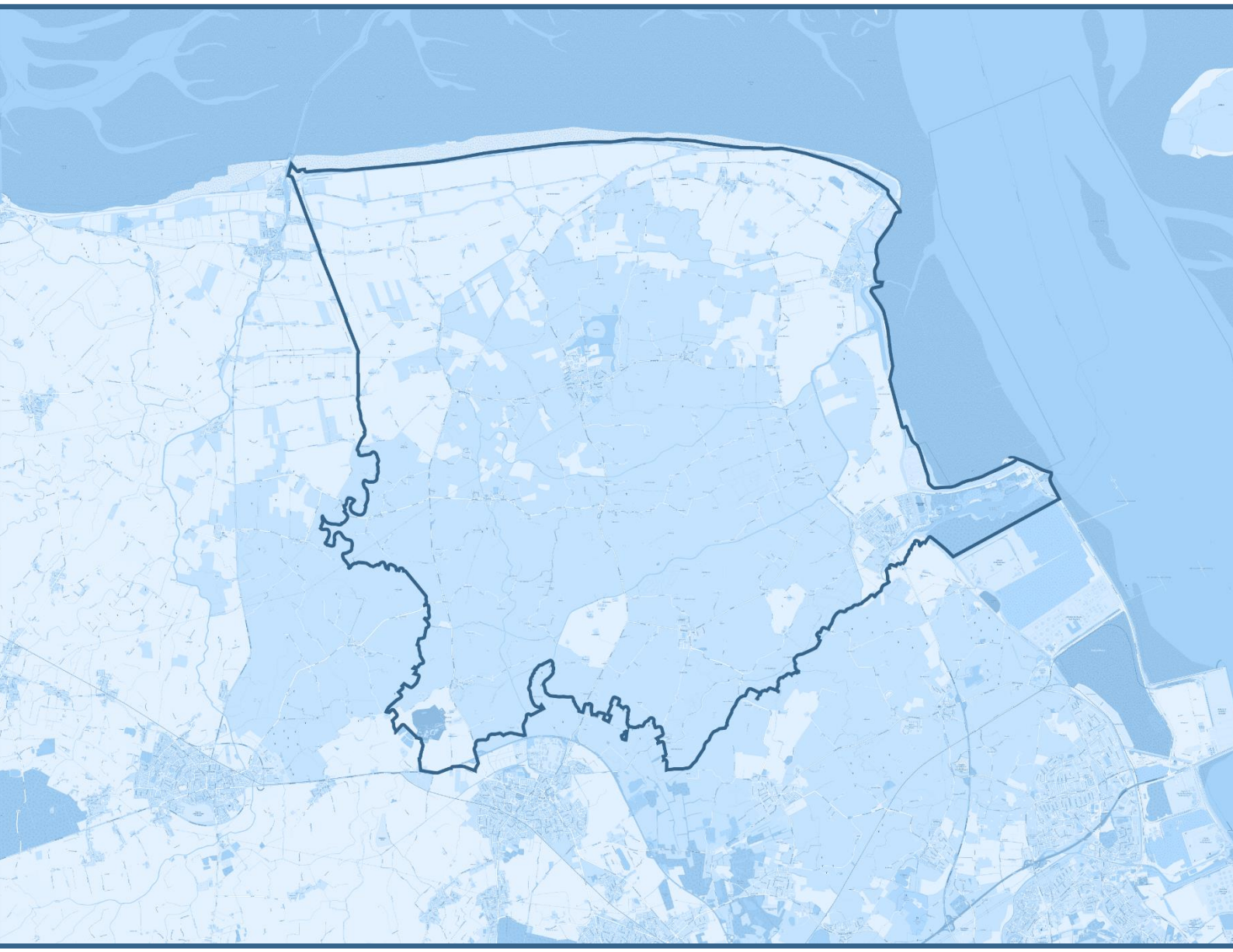
Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Wohnraumversorgungskonzept für die Gemeinde Wangerland

Bericht | Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis **2**

Tabellenverzeichnis **2**

1 Einleitung **3**

1.1 Regionale Einordnung 3

1.2 Methodik 5

2 Situationsanalyse **7**

2.1 Wirtschaftliche Entwicklung 7

2.1.1 Beschäftigte und Pendler 7

2.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende 11

2.2 Bevölkerungsentwicklung 13

2.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 15

2.2.2 Wanderungen 16

2.2.3 Altersstruktur 19

2.3 Wohnungsangebot und -nachfrage 22

2.3.1 Bestandsstruktur 22

2.3.2 Neubau 26

2.3.3 Mietenstruktur 27

2.3.4 Wohnungsbestand und Nachfragestruktur 30

2.4 Ermittlung des künftigen Neubedarfs 31

2.4.1 Bevölkerungsprognose 31

2.4.2 Haushaltsprognose 33

2.4.3 Neubaubedarfsprognose 36

2.5 Soziale Wohnraumversorgung 38

3 Zwischenfazit: Zusammenfassung, Ziele, Handlungsempfehlungen **45**

3.1 Zusammenfassung der Analysen und Prognosen 45

3.2 Ziele für die Gemeinde Wangerland 45

3.3 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Wangerland 46

3.3.1 Entwicklung im Bestand 49

3.3.2 Weiterführende Empfehlungen 50

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage, Anbindung und Gliederung der Gemeinde Wangerland ... 3
Abb. 2: Aufbau Methodik ... 6
Abb. 3: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort) ... 8
Abb. 4: Entwicklung der Gästeübernachtungen 1990 bis 2018 ... 9
Abb. 5: Entwicklung geringfügig Beschäftigter am Arbeitsort ... 10
Abb. 6: Ein- und Auspendler ... 11
Abb. 7: Kaufkraft 2017 – Gemeinde Wangerland im regionalen Vergleich ... 12
Abb. 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Wangerland ... 13
Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung in Wangerland ... 14
Abb. 10: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung (2011 bis 2018) ... 15
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wangerland ... 16
Abb. 12: Zu- und Fortzüge in der Gemeinde Wangerland ... 17
Abb. 13: Außenwanderungssaldo Gemeinde Wangerland (2014 bis 2018) ... 18
Abb. 14: Wanderungssaldo nach Altersklassen ... 19
Abb. 15: Bevölkerungspyramide Wangerland 2018 ... 20
Abb. 16: Anteile der Altersgruppen 2008 vs. 2018 ... 21
Abb. 17: Kleinräumige Altersstruktur 2018 (links: Anteil über 65-Jährige; rechts: Anteil über 80-Jährige) ... 22
Abb. 18: Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohngebäuden) nach Typologien ... 23
Abb. 19: Anteile aller Wohnungen nach Baujahr ... 24
Abb. 20: Nutzungsart nach Wohngröße ... 25
Abb. 21: Baufertigstellungen von Wohngebäuden nach Typ ... 27
Abb. 22: Baufertigstellungen (Wohnungen in Wohngebäuden) ... 27
Abb. 23: Kauf- und Mietpreisentwicklung im Vergleich ... 28
Abb. 24: Mietpreisentwicklung ... 29
Abb. 25: Mietpreise nach Wohnungsgrößen ... 30
Abb. 26: Bevölkerungsprognose (Hauptwohnsitze) bis 2035 ... 32
Abb. 27: Veränderung der Altersstruktur ... 33
Abb. 28: Haushaltsprognose ... 34

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereich ... 9
Tab. 2: Entwicklung der Haushaltszahlen ... 35
Tab. 3: Entwicklung der Haushaltszahlen - Basisvariante (Haushaltstyp) ... 35
Tab. 4: Einkommens- und Mietobergrenzen ... 39
Tab. 5: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage ... 43

1 Einleitung

1.1 Regionale Einordnung

Lage und Rahmenbedingungen

Die rund 9.670 Einwohner (Hauptwohnsitze) große Gemeinde Wangerland, direkt an der Nordsee gelegen, befindet sich im Landkreis Friesland im Norden des Landes Niedersachsen. Mit ihren 176 Quadratkilometern ist sie die flächenmäßig größte Gemeinde des Landkreises. Im Zuge der Gemeindereform des Landes Niedersachsen im Jahre 1972 wurde aus den bis dahin eigenständigen Gemeinden Hohenkirchen, Tettens, Minsen, Hooksiel und Waddewarden die Einheitsgemeinde Wangerland gebildet.

Mit der Lage am Meer, dem Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig, dem Küstenbadeort Hooksiel, Häfen, einem breiten Angebot an Kur- und Freizeitangeboten und jährlich über zwei Millionen Übernachtungen ist die Gemeinde stark maritim-touristisch geprägt. Darüber hinaus bietet das Wangerland auch ca. 450 Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe. Aufgrund der landschaftlichen Attraktivität und des hohen Freizeitwertes ist die Gemeinde Wangerland auch als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen, z. B. Familien und Senioren als Altersruhesitz, interessant.

Abb. 1: Lage, Anbindung und Gliederung der Gemeinde Wangerland

Quelle: ALP auf Grundlage von OpenStreetMap

Die Regionalplanung weist den Ortsteil Hohenkirchen mit dem Verwaltungssitz der Gemeinde Wangerland als Grundzentrum aus. Hooksiel und Horumersiel-Schillig übernehmen ergänzende Versorgungsfunktionen, die aber schwerpunktmäßig auf touristische Belange ausgerichtet sind. Südlich an das Gemeindegebiet grenzen die Mittelzentren Jever und Wittmund sowie das Oberzentrum Wilhelmshaven an. Aufgrund der das Gemeindegebiet querenden Bundesstraße B 210 sowie der Nähe zur B 461 und der Bundesautobahn A 29 ist die Gemeinde verkehrsgünstig gelegen. Enge Verflechtungen bestehen insbesondere mit dem Oberzentrum Wilhelmshaven, dessen Gewerbeflächen nahezu unmittelbar an den Ortsteil Hooksiel angrenzen. Aus dem Ortsteil Hohenkirchen erreicht man das Stadtzentrum Wilhelmshaven in knapp 30 Minuten, Wittmund ist ca. 17 km und Jever ca. 12 km entfernt. Eine direkte Bahnanbindung besteht seit Ende der 1980er Jahre in der Gemeinde Wangerland nicht mehr. Die ÖPNV-Anbindung wird mit dem Weser-Ems-Bus gewährleistet. Die nächsten Bahnhaltepunkte befinden sich in Wittmund, Jever, Schortens und Wilhelmshaven.

Bedeutung des Tourismussektors

Die Gemeinde Wangerland hat sich in den vergangenen Jahren immer stärker zu einer bedeutenden Fremdenverkehrsgemeinde entwickelt. Laut der Wangerland Touristik GmbH hat die Zahl der Gästeübernachtungen in der Gemeinde Wangerland seit dem Jahr 2011 um rund 7 % zugenommen. Neben der Verbesserung der touristischen Infrastruktur insgesamt sind in diesem Zusammenhang insbesondere die neuesten touristischen Projekte am nördlichen Ortsrand von Hohenkirchen zu nennen. Mit dem Großprojekt Wangermeer und der Hotel- und Spielstadt ist hier ein weiteres regional bedeutsames touristisches Angebot entstanden.

Neben den Übernachtungsangeboten in den Hotels und Pensionen werden aufgrund der dynamischen Entwicklung im Tourismussektor auch immer mehr Wohnungen als Freizeit- bzw. Ferienwohnungen genutzt. In einzelnen Gebieten liegt der Anteil an Ferienwohnungen laut Aussage der Gemeinde Wangerland bei ca. 30 %. Darüber hinaus gibt es einen großen Anteil an Wohnraum der Nebenwohnsitzbevölkerung in der Gemeinde Wangerland. Diese Wohnungen stehen dem regulären Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Diese Entwicklung führt zunehmend zu Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung von Angestellten, u.a. in der Tourismusbranche, vor Ort. Da das Arbeitskräftepotenzial in der Region begrenzt ist, wird es für die Arbeitgeber aber auch für die Kommune immer wichtiger, neben attraktiven Arbeitsbedingungen auch ein attraktives (bezahlbares) Wohnungsangebot für diese Zielgruppe bereitzustellen.

Ziel ist es, die Arbeitskräfte langfristig an den Standort zu binden. Dies stellt nicht nur einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die touristische Entwicklung dar, sondern ist gleichzeitig auch von großer Bedeutung für ein funktionierendes Gemeinwesen. Denn nur wer eine langfristige Perspektive am Wohn- bzw. Arbeitsstandort hat, wird sich auch in Vereinen, Nachbarschaften oder anderen Einrichtungen vor Ort einbringen und engagieren.

Herausforderungen aufgrund dynamischer Entwicklung

Die dynamische Entwicklung im Tourismussektor hat in der jüngeren Vergangenheit neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Wangerland geschaffen. Darüber hinaus entstehen in Wilhelmshaven aktuell ca. 650 neue Arbeitsplätze, u.a. im Containerterminal, bei Volkswagen sowie bei Nordfrost. Diese Entwicklung geht mit einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einher. Aufgrund der räumlichen Verflechtungen sind entsprechende ‚Überschwappeffekte' auf die Gemeinde Wangerland zu erwarten. Die zentrale Herausforderung für die Gemeinde Wangerland ist es, der wachsenden Nachfrage ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot gegenüberzustellen. Zwei Aspekte sind diesbezüglich wichtig: Zum einen gilt es, ein zeitgemäßes Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen und zum anderen muss das Angebot – gerade für die Beschäftigten in der Tourismusbranche – finanzierbar sein.

Der aktuelle Wohnungsbestand zeichnet sich überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser aus, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern spielen hingegen eine untergeordnete Rolle. Das Angebot entspricht demnach zumindest in Teilen nicht der Nachfrage. Um Einwohner vor Ort zu halten und zusätzliche hinzuzugewinnen, möchte die Gemeinde eine aktive Angebotspolitik betreiben. Darüber hinaus soll den vielschichtigen und ortsspezifischen Herausforderungen aufgrund demografischer und gesellschaftlicher Veränderungen begegnet werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Wangerland das ALP Institut mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt, welches die spezifischen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes besonders berücksichtigt.

1.2 Methodik

Als Handlungsgrundlage für die Ausrichtung der zukünftigen Wohnungsbaupolitik wurde ALP mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt. Der Erarbeitungsprozess gliedert sich in folgende Phasen:

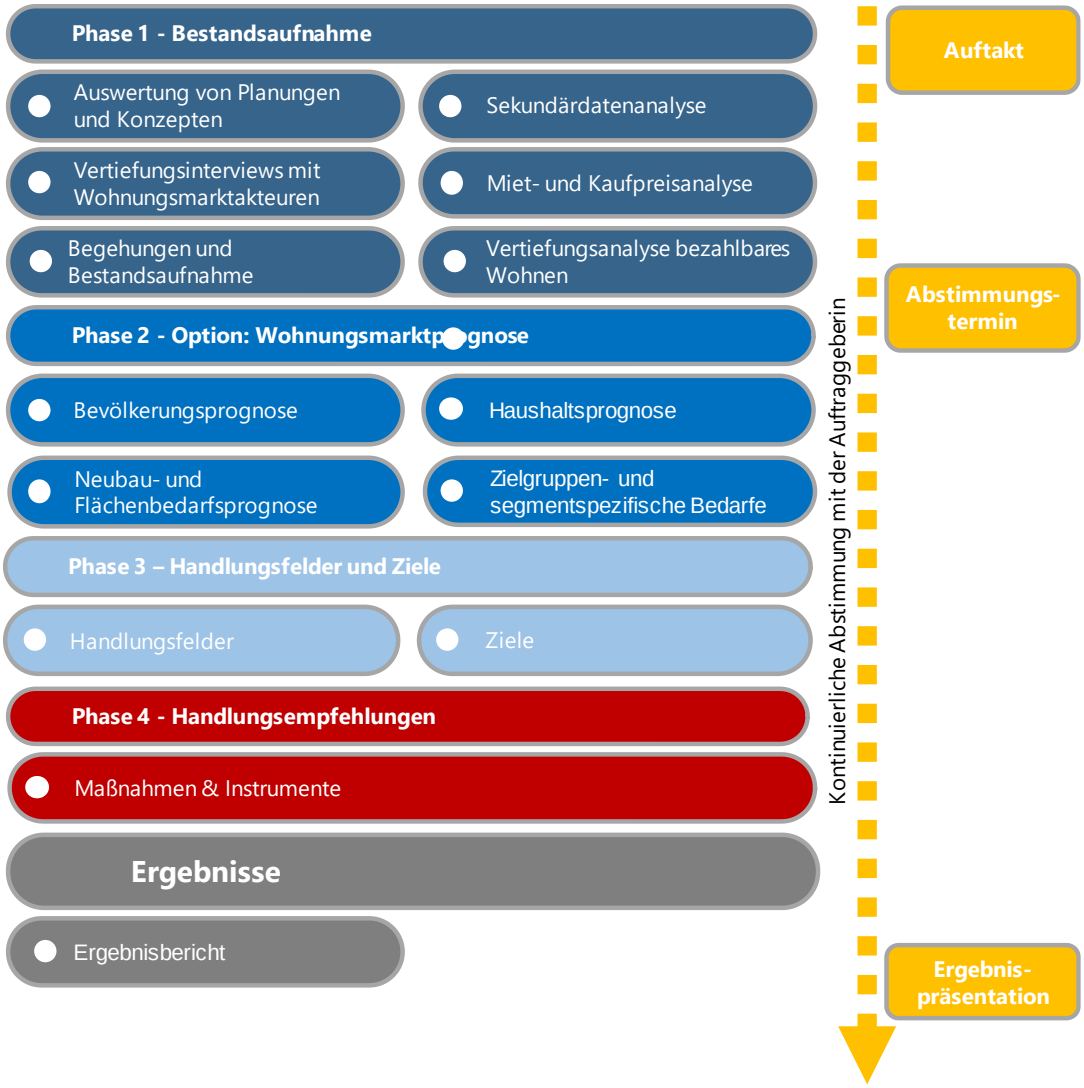
- **Phase 1 - Bestandsaufnahme:** Während der ersten Phase erfolgte eine umfassende Untersuchung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Angebots-, Nachfrage- und Sozialstrukturen auf den Wohnungsmärkten der Gemeinde Wangerland. Neben der Auswertung vorliegender Planungen und Konzepte erfolgte die Analyse von Sekundärdaten. Im Rahmen von Expertengesprächen wurden die lokalen Wohnungsmarktakteure in die Bewertung der Wohnungsmarktsituation einbezogen. Von hoher Bedeutung ist die Miet- und Kaufpreisanalyse sowie eine Vertiefungsanalyse zum bezahlbaren Wohnraum.

  Phase 2 - Wohnungsmarktprognose: Von zentraler Bedeutung ist die durch ALP berechnete Einwohner- und Haushaltsprognose, auf deren Basis der segment- und zielgruppenbezogene Neubaubedarf bzw. Angebotsüberhänge ermittelt wurden.

Phase 3 - Handlungsfelder, Leitlinien und Ziele: Daran anschließend wurden die Ergebnisse zusammengefasst und Handlungsbedarfe herausgearbeitet. In Abstimmung mit der Auftraggeberin wurden Ziele und zentrale Handlungsfelder formuliert.

Phase 4 - Analyse, Auswertung und Handlungsempfehlungen: In einem abschließenden Schritt wurden Strategien für die zukünftige Stadtentwicklungs-, Bauland- und Wohnungspolitik auf gesamtgemeindlicher und teilräumlicher Ebene diskutiert und mit Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zum (geförderten) Wohnungsneubau, zur Flächenentwicklung und zur Bestandsentwicklung unterlegt.

Abb. 2: Aufbau Methodik



2 Situationsanalyse

Für die Ableitung der aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfe ist zunächst eine fundierte Analyse des Status-quo durchzuführen. Hierzu zählen die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, die demografische Entwicklung sowie eine Analyse des aktuellen Wohnungsbestands in der Gemeinde Wangerland. Darauf aufbauend werden in einem weiteren Schritt die quantitativen und qualitativen Neubedarfe auf dem Wohnungsmarkt abgeschätzt.

2.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Bei der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation nimmt die Analyse von wirtschaftlichen und sozialen Indikatoren eine zentrale Rolle ein. Wesentliche Daten dafür sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendlerbewegungen sowie die Arbeitslosigkeit und die Kaufkraft in der Kommune.

2.1.1 Beschäftigte und Pendler

Positive Dynamik auf dem Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren

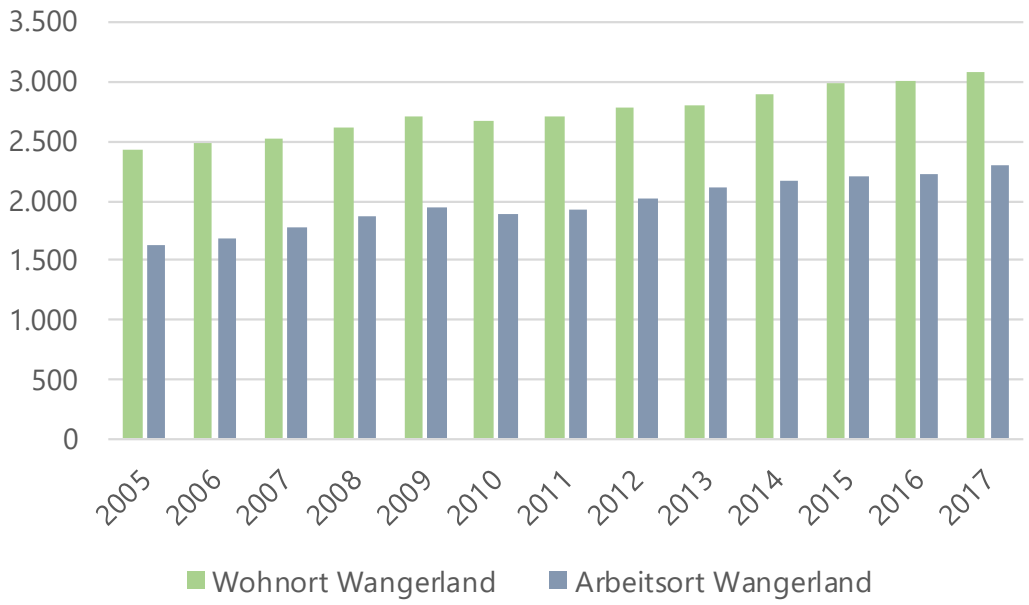
Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Wangerland ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig. Gerade in den vergangenen Jahren hat die Gemeinde die touristischen Infrastrukturen vor Ort gestärkt, was die aktuelle und zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spürbar beeinflusst.

Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen: den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in der Gemeinde Wangerland wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten in der Gemeinde Wangerland (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln).

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Wangerland beläuft sich im Jahr 2017 auf 2.290. Insgesamt ist seit dem Jahr 2005 eine kontinuierliche Zunahme der Arbeitsplätze festzustellen (vgl. Abb. 3). Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg seit 2005 um ca. 660 bzw. 40 %. Die Entwicklung war damit deutlich dynamischer als im Kreis Friesland (+22,0 %), Wilhelmshaven (+18 %), Niedersachsen (+26 %) und der Bundesrepublik (+23 %).

Auch ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist seit 2005 deutlich angestiegen – ebenfalls um 660 Personen bzw. 27 %. Diese Entwicklung liegt ebenfalls über dem Kreis- (+24 %), Landes- (+25 %) und Bundesdurchschnitt (+23 %).

Abb. 3: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Zunahme der Anzahl der Beschäftigten in allen Wirtschaftsbereichen

Der Blick auf die unterschiedlichen Wirtschaftsbereiche zeigt, dass wirtschaftsstrukturell insbesondere der tertiäre Sektor von Bedeutung für den Standort Wangerland ist. Insgesamt entfallen im Jahr 2017 knapp 75 % aller Arbeitsplätze vor Ort auf die Dienstleistungsbranchen. Neben den 325 neuen Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich sind auch in den klassischen Wirtschaftszweigen wie ‚Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft' und dem produzierenden Gewerbe seit dem Jahr 2011 weitere Arbeitsplätze entstanden (vgl. Tab. 1).

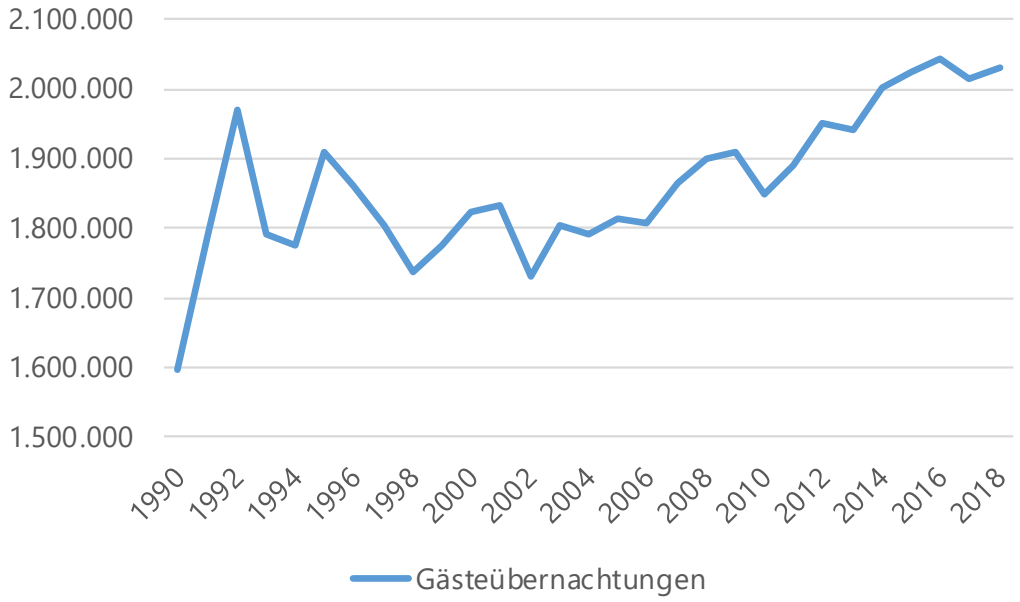
Im Wirtschaftszweig ‚Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe' sind seit dem Jahr 2011 104 neue Arbeitsplätze entstanden (+16 %). Diese Entwicklung korreliert mit der steigenden Anzahl der Gästeübernachtungen in der Gemeinde. Seit dem Jahr 2011 stieg die Anzahl der Übernachtungen um rund 140.000 (+7,4 %) auf rund 2.030.000 Übernachtungen im Jahr 2018 (vgl. Abb. 4). Aufgrund des Ausbaus des touristischen Angebots und der Zunahme der Übernachtungszahlen vor Ort kann angenommen werden, dass ein Großteil der hinzugekommenen Arbeitsplätze auf das Gastgewerbe entfällt. Da das lokale Arbeitskräfteangebot begrenzt ist, wird ein weiteres Wachstum einen Zuzug von Beschäftigten erfordern. Dies hat eine weiter steigende Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt zur Folge. Um das potenzielle Wachstum nicht durch mangelnde Wohnungsangebote zu bremsen, sollte für diese Zielgruppe nachfragegerechter Wohnraum in der Gemeinde Wangerland bereitstellt werden.

Tab. 1: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereich

Wirtschaftsbereiche	30.06.2011	30.06.2017	2011-2017
Alle Wirtschaftsbereiche (gesamt)	**1.913**	**2.290**	**+20%**
Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	86	123	+43%
Produzierendes Gewerbe	449	464	+3%
Handel, Verkehr, Lagerei, Gastgewerbe	647	751	+16%
Sonstige Dienstleistungen	731	952	+30%

Quelle: LSN

Abb. 4: Entwicklung der Gästeübernachtungen 1990 bis 2018



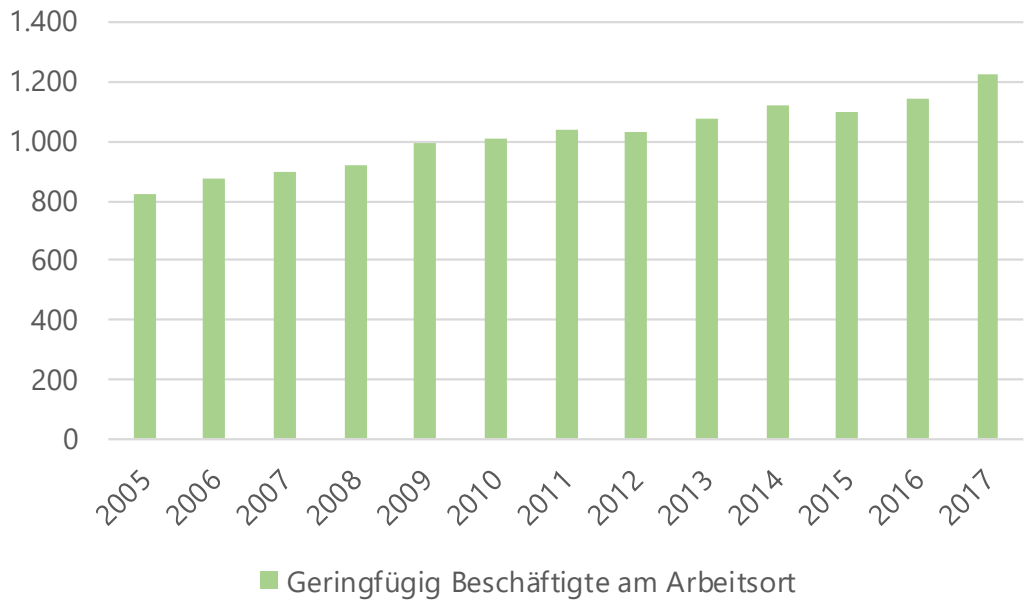
Quelle: Wangerland Touristik GmbH

Zunahme geringfügig Beschäftigter in der Gemeinde Wangerland

Mit der Zunahme an Arbeitsplätzen geht in der Gemeinde Wangerland auch ein Anstieg der geringfügig Beschäftigten am Arbeitsort einher (vgl. Abb. 5). Lag die Anzahl der geringfügig Beschäftigten im Jahr 2005 noch bei 825, ist sie bis zum Jahr 2017 auf 1.227 angestiegen (+402 Personen, +49 %). Gleichzeitig sind ca. 15 % (785 Personen) der EinwohnerInnen der Gemeinde Wangerland zwischen 18 und 65 Jahren geringfügig beschäftigt. Rund 7 % (347 Personen) der erwerbsfähigen Bevölkerung übt zusätzlich einen Nebenjob aus.

Ein Anstieg geringfügig Beschäftigter bzw. Nebenjobber zieht auch einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum nach sich. Um zukünftig entsprechende Arbeitskräfte – insbesondere für den Tourismussektor – anwerben zu können, sollte in der Gemeinde Wangerland ebenfalls für diese Personengruppe ein entsprechender Wohnraum bereitgestellt werden.

Abb. 5: Entwicklung geringfügig Beschäftigter am Arbeitsort



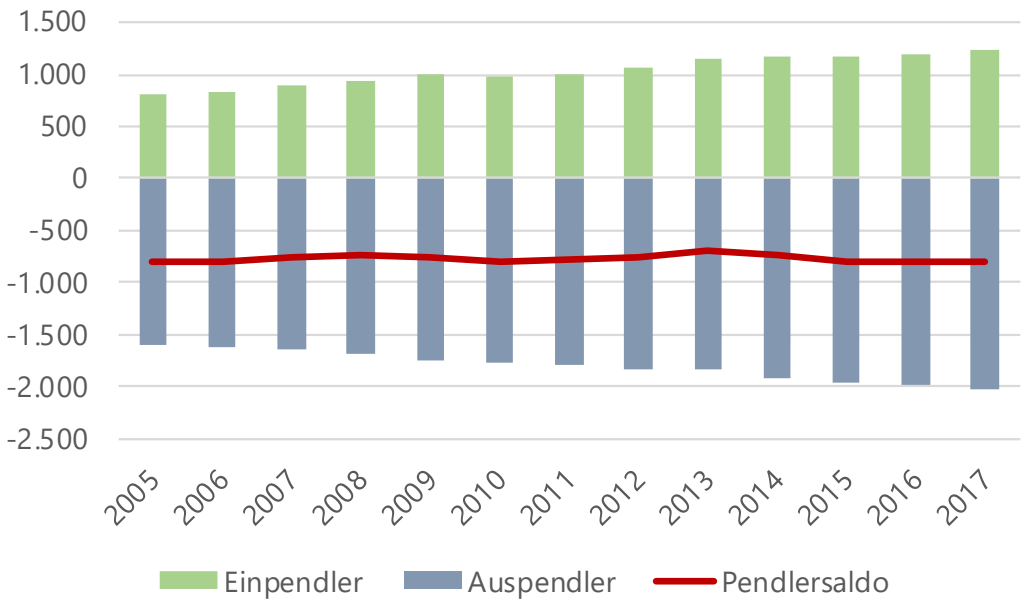
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Insgesamt eher geringe Arbeitsplatzzentralität

Die aus den Daten der Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort hervorgehende Pendlerstatistik zeigt einen deutlichen Auspendlerüberschuss in der Gemeinde Wangerland. Seit dem Jahr 2005 haben zwar die Zahlen der Ein- als auch der Auspendler zugenommen, allerdings übersteigt die Zahl der Auspendler konstant die Anzahl der Einpendler. Insgesamt deuten die Daten – trotz der steigenden Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort – auf eine vergleichsweise geringe Arbeitsplatzzentralität hin.

Die Pendlerverflechtungen (sowohl Ein- als auch Auspendler) der Gemeinde Wangerland bestehen überwiegend mit den größeren Nachbarstädten und -gemeinden wie Wilhelmshaven, Jever, Wittmund und Schortens.

Abb. 6: Ein- und Auspendler



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende

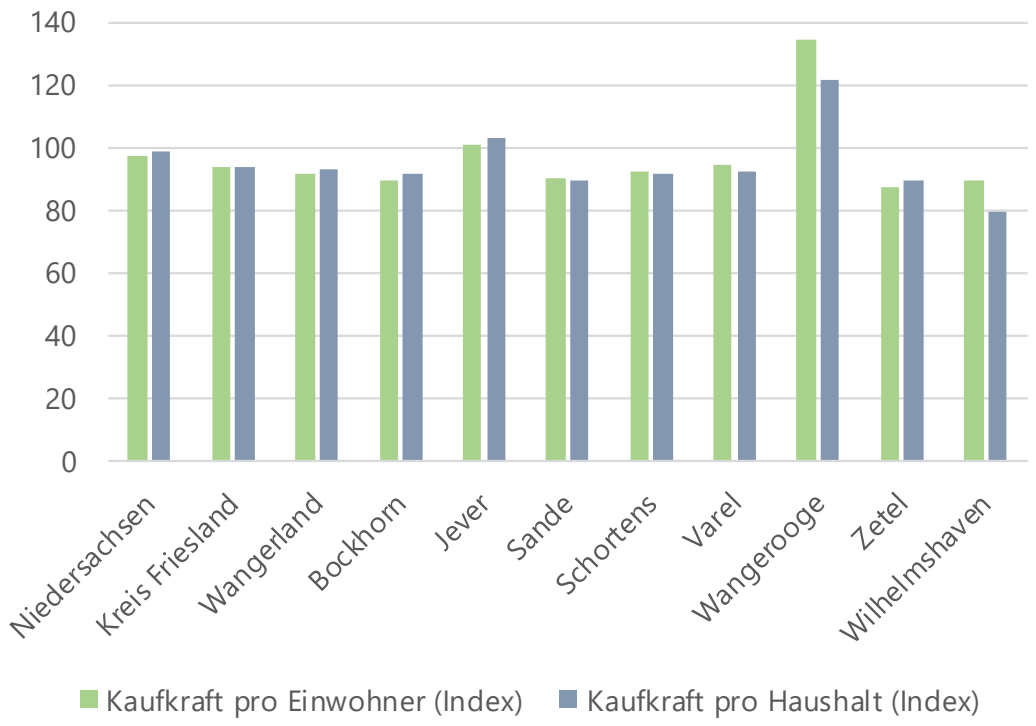
Leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau

Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt ist maßgeblich durch das Kaufkraftniveau[1] der Bevölkerung vor Ort geprägt. Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt beispielsweise 90, ist die Kaufkraft der Einwohner bzw. der Haushalte um 10 % niedriger bzw. sie verfügen im Mittel nur über 90 % der durchschnittlichen Kaufkraft.

In der Gemeinde Wangerland liegt der Kaufkraftindex pro Einwohner im Jahr 2017 bei 92,2 und pro Haushalt bei 93,5 und demnach leicht unterhalb des kreisweiten Durchschnitts (93,7 bzw. 93,9), wenngleich in den vergangenen Jahren ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen war. Ursächlich für das leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau ist die Beschäftigungsstruktur in Wangerland, die neben dem Tourismus auch vom Handel, Lagerei sowie dem produzierenden Gewerbe geprägt ist. Die steigende Anzahl geringfügig Beschäftigter wirkt sich ebenso auf die Kaufkraft aus. Auch der Alterungsprozess der Gemeinde hat Auswirkungen auf die Kaufkraft. Das leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau führt zu einer erhöhten Nachfrage nach preisgünstigen Immobilien oder Mieten.

[1] Unter Kaufkraft versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld.

Abb. 7: Kaufkraft 2017 – Gemeinde Wangerland im regionalen Vergleich

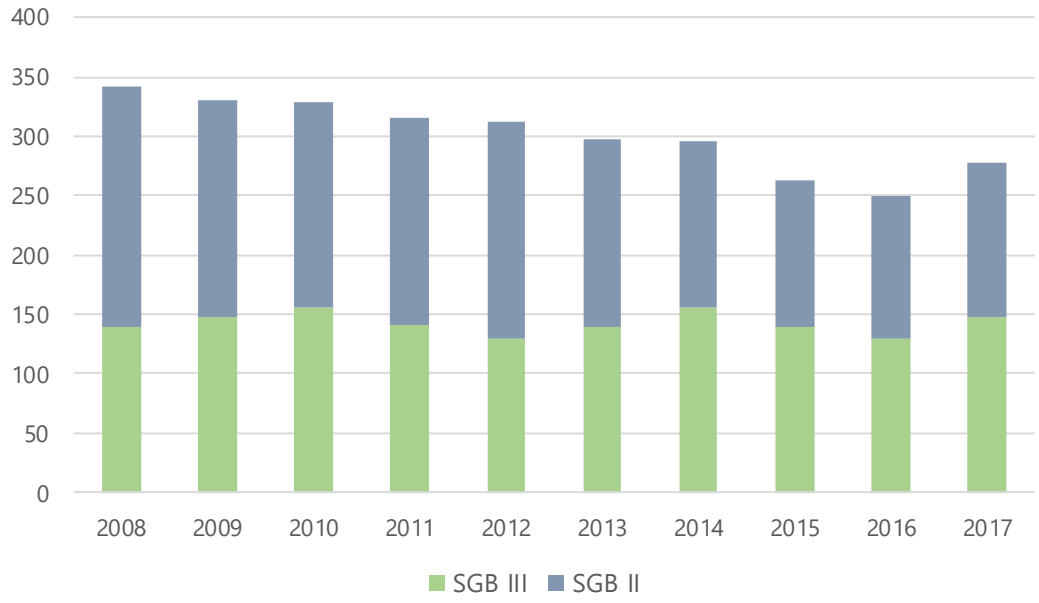


Quelle: GfK

Rückgang der Arbeitslosenzahlen

Die insgesamt positive Entwicklung (u.a. Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze) auf dem Arbeitsmarkt in Wangerland führt zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen. Gemessen an den Leistungsbeziehern nach den Rechtskreisen SGB II und SGB III hat sich die Zahl der Arbeitslosen zwischen 2008 und 2016 um 27 % von 342 auf 250 Personen verringert. Im Jahr 2017 stieg die Arbeitslosenzahl zum Vorjahr auf 277 (+22 Personen) wieder leicht an. Für den gesamten Zeitraum zwischen 2008 und 2017 ergibt sich damit ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen um 19 %, was dem Landesdurchschnitt entspricht (-19 %), jedoch hinter dem Bundes- (-22 %) und Kreisdurchschnitt (-29 %) liegt. Während die Anzahl der SGB-II-Empfänger in Wangerland seit 2008 schrumpfte (-71 Personen; -36 %), blieb die Zahl der SGB-III-Empfänger (Arbeitslosengeld I) relativ stabil (vgl. Abb. 8). Die Wiedereingliederung von Arbeitslosen in den Arbeitsmarkt hat ggf. zur Folge, dass die betroffenen Personen ihre Wohnraumansprüche ändern und zu einer erhöhten Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

Abb. 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Wangerland



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Stabile Bevölkerungsentwicklung in Wangerland

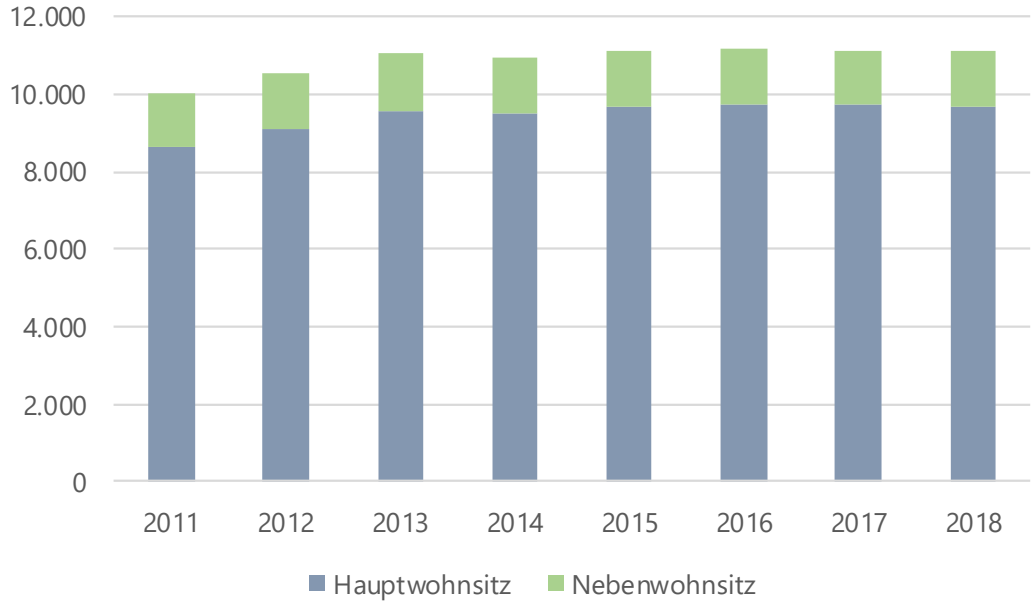
Die positive wirtschaftliche Dynamik Wangerlands hat sich in den vergangenen Jahren in insgesamt steigenden Einwohnerzahlen niedergeschlagen. Nach Angaben des kommunalen Einwohnermeldewesens hatte die Gemeinde Ende 2018 insgesamt 11.101 Einwohner, davon 9.671 Haupt- und 1.430 Nebenwohnsitze. Damit übersteigen die Einwohnermeldedaten die Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) um knapp 400 Personen. Ausschlaggebend hierfür sind die Zensusergebnisse aus dem Jahr 2011.

Zwischen 2011 und 2018 stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Wangerland laut kommunaler Einwohnerstatistik um insgesamt 1.054 Personen (Haupt- und Nebenwohnsitze) bzw. 10 %. Das Bevölkerungswachstum vollzog sich bis zum Jahr 2013, seitdem verbleibt die Bevölkerungszahl auf einem konstanten Niveau (vgl. Abb. 9). Der Bevölkerungsanstieg beruht überwiegend auf der Zunahme der Hauptwohnsitzbevölkerung (+1.045 Personen; +12 %). Die Nebenwohnsitzbevölkerung nahm statistisch hingegen in geringerem Maße zu (+9 Personen; +0,6 %). Laut Angabe der Gemeinde Wangerland werden allerdings aus vielen Zweitwohnsitzen im Zeitverlauf Erstwohnsitze (überwiegend Alterswohnsitze).

Der Anteil der Hauptwohnsitze an der Gesamtbevölkerung liegt in der Gemeinde Wangerland im Jahr 2018 bei etwa 87 %. Allerdings ist das Verhältnis von Haupt- und Nebenwohnsitzen je nach Ortsteil sehr unterschiedlich: Mit rund 40 % ist Horumersiel-Schillig der Ortsteil mit dem größten Anteil an Nebenwohnsitzen. Auch

die anderen Ortsteile an der Küste weisen im Vergleich zum Durchschnitt der Gemeinde einen relativ hohen Anteil an Nebenwohnsitzen auf. Dies ist mit der starken touristischen Prägung der Küstenorte bzw. der großen Anzahl an Freizeit- und Ferienwohnungen in diesen Lagen zu begründen. Insbesondere in den küstennahen Lagen besteht eine Konkurrenzsituation zwischen dem Dauerwohnen und der touristischen Nutzung von Wohnraum, wodurch sich die Marktlage dort angespannter darstellt als im Hinterland.

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung in Wangerland



Quelle: Gemeinde Wangerland (Melderegisterdaten nach Zensusbereinigung)

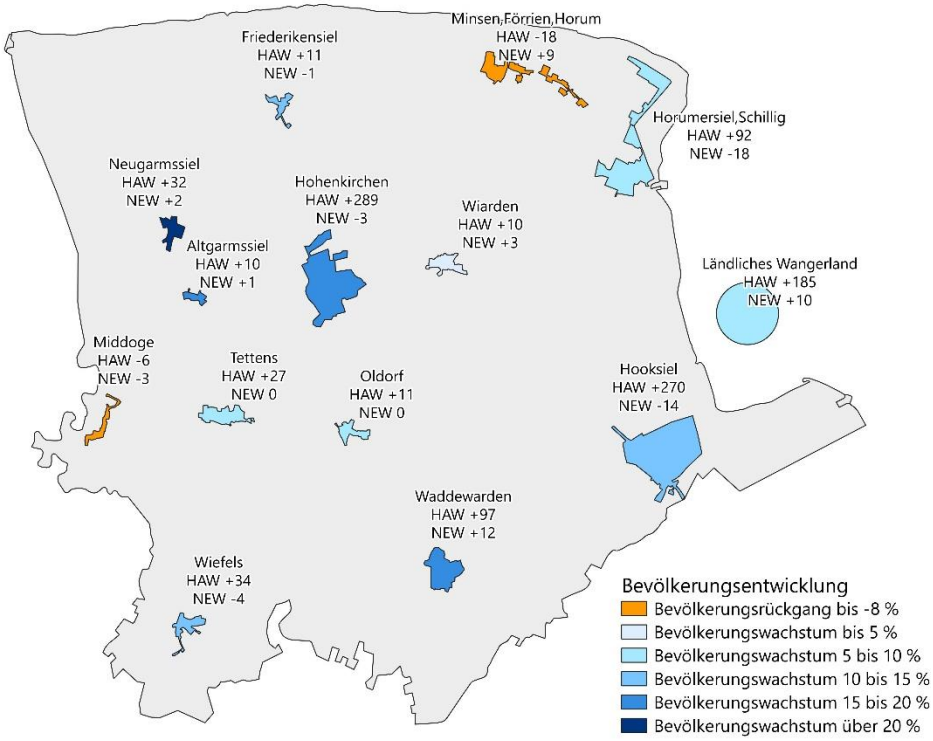
Dynamische Entwicklung in einzelnen Ortsteilen

Die Auswertung der kommunalen Einwohnermeldedaten für den Zeitraum 2011 bis 2018 verdeutlicht eine kleinräumig heterogene Entwicklung der Ortsteile in der Gemeinde Wangerland (siehe Abb. 10). Das Bevölkerungswachstum vollzog sich überwiegend bis zum Jahr 2013, seitdem verläuft die Bevölkerungsentwicklung stabil. Dennoch können die Daten Aufschluss über kleinräumige Entwicklungsschwerpunkte in der jüngeren Vergangenheit geben.

Ortsteile mit einer prozentual stärkeren Bevölkerungszunahme sind u.a. Neugarmssiel (+34 Personen, +24 %), Altgarmssiel (+11 Personen, +16 %), Hohenkirchen (+286 Personen; +19 %) und Waddewarden (+109 Personen; +16 %). Neben dem zentralen Ortsteil Hohenkirchen mit seinen Bauprojekten der vergangenen Jahre konnte der Ortsteil Waddewarden beispielsweise aufgrund einer Preisoffensive bei der Vermarktung neuer Baugrundstücke an Einwohnern hinzugewinnen. Auch die Küstenorte Horumersiel-Schillig (+74 Personen; +7 %) und Hooksiel (+256 Personen; +11 %) zeigen im Betrachtungszeitraum eine Bevölkerungszunahme. Die Küstenlagen profitieren insbesondere durch den Zuzug älterer Haushalte (vgl. 2.2.2) bzw. der Gründung von Alterswohnsitzen. Neben der

Zunahme der Nebenwohnsitze ist auch die Zahl der Hauptwohnsitze aufgrund vielfach erfolgter späteren Umwandlung von Neben- zu Hauptwohnsitzen gestiegen. In den touristischen Lagen nahe der Küste hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend eine Konkurrenzsituation zwischen dem Dauerwohnen und der Ferien- und Freizeitnutzung von Wohnraum entwickelt.

Abb. 10: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung (2011 bis 2018)



Quelle: Gemeinde Wangerland

2.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

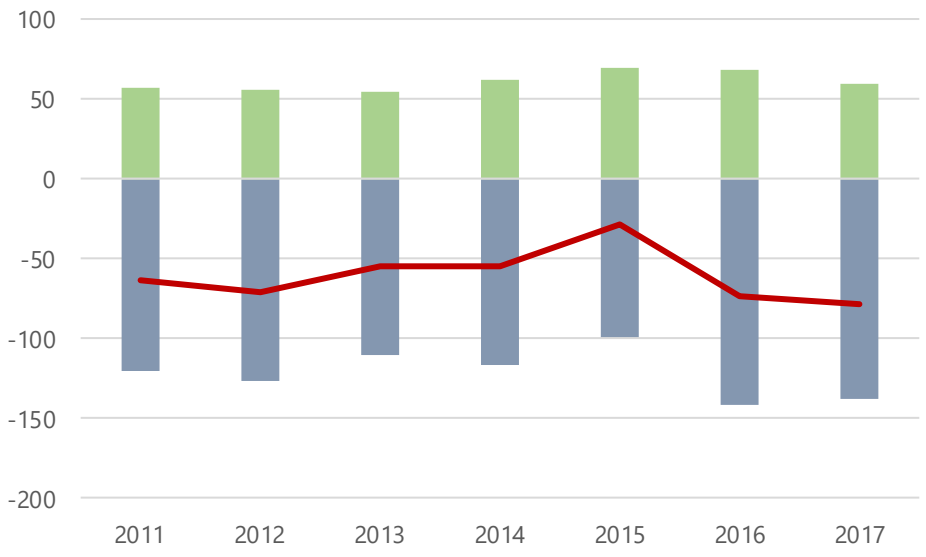
Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche die Geburten und die Sterbefälle umfasst, sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ spricht man von einem Geburtendefizit. Als Wanderungssaldo oder Wanderungsbilanz wird hingegen die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge bezeichnet. Ein positiver Wanderungssaldo ist gleichzusetzen mit einem Wanderungsgewinn, im entgegengesetzten Fall besteht ein Wanderungsverlust.

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Wangerland liegt die Zahl der Sterbefälle deutlich über der Zahl der Geburten. Im Mittel der letzten Jahre verzeichnet die Gemeinde ein Geburtendefizit in Höhe von ca. 60 Geburten pro Jahr. Im Jahr 2017 hat der natürliche Bevölkerungssaldo mit knapp -80 Personen einen neuen Tiefstand erreicht.

Diese Entwicklung in der Gemeinde Wangerland spiegelt den allgemeinen Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Industrieländern wider. Ursächlich ist einerseits die niedrige Fertilitätsrate in Kombination mit dem Rückgang der jüngeren Bevölkerungsgruppen. Anderseits verzeichnet die Gemeinde Wangerland konstant Wanderungsgewinne bei der Gruppe der über 50-Jährigen, was die Altersstruktureffekte nochmals verstärkt (vgl. Abb. 14).

Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wangerland



Quelle: Gemeinde Wangerland

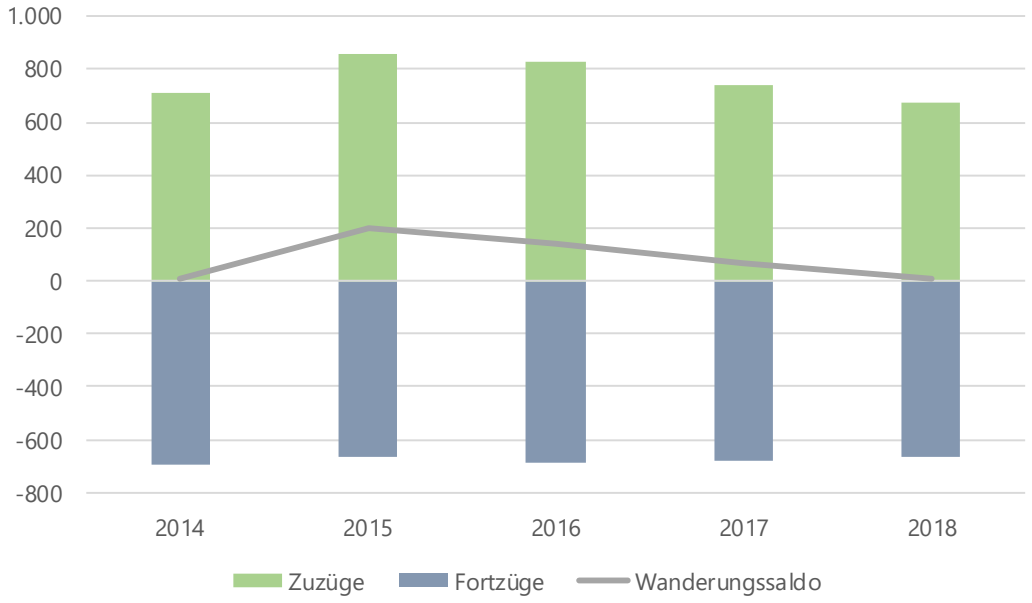
2.2.2 Wanderungen

Überwiegend positive Wanderungsbilanz

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wangerland wird neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch durch Wanderungen beeinflusst. Eine Bilanzierung der Zu- und Fortzüge zeigt, dass die Gemeinde zwischen 2014 und 2018 einen Wanderungsgewinn verzeichnete. In diesem Zeitraum zogen pro Jahr durchschnittlich 762 Personen zu und 679 Personen fort, was einem positiven Wanderungssaldo von 83 Personen pro Jahr entspricht. Die Jahre 2015 und 2016 stellen hierbei allerdings – bedingt durch den Flüchtlingszuzug – eine Ausnahme dar. In diesen Jahren stiegen die Zuzüge auf über 800 Personen pro Jahr an.

Wanderungsgewinne sind auch zukünftig für eine stabile Bevölkerungsentwicklung notwendig. Blieben sie aus, hätte die Gemeinde Wangerland eine deutlich rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Abb. 12: Zu- und Fortzüge in der Gemeinde Wangerland



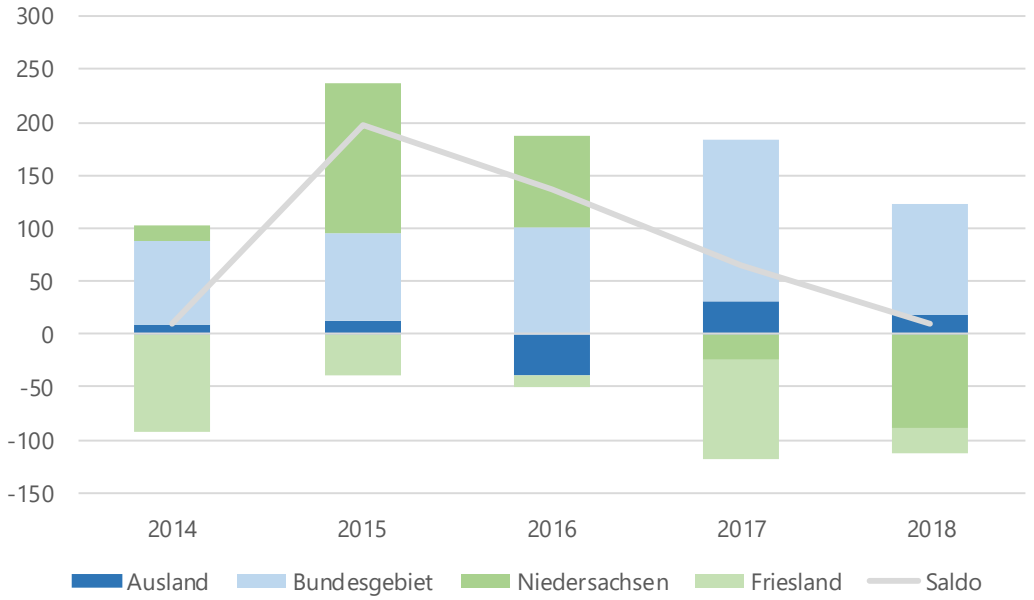
Quelle: Gemeinde Wangerland

Wanderungsverluste gegenüber Jever, Wilhelmshaven und Schortens

Die Analyse der Wanderungen in Bezug auf Herkunfts- und Zielgebiete zeigt, dass die Wanderungsgewinne der Gemeinde Wangerland sich aus dem gesamten Bundesgebiet speisen (vgl. Abb. 13). Zwischen 2014 und 2018 gewann die Gemeinde Wangerland durchschnittlich 103 Personen pro Jahr aus dem Bundesgebiet hinzu. Laut Marktexperten sind insbesondere die Küstenorte attraktive Wohnstandorte für Zuziehende aus dem gesamten Bundesgebiet.

Mit den größeren Städten aus dem Nahbereich besteht hingegen ein Wanderungsdefizit. So verliert die Gemeinde Wangerland in der Wanderungsbilanz zwischen 2014 und 2018 gegenüber Jever (-171 Personen), Wilhelmshaven (-68 Personen) und Schortens (-62 Personen). Auch wenn die Gemeinde Wangerland aus diesen Städten die stärksten Zuzüge aufweist, wurden gegenüber diesen auch die meisten Fortzüge verzeichnet. Diese Städte sind nah gelegen und bieten aufgrund ihrer Größe – im Vergleich zum ländlich geprägten Wangerland – ein vielfältigeres Versorgungsangebot sowie ein größeres Angebot an Arbeitsplätzen. Insbesondere junge Erwachsene ziehen aufgrund der besseren Ausbildung- und Arbeitsplatzsituation vielfach in die benachbarten Städte.

Abb. 13: Außenwanderungssaldo Gemeinde Wangerland (2014 bis 2018)



Quelle: Gemeinde Wangerland

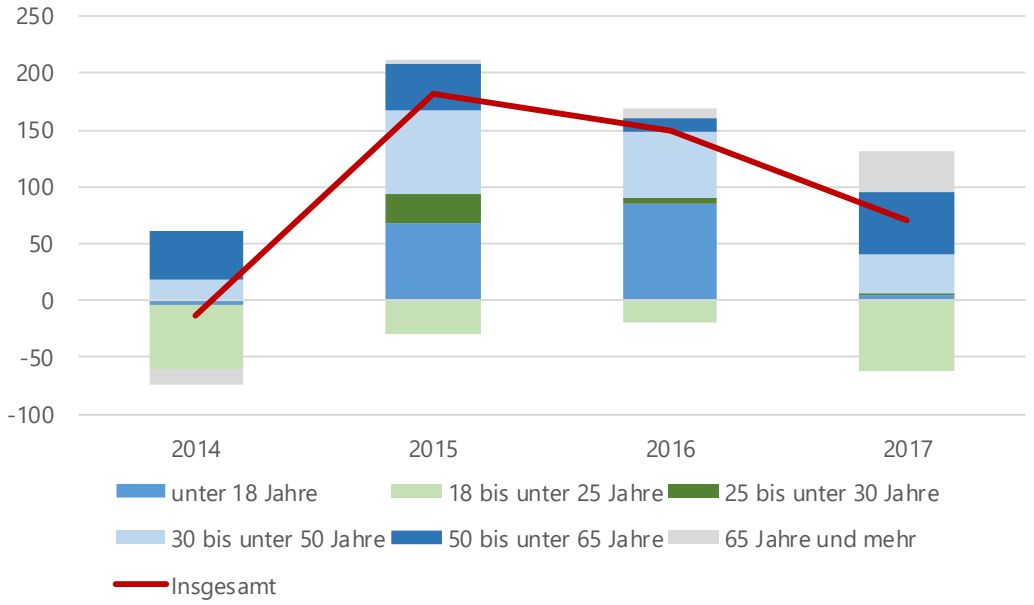
Wanderungsgewinne insbesondere bei über 50-Jährigen

Die Differenzierung des Wanderungssaldos nach Altersklassen macht deutlich, dass in der jüngsten Vergangenheit Personen aus unterschiedlichen Altersgruppen in die Gemeinde Wangerland zugezogen sind. Lediglich die Gruppe der 18- bis 24-Jährigen weist ausbildungsbedingt einen konstant negativen Wanderungssaldo auf. Insgesamt verlor die Gemeinde Wangerland zwischen 2014 und 2017 in der Bilanz 167 junge Erwachsene.

In den Altersgruppen ab 50 Jahren verzeichnet die Gemeinde Wangerland kontinuierlich Wanderungsgewinne. Zwischen 2014 und 2017 gewann die Gemeinde in der Bilanz 184 Personen, die mindestens 50 Jahre alt waren. Die Gemeinde stellt demzufolge einen attraktiven Alterswohnsitz dar. Diese Entwicklung verdeutlicht die hohe – und in Zukunft weiter zunehmende – Bedeutung von altersgerechtem Wohnraum in der Gemeinde Wangerland.

Wanderungsgewinne konnte die Gemeinde Wangerland im Zeitraum von 2014 bis 2017 auch bei der Gruppe der 30- bis 49-Jährigen (+185 Personen) registrieren. Im gleichen Zeitraum gewann die Gemeinde auch in der Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren (+154 Personen) hinzu, was auf einen verstärkten Zuzug von Familienhaushalten hindeutet. Insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 ist der Zuzug auch durch hinzuziehende geflüchtete Familien aus dem Ausland geprägt. Durch einen verstärkten Zuzug von Familien ist neben der Bereitstellung von adäquatem Wohnraum auch die Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungs- und Bildungsangebotes zu berücksichtigen.

Abb. 14: Wanderungssaldo nach Altersklassen



Quelle: LSN

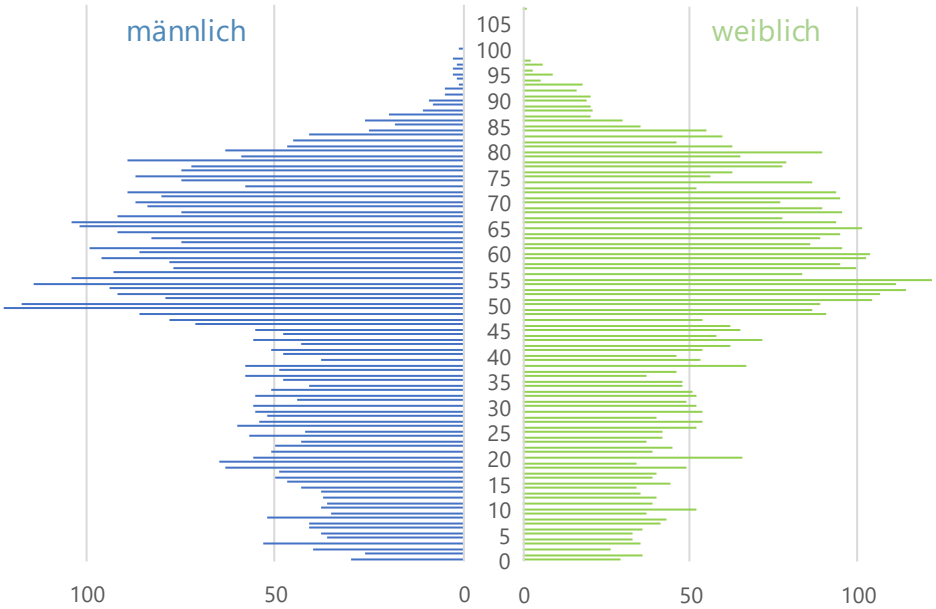
2.2.3 Altersstruktur

Hoher Anteil an Senioren und Hochbetagten

Die Bevölkerungspyramide verdeutlicht den großen Anteil an älteren Personen in der Gemeinde Wangerland (vgl. Abb. 15). Die Personen zwischen 50 und 85 Jahren stellen die größten Bevölkerungsgruppen dar. Bereits heute ist der Anteil der über 50-Jährigen mit 56 % im Vergleich zum Landkreis (50 %) und dem Land Niedersachsen (45 %) überdurchschnittlich hoch. Die Altersstruktur in der Gemeinde wird maßgeblich durch den Zuzug von älteren Personen geprägt.

Die Bevölkerungspyramide zeigt, dass die Zahl der Hochaltrigen in den kommenden Jahren spürbar ansteigen wird. Wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter eintreten wird die Anzahl sowie der Anteil der Senioren weiter steigen. Hieraus ergeben sich zusätzliche Bedarfe in der Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum, aber auch im Bereich des betreuten Wohnens sowie in der (häuslichen) Pflege. Gerade vor dem Hintergrund eines zunehmend geringeren Anteils an jungen Personen, werden diese Anpassungsprozesse große Herausforderungen für die Gemeinde Wangerland mit sich bringen.

Abb. 15: Bevölkerungspyramide Wangerland 2018



Quelle: Gemeinde Wangerland

Verschiebung der Altersstruktur

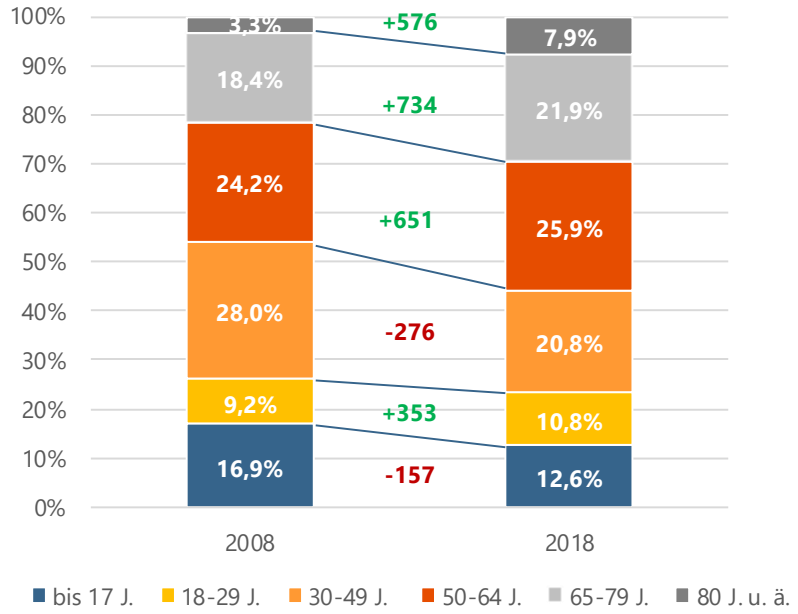
Bereits in den vergangenen 10 Jahren hat sich die Altersstruktur in der Gemeinde Wangerland stark in Richtung einer älteren Bevölkerung verschoben (vgl. Abb. 16). Im Vergleich zum Jahr 2008 haben die Altersgruppen über 50 Jahren deutlich an Personen hinzugewonnen.

Zwischen 2008 und 2018 hat sich die Altersgruppe der über 80-Jährigen von 301 Personen auf 877 Personen fast verdreifacht (+191 %). Die Altersgruppe der 65- bis 79-Jährigen zeigt den größten Anstieg in absoluten Zahlen (+734 Personen; +43 %). Insgesamt wuchs der Anteil der über 64-Jährigen deutlich: Waren im Jahr 2008 noch knapp 22 % (2.001 Personen) der gesamten Bevölkerung Wangerlands mindestens 65 Jahre alt, ist dieser Anteil im Jahr 2018 um 8 %-Punkte auf knapp 30 % angestiegen (bzw. auf 3.311 Personen). Während die älteren Altersgruppen einen immer größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen, ist der Anteil der Kinder unter 18-Jahren zwischen 2008 und 2018 von knapp 17 % auf rund 13 % gesunken (-157 Personen). Besonders stark schrumpfte auch der Anteil der 30-49-Jährigen: Betrug der Anteil dieser Altersgruppe im Jahr 2008 noch 28 % (2.586 Personen) an der Gesamtbevölkerung, waren es 2018 nur noch 21 % (2.310 Personen).

Es wird deutlich, dass die Gemeinde Wangerland bereits in den vergangenen zehn Jahren einen spürbaren Alterungsprozess erfahren hat. Vereinzelt wurde dieser Entwicklung bereits mit der Schaffung entsprechender Wohnraumangebote – wie beispielsweise dem Neubau des Wohnparks Wangerland in Hohenkirchen – Rechnung getragen. Allerdings sind vor dem Hintergrund steigender Bedarfe an altersgerechtem Wohnraum, zukünftig

weitere Maßnahmen in diesem Bereich zu ergreifen. Eine zukunftssichere Wohnraumversorgung berücksichtigt die demografische Entwicklung sowohl quantitativ (in der Anzahl der Wohnungen) als auch qualitativ (barrierearme Ausstattung).

Abb. 16: Anteile der Altersgruppen 2008 vs. 2018



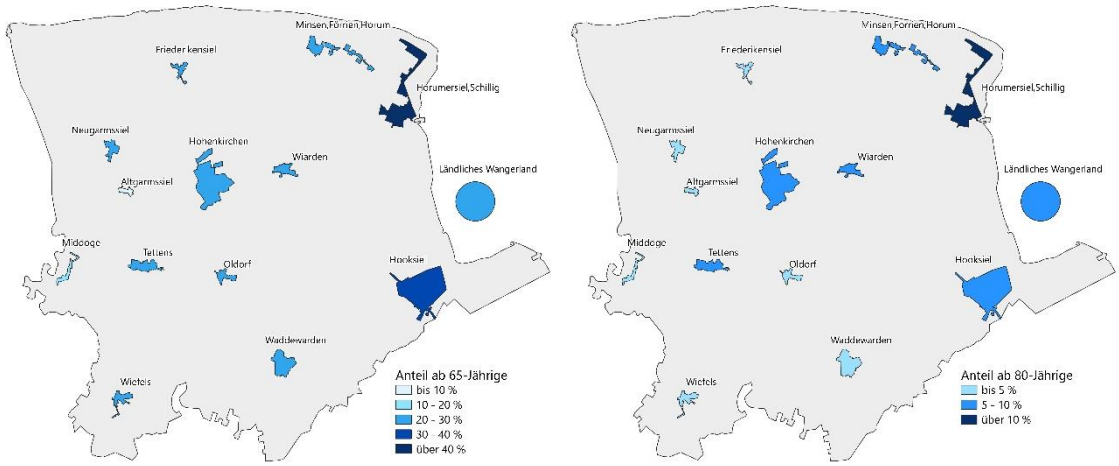
Quelle: Gemeinde Wangerland

Überdurchschnittlich hoher Anteil Älterer in den Küstengebieten

Die kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur zeigt ein zu erwartendes Bild: In den Ortsteilen an der Küste ist der Anteil der über 65-Jährigen überdurchschnittlich hoch. So sind in Horumersiel-Schillig knapp die Hälfte der Personen 65 Jahre und älter, in Hooksiel liegt der Anteil der über 65-Jährigen bei ca. 37 %. Richtung Landesinnere nimmt der Anteil an Seniorinnen und Senioren ab. In Middoge (ca. 15 %) und Altgarmssiel (6 %) ist der Anteil am geringsten.

Der Anteil der über 80-Jährigen ist mit rund 13 % ebenfalls in Horumersiel-Schillig am höchsten. Einen Anteil von über 80-Jährigen zwischen 5 und 10 % weisen die Ortsteile Hohenkirchen, Hooksiel, Ländliches Wangerland ‚Minsen, Förrien, Horum', Tettens und Wiarden auf. In den Ortsteilen Altgarmssiel, Friederikensiel, Middoge, Neugarmssiel, Oldorf, Waddewarden und Wiefels ist der Anteil über 80-Jähriger mit weniger als 5 % am geringsten.

Abb. 17: Kleinräumige Altersstruktur 2018 (links: Anteil über 65-Jährige; rechts: Anteil über 80-Jährige)



Quelle: Gemeinde Wangerland, eigene Darstellung

2.3 Wohnungsangebot und -nachfrage

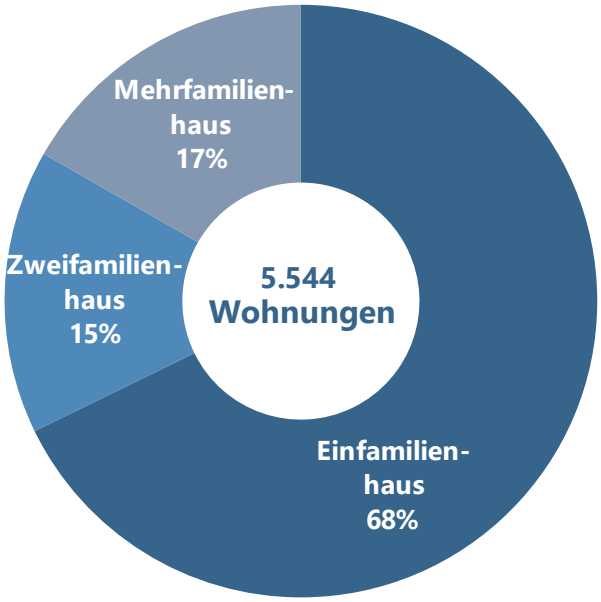
Neben den allgemeinen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung sowie die demografische Entwicklung als Grundlage für die Bewertung der Wohnungsnachfrage wird im Folgenden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes und das Neubaugeschehen analysiert.

2.3.1 Bestandsstruktur

Prägung des Wohnungsbestandes durch Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Wohngebäudebestand in der Gemeinde Wangerland ist stark durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt. Laut LSN liegt der Anteil im Jahr 2017 bei ca. 95 %. Mit einem Mehrfamilienhausanteil von ca. 5 % liegt die Gemeinde unterhalb des kreisweiten Durchschnitts. Wird als Bezugsgröße die Wohnung gewählt (vgl. Abb. 18), liegt der Anteil von Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment bei 83 % (Kreis: 79 %) und im Mehrfamilienhaussegment bei 17 % (927 Wohnungen). Zielgruppen, die Wohnraum fernab des Ein- und Zweifamilienhaussegments suchen, stoßen also auf einen vergleichsweise kleinen Markt.

Abb. 18: Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohngebäuden) nach Typologien



Quelle: LSN

Die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Wangerland liegt bei insgesamt 5.865 Wohnungen, davon 5.544 Wohnungen in Wohngebäuden. Der Gesamtbestand hat von 5.571 Wohnungen im Jahr 2011 um ca. 5,3 % zugenommen. Allerdings wird der neu geschaffene Wohnraum vielfach auch touristisch bzw. als Zweitwohnsitz genutzt.

Eigentümerstruktur durch private Einzeleigentümer geprägt

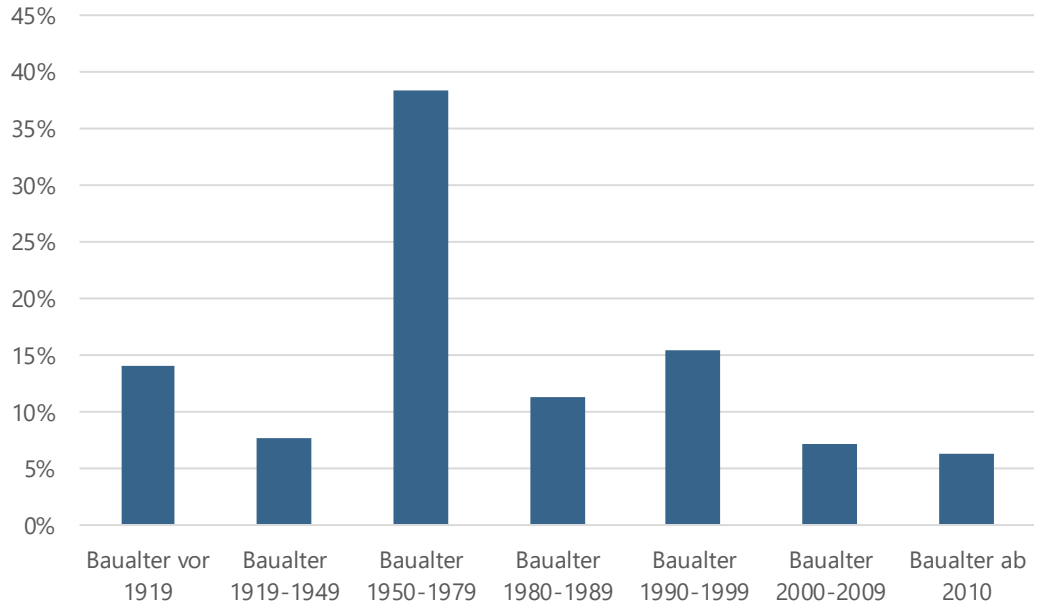
Die Eigentümerstruktur des Gebäudebestandes ist aufgrund des hohen Anteils des Eigenheimsegments stark durch Privatpersonen und Gemeinschaften von Eigentümer/-innen geprägt. Diese Gruppen besitzen rund 97 % des Wohngebäudebestandes zum Zensusstichtag im Jahr 2011. Etwa 1,2 % des Gebäudebestandes sind in Besitz der Kommune oder der Wohnungs-Baugesellschaft Friesland mbH. Gerade als institutioneller Anbieter nimmt die Wohnungsbau-Gesellschaft eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnraumangeboten für das Dauerwohnen ein.

Hoher Anteil an Wohnungen aus der Nachkriegszeit

Mit 38 % des Wohnungsbestandes wurde der größte Anteil der Wohnungen in der Gemeinde Wangerland im Zeitraum von 1950 und 1979 errichtet (siehe Abb. 19). Insgesamt stammen ca. 60 % aller Wohnungen aus der Zeit vor 1980. Etwa 13 % aller Wohnungen wurden nach der Jahrtausendwende realisiert, wovon Neubauten seit 2010 rund 6 % aller Wohnungen ausmachen. Trotz der Bautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit deutet die Altersstruktur der Wohnungen auf einen großen Anteil von Wohnungen mit eher einfachen Ausstattungsstandards hin. Insbesondere bei Wohnungen älteren Baujahres können sich Bedarfe im Bereich der energetischen Sanierung sowie der Anpassung von Grundrissen an moderne Wohnstan-

dards ergeben. Laut Marktexperten weist ein großer Anteil der älteren Bestandsstruktur sowohl in den Küstengebieten als auch in den dörflichen Siedlungen einen Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf auf. Vor dem Hintergrund des hohen Anteils älterer Personen und einer weiteren Verschiebung der Altersstruktur wird auch der Bedarf an barrierearmen Wohnraum stetig weiter zunehmen. Da diese Nachfrage nicht ausschließlich im Neubau realisiert werden kann, ist eine entsprechende Anpassung bestehender Wohneinheiten notwendig.

Abb. 19: Anteile aller Wohnungen nach Baujahr



Quelle: LSN

Wohnungsnutzung

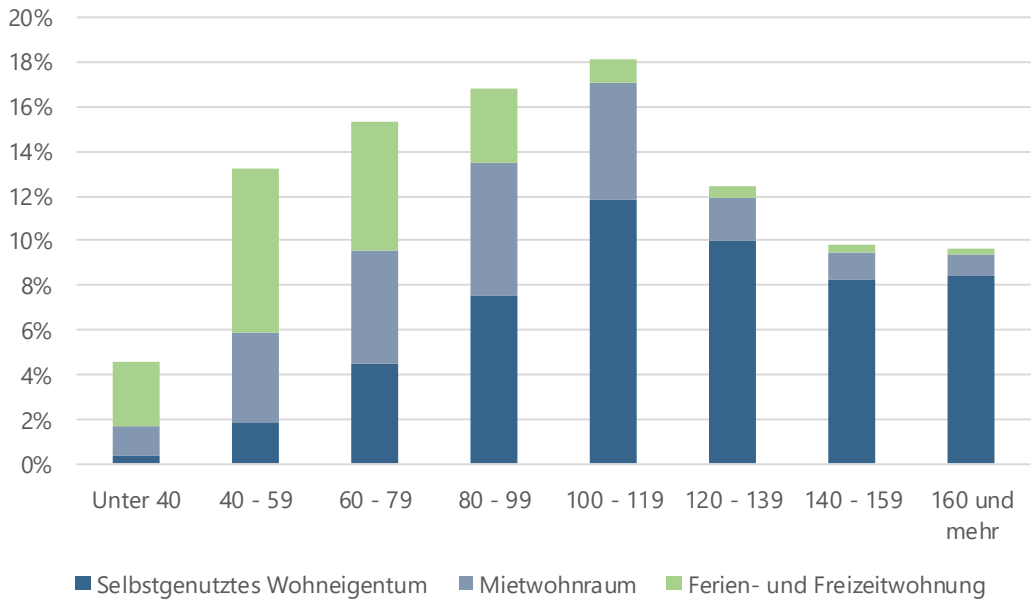
Ein Großteil der Wohnungen in der Gemeinde wird – aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern – von Eigentümer/-innen direkt bewohnt (50 %) oder zu Wohnzwecken vermietet (26 %). Aufgrund der touristischen Prägung macht auch der Anteil der Ferien- und Freizeitwohnungen[2] mit 21 % einen nennenswerten Anteil des Gesamtbestandes in der Gemeinde Wangerland aus (vgl. Abb. 20). Die Ferien- und Freizeitwohnungen befinden sich überwiegend in den Küstenorten. Sie stehen dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung, wodurch sich das Wohnraumangebot für Dauerwohner verknappt. Der Leerstand lag zum Zensusstichtag bei rund 3 %, aufgrund der ungebrochenen Nachfrage dürfte dieser nochmals deutlich gesunken sein und somit deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve liegen. Bei der Wohnungsbau-Gesellschaft gibt es bereits lange Wartelisten mit Bewerbern für eine preisgünstige Mietwohnung. Insgesamt sind auf dem Wohnunsmarkt Anspannungstendenzen spürbar.

[2] Hierzu gehören Wohnungen, die im Rahmen von Urlauben oder Wochenenden als Ferienwohnungen selbstgenutzt oder vermietet werden. Wohnungen, die ausschließlich gewerblich genutzt werden, fallen nicht darunter.

Geringes Angebot kleiner Wohnungen

Die Nutzungsart einer Wohnung hängt zudem mit der Größe der Wohnfläche zusammen (vgl. Abb. 20). In der Regel werden in Wangerland größere Wohnungen, insbesondere ab 100 m², von den Eigentümern selbstgenutzt. Dies sind oft Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Analog dazu werden kleinere Wohnungen – insbesondere Wohnungen bis 40 m² – größtenteils zu Wohnzwecken vermietet oder als Ferien- oder Freizeitwohnungen genutzt. Laut Zensus 2011 beträgt der Anteil kleiner Wohnungen (bis 40 m²) in Wangerland knapp 5 %. Das geringe Angebot kleiner Wohnungen steht einer großen Nachfrage gegenüber. Dieses Verhältnis ist in den Küstenorten aufgrund der großen Anzahl an Ferien- und Freizeitwohnungen sogar noch unausgeglichener. Laut Marktexperten haben Geringverdiener aus der Hotel- und Tourismusbranche Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde zu finden. Eine Eröhung des Angebots kleiner und gleichzeitig günstiger Wohnungen erscheint daher sinnvoll.

Abb. 20: Nutzungsart nach Wohngröße



Quelle: Zensus 2011

Verhältnis von Haushaltstyp und Wohnfläche

Die Größe und Struktur der Haushalte und die Fläche der bewohnten Wohnung stehen in der Gemeinde Wangerland nicht immer in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. Marktexperten bestätigen: Ein Großteil der älteren Einpersonenhaushalte wohnt trotz Haushaltsverkleinerung (Auszug oder Tod von Familienmitgliedern) weiterhin in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Einem möglichen Wunsch nach einer räumlichen Verkleinerung kann aufgrund fehlender Alternativen (kleine, preisgünstige Wohnung mit barrierearmer Ausstattung in zentralen Ortslagen) auf dem Wohnungsmarkt kaum entsprochen werden. Den ‚Remanenzeffekt' zu stoppen und gleichzeitig die Umzugsketten anzustoßen ist eine zentrale Herausforderung der zukünftigen Wohnungsmarktpolitik der Gemeinde Wangerland.

2.3.2 Neubau

Die Neubautätigkeit stellt einen wichtigen Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation dar. Diese wird anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet. Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf eine steigende bzw. eine sinkende Wohnungsnachfrage, aufgrund langer Vorlaufzeiten. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Teilräumen mit weitgehend entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist zumindest eine geringe Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse der Nachfrager decken zu können.

Großteil des Wohnungsneubaus im Ein- und Zweifamiliensegment

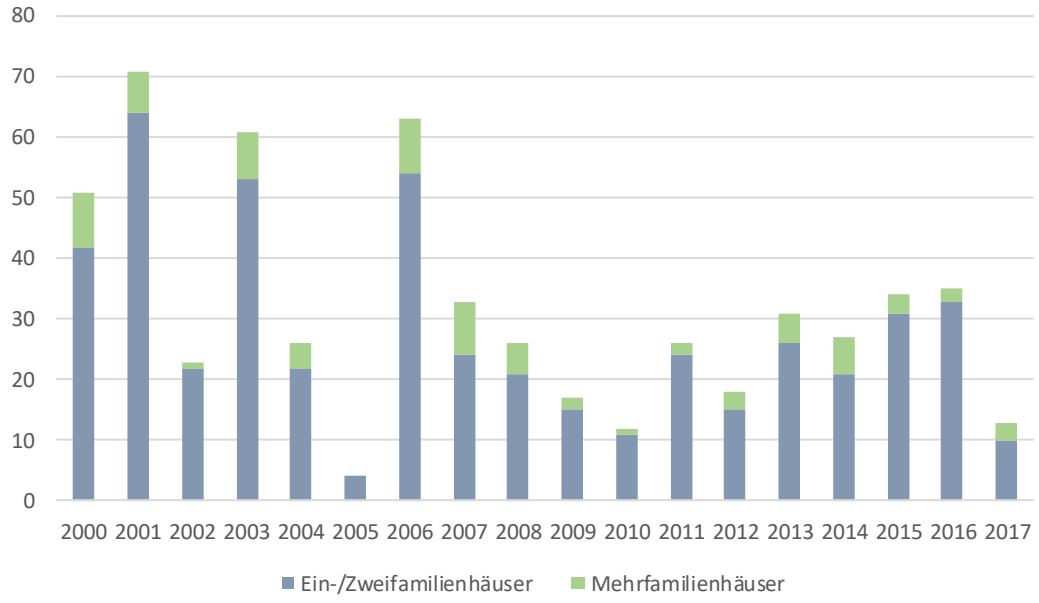
Die Baufertigstellungen sind in der Gemeinde Wangerland im Zeitverlauf unstetig verlaufen. Der Bauboom der 1990er Jahre setzte sich in Wangerland in abgeschwächter Form Anfang der 2000er Jahre fort. Seit 2007 befinden sich die Baufertigstellungen von Wohngebäuden in der Gemeinde auf einem im Vergleich zu den Vorjahren niedrigen Niveau (siehe Abb. 21).

Laut LSN wurden in den Jahren von 2000 bis 2017 in der Gemeinde Wangerland insgesamt 571 Wohngebäude fertiggestellt. Mit 492 Wohngebäuden befindet sich der größte Teil des Neubaus im Ein- oder Zweifamiliensegment (86 %), während mit 79 realisierten Wohngebäuden der Neubau von Mehrfamilienhäusern nur 14 % aller neuen Wohngebäude ausmacht.

Insgesamt wurden in der Gemeinde Wangerland zwischen 2006 und 2017 725 Wohneinheiten fertiggestellt. Wurden in den Jahren 2006 bis 2008 sowie in den Jahren 2014 und 2017 mehr Wohnungen im Mehrfamilienhaus- als im Ein-/Zweifamilienhaussegment fertiggestellt, ist der Anteil der Baufertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau in den übrigen Jahren des Betrachtungsraums vergleichsweise gering (vgl. Abb. 22). Insgesamt sind lediglich knapp 100 aller seit dem Jahr 2006 neugebauten Wohneinheiten (14 %) kleine Wohnungen, die über ein oder zwei Räume verfügen. Im Mittel der letzten fünf Jahre lag die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment bei rund 20 Wohnungen pro Jahr.

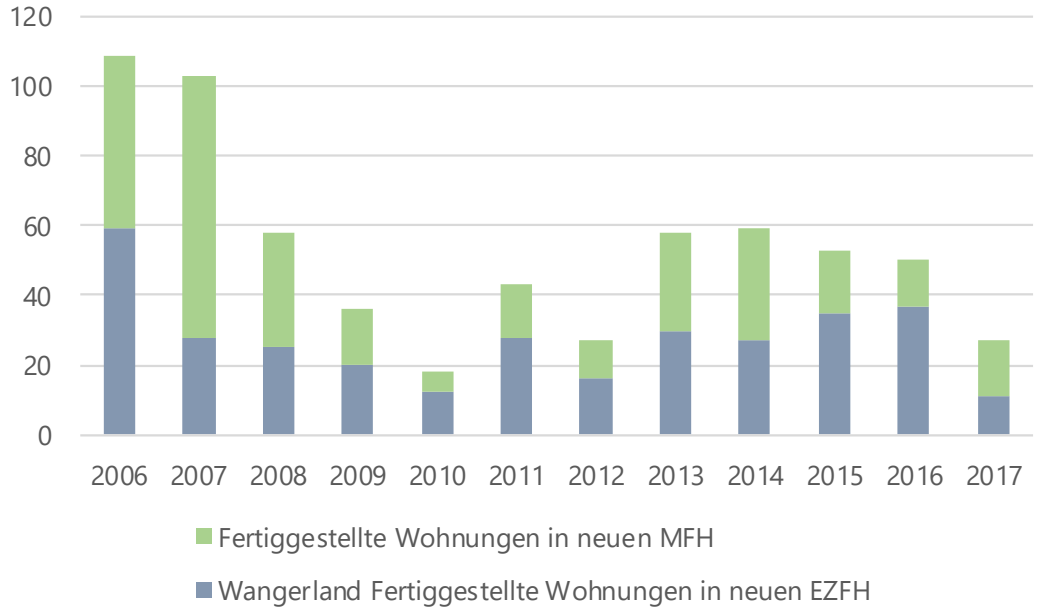
Diese Baumaßnahmen entsprechen nur in Teilen der aktuellen Nachfrage. Vom Neubau haben in besonderer Weise Familien profitiert. Die gestiegene Nachfrage durch Senioren, Singlehaushalte oder Niedrigverdiener wurde durch die Neubaumaßnahmen hingegen weniger berücksichtigt. Insbesondere der Fokus auf die Entwicklung der Küstenorte und der Fokus auf Ferien- und Freizeitwohnungen hat den lokalen Wohnungsmarkt weiter angespannt.

Abb. 21: Baufertigstellungen von Wohngebäuden nach Typ



Quelle: LSN

Abb. 22: Baufertigstellungen (Wohnungen in Wohngebäuden)



Quelle: LSN

2.3.3 Mietenstruktur

Das Mietniveau bzw. die Entwicklungsdynamik der Angebotsmieten stellt einen aussagekräftigen Indikator für das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und -angebot dar.

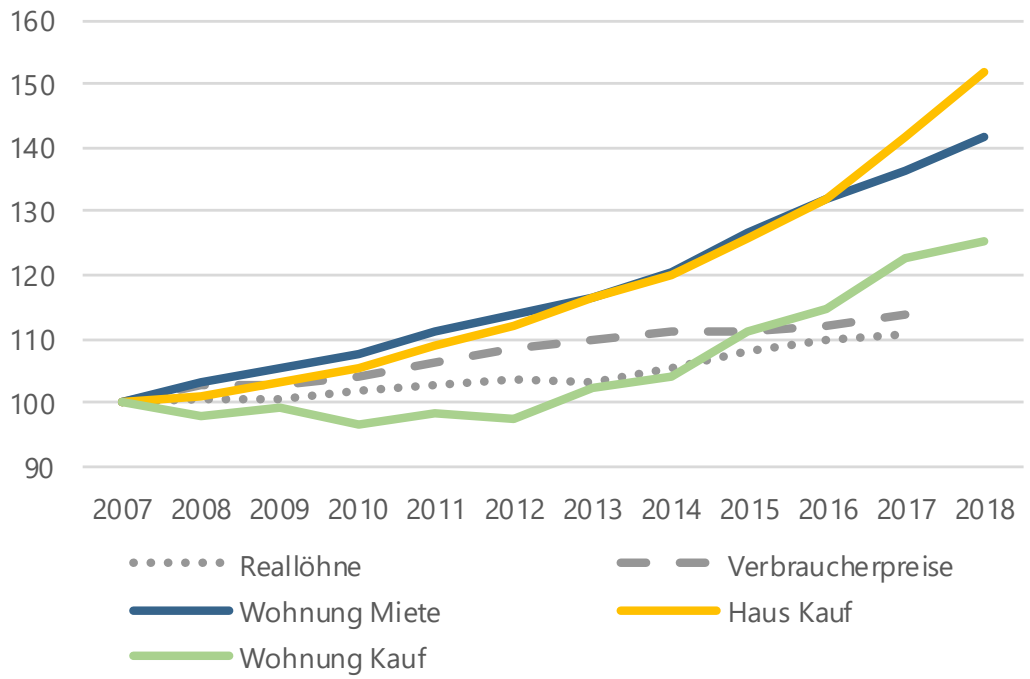
Anstieg der Angebotsmieten und –preise im Zeitverlauf

Durch die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung und den touristischen Aufschwung sind die Angebotsmieten und -preise in den vergangenen Jahren spürbar angestiegen.

Der Auswertung der Angebotsmieten und -preise[3] liegen die seit dem Jahr 2007 bei ImmobilienScout24 inserierten Angebote zu Grunde. Angebote, die über andere Medien vermarktet wurden, wurden nicht berücksichtigt.

Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2007 liegt die Steigerung der Angebotspreise im Eigenheimsegment bei ca. 52 % und der Angebotsmieten bei rund 42 %. Seit dem Jahr 2013 ist eine Entkopplung der Angebotsmieten und -preise mit den Verbraucherpreisen und Reallöhnen zu beobachten (vgl. Abb. 23). Die Kosten, die für das Wohnen aufgebracht werden müssen, sind in der Gemeinde Wangerland in der jüngsten Vergangenheit demzufolge deutlich stärker gestiegen als die durchschnittlichen Kosten für Waren und Dienstleistungen des privaten Bedarfs. Da die Einkommen im gleichen Zeitraum nicht im gleichen Umfang gestiegen sind, hat die Belastung der Haushalte durch die Steigerung der wohnspezifischen Kosten insgesamt zugenommen. Diese Entwicklung ist ein Indiz für den zunehmende Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde Wangerland.

Abb. 23: Kauf- und Mietpreisentwicklung im Vergleich



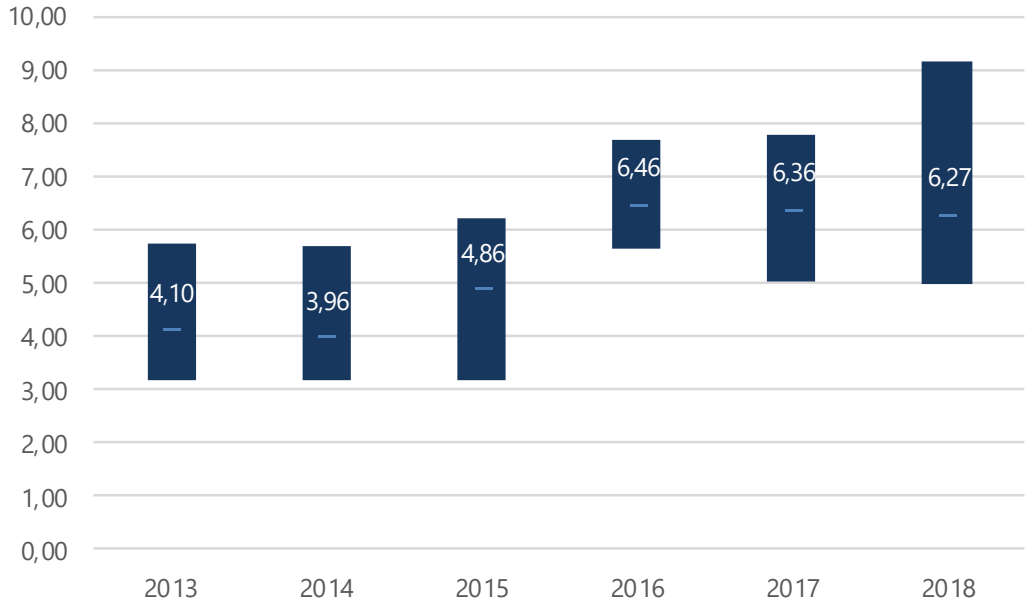
Quelle: ImmobilienScout24

[3] Angebotsmieten und –preise benennen den vom Anbieter geforderter Preis für ein Objekt. Über tatsächlich erzielte Preise können keine Angaben getroffen werden.

Dynamische Mietpreisentwicklung

Die Angebotsmieten (ImmobilienScout24) haben sich in der jüngeren Vergangenheit dynamisch entwickelt. Lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten im Jahr 2013 bei 4,10 Euro/m² sind sie auf knapp 6,30 Euro/m² im Jahr 2018 angestiegen. Dabei befinden sich die durchschnittlichen Angebotsmieten seit dem Jahr 2016 auf einem konstanten bzw. leicht rückläufigen Niveau. Allerdings ist im Jahr 2018 eine deutlich stärkere Range der Angebotsmieten zu erkennen. So lagen die günstigsten Angebotsmieten bei knapp 5,00 Euro/m², die teuersten Angebote bei rund 9,00 Euro/m².

Abb. 24: Mietpreisentwicklung



Quelle: ImmobilienScout24

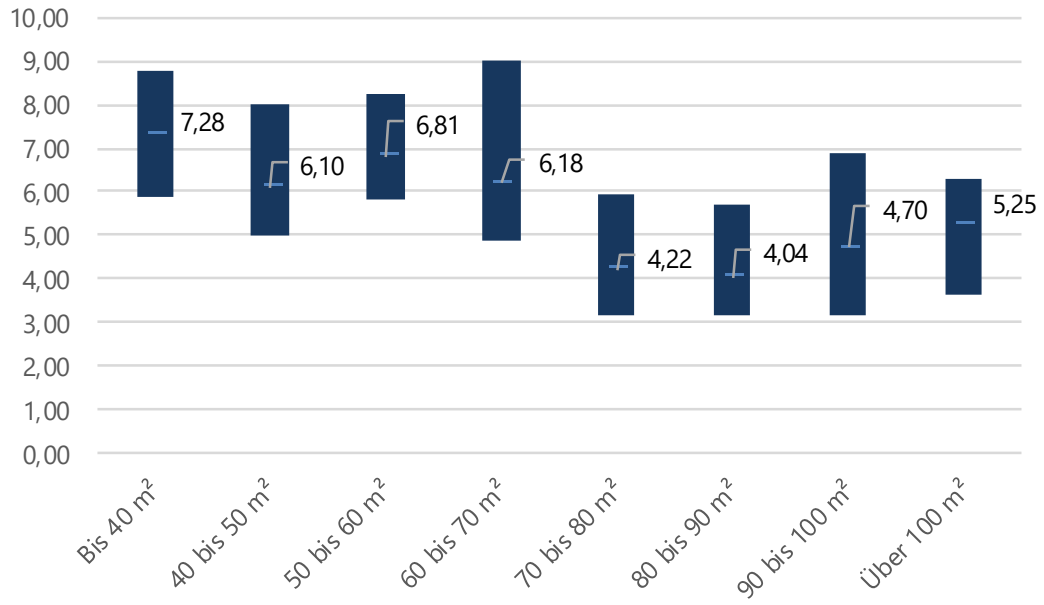
Struktur der Angebotsmieten

Die Mietenstruktur für die Gemeinde Wangerland wird anhand der Angebotsmieten (ImmobilienScout24) dargestellt. Es können demnach lediglich Aussagen über das marktaktive Angebot – und nicht über die Bestandsmieten – getroffen werden.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten über alle Wohnungsgrößenklassen hinweg liegen im Schnitt der Jahre 2013 bis 2018 bei ca. 5,60 Euro/m² (nettokalt). Wohnungen mit kleinen Wohnflächen unter 40 m² werden durchschnittlich für knapp 7,30 Euro/m² angeboten. Der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen mit 40 bis 70 m² Wohnfläche liegt bei knapp 6,40 Euro/m². Bei Wohnungen ab 70 m² Wohnfläche nimmt die durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter spürbar ab und liegt in dieser Größenordnung bei durchschnittlich 4,55 Euro/m² (vgl. Abb. 25). Wenngleich die kleinen Wohnungen in der Gemeinde Wangerland vielfach ein älteres Baujahr aufweisen ist der Mietpreis pro Quadratmeter im Durchschnitt höher als bei größeren Wohnungen. Hinzu kommt, dass die durchschnittlichen Nebenkosten pro Quadratmeter bei kleiner werdenden Wohnungen tendenziell zunehmen

und somit stärker ins Gewicht fallen. Die Wohnkostenbelastung ist für kleinere Haushalte in kleinen Wohnungen demnach insgesamt deutlich höher.

Abb. 25: Mietpreise nach Wohnungsgrößen



Quelle: ImmobilienScout24

2.3.4 Wohnungsbestand und Nachfragestruktur

Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Wohnungen

Die durchschnittliche Laufzeit der Mietinserate in der Gemeinde Wangerland bei ImmobilienScout24 beträgt 30 Tage. Ein Großteil der Objekte, die überdurchschnittlich lange inseriert sind, stammen aus Baualtersklassen von vor 1979. Dies ist ein Indiz dafür, dass aktuell lediglich ältere bzw. unsanierte Objekte Vermarktungsschwierigkeiten aufweisen. Vereinzelt weisen auch höherpreisige Wohnungen im Neubau leicht überdurchschnittliche Vermarktungszeiten auf. Kleine Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche haben hingegen deutlich kürzere Vermarktungszeiten von durchschnittlich 21 Tagen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass preisgünstigere Wohnungen mit Mietpreisen bis 300 Euro (nettokalt) leicht unterdurchschnittliche Vermarktungszeiten aufweisen.

2.4 Ermittlung des künftigen Neubedarfs

2.4.1 Bevölkerungsprognose

Datengrundlage: Einwohnermeldedaten der Gemeinde Wangerland

Ergänzend zur Bevölkerungsprognose der NBank hat ALP eine Bevölkerungsvorausberechnung auf Grundlage der der Daten aus dem Einwohnermelderegister der Gemeinde Wangerland berechnet. Dieses Vorgehen gewährleistet eine hohe Aktualität der Datengrundlage. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2018. Die Prognose bezieht sich auf die Hauptwohnsitzbevölkerung und gibt demzufolge Auskunft über das Dauerwohnraumsegment.

Annahmen Bevölkerungsprognose

ALP trifft für die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 folgende Annahmen:

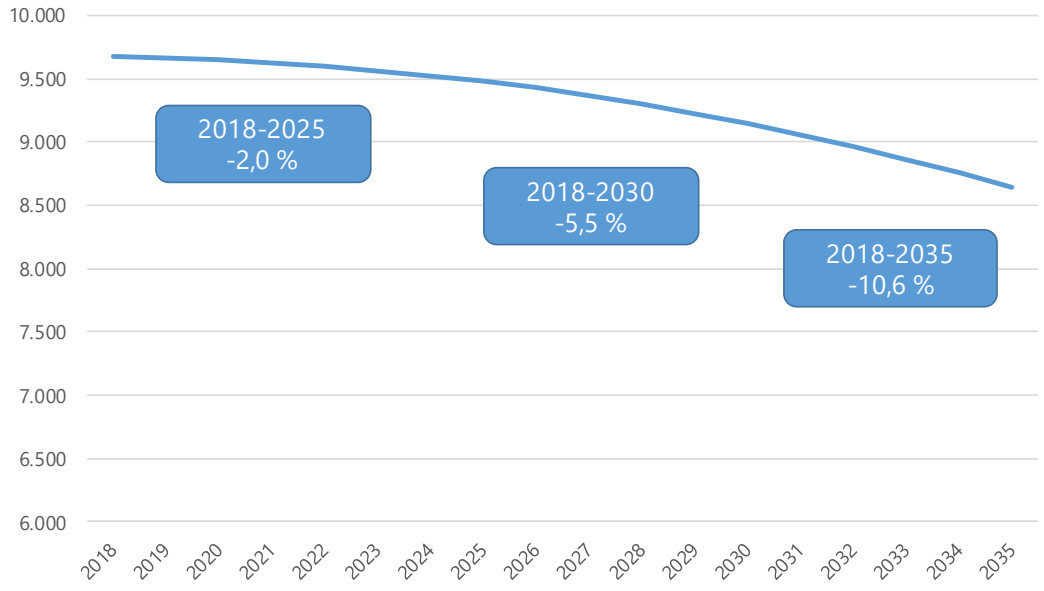
- *Fertilität:* Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
- *Mortalität:* ALP geht weiter von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.) ist zukünftig nur von einer geringen Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.
- *Migration*: Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet und insbesondere aus dem Ausland über dem Mittel der letzten Jahre liegen wird. Berücksichtigt wird auch, dass der Zuzug von Flüchtlingen – insbesondere im Jahr 2015 – zu einem erhöhten Wanderungsgewinn geführt hat.

Insbesondere veränderte Rahmenbedingungen, wie der zuletzt hohe Zuzug aus dem Ausland, aber auch die Schaffung von Wohnraum können die zukünftige Entwicklung erheblich beeinflussen.

Bevölkerungsrückgang prognostiziert

Im Ausgangsjahr der Prognose (2018) liegt der Bevölkerungsstand in der Gemeinde Wangerland bei knapp 9.700 Personen (Hauptwohnsitze). Nach der von ALP berechneten Prognose wird die Bevölkerung der Gemeinde bis zum Jahr 2035 um rund 10 % auf rund 8.600 Personen sinken. Bis zum Jahr 2025 wird ein leichter Bevölkerungsrückgang von -2 % prognostiziert, eine stärkere Bevölkerungsabnahme folgt etwa ab dem Jahr 2025 und wird sich ab dem Jahr 2030 verstärken (vgl. Abb. 26). Ursächlich ist dabei insbesondere die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Konkret steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, wohingegen die Zahl der Geburten sinkt.

Abb. 26: Bevölkerungsprognose (Hauptwohnsitze) bis 2035

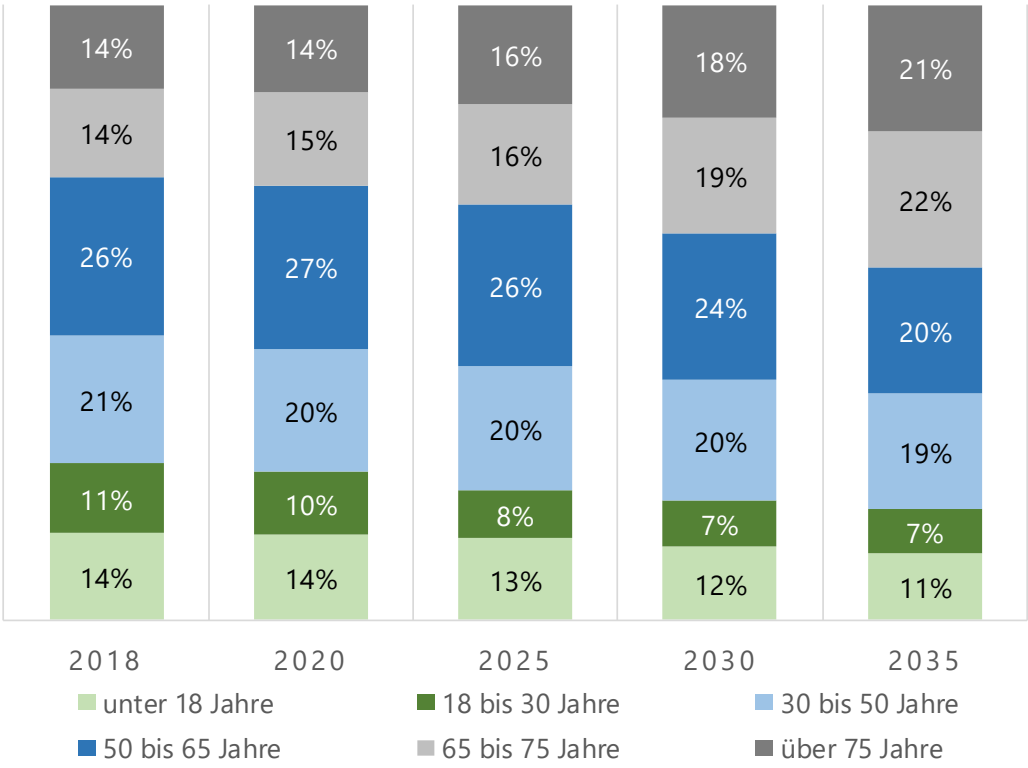


Quelle: ALP

Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl ist auch die Entwicklung der Altersstruktur von besonderer Bedeutung für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Deutlich wird, dass sich der Trend der alternden Gesellschaft in der Gemeinde Wangerland weiter fortsetzt (vgl. Abb. 27). Bis zum Jahr 2035 nimmt die Bevölkerung über 65 Jahren deutlich zu, wohingegen die Zahl der unter 65-Jährigen kontinuierlich abnimmt. Prognostiziert wird ein Anstieg der über 65-Jährigen bis 2035 um ca. 37 % von rund 2.700 auf knapp 3.700 Personen. Insgesamt werden im Jahr 2035 über 40 % der Bevölkerung in der Gemeinde Wangerland 65 Jahre und älter sein. Diese Entwicklung wird mit große Herausforderungen bei der Bereitstellung von adäquatem altersgerechten Wohnraum verbunden sein.

Abb. 27: Veränderung der Altersstruktur



Quelle: ALP

2.4.2 Haushaltsprognose

Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose eine Haushaltsprognose erarbeitet. Bezugsgröße für die Haushaltsprognose ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, beispielsweise Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden bei der Erstellung der Haushaltsprognose herausgerechnet. Personen, die weder mit einem Erst- bzw. Zweitwohnsitz melderechtlich erfasst wurden, werden im Rahmen der Haushaltprognose nicht abgebildet, belegen aber ggf. Wohnraum vor Ort (Ferienwohnungsnutzung).

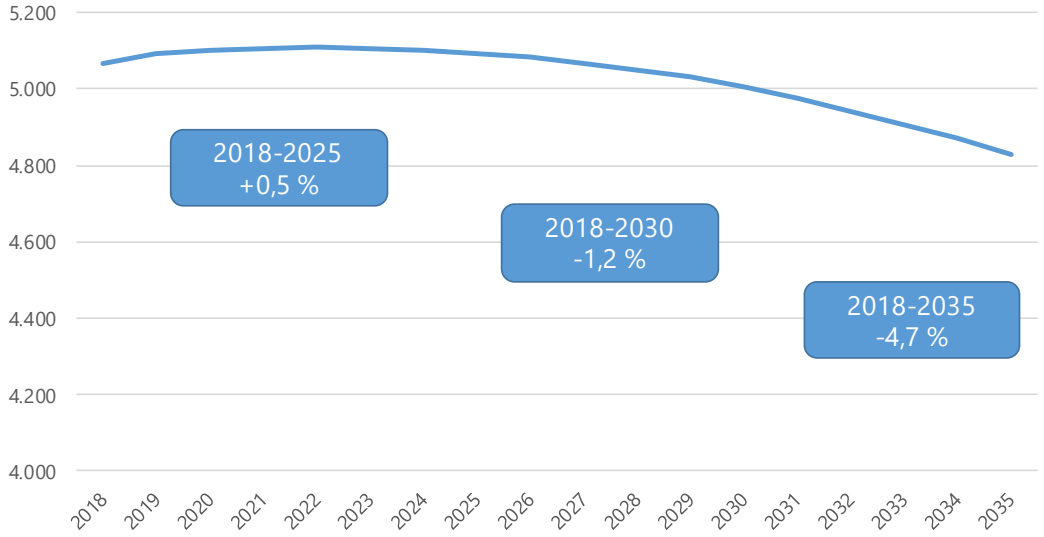
Geringerer prognostizierter Rückgang der Anzahl der Haushalte bis 2035

Zwei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte: Zum einen die im Rahmen der Bevölkerungsprognose dargestelle Eintwicklung der Altersttruktur und Größe der Bevölkerung und zum anderen der Trend zu kleineren Haushalten. Letzteres ist auch der Grund dafür, dass die Haushaltsprognose im Vergleich zur Bevölkerungsprognose leicht positiver ausfällt. Diese Entwicklung ist typisch für

alternde Kommunen, da Senioren ganz überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben.

Abb. 28 zeigt, dass in den kommenden Jahren mit einer Zunahme der Haushaltszahl zu rechnen ist. Der prognostizierte Höchststand liegt im Jahr 2022 bei rund 5.110 Haushalten. Ab 2025 ist mit einem leichten Rückgang der Zahl der Haushalte zu rechnen. Bis 2035 wird ein Rückgang der Haushaltszahlen um insgesamt ca. 4,7 % (ca. -240 Haushalte) prognostiziert.

Abb. 28: Haushaltsprognose



Quelle: ALP

Rückgang insbesondere bei den Mehrpersonenhaushalten

Die Gesamtzahl der Haushalte wird bis zum Jahr 2035 abnehmen. Der Rückgang betrifft insbesondere die Gruppe der Mehrpersonenhaushalte ab drei Personen (vgl. Tab. 2). Bei den Zweipersonenhaushalten ist mit einem Anstieg der Haushaltszahl bis zum Jahr 2025 zu rechnen, ab 2025 wird die Haushaltszahl auf nahezu auf das Niveau von 2018 sinken. Die Einpersonenhaushalte nehmen, trotz des Rückgangs der Gesamthaushaltszahl, bis zum Jahr 2030 kontinuierlich zu (+80 Haushalte) und entwickeln sich erst ab dem Jahr 2030 ebenfalls rückläufig.

Tab. 2: Entwicklung der Haushaltszahlen

	2018	2020	2025	2030	2035
Insgesamt	5.070	5.090	5.100	5.010	4.830
1 Personenhaushalte	1.660	1.680	1.720	1.740	1.730
2 Personenhaushalte	2.090	2.140	2.170	2.150	2.100
3 Personenhaushalte	660	650	620	570	520
4 Personenhaushalte	420	400	380	350	310
5+ Personenhaushalte	240	220	210	200	170

Quelle: ALP

Spürbare Zunahme von älteren Haushalten

Dem Trend der alternden Gesellschaft folgend wird bis zum Jahr 2035 eine Zunahme der Singlehaushalte über 65 Jahre sowie der Seniorenhaushalte mit zwei Personen (ausschließlich Senioren) (je ca. +37 %) prognostiziert. Haushalte mit Kindern nehmen mit einem Rückgang von knapp 30 % quantitativ hingegen spürbar ab (-380 Haushalte).

Tab. 3: Entwicklung der Haushaltszahlen - Basisvariante (Haushaltstyp)

	2018	2020	2025	2030	2035
Haushalt mit Kinder insgesamt	1.280	1.230	1.150	1.030	900
Paare mit Kindern	950	920	860	770	670
Alleinerziehende Elternteile	330	310	290	260	230
Singlehaushalte über 65 Jahre	840	880	970	1.070	1.150
Seniorenhaushalt 2 Personen ausschließlich Senioren	740	780	840	930	1.010
Paare ohne Kinder u 65-Jahre	1.130	1.140	1.120	1.040	930

Quelle: ALP

Wachsende Handlungsbedarfe

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorengerechten barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass – trotz

Zuwanderungen von zahlungskräftigen Seniorenhaushalten – infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

2.4.3 Neubaubedarfsprognose

Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Gemeindeentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie nach dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Zu berücksichtigen ist, dass sich auch bei einer rückläufigen Haushaltsentwicklung qualitative Bedarfe ergeben, die weiterhin den Neubau von Wohnungen erfordern können. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr der Prognose.

ALP geht aufgrund der sich in den vergangenen Jahren angespannten Marktlage davon aus, dass in der Gemeinde Wangerland kein Angebotsüberhang zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung steht.

Nachholbedarf bzw. Angebotsüberhänge

Für die Ableitung des Neubaubedarfs wurde die Annahme getroffen, dass der Wohnungsmarkt derzeit ausgeglichen ist. Die Differenz zwischen der ermittelten Haushaltszahl (5.067 Haushalte mit eigener Haushaltsführung) und der Zahl der Wohnungen (5.865) im Jahr 2018 ist unter anderem auf folgende Punkte zurückzuführen:

- Fluktuationsbedingter Leerstand (rund 2 % bis 3 %)
- Wohnungen/Häuser, die auf Grund ihres baulichen Zustandes nicht bewohnbar sind
- Wohnungen/Häuser, die nicht bewohnt sind, da sie abgerissen werden sollen
- Wohnungen/Häuser, die derzeit modernisiert werden
- Wohnungen, die als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt werden

Strukturelle Wohnungsleerstände bestehen nicht. Dies ging aus den geführten Expertengesprächen hervor. Die Annahme eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes schließt jedoch nicht aus, dass es in einzelnen Segmenten (z. B. kleinere Mietwohnungen) Engpässe geben kann.

Vor dem Hintergrund eines ausgeglichenen Marktes sollte für jeden zusätzlichen Haushalt eine zusätzliche Wohnung bereitgestellt werden. Unterbleibt dies, reduziert sich die Fluktuationsreserve bzw. der Markt spannt sich an.

Ersatzbedarf bzw. Wohnungsabgänge

Grundsätzlich ist bei der Neubaubedarfsprognose immer auch ein Wohnungsabgang zu berücksichtigen. Werden abgängige Wohnungen nicht durch einen Neubau ersetzt, reduziert sich das Wohnungsangebot. Unter anderem folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig möglich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (z. B. in Ferien- oder Freizeitwohnung) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht mehr zur Verfügung.

Ersatzbedarf bis 2035

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Aufgrund der in den vergangenen Jahren vielfach stattgefundenen Umwandlung von Wohnraum in Ferien- und Freizeitwohnungen besteht in der Gemeinde Wangerland ein Ersatzbedarf für die vom freien Wohnungsmarkt abgängigen Wohnungen. Diese werden von der Statistik vielfach nicht erfasst.

Orientiert man sich an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen, ist für die Gemeinde Wangerland bis zum Jahr 2035 von einem Wohnungsabgang in Höhe von etwa 170 Wohnungen auszugehen. Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat allerdings gezeigt, dass in der Gemeinde Wangerland – anders als in nicht touristisch geprägten Gemeinden – Wohnraum in Ferien- und Freizeitwohnungen umgewandelt wird. Vor diesem Hintergrund liegt die Abgangsquote in der Gemeinde Wangerland tendenziell über dem üblichen Niveau. Eine valide Quantifizierung der Umwandlungen ist jedoch nicht möglich, da der Gemeinde keine diesbezüglichen Daten vorliegen. Unter der Annahme, dass dem Wohnungsmarkt jährlich zusätzlich 10 Wohnungen (Darstellungsbeispiel), die bislang einer Dauerwohnnutzung dienten, entzogen werden, ergibt

sich in für dieses Darstellungsbeispiel ein Ersatzbedarf in Höhe von 140 Wohnungen bis 2025 und 340 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

Zusatzbedarf aufgrund der Haushaltsanstiegs

Die zweite Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf.

Die prognostizierte Zunahme der Haushaltszahl in den kommenden Jahren – aufgrund der Verkleinerung der Haushalte – führt zu einem rechnerischen Zusatzbedarf bis zum Jahr 2025 in Höhe von ca. 20 Wohneinheiten. Aufgrund des Rückgangs der Zahl der Haushalte wird im Jahr 2035 ein negativer Zusatzbedarf in Höhe von 240 Wohnungen erwartet.

Unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfs beträgt der erforderliche Wohnungsneubau somit bis zum Jahr 2025 90 Wohnungen bzw. bis zum Jahr 2035 -170 Wohnungen. Zu diesen Zahlen ist die Anzahl der umgewandelten Wohnungen hinzuzurechnen.

Qualitativer Neubaubaubedarf

Neben den quantitativen Wohnraumbedarfen (nahezu ausschließlich aufgrund des Ersatzbedarfes) bestehen in der Gemeinde Wangerland insbesondere qualitative Wohnraumbedarfe.

Aufgrund der sich verändernden Wohnwünsche und -bedürfnisse einer alternden Gesellschaft werden zukünftig ‚andere' Wohnungen benötigt als aktuell am Markt zur Verfügung stehen. Um diesen qualitativen Bedarfen entsprechen zu können, ist der Fokus zukünftig stärker auf das Mehrfamilienhaussegment zu setzen. Ziel ist es, insbesondere (altersgerechte) kleinere Wohnungen zu schaffen, um aktuellen Einfamilienhausbesitzern im Alter Umzugsalternativen vor Ort bieten zu können.

2.5 Soziale Wohnraumversorgung

Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen als zentrales Handlungsfeld

Trotz der insgesamt vergleichsweise entspannten Situation bezogen auf den Gesamtmarkt, haben einige Haushalte Probleme, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Dazu zählen Leistungsbezieherhaushalte, die zunehmende Zahl von Senioren mit niedrigen Renten sowie Niedrigeinkommensbezieher (vgl. Kap. 2.1.1).

Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden deshalb zwei Aspekte geprüft:

- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?

- Gibt es segment- bzw. zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

Zur Beantwortung dieser Fragen ist in einem ersten Schritt zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP greift zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung zurück. Tab. 4Tab. 4 gibt einen Überblick über die bestehenden Grenzen. Die Einkommensgrenzen können direkt den Förderbestimmungen entnommen werden. Für die Berechnung der Mietobergrenze ist zunächst das Produkt aus der förderfähigen Mietobergrenze in Höhe von 5,60 Euro/m² Wohnfläche sowie der angemessenen Wohnungsgröße zu bilden. Für einen Einpersonenhaushalt gilt demnach eine Mietobergrenze von 280 Euro.

Tab. 4: Einkommens- und Mietobergrenzen

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße[1]	Untere Einkommen		Mietobergrenze (absolut)[4]
		Einkommensgrenze (netto pro Jahr)[2]	Mietobergrenze (Euro pro m² Wfl.)[3]	
1-PHH	50 m²	17.000 Euro	5,60 Euro	280 Euro
2-PHH	60 m²	23.000 Euro	5,60 Euro	336 Euro
3-PHH	75 m²	29.000 Euro	5,60 Euro	420 Euro
4-PHH	85 m²	35.000 Euro	5,60 Euro	476 Euro
5-PHH	95 m²	41.000 Euro	5,60 Euro	532 Euro

[1] Wohnraumförderbestimmungen WFB Zweiten Abschnitt, B Fördergrundsätze Nr. 7 Angemessene Wohnungsgrößen
[2] Einkommensgrenze nach § 3 Abs. 2 NWoFG
[3] Wohnraumförderbestimmungen WFB Zweiter Abschnitt, C Mietwohnraum Nr. 13 Höchstzulässige Mieten
[4] Produkt aus Wohnungsgröße und Mietobergrenze

Haushalte mit niedrigem Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Grundsicherung für Arbeitsuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Sozialhilfeempfänger (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG

In der Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben bzw. veröffentlicht werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensuserhebungen des Statistischen Bundesamts herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft. Im Ergebnis konnte so eine Schätzung der Einkommensstrukturen auf kleinräumiger Ebene vorgenommen werden.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümerhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und den entstehenden Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

Nachfrage

Gut die Hälfte der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen

Insgesamt gibt es in der Gemeinde Wangerland 1.550 Mieterhaushalte. Laut Mikrozensus fallen knapp 54 % der Mieterhaushalte unter die Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung und sind somit auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen (eine Differenzierung nach Leistungsbeziehern und Haushalten ohne Leistungsbezug kann an dieser Stelle aufgrund fehlender Daten nicht vorgenommen werden). Es sind demnach nicht ausschließlich Haushalte mit Leistungsbezug, sondern vielmehr ein Großteil der Bevölkerung auf preisgünstigen (geförderten) Wohnraum angewiesen.
Insbesondere bei den Einpersonenhaushalten (62 %) und großen Haushalten mit fünf und mehr Personen (80 %) ist der Anteil von Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum besonders groß. Etwas geringer ist dagegen der Anteil bei den Zwei- (40 %) und Dreipersonenhaushalten (44 %).

Jährliche Nachfragesituation

Bei einer angenommenen Fluktuationsquote von 10 % wechseln in der Gemeinde Wangerland pro Jahr rund 150 Mieterhaushalte die Wohnung. In dieser Gruppe enthalten sind zuziehende Mieterhaushalte wie auch Haushalte, die innerhalb der Gemeinde umziehen. Beim Ansatz der oben aufgeführten Quote (54 % bezogen auf alle Haushalte) von Mieterhaushalten innerhalb der Einkommensgrenzen, ergibt sich eine jährliche Nachfrage von rund 83 Haushalten. Davon wiederum sind ca. 81 % Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Angebotsstruktur

Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

Zusätzlich zur Nachfragestruktur wird die Angebotssituation analysiert. Dabei wurde das aktive Wohnungsangebot der vergangenen Jahre nach Mietwohnungen und nach der Wohnungsgrößenstruktur differenziert ausgewertet. Zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots wurde die aktuell gültige Fördermiete (5,60 Euro/m² nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 4).

Angebot an bezahlbarem Wohnraum

Insgesamt ist das Angebot an Mietwohnungen in der Gemeinde Wangerland gering. Jährlich kommen ca. 85 Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 95 m² oder weniger auf den Markt.[4] Aufgrund des vergleichsweise moderaten Mietenniveaus ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen relativ hoch. So sind rund zwei Drittel der angebotenen Wohnungen preisgünstig. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen variiert in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen jedoch stark. So ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen im Segment der kleinen Wohnungen unter 50 m² vergleichsweise hoch (80 %). Zu berücksichtigen ist, dass kleine Wohnungen eine vergleichsweise hohe Quadratmetermiete aufweisen können, um noch unterhalb der Mietobergrenze zu liegen. Beispielsweise zählen 30 m² große Wohnungen mit Mieten von 8,50 € pro m² Wohnflächen noch zum preisgünstigen Angebot.[5] Bei Wohnungen zwischen 50 und 60 m² ist hingegen lediglich jede zweite Wohnung preisgünstig (vgl. Tab. 5).

[4] Annahme: Die Fluktuation liegt bei 10 % bzw. bei jeder zehnten Wohnung findet ein Mieterwechsel statt

[5] Beispielrechnung: 8,50 € * 30 m² = 255,00 € (Mietobergrenze = 280,00 €)

Bilanzierung Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) das preisgünstige Wohnungsangebot gegenübergestellt (vgl. Tab. 4). Bei diesem Bilanzierungsansatz wurden die Wohnungsgröße sowie die Mietobergrenzen berücksichtigt. Beispiel: Eine Wohnung wird zur Deckung der Nachfrage von Einpersonenhaushalten herangezogen, wenn die angemessene Wohnungsgröße von bis zu 50 m² sowie die Mietobergrenze in Höhe von 280,00 Euro nicht überschritten werden. Nicht geprüft wird, ob ein preisgünstiges Angebot (Miete im Rahmen der Mietobergrenze für Einpersonenhaushalte) bei größeren Wohnungen besteht.

Bezogen auf das gesamte Segment gibt es rechnerisch ein Defizit an preisgünstigem Wohnraum. Den rund 80 Haushalten, die jährlich preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen knapp 60 Wohnungen (unterhalb der Mietobergrenzen) zur Verfügung.

Zu wenige kleine Wohnungen

Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahlen wenig aussagekräftig. Engpässe in einem größeren Umfang werden insbesondere bei kleinen Haushalten deutlich. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Konkret stehen 48 Einpersonenhaushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen fallen, nur rund 12 preisgünstige Wohnungen gegenüber.

Dies ist das Ergebnis eines strukturellen Defizits. Selbst wenn alle Wohnungen unter 50 m² zu Preisen unterhalb der Mieterobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit (48 HH : 15 WE). Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Trotz einer teils geringen Miete pro Quadratmeter sind diese Wohnungen für kleine Haushalte in der Regel teuer. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz teils moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Vor diesem Hintergrund treten auch auf Märkten mit vergleichsweise moderaten Mieten Engpässe bzw. Versorgungsdefizite im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und Zweipersonenhaushalten) auf.

Festzuhalten ist, dass die Problematik weniger in zu hohen Mieten, als vielmehr in einem zu geringen Umfang von kleinen Wohnungen mit bis zu 50 bzw. 60 m² besteht.

Für Haushalte mit drei und mehr Personen bzw. bei Wohnungen ab 75 m² ist die Situation vergleichsweise entspannt. Eine geringere Nachfrage trifft auf ein breiteres Angebot.

Tab. 5: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	152	156	219	164	159
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	80%	50%	80%	57%	75%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	12	8	17	9	12
Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen	480	190	70	50	40
Anzahl preisgünstiger Nachfrager pro Jahr	48	19	7	5	4
Bilanz pro Jahr	**-36**	**-12**	10	4	8
Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr	1 : 4,1	1 : 2,5	1 : 0,4	1 : 0,5	1 : 0,3

Die Sicherung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird empfohlen

Die Ergebnisse der Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage im Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum zeigen deutlich strukturelle Defizite auf. Insbesondere für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird die Sicherung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum empfohlen.

Folgende Hinweise sind bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen:

- Insbesondere auf sich anspannenden Wohnungsmärkten ist zu beachten, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen. So werden günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen, die Einkommen oberhalb der aufgezeigten Grenzen beziehen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbeziehern nicht zur Verfügung. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Dies führt im Ergebnis dazu, dass sich die dargestellten Defizite noch vergrößern. Lediglich belegungsgebundener Wohnraum kann gewährleisten, dass (zumindest anfänglich) die anvisierten Zielgruppen auch erreicht werden.
- Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung liegen, höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Es gilt jedoch: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer die finanziellen Spielräume, desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

- Beim dargestellten Modell wurden sowohl die Nachfrage als auch das Angebot mittels der Einkommens- bzw. der Mietobergrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung definiert. Denkbar wären grundsätzlich auch höhere Mietobergrenzen bzw. niedrigere Einkommensgrenzen. Im Ergebnis würden die Defizite entsprechend geringer ausfallen. Allerdings bleibt auch in diesem Fall das strukturelle Defizit bestehen.

3 Zwischenfazit: Zusammenfassung, Ziele, Handlungsempfehlungen

3.1 Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wangerland wird stark von der demografischen Entwicklung bestimmt werden. Um zukünftige Einwohnerzuwächse zu generieren, muss die Gemeinde weitere Maßnahmen zur Standortqualifizierung durchführen und bedarfsgerechten Wohnraum bereitstellen. Die Anzahl (älterer) Singlehaushalte wird in Zukunft deutlich zunehmen, wohingegen die Anzahl der Familienhaushalte tendenziell an Bedeutung verlieren wird. Bereits heute steht der großen Zahl an kleineren Haushalten eine vergleichsweise geringe Zahl kleinerer Wohnungen gegenüber.

Durch die positive Entwicklung im Tourismussektor ist auch die Anzahl der geringfügig Beschäftigten gestiegen. Dies spricht für einen zunehmenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bereits heute haben es kleine Haushalte schwer, adäquaten Wohnraum in der Gemeinde zu finden. Gleichzeitig hat sich in den vergangenen Jahren die Konkurrenzsituation zwischen der touristischen Wohnnutzung und dem Dauerwohnen in der Gemeinde Wangerland verstärkt.

3.2 Ziele für die Gemeinde Wangerland

Für die Ausrichtung der zukünftigen Wohnungspolitik dienen folgende Ziele als Orientierung:

Ziel 1: Sicherung und Entwicklung von Wohnraum unter Berücksichtigung der lokalen Nachfrage bzw. der Bedarfe der Dauerwohnbevölkerung

Die Neubaubedarfsprognose weist für die Gemeinde Wangerland lediglich einen kurzfristigen quantitativen Neubaubedarf aus. Darüber hinaus besteht ein Ersatzbedarf aufgrund von Umwandlungsprozessen von Wohnraum in Ferien- und Freizeitwohnungen. Da der bestehende Wohnraum vielfach nicht den aktuellen Bedürfnissen bzw. Wünschen der nachfragenden Haushalte entspricht, besteht in Zukunft insbesondere auch ein qualitativer Wohnungsbedarf. Hierfür sind sowohl Anpassungsmaßnahmen im Bestand als auch Neubaumaßnahmen notwendig.

Gerade in der Vergangenheit wurden neu entwickelte Wohneinheiten vielfach touristisch genutzt. Die lokale Nachfrage wurde hingegen – in einzelnen Teilsegmenten – nicht in ausreichendem Maße bedient. Durch die Zunahme von Zweitwohnungen und der touristischen Vermietung hat sich in den vergangenen Jahren eine Konkurrenzsituation zum Dauerwohnen entwickelt. Gerade für kleine, einkommensschwächere Haushalte steht in einigen Teillagen kein adäquater Wohnraum mehr zur Verfügung. Die künftige Ausrichtung der Neubautätigkeit in der Gemeinde Wangerland sollte stärker die ortsansässige Bevölkerung in den Fokus rücken, um den Dauerwohnenden nachfragegerechten Wohnraum bieten zu können und Arbeitskräfte vor Ort zu halten.

Ziel 2: Sicherung und Bereitstellung von kleinen und bezahlbaren Wohnraumangeboten

Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Wangerland ist stark durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt. In Folge der demografischen Veränderungen in der Bevölkerung haben sich auch die Ansprüche und Bedarfe an den Wohnraum verändert. So ist in den vergangenen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern spürbar geworden. So treten sowohl auswärtige Interessenten, die ihren Ruhestand an der Küste verbringen möchten (Haupt- und Nebenwohnsitz), als auch vor Ort ansässige Haushalte als Nachfrager auf, die z. B. im Alter ihr Eigenheim verkaufen möchten. Eine Nachfrage besteht sowohl an hochwertigen Eigentumswohnungen (z. B. in Hooksiel) als auch an preisgünstigen Mietwohnungen in zentralen Ortslagen.

Ziel der Gemeinde Wangerland sollte es sein, auch die Bedarfe im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment zu befriedigen. Es sind demnach Maßnahmen zu ergreifen, die eine Entwicklung dieses Wohnungsmarktsegments bei Neubauvorhaben stärkt. Gleichzeitig sind Anpassungsmaßnahmen im Bestand sinnvoll, um Wohnqualitäten zu verbessern und ggf. bestehende Barrieren abzubauen.

3.3 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Wangerland

Im Folgenden werden Maßnahmenempfehlungen gegeben, wie die Gemeinde Wangerland im Rahmen des Wohnungsneubaus und der Bestandsentwicklung auf diese Entwicklungen reagieren kann:

Entwicklung von Wohnbauflächen für das Dauerwohnen

Vor dem Hintergrund, dass in der Gemeinde Wangerland immer mehr Wohnraum für touristische Zwecke genutzt wird, sind zukünftig verstärkt Maßnahmen zu ergreifen, die das Dauerwohnen in den touristischen Lagen absichern. Die Neubaupotenziale sollten demnach in erster Linie zur Befriedigung der Nachfrage der vor Ort ansässigen Bevölkerung genutzt werden. Die Zweitwohnsitznutzung ist bei Neuausweisungen hingegen möglichst zu begrenzen. Um einen entsprechenden Schutz für das Dauerwohnen auch langfristig zu gewährleisten, sind im Rahmen des Planungsrechts entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen zu treffen. Auf den stark touristisch geprägten Inseln (z.B. Sylt) werden die Möglichkeiten des Planungsrechts zum Schutz des Dauerwohnens bereits langjährig eingesetzt.

- Durch Festsetzungen von Sondergebieten für Fremdenverkehr in Bebauungsplänen können Mindestanzahlen für das dauerhafte Wohnen bei Neubauvorhaben festgesetzt werden. Sofern städtebauliche Gründe vorliegen kann eine Gemeinde die Wohnnutzung in einem solchen Sondergebiet auch auf eine Dauerwohnnutzung beschränken.

- Im Rahmen von Erhaltungssatzungen können ebenfalls Maßnahmen zum Schutz des Dauerwohnens ergriffen werden. Dadurch kann die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestehenden Siedlungsgebieten erhalten (Milieuschutz) werden. Nutzungsänderungen bedürfen eine Genehmigung der Gemeinde. Auf der Insel Sylt wurde dieses Instrument eingesetzt, um die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen zu vermeiden.

- Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages kann dem Vertragspartner der Nachweis auferlegt werden, dass eine Zweitwohnsitznutzung (Belege durch Meldebescheinigungen) unterlassen wird. Über dieses Instrument kann die Gemeinde Nutzungsbeschränkungen bei Neuausweisungen durchsetzen.

- Darüber hinaus sind für die Erschließung neuer Wohnbauflächen Änderungen im bestehenden Flächennutzungsplan sowie weitere Maßnahmen zur Ertüchtigung von Potenzialflächen zu prüfen. Um eine dauerhafte Nutzung für das Dauerwohnen gewährleisten zu können, sollte die Schaffung von neuem Baurecht insbesondere dann erfolgen, wenn sich die entsprechenden Flächen in kommunalem Eigentum befinden oder in dieses übergehen. Bei Baurechtsanpassungen (Nutzungsänderung oder Erhöhung der baulichen Dichte) sollte die Kommune ihre Verhandlungsoptionen ausnutzen, um eine Entwicklung zu Gunsten des Dauerwohnens herbeizuführen.

- Bei der Verfügbarkeit von kommunalen Flächen steht als weiteres Instrument das Erbpachtverfahren zur Verfügung. Somit kann Dauerwohnraum auf kommunalen Flächen auch durch Dritte realisiert werden. Auf den Insel Sylt, Föhr und Amrum wurde über das Erbpachtverfahren sowohl Mietwohnungs- als auch Eigenheimneubau durch Dritte realisiert. Da die Fläche weiterhin in Besitz der Gemeinde verbleibt, kann die Dauerwohnnutzung langfristig gesichert werden. Durch die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht kann darüber hinaus auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum forciert beziehungsweise von der Gemeinde gesteuert werden. Aktuell verfügt die Gemeinde Wangerland aus finanziellen Gründen über keine nennenswerten Grundstücksreserven, bei denen das Erbpachtverfahren Anwendung finden könnte. Dennoch sollte das Thema der Grundstücksankäufe durch die Gemeinde nicht vorzeitig aufgegeben werden.

Wohnungsbau für Ortsansässige

Vor dem Hintergrund der touristischen Entwicklung und der damit einhergehenden Fokussierung auf Ferien- und Freizeitwohnungen hat sich die Versorgungssituation von einheimischen Haushalten in den vergangenen Jahren spürbar angespannt. Es wird empfohlen, dass zumindest bei einem Teil der zukünftigen Flächenausweisungen ausschließlich Dauerwohnen zugelassen wird.

Ein Instrument zur Steuerung dieses Prozesses ist das Einheimischenmodell. Ziel eines solchen Modells ist die vorrangige Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs der

vor Ort ansässigen Bevölkerung. Durch dieses Modell soll einheimischen Haushalten ein Vorzug beim Kauf von Baugrundstücken gegenüber Auswärtigen eingeräumt werden. Hierfür ist ein Ankauf von Flächen seitens der Gemeinde notwendig. Diese veräußert die entsprechenden Flächen mittels eines Kriterienkatalogs an priorisierte Zielgruppen. In der Gemeinde Wangerland kann dieses Instrument dazu beitragen, die angespannte Wohnungsmarktsituation gerade für einheimische Haushalte zu entlasten, indem Zweitwohnsitze durch dieses Instrument in einzelnen Teillagen konsequent ausgeschlossen werden.

Aktuell ist die Gemeinde Wangerland finanziell nicht in der Lage, Flächenankäufe zu tätigen. Stattdessen werden gemeindliche Ziele (z. B. Einheimischenmodell) auf Basis städtebaulicher Verträge durch die Erschließungsträger umgesetzt.

Prüfung eines Quotierungsverfahrens Umfang preisgünstiger Wohnungen erhöhen

Die Nachfrage nach kleinen preisgünstigen Wohnungen hat in der Gemeinde Wangerland in den vergangenen Jahren zugenommen. Neben dem Anstieg von Seniorenhaushalten, die ihr Eigenheim gegen eine barrierearm ausgestattete Wohnung eintauschen möchten, hat auch die Zahl der Beschäftigten im Tourismussektor zu einem Nachfrageanstieg in diesem Segment geführt. Ziel sollte es demnach sein, in der Gemeinde Wangerland den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen zu forcieren.

Denkbar wäre es, seitens der Gemeinde einen konkreten Anteil (z. B. 30 %) öffentlich geförderter Wohnungen für Neubauprojekte als Ziel zu formulieren, um eine Erhöhung der Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment und somit die Neuschaffung von preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen. In der Gemeinde Wangerland ist zu prüfen, in welchen Lagen bzw. bei welchen Konstellationen im Neubau/Nachverdichtung dieses Instrument eingesetzt werden kann. Wichtig ist, dass durch das Anstreben eines größeren Anteils öffentlich geförderter Wohnungen ein Neubau aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nicht verhindert wird.

Einsatz der mittelbaren Belegung

Der Einsatz des Instruments der mittelbaren Belegung verfolgt das Ziel, öffentlich geförderten Wohnraum am Wohnungsmarkt zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Durch die mittelbare Belegung können Belegungs- und Mietbindungen, die bei Neubaumaßnahmen durch die Nutzung der Wohnraumfördermittel entstehen, auf Ersatzwohnungen des investierenden Akteurs übergehen. Die Neubauwohnungen können hingegen ohne entsprechende Belegungs- und Mietpreisbindungen am freifinanzierten Wohnungsmarkt angeboten werden. Dieses Instrument kann lediglich zur Anwendung kommen, wenn die Ersatzwohnungen unter der Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind. In der Gemeinde Wangerland richtet sich das Instrument der mittelbaren Belegung insbesondere an die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH als größerer Wohnungsmarktakteur vor Ort. Die Wohnungsbau-Gesellschaft plant den Neubau von preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde Wangerland und verfügt über entsprechende Wohnungsbestände, die

im Rahmen einer mittelbaren Belegung als Ersatzwohnungen in Frage kommen würden. Entsprechende Maßnahmen müssen mit der zuständigen Bewilligungsstelle ausgehandelt werden.

3.3.1 Entwicklung im Bestand

Zukünftig ist ein noch stärkerer Fokus auf die Nachverdichtung im Bestand sowie der Bestandsentwicklung zu legen. Ziel sollte es sein, den Wohnungsbestand hinsichtlich der Qualitäten und Ausstattungsstandards weiter zu diversifizieren und den Wohnbedürfnissen und -wünschen einer alternden Gesellschaft anzupassen.

Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand

Um die Nachverdichtungspotenziale im Bestand in der Gemeinde Wangerland zukünftig besser nutzen zu können, ist eine Identifikation entsprechender Potenzialflächen als erster Maßnahmenschritt zu empfehlen. Neben Baulücken sind insbesondere auch mindergenutzte Flächen (z.B. einstöckige Bebauungsstrukturen in verdichteten Lagen) sowie Gewerbeflächen, die sich für eine Nutzungsänderung bzw. Innenbereichsverdichtung eignen würden, zu identifizieren. Entsprechende Flächen sind beispielsweise durch Begehungen festzustellen.

Modernisierung von Altbeständen

Ein nicht unerheblicher Anteil der Wohnungsbestände in der Gemeinde Wangerland stammt aus der Nachkriegszeit, was vielfach auf wenig moderne Ausstattungsstandards der Objekte schließen lässt. Gerade im Bereich der energetischen Ertüchtigung besteht bei diesen Objekten Handlungsbedarf. Die Wohnraumförderung Niedersachsen unterstützt Maßnahmen, die der Energieeinsparung bzw. dem Klimaschutz im Bereich des Wohnens dienen. Über entsprechende Möglichkeiten der Nutzung dieser Fördermittel sind insbesondere die kleineren Einzeleigentümer noch stärker zu informieren.

Darüber hinaus entsprechen die älteren Wohnungsbestände nicht mehr den Wohnwünschen bzw. den Wohnbedürfnissen älterer Bevölkerungsgruppen. Vielfach sind altersgerechte Anpassungsmaßnahmen der Bestände sinnvoll. Vielfach finden Haushalte, die sich verkleinern möchten (Umzug vom Ein-/Zweifamilienhaus in eine barrierearme Wohnung) keine passende Alternative vor Ort und weichen auf größere Städte und Gemeinden mit einem diversifizierten Wohnungsangebot aus.

Ansprache von Einzeleigentümern

Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Wangerland ist stark von privaten Einzeleigentümern geprägt, was mit großen Herausforderungen bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Bestandsqualifizierung einhergeht. Es wird demnach der Einsatz von Instrumenten zur Mobilisierung dieser Eigentümergruppe angeraten. Ziel ist es, die privaten Einzeleigentümer für die bestehenden (energetischen) Anpassungsbe-

darfe ihrer Objekte zu sensibilisieren und gleichzeitig über bestehende Fördermöglichkeiten des Landes zu informieren. Die Vermittlung von Kontakten (Investitionsbank etc.) können den Eigentümern bei der Initiierung von Anpassungsmaßnahmen helfen.

3.3.2 Weiterführende Empfehlungen

Evaluierung Umwandlungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt

Um die Umwandlungsprozesse von Wohnraum in Ferien- und Freizeitwohnungen zukünftig besser quantifizieren zu können, wird der Gemeinde geraten, zukünftig Instrumente zur Auswertung dieser Prozesse zu ergreifen. Erkenntnisse können beispielsweise durch eine regelmäßige Auswertung der melderechtlichen Vorgänge auf Adressebene gewonnen werden. Um entsprechende Umwandlungsprozesse zukünftig zu regulieren, sind die oben genannten planerischen Festsetzungen zu treffen.

Initiierung eines Wohnungsmarktdialogs

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Gemeinde Wangerland stellt die Basis für die zukünftige Ausrichtung der Wohnungspolitik vor Ort dar. Um die aus der Analyse abgeleiteten Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge zu realisieren, ist ein Umsetzungsprozess vor Ort anzustoßen. Hierfür ist ein gemeinsamer Dialog von unterschiedlichen Wohnungsmarktakteuren in der Gemeinde von zentraler Bedeutung. Der Gemeinde wird empfohlen, einen Wohnungsmarktdialog mit einem breiten Akteurskreis zu initiieren, um weiterführende Umsetzungsstrategien zu diskutieren. Ein solches Gremium sollte in regelmäßigen Abständen (ca. zwei Mal pro Jahr) zusammenkommen und den aktuellen Umsetzungsstand erörtern.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0
Fax: +49 (0) 40 – 8796-9159-9
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de