

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Aurich

Bericht | Februar 2025

Auftraggeberin



Landkreis Aurich

Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz

Fischteichweg 7-13

26603 Aurich

Telefon: 04941/16-0

E-Mail: info@landkreis-aurich.de

Homepage: www.landkreis-aurich.de

Ansprechpartner:innen:

Judith Vogel

Jann Campen

Gutachterin



Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15

22095 Hamburg

Telefon: 040-3346-476-0

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de

Ansprechpartner:innen

Stefan Lehnert

Beatrix Rehwinkel

Sophie Köllmeier

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis.....	IX
1 Hintergrund, Anlass, Zielsetzung und Vorgehen	1
1.1 Hintergrund, Anlass und Zielsetzung	1
1.2 Vorgehen	3
2 Rahmenbedingungen und Trends auf den Wohnungsmärkten	5
2.1 Lage, Anbindung und räumliche Verflechtung.....	5
2.2 Administrative Gliederung, Siedlungsstruktur	8
2.3 Aussagen der Landes- und Regionalplanung.....	11
2.4 Kommunale Planwerke und Konzepte, relevantes Ortsrecht	17
2.5 Wohnraumförderkulisse.....	32
2.6 Kurzskeze infrastrukturelle Rahmenbedingungen	36
2.7 Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	37
2.8 Fazit: Rahmenbedingungen und Trends auf den Wohnungsmärkten.....	45
3 Soziökonomische Rahmenbedingungen	48
3.1 Beschäftigungssituation, Wirtschaftsstruktur.....	48
3.2 Arbeitsplatzzentralität, Pendlersituation.....	55
3.3 Arbeitslosigkeit – Leistungsbezug nach SGB II und SGB III.....	59
3.4 Kaufkraft.....	62
3.5 Fazit: Soziökonomische Rahmenbedingungen	65
4 Soziodemografische Rahmenbedingungen	68
4.1 Bevölkerungsentwicklung	68
4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	72
4.3 Wanderungssituation.....	75
4.4 Altersstruktur	81
4.5 Haushaltsstruktur und -entwicklung.....	86
4.6 Fazit: Soziodemografische Rahmenbedingungen	93
5 Angebotsstruktur, Preise und bezahlbares Wohnen	97
5.1 Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur.....	97

5.1.1	Bestand Wohnungen und Wohngebäude.....	97
5.1.2	Eigentumsverhältnisse Wohnungsbestand Ebene Landkreis Aurich.....	100
5.1.3	Wohnungsnutzung nach Nutzungsformen.....	101
5.1.4	Mietwohnungsmarkt.....	104
5.1.5	Ferien- und Freizeitwohnungen	111
5.1.6	Wohnungsl Leerstand.....	115
5.1.7	Größenstruktur Wohnungen	119
5.2	Neubautätigkeit.....	122
5.3	Bodenrichtwerte.....	126
5.4	Kaufpreise.....	128
5.5	Angebotsmieten	132
5.6	Bezahlbares Wohnen.....	137
5.7	Fazit: Angebotsstruktur und Preise und bezahlbares Wohnen.....	152
6	Wohnungsmarktprognose	157
6.1	Bevölkerungsprognose.....	157
6.2	Haushaltsprognose.....	159
6.3	Wohnungsprognose.....	161
6.4	Fazit: Wohnungsmarktprognose.....	170
7	Handlungsbedarfe und -optionen	173
7.1	Vorbemerkungen.....	173
7.2	Handlungsfeld I: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung	173
7.3	Handlungsfeld II: Entwicklung im Bestand/Anpassung Wohnungsbestand.....	189
7.4	Handlungsfeld III: Bezahlbares Wohnen.....	194
7.5	Handlungsfeld IV: Querschnittsthemen, interkommunale Zusammenarbeit.....	200
8	Werkzeugkasten.....	205
8.1	Kommunale Handlungsgrundlagen.....	207
8.1.1	Wohnungspolitisches Handlungskonzept (Wohnungsmarktkonzept)	207
8.1.2	Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien.....	208
8.2	Wohnungs- und mietenpolitische Instrumente des Bundes und des Landes.....	209
8.2.1	Abgesenkte Kappungsgrenze und Mietpreisbremse.....	209
8.2.2	Kosten der Unterkunft (KdU) und Wohngeld.....	210
8.2.3	Wohnraumförderung im Land Niedersachsen.....	212

8.3	Baulandbezogene Instrumente	213
8.3.1	Vorkaufsrechte.....	213
8.3.2	Zwischenerwerbsmodelle.....	214
8.3.3	Amtliche Umlegung.....	215
8.3.4	(Revolvierender) Baulandfonds.....	216
8.4	Einflussnahme auf die Bebauung von Grundstücken	217
8.4.1	Quote für öffentliche geförderten Wohnungsbau.....	217
8.4.2	Städtebaulicher Vertrag, vorhabenbezogener Bebauungsplan	218
8.4.3	Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität.....	219
8.4.4	Grundstücksvergabe im individuellen Wohnungsbau nach Punktesystem.....	220
8.4.5	Grundstücksvergabe im Erbbaurecht.....	222
8.4.6	Baugebot (§ 176 BauGB).....	223
8.5	Wohnungspolitische Instrumente der Kommune.....	224
8.5.1	Qualifizierter Mietspiegel	224
8.5.2	Zweitwohnsitzsteuer	225
8.5.3	Soziale Erhaltungssatzung	226
8.5.4	Zweckentfremdungsverbote	227
8.5.5	Kommunales Wohnungsunternehmen	228
8.5.6	Ankauf von Wohnungsbeständen	229
8.5.7	Erwerb und Förderung von Belegungsbindungen.....	230
8.6	Bau- und planungsrechtliche Instrumente der Kommune.....	231
8.6.1	Urbane Gebiete (MU)	231
8.6.2	Sektoraler Bebauungsplan	232
8.6.3	Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB).....	233
8.6.4	Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).....	234
8.6.5	Umweltrechtliche Vorprüfung (§ 215 BauGB).....	235
8.6.6	Genehmigungsvorbehalt Wohneigentumsbildung (§ 250 BauGB).....	236
8.6.7	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	237
8.7	Informelle Instrumente der Kommune.....	238
8.7.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung.....	238
8.7.2	Städtebaulicher Rahmenplan	239
8.7.3	Innenentwicklungspotenzialanalyse.....	240
8.7.4	Quartiersmanagement	241

8.7.5	Flächenentwicklungsbeirat.....	242
8.7.6	(Integrierte) Energetische Quartierskonzepte	243
9	Steckbriefe Einheits- und Samtgemeinden, Teilräume, Landkreis Aurich	244
9.1	Erläuterungen	244
9.2	Landkreis Aurich	248
9.3	Teilraum Mittelzentren.....	249
9.4	Teilraum Inseln.....	252
9.5	Teilraum weiterer Küstenbereich	256
9.6	Teilraum ländlicher Raum	260
10	Textanhang	268
10.1	Auszug Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich	268
10.2	Auszug Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich - Entwurf 2017/2018.....	271
10.3	Auszug Siedlungsentwicklungskonzept 2020 – Stadt Aurich.....	272
10.4	Auszug Stadt Norden – Wohnraumversorgungskonzept 2018 (Stand Überarbeitung 12/2019).....	273
10.5	Methodik, Annahmen Bevölkerungsprognose (Hauptvariante).....	276
10.6	Methodik, Annahmen Haushaltsprognose	277
10.7	Methodik, Annahmen Wohnungsprognose.....	278
11	Anhang Tabellen und Abbildungen.....	280

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Überblick Erarbeitungsprozesses Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Aurich.....	4
Abb. 2: Untersuchungsgebiet Landkreis Aurich – Lage und verkehrliche Anbindung	5
Abb. 3: Landkreis Aurich – administrative Gliederung, ergänzende Gebietseinteilung	9
Abb. 4: Zentralörtliche Gliederung, Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus.....	13
Abb. 5: Handlungsfeld „Wohnraum“ - Lebensraumkonzept „Lebendiges Juist“	21
Abb. 6: Übersicht Infrastrukturen Daseinsvorsorge im Landkreis Aurich	37
Abb. 7: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite, Kreditvolumen - 2003 bis 2023	38
Abb. 8: Baukostenindex für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten.....	39
Abb. 9: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte.....	43
Abb. 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Landkreis Aurich 2011 bis 2022.....	49
Abb. 11: Beschäftigte am Arbeitsort - Kommunen Landkreis Aurich 2011 zu 2022	51
Abb. 12: Beschäftigte Wohnort – Einheits-/Samtgemeinden Landkreis Aurich 2011 bis 2022.....	53
Abb. 13: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort Landkreis Aurich 2011 bis 2022 (Stichtag 30.6.).....	54
Abb. 14: Arbeitsplatzzentralität Einheits- u. Samtgemeinden LK Aurich 30.06.2022.....	56
Abb. 15: Pendlersalden Einheits- und Samtgemeinden Landkreis Aurich 2022.....	58
Abb. 16: Arbeitslosigkeit Landkreis Aurich 2011 bis 2022 – Leistungsbezug SGB II und SGB III	60
Abb. 17: Arbeitslosenquote (SGB II und SGB III) Ebene der Einheits- und Samtgemeinden 2022.....	61
Abb. 18: Kaufkraft pro Haushalt 2017 und 2022 Landkreis Aurich -Vergleich der vier Teilräume.....	63
Abb. 19: Kaufkraft pro Haushalt 2022 Landkreis Aurich – Einheits- und Samtgemeinden	64
Abb. 20: Einwohnerentwicklung Landkreis Aurich 2011 bis 2022	68
Abb. 21: Bevölkerung Landkreis Aurich auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden (Zensus 2022).....	69
Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung 2011 zu 2022 (Zensus) – Einheits-/Samtgemeinden.....	71
Abb. 23: Geburten und Sterbefälle 2012 bis 2022 p. a. je 1.000 Ew.– Teilräume	74
Abb. 24: Durchschnittlicher jährlicher Saldo Geburten und Sterbefälle 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner – Einheits- und Samtgemeinden Landkreis Aurich.....	75
Abb. 25: Zu- und Fortzüge 2012 bis 2022 p. a. je 1.000 Ew.– Teilgebiete.....	77
Abb. 26: Entwicklung Wanderungssaldo 2012 bis 2022 – Teilgebiete Landkreis Aurich.....	78
Abb. 27: Wanderungssaldo 2012 bis 2022 p. a. je 1.000 Ew. – Einheits-/Samtgemeinden.....	79
Abb. 28: Durchschnittlicher Wanderungssaldo nach Altersgruppen 2012 bis 2022 Landkreis Aurich auf kleinräumiger Ebene	81
Abb. 29: Entwicklung Altersstruktur (Anteile, Absolutwerte) 2011 bis 2022 – Landkreis Aurich.....	82
Abb. 30: Entwicklung Altersstruktur (Anteile Altersgruppen) 2011-2022 – LK Aurich, Teilräume.....	83
Abb. 31: Landkreis Aurich – Anzahl Haushalte Einheits-/Samtgemeinden 2022	87

Abb. 32: Landkreis Aurich – Entwicklung Haushalte Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022.....	88
Abb. 33: Landkreis Aurich – Veränderung Haushaltsstruktur 2011 bis 2022.....	90
Abb. 34: Durchschnittliche Haushaltsgröße – LK Aurich, kleinräumig (Zensus 2022).....	92
Abb. 35: Landkreis Aurich –Haushalte nach Familienstatus/Haushaltstyp 2011 bis 2022.....	93
Abb. 36: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Landkreis Aurich (Zensus 2022).....	97
Abb. 37: Eigentum von Wohnungen (Wohn- /Nichtwohngebäude) LK Aurich 2011 und 2022.....	101
Abb. 38: Form der Wohnungsnutzung – Landkreis Aurich (Zensus 2011, 2022).....	102
Abb. 39: Wohnungsgrößenstruktur Landkreis Aurich (Zensus 2011, 2022).....	119
Abb. 40: Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden sowie in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) 2012 bis 2022.....	123
Abb. 41: Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke - Landkreis Aurich 2011 bis 2022.....	126
Abb. 42: Landkreis Aurich – Bodenrichtwerte Einheits-/Samtgemeinden 2022.....	127
Abb. 43: Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen 2011 bis 2022 – Landkreis Aurich.....	128
Abb. 44: Medianwert (Markt-)Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2011 bis 2022 (€/m ² nettokalt) - Landkreis Aurich.....	132
Abb. 45: Angebotsmieten (Median) in Mehrfamilienhäusern in den Samt-/Einheitsgemeinden 2022 (€/m ² nettokalt).....	133
Abb. 46: Landkreis Aurich – Anteile Fallzahlen Neuvertragsmieten nach Mietstufen 2022 (€/m ² nettokalt).....	134
Abb. 47: Anteile Mietfälle Neuvertragsmieten in den Samt-/Einheitsgemeinden über 10 Euro/m ² nettokalt - Landkreis Aurich.....	136
Abb. 48: Anteile Mietfälle Neuvertragsmieten in den Samt-/Einheitsgemeinden unter 7 Euro/m ² nettokalt - Landkreis Aurich.....	136
Abb. 49: Anteile Bedarfsgemeinschaften 2022 - Landkreis Aurich, kleinräumig.....	142
Abb. 50: Bevölkerungsprognose Landkreis Aurich (Hauptvariante) 2021 bis 2040.....	157
Abb. 51: Haushaltsprognose Landkreis Aurich 2021 bis 2040.....	159
Abb. 53: Übersicht wohnungspolitischer Instrumente.....	206
Abb. 54: Anhang – Geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort LK Aurich 2011 bis 2022 (Stichtag 30.6.).....	280
Abb. 55: Anhang – Kaufkraft je Einwohner Einheits- u. Samtgemeinden LK Aurich 2022.....	281
Abb. 56: Anhang - Geburten und Sterbefälle Landkreis Aurich – 2012 bis 2022.....	282
Abb. 57: Anhang – Durchschnittliche jährliche Geburten 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner – Einheits-/Samtgemeinden.....	282
Abb. 58: Anhang – Durchschnittliche jährliche Sterbefälle 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner – Einheits-/Samtgemeinden Landkreis Aurich.....	283
Abb. 59: Anhang – Zu- und Fortzüge Landkreis Aurich – 2012 bis 2022.....	284
Abb. 60: Anhang – Durchschnittliche jährliche Zuzüge 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner – Einheits-/Samtgemeinden Landkreis Aurich.....	284
Abb. 61: Anhang – Durchschnittliche jährliche Fortzüge 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner – Einheits-/Samtgemeinden Landkreis Aurich.....	285

Abb. 62: Anhang – Außenwanderungen Landkreis Aurich 2012 bis 2022 nach Altersgruppen.....	285
Abb. 63: Anhang – Baufertigstellungen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) je 1.000 Einwohner pro Jahr 2012 bis 2022 – Einheits-/Samtgemeinden.....	290

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Landkreis Aurich – Bevölkerung und Fläche nach Einheits-/Samtgemeinden 2022	10
Tab. 2: Landkreis Aurich – zentralörtliche Struktur, Konsequenzen für die Wohnfunktion.....	14
Tab. 3: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2022 – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden	70
Tab. 4: Haupt- zu Nebenwohnsitzen 2022 – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/ Samtgemeinden.....	72
Tab. 5: Entwicklung Altersstruktur (absolut Altersgruppen) 2011-2022 – LK Aurich, Teilräume	84
Tab. 6: Entwicklung Haushalte 2011 bis 2022 – Landkreis Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden	89
Tab. 7: Entwicklung Ein-/Zweipersonen-, Mehrpersonenhaushalte 2011 bis 2022 – Landkreis, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden.....	91
Tab. 8: Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022.....	99
Tab. 9: Form der Wohnungsnutzung – Landkreis Aurich, kleinräumig (Zensus 2011, 2022).....	103
Tab. 10: Mietwohnungsbestand, Anzahl – Landkreis Aurich, kleinräumig (Zensus 2011, 2022).....	105
Tab. 11: Mietwohnungsbestand; Quote an allen Wohnungen – Landkreis Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022.....	106
Tab. 12: Quoten Wohnungen in MFH und EZFH an Mietwohnungsbestand – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022).....	108
Tab. 13: Mietwohnungsbestand, Anzahl Wohnungen in MFH und EZFH – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022).....	109
Tab. 14: Eigentumsverhältnisse Mietwohnungsbestand – LK Aurich, kleinräumig (Zensus 2022)	111
Tab. 15: Privat genutzte Ferien-/Freizeitwohnungen – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 und 2022).....	113
Tab. 16: Leerstandsquote Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022.....	116
Tab. 17: Anzahl leerstehende Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden – Landkreis Aurich, kleinräumig (Zensus 2011, 2022).....	118
Tab. 18: Wohnungsgrößenstruktur Landkreis Aurich (Zensus 2011, 2022) - kleinräumig.....	121
Tab. 19: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) im Zeitraum 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner und Jahr - kleinräumig.....	124
Tab. 20: Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser 2011 bis 2022 – LK Aurich, Einheits-/Samtgemeinden.....	130
Tab. 21: Entwicklung Quadratmeterkaufpreise für Eigentumswohnungen 2011 bis 2022 – Landkreis Aurich, Einheits-/Samtgemeinden.....	131
Tab. 22: Einkommensstufen und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung – Stadt Aurich, Teilräume ländlicher Raum und weiterer Küstenbereich.....	138

Tab. 23: Einkommensstufen und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung – Teilraum Inseln.....	138
Tab. 24: Einkommensstufen und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung – Stadt Norden.....	139
Tab. 25: Haushalte mit Transferleistungsbezug – Landkreis Aurich, kleinräumig.....	141
Tab. 26: Mietangebote innerhalb Mietobergrenzen 1. und 2. Förderweg – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden.....	143
Tab. 27: Relation Nachfrage Haushalte Transferleistungsbezug (Modell) zu Wohnungsangebot mit Mietpreisniveau lt. 1. Förderweg– Landkreis Aurich, kleinräumig	145
Tab. 28: Teilraum Mittelzentren: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „geringe Einkommen“	148
Tab. 29: Teilraum Mittelzentren: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „mittlere Einkommen“	148
Tab. 30: Teilraum ländlicher Raum: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „geringe Einkommen“	149
Tab. 31: Teilraum ländlicher Raum: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „mittlere Einkommen“	149
Tab. 32: Teilraum weiterer Küstenbereich: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „geringe Einkommen“	150
Tab. 33: Teilraum weiterer Küstenbereich: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „mittlere Einkommen“	150
Tab. 34: Teilraum Inseln: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „geringe Einkommen“	151
Tab. 35: Teilraum Inseln: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „mittlere Einkommen“	151
Tab. 36: Bevölkerungsprognose LK Aurich (Hauptvariante) 2021 bis 2040 auf Ebene der Einheits- und Samtgemein und der Teilgebiete.....	158
Tab. 37: Haushaltsprognose LK Aurich (Hauptvariante) 2021 bis 2040 auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden und der Teilgebiete.....	161
Tab. 38: Wohnungsneubaubedarf Landkreis Aurich, Teilräume, Einheits-/ Samtgemeinden - 2021 bis 2040.....	164
Tab. 39: Wohnungsüberhang Landkreis Aurich, Teilräume, einheits-/ Samtgemeinden -2021 bis 2040.....	169
Tab. 40: Anhang –Altersstruktur (Personen nach Altersgruppen) 2011 bis 2022 – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden.....	286
Tab. 41: Anhang –Altersstruktur (Anteile Altersgruppen) 2011 bis-2022 – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden.....	287
Tab. 42: Anhang – Leerstandsursachen 2022 – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden.....	288
Tab. 43: Anhang – Leerstandsdauer 2022 – Lk. Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden.....	289

1 Hintergrund, Anlass, Zielsetzung und Vorgehen

1.1 Hintergrund, Anlass und Zielsetzung

»» Dynamischer Landkreis mit wachsender Wohnungsnachfrage und ausgeprägter touristischer Attraktivität

Der Landkreis Aurich, im Nordwesten Niedersachsens gelegen, weist infolge einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie landschaftlicher und touristischer Attraktivität eine wachsende Wohnungsnachfrage und einen steigenden Bedarf an Wohnraum auf. Der Landkreis gliedert sich in 13 Einheitsgemeinden und zwei Samtgemeinden. Daneben befindet sich mit der Insel Memmert ein gemeindefreies Gebiet im Kreis.

Strukturell lassen sich vier räumliche Cluster unterscheiden

- Die beiden größten Städte im Landkreis, Aurich und Norden,
- die im ostfriesischen Wattenmeer gelegenen Nordseeinseln Juist, Norderney und Baltrum mit ihrer stark touristischen Prägung,
- die an der Küste gelegenen – ebenfalls touristisch relevanten – Gemeinden Dornum und Krummhörn sowie die Samtgemeinde Hage mit ihren Mitgliedsgemeinden
- sowie die restlichen „Binnenlandgemeinden“ des Kreises inkl. der Stadt Wiesmoor.

»» Fortschreibungsbedarf Wohnraumversorgungskonzepte für die Städte Aurich und Norden; Nutzung von Synergieeffekten mit einem landkreisweiten Konzept

Aktuell liegen Wohnraumversorgungskonzepte für die Städte Aurich und Norden vor. Vor dem Hintergrund, dass das Land Niedersachsen als Grundlage für die Wohnraumförderung bislang aktuelle Wohnraumförderkonzepte (i. d. R. nicht älter als drei Jahre) fordert, besteht auch für diese beiden Kommunen Fortschreibungsbedarf. Mit der Erarbeitung eines kreisweiten Konzepts verfolgt der Auftraggeber, der Landkreis Aurich, die Zielsetzung, in einem erheblichen Umfang Synergieeffekte nicht nur in der Erarbeitung des Konzepts, sondern auch in Hinblick auf eine zukünftige Steuerung der Wohnraumentwicklung zu generieren.

Damit werden Rahmenbedingungen, Angebots-, Nachfrage- und Sozialstrukturen der Städte und Gemeinden innerhalb des Kreises analysiert, prognostiziert sowie Handlungsbedarfe identifiziert und anknüpfend Maßnahmen definiert. Neben einer bedarfsgerechten Ausrichtung der lokalen Wohnungspolitik dient das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Aurich zudem als Grundlage für die Wohnraumförderung durch die NBank.

»» Zentrale Fragestellungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts für den Landkreis Aurich standen unter anderem folgende Fragestellungen im Fokus:

- Welche übergeordneten Trends und Prozesse sind auf den Wohnungsmärkten zu beobachten und welche Auswirkungen haben diese auf die lokalen Wohnungsmärkte?
- Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt und welche Funktion nehmen die Städte und Gemeinde im regionalen Kontext ein?
- Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation teilräumlich und segmentspezifisch dar?
- Welche Abhängigkeiten und Wechselbeziehungen gibt es bezüglich der Wohnraumnachfrage zwischen den Kommunen des Kreises?
- Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig Angebote in den Kommunen des Kreises nach? An wen richtet sich das Neubauangebot?
- Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen werden im Betrachtungsraum nachgefragt?
- Wie hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren in den einzelnen Preissegmenten (unteres, mittleres, oberes Preissegment) im Betrachtungsraum entwickelt?
- Wie groß ist das preisgünstige Marktsegment bzw. wie viele Haushalte fragen preisgünstigen Wohnraum nach?
- Welchen Umfang hat der Wohnungsleerstand in den Kommunen?
- Wie sehen die typischen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt bis 2030 aus?
- Wie hoch sind die Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge? Mit welchem Wohnraumbedarf ist künftig im Betrachtungsbereich zu rechnen?
- Wie hoch ist der Bedarf an Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern (Eigentum/Miete) bzw. großen und eher kleinen Wohnungen?
- Welche Handlungsbedarfe bestehen und mit welchen Instrumenten kann darauf reagiert werden?

1.2 Vorgehen

Der Erarbeitungsprozess zum Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Aurich gliedert sich grob in sieben Bausteine. Die Analyse erfolgt auf Kreisebene sowie auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden. Daneben werden die von ALP analytisch aggregierten Teilräume (Mittelzentren, Inseln, weiterer Küstenbereich und ländlicher Raum) in die Analyse einbezogen.

»» 1. Übergeordnete Rahmenbedingungen und Trends

Im ersten Arbeitsschritt wurden die übergeordneten Rahmenbedingungen, Trends, Prozesse und Verflechtungen der Kommunen des Landkreis Aurich dargestellt. Weiterhin erfolgte eine kompakte Darstellung wesentlicher siedlungsstruktureller und infrastruktureller Gegebenheiten. Des Weiteren wurden relevante Konzepte einbezogen (z. B. bestehende Wohnraumversorgungskonzepte).

»» 2. Analyse der soziodemografischen und sozioökonomischen Grundlagen

Einen zentralen Teil der Analyse bildete die Auswertung von Sekundärdaten hinsichtlich der demografischen sowie sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der Nachfragestrukturen der Wohnungsmärkte des Landkreises.

»» 3. Wohnungsangebot und Wohnungsmarktentwicklung

Der dritte Baustein beinhaltet die Darstellung der Angebotsstruktur hinsichtlich aller relevanten Merkmale (Wohnungsgrößen-, Nutzungsart und Leerstand, Eigentumsstrukturen, öffentlich geförderter Wohnraum und Neubautätigkeit), wobei – soweit möglich – auf Daten des Zensus 2022 und 2011 zurückgegriffen wird. Daneben erfolgten eine Miet- und Kaufpreisanalyse sowie eine analytische Vertiefung der Thematik bezahlbares Wohnen.

»» 4. Wohnungsbedarfsprognose

Bezüglich der Wohnungsbedarfsprognose bezieht sich ALP auf die im Auftrag der NBank von der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH erarbeitete Prognose, die wiederum auf der CIMA-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aufsetzt. Die genannten Prognosen treffen für den Zeitraum 2021 bis 2040 bis auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden sowie aggregiert für den Landkreis Aurich Aussagen zu Wohnungsüberhängen und Neubaubedarfen, unterschieden nach den Segmenten Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.

»» 5. Handlungsbedarfe und -optionen

Die Analyse der Rahmenbedingungen (bspw. Soziodemografie, Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur, Themenfeld „bezahlbares Wohnen“) mündete jeweils in der Ableitung von Handlungsbedarfen für die vier Teilräume. Gleiches gilt für die Einbeziehung der NBank-Wohnungsmarktprognose.

Fußend auf den genannten Schritten wurden die zentralen Handlungsfelder abgeleitet. Für sie wurden im Einzelnen sowie unter Berücksichtigung der vier Teilräume wohnungspolitische und wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarfe und -optionen formuliert. Dabei wurde sich u. a. auf die im Werkzeugkasten im Detail beschriebenen Instrumente bezogen

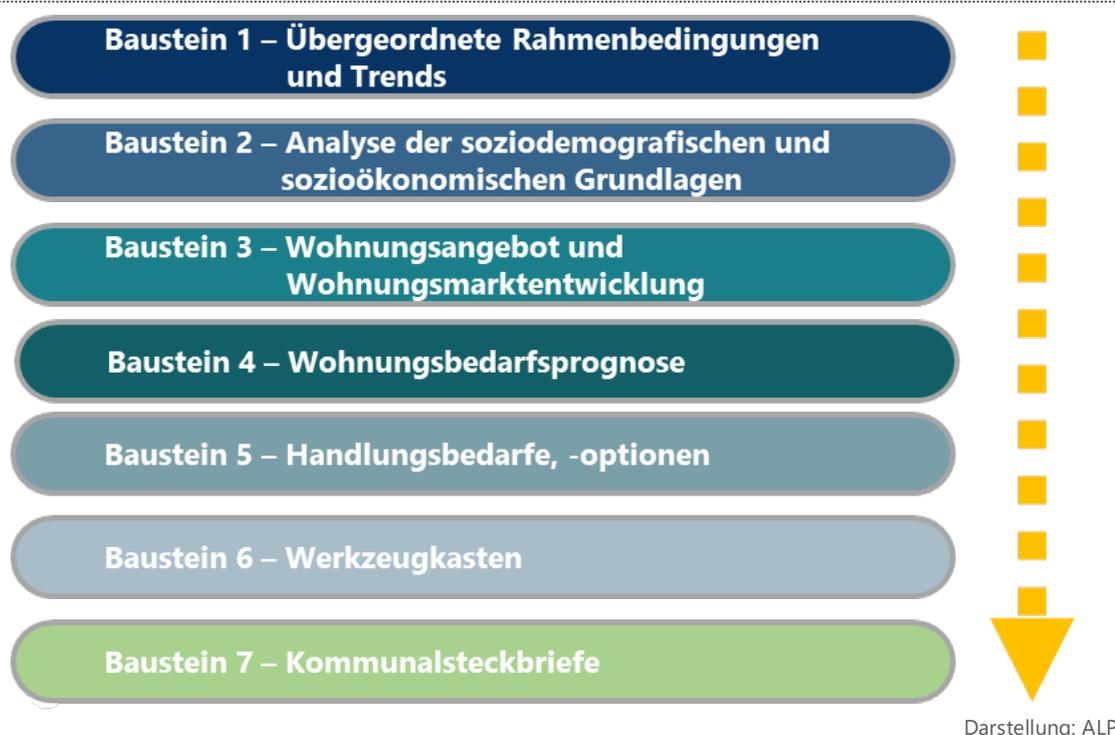
»» 6. Werkzeugkasten

Ferner wurden von ALP – zunächst unabhängig von der spezifischen Situation im Landkreis Aurich – wohnungsmarktbezogene (kommunale) Handlungsmöglichkeiten aufbereitet. Dies dient zunächst dazu, Transparenz in Bezug auf potenzielle Instrumente zur Steuerung der Wohnraumversorgung auf (vorrangig) Ebene der Städte und Gemeinden herzustellen. Diese Instrumente wurden in Form von Steckbriefen aufbereitet.

»» 7. Kommunalsteckbriefe – inkl. Handlungsempfehlungen für die Einheits-/Samtgemeinden

Die Ergebnisse der Analyse- und Prognosephase wurden für die Einheits- und Samtgemeinden, die Teilräume sowie den Landkreis Aurich in Steckbriefen dargestellt, die einen schnellen Überblick und eine größtmögliche Vergleichbarkeit wesentlicher Eckwerte erlauben. Daneben beinhalten die für die Einheits- und Samtgemeinden erstellten Steckbriefe Handlungsempfehlungen, die auf den Ergebnissen der Analyse- und Prognosephase aufsetzen. Sie ersetzen aber jeweils kein „gemeindescharfes“ Konzept. Es werden vielmehr zentrale, z. T. übergeordnete, Schwerpunkte benannt, die vor Ort zu konkretisieren und instrumentell zu füllen sind.

Abb. 1: Überblick Erarbeitungsprozesses Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Aurich



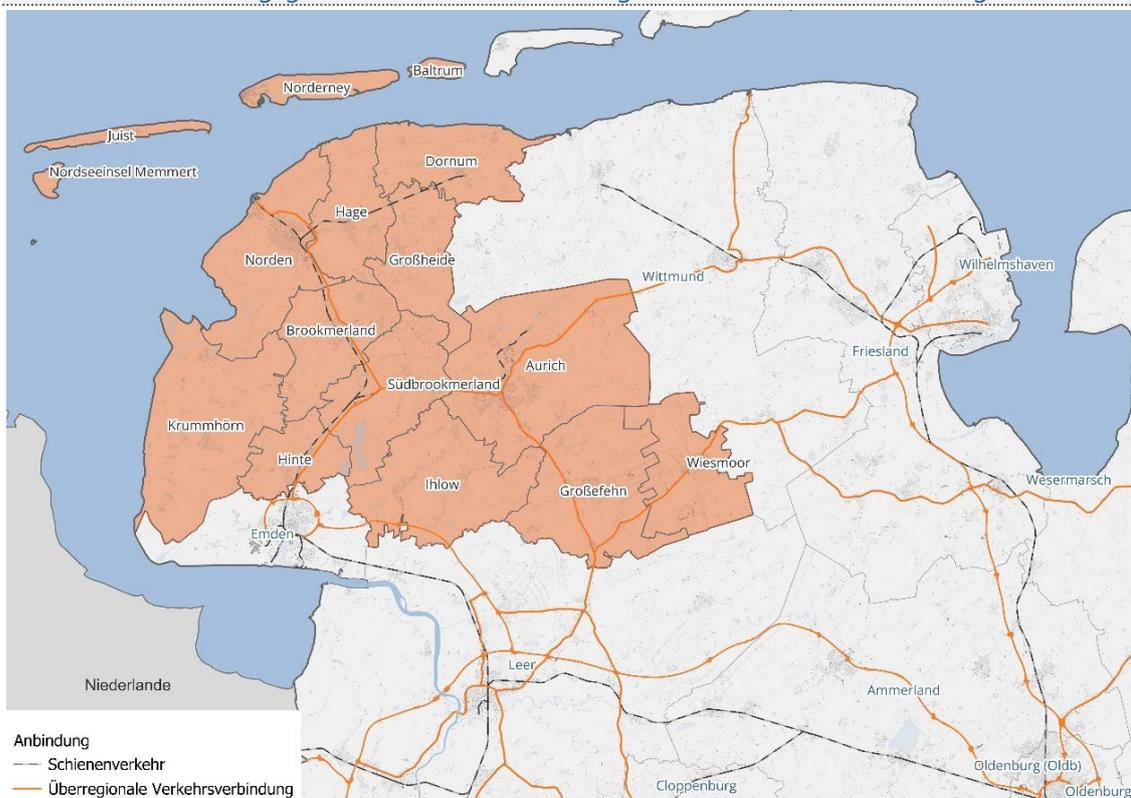
2 Rahmenbedingungen und Trends auf den Wohnungsmärkten

2.1 Lage, Anbindung und räumliche Verflechtung

»»» Randlage in Niedersachsen abseits großer Wirtschaftszentren, Lage an der ostfriesischen Küste bedingt hohes touristisches Potenzial

Der niedersächsische Landkreis Aurich mit seinen 187.520 Einwohnern (15.05.2022, Zensus 2022) liegt im Nordwesten der Region Ostfriesland. Die niederländische Grenze ist nur ca. 40 Pkw-Fahrkilometer vom Südrand des Landkreises entfernt. Mit der Randlage in Niedersachsen wie in Deutschland insgesamt ist eine erhebliche Distanz zu den nächstgelegenen großen Wirtschaftsagglomerationen verbunden. Das nächstgelegene – kleine – Oberzentrum Wilhelmshaven befindet sich in einer Pkw-Fahrdistanz von rund 50 km, das Oberzentrum Oldenburg (Oldbg.) liegt rund 75 km von der Kreisstand Aurich entfernt. Aufgrund der Lage an der Nordseeküste und vor allem wegen der Tatsache, dass sich mit Norderney, Juist und Baltrum drei der sieben bewohnten ostfriesischen Inseln im Landkreis Aurich befinden, liegt ein hohes touristisches Potenzial vor. Dem Tourismus kommt dementsprechend eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung für den Landkreis zu, wobei auf Ebene der Gemeinden lagebedingt zwangsläufig erhebliche Unterschiede bestehen.

Abb. 2: Untersuchungsgebiet Landkreis Aurich – Lage und verkehrliche Anbindung



Kartengrundlage: OpenStreetMap, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) | Darstellung: ALP



Eher unterdurchschnittliche MIV-Anbindung – am besten in der südlichen und westlichen Peripherie; schienengebundener ÖPNV nur in einem Teilbereich verfügbar

Auch aufgrund der skizzierten Randlage ist der Landkreis Aurich hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) eher unterdurchschnittlich angebunden (vgl. Abb. 2). Lagebedingt gilt dies im besonderen Maße für die Inseln Norderney, Juist und Baltrum. Aber auch weite Teile des Binnenlandes liegen in relativer Distanz zu den nächstgelegenen Anschlussstellen des Bundesautobahnnetzes (BAB).

- Die BAB 31 (Emden – Autobahndreieck Leer – Autobahndreieck Bunde – weiter Richtung Süden bis Autobahndreieck Bottrop) schneidet das Kreisgebiet in seinem südlichen Bereich auf einer kurzen Strecke (Anschlussstelle Riepe).
- Die dem Landkreis Aurich nächstgelegene Anschlussstelle der BAB 29 (Wilhelmshaven – Oldenburg (Oldbg.) – Autobahndreieck Ahlhorner Heide/BAB 1), Sande, befindet sich circa 20 km östlich des Landkreises.

Innerhalb des Landkreises verlaufen drei Bundesstraßen (B), denen eine wichtige Erschließungsfunktion zukommt:

- Die B 72, umgangssprachlich auch „Ostfriesen-Highway“ genannt, führt von Norddeich (Norden), über Norden (Kernort), Marienhaf und Aurich bis zur Anschlussstelle Filsum an die BAB 28 und dann weiter Richtung Süden.
- Die B 210 führt von Emden über Aurich, Wittmund und Jever nach Wilhelmshaven. Zwischen Georgsheil/Uthwerdum (Gemeinde Südbrookmerland) und Aurich verläuft sie auf gemeinsamer Trasse mit der B 72.
- Die B 436 verläuft aus Nordosten von der Anschlussstelle Sande an die BAB 29 und führt im Gebiet des Landkreises Aurich u. a. durch Wiesmoor. Ab Bagband verläuft sie bis Hesel auf gemeinsamer Strecke mit der B 72.
- Im Planverfahren befindet sich der Neubau der B 210 zwischen Riepe (A 31) und Aurich einschließlich der Ortsumgehung Aurich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Fernverkehr:

- Die Intercity (IC)-Linie 56 beginnt im Fährhafen Norddeich/Mole und hält im Gebiet des Landkreises Aurich in Norden (Kernort) und Marienhaf (Samtgemeinde Brookmerland). Endhaltepunkt ist –u. a. über Hannover und Braunschweig – Leipzig.
- Einzelne Fahrten der IC 35-Kernlinie Emden – Köln beginnen schon ab Norddeich/Mole; mit einem weiteren Halt im Gebiet des Landkreises Aurich in Norden.
- Der ab Frankfurt kommende IC 34 fährt mit geringer Taktung auch Norden und Norddeich/Mole an.

Regionaler Bahnverkehr:

- Der Regionalexpress RE 1 verkehrt auf der Strecke Norddeich/Mole – Emden – Leer – Oldenburg (Oldbf.) – Bremen – Hannover. Er hält im Kreisgebiet neben Norddeich/Mole auch in Norden (Kernort) und Marienhaf.

- Der RE 15 (Emden Außenhafen) – Emden – Leer – Rheine (Westf.) – Münster (Westf.) bedient keinen Bahnhof im Kreisgebiet. Emden liegt aber unmittelbar südlich der Kreisgrenze.

Schon seit längerem im Gespräch und aktuell gutachtlich erneut in Überprüfung befindlich ist die Reaktivierung der Bahnstrecke Bahnhof Abelitz¹ (in der Gemeinde Südbrookmerland) – Stadt Aurich für den Personenverkehr.

Schiffs-/Bootsverbindungen zu den Inseln Juist, Norderney und Baltrum:

- Der Fährverkehr zur autofreien Insel **Juist** ist tideabhängig und verkehrt maximal zweimal am Tag. Mit Wassertaxis und Schnellbooten ab Norddeich/Mole bzw. dem Norddeicher Osthafen besteht eine größere Flexibilität hinsichtlich der Tidebedingungen und damit bessere Erreichbarkeit aber keine vollständige Unabhängigkeit.
- **Norderney** kann tideunabhängig mit zwei Fährverbindungen erreicht werden, die auch Autos transportiert. Die Fähren verkehren ab Norddeich Mole.
- Die autofreie Insel **Baltrum** wird täglich vom Hafen Neßmersiel (Gemeinde Dornum) angefahren. Für Bahnreisende besteht ab dem Bahnhof Norden die Möglichkeit, in einen Zubringerbus umzusteigen.

Flugverkehr:

Die Insel **Juist** wird ganzjährig – auch aufgrund der relativ schlechten Erreichbarkeit per Fähre – von einem Linienflugdienst bedient, der vom Flugplatz Norden-Norddeich in knapp fünf Minuten Juist erreicht. Speziell während der Sommersaison besteht ein reger Flugverkehr. **Norderney** wird ganzjährig von einer Bedarfsfluglinie bedient, die ebenfalls in Norddeich startet. **Baltrum** wird per Charterflug von Norddeich angeflogen.

Auf dem Festland kommt in weiten Teilen des Landkreises dem **Linienbusverkehr** eine bedeutende Rolle im ÖPNV zu, da kein schienengebundenes Angebot im Umfeld erreichbar ist.

¹ Hier wäre eine Anbindung an die Hauptstrecke Norddeich/Mole – Emden – Münster gegeben.

2.2 Administrative Gliederung, Siedlungsstruktur



13 Einheits- und 2 Samtgemeinden, vorrangig ländliche Siedlungsstruktur, Anteil an den ostfriesischen Inseln

Der Landkreis Aurich setzt sich aus den 13 Einheitsgemeinden mit den

- Städten Aurich, Norden, Norderney, Wiesmoor und den
- Gemeinden: Baltrum, Dornum, Großefehn, Großheide, Hinte, Ihlow, Juist, Krummhörn und Südbrookmerland sowie

den zwei Samtgemeinden,

- Brookmerland und Hage zusammen (vgl. Abb. 3 und Tab. 1).

Eine Samtgemeinde ist in Niedersachsen ein Gemeindeverband, der bestimmte öffentliche Aufgaben anstelle seiner Mitgliedsgemeinden ausführt. Die Mitgliedsgemeinden bleiben dabei selbständige Körperschaften.

Die Samtgemeinde Brookmerland besteht aus den sechs Mitgliedsgemeinden Leezdorf, Flecken Marienhaf, Osteel, Rechtsupweg, Upgant-Schott und Wirdum. Die Samtgemeinde Hage gliedert sich in die fünf Mitgliedsgemeinden Berumbur, Flecken Hage, Hagermarsch, Halbmond und Lüttestburg. Daneben befindet sich im Kreisgebiet als gemeindefreies Gebiet die unbewohnte Insel Memmert.

In der Abb. 3 ist daneben eine aufgrund analytisch-struktureller Gemeinsamkeiten von ALP durchgeführte **Gebietsgliederung nach vier Teilräumen** dargestellt, die eine weitere Ebene der Analyse bildet. Ihre Abgrenzung fußt u. a. wesentlich auf lageseitigen, strukturellen und raumordnerischen Aspekten.

Im Einzelnen handelt es sich um die Teilräume

- Mittelzentren** (Aurich, Norden),
- Inseln** (Juist, Norderney, Baltrum),
- weiterer Küstenbereich** (Einheitsgemeinden Dornum und Krummhörn sowie Samtgemeinde Hage) sowie den
- ländlichen Raum** (Einheitsgemeinden Brookmerland, Großefehn, Großheide, Hinte, Ihlow, Südbrookmerland und Wiesmoor sowie die Samtgemeinde Brookmerland).

Gut jede vierte Person (rd. 22 %) lebt im Gebiet der Stadt Aurich, gut jede zehnte in der Stadt Norden (rd. 13 %), knapp jede zehnte (10 %) in der Aurich benachbarten Gemeinde Südbrookmerland. Auf diese „Einwohnerschwerpunkte“ entfällt damit mit ca. 45 % knapp die Hälfte der Bevölkerung des Landkreises.

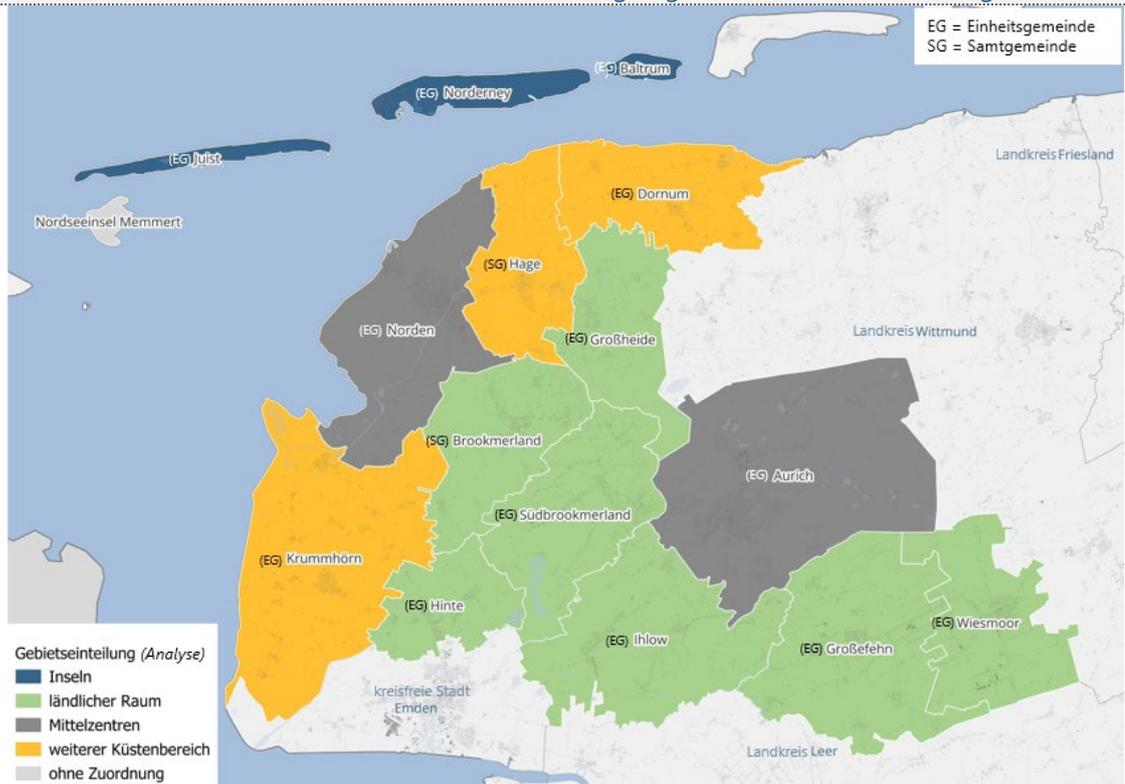
Betrachtet man die Einwohnerverteilung auf Ebene der analytischen Teilräume, bietet sich folgendes Bild (Rundungsdifferenzen möglich): 46 % ländlicher Raum, 35 % Mittelzentren, 14 % weiterer Küstenbereich und 4 % Inseln.

Die Einwohnerdichte von rd. 146 Einwohner pro Quadratkilometer (vgl. Tab. 1) verdeutlicht die ländliche Struktur des Landkreises Aurich (Niedersachsen rd. 171 Einwohner, Deutschland 236 Personen/km² ²).

Vereinfacht lässt sich im Landkreis Aurich hinsichtlich landschaftsräumlicher Merkmale Folgendes feststellen:

- Städtische bis kleinstädtische Strukturen – Kernorte Aurich, Norden, Wiesmoor³,
- Teilbereich des ostfriesischen Fehngebiets mit Großefehn, Südbrookmerland, Hinte, Ihlow und den ländlichen Ortsteilen von Wiesmoor mit den typischen langgestreckten, bandartigen, Siedlungen,
- der weitere ländliche Raum mit seinen im Vergleich zum Fehngebiet kompakteren Siedlungskernen sowie
- die Inseln Juist, Baltrum und Norderney. Norderney zeichnet sich dabei durch den kompaktesten, Juist durch einen demgegenüber langgestreckten Siedlungskörper aus.

Abb. 3: Landkreis Aurich – administrative Gliederung, ergänzende Gebietseinteilung



Kartengrundlage: OpenStreetMap, | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) | Darstellung: ALP

² Bezug: Einwohner Landkreis Aurich zum 15.5.2022 (Zensus 2022), Niedersachsen zum 31.12.2022 (Destatis).

³ Im Fehngebiet.

Tab. 1: Landkreis Aurich – Bevölkerung und Fläche nach Einheits-/Samtgemeinden 2022

Name	Einheitsgemeinde, Samtgemeinde	Anzahl Ortsteile, Anzahl Mitgliedsgemeinden	Bevölkerung 15.5.2022, Zensus	Ew. Anteil an LK	Fläche in km ²	Ew. pro km ²
Aurich, Stadt (Kreisstadt)	Einheitsgemeinde	20 (inkl. Kernort)	41.631	22,2%	197,29	211,0
Norden, Stadt	Einheitsgemeinde	11 (inkl. Kernort)	24.865	13,3%	106,33	233,8
Norderney, Stadt	Einheitsgemeinde	0	5.367	2,9%	26,31	204,0
Wiesmoor, Stadt	Einheitsgemeinde	5 (inkl. Kernort)	13.833	7,4%	82,94	166,8
Baltrum	Einheitsgemeinde	0	562	0,3%	6,5	86,5
Dornum	Einheitsgemeinde	11	4.349	2,3%	76,77	56,6
Großefehn	Einheitsgemeinde, Sitz Ostgroßefehn	14	14.014	7,5%	127,2	110,2
Großheide	Einheitsgemeinde	5	8.448	4,5%	69,32	121,9
Hinte	Einheitsgemeinde	8	7.201	3,8%	48,05	149,9
Ihlow	Einheitsgemeinde, Sitz Ihlowerfehn	12	12.337	6,6%	123,1	100,2
Juist	Einheitsgemeinde	0	1.186	0,6%	16,41	72,3
Krummhörn	Einheitsgemeinde, Sitz Pewsum	19	11.480	6,1%	159,21	72,1
Südbrookmerland	Einheitsgemeinde, Sitz Victorbur	10	18.206	9,7%	96,82	188,0
Brookmerland	Samtgemeinde (Sitz Flecken Marienhaf)	6 MG	12.868	6,9%	77,3	166,5
Hage	Samtgemeinde (Sitz Flecken Hage)	5 MG	11.168	6,0%	68,63	162,7
Memmert	Gemeindefreies Gebiet		0	0,0%	5,17	0,0
Landkreis Aurich			187.515	100,0%	1.287,35	145,7

Daten: Bevölkerung lt. Zensus 2022; Fläche je Einheits-/Samtgemeinde | LK Aurich, Ew. pro qkm | Darstellung: ALP

2.3 Aussagen der Landes- und Regionalplanung

Die Aussagen und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung mit dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP; 2017 tlws. geändert 2022) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich 2018 stellen „Leitplanken“ für die wohnbaulich Entwicklung auf Ebene der Städte und Gemeinden dar. Die Entwicklungsmöglichkeiten stehen dabei in unmittelbarem Zusammenhang mit einer ggf. vorhandenen zentralörtlichen Funktion wie auch mit einer ggf. vorliegenden Ausweisung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.

»» In jeder Einheits- oder Samtgemeinde zentralörtliche Ausweisung vorhanden – Wohnbauentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus möglich

Die folgende Abbildung (Abb. 4) und Tabelle (Tab. 2) stellen die zentralörtlichen Ausweisungen im Landkreis Aurich dar. Jede der kreisangehörigen Einheitsgemeinden und Samtgemeinden ist durch eine zentralörtliche Funktion gekennzeichnet. Der Tabelle kann daneben die jeweilige konkrete räumliche Verortung der zentralörtlichen Funktion innerhalb der Städte und Gemeinden entnommen werden.

„04 LROP 2.2 03/04/05/07 - Mittelzentren sind in den Städten Aurich und Norden festgelegt. In den Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.“ (Ziel der Raumordnung, RROP LK Aurich 2018, S. 7).

Die Stadt Wiesmoor ist ein Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“.

Allen weiteren Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises kommt eine grundzentrale Versorgungsfunktion (Grundzentrum) zu. In der Samtgemeinde Hage ist diese in der Gemeinde Flecken Hage, in der Samtgemeinde Brookmerland gemeinsam in den Gemeinden Flecken Marienhafte und Uppgant-Schott verortet.

„05 LROP 2.2 03 – In den Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln“ (Ziel der Raumordnung, ebd.).

„Die Zentralen Orte grenzen sich durch das Zentrale Siedlungsgebiet ab. D. h. bei der Schaffung von Wohnbauflächen innerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete sowie von Flächen, die sich an das Zentrale Siedlungsgebiet anschmiegen, kann die Eigenentwicklung unbeachtet bleiben“ (ebd. S. 15 – Begründung).

An den Lagebereichen/Ortsteilen, die nicht in die räumliche Abgrenzung der Zentralen Siedlungsgebiete fallen oder die nicht die konkreten räumlich bestimmten Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus (s. u.) sind, gilt Folgendes: *„Der Träger der Bauleitplanung legt im Benehmen mit der Unteren Landesplanungsbehörde den Umfang dieser Eigenentwicklung fest. Beachtet werden dabei insbesondere die demografische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte. Als Wert für die Ortsteile mit Eigenentwicklung wird ein Angebot von 4 Wohneinheiten pro Jahr und 1000 Einwohner zugrunde gelegt. Ein Wert, der für den überwiegenden Teil der Ortschaften ausreichend ist und in den Regionen, die bereits heute stark vom*

demografischen Wandel betroffen sind, schon nicht mehr erreicht wird. Zur Abgrenzung der jeweiligen Ortschaftsräume dienen die Gemarkungsgrenzen. Baulücken und bauleitplanerisch gesicherte, aber noch nicht bebaute Flächen, sollen bei der Festlegung des Umfangs der Eigenentwicklung ebenfalls berücksichtigt werden. Für die Entwicklung in den an die Eigenentwicklung gebundenen Ortschaften über den Wert von 4 Wohneinheiten hinaus und zur Etablierung einer beständigen Siedlungsentwicklung ist die Erstellung von Siedlungsentwicklungskonzepten notwendig“ (ebd., S. 15f.)



An Standorten mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus außerhalb zentralörtlicher Lagen Möglichkeit für Wohnbauentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus

Die erhebliche touristische Prägung des Landkreises Aurich drückt sich auf Ebene der Regionalplanung in den zehn im RROP ausgewiesenen **Standorten mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus** aus (vgl. ebenfalls Abb. 4 und Tabelle Tab. 2). In Gemeinden mit mehreren Ortsteilen kommt diese Aufgabe nur den bezüglich dieser Entwicklungsaufgabe konkret benannten Ortsteilen zu (siehe Tab. 2).

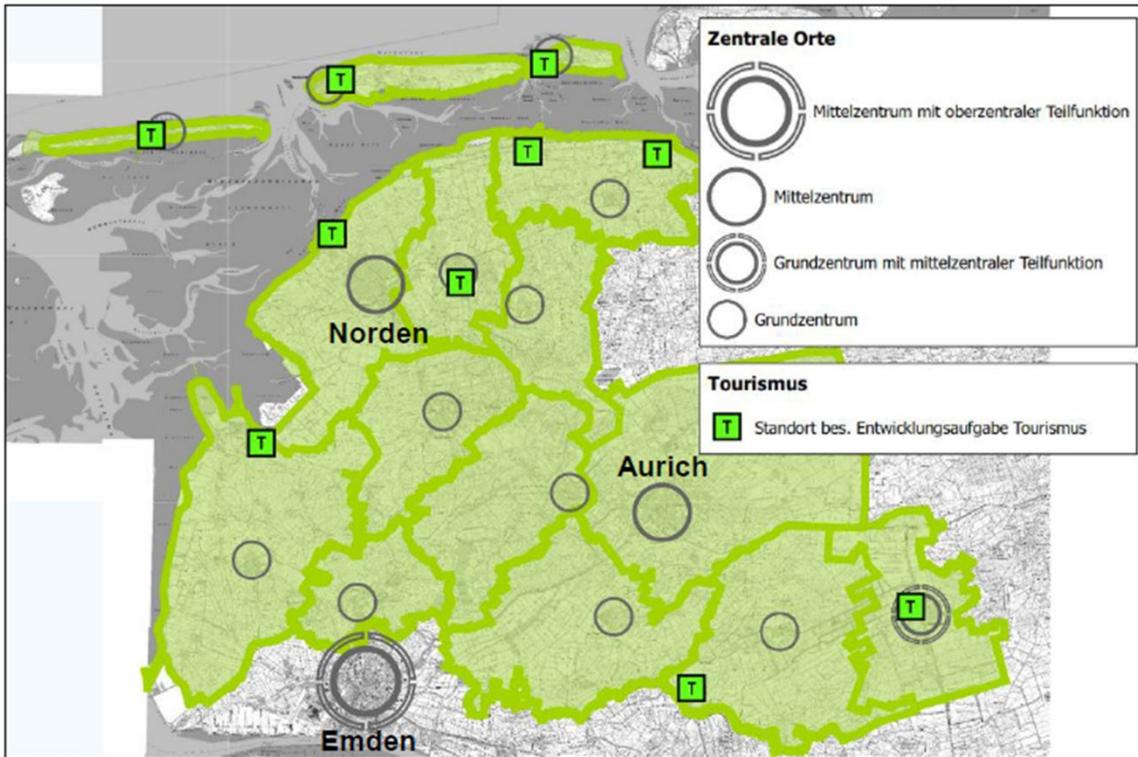
Jeweils ein Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus befindet sich auf den Inseln Juist, Norderney und Baltrum, in den Städten Norden (hier im Ortsteil Norddeich) und Wiesmoor, in den Einheitsgemeinden Krummhörn (hier im Ortsteil Greetziel), Großefehn (hier im Ortsteil Timmel) sowie in der Samtgemeinde Hage; dort konkret in der Gemeinde Flecken Hage. In der Einheitsgemeinde Dornum sind mit den Ortsteilen Dornumersiel und Neßmersiel zwei diesbezügliche Standorte ausgewiesen.

Von den genannten Standorten mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus stellen folgende dabei nicht-zentralörtliche Standorte laut RROP dar (vgl. dort Begründung, S. 15):

Norddeich (Stadt Norden), Greetziel (EG Krummhörn), Dornumersiel und Neßmersiel (zu EG Dornum) sowie Timmel (zu EG Großefehn).

Trotz ihrer nicht-zentralen Ausweisung gilt, dass sie „ebenso wie die Zentralen Orte nicht an die Entwicklungsvorgaben der Eigenentwicklung gebunden“ (sind). (...) Durch das enorme Fremdenverkehrsaufkommen sind dort ausreichend Infrastrukturen wie etwa ÖPNV, Nahversorgung, Freizeitangebote etc. vorhanden, sodass eine Herausnahme dieser Orte aus den Vorgaben der Eigenentwicklung den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogrammes im Kapitel 2.1 Ziff. 04 und 05 entspricht. Durch den hohen Gästeteil unter den Infrastrukturnutzern ist zudem auch langfristig die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Versorgungsangebote gesichert. (...) Zur räumlichen Abgrenzung der „Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ dienen die jeweiligen Gemarkungsgrenzen“ (ebd., S. 15f).

Abb. 4: Zentralörtliche Gliederung, Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus



Darstellung: „Abbildung 9: Entwicklungsschwerpunkte im Landkreis Aurich“, RROP LK Aurich 2018

Tab. 2: Landkreis Aurich – zentralörtliche Struktur, Konsequenzen für die Wohnfunktion

Stadt, Gemeinde EG = Einheitsgemeinde, Gem. = Gemeinde	Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden	Zentralörtliche Funktion	Sitz der zentralörtlichen Funktion, jeweils in den zentralen Siedlungsgebieten	Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus (ja/nein), Verortung in den Gemarkungen)	Wohnfunktion, wohnbauliche Entwicklung
Aurich, Stadt (EG)		Mittelzentrum	Aurich	Nein	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus ist zu sichern und zu entwickeln
Norden, Stadt (EG)		Mittelzentrum	Norden	Ja, Ortsteil Norddeich	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus ist zu sichern und zu entwickeln
Wiesmoor, Stadt (EG)		Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion	Wiesmoor	Ja, Ortsteil Wiesmoor	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Baltrum (EG)		Grundzentrum	Baltrum	Ja	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Dornum (EG)		Grundzentrum	Dornum	Ja, Ortsteil Dornumersiel, Ortsteil Neßmersiel	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Juist (EG)		Grundzentrum	Juist	Ja	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Norderney, Stadt (EG)		Grundzentrum	Norderney	Ja	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Großefehn (EG)		Grundzentrum	Ostgroßefehn	Ja, Ortsteil Timmel	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Großheide (EG.)		Grundzentrum	Großheide	Nein	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Hage, Flecken (Gem.)	SG Hage	Grundzentrum	Hage	Ja, Gemeinde Hage, Flecken	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Hinte (EG)		Grundzentrum	Hinte	Nein	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Ihlow (EG)		Grundzentrum	Ihlowerfehn	Nein	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Krummhörn (EG)		Grundzentrum	Pewsum	Ja, Ortsteil Greetesiel	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Marienhafe, Flecken (Gem.)	SG Brookmerland	Grundzentrum	Marienhafe, Flecken/Upgant-Schott	Nein	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
Upgant-Schott (Gem.)				Nein	
Südbrookmerland (EG)		Grundzentrum	Moordorf/ Victorbur	Nein	Wohnbau(land-)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus

Quelle: RROP LK Aurich 2018 | Darstellung: ALP



»» Weitere für die Wohnbauentwicklung relevante Aussagen der Regionalplanung

Im RROP für den Landkreis Aurich 2018 werden u. a. folgende weitere – für die Wohnraumentwicklung und den Wohnungsbau – relevante Aussagen getroffen

- „02 LROP 2.1 01 – 03 / 1.1 01 – 03 / 2.1 05 und 07 - Außer den Zentralen Orten und den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe *Tourismus* unterliegen alle Ortsteile der Gemeinden der *Eigenentwicklung*.“ (Ziel der Raumordnung, S. 3)
- „03 LROP 2.1 02 - Zur nachhaltigen Beurteilung von Altersstruktur und Wohnungsangebot in den Städten und Ortschaften des Landkreises soll *eine Beurteilungsgrundlage in Form eines GIS-basierten Katasters erstellt werden*.“ (Grundsatz der Raumordnung, S. 4)
- „04 LROP 2.1 01/04 - *Bauflächen sollen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt strukturiert werden. Insgesamt soll in den Zentralen Orten eine höhere Wohnsiedlungsdichte als bisher erreicht werden, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche spürbar zu reduzieren. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch hat die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich*.“ (Grundsätze der Raumordnung, S. 4)⁴
- „05 LROP 2.1 01/09 - Bei der gemeindlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung sollen vorhandene landwirtschaftliche Betriebe berücksichtigt werden. Bestehende Nutzungen und moderate Betriebserweiterungen sollen hierdurch nicht behindert werden. Zur *Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit ländlicher Siedlungen* sollen in verstärktem Maße städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen (gem. §§ 136 und 165 BauGB) sowie Dorfentwicklungsmaßnahmen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durchgeführt werden.“ (Grundsätze der Raumordnung, S. 4)
- „Die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf das System der Zentralen Orte zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes soll mit Nachdruck erfolgen. (...). Dies bedeutet unter anderem:
 - Die Förderung kompakter Bau- und Siedlungsformen
 - Eine konsequente Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich (...).“ (Grundsatz der Raumordnung, S. 33).
- „Zu Ziffer 02: Der Landkreis Aurich möchte im vorliegenden Regionalen Raumordnungsprogramm dem *System der zentralen Orte* als wichtiges Instrument zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum *einen höheren Stellenwert beimessen* und unter den Bedingungen des demografischen Wandels weiterentwickeln. Dies bedeutet nicht das Vernachlässigen der übrigen Ortsteile (...). Folgende Punkte sind dem Landkreis dabei wichtig:

⁴ 1) Grundsatz der Raumordnung; 2) und 3) Ziele der Raumordnung.

- *Das Bewusstsein schärfen für die zumeist unterschätzten innerörtlichen Potenziale als Gebäude- und Flächenangebot für dorfgerechtes Wohnen und Arbeiten, Grundversorgung sowie Gemeinschaftseinrichtungen*
- *Die realistische Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen und Bauflächen unter Beachtung des demografischen und sozialen Wandels. Dabei sollen die Um- und Weiternutzung leerstehender Bausubstanz Priorität erhalten.“ (Begründung – S. 14.)*
- *„Siedlungsentwicklung und Siedlungskonzepte*

Um die Ausweisung von Neubauland in dem demografischen Wandel angepasste Bahnen zu lenken und die notwendige Stärkung der Zentralen Orte zu erreichen, setzt der Landkreis auf die Erhaltung der Eigenentwicklung der kleinen Ortschaften und Dörfer, welche keine zentralörtliche Bedeutung haben. Diese orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand. (...)

Der Träger der Bauleitplanung legt im Benehmen mit der Unteren Landesplanungsbehörde den Umfang dieser Eigenentwicklung fest. Beachtet werden dabei insbesondere die demografische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte. Als Wert für die Ortsteile mit Eigenentwicklung wird ein Angebot von 4 Wohneinheiten pro Jahr und 1000 Einwohner zugrunde gelegt. Ein Wert, der für den überwiegenden Teil der Ortschaften ausreichend ist und in den Regionen, die bereits heute stark vom demografischen Wandel betroffen sind, schon nicht mehr erreicht wird. Zur Abgrenzung der jeweiligen Ortschaftsräume dienen die Gemarkungsgrenzen. Baulücken und bauleitplanerisch gesicherte, aber noch nicht bebaute Flächen, sollen bei der Festlegung des Umfangs der Eigenentwicklung ebenfalls berücksichtigt werden. Für die Entwicklung in den an die Eigenentwicklung gebundenen Ortschaften über den Wert von 4 Wohneinheiten hinaus und zur Etablierung einer beständigen Siedlungsentwicklung ist die Erstellung von Siedlungsentwicklungskonzepten notwendig.“ (Begründung – S. 15f)

2.4 Kommunale Planwerke und Konzepte, relevantes Ortsrecht

Im Folgenden werden für die einzelnen Städte und Gemeinden des Landkreises Aurich die für das Thema Wohnen wesentlichen Planwerke und Konzepte dargestellt. Der Fokus liegt dabei auf den dort formulierten Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen.

Wo es sich, wie bspw. bei den Wohnraumversorgungskonzepten für die Städte Aurich und Norden, um umfassende themenbezogene Planwerke handelt, erfolgt an dieser Stelle nur eine schlaglichtartige Betrachtung. Ausführliche Informationen können jeweils dem Textanhang entnommen werden.

In einem weiteren Schritt wird in Form von Kurzübersichten aufgezeigt, in welchen Städten/ Gemeinden Mietspiegel, Zweckentfremdungssatzungen, Zweitwohnungssteuersatzungen sowie wohnungsmarktspezifische Richtlinien/Förderprogramme o. ä. vorliegen.



Stadt Aurich – Wohnraumversorgungskonzept 2016, Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich - Entwurf 2017/2018⁵; Siedlungsentwicklungskonzept 2020⁶

Wohnraumversorgungskonzept 2016

Im Wohnraumversorgungskonzept⁷ der Stadt Aurich aus dem Jahr 2016 werden folgende Leitlinien für die Entwicklung des Auricher Wohnungsmarkts formuliert (ebd., S. 60 ff.) – **für die ausführliche Darstellung vgl. im Textanhang Kap. 10.1:**

- Vielfältiges Wohnungsangebot sicherstellen*
- Entwicklung in zentraler, integrierter Lage*
- Prüfung der Situation für die älteren Einfamilienhausbestände* (Stichwort aktive Begleitung des Generationenwechsels)
- Sicherung eines Angebotes an altersgerechten Wohnungen*
- Sicherung eines Angebotes an preiswerten Wohnungen* (Ausgangslage: unzureichendes Angebot)
- Sicherung vorhandener (preiswerter) Bestände*
- Laufende Marktbeobachtung⁸*„

⁵ Jeweils im Auftrag der Stadt erarbeitet durch re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH (Oldenburg/Oldbg.).

⁶ Stadt Aurich – Fachdienst Planung, Februar 2020.

⁷ Im Auftrag der Stadt Aurich erarbeitet durch re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH (Oldenburg/Oldbg.).

⁸ Laut „Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich - Entwurf 2017/2018“.

Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich - Entwurf 2017/2018

Das genannte Papier wurde gemäß Auskunft der Stadt Aurich nicht beschlossen. Es handelt sich an erster Stelle um eine Wohnungsmarktbeobachtung. Aus ihr resultieren u. a. folgende „wohnraumversorgungskonzeptrelevante“ Ergebnisse (Stichworte, Auswahl ALP) – für eine **ausführlichere Darstellung siehe im Textanhang Kap. 10.2:**

- Ab 2020 wird sich der Neubaubedarf deutlich reduzieren
- Vielfältiger Bedarf an Wohnraum (gemeint vermutlich vielfältiges Angebot)
- Nachfragefokus auf kleineren Wohnungen (demografischer Wandel)
- Preiswerter Wohnraum wird auch durch größere Haushalte nachgefragt (häufig Nachfrage nach Häusern zur Miete)

Hinsichtlich der Leitlinien des Wohnraumversorgungskonzepts 2016 ergeben sich folgende Ergebnisse und Schlüsse:

- Keine Anpassungsbedarfe der dort formulierten Leitlinien und aufgezeigten Handlungsmöglichkeiten der Stadt Aurich.
- „Insbesondere kann die Leitlinie „Prüfung der Situation für die älteren Einfamilienhausbestände“ bekräftigt werden (...).“
- „Ebenfalls in besonderer Weise wurde bestätigt, dass die „Sicherung eines Angebotes an preiswerten Wohnungen“ eine zentrale Aufgabe sein wird.“
- „Schließlich hat sich im Laufe des vergangenen Jahres deutlich gezeigt, wie wichtig eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung ist (...).“

Siedlungsentwicklungskonzept 2020 (**ausführlichere Darstellung siehe Kap. 10.3**)

Das Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020 orientiert sich an den Zielen der Raumordnung (vgl. auch Kap. 2.3) und stellt umfassende Betrachtungen und Berechnungen zur Nachfrage- und Angebotsseite des Auricher Wohnungsmarkts an. „Mit der politisch abgestimmten Festlegung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung soll eine *flexiblere Auswahl künftiger Wohnbauflächen in den Siedlungskernen der Ortsteile und dem zentralen Siedlungsgebiet ermöglicht werden.*“ (Ebd., S. 6) Für die Lagebereiche zentrales Siedlungsgebiet, zentrale Ortsteile und sonstige Ortsteile wird ein abgestuftes Konzept der wohnbaulichen Entwicklung dargelegt.

»» Stadt Norden – Wohnraumversorgungskonzept 2018 (Stand Überarbeitung 12/2019), Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung 2018/2021

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Norden 2018 (Stand Überarbeitung 12/2019)^{9 10} **(ausführliche Darstellung siehe Kap. 10.4.)**

Die im Wohnraumversorgungskonzept formulierten Handlungsempfehlungen beziehen sich auf fünf Handlungsfelder.

1. Baulandentwicklung für individuellen Wohnungsbau
2. Wohnungsangebote für Senior:innen
3. Angebote für einkommensschwache Haushalte
4. (Umgang mit der) Situation älterer Einfamilienhausbestände
5. Wohnungsmarktbeobachtung

Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung 2018/2021 – Handlungsempfehlungen „Ferienwohnen in der Stadt Norden“¹¹ **(ausführliche Darstellung siehe Kap. 10.4)**

„Im Hinblick auf ein Zielkonzept zur Steuerung von Ferienwohnungen ist vom Rat der Stadt Norden festzulegen, wie die räumliche Verteilung der Ferienwohnungen in Zukunft stattfinden soll und in welcher Hinsicht eine Steuerung erforderlich ist. (...)

Es ist zu prüfen, in welchen Siedlungsabschnitten oder Teilbereichen Ferienwohnen völlig ausgeschlossen und/oder ausnahmsweise oder allgemein zugelassen werden sollen. Hier ergibt sich ggf. Regelungsbedarf in den Bebauungsplänen (...). (ebd., S. 155f.)

»» Stadt Wiesmoor - Städtebaulicher Rahmenplan Wiesmoor (Entwurf - Stand 05.04.2019)

Der städtebauliche Rahmenplan Wiesmoor¹² beinhaltet keine Textfassung, sondern (nur) eine Kartendarstellung mit integrierten projekt- bzw. umsetzungsbezogenen Aussagen. Übergeordnete Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für das Handlungsfeld Wohnen liegen hiermit nicht vor.

Hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung kommt dem Entwicklungsbereich „Neue Mitte“ eine herausgehobene Bedeutung zu. Auf der Konversionsfläche „ehemalige Gewächshausflächen“ soll eine funktional vielfältige, urbane Entwicklung erfolgen, die auch die Entwicklung eines neuen urbanen Wohngebietes mit verdichteten Wohnformen als Alternative zum „herkömmlichen“ Einfamilienhausbau vorsieht. Die Umsetzung der Planung „Neue Mitte“ hat begonnen.

⁹ Erarbeitet im Auftrag der Stadt Norden durch die Büros NWP Planungsgesellschaft mbH und re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH.

¹⁰ Auf die Aussagen zum Thema Wohnen im Stadtentwicklungskonzept (Fortschreibung 2018/2021) wird an dieser Stelle von ALP nicht eingegangen, da die wesentlichen Aussagen zu den Zielen und Handlungsempfehlungen im Wohnraumversorgungskonzept getroffen werden und in das STEK einfließen. Eine Ausnahme stellt das Thema Ferienwohnungen da, dem im STEK unter Handlungsempfehlungen ein eigenes Kapitel gewidmet ist.

¹¹ Ebd., Kapitel „13.2 Ferienwohnen in der Stadt Norden“, S. 155 ff.

¹² Erstellt im Auftrag der Stadt Wiesmoor durch die Sweco GmbH (Bremen).

»» Stadt Norderney – Lebensraumkonzept Norderney 2020

Das unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung im Auftrag der Staatsbad Norderney GmbH¹³ erarbeitete informelle Lebensraumkonzept Norderney (Endbericht 3.9.2020)¹⁴ stellt eine Querschnittsbetrachtung wesentlicher Lebens- und Handlungsfelder dar.

„Mit lediglich 27 Punkten ist der Subfaktor „Wohnraum“, der am schlechtesten bewertete im LQM¹⁵. (...). Vor allem in der jungen Generation/bei jungen Familien wird die Verfügbarkeit und der Preis von Wohnraum als Faktor gesehen, der über Bleiben oder die Insel verlassen entscheidet. Wohnraum ist das zentrale Thema auf der Insel.“ (Ebd., Folie/Seite 55)

Ziele „Handlungsfeld Wohnraum“:

- „Durch eine Regulierung von Ferien und Zweitwohnungen wird ausreichend Dauerwohnraum geschaffen, um nicht nur auf Neubauten angewiesen zu sein.“*
- Die Stadt und die WGN¹⁶ schöpfen ihre Möglichkeiten voll aus, um Dauerwohnraum zu schaffen, der unabhängig vom Arbeitgeber angemietet werden kann.“*
- Norderney findet moderne und innovative Konzepte und Modelle, die attraktive Anreize für Investoren wie auch für Bewohner schafft. Dazu gehören beispielhaft PPP's, Genossenschaften und Mehrgenerationenhäuser.“*
- Der rechtliche Rahmen für Spielregeln für die Vermietung und den Verkauf von Immobilien wird geprüft und ausgeschöpft, um eine Benachteiligung von Insulanern zu verhindern.“* (Ebd. Folie/Seite 56)

Projektideen „Handlungsfeld Wohnraum“:

- Kontrolle nicht konform genutzter Wohnungen durch Absprachen mit dem Landkreis und in Zusammenarbeit mit der Kommune*
- Ausbaureserven werden kritisch geprüft: Nachverdichtung, konzeptionelle Prüfungen, Kostenanalyse, Planung*
- Bauland und mögliche Kooperationen für innovative Finanzierungs- und Wohnmodelle prüfen*
- Erstellung eines Mietenspiegels für Norderney*
- Schaffung von leistbarem Wohnraum über Subventionen des Arbeitgebers und Möglichkeiten der Kommune (1. Saisonkräfte Unterkünfte, 2. Wohnungen kleine Familien, 3. Bauland für Häuser für Familien)*

¹³ Die Staatsbad Norderney GmbH (SBNG) ist die offizielle Tourismus-Organisation Norderneys.

¹⁴ Erarbeitet von Kohl & Partner GmbH (Villach, Österreich).

¹⁵ LQM = LebensQualiMeter. Es erfolgte eine Online-Umfrage, an der knapp 1.400 Personen teilnahmen – davon rund 1.030 Einheimische.

¹⁶ Wohnungsgesellschaft Norderney mbH; Gesellschafter sind die Stadt sowie die Stadtwerke Norderney GmbH.

- Konkrete Anreize für Wohnungswechsel schaffen (Arbeitsgruppe installieren, Umsetzung von Ideen)
- Bessere Information/Aufklärung für Wohnraumeigentümer und Erblasser
- Zusammenarbeit von Betrieben, um gemeinsam Mitarbeiterhäuser zu bauen“. (Ebd.)

Als Schlüsselprojekte im Handlungsfeld „Wohnraum“ werden benannt: „Kontrolle und Limitierung Ferien- und Zweitwohnungen, Prüfung der Wohnraum-Ausbaureserven, innovative und flexible Wohnkonzepte, leistbarer Wohnraum“. (Ebd., Folie/Seite 65)

»»» Gemeinde Juist – Endbericht Lebensraumkonzept „Lebendiges Juist“ (26.1.2018)

Das im Auftrag der Gemeinde erarbeitete Lebensraumkonzept stellt wie auch in Norderney eine Querschnittsbetrachtung dar. Die Stärken-Schwächen-Analyse formuliert zum Thema Wohnen unter den TOP-Schwächen Folgendes: „Wohnraum-Problematik (es fehlt an bezahlbarem, qualitativ gutem Wohnraum mit entsprechender Größe, Ausverkauf der Insel).“ (Ebd., Folie/Seite 32)

„Standortbestimmung: (...) Der fehlende Wohnraum stellt sich derzeit als größtes Hindernis und Ursprung vieler Probleme dar. Beim Blick in die Zukunft trübt sich das Bild: Seniorengerechtes Wohnen auf der Insel ist nicht gesichert, die Jugend sieht zu wenig Perspektive auf der Insel. (...)“ (Ebd.)

Als eines von zehn Leitprojekten wird im Handlungsfeld „Wohnraum, Senioren“ das „Wohnraum – Testobjekt“ angeführt (ebd., Folie/Seite 50).

Abb. 5: Handlungsfeld „Wohnraum“ - Lebensraumkonzept „Lebendiges Juist“

<p>Ziele und Leitgedanken</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇨ Bezahlbarer Wohnraum ist das zentrale Sorgenkind der Insel und Ausgangspunkt für viele weitere Probleme. Deshalb sehen wir in diesem Thema einen Schwerpunkt für ein „Lebendiges Juist“. Wohnraum braucht es für Juister Familien, Senioren für den Verbleib auf der Insel, Handwerker, Saisonkräfte, Ganzjahresbeschäftigte und alle die gerne auf der Insel wohnen und arbeiten. ⇨ Die Preissteigerungen am Wohnungsmarkt machen uns zu schaffen. Wir müssen es schaffen, den zunehmenden Verkauf der Häuser und Wohnungen an Dritte für Zweitwohnsitze einzudämmen und die damit verbundenen Leerstände (Nicht-Vermietungen) zu verhindern. ⇨ Teilweise gibt es leerstehende Wohnungen, die nicht mehr bewirtschaftet werden. Hier gilt es, Lösungen zu finden um diese dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen. ⇨ Zur Lebensqualität gehört auch, Wohnraum in guter Qualität, der richtigen Größe und bezahlbar zur Verfügung zu stellen. 	<p>Top-Projekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Wohnraum – Testobjekt“ <ul style="list-style-type: none"> - Pilot-Wohnraum schaffen - inkl. Abklärung Bedarf - inkl. Bauplatzfrage - inkl. seniorengerechtes Wohnen • Strategieentwicklung Erbbau <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzungsmöglichkeiten für Wohnraumsicherung prüfen • „Wohnraumstudie“ (Entscheidungsgrundlage schaffen) <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbestand erheben - Nachfrage erheben (saisonal, Handwerker, Mitarbeiter...) <p>Weitere Projektideen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leerstandsmanagement (ev. durch Kurverwaltung) <ul style="list-style-type: none"> - Übernahme leerstehender Wohnungen (z.B. von Senioren) - Renovierung - Vermietung an Einheimische/Gäste • Kommunale Rechtsmöglichkeiten klären <ul style="list-style-type: none"> - Überarbeitung Bebauungspläne - Zweitwohnungssteuer-/Auflagen prüfen (läuft bereits)
---	--

Quelle Screenshot: Lebensraumkonzept „Lebendiges Juist“ Seite 41

»» Gemeinde Dornum: Sektorales Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) - Bauliche Entwicklung & Erhalt der dörflichen Strukturen der Küstenorte Neßmersiel & Dornumersiel / Westeraccumersiel (12/2022)¹⁷

Die Untersuchung bezieht sich auf die touristisch geprägten Dornumer Ortsteile Dornumersiel/Westeraccumersiel und Neßmersiel und fokussiert „auf den Aspekt des Wohnens in seinen unterschiedlichen in Dornum vorliegenden Nutzungsarten des Dauerwohnens, des Ferienwohnens sowie der Neben-/Zweitwohnsitze in der Gemeinde. Es erfolgt keine abschließende Betrachtung und Bewertung von einwirkenden Faktoren wie z. B. der Infrastruktur, Verkehr oder Tourismus“ (ebd., S. 1).

Entwicklungsziel

„Schwerpunkt des sektoralen Gemeindeentwicklungskonzeptes ist die zukünftige Steuerung eines verträglichen Nebeneinanders von Ferienwohnen, Zweitwohnen und Dauerwohnen in bestehenden Bebauungsplänen und bisher unbeplanten Innenbereichslagen. Die Überprüfung und Anpassung der städtebaulichen Dichtewerte von vorhandenen Bebauungsplänen sind aufgrund der zum Teil ortsbildstörenden Wirkung von Neubauten ebenfalls Gegenstand der Konzeptbildung.

Als allgemeines Entwicklungsziel für die Gemeinde Dornum hat sich daher die Sicherung der dörflichen Strukturen der Ortsteile Neßmersiel und Dornumersiel/Westeraccumersiel herausgestellt. Dies kann über verschiedene steuernde Maßnahmen erreicht werden:

- Nutzungsstruktur: Hier erfolgt eine Steuerung mit der Festsetzung einschlägiger Gebiete, z. T. mit Festsetzung der Anteile von Ferienwohnen und Dauerwohnen.
- Bebauungsstruktur: Die „dörfliche Bebauung“ soll z. B. über Dichte-/Höhenregulierungen erreicht werden.
- Sicherung des Ortsbildes bzw. der Baugestaltung über eine Gestaltungssatzung oder die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften in die kommunalen (BPlan-)Satzungen.
- Bauleitplanung: Neuaufstellen und Ändern von Bebauungsplänen für (bestehende) Gebiete.
- Vorbereitung durch (informelle) Entwicklungskonzepte, z. B. vorliegendes (sektorales) Gemeindeentwicklungskonzept.

Durch das Konzept ergeben sich zudem neue Chancen und Möglichkeiten für die gemeindliche Entwicklung.

- Die Stärkung der Wohnfunktion insbesondere des Dauerwohnens soll durch Anpassungen des Planungsrechtes und einer verträglichen Innenverdichtung erreicht werden.
- Es bietet Spielraum für Anpassungsstrategien bezüglich der Infra- und Versorgungsstruktur“ (ebd. S. 4 f.)

¹⁷ Im Auftrag der Gemeinde erarbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH (Oldenburg/Oldbg.).



Gemeinde Großefehn - Modellprojekt Soziale Dorfentwicklung Dorfregion »Up Fehn to Huus«

Der Dorfentwicklungsplan – Phase II des oben angeführten Modellprojekts – datiert aus dem September 2022¹⁸ und stellt eine Querschnittsplanung dar, in der das Thema Wohnen berührt wird, aber nicht im Vordergrund steht.

„Aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums (...) wird eine Entwicklungsstrategie (kontrollierte Wachstumsstrategie) angestrebt (...), auch wenn die Ortschaften, einzeln betrachtet, innerhalb der Dorfregion durch unterschiedliche Strukturen auch unterschiedliche Strategien verfolgen würden. (...) Durch eine bedarfsgerechte Erweiterung der Siedlungsflächen kann der Nachfrage im Rahmen regional abgestimmter Spielräume nachgekommen werden. Die Siedlungsentwicklung soll auch hier vornehmlich im Innenbereich stattfinden“ (ebd., S. 40).

„Bisher soll bei der Bauleitplanung möglichst von der Ausweisung von reinen Einfamilienhaussiedlungen abgesehen werden und bewusst Mehrparteienhäuser ermöglicht werden. Um die Flächeninanspruchnahme zu verringern, soll dies zukünftig verfolgt und intensiviert werden. Zusätzlich werden stetig die Möglichkeiten der Nachverdichtung durch die Gemeinde geprüft. Baulücken sind keine vorhanden.“ (Ebd. S. 42)

Daneben strebt die Gemeinde Großefehn bei (Wohn-)Neubauten eine Einpassung in die Formensprache der örtlichen Baukultur an.



Gemeinde Krummhörn – Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Warfendörfer in der Gem. Krummhörn; Entwicklungskonzept Wohnen/ Ferienwohnen Ortsteil Greetsiel

Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Warfendörfer

Der Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Warfendörfer in der Gemeinde Krummhörn aus dem Mai 2015¹⁹ betrachtet mit den Warfendörfern die Ortschaften Canum, Groothusen, Hamswehrum, Jennelt, Upleward, Woltzeten und Woquard einen Teil des Gemeindegebiets mit seinen insgesamt 19 Ortsteilen. Der Einwohnerschwerpunkt der Gemeinde liegt dabei im Ortsteil Pewsum, gefolgt vom Ortsteil Greetsiel. Beide Ortsteile befinden sich nicht im Gebiet des Dorfentwicklungsplans.

Aussagen im Kontext Wohnen werden zu folgenden Handlungsfeldern getroffen:

„Siedlungsentwicklung und Innenentwicklung

Leitbild: Um eine ausgeglichene Altersstruktur in der Dorfregion vorzuweisen, haben junge Menschen die Möglichkeit, sich ein Leben in der Dorfregion aufzubauen. Ausreichend Bauplätze sind vorhanden.

- Es gibt Bauflächen für Einheimische.*
- Bezahlbares Wohnen ist vorhanden, vorrangig für Einheimische und Rückkehrer (Förderung/Unterstützung) → Es sind auch bezahlbare Grundstücke vorhanden. (...)*“ (ebd., S. 115)

¹⁸ Im Auftrag der Gemeinde Großefehn erstellt vom Büro NexXia architektur & consulting (Emden).

¹⁹ Erstellt im Auftrag der Gemeinde von NWP Planungsgesellschaft mbH (Oldenburg/Oldbg.).

„Alternative Wohnformen und Schaffung von Wohnraum

Leitbild: Die Dorfregion stellt ein breites Spektrum an Wohnformen bereit. Auf den steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnformen wird rechtzeitig reagiert, sodass die Einwohner dauerhaft im Ort leben können. Insgesamt ist ein abgestimmtes Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen vorhanden und ermöglicht ein Zusammenleben von Jung und Alt.

- Es gibt unterschiedliche Wohnformen und Größen, auch für ältere Menschen. → Gulfhöfe (flächensparend).*
- Es gibt Mehrgenerationenhäuser sowie klassische generationsübergreifende Wohnformen. (...)*
- Es gibt ausreichend altersgerechte, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen zu mieten und zu kaufen.*
- Die Warfendörfer in der Dorfregion arbeiten beim Thema "Alternative Wohnformen" zusammen (abgestimmtes Gesamtkonzept)." (Ebd., S 115)*

Das Plangebiet weist eine hohe Anzahl historischer, regionaltypischer und ortsbildprägender (Wohn-)Gebäude auf. „Insbesondere die historischen Gebäude erfüllen nicht oder kaum die Anforderungen an heutige Wohnansprüche (Wohnzuschnitte, Barrierefreiheit, Belichtung, energetische Standards etc.). (...) Der Bedarf an einer finanziellen Förderung privater Maßnahmen wird als hoch eingestuft.“ (Ebd., S. 118)

Entwicklungskonzept Wohnen/Ferienwohnen Ortsteil Greetsiel

Aktuell befindet sich das Entwicklungskonzept Wohnen/Ferienwohnen für den stark touristisch geprägten Ortsteil Greetsiel in der Bearbeitung²⁰. Planungsanlass ist die Zielsetzung, das Ferienwohnen bzw. die touristische Entwicklung mit der Lebensqualität (und dem Wohnraumbedarf) der lokalen Bevölkerung in Einklang zu bringen (Masterplan Greetsiel). Hierfür soll das bestehende Planungsrecht (Bebauungspläne) auf den Prüfstand gestellt und überarbeitet werden.

»» Gemeinde Hinte – Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion „Hinte“

Im Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion „Hinte“ (12/2023)²¹ werden folgende für das WRVK des Landkreises Aurich relevante Aussagen getroffen:

Im Themenfeld **demografischer Wandel/Bevölkerungsentwicklung** u. a. angeführte Entwicklungsziele sind (ebd., S. 141):

- Bleibeperspektiven für junge Menschen werden auch in Hinblick auf angemessene Wohnangebote eröffnet.*
- „Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der Wohnfunktion: Zielgruppenspezifisches Angebot und Förderung von alternativen Wohnformen.“*

²⁰ Im Auftrag der Gemeinde Erarbeitung durch NWP Planungsgesellschaft mbH (Oldenburg/Oldbg.).

²¹ Im Auftrag der Gemeinde erstellt von NWP Planungsgesellschaft mbH (Oldenburg/Oldbg.).

Im Themenfeld **Siedlungs-/Innenentwicklung und Ortsbild/Baukultur** u. a. angeführte Entwicklungsziele sind (ebd., S. 141 f.):

- Anspruch der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von weiteren Flächen.
- „Ausreichend Wohnraum für die Anforderungen aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch für ältere Bewohner und jungen Familien.“*
- „Der Wohnraum ist bezahlbar und richtet sich vorrangig an Einheimische und Rückkehrer (Förderung/Unterstützung).“*
- „Die bestehenden älteren Siedlungsbestände werden nachbarschaftsverträglich, ortstypisch entwickelt (energetische Optimierung, barrierefreies Wohnumfeld, Verdichtung, Ergänzung und Ersatz).“*
- „Neue Baugebiete entstehen anlassbezogen und nachfrageorientiert und setzen energetische und ökologische Standards.“*

Im Themenfeld **Klimaschutz und Klimafolgenanpassung** u. a. angeführte Entwicklungsziel sind (ebd., S. 142):

- „Neue Baugebiete sind klima- und umweltbewusst geplant und umgesetzt.“*
- „Die ortsbildprägende Bausubstanz ist optimal genutzt und energetisch saniert.“*

Im Themenfeld **Mobilität, ÖPNV, mobilitätsbezogene- und technische Infrastruktur** u. a. angeführte Entwicklungsziele sind (ebd., S. 146):

- „Generationsübergreifendes Wohnen führt zur Bildung neuer Transportformen.“*

Im Themenfeld **alternative Wohnformen & Schaffung von Wohnraum** u. a. angeführte Entwicklungsziele sind (ebd., S. 147 f.):

- „Wohnen nachhaltig gestalten: Konzepte für bedarfsgruppengerechte Wohnformen entwickeln und modelhaft (...).“*
- „Ausreichend Wohnraum für die Anforderungen aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch für ältere BewohnerInnen und jungen Familien.“*
- „Es steht ein Wohnangebot für Singles, junge Paare und Familien bereit.“*
- „Generationsübergreifendes Zusammenleben in einem Haus ist etabliert.“*
- „Es gibt Mehrgenerationenhäuser sowie generationsübergreifende Wohnformen.“*
- „Die bestehenden Gebäudestrukturen dienen für unterschiedliche Wohnformen, Größen und richten sich an alle Bevölkerungsgruppen und Altersklassen.“*
- „Ausreichend altersgerechte, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen sind vorhanden.“*
- „Die großen Hofanlagen der Region sind nachgenutzt (flächensparend) und bieten weiteren Wohnraum für die Bevölkerung.“*
- „Auch neue Wohnprojekte (WG, Einzimmerwohnung) werden bei der Umnutzung von bestehender Gebäudesubstanz berücksichtigt.“*
- „Einheimische und Rückkehrer haben die Möglichkeit in der Dorfregion zu bleiben.“*

Unter dem Punkt *strategische Ansätze – Prozessergebnisse* (ebd., S. 53) werden u. a. folgende Schwerpunktthemen der Dorfentwicklung angeführt:

- *„Fragen der weiteren Siedlungsentwicklung, vorrangig in den kleineren Ortschaften zum Fortbestand der Ortschaften (Eigenentwicklung)“.*
- *„Ferienhausproblematik/Zweitwohnsitze und die Gefahr der Entwertung der Ortskerne“.*
- *„Umgang mit landwirtschaftlichen Hofanlagen (Gulfhöfe)“.*
- *„Umgang mit den vorhandenen Leerständen, die im Zuge der Bestandsaufnahme zum Freiflächen- und Leerstandskatasters erhoben wurden“.*
- *„Potenzial an gemeindlichen Gebäuden zur Nachnutzung und Flächen zur Innenentwicklung“.*

Im Vorhabenbereich *„Schaffung von Wohnraum, unterschiedliche Wohnungsgrößen“* (ebd., S. 159) wird im Kontext Vorhabenideen u. a. auf die Instrumente Grundstücksvergabeberichtlinien und Untersuchung zur Erhebung von Ferienwohnungen/-häusern verwiesen.

Im Vorhabenbereich *„Förderung Klimaschutz- und Klimaanpassung“* (ebd., S. 163) wird u. a. die Vorhabenidee *„Beratungsleistungen zum Thema „Energetisches Sanieren“ für private Interessenten und deren Bauvorhaben“* thematisiert.

Im Kontext der *Umsetzungsbegleitung* wird u. a. Folgendes ausgeführt: *„Insbesondere die historischen Bestandsimmobilien erfüllen nicht oder kaum die Anforderungen an heutige Wohnansprüche (Wohnzuschnitte, Barrierefreiheit, Belichtung, energetische Standards etc.). Die Auflagen des Denkmalschutzes erschweren die Sanierung und Nachnutzung der historischen Gebäude, insbesondere beim Umbau hinsichtlich Barrierefreiheit. Der Bedarf an einer finanziellen Förderung privater Maßnahmen wird als „außerordentlich“ hoch eingestuft“* (ebd., S. 172).

Es wurde ein Freiflächen- und Leerstandskataster erarbeitet.



Samtgemeinde Brookmerland - Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Brookmerland²² (6/2020)

„Im Rahmen des zu Dorfentwicklungsplans ist auch beabsichtigt, die entwickelten strategischen Ansätze des IEHK auf der Gemeindeebene zu konkretisieren und umzusetzen“ (Dorfentwicklungsplan, S. 21).

Zum Themenfeld *„Siedlungsentwicklung, Baukultur, Wohnen, Flächennutzungsmöglichkeiten, Innenentwicklung Aufenthaltsqualität, Denkmalschutz“* werden das Wohnen betreffend folgende Schwächen angeführt: *„Zu wenig Singlewohnungen, Zentrierung der „altersgerechten“ Wohnhäuser auf eine Gemeinde (Marienhäfe)“* (ebd., S. 101). Als Leitlinien und Entwicklungsziele sind formuliert: *„Bezahlbare Mietwohnungen, keine Wohnbunker (mehrstöckige Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohneinheiten), attraktive Baugebiete mit Freizeitmöglichkeiten, altersgerechter Wohnraum in jeder Gemeinde“* (ebd.).

²² Erstellt im Auftrag der Dorfregion Brookmerland -vertreten durch die Verwaltung der Samtgemeinde Brookmerland - von Consultants Sell-Greiser GmbH & Co. KG (Emden).

»» Kommunen mit Mietspiegeln

Im Gebiet des Landkreises Aurich verfügen zwei Kommunen über einen Mietspiegel:

- Stadt Aurich 2022
- Stadt Norden 2020 – Aktualisierung läuft, Veröffentlichung Ende 2024

Sie dienen als eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt und zeichnen sich lediglich durch einen Rahmencharakter aus. Sie greifen weder in bestehende Verträge ein, noch wird die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen durch sie berührt.²³

Die beiden Mietspiegel gelten jeweils wie üblich nicht für²⁴:

- „Preisgebundenen Wohnraum (sogenannte Sozialwohnungen),
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten-, Alten- oder Jugendwohnheimen),
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat,
- Dienst- oder Werkwohnungen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Räume.“

Die Geltungsbereiche umfassen jeweils nicht das gesamte Gemeindegebiet.

In der Stadt Aurich umfasst er den Kernort Aurich „mit den umliegenden Ortsteilen Ex-tum, Walle, Haxtum, Rahe, Kirchdorf, Sandhorst, Popens, Egels und Wallinghausen. Der Mietspiegel ist nicht unmittelbar anwendbar für Wohnraum in den ländlichen Bereichen der Stadt Aurich“ (Mietspiegel Aurich, S. 2).

Im Gebiet der Stadt Norden umfasst er den Kernort sowie „Süderneuland I und II teilweise, Bargebur und Tidofeld. Der Mietspiegel ist nicht unmittelbar anwendbar für Wohnraum in den ländlichen Bereichen der Ortsteile der Stadt Norden. Für Norddeich wurde anhand weniger Mietdaten ein höheres Mietniveau ermittelt“ (Mietspiegel Norden, S. 2).

»» Kommunen mit Zweckentfremdungssatzungen – Versuch der Stärkung des Dauerwohnens auf den stark touristisch geprägten Inseln

Gesetzliche Grundlagen zum Erlass einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung) sind das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) in der Fassung vom 27. März 2019 in Verbindung mit §§ 10 Abs. 1 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010.

²³ Sinngemäß zitiert gemäß den beiden Mietspiegeln – Ausführungen zum Punkt „Allgemeines“ (jeweils S. 1).

²⁴ Mietspiegel Aurich, Mietspiegel Norden – jeweils S. 2.

Voraussetzung für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist nach § 1 NZwEWG, dass in der Gemeinde die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist („Gemeinden mit Wohnraummangel“), und diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit durch die Gemeinde begegnet werden kann. Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

Nach dem VGH Mannheim (DVBL 2016, 255) ist ein starkes Indiz für das Vorliegen der Voraussetzung „Gemeinde mit Wohnraummangel“, wenn die Gemeinde von der Landesregierung durch Verordnung zum Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (im Sinne des § 201 a Sätze 3 und 4 des BauGB) erklärt worden ist.

Die Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches (vom 14. September 2022, Ablauf zum 31. Dezember 2025) stellt dies im Landkreis Aurich für die Kommunen [Stadt Norderney](#), die [Inselgemeinde Juist](#) und die Gemeinde [Baltrum](#) fest. Mit Wirkung zum 01.01.2025 ist die Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches in Kraft getreten (Nds. GVBl. 2024 Nr. 121 vom 23. Dezember 2024). Hier wurde nunmehr auch die Stadt [Norden](#) als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt.

[Städte/ Gemeinden mit Zweckentfremdungssatzungen in Landkreis Aurich, Stand 1/2025:](#)

- [Stadt Norderney](#), in Kraft getreten am 29.11.2019; 1. Änderung in Kraft getreten am 28.05.2021
- [Inselgemeinde Juist](#), in Kraft getreten am 24.03.2023
- [Gemeinde Baltrum](#), in Kraft getreten am 23.06.2023

Gemäß den drei Satzungen gilt es als Zweckentfremdung, wenn der Wohnraum

- zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird (Norderney, Baltrum) bzw. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird (Juist),
- länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
- beseitigt wird.

Der Erlass der drei Zweckentfremdungssatzungen steht vor allem in Zusammenhang mit der Konkurrenz der Funktionen Dauerwohnen und Ferienwohnen/Zweitwohnsitznutzung.

»» Kommunen mit Zweitwohnungssteuersatzungen

In folgenden Kommunen des Landkreises Aurich liegen Satzungen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vor (Zweitwohnungssteuersatzung). Auch Zweitwohnungssteuersatzungen wirken im Regelfall „dämpfend“ auf das „Ferienwohnungsgeschehen.“

- Stadt Aurich** – Satzung in Kraft getreten am 01.01.2024.
- Stadt Norden** – die Satzung vom 09.06.2020 ist rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft getreten und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung vom 09.12.2014 (zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 18.09.2018).
- Stadt Norderney** – Satzung vom 01.01.2015 in der Fassung der 1. Änderung vom 08.12.2020; die Satzung trat zum 01.01.2015 in Kraft und ersetzte die Satzung vom 06.12.1995.
- Inselgemeinde Juist** – die aktuelle Satzung vom 06.12.2022 ist am 01.01.2023 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die Zweitwohnungssteuersatzung vom 19.12.2013 in der Fassung der 1. Änderung vom 14.04.2014 außer Kraft getreten. Soweit für ALP recherchierbar, lag schon mit Fassung vom 21.12.2010 (1. Änderung 19.05.2011) eine Zweitwohnungssteuersatzung vor.
- Gemeinde Baltrum** – die aktuelle Satzung vom 30.11.2021 ist rückwirkend zum 01.01.2014 in Kraft getreten und hat die Satzungen vom 18.12.2014, 23.06.2020 und 15.03.2021 gleichzeitig außer Kraft gesetzt.
- Gemeinde Dornum** – die aktuelle Satzung vom 27.10.2020 ist rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft getreten und hat ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Dornum vom 26.11.2015 (zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 06.12.2018) ersetzt. Im Dezember 2021 erfolgte die 1. Änderung der letztgültigen Satzung; sie trat zum 01.01.2022 in Kraft.
- Gemeinde Hinte** – Satzung in Kraft getreten am 01.05.2022.
- Gemeinde Südbrookmerland** – die Satzung ist am 01.01.2021 in Kraft getreten. Gleichzeitig trat die Satzung vom 17. Dezember 2001 außer Kraft.
- Samtgemeinde Hage** – einzelne Satzungen für alle Mitgliedsgemeinden: **Flecken Hage, Hagermarsch, Halbmond, Berumbur und Lütetsburg**. Jeweils in Kraft getreten am 01.01.2015. Gleichzeitig traten die bisherigen Satzungen außer Kraft.
- Gemeinde Krummhörn (soweit ALP bekannt)**

»» Kommunen mit wohnungsmarktrelevanten Förderrichtlinien, -programmen o. ä.

Im Landkreis Aurich liegen zum Stand III/2024 in folgenden Gemeinden wohnungsmarktrelevante Förderrichtlinien, -programme o. ä. vor²⁵:

²⁵ Im Folgenden findet eine Auswahl der jeweiligen Aussagen der Richtlinien und Programme statt. Hinsichtlich der vollständigen Inhalte wird an dieser Stelle auf die bei den Kommunen einsehbaren Publikationen verwiesen.

- Stadt Aurich: Keine Angaben

- Stadt Norden:

„Förderprogramm Jung kauft Alt“ - Richtlinie der Stadt Norden zur Förderung des Erwerbs und der energetischen Sanierung von Altimmobilien“ (seit 01.01.2021 in Kraft)

Der Fokus liegt auf jungen Kaufinteressenten. Als Altimmobilie gilt ein Gebäude, wenn dessen Baugenehmigung mindestens 30 Jahre alt ist. Gefördert werden der Erwerb, die durch einen Energieberater vorab nachgewiesenen Maßnahmen sowie die Kosten des Energieberaters.

„Förderprogramm „Willkommen Familien in Norden“- Richtlinie der Stadt Norden zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum“ (seit 01.01.2021 in Kraft)

„Gefördert wird der Erwerb/Neubau einer Wohnimmobilie zur dauerhaften Eigennutzung als Hauptwohnsitz. (...) Antragsberechtigt sind ausschließlich junge Paare und Familien (natürliche Personen) sowie Alleinerziehende (...).“ Es bestehen Einkommensgrenzen und es darf bisher kein Wohneigentum in der Stadt Norden vorliegen.

- Stadt Wiesmoor:

„Richtlinie der Stadt Wiesmoor für die Vergabe und den Verkauf städtischer Baugrundstücke“ (in Kraft getreten am 11.07.2022 als Ersatz für eine vorherige Fassung)

„Die Stadt Wiesmoor fördert den selbst genutzten Wohnungsbau für Familien mit Kindern durch die Gewährung von Finanzierungszuschüssen beim Kauf eines Bauplatzes in den stadteigenen Baugebieten.“ Hiermit verknüpfte Bedingungen sind u. a.: definierte Altersgrenze, Rangfolge der Berücksichtigung hinsichtlich schon bestehenden Wohneigentums (bevorzugt Selbstbezieher ohne bisheriges Wohneigentum) und unter Berücksichtigung des Status derzeitiger Hauptwohnsitz (bevorzugt Hauptwohnsitz vor Ort).

„Richtlinie der Stadt Wiesmoor zur Förderung des Wohnungsbaus für Familien mit Kindern durch Gewährung von Finanzierungszuschüssen vom 06. Juni 2007“ (Änderung vom 4.11.2019)

„Die Stadt Wiesmoor fördert den selbstgenutzten Wohnungsbau für Familien mit Kindern durch die Gewährung von Finanzierungszuschüssen beim Kauf eines Bauplatzes in den stadteigenen Baugebieten. (...) Antragsberechtigt sind Ehepaare, eheähnliche Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern; hierzu gehören auch adoptierte Kinder und Pflegekinder in Dauerpflege.“

- Stadt Norderney: Gemäß Auskunft der Kommune werden Bürger durch die günstige Bereitstellung von Bauland nach dem Erbpachtmodell, zuletzt umgesetzt in der Siedlung „Neuer Polder“, unterstützt, um so Dauerwohnen zu sichern.

- Inselgemeinde Juist: Keine Angabe

- Gemeinde Baltrum:

„Kriterienkatalog für die Grundstücksvergabe bei der Bestellung von Erbbaurechten auf der Insel“ (Ratsbeschluss vom 19.06.2023)

Er regelt die Vergabekriterien kommunale Grundstücke für Wohnbauzwecke. Das Augenmerk liegt auf der Förderung von Personen mit explizitem Bezug zur Insel, die derzeit noch nicht über Wohneigentum verfügen oder im Rahmen einer neuen „Altenteilbebauung“ den vorhandenen Grundbesitz auf Kinder/Enkelkinder übertragen.

- Gemeinde Dornum: Keine Angabe
- Gemeinde Großefehn: Keine Angabe
- Gemeinde Großheide:

„Jung kauft Alt - Junge Familien kaufen alte Häuser“ (2. Änderung vom: 15.12.2022)

Die Gemeinde will hiermit folgende Ziele erreichen: Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung für jungen Paaren und Familien mit Kindern, Verhinderung der Entstehung von Leerstand in Bestandsobjekten sowie Sicherung des Einwohnerstands. *„Förderfähige Objekte sind Gebäude (...), die entweder seit mindestens zwei Jahren leer stehen oder bei denen es sich um einen Altbau handelt.“* Gefördert werden eine Energieberatung (einmalig) sowie jährliche Zuschüsse für den Erwerb, der Abbruch und der Ersatzbau eines Altbaus (Laufzeit 5 Jahre).

„Vergaberichtlinie für gemeindliche Baugrundstücken“ (in Kraft getreten am 01.01.2015) für die Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern.

Sie regelt u. a., dass Baugrundstücke vorrangig nur an Personen vergeben werden, die noch keinen Grundbesitz haben, welcher zur Wohnbebauung benutzt werden kann oder bereits benutzt wird.

„‘Bauen im Grünen’ - Richtlinien zum Förderprogramm (...) für den Erwerb von Baulücken“ (2. Änderung vom: 15.12.2022)

„Zur Stärkung der Ortskerne und der Innenentwicklung fördert die Gemeinde Großheide den Bau von eigengenutzten Wohnhäusern, indem antragsberechtigte Personen einen Zuschuss zum Kauf eines Grundstückes (Baulücke) erhalten. (...) Ziel der Förderung ist es, Familien die Schaffung von Wohnungseigentum zu ermöglichen oder zu erleichtern und Familien in Großheide zu halten und die Ortskerne aufzuwerten.“

- Gemeinde Hinte: Keine Angaben
- Gemeinde Ihlow:

„Förderprogramm“ Jung kauft Alt - Junge Familien kaufen alte Häuser“ (in Kraft getreten am 01.03.2023)

Vergleichbare Zielsetzung, Zielgruppe und Ausrichtung der Regelungen wie in der Einheitsgemeinde Großheide.

□ Gemeinde Krummhörn:

„Bauen in der Krummhörn – Förderprogramm 2022“ (Beschluss vom 01.03.2022 als Fortschreibung des Förderprogramms 2025)

„Die Gemeinde Krummhörn fördert den Bau eigengenutzter Wohnhäuser und Mietwohnungen (...) in den Baugebieten (Campen, Freepsum, Jennelt, Loquard, Manslagt, Rysum und Uttum) gemeindeeigene Bauplätze zu günstigen Konditionen verkauft. Ziel des Förderprogrammes ist es, den Einwohnerstand in der Gemeinde Krummhörn zu sichern. Durch das Förderprogramm soll es Bauwilligen, insbesondere junge Familien und vor der Familiengründung stehenden jungen Leuten, erleichtert werden, von der Gemeinde Krummhörn ein Baugrundstück zu erwerben.“

„Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“ (in Kraft getreten am 01.01.2016)

Zielgruppe und Zielsetzung wie in Großheide und Ihlow. Allerdings wird nur der Erwerb von Altbauten, nicht von jüngeren Gebäuden, die leer stehen, gefördert und es findet auch keine Förderung einer einmaligen Energieberatung statt.

□ Gemeinde Südbrookmerland: Keine Angaben

□ **Samtgemeinde Brookmerland:** Laut Auskunft der Samtgemeinde kam in den letzten drei Baugebieten (0315, 0527 und 0609) das sogenannte „Einheimischenmodell“ (Abfrage diesbezüglich relevanter Interessentendaten) zur Anwendung. Bei einer Wohnverpflichtung von Jahren wurde der Kaufpreis für das Grundstück um 10,00 Euro/m² reduziert.

□ Samtgemeinde Hage: Keine Angaben

2.5 Wohnraumförderkulisse

»» Wohnraumförderung in Niedersachsen

Infolge der hohen und wachsenden Wohnungsnachfrage sowie der steigenden Mieten wächst in Deutschland der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Wie weiter unten aufgezeigt wird, besteht im Landkreis Aurich eine Nachfrageüberhang bei bezahlbarem Wohnraum (vgl. Kap. 5.6).

Eine Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie ein zentrales Instrument hierfür, ist der öffentlich geförderte (Miet-)Wohnungsbau. Die Bereitstellung von Wohnraumfördermitteln in Form von Darlehen und Zuschüssen erfolgt durch die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (N-Bank). Die Wohnraumförderung unterstützt den Bau sowie die Sanierung und die Modernisierung von Mietwohnraum und selbstgenutztem Wohneigentum.

Die folgenden, wesentliche Programme stehen zur Verfügung, wobei bezüglich der allgemeinen Mietwohnraumförderung aufgrund der spezifischen Situation auf den ostfriesischen Inseln ein separates Programm zur Verfügung steht. Es unterscheidet sich von dem für die restlichen Gemeinden geltenden Programm hinsichtlich der für die Bemessung des Darlehens zugrunde gelegten Gesamtkosten, der zulässigen Miethöhen für geringe wie auch für mittlere Einkommen sowie der Zins- und

Tilgungsmodalitäten (keine getrennten Modalitäten für den 1. und 2. Förderweg, Modalitäten entsprechen im Kern²⁶ den ansonsten für den 1. Förderweg formulierten Punkten).

- Mietwohnraumförderung (räumlicher Fokus: Festlandgemeinden): Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietpreisgebundenem Mietwohnraum durch Neubau sowie die Änderung und Erweiterung von Gebäuden. Hierunter fällt auch die Förderung von Mietwohnraum sowie von Wohngemeinschaften für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. **Weitere Informationen**
- Mietwohnraumförderung (Gemeinden auf den ostfriesischen Inseln): Fördergegenstand siehe oben **Weitere Informationen**
- Modernisierung Mietwohnraum: Gefördert wird die Modernisierung von Mietwohnraum inkl. energetischer Modernisierung in Gebäuden, die vor dem 01.02.2002 fertiggestellt worden sind. **Weitere Informationen**
- Förderung Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende: Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Wohnheimplätzen für Studierende oder in Ausbildung befindliche Personen durch Neubau sowie Änderung oder Erweiterung von Gebäuden. **Weitere Informationen**
- Erwerb Belegungs- und Mietbindungen: Gefördert wird der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen für Haushalte mit geringem Einkommen im ungebundenen Wohnungsbestand, v. a. zur Versorgung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. **Weitere Informationen**

»» Mietwohnraumförderung als Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Zentral ist v. a. die allgemeine Mietwohnraumförderung, die für den Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist. Diese unterscheidet zwei Förderwege, die sich je nach konkreter Gemeinde bzw. der dortigen „Marktsituation“ auf eine von sieben Mietstufen (I = „niedrig“, II + III = „mittel“, IV bis VII = „hoch“) beziehen. Mit den drei gruppierten Mietstufen ist die (maximal) zulässige Nettokaltmiete verknüpft, die entweder ab Bezugsfertigkeit oder nach Abschluss der geförderten baulichen Maßnahmen für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben ist. Im Landkreis Aurich fallen alle Festlandgemeinden bis auf die Stadt Norden (Mietstufe II) in die Mietstufe I.

Für die Gemeinden auf den ostfriesischen Inseln liegt, wie schon erwähnt, eine Sonderregelung vor. Es ist jeweils eine maximal zulässige Mietgrenze für geringe, eine für mittlere Einkommen fixiert, die jeweils oberhalb der zulässigen Mietgrenzen der höchsten Stufe (IV bis VII) für geringe bzw. mittlere Einkommen auf dem Festland rangieren.

- **1. Förderweg (geringe Einkommen)**: Zielgruppe des ersten Förderweges sind Haushalte mit niedrigem Einkommen im Sinne von § 3 Abs. 2 NWoFG. Förderfähig sind bis zu 75 % der Gesamtkosten. Als Bezugsgröße werden in der

²⁶ Für die Tilgung sind die ansonsten identischen Raten (Höhe) als Mindestraten und nicht als fixe Raten fixiert.

Mietstufe I Gesamtkosten (Kostengruppen 100 bis 700) in Höhe von 4.780 Euro/m² Wohnfläche, in der

Mietstufe II 4.980 Euro/m² zugrunde gelegt.

Für die **ostfriesischen Inseln** gilt „global“ für die Gesamtkosten ein Wert von 7.170 Euro/m² Wohnfläche; es erfolgt keine weitere Unterscheidung.

Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens bezogen auf 35 Jahre. Zusätzlich gibt es einen Tilgungsnachlass von 30 %, davon zwei Drittel nach der Bezugsfertigkeit des Wohnraums und ein Drittel nach Ablauf von 20 Jahren.

Rechenbeispiel für Mietstufe I – Festlandgemeinden Landkreis Aurich außer Stadt Norden: Bei einem Projekt mit Gesamtkosten in Höhe von einer Million Euro, das die Baukosten von 4.780 Euro/m² Wohnfläche bzw. 4.980 Euro/m² nicht überschreitet, kann der Investor ein Darlehen in Höhe von 750.000 Euro erhalten. Der Tilgungsnachlass nach Bezugsfertigkeit beträgt 150.000 Euro und nach 20 Jahren weitere 75.000 Euro.

Zudem kann ein Zuschuss von 5.000 Euro je barrierefrei nutzbaren Wohnung gemäß DIN 18040-2 gewährt werden

Mit der Förderung wird eine **Nettokaltmiete** von

(maximal) 5,90 Euro/m² in der **Mietstufe I**,

(maximal) 6,10 Euro/m² in den **Mietstufen II und III** und damit in der Stadt Norden (Stufe II) sowie

(maximal) 8,00 Euro/m² auf den **ostfriesischen Inseln**

für drei Jahre vereinbart. Daneben darf die Vermietung nur an Haushalte mit Einkommen innerhalb der festgelegten Grenzen erfolgen (vgl. Kap. 5.6).

Im Anschluss sind Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Kappungsgrenze von 15 % innerhalb von drei Jahren möglich.

- **2. Förderweg (mittlere Einkommen):** Der zweite Förderweg richtet sich an Menschen mit mittleren Einkommen. Die Einkommensgrenzen des ersten Förderweges können um bis zu 60 % überschritten werden (§ 5 Abs. 2 DVO-NWoFG). Die Förderung erfolgt analog mit einem zinslosen Darlehen in Höhe von bis zu 75 % der Gesamtkosten für 30 Jahre. Im Gegensatz zum 1. Förderweg ist jedoch kein Tilgungsnachlass vorgesehen. Die vereinbarte Miete für diese Zielgruppen beträgt 7,30 Euro/m² (Mietstufe I) bzw. 7,50 Euro (Mietstufe II) nettokalt.

Abweichend hierzu erfolgt die Förderung auf den ostfriesischen Inseln nicht bezogen auf 30 Jahre, sondern wie für den 1. Förderweg bezogen auf 35 Jahre. Die vereinbarte Miete für diese Zielgruppen beläuft sich auf 10,00 Euro/m².

- Die Darlehenslaufzeit beträgt maximal 42 Jahre. Für die Festlandgemeinden sind im 1. Förderweg für die Jahre 36 bis 42 eine marktübliche Verzinsung sowie 2,50 % Tilgung hinterlegt. Für die 2. Förderweg gelten für die Jahre 31 bis 42 die gleichen Bedingungen.
- Für die Gemeinden auf den ostfriesischen Inseln gelten für beide Förderwege ab dem Jahr 36 bis zum Jahr 42 ebenfalls eine marktübliche Verzinsung und 2,50 % Tilgung.

2.6 Kurzskeizze infrastrukturelle Rahmenbedingungen



Übergeordnete Versorgungsschwerpunkte Mittelzentren Aurich und Norden, nachrangig Wiesmoor

Bei den Infrastrukturen der Daseinsvorsorge (vgl. auch die folgende Abb. 6) lässt sich im Landkreis Aurich hinsichtlich der Verteilung, Konzentration und Differenzierung des Angebots folgendes Muster feststellen:

(1) Annähernd flächenhafte Versorgung in den Einheits- und Samtgemeinden (nicht zwingend in allen Mitgliedsgemeinden) des Landkreises mit „Basisinfrastrukturen“ wie beispielsweise Grundschulen, Kitas sowie (ggf. kleineren) Lebensmittelmärkten. Zumeist wird auch eine weiterführende Schule²⁷ vorgehalten, die allerdings nicht immer bis zur Hochschulreife führt.

(2) „Mittlerer räumlicher Konzentrationsgrad“: Dies betrifft u. a. das Angebot an stationären Pflegeeinrichtungen und größeren Lebensmittelmärkten.

(3) Angebotskonzentration und differenzierteres Angebot in den beiden Mittelzentren Aurich und Norden. Die Stadt Wiesmoor verfügt für einen Ort dieser Größenklasse im ländlichen Raum über ein recht gut aufgestelltes Einzelhandelsangebot im aperiodischen Bedarf.

Nur in Aurich und Norden ansässig sind u. a.:

- Krankenhaus (1x Aurich)
- Gymnasien (2x Aurich, 1x Norden)
- Berufsbildende Schulen (2x Aurich, 1x Norden)

Im Bereich Einzelhandel/Facheinzelhandel sowie bei personenbezogenen Dienstleistungen präsentiert sich das Angebot im einwohnerstärkeren Mittelzentrum Aurich stärker als in Norden.

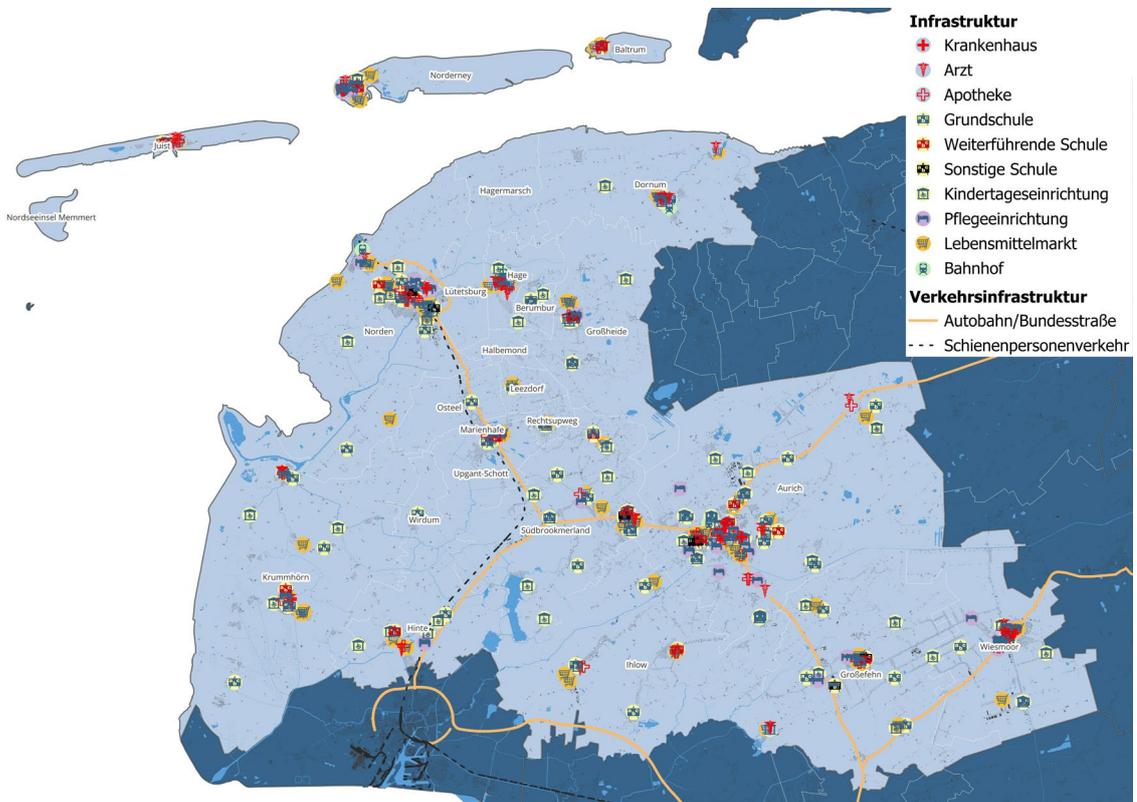
Die Inseln zeichnen sich durch ein deutlich touristisch geprägtes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot aus.

Im Landkreis befinden sich drei aktive Bahnhöfe/Bahnhaltestellen für den Personenverkehr. Zwei von ihnen, die Bahnhöfe Norden und Norddeich (Mole), liegen im Gebiet der Stadt Norden. Der dritte ist in der Gemeinde Flecken Marienhafe, Samtgemeinde Brookmerland, situiert. Alle drei werden von der Regionalbahnline RE 1 (Norddeich – Emden – Oldenburg – Bremen – (Hannover)) bedient. An den beiden Nordener Bahnhöfen besteht daneben Anschluss an den Fernverkehr (vgl. Kap. 2.1). Die Stadt Aurich verfügt zwar über einen Schienenanschluss, der aber seit Langem nicht mehr für Personen-, sondern nur noch für Güterverkehr genutzt wird.

²⁷ IGS Aurich (bis Klasse 13), IGS Krummhörn an der Außenstelle in Hinte (bis Klasse 13), IGS Marienhafe-Moorhusen (bis Klasse 13), KGS und IGS Ihlow (bis Klasse 10), KGS Großefehn (bis Klasse 10) KGS Hage-Norden (bis Klasse 10), KGS Norderney (bis Klasse 10) – dann meist Inselinternat in Esens oder Ulrichsgymnasium in Norden, KGS Wiesmoor (bis Klasse 13), Grund- und Oberschule Juist (bis Haupt- und Realschulabschluss), Grund- und Oberschule Baltrum (Schuljahrgänge 5-10), Haupt- und Realschulen Dornum und Großheide.

Im Kern präsentiert sich hiermit der Landkreis Aurich als Wohnstandort für Personen, für die ein breites, tiefes und überall auf kurzem Wege erreichbares Infrastrukturangebot kein zentrales Kriterium ist, sondern die vielmehr ländlich bis kleinstädtisch in einer touristisch attraktiven Umgebung leben möchten.

Abb. 6: Übersicht Infrastrukturen Daseinsvorsorge im Landkreis Aurich



Daten: OpenStreetMap, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) | Darstellung: ALP

2.7 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Auf den Wohnungsmarkt des Landkreises Aurich wirken Trends und Prozesse ein, die von Kreis- wie auch gemeindlicher Ebene kaum zu beeinflussen sind, die sich jedoch maßgeblich auf die Wohnungsmärkte auswirken. Diese werden im Folgenden beispielhaft dargestellt.

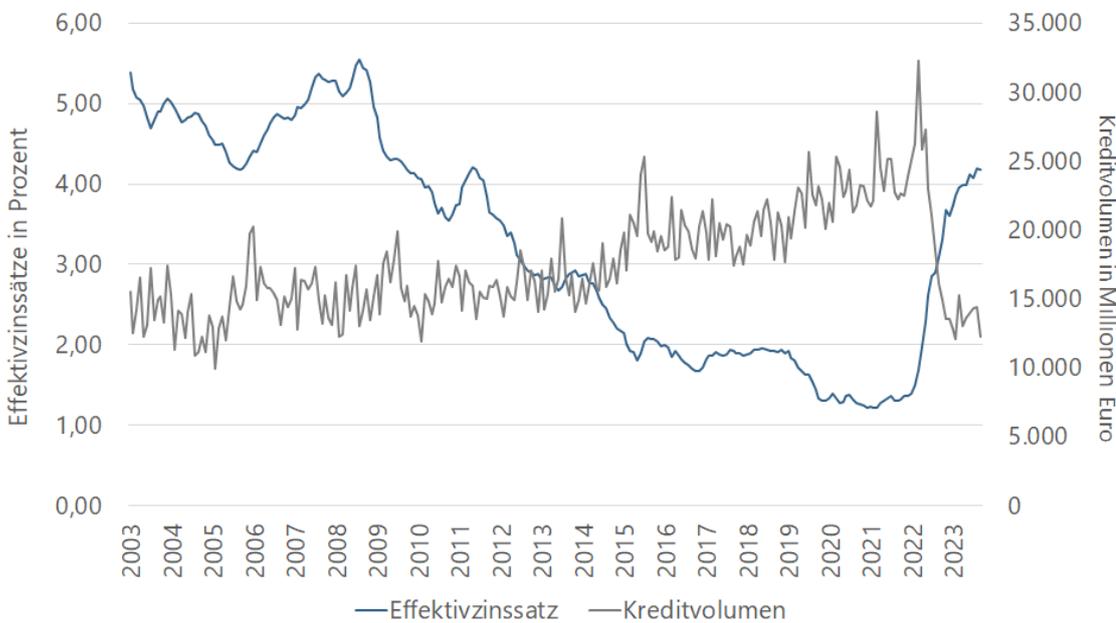
»»» Niedrige Zinsen prägten Wohnungsmärkte für ein Jahrzehnt

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist seit der Finanzkrise gesunken und befand sich lange Zeit auf niedrigem Niveau. Infolgedessen wurden klassische Geldanlagen unattraktiv. Die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten. Gleichzeitig haben sich durch die günstigen Zinsen die Bedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. In der Konsequenz hat sich der Kreis von Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, erweitert. Die Nachfrage hat eine erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

»» Wandel im Zinsumfeld – Nachfrage und Investitionen gehen zurück

Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – Kredite mit 20-jähriger Zinsbindung stiegen von etwa 1,4 % auf 4,4 % – zeigten Effekte. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen benötigen, die deutlich teurer und ggf. nicht mehr tragbar sind. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Bis Anfang 2022 war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,0 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Der Anstieg des Zinsniveaus führte bis Herbst 2023 dazu, dass das gleiche Darlehen zu einer Belastung von ca. 1.870 Euro pro Monat (+880 Euro) führt. Seit Ende 2023 ist das Zinsniveaus wieder leicht gefallen im Oktober 2024 lag es bei ca. 3,5 % (Kreditrate ca. 1.600 Euro).

Abb. 7: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite, Kreditvolumen - 2003 bis 2023



Daten: Deutsche Bundesbank | Darstellung: ALP

»» Risiken, aber auch Chancen

Die Zahl der Haushalte, die eine eigene Immobilie realisieren können, schrumpfte. Die Kaufpreise sind zwar gesunken, befinden sich aber immer noch auf einem relativ hohen Niveau. Zuletzt sind die Zinsen wieder etwas gesunken. Die weitere Senkung dürfte auch zu gewissen Nachholeffekten führen.

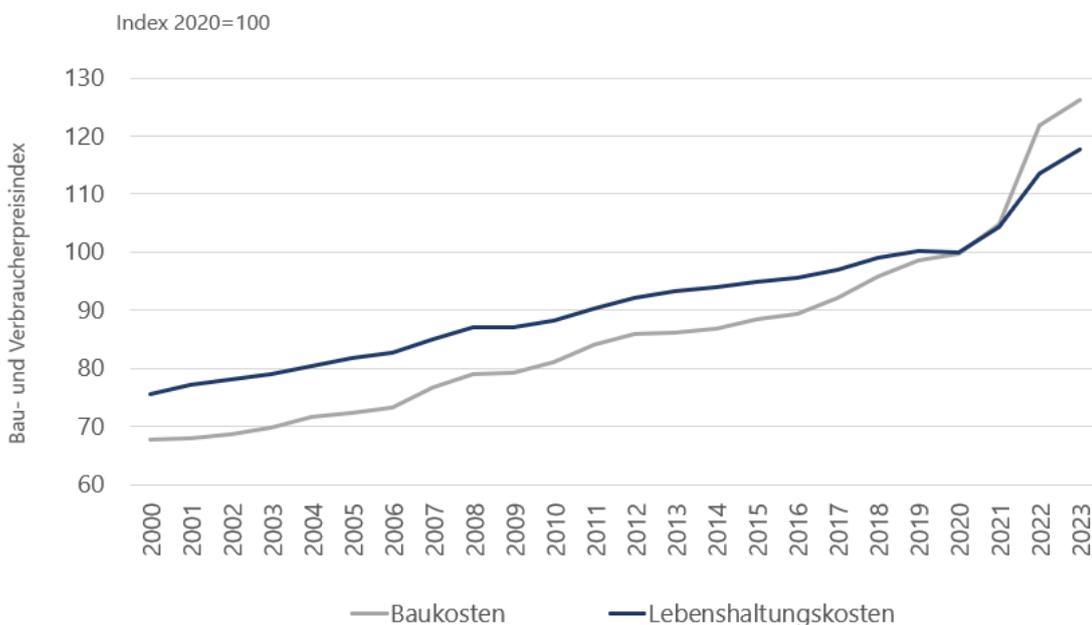
Weiterhin ist zu beobachten, dass Investierende vorsichtiger sind oder Bauprojekte zurückstellen. Es gibt jedoch auch Chancen. In Abhängigkeit von der Ausrichtung der Landeswohnraumförderung im aktuellen Zinsumfeld kann der Bau öffentlich geförderter Wohnungen für Investierende attraktiver sein. Das Delta zwischen dem Zinsniveau am Kapitalmarkt und den Bedingungen der Förderbanken war lange gering, stellt sich derzeit deutlich attraktiver dar.

»» Steigende Kosten für Baumaterial und -leistungen

Besonders in der jüngeren Vergangenheit sind steigende Baukosten (hier gemeint: von den Bauunternehmen eingesetzte Produktionsfaktoren - insbesondere Arbeit und Material, daneben jedoch auch Ausrüstung, Energie, Betriebsstoffe, Bauhilfsstoffe und sonstige Kostenfaktoren) zu beobachten.

Ursachen hierfür sind u. a. steigende Rohstoffpreise, z. T. Materialengpässe (insbesondere seit Anfang 2022), gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter und ein erhöhter Personaleinsatz. Im Zeitraum 2000 bis 2023 liegt der Anstieg der wie oben definierten Baukosten DESTATIS zufolge bei 58,4 Punkten. Er bewegt sich damit oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+42,1 Punkte).

Abb. 8: Baukostenindex für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten



Daten: DESTATIS | Darstellung: ALP

Einen erheblichen Einfluss auf die Preisdynamik im (Wohnbau-)Geschehen haben die steigenden Anforderungen an das Bauen. Sie basieren auf steigenden qualitativen Ansprüchen, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie Anforderungen im Kontext des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Der Baukostenindex bildet diese nicht ab. Würden diese berücksichtigt, läge die Teuerung deutlich höher.

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten – auch vor dem Hintergrund hoher und steigender Grundstückspreise – kaum zu realisieren.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, die Wohnsituation prägt essenziell die Lebenssituation. Es geht zunächst um Grundbedürfnisse, die mit dem realen und zugleich symbolischen „Dach über dem Kopf“ angesprochen werden (Schutz, Versorgung, Rückzug, Privatheit). Zugleich ist die Wohnung über diese Grundbedürfnisse hinaus der Ausgangs- und Rückkehrpunkt einer Vielzahl von Aktivitäten: Von der Erwerbstätigkeit und Ausbildung über die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bis hin zum sozialen und kulturellen Leben.

»» Ausdifferenzierung der Nachfrage

Bei den Nachfragenden auf den Wohnungsmärkten ist seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung im Zusammenhang mit dem sozioökonomischen Status, heterogenen Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen (Werthaltungen, Wohnpräferenzen) zu beobachten.

Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot konnte sich an die veränderte Nachfrage nur deutlich eingeschränkt anpassen. Es spricht vieles dafür, dass sich Wohnwünsche und -präferenzen weiter ausdifferenzieren werden. Dies wirft die drängende Frage auf, wie Wohnungs-, Stadt- und Ortsentwicklungspolitik darauf reagieren können.

»» Flexible und multifunktionale Gebäudetypen

Dem subjektiven Wunsch nach Anpassung der Wohnsituation steht ein z. T. dysfunktionaler Wohnungsmarkt entgegen (beispielsweise funktionieren Umzugsketten nicht). Es gilt folglich, bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler zu gestalten.

Bisher wird Wohnraum meist nur für eine bestimmte Lebensphase geplant. Die Ansprüche und die Bedürfnisse an diesen sind im Verlauf des Lebens jedoch großen Veränderungen unterworfen.

Es zeigt sich immer wieder, dass auf Bedarfsveränderungen häufig nicht mit einem Umzug reagiert wird; Veränderungen des Wohnstandortes werden meist abgelehnt.

Ein potenzieller Ansatz ist, stärker auf flexible und ggf. auch multifunktionale Gebäudetypen („atmende Gebäude“) zu setzen. Wohnungen/Häuser sollten deshalb möglichst so geplant werden, dass auch zukünftige Szenarien/Lebensphasen berücksichtigt werden, etwa durch zusätzliche Versorgungsleitungen, das Einplanen eines zusätzlichen Eingangs für das Abtrennen einer zweiten Wohneinheit oder durch Vorplanungen für altersgerechte Umbauten und Barrierefreiheit.

Stand heute ist zu konstatieren, dass vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots, steigender Miet- und hoher Kaufpreise und der begrenzten Anpassbarkeit des Wohnraumangebots hinsichtlich qualitativer Merkmale, es einem wachsenden Bevölkerungsanteil nicht gelingt, seine Wohnwünsche zu realisieren.

»» Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten

Erste Untersuchungen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen deuten an, dass suburbanes Wohnen und Wohnen in kleineren Städten an Attraktivität gewinnen könnten. So kommt eine Erhebung des ifo Instituts z. B. zu dem Ergebnis, dass 13 % der in Großstädten lebenden Befragten in Erwägung zieht, diesen Wohnort zugunsten ebenjener Lagen zu verlassen (Dolls & Mehles 2021). Dies betrifft jene Haushalte, die – bestärkt durch die Erfahrungen in der Corona-Pandemie sowie durch ein Aufbrechen tradierter Arbeitsformen – das Umland/den ländlichen Raum den großstädtischen innerstädtischen Wohnstandorten vorziehen.

Aufgrund der Distanz des Landkreises Aurich zu großen Arbeitsplatzagglomerationen würde sich diese Option am ehesten für Berufstätige eignen, die zum größten Teil zuhause arbeiten können.

»» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Den kurzfristigen Trend der Corona-Pandemie außen vorgelassen, war zu beobachten, dass die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte prägte, in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren hat. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheiden, hat zugenommen. Gründe sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen.

»» Stadt-Umland-Wanderungen als segmentspezifisches Ventil

Als eine Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage in den (Kern-) Städten wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. In vielen Fällen fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die hohe Nachfrage vor Ort kaum oder nur mit höheren Aufwendungen gedeckt werden kann. Aufgrund der Entfernung des Landkreises Aurich zu „echten“ Großstädten kann der Landkreis Aurich von diesem Trend nur bedingt profitieren.

»» Digitalisierung und „New Work“

Die durch Digitalisierung und Vernetzung hervorgerufenen Veränderungen des Arbeitens (auch „New Work“ oder „Industrie 4.0“ genannt), die durch die Corona-Pandemie noch einmal stark zugenommen haben, werden auch Auswirkungen auf die Bedürfnisse an qualitätvolle städtische Räume haben.

Die aktuell einsetzende Abkehr von regelmäßiger Präsenz am Arbeitsplatz impliziert ein Zugewinn an Unabhängigkeit bei der Wohnortwahl und führt damit zu veränderten Ansprüchen an den Wohnort (z. B. ausgebaute digitale Infrastruktur, gute Erreichbarkeit von Kindergarten und Schule, aktives Nachbarschaftsleben).

Erste Studien zu Auswirkungen der Pandemie auf städtisches Wohnen weisen z. B. darauf hin, dass zunehmend Wert daraufgelegt wird, dass Grün- und Freiflächen leicht vom eigenen Wohnort aus erreicht werden können (McCunn 2020; Adli et al. 2021).

Zugleich ist zu beachten, dass mit fortschreitender Digitalisierung auch eine Polarisierung einsetzt. Nicht alle haben die Möglichkeit, in ihren Berufsfeldern im Homeoffice zu arbeiten und sich ihren Wohnort, entsprechend den geänderten Ansprüchen, frei zu wählen. Diese Unterschiede werden sichtbarer und zeichnen sich im Wohnverhalten und in den Wohnpräferenzen ab.

»» Serielles Bauen

Im Zuge hoher Baukosten und langer Zeiträume von der Planung bis zur Fertigstellung gewinnt in den letzten Jahren das serielle Bauen an Bedeutung. Beim seriellen Bauen werden Elemente und Module vorgefertigt. Dies erfolgt durch industrielle Arbeitsmethoden und Fertigungsprozesse. Die Vorteile sind eine erhebliche Zeit- und Kostenreduktion, beispielsweise durch witterungsunabhängige Herstellung unter produktionsoptimalen Bedingungen sowie digitale Vernetzungs- und Automatisierungsprozesse.

- Das Einsparpotenzial gegenüber konventioneller Bauweise liegt bei 20 bis 30 %.
- Zudem können Gebäude durch die Zeiteinsparung früher bezogen werden, was zu einer schnelleren Kapitalrendite führt.

Als Nachteil seriellen oder modularen Bauens wird häufig das homogene Aussehen und das Fehlen gestalterischer Vielfalt genannt. Trotz dessen sind im seriellen und modularen Bauen eine Vielzahl an Gestaltungsoptionen möglich, welche die heutigen modularen Bausysteme von den Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre unterscheidet.

Allerdings sind auch hier die Potenziale zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum begrenzt, da den derzeitigen Herausforderungen (knappes Bauland, hohe Bodenpreise) kaum durch serielles Bauen zu begegnen ist. Die Optionen der Gemeinden sind folglich begrenzt. Von Bedeutung ist daher, Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsprozesse durch entsprechende Entwicklungskonzepte zu lenken.

»» Ukrainekrieg & „Energiekrise“

Der Krieg gegen die Ukraine seit Anfang 2022 und die daraus resultierenden Folgen haben erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte insgesamt sowie auf die einzelnen Haushalte.

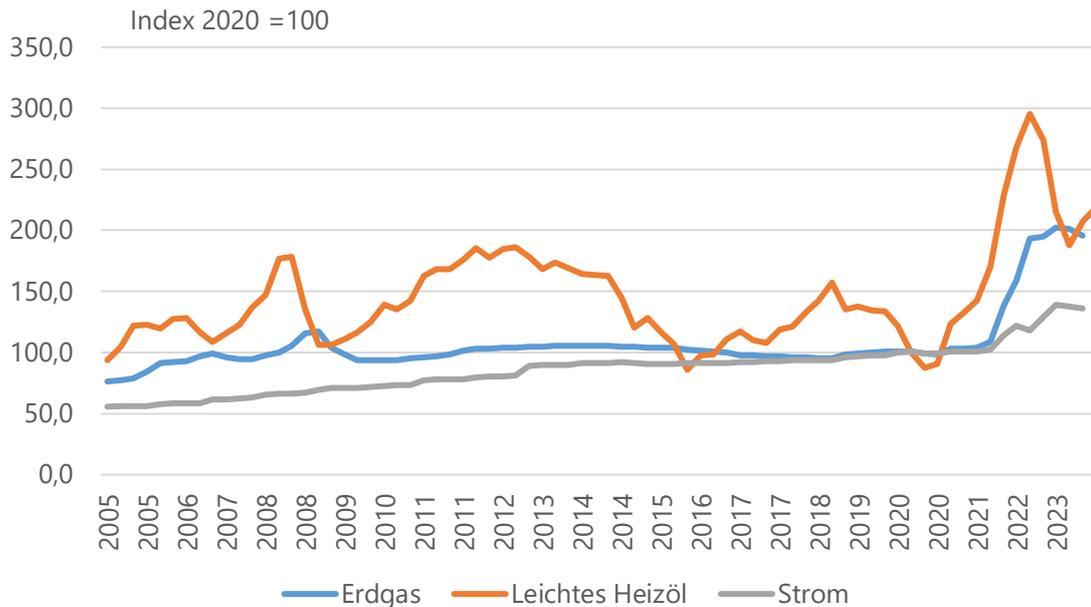
Die Zahlen geflüchteter Personen aus der Ukraine aber auch aus anderen Herkunftsregionen sind 2022 und 2023 wieder deutlich gestiegen. Dies führt zu einem erheblichen Druck auf die Kommunen bezüglich der Erstunterbringung sowie Herausforderungen bei der Anschlussunterbringung und zu zusätzlicher Konkurrenz auf dem regulären Wohnungsmarkt, i. d. R. im preisgünstigen Mietwohnungssegment.

Weiterhin treffen die Folgewirkungen des Krieges die privaten Haushalte. Die aufgrund des Ukrainekrieg gestiegenen Kosten für die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung befeuerten die Inflation, deren Dynamik sich allerdings seit Februar 2023 deutlich abgeschwächt hat. Im September 2024 belief sich die Inflationsrate²⁸ im Vergleich zum

²⁸ Steigerung des Verbraucherpreisindex, Basisjahr 2020 = 100: Quelle: Statistisches Bundesamt.

Vorjahresmonat auf unter 2,0 %. Im langjährigen Vergleich sind die Strom- und Gaspreise gestiegen. Mit einer besonderen Dynamik ab dem Jahr 2022. Derzeit beruhigen sie sich auf hohem Niveau bzw. sinken wieder leicht ab. Die Preisdynamik für leichtes Heizöl präsentiert sich am ausgeprägtesten. Die höchsten – sehr hohen – Preise wurden im Jahr 2022 erzielt, woraufhin die Preisentwicklung in 2023 wieder zurückging, sich aber immer noch auf einem hohen Niveau (vergleichbar 2012) bewegt.

Abb. 9: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte



Daten: DESTATIS | Darstellung: ALP

»» Unterbringung von Geflüchteten

Gemäß Auskunft des Landkreises Aurich²⁹ sind zum Stand Oktober 2024 1.664 Personen gemeldet, die als Flüchtlinge Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) beziehen. Personen, die keine Leistungen erhalten, die z. B. in Arbeit oder anderweitig versorgt sind, werden nicht abgebildet. Sie verteilen sich räumlich wie folgt:

Teilraum Mittelzentren: 1.288 Personen (insgesamt rd. 77 % aller Personen³⁰)

- Stadt Aurich: 959 (rd. 58 %)
- Stadt Norden: 329 (rd. 20 %)

Teilraum Inseln: 0 Personen (0 %)

²⁹ Landkreis Aurich, Anwenderprogramm Lämmkom-LISSA

³⁰ Hier und im Folgenden Rundungsdifferenzen möglich.

Teilraum weiterer Küstenbereich: 114 Personen (rd. 7 %)

- EG Krummhörn: 17 (rd. 1 %)
- SG Hage: 54 (rd. 3 %)
- EG Dornum: 43 (rd. 3 %)

Teilraum ländlicher Raum: 262 Personen (rd. 16 %)

- EG Ihlow: 19 (rd. 1 %)
- EG Südbrookmerland: 52 (rd. 3 %)
- EG Großefehn: 53 (rd. 3 %)
- SG Brookmerland: 37 (rd. 2 %)
- Stadt Wiesmoor: 30 (rd. 2 %)
- EG Großheide: 21 (rd. 1 %)
- EG Hinte: 50 (rd. 3 %)

Die beiden Mittelzentren, und hier an erster Stelle Aurich, sind damit die wichtigsten Wohnstandorte für diesen Personenkreis. Auch bezogen auf die jeweilige Einwohnerbasis wohnen hier die meisten Geflüchteten, wobei in Relation zur Einwohnerbasis in Aurich deutlich mehr Flüchtlinge als in Norden untergebracht sind.

»» Bedeutendster Einzelstandort: Sammelunterkunft auf dem Kasernengelände in Aurich

Laut Auskunft des Landkreises werden die Personen in Sammelunterkünften und Containern (Norden: zwei Standorte; Aurich: drei Standorte) sowie ansonsten in Privatwohnungen im ganzen Kreisgebiet untergebracht. Derzeit werden vom Landkreis Aurich 329 Wohnungen für die Unterbringung angemietet. Teilweise suchen und mieten die Personen die Wohnungen aber auch selbst. Die Standorte der Sammelunterkünfte werden seitens des Landkreises als „sozial“ unproblematisch eingeschätzt.

Mit rund 700 vorgehaltenen Plätze kommt der Sammelunterkunft auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände der Blücher-Kaserne in Aurich die mit Abstand größte Bedeutung zu; mit deutlichem Abstand gefolgt von einer der beiden Nordener Sammelunterkünfte (86 Plätze). Weitere Unterkünfte mit einer so zahlreichen Belegung liegen gemäß Information des Landkreises nicht vor.

Das Kasernengelände wird aktuell überplant (Bauleitplanung) und soll u. a. unter Einbindung von Mitteln der Städtebauförderung zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden. Laut Information des Landkreises läuft bei einem Gebäude des Kasernengeländes mit ca. 600 Plätzen der Vertrag Ende 2025 aus. Die Geflüchteten müssen dann auf geeignete andere Unterkünfte innerhalb der Stadt Aurich und in umliegenden Gemeinden verteilt werden. Die Stadt Aurich sucht deshalb aktuell im Stadtgebiet Aurich wie auch im Auricher Umland Alternativstandorte/Flächen (Aufteilung des Kontingents) für die Schaffung von Unterkünften.

2.8 Fazit: Rahmenbedingungen und Trends auf den Wohnungsmärkten

Folgendes lässt sich zu den Rahmenbedingungen und Trends festhalten:

- Randlage des Landkreises Aurich in Niedersachsen und Deutschland.
- Eher unterdurchschnittliche MIV-Anbindung – am besten in den südlichen und westlichen Randlagen des Landkreises ausgebildet.
- Schienengebundener ÖPNV nur im Umfeld der Bahnhöfe Norddeich, Norden, Marienhaf und Emden auf kurzem Wege erreichbar.
- Hauptsächlich über die Inseln Juist, Norderney und Baltrum über Fährverkehr; nachrangig über Flugverkehr (Kleinflugzeuge).
- Größtenteils ländlich bis kleinstädtisch geprägte Siedlungsstruktur abseits wirtschaftlicher Ballungszentren.
- Größte Städte und Gemeinden im Landkreis sind die Stadt Aurich (Kreisstadt) mit rund 41.600 Einwohnern, gefolgt von der Stadt Norden mit rund 24.900 Einwohner³¹ und der Gemeinde Südbrookmerland mit 18.200 Einwohnern.
- Annähernd flächenhafte Versorgung in den Einheits- und Samtgemeinden (nicht zwingend in allen Mitgliedsgemeinden) des Landkreises mit „Basisinfrastrukturen“ (Grundschule, Kita etc.). Ein „mittlerer räumlicher Konzentrationsgrad“ kennzeichnet u. a. das Angebot an stationären Pflegeeinrichtungen und größeren Lebensmittelmärkten, Angebotskonzentration und differenzierteres Angebot in den beiden Mittelzentren Aurich und Norden verfügbar.
- Im Kern präsentiert sich der Landkreis Aurich als Wohnstandort für Personen, für die ein breites, tiefes und überall auf kurzem Wege erreichbares Infrastrukturangebot kein zentrales Kriterium ist, sondern die vielmehr ländlich bis kleinstädtisch in einer touristisch attraktiven Umgebung leben möchten.
- Die Lage an der ostfriesischen Küste bedingt ein hohes touristisches Potenzial. Die zum Landkreis gehörenden Inseln Norderney, Juist und Baltrum sind sehr stark touristisch geprägt.
- Administrative Gliederung in dreizehn Einheitsgemeinden (inklusive vier Städte) sowie zwei Samtgemeinden – eine mit fünf, eine mit sechs Mitgliedsgemeinden.
- Jeder Einheits- und Samtgemeinde ist eine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Aurich und Norden sind Mittelzentren, Wiesmoor ist ein Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“. Allen weiteren Einheits-/Samtgemeinden ist eine grundzentrale Funktion zugewiesen, die bei den Einheitsgemeinden oft im gleichnamigen Orts-/Stadtteil verortet ist³². In der Samtgemeinde Hage ist der grundzentrale Standort in der Mitgliedsgemeinde Flecken Hage, in der Samtgemeinde Brookmerland gemeinsam in den Mitgliedsgemeinden Flecken Marienhaf und Upgant-Schott ansässig.
- Bezogen auf die zentralen Orte kann gemäß Landes-/Regionalplanung eine Wohnbau(land)entwicklung über den Eigenbedarf hinaus betrieben werden.

³¹ Bevölkerungszahlen laut Zensus 2022, Stand 15.05.

³² Samtgemeinde Hage: Grundzentraler Standort in der Mitgliedsgemeinde Flecken Hage; Samtgemeinde Brookmerland: Grundzentraler Standort gemeinsam in den Flecken Marienhaf und Upgant-Schott ansässig.

Einheitsgemeinde Großefehn: Ortsteil Ostgroßefehn; Einheitsgemeinde Ihlow: Ihlowerfeh; Einheitsgemeinde Krummhörn: Pewsum; Einheitsgemeinde Südbrookmerland: Moordorf/Victorbur.

- Für alle sonstigen Standorte im Kreisgebiet beschränkt sich die wohnbauliche Entwicklung auf den Eigenbedarf (4 WE je 1.000 EW p. a.).
- Die (auch) touristische Prägung des Landkreises Aurich drückt sich regionalplanerisch in der Ausweisung einzelner Örtlichkeiten diverser Gemeinden mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus (Stadt Norden, Stadt Wiesmoor, Stadt Norderney, Juist, Baltrum, Dornum, Großefehn und Krummhörn sowie die Samtgemeinde Hage (Mitgliedsgemeinde Flecken Hage)). Trotz ihrer nicht-zentralen Ausweisung gilt, dass sie „*ebenso wie die Zentralen Orte nicht an die Entwicklungsvorgaben der Eigenentwicklung gebunden*“ sind.
- Die Stadt Aurich hat ein Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2016. Daneben gibt es eine Entwurfsfassung „Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept“ aus dem Jahr 2017/2018 sowie ein Siedlungsentwicklungskonzept (2020).

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Norden datiert aus 2018 (Überarbeitung 12/2019).

Daneben setzen sich weitere Kommunen im Landkreis im Rahmen von integrierten Entwicklungskonzepten mit dem Themenfeld Wohnen/Wohnbauentwicklung auseinander. Wobei insbesondere in den Konzepten der Inseln Norderney und Juist auch das Spannungsfeld Tourismus/Ferienwohnen – Dauerwohnen thematisiert wird.

Speziell (auch) auf dieses Spannungsfeld zugeschnitten sind

die Handlungsempfehlungen „Ferienwohnen in der Stadt Norden“ in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts (2018/2021,

das Sektorale Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) - Bauliche Entwicklung & Erhalt der dörflichen Strukturen der Küstenorte Neßmersiel & Dornumersiel / Westeraccumersiel (12/2022) sowie

das in Bearbeitung befindliche Entwicklungskonzept Wohnen/ Ferienwohnen Ortsteil Greetsiel der Einheitsgemeinde Krummhörn.

- Die Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches (vom 14. September 2022, Ablauf zum 31. Dezember 2025) stellt dies im Landkreis Aurich für die Kommunen Stadt Norderney, die Inselgemeinde Juist und die Gemeinde Baltrum fest. Mit Wirkung zum 01.01.2025 ist die Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs in Kraft getreten (Nds. GVBl. 2024 Nr. 121 vom 23. Dezember 2024). Hier wurde nunmehr auch die Stadt Norden als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt.

Von den genannten drei Städte/ Gemeinden haben die Stadt Norderney, die Inselgemeinde Juist und die Gemeinde Baltrum Zweckentfremdungssatzungen erlassen.

- Unter anderem der Wandel im Zinsumfeld, steigende Bau- und Energiekosten sowie wachsende Anforderungen haben den Wohnungsbau (auch für Privathaushalte) deutlich verteuert. Die Zahl der Haushalte, die eine eigene Immobilie realisieren können, hat sich reduziert. Weiterhin ist zu beobachten, dass Investierende vorsichtiger sind oder Bauprojekte zurückstellen. Mit dem erneuten Absinken der Zinsen dürften Nachholeffekte verbunden sein.

In Abhängigkeit von der Ausrichtung der Landeswohnraumförderung im aktuellen Zinsumfeld kann der Bau öffentlich geförderter Wohnungen für Investierende attraktiver sein.

- Den Trend der Corona-Pandemie außen vorgelassen, war zu beobachten, dass die Suburbanisierung an Bedeutung verloren hat. Die Zahl der Haushalte, die sich aufgrund von Zentralitätsvorteilen (kurze Wege, vielfältige Infrastrukturen etc.) für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheiden, hat zugenommen.

Als eine Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage in den (Kern-) Städten wandern Haushalte jedoch weiterhin Stadt-Umland-Räume. In vielen Fällen fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment.

Die zunehmende Akzeptanz von Arbeit im Home Office „erleichtert“ die Entscheidung für weniger zentrale Wohnstandorte.

- Dem subjektiven Wunsch nach Anpassung der Wohnsituation steht ein z. T. dysfunktionaler Wohnungsmarkt entgegen (beispielsweise funktionieren Umzugsketten nicht). Es gilt folglich, bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler, besser anpassbar an sich verändernde Ansprüche zu gestalten.
- Im Zuge hoher Baukosten und langer Zeiträume von der Planung bis zur Fertigstellung gewinnt daneben in den letzten Jahren das serielle Bauen an Bedeutung.
- Eine Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist der öffentlich geförderte (Miet-)Wohnungsbau, der in Form von Darlehen und Zuschüssen realisiert wird.
- Aufgrund der besonderen (angespannten) Wohnungsmarktsituation auf den ostfriesischen Inseln ist für diese für die allgemeine Mietwohnraumförderung ein eigenes Programm aufgelegt worden.
- Hinsichtlich der vorgehaltenen Plätze stellt die Stadt Aurich den wichtigsten Standort für die Unterbringung von Geflüchteten dar (Unterbringung von ca. 58 % der Bezieher von Leistungen nach dem AsylbLG). Innerhalb Aurichs kommt der Sammelunterkunft auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände der Blücher-Kaserne mit rund 700 Plätzen die größte Bedeutung zu. Das Kasernengelände wird aktuell überplant (Bauleitplanung) und soll u. a. unter Einbindung von Mitteln der Städtebauförderung zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden. Die Geflüchteten müssen dann auf geeignete andere Unterkünfte innerhalb der Stadt Aurich und umliegenden Gemeinden verteilt werden.

3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Beschäftigungssituation, Wirtschaftsstruktur

Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wichtige Daten sind die Beschäftigungsentwicklung, Pendlerströme sowie die Arbeitslosigkeit und Kaufkraft.

»» Im Vergleich zu Niedersachsen erhöhte Bedeutung primärer und v. a. tertiärer Sektor

Im Vergleich zum Land Niedersachsen zeichnet sich der Landkreis Aurich zum Stand 30.06.2022 hinsichtlich des primären Sektors³³ mit einem Anteil von 1,9 % Beschäftigten am Arbeitsort gegenüber 1,4 % im Land Niedersachsen durch eine erhöhte Bedeutung dieses Wirtschaftsbereichs aus. Hinsichtlich der Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (rd. 1.170) kommt ihm allerdings nur eine untergeordnete Rolle zu.

Eine in Relation zum Land Niedersachsen geringere Rolle nimmt im Landkreis Aurich der sekundäre Sektor³⁴ ein (22,6 %, Land Niedersachsen 28,7 %) ein, weshalb die Bedeutung des tertiären Sektors³⁵ im Landkreis Aurich mit 75,5 % stärker als auf Landesebene (70 %) ausgeprägt ist. Der höhere Anteilswert resultiert dabei vor allem aus einem höheren Anteil in der Sparte „Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe“.

Die im Vergleich zum Land Niedersachsen erhöhte Bedeutung des tertiären Sektors resultiert u. a. voraussichtlich auch aus der touristischen Aufstellung des Landkreises.

»» Positive und überdurchschnittliche Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spiegelt sich auch in der Entwicklung der Beschäftigtenzahl³⁶ im Landkreis Aurich wider (vgl. die folgende Abb.) Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort³⁷ stieg seit 2011 um rd. 12.810 bzw. 25,9 % auf rd. 62.230 im Jahr 2022. Damit liegt eine stärkere Entwicklung als im Land Niedersachsen (+22,9 %)³⁸ vor. Auch in Relation zum Landkreis Wittmund (+22,9 %) und besonders zur Stadt Emden (+12,9 %) stellt sich die Entwicklung dynamischer, vergleichbar zum Landkreis Leer (+26,0 %), dar. Der Landkreis Aurich hat damit seine Bedeutung als Arbeitsstandort in der Region ausbauen können.

Innerhalb des Landkreises stellt die Stadt Aurich mit rund 22.620 (30.06.2022) SVP-Beschäftigten am Arbeitsort bzw. rund 36 % den SVP-Arbeitsstättenschwerpunkt im Landkreis dar. Mit deutlichem Abstand folgt mit Norden das weitere Mittelzentrum mit rund 10.420 Beschäftigten bzw. ca. 17 %.

³³ Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft.

³⁴ Produzierendes Gewerbe.

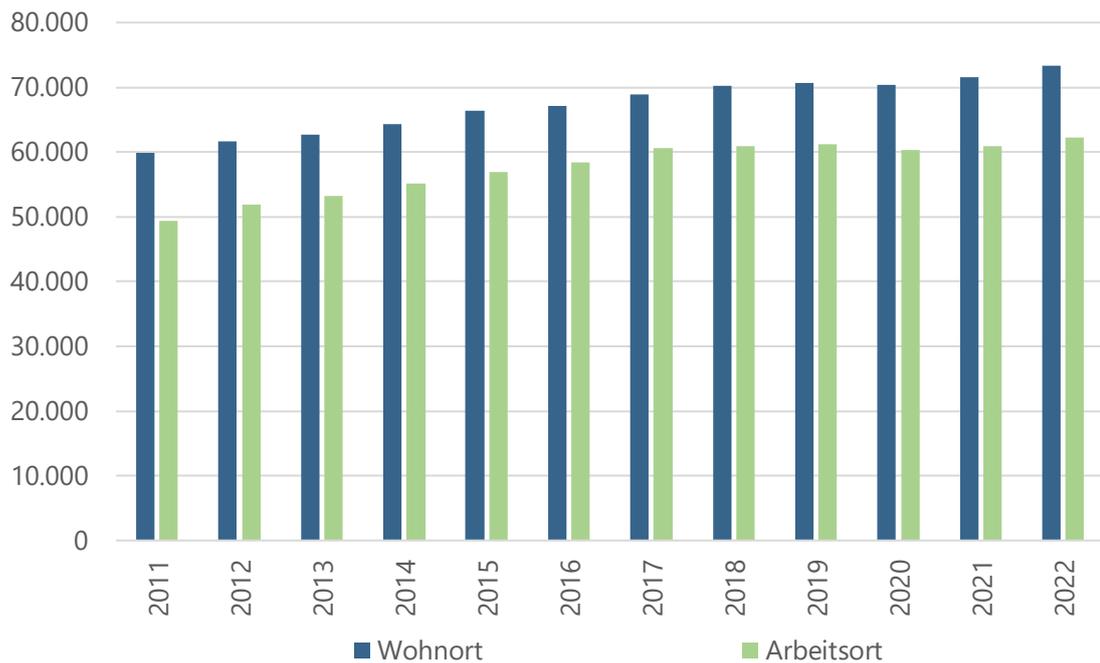
³⁵ Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen.

³⁶ Angaben zur Beschäftigung hier und im Folgenden jeweils zum Stichtag 30.06.

³⁷ Quelle: NBank | Bundesagentur für Arbeit.

³⁸ Quelle hierfür und für Emden, LK Leer und LK Wittmund: Bundesagentur für Arbeit.

Abb. 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Landkreis Aurich 2011 bis 2022



Daten: NBank; Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP



Positive Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsplatz in allen vier Teilräumen: besonders starke Dynamik im Teilraum ländlicher Raum, schwächste Dynamik im Teilraum Inseln

Bei Betrachtung auf Ebene der gewählten Teilräume im Landkreis Aurich (bzgl. der Zuordnung der Einheits- und Samtgemeinden vgl. Abb. 3) zeigen sich im Zeitraum 2011 bis 2022 deutliche Unterschiede hinsichtlich des Wachstums bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsplatz.

- Zum Vergleich – Landkreis Aurich: rund +26 %
- Teilraum ländlicher Raum: rund +38 %
30.06.2011: rund 13.980; 30.06.2022³⁹: rund 19.310
- Teilraum weiterer Küstenbereich: rund +24%
30.06.2011: rund 3.880, 30.06.2022: rund 4.830
- Teilraum Mittelzentren: rund +22 %
30.06.2011: 26.990, 30.06.2022: rund 33.040
- Teilraum Inseln: +9 %
30.06.2011: rund 4.580, 30.06.2022: rund 4.970

³⁹ Wert aus Addition Teilräume etwas geringer als Wert Landkreis insgesamt, da die Werte für die Teilräume auf Basis der zugehörigen Gemeinden ermittelt werden. Diese wiederum ergeben- voraussichtlich aus Datenschutzgründen - in Summe nicht den Wert für den Landkreis insgesamt.



Bis auf der Insel Juist in allen Einheits-/Samtgemeinden positive SVP-Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort – allerdings mit stark unterschiedlicher Dynamik

Auf Ebene der jeweils zugehörigen Einheits-/Samtgemeinden bietet sich folgendes Bild (vgl. auch die folgende Abb. 11):

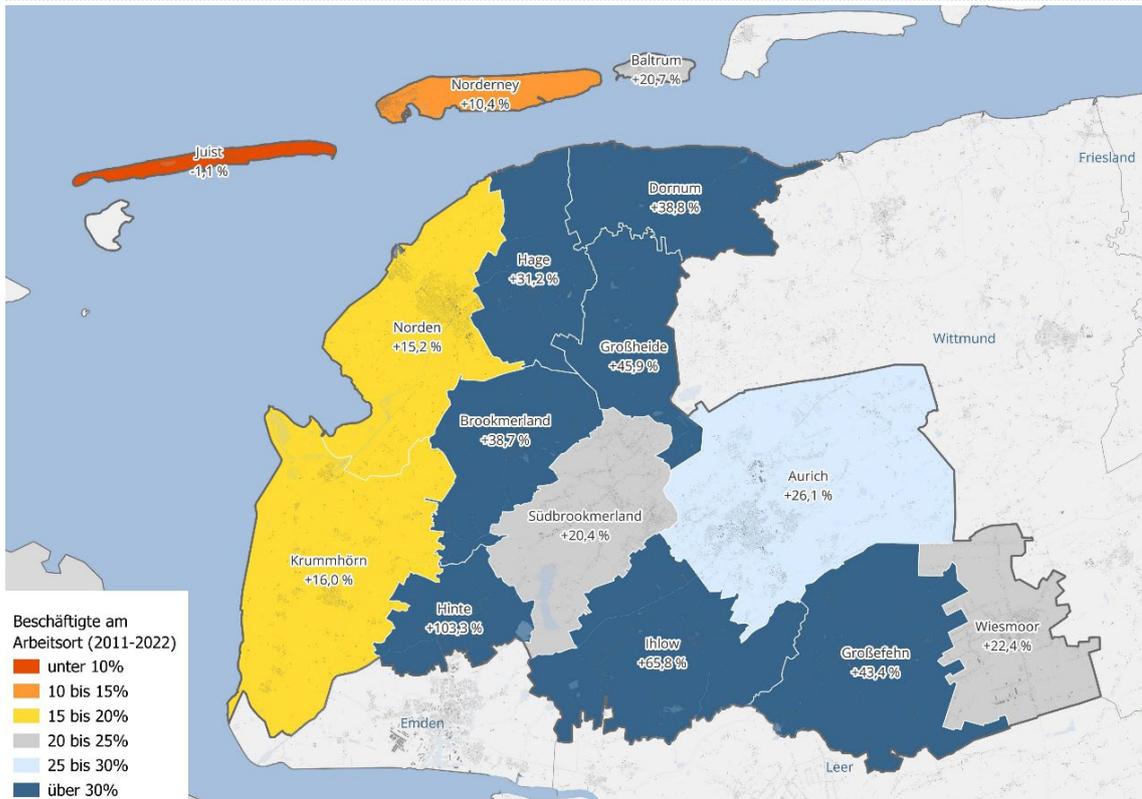
Im Teilraum **ländlicher Raum** liegt eine weite Spanne zwischen minimal +20,4 % in der Einheitsgemeinde Südbrookmerland und maximal +103,3 % in der Einheitsgemeinde Hinte vor.

Im Teilraum **weiterer Küstenbereich** fand ein Zuwachs von minimal 16,0 % in der Einheitsgemeinde Krummhörn und maximal 38,8 % in der Einheitsgemeinde Dornum statt.

Der Anstieg fiel im **Mittelzentrum** Aurich mit 26,1 % deutlich stärker als im **Mittelzentrum** Norden mit 15,2 % aus. Im Zeitraum 2011 bis 2022 verzeichnete Aurich zum Stand 2017, Norden zum Stand 2018 den höchsten Bestand an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Er ging danach in Aurich bis 2022 um 4,7 %, in Norden bis 2022 um 1,0 % zurück.

Der Teilraum **Inseln** ist seit Langem durch eine in Relation zum Festland stark touristisch bestimmte Wirtschaftsstruktur mit ihrer eigenen „Gesetzmäßigkeit“ gekennzeichnet. Bei Betrachtung auf Ebene der einzelnen Inselgemeinden zeigen sich allerdings für den Zeitraum 2011 bis 2022 erhebliche Differenzen (+20,7 % Baltrum, +10,4 % Norderney, -1,1 % Juist). Im gewählten Zeitraum verzeichnete Juist zum Stand 30.06.2017 den höchsten Bestand, Norderney zum Stand 30.6.2019 und das kleine Baltrum zum Stand 30.06.2022. In allen drei Kommunen ging die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich der Jahre 2019 (vor „Corona“) und 2021 („Corona-Höhepunkt“) zurück. Allerdings in Baltrum nur marginal (-1,1 %) und auf den Inseln Juist und Norderney stärker (-9,3 % bzw. -8,7 %). Danach setzte jeweils eine Erholung ein.

Abb. 11: Beschäftigte am Arbeitsort - Kommunen Landkreis Aurich 2011 zu 2022



Daten: Bundesagentur für Arbeit | NBank; Kartengrundlage: OpenStreetMap, BKG | Darstellung: ALP

»» Dienstleistungssektor mit höchster Wachstumsdynamik

Der Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort wurde maßgeblich durch Dienstleistungsbranchen getragen. Im Zeitraum 06/2011 bis 06/2022 sind im Landkreis Aurich rund 11.500 Beschäftigte am Arbeitsort im tertiären Sektor hinzugekommen (+32,4 %). Im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe waren es hingegen nur ca. 100 (+9,2 %) bzw. 1.200 (+9,3 %) Personen mehr.

»» Wachsende Bedeutung Wohnstandort Landkreis Aurich für sv-pflichtig Beschäftigte

Neben der wachsenden Bedeutung als Arbeitsstandort hat der **Landkreis Aurich** auch als Wohnstandort für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte an Bedeutung gewonnen (vgl. Abb. 10 weiter oben). Ihre Zahl stieg zwischen 2011 (rd. 59.840) und 2022 (rd. 73.360) um rd. 13.520 Personen und damit 22,6 %⁴⁰ an.

Im Zuge dessen erhöhte sich der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort an der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis 64-Jährige) von 52,5 % im Jahr 2011 auf 64,3 % im Jahr 2022.

⁴⁰ Quelle: NBank | Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.06.

Im gewählten Vergleich weist der Landkreis Leer⁴¹ mit +30,3% eine dynamischere Entwicklung als der Landkreis Aurich auf. Die Entwicklung des Landes Niedersachsen (+22,6 %), des Landkreises Wittmund (+23,1 %) und der Stadt Emden (+21,3 %) gestaltet sich vergleichbar zu der des Landkreises Aurich.

»» Teilräume: Geringste Dynamik im Teilraum Inseln, ansonsten annähernd vergleichbare Entwicklung; Spanne von +11,0 % bis +32,8 % in den Einheits-/Samtgemeinden

Bis auf den Teilraum **weiterer Küstenbereich** mit +14,2 % stieg ansonsten die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in den weiteren Teilräumen annähernd vergleichbar zwischen minimal 22,4 % in den **Mittelzentren**, über 24,5 % im **ländlichen Raum** bis 25,4 % auf den **Inseln** an.

Die Betrachtung auf Ebene der **Einheits- und Samtgemeinden** (vgl. die folgende Abb. 12) weist (unter Herausnahme des Ausreißerwerts für Baltrum mit +61,2 %) eine Spanne von minimal +11 % für die Einheitsgemeinde Krummhörn bis maximal +32,8 % für die Einheitsgemeinde Großefehn auf. Bis auf die Stadt Aurich und die Samtgemeinde Hage, in denen im Zeitraum 2011 bis 2022 im Jahr 2021 die höchste Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort vorlag, trifft dies für alle weiteren Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises für das Jahr 2022 zu.

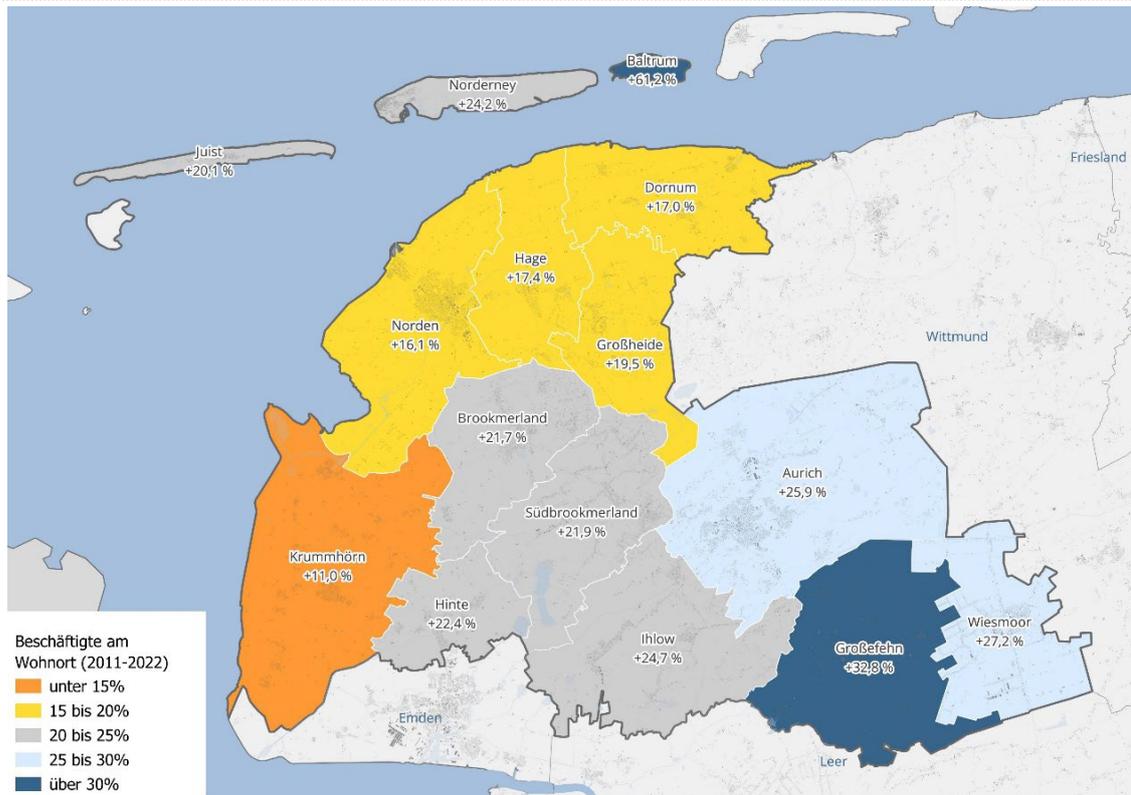
»» Rund 16 % aller Haupterwerbsbeschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort LK Aurich sind Minijobs – ausgeprägter als in Niedersachsen, auf Niveau der LK Leer und Wittmund

Von Bedeutung ist darüber hinaus der geringfügig entlohnte Beschäftigungssektor (Minijobs). Am **Arbeitsort Landkreis Aurich** gibt es zum Stand 30.06.2022 rund 18.330 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse. Davon rund 12.030 im Haupterwerb, rund 6.300 im Nebenerwerb (vgl. im Anhang Abb. 53). In Hinblick auf alle Haupterwerbsbeschäftigungsverhältnisse⁴² am Arbeitsort LK Aurich entfallen 16,2 % auf Minijobs. Ein Wert, der erkennbar über dem des Landes Niedersachsen (12,5 %), vergleichbar zur Situation in den Nachbarkreisen Wittmund (16,3 %) und Leer (16,7 %), positioniert ist.

⁴¹ Quelle hierfür und für Emden, LK Leer und LK Wittmund: Bundesagentur für Arbeit.

⁴² Bezogen auf: Summe Haupterwerb in Form sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung inklusive Haupterwerb „nur“ in Form einer geringfügigen Beschäftigung (Minijob).

Abb. 12: Beschäftigte Wohnort – Einheits-/Samtgemeinden Landkreis Aurich 2011 bis 2022



Daten: Bundesagentur für Arbeit/NBank; Kartengrundlage: OpenStreetMap | BKG



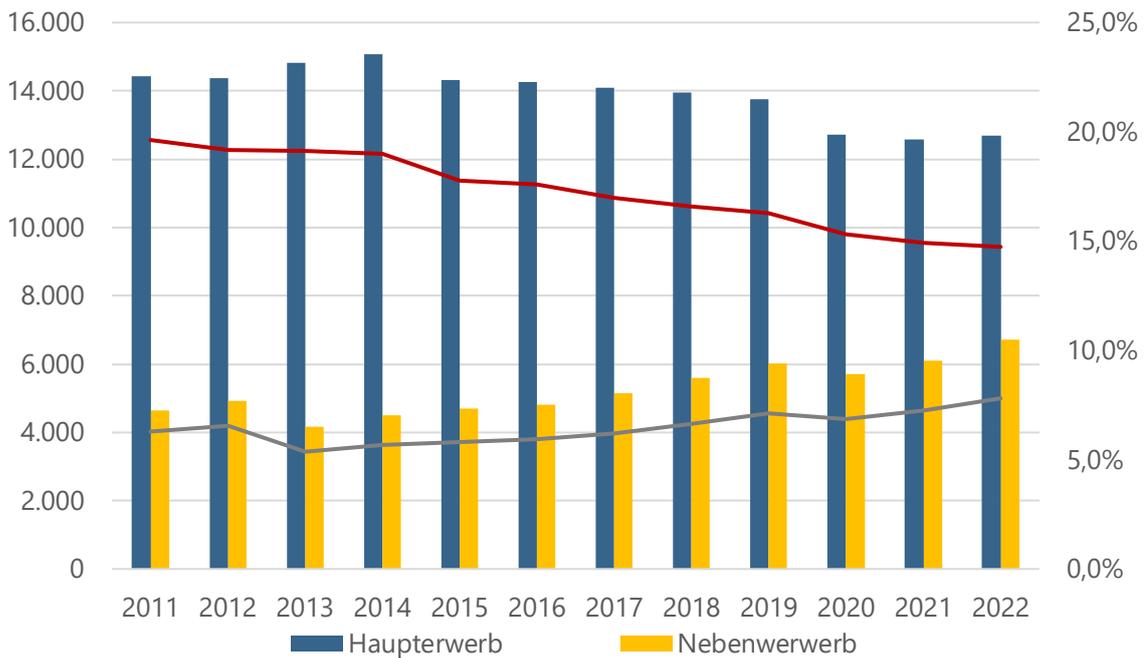
15 % der Haupterwerbsbeschäftigungsverhältnisse am Wohnort sind ausschließlich Minijobs; knapp 8 % aller Personen mit Haupterwerb haben ergänzend einen Minijob

Von wohnungspolitischer Bedeutung ist vor allem die Anzahl geringfügig Beschäftigter am Wohnort, die ein Indikator für den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist.

Am Wohnort Landkreis Aurich gibt es zum Stand 30.06.2022 rund 19.400 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse (Minijobs); davon rund 12.680 im Haupterwerb und rund 6.720 im Nebenerwerb. In Bezug auf alle Haupterwerbsbeschäftigungsverhältnisse (vgl. Erläuterung oben) von Personen, deren Wohnort der Landkreis Aurich ist, entfallen 14,7 % auf Minijobs. Ein Wert, der auch hier erkennbar über dem des Landes Niedersachsen (12,1 %), aber ebenfalls vergleichbar zu den Nachbarkreisen Wittmund (14,0 %) und Leer (14,3 %), positioniert ist.

Im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 nahm die Anzahl der Minijobs im Landkreis Aurich um 1,8 % zu, wobei die Zahl von Minijobs im Haupterwerb um rund 12 % zurückging, während sie sich im Nebenerwerb um rund 45 % erhöhte. Zum Vergleich: Land Niedersachsen -0,1 % (im Haupterwerb -12,8 %, im Nebenerwerb +27,4 %), LK Wittmund -2,6 % (im Haupterwerb -18,5 %, im Nebenerwerb +39,0 %) und LK Leer -6,0 % (im Haupterwerb -18,7 %, im Nebenerwerb +36,6 %). Hiermit verzeichnete der Landkreis Aurich ein „schwächere“ Entwicklung, wertet man das Ausmaß an geringfügiger Beschäftigung und deren Veränderung als sozioökonomisches „Schwächemaß“.

Abb. 13: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort Landkreis Aurich 2011 bis 2022 (Stichtag 30.6.)



Die Prozentwerte beziehen sich jeweils auf ALLE Haupterwerbsverhältnisse am Wohnort LK Aurich. Diese bestehen aus der Summe der Haupterwerbsverhältnisse in Form sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung und Haupterwerbsverhältnissen in Form geringfügiger Beschäftigung (Minijob).

Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP



Geringere Bedeutung von Minijobs als Haupterwerbsverhältnis auf den Inseln, höhere und annähernd vergleichbar ausgeprägte Bedeutung in den weiteren Teilräumen

Auf Ebene der **Teilräume** zeigt sich, dass zum Stand 30.06.2022 Minijobs bezogen auf alle Haupterwerbsverhältnisse (siehe Erläuterung weiter oben) im Teilraum **Inseln** mit rund 8 % eine deutlich geringere Rolle zukommt als im Teilraum **Mittelzentren** mit rund 15 %, im weiteren **Küstenbereich** mit rund 16 % und mit ca. 15 % im **ländlichen Raum**.

Innerhalb der Teilräume lässt sich bezogen auf die **Einheits- und Samtgemeinden** eine mehr oder minder ausgeprägte Spreizung feststellen. Im Teilraum **Mittelzentren** zeichnet sich die Stadt Aurich mit rund 14 % durch eine geringere Quote als die Stadt Norden (ca. 17 %) aus. **Inseln**: Auf Baltrum liegt mit rund 12 % in Relation zu Norderney (rund 9 %) und Juist (ca. 5 %) eine deutlich größere Bedeutung von Minijobs als Haupterwerb vor. Im **weiteren Küstenbereich** beläuft sich die Spreizung nur auf minimal rund 15 % in Dornum und maximal ca. 17 % in Krummhörn. Auch im Teilraum **ländlicher Raum** ist die Spreizung nur gering mit einer Quote von maximal rund 16 % in Wiesmoor und minimal ca. 14 % in Ihlow ausgeprägt.

3.2 Arbeitsplatzzentralität, Pendlersituation



Arbeitsplatzzentralität: Mehr SVP-Beschäftigte am Wohnort als am Arbeitsort Landkreis Aurich; starke Unterschiede nach Teilräumen

Zum Stand 30.06.2022 beläuft sich die Arbeitsplatzzentralität für den Landkreis Aurich auf den Faktor 0,85⁴³. Die Anzahl der im Landkreis gemeldeten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze ist niedriger ausgeprägt als die Anzahl der im Landkreis wohnenden Personen mit einer sozialversicherungspflichtigen Arbeitsstelle. Die Rolle des Wohnorts übersteigt damit die Rolle als Arbeitsort. Dies drückt sich wie weiter unten gezeigt wird auch in einem negativen Pendlersaldo aus.

Im Vergleich zum Jahr 2011 (Faktor 0,83) hat der Landkreis seine Position als Arbeitsort gut gehalten. Dabei lässt sich für Ihlow und Hinte eine deutlich positive, für Baltrum, Juist und Norderney eine erkennbar negative Entwicklung im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 festhalten. Die Arbeitsplatzzentralität in den beiden Mittelzentren blieb stabil.

Bezogen auf die vier Teilräume stellt sich die Situation bezüglich der Arbeitsplatzzentralität wie folgt dar:

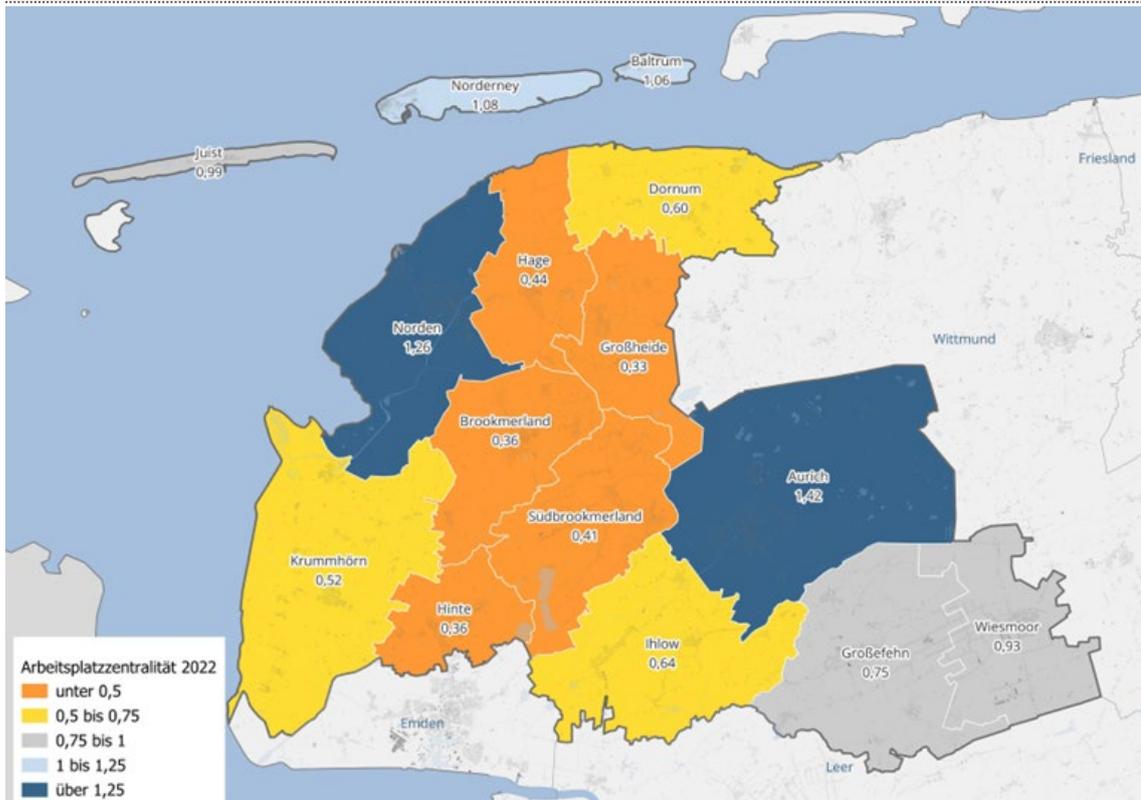
- Mittelzentren – 2011: 1,4; 2022: 1,4 → stabil
- Inseln – 2011: 1,2; 2022: 1,1 → geringer Rückgang
- Weiterer Küstenbereich – 2011: 0,5; 2022: 0,5 → stabil
- Ländlicher Raum – 2011: 0,5; 2022: 0,6 → leichter Zuwachs

Wie aufgrund der strukturellen Unterschiede innerhalb des Landkreises erwartbar, liegen auf der Ebene der Einheits- und Samtgemeinden erhebliche Unterschiede vor (vgl. Abb. 14). Die beiden Mittelzentren zeichnen sich jeweils durch eine positive Arbeitsplatzzentralität aus, wobei der Arbeitsort Aurich stärker (Faktor 1,42) als der Arbeitsort Norden (1,26) aufgestellt ist. Sie dienen u. a.-auch als Arbeitsort für Bevölkerung aus dem ländlichen Umland.

Die touristische Prägung der Inseln bedingt – u. a. auch aufgrund der eingeschränkten Erreichbarkeit bzw. einem daraus resultierendem „aufwendigen“ Pendeln – ausgeglichene Zentralitätswerte zwischen minimal dem Faktor 0,99 für Juist und maximal für 1,08 Norderney. Die kleine Stadt Wiesmoor zeichnet sich mit einem Wert von 0,93 durch eine beinahe ausgeglichene Arbeitsplatzzentralität aus. Alle weiteren, explizit ländlich geprägten, Kommunen des Landkreises sind durch eine Arbeitsplatzzentralität < 1,0 gekennzeichnet. Am stärksten ist dabei mit einem Wert von 0,75 Großefehn, am schwächsten Großheide mit 0,33 aufgestellt. Dies ist ein übliches Ergebnis für ländlich geprägte Gemeinden, da diese zumeist vorrangig Wohn- und nachrangig Arbeitsort sind.

⁴³ Berechnung: SVP-Beschäftigte am Arbeitsort LK Aurich / SVP-Beschäftigte am Wohnort LK Aurich.

Abb. 14: Arbeitsplatzzentralität Einheits- u. Samtgemeinden LK Aurich 30.06.2022



Daten: NBank; Bundesagentur für Arbeit; OpenStreetMap; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie | Darstellung: ALP

Wohnort gleich Arbeitsort – 30.06.2022

Rund 47.440 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen haben dabei sowohl ihren Wohn- wie auch ihren Arbeitsort im **Landkreis Aurich** (= 76 %), wobei diese Personen entweder in derselben Gemeinde arbeiten und wohnen oder in einer Gemeinde des Landkreises wohnen und einer anderen im Landkreis arbeiten.

Ebene Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden: Bei lokaler Betrachtung trifft das Prinzip Wohnort gleich Arbeitsort – wenig verwunderlich – mit Werten von rund 77 % (Baltrum) bis 86 % (Jüst) vor allem auf die räumlich isolierten **Inseln** zu, deren Erreichbarkeit das Ein- wie auch Auspendeln deutlich unattraktiver macht als dies an einem verkehrlich gut angebundenen Standort der Fall wäre.

Im Teilraum **Mittelzentren** beläuft sich dieser Wert auf rund 39 % in Aurich und ca. 45 % in Norden.

Im **weiteren Küstenbereich** liegt ein diesbezüglicher Minimalwert von ca. 21 % in der Samtgemeinde Hage und ein Maximalwert von rund 53 % in der Einheitsgemeinde Krummhörn vor.

Im Teilraum **ländlicher Raum** findet sich in der Samtgemeinde Brookmerland mit rund 16 % der niedrigste diesbezügliche Wert im gesamten Landkreis. Der Maximalwert im Teilraum ländlicher Raum beläuft sich auf rund 45 % in der Einheitsgemeinde Großheide.

»» Landkreis Aurich: Vergleich 2011 zu 2022 – Einpendlerzuwachs von 35 %, Auspendlerzuwachs von 21 % bei weiterhin negativem Pendlersaldo

Mit der zunehmenden Entflechtung von Wohn- und Arbeitsstandorten ist eine Zunahme von Pendlerbewegungen⁴⁴ verbunden. Die Ursachen sind vielfältig. So bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Beschäftigte urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität an einem Ort zu Wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt bzw. an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.

Im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 lässt sich für den Landkreis Aurich ein Einpendlerzuwachs in Höhe von 3.850 Personen bzw. gut 35 % von rund 10.920 auf rund 14.770 Personen festhalten. Bezogen auf die Auspendler liegt mit rund +21 % eine geringere, dennoch deutliche Steigerung von 21.410 in 2011 auf -25.930 in 2022 vor⁴⁵.

Der negative Pendlersaldo nahm von 2011 mit rund -10.490 auf rund -11.160 im Jahr 2022 um rund 6 % zu.

Die Pendelbewegungen können Effekte auf den Wohnungsmarkt haben. Einpendler stellen ein Zuzugspotenzial für den Arbeitsplatzstandort dar, sofern die Lebensumstände dies erlauben. Dazu gehören v. a. Personen aus Regionen, die in größerer Distanz wohnen. Gerade für Jüngere kann die Chance, den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug zur Alternative machen. Von Bedeutung sind qualitative Aspekte des Wohnstandortes (z. B. Infrastruktur, Daseinsvorsorgeangebot, bedarfsgerechtes und bezahlbares Angebot).

Das ungleiche Wachstum an Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort ist ein Indikator dafür, dass es nur teilweise gelingt, positive Arbeitsmarkteffekte für den Wohnstandort zu nutzen bzw. vor Ort tätige Arbeitskräfte an den Wohnort Landkreis Aurich zu binden.

»» Betrachtung auf Ebene der vier Teilräume und der Einheits- und Samtgemeinden zeigt erheblich Unterschiede beim Pendlersaldo auf

Pendlersaldo 2022 (zum 30.06.) in den vier Teilräumen:

- Mittelzentren: rund +8.830 (Erhöhung gegenüber 2011 um rd. 23 %)
- Inseln: rund +270 (Verringerung gegenüber 2011 um rd. -34 %)
- Weiterer Küstenbereich: rund -2.730 (Erhöhung gegenüber 2011 um rd. 3 %)
- Ländlicher Raum: rund -12.040 (Erhöhung gegenüber 2011 um rd. 10 %)

⁴⁴ Hinweis: Ein- und Auspendlerbeziehungen werden jeweils für die konkrete Raumeinheit beschrieben. Auf Kreisebene sind dies Personen, die über die Kreisgrenze aus- bzw. über sie einpendeln. Nicht dargestellt sind Binnenpendelbeziehungen innerhalb des Kreises.

⁴⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit | NBank.

Die Pendlersalden der Einheits- bzw. Samtgemeinden (vgl. Abb. 15) präsentieren sich sehr heterogen und korrespondieren ebenfalls mit der Arbeitsplatzzentralität.

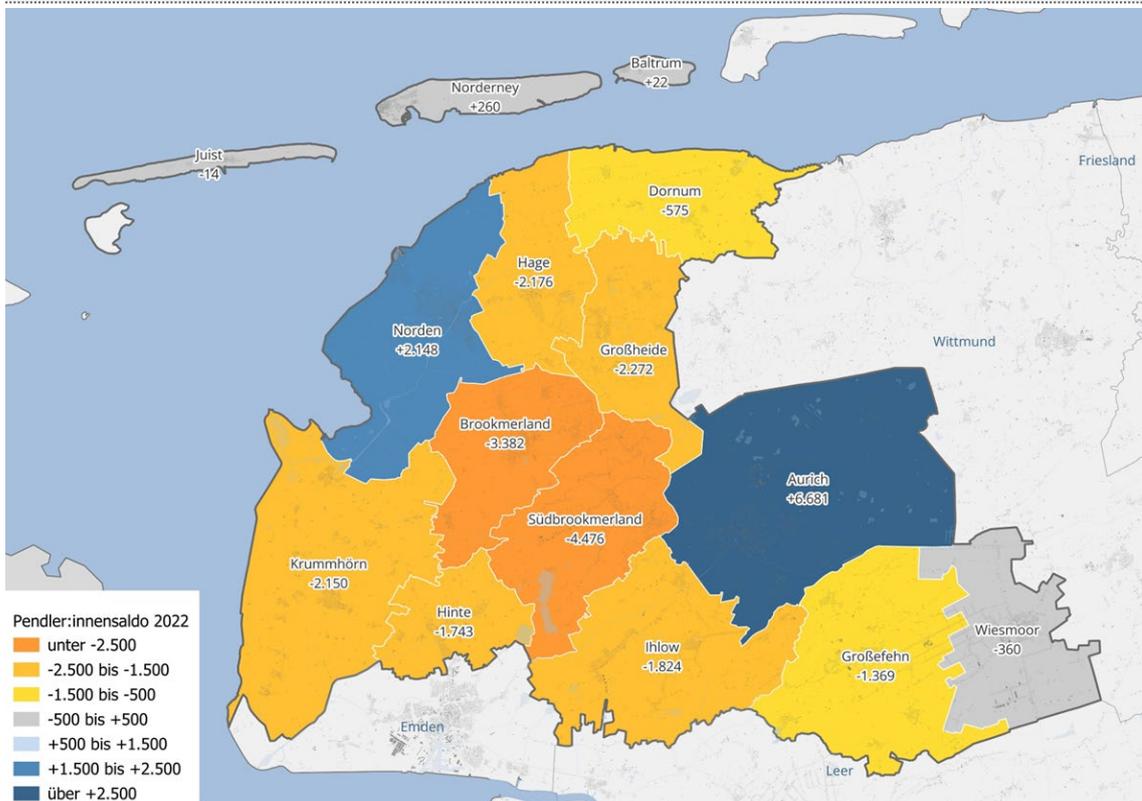
Die Inseln Juist und Baltrum zeichnen sich – auch aufgrund der erschwerten Erreichbarkeit – durch einen annähernd ausgeglichenen Pendlersaldo aus (-14 bzw. +22), das einfachere zu erreichende Norderney durch einen moderat positiven Saldo (+260).

Auf dem Festland liegen nur in den beiden Mittelzentren als „regionalen Arbeitsplatzpolen“ positive Pendlersalden vor, wobei dieser mit rund +6.680 für den deutlich stärkeren Arbeitsplatzstandort Aurich erwartbar höher ausfällt als für Norden (rund +2.150). Sie sind u. a. Einpendelziele für Bevölkerung aus dem ländlichen Umland.

Die weiteren Einheits-/Samtgemeinden des Landkreises sind – bis auf Wiesmoor mit einem relativ moderat negativen Pendlersaldo (-360) – durch hohe bis sehr hohe negative Pendlersalden gekennzeichnet. Sie fungieren vorrangig als Wohnort, nachrangig als Arbeitsort.

Im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 wird deutlich, dass manche Einheits- bzw. Samtgemeinden ihre diesbezügliche Position als Arbeitsstandort ausbauen konnten (Rückgang eines negativen oder Zunahme eines positiven Pendlersaldos), dies gilt insbesondere für Aurich, während in anderen eine entgegengesetzte Entwicklung (Zunahme eines negativen oder Abnahme eines positiven Pendlersaldos), insbesondere in Wiesmoor, vorlag.

Abb. 15: Pendlersalden Einheits- und Samtgemeinden Landkreis Aurich 2022



Hinweis: * Auf Samtgemeindeebene (Hage und Brookmerland) stehen keine Daten der Ein- und Auspendler zur Verfügung. Hierbei wurde jeweils die Summe aller zugehörigen Gemeinden gebildet.

Daten: NBank; Bundesagentur für Arbeit; OpenStreetMap; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie | Darstellung: ALP

3.3 Arbeitslosigkeit – Leistungsbezug nach SGB II und SGB III



Sinkende Arbeitslosenzahlen (SGB II, SGB III) im Landkreis Aurich – coronabedingte Effekte

Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben der Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort auch zu einer positiven Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Landkreis Aurich geführt (vgl. Abb. 16).

2022 waren im Jahresdurchschnitt⁴⁶ rund 5.820 Personen arbeitslos gemeldet – davon rund 3.810 Personen bzw. rund 65 % mit Leistungsbezug nach SGB II (Bürgergeld) und rund 2.010 Personen bzw. ca. 34 % mit Leistungsbezug nach SGB III (Arbeitslosengeld). Das entspricht zusammen 5,1 % der Einwohner im Erwerbsalter (18- bis 64-Jährige⁴⁷).

Im Zeitraum 2011 bis 2013 stiegen die Zahl wie auch die Quote an, um dann (mit Ausnahme von 2015) bis 2019 kontinuierlich abzusinken. 2020 fand pandemiebedingt ein sprunghafter Anstieg etwa auf das Niveau von 2016 statt. Die Jahre 2021 und 2022 zeichnen sich dann wieder durch sinkende Werte aus, wobei im Jahr 2022 bezogen auf den Vergleichszeitraum 2011 bis 2022 die geringste Zahl an Arbeitslosen wie auch die niedrigste Quote vorlag.

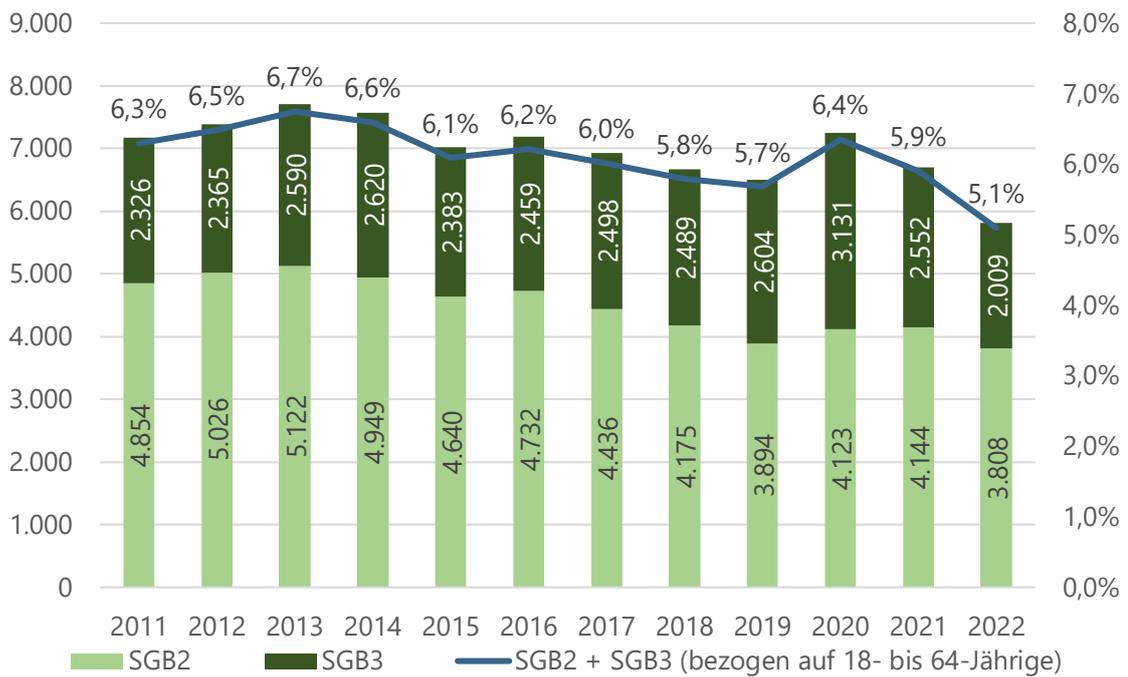
Im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 ging die Anzahl der Arbeitslosen zum Stand 2022 um 1.360 Personen erkennbar zurück, die Quote fiel von 6,3 % auf die genannten 5,1 %.

2022 rangierte die Arbeitslosenquote (Bezug weiterhin SGB II und SGB III) im Landkreis Aurich dabei moderat oberhalb der des Landes Niedersachsen (4,7 %), oberhalb der Quoten für die Landkreise Leer und Wittmund (4,5 % bzw. 4,6 %) und unterhalb der Quote der Stadt Emden (7,1 %).

⁴⁶ Hier und im Folgenden absolute Arbeitslosenzahlen-Jahresdurchschnittswerte.

⁴⁷ Stand Einwohner hier und im Folgenden hinsichtlich der Berechnung der Quoten 31.12. (LSN).

Abb. 16: Arbeitslosigkeit Landkreis Aurich 2011 bis 2022 – Leistungsbezug SGB II und SGB III



Daten Bundesagentur für Arbeit, Berechnung Quote ALP (Bezug Bevölkerung lt. LSN) | Darstellung: ALP



Teilraum Mittelzentren am stärksten von allen vier Teilräumen durch arbeitslose Personen geprägt (Quote)

Die Auswertung auf Ebene der vier Teilräume zeigt für 2022 auf, dass arbeitslose Personen mit 7,0 %⁴⁸ klar, und durchaus nicht unüblich für einen städtisch geprägten Teilraum, in den Mittelzentren hinsichtlich ihres Anteils stärker vertreten sind. Im Kontrast hierzu steht die Quote von 3,8 % für das Teilgebiet Inseln (ländlicher Raum 4,1 %, weiterer Küstenbereich 4,3 %)



Bei kleinräumiger Betrachtung heterogene Situation feststellbar

Innerhalb der vier Teilräume liegt, betrachtet man die Ebene der zugehörigen Einheits- und Samtgemeinden, eine zum Teil recht deutliche Spreizung der Werte vor (vgl. Abb. 17). Am ausgeprägtesten stellt sie sich im Teilraum Inseln mit minimal 2,8 % für Norderney und maximal jeweils 6,4 % für Juist und Baltrum dar. Auch im Teilgebiet weiterer Küstenbereich liegt mit minimal 3,0 % für die Einheitsgemeinde Krummhörn und maximal 6,2 % für die Einheitsgemeinde Dornum eine annähernd vergleichbare Situation vor. Im Teilgebiet ländlicher Raum ist die Spanne mit minimal 2,9 % (Einheitsgemeinde Hinte) und maximal 4,4 % (Stadt Wiesmoor, Samtgemeinde Brookmerland) geringer ausgeprägt. Gleiches gilt für die beiden Mittelzentren, wobei die Quote in Aurich (6,3 %) niedriger ausfällt als in Norden (8,3 %).

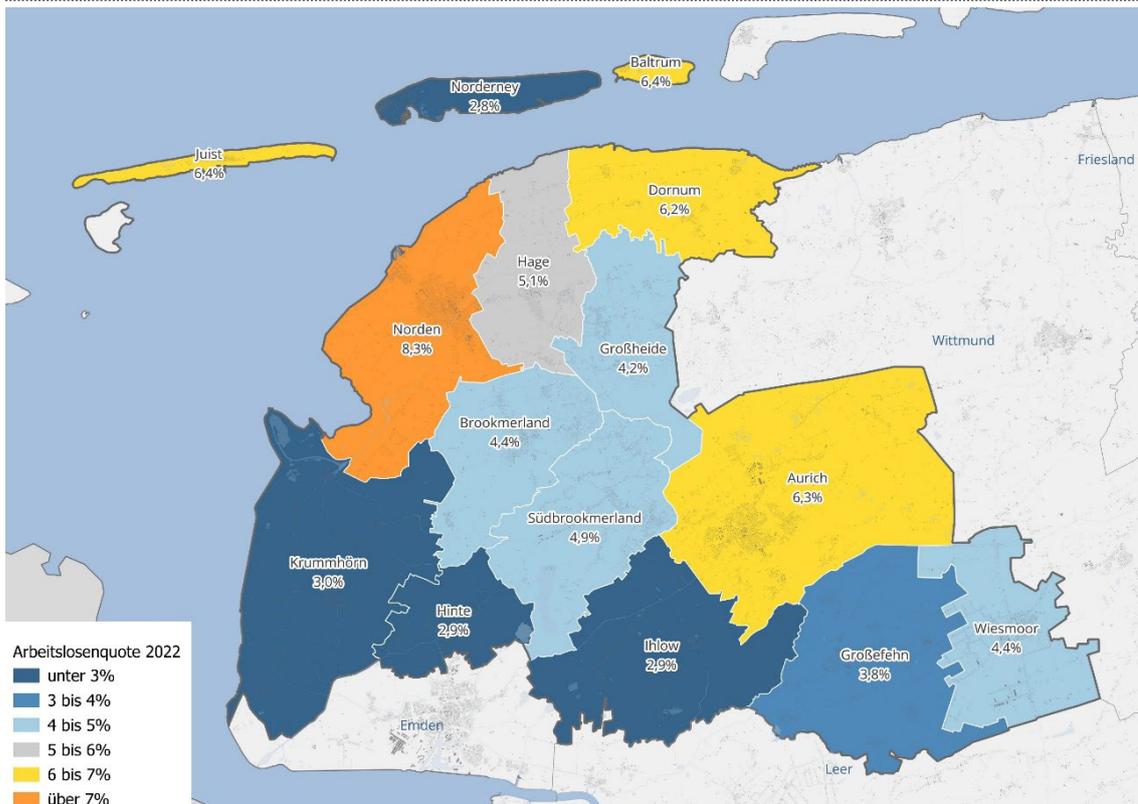
Im Zeitraum 2011 bis 2022 ging in allen vier Teilgebieten und – bis auf die Ausnahme Juist – auch in allen Einheits- und Samtgemeinden die Zahl der Arbeitslosen zurück. Im Vergleich zum Landkreis Aurich insgesamt (-19,0 %) dabei in besonderem Maße in den

⁴⁸ Auch hier SGB II und SGB-III zusammengefasst und bezogen auf die Einwohner im Erwerbsalter.

Teilgebieten weiterer Küstenbereich (-25,6 %) und ländlicher Raum (-25,2 %); in geringerem Umfang in den Teilgebieten Inseln (-14,9 %) und Mittelzentren (-11,7 %). In den Teilgebieten liegt dabei jeweils eine zum Teil erhebliche Spreizung vor.

Hinsichtlich der Quote lässt sich für den Landkreis insgesamt ein Rückgang um 1,2 Prozentpunkte konstatieren, was auch auf die Teilgebiete Inseln und Mittelzentren zutrifft. Mit -1,1 Prozentpunkte rangiert der Rückgang im weiteren Küstenbereich auf vergleichbarem Niveau, während im Teilgebiet ländlicher Raum mit -1,4 Prozentpunkten ein stärkerer Rückgang zu verzeichnen war.

Abb. 17: Arbeitslosenquote (SGB II und SGB III) Ebene der Einheits- und Samtgemeinden 2022



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP
 Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen | Bundesagentur für Arbeit

Langzeitarbeitslosigkeit (Bezug von Leistungen nach SGB II): Im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 sank der Anteil der Bezieher von Leistungen nach SGB II an der Bevölkerung im Alter von 18 bis 64 Jahren im Landkreis Aurich von 4,3 % auf 3,3 %. Zum Stand 2022 liegt damit ein vergleichbarer Wert wie im Land Niedersachsen mit 3,3 % vor. Auch auf Ebene der Teilräume sowie in allen Einheits- und Samtgemeinden bis auf eine Gemeinde ging im Landkreis Aurich die Quote zurück.

Teilraum Inseln: Er zeichnet sich 2011 wie auch 2022 im Vergleich der vier Teilräume durch die mit Abstand geringste Quote aus (0,9 % bzw. 0,8 %).

In den Teilräumen **weiterer Küstenbereich** (2011 3,4 %, 2022 2,4 %) und **ländlicher Raum** (2011: 3,6 %, 2022: 2,5 %) liegen jeweils annähernd vergleichbare Quoten vor.

Der am städtischsten geprägte Teilraum **Mittelzentren** weist mit einer Quote von 6,0 % im Jahr 2011 und einer Quote von 5,2 % jeweils den höchsten Wert der vier Teilräume

auf. Dies ist kein ungewöhnliches Ergebnis, da sich einkommenschwächere Schichten häufig eher in einem städtischeren als in einem ländlichen Umfeld „konzentrieren“.

3.4 Kaufkraft



Kaufkraftniveau: Im Bundes- und Landesvergleich unterdurchschnittliche Kaufkraft im Landkreis Aurich, auf Teilraum- und Gemeindeebene starke Kaufkraftunterschiede

Pro-Kopf-Kaufkraft⁴⁹:

Zum Stand 2022 rangiert der **Landkreis Aurich** mit einem Indexwert von 89,7 (entspricht rund 22.250 Euro/Jahr) für die Pro-Kopf-Kaufkraft deutlich unter Bundesniveau (= 100, 24.810 Euro).

Demgegenüber bewegt sich die einwohnerbezogene Kaufkraft auf Ebene des Landes Niedersachsen mit einem Indexwert von 97,6 (24.221 Euro) nur moderat unterhalb des Bundesdurchschnitts. Auch für die Nachbarlandkreise Wittmund (Indexwert 88,1) und Leer (Indexwert 85,3) sowie die Stadt Emden (Indexwert 86,8) lässt sich zum Stand 2022 eine unter dem Wert für Deutschland insgesamt, aber auch unter dem Wert für den LK Aurich, angesiedelte Pro-Kopf-Kaufkraft festhalten.

Im Vergleich der Jahre 2017 und 2022 zeigt sich ein Anstieg der Pro-Kopf-Kaufkraft im Landkreis Aurich um 12,1 %, der damit leicht höher ausfällt als in Deutschland insgesamt (+11,5 %) wie auch höher als im Land Niedersachsen (+11,3 %).

Die Pro-Kopf-Kaufkraft 2022 auf Ebene der **Einheits- und Samtgemeinden** des Landkreises Aurich kann dem Anhang entnommen werden (vgl. Abb. 54); es liegt eine nicht unerhebliche Spreizung vor. Die höchste Pro-Kopf-Kaufkraft kennzeichnet die Inseln; gefolgt in deutlichem Abstand von der Stadt Aurich. Am anderen Ende der Skala rangieren ländlich geprägte Einheits-/Samtgemeinden mit verkehrlich eher ungünstiger Lage (Großheide, Brookmerland, Südbrookmerland).

Haushaltsbezogene Kaufkraft:

Für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Kaufkraft auf Haushaltsebene von Relevanz. Sie beträgt im **Landkreis Aurich** zum Stand 2022 rund 46.090 Euro pro Jahr. Dies entspricht einem Indexwert von 92,3, der damit klar unter Bundesniveau (=100, rund 49.940 Euro) wie auch unter dem Niveau des Landes Niedersachsen (97,9, rund 48.910 Euro) positioniert ist. In Relation zu den Landkreisen Wittmund (90,5) und Leer (89,0) sowie der Stadt Emden (87,2) liegt eine gering bis moderat erhöhte haushaltsbezogene Kaufkraft vor.

Gegenüber dem Jahr 2017 mit einem Wert von rund 42.160 Euro stieg die haushaltsbezogene Kaufkraft im LK Aurich zum Stand 2022 um 9,3 % an. Hiermit liegt eine Steigerung annähernd vergleichbar wie in der Stadt Emden (+9,2 %) und im Land Niedersachsen (+9,6 %) vor, während sie stärker als im LK Leer (+8,5 %) und im LK Wittmund (+7,8 %) ausfällt.

⁴⁹ Quelle: GfK.

Betrachtet man die absolute jährliche haushaltsbezogene Kaufkraft im Landkreis Aurich unterschieden nach den vier **Teilräumen**, bietet sich für 2022 folgendes Bild (vgl. Abb. 18):

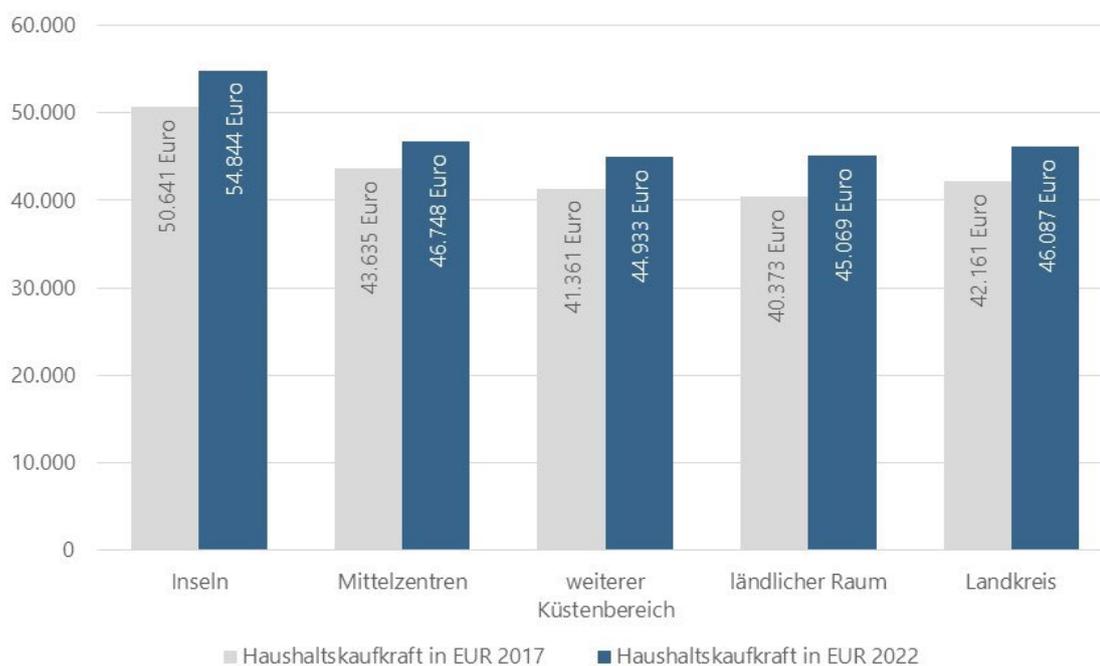
Die mit Abstand höchste haushaltsbezogene Kaufkraft lässt sich mit rund 54.840 Euro für die **Inseln** festhalten. Sie rangiert knapp 10 % oberhalb des Bundesniveaus und rund 19 % oberhalb der Landkreisniveaus.

Mit rund 46.750 Euro ist auch der Wert für den Teilraum **Mittelzentren** oberhalb, allerdings nur geringfügig, des Kreiswertes positioniert (+1,4 %).

Die Werte für den **weiteren Küstenbereich** sind mit rund 44.930 Euro bzw. für den **ländlichen Raum** mit rund 45.070 Euro sind 2,5 % bzw. 2,2 % unterhalb des Landkreisniveaus angesiedelt.

Im Zeitraum 2017 bis 2022 hat vor allem der ländliche Raum hinsichtlich der haushaltsbezogenen Kaufkraft mit einer Steigerung von 11,6 % im gewählten Vergleich überdurchschnittlich zugelegt. Die Entwicklung in den drei weiteren Teilräume verlief ist demgegenüber mit maximal +8,6 % (weiterer Küstenbereich) bis minimal +7,1 % schwächer als auf Kreisebene (+9,3 %).

Abb. 18: Kaufkraft pro Haushalt 2017 und 2022 Landkreis Aurich -Vergleich der vier Teilräume

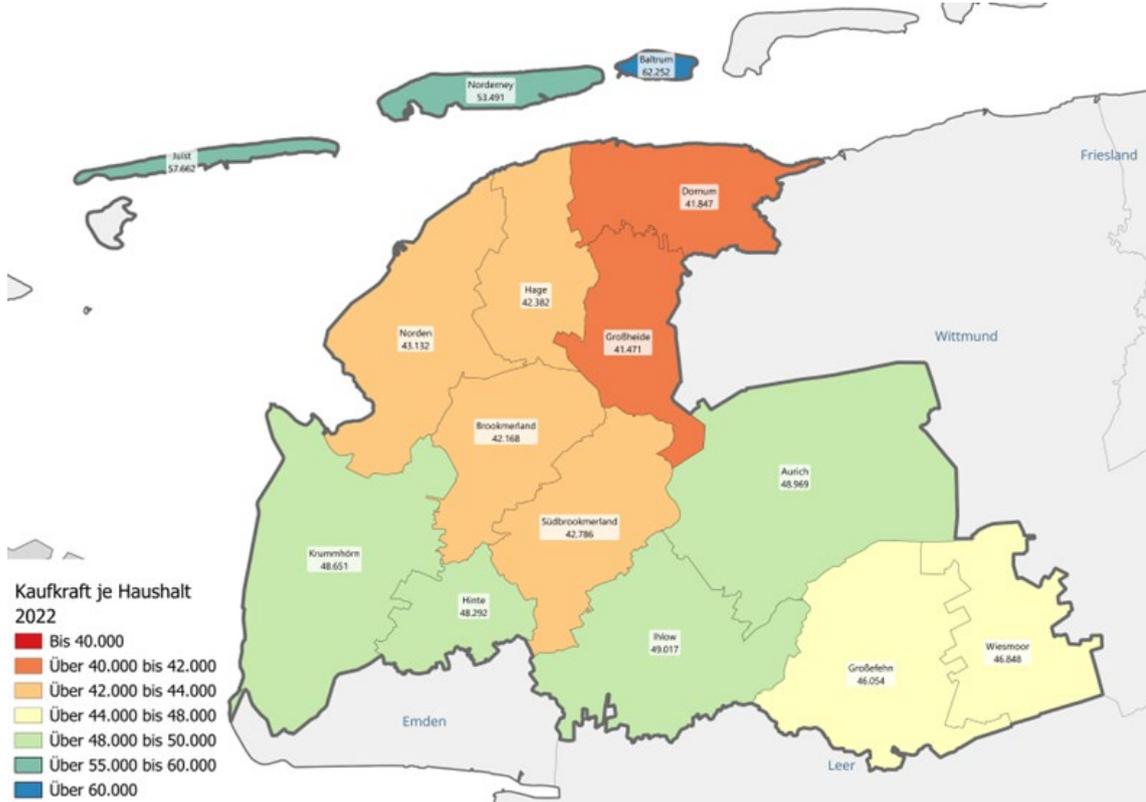


Daten: GfK | Darstellung: ALP

Innerhalb der vier **Teilräume** zeigt sich zum Teil eine nicht unerhebliche Spreizung der haushaltsbezogenen Kaufkraft (vgl. Abb. 19). Auf den Inseln liegt sie grundsätzlich deutlich oberhalb des Landkreiswertes, wobei für Baltrum mit 62.252 Euro ein klarer Ausreißerwert vorliegt. In der Gruppe Mittelzentren rangiert der Wert für Norden (43.132 Euro) deutlich unter dem der Stadt Aurich (48.969 Euro) sowie auch unter dem Wert des Landkreises. Im weiteren Küstenbereich liegen die Werte zwischen minimal 41.847 Euro in Dornum und maximal 48.651 Euro in Krummhörn. Im Teilgebiet ländlicher

Raum zeichnen sich Ihlow und Hinte im Vergleich zum Landkreis durch eine merklich erhöhte haushaltsbezogene Kaufkraft aus (49.017 Euro, 48.292 Euro), während „am anderen Ende“ Südbrookmerland, (42.786 Euro), Brookmerland (41.168 Euro) und Großheide (41.471 Euro), durch eine in Relation deutlich geringere haushaltsbezogene Kaufkraft gekennzeichnet sind.

Abb. 19: Kaufkraft pro Haushalt 2022 Landkreis Aurich – Einheits- und Samtgemeinden



Daten: GfK; OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) | Darstellung: ALP

3.5 Fazit: Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Folgendes lässt sich zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen festhalten:

Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung

- Erhöhte Bedeutung des primären und v. a. des tertiären Sektors.
- 2011 bis 2022 überdurchschnittlich positive Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Landkreis (rund +26 %)
- Positive Entwicklung in allen Teilräumen – besonders starke Dynamik im Teilraum ländlicher Raum (rund +38 %), schwächste Dynamik im Teilraum Inseln (rund +9 %).
- Bis auf der Insel Juist (-1,1 %) in allen Einheits-/Samtgemeinden positive Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort – allerdings mit stark unterschiedlicher Dynamik (minimal. +15,2 %, maximal +103,3 %).
- Arbeitsplatzschwerpunkt mit 36 % der sv-pflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in der Stadt Aurich; gefolgt vom Mittelzentrum Norden (ca. 17 %).
- Positive Beschäftigungsentwicklung am Wohnort Landkreis (rund +23 %) vergleichbar zum Land Niedersachsen (rund +23 %).
- Teilraumbene: Geringste Dynamik im Teilraum Inseln, ansonsten annähernd vergleichbare Entwicklung der Teilräume.
- Spanne von minimal +11,0 % bis maximal +32,8 % (bis auf einen Ausreißerwert) in den Einheits-/Samtgemeinden.

Geringfügig entlohnter Beschäftigungssektor (Minijobs)

- Von wohnungspolitischer Bedeutung ist vor allem die Anzahl geringfügig Beschäftigter am Wohnort, die ein Indikator für den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist. In Bezug auf alle Haupterwerbsbeschäftigungsverhältnisse entfallen 14,7 % auf Minijobs. Ein Wert, der leicht über dem des Landes (12,1 %) liegt ist.
- Auf Ebene der Teilräume zeigt sich, dass Minijobs im Teilraum Inseln mit rund 8 % eine deutlich geringere Rolle zukommt als im Teilraum Mittelzentren (15 %), im weiteren Küstenbereich (16 %) und im ländlichen Raum (15 %).

Arbeitsplatzzentralität

- Arbeitsplatzzentralität von 0,85 im Landkreis Aurich. Die Rolle als Wohnort übersteigt damit die Rolle als Arbeitsort.
- Bezogen auf die vier Teilräume zeigt sich eine hohe Bedeutung der Mittelzentren (1,4) sowie der Inseln (1,1) mit leicht rückläufiger Tendenz. Der weitere Küstenbereich (0,5) und der ländliche Raum (0,6) – Letzterer mit leichtem Zuwachs – haben eine höhere Bedeutung als Wohnstandort für andere Arbeitsmärkte

Pendlersituation

- Landkreis Aurich mit deutlichem Zuwachs der Ein- und Auspendlerbewegungen und insgesamt negativem Pendlersaldo.
- Die Inseln Juist und Baltrum zeichnen sich – auch aufgrund der erschwerten Erreichbarkeit – durch einen annähernd ausgeglichenen Pendlersaldo aus, das einfacher zu erreichende Norderney durch einen moderaten Einpendlerüberschuss.
- Auf dem Festland liegen nur in den beiden Mittelzentren als „regionalen Arbeitsplatzpole“ positive Pendlersalden vor, wobei dieser für den deutlich stärkeren Arbeitsplatzstandort Aurich höher ausfällt als für Norden. Sie sind u. a. Einpendelziele für Bevölkerung aus dem ländlichen Umland.

- Die Pendelbewegungen können Effekte auf den Wohnungsmarkt haben. Einpendler stellen ein Zuzugspotenzial für den Arbeitsplatzstandort dar. Von Bedeutung sind qualitative Aspekte des Wohnstandortes (z. B. Infrastruktur, Daseinsvorsorgeangebot, bedarfsgerechtes und bezahlbares Angebot).

Arbeitslosigkeit (Leistungsbezug nach SGB II und SGB III)

- Rückläufige Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von 2011 (6,3 %) bis 2022 (5,1 %) im Zuge der positiven konjunkturellen Entwicklung.
- Die Auswertung auf Ebene der Teilräume zeigt für 2022, dass arbeitslose Personen mit 7,0 % in den Mittelzentren stärker vertreten sind. Im Kontrast hierzu steht die Quote von 3,8 % für den Teilraum Inseln (ländlicher Raum 4,1 %, weiterer Küstenbereich 4,3 %).
- Bei ausschließlicher Betrachtung der Langzeitarbeitslosigkeit zeigt sich, dass im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 die Quote im Kreis sank (4,3 % auf 3,3 %), womit ein zum Land Niedersachsen (3,2 %) vergleichbarer Wert vorliegt.
- Von den vier Teilräumen ist der Teilraum Mittelzentren mit einer Quote von 5,2 % im Jahr 2022 am stärksten durch Langzeitarbeitslosigkeit geprägt. Den „Gegenpol“ bildet der Teilraum Inseln mit einer geringen Quote von 0,8 %.

Kaufkraft

- Für den Wohnungsmarkt ist v. a. die Haushaltskaufkraft von Relevanz, insofern ist sie auch ein Indikator für „Wohnkaufkraft“. Die Kaufkraft im Landkreis (Index 92,3) bewegt sich deutlich unter Bundes- (100,0) und Landesdurchschnitt (97,9).
- Gegenüber dem Jahr 2017 stieg die haushaltsbezogene Kaufkraft im Landkreis Aurich um 9,3 % an. Hiermit liegt die Steigerung vergleichbar zum Land.
- Die vier Teilräume unterscheiden sich bei der Kaufkraft deutlich. Sie rangiert auf den Inseln knapp 10 % oberhalb des Bundes- und rund 19 % oberhalb des Niveaus des Landkreises Aurich. Den „Gegenpol“ stellen der ländliche Raum (2,2 % unterhalb Landkreisniveau) und der weitere Küstenbereich (2,5 % unterhalb Landkreisniveau) dar. Im Teilraum Mittelzentren liegt eine leicht (+1,4 %) oberhalb des Kreisniveaus liegende Kaufkraft vor.

Hinweise Handlungsbedarfe

Für die zukünftige Ausrichtung der Entwicklung der Wohnraumversorgung im Landkreis Aurich ergeben sich folgende Hinweise und Anknüpfungspunkte:

- Auf Ebene des Landkreises liegt weiterhin ein negativer Pendlersaldo vor.
Das ungleiche Wachstum an Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort ist ein Indikator dafür, dass es nur teilweise gelingt, positive Arbeitsmarkteffekte für den Wohnstandort zu nutzen.
- ➔ Um eine Abwanderung von Wohnbevölkerung aufgrund von Fernpendelbeziehungen zu verhindern und um den Landkreis Aurich für Einpendler als ggf. zukünftigen Wohnstandort (noch) attraktiver zu gestalten, müssen u. a. folgende Aspekte quantitativ wie qualitativ „stimmen“: Infrastruktur, Daseinsvorsorgeangebot, bedarfsgerechtes und bezahlbares Angebot an Wohnraum.
- Das Kaufkraftniveau der Haushalte (und damit auch die Wohnkaufkraft) im Landkreis Aurich rangiert unter Bundesniveau. Hierbei liegen allerdings auf Ebene der Teilräume erhebliche Unterschiede vor. Auf den – allerdings auch bezüglich der Lebenshaltung teuren Inseln – besteht eine klar oberhalb des Bundesniveaus angesiedelte Kaufkraft. Die Kaufkraft in allen weiteren Teilbereichen rangiert klar unterhalb des Bundesniveaus.
- Die im Vergleich zum Land Niedersachsen moderat erhöhte Bedeutung von Minijobs bezogen auf alle Haupterwerbsverhältnisse weist ebenfalls auf eine gewisse „Kaufkraftschwäche“ hin. Sie spielen dabei im Teilraum Inseln nur eine untergeordnete Rolle.
- ➔ Wie in Kapitel 5.6 „Bezahlbares Wohnen“ vertieft aufgezeigt wird, kommt der Wohnraumversorgung von Haushalten mit einer geringen/geringeren Kaufkraft eine maßgebliche Rolle zu.

4 Soziodemografische Rahmenbedingungen

4.1 Bevölkerungsentwicklung

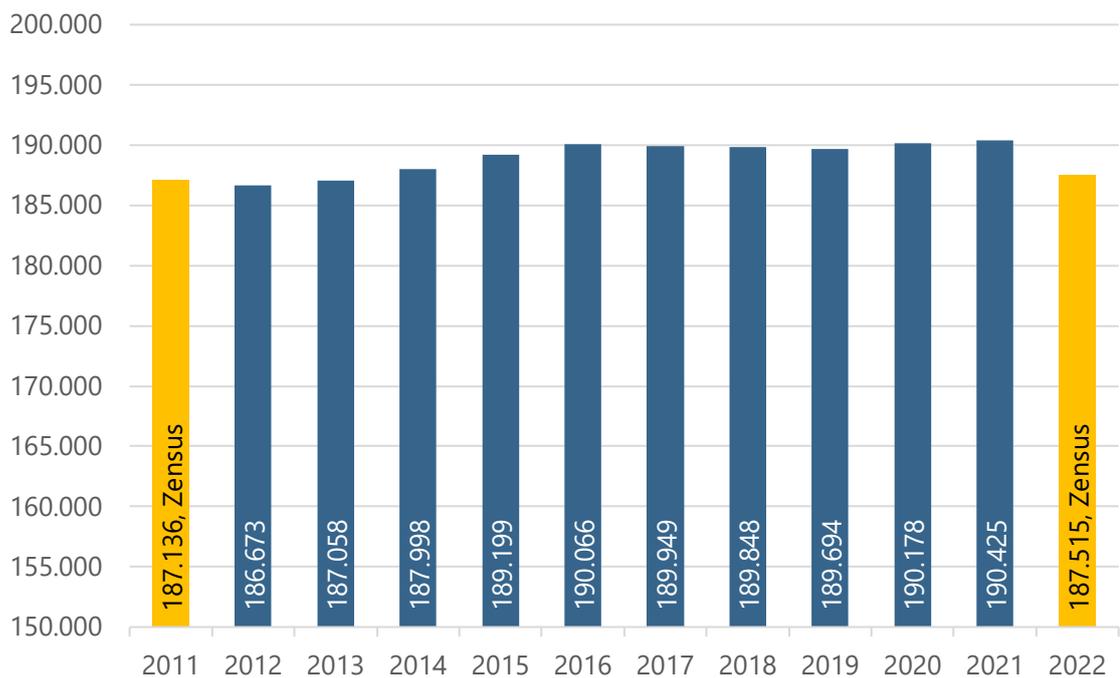
Die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt anhand von Daten des Zensus 2022 und 2011 (zum 15.05. des Jahres) sowie für die Jahre 2012 bis 2021 anhand von Daten der NBank/des Landesamts für Statistik Niedersachsen (zum 31.12. des Jahres), die eine Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 darstellen. Dargestellt sind Personen mit alleinigem Wohnsitz oder Hauptwohnsitz



Marginaler Bevölkerungszuwachs im Landkreis Aurich 2011 zu 2022 – unterhalb Entwicklungspfad des Landes Niedersachsen

In Relation der Zensus-Jahre 2011 und 2022 wuchs die Bevölkerung im Landkreis Aurich von rund 187.140 auf rund 187.520 um rund 380 Personen und damit 0,2 % nur marginal an (vgl. Abb. 20). Hiermit liegt eine geringere Dynamik als im Land Niedersachsen (+2,1 %) vor. Im gewählten regionalen Vergleich bietet sich folgendes Bild: Landkreis Wittmund (-2,1 %), Stadt Emden (-1,7 %), Landkreis Leer (+3,0 %).

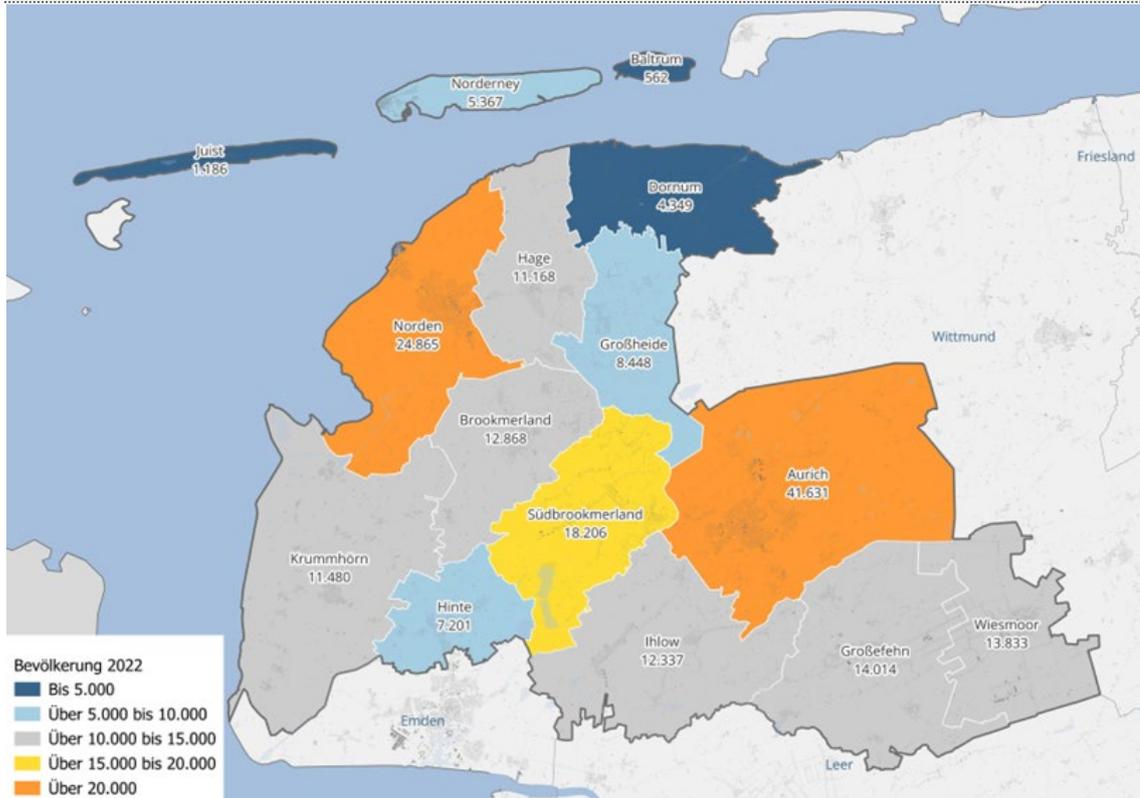
Abb. 20: Einwohnerentwicklung Landkreis Aurich 2011 bis 2022



Daten: Zensus 2011, 202 Zensus, NBank/ Landesamt für Statistik Niedersachsen | Darstellung: ALP

Die folgende Abb. 21 visualisiert zum Stand Zensus 2022 die Bevölkerungsverteilung im Landkreis Aurich mit ihrem Gefälle zwischen den Einwohnerschwerpunkten Stadt Aurich und Stadt Norden bis hin zu den Inseln Norderney, Juist und Baltrum sowie der Festlandsgemeinde Dornum mit ihrer geringen bis relativ geringen Bevölkerungszahl.

Abb. 21: Bevölkerung Landkreis Aurich auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden (Zensus 2022)



Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP



Negative Sonderentwicklung Teilraum Inseln, moderater Rückgang Teilraum weiterer Küstenbereich, leichter Zuwachs Teilräume Mittelzentren und ländlicher Raum; tlws. breite Spreizung auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden

Wie die folgende Tab. 3 zeigt, entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 (Zensus) in den vier Teilräumen heterogen. Hierbei zeichnet sich der Teilraum Inseln aufgrund des starken Bevölkerungsrückgangs durch eine „Sonderentwicklung“ aus. Die Abb. 22 visualisiert ergänzend die Entwicklung (Zensus) auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden.

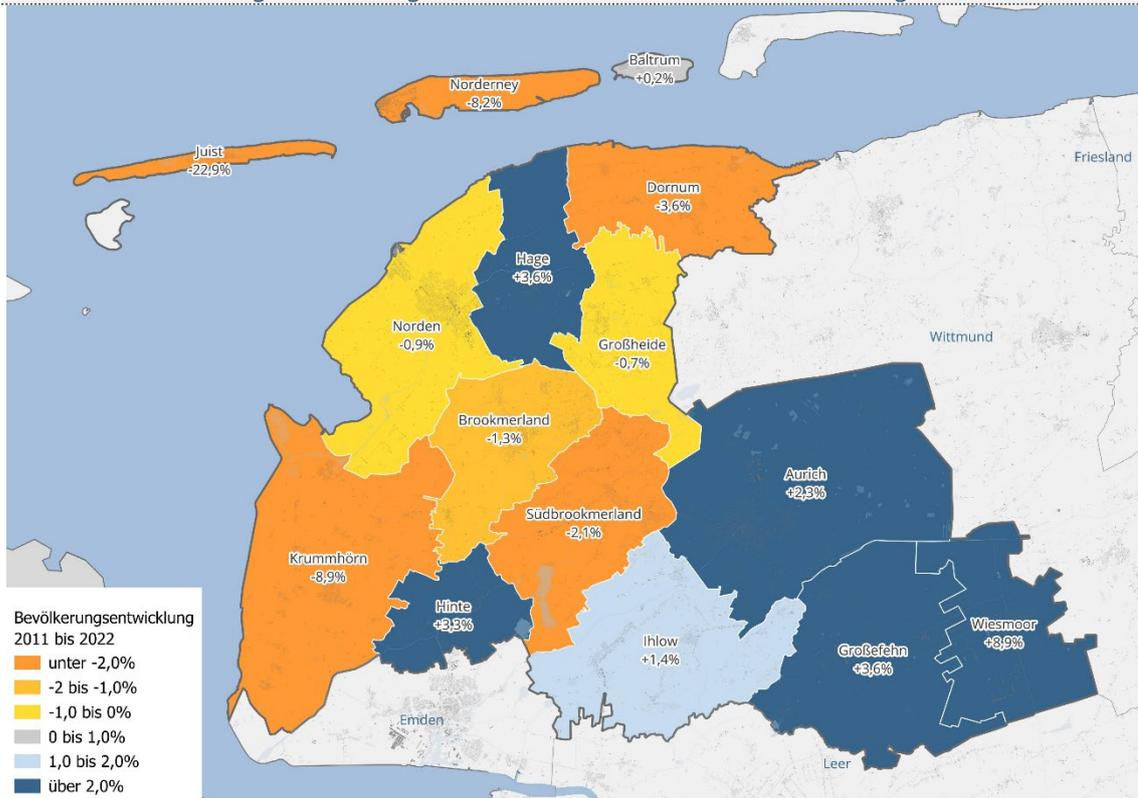
- Teilraum Inseln: -10,5 %. Kein Rückgang auf Baltrum (+0,2 %), mit Abstand höchster Rückgang im gesamten Landkreis auf der Insel Juist (-22,9 %).
- Teilraum Mittelzentren: +1,1 %. Leichter Anstieg in Aurich (+2,3 %), geringer Rückgang in Norden (-0,9 %).
- Teilraum weiterer Küstenbereich: -3,2 %. Breite Spanne zwischen -8,9 % in Krummhörn und +3,6 % in der Samtgemeinde Hage.
- Teilraum ländlicher Raum: +1,6 %. Vier Gemeinden mit einem Bevölkerungszuwachs (max. +8,9 % in Wiesmoor) stehen drei Einheits-/Samtgemeinden mit einem, allerdings moderaten, Bevölkerungsrückgang (max. -2,1 % Südbrookmerland) gegenüber.

Tab. 3: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2022 – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden

	Bevölkerung 2011	Bevölkerung 2022	Veränderung absolut	Veränderung relativ
Landkreis Aurich	187.136	187.515	379	+0,2%
Inseln	7.946	7.115	-831	-10,5%
Norderney	5.846	5.367	-479	-8,2%
Juist	1.539	1.186	-353	-22,9%
Baltrum	561	562	1	+0,2%
Mittelzentren	65.801	66.496	695	+1,1%
Aurich	40.699	41.631	932	+2,3%
Norden	25.102	24.865	-237	-0,9%
Weiterer Küstenbereich	27.890	26.997	-893	-3,2%
Krummhörn	12.601	11.480	-1.121	-8,9%
Hage	10.777	11.168	391	+3,6%
Dornum	4.512	4.349	-163	-3,6%
Ländlicher Raum	85.499	86.907	1.408	+1,6%
Ihlow	12.164	12.337	173	+1,4%
Südbrookmerland	18.593	18.206	-387	-2,1%
Großefehn	13.530	14.014	484	+3,6%
Brookmerland	13.032	12.868	-164	-1,3%
Wiesmoor	12.697	13.833	1.136	+8,9%
Großheide	8.509	8.448	-61	-0,7%
Hinte	6.974	7.201	227	+3,3%

Daten: Zensus 2022, Zensus 2011 | Darstellung: ALP

Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung 2011 zu 2022 (Zensus) – Einheits-/Samtgemeinden



Daten: Zensus 2022, Zensus 2011 | Darstellung: ALP

»» Stellenwert Nebenwohnsitze stark abhängig von touristischer Attraktivität

Daten zum Umfang an Nebenwohnsitzen stehen nur für einige Gemeinden zur Verfügung, so dass keine Aussage für den Landkreis Aurich insgesamt getroffen werden kann. Von den touristisch (mit-)geprägten Kommunen haben die Insel Juist sowie die Festlandsgemeinden Krummhörn und Dornum keine Zahlen zu den Nebenwohnsitzen übermittelt. Personen mit Nebenwohnsitz konkurrieren ggf. mit Personen um Wohnraum, die vor Ort ihren Dauerwohnsitz haben oder aufnehmen wollen. Häufig handelt es sich bei Personen mit Nebenwohnsitz um eine eher kaufkräftige Klientel.

Die Städte Aurich, Norden und Norderney, die Gemeinden Juist, Baltrum, Dornum, Hinte und Südbrookmerland sowie alle Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Hage haben Zweitwohnsitzsteuersatzungen erlassen, was sich aufgrund des „Griffs ins Portemonnaie“ zumeist mäßigend auf die Zahl der Nebenwohnsitze auswirkt.

Setzt man die übermittelten Daten für die Anzahl der Nebenwohnsitze (Stand ca. 09/2024) überschlägig in Relation zur Bevölkerung (Hauptwohnsitze) laut Zensus 2022 bietet sich das in der folgenden Tabelle dargestellte Bild.

Wenig überraschend, spielen Nebenwohnsitze in den touristischen Hot-Spots Norderney und Baltrum eine maßgebliche Rolle. 100 Personen mit Hauptwohnsitz stehen gut 30 Personen in Norderney und sogar knapp 40 auf Baltrum mit Nebenwohnsitz gegenüber. In der Stadt Norden ist der Anteil an Nebenwohnsitzen moderat erhöht.

Tab. 4: Haupt- zu Nebenwohnsitzen 2022 – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden

	Zensus 2022 (HW)	NW (9/2024 lt. Kommunen)	Anteil NW an gesamt (HW + NW)
Landkreis Aurich	187.515	k. A.	k. A.
Inseln	7.115	k. A.	k. A.
Norderney	5.367	1.937	26,5%
Juist	1.186	k. A.	k. A.
Baltrum	562	234	29,4%
Mittelzentren	66.496	2.192	3,2%
Aurich	41.631	403	1,0%
Norden	24.865	1.789	6,7%
Weiterer Küstenbereich	26.997	k. A.	k. A.
Krummhörn	11.480	k. A.	k. A.
Hage	11.168	k. A.	k. A.
Dornum	4.349	k. A.	k. A.
Ländlicher Raum	86.907	k. A.	k. A.
Ihlow	12.337	80	0,6%
Südbrookmerland	18.206	k. A.	k. A.
Großefehn	14.014	451	3,1%
Brookmerland	12.868	389	2,9%
Wiesmoor	13.833	k. A.	k. A.
Großheide	8.448	k. A.	k. A.
Hinte	7.201	k. A.	k. A.

HW = Hauptwohnsitz, NW = Nebenwohnsitz

Daten: Zensus 2022; Kommunen | Darstellung: ALP

4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus den Geburten und Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung) sowie den Wanderungsbewegungen zusammen. Im Folgenden wird zuerst auf den Faktor natürliche Bevölkerungsentwicklung eingegangen.

Für diese Darstellung wird auf Daten der NBank | des Landesamts für Statistik Niedersachsen für den Zeitraum 2012 bis 2022 zurückgegriffen, da diesbezügliche Zensusdaten nicht vorliegen.

Für die meisten Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (ca. 2,50 Kindern pro Frau) erheblich gesunken (1990: 1,45) und bewegte sich auch in den letzten drei Jahrzehnten auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2022 lag der Wert für Deutschland

insgesamt bei 1,46, dies entspricht dem niedrigsten Stand seit 2013 mit 1,42. Zum Stand 2022 zeichnete sich Niedersachsen mit einem Wert von 1,52 durch die höchste Fertilitätsrate aller Bundesländer aus. Allerdings stellt sich die Fertilität regional stark unterschiedlich dar.

»» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Aurich insgesamt wie auch in den vier Teilgebieten

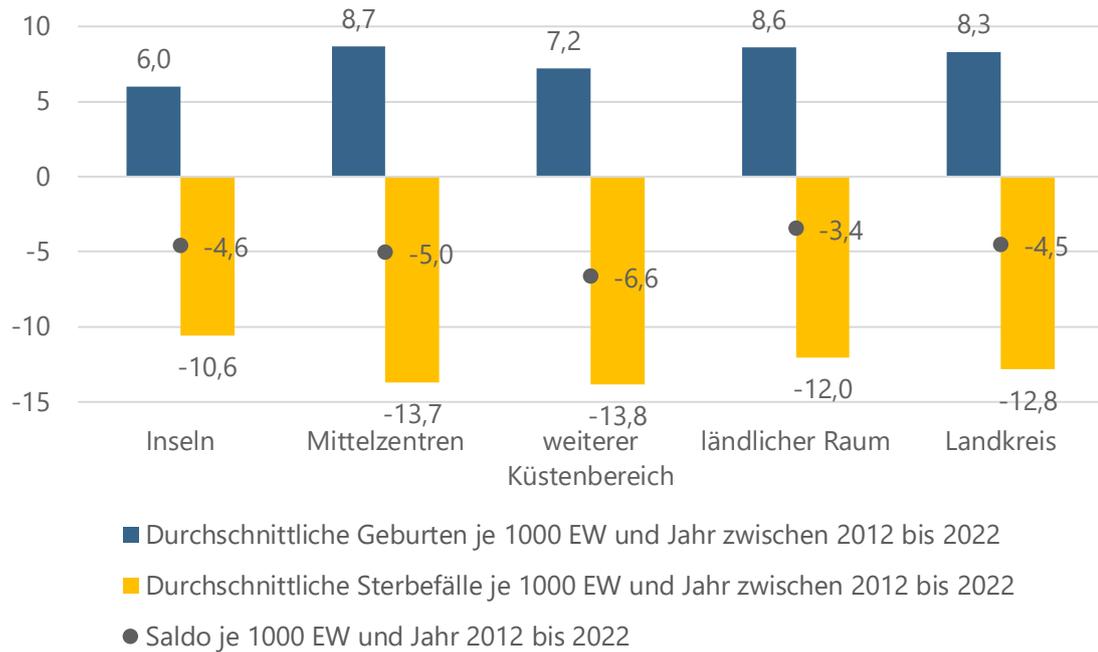
Analog zum deutschlandweiten Trend verzeichnet auch der **Landkreis Aurich** ein Geburtendefizit. Im betrachteten Zeitraum 2012 bis 2022 übersteigt in jedem einzelnen Jahr die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten (vgl. im Anhang Abb. 55). Das bedeutet, für eine stabile Bevölkerungssituation müsste rechnerisch jährlich ein Wanderungsgewinn in Höhe des jeweils vorliegenden negativen Saldos erreicht werden.

Für den Zeitraum 2012 bis 2022 beläuft sich der durchschnittliche jährliche Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Aurich auf -4,5 Personen je 1.000 Einwohner. Im Vergleich zum Land Niedersachsen (-3,0) sowie zum Landkreis Leer (-2,8) und zur Stadt Emden (-3,8) zeichnet er sich damit durch eine ausgeprägtere, in Relation zum Landkreis Wittmund (-5,3) schwächer negative natürliche Bevölkerungsentwicklung aus.

Im Folgenden (vgl. Abb. 23) ist für den Zeitraum 2012 bis 2022 für die vier definierten **Teilgebiete** des Landkreises sowie für den Landkreis insgesamt die jährliche Anzahl der durchschnittlichen Geburten, durchschnittlichen Sterbefälle sowie deren durchschnittliche Salden je 1.000 Einwohner dargestellt. Es wird deutlich, dass in allen vier Teilgebieten eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung vorliegt.

- Vergleichbar zur Situation im Landkreis Aurich präsentiert sich mit -4,6 der Saldo für das Teilgebiet **Inseln**.
- Mit einem Saldo von -3,4 zeichnet sich das Teilgebiet **ländlicher Raum** durch eine deutlich schwächere negative natürliche Bevölkerungsentwicklung aus.
- Demgegenüber durch eine deutlich bis sehr deutlich stärkere negative natürliche Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet sind die Teilgebiete **Mittelzentren** (-5,0) und
- weiterer Küstenbereich (-6,6).

Abb. 23: Geburten und Sterbefälle 2012 bis 2022 p. a. je 1.000 Ew.– Teilräume

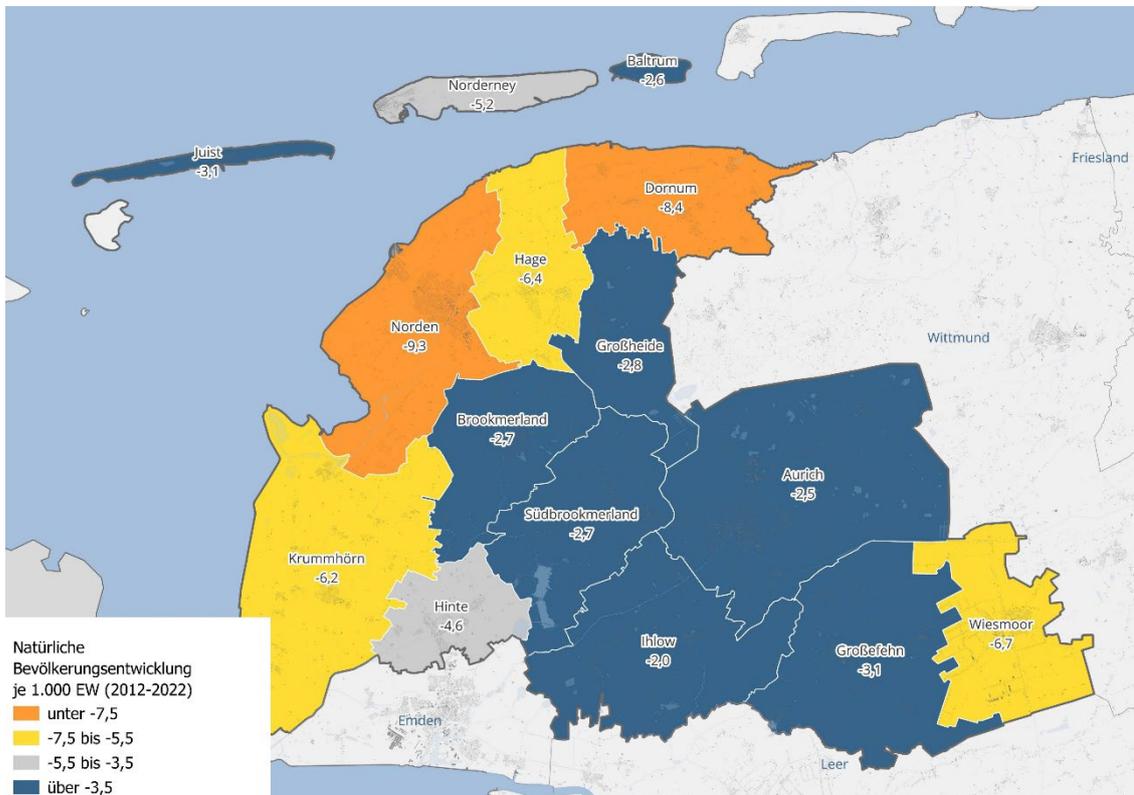


Daten: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen | Darstellung: ALP

Innerhalb der vier Teilgebiete zeigt sich auf **Ebene der Einheits- und Samtgemeinden** ein z. T. nochmals differenzierteres Bild (vgl. die folgende Abb. 24). Während im Mittelzentrum Norden mit einem Wert von -9,7 (durchschnittlicher Saldo Geburten und Sterbefälle je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2012 bis 2022) eine ausgeprägt negative natürliche Bevölkerungsentwicklung vorliegt, ist sie im Mittelzentrum Aurich mit einem Wert von -2,5 sehr viel moderater. Relativ homogen präsentieren sich mit maximal -8,4 in der Samtgemeinde Hage und minimal -6,2 in der Einheitsgemeinde Krummhörn die Werte im Teilgebiet weiterer Küstenbereich. Bis auf die Werte für die Stadt Wiesmoor (-6,7) und die Einheitsgemeinde Hinte (-4,6) zeichnen sich die weiteren Einheits- und Samtgemeinden des Teilgebiets ländlicher Raum durch homogene – vergleichsweise niedrige – Werte zwischen maximal -2,8 in der Einheitsgemeinde Großheide und minimal -2,0 in der Einheitsgemeinde Ihlow aus. Die Spreizung im Teilgebiet Inseln beläuft sich auf minimal -2,6 (Baltrum) und maximal -5,2 (Norderney).

Die Werte für die Anzahl der Geburten und die Anzahl der Sterbefälle je 1.000 Einwohner in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Aurich können dem Anhang entnommen werden (siehe Abb. 56 und Abb. 57).

Abb. 24: Durchschnittlicher jährlicher Saldo Geburten und Sterbefälle 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner – Einheits- und Samtgemeinden Landkreis Aurich



Daten: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen, OpenStreetMap, BKG | Darstellung: ALP

» Sinkender Anteil von Einwohnern im Landkreis Aurich im Familiengründungsalter

Für die Zukunft ist – in Abhängigkeit von Zuzügen – bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von einer weiterhin eher negativen Entwicklungstendenz auszugehen. Das bedeutet, die Zahl der Geburten dürfte eher zurückgehen, während die Zahl der Sterbefälle weiter steigen dürfte. Einerseits werden die hohen Geburtenzahlen der 1950er und 1960er Jahre nicht mehr erreicht. Andererseits verschiebt sich die Altersstruktur sukzessive (vgl. Kap. 4.4).

Dieser Trend kann, abhängig von deren altersstruktureller Beschaffenheit, z. T. durch Zuzüge gedämpft werden.

4.3 Wanderungssituation

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und externen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.

Für dieses Thema greift ALP ebenfalls auf Daten der NBank/des Landesamtes für Statistik Niedersachsen für den Zeitraum 2012 bis 2022 zurück.



Wanderungsgewinne können 2012 bis 2022 im Landkreis Aurich und in drei der vier Teilgebieten die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensieren

Der Landkreis Aurich weist zwischen 2012 bis 2022 einen insgesamt positiven Wanderungssaldo, jedoch mit wahrnehmbaren Schwankungen, auf (vgl. im Anhang Abb. 58). Mindestens die Jahre 2015 und 2016 wie auch das Jahr 2022 sind dabei durch einen erhöhten Flüchtlingszuzug beeinflusst.

Im Zeitraum 2012 bis 2022 betrug der durchschnittliche jährliche Saldo aus Zu- und Fortzüge im Landkreis Aurich je 1.000 Einwohner +7,2 Personen; vergleichbar zum Land Niedersachsen (+7,3) und zum Landkreis Wittmund (+7,0). Demgegenüber zeichnete sich der Landkreis Leer mit +8,5 durch ein saldiert stärker positives, die Stadt Emden mit einem Wert von +4,8 durch ein saldiert schwächeres positives Wanderungsgeschehen aus.

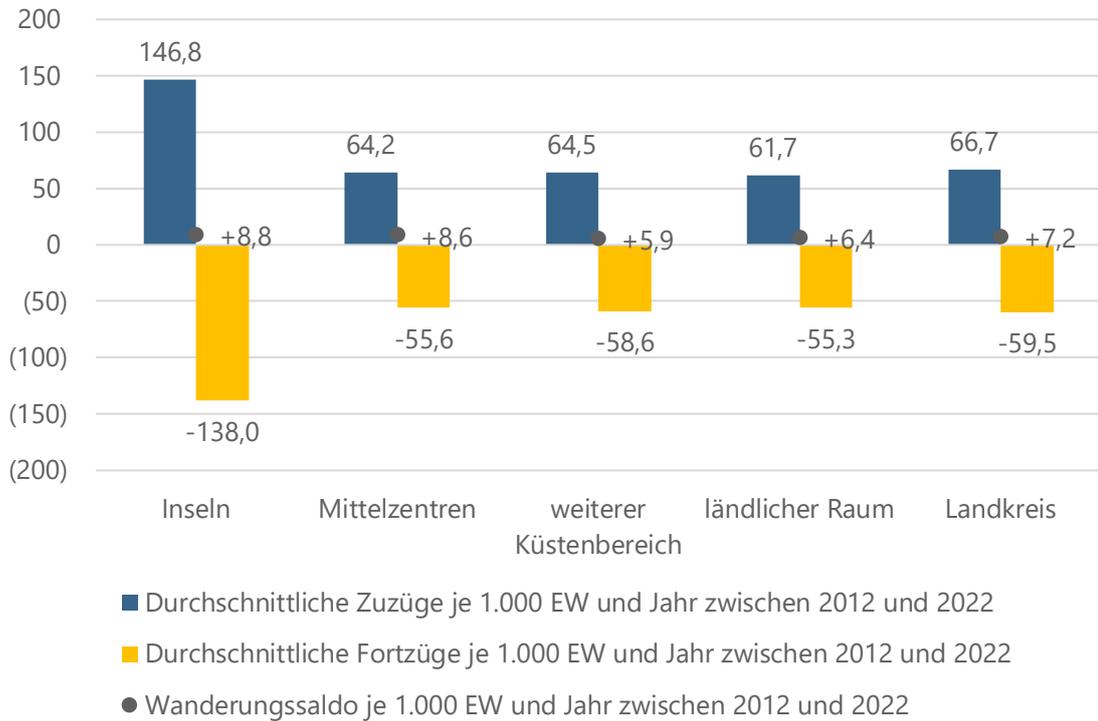
Teilräume: Bei saldierter Betrachtung (durchschnittlicher Saldo) profitieren vor allem die Inseln (+8,8) und die Mittelzentren (+8,6) vom Wanderungsgeschehen. Demgegenüber weniger von Zuwanderung profitierten die Teilgebiete ländlicher Raum (+6,49) und v. a. der weitere Küstenbereich (vgl. die untere Abb. 25).

Stellt man für den genannten Zeitraum die auf 1.000 Einwohner normierten durchschnittlichen jährlichen Werte für die natürliche Bevölkerungsentwicklung denen der Wanderungssituation gegenüber, ergibt sich folgendes Bild:

- Landkreis Aurich: -4,5 zu +7,2 (Differenz +2,7)
- Inseln: -4,6 zu +8,8 (Differenz +3,9)
- Mittelzentren: -5,0 zu +8,6 (Differenz +3,9)
- Weiterer Küstenbereich: -6,6 zu +5,9 (Differenz -0,7)
- Ländlicher Raum: -3,4 zu +6,4 (Differenz +3,0)

Das Wanderungsgeschehen überkompensiert somit auf Ebene des Landkreises die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Gleiches gilt für die Teilgebiete Inseln, Mittelzentren und ländlicher Raum. Nur im weiteren Küstengebiet überwiegt die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung leicht gegenüber dem positiven Wanderungsgeschehen.

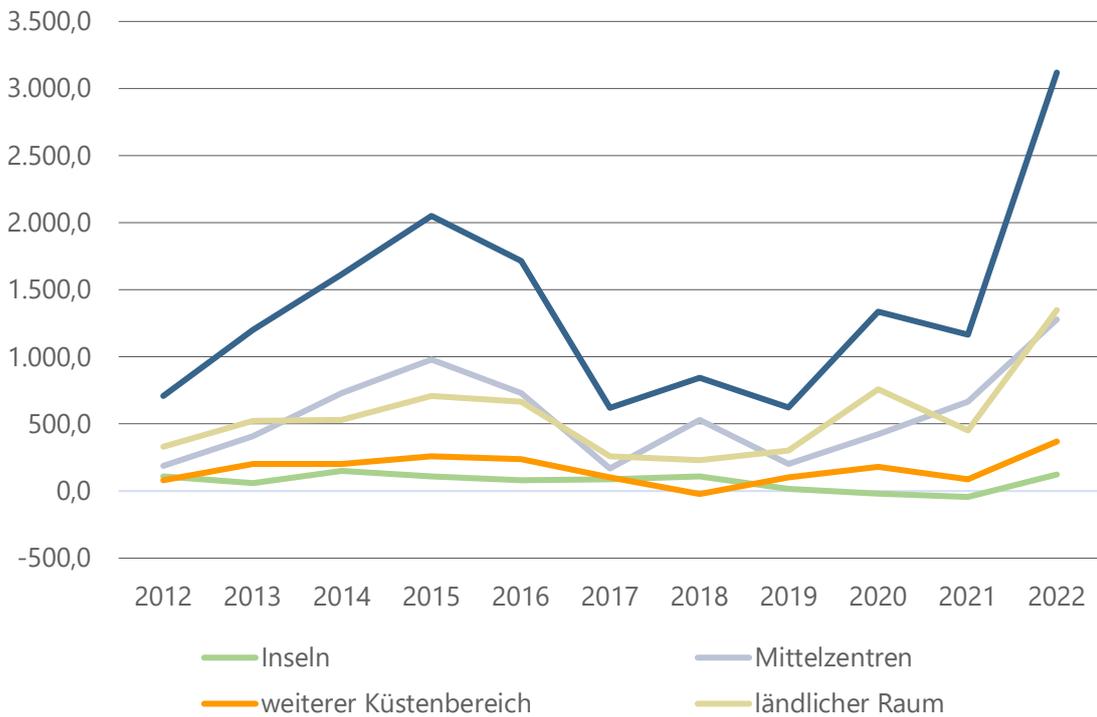
Abb. 25: Zu- und Fortzüge 2012 bis 2022 p. a. je 1.000 Ew.– Teilgebiete



Daten: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen | Darstellung: ALP

Die folgende Grafik stellt den Saldo aus Fort- und Zuzügen im Zeitraum 2012 bis 2022 für den **Landkreis Aurich** wie für die vier **Teilgebiete** im Zeitverlauf dar. Der verstärkte Flüchtlingszuzug in den Jahren 2015 und 2016 setzte im Kreis Aurich auf einen schon seit 2012 vorliegenden „Zuzugstrend“ auf. 2017 und 2018 ging der – weiterhin positive – Wanderungssaldo allerdings deutlich, u. a. wegen des Wegzugs eines Teils der Flüchtlinge, zurück, um dann wieder moderat anzusteigen. Der starke Anstieg zwischen 2021 und 2022 steht maßgeblich mit dem Flüchtlingszuzug aufgrund des Ukraine-Kriegs in Zusammenhang. Die Grafik verdeutlicht daneben, dass sich hinsichtlich der vier Teilgebiete die Entwicklung auf den Inseln und im weiteren Küstenbereich konstanter darstellt als in den Mittelzentren und im ländlichen Raum. Im weiteren Küstengebiet lag im Jahr 2018 ein geringfügig negativer Wanderungssaldo vor, im Teilgebiet Inseln gilt dies für die Jahre 2020 und 2021.

Abb. 26: Entwicklung Wanderungssaldo 2012 bis 2022 – Teilgebiete Landkreis Aurich



Daten: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen | Darstellung: ALP

» Auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden teilweise große Unterschiede bei der Wanderungssituation

Die Betrachtung des durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldos je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2012 bis 2022 auf Ebene der **Einheits- und Samtgemeinden** (vgl. Abb. 27) zeigt Unterschiede auf (für die Fort- und Zuzüge auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden siehe im Anhang die Abb. 59 und die Abb. 60).

Teilraum Inseln:

Die Salden bewegen sich zwischen +9,3 für Juist und +15,4 für Baltrum. Sie überkompensieren jeweils den negativen durchschnittlichen jährlichen Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Teilraum Mittelzentren:

Mit einem Wert von +10,0 ist die Stadt Norden durch einen vergleichsweise hohen positiven Wanderungssaldo gekennzeichnet, dem allerdings ein hoher negativer Saldo (-9,3) bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung gegenübersteht. Günstiger stellt sich das Verhältnis für das zweite Mittelzentrum, die Stadt Aurich, dar (+7,7 zu -2,5).

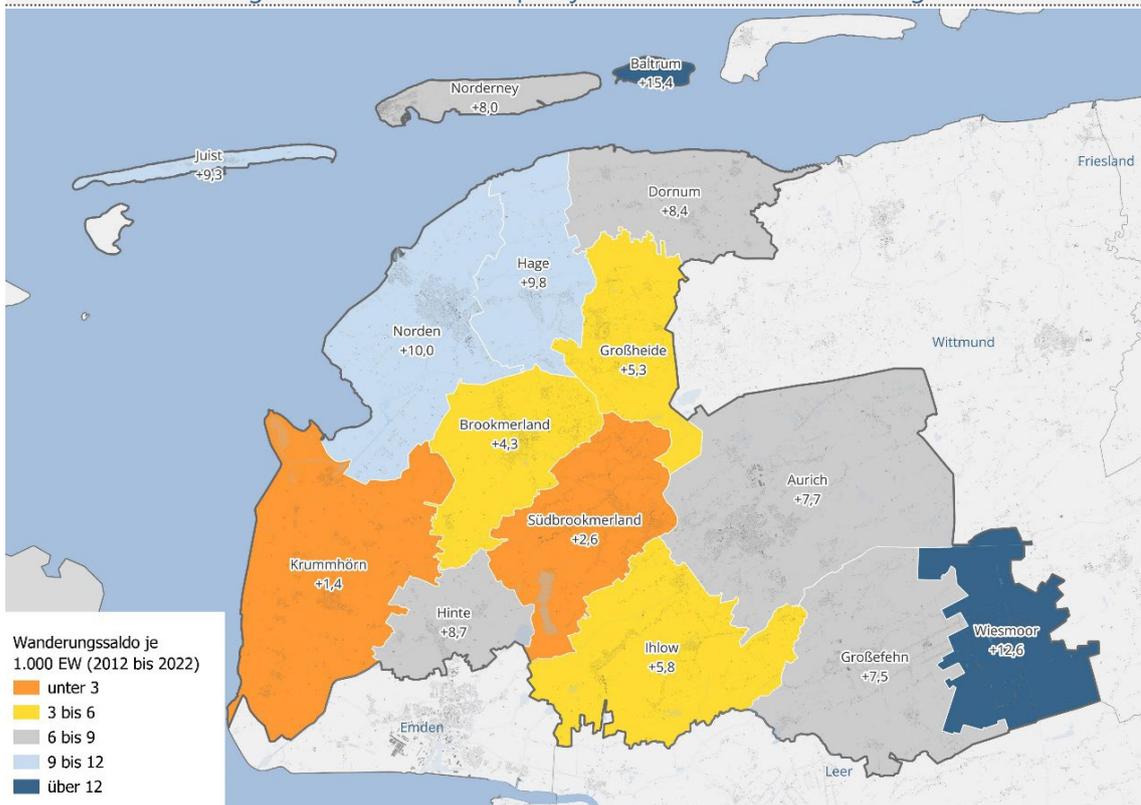
Teilraum ländlicher Raum:

Mit einem Wanderungssaldo von minimal +2,6 für Südbrookmerland und maximal +12,6 für die Stadt Wiesmoor liegt eine erhebliche Spreizung beim Wanderungssaldo vor. Außer in der Gemeinde Südbrookmerland (+2,6 zu -2,7) überkompensiert das positive Wanderungsgeschehen im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022 die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Teilraum weiterer Küstenbereich:

Mit minimal +1,4 für Krummhörn und maximal +9,8 für die Samtgemeinde Hage lässt sich ebenfalls eine deutliche Spreizung beim Wanderungssaldo feststellen. In der Einheitsgemeinde Krummhörn kann das im Sado positive Wanderungsgeschehen nicht die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auffangen (+1,4 zu -6,2).

Abb. 27: Wanderungssaldo 2012 bis 2022 p. a. je 1.000 Ew. – Einheits-/Samtgemeinden



Daten: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen, OpenStreetMap, BKG | Darstellung: ALP



Auf Landkreisebene Zugangstendenz von „älteren“ (Familien-)Haushalten und Abwanderung junger Erwachsener im Ausbildungs-/Studierendenalter

Wie die Abbildung (Abb. 61) im Anhang aufzeigt, liegt im Landkreis Aurich im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022 bis auf die Altersgruppen 18 bis unter 25 Jahre und 25 bis unter 30 Jahre in jedem Jahr ein positiver Wanderungssaldo vor. Für die Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre lässt sich in jedem Jahr ein negativer Saldo konstatieren, während dies für die Altersgruppe 25 bis unter 30 Jahre nur für das Jahr 2019 sowie marginal für das Jahr 2018 zutrifft. Der durchgehend negative – in seiner Intensität allerdings deutlich schwankende – Wanderungssaldo in der Altersgruppe 18 bis 25 Jahre ist plausibel bzw. erwartbar, da junge Erwachsene u. a. für die Berufsausbildung oder das Studium zum Teil den Landkreis Aurich verlassen müssen.

Die folgende Tabelle (Abb. 28⁵⁰) zeigt für den Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022 auf, dass auf Landkreisebene der positive durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo

⁵⁰ Methodischer Hinweis: Da durchschnittliche Werte für den Zeitraum 2012 bis 2022 dargestellt sind, sind aufsummiert Rundungsdifferenzen möglich; daneben liegen für die Gemeinden Juist und Baltrum für das Jahr 2021 keine

volumenseitig vor allem durch die Altersgruppen unter 18 Jahre (Kinder und Jugendliche; rund +400 durchschnittlich p. a. bzw. ca. 30 % des jährlichen Wanderungsgewinns), 30 bis unter 50 Jahre („Elterngeneration“; rund +480 bzw. 35 %) und 50 bis unter 65 Jahre (+460 bzw. 34 %) gespeist wird. Bezüglich der beiden erstgenannten Altersgruppen kann dies als Hinweis auf den Zuzug von Familien gewertet werden.

Daneben liegt auch für Ältere (65 Jahre und älter) ein positiver Wanderungssaldo vor, der allerdings vergleichsweise schwach ausgeprägt ist. Der Landkreis Aurich zeigt sich hiermit nicht als „Zuwanderungsziel“ für ältere Personen.

Hinsichtlich des saldierten Wanderungsgeschehens präsentieren sich die Teilräume **ländlicher Raum und Mittelzentren** als bevorzugte Ziele für Familien (Zuzug von Kindern und Jugendlichen sowie Personen im Alter der „Elterngeneration“) aber auch für die Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre.

Der niedrige Wanderungsgewinn im Teilraum **Inseln** wird v. a. gestützt durch junge Erwachsene.

Der Teilraum **weiterer Küstenbereich** zieht verstärkt Personen der Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre und damit die „Rentneraufrückergeneration“ an.

Von den beiden Mittelzentren steht Aurich eher im Fokus von Familien, als die Stadt Norden, die dafür stärker Personen der Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre anzieht.

Im Teilraum **ländlicher Raum** zieht Wiesmoor verstärkt ältere Menschen an.

Daten der Altersgruppen 0-18 Jahre, 25-30 Jahre sowie 65 Jahre und älter vor. Daher kommt es bei dem Vergleich des Wanderungssaldos insgesamt und der Summe aller Altersgruppen auch zu Abweichungen.

Abb. 28: Durchschnittlicher Wanderungssaldo nach Altersgruppen 2012 bis 2022 Landkreis
 Aurich auf kleinräumiger Ebene

*)	Insgesamt	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter
Landkreis Aurich	+1.363	+404	-269	+119	+481	+460	+168
Inseln	+71	-1	+53	+10	+23	+7	-21
Norderney	+48	+0	+36	+9	+12	+4	-13
Juist	+14	-2	+13	+2	+6	+3	-8
Baltrum	+9	+0	+4	+0	+5	+0	-0
Mittelzentren	+573	+201	-69	+53	+168	+150	+69
Aurich	+323	+117	-20	+60	+103	+42	+20
Norden	+250	+83	-49	-7	+65	+108	+50
Weiterer Küstenbereich	+163	+28	-67	-8	+56	+133	+22
Krummhörn	+17	+10	-45	-3	+12	+32	+11
Hage	+109	+10	-11	-2	+31	+64	+15
Dornum	+38	+7	-11	-3	+12	+37	-4
ländlicher Raum	+555	+176	-185	+63	+234	+169	+98
Ihlow	+72	+27	-30	+14	+47	+15	-1
Südbrookmerland	+48	+20	-45	+11	+24	+16	+22
Großefehn	+105	+38	-34	+11	+48	+34	+9
Brookmerland	+57	+21	-26	-3	+22	+31	+12
Wiesmoor	+166	+31	-17	+13	+44	+50	+44
Großheide	+45	+18	-17	+4	+17	+15	+7
Hinte	+62	+21	-16	+12	+32	+8	+5

*) da durchschnittliche Werte für den Zeitraum 2012 bis 2022 dargestellt sind, sind aufsummiert Rundungsdifferenzen möglich; daneben liegen für die Gemeinden Juist und Baltrum für das Jahr 2021 keine Daten der Altersgruppen 0-18 Jahre, 25-30 Jahre sowie 65 Jahre und älter vor. Daher kommt es bei dem Vergleich des Wanderungssaldos insgesamt und der Summe aller Altersgruppen auch zu Abweichungen

Daten: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen | Darstellung: ALP

4.4 Altersstruktur

Mit den beschriebenen demografischen Faktoren (Geburten, Sterbefälle und altersspezifische Wanderungsmuster) geht sowohl auf Ebene des Landkreises wie auch auf Teilraum- und Kommunalebene eine Veränderung der Altersstruktur einher. Diese wird im Folgenden für den Status quo und anschließend in Relation zum Jahr 2011 skizziert.

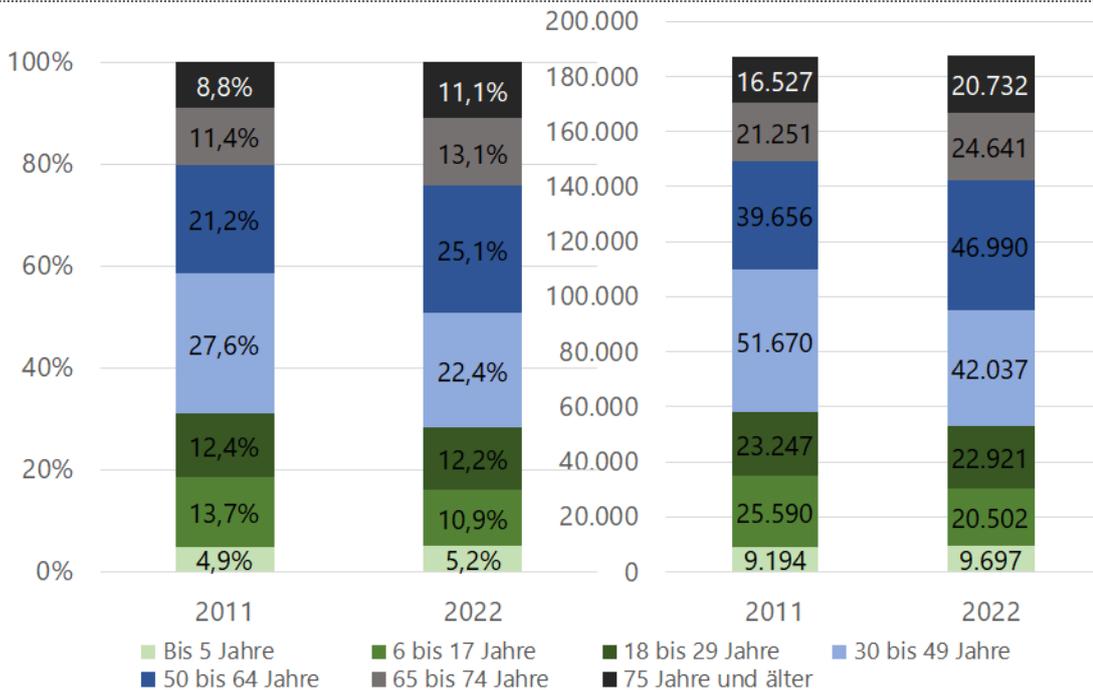
Die folgende Abb. 30 und Tab. 5 stellen zum Stand 2011 und 2022 (jeweils Zensus) die Altersstruktur im Landkreis Aurich und in den vier Teilräumen dar. Die Tab. 40 und Tab. 41 im Anhang enthalten die Werte auf Ebene der Einheits-/ Samtgemeinden.

»» Landkreis Aurich 2022: Kleinräumig deutliche altersstrukturelle Unterschiede

Altersstruktur 2022

2022 entfällt mit 60 %⁵¹ der größte Bevölkerungsanteil im Landkreis Aurich (vgl. die folgende Abbildung) auf Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 64 Jahre). Die nächstgrößere Gruppe stellen mit einem Anteil von 24 % die Senioren (65 Jahre und älter; 11 % 75 Jahre und älter). Kinder und Jugendliche (0 bis 17 Jahre) machen 16 % der Bevölkerung aus.

Abb. 29: Entwicklung Altersstruktur (Anteile, Absolutwerte) 2011 bis 2022 – Landkreis Aurich



Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

Bei Betrachtung auf Ebene der **Teilräume** zeigt sich eine deutliche strukturelle Varianz.

Der **Teilraum ländlicher Raum** ist im Vergleich der vier Teilräume ein eher „junger Raum“. Er zeichnet sich mit 17 % durch den höchsten Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie mit 23 % durch den zweitniedrigsten Anteil von Senioren aus.

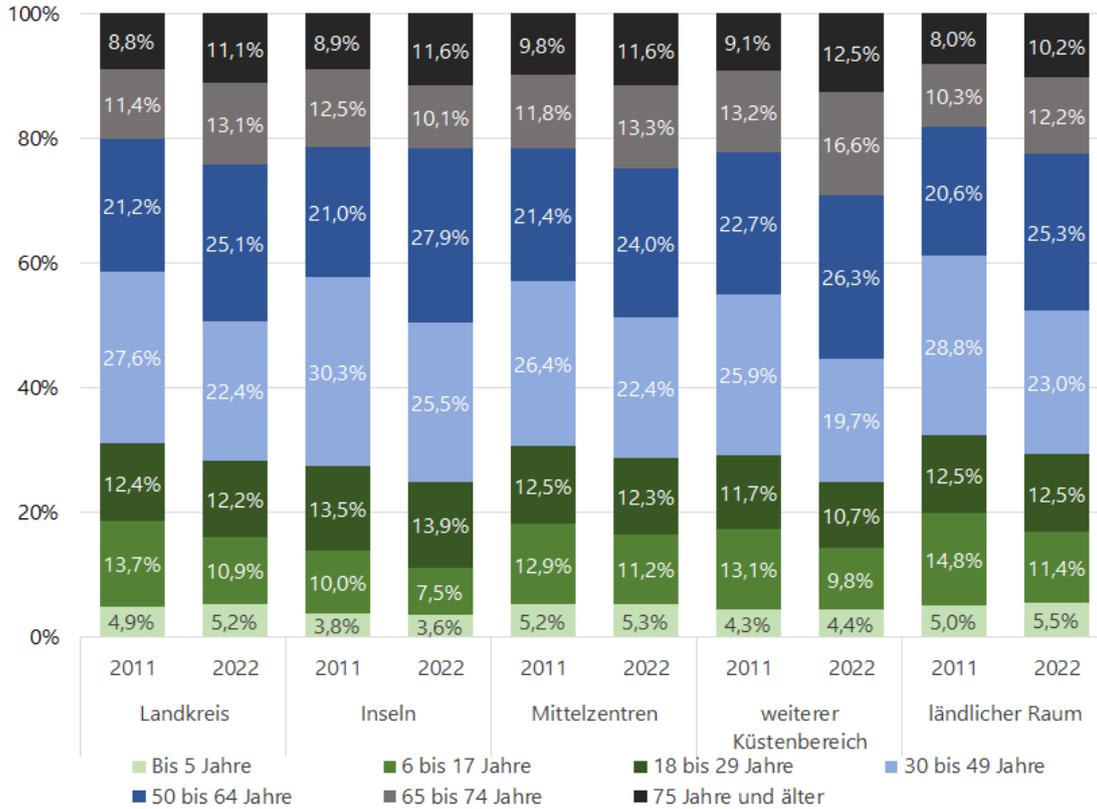
Demgegenüber präsentiert sich der **weitere Küstenbereich** mit dem höchsten Senioren- (29 %) und dem zweitgeringsten Anteil an Kindern und Jugendlichen (14 %) als eher „älterer“ Teilraum.

Im **Teilraum Inseln** sticht die hohe Bedeutung der Personen im erwerbsfähigen Alter hervor. Sie umfasst einen Anteil von 67 %, was den höchsten Wert im Landkreis darstellt. Im Gegenzug sind die Anteile für Kinder und Jugendliche (11 %) und Senioren (22 %) am geringsten ausgeprägt.

⁵¹ Hier und im Folgenden Rundungsdifferenzen möglich.

Der Teilraum Mittelzentren ähnelt bezüglich der Altersstruktur von allen vier Teilräumen am stärksten der Situation im Landkreis insgesamt. Er zeichnet sich durch den zweithöchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen (16 %) sowie den zweithöchsten Anteil an Senioren (25 %) aus.

Abb. 30: Entwicklung Altersstruktur (Anteile Altersgruppen) 2011-2022 – LK Aurich, Teilräume



Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

Tab. 5: Entwicklung Altersstruktur (absolut Altersgruppen) 2011-2022 – LK Aurich, Teilräume

		Landkreis Aurich	Inseln	Mittelzentren	weiterer Küstenbereich	ländlicher Raum
Bis 5 Jahre	2011	9.194	303	3.418	1.201	4.272
	2022	9.697	253	3.521	1.183	4.738
6 bis 17 Jahre	2011	25.590	797	8.492	3.642	12.659
	2022	20.502	531	7.436	2.651	9.875
18 bis 29 Jahre	2011	23.247	1.076	8.194	3.272	10.705
	2022	22.921	991	8.187	2.891	10.848
30 bis 49 Jahre	2011	51.670	2.405	17.397	7.222	24.646
	2022	42.037	1.816	14.900	5.317	20.002
50 bis 64 Jahre	2011	39.656	1.666	14.060	6.341	17.589
	2022	46.990	1.987	15.954	7.093	21.961
65 bis 74 Jahre	2011	21.251	990	7.785	3.669	8.807
	2022	24.641	717	8.815	4.480	10.630
75 Jahre und älter	2011	16.527	709	6.457	2.542	6.819
	2022	20.732	827	7.688	3.377	8.835

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2022

Im Betrachtungszeitraum hat sich die Bevölkerungs- und Altersstruktur erheblich verändert. Fast deutschlandweit ist ein sinkender Anteil von Kindern und Jugendlichen und ein steigender Anteil von Senioren zu beobachten.

»» Landkreis Aurich: Alterung der Bevölkerung, Varianz auf Ebene der Teilräume

Im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 wird deutlich, dass im Landkreis Aurich eine Alterung der Bevölkerung stattgefunden hat (vgl. auch obige Abb. 29).

- Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen (0 bis 17 Jahre) ging um 13,2 % bzw. um rund 4.590 Personen zurück. Wobei bei Kindern bis inklusive fünf Jahren ein moderater Zuwachs, bei Kindern und Jugendlichen im Alter von sechs bis siebzehn Jahren allerdings ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen ist. Stellten Kinder und Jugendliche 2011 noch 18,6 % der Gesamtbevölkerung des Landkreises, reduzierte sich ihr Anteil im Jahr 2022 auf 16,1 %.

Die Entwicklung der Zahl der Kinder und Jugendlichen ist ein Indikator für die wohnungsmarkt-/infrastrukturbezogene Nachfrage von Familien. Perspektivisch dürfte in Folge der niedrigen und zuletzt wieder sinkenden Geburtenzahlen und einer zu geringen Zuwanderung mit einer rückläufigen Nachfrage bei Kinderbetreuungs- und Schulangeboten zu rechnen sein.

- Ebenfalls rückläufig war die Anzahl an Personen der sogenannten „Elterngeneration“ (30 bis 49 Jahre) und zwar um rund 9.630 Personen bzw. 18,6 %. Verbunden hiermit war ein deutlicher Rückgang des Anteils an der Bevölkerung von 27,6 % in 2011 auf 22,4 % in 2022.
- Nur moderat um 2.630 Personen bzw. -2,3 % zurückgegangen ist die Anzahl an Personen im erwerbsfähigen Alter insgesamt (18 bis 64 Jahre). Dem starken Rückgang in der Altersgruppe 30 bis 49 Jahren steht ein erheblicher Anstieg in der Altersgruppe 50 bis 64 Jahre, und damit bei den „nachrückenden Senioren“ gegenüber. Die erwerbsfähige Bevölkerung machte 2011 61,2 % und 2022 59,7 % der Bevölkerung aus.
- Erheblich an Bedeutung gewonnen hat mit einem Anstieg um 7.600 Personen bzw. 20,1 % die Rolle der Altersgruppe ab 65 Jahre. Ihr Anteil an der Bevölkerung insgesamt erhöhte sich von 20,2 % auf 24,2 %. Dabei verlief der Anstieg bei der Gruppe der ab 75-Jährigen deutlich dynamischer als bei den sogenannten „jungen Alten“. Dieser Trend wird sich im Rahmen des demografischen Wandels fortsetzen. Er bedingt eine gesteigerte Nachfrage nach für diese Altersgruppe geeigneten barrierearmen/-freien Wohnformen (altersgerechte Wohnungen, Service-Wohnen, stationäre Wohnangebote etc.). Ferner wird auch das Wohnumfeld stärker an die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen angepasst werden müssen. Darüber hinaus ist mit veränderten infrastrukturellen Bedarfen zu rechnen (z. B. Mobilität, Pflege, medizinische Versorgung, Nahversorgung).

Auf **Ebene der Teilräume** lässt sich bezüglich des altersstrukturellen Wandels (= Entwicklung Anteile einzelner Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung) eine erkennbare Varianz festhalten (vgl. auch obige Abb. 30).

- **Teilraum Mittelzentren:** Geringste Dynamik hinsichtlich des Rückgangs beim Bevölkerungsanteil an Kindern und Jugendlichen; zweitgeringste Dynamik hinsichtlich des Anstiegs beim Bevölkerungsanteil der Gruppe der Senioren.
- **Teilraum ländlicher Raum:** Zweitgeringste Dynamik hinsichtlich des Rückgangs beim Bevölkerungsanteil an Kindern und Jugendlichen; drittstärkste Dynamik hinsichtlich des Anstiegs beim Bevölkerungsanteil der Gruppe der Senioren.
- **Teilraum weiterer Küstenbereich:** Stärkster relativer Anstieg des Anteils bei der Altersgruppe 65+, zweitstärkster Bedeutungsverlust bei der Gruppe Kinder und Jugendliche.
- **Teilraum Inseln:** Rückgang der Bedeutung von Kindern und Jugendlichen, annähernd Stagnation beim Bevölkerungsanteil der Gruppe 65+; einziger Teilraum mit einer Erhöhung des Anteils von Personen im erwerbsfähigen Alter.

4.5 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur (Größe, Haushaltstypen).

Die folgende Betrachtung bezieht sich auf die Daten laut Zensus 2011 und 2022⁵².

Hinweise: Haushalte sind im Zensus wie folgt definiert: Private Haushalte, die aus mindestens einer Person bestehen. Ansonsten aus Personen, die nach dem „Konzept des gemeinsamen Wohnens“ zusammenleben; unabhängig vom Wohnstatus (alleiniger Wohnsitz, Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz). Im Ergebnis belegt ein privater Haushalt eine Wohnung. Hiermit sind auch Haushalte und Wohnungen berücksichtigt, in denen nur Nebenwohnsitzmeldungen vorliegen.

Demgegenüber beziehen sich im Kapitel 4.1 „Bevölkerungsentwicklung“ alle dort dargestellten Daten mit den Quellen Zensus und NBank auf Einwohner mit alleinigem Wohnsitz oder Hauptwohnsitz.

In stark durch Nebenwohnsitzen bestimmten Teilräumen – dies sind die erheblich touristisch geprägten Gemeinden – kann der Rückgang der Anzahl der Haushalte größer sein als der Rückgang der Bevölkerungszahl.



Anstieg der Nachfrage im Landkreis sowie in den Teilräumen, außer Inseln – Ursächlich vor allem demografiebedingte Singularisierung

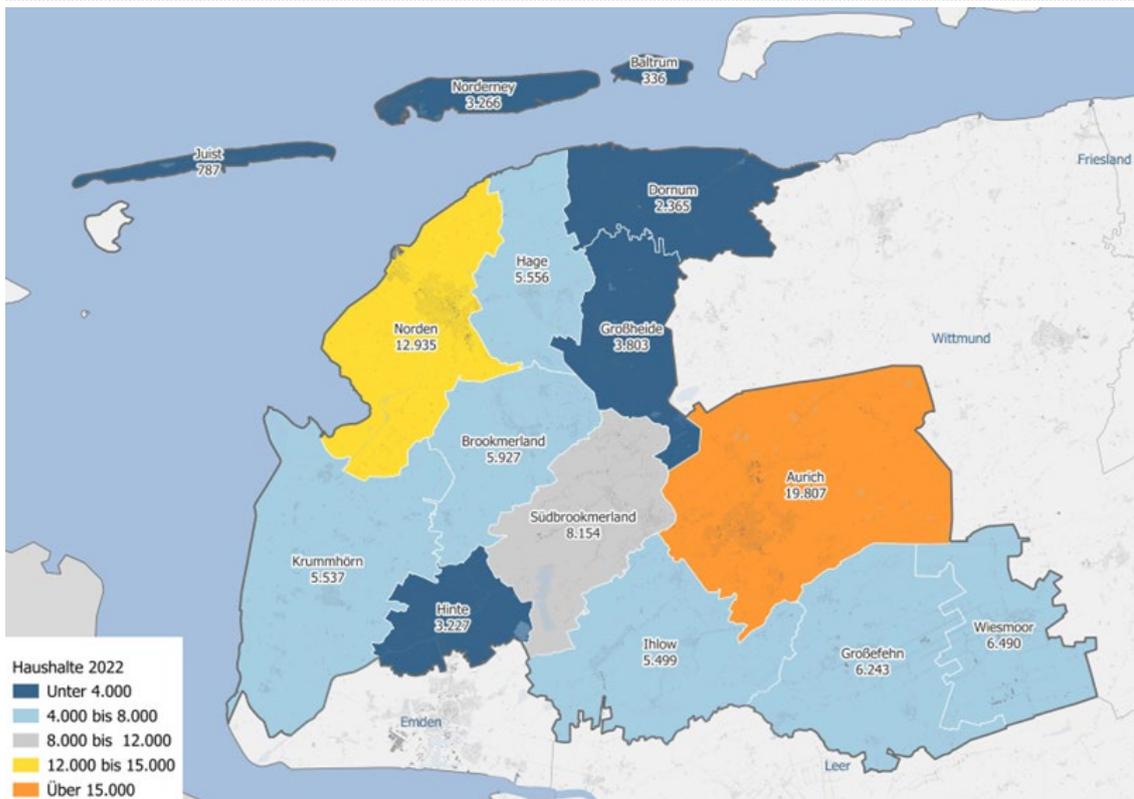
Die Abbildungen (Abb. 31, Abb. 32) visualisieren zum Stand 2022 das haushaltsbezogene „Gewicht“ der einzelnen Einheits-/Samtgemeinden im Landkreis sowie die Veränderung der Haushaltszahlen zwischen 2011 und 2022. Die folgende Tab. 6 stellt für den Landkreis Aurich, für die vier Teilräume sowie die Einheits- und Samtgemeinden die Haushaltszahlen 2022, den jeweiligen Anteil der Haushalte an den Haushalten im Landkreis insgesamt sowie die Veränderung gegenüber den 2011 dar.

Folgende Ergebnisse lassen sich für die Entwicklung der Haushalte festhalten:

- Im **Landkreis Aurich** gibt es 2022 insgesamt 89.930 Haushalte, die Wohnraum nachfragen. Das sind 6.500 Haushalte bzw. 7,8 % mehr als 2011. Damit fällt der Nachfragezuwachs auf Ebene des **Landkreises** relativ stärker aus als die Bevölkerungsentwicklung (+0,2 %). Ursächlich hierfür ist der durch den demografischen Wandel angetriebene Trend zu Singularisierung (siehe unten). Hiermit verknüpft sind sich wandelnde Ansprüche an das Wohnen, beispielsweise eine erhöhte Nachfrage nach kleinen/kleineren Wohnungen.

⁵² Die Ermittlung der Anzahl, Größe und Struktur der Haushalte basiert laut Zensus auf einer Haushaltegenerierung. Das heißt, die Haushalte werden unter Einbeziehung mehrerer Quellen in einem komplexen Rechengang abgeleitet. Hierfür wird auf die Zensus Personenerhebung (diese zielt auf Personen mit alleinigem Wohnsitz und/oder Hauptwohnsitz ab), die Zensus Gebäude- und Wohnungszählung (hier wird u. a. allgemein eine „Belegung“ abgefragt) sowie Melderegisterdaten (diese unterscheiden nach alleinigem Wohnsitz, Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz) zurückgegriffen.

Abb. 31: Landkreis Aurich – Anzahl Haushalte Einheits-/Samtgemeinden 2022



Daten: Zensus 2022; OpenStreetMap; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) | Darstellung ALP

- „Haushalts-Wachstumspole“ innerhalb des Kreises sind die **Teilräume ländlicher Raum** (+13 %) und **Mittelzentren** (+9,3 %). Auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden ist die Entwicklung innerhalb der Teilräume vergleichsweise homogen.
- Im **Teilraum Inseln** ging die Anzahl der Haushalte mit 22,0 % erheblich und zwar stärker als die Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz zurück. Wie schon erwähnt, ist hierbei ursächlich der deutliche Rückgang der Zahl der Nebenwohnsitze in Regionen, die stark durch Nebenwohnsitze geprägt sind.

Wesentlich ist die Entwicklung auf der Insel **Norderney**. Im Zeitraum 2011 bis 2022 reduzierte sich die Zahl der Bewohner mit Hauptwohnsitz um rund -480 Personen, während die Zahl der Haushalte um rund -1.240 zurückging. Diese Entwicklung steht in Zusammenhang mit den Auswirkungen geltender Zweitwohnungssteuer- und Zweckentfremdungssatzungen auf Norderney.

Die letzte Erhöhung des Hebesatzes für die Zweitwohnungssteuer erfolgte 08.12.2020. Der Hebesatz stieg bei der letzten Erhöhung von 15 % auf 20 % der jährlichen Nettokaltmiete an.

Daneben trat in Norderney am 29.11.2019 eine Zweckentfremdungssatzung in Kraft (sie greift nicht für Wohnraum, der vor dem 01.01.2019 rechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt wurde). Hierzu erfolgte eine 1. Änderung, die am 28.05.2021 in Kraft trat. In der Ursprungsfassung galt u. a. als Zweckentfremdung, wenn der Wohnraum mehr als acht Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird oder wenn Wohnraum länger als sechs

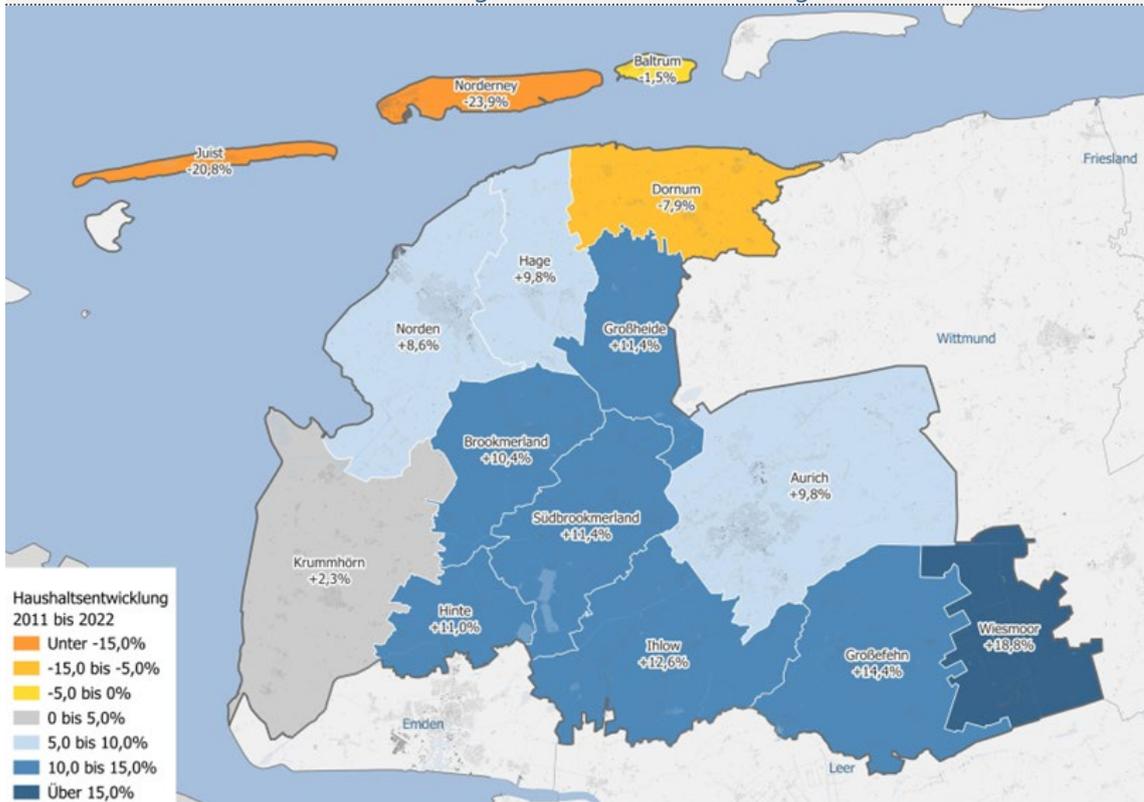
Monate ununterbrochen leer steht. Die 1. Änderung verschärfte obige Regelungen insofern, als dass nun grundsätzlich eine Zweckentfremdung vorliegt, sollte die Wohnung entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet werden.

Auch die Insel **Juist** hat eine Zweitwohnungssteuersatzung; allerdings datiert ihr letzter Stand vom 06.12.2022 (in Kraft getreten am 01.10.2023), also dem Zeitraum nach der Zensuserhebung 2022. Der Hebesatz betrug 21 % in Anlehnung an die Jahresrohmiete.

Auch Juist hat eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Sie trat erst nach dem Zensus 2022 am 24.03.2023 in Kraft.

Die aktuelle Fassung der Zweitwohnungssteuersatzung der Insel **Baltrum** datiert vom 30.11.2021, Gegenüber dem Stand 2020 erfolgte – soweit ALP bekannt – keine Erhöhung des Hebesatzes (weiterhin 15 % der Nettokaltmiete p. a.).

Abb. 32: Landkreis Aurich – Entwicklung Haushalte Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022



Daten: Zensus 2022; OpenStreetMap; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) | Darstellung ALP

- Im Teilraum **weiterer Küstenbereich** war der Haushaltszuwachs moderat (+3,2 %). **Auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden** war die Entwicklung sehr unterschiedlich zwischen maximal +9,8 % in der Samtgemeinde Hage bis zu einem Rückgang um -7,9 % in der Einheitsgemeinde Dornum. Auch für Dornum lässt sich, vergleichbar wie für Norderney feststellen, dass im Zeitraum 2011 bis 2022 der absolute Rückgang an Haushalten mit rund -200 stärker ausfällt als der Bevölkerungsrückgang mit rund -160 Personen.

Die erste Zweitwohnsitzsteuersatzung in Dornum wurde, soweit für ALP ersichtlich, im November 2015, also nach dem Zensus 2011 erlassen. Danach wurde mit Fassung vom 27.10.2020 eine neue Satzung erlassen; der Hebesatz betrug 5,75 %. Deren letzte Anpassung trat zum 01.01.2022 in Kraft, in ihr wurde der Hebesatz auf jährlich 7 % erhöht.

Tab. 6: Entwicklung Haushalte 2011 bis 2022 – Landkreis Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden

	2011 absolut	% an HH- Gesamt	2022 absolut	% an HH- Gesamt	Verände- rung absolut	Verände- rung relativ
Landkreis Aurich	83.435	100,0%	89.933	100,0%	6.498	7,8%
Inseln	5.627	6,7%	4.389	4,9%	-1.238	-22,0%
Norderney	4.292	5,1%	3.266	3,6%	-1.026	-23,9%
Juist	994	1,2%	787	0,9%	-207	-20,8%
Baltrum	341	0,4%	336	0,4%	-5	-1,5%
Mittelzentren	29.956	35,9%	32.742	36,4%	2.786	9,3%
Aurich	18.042	21,6%	19.807	22,0%	1.765	9,8%
Norden	11.914	14,3%	12.935	14,4%	1.021	8,6%
Weiterer Küstenbereich	13.037	15,6%	13.458	15,0%	421	3,2%
Krummhörn	5.410	6,5%	5.537	6,2%	127	2,3%
Hage	5.059	6,1%	5.556	6,2%	497	9,8%
Dornum	2.568	3,1%	2.365	2,6%	-203	-7,9%
Ländlicher Raum	34.815	41,7%	39.343	43,7%	4.528	13,0%
Ihlow	4.883	5,9%	5.499	6,1%	616	12,6%
Südbrookmerland	7.319	8,8%	8.154	9,1%	835	11,4%
Großefehn	5.459	6,5%	6.243	6,9%	784	14,4%
Brookmerland	5.370	6,4%	5.927	6,6%	557	10,4%
Wiesmoor	5.462	6,5%	6.490	7,2%	1.028	18,8%
Großheide	3.414	4,1%	3.803	4,2%	389	11,4%
Hinte	2.908	3,5%	3.227	3,6%	319	11,0%

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALF

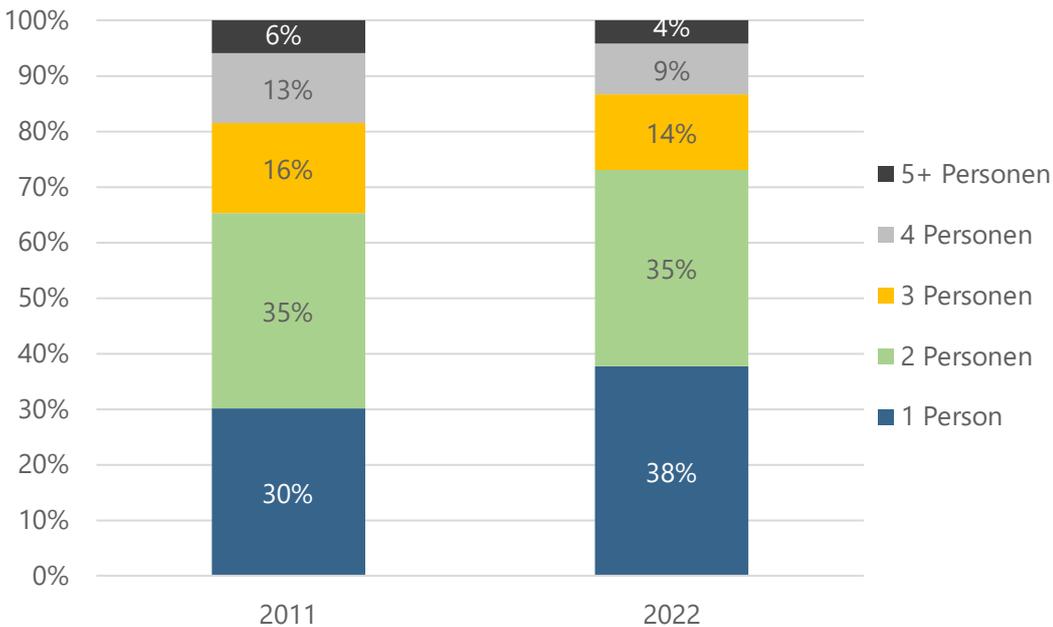


Veränderung der Haushaltsstruktur): Mehr Singlehaushalte, weniger große Haushalte in allen Kommunen des Landkreises

Der demografische Wandel, Stichwort Singularisierung, drückt sich im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 unmittelbar in Verschiebungen in der Haushaltsstruktur des Landkreises Aurich wie auch seiner Kommunen aus (vgl. Abb. 33 und Tab. 7). Die Bevölkerung wird älter. Die Zahl der Senioren steigt an. Senioren leben überwiegend in kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten. Hiermit verknüpft ist eine Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen, die den Ansprüchen kleiner/kleinerer Haushalte entsprechen. Folgende Prozesse sind im Landkreis zu beobachten:

- Erhebliche Zunahme des Anteils der Einpersonenhaushalte im **Landkreis Aurich** von 30 % auf 38 % (+8 %-Punkte), Stagnation des Anteils der Zweipersonenhaushalte, damit im Ergebnis insgesamt Steigerung der Bedeutung der Nachfrage kleiner Haushalte auf dem Wohnungsmarkt.
- Vor allem Bedeutungsverlust größerer (4-Personen-HH) und großer (5+-Personen-HH) Haushalte, geringer ausgeprägter Bedeutungsverlust bei 3-Personen-Haushalten.

Abb. 33: Landkreis Aurich – Veränderung Haushaltsstruktur 2011 bis 2022



Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

- Zum Stand 2022 gibt es eine vergleichbare Prägung der **Teilräume Mittelzentren und weiterer Küstenbereich** durch Ein- und Zweipersonenhaushalte (Anteile 75 % bzw. 76 %). Der weitere Küstenbereich verzeichnete hier einen besonders starken Zuwachs. Die stärkste Bedeutung kleiner Haushalte gibt es in der Gemeinde Dornum.
- Die geringste Zunahme (6 %-Punkte) des Anteils der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie die geringste Abnahme (-6 %-Punkte) des Anteils der Mehrpersonenhaushalte im **Teilraum Mittelzentren** in Relation aller vier Teilräume. 2011 wie auch 2022 ist weiterhin eine deutlich stärkere Prägung der Stadt Norden (73 % bzw. 79 %) durch Ein- und Zweipersonenhaushalte als in der Stadt Aurich (67 % bzw. 73 %) zu verzeichnen.
- Der geringste Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten ist im **Teilraum ländlicher Raum** (2011 60 % bzw. 2022 69 %) festzustellen. Die Stadt Wiesmoor zeichnet sich dabei innerhalb des Teilraums aufgrund ihres kleinstädtischen Charakters durch den höchsten Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten aus. Der **Teilraums Inseln** hat eine haushaltsstrukturelle Sonderrolle mit einem im Jahr 2011 (77 %) wie auch im Jahr 2022 (83 %) im Vergleich der Teilräume deutlich erhöhten

Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Er schwankt im Jahr 2022 zwischen minimal 83 % auf Norderney und maximal 86 % auf Juist.

Tab. 7: Entwicklung Ein-/Zweipersonen-, Mehrpersonenhaushalte 2011 bis 2022 – Landkreis, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden

	Ein- und Zweipersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte (3+)		
	2011	2022	Veränderung %-Pkte	2011	2022	Veränderung %-Pkte
Landkreis Aurich	65%	73%	8%	35%	27%	-8%
Inseln	77%	83%	7%	23%	17%	-7%
Norderney	77%	83%	6%	23%	17%	-6%
Juist	76%	86%	10%	24%	14%	-10%
Baltrum	71%	84%	13%	29%	16%	-13%
Mittelzentren	69%	75%	6%	31%	25%	-6%
Aurich	67%	73%	6%	33%	27%	-6%
Norden	73%	79%	6%	27%	21%	-6%
weiterer Küstenbereich	66%	76%	10%	34%	24%	-10%
Krummhörn	63%	73%	10%	37%	27%	-10%
Hage	68%	77%	10%	32%	23%	-10%
Dornum	69%	79%	10%	31%	21%	-10%
ländlicher Raum	60%	69%	10%	40%	31%	-10%
Ihlow	59%	67%	8%	41%	33%	-8%
Südbrookmerland	58%	68%	11%	42%	32%	-11%
Großefehn	59%	68%	8%	41%	32%	-8%
Brookmerland	59%	70%	11%	41%	30%	-11%
Wiesmoor	64%	73%	8%	36%	27%	-8%
Großheide	58%	69%	10%	42%	31%	-10%
Hinte	59%	69%	9%	41%	31%	-9%

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALF

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Zum Stand 2022 beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Aurich 2,1 Personen, zum Stand Zensus 2011 belief diese sich noch auf 2,3 Personen.

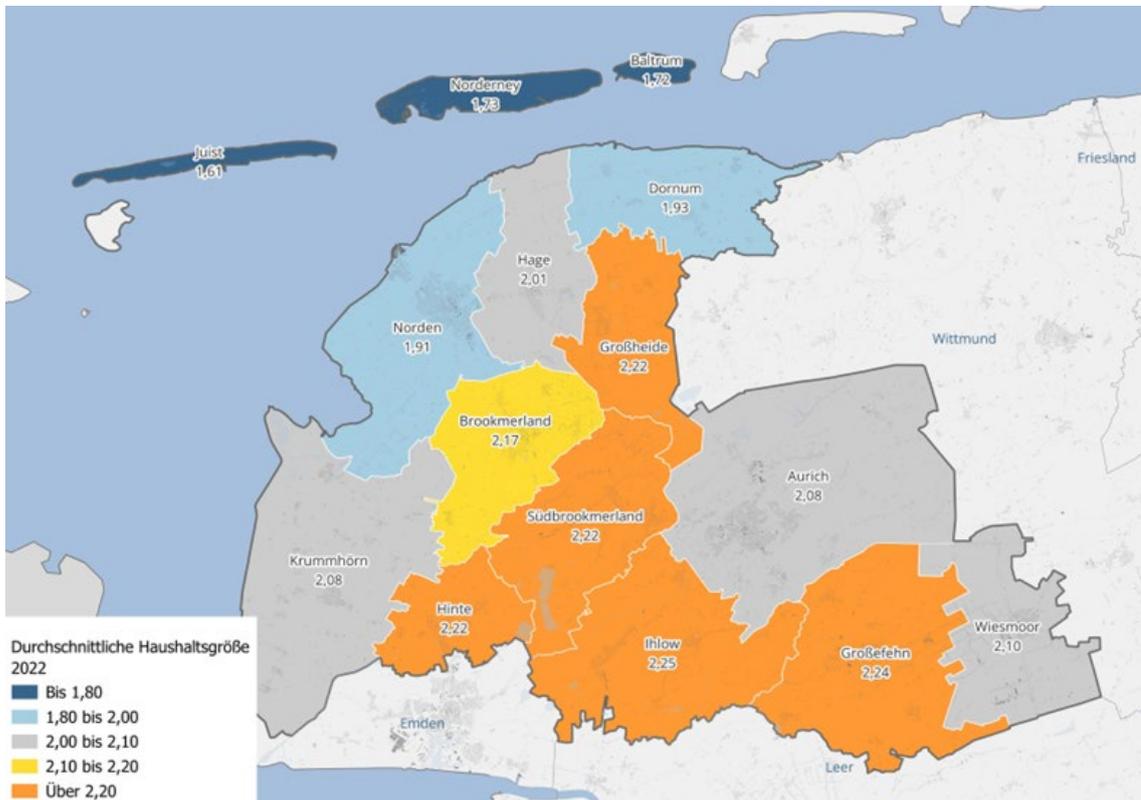
In den Teilräumen stellt sich die Situation 2022 – korrespondierend zu den oben geschilderten Daten – wie folgt dar (vgl. Abb. 34); Reihenfolge nach Größe absteigend:

- Ländlicher Raum: 2,2 Personen (2,5). Spanne von maximal 2,3 in Ihlow und minimal 2,1 in Wiesmoor.
- Weiterer Küstenbereich: 2,0 Personen (2011: 2,3). Spanne von maximal 2,1 in Krummhörn und minimal 1,9 in Dornum.

Mittelzentren: 2,0 Personen (2011: 2,2). Mit 2,1 Personen größere durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Aurich als in der Stadt Norden (1,9).

- Inseln: 1,7 Personen (2011: 2,0). Nur geringe Spanne von 1,7 Personen auf Norderney und Baltrum und 1,6 auf Juist.

Abb. 34: Durchschnittliche Haushaltsgröße – LK Aurich, kleinräumig (Zensus 2022)



Daten: Zensus 2022; OpenStreetMap; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) | Darstellung ALP

»» Landkreis: Prägung durch Haushalte ohne Kinder – abnehmende Bedeutung Haushalte mit Kindern

Zum Stand 2022 (Zensus) trägt im Landkreis Aurich der Haushaltstyp Singlehaushalt mit 38 % den größten Anteil an allen Haushaltstypen nach Familienstatus bei; gefolgt von Paarhaushalten ohne Kinder (30 %). Sie machen damit zusammen mehr als Zwei-drittel aller Haushalte aus – vgl. die folgende Abb. 35.

Auf Haushalte mit Kindern entfallen „nur“ rund 30 %, wobei es sich an erster Stelle um Paarhaushalte mit Kindern (ca. 22 %), an zweiter um Haushalte mit einem alleinerziehenden Elternteil (ca. 8 %) handelt.

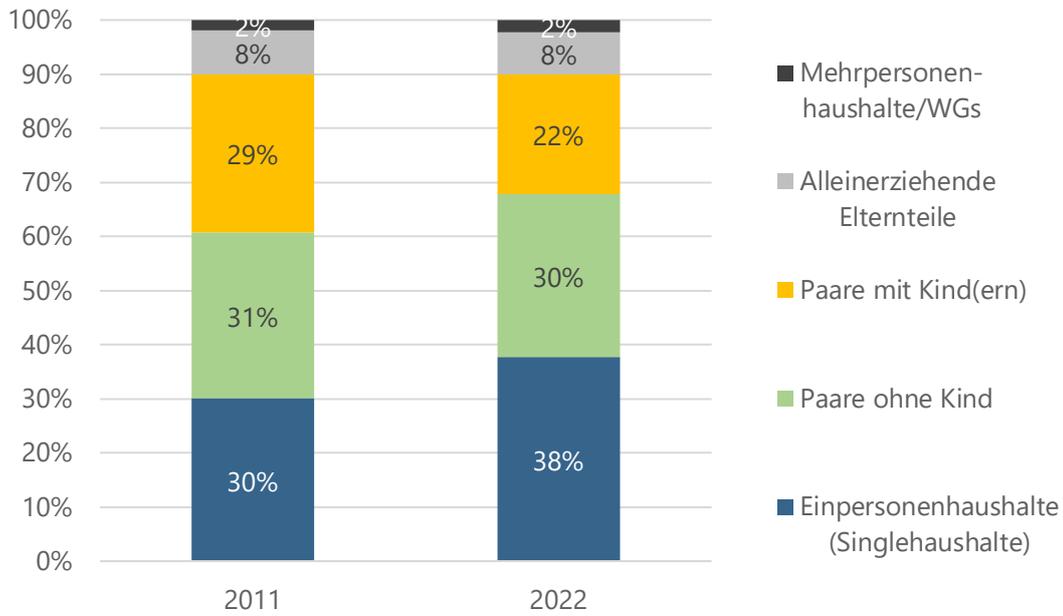
Die Daten des Zensus 2011 und 2022 geben daneben Auskunft über die Entwicklung der Haushaltsstruktur nach Familienstatus/Haushaltstyp (vgl. ebenfalls Abb. 35).

Neben dem schon weiter oben geschilderten Bedeutungszuwachses von Singlehaushalten lässt sich als weiteres Kernergebnis festhalten, dass die Bedeutung (Bezug: Anteil an allen Haushalten) von Haushalten mit Kindern erkennbar abgenommen hat. Betrag der Anteil dieser Haushalte im Jahr 2011 noch rund 37 %, belief er sich im Jahr 2022 nur noch auf ca. 30 %. Der Rückgang geht dabei ausschließlich auf das Konto von

Paarhaushalten mit Kindern, während der Anteil an Haushalten alleinerziehender Elternteile sich nicht veränderte.

Die Anteile der weiteren laut Zensus unterschiedenen Haushaltstypen blieben konstant (Mehrpersonenhaushalte/WGs), oder so gut wie konstant (Paare ohne Kind(er)).

Abb. 35: Landkreis Aurich –Haushalte nach Familienstatus/Haushaltstyp 2011 bis 2022



Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

4.6 Fazit: Soziodemografische Rahmenbedingungen

Folgendes lässt sich zu den soziodemografischen Rahmenbedingungen festhalten:

Bevölkerungsentwicklung

- Im Vergleich 2011 und 2022 annähernde Stagnation der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Landkreis Aurich (+0,2 % bzw. +380 Personen), was einer geringeren Dynamik als im Land Niedersachsen entspricht (+2,1 %).
- Die vier Teilräume entwickelten sich unterschiedlich: Die Teilräume Mittelzentren und ländlicher Raum verzeichneten einen leichten Bevölkerungsanstieg (1,1 % bzw. 1,6 %). Mit 3,2 % ging die Einwohnerzahl im Teilraum weiterer Küstenbereich erkennbar, mit 10,5 % und auf den Inseln sehr deutlich zurück.
- Innerhalb der vier Teilräume auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden zum Teil inhomogene Entwicklung: Im Mittelzentrum Aurich erfolgte ein Zuwachs (+2,3 %), im Mittelzentrum Norden ein geringer Bevölkerungsrückgang (-0,9 %).
- In den Einheits-/Samtgemeinden des ländlichen Raums schwankte bis auf eine Ausnahme die Entwicklung zwischen -2,1 % in Südbrookmerland und +3,6 % in Großefehn. Die Stadt Wiesmoor realisierte einen erheblichen Zuwachs (+8,9 %).
- Zwei der drei Einheits-/Samtgemeinden im weiteren Küstenbereich verloren Einwohner; besonders ausgeprägt Krummhörn (-8,9 %). Die Samtgemeinde Hage realisierte demgegenüber einen Zuwachs (+3,6 %).

- Die Bevölkerungszahl auf Baltrum stagnierte, nahm demgegenüber auf Norderney erheblich (-8,2 %) und auf Juist sehr stark (-22,9 %) ab.
- Nebenwohnsitze spielen in den touristischen Hot-Spots Norderney und Baltrum eine maßgebliche Rolle (Quote von knapp 27 % bzw. gut 29 %). In der Stadt Norden ist der Anteil an Nebenwohnsitzen moderater (knapp 7 %). Ansonsten schwanken die Werte zwischen 1 % (Aurich) und rund 3 %.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

- Für die meisten Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Dies lässt sich auch für den Landkreis Aurich sowie den betrachteten vier Teilräume konstatieren. Im Betrachtungszeitraum lag jeweils eine konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung vor. Die Stabilität der Bevölkerungszahl resultiert aus Wanderungsgewinnen.
- Der Landkreis Aurich weist zwischen 2012 bis 2022 einen positiven Wanderungssaldo, jedoch mit wahrnehmbaren Schwankungen, auf. Mindestens die Jahre 2015, 2016 und 2022 sind dabei durch einen erhöhten Flüchtlingszuzug beeinflusst.
- Das Wanderungsgeschehen überkompensiert auf Ebene des Landkreises die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Gleiches gilt für die Teilräume Inseln, Mittelzentren und ländlicher Raum. Nur im weiteren Küstengebiet überwiegt die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung leicht gegenüber dem positiven Wanderungsgeschehen.
- Auf Landkreisebene speist sich der positive Wanderungssaldo vor allem durch die Altersgruppen unter 18 Jahre (Kinder und Jugendliche, 30 bis unter 50 Jahre („Elterngeneration“) und 50 bis unter 65 Jahre. Bezüglich der beiden erstgenannten Altersgruppen kann dies als Hinweis auf den Zuzug von Familien gewertet werden. Daneben liegt auch für Ältere (65 Jahre und älter) ein positiver Wanderungssaldo vor, der allerdings vergleichsweise schwach ausgeprägt ist. Der Landkreis Aurich zeigt sich hiermit nicht als „Zuwanderungsziel“ für ältere Personen.
- Hinsichtlich des saldierten Wanderungsgeschehens präsentieren sich die Teilräume ländlicher Raum und Mittelzentren als bevorzugte Ziele für Familien (Zuzug von Kindern und Jugendlichen sowie Personen im Alter der „Elterngeneration“) aber auch für die Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre. Der niedrige Wanderungsgewinn im Teilraum Inseln wird v. a. gestützt durch junge Erwachsene. Der Teilraum weiterer Küstenbereich zieht verstärkt Personen der Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre und damit die „Rentneraufrückergeneration“ an.

Altersstruktur

- Zum Stand Zensus 2022 entfällt mit 60 % der größte Bevölkerungsanteil im Landkreis Aurich auf Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 64 Jahre). Die nächstgrößere Gruppe stellen mit einem Anteil von 24 % die Senioren (65 Jahre und älter; 11 % 75 Jahre und älter). Kinder und Jugendliche (0 bis 17 Jahre) machen 16 % der Bevölkerung aus. Bei Betrachtung auf Ebene der Teilräume zeigt sich eine deutliche strukturelle Varianz.
- Der Teilraum ländlicher Raum ist im Vergleich der vier Teilräume ein eher „junger Raum“. Demgegenüber präsentiert sich der weitere Küstenbereich als eher „älterer“ Teilraum. Im Teilraum Inseln sticht die hohe Bedeutung der Personen im erwerbsfähigen Alter hervor. Der Teilraum Mittelzentren ähnelt bezüglich der Altersstruktur von allen vier Teilräumen am stärksten der Situation im Landkreis insgesamt.

- Auch für den Landkreis Aurich lässt sich für den Zeitraum 2011 bis 2022 eine Alterung der Bevölkerungsstruktur konstatieren: Rückgang bei Kindern und Jugendlichen wie auch bei der Elterngeneration, Zuwachs bei der Generation 65 Jahre und älter, mit verstärkter Dynamik bei den sogenannten Hochaltrigen (75 Jahre und älter).
- Dabei hat in allen Teilräumen der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung abgenommen. Bis auf den Teilraum Inseln hat sich daneben der Anteil der Altersgruppe 65 Jahre und älter in allen Teilräumen erhöht, nur auf den Inseln blieb er annähernd stabil.
- Die Entwicklung bei den Kindern und Jugendlichen ist ein Indikator für eine abnehmende wohnungsmarkt-/ infrastrukturbezogene Nachfrage von Familien. Demgegenüber ist von einer (weiterhin) steigenden Nachfrage nach "altengerechten" Wohnangeboten auszugehen
- Die Alterung der Gesellschaft führt auch dazu, dass vermehrt ältere Paare oder Einzelpersonen in ursprünglich von Familien bewohnten Ein- und Zweifamilienhäusern zurückbleiben. Ggf. auch, wenn deren Bewirtschaftung zunehmend schwerfällt.

Haushaltsstruktur und -entwicklung

- Auf Ebene des Landkreises stärkere Zunahme der Zahl der Haushalte (+7,8 %), sie sind die Einheit, die Wohnungen nachfragt, als der Bevölkerungszahl (+0,2 %) – u. a. basierend auf Veränderung der Haushaltsstrukturen. Ursächlich hierfür ist der durch den demografischen Wandel angetriebene Trend zu Singularisierung. Daneben spielen lebensstilbasierte Gründe eine Rolle. Aus diesem Effekt resultiert ein höherer Bedarf an Wohnraum und schwerpunktmäßig an kleinen Wohnungen.
- Hiermit verbunden ist auch eine Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (trifft auf alle vier Teilräume zu).
- Nur für den Teilraum Inseln lässt sich keine Zunahme, sondern sogar eine deutliche Abnahme der Haushalte (Haushalte mit Bewohnern mit Haupt- aber auch mit Nebenwohnsitz) feststellen, wobei der Rückgang deutlich stärker ausfällt als der Bevölkerungsrückgang (Bezug hier nur Bevölkerung mit Hauptwohnsitz). Sie steht voraussichtlich in Zusammenhang mit den Auswirkungen vorliegender Zweitwohnungssteuer- und Zweckentfremdungssatzungen.
- Im Vergleich 2011 bis 2022 stieg in allen vier Teilräumen der Anteil kleiner Haushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) an (maximal +10-Prozentpunkte) Teilräume weiterer Küstenbereich und ländlicher Raum, minimal +6 -Prozentpunkte Teilraum Mittelzentren). Demgegenüber ging der Anteil von Haushalten 3+-Personen gegenläufig zurück.
- Zum Stand 2022 ist der Teilraum Inseln mit einem Anteil von 83 % im besonderen Maße durch Ein- und Zweipersonenhaushalte gekennzeichnet – Mittelzentren 75 %, weiterer Küstenbereich 76 %, ländlicher Raum 69 %.

Hinweise Handlungsbedarfe

Für die zukünftige Ausrichtung der Entwicklung der Wohnraumversorgung im Landkreis Aurich ergeben sich folgende Hinweise und Anknüpfungspunkte:

- Der demografische Wandel bedingt eine Alterung der Gesellschaft. Die vier Teilräume unterscheiden sich bezüglich ihrer altersstrukturellen Aufstellung und Entwicklung allerdings bis zu einem gewissen Grad. Besonders von einem „Alterungsprozess“ betroffen ist der weitere Küstenbereich.
- 2011 – 2022: Während die Bevölkerung annähernd stagnierte, wuchs die Zahl der Haushalte, und damit der Nachfragerkreis nach Wohnungen, im Landkreis Aurich merklich an. Dies trifft bis auf den Teilraum Inseln mehr oder minder auf alle Teilräume zu. In diesem Zusammenhang stieg der Anteil von kleinen Haushalten (Ein- und Zweipersonen-HH) in allen vier Teilräumen an.

Auf Ebene des Landkreises ging der Anteil von Haushalten mit Kindern zurück.

- ➔ Unterschiedliche Intensität der Nachfrageentwicklung – größere räumliche Unterschiede hinsichtlich qualitativer und quantitativer Wohnraumbedarfe.
- ➔ Altersgerechten, barrierearmen/-freien kleineren Wohnungen kommt eine wachsende Bedeutung zu (gilt mehr oder minder für alle vier Teilräume).
- ➔ Daneben ist von einer wachsenden Nachfrage nach Angeboten in den Bereichen Service-Wohnen und stationäre Wohnangebote für Senioren auszugehen. Auch alternative Wohnformen wie bspw. Mehrgenerationenwohnen sollten berücksichtigt werden.
- ➔ Mit der Alterung der Gesellschaft sind daneben sich wandelnde oder sich intensivierende Ansprüche an Infrastrukturen, bspw. im Bereich der medizinischen Versorgung und im Pflegebereich verbunden. Die Bedeutung eines barrierearmen Wohnumfelds mit gut erreichbaren Infrastrukturen der Daseinsvorsorge wird weiter an Bedeutung gewinnen.
- ➔ Will man der „Alterung“ entgegenwirken, müssen attraktive Wohnangebote für junge Familien geschaffen, oder wo schon etabliert, deren Umsetzung fortgesetzt werden.
- ➔ In diesem Zusammenhang relevant ist auch der Umgang mit dem sogenannten Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhausbeständen (Stichwort bessere Verfügbarkeit für junge Familien). Daneben muss auch die sonstige Infrastruktur aus Familiensicht „stimmen“.

5 Angebotsstruktur, Preise und bezahlbares Wohnen

5.1 Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur

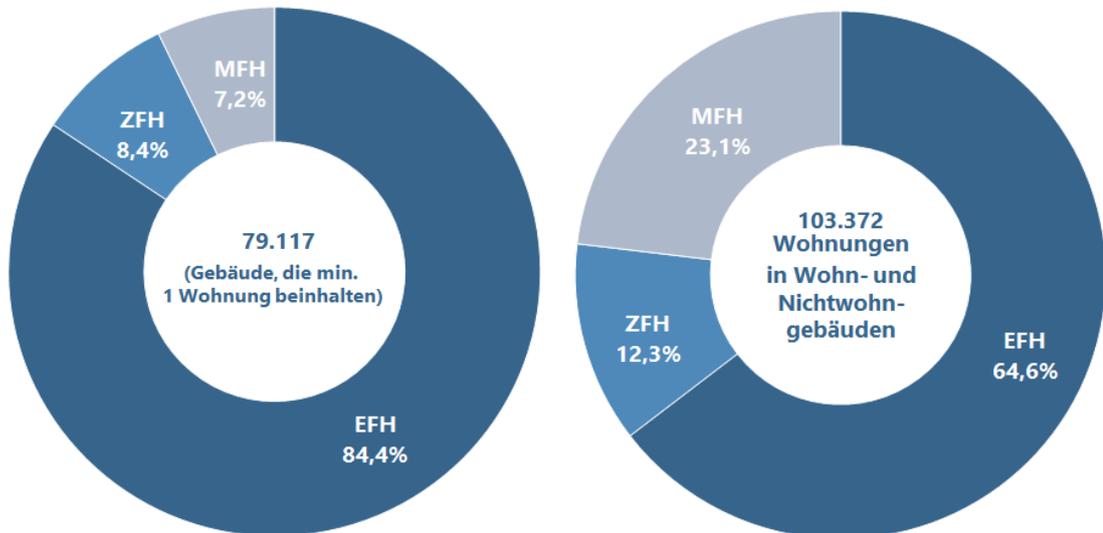
5.1.1 Bestand Wohnungen und Wohngebäude

» 79.117 Wohngebäude inklusive Wohnheime im Landkreis Aurich – ländliche Siedlungsstruktur befördert das Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus

Gemäß Zensus 2022⁵³ gab es im Landkreis Aurich gut 79.100 Gebäude, die mindestens eine Wohnung beinhalten (mit Wohnheimen⁵⁴, ohne Ferienhäuser/-wohnungen, die ausschließlich gewerblich genutzt werden).

Wie bei der vorliegenden Siedlungsstruktur zu erwarten, dominiert mit knapp 93 % das Ein- und Zweifamilienhaussegment den Wohngebäudebestand.

Abb. 36: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Landkreis Aurich (Zensus 2022)



, EFH = Ein-, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus (3 und mehr Wohneinheiten)
 Daten: Zensus 2022 | Darstellung ALP

⁵³ Hier und im Folgenden wird Bezug genommen auf Daten des Zensus 2011 und 2022. Abweichende Werte bspw. zur Gesamtzahl von Mietwohnungen im LK Aurich können je nach Auswahl des betrachteten Merkmals (bspw. nach Eigentumsform, nach Nutzungsform) gemäß der abgerufenen Zensusdaten variieren. Daneben ergeben die abgerufenen Werte nach Gemeinden summiert häufig rechnerisch nicht denselben Wert, der laut Zensus für den Landkreis hinterlegt ist. Ursächlich hierfür sind u. a. Datenschutzaspekte.

⁵⁴ Knapp 10.



Zunahme der Zahl der Wohnungen 2011 bis 2022 im Landkreis um rd. 10 %, divergierende Dynamik in den Teilräumen und Kommunen

Der Wohnungsbestand im **Landkreis Aurich** umfasst Zensus 2022 insgesamt rund 103.370⁵⁵ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, wobei mit 99.810 bzw. knapp 97 % der allergrößte Teil in Wohngebäuden situiert ist.

Bezogen auf Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, erhöhte sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Stand 2011 um rund 8.760 Wohnungen bzw. 9,3 % (vgl. Tab. 8). Der Großteil des Wachstums entfiel dabei mit 4.740 Wohnungen bzw. 54 % auf den Teilraum **ländlicher Raum**, gefolgt von 3.364 Wohnungen bzw. 38 % im Teilraum **Mittelzentren**.

Die **Wachstumsdynamik** verlief dabei in den vier Teilräumen sehr unterschiedlich.

Mit 12,6 % wuchs der Wohnungsbestand im Teilraum **ländlicher Raum** am stärksten an, wobei die Spanne zwischen minimal 7,2 % in der Einheitsgemeinde Hinte und 18,9 % in der Stadt Wiesmoor vorliegt.

Am anderen Ende der Skala rangiert mit einem Rückgang um -1,6 % der Teilraum **Inseln** mit seinen besonderen räumlichen sowie soziodemografischen und -ökonomischen Gegebenheiten (Rückgang auf Norderney und Juist, Zuwachs auf Baltrum). Der Rückgang basiert dabei an erster Stelle auf einem erheblichen Rückgang privater Ferien-/ Freizeitwohnungen (-790 Wohnungen) – zu den hier vorliegenden möglichen Ursachen sowie zur Problematik der Datenbasis vgl. Kap. 5.1.5. Ohne die Kategorie private Ferien-/Freizeitwohnung lässt sich eine Zunahme festhalten.

Auch der **weitere Küstenbereich** zeichnet sich mit +4,8 % durch eine vergleichsweise geringe Zunahme bei der Anzahl der Wohnungen aus, wobei in Dornum mit -2,4 % sogar ein Rückgang vorliegt und Krummhörn mit +9,3% das größte Wachstum verzeichnet.

Mit einem Zuwachs von +10,0 % rangiert die Entwicklung im Teilraum **Mittelzentren** leicht über dem Pfad des Landkreises insgesamt, wobei sich die Dynamik zwischen Aurich und Norden nur moderat unterscheidet.

⁵⁵ Inklusive knapp 150 WE in Wohnheimen, ohne Ferienhäuser/-wohnungen, die ausschließlich gewerblich genutzt werden aber mit privat genutzten Ferien- und Freizeitwohnungen und mit leerstehenden Wohnungen.



Wachsende Bedeutung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – Bedeutungszuwachs vor allem in den Teilräumen ländlicher Raum und weiterer Küstenbereich

Von den rund 103.370⁵⁶ Wohnungen im Jahr 2022 in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Landkreis Aurich entfallen knapp 77 % (rund 79.490) auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment (EZFH) und demnach rund 23 % (rund 23.880) auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). 2011 betrug der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern noch rund 82 % (rund 77.300) und der MFH-Anteil rund 18 % (rund 17.310).

Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wuchs damit um 4,3-Prozentpunkte an, während der Anteil an Wohnungen in EZFH zurückging.

Tab. 8: Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022

	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden				Veränderung Wohnungsbestand	
	2011	Anteil MFH 2011	2022	Anteil MFH 2022	absolut	%
Landkreis Aurich	94.611	18,3%	103.372	23,1%	+8.761	+9,3%
Inseln	7.288	69,8%	7.169	77,1%	-119	-1,6%
Norderney	5.258	70,8%	5.132	76,4%	-126	-2,4%
Juist	1.482	70,0%	1.449	80,1%	-33	-2,2%
Baltrum	548	58,8%	588	75,7%	+40	+7,3%
Mittelzentren	33.583	22,1%	36.947	27,9%	+3.364	+10,0%
Aurich	19.612	20,0%	21.640	24,7%	+2.028	+10,3%
Norden	13.971	25,1%	15.307	32,6%	+1.336	+9,6%
weiterer Küstenbereich	16.120	13,1%	16.897	18,6%	+777	+4,8%
Krummhörn	6.240	8,1%	6.822	16,3%	+582	+9,3%
Hage	5.966	11,7%	6.254	15,3%	+288	+4,8%
Dornum	3.914	23,3%	3.821	28,1%	-93	-2,4%
ländlicher Raum	37.620	7,2%	42.360	11,5%	+4.740	+12,6%
Ihlow	5.137	4,9%	5.745	6,9%	+608	+11,8%
Südbrookmerland	7.891	5,1%	8.933	8,4%	+1.042	+13,2%
Großefehn	5.848	8,2%	6.644	11,9%	+796	+13,6%
Brookmerland	5.903	7,2%	6.429	12,1%	+526	+8,9%
Wiesmoor	5.945	11,7%	7.071	17,7%	+1.126	+18,9%
Großheide	3.747	7,4%	4.161	12,6%	+414	+11,0%
Hinte	3.149	6,2%	3.377	11,8%	+228	+7,2%

Inklusive Wohnungen in Wohnheimen, ohne gewerblich genutzte Ferienhäuser/-wohnungen.

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

Das Verhältnis von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern spiegelt jeweils die spezifischen siedlungsstrukturellen, soziodemografischen und sozioökonomischen Gegebenheiten in den vier Teilräumen wider:

⁵⁶ Basis: Absolutwert für den Landkreis sowie Absolutwerte nach Gemeinden laut Zensus. Diese gehen rechnerisch nicht voll ineinander auf. Summe der vier Teilräume rechnerisch durch ALP ermittelt (Aufsummierung Werte zugehörige Einheits-/Samtgemeinden).

- **Ländlicher Raum:** Mit rund 88 % stärkste Prägung durch den Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. geringste Prägung durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (rund 12 %). Allerdings entfielen im Jahr 2011 noch rund 93 % der Wohnungen auf EZFH und nur ca. 7 % auf MFH. Aufgrund der kleinstädtischeren Siedlungsstruktur Wiesmoors gibt es hier einen höheren Anteil von Wohnungen in MFH (2022 rund 18 %).
- **Weiterer Küstenbereich:** Der ländlich, z. T. auch touristisch, geprägte Teilraum hat mit gut 81 % den zweithöchsten Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2011 noch knapp 87 %). „Sonderfall“ Dornum mit einem Anteil von „nur“ ca. 72 % Wohnungen in EZFH, was voraussichtlich in Zusammenhang mit dem hohen Anteil an privat genutzten Wohnungen mit Ferien- und Freizeitnutzung (vgl. Kap. 5.1.2) zu interpretieren ist.
- **Mittelzentren:** Aufgrund der städtischen Siedlungsstruktur ist der Anteil von Wohnungen in MFH (ca. 28 %) überdurchschnittlich hoch. Dennoch liegt mit rund 72 % der Schwerpunkt im EZFH-Segment (2011: noch rund 78 %). Es besteht ein deutlicher Unterschied zwischen dem stärker touristisch geprägten Standort Norden (rund 33 % Wohnungen in MFH, 2011: rund 25 %) und der diesbezüglich weniger beeinflussten Stadt Aurich (ca. 25 % in MFH; 2011: 20 %)
- **Inseln:** Die Sondersituation des Teilraums Inseln mit dem sehr hohen touristischen Stellenwert – Stichwort u. a.: privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen –, den begrenzten Flächenpotenzialen sowie hohen Immobilienpreisen drückt sich auch in der hohen Bedeutung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus. Zum Stand 2022 umfassen sie rund 77 % des Wohnungsbestands. Im Vergleich zum Jahr 2011 ist dabei ihr Anteil um rund 7-Prozentpunkte angestiegen.

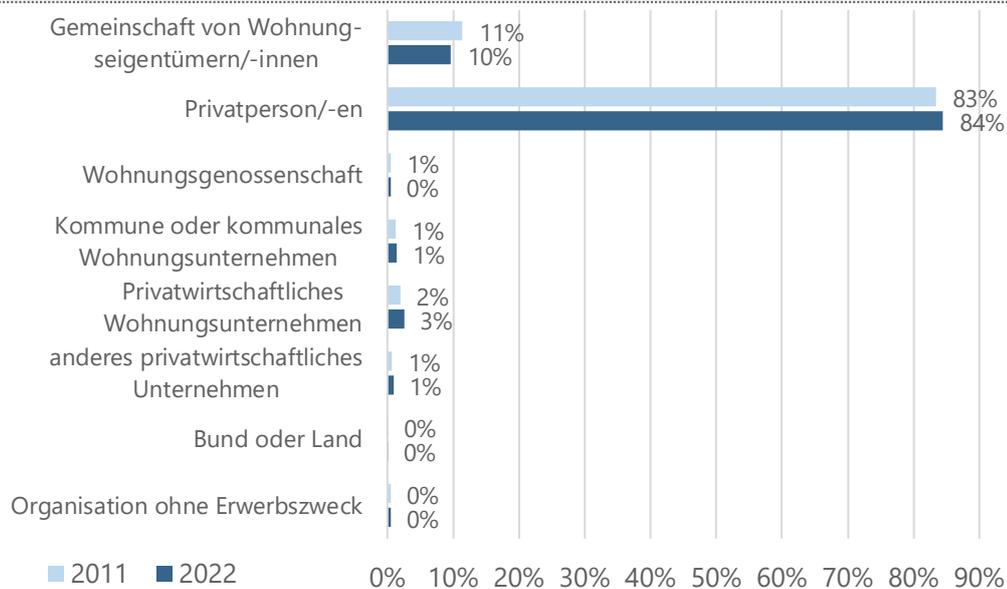
5.1.2 Eigentumsverhältnisse Wohnungsbestand Ebene Landkreis Aurich

Der Zensus 2011 und 2022 trifft Aussagen zu den Eigentumsverhältnissen der Wohnungen im Landkreis Aurich (vgl. Abb. 37). Eine vertiefte Betrachtung auf Ebene der Teilräume und Einheits-/Samtgemeinden erfolgt bei der Gesamtbetrachtung des besonders wohnungspolitisch besonders relevanten Mietwohnungsmarkts.

» Hohe Bedeutung von privatem Wohnungseigentum, u. a. sehr geringe Bedeutung der Bestandshalter Kommunen und Genossenschaften

Aufgrund der im Kern ländlichen Prägung des Landkreises kommt privaten Eigentümern zum Stand 2022 mit zusammen rund 94 % eine herausgehobene Bedeutung zu (vgl. Abb. 37). Wohnungsbestand in kommunalem Eigentum oder im Eigentum von Genossenschaften spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Abb. 37: Eigentum von Wohnungen (Wohn- /Nichtwohngebäude) LK Aurich 2011 und 2022



Daten: Zensus 2011, 2022 | Darstellung: ALP

5.1.3 Wohnungsnutzung nach Nutzungsformen



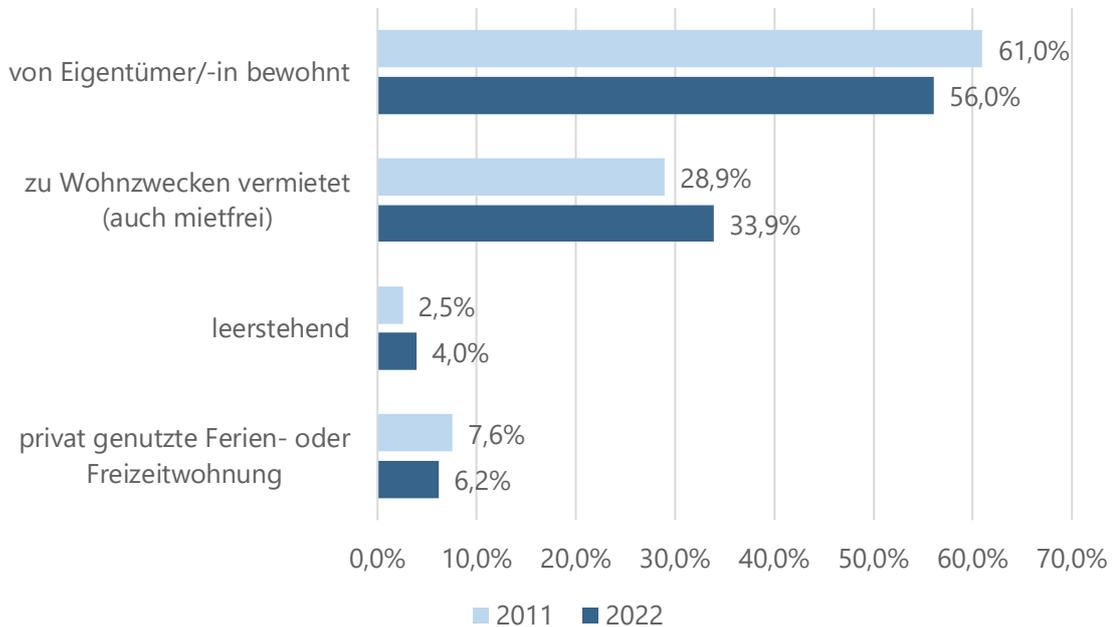
Im Landkreis Aurich schwerpunktmäßig selbstgenutztes Wohneigentum, allerdings mit abnehmender Bedeutung; erhebliche Unterschiede auf Teilauebene

Landkreis Aurich

Laut Zensus 2022 (vgl. die folgende Abb. 38 sowie Tab. 9)

- wird mit 56 % (57.920 WE, +232 WE bzw. +0,4 % gegenüber 2011) die Mehrzahl aller Wohnungen im Landkreis Aurich von den **Eigentümern selbst bewohnt**. Gegenüber dem Stand 2011 mit 61 % (57.688 WE) ist der anteilsbezogene Stellenwert des selbstbewohnten Wohneigentums allerdings zurückgegangen.
- Demgegenüber angestiegen ist die Bedeutung der zu **Wohnzwecken vermieteten Wohnungen**. Im Jahr 2011 belief sich ihr Anteil auf rund 29 %, was 27.349 Wohneinheiten entsprach. Im Jahr 2022 betrug ihr Anteil rund 34 % (34.996 WE, +7.647 bzw. +28 % gegenüber 2011). Jede dritte Wohnung war damit 2022 zu Wohnzwecken vermietet. Diesbezüglich zeigen die wohnungspolitischen Bemühungen, den hohen Bedarf an Wohnraum in diesem Segment zu decken, Wirkung.
- Von knapp 8 % (7.166 WE) auf gut 6 % (6.369 WE, -797 WE bzw. -11 %) abgenommen hat der Anteil **von privat genutzten Ferien- und Freizeitwohnungen**.
- Der Anteil leerstehender Wohnungen ist von einem Anteil von 2,5 % (2.408 WE) auf einen Anteil von 4,0 % (4.093 WE, +1.685 bzw. +70 %) angestiegen.

Abb. 38: Form der Wohnungsnutzung – Landkreis Aurich (Zensus 2011, 2022)



Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

Korrespondierend zur Haushaltsstruktur und den spezifischen (sozial-)räumlichen Gegebenheiten lassen sich zum **Stand 2022** auf **Ebene der Teilräume** u. a. folgende Ergebnisse festhalten:

- **Teilraum Mittelzentren:** Aufgrund der städtischen sozialräumlichen Situation, im Vergleich der vier Teilräume (bis auf den „Sonderfall“ Inseln) stärkste Prägung durch zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (knapp 42 %). In der touristischeren Stadt Norden spielen private Ferienwohnungen eine höhere, von Eigentümern bewohnte Wohnungen eine geringere Rolle als in Aurich.
- **Teilraum Inseln:** Im Vergleich hohe Bedeutung von für zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (46 %) sowie privat genutzte Ferienwohnungen (24 %). Die Struktur in Baltrum weicht relativ stark von der in Norderney und Juist ab, indem vermieteten Wohnungen und Ferienwohnungen eine geringere, von Eigentümern bewohnten Wohnungen eine größere Bedeutung zukommt.
- **Teilraum weiterer Küstenbereich:** Im Vergleich der vier Teilräume geringster Stellenwert von für zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (26 %), nach dem Teilraum Inseln höchster Stellenwert von privat genutzten Ferienwohnungen (14 %). Ein relativ hoher Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum in Krummhörn (gut 62 %) stehen diesbezüglich nur ca. 43 % in Dornum gegenüber etc.
- **Teilraum ländlicher Raum:** „Erwartbar“ im Vergleich stärkste Prägung durch von Eigentümern bewohnte Wohnungen (66 %), nachgeordneter Stellenwert von vermieteten Wohnungen (28 %), geringe Rolle privater Ferienwohnungen (2 %). Die Gemeinden Hinte und Ihlow zeichnen sich durch die höchste Quote von selbstnutzenden Eigentümern aus (rund 75 % bzw. ca. 73 %). Die städtischere Struktur

der Stadt Wiesmoor drückt sich durch den für diesen Teilraum höchsten Anteil an zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen aus (knapp 35 %).

Tab. 9: Form der Wohnungsnutzung – Landkreis Aurich, kleinräumig (Zensus 2011, 2022)

	vom Eigentümer bewohnt		zu Wohnzwecken vermietet		leerstehend		(privat) genutzte Ferien- oder Freizeitznutzung	
	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
Landkreis Aurich	61,0%	56,0%	28,9%	33,9%	2,5%	4,0%	7,6%	6,2%
Inseln	24,6%	24,1%	38,2%	45,8%	3,0%	6,4%	34,2%	23,7%
Norderney	23,6%	22,8%	40,9%	47,6%	2,9%	6,3%	32,6%	23,4%
Juist	25,8%	22,6%	31,1%	43,8%	2,5%	6,3%	40,6%	27,1%
Baltrum	30,8%	39,8%	32,1%	34,7%	5,1%	7,1%	31,9%	18,5%
Mittelzentren	56,6%	50,2%	36,8%	41,7%	2,7%	4,1%	4,0%	4,0%
Aurich	60,5%	54,0%	36,1%	41,1%	2,6%	3,9%	0,9%	1,0%
Norden	51,1%	44,9%	37,7%	42,6%	2,8%	4,4%	8,3%	8,2%
Weiterer Küstenbereich	59,0%	56,2%	22,0%	25,7%	2,7%	4,4%	16,4%	13,7%
Krummhörn	71,0%	62,4%	17,7%	22,0%	2,3%	4,2%	9,1%	11,4%
Hage	58,1%	57,5%	28,4%	32,6%	3,0%	3,5%	10,5%	6,6%
Dornum	41,0%	43,1%	19,1%	21,1%	2,9%	6,3%	36,9%	29,5%
Ländlicher Raum	72,8%	66,4%	23,1%	28,2%	2,3%	3,3%	1,9%	2,1%
Ihlow	77,3%	73,2%	19,5%	23,2%	1,8%	2,4%	1,4%	1,3%
Südbrookmerland	72,6%	65,4%	23,7%	27,4%	2,2%	3,7%	1,5%	3,4%
Großefehn	73,1%	66,2%	22,8%	29,1%	2,3%	3,0%	1,8%	1,8%
Brookmerland	69,1%	64,1%	25,4%	30,5%	2,1%	3,2%	3,4%	2,1%
Wiesmoor	68,9%	60,3%	27,7%	34,5%	2,5%	4,0%	1,0%	1,2%
Großheide	71,7%	66,4%	22,3%	27,1%	2,9%	3,5%	3,1%	3,1%
Hinte	81,2%	75,2%	15,3%	21,1%	2,7%	2,5%	0,8%	1,2%

	Gesamt		vom Eigentümer bewohnt		zu Wohnzwecken vermietet		leerstehend		(privat) genutzte Ferien- oder Freizeitznutzung	
	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
Landkreis Aurich	94.611	103.372	57.688	57.920	27.349	34.996	2.408	4.093	7.166	6.369
Inseln	7.288	7.169	1.793	1.731	2.786	3.281	219	456	2.490	1.700
Norderney	5.258	5.132	1.242	1.170	2.149	2.442	154	322	1.713	1.199
Juist	1.482	1.449	382	327	461	635	37	92	602	392
Baltrum	548	588	169	234	176	204	28	42	175	109
Mittelzentren	33.583	36.947	19.002	18.549	12.346	15.412	897	1.505	1.338	1.474
Aurich	19.612	21.640	11.857	11.682	7.072	8.895	509	837	174	222
Norden	13.971	15.307	7.145	6.867	5.274	6.517	388	668	1.164	1.252
Weiterer Küstenbereich	16.120	16.897	9.503	9.502	3.544	4.345	432	746	2.641	2.313
Krummhörn	6.240	6.822	4.430	4.257	1.102	1.499	141	287	567	777
Hage	5.966	6.254	3.467	3.598	1.693	2.039	177	217	629	410
Dornum	3.914	3.821	1.606	1.647	749	807	114	242	1.445	1.126
Ländlicher Raum	37.620	42.360	27.390	28.138	8.673	11.956	860	1.381	697	893
Ihlow	5.137	5.745	3.972	4.205	1.003	1.333	92	136	70	76
Südbrookmerland	7.891	8.933	5.725	5.846	1.874	2.449	170	330	122	307
Großefehn	5.848	6.644	4.276	4.397	1.333	1.931	133	197	106	122
Brookmerland	5.903	6.429	4.079	4.123	1.500	1.963	125	205	199	135
Wiesmoor	5.945	7.071	4.094	4.264	1.645	2.438	146	283	60	84
Großheide	3.747	4.161	2.688	2.763	836	1.128	108	144	115	130
Hinte	3.149	3.377	2.556	2.540	482	714	86	86	25	39

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

5.1.4 Mietwohnungsmarkt

»» Steigende Bedeutung von Mietwohnungen in allen vier Teilräumen

Entwicklung Anzahl und Anteil am Wohnungsbestand (Mietwohnungsquote)

Folgendes lässt sich im Vergleich der Zensusjahre 2011 und 2022 hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen und des Anteils an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden festhalten (vgl. Tab. 10 und Tab. 11):

- **Landkreis Aurich:** Deutliche Zunahme um rund 7.650 Mietwohnungen bzw. rund 28 % von rund 27.350 Wohnungen im Jahr 2011 auf rund 35.000 Wohnungen im Jahr 2022. Stärkerer Anstieg als bei den Wohnungen insgesamt (rund +9 %). Hiermit verbunden ist ein Anstieg des Anteils der Mietwohnungen an allen Wohnungen (Mietwohnungsquote) von rund 29 % auf rund 34 %. Der im Kern ländlich geprägte Landkreis Aurich ist damit allerdings weiterhin an erster Stelle durch selbstgenutztes Wohneigentum bestimmt. Dennoch ist es gelungen, dieses Segment, welche vor allem viele qualitative Bedarfe decken kann, zu stärken.
- **Teilraum Mittelzentren:** Zunahme des Mietwohnungsbestands um rund 25 % (rund +3.070) auf rund 3.070 Mietwohnungen im Jahr 2022; annähernd vergleichbare Dynamik in den beiden Mittelzentren. Zum Stand 2022 bildet dieser Teilraum mit rund 44 % aller Mietwohnungen – wie auch schon im Jahr 2011 – den diesbezüglichen Besatzschwerpunkt im Landkreis. Aufgrund der städtischen Siedlungsstruktur spielen Mietwohnungen bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand eine deutlich größere Rolle als in den explizit ländlich geprägten Bereichen. Die Mietwohnungsquote erhöhte sich von rund 37 % auf rund 42 %.
- **Teilraum Inseln:** Im Zeitraum 2011 bis 2022 stieg der Mietwohnungsbestand um rund 500 Wohnungen bzw. ca. 18 % auf rund 3.280 Wohnungen an, wobei der Anstieg auf der Insel Juist mit ca. 38 % am höchsten, auf Norderney mit rund 14 % am geringsten ausfiel. Rund 9 % des Mietwohnungsbesatzes des Landkreises sind 2022 auf den Inseln verortet. Die starke touristische Ausrichtung, die knappe Flächenverfügbarkeit und das hohe Preisniveau bedingen die höchste Mietwohnungsquote aller vier Teilräume in Höhe von rund 46 % (2022), wobei gegenüber 2011 (rund 38 %) mit einem Zuwachs um rund 8-Prozentpunkte eine deutliche Erhöhung stattgefunden hat. Auf Norderney wird dabei mit rund 48 % die höchste Mietwohnungsquote im Landkreis erreicht (Juist ca. 44 %).
- **Teilraum weiterer Küstenbereich:** Gegenüber dem Jahr 2011 stieg die Anzahl der Mietwohnungen um rund 800 Wohnungen bzw. rund 23 % auf rund 4.350 im Jahr an. Dies entspricht zum Stand 2022 rund 12 % aller Mietwohnungen im Landkreis. Die Mietwohnungsquote erhöhte sich von ca. 22 % auf rund 26 %. Die Betrachtung auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden weist hinsichtlich der Entwicklungsdynamik bei der Anzahl der Mietwohnungen eine breite Spreizung auf (rund +8 % in Dornum, ca. +36 % in Krummhörn). Im Vergleich der drei Einheits-/Samtgemeinden zeichnet sich die Samtgemeinde Hage mit rund 33 % deutlich erhöhte Mietwohnungsquote aus.

- **Teilraum ländlicher Raum:** Von allen vier Teilräumen zeichnet er sich mit einem Zuwachs an Mietwohnungen von rund 38 % (rund +3.280 auf rund 11.950 im Jahr 2022) durch die stärkste Entwicklungsdynamik aus. Der Anteil an allen Mietwohnungen des Landkreises beläuft sich zum Stand 2022 auf rund 34 %. Die Mietwohnungsquote stieg von rund 23 % auf ca. 28 % und rangiert nun oberhalb der Quote im ebenfalls ländlich geprägten weiteren Küstenbereich.

Tab. 10: Mietwohnungsbestand, Anzahl – Landkreis Aurich, kleinräumig (Zensus 2011, 2022)

	Anzahl Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet		Veränderung	
	2011	2022	absolut	relativ
Landkreis Aurich	27.349	34.996	7.647	28,0%
Inseln	2.786	3.281	495	17,8%
Norderney	2.149	2.442	293	13,6%
Juist	461	635	174	37,7%
Baltrum	176	204	28	15,9%
Mittelzentren	12.346	15.412	3.066	24,8%
Aurich	7072	8895	1823	25,8%
Norden	5.274	6.517	1.243	23,6%
Weiterer Küstenbereich	3.544	4.345	801	22,6%
Krummhörn	1102	1499	397	36,0%
Hage	1693	2039	346	20,4%
Dornum	749	807	58	7,7%
Ländlicher Raum	8673	11956	3283	37,9%
Ihlow	1003	1333	330	32,9%
Südbrookmerland	1874	2449	575	30,7%
Großefehn	1333	1931	598	44,9%
Brookmerland	1500	1963	463	30,9%
Wiesmoor	1645	2438	793	48,2%
Großheide	836	1128	292	34,9%
Hinte	482	714	232	48,1%

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

Tab. 11: Mietwohnungsbestand; Quote an allen Wohnungen – Landkreis Aurich, Teilträume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022

	Anteil zu Wohnzwecken vermieteter Wohnungen		Veränderung	
	2011	2022	%-Punkte	Quote relativ
Landkreis Aurich	28,9%	33,9%	4,9%	17,1%
Inseln	38,2%	45,8%	7,5%	19,7%
Norderney	40,9%	47,6%	6,7%	16,4%
Juist	31,1%	43,8%	12,7%	40,9%
Baltrum	32,1%	34,7%	2,6%	8,0%
Mittelzentren	36,8%	41,7%	5,0%	13,5%
Aurich	36,1%	41,1%	5,0%	14,0%
Norden	37,7%	42,6%	4,8%	12,8%
Weiterer Küstenbereich	22,0%	25,7%	3,7%	17,0%
Krummhörn	17,7%	22,0%	4,3%	24,4%
Hage	28,4%	32,6%	4,2%	14,9%
Dornum	19,1%	21,1%	2,0%	10,4%
Ländlicher Raum	23,1%	28,2%	5,2%	22,4%
Ihlow	19,5%	23,2%	3,7%	18,8%
Südbrookmerland	23,7%	27,4%	3,7%	15,4%
Großefehn	22,8%	29,1%	6,3%	27,5%
Brookmerland	25,4%	30,5%	5,1%	20,2%
Wiesmoor	27,7%	34,5%	6,8%	24,6%
Großheide	22,3%	27,1%	4,8%	21,5%
Hinte	15,3%	21,1%	5,8%	38,1%

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

»» Steigende Bedeutung von Mietwohnungen in MFH in allen Teilträumen

Anteile und Entwicklung Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Tab. 12 und Tab. 13) Folgendes lässt sich im Vergleich der Zensusjahre 2011 und 2022 hinsichtlich des Stellenwerts der beiden Segmente festhalten:

- **Landkreis Aurich:** 2022 ist mit rund 55 % der größere Teil der Mietwohnungen in EZFH situiert, nicht in MFH (rund 45 %). Allerdings kommt auf dem Mietwohnungsmarkt Wohnungen in MFH eine größere Rolle zu als für den dortigen Wohnungsbestand insgesamt. Dies ist ein üblicher Befund, da Mietwohnungen verstärkt im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Die ländliche Struktur des Kreises drückt sich allerdings in der erheblichen Rolle von Mietwohnungen in EZFH und damit in geringer verdichteten Baustrukturen aus. Wie die Veränderung der Mietwohnungsquote zeigt, hat die Bedeutung des Mietwohnungsbestandes zugenommen. Daneben wuchs die Anzahl zwischen 2011 bis 2022 um rund 43 % an, während die Anzahl der Mietwohnungen in EZFH nur um rund 18 % anstieg.

- **Teilraum Mittelzentren:** Aufgrund der städtischeren Siedlungsstruktur sind zum Stand 2022 gut die Hälfte der Mietwohnungen (51 %, 2011: 47 %) in MFH situiert, wobei die Stadt Norden stärker durch Mietwohnungen in MFH bestimmt ist (53 %) als die Stadt Aurich (49 %). Gegenüber dem Jahr 2011 nahm die Anzahl an Mietwohnungen in MFH um rund 34 %, in EZFH um rund 17 % zu.
- **Teilraum Inseln:** Die Sonderrolle bzw. Sondersituation des Teilraums Inseln zeigt sich auch in der sehr hohen Bedeutung von Mietwohnungen in MFH (2022: 85 %, 2011: 76 %). Während die Anzahl der Mietwohnungen im Zeitraum 2011 bis 2022 um rund 31 % angestiegen ist, ging die Anzahl von Mietwohnungen in EZFH von 660 auf rund 490 zurück (rund -26 %). Dabei lässt sich für alle drei Inseln ein Rückgang im EZFH-Mietwohnungssegment festhalten. Ein Rückgang liegt sonst nur für die Gemeinde Dornum (weiterer Küstenbereich) vor.
- **Teilräume weiterer Küstenbereich und ländlicher Raum:** Beide stark ländlich strukturierten Teilräume sind 2022 mit Quoten von rund 64 bzw. 69 % am stärksten durch Mietwohnungen in EZFH geprägt. Allerdings ist auch hier die Bedeutung von Mietwohnungen in MFH klar angestiegen. Im weiteren Küstenbereich belief sich ihr Anteil 2011 auf rund 28 %, im Jahr 2022 auf rund 36 %. Im ländlichen Raum beliefen sich die Anteile auf 25 % bzw. 31 %. Auch im weiteren Küstenbereich und im ländlichen Raum ist die Anzahl an Mietwohnungen in MFH deutlich stärker angestiegen als die Anzahl in EZFH. Im weiteren Küstenbereich zeigt sich einmal mehr die besondere Situation in Dornum: der Anteil an Mietwohnungen in MFH an allen Mietwohnungen belief sich auf beachtliche 41 %. Im Teilraum ländlicher Raum zeichnen sich zum Stand 2022 das „vorstädtische“ Hintere und die Kleinstadt Wiesmoor mit 41 % bzw. 39 % durch die höchsten Quoten von Mietwohnungen in MFH aus.

Tab. 12: Quoten Wohnungen in MFH und EZFH an Mietwohnungsbestand –
LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022)

	Anteile Miet- wohnungen		Anteile Miet- wohnungen		Veränderung in MFH		Veränderung in EZFH	
	2011		2022		% - Punkte	Anteil relativ	% - Punkte	Anteil relativ
	in MFH	in EZFH	in MFH	in EZFH				
Landkreis Aurich	41%	59%	45%	55%	4,7%	11,7%	-4,7%	-8,0%
Inseln	76%	24%	85%	15%	8,6%	11,3%	-8,6%	-36,5%
Norderney	77%	23%	84%	16%	7,2%	9,3%	-7,2%	-31,4%
Juist	77%	23%	89%	11%	12,1%	15,6%	-12,1%	-52,7%
Baltrum	66%	34%	81%	19%	14,8%	22,3%	-14,8%	-43,8%
Mittelzentren	47%	53%	51%	49%	3,4%	7,2%	-3,4%	-6,4%
Aurich	46%	54%	49%	51%	2,7%	5,8%	-2,7%	-5,0%
Norden	49%	51%	53%	47%	4,4%	9,0%	-4,4%	-8,6%
Weiterer Küsten- bereich	28%	72%	36%	64%	8,2%	29,7%	-8,2%	-11,3%
Krummhörn	23%	77%	35%	65%	11,8%	51,6%	-11,8%	-15,3%
Hage	30%	70%	36%	64%	5,4%	17,8%	-5,4%	-7,8%
Dornum	30%	70%	41%	59%	10,8%	35,7%	-10,8%	-15,5%
Ländlicher Raum	25%	75%	31%	69%	6,2%	25,4%	-6,2%	-8,3%
Ihlow	18%	82%	22%	78%	3,6%	19,3%	-3,6%	-4,4%
Südbrookmerland	17%	83%	23%	77%	5,6%	32,5%	-5,6%	-6,7%
Großefehn	30%	70%	32%	68%	2,1%	7,2%	-2,1%	-3,1%
Brookmerland	19%	81%	30%	70%	10,3%	53,1%	-10,3%	-12,7%
Wiesmoor	35%	65%	39%	61%	4,2%	11,8%	-4,2%	-6,4%
Großheide	24%	76%	33%	67%	8,9%	36,6%	-8,9%	-11,8%
Hinte	31%	69%	41%	59%	10,2%	33,2%	-10,2%	-14,6%

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

Tab. 13: Mietwohnungsbestand, Anzahl Wohnungen in MFH und EZFH –
 LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022)

	Anzahl Miet- wohnungen		Anzahl Miet- wohnungen		Veränderung in MFH		Veränderung in EZFH	
	2011		2022		abso- lut	relativ	abso- lut	relativ
	in MFH	in EZFH	in MFH	in EZFH				
Landkreis Aurich	11.084	16.259	15.836	19.143	4.752	42,9%	2.884	17,7%
Inseln	2.131	660	2.781	491	650	30,5%	-169	-25,6%
Norderney	1.652	492	2.054	384	402	24,3%	-108	-22,0%
Juist	357	106	560	68	203	56,9%	-38	-35,8%
Baltrum	122	62	167	39	45	36,9%	-23	-37,1%
Mittelzentren	5.856	6.501	7.828	7.587	1.972	33,7%	1.086	16,7%
Aurich	3.266	3.810	4.343	4.552	1.077	33,0%	742	19,5%
Norden	2.590	2.691	3.485	3.035	895	34,6%	344	12,8%
Weiterer Küstenbe- reich	974	2.562	1.555	2.798	581	59,7%	236	9,2%
Krummhörn	254	855	523	983	269	105,9%	128	15,0%
Hage	425	972	611	1.094	186	43,8%	122	12,6%
Dornum	222	511	332	476	110	49,5%	-35	-6,8%
Ländlicher Raum	2.123	6.536	3.672	8.267	1.549	73,0%	1.731	26,5%
Ihlow	183	809	292	1.035	109	59,6%	226	27,9%
Südbrookmerland	322	1.551	557	1.889	235	73,0%	338	21,8%
Großefehn	397	928	619	1.309	222	55,9%	381	41,1%
Brookmerland	290	1.210	580	1.380	290	100,0%	170	14,0%
Wiesmoor	578	1.065	960	1.480	382	66,1%	415	39,0%
Großheide	204	635	375	754	171	83,8%	119	18,7%
Hinte	149	338	289	420	140	94,0%	82	24,3%

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

» Hohe Bedeutung von „kleinteiligem“ privaten Eigentum an Mietwohnungen

 Eigentumsverhältnisse Mietwohnungsbestand⁵⁷ 2022 (vgl. Tab. 14)

- **Landkreis Aurich:** Wie der gesamte Wohnungsbestand, ist auch der Mietwohnungsbestand stark durch „kleinteiliges“ privates Eigentum bestimmt. Rund 84 % des Mietwohnungsbestands befindet sich in den Händen von (an erster Stelle) Privatpersonen sowie (nachrangig) Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. Im Vergleich zu (groß-)städtischen Strukturen spielen privatwirtschaftliche (Wohnungs-)unternehmen mit rund 9 % nur eine untergeordnete, allerdings im Vergleich zu ihrem Stellenwert beim Wohnungsbestand in Aurich gesamt, höhere Rolle. Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen halten nur rund 4 %, Genossenschaften sogar nur rund 1 % des Mietwohnungsbestands. Diese beiden

⁵⁷ Wohnungen in wohn- und Nichtwohngebäuden.

Bestandhaltergruppen sichern zumeist eine gewisse „Mindestversorgung“ mit preiswertem/preiswerteren Wohnraum und bieten ihren Mietern zumeist einen besseren Schutz vor Verdrängung. Ferner sind sie wichtige Partner der Kommunen bei der Verfolgung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Ziele. Diesbezüglich sind die Handlungsmöglichkeiten aktuell zumindest begrenzt.

- **Teilraum Mittelzentren:** Die städtischeren Strukturen gehen einher mit einem etwas höheren Anteil von Mietwohnungen im Eigentum von privatwirtschaftlichen (Wohnungs-)unternehmen (rund 15 %). Der Bestand von Wohnungen im kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentum präsentiert sich mit zusammen rund 4 % nur gering ausgeprägt. Im Vergleich der Städte Norden und Aurich zeigt sich, dass in Norden mit rund 5 % für genossenschaftlichen Wohnungsbestand (Aurich nur rund 1 %) und rund 1 % für privatwirtschaftliche (Wohnungs-)Unternehmen (Aurich rund 13 %) die höchsten Werte im Landkreis vorliegen.
- **Teilraum Inseln:** Im Teilraum Inseln sticht der mit rund 29 % im Teilraumvergleich hohe Anteil an Mietwohnungen im Eigentum von Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen hervor. Wesentliche Treiber ist dabei der zahlenmäßig dominierende Gesamtmietwohnungsbestand auf der Insel Norderney. Rund 36 % dieses Bestandes befinden sich in kommunalem Eigentum/im Eigentum eines kommunalen Trägers. Soweit ALP bekannt, ist der diesbezüglich wesentliche Bestandhalter die Wohnungsgesellschaft Norderney mbH⁵⁸. Für die Inseln Juist und Baltrum belaufen sich die Anteile von Mietwohnungen im kommunalen Bestand auf rund 7 % bzw. ca. 13 %. Gerade in den angespannten Wohnungsmärkten auf den Inseln kommt diesem Bestand und diesen Bestandhaltern eine wichtige Rolle zu. Immerhin rund 11 % des Mietwohnungsbestands im Teilraum Inseln befindet sich im Eigentum von privatwirtschaftlichen (Wohnungs-)Unternehmen; besonders ausgeprägt auf Juist (rund 15 %).
- **Teilräume weiterer Küstenbereich und ländlicher Raum:** In diesen beiden Teilräumen dominiert mit einer Quote von rund 95 % bzw. 94 % sehr deutlich Mietwohnungsbesatz in „kleinteiligem“ privaten Eigentum (Privatperson/-en, Gemeinschaft von Wohnungseigentümer/-innen) – dabei vor allem im Eigentum von Privatpersonen. Ein Ergebnis, dass in Zusammenhang mit der explizit ländlichen Siedlungsstruktur zu sehen ist, für die diese Eigentumsstrukturen typisch sind. Auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden zeichnet sich Dornum (weiterer Küstenbereich) mit rund 7 % durch einen erhöhten Anteil bei privatwirtschaftlichen (Wohnungs-)Unternehmen aus. In der Gemeinde Hinte (ländlicher Raum) beläuft sich dieser Wert sogar auf rund 15 % und rangiert damit auf dem Niveau des Teilraums Mittelzentren. Ggf. könnte hier eine Rolle spielen, dass Hinte wie ein Vorort Emden nördlich vorgelagert ist, so dass ggf. dieser Standort auch für privatwirtschaftlichen (Wohnungs-)Unternehmen von einem gewissen Interesse ist.

⁵⁸ 1987 erfolgte die Gründung der „Wohnungsgesellschaft Nordseeheilbad Norderney mbH“ (WGN) – Gesellschafter sind die Stadt sowie die Stadtwerke Norderney GmbH. <https://wohnungsgesellschaft-norderney.de/geschichte/>

Tab. 14: Eigentumsverhältnisse Mietwohnungsbestand – LK Aurich, kleinräumig (Zensus 2022)

	Private Kleinvermieter	Wohnungsgenossenschaft	Kom. Wohnungsunternehmen	Privatw. (Wohnungs-) Unternehmen	Institutionelle Vermieter
Landkreis Aurich	84,1%	1,3%	3,8%	9,4%	1,4%
Inseln	53,4%	2,0%	29,0%	11,0%	4,5%
Norderney	47,7%	2,1%	36,0%	9,9%	4,3%
Juist	71,1%	2,3%	7,2%	15,1%	4,2%
Baltrum	66,7%		13,4%	10,9%	9,0%
Mittelzentren	79,6%	2,5%	1,3%	15,1%	1,6%
Aurich	82,2%	0,8%	1,8%	13,2%	2,0%
Norden	75,9%	4,9%	0,6%	17,6%	1,0%
Weiterer Küstenbereich	95,2%		1,8%	2,2%	0,8%
Krummhörn	96,4%		1,9%	0,9%	0,7%
Hage	96,3%		1,7%	1,3%	0,7%
Dornum	90,3%		1,6%	6,9%	1,1%
Ländlicher Raum	94,2%	0,1%	0,9%	4,3%	0,5%
Ihlow	96,9%		1,1%	1,4%	0,5%
Südbrookmerland	94,3%		0,9%	4,7%	0,2%
Großefehn	95,2%		0,5%	3,6%	0,8%
Brookmerland	97,3%		1,3%	0,8%	0,6%
Wiesmoor	95,0%		0,3%	4,1%	0,6%
Großheide	90,3%		1,2%	8,2%	0,3%
Hinte	81,5%	0,8%	2,4%	15,2%	

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

5.1.5 Ferien- und Freizeitwohnungen

Das Themenfeld Ferien-/Freizeitwohnungen (vgl. Tab. 15) ist insofern von Belang, als dass diese Form des Wohnens in Konkurrenz zum Dauerwohnen steht.

Mit Zweitwohnungssteuersatzungen, zum Teil mit Zweckentfremdungssatzungen⁵⁹ und zum Teil auch bauleitplanerisch steuern an erster Stelle die touristisch geprägten Kommunen einer überbordenden Zahl von Freizeit- und Ferienwohnungen entgegen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 2.4 und Kap. 4.5).

⁵⁹ Ihr Erlass ist nur möglich, wenn ein angespannter Wohnungsmarkt nachgewiesen wird.

Methodischer Hinweis: Daneben ist zu beachten, dass sich die Definition wie auch die Abfrage von Ferien- und Freizeitwohnungen zwischen den Zensuserhebungen 2011 und 2022 verändert haben.

Zensus 2011

Definition (Hervorhebung ALP): *„Eine Wohnung, in der Personen lediglich ihre Freizeit verbringen (z.B. am Wochenende, während des Urlaubs, der Ferien usw.), wird als Freizeitwohnung oder auch Ferienwohnung bezeichnet. Sie kann vom Eigentümer selbst genutzt oder von einem privaten Eigentümer **dauerhaft** an eine dritte Person zu Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden (zur Abgrenzung siehe auch: „Gewerbliche Nutzung“). Als Hauptwohnsitz genutzte Wohnungen sind niemals Freizeit- und Ferienwohnungen.“*

Im Fragebogen wurde nur nach *„...eine Ferien- oder Freizeitnutzung (nicht ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt)“* gefragt.

Zensus 2022

Definition (Hervorhebung ALP): *„Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen sind Wohnungen, in denen eine Person dauerhaft zu privaten Zwecken ihre Freizeit verbringt, beispielsweise am Wochenende, während des Urlaubs oder der Ferien. (...) Sie können vom Eigentümer oder von der Eigentümerin selbst genutzt oder **dauerhaft** an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden. **Ferienwohnungen, die an wechselnde Personen vermietet werden, gehören nicht dazu.**“*

Im Fragebogen wurde separat abgefragt nach *„Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung“* und nach *„Gewerblich vermietete Ferienwohnung“*.

Vor allem aufgrund der abweichenden Abfrage im Fragebogen wäre zu vermuten, dass die für die Nutzungskategorie „privat genutzte Ferien-/Freizeitwohnung“ ausgewiesenen Wohnungen im Jahr 2011 noch Fälle umfassten, die in 2022 nicht mehr enthalten sind/wären und voraussichtlich zum Teil auf die „gewerbliche Seite“ gewandert sind. Das Volumen ist für ALP nicht ermittelbar. Es kann aber vermutet werden, dass der sehr deutliche bis deutliche Rückgang an privaten Ferien- und Freizeitwohnungen bspw. im Teilraum Inseln und im Teilraum weiterer Küstenbereich auch hierdurch, d. h. methodisch, begründet ist.

»» Anzahl privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen im Landkreis insgesamt rückgängig, v. a. im Teilraum Inseln

Folgendes lässt sich für dieses Segment feststellen:

- 2022 sind 6,2 % bzw. rund 6.370 aller Wohnungen im **Landkreis Aurich** privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen. Gegenüber dem Jahr 2011 (Anteil von 7,6 %) mit rund 7.170 privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen ging ihre Zahl damit um rund 11 %, ihr Anteil an allen Wohnungen im Landkreis um 1,4-Prozentpunkte zurück.

Tab. 15: Privat genutzte Ferien-/Freizeitwohnungen – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 und 2022)

	Anzahl privat genutzte Ferien – und Freizeitwohnungen		Veränderung	
	2011	2022	absolut	relativ
Landkreis Aurich	7.166	6.369	-797	-11,1%
Inseln	2.490	1.700	-790	-31,7%
Norderney	1.713	1.199	-514	-30,0%
Juist	602	392	-210	-34,9%
Baltrum	175	109	-66	-37,7%
Mittelzentren	1.338	1.474	136	10,2%
Aurich	174	222	48	27,6%
Norden	1.164	1.252	88	7,6%
weiterer Küstenbereich	2.641	2.313	-328	-12,4%
Krummhörn	567	777	210	37,0%
Hage	629	410	-219	-34,8%
Dornum	1.445	1.126	-319	-22,1%
ländlicher Raum	697	893	196	28,1%
Ihlow	70	76	6	8,6%
Südbrookmerland	122	307	185	151,6%
Großefehn	106	122	16	15,1%
Brookmerland	199	135	-64	-32,2%
Wiesmoor	60	84	24	40,0%
Großheide	115	130	15	13,0%
Hinte	25	39	14	56,0%

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP 2011, 2022

- Im Teilraum Inseln sind zum Stand 2022 mit 1.700 privat genutzten Ferien- und Freizeitwohnungen rund 27 % aller privaten Ferien- und Freizeitwohnungen des Landkreises verortet. Mit rund 1.200 entfällt dabei der größte Teil auf Norderney.

Wie zu erwarten, spielen sie hinsichtlich ihres Anteils an allen Wohnungen im Vergleich der vier Teilräume die mit Abstand größte Rolle. 2022 betrug dieser im Teilraum Inseln rund 24 %, 2011 allerdings noch rund 34 %, womit ein deutlicher „Bedeutungsrückgang“ erfolgt ist. Zu den möglichen Gründen des Rückgangs bzw. zu dessen Interpretation siehe die Ausführungen zu Beginn dieses Kapitels. Ihre Zahl reduzierte sich dabei von 2.490 im Jahr 2011 um 790 bzw. erhebliche 32 %.

Auf Ebene der drei Einheitsgemeinden ist ihre anteilsbezogene Rolle am stärksten auf Baltrum, am geringsten auf Norderney zurückgegangen.

- Im Teilraum weiterer Küstenbereich sind zum Stand 2022 mit rund 2.310 privaten Ferien- und Freizeitwohnungen rund 36 % aller privaten Ferien- und

Freizeitwohnungen des Landkreises verortet, wobei die Gemeinde Dornum mit rund 1.130 den Schwerpunkt darstellt. Gegenüber 2011 ging die Anzahl privater Freizeit- und Ferienwohnungen saldiert um rund 330 bzw. rund -12 % zurück, wobei in Krummhörn ein deutlicher Zuwachs, in der Samtgemeinde Hage und in Dornum ein deutlicher Rückgang stattfand. Zu den möglichen Gründen des Rückgangs bzw. zu dessen Interpretation siehe die Ausführungen zu Beginn dieses Kapitels.

Aufgrund der (auch) touristischen Prägung dieses Teilbereichs entfallen zum Stand 2022 rund 14 % aller Wohnungen des Teilraums auf das Segment private Freizeit- und Ferienwohnungen (2011: rund 16 %). Im besonderen Maße durch private Ferien- und Freizeitwohnungen geprägt ist dabei Dornum mit einem Anteil von rund 30 %. Allerdings belief sich dieser Anteil im Jahr 2011 noch auf knapp 37 %. In den beiden weiteren Gemeinden kommt privaten Ferien- und Freizeitwohnungen anteilsbezogen eine deutlich geringere – in Krummhörn eine steigende, in der Samtgemeinde Hage eine sinkende – Bedeutung zu.

- Die rund 1.470 privater Ferien- und Freizeitwohnungen zum Stand 2022 im **Teilraum Mittelzentren** umfassen rund 23 % des Bestands im Landkreis. Im Vergleich zum Jahr 2011 liegt ein Zuwachs um rund 140 bzw. ca. 10 % vor.

Den Bestandschwerpunkt im Teilraum stellt dabei ganz klar die im Vergleich zur Stadt Aurich stärker touristisch geprägte Stadt Norden mit rund 1.250 Wohnungen dar (rund 20 % aller privater Ferien- und Freizeitwohnungen im Landkreis, höchster Wert im Landkreis).

Dieses „Ungleichgewicht“ drückt sich auch im anteilsbezogenen Stellenwert aus. In der Stadt Norden entfallen zum Stand 2022 rund 8 % aller Wohnungen auf private Ferien- und Freizeitwohnungen. In Aurich beträgt die Quote geringe 1 %. Im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 hat sich in beiden Städten der Anteilswert dabei nur marginal verändert.

- Der **Teilraum ländlicher Raum** ist hinsichtlich der Anzahl wie auch des Anteils an allen Wohnungen am geringsten durch Ferien und Freizeitwohnungen charakterisiert. Mit rund 890 Wohnungen (davon rund 310 in Südbrookmerland) befinden sich zum Stand 2022 rund 14 % aller privater Ferien- und Freizeitwohnungen des Landkreises in diesem Teilraum. Gegenüber 2011 wuchs der Bestand dabei um rund 200 Wohnungen bzw. ca. 28 % an.

Mit einem Anteil an allen Wohnungen in Höhe von rund 2 % im Jahr 2022 (2011 ebenfalls rund 2 %) sind private Ferien- und Freizeitwohnungen nicht strukturprägend für diesen Teilraum. Hinsichtlich des Anteils schwankt der Wert 2022 zwischen maximal rund 3 % in Südbrookmerland und in Großheide und minimal rund 1 % in Ihlow, Wiesmoor und Hinte.

5.1.6 Wohnungsleerstand

»» Leicht erhöhte Leerstandssituation; Zunahme der Leerstands 2011 bis 2022

Situation Leerstand – Landkreis Aurich

Zum Stand Zensus 2022 betrug der Anteil von leerstehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Landkreis Aurich 4,0 % (vgl. Tab. 16). Dies entspricht rund 4.090 Wohnungen (vgl. Tab. 17). 2011 belief sich die Quote auf 2,5 % (rund 2.400 Wohnungen absolut), womit eine Erhöhung der Quote um 1,4-Prozentpunkte stattfand. Die Anzahl wuchs um rund 1.690 Wohnungen bzw. um ca. 70 % an.

Je nach konkreter Marktsituation beträgt eine übliche, fluktuationsbedingte Leerstandsquote rund 2,0 % bis 4,0 %. Unter Berücksichtigung der spezifischen Marktsituation im Landkreis mit einem eher moderaten Anteil von Mietwohnungen und einer erheblichen Bedeutung der Wohnform Ein- und Zweifamilienhaus – beides wirkt im Regelfall „leerstandsdämpfend“ – liegt zum Stand 2022 eine Quote im oberen Bereich eines üblichen fluktuationsbedingten Leerstandskorridors vor.

Hinsichtlich der **Leerstandsdauer** zeigt sich, dass knapp 26 % der Wohnungen seit weniger als drei Monaten leer stehen; immerhin rund 45 % allerdings stehen seit 12 Monaten oder länger leer und stellen damit einen „hartnäckigeren“ Leerstand dar (zur Leerstandsdauer vgl. im Anhang Tab. 43).

Bezüglich der **Leerstandsursachen/potenziellen Verfügbarkeit** (vgl. im Anhang Tab. 42) bietet sich in absteigender Bedeutung folgendes Bild:

- Innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar: 37 %
- Laufende bzw. geplante Baumaßnahmen: 23 %
- Sonstiger Grund: 20 %
- Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung: 8 %
- Künftige Selbstnutzung: 7 %
- Geplanter Abriss oder Rückbau: 5 %

Unter „Abzug“ der rund 37 % leerstehenden Wohnungen, die innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar sein sollen, würde sich die Leerstandsquote von 4,0 % auf rund 2,6 % rechnerisch „reduzieren“.

Tab. 16: Leerstandsquote Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden 2011 bis 2022

	Leerstandsquote (an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)		Veränderung %-Punkte
	2011	2022	
Landkreis Aurich	2,5%	4,0%	+1,4%
Inseln	3,0%	6,4%	+3,4%
Norderney	2,9%	6,3%	+3,3%
Juist	2,5%	6,3%	+3,9%
Baltrum	5,1%	7,1%	+2,0%
Mittelzentren	2,7%	4,1%	+1,4%
Aurich	2,6%	3,9%	+1,3%
Norden	2,8%	4,4%	+1,6%
weiterer Küstenbereich	2,7%	4,4%	+1,7%
Krummhörn	2,3%	4,2%	+1,9%
Hage	3,0%	3,5%	+0,5%
Dornum	2,9%	6,3%	+3,4%
ländlicher Raum	2,3%	3,3%	+1,0%
Ihlow	1,8%	2,4%	+0,6%
Südbrookmerland	2,2%	3,7%	+1,5%
Großefehn	2,3%	3,0%	+0,7%
Brookmerland	2,1%	3,2%	+1,1%
Wiesmoor	2,5%	4,0%	+1,5%
Großheide	2,9%	3,5%	+0,6%
Hinte	2,7%	2,5%	-0,2%

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

Betrachtung auf Ebene der vier Teilräume und Einheits-/Samtgemeinden (vgl. ebenfalls Tab. 16 und Tab. 17):

Teilraum Inseln

Die Anzahl leerstehender Wohnungen stieg von rund 220 im Jahr 2011 auf rund 460 im Jahr an (rund +108 %).

Gegenüber dem Stand 2011 erhöhte sich die Quote leerstehender Wohnungen an allen Wohnungen in Wohn und Nichtwohngebäuden von 3,0 % um 3,4-Prozentpunkte auf 6,4 %. Hiermit verzeichnete dieser Teilraum jeweils die höchste Quote aller vier Teilräume. Sie rangiert im Jahr 2022 nominal oberhalb einer üblichen fluktuationsbedingten Leerstands. Eine Quote, die für einen attraktiven, teuren und angespannten Markt wie den Teilraum Inseln erst einmal überrascht.

Der Wert für 2022 relativiert sich insofern, als dass knapp 54 % innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar sein sollen. Unter „Abzug“ dieser knapp 54 % würde

sich die Quote von 6,4 % auf rund 2,9 % „reduzieren“ und sich damit dem diesbezüglichen Wert für den Landkreis annähern. Mit rund 28 % zeichnet sich der Teilraum daneben durch den geringsten Anteil aller vier Teilräume mit „Langzeitleerstand“ (mindestens 12 Monate) aus.

Des Weiteren ist dieser Teilraum von allen Teilräumen durch den geringsten Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum und den höchsten Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern charakterisiert. Beides stellen Merkmale dar, die im Vergleich eher „leerstandsfördernd“ sind.

Aufgrund der Unstimmigkeiten zwischen „gefühlter“ und erfasster Situation ist auch die Datenbasis und ggf. auch das Antwortverhalten zu hinterfragen. Denkbar ist beispielsweise, dass eher die Angabe „Leerstehend“ als „Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung“ bzw. „Gewerblich vermietete Ferienwohnung“ gemacht wurden. Sollten Ferienwohnungen zum Teil als leer stehende Wohnungen gemeldet worden sein, führt dies zu einer höheren Leerstandsquote.

2022: Auf Ebene der Gemeinden schert Baltrum mit einer Leerstandsquote von 7,1 % (Juist und Norderney jeweils 6,3 %) aus. Im Landkreis Aurich liegt hiermit der höchste Wert vor. Dies traf auch schon für 2011 mit einer Quote von 5,1 % zu.

Teilraum Mittelzentren

Auch im Teilraum Mittelzentren stieg die Leerstandsquote an; und zwar von 2,7 % im Jahr 2011 auf 4,1 % im Jahr 2022. Sie rangiert hiermit 2022 im oberen Bereich einer üblichen, fluktuationsbedingten Leerstandsquote.

Die Leerstandsquote in Aurich fällt zum Stand 2022 mit 3,9 % dabei geringer aus als in Norden mit 4,4 %. Aurich zeichnet sich allerdings im Vergleich zur Stadt Norden durch eine geringere Bedeutung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und eine höhere Bedeutung von selbstgenutztem Wohneigentum aus.

Teilraum weiterer Küstenbereich

Die Leerstandsquote stieg von 2,7 % im Jahr 2011 auf 4,4 % im Jahr 2022, und ist deshalb tendenziell als erhöht zu charakterisieren. Dabei zeichnet sich Dornum mit 6,3 % durch eine Quote auf dem hohen Niveau Norderneys und Juists aus, während sich die Quote ansonsten auf 4,2 % in der Samtgemeinde Hage und 3,5 % in der Einheitsgemeinde Krummhörn beläuft. Hinsichtlich der Leerstandsursachen kommt mit rund 28 % für „sonstiger Grund“ in Dornum die höchste diesbezügliche Ausprägung im Landkreis zu. Daneben ist Dornum in Relation zu diesen beiden Einheits-/Samtgemeinden vergleichsweise schwächer durch eigengenutztes Wohneigentum und vergleichsweise stärker durch Wohnungen in MFH bestimmt.

Teilraum ländlicher Raum

Im Vergleich zum Jahr 2011 mit einer Quote von 2,3 % stieg auch in diesem Teilraum die Leerstandsquote an. Mit einer Quote von 3,3 % im Jahr 2022 bietet sich – beachtet man den relativ geringen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie die hohe Quote an selbstgenutztem Wohneigentum – eine Leerstandsquote im oberen Bereich eines „normalen“ fluktuationsbedingten Leerstands. Im Vergleich der vier Teilräume ist der ländliche Raum dabei mit rund 51 % am stärksten durch lange Leerstände

(12 Monate oder länger) gekennzeichnet. Bezogen auf die beinhalteten Einheits-/Samtgemeinden liegt für 2022 eine Spreizung bei der Leerstandsquote von maximal 4,0 % in Wiesmoor und minimal 2,4 % in Ihlow vor. Von allen Einheits-/Samtgemeinden dieses Teilraums ist Wiesmoor aufgrund seiner kleinstädtischen Struktur am stärksten durch Wohnungen in MFH und am geringsten durch selbstgenutztes Wohneigentum geprägt.

Tab. 17: Anzahl leerstehende Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden – Landkreis Aurich, kleinräumig (Zensus 2011, 2022)

	Leerstand Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden)		Veränderung	
	2011	2022	absolut	%
Landkreis Aurich	2.408	4.093	1.685	70,0%
Inseln	219	456	237	108,2%
Norderney	154	322	168	109,1%
Juist	37	92	55	148,6%
Baltrum	28	42	14	50,0%
Mittelzentren	897	1.505	608	67,8%
Aurich	509	837	328	64,4%
Norden	388	668	280	72,2%
weiterer Küstenbereich	432	746	314	72,7%
Krummhörn	141	287	146	103,5%
Hage	177	217	40	22,6%
Dornum	114	242	128	112,3%
ländlicher Raum	860	1.381	521	60,6%
Ihlow	92	136	44	47,8%
Südbrookmerland	170	330	160	94,1%
Großefehn	133	197	64	48,1%
Brookmerland	125	205	80	64,0%
Wiesmoor	146	283	137	93,8%
Großheide	108	144	36	33,3%
Hinte	86	86	0	0,0%

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

5.1.7 Größenstruktur Wohnungen

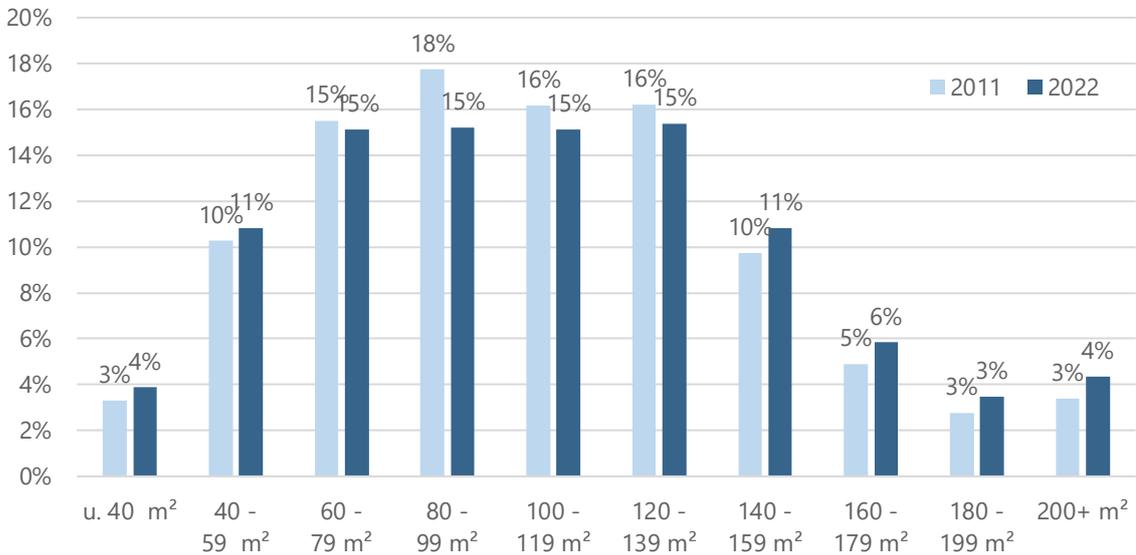
Die Analyse der Wohnungsgrößenstruktur ist u. a. im Zusammenhang mit der Beurteilung der „Passgenauigkeit“ in Hinblick auf die vielfach eher angespannte Marktlage und die Veränderung der Haushaltsstrukturen von Belang.

»» Ländliche Siedlungsstruktur und hoher Stellenwert von Einfamilienhäusern bedingen geringe Bedeutung kleiner und eine erhöhte Bedeutung großer/größerer Wohnungen

Die Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Aurich stellt sich gemäß Zensus 2011 und 2022 wie folgt dar (vgl. Abb. 39 und Tab. 18 ; jeweils Bezug: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Als grobe Faustregel lässt sich formulieren, dass der Stellenwert von großen Wohnungen positiv mit erhöhten EZFH-Anteilen und erhöhten Anteilen an selbstgenutztem Wohneigentum korreliert.

- Vergleichsweise geringer Anteil kleiner (unter 40 m²) und kleinerer (40 bis 59 m²) Wohnungen im Landkreis Aurich. Sie umfassen in 2022 zusammen knapp 15 % des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Vergleich zum Jahr 2011 ist der Anteil dabei leicht um 1,1 Prozentpunkte angestiegen. Kleine Wohnungen (unter 40 m²) spielen im Landkreis Aurich mit knapp 4 % im Jahr 2022 (gut 3 % in 2011) dabei nur eine stark untergeordnete Rolle. Wie die Betrachtung der Haushaltsstrukturen (vgl. Kapitel 4.5) zeigt, machen kleine Ein- und Zweipersonenhaushalte jedoch den größten Teil der Nachfrage aus. Viele kleine Haushalte leben somit auf relativ großer Fläche. Dennoch ist es für die Haushalte, die auf eine kleinere Wohnung angewiesen sind, besonders schwer eine solche zu finden.

Abb. 39: Wohnungsgrößenstruktur Landkreis Aurich (Zensus 2011, 2022)



Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

Bei Betrachtung auf Ebene der Teilräume wird einmal mehr die Sonderrolle des Teilraums Inseln deutlich. 2022 sind dort rund 21 % aller Wohnungen unter 40 m² groß. Kleine und kleinere Wohnungen (bis 59 m²) umfassen rund 51 % des dortigen Wohnungsbestands, wobei vor allem der Anteil an kleinen Wohnungen im Vergleich zum Jahr 2011 zugenommen hat (+3,6-Prozentpunkte).

In den **Teilräumen Mittelzentren** und **weiterer Küstenbereich** stellen kleine und kleinere Wohnung 2022 knapp 16 bzw. knapp 15 % des Wohnungsbestands, wobei im Vergleich zum Jahr 2011 ein moderater Anstieg vorliegt. Die u. a. stärker touristisch bestimmte Stadt Norden ist deutlich stärker durch kleine und kleinere Wohnungen geprägt (ca. 21 %) als die Stadt Aurich (rd. 12 %). Im Teilraum **weiterer Küstenbereich** stellen kleinere und kleine Wohnungen vor allem in Dornum mit rund 26 % einen maßgeblichen Teil des Wohnungsbestands.

Der Teilraum **ländlicher Raum** ist nur gering durch kleine und kleinere Wohnungen geprägt. Sie umfassen im Jahr 2022 rund 8 % (2011 knapp 7 %). Klassische Singlewohnungen unter 40 m² sind mit rund 2 % (2022) nur marginal vertreten.

- Entgegengesetzt stellt sich die Situation bei den **größeren Wohnungen (ab 100 m²)** dar. Sie stellen zum Stand 2022 mit 55 % mehr als jede zweite Wohnung im **Landkreis**, womit gegenüber dem Jahr 2011 mit ca. 53 % ein moderater Anstieg vorliegt.

Ihnen kommt im **Teilraum Inseln** mit knapp 17 % nur eine vergleichsweise geringe, demgegenüber im **Teilraum ländlicher Raum** mit ca. 67 % die dominierende Rolle zu. In den **Teilräumen Mittelzentren** und **weiterer Küstenbereich** umfassen sie jeweils rund 51 % des Wohnungsbestands. Entgegengesetzt zur Situation bei den kleinen und kleineren Wohnungen entfallen auf sie in Norden „nur“ rund 42 %, in Aurich demgegenüber ca. 57 % des Bestandes. In Dornum sind „nur“ rund 38 % der Wohnungen 100 m² oder größer.

Tab. 18: Wohnungsgrößenstruktur Landkreis Aurich (Zensus 2011, 2022) - kleinräumig

	unter 40 m ²		40 - 59 m ²		60 - 79 m ²		80 - 99 m ²		ab 100 m ²	
	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
LK Au- rich	3,3%	3,9%	10,3%	10,8%	15,5%	15,1%	17,8%	15,2%	53,2%	55,0%
Inseln	17,4%	21,0%	29,5%	29,8%	23,6%	20,8%	12,6%	12,0%	17,0%	16,5%
Nor- derney	19,0%	21,6%	30,7%	31,0%	22,0%	19,9%	12,2%	11,1%	16,1%	16,5%
Juist	14,3%	21,4%	27,2%	25,6%	27,0%	22,5%	12,9%	14,7%	18,6%	15,8%
Baltrum	10,2%	14,7%	24,3%	29,6%	29,7%	24,6%	14,8%	12,6%	21,0%	18,5%
Mittel- zentren	3,0%	3,2%	11,0%	12,4%	17,6%	18,1%	17,9%	15,2%	50,6%	51,1%
Aurich	2,3%	2,5%	8,5%	9,6%	16,5%	16,7%	17,3%	14,0%	55,5%	57,2%
Norden	4,0%	4,3%	14,5%	16,3%	19,2%	20,2%	18,6%	17,0%	43,7%	42,3%
weiterer Küsten- bereich	3,0%	3,2%	11,3%	11,7%	17,0%	16,9%	18,6%	17,3%	50,0%	51,0%
Krumm- hörn	1,3%	1,7%	6,1%	8,6%	15,3%	16,3%	19,2%	16,9%	58,0%	56,6%
Hage	2,2%	2,2%	11,6%	11,0%	15,6%	15,5%	19,4%	18,3%	51,2%	53,0%
Dornum	6,7%	7,6%	19,2%	18,1%	21,9%	20,1%	16,6%	16,3%	35,6%	37,9%
ländli- cher Raum	1,0%	1,8%	5,5%	5,9%	11,4%	10,9%	18,3%	14,9%	63,8%	66,5%
Ihlow	0,7%	0,7%	3,3%	3,9%	9,2%	8,1%	15,8%	12,6%	70,9%	74,8%
Süd- brook- merland	0,9%	1,1%	5,7%	6,9%	12,4%	11,8%	18,5%	15,6%	62,5%	64,6%
Großefe- hn	0,5%	1,1%	5,1%	5,7%	11,5%	9,6%	17,4%	14,1%	65,5%	69,6%
Brook- merland	1,7%	1,9%	5,8%	6,8%	12,4%	12,8%	19,7%	15,4%	60,4%	63,1%
Wiesmo- or	1,3%	2,2%	6,4%	6,8%	12,0%	12,4%	17,8%	15,1%	62,6%	63,5%
Groß- heide	1,2%	3,3%	6,8%	6,1%	12,2%	11,0%	19,1%	16,3%	60,8%	63,3%
Hinte	0,9%	4,2%	5,0%	4,0%	8,4%	8,5%	20,6%	15,6%	65,0%	67,7%

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

5.2 Neubautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen kann anhand von Baufertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse zu decken.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder der Entwicklung des Zinsniveaus beeinflusst.

»» LK Aurich (2012 bis 2022): Rund 730 neue WE p. a. in neuen Wohngebäuden bzw. ca. 790 WE p. a. in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau- und Bestandsgebäude)

Die Bautätigkeit im Landkreis Aurich verlief im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022 unstet (Quelle: NBank). In der Tendenz wurden in den letzten Jahren jedoch mehr Wohnungen fertiggestellt als in der Mitte des letzten Jahrzehnts. Dies gilt für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau- und Bestandsgebäude) wie auch für die Fertigstellung von Wohnungen ausschließlich in neuen Wohngebäuden.

Im genannten Zeitraum wurden im Landkreis Aurich rund 8.650 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau- und Bestandsgebäude), somit ca. 790 pro Jahr, fertiggestellt. Bezogen auf die Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden ermittelt sich ein Wert von rund 8.000 Wohnungen und damit durchschnittlich ca. 730 pro Jahr.

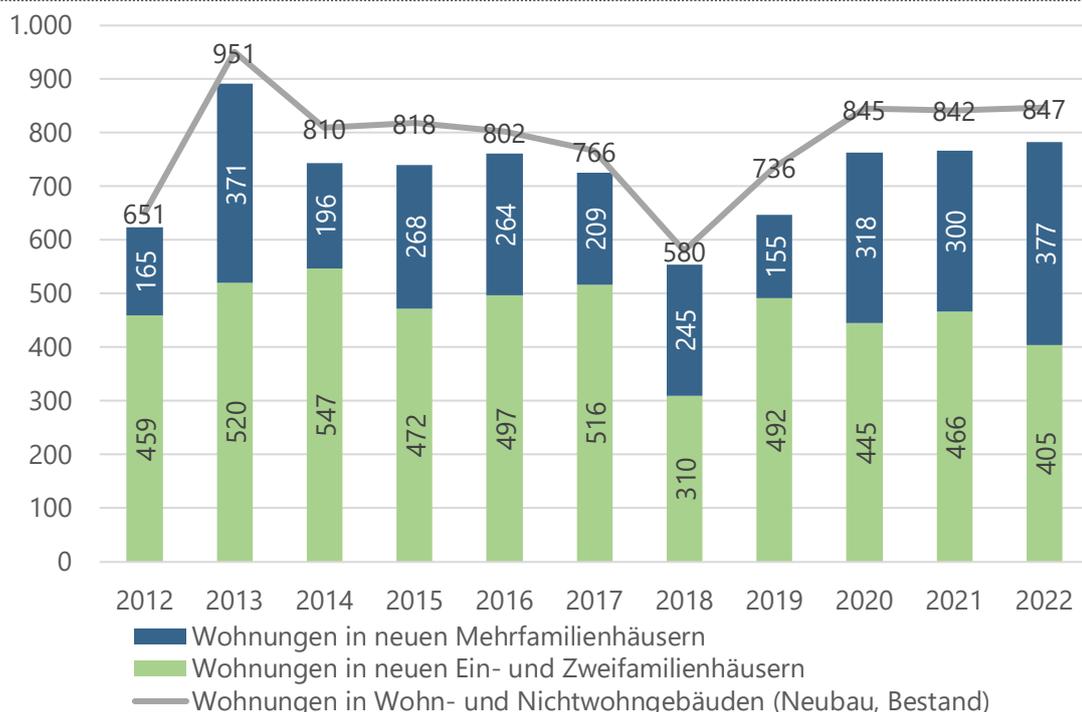
Die stärkste Bautätigkeit lag im Jahr 2013 (891 Wohnungen in Neubauten, 951 in Neubauten und Bestandsgebäuden), die geringste im Jahr 2018 (555 Wohnungen in Neubauten, 580 in Neubauten und Bestandsgebäuden).

Bezogen auf die Fertigstellung in neuen Wohngebäuden lag der Fokus im Betrachtungszeitraum auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ihr Anteil an den Baufertigstellungen belief sich auf durchschnittlich 64,1 %, während 35,9 % auf Mehrfamilienhäuser entfielen. In Relation am stärksten geprägt durch Baufertigstellungen im EFH/ZFH-Segment waren die Jahre 2012 und 2014 (jeweils 73,6 %), am geringsten das Jahr 2022 (51,8 %).

Das Delta aus der höheren Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) und den Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden wird schwerpunktmäßig durch die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gespeist (Dachgeschossausbau, Aufsetzen von Staffelgeschossen etc.).

In den letzten Jahren lässt sich eine zunehmende Bedeutung des Wohnungsbaus in Mehrfamilienhäusern und eine abnehmende Rolle des Wohnungsbaus in Ein- und Zweifamilienhäusern festhalten.

Abb. 40: Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden sowie in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) 2012 bis 2022



Daten: NBank | LSN | Darstellung: ALP



Im Landesvergleich höhere Neubautätigkeit im Landkreis Aurich; erhebliche Bedeutung der Bautätigkeit im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser

Bezogen auf die Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) zeigt sich für den Zeitraum 2012 bis 2022 im regionalen und Landesvergleich, dass mit durchschnittlich 4,15 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr im **Landkreis Aurich** ein intensiveres Wohnbaugeschehen als im Land Niedersachsen (3,44) und in der Stadt Emden (2,33), aber ein geringeres als im Landkreis Leer (4,68) und Landkreis Wittmund (5,57) vorliegt.

Bezüglich der Fertigstellungen ausschließlich in neuen Wohngebäuden weist der Landkreis Aurich mit durchschnittlich 3,83 fertiggestellten Wohnungen auf 1.000 Einwohner und Jahr ein in ausgeprägteres Baugeschehen als die Stadt Emden (2,02) und das Land Niedersachsen (3,03) auf, während die Werte für die Landkreis Leer (4,27) und Wittmund (4,65) ein stärkeres dortiges Wohnbaugeschehen dokumentieren.

Die Betrachtung nach Segmenten zeigt auf, dass die Fertigstellung von Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Aurich mit einem Wert von 2,46 je 1.000 Einwohner pro Jahr im gewählten Vergleich in Relation zum Land (1,74) und – wenig verwunderlich aufgrund der städtischen Siedlungsstruktur – zur Stadt Emden (0,92) deutlich höher, im Vergleich zum LK Leer (3,04) und LK Wittmund (3,18) allerdings klar geringer ausfällt. Deutlich geringer fällt demgegenüber die Spreizung der Werte im Segment Mehrfamilienhausneubaus-Neubau aus: Maximal 1,47 im Landkreis Wittmund, 1,37 im Landkreis Aurich, 1,29 in Niedersachsen, 1,23 im Landkreis Leer und 1,10 in der Stadt Emden.



Ausgeprägtstes Wohnbaugeschehen in den Mittelzentren, geringstes im Teilgebiet ländlicher Raum; sehr hohe Bedeutung des MFH-Segments im Teilgebiet Inseln, des EFH/ZFH-Segments im Teilgebiet ländlicher Raum

Die folgende Tab. 19 stellt für den Zeitraum 2012 bis 2022 die durchschnittlichen Baufertigstellungen an Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden sowie der vier betrachteten Teilgebiete dar. Dabei wieder unterschieden nach Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäude (Neubau, Bestand) sowie in neuen Wohngebäuden (dort differenziert nach den Segmenten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser). Die Abb. 62 im Anhang visualisiert ergänzend für die Einheits- und Samtgemeinden die Werte für die durchschnittlichen Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäude (Neubau, Bestand) je 1.000 Einwohner pro Jahr im genannten Zeitraum.

Tab. 19: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) im Zeitraum 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner und Jahr - kleinräumig

	Neubau- und Bestandsgebäude	EFH/ZFH in neuen Wohngebäuden	MFH in neuen Wohngebäuden
Landkreis Aurich	4,2	2,5	1,4
Inseln	4,6	0,8	3,5
Norderney	4,6	0,6	3,6
Juist	5,2	1,3	3,9
Baltrum	3,5	1,2	2,0
Mittelzentren	4,8	2,3	2,1
Aurich	4,3	2,5	1,3
Norden	5,7	2,0	3,4
weiterer Küstenbereich	4,3	2,4	1,6
Krummhörn	4,5	2,3	1,9
Hage	3,7	2,4	1,0
Dornum	5,1	2,4	2,0
ländlicher Raum	3,6	2,8	0,6
Ihlow	3,8	3,3	0,2
Südbrookmerland	3,1	2,7	0,3
Großefehn	4,1	3,3	0,2
Brookmerland	3,0	2,1	0,7
Wiesmoor	5,0	3,4	1,5
Großheide	3,1	2,2	0,7
Hinte	2,4	1,7	0,5

Daten: NBank | Darstellung: ALP

Wie schon erwähnt, wurden im Landkreis Aurich im Zeitraum 2012 bis 2022 durchschnittlich pro Jahr 4,2 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) je 1.000 Einwohner realisiert.

Bezogen auf die vier **Teilgebiete** ermitteln sich allerdings erhebliche Unterschiede. Mit Werten von 4,8 bzw. 4,6 lässt sich für die **Mittelzentren** und die **Inseln** ein im Vergleich stärkere, für den **ländlichen Raum** mit einem Wert von 3,6 deutlich geringere Dynamik konstatieren. Der Wert für den **weiteren Küstenbereich** rangiert mit 4,3 annähernd auf Niveau des Landkreises. Die wirtschaftlich bedeutenderen Teilgebiete des Landkreises sind damit, wenig verwunderlich, durch ein stärkeres Wohnbaugeschehen gekennzeichnet.

Ebene Einheits-/Samtgemeinden: Innerhalb der vier Teilgebiete liegt dabei jeweils eine recht breite Streuung vor. Bei den Mittelzentren zeichnet sich die Stadt Norden mit einem Wert von 5,7 im Vergleich zur Stadt Aurich mit einem Wert von 4,3 durch ein intensiveres Wohnbaugeschehen aus. Bei den Inseln liegt der höchste Wert für Juist vor (5,2). Im weiteren Küstenbereich schwanken die Werte zwischen minimal 3,7 (Samtgemeinde Hage) und maximal 5,1 für die Einheitsgemeinde Dornum. Im Teilgebiet ländlicher Raum ist die Kleinstadt Wiesmoor durch eine ausgeprägte Wohnbautätigkeit gekennzeichnet (Wert 5,0), während sich die Dynamik besonders in der Einheitsgemeinde Hinte (2,4), aber auch in der Samtgemeinde Brookmerland (3,0) und der Einheitsgemeinde Großheide sowie der Einheitsgemeinde Südbrookmerland (jeweils 3,1) deutlich geringer darstellt.

Bei **Betrachtung** der Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden sowie unterschieden nach den **Segmenten EFH/ZFH und MFH** für den Zeitraum 2012 bis 2022 wird Folgendes deutlich:

- Im **Landkreis Aurich** entfielen durchschnittlich rund 64 % der Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden auf das Segment EFH/ZFH, ca. 36 % auf das Segment MFH.
- Auf den **Inseln** mit ihrer knappen Flächenverfügbarkeit und den hohen Bodenpreisen wurden ganz vorrangig Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern realisiert (durchschnittlich rd. 81 %)
- Im Teilgebiet **ländlicher Raum** mit seiner besseren Flächenverfügbarkeit, den geringeren Bodenpreisen und einem „EFH-affinem“ Lebensstil kam dem Segment neue EFH/ZFH mit Abstand die größte Bedeutung beim Wohnungsbau zu (durchschnittlich rd. 82 %).
- Im Teilgebiet **weiterer Küstenbereich** kommt – allerdings in abgeschwächter Form – ebenfalls dem Bereich neue EFH/ZFH die größere Rolle zu (durchschnittlich rd. 60 %).
- Bei den beiden **Mittelzentren** bietet sich ein differenziertes Bild. In Aurich lag der Schwerpunkt im Segment neue EFH/ZFH (durchschnittlich rd. 66 %), in Norden im Bereich neue MFH (durchschnittlich rd. 63 %).

5.3 Bodenrichtwerte

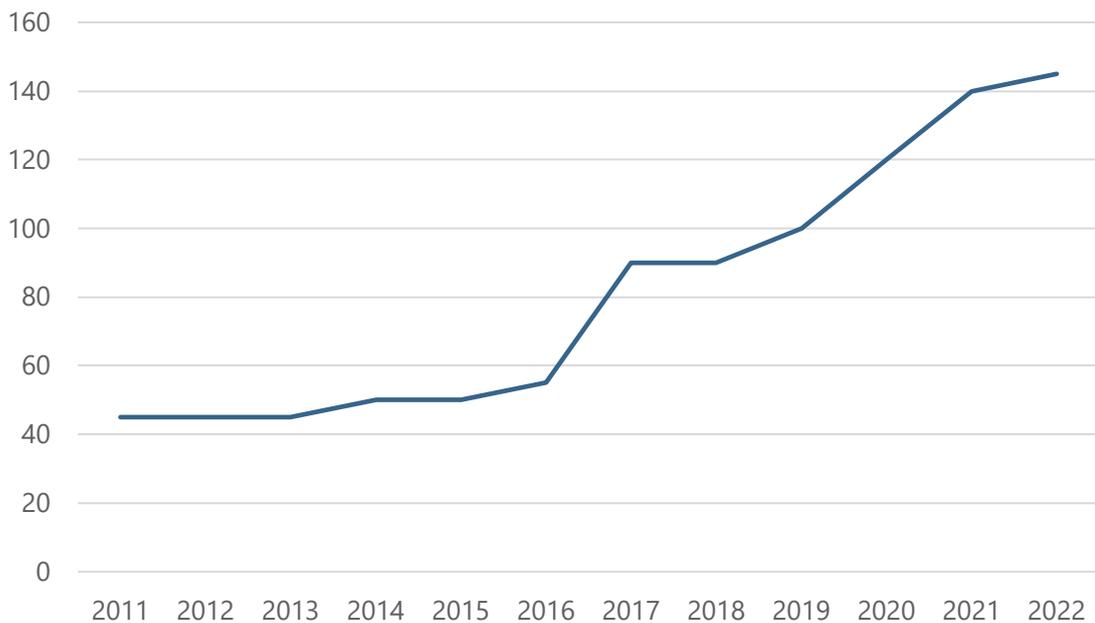


Landkreis Aurich: Anstieg der Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohngrundstücke, deutlich erhöhte Dynamik ab 2017

Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2022 erhöhten sich die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohngrundstücke im Landkreis Aurich (vgl. Abb. 41) von 45 €/m² auf 145 €/m² und damit erhebliche rd. 222 %. Dabei lassen sich zwei Perioden unterscheiden. Bis einschließlich 2016 erfolgte nur ein vergleichsweise moderater Anstieg um 10 €/m² auf 55 €/m² bzw. rd. 22 %. Ab einschließlich 2016 bis 2022 nahm der Prozess mit einer Preissteigerung um 90 €/m² bzw. rd. 264 % erheblich Fahrt auf.

Die Publikation Wohnungsmarktbeobachtung 2023 der NBank nennt für das Jahr 2023 bezüglich der Quadratmeterpreise (Bodenrichtwerte) für Eigenheimgrundstücke einen Medianwert⁶⁰ von 70 €/m² für das Land Niedersachsen. Im Jahr 2022 zeichnete sich der Landkreis Aurich damit durch ein deutlich höheres Niveau aus. Innerhalb des LK Aurich liegen dabei deutlich divergierende Werte vor.

Abb. 41: Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke - Landkreis Aurich 2011 bis 2022



Daten: NBank; OGA | Darstellung: ALP

⁶⁰ Der Median ist der mittlere Wert in einer Folge von nach aufsteigender Größe sortierten Werten. Ober- bzw. unterhalb des Medians liegt jeweils die Hälfte der Werte. Gegenüber dem ebenfalls häufig verwendeten arithmetischen Mittelwert ist der Median robuster gegenüber Ausreißern in den Variablenwerten.

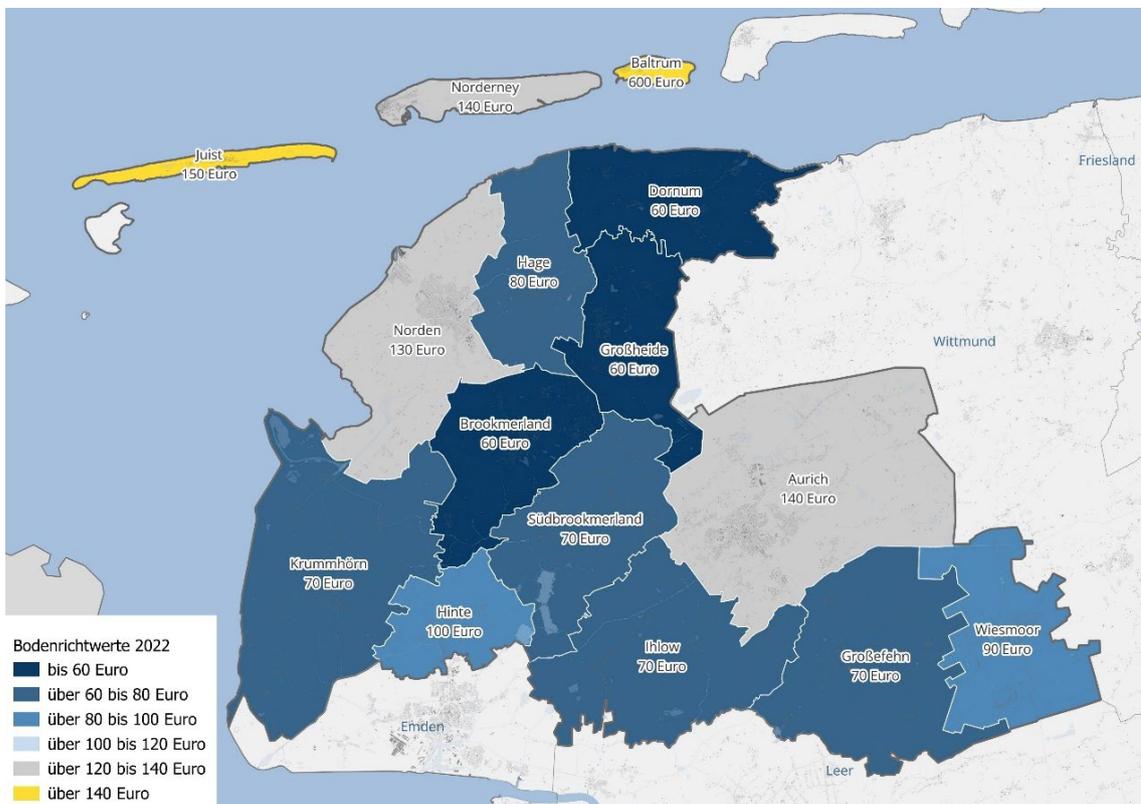


Hohe Bodenrichtwerte auf den Inseln, gefolgt von den beiden Mittelzentren, deutlich geringere in den ländlich geprägten Einheits-/Samtgemeinden

Ohne Einbeziehung des Werts für Baltrum in Höhe von 600 €/m², ermittelt sich für das Jahr 2022 auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden eine Spanne bei den Bodenrichtwerten in Höhe von minimal 60 €/m² für die Samtgemeinde Brookmerland sowie die Einheitsgemeinden Dornum, Großheide und Brookmerland bis maximal 150 €/m² für die Insel Juist. Im Zeitraum 2011 bis 2022 stiegen die Bodenrichtwerte mit Ausnahme der Inseln Norderney und Juist im gesamten Landkreis Aurich kontinuierlich an. Betrachtet man die Werte für die Inseln im Zeitverlauf, zeigen sich zum Teil von einem Jahr auf das andere drastische Sprünge – bspw. für Juist von 110 €/m² im Jahr 2019 auf 1.200 €/m² im Jahr 2020 und dann auf 140 €/m² im Folgejahr. Ursächlich für diese „Sprünge“ sind hierfür voraussichtlich kleine und sehr kleine Fallzahlen Grundsätzlich lässt sich aber festhalten, dass sich die ostfriesischen Inseln als starke Touristendestinationen durch hohe Werte und letztlich auch einen positiven Trend auszeichnen. Für das Jahr 2023 wird in der Publikation Wohnungsmarktbeobachtung 2023 konstatiert, dass es sich bei den sechs Kommunen mit den höchsten Quadratmeterpreisen für Eigenheimgrundstücke in Niedersachsen um die ostfriesischen Inseln Juist, Norderney, Langeoog, Spiekeroog, Wangerooge und Baltrum handelt.

Nach den Inseln wurden im Jahr 2022 die höchsten Werte – erwartbar – in den städtischen (Mittel-) Zentren Aurich und Norden (145 €/m² bzw. 130 €/m²), die niedrigsten Werte in den deutlich ländlich geprägten Kommunen aufgerufen.

Abb. 42: Landkreis Aurich – Bodenrichtwerte Einheits-/Samtgemeinden 2022



Daten: NBank; OGA; OpenStreetMap; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie | Darstellung: ALP

5.4 Kaufpreise



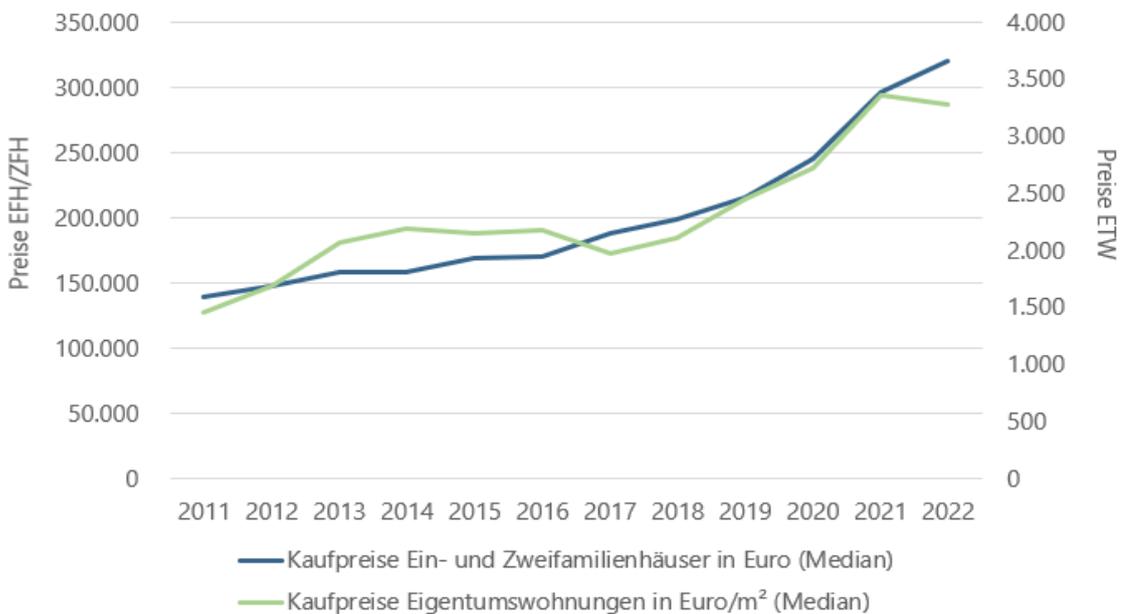
Landkreis Aurich, 2011 - 2022: Erheblicher, kontinuierlicher, Anstieg (+129 %) Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser, ebenfalls erheblicher, diskontinuierlicher, Anstieg (+125 %) Quadratmeterpreise Eigentumswohnungen

Der folgenden Grafik kann für den Landkreis Aurich die Entwicklung der Kaufpreise zum einen für Ein- und Zweifamilienhäuser (objektbezogen), zum anderen für Eigentumswohnungen (je Quadratmeter) entnommen werden. Da keine ergänzenden Informationen zur durchschnittlichen Größe der transferierten Ein- und Zweifamilienhäuser vorliegen, ist die Vergleichbarkeit ggf. eingeschränkt.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg von 140.000 Euro im Jahr 2011 auf 319.900 Euro im Jahr 2022 erheblich an (rund +129 %). Im genannten Zeitraum lag durchgehend ein Anstieg vor, wobei die Dynamik ab 2018 zunahm.

Annähernd vergleichbar mit einem Anstieg um rund 125 % stellt sich im selben Zeitraum die Entwicklung der Quadratmeterkaufpreise für Eigentumswohnungen dar. Betrag dieser im Jahr 2011 durchschnittlich 1.462 Euro, belief er sich im Jahr 2022 auf durchschnittlich 3.283 Euro. Der insgesamt nach oben weisende Trend verlief diskontinuierlich; der höchste Preis wurde mit durchschnittlich 3.356 Euro im Jahr 2021 erzielt. Eventuell könnte diese Diskontinuität auch durch relativ geringe Fallzahlen beeinflusst sein, indem ggf. „Ausreißerwerte“ statistisch zum Tragen gekommen sind.

Abb. 43: Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen 2011 bis 2022 – Landkreis Aurich



Daten: NBank | Darstellung: ALP



Ein- und Zweifamilienhäuser: Höchstes Preisniveau auf den Inseln - geringste Preise im weiteren Küstenbereich sowie z. T. im ländlichen Raum

Die aktuellen Preise zum Stand 2022 wie auch die Entwicklung seit 2011 auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden stellen sich wie folgt dar (vgl. Tab. 20). Dabei kann vermutet werden, dass bei kleineren Einheits-/Samtgemeinden nur relativ geringe Fallzahlen vorliegen, so dass die statistische Belastbarkeit voraussichtlich eingeschränkt ist. Dies gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie nochmal verschärft für Eigentumswohnungen.

Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (objektbezogen)

- Erwartbar werden auf den stark touristisch geprägten Inseln die höchsten Kaufpreise erzielt. Zum Stand 2022 wurde dabei auf Juist der mit Abstand höchste durchschnittliche Kaufpreis aufgerufen (439.000 Euro). Er rangiert rund 37 % über dem Wert für den Landkreis insgesamt. Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Inseln Norderney (rund 19 % oberhalb des Niveaus des Landkreises) und Baltrum (ca. 14 % oberhalb des Landkreisniveaus.)

Hinsichtlich der Dynamik im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 zeigt sich allerdings, dass diese für die Inseln am geringsten ausfällt. Dies resultiert ggf. aus der Tatsache, dass die Preise speziell auf Juist und Norderney schon im Jahr 2011 hoch waren. Der Rückgang um rund 52 % auf Juist ist – wie auch die Entwicklung auf den weiteren Inseln – ohne das Vorliegen von Fallzahlen und Informationen zu den Objektgrößen grundsätzlich nur schwer interpretierbar.

- Der Durchschnittspreis im Mittelzentrum Norden mit seiner teilweisen touristischen Prägung liegt im Jahr 2022 knapp 6 % über Landkreisniveau, während er für das Mittelzentrum Aurich dem Landkreisniveau entspricht. In beiden Mittelzentren stiegen die Preise zwischen 2011 und 2022 deutlich an, wobei sich der Anstieg in Norden mit rund 130 % marginal oberhalb, der in Aurich mit knapp 121 % leicht unterhalb des Zuwachses im Landkreis insgesamt (rund 129 %) bewegte.
- Die Preise in Teilraum ländlicher Raum rangieren, bis auf die Einheitsgemeinde Hinte, im Jahr 2022 maximal ca. 3 % oberhalb (Stadt Wiesmoor) bis maximal rund 7 % (Einheitsgemeinde Südbrookmerland) unterhalb des Landkreisniveaus. Für Hinte lässt sich mit durchschnittlich 279.00 Euro der zweitniedrigste Kaufpreis im Landkreis feststellen, der damit rund 13 % unterhalb des Landkreisniveaus angesiedelt ist.

Aufsetzend auf den im Vergleich günstigsten Kaufpreisen im Jahr 2011 lässt sich für die Einheitsgemeinden Brookmerland und Hinte mit rund 163 % bzw. rund 147 % die stärkste Preissteigerung im Landkreis feststellen. Ansonsten verzeichneten alle Einheits-/Samtgemeinden im Teilraum ländlicher Raum eine Preissteigerung von maximal rund 127 % in der Einheitsgemeinde Großheide bis minimal rund 108 % in der Einheitsgemeinde Großefehn.

- Bis auf die Samtgemeinde Hage (knapp 3 % oberhalb Landkreisniveaus) werden im Jahr 2022 in den Gemeinden des Teilraums **weiterer Küstenbereich** in Relation zum Landkreis unterdurchschnittliche Preise aufgerufen, wobei in Krummhörn mit durchschnittlich 250.000 der geringste Kaufpreis vorliegt (ca. 22 % unterhalb Landkreisniveau).

Hinsichtlich des Preisanstiegs zwischen 2011 und 2022 zeichnet sich die Einheitsgemeinde Dornum durch eine Wachstumsrate wie der Landkreis insgesamt aus, während sie ansonsten relativ gering (rund 123 %) in der Samtgemeinde Hage bis erheblich in der Einheitsgemeinde Krummhörn (rund 94 %) unterhalb der Dynamik im Landkreis rangieren.

Tab. 20: Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser 2011 bis 2022 – LK Aurich, Einheits-/Samtgemeinden

	Kaufpreise EZFH Summe in Euro (Median)		Veränderung	
	2011	2022	absolut in Euro	relativ
Landkreis Aurich	140.000	319.900	+179.900	+128,5%
Aurich	145.000	320.000	+175.000	+120,7%
Baltrum	199.000	365.000	+166.000	+83,4%
Großefehn	149.000	310.000	+161.000	+108,1%
Großheide	145.000	329.000	+184.000	+126,9%
Hinte	113.000	279.000	+166.000	+146,9%
Ihlow	139.000	315.000	+176.000	+126,6%
Juist	905.000	439.000	-466.000	-51,5%
Krummhörn	129.000	250.000	+121.000	+93,8%
Norden	147.500	339.000	+191.500	+129,8%
Norderney	360.000	382.000	+22.000	+6,1%
Südbrookmerland	139.450	298.500	+159.050	+114,1%
Wiesmoor	147.000	330.000	+183.000	+124,5%
Dornum	129.000	295.000	+166.000	+128,7%
Brookmerland	125.000	329.000	+204.000	+163,2%
Hage	147.500	329.000	+181.500	+123,1%

Daten: NBank | Darstellung: ALP



Eigentumswohnungen: Höchste Kaufpreise auf den Inseln, niedrigste Preise im ländlichen Raum

Kaufpreise für Eigentumswohnungen (pro m²) – vgl. Tab. 21

- Die höchsten – allesamt über dem Landkreisniveau insgesamt (rund 3.280 Euro/m²) rangierenden – Kaufpreise für Eigentumswohnungen finden sich zum Stand 2022 wie auch im Jahr 2011 wie zu erwarten auf den **Inseln**; daneben in den teilweise **touristisch geprägten Standorten** Stadt Norden und Einheitsgemeinde Dornum. Hierbei werden auf Norderney und Juist mit Abstand die höchsten Preise im Landkreis erzielt.

- Bis auf die Samtgemeinde Hinte liegen die Kaufpreise in allen Einheits-/Samtgemeinden des Teilraums **ländlicher Raum**, zum Teil sehr deutlich, unterhalb des Landkreisniveaus.
- Im nur gering **touristisch geprägten Mittelzentrum Aurich** wird im Jahr 2022 ein Preis aufgerufen, der rund 21 % unterhalb des Landkreisniveaus angesiedelt ist.
- Im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 stieg der Quadratmeterkaufpreis im Landkreis Aurich um rund 125 % deutlich an. Auf den Inseln, im Mittelzentrum Aurich wie in zwei Einheitsgemeinden des ländlichen Raums lag die Dynamik unterhalb der Entwicklung im Landkreis, in allen weiteren Einheits-/Samtgemeinden oberhalb. Dies im besonderen Maße in den Einheitsgemeinden Dornum und Hinte.

 Tab. 21: Entwicklung Quadratmeterkaufpreise für Eigentumswohnungen 2011 bis 2022 –
 Landkreis Aurich, Einheits-/Samtgemeinden

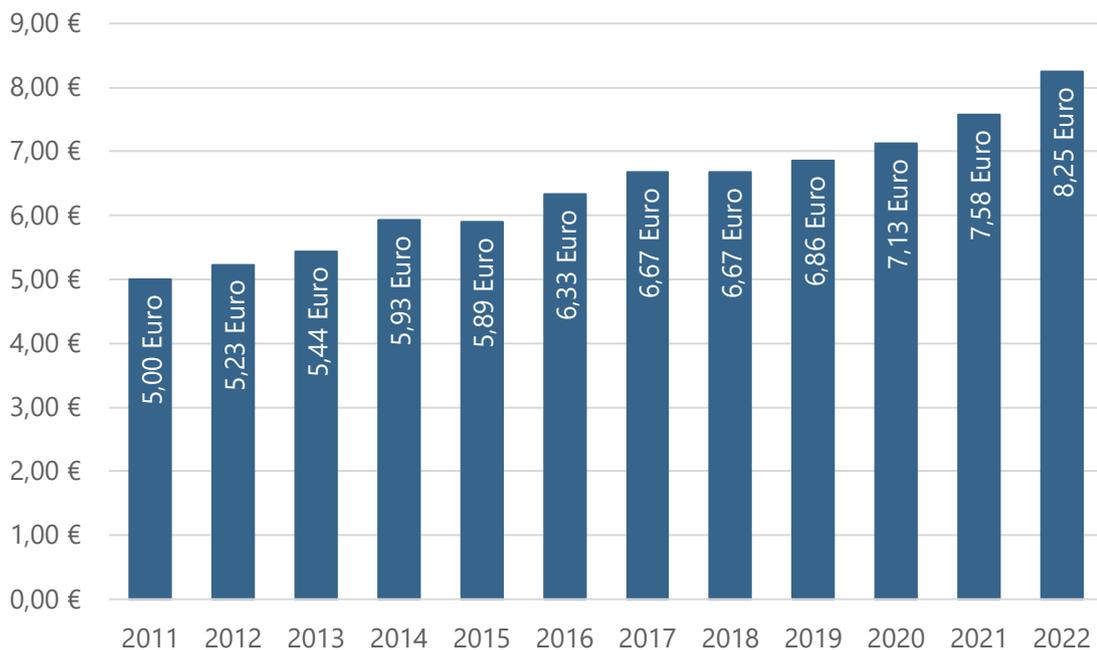
	Kaufpreise ETW Summe in Euro/m ² (Median)		Veränderung	
	2011	2022	absolut in Euro/m ²	relativ
Landkreis Aurich	1.461,54	3.282,97	+1.821,43	+124,6%
Aurich	1.192,54	2.617,46	+1.424,92	+119,5%
Baltrum	2.802,55	4.588,89	+1.786,34	+63,7%
Großefehn	1.136,00	2.439,12	+1.303,12	+114,7%
Großheide	1.060,00	2.438,85	+1.378,85	+130,1%
Hinte	1.022,73	3.356,16	+2.333,43	+228,2%
Ihlow	975,00	2.440,91	+1.465,91	+150,3%
Juist	4.375,00	9.500,00	+5.125,00	+117,1%
Krummhörn	1.187,50	3.138,89	+1.951,39	+164,3%
Norden	1.557,14	4.000,00	+2.442,86	+156,9%
Norderney	5.145,16	10.657,89	+5.512,73	+107,1%
Südbrookmerland	988,37	2.012,50	+1.024,13	+103,6%
Wiesmoor	1.205,26	3.038,46	+1.833,20	+152,1%
Dornum	1.173,53	3.752,94	+2.579,41	+219,8%
Brookmerland	1.146,15	2.653,85	+1.507,70	+131,5%
Hage	1.318,18	3.201,31	+1.883,13	+142,9%

Daten: NBank | Darstellung: ALP

5.5 Angebotsmieten

Die folgende Abbildung der Entwicklung der durchschnittlichen (Markt-)Mieten (Medianwert) für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für den Zeitraum 2011 bis 2022 fußt auf Daten der Nbank). „Die Auswertung basiert auf öffentlich inserierten Mietwohnungen verschiedener medialer Plattformen und Immobilienportale. Wohnungen, die nicht in den Portalen angeboten werden – beispielsweise der kommunalen Wohnungsgesellschaften – bleiben daher bei dieser Analyse außen vor.“⁶¹

Abb. 44: Medianwert (Markt-)Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2011 bis 2022 (€/m² nettokalt) - Landkreis Aurich



Daten: NBank | Darstellung: ALP

»» LK Aurich: Anstieg Angebotsmieten im Zeitraum 2011 bis 2022 um 65 % (+3,25 €)

Im Jahr 2011 lag im Landkreis Aurich mit 5,00 €/m² (Medianwert, nettokalt) ein moderates durchschnittliches Niveau bei den Angebotsmieten in Mehrfamilienhäusern vor. Mit Ausnahme der Jahre 2015 und 2018 stieg die Medianmiete im Zeitraum 2011 bis 2022 kontinuierlich an. Gegenüber dem Jahr 2011 hat dabei eine deutliche Steigerung des Mietniveaus um 65 % (+3,25 €/m²) stattgefunden. Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 8,25 €/m² liegt zum Stand 2022 ein dennoch eher moderates Mietniveau vor.

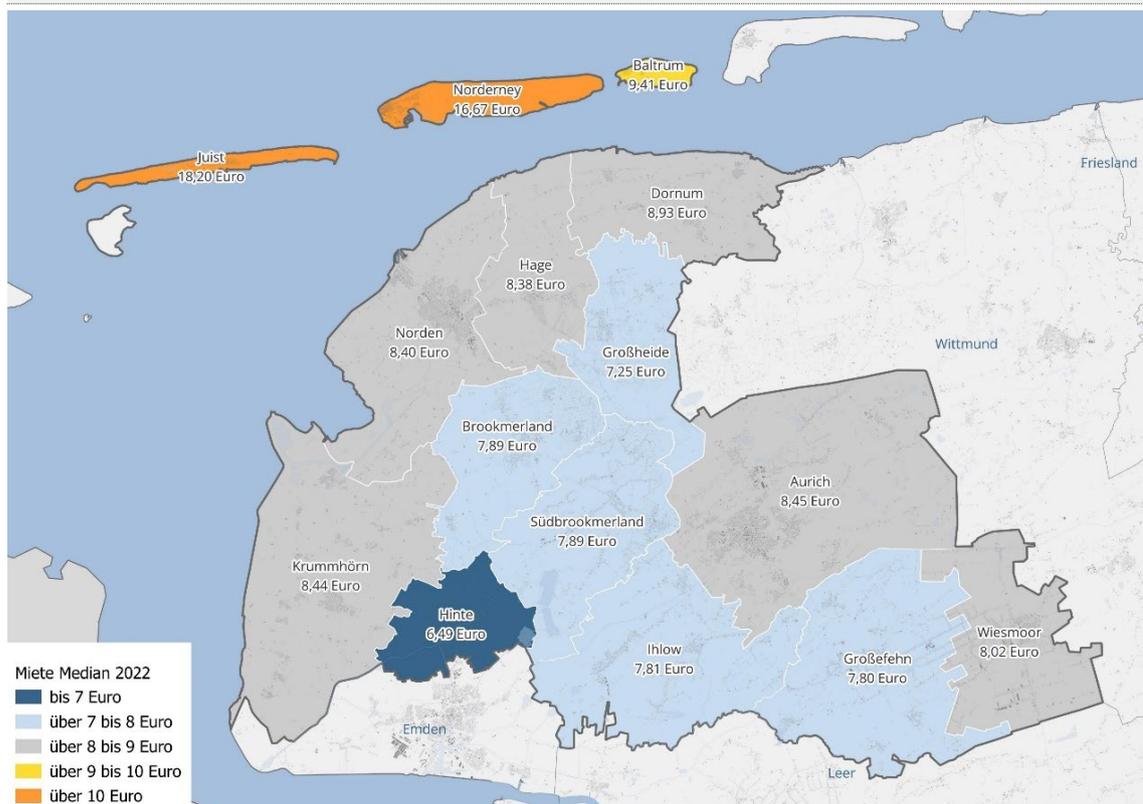
⁶¹ Quelle: Publikation „Wohnungsbeobachtung 2023“, Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank, S. 10.

Im Vergleich zum Land Niedersachsen⁶² rangieren die durchschnittliche Angebotsmieten im Zeitraum 2012 bis 2022 im Landkreis Aurich jeweils unter den Landeswerten. Im Jahr 2012 belief sich der Wert für das Land auf 5,48 €/m², womit das durchschnittliche Niveau der Angebotsmieten im Landkreis Aurich um 4,2 % niedriger ausfiel; im Jahr 2022 betrug die Differenz zum Land (dort: 8,75 €/m²) -5,7 %. Im Vergleich der Jahre 2012 und 2022 erhöhte sich die Angebotsmiete in Niedersachsen um 3,27 €/m² bzw. 59,7 %, im Landkreis Aurich um 3,02 €/m² bzw. 57,7 %, womit hinsichtlich der Dynamik eine vergleichbare Situation vorliegt.

» Niedrige Angebotsmieten im ländlichen Bereich, moderates Mietniveau in den Mittelzentren, tendenziell hohe Angebotsmieten auf den Inseln

Die folgende Abbildung stellt zum Stand 2022 die Mietsituation bei den Angebotsmieten in Mehrfamilienhäusern auf Ebene der Einheits-/ Samtgemeinden im Landkreis Aurich dar. In der Gesamtschau lässt sich bezüglich der Angebotsmieten ein Mietgefälle beginnend bei den erwartbar teuren Inseln über die Gemeinden mit Küstenlage sowie die beiden Mittelzentren bis zu den ländlichen Binnenlandgemeinden feststellen.

Abb. 45: Angebotsmieten (Median) in Mehrfamilienhäusern in den Samt-/Einheitsgemeinden 2022 (€/m² nettokalt)



Daten: NBank; OpenStreetMap; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie | Darstellung: ALP

⁶² Werte gemäß obiger Quelle, identische Systematik; in der Publikation sind Daten für den Zeitraum 2012 bis 2022 dargestellt.



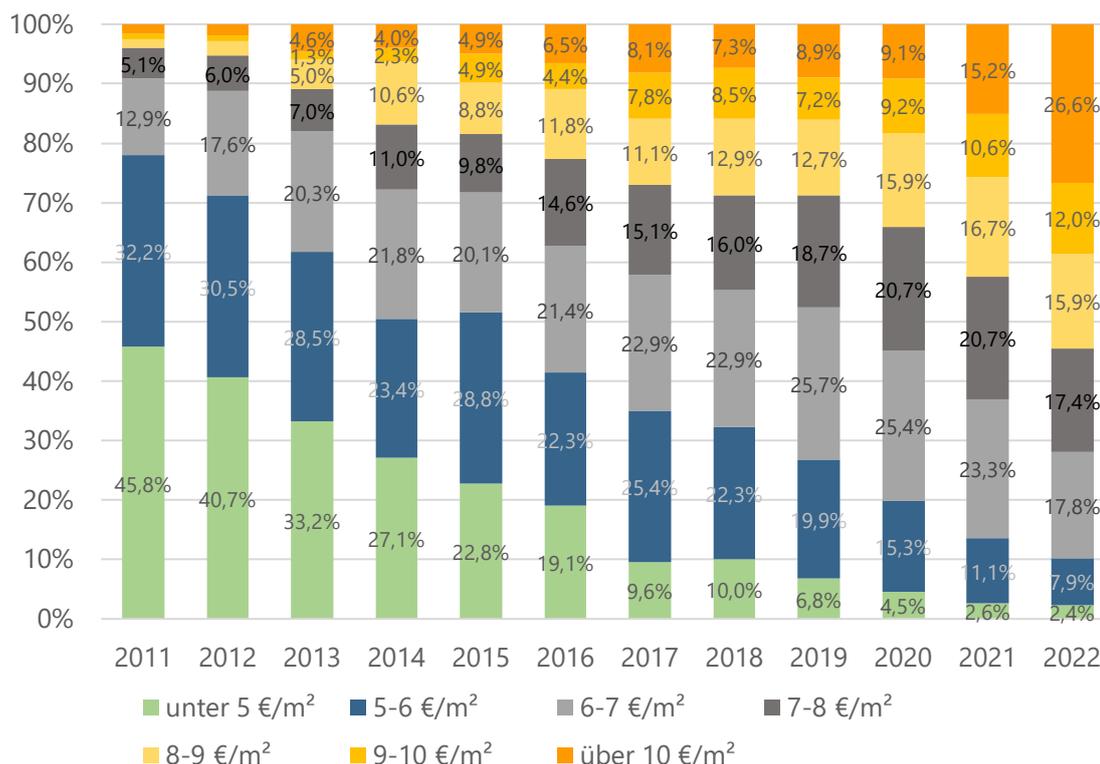
Landkreis Aurich – Entwicklung Fallzahlen Angebotsmieten nach Mietstufen: starke Abnahme bei sehr günstigen Mieten, erheblicher Zuwachs bei höherpreisigen Mieten

Verknüpft mit dem durchschnittlichen Mietanstieg bei den Angebotsmieten in Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2011 bis 2022 lässt sich eine starke Abnahme der Fallzahlen im sehr günstigen, dafür ein erheblicher Anstieg der Fallzahlen im höherpreisigen Segment festhalten.

Im Jahr 2011 entfiel mit 45,8 % knapp die Hälfte der Fälle auf sehr günstige Mieten unter 5 €/m² nettokalt; bei 32,2 % der Vorgänge rangierte die Angebotsmieten zwischen 5 und 6 €/m² nettokalt (zusammen 78 %). Nur rund 2,5 % der Vorgänge entfielen auf Mieten ab 9 €/m² (1,5 % ab 10€/m²).

Im Jahr 2022 ist der Anteil der Fallzahlen an Angebotsmieten bis 6 €/m² auf nur noch 10,3 % (2,4 % unter 5 €/m², 7,9 % 5 bis 6 €/m²) stark zurückgegangen, während sich der Anteil der Fallzahlen im höherpreisigen Segment ab 9 €/m² deutlich auf 36,6 % erhöht hat (dabei 26,5 % im Segment über 10 €/m²).

Abb. 46: Landkreis Aurich – Anteile Fallzahlen Neuvertragsmieten nach Mietstufen 2022 (€/m² nettokalt)



Daten: NBank | Darstellung: ALP

Die Publikation Wohnungsmarktbeobachtung 2023 konstatiert für das Land Niedersachsen ebenfalls eine erhebliche Verschiebung hin zu durchschnittlich höheren Angebotsmieten, wobei der Zeitraum 2017 bis 2022 kommentiert wird. „Noch im Jahr 2017 lag der Anteil der Angebote unter 7 Euro pro Quadratmeter bei über 50 Prozent (Anmerkung ALP: LK Aurich knapp 60 %). 2022 macht der Anteil in dieser Preisklasse nur mehr 22 Prozent (Anmerkung ALP: LK Aurich rd. 28 %) der Inserate aus. Die Mehrzahl der Angebote liegt inzwischen bei 8 Euro pro Quadratmeter und mehr (Anmerkung ALP: LK Aurich rd. 55 %)“⁶³. Hiermit folgt die Entwicklung im Landkreis Aurich grob dem Landestrend.

»» Wachsener Anteil von Angebotsmieten über 8,00 Euro/m²

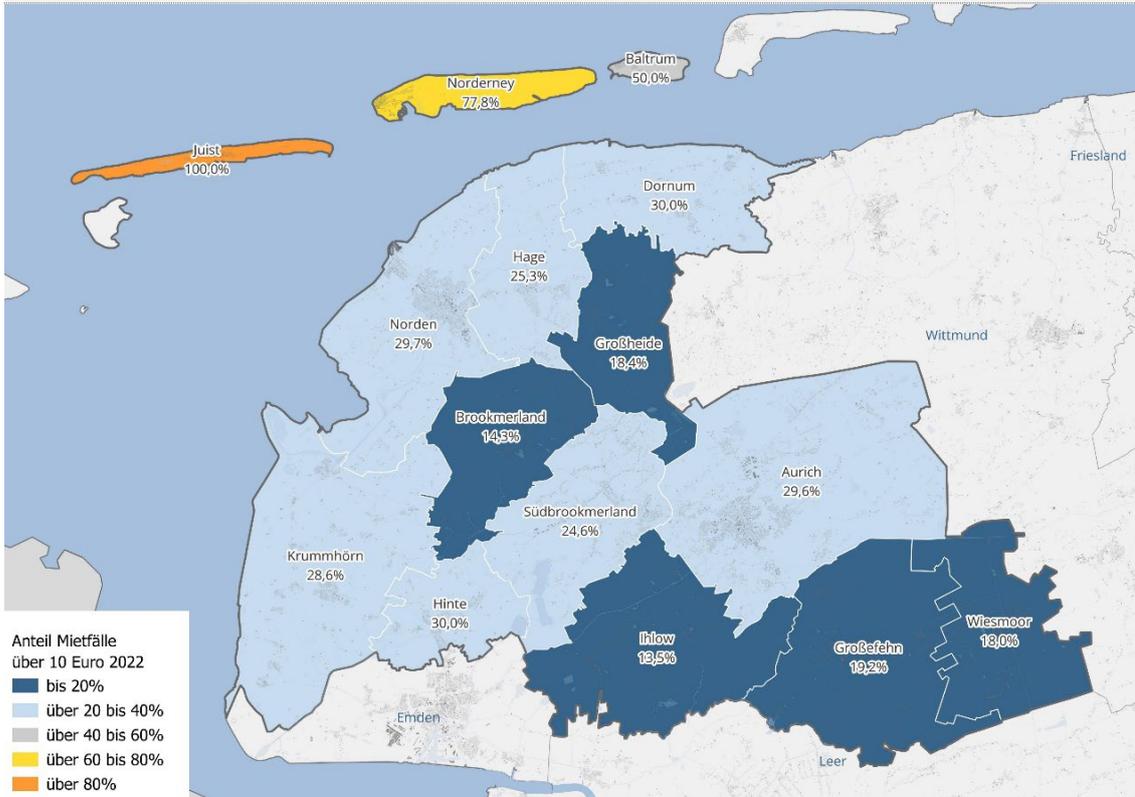
Die folgende zwei Abbildungen stellen zum Stand 2022 auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden die Anteile der Mietfälle mit Angebotsmieten über 10 €/m² nettokalt bzw. die Anteile an Neuvermietungen unter 7 €/m² nettokalt dar.

Wie schon weiter oben erläutert, liegen für Baltrum und Juist insgesamt nur sehr geringe Fallzahlen vor, sodass die Interpretierbarkeit stark eingeschränkt ist, weshalb nur die Situation auf Norderney kommentiert wird.

Wenig überraschend, spielen Fälle mit Angebotsmieten über 10 €/m² nettokalt auf Norderney (rd. 78 % der Fälle) eine viel größere, Mietfälle mit Mieten unter 7 €/m² eine viel geringere Rolle als auf dem Festland. Den Kontrapunkt mit einem im Vergleich deutlich geringeren Anteil von Mietfällen von Neuvermietungen ab 10 € und einem in Relation deutlich höheren Anteil im Segment unter 7 €/m² bilden ländliche Gemeinden abseits der unmittelbaren Küstenlinie. Die beiden Mittelzentren Aurich und Norden zeichnen sich im Vergleich zum Landkreis insgesamt mit einem moderat höheren Anteil an Neuvermietungsmietfällen über 10 €/m² und einem sich auf dem Niveau des Landkreises (Stadt Aurich) oder darunter (Norden) bewegenden Anteil an Mietfällen unter 7 €/m² aus. .

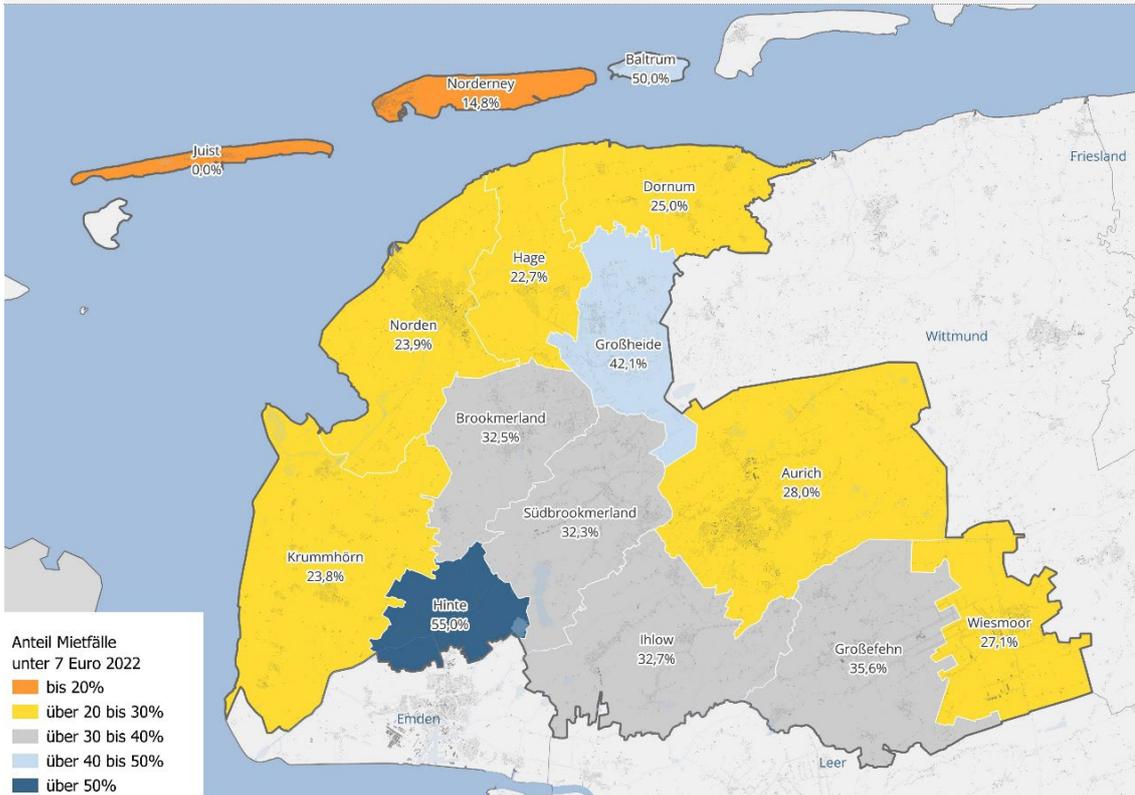
⁶³ Ebd., S. 11.

Abb. 47: Anteile Mietfälle Neuvertragsmieten in den Samt-/Einheitsgemeinden über 10 Euro/m² nettokalt - Landkreis Aurich



Daten: NBank; OpenStreetMap; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie | Darstellung: ALP

Abb. 48: Anteile Mietfälle Neuvertragsmieten in den Samt-/Einheitsgemeinden unter 7 Euro/m² nettokalt - Landkreis Aurich



Daten: NBank; OpenStreetMap; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie | Darstellung: ALP

5.6 Bezahlbares Wohnen

»» Aufgabe der Kommunen: Versorgung von Niedrigeinkommensbezieher

Wohnungspolitisch ist die Versorgung der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld, das in den Zuständigkeitsbereich der Städte/ Gemeinden fällt. Aufgrund dessen wird das bezahlbare Mietwohnungssegment im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Aurich vertiefend auch auf Ebene der Kommunen betrachtet.

Basis der folgenden Betrachtung ist die Definition, wann eine Wohnung als preisgünstig gelten kann und welche Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

ALP greift dafür auf die Einkommens- und Mietobergrenzen des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWoFG) sowie auf die hierauf bezogenen Förderprogramme der NBank⁶⁴ zu. In Letzteren hier sind die je Haushaltgröße maximal zulässigen Wohnungsgrößen benannt. Für die ostfriesischen Inseln gilt ein (nochmals) erhöhter Mietansatz⁶⁵.

Die folgenden drei Tabellen stellen in der Übersicht (1) zusammen für die Stadt Aurich, den Teilraum ländlicher Raum und den Teilraum weiterer Küstenbereich, (2) für den Teilraum Inseln sowie (3) für die Stadt Norden die Einkommens-, Miet- und Wohnungsgrößenobergrenzen dar. Diese Darstellung berücksichtigt, dass jeweils für diese drei Gruppen abweichende Mietobergrenzen gelten. Unterschieden wird daneben nach den zwei Förderwegen „geringe Einkommen“ (1. Förderweg) und „mittlere Einkommen“ (2. Förderweg).

Während die Netto-Einkommensgrenzen in den Förderbestimmungen enthalten sind, ergibt sich die Abgrenzung auf der Angebotsseite, Bezug ist hier die Höhe der Nettokaltmiete, aus dem Produkt der Mietobergrenze und der angemessenen Wohnungsgröße. Beispiel (Bezug: Mietobergrenze für „Stadt Aurich, Teilbereich ländlicher Raum, Teilbereich weiterer Küstenbereich“): Die Grenze liegt für einen Singlehaushalt bei 295,00 Euro – 5,90 Euro/m² Miete nettokalt x 50 m² Wohnfläche.

„Die Einkommensgrenzen, bis zu denen ein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein - auch bekannt als B-Schein - besteht, sollen in Niedersachsen um 25 Prozent erhöht werden. Einen entsprechenden Gesetzesentwurf zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWoFG) hat das Landeskabinett in seiner (heutigen) Sitzung am Dienstag (Hinweis ALP: 01.10.2024) beschlossen und in den Landtag eingebracht.“⁶⁶ Hiermit würde sich der Kreis der berechtigten Haushalte erhöhen. Sollte im selben Zuge keine (vergleichbare) Anhebung der Mietobergrenzen erfolgen, würden sich bestehende Missverhältnisse zwischen Angebot und Nachfrage „rechnerisch“ verschärfen.

⁶⁴ Vgl. NBank Produktinformation (Stand 1.5.2024) „Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Allgemeine Mietwohnraumförderung)“.

⁶⁵ Vgl. NBank Produktinformation (Stand 1.5.2024) „Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den Ostfriesischen Inseln“.

⁶⁶ Quelle: <https://www.nbank.de/Service/Aktuelles/Anhebung-der-Einkommensgrenzen-f%C3%BCr-gef%C3%B6rderten-Wohnraum-um-25-Prozent/>

Tab. 22: Einkommensstufen und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung – Stadt Aurich, Teilräume ländlicher Raum und weiterer Küstenbereich

Stadt Aurich, ländlicher Raum, weiterer Küstenbereich					
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Geringe Einkommen		Mittlere Einkommen	
		Einkommensgrenze (netto monatl.)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)	Einkommensgrenze (netto monatl.)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)
1-Personenhaushalt	50 m ²	1.417 €	5,90 €	2.267 €	7,30 €
2-Personenhaushalt	60 m ²	1.917 €	5,90 €	3.067 €	7,30 €
3-Personenhaushalt	75 m ²	2.417 €	5,90 €	3.867 €	7,30 €
4-Personenhaushalt	85 m ²	2.917 €	5,90 €	4.667 €	7,30 €
5-Personenhaushalt	95 m ²	3.417 €	5,90 €	5.467 €	7,30 €

Daten: Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz (NWoFG); NBank | Darstellung: ALP

Tab. 23: Einkommensstufen und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung – Teilraum Inseln

Inseln					
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Geringe Einkommen		Mittlere Einkommen	
		Einkommensgrenze (netto monatl.)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)	Einkommensgrenze (netto monatl.)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)
1-Personenhaushalt	50 m ²	1.417 €	8,00 €	2.267 €	10,00 €
2-Personenhaushalt	60 m ²	1.917 €	8,00 €	3.067 €	10,00 €
3-Personenhaushalt	75 m ²	2.417 €	8,00 €	3.867 €	10,00 €
4-Personenhaushalt	85 m ²	2.917 €	8,00 €	4.667 €	10,00 €
5-Personenhaushalt	95 m ²	3.417 €	8,00 €	5.467 €	10,00 €

Daten: Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz (NWoFG); NBank | Darstellung: ALP

Tab. 24: Einkommensstufen und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung – Stadt Norden

Stadt Norden					
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Geringe Einkommen		Mittlere Einkommen	
		Einkommensgrenze (netto monatl.)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)	Einkommensgrenze (netto monatl.)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)
1-Personenhaushalt	50 m ²	1.417 €	6,10 €	2.267 €	7,50 €
2-Personenhaushalt	60 m ²	1.917 €	6,10 €	3.067 €	7,50 €
3-Personenhaushalt	75 m ²	2.417 €	6,10 €	3.867 €	7,50 €
4-Personenhaushalt	85 m ²	2.917 €	6,10 €	4.667 €	7,50 €
5-Personenhaushalt	95 m ²	3.417 €	6,10 €	5.467 €	7,50 €

Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWoFG), Förderprogramme | NBank | Darstellung: ALP

» Nachfragestruktur: Haushalte mit Transferleistungsbezug

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt zunächst die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II, Bürgergeld)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt/ Grundsicherung im Alter/ bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG.

Sie stellen einen wesentlichen Anteil der Nachfrage im Segment „geringe Einkommen“.

Der folgenden Tab. 25 können wesentliche Eckdaten zu den transferleistungsbeziehenden Haushalten – ohne Leistungsempfang nach dem AsylbLG – bis auf Gemeindeebene entnommen werden⁶⁷. Folgendes lässt sich festhalten:

- Rund 9.200 Haushalte bzw. rund 10 % der Haushalte im Landkreis Aurich beziehen entweder als Bedarfsgemeinschaft⁶⁸ Leistungen nach SGB II (Bürgergeld) oder ansonsten Leistungen nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt/ Grundsicherung im Alter/ Sozialhilfe bei Erwerbsminderung).
- Daneben beziehen 1.020 Haushalte (rund 1 %), also Haushalte, die „nur“ zur Deckung ihrer Wohnkosten eine finanzielle staatliche Unterstützung benötigen, Wohngeld.
- Hinsichtlich der Art des Transferleistungsbezugs kommt dem Bezug im Rahmen einer Bedarfsgemeinschaft (Regelkreis SGB II) die größte Rolle zu. Wie die folgende Abb. 49 aufzeigt, spielen Bedarfsgemeinschaften verstärkt eine Rolle in den beiden Mittelzentren, während ihnen auf den Inseln als entgegengesetztem Pol nur eine untergeordnete Rolle zukommt.
- Auch unter Einbeziehung von weiteren Transferleistungen ist der Teilraum Inseln – korrespondierend mit den dortigen sozioökonomischen Eckdaten – mit Abstand am geringsten durch Haushalte mit Transferleistungsbezug gekennzeichnet. Im Gegensatz dazu ist der Teilraum Mittelzentren auch bei dieser erweiterten Betrachtung am stärksten durch diesen geprägt. Dies ist ein durchaus üblicher Befund, weil sich Transferleistungsbezieher häufig in Siedlungsschwerpunkten „konzentrieren“, da dort vorrangig die für diese Gruppe bedeutsamen Infrastrukturen und Wohnangebote vorgehalten werden. Die Stadt Norden verzeichnet dabei einen höheren Anteil an Haushalten mit Transferleistungsbezug als die Stadt Aurich.

Die Werte für die Teilräume ländlicher Raum und weiterer Küstenbereich rangieren auf annähernd vergleichbarem Niveau im Mittelfeld der vier Teilräume.

⁶⁷ Bei den Daten zum Bezug von Leistungen nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit, Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU)) ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Anteil der Bezieher mit Einpersonenhaushalten gleichzusetzen ist.

⁶⁸ „Eine Bedarfsgemeinschaft ist die Zusammenfassung von Personen, die zusammenleben und gemeinsam wirtschaften. Die Ansprüche auf Leistungen zum Lebensunterhalt werden im Ergebnis zusammen bewertet. Die Bedarfsgemeinschaft setzt mindestens eine erwerbsfähige Person voraus, die hilfebedürftig ist. Diese erwerbsfähige Person und weitere zugeordnete erwerbsfähige Personen in der Bedarfsgemeinschaft erhalten Bürgergeld. Eine Bedarfsgemeinschaft kann aber auch nur aus einer Person bestehen. (...) Die Zugehörigkeit zu einer Bedarfsgemeinschaft bewirkt die Einbeziehung der nicht erwerbsfähigen Angehörigen in den Rechtskreis des SGB II. Damit werden Leistungsansprüche nach dem SGB II eröffnet.“; Quelle: https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/bedarfsgemeinschaft-buergergeld_idesk_PI17574_HI1799539.html

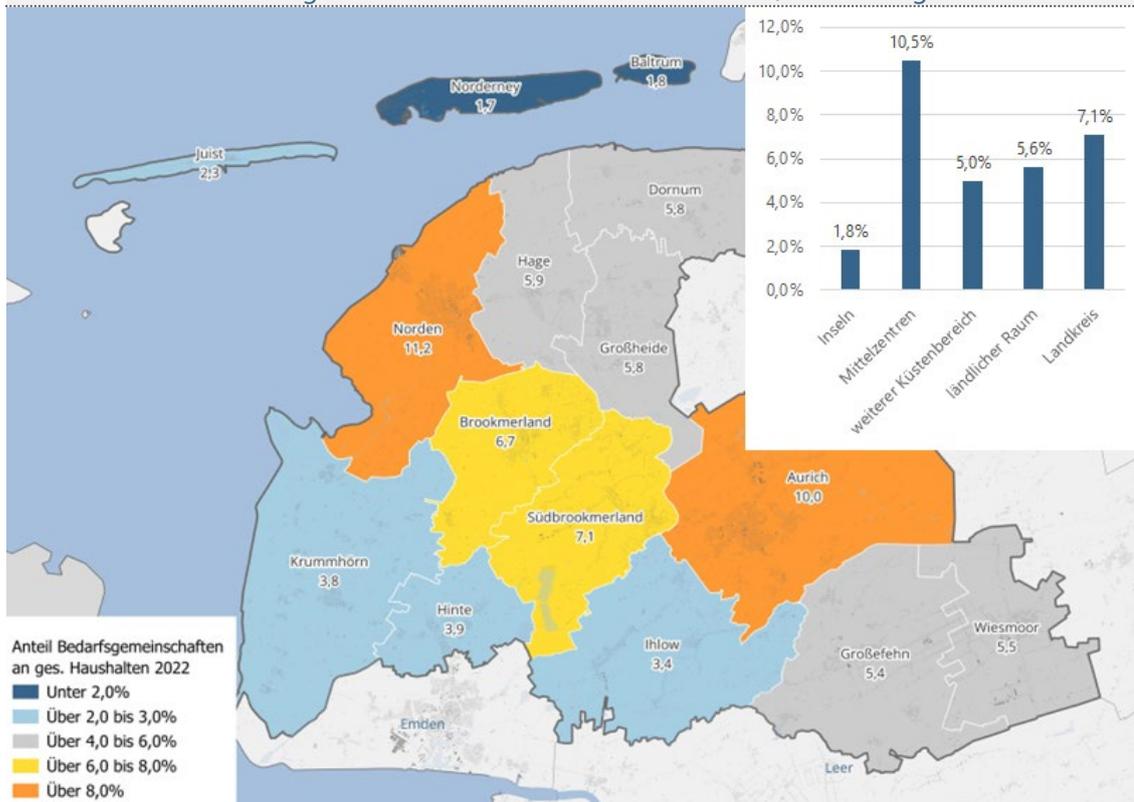
Tab. 25: Haushalte mit Transferleistungsbezug – Landkreis Aurich, kleinräumig

	Haushalte 2022	Bedarfs- gemein- schaften 2022	Grund- sicherung 2021*	HLU Empfänger 2021	Quote Leis- tungsbezie- hender
Landkreis Aurich	89.933	6.399	2.605	205	10,2%
Inseln	4.389	80	45	0	2,8%
Norderney	3.266	56	40	0	2,9%
Juist	787	18	5	0	2,9%
Baltrum	336	6	0	0	1,8%
Mittelzentren	32.742	3.437	1.355	110	15,0%
Aurich	19.807	1.989	670	50	13,7%
Norden	12.935	1.448	685	60	17,0%
weiterer Küstenbereich	13.463	670	385	20	8,0%
Krummhörn	5.537	208	95	5	5,6%
Hage	5.561	326	205	10	9,7%
Dornum	2.365	136	85	5	9,6%
ländlicher Raum	39.337	2.212	825	70	7,9%
Ihlow	5.499	188	90	10	5,2%
Südbrookmerland	8.154	583	170	20	9,5%
Großefehn	6.243	338	130	10	7,7%
Brookmerland	5.921	398	160	15	9,7%
Wiesmoor	6.490	359	160	10	8,2%
Großheide	3.803	219	75	5	7,9%
Hinte	3.227	127	40	0	5,2%

*Daten nur für 2021 vorliegend, HLU = Hilfe zum Lebensunterhalt

Daten: Haushalte Zensus 2022; ansonsten Nbank | Darstellung: ALP

Abb. 49: Anteile Bedarfsgemeinschaften 2022 - Landkreis Aurich, kleinräumig



Daten: Bezugsgröße Haushalte lt. Zensus 2022, Bedarfsgemeinschaften Nbank | Darstellung: ALP



Angebotsstruktur: Angebotene Mietwohnungen innerhalb der Mietobergrenzen 1. und 2. Förderweg (2015 bis 2022)

Die folgende Tab. 26 stellt summiert für den Zeitraum 2015 bis 2022 bis auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden dar, in welchem Umfang Mietwohnungen angeboten werden, deren Mietpreise sich innerhalb der jeweils vor Ort geltenden Mietobergrenzen des 1. Förderwegs bzw. des 2. Förderwegs bewegen.

- Der volumenseitige Angebotsschwerpunkt befindet sich mit rund 48 % (1. Förderweg) bzw. 57 % (oberhalb 1. Förderweg, innerhalb 2. Förderweg) im Teilraum Mittelzentren und damit in den beiden Siedlungs- bzw. „Verdichtungsschwerpunkten“, dicht gefolgt vom Teilraum ländlicher Raum mit 44 % bzw. 32 %. Hiermit liegt, wie zu erwarten, eine, allerdings grobe, Korrespondenz mit der Einwohnerverteilung vor.
- Im Zeitraum 2015 bis 2022 entsprachen im Landkreis Aurich hinsichtlich des geforderten Mietpreisniveaus – Daten zur wohnflächenbezogenen „Passgenauigkeit“ liegen ALP nicht vor – knapp unter 30 % der angebotenen Mietwohnungen den Mietanforderungen des 1. Förderwegs. Ebenfalls knapp unter 30 % rangierte oberhalb der örtlichen Mietobergrenze des 1., maximal bis zur Grenze des 2. Förderwegs.

- Bezogen auf alle im genannten Zeitraum angebotenen Mietwohnungen lässt sich festhalten, dass im Vergleich der vier Teilräume mit rd. 24 % im Teilraum Mittelzentren der geringste Anteil den mietpreisseitigen Anforderungen des 1. Förderwegs entspricht. Am anderen Ende der Skala rangiert mit 37 % diesbezüglich der Teilraum ländlicher Raum, der sich gemäß Zensus 2022 nach dem weiteren Küstenbereich durch das durchschnittlich günstigste Mietniveau der vier Teilräume auszeichnet.
- Ohne Berücksichtigung des volumenseitig geringen Angebots im Teilraum Inseln zeigt sich, dass sich bezüglich der Einhaltung der mietpreisseitigen Anforderungen des 1. Förderwegs auf kommunaler Ebene eine Spreizung zwischen minimal 23 % in der Stadt Aurich und maximal 41 % in der Gemeinde Großefehn vorliegt.

Tab. 26: Mietangebote innerhalb Mietobergrenzen 1. und 2. Förderweg – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden

Zeitraum 2015 - 2022	1. Förderweg - Wohnungsangebote		2. Förderweg - Wohnungsangebote		Anteil innerhalb Mietobergrenzen 2. Förderweg (a + b)
	Innerhalb Mietobergrenze 1. FW	Anteil an angebotenen Mietwohnungen (a)	Innerhalb Mietobergrenze 2. FW	Anteil an angebotenen Mietwohnungen (b)	
Landkreis Aurich	3.194	28%	3.387	29%	57%
Inseln	40	30%	7	5%	35%
Norderney	33	27%	5	4%	31%
Juist	4	44%	2	22%	67%
Baltrum	3	60%	0	0%	60%
Mittelzentren	1.532	24%	1.938	30%	54%
Aurich	875	23%	1.155	31%	54%
Norden	657	25%	783	29%	54%
weiterer Küstenbereich	344	29%	340	29%	57%
Krummhörn	108	33%	85	26%	60%
Hage	169	24%	209	30%	54%
Dornum	68	40%	46	27%	67%
ländlicher Raum	1.397	37%	1.079	29%	66%
Ihlow	116	38%	92	30%	68%
Südbrookmerland	156	34%	146	32%	66%
Großefehn	353	41%	243	28%	69%
Brookmerland	129	25%	164	32%	57%
Wiesmoor	506	43%	290	25%	68%
Großheide	83	35%	80	34%	69%
Hinte	54	28%	65	33%	61%

Daten: Nbank | Darstellung: ALP

»» Abgleich Nachfrage Haushalte mit Transferleistungsbezug zum Wohnungsangebot mit einem Mietniveau gemäß 1. Förderweg (geringe Einkommen)

Die untere Tab. 27 stellt in Form einer überschlägigen Annäherung bis auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden die jährliche Nachfrage von Haushalten mit Transfereinkommen dem jährlichen Angebot an Mietwohnungen gegenüber, das den örtlich geltenden Mietobergrenzen laut 1. Förderweg entspricht.

Um Angebotsschwankungen zwischen einzelnen Jahren auszugleichen, werden alle diesbezüglichen Angebote der Jahre 2015 bis 2022 einbezogen und die durchschnittliche jährliche Angebotszahl berechnet. Informationen, in welchem Ausmaß diese Wohnungen auch den maximal zulässigen Wohnflächen entsprechen, liegen ALP nicht vor.

Auf der Nachfrageseite bezieht ALP in der folgenden Tabelle keine Haushalte ein, die als Transferleistung nur Wohngeld beziehen, also ihren Lebensunterhalt größtenteils selbst bestreiten können, und „nur“ bei den Wohnkosten staatliche Unterstützung benötigen. Ebenfalls nicht einbezogen sind Transferleistungen gemäß dem AsylbLG; hierzu liegen ALP keine Daten vor.

Für die jährliche Wohnungsnachfrage dieser Haushalte setzt ALP modellhaft einen Anteil von 10 % als plausible Annahme zur Fluktuation an.

Es bietet sich modellhaft folgendes Bild:

- Im Landkreis Aurich übersteigt die jährliche Nachfrage deutlich das Angebot (1 : 0,43), womit ein maßgebliches Missverhältnis besteht bzw. der Versorgungsauftrag nicht erfüllt werden kann.
- Die günstigste Relation ermittelt sich für den Teilraum ländlicher Raum (1 : 0,56), obgleich auch hiermit ein klares Missverhältnis vorliegt. Die ungünstigste Relation liegt im Teilraum Mittelzentren (1 : 0,39) vor.
- In allen Einheits-/Samtgemeinden des Landkreises bis für die Stadt Wiesmoor lässt sich ein mehr oder minder ausgeprägtes Ungleichgewicht konstatieren.

Tab. 27: Relation Nachfrage Haushalte Transferleistungsbezug (Modell) zu Wohnungsangebot mit Mietpreisniveau lt. 1. Förderweg – Landkreis Aurich, kleinräumig

	Haushalte mit Transferleistungsbezug* 2022	Fluktuationsbedingte Nachfrage dieser Haushalte (10 %**) p. a.	Wohnungen Mietpreisobergrenze 1. Förderweg p. a.***	Relation Nachfrage - Angebot
Landkreis Aurich	9.209	920,9	399,2	1 : 0,43
Inseln	125	12,5	5,0	1 : 0,40
Norderney	96	9,6	4,1	1 : 0,43
Juist	23	2,3	0,5	1 : 0,22
Baltrum	6	0,6	0,4	1 : 0,67
Mittelzentren	4.902	490,2	191,5	1 : 0,39
Aurich	2.709	270,9	109,4	1 : 0,40
Norden	2.193	219,3	82,1	1 : 0,37
weiterer Küstenbereich	1.075	107,5	43,0	1 : 0,40
Krummhörn	308	30,8	13,5	1 : 0,44
Hage	541	54,1	21,1	1 : 0,39
Dornum	226	22,6	8,4	1 : 0,37
ländlicher Raum	3.107	310,7	174,6	1 : 0,56
Ihlow	288	28,8	14,5	1 : 0,50
Südbrookmerland	773	77,3	19,5	1 : 0,25
Großefehn	478	47,8	44,1	1 : 0,92
Brookmerland	573	57,3	16,1	1 : 0,28
Wiesmoor	529	52,9	63,2	1 : 1,19
Großheide	299	29,9	10,3	1 : 0,34
Hinte	167	16,7	6,8	1 : 0,41

*Bedarfsgemeinschaften, Bezieher von Leistungen nach SGB XII, ohne Bezug Wohngeld und Leistungen nach AsylbLG) - Quelle Nbank; ** 10 % = Annahme ALP; ***Quelle: Nbank, Bezugszeitraum 2015 - 2022

Darstellung: ALP

»» Fokus auf Subjektförderung, Rolle und Umfang geförderter Wohnraum im Landkreis

Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung.

Informationen über den Umfang geförderten Wohnraums mit Mietpreis- und Belegungsbindungen liegen ALP auf Ebene des Landkreises insgesamt nicht, auf Ebene der Gemeinden lückenhaft vor. Zum Stand 9/2024 liegen ALP folgende konkrete Informationen vor:

- **Stadt Aurich:** 69 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen mit Belegungsbindung für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen; derzeit davon 4 Wohnungen freigestellt für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Geplant sind im Neubaugebiet „Östlich Im Timp“ in einem Projekt 19 Wohnungen für die Zielgruppe „mittleres Einkommen“ sowie in einem weiteren Projekt ca. 52 Wohnungen (noch nicht antragsreif).
- **Stadt Norden:** Aktuell sind keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vorhanden. Ab Januar 2025 wird es 38 Wohnungen mit Berechtigungsschein geben. Dabei handelt es sich um Altenwohnungen der AWO. Für den B-Plan 15, 9.Änderung „zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ hat die Stadt sich zum Ziel gesetzt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In welcher Art und in welchem Umfang, ist noch nicht entschieden. Insgesamt sollen hier 40 WE in Reihen- und MFH-Häusern entstehen.
- **Stadt Norderney:** Zum Gesamtbestand des belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnraums auf Norderney liegen ALP keine Informationen vor. Laut Auskunft des wichtigsten diesbezüglichen Bestandshalters, der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH, werden aktuell 79 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnung (davon 16 mit der Zielgruppe mittlere Einkommen) im Bestand gehalten, von denen im nächsten Jahr 9 aus der Bindung laufen. Aktuell überlegt die WGN, 16 Wohnungen für mittlere Einkommen im Rahmen zukünftiger Wohnbauvorhaben zu realisieren.
- **Gemeinde Großefehn:** Aktuell keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vorhanden.
- **Gemeinde Ihlow:** Aktuell keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vorhanden.
- **Gemeinde Baltrum:** Aktuell keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vorhanden.

Haushalte mit niedrigen Einkommen versorgen sich i. d. R. auf dem freien Wohnungsmarkt, mit Unterstützung der Kommune bzw. werden durch Transferleistungen bei der Wohnraumversorgung unterstützt.

»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Engpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde von ALP eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage unterschieden nach den Segmenten „geringe Einkommen“ (1. Förderweg) und „mittlere Einkommen“ (2. Förderweg) für die vier Teilräume durchgeführt. Dabei erfolgte eine Differenzierung nach Haushalts- und Wohnungsgröße. Die Bilanzierungen beziehen sich auf den Status quo und sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.

Bezüglich der Ableitung der Nachfrageseite (Anzahl nachfragender Haushalte) greift ALP auf zwei Datenquellen zurück: Einerseits werden Einkommensdaten aus dem Mikrozensus von DESTATIS herangezogen. Diese liegen nur auf regionaler Ebene vor. Um lokale Unterschiede zu berücksichtigen, werden andererseits Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) genutzt und mit den Mikrozensusergebnisse

verknüpft. Die Zuordnung von Haushalten in die beiden Gruppen erfolgt gemäß der weiter oben dargelegten, vom Gesetzgeber festgelegten, Einkommensgrenzen⁶⁹.

Für den Umfang der jährlichen Nachfrage geht ALP modellhaft davon aus, dass im Rahmen eines Fluktuationsgeschehens jeweils 10 % der in den beiden Segmenten nachfragenden Haushalte jährlich am Markt agieren. Hinsichtlich der Angebotsseite wurden von ALP Mietinserate in Hinblick auf die Mietobergrenzen und zulässigen Wohnungsgrößen des 1. und 2. Förderwegs ausgewertet.

Folgendes lässt sich festhalten:

- Der Nachfrageschwerpunkt im Bereich bezahlbares Wohnen liegt in beiden Einkommensgruppen mit jeweils >80 % ganz klar bei Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte und damit auf der Nachfrage nach kleinen(eren) Wohnungen. Dabei mit einem starken Fokus auf der Nachfrage von Einpersonenhaushalten.
- Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insgesamt übersteigt das insgesamt vorliegende Angebot; dies gilt für beide Einkommensgruppen und trifft auf Ebene aller vier Teilräume zu.
- Dieses Ergebnis fußt auf einem erheblichen Defizit beim Angebot für Ein- und Zweipersonenhaushalte und damit von kleinen(eren) Wohnungen. Dies gilt insbesondere für das Angebot für Einpersonenhaushalte. Es wird bei saldierter Betrachtung nicht annähernd ausgeglichen durch den leichten bis zum Teil deutlichen Angebotsüberhang bei Wohnungen für Drei-, Vier- und Fünfpersonenhaushalte und damit durch das Angebot mittelgroßer und größerer Wohnungen.
- Die höchste Nachfrage wie auch das höchste Angebot verzeichnet der Teilraum Mittelzentren; gefolgt von den Teilräumen ländlicher Raum, weiterer Küstenbereich und Inseln – korrespondierend u. a. zur Bevölkerungszahl.
- Im Teilraum Inseln liegt bis auf den Fall „Dreipersonenhaushalte – Segment geringe Einkommen“ immer ein Nachfrageüberhang bzw. Angebotsdefizit in beiden Angebotssegmenten vor. Besonders ausgeprägt ist der Nachfrageüberhang bei Ein- und Zweipersonenhaushalten ausgeprägt.
- „Geringe Einkommen“: Ansonsten besonders ungünstige Angebot – Nachfrage-Relationen liegen mit 1:10,3 und 1:11,4 im Teilraum Mittelzentren für die Nachfrage von Ein- und Zweipersonenhaushalten, von 1:16,1 im Teilraum ländlicher Raum bei Einpersonenhaushalten sowie 1:7,2 für Einpersonenhaushalte im Teilraum weiterer Küstenbereich vor.
- „Mittlere Einkommen“: Ansonsten besonders ungünstige Angebot – Nachfrage-Relationen liegen mit 1:7,6 im Teilraum Mittelzentren für die Nachfrage von Einpersonenhaushalten, von 1:11,6 im Teilraum ländlicher Raum ebenfalls bei Einpersonenhaushalten sowie 1:7,3 für Einpersonenhaushalte im Teilraum weiterer Küstenbereich vor.

⁶⁹ Wie schon erwähnt ist es geplant, die derzeit geltenden Einkommensgrenzen, ab denen ein Anspruch auf den Bezug von gefördertem Wohnraum besteht, in Niedersachsen um 25 Prozent anzuheben. Sollten die Mietobergrenzen nicht angehoben werden, würden sich bestehende Missverhältnisse zwischen Angebot und Nachfrage verschärfen.

Tab. 28: Teilraum Mittelzentren: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „geringe Einkommen“

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Anzahl Mieterhaushalte (Zensus 2022) ¹⁾	8.220	3.640	1.390	860	350
Anzahl Mietwohnungen (Zensus 2022) ²⁾	2.140	1.960	3.480	1.760	1.290
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt (s. Erläuterung im Text) ³⁾	4.140	920	390	290	200
<i>Verhältnis Anzahl Mietwohnungen zu Anzahl Mieterhaushalte (Bezug: ¹⁾ und ²⁾)</i>	<i>1 : 3,8</i>	<i>1 : 1,9</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,3</i>
Anteil Angebot preisgünstiger Mietwohnungen an Angebot Mietwohnungen ges. (s. Erläuterung i. Text)	19%	4%	22%	22%	18%
Angebot preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr absolut (s. Erläuterung i. Text) ⁴⁾	40	8	75	39	22
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Annahme ALP: 10 % Fluktuation bezogen auf Anzahl preisgünstiger Nachfrager) ⁵⁾	414	92	39	29	20
<i>Verhältnis Angebot preisgünstige Mietwohnungen p. a. zu Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)</i>	<i>1 : 10,3</i>	<i>1 : 11,4</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,8</i>	<i>1 : 0,9</i>
Bilanz absolut p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)	-374	-84	35	9	3

Quelle: ALP

Tab. 29: Teilraum Mittelzentren: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „mittlere Einkommen“

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Anzahl Mieterhaushalte (Zensus 2022) ¹⁾	8.220	3.640	1.390	860	350
Anzahl Mietwohnungen (Zensus 2022) ²⁾	2.140	1.960	3.480	1.760	1.290
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt (s. Erläuterung im Text) ³⁾	7.730	2.420	1.010	720	340
<i>Verhältnis Anzahl Mietwohnungen zu Anzahl Mieterhaushalte (Bezug: ¹⁾ und ²⁾)</i>	<i>1 : 3,8</i>	<i>1 : 1,9</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,3</i>
Anteil Angebot preisgünstiger Mietwohnungen an Angebot Mietwohnungen ges. (s. Erläuterung i. Text)	48%	40%	58%	51%	52%
Angebot preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr absolut (s. Erläuterung i. Text) ⁴⁾	101	77	199	87	66
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Annahme ALP: 10 % Fluktuation bezogen auf Anzahl preisgünstiger Nachfrager) ⁵⁾	773	242	101	72	34
<i>Verhältnis Angebot preisgünstige Mietwohnungen p. a. zu Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)</i>	<i>1 : 7,6</i>	<i>1 : 3,1</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,8</i>	<i>1 : 0,5</i>
Bilanz absolut p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)	-671	-165	98	15	31

Quelle: ALP

Tab. 30: Teilraum ländlicher Raum: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „geringe Einkommen“

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Anzahl Mieterhaushalte (Zensus 2022) ¹⁾	6.200	3.710	1.370	760	320
Anzahl Mietwohnungen (Zensus 2022) ²⁾	1.230	1.200	2.260	1.450	1.370
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt (s. Erläuterung im Text) ³⁾	2.970	880	350	240	170
<i>Verhältnis Anzahl Mietwohnungen zu Anzahl Mieterhaushalte (Bezug: ¹⁾ und ²⁾)</i>	<i>1 : 5,0</i>	<i>1 : 3,1</i>	<i>1 : 0,6</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,2</i>
Anteil Angebot preisgünstiger Mietwohnungen an Angebot Mietwohnungen ges. (s. Erläuterung i. Text)	15%	19%	25%	21%	25%
Angebot preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr absolut (s. Erläuterung i. Text) ⁴⁾	18	23	55	30	34
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Annahme ALP: 10 % Fluktuation bezogen auf Anzahl preisgünstiger Nachfrager) ⁵⁾	297	88	35	24	17
<i>Verhältnis Angebot preisgünstige Mietwohnungen p. a. zu Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)</i>	<i>1 : 16,1</i>	<i>1 : 3,9</i>	<i>1 : 0,6</i>	<i>1 : 0,8</i>	<i>1 : 0,5</i>
Bilanz absolut p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)	-278	-66	20	6	17

Quelle: ALP

Tab. 31: Teilraum ländlicher Raum: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „mittlere Einkommen“

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Anzahl Mieterhaushalte (Zensus 2022) ¹⁾	6.200	3.710	1.370	760	320
Anzahl Mietwohnungen (Zensus 2022) ²⁾	1.230	1.200	2.260	1.450	1.370
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt (s. Erläuterung im Text) ³⁾	5.620	2.340	950	610	300
<i>Verhältnis Anzahl Mietwohnungen zu Anzahl Mieterhaushalte (Bezug: ¹⁾ und ²⁾)</i>	<i>1 : 5,0</i>	<i>1 : 3,1</i>	<i>1 : 0,6</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,2</i>
Anteil Angebot preisgünstiger Mietwohnungen an Angebot Mietwohnungen ges. (s. Erläuterung i. Text)	40%	44%	56%	50%	54%
Angebot preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr absolut (s. Erläuterung i. Text) ⁴⁾	49	51	123	71	73
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Annahme ALP: 10 % Fluktuation bezogen auf Anzahl preisgünstiger Nachfrager) ⁵⁾	562	234	95	61	30
<i>Verhältnis Angebot preisgünstige Mietwohnungen p. a. zu Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)</i>	<i>1 : 11,6</i>	<i>1 : 4,6</i>	<i>1 : 0,8</i>	<i>1 : 0,9</i>	<i>1 : 0,4</i>
Bilanz absolut p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)	-513	-182	28	10	43

Quelle: ALP

Tab. 32: Teilraum weiterer Küstenbereich: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „geringe Einkommen“

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Anzahl Mieterhaushalte (Zensus 2022) ¹⁾	2.230	1.210	370	210	80
Anzahl Mietwohnungen (Zensus 2022) ²⁾	500	490	840	550	440
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt (s. Erläuterung im Text) ³⁾	1.100	300	100	70	40
<i>Verhältnis Anzahl Mietwohnungen zu Anzahl Mieterhaushalte (Bezug: ¹⁾ und ²⁾)</i>	<i>1 : 4,5</i>	<i>1 : 2,5</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,2</i>
Anteil Angebot preisgünstiger Mietwohnungen an Angebot Mietwohnungen ges. (s. Erläuterung i. Text)	31%	13%	19%	26%	16%
Angebot preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr absolut (s. Erläuterung i. Text) ⁴⁾	15	6	15	14	7
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Annahme ALP: 10 % Fluktuation bezogen auf Anzahl preisgünstiger Nachfrager) ⁵⁾	110	30	10	7	4
<i>Verhältnis Angebot preisgünstige Mietwohnungen p. a. zu Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)</i>	<i>1 : 7,2</i>	<i>1 : 5,1</i>	<i>1 : 0,6</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,6</i>
Bilanz absolut p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)	-95	-24	6	8	3

Quelle: ALP

Tab. 33: Teilraum weiterer Küstenbereich: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „mittlere Einkommen“

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Anzahl Mieterhaushalte (Zensus 2022) ¹⁾	2.230	1.210	370	210	80
Anzahl Mietwohnungen (Zensus 2022) ²⁾	500	490	840	550	440
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt (s. Erläuterung im Text) ³⁾	2.120	810	270	180	70
<i>Verhältnis Anzahl Mietwohnungen zu Anzahl Mieterhaushalte (Bezug: ¹⁾ und ²⁾)</i>	<i>1 : 4,5</i>	<i>1 : 2,5</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,2</i>
Anteil Angebot preisgünstiger Mietwohnungen an Angebot Mietwohnungen ges. (s. Erläuterung i. Text)	59%	46%	42%	44%	55%
Angebot preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr absolut (s. Erläuterung i. Text) ⁴⁾	29	22	34	24	24
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Annahme ALP: 10 % Fluktuation bezogen auf Anzahl preisgünstiger Nachfrager) ⁵⁾	212	81	27	18	7
<i>Verhältnis Angebot preisgünstige Mietwohnungen p. a. zu Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)</i>	<i>1 : 7,3</i>	<i>1 : 3,7</i>	<i>1 : 0,8</i>	<i>1 : 0,7</i>	<i>1 : 0,3</i>
Bilanz absolut p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)	-183	-59	8	6	16

Quelle: ALP

Tab. 34: Teilraum Inseln: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „geringe Einkommen“

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Anzahl Mieterhaushalte (Zensus 2022) ¹⁾	1.830	680	250	130	50
Anzahl Mietwohnungen (Zensus 2022) ²⁾	1.320	430	480	270	180
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt (s. Erläuterung im Text) ³⁾	610	110	40	30	20
<i>Verhältnis Anzahl Mietwohnungen zu Anzahl Mieterhaushalte (Bezug: ¹⁾ und ²⁾)</i>	<i>1 : 1,4</i>	<i>1 : 1,6</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,3</i>
Anteil Angebot preisgünstiger Mietwohnungen an Angebot Mietwohnungen ges. (s. Erläuterung i. Text)	18%	0%	14%	0%	0%
Angebot preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr absolut (s. Erläuterung i. Text) ⁴⁾	23	0	7	0	0
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Annahme ALP: 10 % Fluktuation bezogen auf Anzahl preisgünstiger Nachfrager) ⁵⁾	61	11	4	3	2
<i>Verhältnis Angebot preisgünstige Mietwohnungen p. a. zu Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)</i>	<i>1 : 2,6</i>		<i>1 : 0,7</i>		
Bilanz absolut p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)	-38	-11	2	-3	-2

Quelle: ALP

Tab. 35: Teilraum Inseln: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage „mittlere Einkommen“

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Anzahl Mieterhaushalte (Zensus 2022) ¹⁾	1.830	680	250	130	50
Anzahl Mietwohnungen (Zensus 2022) ²⁾	1.320	430	480	270	180
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt (s. Erläuterung im Text) ³⁾	1.160	300	120	80	30
<i>Verhältnis Anzahl Mietwohnungen zu Anzahl Mieterhaushalte (Bezug: ¹⁾ und ²⁾)</i>	<i>1 : 1,4</i>	<i>1 : 1,6</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,3</i>
Anteil Angebot preisgünstiger Mietwohnungen an Angebot Mietwohnungen ges. (s. Erläuterung i. Text)	18%	0%	14%	0%	0%
Angebot preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr absolut (s. Erläuterung i. Text) ⁴⁾	23	0	7	0	0
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Annahme ALP: 10 % Fluktuation bezogen auf Anzahl preisgünstiger Nachfrager) ⁵⁾	116	30	12	8	3
<i>Verhältnis Angebot preisgünstige Mietwohnungen p. a. zu Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)</i>	<i>1 : 5,0</i>		<i>1 : 1,8</i>		
Bilanz absolut p.a. (Bezug: ⁴⁾ und ⁵⁾)	-93	-30	-6	-8	-3

Quelle: ALP

5.7 Fazit: Angebotsstruktur und Preise und bezahlbares Wohnen

Folgendes lässt sich zur Angebotsstruktur, Preisen und bezahlbarem Wohnraum festhalten:

Wohnungsbestandsstruktur

- Zunahme der Anzahl von Wohnungen im Landkreis um rund 10 %, deutlich divergierende Dynamik in den Teilräumen und Einheits-/Samtgemeinden.
- Dominanz Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH).
- Wachsende Bedeutung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ausgehend von niedrigen Anteilen Bedeutungszuwachs vor allem in den Teilräumen ländlicher Raum und weiterer Küstenbereich.
- Sondersituation Teilraum Inseln mit einem besonders hohen Anteil von Wohnungen in MFH.
- Landkreis Aurich: Hohe Bedeutung von selbstgenutztem Wohnungseigentum, u. a. sehr geringe Bedeutung der Bestandshalter Kommunen und Genossenschaften.
- Teilraum Mittelzentren: Aufgrund der städtischeren Situation, im Vergleich der vier Teilräume (bis auf den „Sonderfall“ Inseln) stärkste Prägung durch zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (knapp 42 %).
- Teilraum Inseln: Im Vergleich hohe Bedeutung von für zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (46 %) sowie privat genutzte Ferienwohnungen (24 %).
- Teilraum weiterer Küstenbereich: Im Vergleich der vier Teilräume geringster Stellenwert von für zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (26 %), nach dem Teilraum Inseln höchster Stellenwert von privat genutzten Ferienwohnungen (14 %).
- Teilraum ländlicher Raum: Stärkste Prägung durch von Eigentümern bewohnte Wohnungen (66 %).

Mietwohnungsmarkt

- 2011 bis 2022: Steigende Bedeutung von Mietwohnungen in allen vier Teilräumen. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten höchste Mietwohnungsquote im Teilraum Inseln, gefolgt vom Teilraum Mittelzentren.
- Steigende Bedeutung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Landkreis Aurich sowie in allen vier Teilräumen.
- Auch im Jahr 2022 ist mit rund 55 % der größere Teil der Mietwohnungen im Landkreis Aurich in EZFH situiert. Zuwachs von 43 % bei Mietwohnungen in MFH, während die Anzahl in EZFH nur um rund 18 % anstieg.
- Hohe Bedeutung von „kleinteiligem“ privaten Eigentum an Mietwohnungen, sehr geringe Rolle kommunalen Mietwohnungsbestands mit Ausnahme Teilraum Inseln (im Besonderen Norderney), sehr geringe Rolle Genossenschaften.

Ferien- und Freizeitwohnungen

- Ferien-/Freizeitwohnungen sind insofern von Belang, als dass diese Form des Wohnens in Konkurrenz zum Dauerwohnen steht.
- Bedeutende Anzahl und Anteil von Ferien- und Freizeitwohnungen v. a. im Teilraum Inseln und, schwächer im weiteren Küstenbereich

Wohnungsleerstand

- Landkreis Aurich: Anstieg Leerstandsquote von 2,5 % im Jahr 2011 auf 4,0 % im Jahr 2022.
- Je nach konkreter Marktsituation beträgt eine übliche, fluktuationsbedingte Leerstandsquote rund 2,0 % bis 4,0 %. Unter Berücksichtigung der spezifischen Marktsituation im Landkreis mit einem eher moderaten Anteil an Mietwohnungen und einer erheblichen Bedeutung der Wohnform Ein- und Zweifamilienhaus – beides wirkt im Regelfall „leerstandsdämpfend“ – liegt zum Stand 2022 eine Quote im oberen Bereich eines üblichen fluktuationsbedingten Leerstands vor.
- 2022: Varianz auf Ebene der Teilräume zwischen minimal 3,3 % im ländlichen Raum und maximal 6,4 % im Teilraum Inseln. Der letztere Wert relativiert sich insofern, als dass knapp 54 % innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar sein sollen.

Größenstruktur Wohnungen

- Die ländlichen Siedlungsstruktur und der hohe Stellenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern bedingen auf Ebene des Landkreises einen relativ geringen Anteil kleiner/kleinerer und einen hohen Anteil großer/größerer Wohnungen.
- Bei Betrachtung auf Ebene der Teilräume wird einmal mehr die Sonderrolle des Teilraums Inseln deutlich. Dort sind rund 21 % aller Wohnungen unter 40 m² groß. Kleine und kleinere Wohnungen (bis 59 m²) umfassen rund 51 % des dortigen Wohnungsbestands.
- In den Teilräumen Mittelzentren und weiterer Küstenbereich stellen kleine und kleinere Wohnung 2022 knapp 16 % bzw. knapp 15 % des Wohnungsbestands.
- Der Teilraum ländlicher Raum ist nur gering durch kleine und kleinere Wohnungen geprägt (rund 8 % des dortigen Wohnungsbestands).
- Diese Struktur steht im Kontrast zu einem hohen Anteil kleiner Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Neubautätigkeit

- Bezogen auf die Fertigstellungen von Wohnungen (Neubau, Bestand) zeigt sich für den Zeitraum 2012 bis 2022, dass mit durchschnittlich 4,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr im Landkreis Aurich ein intensiveres Wohnbaugeschehen als im Land Niedersachsen (3,4) vorlag.
- Ausgeprägtestes Wohnbaugeschehen in den beiden Mittelzentren, geringstes im Teilgebiet ländlicher Raum.
- Bei Betrachtung der Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden sowie unterschieden nach den Segmenten EFH/ZFH und MFH für den Zeitraum 2012 bis 2022 entfielen rund 64 % der Baufertigstellungen von Wohnungen auf das Segment EFH/ZFH, ca. 36 % auf das Segment MFH.
- Unter anderem aufgrund unterschiedlicher Flächenverfügbarkeit, Bodenpreise, Nachfragestrukturen und Lebensstile starke Unterschiede auf Teilraumbene

Bodenrichtwerte

- Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2022 erhöhten sich die Richtwerte für Wohngrundstücke im Landkreis Aurich von 45 Euro/m² um 100 Euro/m² auf 145 Euro/m² und damit erhebliche rd. 222 %.

- Hohe Bodenrichtwerte auf den Inseln, gefolgt von den beiden Mittelzentren, deutlich geringere in den ländlich geprägten Einheits-/Samtgemeinden.

Kaufpreise

- Landkreis Aurich: Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg von 140.000 Euro (2011) auf 319.900 Euro (2022) erheblich an (rund +129 %).
- Annähernd vergleichbar mit einem Anstieg um rund 125 % stellt sich im selben Zeitraum die Entwicklung der Quadratmeterkaufpreise für Eigentumswohnungen dar (von 1.462 Euro auf 3.283 Euro).
- Höchste Kaufpreise auf den Inseln, gefolgt von den (auch) touristisch geprägten Standorten Norden und Dornum, niedrigste Preise im ländlichen Raum.

Angebotsmieten

- Landkreis Aurich: Im Jahr 2011 lag mit 5,00 Euro/m² ein moderates durchschnittliches Niveau bei den Angebotsmieten vor. Bis zum Jahr 2022 hat eine deutliche Steigerung des Mietniveaus um 65 % (+3,2 Euro/m²) stattgefunden. Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 8,15 Euro/m² liegt dennoch ein eher moderates Mietniveau vor.
- Niedrige Angebotsmieten im ländlichen Bereich, moderates Mietniveau in den Mittelzentren, tendenziell hohe Angebotsmieten auf den Inseln.

Verknüpft mit dem durchschnittlichen Mietanstieg lässt sich eine starke Abnahme der Fallzahlen im sehr günstigen, dafür ein erheblicher Anstieg der Fallzahlen im höherpreisigen Segment festhalten.

Bezahlbares Wohnen

- Informationen über den Umfang geförderten Wohnraums mit Mietpreis- und Belegungsbindungen liegen auf Ebene des Landkreises insgesamt nicht, auf Ebene der Gemeinden lückenhaft vor (Stand 9/2024). Im Folgenden Angaben zu den meldenden Kommunen: Geringer Bestand in Aurich und Norden. In Relation bedeutenderer Besatz auf der Insel Norderney. Bestandhalter ist hier die kommunale Wohnungsgesellschaft Norderney mbH. Sie ist der einzige kommunale Träger im Landkreis. Kein Besatz in Großefehn, Ihlow und auf Baltrum.
- Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insgesamt übersteigt das insgesamt vorliegende Angebot; dies gilt für beide Einkommensgruppen (geringe Einkommen, mittlere Einkommen) und trifft auf Ebene aller vier Teilräume zu.
- Dieses Ergebnis fußt auf einem erheblichen Defizit beim Angebot für Ein- und Zweipersonenhaushalte und damit von kleinen(eren) Wohnungen. Dies gilt insbesondere für das Angebot für Einpersonenhaushalte. Es wird bei saldierter Betrachtung nicht annähernd ausgeglichen durch den leichten bis zum Teil deutlichen Angebotsüberhang bei Wohnungen für Drei, Vier- und Fünfpersonenhaushalte und damit durch das Angebot mittelgroßer und größerer Wohnungen.
- Im Teilraum Inseln liegt bis auf den Fall „Dreipersonenhaushalte – Segment geringe Einkommen“ immer ein Nachfrageüberhang bzw. Angebotsdefizit in beiden Angebotssegmenten vor. Besonders ausgeprägt ist der Nachfrageüberhang bei Ein- und Zweipersonenhaushalten ausgeprägt.
- „Geringe Einkommen“: Ansonsten besonders ungünstige Angebot – Nachfragereaktionen liegen mit 1:10,3 und 1:11;4 im Teilraum Mittelzentren für die Nachfrage von Ein- und Zweipersonenhaushalten, von 1:16,1 im Teilraum ländlicher Raum bei

Einpersonenhaushalten sowie 1:7,2 für Einpersonenhaushalte im Teilraum weiterer Küstenbereich vor.

- „Mittlere Einkommen“: Ansonsten besonders ungünstige Angebot – Nachfragerelationen liegen mit 1:7,6 im Teilraum Mittelzentren für die Nachfrage von Einpersonenhaushalten, von 1:11,6 im Teilraum ländlicher Raum ebenfalls bei Einpersonenhaushalten sowie 1:7,3 für Einpersonenhaushalte im Teilraum weiterer Küstenbereich vor.

Hinweise Handlungsbedarfe

Die Analyse der Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur sowie des Preisgefüges ermittelt an erster Stelle qualitative, weniger quantitative Handlungsbedarfe. Diese unterscheiden sich zum Teil auf Ebene der Teilräume. Dies betrifft eine unterschiedliche Intensität der Nachfrageentwicklung sowie größere räumliche Unterschiede hinsichtlich der qualitativen „Ausformung“ der Wohnraumbedarfe.

Wie die Ausführungen in Kap. 2.4 zu den vorliegenden wohnungsmarktrelevanten kommunalen Konzepten aufzeigen, sind die wesentlichen Handlungsbedarfe (ggf. nur zum Teil) von diversen Kommunen im Landkreis schon erkannt worden.

Wesentliche handlungsleitende Analyseergebnisse und sich daraus ergebende Handlungsbedarfe sind:

- Der demografische Wandel bedingt eine Verschiebung hin zu einer Nachfrage nach kleineren bis mittleren, barrierearmen Wohnungen in einem (integrierten) infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnumfeld.
- Nachfrager sind hier u. a. auch ältere Paare und Personen, die entweder nicht mehr in der Lage sind, ihr Eigenheim zu bewirtschaften oder die zentraler und besser „nahversorgt“ leben möchten.
- Dabei ist zu beachten, dass die Wohnungsmarktprognose der NBank von zunehmenden Angebotsüberhängen – ganz schwerpunktmäßig im EZFH-Segment – ausgeht (vgl. auch das folgende Kap. 6.3).
- ➔ Der Fokus sollte auf der Entwicklung von Wohnungen liegen wie oben beschrieben – bevorzugt im MFH-Segment, keine Schwerpunktsetzung im EZFH-Segment.
- ➔ Der Fokus sollte auf die Innenentwicklung (integrierte Lagen) gelegt werden; nur moderate Entwicklung im Außenbereich.
- ➔ Es besteht die Aufgabe, Lösungen für den sogenannten Generationenwechsel in EZFH-Gebieten zu entwickeln.
- ➔ Es stellt sich die Aufgabe, sich abzeichnende Angebotsüberhänge v. a. im EZFH-Segment zu erfassen, zu prüfen und zu begrenzen.
- Um den demografischen Wandel etwas entgegenzusetzen, sind im Eigentumssegment erschwingliche Optionen für junge Familie von Belang.
- ➔ Neben der Steuerung des Generationenwechsels ist hiermit auch das Thema (finanzierbares) Bauland für einheimische junge Familien von Belang.
- Die steigenden Mietpreise und der Rückgang des Anteils von Wohnungen im unteren Mietpreissegment erschweren die Versorgung einkommensschwacher/einkommensschwächerer Schichten.

- Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insgesamt übersteigt das insgesamt vorliegende Angebot; dies gilt für beide Einkommensgruppen (geringe Einkommen, mittlere Einkommen) und trifft für alle vier Teilräume zu.
- Das Mismatch betrifft bis auf den Teilraum Inseln – hier liegt bis für mittlere Einkommen bei Dreipersonenhaushalten immer ein Missverhältnis vor – ausschließlich das Angebot für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Besonders ausgeprägt stellt es sich dabei für Einpersonenhaushalte dar.
- ➔ Handlungsfeld: Sicherung der Versorgung dieser Nachfrage mit bezahlbarem, auch gefördertem Mietwohnraum.
- ➔ Wichtig wäre in diesem Zusammenhang ein erhöhtes wohnbauliches Engagement kommunaler und genossenschaftlicher Träger. Sie sind diesbezüglich wichtige Partner der Kommunen.
- ➔ Da, soweit ALP bekannt, nur auf Norderney ein kommunales Engagement mit einer lokalen Wohnungsbaugesellschaft erfolgt, ist zu prüfen, weitere kooperative Aktivitäten der Städte und Gemeinden zu etablieren.
- Ferien- und Freizeitwohnungen stehen in Konkurrenz zum Dauerwohnen.
- ➔ Ziel sollte es sein, die Entwicklung zusätzlicher Ferien- und Freizeitwohnungen – marktabhängig – zahlenmäßig zu begrenzen.

6 Wohnungsmarktprognose

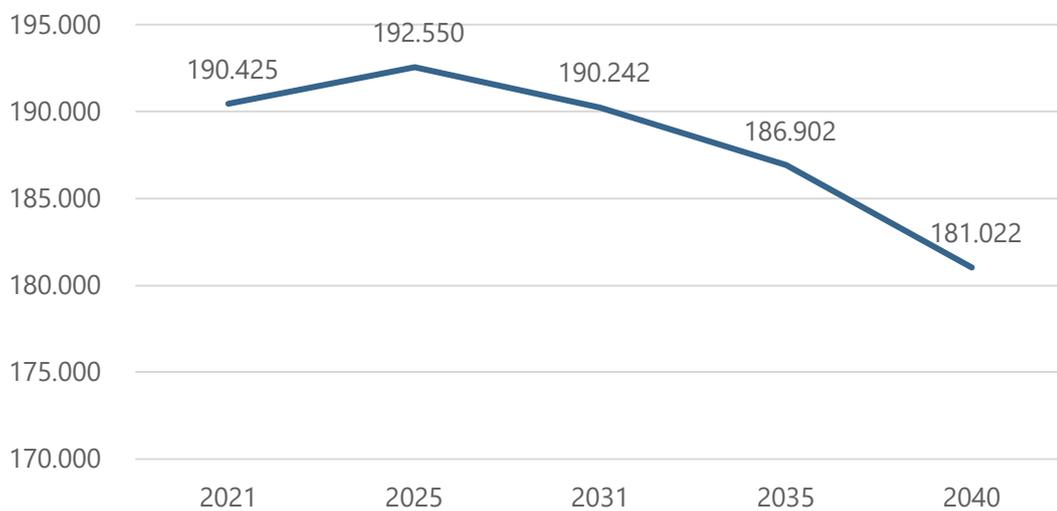
6.1 Bevölkerungsprognose

»» Bevölkerungprognose (Hauptvariante) für den Landkreis Aurich 2021 bis 2040: Rückgang der Bevölkerungszahl um rd. 9.400 Einwohner bzw. 4,9 %

Die Bevölkerungsprognose⁷⁰ der NBank für den Landkreis Aurich modelliert in der Hauptvariante einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl von rund 190.430 Personen im Jahr 2021 auf 192.550 (+1,1 %) im Jahr 2025 sowie einen dann einsetzenden kontinuierlichen Rückgang bis zum Jahr 2040 auf dann rund 181.020 Personen (-6,0 % in Relation zu 2025). Im Vergleich der Jahre 2021 und 2040 wird ein Rückgang um rund 9.400 Einwohner und damit 4,9 % prognostiziert, womit eine im Vergleich zum Land Niedersachsen (+1,5 %) klar schwächere Bevölkerungsentwicklung vorhergesagt wird.

Soweit ALP bekannt, sind in der Bevölkerungsprognose Push- und Pull-Faktoren, die unter anderem auch auf dem konkreten Handeln der Akteure vor Ort beruhen und Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung, die Haushaltsentwicklung und damit letztlich die Wohnungsnachfrage haben (können), nicht berücksichtigt. Zu nennen wäre hier bspw. die Ansiedlung von Arbeitsstätten in einem bisher nicht gekanntem Umfang mit den hiermit verknüpften möglichen Anziehung zusätzlicher Einwohner.

Abb. 50: Bevölkerungsprognose Landkreis Aurich (Hauptvariante) 2021 bis 2040



Quelle: NBank | CIMA

»» Erhebliche Varianz auf Ebene der vier Teilgebiete sowie der Einheits- und Samtgemeinden

Mit einem Bevölkerungsrückgang im Zeitraum 2021 bis 2040 in Höhe von 1,9 % für das Teilgebiet **Inseln** wird für dieses nur eine geringe negative Dynamik vorhergesagt.

⁷⁰ Zu den der Prognose zugrundeliegenden Methodik und Annahmen siehe die Ausführungen im Textanhang (Kap 10.5).

Die Betrachtung auf Ebene der zugehörigen Gemeinden bietet allerdings ein ambivalentes Bild. Während sich für die mit Abstand größte der drei Gemeinden, Norderney, mit -4,7 % annähernd ein Rückgang auf Kreisniveau ermittelt, wird für Juist (+3,8 %) und Baltrum (+11,2 %) ein Wachstum prognostiziert, das für Baltrum hoch ausfällt.

Mit einem Rückgang von 4,3 % ist für das **Teilgebiet Mittelzentren** ein Entwicklungspfad annähernd vergleichbar zum Landkreis Aurich insgesamt vorhergesagt. Während die Stadt Aurich mit einem prognostizierten Wachstum von knapp 1 % ihren Einwohnerstand gut halten kann, ist für die Stadt Norden mit -13,4 % ein hoher Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

Für das **Teilgebiet weiterer Küstenbereich** ist mit einem Rückgang um 12,0 % eine im Vergleich zum Landkreis insgesamt deutlich negativere Bevölkerungsentwicklung vorhergesagt – dabei minimal -7,2 % in der Samtgemeinde Hage und maximal -17 % (höchster Wert im gesamten Landkreis) in der Einheitsgemeinde Dornum.

Mit einem prognostizierten Rückgang um 3,5 % fällt demgegenüber die Vorhersage für den **Teilraum ländlicher Raum** deutlich moderater aus. Bis für die Einheitsgemeinden Südbrookmerland (-9,7 %) und Brookmerland (-5,9 %) liegen ansonsten moderate Werte zwischen maximal -2,6 (Stadt Wiesmoor) und minimal +0,1 % und damit Stagnation (Einheitsgemeinde Großheide) vor.

Tab. 36: Bevölkerungsprognose LK Aurich (Hauptvariante) 2021 bis 2040 auf Ebene der Einheits- und Samtgemein und der Teilgebiete

Gebietsname (Teilgebiete, Einheits-/Samtgemeinden)	2021*	2025*	2031*	2035*	2040*	2021 bis 2040*	2021 bis 2040
Landkreis Aurich	190.425	192.550	190.242	186.902	181.022	-9.403	-4,9%
Inseln	8.082	8.292	8.241	8.128	7.927	-155	-1,9%
Norderney, Stadt	5.969	6.074	5.990	5.874	5.689	-280	-4,7%
Juist, Inselgemeinde	1.515	1.582	1.594	1.590	1.573	58	3,8%
Baltrum	598	636	657	664	665	67	11,2%
Mittelzentren	67.399	68.323	67.647	66.517	64.475	-2.924	-4,3%
Aurich, Stadt	42.544	43.552	43.827	43.600	42.941	397	0,9%
Norden, Stadt	24.855	24.771	23.820	22.917	21.534	-3.321	-13,4%
Weiterer Küstenbereich	27.495	27.339	26.397	25.526	24.200	-3.295	-12,0%
Krummhörn	11.854	11.657	11.154	10.745	10.152	-1.702	-14,4%
Hage	11.184	11.291	11.084	10.822	10.379	-805	-7,2%
Dornum	4.457	4.391	4.159	3.959	3.669	-788	-17,7%
Ländlicher Raum	87.449	88.597	87.958	86.733	84.422	-3.027	-3,5%
Ihlow	12.456	12.673	12.707	12.627	12.427	-29	-0,2%
Südbrookmerland	18.264	18.152	17.643	17.182	16.486	-1.778	-9,7%
Großefehn	14.138	14.448	14.501	14.400	14.138	0	0,0%
Brookmerland	13.301	13.364	13.153	12.913	12.517	-784	-5,9%
Wiesmoor, Stadt	13.372	13.665	13.624	13.431	13.026	-346	-2,6%
Großheide	8.699	8.902	8.936	8.870	8.704	5	0,1%
Hinte	7.219	7.393	7.394	7.310	7.124	-95	-1,3%

*Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: NBank | CIMA

6.2 Haushaltsprognose



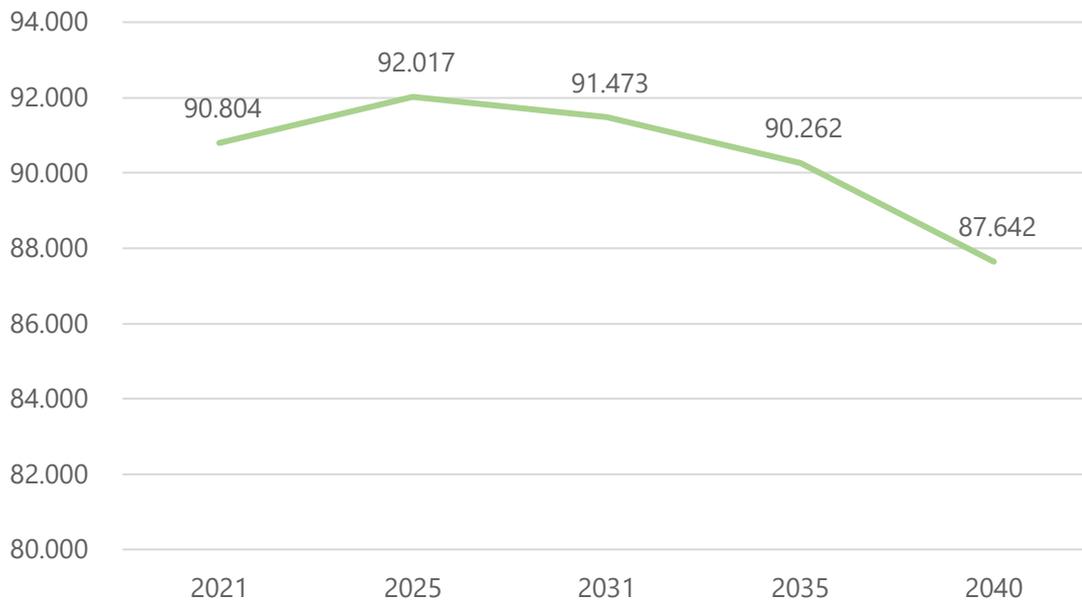
Haushaltsprognose für den Landkreis Aurich 2021 bis 2040: Rückgang der Zahl der Haushalte um rd. 3.160 bzw. 3,5 %

Die im Folgenden dargestellte Haushaltsprognose⁷¹ (NBank) setzt auf der oben beschriebenen Bevölkerungsprognose der NBank (Hauptvariante) auf.

Für die Prognose des konkreten Wohnraumbedarfs ist nicht die Bevölkerungszahl die entscheidende Kennzahl, sondern die Art und Anzahl der Haushalte, die sich aus dieser Bevölkerung bilden, da sie als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung treten. Ihre Entwicklung folgt zwar im „groben“ den Trend der Bevölkerungsprognose, ist aber daneben bestimmt durch die Auswirkungen der altersstrukturellen Verschiebungen. So zeichnet sich eine alternde Bevölkerung durch einen Anstieg kleinerer Haushalte aus, weshalb der prognostizierte Rückgang der Haushalte im Landkreis Aurich um rund 29 % niedriger ausfällt als der vorhergesagte Bevölkerungsrückgang (-3,5 % in Relation zu -4,9 %).

Die Haushaltsprognose für den Landkreis Aurich modelliert einen kontinuierlichen Anstieg der Anzahl der Haushalte von rund 90.800 Personen im Jahr 2021 auf rund 92.020 (+1,3 %) im Jahr 2025 sowie einen dann einsetzenden kontinuierlichen Rückgang bis zum Jahr 2040 auf dann rund 87.640 Haushalte (-4,8 % in Relation zu 2025). Im Vergleich der Jahre 2021 und 2040 wird ein Rückgang um rund 3.160 Haushalte und damit 3,5 % prognostiziert, während für das Land Niedersachsen ein geringfügiger Anstieg um 0,5 % vorhergesagt wird.

Abb. 51: Haushaltsprognose Landkreis Aurich 2021 bis 2040



Daten: NBank; CIMA | Darstellung: ALP

⁷¹ Zu den der Prognose zugrundeliegenden Methodik und Annahmen siehe die Ausführungen im Textanhang (Kap. 10.6).



Erhebliche Varianz auf Ebene der vier Teilgebiete sowie der Einheits- und Samtgemeinden

Da die prognostischen altersstrukturellen Gegebenheiten auf Ebene der vier Teilgebiete sowie der Ebene der Einheits- und Samtgemeinden variieren, variiert auch die Relation der Bevölkerungsentwicklung zur modellierten Entwicklung der Haushalte.

Für das Teilgebiet **ländlicher Raum** wird im Vergleich der Jahre 2021 und 2040 mit einem Rückgang von 0,8 % (-310 Haushalte) annähernd eine Stagnation der Anzahl der Haushalte prognostiziert. Bei Betrachtung der Datenstände 2025, 2031, 2035 und 2040 wird im Jahr 2031 mit 39.240 Haushalten (+2,1 % gegenüber 2021) der höchste Wert erzielt. Bei Betrachtung auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden stehen im Prognosezeitraum 2021 bis 2040 Gemeinden, die durch einen Zuwachs an Haushalten gekennzeichnet sind, konkret Großefehn (Maximalwert mit +2,7 %), Ihlow und Großheide, den sonstigen Gemeinden dieses Teilgebiets gegenüber, für die jeweils ein Rückgang an Haushalten vorhergesagt ist (stärkster Rückgang in Südbrookmerland mit -5,7 %).

Mit einem vorhergesagten Rückgang der Haushalte um 3,3 % (-150) im Zeitraum 2021 bis 2040 liegt im Teilgebiet **Inseln** eine stärkere Dynamik als bei der Bevölkerungsprognose vor (-1,9 %). In Hinblick auf die erwähnten Bezugszeiträume wird im Jahr 2025 die höchste Zahl an Haushalten erreicht (+1,2 % gegenüber 2021). Während für Norderney ein Rückgang um 5,5 % im Zeitraum 2021 bis 2040 modelliert ist, ist für Juist annähernd eine Stagnation der Haushaltszahlen, für Baltrum sogar eine deutliche Zunahme (+8,0 %) prognostiziert, womit sich die Inseln auch bezüglich der Entwicklung der Haushalte auf unterschiedlichen „Entwicklungspfaden“ bewegen.

Mit einem Rückgang der Haushalte um 4,4 % (-1.510) und der Bevölkerungszahl um 4,3 % im Vergleich der Jahre 2021 und 2040 modellieren die Prognosen für das Teilgebiet **Mittelzentren** eine vergleichbare Entwicklungsdynamik. Bezüglich der genannten Stichdaten wird im Jahr 2025 der höchste Stand an Haushalten erreicht (+1,2 % gegenüber 2021). Während die Stadt Norden gemäß Prognose im Zeitraum 2021 bis 2040 13,4 % ihrer Haushalte verliert, ist für die Stadt Aurich ein geringer Zuwachs um 0,9 % vorhergesagt, womit einmal mehr Strukturunterschiede zwischen den beiden Mittelzentren deutlich werden.

Nicht nur der höchste Einwohner-, sondern auch der höchste Haushaltsrückgang ist für das Teilgebiet **weiterer Küstenbereich** vorhergesagt. Und zwar um 8,8 % (-1.190 Haushalte) im Zeitraum 2021 bis 2040. Hinsichtlich der genannten Stichdaten liegt für das Basisjahr 2021 der höchste Stand an Haushalten vor. Hinsichtlich der inkludierten Einheits-/Samtgemeinden lässt sich eine erhebliche Spreizung zwischen minimal - 7,2 % (Samtgemeinde Hage) und maximal -17,7 % (Einheitsgemeinde Dornum) festhalten.

Tab. 37: Haushaltsprognose LK Aurich (Hauptvariante) 2021 bis 2040 auf Ebene der Einheits-
 und Samtgemeinden und der Teilgebiete

Gebietsname (Teilgebiete, Einheits-/Samtgemeinden)	2021*	2025*	2031*	2035*	2040*	2021 bis 2040*	2021 bis 2040
Landkreis Aurich	90.804	92.017	91.473	90.262	87.642	-3.162	-3,5%
Inseln	4.521	4.573	4.544	4.484	4.370	-151	-3,3%
Norderney, Stadt	3.336	3.362	3.324	3.262	3.159	-177	-5,3%
Juist, Inselgemeinde	899	914	915	914	902	3	0,3%
Baltrum	286	297	305	308	309	23	8,0%
Mittelzentren	34.343	34.734	34.419	33.889	32.835	-1.508	-4,4%
Aurich, Stadt	20.707	21.121	21.304	21.263	21.001	294	1,4%
Norden, Stadt	13.636	13.613	13.115	12.626	11.834	-1.802	-13,2%
Weiterer Küstenbereich	13.501	13.560	13.274	12.932	12.311	-1.190	-8,8%
Krummhörn	5.915	5.928	5.797	5.645	5.368	-547	-9,2%
Hage	5.286	5.345	5.280	5.182	4.991	-295	-5,6%
Dornum	2.300	2.287	2.197	2.105	1.952	-348	-15,1%
Ländlicher Raum	38.439	39.151	39.235	38.958	38.128	-311	-0,8%
Ihlow	5.386	5.506	5.565	5.563	5.515	129	2,4%
Südbrookmerland	8.108	8.169	8.051	7.920	7.643	-465	-5,7%
Großefehn	6.114	6.269	6.349	6.349	6.277	163	2,7%
Brookmerland	5.877	5.951	5.936	5.886	5.744	-133	-2,3%
Wiesmoor, Stadt	6.179	6.324	6.350	6.288	6.127	-52	-0,8%
Großheide	3.707	3.801	3.845	3.835	3.774	67	1,8%
Hinte	3.068	3.131	3.139	3.117	3.048	-20	-0,7%

Daten: NBank; CIMA | Darstellung: ALP

6.3 Wohnungsprognose



Vorbemerkungen

Die Wohnungsprognose der NBank setzt auf der oben beschriebenen Haushaltsprognose der NBank auf. Die zugrunde liegende Methodik der Wohnungsmarktprognose wird in Kapitel 10.7 dargestellt.

Die folgenden Daten für die Einheits- und Samtgemeinden sowie für den Landkreis Aurich entstammen der NBank. Die Werte für die vier Teilräume wurden von ALP durch Summierung der Werte der zugehörigen Einheits-/Samtgemeinden berechnet.

In der Wohnungsprognose werden für die Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Aurich sowie für diesen (entspricht kumulierten Werten der Einheits-/Samtgemeinden) der **Neubaubedarf** (Anzahl Wohnungen) sowie der **Wohnungsüberhang** (Anzahl Wohnungen) dargestellt.

Der Begriff Neubaubedarf ist dabei gemäß NBank als zusätzlicher Wohnungsbedarf zu verstehen, da zusätzliche Wohneinheiten ggf. auch außerhalb von „klassischen“ Wohnungsneubaumaßnahmen, bspw. im Rahmen von Wohnungsteilungen oder Umnutzung von kleinen Einzelhandelsflächen zu Wohnfläche, realisiert werden können. Im Regelfall wird es sich allerdings um Wohnungsbau in neuen Wohngebäuden handeln.

Bei der Ausweisung der zusätzlichen Wohnungsbedarfe wie auch der Überhänge unterscheidet die Prognose zwischen den Segmenten **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)** und **Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)**.

Daneben werden in der Prognose drei Zeiträume, 2021 bis 2022, 2022 bis 2031 und 2031 bis 2040 betrachtet. Für sie sind unterschiedliche nachfrageseitige Dynamiken prognostisch hinterlegt.

Die Wohnungsprognose der NBank berücksichtigt:

- Die NBank-Haushaltsprognose
- Eine Fluktuationsreserve
- Wohnungsabgänge
- Trends bei der Nachfrage nach Ein-/ Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.
- Den qualitativen Zusatzbedarf. Er gibt laut Definition der NBank die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die aufgrund mangelnder Qualitäten (unpassende Grundrisse, mangelnder energetischer Zustand, fehlende Barrierearmut oder -freiheit usw.) nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann.

Ergänzende Erläuterungen zu Prognosesedaten

Die Prognosewerte für den Landkreis Aurich wie auch für die vier Teilräume setzen sich rechnerisch-additiv (kumuliert) aus den jeweiligen prognostizierten Werten für die Einheits-/Samtgemeinden zusammen. *„Auf der Landes- und Kreisebene werden Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge in den zugehörigen Einheits- und Samtgemeinden nicht saldiert, weil davon ausgegangen wird, dass Wohnwünsche der privaten Haushalte ortsgebunden sind“*⁷². Hiermit liegt eine „Obergrenzenbetrachtung“ vor, da in der Realität von einem gewissen Ausgleich über Einheits-/Samtgemeindegrenzen hinweg auszugehen ist, wobei der Umfang nicht zu beziffern ist.

Aufgrund qualitativer Zusatzbedarfe kann es *„selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Wohnungsüberhängen zu Neubaubedarfen und einer entsprechenden Bautätigkeit kommen. Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert auf einem Regressionsmodell, das den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Nachfrage erklären lässt (abhängige Variable)“*⁷³.



Vorbemerkung

Die im Folgenden dargestellten Neubaubedarfe resultieren vor dem Hintergrund der Ergebnisse der NBank-Haushaltsprognose (vgl. Kap. 6.2) auf den Einflussgrößen Wohnungsabgänge, qualitativer Zusatzbedarf sowie Auswirkungen von Nachfragetrends nach Ein-/ Zweifamilienhäusern. Zu einem gewissen Teil spielen auf Ebene mancher Einheits-/Samtgemeinden auch quantitative Zusatzbedarfe infolge dort prognostizierter steigender Haushaltszahlen und damit der Wohnungsnachfrage eine Rolle.

⁷² Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2023“, NBank, S. 96.

⁷³ Ebd., S. 97.

Die prognostizierte wachsende Bedeutung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und der prognostizierte Bedeutungsrückgang im EZFH-Segment resultieren v. a. aus den Effekten des demografischen Wandels.

Eine alternde Bevölkerung fragt verstärkt kleinere, barrierearme, komfortable und qualitativ wertige Wohnungen mit guten (Nah-)Versorgungsmöglichkeiten im Wohnumfeld nach. Derartige Wohnungen werden eher im MFH-Bereich geschaffen.

»» Neubaubedarf Landkreis Aurich – im Vergleich zum Zeitraum 2012 bis 2022 deutliche Abnahme der Neubauintensität, Schwerpunkt zukünftig im Segment MFH

Landkreis Aurich

- **Neubaubedarf insgesamt:** Für den Zeitraum 2021 bis 2040 ermittelt die Wohnungsprognose einen Neubaubedarf in Höhe von rund 4.400 Wohnungen, für den Zeitraum 2022 bis 2040 von rund 3.470 Wohnungen.

Bezieht man diese Summen für eine überschlägige Einschätzung auf die Bevölkerungszahl 2022, errechnen sich Werte von rund 1,23 bzw. rund 1,03 Wohnungen je 1.000 Einwohner je Jahr.

Zum Vergleich: 2012 bis 2022 wurden im Landkreis Aurich 4,15 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Realisierung im Bestand) je 1.000 Einwohner und Jahr realisiert (vgl. Kapitel 5.2). Die Prognose ermittelt hiermit einen deutlich geringeren Neubaubedarf.

- **Neubaubedarf im MFH-Segment:** Rund 2.840 Wohnungen im Zeitraum 2021 bis 2040, rund 2.500 Wohnungen im Zeitraum 2022 bis 2040 (0,74 Wohnungen je 1.000 Einwohner je Jahr bzw. knapp 140 Wohnungen jährlich). Zum Vergleich: 2012 bis 2022 1,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr (in neuen Wohngebäuden).
- **Neubaubedarf im EZFH-Segment:** Im Zeitraum 2021 bis 2040 rund 1.560 Wohnungen bzw. im Zeitraum 2022 bis 2040 rund 970 Wohnungen. (0,29 WE je 1.000 EW p. a.; 2012 bis 2022: 2,5 WE je 1.000 EW p. a. (in neuen Wohngebäuden)⁷⁴
- ➔ Hiermit kommt dem MFH-Segment – korrespondierend zu den sich aus dem demografischen Wandel ergebenden Anforderungen an das Wohnen (Stichworte: Zunahme der Nachfrage nach kleinen Wohnungen, Wohnen in integrierten Lagen, Barrierearmut etc.) – zukünftig die größere Rolle zu.
- Im „Zeitverlauf“ der Prognose (Bezug: Von der NBank gebildete Unterzeiträume 2021 bis 2022, 2022 bis 2031 und 2031 bis 2040) deutlich abnehmende Intensität des Wohnungsneubaubedarfs.

⁷⁴ Im Folgenden Nennungen Baufertigstellungen gesamt ebenfalls in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Realisierungen im Bestand), Werte im Folgenden für die Segmente MFH und EZFH bezogen auf WE in neuen Wohngebäuden.

Tab. 38: Wohnungsneubaubedarf Landkreis Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden -
 2021 bis 2040

	<i>Wohneinheiten (WE)</i>	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040	2022 bis 2040 je 1.000 Ew. p. a.
Landkreis Aurich	Neubaubedarf EZFH	582	804	170	0,29
	Neubaubedarf MFH	347	1.515	981	0,74
Inseln	Neubaubedarf EZFH	43	96	29	0,98
	Neubaubedarf MFH	3	17	2	0,15
Norderney	Neubaubedarf EZFH	32	55	7	0,64
	Neubaubedarf MFH	0	0	0	0,00
Juist	Neubaubedarf EZFH	8	27	14	1,92
	Neubaubedarf MFH	2	7	0	0,33
Baltrum	Neubaubedarf EZFH	3	14	8	2,17
	Neubaubedarf MFH	1	10	2	1,19
Mittelzentren	Neubaubedarf EZFH	150	230	38	0,22
	Neubaubedarf MFH	154	597	350	0,79
Aurich	Neubaubedarf EZFH	103	218	27	0,33
	Neubaubedarf MFH	95	513	339	1,14
Norden	Neubaubedarf EZFH	47	12	11	0,05
	Neubaubedarf MFH	59	84	11	0,21
weiterer Küstenbereich	Neubaubedarf EZFH	89	24	23	0,10
	Neubaubedarf MFH	49	200	93	0,60
Krummhörn	Neubaubedarf EZFH	31	10	9	0,09
	Neubaubedarf MFH	33	100	47	0,71
Hage	Neubaubedarf EZFH	32	8	8	0,08
	Neubaubedarf MFH	16	100	46	0,73
Dornum	Neubaubedarf EZFH	26	6	6	0,15
	Neubaubedarf MFH	0	0	0	0,00
ländlicher Raum	Neubaubedarf EZFH	299	454	80	0,34
	Neubaubedarf MFH	142	701	536	0,79
Ihlow	Neubaubedarf EZFH	51	100	12	0,50
	Neubaubedarf MFH	18	95	85	0,81
Südbrookmerland	Neubaubedarf EZFH	67	16	15	0,09
	Neubaubedarf MFH	26	120	92	0,65
Großefehn	Neubaubedarf EZFH	51	126	12	0,55
	Neubaubedarf MFH	27	128	107	0,93
Brookmerland	Neubaubedarf EZFH	38	12	12	0,10
	Neubaubedarf MFH	26	103	83	0,80
Wiesmoor	Neubaubedarf EZFH	35	73	11	0,34
	Neubaubedarf MFH	26	138	79	0,87
Großheide	Neubaubedarf EZFH	30	82	9	0,60
	Neubaubedarf MFH	14	73	57	0,85
Hinte	Neubaubedarf EZFH	27	45	9	0,42
	Neubaubedarf MFH	5	44	33	0,59

Daten: NBank; CIMA | Berechnung je Jahr und 1.000 Ew. ALP, Bezug Einwohnerdaten: jeweils Stand Zensus 2022

»» Neubaubedarf nach Teilräumen – es lassen sich deutliche Unterschiede festhalten

Um eine Vergleichbarkeit dieser sehr unterschiedlich einwohnerstarken Teilräume übersichtlich zu gewährleisten, beziehend sich die folgenden Ausführungen auf die Neubauintensität (Neubaubedarf in WE je 1.000 EW p. a.).

- Für alle vier Teilräume gilt, dass im Zeitverlauf der Neubaubedarf deutlich zurückgeht. Und zwar im MFH- wie auch im EZFH-Segment.

Teilraum Inseln

- Im Zeitraum 2022 bis 2040 zeichnet sich der Teilraum Inseln im MFH-Segment mit 0,15 Wohnungen je 1.000 Einwohner je Jahr (absolut knapp 20 Wohnungen) durch den geringsten, mit 0,98 Wohnungen je 1.000 Einwohner je Jahr im Segment EZFH (2022 bis 2040 knapp 130 WE) durch den höchsten Neubaubedarf aller vier Teilräume aus (2012 bis 2022: MFH 3,5 WE je 1.000 EW p. a., EZFH 0,8 WE je 1.000 EW p. a.).
 - ➔ Volumenseitig steht damit das Segment EZFH im Fokus.
 - ➔ Die Prognose ermittelt nur einen moderaten Rückgang je 1.000 Einwohner/Jahr im EZFH-Segment aber einen erheblichen im MFH-Segment.
 - ➔ Für Norderney wird kein Neubaubedarf im MFH-Segment prognostiziert, sondern nur Bedarf im Bereich EZFH.

Teilraum Mittelzentren

- Laut Prognose zeichnet sich der Teilraum Mittelzentren im MFH-Segment mit 0,79 Wohnungen je Einwohner und Jahr (absolut rund 950 Wohnungen 2022 bis 2040) zusammen mit dem Teilraum ländlicher Raum durch das höchste, mit 0,22 Wohnungen (absolut rund 270) im Segment EZFH durch die zweitniedrigste Neubaubedarfsintensität der vier Teilräume aus (2012 bis 2022: MFH 2,1 WE je 1.000 EW p. a., EZFH 2,3 WE je 1.000 EW p. a.).
 - ➔ Hiermit ermittelt die Prognose im Vergleich einwohnerbezogen jeweils deutlich abnehmende Bedarfe (EZFH wie MFH).
 - ➔ Dem MFH-Segment kommt zukünftig eine deutlich größere Rolle als dem EZFH-Segment zu.
- Hinsichtlich des Ausmaßes des prognostizierten Neubaubedarfs unterscheiden sich die beiden Mittelzentren deutlich.
 - ➔ Für Aurich wird nicht nur – erwartbar für die größere Stadt – volumenseitig,
 - ➔ sondern auch bezogen auf 1.000 Einwohner/Jahr der deutlich größere Bedarf prognostiziert. Dies betrifft beide Segmente.

Teilraum weiterer Küstenbereich

- Im Vergleich der vier Teilräume, zeichnet sich der weitere Küstenbereich im Zeitraum 2022 bis 2040 im MFH-Segment durch den drittniedrigsten Wert je 1.000 Einwohner/Jahr aller Teilräume aus (0,60), was insgesamt gut 290 Wohnungen entspricht. Im EZFH-Segment liegt mit 0,10 der niedrigste Wert aller Teilräume vor (absolut rund 50 Wohnungen). 2012 bis 2022: MFH 1,6 WE je 1.000 EW p. a., EZFH 2,4 WE je 1.000 EW p. a.
 - Der Fokus liegt hiermit auf dem MFH-Bereich.
 - Hiermit s jeweils deutlich abnehmende Bedarfe; dabei im EZFH-Segment nochmals stärker als im MFH-Segment.
- Im Prognosezeitraum 2022 bis 2040 liegt zwischen den drei Einheits-/Samtgemeinden eine erhebliche Spreizung vor.
 - Für Dornum weist die Prognose für den gesamten Zeitraum 2022 – 2040 keinen MFH-Neubaubedarf aus. Demgegenüber werden Bedarfe für Krummhörn und die Samtgemeinde Hage abgeleitet.

Teilraum ländlicher Raum

- Im Vergleich der vier Teilräume zeichnet sich der ländliche Raum im MFH-Segment zusammen mit dem Teilraum Mittelzentren durch den höchsten Prognosewert je 1.000 Einwohner/Jahr aus (0,79). Dies entspricht im genannten Zeitraum rund 1.240 WE insgesamt. Im EZFH-Segment liegt mit 0,34 je 1.000 Einwohner/Jahr der zweithöchste Wert aller Teilräume vor, was insgesamt gut 530 Wohnungen entspricht. 2012 bis 2022: MFH 0,6 WE je 1.000 EW p. a., EZFH 2,8 WE je 1.000 EW p. a.
 - Der Fokus liegt hiermit vor allem auf dem MFH-Bereich. Ein gewisser Bedarf besteht allerdings auch im EZF-Bereich.
 - Im Vergleich projiziert die Prognose hiermit für das MFH-Segment eine moderat erhöhte, für das EZFH-Segment eine sehr stark reduzierte Rolle.
- Einheits-/Samtgemeinden: Bezogen auf den Zeitraum 2022 bis 2040 schwanken die Quoten für das Segment MFH zwischen 0,59 Wohnungen je 1.000 Einwohner/Jahr in Hinte und 0,93 in Großefehn. Im EZFH-Segment rangieren die Quoten zwischen 0,09 bzw. 0,10 in Südbrookmerland bzw. der Samtgemeinde Brookmerland und 0,60 in Großheide.
 - Hiermit ermittelt die Prognose deutlich unterschiedlich ausgeprägte Bedarfe (Intensität); besonders ausgeprägt im Segment EZFH.

»» Wohnungsüberhang: Handlungsbedarf v. a. Ein- und Zweifamilienhaussegment; - Unterschiedliche Intensität in den Teilräumen

Die Wohnungsprognose der NBank beinhaltet ferner die Ermittlung von Wohnungsüberhängen.

Auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden können Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge gleichzeitig bestehen, wenn es Wohnungen gibt, die aufgrund qualitativer Mängel nicht die Nachfrage decken können. Die ausgewiesenen Wohnungsüberhänge „stehen hiermit für sich“ und mindern nicht die oben geschilderten Neubaubedarfe.

Die Ermittlung der Zahl der Wohnungsüberhänge auf Ebene der Teilräume und für den Landkreis erfolgt auch hier als Summierung der Werte für die Einheits-/Samtgemeinden.

Wie die folgenden beiden Tabellen aufzeigen, ermittelt die Wohnungsprognose der NBank eine im Zeitverlauf (betrachtete Perioden) zunehmende Wohnungsüberhangssituation. Sie betrifft zuallererst das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser, in geringerem Umfang Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auflaufende Wohnungsüberhänge – sofern sie denn tatsächlich eintreten – dürften in der Folge ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Thema darstellen.

Für den **Landkreis Aurich** weist die Wohnungsprognose im Zeitraum 2021 bis 2040 einen sich bildenden Wohnungsüberhang von knapp 410 Wohnungen im MFH-Bereich und 4.380 im EZFH-Bereich aus. Für den Zeitraum 2022 bis 2040 belaufen sich die Werte auf knapp 400 und 4.380.

➔ Hiermit besteht an erster Stelle Handlungsbedarf im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser.

□ **EZFH-Segment (2022 bis 2040):** Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl⁷⁵, ist der Teilraum weiterer Küstenbereich am stärksten von Wohnungsüberhängen im **EZFH-Segment** tangiert (absolut rund 1.150 WE). Gefolgt mit deutlichem Abstand vom Teilraum Mittelzentren (absolut rund 1.820 WE), dann vom ländlichen Raum (absolut rund 1.400 WE); marginaler Wert im Teilraum Inseln (absolut knapp 10 WE).

□ **MFH-Segment (2022 bis 2040):** Hier ist unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl der Teilraum Inseln mit deutlichem Abstand am stärksten von Wohnungsüberhängen tangiert (absolut 115 WE). Gefolgt mit deutlichem Abstand von den Teilräumen weiterer Küstenbereich (absolut knapp 90 WE) und Mittelzentren (absolut knapp 200 WE). Für den ländlichen Raum wird kein Wohnungsüberhang ausgewiesen.

»» Wohnungsüberhang: Situation in den Teilräumen nach Einheits-/Samtgemeinden

Betrachtung innerhalb der Teilräume auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden

□ Der MFH-Überhang im Teilraum Inseln basiert fast ausschließlich aus dem Überhang auf der Insel Norderney.

□ Im Teilraum Mittelzentrum sind Wohnungsüberhänge im MFH-Segment laut Prognose ausschließlich in Norden zu erwarten. Daneben ist der Wohnungsüberhang im

⁷⁵ Wieder hilfsweiser Bezug Einwohnerdaten Zensus 2022.

EZFH-Segment dort deutlich stärker (absolut wie einwohnerbezogen) prognostiziert als in der Stadt Aurich.

- Im Teilraum **weiterer Küstenbereich** ist bezogen auf die Einwohnerzahl am stärksten Krummhörn, am geringsten die Samtgemeinde Hage von Wohnungsüberhängen im EZFH-Segment tangiert. Demgegenüber werden nur für Dornum Überhänge im MFH-Segment prognostiziert.
- Keinerlei Wohnungsüberhänge im MFH-Segment werden für den Teilraum **ländlicher Raum** vorhergesagt. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist Südbrookmerland am stärksten, Ihlow am geringsten von Überhängen im EZFH-Segment berührt.

Tab. 39: Wohnungsüberhang Landkreis Aurich, Teilräume, einheits-/Samtgemeinden -2021 bis 2040

	Wohneinheiten (WE)	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Landkreis Aurich	Wohnungsüberhang EZFH	0	1.017	3.363
	Wohnungsüberhang MFH	9	43	353
Inseln	Wohnungsüberhang EZFH	0	0	8
	Wohnungsüberhang MFH	3	15	100
Norderney	Wohnungsüberhang EZFH	0	0	8
	Wohnungsüberhang MFH	3	15	96
Juist	Wohnungsüberhang EZFH	0	0	0
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	4
Baltrum	Wohnungsüberhang EZFH	0	0	0
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Mittelzentren	Wohnungsüberhang EZFH	0	505	1.319
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	196
Aurich	Wohnungsüberhang EZFH	0	0	389
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Norden	Wohnungsüberhang EZFH	0	505	930
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	196
weiterer Küstenbereich	Wohnungsüberhang EZFH	0	322	826
	Wohnungsüberhang MFH	6	28	57
Krummhörn	Wohnungsüberhang EZFH	0	197	406
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Hage	Wohnungsüberhang EZFH	0	74	269
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Dornum	Wohnungsüberhang EZFH	0	51	151
	Wohnungsüberhang MFH	6	28	57
ländlicher Raum	Wohnungsüberhang EZFH	0	190	1.209
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Ihlow	Wohnungsüberhang EZFH	0	0	75
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Südbrookmerland	Wohnungsüberhang EZFH	0	164	411
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Großefehn	Wohnungsüberhang EZFH	0	0	109
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Brookmerland	Wohnungsüberhang EZFH	0	26	207
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Wiesmoor	Wohnungsüberhang EZFH	0	0	231
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Großheide	Wohnungsüberhang EZFH	0	0	84
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0
Hinte	Wohnungsüberhang EZFH	0	0	92
	Wohnungsüberhang MFH	0	0	0

Daten: NBank; CIMA | Darstellung ALP

6.4 Fazit: Wohnungsmarktprognose

Folgendes lässt sich zur Wohnungsmarktprognose festhalten:

Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsprognose der NBank für den Landkreis Aurich modelliert einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl von rund 190.430 Personen im Jahr 2021 auf 192.550 (+1,1 %) im Jahr 2025 sowie einen dann einsetzenden kontinuierlichen Rückgang bis zum Jahr 2040 auf dann rund 181.020 Personen (-6,0 % in Relation zu 2025).
- Im Vergleich der Jahre 2021 und 2040 wird ein Rückgang um rund 9.400 Einwohner und damit 4,9 % prognostiziert, womit eine im Vergleich zum Land Niedersachsen (+1,5 %) klar schwächere Bevölkerungsentwicklung vorhergesagt wird.

Haushaltsprognose

- Für die Prognose des konkreten Wohnraumbedarfs ist nicht die Bevölkerungszahl die entscheidende Kennzahl, sondern die Art und Anzahl der Haushalte, da sie als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung treten.
- Die Haushaltsprognose (NBank) für den Landkreis Aurich modelliert einen kontinuierlichen Anstieg der Anzahl der Haushalte von rund 90.800 Personen im Jahr 2021 auf rund 92.020 (+1,3 %) im Jahr 2025 sowie einen dann einsetzenden kontinuierlichen Rückgang bis zum Jahr 2040 auf dann rund 87.640 Haushalte (-4,8 % in Relation zu 2025).
- Im Vergleich der Jahre 2021 und 2040 wird ein Rückgang um rund 3.160 Haushalte und damit 3,5 % prognostiziert, während für das Land Niedersachsen ein geringfügiger Anstieg um 0,5 % vorhergesagt wird.
- Erhebliche Varianz auf Ebene der vier Teilräume sowie innerhalb der Teilräume auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden.

Wohnungsprognose (NBank)

Sie beinhaltet zum einen die Ermittlung von Wohnungsneubaubedarfen sowie zum anderen von Wohnungsüberhängen. Auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden können Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge gleichzeitig bestehen, wenn es Wohnungen gibt, die aufgrund qualitativer Mängel nicht die Nachfrage decken können. Die ausgewiesenen Wohnungsüberhänge „stehen hiermit für sich“ und mindern nicht die Neubaubedarfe.

Neubaubedarfe – Landkreis Aurich

- „Überschaubarer“ Neubaubedarf:

2021 bis 2040 ermittelt die Wohnungsprognose einen Neubaubedarf in Höhe von rund 4.400 Wohnungen.

Für den Zeitraum 2022 bis 2040 von rund 3.470 Wohnungen (2022 bis 2040: 1,03 Wohnungen je 1.000 Einwohner je Jahr).

MFH-Segment (2022 bis 2040): rund 2.500 Wohnungen (0,74 Wohnungen je 1.000 Einwohner je Jahr bzw. knapp 140 Wohnungen jährlich)

EZFH-Segment (2022 bis 2040): rund 970 Wohnungen (0,29 Wohnungen je 1.000 Einwohner je Jahr bzw. gut 50 Wohnungen jährlich)

- ➔ Die Prognose ermittelt eine deutlich geringere Neubauintensität, als sie im Zeitraum 2012 bis 2022 vorlag.
- ➔ Dem MFH-Segment kommt zukünftig die größere Rolle zu.

- Für alle vier Teilräume gilt, dass im Zeitverlauf der Neubaubedarf deutlich zurückgeht. Und zwar im MFH- wie auch im EZFH-Segment.

Teilraum Inseln

- Im Vergleich zur Neubautätigkeit im Zeitraum 2012 bis 2022 ermittelt die Prognose nur einen moderaten Rückgang je 1.000 Einwohner/Jahr im EZFH-, aber einen erheblichen im MFH-Segment. Volumenseitig steht damit seitens der Prognose das Segment EZFH zukünftig im Fokus. Für Norderney wird kein Neubaubedarf im MFH-Segment prognostiziert, sondern nur Bedarf im Bereich EZFH.

Teilraum Mittelzentren

- In Relation zum Zeitraum 2012 bis 2022 ergibt die Prognose einwohnerbezogen jeweils deutlich abnehmende Bedarfe (EZFH wie MFH). Dem MFH-Segment kommt zukünftig eine deutlich größere Rolle als dem EZFH-Segment zu. Für Aurich wird nicht nur – erwartbar für die größere Stadt – volumenseitig, sondern auch bezogen auf 1.000 Einwohner/Jahr der deutlich größere Bedarf prognostiziert. Dies betrifft beide Segmente.

Teilraum weiterer Küstenbereich

- Es liegen im Vergleich zum Zeitraum 2012 bis 2022 jeweils deutlich abnehmende Bedarfe vor. Dabei im EZFH-Segment nochmals stärker als im MFH-Segment. Der Fokus liegt hiermit zukünftig auf dem MFH-Bereich. Für Dornum sind diesbezüglich keine Bedarfe ausgewiesen.

Teilraum ländlicher Raum

- Im Vergleich zum Zeitraum 2012 bis 2022 projiziert die Prognose für das MFH-Segment eine moderat erhöhte, für das EZFH-Segment eine sehr stark reduzierte Rolle. Der Fokus liegt hiermit zukünftig vor allem auf dem MFH-Bereich. Ein gewisser Bedarf besteht allerdings auch im EZF-Bereich. Auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden die Prognose deutlich unterschiedlich ausgeprägte Bedarfe (Intensität); besonders ausgeprägt im Segment EZFH.

Wohnungsüberhänge

- Die Wohnungsprognose ermittelt eine im Zeitverlauf (betrachtete Perioden) zunehmende Wohnungsüberhangsituation. Sie betrifft zuallererst das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser, in geringerem Umfang Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auflaufende Wohnungsüberhänge – sofern sie denn tatsächlich eintreten – dürften in der Folge ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Thema darstellen.
- **EZFH-Segment (2022 bis 2040):** Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl, ist der Teilraum weiterer Küstenbereich am stärksten von Wohnungsüberhängen tangiert. Gefolgt mit deutlichem Abstand vom Teilraum Mittelzentren, dann vom ländlichen Raum; marginaler Wert im Teilraum Inseln.

- MFH-Segment (2022 bis 2044): Hier ist unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl der Teilraum Inseln mit deutlichem Abstand am stärksten von Wohnungsüberhängen tangiert. Gefolgt mit deutlichem Abstand von den Teilräumen weiterer Küstenbereich und Mittelzentren. Für den ländlichen Raum wird kein Wohnungsüberhang ausgewiesen.
- Innerhalb der Teilräume liegen auf Ebene der Einheits-/Samtgemeinden deutliche Schwankungen vor.

Hinweise Handlungsbedarfe

Für die zukünftige Ausrichtung der Entwicklung der Wohnraumversorgung im Landkreis Aurich ergeben sich folgende Hinweise und Anknüpfungspunkte:

Neubaubedarf

- Mit einem Neubaubedarf im MFH-Segment im Landkreis Aurich im Zeitraum 2022 bis 2040 in Höhe von rund 2.500 Wohnungen liegt ein „überschaubares“ Volumen vor.
- Mit einem Neubaubedarf im EZFH-Segment im Landkreis Aurich im Zeitraum 2022 bis 2040 in Höhe von rund 970 Wohnungen lässt sich ein nochmals geringeres Volumen festhalten.
- Im Vergleich der vier Teilräume einwohnerbezogen, wie auch absolut stärkste Bedarfe im MFH-Segment liegen in den in den Teilräumen ländlicher Raum und Mittelzentren vor.
- Die Bedeutung des MFH-Segments überwiegt bis für den Teilraum Inseln deutlich den des EZFH-Segments. Hierauf sollte der Fokus gerichtet werden.
- ➔ Aufgrund des geringen Umfangs des Bedarfes, einer insgesamt eher stabilen bis rückläufigen Nachfrageentwicklung und einem Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau sollte der Fokus auf der Innenentwicklung und integrierten Standorten liegen.
- ➔ Gefragt sind mehr kleinere/kleinere Wohnungen, die der wachsenden Nachfrage von Single- und Paarhaushalten entsprechen.
- ➔ Daneben muss das Wohnungsangebot auch die steigende Nachfrage von Senioren bzw. deren Bedürfnisse berücksichtigen.

Wohnungsüberhang

- Die Wohnungsprognose ermittelt einen im Zeitverlauf zunehmenden Wohnungsüberhang.
- Er betrifft zuallererst Ein- und Zweifamilienhäuser. Mehrfamilienhäusern sind deutlich weniger tangiert.
- ➔ Es stellt sich die Aufgabe, sich abzeichnende Angebotsüberhänge v. a. im EZFH-Segment zu erfassen, zu prüfen und zu begrenzen und den absehbaren Generationenwechsel aktiv zu gestalten.

7 Handlungsbedarfe und -optionen

7.1 Vorbemerkungen

Grundlagen

Die Ableitung der Handlungsbedarfe und -optionen basiert auf

- den Analysen der aktuellen Rahmenbedingungen sowie der Angebots- und Nachfragestrukturen (vgl. Kap. 2 bis Kap. 5) auf dem Wohnungsmarkt des Landkreises Aurich sowie der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2040 der NBank (vgl. Kap.6).
- Die Darstellung erfolgt auf Ebene der vier Teilräume: Mittelzentren, Inseln, weiterer Küstenbereich und ländlicher Raum; ggf. mit Hinweisen auf besondere Lagen in einzelnen Einheits-/Samtgemeinden.
- **Werkzeugkasten:** Ferner wurden von ALP – zunächst unabhängig von der spezifischen Situation im Landkreis Aurich – wohnungsmarktbezogene (kommunale) Handlungsmöglichkeiten aufbereitet (vgl. Kap. 8.1).

Dies dient zunächst dazu, Transparenz in Bezug auf **potenzielle Instrumente zur Steuerung der Wohnraumversorgung** auf kommunaler Ebene herzustellen. Diese Instrumente wurden in Form von Steckbriefen aufbereitet.

- **Kommunalsteckbriefe:** Die Ergebnisse der Analyse- und Prognosephase wurden für die Einheits- und Samtgemeinden, die Teilräume sowie den Landkreis Aurich in Steckbriefen dargestellt, die einen schnellen Überblick und eine größtmögliche Vergleichbarkeit der Resultate erlauben. Die in den Steckbriefen dargelegten Handlungsempfehlungen für die dreizehn Einheits- und zwei Samtgemeinden setzen auf den Ergebnissen der Analyse- und Prognosephase auf, ersetzen aber jeweils kein „gemeindescharfes“ Konzept. Es werden vielmehr zentrale, z. T. übergeordnete, Schwerpunkte benannt, die vor Ort zu konkretisieren und instrumentell zu füllen sind.

7.2 Handlungsfeld I: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

»» Ausganglage

Die Analyse der Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur sowie des Preisgefüges ermittelt im Wesentlichen **qualitative Handlungsbedarfe im Bereich Wohnungsneubau, Flächen- und Bestandsentwicklung**. Hieraus resultiert u. a., dass der Schwerpunkt der Neubautätigkeit auf der Innenentwicklung liegen sollte., Neuflächenentwicklungen sollten weitgehend vermieden werden.

Im Kontext des demografischen Wandels ergeben sich schon heute wie auch zukünftig verstärkt stichwortartig folgende Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld, die für alle vier Teilräume wie auch die inkludierten Einheits-/Samtgemeinden gleichermaßen von Belang sind:

- Barrierearmut/-freiheit
- Hochwertiger bzw. zeitgemäßer Wohnraum
- Generationen-/Altersgerechtigkeit
- Kurze Wege, Verzahnung von Wohnen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge

Daneben sind grundsätzliche Aspekte

- der Energetik (Klimafreundlichkeit) und
- des nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Boden von Belang.

Die Wohnungsprognose der NBank (vgl. Kapitel 6.3) ermittelt für den Zeitraum 2022 bis 2022 einen im Vergleich zum Baugeschehen der Jahre 2012 bis 2022 deutlich geringeren, „überschaubaren“, Neubaubedarf. Daneben wird eine Bedeutungsverschiebung hin zur Realisierung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, weg vom bisherigen Schwerpunkt Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern prognostiziert.

MFH: Prognostizierter zusätzlicher Wohnungsbedarf 2022 bis 20240: Rund 2.500 WE.

Dabei unterscheiden sich die vier Teilräume was die Intensität des prognostizierten Neubaubedarfs (WE je 1.000 Einwohner⁷⁶ p. a.) und damit u. a. zukünftige Flächenbedarfe betrifft.

- Teilraum ländlicher Raum:** Rund 1.240 Wohnungen bzw. 0,79 Wohnungen je Einwohner und Jahr
- Teilraum Mittelzentren:** Rund 950 Wohnungen bzw. 0,79 Wohnungen je Einwohner und Jahr; rund 850 WE Aurich, „nur“ rund 100 WE Norden
- Teilraum weiterer Küstenbereich:** Rund 290 Wohnungen bzw. 0,60 WE je Einwohner/Jahr
- Teilraum Inseln:** Nur rund 20 Wohnungen (Summe Juist und Baltrum, keine Ausweisung für Norderney) bzw. nur je 0,15 Wohnungen je 1.000 Einwohner je Jahr

Volumenseitig wird hiermit der allergrößte Teil für die Teilräume ländlicher Raum und Mittelzentren ausgewiesen; für den Teilraum Inseln wird kein relevanter (Handlungs-) Bedarf abgeleitet.

EZFH: Prognostizierter zusätzlicher Wohnungsbedarf 2022 bis 20240: Rund 970 WE.

- Teilraum ländlicher Raum:** Rund 530 Wohnungen, 0,34 je 1.000 Einwohner/Jahr
- Teilraum Mittelzentren:** Rund 270 Wohnungen (rund 250 WE Stadt Aurich, nur rund 20 WE Stadt Norden) bzw. 0,22 Wohnungen 1.000 Einwohner/Jahr
- Teilraum Inseln:** Rund 120 Wohnungen (rund 60 auf Norderney, rund 40 auf Juist, rund 20 auf Baltrum) bzw. 0,98 Wohnungen je 1.000 Einwohner/ Jahr
- Teilraum weiterer Küstenbereich:** Rund 50 Wohnungen bzw. rund 0,10 je 1.000 Einwohner je Jahr

⁷⁶ Bezug: Bevölkerungsstand Zensus 2022.

Volumenseitig liegt hiermit der größte Neubaubedarf in den Teilräumen ländlicher Raum und Mittelzentren vor, einwohnbezogen ist der Bedarf im Teilraum Inseln am höchsten prognostiziert.

Um den demografischen Wandel (Stichwort Alterung der Gesellschaft) entgegenzuwirken, müssen daneben **Optionen für junge Familien** zur Verfügung stehen. Die Entwicklung der Preise hat die Eigentumbildung für diesen Nachfragerkreis zunehmend erschwert. Ggf. entspannt sich diese Situation vor dem Hintergrund der in der Wohnungsprognose ermittelten zunehmende Überhangsituation vor allem bei Ein-/ und Zweifamilienhäusern.

»» Mögliche Leitlinien für das kommunale Handeln

Das Wohnraumversorgungskonzept wurde im Auftrag des Landkreises Aurich erarbeitet. Die analytischen und prognostischen Ergebnisse sowie vor allem die Maßnahmen und Instrumente adressieren jedoch in erster Linie die Städte und Gemeinden als handelnde Akteure. Insofern sind die nachfolgenden Leitlinien als Vorschläge für die Ausrichtung des kommunalen Handelns, anschließend an einen politischen Willensbildungsprozess und eine lokalspezifische Ausrichtung, zu verstehen.

- Aufgrund der moderate bis geringen Neubaubedarfe Deckung des zukünftigen Flächenbedarfs für Wohnungsneubau an erster Stelle durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen.
- An erster Stelle Fokussierung auf Neubau im Mehrfamilienhaussegment.
- Bedarfsorientierte, dabei kompakte, verdichtete/flächenschonende Bebauung/Entwicklung in den Außenbereichen.
- Förderung einer hinsichtlich der Typologien bedarfsgerechten (Wohnungsgrößen, -schnitte, Barrierearmut/-freiheit etc.) Wohnraumentwicklung.
- Bekenntnis zum flächenschonenden Bauen. Dies betrifft bei Neubauvorhaben grundsätzlich eine Erhöhung der baulichen Dichte unter Berücksichtigung eines attraktiven und lebenswerten Wohnumfeldes.
- Einnahme einer aktiven Rolle auf dem Bodenmarkt. Neben dem kurzfristigen (Zwischen-)Erwerb von Flächen, sollte auch eine aktive (langfristige) Bevorratung mit Flächen für den Wohnungsbau verfolgt werden.
- Ausrichtung Grundstücksvergabe kommunaler Grundstücke an den Zielen der kommunalen Wohnraumentwicklung. Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau werden nach sozialen Kriterien vergeben. Im Geschosswohnungsbau werden Grundstücke nach der Konzeptqualität vergeben.
- Um einer sich immer stärker diversifizierenden Nachfrage gerecht zu werden, sollen auch besondere Wohnformen (z. B. Baugemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen für Senioren, Studenten-/Auszubildendenwohnen) unterstützt und bei der Vergabe von Grundstücken berücksichtigt werden.
- Die Entwicklung von Ferien-/Freizeitwohnungen darf der angemessenen Versorgung mit Dauerwohnraum nicht entgegenstehen.



A. Handlungsansatz: Politische und planerische Meinungsbildung, Erarbeitung von Konzepten und Strategien

Voraussetzung für ein zielgerichtetes Vorgehen im genannten Handlungsfeld auf kommunaler Ebene ist die Auseinandersetzung mit den konkret diesbezüglich vor Ort bestehenden Handlungsbedarfen. Notwendig sind ein politischer Willensbildungsprozess und die Fassung von notwendigen politischen (Grundsatz-)Beschlüssen.

Wie im Kapitel 2.4 sowie im Anhang in den Kapiteln 10.1, 10.2, 10.3 und 10.4 dargelegt wird, liegen bisher „klassische“ Wohnraumversorgungskonzepte (z. T. mit Aktualisierungsbedarf) in den beiden Mittelzentren Aurich und Norden vor. Allerdings haben sich einige Kommunen im Rahmen von Querschnittsplanungen – bspw. Lebensraumkonzepte (Norderney, Juist), Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Hinte – oder in Form sektoraler wohnraumbezogenen Konzepte für Teilräume des Gemeindegebiets (bspw. Krummhörn, Dornum) mit dem Thema Wohnen mehr oder minder intensiv auseinandergesetzt (vgl. ebenfalls Kapitel 2.4). In intensiver Form vor allem Kommunen, die überdurchschnittlich durch Tourismus und damit u. a. durch die Konkurrenz zwischen Dauer- und Ferienwohnen geprägt sind (Teilräume Insel und weiterer Küstenbereich).

Der Handlungsansatz A sowie die mit ihm verknüpften und im Folgenden angeführten Instrumente und Maßnahmen sind in diesem Kontext einzuordnen.

A.1. Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau und die Flächenentwicklung schaffen

Eine zielgerichtete Wohnraumentwicklung macht – vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs – auf kommunaler Ebene ein langfristiges Planen und Handeln notwendig. Ziel sollte sein, die konzeptionellen und planerischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu schaffen.

Folgende Themenkomplexe sind hiervon u. a. berührt, wobei, wie weiter oben ausgeführt, das Primat bei Innenentwicklung liegen sollte:

- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen (Innenentwicklung)
- Bedarfsorientiert (punktuell) Aktivierung und zielgerichtete Entwicklung von Flächen, für die bislang noch keine verbindliche Bauleitplanung existiert (FNP-Reserven),
- Bedarfsorientiert (punktuell) Identifikation zusätzlicher Potenzialräume für die Wohnraumentwicklung außerhalb der Ortslagen

Die vorgelagerten Prozesse – politische Willensbildung, Entwicklung und Beschluss von Strategien und Konzepten, Priorisierung von Standorten und Projekten – als auch die vorbereitenden Schritte – potenzieller Ankauf, Schaffung von Baurecht sowie die zielgerichtete Entwicklung – bedürfen zumeist langer Vorlaufzeiten und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen.

Werkzeugkasten:

- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien (Kap. 8.1.2)
- Wohnungspolitisches Handlungskonzept (Wohnungsmarktkonzept) (Kap. 8.1.1)

A.2. Verbindlichkeit zu städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen herstellen

Die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung einer Strategie ist das Formulieren möglichst konkreter wohnungspolitischer Ziele und Grundsätze.

Ferner sollten die wohnungspolitischen Leitlinien (auch Grundsätze oder Zielstellungen) aus gutachterlicher Sicht eine möglichst hohe Verbindlichkeit erhalten. Die Inhalte können sowohl „globalen“ Charakter haben als auch konkrete (standortbezogene) Zielsetzungen bei größeren Vorhaben umfassen. Das Ziel ist eine Art „Grundsatzbeschluss“, der einen „Fahrplan“ für Politik, Verwaltung und Investoren vorgibt. Er fördert Transparenz, einheitliches Handeln und die Vermeidung von Fall-zu-Fall-Entscheidungen. Dies bildet die Basis, um Maßnahmen, mit den im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Verfügung stehenden Instrumenten, formell abzusichern und die Umsetzung zu gewährleisten.

Umgekehrt birgt eine geringe Verbindlichkeit von Leitlinien, mit einem Charakter als politischem Diskussions- und Orientierungsrahmen, das Risiko, dass viele Aspekte wohnbaulicher Vorhaben einzelfallbezogen diskutiert werden (müssen). Insbesondere bezüglich einer potenziellen Baulandstrategie und einer aktiven Rolle der jeweiligen Kommune auf dem Bodenmarkt wirkt dies kontraproduktiv.

Werkzeugkasten:

- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien (Kap. 8.1.2)

A.3. Kommunalen Werkzeugkasten nutzen

Auf Grundlage der gesteckten Ziele und formulierten Prioritäten sollten die handelnden Kommunen den „Werkzeugkasten“, der vielfältigste Handlungsmöglichkeiten bietet, orientiert an der konkreten Situation, nutzen. Dazu gehören die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), ebenso wie städtebauliche Verträge oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Weiterhin bieten städtebauliche Gebote, Satzungen und kommunale Vorkaufsrechte, (z. B. „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ § 25 Abs. 1 BauGB) ein breites Spektrum an gebäude- und flächenbezogenen Handlungsoptionen. Unter anderem dazu wurde ein Werkzeugkasten mit kommunalen Handlungsmöglichkeiten zusammengestellt. Dieser wird innerhalb des Handlungskonzeptes verlinkt.

Exkurs: Spezifische Gebietskulissen für die Nutzung wohnungspolitischer Instrumente

Von diesen wohnungspolitischen Instrumenten gelten einzelne Regelungen lediglich für eine – auf Grundlage einer Landesverordnung – festgelegten Gebietskulisse bzw. sie sind nur für einen begrenzten Zeitraum anwendbar.

- **Mieterschutzverordnung (NMiSchuV):** Basierend auf § 556d BGB wurde im Land Niedersachsen eine Verordnung zur Festlegung des Geltungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften erlassen. Diese stellt die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten dar. Der Geltungsbereich ist darüber hinaus deckungsgleich mit den Gebieten, welche die Grundlage für Instrumente aus dem Baulandmobilisierungsgesetz basierend auf § 201a BauGB sind.

Zu der ab dem 01.01.2025 bis Ende 2025 (§ 1 NMiSchuV), bis Ende 2029 (§ 2 NMiSchuV) bzw. mit Frist von fünf Jahren (§ 3 NMiSchuV) geltenden Kulisse gehören im Landkreis Aurich die Städte/ Gemeinden Norden, Norderney, Juist und Borkum.

Folgende Instrumente sind in obigem Kontext relevant:

- Abgesenkte Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB): Vermieter können die Miete im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete (basierend auf dem Mietspiegel) innerhalb von drei Jahren um maximal 15 % (statt um 20 %) erhöhen.
- Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 1 BGB): Die Grenze für eine zulässige Miethöhe bei Abschluss eines Mietvertrages ist auf bis zu 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (laut geltendem Mietspiegel) begrenzt.
- Verlängerte Kündigungssperrfrist (§ 577a BGB): Erwerber von vermietetem Wohnraum können dem Mieter erst nach Ablauf von zehn Jahren nach Veräußerung aufgrund von Eigenbedarf oder Verwertung kündigen.
- **Baulandmobilisierungsgesetz** (Verordnung nach § 201a BauGB): Die deckungsgleiche Gebietskulisse ermöglicht nach Verordnung des Landes Niedersachsen (geltend bis Dezember 2026) im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes den Einsatz folgender Instrumente:
 - Ausgeweitetes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB
 - Erweiterte Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen der Bebauungspläne nach § 31 Abs. 3 BauGB
 - Geschärftes Bauebot nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- **Umwandlungsverbot** (: Ferner wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz § 250 BauGB eingeführt. *„In den festgelegten Gemeindegebieten bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Verordnung (24. September 2022) bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum und damit die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung (§ 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB). (...) Das Genehmigungserfordernis gilt auch in*

den in § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Fällen, in denen der Genehmigungsvorbehalt sonst umgangen werden könnte, u. a. bei Begründung eines Wohnungserbbaurechts, Dauerwohnrechts oder Dauernutzungsrechts sowie bei der Begründung von Bruchteilseigentum, sofern zugleich Räume zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen werden sollen. Zum Schutz von Kleineigentümerinnen und Kleineigentümern findet das Genehmigungserfordernis keine Anwendung, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden (§ 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB). □ Ein Genehmigungsanspruch besteht gemäß § 250 Abs. 3 BauGB u. a., wenn das Wohnungs- oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige oder an mindestens zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter veräußert werden soll.“⁷⁷

A.4. Vielfältige Quartiere schaffen

Mehr als die Quantität an Wohnraum, ist die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere von Bedeutung. Heißt, es sollte soweit im konkreten Kontext sinnvoll, bei Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-)Wohnformen für verschiedene Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein wichtiger wohnungspolitischer Fokus liegt auf senioren- und familiengerechten Angeboten sowie auf der Bezahlbarkeit des Angebots.



B. Handlungsansatz: Analyse Flächenpotenziale, auch in Hinblick auf die Innenentwicklung

Als Grundlage für das zielgerichtete Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Kenntnis von Potenzialstandorten wesentlich. Dazu gilt es, potenzielle Wohnbaustandorte im Innen- und Außenbereich zu eruieren. Wie schon weiter oben ausgeführt, kommt dabei der Identifizierung von Innenentwicklungspotenzialen eine besondere Bedeutung zu.

U. a. die Städte Aurich und Norden thematisieren die Bedeutung einer (kontinuierlichen) Wohnungsmarktbeobachtung, in die neben Nachfragedaten auch Angebotsdaten einfließen. Mit Stand September 2017/Okttober 2018 liegt in einer Entwurfsfassung der Bericht „Stadt Aurich – Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept“ vor.

Das Thema ist aber für alle Teilräume bzw. Kommunen des Landkreises von Belang.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts für den Landkreis Aurich wurde der Bedarf an einer einheitlichen Datenbasis zu den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen für den gesamten Landkreis formuliert. Aktuell führt ALP im Auftrag des Landkreises diese Erhebung durch.

⁷⁷Quelle:https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/bauen_wohnen/soziales_wohnungswesen/niedersaechsische_verordnung_zur_bestimmung_von_gebieten_mit_einem_angespannten_wohnungsmarkt_im_sinne_des_baugesetzbuchs/niedersaechsische-verordnung-zur-bestimmung-von-gebieten-mit-einem-angespannten-wohnungsmarkt-im-sinne-des-baugesetzbuchs-217002.html

Einbezogen werden dabei Flächen, für die im Flächennutzungsplan oder im ALKIS eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Der Fokus liegt auf den Flächen, die als Wohnbauflächen oder gemischt-genutzte Flächen ausgewiesen sind.

Phase 1 – Flächenermittlung; einbezogen werden:

- Freie, unbebaute Grundstücke in B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB)
- Freie, unbebaute Grundstücke im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)
- Freie, unbebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB)
- Freie, unbebaute Grundstücke, für die im Flächennutzungsplan eine wohnbauliche oder gemischte Nutzung vorgesehen ist (FNP-Reserve)

Die Phase 2 umfasst die Einbindung wesentlicher ergänzender Merkmale⁷⁸ zu den einzelnen Flächen wie bspw. Erschließung, planungsrechtliche Aspekte etc.

In der Phase drei erfolgt abschließend eine Bilanzierung der erfassten Potenziale nach Art und Größe der Flächen. Dabei erfolgt eine nach den folgenden Merkmalen: Baurechtliche Situation (B-Plan-Gebiete, Gebiet nach § 34 BauGB, FNP-Reserve), Zuordnung zu Stadt/ Gemeinde sowie nach Nutzungsart.

Die hiermit erarbeitete landkreisweite Datenbank – ggf. ergänzt um flächenbezogene Informationen der Kommunen (optionale Phase 4)⁷⁹ zu planerischen Überlegungen wie auch Aktivierungspotenzialen bzw. -schwierigkeiten – bietet den einzelnen Städten/ Gemeinden die Datenbasis bzw. eine fundierte Kenntnis über Potenzialstandorte. Sollte die Phase 4 nicht beauftragt werden, müssten die einzelnen Städten/ Gemeinde diese Daten/Informationen im Nachgang separat ergänzen.

Die dann vorliegende Datenbasis/Datenbank ist fortschreibungsfähig und erlaubt den Kommunen fundiert Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vorzunehmen oder im Bedarfsfall auf dem Markt aktiv zu werden.

Zentral ist, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und wohnungspolitische Ziele zu formulieren. In der Folge können – für Standorte von besonderem wohnungspolischem, städtebaulichem Interesse – konkrete Schritte eingeleitet werden.

Das Monitoring bildet daneben eine Basis für eine vorausschauende (langfristige) Bodenbevorratung bzw. ein aktives Flächenmanagement (z. B. Zwischenerwerb).

Für Baulücken in bestehenden Siedlungsstrukturen sollte eine gezielte Ansprache der Eigentümer erfolgen, um bereits erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen. Die nachträglichen und konkreten Handlungsoptionen für diese Flächen sind begrenzt. Es kommen jedoch etwa Baugebote oder standortabhängig Bebauungspläne der Innenentwicklung in Frage.

⁷⁸ Zulieferung durch den Landkreis.

⁷⁹ Derzeit nicht beauftragt.

Werkzeugkasten zur Innenentwicklung:

- Städtebauliches Entwicklungskonzept der Innenentwicklung (vgl. Kap. 8.7.1)
- Vorkaufsrechte (vgl. Kap. 8.3.1)
- Bebauungsplan der Innenentwicklung (vgl. Kap. 8.6.4)

»» C. Handlungsansatz: Aktive Flächenpolitik

Um eine hohe Handlungs- und Steuerungsfähigkeit im Sinne der verfolgten Ziele der Wohnbauentwicklung und einer potenziell höheren Effizienz zu erreichen, ist es notwendig, dass seitens der Kommunen eine aktive Rolle auf dem Bodenmarkt verfolgt wird.

Dieser Handlungsansatz ist für alle Teilräume und letztlich auch für alle Kommunen von Belang. Allerdings steht der Umfang und die Intensität der verfolgten Aktivitäten in Zusammenhang mit der Größe und Struktur der Kommunen sowie dem benötigten Neubaubedarf.

C.1. Flächenmanagement: Kompetenzen schaffen und Ressourcen bereitstellen

Voraussetzungen für eine erfolgreiche aktive Rolle auf dem Bodenmarkt ist die Bereitstellung hinreichend großer personeller und finanzieller Ressourcen auf kommunaler/städtischer Ebene. Daneben wichtig ist eine enge Vernetzung mit anderen stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch relevanten Stellen.

Bei einem kommunalen/städtischen Flächenmanagement sind zwei Ausprägungen zu berücksichtigen: Einerseits der kurz- bis mittelfristige (Zwischen-)Erwerb von Grundstücken für eine gezielte Quartiers- oder Flächenentwicklung. Er ist geeignet, um die Innenentwicklung zu stärken und den kommunalen Einfluss auf das Baugeschehen zu vergrößern. Als Instrumente in diesem Bereich kommen beispielsweise Vorkaufsrechte oder Entwicklungsmaßnahmen in Frage.

Zum anderen versucht die strategische Bodenbevorratung als langfristiges Instrument den städtischen Einfluss auszuweiten. Das bedeutet, die Kommunen des Landkreises Aurich können frühzeitig Ausgleichs- oder Freiflächen sichern bzw. den Ankauf von Flächen betreiben, die nach kommunalen/städtischen Überlegungen zukünftig Wohnbauland werden könnten.

C.2. (Revolvierender) Baulandfonds – Finanzierung sichern

Mit der Stärkung der kommunalen Bodenpolitik geht – mindestens temporär, ggf. zeitlich unbestimmt – die Bindung von Kapital erheblichen Umfangs einher (z. B. bei einer langfristigen Bodenbevorratung).

Aus diesem Grund ist eine flächen- und baulandspezifische Handlungsgrundlage (Potenzialerfassung, Prioritätensetzung, strategische Herangehensweise) wesentlich, um die städtischen Ziele effektiv zu verfolgen. Aufgrund der notwendigen Ressourcen ist eine breite politische Basis wichtig.

Für die Finanzierung des Baulandankaufs sind entsprechende finanzielle Mittel bereitzustellen. Mittelfristig ist es – unabhängig von der Mittelherkunft – sinnvoll, den Erwerb

von potenziellem Wohnbauland ggf. auch Ausgleichs-/Tauschflächen in einem revolvierenden Fonds zu sichern. Das bedeutet, Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken fließen in den Fonds zurück. Sofern damit Überschüsse erzielt werden, ist auch ein Teilrückfluss in Richtung Haushalt denkbar.

Werkzeugkasten:

- Revolvierender) Baulandfonds (Kap. 8.3.4)

»» D. Handlungsansatz: Baulandstrategie prüfen

Um eine möglichst hohe Steuerungsfähigkeit bei der Wohnbaulandentwicklung zu erreichen, ist nicht zwingend kommunales Eigentum relevant. Grundsätzlich dürfte zwischen zwei Verfahrensvarianten unterschieden werden können.

Dies ist einerseits eine **Kooperationsvariante**, die im Wesentlichen greift, wenn es bei der Entwicklung eines Baugebiets nur wenige Partner gibt. In Fällen, in denen kleinteilige Eigentümerstrukturen vorliegen oder ein hoher wohnungsmarktbezogener Handlungsbedarf besteht, bietet sich jedoch vor allem eine **Zwischenerwerbsvariante** an. Häufig erschweren komplexe Eigentümerkonstellationen sowie unterschiedliche Vorstellungen, die Aktivierung und zielgerichtete Entwicklung von Flächen. In Teilen können Entwicklungen den Charakter einer reinen Angebotsplanung bekommen. Sofern zusätzlich die tatsächliche Bebauung nicht (vertraglich) gesichert ist und bei den Eigentümern keine Verkaufs- bzw. Bebauungsabsicht besteht, sondern eine Bevorratung bzw. Wertanlage beabsichtigt ist, führt das zu einer lückenhaften Bebauung.

Vor dem Hintergrund einer effizienten Nutzung von Fläche und Infrastruktur sowie einer höheren Aktivierungsquote sind restriktive Verfahren zu überdenken. Das bedeutet z. B., Baurecht für neue Vorhaben wird nur geschaffen, wenn die Kommune/Stadt über die Flächen verfügen kann. Das heißt allerdings auch, dass die Finanzierung gesichert sein muss.

Im Kontext des Handlungsansatzes „Baulandstrategie prüfen“ sind folgende Instrumente des Werkzeugkastens von Belang:

- Amtliche Umlegung (vgl. Kap. 8.3.3)
- Zwischenerwerbsmodelle (vgl. Kap. 8.3.2)
- Vorkaufsrechte (vgl. Kap. 8.3.1)
- Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau (vgl. Kap. 8.4.1)
- Städtebaulicher Vertrag, vorhabenbezogener Bebauungsplan (vgl. Kap. 8.4.2)
- Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität (vgl. Kap. 8.4.3)
- Grundstücksvergabe individueller Wohnungsbau nach Punktesystem (vgl. Kap. 8.4.3)
- Grundstücksvergabe im Erbbaurecht (vgl. Kap. 8.4.5)

D1. Zwischenerwerbsmodelle

Im Zwischenerwerbsmodell hält die Kommune die Grundstücke kurz- bis mittelfristig mit der Absicht das Verfahren zu beschleunigen und eine zielgerichtete Entwicklung sicherzustellen. Im Rahmen der Veräußerung werden die städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen vertraglich (z. B. städtebaulicher Vertrag) abgesichert. Beispielsweise, um das Ziel der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu verfolgen.

Die Vorteile einer vollständigen Entwicklung als Zwischenerwerbermodell stellen sich in der Übersicht wie folgt dar:

- Reduzierte Verfahrensdauer/zeitnahe Entwicklung
- Planerische Optimierungsmöglichkeiten
- Vermeidung von Baulücken/Restflächen durch Baugebot
- Auswahl der Kaufenden nach städtischen Kriterien (EFH)
- Vergabe nach Konzeptqualität (MFH)
- Dämpfung der Kosten

Werkzeugkasten:

- Zwischenerwerbsmodelle (Kap. (Kap. 8.3.2))

D2. Kooperationsmodell

Eine kooperative Baulandentwicklung bietet sich an, wenn die Stadt/ Gemeinde bei der Entwicklung von Flächen einen einzelnen Partner zur Durchführung von Planung und Realisierung hat. In diesen Fällen werden die Ziele und Prinzipien der Baulandentwicklung in städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) vereinbart. Auch in diesem Rahmen kann bspw. das Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum verfolgt werden.

Werkzeugkasten:

- Städtebaulicher Vertrag, vorhabenbezogener Bebauungsplan (Kap. 8.4.2)



E. Handlungsansatz: Entwicklung bedarfsgerechter Typologien, u. a. seniorengerechte Wohnangebote

Wie eingangs zum Kapitel „Handlungsfeld I: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung“ ausgeführt, geht es bei der Neubauentwicklung von Wohnungen nicht allein um Quantität, sondern auch um Qualität.

Häufig bestehen Defizite in folgenden Bereichen bzw. bezüglich folgender Aspekte:

- Kleine/kleinere Wohnungen (u. a. für Singles aller Altersgruppen)
- Bezahlbare (v. a. auch kleine) Wohnungen
- Angebot an modernen Eigentumswohnungen – auch als Wohnalternative für potenziell umzugswillige ältere Haushalte aus Einfamilienhausquartieren.

- Barrierearme Wohnungen (generationsübergreifend von Belang, in besonderem Maß für Ältere von Bedeutung) in einem barrierearmen Wohnumfeld
- Wohnungen im betreuten Wohnen, Service-Wohnen o. ä.
- Familiengerechte bezahlbare Wohnungen

Diese Themen werden zum Teil schon in den vorliegenden kommunalen Planwerken, bspw. in den Wohnraumkonzepten Aurich und Norden (vgl. u. a. Kap. 2.4), aufgegriffen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sind sie für alle Teilräume und Kommunen des Landkreis Aurich von Belang, wobei die Dimension und die konkrete Ausgestaltung von der Größe der Kommune wie auch dem Umfang des Neubaubedarfs bzw. der Neubautätigkeit abhängt.

Es handelt sich um eine Querschnittsaufgabe, da sie zum einen für den Neubau und die Schaffung neuer Wohnquartiere, zum anderen für den Umgang mit dem Wohnungsbestand von Bedeutung ist. Ein wichtiges Stichwort zu Letzterem ist die Beförderung und Steuerung des Generationenwechsels. Hierauf wird im folgenden Kapitel Handlungsfeld II: „Entwicklung im Bestand/Anpassung Wohnungsbestand“ eingegangen. Zum Handlungsfeld III „Bezahlbares Wohnen“ siehe Kapitel 7.4.

Folgende Ansätze und Instrumente können genannt werden:

E1. Attraktive Quartiere und Wohnumfelder schaffen

Sowohl bei größeren Wohnungsbaumaßnahmen oder der Entwicklung neuer Quartiere als auch bei Entwicklungen in Bestandsquartieren ist es wichtig, auch das Wohnumfeld und die Infrastruktur von Anfang an mit einzubeziehen bzw. anzupassen.

Impulse können durch Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Stärkung der Infrastruktur (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen) und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden.

Bei der Gestaltung des Wohnumfeldes gilt es auch die Belange verschiedener Zielgruppen zu berücksichtigen. Dazu zählt neben einer familienfreundlichen Umgebung, auch auf die Belange der Senioren einzugehen. Die Zielgruppe der Senioren ist eine wachsende. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass neben altersgerechten Wohnalternativen eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur aufgebaut wird. Wichtige Bausteine können beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen oder Kümmerer/Kümmerinnen sein. Die Aufgabe könnte die Vernetzung und Stärkung innerhalb der Nachbarschaften und die Unterstützung von älteren Menschen beinhalten.

Werkzeugkasten:

- Städtebauliche Rahmenpläne (Kap. 8.7.2)
- Quartiersmanagement (Kap. 8.7.4)

E2. Generationenwechsel unterstützen, Ausbau des seniorengerechtes Angebots

Die Zahl der Senioren steigt sukzessive. In einigen älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich ein Generationenwechsel (vgl. hierzu auch Kap. Handlungsfeld II

„Entwicklung Wohnungsbestand“). Unabhängig davon besteht für Senioren insgesamt ein erheblicher Bedarf an adäquatem Wohnraum. Dieser Bedarf dürfte in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen.

Die Voraussetzung für eine Forcierung des Generationenwechsels und für die Stärkung des seniorengerechten Wohnungsangebotes im Allgemeinen ist der Neubau von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr bestehendes Wohnumfeld gebunden sind, sollten auch Angebote dezentral in die Quartiere integriert werden. Gefragt sind ferner gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten, innerstädtischen Lagen. Gesucht werden häufig Wohnungen die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind und über 2 bis 2,5 Zimmer verfügen. Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein wichtiger Faktor für Senioren. Bedarf besteht daneben weiterhin an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senioren richten (z. B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen).

Weiterhin muss auch das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; insbesondere Ältere, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden.

Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden. Neben altersgerechten Wohnalternativen ist eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur wichtig.

Werkzeugkasten:

- Städtebauliche Rahmenpläne (Kap. 8.7.2)
- Quartiersmanagement (Kap. 8.7.4)

»» **F. Handlungsansatz: Regulierung Ferienwohnungen, Verhinderung schädlicher Konkurrenz zu Dauerwohnen**

Im Landkreis Aurich ist der Bereich Küste und vor allem der Teilraum Inseln (Norderney, Juist, Baltrum) stark touristisch geprägt. Einnahmen durch den Tourismus stellen einen wichtigen bis sehr wichtigen Wirtschafts- und Beschäftigungsfaktor dar.

Vor dem Hintergrund begrenzter Wohnbauflächen(-potenziale) tritt damit allerdings die touristische Funktion und das Ferienwohnen in Konkurrenz zu (erschwinglichem) Dauerwohnen.

Dieses Spannungsfeld ist den betroffenen Kommunen bewusst und es ist Zielsetzung, die Funktion Dauerwohnen gegenüber der Funktion Ferienwohnen zu stärken – vgl. hierzu die Ausführungen zu den Ansätzen und planerischen Zielsetzungen der Stadt

Norden in Kap. 2.4 und Kap. 10.4) sowie der Kommunen Norderney, Juist, Dornum und Krummhörn (hier auch speziell für den Ortsteil Greetsiel) in Kap. 2.4.

Hinsichtlich des Instrumenteneinsatzes werden vor Ort – soweit ALP bekannt – Maßnahmen der Bauleitplanung (bspw. in Norden oder Krummhörn/Greetsiel), der Erlass von Zweitwohnungssteuersatzungen (auf den Inseln, in Dornum und Norden sowie in weiteren Gemeinden des Landkreises vorhanden) und der Erlass von Zweckentfremdungssatzungen (auf den Inseln) herangezogen.

Eine Zweckentfremdungssatzung kann dabei nur in Städten/ Gemeinden mit gemäß Landesverordnung angespanntem Wohnungsmarkt erlassen werden.

Im Folgenden werden die für den Handlungsansatz F möglichen Maßnahmen und Instrumente dargestellt.

Sie dienen nicht nur der Steuerung zukünftigen Baugeschehens, sondern können z. T. auch in die Bestandsstruktur eingreifen, so dass die folgenden Ausführungen z. T. auch für das folgend Kapitel Handlungsfeld II „Entwicklung/Anpassung Wohnungsbestand“ von Bedeutung sind.

F1. Bebauungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Um einen entsprechenden Schutz für das Dauerwohnen auch langfristig zu gewährleisten, sind im Rahmen des Planungsrechts entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen zu treffen:

- Mithilfe von Bebauungsplänen mit der Festsetzung SO „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ kann die Nutzungsstruktur Dauerwohnen gesichert werden. Gleichzeitig ist es möglich, Ferienwohnen festzusetzen und diese Nutzung ins Verhältnis zu Dauerwohnen zu setzen. Diese planerische Festsetzung ist insbesondere sinnvoll, um Gebiete mit Dauerwohnen und Ferienwohnungen im Innenbereich zu überplanen bzw. erstmalig Planrecht zu schaffen. Ziel ist es, die vorhandene Siedlungsstrukturen zu erhalten bzw. den (noch) bestehenden Dauerwohnraum zu sichern.
- In Bereichen, in denen ein B-Plan bereits existiert, können bestehende Bebauungspläne angepasst werden. Eine vorläufige Veränderungssperre für Ferienwohnnutzung kann dafür sorgen, dass die Nutzungsänderung verhindert werden, bis die neuen Bebauungspläne in Kraft treten.

F2. Erlass einer Zweckentfremdungssatzung

Zweckentfremdungssatzungen können nur in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten laut Landesverordnung erlassen werden. Dies sind im Landkreis Aurich die Kommunen Norden, Norderney, Juist und Baltrum. In Norderney, Juist und Baltrum wurden Zweckentfremdungssatzungen erlassen (vgl. Kap. 2.4). Norden ist erst seit dem 01.01.2025 als angespannter Wohnungsmarkt klassifiziert; gemäß Auskunft der dortigen Stadtplanung ist aktuell kein Erlass einer Zweckentfremdungssatzung in Arbeit.

Ein Zweckentfremdungsverbot soll sicherstellen, dass in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum

gefährdet ist, Wohnraum nur unter Genehmigungsvorbehalt zu anderen Zwecken genutzt werden darf.

Das Verbot kann für die Gesamtstadt oder für Teilräume erlassen werden. Die Zweckentfremdungsverbote sind auf maximal fünf Jahre begrenzt. Bei Nichteinhaltung können Bußgelder verhängt werden. Für die Einführung eines Zweckentfremdungsverbots muss eine Satzung erlassen werden.

In Niedersachsen gilt diesbezüglich das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG). Danach kann eine Zweckentfremdung aufgrund von fünf Tatbeständen vorliegen:

- Mehr als 50 % der Gesamtfläche des Wohnraums wird für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen.
- Der Wohnraum wird baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist (Beispiel Beseitigung der Küche, des Bades).
- Der Wohnraum wird mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr als Ferienwohnung oder für die Fremdenbeherbergung („airbnb-Wohnungen“) genutzt.
- Der Wohnraum steht länger als sechs Monate leer
- Der Wohnraum wird beseitigt (Beispiel Abriss)

Zweckentfremdungssatzungen werden i. d. R. aufgrund eines hohen Anteils von Wohnraum für touristische Zwecke erlassen. Die Aufstellung einer rechtswirksamen Satzung ist mit relativ hohen Hürden verbunden. Wesentlicher ist jedoch, dass das erwartete Rückgewinnungspotenzial von Wohnraum insgesamt als gering einzuschätzen ist. Ferner gehen mit der Verfolgung der Tatbestände nicht unerhebliche personelle Aufwendungen einher. Eine gewisse vorbeugende Wirkung ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Werkzeugkasten:

- Zweckentfremdungsverbote (Kap. 8.5.4)

F3. Erlass einer Zweitwohnungssteuersatzung

Bei der Zweitwohnsitzsteuer handelt es sich um eine Kommunalabgabe für Personen, die in der Stadt oder Gemeinde eine Nebenwohnung innehaben. Dabei kann die Hauptwohnung in derselben oder auch in einer anderen Stadt/ Gemeinde verortet sein. Die Steuer wird fällig, unabhängig davon, ob es sich bei der Zweitwohnung um eine Mietwohnung oder um selbstgenutztes Wohneigentum handelt. Der Kommune entstehen dadurch Kosten, etwa durch die Nutzung der örtlichen Infrastruktur, denen jedoch keine Einnahmen gegenüberstehen. Durch den „Griff ins Portemonnaie“ versprechen sich die Kommunen einen mäßigenden Einfluss auf das „Ferienwohnungsgeschehen“.

Ausgenommen werden i. d. R. Wohnungen von nicht dauerhaft getrenntlebenden Verheirateten, die aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung unterhalten. Ausgenommen werden zudem häufig Nebenwohnsitze zu therapeutischen Zwecken, Bewohner

von Alten- und Pflegeheimen, Justizvollzugsanstalten sowie Personen mit niedrigen Einkommen.

Als Bemessungsgrundlage wird zumeist die Jahresnettokaltmiete herangezogen. Bei mietfreien Überlassungen und selbstgenutztem Wohneigentum wird die ortsübliche Vergleichsmiete (z. B. aus dem Mietspiegel) in Ansatz gebracht. Der Steuersatz liegt in der Regel bei 10 % bis 15 %.

Im Landkreis Aurich haben derzeit folgende Kommunen eine Zweitwohnungssteuer erlassen: Teilraum Inseln – alle zugehörigen Gemeinden, Teilraum weiterer Küstenbereich – Dornum, alle Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Hage sowie Krummhörn (soweit ALP bekannt), Teilraum Mittelzentren – beide Mittelzentren, Teilraum ländlicher Raum – Hinte und Südbrookmerland⁸⁰.

Werkzeugkasten:

- Zweitwohnsitzsteuer (Kap. 8.5.2)

F4. Ahndung von (bau-)rechtswidrigen Zuständen

Grundsätzlich bestehen Probleme bei der Umsetzung, Kontrolle und Ahndung von (bau-)rechtswidrigen Zuständen (z.B. Fehlnutzungen). Kontrolle und Ahndung könnte nur der Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde übernehmen, was entsprechende Ressourcen beim Landkreis voraussetzt. Zudem ist es im Einzelfall schwierig, eine Fehlnutzung nachzuweisen. Insbesondere wenn eine Scheinanmeldung eines Hauptwohnsitzes vorliegt. Eine wirksame Kontrolle der Einhaltung der bestehenden Regelungen und eine Ahndung von Verstößen ist – so zeigt es die Erfahrung – die Voraussetzung für ihren Erfolg.

F5. Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung

Im Rahmen von sozialen Erhaltungssatzungen nach den Vorschriften des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB können ebenfalls Maßnahmen zum Schutz des Dauerwohnens ergriffen werden. Die Stadt kann Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Auch eine Umwandlung einer Dauerwohnung in eine eigengenutzte Zweitwohnung oder in eine Ferienwohnung ist als Nutzungsänderung im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB zu qualifizieren.

Die Genehmigung erteilt die Stadt. Ist eine Baugenehmigung erforderlich, wird diese durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt. In einer solchen Satzung können insbesondere das Verhältnis von Wohnen und Ferienwohnen in einem Gebäude geregelt oder Festsetzungen zu Nutzungsänderungen von

⁸⁰ Es liegen folgende Steuersätze vor, wobei mehrere Konzepte für den Steuermaßstab herangezogen werden, so dass eine unmittelbare Vergleichbarkeit nicht, bzw. nur zwischen Satzungen mit demselben Steuermaßstab, gegeben ist. Norderney 20 v. H. p. a., Juist 21 v. H. p. a., Baltrum 15 v. H. p. a., Dornum 7 v. H. p. a., Mitgliedsgemeinden Samtgemeinde Hage: Spanne zwischen min. 5,95 v. H. p. a. bis max. 13,25 v. H. p. a., Aurich 10 % v. H. p. a., Norden 8 % v. H. p. a., Hinte 25 % v. H. p. a. und Südbrookmerland 16 v. H. p. a.

Dauerwohnen in Ferienwohnen getroffen werden. Dadurch kann die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestehenden Siedlungsgebieten erhalten (Milieuschutz) werden.

Werkzeugkasten:

- Soziale Erhaltungssatzung (Kap. 8.5.3)

7.3 Handlungsfeld II: Entwicklung im Bestand/Anpassung Wohnungsbestand

»» Ausgangslage

Für das Handlungsfeld II gelten bezüglich der Ausgangslage bzw. der Rahmenbedingungen die auch schon im Handlungsfeld I getroffenen Aussagen, was die sich wandelnden qualitativen Anforderungen an das Wohnen betrifft:

Im Kontext des demografischen Wandels ergeben sich schon heute wie auch zukünftig verstärkt stichwortartig folgende Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld: Sie gelten für alle vier Teilräume wie auch die inkludierten Einheits-/Samtgemeinden:

- Barrierearmut/-freiheit
- Hochwertiger bzw. zeitgemäßer Wohnraum
- Generationen-/Altersgerechtigkeit
- Kurze Wege, Verzahnung von Wohnen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge

Daneben sind grundsätzlich Aspekte

- der Energetik (Klimafreundlichkeit) und
- des nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Boden von Belang.

Daneben sind folgende Themen von Bedeutung:

- Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhausbestand
- Umgang mit bestehenden Ferien-/Freizeitwohnungen
- Energetische Erneuerung
- Umgang mit sich ggf. abzeichnenden Überhängen gemäß NBank-Wohnungsprognose.

»» Mögliche Leitlinien/Ziele

Akteure im Handlungsfeld „Entwicklung im Bestand/Anpassung Wohnungsbestand“ sind, wie schon beim Handlungsfeld I ausgeführt, an erster Stelle die Städte und Gemeinden. Die folgenden Leitlinien/Ziele sind deshalb vorrangig an sie adressiert.

- Durch Nachverdichtung im Gebäudebestand Ressourcen schonen und bestehende Quartiere qualitativ weiterentwickeln.

- Nachhaltige Lebensräume im Bestand ausbauen und erhalten – ein lebenswertes Wohnumfeld (bspw. durch Freiräume) muss neben Raum zur Nachverdichtung bestehen bleiben.
- Förderung der Anpassung des Wohnungsbestands an veränderte Ansprüche an das Wohnen.
- Förderung der Anpassung des Bestands an aktuelle Anforderungen der Energetik (Klimaziele).
- Umgang mit ggf. abzeichnender Wohnungsüberhänge im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser (Aussage Wohnungsprognose). Ferien-/Freizeitwohnungen dürfen der angemessenen Versorgung mit Dauerwohnraum nicht entgegenstehen.

A. Handlungsansatz: Auseinandersetzung mit den Handlungsbedarfen, Fassung politischer (Grundsatz-)Beschlüsse

Voraussetzung für ein Vorgehen im Handlungsfeld Entwicklung im Bestand/Anpassung Wohnungsbestand auf kommunaler Ebene ist – wo noch nicht geschehen – die Auseinandersetzung mit den konkret diesbezüglich vor Ort bestehenden Handlungsbedarfen. Notwendig sind ein politischer Willensbildungsprozess und die Fassung von notwendigen politischen (Grundsatz-)Beschlüssen.

»» B. Handlungsansatz: Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren

Innen- vor Außenentwicklung ist nicht nur eine Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 BauGB), sondern auch vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Klimawandels und einer Reduktion weiterer Flächeninanspruchnahme eine Notwendigkeit. So formuliert bspw. das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Aurich (2016) als Leitsatz „*Entwicklung in zentraler, integrierter Lage*“, womit u. a. die Entwicklung neuer Wohnraumangebote an integrierten Standorten in überschaubaren Einheiten vorangetrieben werden soll.

B1. Verzahnung von klassisch-flächenbezogener Innenentwicklung mit einer qualitativen Entwicklung des Stadtraums

Zunächst gehört zur Innenentwicklung die Aktivierung folgender klassischer (Flächen-) Potenziale:

- Bebauung von Baulücken (bspw. z. B. Restgrundstücke in Einfamilienhausgebieten)
- Intensivere Nutzung von bereits bebauten Grundstücken (u. a. durch Aufstockung, Anbauten, zusätzliche Baukörper auf nur locker bebauten Grundstücken etc.)
- Vielfältigste Formen der Umnutzung und der Brachflächenreaktivierung: Diese reichen von Einzelobjekten und deren Umbau (alte Einzelhandelsimmobilien, Industrie- und Bürobauten) über Neubauvorhaben auf ehemaligen kleinen Garagenhöfen, aufgegebenen Gärtnereien oder Gewerbebetrieben bis zu großen ehemaligen Industrie-, Militär-, Hafen- oder Bahnanlagen.

Die Aufgabe der Innenentwicklung sollte dabei sein, Investitionsprozesse einerseits unterstützend zu begleiten und andererseits räumlich so zu lenken, dass die städtebaulichen Strukturen ggf. nicht überfordert, sondern stattdessen idealerweise qualitativ gestärkt werden. Ab einer bestimmten Größe der Kommune muss ein Innenentwicklungskonzept deshalb teilräumlich angelegt sein und nicht nur Nachverdichtungspotenziale erfassen, sondern auch dafür sorgen, dass alle Facetten einer städtischen Lebensqualität als Ergebnis der Nachverdichtung gestärkt werden.

Ferner kann die Innenentwicklung auch so verstanden werden, dass über Nachverdichtungsaspekte hinaus auch Quartiere einbezogen werden, die ggf. keine augenscheinlichen Nachverdichtungspotenziale haben, die jedoch eine mäßig urbane Qualität mit hohem Entwicklungspotenzial aufweisen, das sich zugleich aus einer Verdichtung sowie aus einem umfassenden städtebaulich-qualitativen „Upgrading“ ergibt.

Werkzeugkasten:

- Städtebauliches Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung (Kap. 8.7.1)
- Flächenpotenzialanalysen, Innenentwicklungspotenzialanalyse (Kap. 8.7.3)

B2. Zusätzliche Bebauung im Innenbereich ermöglichen

Oftmals stellt sich eine Nachverdichtung aufgrund baurechtlicher Bestimmungen problematisch dar (z. B. Nachweis von Stellplätzen). Hier gilt es einzelfallbezogen zu prüfen, welche Lösungsmöglichkeiten es gibt.

Dazu eignet sich unter anderem die Aufstellung von B-Plänen nach § 13a BauGB sowie Befreiung von B-Plan-Festsetzungen.

Werkzeugkasten:

- Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13 a BauGB) (Kap. 8.6.4)
- Sektorale Bebauungspläne (Kap. 8.6.2)
- Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen (Kap. 8.6.3)

»» C. Handlungsansatz: Anpassung bestehender Wohnungsbestände

Neben der Ausrichtung des Neubaugeschehens an den aktuellen qualitativen Ansprüchen an Wohnraum muss sich auch mit dem bestehenden Wohnungsbestands auseinandergesetzt werden. So verweist bspw. der Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Warfendörfer (Krummhörn) auf Handlungsbedarfe, die sich in Hinblick auf die Ertüchtigung einer hohen Anzahl historischer, regionaltypischer und ortsbildprägender (Wohn-)Gebäude ergeben.

C1. Weiterentwicklung des Angebotes und Diversifizierung

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden (Stichworte u. a.: Verstärkte Nachfrage nach kleinen/kleineren Wohnungen, Barrierearmut/-freiheit).

Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen. In größeren Kommunen ist dabei im Regelfall ein breiteres „Quartiersspektrum“ als in kleinen umsetzbar.

C2. Ersatzneubau ggf. in höherer Dichte

Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann zur Innenentwicklung auch der Ersatzneubau gehören. Dabei sind zwei Dinge zu berücksichtigen. Zum einen haben viele ältere Gebäudebestände eine hohe Bedeutung aufgrund eines moderaten Mietenniveaus. Zum anderen entsprechen einige Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaustandards herstellen. Daher sind auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Vor allem, wenn eine Sanierung von Bestandsgebäuden im Innenbereich keine wirtschaftlich vertretbare Alternative darstellt, sollte der Neubau ermöglicht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen. Der Neubau in bestehenden Strukturen ist eine Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen.

Werkzeugkasten:

- Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13 a BauGB) (Kap. 8.6.4)
- Sektorale Bebauungspläne (Kap. 8.6.2)
- Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen (Kap. 8.6.3)



D. Handlungsansatz: Förderung Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten, Umgang mit sich ggf. abzeichnenden Überhängen

In den älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich zunehmend ein Generationenwechsel. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen den Umzug in eine komfortable (ggf. höherwertige) barrierefreie Wohnung. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die Nachfrage im Ein- und Zweifamilienhaussegment zu decken.

Beispielsweise im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Aurich (2016) und im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Norden 2018 (Stand Überarbeitung 12/2019) wird dieser Handlungsbedarf thematisiert.

Daneben haben bspw. die Kommunen Norden, Großheide, Ihlow und Krummhörn Förderprogramme nach dem Muster „Jung kauft alt“ aufgelegt, die die Förderung des

Erwerbs von alten Bestandsimmobilien durch junge Käufer/Familien zum Ziel haben. Auch, um hiermit dem demografischen Wandel entgegenzusteuern.

Die Wohnungsprognose der NBank prognostiziert einen ggf. anwachsenden Überhang im Ein- und Zweifamilienhausbereich. In welchem Ausmaß sich hier tatsächlich zukünftig eine Leerstandsproblematik ergeben wird, ist schwer einzuschätzen. Grundsätzlich handelt es sich ja weiterhin um eine von vielen begehrte Wohnform, die allerdings vor dem Hintergrund erschwerter Finanzierungsmöglichkeiten und steigender gesetzliche Anforderungen an die (energetische) Sanierung/Modernisierung zunehmend schwerer durch potenzielle Interessenten finanzierbar ist. Ein wachsender Überhang würde sich daneben ggf. mildernd auf die bei Verkauf durch die Alteigentümer erzielbaren Preise auswirken.

Wie schon im Handlungsfeld I ausgeführt, ist die Forcierung des Generationenwechsels an die Schaffung adäquaten (seniorengerechten) Wohnraums in vorrangig integrierten Lagen für u. a. die potenziell umzugswilligen Alteigentümer geknüpft.

Ggf. könnte anhand von Modellquartieren ein optimierter Umgang mit dem Generationenwechsel erprobt werden. Folgendes Vorgehen wäre denkbar:

- **Potenzialermittlung:**
 - (1) Quartiersspezifische Prüfung der Potenziale für die Nachverdichtung (Baulücken, große (teilbare) Grundstücke).
 - (2) Prüfung der baurechtlichen Situation (Bebaubarkeit gegeben?).
 - (3) Prüfung des Zuschnitts, der Erschließungsfähigkeit (Zuwegung, Medien...).
- **Ansprache von Eigentümern** in Hinblick auf ein grundsätzliches Interesse an einem Umzug.
- **Beratungsangebot zu folgenden Bedarfen vorhalten:**
 - (1) Vermarktung
 - (2) Umzugsmanagement anbieten
 - (3) Information zu alternativen Wohnangeboten vor Ort
- Soweit hinreichend Potenzial für eine Nachverdichtung vorhanden ist, und diese von der Stadt/ Gemeinde gewünscht wird, **Anpassung der Bauleitplanung**.
- Daneben wäre zu überlegen, eine **ergebnisoffene Beratung** (Umzug ja/nein) für mittelalte und ältere Haushalte in den EFH-Gebieten anzubieten, um Informationen bspw. zur baulichen Anpassung und dessen Förderung, zu verfügbaren Pflegeangeboten, Wohnalternativen etc. pp. zur Verfügung zu stellen, und um hierdurch eine rechtzeitige und informierte Entscheidung zum Wohnen im Alter zu unterstützen.

»» **E. Handlungsansatz: Beratungsangebote zur Bestandsmodernisierung**

Das obige Thema wird bspw. in den Wohnraumversorgungskonzepten für die Städte Aurich und Norden oder im Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion „Hinte“ benannt.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes ist eine der größten Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Umsetzung von Maßnahmen liegt zum größten Teil in

der Verantwortung der Eigentümer. Die Kommunen des Landkreises Aurich haben auf die Bestandsmodernisierung nur bedingt Einfluss.

Für die Zielgruppe kleinere Vermieter und Eigentümer sollte seitens der Kommunen ein Ansatz verfolgt werden, der die Angebote von Informationsgesprächen und Beratungsleistungen verknüpft und ausbaut. Dies gilt für die Bestandsaufnahme – hinsichtlich energetischer Aspekte als auch der barrierearmen Gestaltung, die Beratung zu geeigneten Maßnahmen bis hin zu Fördermöglichkeiten des Landes Niedersachsen, des Bundes.

Diverse öffentliche und private Stelle wie bspw. das Land Niedersachsen, die Verbraucherzentralen oder auch das Kompetenzzentrum Energie der Wachstumsregion Ems-Achse (in Trägerschaft des Landkreises Aurich) bieten Beratungen an. Diese Möglichkeiten sollten ausgeschöpft und stärker öffentlich gemacht werden, um Eigentümer gezielt bei der Sanierung/Modernisierung zu unterstützen.

Werkzeugkasten:

- (Integrierte) Energetische Quartierskonzepte (Kap. 8.7.6)

»» F. Handlungsansatz: Regulierung Ferienwohnungen, Verhinderung schädlicher Konkurrenz zu Dauerwohnen

Vergleiche hierzu die Ausführungen im Handlungsfeld I, dort ebenfalls Punkt F.

7.4 Handlungsfeld III: Bezahlbares Wohnen

»» Ausganglage

Die Analyse hat gezeigt, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum das vorliegende Angebot übersteigt; dies gilt für beide Einkommensgruppen (geringe Einkommen, mittlere Einkommen).

Dieses Ergebnis fußt auf einem erheblichen Defizit beim Angebot für Ein- und Zweipersonenhaushalte und damit von kleinen(eren) Wohnungen. Dies gilt insbesondere für das Angebot für Einpersonenhaushalten. Es wird bei saldierter Betrachtung rein rechnerisch nicht annähernd ausgeglichen durch den leichten bis zum Teil deutlichen Angebotsüberhang bei Wohnungen für Drei-, Vier- und Fünfpersonenhaushalte und damit durch das Angebot mittelgroßer und größerer Wohnungen.

- Im **Teilraum Inseln** liegt bis auf den Fall „Dreipersonenhaushalte – Segment geringe Einkommen“ immer ein Nachfrageüberhang bzw. Angebotsdefizit in beiden Angebotssegmenten vor. Besonders ausgeprägt ist der Nachfrageüberhang bei Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Für die **weiteren Teilräume** lässt sich Folgendes festhalten:

- „Geringe Einkommen“: Besonders ungünstige Angebot – Nachfragerelationen liegen mit 1:10,3 und 1:11,4 im Teilraum Mittelzentren für die Nachfrage von Ein- und Zweipersonenhaushalten, von 1:16,1 im Teilraum ländlicher Raum bei

Einpersonenhaushalten sowie 1:7,2 für Einpersonenhaushalte im Teilraum weiterer Küstenbereich vor.

- „Mittlere Einkommen“: Besonders ungünstige Angebot – Nachfragerelationen liegen mit 1:7,6 im Teilraum Mittelzentren für die Nachfrage von Einpersonenhaushalten, von 1:11,6 im Teilraum ländlicher Raum ebenfalls bei Einpersonenhaushalten sowie 1:7,3 für Einpersonenhaushalte im Teilraum weiterer Küstenbereich vor.

Zielgruppen und Segmente mit besonderem Augenmerk sind Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind im Allgemeinen sowie Senioren im Besonderen. Im Teilraum Inseln besteht ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum für Familienhaushalte.

Aufgrund der vermutlich (noch zu) geringen Anzahl von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen dürfte insbesondere auch das seniorengerechte Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell die Zahl von Senioren mit einem niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger im Alter ansteigen. Im Neubau sollte v. a. in den integrierten Lagen darauf geachtet werden, dass ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen für Senioren in Frage kommt.

Ein wichtiges Standbein zur Versorgung einkommensschwacher Gruppen mit Wohnraum ist der geförderte Wohnraum. Informationen über dessen Umfang liegen ALP auf Ebene des Landkreises insgesamt nicht, auf Ebene der Städte/ Gemeinden lückenhaft vor (für Aurich, Norden, Norderney, Baltrum, Großefehn und Ihlow). In Aurich sind zum Stand 9/2024 69 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen verortet. Laut Auskunft des wichtigsten diesbezüglichen Bestandshalters auf Norderney, der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH, werden aktuell 79 diesbezügliche Wohnungen im Bestand gehalten. In Norden, auf Norderney und Baltrum sowie in Großefehn und Ihlow gibt es keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Hiermit stellt sich das Angebot in den genannten Kommunen zumeist als gering dar.

In der Gesamtschau lässt sich für das Handlungsfeld „bezahlbares Wohnen“ ein klarer Handlungsbedarf in allen vier Teilräumen feststellen. Soweit ALP ersichtlich, ist dieser Handlungsbedarf auch von vielen Kommunen erkannt. Beispielhaft wird in diesem Zusammenhang auf die hierauf ausgerichteten Aussagen in den Wohnraumversorgungskonzepten der Städte Aurich und Norden oder den Lebensraumkonzepten der Inseln Norderney und Juist.

»» Mögliche Leitlinien/Ziele

Akteure im Handlungsfeld „Bezahlbares Wohnen „Entwicklung im Bestand/Anpassung Wohnungsbestand“ sind, wie schon bei den Handlungsfeldern I und II I ausgeführt, an erster Stelle die Städte und Gemeinden. Die folgenden Leitlinien/Ziele sind deshalb vorrangig an sie adressiert.

- Gewährleistung einer angemessenen Wohnraumversorgung für alle Einwohner; vor allem für einkommensschwache und unterstützungsbedürftige Haushalte.

- Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der öffentlich geförderte Wohnungsneubau. Er nimmt einen substanziellen Anteil am Neubaugeschehen im MFH-Segment ein.
- Schaffung eines zukunftsfähigen bezahlbaren Wohnraums, d. h. u. a. Berücksichtigung der Aspekte Barrierearmut/-freiheit, Energetik und infrastrukturelle Einbindung.

A. Handlungsansatz: Auseinandersetzung mit den Handlungsbedarfen, Fassung politischer (Grundsatz-)Beschlüsse

Voraussetzung für ein Vorgehen im Handlungsfeld bezahlbares Wohnen auf kommunaler Ebene ist – wo noch nicht wie bspw. in den Wohnraumversorgungskonzepten für die Städte Aurich und Norden geschehen – die Auseinandersetzung mit den konkret diesbezüglich vor Ort bestehenden Handlungsbedarfen. Notwendig sind ein politischer Willensbildungsprozess und die Fassung von notwendigen politischen (Grundsatz-)Beschlüssen.

»» **B. Handlungsansatz: Etablierung von Beratungsangeboten⁸¹**

Speziell kleinere Investoren und Projektentwickler, zum Teil aber auch kleinere Kommunen verfügen nicht immer über einen umfassenden Kenntnisstand zum Themenfeld Realisierungsmöglichkeiten für preiswerten Wohnraum.

Hier wäre an erster Stelle die Beratung über die Inanspruchnahme von Instrumenten und Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen von Belang.

»» **C. Handlungsansatz: Einsatz von Instrumenten zur Begrenzung der Mietendynamik auf dem freien Wohnungsmarkt**

Verankert im Baugesetzbuch, ergänzt im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes und durch bundesrechtliche Mieterschutzvorschriften stehen (z. T. temporär) verschiedene Instrumente zur Verfügung, um die Mietendynamik zu begrenzen, die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder die soziostrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Dazu gehören beispielsweise:

- Genehmigungsvorbehalt bei Wohneigentumsbildung (§ 250 BauGB) (vgl. Werkzeugkasten Kap. 8.6.6)
- Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenze (MiSchuV) (vgl. Werkzeugkasten Kap. 8.2.1)
- (Soziale) Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB) (vgl. Werkzeugkasten Kap. 8.5.3)

Aus gutachterlicher Sicht sind diese Instrumente auch für die Kommunen im Landkreis Aurich anwendbar, sollten jedoch ausschließlich eine flankierende Rolle einnehmen, da sie kaum dazu geeignet sind, dem Kernproblem zu begegnen.

⁸¹ Vgl. bspw. Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich 2016.

Als Instrument zur Schaffung von Transparenz im freien Mietwohnungsmarkt dienen Mietspiegel. Sie ermöglichen Mietern wie Vermietern eine Einschätzung in welchem Rahmen sie sich bewegen. Seit dem 01.07.2022 sind Kommunen ab einer Größe von 50.000 Einwohner dazu verpflichtet, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Im Landkreis Aurich rangieren alle Kommunen unter dieser Bevölkerungszahl. Die Stadt Aurich (2022) und die Stadt Norden (2020, Aktualisierung soll ca. 12/2024 erfolgt sein) verfügen über zwei – voraussichtlich nicht-qualifizierte – Mietspiegel. Nicht-qualifizierte Mietspiegel bieten keine „gerichtsfesten“ Grundlagen, ermöglichen aber eine gewisse Übersicht über den freien Mietwohnungsmarkt.



D. Handlungsansatz: Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum

Folgende Ansätze und Instrumente stehen zur Förderung und Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraums zur Verfügung. Sie sollten geprüft werden und im Idealfall kombiniert zur Anwendung kommen:

D.1. Quote für geförderten Wohnraum im Neubaugeschehen

Im Zusammenhang mit der Schaffung von Bau- und Planungsrecht oder der Vergabe städtischer Grundstücke kann ein Anteil öffentlich geförderter Wohnungen vereinbart werden. Für die rechtlich Umsetzung eignen sich insbesondere → [städtebauliche Verträge](#), punktuell auch → [vorhabenbezogene Bebauungspläne](#). Dabei kann die festgelegte Quote unterschiedlich ausgestaltet werden:

- Bestimmter Prozentsatz der Wohnfläche oder der Wohneinheiten
- Bestimmter Prozentsatz als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen
- (Ein Teil der) Wohneinheiten darf ein bestimmtes Preisniveau nicht überschreiten
- Es kann festgelegt werden, dass die Quote erst greift, wenn eine bestimmte Größe überschritten wird (z. B. 10 WE und mehr)

Da mit der Verpflichtung gegenüber einem freifinanzierten Neubau ein Renditeverzicht verbunden sein kann, kann dieser durch die Begrenzung der Verkaufspreise auf den Verkehrswert teilweise kompensiert werden und somit insgesamt der Erwerb für den Käufer attraktiv bleiben. Insgesamt ist die Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit einzelfallbezogen zu prüfen.

Werkzeugkasten:

- Quote für öffentliche geförderten Wohnungsbau (Kap. 8.4.1)

D.2. Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik

Ankauf ungenutzter/brachliegender Flächen, Bodenbevorratung

Durch den Ankauf von z. B. brachliegenden oder mindergenutzten Flächen kann eine kommunale Bodenbevorratung bzw. ein kommunaler Flächenpool aufgebaut werden. Dieser wiederum kann gezielt für die Entwicklung von gefördertem Wohnraum eingesetzt werden.

Ggf. in Form eines Zwischenerwerbsmodells (vgl. Werkzeugkasten Kap. 8.3.2) und/oder unter Etablierung eines revolvierenden Baulandfonds (vgl. Werkzeugkasten Kap. 8.3.4).

Der Ankauf ungenutzter/brachliegender Flächen und die Bodenbevorratung stellen daneben mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld I „Wohnungsneubau und Flächenentwicklung“ dar.

Vergabe kommunaler Wohnbauflächen nach Konzeptqualität

(Berücksichtigung geförderter Wohnraum) – vgl. Werkzeugkasten Kap. 8.4.3

Bei einer Konzeptvergabe erfolgt die Veräußerung nicht (ausschließlich) anhand des Preises, sondern mithilfe von qualitativen und quantitativen Kriterien. I. d. R. können – bezogen auf den Preis – zwei Verfahren unterschieden werden:

- Veräußerung nach Festpreis: Der Zuschlag erfolgt ausschließlich auf das zugrundeliegende Konzept.
- Veräußerung nach Bestgebotsverfahren: Der Verkaufspreis (i. d. R. mit festgelegtem Mindestpreis) wird neben anderen Kriterien in die Bewertung einbezogen.

Die qualitativen und quantitativen Bewertungskriterien werden vielfach anhand der spezifischen Grundstückssituation festgelegt. Konzeptvergaben eignen sich insbesondere im Mehrfamilienhaussegment und für die Umsetzung von Projekt mit Vorbild- bzw. Leuchtturmcharakter. Sie sind ein wesentliches Instrument zur Sicherung von Qualität und zur Schaffung neuer bzw. alternativer Wohnkonzepte. Ferner stellen sie eine gute Möglichkeit dar, geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Städtebaulicher Vertrag, vorhabenbezogener Bebauungsplan

(Berücksichtigung geförderter Wohnraum⁸²) – vgl. Werkzeugkasten Kap. 8.4.3

Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) ermöglichen die Umsetzung städtebaulicher Ziele und Maßnahmen, die durch Satzung (z. B. Bebauungsplan) nicht hoheitlich festgesetzt werden können.

Mit der Kombination von kommunaler Planungshoheit und städtebaulichen Verträgen, in denen im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien die Tragung von „Lasten“ (Abschöpfung von Teilen der Bodenwertsteigerung) vereinbart werden kann (z. B. für **geförderten Wohnungsbau**, für Bodenordnung, Erschließung, Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten, Bauverpflichtung), verfügt die Kommune über ein sehr effektives Steuerungsinstrument.

Eine Sonderform des städtebaulichen Vertrages und eines Bebauungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich. Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden (Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum).

⁸² Bspw. wie im Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Aurich thematisiert.

Grundsätzlich: Priorisierung bei der Vergabe städtischer Wohnbauflächen in Hinblick auf die genannte Zielsetzung.

»» E. Prüfung Etablierung eines kommunalen oder interkommunalen Wohnungsunternehmens

Bis auf die Wohnungsgesellschaft Norderney mbH⁸³ agiert – soweit ALP bekannt – im Landkreis Aurich kein weiteres kommunales Wohnungsunternehmen⁸⁴ (vgl. Werkzeugkasten Kap. 8.5.5).

Städtische oder gemeindliche Wohnungsunternehmen haben eine hohe Bedeutung bei der Versorgung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum, der Versorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt sowie im Neubau, v. a. auch öffentlich geförderter Wohnungen. Über wohnungswirtschaftliche Aspekte hinaus sind öffentlich Wohnungsunternehmen wichtige Partner der Stadt oder Gemeinde in der Orts- und Quartiersentwicklung sowie in der Realisierung städtebaulicher und wohnungspolitischer Leuchtturmprojekte.

Ein städtisches bzw. gemeindliches Wohnungsunternehmen handelt wirtschaftlich selbstständig. Auf informeller Ebene sowie auf Basis des Gesellschaftsvertrags und im Rahmen der Gesellschafterversammlung können jedoch stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele verfolgt werden. Darüber hinaus fungieren die Unternehmen auch als Berater der Stadtpolitik und Verwaltung. Wesentlich für eine hohe Effizienz ist ein gutes Verhältnis von wirtschaftlichen Unternehmenszielen und gestellten Anforderungen an die Gesellschaft.

Neben der Prüfung einer Etablierung auf städtischer bzw. gemeindlicher Ebene könnte alternativ, auch um personelle und finanzielle Ressourcen zu sparen, eine interkommunale Lösung (Zusammenschluss mehrerer Städte und Gemeinden) geprüft werden (→ vgl. auch Handlungsfeld IV „Querschnittsthemen, interkommunale Zusammenarbeit“). Eine Kooperation mit dem Grundgedanken gegenseitiger Unterstützung verspricht eine gestärkte Handlungsfähigkeit bei einem hohen Maß an städtischer und gemeindlicher Eigenständigkeit.

»» F. Bindungen im Wohnungsbestand schaffen und verlängern

Modernisierung von Mietwohnraum mit öffentlichen Mitteln

Die Wohnraumförderung in Niedersachsen (vgl. Werkzeugkasten Kap. 8.2.3) unterstützt neben dem Bau und der Sanierung auch die Modernisierung von Mietwohnraum. Zielgruppe sind Investoren, die Mietwohnungen modernisieren oder energetisch modernisieren wollen, die vor dem 01.02.2002 fertiggestellt worden sind. Nicht

⁸³ Gesellschafter sind die Stadt sowie die Stadtwerke Norderney GmbH.

⁸⁴ Im Wohnraumversorgungskonzept Aurich 2016 ist Folgendes vermerkt: „*Es besteht bei den Beteiligten des genannten Diskussionsprozesses (Anmerkung ALP: „Verbesserung des Wohnungsangebotes in Aurich“, 2014/2015) Konsens, dass die Stadt Aurich zur Schließung der Angebotslücke im preiswerten Wohnungssegment selber als Investor auftreten sollte. (...). Auch sind sich die Akteure einig, dass die Stadt Aurich das neu zu schaffende Angebot selbst verwalten sollte.*“

förderfähig sind Maßnahmen an Gebäuden mit weniger als drei Wohneinheiten sowie Maßnahmen an zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen. Voraussetzung ist, dass eine angemessene Größe der Wohnungen im Verhältnis zur Größe der Haushalte vorliegt⁸⁵. Die Begründung neuer Bindungen im unmittelbaren Anschluss an auslaufende Belegungs- und Mietbindungen ist nicht möglich.

Die Förderung ist u. a. an eine Mietpreisbindung für drei Jahre nach Abschluss der baulichen Maßnahmen gebunden – unterschieden nach den Bereichen „geringe Einkommen“ und „niedrige Einkommen“ sowie nach Mietstufen gemäß Definition der öffentlichen Wohnraumförderung in Niedersachsen.

Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im ungebundenen Mietwohnungsbestand

Daneben fördert das Land Niedersachsen zur Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen und insbesondere zur Versorgung besonderer Bedarfsgruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt auch den Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen im ungebundenen Wohnungsbestand (vgl. Werkzeugkasten Kap. 8.5.7). Nicht gefördert wird die Begründung neuer Bindungen im unmittelbaren Anschluss an auslaufende Belegungs- und Mietbindungen.

Die vereinbarte Bindung muss für mindestens fünf Jahre Bestand haben, die maximale Laufzeit beträgt 20 Jahre. Die vereinbarte Miete ist für die geförderten Wohnungen ab Beginn ihrer Bindung -(erstmaliger) Belegung mit einem wohnberechtigten Haushalt - für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete „geringe Einkommen“ nach Mietstufen). Die Höhe des Zuschusses an den Vermieter erhöht sich, je länger der Zeitraum der vereinbarten Belegungs- und Mietpreisbindung vereinbart ist (Staffelung nach drei Zeitstufen).

Soweit ALP bekannt (Information der Städte Aurich und Norden sowie vier weiterer Kommunen), gibt es derzeit im Landkreis Aurich nur einen „überschaubaren“ Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, so dass die Nutzung dieses Instruments ggf. von Interesse wäre, um außerhalb von Neubaumaßnahmen den Bestand an belegungs- und mietpreisgebunden Wohnraum zu erhöhen. Inwieweit die Inanspruchnahme dieser Zuschüsse aus Sicht einzelner Vermieter interessant ist, hängt von den konkreten (Markt-)Rahmenbedingungen ab bzw. muss für diesen wirtschaftlich attraktiv sein.

7.5 Handlungsfeld IV: Querschnittsthemen, interkommunale Zusammenarbeit

»» Ausgangslage

Kommunikation und Entscheidungsfindung

An der Entwicklung des Wohnraums sind diverse Akteure, Politik, Verwaltung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Interessenvertreter, beteiligt. Daneben findet Wohnungsmarktentwicklung im Umfeld einer zunehmend kritischen Öffentlichkeit statt oder beinhaltet ggf. die aktive Einbeziehung der Öffentlichkeit. Beispielsweise bei

⁸⁵ Die maximalen Wohnungsgrößen je Größe des Haushalts sind vorgegeben, bspw. maximal 50 m² für einen Einpersonenhaushalt; Zuschläge für Schaffung rollstuhlgerechten Wohnraums.

sensiblen Themen wie Nachverdichtung ist eine konstruktive Öffentlichkeitsarbeit von entscheidender Bedeutung für eine erfolgreiche Umsetzung.

Gute Kommunikation und kooperatives Handeln gewinnen damit weiter an Bedeutung für eine erfolgreiche Initiierung und Umsetzung von Prozessen in der Wohnungsmarktentwicklung. Dies betrifft die kommunale Ebene wie auch bei überkommunaler Zusammenarbeit die interkommunale Ebene.

Belastbare Datenbasen zur Fundierung planerischen Handelns

Belastbaren, aktuellen und hinreichenden Daten zur Nachfrage- und Angebotsseite des Wohnungsmarktes kommt zur Vorbereitung, Durchführung und auch Kommunikation des kommunalen planerischen Handelns eine wachsende Bedeutung zu.

So hat bspw. die Stadt Aurich zum Stand September 2017/Okttober 2018 die Entwurfsfassung „Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept“ vorgelegt. Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Norden (Stand Überarbeitung 12/2019) wird bspw. als eines von fünf Handlungsfeldern der Punkt Wohnungsmarktbeobachtung angeführt. *„Aufgabe eines solchen Monitorings wird es sein, quantitative und qualitative Indikatoren zu beobachten/auszuwerten – mit dem Ziel einer Abschätzung der aktuellen Nachfrage / Bedarfe nicht nur hinsichtlich preiswerten Wohnraums, sondern auch anderer Qualitäten.“* (Ebd., S. 79)

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts für den Landkreis Aurich wurde der Bedarf an einer einheitlichen Datenbasis zu den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen für den gesamten Landkreis formuliert. Aktuell führt ALP im Auftrag des Landkreises diese Erhebung durch (vgl. hierzu auch Kapitel 7.2).

Interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit

Interkommunale Zusammenarbeit „lohnt“ sich u. a. dann, wenn vor dem Hintergrund eines gleichgerichteten (Erkenntnis-)Interesses personelle und finanzielle Ressourcen gebündelt werden können. Dies ist bspw. möglich im Rahmen der Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden und der Einrichtung gemeinsamer Wohnungsunternehmen.

Der Wohnungsmarkt im Landkreis Aurich wird sich gemäß NBank Wohnungsprognose zukünftig durch eine „überschaubare“ Nachfrage auszeichnen. Um schädliche Konkurrenzen zu vermeiden und Infrastrukturen bestmöglich auszulasten wäre auch in diesem Kontext eine interkommunale Zusammenarbeit zu prüfen.

»» Mögliche Leitlinien/Ziele

Handelnde Akteure sind – wie schon in den Handlungsfeldern I bis II ausgeführt – zu erst die einzelnen Städte und Gemeinden. Bei Handlungsansätzen mit interkommunaler Ausrichtung ergänzt sich der Kreis der Akteure diesbezüglich.

Das Handlungsfeld IV betrifft im Kern alle Kommunen und damit Teilräume. In welcher Form eine ggf. interkommunale Zusammenarbeit aus Perspektive der konkreten Stadt/ Gemeinde zielführend wäre oder nicht, wäre vertieft zu überprüfen.

- Verfolgung einer kooperativen, dialog- und lösungsorientierten Wohnungsmarktentwicklung unter Einbeziehung aller relevanter (wohnungspolitischen) Akteure.
- Stärkung der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung im Feld Wohnen.
- Herstellung und Sicherung belastbarer Datenbasen für eine gute Fundierung planerischen Handelns im Feld Wohnen.
- Für potenziell geeignete Inhalte/Instrumente Prüfung einer interkommunalen Zusammenarbeit zwecks Bündelung von personellen und finanziellen Ressourcen. Umsetzung, wenn erfolgsversprechend.
- Vermeidung einer schädlichen interkommunalen Konkurrenz (bspw. bei der Siedlungsentwicklung); interkommunale Abstimmung zur Beförderung von Synergien und zu strittigen Themen und Vorhaben.

»» **A. Handlungsansatz: Politische und planerische Meinungsbildung, Erarbeitung von Konzepten und Strategien**

Auch hier gilt: Voraussetzung für ein zielgerichtetes Vorgehen im genannten Handlungsfeld ist die Auseinandersetzung mit den konkret diesbezüglich vor Ort bestehenden Handlungsbedarfen. Notwendig sind auch hier politischer Willensbildungsprozess und die Fassung von notwendigen politischen (Grundsatz-)Beschlüssen und darauf aufbauend die Erarbeitung von Konzepten und Strategien.

»» **B. Handlungsansatz: Regelmäßigen Dialog mit Wohnungsmarktakteuren etablieren**

Eine enge Abstimmung und ein enger Austausch mit den wichtigsten Wohnungsmarktakteuren können eine gute Basis für ein koordiniertes und zielgerichtetes Handeln auf kommunaler Ebene bilden. Die Treffen eines informellen Gremiums könnten beispielsweise einmal im Jahr – bedarfsorientiert auch häufiger – stattfinden. Hierbei kann ein Austausch über aktuelle Entwicklungen und Trends sowie über ggf. notwendige Anpassungen bzw. Nachsteuerungen bei Maßnahmen stattfinden.

Dieser Ansatz ließe sich bei Bedarf auch auf einen interkommunalen Zusammenhang anwenden.

»» **C. Handlungsansatz: Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung**

Die Wohnraumentwicklung berührt eine Vielzahl von Themen, die spätestens in der Umsetzungsphase im Fokus der Öffentlichkeit stehen und Haushalte, Vermieter und Eigentümer ganz unmittelbar tangieren.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen parallel zur politischen Willensbildung auch themenbezogene Überlegungen für eine kooperative und lösungsorientierte Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung anzustellen. Gute Kommunikation und kooperatives Handeln gewinnen weiter an Bedeutung für eine erfolgreiche Initiierung und Umsetzung von Veränderungsprozessen. Wichtig ist deshalb eine gute Dialog- und Beteiligungskultur.

So erfolgte bspw. im Rahmen der Erarbeitung des Lebensraumkonzept Norderney (Auftraggeber: Staatsbad Norderney GmbH), das sich u. a. auch mit dem Thema Wohnen auseinandersetzt, eine intensive Beteiligung der Bevölkerung.

»» **D. Handlungsansatz: Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen und sichern**

Ein Wohnungsmarktmonitoring nimmt die Nachfrage- wie die Angebotsseite in den Blick. Es steht in engem Zusammenhang mit dem folgenden Punkt C Flächenanalyse „Wohnen“.

Es dient dabei der Analyse des Status quo als auch der Antizipation der künftigen Entwicklung. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten und damit dauerhaft eine gute Entscheidungsgrundlage zu bieten, empfiehlt es sich, die Daten regelmäßig fortzuschreiben. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen. Als Basisdaten für ein Monitoring kommen Demografie (z. B. Einwohnerentwicklung, Altersstruktur, Wanderungen), Sozialstruktur (z. B. Leistungsbeziehende, Arbeitslose) und die Angebotsstruktur (z. B. Baufertigstellungen, mietpreis-/ belegungsgebundene Wohnungen sowie Miet- und Kaufpreise) in Frage.

Die mit dem Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Aurich vorgelegte Analyse bietet Anknüpfungsmöglichkeiten und Daten, die nicht nur durch die einzelnen Kommunen genutzt werden können, sondern die sich auch für eine landkreisweite Fortschreibung anbieten. Hierdurch würde auch die interkommunale Zusammenarbeit im Feld Wohnen „an und für sich“ erleichtert werden, da alle Beteiligten über eine vergleichbare Datenbasis verfügen.

Werkzeugkasten:

- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien (Kap. 8.1.2)
- Innenentwicklungspotenzialanalyse (Kap. 8.7.38.7.4)

»» **E. Handlungsansatz: Flächenanalyse „Wohnen“ verstätigen und ggf. ausbauen**

Mit der aktuell im Auftrag des Landkreises Aurich in Bearbeitung befindlichen landkreisweiten Erhebung von Wohnbaupotenzialflächen (vgl. hierzu im Detail die Ausführungen in Kap. 7.2) liegt im kommenden Jahr eine interkommunal vereinheitlichte Basis wichtiger flächenbezogener Daten vor. Diese kann als Grundlage zur Steuerung der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung, wie auch für eine interkommunale Abstimmung genutzt werden.

Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich auch hier, die Daten regelmäßig fortzuschreiben, wobei sich eine landkreisweite Fortschreibung anbieten würde.

Werkzeugkasten:

- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien (Kap. 8.1.2)
- Innenentwicklungspotenzialanalyse (Kap. 8.7.38.7.4)

»» F. Handlungsansatz: Prüfung Option interkommunales Wohnungsunternehmen

Bis auf die Wohnungsgesellschaft Norderney mbH agiert – soweit ALP bekannt – im Landkreis Aurich kein weiteres kommunales Wohnungsunternehmen. In der Stadt Aurich war/ist die Etablierung eines kommunalen Wohnungsunternehmens im Gespräch.

Die Analyse ergab, dass landkreisweit ein klarer Handlungsbedarf bei der Versorgung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum besteht, weshalb im Handlungsfeld III „Bezahlbares Wohnen“ der Prüfauftrag „Etablierung einer Kooperation der Städte und Gemeinden zur Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums“ aufgenommen wurde.

Neben einer Lösung auf städtischer oder gemeindlicher Ebene könnte alternativ, auch um personelle und finanzielle Ressourcen zu sparen, eine interkommunale Lösung (Zusammenschluss mehrerer Städte und Gemeinden) geprüft werden.

Ein empfehlenswertes Modell ist eine Gliederung in lokale Gesellschaften, die das Eigentum der Städte und Gemeinden bündeln, und einen gemeinsamen Dienstleister, der die Overheadfunktionen wie bspw. die Steuerung der Bauvorhaben sowie die Verwaltung und Vermietung übernimmt.

Werkzeugkasten:

- Kommunales Wohnungsunternehmen (Kap. 8.5.5)

8 Werkzeugkasten

Im Folgenden werden Instrumente dargestellt, die den Städten und Gemeinden im Landkreis Aurich zur Steuerung des Wohnungsmarktes zur Verfügung stehen. Dies erfolgt in einer nicht abschließenden, steckbriefartigen Darstellung, gegliedert in sieben Gruppen (vgl. Abb. 46). Das Spektrum reicht von harten Eingriffsmöglichkeiten, bis hin zu kooperativen Ansätzen und Anreizmodellen. Die Aufbereitung umfasst jeweils folgende Merkmale:

- Beschreibung und Wirkungsweise der Instrumente
- Hoheitliche, formelle bzw. informelle Voraussetzungen
- Erforderlichen Ressourceneinsatz sowie Mitwirkende
- Potenziellen Umsetzungshorizont
- Weiterführende Informationen bzw. Best-Practices

Abb. 52: Übersicht wohnungspolitischer Instrumente

Kommunale Handlungsgrundlagen	Baulandbezogene Instrumente	Einflussnahme auf die Bebauung von Grundstücken
Wohnungsmarktkonzept (Analytische und planerische Grundlagen)	Vorkaufsrechte	Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau
Wohnungspolitische Grundsätze/Leitlinien (Willensbildung)	Zwischenerwerbsmodelle	Städtebaulicher Vertrag, vorhabenbezogener Bebauungsplan
Wohnungs-/mietenpolitische Instrumente des Bundes und Landes	Amtliche Umlegung	Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität
Abgesenkte Kappungsgrenze und Mietpreisbremse	(Revolvierender) Baulandfonds	Grundstücksvergabe im individuellen Wohnungsbau nach Punktesystem
Kosten der Unterkunft und Wohngeld		Grundstücksvergabe im Erbbaurecht
Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen		Baugebot (§176 BauGB)
Wohnungspolitische Instrumente der Kommune	Bau-/Planungsrechtliche Instrumente der Kommune	Informelle Instrumente der Kommune
Qualifizierter Mietspiegel	Urbane Gebiete (§ 6 BauNVO)	Städteb. Entwicklungskonzept zur Innenentwicklung (§ 176a BauGB)
Zweiwohnsitzsteuer	Sektoraler Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2d BauGB)	Städtebaulicher Rahmenplan
Soziale Erhaltungssatzung	Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB)	Innenentwicklungspotenzialanalyse
Zweckentfremdungsverbote	Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	Quartiersmanagement
Kommunales Wohnungsunternehmen	Umweltrechtliche Vorprüfung (§ 215 BauGB) bei B-Plänen nach § 13a BauGB	Flächenentwicklungsbeitrag
Ankauf von Wohnungsbeständen	Genehmigungsvorbehalt Wohneigentumsbildung (§ 250 BauGB)	(Integrierte) Energetische Quartierskonzepte
Erwerb und Förderung von Belegungsbindungen	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	
Kommunale Wohnraumförderung		

Darstellung: ALP

8.1 Kommunale Handlungsgrundlagen

8.1.1 Wohnungspolitisches Handlungskonzept (Wohnungsmarktkonzept)

Wohnungspolitisches Handlungskonzept (Wohnungsmarktkonzept)

Beschreibung, Wirkungsweise

Zur bedarfsgerechten Ausrichtung des Wohnungsangebotes auf die Nachfrage ist ein Mix aus Wohnungsneubau, -aufwertung und -abriss nötig sein. Wohnraumversorgungskonzepte haben die Aufgabe, diese Optionen in den Blick zu nehmen. Die Anstrengungen der Marktakteure sollten so ausgerichtet sein und alle Angebote der Wohnraumförderung so eingesetzt werden, dass der untersuchte Wohnstandort möglichst attraktiv bleibt oder attraktiver wird.

Das Wohnraumversorgungskonzept stellt somit einen Handlungsrahmen für die lokale Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft in stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Fragen als auch die Grundlage für die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln dar.

Ein Wohnraumversorgungskonzept sollte insbesondere folgende Bestandteile enthalten:

- Situationsanalyse zum Wohnungsangebot, -nachfrage und Preisen
- Prognostische Aussagen
- Identifikation von Handlungs- und Förderbedarf
- Empfehlungen und Maßnahmen
- Monitoring und Evaluierung

Die N-Bank stellt als Grundlage niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden kostenlose Basisdaten für eine Analyse der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation zur Verfügung.

Voraussetzungen

- Die Grundsätze können in → **Städtebaulichen Verträgen** (§ 11 BauGB) und → **vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** (§ 12 BauGB) verankert werden
- Grundsätze werden in Bebauungsplänen umgesetzt, z. B. Dichtewerte
- Regelmäßige Datenerhebung, wie zum Beispiel durch ein → **Wohnungsmarktmontoring**
- Regelmäßige Evaluierung/Monitoring der Grundsätze und ggf. Anpassung

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung und Politik
- Wohnraumförderstelle
- Wohnungswirtschaft

Ressourceneinsatz

- Personalaufwand bei interner Erstellung. Kosten für einen Gutachter bei externer Erstellung.

Umsetzungshorizont

- Kurzfristig, kontinuierliche Umsetzung bzw. Evaluierung

Best-Practices und weitere Information

- Wohnraumversorgungskonzept für die Region Hannover
- Wohnraumversorgungskonzept und Handlungsprogramm Wohnen Osnabrück
- Diverse Konzepte auf Landkreisebene in Niedersachsen

8.1.2 Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien

Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien

Beschreibung, Wirkungsweise

Wohnungspolitische Grundsätze dienen als einheitliche Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung. Leitlinien bzw. Handlungsgrundsätze sind eine Art Selbstbindung, die Fall-zu-Fall-Entscheidungen und Ausnahmen vermeiden sollen und dienen ferner der Transparenz gegenüber Wohnungsmarktakteuren.

Die Anzahl der Festlegungen sollte handhab- und umsetzbar sein und in einem „Leitfaden einer Gesamtstrategie“ festgehalten werden. Weiterhin sollte die Messbarkeit gegeben sein.

Die Umsetzung der Festlegungen erfolgt beispielsweise in der Baulandentwicklung mithilfe Städtebaulicher Verträge (§ 11 und 12 BauGB).

Festlegungen können folgende Themen betreffen:

- Baulandpolitische Grundsätze: Aktive Liegenschaftspolitik: Baulandbereitstellungsstrategie, Bauverpflichtung, Festlegung von Mindestdichten und maximalen Grundstücksgrößen
- Wohnungspolitische Grundsätze: Mindestanteil von Mietwohnungen, gefördertem / preisgünstigem Wohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen; Begleitung durch ein Monitoring
- Planungs- und baukulturelle Grundsätze: Bewertungskriterien im Zuge von Vergabeverfahren (architektonische, städtebauliche, energetische, ökologische und soziale Ziele)
- Energie- und klimapolitische Grundsätze
- Mobilitätspolitische Grundsätze: Ruhender Verkehr, Fuß- und Radverkehr, ÖPNV, Mobilitätshubs

Voraussetzungen

- Die Grundsätze können in → **Städtebaulichen Verträgen** (§ 11 BauGB) und → **vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** (§ 12 BauGB) verankert werden
- Grundsätze werden in Bebauungsplänen umgesetzt, z. B. Dichtewerte
- Regelmäßige Datenerhebung, wie zum Beispiel durch ein → **Wohnungsmarktmonitoring**
- Regelmäßige Evaluierung/Monitoring der Grundsätze und ggf. Anpassung

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung und Politik

Ressourceneinsatz

- Unmittelbare Kosten entstehen nicht. Ein Mehraufwand für die Verwaltung ist kurzfristig möglich, mittelfristig dürfte eher eine Entlastung eintreten.

Umsetzungshorizont

- Kurzfristig, kontinuierliche Umsetzung

Best-Practices und weitere Information

- Region Heide „Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung“: Im Rahmen des Stadt-Umland-Konzeptes wurden übergeordnete Ziele und Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung festgelegt.
- Siedlungs- und Innentwicklungsmodell (SIO) Offenburg: Die Wohnbaulandentwicklung erfolgt anhand von Flächenpriorisierung
- 10-Punkte-Programm Wohnen Heidelberg: Kompass für die lokale Wohnungspolitik mit Zielen und Maßnahmen für 10 Jahre

8.2 Wohnungs- und mietenpolitische Instrumente des Bundes und des Landes

8.2.1 Abgesenkte Kappungsgrenze und Mietpreisbremse

Abgesenkte Kappungsgrenze und Mietpreisbremse

Beschreibung, Wirkungsweise

Die Bundespolitik hat den Ländern die Möglichkeit eingeräumt (§558 Abs. 3 Satz 2 BGB), durch Landesverordnungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die geltende Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen innerhalb der ortüblichen Vergleichsmiete von 20 % (innerhalb von drei Jahren) auf 15 % abzusenken. Ziel ist es, die Mietendynamik für bestehende Mietverhältnisse zu begrenzen.

Die aktuelle Mieterschutzverordnung des Landes Niedersachsen gilt seit 01.01.2025 und ist zunächst bis zum 31.12.2031 befristet. Insgesamt gehören 51 Städte/ Gemeinden sowie 6 Samtgemeinden in Niedersachsen zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Im Landkreis Aurich sind dies Norden, Norderney, Juist und Baltrum

Ferner beinhaltet die Mieterschutzverordnung für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die sogenannte Mietpreisbremse, die sich aus § 556d BGB ergibt. Anders als die Kappungsgrenze wirkt die Mietpreisbremse auf neu abzuschließende Mietverträge. Danach darf die Nettokaltmiete nicht höher als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Einhaltung im Einzelfall ist jedoch kaum zu überprüfen. Ausgenommen sind ferner Neubauwohnungen und umfassend modernisierte Wohneinheiten.

Darüber hinaus gilt eine verlängerte Kündigungssperrfrist (§ 577a Absatz 2 BGB) bei der Umwandlung von vermietetem Wohnraum in Eigentum gilt eine Frist von fünf Jahren für die Kündigung des Mieters aufgrund von Eigenbedarf oder Verwertung.

Voraussetzungen

- Die Absenkung der Kappungsgrenze, die Mietpreisbremse sowie deren Gebietskulisse werden per Landesverordnung festgelegt.

Mitwirkende, Stakeholder

- Landespolitik
- Vermieter und Mieter

Ressourceneinsatz

-

Umsetzungshorizont

- Derzeit befristet bis Ende 2025

Best-Practices und weitere Information

-

8.2.2 Kosten der Unterkunft (KdU) und Wohngeld

Kosten der Unterkunft (KdU) und Wohngeld

Beschreibung, Wirkungsweise

Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen.

Ein Weg ist dabei die Subjektförderung d. h., die finanzielle Unterstützung einer Person oder eines Haushalts zur Erhöhung der Wohnkaufkraft.

Dazu gehört einerseits die Tragung der Kosten der Unterkunft und Heizung für Leistungsbezieher nach SGB II („Bürgergeld“), SGB XII („Hilfen zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“) und Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in tatsächlicher Höhe durch die öffentliche Hand getragen, sofern diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 SGB II).

Grundlage dafür ist ein sogenanntes „Schlüssiges Konzept“, welches oftmals an die Erhebung zum Mietspiegel anknüpft. Die Finanzierung der KdU ist Aufgabe der Landkreise bzw. kreisfreien Städte.

Im Landkreis Aurich gibt es diesbezüglich vier definierte Teilräume. Für Einpersonenhaushalte gilt eine Wohnung mit bis zu 50 m² als angemessen, wenn diese folgende Bruttokaltmiete pro Monat nicht überschreitet:

- Stadt Aurich: 426,00 Euro
- Stadt Norden: 431,20 Euro
- Inseln Norderney, Baltrum, Juist: 607,20 Euro
- Sonstiger Landkreis: 381,70 Euro

Haushalte mit niedrigen Einkommen, die keine der beschriebenen Leistungen beziehen, kommen ggf. für das Wohngeld in Frage. Wohngeld (Basis Wohngeldgesetz WoGG) ist ein Zuschuss zur Miete bzw. zu den Kosten des selbstgenutzten Wohneigentums. Mit der Novellierung des Wohngeldes zum Januar 2023 ist zudem eine Heizkostenpauschale neu hinzugekommen.

Die Bezugsmöglichkeit und die Höhe des Wohngeldes ist abhängig von der tatsächlichen Miethöhe bzw. der Kostenbelastung sowie von der Zahl der Haushaltsmitglieder und deren Einkommen.

Die Zuschussfähigkeit richtet sich nach dem lokalen Mietniveau und der lokalen Wohngeldstufe. Die

Voraussetzungen

- Festlegung des Bundes und der Länder

Mitwirkende, Stakeholder

- Bundes- und Landespolitik
- Haushalte mit niedrigen Einkommen

Ressourceneinsatz

- Tragung der Kosten der Unterkunft und Heizung
- Bewilligungsstelle für Anträge

Umsetzungshorizont

- Laufend

Best-Practices und weitere Information

-

Festlegung erfolgt für Kommunen mit mehr als 10.000 Einwohner. Für alle anderen Kommunen erfolgt eine Zusammenfassung. Folgende Mietenstufen gelten im Landkreis Aurich:

- Stufe 1: Aurich (Stadt), Ihlow, Krummhörn, Südbrookmeerland, Wiesmoor, Landkreis Aurich
- Stufe 2: Norden
- Stufe 5: Inseln ohne Festlandanschluss



8.2.3 Wohnraumförderung im Land Niedersachsen

Wohnraumförderung im Land Niedersachsen

Beschreibung, Wirkungsweise

Die Wohnraumförderung in Niedersachsen unterstützt den Bau sowie die Sanierung und die Modernisierung von Mietwohnraum und selbstgenutztem Wohneigentum. Die Wohnraumförderprogramme sind ein zentrales Instrument zur Schaffung und zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums. Die Bereitstellung von Darlehen und Zuschüssen erfolgt durch die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (N-Bank). Die folgenden, wesentliche Programme stehen zur Verfügung:

Allgemeine Mietwohnraumförderung: Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietpreisgebundenem Mietwohnraum durch Neubau sowie die Änderung und Erweiterung von Gebäuden. Hierunter fällt auch die Förderung von Mietwohnraum sowie von Wohngemeinschaften für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. **Weitere Informationen**

Modernisierung Mietwohnraum: Gefördert wird die Modernisierung von Mietwohnraum inkl. energetischer Modernisierung in Gebäuden, die vor dem 01.02.2002 fertiggestellt worden sind. **Weitere Informationen**

Mietwohnraumförderung Ostfriesische Inseln: Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietgebundenem Mietwohnraum durch Neubau in folgenden Gebieten: Borkum, Norderney, Juist, Wangerooge, Baltrum, Langeoog, Spiekeroog. **Weitere Informationen**

Förderung Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende: Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Wohnheimplätzen für Studierende oder in Ausbildung befindliche Personen durch Neubau sowie Änderung oder Erweiterung von Gebäuden. **Weitere Informationen**

Erwerb Belegungs- und Mietbindungen: Gefördert wird der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen für Haushalte mit geringem Einkommen im ungebundenen Wohnungsbestand, v. a. zur Versorgung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. **Weitere Informationen**

Eigentumsförderung: Gefördert wird der Neubau, der Erwerb, die Modernisierung sowie die energetische Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum. **Weitere Informationen**

Voraussetzungen

- Verfügungsberechtigte über Grundstücke und Wohnungsbestände zur Nutzung von Wohnraumfördermitteln zu bewegen bzw. zu verpflichten
- Einhaltung der Wohnraumförderbestimmungen für die einzelnen Programme

Mitwirkende, Stakeholder

- N-Bank als Fördermittelgeber
- Wohnraumförderstelle

Ressourceneinsatz

-

Umsetzungshorizont

- Laufend

Best-Practices und weitere Information

-

8.3 Baulandbezogene Instrumente

8.3.1 Vorkaufsrechte

Vorkaufsrechte

Beschreibung, Wirkungsweise

Vorkaufsrechte (§§ 24 bis 28 BauGB) dienen den Kommunen als Möglichkeit Grundstücke zu erwerben, wenn dies dem Wohl der Allgemeinheit, etwa zur Deckung des Wohnungsbedarfs, dient.

Damit hat die Kommune die Möglichkeit v. a. bei der Innenentwicklung die Steuerungsfähigkeit zu verbessern und gewissen Druck bei der Baulandmobilisierung auszuüben. Weiterhin ist das Vorkaufsrecht auch strategisch – Abwendungserklärungen gegenüber den Eigentümern mit Veräußerungsbedingungen – nutzbar.

Voraussetzung für die Anwendung ist ein bestehender, rechtskräftiger Kaufvertrag. Im Rahmen des Vorkaufrechts kann ein Grundstück zum Verkehrswert erworben werden, wenn der im Kaufvertrag vereinbarte Preis diesen übersteigt. Dem Verkäufer steht ein Rücktrittsrecht zu (siehe §28 Abs. 3).

Es wird zwischen dem Allgemeinen und dem Besonderen Vorkaufsrecht unterschieden. Für das Allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) sind acht Anwendungsfälle vorgesehen. Das Vorkaufsrecht gilt z. B. in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB legt zudem fest, dass ein Vorkaufsrecht auch bei Schrott- oder Problemimmobilien möglich ist, sofern ein erheblicher Missstand vorliegt.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert das Vorkaufsrecht der Kommune. Das Vorkaufsrecht kann beispielsweise auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans das Vorkaufsrecht auf unbebaute Grundstücke begründen. Brachliegenden Grundstücke können angekauft werden, wenn diese überwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden.

Voraussetzungen

- Ggf. Politischer Grundsatzbeschluss zum Anwendungsumfang
- Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde das kommunale Vorkaufsrecht ausgeweitet
- Besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) bezieht sich auf den Erwerb unbebauter Grundstücke, sofern eine Satzung (Vorkaufssatzung) vorliegt
- Voraussetzung für das ausgeweitete Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) ist, dass es sich um einen nach § 201a BauGB bestimmten angespannten Wohnungsmarkt handelt. Im Landkreis Aurich sind dies Baltrum, Juist, Norderney und Norden.
- Die Kommune kann das Vorkaufsrecht dann ausüben, wenn ein wirksamer Kaufvertrag geschlossen wurde.

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung und Politik
- Grundstückseigentümer
- Ggf. Dritte

Ressourceneinsatz

- Projektbezogen, kaufpreisabhängig
- Finanzielle Mittel, ggf. in Kombination mit Zwischenerwerbsmodell

Umsetzungshorizont

- Kurzfristige Erarbeitung einer Vorkaufsstrategie bzw. eines Grundsatzbeschlusses
- Kontinuierliche Anwendung

Best-Practices und weitere Information

- Hamburg
- Dortmund

8.3.2 Zwischenerwerbsmodelle

Zwischenerwerbsmodelle

Beschreibung, Wirkungsweise

Die kommunale Steuerungsfähigkeit im Wohnungsneubau ist stark von der Aktivierungsfähigkeit geeigneter Flächen abhängig.

Zwischenerwerbsmodelle sind eine Möglichkeit die Bodenbevorratung und die zielgerichtete Entwicklung von Flächen zu beschleunigen. Basis ist ein Grundsatzbeschluss, dass Bau- und Planungsrecht nur dann geschaffen wird, wenn die Grundstücke ganz oder teilweise in die Hand der Kommune übergehen.

Das bedeutet, die Kommune hält die Grundstücke kurz- bis mittelfristig mit der Absicht das Verfahren zu beschleunigen und eine zielgerichtete Entwicklung sicherzustellen. Im Rahmen der Veräußerung werden die städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen vertraglich (z. B. städtebaulicher Vertrag) abgesichert.

Das Instrument dürfte bei einer Neueinführung zunächst nur langsam wirken, da sich die Akteure zunächst auf die neuen Rahmenbedingungen einstellen müssen. Wesentlich ist deshalb entsprechende Zeit vorzusehen und eine klare und transparente Vorgehensweise ohne Ausnahmen festzulegen.

Mit der Etablierung ist eine steigende Mitwirkungsbereitschaft zu erwarten und große Effekte hinsichtlich der Flächenaktivierung möglich. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit hinreichend großer finanzieller Ressourcen für den Ankauf der Flächen.

Die strategische Wirkung wird mittelfristig als hoch eingeschätzt. Eine regelmäßige Überprüfung des Instrumentes ist sinnvoll.

Voraussetzungen

- Politischer Grundsatzbeschluss
- Abgrenzung geeigneter Flächen
- Definition und Transparenz zum Verfahrensablauf (Ankauf, Veräußerung, sonstige Regelungen)
- Sicherung der Finanzierung des Zwischenerwerbs

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung und Politik
- Grundstückseigentümer
- Ggf. städtische/ gemeindliche Entwicklungsgesellschaft

Ressourceneinsatz

- Erhöhter Personalbedarf im Liegenschaftsbereich
- Verfügbarkeit finanzieller Mittel für den Ankauf. Mittelfristig ist die Einrichtung eines → **Revolvierenden Baulandfonds** sinnvoll, um zu vermeiden, auf einen kontinuierlichen Mittelzufluss aus dem Haushalt angewiesen zu sein.

Umsetzungshorizont

- Kurzfristige Einrichtung möglich
- Mittelfristige Wirkung
- Kontinuierliche (ausnahmelose) Anwendung

Best-Practices und weitere Information

- [Arbeitshilfe des Forum Bauland Management zum Zwischenerwerb](#)

8.3.3 Amtliche Umlegung

Amtliche Umlegung

Beschreibung, Wirkungsweise

Ein Umlegungsverfahren nach (§§ 45 ff BauGB) kann angewendet werden, wenn für Flächen Entwicklungsrestriktionen, etwa hinsichtlich der Lage, des Zuschnitts, der Erschließung oder der Größe vorliegen, die einer Bebauung im Wege stehen.

Ziel ist es, zweckmäßig gestaltete Grundstücke für die baulichen und sonstigen Nutzungen zu schaffen. Das Verfahren dient der Umsetzung von Bebauungsplänen. Eine Anwendung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ebenfalls möglich.

Das Umlegungsverfahren ist kein Enteignungsverfahren nach § 85 bis 92 BauGB. Es wird jedoch in Privateigentum eingegriffen, sodass besondere Verfahrensregeln (§§ 45 bis 79 BauGB) greifen.

Alle Grundstücke eines Umlegungsgebietes bilden die sogenannte Umlegungsmasse. Nach Abzug von Verkehrsflächen und Grünflächen werden die Flächen in bebauungsfähige Grundstücke geteilt, die den Eigentümern entsprechend ihres ursprünglichen Flächenanteils zugeteilt werden.

Gegenüber privatrechtlichen Regelungen bergen Umlegungsverfahren Vorteile für Gemeinde als auch den beteiligten Grundstückseigentümer für die Verwirklichung des Bebauungsplans:

- Kostengünstig, da keine notariellen Verträge und behördlichen Genehmigungen notwendig sind
- Es wird das öffentliche und private Interesse berücksichtigt
- Gleichbehandlung der Eigentümer
- Nach Abschluss der Umlegung ist eine kostengünstige Erschließung „aus einem Guss“ möglich, da die öffentlichen Flächen der Kommune bereitgestellt werden.

In Umlegungsgebieten steht der Gemeinde beim Verkauf von Grundstücken ein → **Vorkaufsrecht** zu.

Nachteilig wirken insbesondere die relativ langen Verfahrenszeiten. Die amtliche Umlegung stellt die alternative zu Zwischenerwerbsmodellen dar.

Voraussetzungen

- Die amtliche Umlegung wird dann relevant, wenn sie für die Umsetzung eines Bebauungsplans, i. d. R. mit mehr als einem Eigentümer, erforderlich ist.
- Umlegungsanordnung, Umlegungsbeschluss

Mitwirkende, Stakeholder

- Eigentümer der Umlegungsgrundstücke
- Kommune
- Ggf. Erschließungsträger

Ressourceneinsatz

- Unmittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen

Umsetzungshorizont

- Je nach Umfang und Schwierigkeit dauert ein Umlegungsverfahren i. d. R. zwischen ein bis drei Jahre.

Best-Practices und weitere Information

-

8.3.4 Revolvierender) Baulandfonds

(Revolvierender) Baulandfonds

Beschreibung, Wirkungsweise

Kommunale Baulandfonds sind ein Instrument gemeinwohlorientierter Wohnungs- sowie proaktiver und vorausschauender Liegenschaftspolitik.

Er stellt ein (nachhaltiges) Finanzierungsinstrument in Bezug auf den An- und Verkauf von Flächen für den Wohnungsbau dar. Ein Baulandfonds ist ein zweckgebundenes Sondervermögen, in den kommunale Grundstücke bzw. liquide Mittel eingelegt werden.

Es gibt keine einheitlichen Regeln, wie ein Baulandfonds installiert und betrieben werden muss. Es können beispielsweise alle kommunalen Grundstücke eingebracht werden, die nicht unmittelbar der eigenen Aufgabenerfüllung dienen. Dazu zählen auch Grundstücke, die nicht nur für den Wohnungsbau, sondern auch für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft benötigt werden.

Wenn die Erlöse aus dem Grundstückverkauf bzw. aus Erbbauzinsen wieder in den Baulandfonds zugeführt werden, spricht man von einem revolvierenden Baulandfonds. Der Aufbau eines Fonds setzt eine tragfähige Finanzausstattung (mit Grundstücken und/oder Liquidität) voraus.

Der Baulandfonds kann auch als → **Innenentwicklungsfonds** spezifiziert werden. In diesem Falle liegt die Zweckbindung in der weiteren Finanzierung von Innenentwicklungsmaßnahmen. Der Fonds dient damit ausschließlich dem Erwerb, der Entwicklung und der Veränderung von Liegenschaften im Innenbereich. Dabei muss ein Innenentwicklungsfonds kein eigenständiges, vom Baulandfonds unabhängiges, Instrument sein, sondern kann inhaltlich getrennt werden.

Voraussetzungen

- Kommunalverfassung des Landes: § 124 Abs. 1 NKomVG
- Soweit die Einnahmen aus den Baulandfonds ausschließlich zweckgerichtet für die geordnete städtebauliche Entwicklung und den Wohnungsbau eingesetzt werden, bestehen keine rechtlichen Bedenken. Die Errichtung des Fonds ausschließlich zu spekulativen Zwecken, zur Erwirtschaftung von Einnahmen und Überschüssen oder für gemeindefremde Aufgaben ist unzulässig.
- Tragfähige Finanzausstattung

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik

Ressourceneinsatz

- Für den Aufbau des Baulandfonds ist eine tragfähige Finanzierungsbasis notwendig
- Ggf. geringer Bedarf an zusätzlichen personellen Kapazitäten

Umsetzungshorizont

- Mittelfristig

Best-Practices und weitere Information

- Bocholt: Bereits seit Mitte der 1997 verfügt Bocholt über einen Bodenfonds. Seit 2004 wird dieser von der Treuhänderische Entwicklungsgesellschaft Bochum (TEB) verwaltet.

8.4 Einflussnahme auf die Bebauung von Grundstücken

8.4.1 Quote für öffentliche geförderten Wohnungsbau

Quote für öffentliche geförderten Wohnungsbau

Beschreibung, Wirkungsweise

Im Zusammenhang mit der Schaffung von Bau- und Planungsrecht oder der Vergabe kommunaler Grundstücke kann ein Anteil öffentlich geförderter Wohnungen vereinbart werden. Für die rechtlich Umsetzung eignen sich insbesondere → **städtebauliche Verträge**, punktuell auch → **vorhabenbezogene Bebauungspläne**.

Dabei kann die festgelegte Quote unterschiedlich ausgestaltet werden:

- Bestimmter Prozentsatz der Wohnfläche oder der Wohneinheiten
- Bestimmter Prozentsatz als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen
- (Ein Teil der) Wohneinheiten darf ein bestimmtes Preisniveau nicht überschreiten
- Es kann festgelegt werden, dass die Quote erst greift, wenn eine bestimmte Größe überschritten wird (z. B. 10 WE und mehr)

Da mit der Verpflichtung gegenüber einem freifinanzierten Neubau ein Renditeverzicht verbunden sein kann, kann dieser durch die Begrenzung der Verkaufspreise auf den Verkehrswert teilweise kompensiert werden und somit insgesamt der Erwerb für den Käufer attraktiv bleiben. Insgesamt ist die Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit einzelfallbezogen zu prüfen.

Voraussetzungen

- Ggf. politischer Grundsatzbeschluss
- Aufsetzung eines → **städtebaulichen Vertrages**
- Hinreichende Fördermittelbereitstellung des Landes

Mitwirkende, Stakeholder

- Politik → **Grundsatzbeschluss**
- Stadt-/Gemeindeverwaltung
- Überprüfung und Evaluierung evtl. durch → **Runder Tisch Wohnen**

Ressourceneinsatz

- Die Kosten für die Belegungsbindung liegen beim Land, weshalb keine unmittelbaren Kosten entstehen. Es sind jedoch verwaltungsinterne Personalkapazitäten und –kosten zu berücksichtigen.

Umsetzungshorizont

- Kontinuierliche Umsetzung
- Mittelfristig und nach einer ausreichenden Zahl an Anwendungsfällen sollten die Bedingungen und die Höhe der Quote überprüft werden, hinsichtlich der Frage, ob diese für Investoren auch weiterhin gut erfüllbar sind oder ob auch eine etwas höhere Quote umsetzbar wäre.

Best-Practices und weitere Information

- Göttingen in Rahmen vom „Konzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum“
- Esslingen: wendet das Quotenmodell bei städtischen und privaten Grundstücken an. Städtische Grundstücke werden vergeben nach dem Muster der Konzeptvergabe, während private Grundstücke mithilfe städtebaulicher Verträge gebunden sind.

8.4.2 Städtebaulicher Vertrag, vorhabenbezogener Bebauungsplan

Städtebaulicher Vertrag, vorhabenbezogener Bebauungsplan

Beschreibung, Wirkungsweise

Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) ermöglichen die Umsetzung städtebaulicher Ziele und Maßnahmen, die durch Satzung (z. B. Bebauungsplan) nicht hoheitlich festgesetzt werden können.

Absatz 1 des Paragraphen enthält eine (nicht abschließende) Aufzählung von Vertragsgegenständen. Den Abschluss städtebaulicher Verträge (u. a. für den geförderten Wohnungsbau) erreicht die Kommune dadurch, dass sie die Schaffung oder Änderung von Baurecht, was zusätzliche Wohnungen ermöglicht (i. d. R. Bebauungsplan nach §§ 12, 13a oder 30 BauGB), von der Mitwirkungsbereitschaft der Planungsbegünstigten abhängig macht.

Mit der Kombination von kommunaler Planungshoheit und städtebaulichen Verträgen, in denen im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien die Tragung von „Lasten“ (Abschöpfung von Teilen der Bodenwertsteigerung) vereinbart werden kann (z. B. für Bodenordnung, Erschließung, Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten, geförderten Wohnungsbau, Bauverpflichtung), verfügt die Kommune über ein sehr effektives Steuerungsinstrument. Entsprechend der lokalen städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele bildet er die Basis für ein spezifisches lokales Baulandmodell.

Eine Sonderform des städtebaulichen Vertrages und eines Bebauungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich. Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden (Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum). Zusätzlich gibt es spezifische städtebauliche Verträge, die die Voraussetzungen aus §§ 11 und 12 ergänzen und überlagern: Sanierungsrechtliche Ordnungsmaßnahmenvertrag, Entwicklungsrechtliche Vereinbarung über die Abwendung des Grundstückserwerbs, Stadtumbauvertrag.

Voraussetzungen

- Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG (Kommunale Planungshoheit), § 1 (3) Satz 2 BauGB (Kein Anspruch auf Planung), § 1 (3) Satz 2 BauGB (Sozialgerechte Bodennutzung)
- Kooperationsbereitschaft der Vertragspartner/Verfügungsberechtigten
- Städtebauliche und → **wohnungspolitische Ziele und Grundsätze**
- Schaffung und Erhalt sozial stabiler (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen
- Unterliegen Rechtmäßigkeitsanforderungen: Kausalität, Angemessenheit, Gleichbehandlungsgrundsatz und Kopplungsverbot

Mitwirkende, Stakeholder

- Kommune
- Bauherren, Investoren, Wohnungsunternehmen

Ressourceneinsatz

- Keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen.

Umsetzungshorizont

- Kurzfristig
- Kontinuierlich bei der Schaffung und Änderung von Baurecht

Best-Practices und weitere Information

- Münster: Im Rahmen des Baulandmodells werden StV geschlossen, um die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen
- Potsdam: Die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung regelt die Übernahme von Folgekosten durch Planungsbegünstigte

8.4.3 Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität

Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität

Beschreibung, Wirkungsweise

Im Zusammenhang mit der Verfügungsberechtigung der Kommune über Flächen für den Wohnungsbau bedarf es Vergabeverfahren, um eine an den städtischen Zielen ausgerichtete Entwicklung zu gewährleisten.

Bei einer Konzeptvergabe erfolgt die Veräußerung nicht (ausschließlich) anhand des Preises, sondern mithilfe von qualitativen und quantitativen Kriterien. I. d. R. können – bezogen auf den Preis – zwei Verfahren unterschieden werden:

- Veräußerung nach Festpreis: Der Zuschlag erfolgt ausschließlich auf das zugrundeliegende Konzept.
- Veräußerung nach Bestgebotsverfahren: Der Verkaufspreis (i. d. R. mit festgelegtem Mindestpreis) wird neben anderen Kriterien in die Bewertung einbezogen.

Die qualitativen und quantitativen Bewertungskriterien werden vielfach anhand der spezifischen Grundstückssituation festgelegt. Diese können in soziale (Anteil geförderter Wohnungsbau, weitere zielgruppenspezifische Angebote), wohnungswirtschaftliche, energetische, ökologische, städtebauliche und architektonische Aspekte gegliedert werden. Beachtet werden muss, dass die gestellten Anforderungen auch wirtschaftlich darstellbar sind. Die Konzeptvergabe kann über ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren gesteuert werden. Eine Jury entscheidet über das beste Konzept.

Konzeptvergaben eignen sich insbesondere im Mehrfamilienhaussegment und für die Umsetzung von Projekt mit Vorbild- bzw. Leuchtturmcharakter. Sie sind ein wesentliches Instrument zur Sicherung von Qualität und zur Schaffung neuer bzw. alternativer Wohnkonzepte. Ferner stellen sie eine gute Möglichkeit dar, geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Voraussetzungen

- Ggf. politischer Grundsatzbeschluss
- Verfügbarkeit geeigneter kommunaler Grundstücke
- Festlegung der Wertungskriterien
- Ermittlung des Verkaufswertes, je nach Anteil geförderter Wohnungen auch reduziert.

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Bauträger, Investoren, Wohnungsunternehmen
- Jury-Mitglieder: Vertreter aus der Politik, Vertreter der Fachämter, unabhängige Berater (z. B. Stadtplaner, Architekten)

Ressourceneinsatz

- Die Veräußerung zum Verkehrswert erfolgt unter Verzicht auf den Maximalpreis. Unmittelbare Kosten entstehen nicht.
- Es ist vergleichsweise hoher Personalaufwand zu erwarten, der sich ggf. bei häufigeren Verfahren verringert

Umsetzungshorizont

- Kontinuierliche Anwendung bei der Vergabe von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser, mindestens jedoch bei Schlüsselgrundstücken.

Best-Practices und weitere Information

- Stuttgart (Olga-Quartier)
- Hamburg

8.4.4 Grundstücksvergabe im individuellen Wohnungsbau nach Punktesystem

Grundstücksvergabe im individuellen Wohnungsbau nach Punktesystem

Beschreibung, Wirkungsweise

Für die Vergabe kommunaler Grundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser eignet sich die Vergabe anhand von sozialen Kriterien mit einem Punktesystem.

In einem ausgeschriebenen Gebiet haben interessierte Haushalte die Möglichkeit, sich auf (ein konkretes) Grundstück zu bewerben. Die Bewertung der Interessierten und die Preisbildung kann sich an unterschiedlichen Kriterien orientieren:

- Einkommen (z. B. in mehreren Preiskategorien, Kontingente für unterschiedliche Einkommensgruppen),
- Preisabschläge pro Kind (Kinder-Bauland-Bonus) und/oder Punktzuschläge je Kind im Haushalt
- Menschen mit Behinderung, Pflegebedürftige
- Bezug zum Wohn-/Arbeitsort
- Ehrenamtliche Tätigkeiten

Darüber hinaus ist es möglich, Ausschlusskriterien festzulegen, z. B. Personengruppen, die bereits über Wohneigentum verfügen.

Es empfiehlt sich, ein Punktesystem zu etablieren, um den Prozess diskriminierungsfrei und transparent zu gestalten.

Im Zusammenhang mit der Grundstücksvergabe im individuellen Wohnungsbau werden vielfach auch spezifische „Einheimischenmodelle“ thematisiert. Diese sind zumindest dem Namen nach rechtlich problematisch, da sie „Nicht-Einheimische“ explizit ausschließen.

Die Vergaberichtlinien unterliegen strengen gesetzlichen Bestimmungen: Sie müssen transparent, konkret, objektiv und nicht-diskriminierend, von einem Allgemeininteresse getragen sein sowie den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Einheimischenmodelle sind möglich, sofern sie die Freizügigkeit nicht einschränken d. h., es darf Ortsfremden nicht unmöglich gemacht werden, sich auf kommunale Grundstücke zu bewerben und dabei Erfolg zu haben. Die Leitlinie für Einheimischenmodelle der Europäischen Kommission legt fest, dass neben dem Ortsbezug weitere soziale und ggf. finanzielle Kriterien einfließen müssen. Der „Einheimischen-Bonus“ darf zu maximal 50 % in die Vergabe einfließen.

Voraussetzungen

- § 1 Abs. 6 Nr. 2-4 BauGB
- Grundstücke im kommunalen Eigentum
- Baureife nach § 33 BauGB

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik

Ressourceneinsatz

- Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen.
- Ressourcen für den vorherigen (Zwischen-)Erwerb der Grundstücke

Umsetzungshorizont

- Kontinuierliche Umsetzung

Best-Practices und weitere Information

- Münster: Die Stadt Münster hat bereits 2001 in einem Grundsatzbeschluss Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke beschlossen. Die Vergabe erfolgt in zwei Bewerbergruppen, je nach Höhe des Einkommens.
- Weilheimer Modell: Der bisherige Grundstückseigentümer unterbreitet der Gemeinde vor Baulandausweisung ein Kaufangebot zu einem bestimmten Kaufpreis. Die Gemeinde wiederum erklärt, das Angebot nicht anzunehmen, wenn der Grundstückseigentümer es stattdessen innerhalb einer bestimmten Frist an einen genau definierten Personenkreis von Einheimischen und nicht zu einem höheren Kaufpreis veräußert.
- Leitlinien Einheimischen Modell: Die Bunderegierung, der Freistaat Bayern und die Europäische Kommission haben gemeinsame Leitlinien für ein Einheimischenmodell erarbeitet.
- Stadt Würzburg: Familien erhalten beim Kauf von städtischen Grundstücken einen Preisbonus i. H. v. 7.000 € pro Kind (bis 16 Jahre).
- Stadt Hannover: Seit 1997 bietet die Landeshauptstadt Familien mit Kindern beim Kauf oder Bau eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung

Um sicherzustellen, dass die Grundstücke für eine wohnbauliche Nutzung und nicht zu Spekulationszwecken gekauft wurden, kann die Vergabe an ein → **Baugebot** und eine Verpflichtung zu Eigennutzung (z. B. für 10 Jahre) geknüpft werden.

Weiterer Spielraum besteht darin, die Vergabe der Grundstücke mit einem → **Erbbaurecht** zu realisieren. Insbesondere in Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten kann eine Kombination günstig sein, um auch Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen anzusprechen.

einen Bonus in Höhe von 10 % pro Kind. Die Förderung ist auf max. vier Kinder gedeckelt.

8.4.5 Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Beschreibung, Wirkungsweise

Der Einsatz von Erbbaurechten wird in den letzten Jahren immer wieder als Mittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums bei gleichzeitigem Erhalt kommunaler Ressourcen diskutiert.

Beim Erbbaurecht werden die Eigentumsverhältnisse von Boden und Gebäuden für eine festgelegte Zeit getrennt. Gegen die Zahlung eines Erbbauzinses wird das Recht gewährt, das Grundstück über einen bestimmten Zeitraum (i. d. R. 30 bis 99 Jahre) baulich zu nutzen. Die Höhe des Erbbauzinses ist frei wählbar (i. d. R. zwischen 1,5 % und 5,0 %). Nach Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer – ohne Verlängerung – fällt das Grundstück inkl. Gebäude an den Erbbaurechtgeber zurück. Der Erbbauberechtigte erhält eine Entschädigung des Gebäudewertes.

Dadurch werden kommunale Liegenschaften und der städtische/ gemeindliche Einfluss auf die Flächenentwicklung langfristig gesichert.

Die Vergabe von Erbbaurechten ist kurzfristig mit verringerten (einmaligen) Einnahmen für die Kommune verbunden, dem stehen eine langfristige Pachteinahme sowie potenzielle Wertsteigerungen gegenüber. Durch die Preisvorteile erhalten einkommensschwächere Haushalte einen besseren Zugang zu Baugrundstücken, da kein Grunderwerb finanziert werden muss und der Finanzierungsbedarf sinkt. Die Attraktivität ist abhängig von der Höhe des gewählten Erbbauzinses in Relation zum Kapitalmarkt.

Im Geschosswohnungsbau kommen die Vorteile nicht direkt beim Endnutzer an. In diesen Fällen ist eine Kombination mit anderen Instrumenten, wie der → **Konzeptvergabe**, sinnvoll. Bei der Vergabe von Grundstücken für den öffentlich geförderten Wohnungsbau können zudem Mietpreis- und Belegungsbindungen für die gesamte Dauer des Erbbaurechts vereinbart werden.

Nachteilig bzw. unattraktiver für die Finanzierung wirkt hingegen die geringere Beleihungsfähigkeit der Immobilie.

Voraussetzungen

- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) § 27 Abs. 2, § 32 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz
- Der Erbbauzins sollte an die Marktbedingungen angepasst sein, dies ist wichtig für die Akzeptanz und die finanzielle Attraktivität

Mitwirkende, Stakeholder

- Stadt/ Gemeinde als Eigentümerin und Erbpachtgeberin
- Bauträger, Investoren, Wohnungsunternehmen, Privathaushalte

Ressourceneinsatz

- In Abhängigkeit davon, ob sich die Flächen bereits im Eigentum der Stadt/ Gemeinde befinden oder erst erworben werden, sind Kosten für den Grundstückserwerb zu berücksichtigen, die langfristig durch die Erbbauzins kompensiert werden können.

Umsetzungshorizont

- projektbezogen

Best-Practices und weitere Information

- Kassel: Erbbaurecht bei gewerblicher und gemeinnütziger Nutzung
- Würzburg: Erbbaurecht im Einfamilienhaussegment
- Aachener Modell: Vergabe von Erbbaurechten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Der Erbpachtvertrag läuft über mind. 55 Jahre.
- Hamburg: Hamburg erhebt einen niedrigen Erbbauzinssatz (1,3 % und 1,6 %), der aufgrund der hohen Finanzierungszinsen zur Steigerung der Attraktivität des Erbbaurechtes führt.

8.4.6 Baugebot (§ 176 BauGB)

Baugebot (§ 176 BauGB)

Beschreibung, Wirkungsweise

Bebaubare, aber unbebaute Grundstücke tragen zu einer geringen Effizienz bei der Flächenentwicklung bei und führen zu einer eher höheren Flächeninanspruchnahme. Kommunen können im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch ein Baugebot nach § 176 BauGB die Eigentümer dazu verpflichten, das Grundstück innerhalb eines definierten Zeitraums zu bebauen. Baugebote können auch bezogen auf unbebaute Grundstücke im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) angewendet werden.

Sie können mit einer Frist belegt werden (zum Beispiel innerhalb von drei Jahren), in der das Grundstück bebaut werden muss. § 176, Abs. 8 BauGB legt fest, dass wenn der Verpflichtung nicht nachgekommen wird, ein Enteignungsverfahren nach § 85 Absatz 1 Nr. 5 eingeleitet werden kann.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §201a BauGB gelten weitreichendere Festlegungen. Im Sinne des Wohnungsbaus, können Städte/ Gemeinden anordnen, dass Grundstücke mit einer oder mehreren Wohneinheiten bebaut werden müssen.

Ist die Bebauung aus wirtschaftlichen Gründen (z. B. aufgrund geringer erwarteter Rentierlichkeit) nicht zumutbar, kann vom Baugebot abgesehen werden. In diesem Fall können die Eigentümer von der Gemeinde verlangen, dass Grundstück zu Gunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu übernehmen.

Voraussetzungen

- § 176 BauGB
- In angespannten Wohnungsmärkten: § 201a BauGB. Im Landkreis Aurich sind dies Baltrum, Juist, Norderey und Norden.

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Grundstückseigentümer
- Ggf. städtische/ gemeindliche Entwicklungsgesellschaft

Ressourceneinsatz

- Keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen

Umsetzungshorizont

- Kurzfristig
- Kontinuierlich bei der Schaffung und Änderung von Baurecht

Best-Practices und weitere Information

- Nürnberg: In der Stadt Nürnberg werden seit 2019 Baugebote in kooperativen, einvernehmlichen Verfahren erprobt.

8.5 Wohnungspolitische Instrumente der Kommune

8.5.1 Qualifizierter Mietspiegel

Qualifizierter Mietspiegel

Beschreibung, Wirkungsweise

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien.

Er dient Vermieter und Mieter im freifinanzierten Wohnungsbau als Grundlage für die Bestimmung der ortsüblichen Miete. Insofern liefert er Markttransparenz für beide Seiten, in dem er als Begründung für die Anpassung von Bestandsmieten und in Kombination mit der Mietpreisbremse auch für Neuvertragsmieten herangezogen werden kann und leistet damit einen Beitrag zur Reduzierung von Konflikten und rechtlichen Auseinandersetzungen.

Indirekt wird durch den Mietspiegel preiswerter und bezahlbarer Wohnraum gesichert, indem Mieterhöhungsverfahren, Neumietverträge und Mietobergrenzen im geförderten Wohnungsbau einen Orientierungswert erhalten.

Der Mietspiegel muss alle vier Jahre neu erhoben und alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Die Fortschreibung kann mittels Index oder Stichprobe durchgeführt werden.

Voraussetzungen

- §§ 558a, 558c und 558d BGB: Ein qualitativer Mietspiegel wird nach festgelegten Anforderungen anhand wissenschaftlicher Grundsätze erstellt.
- Seit dem Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) vom 01.07.2022 ist die Erstellung eines Mietspiegels für Städte/ Gemeinden ab 50.000 Einwohner verpflichtend; für kleinere Städte/ Gemeinden ist die Erstellung freiwillig.
- Mietspiegel wird dokumentiert und veröffentlicht

Mitwirkende, Stakeholder

- Arbeitsgruppe: Vertretende der Stadt-/ Gemeindeverwaltung, Wohnungswirtschaft und Interessenvertreter
- Mieter/Vermieter werden im Rahmen von (verpflichtenden) Befragungen eingebunden.

Ressourceneinsatz

- Sofern nicht hausintern erstellt, sind Kosten für einen externen Gutachter zu berücksichtigen.
- Es werden zudem personelle Kapazitäten der Verwaltung beansprucht.

Umsetzungshorizont

- Die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels erfolgt alle zwei Jahre, entweder durch Stichprobenziehung oder mittels Index. Alle vier Jahre muss der Mietspiegel neu erhoben werden.

Best-Practices und weitere Information

-

8.5.2 Zweitwohnsitzsteuer

Zweitwohnsitzsteuer

Beschreibung, Wirkungsweise

Bei der Zweitwohnsitzsteuer handelt es sich um eine Kommunalabgabe für Personen, die in der Stadt oder Gemeinde eine Nebenwohnung innehaben. Dabei kann die Hauptwohnung in derselben oder auch in einer anderen Stadt oder Gemeinde verortet sein. Die Steuer wird fällig, unabhängig davon, ob es sich bei der Zweitwohnung um eine Mietwohnung oder um selbstgenutztes Wohneigentum handelt. Der Kommune entstehen dadurch Kosten, etwa durch die Nutzung der örtlichen Infrastruktur, denen jedoch keine Einnahmen gegenüberstehen.

Ausgenommen werden i. d. R. Wohnungen von nicht dauerhaft getrenntlebenden Verheirateten, die aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung unterhalten. Ausgenommen werden zudem häufig Nebenwohnsitze zu therapeutischen Zwecken, Bewohner von Alten- und Pflegeheimen, Justizvollzugsanstalten sowie Personen mit niedrigen Einkommen.

Als Bemessungsgrundlage wird zumeist die Jahresnettokaltmiete herangezogen. Bei mietfreien Überlassungen und selbstgenutztem Wohneigentum wird die ortsübliche Vergleichsmiete (z. B. aus dem Mietspiegel) in Ansatz gebracht. Der Steuersatz liegt in der Regel bei 10 % bis 15 %. Das bedeutet, jemand der 2023 in Aurich eine Wohnung für 8,00 Euro/m² nettokalt mit 75 m² angemietet hat und nicht von der Besteuerung ausgenommen ist, müsste bei dem in Aurich gemäß Zweitwohnungssteuersatzung geltenden Steuersatz von 10% 720 Euro jährlich entrichten.

Mit der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer ist mit einer Reduzierung der Zahl der Nebenwohnsitze zu rechnen. Sie hat jedoch v. a. eine fiskalische Wirkung, die vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme von Leistungen der örtlichen Daseinsvorsorge grundsätzlich gerechtfertigt sein kann. Aus wohnungspolitischer Perspektive dürften die Effekte gering sein, da die Wohnungsnachfrage davon kaum beeinflusst wird.

Voraussetzungen

- § 10 und 11 NKomVG und § 3 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz
- Politischer Beschluss, kommunale Satzung

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik

Ressourceneinsatz

- Personalkapazitäten in der Verwaltung für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer

Umsetzungshorizont

- Kurzfristig möglich

Best-Practices und weitere Information

- Aktuell erheben gut 40 Kommunen in Niedersachsen eine Zweitwohnsitzsteuer, darunter im Landkreis Aurich Norden, Dornum und Borkum.

8.5.3 Soziale Erhaltungssatzung

Soziale Erhaltungssatzung

Beschreibung, Wirkungsweise

Soziale Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB) ermöglichen per Satzung Wohngebiete abzugrenzen, in denen die bestehende Wohn- und Sozialstruktur oder die städtebauliche Eigenart vor nachteiligen Veränderungen geschützt werden sollen. In den Gebieten stehen Maßnahmen unter Genehmigungsvorbehalt. Zudem erhält die Kommune zusätzliche Instrumente. Das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4) soll auf drei Wege erreicht werden:

1. Bauliche Veränderungen an Gebäuden (z. B. Abriss, Modernisierungen, Anbau von Balkonen/Aufzügen) unterliegen einer Genehmigungspflicht.
2. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sind genehmigungspflichtig.
3. Die Stadt/ Gemeinde hat beim Verkauf von Grundstücken / Gebäuden ein Vorkaufsrecht.

Eine soziale Erhaltungssatzung bietet keinen Schutz der einzelnen Mieter, sondern bezieht sich auf den Wohnungsbestand. Ziel ist es, „Luxusmodernisierungen“ sowie eine hohe Mietpreisdynamik und damit die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung zu vermeiden.

Die Regelungen sehen für die Erhaltungssatzung keine zeitliche Befristung vor. Sie sind jedoch „immanent befristet“, da die Quartiere im Geltungsbereich und deren Bevölkerungszusammensetzung laufenden Veränderungsprozessen ausgesetzt sind. Daher sind die Satzungen in Abständen auf das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen. Ausnahme stellt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dar, diese Rechtsverordnung gilt maximal fünf Jahre.

Soziale Erhaltungssatzungen sind wesentliche Bestandteil einer Wohnungsbestandspolitik, v. a. in Quartieren, die von einer Verdrängungsdynamik geprägt sind.

Die Verfahren zur Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten sind vergleichsweise aufwendig. In der Regel erfolgt zunächst ein gesamtörtliches Screening, zur Identifikation betroffener Teilgebiete. Daran anschließend erfolgen der Aufstellungsbeschluss für einzelne Quartiere und eine konkrete räumliche Untersuchung, i. d. R. daten- und befragungsbasiert. Abschließend erfolgt der Satzungsbeschluss.

Voraussetzungen

- Gesamtstädtische/-gemeindliche Voruntersuchung
- § 172 Abs. 4 BauGB
- Aufstellungsbeschluss und teilräumliche Untersuchung zu den Anwendungsvoraussetzungen

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik
- Ggf. externes Gutachterbüro für die Voruntersuchung und die teilräumliche Untersuchung

Ressourceneinsatz

- Personalkapazitäten in der Verwaltung im Erstellungsprozess und zur Bearbeitung der Genehmigungsanträge
- Ggf. Kosten für externe Gutachter

Umsetzungshorizont

- Ca. 8 bis 10 Monate von der Beschlussfassung bis zur Satzung
- Kontinuierliche Beobachtung von Quartieren mit potenziellem Verdrängungseffekt

Best-Practices und weitere Information

- Hamburg: Die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen nutzt soziale Erhaltungssatzungen seit den 1990er Jahren. Diese werden mit Vorkaufsrechten und Umwandlungsverboten kombiniert, um eine maximale Effektivität zu erzielen.
- München: Aktives Instrument seit über 30 Jahren
- Weitere Städte: Berlin, Freiburg, Köln, Mannheim

8.5.4 Zweckentfremdungsverbote

Zweckentfremdungsverbote

Beschreibung, Wirkungsweise

Ein Zweckentfremdungsverbot soll sicherstellen, dass in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum gefährdet ist, Wohnraum nur unter Genehmigungsvorbehalt zu anderen Zwecken genutzt werden darf.

Das Verbot kann für die Gesamtstadt/ -gemeinde oder für Teilräume erlassen werden. Die Zweckentfremdungsverbote sind auf maximal fünf Jahre begrenzt. Bei Nichteinhaltung können Bußgelder verhängt werden. Für die Einführung eines Zweckentfremdungsverbots muss eine Satzung erlassen werden.

In Niedersachsen gilt diesbezüglich das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG). Danach kann eine Zweckentfremdung aufgrund von fünf Tatbeständen vorliegen:

1. Mehr als 50 % der Gesamtfläche des Wohnraums wird für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen.
2. Der Wohnraum wird baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist (Beispiel Beseitigung der Küche, des Bades).
3. Der Wohnraum wird mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr als Ferienwohnung oder für die Fremdenbeherbergung („airbnb-Wohnungen“) genutzt.
4. Der Wohnraum steht länger als sechs Monate leer
5. Der Wohnraum wird beseitigt (Beispiel Abriss)

Zweckentfremdungssatzungen werden i. d. R. aufgrund eines hohen Anteils von Wohnraum für touristische Zwecke erlassen.

Die Aufstellung einer rechtswirksamen Satzung ist mit relativ hohen Hürden verbunden.

Wesentlicher ist jedoch, dass das erwartete Rückgewinnungspotenzial von Wohnraum insgesamt als gering einzuschätzen ist. Ferner gehen mit der Verfolgung der Tatbestände nicht unerhebliche personelle Aufwendungen einher. Eine gewisse vorbeugende Wirkung ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Voraussetzungen

- In Touristischen Gebieten greift das Zweckentfremdungsverbot nach § 22 BauGB
- Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG)

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik

Ressourceneinsatz

- Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen

Umsetzungshorizont

- Kurz- bis mittelfristig

Best-Practices und weitere Information

- Puchheim: Bei Nichteinhaltung wird die Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 € belegt.
- Im Landkreis Aurich erfüllen derzeit die Kommunen Norden, Norderney, Juist und Baltrum das Kriterium „angespannter Wohnungsmarkt“ (Norden erst seit dem 01.01.2025). Norderney, Juist und Baltrum haben Zweckentfremdungssatzungen erlassen.

8.5.5 Kommunales Wohnungsunternehmen

Kommunales Wohnungsunternehmen

Beschreibung, Wirkungsweise

Ein kommunales Wohnungsunternehmen ist ein Instrumentarium, um als Stadt/ Gemeinde – indirekt über ein Tochterunternehmen – auf dem Wohnungsmarkt tätig zu sein.

Im Zentrum steht dabei die Übernahme wohnungswirtschaftlicher Aufgaben, i. d. R. der Neubau, die Sanierung- und Modernisierung sowie die Verwaltung von Wohnraum, im Interesse und zum Wohl der Gesellschaft vor Ort.

Kommunale Wohnungsunternehmen haben eine hohe Bedeutung bei der Versorgung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum, der Versorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt sowie im Neubau, v. a. auch öffentlich geförderter Wohnungen. Über wohnungswirtschaftliche Aspekte hinaus sind kommunale Wohnungsunternehmen wichtige Partner der Stadt/ Gemeinde in der Stadt-/ Orts- und Quartiersentwicklung sowie in der Realisierung städtebaulicher und wohnungspolitischer Leuchtturmprojekte.

Ein kommunales Wohnungsunternehmen handelt wirtschaftlich selbstständig. Auf informeller Ebene sowie auf Basis des Gesellschaftsvertrags und im Rahmen der Gesellschafterversammlung können jedoch stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele verfolgt werden. Darüber hinaus fungieren kommunale Wohnungsunternehmen auch als Berater der Stadtpolitik und Verwaltung. Wesentlich für eine hohe Effizienz ist ein gutes Verhältnis von wirtschaftlichen Unternehmenszielen und gestellten Anforderungen an die Gesellschaft.

Voraussetzungen

- Kommunale Selbstverwaltung (Art. 28 Abs. 2 GG), Zulässigkeit von Unternehmen und Beteiligungen (NKomVG)

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik
- Kommunales Wohnungsunternehmen

Ressourceneinsatz

- Bei bestehenden Unternehmen, kein zusätzlicher Ressourceneinsatz.
- Sofern dem Unternehmen zusätzliche oder umfangreichere Aufgaben übertragen werden, können zusätzliche finanzielle Mittel erforderlich sein.

Umsetzungshorizont

-

Best-Practices und weitere Information

-

8.5.6 Ankauf von Wohnungsbeständen

Ankauf von Wohnungsbeständen

Beschreibung, Wirkungsweise

Um die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt/ Gemeinde auf den kommunalen Wohnungsmärkten zu erhöhen und zu stärken, können Städte/ Gemeinden aktiv in das Marktgeschehen eingreifen, indem sie den kommunalen Wohnungsbestand ausweitet. Es können zwei Varianten unterschieden werden:

- Ankauf von Bestandsobjekten und -wohnungen: Durch den Ankauf von Wohnungsbeständen durch die KOMMUNE/das kommunale Wohnungsunternehmen, kann der Bestand sozialorientierter Vermieter ausgeweitet werden. Dies kann beispielsweise in Verbindung mit Vorkaufsrechten und der Verhinderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sinnvoll sein. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten ist insbesondere die diesbezügliche Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen.
- Kauf von Neubauprojekten: Stellt eine Möglichkeit v. a. auf Wohnungsmärkten mit hoher Dynamik dar. Der Ankauf von Neubauprojekte kann dann eine Alternative sein, wenn das kommunale Wohnungsunternehmen im Neubau wenig Kapazitäten hat.

Es ist sinnvoll den Ankauf von Beständen mit Kriterien zu hinterlegen, z. B.:

- Art und Größe des Objektes (Mindestanzahl an WE),
- Mindest-Grundstücksgröße,
- Lage,
- barrierearmer Zugang/Grundrisse,
- Nutzungsart,
- Fokus auf Zielgruppen.

Voraussetzungen

- Finanzielle Mittel

Mitwirkende, Stakeholder

- Politik
- Kommunales Wohnungsunternehmen
- Bestandshalter/Projektentwickler

Ressourceneinsatz

- Hoher finanzieller Aufwand, der keinen zusätzlichen Wohnraum schafft
- Bei der Verwaltung liegen Koordination und Monitoring.

Umsetzungshorizont

- Kontinuierliche Anwendung

Best-Practices und weitere Information

- Dresden: Nach der Privatisierung des kommunalen Wohnungsunternehmens in den 2000er Jahren, hat die Stadt ein neues Unternehmen gegründet. Neben dem Neubau ist auch der Ankauf von Wohnungen eine Strategie zur Ausweitung des Bestandes.

8.5.7 Erwerb und Förderung von Belegungsbindungen

Erwerb und Förderung von Belegungsbindungen

Beschreibung, Wirkungsweise

Bundesweit geht die Zahl der Belegungsbindungen im geförderten Wohnungsbau stärker zurück, als der Aufbau von Beständen. Das hat zur Folge, dass nicht genügend geförderter Wohnraum zur Verfügung steht. Um das Abschmelzen der Bindungen im Bestand entgegenzuwirken, ist es möglich, Belegungsbindungen anzukaufen bzw. zu vereinbaren. Dafür kommen beispielsweise die Wohnungsbestände von Privatpersonen, von Wohnungsunternehmen und von Genossenschaften in Frage.

Als Anreiz, erhalten Vermieter eine Förderung für den Wohnraum im Gegenzug für eine Belegungsbindung. Die Förderung wird im Sinne eines Zuschusses gezahlt. Um die Attraktivität für Vermieter: zu steigern ist es empfehlenswert, die Zeiträume für der Mietbindung variabel zu gestalten. Je länger die Bindungsdauer desto höher die Förderung.

Weitere Informationen

Voraussetzungen

- Es gelten die Bestimmung der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Vermieter, Wohnungsunternehmen
- Ggf. Landesförderbank

Ressourceneinsatz

- Es fallen Kosten für den Zuschuss an. Dieser sollte so gewählt werden, dass es für Vermieter attraktiv ist, die Förderung in Anspruch zu nehmen.
- Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen.

Umsetzungshorizont

- Kontinuierliche Anwendung

Best-Practices und weitere Information

- Tübingen: Vermieter erhalten eine Einmalzahlung des Landes, die von der Stadt aufgestockt wird.
- Hamburg: Ankauf von Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten, Ankauf von Belegungsbindungen für vor-dringlich wohnungssuchende Haushalte und Bindungsverlängerung

8.6 Bau- und planungsrechtliche Instrumente der Kommune

8.6.1 Urbane Gebiete (MU)

Urbane Gebiete (MU)

Beschreibung, Wirkungsweise

2017 wurde das Urbane Gebiet (MU) unter § 6a BauNVO in die Baunutzungsverordnung aufgenommen, welches eine höhere bauliche Dichte und Nutzungsmischung ermöglicht.

Eine Besonderheit des Urbanes Gebietes ist die bedingungslose Möglichkeit zur Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen für einzelne Geschosse. So ist es zum Beispiel möglich, dass

- oberhalb festgelegter Geschosse nur Wohnen zulässig ist.
- ein bestimmter Anteil der Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnen zu nutzen ist.
- ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Im Gegensatz zu Mischgebieten muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig gestaltet sein. Ziel ist es, dass in dichtbebauten Gebieten, mit innerstädtischem Charakter, mehr Wohnraum entsteht. Bei der Nutzungsmischung ist darauf zu achten, dass die Wohnnutzung nicht wesentlich gestört wird. Es gelten jedoch auch höhere Immissionsrichtwerte. Zur gewerblichen Nutzung eignen sich insbesondere Büro- und Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Beherbergungsbetriebe.

MU können die Orientierungswerte zur Dichte nach § 17 BauNVO überschreiten, sofern die städtebaulichen Gründe zuvor abgewogen worden sind.

Voraussetzungen

- § 6a BauNVO
- § 17 BauNVO: Werte zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) sind anzuwenden, können jedoch nach Abwägung überschritten werden

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik
- Bauherren

Ressourceneinsatz

- Keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen.

Umsetzungshorizont

- Kontinuierlich

Best-Practices und weitere Information

- Regensburg: Das Urbane Gebiet wird in Regensburg dazu genutzt, höhere Dichten zu erzielen. Das Instrument findet regelmäßige Anwendung
- Umbau des ehemaligen Siemens-Standortes Erlangen: Entwicklung eines durchmischten Quartiers, das Bildung, Gastronomie, Arbeiten und Wohnen miteinander verbindet.

8.6.2 Sektoraler Bebauungsplan

Sektoraler Bebauungsplan (B-Plan zur Wohnraumversorgung,)

Beschreibung, Wirkungsweise

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetzes wurde der Sektorale Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2d BauGB) in das BauGB aufgenommen. § 9 Abs 2d BauGB regelt, dass im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, der auf den Wohnungsbau begrenzt ist.

Die wesentliche Neuerung sind die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2d Satz 1, Nr. 2 und 3 BauGB. Nach Nr. 2 können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, die die Anforderungen für eine Förderung mit Mitteln der Wohnraumförderung erfüllen. Durch Nr. 3 ist es auch möglich, dass sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, bei Wohnungen die Förderbedingungen der Wohnraumförderung, v. a. die zu Mietpreis- und Belegungsbindung einzuhalten.

Ziel des sektoralen Bebauungsplans ist es, die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum im Innenbereich zu fördern.

Der sektorale Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan, dessen mögliche Inhalte in § 9 Abs. 2d Satz 1 und 2 BauGB festgelegt sind. Dadurch wird seine Aufstellung erleichtert und zeitlich verkürzt. Er wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Sofern zusätzliches Planungsrecht erforderlich ist, stellt der sektorale Bebauungsplan ggf. einen zeitlich verkürzten Weg dar. Mit der konsequenten Anwendung einer Quote geförderten Wohnungsbaus dürften die Ziele auf vergleichbar gute Weise erreichbar sein.

Voraussetzungen

- Geeignete Flächen im Innenbereich
- § 34 BauGB
- Städtebaulicher Vertrag nach § 12 BauGB
- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik

Ressourceneinsatz

- Keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen.

Umsetzungshorizont

- Der sektorale Bebauungsplan ist zunächst befristet. Das Verfahren zur Aufstellung muss bis zum 31.12.2024 eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss muss bis 31.12.2026 gefasst werden.

Best-Practices und weitere Information

- München: Zwischen 2021 und 2023 wurden bereits fünf Aufstellungsbeschlüsse gefasst, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.
- Hamburg Eppendorf 3: Der sektorale Bebauungsplan dient der Innenentwicklung gemäß §13a Absatz 1 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung. Ziel: Nachverdichtung, Sozialer Wohnbau

8.6.3 Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Beschreibung, Wirkungsweise

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde § 31 Abs. 3 BauGB eingeführt. Danach kann in einem Gebiet im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass dies mit nachbarlichen Interessen und mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Regelung greift nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (nach § 201a BauGB). Der neue § 31 Abs. 3 BauGB eröffnet neben den bestehenden einen zusätzlichen Befreiungstatbestand. Er ermöglicht es, Befreiungen auch dann zu erteilen, wenn sie die Grundzüge der Planung berühren.

Ziel ist es, zum einen Grundstücke, die ursprünglich einem anderen Nutzungszweck dienten, kurzfristig dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen und zum anderen Nachverdichtung durch eine höhere Grundstücksausnutzung als ursprünglich mit GRZ und GFZ festgelegt, zu ermöglichen. Dies wäre auch mit einem B-Plan-Änderungsverfahren möglich, das aber deutlich zeitaufwendiger ist, jedoch ein Beteiligungsverfahren umfasst. Aufgrund der fehlenden Beteiligung ist von einem höheren Konfliktrisiko auszugehen.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass Wohnungsbau Gegenstand des Verfahrens ist. Neben reinen Wohngebäuden können auch gemischtgenutzte Gebäude (z. B. Gewerbe im EG) einbezogen werden. Ein weiterer Befreiungstatbestand besteht auch bei „Nicht-Wohnvorhaben“, sofern diese „zugunsten des Wohnungsbaus“ wirken. Solche Wirkung liegt insbesondere dann vor, wenn das Bauvorhaben den Wohnungsbau erst ermöglicht und ein unmittelbarer Zusammenhang mit ihm besteht (Beispiel: Bauwerk als Schallschutzriegel ermöglicht Wohnungsbau). Die Befreiung ist eine Einzelfallentscheidung. Hauptanwendungsbereiche sind:

- Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen über die Bauweise und Art der baulichen Nutzung

Voraussetzungen

- § 201a BauGB: Angespannter Wohnungsmarkt. Im Landkreis Aurich sind dies Baltrum, Juist, Norderney und Norden.

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung

Ressourceneinsatz

- Keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen

Umsetzungshorizont

- Kontinuierlich bei der Schaffung und Änderung von Baurecht
- Die Regelung ist bis zum 31.12.2026 befristet (gekoppelt an die Laufzeit von § 201a BauGB)

Best-Practices und weitere Information

- [Handreichung zur Anwendung](#)

8.6.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Beschreibung, Wirkungsweise

Bebauungspläne nach § 13a BauGB ermöglichen bauliche Maßnahmen der Innenentwicklung, z. B. Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, im beschleunigten Verfahren.

Damit soll der Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsflächen entgegengewirkt und dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden.

Es ist keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit notwendig, sofern Gelegenheit zur Stellungnahme gewährt wird. Der B-Plan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, solange bestimmte Flächenobergrenzen eingehalten werden:

- § 13a, Abs. 1 Nr. 1: Bei einer zulässigen Grundfläche <20.000 m² ist das beschleunigte Verfahren stets anwendbar, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen
- § 13a, Abs. 1 Nr. 2: Bei einer Größe von 20.000 m² bis 70.000 m² ist die Anwendbarkeit davon abhängig, ob die Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (nach überschlägiger Prüfung).

Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Der neueingeführte § 13b BauGB wurde im Juni 2023 wieder abgeschafft, nachdem das Bundesverfassungsgericht entschieden hat, dass der Verzicht auf die Umweltprüfung gegen geltendes EU-Recht verstößt. Stattdessen wurde der **→ § 215 a BauGB** eingeführt.

Voraussetzungen

- Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2, Abs. 4 Satz 4 BauGB
- Umwelteinwirkungen nach § 50 Satz 1 des BImSchG

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik

Ressourceneinsatz

- Keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen

Umsetzungshorizont

- Kontinuierlich im Bedarfsfall

Best-Practices und weitere Information

- [Stadt Aalen](#)

8.6.5 Umweltrechtliche Vorprüfung (§ 215 BauGB)

Umweltrechtliche Vorprüfung (§ 215 BauGB) bei Anwendung von B-Plänen nach § 13a BauGB

Beschreibung, Wirkungsweise

Der neueingeführte § 13b BauGB wurde im Juni 2023 aufgehoben, nachdem das Bundesverfassungsgericht erklärte, dass der Verzicht auf die Umweltprüfung gegen geltendes EU-Recht verstößt. Um Rechtsklarheit und -sicherheit zu schaffen, wie mit begonnen Planverfahren nach § 13b BauGB umgegangen werden soll, wurde § 215a BauGB im Rahmen des Wärmeplanungsgesetzes eingeführt.

§ 215a BauGB regelt, dass die Kommunen eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung umsetzen müssen. Falls diese Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens bleiben bestehen – etwa der Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (→ § 13a BauGB).

Voraussetzungen

- Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik

Ressourceneinsatz

- Keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen

Umsetzungshorizont

- Kontinuierlich im Bedarfsfall

Best-Practices und weitere Information

- Noch keine, da die Gesetzänderung erst zum 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

8.6.6 Genehmigungsvorbehalt Wohneigentumsbildung (§ 250 BauGB)

Genehmigungsvorbehalt Wohneigentumsbildung (§ 250 BauGB, Baulandmobilisierungsgesetz)

Beschreibung, Wirkungsweise

Der Genehmigungsvorbehalt bei der Bildung von Wohneigentum wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 eingeführt. Der neue § 250 BauGB legt fest, dass in Städten/ Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt (nach § 210 BauGB) die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter dem Vorbehalt einer Genehmigung steht.

Das Ziel des Instrumentes ist es, Mieter vor Verdrängung zu schützen, den Bedarf an Mietwohnungen zu decken sowie das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten.

Das mögliche Umwandlungsverbot greift ab einer Anzahl von fünf oder mehr Wohneinheiten pro Gebäude. Im Gegensatz zur Sozialen Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) kann die Umwandlung nur unter der Prämisse erfolgen, wenn mindestens zwei Drittel der Mieter im Haus die Käufer sind oder es sich um sehr kleine Wohngebäude handelt.

Voraussetzungen

- § 250 BauGB: Anwendung nur mit Rechtsverordnung. In Niedersachsen gilt diese seit 24.09.2022.
- § 201a BauGB: Gilt nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Im Landkreis Aurich sind dies Baltrum, Juist, Norderney und Norden.

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik

Ressourceneinsatz

- Keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen

Umsetzungshorizont

- Die Anwendung von § 250 ist zunächst bis 31.12.2025 befristet (§ 250 Abs. 1, Satz 3)

Best-Practices und weitere Information

- [Berlin](#): Die Rechtsverordnung wurde im Oktober 2021 erlassen. Das Umwandlungsverbot gilt ab einer Größe von fünf Wohneinheiten

8.6.7 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Beschreibung, Wirkungsweise

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach § 165 bis 171 BauGB ist eine Maßnahme für besondere Entwicklungs- und Neuordnungsaufgaben, darunter auch Maßnahmen des Wohnungsbaus.

Sie dient der schnellen Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen ebenso, wie der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten.

Das Instrument der SEM ist in Anlehnung an das Sanierungsrecht geregelt. Auch hier ist eine Satzung erforderlich, die den städtebaulichen Entwicklungsbereich ausweist, der entsprechend der besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt wird.

Die SEM bietet den Vorteil, dass alle Planungsaufgaben an einer zentralen Stelle gebündelt und die Durchführung schneller verwirklicht werden kann, als über die Bauleitplanung.

Die Ausweisung eines SEM-Gebietes ist nur dann gerechtfertigt, wenn ein erhöhtes öffentliches Interesse an – erhöhter Bedarf an Wohnungen, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen – vorliegt.

Die zügige Durchführung der Maßnahme muss ebenso gesichert sein, wie der kommunale Grundstückszwischenerwerb und die Finanzierung. Die Maßnahme finanziert sich aus der Differenz der Wertsteigerung der Grundstücke:

Bevor die SEM beschlossen wird, sind vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, die prüfen, ob die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen gegeben sind. Das Untersuchungsgebiet ist i. d. R. größer gefasst als das tatsächlich zu entwickelnde Gebiet.

Die Besonderheit besteht im Durchgangserwerb aller Grundstücke durch die Gemeinde. Der Durchgangserwerb erleichtert eine zügige Bodenordnung und bildet die Grundlage für das Finanzierungsmodell. Die Gemeinde kann jedoch vom Grunderwerb absehen, wenn keine Nutzungsänderung vorgesehen ist oder die Eigentümer sich verpflichten, das Grundstück entsprechend der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen.

Voraussetzungen

- §§ 165-171 BauGB
- Eine Entwicklungsmaßnahme kann nur durchgeführt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 165 BauGB erfüllt sind: Die Durchführung der SEM muss durch qualifizierte öffentliche Interessen gerechtfertigt sein und eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Kommune haben.
- Die Durchführung wird durch § 167 BauGB festgelegt

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik
- Eigentümer
- Träger öffentlicher Belange

Ressourceneinsatz

- Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen.
- Kosten für vorbereitende Untersuchung
- Kosten für den Zwischenerwerb der Grundstücke

Umsetzungshorizont

- Vorbereitende Untersuchung dauert in Abhängigkeit von der Größe und Struktur mehrere Jahre
- Durchführung der Entwicklungsmaßnahme dauert mehrere Jahre

Best-Practices und weitere Information

- [Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr](#): vereinfachtes Ablaufschema
- [Konstanz](#): SEM „Nördlicher Hafner“
- [Frankfurt am Main](#): SEM zur Schaffung von Wohnbauland „Am Riedberg“

8.7 Informelle Instrumente der Kommune

8.7.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung (§ 176a BauGB)

Beschreibung, Wirkungsweise

Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde das Baugesetzbuch um § 176a BauGB ergänzt. Kommunen können damit ein Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung („Innenentwicklungskonzept“) erarbeiten, dass vornehmlich auf die bauliche Nutzbarmachung von unbebauten und brachliegenden Grundstücke abzielt.

Das Innenentwicklungskonzept kann Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans sein. Beispielsweise erleichtert es die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung (sektoraler Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB), hinsichtlich der Anforderungen des bauleitplanerischen Abwägungsgebots. Gleichzeitig liefert es die aus fachlicher Sicht erforderlichen städtebaulichen Gründe, wo und in welchem Umfang eine Verbesserung der Wohnraumversorgung stattfinden und inwieweit in diesem Zusammenhang der sozialen Wohnraumversorgung Rechnung getragen werden soll.

Es kann außerdem als fachliche Grundlage für die Prüfung und den Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern herangezogen werden, soweit vor allem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB-RegE im einfachen Bebauungsplan getroffen werden sollen.

In inhaltlicher Hinsicht bedarf es der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs, der Angabe von mit dem Konzept verfolgten Zielen sowie von entsprechenden Maßnahmen zu ihrer Umsetzung. Vor allem Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke sollen so im Rahmen einer integrierten Betrachtung aktiviert werden.

Voraussetzungen

- § 176a BauGB

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik
- Eigentümer, Akteure
- Bewohner, Anwohner

Ressourceneinsatz

- Bei einer verwaltungsinternen Erarbeitung sind Personalkapazitäten und -kosten zu berücksichtigen.
- Sofern externe Unterstützung erforderlich wird, fallen entsprechende Kosten an.

Umsetzungshorizont

- Langfristig

Best-Practices und weitere Information

- Kempten: 2019 wurde das Innenentwicklungskonzept fertig gestellt. Wichtiger Vorschlag war die Befragung der EigentümerInnen der privaten Grundstücke zu Interessen und zum möglichen Beratungsbedarf.
- Schutterwald: Gilt als Handlungsgrundlage für die Gemeinde. Definierte Rahmenbedingungen sollen als Grundlage für Gespräche von Bauherren und InvestorInnen dienen sowie zur Beurteilung konkreter Bauvorhaben nach §34 BauGB
- Hamburg: Potenziale der Innenentwicklung Altona

8.7.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Städtebaulicher Rahmenplan

Beschreibung, Wirkungsweise

Der Städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument. Er wird oft für die Vorbereitung von Bauleitplänen, städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (nach § 140 Nr. 4 BauGB) und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen genutzt. Ferner kann er die Basis für ein Baulandmodell im Zwischenerwerb bilden.

Durch eine Rahmenplanung werden bestehende Entwicklungspotenziale in einem größeren, zusammenhängenden städtischen/ gemeindlichen Bereich ermittelt, untersucht und bewertet.

Darauf aufbauend werden Perspektiven für die zukünftige Nutzung von Stadtquartieren skizziert. Er kann planerische Aussagen konkretisieren und eine Entscheidungshilfe für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen sein. Die Rahmenpläne kommen oft zum Einsatz bei der Vorbereitung von Neubaugebieten als auch bei der Bestandentwicklung.

Mit Maßstäben i. d. R. zwischen 1:500 und 1:2.000 liegt der Rahmenplan zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan.

Städtebauliche Rahmenpläne sind nicht rechtsverbindlich und unterliegen keinem standardisierten Verfahren.

Voraussetzungen

- § 140 Nr. 4 BauGB: Der Rahmenplan wird in Zusammenhang mit der Vorbereitung der Sanierung im besonderen Städtebaurecht erwähnt.

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Ggf. externes Planungs-/Gutachterbüro
- Einbeziehung von Bürger
- Weitere Stakeholder, z. B. Stadtmarketing, Stadt-/Gemeindeinitiativen

Ressourceneinsatz

- Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen.
- Ggf. Kosten für einen externen Gutachter

Umsetzungshorizont

- Die Aufstellung eines Rahmenplans dauert je nach Komplexität und Größe des Gebiets ca. ein Jahr

Best-Practices und weitere Information

- [Rahmenpläne der Stadt Norderstedt](#)

8.7.3 Innenentwicklungspotenzialanalyse

Innenentwicklungspotenzialanalyse

Beschreibung, Wirkungsweise

Ein Schlüsselthema der nachhaltigen Stadtentwicklung und der wohnbaulichen Entwicklung ist der Umgang mit der knappen Ressource Fläche. Die Innenentwicklung spielt dabei eine wichtige Rolle, da hier die städtebauliche Entwicklung vorrangig erfolgen soll.

Eine Potenzialanalyse gibt Aufschluss über verfügbare Flächen im Innenbereich, deren Bebaubarkeit, Nutzungsmöglichkeiten und Aktivierungspotenzial. Die Analyse sollte flächendeckend und systematisch, z. B. GIS-gestützt erfolgen und etwa folgende Potenzialtypen einbeziehen:

- Baulücken: Unbebaute Flächen (z. B. in rechtskräftigen B-Plänen nach § 30 BauGB bzw. im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB).
- Geringfügig bebautes Grundstück: Flächen, die zu weniger als 15 % oder 20 % bebaut sind.
- Untergenutzte Fläche: Geringfügige vertikale Ausnutzung des Grundstücks (z. B. eingeschossige Eckbebauung)
- Leerstehende und/oder stark sanierungsbedürftige Wohngebäude
- Aufstockungspotenziale/Ersatzneubaupotenzial
- Leerstehende gewerbliche Gebäude, gewerbliche Branchen

Anschließend werden die Merkmale der Fläche (Lage, baurechtliche Situation, Eigentümer, Erschließung, Altlasten, dingliche Lasten, sonstige Charakteristika etc.) in einer Datenbank erfasst.

Daran anschließend erfolgt eine Bewertung der Eignung, des Mobilisierungspotenzials und daran anknüpfend eine Priorisierung.

Die Potenzialanalyse kann eine Grundlage für ein Innenentwicklungskonzept sein. Dabei wird die quantitative Analyse um qualitative Aspekte ergänzt, z. B. zum Gebäudezustand und vorhandenen Restriktionen. Ferner werden darin Strategien zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen formuliert und Zielbilder gezeichnet.

Voraussetzungen

- Bodenschutzklausel: § 1a, Abs. 2 BauGB
- § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB
- Bebauungspläne der Innenentwicklung: §13a BauGB

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik

Ressourceneinsatz

- Bei einer verwaltungsinternen Erarbeitung und Pflege sind Personalkapazitäten und -kosten zu berücksichtigen.

Umsetzungshorizont

- Kurzfristig
- Regelmäßige Aktualisierung

Best-Practices und weitere Information

-

8.7.4 Quartiersmanagement

Quartiersmanagement

Beschreibung, Wirkungsweise

Im Wohnungsbau sowie in der Bestandsentwicklung gilt es, Quartiere so zu gestalten, dass sie attraktiv für verschiedene Einkommens-, Alters- und Zielgruppen sind. Gemischte Quartiere sind eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung und homogene Strukturen zu vermeiden.

Ein Quartiers- oder Stadtteilmanagement ist ein Instrument in von Segregation und von größeren Veränderungsprozessen betroffenen Stadt-/Gemeindebereichen, häufig in Kombination mit dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“.

Im Rahmen eines integrierten Handelns bindet es die Bewohnerschaft bei der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen ein. Eine Quartiersmanagement fungiert als Scharnier zwischen Bewohnern, Quartier und Kommune. Top-down übersetzt es Maßnahmen des politisch gesteuerten Verwaltungshandelns für das Quartier. Bottom-up ist es Ansprechpartner für die Menschen und Institutionen im Quartier und transferiert deren Belange und Bedürfnisse zur Berücksichtigung in Richtung Politik und Verwaltung.

Nicht zuletzt weckt und unterstützt das Quartiersmanagement die Eigenkräfte im Stadt-/Gemeindeteil, indem es die Bewohnerschaft aktiviert, Akteure vernetzt, Beteiligungsmöglichkeiten schafft und privates Engagement fördert.

Hilfreich ist hierbei eine Koordinierungsstelle mit Büro vor Ort. Die konkreten Aufgaben für das Quartiersmanagement ergeben sich aus der Ausgangssituation vor Ort. Ausgehend davon werden Ziele für das Quartier formuliert.

Voraussetzungen

- Integriertes Entwicklungskonzept
- Ausschreibung und Qualifikationsprofil: Präzise Aufgabenbeschreibung, Offenheit in der Ausgestaltung, flexibel auf Veränderungen reagieren
- Träger: Externe oder kommunale Trägerschaft
- Vor-Ort-Büro
- Blick von Außen: regelmäßige Evaluationen, Möglichkeiten für Fortbildungen und Austausch

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Politik
- Wohnungsmarktakeure
- Ansässige Institutionen
- Diverse Fachbereiche

Ressourceneinsatz

- Personalkapazitäten/-kosten berücksichtigen.
- Ggf. finanzieller Bedarf für externe Unterstützung

Umsetzungshorizont

-

Best-Practices und weitere Information

- Husum: Aufgabe des Quartiersmanagements ist die Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerschaft und der weiteren Akteure zur Umsetzung der im integrierten Entwicklungskonzept benannten Projekte und Maßnahmen.
- Landshut: Im Sanierungsgebiet dient das Quartiersmanagement als Bindeglied zwischen den Bewohner und der Stadtverwaltung.
- Flensburg: In Verbindung mit dem Modernisierungs- und Bauvorhaben im Stadtteil Fruerlund ist ein Quartiersmanagement entstanden. Dies soll den Stadtteil mit verschiedenen Veranstaltungen helfen, dass die Bewohner sich wohlfühlen.

8.7.5 Flächenentwicklungsbeirat

Flächenentwicklungsbeirat

Beschreibung, Wirkungsweise

In der Stadtentwicklung stehen unterschiedliche Flächennutzungen in Konkurrenz zueinander. Daraus resultierende Konflikte können schlimmstenfalls Bauvorhaben stoppen. Eine Möglichkeit unterschiedliche Meinungen in den Entwicklungsprozess einzubeziehen, ist die Einrichtung eines Flächenentwicklungsbeirates.

Ein Flächenentwicklungsbeirat ist ein moderiertes Werkstattverfahren zwischen Flächeneigentümer, Investoren, sonstigen Akteuren (z. B. Bürgerinitiativen) und der Kommunalverwaltung. Der Beirat ergänzt die formelle Bauleitplanung als dialogorientiertes Instrument, das den Planungsprozess begleitet und ggf. justiert. Er dient dazu Transparenz herzustellen. In Begleitung einer externen Moderation (z. B. Planungsbüro) werden unterschiedliche Ideen und Haltungen zur zukünftigen Flächennutzung transparent gemacht und über die Entwicklungspotenziale und -möglichkeiten diskutiert. Ziel ist es, einen konsensfähigen Plan im Sinne einer programmatischen „Entwicklungs-Charta“ zu erarbeiten, die als Grundlage für weitere Untersuchungen dient.

Voraussetzungen

- Der Einsatz ist insbesondere dann empfehlenswert, wenn ein Nutzungskonflikt bereits besteht oder davon auszugehen ist, dass einer entstehen könnte.

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Grundstückseigentümer
- Initiativen
- Bürger
- Investoren

Ressourceneinsatz

- Kosten für die Moderation teilen sich die „streitende Parteien“ (meist Eigentümer und Kommunalverwaltung).
- Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen.

Umsetzungshorizont

- Bedarfs-/projektbezogener Einsatz

Best-Practices und weitere Information

- [Wuppertal](#): Utopiastadt
- [Halle/Saale](#): [Freiraumbüro](#) als Kompetenzzentrum zwischen den AkteurInnen, EigentümerInnen und der Stadtverwaltung. Unterstützt und begleitet gemeinwohlorientierte Initiativen. Organisation und Umsetzung temporärer/langfristiger Projekte.

8.7.6 Integrierte) Energetische Quartierskonzepte

(Integrierte) Energetische Quartierskonzepte

Beschreibung, Wirkungsweise

Mit einem energetischen Quartierskonzept können Kommunalverwaltungen den Gebäudebestand in den Quartieren erfassen und energetische Minderungspotenziale erkennen. Das Konzept benennt Ziele und Umsetzungsstrategien für eine energieeffiziente Kommune. Darüber hinaus kann es als Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff BauGB genutzt werden.

Durch die Einbindung aller relevanten Akteure – Bürger, Wohnungswirtschaft, private Eigentümer, Mieter und Energieversorger – werden gemeinsam getragene Ansätze möglich.

Der Untersuchungsgegenstand und die Zielsetzung des Quartierskonzeptes werden von der Kommune definiert, zum Beispiel:

- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes
- Schaffung einer energieeffizienten Infrastruktur
- Effiziente Wärmeversorgung
- Entwicklung von Lösungen für den Einsatz erneuerbarer Energien
- Klimagerechtes Mobilitätskonzept
- Klimabewusstes Verbrauchsverhalten

Voraussetzungen

- Auswahl geeigneter Quartiere
- Kontinuierliches Prozessmanagement

Mitwirkende, Stakeholder

- Verwaltung
- Planungsbüro
- Eigentümer und Wohnungswirtschaft
- Energieversorger

Ressourceneinsatz

- Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen.
- Bei der Beauftragung eines externen Gutachterbüros sind Kosten einzukalkulieren. Diese können sich zwischen 10.000 bis 50.000 Euro bewegen, je nach Projektumfang. Eine in der Vergangenheit bestehende Förderung durch die KfW ist zurzeit nicht möglich.

Umsetzungshorizont

- Je nach Umfang und Größe des Quartiers ca. 6 bis 10 Monate

Best-Practices und weitere Information

- Konstanz: Im Rahmen der Klimaschutzstrategie der Stadt werden EQK erstellt, unter anderem auch für ein Industriegebiet
- Gemeinde Haar: Die Bewohner des untersuchten Quartiers wurden aktiv miteingebunden, indem Sanierungspotenziale aufgezeigt wurden.

9 Steckbriefe Einheits- und Samtgemeinden, Teilräume, Landkreis Aurich

9.1 Erläuterungen

Erläuterung zu den Handlungsempfehlungen auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden

Die Handlungsempfehlungen für die dreizehn Einheits- und zwei Samtgemeinden setzen auf der im Bericht dargelegten Analyse auf, ersetzen aber jeweils kein „gemeindescharfes“ Konzept. Es werden vielmehr zentrale, z. T. übergeordnete, Schwerpunkte benannt, die vor Ort zu konkretisieren und instrumentell zu füllen sind.

In der Stadt Aurich liegen mit dem „Wohnraumversorgungskonzept 2016“, dem Konzept „Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich - Entwurf 2017/2018“ sowie dem „Siedlungsentwicklungskonzept 2020“ maßgebliche einschlägige Planwerke vor, die ggf. zu aktualisieren wären. In der Stadt Norden liegt ebenfalls ein Wohnraumversorgungskonzept vor (2018, Stand Überarbeitung 12/2019), daneben ein Stadtentwicklungskonzept (Fortschreibung 2018/2021) – auch hier wären die Konzepte ggf. zu aktualisieren.

Diverse weitere Gemeinden verfügen über sektorübergreifende und/oder teilräumliche Entwicklungskonzepte, in denen u. a. (mehr oder minder ausführlich) Aussagen zum Thema Wohnen getroffen werden. Zu den kommunalen Konzepten und Planwerken vergleiche die Ausführungen in den Kapiteln 2.4, 10.3 und 10.4. Im Kapitel 2.4 sind auf Ebene der Gemeinden relevante Förderrichtlinien (bspw. „Jung kauft Alt“) sowie Satzungen (Zweckentfremdungssatzung, Zweitwohnungssteuersatzung) aufgeführt.

Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung sind daneben grundsätzlich die Aussagen der Landes- und Regionalplanung (vgl. Kapitel 2.3) zu berücksichtigen. Unter anderem in Hinblick auf Standorte/Lagen, in denen eine wohnbauliche Entwicklung über den gemäß Raumordnung definierten Eigenbedarf hinaus möglich ist. Im Landkreis Aurich verfügt jede Einheits- und Samtgemeinde über derartige Standorte/Lagen.

Mit der aktuell im Auftrag des Landkreises Aurich in Bearbeitung befindlichen landkreisweiten Erhebung von Wohnbaupotenzialflächen (vgl. hierzu im Detail die Ausführungen in Kap. 7.2) liegt im kommenden Jahr eine interkommunal vereinheitlichte Basis wichtiger flächenbezogener Daten vor. Diese kann als Grundlage zur Steuerung der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung, wie auch für eine interkommunale Abstimmung genutzt werden.

Erläuterung zu den Daten auf Ebene des Landkreises, der Teilräume sowie der Einheits- und Samtgemeinden

Demografie	Definition	Quelle
Einwohner	Einwohner zum Stichtag 09.05.2011 und 15.05.2022	Zensus 2011 und 2022
Anteil unter 18-Jähriger	Anteil unter 18-Jähriger bezogen auf Einwohner zum Stichtag 09.05.2011/15.05.2022	Zensus 2011 und 2022
Anteil ab 65-Jähriger	Anteil ab 65-Jähriger bezogen auf Einwohner zum Stichtag 09.05.2011/15.05.2022	Zensus 2011 und 2022
Natürlicher Saldo	Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen im Betrachtungszeitraum pro Jahr	N-Bank Landesamt für Statistik Niedersachsen
Wanderungssaldo	Differenz zwischen Zu- und Fortzügen im Betrachtungszeitraum pro Jahr	N-Bank Landesamt für Statistik Niedersachsen
Gesamtsaldo	Differenz aus natürlichem Saldo und Wanderungssaldo im Betrachtungszeitraum pro Jahr	N-Bank Landesamt für Statistik Niedersachsen
Einwohnerprognose	Bevölkerungsvorausberechnung ab dem Basisjahr 2021 Veränderung der Einwohnerzahl	N-Bank CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
Haushaltsprognose	Vorausberechnung der Zahl der Haushalte ab dem Basisjahr 2021 Veränderung der Zahl der Haushalte	N-Bank CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Altersstruktur	Definition	Quelle
Altersstruktur	Anteil der Bevölkerung einer Altersgruppe bezogen auf Gesamtbevölkerung zum Stichtag 09.05.2011/15.05.2022	Zensus 2011 und 2022

Wirtschaft/Soziales	Definition	Quelle
Beschäftigte am Wohnort	Anzahl der Personen, die an einem Ort wohnen und einer sozialversicherungs-pflichtigen Arbeit nachgehen, unabhängig davon, wo sie arbeiten	N-Bank Landesamt für Statistik Niedersachsen
Beschäftigte am Arbeitsort	Anzahl der Personen, die an einem Ort sozialversicherungspflichtig arbeiten, unabhängig davon, wo sie wohnen	N-Bank Landesamt für Statistik Niedersachsen
Pendlersaldo	Ortsbezogene Differenz zwischen der Zahl der Einpendler zum Arbeitsort und der Zahl der Auspendler vom Wohnort zu einem anderen Arbeitsort	N-Bank Landesamt für Statistik Niedersachsen
Arbeitsplatzzentralität	Verhältnis von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Ein Wert > 1 bedeutet, dass mehr Personen dort sv-pflichtig arbeiten, als dort sv-pflichtige Personen wohnen	N-Bank Landesamt für Statistik Niedersachsen
Arbeitslose (SGB II und III)	Anteil arbeitsloser Personen (Bezug von Leistungen nach SGB II und SGB III) an erwerbsfähiger Bevölkerung (18- bis unter 65-Jährige)	Statistik der Bundesagentur für Arbeit LSN
Langzeitarbeitslose (SGB II)	Anteil arbeitsloser Personen (Bezug von Leistungen nach SGB II) an erwerbsfähiger Bevölkerung (18- bis unter 65-Jährige)	Statistik der Bundesagentur für Arbeit LSN
Bedarfsgemeinschaften	Zahl der Haushalte, mit mindestens einem Bürgergeld-Empfänger, die gemeinsam wirtschaften und für ihren Lebensunterhalt sorgen	Statistik der Bundesagentur für Arbeit LSN
Kaufkraft je Haushalt p. a.	Durchschnittlich verfügbares Einkommen eines Haushalts nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben	GfK GeoMarketing

Wanderungen	Definition	Quelle
Wanderungen	Wanderungssaldo (Zu- und Fortzüge) insgesamt und nach Altersgruppen	N-Bank Landesamt für Statistik Niedersachsen

Haushaltsstruktur	Definition	Quelle
Haushalte	Private Haushalte (zum Stichtag 09.05.2011/15.05.2022) aus mindestens einer Person. Ansonsten aus Personen, die nach dem „Konzept des gemeinsamen Wohnens“ zusammenleben; unabhängig vom Wohnstatus (AW, HW, NW). Im Ergebnis belegt ein privater Haushalt eine Wohnung	Zensus 2011 und Zensus 2022
Ø Haushaltsgröße	Durchschnittliche Anzahl von Personen, die in einem Haushalt leben	Zensus 2011 und Zensus 2022
Singlehaushalte	Haushalte zum Stichtag 09.05.2011/15.05.2022, in denen nur eine Person lebt	Zensus 2011 und Zensus 2022
Paarhaushalte mit Kind(ern)	Haushalte zum Stichtag 09.05.2011/15.05.2022, in denen zwei Erwachsene (ein Paar) mit einem oder mehreren Kindern zusammenleben	Zensus 2011 und Zensus 2022
Alleinerziehende	Haushalte zum Stichtag 09.05.2011/15.05.2022 in denen ein Elternteil allein mit einem oder mehreren Kindern lebt	Zensus 2011 und Zensus 2022
Paarhaushalte ohne Kind	Haushalte zum Stichtag 09.05.2011/15.05.2022, in denen zwei Erwachsene (ein Paar) ohne Kinder zusammenleben	Zensus 2011 und Zensus 2022
Sonstige	Haushalte zum Stichtag 09.05.2011/15.05.2022, die nicht in die typischen Kategorien passen, wie Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhaushalte	Zensus 2011 und Zensus 2022
Ausschließlich Senioren	Haushalte zum Stichtag 09.05.2011/15.05.2022, in denen nur Personen ab 65 leben	Zensus 2011 und Zensus 2022
Senioren und Jüngere	Haushalte zum Stichtag 09.05.2011 und 15.05.2022, in denen Personen ab 65 und jüngere Personen gemeinsam wohnen	Zensus 2011 und Zensus 2022

Baufertigstellungen	Definition	Quelle
Baufertigstellungen	Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen EFH/MFH sowie Zahl der fertiggestellten Wohnungen (gesamt) je 1.000 Einwohner pro Jahr	N-Bank Landesamt für Statistik Niedersachsen

Wohnen/Bauen	Definition	Quelle
Wohnungsbestand	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Zensus 2011 und Zensus 2022
... davon in EZFH	Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Zensus 2011 und Zensus 2022
Anteil Mietwohnungen	Anteil der Mietwohnungen an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Zensus 2011 und Zensus 2022
Leerstand	Anteil der leerstehenden Wohnungen (nicht vermietet oder nicht vom Eigentümer bewohnt) an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Zensus 2011 und Zensus 2022
Ferien-/Freizeitnutzung	Anteil von privaten Ferien-/Freizeitwohnungen an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Definition 2022: Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen sind Wohnungen, in denen eine Person dauerhaft zu privaten Zwecken ihre Freizeit verbringt, beispielsweise am Wochenende, während des Urlaubs oder der Ferien. (...). Sie können vom Eigentümer selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden. Ferienwohnungen, die an wechselnde Personen vermietet werden, gehören nicht dazu. Definition 2011: Ferien- oder Freizeitwohnung: Eine Wohnung, in der Personen lediglich ihre Freizeit verbringen (z.B. am Wochenende, während des Urlaubs, der Ferien usw.), wird als Freizeitwohnung oder auch Ferienwohnung bezeichnet. Sie kann vom Eigentümer selbst genutzt oder von einem privaten Eigentümer dauerhaft an eine dritte Person zu Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden (zur Abgrenzung siehe auch: „Gewerbliche Nutzung“). Als Hauptwohnsitz genutzte Wohnungen sind niemals Freizeit- und Ferienwohnungen.) --> Im Fragebogen 2011 wird wie folgt gefragt: "...eine Ferien- oder Freizeitwohnung (nicht ständige gewerblich-hotelmäßig genutzt).	Zensus 2011 und Zensus 2022
WE unter 40 m ²	Anteil der Wohnungen, die unter 40 m ² groß sind an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Zensus 2011 und Zensus 2022
WE über 100 m ²	Anteil der Wohnungen, die über 100 m ² groß sind an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Zensus 2011 und Zensus 2022
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	Durchschnittliche (Markt-/Angebots-)Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Monat Medianwert	N-Bank FuB IGES-Marktmonitor 2023

Neubaubedarfe (Prognose)	Definition	Quelle
WE Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH), WE Mehrfamilienhäuser (MFH)	Der Begriff Neubaubedarf ist gemäß NBank als zusätzlicher Wohnungsbedarf zu verstehen, da zusätzliche Wohneinheiten ggf. auch außerhalb von „klassischen“ Wohnungsneubaumaßnahmen, bspw. im Rahmen von Wohnungsteilungen oder Umnutzung von kleinen Einzelhandelsflächen zu Wohnfläche, realisiert werden können. Im Regelfall wird es sich allerdings um Wohnungsbau in neuen Wohngebäuden handeln. Bei der Ausweisung der zusätzlichen Wohnungsbedarfe unterscheidet die Prognose zwischen den Segmenten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Daneben werden in der Prognose drei Zeiträume, 2021 bis 2022, 2022 bis 2031 und 2031 bis 2040 betrachtet. Hinsichtlich einer vertieften methodischen Erläuterung zur Wohnungsprognose siehe die Ausführungen in den Kapiteln 6.3 und 10.7.	N-Bank

9.2 Landkreis Aurich

LK Aurich

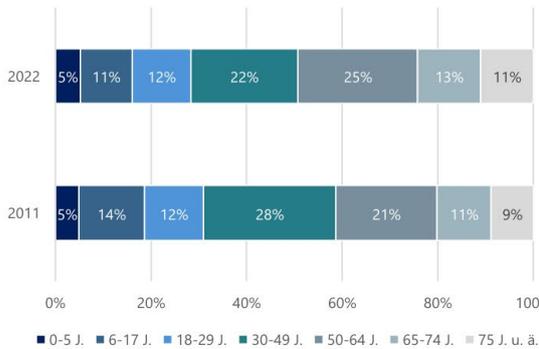


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	187.136	187.515	+0,2 %
Anteil unter 18-Jähriger	18,6%	16,1%	-2,5 %*
Anteil ab 65-Jähriger	20,2%	24,2%	+4,0 %*
	2011-2014	2019-2022	Entwicklung
Natürlicher Saldo	-759	-958,25	-199,3
Wanderungssaldo	+907,0	+1560,8	+653,8
Gesamtsaldo	148	602,5	+454,5
	2021-2025	2021-2035	2021-2040
Einwohnerprognose	+1,1%	-1,9%	-4,9%
Haushaltsprognose	+1,3%	-0,6%	-3,5%

* Prozentpunkte

Altersstruktur



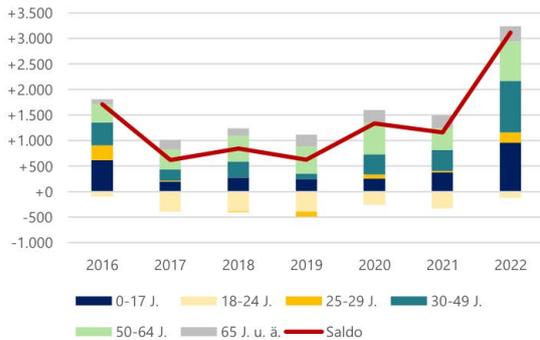
Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	59.836	73.364	+22,6 %
Beschäftigte am Arbeitsort	49.420	62.226	+25,9 %
Pendlersaldo	-10.490	-11.162	-672
Arbeitsplatzzentralität	0,8	0,8	+0,0
Arbeitslose (SGB II und III)	6,3%	5,1%	-1,2 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	4,3%	3,3%	-0,9 %*
Bedarfsgemeinschaften	7.312	6.399	-12,5 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	42.161**	46.087	+9,3 %

** Daten für 2017

* Prozentpunkte

Wanderungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	83.435	89.933	+7,8 %
Ø Haushaltsgröße	2,3	2,1	-9,8 %
Singlehaushalte	30,1%	37,7%	+7,7 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	29,2%	22,2%	-7,0 %*
Alleinerziehende	8,1%	7,7%	-0,4 %*
Paarhaushalte ohne Kind	30,7%	30,0%	-0,6 %*
Sonstige	2,0%	2,3%	+0,3 %*
Ausschließlich Senioren	22,7%	27,1%	+4,4 %*
Senioren und Jüngere	10,6%	9,3%	-1,3 %*

* Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Wohnen/Bauen

	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	94.611	103.372	+9,3 %
... davon in EZFH	77.258	79.489	+2,9 %
Anteil Mietwohnungen	28,9%	33,9%	+4,9 %*
Leerstand	2,5%	4,0%	+1,4 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	7,6%	6,2%	-1,4 %*
WE unter 40 m²	3,3%	3,9%	+0,6 %*
WE über 100 m²	53,2%	55,0%	+1,8 %*
(Markt-)Mieten (€/m², nettokalt)	5,0	8,3	+65,0 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	582	804	170
Wohneinheiten in MFH	347	1515	981

9.3 Teilraum Mittelzentren

Mittelzentren

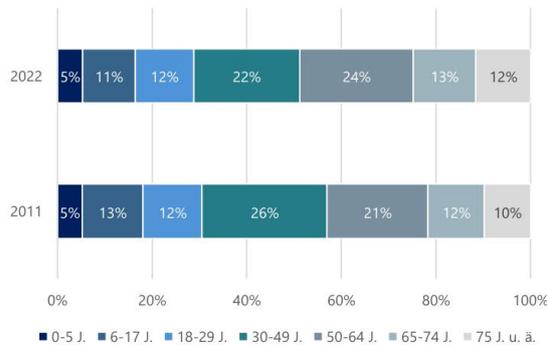


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	65.801	66.496	+1,1 %
Anteil unter 18-Jähriger	18,1%	16,5%	-1,6 %*
Anteil ab 65-Jähriger	21,6%	24,8%	+3,2 %*
	2011-2014	2019-2022	Entwicklung
Natürlicher Saldo	-320,5	-347,25	-26,8
Wanderungssaldo	+339,8	+644,3	+304,5
Gesamtsaldo	19,25	297	+277,8
	2021-2025	2021-2035	2021-2040
Einwohnerprognose	+1,4%	-1,3%	-4,3%
Haushaltsprognose	+1,1%	-1,3%	-4,4%

* Prozentpunkte

Altersstruktur



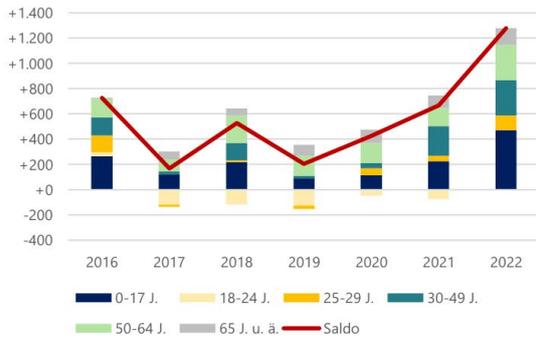
Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	19.774	24.195	+22,4 %
Beschäftigte am Arbeitsort	26.985	33.039	+22,4 %
Pendlersaldo	-	-	-
Arbeitsplatzzentralität	1,4	1,4	+0,0
Arbeitslose (SGB II und III)	7,9%	7,0%	-0,9 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	6,0%	5,2%	-0,8 %*
Bedarfsgemeinschaften	3.651	3.437	-5,9 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	43.635**	46.748	+7,1 %

** Daten für 2017

* Prozentpunkte

Wanderungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	29.956	32.742	+9,3 %
Ø Haushaltsgröße	2,2	2,0	-8,1 %
Singlehaushalte	34,4%	42,0%	+7,7 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	25,3%	20,5%	-4,9 %*
Alleinerziehende	8,9%	7,9%	-1,0 %*
Paarhaushalte ohne Kind	29,1%	27,1%	-2,1 %*
Sonstige	2,2%	2,6%	+0,3 %*
Ausschließlich Senioren	23,8%	27,7%	+3,9 %*
Senioren und Jüngere	9,4%	8,6%	-0,9 %*

* Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Wohnen/Bauen

	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	33.583	36.947	+10,0 %
... davon in EZFH	26.152	26.623	+1,8 %
Anteil Mietwohnungen	36,8%	41,7%	+5,0 %*
Leerstand	2,7%	4,1%	+1,4 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	4,0%	4,0%	+0,0 %*
WE unter 40 m²	3,0%	3,2%	+0,2 %*
WE über 100 m²	50,6%	51,1%	+0,5 %*
(Markt-)Mieten (€/m², nettokalt)	-	-	-

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohnheiten in EZFH	150	230	38
Wohnheiten in MFH	154	597	350

Aurich

Altersstruktur



Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	40.699	41.631	+2,3 %
Anteil unter 18-Jähriger	18,9%	17,5%	-1,3 %*
Anteil ab 65-Jähriger	19,6%	22,3%	+2,7 %*
2011-2014			
Natürlicher Saldo	-116,25	-95,75	+20,5
Wanderungssaldo	+189,5	+361,3	+171,8
Gesamtsaldo	73,25	265,5	+192,3
2021-2025			
Einwohnerprognose	+2,4%	+2,5%	+0,9%
Haushaltsprognose	+2,0%	+2,7%	+1,4%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	12.653	15.930	+25,9 %
Beschäftigte am Arbeitsort	17.940	22.623	+26,1 %
Pendlersaldo	5.268	6.681	+1.413
Arbeitsplatzzentralität	1,4	1,4	+0,0
Arbeitslose (SGB II und III)	7,0%	6,3%	-0,8 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	5,1%	4,6%	-0,5 %*
Bedarfsgemeinschaften	1.972	1.989	+0,9 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	45.587**	48.969	+7,4 %

** Daten für 2017

* Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	18.042	19.807	+9,8 %
Ø Haushaltsgröße	2,2	2,1	-7,6 %
Singlehaushalte	32,8%	39,8%	+7,0 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	28,0%	22,9%	-5,0 %*
Alleinerziehende	8,8%	7,9%	-0,9 %*
Paarhaushalte ohne Kind	28,1%	26,9%	-1,2 %*
Sonstige	2,4%	2,5%	+0,1 %*
Ausschließlich Senioren	21,5%	24,9%	+3,4 %*
Senioren und Jüngere	9,3%	8,5%	-0,8 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I: A. Wohnraumversorgungs- u. Siedlungsentwicklungskonzept aktualis.
- H I: C. Aktive Flächenpolitik
- H I: D. Baulandstrategie prüfen
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüfung Etablierung komm. o. interkomm. Wohnungsunter.
- H IV: D. Wohnungsmarktmonitoring, E. Flächenanalyse „Wohnen“

Wohnen/Bauen

	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	19.612	21.640	+10,3 %
... davon in EZFH	15.689	16.303	+3,9 %
Anteil Mietwohnungen	36,1%	41,1%	+5,0 %*
Leerstand	2,6%	3,9%	+1,3 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	0,9%	1,0%	+0,1 %*
WE unter 40 m ²	2,3%	2,5%	+0,2 %*
WE über 100 m ²	55,5%	57,2%	+1,8 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	5,2	8,5	+62,5 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	103	218	27
Wohneinheiten in MFH	95	513	339

Norden

Altersstruktur



Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	25.102	24.865	-0,9 %
Anteil unter 18-Jähriger	16,9%	14,7%	-2,2 %*
Anteil ab 65-Jähriger	24,9%	29,0%	+4,1 %*
2011-2014			
Natürlicher Saldo	-204,25	-251,5	-47,3
Wanderungssaldo	+150,3	+283,0	+132,8
Gesamtsaldo	-54	31,5	+85,5
2021-2025			
Einwohnerprognose	-0,3%	-7,8%	-13,4%
Haushaltsprognose	-0,2%	-7,4%	-13,2%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	7.121	8.265	+16,1 %
Beschäftigte am Arbeitsort	9.045	10.416	+15,2 %
Pendlersaldo	1.918	2.148	+230
Arbeitsplatzzentralität	1,3	1,3	-0,0
Arbeitslose (SGB II und III)	9,5%	8,3%	-1,2 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	7,5%	6,3%	-1,2 %*
Bedarfsgemeinschaften	1.679	1.448	-13,7 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	40.509**	43.132	+6,5 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	11.914	12.935	+8,6 %
Ø Haushaltsgröße	2,1	1,9	-9,0 %
Singlehaushalte	36,7%	45,5%	+8,8 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	21,4%	16,7%	-4,7 %*
Alleinerziehende	9,1%	7,8%	-1,3 %*
Paarhaushalte ohne Kind	30,7%	27,3%	-3,4 %*
Sonstige	2,0%	2,7%	+0,6 %*
Ausschließlich Senioren	27,2%	32,1%	+4,9 %*
Senioren und Jüngere	9,6%	8,7%	-0,9 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H I, II: F./F.Regulierung Ferienwohnungen
(u. a. Überprüfung H I F. Zweckentfremdungssatzung)
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüfung Etablierung komm. o. interkomm. Wohnungsunternehm.
- H IV: D. Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern
- H IV: Flächenanalyse „Wohnen“

Wohnen/Bauen

	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	13.971	15.307	+9,6 %
... davon in EZFH	10.463	10.320	-1,4 %
Anteil Mietwohnungen	37,7%	42,6%	+4,8 %*
Leerstand	2,8%	4,4%	+1,6 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	8,3%	8,2%	-0,2 %*
WE unter 40 m ²	4,0%	4,3%	+0,2 %*
WE über 100 m ²	43,7%	42,3%	-1,4 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	5,0	8,4	+68,0 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	47	12	11
Wohneinheiten in MFH	59	84	11

9.4 Teilraum Inseln

Inseln

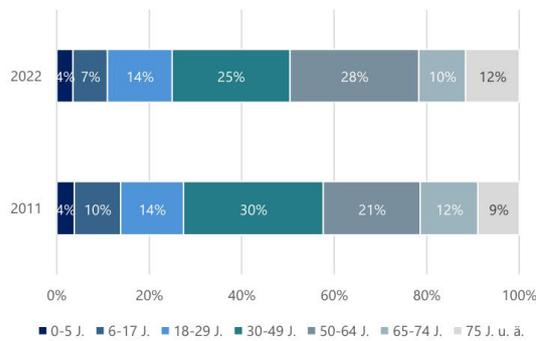


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	7.946	7.115	-10,5 %
Anteil unter 18-Jähriger	13,8%	11,0%	-2,8 %*
Anteil ab 65-Jähriger	21,4%	21,7%	+0,3 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-33,5	-38,5	-5,0
Wanderungssaldo	+100,3	+18,8	-81,5
Gesamtsaldo	66,75	-19,75	-86,5
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	+2,6%	+0,6%	-1,9%
Haushaltsprognose	+1,2%	-0,8%	-3,3%

* Prozentpunkte

Altersstruktur



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	3.749	4.700	+25,4 %
Beschäftigte am Arbeitsort	4.575	4.969	+8,6 %
Pendlersaldo	-	-	-
Arbeitsplatzzentralität	1,2	1,1	-0,2
Arbeitslose (SGB II und III)	5,0%	3,8%	-1,2 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	0,9%	0,8%	0,0 %*
Bedarfsgemeinschaften	108	80	-25,8 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	50.641**	54.844	+8,3 %

** Daten für 2017

* Prozentpunkte

Wanderungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	5.627	4.389	-22,0 %
Ø Haushaltsgröße	2,0	1,7	-12,6 %
Singlehaushalte	46,4%	56,6%	+10,2 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	17,7%	12,8%	-4,9 %*
Alleinerziehende	6,8%	4,7%	-2,1 %*
Paarhaushalte ohne Kind	26,6%	23,4%	-3,2 %*
Sonstige	2,5%	2,5%	0,0 %*
Ausschließlich Senioren	23,6%	25,3%	+1,7 %*
Senioren und Jüngere	12,2%	6,2%	-6,0 %*

* Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Wohnen/Bauen

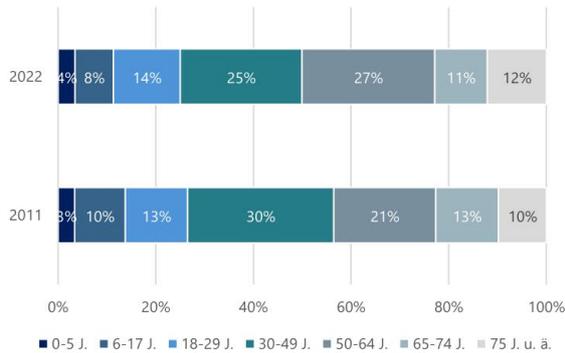
	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	7.288	7.169	-1,6 %
... davon in EZFH	2.204	1.640	-25,6 %
Anteil Mietwohnungen	38,2%	45,8%	+7,5 %*
Leerstand	3,0%	6,4%	+3,4 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	34,2%	23,7%	-10,5 %*
WE unter 40 m²	17,4%	21,0%	+3,6 %*
WE über 100 m²	17,0%	16,5%	-0,5 %*
(Markt-)Mieten (€/m², nettokalt)	-	-	-

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	43	96	29
Wohneinheiten in MFH	3	17	2

Norderney

Altersstruktur



Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	5.846	5.367	-8,2 %
Anteil unter 18-Jähriger	13,8%	11,3%	-2,4 %*
Anteil ab 65-Jähriger	22,6%	22,9%	+0,2 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-27,75	-29,75	-2,0
Wanderungssaldo	+37,5	+0,8	-36,8
Gesamtsaldo	9,75	-29	-38,8
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	+1,8%	-1,6%	-4,7%
Haushaltsprognose	+0,8%	-2,2%	-5,3%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	2.703	3.356	+24,2 %
Beschäftigte am Arbeitsort	3.274	3.616	+10,4 %
Pendlersaldo	553	260	-293
Arbeitsplatzzentralität	1,2	1,1	-0,1
Arbeitslose (SGB II und III)	4,2%	2,8%	-1,4 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	0,9%	0,7%	-0,2 %*
Bedarfsgemeinschaften	89	56	-37,4 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	50.128**	53.491	+6,7 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	4.292	3.266	-23,9 %
Ø Haushaltsgröße	1,9	1,7	-10,4 %
Singlehaushalte	45,8%	54,9%	+9,1 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	17,3%	13,5%	-3,8 %*
Alleinerziehende	7,0%	4,9%	-2,1 %*
Paarhaushalte ohne Kind	27,4%	24,1%	-3,3 %*
Sonstige	2,5%	2,6%	+0,1 %*
Ausschließlich Senioren	24,6%	26,9%	+2,2 %*
Senioren und Jüngere	12,4%	6,5%	-5,9 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien
- H I, II: F./F.Regulierung Ferienwohnungen
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüf. interkomm. Wohnungsunternehmen (komm. vorhanden)
- H IV: D. Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

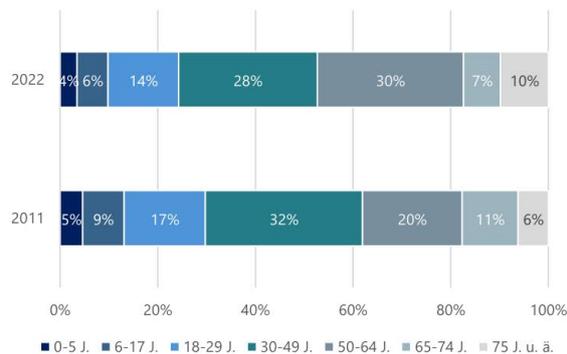
	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	5.258	5.132	-2,4 %
... davon in EZFH	1.533	1.209	-21,1 %
Anteil Mietwohnungen	40,9%	47,6%	+6,7 %*
Leerstand	2,9%	6,3%	+3,3 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	32,6%	23,4%	-9,2 %*
WE unter 40 m ²	19,0%	21,6%	+2,6 %*
WE über 100 m ²	16,1%	16,5%	+0,4 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	4,2	16,7	+296,9 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	32	55	7
Wohneinheiten in MFH	0	0	0

Juist

Altersstruktur

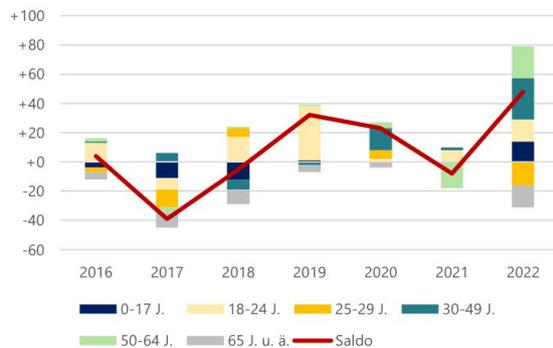


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	1.539	1.186	-22,9 %
Anteil unter 18-Jähriger	13,1%	9,8%	-3,3 %*
Anteil ab 65-Jähriger	17,7%	17,3%	-0,3 %*
	2011-2014	2019-2022	Entwicklung
Natürlicher Saldo	-3,75	-7	-3,3
Wanderungssaldo	+39,3	+25,5	-13,8
Gesamtsaldo	35,5	18,5	-17,0
	2021-2025	2021-2035	2021-2040
Einwohnerprognose	+4,4%	+5,0%	+3,8%
Haushaltsprognose	+1,7%	+1,7%	+0,3%

* Prozentpunkte

Wanderungen

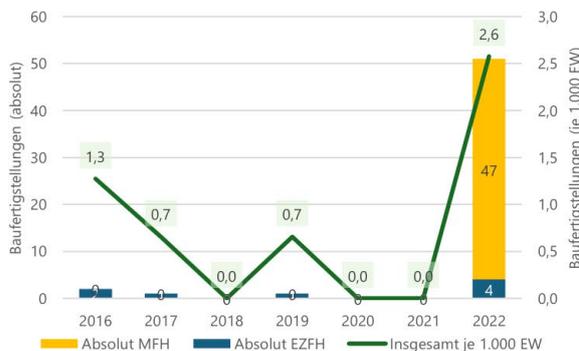


Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	832	999	+20,1 %
Beschäftigte am Arbeitsort	997	986	-1,1 %
Pendlersaldo	157	-14	-171
Arbeitsplatzzentralität	1,2	1,0	-0,2
Arbeitslose (SGB II und III)	6,7%	6,4%	-0,3 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	0,4%	1,4%	+1,0 %*
Bedarfsgemeinschaften	10	18	+84,6 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	48.119**	57.662	+19,8 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	994	787	-20,8 %
Ø Haushaltsgröße	2,0	1,6	-18,6 %
Singlehaushalte	50,7%	63,7%	+13,0 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	17,8%	10,0%	-7,8 %*
Alleinerziehende	5,3%	3,9%	-1,4 %*
Paarhaushalte ohne Kind	23,7%	20,6%	-3,2 %*
Sonstige	2,4%	1,8%	-0,6 %*
Ausschließlich Senioren	22,5%	19,4%	-3,1 %*
Senioren und Jüngere	10,8%	4,6%	-6,2 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien
- H I, II: F./F.Regulierung Ferienwohnungen
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüfung interkommunales Wohnungsunternehmen
- H IV: D. Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

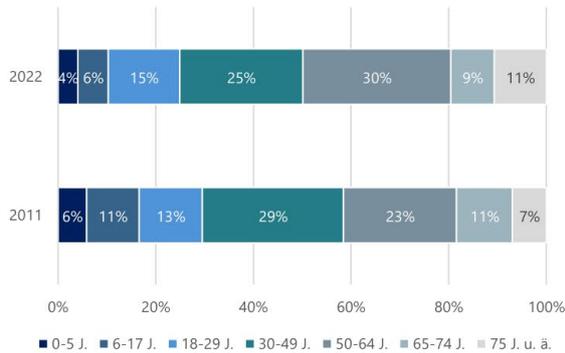
	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	1.482	1.449	-2,2 %
... davon in EZFH	445	288	-35,3 %
Anteil Mietwohnungen	31,1%	43,8%	+12,7 %*
Leerstand	2,5%	6,3%	+3,9 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	40,6%	27,1%	-13,6 %*
WE unter 40 m ²	14,3%	21,4%	+7,1 %*
WE über 100 m ²	18,6%	15,8%	-2,8 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	0,0	18,2	-

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	8	27	14
Wohneinheiten in MFH	2	7	0

Baltrum

Altersstruktur

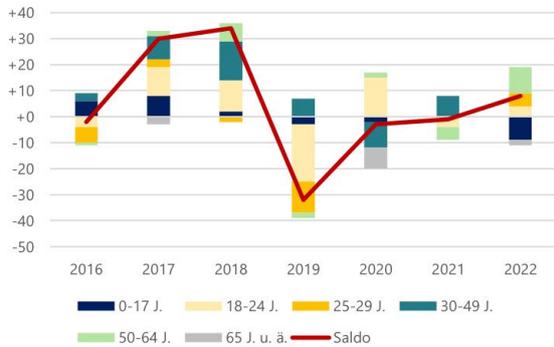


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	561	562	+0,2 %
Anteil unter 18-Jähriger	16,6%	10,3%	-6,3 %*
Anteil ab 65-Jähriger	18,4%	19,6%	+1,2 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-2	-1,75	+0,3
Wanderungssaldo	+23,5	-7,5	-31,0
Gesamtsaldo	21,5	-9,25	-30,8
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	+6,4%	+11,0%	+11,2%
Haushaltsprognose	+3,8%	+7,7%	+8,0%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	214	345	+61,2 %
Beschäftigte am Arbeitsort	304	367	+20,7 %
Pendlersaldo	83	22	-61
Arbeitsplatzzentralität	1,4	1,1	-0,4
Arbeitslose (SGB II und III)	8,0%	6,4%	-1,6 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	1,7%	0,5%	-1,2 %*
Bedarfsgemeinschaften	9	6	-31,1 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	63.238**	62.252	-1,6 %

** Daten für 2017

* Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	341	336	-1,5 %
Ø Haushaltsgröße	2,2	1,7	-20,5 %
Singlehaushalte	41,1%	56,0%	+14,9 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	21,7%	12,5%	-9,2 %*
Alleinerziehende	9,1%	5,1%	-4,0 %*
Paarhaushalte ohne Kind	24,6%	22,9%	-1,7 %*
Sonstige	3,5%	3,6%	+0,1 %*
Ausschließlich Senioren	13,8%	23,5%	+9,7 %*
Senioren und Jüngere	12,9%	6,5%	-6,4 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien
- H I, II: F./F.Regulierung Ferienwohnungen
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüfung interkommunales Wohnungsunternehmen
- H IV: D. Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	548	588	+7,3 %
... davon in EZFH	226	143	-36,7 %
Anteil Mietwohnungen	32,1%	34,7%	+2,6 %*
Leerstand	5,1%	7,1%	+2,0 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	31,9%	18,5%	-13,4 %*
WE unter 40 m ²	10,2%	14,7%	+4,5 %*
WE über 100 m ²	21,0%	18,5%	-2,5 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	4,6	9,4	+106,8 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	3	14	8
Wohneinheiten in MFH	1	10	2

9.5 Teilraum weiterer Küstenbereich Weiterer Küstenbereich

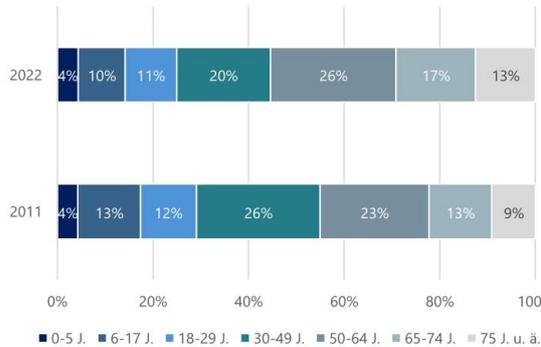


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	27.890	26.997	-3,2 %
Anteil unter 18-Jähriger	17,4%	14,2%	-3,2 %*
Anteil ab 65-Jähriger	22,3%	29,1%	+6,8 %*
	2011-2014	2019-2022	Entwicklung
Natürlicher Saldo	-177,25	-200,5	-23,3
Wanderungssaldo	+105,8	+183,5	+77,8
Gesamtsaldo	-71,5	-17	+54,5
	2021-2025	2021-2035	2021-2040
Einwohnerprognose	-0,6%	-7,2%	-12,0%
Haushaltsprognose	+0,4%	-4,2%	-8,8%

* Prozentpunkte

Altersstruktur



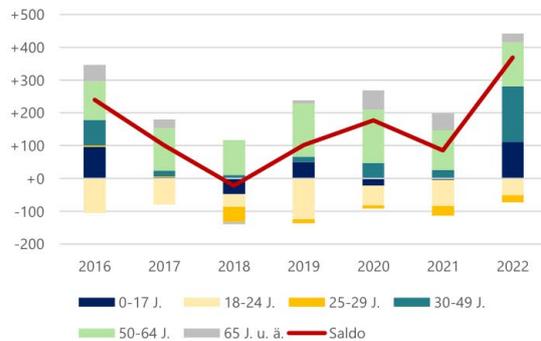
Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	8.413	9.611	+14,2 %
Beschäftigte am Arbeitsort	3.879	4.828	+24,5 %
Pendlersaldo	-	-	-
Arbeitsplatzzentralität	0,5	0,5	+0,0
Arbeitslose (SGB II und III)	5,4%	4,3%	-1,1 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	3,4%	2,4%	-1,0 %*
Bedarfsgemeinschaften	858	670	-21,9 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	41.361**	44.933	+8,6 %

** Daten für 2017

* Prozentpunkte

Wanderungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	13.037	13.458	+3,2 %
Ø Haushaltsgröße	2,3	2,0	-11,7 %
Singlehaushalte	29,5%	37,7%	+8,1 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	28,6%	19,7%	-8,9 %*
Alleinerziehende	7,8%	7,3%	-0,5 %*
Paarhaushalte ohne Kind	32,5%	33,5%	+1,0 %*
Sonstige	1,6%	1,8%	+0,2 %*
Ausschließlich Senioren	25,0%	31,8%	+6,8 %*
Senioren und Jüngere	11,8%	10,8%	-1,0 %*

* Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Wohnen/Bauen

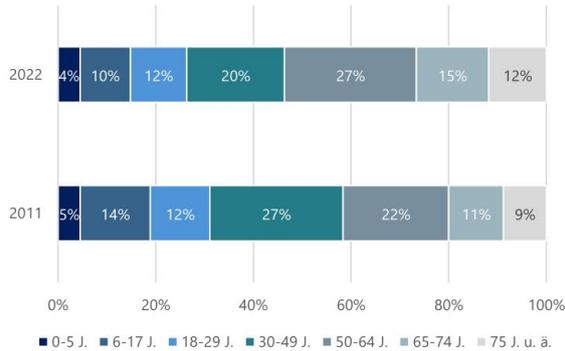
	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	16.120	16.897	+4,8 %
... davon in EZFH	14.008	13.753	-1,8 %
Anteil Mietwohnungen	22,0%	25,7%	+3,7 %*
Leerstand	2,7%	4,4%	+1,7 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	16,4%	13,7%	-2,7 %*
WE unter 40 m ²	3,0%	3,2%	+0,2 %*
WE über 100 m ²	50,0%	51,0%	+1,0 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	-	-	-

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	89	24	23
Wohneinheiten in MFH	49	200	93

Krummhörn

Altersstruktur

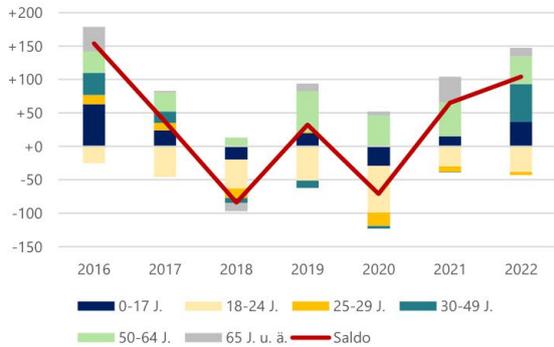


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	12.601	11.480	-8,9 %
Anteil unter 18-Jähriger	18,9%	14,8%	-4,1 %*
Anteil ab 65-Jähriger	20,0%	26,6%	+6,7 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-80	-73,25	+6,8
Wanderungssaldo	-46,8	+32,5	+79,3
Gesamtsaldo	-126,75	-40,75	+86,0
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	-1,7%	-9,4%	-14,4%
Haushaltsprognose	+0,2%	-4,6%	-9,2%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	4.042	4.486	+11,0 %
Beschäftigte am Arbeitsort	2.016	2.338	+16,0 %
Pendlersaldo	-2.030	-2.150	-120
Arbeitsplatzzentralität	0,5	0,5	+0,0
Arbeitslose (SGB II und III)	4,4%	3,0%	-1,4 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	2,4%	1,4%	-1,0 %*
Bedarfsgemeinschaften	277	208	-25,0 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	43.967**	48.651	+10,7 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	5.410	5.537	+2,3 %
Ø Haushaltsgröße	2,4	2,1	-12,1 %
Singlehaushalte	27,0%	36,0%	+9,0 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	31,0%	22,2%	-8,7 %*
Alleinerziehende	8,1%	6,8%	-1,3 %*
Paarhaushalte ohne Kind	32,0%	32,9%	+0,9 %*
Sonstige	2,0%	2,1%	+0,1 %*
Ausschließlich Senioren	23,7%	29,4%	+5,7 %*
Senioren und Jüngere	10,2%	10,5%	+0,3 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H I, II: F./F.Regulierung Ferienwohnungen
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüfung (komm. o.) interkomm. Wohnungsunternehmen
- H IV: D Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

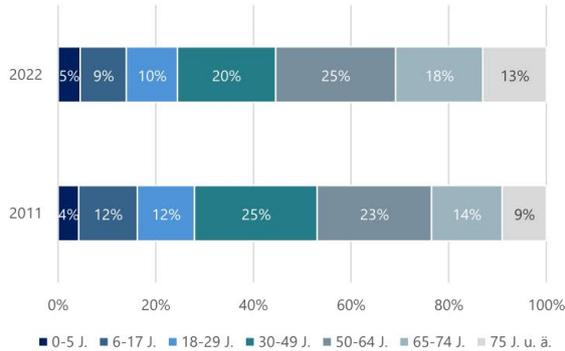
	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	6.240	6.822	+9,3 %
... davon in EZFH	5.737	5.708	-0,5 %
Anteil Mietwohnungen	17,7%	22,0%	+4,3 %*
Leerstand	2,3%	4,2%	+1,9 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	9,1%	11,4%	+2,3 %*
WE unter 40 m ²	1,3%	1,7%	+0,3 %*
WE über 100 m ²	58,0%	56,6%	-1,4 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	6,2	8,4	+37,2 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	31	10	9
Wohneinheiten in MFH	33	100	47

Hage

Altersstruktur

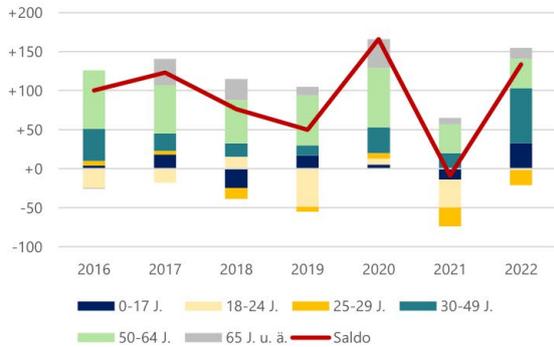


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	10.777	11.168	+3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger	16,2%	14,0%	-2,2 %*
Anteil ab 65-Jähriger	23,6%	30,8%	+7,3 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-60,25	-82,5	-22,3
Wanderungssaldo	+107,8	+85,3	-22,5
Gesamtsaldo	47,5	2,75	-44,8
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	+1,0%	-3,2%	-7,2%
Haushaltsprognose	+1,1%	-2,0%	-5,6%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	3.157	3.705	+17,4 %
Beschäftigte am Arbeitsort	1.254	1.645	+31,2 %
Pendlersaldo	-	-	-
Arbeitsplatzzentralität	0,4	0,4	+0,0
Arbeitslose (SGB II und III)	6,0%	5,1%	-0,9 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	4,2%	3,0%	-1,2 %*
Bedarfsgemeinschaften	431	326	-24,3 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	40.092**	42.382	+5,7 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	5.059	5.556	+9,8 %
Ø Haushaltsgröße	2,3	2,0	-11,0 %
Singlehaushalte	29,4%	37,2%	+7,8 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	27,7%	18,6%	-9,1 %*
Alleinerziehende	7,6%	8,1%	+0,5 %*
Paarhaushalte ohne Kind	34,2%	34,3%	+0,2 %*
Sonstige	1,2%	1,8%	+0,6 %*
Ausschließlich Senioren	25,0%	32,6%	+7,6 %*
Senioren und Jüngere	12,0%	10,9%	-1,1 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H I, II: F./F.Regulierung Ferienwohnungen
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüfung (komm. o.) interkomm. Wohnungsunternehmen
- H IV: D Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

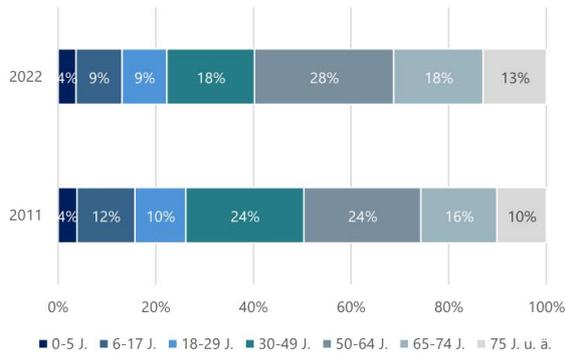
	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	5.966	6.254	+4,8 %
... davon in EZFH	5.268	5.299	+0,6 %
Anteil Mietwohnungen	28,4%	32,6%	+4,2 %*
Leerstand	3,0%	3,5%	+0,5 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	10,5%	6,6%	-4,0 %*
WE unter 40 m ²	2,2%	2,2%	-0,1 %*
WE über 100 m ²	51,2%	53,0%	+1,8 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	4,7	8,4	+79,4 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	32	8	8
Wohneinheiten in MFH	16	100	46

Dornum

Altersstruktur

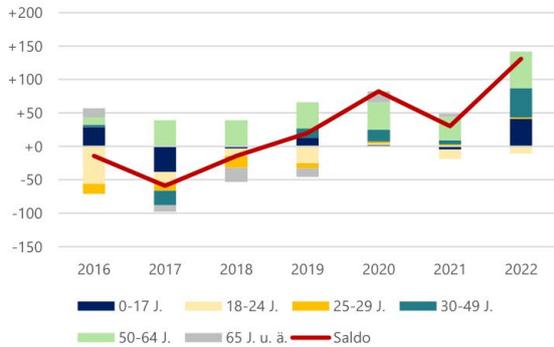


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	4.512	4.349	-3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger	15,8%	13,1%	-2,6 %*
Anteil ab 65-Jähriger	25,6%	31,2%	+5,6 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-37	-44,75	-7,8
Wanderungssaldo	+44,8	+65,8	+21,0
Gesamtsaldo	7,75	21	+13,3
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	-1,5%	-11,2%	-17,7%
Haushaltsprognose	-0,6%	-8,5%	-15,1%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	1.214	1.420	+17,0 %
Beschäftigte am Arbeitsort	609	845	+38,8 %
Pendlersaldo	-607	-575	+32
Arbeitsplatzzentralität	0,5	0,6	+0,1
Arbeitslose (SGB II und III)	6,8%	6,2%	-0,7 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	4,2%	3,6%	-0,6 %*
Bedarfsgemeinschaften	150	136	-9,6 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	37.840**	41.847	+10,6 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	2.568	2.365	-7,9 %
Ø Haushaltsgröße	2,2	1,9	-12,3 %
Singlehaushalte	35,2%	42,7%	+7,5 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	25,3%	16,2%	-9,0 %*
Alleinerziehende	7,4%	6,6%	-0,9 %*
Paarhaushalte ohne Kind	30,4%	33,2%	+2,8 %*
Sonstige	1,7%	1,3%	-0,4 %*
Ausschließlich Senioren	27,8%	35,5%	+7,8 %*
Senioren und Jüngere	14,7%	11,3%	-3,4 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H I, II: F./F.Regulierung Ferienwohnungen
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüfung (komm. o.) interkomm. Wohnungsunternehmen
- H IV: D Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	3.914	3.821	-2,4 %
... davon in EZFH	3.003	2.746	-8,6 %
Anteil Mietwohnungen	19,1%	21,1%	+2,0 %*
Leerstand	2,9%	6,3%	+3,4 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	36,9%	29,5%	-7,5 %*
WE unter 40 m ²	6,7%	7,6%	+0,8 %*
WE über 100 m ²	35,6%	37,9%	+2,3 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	4,7	8,9	+89,2 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	26	6	6
Wohneinheiten in MFH	0	0	0

9.6 Teilraum ländlicher Raum

Ländlicher Raum

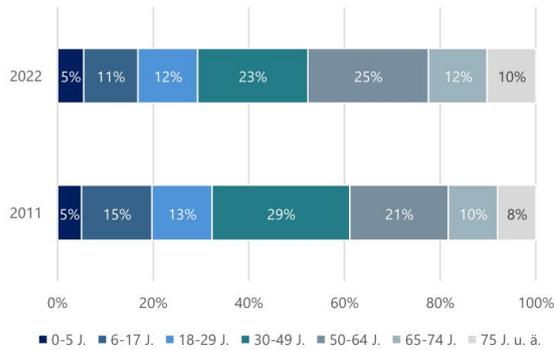


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	85.499	86.907	+1,6 %
Anteil unter 18-Jähriger	19,8%	16,8%	-3,0 %*
Anteil ab 65-Jähriger	18,3%	22,4%	+4,1 %*
2011-2014 vs 2019-2022			
Natürlicher Saldo	-227,75	-372	-144,3
Wanderungssaldo	+361,3	+714,3	+353,0
Gesamtsaldo	133,5	342,25	+208,8
2021-2025 vs 2021-2035 vs 2021-2040			
Einwohnerprognose	+1,3%	-0,8%	-3,5%
Haushaltsprognose	+1,9%	+1,4%	-0,8%

* Prozentpunkte

Altersstruktur



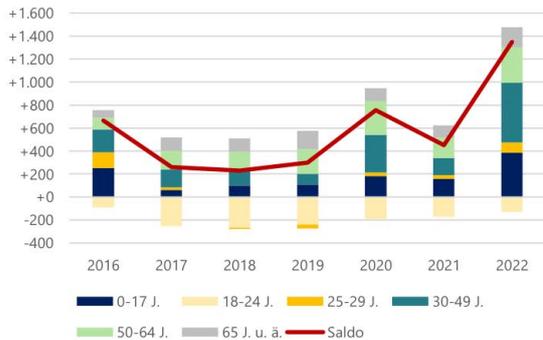
Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	27.900	34.730	+24,5 %
Beschäftigte am Arbeitsort	13.981	19.309	+38,1 %
Pendlersaldo	-	-	-
Arbeitsplatzzentralität	0,5	0,6	+0,1
Arbeitslose (SGB II und III)	5,5%	4,1%	-1,4 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	3,6%	2,5%	-1,1 %*
Bedarfsgemeinschaften	2.698	2.212	-18,0 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	40.373**	45.069	+11,6 %

** Daten für 2017

* Prozentpunkte

Wanderungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	34.815	39.343	+13,0 %
Ø Haushaltsgröße	2,5	2,2	-11,1 %
Singlehaushalte	23,9%	32,1%	+8,2 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	34,7%	25,6%	-9,1 %*
Alleinerziehende	7,7%	8,2%	+0,4 %*
Paarhaushalte ohne Kind	32,0%	32,0%	+0,1 %*
Sonstige	1,7%	2,2%	+0,4 %*
Ausschließlich Senioren	20,8%	25,2%	+4,4 %*
Senioren und Jüngere	10,8%	9,8%	-1,0 %*

* Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Wohnen/Bauen

	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	37.620	42.360	+12,6 %
... davon in EZFH	34.894	37.469	+7,4 %
Anteil Mietwohnungen	23,1%	28,2%	+5,2 %*
Leerstand	2,3%	3,3%	+1,0 %*
Ferien-/Freizeitanutzung	1,9%	2,1%	+0,3 %*
WE unter 40 m²	1,0%	1,8%	+0,8 %*
WE über 100 m²	63,8%	66,5%	+2,7 %*
(Markt-)Mieten (€/m², nettokalt)	-	-	-

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	299	454	80
Wohneinheiten in MFH	142	701	536

Ihlow

Altersstruktur

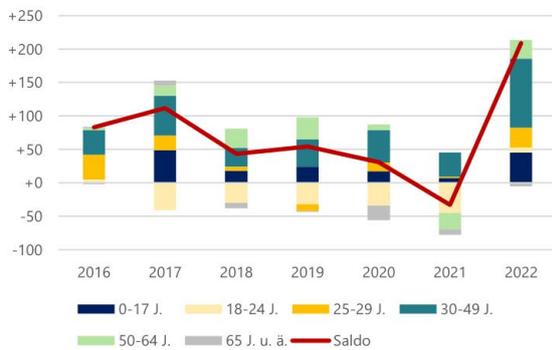


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	12.164	12.337	+1,4 %
Anteil unter 18-Jähriger	19,4%	16,9%	-2,5 %*
Anteil ab 65-Jähriger	17,9%	22,2%	+4,4 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-33	-17	+16,0
Wanderungssaldo	+33,0	+65,3	+32,3
Gesamtsaldo	0	48,25	+48,3
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	+1,7%	+1,4%	-0,2%
Haushaltsprognose	+2,2%	+3,3%	+2,4%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	4.061	5.064	+24,7 %
Beschäftigte am Arbeitsort	1.955	3.241	+65,8 %
Pendlersaldo	-2.109	-1.824	+285
Arbeitsplatzzentralität	0,5	0,6	+0,2
Arbeitslose (SGB II und III)	4,0%	2,9%	-1,1 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	2,1%	1,4%	-0,7 %*
Bedarfsgemeinschaften	228	188	-17,7 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	44.021**	49.017	+11,3 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	4.883	5.499	+12,6 %
Ø Haushaltsgröße	2,5	2,3	-9,7 %
Singlehaushalte	21,8%	29,7%	+7,9 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	36,0%	28,0%	-8,1 %*
Alleinerziehende	6,3%	7,7%	+1,4 %*
Paarhaushalte ohne Kind	33,3%	32,6%	-0,7 %*
Sonstige	2,5%	2,0%	-0,5 %*
Ausschließlich Senioren	20,3%	24,3%	+4,1 %*
Senioren und Jüngere	10,8%	10,7%	-0,1 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: C. Aktive Flächenpolitik
- H I: D. Baulandstrategie prüfen
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüfung (komm. o.) interkomm. Wohnungsunternehmen
- H IV: D. Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

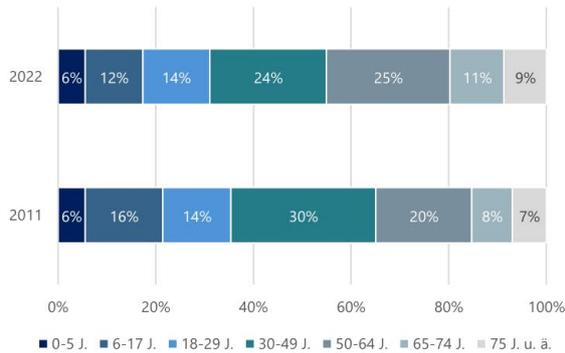
	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	5.137	5.745	+11,8 %
... davon in EZFH	4.884	5.349	+9,5 %
Anteil Mietwohnungen	19,5%	23,2%	+3,7 %*
Leerstand	1,8%	2,4%	+0,6 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	1,4%	1,3%	0,0 %*
WE unter 40 m ²	0,7%	0,7%	0,0 %*
WE über 100 m ²	70,9%	74,8%	+3,9 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	4,8	7,8	+64,4 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	51	100	12
Wohneinheiten in MFH	18	95	85

Südbrookmerland

Altersstruktur

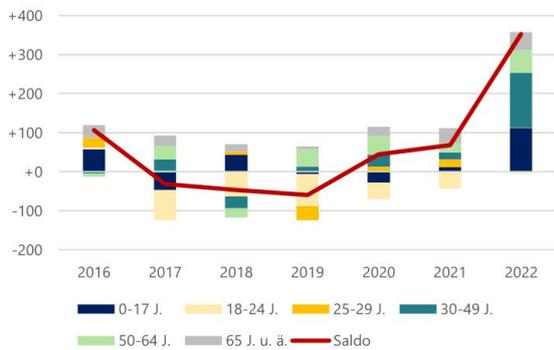


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	18.593	18.206	-2,1 %
Anteil unter 18-Jähriger	21,5%	17,3%	-4,1 %*
Anteil ab 65-Jähriger	15,3%	19,7%	+4,5 %*
2011-2014			
Natürlicher Saldo	-13,5	-76,25	-62,8
Wanderungssaldo	-10,3	+101,3	+111,5
Gesamtsaldo	-23,75	25	+48,8
2021-2025			
Einwohnerprognose	-0,6%	-5,9%	-9,7%
Haushaltsprognose	+0,8%	-2,3%	-5,7%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	6.182	7.535	+21,9 %
Beschäftigte am Arbeitsort	2.541	3.060	+20,4 %
Pendlersaldo	-3.641	-4.476	-835
Arbeitsplatzzentralität	0,4	0,4	-0,0
Arbeitslose (SGB II und III)	6,7%	4,9%	-1,9 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	4,8%	3,4%	-1,3 %*
Bedarfsgemeinschaften	745	583	-21,7 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	37.788**	42.786	+13,2 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	7.319	8.154	+11,4 %
Ø Haushaltsgröße	2,5	2,2	-12,6 %
Singlehaushalte	22,9%	31,9%	+9,0 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	37,4%	26,0%	-11,4 %*
Alleinerziehende	7,5%	9,1%	+1,6 %*
Paarhaushalte ohne Kind	30,6%	30,8%	+0,2 %*
Sonstige	1,6%	2,1%	+0,5 %*
Ausschließlich Senioren	19,4%	22,8%	+3,4 %*
Senioren und Jüngere	8,2%	8,9%	+0,7 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E/F. Prüfung (komm. o.) interkomm. Wohnungsunternehmen
- H IV: D Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	7.891	8.933	+13,2 %
... davon in EZFH	7.492	8.183	+9,2 %
Anteil Mietwohnungen	23,7%	27,4%	+3,7 %*
Leerstand	2,2%	3,7%	+1,5 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	1,5%	3,4%	+1,9 %*
WE unter 40 m ²	0,9%	1,1%	+0,2 %*
WE über 100 m ²	62,5%	64,6%	+2,1 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	4,2	7,9	+87,9 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	67	16	15
Wohneinheiten in MFH	26	120	92

Großefehn

Altersstruktur

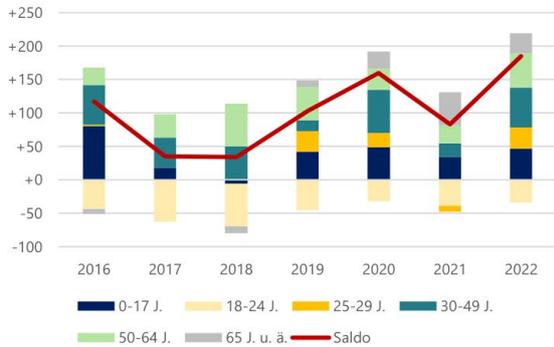


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	13.530	14.014	+3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger	19,3%	16,6%	-2,7 %*
Anteil ab 65-Jähriger	18,9%	22,3%	+3,4 %*
2011-2014			
Natürlicher Saldo	-33,5	-56,5	-23,0
Wanderungssaldo	+84,5	+132,8	+48,3
Gesamtsaldo	51	76,25	+25,3
2021-2025			
Einwohnerprognose	+2,2%	+1,9%	+0,0%
Haushaltsprognose	+2,5%	+3,8%	+2,7%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	4.133	5.487	+32,8 %
Beschäftigte am Arbeitsort	2.874	4.120	+43,4 %
Pendlersaldo	-1.261	-1.369	-108
Arbeitsplatzzentralität	0,7	0,8	+0,1
Arbeitslose (SGB II und III)	5,4%	3,8%	-1,5 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	3,3%	2,3%	-1,1 %*
Bedarfsgemeinschaften	405	338	-16,6 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	43.008**	46.054	+7,1 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	5.459	6.243	+14,4 %
Ø Haushaltsgröße	2,5	2,2	-10,2 %
Singlehaushalte	23,8%	30,7%	+6,9 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	34,3%	26,5%	-7,8 %*
Alleinerziehende	7,5%	8,1%	+0,6 %*
Paarhaushalte ohne Kind	32,3%	32,4%	+0,1 %*
Sonstige	2,0%	2,2%	+0,2 %*
Ausschließlich Senioren	20,0%	23,8%	+3,8 %*
Senioren und Jüngere	12,9%	11,0%	-1,8 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: C. Aktive Flächenpolitik, D. Baulandstrategie prüfen
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H I, II: F./F.Überprüfung Notwendigkeit Regulierung Ferienwohng. OT Timmel
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüfung (komm. o.) interkomm. Wohnungsunternehmen
- H IV: D Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

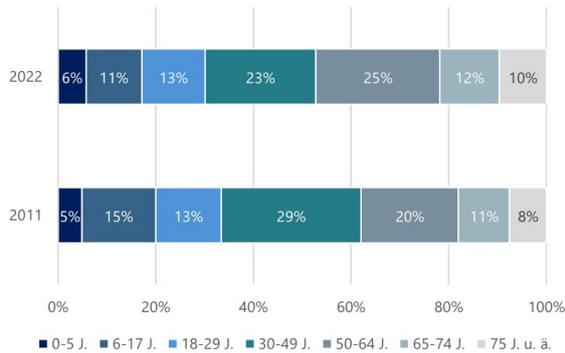
	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	5.848	6.644	+13,6 %
... davon in EZFH	5.369	5.851	+9,0 %
Anteil Mietwohnungen	22,8%	29,1%	+6,3 %*
Leerstand	2,3%	3,0%	+0,7 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	1,8%	1,8%	+0,0 %*
WE unter 40 m ²	0,5%	1,1%	+0,6 %*
WE über 100 m ²	65,5%	69,6%	+4,1 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	4,9	7,8	+58,2 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	51	126	12
Wohneinheiten in MFH	27	128	107

Brookmerland

Altersstruktur

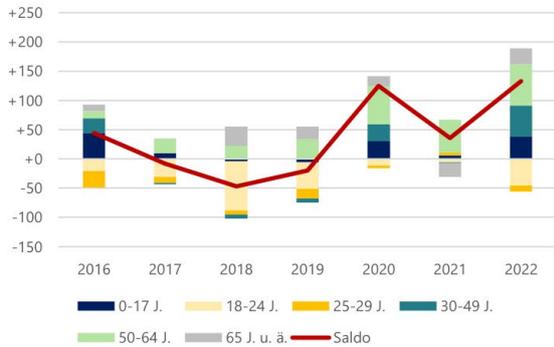


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	13.032	12.868	-1,3 %
Anteil unter 18-Jähriger	20,0%	17,2%	-2,8 %*
Anteil ab 65-Jähriger	18,0%	21,8%	+3,8 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-34,5	-50	-15,5
Wanderungssaldo	+107,3	+68,5	-38,8
Gesamtsaldo	72,75	18,5	-54,3
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	+0,5%	-2,9%	-5,9%
Haushaltsprognose	+1,3%	+0,2%	-2,3%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	4.323	5.263	+21,7 %
Beschäftigte am Arbeitsort	1.356	1.881	+38,7 %
Pendlersaldo	-	-	-
Arbeitsplatzzentralität	0,3	0,4	+0,0
Arbeitslose (SGB II und III)	5,6%	4,4%	-1,2 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	4,0%	2,7%	-1,3 %*
Bedarfsgemeinschaften	492	398	-19,1 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	37.827**	42.168	+11,5 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	5.370	5.927	+10,4 %
Ø Haushaltsgröße	2,5	2,2	-12,0 %
Singlehaushalte	24,4%	34,0%	+9,6 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	34,6%	24,6%	-10,0 %*
Alleinerziehende	8,2%	8,2%	+0,0 %*
Paarhaushalte ohne Kind	31,2%	31,0%	-0,2 %*
Sonstige	1,6%	2,2%	+0,6 %*
Ausschließlich Senioren	20,6%	25,4%	+4,8 %*
Senioren und Jüngere	10,4%	8,6%	-1,8 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E/F. Prüfung (komm. o.) interkomm. Wohnungsunternehmen
- H IV: D Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

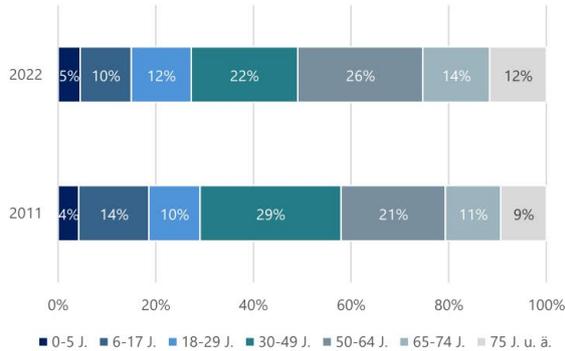
	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	5.903	6.429	+8,9 %
... davon in EZFH	5.479	5.649	+3,1 %
Anteil Mietwohnungen	25,4%	30,5%	+5,1 %*
Leerstand	2,1%	3,2%	+1,1 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	3,4%	2,1%	-1,3 %*
WE unter 40 m ²	1,7%	1,9%	+0,2 %*
WE über 100 m ²	60,4%	63,1%	+2,7 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	5,8	7,9	+37,2 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	38	12	12
Wohneinheiten in MFH	26	103	83

Wiesmoor

Altersstruktur

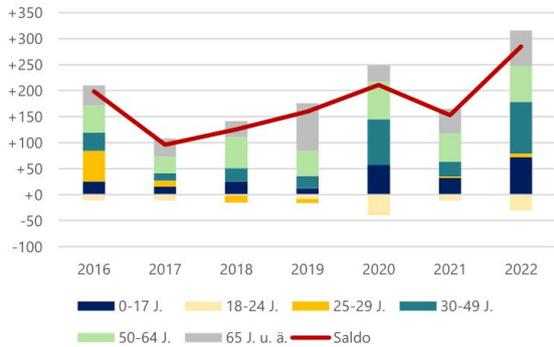


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	12.697	13.833	+8,9 %
Anteil unter 18-Jähriger	18,6%	15,0%	-3,6 %*
Anteil ab 65-Jähriger	20,6%	25,3%	+4,6 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-65,25	-109,25	-44,0
Wanderungssaldo	+102,8	+202,3	+99,5
Gesamtsaldo	37,5	93	+55,5
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	+2,2%	+0,4%	-2,6%
Haushaltsprognose	+2,3%	+1,8%	-0,8%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	4.132	5.257	+27,2 %
Beschäftigte am Arbeitsort	4.002	4.898	+22,4 %
Pendlersaldo	-136	-360	-224
Arbeitsplatzzentralität	1,0	0,9	-0,0
Arbeitslose (SGB II und III)	6,2%	4,4%	-1,8 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	3,7%	2,7%	-1,0 %*
Bedarfsgemeinschaften	422	359	-14,9 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	41.673**	46.848	+12,4 %

** Daten für 2017

* Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	5.462	6.490	+18,8 %
Ø Haushaltsgröße	2,3	2,1	-9,1 %
Singlehaushalte	28,9%	34,6%	+5,7 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	29,7%	22,5%	-7,2 %*
Alleinerziehende	8,7%	7,8%	-0,9 %*
Paarhaushalte ohne Kind	31,0%	32,7%	+1,7 %*
Sonstige	1,7%	2,3%	+0,7 %*
Ausschließlich Senioren	23,1%	27,4%	+4,3 %*
Senioren und Jüngere	10,5%	9,6%	-0,9 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: C. Aktive Flächenpolitik
- H I: D. Baulandstrategie prüfen
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E./F. Prüfung (komm. o.) interkomm. Wohnungsunternehmen
- H IV: D. Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	5.945	7.071	+18,9 %
... davon in EZFH	5.248	5.822	+10,9 %
Anteil Mietwohnungen	27,7%	34,5%	+6,8 %*
Leerstand	2,5%	4,0%	+1,5 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	1,0%	1,2%	+0,2 %*
WE unter 40 m ²	1,3%	2,2%	+1,0 %*
WE über 100 m ²	62,6%	63,5%	+1,0 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	5,0	8,0	+60,4 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	35	73	11
Wohneinheiten in MFH	26	138	79

Großheide

Altersstruktur

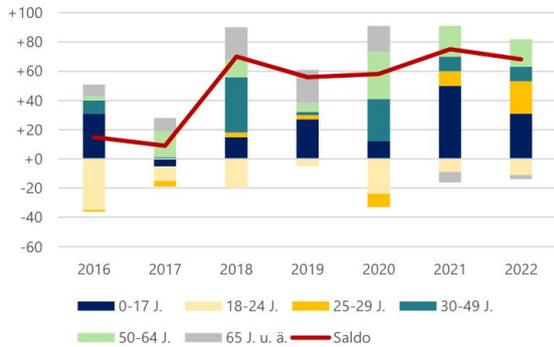


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	8.509	8.448	-0,7 %
Anteil unter 18-Jähriger	20,2%	17,8%	-2,4 %*
Anteil ab 65-Jähriger	17,9%	22,1%	+4,2 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-18,5	-23,5	-5,0
Wanderungssaldo	+19,8	+64,3	+44,5
Gesamtsaldo	1,25	40,75	+39,5
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	+2,3%	+2,0%	+0,1%
Haushaltsprognose	+2,5%	+3,5%	+1,8%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	2.832	3.385	+19,5 %
Beschäftigte am Arbeitsort	763	1.113	+45,9 %
Pendlersaldo	-2.069	-2.272	-203
Arbeitsplatzzentralität	0,3	0,3	+0,1
Arbeitslose (SGB II und III)	5,1%	4,2%	-0,9 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	3,5%	2,6%	-0,9 %*
Bedarfsgemeinschaften	269	219	-18,4 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	37.000**	41.471	+12,1 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	3.414	3.803	+11,4 %
Ø Haushaltsgröße	2,5	2,2	-12,6 %
Singlehaushalte	21,6%	31,7%	+10,0 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	35,5%	25,0%	-10,5 %*
Alleinerziehende	7,9%	8,6%	+0,7 %*
Paarhaushalte ohne Kind	33,1%	32,6%	-0,5 %*
Sonstige	1,8%	2,2%	+0,4 %*
Ausschließlich Senioren	19,9%	25,5%	+5,6 %*
Senioren und Jüngere	12,3%	11,0%	-1,3 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E/F. Prüfung (komm. o.) interkomm. Wohnungsunternehmen
- H IV: D Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

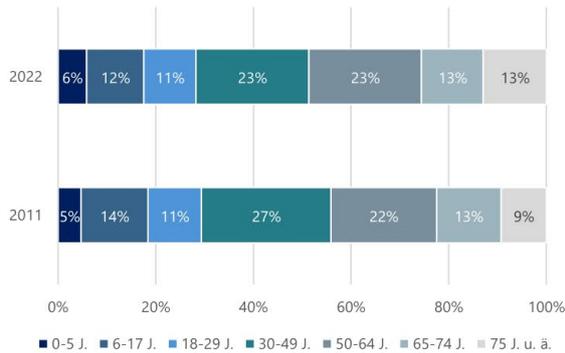
	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	3.747	4.161	+11,0 %
... davon in EZFH	3.469	3.636	+4,8 %
Anteil Mietwohnungen	22,3%	27,1%	+4,8 %*
Leerstand	2,9%	3,5%	+0,6 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	3,1%	3,1%	+0,1 %*
WE unter 40 m ²	1,2%	3,3%	+2,1 %*
WE über 100 m ²	60,8%	63,3%	+2,6 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	5,0	7,3	+45,0 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	30	82	9
Wohneinheiten in MFH	14	73	57

Hinte

Altersstruktur

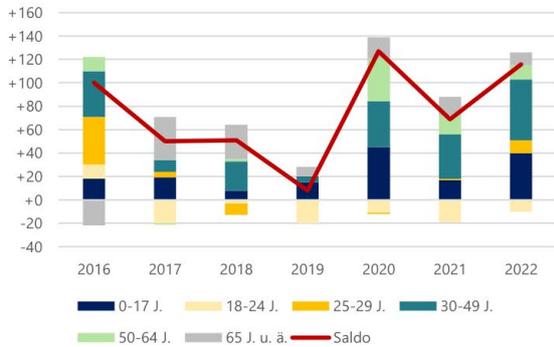


Demografie

	2011	2022	Entwicklung
Einwohner	6.974	7.201	+3,3 %
Anteil unter 18-Jähriger	18,4%	17,6%	-0,8 %*
Anteil ab 65-Jähriger	22,5%	25,5%	+3,0 %*
2011-2014 2019-2022 Entwicklung			
Natürlicher Saldo	-29,5	-39,5	-10,0
Wanderungssaldo	+24,3	+80,0	+55,8
Gesamtsaldo	-5,25	40,5	+45,8
2021-2025 2021-2035 2021-2040			
Einwohnerprognose	+2,4%	+1,3%	-1,3%
Haushaltsprognose	+2,1%	+1,6%	-0,7%

* Prozentpunkte

Wanderungen



Wirtschaft/Soziales

	2011	2022	Entwicklung
Beschäftigte am Wohnort	2.237	2.739	+22,4 %
Beschäftigte am Arbeitsort	490	996	+103,3 %
Pendlersaldo	-1.747	-1.743	+4
Arbeitsplatzzentralität	0,2	0,4	+0,1
Arbeitslose (SGB II und III)	3,8%	2,9%	-0,9 %*
Langzeitarbeitslose (SGB II)	2,2%	1,6%	-0,7 %*
Bedarfsgemeinschaften	137	127	-7,2 %
Kaufkraft je Haushalt p. a.	42.224**	48.292	+14,4 %

** Daten für 2017 * Prozentpunkte

Baufertigstellungen



Haushaltsstruktur

	2011	2022	Entwicklung
Haushalte	2.908	3.227	+11,0 %
Ø Haushaltsgröße	2,5	2,2	-10,5 %
Singlehaushalte	22,2%	31,2%	+9,0 %*
Paarhaushalte mit Kind(ern)	34,9%	26,9%	-8,0 %*
Alleinerziehende	7,8%	6,6%	-1,2 %*
Paarhaushalte ohne Kind	34,3%	33,5%	-0,8 %*
Sonstige	0,8%	1,8%	+1,0 %*
Ausschließlich Senioren	24,0%	30,6%	+6,6 %*
Senioren und Jüngere	13,4%	9,3%	-4,1 %*

* Prozentpunkte

Handlungsempfehlungen (Schwerpunkte)

- H I, II: A. Meinungsbildung, Konzepte / A. Handlungsbedarfe, pol. Beschlüsse
- H I: E. Entwicklung bedarfsgerechter Typologien (Fokus MFH)
- H II: B. Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren (Fokus)
- H II: C. Anpassung bestehender Wohnungsbestände
- H II: D. Förderung Generationenwechsel EZFH-Gebiete
- H III: D. Förderung, Intensivierung öffentlich geförderter Wohnraum
- H III, H IV: E/F. Prüfung (komm. o.) interkomm. Wohnungsunternehmen
- H IV: D Wohnungsmarktmontoring – Transparenz herstellen, sichern

Wohnen/Bauen

	2011	2022	Entwicklung
Wohnungsbestand	3.149	3.377	+7,2 %
... davon in EZFH	2.953	2.979	+0,9 %
Anteil Mietwohnungen	15,3%	21,1%	+5,8 %*
Leerstand	2,7%	2,5%	-0,2 %*
Ferien-/Freizeitnutzung	0,8%	1,2%	+0,4 %*
WE unter 40 m ²	0,9%	4,2%	+3,4 %*
WE über 100 m ²	65,0%	67,7%	+2,7 %*
(Markt-)Mieten (€/m ² , nettokalt)	4,9	6,5	+33,5 %

* Prozentpunkte

Neubaubedarf	2021 bis 2022	2022 bis 2031	2031 bis 2040
Wohneinheiten in EZFH	27	45	9
Wohneinheiten in MFH	5	44	33

10 Textanhang

10.1 Auszug Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich

»» Stadt Aurich – Wohnraumversorgungskonzept 2016

Im Wohnraumversorgungskonzept⁸⁶ der Stadt Aurich aus dem Jahr 2016 werden folgende Leitlinien für die Entwicklung des den Auricher Wohnungsmarkts formuliert (ebd., S. 60 ff.):

□ „Vielfältiges Wohnungsangebot sicherstellen

Aufgrund steigender Haushaltszahlen und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung wird für die Stadt Aurich in den kommenden Jahren ein Neubaubedarf formuliert. Zwar lässt sich – insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die aktuelle Nachfrage nach preiswertem Wohnraum – erkennen, dass der Fokus der Nachfrage vor allem auf kleineren Wohnungen liegt. Gleichzeitig ist aber nicht außer Acht zu lassen, dass es auch weiterhin eine relevante Nachfrage durch Familien sowie durch Paare und Singles nach Wohnraum unterschiedlichster Typen, Preisklassen und Lagen geben wird.

Vor diesem Hintergrund sollte in der Stadt Aurich ein vielfältiges Wohnungsangebot sichergestellt werden – dieses umfasst Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentums- und Mietwohnungsbau unterschiedlichen Preisniveaus.

Mit der Sicherstellung eines vielfältigen Angebotes ist nicht zuletzt das Ziel verbunden, den Arbeitsmarktstandort Aurich zu attraktivieren.“

□ „Entwicklung in zentraler, integrierter Lage

Mit dem Ziel einer flächensparenden Baulandpolitik und der Schaffung durchmischter Wohngebiete sollten neue Wohnraumangebote an integrierten Standorten in überschaubaren Einheiten realisiert werden (bei der Entwicklung größerer Gebiete sollte darauf geachtet werden, dass diese möglichst kleinteilig strukturiert und hinsichtlich der Baustrukturen durchmischt werden).

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

□ „Prüfung der Situation für die älteren Einfamilienhausbestände“

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose und durch das Vorhandensein einiger Siedlungen aus den 1960/70er und auch 1980er Jahre mit einer sehr homogenen Bevölkerungs- und Altersstruktur ergibt sich die „Herausforderung der Entwicklung von Konzepten für den Umgang mit diesen Wohngebieten und der Begleitung des Generationenwechsels, z.B. durch

- Aufbau eines Quartiermonitorings (...)

- Angebot von Unterstützungsleistungen für die Bewohner /Eigentümer, um ihnen einen möglichst langen Verbleib in den Gebäuden zu ermöglichen (...)

⁸⁶ Im Auftrag der Stadt Aurich erarbeitet durch re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH (Oldenburg/Oldbg.).

- Bemühen um Mobilisierung der Einfamilienhausbestände, um Generationswechsel in den Bestandsgebieten zu fördern (...)"

□ *„Sicherung eines Angebotes an altersgerechten Wohnungen*

Vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft, „ergibt sich die Aufgabe, ein ausreichendes Angebot möglichst altengerechter Wohnungen (Barrierefreiheit, Nähe zu Infrastruktureinrichtungen) verfügbar zu machen.

In diesem Zusammenhang kommt möglicherweise – zumindest in kleinem Umfang – der Entwicklung neuer Wohnformen (gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, Wohnen inkl. Serviceangebot, etc.) eine Bedeutung zu.“

□ *„Sicherung eines Angebotes an preiswerten Wohnungen*

„In der Stadt Aurich besteht ein seit einigen Jahren konstanter, im Vergleich zum Landkreis Aurich leicht überdurchschnittlicher Anteil von einkommensschwachen Haushalten. (...) Die Auswertung von Informationen zum Wohnungsbestand und des Mietspiegels sowie die Sonderauswertung des Statistik-Services der Bundesagentur für Arbeit verdeutlichen, dass zur Versorgung dieser Haushalte kein ausreichendes adäquates Wohnungsangebot zur Verfügung steht bzw. zur Deckung des Bedarfes in erster Linie ältere Wohnungen einfacher Ausstattung, vermutlich in wenig attraktiven Lagen, dienen. Zudem wird die Zahl der geförderten und gebundenen Mietwohnungen innerhalb der kommenden vier Jahre gen Null gehen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Leitlinie, das Angebot an preiswerten Wohnungen zu sichern und über das heutige Angebot hinaus zu erweitern. Dabei sollten sich die Mengen und Größenstrukturen am Bedarf orientieren. Dieser umfasst in der Stadt Aurich (...) insbesondere Wohnungen für 1-, 2- und 3- Personen-Haushalte. Aber auch der Bedarf an großen Wohnungen für große Haushalte (angemessene Wohnungsgrößen gem. SGB II) sollte nicht außer Acht gelassen werden.

Hinsichtlich einer Verortung der neu zu schaffenden Angebote sollte - mit dem Ziel der Schaffung durchmischter Wohngebiete sowie der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung – der bereits formulierten Leitlinie „Entwicklung in zentraler, integrierter Lage“ entsprochen werden.“

□ *„Sicherung vorhandener (preiswerter) Bestände*

Der größte Teil der Wohnungsnachfrage wird auch zukünftig im vorhandenen Bestand gedeckt werden. (...). Um auch in diesen Beständen ein qualitativ angemessenes Wohnraumangebot – v.a. auch für einkommensschwache Haushalte – zu gewährleisten, sollten die Wohnungsbestände kontinuierlich modernisiert werden (insbesondere energetische Modernisierung zur Senkung von Nebenkosten sowie Herstellung von zumindest Barrierearmut). Die Sicherung vorhandener Bestände umfasst darüber hinaus eine Anpassung dieser an aktuelle und künftige Nachfragequalitäten.“

□ *„Laufende Marktbeobachtung*

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

Daher empfiehlt es sich, eine laufende Marktbeobachtung zu etablieren, die kontinuierlich unterschiedliche Variablen des Auricher Wohnungsmarktes auswertet, wie

z.B. die Situation der Bedarfsgemeinschaften, den Mietspiegel aber auch Expertenerfahrungen zur Nachfrage und Bedarfsdeckung.

Einen ersten Ansatz für die laufende Marktbeobachtung bildet die Arbeitsgruppe „Verbesserung des Wohnungsangebotes in Aurich“, die sich bereits im Jahr 2013 bildete und aus Vertretern der Politik und der Verwaltung sowie wechselnden Akteuren des Auricher Wohnungsmarktes besteht. Dieser Ansatz sollte erweitert und verstetigt werden.“

Als Handlungsmöglichkeiten der Stadt Aurich zur Umsetzung der Leitlinien wird genannt:

1. Erneuerung und Ausbau im Bestand zur Anpassung des Wohnungsangebotes an die aktuelle Nachfrage.

„Die Stadt Aurich könnte in diesem Zusammenhang ein breites Spektrum an Beratungsangeboten bereitstellen:

- Beratung zu Förderprogrammen dritter Anbieter (NBank, KfW) ggf. Entwicklung eines Umbau-/Förderratgebers*
- Beratungsleistungen zu altengerechten Umbauten, Wohnen im Alter (mit Serviceleistungen)*

Darüber hinaus könnte die Stadt Aurich Anreize für Investitionen in den Bestand geben:

- Auflage / Einsatz eines kommunalen Förderprogrammes zur Unterstützung von Investitionen in den Bestand (insbesondere Unterstützung „Jung kauft alt“)*
- Akquise von Fördermitteln Dritter für die Bestandserneuerung (z.B. Städtebaufördermittel)*

Im Hinblick auf die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an preiswerten Wohnungen im Bestand besteht die Möglichkeit

- Belegungsbindungen anzukaufen bzw. auslaufende Bindungen zu verlängern*

2. Neubau:

„Die Stadt Aurich hat die Möglichkeit, die Rahmenbedingungen für Neubau zu gestalten:

- im Rahmen der Bauleitplanung sollte die Stadt Aurich durch vielfältige Flächenausweisungen Möglichkeiten für die Realisierung unterschiedlicher Qualitäten schaffen (...)*
- dabei sollte eine Ausweisung nur in geringen Flächenzusammenhängen / Maßstäben erfolgen (Vermeidung großflächiger, homogener Siedlungsentwicklungen) sowie möglichst in integrierten Lagen in diesem Zusammenhang sollte die Schließung von Baulücken, eine Nachverdichtung sowie die Entwicklung von Brachen in den Fokus genommen werden*

Im Hinblick auf das Ziel einer Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum (auch durch Neubau) sollte die Stadt Aurich zunächst

- die Rahmenbedingungen schaffen, Förderungen in Anspruch zu nehmen*

Vor diesem Hintergrund (Anmerkung ALP: Einsatz von Wohnraumfördermitteln für Investoren im Kontext Niedrigzinsphase wenig attraktiv) stellt die Bodenvorratspolitik der Stadt Aurich ein wichtiges Instrument hinsichtlich der Schaffung von preiswertem Wohnraum dar.“ Als Stichworte hierzu werden genannt:

- Anpassung Vergabekriterien für städtische Grundstücke im Sinne der Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen; Sicherstellung bzw. über städtebauliche Verträge (mit Quotierung)
- Bei Neubauvorhaben großer Wohnungsmarktakteure könnte auf das Instrument der mittelbaren Belegung zurückgegriffen werden. *„Schließlich könnte die Stadt Aurich ein kommunales Förderprogramm auflegen, das im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln steht. (...). Das kommunale Förderprogramm könnte die Differenz zwischen maximal erzielbarer Miete gem. Wohnraumfördergesetz und der MOG nach SGB II ausgleichen.“*
- *„Es besteht bei den Beteiligten des genannten Diskussionsprozesses (Anmerkung ALP: „Verbesserung des Wohnungsangebotes in Aurich“, 2014/2015) Konsens, dass die Stadt Aurich zur Schließung der Angebotslücke im preiswerten Wohnungssegment selber als Investor auftreten sollte. (...). „Auch sind sich die Akteure einig, dass die Stadt Aurich das neu zu schaffende Angebot selbst verwalten sollte.“*

10.2 Auszug Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich - Entwurf 2017/2018



Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich - Entwurf 2017/2018⁸⁷

Das genannte Papier wurde gemäß Auskunft der Stadt Aurich nicht beschlossen. Es handelt sich an erster Stelle um eine Wohnungsmarktbeobachtung. Aus ihr resultieren u. a. folgende „wohnraumversorgungskonzeptrelevanten“ Ergebnisse (ebd., S. 29 f.):

- *„Stellt man (...) den Baufertigstellungen die aktuellste Wohnraumbedarfsprognose der NBank gegenüber, wäre zur Deckung der kurzfristigen Bedarfe sowohl im EZFH-Segment als auch im MFH-Segment eine höhere Bauaktivität erforderlich, als sie in den vergangenen Jahren zu erkennen war. Ab 2020 wird sich der Neubaubedarf dann deutlich reduzieren.“*
- *„Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2016 wurde für die Stadt Aurich ein vielfältiger Bedarf an Wohnraum festgestellt – diese Einschätzung wird durch die Expertengespräche bestätigt.“*
- *„Mit Blick auf die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die aktuelle Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ließ sich dabei ein Fokus der Nachfrage nach kleineren Wohnungen feststellen. Auch diese wird durch die nun vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung bestätigt.“*
- *„Sowohl im Rahmen der Expertengespräche als auch im Zuge der Auswertung der Gesuche wurde deutlich, dass (preiswerter) Wohnraum auch durch größere Haushalte (4- und mehr-Personen-Haushalte) nachgefragt wird – häufig besteht durch diese eine Nachfrage nach Häusern zur Miete.“*

Hinsichtlich der Leitlinien des Wohnraumversorgungskonzepts 2016 ergeben sich folgende Ergebnisse und Schlüsse (ebd., S. 30 ff.).

- Keine Anpassungsbedarfe der dort formulierten Leitlinien und aufgezeigten Handlungsmöglichkeiten der Stadt Aurich.
- *„Insbesondere kann die Leitlinie „Prüfung der Situation für die älteren Einfamilienhausbestände“ bekräftigt werden. (...). Insbesondere dort wo Festsetzungen älterer*

⁸⁷ Jeweils im Auftrag der Stadt erarbeitet durch re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH (Oldenburg/Oldbg.).

Bebauungspläne nicht real umgesetzt wurden und die vorhandene Siedlungsstruktur das Maß der baulichen Nutzung unterschreitet, ist damit zu rechnen, dass Ersatz- und Neubauten, die die maximale Ausnutzung für das jeweilige Grundstück nutzen, zu nachbarschaftlichen und städtebaulichen Unverträglichkeiten führt. Ggf. sollte eine Überprüfung vorhandener Bebauungspläne angedacht werden.“

- *„Ebenfalls in besonderer Weise wurde bestätigt, dass die „Sicherung eines Angebotes an preiswerten Wohnungen“ eine zentrale Aufgabe sein wird.“*
- *„Schließlich hat sich im Laufe des vergangenen Jahres deutlich gezeigt, wie wichtig eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung ist (...). (...)“ um die „die tatsächlichen Entwicklungen der kommenden Jahre vor Ort fortlaufend mit den prognostizierten Werten zu spiegeln, um wohnungsmarktpolitische Entscheidungen auf Grundlage aktueller Entwicklungen zu treffen.“*

10.3 Auszug Siedlungsentwicklungskonzept 2020 – Stadt Aurich

»» Siedlungsentwicklungskonzept 2020

Das Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020⁸⁸ orientiert sich an den Zielen der Raumordnung (vgl. auch Kap. 2.3) und stellt umfassende Betrachtungen und Berechnungen zur Nachfrage- und Angebotsseite des Auricher Wohnungsmarkts an. *„Mit der politisch abgestimmten Festlegung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung soll eine flexiblere Auswahl künftiger Wohnbauflächen in den Siedlungskernen der Ortsteile und dem zentralen Siedlungsgebiet ermöglicht werden.“* (Ebd., S. 6; Hervorhebung ALP)

Geplante räumliche Ausrichtung der Wohnbauentwicklung:

- *„Im zentralen Siedlungsgebiet soll die Nachfrage für alle Wohnformen (...) umgesetzt werden. Um die Siedlungsentwicklung auf das zentrale Siedlungsgebiet zu konzentrieren und zu fördern soll hier fortlaufend ein der Nachfrage angepasstes Angebot an Wohnbauflächen für die verschiedenen Wohnformen vorgehalten werden.“* (Ebd., S. 34; Hervorhebung ALP)
- *„Zentrale Ortsteile sind die Ortsteile mit i. d. R. mehr als 1.000 Einwohnern, umfänglichen zusammenhängenden Siedlungsflächen und einer vorhandenen Grundinfrastruktur z. B. in den Bereichen Nahversorgung, sozialer, medizinischer und kultureller Infrastrukturausstattung sowie einem umfänglichen Vereins- und Dorfgemeinschaftsleben. (...)“*

Um die Infrastrukturangebote und dörflichen Lebensgemeinschaften in den Ortsteilen zu erhalten und zu fördern ist es förderlich die Wohnbaunachfrage aus der Haushaltsgrößenentwicklung des gesamten Ortsteils (incl. sonstiger Ortschaften und Splittersiedlungen) sowie ggf. zuzüglich angrenzender Ortsteile ohne entsprechendem Infrastrukturangebot und fehlender Nähe zu Infrastrukturangeboten den zentralen Ortsteilen zuzuschlagen. (...)“

Die Siedlungskerne der zentralen Ortsteile werden, vergleichbar mit der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes im RROP⁸⁹, als zentraler Siedlungsschwerpunkt abgegrenzt und kartographiert. (...) Die Abgrenzung der zentralen Siedlungsschwerpunkte ist als Teil einer städtischen Rahmenplanung (Siedlungsentwicklungskonzept)

⁸⁸ Stadt Aurich – Fachdienst Planung, Februar 2020.

⁸⁹ Aber ohne raumordnungsplanerische Verbindlichkeit.

zu verstehen. Diese soll als politisch verbindliche Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets dienen. (...)

In den zentralen Siedlungsschwerpunkten der Ortsteile wird im Wesentlichen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern erwartet.“ (Ebd., S. 35 ff.; Hervorhebung ALP)

- „Sonstige Ortsteile sind kleinere Ortsteile, Ortschaften und Splittersiedlungen mit deutlich weniger als 1.000 Einwohnern (Ausnahme die stadtnahen Ortsteile Kirchdorf und Rahe) ohne bzw. mit wenig vorhandener Grundinfrastruktur (...) sowie einem fehlenden bzw. geringem Vereins- und Dorfgemeinschaftsleben. Den sonstigen Ortsteilen wird ein an der Eigenentwicklung orientierter Bestandsschutz nicht generell abgesprochen. Diese Entwicklung soll jedoch in geringerem Umfang und vorerst weitgehend über die Schließung vorhandener Baulücken und die Umsetzung vorhandener Bauleitplanungen im Siedlungsbestand erfolgen.“ (Ebd., S. 38; Hervorhebung ALP)

10.4 Auszug Stadt Norden – Wohnraumversorgungskonzept 2018 (Stand Überarbeitung 12/2019)

»» Stadt Norden – Wohnraumversorgungskonzept 2018 (Stand Überarbeitung 12/2019), Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung 2018/2021

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Norden 2018 (Stand Überarbeitung 12/2019)^{90 91}

Die im Wohnraumversorgungskonzept formulierten Handlungsempfehlungen beziehen sich auf fünf Handlungsfelder.

1. Baulandentwicklung für individuellen Wohnungsbau

„Vor dem Hintergrund junge Familien vor Ort zu halten und ggf. Zuzug zu generieren wird empfohlen konstant ein moderates Angebot an Bauland für individuellen Wohnungsbau verfügbar zu machen / halten.

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

- im Rahmen der Bauleitplanung Möglichkeiten für die Realisierung unterschiedlicher Qualitäten zu schaffen – hinsichtlich Grundstücksgrößen, Lagen, Bauungsstruktur etc.
- möglichst gute Rahmenbedingungen zu bieten, z.B. Sicherstellung tragfähiger Verkehrsinfrastruktur / Entwässerung“. (Ebd., S. 73; Hervorhebung ALP)

2. Wohnungsangebote für Senioren:

„Im Mehrfamilienhaussegment waren in den vergangenen Jahren hohe Baufertigstellungszahlen zu verzeichnen – nach Auskunft der örtlichen Akteure wurden dabei vor allem Angebote im höherpreisigen Segment geschaffen. Diese barrierefreien Angebote werden durch Senioren aktuell stark nachgefragt (v.a. Eigentumswohnungen) (...). (...).

⁹⁰ Erarbeitet im Auftrag der Stadt Norden durch die Büros NWP Planungsgesellschaft mbH (Oldenburg/Oldbg.) und re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH (Oldenburg/Oldbg.).

⁹¹ Auf die Aussagen zum Thema Wohnen im Stadtentwicklungskonzept (Fortschreibung 2018/2021) wird an dieser Stelle von ALP nicht eingegangen, da die wesentlichen Aussagen zu den Zielen und Handlungsempfehlungen im Wohnraumversorgungskonzept getroffen werden und in das STEK einfließen. Eine Ausnahme stellt das Thema Ferienwohnungen da, dem im STEK unter Handlungsempfehlungen ein eigenes Kapitel gewidmet ist.

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

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

Zumindest in kleinem Umfang sollte ggf. die Entwicklung neuer Wohnformen (gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, Wohnen inkl. Serviceangebot, etc.) verfolgt werden. Für bestehende Wohnungsbestände könnte die Einrichtung ergänzender Serviceangebote (z.B. Nachbarschaftshilfe) angedacht werden. Denkbar ist auch die Schaffung von Serviceangeboten im Bestand. (...)

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Armutsgefährdung älterer Menschen zunimmt, sollte mit Blick auf künftige Neubauaktivitäten im Mehrfamilienhaussegment auch die Schaffung von barrierearmen Wohnraum für einkommensschwächere Seniorenhaushalte eine zentrale Rolle spielen.“ (Ebd., S. 74 f.; Hervorhebung ALP)

3. Angebote für einkommensschwache Haushalte:

Das WRVK konstatiert, dass zwar war im Mehrfamilienhaussegment in den vergangenen Jahren eine zunehmende Bauaktivität zu verzeichnen war, die errichteten Wohnungen jedoch aus Sicht der Experten überwiegend im hochpreisigen Segment hergestellt worden sind.

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

Dabei sollten sich die Mengen und Größenstrukturen am Bedarf orientieren. Dieser umfasst (...) insbesondere kleinere Wohnungen (1- bis 2-Personen-Haushalte, 2- bis 3-Zimmer) und barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage (in geringerer Menge gibt es (...) zudem einen Bedarf an günstigen Wohnungen durch Familien).“ (Ebd., S. 76; Hervorhebungen ALP)

Über die Hälfte der Bestandswohnungen in der Stadt Norden ist vor den 70er Jahren entstanden. *„Um auch in diesen Beständen ein qualitativ angemessenes Wohnraumangebot – v.a. auch für einkommensschwache Haushalte – zu gewährleisten, sollten die Wohnungsbestände kontinuierlich modernisiert werden (insbesondere energetische Modernisierung zur Senkung von Nebenkosten sowie Herstellung von zumindest Barrierearmut. Dabei sollten diese Modernisierungen nicht zu erheblichen Mieterhöhungen führen (z.B. Modernisierung unter Inanspruchnahme von Fördermitteln (...)). Durch die Stadt Norden kann dieses durch Beratungsangebote befördert werden (...).*

Ein Teil des bisher ungedeckten Wohnungsbedarfes einkommensschwacher Haushalte könnte durch Neubau gedeckt werden.“ (Ebd.; Hervorhebungen ALP)

Vor dem Hintergrund der zum Stand der Erstellung des WRVK noch bestehenden Niedrigzinsphase und der damit verbundenen geringen Attraktivität der Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln für private Investoren empfiehlt das WRVK als ein mögliches ergänzendes Instrument eine Bodenvorratspolitik. (Ebd., S. 76 f., Hervorhebung ALP).

4. Situation älterer Einfamilienhausbestände:

Auch in Norden zeichnen sich einige Siedlungen aus den 1960/70er Jahren durch eine sehr homogene Bevölkerungsstruktur aus, so dass diese Einfamilienhausbestände bzw. dieser Grundstücksbestand vermehrt auf den Markt kommen (werden). *„Vor diesem*

Hintergrund sollten Gebiete identifiziert werden, in denen eine Nachverdichtung sinnvoll und funktionsgerecht ist. Diese Nachverdichtungspotenziale sollten erfasst und hinsichtlich der Entwicklungspotenziale überprüft werden, ggf. ist eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich (zur Mobilisierung der Potenziale und zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten). (...) Um Bestandserwerber zu unterstützen, könnte ein weiterer Ansatz in der Förderung des Abrisses von Bestandsgebäuden liegen mit dem Ziel der Mobilisierung von Flächen für eine Neubebauung in vergleichbarem Maßstab. (...) Ein Ansatz könnte die Auflage eines kommunalen Förderprogramms „Jung kauft Alt“ sein. (...) Inhalt ist eine finanzielle Förderung junger Familien, die sich für den Erwerb einer Altimmobilie (z.B. Baujahr vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung vom 01.11.1977) entscheiden.“ (Ebd., S. 78; Hervorhebung ALP)

5. Wohnungsmarktbeobachtung:

Um die Informationsbasis für wohnungsmarktbezogene politische und planerische Entscheidungen zu verbessern, wird im WRVK die Etablierung einer laufenden Marktbeobachtung empfohlen. *„Aufgabe eines solchen Monitorings wird es sein, quantitative und qualitative Indikatoren zu beobachten/auszuwerten – mit dem Ziel einer Abschätzung der aktuellen Nachfrage / Bedarfe nicht nur hinsichtlich preiswerten Wohnraums, sondern auch anderer Qualitäten.“* (Ebd., S. 79; Hervorhebung ALP)

Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung 2018/2021 – Handlungsempfehlungen *„Ferienwohnen in der Stadt Norden“*⁹²

„Im Hinblick auf ein Zielkonzept zur Steuerung von Ferienwohnungen ist vom Rat der Stadt Norden festzulegen, wie die räumliche Verteilung der Ferienwohnungen in Zukunft stattfinden soll und in welcher Hinsicht eine Steuerung erforderlich ist.

Es ist zu prüfen, in welchen Siedlungsabschnitten oder Teilbereichen Ferienwohnen völlig ausgeschlossen und/oder ausnahmsweise oder allgemein zugelassen werden sollen. Hier ergibt sich ggf. Regelungsbedarf in den Bebauungsplänen z.B. durch

- Nachsteuerung in den B-Plänen*
- Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben*
- Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes*
- Begrenzung der Wohnungsanzahl*
- Anwendung der BauNVO 2017*

Bei planerischer Zulässigkeit oder Unzulässigkeit ergibt sich kein Handlungsbedarf in den Bebauungsplänen“ (ebd., S. 155f.).

In der Anlage zum STEK Karte 5c „Zielkonzept Ferienwohnungen“ ist nicht das gesamte Gebiet der Kommune berücksichtigt, sondern der Kernort und der anschließende Bereich Süderneuland I. Nicht dargestellt ist bspw. der direkt an der Küste gelegene Bereich Norddeich. In der genannten Karte ist das wie oben beschriebene Nordener Teilgebiet hinsichtlich folgender Kategorien/Zielsetzungen (z. T. inhaltlich überschneidend) bewertet (Quelle: STEK – Anhang Karte 5c):

- Keine weiteren Ferienwohnungen zulassen*
- Ferienwohnungen als Räume zulassen (untergeordnet zur Hauptnutzung); WA = Ausnahmen, MI/MK = Regelnutzung*
- Ferienwohnungen als Gebäude und Räume zulassen (WA – Ausnahme = ~25-30%)*

⁹² Ebd., Kapitel „13.2 Ferienwohnen in der Stadt Norden“, S. 155 ff.

10.5 Methodik, Annahmen Bevölkerungsprognose (Hauptvariante)

Die folgenden Ausführungen zu der der NBank/CIMA-Bevölkerungsprognose zugrundeliegenden Methodik sind im Wortlaut (z. T. gekürzt) der Publikation „Wohnungsmarktbeobachtung 2023“ der NBank entnommen⁹³.

- **Prognose auf der Basis der Komponentenmethode:**
Jahrgangswise Fortschreibung der nach 100 Altersjahren und Geschlecht aufgliederten Bevölkerung in den Stadt- und Landkreisen
- **Prognose für die Ebene der Einheits- und Samtgemeinden:**
Die Prognose der Einheits- und Samtgemeinden wird mit angepassten altersspezifischen Raten simultan zur jeweiligen Landkreisprognose errechnet, sodass die Ergebnisse innerhalb des Landes konsistent sind. Um das Gewicht einzelner Ereignisse (wie z. B. einmaliger Ausweisungen von Baugebieten oder des Wegfalls von Arbeitsplätzen) abzumildern, werden Fünf-Jahres-Durchschnitte bei der Anpassung zugrunde gelegt.
- **Schätzung der Geborenen:**
Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im Drei-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geborenenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Auf diese Weise gehen regionsspezifische Unterschiede im generativen Verhalten in die Prognose ein. Darüber hinaus werden auf der Grundlage der letzten zehn Jahre längerfristige Trends in das Modell integriert, sodass beispielsweise Tendenzen der Angleichung des generativen Verhaltens zwischen den Regionen berücksichtigt werden.
- **Schätzung der Sterbefälle:**
Die Zahlen der Sterbefälle nach Alter und Geschlecht werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (Drei-Jahres-Durchschnitt) der Sterbefälle für die einzelnen kreisfreien Städte und Landkreise berechnet. Die Sterbewahrscheinlichkeiten für die Altersgruppen 85 Jahre und älter, für die keine regionsspezifischen Ergebnisse vorliegen, werden aus der allgemeinen Sterbetafel des Landes entnommen. Darüber hinaus wird ein regionsspezifischer Trend zur Verlängerung der Lebenserwartung auf Basis der letzten zehn Jahre berücksichtigt.
- **Wanderungsgeschehen:**
Als Ausgangsbasis werden für alle drei Varianten⁹⁴ die Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der Jahre 2012 bis 2021 bestimmt werden. Die Hauptvariante, die auch die Grundlage für alle nachfolgenden Prognosen bildet, basiert auf den Wanderungen der letzten fünf Jahre (2017 bis 2021).
Berücksichtigung der Ereignisse im Jahr 2022:
Infolge des Krieges in der Ukraine ist das Jahr 2022 von sehr starken Migrationsbewegungen gekennzeichnet, die sich auch in der Zahl der Zuwanderung und der

⁹³ Herausgeber: NBank; Bearbeitung, Text: CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover und RegioKontext GmbH Berlin.

⁹⁴ Variante mit schwachen Wanderungsgewinnen, Hauptvariante, Variante mit hohen Wanderungsgewinnen.

Einwohnerzahl widerspiegeln. Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognosen (April/Mai 2023) noch keine endgültigen Daten vorlagen, wurde die voraussichtliche Einwohnerzahl auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise auf der Grundlage von Monatswerten des Statistischen Landesamtes (LSN) hochgerechnet. Dies ist notwendig, damit die tatsächliche Entwicklung gleich zu Beginn des Prognosezeitraumes möglichst genau abgebildet werden kann.

Langfristig leicht rückläufige Zuwanderung:

Darüber hinaus wird in allen drei Szenarien unterstellt, dass die Zuwanderung nach Niedersachsen in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraumes. Diese Überlegung leitet sich aus der Annahme einer Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Hauptherkunftsgeländern (vor allem Osteuropa, Südosteuropa und auch Südeuropa) und einem zugleich rückläufigen Potenzial mobiler Bevölkerung ab. Auch für den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern wird eine rückläufige Entwicklung angenommen, obgleich über den gesamten Prognosezeitraum mit Zuzügen von Flüchtlingen gerechnet wird.

10.6 Methodik, Annahmen Haushaltsprognose

»» Haushaltsprognose: Methodik, Annahmen

Die Haushaltsprognose (NBank) setzt auf der Bevölkerungsprognose der NBank (Hauptvariante) auf.

Die folgenden Ausführungen zur der der Haushaltsprognose zugrundeliegenden Methodik sind im Wortlaut (z. T. gekürzt) der Publikation „Wohnungsmarktbeobachtung 2023“ der NBank entnommen.

Bestimmung der Wohnraum nachfragenden Bevölkerung:

Für die Haushaltsprognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner und Einwohnerinnen am Hauptwohnnort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner und Bewohnerinnen von Heimen und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz addiert werden, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Personen zusätzlichen Wohnraum nachfragen.

Haushaltsquotenmitgliederverfahren und Haushaltsdefinition:

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten erfolgt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Die Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen auf Basis des Zensus 2011 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und sechs Haushaltstypen (Einpersonenhaushalte mit Personen unter 65 Jahren, Einpersonenhaushalte mit Personen über 65 Jahre, Paare ohne Kinder, Paare mit Kindern, Alleinerziehende und Haushalte ohne Kernfamilie) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner und Einwohnerinnen ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw.

einem Haushaltstyp zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.

□ **Berücksichtigung von Trends beim Haushaltsbildungsverhalten:**

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011–2022 zurückgegriffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit dem Mikrozensus 2020 das Stichprobendesign sowie die Art der Datengewinnung (Online-Fragebogen) verändert wurden, sodass zeitliche Entwicklungen nur sehr grob in die Prognose einfließen können. Wichtig ist zudem, dass sich identifizierte Trends häufig stark aus der Veränderung der Altersstruktur der Haushaltsmitglieder ergeben. Insofern stellt die Altersstruktur mit Abstand die wichtigste Komponente für die zukünftige Veränderung dar.

10.7 Methodik, Annahmen Wohnungsprognose

Die im Folgenden dargestellte Wohnungsprognose (NBank/CIMA) setzt auf der Haushaltsprognose der NBank/CIMA auf.

Die folgenden Ausführungen zu den der Wohnungsprognose zugrundeliegenden Methodik sind zum Teil im Wortlaut, zum Teil gekürzt, der Publikation „Wohnungsmarktbeobachtung 2023“ der NBank entnommen.

□ **Quantitativer Wohnungsbedarf:**

Die wichtigste Einflussgröße für zu erwartende Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge⁹⁵ ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf). Dabei wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Auf der Landes- und Kreisebene werden Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge in den zugehörigen Einheits- und Samtgemeinden nicht saldiert, weil davon ausgegangen wird, dass Wohnwünsche der privaten Haushalte ortsgebunden sind (Hervorhebung ALP).

□ **Differenzierung der Wohnungsneubaubedarfe:**

Für die Kommunen wird zunächst jeweils der Neubaubedarf bzw. der Wohnungsüberhang insgesamt berechnet und ausgewiesen. Dabei wird unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Differenzierung nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, wobei die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet werden. Die Summe der Wohnungsbedarf nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern kann vom Gesamtbedarf abweichen, da bei der Ermittlung des Gesamtbedarfes die Wohnungspräferenzen der

⁹⁵ Hinweis ALP: Die Wohnungsüberhänge wurden nicht unter Einbeziehung von Wohnungsleerstandsdaten (konkret oder als Quote), ermittelt. Vielmehr werden sie modellhaft-rechnerisch aus der Gegenüberstellung der nachfragenden Haushalte und der Anzahl der Wohnungen – unterschieden nach den Bereichen MFH und EZFH – berechnet. Diese Datenlage ist für die Ausgangssituation (2021) über Sekundärdaten bekannt. Im Verlauf der Prognose fließen dann die im Folgenden genannten Modellparameter u. a. auch in die Ermittlung des Wohnungsüberhangs ein.

Haushalte ausgeblendet werden und somit Bedarfe in den beiden Gebäudetypen verrechnet werden. Darüber hinaus werden Trends bei der Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern aus den letzten zehn Jahren in abgeschwächter Form auf die Prognose übertragen.

□ **Berücksichtigung von Wohnungsabgängen:**

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge empirisch abgeleitet. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen. Grundlage für die Berechnungen bildet die Wohngebäudefortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

□ **Differenzierung der Wohnungsneubaubedarfe nach Zeiträumen:**

Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf. Wo die Haushaltszahlen rückläufig sind, ergeben sich Wohnungsüberhänge. Die Berechnung erfolgt dabei für einzelne Zeiträume, die auf Basis von prägenden Phasen der Haushaltsentwicklung auf Landesebene abgegrenzt wurden. Die Entwicklung des Gesamtprognosezeitraumes entspricht dabei der Summe der Einzelzeiträume.

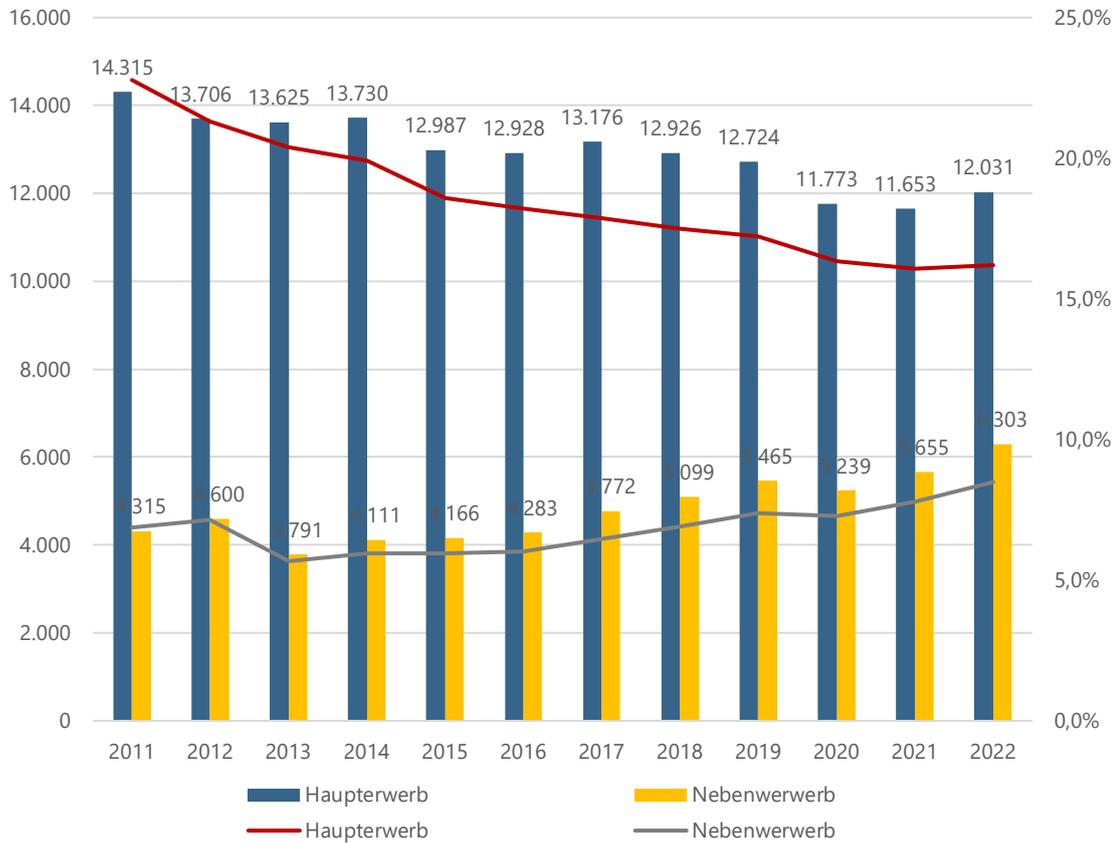
□ **Qualitativer Zusatzbedarf:**

Neben dem rein demografisch bedingten Wohnungsneubaubedarf und dem Ersatzbedarf wird ergänzend der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2040 in einem Modell vorausberechnet. Der qualitative Zusatzbedarf gibt die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die aufgrund mangelnder Qualitäten (unpassende Grundrisse, mangelnder energetischer Zustand, fehlende Barrierearmut oder -freiheit usw.) nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Daher kann es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Wohnungsüberhängen zu Neubaubedarfen und einer entsprechenden Bautätigkeit kommen. Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert auf einem Regressionsmodell, das den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Nachfrage erklären lässt (abhängige Variable)⁹⁶.

⁹⁶ Hierfür werden den Baufertigstellungen in allen Einheits- und Samtgemeinden die Wohnungsbedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus der quantitativen Wohnungsprognose getrennt nach kreisfreien Städten und Kreisstädten auf der einen Seite und dem übrigen Kreisgebiet auf der anderen Seite gegenübergestellt. Mithilfe einer Regressionsanalyse wird anschließend der Zusammenhang zwischen den qualitativen Zusatzbedarfen (abhängige Variable) und mehreren erklärenden Faktoren (unabhängige Variablen) geprüft. Dabei stützen sich die erklärenden Variablen auf die Entwicklung der Haushaltstypen. Die für den Zeitraum 2017 bis 2022 ermittelten Zusammenhänge werden anschließend unter Verwendung der aktuellen Haushaltsprognose und von Trendfortschreibungen auf den Prognosezeitraum bis 2040 übertragen. Anschließend erfolgt eine Verteilung auf die einzelnen Zeiträume (2021 bis 2022, 2022 bis 2031 und 2031 bis 2040) entsprechend deren Anteil an den Neubaubedarfen in der jeweiligen Einheits- und Samtgemeinde.

11 Anhang Tabellen und Abbildungen

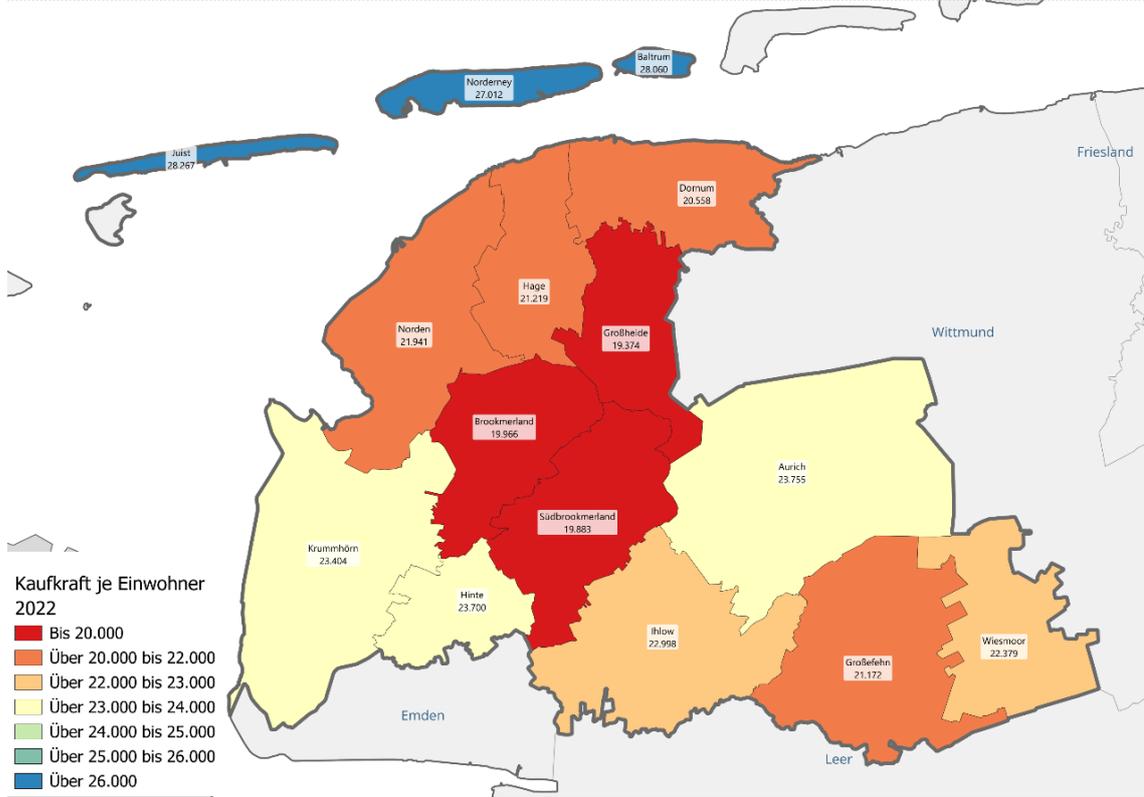
Abb. 53: Anhang – Geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort LK Aurich 2011 bis 2022 (Stichtag 30.6.)



Die Prozentwerte beziehen sich jeweils auf ALLE Haupterwerbsverhältnisse am Arbeitsort LK Aurich. Diese bestehen aus der Summe der Haupterwerbsverhältnisse in Form sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung und Haupterwerbsverhältnissen in Form geringfügiger Beschäftigung (Minijob).

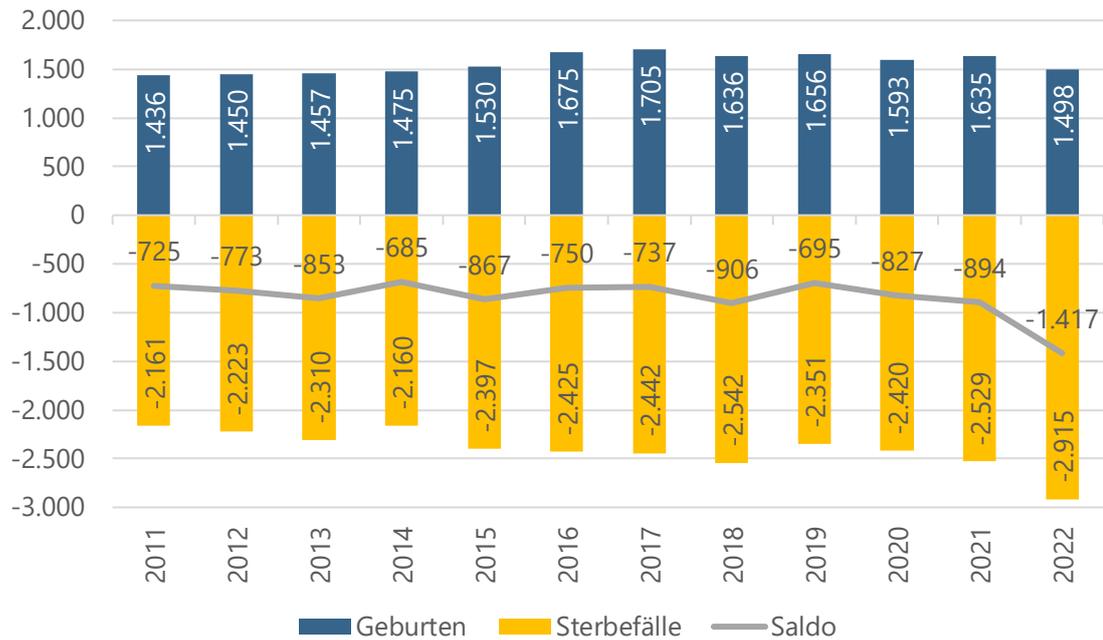
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 54: Anhang – Kaufkraft je Einwohner Einheits- u. Samtgemeinden LK Aurich 2022



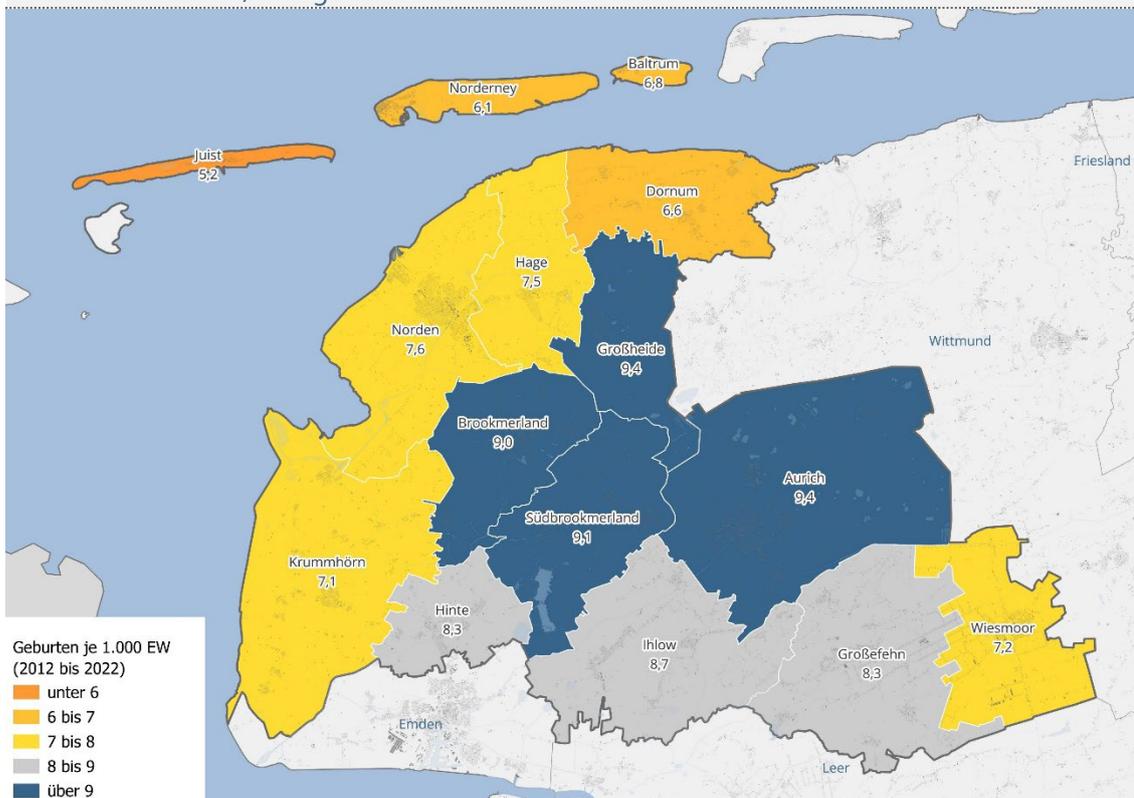
Daten: Gfk; BKG | Darstellung: ALP

Abb. 55: Anhang - Geburten und Sterbefälle Landkreis Aurich – 2012 bis 2022



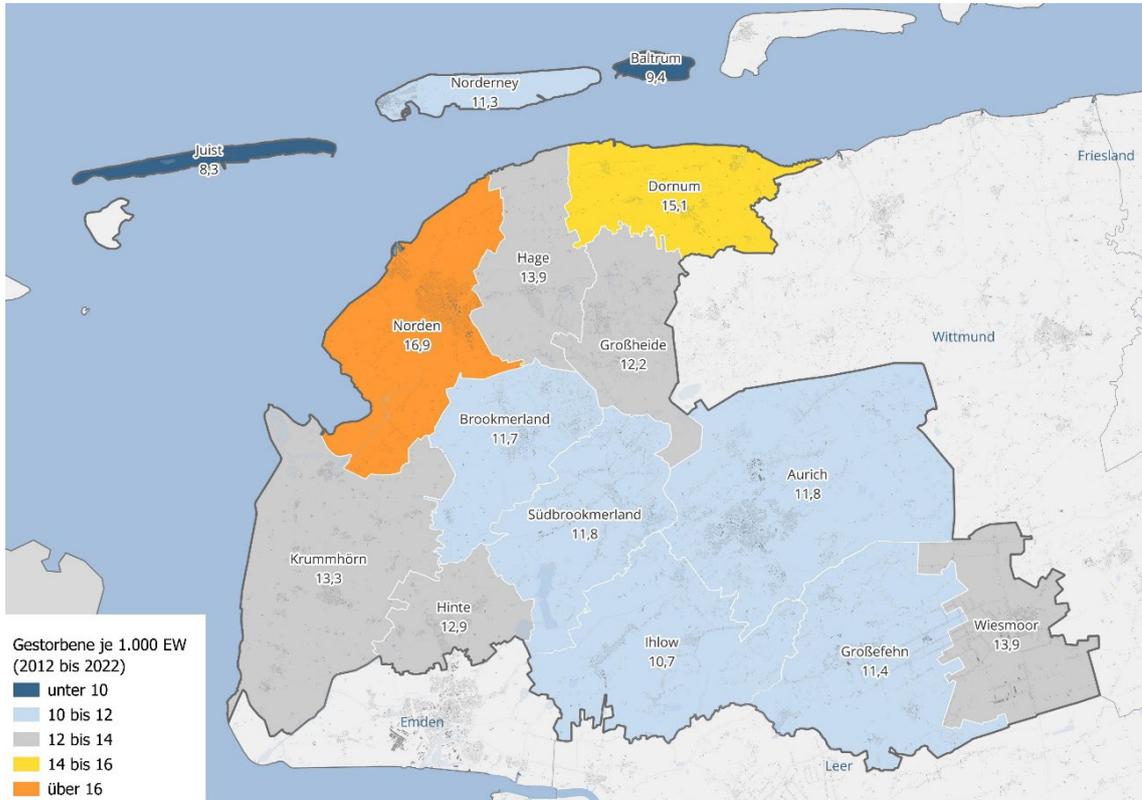
Daten: NBank; Landesamt für Statistik Niedersachsen | Darstellung: ALP

Abb. 56: Anhang – Durchschnittliche jährliche Geburten 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner – Einheits-/Samtgemeinden



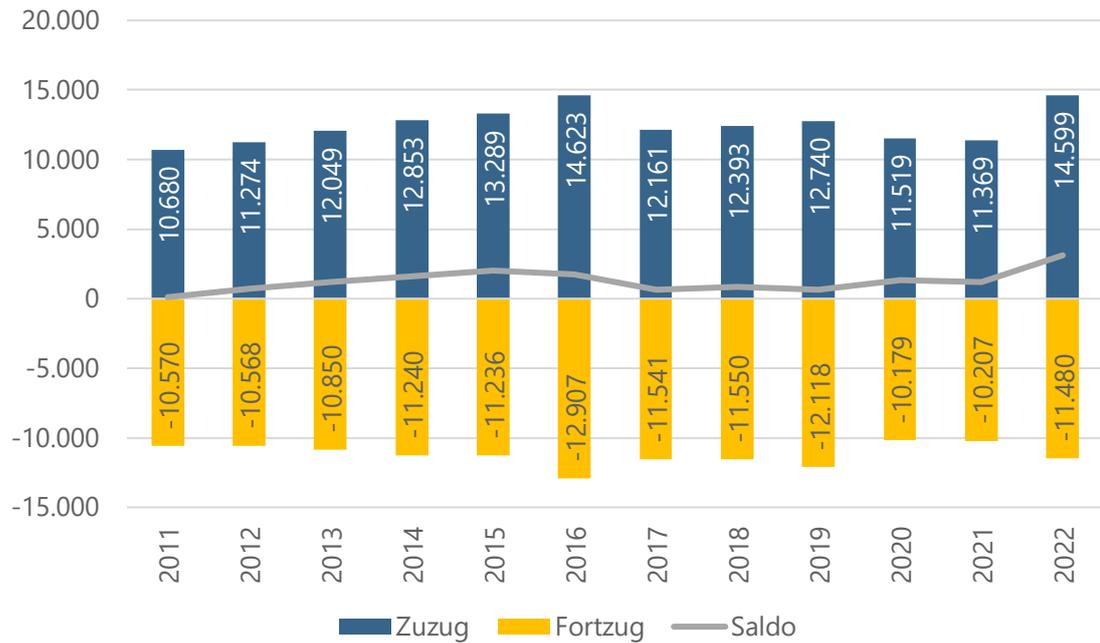
Daten: NBank; Landesamt für Statistik Niedersachsen; OpenStreetMap; BKG | Darstellung: ALP

Abb. 57: Anhang – Durchschnittliche jährliche Sterbefälle 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner – Einheits-/Samtgemeinden Landkreis Aurich



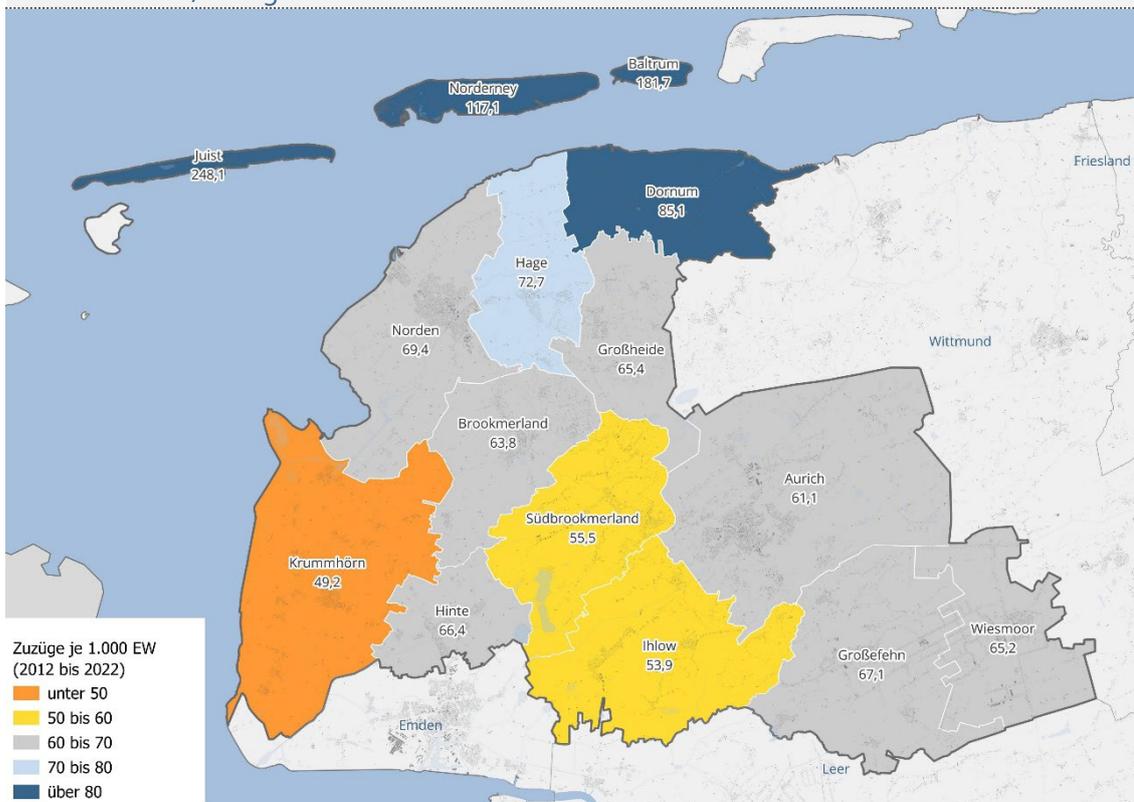
Daten: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen; OpenStreetMap; BKG | Darstellung: ALP

Abb. 58: Anhang – Zu- und Fortzüge Landkreis Aurich – 2012 bis 2022



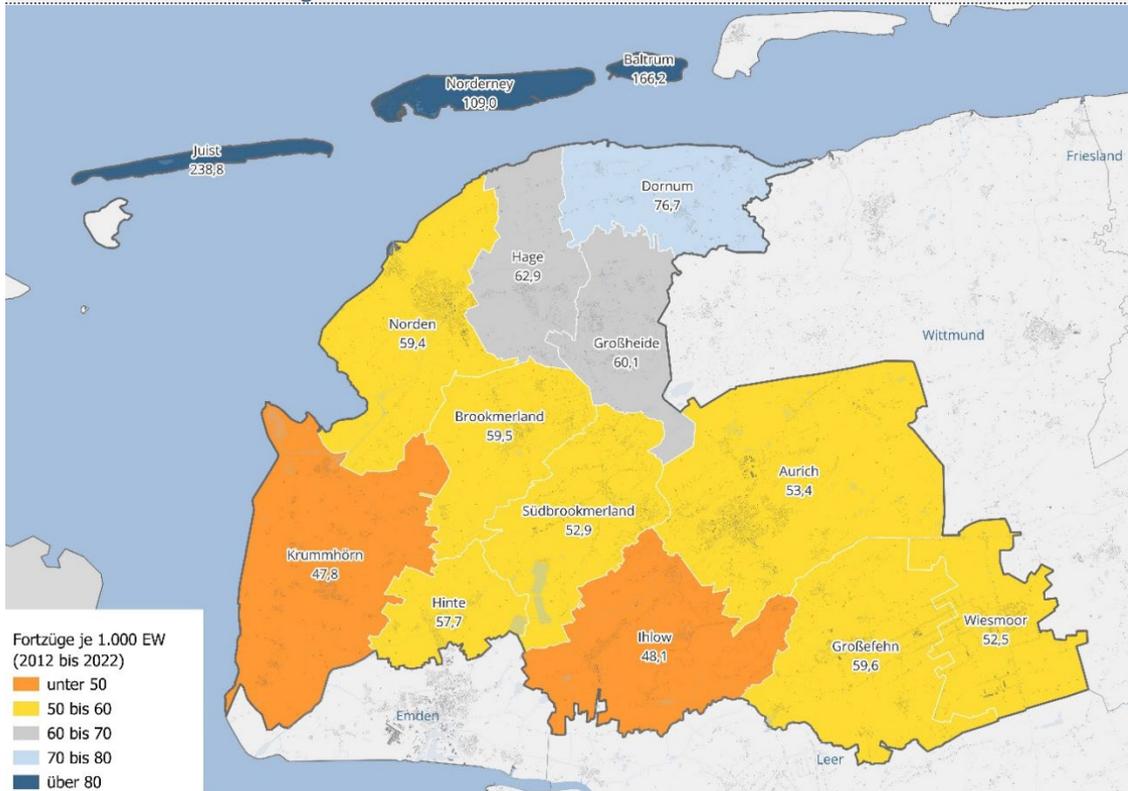
Daten: NBank; Landesamt für Statistik Niedersachsen | Darstellung: ALP

Abb. 59: Anhang – Durchschnittliche jährliche Zuzüge 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner – Einheits-/Samtgemeinden Landkreis Aurich



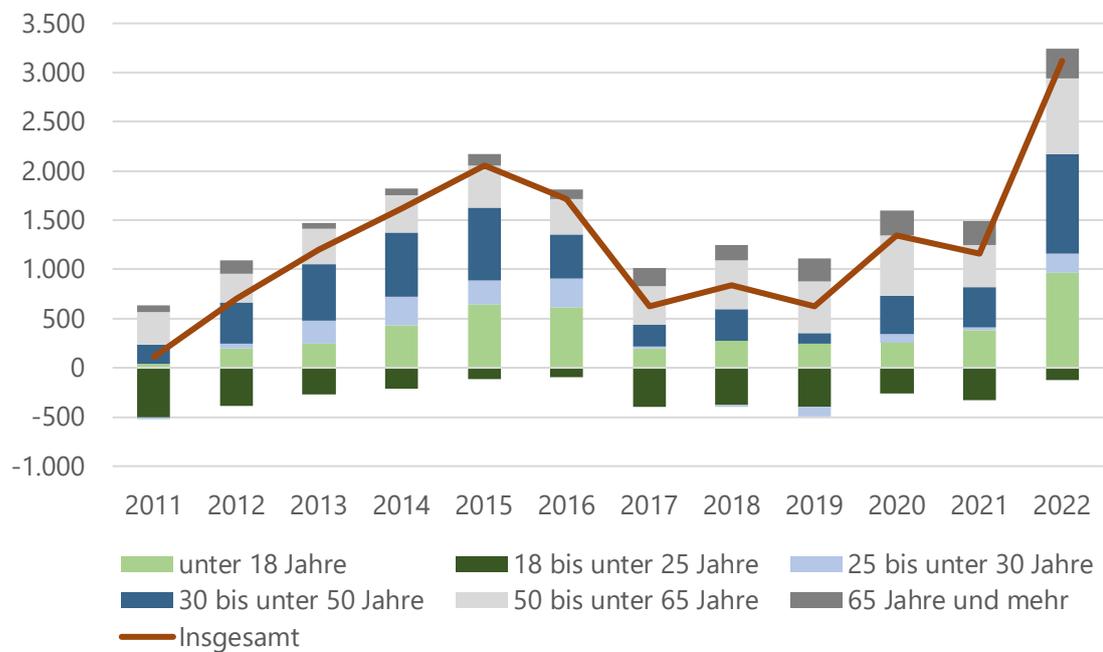
Daten: NBank; Landesamt für Statistik Niedersachsen; OpenStreetMap; BKG | Darstellung: ALP

Abb. 60: Anhang – Durchschnittliche jährliche Fortzüge 2012 bis 2022 je 1.000 Einwohner – Einheits-/Samtgemeinden Landkreis Aurich



Daten: NBank; Landesamt für Statistik Niedersachsen; OpenStreetMap; BKG | Darstellung: ALP

Abb. 61: Anhang – Außenwanderungen Landkreis Aurich 2012 bis 2022 nach Altersgruppen



Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen | Darstellung: ALP

Tab. 40: Anhang – Altersstruktur (Personen nach Altersgruppen) 2011 bis 2022 – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden

	0-5 Jahre		6-17 Jahre		18-29 Jahre		30-49 Jahre		50-64 Jahre		65-74 Jahre		75 Jahre und älter	
	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
Landkreis Aurich	9.194	9.697	25.590	20.502	23.247	22.921	51.670	42.037	39.656	46.990	21.251	24.641	16.527	20.732
Inseln	303	253	797	531	1.076	991	2.405	1.816	1.666	1.987	990	717	709	827
Norderney	199	188	606	421	747	737	1.748	1.337	1.222	1.460	750	578	574	650
Juist	71	42	131	75	256	172	495	337	314	357	176	89	96	117
Baltrum	33	23	60	35	73	82	162	142	130	170	64	50	39	60
Mittelzentren	3.418	3.521	8.492	7.436	8.194	8.187	17.397	14.900	14.060	15.954	7.785	8.815	6.457	7.688
Aurich	2.206	2.413	5.467	4.892	5.365	5.352	11.238	9.936	8.444	9.758	4.333	4.965	3.647	4.319
Norden	1.212	1.108	3.025	2.544	2.829	2.835	6.159	4.964	5.616	6.196	3.452	3.850	2.810	3.369
weiterer Küstenbereich	1.201	1.183	3.642	2.651	3.272	2.891	7.222	5.317	6.341	7.093	3.669	4.480	2.542	3.377
Krummhörn	568	515	1.815	1.184	1.534	1.329	3.431	2.295	2.737	3.104	1.408	1.698	1.108	1.360
Hage	460	510	1.289	1.054	1.267	1.164	2.703	2.240	2.519	2.750	1.560	1.984	978	1.456
Dornum	173	158	538	413	471	398	1.088	782	1.085	1.239	701	798	456	561
ländlicher Raum	4.272	4.738	12.659	9.875	10.705	10.848	24.646	20.002	17.589	21.961	8.807	10.630	6.819	8.835
Ihlow	589	705	1.771	1.374	1.455	1.471	3.588	2.909	2.588	3.131	1.230	1.564	942	1.177
Südbrookmerland	1.028	1.014	2.963	2.142	2.596	2.504	5.512	4.351	3.658	4.604	1.535	2.018	1.301	1.574
Großefehn	700	735	1.910	1.596	1.683	1.710	3.907	3.226	2.779	3.630	1.442	1.639	1.109	1.483
Brookmerland	634	734	1.969	1.471	1.747	1.662	3.740	2.922	2.592	3.260	1.369	1.564	981	1.241
Wiesmoor	544	624	1.819	1.451	1.326	1.694	3.670	3.020	2.716	3.549	1.430	1.885	1.191	1.611
Großheide	445	502	1.274	998	1.132	1.041	2.380	1.909	1.752	2.123	879	1.049	647	821
Hinte	332	424	953	843	766	766	1.849	1.665	1.504	1.664	922	911	648	928

Daten: Zensus 2011 und, 2022 | Darstellung: ALP

Tab. 41: Anhang –Altersstruktur (Anteile Altersgruppen) 2011 bis-2022 – LK Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden

	0-5 Jahre		6-17 Jahre		18-29 Jahre		30-49 Jahre		50-64 Jahre		65-74 Jahre		75 Jahre und älter	
	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
Landkreis Aurich	5%	5%	14%	11%	12%	12%	28%	22%	21%	25%	11%	13%	9%	11%
Inseln	4%	4%	10%	7%	14%	14%	30%	25%	21%	28%	12%	10%	9%	12%
Norderney	3%	4%	10%	8%	13%	14%	30%	25%	21%	27%	13%	11%	10%	12%
Juist	5%	4%	9%	6%	17%	14%	32%	28%	20%	30%	11%	7%	6%	10%
Baltrum	6%	4%	11%	6%	13%	15%	29%	25%	23%	30%	11%	9%	7%	11%
Mittelzentren	5%	5%	13%	11%	12%	12%	26%	22%	21%	24%	12%	13%	10%	12%
Aurich	5%	6%	13%	12%	13%	13%	28%	24%	21%	23%	11%	12%	9%	10%
Norden	5%	4%	12%	10%	11%	11%	25%	20%	22%	25%	14%	15%	11%	14%
weiterer Küstenbereich	4%	4%	13%	10%	12%	11%	26%	20%	23%	26%	13%	17%	9%	13%
Krummhörn	5%	4%	14%	10%	12%	12%	27%	20%	22%	27%	11%	15%	9%	12%
Hage	4%	5%	12%	9%	12%	10%	25%	20%	23%	25%	14%	18%	9%	13%
Dornum	4%	4%	12%	9%	10%	9%	24%	18%	24%	28%	16%	18%	10%	13%
ländlicher Raum	5%	5%	15%	11%	13%	12%	29%	23%	21%	25%	10%	12%	8%	10%
Ihlow	5%	6%	15%	11%	12%	12%	29%	24%	21%	25%	10%	13%	8%	10%
Südbrookmerland	6%	6%	16%	12%	14%	14%	30%	24%	20%	25%	8%	11%	7%	9%
Großefehn	5%	5%	14%	11%	12%	12%	29%	23%	21%	26%	11%	12%	8%	11%
Brookmerland	5%	6%	15%	11%	13%	13%	29%	23%	20%	25%	11%	12%	8%	10%
Wiesmoor	4%	5%	14%	10%	10%	12%	29%	22%	21%	26%	11%	14%	9%	12%
Großheide	5%	6%	15%	12%	13%	12%	28%	23%	21%	25%	10%	12%	8%	10%
Hinte	5%	6%	14%	12%	11%	11%	27%	23%	22%	23%	13%	13%	9%	13%

Daten: Zensus 2011 und, 2022 | Darstellung: ALP

Tab. 42: Anhang – Leerstandsursachen 2022 – LK Aurich, Teileräume, Einheits-/Samtgemeinden

	innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar	laufende bzw. geplante Baumaß- nahmen	geplanter Abriss oder Rückbau	Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	künftige Selbst- nutzung	sonstiger Grund
Landkreis Aurich	37,4%	23,4%	5,1%	7,8%	6,7%	19,7%
Inseln	53,8%	18,3%	2,2%	3,4%	6,2%	16,1%
Norderney	52,4%	20,7%	3,0%	2,7%	5,2%	15,9%
Juist	56,4%	13,8%	0,0%	4,3%	9,6%	16,0%
Baltrum	58,1%	9,3%	0,0%	7,0%	7,0%	18,6%
Mittelzentren	38,2%	24,0%	6,0%	7,8%	6,5%	17,5%
Aurich	36,3%	24,5%	6,4%	8,1%	6,6%	18,1%
Norden	40,5%	23,4%	5,5%	7,5%	6,3%	16,8%
Weiterer Küstenbereich	33,3%	24,4%	3,9%	8,6%	6,6%	23,3%
Krummhörn	34,2%	23,9%	4,2%	7,7%	6,7%	23,2%
Hage	29,4%	28,1%	6,3%	12,2%	5,4%	18,6%
Dornum	36,0%	21,5%	1,2%	6,2%	7,4%	27,7%
Ländlicher Raum	32,4%	23,8%	6,2%	8,8%	7,7%	21,1%
Ihlow	25,2%	25,9%	6,5%	12,9%	6,5%	23,0%
Südbrookmerland	30,1%	26,5%	8,0%	7,7%	7,1%	20,5%
Großefehn	29,7%	26,7%	4,6%	8,2%	7,7%	23,1%
Brookmerland	34,0%	26,7%	11,7%	2,9%	7,8%	17,0%
Wiesmoor	37,2%	19,6%	3,5%	11,2%	4,9%	23,5%
Großheide	33,6%	17,4%	2,0%	12,1%	14,8%	20,1%
Hinte	37,5%	21,6%	5,7%	8,0%	8,0%	19,3%

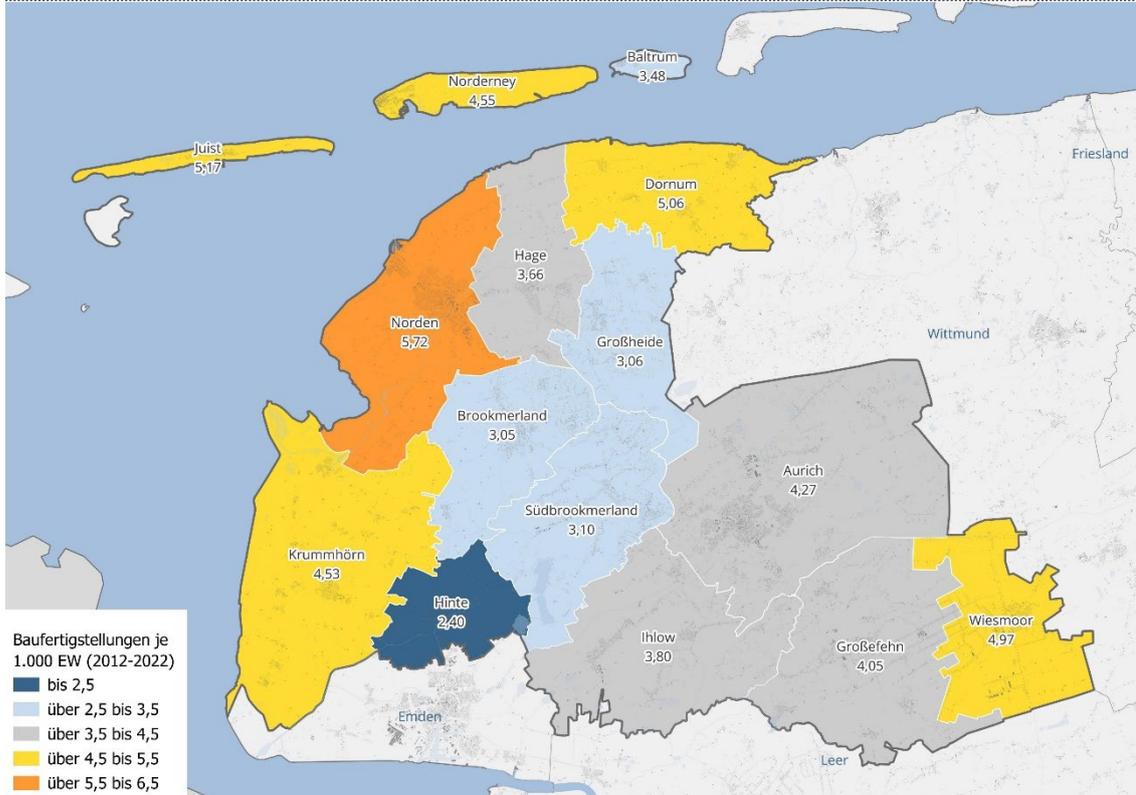
Daten: Zensus 2011 und, 2022 | Darstellung: ALP

Tab. 43: Anhang – Leerstandsdauer 2022 – Lk. Aurich, Teilräume, Einheits-/Samtgemeinden

	seit weniger als 3 Monaten	seit 3 bis unter 6 Monaten	seit 6 bis unter 12 Monaten	seit 12 Monaten oder länger
Landkreis Aurich	25,9%	15,6%	13,3%	45,2%
Inseln	35,6%	20,7%	15,3%	28,3%
Norderney	35,5%	22,3%	10,1%	32,1%
Juist	43,0%	16,0%	26,0%	15,0%
Baltrum	20,0%	20,0%	28,9%	31,1%
Mittelzentren	25,8%	16,9%	12,0%	45,3%
Aurich	25,6%	15,3%	11,4%	47,7%
Norden	26,0%	18,9%	12,7%	42,4%
Weiterer Küstenbereich	26,8%	12,9%	14,0%	46,2%
Krummhörn	30,9%	10,9%	13,7%	44,6%
Hage	22,1%	14,6%	13,1%	50,2%
Dornum	26,2%	13,9%	15,2%	44,7%
Ländlicher Raum	22,0%	13,8%	13,5%	50,6%
Ihlow	22,6%	8,8%	13,9%	54,7%
Südbrookmerland	21,2%	10,9%	14,5%	53,3%
Großefehn	14,9%	13,8%	13,3%	57,9%
Brookmerland	21,7%	16,1%	14,3%	47,9%
Wiesmoor	27,3%	16,3%	12,8%	43,6%
Großheide	22,0%	14,2%	14,9%	48,9%
Hinte	23,3%	18,6%	8,1%	50,0%

Daten: Zensus 2011 und, 2022 | Darstellung: ALP

Abb. 62: Anhang – Baufertigstellungen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) je 1.000 Einwohner pro Jahr 2012 bis 2022 – Einheits-/Samtgemeinden



Daten: NBank; Landesamt für Statistik Niedersachsen; OpenStreetMap; BKG | Darstellung: ALP

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de