



Stadt Norden

Wohnraumversorgungskonzept

Stand Dezember 2019

Bearbeitung:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1

26121 Oldenburg
Telefon 0441/97 17 4 0
Telefax 0441/97 17 4 73
info@nwp-ol.de



re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

26121 Oldenburg
Telefon 0441/97 17 4 80
Telefax 0441/97 17 4 73
info@reurban.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	(Daten) Grundlage.....	6
	☐ Aktualisierung Prognose	7
2	Regionale Einordnung	7
3	Rahmenbedingungen der allgemeinen Wohnraumnachfrage.....	8
3.1	Demografische Entwicklung	8
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	9
	☐ Bevölkerungsentwicklung	9
	☐ Wanderung	10
	☐ Bevölkerungsprognose	13
3.1.2	Altersstruktur und -entwicklung	15
	☐ Schwerbehinderte	16
3.1.3	Haushaltsstruktur und -entwicklung	16
	☐ Wohnhaushalte	17
	☐ Gemeinsam wirtschaftende Haushalte	20
3.2	Entwicklungen am Arbeitsmarkt	24
3.2.1	Erwerbstätigenentwicklung /-prognose am Arbeitsort Norden	24
3.2.2	Geringfügig entlohnte Beschäftigte	25
3.2.3	Arbeitslosigkeit	26
	☐ Kaufkraft, Einkommensentwicklung	27
4	Wohnraumangebot.....	29
4.1	Gebäude- und Wohnungsbestand	29
4.1.1	Wohnungsgrößen	30
4.1.2	Eigentumsverhältnisse	33
4.1.3	Wohnungsnutzung / Leerstand	33
4.1.4	Baualter	35
4.1.5	Bautätigkeit	36
4.2	Immobilienmarkt	40
4.2.1	Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt	40
	☐ Bodenrichtwerte	40
	☐ Kaufpreise für individuelles Wohnbauland	41
	☐ Immobilien	43
4.2.2	Mietspiegel/Mietniveau	45
	☐ Angebote für Leistungsbezieher	47
4.2.3	Analyse des Mietwohnungsmarktes im Zusammenhang der „Mietpreisbremse“	48
4.2.4	Generationenwechsel	49
4.2.5	Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt	50
	☐ Immobilienmarkt	50
	☐ Mietwohnungsmarkt	52

☐ Such-Inserate	52
4.3 Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum	54
4.3.1 Öffentlich geförderter Wohnraum	54
4.3.2 Kommunaler Wohnungsbestand	56
4.3.3 Wohnungsbestand Bau- und Wohnungsverein Norden eG	56
5 Aktuelle Wohnraumnachfrage	57
5.1 Nachfrage aus Sicht Norder Wohnungsmarkttakteure	57
5.2 Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum	59
5.2.1 Bezieher von Mindestsicherungsleistungen	59
☐ Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	60
☐ SGB XII	62
☐ Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	62
5.2.2 Wohngeldempfänger	63
6 Künftige Wohnraumnachfrage	65
6.1 Künftige Wohnraumnachfrage	65
☐ NBank-Kommunalprofil	65
☐ Anmerkungen zur NBank-Prognose	66
6.2 Künftige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum	66
6.2.1 Künftige Nachfrage durch Leistungsbezieher	66
6.2.2 Künftige Nachfrage durch weitere einkommensschwache Haushalte	68
☐ Armutsgefährdung	69
6.2.3 Exkurs „Nachfrage von den Inseln“	70
7 Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt der Stadt Norden	72
7.1 Handlungsempfehlungen	72
7.1.1 Bauland für individuellen Wohnungsbau	72
7.1.2 Wohnungsangebote für Senioren	73
7.1.3 Angebote für einkommensschwache Haushalte	75
7.1.4 Situation älterer Einfamilienhausbestände	77
7.1.5 Wohnungsmarktbeobachtung	79
7.2 Handlungsmöglichkeiten der Stadt Norden	80
7.3 Nutzung von Fördermitteln zur Schaffung / Sicherung preiswerter Angebote	82
☐ Neubau	82
☐ Modernisierung	84

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BJ	Baujahr
DH/DHH	Doppelhaus / Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
GAG	Gutachterausschuss f. Grundstückswerte
HH	Haushalte
HLU	Hilfe zum Lebensunterhalt
KdU	Kosten der Unterkunft
LK	Landkreis
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
MOG	Mietobergrenze
NDS/Nds.	Niedersachsen
P-HH	Personen-Haushalte
RH	Reihenhaus
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch
SVB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Wohnungsmarkt Deutschlands ist von gesamtgesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Trends geprägt, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- **Verkleinerung von Haushalten**
Die Zahl der Personen, die in einem Haushalt leben, nimmt stetig ab. Während im Jahr nach der Wiedervereinigung durchschnittlich rund 2,3 Personen in einem Haushalt lebten, waren es 25 Jahre später nur noch rund 2,0 Personen.
- **Alterung der Bevölkerung**
Eine zentrale Herausforderung des demografischen Wandels in Deutschland stellt das Älterwerden der Bevölkerung dar. Während 1990 ca. jeder fünfte (20,4 %) Einwohner 60 Jahre oder älter war, stellt diese Altersgruppe aktuell bereits 27 % der Bevölkerung. Laut der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes werden im Jahr 2030 mehr als ein Drittel aller Einwohner mindestens 60 Jahre alt sein.
- **Ausdifferenzierung von Lebensstilen**
Eine Liberalisierung gesellschaftlicher Normen hat in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Ausdifferenzierung von Lebensstilen geführt – die Palette an Weltanschauungen, Religionen, Werten und Traditionen hat sich verbreitert.
In der Wohnungswirtschaft sind neben der traditionellen Familie heutzutage u.a. Patchwork-Familien, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Wohngemeinschaften von Studenten, Wohngemeinschaften von Senioren, Mehrgenerationenprojekte usw. zu berücksichtigen.

Zwar haben Investitionen in Immobilien in den vergangenen Jahren als Kapitalanlage an Bedeutung gewonnen, steigende Baukosten und Energiepreise sowie in zahlreichen Kommunen eine steigende Nachfrage (wachsende Haushaltszahlen) führen jedoch zu einer Verknappung insbesondere des preiswerten Wohnungsangebotes. Diese Entwicklung wird durch die Tatsache begünstigt, dass sich zudem der Staat in den vergangenen Jahrzehnten aus dem sozialen Wohnungsbau (bzw. dessen Förderung) zurückgezogen hat.

Vor diesen Hintergründen hat die Stadt Norden die NWP Planungsgesellschaft und die re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt, das zum Inhalt die Prüfung von Angebot und Nachfrage insbesondere im Hinblick auf preiswerte Wohnungen hat.

Dabei stellt das Wohnraumversorgungskonzept gleichzeitig eine notwendige Rahmenbedingung zur Beantragung von Fördermitteln für den Mietwohnungsneubau durch Investoren dar. Mit den Änderungen in den Wohnraumförderbestimmungen (Januar 2016) besteht auch in Kommunen der - für die Stadt Norden geltenden - Mietenstufe 2 die Möglichkeit, Wohnraumfördermittel für Mietwohnungsneubau in Anspruch zu nehmen.¹

¹ zuvor war im Segment des allgemeinen Mietwohnungsbaus eine Förderung von Neubau lediglich in städtischen Gebieten mit

Das Wohnraumversorgungskonzept soll somit

- einerseits die Situation am lokalen Wohnungsmarkt insgesamt analysieren, wobei der Situation im Segment der preiswerten Wohnungen eine besondere Betrachtung zuteil kommt.
- andererseits der veränderten Förderkulisse Rechnung tragen und als Wohnraumversorgungskonzept die Grundlage für die Gewährung der Darlehen durch das Land darstellen.

Das Wohnraumversorgungskonzept liefert eine Analyse des Norder Wohnungsmarktes, der Situation von Angebot und Nachfrage, und eine Einschätzung der Entwicklungstendenzen im Zusammenhang gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen sowie konkreter (demografischer) Trends in Norden – unter genauerer Betrachtung von Angebot an und Nachfrage nach preiswerten Wohnungen.

Es wird dabei sowohl die heutige Situation analysiert als auch auf Grundlage von vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie Ableitungen zu Baufertigstellungen (Wohnungsmarktbeobachtung bzw. Standortprofil der NBank) Rückschlüsse gezogen zur zu erwartenden Entwicklung.

Die Bearbeitung orientiert sich am Muster der NBank zum Aufbau eines Wohnraumversorgungskonzeptes.

1.2 (Daten) Grundlage

Die Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Norden basiert maßgeblich auf der Auswertung von verfügbaren statistischen Daten, u.a. des Statistischen Landesamtes Niedersachsen, der Bundesagentur für Arbeit, der NBank, der Stadt Norden und des Landkreises Aurich.

Zudem wurde dem Konzept die aktuelle Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes zugrunde gelegt – beide Konzepte wurden zeitgleich erstellt, wodurch sich einzelne Passagen oder Kapitel teilweise ähneln oder ggf. identisch sind.

Während über die statistische Auswertung quantitative Anhalte zu künftigen Bedarfen am Wohnungsmarkt darstellbar sind, ist die qualitative Nachfrage über die Auswertung von Statistiken nicht zu erfassen. Vor diesem Hintergrund wurden ergänzend Expertengespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren durchgeführt. Ziel dieser Expertengespräche war es, Einschätzungen aktueller Bedarfe von wohnungsmarktrelevanten Akteuren vor Ort zu erhalten (u.a. Art der Nachfrage, Größenstruktur der nachfragenden Haushalte, Kriterien für Wohnungswahl) aber auch Engpässe abzufragen (welche Nachfragen können aktuell nicht bedient werden?). Insgesamt wurden vier lokale Wohnraumexperten interviewt: drei Immobilienmakler/Projektentwickler sowie der Bau- und Wohnungsverein Norden eG.

□ Aktualisierung Prognose

Ein Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Norden wurde im Sommer/Herbst 2018 auf Basis der 2018 zur Verfügung stehenden Daten erstellt. Der Entwurf bildete auch die Grundlage für die im Sommer/Herbst 2018 geführten Expertengespräche.

Im November 2018 kündigte die NBank im Rahmen des 16. Wohnungspolitischen Kongresses für Frühjahr/Sommer 2019 eine Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie der Wohnraumbedarfsprognose an. Ziel war es sodann, die neuen Ergebnisse in das Wohnraumversorgungskonzept Norden einfließen zu lassen.

Im Juli 2019 veröffentlichte die NBank zunächst den Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2019“, der neue Prognosedaten auf Landes- und Landkreisebene enthielt. Kleinräumige Prognosen auf kommunaler Ebene wurden im Oktober 2019 zur Verfügung gestellt.

Eine Einarbeitung der aktualisierten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (Kap. 3.1) sowie der aktualisierten Neubaubedarfe /-überhänge (Kap. 6.1) in das Wohnraumversorgungskonzept konnte somit im Oktober 2019 erfolgen.

Eine Aktualisierung (Fortschreibung) der übrigen Daten erfolgte bis Ende 2019.

Parallel erfolgte eine weitere Bearbeitung des STEK – auch mit Fokus auf wohnungsmarktpolitische Aspekte (Bestandsaufnahme Wohnungsbestand, Überprüfung Bauleitpläne, Strategien der Nachverdichtung). Die Ergebnisse des STEK-Bearbeitungsstandes Oktober 2019 finden Eingang in die Formulierung der Handlungsempfehlungen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept (Kap. 7).

2 Regionale Einordnung

Die Stadt Norden liegt im Nordwesten Deutschlands und ist die nordwestlichste Stadt auf dem deutschen Festland. Innerhalb des Landkreises Aurich ist Norden hinter der Kreisstadt Aurich hinsichtlich der Einwohnerzahl die zweitgrößte Stadt mit etwa 25.000 Einwohnern.

Das Stadtgebiet Norden liegt im Norden des Landkreises Aurich. Die Stadt Norden ist eines von zwei Mittelzentren im Landkreis: ebenfalls als Mittelzentrum klassifiziert ist die rund 25 km südwestlich gelegene Stadt Aurich. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Wilhelmshaven (rd. 70 km entfernt) und Oldenburg (rd. 100 km entfernt) – nur 35 km entfernt liegt zudem die kreisfreie Stadt Emden als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen (rund 50.000 Einwohner).

Die Stadt Norden ist über die Bundesstraße 72 an die überregionalen Verkehrswege angebunden. Norden verfügt über einen Bahnhof und liegt an der Bahnstrecke Rheine - Norddeich Mole. Mit den Bahnstationen Norden und Norddeich verfügt die Stadt Norden über zwei Fernverkehrsbahnhöfe. Letzterer befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Fährterminal, über den die Verkehre auf die ostfriesischen Inseln Juist und Norderney abgewickelt werden.

Die Stadt Norden setzt sich aus der Kernstadt (mit den Stadtteilen Ekel, Lintel und Westgaste) und den zehn Ortsteilen Bargebur, Leybuchtpolder, Neuwesteel, Norddeich, Ostermarsch, Süderneuland I, Süderneuland II, Tidofeld, Westermarsch I und Westermarsch II. zusammen. Das Stadtgebiet erstreckt sich über 104,39 qkm.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) wird die Stadt Norden u.a. dargestellt als:

- Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Standort für die Sicherung und Entwicklung von gewerblicher Entwicklung
- Standort für die Sicherung und Entwicklung von zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des aperiodischen Bedarfs sowie der grundzentralen Versorgung für die lokale Bevölkerung und Wirtschaft.
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

3 Rahmenbedingungen der allgemeinen Wohnraumnachfrage

3.1 Demografische Entwicklung

Die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Norden wird maßgeblich durch die demografische Entwicklung beeinflusst. Zum einen bildet die Bevölkerungs- bzw. die Haushaltszahl einen Indikator für die quantitative Nachfrage nach Wohnraum, zum anderen werden Veränderungen der Haushaltsstrukturen, aber auch der Altersstruktur, zu Veränderungen der qualitativen Wohnraumnachfrage führen.

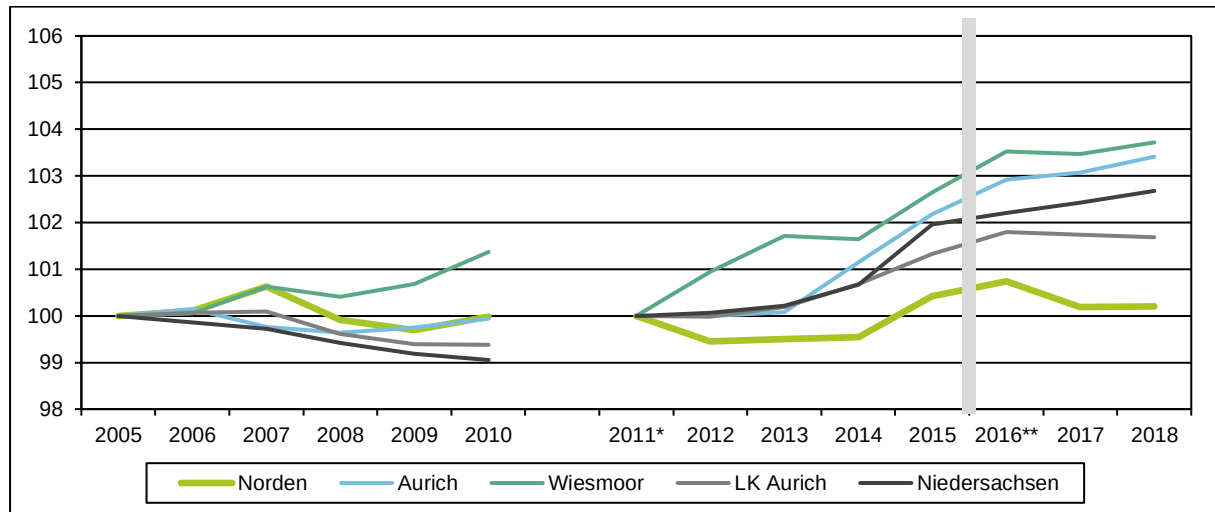
Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden einige Kenngrößen der demografischen Entwicklung ausgewertet.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

□ Bevölkerungsentwicklung

Dem Landesamt für Statistik Niedersachsen zufolge lebten am 31.12.2018 in der Stadt Norden 25.060 Einwohner² - 50 mehr als im Zensusjahr 2011.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2005
(Indizes: 2005 = 100; 2011 = 100), jeweils zum 31.12.



* ab 2011 basiert die Bevölkerungsfortschreibung des Landesamt für Statistik Niedersachsen auf den Daten des Zensus 2011, bis 2010 lag der Fortschreibung die Volkszählung 1987 zugrunde – die Vergleichbarkeit der Daten vor / nach 2011 ist daher nur hinsichtlich der Tendenz möglich

** Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012	2013	2014	2015	2016**	2017	2018
Stadt Norden	25.122	25.147	25.280	25.099	25.044	25.116	25.010	24.873	24.887	24.895	25.117	25.195	25.056	25.060

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: NWP / re.urban.

Ab 2007 war in der Stadt Norden eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu registrieren – äquivalent zur Entwicklung im Landkreis Aurich und im Land Niedersachsen.

2011 erfolgte durch den Zensus eine Bereinigung der statistischen Daten. Nachdem zwischen 2012 und 2014 die Bevölkerungsentwicklung stagnierte, war zwischen 2014 und 2016 ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl zu verbuchen. 2016/17 war wieder eine rückläufige Entwicklung zu beobachten – 2018 eine Stagnation (vgl. Abb. 1). Zwischen 2011 und 2015³ lag das Bevölkerungswachstum bei 0,4 % – in den Vergleichsräumen fiel der Zuwachs deutlicher aus (LK Aurich: +1,3 %; Stadt Aurich: +2,2 %; Stadt Wiesmoor: +2,6 %).

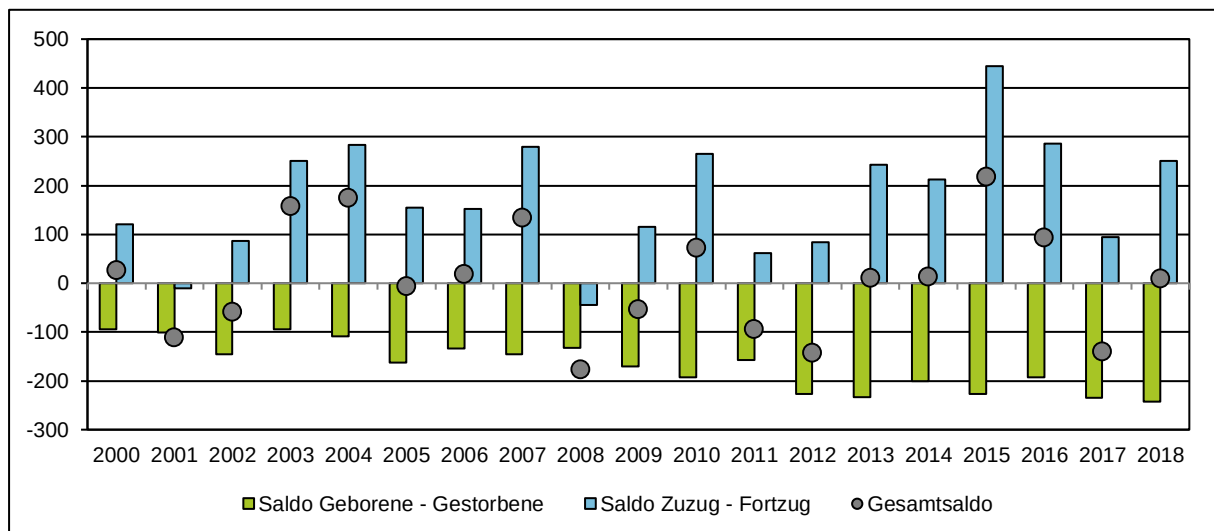
² Nach eigenen statistischen Angaben zählte die Stadt am 31.12.2017 25.917 Einwohner mit Hauptwohnsitz (vgl. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept)

³ Aufgrund der nur bedingten Vergleichbarkeit der Daten für 2016 (s. Anmerkung zur Grafik) erfolgt hier ein Abgleich der Daten 2011 und 2015.

Wanderung

Die Bevölkerungsentwicklung ist Ergebnis des natürlichen Saldos (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) einerseits und des Wanderungssaldos (Zuzüge abzgl. Fortzüge) andererseits. Mit Blick auf diese Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abb. 2) zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum durch einen durchgehend negativen natürlichen Saldo bestimmt wurde und das insgesamt Schwankungen unterlegene Gesamtsaldo stark abhängig von den Wanderungen war. 2015 konnte erstmals seit 2010 ein deutliches Plus von 217 durch hohe Wanderungsgewinne verzeichnet werden – dieses ist vermutlich auf Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen. 2016 wurden ebenfalls deutliche Wanderungsgewinne verzeichnet, 2017 fielen die Wanderungsgewinne wieder deutlich geringer aus und konnten den negativen natürlichen Saldo – wie in den Jahren 2011/2012 – nicht mehr kompensieren. 2018 konnte der Sterbeüberschuss wiederum durch Wanderungen ausgeglichen werden.

Abb. 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Norden



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: NWP / re.urban.

Betrachtet man die Wanderungssalden nach Altersgruppen (vgl. Abb. 3) wird deutlich, dass auch die Stadt Norden – ebenso wie andere Städte dieser Größe ohne Hochschule – von Bildungsabwanderung betroffen ist. D.h. in der Gruppe der 18- bis 24jährigen sind regelmäßig deutliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen⁴. Durch konstante Wanderungsgewinne zeichnen sich die Altersgruppen der über 50jährigen aus (Ruhesitzwanderung).

Zuletzt gab es Veränderungen im Wanderungssaldo der jungen Erwachsenen (25- bis 29jährige): schon 2013/14 war eine Verringerung des Wanderungsverlustes gegenüber den Vorjahren zu beobachten, 2015 verbuchte diese Altersgruppe Wanderungsgewinne. Diese Entwicklung ist vermutlich v.a. auf Zuwanderung aus den EU-2-Ländern⁵ zurückzuführen, für die am 1. Januar 2014 in Deutschland die letzten Beschränkungen der Arbeitnehmerfreizü-

⁴ Eine Ausnahme bildete das Jahr 2016. Dieses ist auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen, die durch junge Menschen geprägt war.

⁵ Bulgarien und Rumänien

gigkeit endeten. Diese Zuwanderung ist durch junge Menschen geprägt⁶. Zudem sind auch die Zuwanderungen durch Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten geprägt durch junge – v.a. männliche – Personen.

Deutliche Zuwächse waren 2015 – abweichend zu den Vorjahren – in der Gruppe der unter 18jährigen zu verzeichnen – sowie in der Gruppe der 30- bis 49jährigen. In der Regel werden diesen beiden Altersgruppen gemeinsam als Familien kategorisiert. Das Wanderungsplus in diesen Altersgruppen ist – nach Rücksprache mit dem Bürgerbüro der Stadt Norden – jedoch nicht auf eine vermehrte Familienzuzwanderung zurückzuführen, sondern ebenfalls mit der Zuwanderung von Flüchtlingen zu begründen: zum einen ist die Gruppe der Flüchtlinge durch junge Erwachsene (30- bis 49jährige) geprägt, zum anderen fanden zahlreiche unbegleitete Minderjährige (unter 18jährige) in der Stadt Norden Zuflucht (Sozialwerk Nazareth e.V. – Norden-Norddeich).

2016/17 fielen die Zuwächse in diesen Altersgruppen wieder deutlich geringer – bei den 30- bis 49jährigen war der Saldo 2017 gerade ausgeglichen.

Abb. 3: Wanderungssalden nach Altersgruppen / Stadt Norden

	Wanderungssaldo der Altersgruppe je 1.000 Einwohner der jew. Altersgruppe						absolut					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0-17 Jahre	10,3	14,6	15,9	41,1	12,8	12,4	42	59	63	165	51	49
18-24 Jahre	-32,9	-20,8	-25,8	-25,1	2,6	-35,9	-59	-37	-47	-46	5	-68
25-29 Jahre	-52,8	-6,4	-6,2	28	35,7	-18,9	-56	-7	-7	33	43	-22
30-49 Jahre	10,7	16,6	11,9	25,1	4,1	1	63	96	67	139	22	5
50-64 Jahre	11,1	17,7	17,4	19,1	21,3	10,5	64	103	101	113	128	63
65 Jahre u. älter	4,8	4,6	5,4	6	5,5	9,8	30	29	35	40	37	67

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Darstellung / Berechnung absolute Zahlen: re.urban / NWP.

Mit Blick auf die Herkunft der Zuziehenden (vgl. Abb. 4) zeigt sich, dass sich die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland zwischen 2003-2005 und 2013-2015 fast verdreifacht hat. 2013-2015 wurde zudem der größte Wanderungsgewinn (Zuzug abzgl. Fortzug) aus dem Ausland generiert (+412). 2016/17 war die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland nach wie vor hoch, gleichzeitig stieg aber auch die Zahl der Rückzüge, so dass der Saldo deutlich verringert wurde.

Die absolut stärksten Wanderungsbeziehungen sind zwischen der Stadt Norden und dem Landkreis Aurich erkennen – per Saldo zogen im Zeitraum 2013-15 jedoch nur 71 Personen aus den übrigen Landkreiskommunen nach Norden, 2016/17 nur 43.

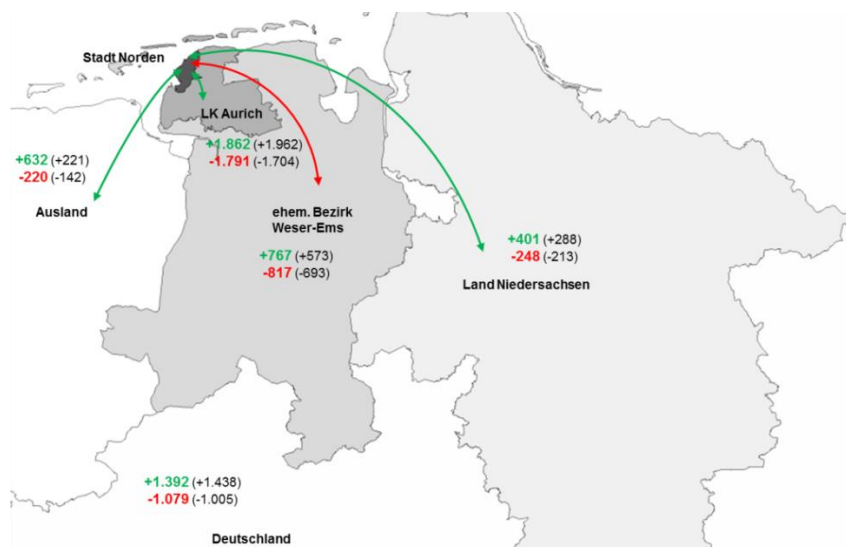
Konstant hohe Wanderungsgewinne verzeichnet die Stadt Norden aus Deutschland (ohne Niedersachsen).

Ein Anstieg der Zuwanderung 2013-2015 aus dem ehem. Bezirk Weser-Ems und aus dem Land Niedersachsen ist vermutlich auf Zuweisungen aus Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge zurückzuführen (Flüchtlinge gelten ab der Registrierung in diesen Einrichtungen als Teil der jeweiligen Bevölkerung (Registrierung in der jeweiligen Kommune)).

⁶ Einer Studie des BAMF zufolge lag das Durchschnittsalter bei den 2013 nach Deutschland Neuzugewanderten bulgarischen Männern bei 33,0 Jahren (Frauen: 30,1 Jahre) und bei den rumänischen Männern bei 32,6 Jahren (Frauen: 29,8 Jahre).

Differenziert betrachtet zeigt sich, dass das Wanderungssaldo 2013-2015 bei den Personen mit deutschem Pass mit 191 deutlich geringer war als bei den Personen ohne deutschen Pass (+708 = 78,8 %). Im Vergleichszeitraum 2003-2005 lag das Wanderungsplus bei den Personen mit deutschem Pass bei 445, bei den Personen ohne deutschen Pass bei 244 (= 35,4 %). 2016/17 machte das Wanderungssaldo bei Personen ohne deutschen Pass 89 % des Gesamtsaldos aus.

Abb. 4: Wanderungen 2013 bis 2015 (kumuliert) - überschrittene Grenzen
Werte in Klammern: Wanderungen 2003 bis 2005

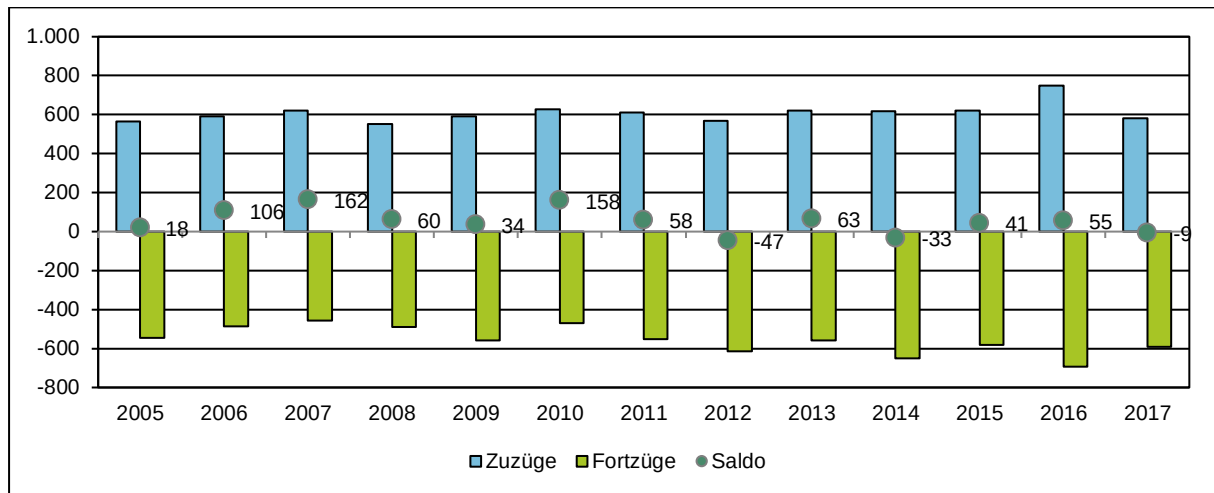


	aus dem / ins Ausland			aus/nach Deutschland (ohne Nds.)			aus/nach Niedersachsen (ohne Weser-Ems)			aus/nach Weser-Ems (ohne LK Aurich)			aus/nach LK Aurich		
	2003-2005	2013-2015	2016+	2003-2005	2013-2015	2016+	2003-2005	2013-2015	2016+	2003-2005	2013-2015	2016+	2003-2005	2013-2015	2016+
Zuzug	221	632	492	1438	1392	1001	288	401	239	573	767	519	1962	1862	1328
Fortzug	142	220	464	1005	1079	745	213	248	175	693	817	530	1704	1791	1285
Saldo	79	412	28	433	313	256	75	153	64	-120	-50	-11	258	71	43

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Wanderungsbeziehungen zwischen der Stadt Norden und den übrigen Kommunen des Landkreises Aurich: In den vergangenen zehn Jahren konnte die Stadt Norden im Saldo fast immer (Ausnahme: 2012, 2014 und 2017) eine positive Wanderungsbilanz gegenüber dem Landkreis ziehen – jedoch fielen die Wanderungsgewinne zuletzt geringer aus als Mitte der 2000er Jahre.

Abb. 5: Wanderungen zwischen der Stadt Norden und den übr. Landkreiskommunen



*Die Ergebnisse des Berichtsjahres 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban/NWP.

Bevölkerungsprognose

Die NBank prognostiziert die Entwicklung der Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz in der Stadt Norden⁷. Es wird bis zum Jahr 2040 von einem Bevölkerungsverlust um -16,2 % ausgegangen, was einem Minus von 4.055 Personen gegenüber 2017 entspricht. Dabei rechnet die NBank bis zum Jahr 2020 mit einem minimalen Bevölkerungsverlust von 0,3 %. Ab 2020 wird dann ein starker Rückgang der Einwohnerzahl vorhergesagt (vgl. Abb. 6).

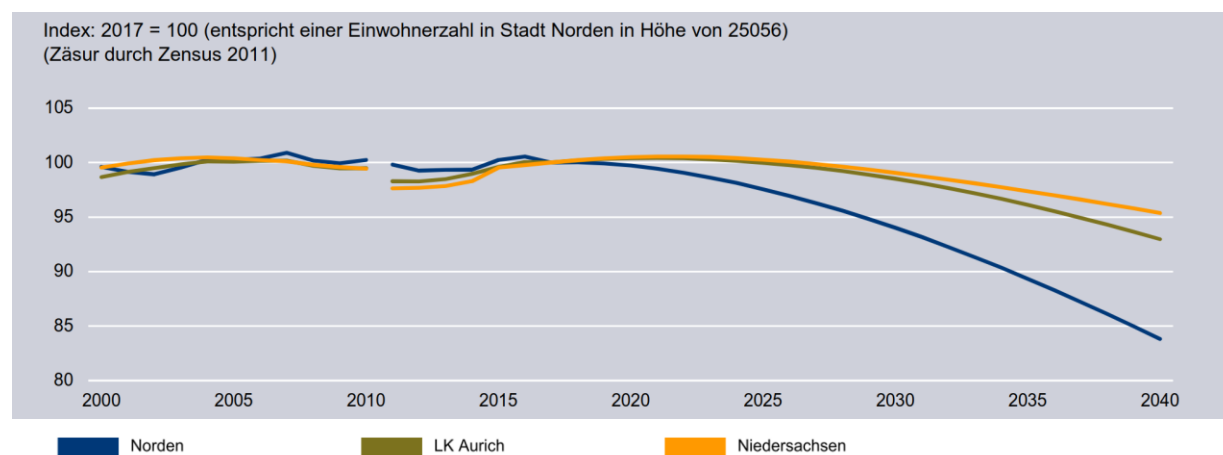
Für den Landkreis Aurich werden bis 2022/23 ein leichter Bevölkerungszuwachs sowie nachfolgend ein deutlich schwächer verlaufender Bevölkerungsverlust als in Norden prognostiziert. Ähnlich sieht die Prognose für Niedersachsen aus.

⁷ Die Grundlage für das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept bilden die aktuelle Prognosen der NBank, die eigens für die Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten allen niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden kostenlose Basisdaten für eine Analyse der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation zur Verfügung stellt und die Erstellung eines standardisierten Kommunalprofils auf Basis der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung des Landes anbietet. Das Kommunalprofil enthält u.a. Informationen zur Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bis 2040. Darauf aufbauend prognostiziert die NBank einen künftigen Wohnraumbedarf (vgl. Kap. 6.1).

Die NBank-Prognosen erscheinen im 2-Jahres-Rhythmus – die aktuellen Prognosen wurden Mitte 2019 veröffentlicht. Die Prognose basieren auf regionsspezifischen Schätzungen der Geborenen und der Sterbefälle sowie auf Abschätzungen der künftigen Wanderungen auf Basis der Zu- und Fortzüge der Jahre 2012 bis 2014 sowie 2017 (2015/16 wurden aufgrund starker Verzerrungen durch Flüchtlingszuzüge nicht mit einbezogen). Dabei wurde unterstellt, dass die Zuwanderung in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraums (Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Herkunftsgebieten, rückläufiges Potenzial mobiler Bevölkerung, rückläufiger Zuzug aus Kriegs- und Krisenländer). Die Prognose der Einheits- und Samtgemeinden wird mit angepassten altersspezifischen Raten simultan zur jew. Landkreisprognose gerechnet, sodass die Ergebnisse innerhalb des Landes konsistent sind. (vgl. NBank – Wohnungsmarktbeobachtung 2019).

Andere Anbieter können derzeit keine aktuellen Vorausberechnungen zur Verfügung stellen. Die Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommune) basiert auf Entwicklungen der Jahre 2009 bis 2012 und berücksichtigt damit nur bedingt aktuelle Trends und Entwicklungen insbesondere bei den Wanderungsbewegungen. Eine Aktualisierung der Bertelsmann-Prognose, die zunächst für Ende 2017 / Anfang 2018 angekündigt war, wurde bis auf weiteres verschoben (<https://blog.wegweiser-kommune.de/diverses/aktualisierung-des-wegweiser-kommune>).

Abb. 6: Bevölkerungsprognose der NBank



	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Einwohnerzahl	25.056	24.988	24.447	23.555	22.882	21.001
Entwicklung ggü. 2017 (absolut)		-68	-609 (ggü. 2020: -541)	-1.501 (ggü. 2025: -892)	-2.670 (ggü. 2030: -1.169)	-4.055 (ggü. 2035: -1.385)
Entwicklung ggü. 2017 (prozentual)		-0,3 %	-2,4 % (ggü. 2020: -2,2 %)	-6,0 % (ggü. 2025: -3,6 %)	-10,7 % (ggü. 2030: -5,0 %)	-16,2 % (ggü. 2035: -6,2 %)

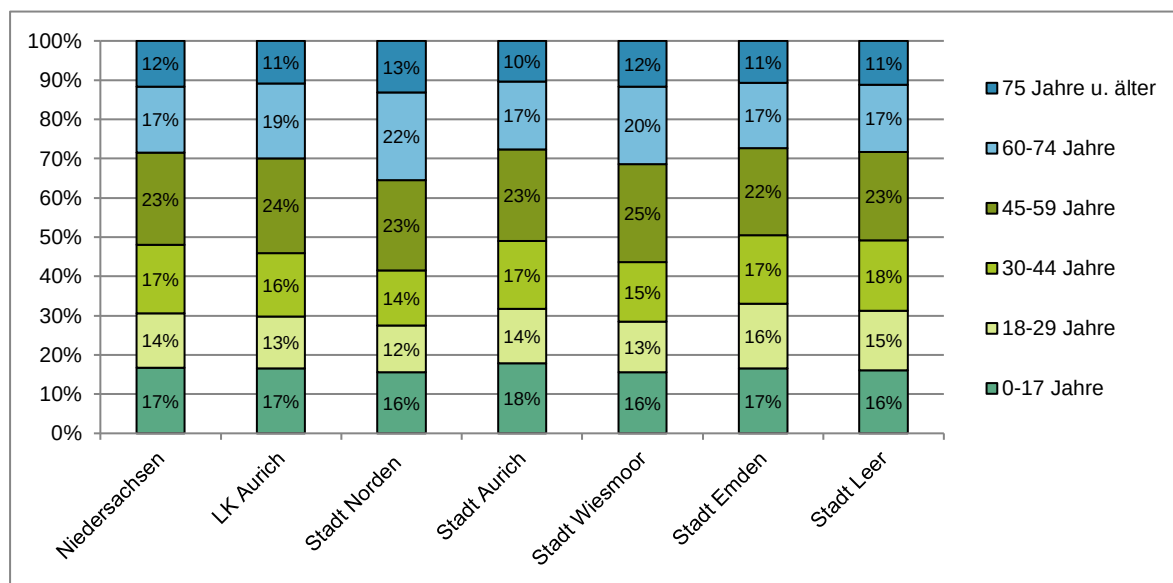
Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden (Abbildung); NBank Basisdaten 2019 für die Stadt Norden.

3.1.2 Altersstruktur und -entwicklung

Eine bedeutende Komponente des demografischen Wandels ist die Alterung der Bevölkerung, die – unabhängig von der Entwicklung der Einwohnerzahlen – in unterschiedlicher Ausprägung alle Teile Deutschlands treffen wird.

Die aktuelle Altersstruktur der Stadt Norden unterscheidet sich etwas von der des Landes Niedersachsen: die Bevölkerungsanteile der über 60 Jährigen sind gegenüber den Vergleichsstädten höher (vgl. Abb. 7), wohingegen die Gruppen der 18-29 Jährigen sowie der 30-44 Jährigen geringer besetzt sind. Der Anteil der unter 18 Jährigen entspricht in etwa dem regionalen Mittel.

Abb. 7: Altersstruktur 2018 im regionalen Vergleich

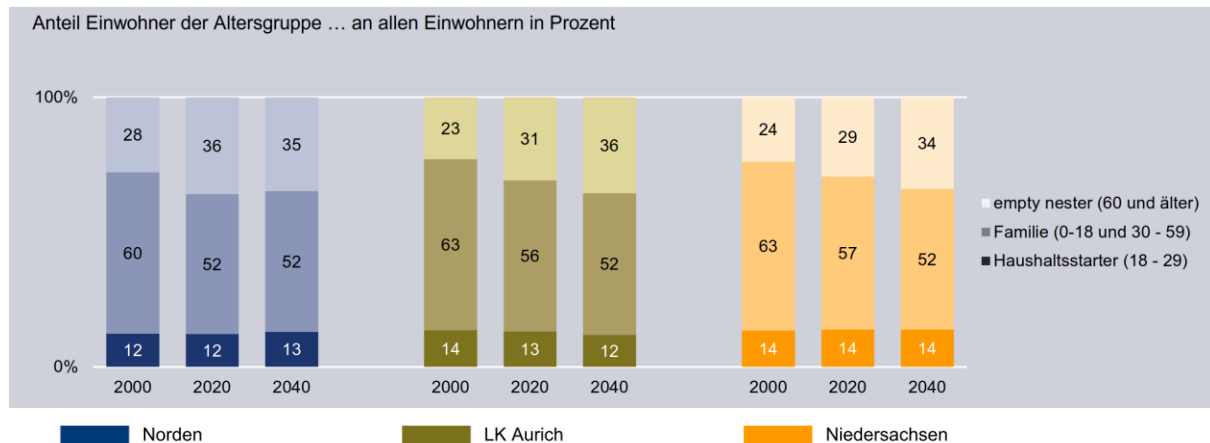


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: NWP / re.urban.

Abbildung 8 ist zu entnehmen, dass die Altersstruktur Nordens bereits im Jahr 2000 deutlich von der des Landkreises und der des Landes abwich. So geht die NBank auch für 2020 davon aus, dass der demografische Wandel in Norden bereits etwas weiter vorangeschritten sein wird als im Landkreis Aurich und im Land Niedersachsen: Norden wird 2020 bei der Gruppe der Haushaltsstarter (18- bis 29jährige) etwas weniger und bei den über 60jährigen (empty nester) deutlich mehr Einwohneranteile als im Landkreis und im Bundesland verzeichnen. Die Gruppe der Familien wird 2020 geringer vertreten sein als im Landkreis und im Land (vgl. Abb. 8).

Anders als im Landkreis Aurich und im Land Niedersachsen, wo bis 2040 mit einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der älteren Altersgruppen zu rechnen ist, wird es in der Stadt Norden zwischen 2020 und 2040 dann kaum noch Veränderungen in der Altersstruktur geben. Dieses ist auf die bereits fortgeschrittene Alterung der Norder Bevölkerung zurückzuführen.

Abb. 8: Prognose Altersstruktur



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden

Schwerbehinderte

Am 31.12.2017 lebten in der Stadt Norden 3.435 schwerbehinderte Menschen, deren körperliche, geistige oder seelische Behinderung einen Grad von wenigstens 50 hat. Gegenüber dem Jahr 2005 ist diese Bevölkerungsgruppe um 635 Personen gewachsen.

2015 entsprach die absolute Zahl von 3.308 Schwerbehinderten einem Anteil von 131,7 je 1.000 Einwohner (LK Aurich: 107, Niedersachsen: 91,4).

3.1.3 Haushaltsstruktur und -entwicklung⁸

Der Zensus 2011 beziffert die Zahl aller Haushalte in der Stadt Norden auf 11.914. Dabei gelten alle Personen, die innerhalb einer Wohnung leben als Mitglieder desselben Haushalts.

Laut NBank liegt die Zahl der Haushalte für das Jahr 2017, auf der die Haushaltsprognose (vgl. unten) basiert, bei 14.195. Die NBank zählt, basierend auf dem Mikrozensus, gemeinsam wirtschaftende Personen als Haushalt, was den abweichenden Wert erklärt.

Im Folgenden wird zunächst basierend auf den Zensus-Daten von 2011 die Struktur der Wohnhaushalte dargestellt sowie die Wohnsituation dieser Haushalte ausgewertet. Auf Daten aus dem Jahr 2011 wird hier zurückgegriffen, da keine aktuelleren Daten zu „gemeinsam lebenden Haushalten“, die insbesondere die Nachfrage nach Wohnraum abbilden, zur Verfügung stehen (vgl. nachfolgender Infokasten „Entwicklung Haushaltsdaten“).

Eine Prognose von Haushaltsdaten liegt wiederum lediglich auf Grundlage der NBank-Kommunalprofildaten vor (gemeinsam wirtschaftende Haushalte) – weshalb diese anschließend für die Bedarfsprognose herangezogen wird.

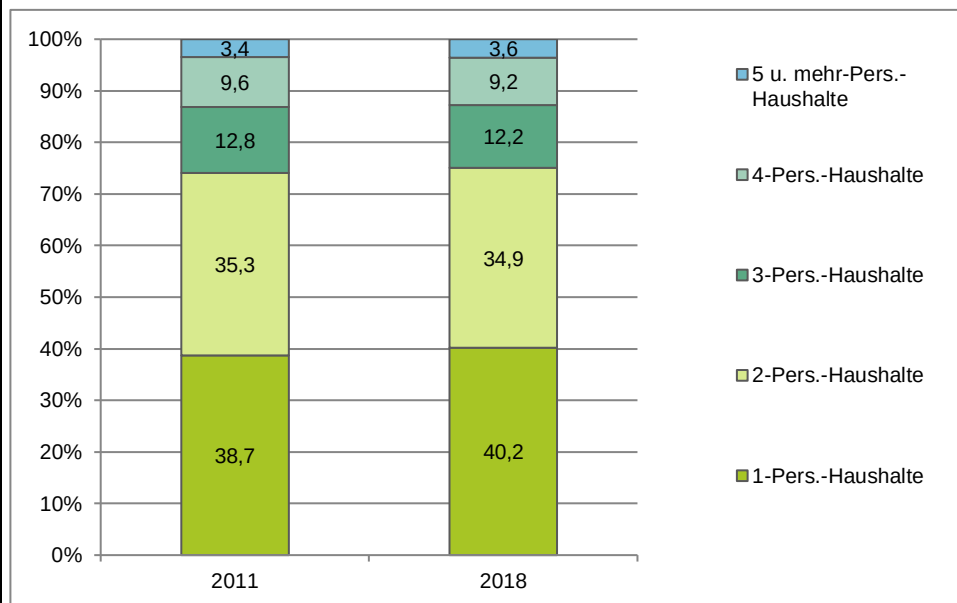
⁸ Nach Auskunft des Bürgerbüros der Stadt Norden liegen dort keine Daten zu zusammenlebenden Haushalten vor – eine annähernde Auswertung von Haushaltsstrukturen (Größen) wäre lediglich auf Grundlage von Adressen (Straße + Hausnummer) und einer Zuordnung der dort wohnenden Nachnamen möglich (hoher Aufwand, hohe Fehlerquote insbesondere im MFH-Segment). Aus diesem Grund wurde seitens des Bürgerbüros zur Darstellung von Haushaltsstrukturen und -prognosen der Rückgriff auf Daten des Zensus bzw. der NBank empfohlen.

Entwicklung Haushaltsdaten

Daten zur Entwicklung von Haushaltszahlen stehen lediglich aus dem Mikrozensus auf statistischer Ebene Deutschland zur Verfügung. Deutschlandweit ist die Zahl der gemeinsam wirtschaften Haushalte zwischen 2011 und 2018 um 4,7 % gestiegen. Im Mikrozensus liegt eine Differenzierung nach Gemeindegrößenklassen vor: in der Gemeindegrößenklasse 20.-100.000 Einwohner, der die Stadt Norden zuzuordnen ist, lag das Haushaltswachstum 2011 bis 2018 bei rund 5 %. Zwar war hier in der Kategorie der 1-Personen-Haushalte ein überdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen (+9,1 %), insgesamt hat sich die Haushaltsgrößenstruktur zwischen 2011 und 2018 in den Gemeinden der Größenklasse 20.-100.000 Einwohner jedoch nur geringfügig verschoben (vgl. Abb.), da die 1-Personen-Haushalte bereits zuvor einen großen Anteil ausmachten. So kann hinsichtlich der folgenden Auswertung davon ausgegangen werden, dass die Daten des Zensus 2011 in der Tendenz die heutige Situation widerspiegeln.

Abbildung:

Haushalte nach Größe in Gemeinde der Größenklasse 20.000 bis unter 100.000 Einwohner in %

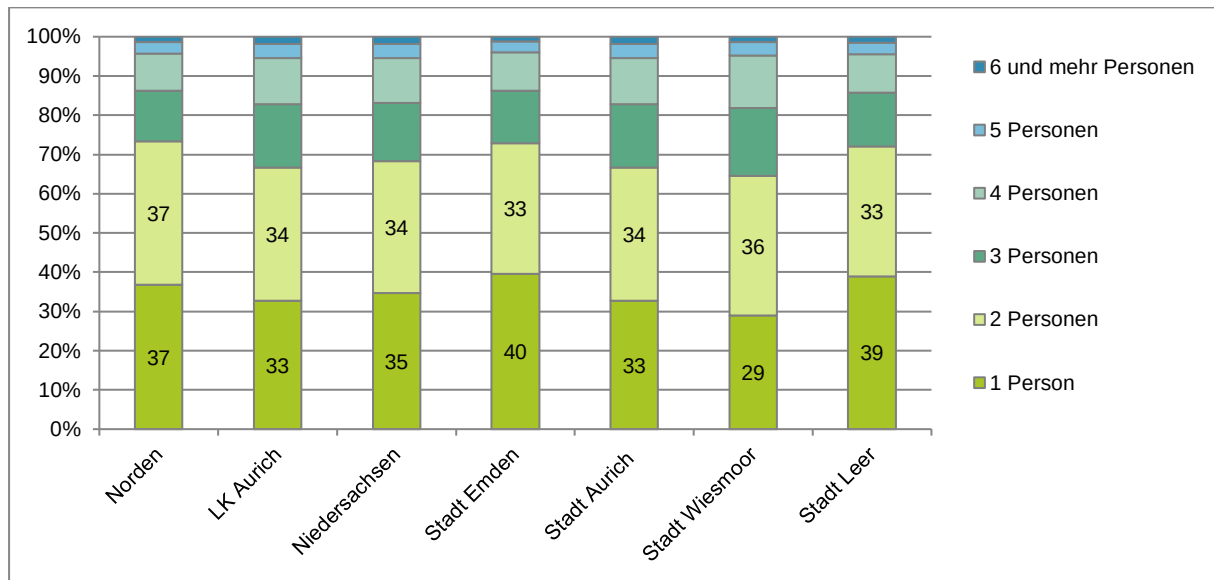


Quelle: Statistisches Bundesamt – Mikrozensus.

Wohnhaushalte

Im Jahr 2011 stellten die Ein- und Zweipersonenhaushalte jeweils 37 % der Wohnhaushalte. Haushalte mit fünf oder mehr Personen machten nur einen Anteil von 4 % aus. Der Anteil der kleinen Haushalte ist damit in der Stadt Norden höher als im Landkreis Aurich und im Land Niedersachsen, ähnlich hohe Anteile gibt es in den Städten Leer und Emden (vgl. Abb. 9).

Abb. 9: Wohnhaushalte 2011 nach Haushaltsgröße



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban/NWP.

Die Darstellung des Familientyps im Rahmen des Zensus 2011 zeigt, dass 84 % aller 2-Personen-Haushalte Paare ohne Kinder sind (3.661 von 4.361), 80 % aller Haushalte mit drei und mehr Personen sind Paare mit Kindern (2.544). Die übrigen Mehrpersonenhaushalte sind Alleinerziehende mit Kind(ern) (1.088) sowie sonstige Mehrpersonenhaushalte⁹ (243).

Somit leben in rund 30 % aller Haushalte Kinder – im gesamten Landkreis Aurich liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern bei 37 %. Der Anteil der Haushalte Alleinerziehender an den Haushalten mit Kindern liegt in der Stadt Norden bei rund 30 % und damit 8 Prozentpunkte über dem Wert des Landkreises Aurich.

42 % aller Haushalte in der Stadt Norden lebte 2011 laut Zensus zur Miete – damit ist der Mietwohnungsmarkt deutlich stärker ausgeprägt als im Landkreis Aurich insgesamt (31 %) und der Kreisstadt Aurich (36 %), jedoch weniger bedeutend als im nahegelegenen Mittelzentrum (mit oberzentralen Teilfunktionen) Emden (rund 50 %).

Mit Blick auf die Haushaltsart und ihre Wohnnutzung zeigt sich, dass der Anteil der zur Miete wohnenden Einpersonenhaushalte mit 54 % relativ groß ist und auch hohe Anteile Alleinerziehender Elternteile sowie sonstiger Mehrpersonenhaushalte zur Miete wohnen. Diese drei Haushaltstypen machen gut zwei Drittel (68 %) aller Miethaushalte aus.

Hingegen wohnen 64 % aller Paare ohne Kinder sowie 71 % aller Paare mit Kindern in Wohneigentum (vgl. Abb. 10)

⁹ Zu „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“ zählen alle Haushalte, die nicht den übrigen Haushaltstypen entsprechen, d.h. es besteht zwischen den Haushaltsmitgliedern keine direkte Beziehung (Verwandtschaft ersten Grades). Dieser Haushaltstyp beinhaltet z.B. nicht eingetragene Lebenspartnerschaften, Wohngemeinschaften und Großeltern-Enkel-Haushalte ohne Elternteil(e).

Abb. 10: Wohnhaushalte 2011 nach Zusammensetzung und Wohnnutzung

	Haushalte		Wohnnutzung	
	Zahl	Anteil %	Eigentum, Anteil in %	Miete, Anteil in %
Insgesamt	11.914	100	58,4	41,6
Einpersonenhaushalte	4.378	36,7	43,5	56,5
Paare ohne Kind(er)	3.661	30,7	71,7	28,3
Paare mit Kind(ern)	2.544	21,4	72,1	27,9
Alleinerziehende Elternteile	1.088	9,1	42,6	57,4
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	243	2,0	52,7	47,3

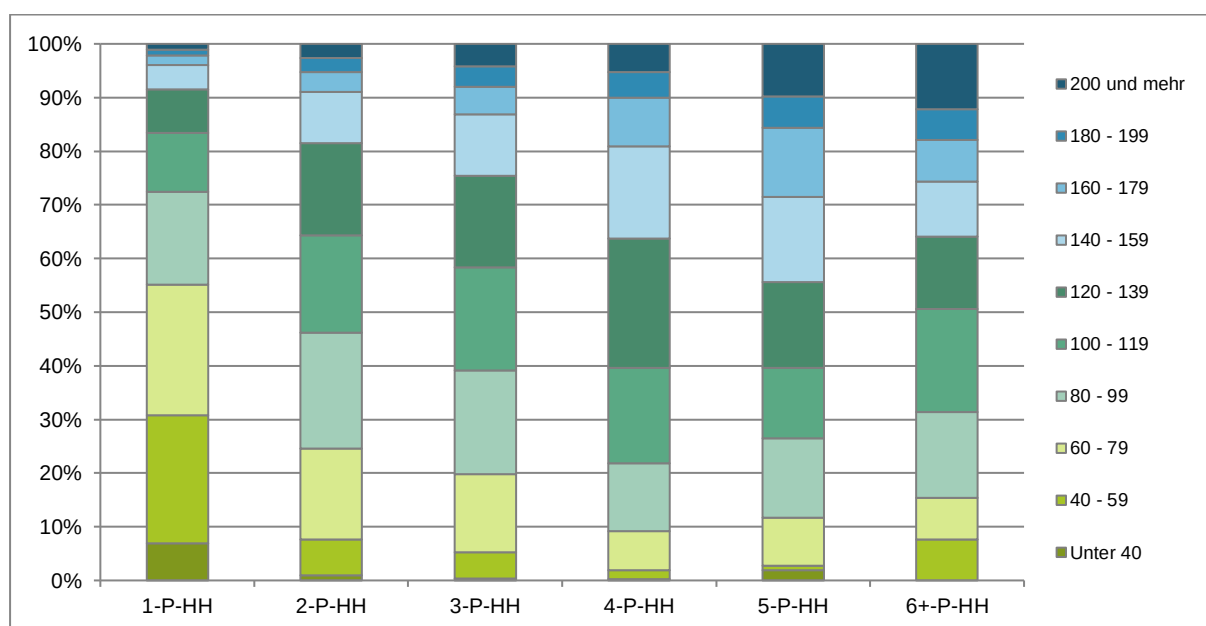
Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban/NWP.

Die folgende Abbildung zeigt das Verhältnis zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße. Knapp ein Drittel der 1-Personen-Haushalte bewohnte im Jahr 2011 Wohnungen mit einer Größe von maximal 59 m². 45 % der 1-Personenhaushalte bewohnte mehr als 80 m², mehr als ein Viertel sogar Wohnungen mit mindestens 100 m².

Bei den 2-Personen-Haushalten wohnte etwas mehr als die Hälfte auf mindestens 100 m². Auffällig ist, dass die Größenstruktur der Wohnungen lediglich bis zu einer Haushaltsgröße von 4-Personen kontinuierlich steigt. Die Wohnungsstruktur der 5- und 6-Personen-Haushalte entspricht in etwa der der 4-Personen-Haushalte. 20 bis 30 % der 4-, 5- und 6-Personenhaushalte leben in Wohnungen mit maximal 100 m², ca. 40 % in Wohnungen mit mindestens 140 m².

Insgesamt wohnt ein Drittel aller Haushalte in Wohnungen mit höchstens 79 m², 48,2 % aller Haushalte in Wohnungen mit mindestens 100 m² Größe.

Abb. 11: Private Haushalte nach Größe und nach Fläche der Wohnung



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

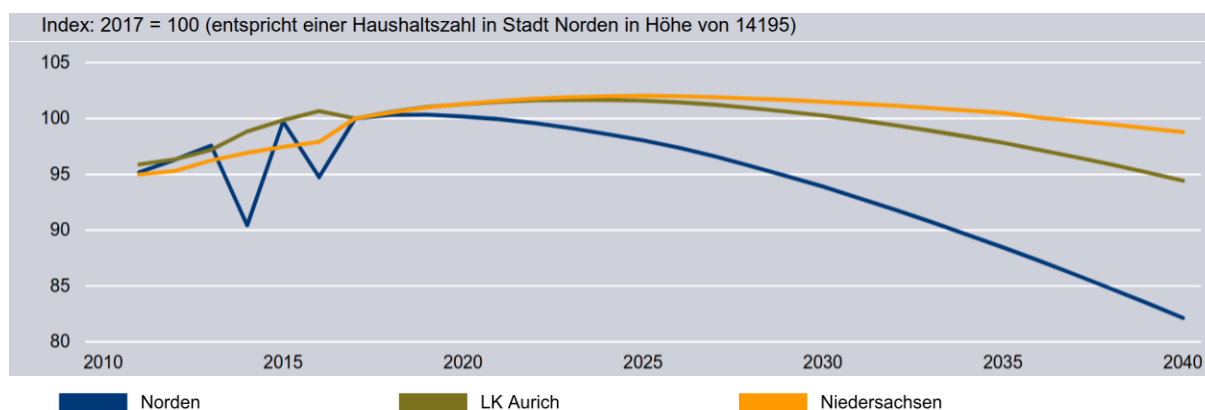
□ Gemeinsam wirtschaftende Haushalte

Innerhalb des NBank-Kommunalprofils handelt es sich um modellierte Haushaltszahlen¹⁰, d.h. alle Haushaltszahlen basieren auf einer Zuordnung der Bevölkerungszahl auf Privathaushalte - die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.¹¹ Vor diesem Hintergrund weichen die von der NBank ausgewiesenen Daten von der Zahl der Wohnhaushalte gemäß Zensus 2011 (s. oben) ab – für 2015 benennt die NBank für die Stadt Norden 14.156 Haushalte.

Allerdings liegt durch die Datenauswertung der NBank – anders als bei den Zensusdaten zu den Wohnhaushalten – eine Prognose von Haushaltszahlen vor. Daher werden im Folgenden ergänzend die Daten der NBank ausgewertet.

Ähnlich der insgesamt negativen Entwicklung gemäß Bevölkerungsprognose der NBank (vgl. Abb. 6), ist auch mit Blick auf die Haushaltszahlen über den gesamten Zeitraum mit einem Rückgang zu rechnen: Während die Haushaltszahl der Stadt Norden laut NBank Prognose bis 2020 zwar noch geringfügig steigt (+23), wird die Haushaltsentwicklung fortan rückläufig verlaufen. Bis 2025 wird demnach die Zahl der Haushalte gegenüber dem Jahr 2020 um rund 300 sinken, bis 2035 um weitere 1.358 Haushalte. Über den gesamten Zeitraum 2017 bis 2040 wird ein Rückgang um 2.537 Haushalte prognostiziert (-17,9 %) (vgl. Abb. 12).

Abb. 12: Entwicklung der Haushaltszahl



Die Schwankungen 2013-2017 stellen gem. NBank ein methodisches Phänomen dar: Der Mikrozensus werde jährlich stichprobenhaft erfasst. Dadurch könnten sich zufallsbedingte und systematische Fehler einschleichen. Auf dieser Grundlage seien vor allem in kleineren Städten und Gemeinden Schwankungen nicht unüblich.

	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Einwohnerzahl	14.195	14.218	13.915	13.327	12.557	11.658
Entwicklung ggü. 2017 (absolut)		+23	-280 (ggü. 2020: -303)	-868 (ggü. 2025: -588)	-1.638 (ggü. 2030: -770)	-2.537 (ggü. 2035: -899)
Entwicklung ggü. 2017 (prozentual)		+0,2 %	-2,0 % (ggü. 2020: -2,1 %)	-6,1 % (ggü. 2025: -4,2 %)	-11,5 % (ggü. 2030: -5,8 %)	-17,9 % (ggü. 2035: -7,2 %)

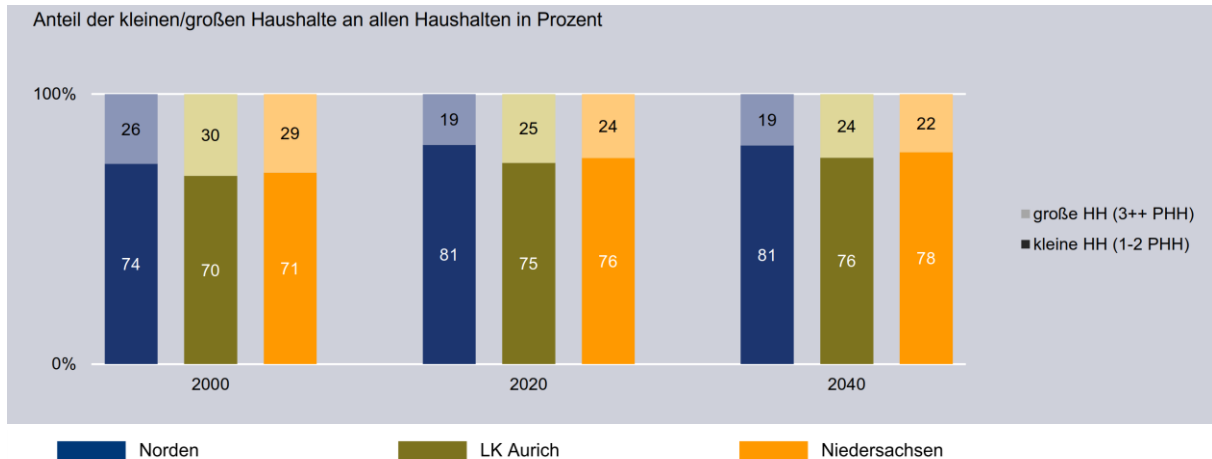
Quelle: NBank Kommunalprofil 2016 für die Stadt Norden (Abbildung); NBank Basisdaten 2017 für die Stadt Norden.

¹⁰ Die Haushaltszahlen basieren auf einem Prognosemodell der NBank. Dabei werden die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner – zur Methodik der Bev.prognose vgl. Fußnote 6 – auf Grundlage eines Quotenverfahrens in Haushalte überführt (Basis sind die Haushaltsstruktur gem. Zensus 2011 und des Mikrozensus sowie eine Trendannahme zur Singularisierung).

¹¹ vgl. NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 – Methodik (S. 98 ff)

Die Darstellungen der NBank verdeutlichen zudem, dass die Haushaltsstruktur Nordens im Vergleich zum Landkreis Aurich und zum Land Niedersachsen anders aufgebaut ist: Bereits im Jahr 2000 waren die kleinen Haushalte in Norden überdurchschnittlich vertreten. Im Jahr 2020 wird Norden gemäß NBank-Prognose deutlich mehr 1- und 2-Personenhaushalte (81 %) verzeichnen als der Landkreis (75 %) und das Land (76 %) (vgl. Abb. 13).

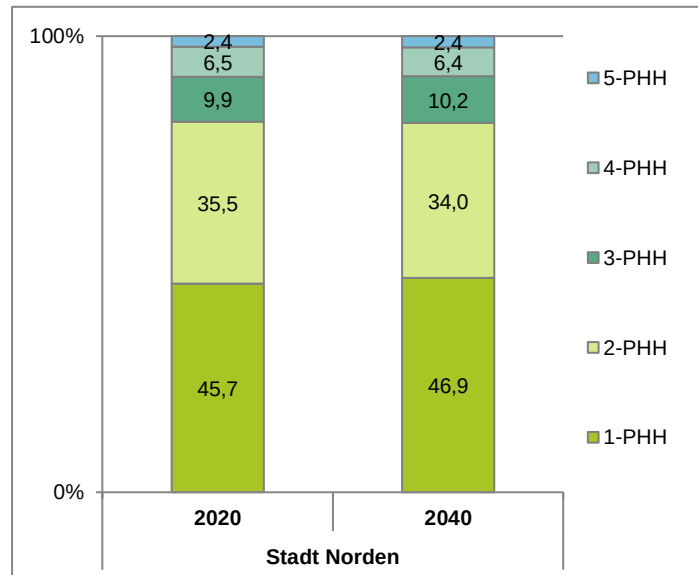
Abb. 13: Haushaltsstruktur



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden (Abbildung); NBank Basisdaten 2019 für die Stadt Norden.

Der NBank zufolge wird die Vereinzelung der Haushalte bis zum Jahr 2040 nur noch leicht voranschreiten. 2040 werden voraussichtlich 47 % aller Haushalte in der Stadt Norden aus nur einer Person bestehen, weitere 34 % aus 2 Personen (vgl. Abb. 14).

Abb. 14: Haushaltsstruktur Stadt Norden – 2020/2040



NBank Basisdaten 2019 für die Stadt Norden.

Zentrale Ergebnisse „Demografische Entwicklung“

- 2011 bis 2014 stagnierte die Einwohnerzahl – 2015/16 konnten Bevölkerungszuwächse generiert werden – zuletzt waren wieder sinkende/stagnierende Einwohnerzahlen zu verzeichnen
- die wachsende Einwohnerzahl 2015/16 resultierte aus Wanderungsgewinnen
- Struktur der Wanderung:
 - in den vergangenen Jahren war die Zuwanderung v.a. durch „Ruhesitzwanderung“ geprägt
ebenfalls konstant positiv ist die Familienwanderung
(gestiegene Zuwanderung in den Altersgruppen 30- bis 49jährige und unter 18jährige sind auf Flüchtlingszuwanderungen zurückzuführen)
 - anders als in den Vorjahren war 2015/16 ein Wanderungsplus in der Gruppe der 25-29jährigen zu verbuchen
(vermutlich Zurückzuführen auf Zuwanderung aus dem Ausland, die v.a. durch junge Menschen geprägt ist)
 - Zuzüge aus dem Ausland sowie der Personen ohne deutschen Pass haben stark zugenommen
 - gegenüber den übrigen Landkreis-Gemeinden war eine leicht positive Wanderungsbilanz zu verbuchen
- der Bevölkerungsprognose der NBank zufolge (Basisjahr 2017) wird die Einwohnerzahl in der Stadt Norden weiter sinken - bis ins Jahr 2035 um ca. 2.670 bzw. bis 2040 um insgesamt 4.055 (-16,2 %)
- gegenüber 2000 gab es eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur zu Gunsten der älteren Altersgruppen – bereits heute ist der Anteil der >60jährigen vergleichsweise hoch, der Anteil der jungen Erwachsenen ist unterdurchschnittlich
gem. Prognose der NBank werden 2040 rund 35 % der Einwohner 60 Jahre oder älter sein
- fast drei Viertel (74 %) aller Haushalte sind 1- und 2-Personenhaushalte – damit sind die kleinen Haushalte überdurchschnittlich stark vertreten
- es gibt – im Vergleich zum Landkreis – einen überdurchschnittlichen Anteil an Alleinerziehenden
- 42 % der Wohnhaushalte wohnen zur Miete – damit ist der Mietwohnungsmarkt vergleichsweise stark ausgeprägt;
differenziert nach Haushaltstyp betrachtet wird deutlich, dass v.a. Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende zur Miete wohnen

- mit 27,2% ist der Anteil der Seniorenhaushalte relativ hoch – ein Drittel der Seniorenhaushalte wohnen zur Miete – auch dieser Anteil ist vergleichsweise hoch
- 48 % aller Haushalte wohnt in Wohnungen mit mindestens 100 m² Größe – die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt bei 98 m² und ist im Landes- und Landkreisvergleich leicht unterdurchschnittlich
- die Singularisierung der Haushalte ist in der Stadt Norden bereits stark fortgeschritten - der Haushaltsprognose der NBank zufolge (Basisjahr 2017) wird sich die Haushaltsstruktur (Größe) bis 2040 daher nur geringfügig zugunsten der kleinen Haushalte verschieben
- daher rechnet die NBank nach einem kurzfristig leichtem Anstieg bereits ab ca. 2020 mit einer rückläufigen Zahl der Haushalte – 2040 werden gem. NBank-Prognose rd. 2.500 weniger Haushalte in der Stadt Norden leben als 2017 (-17,9 %)

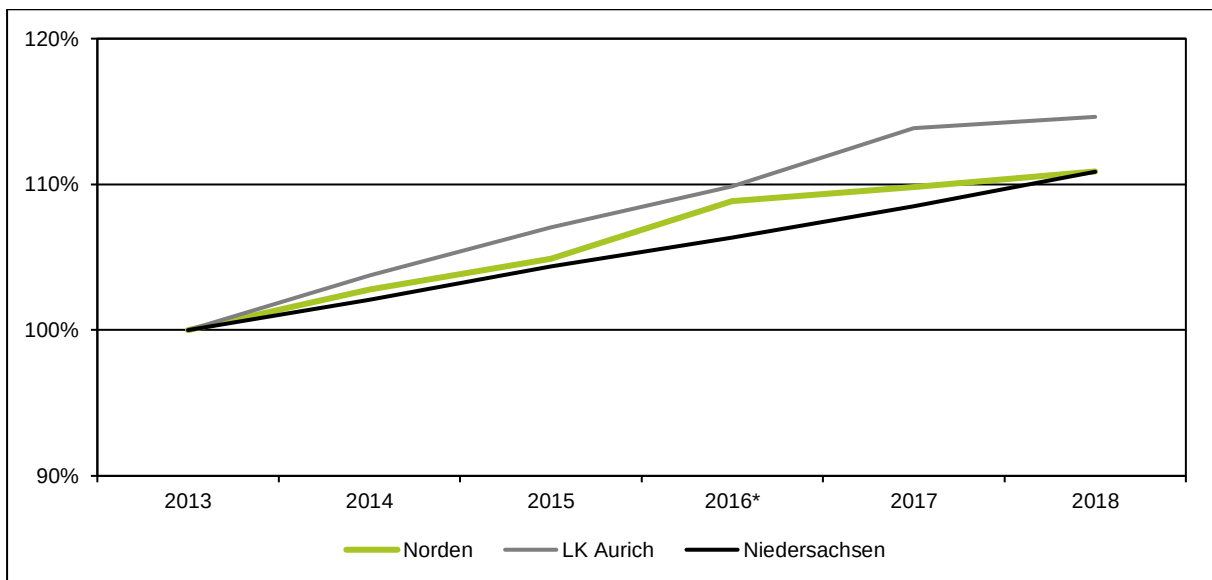
3.2 Entwicklungen am Arbeitsmarkt

3.2.1 Erwerbstätigenentwicklung /-prognose am Arbeitsort Norden

Seit 2013 verzeichnet die Stadt Norden einen kontinuierlichen Anstieg der SVB¹²-Zahlen. In der Stadt Norden waren am 30.06.2018 10.522 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (SVB am Arbeitsort) – das waren 1.033 mehr als 2013.

Zwischen 2013 und 2018 wurde im Vergleich zum Landkreis und zur Kreisstadt zwar ein unterdurchschnittlicher Beschäftigtenzuwachs (+10,9 %) registriert (LK Aurich: +14,6 %, Stadt Aurich: +17,6%), im Landesvergleich zeichnet sich die Stadt Norden jedoch durch eine durchschnittliche Beschäftigungsentwicklung aus.

**Abb. 15: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
jeweils zum 30.06., 2013 = 100**



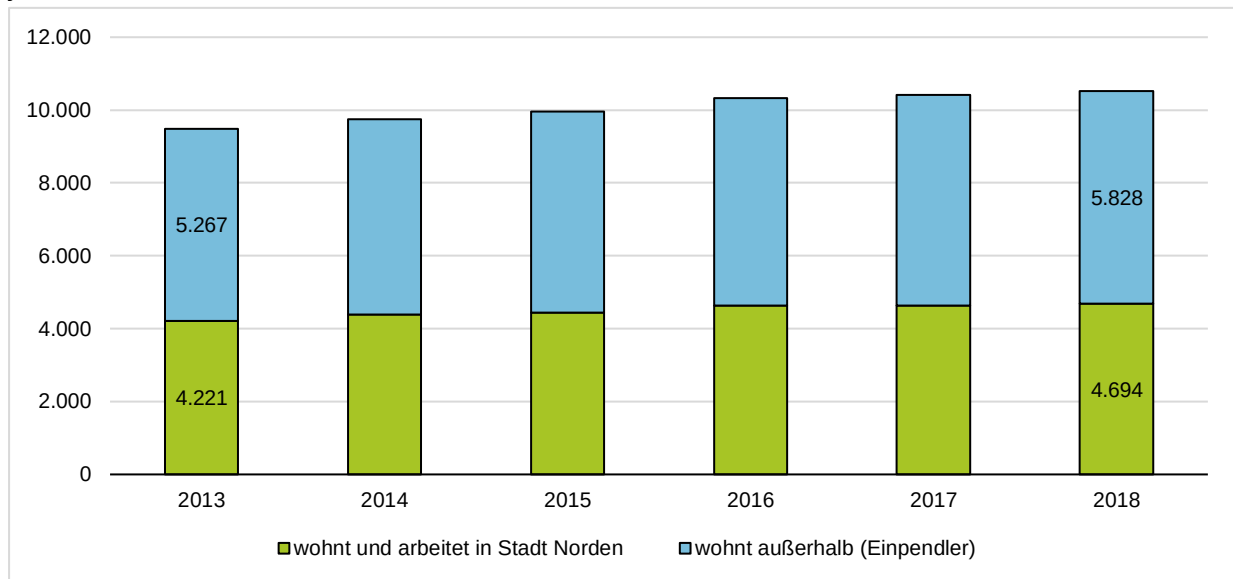
*Im Jahr 2016 sind aufgrund eines technischen Problems im Datenverarbeitungsprozess in größerem Umfang Arbeitsbermeldungen zur Sozialversicherung nicht in die Statistik-Datenverarbeitung eingeflossen. Diese Meldungen wurden im Jahr 2017 nachträglich aufgenommen und die Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik neu ermittelt. Daher erfolgt eine Revision der Beschäftigungsstatistik.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

Während 4.694 der am Arbeitsort Norden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch in der Stadt Norden wohnen, pendeln 5.828 von einem Wohnort außerhalb des Stadtgebietes zum Arbeitsort Norden. Damit liegt der Einpendleranteil bei 55,4 %, dieser Anteil ist seit 2013 konstant. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass der Einpendleranteil in der Stadt Norden geringer ist als in den umliegenden Städten (Aurich 61,5 %, Emden 61%, Leer 70 %).

¹² SVB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Abb. 16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort – nach Wohnort
jeweils zum 30.06.



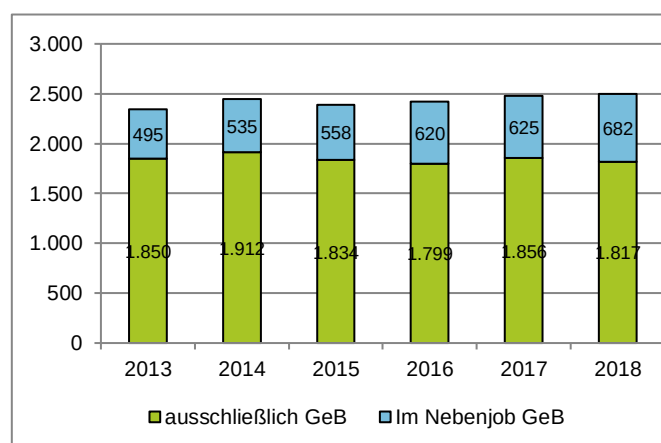
Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellen die Mehrheit der Erwerbstätigen. Zusätzlich sind der Gruppe der Erwerbstätigen¹³ u.a. auch geringfügig Beschäftigte, Beamte, Selbständige und 1-€-Jobber zuzuordnen. Auf Ebene der Kommune werden keine Daten zu Erwerbstätigen veröffentlicht.

3.2.2 Geringfügig entlohnte Beschäftigte

In der Stadt Norden wohnen 2.500 Personen, die einer geringfügig entlohten Beschäftigung¹⁴ (GeB) nachgehen. Diese Zahl zeigt sich in den vergangenen Jahren leicht ansteigend, während die Zahl derjenigen die ausschließlich einer solchen Beschäftigung nachgehen, relativ konstant bleibt und die Zahl der GeB im Nebenjob leicht zunimmt.

Abb. 17: Geringfügig entlohnt Beschäftigte am Wohnort Norden



Quellen: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban/NWP.

¹³ Personen im Alter von 15 und mehr Jahren, die in einem Arbeitsverhältnis stehen oder selbständig sind

¹⁴ Arbeitsentgelt überschreitet nicht eine Entgeltgrenze von 450 € /Monat

3.2.3 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Aurich¹⁵ liegt mit 6,6 % (Jahresdurchschnitt 2018) über den Durchschnittswerten Niedersachsens (5,3 %) und Deutschlands (5,2 %).

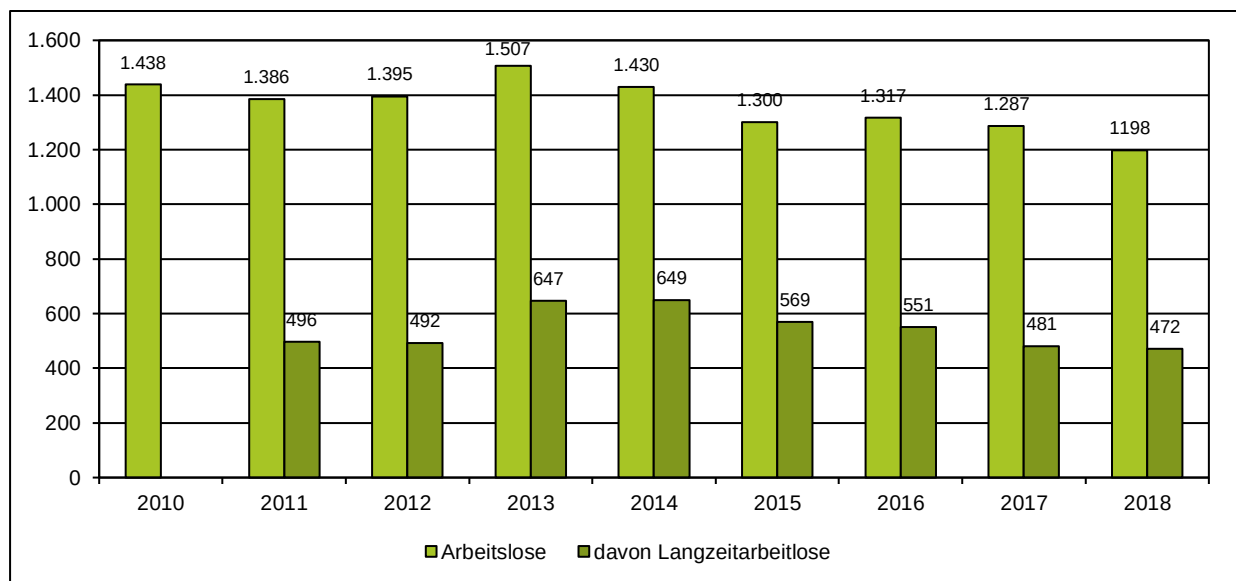
Wie in weiten Teilen des Landes entwickelte sich die Arbeitslosenquote auch im Landkreis Aurich im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends sehr positiv (2001: 7,9 %) – seit 2011 ist sie relativ konstant (jeweils im Jahresdurchschnitt).

In der Stadt Norden gab es 2018 im Jahresdurchschnitt knapp 1.200 Arbeitslose¹⁶ – dieser Wert ist seit 2013 deutlich rückläufig (vgl. Abb. 18).

39 % aller Arbeitslosen der Stadt Norden sind langzeitarbeitslos, das heißt mindestens ein Jahr ohne Arbeit. Zwischen 2011 (36%) und 2014 (45%) stieg der Anteil der Langzeitarbeitslosen deutlich an, zuletzt war er rückläufig.

Auf Ebene der Stadt wird keine Arbeitslosenquote ausgewiesen – es lässt sich jedoch vermuten, dass die Arbeitslosenquote Nordens höher ist als im Landkreis Aurich insgesamt, denn der Anteil der Arbeitslosen Nordens an den Arbeitslosen des Landkreises lag 2018 bei 18,0 %, während zum gleichen Zeitpunkt der Anteil der Bevölkerung Nordens an der Bevölkerung des Landkreises bei nur 13,2 % lag.

Abb. 18: Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Norden



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban/NWP.

¹⁵ auf Ebene der Stadt wird keine Quote ausgewiesen

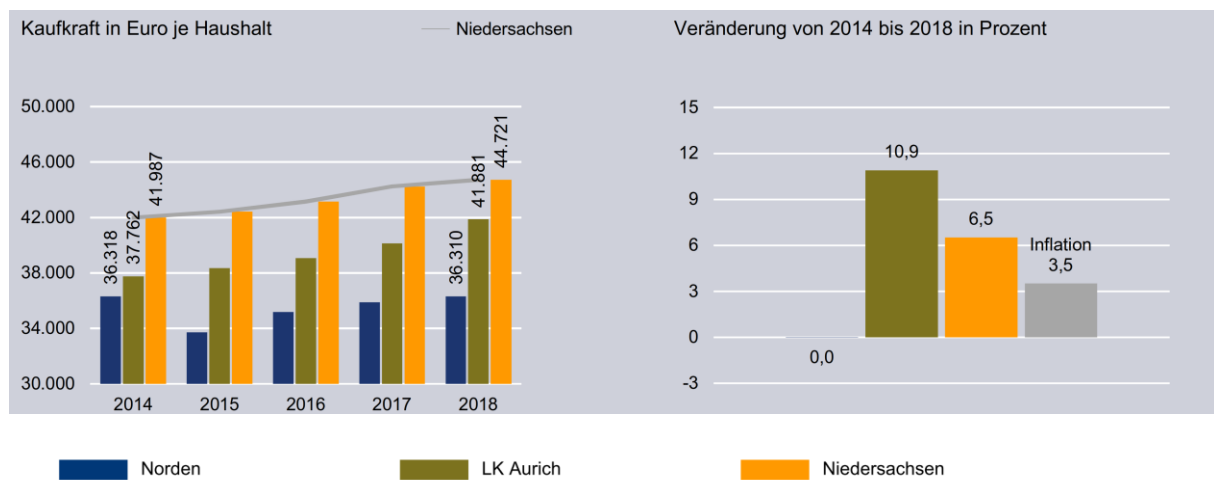
¹⁶ das entspricht rund 18,5 % der Arbeitslosen im Landkreis, während der Anteil der Einwohner sowie der SVB am Wohnort bei rund 13 % liegt - somit liegt die Arbeitslosenquote, die sich auf alle Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) bezieht (Daten zu Erwerbstätigen liegen auf Gemeindeebene nicht vor), vermutlich leicht über der Landkreisquote

Kaufkraft, Einkommensentwicklung

Mit rund 36.300 € je Haushalt lag die Kaufkraft in der Stadt Norden im Jahr 2018 sowohl deutlich unter der des Landkreises Aurich insgesamt (rund 41.900 €) als auch deutlich unter dem niedersächsischen Landesdurchschnitt (rund 44.700 €) (vgl. Abb. 19).

2018 ist die Kaufkraft der Norder Haushalte – nach rückläufiger Entwicklung 2015 – wieder auf demselben Niveau wie 2014. Im Vergleichsraum Landkreis Aurich war im gleichen Zeitraum hingegen ein deutlicher Kaufkraftzuwachs um fast 11 % zu verzeichnen, im niedersächsischen Durchschnitt lag der Zuwachs im gleichen Zeitraum bei 6,5 %.

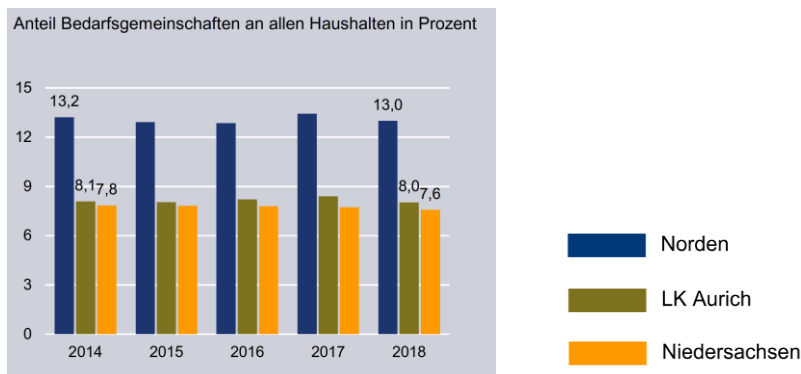
Abb. 19: Haushaltskaufkraft



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden.

Laut NBank-Kommunalprofil liegt in der Stadt Norden der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, an allen Haushalten bei 13 %. Im Vergleich zum Landkreiswert und niedersachsenweit ist dieser Anteil deutlich erhöht (vgl. Abb. 20). Trotz leicht steigender Kaufkraft je Haushalt in den letzten Jahren sank die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nicht in gleichem Maße. Vielmehr pendelte sie sich zwischen 2014 und 2018 bei einem Anteil von etwa 13 % an allen Haushalten ein.

Abb. 20: Entwicklung des Sozialindikators in der Stadt Norden



Quelle: NBank Kommunalprofil 2016 für die Stadt Norden.

Zentrale Ergebnisse „Entwicklungen am Arbeitsmarkt“

- 2013 bis 2018 waren Beschäftigungszuwächse zu verzeichnen, diese fielen im regionalen Vergleich durchschnittlich aus
- rund 5.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen außerhalb des Stadtgebietes, damit liegt der Anteil der Einpendler bei 55,4 %; dieser Anteil ist im regionalen Vergleich leicht unterdurchschnittlich
- die Arbeitslosenquote des Landkreises Aurich liegt über der des Landes Niedersachsen - wie in weiten Teilen des Landes ist sie rückläufig
- ein Anteil von 18 % der Arbeitslosen des Landkreises wohnt in der Stadt Norden – die Arbeitslosenquote ist hier vermutlich nochmals höher als im Landkreis. Die absolute Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Norden ist seit 2013 rückläufig – der Anteil der Langzeitarbeitslosen ist mit 39 % ebenfalls.
- Die Haushaltskaufkraft Nordens liegt deutlich unter dem Landes- und Landkreisdurchschnitt.
- Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten liegt seit einigen Jahren konstant bei etwa 13 % - dieser Anteil ist deutlich höher als Landes- und Landkreisdurchschnitt

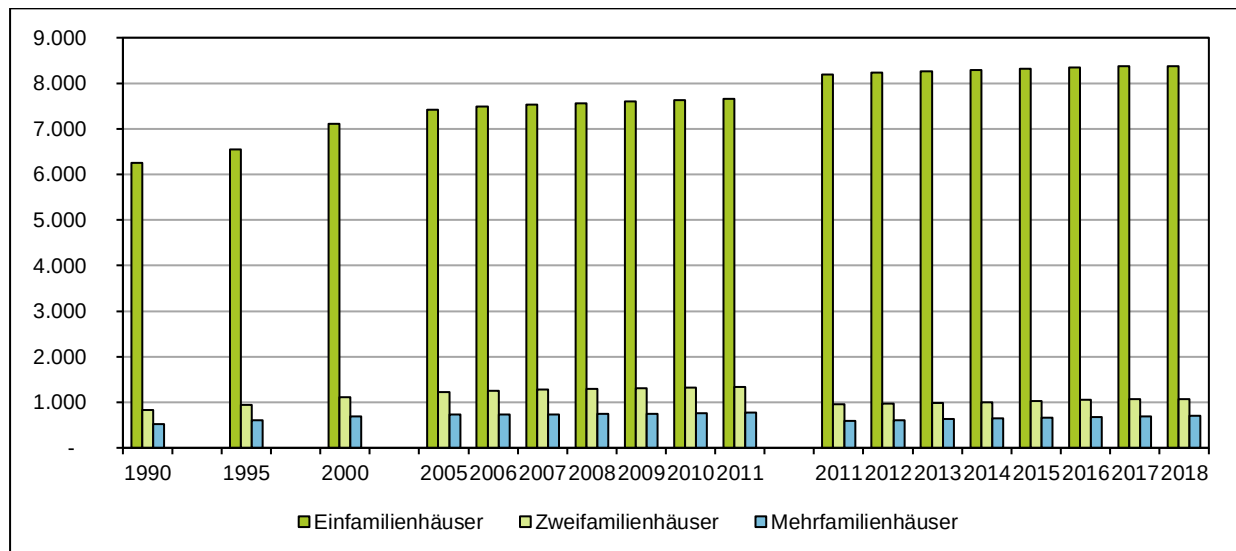
4 Wohnraumangebot

4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Für das Jahr 2018 registrierte das Landesamt für Statistik für die Stadt Norden insgesamt 10.161 Wohngebäude: 8.379 Einfamilienhäuser (82,4 %), 1.071 Zweifamilienhäuser (10,5 %) und 708 Mehrfamilienhäuser (7,0 %).¹⁷

Seit dem Zensusjahr 2011 ist die Zahl der Wohngebäude in der Stadt Norden um 415 gestiegen. Dabei war der absolut stärkste Zuwachs bei den Einfamilienhäusern zu beobachten (+ 180). Relativ die stärksten Zuwächse waren jedoch mit +20,4 % im Mehrfamilienhaussegment zu verzeichnen: in den sieben Jahren zwischen 2011 und 2018 wuchs der Bestand hier um 120 Gebäude – und damit stärker als in den elf Jahren zuvor (2000 bis 2011: +83 Gebäude).

Abb. 21: Gebäudefortschreibung Stadt Norden



ab 2011 basiert die Gebäude- und Wohnungsfortschreibung auf den Daten des Zensus 2011, bis 2010 lag der Fortschreibung die Volkszählung 1987 zugrunde – die Vergleichbarkeit der Daten vor/nach 2011 ist daher nur hinsichtlich der Tendenz möglich

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban/NWP.

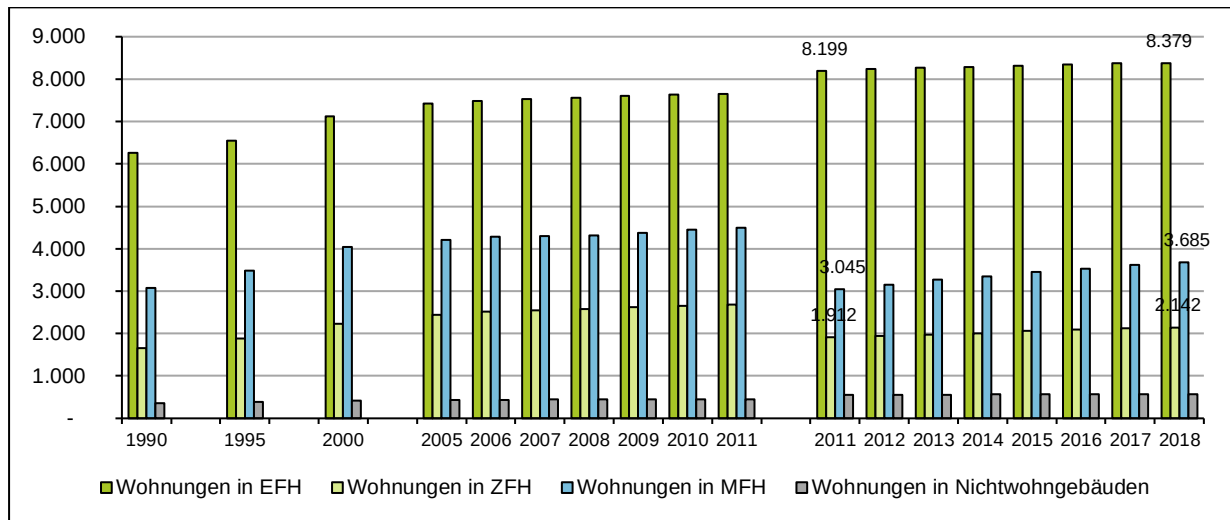
Die Zahl der Wohnungen in der Stadt Norden stieg im betrachteten Zeitraum kontinuierlich. 2018 gab es in der Stadt 14.786 Wohnungen – rd. 1.060 mehr als im Zensusjahr 2011. 564 der Wohnungen liegen in Nichtwohngebäuden¹⁸, die übrigen 14.222 Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Gebäudetypen: Mehr als die Hälfte (58,9 %) der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, weitere 15,1 % in Zweifamilienhäusern und rund ein Viertel (25,9 %) in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abb. 22)¹⁹.

¹⁷ Die Statistik der Wohngebäude umfasst zudem 3 Wohnheime

¹⁸ Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind (gemessen an der Gesamtnutzfläche). Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Fabrikgebäude, Hotels etc.

¹⁹ Die Statistik umfasst zudem 16 Wohnungen in Wohnheimen.

Abb. 22: Wohnungsfortschreibung Stadt Norden



ab 2011 basiert die Gebäude- und Wohnungsfortschreibung des Landesamt für Statistik Niedersachsen auf den Daten des Zensus 2011, bis 2010 lag der Fortschreibung die Volkszählung 1987 zugrunde – die Vergleichbarkeit der Daten vor / nach 2011 ist daher nur hinsichtlich der Tendenz möglich

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban/NWP.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 25,9 %²⁰ in der Stadt Norden deutlich größer ist als im Landkreis Aurich insgesamt (16,7 %) und auch als in der Stadt Aurich (20,4 %).

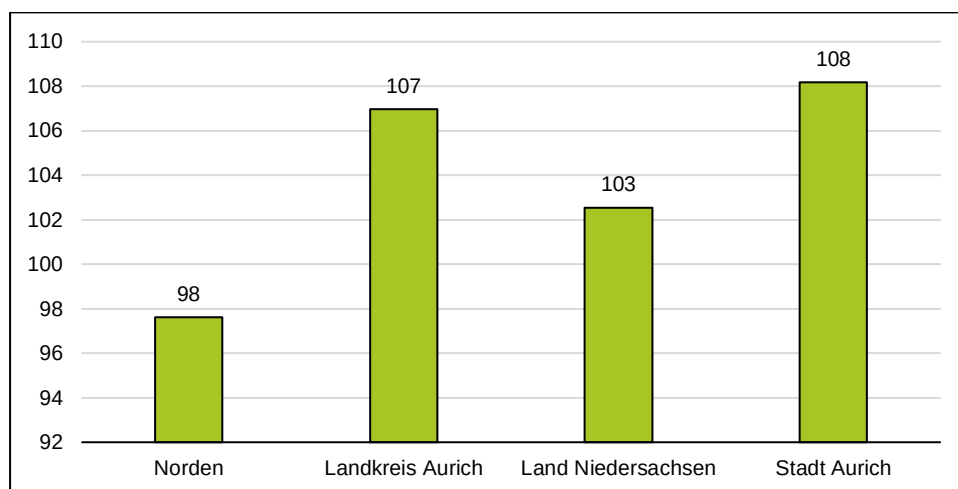
4.1.1 Wohnungsgrößen

Entsprechend dem hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben 71,1 % aller Wohnungen 4 oder mehr Räume – knapp ein Drittel sogar 6 oder mehr. Der Anteil der Wohnungen mit maximal 2 Räumen ist mit insgesamt 1.452 Wohnungen (9,8 %) relativ gering.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße ist jedoch weniger die Zahl der Räume pro Wohnung, sondern vielmehr die Wohnfläche aussagekräftig. In der Stadt Norden sind die Wohnungen durchschnittlich 98 m² groß (vgl. Abb. 23) – kleiner als im Landkreis Aurich insgesamt (107 m²), im Land Niedersachsen (103 m²) als auch in der Kreisstadt Aurich (108 m²).

²⁰ bezogen auf Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Nichtwohngebäude)

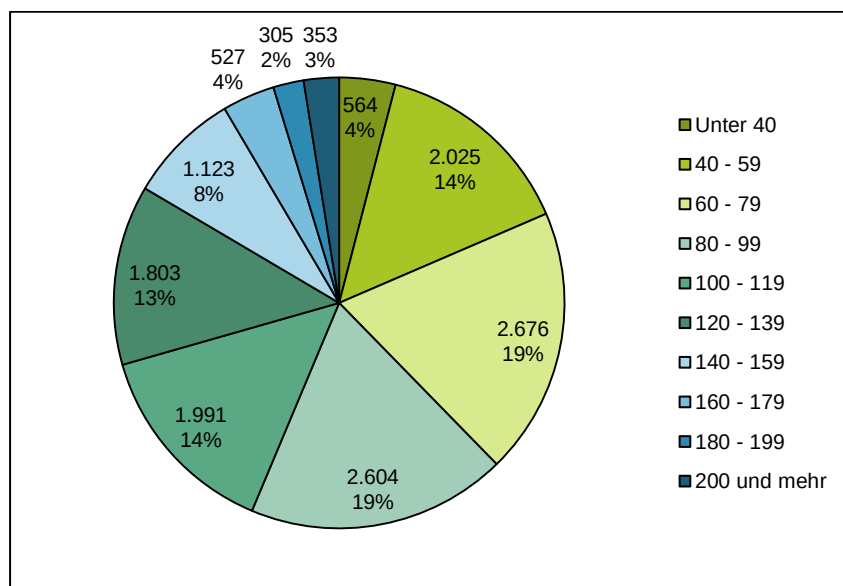
Abb. 23: Durchschnittliche Fläche je Wohnung 2018 – in m²



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban/NWP.

Zur Wohnfläche liegen Daten aus dem Zensus 2011 vor, demnach hatten 2011 rund 44 % aller Wohnungen²¹ in Norden eine Größe von mindestens 100 m², fast ein Drittel (29,4 %) sogar von mindestens 120 m². Mit 18,5 % (2.589 Wohnungen) ist der Anteil der kleinen Wohnungen unter 60 m² relativ hoch²² – vor allem im Vergleich mit der Kreisstadt Aurich (10,7 %). Im Mittelzentrum Leer entspricht der Anteil (16,3 %) in etwa dem Niveau Nordens. Der Anteil der Wohnungen in der Größenklasse 60 bis 79 m² ist in Norden mit 19,2 % leicht höher als in Aurich (16,5 %) und liegt etwas unter dem Niveau Leers (20,8 %).

Abb. 24: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Fläche der Wohnung 2011



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban/NWP.

²¹ ohne Wohnungen in Wohnheimen

²² Auch bei Nicht-Berücksichtigung der Wohnungen die als Ferien- und Freizeitwohnung genutzt werden ist der Anteil der kleinen Wohnungen mit 16,2 % noch relativ hoch.

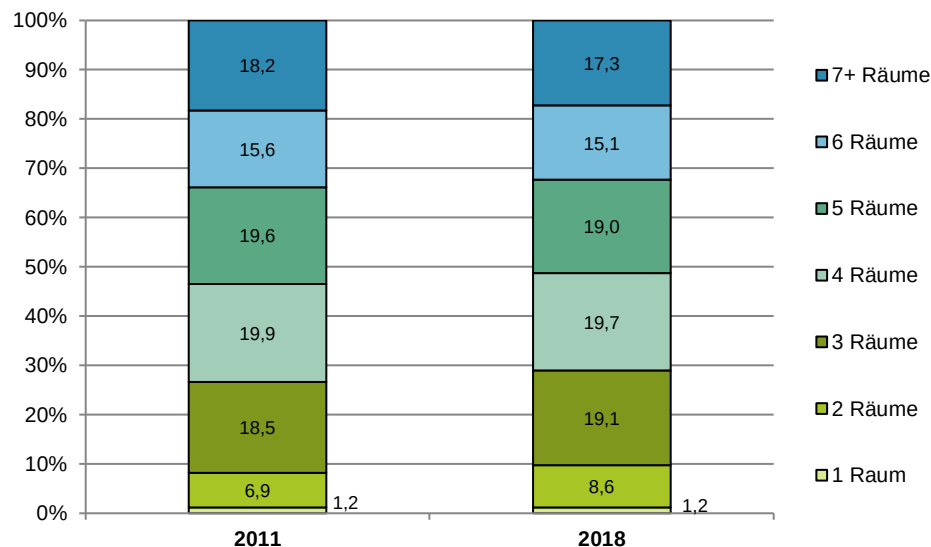
Wohnungsgrößen

Information zur Wohnungsgröße nach Fläche der Wohnung stehen lediglich aus dem Zensus 2011 zur Verfügung. Aktuellere Daten stellt das Landesamt für Statistik lediglich in Form von „Wohnungsgröße nach Zahl der Räume“ zur Verfügung. Der folgenden Abbildung ist zu entnehmen, dass sich die Struktur der Wohnungen in den vergangenen Jahren nur geringfügig verändert hat. Zwar ist die Zahl der 1- und 2-Raum-Wohnungen zuletzt überdurchschnittlich gewachsen, auf Grund des geringen Ausgangsniveaus führte dies jedoch kaum zu einer Verschiebung der Größenstruktur.

So verkleinerte sich die durchschnittliche Wohnungsgröße zwischen 2011 und 2017 gerade einmal um 1 m² von 98,7 auf 97,6 m².

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Auswertung der Zensusdaten zu den Wohnungsgrößen in der Tendenz die heutige Situation widerspiegelt.

Abbildung: Wohnungen nach Anzahl der Räume (in %)



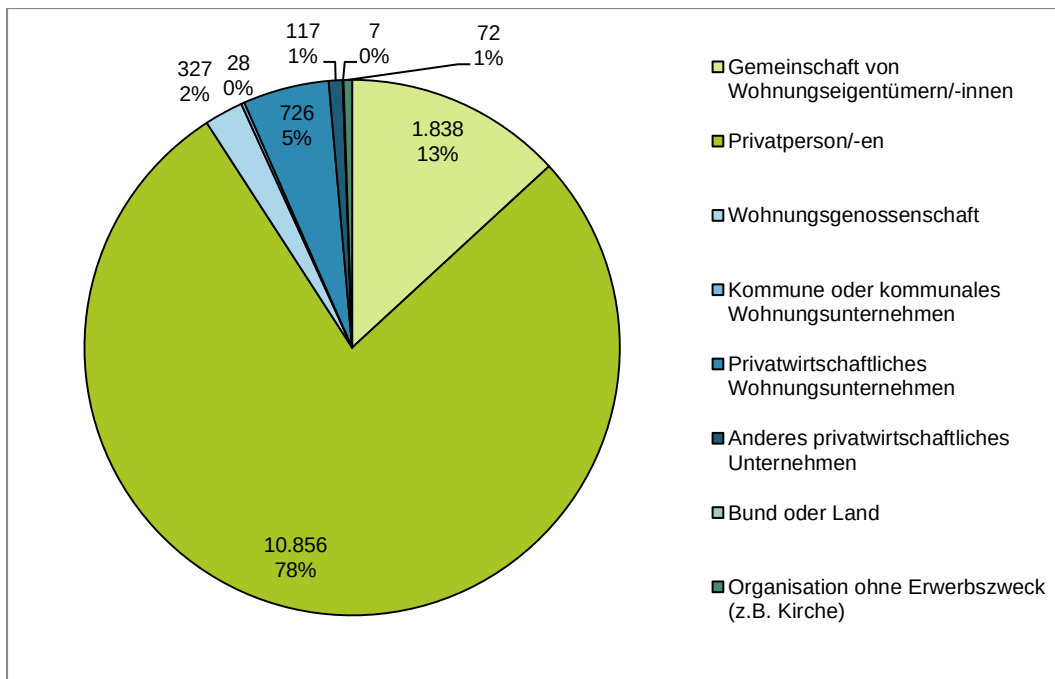
Quelle: LSN. Darstellung: re.urban.

4.1.2 Eigentumsverhältnisse

90,3 % aller Gebäude in Norden befinden sich im Besitz von Privatpersonen, weitere 4,9 % gehören Gemeinschaften von Wohnungseigentümern/-innen. Diese Eigentümerstruktur spiegelt die Dominanz des Einfamilienhauses in der Stadt Norden wieder.

Entsprechend verhält es sich hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse der Wohnungen (vgl. Abb. 25): Drei Viertel (fast 11.000 Wohnungen) gehören Privatpersonen und 13% (1.838 Wohnungen) Eigentümergemeinschaften. Privaten / privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gehören 726 Wohnungen (5 %), Wohnungsgenossenschaften 327 (2 %), Kommunen / kommunale Wohnungsunternehmen 72 (1 %), andere privatwirtschaftliche Unternehmen 117 (1 %), Bund oder Land 7 (0 %) und Organisationen ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche) 28 (0 %).

Abb. 25: Eigentumsverhältnisse von Wohnungen (mit Wohnraum²³) 2011



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban/NWP.

4.1.3 Wohnungsnutzung / Leerstand

Aufgrund der Bedeutung als Ferienregion werden in der Stadt Norden vergleichsweise viele Wohnungen als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt: mit 8 % ist die Ferienwohnnutzung deutlich höher als in den meisten anderen Festlandskommunen des Landkreises (Stadt Aurich: 3 %, Stadt Wiesmoor: 1 %) oder dem naheliegenden Mittelzentrum Leer (1%). Die Gemeinden Krummhörn und Hage (SG) weisen - als ebenfalls an die Nordsee grenzende Gemeinden - ähnlich hohe Quoten auf (9 % bzw. 10,5 %). Deutlich höher ist der Anteil in der Gemeinde Dornum (37 %) sowie auf den Inseln²⁴.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Ferienwohnens in der Stadt Norden erfolgt die weitere Analyse der Wohnnutzung ausschließlich mit Blick auf die zum Wohnen genutzten Ob-

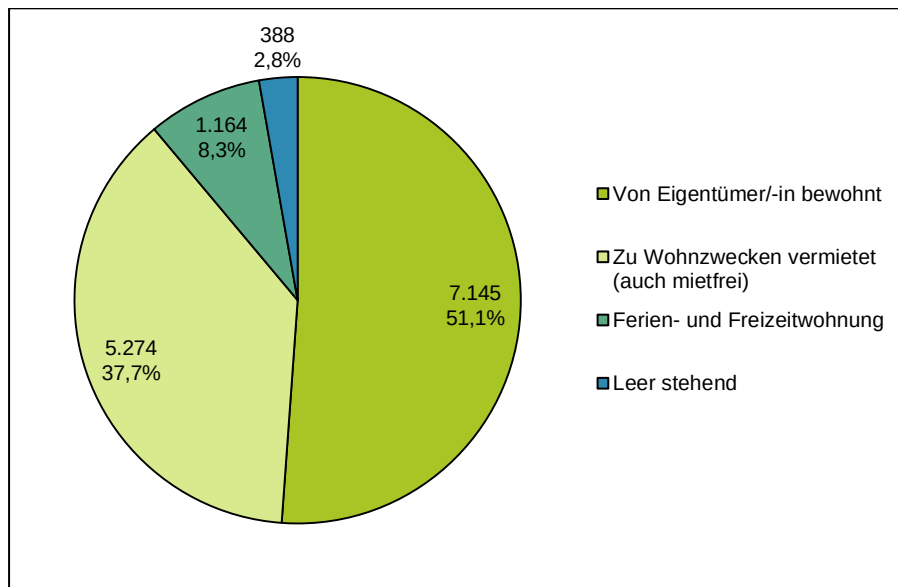
²³ nicht berücksichtigt: gewerblich genutzte Wohnungen, Diplomatenwohnungen, Wohnungen ausländischer Streitkräfte

²⁴ Norderney (33%), Juist (41%) und Baltrum (32 %)

jekte - diese werden unterschieden nach „vom Eigentümer selbst bewohnt“ und „zu Wohnzwecken vermietet“.

Zwar werden in der Stadt Norden mehr als die Hälfte der dauerwohngenutzten Wohnungen (58 %) vom Eigentümer selbst bewohnt, im regionalen Vergleich ist dieser Anteil jedoch relativ geringer (Stadt Aurich 63 %, Stadt Wiesmoor 71 %). Der Mietwohnungsmarkt ist mit 42 % folglich stärker ausgeprägt als in der Kreisstadt (37 %) und im Landkreis Aurich insgesamt (32 %). Stärker ausgeprägt ist der Mietwohnungsmarkt in den Mittelzentren Leer und Emden (jeweils rd. 50 %).

Abb. 26: Nutzung der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2011



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban/NWP.

Der Leerstand betrug gemäß Zensus 2011²⁵ 388 Wohnungen (3,0 %)²⁶ – bei einem Anteil bis zu 3% sprechen Experten von einer Fluktuationsreserve, die nötig ist, damit immer genug Wohnungen zur Verfügung stehen (Anteil ergibt sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand). Ein Leerstand zwischen 2 und 3 % wird als Merkmal eines funktionstüchtigen Wohnungsmarktes eingeschätzt²⁷.

Gut die Hälfte aller leerstehenden Wohneinheiten wurde in dem Zeitraum 1949 - 1978 errichtet (55%) und ist kleiner als 80 m² (53 %).

²⁵ es sind keine aktuelleren Daten verfügbar

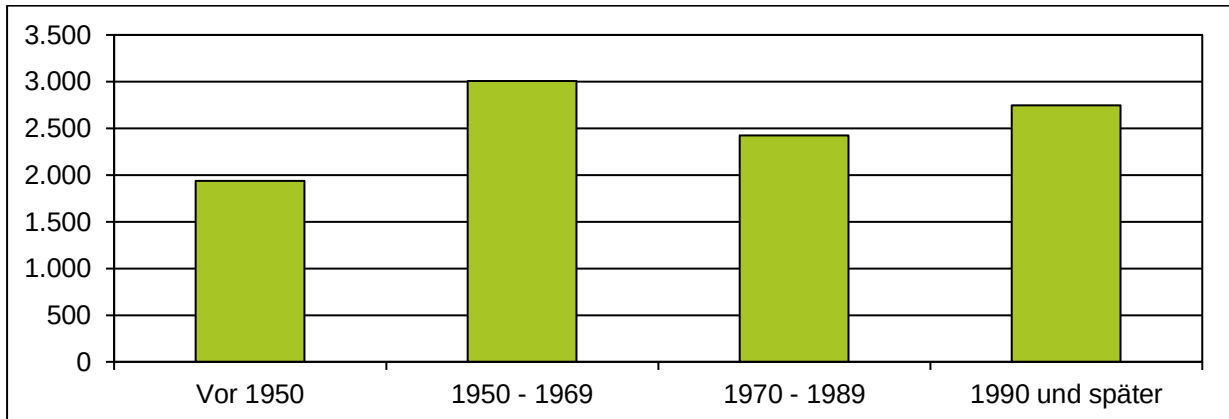
²⁶ Leerstand = leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden (nicht berücksichtigt: Ferien- und Freizeitwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte, gewerblich genutzte Wohnungen, Wohnungen in Wohnheimen)

²⁷<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html>

4.1.4 Baualter

Knapp die Hälfte (49 %) aller Bestandsgebäude in der Stadt Norden wurden vor 1970 errichtet – knapp ein Viertel (24 %) des Norder Bestandes stammt aus den Baujahren 1970 bis 1989 (vgl. Abb. 27). Am Baualter der Gebäude ist zudem die hohe Bauaktivität der 1990er Jahre abzulesen – mehr als ein Viertel (27,1 %) aller Bestandsgebäude Nordens wurden 1990 oder später gebaut.

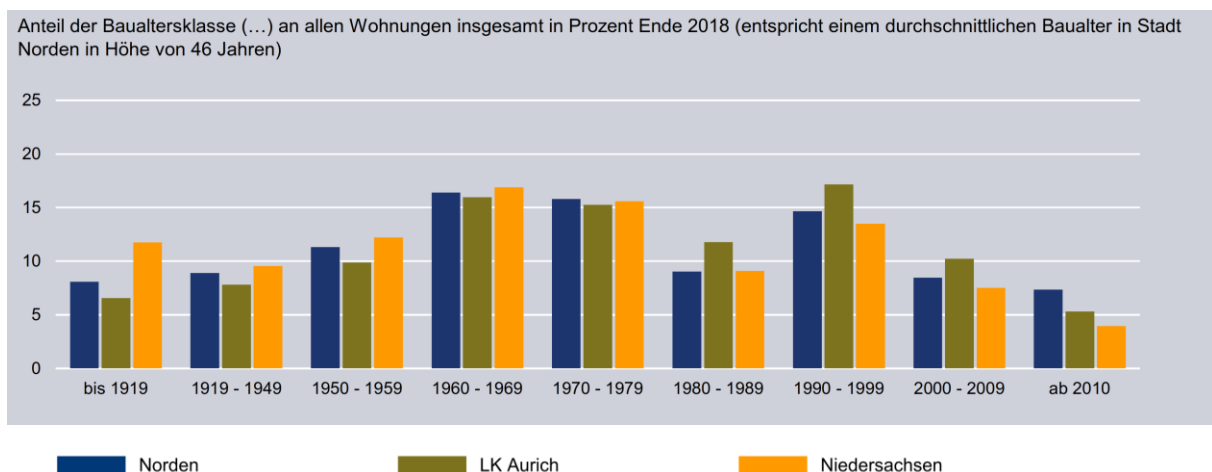
Abb. 27: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Jahrzwanzigste)



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban/NWP.

Entsprechend dem Baualter der Gebäude zeigt die Darstellung der NBank zum Baualter der Wohnungen in der Stadt Norden (vgl. Abb. 28) hohe Anteile an Wohnungen der Baualtersklassen 1960 bis 1979 (ca. 33 %) sowie 1990-1999 (ca. 15%) und spiegelt die hohe Bautätigkeit der 1960er/70er und 1990er Jahre wieder.

Abb. 28: Verteilung nach Baualtersklassen - Ende 2018

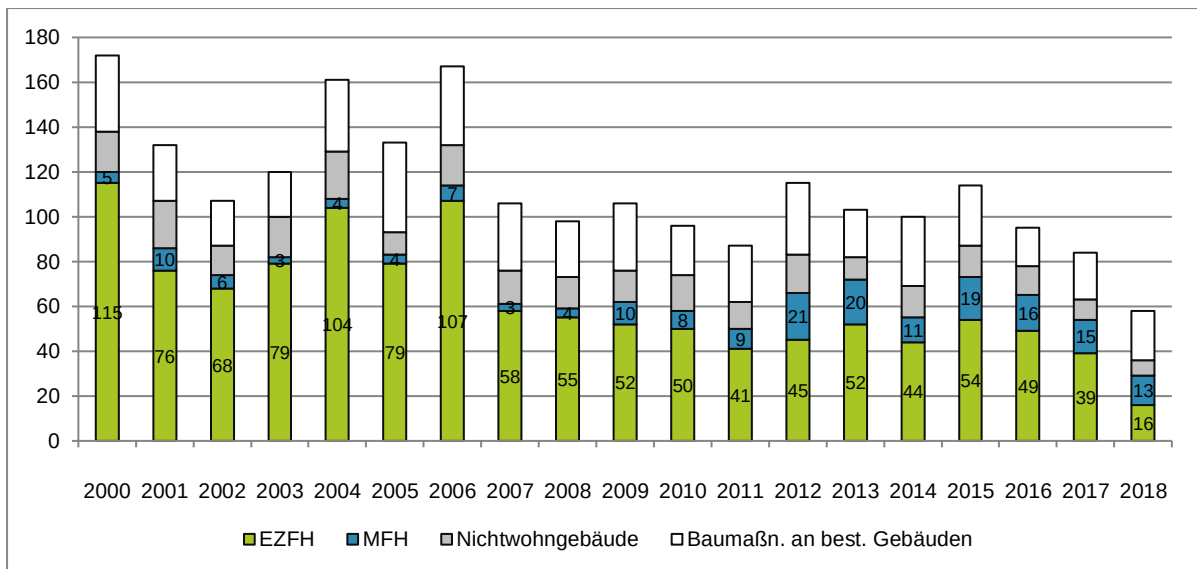


Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden.

4.1.5 Bautätigkeit

Die Bauaktivität in der Stadt Norden wurde in den vergangenen Jahren in erster Linie durch Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment dominiert, gefolgt von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. In den vergangenen zehn Jahren unterlag die Bauaktivität leichten Schwankungen – über den gesamten Zeitraum betrachtet zeigt sich aber, dass die Zahl der Baufertigstellungen nach 2007 – nicht zuletzt im Zuge der Wirtschaftskrise – einbrach und seither auf einem niedrigeren Niveau liegt als Mitte der 2000er. 2018 wurden nur mehr 58 Baufertigstellungen registriert – der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum seit 2000.

Abb. 29: Baufertigstellung Stadt Norden – Gebäude

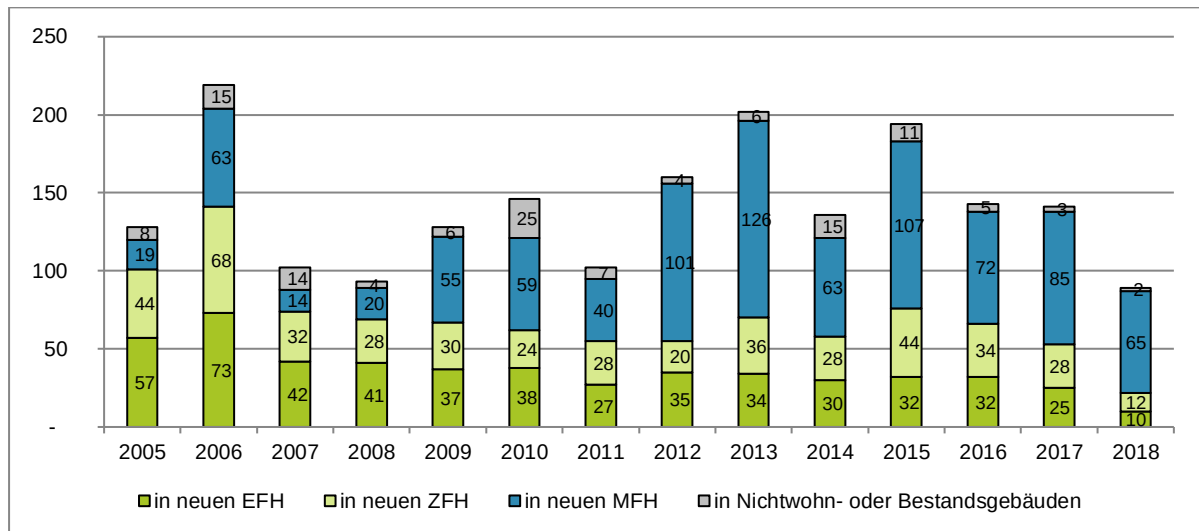


Quelle: LSN, Stand Juli 2018.

Entsprechend der Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen von Gebäuden zeichnete sich in den vergangenen Jahren eine äquivalente Entwicklung der Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen ab: Im Jahr 2006 wurde mit insgesamt 219 fertiggestellten Wohnungen der höchste Wert im betrachteten Zeitraum erreicht – seither ist die Zahl der Baufertigstellungen schwankend.

Auffällig sind hohe Baufertigstellungszahlen in den Jahren 2013 und 2015 – diese beruhen maßgeblich auf einem starken Anstieg der Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment - seit 2012 macht dieses Segment den größten Anteil bei den Baufertigstellungen aus. Die jährlichen Baufertigstellungen im EZFH-Segment zeigten sich zwischen 2007 und 2017 relativ konstant, 2018 war ein deutlicher Rückgang der Baufertigstellungen im EZFH-Segment zu verzeichnen.

Abb. 30: Baufertigstellung Stadt Norden – Wohnungen



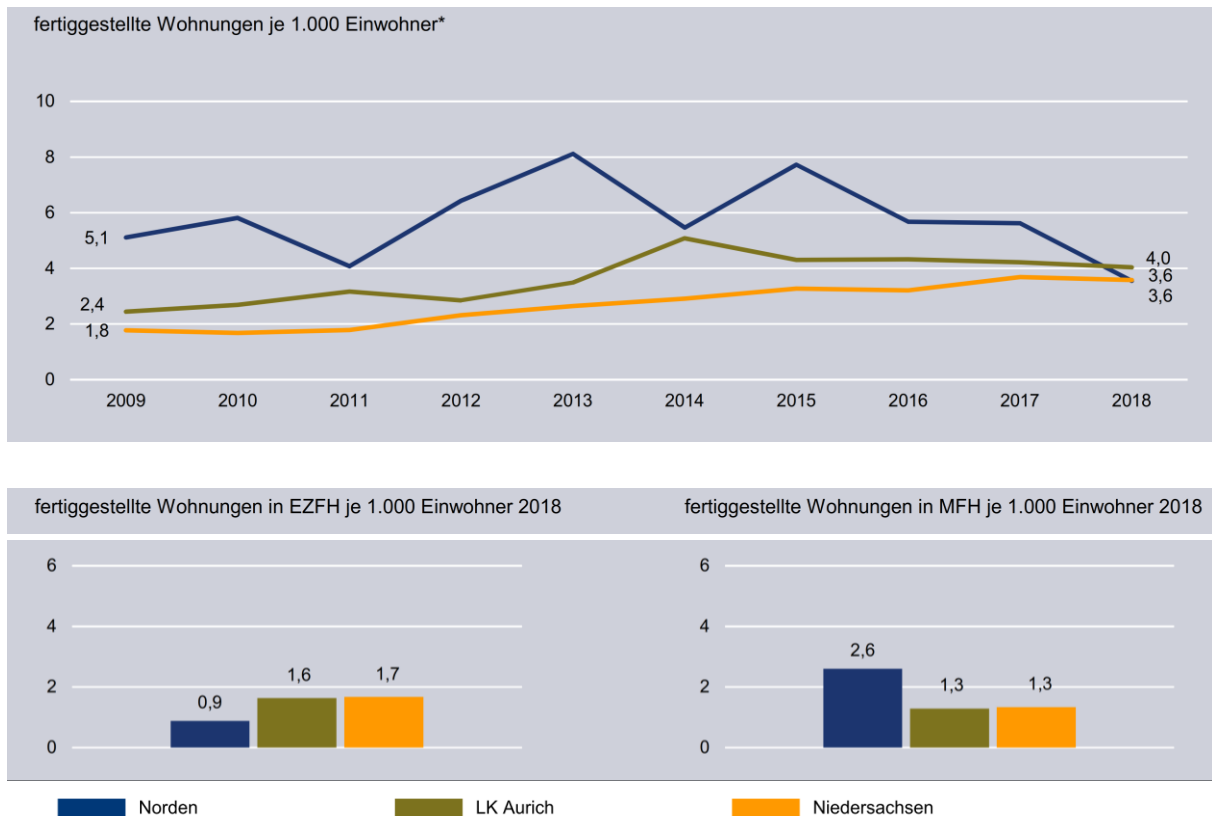
Quelle: NBank Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen; Landesamt für Statistik Niedersachsen.
Darstellung: NWP/re.urban.

Der Vergleich der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner auf Stadt-, Landkreis- und Landesebene (vgl. Abb. 31) zeigt zum einen, dass die Zahl der Baufertigstellungen in der Stadt Norden seit 2009 zum Teil deutlich über dem landesweiten Schnitt lag – 2010 wurden z.B. dreimal so viele Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt wie im gesamten Land Niedersachsen. Zum anderen wird aus dem Vergleich deutlich, dass die Bauaktivität in der Stadt Norden zwischen 2009 und 2017 relativ intensiver war als im Landkreis. 2018 lag die Zahl der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in etwa im Landes- und Landkreisschnitt.

Die Zahl der Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment lag in der Stadt Norden zwischen 2007 bis 2017 relativ konstant bei 2 und 3 je 1.000 Einwohner (ohne Abbildung), 2018 wurden im Vergleich zum Landkreis- und Landesdurchschnitt unterdurchschnittliche 0,9 Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner registriert (vgl. Abb. 31).

Im Mehrfamilienhaussegment lag die Zahl der Fertigstellungen der Stadt Norden im Jahr 2018 bei 2,6 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 EW – und damit doppelt so hoch wie im Landkreis Aurich und im Land Niedersachsen (vgl. Abb. 31). In diesem Segment zeigten sich die Baufertigstellungen in Norden bereits seit 2012 auf einem relativ hohen Niveau (2,5 bis 5 je 1.000 Einwohner).

Abb. 31: Baufertigstellungen insgesamt und nach Gebäudeart



Hinweis: Die Baufertigstellungsdichte insgesamt beinhaltet neben den EFZH- und MFH-Fertigstellungen auch Baufertigstellungen in Wohnheimen und Nicht Wohngebäuden. Daher ergibt die Summe aus EZFH- und MFH-Fertigstellungen nicht den identischen Wert mit den Fertigstellungen insgesamt.

Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden

Im Rahmen der Gespräche mit Akteuren des Norder Wohnungsmarktes wurde dargestellt,

- dass es sich bei den Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment vor allem um Eigentumswohnungen handelt – größere zusammenhängende Mietwohnungsprojekte sind in den vergangenen Jahren nicht erfolgt (lediglich der Bau- und Wohnungsverein Norden eG hat einige kleinteilige Mietwohnungsprojekte (4-Parteien-Einheiten) umgesetzt).
- aufgrund hoher Baukosten können Objekte, die in die Vermietung gehen (z.B. durch private Vermieter, den Bauverein), nicht preisgünstig angeboten werden, Mietpreise für Neubau-Wohnungen liegen bei 9 bis 10 €/m² (Nettokaltmiete).
- im Ein- und Zweifamilienhaussegment eine hohe Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau sowohl durch Einheimische als auch durch Zuziehende besteht, die aktuell nicht bedient werden kann.
- sich die Entwicklung neuer Baugebiete sehr langwierig gestaltet (lange Bauleitplanverfahren, hoher Aufwand hinsichtlich Entwässerung), so dass die Nachfrage nach Bauland nicht bedient werden kann.

Zentrale Ergebnisse „Gebäude- und Wohnungsbestand“

- Die Zahl der Wohngebäude und der Wohnungen in Norden steigt kontinuierlich.
- Rund 75 % aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 25 % in Mehrfamilienhäusern – dieser letzte Wert ist im Landkreisvergleich relativ hoch.
- 44 % aller Wohnungen haben eine Größe von mindestens 100 m².
Mit 18,5 % ist der Anteil der kleinen Wohnungen unter 60 m² relativ hoch.
- Ein Großteil der Gebäude stammt aus den 1960er- und 1970er-Jahren sowie den 1990er Jahren.
- Rund 90 % aller Wohnungen befinden sich im Besitz von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften.
- Relativ stark ausgeprägt ist der Mietwohnungsmarkt: 42 % aller dauerwohngenutzten Wohnungen sind vermietet.
- 2011 (Zensusjahr) standen 388 Wohnungen leer (3,0 %) – dieser Anteil entspricht einer Fluktuationsreserve.
- Auffällig sind hohe Baufertigstellungszahlen in den Jahren 2013 und 2015 – diese beruhen maßgeblich auf einem starken Anstieg der Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment - seit 2012 macht dieses Segment den größten Anteil bei den Baufertigstellungen aus.
- 2007 bis 2017 gab es im Vergleich zum Landkreis und zum Land Niedersachsen hohe Baufertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner, 2018 war ein Rückgang der Baufertigstellungszahl v.a. im EZFH-Segment zu registrieren.

4.2 Immobilienmarkt

4.2.1 Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt

Einen Überblick über die Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt der Stadt Norden bzw. des Landkreises Aurich gibt der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich. Im Grundstücksmarktbericht werden jährlich u.a. Informationen über Umsatzzahlen und Durchschnittspreise für Bauland und Immobilien veröffentlicht. Den folgenden Auswertungen liegt der Grundstücksmarktbericht 2019 zugrunde.

□ Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich.

Die Bodenrichtwerte der Stadt Norden (ohne Norddeich) liegen im regionalen Vergleich im oberen Mittelfeld: In mittleren Lagen für individuellen Wohnungsbau liegt der Wert bei 100 €/m² – und entspricht damit in etwa den Bodenrichtwerten der Stadt Aurich (100) und der Stadt Leer (110). In den direkten Umlandkommunen Hage, Brookmerland und Krummhörn (ohne Greetsiel) liegen die Bodenrichtwerte dieser Kategorie bei 45-60 €/m².

Gesondert ausgewiesen werden die Bodenrichtwerte für den Stadtteil Norddeich – in mittlerer Lage liegen die Werte für Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau hier bei 140 €/m²; unter den Festlandkommunen des Landkreises Aurich ist dies – nach Greetsiel in der Gemeinde Krummhörn – der zweithöchste Wert.

Abb. 32: Übersicht über die Bodenrichtwerte im Landkreis Aurich

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1.000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Aurich									
Aurich	40	M	Kreisstadt	160	100	40	220	100	80
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	600	500	400		500	
Brookmerland	13	G	Gemeinde	60	48	30			
Dornum / Dornum	1	G	Gemeindesitz	45	40	35			
Dornum / Dornumersiel	0,5		Nordseebad		90				
Dornum / Neßmersiel	0,5		Nordseebad	85	70	50			
Großefehn	13	G	Gemeinde	75	50	28			
Großheide	9	G	Gemeinde	45	42	28			
Hage	11	G	Gemeinde	80	60	35			35
Hinte	7	G	Gemeinde	95	65	42			
Ihlow	13	G	Gemeinde	65	55	30			
Juist	2		Inselgemeinde		1000			1800	
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	170	150	80			
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindesitz	65	45	32			
Norden	23	M	Stadt	120	100	42	150	85	50
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	210	140	100			
Norderney	6	G	Insel, Stadt	1100	750	550	3600	1600	550
Südbrookmerland	19	G	Gemeinde	63	45	25			
Wiesmoor	13	G	Stadt	75	60	30			

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 des GAG Aurich.

□ Kaufpreise für individuelles Wohnbauland

Der Grundstücksmarktbericht beinhaltet zudem Informationen über tatsächlich gezahlte Kaufpreise für individuelles Wohnbauland - Grundlage hierfür ist die Auswertung aller Kauffälle für das jeweilige Berichtsjahr (Kaufpreissammlung).

Für die Stadt Norden sind für das Jahr 2018 43 Kaufverträge (2017: 19) über selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Der mittlere Preis für Bauland (individueller Wohnungsbau) liegt demnach in der Stadt Norden bei 123 €/m² (inkl. Erschließungskosten) bei einer mittleren Größe von 720 m²²⁸ (vgl. Abb. 33). Damit liegt die Stadt Norden landkreisweit deutlich über dem Schnitt (60 €/m²). In der Kreisstadt Aurich liegt der mittlere Kaufpreis bei 69 €/m². Und auch im Vergleich mit den Landkreisen Friesland (74 €/m²), Leer (68 €/m²) und Wittmund (48 €/m²) ist das Preisniveau Nordens hoch. Ein ähnliches Preisniveau ist in den Städten Emden (120 €/m²), Wilhelmshaven (117 €/m²) und Varel (115 €/m²) zu finden. Lediglich in der Stadt Leer sind die Preise für Bauland des individuellen Wohnungsbaus deutlich höher (164 €/m²).

Abb. 33: Preisniveau Bauland (individueller Wohnungsbau)²⁹

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Stadt Emden	33 (15)	680 (500)	120 (93)
Stadt Wilhelmshaven	31 (36)	620 (700)	117 (113)
Aurich	72 (62)	830 (760)	69 (67)
SG Brookmerland	41 (18)	680 (780)	59 (39)
Dornum	9 (7)	700 (1070)	53 (38)
Großefehn	61 (46)	740 (730)	61 (62)
Großheide	15 (15)	780 (770)	33 (37)
SG Hage	10 (16)	950 (730)	76 (60)
Hinte	2 (9)	730 (620)	26 (48)
Ihlow	46 (29)	820 (830)	62 (57)
Krummhörn	34 (20)	690 (680)	50 (50)
Norden	43 (19)	720 (820)	123 (140)
Südbrookmerland	29 (25)	810 (720)	63 (46)
Wiesmoor	26 (37)	830 (750)	63 (79)
Landkreis Aurich	388 (303)	770 (750)	60 (58)
Bockhorn	30 (44)	890 (830)	51 (49)
Jever	50 (37)	690 (680)	94 (94)
Sande	1 (7)	840 (800)	*) (62)
Schortens	19 (45)	600 (670)	65 (69)
Varel	29 (66)	700 (670)	115 (105)
Wangerland	28 (17)	640 (660)	70 (64)
Zetel	15 (39)	950 (780)	57 (55)
Landkreis Friesland	172 (255)	710 (700)	74 (72)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Bunde	8 (5)	910 (840)	37 (30)
SG Hesel	31 (38)	860 (840)	50 (39)
Jemgum	16 (15)	660 (700)	44 (42)
SG Jümme	13 (13)	840 (880)	35 (40)
Leer	36 (32)	770 (670)	164 (136)
Moormerland	73 (74)	700 (660)	93 (64)
Osthauderfehn	16 (23)	1400 (950)	51 (54)
Rhauderfehn	43 (52)	840 (780)	75 (61)
Uplengen	12 (26)	1040 (940)	37 (37)
Weener	33 (70)	700 (670)	87 (75)
Westoverledingen	60 (45)	780 (880)	74 (46)
Landkreis Leer	341 (393)	780 (760)	68 (62)
SG Esens	29 (28)	770 (730)	49 (55)
Friedeburg	32 (10)	770 (820)	52 (40)
SG Holttriem	43 (38)	800 (850)	45 (35)
Wittmund	40 (23)	710 (750)	66 (68)
Landkreis Wittmund	144 (99)	760 (800)	46 (45)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 des GAG Aurich.

²⁸ Laut immowelt (Stand: 27.06.2018) liegt der Durchschnittspreis in Norden (29.03. – 27.06.2018) für ein Grundstück mit einer Fläche unter 800 m² bei 149 €/m² und bei einer Fläche von 800-7.400 m² bei durchschnittlich 216 €/m². Weitere Informationen finden Sie unter:

<https://www.immowelt.de/immobilienpreise/norden-ostfriesl/grundstueckspreise>

²⁹ Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle (keine Erbbaurechte) des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Für die ostfriesischen Inseln werden aufgrund der fehlenden bzw. geringen Umsätze keine separaten Angaben gemacht. Die mittleren Kaufpreise (Medianwerte) geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind nur Kauffälle mit einer üblichen Grundstücksgröße (200 – 2000 m²) und ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Baulandmanagement der Stadt Norden

Die Stadt Norden überträgt auf Grundlage städtebaulicher Verträge alle nicht hoheitlichen Aufgaben der Baulandentwicklung an Investoren

➔ Übertragung Planung, Neuordnung, Erschließungsmaßnahmen auf Investor

Verpflichtungen der Investoren/Erschließungsträger bzw. der Käufer:

Abgabe 60 % der Baugrundstücke (Nettobauland) zu einem festgelegten Preis (80 €/m² im Kernort Norden, 90 €/m² in Norddeich)

- max. 40 % Selbstnutzung durch Investor bzw. freie Veräußerung
- Bauverpflichtung: 2 Jahre nach Fertigstellung Straßenunterbau
- mind. 10 Jahre ab Bezug Nutzung durch Personen mit Erstwohnsitz in der Stadt Norden (Eigentümer / Dauermieter)
ansonsten: Vertragsstrafe an Stadt (51 €/m²)
(abweichend Norddeich / Westermarsch II: 30 % Ferienhausbebauung möglich)
- max. 1 Grundstück je Erwerber
- 6-monatiges Recht des Erstzugriffs für Einheimische

Quelle: https://www.total-lokal.de/pdf/26506_bau.pdf

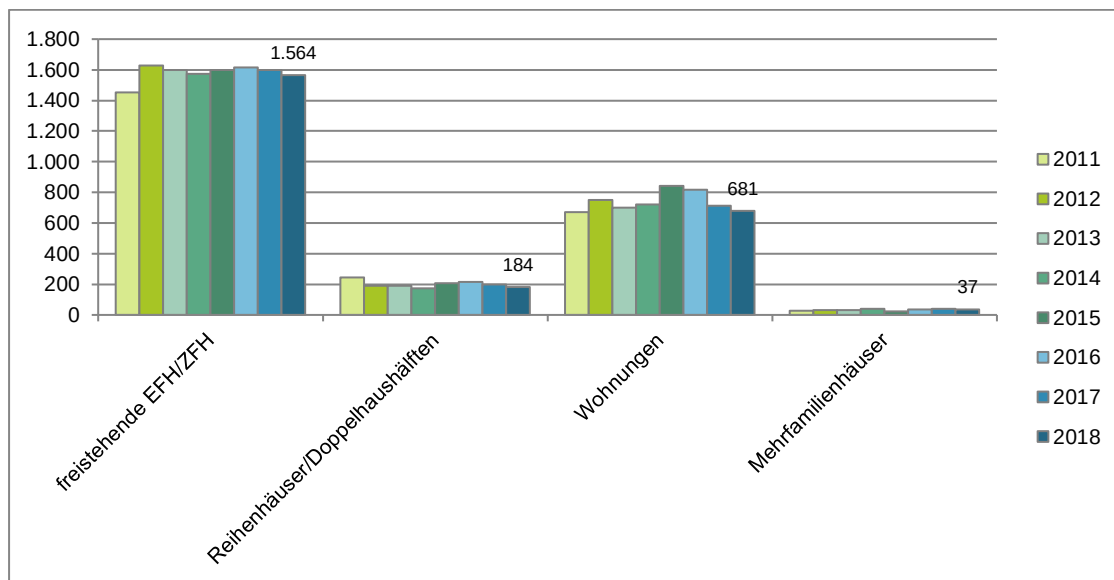
Im Rahmen der Expertengespräche 2018 wurde das Baulandmanagement durch die Experten wie folgt beurteilt:

- hohe Erschließungskosten sind durch die gedeckelten Baulandpreise nicht zu decken – frei verkäuflicher Anteil wird daher sehr teuer vermarktet*
*Zum Zeitpunkt der Expertengespräche waren die „gedeckelten“ Baulandpreise auf 55 €/m² in Norden und 60 €/m² in Norddeich festgesetzt. Angesichts der teilweise erheblichen Bodenpreissteigerungen in Kombination mit den gestiegenen Erschließungskosten beschloss der Rat der Stadt Norden im September 2019 eine Preisanpassung auf 80 €/m² bzw. 90 €/m².
- Regelungen zum Dauerwohnen werden häufig umgangen -
aus Sicht der Makler/Investoren sollte das Dauerwohngebot v.a. im MFH-Segment aufgehoben werden, um Vermarktungsmöglichkeiten zu verbessern
- durch die Regelung zum Dauerwohnen erfolgt eine Abwanderung ins Umland
- durch das Dauerwohngebot im Neubau werden zunehmend Bestandsgebäude zum Zweck der Vermietung erworben

□ Immobilien

Verkaufszahlen bebauter Grundstücke werden im Grundstücksmarktbericht auf Landkreisebene ausgewiesen – im Bereich des Wohnens gibt es Informationen zu den Segmenten freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhauses/Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus sowie Wohnungseigentum. Das Gros der Kauffälle entfällt auf das freistehende Ein-/Zweifamilienhaus – 2018 wurden in diesem Segment 1.564 Fälle registriert, dieser Wert zeigt sich im Vergleich zu den Vorjahren leicht rückläufig. Relativ konstant war in den vergangenen Jahren die Zahl der Kauffälle RH/DHH. Nach einem deutlichen Anstieg der Kauffälle im Segment Wohnungseigentum zwischen 2014 und 2015/16 war hier zuletzt eine rückläufige Entwicklung zu verbuchen.

Abb. 34: Anzahl Kauffälle Landkreis Aurich
– ausgewählte Segment des Bereiches „Verkäufe bebauter Grundstücke“

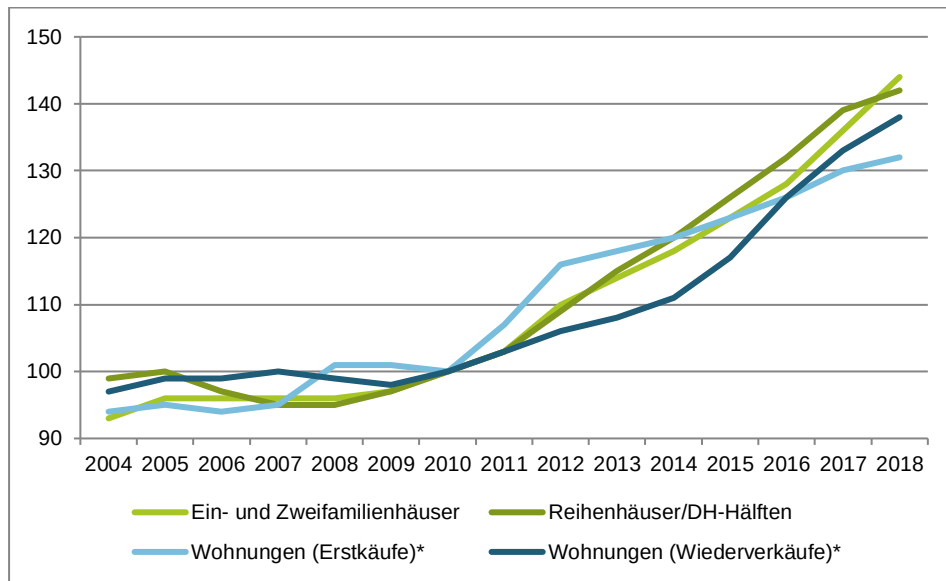


Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 des GAG Aurich. Darstellung: re.urban/NWP.

Das Preisniveau für den Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Region Friesland und Ostfriesland³⁰ in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen – gegenüber dem Jahr 2010 steigerte sich das Preisniveau um ca. 42 %. Die gleiche Entwicklung war im Segment der Reihen- und Doppelhäuser zu verzeichnen und auch das Preisniveau für Eigentumswohnungen auf dem Festland (ohne Küstenorte) entwickelte sich insgesamt äquivalent (vgl. Abb. 35).

³⁰ Das Gebiet, auf das sich der Grundstücksmarktbericht bezieht, umfasst die Landkreise Aurich, Friesland, Leer, Wittmund sowie die kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven (Friesland und Ostfriesland).

Abb. 35: Preisentwicklung nach Segment in Friesland und Ostfriesland (Index 2010 = 100)



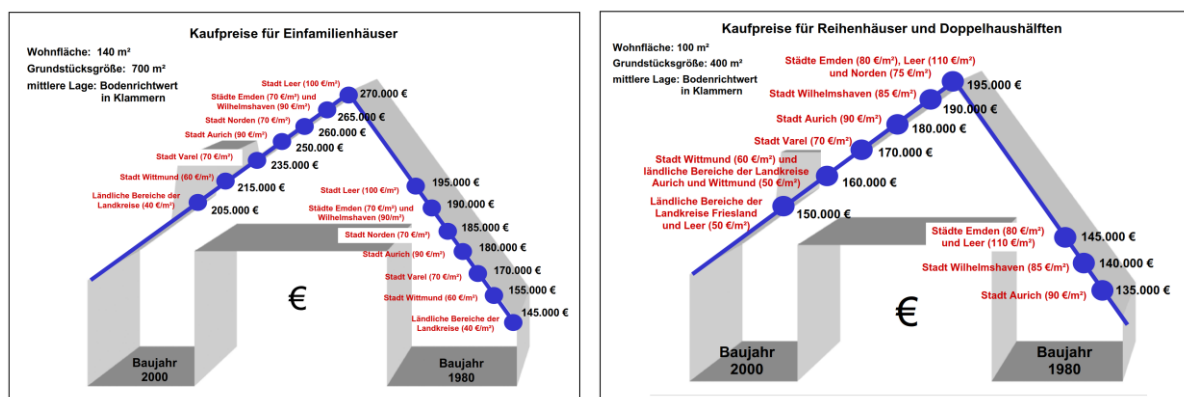
* ohne Inseln und Küste

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 des GAG Aurich. Darstellung: re.urban/NWP.

Die Abbildung 36 verdeutlicht das Preisniveau von Einfamilienhäusern in den Städten der Region. Demnach wurde für ein Einfamilienhaus in der Stadt Norden, Baujahr 2000, mit einer Wohnfläche von 140 m² und einer Grundstücksfläche von 700 m² in mittlerer Lage (Bodenrichtwert 70€/m²) ein durchschnittlicher Kaufpreis von 260.000 € gezahlt. Ein entsprechendes EFH aus dem Baujahr 1980 erzielte durchschnittlich 185.000 €. Somit liegt das Preisniveau für Einfamilienhäuser in der Stadt Norden unter dem der Städte Leer, Emden, Wilhelmshaven aber über dem der Stadt Aurich.

Im Segment der Reihen- und Doppelhäuser gehört das Preisniveau der Stadt Norden neben Emden und Leer zu den Spitzenreitern.

Abb. 36: Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Ost-/Friesland 2018



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 des GAG Aurich.

4.2.2 Mietspiegel/Mietniveau

Die Stadt Norden verfügt über einen Mietspiegel aus dem Jahr 2015³¹.

Der Mietspiegel gibt die in der Stadt Norden üblichen Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser / Doppelhaushälften an. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettomonatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche.³²

Der Mietspiegel gilt für den städtischen Bereich, Süderneuland I und II tlw., Bargebur und Tidofeld. Der Mietspiegel ist nicht unmittelbar anwendbar für Wohnraum in Norddeich und den ländlichen Bereichen der Ortsteile der Stadt Norden.

Abb. 37: Mietspiegel 2015 der Stadt Norden

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Norden						
Baujahr	Wohnfläche WF [m²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1960	5,70 (5,10 – 6,30)	5,30 (4,75 – 5,85)	4,95 (4,40 – 5,50)	4,65 (4,10 – 5,20)	4,35 (3,85 – 4,90)	4,10 (3,60 – 4,65)
1970	5,80 (5,25 – 6,45)	5,40 (4,85 – 6,00)	5,05 (4,55 – 5,65)	4,75 (4,25 – 5,30)	4,50 (3,95 – 5,05)	4,20 (3,70 – 4,80)
1980	5,95 (5,35 – 6,60)	5,55 (5,00 – 6,15)	5,20 (4,65 – 5,75)	4,90 (4,35 – 5,45)	4,60 (4,05 – 5,15)	4,35 (3,80 – 4,90)
1990	6,05 (5,45 – 6,75)	5,65 (5,10 – 6,30)	5,30 (4,75 – 5,90)	5,00 (4,45 – 5,55)	4,70 (4,15 – 5,25)	4,45 (3,90 – 5,00)
2000	6,20 (5,55 – 6,85)	5,80 (5,20 – 6,40)	5,40 (4,85 – 6,00)	5,10 (4,55 – 5,70)	4,80 (4,25 – 5,40)	4,55 (4,00 – 5,10)
2010	6,30 (5,65 – 7,00)	5,90 (5,30 – 6,55)	5,50 (4,95 – 6,15)	5,20 (4,65 – 5,80)	4,90 (4,35 – 5,50)	4,65 (4,10 – 5,20)
2015	6,35 (5,70 – 7,05)	5,95 (5,30 – 6,60)	5,60 (5,00 – 6,20)	5,25 (4,70 – 5,85)	4,95 (4,40 – 5,55)	4,70 (4,15 – 5,25)

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Norden				
Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1960	5,30 (4,65 – 5,95)	4,85 (4,25 – 5,50)	4,40 (3,80 – 5,05)	4,00 (3,35 – 4,65)
1970	5,50 (4,85 – 6,15)	5,05 (4,45 – 5,70)	4,60 (4,00 – 5,25)	4,20 (3,55 – 4,80)
1980	5,80 (5,15 – 6,40)	5,35 (4,70 – 5,95)	4,90 (4,25 – 5,50)	4,45 (3,80 – 5,10)
1990	6,15 (5,50 – 6,80)	5,70 (5,10 – 6,30)	5,25 (4,65 – 5,90)	4,80 (4,20 – 5,45)
2000	6,60 (5,95 – 7,25)	6,15 (5,55 – 6,80)	5,70 (5,10 – 6,35)	5,25 (4,65 – 5,90)
2010	7,20 (6,55 – 7,85)	6,75 (6,10 – 7,35)	6,30 (5,70 – 6,90)	5,85 (5,25 – 6,50)
2015	7,55 (6,90 – 8,15)	7,10 (6,45 – 7,70)	6,65 (6,00 – 7,25)	6,20 (5,55 – 6,85)

Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Norden					
Baujahr	Wohnfläche WF [m²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1960	6,75 (5,95 – 7,55)	6,00 (5,25 – 6,80)	5,40 (4,60 – 6,15)	4,85 (4,05 – 5,65)	4,35 (3,55 – 5,15)
1970	6,85 (6,10 – 7,65)	6,15 (5,35 – 6,90)	5,50 (4,75 – 6,30)	4,95 (4,20 – 5,75)	4,45 (3,65 – 5,25)
1980	6,95 (6,20 – 7,75)	6,25 (5,45 – 7,00)	5,60 (4,85 – 6,40)	5,05 (4,30 – 5,85)	4,60 (3,80 – 5,35)
1990	7,10 (6,30 – 7,85)	6,35 (5,55 – 7,15)	5,75 (4,95 – 6,50)	5,20 (4,40 – 5,95)	4,70 (3,90 – 5,50)
2000	7,20 (6,40 – 8,00)	6,45 (5,70 – 7,25)	5,85 (5,05 – 6,60)	5,30 (4,50 – 6,10)	4,80 (4,00 – 5,60)
2010	7,30 (6,50 – 8,10)	6,55 (5,80 – 7,35)	5,95 (5,15 – 6,75)	5,40 (4,60 – 6,20)	4,90 (4,10 – 5,70)
2015	7,35 (6,55 – 8,15)	6,65 (5,85 – 7,40)	6,00 (5,25 – 6,80)	5,45 (4,70 – 6,25)	4,95 (4,15 – 5,75)

Quelle: Mietspiegel 2015 für die Stadt Norden

Der Mietpreis in der Stadt Norden lag 2015 je nach Art, Baujahr und Größe des Mietobjektes zwischen 4,00 €/m² (RH/DHH, BJ 1960, 120 m²) und 7,55 €/m² (RH/DHH, Neubau, 60 m²). Das Mietniveau für Wohnraum in Mehrfamilienhäusern lag bei Objekten aus den 1970er Jahren zwischen 4,45 und 6,85 €/m², bei Neubauobjekten zwischen 4,95 und 7,35 €/m². Der mittlere Preis für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 120 m² lag bei ca. 5,30 €/m²,

³¹ Für 2020 ist eine Aktualisierung des Mietspiegels beauftragt.

³² Die ausgewerteten Mieten wurden in den letzten vier Jahren (01.01.2011 bis 30.06.2015) vereinbart oder - von Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlung und Umlage erhöhter Betriebskosten abgesehen - geändert. Die im Mietspiegel veröffentlichten mittleren Mieten beziehen sich auf Mietobjekte mit einer durchschnittlichen Ausstattung (Zentralheizung, Isolierverglasung, normale sanitäre Einrichtungen mit Bad und WC). Eine davon abweichende Ausstattung ist beim Mietansatz mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen auf die ausgewiesene Durchschnittsmiete zu berücksichtigen.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Größe von 80 m² wurden zu ca. 5,75 €/m² vermietet.

Im Vergleich zum Mietspiegel der Stadt Aurich aus dem Jahr 2014 zeigt sich, dass das Mietniveau der Stadt Norden 2015 in allen Segmenten über dem der Kreisstadt (2014) lag:

Segment (Wohnfläche, Baujahr)	Durchschnittlicher Mietpreis (in € / m ²)	
	Stadt Norden Mietspiegel 2015	Stadt Aurich Mietspiegel 2014
EFH (120 m ² , 1970)	5,05	4,30
EFH (120 m ² , 2010)	5,50	5,10
RH / DH (100 m ² , 1970)	4,60	4,60
RH / DH (100 m ² , 2010)	6,30	5,55
Wohnungsmiete (80 m ² , 1970)	5,50	4,65
Wohnungsmiete (80 m ² , 2010)	5,95	5,55

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018 des GAG Aurich. Darstellung: re.urban/NWP.

Die Stadt Aurich veröffentlichte 2019 einen neuen Mietspiegel 2018. Diesem sind z.T. deutliche Mietsteigerungen zu entnehmen und auch die durch den Gutachterausschuss erstellte Mietübersicht für die Stadt Leer (Grundstücksmarktbericht 2019) weist höhere Mieten aus als der Norder Mietspiegel 2015. Vor diesem Hintergrund ist damit zu rechnen, dass auch die Mieten in der Stadt Norden seit 2015 gestiegen sind – eine Aktualisierung des Mietspiegels ist für 2020 vorgesehen.

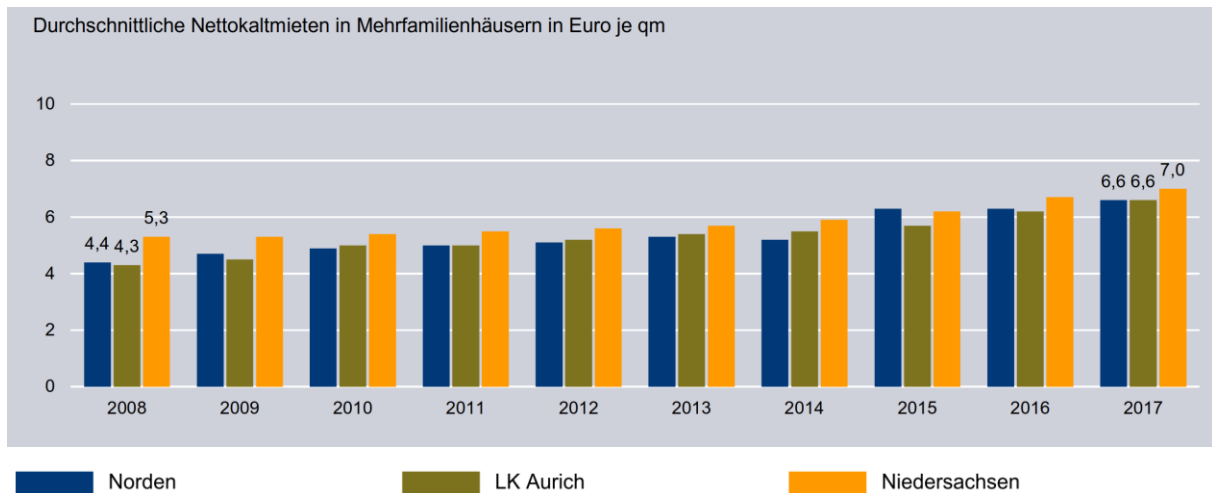
Segment (Wohnfläche, Baujahr)	Durchschnittlicher Mietpreis (in € / m ²)	
	Stadt Aurich Mietspiegel 2018	Stadt Leer Mietenübersicht 2018
EFH (120 m ² , 1970)	5,15	k.A.
EFH (120 m ² , 2010)	6,60	k.A.
RH / DH (100 m ² , 1970)	5,00	5,15
RH / DH (100 m ² , 2010)	6,15	6,65
Wohnungsmiete (80 m ² , 1970)	5,25	5,90
Wohnungsmiete (80 m ² , 2010)	6,40	6,35

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 des GAG Aurich. Darstellung: re.urban/NWP.

Einen Anstieg des Mietniveaus attestiert der Stadt Norden die NBank³³: zwischen 2007 und 2016 sind die durchschnittlichen Marktmieten laut Kommunalprofil von 4,40 € auf 6,30 € gestiegen (vgl. Abb. 38). Ähnlich fiel der Preisanstieg im Landkreis Aurich zwischen 2007 und 2016 aus. Das Mietniveau in der Stadt Norden lag 2016 leicht unter dem niedersächsischen Schnitt (6,70 €/m²).

³³ Das NBank-Kommunalprofil gibt einen Überblick über durchschnittliche Marktmieten in MFH bei Neuvermietung.

Abb. 38: Durchschnittliche (Angebots-)Mieten in Mehrfamilienhäusern in Euro je m² (Nettokaltmiete)



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019.

Im Rahmen der Gespräche mit den Wohnungsmarktakteuren der Stadt Norden wurde dargestellt, dass das Mietniveau insbesondere im Neubau zuletzt deutlich gestiegen ist: Der Bau- und Wohnungsverein Norden eG führte aus, dass die Nettokaltmiete im Neubau zwischen 2016 und heute von ca. 7,75 €/m² auf 9 €/m² gestiegen ist. Grund hierfür seien zuletzt deutlich gestiegene Baukosten.

Insgesamt wird das Mietniveau durch die Wohnungsmarktextperten als hoch eingeschätzt – insbesondere in Bezug auf die Kaufkraft.

☐ Angebote für Leistungsbezieher

Einkommensschwächere Haushalte und v.a. Leistungsbezieher kommen – nach Auskunft der Norder Wohnungsmarktakteure – in der Regel in älteren Objekten unter. Diese befinden sich v.a. im Bereich Warfenweg / Martensdorf sowie in Tidofeld. Das Image dieser Siedlungen wird negativ bewertet.

Wohnungsmarktakteure berichten, dass Mietanfragen durch Leistungsbezieher zunehmend schwieriger zu bedienen sind. Dieses läge zum einen daran, dass Vermieter zunehmend wählerischer würden (insbesondere seit diese die Maklergebühr selber zahlen) und eine alternative Nachfrage durch solventere Mieter durchaus vorhanden sei (zumindest im Segment der kleinen/mittleren Wohnungen). Zum anderen würde vermehrt zweckgebundener Wohnraum in den freien Markt übergehen (vgl. Kap. 4.3.1).

Mit Blick auf das Angebot für Leistungsbezieher wurde angemerkt, dass günstige Altbauwohnungen (günstige Nettokaltmieten) aufgrund fehlender energetischer Modernisierung häufig hohe Nebenkosten aufweisen (monatliche Heizkosten im Altbau ca. 1,80 €/m² - im Neubau ca. 50 ct).

4.2.3 Analyse des Mietwohnungsmarktes im Zusammenhang der „Mietpreisbremse“

Im Zusammenhang der Festlegung einer Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen („Mietpreisbremse“) wurden die niedersächsischen Wohnungsmärkte von der NBank darauf hin analysiert, ob es sich um angespannte Wohnungsmärkte handelt.³⁴ Als angespannt wird die Wohnungsmarktlage einer Gemeinde dann bewertet, wenn die betrachteten (Teil-)Indikatoren mindestens eine um zehn Prozent schlechtere Ausprägung aufweisen als der Landesdurchschnitt.

Im Gesamtergebnis definiert die NBank 12 Städte in Niedersachsen als Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen zum jetzigen Zeitpunkt besonders gefährdet ist (mindestens drei der vier untersuchten Kriterien sind erfüllt).

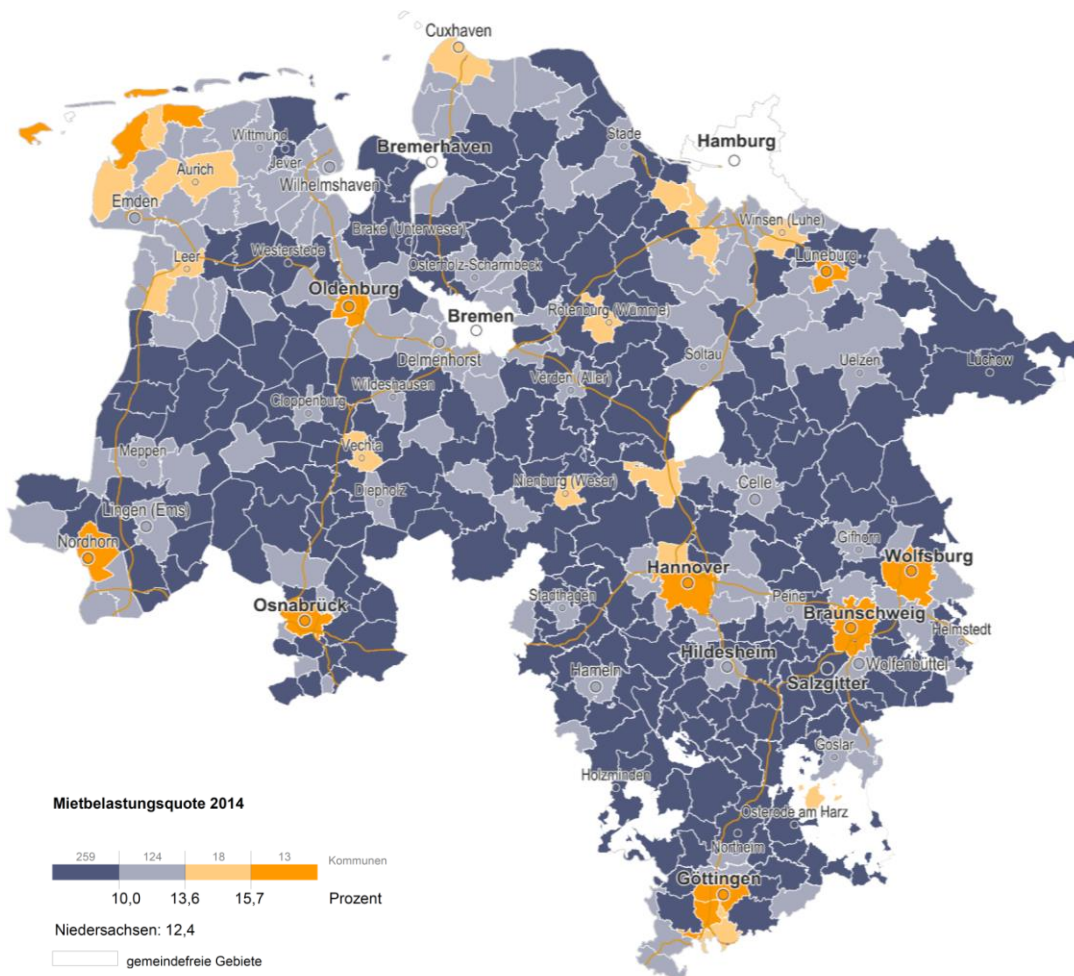
Die Stadt Norden gehört nicht zu den Kommunen, der die NBank im Jahr 2015 anhand der untersuchten Indikatoren attestierte, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Dass in Norden zwei Kriterien (von vier) voll und die anderen zumindest zum Teil zutreffen, weist jedoch zumindest auf eine angespannte Marktsituation hin.

So gehört die Stadt Norden zu den Kommunen, in denen die Mietbelastung (Anteil der Angebotsmiete am Jahres-Haushaltseinkommen) mit > 15,7 % deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt liegt – entsprechend hohe Werte sind ansonsten nur im großstädtischen Raum sowie auf einigen Inseln zu finden (vgl. Abb. 39). Deutliche Abweichungen vom Landesdurchschnitt sind zudem mit Blick auf den Abstand der Bestands- zur Wiedervermietungsmiete registriert worden: die Wiedervermietungsmiete lag 2014 mehr als 23,2 % über der Bestandsmiete, dieser Abstand erhöhte sich zwischen 2010 und 2014 überdurchschnittlich (um mehr als 17,4 Prozentpunkte).

Mit Blick auf den Bestand und die Bautätigkeit kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass die Stadt Norden nicht zu den Kommunen mit besonders geringer Bautätigkeit gehört, vielmehr wird für 2020 eine Überdeckung des Bedarfes durch Neubautätigkeit ermittelt (vgl. auch Kap. 6.1). Mit einem Anteil von mehr als 11,9 % ist das Mietangebot, das unterhalb der Grenze für die Übernahme der Kosten der Unterkunft für Mindestsicherungsempfänger liegt, 2014 überdurchschnittlich, wenngleich gegenüber 2010 eine Abnahme des Angebotes zu erkennen war.

³⁴https://www.ms.niedersachsen.de/download/102835/Analyse_zur_Mietbegrenzungsverordnung_in_Niedersachsen.pdf

Abb. 39: Mietbelastungsquote 2014



Datenbasis: F+B, GfK GeoMarketing, NBank Haushaltsprognose 2013 - 2013
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing
 Querschnittsbildung für eine Mietbegrenzungsverordnung in
 Niedersachsen.

4.2.4 Generationenwechsel

In rund 3.200 Haushalten der Stadt Norden lebten im Jahr 2011 ausschließlich Senioren, d.h. in gut jedem vierten Haushalt (27,2 %) lebten ausschließlich Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet hatten. Im regionalen Vergleich liegt dieser Wert deutlich höher als im übrigen Landkreis (22,7 %) und nochmals höher als in den umliegenden Städten (Aurich 21,5 %, Leer 23,6 %, Emden 22,0 %).

Innerhalb des Landkreises Aurich ist in der Stadt Norden der Anteil der zur Miete wohnenden Seniorenhaushalte mit einem Drittel relativ hoch. Gleichwohl lebt die Mehrzahl der Seniorenhaushalte im Eigentum - 2011 lebten rund 2.150 Seniorenhaushalte (67,8 %) im Eigentum. Mehr als zwei Drittel (68,9 %) der Seniorenhaushalte lebten 2011 in Wohnungen mit einer Größe von mindestens 80 m² - fast jeder dritte Seniorenhaushalt (30 %) bewohnte mehr als 120 m² Wohnfläche.

Die Seniorenhaushalte – insbesondere jene, die in Eigentum leben – spielen für den Wohnungsmarkt insofern eine Rolle, als das

- ein Teil der alternden Bevölkerung ihre Eigenheime veräußern wird, um sich hinsichtlich ihrer Wohnsituation / Grundstückssituation zu verkleinern - diese Gruppe der Bevölkerung wird in Zukunft kleinere, altengerechte Wohneinheiten (Bungalows, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) nachfragen,
- mit dem Tod der Eigentümer immer häufiger eine Veräußerung der Immobilien durch die Erben einhergeht, denn diese haben entweder bereits selbst Eigentum gegründet oder sind (auf Grund ihres Arbeitsplatzes) an einen anderen Wohnort gebunden. Es ist also damit zu rechnen, dass v.a. im Einfamilienhaussegment der Generationenwechsel weiter voranschreiten wird.

Der Prognose der NBank zufolge (vgl. Kap. 0) wird der Anteil der älteren Bevölkerung auch in Zukunft weiter zunehmen. Entsprechend wird auch die Zahl der Seniorenhaushalte wachsen.

Nach Auskunft der interviewten Wohnungsmarktakeure stellt der Verkauf von (älteren) Einfamilienhäusern aktuell kein Problem dar. Nicht selten werden die Objekte von Investoren erworben, die die älteren Bestände abreißen und durch neue – in der Regel größere - Objekte ersetzen. Diese Art der Nachverdichtung führte in der Vergangenheit jedoch schon zu Nachbarschaftskonflikten (insbesondere hinsichtlich der Stellplatzfrage).

Einen Preisverfall prognostizieren die Akteure jenen älteren Objekten, auf deren kleinen Grundstücken keine Nachverdichtung möglich ist – die Kosten für einen Umbau seien so hoch, dass eine unverdichtete Nachnutzung nur mit geringem Kaufpreis rentabel sei.³⁵

4.2.5 Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt

Eine Momentaufnahme über die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt bietet eine Auswertung von Immobilienportalen. Es erfolgte eine Auswertung des Immobilienportals Immobilienscout24 (am 07.06.2018 und am 30.07.2018/03.08.2018).

☐ Immobilienmarkt

Über das Immobilienportal Immobilienscout24 wurden am 03.08.2018 unter der Rubrik „Hauskauf“ (Häuser, keine Eigentumswohnungen) insgesamt 85 Inserate geschaltet. In die folgende Auswertung flossen Informationen zu 57 angebotenen freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern ein (bei den übrigen Angeboten handelte es sich um besondere Objekte, wie z.B. Wohn- und Geschäftshäuser, Resthöfe, Mehrfamilienhäuser bzw. um Mehrfachinserate). Auffällig ist der hohe Anteil angebotener Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Mehrheitlich werden die Objekte zu 1.600 bis 2.400 €/m² Wohnfläche angeboten – wobei es sich bei den Objekten mit einem Preis < 2.000 €/m² vor allem um Objekte aus den 1960er bis 1980er Jahren handelt. Zu deutlich höheren Preisen werden kleinere Objekte (80 bis 100 m²)

³⁵ Ein Experte stellte dar, dass je künftig zu realisierender Wohneinheit die Investoren einen Bestands-Ankaufpreis von max. 40.000 € kalkulieren (d.h. kann ein 4-Parteien-Haus realisiert werden, darf der Kaufpreis für die Altimmoblie bei max. 160.000 € liegen).

im Ortsteil Norddeich angeboten: hier werden – unabhängig vom Baujahr – Angebotspreise von bis zu 4.300 €/m² aufgerufen.

Die Varianz der angebotenen Wohnflächen ist sehr breit – sie reicht von kleineren Objekten (80 m²) in Norddeich bis zu sehr großen Objekten (240 m²) außerhalb der zentralen Lage. Mehrheitlich haben die Objekte Größen zwischen 100 und 160 m².

In Anlehnung an die Abbildung aus dem Grundstücksmarktbericht (s. Abb. 36 - Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Ost-/Friesland 2017) wurden in den Inseraten zwei Objekte identifiziert, die um 2000 gebaut wurden und eine Größe von ca. 140 m² Wohnfläche sowie 700 m² Grundstücksfläche haben: Der Angebotspreis dieser Objekte liegt bei 290.000 bzw. 294.000 € und damit 20 % über den für diese Kategorie im GMB 2018 ausgewiesenen Kaufpreis 2017 (240.000 €)³⁶. Für die Kategorie „Baujahr um 1980“ konnte nur ein Vergleichsobjekt identifiziert werden: dessen Angebotspreis liegt bei 199.000 € und damit rund 15 % über dem im GMB ausgewiesenen Referenzwert von 175.000 € (GMB 2018). Ein weiteres Objekt dieses Baualters und dieser Größe im Ortsteil Norddeich wird zu einem deutlich höheren Preis (399.000 €) angeboten.

Bei 16 der ausgewerteten Inserate handelt es sich um Neubauobjekte zum Erstbezug - mindestens fünf dieser Angebote befinden sich noch in der Planungsphase (Umsetzung noch nicht erfolgt). Die Mehrzahl dieser Neubauobjekte mit Größen zwischen 90 und 120 m² Wohnfläche werden zu Preisen zwischen 2.100 und 2.300 €/m² angeboten. In der Planung befinden sich aber auch vier Objekte, die über sehr geringe Wohnflächen verfügen (55 bis 65 m²) und zu Quadratmeterpreisen zwischen 3.500 und 3.700 € angeboten werden.

In die Auswertung „Wohnungskauf“ fließen 32 Inserate vom 30.07.2018 ein. Einen auffällig hohen Anteil von 50 % machen die Angebote zum Erstbezug aus. Diese liegen mehrheitlich im Hauptort Norden. Bei den zum Erstbezug angebotenen Wohnungen handelt es sich vor allem um kleine Wohnungen mit Größen zwischen 45 und 60 m² Wohnfläche. Die Angebotspreise für diese Objekte liegen mehrheitlich (10) zwischen 2.400 und 3.250 €/m², fünf Wohnungen werden zu Preisen zwischen 3.500 und 3.900 €/m² angeboten.

Mit Blick auf die angebotenen Bestandswohnungen (16) zeigt sich, dass hier vor allem Objekte im Ortsteil Norddeich zum Verkauf stehen. Auch bei den Bestandsobjekten handelt es sich mehrheitlich um kleine Einheiten zwischen 45 und 65 m². Die Angebotspreise reichen von 1.700 bis 4.600 €/m², wobei die Mehrzahl (9) der Objekte zu Preisen von mehr als 3.650 €/m² angeboten werden.

³⁶ Bei den inserierten Preisangaben handelt es sich um Angebotspreise, die letztlich beurkundeten Kaufpreise liegen vermutlich in den meisten Fällen darunter. Die Größe dieser Abweichung variiert dabei (je nach Maklervorgehen, Vorstellungen der Eigentümer etc.) und lässt sich nicht einheitlich einschätzen – es ist jedoch anzunehmen, dass die später realisierten Kaufpreise zwischen 5 und 10 % unter den Angebotspreisen liegen.

☐ Mietwohnungsmarkt

Eine Abfrage von Mietangeboten in der Stadt Norden über das Immobilienportal Immobilien-scout24 lieferte Anfang Juni 2018 sowie Ende Juli 2018 jeweils 20 Wohnungsmietangebote. Im Folgenden erfolgt eine Auswertung der Angebote, die am 30.07.2018 inseriert waren.

Das Größenspektrum der angebotenen Wohnungen ist sehr vielfältig – sechs der inserierten Wohnungen haben eine Größe von 80 bis 100 m², fünf liegen zwischen 65 und 80 m² und jeweils vier zwischen 55 und 65 m² bzw. unter 55 m².

Auffällig ist ein großer Anteil an Wohnungen, die zum Erstbezug angeboten werden (7). Auch diese haben sehr unterschiedliche Größen (58 bis 102 m²).

Der Mietzins der Wohnungen die zum Erstbezug angeboten werden liegt zwischen 8,50 und 9,80 €/m² (nettokalt).

Die übrigen Wohnungen werden mehrheitlich zu einer Nettokaltmiete zwischen 6,00 bis 6,60 €/m² angeboten, bei zwei besonders kleinen Wohnungen (30 – 40 m²) liegt der Mietzins bei fast 9 €/m².

Acht der angebotenen Wohnungen lagen hinsichtlich ihrer Angebotsmiete innerhalb der anerkannten Kosten für die Unterkunft, die für Mindestleistungsempfänger übernommen werden. Dabei handelte es sich zur Hälfte um größere Wohnungen (ca. 90 m²), d.h. hinsichtlich ihrer Größe sind diese angemessen für 4- bis 5- Personen-Haushalte, die andere Hälfte hat angemessene Wohnungsgrößen für 1-, 2- und 3-Personenhaushalte.

Eine Abfrage zur Miete angebotener Häuser ergab am 30.07.2018 bei Immobilienscout24 acht Treffer. Die angebotenen Wohnflächen variierten hier zwischen 90 und 200 m², wobei die Mehrheit (5) eine Größe zwischen 100 und 130 m² hatte. Auch der Mietzins für die zur Miete angebotenen Häuser liegt mehrheitlich zwischen 6,00 und 6,60 €/m². Innerhalb der anerkannten Kosten für die Unterkunft, die für Mindestleistungsempfänger übernommen werden, liegt lediglich ein kleineres Objekt (ca. 90 m²).

☐ Such-Inserate

Einen Eindruck über die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum bietet eine Sichtung von Such-Inseraten auf dem Internetportal „ebay-Kleinanzeigen“: Zwischen Mitte Mai und Mitte August 2018 wurden dort verhältnismäßig viele (32) Wohnungsgesuche eingestellt:

- Bei den Suchenden handelt es sich fast ausschließlich um 1- und 2-Personenhaushalte.
- Fast alle Such-Inserate beziehen sich auf Wohnungen mit Größen zwischen 50 und 60 m² - mit 2-3 Zimmern.
- Als gewünschte Miethöhe werden mehrheitlich 500 bis 600 € (Warmmiete) benannt.

- 12 der Inserenten geben an, Mindestsicherungsleistungen zu empfangen und deshalb an die KdU-Mietobergrenze gebunden zu sein.
- 5 Inserenten geben an, alleinerziehend zu sein (davon 3 mit Hinweis auf KdU)

Zentrale Ergebnisse „Immobilienmarkt“

- Die Bodenrichtwerte der Stadt Norden (ohne Norddeich) liegen im regionalen Vergleich im oberen Mittelfeld, die Bodenrichtwerte für den Stadtteil Norddeich haben den zweithöchsten Wert unter den Festlandkommunen des Landkreises
- In der Stadt Norden wurden 2018 im regionalen Vergleich relativ hohe Kaufpreise für individuelles Wohnbauland erzielt
- Das Preisniveau für den Immobilienerwerb ist in der Region Friesland und Ostfriesland in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen.
- In der Stadt Norden liegt das Preisniveau für Einfamilienhäuser unter dem der Städte Leer, Emden, Wilhelmshaven aber über dem der Stadt Aurich. Im Segment der Reihen- und Doppelhäuser gehört das Preisniveau der Stadt Norden neben Emden und Leer zu den Spitzenreitern.
- Bei Sichtung von Immobilienangeboten ist ein hoher Anteil angebotener Immobilien zum Erstbezug auffällig (sowohl Kauf- als auch bei Mietangeboten).
- Das Mietniveau zeigte sich 2015 im regionalen Vergleich relativ hoch, die Mietbelastung ist in der Stadt Norden (im Vergleich zum Land Niedersachsen) überdurchschnittlich.
Zuletzt war ein deutlicher Anstieg der Wiedervermietungsmieten zu registrieren.
- Das Mietangebot unterhalb der KdU-Grenze ist überdurchschnittlich (2014, Daten NBank).
Gleichwohl zeugen Such-Inserate davon, dass v.a. günstige Wohnungen gesucht werden (v.a. durch Mindestsicherungsempfänger)
- Eine große Rolle für das künftig zu erwartende Wohnraumangebot spielt die hohe Zahl der Seniorenhaushalte.

4.3 Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum

4.3.1 Öffentlich geförderter Wohnraum

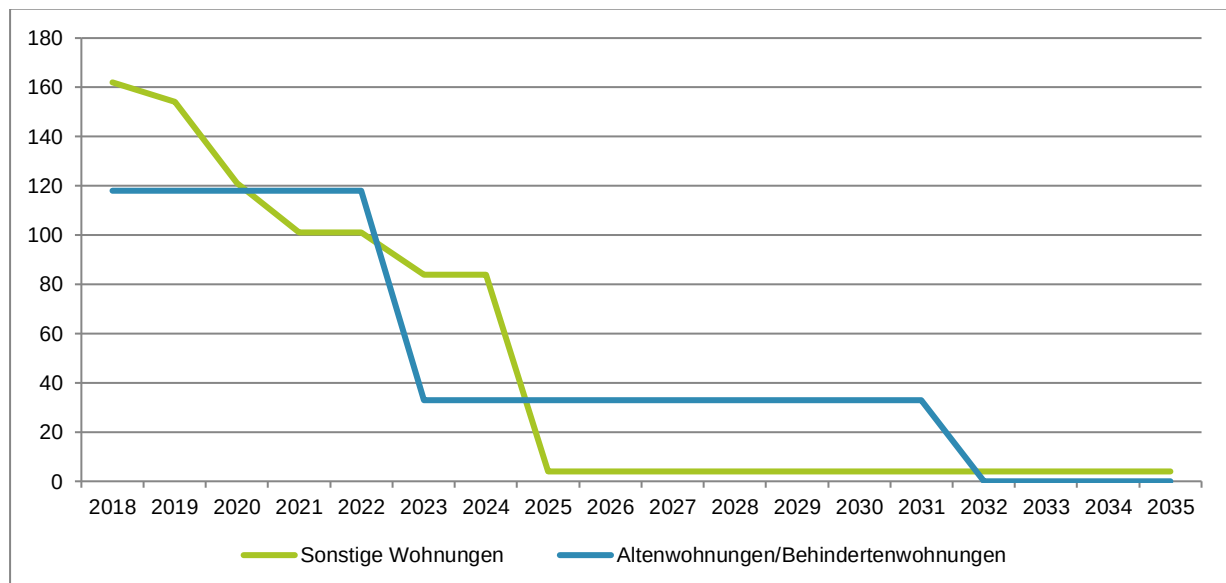
Wohnraum der mit Wohnraumfördermitteln errichtet wurde unterliegt entsprechenden Zweckbindungen, d.h. diese Wohnungen können ausschließlich durch einkommensschwächere Haushalte mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden. Wohnungen mit der Zweckbindung „Altenwohnen“ sind einkommensschwachen Personen > 60 Jahre sowie Menschen mit Behinderung vorbehalten.

Die Stadt Norden registriert im Stadtgebiet aktuell 280 Wohnungen, die entsprechenden Zweckbestimmungen unterliegen. Für 113 dieser Wohnungen gilt die Zweckbestimmung „Altenwohnungen“, fünf weitere der Zweckbestimmung „Behindertenwohnen“ – die übrigen 162 sind „sonstige zweckgebundene Wohnungen“ (davon 1 Dienstwohnung und 4 Wohnungen für Großfamilien).

Nach Information der Stadt Norden läuft bis Ende 2020 für 61 „sonstige“ Wohnungen die Zweckbindung aus, d.h. ab 2021 sind diese Wohnungen am Wohnungsmarkt frei vermietbar – ohne Mietbindung und ohne Wohnberechtigungsschein-Pflicht. Bis zum Jahr 2025 werden weitere 97 Wohnungen aus der Zweckbindung fallen, so dass sich die Zahl der gebundenen Wohnungen (Sonstige) auf 4 reduzieren wird (wenn keine neuen Wohnungen hinzukommen, die mit Wohnraumfördermitteln errichtet werden) – bei diesen vier Wohnungen handelt es sich um Wohnungen für Großfamilien (jeweils 128 m²).

Bei den Altenwohnungen/Behindertenwohnungen läuft im Jahr 2022 die Zweckbindung für 85 Wohnungen aus, ab 2032 stünden keine Altenwohnungen mehr zur Verfügung (wenn keine neuen errichtet werden) (vgl. Abb. 40).

Abb. 40: Anzahl Wohnungen mit Zweckbindung in der Stadt Norden

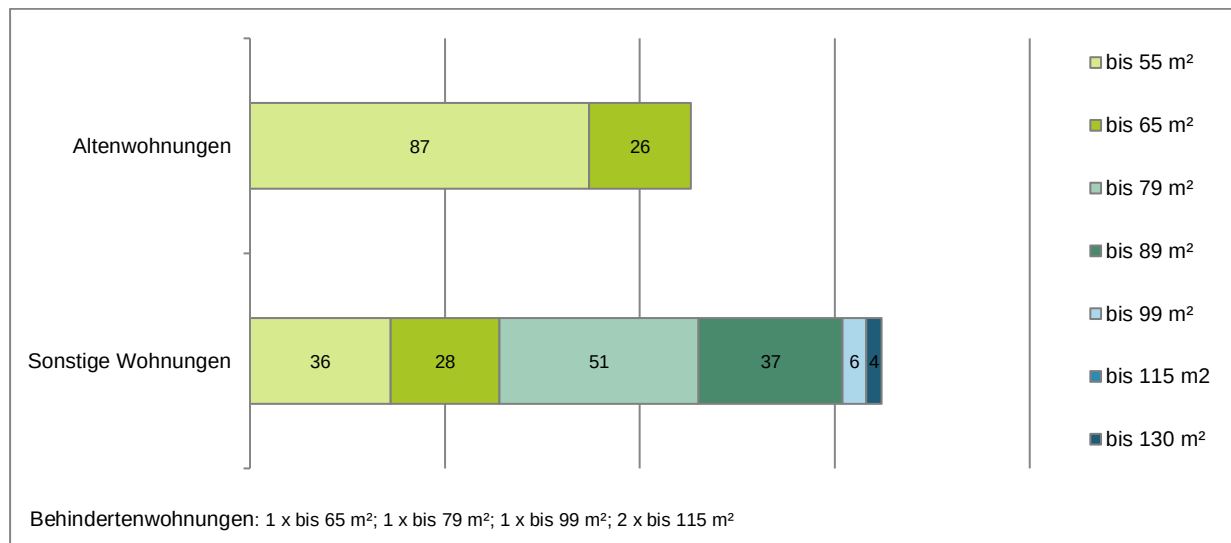


Quelle: Fachdienst 2.1 - Bürgerdienste und Sicherheit der Stadt Norden. Darstellung: re.urban/NWP.

Zu den zweckgebundenen Wohnungen liegen der Stadt Norden Informationen zur Größe, zur Anzahl der Bewohner und tlw. zur Miethöhe vor. Mit Blick auf die Größen zeigt sich, dass es sich bei dem zweckgebundenen Wohnraum vor allem um kleine und mittlere Wohnungen handelt (vgl. Abb. 41): 115 der Sonstigen Wohnungen sind maximal 79 m² groß, die Altenwohnungen sind mehrheitlich kleiner als 55 m².

Entsprechend erfolgt eine Vermietung v.a. an kleine Haushalte: die Altenwohnungen sind derzeit zu knapp 80 % an 1-Personen-Haushalte vermietet, 60 % (98) der Sonstigen Wohnungen werden durch 1- und 2-Personen-Haushalte bewohnt, weitere 19 % durch 3-Personen-Haushalte.

Abb. 41: Größe der Wohnungen mit Zweckbindung in der Stadt Norden



Quelle: Fachdienst 2.1 - Bürgerdienste und Sicherheit der Stadt Norden. Darstellung: re.urban/NWP.

Informationen zur Miete liegen für 39 Altenwohnungen vor sowie für 12 Sonstige Wohnungen, die durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft der Stadt Norden verwaltet werden.

15 der 39 Altenwohnungen zu denen Informationen vorliegen werden für maximal 384 € (Bruttokaltmiete) vermietet, die Miete für diese Wohnungen, die allesamt 48 m² groß sind, liegt somit innerhalb der Mietobergrenze für Leistungsbezieher. Die übrigen 24 Wohnungen mit Größen zwischen 53 und 58 m² liegen bei Mieten zwischen 400 und 450 € (Bruttokaltmiete) - soweit diese Wohnungen durch einen 1-Personen-Haushalt bewohnt werden (in 11 Fällen der Fall), liegen die Mieten oberhalb der MOG für Leistungsempfänger.

Die 12 durch die Stadt verwalteten Wohnungen mit Zweckbindung haben Größen zwischen 71 und 85 m². Die Mieten liegen bei max. 505 € (mehrheitlich zwischen 430 und 480 € Bruttokaltmiete). Alle Mieten liegen damit innerhalb der Mietobergrenzen für Leistungsempfänger, sofern die Wohnungen durch mind. 2 Personen bewohnt werden (aktuell werden die Wohnungen von mindestens 3-Personen-Haushalten bewohnt).

4.3.2 Kommunaler Wohnungsbestand

Der Bereich Gebäudewirtschaft der Stadt Norden verwaltet derzeit 14 Wohnungen. Zwei Wohnungen sind ehemalige Hausmeisterwohnungen, die keinen Einschränkungen unterliegen, sich jedoch auf Schul- bzw. Sportgelände befinden.

Die übrigen 12 Wohnungen wurden als „Sozialwohnungen“ errichtet und unterliegen bis 2019 der Zweckbindung (s. Kap. 4.3.1), d.h. sie werden ausschließlich an Haushalte mit Wohnungsberechtigungsschein vermietet.

4.3.3 Wohnungsbestand Bau- und Wohnungsverein Norden eG³⁷

Als Anbieter von günstigem Wohnraum versteht sich der Bau- und Wohnungsverein Norden eG (BUW). Die Genossenschaft wurde Anfang des 20. Jahrhundert gegründet. Aktuell umfasst der Bestand des BUW rund 300 Wohneinheiten – diese sind zu einem Großteil im Hauptort Norden verortet. Rund ein Drittel der Wohnungen (125) befinden sich in Mehrfamilienhäusern, die übrigen Wohneinheiten liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhauseinheiten). Das Angebot an barrierefreien Wohnungen ist gering – dieses ist zum einen auf das große Angebot an Wohnungen in EZFH zurückzuführen (keine barrierefreien Obergeschosse) und zum anderen auf die älteren Baujahre der Mehrfamilienhausbestände (keine Fahrstühle, z.T. Hochparterre) zurückzuführen. Seit 2016 realisiert der Bau- und Wohnungsverein barrierefreies Wohnen in seinen Neubauprojekten (im Erdgeschoss).

Das Angebot des BUW umfasst 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, wobei der Schwerpunkt bei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 31 und 65 m² liegt. Aktuell realisiert der Bau- und Wohnungsverein zwei Neubauprojekte (jeweils Vierparteienhäuser) mit Wohnungsgrößen zwischen 56 und 85 m² (2- und 3-Zimmer-Wohnungen).

Im Bestand liegen die Mieten des Bau- und Wohnungsvereins Norden zwischen 3,40 €/m² und 5,60 €/m² (Nettokaltmiete) und somit innerhalb der Mietobergrenzen für Mindestleistungsempfänger (vgl. Kap. 5.2.1).

Neubauwohnungen (Erstbezug) werden hingegen zu einem Mietzins von knapp 9 € (Nettokaltmiete) angeboten, was nach Auskunft des Bau- und Wohnungsvereins vor allem auf zuletzt deutlich gestiegenen Baukosten zurückzuführen ist³⁸ (2016 konnten Neubauwohnungen noch zu 7,75 €/m² angeboten werden).

³⁷ Quelle: Homepage des Bau- und Wohnungsvereins zu Norden eG (<http://www.buw-norden.de>), Expertengespräch mit dem Geschäftsführer des BUW am 30.08.2018

³⁸ Allerdings führen neue energetische Standards im Neubau zu niedrigeren Nebenkosten als im Bestand (Kostenersparnis Heizkosten gem. BUW ca. 1,30 €/m²)

5 Aktuelle Wohnraumnachfrage

5.1 Nachfrage aus Sicht Norder Wohnungsmarktakeure

Den Akteuren des Norder Wohnungsmarktes zufolge besteht in der Stadt Norden vor allem eine Nachfrage nach Eigentum. Dabei ist Bauland für individuelles Bauen ebenso gefragt wie Bestandsimmobilien jeglicher Art (Häuser, Eigentumswohnungen). Die Nachfrage besteht durch Einheimische ebenso wie durch Zuzügler.

Eine große Nachfragegruppe bilden dabei ältere Personen (60+), die sich verkleinern wollen (Auszug aus Einfamilienhaus) oder die von außerhalb zuziehen – aus dem Umland aufgrund der besseren Infrastruktur sowie aus anderen Regionen / Bundesländern (z.B. NRW). Aber auch junge Familien fragen Eigentum nach.

Nach Einschätzung der Norder Wohnungsmarktakeure kann insbesondere die Nachfrage nach Bauland aktuell nicht bedient werden. Grund hierfür seien langwierige Bauleitplanverfahren und hohe Auflagen bezüglich der Dauerwohnsitzfrage (Baulandmanagement). Durch das fehlende Angebot bliebe ein möglicher Zuzug aus, Einheimische weichen auf benachbarte Kommunen (bis zu 15 km Entfernung) aus. Aus Sicht eines Akteures wäre eine Ausweisung von jährlich 20 bis 30 Bauplätzen ausreichend, um die Nachfrage zu bedienen und Zuzug zu generieren.

Nicht zuletzt aufgrund des geringen Baulandangebotes ist die Nachfrage nach Altbeständen, die zum Verkauf angeboten werden, groß – insbesondere dann, wenn das aktuelle Baurecht eine Nachverdichtung zulässt. So werden ältere Einfamilienhausgrundstücke durch Investoren erworben, der Immobilienbestand abgerissen und durch mindestens zwei neue Wohneinheiten ersetzt. In solchen Fällen komme es nicht selten zu Nachbarschaftskonflikten (insbesondere hinsichtlich der Stellplatzfrage).

Aus Sicht einiger Wohnungsmarktakeure droht Altbeständen, bei denen kein Nachverdichtungspotenzial besteht (z.B. auf Grund der geringen Grundstücksgröße), hingegen ein Preisverfall, da eine Weiternutzung der Bestände aufgrund hoher Sanierungskosten für die meisten Interessenten uninteressant ist.

Mit Blick auf den Mietwohnungsmarkt formulieren die Wohnungsmarktakeure vor allem eine Nachfrage durch Singlehaushalte und ältere 1- und 2-Personenhaushalte. Letztere fragen insbesondere barrierefreie 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen nach – Mieten von 9 bis 10 €/m² (nettokalt) würden bei kleineren Neubau-Wohnungen dabei durchaus akzeptiert.

Insgesamt wird der Norder Mietwohnungsmarkt durch die Wohnungsmarktakeure als eher hochpreisig eingeschätzt. Dieses führe dazu, dass insbesondere größere höherwertige Mietwohnungen weniger nachgefragt würden, da solvente Mieter sich – aufgrund aktuell niedriger Zinsen – dann alternativ für Eigentum entscheiden würden. Dieses gelte auch für ältere Personen (65+).

- Preiswerter Wohnraum werde v.a. durch Singlehaushalte (z.B. Berufseinsteiger, „Umzugsmieter“ – d.h. Personen, die aufgrund einer gescheiterten Beziehung kurzfristig preiswerten Wohnraum suchen) und Alleinerziehende (2- bis 3-Personen-

Haushalte) nachgefragt. Grundsätzlich schätzen die Wohnungsmarktakeure die Mietwohnungsbestände in der Stadt Norden als ausreichend ein. Private Vermieter seien jedoch zunehmend kritischer bei der Wahl und Überprüfung der Mieter, Mindestsicherungsleistungsempfänger fielen häufig „durchs Raster“. Mieter, deren Kosten der Unterkunft übernommen werden, finden ein Angebot dann häufig in (unsanierten) Beständen mit hohen Nebenkosten und einem schlechten Image.

Eine Nachfragegruppe, die nach Auskunft der Wohnungsmarktakeure schon jetzt, aber vor allem auch in Zukunft, immer weniger bedient werden kann, ist die Gruppe der verwitweten Rentnerhaushalte mit geringen Renten. Diese fragen preiswerten, barrierefreien Wohnraum nach. Es wird damit gerechnet, dass – aufgrund des steigenden Mietniveaus – zunehmend kleinere Wohnungen nachgefragt werden (Kompensation der hohen m²-Miete durch geringere Wohnungsgröße).

Ein befragter Akteur fasste mit Blick auf den Mietwohnungsmarkt zusammen, dass das Klientel für höherwertige Mietwohnungen geringer werde (insbesondere, wenn es sich um größere Wohnungen handele), hingegen die Nachfrage durch Rentner mit niedriger Rente zunehme. Ein weiterer Akteur untermauerte diese These mit der Beobachtung, dass der Verkauf von Eigentumswohnungen als Renditeobjekte (nicht zur Eigennutzung) zuletzt schwieriger geworden sei. Eine Konstanz der Nachfrage nach höherpreisigen Objekten könne, auch mit Blick auf die Vielzahl der Einheiten, die in den kommenden zwei Jahren noch auf den Markt kommen werde, schwer einzuschätzen.

5.2 Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

5.2.1 Bezieher von Mindestsicherungsleistungen

Für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen werden die Kosten für Unterkunft übernommen – die Höhe der übernommenen Kosten orientiert sich an der aktuellen Mietobergrenzenverordnung des Landkreises Aurich. Demnach werden z.B. für einen 1 Personen-Haushalt Wohnkosten bis zu 393 € (Bruttokaltmiete³⁹) übernommen - das entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 50 m² 7,86 €/m² usw. (vgl. Abb. 42).

Abb. 42: Mietobergrenzen / angemessene Wohnungsgrößen

	1 Person 50 m ²	2 Personen 60 m ²	3 Personen 75 m ²	4 Personen 85 m ²	5 Personen 95 m ²	6 Personen 105 m ²	7 Personen 115 m ²	8 Personen 125 m ²
Mietspiegelbereich der Stadt Norden sowie der zentrumsnahen Ortsteile Bargebur, Süderneuland und Tido-feld, sowie den Ortsteil Nord-deich	393,00 €	517,20 €	561,00 €	612,85 €	708,70 €	696,15 €	753,25 €	777,50 €
€/m ² Bruttokaltmiete	7,86 €	8,62 €	7,48 €	7,21 €	7,46 €	6,63 €	6,55 €	6,22 €
abzgl. 1,30 € NK-Pauschale	6,56 €	7,32 €	6,18 €	5,91 €	6,16 €	5,33 €	5,25 €	4,92 €

Quelle: Jobcenter Landkreis Norden. Berechnung m²-Preise: re.urban/NWP.

In der Stadt Norden erhielten im Jahr 2016 rund 3.870 Personen Mindestsicherungsleistungen. Zwischen 2009 und 2014 war eine Stagnation der Zahl der Mindestleistungsempfänger zu vermelden (Ausnahme: leichter Peak im Jahr 2010). Die aktuelle Entwicklung (2014 bis 2016) zeigt eine steigende Zahl der Mindestleistungsempfänger.

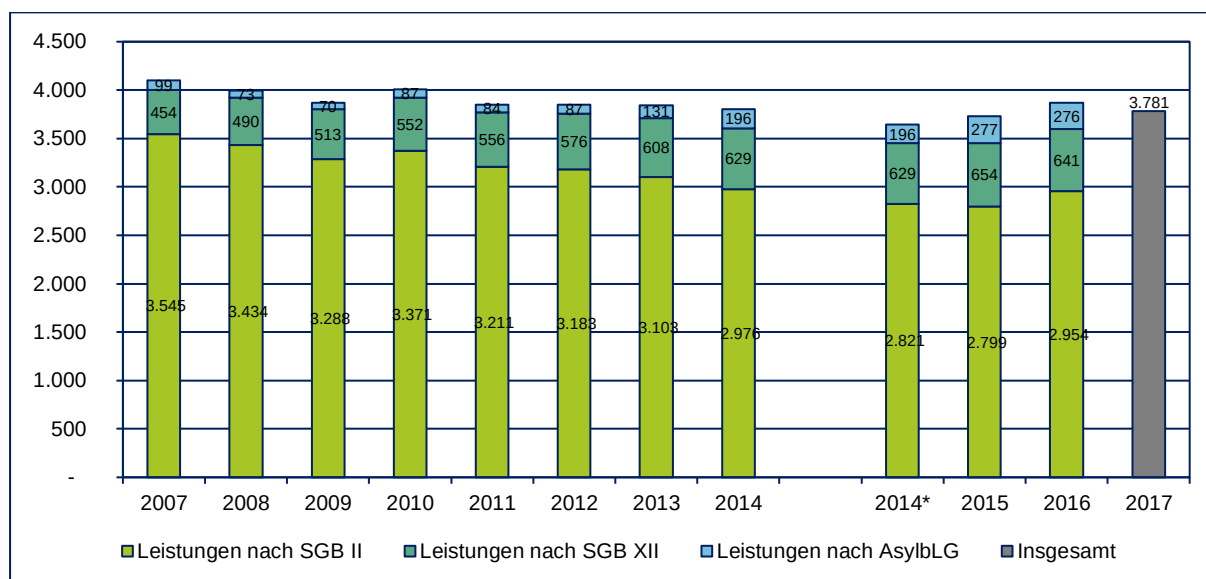
Differenziert betrachtet zeigt sich, dass die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB XII (HLU, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) seit 2009 kontinuierlich gestiegen ist. Bei der Zahl der Empfänger nach AsylbLG gab zwischen 2012 und 2015 einen deutlichen Anstieg – zwar macht die Gruppe nur einen Anteil von 7 % der Leistungsempfänger aus, jedoch hat sich die Zahl im dargestellten Zeitraum seit 2007 fast verdreifacht. Die Zahl der SGB II-Leistungsempfänger war zwischen 2007 und 2014 rückläufig (ausgenommen 2010), zuletzt war in dieser Gruppe jedoch ein Anstieg zu verbuchen (vgl. Abb. 43).

Laut NBank-Kommunalprofil liegt in der Stadt Norden der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, an allen Haushalten bei 13 %. Im Vergleich zum Landkreiswert und niedersachsenweit ist dieser Anteil deutlich erhöht (vgl. Kap. 3.2.3).

³⁹ Die Bedarfe der Unterkunft setzen sich aus der angemessenen Grundmiete (kalt) und allen nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Nebenkosten zusammen. Nebenkosten bis zu 1,30 € je Quadratmeter der entsprechend der Haushaltsgröße abstrakt angemessenen Wohnfläche werden ohne weitere Prüfung übernommen, soweit die verbrauchsabhängigen Nebenkosten nicht unangemessen hoch sind.

Heizkosten werden in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten erbracht, soweit sie angemessen sind und nicht durch unwirtschaftliches Heizverhalten verursacht werden. Hierbei wird nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf die Werte des bundesweiten Heizspiegels in der jeweils aktuellen Fassung zurückgegriffen

Abb. 43: Bezieher von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Norden



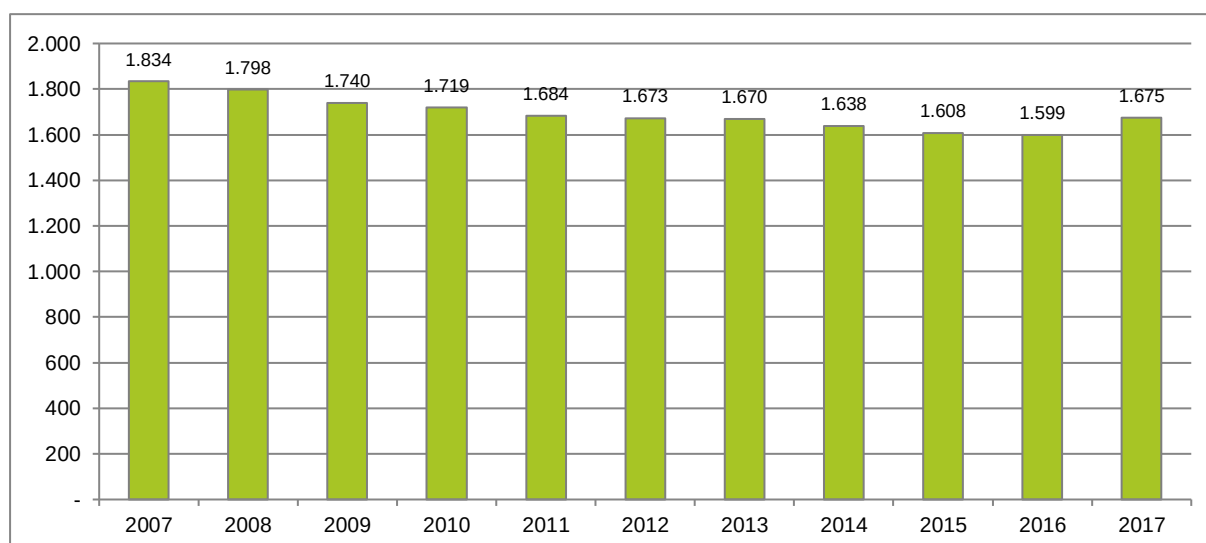
* 2016 wurde das bisherige Zähl- und Gültigkeitskonzept der Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II durch die Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA) revidiert. Die Darstellung umfasst für 2014 bis 2016 revidierte Daten, die Daten 2005 bis 2014 sind nicht revidiert und daher nur eingeschränkt vergleichbar.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: NWP/re.urban.

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Gut Dreiviertel (78 %) der Empfänger/Innen von Mindestsicherungsleistungen erhalten Unterstützung in Form von SGB II. Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage ist jedoch weniger die Zahl der Personen als die Zahl der Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalte von Interesse.

**Abb. 44: Zahl der Bedarfsgemeinschaft nach SGB II in der Stadt Norden
Jahresdurchschnittswerte**

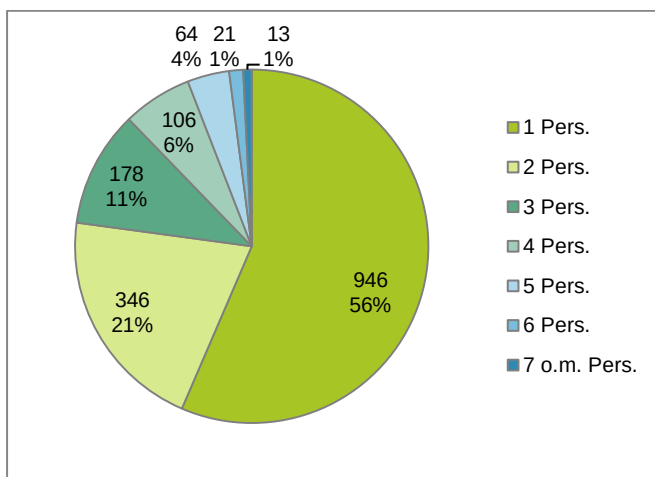


Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban/NWP.

Einer Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit (Statistik-Service Nordost) erhielten in der Stadt Norden im Jahr 2017 (Jahresdurchschnitt) 1.675 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach SGB II. Während die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in den vorherigen Jahren kontinuierlich rückläufig war, war aktuell zwischen 2016 und 2017 wieder ein Anstieg der Zahl der Bedarfsgemeinschaften zu registrieren (vgl. Abb. 44).

Die Sonderauswertung des BA liefert Informationen zur Größe der Bedarfsgemeinschaften die Leistungen nach SGB II erhalten (vgl. Abb. 45): Bei mehr als der Hälfte (56 %) aller SGB-II-Haushalte handelt es sich um 1-Personen-Haushalte, weitere rund 21 % sind 2-Personen-Haushalte. In nur rund jedem achten SGB-II-Haushalt (12 %) leben 4 oder mehr Personen.

Abb. 45: SGB-II-Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen – 2017 (JD)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban/NWP.

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II haben Anspruch auf eine Übernahme von Wohnkosten. Der Sonderauswertung zufolge wurden im Jahresdurchschnitt 2017 für rund 1.530 Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Norden die laufenden Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen (Unterkunftsart „Miete“).

Für die Übernahme von Kosten der Unterkunft gibt es eine Mietobergrenze (MOG), die sich nach der Zahl der Personen je Haushalt richtet und auf kommunaler Ebene bestimmt wird. Zudem wird eine „angemessene“ Wohnungsgröße definiert, die – anders als die Mietsumme – kein hartes Kriterium bei der Übernahme der Kosten durch das Jobcenter darstellt (in der Regel werden auch für eine größere Wohnung die Kosten für Unterkunft übernommen, wenn die Nettokaltmiete innerhalb der MOG liegt). Jedoch dient die „angemessene Wohnungsgröße“ als Orientierungswert, insbesondere mit Blick auf die Übernahme von Heizkosten (Angemessenheit der Heizkosten bei zu großen Wohnungen nicht mehr gewährleistet).

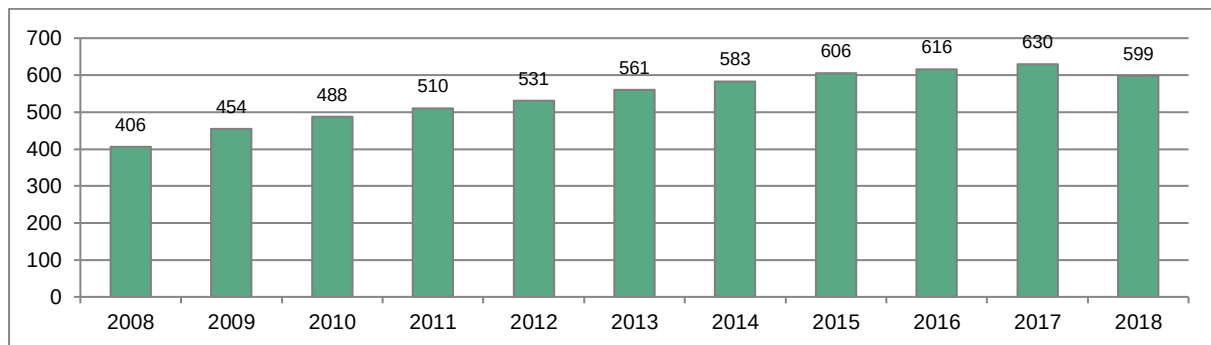
Für die Stadt Norden gelten die Mietobergrenzen gemäß Abbildung 42. Die Mietobergrenzen umfassen die Kaltmiete und die kalten Nebenkosten. Lediglich Heizkosten und Kosten der Warmwasserbereitung werden gesondert übernommen, soweit sie angemessen sind.

□ SGB XII

Daten zu den SGB XII-Empfänger in der Stadt Norden wurden durch den Landkreis Aurich (Sozialamt) zur Verfügung gestellt. Dieser Auswertung zufolge erhielten im Jahr 2018 rund 600 Personen Leistungen nach SGB XII (Grundsicherung, ohne HLU)⁴⁰. Rund 70 % dieser Haushalte sind 1-Personen-Haushalte, die übrigen Leistungsempfänger leben in größeren Haushalten, wobei nicht alle Haushaltsmitglieder SGB XII-Empfänger sein müssen.

Die Zahl der SGB XII-Empfänger ist zwischen 2008 und 2017 kontinuierlich gestiegen, 2018 war ein leichter Rückgang zu verzeichnen, die Zahl liegt aber auf einem Niveau von 2015.

Abb. 46: Haushalte mit SGB XII-Bezug in der Stadt Norden



Quelle: Landkreis Aurich. Darstellung: re.urban/NWP.

Da es sich bei den Empfängern von Grundsicherung zu einem Großteil um Personen über 64 Jahre handelt⁴¹, lässt sich näherungsweise festhalten, dass im Jahr 2013 ca. 8,8 % aller Personen über 64 Jahre in der Stadt Norden Leistungen nach SGB XII erhielten – bundesweit waren es 5 % (vgl. BBSR⁴²).

□ Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erhalten Personen, die keinen dauerhaften Aufenthaltsstatus in Deutschland und deshalb auch keine Ansprüche auf Sozialhilfe (SGB XII) oder auf Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) haben (Asylbewerber, Geduldete, Ausreisepflichtige). Laut Landesamt für Statistik erhielten 2015/2016 rund 280 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Information zur Zahl der Haushalte bzw. zur Größe und Art der Haushalte liegen auf Ebene der Stadt Norden nicht vor – annähernd wird auf Daten des LSN für den Landkreis Aurich zurückgegriffen:

⁴⁰ Während Tab. 42 alle Empfänger von SGB XII-Leistungen (HLU, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) umfasst, bilden die Daten des Landkreises nur die reinen Grundsicherungsfälle ab (ohne HLU).

⁴¹ Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§§ 41 - 46 SGB XII) erhalten Personen ab 65 Jahren sowie dauerhaft, allein aus medizinischen Gründen voll erwerbsgeminderte Personen, wenn sie bedürftig sind.

⁴² http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSRInfo/2016/bbsr-info-2-2016-dl.pdf;jsessionid=5DA9EB5B27CF672726444565D832B528.live2053?__blob=publicationFile&v=3

- Im Landkreis lebten im Jahr 2015 1.784 Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG in 1.139 Haushalten – daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,6 Personen.
2011 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,3 (338 Personen in 146 Haushalten)
- In nur 20 % der Haushalte mit AsylbLG-Regelleistungen lebten im Jahr 2015 minderjährige Kinder (Landkreis Aurich) – 2011 lag der Anteil noch bei 45 %.

Es ist davon auszugehen, dass die Haushalte mit AsylbLG-Leistungen in der Stadt Norden eine ähnliche Struktur aufweisen.

5.2.2 Wohngeldempfänger

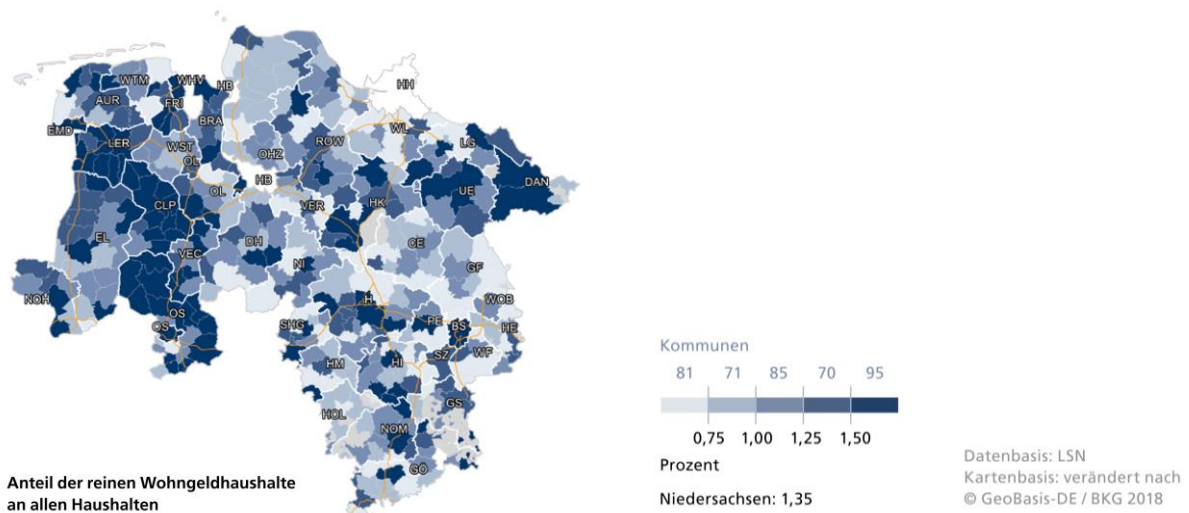
Einen weiteren Indikator für den Bedarf an preiswertem Wohnraum stellt die Zahl der Wohngeldempfänger dar – sie spiegelt die Haushalte wider, die so wenig Einkommen haben, dass sie zur Sicherung angemessenen Wohnens eine Unterstützung benötigen. Vom Wohngeld ausgeschlossen sind Personen, die Leistungen der Mindestsicherung oder Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten, wenn für diese bereits Unterkunftskosten übernommen werden.

Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder bei Hauseigentum/ Eigentumswohnung als Zuschuss zu den Belastungen (Lastenzuschuss) für den selbst genutzten Wohnraum geleistet. Die Höhe des Wohngeldes ist abhängig von der Haushaltsgröße, dem Gesamteinkommen und der Miete bzw. Belastung (Eigentum).

Wohngeldempfänger können ihre Wohnung im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten grundsätzlich frei wählen können. Bei der Berechnung des Wohngeldes wird die tatsächliche Wohnkostenbelastung allerdings nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen berücksichtigt.

Innerhalb des Landkreises gehört die Stadt Norden zu den Kommunen mit einem relativ hohen Anteil an Wohngeldempfängern – im Vergleich zum niedersächsischen Schnitt ist der Anteil leicht erhöht (vgl. Abb. 47).

Abb. 47: Wohngeldhaushalte 2017



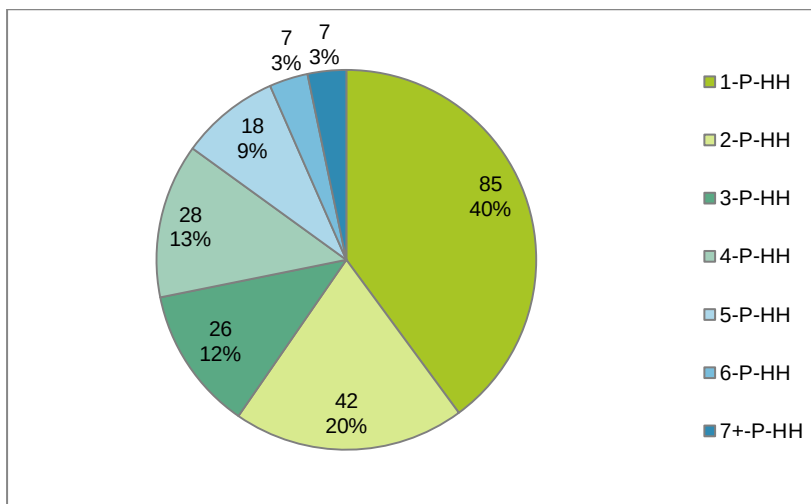
Quelle: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2019/20.

Daten des Landkreises Aurich (Sozialamt) zufolge erhalten in der Stadt Norden aktuell (2018) 213 Haushalte Wohngeld. Nach Auskunft des Sozialamtes hat sich die Anzahl der Bezieher im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Laut des Wohngeld- und Mietenberichtes 2014⁴³, den das Bundeskabinett im Oktober 2015 beschloss, unterscheidet sich – auf Bundesebene – die Struktur der Haushaltsgrößen der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger deutlich von der Struktur der Haushalte insgesamt. *„Überdurchschnittlich stark sind im Wohngeld Ein-Personen-Haushalte (58 %) [...] vertreten. Der Anteil der großen Haushalte im Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit etwa 8 Prozent dreimal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung (3 Prozent). Demgegenüber war der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 13 Prozent erheblich geringer als gesamtgesellschaftlich mit 34 Prozent.“*

In der Stadt Norden handelt es sich bei rund 60 % der Wohngeld-Haushalte um 1- und 2-Personen-Haushalte. Nochmal deutlich höher als im Bundesdurchschnitt ist mit 15 % der Anteil der Wohngeld-Haushalte mit 5 oder mehr Personen (vgl. Abb. 48)

Abb. 48: Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger in der Stadt Norden



Quelle: Landkreis Aurich. Darstellung: re.urban/NWP.

Die NBank stellt in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2016/17 dar, dass *„Personen im Altersruhestand [...] die größte Empfängergruppe für Wohngeld [bilden]. Aufgrund ihrer vergleichsweise niedrigen Altersbezüge sowie der höheren Lebenserwartung von Frauen sind vor allem Seniorinnen auf Wohngeld angewiesen. Daneben sind Familien mit Kindern eine wichtige Zielgruppe. Insbesondere Alleinerziehende, deren finanzielle Situation sich häufig schwierig gestaltet, erhalten überdurchschnittlich häufig Wohngeld.“*

Wohngeld wird nur auf Antrag gezahlt – d.h. die hier dargestellten Daten geben keinen Überblick über die tatsächliche Zahl der Haushalte, die wohngeldberechtigt wären. Vermutet wird, dass nicht alle Haushalte, die Anspruch auf Wohngeld hätten, dieses beantragen.

⁴³ <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohngeld-und-mietenbericht/>

6 Künftige Wohnraumnachfrage

6.1 Künftige Wohnraumnachfrage

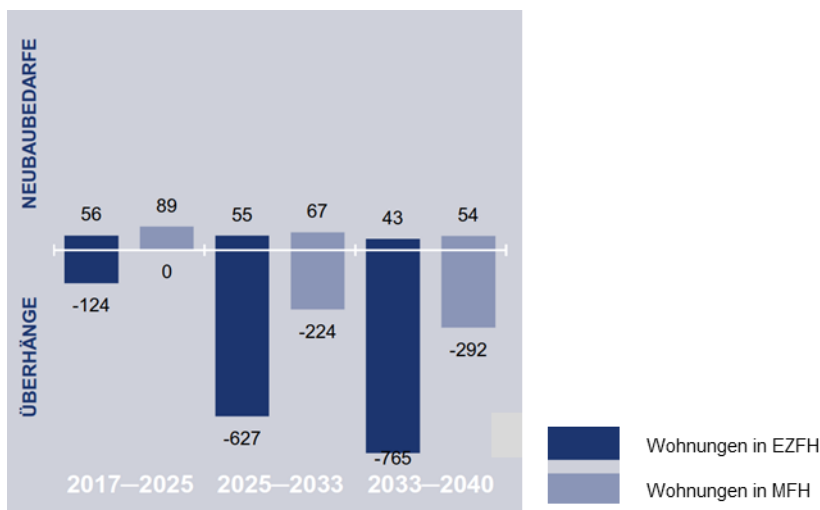
□ NBank-Kommunalprofil

Auf Grundlage der NBank-Haushaltsprognose (vgl. Kap. 3.1.3), einem Ansatz für eine Fluktuationsreserve, einem prozentualen Ansatz für Wohnungsabgänge (Ersatzbedarf) sowie einer Annahme zu einem qualitativen Zusatzbedarf (Nachfrage aufgrund mangelnder Qualität wie z.B. unpassende Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit, mangelnder energetischer Zustand) leitet die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung Wohnungsüberhänge bzw. -neubaubedarfe ab.

Für die Stadt Norden prognostiziert die NBank im **Mehrfamilienhaussegment** noch einen kurzfristigen Bedarf: für 2018⁴⁴ bis 2025 geht sie von einem Neubaubedarf in diesem Segment von insgesamt 89 Wohnungen aus⁴⁵. Im **Ein- und Zweifamilienhaussegment** prognostiziert die NBank hingegen auf Grundlage ihrer Einwohner- und Haushaltsprognose bereits für 2018 bis 2025 einen Überhang in Höhe von 124 Wohnungen. Gleichzeitig geht die NBank für diesen Zeitraum im EZFH-Segment von einem qualitativen Zusatzbedarf von 56 Wohneinheiten aus.

Für die Zeiträume 2026 bis 2033 und 2034 bis 2040 prognostiziert die NBank in beiden Teilsegmenten Wohnungsüberhänge – im Teilsegment EZFH in Höhe von 627 bzw. 765 Wohnungen, im Teilsegment MFH in Höhe von 224 bzw. 292 Wohnungen. In beiden Segmenten ist jedoch parallel mit einem qualitativen Zusatzbedarf zu rechnen (vgl. Abb. 49).

**Abb. 49: Prognostizierter Wohnungsbedarf bzw. -überhang (rechnerisch)
Stadt Norden nach Segmenten**



Quelle: NBank Basisdaten 2019 für die Stadt Norden. Darstellung: re.urban.

⁴⁴ Die Bedarfe/Überhänge beziehen auf den Zeitraum 31.12.2017 (oder 1.1.2018) bis 31.12.2040.

⁴⁵ Laut Baufertigstellungsstatistik wurden 2018 bereits 65 Wohneinheiten im MFH-Segment fertiggestellt.

□ Anmerkungen zur NBank-Prognose

Wie jede Bevölkerungsprognose basiert auch die der NBank auf Annahmen, die durch bisherige Entwicklungen begründet werden. Somit stellt eine Prognose immer eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen dar – d.h. möglicherweise werden auch Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben. Mit der Schaffung eines Angebotes – auch für Zielgruppen, die die Stadt Norden aufgrund fehlender Angebote in den vergangenen Jahren nicht als Wohnort wählten – könnte der bisherigen Entwicklung und damit der Prognose in Teilen entgegengewirkt werden. So wurde im Rahmen der Expertengespräche deutlich, dass es eine Nachfrage nach Bauland für individuellen Wohnungsbau gibt, die derzeit nicht bedient werden könne, wodurch auf Bauland in den Umlandkommunen ausgewichen werde (vgl. Kap. 7.1.1).

Die Wohnraumbedarfsprognose hängt unmittelbar von der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ab - es wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Somit basiert auch die Wohnraumbedarfsprognose auf einer Fortschreibung der Entwicklung der vergangenen Jahre.

Vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen (Anstieg/Rückgang Geburtenraten, nicht vorhersehbare Wanderungsbewegungen), die noch dazu durch bundespolitische Entscheidungen beeinflusst werden, zeigten sich Prognosen in der Vergangenheit nicht selten unsicher. So führten veränderte Rahmenbedingungen vor allem zwischen den Prognosen aus 2014/15 (Basisjahr 2013) und 2016/17 (Basisjahr 2015) zu deutlichen Verschiebungen: Ging die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2015 für den Landkreis Aurich noch von einer deutlich rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (-6,5 %; 2013 bis 2035) aus, fiel die Prognose 2017 etwas moderater aus (2015 bis 2035: - 3,2 %). Dieses verdeutlicht, wie unsicher Prognosen sind. Die aktuelle Prognose 2019 fällt in der Tendenz wiederum wie die vorherige aus: niedersachsenweit ist bis ca. 2022 mit Haushaltswachstum zu rechnen, danach wird ein langsames Abflachen erwartet.

6.2 Künftige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

6.2.1 Künftige Nachfrage durch Leistungsbezieher

Die Auswertung von Daten zu den Empfängern von Mindestsicherungsleistungen hat ergeben:

- Die Zahl der Haushalte, die Leistungen nach SGB II beziehen, ist in den vergangenen Jahren wieder leicht gestiegen (nach einer rückläufigen Entwicklung zwischen 2007 und 2016) (vgl. Kap. 5.2.1).
Die, in den vergangenen vier Jahren, relativ konstante Zahl der Arbeitslosen (vgl. Kap. 3.2.3) lässt keine weiteren gravierenden Veränderungen bei den SGB II-Leistungsempfängern erwarten.
Bundesweiten Arbeitsmarktdaten zufolge⁴⁶ stagniert die Zahl der Langzeitarbeitslosen seit 2011.

⁴⁶ <http://www.iab.de/769/section.aspx/1063>

- Konstant ist die Zahl der SGB XII-Empfänger (vgl. Kap. 5.2.1). Das BBSR geht – aktuellen Forschungsergebnissen zufolge (vgl. Fußnote 44) – davon aus, dass sich die Zahl der Senioren, die auf Transferleistungen für das Wohnen angewiesen sein werden, bis 2030 deutlich erhöhen wird.
- In den letzten Jahren ist die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG deutlich gestiegen. Die künftige Entwicklung dieser Zahl – die in einem engen Zusammenhang mit der aktuellen Flüchtlingspolitik steht – ist nicht einzuschätzen.⁴⁷

Somit ist auch künftig von einem Bedarf an Wohnungen für Leistungsempfänger auszugehen. Diese sind hinsichtlich des Mietzinses an die KdU-Richtlinie der Stadt Norden gebunden.

Hinsichtlich der Art der Nachfrage lässt sich zusammenfassend folgendes darstellen:

- Gut drei Viertel der unterstützten SGB-II-Bedarfsgemeinschaften sind 1- bis 2-Personen-Haushalte.
- Bei den SGB XII-Leistungsempfängern handelt es sich mehrheitlich um 1-Personen-Haushalte (Empfängern von Grundsicherung sind zu einem Großteil Personen über 64 Jahre alt).
- Die durchschnittliche Größe der Haushalte mit AsylbLG-Regelleistung betrug 2015 rund 1,6 Personen (Landkreisebene)

Somit wird die Nachfrage durch Mindestsicherungsleistungsempfänger auch künftig eher von einem Bedarf an kleineren Wohnungen (50 bis 60 m² sowie ggf. bis 75 m²) geprägt sein.⁴⁸

Zudem fragen SGB XII-Empfänger aufgrund ihres Alters vermutlich vermehrt barrierearme Wohnungen nach.

⁴⁷ Im Berichtsjahr 2015 wurden durch das Bundesamt für Migration 441.899 Asyl-Erstanträge entgegengenommen, 3mal mehr als im Jahr zuvor.

In der Regel werden die Flüchtlinge zunächst 3 Monate in einer zentralen Aufnahmeeinrichtung untergebracht – anschließend erfolgt eine Verteilung auf die Städte und Gemeinden. Die Zahl der Zuweisung orientiert sich u.a. an der jeweiligen Einwohnerzahl der Kommune – nicht aber an deren Wohnungsmarktsituation. Den Kommunen steht es offen, die Unterkunft der Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften oder dezentral zu organisieren.

Es ist davon auszugehen, dass die hohen Flüchtlingsströme einen zusätzlichen Nachfragedruck nach preisgünstigen Wohnraum auslösen.

⁴⁸ Inwiefern im Zuge von Familiennachzügen ein Bedarf nach größeren Wohnungen für Flüchtlingsfamilien entsteht, ist derzeit nicht abzuschätzen.

6.2.2 Künftige Nachfrage durch weitere einkommensschwache Haushalte

Eine Quantifizierung weiterer Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, die explizit auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, ist nicht möglich. Die Auswertung verschiedener Indikatoren zu einkommensschwachen Haushalten hat jedoch zusammenfassend Folgendes ergeben:

- In der Stadt Norden gibt es einen relativ hohen Anteil an Wohngeldempfängern. Die Zahl der Wohngeldempfänger hat sich zuletzt nicht verändert.
- In der Stadt Norden gab es im Zensusjahr 2011 rund 3.200 Seniorenhaushalte, d.h. in gut jedem vierten Haushalt leben ausschließlich Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben. Im Zuge des demografischen Wandels wird die Zahl der Seniorenhaushalte weiter zunehmen. Unter Berücksichtigung von Veränderungen beim Rentenniveau oder prekären Erwerbsbiographien geht das BBSR einem aktuellen Forschungsergebnis⁴⁹ zufolge von einer Zunahme armutsgefährdeter älterer Menschen aus.

Einen Indikator, der die Gruppe der Senioren, die preiswerten Wohnraum nachfragen, näherungsweise abbildet, stellt die Art der Wohnnutzung der Seniorenhaushalte dar. Angenommen wird, dass ein Großteil der Seniorenhaushalte die zur Miete wohnen, hinsichtlich ihrer Einkommenssituation bisher nicht in der Lage war, Eigentum zu bilden – somit als einkommensschwächer zu kategorisieren ist. So fasst auch das BBSR zusammen, dass für ältere Wohneigentümer ein „deutlich geringeres Armutsrisiko als für Senioren, die zur Miete wohnen“ besteht. In der Stadt Norden ist der Anteil der Senioren-Haushalte, die zur Miete wohnen, mit rund einem Drittel relativ hoch – und es ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Senioren-Haushalte sowie jener, die zur Miete wohnen im Zuge des demografischen Wandels zunimmt. 2011 wohnten rund 1.000 Seniorenhaushalte zur Miete.

- In der Stadt Norden leben fast 1.100 Alleinerziehende, das entspricht 9 % aller Haushalte. Die Mehrzahl (57,4 %) der Haushalte Alleinerziehender wohnt zur Miete.

Einer Studie der Bertelsmann Stiftung⁵⁰ zufolge ist die Zahl der Kinder die in Ein-Eltern-Haushalten aufwachsen nach wie vor steigend – „Ein-Eltern-Familien sind die einzige Familienform, die Zuwachsraten verzeichnet“. Zudem legt die Studie offen, dass sich das Armutsrisiko für Alleinerziehende seit 2005 erhöht hat. Alleinerziehende befinden sich fünfmal so oft im Hartz IV-Bezug wie Paarfamilien.

Somit ist auch künftig von einem Bedarf an bezahlbaren Wohnungen auszugehen.

⁴⁹http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSRInfo/2016/bbsr-info-2-2016-dl.pdf;jsessionid=5DA9EB5B27CF672726444565D832B528.live2053?__blob=publicationFile&v=3

⁵⁰ https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Alleinerziehende_unter_Druck.pdf

□ Armutsgefährdung

Die Entwicklung von Armut stellt einen weiteren Indikator für die Einschätzung des Bedarfs nach preiswertem Wohnraum dar.

Das statistische Landesamt hat auf Basis der Daten bis 2018 Informationen zur Armutsgefährdung veröffentlicht. Als armutsgefährdet gilt, wer weniger als 60% des mittleren Einkommens des betrachteten Raums (hier: Niedersachsen) zur Verfügung hat (Betrachtungsebene ist der Haushalt). Die Armutsgefährdungsschwelle lag 2016 in Niedersachsen für einen Einpersonenhaushalt bei 1.016 Euro, für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern unter 14 Jahren bei 2.134 Euro. Bei Haushalten von Alleinerziehenden mit einem Kind unter 14 Jahren lag die Schwelle bei 1.321 Euro.

Besonders hohe Armutsgefährdungsquoten sind bei Menschen mit einem niedrigen Qualifikationsniveau und bei Menschen mit Migrationshintergrund /ausländischen Staatsangehörigen zu beobachten. Mit Blick auf die Familienzusammenhänge zeigte sich weiterhin ein hoher Anteil armutsgefährdeter Personen unter den Alleinerziehenden.⁵¹

Abb. 50: Armutsgefährdungsquoten in Niedersachsen

T6 | Armutsgefährdungsquoten 2011 bis 2018 nach Anpassungsschichten und Statistischen Regionen (Regionalkonzept)

Anpassungsschicht / Statistische Region		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
		%							
Ostniedersachsen	LK Gifhorn, LK Helmstedt, LK Peine, LK Wolfenbüttel, KS Braunschweig, KS Salzgitter, KS Wolfsburg	15,5	16,6	18,1	18,1	17,5	15,6	17,2	17,0
Südniedersachsen	LK Göttingen, LK Goslar, LK Northeim	16,9	17,3	17,5	16,4	17,1	19,5	18,7	16,1
Statistische Region Braunschweig		16,1	16,9	17,9	17,5	17,4	17,4	18,1	16,7
Hannover, Lhst.	Landeshauptstadt Hannover	20,2	18,9	17,1	17,4	20,0	21,0	19,7	19,3
Hannover, Umland	Umland Hannover	14,5	15,0	14,9	14,6	17,2	17,5	16,5	15,4
Weser-Leine-Bergland	LK Hameln-Pyrmont, LK Hildesheim, LK Holzminden	14,5	13,3	15,1	14,4	13,8	15,1	14,5	13,3
Mittelniedersachsen	LK Diepholz, LK Nienburg (Weser), LK Schaumburg	15,1	13,4	15,3	15,0	14,7	16,9	15,6	14,7
Statistische Region Hannover		16,2	15,6	16,2	15,8	16,8	17,7	16,7	15,8
Nordniedersachsen	LK Cuxhaven, LK Harburg, LK Osterholz, LK Rotenburg (Wümme), LK Stade	14,4	14,2	14,0	14,0	14,9	15,3	15,3	14,3
Nordostniedersachsen	LK Celle, LK Lüchow-Dannenberg, LK Lüneburg, LK Heidekreis, LK Uelzen, LK Verden	15,0	15,6	17,1	15,7	15,4	14,6	15,1	13,5
Statistische Region Lüneburg		14,7	14,9	15,5	14,9	15,1	14,9	15,2	14,3
Ostfriesland-Nordseeküste	LK Aurich, LK Friesland, LK Leer, LK Wesermarsch, LK Wittmund, KS Emden, KS Wilhelmshaven	12,8	14,6	14,3	15,1	14,9	14,9	15,4	15,2
Oldenburger Raum	LK Ammerland, LK Cloppenburg, LK Oldenburg, KS Delmenhorst, KS Oldenburg	13,5	13,4	15,5	14,6	14,9	13,7	14,7	14,2
Westniedersachsen	LK Emsland, LK Grafschaft Bentheim, LK Osnabrück, LK Vechta, KS Osnabrück	13,0	12,4	13,1	12,7	13,7	14,0	12,8	12,4
Statistische Region Weser-Ems		13,2	13,4	14,1	13,8	14,4	14,2	14,1	13,7

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen – Fachbeitrag Armutsgefährdung in Niedersachsen im Jahr 2018.

⁵¹ <https://www.statistik.niedersachsen.de/download/150083>

Für Niedersachsen insgesamt ergeben sich im Zeitraum 2010-2018 Armutsgefährdungsquoten zwischen 14,5 % (niedrigster Wert, 2010) und 16,0 % (höchster Wert, 2016).

Die Armutsgefährdung in der Region Ostfriesland-Nordseeküste, die den Landkreis Aurich umfasst, lag 2018 mit 15,2 % leicht über dem Landesdurchschnitt (15,0 %) (vgl. Abb. 50).

Auf Kreisebene werden keine Armutsgefährdungsquoten ausgewiesen; mithilfe von statistischen Modellen lassen sich jedoch Wahrscheinlichkeiten abschätzen. Einer Studie der Bertelsmann-Stiftung zum Thema Altersarmut⁵² zufolge ist die Armutsgefährdung der ab 65-jährigen im Landkreis Aurich im Vergleich zum niedersächsischen Wert von 15,8 % signifikant überdurchschnittlich – bei den 50- bis 64-jährigen liegt die Armutsgefährdung in etwa im landesweiten Durchschnitt (12,1 %).

6.2.3 Exkurs „Nachfrage von den Inseln“

Nach Einschätzung der Stadt Norden nimmt die Nachfrage nach Bauland durch Inselbewohner (v.a. von Norderney und Juist) zu. Begründet liegt dieses in der Bauland- und Immobilienpreisentwicklung auf den Inseln:

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 (GMB) liegt der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage zwischen 750 €/m² (Norderney) und 1.000 €/m² (Juist). 2009 lagen die Bodenrichtwerte beider Inseln noch bei 300 €/m².

Für die Stadt Norden weist der GMB 2019 einen Vergleichswert von 100 €/m², für Norddeich von 140 €/m² aus.

Zudem sei zu beachten, dass die Herstellungskosten auf den Inseln im Vergleich zum Festland deutlich höher sind.

Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Inseln werden im GMB nicht ausgewiesen, wohl aber Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Wenngleich in der folgenden Tabelle unterschiedliche Wohnarten (Dauerwohnen / Ferienwohnen) ausgewiesen sind, verdeutlichen sie das unterschiedliche Preisniveau zwischen Festland und Inseln.

	Kaufzeitpunkt					
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Städte (Dauerwohnungen)	Erstverkauf (€/m ²)			Weiterverkauf (€/m ²)		
Norden (Stadtgebiet)	2.540	2.750	2.640	1.760	1.830	1.730
Küstenorte (Ferienwohnungen)						
Norddeich	3.470	3.270	3.410	2.230	2.610	2.940
Inseln (Ferienwohnungen)						
Juist	9.600 (5.000 – 11.600)	9.800 (8.500 – 10.000)	9.800 (9.100 – 10.600)	6.700 (3.200 – 11.200)	8.500 (2.500 – 13.900)	7.100 (4.300 – 14.600)
Norderney	8.900 (6.900 – 13.400)	8.800 (5.900 – 13.400)	6.800 (4.700 – 9.300)	7.500 (4.300 – 12.500)	7.600 (3.100 – 17.200)	8.900 (5.400 – 15.900)

⁵² Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Demographie konkret – Altersarmut in Deutschland. Regionale Verteilung und Erklärungsansätze. Verlag Bertelsmann Stiftung 2015.

Einem Pressebericht⁵³ zufolge, zahlen Interessenten für Ein- und Zweifamilienhäuser „in guter Lage“ auf Norderney bis zu 2,1 Millionen Euro, auf Juist 1,8 Millionen Euro. Insgesamt werden die Immobilienpreise als so hoch beschrieben, dass Einheimische die Erbschaftsteuer nicht aufbringen können und daher im Erbfall verkaufen und auf Festland ziehen (vgl. ebenda).

Dem gleichen Pressebericht zufolge ist der Wohnraum für Einheimische und Saisonarbeitskräfte inzwischen so knapp, dass diese in improvisierten Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden (Bsp. Künstlerhaus Spiekeroog). Der GMB 2019 beinhaltet eine Mietübersicht für die Insel Norderney, wonach sich die Wohnungsmieten in Wohnhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten – je nach Lage und Ausstattung – zwischen 7 und 18 €/m² bewegen (70 m² mittlere Wohnungsgröße).

So gehören die Ostfriesischen Inseln zu jenen 19 niedersächsischen Kommunen, für die seit dem 01. Dezember 2016 die Mietpreisbremse gilt (vgl. Kap. 4.2.3), d.h. hier ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen zum jetzigen Zeitpunkt besonders gefährdet.

⁵³ https://www.weser-kurier.de/region/niedersachsen_artikel,-einheimische-ziehen-weg-von-ostfriesischen-inseln-_arid,1662009.html

7 Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt der Stadt Norden

7.1 Handlungsempfehlungen

7.1.1 Bauland für individuellen Wohnungsbau

Die Zahl der Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte sich in 2007 bis 2017 relativ konstant – jährlich wurden zwischen 60 und 70 Wohnungen in diesem Segment fertiggestellt. In der Regel stehen die Baufertigstellungszahlen in einem engen Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von Bauplätzen. 2018 standen – laut Expertenaussagen und Internetrecherche – in der Stadt Norden nur noch vereinzelt Bauplätze zur Verfügung – die Zahl der Baufertigstellungen sank 2018 auf 22 Wohnungen im EZFH-Segment. Im Rahmen der Expertengespräche wurde deutlich, dass es eine Nachfrage nach Bauland für individuellen Wohnungsbau gibt, die derzeit nicht bedient werden kann. Junge Familien aus Norden aber auch Zuzugswillige weichen in Umlandkommunen aus, um dort Eigentum zu bilden.

Hingegen prognostiziert die NBank, aufgrund sinkender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, dass es im Ein- und Zweifamilienhaussegment bereits bis 2025 einen Überhang von 124 Wohnungen geben wird (bei einem gleichzeitigen qualitativen Neubaubedarf von 56 WE). Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die NBank-Prognose eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen darstellt – d.h. möglicherweise werden auch Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben. Mit der Schaffung eines Angebotes – auch für Zielgruppen, die die Stadt Norden aufgrund fehlender Angebote in den vergangenen Jahren nicht als Wohnort wählten – könnte der bisherigen Entwicklung (z.B. Umlandwanderung) und damit der Prognose in Teilen entgegengewirkt werden.

Insbesondere mit Blick auf die schon heute hohe Zahl älterer Bewohner in der Stadt Norden sollte ein Angebot für Familien geschaffen werden, um durch den Zuzug von Familien die Altersstruktur in der Stadt Norden zu stabilisieren.

Den Wohnungsmarktakteuren der Stadt Norden zufolge würde eine moderate Ausweisung von ca. 30 Bauplätzen ausreichen, um Abwanderung zu verhindern und Zuzug zu generieren (in den vergangenen 10 Jahren lagen die Fertigstellungszahlen von Gebäuden im EZFH-Segment zwischen 40 und 55 pro Jahr). Kritisiert wurden seitens der Akteure jedoch langwierige Bauleitplanverfahren, umfassende Anforderungen hinsichtlich der Regenrückhaltung, marode Entwässerungstechnik, die mit Mehraufwand bei der Entwicklung von Bauland einhergeht, sowie das strikte Baulandmanagement, dass zum einen kaum kostendeckende Entwicklungen zuließe⁵⁴ zum anderen aber vor allem hinsichtlich der Regelung zum Dauerwohnen (Ausschluss von Ferienwohnen) zu restriktiv sei.

Im Rahmen der STEK-Fortschreibung 2018 wurde ein aktuelles Flächenpotenzial von rund 420 Grundstücken ermittelt (ohne Nachverdichtungspotenzial, rd. 120 aktuell in Entwicklung, rd. 300 im Konzept für die Wohngebietsentwicklung Nord-Ost) – bei einem Bedarf von ca. 30

⁵⁴ Zum Zeitpunkt der Gespräche waren für 70 % der zu vermarktenden Grundstücke „gedeckelte“ Baulandpreise von 55 €/m² (Stadt Norden) festgesetzt. Im September 2019 beschloss der Rat der Stadt Norden eine Preisanpassung auf 80 €/m².

Grundstücken pro Jahr entspräche dieses einem Potenzial für rd. 14 Jahre. Die Entwicklung dieser Flächen erfordert allerdings in Teilen hohen Aufwand – etwa hinsichtlich der Verkehrsanbindung durch bestehende Siedlungsgebiete oder die Verkehrsemission der Umgehungsstraße (tlw. Lärmschutz erforderlich).

Vor dem Hintergrund junge Familien vor Ort zu halten und ggf. Zuzug zu generieren wird empfohlen:

- ⇒ konstant ein moderates Angebot an Bauland für individuellen Wohnungsbau verfügbar zu machen / halten.

Aufgabe der Stadt Norden, die die Entwicklung von Neubaugebieten i.d.R. Entwicklungsträgern überlässt (städtebauliche Verträge im Rahmen des Baulandmanagements), könnte dabei sein

- ⇒ im Rahmen der Bauleitplanung Möglichkeiten für die Realisierung unterschiedlicher Qualitäten zu schaffen – hinsichtlich Grundstücksgrößen, Lagen, Bebauungsstruktur etc.
- ⇒ möglichst gute Rahmenbedingungen zu bieten, z.B. Sicherstellung tragfähiger Verkehrsinfrastruktur / Entwässerung

Mit dem Ziel einer flächensparenden Baulandpolitik und der Schaffung durchmischter Wohngebiete sollten – soweit möglich – neue Wohnraumangebote vorrangig an integrierten Standorten realisiert werden. Die Dimensionierung ist dabei für jeden Standort im Hinblick auf Lage, Dichte, Entwicklungskosten u.a. zu diskutieren.

Durch die Ausrichtung der Wohnbauentwicklung auf integrierte Siedlungslagen würde eine möglichst gute wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung (insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen) sichergestellt und gleichzeitig eine langfristig ausreichende Auslastung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden.

7.1.2 Wohnungsangebote für Senioren

Bereits heute ist der Anteil der über 60jährigen in der Stadt Norden überdurchschnittlich und wenngleich die Bevölkerungsprognose der NBank davon ausgeht, dass dieser Anteil zwischen 2020 und 2040 konstant bleibt, werden schon 2020 immerhin 36 % aller Norder 60 Jahre und älter sein. Neben der Alterung der ansässigen Bevölkerung ist dieses auf nach wie vor konstante Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der über 50jährigen (Ruhesitzwanderung) zurückzuführen.

Hinsichtlich des Wohnungsangebotes für die Gruppe der Senioren gibt es keine umfassenden Daten. Aus den vorliegenden Daten und den Gesprächen mit den Norder Wohnungsmarktakteuren ist jedoch abzuleiten, dass

- der Anteil der zur Miete wohnenden Seniorenhaushalte mit einem Drittel relativ hoch ist.

- fast jeder dritte Seniorenhaushalt (30 %) mehr als 120 m² Wohnfläche bewohnt.
- bei einer Vielzahl der Altenwohnungen, die mit Fördermitteln errichtet wurden und die damit ausschließlich Älteren mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen, in den kommenden Jahren die entsprechende Zweckbindung ausläuft.
- aufgrund des Alters der Wohnungsbestände und der vorherrschenden Bauweise im Ein- und Zweifamilienhausstil kaum barrierefreie Altbestände vorhanden sind.
- in den vergangenen Jahren vor allem höherpreisige Wohneinheiten auf den Markt gekommen sind, für welche eine hohe Nachfrage durch ältere Bevölkerungsgruppen besteht.
- damit zu rechnen ist, dass die Zahl der Senioren mit geringer Rente, die sich die hohen Mieten in der Stadt Norden nicht mehr leisten können, zunimmt.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich für die Gruppe der Senioren folgende wohnungspolitische Empfehlungen:

Im Mehrfamilienhaussegment waren in den vergangenen Jahren hohe Baufertigstellungszahlen zu verzeichnen – nach Auskunft der örtlichen Akteure wurden dabei vor allem Angebote im höherpreisigen Segment geschaffen. Diese barrierefreien Angebote werden durch Senioren aktuell stark nachgefragt (v.a. Eigentumswohnungen), einzelne Wohnungsmarktakteure rechnen in diesem (hochpreisigen) Segment künftig jedoch eher mit einem Rückgang der Nachfrage.

Der NBank-Prognose zufolge besteht zwar von 2018 bis 2025 noch ein Neubaubedarf von insgesamt rd. 90 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment (ohne Hinweis auf die geforderten Qualitäten). Die Baufertigstellungszahlen im MFH-Segment bewegten sich zwischen 2014 und 2018 hingegen auf einem deutlich höheren Niveau bei durchschnittlich 78 Wohnungen pro Jahr.

- ⇒ Es gilt zu beobachten, ob die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im höherwertigen Segment ungebrochen hoch ist, oder eine Marktsättigung eintritt.

Der hohe Anteil an Senioren in der Stadt Norden ist vor allem auf positive Wanderungsgewinne zurückzuführen. Die zugezogenen Senioren verfügen dabei selten über familiäre Strukturen in der Region und sind im Alter häufig auf die Hilfe Dritter angewiesen. Und auch die familiären Strukturen einheimischer Senioren werden zunehmend schwächer (Fortzug der Familien in wirtschaftlich prosperierendere Räume).

- ⇒ Zumindest in kleinem Umfang sollte ggf. die Entwicklung neuer Wohnformen (gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, Wohnen inkl. Serviceangebot, etc.) verfolgt werden.

Für bestehende Wohnungsbestände könnte die Einrichtung ergänzender Serviceangebote (z.B. Nachbarschaftshilfe) angedacht werden.

⇒ Denkbar ist auch die Schaffung von Serviceangeboten im Bestand.

Andernorts sind hier insbesondere Wohnungsgenossenschaften / -baugesellschaften handelnde Akteure (z.B. Nachbarschaftshilfe des Bauvereins Leer eG, Nachbarschaftshilfe der Baugenossenschaft Freie Scholle eG Bielefeld). Im Zuge des Expertengesprächs mit dem Bau- und Wohnungsvereins Norden wurde dargelegt, dass ein entsprechendes Angebot in Norden aufgrund des geringen Personalbesatzes durch die Genossenschaft nicht umsetzbar wäre.

Ggf. wäre die Schaffung eines begleitenden Serviceangebotes durch einen Verein denkbar.

Für freifinanzierten (ohne Förderung errichteten) altengerechten Neubau liegt der Mietzins laut Wohnungsmarktakeuren aktuell bei ca. 9 bis 10 €/m² und damit auf einem relativ hohen Niveau. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Armutsgefährdung älterer Menschen zunimmt,

⇒ sollte mit Blick auf künftige Neubauaktivitäten im Mehrfamilienhaussegment auch die Schaffung von barrierearmen Wohnraum für einkommensschwächere Seniorenhaushalte eine zentrale Rolle spielen.

Bereits heute formulieren Norder Wohnungsmarktexterten einen Bedarf an kleineren Wohnungen (40 bis 55 m² / 2 Zimmer) für ältere Personen mit kleiner Rente bzw. Transfereinkommensbezieher. Verwitwete Haushalte mit geringen Renten könnten künftig - aufgrund des hohen Mietniveaus in der Stadt Norden auch zunehmend kleinere Wohnungen (30 bis 40 m²) nachfragen, um auf diese Weise die hohen Quadratmeterpreise zu kompensieren – eine nennenswertes Angebot in dieser Größe gibt es derzeit jedoch nicht.

7.1.3 Angebote für einkommensschwache Haushalte

In der Stadt Norden lebt eine nicht unerhebliche Zahl an Haushalten mit einem geringen Einkommen – die Zahl der Haushalte, die Unterstützungsleistungen nach SGB II erhalten, ist zuletzt wieder gestiegen, die Zahl der Rentenaufstocker stieg bis 2017 stetig (2018 erstmals seit 2008 rückläufige Zahl) und die Zuwanderung führte aktuell zur einem Anstieg der Zahl der Bezieher von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Insgesamt ist der Anteil der Haushalte, die auf Mindestsicherungsleistungen angewiesen sind im Vergleich zum Landkreisschnitt deutlich erhöht. Aber auch andere einkommensschwache Haushalte, die keine Mindestsicherungsleistungen erhalten leben in der Stadt Norden – diese Bevölkerungsgruppe zu beziffern ist anhand verfügbarer Statistiken nicht möglich, zu ihnen zählen nicht selten Auszubildende, Alleinerziehende, Rentner.

Die Auswertung von Informationen zum Wohnungsbestand, die Sichtung der Such-Inserate und die Gespräch mit den Wohnungsmarktakeuren der Stadt Norden haben ergeben, dass zur Versorgung dieser Haushalte kein ausreichendes adäquates Wohnungsangebot zur Verfügung steht bzw. zur Deckung des Bedarfes in erster Linie ältere Wohnungen einfacher Ausstattung, nicht selten in Lagen mit schlechterem Image, dienen. Zudem wird die Zahl der geförderten und gebundenen Mietwohnungen innerhalb der kommenden Jahre gen Null gehen.

Zwar war im Mehrfamilienhaussegment in den vergangenen Jahren eine zunehmende Bauaktivität zu verzeichnen – die hier errichteten Wohnungen sind jedoch aus Sicht der Experten überwiegend im hochpreisigen Segment hergestellt worden (Veräußerung als Eigentumswohnungen, Mieten ab 9 €/m²).

- ⇒ Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Herausforderung, das Angebot an preiswerten Wohnungen zu sichern bzw. über das heutige Angebot hinaus zu erweitern.

Dabei sollten sich die Mengen und Größenstrukturen am Bedarf orientieren. Dieser umfasst, auf Grundlage der vorliegenden Informationen, insbesondere kleinere Wohnungen (1- bis 2-Personen-Haushalte, 2- bis 3-Zimmer) und barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage (in geringerer Menge gibt es – gemäß Schilderung der Experten – zudem einen Bedarf an günstigen Wohnungen durch Familien).

Der größte Teil der Wohnungsnachfrage wird auch zukünftig im vorhandenen Bestand gedeckt werden. Die Hälfte aller Bestandswohnungen in der Stadt Norden ist vor den 1970er Jahren entstanden.

- ⇒ Um auch in diesen Beständen ein qualitativ angemessenes Wohnraumangebot – v.a. auch für einkommensschwache Haushalte – zu gewährleisten, sollten die Wohnungsbestände kontinuierlich modernisiert werden (insbesondere energetische Modernisierung zur Senkung von Nebenkosten sowie Herstellung von zumindest Barrierearmut). Dabei sollten diese Modernisierungen nicht zu erheblichen Mieterhöhungen führen (z.B. Modernisierung unter Inanspruchnahme von Fördermitteln - vgl. Kap. 7.2).

Durch die Stadt Norden kann dieses durch Beratungsangebote befördert werden (Beratung zu Förderprogrammen dritter Anbieter (NBank, KfW) – ggf. Akquise von Fördermitteln für die Bestandserneuerung (z.B. Städtebaufördermittel für Modernisierung)).

- ⇒ Ein Teil des bisher ungedeckten Wohnungsbedarfes einkommensschwacher Haushalte könnte durch Neubau gedeckt werden.

Mit dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept hat die Stadt Norden – auch für private Investoren – eine Rahmenbedingung geschaffen, Wohnraumfördermittel des Landes Niedersachsen in Anspruch zu nehmen (vgl. Kap. 7.2). Die Stadt Norden sollte es sich in einem nächsten Schritt zur Aufgabe machen, mögliche Investoren über die Möglichkeiten der Wohnraumförderung zu informieren (z.B. über aktuelle Änderungen der Förderung, wie zuletzt die Einführung eines Tilgungsnachlasses) und potenzielle Investoren gezielt anzusprechen.

Allerdings ist der Einsatz von Wohnraumfördermitteln für private Investoren derzeit aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase ggf. nicht attraktiv, da sich die Investoren hiermit über Jahre an – aus ihrer Sicht unrentierliche – Mietobergrenzen und eine Wohnberechtigungsschein-Pflicht binden. Auch ist es in der Regel so, dass Bauträger es grundsätzlich nicht als ihre Aufgabe sehen, preiswerten Wohnraum zu schaffen (Renditeorientierung: Veräußerung von Beständen).

- ⇒ Vor diesem Hintergrund stellt eine Bodenvorratspolitik der Stadt Norden ein mögliches ergänzendes Instrument hinsichtlich der Schaffung von preiswertem Wohnraum dar.

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke besteht die Möglichkeit, die Vergabekriterien im Sinne der Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu definieren. Im Rahmen der Grundstückveräußerung sollte dann – z.B. über einen städtebaulichen Vertrag – eine Verpflichtung der Investoren zur Errichtung eines bestimmten Anteils an preisgebundenen Wohnungen (Quotierung) erfolgen. Im Rahmen eines Expertengesprächs wurde in diesem Zusammenhang auch vorgeschlagen, Grundstücke, die mit einer entsprechenden Auflage veräußert werden, vergünstigt abzugeben (Möglichkeiten zur vergünstigten Abgabe von Grundstücken müssten durch die Stadt geprüft werden⁵⁵)

Ebenfalls im Zuge eines Expertengesprächs zeigte sich der Bau- und Wohnungsverein Norden eG interessiert an einer Zusammenarbeit mit der Stadt Norden (z.B. Umsetzung von Bauvorhaben im Segment sozialen Wohnungsbau unter Beteiligung der Stadt (vergünstigte Abgabe städtischer Grundstücke, Beteiligung an Baukosten)).

Schließlich sollte die Stadt Norden prüfen, welche Möglichkeiten darüber hinaus bestehen, in Neubaugebieten einen Anteil sozialen Wohnungsbau zu fordern – z.B. Quotierung auch auf privaten Flächen, sofern Baurecht zunächst noch geschaffen werden muss (städtebauliche Verträge im Vorgriff auf verbindliche Bauleitplanung)⁵⁶.

7.1.4 Situation älterer Einfamilienhausbestände

Die Datenauswertung hat ergeben, dass es in der Stadt Norden eine relevante Zahl an Seniorenhaushalten gibt, die in Eigentum tlw. beträchtlicher Größe wohnen. Es ist davon auszugehen, dass sich einige Siedlungen aus den 1960/70er Jahren durch eine sehr homogene Bevölkerungsstruktur auszeichnen und diese Einfamilienhausbestände vermehrt auf den Markt kommen.

Nach Auskunft der Norder Wohnungsmarktakteure gibt es aktuell keine Probleme Einfamilienhausbestände – insbesondere in zentraler Lage – zu vermarkten. Vielfach erfolgen nach dem Erwerb der Abriss des Altbestandes und ein verdichteter Neubau (z.B. v.a. MFH).

Allerdings ergeben sich hieraus bereits heute Nachbarschaftskonflikte sowie die grundsätzliche Diskussion darüber, ob bzw. in welcher Weise diese Nachverdichtung verträglich ist.

⁵⁵ Eine verbilligte Abgabe von Grundstücken der öffentlichen Hand (bzw. Vergabe nach Konzeptqualität) ist Inhalt des 10-Punkte-Programms, dass aus den Empfehlungen des vom Bundesbauministerium initiierten „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ abgeleitet und im März 2016 durch das Bundeskabinett beschlossen wurde. Begrüßt werden seitens eines Expertengremiums, das aktuell einen Prüfbericht zum Umsetzungsstand der Wohnungsbau-Offensive der Bundesregierung vorlegte, sowohl Konzeptvergaben oder auch Quotenvorgaben

(vgl. http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/umsetzungsstand_wohnungsbau-offensive_bf.pdf) Welche Handhabe Kommunen für die vergünstigte Abgabe von Grundstücken haben (unter Berücksichtigung des Prinzips des wirtschaftlichen Handelns) gilt es ggf. durch die Stadt Norden zu prüfen.

⁵⁶ Ansonsten stellt die Quotierung im Rahmen der (bevorstehenden) Bauleitplanung lediglich ein weiches Instrument dar, da im Rahmen der Bauleitplanung nur eine flächenorientierte Vorgabe gegeben werden kann (z.B. Ausweisung von Flächen für sozialen Wohnungsbau), deren Umsetzung jedoch abhängig vom Handeln möglicher Investoren ist.

In der Verwertung der Altgrundstücke bestünde auch eine Chance, der Nachfrage nach Eigentumsgründung im EZFH-Segment (individueller Wohnungsbau) z.B. durch junge Familien oder Zuziehende zu begegnen. Jedoch unterliegen diese individuellen Nachfrager aktuell der Konkurrenz durch Investoren, die mit Renditeerwartung verdichtet neu bauen. Zudem sind die Altbestände hinsichtlich Aufwand und Ertrag gegenüber unbebauten Grundstücken vielfach nicht konkurrenzfähig.

- ⇒ Vor diesem Hintergrund sollten Gebiete identifiziert werden, in denen eine Nachverdichtung sinnvoll und funktionsgerecht ist. Diese Nachverdichtungspotenziale sollten erfasst und hinsichtlich der Entwicklungspotentiale überprüft werden, ggf. ist eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich (zur Mobilisierung der Potenziale und zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten).

Eine entsprechende Diskussion und auch räumliche Darstellung von Gebieten, in denen Verdichtung möglich bzw. nicht möglich sein sollte, erfolgt im Rahmen der STEK-Fortschreibung 2018.

- ⇒ Um Bestandserwerber zu unterstützen, könnte ein weiterer Ansatz in der Förderung des Abrisses von Bestandsgebäuden liegen mit dem Ziel der Mobilisierung von Flächen für eine Neubebauung in vergleichbarem Maßstab

Ein weiterer Aspekt im Umgang mit auf den Markt kommenden Einfamilienhausbeständen kann eine Weiternutzung der Bestände durch junge Familien sein. Im Rahmen der Gespräche mit den Norder Wohnungsmarktakteuren wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Kosten für erforderliche Umbauten und Modernisierungen aktuell so hoch seien, dass eine Wiedernutzung von Bestandsimmobilien nicht attraktiv sei.

- ⇒ Ein Ansatz könnte die Auflage eines kommunalen Förderprogramms „Jung kauft Alt“ sein. Ein solches Programm, das bereits in verschiedenen Kommunen erfolgreich umgesetzt wird, zielt darauf, jungen Familien die Schaffung von Wohneigentum im Bestand zu erleichtern. Inhalt ist eine finanzielle Förderung junger Familien, die sich für den Erwerb einer Altimmobilie (z.B. Baujahr vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung vom 01.11.1977) entscheiden.

7.1.5 Wohnungsmarktbeobachtung

Im Rahmen der Untersuchung wurde deutlich, dass der Bedarf an Wohnungen insbesondere hinsichtlich der qualitativen Kriterien (Größe, Art des Wohngebäudes, Preis) nur näherungsweise darstellbar ist. Als noch schwieriger erwies es sich, einen Überblick über das qualitative Wohnungsangebot zu erhalten. Eine Einschätzung aktueller Bedarfe und Fehlentwicklungen rein über statistisches Material ist nicht möglich.

Darüber hinaus ist bekannt, wie groß die Unsicherheiten im Umgang mit Prognosen sind – nicht vorhersagbare Ereignisse, wie z.B. eine starke Zuwanderung oder auch wirtschaftliche Entwicklungen, beeinflussen Vorausberechnungen für die folgenden Jahre erheblich. Vor diesem Hintergrund wird es als wichtig erachtet, die tatsächlichen Entwicklungen der kommenden Jahre vor Ort fortlaufend zu beobachten und mit den prognostizierten Werten zu spiegeln, um wohnungsmarktpolitische Entscheidungen auf Grundlage aktueller Entwicklungen zu treffen.

Schließlich ist bereits in den vorangegangenen Handlungsansätzen immer wieder auf das Erfordernis einer Beobachtung des Wohnungsmarktgeschehens hingewiesen worden.

- ⇒ Daher empfiehlt es sich, eine laufende Marktbeobachtung zu etablieren, die kontinuierlich unterschiedliche Variablen des Norder Wohnungsmarktes auswertet, wie z.B. die Situation unterschiedlicher Nachfragergruppen, die Bauaktivität aber auch Expertenerfahrungen zur Bedarfsdeckung.
Aufgabe eines solchen Monitorings wird es sein, quantitative und qualitative Indikatoren zu beobachten/auszuwerten – mit dem Ziel einer Abschätzung der aktuellen Nachfrage / Bedarfe nicht nur hinsichtlich preiswerten Wohnraums sondern auch anderer Qualitäten.

7.2 Handlungsmöglichkeiten der Stadt Norden

Die dargestellten Handlungsempfehlungen bilden nicht nur eine Grundlage für politische Entscheidungen und das Handeln der Stadt Norden sondern dienen maßgeblich auch als Entscheidungsgrundlage für Wohnungsmarkttakteure (Investoren, Makler, Genossenschaften, Sozialverbände etc.).

Im Folgenden wird zusammenfassend dargestellt, welche Handlungsmöglichkeiten sich für den Akteur Stadt Norden ergeben:

Handlungsempfehlung		Handlungsmöglichkeiten der Stadt Norden
Bauland für individuellen Wohnungsbau	Ausweisung von Bauland	<u>kommunale Bodenvorratspolitik</u> <u>Bauleitplanung</u> Rahmenbedingungen, z.B. Sicherstellung tragfähiger Verkehrsinfrastruktur / Entwässerung
	Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen	vgl. „Situation älterer Einfamilienhausbestände“
Wohnungsangebote für Senioren	Anpassung des Bestandes (Änderung von Grundrissen, altengerechter Umbau)	<u>Umbau-/Förderberatung</u> Beratungsleistung zu barrierearmen Umbauten sowie zu Serviceleistungen (Unterstützungsleistungen für die Bewohner /Eigentümer, um ihnen einen möglichst langen Verbleib in den Gebäuden zu ermöglichen) <i>ggf. in Zusammenarbeit mit externen Beratern (zu baulichen / finanziellen Fragen)</i>
	Neubau Altenwohnungen zu erschwinglichen Preisen ggf. Entwicklung neuer Wohnformen (gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, Wohnen inkl. Serviceangebot, etc.)	<u>kommunale Bodenvorratspolitik</u> <u>Grundstücksvergabe</u> bei Vergabe städtischer Grundstücke an Entwickler: Formulierung von Vergabekriterien im Sinne der Zielsetzung sowie Verpflichtung (z.B. Quotierung) über städtebaulichen Vertrag ggf. vergünstigte Abgabe von Bauland, Bezuschussung, andere Vergünstigungen <u>Bauleitplanung / Rahmenbedingungen</u> <u>Förderberatung</u> Beratung von Investoren zur Inanspruchnahme von Fördermitteln (z.B. Wohnraumfördermittel)
	Schaffung von Serviceangeboten	<u>Initiierung eines Nachbarschaftsvereins</u>

Angebote für einkommensschwache Haushalte	Sicherung vorhandener (preiswerter) Bestände	<u>Förderberatung:</u> Beratung zu Förderprogrammen dritter Anbieter (NBank, KfW)
	Angebot erweitern (Neubau) v.a. kleinere Wohnungen (1-/2-Personen-Haushalte) in integrierter Lagen	<u>kommunale Bodenvorratspolitik</u> <u>Grundstücksvergabe:</u> s. oben <u>Bauleitplanung / Rahmenbedingungen</u> <u>Förderberatung:</u> Beratung von Investoren zur Inanspruchnahme von Fördermitteln (z.B. Wohnraumfördermittel)
Situation älterer Einfamilienhausbestände	Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen	<u>Monitoring:</u> fortlaufende Analyse von Altersstrukturen, Verkaufsfällen, Eigentümerstrukturen mit dem Ziel, Potenziale frühzeitig zu erkennen <u>Bauleitplanung:</u> ggf. Anpassung des Planungsrechts (Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen, Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten) <u>Neuordnung:</u> ggf. Neuordnung von Bestandsquartieren durch Erwerb, Abriss, Neuordnung – Prüfung des Einsatzes von StBauF-Mitteln ggf. Förderung Abriss für Private
	Modernisierung von Bestandsimmobilien	<u>Förderberatung:</u> Informationen über Vermittlungs- / Beratungs- / Förderangebote zur Verfügung stellen, Umbau-/ Förderratgeber für Nachnutzer; <u>„Jung kauft alt“:</u> Prüfung der Option zur Auflage eines kommunalen Förderprogrammes bzw. Angebot von Vergünstigungen zur Unterstützung von Investitionen in den Bestand
Wohnungsmarktbeobachtung	Laufende Marktbeobachtung	Kontinuierliche <u>Datensammlung /-auswertung</u> Durchführung von <u>Expertengesprächen</u> – ggf. Einrichtung einer regelmäßig tagenden Expertenrunde

7.3 Nutzung von Fördermitteln zur Schaffung / Sicherung preiswerter Angebote

☐ Neubau

Das Land Niedersachsen unterstützt Investoren derzeit (Stand Dezember 2019⁵⁷) beim Neubau von Mietwohnungen mit Darlehen der Wohnraumförderung. Die Förderung ist gemäß Richtlinie zur Durchführung der Wohnraumförderung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. So besteht bei gefördertem Wohnraum die Zweckbestimmung, dass dieser nur an Haushalte vermietet werden darf, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG nicht übersteigen. Diese Zweckbestimmung gilt 35 Jahre. Zudem richtet sich die Zulässigkeit der Größe der Wohnung nach der Anzahl der darin lebenden Haushaltsmitglieder. Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

- Alleinlebende - bis zu 50 m²
- zwei Haushaltsmitglieder - bis zu 60 m²
- drei Haushaltsmitglieder - bis zu 75 m²
- vier Haushaltsmitglieder - bis zu 85 m²
- jedes weitere Haushaltsmitglied - bis zu 10 m² zusätzlich.

Schließlich regelt die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung, dass die Miete ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben ist⁵⁸. Für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG beträgt die maximale Miete in einer Kommune der Mietenstufe II demnach 5,80 Euro je m² Wohnfläche/Monat (Nettokaltmiete). Nimmt der Investor eine geringere Darlehenssumme in Anspruch und schafft Wohnraum für Haushalte mit erhöhten Einkommensgrenzen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG, beträgt die maximale Miete 7,20 Euro je m² Wohnfläche/Monat (die Rahmenbedingungen hierfür wären mit dem Vorliegen des Wohnraumversorgungskonzeptes gegeben, die Entscheidung über die Nutzung dieser Variante obliegt jedoch der Bewilligungsstelle – also der NBank).

Sowohl im Rahmen des Programms für den Neubau von Mietwohnungen als auch für die Modernisierung von Mietwohnungen besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Tilgungsnachlass i.H.v. 30 % - dann gilt:

- Darlehenshöhe bis zu 75 % der Gesamtkosten
- zinslose Darlehen (35 Jahre, danach marktübliche Verzinsung)
- jährliche Tilgung 1,5 % , nach 20 Jahren 2,5 %

⁵⁷ Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterliegt laufenden Anpassungen – so wurde das Förderprogramm für Mietwohnungsneubau erst im Januar 2016 auf Gebiete der Mietenstufe 1 und 2 ausgeweitet, im Jahr 2017 wurde das Programm um einen Tilgungsnachlass erweitert. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich eine Prüfung der aktuellen Bedingungen zum Zeitpunkt der geplanten Nutzung der Programme.

⁵⁸ nach Ablauf von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Belegungsbindung etwaige Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – innerhalb von jeweils 3 Jahren um nicht mehr als 15% erhöht werden (gilt auch im Falle einer Wiedervermietung)

- Gewährung Tilgungsnachlass (30 %) nach 20 Jahren
- Verwaltungskosten jährlich 0,5 % der Darlehenssumme (nach Tilgung der Hälfte 0,25 %)
- Bearbeitungsentgelt einmalig 1%

Voraussetzungen sind in Fall der Inanspruchnahme des Tilgungsnachlasses:

- Vermietung an Personen mit niedrigem Einkommen nach §3 Abs. 2 NWoFG (Wohnberechtigungsschein)
- Berücksichtigung angemessener Wohnungsgrößen
- zulässige Miete 5,80 €/m² (Mietenstufe II)
- Zweckbindung 35 Jahre

Ohne Tilgungsnachlass (ausschließlich Inanspruchnahme der zinsfreien Darlehen) gelten andere Rahmenbedingungen.

In der folgenden Tabelle werden die Mietobergrenzen gemäß SGB II (Stadt Norden) der Mietobergrenze, die sich für geförderten Wohnraum für Nutzer nach § 3 Abs. 2 NWoFG ergibt⁵⁹, gegenübergestellt. Schöpft ein Investor die maximal mögliche Miete (5,80 €/m²) aus, ergäbe sich für eine 50 m²-Wohnung eine Nettokaltmiete i.H.v. 290 € (Zeile 5) - diese Kosten würden für einen 1-Personen-Haushalt durch das Jobcenter (SGB II) akzeptiert (Zeile 3). Eine nicht durch das Jobcenter getragene Differenz ergäbe sich lediglich bei größeren Wohnungen für Haushalten mit mindestens 6 Personen (Zeile 6).

Abb. 51: Mietobergrenzen SGB II (Kosten der Unterkunft) in der Stadt Norden

		1 Per- son	2 Per- sonen	3 Per- sonen	4 Per- sonen	5 Per- sonen	6 Per- sonen	6 Per- sonen	7 Per- sonen
1	angemessene Wohnungsgröße	50 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²	105 m ²	115 m ²	125 m ²
2	MOG SGB II in € Bruttokaltmiete	393,00	517,20	561,00	612,85	708,70	696,15	753,25	777,50
3	MOG SGB II in € exkl. 1,30 €/m ² NK-Pauschale	328,00	439,20	463,50	502,35	585,20	559,65	603,75	615,00
4	MOG SGB II in €/m ² Nettokaltmiete	6,56	7,32	6,18	5,91	6,16	5,33	5,25	4,92
5	MOG gem. Wohnraumförderung (5,80 €/m ²) bei angem. Wohnfläche	290	348	435	493	551	609	667	725
6	mögl. Wohnungsgröße bei Aus- schöpfung der 5,80 €/m ² unter Be- rücksicht. MOG SGB II ⇒ Quotient aus MOG SGB II und 5,60 €						96,5 m ²	104 m ²	106 m ²

kursiv: Berechnungen re.urban.

D.h. in der Stadt Norden wäre es – aufgrund der relativ hohen Mietobergrenzen für Mindestsicherungsleistungsempfänger – möglich, mit Hilfe von Wohnraumfördermitteln Wohnungen für Haushalte mit SGB II-Bezug zu bauen.⁶⁰

⁵⁹Ein Abgleich der MOG SGB II mit den Höchstmieten für Nutzer gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG erfolgt hier nicht, da in diesem Fall die MOG deutlich überschritten würde.

⁶⁰ In anderen Kommunen der Region – etwa in den Städten Leer und Aurich – bestehen teilweise deutliche Differenzen zwischen der akzeptierten SGB-II-Miete und der im Rahmen der Wohnraumförderung festgelegten maximalen Miethöhe, so dass dort seitens der Investoren von einer Ausschöpfung des maximalen Mietzinsen (5,60 €/m²) abgewichen oder der Wohnraum

Da jedoch die SGB-II-Mietobergrenze zum Teil sogar über den im Rahmen der Wohnraumförderung erlaubten 5,80 €/m² liegen (insbesondere für 1- und 2-Personen-Haushalte) muss davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der Wohnraumfördermittel für Investoren in der Stadt Norden wenig attraktiv ist.

Im Zuge der Expertengespräche vor Ort wurde um eine Bewertung der Wohnraumfördermittel des Landes gebeten – die Experten führt aus, dass eine Inanspruchnahme der Förderung nicht erfolge, da

- die aktuellen Baukosten und -auflagen zu hoch seien, um diese über die festgelegten Mieten zu finanzieren
- bzw. mit entsprechend geringen Mietnahmen kein architektonisch attraktives Angebot geschaffen werden könne.
- Zudem würden die Auflagen der Wohnraumförderung zusätzlich hohen Verwaltungsaufwand erfordern (u.a. Prüfung der Wohnberechtigung) bzw. mit Einschränkungen verbunden sein.

Seit Durchführung der Gespräche vor Ort haben sich die Konditionen der Wohnraumförderung jedoch geändert (Erhöhung der zulässigen Miete von 5,60 auf 5,80 €/m², Minderung der jährlichen Tilgung, Erhöhung des Tilgungszuschusses von 15 auf 30 %, Verlängerung Zweckbindungsfrist), so dass sich die Aussagen der Wohnungsmarkttakteure auf alte Konditionen beziehen.

☐ **Modernisierung**

Das Land Niedersachsen hat zudem verschiedene Förderprogramme zur Modernisierung von Mietwohnraum aufgelegt⁶¹. Neben einem Programm „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“, das allen Investoren für die energetische Modernisierung älterer Mietwohnungen (Fertigstellung bis zum 01.01.1995) zur Verfügung steht, gibt es Programme, die nur in Fördergebieten bzw. in Gebieten, für die ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept vorliegt, greifen. Hierzu zählt das Programm „Modernisierung, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Mietwohnungen in Fördergebieten“.

Die groben Eckpunkte zu diesem Programm⁶²:

- Gefördert werden der Aus-/Umbau und die Erweiterung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum sowie die Modernisierung von bestehendem Wohnraum.

verkleinert werden müsste, um Wohnraum für Mindestsicherungsleistungsempfänger zu schaffen.

⁶¹ Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit der Modernisierungsförderung im Rahmen der Städtebauförderung (nachrangig einzusetzen)

⁶² Stand April 2018 - Hinweis: die Ausgestaltung der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterliegt laufenden Anpassungen, es empfiehlt sich eine Prüfung der aktuellen Bedingungen zum Zeitpunkt der geplanten Nutzung der Programme. für detaillierte Informationen siehe <http://www.nbank.de/Privatpersonen/Wohnraum/Modernisierung-Aus-und-Umbau-sowie-Erweiterung-von-Mietwohnungen/index.jsp>

- Die Förderung umfasst ein zinsloses Darlehen für bis zu 75 % der verursachten Kosten sowie einen Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrages.
- Für die fertiggestellten Wohnungen gilt, dass sie ausschließlich an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen (diese Zweckbindung gilt 35 Jahre). Die zulässige Nettokaltmiete beträgt 5,80 €/m²/Monat (bzw. 7,20 €/m²/Monat).

Der Antrag auf ein Darlehen für Modernisierung, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Mietwohnungen in Fördergebieten ist bei der zuständigen Wohnraumförderstelle zu stellen.