen sich vermehrt einsam (Nachbarn versterben oder ziehen weg)

- Junge Erwachsene ziehen oft weg (keine berufliche Perspektive im Ort, kein adäquater Wohnraum)
- Pflegedienste nicht mitgewachsen → überlastet
- Zu wenig Kinderbetreuung am Nachmittag
- Jugendliche werden durch vorhandene Angebote nur bedingt angesprochen
- Integration zum Teil über Kinder
- Je größer die Baugebiete, desto schwieriger die Integration der NeubürgerInnen
- Beteiligung wird zunehmend weniger, NeubürgerInnen oftmals nach Oldenburg orientiert
- Fehlende Treffpunkte (weniger Dorfkneipen)

### Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035



### Altersstrukturentwicklung 2000-2017 in den Ortsteilen

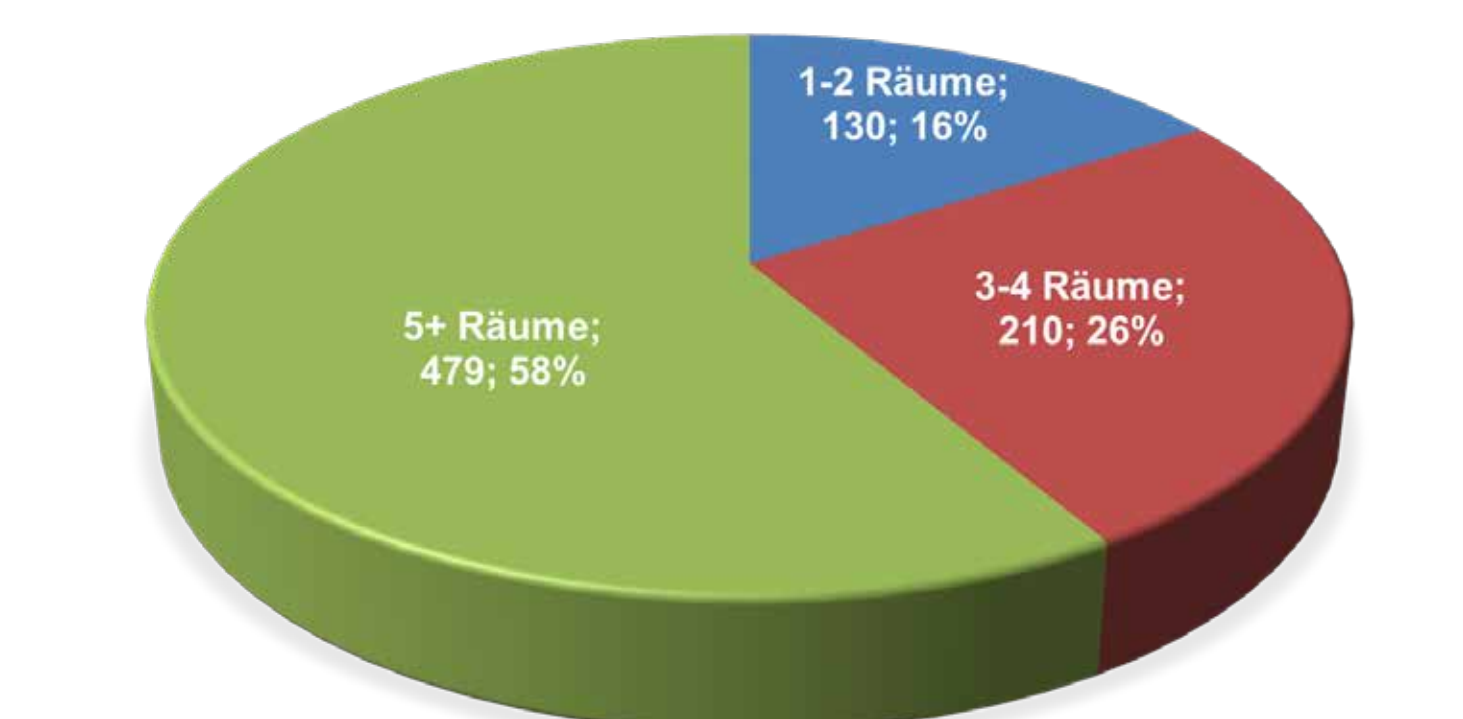


Die Ortschaften sind unterschiedlich stark vom demografischen Wandel betroffen, die Ausprägungen hängen mit den Wanderungsprozessen zusammen.

Ortschaften mit hohen Zuwanderungsraten (Friedrichsfehn, Klein Scharrel) weisen eine relativ junge Bevölkerungsstruktur auf, während stagnierende (Wildenloh) und sinkende Einwohnerzahlen (Kleiefeld) zu „Überalterungstendenzen“ führen.

### Wohnen in der Dorfregion

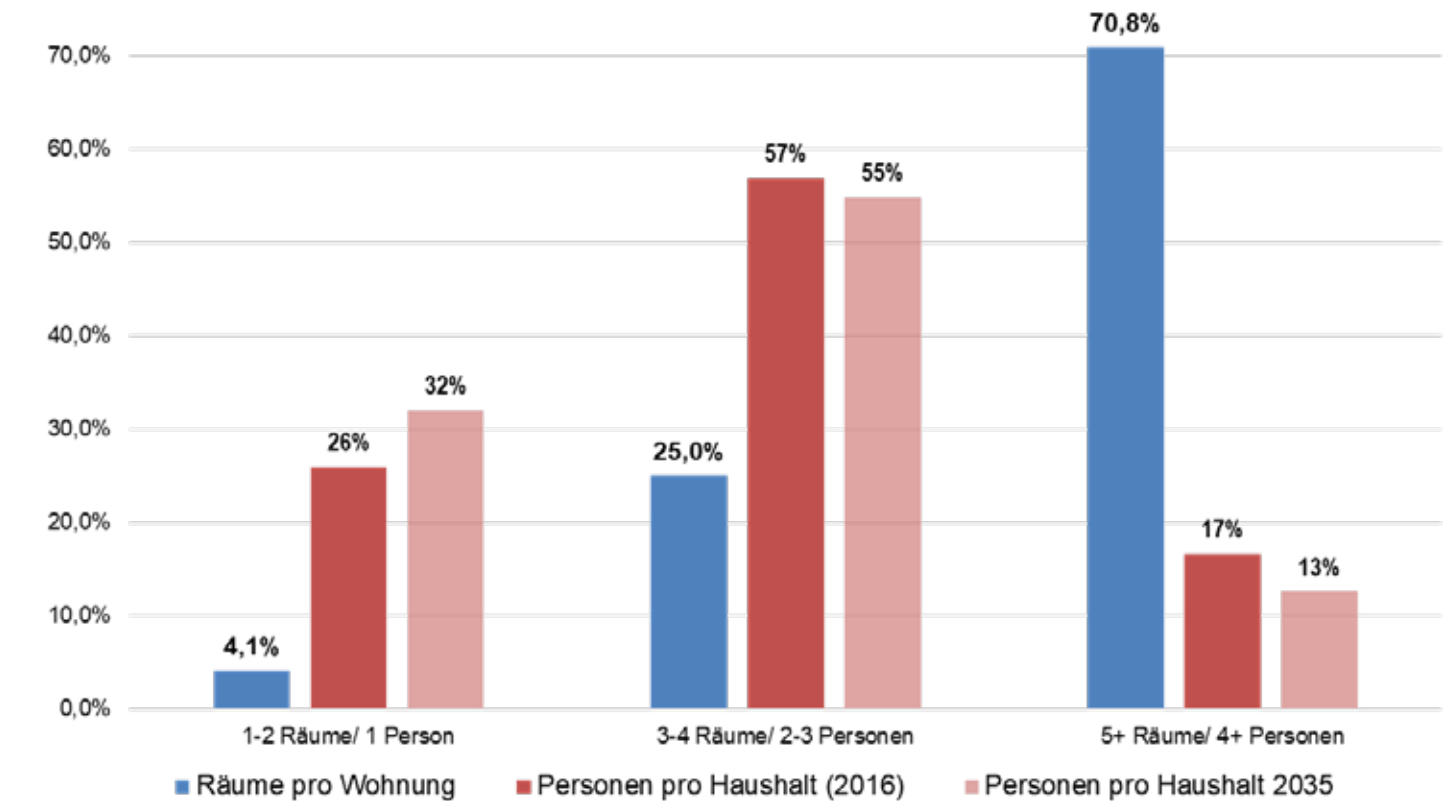
#### Zuwachs an Wohnungen 2011-2017 mit ...



Quelle: NBank – Kommunalprofil, 2016, LSN Wohnungsfortschreibung

Insgesamt ist der Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2017 um 819 Wohnungen angewachsen. Die Tendenz, auch kleinere Wohnungen zu errichten, ist leicht gestiegen (42% des Zuwachses bei Wohnungen bis zu 4 Räumen).

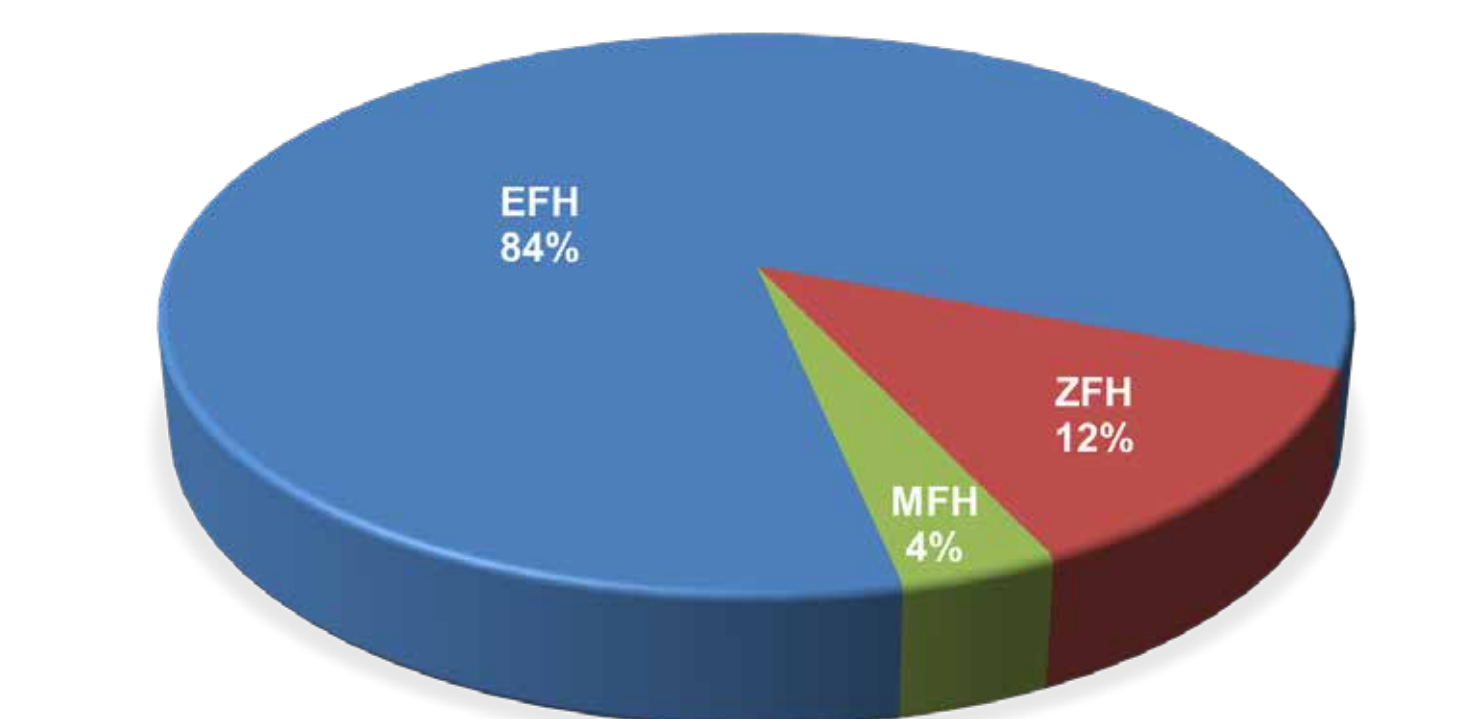
#### Aufgrund der Dominanz der Einfamilienhäuser



Quelle: NBank – Kommunalprofil, 2016, LSN Wohnungsfortschreibung

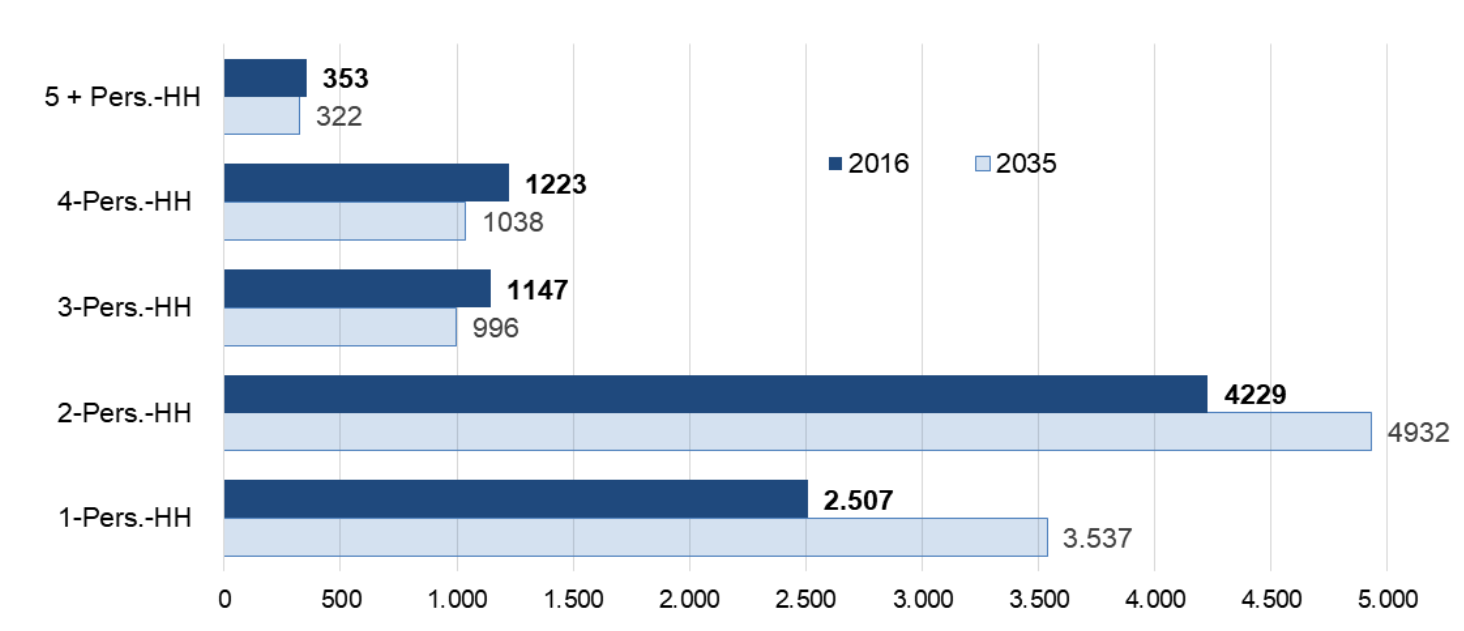
→ Zu wenig kleinere, mietbare Wohnungen für wachsende Zahl an kleinen Haushalten  
→ Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage

#### Gebäudetypen



- Ein- bis Zweifamilienhaus ist prägend (96% des Gebäudebestandes in Edewecht)
- Nur 4% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Über 70% der Wohnungen haben 5 und mehr Räume

#### Haushaltsstruktur – Prognose (NBank)



Quelle: NBank – Kommunalprofil, 2016

- Annahmen:**
  - Die Einwohnerentwicklung wird auch zukünftig positiv sein, aber mit deutlich verringerter Dynamik
  - Es wird vermehrt kleine (und auch ältere) Haushalte geben → Haushaltszuwachs 14% (+1.360) → qualitativer Wohnraumbedarf

### Wohnfunktion

Die Dorfregion zeichnet sich als attraktiver Wohnstandort aus. In den letzten Jahren haben viele ihren Wohnsitz in die Dorfregion verlagert. Hauptherkunftsgebiete sind die Stadt Oldenburg (über 40% in 2017) und weitere Gemeinden des Landkreises Ammerland.

Beim Wohnungsangebot der Gemeinde ist das Einfamilienhaus der siedlungsbildprägende Faktor. Von den 7467 Wohngebäuden waren rund 96% der Häuser und 86% der Wohnungen (absolut 9391) Ein- bzw. Zweifamilienhäusern zuzuordnen. Aufgrund dieser Wohnungsstruktur ist bereits heute festzuhalten, dass es eine zu geringe Anzahl an kleinen und mittelgroßen Wohnungen gibt. Perspektivisch muss zukünftig davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an kleineren Wohneinheiten aufgrund der prognostizierten Haushaltsverkleinerung steigen wird.

Hinsichtlich der soziodemografischen Veränderungen in der Gesellschaft wird der Wohnungsmarkt in der Dorfregion wie folgt beurteilt:

Das Wohnungsangebot ist aufgrund der vorherrschenden Einfamilienhausstruktur zu wenig differenziert, insbesondere mangelt es an alternativen Wohnformen für SeniorInnen. Durch die Nähe zum Oberzentrum Oldenburg ist auch in der Dorfregion ein starker Preisanstieg für Immobilien und Baugrundstücke feststellbar. Es fehlt oftmals an Baumöglichkeiten für die eigenen Kinder (ggf. auch auf dem eigenen Grundstück) in den Dörfern. Der Nachfragedruck auf dem Immobilienmarkt ist groß und auch Bestandsgebäude werden oftmals an Auswärtige verkauft, ohne dass „Dörfler“ überhaupt davon Kenntnis bekommen.

### Zukünftige Herausforderungen

#### → Erste Projektideen/Maßnahmen

Für die Dorfregion wird es zukünftig wichtig sein, als Wohnstandort weiterhin attraktiv zu bleiben. Dabei wird es nicht nur darum gehen, auch weiterhin Familienzuzuwanderungen zu generieren, sondern vielmehr die Lebensqualität der ansässigen Bewohnerschaft langfristig und nachhaltig zu sichern.

Mehr als bisher gilt es ein zielgruppenspezifisches Wohnungsangebot zu schaffen und auch alternative Wohnformen zu fördern (Mehrgenerationenwohnen, günstige kleinere Einheiten, barrierearm, seniorengerecht). Projektideen für neue Wohnmodelle sind z. B. „Wohnen für Hilfe“ und „Jung kauft alt“.

Um insbesondere jungen BewohnerInnen in der Dorfregion Vorteile auf dem Wohnungsmarkt zu verschaffen, wurde die Einrichtung einer lokalen Immobilienbörse vorgeschlagen.

Gleichzeitig sollten die Vergaberichtlinien für gemeindeeigene Baugrundstücke dahingehend angepasst werden, die eigenen Bürger prioritär zu werten.

Flankierend sind auch soziale Hilfsstrukturen auszubauen, um den BewohnerInnen ein selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen Wohnungen zu ermöglichen (siehe hierzu Poster 6 – Soziale Infrastruktur).