

Wohn- raumver- sorgungs- konzept



Schulzen
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND

Auftraggeber

Landkreis Wittmund
Dohuser Weg 6
26409 Wittmund

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

Wir legen auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwenden grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, November 2020

	EINLEITUNG	4
1	REGIONALPROFIL	6
2	DEMOGRAFIEPROFIL	10
3	ANGEBOTSPROFIL	18
4	PREISGÜNSTIGES WOHNEN	26
4.1	Nachfrageentwicklung	26
4.2	Angebotsentwicklung	32
4.3	Versorgungssituation	36
5	PROGNOSEN	38
5.1	Bevölkerungsprognose	38
5.2	Haushaltsprognose	41
5.3	Wohnungsbedarfsprognose	43
5.4	Wohnungsbedarf für Preisgünstiges Wohnen	44
6	MARKTBEWERTUNG	47
7	ZIELE UND HANDLUNGSFELDER	49
8	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	51
8.1	Mögliche Bausteine einer kommunalen Wohnungsmarktstrategie	54
9	FAZIT	63
10	GEMEINDESTECKBRIEFE	65
11	VERZEICHNISSE	90

EINLEITUNG

Die Qualität des Wohnungsmarktes ist ein zentraler Standortfaktor für Städte und Gemeinden. Dabei werden Zielgruppenorientierung und nachfragegerechte Entwicklungskonzepte für Wohnungsneubau und die Anpassung der Bestände immer wichtiger. Eine besondere Herausforderung stellt die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit geeigneten Wohnraumangeboten dar. Zur Erweiterung des Angebots in diesem Segment stellt das Land Niedersachsen Mittel der Wohnraumförderung bereit.

Voraussetzung für die Beantragung dieser Wohnraumfördermittel ist das Vorliegen eines Wohnraumversorgungskonzeptes, das den Bedarf der Förderung belegt. Dieses muss mindestens eine Bestandsanalyse des örtlichen Wohnungsmarktes, eine Bedarfsprognose sowie geeignete Ziele und Handlungsansätze für die örtliche Wohnraumversorgung beinhalten, aus denen der Förderbedarf hervorgeht.

Der Landkreis Wittmund hat Schulten Stadt und Raumentwicklung (SSR) mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) für den Landkreis und seine Mitgliedsgemeinden beauftragt. Das WRVK soll eine fundierte Wohnungsmarktanalyse beinhalten und damit belastbare Aussagen zur Wohnungsmarktentwicklung bzw. zu zukünftigen Wohnungsbedarfen im Landkreis und in den einzelnen Mitgliedsgemeinden treffen. Der Fokus liegt auf dem Segment des preisgünstigen Wohnens. Das WRVK soll aufzeigen, wo im Landkreis bezahlbarer Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit Marktzugangshemmnissen fehlt und wieviel Wohnraum in welchem Zeitraum neu geschaffen werden sollte.

Als Grundlage des WRVK wurden Daten und Prognosen der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) und der Wohnraumförderstelle des Landkreises verwendet. Ergänzend wurden Fachgespräche mit Wohnungsmarktexterten im Landkreis Wittmund geführt. Basierend auf den Analyseergebnissen und Aussagen der Wohnungsmarktexterten wurden die Besonderheiten, Bedarfe und Risiken des Wohnungsmarktes bewertet. Darauf aufbauend wurden Ziele, passende Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen abgeleitet. Die Arbeitsergebnisse wurden sowohl in der Gesamtschau des Landkreises Wittmund als auch in übersichtlichen Gemeindesteckbriefen aufbereitet.

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Wittmund liefert damit eine wichtige Entscheidungshilfe für die bedarfsgerechte Wohnungsmarktsteuerung im Landkreis und in den Mitgliedsgemeinden.



Abb. 1: Regionale Einordnung
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, Geobasis-DE / BKG 2020

1 REGIONALPROFIL

Der Landkreis Wittmund befindet sich im Norden Niedersachsen an der ostfriesischen Nordseeküste. Kreisangehörige Gemeinden sind die Stadt Wittmund mit Sitz der Kreisverwaltung, die Gemeinde Friedeburg im Süden, die Inselgemeinden Langeoog und Spiekeroog im Norden sowie die Samtgemeinden Esens in der Mitte und Holtriem im Westen des Landkreises.

Der Landkreis Wittmund grenzt an die Landkreise Aurich im Westen, Leer im Südwesten und Friesland im Osten an. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Wilhelmshaven und Oldenburg. Verkehrlich angeschlossen an das überörtliche Straßennetz ist der Landkreis Wittmund über die Bundesstraße 210. Die nächstgelegene Bundesautobahn ist die A29 im benachbarten Landkreis Friesland, die von Wilhelmshaven über Oldenburg verläuft und an die A1 anschließt. An eine Regionalbahnlinie sind die Gemeinde Esens und die Stadt Wittmund angebunden. Die Linie RB59 verkehrt zwischen Esens und Wilhelmshaven, mit zwei Halten im Stadtgebiet Wittmund (Burhufe und Wittmund), in einem 60-Minuten-Takt.

Die landschaftliche Charakteristik des Landkreises, mit seiner Lage an der Küste, den Inseln Langeoog und Spiekeroog, dem Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer sowie der Marschlandschaft und Geest, führen zu einer hohen Bedeutung der Tourismusbranche im Landkreis Wittmund.

Die Landkreisentwicklung im regionalen Vergleich

Die Wohnungsmarktentwicklung wird maßgeblich von der regionalen Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung geprägt.

Im Vergleich mit den umliegenden Landkreisen und dem Land Niedersachsen insgesamt verzeichnet der Landkreis Wittmund einen geringeren Zuwachs an Einwohnern (s. Abb. 2). Die Einwohnerzahl hat sich seit 2011 um 310 Einwohner erhöht (+0,5%) und lag im Jahr 2018 bei rd. 57.000 Einwohnern. Im Jahr 2015, dem Jahr mit einer starken Zuwanderung infolge von Flüchtlingsmigration, verzeichnete die ganze Region eine deutliche Bevölkerungszunahme, die in den Folgejahren durch Umverteilung und Fortzug der Flüchtlinge in einem Einwohnerrückgang resultierte.

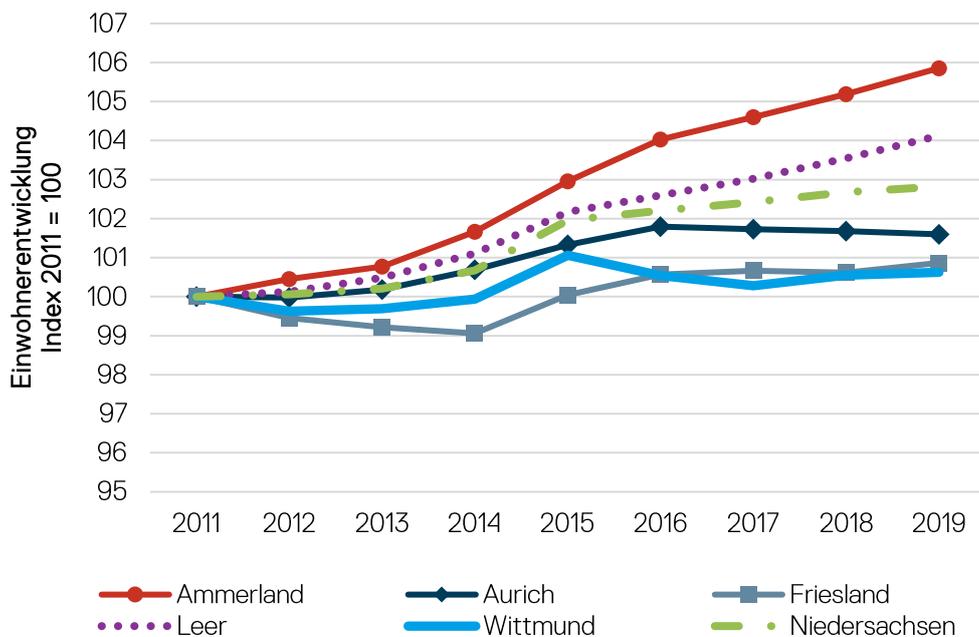


Abb. 2: Einwohnerentwicklung – Regionaler Vergleich
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NIBank 2020

Der Arbeitsmarkt gilt gemeinhin als ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt. Das Arbeitsplatzangebot setzt wesentliche Impulse für Zu- und Abwanderungen und damit für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Auch die Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Wittmund zeigt sich im Vergleich leicht unterdurchschnittlich (s. Abb. 3). Die größten Arbeitsplatzangebote bieten die Stadt Wittmund (rd. 6.900 Beschäftigte, u. a. Bundeswehr- / NATO-Standort) und Esens (rd. 4.900 Beschäftigte). Außerhalb des Landkreises bietet vor allem der Landkreis Aurich (Enercon) ein großes Arbeitsplatzangebot. Im Landkreis Wittmund leben rd. 21.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Etwa die Hälfte arbeitet außerhalb des Kreisgebietes. Demgegenüber stehen rd. 5.000 Beschäftigte, die aus dem Umland in den Landkreis Wittmund einpendeln. Im Jahr 2019 arbeiteten rd. 16.450 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Wittmund. Der Landkreis Wittmund verzeichnet somit einen deutlichen Auspendlerüberschuss (rd. -4.600 Pendlersaldo) (s. Abb. 5). Ausgeprägte Pendlerverflechtungen bestehen mit dem benachbarten Landkreis Aurich, darüber hinaus mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Wilhelmshaven. Die Beschäftigtenentwicklung verläuft seit 2011 durchweg positiv. Insgesamt nahm die Zahl der

sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Wittmund zwischen 2011 und 2019 um rd. 19% zu (s. Abb. 4).

Die regionale Einordnung zeigt eine stabile, aber eher unterdurchschnittliche Entwicklung bei der Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung. Es zeigt sich eine enge Verflechtung mit der Stadt Wilhelmshaven und den angrenzenden Landkreisen, insbesondere Aurich und Friesland. Für die Wohnstandortentwicklung im Landkreis Wittmund und seinen Mitgliedsgemeinden spielt die Qualität der verkehrlichen Anbindung daher eine besondere Rolle. Einen Sonderfall stellen die Inselgemeinden Langeoog und Spiekeroog dar. Sie werden maßgeblich von der Entwicklung der Tourismusbranche geprägt und stellen einen wohnungswirtschaftlichen Sonderfall dar.

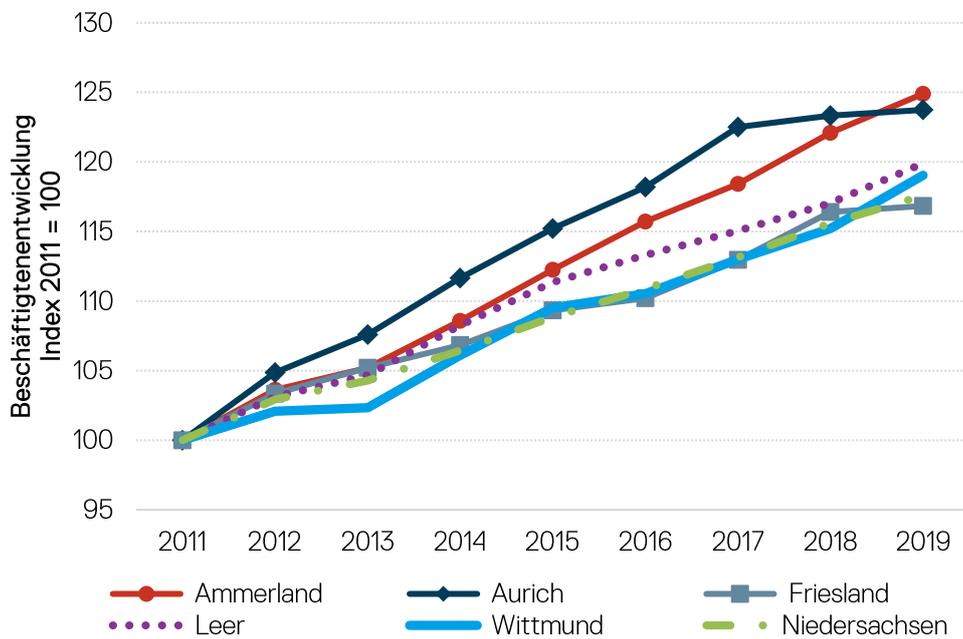


Abb. 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten – Regionaler Vergleich
 Quelle: SSR, LSN 2020

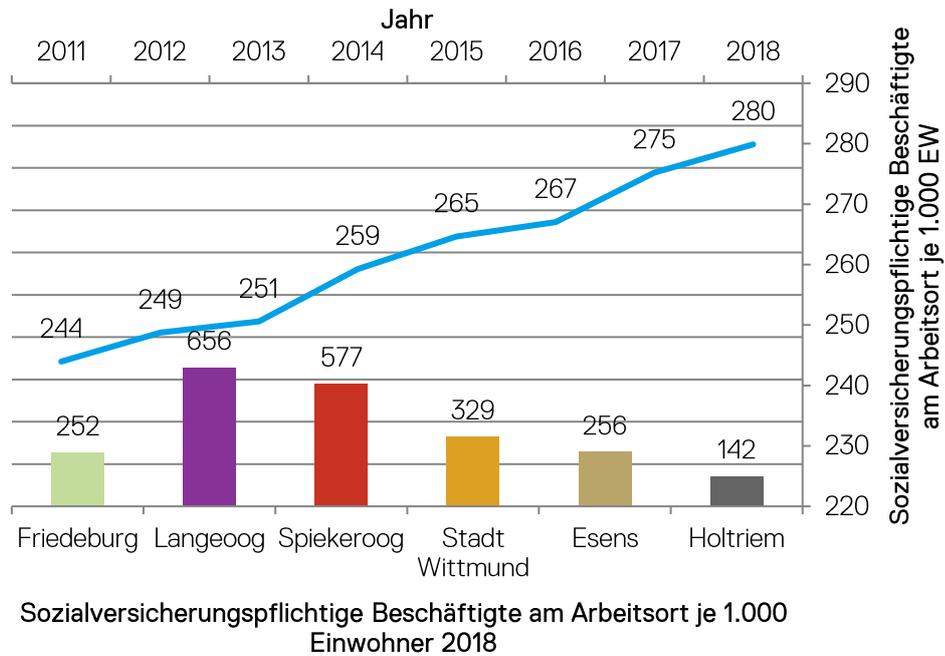


Abb. 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort
Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

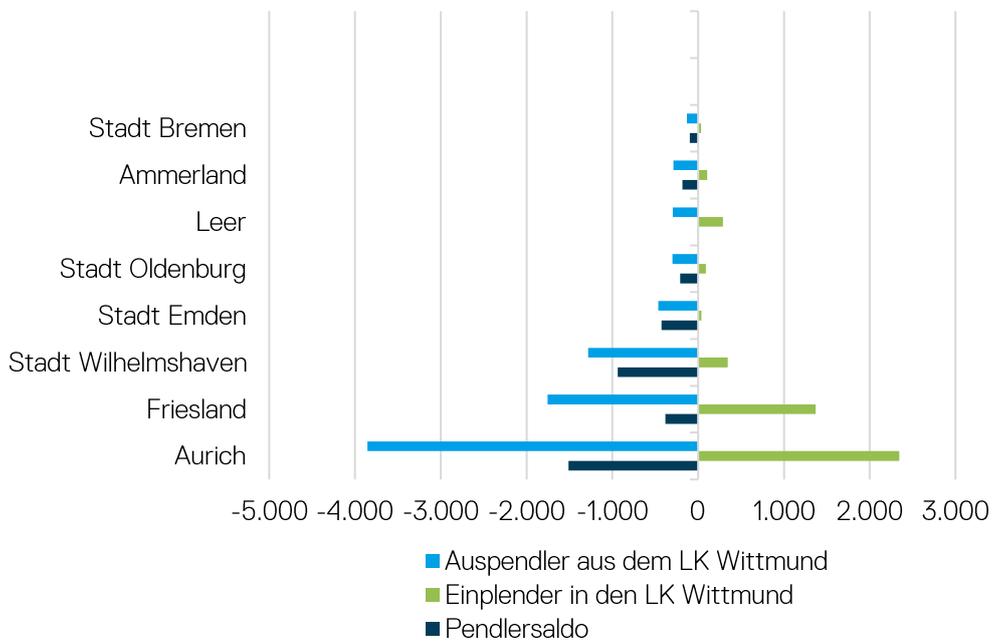


Abb. 5: Pendlerverflechtung (über Landkreisgrenze) - Stand 30.06.2019
Quelle: SSR, Bundesagentur für Arbeit 2020

2 DEMOGRAFIEPROFIL

Das Demografieprofil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der demografischen Entwicklung im Landkreis Wittmund sowie auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden. Dazu werden unterschiedliche Indikatoren ausgewertet und eingeordnet.

Im regionalen und Landesvergleich verläuft die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises eher unterdurchschnittlich. Die benachbarten Landkreise sowie das Land Niedersachsen weisen durchweg höhere Wachstumsraten auf. Innerhalb des Landkreises zeigt sich ein differenziertes Bild. Die Gemeinden und Samtgemeinden konnten Bevölkerungsgewinne verzeichnen, wohingegen die Bevölkerung in der Stadt Wittmund abnimmt. Ein überdurchschnittliches Wachstum zeigt die Samtgemeinde Holtriem. Überproportional stark gewinnen auch die Inselgemeinden Langeoog und Spiekeroog an Bevölkerung.

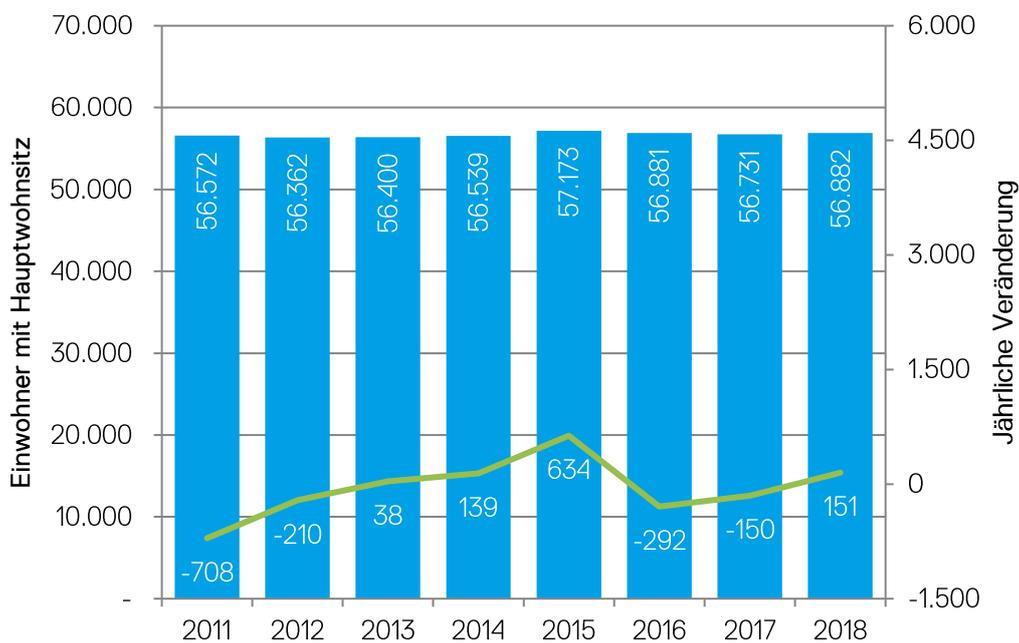
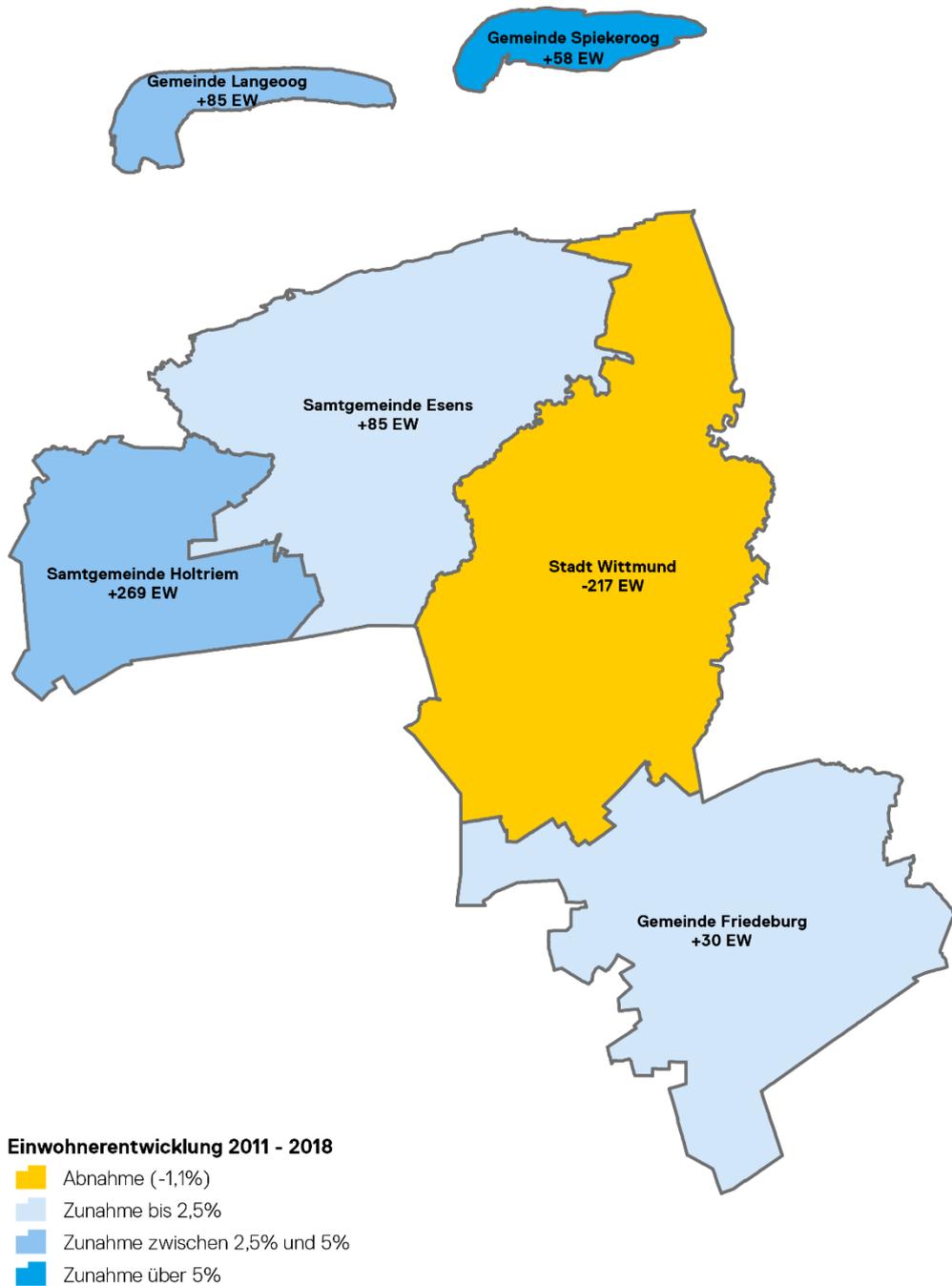


Abb. 6: Einwohnerentwicklung im Landkreis Wittmund
Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020



Quelle: Landkreis Wittmund

Abb. 7: Einwohnerentwicklung im Landkreis Wittmund - Gemeindevergleich

Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

Altersstruktur

Ein guter Vergleichsmaßstab ist der sog. Aging Index. Der Aging Index verdeutlicht das Verhältnis der älteren (> 60 Jahre) zur jüngeren Bevölkerung (< 18 Jahre). Je geringer der Indexwert ist, desto jünger ist die Bevölkerung im Durchschnitt. Auf 100 unter 18-Jährige kommen im Landkreis Wittmund rd. 194 über 60-Jährige. Der Aging Index liegt damit deutlich über dem Wert des Landes Niedersachsen und verdeutlicht den fortgeschrittenen Prozess des demografischen Wandels im Landkreis Wittmund.

Innerhalb des Landkreises zeigen sich Unterschiede in der Altersstruktur der Bevölkerung. Den höchsten Anteil an älterer Bevölkerung weisen die Inselgemeinde Langeoog und die Samtgemeinde Esens auf. Eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur weist die Samtgemeinde Holtriem auf (s. Abb. 8).

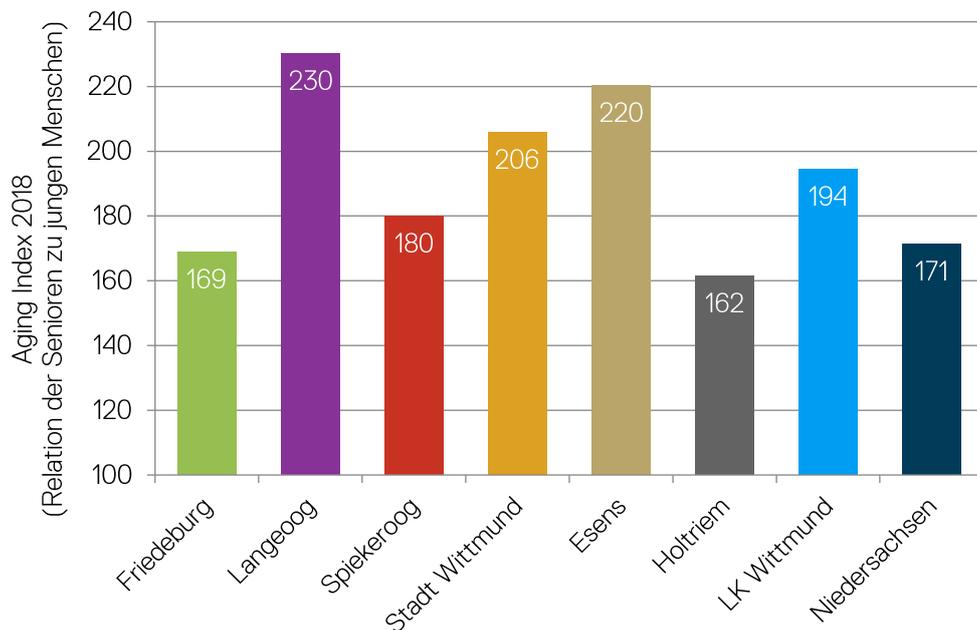


Abb. 8: Aging Index

Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

Wanderungsprofil

Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung kurz- bis mittelfristig kaum zu beeinflussen ist, können angebotsinduzierte Zu- und Fortzüge innerhalb der Wohnungsmarktregion durch kommunales Handeln beeinflusst werden. Nachfragegerechte Wohnungsangeboten können Zuzüge in Gemeinden generieren bzw. Fortzüge reduzieren. Die

Einwohnerentwicklung im Landkreis Wittmund wird also von diesen zwei Komponenten geprägt (s. Abb. 9):

- **Natürliche Entwicklung:** Seit mehr als zehn Jahren wird im Landkreis Wittmund die Geburtenzahl von der Zahl der Sterbefälle übertroffen. Der negative Saldo führt zu einem jährlichen natürlichen Einwohnerrückgang um durchschnittlich rd. 275 Personen. Der kleiner werdende Bevölkerungsanteil von Frauen im gebärfähigen Alter (und damit das geringere Potenzial für Geburten) sowie der steigende Anteil alter Menschen (mit entsprechender Zunahme der Sterbefälle) lassen langfristig für den Landkreis Wittmund keine Trendumkehr erwarten.
- **Wanderungen:** Im betrachteten Zeitraum (2011 - 2018 ohne die Jahre 2015/2016) verzeichnete der Landkreis Wittmund jährlich eine durchschnittliche Wanderungsintensität (Summe aus Zuwanderung und Abwanderung) von rd. 6.900 Personen. Seit 2013 verzeichnet der Landkreis Wittmund deutliche Wanderungsgewinne. Die Verluste aus der natürlichen Entwicklung konnten nicht jedes Jahr durch Wanderungsgewinne kompensiert werden. Insgesamt zeigt sich eine stabile, leicht positive Entwicklung.

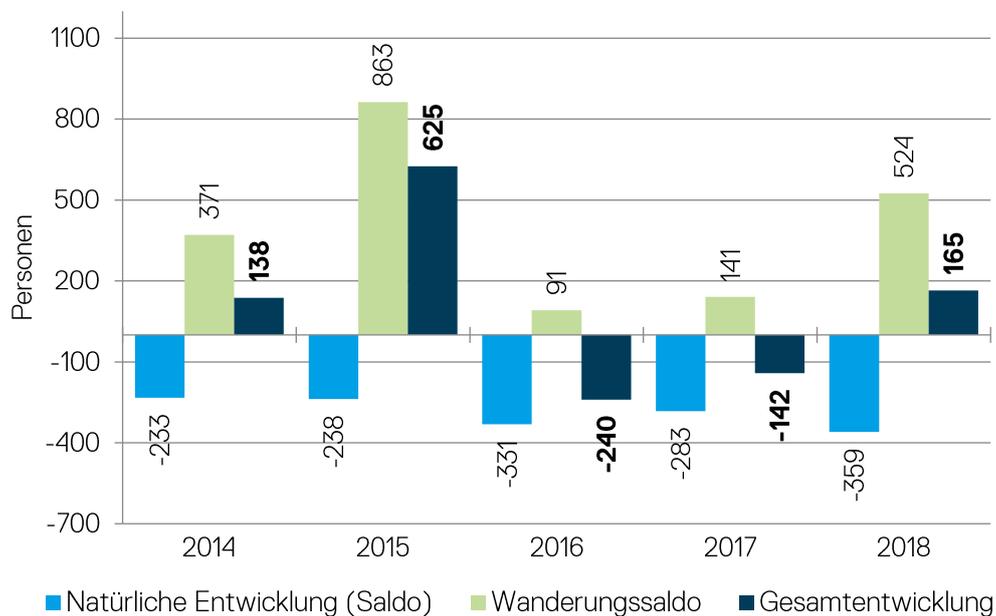
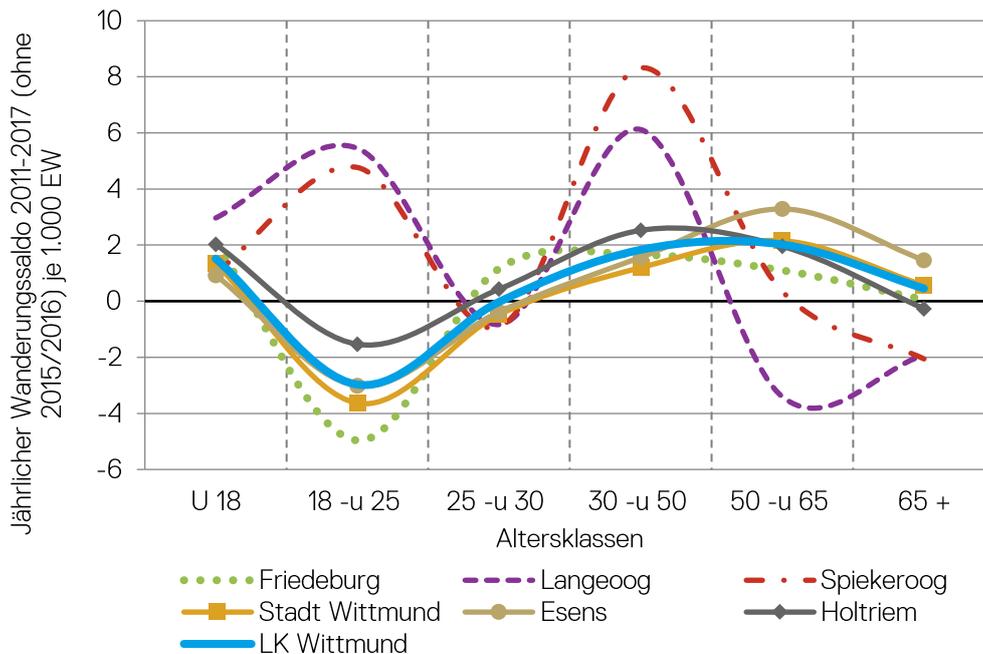


Abb. 9: Natürliche Entwicklung und Wanderungssaldo im Landkreis Wittmund

Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die Zielgruppen und Nachfragepotenziale für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Wittmund (s. Abb. 10):

- Starterhaushalte (18- bis 24-jährige): Zumeist wandern Angehörige dieser Altersgruppe in die Universitätsstädte und Ausbildungszentren ab. Im Landkreis Wittmund geht der Großteil der Wanderungsverluste auf diese Altersgruppe zurück. Überregionale Abwanderungen sind durch Wohnungsangebote nicht zu beeinflussen. Wichtig ist jedoch ein adäquates Angebot für Auszubildende im Landkreis selbst.
- Berufseinsteiger (25- bis 29-jährige): Der Wanderungssaldo unterliegt ähnlichen Marktmechanismen wie die Ausbildungswanderungen, d. h. der Wohnsitz wird möglichst am Arbeitsort genommen. Der Wanderungssaldo im Landkreis Wittmund ist in dieser Altersgruppe nahezu ausgeglichen.
- Erwerberhaushalte / Familien (30- bis 49-jährige / in Kombination mit unter 18-jährigen): Die Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe bezeugen eine hohe Attraktivität des Landkreises Wittmund als Wohnstandort für Familien. Diese Zielgruppe weist eine hohe Affinität zur Wohneigentumsbildung auf, dementsprechend belebt ist die Marktaktivität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Ebenfalls zu dieser Altersgruppe zählen Alleinstehende- und Paarhaushalte, die zugleich z. B. das Mietwohnungssegment nachfragen. Im Schnitt der zurückliegenden Jahre gewinnt der Landkreis Wittmund rd. 190 Personen in diesen Altersgruppen pro Jahr.
- Best Ager (50- bis 65-jährige): Bei dieser Gruppe handelt es sich z. B. um Paare in der nachfamiliären Phase („Empty Nester“) sowie um kinderlose Paare und Alleinstehende. Der für diese Altersgruppe häufig gewählte Begriff der „Best Ager“ stammt aus der Marktforschung und spielt auf das Konsumverhalten dieser Gruppe an. An Wohnung und Wohnstandort stellen diese Haushalte hohe Ansprüche. In den zurückliegenden Jahren konnte der Landkreis Wittmund bei dieser Altersgruppe einen durchgehend positiven Wanderungssaldo verzeichnen. Im Durchschnitt lag der Einwohnergewinn bei rd. 114 Personen.
- Senioren (65 Jahre und älter): Diese Altersgruppe umfasst ein heterogenes Anforderungsprofil von den „fitten Alten“ bis zu den „mobilitätseingeschränkten“ Hochbetagten. Im Landkreis Wittmund leben viele dieser Haushalte als Paare oder Alleinstehende in einem Ein- und Zweifamilienhaus. Mit zunehmendem Alter und damit verbundenen körperlichen Beeinträchtigungen legen diese Personen auf wohnortnahe bzw. gut erreichbare Infrastruktureinrichtungen Wert. Gerade Hochbetagte benötigen barrierearme oder -freie Wohnungen, ggf. mit ergänzenden Serviceleistungen. Wohnstandortwechsel erfolgen in dieser Bevölkerungsgruppe mit einer Präferenz für das Wohnen in integrierten Lagen bzw. in Städten aufgrund der dort umfangreicheren Infrastruktureinrichtungen. Der Landkreis Wittmund verzeichnet auch in dieser Altersgruppe Wanderungsgewinne. Im Durchschnitt lag der Einwohnergewinn bei rd. 26 Personen pro Jahr.

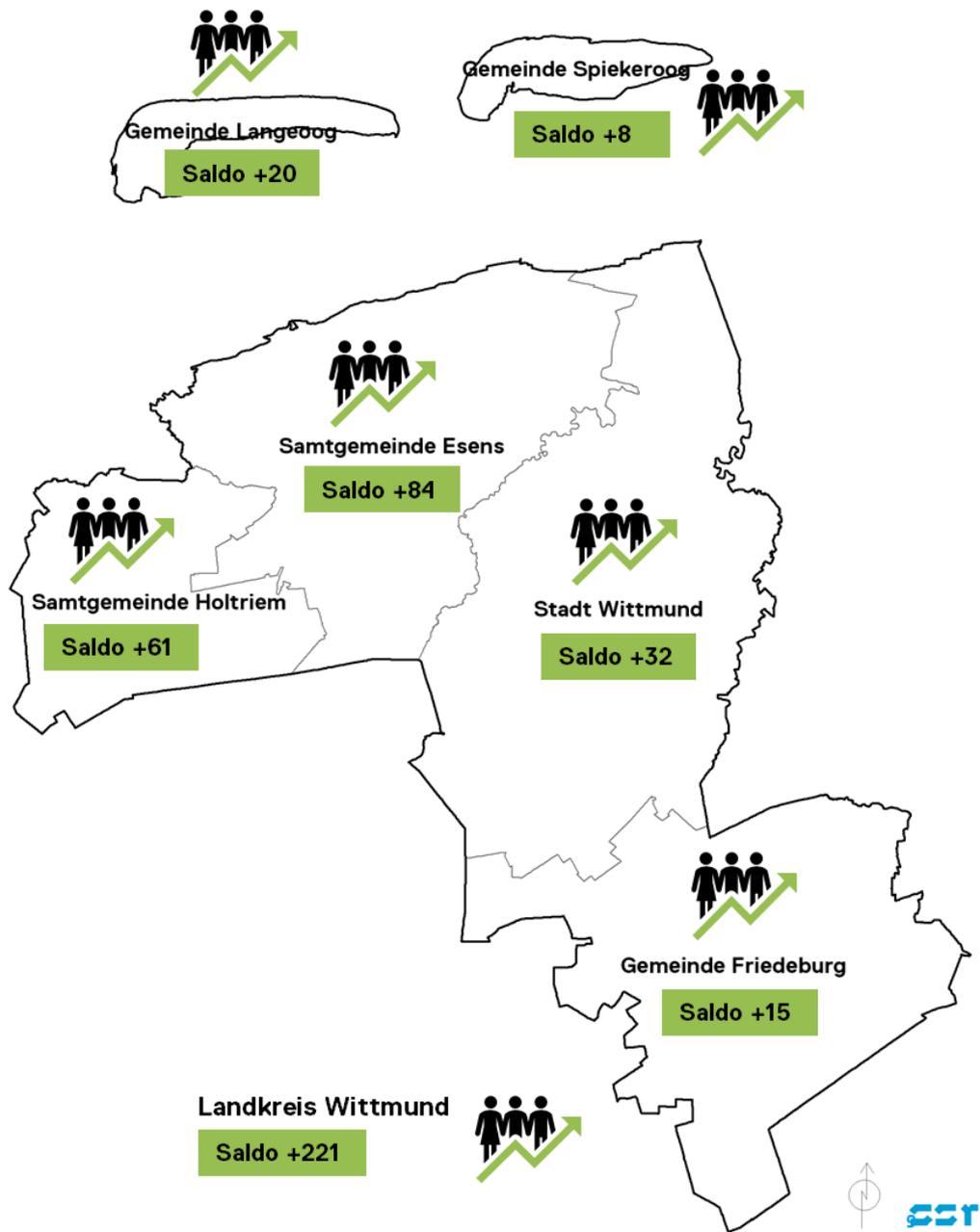

Abb. 10: Wanderung nach Altersklassen

Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NIBank 2020

Die stärksten Wanderungsverflechtungen bestehen innerhalb der Wohnungsmarktregion bzw. zwischen benachbarten Gemeinden. Solche Wanderungen spiegeln kleinräumige Wohnungsengpässe und Angebotseffekte (z. B. neue Wohnbaugebiete) wider. Wanderungen mit dem nahen Umland werden also zu einem großen Teil durch die Situation des lokalen Wohnungsangebotes (Neubau, Angebote im Wohnungsbestand, Preisniveau) und der lokalen Wohnungsnachfrage (wohnungssuchende Haushalte) ausgelöst.

Der Landkreis Wittmund verliert jährlich rd. 26 Einwohner an die umliegenden Landkreise Aurich, Leer, Friesland und Ammerland. Wanderungen über den Nahbereich (das Umland) hinaus, sind überwiegend nicht durch den lokalen Wohnungsmarkt motiviert, sondern werden häufig durch arbeitsplatz-, ausbildungs- oder individuelle bedingte Entscheidungen hervorgerufen. Dies zeigt sich unter anderem an dem negativen Wanderungssaldo zwischen dem Landkreis Wittmund und den nächstgelegenen Oberzentren Wilhelmshaven und Oldenburg (s. Abb. 12).

Einen seit Jahren positiven Wanderungssaldo verzeichnet der Landkreis Wittmund hingegen gegenüber Nordrhein-Westfalen. Zunehmend suchen Haushalte aus dem benachbarten Bundesland Wohnraum im Landkreis Wittmund, wie lokale Wohnungsmarktextperten bestätigen. Dabei handelt es sich überwiegend um die Altersgruppen der Best Ager und Senioren.



Quelle: Landkreis Wittmund

Abb. 11: Wanderungssaldo
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

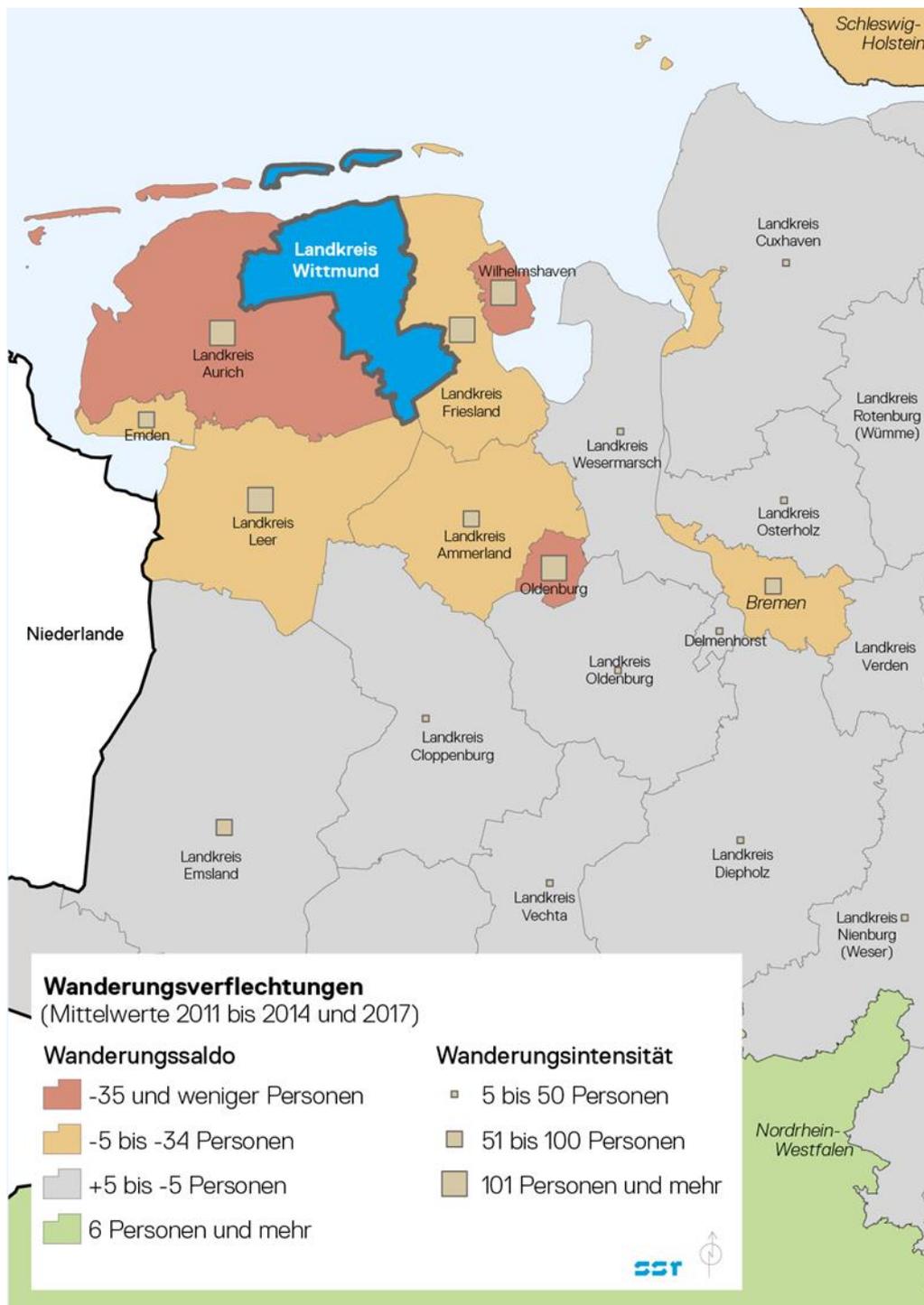


Abb. 12: Wanderungsverflechtungen

Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020, Geobasis-DE / BKG 2020

3 ANGEBOTSPROFIL

Das Angebotsprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren im Landkreis Wittmund. Hierzu zählen neben der Struktur der Wohnungsbestände auch die Neubautätigkeit sowie die Preisentwicklung.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand im Landkreis Wittmund umfasst 31.261 Wohnungen (Stand: 31.12.2018 nach NBank), wovon sich rund ein Drittel in der Stadt Wittmund befinden (s. Tab. 1). Die überwiegende Anzahl (rd. 81%) der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit diesem Anteil liegt der Landkreis Wittmund deutlich über dem Durchschnitt des Landes Niedersachsen und verdeutlicht den eher ländlich geprägten Charakter des Landkreises. Entsprechend wird nach Daten des Zensus 2011 etwas mehr als die Hälfte (rd. 56%) aller Wohnungen vom Eigentümer selbst für Wohnzwecke genutzt. Dem gegenüber stehen nur wenige institutionelle Wohnungsanbieter.

	Wohnungsbestand 2018	Anteil Wohnungen in EZFH* (%)
Friedeburg	4.775	93
Langeoog	1.926	45
Spiekeroog	689	54
Stadt Wittmund	10.849	82
Esens	8.633	76
Holtriem	4.389	91
LK Wittmund	31.261	81
Niedersachsen	3.999.256	61

Tab. 1: Wohnungsbestand

Quelle: SSR; NBank 2020; Zensus 2011

Die Leerstandsquote ist ein zuverlässiger Indikator für die Bewertung der Wohnungsmarktsituation. Lediglich rd. 3% der Wohnungen im Landkreis weisen einen Leerstand auf, was im Sinne einer nötigen Fluktuationsreserve kein strukturelles Problem darstellt. Die Wohnungsmarktextperten bestätigen, dass es nur einzelne strukturelle Leerstände gibt, die aufgrund des baulichen Zustandes bzw. der Ausstattung der Wohnung bestehen. Überwiegend seien nach Expertenaussagen Leerstände auf dem Wohnungsmarkt des Landkreises kein Problem.

Die Bedeutung des Tourismus im Landkreis spiegelt sich dagegen im Anteil der Ferien- und Freizeitnutzung von Wohnungen wider. Im Landkreis Wittmund werden rd. 12% aller Wohnungen für diese Zwecke genutzt (s. Tab. 2).

Gebäude nach Anzahl der Wohnungen	Anzahl Wohnungen	Von Eigentümer/-in bewohnt		vermietet		Ferien- und Freizeitwohnung		Leerstand	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
1 – 2 WE (EZFH)	23290	15738	68%	5394	23%	1612	7%	546	2%
3+ WE (MFH)	6867	1083	16%	3564	52%	1920	28%	300	4%
Ins-gesamt	30157	16821	56%	8958	30%	3532	12%	846	3%

Tab. 2: Strukturdaten des Wohnungsbestands

Quelle: SSR; Zensus2011; NBank 2020

Neubautätigkeit

Der Zuwachs an Wohnraum durch Wohnungsneubau betrug im Durchschnitt der vergangenen Jahre (ab 2011) 286 Wohnungen pro Jahr (s. Abb. 13). Der niedrigste Jahreswert wurde 2012 mit 221 Wohnungen erreicht, der höchste Wert im Jahr 2015 mit 373 Wohnungen. Insgesamt liegt die Bautintensität (Fertigstellungen je 1.000 Einwohner) oberhalb von Vergleichswerten des Landes Niedersachsen.

Deutliche Unterschiede zeigen sich bei einem Blick auf die Teilsegmente des Wohnungsmarktes. Der Motor des Wohnungsbaus im Landkreis Wittmund ist der individuelle Wohnungsbau, d. h. der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Durchschnitt sind hier jährlich rd. 170 Wohnungen entstanden (s. Abb. 14). Eine geringe Bautätigkeit zeigt sich im

Geschosswohnungsbau (zur Miete und als Eigentum). Im Geschosswohnungsbau lag der Durchschnitt der Baufertigstellungen im Zeitraum von 2011 bis 2018 bei rd. 64 Wohnungen pro Jahr (s. Abb. 15). Eine Bauintensität von durchschnittlich 1 Wohnung je 1.000 Einwohner im Geschosswohnungsbau kann als gering eingestuft werden. Demgegenüber steht eine höhere Bauintensität im Ein- und Zweifamilienhaussegment (3 Wohnungen je 1.000 Einwohner). Insbesondere die Inselgemeinden Langeoog und Spiekeroog weisen innerhalb des Landkreises eine deutlich höhere Bauintensität im Geschosswohnungsbau auf, was auch auf die im Geschosswohnungsbau realisierten Freizeit- und Ferienwohnungen zurückgeführt werden kann.

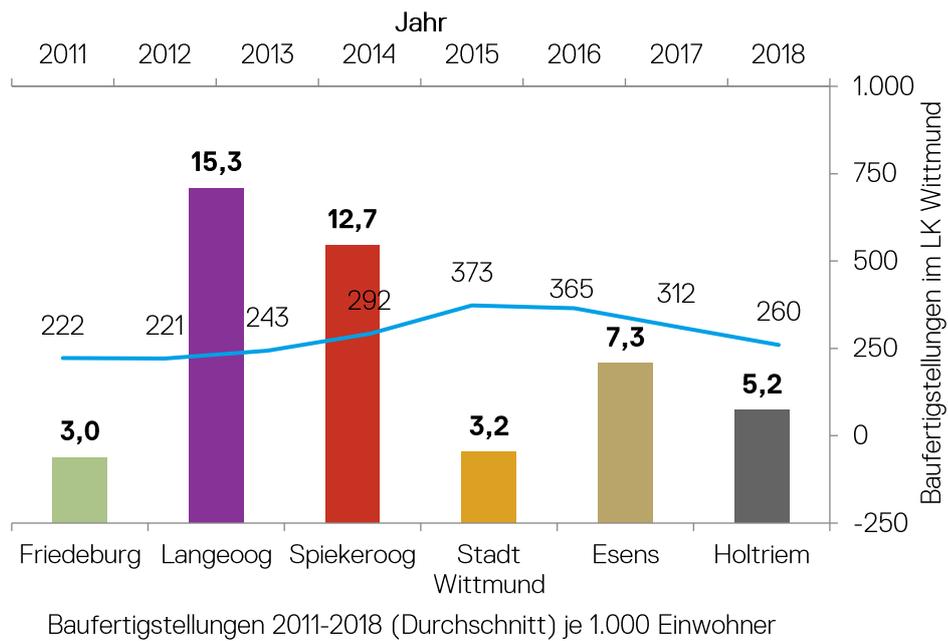


Abb. 13: Baufertigstellungen
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

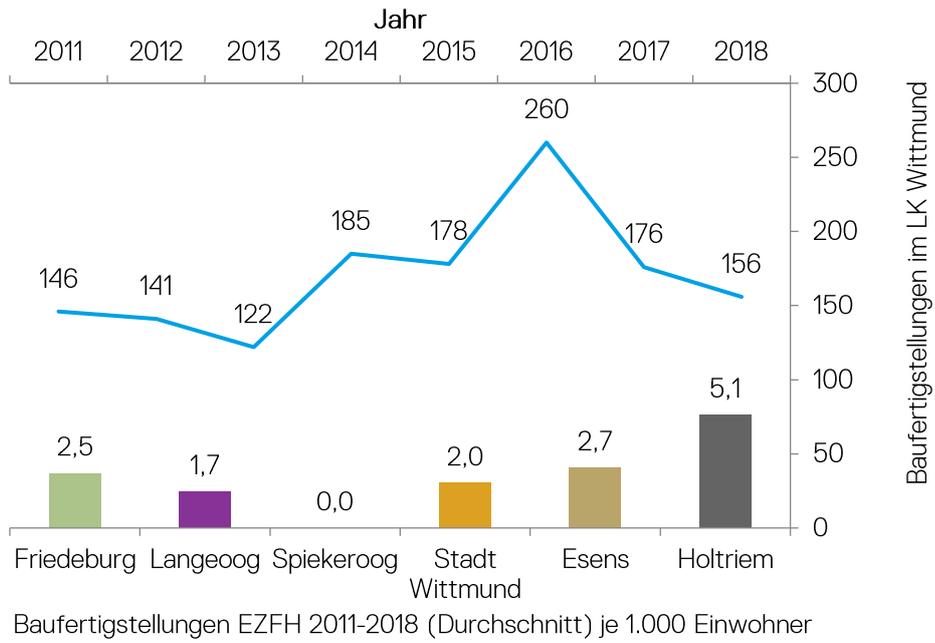


Abb. 14: Baufertigstellungen und Bautensität Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

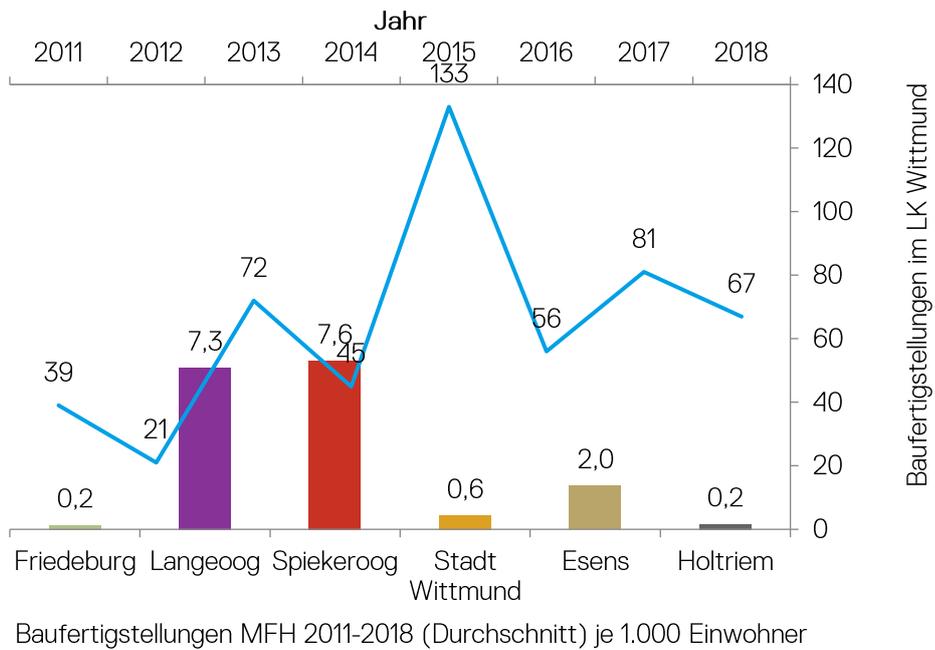


Abb. 15: Baufertigstellungen und Bautensität Mehrfamilienhäuser (MFH)
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

Preisentwicklung

Immobilienpreise spiegeln das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider und geben daher einen guten Einblick in die Wohnungsmarktsituation. Das Bodenpreisniveau im Landkreis Wittmund ist, mit Ausnahme von Holtriem, seit 2011 gestiegen. Hervorzuheben sind die Inselgemeinden Langeoog und Spiekeroog, aber auch die Stadt Wittmund und Friedeburg zeigen deutliche Bodenwertsteigerungen (s. Abb. 16).

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind seit 2011 um rd. 27% gestiegen, liegen jedoch immer noch deutlich unter dem Landesschnitt von Niedersachsen (s. Abb. 18). Das Preisniveau im Landkreis mache den Wohnungsmarkt nach Aussagen der Wohnungsmarkexperten für junge Familien besonders attraktiv. Der Preis für Eigentumswohnungen ist seit 2011 um rd. 60% gestiegen. „Preistreiber“ sind hier jedoch vor allem die Inseln. Mit durchschnittlich 5.440 €/m² sind Eigentumswohnungen auf Spiekeroog deutlich teurer als auf dem Festland bzw. im Vergleich zum Landkreisschnitt (Landkreis Wittmund: rd. 2.000 €/m²).

Das Mietpreisniveau gibt Aufschluss über die Angebotssituation für Mieterhaushalte. Am freifinanzierten Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Lag die mittlere Angebotsmiete 2011 noch bei 4,59 €/m² im Landkreis, kann bis zum Jahr 2018 eine Steigerung von rd. 36 Prozent auf 6,25 €/m² beobachtet werden (s. Abb. 17).

Auf den Inseln Langeoog und Spiekeroog liegen die Angebotsmieten analog zum Bodenpreisniveau deutlich über dem Schnitt des Landkreises. Die (überregionale) Nachfrage auf den Inseln ist hoch, die Wohnbauflächen begrenzt. Ein höherer Anteil günstiger Mietwohnungen findet sich hingegen in der Stadt Wittmund. Hier liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten unterhalb des Kreisschnitts.

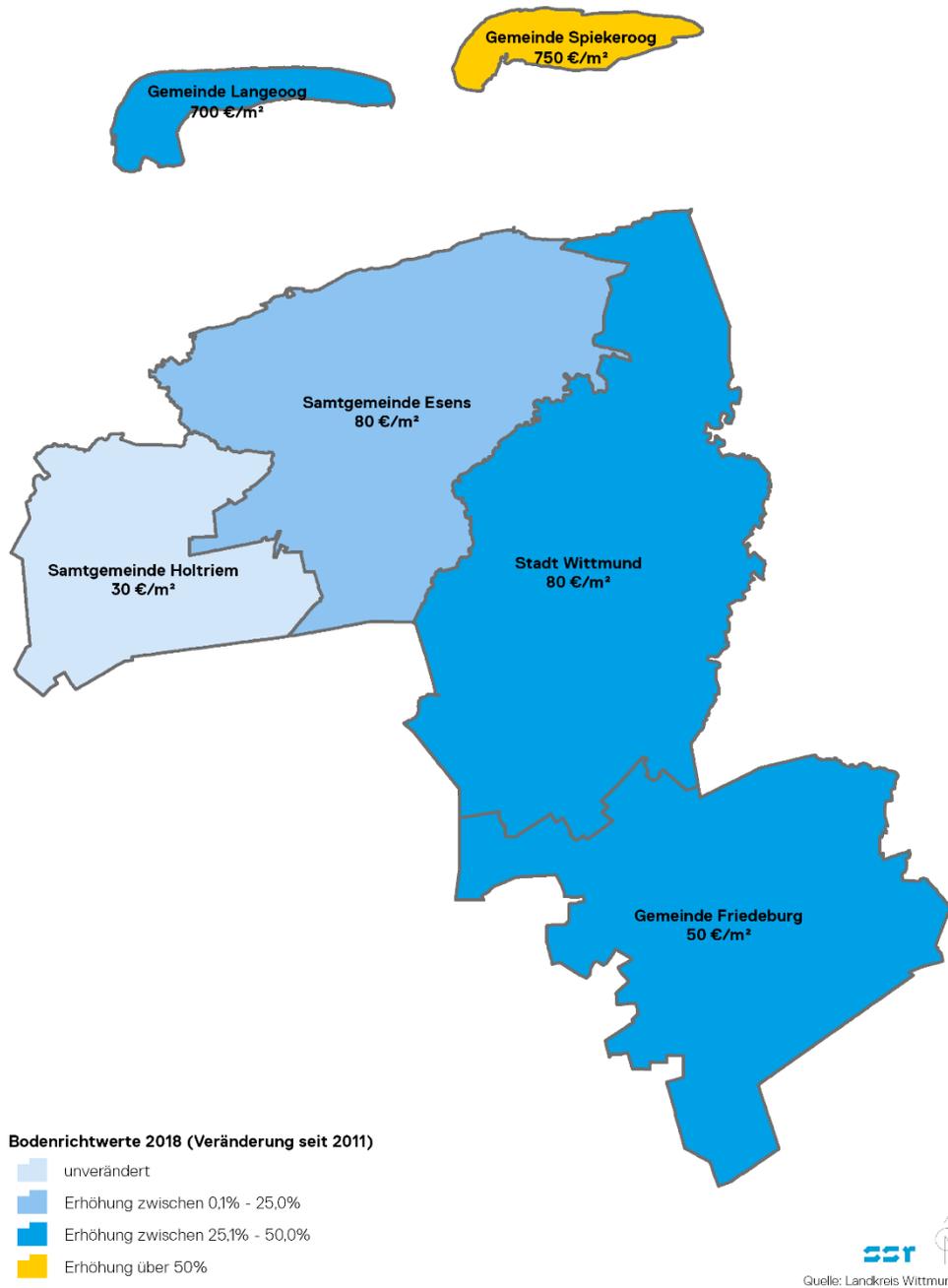


Abb. 16: Bodenrichtwerte
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

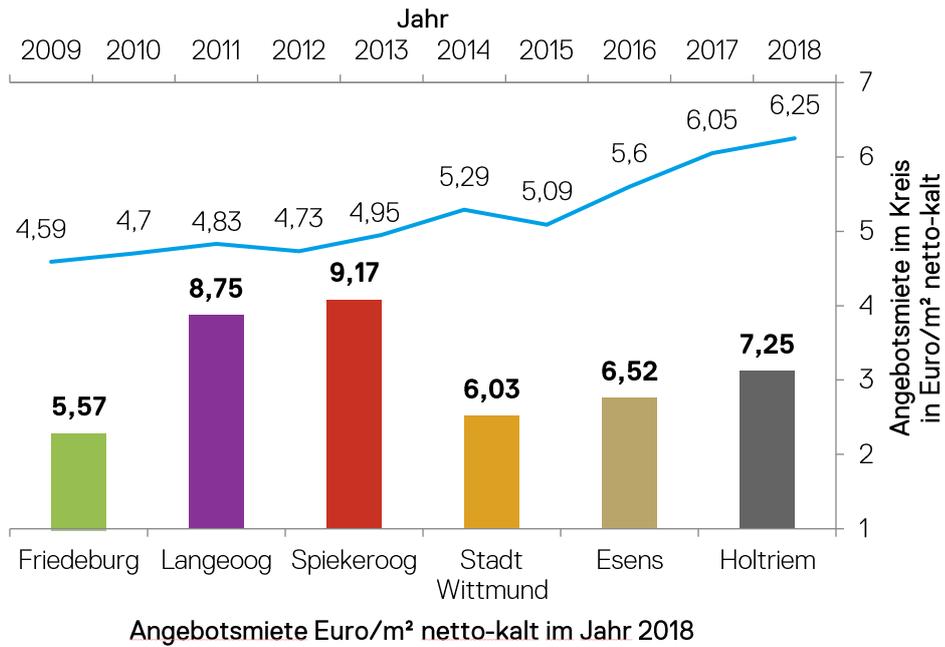


Abb. 17: Mietpreisniveau
Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

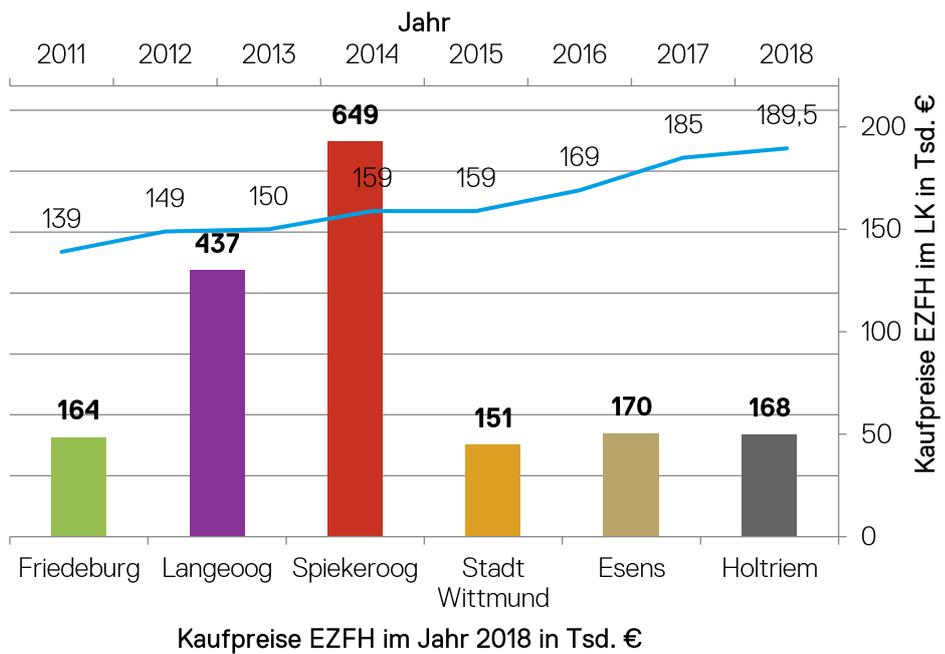


Abb. 18: Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)
Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

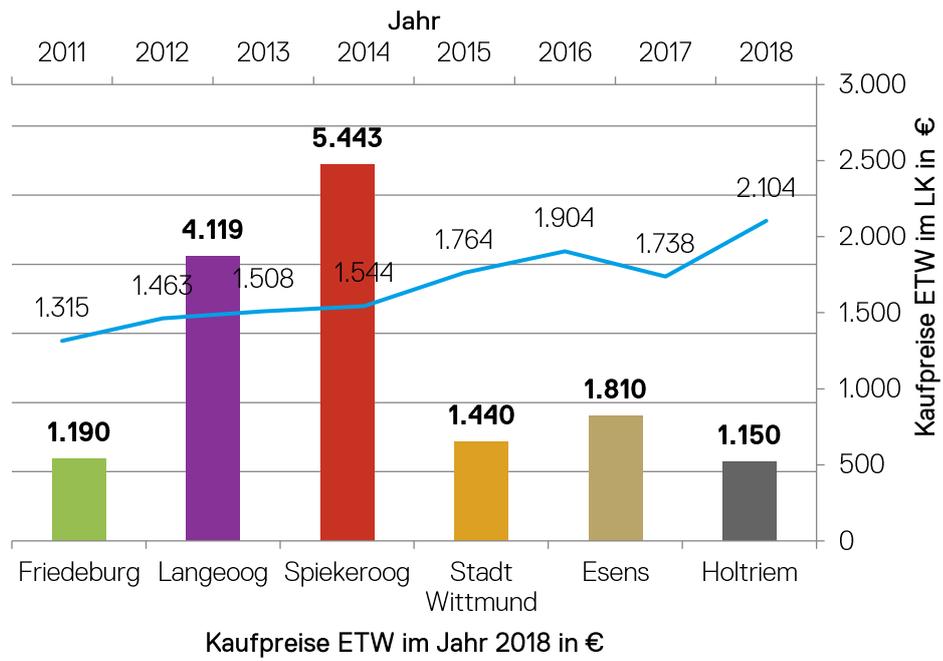


Abb. 19: Kaufpreise Etagenwohnungen (ETW)
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

4 PREISGÜNSTIGES WOHNEN

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt des Landkreises Wittmund mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Als kommunale Kernaufgabe kommt der sozialen Wohnraumversorgung eine zentrale Rolle zu. Die Nachfrage- und Angebotsanalyse basiert auf einer Datenauswertung und Fachgesprächen mit Akteuren am Wohnungsmarkt. Anhand des Abgleichs von Angebot und Nachfrage wird abschließend die derzeitige Versorgungssituation bewertet.

4.1 NACHFRAGEENTWICKLUNG

Für die Nachfrageermittlung ist die Erfassung der Anzahl von Personen bzw. Haushalten erforderlich, die im Landkreis Wittmund aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind. Zu diesen Haushalten zählen vor allem:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch als „Hartz-IV-Leistungsempfänger“ bezeichnet),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (Hilfearten der Sozialhilfe: Hilfe zum Lebensunterhalt; Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder Transferleistungen als Mindestsicherung noch Wohngeld beziehen.

Leistungsempfänger nach SGB II

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II hat sich im Vergleich zum Jahr 2015 um rd. 17% reduziert. Im selben Zeitraum war die Einwohnerzahl nahezu unverändert (-0,5%), sodass der Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an der Bevölkerung zurückgegangen ist (s. Abb. 20). Im Vergleich zur Region bzw. zu ganz Niedersachsen ist dieser Rückgang als vergleichsweise hoch einzustufen. So zählt Niedersachsen im selben Zeitraum 1,9% weniger SGB II-Bedarfsgemeinschaften. Zu berücksichtigen ist dabei die typische Konzentration von Haushalten mit Transferleistungsbezug in den größeren Städten.

Die Analyse der Haushaltsgrößen der Leistungsempfänger verdeutlicht den Wohnungsgrößenbedarf (s. Abb. 21). Ein- und Zwei-Personenhaushalte stellen mit insgesamt mehr als 70 Prozent die wichtigste Nachfragegruppe dar. Laut Wohnraumförderungsbestimmungen liegt die angemessenen Wohnungsgrößen für diese Haushaltstypen bei 50 m² bis 60 m², in besonderen Fällen bis 70 m² Wohnfläche (Nr. 59, WFB 2019).

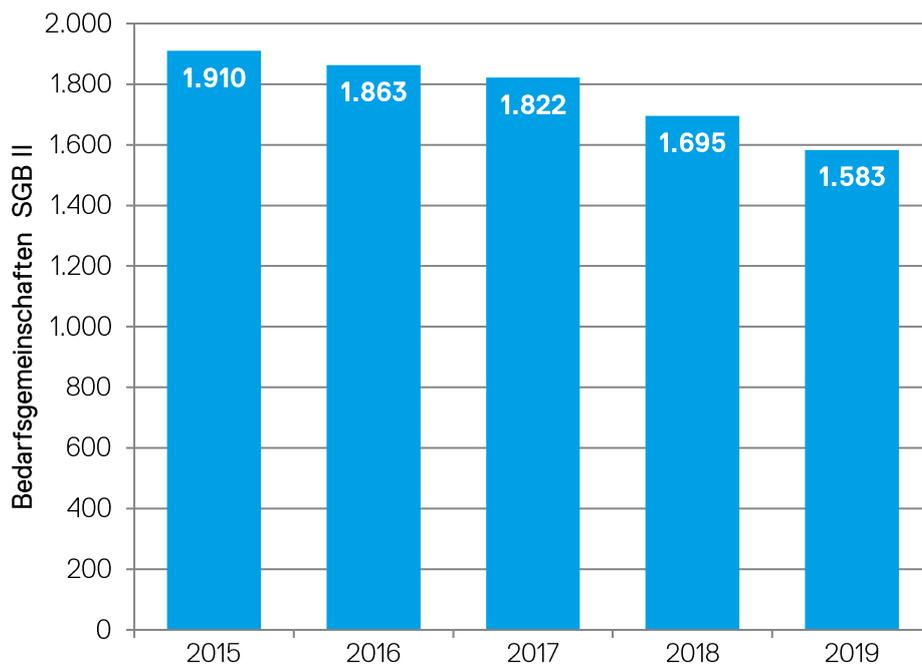


Abb. 20: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, Bundesagentur für Arbeit 2019

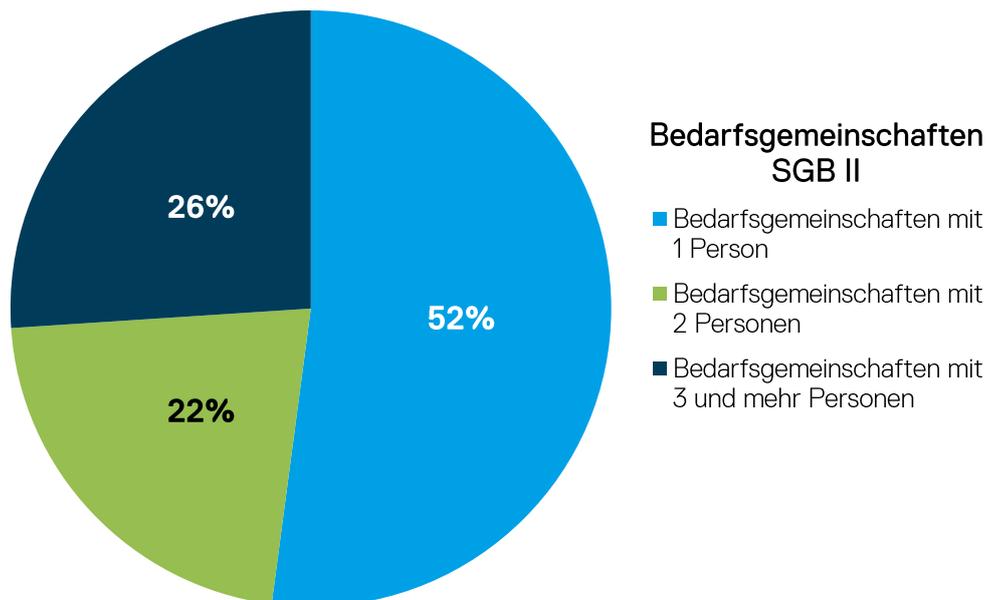


Abb. 21: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II nach Haushaltsgröße
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, Bundesagentur für Arbeit 2019

Leistungsempfänger nach SGB XII

Die Bundesagentur für Arbeit weist für das Jahr 2019 im Landkreis Wittmund insgesamt 857 Leistungsempfänger nach SGB XII aus. Nur ein kleiner Teil der Empfänger ist dem Bereich „Hilfe zum Lebensunterhalt“ zuzuordnen. Bei rd. 87% der Leistungsempfänger handelt es sich um ältere Menschen, deren Rente nicht für den Lebensunterhalt ausreicht und die daher Grundsicherung im Alter beziehen. Seit dem Jahr 2015 hat sich die Zahl der Leistungsempfänger um rd. 9% erhöht (s. Abb. 22). Es ist weiterhin zu berücksichtigen, dass nicht jeder ältere Mensch mit geringer Rente diese Leistung auch in Anspruch nimmt (z. B. aus Schamgefühl) und daher eine höhere Dunkelziffer von grundsätzlich als Leistungsempfänger Berechtigter anzunehmen ist.

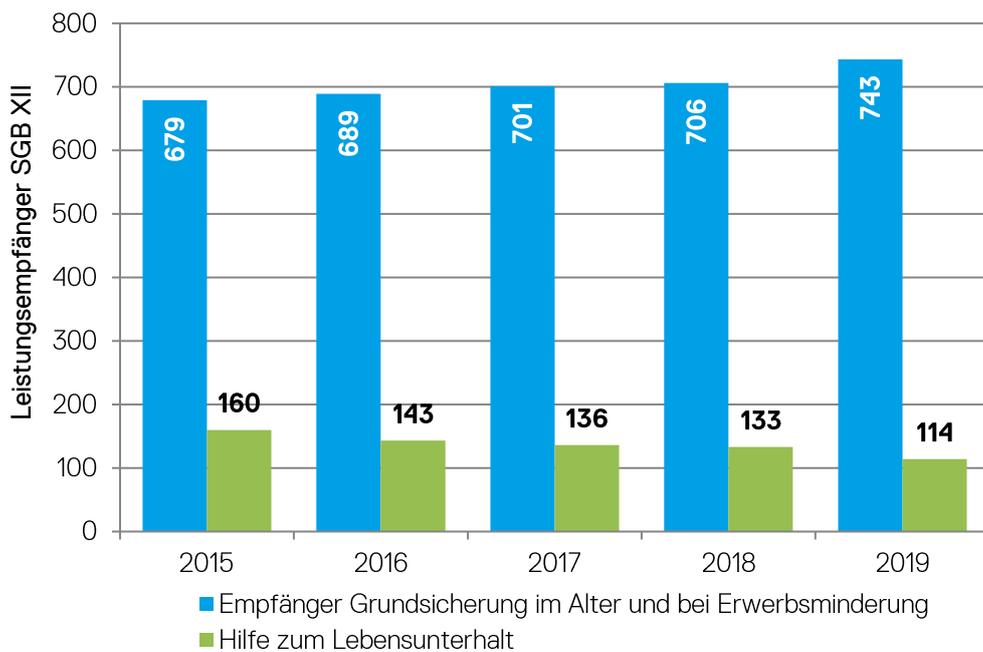


Abb. 22: Leistungsempfänger nach SGB XII
Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz

In den vergangenen Jahren sind in großer Zahl Asyl beantragende Flüchtlinge nach Deutschland zugewandert. Es ist anzunehmen, dass viele von ihnen dauerhaft im Land bleiben werden. Damit bestehen sowohl große Herausforderungen bezüglich der Bereitstellung von ausreichend Wohnraum als auch bei der Integration in die Gesellschaft.

Die Zahl der registrierten Asylbewerber hat sich in Deutschland in den zurückliegenden zehn Jahren mehr als verzehnfacht. Hielt sich das Niveau in den Jahren 2005 bis 2009

eher konstant, so stiegen die Zahlen seit 2010 sprunghaft an. Mit rd. 745.000 Antragstellungen wurde im Jahr 2016 der bisherige Höchststand innerhalb eines Jahres erreicht. Seitdem ist laut Angaben des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge die Zahl der Registrierungen rückläufig. Im Jahr 2019 waren es noch rd. 165.000.

Angesicht der starken Zuwanderung von Menschen aufgrund von Verfolgung und Krieg lag auch im Landkreis Wittmund die Zahl der Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz in den Jahren Jahr 2015 und 2016 stark über dem Niveau der Vor- und Folgejahre. Im Jahr 2016 wurde ein Stand von 861 Leistungsempfängern erreicht. Die rückläufige Zahl der bundesweit registrierten Flüchtlinge spiegelt sich auch in der Statistik des Landkreises Wittmunds wider, wonach sich die Zahl der Bezieher nach dem Asylbewerberleistungsgesetz von 2015 bis 2019 um rd. 53% reduziert hat (s. Abb. 23).

Die meisten Flüchtlinge konnten dezentral in eigenen Wohnungen untergebracht werden. Lediglich in der „Hochphase“ der Zuwanderung wurden kurzfristig kleinere Sammelunterkünfte eingerichtet bzw. in freien Unterkünften am Bundeswehrstandort im Landkreis. Laut Angaben der Wohnungsmarktexperten hat die dezentrale Unterbringung der Flüchtlinge gut im Landkreis funktioniert, was den Integrationsprozess begünstigt habe.

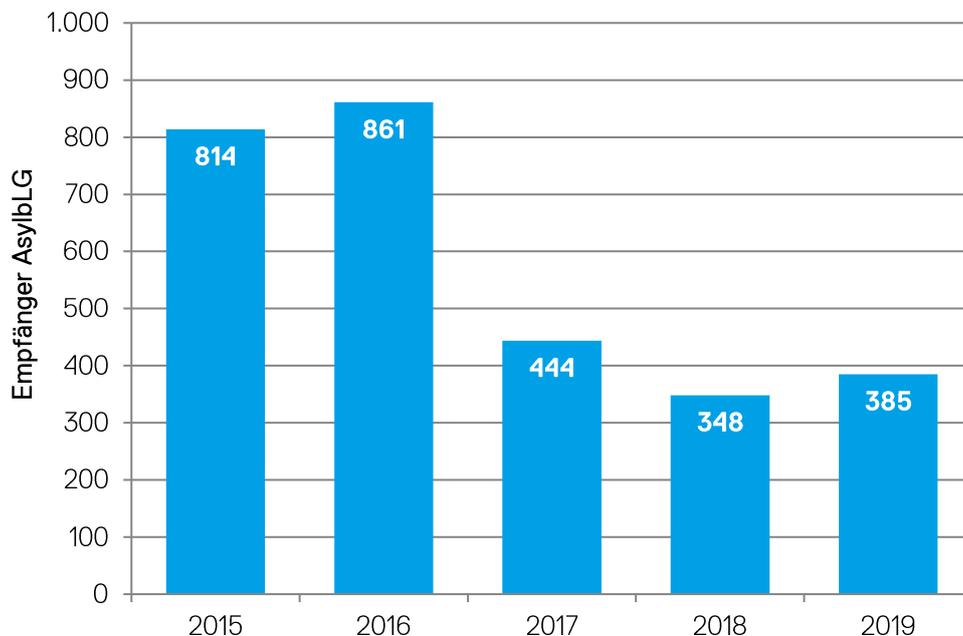


Abb. 23: Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

Wohngeldbezieher

Das Wohngeld ist eine staatliche Subventionierung, um Haushalten mit einem zu geringen Einkommen einen Zuschuss zur Miete oder einen Lastenzuschuss (bei Haushalten im Eigentum) zu gewähren. Im Jahr 2015 gab es im Landkreis Wittmund 436 Haushalte mit Wohngeldbezug (s. Abb. 24). Ihre Zahl ist tendenziell rückläufig, was auf die nicht jährlich erfolgende Anpassung der Einkommensgrenzen zur Berechtigung für diesen Leistungsbezug zurückzuführen ist. Dies hat zur Folge, dass Haushalte allein aufgrund nomineller Einkommenserhöhungen ihren Anspruch auf Wohngeld verlieren. Anfang des Jahres 2016 gab es eine weitere Wohngeldnovelle, die zu einem Anstieg der Zahl leistungsberechtigter Haushalte geführt hat. Die bisher letzte Wohngeldnovelle trat Anfang des Jahres 2020 in Kraft.

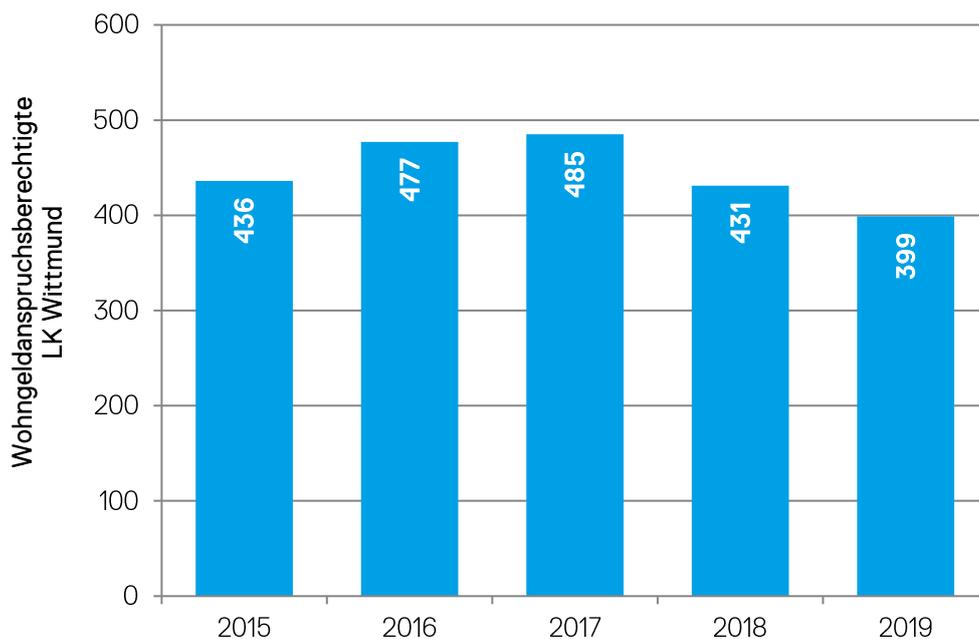


Abb. 24: Haushalte mit Wohngeldbezug
Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Zur Gruppe der Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Mindestsicherung oder Wohngeldanspruch zählen z. B. Haushalte, die aufgrund von Minijobs und Teilzeitarbeit nur geringe Einkommen erzielen. Sie erhalten keine Transferleistungen, sind aufgrund ihrer Einkommensstruktur aber ebenfalls dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen. Zum Umfang dieser Gruppe liegen keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und

Raumforschung (BBSR) lag der Anteil dieser Einkommensgruppe im Jahr 2008 in Deutschland bei 7,7% (Auswertungen des Sozioökonomischen Panels) bzw. 9,7% (Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe). Für den Landkreis Wittmund wird eine leicht überdurchschnittliche Quote von ca. 9,7% angenommen.

Zusammenfassung: Entwicklung der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Niedrigeinkommensbereich im Landkreis Wittmund zugerechnet werden können. Unter der Annahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße von rd. 2,1 Personen pro Haushalt im Landkreis Wittmund kann von rd. 11.000 Personen im Niedrigeinkommensbereich ausgegangen werden. Fast jeder fünfte Einwohner im Landkreis Wittmund fällt demnach in diese Kategorie (s. Tab. 3).

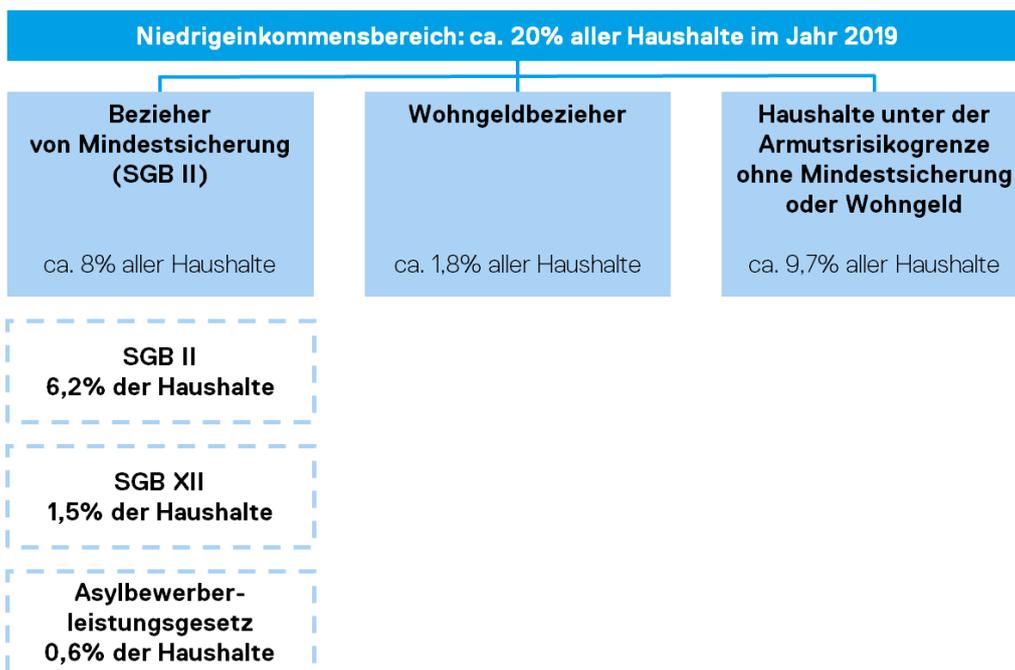


Abb. 25: Personen im Niedrigeinkommensbereich
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NIBank 2020

Ferner gibt es nach Aussage des Landkreises unter den Rentenbeziehenden eine hohe Anzahl an Personen, welche eine Rente oberhalb des Regelsatzes für Grundsicherung beziehen und dennoch innerhalb der Einkommensgrenzen für die Beantragung eines Wohnungsberechtigungsscheins liegen (bspw. Alleinstehende mit Rentenansprüchen zwischen 900 € und 1.400 € pro Monat). Mit absehbarer Alterung der Bevölkerung und einer zu erwartenden Zunahme diskontinuierlicher sowie prekärer Erwerbsbiografien ist davon auszugehen,

dass dieser Personenkreis wächst und somit auch dessen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Gegenwärtig lässt sich die Größe dieser Personengruppe jedoch für den Landkreis Wittmund nicht genau quantifizieren.

Gemeinde	Personen im Niedrigeinkommensbereich
Friedeburg	17%
Langeoog	12%
Spiekeroog	10%
Stadt Wittmund	21%
Esens	20%
Holtriem	21%
LK Wittmund	20%

Tab. 3: Anteil von Personen im Niedrigeinkommensbereich
 Quelle: SSR; Zensus2011; NBank 2020

4.2 ANGEBOTSENTWICKLUNG

Die Auswertungen zur Angebotsentwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands in dem Landkreis Wittmund konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl preisgebundener Wohnungen sowie
- den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich mit Beginn der Mietbindung, für die Dauer von drei Jahren, höchstens die sogenannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen (Nr. 21.2, WFB 2019). Demnach beträgt die höchstzulässige Miete ab Bezugsfertigkeit hier üblicherweise 5,60 €/m² (gemäß Einkommensgrenze § 3 NWoFG). Nach §§ 5-7 DVO-NWoFG sind für Haushalte mit einem um bis zu 60%Pozent über den Einkommensgrenzen liegenden Jahreseinkommen Mieten in einer Höhe von maximal 7,00 €/m² zulässig. Ab dem

vierten Jahr der Mietbindung ist, unabhängig von der Betriebskostensteigerung, alle 15 Monate eine Mieterhöhung von maximal 2,5% zulässig (Nr. 21.3, WFB 2019).

Kosten der Unterkunft

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf staatliche Finanzierung einer Wohnung. Die zulässige Mietobergrenze dieser „Kosten der Unterkunft“ richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder. Zudem ist für die Kostenübernahme eine der Haushaltsgröße „angemessene“ Wohnungsgröße einzuhalten. Für einen Einpersonenhaushalt sind dies bis zu 50 m², während die Angemessenheit laut Niedersächsischen Wohnraumförderbestimmungen für einen Drei-Personenhaushalt bei 75 m² Wohnfläche liegt.

Die Höhe der übernommenen Kosten der Unterkunft in dem Landkreis Wittmund liegen für einen Einpersonenhaushalt bei 343,20 €. Bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 50 m² entspräche dies einer Nettokaltmiete von 5,61 €/m². Im Durchschnitt über alle Haushaltstypen liegt die Grenze der übernommenen Kosten der Unterkunft bei 5,30 €/m² im Landkreis Wittmund (s. Tab. 4).

Mietpreishöhen im Vergleich

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich (s. Abb. 26):

- Die durchschnittliche Angebotsmiete am Mietwohnungsmarkt liegt bei rd. 6,25 €/m² (nettokalt). Nach Aussagen lokaler Marktakteure gibt es vereinzelte Lagen und Angebote zu Mieten zwischen 5,00 €/m² und 6,00 €/m². Noch nicht berücksichtigt sind dabei allerdings angemessene Qualitätskriterien wie Wohnungsgrößen, Modernisierungszustand, Barrierefreiheit und Lage.
- Neu gebaute Wohnungen werden im Landkreis Wittmund laut Angaben befragter Marktakteure für bis zu 8 €/m² am Markt angeboten. Im Neubau ist von modernen Wohn- und Energiestandards auszugehen, ebenso zumindest von Barrierearmut (stufenlose Erschließung des Gebäudes), wenn nicht Barrierefreiheit. Die Mietkosten von Wohnungen am frei finanzierten Markt, die diese Neubaustandards aufweisen, sind im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft nicht gedeckt.
- Die Bewilligungsmiete für untere Einkommensgruppen liegt geringfügig oberhalb der getragenen Kosten der Unterkunft. Ein neu gebautes Angebot an geförderten Wohnungen richtet sich damit z.B. nicht an die Gruppe der SGB II-Haushalte, deren Wohnkosten nur im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden.
- Eine Versorgung einkommensschwacher Haushalte am frei finanzierten Mietwohnungsmarkt ist demnach nur in geringem Umfang möglich. Die Marktexperten schätzen die Versorgungssituation im preisgünstigen Wohnungsmarkt als kritisch ein.

Gemeinde	Angemessene Miete und Belastung (Netto-Kaltmiete in €)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Landkreis Wittmund	343,20	415,80	495,00	577,50	660,00

Bei entsprechend angemessener Wohnungsgröße in €/m ²					
	50 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²
Landkreis Wittmund	5,61	5,68	5,35	5,54	5,70

Tab. 4: Kosten der Unterkunft
 Quelle: SSR; Landkreis Wittmund; NBank 2020; Deutscher Mieterbund e.V.

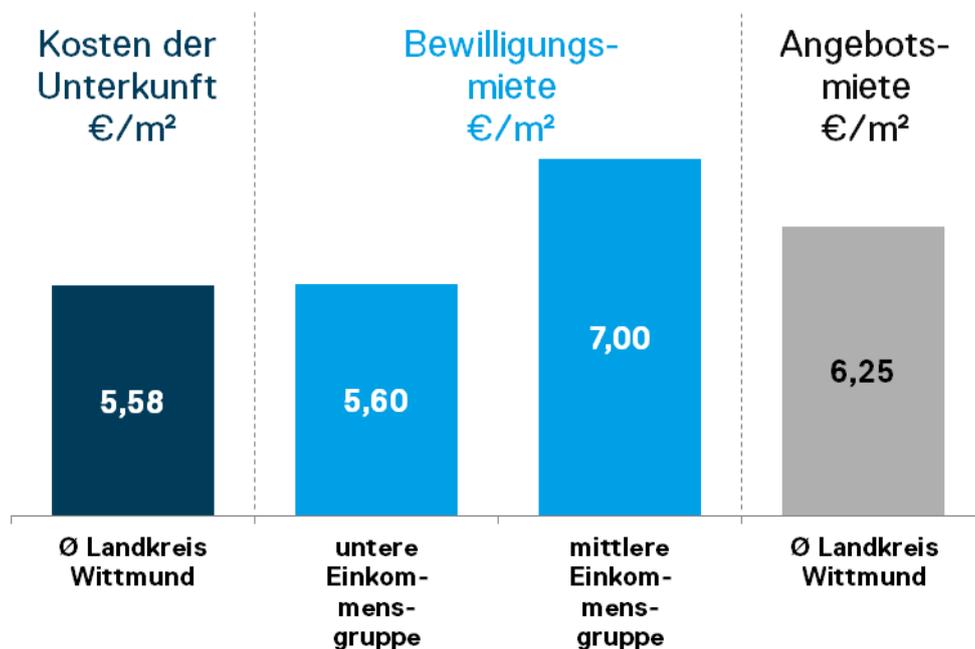


Abb. 26: Mietpreishöhen im Vergleich
 Quelle: SSR; Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

Entwicklung preisgebundener Wohnungen

Laut Angaben des Landkreises Wittmund belief sich der Bestand an preisgebundenen Wohnungen Ende des Jahres 2018 auf rd. 261 Wohnungen; dies sind rd. 0,8% des gesamten Wohnungsbestands und 4,4% des Geschosswohnungsbestandes (Ø Niedersachsen = 5,6%) (s. Abb. 27).

Seit dem Jahr 2012 hat sich der preisgebundene Wohnungsbestand deutlich reduziert. Ohne den Neubau preisgebundener Wohnungen wird sich das Angebot laut Angaben des Landkreises voraussichtlich auf 71 Wohnungen bis zum Jahr 2030 reduzieren. Größere Wohnungen zwischen 76 m² und 95 m² laufen gänzlich aus der Mietpreisbindung. Dabei sind die Möglichkeiten einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung und die damit verbundene verkürzte Preisbindungsdauer (maximale Nachwirkungsfrist von zehn Jahren) noch nicht berücksichtigt. Bundesweit ist vor dem Hintergrund der derzeit sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen ein solcher Trend zur vorzeitigen Ablösung preisgebundener Wohnungsbestände bei den Bestandhaltern zu erkennen.

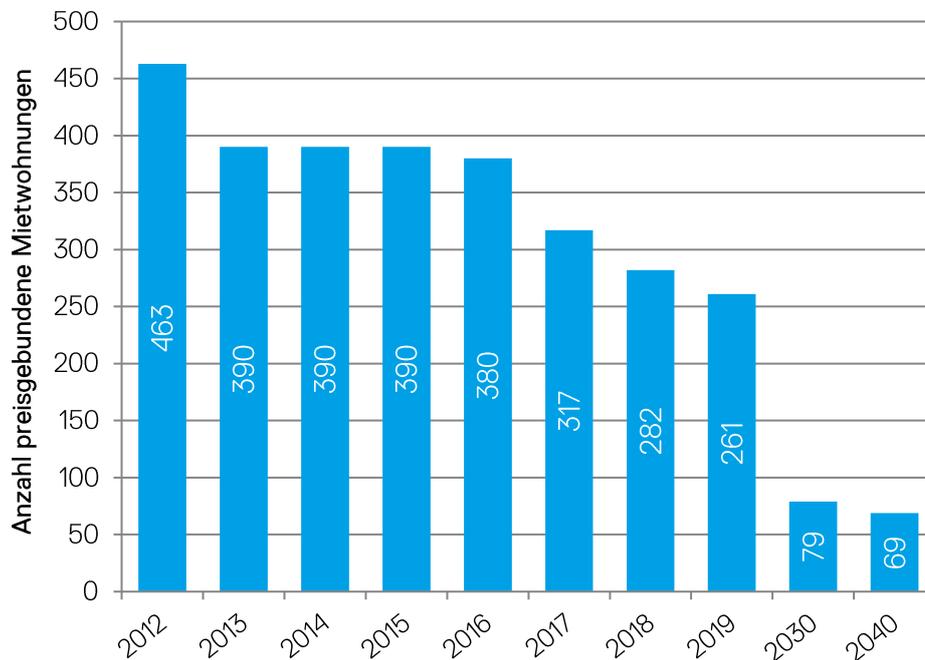


Abb. 27: Anzahl preisgebundener Wohnungen

Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

4.3 VERSORGUNGSSITUATION

Stellt man die Summe der öffentlich geförderten Wohnungen der Summe der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich gegenüber, so lässt sich hieraus eine Angebotsquote ermitteln.

Diese Quote liegt im Landkreis Wittmund bei rd. 4,9% und bedeutet somit, dass nur für etwa jeden zwanzigsten Haushalt im Niedrigeinkommensbereich auch eine preisgebundene Wohnung am Markt angeboten wird (s. Tab. 5). Diese Quote ist im Vergleich zu anderen Regionen – egal ob städtisch oder eher ländlich geprägt – sehr gering. Der größte Teil der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich muss sich daher am frei finanzierten Markt mit einer Wohnung versorgen. Wie die befragten Marktexperten bestätigen, stellt die Versorgung der Haushalte mit geringen Einkommen im Landkreis Wittmund eine Herausforderung am Wohnungsmarkt dar: Es gibt nicht ausreichend Mietwohnraum, der dieser Zielgruppe zu einem preisgünstigen Mietniveau zur Verfügung steht.

Die Herausforderung bei der Versorgung der Zielgruppe liegt darüber hinaus in der Deckung qualitativer Bedarfe. Neben der ausreichenden Versorgung der einzelnen Zielgruppen mit passenden Wohnungsgrößen, weisen Gebäude und Wohnungen im Niedrigpreissegment häufig Mängelzustände auf. So fehlt es nicht nur an modernen Standards hinsichtlich der Ausstattung von Bädern, Küchen, Balkonen und der Energieeffizienz. Vielmehr zeigt sich auch hinsichtlich elementarer funktionaler Aspekte im preisgünstigen Wohnungsbestand häufig starker Handlungsbedarf, z. B. die Elektrik betreffend. Starke Sanierungsrückstände finden sich häufig in den Beständen privater Eigentümer – in Wohnungen, die vor Jahren als Kapitalanlage erworben wurden, die aufgrund der schwachen Marktlage und des heute geringen Mietniveaus jedoch allenfalls geringe Renditechancen bieten, sodass Investitionen in den Bestand meist ausblieben und auch weiterhin nicht erfolgen dürften.

	LK Wittmund	Stadt Wittmund	Friedeburg	Langeoog	Spiekeroog	Esens	Holtriem
Angebotsquote 2018	4,9%	2,7%	3,8%	11,4%	9,9%	8,3%	4,9%

Tab. 5: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen
Quelle: SSR; Zensus 2011; NBank 2020

Zwar gibt es am Markt auch gut sanierte preisgünstige Bestände. Da diese Bestände jedoch in der Regel voll vermietet sind, können sie keine offenen Bedarfe befriedigen. Des Weiteren zeigen sich neben diesen qualitativen Bedarfen bereits heute Versorgungslücken für einzelne Zielgruppen. Marktexperten verweisen insbesondere auf den Bedarf an kleinen Wohnungen bis 70 m² für Alleinerziehende und Alleinstehende. Zudem besteht

zusätzlicher Bedarf an barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen. Die Nachfrage nach barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen nehmen in den letzten Jahren laut Marktexperten deutlich zu, auch bei Zielgruppen, die auf diese Ausstattungsmerkmale nicht oder noch nicht angewiesen sind. Darüber hinaus gewinnen barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung langfristig zusätzlich an Bedeutung.

Stellt man die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften den bestehenden Mietwohnungen gegenüber, so wird deutlich, dass insbesondere für kleine Bedarfsgemeinschaften (Einpersonenhaushalte) nur wenige Wohnungen mit einer geeigneten Wohnungsgröße zur Verfügung stehen (s. Tab. 6).

Wohnungsgrößen ¹	Vermietete & leerstehende WE	Bedarfsgemeinschaften (BG) im SGB II		Verhältnis WE pro BG
		Anzahl Personen	Anzahl BG	
Unter 40 m ²	712	1	824	0,9
40 – 59 m ²	2019	2	346	5,8
60 – 79 m ²	2557	3	176	14,5
80 – 99 m ²	1971	4	115	17,1
100 – 119 m ²	1191	5	61	19,5

Tab. 6: Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und Transferleistungsempfänger
 Quelle: SSR; Zensus2011; NBank2020

¹ Klasseneinteilung der Wohnungsgrößen weicht aufgrund der Datengrundlage (Zensus 2011) ab.

5 PROGNOSEN

Eine Grundlage für die Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Strategien ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt als entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über die zukünftige Versorgungssituation und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf bzw. zu einem sich entwickelnden Überhang an Wohnraum.

5.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Für die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Wittmund wird auf die Bevölkerungsprognose der NBank zurückgegriffen. Die Bevölkerungsprognose der NBank basiert auf der Komponentenmethode, bei welcher die Bevölkerung nach Altersjahren und Geschlecht aufgegliedert wird. Berechnungsgrundlage sind Daten aus dem Stützzeitraum 2012 - 2017, wobei die Jahre 2015 und 2016 aufgrund des Sondereffekts der verstärkten Flüchtlingszuwanderung nicht mit einbezogen werden. Neben der Fortschreibung des Bevölkerungsstands werden Schätzungen zu Geburten- und Sterbefällen sowie eine Vorausberechnung von Wanderungen, welche auf den Zu- und Fortzügen des Stützzeitraums beruhen, für die Prognose der Bevölkerung herangezogen (NBank 2019: 69ff.).

Das Ergebnis der Prognose zeigt für den Landkreis Wittmund eine rückläufige Einwohnerzahl. Bis zum Jahr 2040 verliert der Landkreis demnach voraussichtlich rd. 8.350 Einwohner (s. Abb. 28). Das entspricht einem Rückgang von 15% gegenüber dem Ausgangsjahr 2018. In den Gemeinden und Samtgemeinden bzw. der Stadt Wittmund ist der prognostizierte Rückgang unterschiedlich stark. Insbesondere für die Samtgemeinde Esens wird mit einem Rückgang von 18% gerechnet. Die Stadt Wittmund verliert nach den Berechnungen absolut betrachtet die meisten Einwohner (rd. -3.400 Einwohner) (s. Abb. 30).

Bis zum Jahr 2040 verändert sich auch die Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Wittmund. Die geburtenstarken Jahrgänge befinden sich im Übergang vom Erwerbsalter in das Rentenalter. In diesem Zuge nimmt bis 2040 die Personenzahl in der Altersgruppe der 45- bis 59-jährigen deutlich ab. Wellenartig steigt zunächst die Personenzahl der Altersgruppe der 60- bis 74-jährigen an, bevor diese wieder abnimmt und bis zum Jahr 2040 unterhalb des Niveaus von 2017 liegt. Stetig nimmt hingegen die Altersgruppe der über 74-jährigen zu. Die Altersgruppen unter 45 Jahren lassen bis 2040 durchweg einen Rückgang erkennen (s. Abb. 29).

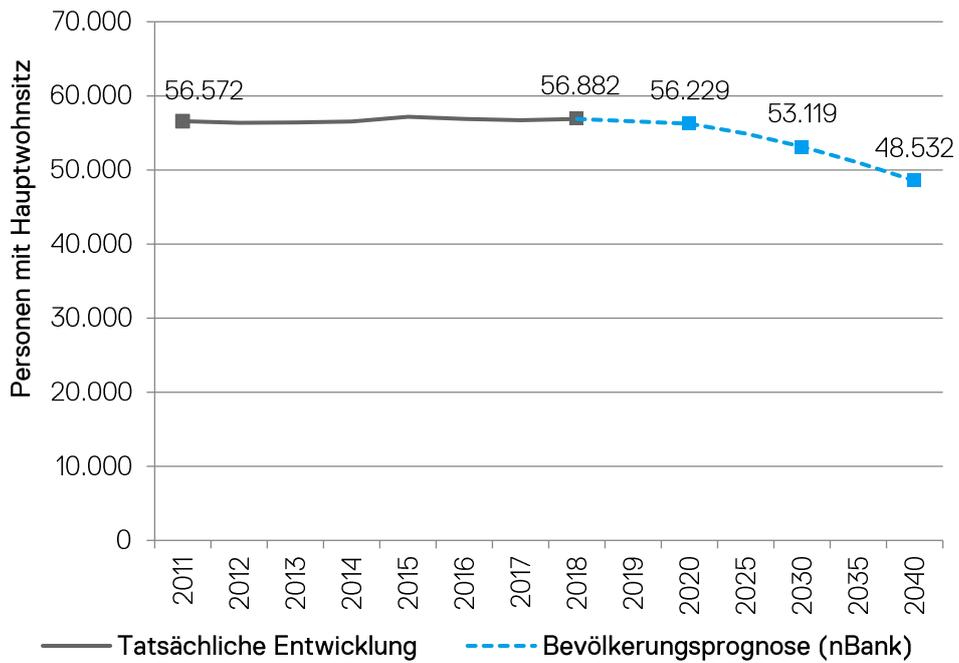


Abb. 28: Bevölkerungsentwicklung und -prognose (NBank)
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

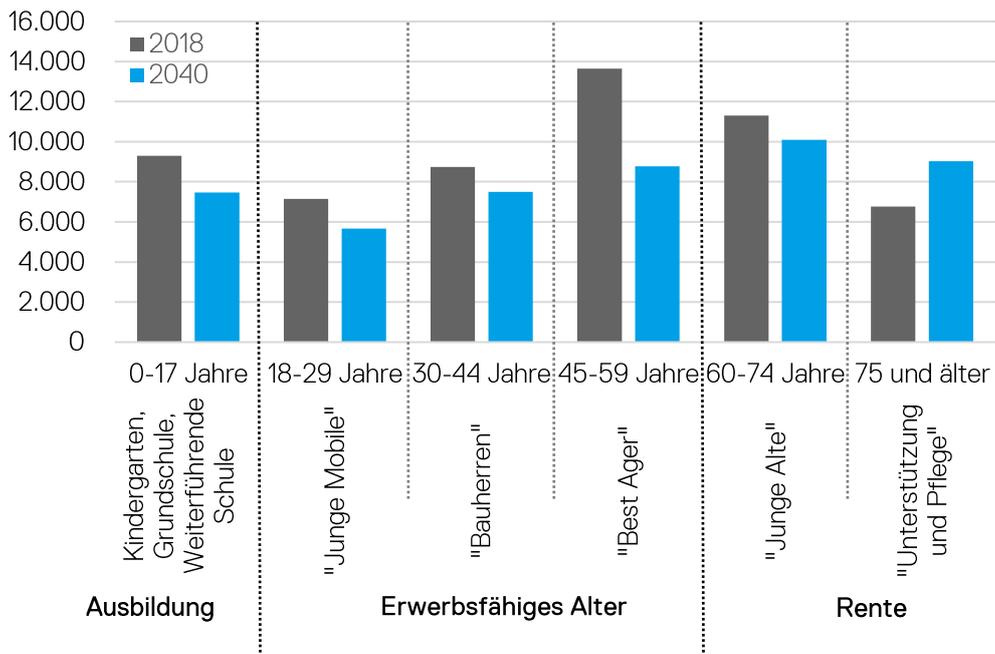
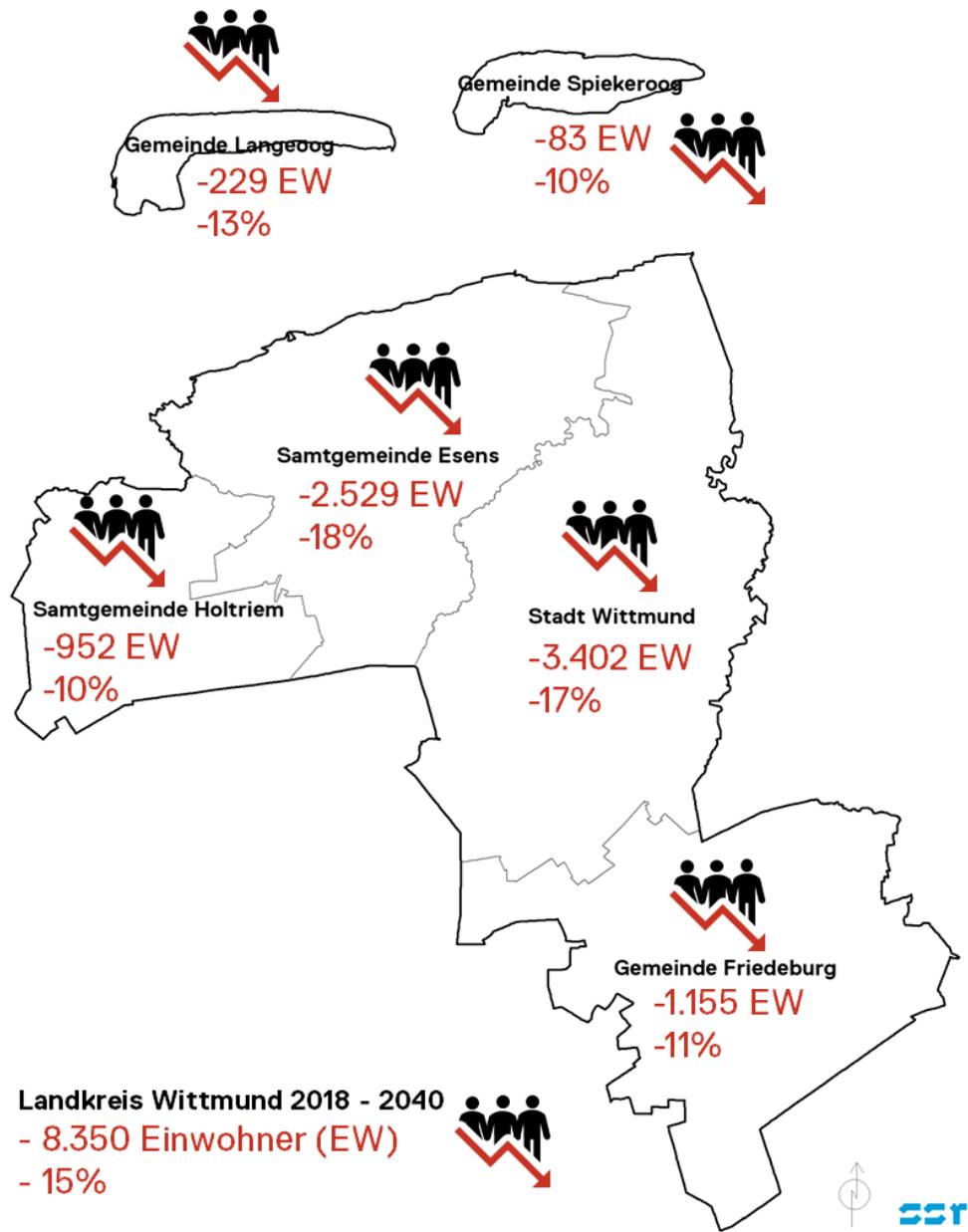


Abb. 29: Bevölkerungsprognose – Veränderung in den Altersgruppen
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020



Quelle: Landkreis Wittmund

Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung und -prognose im Landkreis Wittmund
 Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NIBank 2020

Die Bevölkerungsprognose der NBank und die damit berechnete Veränderung in der Altersstruktur machen Folgendes deutlich:

- Aufgrund der hohen Zuwanderung von Familienhaushalten wird sich der demografische Alterungstrend im Landkreis bei gleichbleibenden Wanderungstrends nicht so stark wie in vielen anderen Gemeinden Deutschlands zeigen. Insgesamt wird die Zahl jüngerer Einwohner zwar bedingt durch die Abwanderung ausbildungsrelevanter Jahrgänge (18-29 Jahre) abnehmen. Der Zuzug von Familien mit Kindern wirkt sich hingegen stabilisierend aus.
- Gleichzeitig wird die Zahl älterer Menschen deutlich wachsen: für die Altersgruppe der über 75-jährigen wird eine Steigerung um rd. 34% berechnet. Ausreichende Versorgungsmöglichkeiten und barrierefreie Wohnungsangebote in integrierten Lagen werden daher am Wohnungsmarkt an Bedeutung zunehmen.

5.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Nicht Personen, sondern Haushalte sind die Nachfrager am Wohnungsmarkt. Für die Haushaltsprognose muss deshalb die Zahl der Personen in die Zahl der Privathaushalte umgerechnet werden; das heißt, es werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, wie z. B. Personen in Heimen und Anstalten. In einem weiteren Schritt werden die Personen anhand des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen nach Größe (NBank 2019: 69ff.). Nach den Berechnungen der NBank zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Die Zahl der Privathaushalte im Landkreis Wittmund wird zwischen 2017 und 2040 um rd. 13% von 27.143 Haushalte auf 23.729 Haushalte zurückgehen. Das entspricht einem Rückgang um rd. 3.450 Haushalten (s. Abb. 31).
- Bis zum Jahr 2025 kommt es bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten zunächst zu einer Zunahme von rd. 1,3%. Daraufhin zeigt die Haushaltsprognose auch in diesem Segment einen Rückgang bis 2040. Haushalte mit drei oder mehr Personen gehen hingegen sukzessive bis 2040 um 25% zurück (s. Abb. 32).
- Für die Stadt Wittmund und die Samtgemeinde Esens wird ein Rückgang der Haushaltszahl von etwas über 15% berechnet. Wohingegen für die Gemeinde Spiekeroog mit einem geringen Rückgang von rd. 3% bis 2040 gerechnet wird, zwischenzeitlich, bis zum Jahr 2035, wird sogar eine Zunahme der Haushaltszahl berechnet.

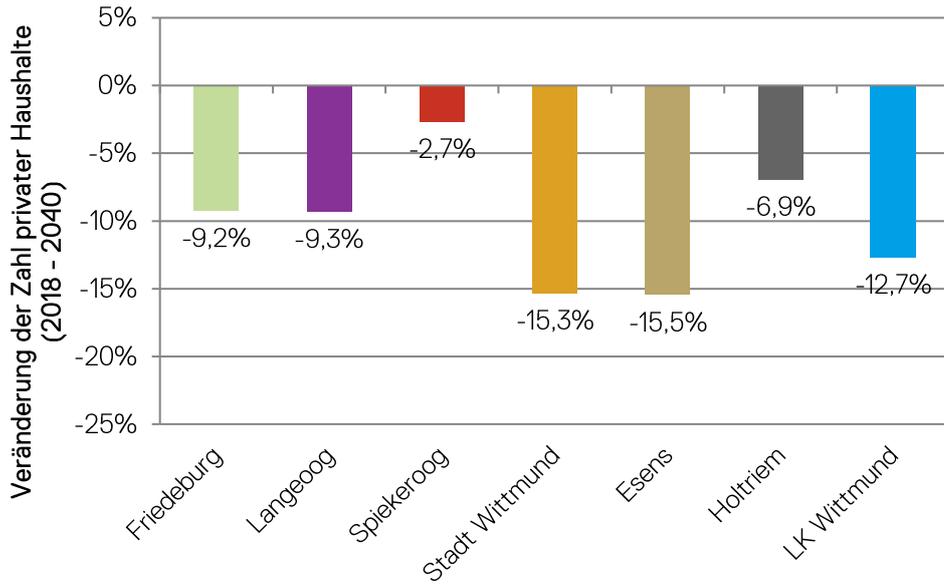


Abb. 31: Haushaltsentwicklung

Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

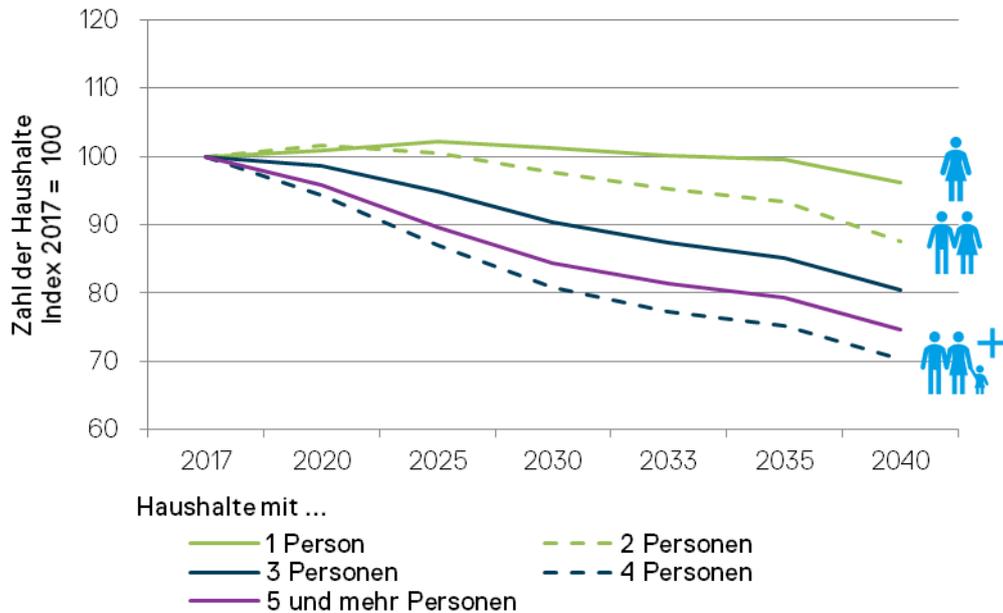


Abb. 32: Haushaltsentwicklung nach Größe

Quelle: SSR, Landkreis Wittmund 2020, NBank 2020

5.3 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Unter Annahme, dass ein Haushalt genau eine Wohnung nachfragt, wird die Wohnungsnachfrage dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf wird auch die Zahl der Nebenwohnsitzhaushalte berücksichtigt.

Für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes ist die Komponente der Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Sie ist erforderlich, da infolge von Modernisierungsaktivitäten und Umzügen immer ein Teil der Wohnungen kurzfristig leer steht – bzw. leer stehen muss. Die Prognose der NBank nimmt eine Fluktuationsreserve von 1% für Ein- und Zweifamilienhäuser an sowie 3% für Mehrfamilienhäuser.

Darüber hinaus ist der Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Er beschreibt den Anteil der Wohneinheiten, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut werden (bzw. zurückgebaut werden sollten) und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen; für diese Wohneinheiten ist Ersatz durch Neubau zu schaffen. Auch der Bedarf aufgrund von Zusammenlegungen oder von Umwidmungen, z. B. in Praxis- / Büroräume oder Ferienwohnungen, fällt unter den Ersatzbedarf. Die Prognose der NBank nimmt einem Ersatzbedarf von 0,1% des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von 0,2% bei Mehrfamilienhäusern an.

Insgesamt ergibt sich nach der Prognose der NBank im Landkreis Wittmund ein Wohnungsbedarf von rd. 23.729 im Jahr 2040.

In der Gegenüberstellung der einzelnen Komponenten zeigt die Prognose der NBank Folgendes (s. Tab. 7):

- Für das Ein- und Zweifamilienhaussegment besteht bereits heute im Landkreis kein rechnerischer Neubaubedarf.
- Für das Mehrfamilienhaussegment besteht bis zum Jahr 2025 noch ein quantitativer Neubaubedarf von rd. 172 Wohnungen.
- Über den Prognosezeitraum hinweg wird sich aufgrund der negativen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser rein rechnerisch ein quantitativer Angebotsüberhang entwickeln.
- Ein Angebotsüberhang ist mit drohendem Leerstand gleichzusetzen. Ein Anstieg der Leerstände im Landkreis Wittmund wird damit zukünftig nach der Prognose wahrscheinlich.
- Aufgrund unzureichender Wohnraumqualitäten ergeben sich jedoch sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser in Zukunft qualitative Zusatzbedarfe. Insbesondere eine barrierefreie Gestaltung der Wohnräume ist im Bestand häufig schwieriger und damit kostenintensiver umzusetzen als im Neubau.

Wohnungsneubedarf	2017-2025	2026-2033	2034-2040
Neubaubedarf EZFH	0	0	0
Neubaubedarf MFH	172	0	0
Überhang EZFH	212	815	1100
Überhang MFH	0	103	193
qualitativer Zusatzbedarf EZFH	115	37	31
qualitativer Zusatzbedarf MFH	0	50	33

Tab. 7: Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge

Quelle: SSR; NBank 2020

5.4 WOHNUNGSBEDARF FÜR PREISGÜNSTIGES WOHNEN

Der in der folgenden Übersicht dargestellte Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen im Landkreis Wittmund soll eine fundierte Orientierung für den Neubau bzw. die Neuschaffung preisgünstiger bzw. preisgebundener Wohnungen bieten. Für die Bedarfsermittlung wurde folgendermaßen vorgegangen:

Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich im Landkreis Wittmund (2018 = rd. 5.950 Haushalte) wird anhand der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2040 hochgerechnet (2040 = rd. 5.200 Haushalte). Anhand zweier Szenarien wird die Anzahl der bis zum Jahr 2040 zusätzlich am Markt erforderlichen preisgebundener Wohnungen ermittelt. Beide Szenarien folgen der Annahme, dass die aktuelle Angebotsquote (= Verhältnis von preisgebundenen Wohnungen zu Bedarfshaushalten) bis zum Jahr 2040 konstant gehalten werden soll. In Szenario 2 (Zunehmende Altersarmut) wird zusätzlich der Annahme gefolgt, dass nach MARTENS (2014) die Zahl der einkommensschwachen Rentner innerhalb von 10 Jahren um rund 70 Prozent zunimmt (7 Prozent p.a.). Dieser Wert wird in Szenario 2 auf die Anzahl der SGB XII-Haushalte (Haushalte mit Anspruch auf Grundsicherung im Alter) übertragen. Damit ergibt sich in Szenario 2 eine Bedarfsgruppe von rd. 5.550 Haushalten für das Jahr 2040. Das entspricht rd. 350 Haushalten mehr gegenüber Szenario 1.

Die Anzahl der Bedarfshaushalte wird dem preisgebundenen Wohnraumangebot quantitativ gegenübergestellt. Für die Jahre 2019, 2030 und 2040 ist die Veränderung der Angebotsquote ablesbar (s. Tab. 8).

	LK Wittmund	Wittmund	Friedeburg	Langeoog	Spiekerooog	Esens	Holtriem
Angebotsquote 2019	4,9%	2,7%	3,8%	11,3%	9,8%	8,3%	4,9%
Angebotsquote 2030	1,6%	1,1%	3,3%	0,0% ²	9,5%	1,5%	1,0%
Angebotsquote 2040	1,5%	0,7%	3,5%	0,0% ²	10,1%	1,7%	0,8%

Tab. 8: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen (Prognose)

Quelle: SSR; Landkreis Wittmund 2020; NBank 2020

Szenario 1: Konstante Angebotsquote	2019	2030	2040
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	5332	5096	4655
Preisgebundene Wohnungen	261	79	69
Angebotsquote	4,9%	1,6%	1,5%
Zusätzlich erforderliche Preisbindungen insgesamt (jährlich)		171 (17)	159 (8)
Szenario 2: Zunehmende Altersarmut bei konstanter Angebotsquote	2019	2030	2040
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	5332	5293	5001
Preisgebundene Wohnungen	261	79	69
Angebotsquote	4,9%	1,5%	1,4%
Zusätzlich erforderliche Preisbindungen insgesamt (jährlich)		180 (18)	176 (12)

Tab. 9: Wohnungsbedarf preisgebundener Wohnungen

Quelle: SSR; Landkreis Wittmund 2020; NBank 2020

² Gegenwärtig wird auf Langeoog das genossenschaftliche Wohnprojekt „Uns Oog“ mit 21 preisgebundenen Wohneinheiten realisiert. Das Mietpreisniveau liegt jedoch außerhalb der üblichen Bewilligungsmiete (§5 Abs 2 Nr. 2 u. Nr 3 DVO-NWoFG).

Im Ergebnis zeigt sich:

- Wenn in den nächsten Jahren weiterhin so gut wie kein Neubau von geförderten Wohnungen im Landkreis stattfindet, wird sich die Angebotsquote im Landkreis Wittmund in Szenario 1 auf 1,5% und in Szenario 2 auf 1,4% reduzieren (s. Tab. 9).
- Voraussichtlich wird ein Teil des aus der Preisbindung laufenden Wohnungsbestands weiterhin dem preisgünstigen Segment zur Verfügung stehen, zumindest in Lagen, in denen das ortsübliche Mietpreisniveau vergleichsweise gering ist. Ein größerer Teil der Wohnungen wird den Anforderungen und Bedarfen der zukünftigen Bedarfshaushalte – insbesondere mit Blick auf altersbedingte Ausstattungen – nicht mehr entsprechen.
- Sollen die Verluste durch den Bindungswegfall kompensiert werden und soll die heute bestehende Angebotsquote von rd. 4,9 Prozent erhalten bleiben, so entsteht bis 2040 eine Bedarfslücke von etwa 159 preisgebundenen Wohnungen. Das entspricht der Schaffung von rd. 8 preisgebundenen Wohnungen pro Jahr.
- Unter der Annahme einer zunehmenden Altersarmut steigt der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2040 auf 176 Wohnungen. Das entspricht die Schaffung von rd. 12 preisgebundenen Wohnungen pro Jahr.

6 MARKTBEWERTUNG

Der Landkreis Wittmund ist stark durch Tourismus und Landwirtschaft geprägt. Die naturräumliche Attraktivität und ein im Vergleich günstiges Wohnraumangebot resultieren in einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im Landkreis. Der ländliche Charakter des von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dominierten Landkreises zieht vermehrt junge Familien mit Kindern sowie junge Senioren an. Trotz gesteigener Nachfrage schätzen die lokalen Wohnungsmarkttakteure den Wohnungsmarkt im Landkreis als entspannt ein; Anfragen nach Wohneigentum können in der Regel gut bedient werden. Im Geschosswohnungsbau übersteigt die Nachfrage jedoch das im Landkreis vorhandene Angebot an Mietwohnraum. Laut der befragten Wohnungsmarktextperten mangle es besonders an kleinen, preiswerten Mietwohnungen im Landkreis Wittmund.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen zunehmen und aufgrund der steigenden Altersarmut verstärkt sich auch die Nachfrage im preisgünstigen Segment. Barrierefreier Wohnraum finde sich laut Wohnungsmarktextperten im Landkreis vorrangig nur im Neubau und damit im oberen Preissegment. Der Zugang zu diesem Ausstattungsmerkmal sei den Haushalten im Niedrigeinkommensbereich nur eingeschränkt zugänglich. Darüber hinaus steige die Nachfrage nach Gemeinschafts- und Service-Wohnformen spürbar.

Senioren fragen aufgrund der besseren Versorgungssituation in der Regel zentrale, integrierte Standorte nach, wie sie bspw. in der Stadt Wittmund, in der Gemeinde Esens und in Westerholt zu finden sind. Die Wohnungsmarktextperten beschrieben die Versorgungslage an diesen Standorten als gut. Ein zentrales Problem der Versorgungssituation im Landkreis sei hingegen die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Dies ist jedoch nicht nur für ältere Bewohner ein Manko, sondern auch für Haushalte im Niedrigeinkommensbereich.

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich, unabhängig der Altersstruktur, machen heute etwa 20% aller Haushalte im Landkreis aus. Gegenwärtig gibt es für nur einen von zwanzig Haushalten im Niedrigeinkommensbereich eine mietpreisgebundene Wohnung. Andere Haushalte im Niedrigeinkommensbereich müssen sich auf dem freien Mietwohnungsmarkt versorgen, was sie aufgrund der geringen Anzahl an vermieteten Geschosswohnungen, auslaufenden Mietpreisbindungen und den steigenden Mieten zunehmend vor Probleme stellt. Vorrangig betrifft dies Einpersonenhaushalte im Niedrigeinkommensbereich. Erschwerend hinzu kommt die Konkurrenzsituation durch die Ferien- und Freizeitnutzung von Wohnraum. Die gestiegene Nachfrage im Eigentumssegment und die steigenden Kaufpreise bei einem vergleichsweise moderaten Mietpreisniveau macht es für Investoren zudem wenig attraktiv, in die Realisierung preisgebundener Wohnungen zu investieren.

Im Bestand gibt es nach Aussage der Wohnungsmarktextperten vermehrt Wohnobjekte mit qualitativen Mängeln, auch in guten Lagen. Ausbleibende Modernisierungen bzw. Sanierungen schränken die Markttauglichkeit von Wohnungen ein. Eine nicht mehr zeitgemäße

Ausstattung und Sanierungsbedürftigkeit finden sich bspw. bei einigen Mietobjekten, die deshalb zwar geringe Mieten aufweisen, jedoch im Verhältnis sehr hohe Betriebskosten verursachen. Hohe Betriebskosten seien wiederum eine häufige Ursache bei den wenigen vorhandenen Leerständen im Landkreis.

Die Bestandspflege und die nachfragegerechte Modernisierung der Wohnungen sind bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem damit verbundenen Rückgang der Haushalte eine wichtige Aufgabe. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Schaffung moderner Wohnstandards lassen sich im Wohnungsbestand gut umsetzen. Barrierefreiheit ist hingegen nur mit größerem Aufwand herzustellen und kostspielig. Zudem bieten die Wohnungsgrundrisse im Altbau häufig nicht die Bewegungsräume, wie sie z.B. für barrierefreie und rollstuhlgerechte Sanitärbereiche erforderlich sind.

Bedarfe, die durch Modernisierungsmaßnahmen im Bestand nicht wirtschaftlich bedient werden können, erfordern entsprechenden Neubau. Die von der NBank ermittelten quantitativen Neubaubedarfe bestehen in den kommenden Jahren im Geschosswohnungsbau. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist der Bedarf hingegen rein rechnerisch gedeckt. Dabei ist jedoch noch nicht berücksichtigt, dass sich der Bedarf bzw. die Nachfrage auch qualitativ verändert: durch den demografischen Wandel ebenso wie durch die Veränderung von Wohnwünschen.

Die Qualifizierung der Wohnungsbestände ist unerlässlich, um sie zukunftsfähig, nachfrage- und bedarfsgerecht zu machen. Barrierefreiheit ist nicht mehr nur eine Anforderung älterer Bürger, sondern auch Jüngere schätzen diesen Komfort oder sind sogar darauf angewiesen. Diese Aufgabe stellt sich für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser gleichermaßen.

7 ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

Ziel der kommunalen Wohnungsmarktsteuerung im Landkreis Wittmund muss es sein, der Wohnungsnachfrage ein angemessenes und nachfragegerechtes Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen. Eine besondere Rolle kommt dabei den Haushalten mit geringem Einkommen zu. Diese müssen bei Marktzugangshemmnissen von den Gemeinden mit dem elementaren Gut „Wohnung“ versorgt werden – und dieser Personenkreis wächst im Landkreis Wittmund an. Angespannt ist die Versorgungslage im Segment des preisgünstigen Wohnens im gesamten Landkreisgebiet. Der Fokus der Wohnraumversorgung in diesem Segment sollte jedoch auf die integrierten Lagen mit guter Versorgungssituation wie in der Stadt Wittmund, in Westerholt und in Esens gelegt werden.

Es gilt für den Landkreis Wittmund in den kommenden Jahren, dem wachsenden Bedarf an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau gerecht zu werden und in diesem Zusammenhang insbesondere die Haushalte im Niedrigeinkommensbereich zu bedienen.

Handlungsfelder

Auf Basis der Marktbewertung und der Zielsetzung der Wohnraumversorgung ergeben sich folgende übergeordnete Handlungsfelder für die Wohnungsmarktsteuerung im Landkreis Wittmund.

- **Schaffung preisgünstiger Wohnungen:** Nachdem in den zurückliegenden Jahren im Segment des preiswerten Wohnens so gut wie kein Neubau erfolgt ist, verknappt sich das Angebot gegenüber der Nachfrage immer stärker. Zum einen verringert sich der Bestand an sozial geförderten Wohnungen infolge auslaufender Bindungen in den nächsten Jahren; zum anderen steigt der Bedarf aufgrund einer wachsenden Anzahl von Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Unabhängig von diesem quantitativen Missverhältnis stellen sich aber auch qualitative Anforderungen (Lage, Größe, Ausstattung), die auch im Segment des preiswerten Wohnens erfüllt sein sollten. Es ist davon auszugehen, dass Investoren unter den aktuellen Rahmenbedingungen ohne zusätzliche Impulse keinen preisgebundenen Wohnraum schaffen werden. Deshalb müssen der Landkreis bzw. die Gemeinden hier initiativ werden, damit die größten Engpässe beseitigt werden können. Es mangelt insbesondere an preiswerten barrierefreien Wohnungen für Senioren sowie an preisgünstigem Wohnraum für jüngere Zielgruppen mit geringem Einkommen.
- **Aufwertung der Wohnungsbestände:** Vor dem Hintergrund eher stagnierender Einwohnerzahlen wird es immer wichtiger darauf zu achten, den Bestand gegenüber Neubauangeboten am Markt qualitativ konkurrenzfähig zu erhalten. Nicht nur in den Gemeinden, die in absehbarer Zeit einen Wohnungsüberhang aufweisen, sondern auch in den noch wachsenden Gemeinden wird sich bei Beibehaltung des derzeitigen Neubauvolumens der Druck auf eine Modernisierung des Bestands erhöhen, weil es sonst zu

Leerständen kommt – mit all seinen sozialen und städtebaulichen Folgen. Qualifizierungen im Bestand sichern zudem nicht nur dessen Auslastung und damit die wirtschaftliche Situation der Eigentümer, sie unterstützen auch städtebauliche Ziele der Innenverdichtung und der Zukunftsfähigkeit von Wohnquartieren. Im Zuge energetischer Sanierungen kann zudem ein Beitrag zur Energieeinsparung und Klimaanpassung geleistet werden.

- **Behutsamer Neubau:** Der Landkreis Wittmund braucht ergänzenden Neubau, um die regionale Nachfrage nach modernen Wohnangeboten bedienen zu können. Das derzeitige Neubauvolumen (Ø 2011-2018) übersteigt jedoch den von der NBBank berechneten zukünftigen Bedarf bis zum Jahr 2040. Bleibt das bisherige Neubauvolumen langfristig erhalten, sind aufgrund der prognostizierten Wohnraumbedarfe Leerstände am Markt zu erwarten. Auch in den derzeit wachsenden Gemeinden liegen die berechneten Wohnungsbedarfe langfristig unterhalb der bisherigen Bautätigkeit. Die Rolle integrierter Standorte nimmt zu. Sowohl Familien – die weiterhin eine der zentralen Zielgruppen im Kreis ausmachen – als auch Senioren fragen gut integrierte Lagen nach, gewährleisten sie doch eine wohnungsnaher Versorgung und langfristige Wertstabilität. Für „Best Ager“ und Senioren kann der gezielte Neubau nicht nur barrierefreies Wohnen ermöglichen, sondern auch neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens im Alter (bis hin zum Betreuten Wohnen).
- **Interkommunaler Dialog:** Als Handlungsprinzip zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele wird ein integrierter Strategieansatz verfolgt. Hierzu gehört es auch, alle Akteure am Wohnungsmarkt zu beteiligen und einen intensiven Austausch zu führen. Insbesondere innovative und allgemein akzeptierte Lösungen lassen sich weniger aus bestehenden Konzepten entwickeln, sondern werden beim Austausch von Ideen gewonnen. Nur in der Gemeinschaft schaffen es Landkreis, Gemeinden und Akteure, den Wohnungsmarkt erfolgreich weiter zu entwickeln.

8 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Sowohl die Ziele und Handlungsfelder der Wohnungsmarktsteuerung für den Landkreis Wittmund als auch die landkreisweite Prognose der NBank lassen sich nicht eins zu eins auf jede Gemeinde im Landkreis übertragen. Diese zeigen sowohl in ihrer Wohnungsmarktcharakteristik als auch in ihrer siedlungsstrukturellen Situation deutliche Unterschiede. Deshalb werden die Ziele und Handlungsfelder im Folgenden in Form von Handlungsempfehlungen für die Gemeinden im Landkreis konkretisiert und differenziert (s. Abb. 33).

Handlungsempfehlungen	Friedeburg	Langeoog	Spiekeroog	Stadt Wittmund	Esens	Holtriem
Schaffung preisgünstiger WE	xxx	xx	xxx	xxx	xxx	xxx
Schaffung barrierearmer /-freier WE	xx	xx	xx	xxx	xxx	xxx
Ausbau Service-Wohnen	x			xxx	xxx	xxx
Wohnungsmodernisierung	x	x	x	xx	xx	xx
Innenentwicklung – Stärkung der Ortskerne	x			xx	xx	x
Sicherstellung einer Grundversorgung	xx			x	xx	x
Sicherstellung von Dauerwohnnutzung		xxx	xxx	xx	xxx	

xxx sehr hohe Relevanz
 xx hohe Relevanz
 x geringere Relevanz, Aufgabe aber mitdenken,

 Relevanz derzeit nicht absehbar

Abb. 33: Zentrale Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung

Quelle: SSR

Schaffung preisgünstiger Wohnungen

In allen Gemeinden gehört der Erhalt und der Ausbau des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum zu den zentralen Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung. In Kooperation mit der Wohnungswirtschaft sind die staatlichen Förderprogramme und -instrumente seitens der Gemeinden so einzusetzen, dass ein Rückgang des Bestands an geförderten Wohnungen verhindert wird und sich die quantitative und qualitative Bedarfslücke zwischen Angebot und Nachfrage schließt.

Die Heterogenität des Wohnungsmarktes trägt dazu bei, dass selbst bei einem sehr entspannten Markt Wohnungsdefizite für bestimmte Zielgruppen auftreten können. Die Analyse zeigt, dass insbesondere für einkommensschwache Einpersonenhaushalte zu wenig kleine Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche im Wohnungsbestand vorhanden sind. Diese Wohnungen können prinzipiell durch Umbau im Bestand oder durch Wohnungsneubau geschaffen werden. Wohnungsteilungen im Bestand sind nicht selten aufwändig und kostenintensiv und werden daher kaum praktiziert. Die Schaffung neuer Wohnungen mit öffentlicher Förderung kann daher ein gangbarer Weg zur Erhöhung des Wohnungsangebotes für Haushalte mit geringem Einkommen sein; nach Möglichkeit nach vorherigem Rückbau eines Wohngebäudes, um den Gebäudebestand nicht weiter zu erhöhen. Unabhängig von der Umsetzungsstrategie ist für diese Zielgruppe Wohnraum in integrierten Wohnstandorten mit einem hinreichenden ÖPNV- und Grundversorgungsangebot bereitzustellen.

Schaffung barrierearmer und -freier Wohnungen

Im Zuge des demografischen Wandels, der sich bereits seit geraumer Zeit im Landkreis Wittmund und andernorts vollzieht, haben ältere Menschen als Zielgruppe am Wohnungsmarkt an Umfang und Bedeutung gewonnen. Zugleich wächst das Bewusstsein in Gesellschaft und Wohnungswirtschaft, dass Barrierearmut und Barrierefreiheit ein möglichst langes und selbständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden fördern. Aber auch jüngere Zielgruppen, zum Beispiel Haushalte mit kleinen Kindern, schätzen dieses Qualitätsmerkmal.

Im Wohnungsbestand ist die Schaffung von Barrierearmut ein erstrebenswertes Ziel, denn sie verbessert bereits die Wohnbedingungen für Menschen mit leichten Bewegungseinschränkungen. Da in den Gemeinden des Landkreises Wittmund die Gruppe der Seniorenhaushalte in unterschiedlich starkem Maße in den kommenden Jahren anwachsen wird, ist auch die Schaffung eines barrierearmen und -freien Wohnungsangebotes von unterschiedlicher ortsspezifischer Bedeutung.

Ausbau Service-Wohnen

Um bei einer wachsenden Zahl hochaltriger Menschen hohe Kosten für die Versorgung in Pflegeheimen zu vermeiden und den Betroffenen den Verbleib in ihrer eigenen Wohnung so lange wie möglich zu ermöglichen, wächst die Bedeutung von Wohnformen mit Service – andernorts auch als „Betreutes Wohnen“ bezeichnet. Es handelt sich um seniorenrecht ausgestattete Wohnungen mit professioneller Unterstützung und Absicherung durch Dienstleistungsangebote. Diese können von der Treppenhausreinigung über den Hausnotruf und die Unterstützung bei Behördenangelegenheiten bis zu ambulanten Pflegeleistungen reichen.

Wichtig ist es, das Wohnen mit Service in integrierten Wohnlagen umzusetzen, so dass die betreffenden Senioren die Möglichkeit haben, ihren alltäglichen Erledigungen fußläufig im eigenen Wohnumfeld nachzugehen. In den anderen Gemeinden ist die Relevanz dieser Aufgabenstellung in Abhängigkeit von der Entwicklung der Altersgruppe 80+ zu sehen.

Wohnungsmodernisierung

Die Wohnansprüche von Haushalten ändern sich mit der Zeit, weshalb auch die Ausstattungsqualitäten des vorhandenen Wohnraums Schritt halten müssen. Viele Eigentümer älterer Wohnungen haben dies aus den Augen verloren und sich an Wohnungsausstattungen gewöhnt, die vor 40 und mehr Jahren modern waren. Eine Herausforderung besteht darin, die Notwendigkeit in Richtung der Einzeleigentümer zu transportieren, den eigenen oder vermieteten Wohnraum durch Modernisierung zukunftsfähig zu machen und die damit verbundenen Vermarktungschancen zu vermitteln. Eine weitere Aufgabe besteht darin, Eigentümern die vielfach notwendige Unterstützung in Form von Beratung zu bieten.

Schließlich ist auch über zusätzliche finanzielle Anreize nachzudenken, denn Vermieter müssen den Balanceakt zwischen attraktiver Ausstattung und begrenzter Zahlungsbereitschaft der Mieter bewältigen, und dies bei vielfach gestiegenen Kosten für Bauleistungen. Auch sind gute Vorbilder zu schaffen, die zum Nachahmen anregen.

Wie wichtig das Handlungsfeld in den betreffenden Gemeinden ist, hängt unter anderem davon ab, in welchem Umfang moderne Wohnqualitäten durch Neubau vergangener Jahre am Markt verfügbar sind und ob zum Beispiel historische Altbausubstanz in den Ortskernen zu sanieren ist.

Stärkung der Innenentwicklung – Stärkung der Ortskerne

Der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung ist nicht nur definiertes Ziel im Baugesetzbuch, sondern auch eine empfehlenswerte Strategie im Zuge eines geordneten, aktiven Schrumpfens von Bevölkerung. Erforderlich ist hierzu ein Umdenken – hin zu einer Pflege und einem Umbau im Bestand, weg von der Ausweisung neuer Baugebiete an den Ortsrändern. Zielgruppen für neue Baugebiete waren bzw. sind Familien, die im Zuge der Wohneigentumsbildung zu Bauherren werden. Aber auch die Innenentwicklung bietet Chancen zur Umsetzung individueller Wohnwünsche. Hierbei sind drei Formen der Innenentwicklung mitzudenken: Erstens der Umbau im Bestand. Hierbei kaufen junge Haushalte ältere Gebäude und bauen sie nach eigenen Vorstellungen um. Die Nutzung von Baulücken, der zweiten Form der Innenentwicklung, ist Voraussetzung für den Neubau im Bestand. Und drittens ist auch der Neubau in Verbindung mit dem vorherigen Abriss einer nicht mehr sanierungsfähigen Immobilie eine weitere Möglichkeit, Innenentwicklung zu betreiben. Der Vorteil der Innenentwicklung ist zudem, dass sie die Ortszentren und die Auslastung der dortigen Infrastrukturen stärkt. Zudem lassen sich in integrierten Wohnlagen die Bedürfnisse und Anforderungen vieler Zielgruppen an ihr Wohnumfeld besser erfüllen. Zentrale Wohnlagen werden auch bei einem Teil der Familien und jungen Paaren immer beliebter.

Sicherstellung einer Grundversorgung

Im Alter wachsen die Anforderungen an eine wohnungsnaher Grundversorgung, die zu einem wichtigen Standortfaktor wird, wenn es um die Entscheidung des Verbleibs in der

angestammten Wohnung oder eines Umzugs in eine altengerechtere Wohnform geht. Aber auch jüngere Haushalte schätzen das Angebot einer Grundversorgung in erreichbarer Nähe. Sie umfasst die Versorgung mit Lebensmitteln, einen Postschalter und Bankautomaten, die Kindertagesstätte und die Grundschule speziell für Haushalte mit Kindern sowie eine Basis-Gesundheitsversorgung in Form von Apotheke und Hausarzt. Gerade im ländlichen Raum entwickeln sich hierzu neue Angebotsformen, wie zum Beispiel das Dorfladenkonzept, wenn die Nachfrage nicht mehr ausreicht, um ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Läden aufrecht zu erhalten. Die infrastrukturelle Ausstattung eines Ortsteils oder die Nähe zu einem gut ausgestatteten Zentrum entscheidet heutzutage wesentlich über die Qualität einer Wohnlage. Gerade Flächengemeinden sehen sich vor der Herausforderung, für die Vielzahl ihrer Ortsteile eine Grundversorgung in erreichbarer Nähe sicherzustellen. Sie sind hierbei nicht selten auch auf das Engagement der Dorfgemeinschaften angewiesen, ggf. über bürgerschaftliche Konzepte, wie zum Beispiel des Dorfladens oder des Bürgerbusses eine infrastrukturelle Grundversorgung zu gewährleisten.

Sicherstellung der Dauerwohnnutzung

In stark touristisch geprägten Lagen stehen Gemeinden vor der Herausforderung ein ausreichendes Maß an Dauerwohnnutzungen über das gesamte Jahr sicherzustellen. Durch einen erhöhten Anteil an Freizeit- und Ferienwohnnutzungen können touristisch geprägte Orte außerhalb der Urlaubssaison regelrecht verwaisen. Dies birgt sowohl in Hinblick auf die Versorgungssituation sowie auf gesellschaftliche Teilhabe und soziokulturelle Aspekte entsprechende Risiken. Die Gemeinden stehen daher auch zukünftig vor der Aufgabe, ein ausreichendes Maß an Dauerwohnnutz in den touristisch geprägten Lagen wie bspw. Carolinssiel und Harlingersiel, Bensorsiel und Neuharlingersiel, sowie auf den Inselgemeinden sicherzustellen.

8.1 MÖGLICHE BAUSTEINE EINER KOMMUNALEN WOHNUNGSMARKTSTRATEGIE

Im Folgenden werden einige Ansätze zusammengestellt, mit denen die Gemeinden im Landkreis Wittmund ihre Herausforderungen und Schwerpunktaufgaben der Wohnungsmarksteuerung angehen können. Die folgenden Bausteine und Ansätze basieren auf Erfahrungswissen und einer allgemeinen Marktrecherche guter Beispiele. Sie sollen zur Strategieentwicklung anregen und können zu Bausteinen der Wohnungsmarksteuerung in den Gemeinden des Landkreises werden.

Gründung einer Entwicklungsgesellschaft

Wenn zur Umsetzung von anspruchsvollen Aufgabenstellungen im Bestandsumbau und in der Schaffung preisgünstigen Wohnraums private Investoren am Wohnungsmarkt fehlen, ist die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft sinnvoll. Sie kann die vielfältigen Aufgaben übernehmen, die von privater Hand nicht angegangen werden. Vorrangige

Aufgabenstellungen wäre die Schaffung von Kopplungsmodellen im Bestand und Neubau, die Schaffung preisgünstiger, öffentlich geförderter Wohnungen sowie die Unterstützung der Gemeinden im Umgang mit Problemimmobilien. Für Entwicklungsgesellschaften gibt es bundesweit bereits zahlreiche Vorbilder.

Finanzielle Anreize für Neubau- und Bestandsinvestitionen schaffen

Angesichts begrenzter öffentlicher Mittel in den Gemeinden und in den Landkreisen sowie geringer Marktimpulse für Investitionen können alternative finanzielle Anreize für Investitionen in den Wohnungsbestand und im Wohnungsneubau erprobt werden.

Die Anstöße sollten vorzugsweise vom freien Markt bzw. Kapitalmarkt ausgehen und / oder auf dem Einsatz öffentlicher Fördermittel aus der Städtebau- und Wohnraumförderung fußen. Auch der ergänzende Einsatz kommunaler Mittel für Bestandssanierungen in bestimmten Teilräumen wie in historischen Ortskernen hat sich mitunter bewährt.

Zusätzliche Marktanreize in Richtung privater, professioneller Investoren am Wohnungsmarkt können erzielt werden, indem privates Kapital und / oder bestehende Finanzierungswege miteinander gekoppelt werden:

- Um neue Marktanreize zu setzen, ist zu prüfen, ob mittel- bis langfristig ein oder mehrere Immobilienfonds unter der Regie der örtlichen Finanzierungsinstitute in Kooperation mit weiteren Wohnungsmarktakteuren einschließlich der Gemeinden / dem Landkreis entwickelt werden können, die privates Kapital in der Region gezielt für nachhaltige und zukunftsweisende Investitionen in den Wohnungsneubau, in die Realisierung von Kopplungsmodellen und in den Bestandsumbau lenken können.
- Ebenso ist unter der Regie der örtlichen Finanzierungsinstitute und unter intensiver Mitwirkung des Landkreises zu prüfen, inwiefern ein eigenes Förderprogramm werden kann. Es sollte in der Lage sein, bestehende öffentliche Förderprogramme am Wohnungsmarkt mit den Finanzierungswegen am freien Markt zu koppeln und somit eine besondere Anreizwirkung entfalten.

Darüber hinaus bietet sich die Einführung neuer und die Weiterentwicklung bestehender Bonussysteme an. Ziel ist dabei, auch im Wohnungsbestand moderne und bedarfsgerechte Wohnqualitäten zu schaffen, zum Beispiel bezüglich des energetischen Standards. Dazu eignen sich sowohl der Ansatz des Klimabonus als auch ergänzende kommunale Anreize, die vielfach schon praktiziert werden.

- Der Klimabonus ist ein Anreizsystem zur energetischen Gebäudesanierung insbesondere in eher einfachen und preiswerten Wohnungsbeständen. Der Eigentümer kann, ablesbar z. B. am Gebäudeenergieausweis, die Höhe der erzielten Energieeinsparung nach einer energetischen Sanierung nachweisen und erhält auf dieser Grundlage einen Bonus in der

Höhe der maximal vom Kostenträger übernommenen Kosten der Unterkunft. So kommen für ihn bei modernisierungsbedingt gestiegenen Mieten auch Transferleistungsbezieher noch als Mieter infrage, weil das Limit für die vom Landkreis getragenen Kosten der Unterkunft entsprechend erhöht wird. Das Instrument des Klimabonus sollte zwischen den Gemeinden und dem Landkreis als Leistungsträger für die Übernahme der Kosten der Unterkunft diskutiert und abgestimmt werden. Sehr gute Erfahrungen mit diesem Instrument werden bereits seit vielen Jahren in der Stadt Bielefeld gemacht.

- Darüber hinaus setzen einzelne Gemeinden individuell Anreize in Form von kommunalen Zuschüssen aus Förderprogrammen oder Gutscheinen für eine baufachliche Beratung, die sich vorzugsweise aus kommunalen Mitteln speisen. Sie haben die Aufgabe, private Einzel- und Kleineigentümer von Altbauimmobilien in den Ortskernen anzuregen, den eigenen Wohnraum zu erneuern. Dadurch sollen Vermietungshemmnisse oder Leerstand abgebaut, attraktiver Wohnraum geschaffen und zudem das Ortsbild verschönert werden. Vorbild ist häufig das erfolgreiche Vorbild „Jung kauft Alt“ der nordrhein-westfälischen Gemeinde Hiddenhausen. Eine Evaluierung des dortigen Programmes hat gezeigt, dass es sich für die Gemeinde „rechnet“ und zudem vielfältige positive Effekte für die Ortsentwicklung wie die Belegung von Ortskernen hervorbringt.

Beratungsangebote für Eigentümer

Für eine Qualifizierungsoffensive in der Bestandsmodernisierung werden häufig Unterstützungsangebote für Immobilieneigentümer und Investoren in Form einer Beratung und / oder einem verbesserten Zugang zu bestehenden Beratungsangeboten benötigt. Beratung zählt neben finanziellen Anreizen in allen Städtebauförderprogrammen zu Recht zu den wichtigsten Instrumenten, um private Investitionen anzuregen.

Es empfiehlt sich dabei, differenzierte Beratungsangebote und -ansätze zu verfolgen:

- Um selbstnutzende Wohnungseigentümer in Eigenheimgebieten zu motivieren, ihre Bestände zu modernisieren und zu pflegen, bedarf es geeigneter Formen der Eigentümeransprache.
- Eine andere Gruppe als selbstnutzende „Häuslebauer“ sind Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und Wohnbauinvestoren. Erfolgreiche Beratungsansätze in den Altbaugebieten vieler Städte beruhen darauf, den Eigentümer durch die Beratungs- und Förderangebote zu lotsen und ihm möglichst vor Ort eine motivierende Erstberatung zukommen zu lassen, die nicht in Konkurrenz zu bestehenden Beratungsleistungen von Architekturbüros o. ä. steht, sondern dorthin führen kann. Hierfür ist entsprechendes Beratungspersonal bereitzustellen, die Eigentümerberatung in den von den Gemeinden definierten Altbaugebieten (z. B. Ortskern) durchführt.
- Handwerker können bei entsprechender Fortbildung besser über die Potenziale von zum Beispiel energetischen Maßnahmen oder barrierearmen Wohnraumanpassungen in Gesprächen mit Eigentümern, ggf. vor Ort am Objekt, aufklären. Hierzu ist eine

Zusammenarbeit zwischen Landkreis, Gemeinden und den Kammern anzustreben, um bedarfsgerechte Fortbildungsangebote zu initiieren.

- Finanzielle Anreize in Form von Zuschüssen zu Investitionsaufwendungen oder Beratungskosten können weitere Impulse für Bestandsinvestitionen setzen.

Initiierung von Kopplungsmodellen

Die Initiierung von Kopplungsmodellen im Wohnungsneubau oder in der Umnutzung einer Bestandsimmobilie bietet den Mehrwert, unterschiedliche Nutzungen unter einem „Dach“ zu bündeln, die jede für sich genommen keinen eigenen Neubau benötigt. So kann Wohnen mit einer Dienstleistung und mit einem sozialen Angebot verknüpft werden. Für einen Investor ist es in der Regel schwierig zu erkennen, welche verschiedenen Bedarfe nach Räumlichkeiten einschließlich Wohnraum bestehen. Die Gemeinde kann bzw. sollte die Initiierung von Kopplungsmodellen dahingehend unterstützen, dass sie die Bedarfe erkennt, bündelt und an geeigneter Stelle in Richtung Investoren adressiert. Sie sammelt hierzu Anfragen von Vereinen, sozialen Trägern, Wohnungsanbietern und aus Bürgeranhörungen, bereitet sie systematisch auf und vermittelt sie an potenzielle Bauträger im Sinne einer Investorenberatung (bzw. Entwicklungsgesellschaft), wenn ein geeignetes Grundstück zur Neubebauung ansteht oder eine größere Immobilie umzubauen ist.

Schaffung von preisgünstigen und bedarfsgerechten Rahmenbedingungen

Zur Förderung des preiswerten Wohnungsbaus besteht auch die Möglichkeit, dem potenziellen Investor einen Teil des Baugrundstücks zu reduzierten Preisen zu verkaufen, d. h. zu Tarifen unterhalb der marktüblichen Konditionen. Ebenso kann die Zubilligung einer höheren, städtebaulich aber noch verträglichen Bebauungsdichte (z. B. 3-4 Geschosse) die Wirtschaftlichkeit des Grundstücks verbessern und damit auch die Schaffung preisgünstigen Wohnraums ermöglichen. In vielen Gemeinden kommt eine höhere Dichte nur in ausgewählten, besonders zentralen Lagen in Betracht. So lassen sich Finanzierbarkeit sichern und innovative städtebauliche Konzepte realisieren. Entscheidend dabei ist jedoch ein vorausschauender und sensibler Umgang mit Immobilieneigentümern im Umfeld dieser Grundstücke. Durch frühzeitige Informationen und durch Veranschaulichung des Konzepts lassen sich in diesem Kreis Befürchtungen abbauen, dass ein Neubauvorhaben größerer Dimension die eigene Immobilie entwerten könnte; im Gegenteil könnte der Verweis auf die Umsetzung hochwertigen Städtebaus die Akzeptanz sogar erhöhen, weil eine Aufwertungsmaßnahme auch auf das Umfeld ausstrahlen dürfte.

Für viele Siedlungen, die in den 1950er- bis 1970er-Jahren entstanden sind, gelten noch heute die damals aufgestellten Bebauungspläne. Zur Anpassung der Bestände an die heutigen Anforderungen ist eine Überprüfung der baurechtlichen Rahmenbedingungen anzuraten. Besonders die Möglichkeiten für eine stärkere Überbaubarkeit der Grundstücke sollten

hinterfragt werden. Sind die festgelegten Baugrenzen z. B. für potenzielle Käufer noch rentabel und nachfragegerecht – oder ist ihre Neufestsetzung erforderlich, damit z. B. Anbauten zulässig werden. Auch die Überprüfung der festgelegten Werte für GRZ und GFZ sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist anzuraten. Die Festlegungen sollten den Ansprüchen zukünftiger Nutzer gerecht werden und insofern im städtebaulich sinnvollen Rahmen modifiziert werden. Ebenso sind Möglichkeiten für die Zulassung von Geschosswohnungsbau zu überprüfen, um Nachverdichtungen (z.B. durch zusätzliche Staffelgeschosse oder Anbauten) zu ermöglichen.

Begleitung des Generationenwechsels

In zahlreichen älteren Eigenheimgebieten sind nicht nur die Wohngebäude, sondern auch die Bewohner „in die Jahre gekommen“. Der anstehende Generationenwechsel verlangt nach einer Anpassung von Gebäuden und Quartier an eine älter werdende Bewohnerschaft und an nachrückende Generationen.

Um sich aus kommunaler Sicht einen Überblick über zukünftige Prozesse und Herausforderungen im Generationenwechsel zu verschaffen, empfiehlt sich eine detaillierte Untersuchung der Altersstrukturen in Eigenheimsiedlungen. Sie erfolgt in der Regel mit Daten aus dem Einwohnermeldewesen und identifiziert Quartiere, in denen aufgrund des höheren Alters der Bewohner in naher Zukunft ein Wechsel anstehen kann. Diesen Kenntnissen sollten weitere Einschätzungen zur Qualität und Marktgängigkeit des Gebäudebestandes und der Wohnlage folgen und die Gemeinde in die Lage versetzen, ggf. vorhandene Handlungsbedarfe in der Qualifizierung der Quartiere zu erkennen sowie das Potenzial des zukünftigen Angebotes an Bestandsimmobilien einzuschätzen. Zu den Handlungsbedarfen gehören Aufgaben in der zielgruppenspezifischen Ergänzung und Anpassung von wohnungsnahen Infrastrukturen (Kitas für neue Familien, Begegnungsangebot für Senioren) sowie das Entgegenwirken erhöhter Vermarktungshemmnisse und ggf. Leerstandrisiken, die aus wohnungs- oder wohnlagebezogenen Nachteilen resultieren.

Analog zur Schaffung preisgünstigen und bedarfsgerechten Rahmenbedingungen (siehe vorheriger Baustein) ist für die Anpassung der Bestände an die heutigen Anforderungen eine Überprüfung der baurechtlichen Rahmenbedingungen anzuraten. Besonders die Möglichkeiten für eine stärkere Überbaubarkeit der Grundstücke sollten hinterfragt werden. Sind die festgelegten Baugrenzen z.B. für potenzielle Käufer noch rentabel und nachfragegerecht – oder ist ihre Neufestsetzung erforderlich, damit z. B. Anbauten zulässig werden. Auch die Überprüfung der festgelegten Werte für GRZ und GFZ sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist anzuraten. Die Festlegungen sollten den Ansprüchen zukünftiger Nutzer gerecht werden und insofern im städtebaulich sinnvollen Rahmen modifiziert werden. Ebenso sind Möglichkeiten für die Zulassung von Geschosswohnungsbau zu überprüfen, um Nachverdichtungen (z. B. durch zusätzliche Staffelgeschosse oder Anbauten) zu ermöglichen. Im Ergebnis ist die kommunale Bauleitplanung gefordert, durch Überprüfung

und Anpassung bestehender Bebauungspläne zeitgemäße Rahmenbedingungen für den zukunftsgerichteten Umbau der Siedlungen zu schaffen.

Netzwerk der Wohnungsmarktakeure

Die Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung können nicht allesamt durch die Gemeinden bewältigt werden. Die Einbindung der Akteure hat zum Ziel, ein Netzwerk zu bilden, in dem Informationen, Anregungen und Diskussionsfragen zu effektiven Strategien und Umsetzungen in der Wohnungsmarktsteuerung erörtert werden können.

Intensive Information zur Wohnraumförderung

Damit das Ziel erreicht wird, alle Haushalte mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können, muss preisgünstiger Wohnraum am Markt sein, der auch qualitative Anforderungen an Lage, Wohnungsgröße und z. B. Barrierefreiheit erfüllt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Investoren unter den aktuellen Rahmenbedingungen ohne zusätzliche Impulse keinen preisgebundenen Wohnraum schaffen werden. Daher kann die Information der Akteure über Möglichkeiten der Förderung einen wichtigen Beitrag zu ihrer Aktivierung leisten.

Wichtig ist dabei zu vermitteln, dass das Land Niedersachsen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum alljährlich Fördermittel zur Verfügung stellt, die jeder Investor beantragen kann. Es werden unterschiedlichste Maßnahmen gefördert, die vom altersgerechten Umbau und energetischer Sanierung im Bestand bis zu Neubau und Abrissförderung reichen. Das Land Niedersachsen versucht (insbesondere vor dem Hintergrund aktuell niedriger Kapitalmarktzinsen), das Förderangebot möglichst attraktiv zu gestalten, damit Investoren bereit sind, die im Gegenzug für die gewährte Förderung gemachten Auflagen bei der Vermarktung von Wohnungen mit Sozialbindung in Kauf zu nehmen. So wurde aktuell auch die Gewährung von Zuschüssen eingeführt.

Die Vielfältigkeit der Fördermöglichkeiten macht es einigen Akteuren allerdings schwer, das zu den individuellen Absichten passende Modell zu finden. Vor diesem Hintergrund ist es weiterhin eine wichtige Aufgabe der Stadt, Akteure und Investoren zielgruppenbezogen über die Möglichkeiten der Wohnraumförderung zu informieren. Dies kann beispielsweise mit einer Veranstaltung (Wohnungsmarktkonferenz), einem Informationsflyer oder über ein persönliches Beratungsangebot erfolgen. Hilfreich sind in diesem Zusammenhang Informationen zu Förderkonditionen, Best-Practice-Beispielen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Ergänzend ist auch die Kooperation mit der NBank zu suchen, die insbesondere im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung informell unterstützen kann.

Nutzung der Möglichkeiten einer „mittelbaren Belegung“

Das Land Niedersachsen bietet die Möglichkeit, eine Förderung für den Neubau von Mietwohnungen in Anspruch zu nehmen und diese dennoch am frei finanzierten Markt anzubieten. Im Gegenzug wird für den Bauherrn die Preisbindung auf gleichwertigen Ersatzwohnraum in seinem Bestand übertragen. Wenn die Bewilligungsmiete in geförderten Neubauwohnungen für die Gruppe der Mindestsicherungsempfänger (z. B. ALG II, Grundsicherung) noch zu hoch ist, empfiehlt sich der Einsatz des Instruments der mittelbaren Belegung, um weiterhin preisgünstigen Wohnraum zu sichern.

Das Instrument der mittelbaren Belegung bietet folgenden Mehrwert:

- Preisgünstiger Wohnraum kann im Bestand gesichert werden.
- Der Bedarf an komfortablen, barrierefreien und frei finanzierten Wohnungen kann gedeckt werden: Zielgruppe sind Best Ager und Senioren sowie jüngere Haushalte, die modernen und höherwertigen Wohnraum suchen.
- Wohnungen sowie Eigenheime (älterer Eigenheimbesitzer) im mittelpreisigen Segment werden durch den Sickerereffekt frei. Freie Wohnkapazitäten können für weitere Zielgruppen genutzt werden.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel ist die Bereitstellung gleichwertigen Ersatzwohnraums. Gleichwertigkeit kann laut Wohnraumförderungsbestimmungen z. B. auch durch eine erhöhte Zahl von Ersatzwohnungen erreicht werden. Da sich die Bedarfe im Landkreis jedoch weniger quantitativ als qualitativ zeigen, sollte bei der Bereitstellung von Ersatzwohnraum Folgendes beachtet werden:

- Das Preisniveau der Ersatzwohnungen sollte im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft liegen.
- Es sollten insbesondere kleine Wohnungen für 1 oder 2 Personen, in Anlehnung an die angemessenen Wohnungsgrößen der Wohnraumförderungsbestimmungen, zur Verfügung gestellt werden.
- Die Wohnungen sollten möglichst wenige Barrieren aufweisen, z. B. im Erdgeschoss liegen oder (als teilmodernisierte Wohnungen) barrierearme Bäder bieten.

Die Wohnungen sollten in der Nähe zu Infrastrukturangeboten liegen bzw. eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen.

Quotierung auf ausgewählten kommunalen Grundstücken

Die Praxis zeigt, dass Mittel der Wohnraumförderung durch Investoren häufig nicht abgerufen werden, weil Fördergelder in der derzeitigen Niedrigzinsphase wegen der damit

verbundenen Auflagen als nicht attraktiv angesehen werden. Um den geförderten Neubau in dieser Situation zu beleben, ist die Einführung einer Quotierung auf ausgewählten kommunalen Grundstücken möglich. Das heißt, dass für den Investor mit dem Erwerb des städtischen Grundstücks die Verpflichtung verbunden ist, einen bestimmten Anteil der Fläche für den Neubau geförderter Mietwohnungen zu nutzen. Die Höhe der Quotierung schwankt in Beispielstädten zwischen 20 und 30 Prozent. Wird die Quote jedoch zu hoch angesetzt, kann die Investitionswilligkeit der Investoren aufgrund zu geringer Wirtschaftlichkeit beeinflusst bzw. „abgewürgt“ werden. Das Tauschgeschäft „Grundstück/Baurecht gegen Quotierung“ muss also für Gemeinde und Investor akzeptabel sein.

Konzeptvergabe auf kommunalen Grundstücken

Eine Möglichkeit, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, ist die gezielte Entwicklung von ausgewählten Grundstücken, die sich in kommunalem Eigentum befinden. Diese Grundstücke sollen vom späteren Investor unter Berücksichtigung kommunaler Ziel- und Gestaltungsvorgaben entwickelt werden. Dazu empfiehlt sich die Vergabe nach dem Konzeptprinzip – und nicht nach dem Höchstpreisprinzip. Dies bedeutet, dass das Grundstück nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen Investor verkauft wird, dessen Entwicklungskonzept am besten den aufgestellten Standortanforderungen gerecht wird. Für ein solches Vorgehen bietet es sich z. B. an, für die jeweilige Fläche einen Investorenwettbewerb auszuschreiben, der bereits bestimmte Wohnprodukte und städtebauliche Qualitäten als Ziele vorgibt; möglich ist auch die Fixierung einzuhaltender Preisniveaus für den Mietwohnungsbau.

Für das Grundstück sind Leitlinien und Vorgaben zur Flächenentwicklung zu erarbeiten. Diese sollten sowohl Kriterien zu Wohntypologien, städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten als auch (zumindest teilweise) zu preislichen Vorgaben beinhalten. Diese Vorgaben werden sich – je nach ihrer konkreten Ausgestaltung – in der Regel mindernd auf den erzielbaren Verkaufserlös für das Grundstück auswirken. Dessen sollte sich die Gemeinde bewusst sein und Möglichkeiten zur Gegenfinanzierung ausloten. Bei einer entsprechenden Mischkalkulation – höherpreisige Grundstücke für hochwertigen Wohnungsbau und preisgünstige Grundstücke für gezielt preisgünstigen Wohnungsbau – können Verluste durch die Bereitstellung günstiger Grundstücke vermieden werden.

Die Konzeptvergabe lässt sich ideal mit einer Quotierung für preisgünstiges Wohnen verknüpfen (siehe Quotierung auf ausgewählten kommunalen Grundstücken). Es ist zu empfehlen, die Quoten je nach Grundstück individuell festzulegen. Vertraglich sind dabei insbesondere folgende Konditionen festzulegen:

- Die Miethöhe und mögliche Erhöhungen werden über einen bestimmten Zeitraum festgelegt.
- Die Obergrenze der Miethöhe liegt im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft.

- Die Wohnungen dürfen nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.
- Die Wohnungsgrößen müssen den Angemessenheitskriterien der Wohnraumförderbestimmungen entsprechen.

Bodenbevorratung

Mit dem Instrument der Konzeptentwicklung auf ausgewählten Grundstücken ist die Voraussetzung des Eigentums an entsprechenden Flächen verbunden. Ausgewählte Flächen sind demnach zunächst durch die Gemeinden zu erwerben, um sie dann an entsprechend geeignete Investoren weiter zu veräußern. Um vor dem Hintergrund eines knappen Haushaltsspielraums den Zwischenerwerb von Grundstücken langfristig zu sichern, empfehlen wir die Implementierung eines revolvierenden Grundstücksfonds. Ein solcher Fonds ist vom allgemeinen Haushalt unabhängig, denn er refinanziert sich aus den Erlösen, die beim Wiederverkauf von Grundstücken erzielt werden.

Entscheidend ist in den Gemeinden die Möglichkeit einer Bodenbevorratung zu schaffen, um dadurch Grundstücke gezielt und koordiniert entwickeln zu können. Für den Ankauf und die gezielte Bodenbevorratung sollten jedoch nur solche Flächen ausgewählt werden, die vor dem strategischen Hintergrund der Innenentwicklung von ihrer Lage auch für Wohnbebauung geeignet sind. Dazu zählt im Einzelfall auch ein Vorgehen, bereits vor Jahren angekaufte Flächen nicht mehr zu entwickeln, weil sie heutigen Anforderungen der Fokussierung auf die Innenentwicklung bzw. auf integrierte Lagen nicht entsprechen. Mit Ausnahme der Deckung endogener Bedarfe sollte sich das Gros der Wohnbaulandentwicklung auf integrierte Flächen konzentrieren. Hierfür sprechen nicht nur generelle ökologische Ziele der Raumentwicklung und Flächennutzung, sondern auch Strategien zur effizienten Auslastung und Stärkung infrastruktureller Versorgungseinrichtungen. Zudem ist die hieraus resultierende „Stadt der kurzen Wege“ eine zunehmend wichtige Wohnstandortqualität – nicht nur für Familien- und Seniorenhaushalte mit spezifischen Erfordernissen ihrer wohnungsnahen Versorgung.

9 FAZIT

Mit dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept verfügen der Landkreis Wittmund und dessen Gemeinden zum einen über eine Grundlage für eine bedarfs- und nachfragegerechte Wohnungsmarktsteuerung. Zum anderen wird mit Vorliegen dieses Konzeptes eine wesentliche Voraussetzung dafür erfüllt, dass Wohnraumfördermittel des Landes Niedersachsen beantragt werden können.

Die Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation im Landkreis Wittmund zeigt die unterschiedlichen sowie die gemeinsamen Herausforderungen, vor denen die Gemeinden im Landkreis Wittmund gegenwärtig und zukünftig stehen. Diese Herausforderungen ergeben sich vor dem Hintergrund einer absehbaren Abnahme an Bevölkerung und der Anzahl der Haushalte sowie einer älter werdenden Bevölkerung im Zuge des demografischen Wandels.

Das vorliegende Konzept nimmt in der Zusammenschau immer wieder die Gemeinden in den Blick, sodass zu den zentralen Inhalten vergleichende Aussagen ablesbar sind. Zur Qualifizierung der einzelnen Bedarfe ergänzen individuelle Gemeindesteckbriefe die Aussagen. Dabei wurde deutlich, dass es in den kommenden Jahren sowohl im Ein- und Zweifamilienhaussegment aber insbesondere im Mehrfamilienhaus- und Mietsegment Wohnraumbedarfe zu bedienen gilt. Bis zum Jahr 2040 ist jedoch mit einem Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang zu rechnen, sodass es gilt diese Bedarfe gezielt und nachhaltig zu bedienen.

Dabei geht es hauptsächlich um die Sicherung und Schaffung preisgünstigen, mietpreisgebundenen Wohnraums für die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte. Durch eine zukünftig zu erwartende Zunahme älterer Menschen, wird zudem eine barrierefreie Gestaltung des Wohnraums an Bedeutung gewinnen. Um die Nachfrage nach barrierefreiem, aber auch preisgünstigem Wohnraum auch in Zukunft bedienen zu können, bedarf es neben nachfragegerechtem und gezieltem Neubau auch der Qualifizierung des Bestandes, um zukünftigen Leerstand und möglichen Einwohnerverlust durch Abwanderung entgegenzuwirken.

Neben der Sicherung eines ausreichend großen Angebots an preisgünstigen Wohnungen wurden zentrale Zukunftsaufgaben der Gemeinden zur lokalen Wohnungsmarktsteuerung identifiziert. Diese haben, je nach aktueller und zu erwartender Marktlage, unterschiedliche Schwerpunkte. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ergänzen Gemeindesteckbriefe das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Wittmund. Die Gemeinden können die sich ihnen stellenden Herausforderungen mit den entsprechenden Bausteinen angehen, wie sie im Konzept beispielhaft benannt werden.

Aus gutachterlicher Sicht bleibt ein zentrales Element der interkommunale Dialog, um z. B. Strategien abzustimmen und sich insbesondere über Möglichkeiten, Erfolge und Herausforderungen von Instrumenten und Maßnahmen auszutauschen. Hierfür bietet sich ein Austausch auch auf der operativen Ebene an – also zwischen den Planungsämtern. Darüber

hinaus ist die Einbindung des Landkreises als zusätzlicher Akteur zu empfehlen, der ein verbindendes sowie organisatorisch tätiges Element sein könnte.

10 GEMEINDESTECKBRIEFE

Der Wohnungsmarkt in dem Landkreis Wittmund zeigt – bei allen typischen Strukturen eines ländlichen Raumes – lokal sehr unterschiedliche Entwicklungsperspektiven. Es folgen deshalb individuelle Steckbriefe mit Kerndaten und Trends zur Wohnungsversorgung für die Stadt Wittmund sowie die Samtgemeinden und die Einheitsgemeinde. Neben Zahlen zur demografischen Entwicklung, zu Haushaltsgrößen und zu Wanderungsbewegungen (also zur Nachfrage nach Wohnraum) geht es um die Erfassung des quantitativen Wohnungsbestands und der Bauintensität (also um das Angebot von Wohnungen). Ein Schwerpunkt der Aussagen betrifft die Entwicklung der Nachfrage und des quantitativen Angebotes im Bereich des preisgünstigen Wohnens.

Für die Teilräume zeigen verschiedene Grafiken, wie sich Bevölkerungs- und Altersstruktur, die Haushalte nach Zahl und Größe sowie der Bestand und Bedarf an preisgebunden Wohnungen entwickeln. Eine abschließende Grafik knüpft an die generelle strategische Zielsetzung für die Wohnungsmarktentwicklung in allen Gemeinden an (vgl. Kapitel 7). Sie gewichtet die identifizierten zehn zentralen Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung (vgl. Kapitel 8) für jede der betrachteten Gemeinden (sehr hohe, hohe, geringere Relevanz).

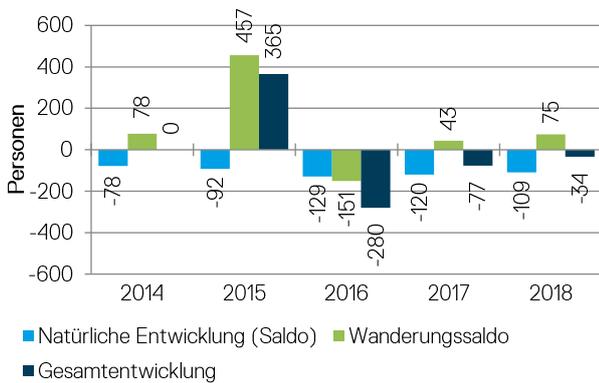


LANDKREIS WITTMUND

STADT WITTMUND

DEMOGRAFIEPROFIL UND WOHNUNGSMARKTPROFIL

Determinanten der Einwohnerentwicklung



Rahmendaten Einwohner

	Stadt Wittmund	Landkreis Wittmund
Einwohner 2018	15.821	56.882
Einwohnerentwicklung 2011-2018	-217	310
Einwohnerentwicklung 2011-2018 %	-1,06%	+0,55%
Aging-Index	206	194

Wanderungen

	Gesamt	Altersgruppen				
		0 - 17	18 - 29	30 - 49	50 - 64	65 +
Wanderungssaldo über die Kreisgrenze (Ø 2011-2017, ohne 2015 und 2016)	23	27	-74	24	44	12

Rahmendaten Wohnen

	Stadt Wittmund	Landkreis Wittmund
Wohnungsbestand 2018	10.849	31.261
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	17%	19%
Eigentumsquote (Zensus 2011)	64%	66%
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2011-2018	66	286
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2016-2018	78	312
Baufertigstellungsdichte Wohnungen Ø 2011-2018	3,2	5,0

Zentrale Aussagen

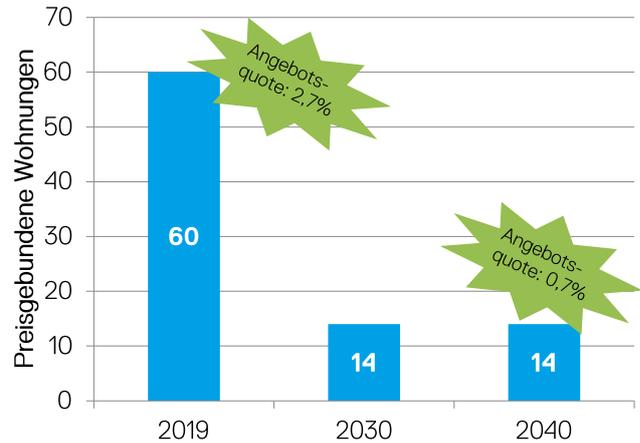
- Größte Kommune im Landkreis Wittmund mit zentralen Versorgungseinrichtungen (bspw. Sozialamt)
- Einzige Kommune im Landkreis mit Einwohnerrückgang
- Alter der Bevölkerung liegt über Landkreis- und Landesschnitt (auf 100 u18-Jährige kommen 206 ü60-Jährige)
- Ausgeprägter EZFH-Standort
- Viele Baufertigstellungen an EZFH
- Größtes Arbeitsplatzangebot im Landkreis
- Beste Versorgungslage im Landkreis und SPNV-Anbindung

PREISGÜNSTIGES WOHNEN

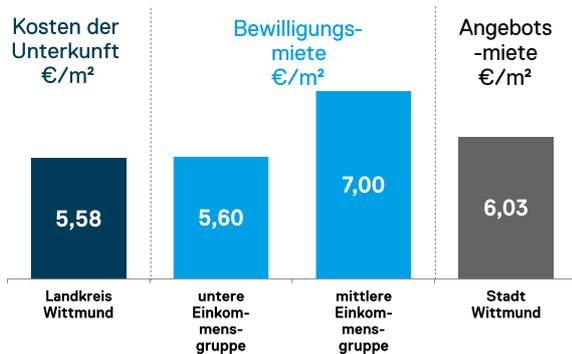
Rahmendaten preisgünstiges Wohnen

	Stadt Wittmund	Landkreis Wittmund
Mietniveau 2018	6,03 €/m ²	6,25 €/m ²
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (%) 2018	21%	20%
Anteil des preisgebundenen Wohnungsbestands im Kreis (%) 2019	23%	100%

Entwicklung preisgebundener Wohnungen



Mietpreis im Vergleich

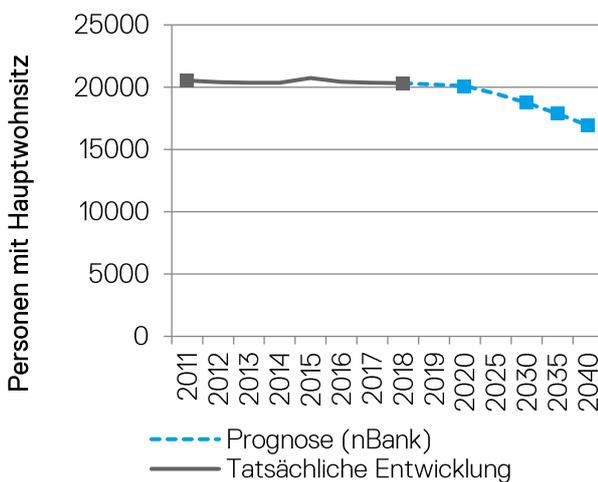


Zentrale Aussagen

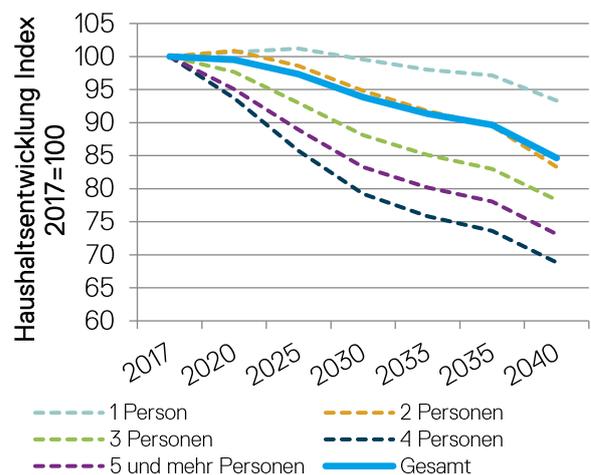
- Insgesamt günstiges Mietniveau
- Jedoch geringer Anteil an Mietwohnungen
- Hoher Bestand an preisgebundenen Wohnungen
- Neben Holtriem höchster Anteil an Haushalten im Niedrigeinkommensbereich
- Geringste Angebotsquote – 2,7 % (Verhältnis preisgebundene Wohnungen zu HH im Niedrigeinkommensbereich)

PROGNOSEN

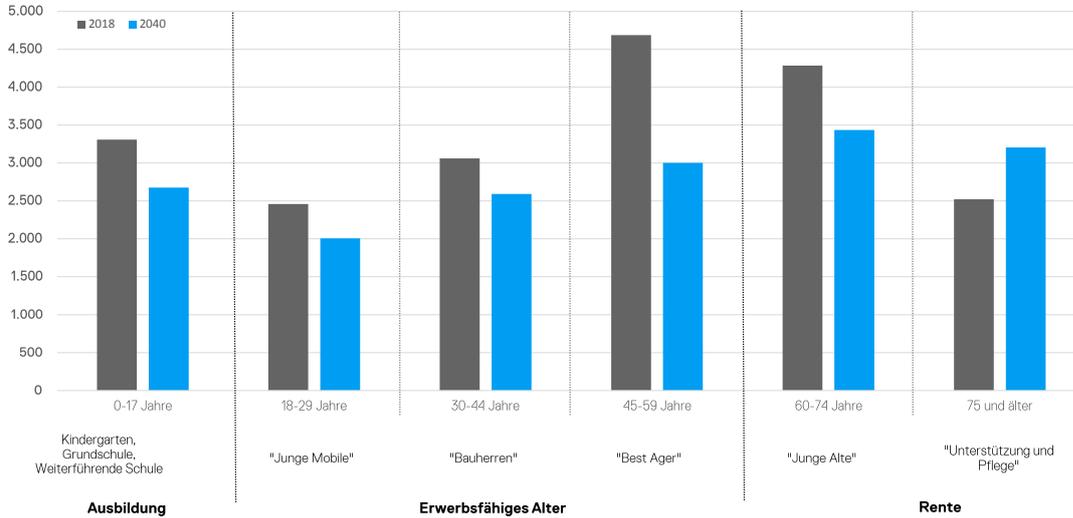
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Altersstruktur



Rahmendaten Bevölkerungsprognose

	2018	2030	2040
Einwohner	20.321	18.736	16.919
Im Alter von			
0-17	3.308	3.016	2.676
18-29	2.460	2.086	2.007
30-44	3.060	2.893	2.592
44-59	4.687	3.239	3.002
60-74	4.285	4.607	3.435
75+	2.521	2.895	3.206

Rahmendaten Haushaltsprognose

	2018	2030	2040
Haushalte	10.333	9.701	8.748
Mit ...			
Personen			
1	3.837	3.803	3.566
2	4.049	3.824	3.359
3	1.019	905	804
4	1.009	816	709
5 und mehr	418	353	310

Prognose preisgebundene Wohnungen

	2018	2030	2040
Preisgebundene Wohnungen	60	8	6

Szenario 1: relativ gleichbleibende Zahl an Niedrigeinkommenshaushalten und konstanter Angebotsquote

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	2209	2074	1870
Angebotsquote	2,7	2,7	2,7
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		42 (4)	37 (2)

Szenario 2: Zunahme der Altersarmut und konstante Angebotsquote

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	2209	2115	1942
Angebotsquote	2,7	2,7	2,7
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		43 (4)	38 (3)

Wohnungsbedarf

	2017 - 2025	2026 - 2033	2034 - 2040
Neubaubedarf EZFH	0	0	0
Neubaubedarf MFH	65	0	0
Überhang EZFH	152	407	479
Überhang MFH	0	59	89
qualitativer Zusatzbedarf EZFH	17	17	14
qualitativer Zusatzbedarf MFH	0	40	33

Zentrale Aussagen

- Höchster prognostizierter Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang.
- Zunahme älterer Bevölkerung
- Um die niedrige Angebotsquote zu halten, besteht ein rechnerischer Bedarf von rd. 40 preisgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2040.
- Insgesamt entstehen durch den Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang Wohnungsüberhänge
- Bis zum Jahr 2025 prognostizierter Neubaubedarf von 65 WE im Geschosswohnungsbau
- Qualitativer Zusatzbedarf besteht darüber hinaus sowohl für MFH als auch für EZFH bis 2040
- Förderung / Realisierung preisgebundenen Wohnraums erforderlich
- Sanierungsbedarfe in älteren Beständen

KONZEPT

Ziele und Handlungsfelder



Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung



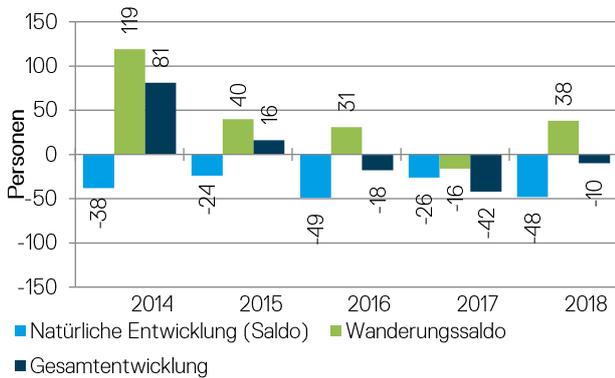


LANDKREIS WITTMUND

GEMEINDE FRIEDEBURG

DEMOGRAFIEPROFIL UND WOHNUNGSMARKTPROFIL

Determinanten der Einwohnerentwicklung



Rahmendaten Einwohner

	Gemeinde Friedeburg	Landkreis Wittmund
Einwohner 2018	10.165	56.882
Einwohnerentwicklung 2011-2018	30	310
Einwohnerentwicklung 2011-2018 %	0,30%	+0,55%
Aging-Index	169	194

Wanderungen

	Gesamt	Altersgruppen				
		0 - 17	18 - 29	30 - 49	50 - 64	65 +
Wanderungssaldo über die Kreisgrenze (Ø 2011-2017, ohne 2015 und 2016)	11	21	-50	29	11	1

Rahmendaten Wohnen

	Gemeinde Friedeburg	Landkreis Wittmund
Wohnungsbestand 2018	4.775	31.261
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	7%	19%
Eigentumsquote (Zensus 2011)	72%	66%
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2011-2018	31	286
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2016-2018	34	312
Baufertigstellungsdichte Wohnungen Ø 2011-2018	3,0	5,0

Zentrale Aussagen

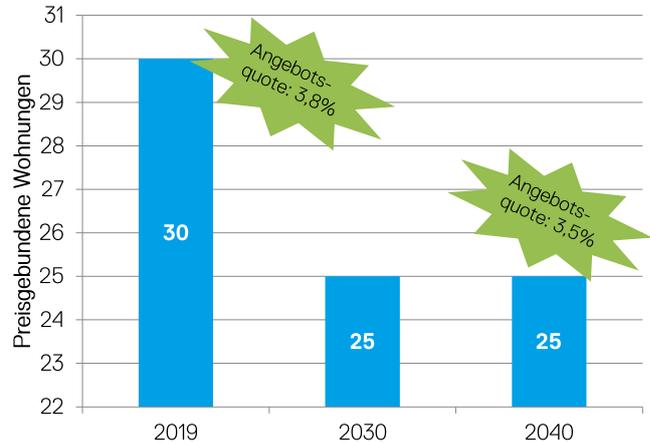
- Leicht wachsende Einwohnerzahl
- Nach Holtriem die Gemeinde mit der jüngsten Bevölkerung (auf 100 u18-Jährige kommen 169 ü60-Jährige)
- weniger touristisch, stärker landwirtschaftlich geprägte Lage
- Am ausgeprägten Familienstandort dominieren freistehende Eigentümshäuser, Mietwohnungen sind kaum vorhanden

PREISGÜNSTIGES WOHNEN

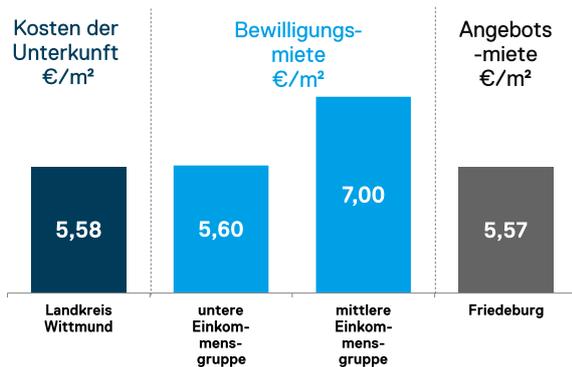
Rahmendaten preisgünstiges Wohnen

	Gemeinde Friedeburg	Landkreis Wittmund
Mietniveau 2018	5,57 €/m ²	6,25 €/m ²
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (%) 2018	17%	20%
Anteil des preisgebundenen Wohnungsbestands im Kreis (%) 2019	11%	100%

Entwicklung preisgebundener Wohnungen



Mietpreis im Vergleich

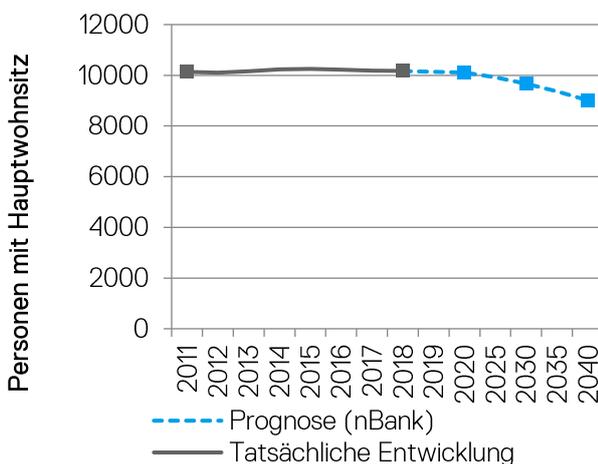


Zentrale Aussagen

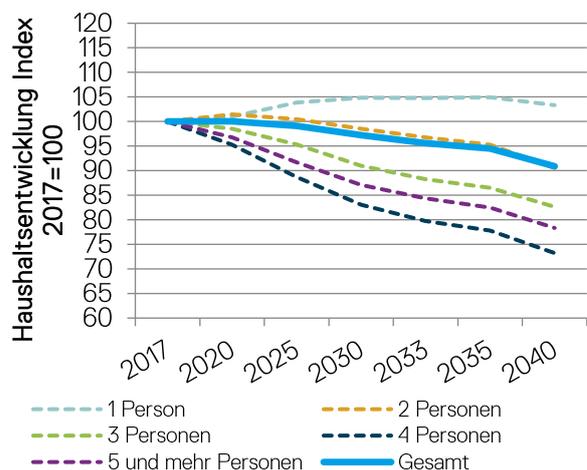
- Niedriges Bodenpreisniveau und damit geringe Miet- und Kaufpreise in der Kommune
- Durch geringen MFH- und Mietanteil ebenfalls geringer Anteil an preisgebundenen Wohnungen
- 17% der Haushalte lassen sich dem Niedrigeinkommensbereich zuordnen
- Sehr geringste Angebotsquote preisgünstiger Wohnungen

PROGNOSEN

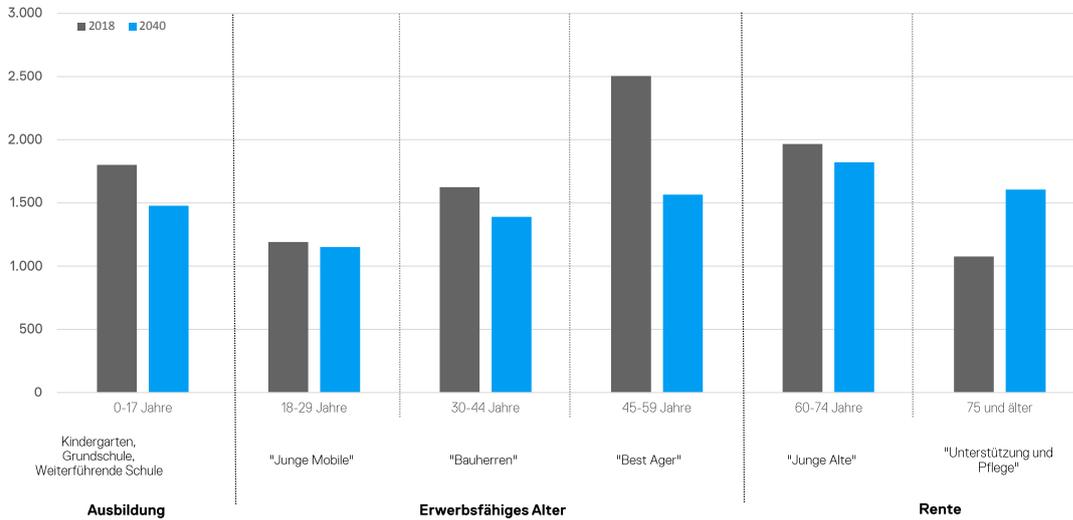
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Altersstruktur



Rahmendaten Bevölkerungsprognose

	2018	2030	2040
Einwohner	10.165	9.672	9.010
Im Alter von			
0-17	1.802	1.695	1.478
18-29	1.191	1.133	1.151
30-44	1.625	1.475	1.390
44-59	2.504	1.735	1.566
60-74	1.967	2.319	1.821
75+	1.076	1.315	1.606

Rahmendaten Haushaltsprognose

	2018	2030	2040
Haushalte	4.716	4.577	4.280
Mit ... Personen			
1	1.469	1.532	1.510
2	1.872	1.834	1.685
3	619	566	514
4	541	456	402
5 und mehr	215	189	170

Prognose preisgebundene Wohnungen

	2018	2030	2040
Preisgebundene Wohnungen	30	25	25
Szenario 1: relativ gleichbleibende Zahl an Niedrigeinkommenshaushalten und konstanter Angebotsquote			
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	780	758	709
Angebotsquote	3,8	3,8	3,8
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		4 (<1)	2 (<1)
Szenario 2: Zunahme der Altersarmut und konstante Angebotsquote			
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	780	771	732
Angebotsquote	3,8	3,8	3,8
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		5 (<1)	3 (<1)

Wohnungsbedarf

	2017 - 2025	2026 - 2033	2034 - 2040
Neubaubedarf EZFH	5	0	0
Neubaubedarf MFH	15	3	0
Überhang EZFH	0	94	157
Überhang MFH	0	0	5
qualitativer Zusatzbedarf EZFH	0	0	0
qualitativer Zusatzbedarf MFH	0	0	0

Zentrale Aussagen

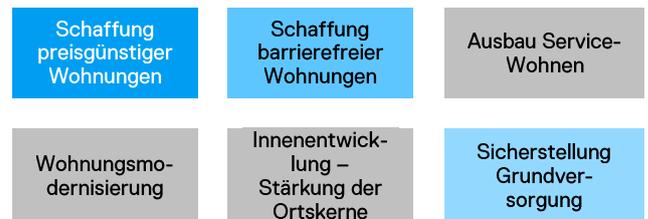
- Zunahme älterer Bevölkerung
- Insgesamt entstehen durch den Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang Wohnungsüberhänge
- Bis zum Jahr 2033 prognostizierter Neubaubedarf von 15 WE im Geschosswohnungsbau
- Von den wenigen preisgebundenen Wohnungen laufen nur wenige bis 2040 aus der Bindung.
- Förderung / Realisierung preisgebundenen Wohnraums erforderlich

KONZEPT

Ziele und Handlungsfelder



Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung



- Sehr hohe Relevanz
- Hohe Relevanz
- Geringe Relevanz, Aufgabe mitdenken

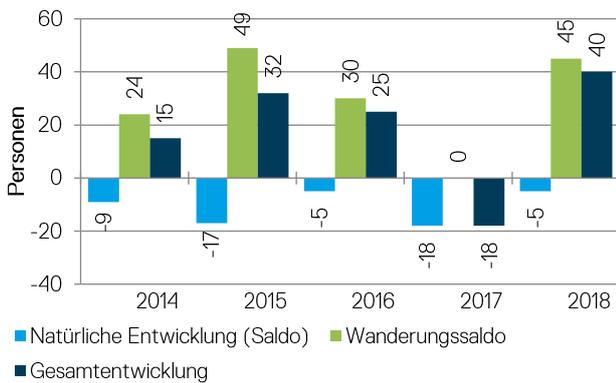


LANDKREIS WITTMUND

GEMEINDE LANGEOOG

DEMOGRAFIEPROFIL UND WOHNUNGSMARKTPROFIL

Determinanten der Einwohnerentwicklung



Rahmendaten Einwohner

	Gemeinde Langeoog	Landkreis Wittmund
Einwohner 2018	1.816	56.882
Einwohnerentwicklung 2011-2018	85	310
Einwohnerentwicklung 2011-2018 %	4,91%	+0,55%
Aging-Index	230	194

Wanderungen

	Gesamt	Altersgruppen				
		0 - 17	18 - 29	30 - 49	50 - 64	65 +
Wanderungssaldo über die Kreisgrenze (Ø 2011-2017, ohne 2015 und 2016)	15	5	10	9	-6	-3

Rahmendaten Wohnen

	Gemeinde Langeoog	Landkreis Wittmund
Wohnungsbestand 2018	1.926	31.261
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	55%	19%
Eigentumsquote (Zensus 2011)	44%	66%
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2011-2018	27	286
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2016-2018	13	312
Baufertigstellungsdichte Wohnungen Ø 2011-2018	15,3	5,0

Zentrale Aussagen

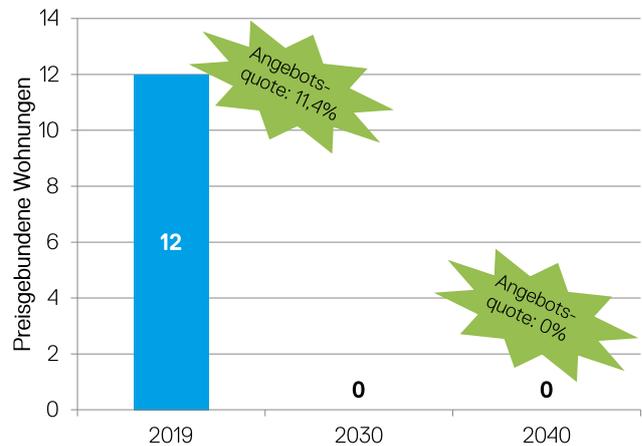
- Starke touristische Prägung, Autofreie Insel
- Hohe Bevölkerungszunahme
- Älteste Bevölkerungsstruktur im Landkreis (auf 100 u18-Jährige kommen 230 ü60-Jährige)
- Zuzug an Familien mit Kindern und jungen Erwachsenen
- Hohe Bauintensität MFH, geringe Eigentumsquote, hoher Anteil an Freizeit- und Ferienwohnungen

PREISGÜNSTIGES WOHNEN

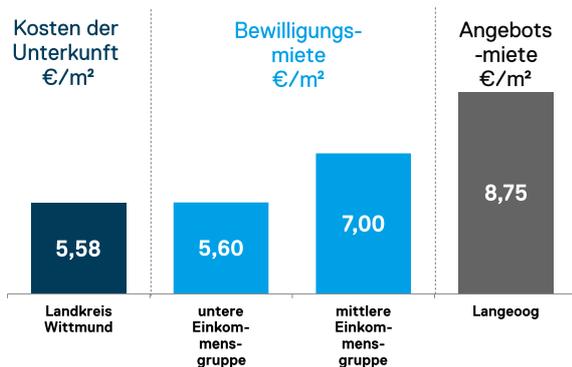
Rahmendaten preisgünstiges Wohnen

	Gemeinde Langeoog	Landkreis Wittmund
Mietniveau 2018	8,75 €/m ²	6,25 €/m ²
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (%) 2018	12%	20%
Anteil des preisgebundenen Wohnungsbestands im Kreis (%) 2019	5%	100%

Entwicklung preisgebundener Wohnungen



Mietpreis im Vergleich

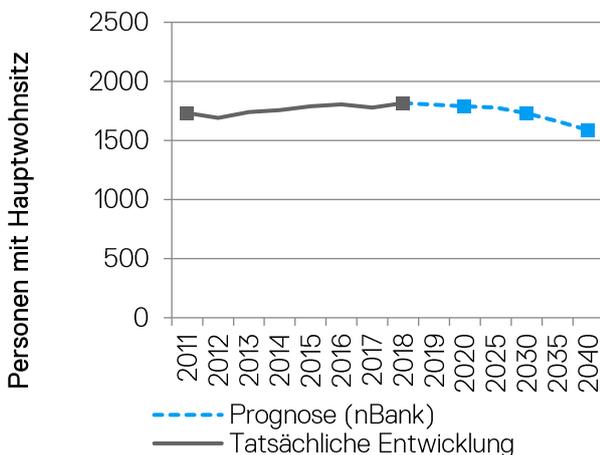


Zentrale Aussagen

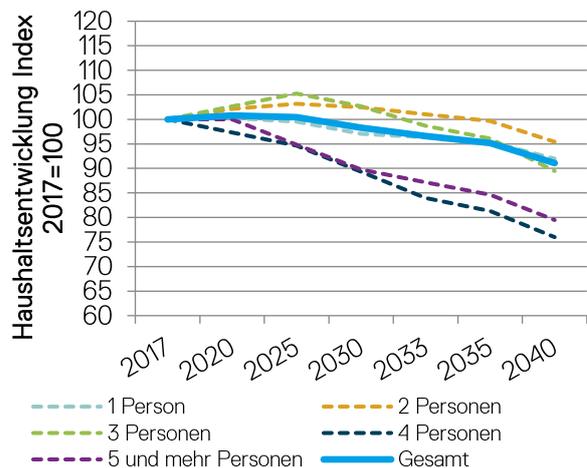
- Zweithöchstes Mietpreisniveau im Landkreis
- Geringe Anzahl preisgebundener Wohnungen
- Nur geringe Anzahl an Haushalten im Niedrigeinkommensbereich
- Entsprechend im Gemeindevergleich höhere Angebotsquote preisgebundener Wohnungen
- Jedoch Auslaufen aller aktuell bestehenden Mietpreisbindungen bis zum Jahr 2030

PROGNOSEN

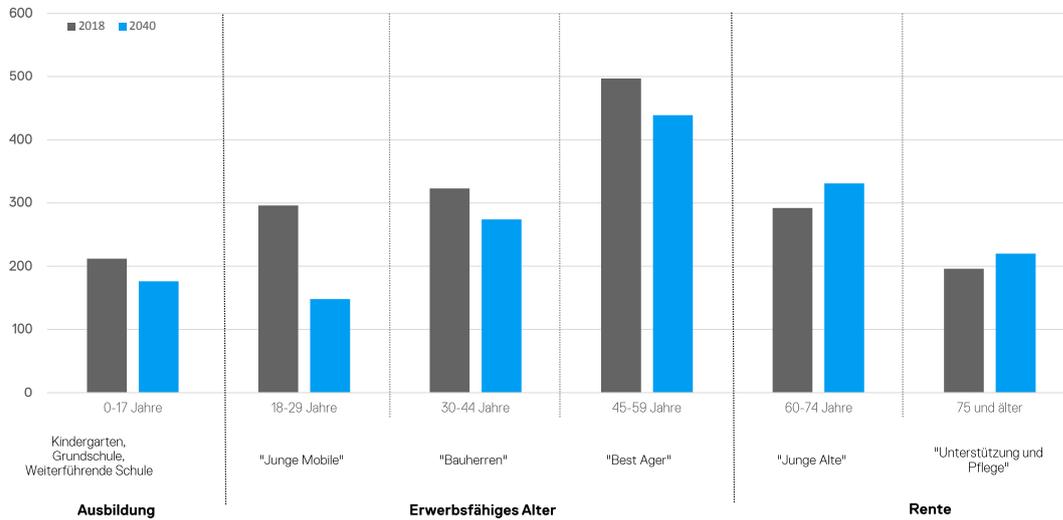
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Altersstruktur



Rahmendaten Bevölkerungsprognose

	2018	2030	2040
Einwohner	1.816	1.730	1.587
Im Alter von			
0-17	212	206	176
18-29	296	147	148
30-44	323	443	274
44-59	497	345	439
60-74	292	417	331
75+	196	172	220

Rahmendaten Haushaltsprognose

	2018	2030	2040
Haushalte	890	871	807
Mit ... Personen			
1	413	400	379
2	286	291	271
3	77	78	68
4	74	67	57
5 und mehr	39	35	31

Prognose preisgebundene Wohnungen

	2018	2030	2040
Preisgebundene Wohnungen	12	0 [21]*	0 [21]*

Szenario 1: relativ gleichbleibende Zahl an Niedrigeinkommenshaushalten und konstanter Angebotsquote

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	106	104	96
Angebotsquote	11,3	11,3	11,3
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		12 (1)	11 (1)

Szenario 2: Zunahme der Altersarmut und konstante Angebotsquote

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	106	105	98
Angebotsquote	11,3	11,3	11,3
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		12 (1)	11 (1)

*Gegenwärtig wird auf Langeoog das genossenschaftliche Wohnprojekt „Uns Oog“ mit 21 preisgebundenen Wohneinheiten realisiert. Das Mietpreisniveau liegt jedoch außerhalb der üblichen Bewilligungsmiete (§5 Abs 2 Nr. 2 u. Nr 3 DVO-NWoFG)

Wohnungsbedarf

	2017 - 2025	2026 - 2033	2034 - 2040
Neubaubedarf EZFH	12	0	0
Neubaubedarf MFH	22	0	0
Überhang EZFH	0	11	18
Überhang MFH	0	0	11
qualitativer Zusatzbedarf EZFH	0	4	4
qualitativer Zusatzbedarf MFH	0	0	0

Zentrale Aussagen

- Zunahme älterer Bevölkerung
- Bis zum Jahr 2025 prognostizierter Neubaubedarf von 12 WE in EZFH und 22 WE im Geschosswohnungsbau
- Ab dem Jahr 2025 entstehen rechnerisch durch den Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang Wohnungsüberhänge
- Bedienung des Neubaubedarfs
- Sicherung und Ausbau preisgünstigen Mietwohnraums
- Beispielprojekt Genossenschaftlicher Wohnungsbau „Uns Oog“
- Sicherstellung der Dauerwohnnutzung

KONZEPT

Ziele und Handlungsfelder



Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung



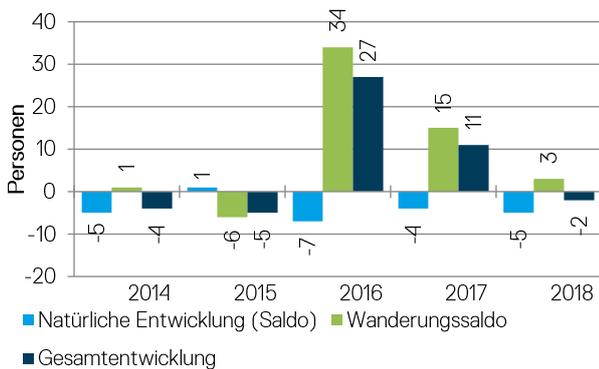


LANDKREIS WITTMUND

GEMEINDE SPIEKEROOG

DEMOGRAFIEPROFIL UND WOHNUNGSMARKTPROFIL

Determinanten der Einwohnerentwicklung



Rahmendaten Einwohner

	Gemeinde Spiekeroog	Landkreis Wittmund
Einwohner 2018	806	56.882
Einwohnerentwicklung 2011-2018	58	310
Einwohnerentwicklung 2011-2018 %	7,75%	+0,55%
Aging-Index	180	194

Wanderungen

	Gesamt	Altersgruppen				
		0 - 17	18 - 29	30 - 49	50 - 64	65 +
Wanderungssaldo über die Kreisgrenze (Ø 2011-2017, ohne 2015 und 2016)	9	1	4	6	0	-2

Rahmendaten Wohnen

	Gemeinde Spiekeroog	Landkreis Wittmund
Wohnungsbestand 2018	689	31.261
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	46%	19%
Eigentumsquote (Zensus 2011)	32%	66%
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2011-2018	10	286
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2016-2018	17	312
Baufertigstellungsdichte Wohnungen Ø 2011-2018	12,7	5,0

Zentrale Aussagen

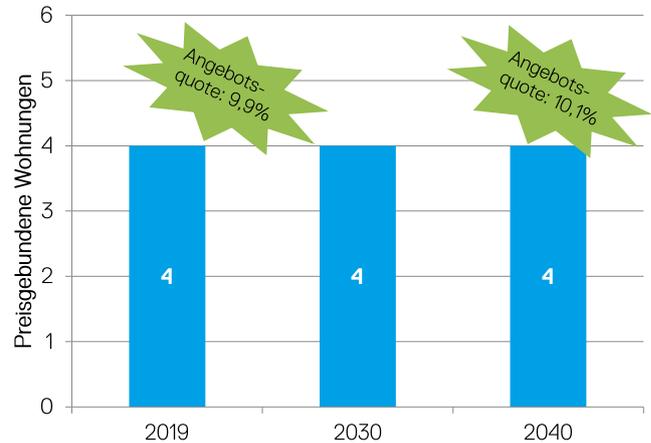
- Starke touristische Prägung
- Höchste (relative) Bevölkerungszunahme
- Leicht jüngere Bevölkerung im Vergleich zum Durchschnitt des Landkreises (auf 100 u18-Jährige kommen 180 ü60-Jährige)
- Zuzug an Familien mit Kindern und jungen Erwachsenen
- Hohe Bauintensität MFH, geringe Eigentumsquote, hoher Anteil an Freizeit- und Ferienwohnungen

PREISGÜNSTIGES WOHNEN

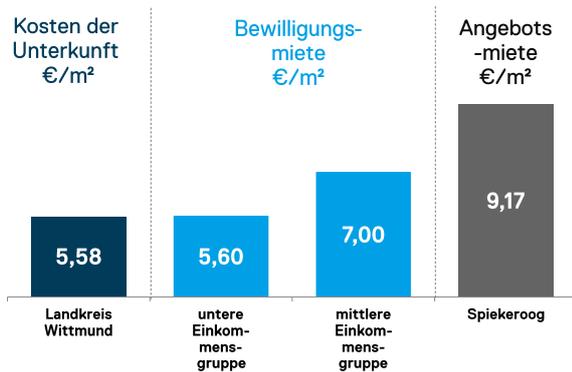
Rahmendaten preisgünstiges Wohnen

	Gemeinde Speker- oog	Landkreis Wittmund
Mietniveau 2018	9,17 €/m ²	6,25 €/m ²
Haushalte im Nied- rigeinkommensbe- reich (%) 2018	10%	20%
Anteil des preisge- bundenen Woh- nungsbestands im Kreis (%) 2019	2%	100%

Entwicklung preisgebundener Wohnungen



Mietpreis im Vergleich

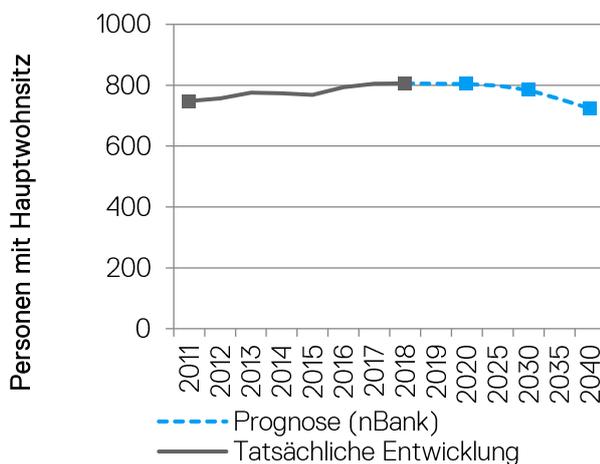


Zentrale Aussagen

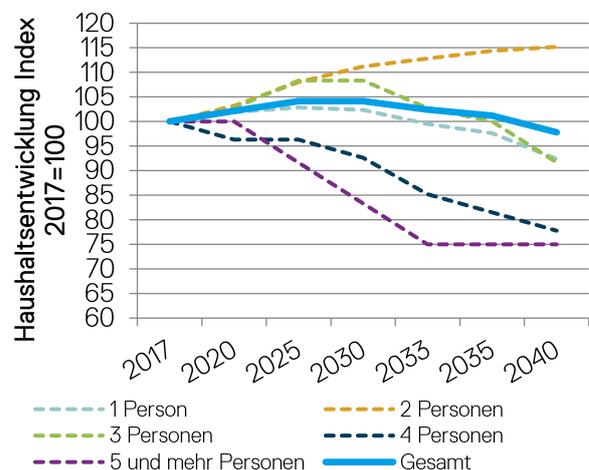
- Höchstes Mietpreisniveau im Landkreis
- Geringste Anzahl preisgebundener Wohnungen
- Geringste Anzahl an Haushalten im Niedrigeinkommensbereich
- Entsprechend höhere Angebotsquote im Gemeindevergleich preisgebundener Wohnungen

PROGNOSEN

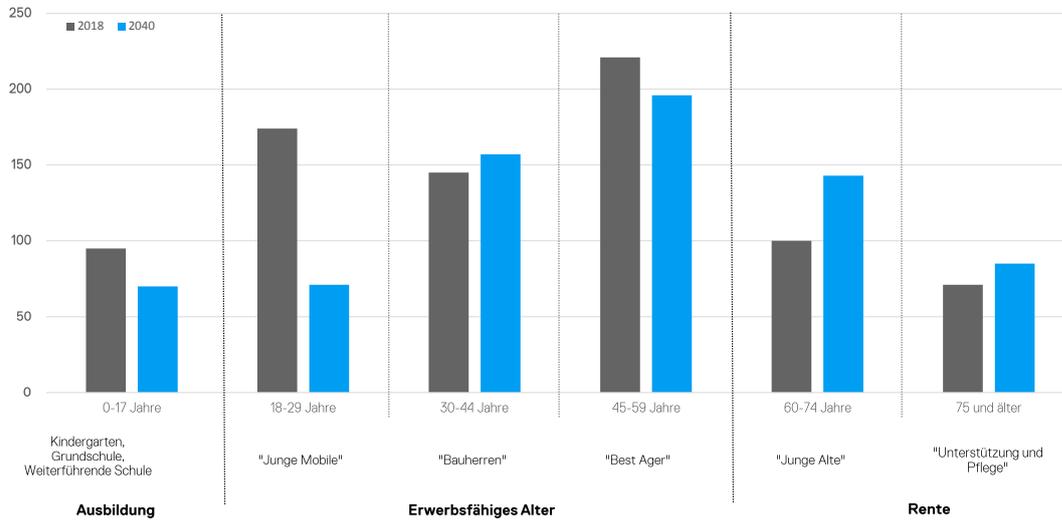
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Altersstruktur



Rahmendaten Bevölkerungsprognose

	2018	2030	2040
Einwohner	806	784	723
Im Alter von			
0-17	95	87	70
18-29	174	72	71
30-44	145	244	157
44-59	221	146	196
60-74	100	188	143
75+	71	45	85

Rahmendaten Haushaltsprognose

	2018	2030	2040
Haushalte	412	427	401
Mit ... Personen			
1	211	215	194
2	126	139	144
3	36	39	33
4	27	25	21
5 und mehr	12	10	9

Prognose preisgebundene Wohnungen

	2018	2030	2040
Preisgebundene Wohnungen	4	4	4
Szenario 1: relativ gleichbleibende Zahl an Niedrigeinkommenshaushalten und konstanter Angebotsquote			
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	41	42	40
Angebotsquote	9,8	9,8	9,8
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		0 (0)	0 (0)
Szenario 2: Zunahme der Altersarmut und konstante Angebotsquote			
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	41	142	40
Angebotsquote	9,8	9,8	9,8
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		0 (0)	0 (0)

Wohnungsbedarf

	2017 - 2025	2026 - 2033	2034 - 2040
Neubaubedarf EZFH	13	4	0
Neubaubedarf MFH	15	1	0
Überhang EZFH	0	0	4
Überhang MFH	0	0	7
qualitativer Zusatzbedarf EZFH	0	0	3
qualitativer Zusatzbedarf MFH	0	0	0

Zentrale Aussagen

- Zunahme älterer Bevölkerung
- Bis zum Jahr 2025 prognostizierter Neubaubedarf von 13 WE in EZFH und 15 WE im Geschosswohnungsbau
- Erst ab dem Jahr 2034 entstehen rechnerisch durch den Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang Wohnungsüberhänge
- Bedienung des Neubaubedarfs
- Förderung / Realisierung preisgünstigen Wohnraums erforderlich
- Sicherstellung der Dauerwohnnutzung

KONZEPT

Ziele und Handlungsfelder



Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung



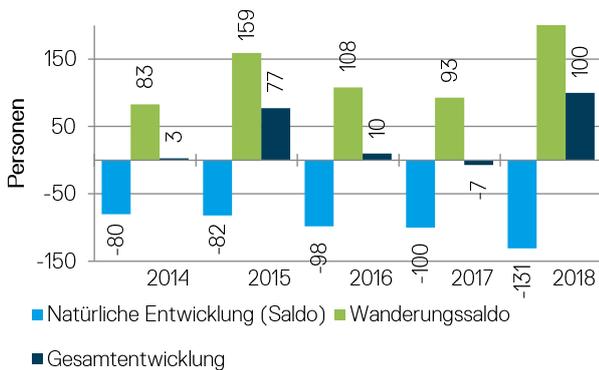


LANDKREIS WITTMUND

SAMTGEMEINDE ESENS

DEMOGRAFIEPROFIL UND WOHNUNGSMARKTPROFIL

Determinanten der Einwohnerentwicklung



Rahmendaten Einwohner

	Samtge- meinde Esens	Landkreis Wittmund
Einwohner 2018	14.356	56.882
Einwohnerent- wicklung 2011-2018	85	310
Einwohnerent- wicklung 2011-2018 %	+0,60%	+0,55%
Aging-Index	220	194

Wanderungen

	Gesamt	Altersgruppen				
		0 - 17	18 - 29	30 - 49	50 - 64	65 +
Wanderungssaldo über die Kreisgrenze (Ø 2011-2017, ohne 2015 und 2016)	55	13	-43	17	47	21

Rahmendaten Wohnen

	Samtge- meinde Esens	Landkreis Wittmund
Wohnungsbestand 2018	8.633	31.261
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	24%	19%
Eigentumsquote (Zensus 2011)	65%	66%
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2011-2018	104	286
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2016-2018	121	312
Baufertigstellungs- dichte Wohnungen Ø 2011-2018	7,3	5,0

Zentrale Aussagen

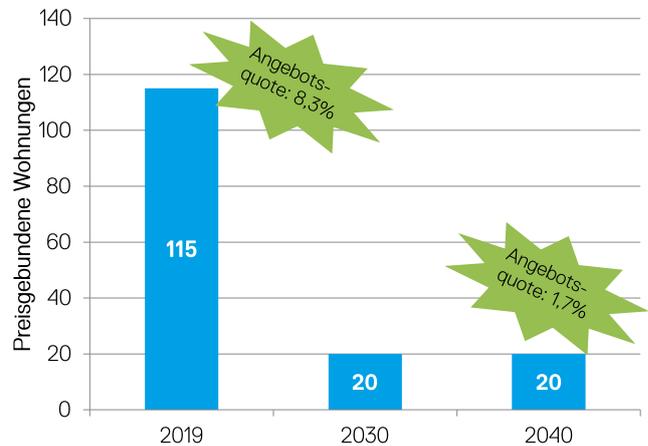
- Starke touristische Prägung aufgrund der Küstenlage insbesondere in Bensenziel und Neuharlingerziel.
- Leichte Bevölkerungszunahme
- Zweitälteste Bevölkerungsstruktur im Landkreis (auf 100 u18-Jährige kommen 220 ü60-Jährige)
- Zuzug an Familien mit Kindern und Senioren
- Hohe Bauintensität EZFH, hohe Eigentumsquote, nennenswerter Anteil an Freizeit- und Ferienwohnungen

PREISGÜNSTIGES WOHNEN

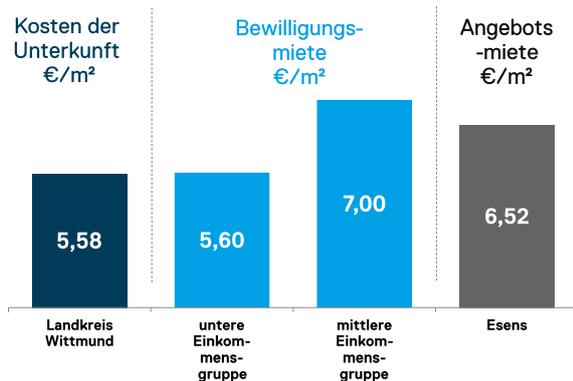
Rahmendaten preisgünstiges Wohnen

	Samtge- meinde Esens	Landkreis Wittmund
Mietniveau 2018	6,52 €/m ²	6,25 €/m ²
Haushalte im Nied- rigeinkommensbe- reich (%) 2018	20%	20%
Anteil des preisge- bundenen Woh- nungsbestands im Kreis (%) 2019	44%	100%

Entwicklung preisgebundener Wohnungen



Mietpreis im Vergleich

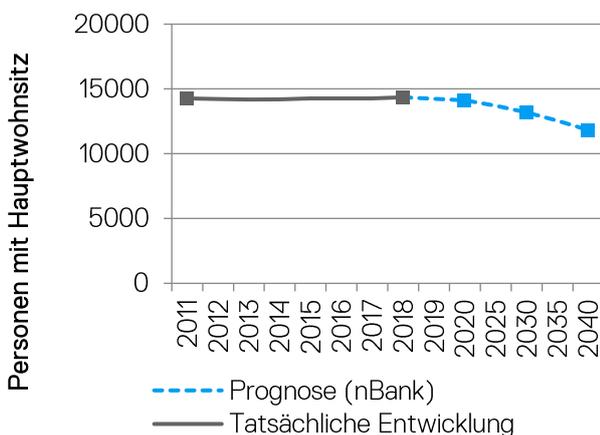


Zentrale Aussagen

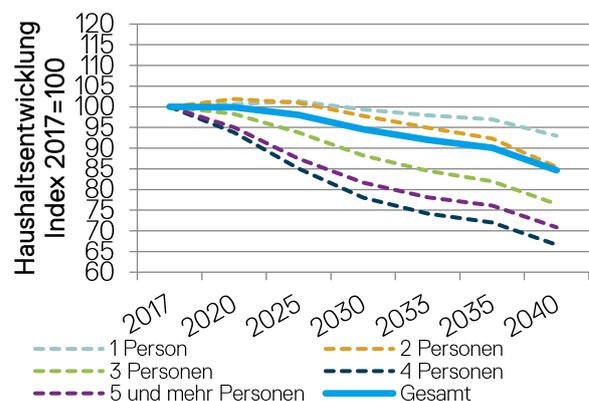
- Mietpreisniveau leicht über Landkreisdurchschnitt
- Hohe Anzahl an preisgebundenen Wohnungen
- Hohe Anzahl an Haushalten im Niedrigeinkommensbereich
- Beste Angebotsquote im Landkreis an preisgebundenen Wohnungen auf dem Festland
- Auslaufen eines Großteils der Preisbindungen bis 2030

PROGNOSEN

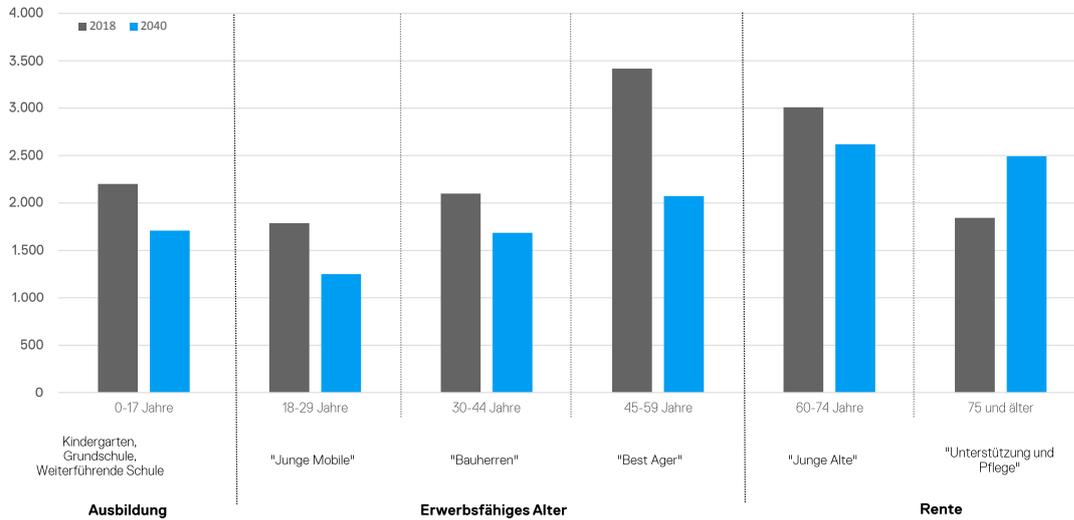
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Altersstruktur



Rahmendaten Bevölkerungsprognose

	2018	2030	2040
Einwohner	14.356	13.182	12.810
Im Alter von			
0-17	2.201	1.919	1.708
18-29	1.787	1.353	1.249
30-44	2.099	1.978	1.685
44-59	3.417	2.300	2.073
60-74	3.009	3.492	2.619
75+	1.843	2.140	2.493

Rahmendaten Haushaltsprognose

	2018	2030	2040
Haushalte	6.863	6.480	5.802
Mit ... Personen			
1	2.599	2.572	2.406
2	2.511	2.438	2.129
3	702	622	539
4	714	568	485
5 und mehr	338	280	243

Prognose preisgebundene Wohnungen

	2018	2030	2040
Preisgebundene Wohnungen	115	20	20
Szenario 1: relativ gleichbleibende Zahl an Niedrigeinkommenshaushalten und konstanter Angebotsquote			
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	1380	1303	1167
Angebotsquote	8,3	8,3	8,3
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		89 (9)	77 (4)
Szenario 2: Zunahme der Altersarmut und konstante Angebotsquote			
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	1380	1330	1213
Angebotsquote	8,3	8,3	8,3
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		90 (9)	81 (5)

Wohnungsbedarf

	2017 - 2025	2026 - 2033	2034 - 2040
Neubaubedarf EZFH	0	0	0
Neubaubedarf MFH	35	0	0
Überhang EZFH	60	250	325
Überhang MFH	0	44	77
qualitativer Zusatzbedarf EZFH	12	12	10
qualitativer Zusatzbedarf MFH	0	0	0

Zentrale Aussagen

- Zunahme älterer Bevölkerung
- Bis zum Jahr 2025 prognostizierter Neubaubedarf von 35 WE im Geschosswohnungsbau
- Bereits bestehender rechnerischer Wohnungsüberhänge in EZFH
- Bedienung des Neubaubedarfs an MFH und
- Sicherung der preisgebundenen Wohnungsbestände
- Förderung / Realisierung preisgünstigen Wohnraums erforderlich
- Sicherstellung der Dauerwohnnutzung

KONZEPT

Ziele und Handlungsfelder



Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung



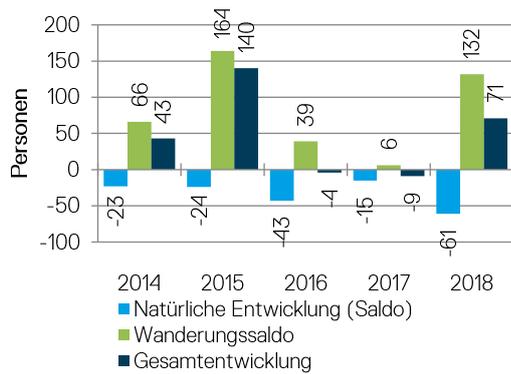


LANDKREIS WITTMUND

SAMTGEMEINDE HOLTRIEM

DEMOGRAFIEPROFIL UND WOHNUNGSMARKTPROFIL

Determinanten der Einwohnerentwicklung



Rahmendaten Einwohner

	Samtge- meinde Holtriem	Landkreis Wittmund
Einwohner 2018	9.418	56.882
Einwohnerent- wicklung 2011-2018	269	310
Einwohnerent- wicklung 2011-2018 %	2,9%	+0,55%
Aging-Index	162	194

Wanderungen

	Gesamt	Altersgruppen				
		0 - 17	18 - 29	30 - 49	50 - 64	65 +
Wanderungssaldo über die Kreisgrenze (Ø 2011-2017, ohne 2015 und 2016)	47	19	-14	27	18	-2

Rahmendaten Wohnen

	Samtge- meinde Holtriem	Landkreis Wittmund
Wohnungsbestand 2018	10.849	31.261
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	17%	19%
Eigentumsquote (Zensus 2011)	76%	66%
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2011-2018	66	286
Baufertigstellungen Wohnungen Ø 2016-2018	78	312
Baufertigstellungs- dichte Wohnungen Ø 2011-2018	5,2	5,0

Zentrale Aussagen

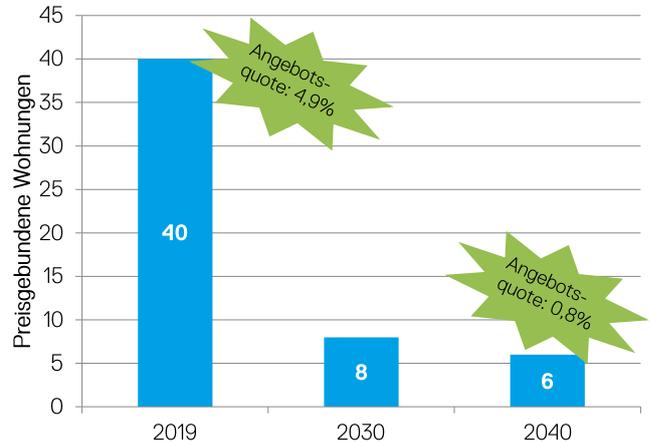
- Jüngste Bevölkerung im Landkreis (auf 100 u18-Jährige kommen 162 ü60-Jährige)
- Ausgeprägter EZFH-Standort
- Geringes Bodenpreisniveau
- Günstiger Wohneigentumsmarkt
- Deutliche Wanderungsgewinne
- Teurer Mietwohnungsmarkt
- Viele Baufertigstellungen an EZFH
- Gute Versorgungslage in Westerholt
- Nähe zu Arbeitsplatzangebot im benachbarten Landkreis Aurich

PREISGÜNSTIGES WOHNEN

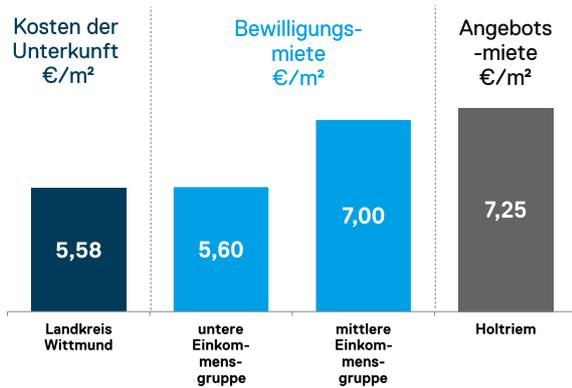
Rahmendaten preisgünstiges Wohnen

	Samtge- meinde Holtriem	Landkreis Wittmund
Mietniveau 2018	7,25 €/m ²	6,25 €/m ²
Haushalte im Nied- rigeinkommensbe- reich (%) 2018	21%	20%
Anteil des preisge- bundenen Woh- nungsbestands im Kreis (%) 2019	15%	100%

Entwicklung preisgebundener Wohnungen



Mietpreis im Vergleich

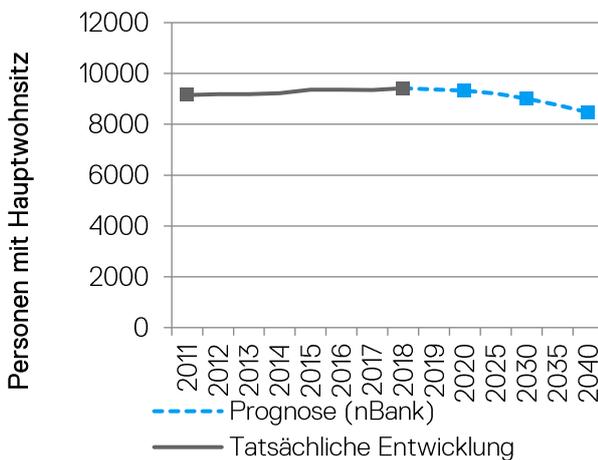


Zentrale Aussagen

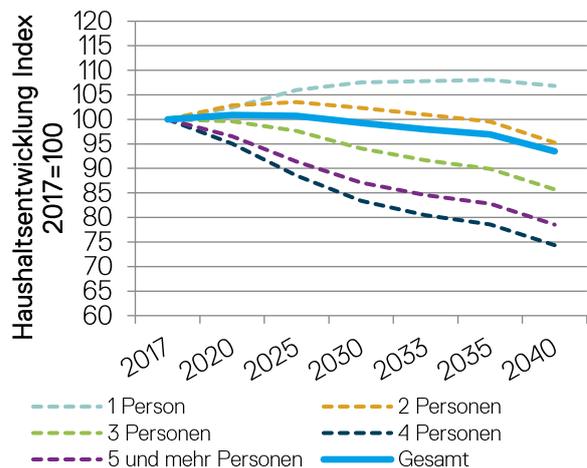
- Hoher Anteil an Haushalten im Niedrigeinkommensbereich
- Geringe Anzahl an preisgebundenen Beständen
- Auslaufen der meisten Preisbindungen bis zum Jahr 2030
- Prognostizierte deutliche Zunahme der 1-Personenhaushalte

PROGNOSEN

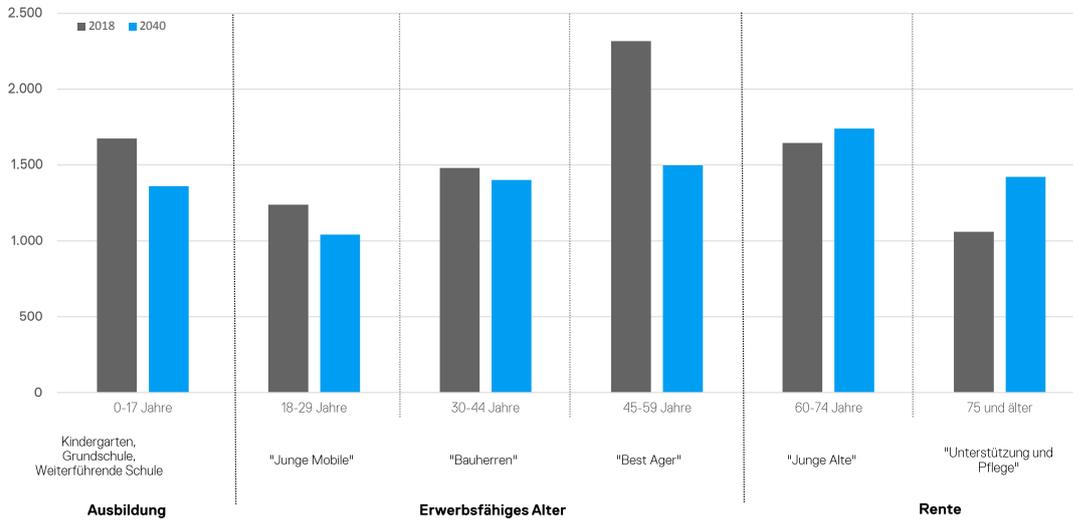
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Altersstruktur



Rahmendaten Bevölkerungsprognose

	2018	2030	2040
Einwohner	9.418	9.015	8.466
Im Alter von			
0-17	1.675	1.535	1.361
18-29	1.239	1.102	1.042
30-44	1.481	1.500	1.402
44-59	2.317	1.593	1.498
60-74	1.646	2.094	1.741
75+	1.060	1.191	1.422

Rahmendaten Haushaltsprognose

	2018	2030	2040
Haushalte	3.966	3.919	3.691
Mit ... Personen			
1	1.145	1.218	1.210
2	1.553	1.572	1.463
3	503	474	432
4	534	452	403
5 und mehr	231	203	183

Prognose preisgebundene Wohnungen

	2018	2030	2040
Preisgebundene Wohnungen	40	8	6

Szenario 1: relativ gleichbleibende Zahl an Niedrigeinkommenshaushalten und konstanter Angebotsquote

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	822	813	765
Angebotsquote	4,9	4,9	4,9
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		32 (3)	31 (2)

Szenario 2: Zunahme der Altersarmut und konstante Angebotsquote

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	822	824	786
Angebotsquote	4,9	4,9	4,9
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen (p.a.)		32 (3)	32 (3)

Wohnungsbedarf

	2017 - 2025	2026 - 2033	2034 - 2040
Neubaubedarf EZFH	56	0	0
Neubaubedarf MFH	21	5	0
Überhang EZFH	0	54	118
Überhang MFH	0	0	4
qualitativer Zusatzbedarf EZFH	0	0	0
qualitativer Zusatzbedarf MFH	0	0	0

Zentrale Aussagen

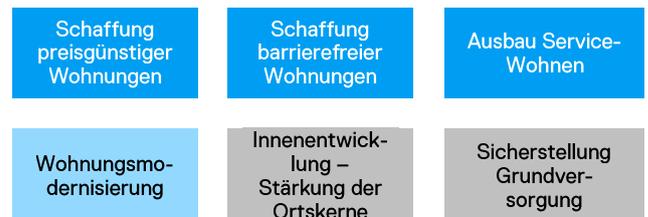
- Zunahme älterer Bevölkerung
- Rechnerischer Neubaubedarf von 56 WE in EZFH und 21 WE im Geschosswohnungsbau bis 2025
- Bedienung des Neubaubedarfs an MFH und EZFH
- Fokus auf den Ausbau des Angebotes von kleinen Mietwohnungen
- Sicherung der preisgebundenen Wohnungsbestände
- Förderung / Realisierung preisgünstigen Wohnraums erforderlich

KONZEPT

Ziele und Handlungsfelder



Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung



- Sehr hohe Relevanz
- Hohe Relevanz
- Geringe Relevanz, Aufgabe mitdenken

11 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Regionale Einordnung.....	5
Abb. 2: Einwohnerentwicklung – Regionaler Vergleich	7
Abb. 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten – Regionaler Vergleich	8
Abb. 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsplatz	9
Abb. 5: Pendlerverflechtung (über Landkreisgrenze) - Stand 30.06.2019.....	9
Abb. 6: Einwohnerentwicklung im Landkreis Wittmund	10
Abb. 7: Einwohnerentwicklung im Landkreis Wittmund - Gemeindevergleich.....	11
Abb. 8: Aging Index	12
Abb. 9: Natürliche Entwicklung und Wanderungssaldo im Landkreis Wittmund.....	13
Abb. 10: Wanderung nach Altersklassen.....	15
Abb. 11: Wanderungssaldo.....	16
Abb. 12: Wanderungsverflechtungen	17
Abb. 13: Baufertigstellungen	20
Abb. 14: Baufertigstellungen und Bauintensität Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH).....	21
Abb. 15: Baufertigstellungen und Bauintensität Mehrfamilienhäuser (MFH)	21
Abb. 16: Bodenrichtwerte.....	23
Abb. 17: Mietpreisniveau	24
Abb. 18: Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH).....	24
Abb. 19: Kaufpreise Etagenwohnungen (ETW)	25
Abb. 20: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	27
Abb. 21: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II nach Haushaltsgröße.....	27
Abb. 22: Leistungsempfänger nach SGB XII.....	28
Abb. 23: Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)	29
Abb. 24: Haushalte mit Wohngeldbezug	30
Abb. 25: Personen im Niedrigeinkommensbereich.....	31

Abb. 26: Mietpreishöhen im Vergleich.....	34
Abb. 27: Anzahl preisgebundener Wohnungen.....	35
Abb. 28: Bevölkerungsentwicklung und -prognose (NBank).....	39
Abb. 29: Bevölkerungsprognose – Veränderung in den Altersgruppen	39
Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung und -prognose im Landkreis Wittmund.....	40
Abb. 31: Haushaltsentwicklung.....	42
Abb. 32: Haushaltsentwicklung nach Größe.....	42
Abb. 33: Zentrale Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung	51

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Wohnungsbestand	18
Tab. 2: Strukturdaten des Wohnungsbestands	19
Tab. 3: Anteil von Personen im Niedrigeinkommensbereich.....	32
Tab. 4: Kosten der Unterkunft	34
Tab. 5: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen	36
Tab. 6: Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und Transferleistungsempfänger	37
Tab. 7: Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge.....	44
Tab. 8: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen (Prognose)	45
Tab. 9: Wohnungsbedarf preisgebundener Wohnungen.....	45

LITERATURVERZEICHNIS:

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2015:** Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online-Publikation 08/2015. Bonn
- Deutscher Mieterbund e.V. 2016:** Betriebskostenspiegel für Niedersachsen. Datenerfassung 2017/2018. Hannover
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich:** Grundstücksmarktbericht 2019 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund. Aurich

Martens, Rudolf 2014: Vorausberechnung regionaler Altersarmut: Zunahme in Ballungsräumen und in Ostdeutschland. In: DIW-Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, Jg. 83, H. 2: 95-113

NBank 2019: Wohnungsmarktbeobachtung 2019. Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Heft 24. Hannover

Gesetzesquellen:

Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.2019 (Nds. MBl. 2019, 1075)

Wohnraumförderprogramm 2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.2019 (Nds. MBl. 2019, 1973)

Datenquellen:

Bundesagentur für Arbeit 2020: Statistik der Bundesagentur für Arbeit. Tabellen, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, Nürnberg, Stichtag 30.6.2019

Geobasis-DE / BKG 2020: Verwaltungsgebiete 1:250 000 (Ebenen), Stand 01.01. (VG250 01.01)

LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen) 2020: LSN-Online - Regionaldatenbank. Hannover

NBank 2020: Basis-Indikatoren KomWoB LK Wittmund. Hannover

Zensus 2011: Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Fürth

**Vielen
Dank**