

Stadt Nordenham

Wohnraumversorgungskonzept

04. Juni 2018

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH



Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 17 4 80
Telefax 0441/97 17 4 73

info@reurban.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	(Daten) Grundlage	6
2	Regionale Einordnung	7
3	Rahmenbedingungen der allgemeinen Wohnraumnachfrage	9
3.1	Demografische Entwicklung	9
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	9
	<input type="checkbox"/> Bevölkerungsentwicklung	9
	<input type="checkbox"/> Wanderung	10
	<input type="checkbox"/> Bevölkerungsprognose	13
3.1.2	Altersstruktur und -entwicklung	14
	<input type="checkbox"/> Schwerbehinderte	15
3.1.3	Haushaltsstruktur und -entwicklung	16
	<input type="checkbox"/> Wohnhaushalte	16
	<input type="checkbox"/> Gemeinsam wirtschaftende Haushalte	18
3.2	Entwicklungen am Arbeitsmarkt	22
3.2.1	Erwerbstätigenentwicklung /-prognose am Arbeitsort Nordenham	22
3.2.2	Geringfügig entlohnt Beschäftigte	24
3.2.3	Arbeitslosigkeit	24
	<input type="checkbox"/> Kaufkraft, Einkommensentwicklung	25
4	Wohnraumangebot	28
4.1	Gebäude- und Wohnungsbestand	28
4.1.1	Wohnungsgrößen	29
4.1.2	Eigentumsverhältnisse	31
4.1.3	Wohnungsnutzung / Leerstand	31
4.1.4	Baualter	34
4.1.5	Bautätigkeit	35
4.2	Immobilienmarkt	38
4.2.1	Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt	38
	<input type="checkbox"/> Wohnbauland	38
	<input type="checkbox"/> Immobilien	38
	<input type="checkbox"/> Kaufpreise Bauland / Bodenrichtwerte	39
	<input type="checkbox"/> Kaufpreise bebaute Grundstücke	40
4.2.2	Mietspiegel/Mietniveau	42
4.2.3	Analyse des Mietwohnungsmarktes im Zusammenhang der „Mietpreisbremse“	44
4.2.4	Generationenwechsel	44
4.2.5	Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt	45
	<input type="checkbox"/> Immobilienmarkt	45
	<input type="checkbox"/> Mietwohnungsmarkt	46
4.2.6	Angebote für Leistungsbezieher	47

4.3	Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum	49
4.3.1	Öffentlich geförderter Wohnraum	49
4.3.2	Kommunaler Wohnungsbestand	50
4.3.3	Wohnungsbestand GNSG	51
4.3.4	Wohnungsbestand Wohnungsbau Wesermarsch	52
4.3.5	Wohnungsbestand NORDWOHNEN	52
5	Aktuelle Wohnraumnachfrage	53
5.1	Nachfrage aus Sicht Nordenhamer Wohnungsmarktakteure	53
5.2	Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum	54
5.2.1	Bezieher von Mindestsicherungsleistungen	55
	<input type="checkbox"/> Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	56
	<input type="checkbox"/> SGB XII	59
	<input type="checkbox"/> Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	60
5.2.2	Wohngeldempfänger	60
6	Künftige Wohnraumnachfrage	63
6.1	Künftige Wohnraumnachfrage	63
	<input type="checkbox"/> NBank-Kommunalprofil	63
	<input type="checkbox"/> Anmerkungen zur NBank-Prognose	64
6.2	Künftige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum	65
6.2.1	Künftige Nachfrage durch Leistungsbezieher	65
6.2.2	Künftige Nachfrage durch weitere einkommensschwache Haushalte	66
	<input type="checkbox"/> Armutsgefährdung	67
7	Handlungsansätze für den Wohnungsmarkt der Stadt Nordenham	69
7.1	Handlungsansätze	69
7.1.1	Sicherung eines Angebotes an altersgerechten Wohnungen	70
7.1.2	Sicherung eines Angebotes an (preiswerten) Wohnungen	71
7.1.3	Angebote für (junge) Familien schaffen	72
7.1.4	Angebote für (junge) Single-Haushalte schaffen	73
7.1.5	Entwicklung von Konzepten zum Umgang mit wenig nachgefragten Beständen / Leerständen	73
7.1.6	Wohnungsmarktbeobachtung	74
	<input type="checkbox"/> Beobachtung Situation älterer Einfamilienhausbestände	75
7.2	Nutzung von Fördermitteln zur Schaffung / Sicherung preiswerter Angebote	76
	<input type="checkbox"/> Neubau	76
	<input type="checkbox"/> Modernisierung	78

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

In der Wohnungswirtschaft sind neben der traditionellen Familie heutzutage u.a. Patchwork-Familien, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Wohngemeinschaften von Studenten, Wohngemeinschaften von Senioren, Mehrgenerationenprojekte usw. zu berücksichtigen.

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

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

Dabei stellt das Wohnraumversorgungskonzept gleichzeitig eine notwendige Rahmenbedingung zur Beantragung von Fördermitteln für den Mietwohnungsneubau durch Investoren dar. Mit den Änderungen in den Wohnraumförderbestimmungen (Januar 2016) besteht auch in

Kommunen der - für die Stadt Nordenham geltenden - Mietenstufe 2 die Möglichkeit, Wohnraumfördermittel für Mietwohnungsneubau in Anspruch zu nehmen.¹

Das Wohnraumversorgungskonzept soll somit

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

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

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

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

1.2 (Daten) Grundlage

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

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

¹ zuvor war im Segment des allgemeinen Mietwohnungsbaus eine Förderung von Neubau lediglich in städtischen Gebieten mit den Mietenstufe 3 bis 6 möglich

2 Regionale Einordnung

Die Stadt Nordenham liegt im Nordwesten Deutschlands, im Landkreis Wesermarsch. Innerhalb des Landkreises ist Nordenham mit rd. 26.400 Einwohnern (Mitte 2016) hinsichtlich der Einwohnerzahl die größte Gemeinde – gefolgt von der Kreisstadt Brake mit rund 15.250 Einwohnern.

Das Stadtgebiet der Stadt Nordenham umfasst rund 87 km². Die Stadt ist in neun Stadtteile untergliedert (vgl. Steckbriefe der Nordenhamer Stadtteile²).

Das Stadtgebiet Nordenham liegt im Norden des Landkreises Wesermarsch. Die Stadt ist eines von zwei Mittelzentren im Landkreis: ebenfalls als Mittelzentren klassifiziert sind die rund 25 km südlich gelegene Stadt Brake.

Die Stadt Nordenham liegt am westlichen Ufer der Weser – auf der gegenüberliegenden Uferseite befindet sich das nächstgelegene Oberzentrum, die Stadt Bremerhaven. Durch den 2004 eröffneten Wesertunnel ist das Oberzentrum innerhalb von rd. 40 Minuten zu erreichen (37 km) – ebenso lang dauert die Strecke bei Nutzung der Fährverbindung Blexen – Bremerhaven. Die Oberzentren Oldenburg und Bremen liegen jeweils ca. 1 Stunde Autofahrt entfernt

Die Stadt Nordenham ist über die Bundesstraße 212 an die überregionalen Verkehrswege angebunden – der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt östlich des Wesertunnel an der A27 (Anschlussstelle Stotel), weitere Autobahnanschlüsse sind in Oldenburg zu erreichen. Nordenham verfügt über einen Bahnhof und liegt an der Bahnstrecke Nordenham – Bremen, die durch die Nordwestbahn bedient wird.

Nordenham verfügt über einen Seehafen der nach Angaben von Seaports Niedersachsen³ einer der größten privat betriebenen öffentlichen Seehäfen Deutschlands ist: *„Direkt am tiefen Fahrwasser der Außenweser gelegen ist der Hafen Umschlagsplatz für Güter aller Art, insbesondere Kohle, Mineralöle, Holz, Stahlprodukte und Projektladungen. Darüber hinaus hat sich der Seehafen Nordenham als Servicehafen sowie als Produktionsstandort für die Offshore-Windenergiebranche etabliert.“*

Mitte 2017 waren rund 10.250 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Nordenham tätig. Mehr als die Hälfte aller SVB ist im Produzierenden Gewerbe tätig, das – nicht zuletzt aufgrund der Lage am Wasser – in der Stadt Nordenham eine große Bedeutung hat. So sind einige große Arbeitsgeber in Nordenham ansässig – zu erwähnen sind etwa, aufgrund ihrer Größe, die Premium Aerotec GmbH (ehemals Airbus), Rhenus Midgard und Norddeutsche Seekabelwerke (NSW). Als Leitbranchen der Nordenhamer Wirtschaft gelten Flugzeugbau, Hafen/Logistik/Maritime Wirtschaft (Offshore), Elektrotechnische Erzeugnisse, Chemie und NE-Metallerzeugung.

Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (geändert 2017) ist Nordenham als landesbedeutender Seehafen (Vorranggebiet Seehafen) fest-

² <http://www.nordenham.de/de/rathaus/downloads/item/steckbriefe-der-nordenhamer-stadtteile>

³ <http://www.seaports.de/virthos.php?//HOME/HAFENSTANDORTE/Nordenham>

gelegt und soll als landesbedeutsamer logistischer Knoten in der Logistikregion Nord-West gestärkt werden.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (geändert 2017) setzt Stadt Nordenham zudem als Mittelzentrum fest – damit hat es die Aufgabe, entsprechend zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zu sichern und zu entwickeln. Damit übernimmt die Stadt Nordenham eine wichtige Versorgungsfunktion für den umgebenden Raum (u.a. Bildungsangebot, soziale Infrastruktur). Ihrer Funktion als Mittelzentrum entsprechend ist die Stadt Nordenham zudem Einkaufsstandort für die umgebende Region, wenngleich die Einzelhandelszentralität– einer Studie der CIMA zufolge – im Jahr 2015 bei nur 102 lag.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Wesermarsch wird die Stadt Nordenham als

- Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Vorrangstandort für Seehäfen

dargestellt.

3 Rahmenbedingungen der allgemeinen Wohnraumnachfrage

3.1 Demografische Entwicklung

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

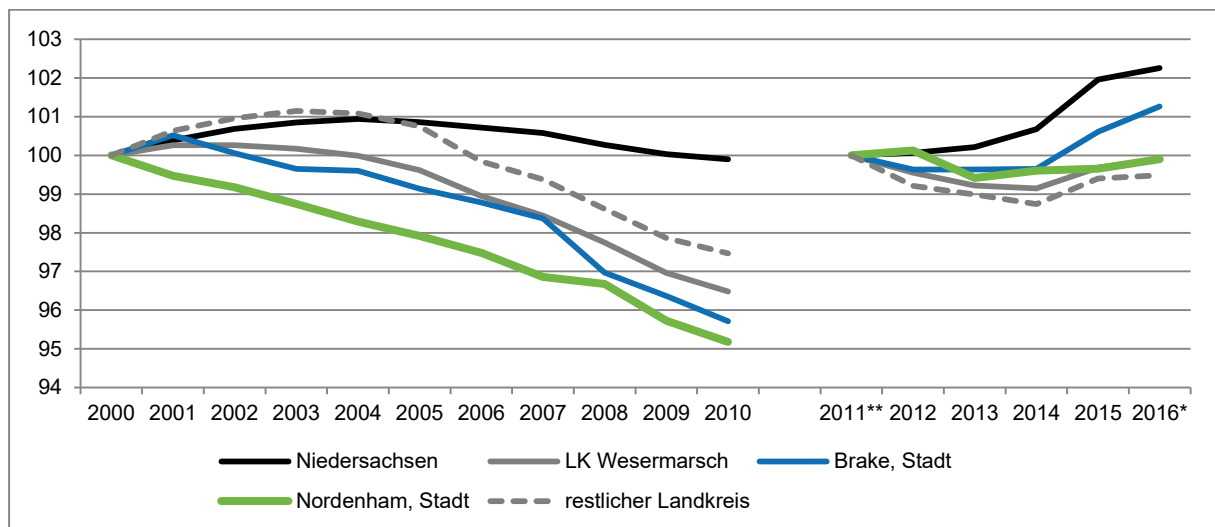
Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden einige Kenngrößen der demografischen Entwicklung ausgewertet.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

□ Bevölkerungsentwicklung

Dem Landesamt für Statistik Niedersachsen zufolge lebten am 30.09.2016 in der Stadt Nordenham 26.391 Einwohner – und damit in etwa so viele wie im Zensusjahr 2011.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2000
(Indizes: 2000 = 100; 2011 = 100), jeweils zum 31.12.*



	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011**	2012	2013	2014	2015	2016*
Stadt Nordenham	28.183	27.595	27.472	27.298	27.246	26.978	26.826	26.416	26.448	26.262	26.312	26.325	26.391

* 2016 abweichend: 30.09

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

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

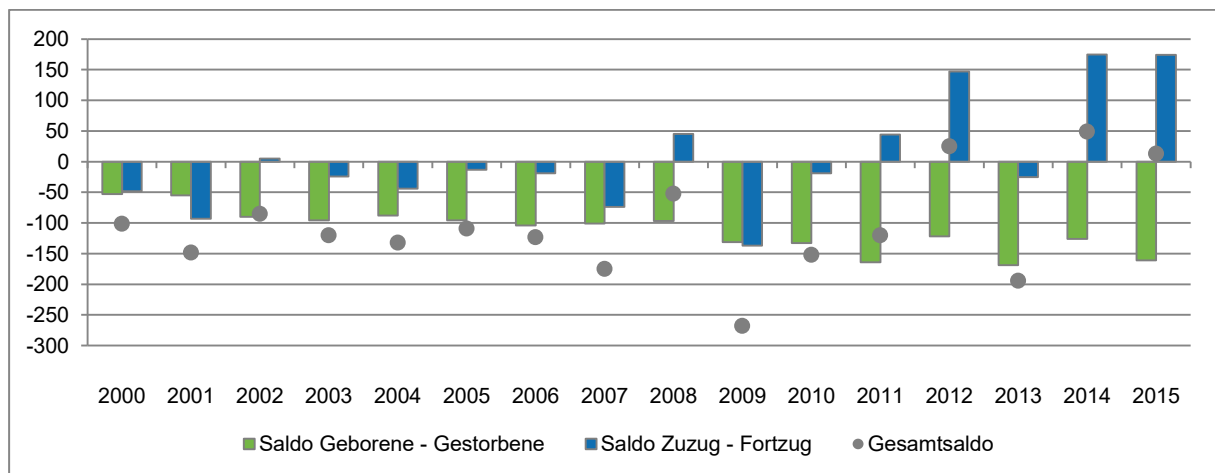
Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nordenham war nach der Jahrtausendwende durch kontinuierlich rückläufige Einwohnerzahlen geprägt – zwischen 2000 und 2011 verzeichnete die Stadt einen Bevölkerungsrückgang von -4,8 %, das entsprach ca. 1.350 Personen. Zwar waren auch die Kreisstadt Brake und der übrige Landkreis von Bevölkerungsrückgängen betroffen – diese fielen jedoch prozentual geringer aus (vgl. Abb. 1)⁴.

2011 erfolgte durch den Zensus eine Bereinigung der statistischen Daten. Seither wurde für die Stadt Nordenham eine stabile Einwohnerzahl registriert (-0,1 % seit 2011). Die Bevölkerungsentwicklung war bundesweit zuletzt durch Zuwanderung geprägt – während sich dieses in den Einwohnerdaten des Landes Niedersachsen und auch der Kreisstadt Brake in den Jahren 2014 bis 2016 deutlich in einem Bevölkerungszuwachs niederschlägt, führt die Zuwanderung in der Stadt Nordenham offensichtlich nicht zu einem Anstieg der Einwohnerzahl aber zumindest zu einer Kompensation ansonsten rückläufiger Entwicklungen.

Wanderung

Die Bevölkerungsentwicklung ist Ergebnis des natürlichen Saldos (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) einerseits und des Wanderungssaldos (Zuzüge abzgl. Fortzüge) andererseits. Mit Blick auf diese Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abb. 2) zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nordenham einerseits bereits seit 2000 durch einen – leicht zunehmenden – negativen Saldo bestimmt wird. Gleichzeitig war im ersten Jahrzehnt nach der Jahrtausendwende fast durchgängig ein negativer Wanderungssaldo zu registrieren. Seit 2011 (Ausnahme 2013) konnte Wanderungsgewinne generiert werden, die die negativen natürlichen Salden kompensierten. So resultiert die relativ stabile Einwohnerzahl seit 2011 ausschließlich aus Wanderungsgewinnen.

Abb. 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nordenham



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

⁴ Einzelne Kommunen im Landkreis verzeichneten ähnliche bzw. deutlichere Einwohnerverluste – so etwa die Gemeinde Lemwerder (-4,9 %) und die Gemeinde Stadland (-6,3 %).

Betrachtet man die Wanderungssalden nach Altersgruppen (vgl. Abb. 3) wird deutlich, dass auch die Stadt Nordenham – ebenso wie andere Städte dieser Größe ohne Hochschule – von Bildungsabwanderung betroffen ist. D.h. in der Gruppe der 18- bis 24jährigen waren zwischen 2000 und 2013 zum Teil deutliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Ebenso von Abwanderung betroffen war die Gruppe der 25- bis 29jährigen (Berufsanfänger). Hingegen ist in der Gruppe der 30- bis 49jährigen, die in Verbindung mit der Altersgruppe der 0- bis 17-jährigen als Familien kategorisiert werden, ein konstanter Bevölkerungsgewinn zu verzeichnen⁵.

Eine abweichende Entwicklung wurde 2014/ 2015 registriert: in den beiden Altersgruppen 18- bis 24jährige und 25- bis 29jährige konnten zum Teil deutlichen Wanderungsgewinne verbucht werden. Diese Entwicklung ist vermutlich v.a. auf Zuwanderung aus den EU-2-Ländern⁶ zurückzuführen, für die am 1. Januar 2014 in Deutschland die letzten Beschränkungen der Arbeitnehmerfreizügigkeit endeten. Diese Zuwanderung ist durch junge Menschen geprägt⁷. Zudem sind auch die Zuwanderungen durch Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten geprägt durch junge – v.a. männliche – Personen.

Abb. 3: Wanderungssalden nach Altersgruppen / Stadt Nordenham

	Wanderungssaldo der Altersgruppe je 1.000 Einwohner der jew. Altersgruppe								absolut*				
	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
0-17 Jahre	7,1	3,5	-0,2	8,1	10,1	4,2	10,7	21,3	38	47	19	48	94
18-24 Jahre	-27,4	-17,0	-19,7	-25,7	10,9	-25,7	9,6	1,8	-86	37	-87	33	6
25-29 Jahre	-26,5	-1,5	-22,7	3,9	2,3	-4,6	13,8	23,6	18	10	-20	59	99
30-49 Jahre	1,0	3,1	2,8	7,0	7,8	2,0	7,6	6,3	43	49	13	48	40
50-64 Jahre	-1,8	1,0	4,0	4,3	5,6	3,7	4,1	-0,7	21	27	17	19	-3
65 Jahre u. älter	1,7	-4,1	2,3	-3,0	-1,7	-3,2	2,5	1,0	-8	-5	-10	8	3

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

*Berechnung absolute Zahlen: re.urban.

So zeigt sich auch mit Blick auf die Herkunft der Zuziehenden (vgl. Abb. 4), dass sich die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland zwischen 2003-2005 und 2013-2015 mehr als verdoppelt hat. Und auch aus dem übrigen Deutschland, Niedersachsen und dem Bezirk Weser-Ems ist eine erhöhte Zuwanderung zu verzeichnen – diese ist vermutlich auf Zuweisungen aus Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge zurückzuführen (Flüchtlinge gelten ab der Registrierung in diesen Einrichtungen als Teil der jeweiligen Bevölkerung (Registrierung in der jeweiligen Kommune)).

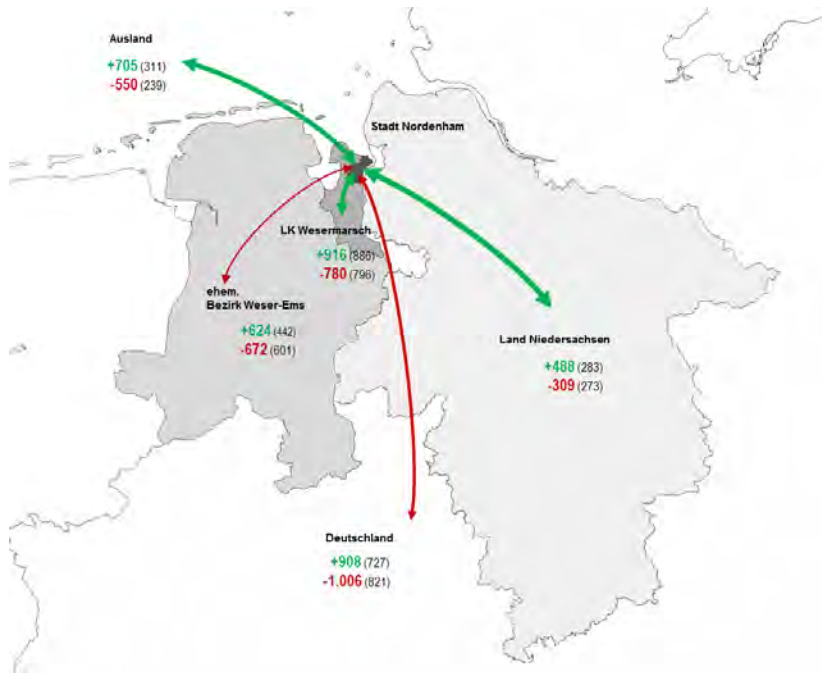
⁵ Den Daten ist nicht zu entnehmen, welche Strukturen die zuwandernden Familien haben („klassische“ Familien, Großfamilien, Alleinerziehende)

⁶ Bulgarien und Rumänien

⁷ Einer Studie des BAMF zufolge lag das Durchschnittsalter bei den 2013 nach Deutschland Neuzugewanderten bulgarischen Männern bei 33,0 Jahren (Frauen: 30,1 Jahre) und bei den rumänischen Männern bei 32,6 Jahren (Frauen: 29,8 Jahre).

Differenziert betrachtet zeigt sich, dass das Wanderungssaldo 2013-2015 bei den Personen mit deutschem Pass mit -124 negativ war (2003-2005: ebenfalls -124), während bei den Personen ohne deutschen Pass im gleichen Zeitraum ein Wanderungsplus von 408 verzeichnet werden konnte (2003-2005: +43).

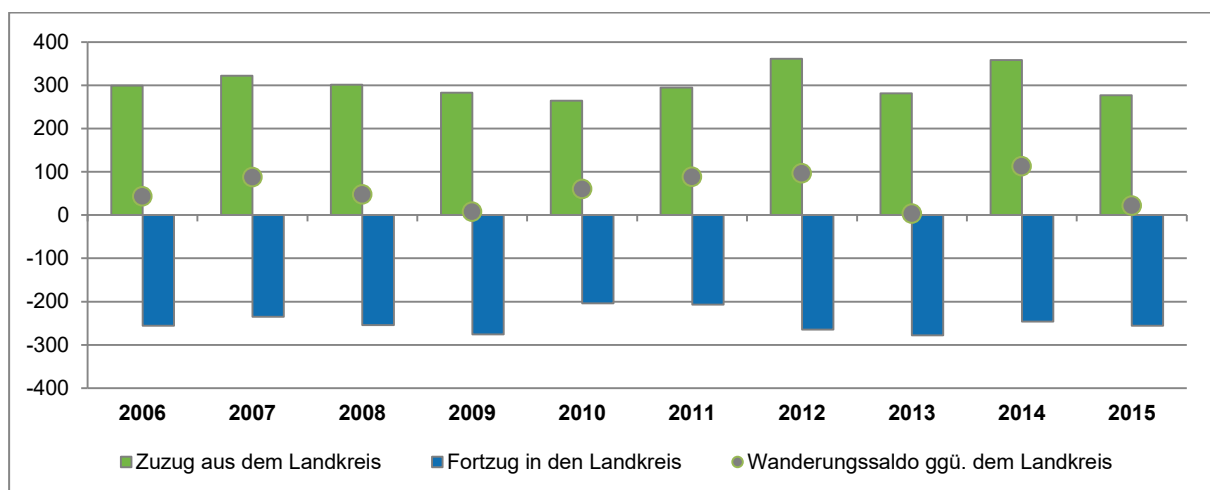
Abb. 4: Wanderungen 2013 bis 2015 (kumuliert) - überschrittene Grenzen
Werte in Klammern: Wanderungen 2003 bis 2005



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

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Wanderungsbeziehungen zwischen der Stadt Nordenham und den übrigen Kommunen des Landkreises Wesermarsch: In den vergangenen zehn Jahren konnte die Stadt Nordenham im Saldo zumeist eine leicht positive Wanderungsbilanz gegenüber dem Landkreis ziehen.

Abb. 5: Wanderungen zwischen der Nordenham u. den übr. Landkreiskommunen



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

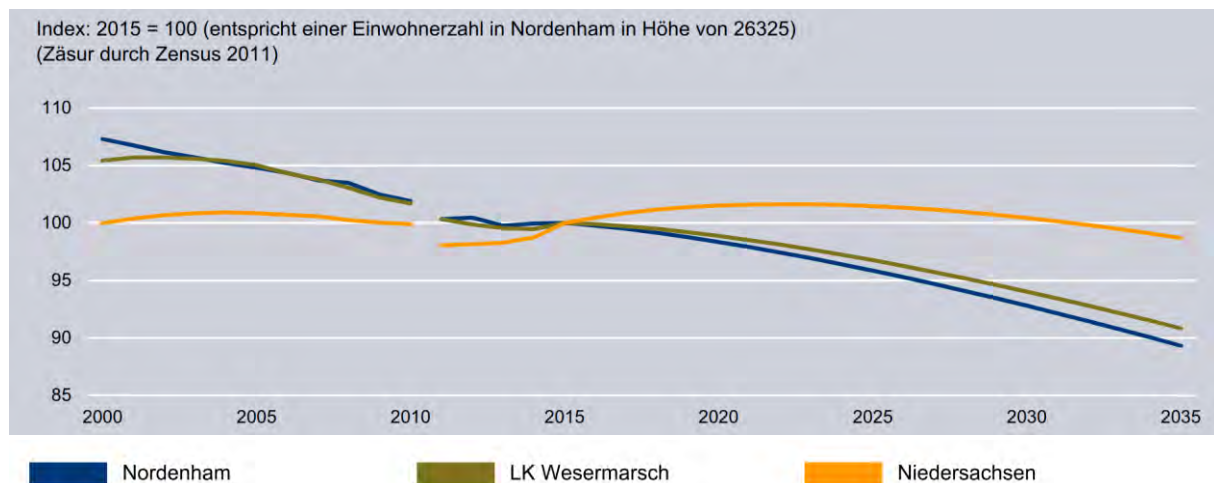
Bevölkerungsprognose

Die folgenden Ausführungen basieren auf Berechnungen, die die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung regelmäßig aktualisiert und zur Verfügung stellt. Seit Sommer 2017 liegt eine aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung mit Basisjahr 2015 vor. Dieser Prognose zufolge werden im Jahr 2035 ca. 23.500 Einwohner in Nordenham leben (Hauptwohnsitz) – das wären ca. 2.800 Personen weniger als 2015 (-10,7 %).

Dabei rechnet die NBank mit einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang ab 2015.

Für den Landkreis Wesermarsch erwartet die NBank gemäß der neuesten Prognose ebenfalls einen Bevölkerungsrückgang – dieser wird nur leicht moderater bei ca. -9,2 % liegen. Deutlich positiver fällt die Prognose für das Land Niedersachsen aus – zwar wird auch hier über den gesamten Zeitraum mit einer negativen Entwicklung gerechnet, diese fällt jedoch weniger stark aus (-1,3 %).

Abb. 6: Bevölkerungsprognose der NBank



	2015	2020	2025	2030	2035
Einwohnerzahl	26.325	25.890	25.234	24.428	23.512
Entwicklung ggü. 2015 (absolut)		-435	-1.091 (ggü. 2020: -656)	-1.897 (ggü. 2025: -806)	-2.813 (ggü. 2030: -916)
Entwicklung ggü. 2015 (%)		-1,7	-4,1	-7,2	-10,7

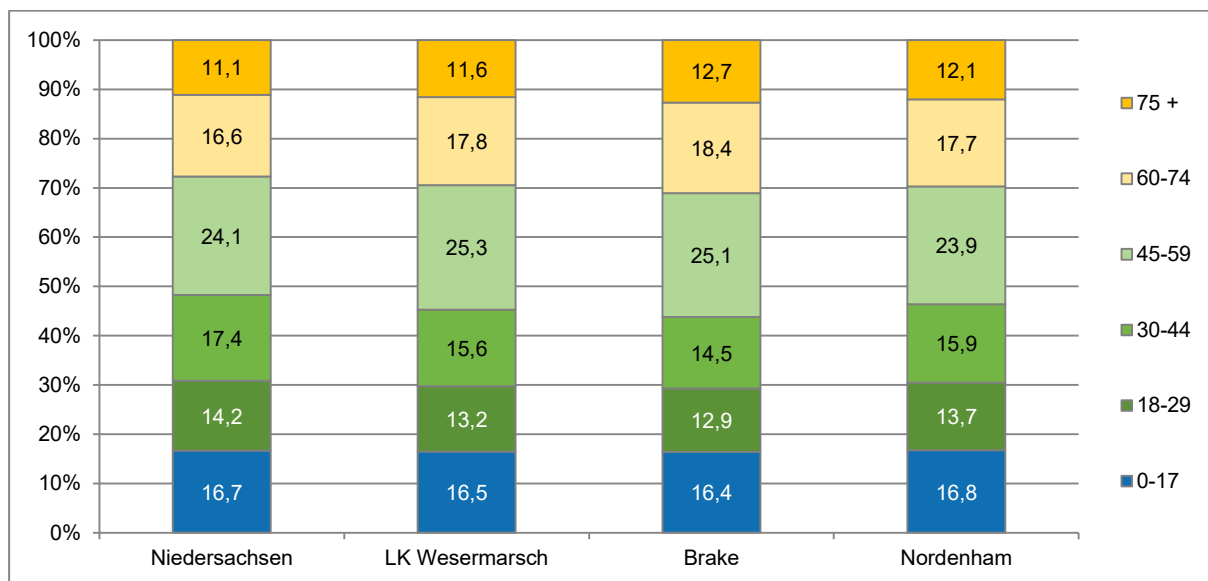
Quelle: NBank Kommunalprofil 2016 / Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen für die Stadt Nordenham.

3.1.2 Altersstruktur und -entwicklung

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

Die aktuelle Altersstruktur der Stadt Nordenham weicht nur leicht von der des Landes Niedersachsen ab: die Altersgruppen der jungen Erwachsenen (18- bis 44jährige) sind in Nordenham leicht geringer vertreten als im landesweiten Durchschnitt, während die über 60jährigen einen leicht höheren Anteil als in Niedersachsen auf sich vereinen. Eine deutlichere Verschiebung zulasten der jüngeren Altersgruppen ist in der Stadt Brake erkennbar.

Abb. 7: Altersstruktur 2015 (31.12.)



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

Im Hinblick auf den demografischen Wandel ist eine Alterung der Bevölkerung auch in der Stadt Nordenham zu erkennen (vgl. Abb. 8). Waren 1990 noch 43,5 % der Nordenhamer 45 Jahre und älter, sind es heute bereits mehr als die Hälfte (53,7 %). Der Anteil der Jüngeren (18 bis 44 Jahre) dagegen verringerte sich von 38,4 % in 1990 auf aktuell 29,6 %.

**Abb. 8: Einwohner in der Stadt Nordenham nach Altersgruppen
– Entwicklung, Prognose**

	Anteil Einwohner der jeweiligen Altersgruppe an allen Einwohnern in %						absolute Zahl der jeweiligen Altersgruppe					
	1990*	2000*	2011	2015	2025**	2035**	1990*	2000*	2011	2015	2025**	2035**
0 - 17 Jahre	18,2	19,9	17,7	16,8	15,9	16,7	5.230	5.602	4.688	4.421	4.015	3.938
18 - 29 Jahre	19,5	12,5	12,6	13,7	13,1	11,4	5.598	3.521	3.333	3.607	3.316	2.685
30 - 44 Jahre	18,9	22,2	17,6	15,9	17,4	18,8	5.430	6.244	4.659	4.178	4.394	4.418
45 - 59 Jahre	20,8	18,9	23,1	23,9	19,8	18,0	5.974	5.313	6.106	6.298	4.985	4.222
60 - 74 Jahre	14,8	18,1	18,4	17,7	21,4	22,0	4.266	5.105	4.857	4.648	5.395	5.173
75 u. älter	7,9	8,5	10,5	12,1	12,4	13,1	2.275	2.398	2.773	3.173	3.127	3.076

* ab 2011 basiert die Bevölkerungsfortschreibung des Landesamt für Statistik Niedersachsen auf den Daten des Zensus 2011, bis 2010 lag der Fortschreibung die Volkszählung 1987 zugrunde

** gem. NBank Bevölkerungsprognose 2035

Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen, NBank „Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen“ für die Stadt Nordenham. Darstellung: re.urban/NWP.

Die Alterung der Bevölkerung wird auch künftig fortschreiten, so die Prognose der NBank (vgl. ebenfalls Abb. 8). So wird der Anteil der ab 60-Jährigen zwischen 2015 und 2035 von rund 30 % auf rund 35 % steigen, d.h. mehr als ein Drittel der Nordenhamer wird dann dieser Altersgruppe zugehören. Damit wird die Altersgruppe in der Stadt ähnlich stark vertreten sein wie im Land Niedersachsen (34 %) – jedoch schwächer als im Landkreis Wesermarsch insgesamt (38 %).

Absolut betrachtet werden die größten Verluste zwischen 2015 und 2035 in den Altersgruppen der 45- bis 59-Jährigen liegen (-2.076): durch einen Übergang der aktuell stärksten Gruppe in die nächsthöhere Altersgruppe (60 bis 74 Jahre) wird letztere voraussichtlich auch die absolut höchsten Zugänge verzeichnen (+ 525). Ein absolutes Plus wird darüber hinaus in der Gruppe der 30- bis 44jährigen erwartet (+240). Alle anderen Altersgruppen werden Verluste verbuchen.

Schwerbehinderte

Am 31.12.2015 lebten in der Stadt Nordenham 2.858 schwerbehinderte Menschen, deren körperliche, geistige oder seelische Behinderung einen Grad von wenigstens 50 hat. Das entspricht einem Anteil von 108,6 je 1.000 Einwohner (LK Wesermarsch: 103,7; Niedersachsen: 91,4). Gegenüber dem Jahr 2005 ist diese Bevölkerungsgruppe um 134 Personen gewachsen, der Anteil an 1.000 EW um rund 10.

3.1.3 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Der Zensus 2011 beziffert die Zahl aller Haushalte in der Stadt Nordenham auf 12.420. Dabei gelten alle Personen, die innerhalb einer Wohnung leben als Mitglieder desselben Haushalts.

Laut NBank liegt die Zahl der Haushalte für das Jahr 2015 bei 14.973. Die NBank zählt, basierend auf dem Mikrozensus, gemeinsam wirtschaftende Personen als Haushalt, was den abweichenden Wert erklärt.

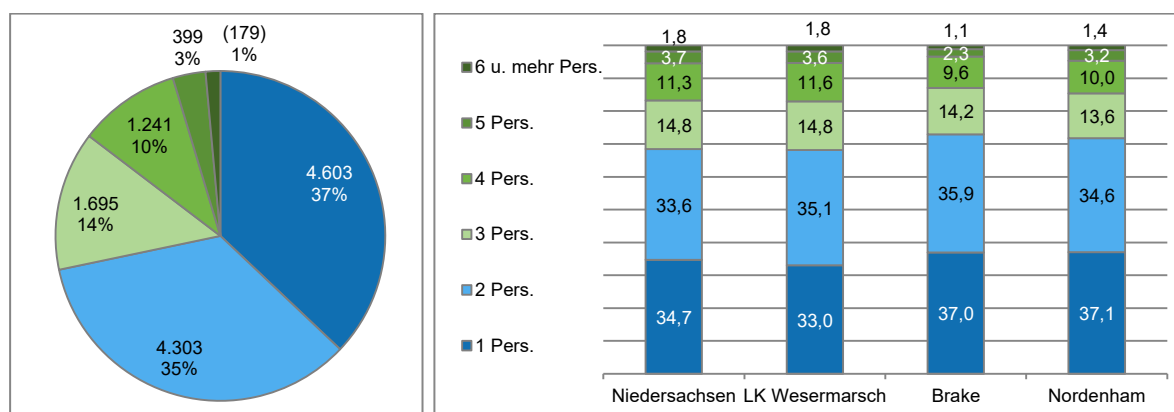
Im Folgenden wird zunächst basierend auf den Zensus-Daten von 2011 die Struktur der Wohnhaushalte dargestellt sowie die aktuelle Wohnsituation dieser Haushalte ausgewertet.

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

☐ Wohnhaushalte

Im Zensusjahr 2011 stellten die Ein- und Zweipersonenhaushalte mehr als 70 %. Damit weicht die Haushaltsstruktur Nordenhams deutlich vom landesweiten und auch vom Landkreisdurchschnitt ab: in der Stadt Nordenham sind die kleinen – v.a. die 1-Personen-Haushalte – stärker vertreten, während klassische „Familien-Haushaltsgrößen“ (3-/4-P-HH) unterrepräsentiert sind (vgl. Abb. 9). Das wird auch mit Blick auf die Familientypen deutlich (vgl. Abb. 10): Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kind(er) stellen 67,1 % der Haushalte, im Landkreis Wesermarsch machen diesen Familientypen einen Anteil von 64 % aus, in Niedersachsen nur 63 %.

Abb. 9: Wohnhaushalte 2011 nach Haushaltsgröße



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

Die Darstellung des Familientyps im Rahmen des Zensus 2011 zeigt, dass 86,7 % aller 2-Personen-Haushalte Paare ohne Kinder sind (3.732 von 4.303), 85,4 % aller Haushalte mit drei und mehr Personen sind Paare mit Kindern (3.002). Die übrigen Mehrpersonenhaushalte sind Alleinerziehende mit Kind(ern) (887) sowie sonstige Mehrpersonenhaushalte⁸ (196).

Somit leben in rund 31 % aller Haushalte Kinder – im gesamten Landkreis Wesermarsch liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern bei 34,5 %. Der Anteil der Haushalte Alleinerziehender an den Haushalten mit Kindern liegt in der Stadt Nordenham bei 22,8 % und damit 1 Prozentpunkt über dem Wert des Landkreises Wesermarsch.

Fast die Hälfte (47,1 %) aller Haushalte in der Stadt Nordenham lebte 2011 laut Zensus zur Miete – damit ist der Mietwohnungsmarkt deutlich stärker ausgeprägt als im Landkreis Wesermarsch insgesamt (38,8 %) (Brake: 46,8 %).

Mit Blick auf die Haushaltsart und ihre Wohnnutzung zeigt sich, dass der Anteil der zur Miete wohnenden Einpersonenhaushalte mit 66,8 % relativ groß ist und auch hohe Anteile Alleinerziehender Elternteile sowie der Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie zur Miete wohnen. Diese drei Haushaltstypen machen fast zwei Drittel (64 %) aller Miethaushalte aus.

Hingegen wohnen 67 % aller Paare ohne Kinder sowie 71,8 % aller Paare mit Kindern in Wohneigentum (vgl. Abb. 10).

Abb. 10: Wohnhaushalte 2011 nach Zusammensetzung und Wohnnutzung

	Haushalte		Wohnnutzung	
	Zahl	Anteil %	Eigentum, Anteil in %	Miete, Anteil in %
Insgesamt	12.420	100	52,9	47,1
Einpersonenhaushalte	4.603	37,1	33,2	66,8
Paare ohne Kind(er)	3.732	30,0	67,0	33,0
Paare mit Kind(ern)	3.002	24,2	71,8	28,2
Alleinerziehende Elternteile	887	7,1	35,4	64,6
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie⁸	(196)	(1,6)	40,3	59,7

Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

In 3.248 Haushalten (26,2%) lebten 2011 ausschließlich Senioren⁹ (Brake: 25,8 %, LK Wesermarsch 23,8 %). Von den Nordenhamer Seniorenhaushalten lebten 1.910 in Wohneigentum und 1.338 zur Miete - somit ist der Anteil der Seniorenhaushalte, die in Mietwohnungen leben mit 41,2 % vergleichsweise hoch (Wesermarsch: 20,9 %, Niedersachsen: 22,2 %).

⁸ Zu „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“ zählen alle Haushalte, die nicht den übrigen Haushaltstypen entsprechen, d.h. es besteht zwischen den Haushaltmitgliedern keine direkte Beziehung (Verwandtschaft ersten Grades). Dieser Haushaltstyp beinhaltet z.B. nicht eingetragene Lebenspartnerschaften, Wohngemeinschaften und Großeltern-Enkel-Haushalte ohne Elternteil(e).

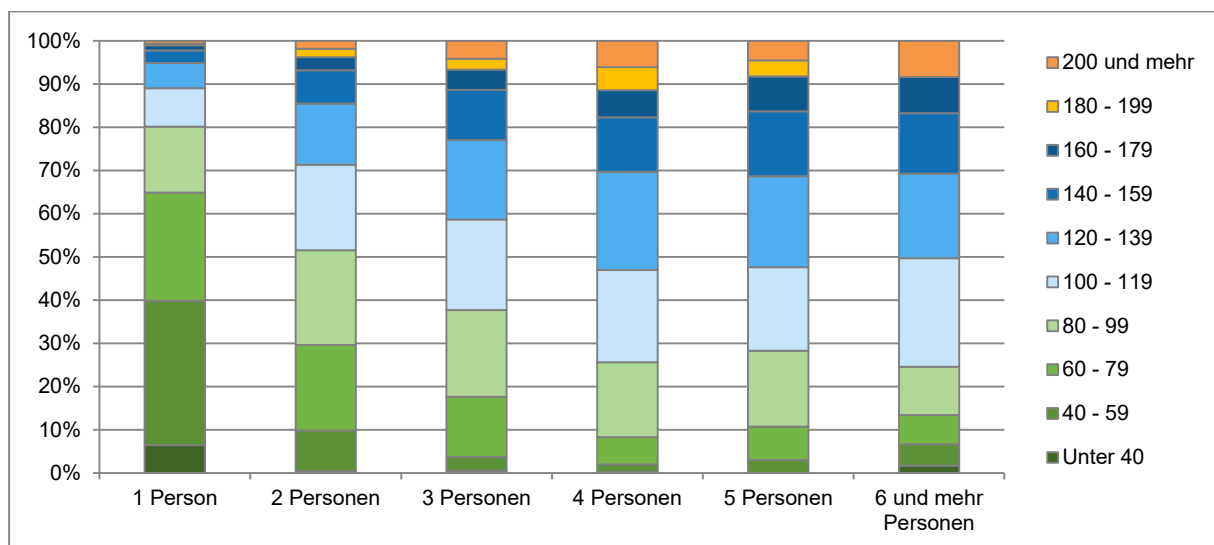
⁹ Senioren: Personen, welche zum Zensusstichtag (09. Mai 2011) das 65. Lebensjahr vollendet haben.

Die folgende Abbildung zeigt das Verhältnis zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße. Rund 40 % der 1-Personen-Haushalte bewohnte im Jahr 2011 Wohnungen mit einer Größe von maximal 59 m², 25 % lebten auf 60 bis 79 m². Rund ein Drittel der 1-Personenhaushalte bewohnte mehr als 80 m².

Bei den 2-Personen-Haushalten wohnte gut die Hälfte auf mindestens 100 m². Auffällig ist, dass die Größenstruktur der Wohnungen lediglich bis zu einer Haushaltsgröße von 4-Personen kontinuierlich steigt. Die Wohnungsstruktur der 5- und 6-Personen-Haushalte entspricht der der 4-Personen-Haushalte. D.h. rund ein Viertel aller 5- und 6-Personenhaushalte lebt, ebenso wie rund ein Viertel aller 4-Personen-Haushalte, in Wohnungen mit maximal 100 m², jeweils fast die Hälfte in Wohnungen mit mindestens 120 m².

Insgesamt wohnen 43,5 % aller Haushalte in Wohnungen mit mindestens 100 m² Größe.

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



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

Gemeinsam wirtschaftende Haushalte

Innerhalb des NBank-Kommunalprofils handelt es sich um modellierte Haushaltszahlen,¹⁰ d.h. alle Haushaltszahlen basieren auf einer Zuordnung der Bevölkerungszahl auf Privathaushalte - die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.¹¹ Vor diesem Hintergrund weichen die von der NBank ausgewiesenen Daten von der Zahl der Wohnhaushalte gemäß Zensus 2011 (s. oben) ab – für 2015 benennt die NBank für die Stadt Nordenham 14.973 Haushalte.

Allerdings liegt durch die Datenauswertung der NBank – anders als bei den Zensusdaten zu

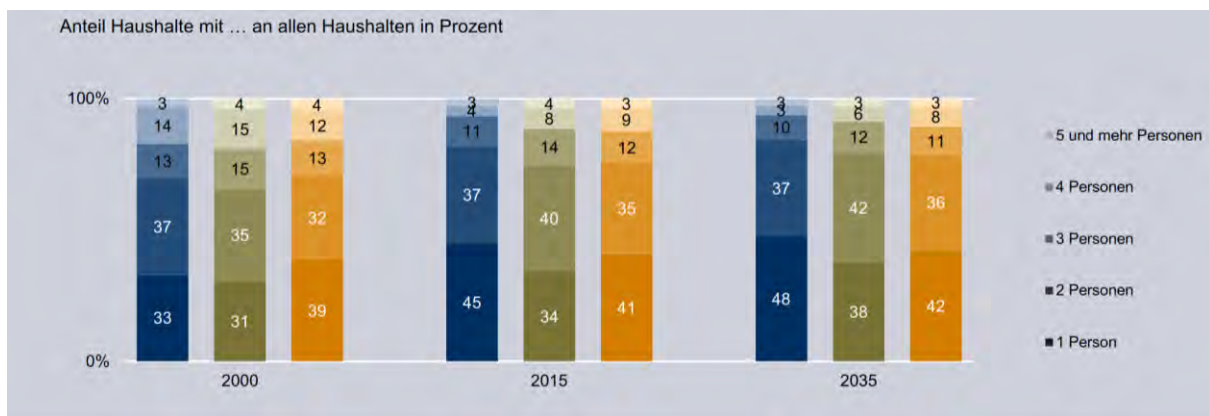
¹⁰ Die Haushaltszahlen basieren auf einem Prognosemodell der NBank, das diese zur Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung anwendet.

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

den Wohnhaushalten – eine Prognose von Haushaltszahlen vor. Daher werden im Folgenden ergänzend die Daten der NBank ausgewertet.

Vielerorts führen anhaltende Haushaltsverkleinerungen dazu, dass die Zahl der Haushalte trotz stagnierender oder gar rückläufiger Bevölkerungszahl zunächst weiter wächst. In der Stadt Nordenham zeigt der Blick auf die Haushaltsstruktur 2015, dass der Anteil der kleinen (1- und 2-Personenhaushalte) – auch im Vergleich mit Land und Landkreis – bereits heute sehr groß ist (vgl. Abb. 12). Die Singularisierung der Haushalte ist in der Stadt bereits weit fortgeschritten – zwischen 2000 und 2015 erhöhte sich der Anteil der Einpersonenhaushalte von einem Drittel (33 %) auf beinahe die Hälfte (45 %). Bis ins Jahr 2035 wird sich die Haushaltsstruktur in der Stadt Nordenham gemäß NBank-Prognose nur noch geringfügig verändern.

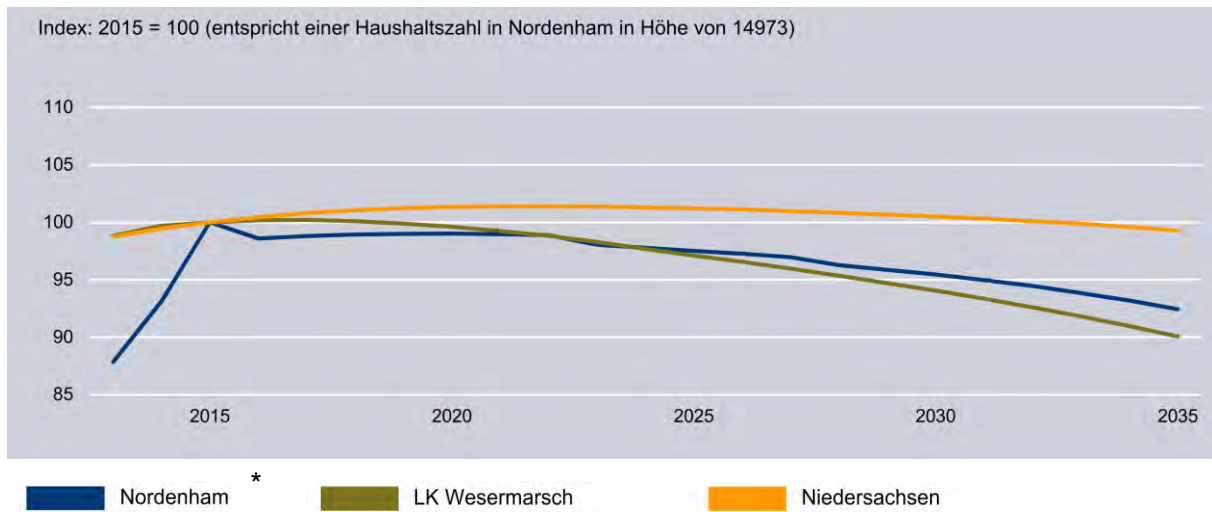
Abb. 12: Entwicklung der Haushaltsstruktur



Quelle: NBank Kommunalprofil 2016 für die Stadt Nordenham.

Somit rechnet die NBank – aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen (vgl. Kap. 3.1.1) und einer nur geringfügigen Verkleinerung der Haushaltsstruktur zwischen 2016 und ca. 2021 mit einer Stagnation und anschließend mit einem kontinuierlichen Rückgang der Haushaltszahl (vgl. Abb. 13). Im Jahr 2035 werden in der Stadt Nordenham ca. 7,6 % (ca. 1.130) weniger Haushalte leben als 20135.

Abb. 13: Entwicklung der Haushaltszahl



* der starke Anstieg vor 2015 sowie eine zunächst negative Prognose bis 2016 stellen gem. NBank ein methodisches Phänomen dar. Der Mikrozensus werde jährlich stichprobenhaft erfasst. Dadurch könnten sich zufallsbedingte und systematische Fehler einschleichen. Auf dieser Grundlage seien vor allem in kleineren Städten und Gemeinden Schwankungen nicht unüblich.

	2015	2020	2025	2030	2035
Haushaltszahl	14.973	14.827	14.599	14.291	13.839
Entwicklung ggü. 2015 (absolut)		-146	-374 (ggü. 2020: -227)	-682 (ggü. 2025: -308)	-1.134 (ggü. 2030: -452)
Entwicklung ggü. 2015 (%)		-1,0	-2,5	-4,6	-7,6

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

Zentrale Ergebnisse „Demografische Entwicklung“

- seit 2011 stagniert die Einwohnerzahl – zuvor gab es Bevölkerungsrückgänge
- die aktuell konstante Einwohnerzahl resultiert aus Wanderungsgewinnen
 - in den vergangenen Jahren war die Zuwanderung durch Familien sowie zuletzt durch junge Menschen geprägt
 - positive Wanderungssalden waren zuletzt ausschließlich in der Gruppe der Ausländer zu verbuchen
 - gegenüber den übrigen Landkreis-Gemeinden ist eine leicht positive Wanderungsbilanz zu verbuchen
- der Bevölkerungsprognose der NBank zufolge (Basisjahr 2015) wird die Einwohnerzahl in der Stadt Nordenham bis ins Jahr 2035 um ca. 2.800 sinken (-10,7 %) es wird ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang ab 2015 prognostiziert
- gegenüber 1990 gab es eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur zu Gunsten der älteren Altersgruppen

gem. Prognose der NBank werden 2035 mehr als ein Drittel der Einwohner 60 Jahre oder älter sein

- mehr als 70 % aller Haushalte sind 1- und 2-Personenhaushalte – damit sind die kleinen Haushalte überdurchschnittlich stark vertreten
- es gibt – im Vergleich zum Landkreis – einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an Alleinerziehenden
- 47,1 % der Wohnhaushalte wohnen zur Miete – damit ist der Mietwohnungsmarkt vergleichsweise stark ausgeprägt;
differenziert nach Haushaltstyp betrachtet wird deutlich, dass v.a. Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende zur Miete wohnen
- jeder vierte Haushalt ist ein Seniorenhaushalt – von diesen wohnen derzeit 41,2 % zur Miete – auch dieser Anteil ist vergleichsweise hoch
- 47 % aller Haushalte wohnt in Wohnungen mit mindestens 100 m² Größe – die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt bei 95 m² und ist im Landes- und Landkreisvergleich leicht unterdurchschnittlich
- die Singularisierung der Haushalte ist in der Stadt Nordenham bereits stark fortgeschritten - der Haushaltsprognose der NBank zufolge (Basisjahr 2015) wird sich die Haushaltsstruktur (Größe) bis 2035 daher nur geringfügig zugunsten der kleinen Haushalte verschieben
- daher rechnet die NBank nach einer Stagnation bereits ab ca. 2020 mit einer rückläufigen Zahl der Haushalte – 2035 werden rd. 1.130 weniger Haushalte leben als 2015 (-7,6 %).

3.2 Entwicklungen am Arbeitsmarkt

Zwischen den Entwicklungen am Arbeitsmarkt und der Bevölkerungsentwicklung – und somit auch der Entwicklung am Wohnungsmarkt – besteht eine enge Verknüpfung. Teilräume mit günstiger wirtschaftlicher Entwicklung gewinnen Einwohner, während wirtschaftlich weniger dynamische Regionen von Abwanderungen betroffen sind (vgl. NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15).

3.2.1 Erwerbstätigenentwicklung /-prognose am Arbeitsort Nordenham

Seit 2008 verzeichnet die Stadt Nordenham einen kontinuierlichen Anstieg der SVB¹²-Zahlen. In der Stadt Nordenham waren am 30.06.2017 rund 10.240 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (SVB am Arbeitsort) – damit ist die Stadt Nordenham innerhalb des Landkreises Wesermarsch der beschäftigungsstärkste Arbeitsort (Brake: 7.465 SVB, Lemwerder: 2.999 SVB).

Der Beschäftigungszuwachs zwischen 2013 und 2017 (+476) fiel jedoch prozentual mit 4,9 % geringer aus, als im Landkreis Wesermarsch (+6,8 %) und niedersachsenweit (+8,5 %).

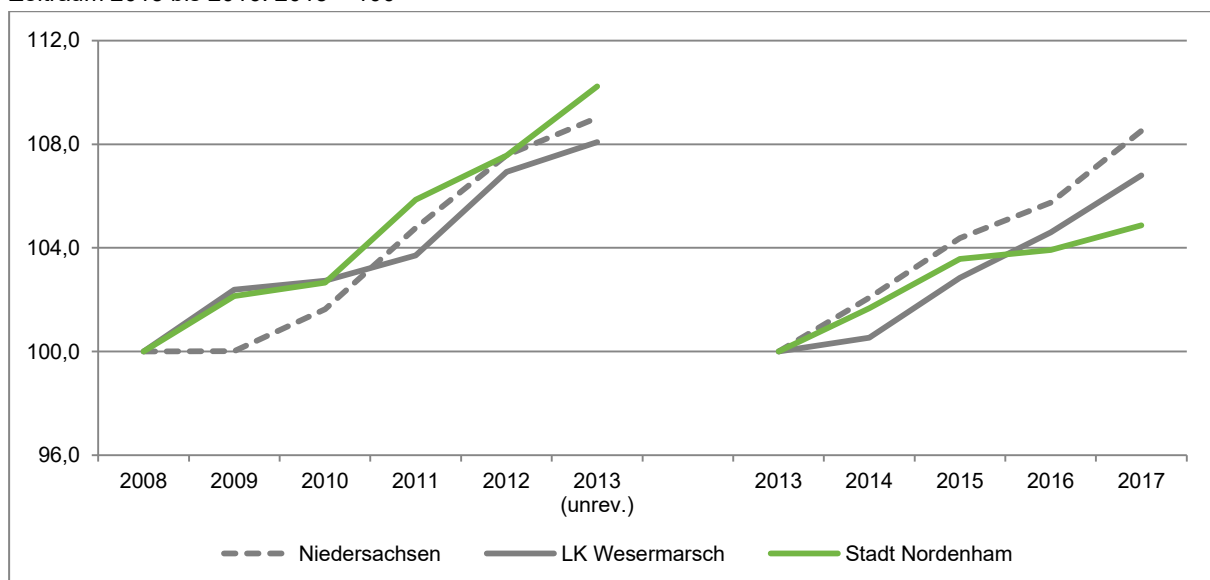
Nicht vergleichbar sind die Daten – auf Grund einer 2013 erfolgten Revision der Arbeitsmarktdaten – mit früheren Daten. Die folgende Abbildung zeigt jedoch, dass die Stadt Nordenham auch zwischen 2008 und 2013 durch Beschäftigungszuwachs geprägt war – in diesem Zeitraum fiel der Zuwachs (+10,2 %) stärker aus als in den Vergleichsräumen.

Abb. 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

jeweils zum 30.06.

Zeitraum 2008 bis 2013 (unrevidiert): 2008 = 100

Zeitraum 2013 bis 2016: 2013 = 100

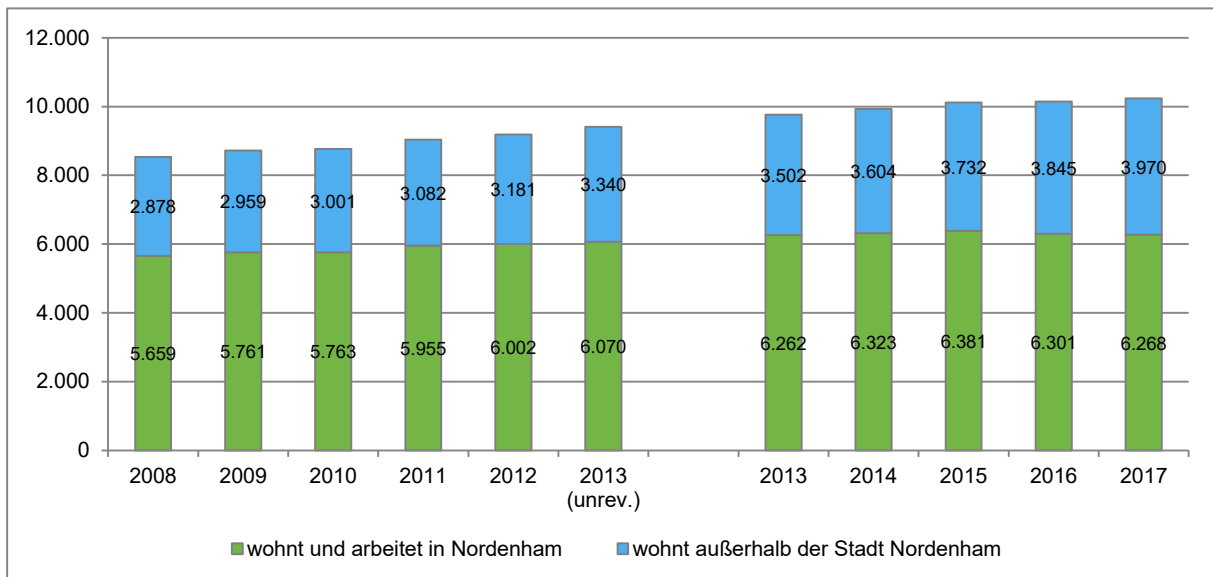


Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

¹² SVB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Während 6.268 der am Arbeitsort Nordenham sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch in der Stadt Nordenham wohnen, pendeln 3.970 von einem Wohnort außerhalb des Stadtgebietes zum Arbeitsort Nordenham. Damit liegt der Einpendleranteil bei 39 %, dieser Anteil steigt seit einigen Jahren leicht. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass der Einpendleranteil in der Stadt Nordenham relativ gering ist (Brake: 62 %, Lemwerder: 76 %, Elsfleth: 56 %).

Abb. 15: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort – nach Wohnort
jeweils zum 30.06.



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

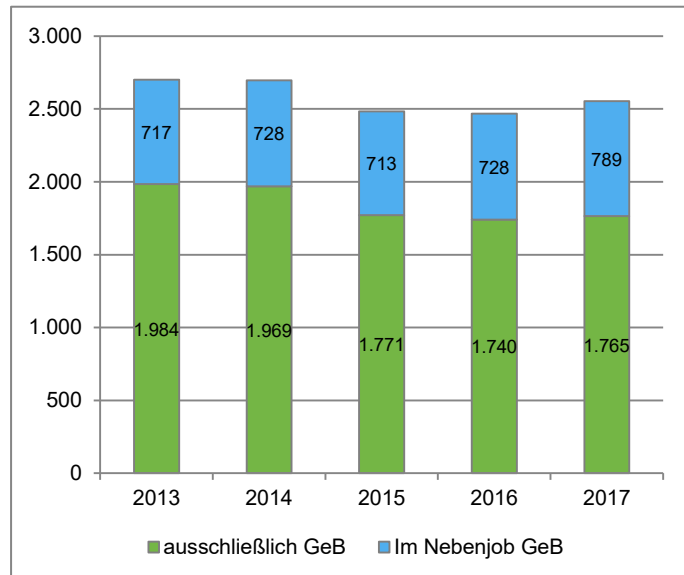
Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellen die Mehrheit der Erwerbstätigen. Zusätzlich sind der Gruppe der Erwerbstätigen¹³ u.a. auch geringfügig Beschäftigte, Beamte, Selbständige und 1-€-Jobber zuzuordnen. Auf Ebene der Kommune werden keine Daten zu Erwerbstätigen veröffentlicht.

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

3.2.2 Geringfügig entlohnt Beschäftigte

In der Stadt Nordenham wohnen gut 2.500 Personen, die einer geringfügig entlohnten Beschäftigung¹⁴ (GeB) nachgehen. Diese Zahl zeigte sich zwischen 2014 und 2015 deutlich rückläufig, wobei sich insbesondere die Zahl derjenigen die ausschließlich einer solchen Beschäftigung nachgehen reduzierte. Seither ist die Zahl der GeB relativ konstant. Mit einem Anteil von 6,6 %¹⁵ der ausschließlich GeB an der Bevölkerung liegt die Stadt Nordenham leicht unter dem Landkreis-Wert (6,8 %) und in etwa auf dem niedersächsischen Niveau (6,5 %).

Abb. 16: Geringfügig entlohnt Beschäftigte am Wohnort Nordenham



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

3.2.3 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Wesermarsch¹⁶ liegt mit 6,8 % (Jahresdurchschnitt 2017) deutlich über den Durchschnittswerten Niedersachsens (5,8 %) und Deutschlands (5,7 %). Innerhalb des ehemaligen Regierungsbezirkes Weser-Ems verzeichnen die Stadtkreise zwar höhere Quoten, unter den Landkreisen wurde für die Wesermarsch jedoch - neben dem LK Aurich – die höchste Arbeitslosenquote registriert.

Wie in weiten Teilen des Landes entwickelte sich die Arbeitslosenquote auch im Landkreis Wesermarsch in den vergangenen Jahren sehr positiv – 2007 lag sie noch bei 9,1 %, 2013 bei 7,6 %.

In der Stadt Nordenham gab es 2016 im Jahresdurchschnitt rund 1.240 Arbeitslose – dieser Wert ist seit 2011 relativ konstant. Somit haben gut 37 % aller Arbeitslosen des Landkreises Wesermarsch (3.340) ihren Wohnsitz in der Stadt Nordenham – hingegen liegt sowohl der Anteil der Einwohner als auch der Anteil der SVB am Wohnort der Stadt Nordenham an der des Landkreises bei nur knapp 30 %. Somit liegt die Arbeitslosenquote, die sich auf alle Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) bezieht (Daten zu Erwerbstätigen liegen auf Gemeindeebene nicht vor), vermutlich nochmals über der Landkreisquote

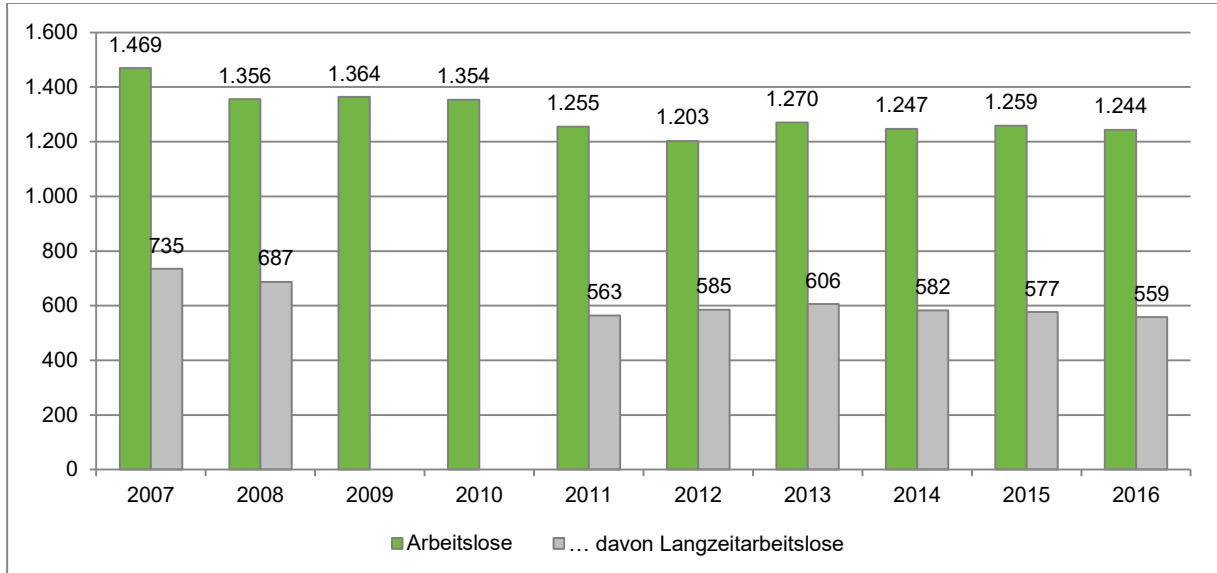
¹⁴ Arbeitsentgelt überschreitet nicht eine Entgeltgrenze von 450 € /Monat

¹⁵ Herangezogen wurden Beschäftigungsdaten und Bevölkerungsdaten zum 30.06.2016, da zum Stichtag 30.06.2017 bisher keine Bevölkerungsdaten veröffentlicht wurden (Stand Februar 2018).

¹⁶ auf Ebene der Stadt wird keine Quote ausgewiesen

Fast jeder zweite Arbeitslose (45 %) ist langzeitarbeitslos, das heißt mindestens ein Jahr ohne Arbeit. Dieser Anteil ist im Vergleich zum Land Niedersachsen (37 %) auffällig hoch. Die absolute Zahl der Langzeitarbeitslosen liegt seit 2011 konstant zwischen 550 bis 600.

Abb. 17: Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Nordenham



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

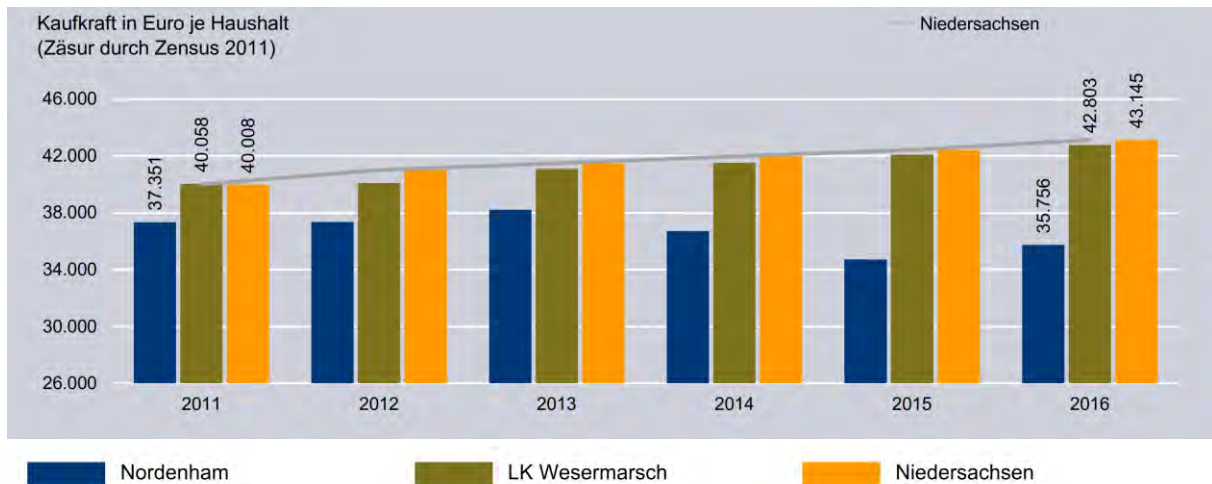
□ Kaufkraft, Einkommensentwicklung

Deutlich unter dem niedersächsischen Landesdurchschnitt (gut 43.000 €) und auch deutlich unter dem des Landkreises Wesermarsch (knapp 43.000 €) liegt die Haushaltskaufkraft in der Stadt Nordenham: nur rund 35.800 € stehen dort jedem Haushalt jährlich zur Verfügung¹⁷ (vgl. Abb. 18).

Während landesweit und im Landkreisdurchschnitt seit 2011 ein kontinuierlicher Zuwachs an Kaufkraft festzustellen ist, unterliegt die Kaufkraft in der Stadt Nordenham starken Schwankungen: nach einem leichten Anstieg zwischen 2011 und 2013 sank die Kaufkraft bis 2015 auf ein sehr niedriges Niveau. Auch wenn zuletzt wieder ein leichter Zuwachs zu verzeichnen war, war insgesamt zwischen 2011 und 2016 eine negative Entwicklung (-4 %) zu verzeichnen.

¹⁷ Unter der Kaufkraft eines Haushalts ist der Anteil des Einkommens zu verstehen, der dem Haushalt jährlich für Konsumzwecke zur Verfügung steht. Sie gibt Aufschluss darüber, inwieweit Haushalte über wirtschaftliche Möglichkeiten verfügen, ihre Wohnwünsche zu verwirklichen.

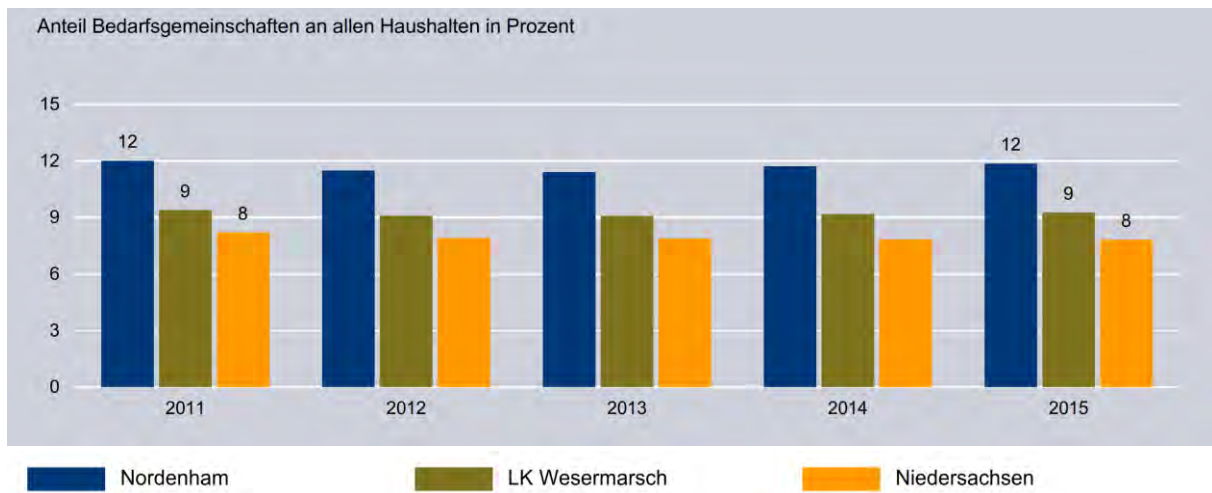
Abb. 18: Haushaltskaufkraft



Quelle: NBank Kommunalprofil 2016 für die Stadt Nordenham.

Laut NBank-Kommunalprofil liegt in der Stadt Nordenham der Anteil der Bedarfsgemeinschaften die Mindestsicherungsleistungen empfangen an allen Haushalten bei 12%, d.h. rund jeder achte Haushalt erhält Leistungen nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG. Sowohl im Vergleich zum Land Niedersachsen wie auch zum Landkreis Wesermarsch ist dieser Wert deutlich erhöht (vgl. Abb. 19). Zwischen 2011 und 2015 lag der Anteil konstant bei etwa 11 bis 12 %.

Abb. 19: Entwicklung des Sozialindikators in der Stadt Nordenham



Quelle: NBank Kommunalprofil 2016 für die Stadt Nordenham.

Zentrale Ergebnisse „Entwicklungen am Arbeitsmarkt“

- zwar waren seit 2013 Beschäftigungszuwächse zu verzeichnen, diese fielen in der Stadt Nordenham jedoch unterdurchschnittlich aus
- knapp 4.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen außerhalb des Stadtgebietes, damit liegt der Anteil der Einpendler bei 39 %; dieser Anteil steigt seit einigen Jahren leicht, ist im regionalen Vergleich jedoch relativ gering
- die Arbeitslosenquote des Landkreises Wesermarsch gehört zu den höchsten im Weser-Ems-Gebiet, ist jedoch – wie in weiten Teilen des Landes – rückläufig
- ein großer Teil (37 %) der Arbeitslosen des Landkreises wohnt in der Stadt Nordenham – die Arbeitslosenquote ist hier vermutlich nochmals höher als im Landkreis. Die absolute Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Nordenham ist seit 2011 konstant – der Anteil der Langzeitarbeitslosen ist mit 45 % auffällig hoch.
- Die Haushaltskaufkraft Nordenhams liegt deutlich unter dem Landes- und Landkreisdurchschnitt; sie unterliegt deutlichen Schwankungen
- Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten liegt seit einigen Jahren konstant bei etwa 12 % - dieser Anteil ist deutlich höher als Landes- und Landkreisdurchschnitt

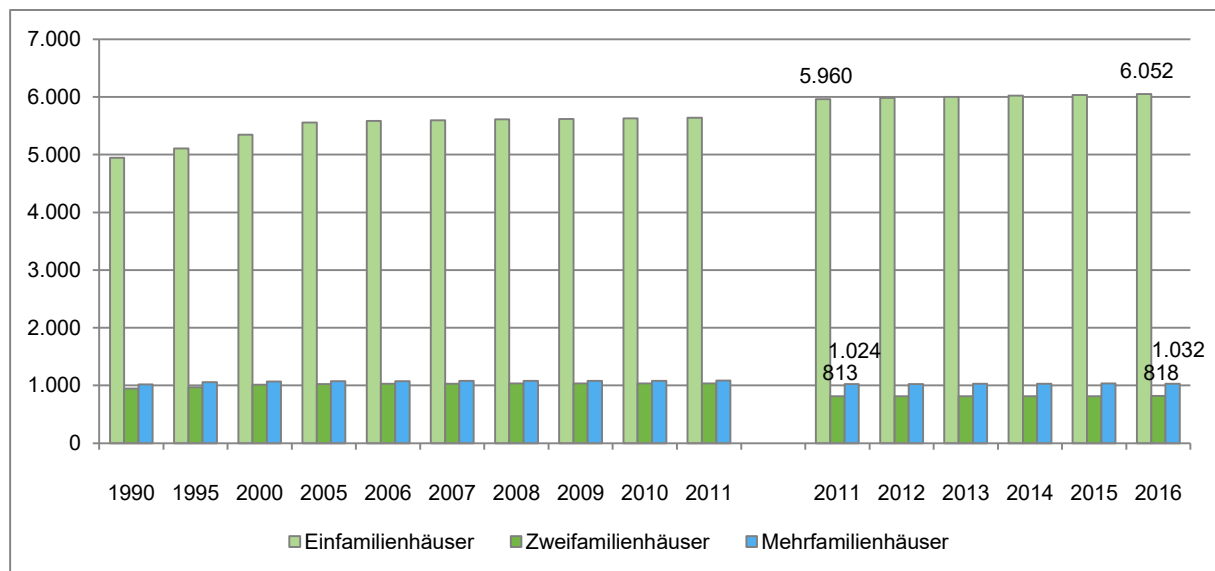
4 Wohnraumangebot

4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Für das Jahr 2016 registrierte das Landesamt für Statistik für die Stadt Nordenham insgesamt 7.910 Wohngebäude: 6.052 Einfamilienhäuser (EFH; 76,5 %), 818 Zweifamilienhäuser (ZFH; 10,3 %) und 1.032 Mehrfamilienhäuser (MFH; 13,1 %).

Seit dem Zensusjahr 2011 ist die Zahl der Wohngebäude in der Stadt Nordenham nur geringfügig gewachsen – es gab lediglich einen Zuwachs um rund 100 Gebäude (+1,5 %). Dabei handelte es sich maßgeblich um Zuwächse im Einfamilienhaussegment (+92).

Abb. 20: Gebäudefortschreibung Stadt Nordenham



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

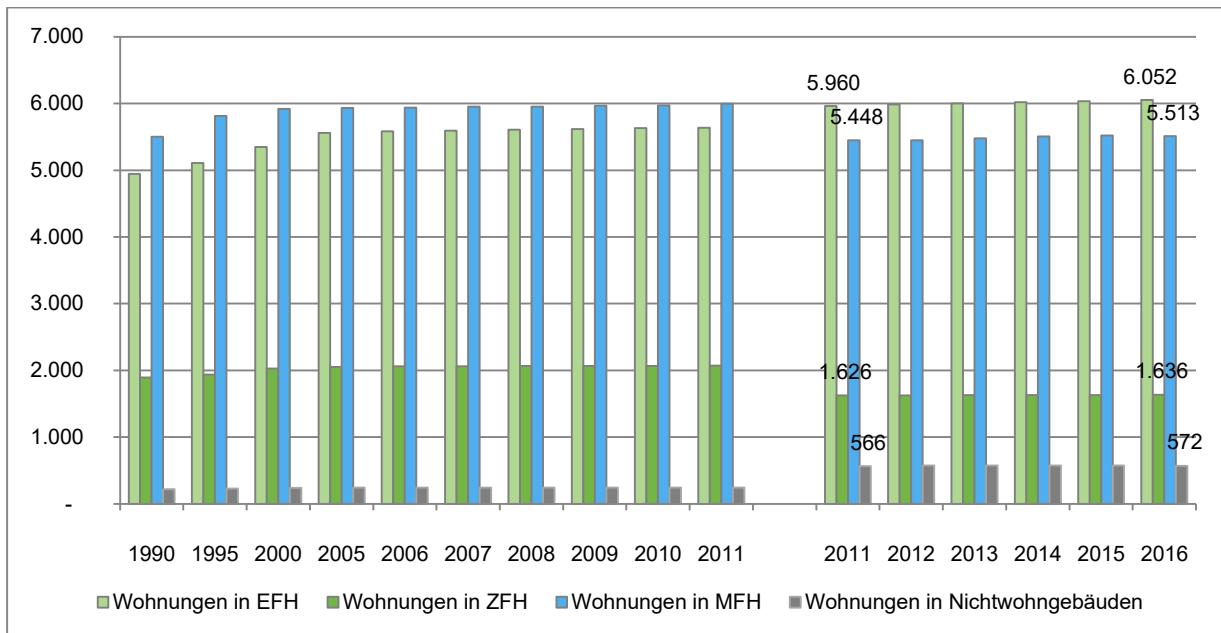
Entsprechend der Gebäudezahl ist auch die Zahl der Wohnungen in der Stadt Nordenham seit 2011 nur geringfügig gestiegen: 2016 gab es in der Stadt 13.806 Wohnungen – 173 mehr als im Zensusjahr 2011. Somit gab im betrachteten Zeitraum einen Zuwachs um 1,3 % - landkreisweit war ein Zuwachs um 1,6 %, im Land Niedersachsen um 3,2 % zu verzeichnen.

572 der Wohnungen liegen in Nichtwohngebäuden¹⁸, die übrigen 13.234 Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Gebäudetypen: Etwas weniger als die Hälfte (45,7 %)¹⁹ der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, weitere 12,4 % in Zweifamilienhäusern und 41,7% in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abb. 21).

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

¹⁹ Die Statistik umfasst zudem 33 Wohnungen (0,2%) in Wohnheimen.

Abb. 21: Wohnungsfortschreibung Stadt Nordenham



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

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

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 41,7 %²⁰ in der Stadt Nordenham deutlich größer ist als im Landkreis Wesermarsch insgesamt (28,7 %) und auch über dem Landeswert (38,7 %) liegt. Ähnlich hoch ist der Anteil in der Stadt Brake (38,5 %).

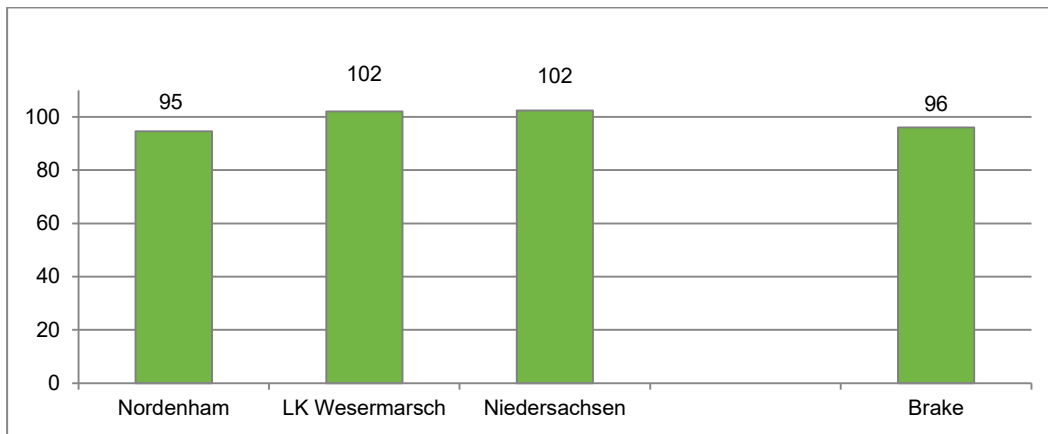
4.1.1 Wohnungsgrößen

Rund drei Viertel aller Wohnungen haben 4 oder mehr Räume – fast 30 % sogar 6 oder mehr. Der Anteil der Wohnungen mit maximal 2 Räumen ist mit insgesamt 997 Wohnungen (7,2 %) relativ gering.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße ist jedoch weniger die Zahl der Räume pro Wohnung, sondern vielmehr die Wohnfläche aussagekräftig. In der Stadt Nordenham sind die Wohnungen durchschnittlich 95 m² groß (vgl. Abb. 22) – etwas kleiner als im Landkreis Wesermarsch insgesamt (102 m²) und ähnlich groß wie in der Stadt Brake (96 m²).

²⁰ bezogen auf Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Nichtwohngebäude)

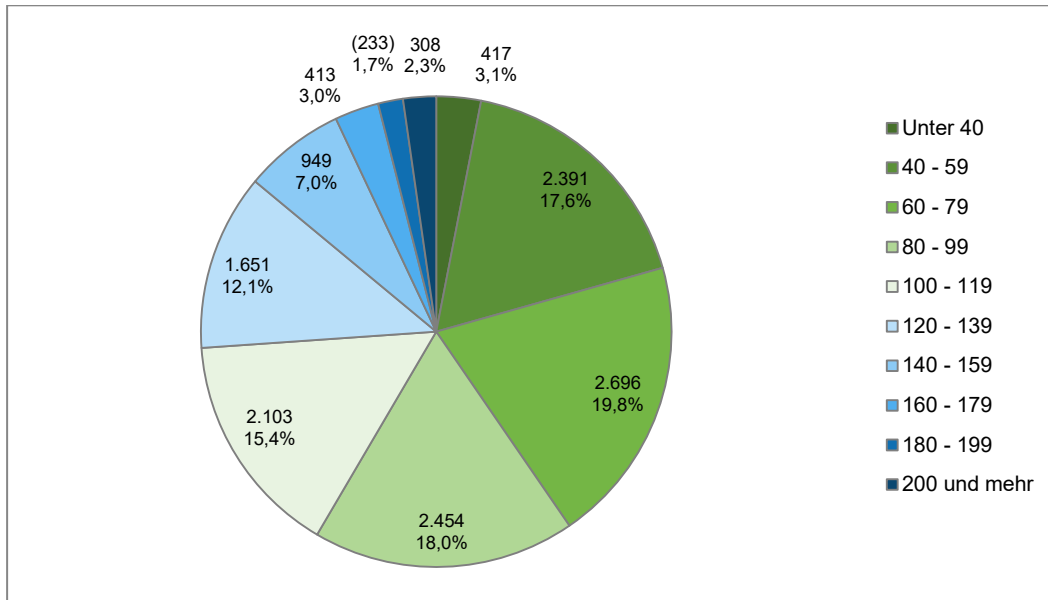
Abb. 22: Wohnfläche je Wohnung Ende 2015 – in m²



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

Differenzierte Daten zur Wohnfläche liegen aus dem Zensusjahr 2011 vor, demnach hatten 59,5% aller Wohnungen²¹ in Nordenham eine Größe von mindestens 80 m², 41,5% von mindestens 100 m². Mit ungefähr einem Fünftel aller Wohnungen (20,7 %; 2.808 Wohnungen) ist der Anteil der kleinen Wohnungen unter 60 m² vergleichsweise hoch - vor allem auch im Vergleich mit der Statistischen Region Weser-Ems (13,5%) oder dem Landkreis Wesermarsch insgesamt (16,6%).

Abb. 23: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Fläche der Wohnung 2011



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

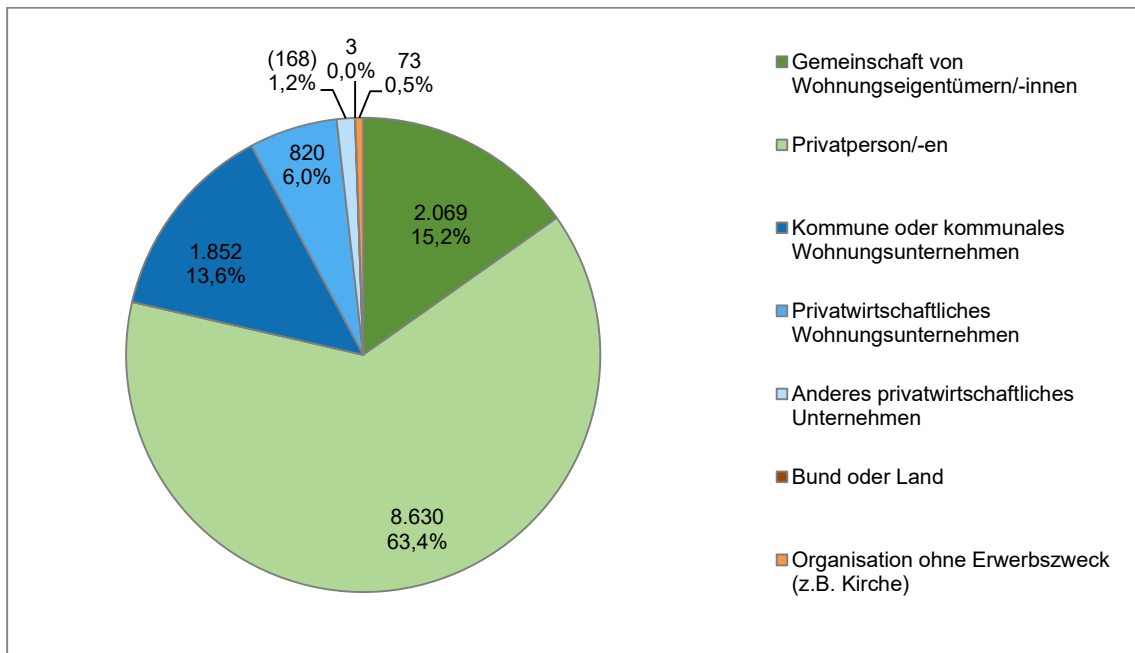
²¹ ohne Wohnungen in Wohnheimen

4.1.2 Eigentumsverhältnisse

Mehr als drei Viertel aller Wohnungen (10.699) befinden sich im Eigentum von Privatpersonen bzw. Wohnungseigentümergeinschaften (vgl. Abb. 24).

Der Anteil der Wohnungen im Besitz von kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmens bzw. anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen ist mit 20,8 % vergleichsweise hoch – Landkreisweit liegt dieser Anteil bei nur 14,6 %, in Niedersachsen bei 11,4 %.

Abb. 24: Eigentumsverhältnisse von Wohnungen (mit Wohnraum²²) 2011



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

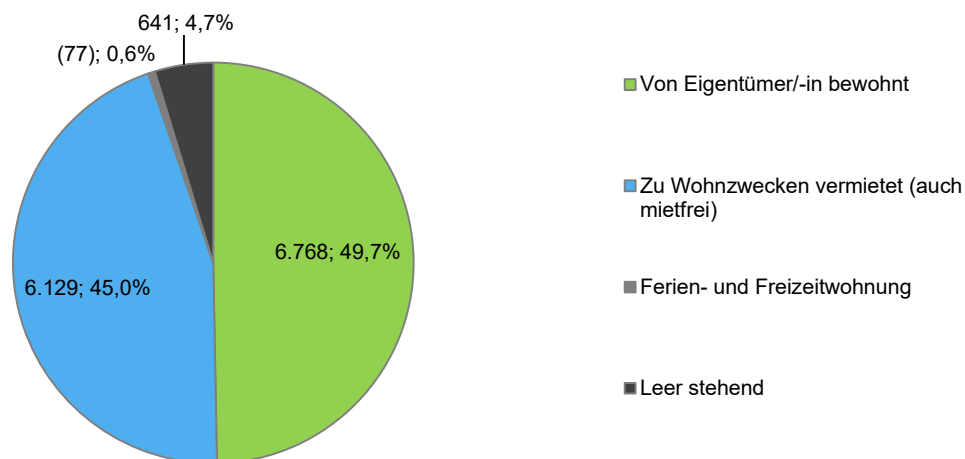
4.1.3 Wohnungsnutzung / Leerstand

Rund die Hälfte der Wohnungen in der Stadt Nordenham wird vom Eigentümer selbst bewohnt, 45 % der Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. 77 Wohnungen (0,6 %) werden als Ferien- und Freizeitwohnung genutzt (vgl. Abb. 25).

Im regionalen Vergleich ist der Mietwohnungsmarkt somit stark ausgeprägt: Im übrigen Landkreis Wesermarsch werden 38,8 % aller Wohnungen vermietet in der Region Weser-Ems 40,5 %. Durch einen ähnlich starken Mietwohnungsmarkt zeichnen sich im Landkreis die Städte Brake und Elsfleth aus.

²² nicht berücksichtigt: gewerblich genutzte Wohnungen, Diplomatenwohnungen, Wohnungen ausländischer Streitkräfte

Abb. 25: Nutzung der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2011



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban

Der Leerstand betrug gemäß Zensus 2011 641 (4,7 %) Wohnungen²³ und liegt somit über einer Fluktuationsreserve (bis zu 3%), die nötig ist, damit immer genug Wohnungen zur Verfügung stehen (Anteil ergibt sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand).

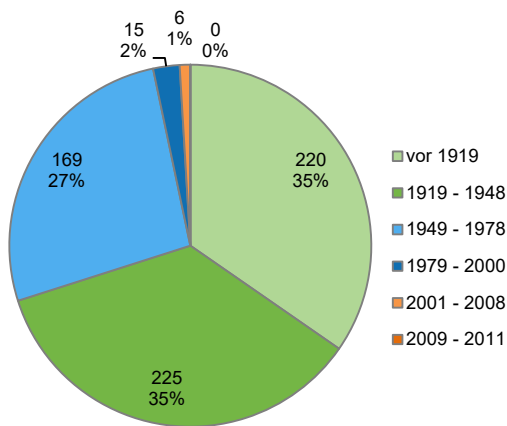
Auf Grundlage der Zensusdaten 2011 ist eine Auswertung der Leerstände nach Merkmalen wie dem Baujahr, der Größe der Wohnungen und den Besitzverhältnissen möglich. 70 % der leerstehenden Wohnungen wurden vor 1949 errichtet, weitere 27 % zwischen 1949 und 1978 (vgl. Abb. 26) – im Vergleich zur Altersstruktur der Wohnungen (vgl. Kap. 4.1.4) ist der Anteil der älteren Wohnungen bei den Leerständen somit überproportional.

45 % der leerstehenden Wohnungen hatten 2011 eine Größe von maximal 59 m², weitere 40 % von 60 bis 99 m² - im Vergleich zur Größenstruktur aller Nordenhamer Wohnungen (vgl. Kap. 4.1.1) war auch der Anteil der kleinen und mittelgroßen Wohnungen bei den Leerständen überproportional.

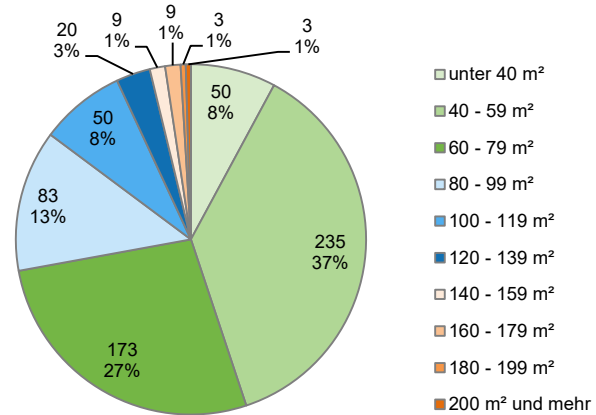
Mehr als die Hälfte (54 %) der leerstehenden Wohnungen befanden sich 2011 im Besitz von Privatpersonen/Eigentümergeinschaften. Etwa ein Drittel der Leerstände gehörten Privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, nur 10 % der Leerstände gehörten der Kommune bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen.

²³ Leerstand = leer stehende Wohnungen in Wohngebäuden (nicht berücksichtigt: Ferien- und Freizeitwohnungen, Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte, gewerblich genutzte Wohnungen, Wohnungen in Wohnheimen)

**Abb. 26: Leerstand (2011)
nach Baujahr der Wohnung**



**Abb. 27: Leerstand (2011)
nach Größe der Wohnung**



ohne leerstehende Wohnungen in Wohnheimen
Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

Im Rahmen der Expertengespräche mit Akteuren des Nordenhamer Wohnungsmarktes wurde deutlich, dass sich das Wohnungsüberangebot vor allem quartiersbezogen darstellt: Leerstände sind nach Auskunft mehrerer Akteure v.a. in Einswarden zu finden – hier befinden sich größere MFH-Bestände (ca. 500 Einheiten)²⁴, die in den vergangenen Jahren mehrfach einen Eigentümerwechsel erfahren haben und „stark sanierungsbedürftig“²⁵ sind. Derzeit befinden sich die Bestände im Eigentum der NORDWOHNEN Immobiliengesellschaft. Nach eigener Auskunft hat diese im Jahr 2016 die Bestände mit einer Leerstandsquote von 31 %²⁶ übernommen – zwischenzeitlich stieg der Leerstand auf 43 % (Mitte 2017) und konnte aktuell (Mai 2018) auf 37 % reduziert werden. Die Gebäude- und Wohnungsbestände werden derzeit saniert (energetische Sanierung, tlw. Sanierung von Bädern, tlw. Veränderung von Grundrissen), was – nach Auskunft der Eigentümer – vor allem im 1. Quartal 2018 zu einer erhöhten Nachfrage nach Besichtigungsterminen führte.

Akteure des Nordenhamer Wohnungsmarktes berichten, dass der Stadtteil Einswarden an einem Imageproblem leide, das wesentliche Ursache für das Leerstandsproblem sei. („Der völlig veraltete Immobilienbestand mit Schwerpunkt im südlichen Zentrum, der stark anwachsende Anteil von Migranten und von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen, der starke Rückgang der ehemals intakten Handels- und Handwerkerstruktur und damit des Mittelstandes, die Auflösung von Vereinen sowie die Konzeptlosigkeit einer großen auswärti-

²⁴ Darüber hinaus befinden sich am Standort Einswarden mindestens 550 weitere Wohneinheiten - lt. Steckbrief (s. folgende Fußnote) waren 2015 ca. 1.050 Haushalte in Einswarden ansässig

²⁵ Quelle: Steckbriefe der Nordenhamer Stadtteile (2013)

<http://www.nordenham.de/de/rathaus/downloads/item/steckbriefe-der-nordenhamer-stadtteile>

²⁶ In der Quote nicht enthalten sind 50 leerstehende Wohneinheiten in einem zusammenhängenden Gebäudebestand an der Niedersachsenstraße.

gen Immobiliengesellschaft und von anderen Privateigentümern bilden letztlich die Ursache für den stetigen Abstieg des Stadtteiles.²⁵⁾

Gleichwohl berichtete ein Akteur, dass v.a. langjährige Mieter am Standort Einswarden verbleiben wollen.

Ebenso wird – nach Auskunft der Akteure – der Stadtteil Blexen weniger nachgefragt – hier ist die Nachfrage v.a. durch Ansässige, die eine Veränderung wünschen, geprägt sowie in Teilen durch Beschäftigte der ansässigen Unternehmen. Eine Vermarktung an sonstige Auswärtige ist aufgrund der eher peripheren Lage schwieriger.

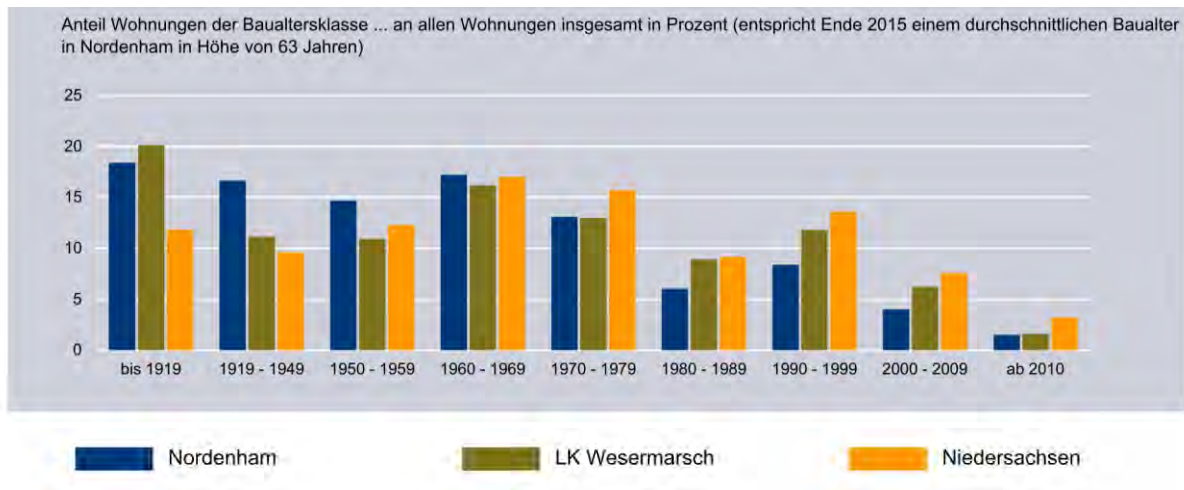
Weder die beiden Wohnungsbaugesellschaften, die keine Bestände in Einswarden haben, noch ein interviewter Makler, der zahlreiche Mieteinheiten verwaltet, verzeichnen Leerstände, die über eine Fluktuationsreserve hinausgehen. Lediglich Objekte, die seitens einer Wohnungsbaugesellschaft für einen Abriss bzw. eine Sanierung (z.B. Einbau neuer Bäder) vorgesehen sind werden bewusst leergezogen und bilden somit einen erhöhten Bruttoleerstand.

4.1.4 Bualter

In der Stadt Nordenham gibt es einen auffallend hohen Anteil älterer Gebäude: drei Viertel (75,9 %) aller Bestandsgebäude wurden vor 1979 errichtet (Wesermarsch: 67,6 %; Niedersachsen: 62,1 %). Einen großen Bestand gibt es vor allem aus den Baujahren 1949 bis 1978 (49,1 %).

Entsprechend dem Bualter der Gebäude zeigt die Darstellung der NBank zum Bualter der Wohnungen in der Stadt Nordenham (vgl. Abb. 28) hohe Anteile an Wohnungen der Bualtersklassen bis 1919 (ca. 18%) von 1919 – 1949 (ca.16%) sowie von 1960 bis 1969 (ca. 17 %). Der Vergleich mit den Landkreisdaten zeigt, dass in der Stadt Nordenham der Anteil älterer Wohnungen – aus den Kriegsjahren und dem Nachkriegsjahrzehnt – deutlich höher ist als im Landkreis insgesamt sowie auch im Land Niedersachsen. Hingegen stammen unterdurchschnittlich viele Wohnungen des aktuellen Wohnungsbestandes der Stadt Nordenham aus den 1980er-, 1990er- sowie 2000er Jahren. Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Bualter Nordenhamer Wohnungen von 63 Jahren (Stand Ende 2015).

Abb. 28: Verteilung nach Baualtersklassen - Ende 2015

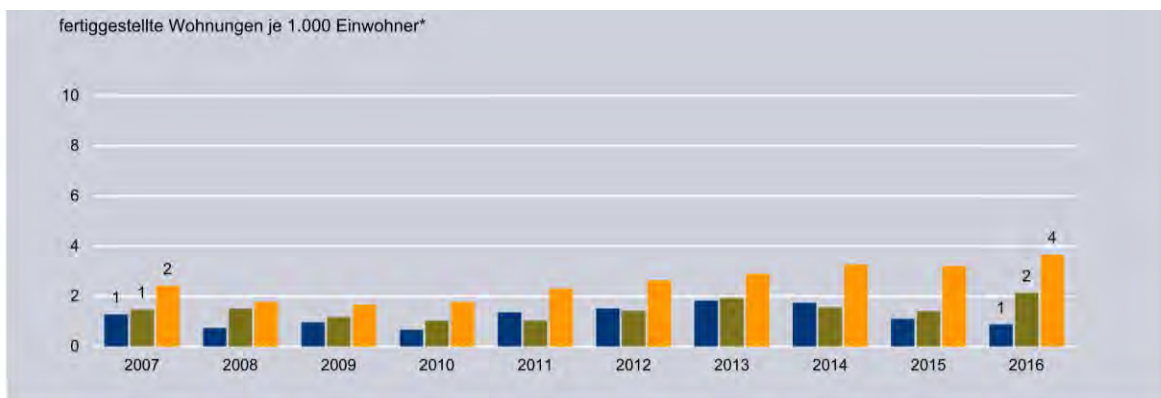


Quelle: NBank Kommunalprofil 2016 für die Stadt Nordenham.

4.1.5 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in der Stadt Nordenham war in den vergangenen Jahren vergleichsweise gering: Die Baufertigstellungsdichte (Wohnungen je 1.000 Einwohner) lag 2016 bei 0,9 – niedersachsenweit lag dieser Wert bei 3,6, im Landkreis Wesermarsch bei 2,1. Auch zwischen 2007 und 2015 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Stadt Nordenham unter dem landesweiten Schnitt, wenngleich auch in der Stadt Nordenham zwischen 2011 und 2014 ein Anstieg der Baufertigstellungsdichte zu verzeichnen war. Nicht nur in der Stadt Nordenham sondern auch im Landkreis Wesermarsch wurden im beobachteten Zeitraum deutlich weniger Baufertigstellungen als in Niedersachsen registriert.

Abb. 29: Baufertigstellungen insgesamt

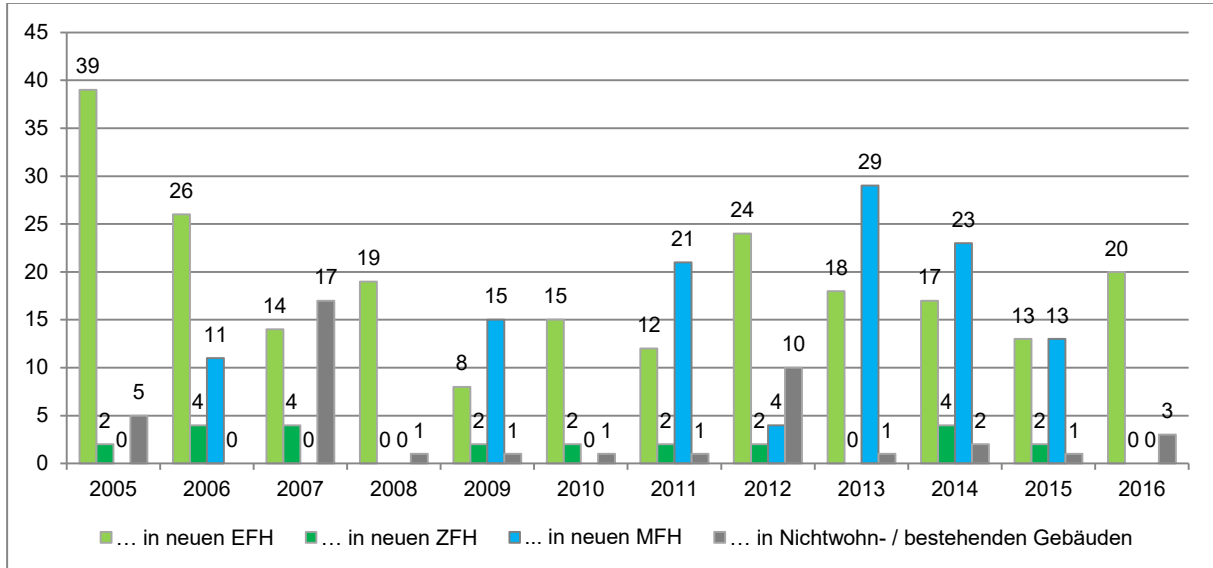


Quelle: NBank Kommunalprofil 2016 für die Stadt Nordenham.

Absolut wurden zwischen 2005 und 2017 in der Stadt Nordenham 408 Wohnungen fertiggestellt. Dabei erreichte die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2013 mit insgesamt 48 Wohnungen den höchsten Wert im betrachteten Zeitraum – seither ist die Zahl der Baufertigstellungen wieder rückläufig (2014: 46; 2015: 29; 2016: 23).

Während zwischen 2005 und 2010 das Gros der Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment erfolgte, wurden zwischen 2011 und 2016 fast genauso viele Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wie in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern. 2013 bis 2015 machten die fertiggestellten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (29/23/13) den größten Anteil der Baufertigstellungen aus.

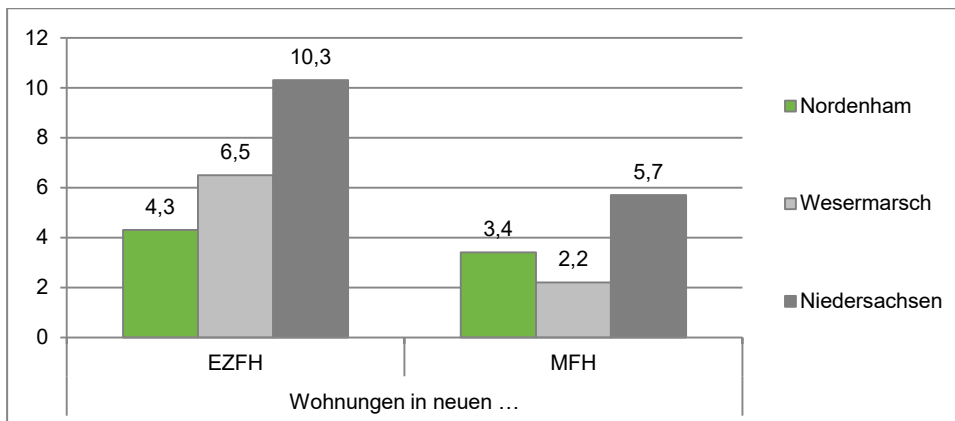
Abb. 30: Baufertigstellung Stadt Nordenham – Wohnungen



Quelle: NBank Basisindikatoren für die Stadt Nordenham. 2016: Landesamt für Statistik Niedersachsen.
Darstellung: re.urban.

Differenziert nach Art des Wohngebäudes zeigt sich, dass die Baufertigstellungsdichte (Wohnungen je 1.000 Einwohner) in der Stadt Nordenham von 2011 bis 2016 bei den Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich unter dem Landesdurchschnitt und auch unter dem Landkreisdurchschnitt lag. Hinsichtlich der Baufertigstellungsdichte im Mehrfamilienhaussegment war hingegen im Vergleich zum Landkreis Wesermarsch zwischen 2011 und 2016 eine höhere Bauaktivität in der Stadt Nordenham zu verbuchen (vgl. Abb. 31).

Abb. 31: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner - 2011 bis 2016



Quelle: NBank Basisindikatoren für die Stadt Nordenham. 2016: Landesamt für Statistik Niedersachsen.
Darstellung: re.urban.

Zentrale Ergebnisse „Gebäude- und Wohnungsbestand“

- die Zahl der Wohngebäude und der Wohnungen in Nordenham steigt kontinuierlich – jedoch im Landesvergleich deutlich unterdurchschnittlich
- fast 60 % aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern; der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist im Vergleich zu Land und Landkreis auffällig hoch
- rund drei Viertel aller Wohnungen haben vier oder mehr Räume, gut 40 % aller Wohnungen sind mindestens 100 m² groß; der Anteil der Wohnungen unter 60 m² (ca. 20 %) ist vergleichsweise groß
- gut drei Viertel aller Wohnungen befinden sich im Besitz von Privatpersonen bzw. Eigentümergemeinschaften; der Anteil der Wohnungen im Besitz kommunaler und privater Wohnungsgesellschaften ist mit rd. 20 % vergleichsweise hoch
- rund die Hälfte aller Wohnungen werden vom Eigentümer bewohnt
- damit fällt die Selbstnutzerquote im Vergleich relativ gering aus (starker Mietwohnungsmarkt)
- 2014 standen rund 650 Wohnungen (4,7%) leer – dieser Anteil liegt oberhalb einer Fluktuationsreserve von 2-3 %
- die Mehrheit der Gebäude wurde vor 1979 errichtet – vor allem in den 1950er- bis 1970er Jahren
- die Bautätigkeit (je 1.000 EW) ist vergleichsweise gering – wenngleich zwischen 2011 und 2014 ein Anstieg der Baufertigstellungsdichte (Wohnungen) zu verzeichnen war
2015/16 lag die Zahl nach sank die Zahl der Fertigstellungen wieder deutlich
- während in den 2000er Jahren (mit Ausnahme 2009) bei den fertiggestellten Wohnungen jene in Ein- und Zweifamilienhäusern eindeutig überwogen, stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im MFH-Segment seit 2011 deutlich und machten 2014 bis 2015 den größten Teil der Baufertigstellungen aus

4.2 Immobilienmarkt

4.2.1 Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt

Einen Überblick über die Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt der Stadt Nordenham bzw. des Landkreises Wesermarsch gibt der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg - Cloppenburg. Im Grundstücksmarktbericht werden jährlich u.a. Informationen über Umsatzzahlen und Durchschnittspreise für Bauland und Immobilien veröffentlicht. Den folgenden Auswertungen liegt der Grundstücksmarktbericht 2018 zugrunde.

Wohnbauland

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke Wohnungsbau (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau) lag die Zahl der Verträge 2017 im Landkreis Wesermarsch bei 203 - das waren 9 % mehr als im Vorjahr und fast 30 % mehr als im Jahr 2015.

Innerhalb des Landkreises wurden die meisten Verträge in Lemwerder (43), Nordenham (42) und Jade (41) registriert – dann folgen die Gemeinden Stadland (19) und Butjadingen (18). Die Zahl der Verträge in der Stadt Nordenham (42) ist 2016 gegenüber dem Vorjahr um 27 % gestiegen – ein Blick in ältere Marktberichte zeigt, dass 2014 nur 26 Verträge geschlossen wurden. Es ist somit nicht auszuschließen, dass die Zahl der Baufertigstellungen in den kommenden Jahren zunimmt.

Immobilien

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg - Cloppenburg umfasste im Jahr 2017 insgesamt 804 Verträge zu Verkäufen bebauter Grundstücke im Landkreis Wesermarsch – davon 621 reine Wohnhäuser.²⁷

Entsprechend der Struktur des Landkreises ist das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus (EZFH) der am meisten gehandelte Gebäudetyp (506 Verträge), gefolgt von den Reihenhäusern und Doppelhaushälften (79).

In der Stadt Nordenham wurden im Berichtsjahr 2017 insgesamt 188 Verkaufsfälle von mit reinen Wohnhäusern bebauten Grundstücken registriert – davon 146 Ein- und Zweifamilienhäuser und 31 Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In beiden Segmenten wurde ein deutlicher Zuwachs gegenüber dem Vorjahr verzeichnet (+26 bzw. +35 %).

In Bezug auf den Landkreis zeigt sich, dass fast ein Drittel aller Verträge über mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke in der Stadt Nordenham geschlossen wurden – damit verzeichnet die Stadt eine hohe Marktaktivität (Brake: 16 %, alle übrigen Kommunen 6-8 %)

Leicht rückläufig zeigte sich in Nordenham 2017 die Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum – 84 Verträge registrierte der GAG – gut 10 weniger als im Vorjahr. Mit Blick auf ältere Marktberichte zeigt sich jedoch nach wie vor eine hohe Vertragszahl (2014: 70; 2015: 77).

²⁷ weitere Differenzierung: Wohn- und Geschäftshäuser/Bürogebäude, übrige bebaute Objekte

☐ Kaufpreise Bauland / Bodenrichtwerte

Im Grundstücksmarktbericht werden Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewiesen. Für die Stadt Nordenham sind 31 Kaufverträge aus dem Jahr 2017 in die Auswertung eingeflossen²⁸. Der mittlere Preis inkl. Erschließungskosten liegt demnach bei 93 €/m². Damit entspricht das Preisniveau für individuelles Bauland der Stadt Nordenham in etwa dem der Stadt Brake (97 €/m²). Landkreisweit lag der Durchschnittswert bei 69 €/m² (129 auswertbare Verträge).

Hinsichtlich der Preisentwicklung für individuelles Bauland werden im Grundstücksmarktbericht lediglich Informationen auf Landkreisebene veröffentlicht: Zwischen 2010 und 2017 war für den Landkreis Wesermarsch eine Steigerung der Bodenpreise um 43 % zu verbuchen – vor allem zwischen 2010 und 2011 sowie zwischen 2014 und 2016 waren deutliche Preissprünge zu registrieren.

Auf Ebene der Stadt Nordenham können Informationen der GNSG ausgewertet werden, die in der Stadt Nordenham seit gut 15 Jahren in der Vermarktung von Baugrundstücken tätig ist: demnach lag der durchschnittliche Baulandpreis für von der GNSG entwickelte Baugebiete im Jahr 2003 zwischen 48 und 62 €/m² (Baugebiete „Am Stadtwald“ und „Am Treidelpatt“), 2011 bei rd. 80 €/m² („Wohnpark Tongern“) und aktuell (2017) bei 95 €/m² (Baugebiet „Paracelsusstraße“). Baulandpreise im Baugebiet „Tongern II“ (ehem. Krankenhausgrundstück) werden voraussichtlich > 100 €/m² liegen.

Bei den Bodenrichtwerten liegen die Werte in der Stadt Nordenham im regionalen Vergleich auf einem hohen Niveau: In mittleren Lagen für individuellen Wohnungsbau liegt der Wert bei 85 €/m² – und damit deutlich über den Bodenrichtwerten in Brake und Elsfleth (jeweils 63). In den direkten Umlandkommunen Butjadingen / Burhave und Stadland / Rodenkirchen liegen die Bodenrichtwerte bei 48-55 €/m².

Abb. 32: Bodenrichtwerte - individueller Wohnungsbau

	Merkmale		Bodenrichtwerte (€/m ²) für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus		
	Einwohner in 1.000	Zentralität	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Nordenham, Stadt	26	Mittelzentrum	100	85	43
Brake, Stadt	15	Mittelzentrum	105	63	43
Berne	7	Grundzentrum	58	48	
Butjadingen / Burhave	6	Grundzentrum	88	55	
Elsfleth, Stadt	9	Grundzentrum	73	63	43
Jade / Jaderberg	6	Grundzentrum	65	45	
Lemwerder	7	Grundzentrum	110	65	40
Ovelgönne	5	Grundzentrum	65	43	
Stadland / Rodenkirchen	7	Grundzentrum	75	48	28

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018 des GAG Oldenburg-Cloppenburg. Darstellung: re.urban.

²⁸ Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen werden nicht in die Auswertung einbezogen.

☐ Kaufpreise bebaute Grundstücke

Auch hinsichtlich der Kaufpreise für bebaute Grundstücke Bauland werden im Grundstücksmarktbericht lediglich Informationen auf Landkreisebene veröffentlicht.

Landkreisweit lag der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Grundstückmarktbericht im Jahr 2017 bei 135.000 € - drei Jahre zuvor bei 105.000 € (+28 %). Vor allem ältere Objekte sind 2017 im Vergleich zum Vorjahr teurer gehandelt worden (vgl. Abb. 33).

Abb. 33: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Wesermarsch 2017 (2016)**

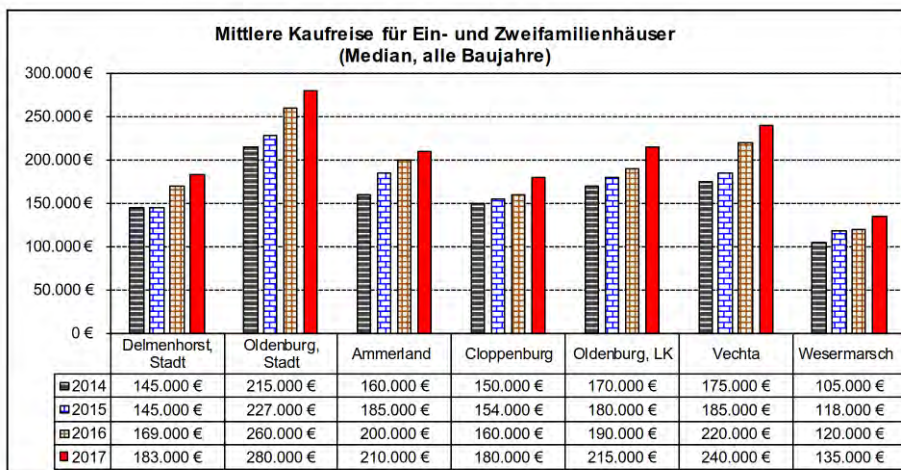
verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	78 (85)	1910 (1910)	140 (130)	757 (696)	111.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	138 (121)	1965 (1965)	121 (114)	970 (902)	128.000 (108.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (45)	1980 (1981)	146 (140)	1.078 (1.071)	160.000 (160.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	53 (44)	1997 (1998)	147 (135)	1.306 (1.426)	195.000 (188.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (2)	*)	*)	*)	*)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.
*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

Quelle: Grundstückmarktbericht 2018 des GAG Oldenburg-Cloppenburg.

Regional betrachtet²⁹ ist das Preisniveau dennoch nach wie vor relativ gering.

Abb. 34: Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: Grundstückmarktbericht 2018 des GAG Oldenburg-Cloppenburg.

²⁹ Daten zu Bremerhaven liegen nicht vor

Mit Blick auf die Preisentwicklung im Segment der Eigentumswohnungen zeigt sich ein sehr differenziertes Bild: Während der mittlere Kaufpreis für Bestandswohnungen im Landkreis Wesermarsch deutlich geringer ist als in den übrigen Landkreisen, die innerhalb des Grundstücksmarktberichtes betrachtet werden, liegt der mittlere Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen mit 2.260 €/m² auf einem ähnlichen Niveau wie in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta (vgl. Abb. 35).

Abb. 35: Mittlere Kaufpreise für Wohnungseigentum*



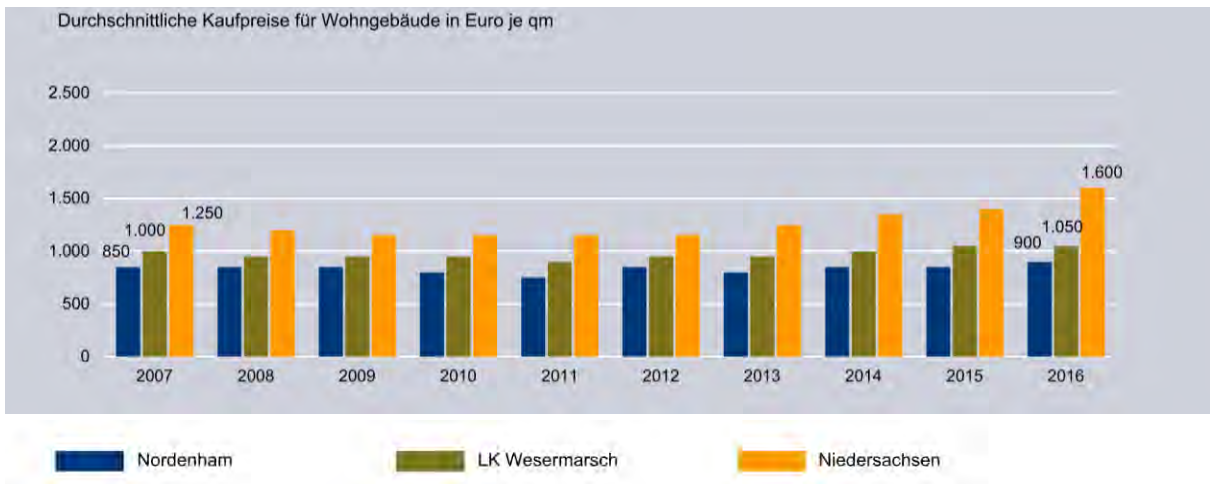
* ohne Verkäufe Butjadingen enthalten, um Einflüsse des Ferienwohnungsmarktes auszuschließen.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018 des GAG Oldenburg-Cloppenburg.

Aktuelle Kaufpreise für Wohneigentum in der Stadt Nordenham (kürzlich realisierte Projekte verschiedener Bauträger) wurden im Rahmen der Expertengespräche benannt – demnach werden hochwertige Eigentumswohnungen in zentraler Lage derzeit zu Preisen zwischen 2.100 und 2.700 €/m² veräußert. Dass die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen zuletzt gestiegen sind, dürfte nach Einschätzung der Experten maßgeblich auf erhebliche Baukostensteigerungen zurückzuführen sein. Zwar lägen die Kaufpreise auf einem im Vergleich zu früher deutlich erhöhten, aber noch moderaten Niveau.

Informationen zum Kaufpreisniveau und zur Kaufpreisentwicklung in der Stadt Nordenham bietet schließlich das NBank-Kommunalprofil. Demnach liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohngebäude in der Stadt Nordenham mit 850 €/m² leicht unter dem Niveau des Landkreises und deutlich unter dem Niveau Niedersachsens. Das Preisniveau ist seit 2007, ähnlich dem Landkreis, relativ konstant geblieben. Gegenüber 2007 war ein Anstieg der mittleren Kaufpreise um 6 % zu verzeichnen (LK Wesermarsch: 5 %; Nds: 28 %).

Abb. 36: Mittlere Immobilienkaufpreise



Quelle: NBank Kommunalprofil 2016.

4.2.2 Mietspiegel/Mietniveau

Aus dem Jahr 2013 liegt ein Mietspiegel für den Landkreis Wesermarsch vor – dieser gilt auch für die Stadt Nordenham. Der Mietspiegel basiert auf einer Datenerhebung durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH aus Hamburg. Für den Mietspiegel wurden die am 1. November 2013 gezahlten Mieten von über 1.000 Wohnungen im Landkreis Wesermarsch erfasst. Es wurden nur diejenigen Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren vor dem 1. November 2013 vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Abb. 37: Mietspiegeltabelle Landkreis Wesermarsch 2013 (Stand 01. September 2014)

(Nettokaltmiete = Miete ohne Heizungs- und Betriebskosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche)

Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit		Bis 1948	1949 bis 1977	1978 bis 1994	ab 1995
Wohnfläche		1	2	3	4
25 bis 50 m ²	A Mittelwert	4,40	4,70	4,47	
	Spanne	3,98 - 4,82	4,23 - 5,11	4,15 - 4,77	
über 50 bis 60 m ²	B Mittelwert	3,86	4,53	4,42	5,68*
	Spanne	3,43 - 4,22	4,18 - 4,85	4,15 - 4,68	4,60 - 7,45
über 60 bis 75 m ²	C Mittelwert	4,25	4,51	4,73	4,93*
	Spanne	3,53 - 5,10	4,19 - 4,84	4,39 - 5,18	4,66 - 5,16
75 m ² und mehr	D Mittelwert	3,91	4,37	4,32	4,83
	Spanne	3,13 - 4,60	3,98 - 4,85	3,72 - 4,96	4,10 - 5,60

* Diese Felder haben aufgrund einer geringeren Zahl von Mietwerten nur bedingte Aussagekraft.

Zu- und Abschläge auf den Mietwert

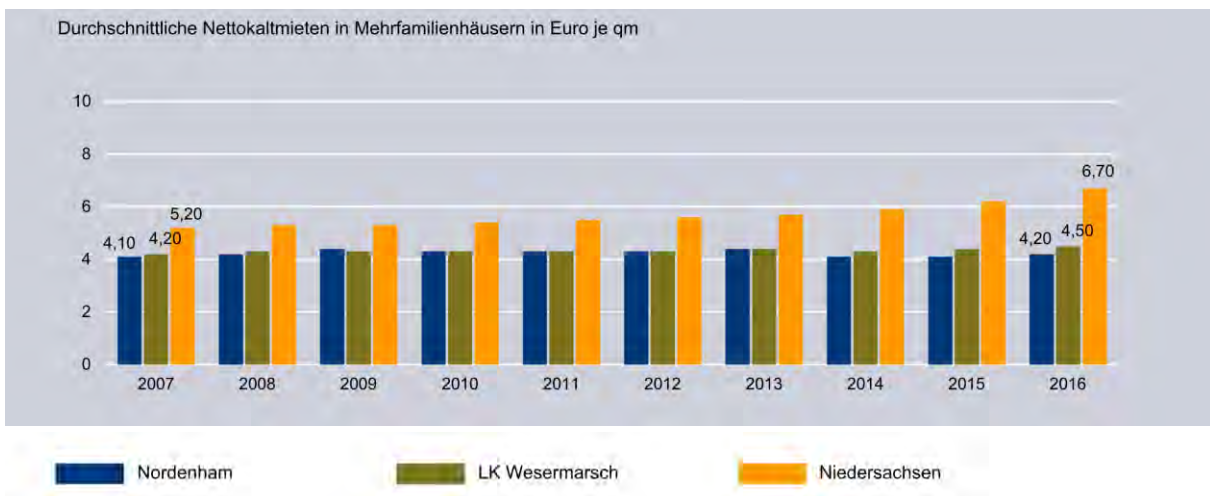
- Baujahr vor 1995 und Endenergiebedarfskennwert von weniger als 175 kWh/m²a oder Verbrauchskennwert inkl. Warmwasserbereitung von weniger als 140 kWh/m²a oder Verbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung von weniger als 120 kWh/m²a (Falls für das Gebäude ein Bedarfs- oder Verbrauchsausweis vorliegt, ist dort der Endenergiebedarfs- bzw. Verbrauchskennwert ausgewiesen.) + 3 %
- Lage in den Gemeinden Berne, Butjadingen, Elsfleth, Jade, Lemwerder, Ovelgönne, Stadland - 3 %

Quelle: Mietspiegel 2013 des Landkreises Wesermarsch (Stand: September 2014)

Im Rahmen der Expertengespräche mit Akteuren der Nordenhamer Wohnungswirtschaft wurde darauf verwiesen, dass die Zahlen des Mietspiegels 2013 nicht (mehr) korrekt seien – die dargestellten Mieten seien zu niedrig. Ein Makler berichtete, dass eine Wiedervermietung im Bestand derzeit zu einer Nettokaltmiete zwischen 4,20 €/m² und 5,70 €/m² (je nach Lage) erfolgt, im Neubau zu 6,50 €/m² bis 7,50 €/m². Ähnliche Werte rief ein Wohnungsunternehmen auf: neu errichtete Wohnungen bzw. vollsanierte Bestände werden aktuell zu einer Bruttokaltmiete von 6,80 bis 8,50 €/m² vermietet – Neuvermietungen im Bestand lagen 2017 durchschnittlich bei rd. 5 €/m² Nettokaltmiete (2010: 4,55 €). Damit liegen die realen Mieten über den im Mietspiegel ausgewiesenen Durchschnittswerten.

Informationen über das Mietniveau in der Stadt Nordenham bietet darüber hinaus das Kommunalprofil der NBank: Demnach lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2016 bei 4,20 €/m². Zwischen 2007 und 2016 sind die durchschnittlichen Marktmieten im MFH-Segment laut Kommunalprofil minimal um 2 % von 4,10 €/m² auf 4,20 €/m² gestiegen (vgl. Abb. 38). Der Preisanstieg im Landkreis Wesermarsch zwischen 2007 und 2016 fiel etwas stärker aus (+7 %). Das Mietniveau für MFH-Wohnungen liegt in der Stadt Nordenham aktuell deutlich unter dem niedersächsischen Schnitt (6,70 €/m²) und leicht unter dem Landkreisschnitt (4,50 €/m²).

Abb. 38: Durchschnittliche (Markt-)Mieten in Mehrfamilienhäusern



Quelle: NBank Kommunalprofil 2016

4.2.3 Analyse des Mietwohnungsmarktes im Zusammenhang der „Mietpreisbremse“

Im Zusammenhang der Festlegung einer Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen („Mietpreisbremse“) wurden die niedersächsischen Wohnungsmärkte von der NBank darauf hin analysiert, ob es sich um angespannte Wohnungsmärkte handelt.³⁰ Als angespannt wird die Wohnungsmarktlage einer Gemeinde dann bewertet, wenn die betrachteten (Teil-)Indikatoren mindestens eine um zehn Prozent schlechtere Ausprägung aufweisen als der Landesdurchschnitt.

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

Die Stadt Nordenham gehört nicht zu den Kommunen, der die NBank im Jahr 2015 anhand der untersuchten Indikatoren attestierte, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Weder die Mietbelastung noch die Leerstandsquote wiesen 2014 auf einen angespannten Markt hin.

Gleichwohl zeigt das untersuchte Kriterium „Veränderung des Abstandes zwischen Bestands- und Angebotsmiete 2010 bis 2014“, dass die Mieten in der Stadt Nordenham überdurchschnittlich stark steigen: Zwar liegt die Angebotsmiete in der Stadt Nordenham mit 5,5 €/m² unterhalb des Schwellenwertes (6,82 €/m²)³¹ und auch der Abstand zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmiete lag 2014 mit < 15 % unter dem niedersächsischen Durchschnitt (21,1 %) – jedoch erhöhte sich dieser Abstand zwischen 2010 und 2014 überdurchschnittlich (um mehr als 8,9 Prozentpunkte).

Im Rahmen der Untersuchung wurde zudem herausgestellt, dass sich die Zahl der Wohnungen je Einwohner von 2011 bis 2014 um weniger als 1,3 % erhöhte – die NBank spricht in diesem Fall von einer „unzureichenden Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“.

4.2.4 Generationenwechsel

In 3.248 Haushalten der Stadt Nordenham lebten im Jahr 2011 ausschließlich Senioren, d.h. in gut jedem vierten Haushalt (26,2 %) lebten ausschließlich Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet hatten. Im regionalen Vergleich liegt dieser Wert leicht höher als im übrigen Landkreis (23,9 %) sowie auf einem ähnlichen Niveau wie im benachbarten Mittelzentrum Brake (25,8 %).

Innerhalb des Landkreises Wesermarsch ist in der Stadt Nordenham (neben der Stadt Brake) der Anteil der zur Miete wohnenden Seniorenhaushalte mit 41,2 % relativ hoch. Gleichwohl lebt die Mehrzahl der Seniorenhaushalte im Eigentum - 2011 lebten rund 1.900 Seniorenhaushalte (58,8 %) im Eigentum.

Knapp 60 % der Seniorenhaushalte lebten 2011 in Wohnungen mit einer Größe von mindes-

³⁰https://www.ms.niedersachsen.de/download/102835/Analyse_zur_Mietbegrenzungsverordnung_in_Niedersachsen.pdf

³¹ durchschnittliche Angebotsnettokaltmiete 2014 in Niedersachsen zzgl. 10 %

tens 80 m² - jeder zehnte Seniorenhaushalt (10,9 %) bewohnte mehr als 140 m² Wohnfläche.

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

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

Der Prognose der NBank zufolge (vgl. Kap. 3.1.1) wird der Anteil der älteren Bevölkerung auch in Zukunft weiter zunehmen. Entsprechend wird auch die Zahl der Seniorenhaushalte wachsen.

Nach Auskunft der interviewten Wohnungsmarktakeure können älteren Einfamilienhäusern derzeit gut vermarktet werden, wenngleich die Preise in den vergangenen Jahren stiegen sind.

4.2.5 Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt

Eine Momentaufnahme über die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt bietet eine Auswertung von Immobilienportalen.

□ Immobilienmarkt

Über das Immobilienportal Immobilienscout24 wurden am 02.03.2018 insgesamt 30 Objekte (Häuser – keine Eigentumswohnungen) angeboten. Dabei handelte es sich um sehr differenzierte Angebote – vom Mehrfamilienhaus über Wohn- und Geschäftshäuser bis hin zu Gutshäusern.

In die folgende Auswertung flossen Informationen zu 16 Ein- und Zweifamilienhäusern (Bestandsobjekte) ein: Bei den angebotenen EZFH handelt es sich überwiegend um Objekte aus den 1950er bis 1970er Jahren. Die Angebotspreise für die 16 Objekte lagen zwischen 600 und 1.900 €/m² - wobei die Objekte aus den 1950er, 1960er und frühen 1970er Jahren zu Preisen unterhalb 1.000 €/m² angeboten wurden. Die Hälfte der angebotenen EZFH war für einen Preis für < 100.000 € zu erwerben, weitere fünf für 100.000 bis 200.000 €.

Hinsichtlich der Lage der Objekte ist kein Schwerpunkt auszumachen – zentrumsnahe Objekte werden ebenso angeboten wie Häuser in Blexen, Abbehausen oder Ellwürden.

Bei drei der Inserate handelte es sich um Neubauprojekte u.a. in Form von Bungalows. Diese Neubauprojekte werden mit einer Wohnungsgröße von 100 bis 140 m² auf Grundstücken

mit 700 bis 900 m² angeboten. Der Angebotspreise für diese Objekte liegt bei 1.500 €/m² für die größeren und 2.100 €/m² bei den kleineren Wohnungsgrößen. Absolut wurden für diese Objekte Preise um 220 bis 230.000 € aufgerufen.

Darüber hinaus waren Anfang März 2018 auf dem Portal 17 Eigentumswohnungen zum Kauf inseriert. Bei vier der angebotenen Eigentumswohnungen handelte es sich um Wohnungen in zentralgelegenen Objekten aus den 1960er Jahren. Diese werden als Kapitalanlagen angeboten, sie sind vermietet. Hier handelt es sich um Wohnungen mit 70 bis 80 m², die zu einem Preis von 700 bis 800 €/m² angeboten werden.

Bei vier Wohnungen handelt es sich um noch nicht oder gerade erst fertiggestellte Neubauprojekte in Atens und in der Stadtmitte. Mit Ausnahme einer Wohnung (70 m²) handelt es sich um größere Objekte (ca. 100 m²) – der Preis liegt bei 2.100 bis 2.500 €/m².

Inseriert waren zudem fünf Wohnungen, die nach 2010 errichtet wurden. Die Größen dieser Wohnungen sind sehr variabel (54 bis 132 m²) – die Angebotspreise liegen zwischen 1.500 und 1.800 €/m².

Mietwohnungsmarkt

Eine Abfrage von Mietangeboten in der Stadt Nordenham über das Immobilienportal Immobilienscout24 lieferte Anfang im Januar 2018 39 Ergebnisse sowie im März 2018 42 Ergebnisse. Dabei handelte es sich fast ausschließlich um Wohnungsmietangebote – Häuser wurden nur vereinzelt zur Miete angeboten.

Bei den angebotenen Wohnungen handelt es sich zu einem Großteil um 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Ca. die Hälfte aller Wohnungen hat eine Größe von 60 bis 85 m².

Der Mietzins liegt bei 80 % der angebotenen Wohnungen zwischen 4,20 und 6,00 €/m². Zu einem günstigeren Mietzins werden größere Wohnungen (100 m² und mehr) angeboten. Nur ein einziges Neubauprojekt (Fertigstellung 2018) wurde über das Immobilienportal inseriert – dieses wurde zu einer Nettokaltmiete von 7 €/m² angeboten.

Ca. 20-25 % der angebotenen Wohnungen lagen hinsichtlich ihrer Angebotsmiete innerhalb der anerkannten Kosten für die Unterkunft, die für Mindestleistungsempfänger übernommen werden. Dabei handelte es sich vor allem um größere Wohnungen (85 bis 130 m²) – d.h. hinsichtlich ihrer Größe sind diese angemessen für 4- und mehr Personen-Haushalte.

Am Abfragetag im März waren 9 Wohnungen inseriert, die für einen Monat mietfrei angeboten wurden. Dabei handelte es sich um Wohnungen im Stadtteil Einswarden. Ein erneuter Abruf Anfang April 2018 (gezielte Abfrage nach diesen Objekten) ergab 12 Treffer. Im Angebot sind Wohnungen mit 43 bis 54 m² (zwei Wohnungen sind mit 67 und 86 m² etwas größer). Der Mietzins der nach Inseratangaben frisch renovierten Wohnungen liegt zwischen 5,40 und 5,75 €/m².

Suchinserate von potenziellen Mietern nach Mietwohnungen wurden weder auf dem benannten Immobilienportal noch auf dem Portal ebay-Kleinanzeigen inseriert (Abruf ebenfalls Januar und März 2018).

4.2.6 Angebote für Leistungsbezieher

Für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen werden die Kosten für Unterkunft übernommen– die Höhe der übernommenen Kosten orientiert sich an der aktuellen Mietobergrenzenverordnung des Landkreises Wesermarsch (vgl. Abb. 39). Demnach werden z.B. für einen 4 Personen-Haushalt Wohnkosten bis zu 381 € (Nettokaltmiete) übernommen - das entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 85 m² 4,48 €/m².

Abb. 39: Mietobergrenzen für Wohnungsgrößen und Kosten der Unterkunft

Haushaltsgröße	Wohnfläche bis zu	Stufe 1 (Städte Brake und Nordenham)	Stufe 2 (Stadt Elsfleth sowie alle Gemeinden)
Alleinstehende/r	50 m ²	236,00 €	225,00 €
Zwei Familienmitglieder	60 m ²	291,00 €	276,00 €
Drei Familienmitglieder	75 m ²	364,00 €	346,00 €
Vier Familienmitglieder	85 m ²	381,00 €	362,00 €
+ jedes weitere Mitglied	+ 10 m ²	45,00 €	43,00 €

Quelle: Landkreis Wesermarsch – Fachdienst Soziales.

Zieht man den Mietspiegel 2013 für eine Beurteilung heran, liegen die durchschnittlichen Mieten der Stadt Nordenham innerhalb dieser Mietobergrenzen.

Gemäß Aussagen der Wohnungsmarktakeure und auch mit Blick auf die aktuell angeboten Wohnungen wird die Wohnungssuche für Mindestleistungsempfänger in der Stadt Nordenham jedoch zunehmend schwieriger. Für diese Bevölkerungsgruppe sind aktuell vor allem Wohnungen älteren Baujahrs in weniger nachgefragter Lage (nicht zentrennah) erschwinglich. Wird eine neuere Wohnung favorisiert, müssten Haushalte, die auf Mindestsicherungsleistungen angewiesen sind, geringere Wohnungsgrößen in Kauf nehmen, um innerhalb der Mietobergrenzen zu bleiben, oder einen Eigenanteil zur Miete leisten.

Vor dem Hintergrund gestiegener Mieten lässt der Landkreis Wesermarsch derzeit die ortsüblichen Wohnungsmarktmieten erheben und ein sog. Schlüssiges Konzept erstellen, welches die Angemessenheit der Wohnungskosten gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes bestimmt. Die Auswertung der erhobenen Daten läuft zum gegenwärtigen Zeitpunkt (März 2018) noch; mit der Fertigstellung, Vorstellung in den politischen Gremien und Veröffentlichung der neuen Mietobergrenzen ist noch vor der Sommerpause zu rechnen.

Zentrale Ergebnisse „Immobilienmarkt“

- im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ (Bauland) war in der Stadt Nordenham zuletzt ein Anstieg der Umsatzzahlen zu verzeichnen
- das Preisniveau für individuelles Bauland im Landkreis Wesermarsch hat seit 2014 deutlich angezogen; innerhalb des Landkreises ist das Preisniveau in den beiden Mittelzentren Brake und Nordenham am höchsten; mit Blick auf die Bodenrichtwerte sind die Preise in der Stadt Nordenham v.a. für Grundstücke in mittlerer Lage relativ hoch
- die Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken mit reinen Wohnhäusern sind in der Stadt Nordenham zuletzt ebenfalls deutlich gestiegen – v.a. ältere Objekte werden zunehmend teurer gehandelt
- im regionalen Vergleich zeigt sich für den Landkreis Wesermarsch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und auch beim Erwerb von Bestandswohnungen ein geringes Preisniveau; hingegen liegt der mittlere Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen auf einem ähnlichen Niveau wie in CLP, OL (LK) und VEC.
- Der statistischen Auswertung zufolge zeigt sich das Mietniveau im Landkreis-Vergleich durchschnittlich.
Die durchschnittlichen Mieten sind in den vergangenen Jahren gestiegen – jedoch im Vergleich zum Land deutlich unterdurchschnittlich.
Seitens der lokalen Wohnungsmarktakteure wird von höheren Durchschnittsmieten als statistisch erfasst berichtet – zwischen 2010 und 2017 stieg demnach die Wiedervermietungsmiete um gute 10 %.
- eine Analyse der NBank im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse definiert Nordenham nicht als Standort mit angespannten Wohnungsmarkt, stellt aber ebenfalls fest, dass die Mieten in der Stadt Nordenham überdurchschnittlich stark steigen (Ausgehend von einem geringen Niveau)
- eine große Rolle für das zukünftig zu erwartende Wohnraumangebot spielt die hohe Zahl der Seniorenhaushalte, die in den kommenden Jahren weiter wachsen wird
- eine Abfrage von Internetportalen zeigte, dass das Mietwohnungsangebot für die Stadt Nordenham vor allem Wohnungen zwischen 60 und 85 m²
- Such-Inserate werden nicht geschaltet
- Für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen, die auf die Übernahme von Kosten der Unterkunft angewiesen sind, sind aktuell vor allem Wohnungen älteren Baujahrs in weniger nachgefragter Lage (nicht zentrumsnah) erschwinglich.

4.3 Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum

4.3.1 Öffentlich geförderter Wohnraum

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

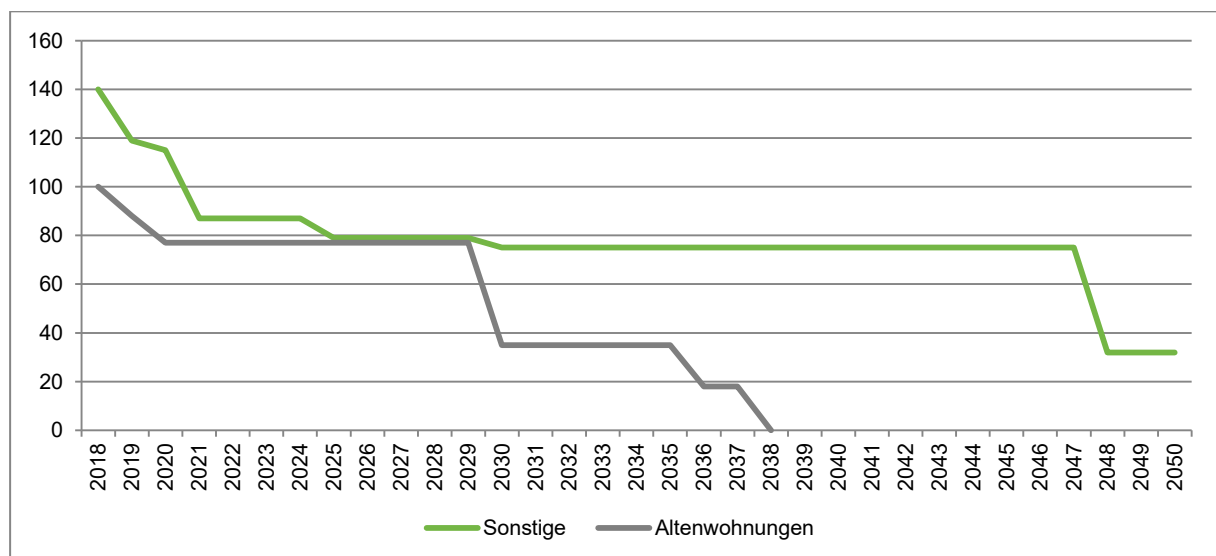
Für die Stadt Nordenham liegen zu den Wohnungen mit Zweckbindung keine vollständigen Daten bzw. zum Teil widersprüchliche Informationen vor³².

So hat die Wohnraumförderstelle der Stadt Nordenham im Stadtgebiet aktuell 240 Wohnungen registriert, die mit entsprechenden Zweckbestimmungen unterliegen. Für 100 dieser Wohnungen gilt die Zweckbestimmung „Altenwohnungen“.

Nach Information der Wohnraumförderstelle läuft in den kommenden drei Jahren für 53 „sonstige“ Wohnungen die Zweckbindung aus, d.h. ab 2021 sind diese Wohnungen am Wohnungsmarkt frei vermietbar – ohne Mietbindung und ohne Wohnberechtigungsscheinpflicht. Bis zum Jahr 2030 wird sich die Zahl der gebundenen Wohnungen (Sonstige) auf 75 reduzieren (wenn keine neuen Wohnungen hinzukommen, die mit Wohnraumfördermitteln errichtet werden).

Bei den Altenwohnungen läuft zwischen 2018 und 2030 für insgesamt 65 Wohnungen die Zweckbindung aus (vgl. Abb. 40), ab 2038 stünden keine Altenwohnungen mehr zur Verfügung (wenn keine neuen errichtet werden).

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



Quelle: Wohnraumförderstelle der Stadt Nordenham. Darstellung: re.urban.

³² Eine Klärung der Widersprüche ist nach Rücksprache mit der Wohnraumförderstelle der Stadt Nordenham derzeit nicht möglich, daher sollten ergänzend die Informationen der GNSG herangezogen werden.

Informationen der GNSG zufolge hat diese im Jahr 2014 insgesamt 77 Wohnungen mit einer mittelbaren Belegung für geförderte Neubauprojekte neu in die Mietpreisbindung übernommen – mit der Zweckbindung „Altenwohnen“ – diese sind in den Daten der Wohnraumförderstelle enthalten.

Darüber hinaus hat die GNSG nach eigener Auskunft 117 Wohnungen mit sonstiger Zweckbindung, die in den nächsten 2 Jahren aus der Mietpreisbindung herausfallen – dieses wird in den Daten der Wohnraumförderstelle jedoch nicht vollständig abgebildet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der vorhandene zweckgebundene Wohnraum, der explizit einkommensschwachen Haushalten vorbehalten ist, sich in den kommenden Jahren deutlich reduzieren wird. Das zeigen nicht nur die Daten der Wohnraumförderstelle – auch die befragten Wohnungsbaugesellschaften berichten einstimmig, dass noch bestehende Zweckbindungen kurzfristig auslaufen.

Informationen zur Art (Größe, Lage) des zweckgebundenen Wohnraums liegen nicht vor. Aufgrund der auslaufenden Zweckbindung und der teilweise mittelbaren Belegung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich überwiegend um ältere Bestände handelt. So berichtete ein Wohnungsmarktexperte von gebundenen Beständen aus den 1980er Jahren, deren Bindung anhält, da Darlehen noch nicht abgelöst sind (Größenordnung nicht bekannt).

Neuer zweckgebundener Wohnraum würde durch den Einsatz von Wohnraumfördermitteln geschaffen (Neubau, Modernisierung). Aus Sicht von Akteuren des Nordenhamer Wohnungsmarktes kommt der Einsatz von Wohnraumfördermitteln zur Schaffung von Wohnraum, der die aktuelle Nachfrage in Nordenham bedient, nur bedingt in Frage: Die Nachfrage fokussiert sich aktuell vor allem auf mittelgroße Wohnungen (vgl. Kap. 5.1) für 1- bis 2-Personen-Haushalte. Die Größenbegrenzung auf „angemessene“ 50 bzw. 60 m² für diese Haushalte entspricht aus Sicht der Akteure nicht den Wünschen der Nachfrager (im ländlichen Raum Nordenham seien diese Wohnungsgrößen zu gering).

Auch seien Mieten in Höhe von 5,60 €/m² durch einkommensschwächere Haushalte (WBS-Berechtigte) nicht tragbar.

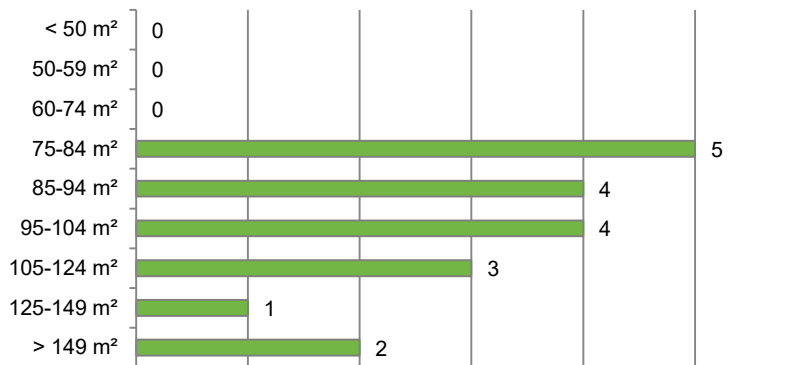
Denkbar sei der Einsatz am ehesten bei Projekten, die auf die Schaffung von Wohnraum für Senioren in Innenstadtlage zielen.

4.3.2 Kommunalen Wohnungsbestand

Die Stadt Nordenham verfügt – neben drei Dienstwohnungen - über einen Bestand von 17 Wohnungen – zu diesen liegen Informationen zur Größe und zur Miete vor:

Im Bestand der Stadt Nordenham sind keine Wohnungen, die eine angemessene Wohnungsgröße für einen 1- oder 2-Personen-Haushalt haben (vgl. Kap. 4.2.6). Die kleinste Wohnung im Portfolio der Stadt Nordenham hat eine Wohnfläche von 78,5 m². Bei der Hälfte der Wohnungen handelt es sich um (sehr) große Wohnungen (> 95 m²), drei der Wohnungen haben sogar eine Größe von mehr als 130 m².

Abb. 41: Kommunaler Wohnungsbestand Stadt Nordenham



Quelle: Stadt Nordenham. Darstellung: re.urban.

Der Mietzins für 16 Wohnungen der Stadt Nordenham liegt zwischen 2,90 und 4,40 €/m²³³. Damit ist das Mietniveau für Wohnungen im städtischen Eigentum eher gering (vgl. Kap. 4.2.2).

Fünf der Wohnungen wurden vor 1949 errichtet, sieben in den 1950 bis 1970ern und fünf Mitte der 1980er bzw. Anfang der 1990er Jahre.

4.3.3 Wohnungsbestand GNSG

Die GNSG – Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH besitzt in der Stadt Nordenham insgesamt 1.665 Wohnungen. Das Gros der Gebäude wurde in den 1950er und 1960er Jahren errichtet, in den vergangenen Jahren wurden aber auch regelmäßig Neubau- und Modernisierungsprojekte umgesetzt. Dabei handelte es sich überwiegend um Projekte in Innenstadtnähe (z.B. Umbau ehem. Café Victoria, Neubau MFH Müllerstraße, Neubau MFHs Braker Straße, Neubau MFH Ilsestraße). Aktuell werden v.a. Wohnungsgrößen von 60 bis 90 m² realisiert. Dabei spielt der Aspekt der Barrierefreiheit zunehmend eine zentrale Rolle und auch das Thema „betreutes Wohnen“ gewinnt an Bedeutung (z.B. in Zusammenarbeit mit der AWO).

Nach Auskunft der GNSG lag die durchschnittliche Miete für den gesamten Wohnungsbestand im Jahr 2017 bei 5,06 €/m² (Nettokaltmiete) und damit rund 50 ct. höher als noch in 2010. Bei grundlegend modernisierten Wohnungen im Bestand liegt die Miete zwischen 5,50 und 6,50 €/m² (Nettokaltmiete), neue Wohnungen (Erstvermietung) werden zu einer Miete von 6,80 bis 8,50 €/m² (Nettokaltmiete) angeboten.

³³ Der Mietzins für eine der 17 Wohnungen liegt bei 5,30 €/m² - dabei handelt es sich um die Wohnung mit der geringsten Wohnfläche (Baujahr 1991)

4.3.4 Wohnungsbestand Wohnungsbau Wesermarsch

Über einen Bestand von rund 300 Wohneinheiten verfügt die Wohnungsbau Wesermarsch in der Stadt Nordenham.

Dabei handelt es sich nach Auskunft der Wohnungsbaugesellschaft überwiegend um relativ kleine Wohnungen mit einer Größe zwischen 45 und 60 m². Die Bestände sind komplett modernisiert (inkl. energetische Sanierung) und tlw. hat eine Anpassung von Grundrissen und eine Erneuerung von Bädern stattgefunden.

Der Mietzins liegt nach Auskunft der Wohnungsbau Wesermarsch zwischen 4,50 und 5,00 €/m² (Nettokaltmiete).

4.3.5 Wohnungsbestand NORDWOHNEN

Das Wohnungsunternehmen *NORDWOHNEN* Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH hat im Jahr 2016 rund 450 ehemalige Weserwohnstätten-Wohnungen im Stadtteil Einswarden erworben – zudem übernahm sie ca. 50 Wohnungen von einer anderen Wohnungsbaugesellschaft. Beim gesamten Bestand handelt es sich überwiegend um kleine Wohnungen mit Größen zwischen 42 und 60 m². Seit Erwerb wurden bereits einige Häuser saniert (Dämmung der obersten Geschossdecken, Einblasdämmung, Austausch von Fenstern, tlw. Erneuerung der Bäder und Böden) – in diesem Zuge erfolgte (v.a. in kleineren MFH) teilweise eine geschossweise Zusammenlegung von Wohnungen, so dass mittlerweile auch Wohnungen mit 80 bis 120 m² im Bestand sind.

Insbesondere die kleineren Mehrfamilienhäuser (4 bis 6 WE) verfügen über relativ große Grundstücksflächen (bis 1.400 m²) – im Zuge der erwähnten Modernisierungen wurden z.T. Terrassenausgänge geschaffen.

Nach Auskunft der NORDWOHNEN liegt die Bestandsmiete derzeit bei durchschnittlich 4,35 €/m² (Nettokaltmiete) – nach erfolgter Sanierung liegt die Wiedervermietungsmiete je nach hergestelltem Standard zwischen 5,10 und 5,90 €/m².

Rund 50 Wohneinheiten befinden sich in einem zusammenhängenden Bestand, der komplett leer steht und voraussichtlich nicht saniert wird (Rückbau).

Darüber hinaus sind im Besitz der NORDWOHNEN 66 Wohneinheiten in innerstädtischer Lage. Hier handelt es sich um Wohnungen mit einer Größe von rd. 60 m² - die Bestandsmiete für dieses Wohnungen liegt bei 4,90 €/m² (Nettokaltmiete), der Mietzins nach Sanierung (Fassadenerneuerung, keine energetische Sanierung) bei 5,60 €/m².

5 Aktuelle Wohnraumnachfrage

5.1 Nachfrage aus Sicht Nordenhamer Wohnungsmarktakeure

Den Akteuren des Nordenhamer Wohnungsmarktes zufolge ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nordenham besonders geprägt durch **ältere Personen (60+)**, die sich verkleinern wollen (Auszug aus Einfamilienhaus in Eigentums- oder Mietwohnung) oder die von außerhalb zuziehen – aus anderen Gemeinden der Wesermarsch aufgrund der besseren Infrastruktur (z.B. ärztliche Versorgung) und Einkaufsmöglichkeiten sowie zum kleineren Teil aus anderen Regionen / Bundesländern (z.B. NRW) aufgrund der günstigen Immobilienpreise.

Entsprechend formulieren die Wohnungsmarktakeure einen hohen Bedarf an **mittelgroßen (70 bis 80 m² / 3 Zimmer), stadtnahen, barrierefreien Mietwohnungen** für ältere Personen, die noch über ausreichendes Einkommen bzw. eine gute Rente verfügen, sowie an **kleineren Wohnungen (40 bis 55m² / 2 Zimmer)** für ältere Personen mit kleiner Rente bzw. Transfereinkommensbezieher. Beispielhaft gäbe es für die Anmietung von Seniorenbungalows (kleine Grundrisse, kleiner Garten) der GNSG lange Wartelisten.

Die Nachfrage älterer Personen könne durch die Bestände, die in weiten Teilen in den 1950er bis 1970er Jahren erbaut wurden, nicht gedeckt werden, da hier keine Barrierefreiheit gewährleistet ist (Hochparterre) bzw. die Bestände nicht in innenstadtnaher Lage zu finden sind. Dagegen sind Neubauprojekte (Mietwohnungen), die die entsprechenden Merkmale aufweisen gut vermarkbar. Jedoch findet Wohnungsneubau aktuell eher durch Eigennutzer statt (Eigentumswohnungen) – seltener setzen Kapitalanleger Projekte um, die dann in die Vermietung gehen (geringe Rendite aufgrund des relativ niedrigen Mietniveaus).

Eine weitere Nachfragergruppe stellen aus Sicht der Wohnungsmarktakeure einpendelnde **Beschäftigte der ansässigen Unternehmen** (v.a. Premium AEROTEC) dar. Diese Nachfrage fokussiert sich ebenfalls auf mittelgroße **2-3-Zimmer-Wohnungen** (60-90 m²). Durch diese Nachfragergruppe wird **Neubau bzw. höherwertig modernisierter Wohnraum** favorisiert – da der Umzugsdruck in der Regel gering ist (alternativ werde weiter gependelt) kommen ältere, unmodernisierte Bestände nur selten in Betracht. Während ein Wohnungsmarktakeur darstellt, dass durch diese Nachfragergruppe gute bis sehr gute innenstadtnahe Lagen favorisiert werden, berichtet ein anderer, dass hinsichtlich der Lage die Nähe zum jeweiligen Unternehmen favorisiert wird.

Eine hohe Nachfrage bestehe zudem aus unterschiedlichen Nachfragergruppen (v.a. Familien, jüngere Paare) nach **Bauland für individuellen Wohnungsbau**. Grundstücke, die in den vergangenen Jahren in die Vermarktung gingen, waren vielfach überzeichnet³⁴. Vor diesem Hintergrund ist auch die **Vermarktung von älteren Einfamilienhäusern** (z.B. im Zuge eines Generationenwechsels) unproblematisch, wenngleich die Preise in den vergangenen Jahren gestiegen sind. Selten werden die Einfamilienhausbestände jedoch modernisiert – in

³⁴ Informationen der GNSG zufolge war das 2017 vermarktete Baulandangebot „Paracelsusstraße“ vor Baubeginn bereits mehr als 2-fach überzeichnet, d.h. für 23 Grundstücke hatten sich rd. 60 Kaufinteressenten vormerken lassen.

der Regel erfolgen ein Abriss und eine Wiederbebauung (oft in verdichteter Weise mit zwei Einfamilienhäusern) – diese Nachverdichtungen führen aktuell nicht zu Nachbarschaftskonflikten.

Die **Nachfrage durch Leistungsbezieher** bzw. Einkommensschwächere (z.B. Auszubildende, Teilzeitbeschäftigte) richtet sich eher nach **kleineren Wohnungen (50 bis 60 m²)**. Grundsätzlich ist für diese Nachfrager ein Angebot vorhanden – dieses befindet sich jedoch eher in unsanierten Beständen außerhalb des Stadtzentrums. Wiedervermietungsrenten (teilmodernisierter Wohnungen) sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und liegen mit 5 bis 6 € z.T. deutlich über den Mietobergrenzen für Leistungsbezieher (vgl. Kap. 5.2.1). Auch berichtete ein Akteur, dass vor ca. 20 Jahren die Nachfrage nach sehr kleinen und kleinen Wohnungen (1-2 Zimmer) so gering war, dass Zusammenlegungen erfolgten – somit wurden kleine Wohnungen vom Markt genommen, die heute gerade von Älteren bzw. Einkommensschwächeren wieder eine Nachfrage erfahren.

Nur eine sehr geringe Nachfrage besteht nach sehr großen Mietwohnungen mit Wohnflächen von deutlich mehr als 100 m² bzw. einer Miete von mehr als 1.000 €. Dieses Nachfragesegment werde vielmehr durch Eigentumsbildung bedient (Erwerb Wohnung, Bau EFH).

5.2 Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

Im Hinblick auf die Funktion des Wohnraumversorgungskonzeptes im Zusammenhang einer möglichen öffentlichen Förderung preisgebundener Mietwohnungen kommt einer Bewertung der Situation des Marktes für preiswerte Wohnungen eine besondere Bedeutung zu.

Eine Quantifizierung der Nachfrage kann nur näherungsweise erfolgen.

Eine Größe zur Abschätzung der Nachfrage stellt die Zahl der einkommensschwachen Haushalte dar – als einkommensschwach werden – im Rahmen des vorliegenden Konzeptes – zunächst jene Haushalte definiert,

- die staatliche **Mindestsicherungsleistungen**³⁵ erhalten
Für diese Gruppen ergeben sich aus dem Leistungsbezug Mietobergrenzen (sowie Wohnflächenbegrenzungen),
- die **Wohngeld** erhalten.

Darüber hinaus ist auch der Wohnberechtigungsschein ein Indikator für ein geringes Einkommen. Dieser wird jedoch nur benötigt, wenn eine entsprechende gebundene Wohnung bezogen werden soll³⁶. Im Zusammenhang der untersuchten Fragestellungen kommt daher

³⁵ Zu den Mindestsicherungsleistungen zählen die Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), die Hilfe zum Lebensunterhalt und die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) sowie Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

³⁶ Informationen, wie viele Haushalte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten, liegen nicht vor - wesentliche Voraussetzung für die Erteilung des Wohnberechtigungsscheines ist, dass der Antragsteller und

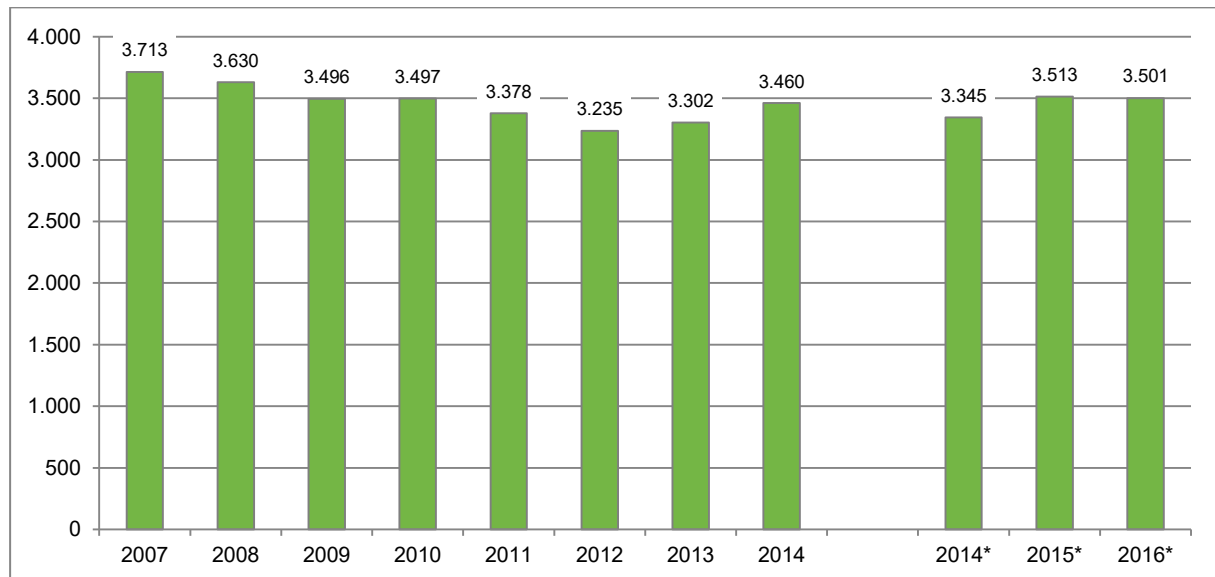
vor allem den Aussagen zum Angebot an gebundenen Wohnungen – Zahl, Struktur, Auslaufen der Bindungen,... (Kap.4.3.1) – eine Bedeutung zu.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass es darüber hinaus eine nennenswerte Zahl an Haushalten gibt, die (sehr) geringe Einkommen haben, jedoch keinerlei sonstige Leistungen beantragen / beziehen (z.B. Auszubildende, einkommensschwache Senioren). Diese **Haushalte mit niedrigem Einkommen (ohne Leistungsbezug)** sind ebenso auf preiswerte Wohnungen angewiesen, sind jedoch durch Statistiken nicht abbildbar.

5.2.1 Bezieher von Mindestsicherungsleistungen

In der Stadt Nordenham erhielten im Jahr 2016 rund 3.500 Personen Mindestsicherungsleistungen. Nach einem Rückgang der Anzahl der Leistungsempfänger zwischen 2007 und 2012 von 3.700 auf 3.200 war danach wieder ein Anstieg der Empfängerzahlen zu verzeichnen.

Abb. 42: Bezieher von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Nordenham



* berücksichtigt die rückwirkende Revision der SGB-II-Statistik der Bundesagentur für Arbeit aus April 2016
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Im Jahr 2016 erhielten bezogen auf 1.000 Einwohner 133 Personen Mindestsicherungsleistungen. Dieser Wert ist innerhalb des Landkreises Wesermarsch einer der höchsten – noch mehr Leistungsempfänger je 1.000 Einwohner sind nur in der Stadt Brake registriert (153). In Elsfleth liegt der Wert bei 106, in den übrigen Gemeinden des Landkreises zwischen 62 und 81 (Landkreis: 108; Land Niedersachsen 96).

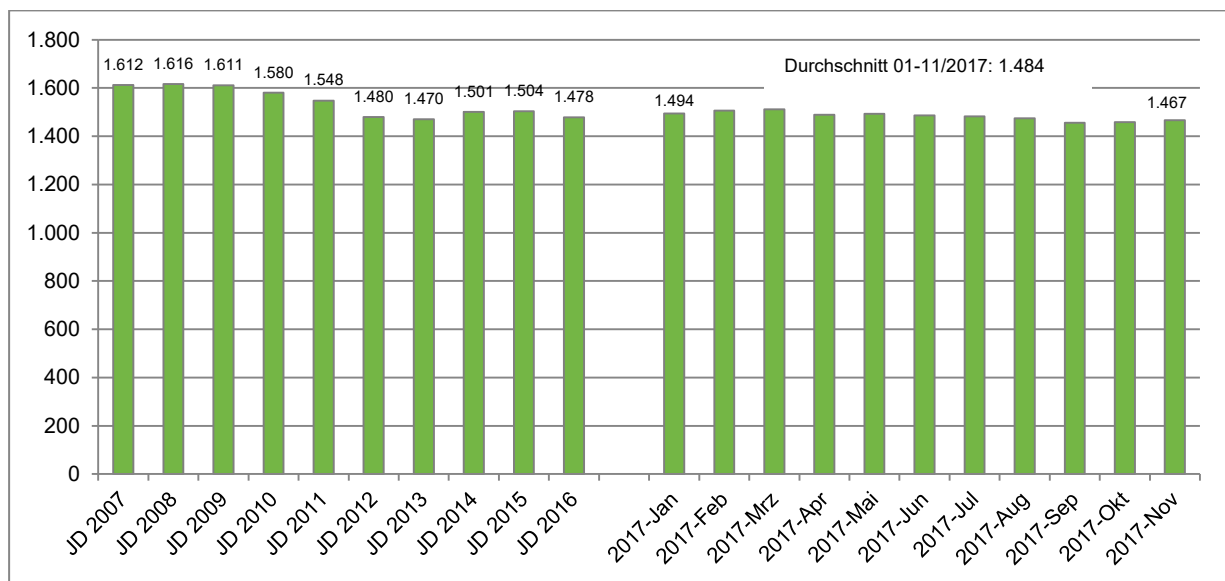
seine Haushaltsangehörigen Einkommensgrenzen gem. Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) nicht überschritten werden.

☐ **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II**

Mehr als 75 % der Empfänger/Innen von Mindestsicherungsleistungen (rund 2.700) erhalten Unterstützung in Form von SGB II. Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage ist jedoch weniger die Zahl der Personen als die Zahl der Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalte von Interesse.

Der Statistik der Agentur für Arbeit zufolge erhielten im November 2017 rd. 1.470 Bedarfsgemeinschaften Grundsicherung nach SGB II. Seit 2012 zeigt sich dieser Wert relativ konstant.

**Abb. 43: Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)
– Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Nordenham**



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

Zu den Bedarfsgemeinschaften liegen Informationen zur Art der Gemeinschaft (vgl. Abb. 45) sowie zur Personenzahl in den Bedarfsgemeinschaften vor (vgl. Abb. 44). Bei mehr als der Hälfte (54 %) aller SGB-II-Haushalte handelt es sich um 1-Personen-Haushalte bzw. Single-Haushalte. 20 % der Bedarfsgemeinschaften umfassen 2 Personen – dieses sind zum einen Alleinerziehende mit 1 Kind sowie zum anderen Partner-BGs ohne Kinder. Der Anteil größerer Bedarfsgemeinschaften (5 und mehr Personen) liegt bei 7 %.

Abb. 44: Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl Personen

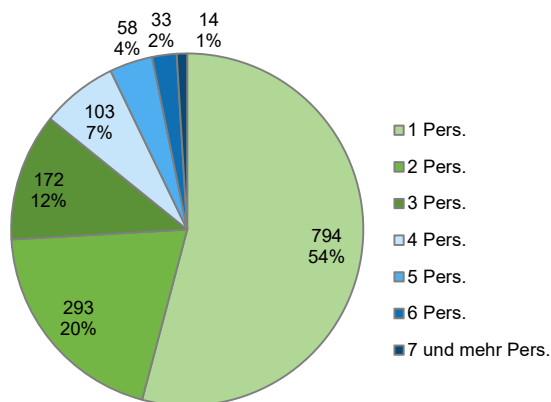
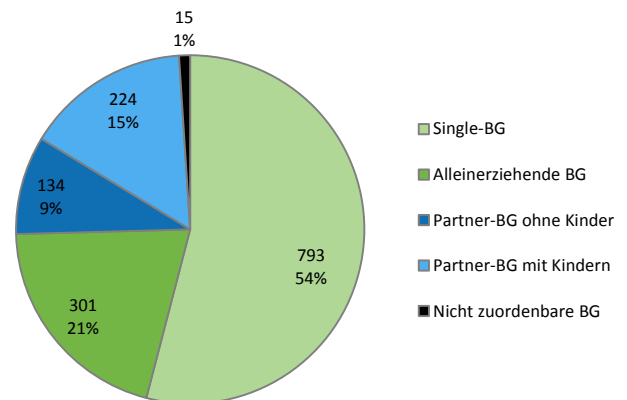


Abb. 45: Bedarfsgemeinschaften Typ



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

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

Die z.Z. geltenden Mietobergrenzen für den Landkreis Wesermarsch sind in der folgenden Tabelle dargestellt.³⁷ Die Mietobergrenzen beziehen sich auf die Nettokaltmieten (ohne Betriebs- und Heizkosten), diese werden gesondert übernommen, soweit sie angemessen sind.

³⁷ Der Landkreis Wesermarsch lässt z.Z. ein sog. Schlüssiges Konzept erstellen, welches den Vorgaben des Bundessozialgerichtes entsprechen soll. Die Auswertung der erhobenen Daten läuft zum gegenwärtigen Zeitpunkt (März 2018) noch; mit der Fertigstellung, Vorstellung in den politischen Gremien und Veröffentlichung der neuen Mietobergrenzen ist noch vor der Sommerpause zu rechnen.

Abb. 46: Mietobergrenzen für Wohnungsgrößen und Kosten der Unterkunft

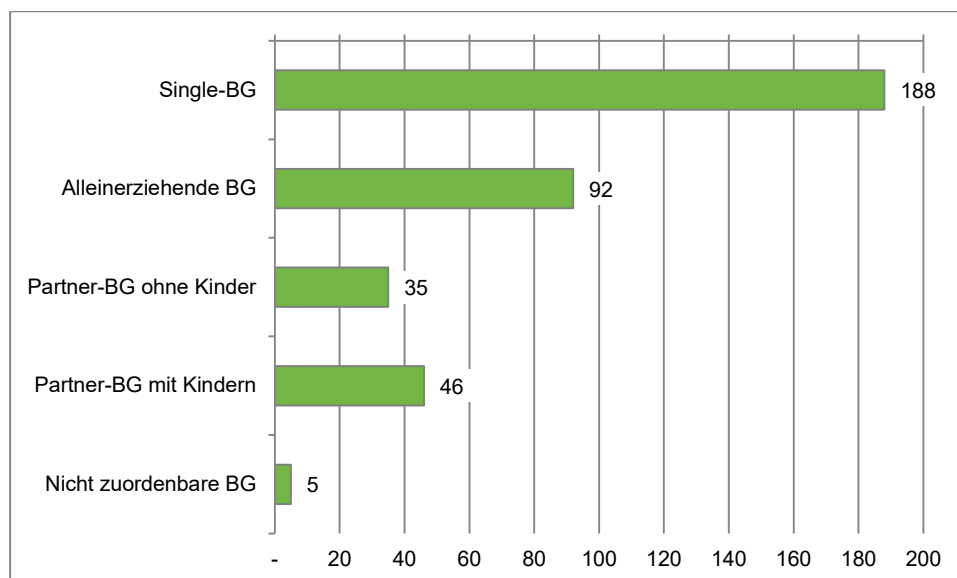
Haushaltsgröße	Wohnfläche bis zu	Stufe 1 (Städte Brake und Nordenham)	Stufe 2 (Stadt Elsfleth sowie alle Gemeinden)
Alleinstehende/r	50 m ²	236,00 €	225,00 €
Zwei Familienmitglieder	60 m ²	291,00 €	276,00 €
Drei Familienmitglieder	75 m ²	364,00 €	346,00 €
Vier Familienmitglieder	85 m ²	381,00 €	362,00 €
+ jedes weitere Mitglied	+ 10 m ²	45,00 €	43,00 €

Quelle: Landkreis Wesermarsch – Fachdienst Soziales.

Auf Grundlage der Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit ist eine Darstellung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGB-II-Bezug möglich, die – ausgehend von den anerkannten Kosten für Unterkunft und Heizung in Wohnungen leben, dessen tatsächlichen KdU höher waren. Im November 2017 lebten demnach 366 Bedarfsgemeinschaften in „zu teuren“ Wohnungen. Die Kostendifferenz zwischen anerkannten KdU und tatsächlichen Kosten ist durch die SGB-II-Empfänger zu tragen. Bezogen auf alle SGB-II-Bedarfsgemeinschaften machen die „Zuzahler“ somit rund 25 % aus.

Absolut stellen die Single-Haushalte die größte Zahl der Zuzahler (vgl. Abb. 47) – auf die jeweilige Gesamtzahl bezogen (vgl. Abb. 45) ist der Anteil der Zuzahlenden bei den Alleinerziehenden mit gut 30 % relativ hoch.

Abb. 47: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften (BG) mit tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) größer der anerkannten KdU nach BG Typ



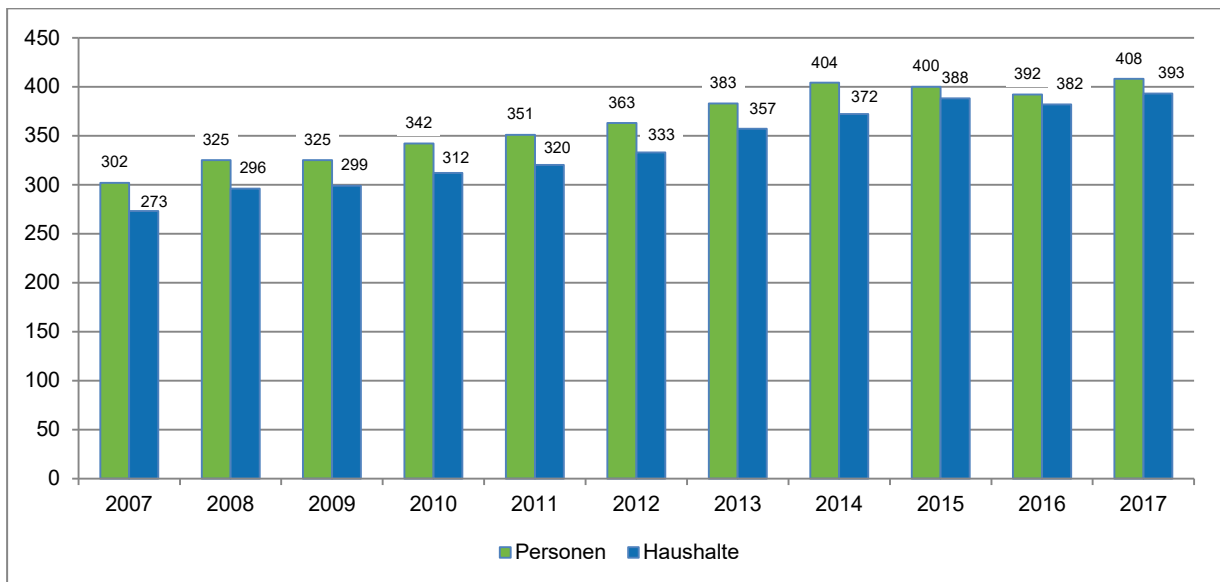
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

☐ **SGB XII**

In der Stadt Nordenham erhielten - nach Auskunft des Sozialamtes des Landkreises Wesermarsch - im Jahr 2017 insgesamt 408 Personen Mindestsicherungsleistungen nach SGB XII – diese setzen sich zusammen aus Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII). Die Zahl der SGB-XII-Empfänger ist zwischen 2007 und 2014 kontinuierlich gestiegen (vgl. Abb. 48:) und seit-her auf dem Niveau von 2014 stagniert – zwischen 2007 und 2017 stieg die Zahl der SGB XII-Empfänger 302 auf 408 (+ 35 %).

Bei den Empfängern von Grundsicherung handelt es sich zu einem Großteil um Personen über 64 Jahre³⁸ und überwiegend um 1-Personen-Haushalte. So verteilten sich die 408 SGB XII-Empfänger 2017 auf 393 Haushalte. Die Zahl der SGB XII-Haushalte ist zwischen 2007 und 2017 um 45 % gestiegen (+ 120 Haushalte).

Abb. 48: Leistungsberechtigte SGB XII in der Stadt Nordenham



Quelle: Sozialamt Stadt Nordenham. Darstellung: re.urban.

Näherungsweise lässt sich festhalten, dass im Jahr 2013 rund 6 % aller Personen über 64 Jahre in der Stadt Nordenham Leistungen nach SGB XII erhielten – bundesweit waren es 5 % (vgl. BBSR³⁹).

³⁸ Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§§ 41 - 46 SGB XII) erhalten Pers. ab 65 Jahren sowie dauerhaft, allein aus medizinischen Gründen voll erwerbsgeminderte Personen, wenn sie bedürftig sind.

³⁹<http://www.bbsr.bund.de/>

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

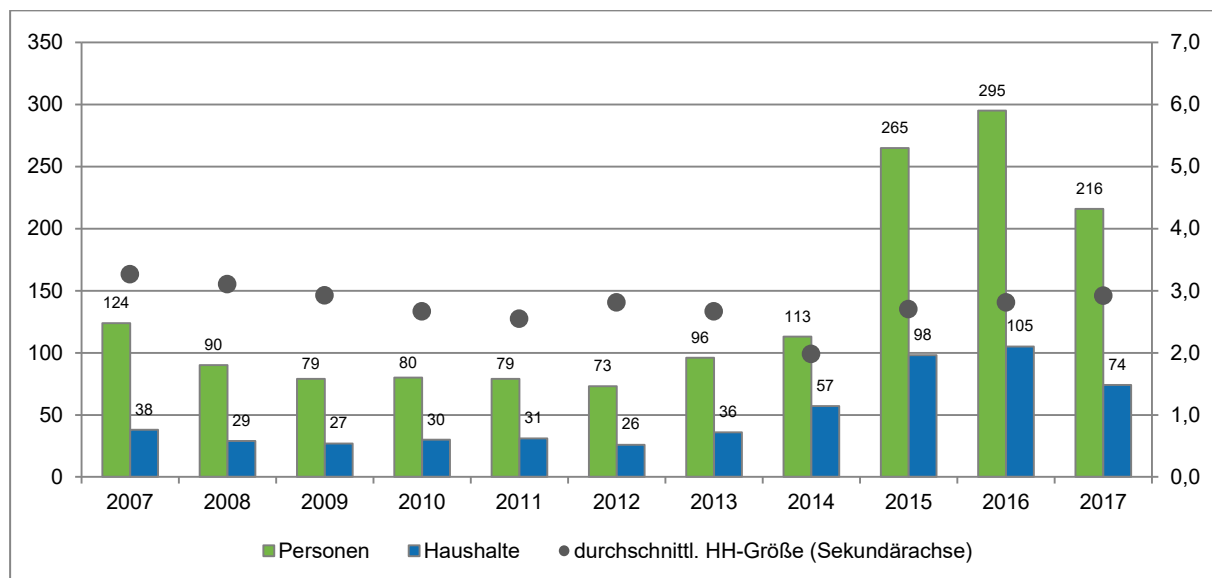
☐ Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Eine dritte Gruppe der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen bilden die Asylbewerber, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Mit Blick auf die folgende Abbildung zeigt sich, dass diese Gruppe in den vergangenen Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen hat.

2017 wurden in der Stadt Nordenham 216 Asylbewerber durch Leistungen nach AsylbLG unterstützt. Zwischen 2014 und 2015 hat sich die Zahl der Unterstützten von 113 auf 265 mehr als verdoppelt – 2016 war ein Höchststand von 295 erreicht.

Die 216 Leistungsbezieher verteilen sich derzeit auf 74 Haushalte – die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt somit bei ca. 3 und ist im betrachteten Zeitraum seit 2007 relativ konstant (mit Ausnahme des Jahres 2014).

Abb. 49: Leistungsberechtigte AsylbLG in der Stadt Nordenham



Quelle: Sozialamt Stadt Nordenham. Darstellung: re.urban.

5.2.2 Wohngeldempfänger

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

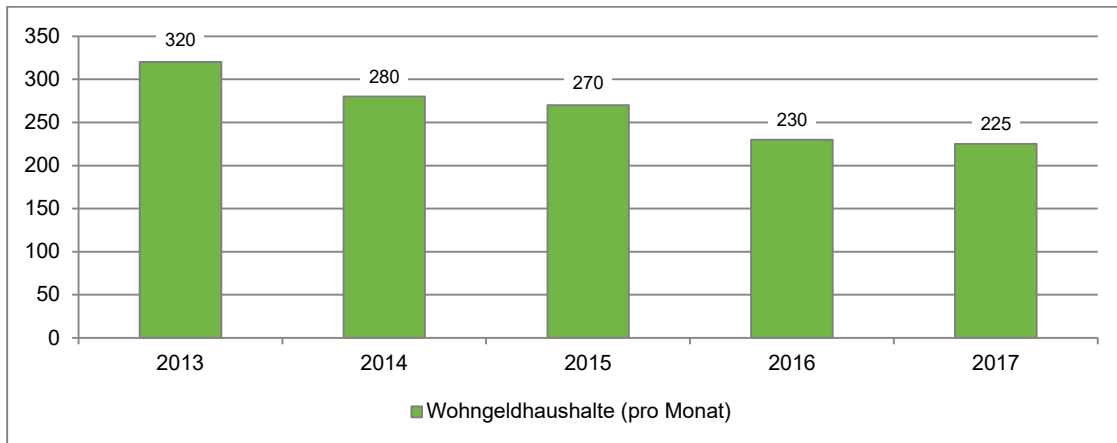
Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder bei Hauseigentum/ Eigentumswohnung als Zuschuss zu den Belastungen (Lastenzuschuss) für den selbst genutzten Wohnraum geleistet. Die Höhe des Wohngeldes ist abhängig von der Haushaltsgröße, dem Gesamteinkommen und der Miete bzw. Belastung (Eigentum).

Wohngeldempfänger können ihre Wohnung im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten grundsätzlich frei wählen können. Bei der Berechnung des Wohngeldes wird die tatsächliche

Wohnkostenbelastung allerdings nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen berücksichtigt.

In der Stadt Nordenham gab es 2016 monatsdurchschnittlich 225 Wohngeldhaushalte – damit bezogen rund 1,8 % aller Wohnhaushalte Wohngeld (bzw. 1,5 % aller Haushalte gem. NBank-Definition).

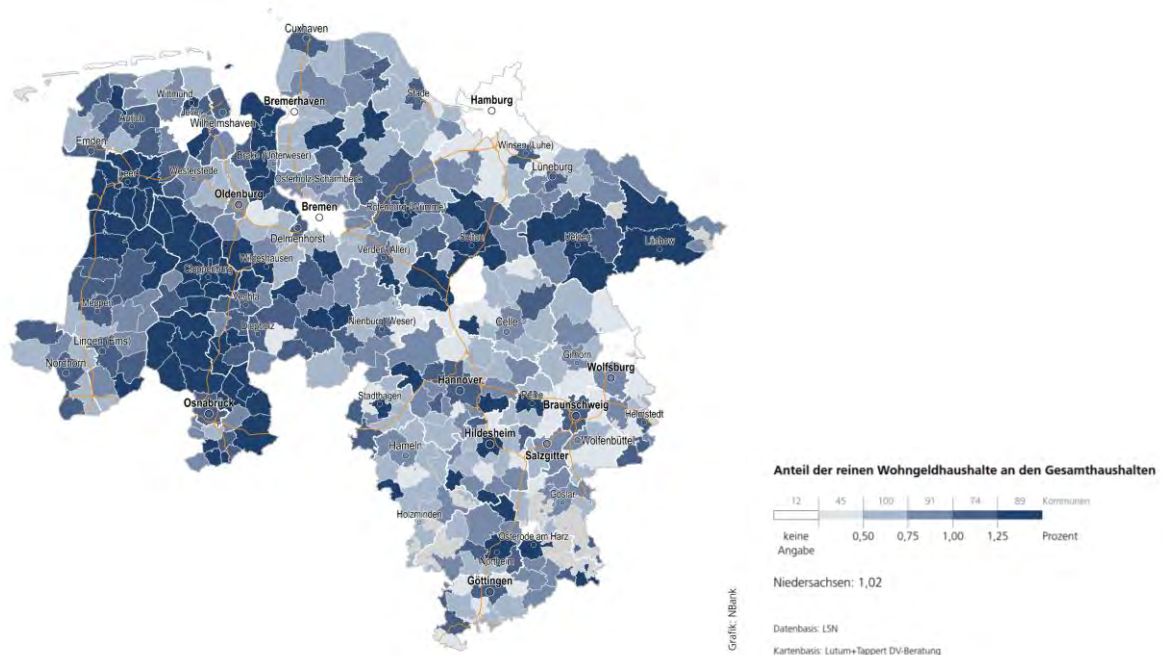
Abb. 50: Wohngeldhaushalte in der Stadt Nordenham pro Jahr und Monat



Quelle: Stadt Nordenham. Darstellung: re.urban.

Innerhalb Niedersachsens gehört die Stadt Nordenham – ebenso wie viele weitere Kommunen im ehem. Regierungsbezirks Weser-Ems – zu den Kommunen mit einem hohen Anteil an Wohngeldempfängern (vgl. Abb. 51).

Abb. 51: Wohngeldhaushalte 2015



Quelle: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2016/17.

Laut des Wohngeld- und Mietenberichtes 2014⁴⁰, den das Bundeskabinett im Oktober 2015 beschloss, unterscheidet sich – auf Bundesebene - die Struktur der Haushaltsgroßen der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger deutlich von der Struktur der Haushalte insgesamt. *„Überdurchschnittlich stark sind im Wohngeld Ein-Personen-Haushalte (58 %) [...] vertreten. Der Anteil der großen Haushalte im Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit gut 8 Prozent dreimal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung (3 Prozent). Demgegenüber war der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 13 Prozent erheblich geringer als gesamtgesellschaftlich mit 34 Prozent.“*

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

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

⁴⁰ <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohngeld-und-mietenbericht/>

6 Künftige Wohnraumnachfrage

6.1 Künftige Wohnraumnachfrage

□ NBank-Kommunalprofil

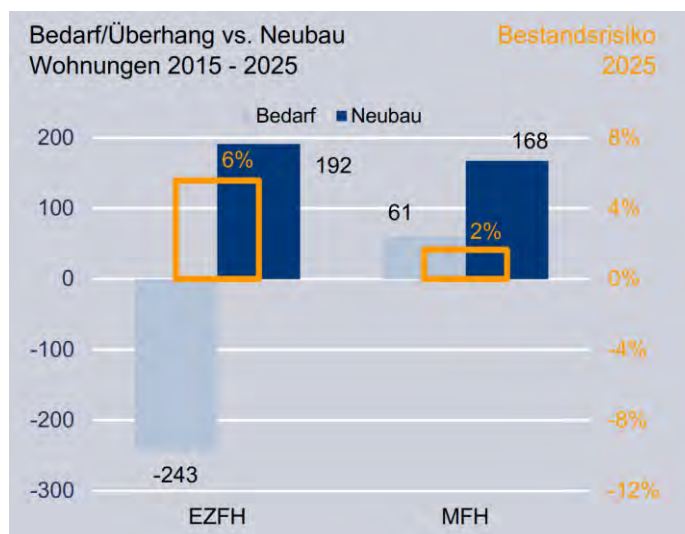
Auf Grundlage der NBank-Haushaltsprognose (vgl. Kap. 3.1.3), einem Ansatz für eine Fluktuationsreserve, einem prozentualen Ansatz für Wohnungsabgänge (Ersatzbedarf) sowie einer Annahme zu einem qualitativen Zusatzbedarf (Nachfrage aufgrund mangelnder Qualität wie z.B. unpassende Grundrisse, fehlende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

Darauf aufbauend ermittelt die NBank im Rahmen des Kommunalprofils ein Bestandsrisiko für das Jahr 2025. Zu Grunde gelegt wird dabei, dass sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und jedes Jahr wie zuletzt (im Durchschnitt der Jahre 2013 – 2016) neu gebaut wird:

Für die Stadt Nordenham prognostiziert die NBank im **Ein- und Zweifamilienhaussegment** bis zum Jahr 2025 einen Überhang in Höhe von 243 Wohnungen – dem gegenüber steht eine erwartete Neubautätigkeit von 192 Wohnungen. Somit ergibt sich für 2025 ein rechnerischer Überhang von 435 Wohnungen im EFH-Segment. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2015 zzgl. des erwarteten Neubaus (vgl. Abb. 52).

Im **Mehrfamilienhaussegment** geht die NBank bis zum Jahr 2025 von einem Neubaubedarf von 61 Wohnungen aus. Bei einer fortgeschriebenen Neubautätigkeit von 168 Wohnungen ergäbe sich eine Leerstandsquote von 2 %.

Abb. 52: Entwicklung und Bestandsrisiko 2025

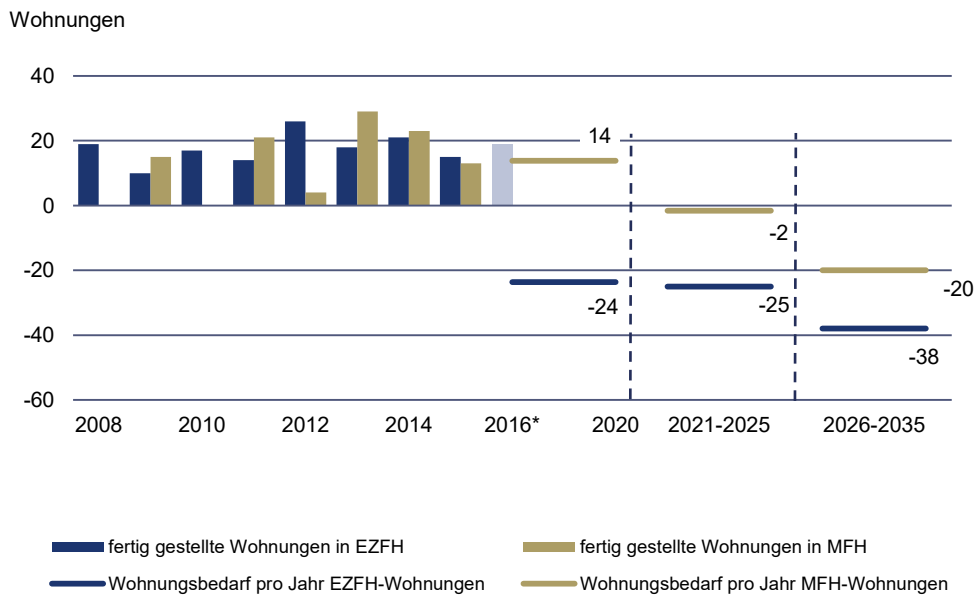


Quelle: NBank Kommunalprofil 2016 für die Stadt Nordenham.

Für den Zeitraum 2026 und 2035 prognostiziert die NBank dann in beiden Teilsegmenten Wohnungsüberhänge – im Teilsegment EZFH in Höhe von 380 Wohnungen, im Teilsegment MFH in Höhe von 200 Wohnungen.

Die folgende Grafik verdeutlicht, wie hoch die jährlichen Wohnungsbedarfe bzw. -überhänge der NBank-Prognose zufolge sein werden. Die Abbildung beinhaltet zudem die Baufertigstellungsdaten seit 2008.

Abb. 53: Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf, Stadt Nordenham



* Annahme: Baufertigstellungen = Baugenehmigungen des Vorjahres⁴¹

Quelle / Darstellung: NBank Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen 2017 für die Stadt Nordenham.

Anmerkungen zur NBank-Prognose

Die dargestellte Wohnraumbedarfsprognose basiert auf der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der NBank aus dem Jahr 2017 (Basisjahr 2015), die hinsichtlich ihrer Erwartungen für das Jahr 2035 deutlich von der vorherigen Vorausberechnung (Basisjahr 2013) abweicht.⁴² Ging die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 für den

⁴¹ Mittlerweile liegen Daten zu Baufertigstellungen im Jahr 2016 vor: laut Landesamt für Statistik Niedersachsen wurden 2016 insgesamt 20 Wohnungen in EZFH neu errichtet sowie keine Wohnung in MFH (vgl. Abb. 30).

⁴² „Mit dem aktuellen Wohnungsmarktbericht liegt für Niedersachsen erstmals eine Vorausberechnung unter Berücksichtigung der starken Flüchtlingszuzüge vor. Die Prognose berücksichtigt explizit die mit größeren Unsicherheiten verbundenen Auswirkungen des Flüchtlingszuzuges auf den Wohnungsmarkt.“ (NBank – Wohnungsmarktbeobachtung 2016/17).

Zur Methodik wird innerhalb des Berichtes erläutert: „Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Zuwanderung nach Niedersachsen in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraums. Diese Überlegung leitet sich aus der Annahme eine Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Herkunftsgebieten [...] 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.“

Landkreis Wesermarsch noch von einer deutlich rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus (-16,7 %), fällt die neue Prognose etwas moderater aus (2015 bis 2035: - 9,2 %). Diese Aktualisierung verdeutlicht, wie unsicher Prognosen vor dem Hintergrund sich verändernder Geburtenraten und nicht vorhersehbarer Wanderungsbewegungen sind, die noch dazu durch bundespolitische Entscheidungen beeinflusst werden.

Wie jede Bevölkerungsprognose basiert auch die der NBank auf Annahmen, die durch bisherige Entwicklungen begründet werden. Somit stellt eine Prognose immer eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen dar – d.h. möglicherweise werden auch Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben. Mit der Schaffung eines Angebotes – auch für Zielgruppen, die die Stadt Nordenham aufgrund fehlender Angebote in den vergangenen Jahren nicht als Wohnort wählten (z.B. Einpendler) – könnte der bisherigen Entwicklung und damit der Prognose in Teilen entgegengewirkt werden.

Ebenso werden der Prognose des Leerstandsrisikos eine Entwicklung der vergangenen Jahre zugrunde gelegt (Bautätigkeit der Jahre 2013 bis 2016), die in den kommenden Jahren nicht anhalten muss. So waren die Jahre 2013 und 2014 durch eine vergleichsweise hohe Bauaktivität geprägt, die bereits 2015/16 wieder rückläufig war.

6.2 Künftige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

6.2.1 Künftige Nachfrage durch Leistungsbezieher

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

- Die Zahl der Haushalte, die Leistungen nach SGB II beziehen, pendelten sich in den vergangenen Jahren auf einem konstanten Niveau ein (vgl. Kap. 5.2.1).
Die konstante Zahl der Arbeitslosen sowie der Langzeitarbeitslosen (vgl. Kap. 3.2.2) lässt keine weiteren gravierenden Veränderungen bei den SGB II-Leistungsempfängern erwarten.
Bundesweiten Arbeitsmarktdaten zufolge⁴³ stagniert die Zahl der Langzeitarbeitslosen seit 2011.
- Steigend ist die Zahl der SGB XII-Empfänger (vgl. Kap. 5.2.1).
Das BBSR geht – aktuellen Forschungsergebnissen zufolge (vgl. Fußnote 39) – davon aus, dass sich die Zahl der Senioren, die auf Transferleistungen für das Wohnen angewiesen sein werden, bis 2030 deutlich erhöhen wird.
- In den letzten Jahren ist die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG deutlich gestiegen.
Die künftige Entwicklung dieser Zahl – die in einem engen Zusammenhang mit der aktuellen Flüchtlingspolitik steht – ist nicht einzuschätzen.⁴⁴

⁴³ <http://www.iab.de/769/section.aspx/1063>

⁴⁴ Im Berichtsjahr 2015 wurden durch das Bundesamt für Migration 441.899 Asyl-Erstanträge entgegengenommen.
re.urban

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

Hinsichtlich der Art der Nachfrage lässt sich zusammenfassend folgendes darstellen:

- Drei Viertel der unterstützten SGB-II-Bedarfsgemeinschaften sind 1- bis 2-Personen-Haushalte.
- Bei den SGB XII-Leistungsempfängern handelt es sich mehrheitlich um 1-Personen-Haushalte handeln (Empfängern von Grundsicherung sind zu einem Großteil Personen über 64 Jahre alt).
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Leistungsempfänger nach AsylbLG liegt bei 3 Personen. Es ist davon auszugehen, dass in dieser Bevölkerungsgruppe eine große Bandbreite an Haushaltsgrößen zu finden ist (Einzelpersonen bis Großfamilien).

Somit wird die Nachfrage durch Mindestsicherungsleistungsempfänger auch künftig eher von einem Bedarf an kleineren Wohnungen (50 bis 60 m² sowie ggf. bis 75 m²) geprägt sein.⁴⁵

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

6.2.2 Künftige Nachfrage durch weitere einkommensschwache Haushalte

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

- Die **Zahl der Wohngeldempfänger** war zwischen 2013 und 2017 rückläufig. 2017 erhielten rund 225 Haushalte Wohngeld – das sind rund 1,8 % aller Wohnhaushalte.
- In der Stadt Nordenham gab es im Zensusjahr 2011 rund 3.250 Seniorenhaushalte, d.h. in gut jedem vierten Haushalt leben ausschließlich Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben. Im Zuge des demografischen Wandels wird die Zahl der Seniorenhaushalte weiter zunehmen. Unter Berücksichtigung von Veränderungen

men, 3mal mehr als im Jahr zuvor.

In der Regel werden die Flüchtlinge zunächst 3 Monate in einer zentralen Aufnahmeeinrichtung untergebracht – anschließend erfolgt eine Verteilung auf die Städte und Gemeinden. Die Zahl der Zuweisung orientiert sich u.a. an der jeweiligen Einwohnerzahl der Kommune – nicht aber an deren Wohnungsmarktsituation. Den Kommunen steht es offen, die Unterkunft der Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften oder dezentral zu organisieren. Es ist davon auszugehen, dass die hohen Flüchtlingsströme einen zusätzlichen Nachfragedruck nach preisgünstigen Wohnraum auslösen.

⁴⁵ Inwiefern im Zuge von Familiennachzügen ein Bedarf nach größeren Wohnungen für Flüchtlingsfamilien entsteht, ist derzeit nicht abzuschätzen.

beim Rentenniveau oder prekären Erwerbsbiographien geht das BBSR einem aktuellen Forschungsergebnis⁴⁶ zufolge von einer Zunahme armutsgefährdeter älterer Menschen aus.

Einen Indikator, der die Gruppe der Senioren, die preiswerten Wohnraum nachfragen, näherungsweise abbildet, stellt die Art der Wohnnutzung der Seniorenhaushalte dar. Angenommen wird, dass ein Großteil der **Seniorenhaushalte die zur Miete wohnen**, hinsichtlich ihrer Einkommenssituation bisher nicht in der Lage war, Eigentum zu bilden – somit als einkommensschwächer zu kategorisieren ist. So fasst auch das BBSR zusammen, dass für ältere Wohneigentümer ein „deutlich geringeres Armutsrisiko als für Senioren, die zur Miete wohnen“ besteht. In der Stadt Nordenham ist der Anteil der Senioren-Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 41 % relativ hoch – und es ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Senioren-Haushalte sowie jener, die zur Miete wohnen im Zuge des demografischen Wandels zunimmt. 2011 wohnten rund 1.340 Seniorenhaushalte zur Miete.

Armutsgefährdung

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

Das statistische Landesamt hat auf Basis der Daten bis 2016 Informationen zur Armutsgefährdung veröffentlicht. Als armutsgefährdet gilt, wer weniger als 60% des mittleren Einkommens des betrachteten Raums (hier: Niedersachsen) zur Verfügung hat (Betrachtungsebene ist der Haushalt). Die Armutsgefährdungsschwelle lag 2016 in Niedersachsen für einen Einpersonenhaushalt bei 953 Euro, für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern unter 14 Jahren bei 2.002 Euro. Bei Haushalten von Alleinerziehenden mit einem Kind unter 14 Jahren lag die Schwelle bei 1.430 Euro.

Besonders hohe Armutsgefährdungsquoten sind bei Menschen mit einem niedrigen Qualifikationsniveau und bei Menschen mit Migrationshintergrund /ausländischen Staatsangehörigen zu beobachten. Mit Blick auf die Familienzusammenhänge zeigte sich weiterhin ein hoher Anteil armutsgefährdeter Personen unter den Alleinerziehenden.⁴⁷

⁴⁶http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSRInfo/2016/bbsr-info-2-2016-dl.pdf;jsessionid=5DA9EB5B27CF672726444565D832B528.live2053?__blob=publicationFile&v=3

⁴⁷ <https://www.statistik.niedersachsen.de/aktuelles/presse/pressearchiv/armutsgefaehrungsquote-2016-mit-160-prozent-auf-vorjahresniveau-157091.html>

Abb. 54: Armutsgefährdungsquoten in Niedersachsen

T8 | Armutsgefährdungsquoten 2010 bis 2016 nach Anpassungsschichten und Statistischen Regionen (Regionalkonzept)

Anpassungsschicht / Statistische Region		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung Durchschnitt 2014 bis 2016 / Durchschnitt 2010 bis 2012
		%							Prozent- punkte
Ostniedersachsen	LK Gifhorn, LK Helmstedt, LK Peine, LK Wolfenbüttel, KS Braunschweig, KS Salzgitter, KS Wolfsburg	15,8	15,5	16,6	18,1	18,1	17,5	15,6	+1,1
Südniedersachsen	LK Göttingen, LK Goslar, LK Osterode am Harz, LK Northeim	15,5	16,9	17,3	17,5	16,4	17,1	19,5	+1,1
Statistische Region Braunschweig		15,7	16,1	16,9	17,9	17,5	17,4	17,4	+1,2
Hannover, Lhst.	Landeshauptstadt Hannover	19,6	20,2	18,9	17,1	17,4	20,0	21,0	-0,1
Hannover, Umland	Umland Hannover	14,5	14,5	15,0	14,9	14,6	17,2	17,5	+1,8
Weser-Leine-Bergland	LK Hameln-Pyrmont, LK Hildesheim, LK Holzminden	15,6	14,5	13,3	15,1	14,4	13,8	15,1	-0,0
Mittelniedersachsen	LK Diepholz, LK Nienburg (Weser), LK Schaumburg	14,4	15,1	13,4	15,3	15,0	14,7	16,9	+1,2
Statistische Region Hannover		16,4	16,2	15,6	16,2	15,8	16,8	17,7	+0,7
Nordniedersachsen	LK Cuxhaven, LK Harburg, LK Osterholz, LK Roten- burg (Wümme), LK Stade	12,8	14,4	14,2	14,0	14,0	14,9	15,3	+0,9
Nordostniedersachsen	LK Celle, LK Lüchow-Dannenberg, LK Lüneburg, LK Heidekreis, LK Uelzen, LK Verden	14,6	15,0	15,6	17,1	15,7	15,4	14,6	+0,2
Statistische Region Lüneburg		13,6	14,7	14,9	15,5	14,9	15,1	14,9	+0,6
Ostfriesland- Nordseeküste	LK Aurich, LK Friesland, LK Leer, LK Wesermarsch, LK Wittmund, KS Emden, KS Wilhelmshaven	12,8	12,8	14,6	14,3	15,1	14,9	14,9	+1,6
Oldenburger Raum	LK Ammerland, LK Cloppenburg, LK Oldenburg, KS Delmenhorst, KS Oldenburg	12,7	13,5	13,4	15,5	14,6	14,9	13,7	+1,2
Westniedersachsen	LK Emsland, LK Grafschaft Bentheim, LK Osnabrück, LK Vechta, KS Osnabrück	12,0	13,0	12,4	13,1	12,7	13,7	14,0	+1,0*
Statistische Region Weser-Ems		12,5	13,2	13,4	14,1	13,8	14,4	14,2	+1,1*

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen – Fachbeitrag Armutsgefährdung in Niedersachsen im Jahr 2016 (Statistische Monatshefte Niedersachsen 12/2017). [* Berechnung durch re.urban]

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

Die Armutsgefährdung in der Region Ostfriesland-Nordseeküste, die den Landkreis Wesermarsch umfasst, lag 2016 mit 14,9 % leicht unter dem Landesdurchschnitt, ist jedoch im Vergleich Durchschnitt 2010 bis 2012 zu Durchschnitt 2014 bis 2016 – im Vergleich zu anderen Regionen im Nordwesten – überdurchschnittlich gestiegen.

Auf Kreisebene werden keine Armutsgefährdungsquoten ausgewiesen; mithilfe von statistischen Modellen lassen sich jedoch Wahrscheinlichkeiten abschätzen. Einer Studie der Bertelsmann-Stiftung zum Thema Altersarmut⁴⁸ zufolge liegt die Armutsgefährdung sowohl bei den 50- bis 64jährigen als auch in der Altersgruppe 65 Jahre im Landkreis Wesermarsch in etwa im landesweiten Durchschnitt (12,1 % bzw. 15,8 %).

⁴⁸ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Demographie konkret – Altersarmut in Deutschland. Regionale Verteilung und Erklärungsansätze. Verlag Bertelsmann Stiftung 2015.

7 Handlungsansätze für den Wohnungsmarkt der Stadt Nordenham

7.1 Handlungsansätze

Der Wohnungsbedarfsprognose der NBank zufolge besteht in der Stadt Nordenham rechnerisch nur mehr ein geringer kurzfristiger Bedarf (bis 2020) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Einfamilienhaussegment besteht demnach kein Neubaubedarf mehr – vielmehr geht die NBank davon aus, dass, wenn auch künftig wie zuletzt gebaut wird – im Jahr 2025 ein Wohnungsüberhang von 6 % besteht.

Demografische und gesellschaftliche Trends führen jedoch dazu, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum qualitativ verändert. Die Zahl der kleinen Haushalte (1bis 2 Personen) ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen – 2035 wird der Anteil der 1-bis 2-Personen-Haushalte bei 85 % liegen. Vermehrte Zuzüge aus dem Ausland, eine Alterung der Bevölkerung und eine Ausdifferenzierung von Lebensformen werden zu einer Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum – z.B. hinsichtlich Größe, Lage und Ausstattung – führen.

Mit Blick auf die Wohnungsbestände in der Stadt Nordenham – die zu einem großen Teil vor 1970 errichtet wurden – ist anzunehmen, dass diese in Teilen nicht der sich verändernden Nachfrage entsprechen (z.B. Wohnungsgrößen /-zuschnitte, zu hoher Energieverbrauch, fehlende Barrierefreiheit).

Vor diesem Hintergrund werden die Akteure des Wohnungsmarktes in der Stadt Nordenham in den kommenden Jahren zum einen vor der Aufgabe stehen, die vorhandenen Bestände aufzuwerten und an die sich ändernde Nachfrage anzupassen. Ggf. wird in Teilen aber auch ein Rückbau von Beständen, die nicht mehr nachgefragt werden, erforderlich sein.

Und – trotz des rechnerischen Wohnungsüberhanges – wird in einigen Segmenten auch in den kommenden Jahren ein Wohnungsneubau erforderlich sein. Dabei gewinnt eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung zunehmend an Bedeutung – insbesondere mit Blick auf das prognostizierte Leerstandsrisiko.

Zusammengefasst ergeben sich somit vier zentrale Handlungsansätze:

- 1. Qualitative Anpassung des Bestandes an aktuelle Nachfrage**
- 2. Neubau – in ausgewählten Segmenten**
- 3. Strategieentwicklung zum Umgang mit (zusammenhängenden) Leerständen**
- 4. Wohnungsmarktbeobachtung**

Im Fokus der ersten beiden Handlungsansätze stehen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, während die Ansätze 3 und 4 den Blick in erster Linie darauf richten – was mit den Wohnungsbeständen der Stadt Nordenham passiert. Beide Blickrichtungen – die Zielgruppenorientierung und die Bestandsbeobachtung und -entwicklung sollten bei wohnungspolitischen Überlegungen jedoch immer in einem engen Zusammenhang stehen.

HANDLUNGSANSÄTZE



7.1.1 Sicherung eines Angebotes an altersgerechten Wohnungen

Insbesondere im Rahmen der Expertengespräche wurde eine Nachfrage nach **mittelgroßen (70 bis 80 m² / 3 Zimmer), stadtnahen, barrierefreien (Miet)Wohnungen** formuliert – eine große Nachfragergruppe stellen dabei Senioren (60+). Den demografischen Prognosen zufolge wird die Zahl der über 60jährigen weiter wachsen - 2035 werden mehr als ein Drittel der Einwohner Nordenhams 60 Jahre oder älter sein.

Der Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen könne - nach Auskunft der Experten - durch die Bestände, die in weiten Teilen in den 1950er bis 1970er Jahren erbaut wurden, nicht gedeckt werden, da hier keine Barrierefreiheit gewährleistet ist (Hochparterre) bzw. die Bestände nicht in zentraler Lage zu finden sind.

- ⇒ Vor diesem Hintergrund sollte ein ausreichendes Angebot möglichst altengerechter Wohnungen (Barrierefreiheit, Nähe zu Infrastruktureinrichtungen) verfügbar gemacht werden:
 - Dies kann in Teilen durch Bestandsanpassung erfolgen - z.B. Schaffung barrierearmer (nicht rollstuhlgerechter) Wohnungen durch z.B. Anbau von Rampen, Außenfahrstühlen, Abbau von Schwellen, Einbau ebenerdiger Duschen etc.
 - Darüber hinaus wird vor allem in diesem Segment Neubau von Wohnraum mit

entsprechenden Merkmalen (barrierearm, zentrale Lage) erforderlich sein⁴⁹, um der wachsenden Nachfrage zu begegnen.

Dabei zeigen – nach Auskunft der Wohnungsmarktextperten – aktuelle Projekte, dass sowohl eine Nachfrage nach seniorenrechtlichem Eigentum besteht als auch nach entsprechenden Mietobjekten (mittelgroß, stadtnah, barrierefrei).

Für freifinanzierten (ohne Förderung errichteten) altengerechten Neubau (ohne Fördermittel errichtet) liegt der Mietzins laut Wohnungsmarkttakteuren aktuell bei ca. 8 bis 8,50 €/m² und damit auf einem relativ hohen Niveau. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Armutsgefährdung älterer Menschen zunimmt, sollte mit Blick auf künftige Neubauaktivitäten in diesem Segment auch die Schaffung von Wohnraum für einkommensschwächere Seniorenhaushalte eine zentrale Rolle spielen. Bereits heute formulieren die Nordenhamer Wohnungsmarktextperten einen Bedarf an **kleineren Wohnungen (40 bis 55m² / 2 Zimmer)** für ältere Personen mit kleiner Rente bzw. Transfereinkommensbezieher.

Zudem sollte - zumindest in kleinem Umfang - ggf. die Entwicklung neuer Wohnformen (gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, Wohnen inkl. Serviceangebot, etc.) verfolgt werden (auch diesbezüglich liegen – nach Auskunft eines Wohnungsmarktextperten – Erfahrungswerte vor, wonach für Seniorenbungalows mit Serviceangebot schon jetzt lange Wartelisten bestehen).

7.1.2 Sicherung eines Angebotes an (preiswerten) Wohnungen

Der größte Teil der Wohnungsnachfrage wird auch zukünftig im vorhandenen Bestand gedeckt werden. Drei Viertel aller Bestandsgebäude der Stadt Nordenham wurden vor 1979 erbaut. 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)⁵⁰. Die Sicherung vorhandener Bestände umfasst darüber hinaus eine Anpassung dieser an aktuelle und künftige Nachfragequalitäten. Aufgrund der Veränderungen von Haushaltsstrukturen und Lebensstilen zeichnet sich bereits heute ab, dass vorhandene Wohnungen z.B. hinsichtlich Wohnungsgröße, Grundriss, Grundstücksgröße nicht mehr der Nachfrage entsprechen.

- ⇒ Mögliche Anpassungsmaßnahmen zur Vorbeugung von Leerstand in einzelnen Segmenten sollten daher geprüft werden (z.B. Teilung großer Wohnungen, Veränderungen von Grundrissen, Nachverdichtung großer Grundstücke).

⁴⁹ Das Land Niedersachsen unterstützt Investoren bei der Schaffung von Mietwohnungen für ältere Menschen ab 60 Jahre, Menschen mit Behinderung sowie hilfe- und pflegebedürftige Menschen mit Wohnraumfördermitteln – der Einsatz dieser Mittel ist an verschiedene Kriterien geknüpft – so gilt als angemessene Größe der Wohnung für Alleinstehende bis zu 50 m² und für zwei Haushaltsmitglieder bis zu 60 m².

⁵⁰ Bereits im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes 2025 (Beschluss im Juli 2015) wurde als Handlungsempfehlung die Modernisierung, der Umbau und eine energetische Sanierung von Wohnimmobilien im Bestand vorgeschlagen, mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mittleren und unterdurchschnittlichen Einkommens zu erhalten/schaffen (STEK 2025 - S. 16)

Am Beispiel von Beständen in der Bonner Straße zeigt sich, dass entsprechende Modernisierungen und Umbauten (Grundrissanpassungen, Schaffung von Gartenzugängen, etc.) eine gute Vermarktbarkeit der Bestände zur Folge haben.

- ⇒ Insbesondere Einzeleigentümer / Eigentümer kleinerer Bestände sind diesbezüglich häufig auf Beratungsleistungen angewiesen
 - Beratung zu Grundrissanpassungen, altengerechten Umbauten
 - Beratung zu Förderprogrammen dritter Anbieter (NBank, KfW)
ggf. Entwicklung eines Umbau-/Förderratgebers

In der Stadt Nordenham besteht ein seit einigen Jahren ein konstanter, im Vergleich leicht überdurchschnittlicher Anteil von einkommensschwachen Haushalten. Diese Haushalte sind auf Unterstützungsleistungen u.a. durch Übernahme von Kosten für die Unterkunft angewiesen.

Nach Auskunft der Wohnungsmarktakteure ist die Nachfrage dieser Bevölkerungsgruppen nach preiswertem Wohnraum derzeit gut bedienbar - zur Deckung des Bedarfes dienen allerdings in erster Linie ältere Wohnungen einfacher Ausstattung in weniger attraktiven Lagen.

Jedoch ist das Mietniveau zuletzt gestiegen – Mieten für freifinanzierten Neubau bzw. für modernisierte Wohnungen liegen z.T. deutlich über den anerkannten Kosten der Unterkunft und auch die zulässigen Mieten im Rahmen der Wohnraumförderung würden oberhalb der Mietobergrenze nach KdU liegen (vgl. Kap. 7.2). Zudem ist die Zahl der Wohnungen mit Zweckbindung – die insbesondere für einkommensschwache Haushalte (WBS-Berechtigte) zur Verfügung steht – stark rückläufig.

- ⇒ Vor diesem Hintergrund ist eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung erforderlich – insbesondere mit der Frage, ob der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum auch künftig begegnet werden kann.
Sollte – durch weiter steigende Mieten oder durch eine Zunahme einkommensschwacher Haushalte künftig ein Engpass entstehen, wird entsprechender Handlungsbedarf erforderlich (z.B. Verlängerungen von Zweckbindungen, geförderter Wohnungsbau)

7.1.3 Angebote für (junge) Familien schaffen

Im Rahmen der Expertengespräche wurde deutlich, dass es eine hohe Nachfrage nach Bauland für individuellen Wohnungsbau gibt. Um Abwanderungen dieser Nachfragergruppe in Umlandkommunen zu vermeiden sollten

- ⇒ weiterhin in angemessenem Maß Angebote für (junge) Familien geschaffen werden
 - Ausweisung von Bauland
 - ggf. Umleitung der Nachfrage in die Bestände
z.B. durch Unterstützung von Familien bei Investitionen in Bestandsimmobilien

7.1.4 Angebote für (junge) Single-Haushalte schaffen

Eine weitere relevante Nachfragegruppe am Nordenhamer Wohnungsmarkt stellen – nach Auskunft der Wohnungsmarktexterten – Mitarbeiter der in Nordenham ansässigen (Groß)Unternehmen dar (v.a. Premium Aerotec). Dabei handelt es sich zum einen um Auszubildende aber zum anderen auch um Wochenendpendler, die in Nordenham eine Zweitwohnung suchen.

Favorisiert werden modernisierte, mittelgroße 2-3-Zimmer-Wohnungen (60-90 m²) in zentraler Lage sowie in der Nähe zum jeweiligen Unternehmen.

- ⇒ Durch Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sollten in diesem Segment entsprechende Angebote geschaffen werden.
Die Nachfrage dieser Zielgruppe bietet v.a. eine Chance der Vermittlung von Beständen in den Stadtteilen Blexen und Einswarden - Wohnungsmarktexterten berichten über entsprechende Vermittlungserfolge. Vor diesem Hintergrund sollte der Nachfrage möglichst zur Sicherung der vorhandenen Bestände genutzt werden (möglichst kein Neubau).

7.1.5 Entwicklung von Konzepten zum Umgang mit wenig nachgefragten Beständen / Leerständen

Dem Zensus zufolge standen im Jahr 2011 in der Stadt Nordenham rund 640 Wohnungen leer – das entsprach einer Leerstandsquote von 4,7 % (aktuelle Leerstandsdaten auf Ebene der Gesamtstadt liegen nicht vor). Im Rahmen der Expertengespräche mit Akteuren des Nordenhamer Wohnungsmarktes wurde jedoch deutlich, dass sich das Wohnungsüberangebot vor allem quartiersbezogen darstellt, so gibt es v.a. im Stadtteil Einswarden weniger nachgefragte Bestände bzw. Leerstand sowie vereinzelt auch im Stadtteil Blexen.

Die hohe Leerstandsquote im Stadtteil Einswarden (ca. 37 % in den Beständen der ehemaligen Weserwohnstätten) ist dabei – aus Sicht der Berichtverfasser – weniger auf die Größenstruktur der Wohnungen oder die Wohnumfeldqualität (Art der Gebäude, Freiraumstruktur) zurückzuführen, als vielmehr auf den Sanierungsstau, der v.a. mit einem häufigen Eigentümerwechsel zusammenhängt, ein schlechtes Image, das dieser Stadtteil über die Jahrzehnte erhalten hat, und nicht zuletzt auf die Entfernung zum Zentrum.

Seit 2016 sind die vom vermehrten Leerstand betroffenen Bestände im Eigentum der NORDWOHNEN Immobiliengesellschaft. Nach Auskunft der Gesellschaft hat diese in großen Teilen (> 50 %) bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (energetische Sanierung, Veränderung von Grundrissen, Bädersanierungen, Renovierungsarbeiten) und zur Vermittlung der Wohnungen verschiedene Marketingaktivitäten aufgebaut (Aufbau einer Homepage, Angebot mietfreier Zeit, Einrichtung eines Mieterberatungsbüros). Nach Auskunft der aktuellen Eigentümerin führen diese Maßnahmen zu einer wachsenden Nachfrage nach den modernisierten Beständen v.a. durch junge Familien, Familien mit mehreren Kindern sowie Auszubildende und Berufspendler. Auch sei ein Rückzug einst fortgezogener Einswarder zu verzeichnen.

- ⇒ Ob die aktuellen Maßnahmen langfristig zu einer Reduzierung des Leerstandes beitragen gilt es zu beobachten.
- ⇒ Zudem sollte beobachtet werden, ob es zu Mietsteigerungen kommt, die das aktuell als gut bewertete Angebot für einkommensschwache Haushalte reduzieren (vgl. Kap. 7.1.2).
(Nach Auskunft der Eigentümerin entspricht die Miete der modernisierten Wohnungen dem Satz für Mindestleistungsempfänger⁵¹).
- ⇒ Schließlich sollte beobachtet werden, ob die Modernisierung und Neuvermietung der Bestände im Ortsteil Einswarden zu einem vermehrten Leerstand in anderen (dann schlechteren) Beständen innerhalb der Stadt Nordenham führen (im Sinne einer Umverteilung) und ob ggf. bezüglich dieser Bestände dann Konzepte zu entwickeln sind.

Neben den Beständen, die modernisiert werden gibt es im Stadtteil Einswarden Bestände (ca. 50 WE, zusammenhängend, komplett leerstehend) die nach Auffassung der Eigentümerin nicht mehr vermietbar bzw. nicht sanierungsfähig sind (Sanierung nicht wirtschaftlich). Die Eigentümerin denkt offen über einen Rückbau dieser Bestände nach – ein Konzept für eine Nachnutzung der zentral im Stadtteil gelegenen Flächen gibt es bisher nicht.

- ⇒ Entwicklung von Konzepten zur Nachnutzung möglicherweise freiwerdender Flächen – ggf. Überprüfung einer möglichen Ergänzung der Strukturen (Schaffung neuer Wohnformen, z.B. altengerechte Wohnungen / ggf. (kleinere) EFH)⁵²

Die Stadt Nordenham prüft für den Stadtteil Einswarden die Beantragung von Mitteln aus der Städtebauförderung – damit können die Eigentümer bei der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen und ggf. Rückbau unterstützt werden.

7.1.6 Wohnungsmarktbeobachtung

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

Darüber hinaus ist bekannt, wie groß die Unsicherheiten im Umgang mit Prognosen sind – nicht vorhersagbare Ereignisse, wie z.B. eine starke Zuwanderung oder auch wirtschaftliche Entwicklungen, beeinflussen Vorausberechnungen für die folgenden Jahre erheblich. Vor

⁵¹ gleichzeitig gibt die Eigentümerin die Auskunft, dass die Mieten der sanierten Wohnungen je nach Standard zwischen 5,10 und 5,90 €/m² liegen und damit eine Einhaltung der Mietobergrenzen nach KdU nur bei reduzierter Wohnungsgröße möglich ist (z.B. 49 bis 57 m² für 2-P-HH)

⁵² s. dazu auch Stadtentwicklungskonzept 2025 (Beschluss im Juli 2015) – S. 16 „Neuausrichtung Immobilienstruktur Einswarden“

diesem Hintergrund wird es als wichtig erachtet, die tatsächlichen Entwicklungen der kommenden Jahre vor Ort fortlaufend mit den prognostizierten Werten zu spiegeln, um Wohnungsmarktpolitische Entscheidungen auf Grundlage aktueller Entwicklungen zu treffen.

Schließlich ist bereits in den vorrangigen Handlungsansätzen immer wieder auf das Erfordernis einer laufenden Beobachtung hingewiesen worden (Kann die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum auch künftig bedient werden? Was passiert mit den Beständen in Einswarden?)

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

Beobachtung Situation älterer Einfamilienhausbestände

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung ist schließlich ein weiteres Segment zu thematisieren, dass derzeit noch keine Auswirkungen auf den Nordenhamer Wohnungsmarkt hat, andernorts jedoch vielfach diskutiert wird: die Situation älterer Einfamilienhausbestände.

Die Datenauswertung hat ergeben, dass es in der Stadt Nordenham eine relevante Zahl an Seniorenhaushalten gibt, die in Eigentum tlw. beträchtlicher Größe wohnen. Mit Blick auf die Bevölkerungsprognose ist zu erwarten, dass die Zahl dieser Haushalte weiter steigen wird. Es ist davon auszugehen, dass sich einige Siedlungen aus den 1960/70er Jahren durch eine sehr homogene Bevölkerungsstruktur auszeichnen.

Nach Auskunft der Wohnungsmarktakteure Nordenhams gibt es aktuell keine Probleme Einfamilienhausbestände zu vermarkten. Vielfach erfolgen nach dem Erwerb der Abriss des Altbestandes und ein verdichteter Neubau (z.B. Doppelhaus, zwei EFH).

- ⇒ es gilt zu beobachten, ob dieser Markt auch in den kommenden Jahren stabil ist und ob es hinsichtlich der genutzten Nachverdichtungspotenziale zu Nachbarschaftskonflikten kommt (z.B. durch Ausnutzung von Baurechten, die in der Nachbarschaft nicht angewandt wurden)
- Ist eine rückläufige Nachfrage erkennbar oder kommt es vermehrt zu Nachbarschaftskonflikten, sind ggf. Maßnahmen erforderlich, wie z.B.
- Unterstützung von Investitionen in den Bestand (z.B. "Jung kauft alt")
 - Anpassung von Bebauungsplänen

7.2 Nutzung von Fördermitteln zur Schaffung / Sicherung preiswerter Angebote

□ Neubau

Das Land Niedersachsen unterstützt Investoren derzeit (Stand April 2018⁵³) beim Neubau von Mietwohnungen mit Darlehen der Wohnraumförderung. Die Förderung ist gemäß Richtlinie zur Durchführung der Wohnraumförderung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. So besteht bei gefördertem Wohnraum die Zweckbestimmung, dass dieser nur an Haushalte vermietet werden darf, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG nicht übersteigen. Diese Zweckbestimmung gilt 20 Jahre. Zudem richtet sich die Zulässigkeit der Größe der Wohnung nach der Anzahl der darin lebenden Haushaltsmitglieder. Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

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

Schließlich regelt die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung, dass die Miete ab Bezugsfertigkeit **für die Dauer von drei Jahren** festgeschrieben ist⁵⁴. Für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG beträgt die maximale Miete demnach **5,60 Euro je m² Wohnfläche/Monat** (Nettokaltmiete). Nimmt der Investor eine geringere Darlehenssumme in Anspruch und schafft Wohnraum für Haushalte mit erhöhten Einkommensgrenzen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG, beträgt die maximale Miete 7,00 Euro je m² Wohnfläche/Monat (die Rahmenbedingungen hierfür wären mit dem Vorliegen des Wohnraumversorgungskonzeptes gegeben, die Entscheidung über die Nutzung dieser Variante obliegt jedoch der Bewilligungsstelle – also der NBank).

Rückwirkend zum 01. Januar 2017 hat das Land Niedersachsen im Frühjahr 2017 die Wohnraumförderbedingungen geändert. Sowohl im Rahmen des Programms für den Neubau von Mietwohnungen als auch für die Modernisierung von Mietwohnungen besteht seither die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Tilgungsnachlass i.H.v. 15 % - dann gilt:

⁵³ Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterliegt laufenden Anpassungen – so wurde das Förderprogramm für Mietwohnungsneubau erst im Januar 2016 auf Gebiete der Mietstufe 1 und 2 ausgeweitet, im Jahr 2017 wurde das Programm um einen Tilgungsnachlass erweitert. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich eine Prüfung der aktuellen Bedingungen zum Zeitpunkt der geplanten Nutzung der Programme.

⁵⁴ nach Ablauf von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Belegungsbindung etwaige Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – innerhalb von jeweils 3 Jahren um nicht mehr als 15% erhöht werden (gilt auch im Falle einer Wiedervermietung)

- Darlehenshöhe bis zu 75 % der Gesamtkosten
- zinslose Darlehen (30 Jahre, danach marktübliche Verzinsung)
- jährliche Tilgung 2% , nach 20 Jahren 4,5 %
- Gewährung Tilgungsnachlass (15 %) nach 20 Jahren
- Verwaltungskosten jährlich 0,5 % der Darlehenssumme
- Bearbeitungsentgelt einmalig 1%

Voraussetzungen sind in Fall der Inanspruchnahme des Tilgungsnachlasses:

- Vermietung an Personen mit niedrigem Einkommen nach §3 Abs. 2 NWoFG (Wohnberechtigungsschein)
- Berücksichtigung angemessener Wohnungsgrößen
- zulässige Miete 5,60 €/m²
- Zweckbindung 30 Jahre

Ohne Tilgungsnachlass (ausschließlich Inanspruchnahme der zinsfreien Darlehen) gelten die bisherigen Rahmenbedingen.

In der folgenden Tabelle werden die Mietobergrenzen gemäß SGB II der Mietobergrenze, die sich für geförderten Wohnraum für Nutzer nach § 3 Abs. 2 NWoFG ergibt⁵⁵, gegenübergestellt. Schöpft ein Investor die maximal mögliche Miete (5,60 €/m²) aus, ergäbe sich für eine 50 m²-Wohnung eine Nettokaltmiete i.H.v. 280 € (Zeile 4) - diese Kosten würden für einen 1-Personen-Haushalt durch das Jobcenter (SGB II) nicht akzeptiert (Zeile 2) – gleiches gilt für alle anderen Haushaltsgrößen.

D.h. um mit Hilfe von Wohnraumfördermitteln Wohnungen für Haushalte mit SGB II-Bezug zu bauen, müsste unter Berücksichtigung der jeweils angemessenen Wohnungsgröße von einer Ausschöpfung des maximalen Mietzinses (5,60 €/m²) abgewichen werden - auf 4,72 €/m² (Zeile 3). Alternativ müsste, um eine volle Ausschöpfung der max. Mieteinnahme von 5,60 €/m² zu generieren, die Wohnungsgröße verringert werden (Zeile 5) – auf 42 m² für einen 1-Personen-SGB II-Haushalt (angemessene Wohnungsgröße: 50 m²) oder 52 m² für einen 2-Personen-SGBII-Haushalt.

Die Tabelle verdeutlicht, dass die Diskrepanz zwischen akzeptiertem SGB-II-Mietzins (Nettokaltmiete) (Zeile 3) und der im Rahmen der Wohnraumförderung festgelegten maximalen Miethöhe von 5,60 €/m² mit steigender Haushaltsgröße zunimmt. Zur vollen Ausschöpfung der maximalen Miethöhe müsste entsprechend der Wohnraum verkleinert werden (Zeile 5) – bei den 5-6-Personen-Haushalten um ca. 20 m². Inwiefern in diesem Fall eine angemessene Unterbringung des Haushalts (bei größeren Haushalten insbesondere der Kinder) gewährleistet ist, ist fraglich.

⁵⁵Ein Abgleich der MOG SGB II mit den Höchstmieten für Nutzer gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG erfolgt hier nicht, da in diesem Fall die MOG deutlich überschritten würde.

Abb. 55: Mietobergrenzen SGB II (Kosten der Unterkunft) in der Stadt Nordenham

		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	für jede weitere Person
1	angemessene Wohnungsgröße in m ²	50	60	75	85	95	105	+ 10 m ²
2	MOG SGB II in € = max. anzuerkennende Nettokaltmiete	236	291	364	381	426	471	45
3	Miete pro m ² (bei max. Größe)	4,72	4,85	4,85	4,48	4,48	4,49	
4	MOG gem. Wohnraumförderung (5,60 €/m ²) bei angemessene Wohnfläche	280	336	420	476	532	588	
5	<i>mögl. Wohnungsgröße bei Ausschöpfung der MOG gem. Wohnraumförd. (5,60 €/m²) unter Berücksicht. MOG SGB II ⇒ Quotient aus MOG SGB II und 5,60 €</i>	42 m ²	52 m ²	65 m ²	68 m ²	76 m ²	84 m ²	

kursiv: Berechnungen re.urban.

Modernisierung

Das Land Niedersachsen hat zudem verschiedene Förderprogramme zur Modernisierung von Mietwohnraum aufgelegt⁵⁶. Neben einem Programm „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“, das allen Investoren für die energetische Modernisierung älterer Mietwohnungen (Fertigstellung bis zum 01.01.1995) zur Verfügung steht, gibt es Programme, die nur in Gebieten greifen, für die ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept vorliegt. Hierzu zählt das Programm „Modernisierung, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Mietwohnungen in Fördergebieten“.

Die groben Eckpunkte zu diesem Programm⁵⁷:

- Gefördert werden der Aus-/Umbau und die Erweiterung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum sowie die Modernisierung von bestehendem Wohnraum.
- Die Förderung umfasst ein zinsloses Darlehen für bis zu 65 % der verursachten Kosten sowie einen Tilgungsnachlass von 15 % des Darlehensursprungsbetrages.
- Für die fertiggestellten Wohnungen gilt, dass sie ausschließlich an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen (diese Zweckbindung gilt 30 Jahre). Die zulässige Nettokaltmiete beträgt 5,60 €/m²/Monat (bzw. 7,00 €/m²/Monat).

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

⁵⁶ Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit der Modernisierungsförderung im Rahmen der Städtebauförderung (nachrangig einzusetzen)

⁵⁷ Stand April 2018 - Hinweis: die Ausgestaltung der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterliegt laufenden Anpassungen (vgl. Fußnote 53), es empfiehlt sich eine Prüfung der aktuellen Bedingungen zum Zeitpunkt der geplanten Nutzung der Programme.

für detaillierte Informationen siehe <http://www.nbank.de/Privatpersonen/Wohnraum/Modernisierung-Aus-und-Umbau-sowie-Erweiterung-von-Mietwohnungen/index.jsp>