
Neuaufgabe des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Leer (Ostfriesland)

Stand: April 2023

Stadt Leer

[2023]

Neuaufgabe des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Leer (Ostfriesland)

Auftraggeber



Stadt Leer (Ostfriesland)

Rathausstraße 1 | 26789 Leer (Ostfriesland)

Telefon 0491-9782-0

Email info@leer.de

Bearbeitung



protze + theiling GbR

Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen

Telefon 0421-178647-70

E-Mail post@pt-planung.de

Web pt-planung.de

Rabea Frauenheim

M.A. Lisa Morgenschweis

Dipl.-Ing. Christoph Theiling

M.A. Gesche Weiss

[2023]

Inhalt

I	Einleitung	1
1	Anlass und Ziel.....	1
2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	1
3	Regionale Einordnung, Infrastruktur	2
4	Wirtschaft, Arbeitsmarktentwicklung.....	3
5	Baukosten und Förderkulissen	5
II	Analyse.....	6
6	Demographieprofil	6
6.1	Bevölkerungsentwicklung	6
6.2	Nebenwohnsitze.....	7
6.3	Wanderungsbewegungen.....	8
6.4	Altersstruktur	11
6.5	Haushaltsstruktur	12
6.6	Sozialstruktur	13
6.7	Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein	14
6.8	Menschen mit Beeinträchtigungen	15
7	Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen.....	16
7.1	Bevölkerungsprognosen.....	16
7.2	Altersstrukturprognose	17
7.3	Haushaltsprognose	18
8	Wohnungsmarktprofil	19
8.1	Wohnungs- und Gebäudebestand.....	19
8.2	Bautätigkeit	20
8.3	Leerstand	23
8.4	Bodenrichtwerte	23
8.5	Spezifika Eigentumsmarkt.....	23
8.6	Spezifika Mietwohnungsmarkt und öffentlich geförderter Wohnraum	25
III	Wohnraumbedarfe	28
9	Quantitative Wohnraumbedarfe.....	28
9.1	Methodik der Bedarfsprognose.....	28
9.2	Quantitative Bedarfe.....	30

9.3	Flächenbedarfe und Wohnbaupotenziale	32
10	Qualitative Wohnraumbedarfe	34
10.1	Wohnungsgrößen, Preissegmente	34
10.3	Befragung Wohnungsmarktakeur*innen	36
10.4	Altenwohnen, barrierefreies Wohnen.....	37
10.5	Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen.....	38
11	Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen.....	39
IV	Fazit und Handlungsempfehlungen.....	40
12	Fazit	40
13	Handlungsempfehlungen.....	42
13.1	Handlungsempfehlungen allgemein	42
13.2	Handlungsempfehlungen preisgünstiger Wohnraum	43
V	Anhang	44
14	Literatur.....	44
15	Abkürzungen	45

I EINLEITUNG

1 Anlass und Ziel

Die Stadt Leer (Ostfriesland) hat 2022 entschieden, das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2019 zu aktualisieren. Die Neuaufgabe des Wohnraumversorgungskonzeptes analysiert die Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre und prognostiziert die quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarfe bis 2025 und 2030. Sie blickt insbesondere auf den Teilmarkt für preisgünstigen Wohnraum und stellt ihn in den Kontext des gesamten Wohnungsmarktes und gibt Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen. Das Wohnraumversorgungskonzept bildet einerseits – auf der formalen Ebene – die Voraussetzung für eine Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch das Land Niedersachsen. Andererseits soll die Neuaufgabe aber auch eine abgestimmte, nachhaltige Vorgehensweise bei der Errichtung von bezahlbarem Mietwohnungsbau ergänzend zu den bereits vorhandenen Maßnahmen sicherstellen und damit einen zügigen Weg für die notwendigen politischen Beschlüsse für notwendige Wohnungsbauvorhaben an geeigneten Standorten in den einzelnen Ortsteilen ebnen. Damit wird die Neuaufgabe ein Baustein zur städtebaulichen und wohnungspolitischen Strategie der Stadt Leer (Ostfriesland).

Das Wohnraumversorgungskonzept wurde mit einer zielgerichteten, entlang der Vorgaben der NBank strukturierten Datenaktualisierung neu aufgelegt. Für die Stadt Leer (Ostfriesland) liegen verschiedene Arbeitsgrundlagen vor (z.B. Leerstände, Wohnraumversorgungskonzept von 2016 und 2019, Innenentwicklungskonzept u.a.m.). Diese Grundlagen wurden frühzeitig in die Bearbeitung einbezogen und bedarfsorientiert in die Neuaufgabe integriert.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 27. Januar 2023 wurden erste Ergebnisse beim Runden Tisch bezahlbares Wohnen vorgestellt und diskutiert. Als relevante Punkte wurden hier diskutiert:

- 2022 war ein Jahr sehr großer Veränderungen. Durch die hohe Inflation sind die Lebenshaltungskosten in vielen Bereichen, insbesondere die Bau- und Energiekosten, deutlich gestiegen. Um die Miet- und Nebenkosten möglichst gering zu halten, werden daher vermehrt kleinere Wohnungen mit günstigeren Mieten nachgefragt.
- Die Schere zwischen dem tatsächlich Gebauten (hauptsächlich hochpreisig) und den Wohnungsbedarfen (preisgünstig) geht immer weiter auseinander.
- Der Stellplatzschlüssel liegt bei Mehrfamilienhäusern ab der 3. Wohneinheit im überwiegenden Teil der Stadt Leer bei 1,5 (Ablösesatzung Einstellplätze). Dieser müsste reduziert werden, um die Bezahlbarkeit von kleinen Wohnungen zu verbessern.
- Migrantische Familien mit mehreren Kindern haben Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden und anzumieten.
- Aktuell ist die Förderung der NBank attraktiv (0,5 % Zinsen anstatt 4 bis 4,5 % auf dem freien Kapitalmarkt).
- Früher gab es meist große Grundstücke in Leer, auch im Innenstadtbereich, hier wäre eine bessere Ausnutzung sinnvoll z.B. mit Bebauung in der zweiten oder dritten Reihe.

- Es fehlt barrierefreier Wohnraum im Innenstadtbereich, welcher insbesondere für ältere Menschen attraktiv ist.
- Aktuell verlangen Verkäufer*innen von Bestandsimmobilien hohe Kaufpreise. Da Bestandsimmobilien oftmals einen entsprechenden Sanierungsbedarf aufweisen, sind diese Objekte für junge Familien tendenziell unattraktiv, da sie die mit der Sanierung einhergehenden Kosten zuzüglich des Kaufpreises nicht aufbringen können.

3 Regionale Einordnung, Infrastruktur

Die Stadt Leer (Ostfriesland) liegt als Mittelzentrum und Kreisstadt im Zentrum des Landkreises Leer. Die Stadt wird im Westen durch die Ems und im Süden durch dessen Nebenfluss Leda begrenzt. Neben Emden und Aurich ist sie mit aktuell rund 35.000 Einwohner*innen (LSN) die drittgrößte Stadt Ostfrieslands und hat in den vergangenen Jahren stets an Einwohner*innen hinzugewonnen. Die Stadt weist zudem eine sehr hohe Einwohner*innendichte auf und liegt über dem Niedersächsischen- und Landesdurchschnitt.

Leer gliedert sich neben der Kernstadt in acht weitere Stadtteile. Hierzu gehören Nüttermoor, Logabirum, Loga, Heisfelde, Hohegaste, Bingum, Nettelburg sowie Leerort. Ein Großteil der Bevölkerung lebt in den Stadtteilen Heisfelde und Loga sowie insbesondere in der Kernstadt.

Tabelle 1: Zahl der Einwohner*innen in den Stadtteilen der Stadt Leer (Quelle: Stadt Leer, Einwohnermeldedaten)

Ortsteil	Anzahl
Bingum	1.595
Heisfelde	6.316
Hohegaste	56
Leer (Kernstadt)	16.777
Leerort	109
Loga	8.687
Logabirum	1.459
Nettelburg	48
Nüttermoor	856
Gesamt	35.912

Die Stadtteile Kernstadt, Heisfelde, Loga, Logabirum und Leerort gehen strukturell ineinander über. Die übrigen Stadtteile sind entweder durch die Ems, die Leda bzw. die Autobahnen A28 und A31 von der restlichen Stadt abgegrenzt.



Abbildung 1: Stadtteile der Stadt Leer (Quelle: Wikipedia)

An den überörtlichen Verkehr ist die Stadt Leer durch die Autobahnen A28 und A31 angebunden. Auch eine Anbindung mittels Schienenverkehr an den Nah- und Fernverkehr ist gegeben, wodurch regelmäßige Verbindungen nach Norddeich, über Oldenburg und Bremen in den Osten und über Münster (Westfalen) in den Süden sowie in die direkte Umgebung bestehen. Eine weitere Besonderheit stellt das gut ausgebaute Radverkehrsnetz dar. Über den Hafen ist die Stadt an die Nordsee wie auch an südlichere Binnenhäfen angebunden.

Mit rund 50 % wird ein Großteil der Fläche für Landwirtschaft genutzt, etwa ein Fünftel geht auf Siedlungsbereiche zurück (Quelle: LSN). Die Stadt Leer ist in weiten Teilen von der Seefahrt geprägt und beheimatet einen der größten Reederei-Standorte Deutschlands. Des Weiteren ist die Stadt Leer aufgrund der Hochschule Emden/Leer als Hochschulstandort zu bezeichnen, hier werden verschiedene Studiengänge in den Bereichen Seefahrt, maritime Wissenschaften sowie Betriebswirtschaften angeboten.

Die Stadt Leer verfügt zudem über sieben Grundschulstandorte und mehrere weiterführende sowie berufsbildende Schulen. Kita-Plätze wurden in den letzten Jahren ergänzt, bei neuen Bebauungsplänen werden Flächen für Kitas festgesetzt.

4 Wirtschaft, Arbeitsmarktentwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, also in der Stadt Leer, hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Die Zahl der Einpendler*innen hat ebenso wie die Zahl der Auspendler*innen zugenommen, wobei erstere stärker angestiegen sind, wodurch auch das

Pendlersaldo zugenommen hat. Es pendeln also mehr Menschen nach Leer als aus Leer heraus. Das Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort hingegen ist schwankend.

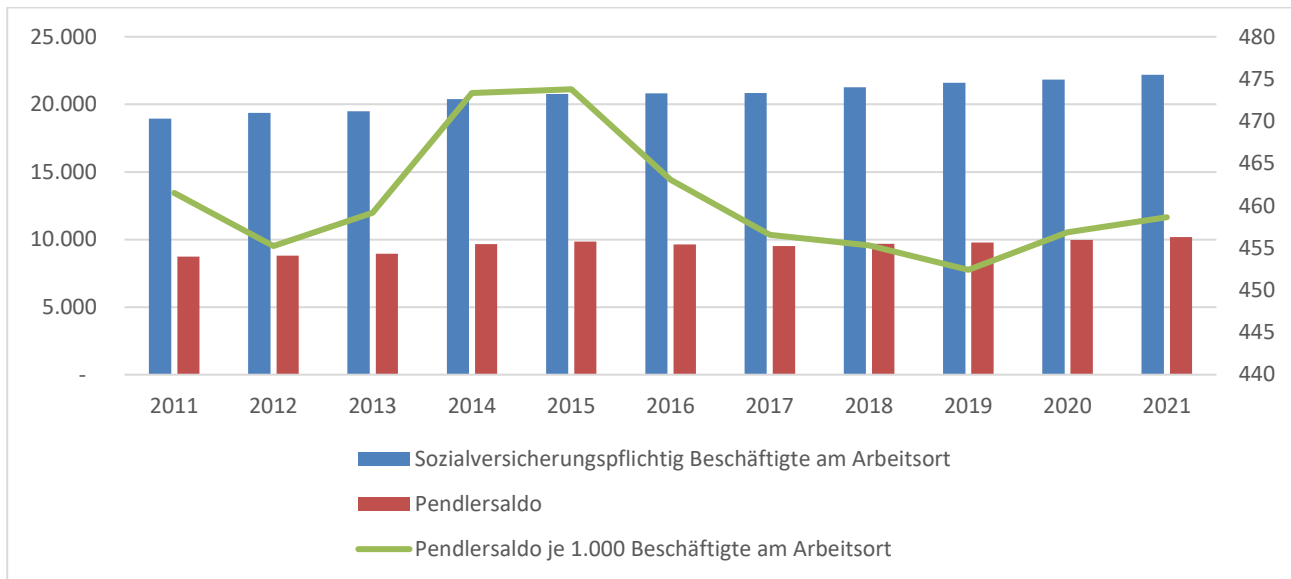


Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, Pendlersaldo, Stand 30.06. (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Verglichen mit Emden und Papenburg liegt das Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort in der Stadt Leer leicht über den anderen Städten, der Vergleich mit dem gesamten Landkreis Leer legt nahe, dass viele Menschen aus kleineren Orten in die Städte zum Arbeiten pendeln.

Tabelle 2: Pendlerstrukturen der Stadt Leer und angrenzender Gemeinden (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Pendler-saldo	Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort
Stadt Leer	22.181	10.173	459
Emden	32.659	14.175	434
Papenburg	23.181	7.306	315
Landkreis Leer	49.317	-12.700	-298

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Leer war zwischen März 2019 und Mai 2022 sehr schwankend und hat zwischen Mai 2020 und Mai 2021 einen Höhepunkt erreicht (Corona-Pandemie). Seitdem ist wieder ein Rückgang zu beobachten.

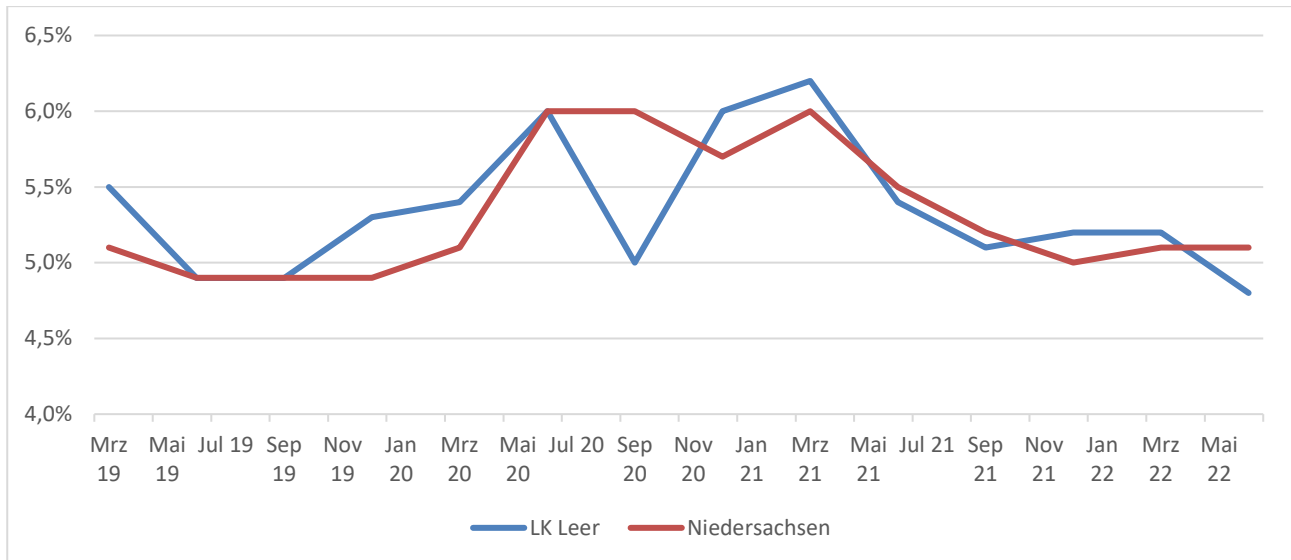


Abbildung 3: Arbeitslosenquote Landkreis Leer und Land Niedersachsen in Prozent (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung)

5 Baukosten und Förderkulissen

In Niedersachsen ist die Vergabe von Fördermitteln für den geförderten Wohnungsbau bei Neubau¹ an ein schlüssiges Wohnraumversorgungskonzept gebunden: „Der Bedarfsnachweis wird durch ein Wohnraumversorgungskonzept der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle erbracht. Es muss mindestens eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt enthalten, darunter Aussagen zur Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum und zum Neubaubedarf sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung.“ (Produktinformation NBank, Stand 1.10.2022)

Für die Modernisierung von Mietraum ist kein Wohnraumversorgungskonzept notwendig, die Förderbedingungen sind analog zu Neubauvorhaben und zielen auf eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes oder zur Energieeinsparung ab. (Produktinformation NBank, Stand 27.1.2022)

Durch den Einsatz der Mittel müssen die Mieter*innen bestimmte Bedingungen erfüllen: „Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 DVO-NWoFG nicht übersteigen.“ Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 30 bzw. 35 Jahren festgesetzt. Sie beginnt, wenn die Wohnung bezugsfertig ist oder die baulichen Maßnahmen abgeschlossen sind. Die vereinbarte Miete ist für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete), und zwar für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) 5,60 € (Mietenstufe I), 5,80 € (Mietenstufe II und III²) bzw. 6,10 € (Mietenstufe IV bis VII). Für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) 7,00 € (I) über 7,20 € (II+III) bis 7,50 € (IV-VII) je qm Wohnfläche und Monat (Produktinformation NBank, Stand 1.10.2022).

Das gewährte Darlehen von bis zu 75 % der Gesamtkosten (im begründeten Einzelfall bis zu 85 %) wird seit November 2021 im Bereich des Wohnraums für Menschen mit geringem Einkommen mit einem Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrages (davon 2/3 nach Bezugsfertigkeit oder Abschluss der baulichen Maßnahmen und 1/3 nach Ablauf des 20. Jahres)

¹ Ausgenommen ist der Neubau von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.

² Die Stadt Leer (Ostfriesland) wurde als Mietenstufe II eingestuft.

gekoppelt. Außerdem wird seitdem ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 5.000 € für jede barrierefrei nutzbare Wohnung gemäß DIN 18040-2 gewährt.

Die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung ermöglicht auch den Erwerb von Belegungs- oder Mietbindungen im Bestand. Mit einer fünfjährigen bzw. zehnjährigen Laufzeit können Eigentümer von ungebundenen Mietwohnungen einen monatlichen Mietzuschuss von 2,00 bzw. 2,50 €/qm Wohnfläche erhalten. Die Wohnung muss entweder frei sein oder der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im direkten Anschluss an eine vorherige Bindung stattfinden (Produktinformation NBank, Stand 21.2.2022).

Der Neubau, der Aus-/Umbau sowie eine Erweiterung von Wohnheimplätzen für Studierende und/oder Auszubildende werden ebenso mit zinslosen Darlehen mit 20 %igen Tilgungsnachlass gefördert. Je Wohnheimplatz werden Darlehen bis zu 98.850 € gewährt, weitere 25.720 € gibt es für „R“-Wohnungen und Eltern-Kind-Apartments. Die anfängliche Warmmiete soll maximal 350 € je Wohnheimplatz betragen, pro qm Wohnfläche sind 10,50 € Nettokaltmiete zulässig. Bei alleiniger Belegung durch Auszubildende ist der Bedarfsnachweis durch ein Wohnraumversorgungskonzept notwendig (Produktinformation NBank, Stand 1.10.2022).

Für all diejenigen, die Eigentum erwerben oder ihre Bestandsimmobilie modernisieren wollen, gibt es die Eigentumsförderung. Für Neubau in Baugebieten der Mietenstufe 1 und 2 bzw. für Modernisierung von Wohnraum gilt als Einkommensgrenze das geringe Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG (analog zum Mietwohnraum). Darüber hinaus gibt es Konstellationen, in denen 20 bis 60 % der Einkommensgrenze überschritten werden darf laut DVO-NWoFG- Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes.

Zum Januar 2023 ist die Bundesförderung für effiziente Gebäude neu angepasst worden. Es gibt die Förderung für Einzelmaßnahmen (BEG EM), für Wohngebäude (BEG WG) und Nichtwohngebäude (BEG NWG). Ab 03 / 2023 gelten für die energieeffiziente Gebäudesanierung die Förderkredite, die über die KfW abgewickelt werden, die eine effiziente Sanierung von Haus und Gebäuden betreffen. Hier können z.B. Einfamilienhäuser entsprechend saniert werden (Kredit 261).

Für Neubau von energieeffizienten Wohngebäuden (Haus, Wohnung) gibt es die Kredite 297, 298. Darin bestehen jeweils unterschiedliche Kredithöhen für klimafreundliche Wohngebäude (bis 100.000 € je WE) oder klimafreundliche Gebäude mit QNG (150.000 € je WE). Einen Zuschuss gewähren diese Programme nicht. Weitere Informationen sind auf den Internetseiten der KfW zu finden (<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-PB-Neubau.html>).

II ANALYSE

6 Demographieprofil

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner*innen in der Stadt Leer lag in den Jahren 2001 bis 2017 recht stabil bei rund 34.000. Seit 2018 hingegen ist ein Zuwachs von 592 (LSN) bzw. 731 (EMA) Personen zu verzeichnen, was einen Anstieg von 1,7 % bedeutet. Ende 2021 leben somit knapp über 35.000 Menschen in der Stadt Leer (im September 2022 sind es sogar schon 35.673, wobei hier die vielen

zugewanderten Ukrainer*innen mitgezählt sind, deren Bleibewunsch unterschiedlich ausfallen wird), auf Basis der Daten des EMA sind es sogar knapp 36.000. So viele Einwohner*innen hatte die Stadt bisher noch nicht.

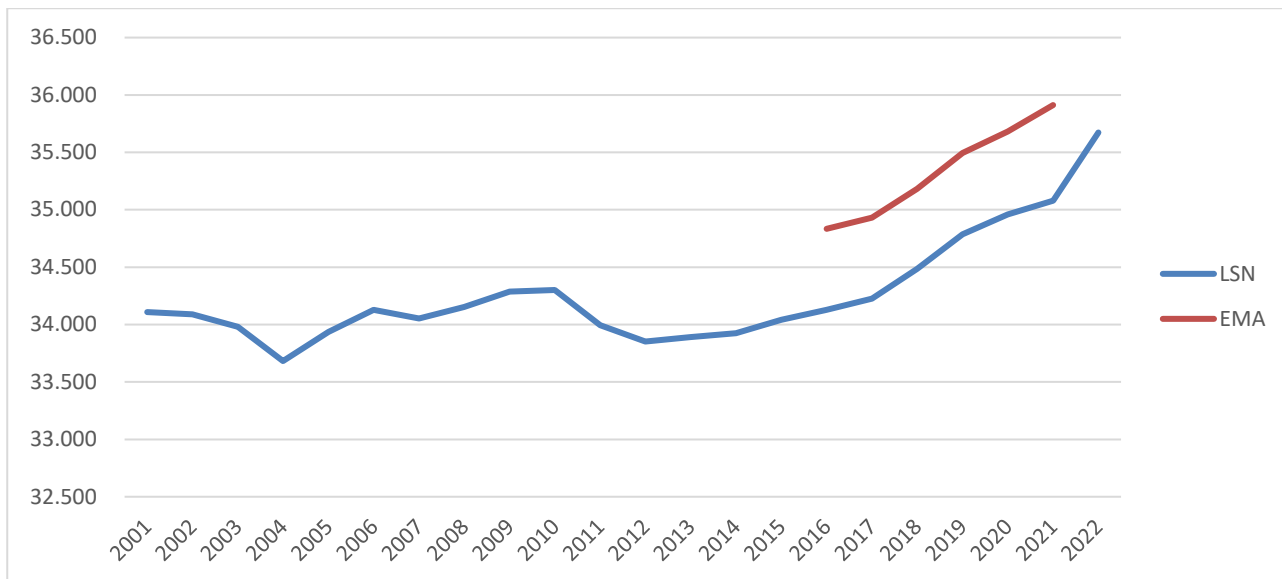


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Stadt Leer, der LSN-Wert von 2022 bezieht sich auf 09/2022 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auf Ebene der Ortsteile ist der Bevölkerungsanstieg insbesondere im Kernort zu beobachten. Dort stieg die Bevölkerungszahl mit 359 Personen um 2,2 %. Auch in Loga (+148, 1,7 %), Heisfelde (+130, 2,1 %) lässt sich eine solche Entwicklung verzeichnen. In Nüttermoor sind es mit 15,1 % sogar noch mehr, jedoch handelt es sich mit einem Plus von 112 um absolut weniger Personen. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leer liegt deutlich über denen der nächstgelegenen vergleichbaren Städte Emden und Papenburg, allerdings weiterhin im Landkreisdurchschnitt.

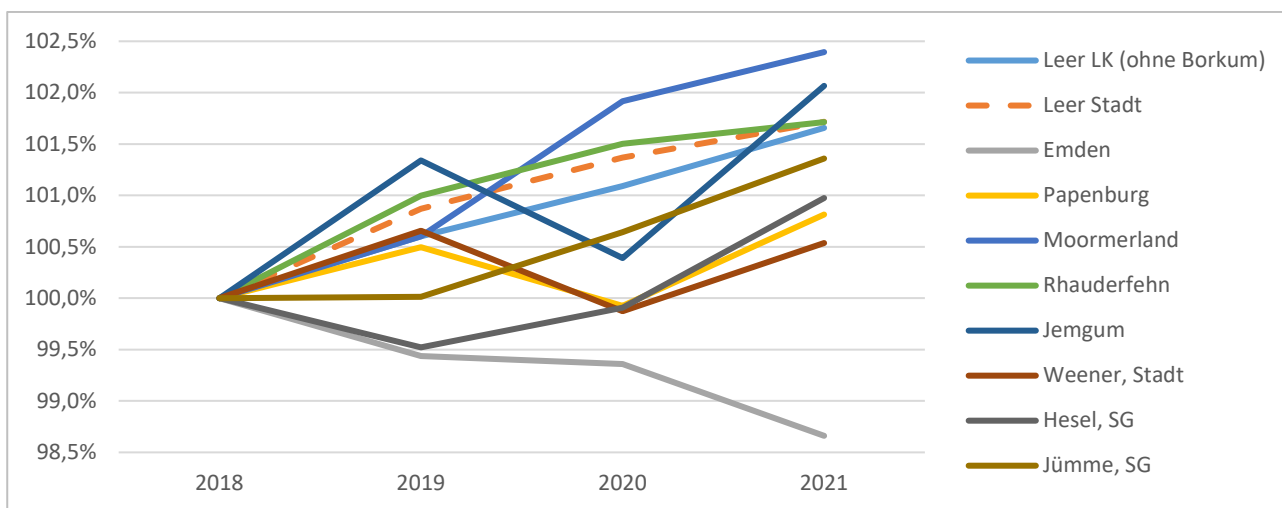


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den angrenzenden Gemeinden der Stadt Leer (Index: 2011=100) (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

6.2 Nebenwohnsitze

Zwischen den Jahren 2016 und 2019 ist die Zahl der Nebenwohnsitze von rund 1.800 auf 1.740 gefallen. Vor allem zwischen 2016 und 2017 ist die Anzahl stark zurückgegangen. Seit 2020 gab

es wieder eine leichte Zunahme, sodass die Stadt Ende 2021 1.760 Nebenwohnsitze zu verzeichnen hat. Das entspricht 4,9 % der Hauptwohnsitze.

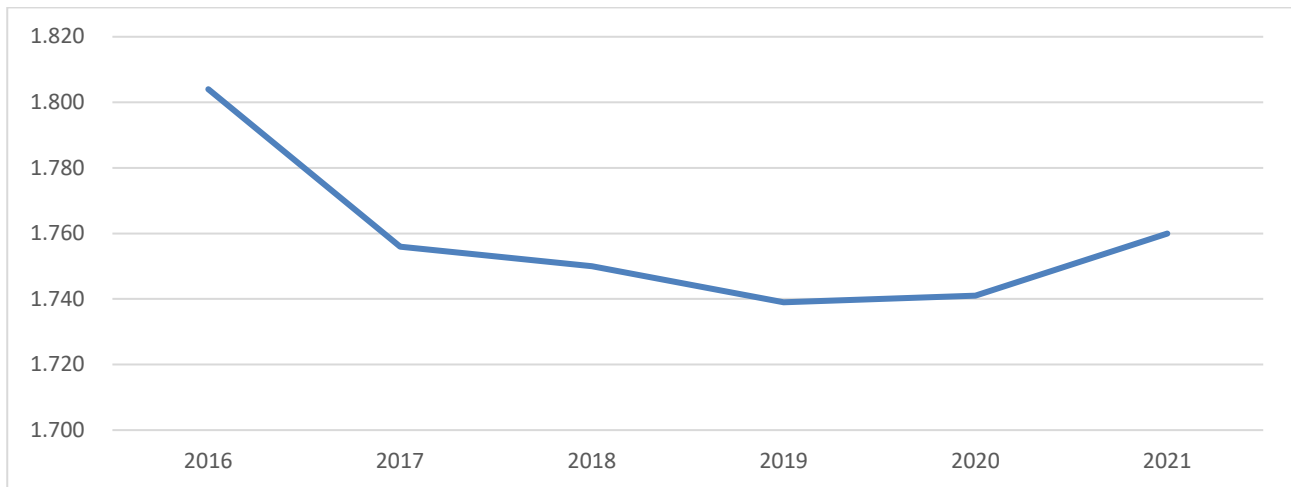


Abbildung 6: Bewohner*innen mit Nebenwohnsitz Stadt Leer (Quelle: EMA, eigene Darstellung)

6.3 Wanderungsbewegungen

Der natürliche Bevölkerungssaldo der Stadt Leer liegt in dem betrachteten Zeitraum dauerhaft im negativen Bereich (mehr Sterbefälle als Geburten), das Bevölkerungswachstum begründet sich also ausschließlich durch Wanderungsgewinne. In den Jahren 2018 und 2019 sind diese besonders hoch ausgefallen, weshalb hier auch die stärkste Bevölkerungszunahme stattgefunden hat. Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung positiv. Im Vergleich zur Stadt Emden fallen die Wanderungsgewinne der Stadt Leer deutlich höher aus. Rund ein Fünftel aller Wanderungsgewinne des Landkreises Leer entfallen auf die Stadt Leer.

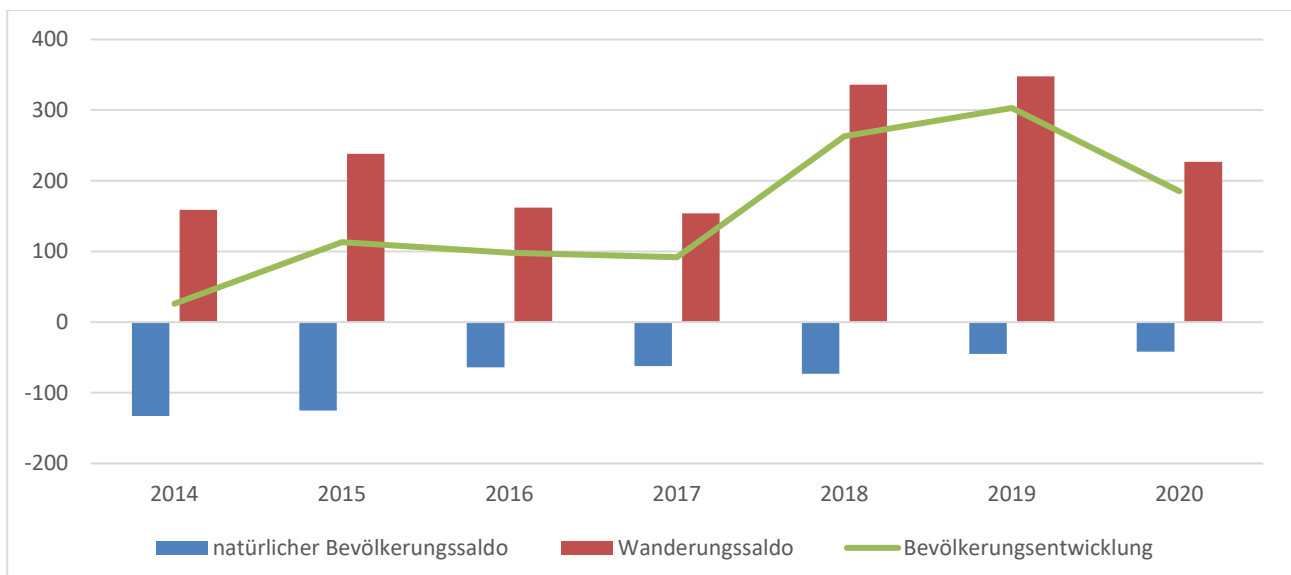


Abbildung 7: Bevölkerungssalden Stadt Leer (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

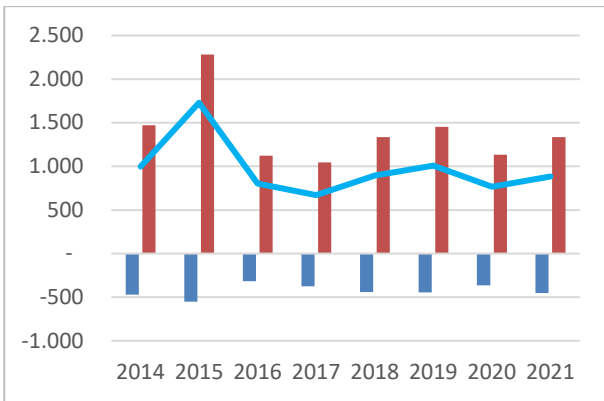


Abbildung 8: Landkreis Leer (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

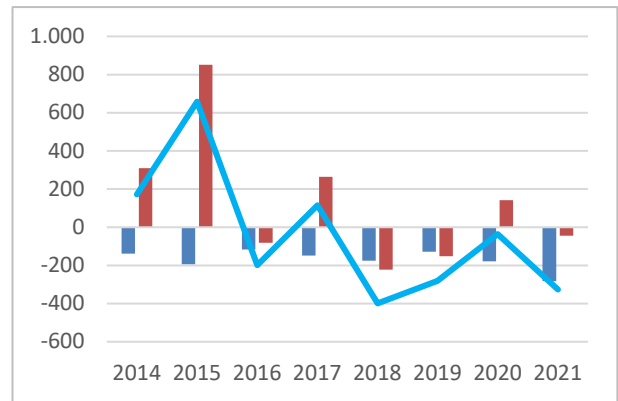


Abbildung 9: Bevölkerungssalden Stadt Emden (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung ist seit 2011 zumeist negativ. Anders sieht es in den Jahren 2020 und 2021 aus, hier ist ein positiver Saldo aufgrund von Zuzügen aus Niedersachsen, aber auch dem Rest Deutschlands zu verzeichnen. Der Wanderungssaldo, der am meisten ins Gewicht fällt, ist der mit anderen Gemeinden des Landkreises Leer. Es wandern mehr Menschen aus Leer in das Umland als andersherum.

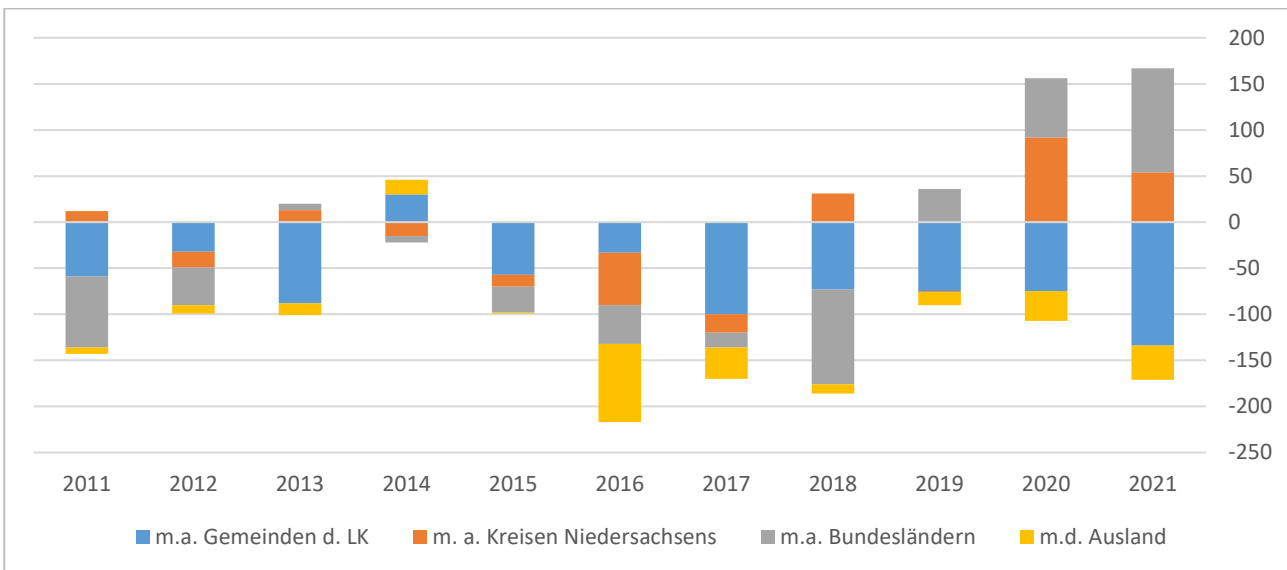


Abbildung 9: Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der in Abbildung 7 dargestellte positive Wanderungssaldo wird vor allem durch die ausländische Bevölkerung ohne deutschen Pass hervorgerufen. Zuzugsgewinne gibt es hier mit dem Ausland, dem Bundesland Niedersachsen und Nachbarkommunen. 2015 und 2016 kamen offenbar viele Menschen ohne deutschen Pass aus Niedersachsen nach Leer, ab 2017 vermehrt aus dem Landkreis und seit 2020 aus dem Ausland. Hier sind die verschiedenen Migrationswellen mit Umverteilungen ablesbar.

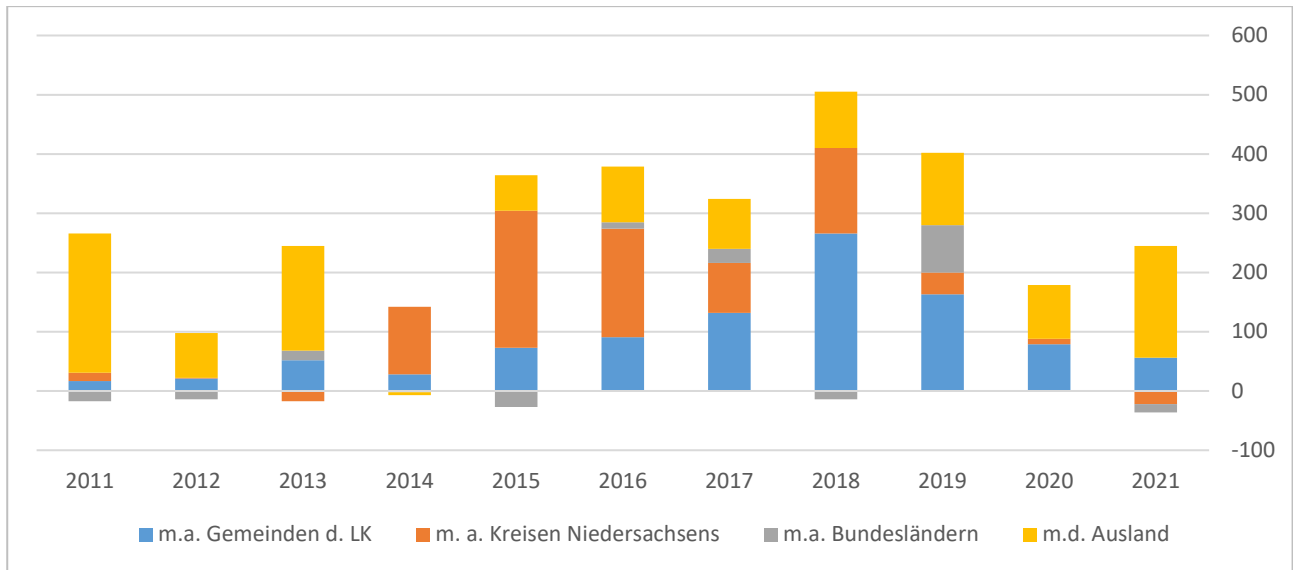


Abbildung 10: Wanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Bevölkerungszunahme der Stadt Leer ist seit dem Jahr 2014 demnach hauptsächlich auf Zugangsgewinne von Personen ohne deutschen Pass zurückzuführen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass der Anteil der Bevölkerung mit deutschem Pass dauerhaft abnimmt.

Der Zuwachs der ausländischen Bevölkerung im Landkreis Leer ist in den Jahren 2014 bis 2018 mit +3,4 % am ausgeprägtesten gewesen. Diese Entwicklung ist besonders auf die Kriege in Syrien, Afghanistan und im Irak zurückzuführen (13 % der Ausländer*innen kommen aus Syrien). Seit 2018 ist der Zuwachs der Bewohner*innen ohne deutschen Pass mit +2,1 % etwas geringer. Die Anzahl der Niederländer*innen ist mit knapp über 3.000 Personen seit 2008 gleichbleibend. Die EU-Ausländer*innen kommen hauptsächlich aus Rumänien und Polen.

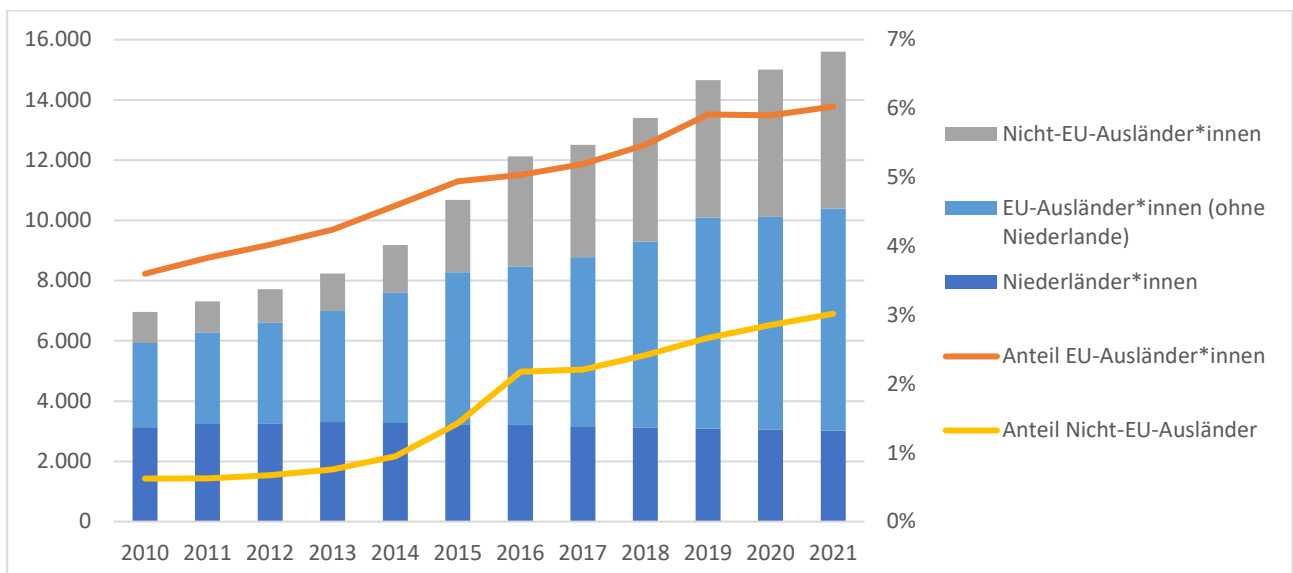


Abbildung 11: Ausländische Bevölkerung nach Herkunft, Landkreis Leer (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Ein besonders hoher Ausländer*innenanteil lässt sich im Kernort (24 %) und Nettelburg (29 %, 14 von 48 Einwohner*innen) verzeichnen. In den anderen Ortsteilen ist dieser unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

Verglichen mit dem Landkreis Leer ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung in der Stadt Leer seit 2014 überdurchschnittlich angestiegen.

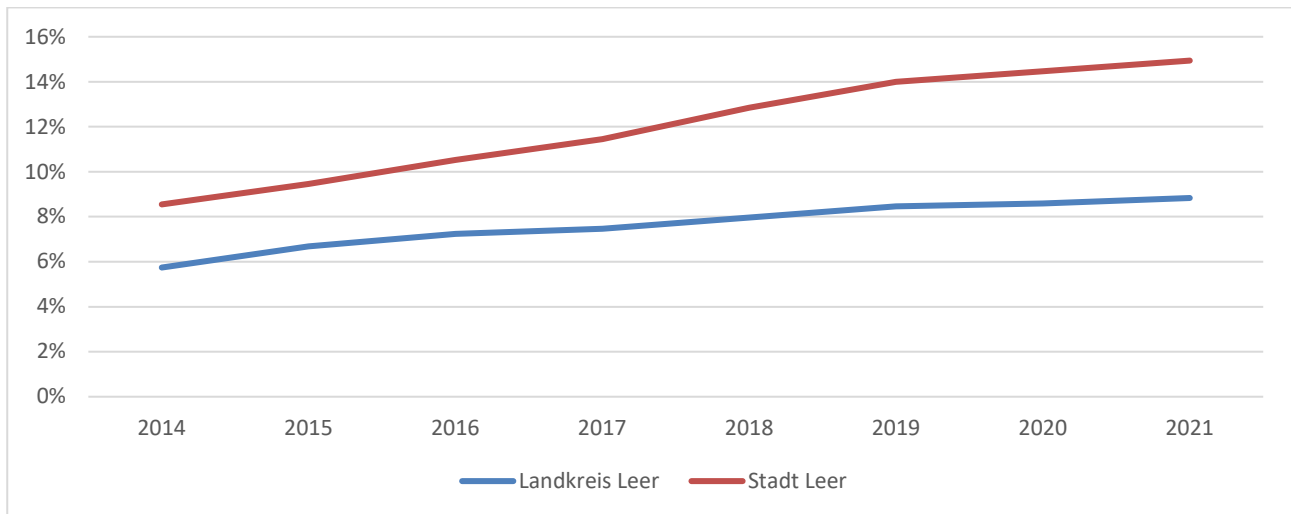


Abbildung 12: Anteil der ausländischen Bevölkerung (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

6.4 Altersstruktur

Die Stadt Leer verzeichnet seit dem Jahr 2015 steigende Zahlen junger Bewohner*innen zwischen 0 und 17 Jahren, aber auch einen steigenden Anteil der älteren Bevölkerung ab 50 Jahren. In der Altersklasse der 18- bis 49-Jährigen hingegen ist ein Rückgang zu beobachten, der vor allem auf die Durchalterung, den Wegzug Jüngerer sowie den geringen Zuzug von jungen Familien zurückzuführen ist. Im Vergleich zum Landkreis Leer leben in der Stadt mehr junge Menschen im Ausbildungsalter und kurz danach.

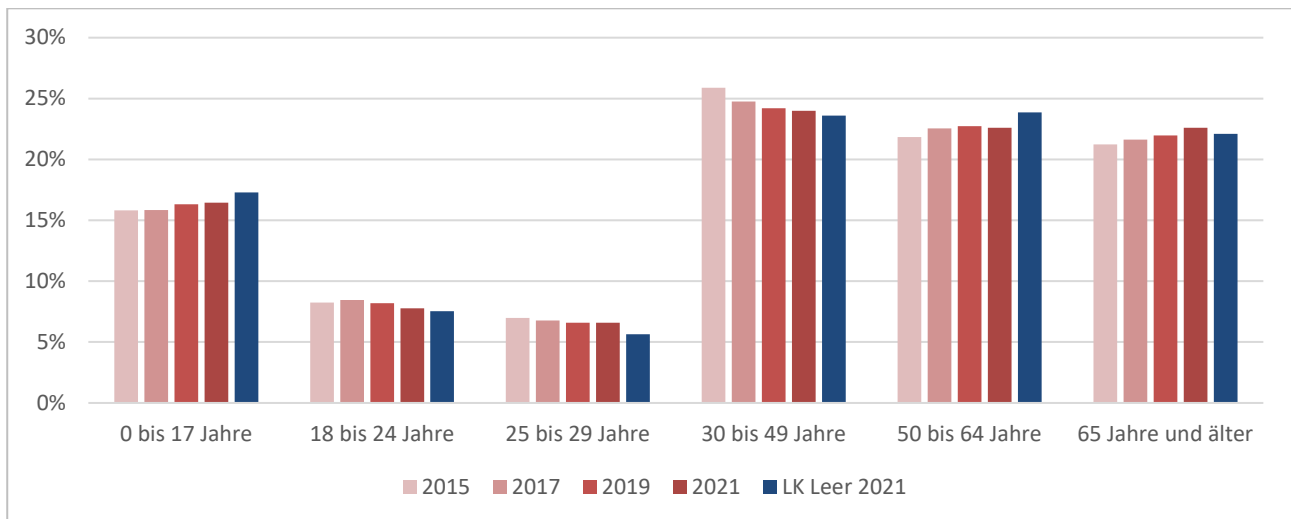


Abbildung 13: Entwicklung der Altersstruktur Stadt Leer (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

In Hinblick auf die ausländische Bevölkerung lässt sich sagen, dass dieser Teil der Bevölkerung deutlich jünger ist. Hier lassen sich viele Kinder und Menschen zwischen 30 und 44 Jahren verzeichnen. Jede vierte Person ohne deutschen Pass findet sich in dieser Altersklasse.

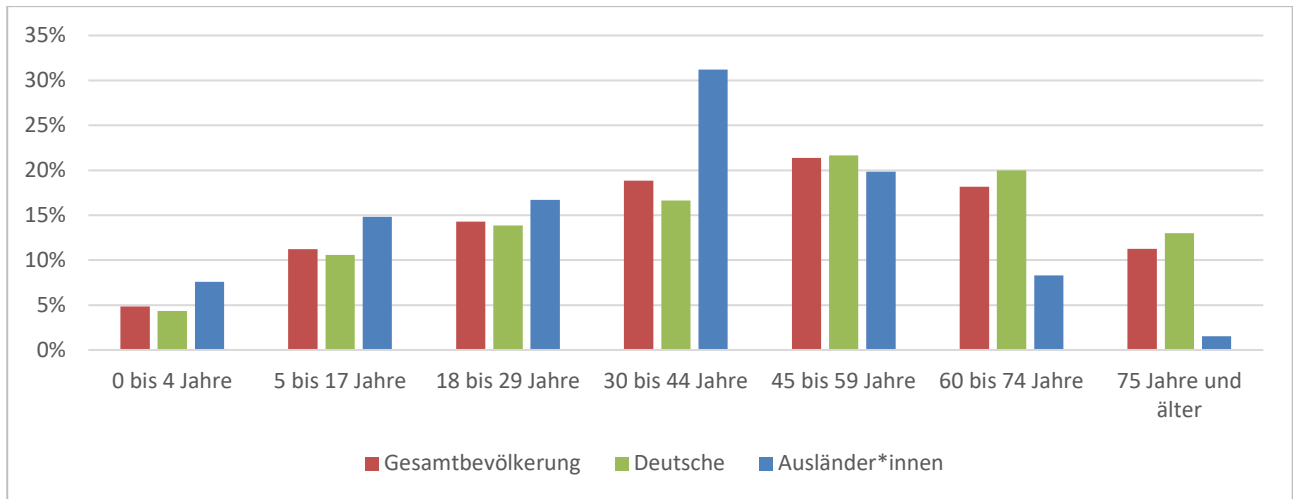


Abbildung 14: Vergleich Altersstruktur Stadt Leer gesamt, Ausländer, Stand 2021 (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung)

Deutliche Unterschiede der Altersstruktur lassen sich auf Ebene der Ortsteile beobachten. Allerdings ist diese Tatsache aufgrund der geringen Größe einiger Ortsteile, zu denen beispielsweise Hohegaste, Leerort oder Nettelburg gehören, kritisch zu betrachten. Herauszustellen ist jedoch, dass sogenannte „empty nest“-Haushalte (60- bis 74-Jährige) sich im gesamten Stadtgebiet finden lassen. Diese werden in Zukunft aufgrund eines hohen Anteils an „Babyboomern“ weiter zunehmen.

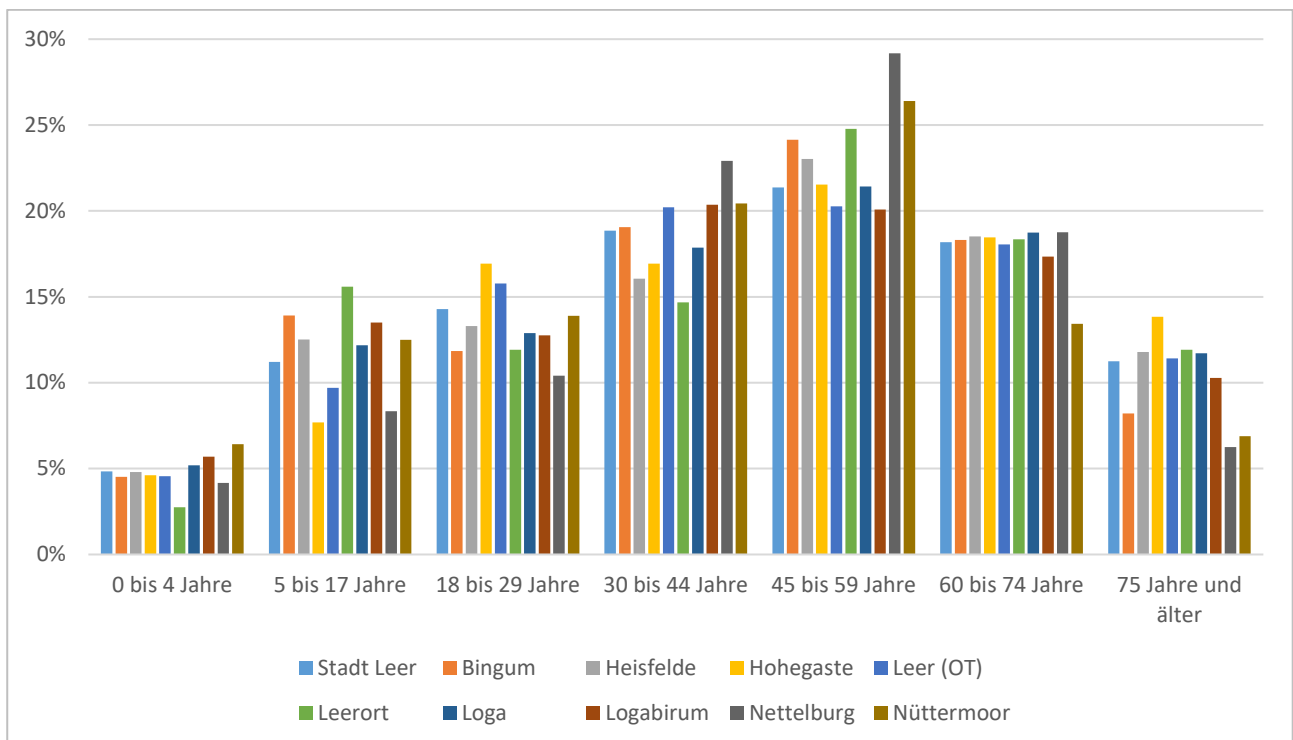


Abbildung 15: Altersstruktur Ortsteile Stadt Leer, Stand 2021 (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung)

6.5 Haushaltsstruktur

Die Anzahl der Haushalte ist angestiegen, sodass 2021 knapp 20.000 Haushalte in der Stadt Leer existieren. Besonders die Zahl der 1-Personen-Haushalte ist deutlich angestiegen, die Hälfte aller

Haushalte sind 2021 1-Personen-Haushalte, ein weiteres Drittel wird von den 2-Personen-Haushalten gefüllt. Den geringsten Teil nehmen Haushalte mit fünf oder mehr Personen ein. Im Vergleich mit dem Landkreis Leer gibt es deutlich mehr kleine Haushalte mit ein bis zwei Personen, so macht der Anteil dieser kleinen Haushalte in der Stadt Leer etwa drei Viertel aller Haushalte aus und im Landkreis Leer sind dies nur zwei Drittel.

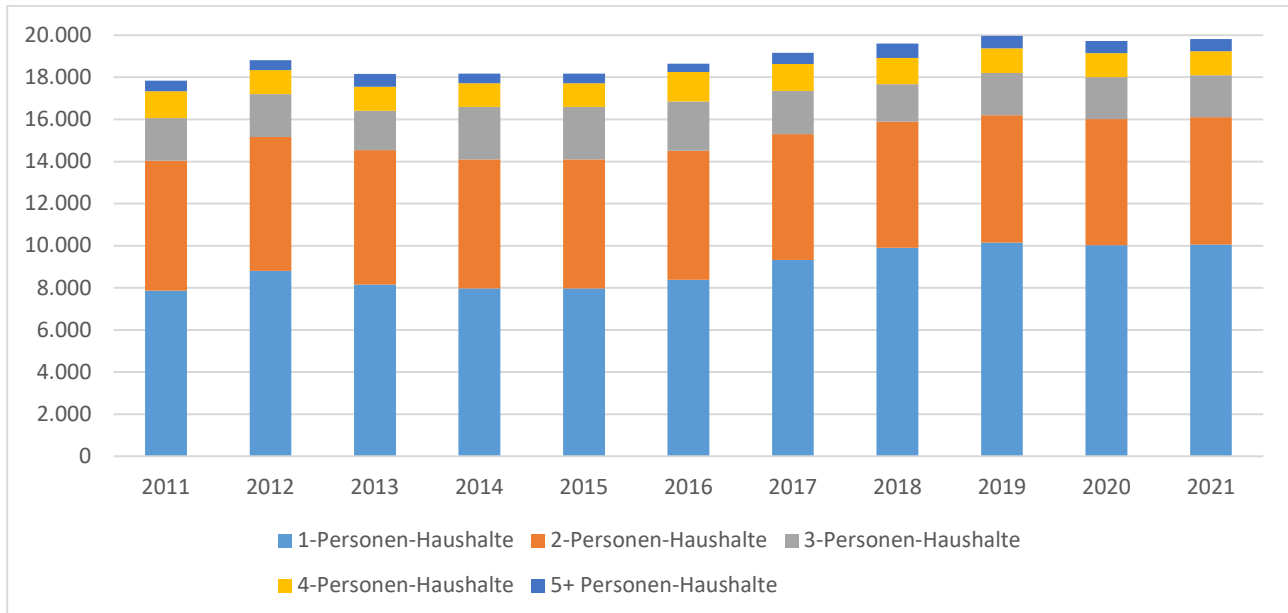


Abbildung 16: Haushaltsgrößen Stadt Leer (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

6.6 Sozialstruktur

Ende 2021 gab es in der Stadt Leer ungefähr 1.600 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht 8,2 % aller Haushalte. Im Vergleich zu 2017 sind die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II um etwa 300 Haushalte zurückgegangen.

Leistungen nach SGB XII (Sozialhilfe, auch Grundsicherung im Alter) erhielten Ende 2021 knapp 650 Bedarfsgemeinschaften. Bezogen auf die Haushalte sind dies 3,3 %. Hier sind die Bedarfsgemeinschaften im Vergleich leicht gestiegen.

0,5 % aller Haushalte der Stadt Leer erhalten Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Bezugsberechtigt sind Personen, die sich in bzw. vor dem Asylverfahren befinden. Insgesamt ist die Zahl der Berechtigten leicht zurückgegangen.

Wohngeld ist eine finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte, die in der Regel keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bekommen, damit sie sich besser auf dem privaten Wohnungsmarkt behaupten können (Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss). Etwa 370 Haushalte beziehen Ende 2021 in der Stadt Leer Wohngeld, dies entspricht 1,9 % aller Haushalte. Die Zahl ist in den vergangenen Jahren etwa gleichbleibend. Die Anzahl der Wohngeldhaushalte wird im Jahr 2023 wegen der Wohngeldreform zum 01.01.2023 voraussichtlich ansteigen.

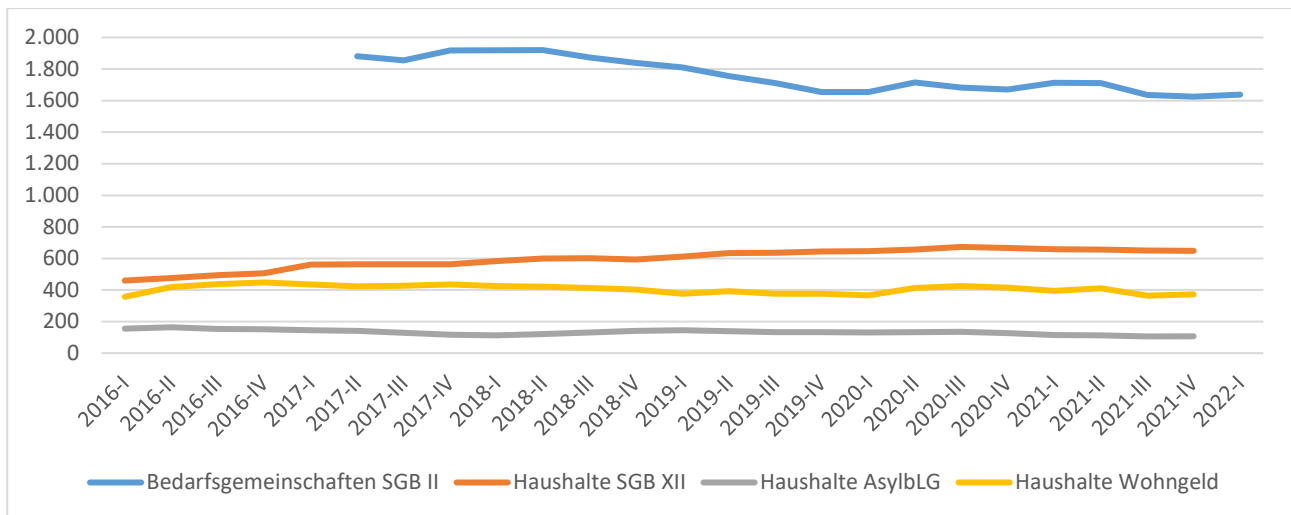


Abbildung 17: Haushalte mit Leistungsbezug (Quelle: Landkreis Leer, eigene Darstellung)

Die Sozialquote der Stadt Leer liegt damit Ende 2021 bei 13,9 % aller Haushalte. Die Armutsgefährdungsquote des Paritätischen liegt mit 20,2 % etwas höher, wird jedoch aus der Raumordnungsregion gebildet, die aus folgenden Landkreisen und kreisfreien Städten besteht: KS Emden, LK Leer, LK Aurich, KS Wilhelmshaven, LK Friesland, LK Wittmund, LK Wesermarsch.

Tabelle 3: Armutsquote Stadt Leer (Quelle: Landkreis Leer, eigene Darstellung)

Stadt Leer	Anzahl 2021	Quote 2021
Bedarfsgemeinschaften SGB II (2020)	1.625	8,2 %
Bedarfsgemeinschaften SGB XII (2020)	649	3,3 %
Bedarfsgemeinschaften AsylBLG (2020)	107	0,5 %
Haushaltsgemeinschaften Wohngeld (2020)	372	1,9 %
Gesamt	2.753	13,9 %

6.7 Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

In § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWoFG) sind die Einkommensgrenzen für den Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein geregelt. Die Einkommensgrenze beträgt 17.000 € für Einpersonenhaushalte und 23.000 € für Zweipersonenhaushalte und weitere 3.000 € pro Kind bzw. weiterer Person (niedriges Einkommen). Werbungskosten, Steuern und Sozialabgaben werden nach pauschalen Sätzen abgezogen und besondere Personengruppen erhalten zusätzliche Freibeträge. Je nach Art der geförderten Wohnungen können die Einkommensgrenzen darüber hinaus um 20 % oder 60 % höher angesetzt werden.

Der Mikrozensus listet die Haushaltsnettoeinkommen im Land Niedersachsen für die verschiedenen Haushaltsgrößen auf. Für das Jahr 2021 fallen etwa 30 % aller Haushalte in die Kategorie niedrige Einkommen, d.h. sie hätten ggf. Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, sofern die weiteren Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins vorliegen (angemessene Wohnungsgröße zum Haushalt, Einhaltung der Vermögensgrenze usw.). Wenn davon

ausgegangen wird, dass die Einkommen in der Stadt Leer durchschnittlich sind, dann erhalten neben den Haushalten mit Transferleistungsbezug etwa 16 % aller Haushalte ein niedriges Einkommen.

Tabelle 4: Haushalte mit niedrigem Einkommen (Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnung und Darstellung)

Stadt Leer	Anzahl 2021	Quote 2021
Haushalte mit niedrigem Einkommen	3.193	16,1 %

Weitere 30 % aller Haushalte fallen in den Bereich des mittleren Einkommens und hätten ggf. Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, sofern die weiteren Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines vorliegen (siehe Kapitel 5).

6.8 Menschen mit Beeinträchtigungen

In der Stadt Leer sind 2021 3.050 Menschen in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht etwa 8,7 % der Bevölkerung (LSN)³. Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so beeinträchtigt, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt also jeweils von der Art der Beeinträchtigung ab. Knapp ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis in der Stadt Leer haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Beeinträchtigungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

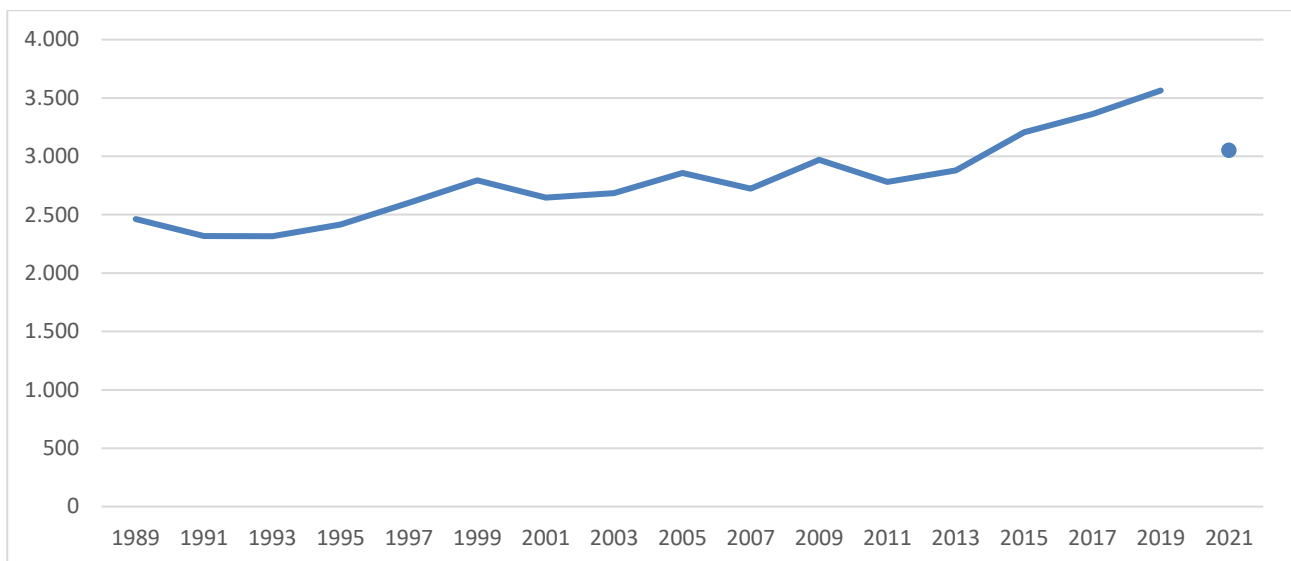


Abbildung 18: Menschen mit Schwerbehindertenausweis Stadt Leer (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Wohnatlas „Wohnen im Alter (Hrsg. Kuratorium Deutsche Altershilfe und Wüstenrot-Stiftung 2014) sind über verschiedene Quellen (Zensus 2011, Repräsentativbefragung KDA für BMVBS 2011, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes in Schichel 2012, Statistisches Bundesamt 2012, u.a.) Daten zum Bestand und zum Bedarf an „weitgehend barrierefreien Wohnungen“⁴ er-

³ Der Rückgang im Jahr 2021 ist rein statistischer Natur, ein Vergleich mit dem Vorjahr ist nicht sinnvoll.

⁴ Folgende Kriterien müssen diese Wohnungen erfüllen:

- Nicht mehr als drei Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)

mittelt worden. Für das Land Niedersachsen ergeben sich danach ein Bestand an weitgehend barrierefreien Wohnungen von etwa 3,7 % und ein Fehlbedarf an barrierefreien Wohnungen (Nachholbedarf) von 3 % des Gesamtbestandes.

Eine gleichmäßige landesweite Verteilung vorausgesetzt, wäre das für Leer ein Bestand von etwa 680 WE und ein Nachholbedarf von ca. 550 WE, wobei davon auszugehen ist, dass der Bestand an barrierefreien Wohnungen über die letzten Jahre gestiegen ist, allerdings gleichzeitig auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen, weshalb weiterhin von einem Nachholbedarf auszugehen ist. In der Stadt Leer stehen außerdem 473 stationäre Pflegeheimplätze zur Verfügung. Der aktuelle Bestand an barrierefreien Wohnungen ist allerdings in keiner Weise erfasst. Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass in einigen Wohnungen kleinere Maßnahmen zur Wohnungsanpassung vorgenommen wurden.

In welcher Größenordnung in Leer tatsächlich ein Nachholbedarf vorhanden ist, kann also nicht genauer ermittelt werden. Für die qualitative Prognose zum barrierefreien Wohnungsangebot im Kapitel 10.4 ist daher grundsätzlich von einem hohen, aber nicht näher quantifizierbaren Nachholbedarf auszugehen.

7 Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen

7.1 Bevölkerungsprognosen

Für die Stadt Leer liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen vor, deren Prognoseergebnisse zum Teil deutlich voneinander abweichen. Die Unterschiede ergeben sich zum einen durch die Anfangsbasis der Daten, zum anderen aus den jeweiligen Grundannahmen und Fortschreibungsmodellen der Prognoserechnung. So liegt für das Jahr 2030 der Unterschied zwischen LSN und NBank bei 1.700 Einwohner*innen. Am optimistischsten ist die Prognose des LSN, welche bis 2030 einen stetigen Bevölkerungsanstieg mit einer Bevölkerungszahl von knapp 37.000 Einwohner*innen prognostiziert. Die Rechnung der NBank hingegen prognostiziert bis 2025 eine leichte Zunahme, danach allerdings eine leichte Abnahme.

Für das Wohnraumversorgungskonzept wurde ein mittlerer Pfad berechnet und dabei die Prognosen der NBank und des LSN als Korridor genommen. Dieser Pfad sieht weiterhin ein positives Wachstum für die Stadt Leer vor, dieses ist allerdings geringer ausgeprägt als die Prognose des LSN.

Grundsätzlich ist es derzeit schwer einschätzbar, wie viele weitere Zuwanderungsgewinne aufgrund des Krieges in der Ukraine zu erwarten sind. Ein zeitnahes Überprüfen der Prognosen ist demnach unumgänglich.

-
- Keine Stufen innerhalb der Wohnung (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
 - Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich
 - Vorhandensein einer bodengleichen Dusche

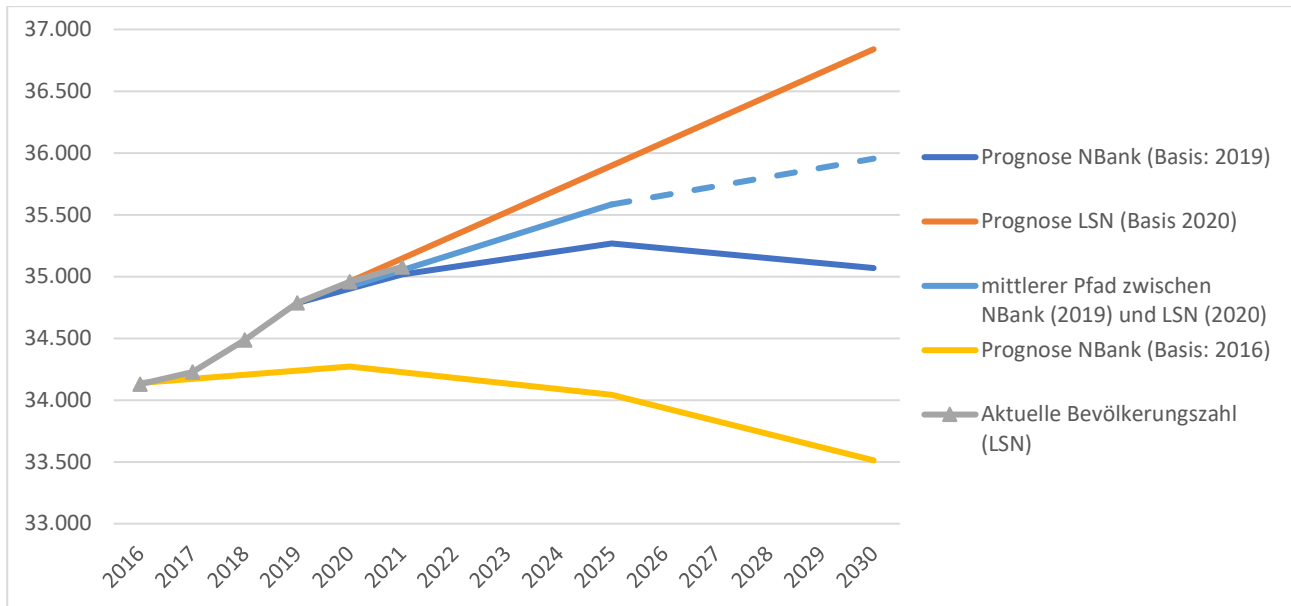


Abbildung 19: Bevölkerungsprognosen Stadt Leer, (Quellen: LSN, NBank, eigene Darstellung)

Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen

Die Bevölkerungsprognosen wenden verschiedene Methoden an und arbeiten mit unterschiedlichen Grundannahmen, die gerade im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen und Fortschreibungszeiträume kritisch bewertet werden müssen.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen schreibt die Trends der vergangenen fünf Jahre im Bereich der Wanderungen als auch für die natürliche Bevölkerungsentwicklung fort. In der „kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden“ wird ein Durchschnitt der Veränderung der davor liegenden 5 Jahre ermittelt und für die kommenden 5 Jahre weiter gerechnet (Trendverlängerung). Grundsätzliche Veränderungen in den Trends werden damit nur indirekt wiedergegeben. Die Berechnung zeigt so auf, wie sich die Bevölkerung bis 2025 bzw. 2030 entwickeln würde, wenn die Entwicklung der letzten fünf Jahre so fortgeschrieben werden würde.

Die Prognose der NBank von 2019 beruht ebenfalls auf einer Komponentenmethodik, welche die CIMA für die NBank entwickelt hat. Hier wurde ein längerer Zeitraum von 2012-2019 mit Ausnahme von 2015+2016 (Stützzeitraum) zu Grunde gelegt, andererseits sind Niedersachsen-spezifische Daten zur Demographie und insbesondere zur Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt worden. Es wird der Mikrozensus (1% Stichprobe) genutzt.

Eine Bewertung der Prognosen ist aufgrund ihrer Komplexität und zweifellosen Sorgfältigkeit schwer möglich. Für die NBank-Prognose spricht, dass sowohl als Grundlagen die länderspezifischen Aspekte stärker mit einbezogen sind, als auch die Differenzierung bis zur Haushalts- und Wohnbaulandentwicklung fortgeführt ist.

7.2 Altersstrukturprognose

Die Prognose der Altersstruktur zeigt, dass in der Stadt Leer weiterhin mit einer fortschreitenden Alterung zu rechnen ist. Insbesondere die Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen soll stark ansteigen, die über-75-Jährigen auch, allerdings in geringerem Maße. Bis 2030 ist gleichzeitig auch von einer Zunahme der Familien auszugehen. Die 45- bis 59-Jährigen gehen zurück bzw. rutschen in die nächste Altersgruppe hinein, um hier einen Anstieg zu produzieren (Durchalterung).

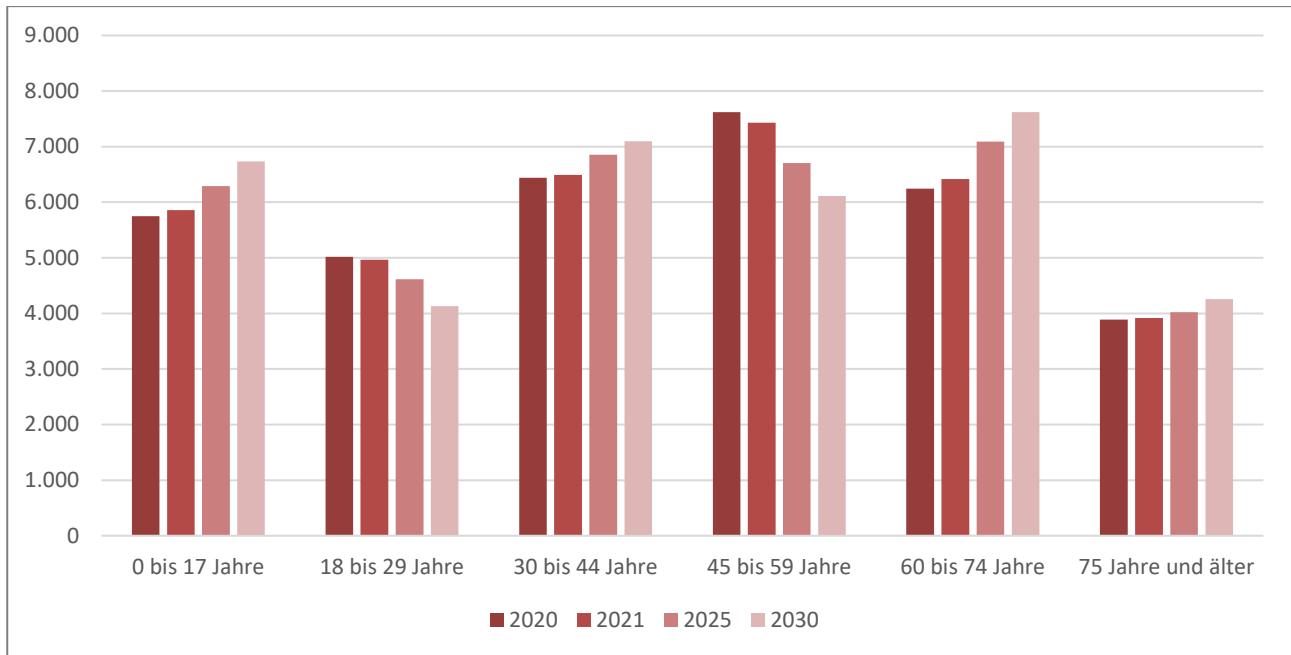


Abbildung 20: Altersstrukturprognose Stadt Leer, mittlerer Pfad nach NBank und LSN (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

7.3 Haushaltsprognose

Auf Grundlage vorgenommener Rechnungen zur Ermittlung des mittleren Pfads wird zwischen 2022 und 2025 ein Zuwachs von rund 300 Haushalten prognostiziert. Für den Zeitraum von 2026 bis 2030 sinkt der Zuwachs auf rund 220 Haushalte.

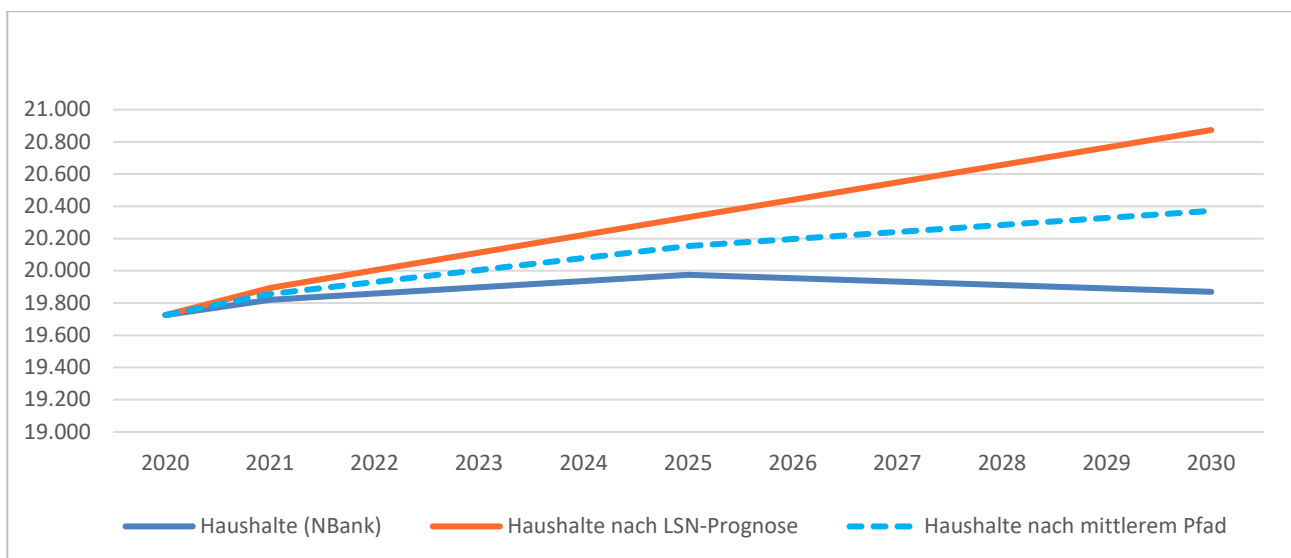


Abbildung 21: Szenarien Haushaltsentwicklung Stadt Leer (Quelle: NBank, LSN, eigene Berechnung, eigene Darstellung)

Die kleineren Haushalte sollen laut der Prognose bis 2030 stärker zunehmen als die größeren Haushalte.

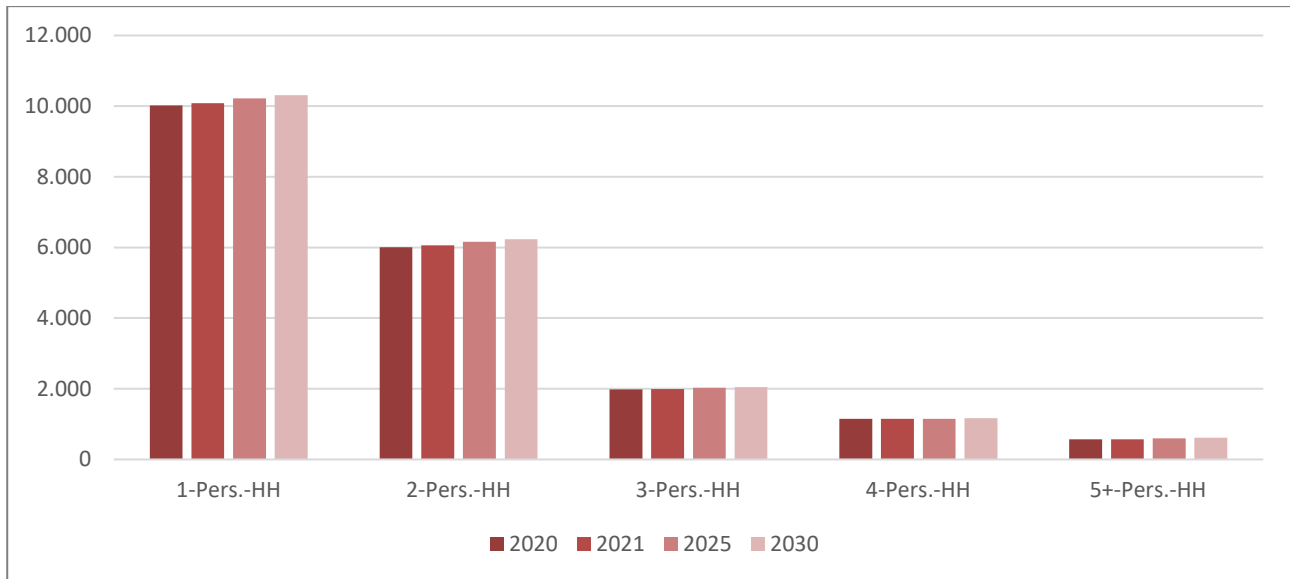


Abbildung 22: Prognose Haushaltsgrößen Stadt Leer, mittlerer Pfad nach NBank und LSN (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

8 Wohnungsmarktprofil

8.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der Wohnungsbestand in der Stadt Leer (Ostfriesland) hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Im Jahr 2021 gab es in Leer rund 18.250 Wohnungen. Seit 2018 sind etwa 500 Wohnungen dazugekommen (Anstieg von 2,8 %). Hiervon sind 100 Wohnungen mit 2 Räumen (20 %) und 230 mit 3 Räumen (knapp 50 %) gebaut worden, womit trotz allem die kleinen Wohnungen in der deutlichen Unterzahl sind (siehe Tabelle 5).

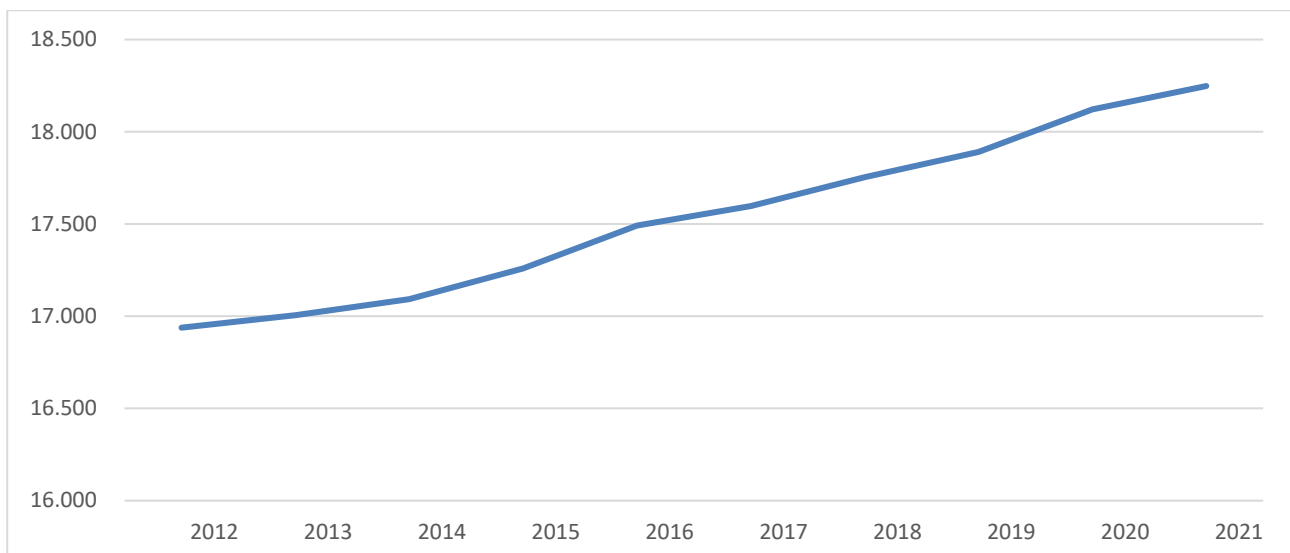


Abbildung 23: Wohnungsbestand Stadt Leer (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Rund ein Drittel aller Wohnungen in der Stadt Leer sind aus den 1950er und 60er Jahren, was auf einen erhöhten energetischen Bedarf hindeutet. Aufgrund des Alters dieser Wohnungen ist der Anteil sogenannter „empty nest“-Haushalte recht hoch.

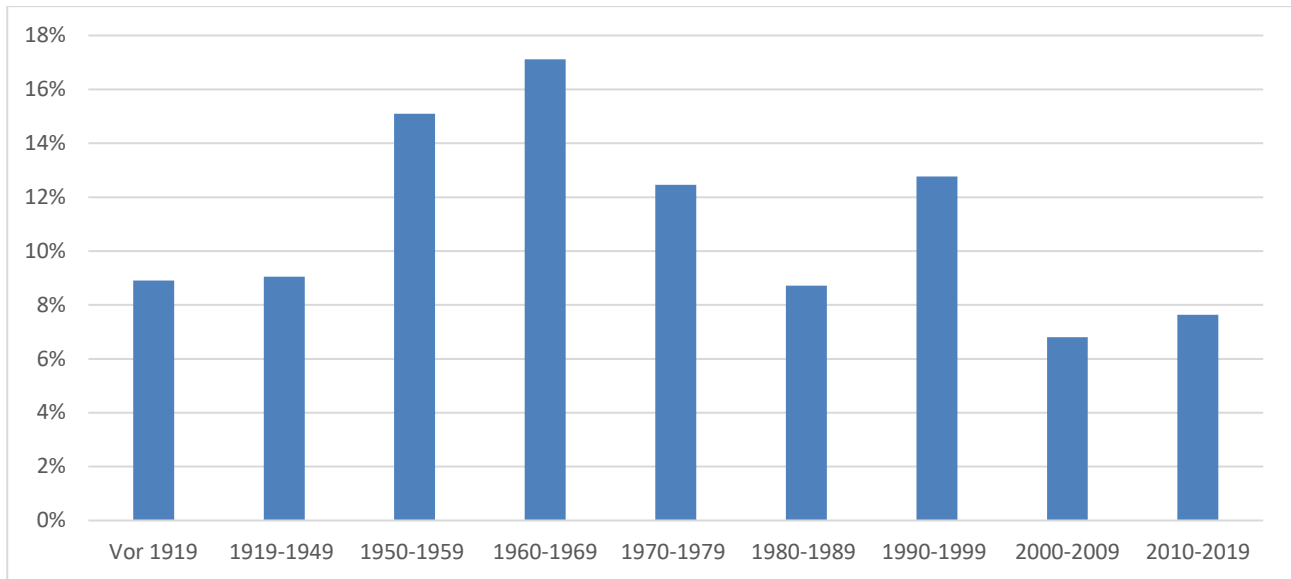


Abbildung 24: Gebäudebestand nach Baualter Stadt Leer, Stand: 2021 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Etwa 9 % aller in der Stadt bestehenden Gebäude sind Mehrfamilienhäuser, darin befinden sich 34 % aller Wohnungen. Bei etwa 10 % aller Gebäude handelt es sich um Doppelhaushälften oder Reihenhäuser. Den größten Teil, mit 81 % aller Gebäude, nehmen die Einfamilienhäuser ein. Diese machen mit insgesamt 52 % den größten Anteil aller Wohnungen in der Stadt aus. Laut Zensus 2011 befindet sich rund die Hälfte aller Wohnungen im Eigentumsbereich, die andere im Mietbereich.

Tabelle 5: Wohnungsgrößen Stadt Leer (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

	Wohnungen mit ... Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2011	16.938	185	886	2.956	3.786	3.460	2.600	3.056
2012	17.005	185	887	2.970	3.808	3.480	2.600	3.075
2013	17.093	185	894	2.979	3.836	3.492	2.614	3.093
2014	17.259	186	923	3.029	3.872	3.507	2.623	3.119
2015	17.492	190	942	3.098	3.905	3.536	2.643	3.178
2016	17.598	191	962	3.126	3.922	3.550	2.655	3.192
2017	17.753	210	992	3.194	3.942	3.546	2.669	3.200
2018	17.890	225	1021	3.253	3.953	3.552	2.677	3.209
2019	18.121	230	1059	3.387	3.964	3.568	2.683	3.230
2020	18.248	230	1077	3.437	3.971	3.579	2.695	3.259
2021	18.386	232	1121	3.481	3.985	3.587	2.701	3.279

8.2 Bautätigkeit

In den vergangenen Jahren gab es in der Stadt Leer Bauanträge für alle Gebäudegrößen (siehe Abbildung 25), allerdings wurde der größte Anteil neuer Wohneinheiten durch Mehrfamilienhäuser geschaffen (siehe Abbildung 27).

Besonders in den Jahren 2019 und 2020 gab es eine recht hohe Zahl genehmigungsfreier Bauanzeigen an Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften (siehe Abbildung 26 und Abbildung 28).

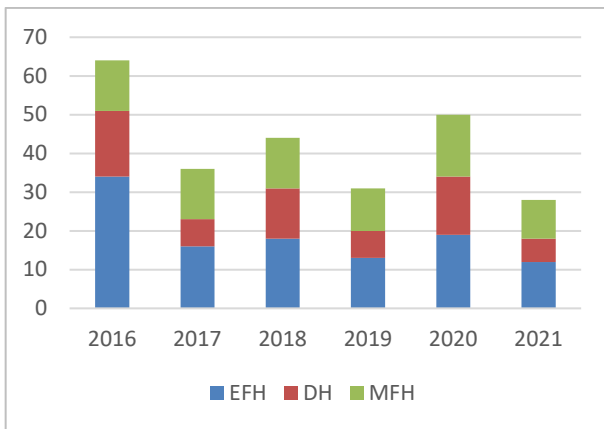


Abbildung 25: Bauanträge von Gebäuden nach Gebäudegröße, Stadt Leer (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung)

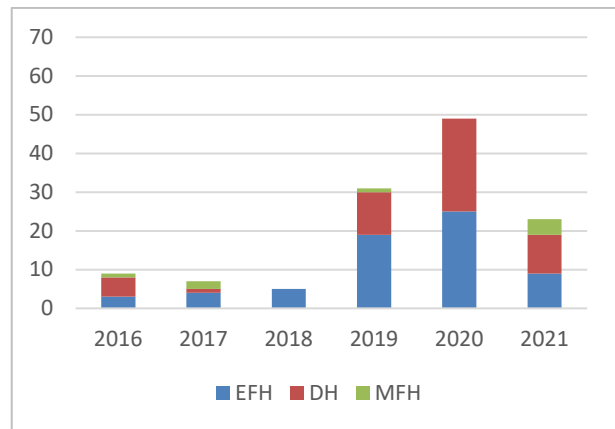


Abbildung 26: Genehmigungsfreie Bauanzeigen an Gebäuden nach Gebäudegröße, Stadt Leer (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung)

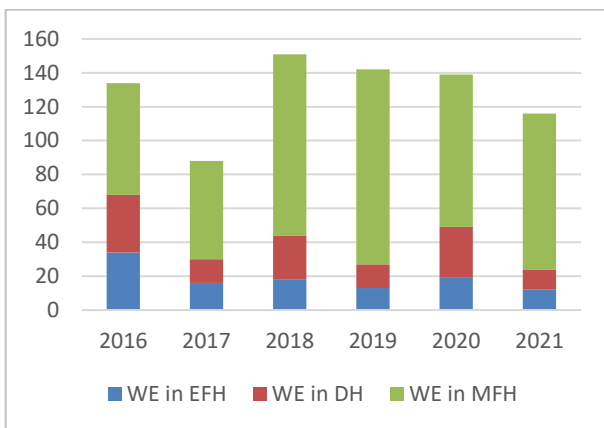


Abbildung 27: Bauanträge von Wohnungen nach Gebäudegröße, Stadt Leer (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung)

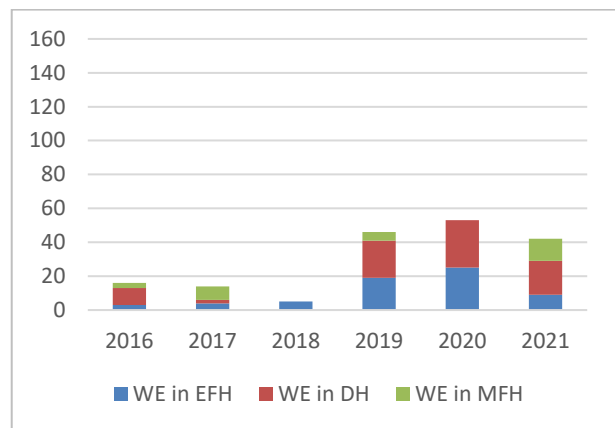


Abbildung 28: Genehmigungsfreie Bauanzeigen an Wohnungen nach Gebäudegröße, Stadt Leer (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung)

In den Jahren 2016 bis 2021 sind 7 % aller Wohneinheiten im Bestand durch Umbau oder Nutzungsänderung genehmigt worden (Stadt Leer). Nach Daten des LSN entstanden zwischen 2012 und 2021 9,9 % aller neuen Wohnungen im Bestand. Somit liegt die Stadt Leer über dem Landesdurchschnitt von 8 %, jedoch unterhalb des Wertes für die Stadt Emden, der bei 12,2 % liegt. 2021 lag der Wert bei 15,2 %, evtl. aufgrund der Sanierung des Hermann-Lange-Ringes.

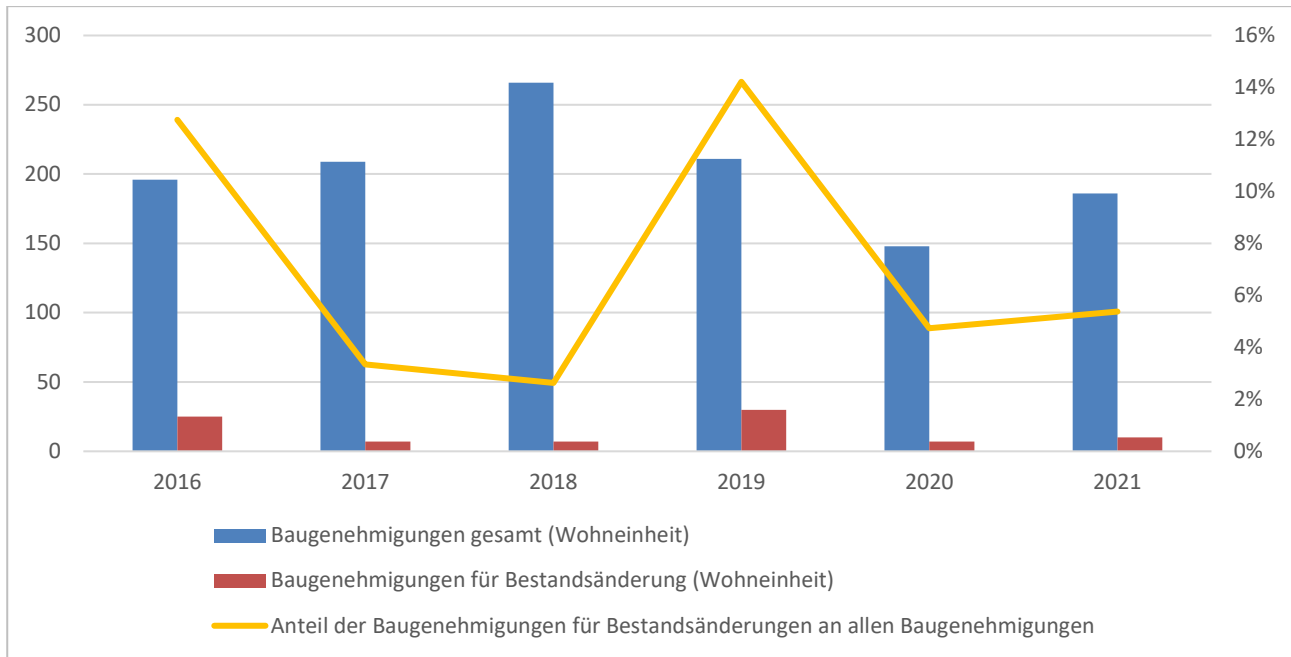


Abbildung 29: Baugenehmigungen differenziert⁵, Stadt Leer (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung)

In Hinblick auf die Baufertigstellungen in der Stadt Leer ist der Anteil der fertiggestellten Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften am höchsten. Rund ein Viertel aller Baumaßnahmen finden hierbei im Bestand statt. Im Jahr 2018 gab es im Vergleich zu vorherigen oder späteren Jahren deutlich weniger Baufertigstellungen, es lässt sich vermuten, dass dies mit den angekündigten niedrigeren Kapitalmarktzinsen ab 2019 zusammenhängt.

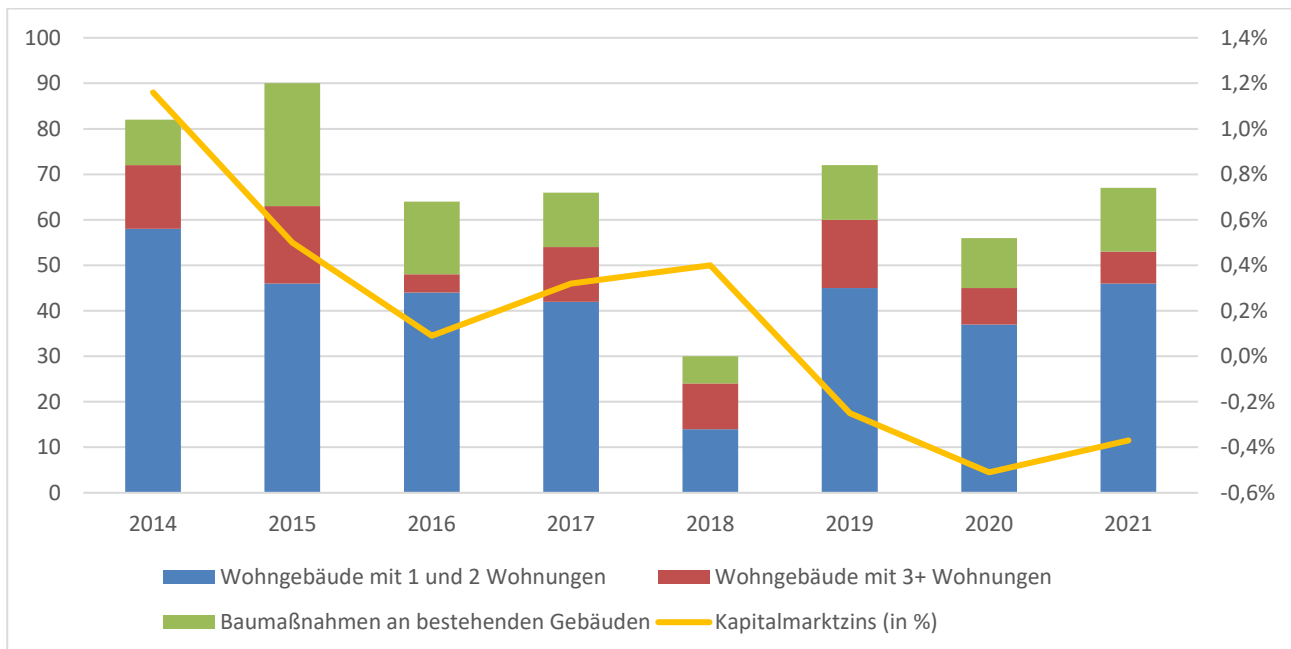


Abbildung 30: Neue Gebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Stadt Leer (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

⁵ Als Bestandsänderung wird der Anbau von neuen Wohneinheiten sowie die Nutzungsänderung zu neuen Wohneinheiten betrachtet, da nur diese Baugenehmigungen relevant für den Wohnungsmarkt sind. Oft wird nur Wohnraum wie z.B. ein weiteres Zimmer angebaut, diese Fälle werden hier nicht betrachtet.

Zumeist handelt es sich bei den fertiggestellten Wohnungen um solche mit 3 Zimmern, aber auch der Anteil an Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen ist recht hoch. Seit 2016 nimmt der Anteil großer Wohnungen ab.

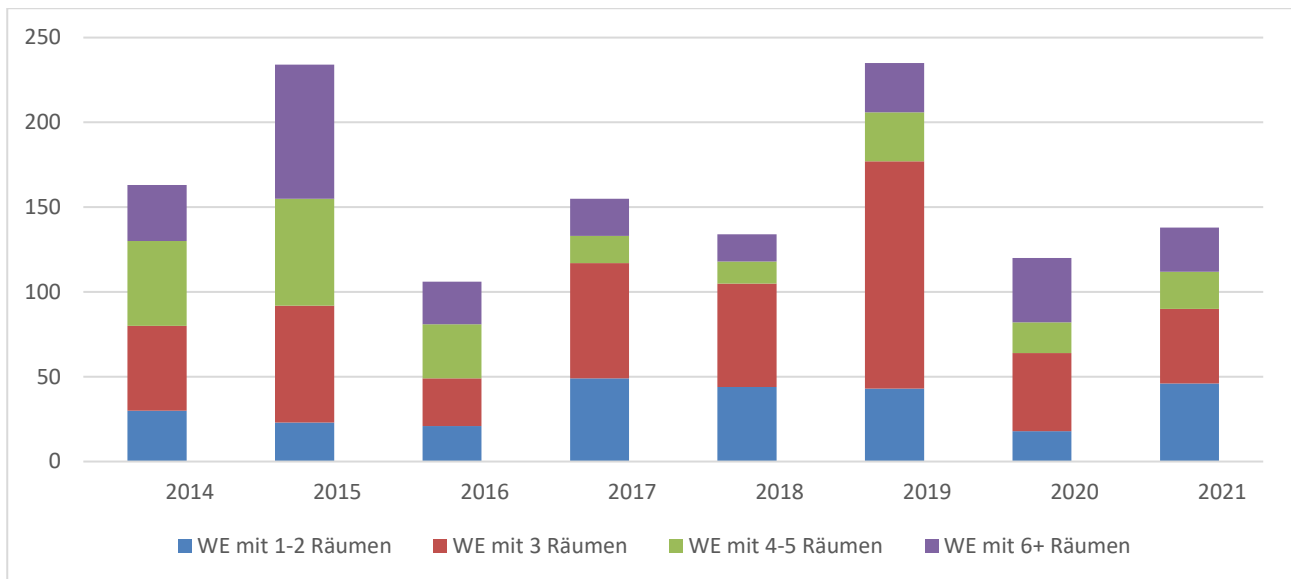


Abbildung 31: Anzahl der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Gebäudeart, Stadt Leer (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

8.3 Leerstand

Der Leerstand in der Stadt Leer betrug im Jahr 2011 2,3 % (Zensus), Niedersachsenweit ist der Leerstand seitdem gesunken, was zu den Daten der Stadt passt, welche zu einem Leerstand von 1,2 % aller Wohnungen kommen. Das ist ein eher niedriger Wert, der auf einen angespannten Wohnungsmarkt schließen lässt.

8.4 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte liegen laut Gutachterausschuss Anfang 2022 bei bis zu 120 €/qm in Bingum (2018: 65 €/qm), bei 95 €/qm in Nüttermoor (2018: 75 €/qm), bis zu 170 €/qm in Logabirum (2018: 90 €/qm), bis zu 230 €/qm in Loga (2018: 180 €/qm), bis zu 220 €/qm in Heisfelde (2018: 190 €/qm) und im Kernort bis zu 950 €/qm (2018: 900 €/qm) in der Fußgängerzone, bis zu 500 €/qm im Hafen (2018: 400 €/qm) und bis zu 190 €/qm in der Weststadt (2018: 150 €/qm). In den letzten drei Jahren sind die Preise demnach je nach Stadtteil unterschiedlich stark, jedoch überall deutlich angestiegen. In Logabirum ist der deutliche Anstieg auf ein Neubaugebiet (Logabirumer Anger) zurückzuführen, welches 2018 noch nicht aufgeführt wurde.

8.5 Spezifika Eigentumsmarkt

Seit dem Jahr 2016 sind die Preise für Baugrundstücke deutlich gestiegen und liegen seitdem schwankend bei rund 150 €/qm.

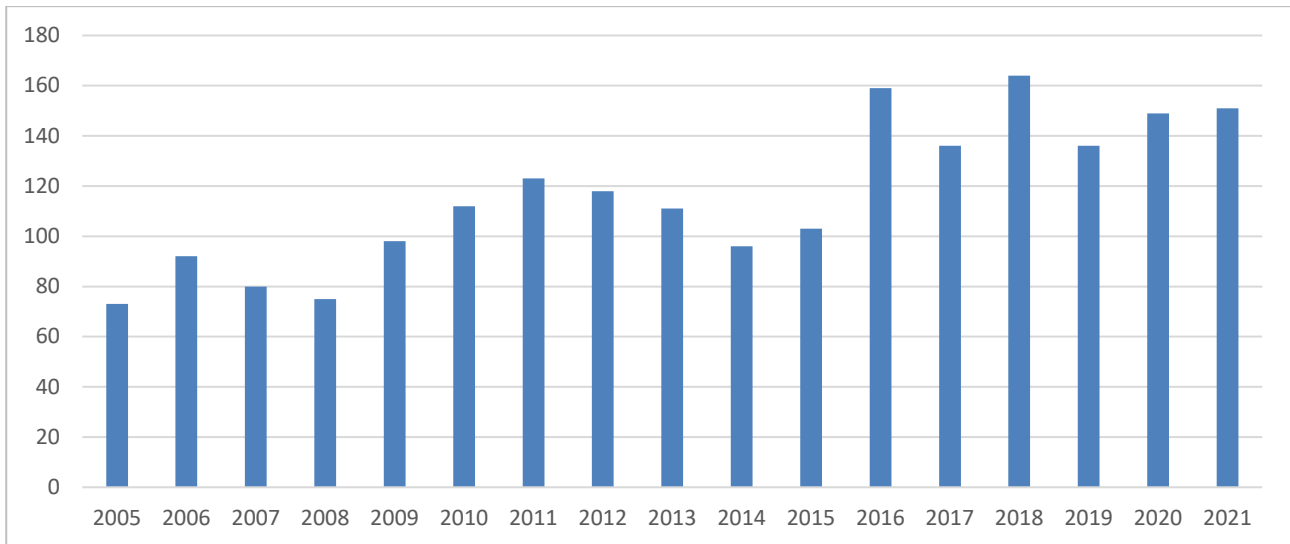


Abbildung 32: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau, mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (Euro/qm), (Quelle: Grundstücksmarktberichte, eigene Darstellung)

Die Preise für Einfamilienhäuser sind seit 2005 kontinuierlich gestiegen, wobei in den Jahren seit 2017 ein stärkeres Wachstum vorlag. Zuletzt lagen die Preise bei 230.000 bis 310.000 € für ein Haus (abhängig vom Baujahr).

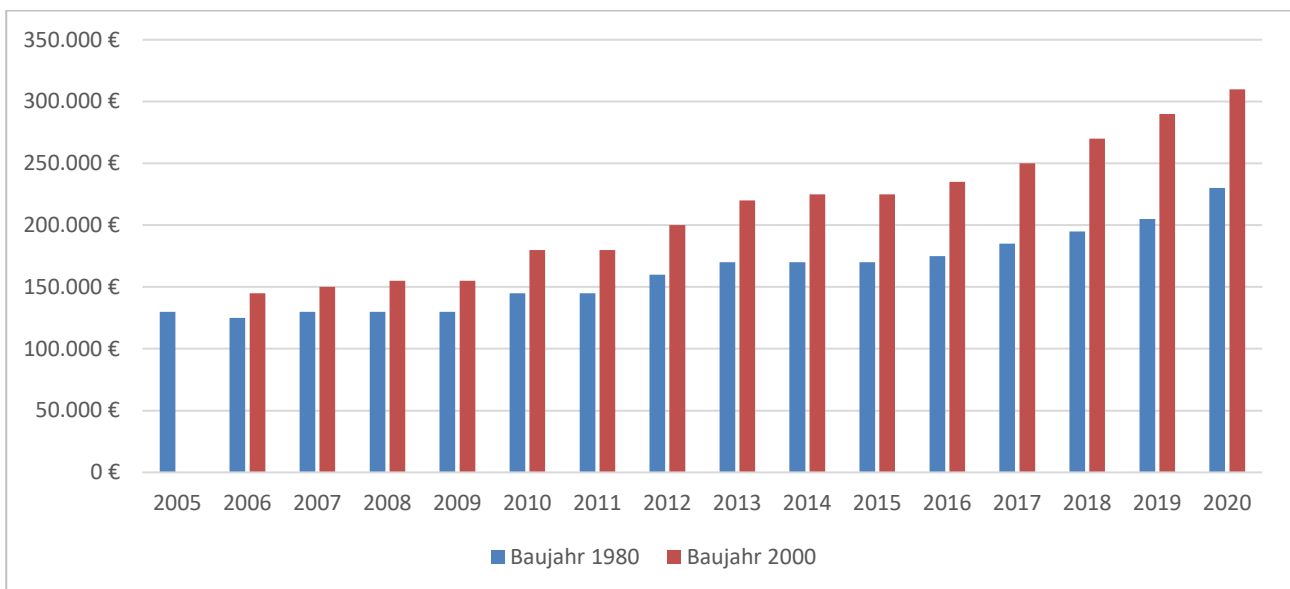


Abbildung 33: Durchschnittliche Kaufpreise EFH, 120-140 qm Wohnfläche, Grundstücksgröße 700-800 qm, mittlere Lage (Quelle: Grundstücksmarktberichte, eigene Darstellung)

Die Preise für Wohnungen hingegen sind schwankend, dennoch lässt sich ein leichter Preisanstieg über die Jahre beobachten, insbesondere auch bei den Wohnungen, die weiterverkauft werden.

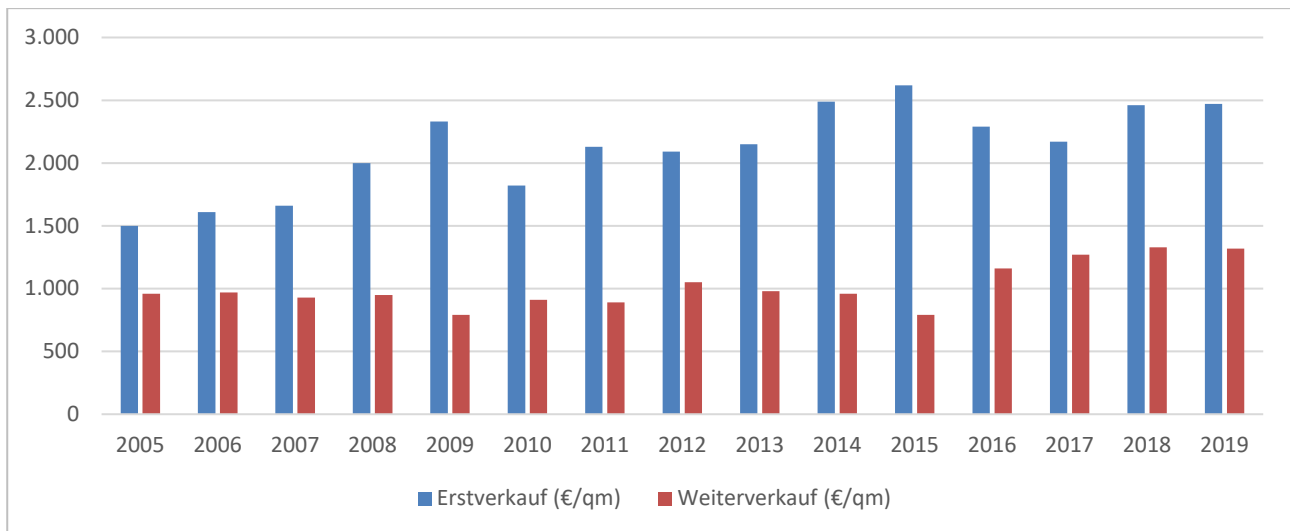


Abbildung 34: Durchschnittliche Kaufpreise (Dauer-)Wohnungen Stadt Leer (Quelle: Grundstücksmarktberichte, eigene Darstellung)

8.6 Spezifika Mietwohnungsmarkt und öffentlich geförderter Wohnraum

Die Grundstücksmarktberichte liefern für die Jahre 2014 und 2017 eine Mietübersicht der Angebots- und Bestandsmieten. Die Zahlen bezeugen einen durchschnittlichen Anstieg innerhalb dieser drei Jahre um 1 €/qm Kaltmiete:

- 2014: ø 4,61 €/qm für alle Wohnungen
- 2017: ø 5,61 €/qm für alle Wohnungen

Die NBank zeichnet auch einen Anstieg der durchschnittlichen Angebots-Nettokaltmieten in Mehrfamilienhäusern seit 2010 auf. So ist in 11 Jahren der Mietpreis von 5,30 €/qm auf 8,00 €/qm angestiegen.

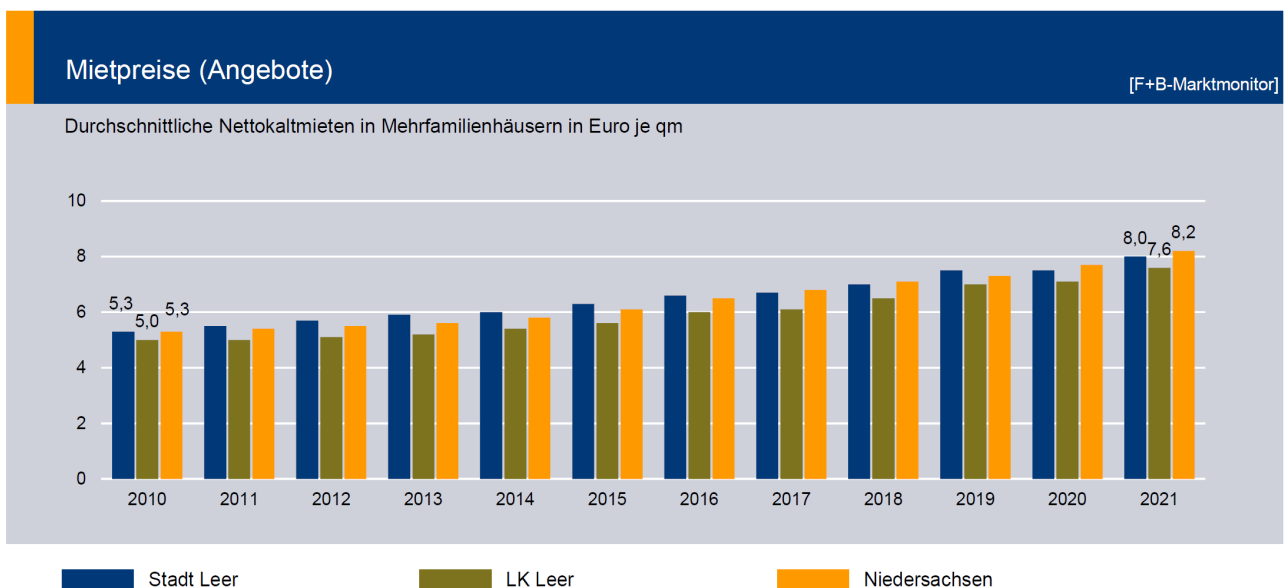


Abbildung 35: Mietpreise der Stadt Leer, des LK Leer und Niedersachsens (Quelle: NBank Kommunalprofil 2022)

Eine im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes erhobene Stichprobe der verfügbaren Inserate zwischen Ende August 2022 und Januar 2023 (Fallzahl von 293 auswertbaren

Wohnungsangeboten) kommt zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,82 €/qm (Spanne zwischen 3,70 und 15,71 €/qm). Hierin sind die Bestandsmieten nicht enthalten.

Ein vertiefter Blick in die Daten zeigt, dass ein Drittel aller inserierten Wohnungen 60-75 qm groß sind. Es sind insbesondere 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im Angebot (73 %), diese sind aber meist größer als 60 qm. Es gibt demnach wenige kleine und günstige Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte.

Mehr geförderter Wohnraum würde die durchschnittliche Angebotsmiete verringern.

Tabelle 6: Wohnungsgrößen und Nettokaltmiete der inserierten Wohnungen (eigene Stichprobe)

	<50qm	50-60qm	60-75qm	75-85qm	85-100 qm	100-120 qm	>120 qm	Gesamt
3-6 €/qm			3	4	2	1	3	13
6-8 €/qm	8	6	27	16	17	7	15	96
8-10 €/qm	8	9	29	11	14	11	5	87
10-12 €/qm	8	8	24	8	13	11	1	73
12-14 €/qm	4	6	1	3	2	3		19
14-16 €/qm	3			2				5
Gesamt	31	29	84	44	48	33	24	293

Tabelle 7: Anzahl der Zimmer der inserierten Wohnungen (eigene Stichprobe)

Anzahl Zimmer	1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5	6	7	Gesamt
	22	94	123	42	8	3	1	293

Der Anteil der angemessenen Wohnungen an den Angeboten liegt bei Ø 62 % (für Empfänger*innen der Kosten der Unterkunft).

Tabelle 8: Anteil der angemessenen Wohnungen an den inserierten Wohnungen (eigene Stichprobe)

Haushaltsgröße	angemessene Wohnfläche	angemessene Kosten	Angebote	davon angemessen	Anteil
1 Pers.	<50 qm	432 €	32	16	50%
2 Pers.	45-60 qm	522 €	37	23	62%
3 Pers.	55-75 qm	621 €	99	56	57%
4 Pers.	70-85 qm	725 €	79	59	75%
5 Pers.	80-95 qm	828 €	57	37	65%
6 Pers.	90-105 qm	927 €	48	32	67%
7 Pers.	100-115 qm	1.026 €	34	19	56%

Zwischen den Jahren 2016 und 2022 ist ein starker Rückgang des zweckgebundenen Wohnungsbestandes auf etwa die Hälfte zu verzeichnen, sodass aktuell 1,6 % des Wohnungsbestandes

zweckgebunden ist. Dieser Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass einerseits viele Wohnungen aus der Bindung herausgefallen sind, gleichzeitig jedoch kaum neue geförderte Wohnungen geschaffen wurden. Ursache für Letzteres liegt vermutlich an der in den vergangenen Jahren aufgrund geringer Zinsen auf dem Kapitalmarkt gesunkene Attraktivität der Förderung durch die NBank. Stattdessen haben viele Investor*innen freifinanzierte Wohnungen errichtet, die dann meist im hochpreisigen Segment anzutreffen sind. Die Wohnungen, die aus der Bindung fallen, können ab dahin teurer vermietet werden (bei Mieterwechsel), bei Wohnraumanbietern wie dem Bauverein oder der Kommunalen Wohnungsverwaltung Leer ist davon auszugehen, dass die Miete weiter günstig bleibt. Jedoch fällt die Belegungsbindung weg, d.h. die neuen Mieter*innen können auch ein höheres Einkommen haben.

Die Durchschnittsmiete aller zweckgebundener Wohnungen in der Stadt Leer beträgt zurzeit 5,06 €/qm und liegt damit sogar noch unterhalb des Durchschnittswertes des Grundstücksmarktberichtes aus dem Jahr 2017.

Der Rückgang der geförderten Wohnungen kann ab 2023 zeitweise durch sanierte und neu gebundene Wohnungen (92 WE) im Hermann-Lange-Ring/Wendekamp aufgefangen werden, dennoch sinkt der Bestand geförderter Wohnungen weiter stark. Die Wohnungen am Hermann-Lange-Ring/Wendekamp sind durchschnittlich 74 qm groß.

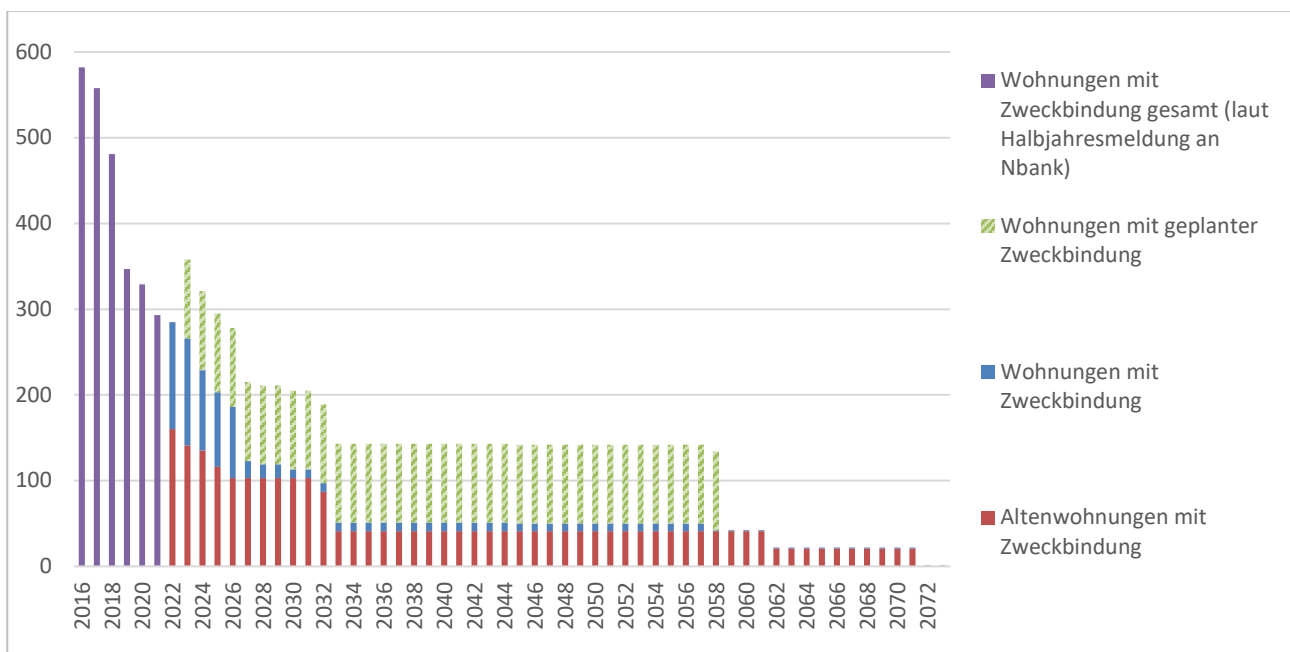


Abbildung 36: Zweckgebundene Wohnungen Stadt Leer (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung)

In der übrigen Stadt ist ein Drittel aller allgemein gebundenen Wohnungen kleiner als 60 qm, ein weiteres Drittel ist zwischen 60 und 75 qm groß, alle anderen liegen darüber.

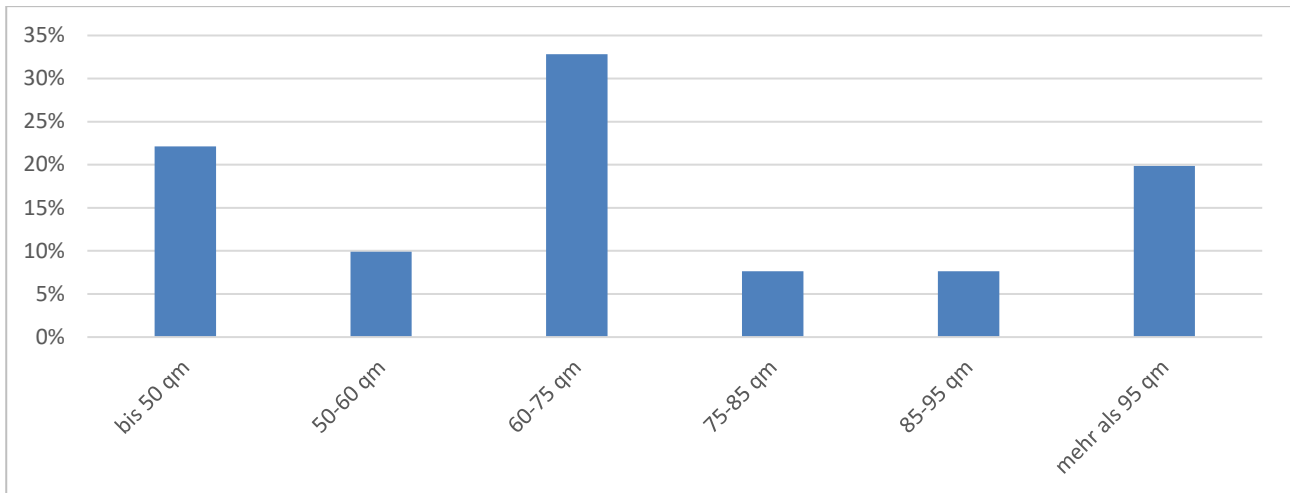


Abbildung 37: Größe der allgemein gebundenen Wohnungen Stadt Leer (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung)

Die Altenwohnungen, die etwa die Hälfte aller geförderter Wohnungen ausmachen, sind größtenteils kleiner als 50 qm.

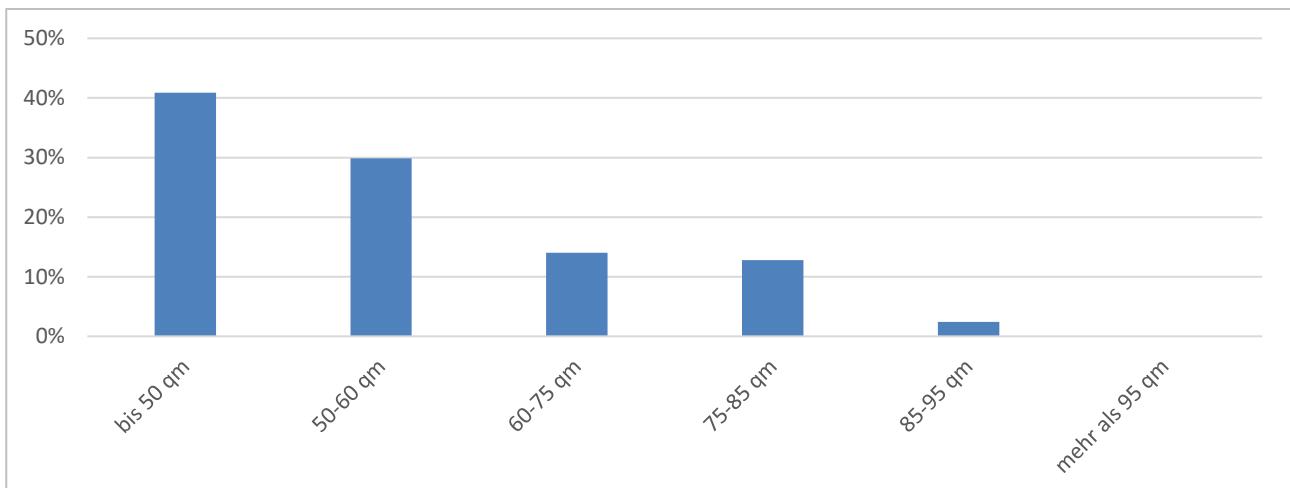


Abbildung 38: Größe der gebundenen Altenwohnungen Stadt Leer (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung)

III WOHNRAUMBEDARFE

9 Quantitative Wohnraumbedarfe

9.1 Methodik der Bedarfsprognose

Grundannahme der Wohnungsbedarfsprognose ist, dass für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen soll. Die Zahl der prognostizierten Haushaltsveränderung ist die Basis für die Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten und die Aufschlüsselung in den Neubaubedarf im Eigentums- und im Mietwohnungssektor.

Der berechnete Mittelpfad der Haushaltsprognose (zwischen NBank und LSN siehe Kapitel 7.3) ist Grundlage für die Berechnung der Bedarfe. Zum Schluss wird ein oberer Pfad anhand der Zahlen des LSN und ein unterer Pfad aufgrund der NBank-Zahlen ergänzt.

In den Berechnungsschritten IIa und IIb wird die Bedarfsprognose nach Neubau im Eigentumssektor und Neubau im Mietwohnungssektor differenziert. Hierzu wird die jeweilige spezifische Eigenumsquote verrechnet, um den gemeindespezifischen Wohnungsmarkt in der Prognose zu berücksichtigen. Kommunen mit einem großen Mietwohnungsmarkt werden auch künftig anteilmäßig mehr Mietwohnungen im Neubau benötigen, so die Annahme für die Berechnung.

Zu dem Bedarf an neuen, zusätzlichen Wohnungen ist der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten zu addieren. Für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wird hierbei gemäß dem Ansatz der NBank ein Ersatzbedarf von 0,1 % pro Jahr und für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von 0,3 % pro Jahr angesetzt. Für die Berechnung des Ersatzbedarfes werden die Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 zu Grunde gelegt. Theoretisch würden seitdem hinzugekommene Wohnungen den Ersatzbedarf gegenüber der hier vorliegenden Berechnung geringfügig erhöhen. Weitergehende Informationen, ob es sich bei den seit 2011 gebauten Wohnungen um Mietwohnungen oder von Eigentümern genutzte Wohnungen handelt, liegen jedoch nicht vor. Zudem gibt es eine Bandbreite der angesetzten Ersatzbedarfe von 0,1 % bis 0,7 % (Kühne-Bühning et al. 2005: 216 f.), da insbesondere die statistische Erfassung der Abbrüche mangelhaft ist.

Im Berechnungsschritt III wird schließlich der Bedarf des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums bestimmt. Dieser Berechnungsschritt ist von den Datengrundlagen der vorherigen unabhängig. Lediglich die Quote des Ersatzbedarfes für Mehrfamilienhäuser wird anteilig übernommen. Im Übrigen wird mit Hilfe der lokal angepassten Armutsquote sowie der Haushalte mit niedrigem Einkommen und der prognostizierten zusätzlichen Haushalte der Wohnungsbedarf der zu erwartenden neuen Niedrigeinkommenshaushalte bestimmt.

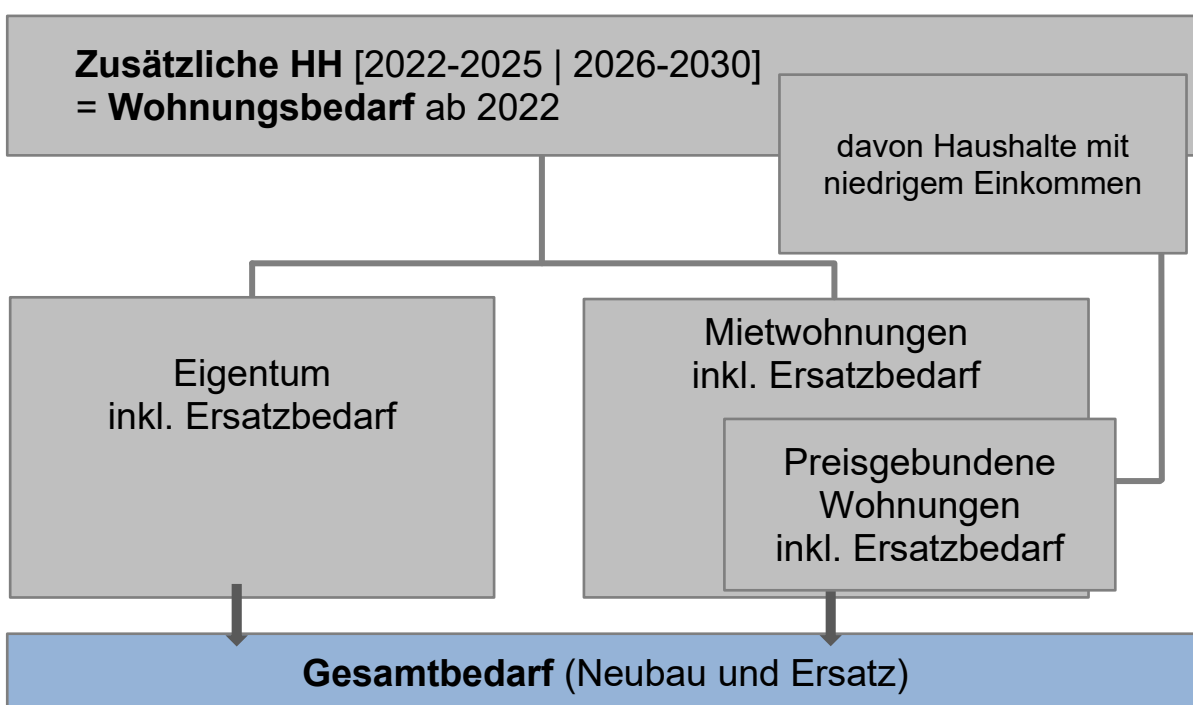


Abbildung 39: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf (Quelle: Eigene Darstellung)

Generell sind die Zahlen der Prognosen als in die Zukunft fortgeschriebene Größenordnungen zu verstehen. Die Voraussage des Wohnungsbedarfes ist nicht als exakte Berechnung von Wohneinheiten zu interpretieren, da allein schon die zugrundeliegenden demographischen Prognosen trotz ähnlicher Systematik zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Durch die Berechnungen werden ein Trend und eine Größenordnung der zu erwartenden Veränderungen entwickelt. Eine zeitnahe Überprüfung der Werte in etwa 5-jährigem Rhythmus ist unbedingt zu empfehlen.

Zudem ersetzt die Prognose weder das politische Handeln bei der Ausweisung von Bauland, der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und der Schaffung von Wohnraum noch schränkt sie die kommunale Planungshoheit ein. Durch aktive Politik können die Prognosegrundlagen verändert werden. Die Prognose soll also eine Grundlage zur Analyse und für entsprechende Beratungen und politische Entscheidungen bilden. Beispielsweise können durch eine Stadtentwicklung mit dem Fokus auf Innenentwicklung die zuvor dargestellten Potenziale für Wohnungsbau und anteilig preisgünstigen Wohnungsbau aktiviert werden.

9.2 Quantitative Bedarfe

Die Berechnung des Gesamtbedarfes ergibt bis 2025 einen Bedarf von etwa 440 Wohnungen, betrachtet man den mittleren Pfad der Prognose. Zwischen 2026 und 2030 liegt der Bedarf bei etwa 350 Wohnungen. Im unteren Pfad laut NBank wären es bis 2025 etwa 290 benötigte Wohnungen, im Zeitraum zwischen 2026 und 2030 knapp 140. Im oberen Pfad laut LSN wären es etwa 580 Wohnungen bis 2025 und knapp 680 Wohnungen für den zweiten Zeitraum. Zwischen 2022 und 2025 wären das im mittleren Pfad rund 110 Wohnungen pro Jahr und im zweiten Zeitraum etwa 70 Wohnungen pro Jahr. Das wäre in etwa so viel wie zwischen 2017 und 2011 durchschnittlich fertiggestellt wurde. Zwischen 2012 und 2016 wurden jährlich 132 WE errichtet und zwischen 2017 und 2021 sogar 158 WE, d.h. der aktuelle Bedarf würde einen Rückgang der Bautätigkeit im Vergleich zu den letzten Jahren bedeuten. Aufgrund der gestiegenen Baupreise und Zinsen ist dies als realistisch zu betrachten.

Verteilt auf die unterschiedlichen Wohnungssektoren liegt der Bedarf bis 2030 bei etwa 350 Wohneinheiten im Eigentumssektor und etwa 440 Wohneinheiten im Mietwohnungssektor (mittlerer Pfad). Der Bedarf an preisgebundenem Wohnraum bis 2025 liegt bei insgesamt 130 Wohnungen laut Berechnung, zuzüglich des Nachholbedarfes von 300 WE aufgrund der ausgelaufenen Bindungen in den letzten Jahren. Somit liegt der Bedarf bei 430 neuen preisgebundenen Wohnungen bis 2025, von denen etwas über 90 Wohnungen schon in der Entstehung begriffen sind (Hermann-Lange-Ring). Für den Zeitraum 2026 bis 2030 liegt der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen bei etwa 105 Wohnungen.

Schritt I - neue HH und Wohnungsbedarf neu

	2022-2025	2026-2030
Haushaltsprognose (mittleres Szenario) bzw. Neubedarf WE ¹	298	218

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2022-2025	2026-2030	
Quote Eigentum ²	49,8%	49,8%	
Bedarf Eigentum neu	148	109	
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ² (Stand 2011)	8.129	8.129	Summe
Ersatzbedarf WE	47	47	2022-2030
Neubau + Ersatzbedarf Eigentum gesamt	195	155	350

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2022-2025	2026-2030	
Quote Mietwohnungen ²	50,2%	50,2%	
Bedarf Mietwohnungen neu	150	109	
Bestand vermietete WE ² (Stand 2011)	8.195	8.195	Summe
Ersatzbedarf WE	90	90	2022-2030
Neubau + Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	240	200	439

Schritt III - Bedarf preisgebundener Wohnraum a) (= Teil des Mietwohnungssektors)

	2022-2025	2026-2030	
Quote Haushalte mit Transferleistungsbezug ³	13,9%	13,9%	
Wohnungsbedarf Transferleistungs-HH neu	41	30	Summe
Ersatzbedarf WE	19	19	2022-2030
Neubau + Ersatzbedarf preisgebundener Wohn- ungsbau a) gesamt	60	49	110

Schritt IV - Bedarf preisgebundener Wohnraum b) (= insbesondere Mietwohnungssektor)

	2022-2025	2026-2030	
Quote Haushalte mit niedrigem Einkommen ⁴	16,1%	16,1%	
Wohnungsbedarf HH niedriges Einkommen neu	48	35	Summe
Ersatzbedarf WE	22	22	2022-2030
Neubau + Ersatzbedarf preisgebundener Wohn- ungsbau b) gesamt	70	57	127

Gesamtergebnis

	2022-2025	2026-2030	Summe
Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt			2022-2030
Mittleres Szenario	435	355	790

Quellen:

¹ Mittleres Szenario zwischen NBank und LSN, s. Kapitel 7.3² Zensus (2011)³ Quote der Transferleistungsempfänger*innen = Armutsquote⁴ Haushalte mit niedrigem Einkommen ermittelt nach Mikrozensus 2021

Hinweis: Die hinterlegte Tabelle rechnet mit Nachkommastellen, deren Ergebnis dann gerundet wird. Daher können die Summen der ganzzahligen Werte um +/- 1 abweichen.

Tabelle 9: Übersicht der Neubau- und Ersatzbedarfe 2022-2030 in den verschiedenen Szenarien (eigene Berechnung)

	2022-2025			2026-2030		
	nach NBank-Prognose	mittlerer Pfad	nach LSN-Prognose	nach NBank-Prognose ⁶	mittlerer Pfad	nach LSN-Prognose
Eigentum	124	195	266	47	155	316
Mietwohnungen	169	240	311	90	200	362
davon preisgebundener Wohnungsbau gesamt	88	130	173	24	106	203
WE gesamt	293	435	577	137	355	678
Jährlich	73	109	144	27	71	136

9.3 Flächenbedarfe und Wohnbaupotenziale

Um die Wohnraumbedarfe in Flächenbedarfe umzurechnen, ist zunächst anzumerken, dass die Ersatzbedarfe keine neuen Flächen benötigen, da hier abgängige Gebäude abgerissen und neue Gebäude (außerdem meist größer) errichtet werden. Das bedeutet, dass nur die reinen Neubaubedarfe umgerechnet werden. Laut mittlerem Pfad werden im Zeitraum 2022 bis 2025 je etwa 150 Wohneinheiten im Eigentums- sowie im Mietwohnbereich benötigt. Im Zeitraum 2025 bis 2030 sind dies je 110 Wohneinheiten. Laut LSN-Prognose dagegen wären dies im ersten Zeitraum etwa 220 benötigte WE und im zweiten Zeitraum etwa 270 WE.

Für die Übertragung der Wohnraumbedarfe in Flächenbedarfe wurde Folgendes angenommen:

- Im Eigentumsbereich werden 75 % aller Wohneinheiten in EFH, DH oder RH hergestellt, 25 % in MFH
- Im Mietbereich werden 5 % in EFH, DH oder RH hergestellt und 95 % in MFH
- Bei den EFH/DH/RH wird die Hälfte als EFH mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 qm und die andere Hälfte mit DH/RH mit 300 qm Grundstücksfläche gerechnet⁷
- Bei den MFH wird von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 qm und einer BGF von 0,8 ausgegangen.

Somit ergeben sich folgende Bedarfe für die Zeiträume 2022 bis 2025 und 2026 bis 2030.

Tabelle 10: Flächenbedarfe für Wohnraum (eigene Berechnung entlang Wohnraumbedarfe)

	2022-2025	2026-2030	Gesamt
MFH	2,6	1,9	4,5
EFH/DH/RH	5,9	4,4	10,3
Gesamt	8,6	6,3	

⁶ Nur qualitativer Ersatzbedarf, da nach dieser Prognose die Haushalte rückläufig sind.

⁷ Das sind kleinere Grundstücke als in den letzten Jahren in der Stadt Leer üblich waren, jedoch ist dies bei den steigenden Preisen, der Klimakrise sowie dem Ziel des Landesraumordnungsprogrammes, die Inanspruchnahme neuer Flächen gegen Null zu fahren, nicht mehr zu verantworten.

In der folgenden Tabelle sind die Flächenpotenziale der Stadt Leer aufgelistet. Hierbei ist nicht ausgeschlossen, dass Weitere hinzukommen oder Einzelne auch nicht umgesetzt werden. In dunklerem Grau sind die Flächen hinterlegt, bei denen eine Umsetzung kurzfristig, d.h. bis etwa 2025 realistisch ist.

Tabelle 11: Flächenpotenziale Wohnbebauung Stadt Leer (Quelle: Stadt Leer, eigene Darstellung, teils eigene Berechnung)

Nr.	B-Plan Nr. (Arbeitstitel)	Rechtsverbindlich (Jahr) / in Aufstellung	Bebaubarkeit	Wohnbau-Flächengröße in ha MFH	Wohnbau-Flächengröße in ha EFH/DH/RH
1	220 (MZO)	A	GWB	1,8	
2	224 (Nordwestlich Groninger Straße)	R (2020)	GWB, EFH/DH/RH	0,7	2,1
3	225 (Bahndamm)	A	GWB, EFH/DH	0,3	0,7
4	226 (für ein Gebiet zwischen dem Bingumer Tief und Bingumgaster Straße)	R (2020)	GWB, EFH/DH	0,2	2
5	232 (An der Rotbuche)	A	EFH/DH/RH		1
6	VEP 19 (Stadthaus Edele)	A	GWB	0,2	
7	G3 (Logabirum)	R (1965)	EFH/DH	Ca. 5 unbebaut	
8	116 (für ein Gebiet bei der Olthaver Straße)	R (1982)	GWB	0,7	
9	235 (Für ein Gebiet zw. Mettjeweg und Weidenweg)	A	GWB, EFH/DH/RH	0,5	7
10	VEP 13A + 13B (Hafenkopf)	R (2019)	GWB	0,3	
11	VEP 16 (Gasthof Frisia, Bingum)	R (2020)	GWB	0,2	
12	VEP 20 (Dorfstraße) + VEP 21 (Barkei)	A	GWB	0,6	
13	Ohne Nr. (Eisinghausen, „Bollinghausener Leegde“ NLG-Fläche)	Kein Aufstellungsbeschluss	Misch- / Gewerbegebiet und Wohnen	Fläche gesamt ca. 63 ha, nur anteilige Wohnbebauung	
14	Ohne Nr. (Wohnquartier Burfehrer Weg)	Kein Aufstellungsbeschluss	GWB	1,4	
Verdichtungsbereiche				Bisher 7 - 10 %	
Summe gesamt (Summe kurzfristig)				6,9 (3,0)	12,8 (5,8)
Bedarfe bis 2030 (Bedarfe kurzfristig)⁸				4,5 (2,6)	10,3 (5,9)

⁸ Annahmen für die Berechnung siehe vorheriger Text.

Die Berechnung zeigt, dass bis 2025 aufgrund der aktuellen Bauvorhaben ausreichend Flächen für die Wohnraumbedarfe vorhanden sind (die Zahlen in den Klammern). Für den Zeitraum 2025 bis 2030 übersteigen die Flächen die Bedarfe, jedoch ist hier eine Prognose zur Umsetzbarkeit der Vorhaben auch schwierig.

Außerdem entsteht ein Anteil der Wohnraumbedarfe im Bestand durch Anbauten oder Nutzungsänderungen, bzw. auch in Baulücken. Wenn sich die Entwicklung der letzten Jahre fortsetzt, würden etwa 10 % aller Bedarfe hierüber befriedigt werden. Allein aus Klimaschutzgründen wäre eine Steigerung der Innenentwicklung für die Stadt Leer wünschenswert (siehe Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer), weshalb die Innenentwicklung weiterhin forciert werden sollte. Somit könnten auch die höheren Bedarfe laut LSN-Prognose erfüllt werden.

10 Qualitative Wohnraumbedarfe

10.1 Wohnungsgrößen, Preissegmente

Tabelle 12: Prognosen der kleinen und großen Haushalte (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Prognose der Haushaltsgrößen nach mittlerem Szenario	2021-2030 Zuwachs Haushalte
Zuwachs kleine Haushalte (1-2 Personen)	+ 409
Zuwachs große Haushalte (> 2 Personen)	+ 107

Bis 2030 wird nach dem mittleren Pfad ein Zuwachs von knapp 520 Haushalten prognostiziert. Dies ergibt sich aus einem deutlichen Zuwachs von 410 Haushalten im Bereich der kleinen Haushalte von 1-2 Personen und einem leichten Anstieg von 110 Haushalten mit einer Größe von über 2 Personen (insbesondere die 3- sowie die 5-Personen-Haushalte).

Die sich verändernde Haushaltsstruktur hin zu mehr 1- und 2-Personen-Haushalten und weniger größeren Haushalten kann nicht exakt einer Wohnungsgröße zugerechnet werden: Der Zuwachs der Einpersonenhaushalte beispielsweise kann durch alternde Haushalte in großen Wohnungen (die dort auch oft noch längere Zeit wohnen bleiben) ebenso bedingt sein wie durch gerade aus dem Elternhaus ausgezogene junge Haushalte.

Zur Berücksichtigung der unterschiedlich starken Nachfrage nach verschiedenen Wohnungstypen ist es notwendig, die Nachfragegruppen differenziert zu betrachten. Zunächst empfiehlt sich ein Überblick über die Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf. Auch wenn diese Muster mit der Diversifizierung von Lebensstilen an Dominanz verlieren und immer wieder Veränderungen unterworfen sind, wird die Betrachtung der Lebensphasen nach wie vor als Orientierung für die Entwicklung der qualitativen Wohnungsnachfrage angesehen (vgl. Forum KomWoB 2012: 25).

Tabelle 13: Nachfragegruppen Haushaltsgründer*innen (Quelle: LSN; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersgruppen (LSN)	Personen	Haushalte	Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
Altersgruppe 16-20 Jahre; 2021 (die bis 2026 potenziell neue Haushalte gründen)	1025	683	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preisgünstige Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
Altersgruppe 21-25 Jahre; 2021 (die bis 2026 in die Familiengründungsphase eintreten)	735	490	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	Miete
Altersgruppe 26-40 Jahre; 2021 (die bis 2026 potenziell in die aktive Familienphase eintreten)	2135	1068	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase

Bei der Betrachtung der Nachfragegruppen der zukünftigen Haushaltsgründer*innen (siehe Tabelle 13) wird deutlich, dass etwa die Hälfte (1.173 von 2.241 Haushalten) der Nachfrage sich auf kleine, preisgünstige Wohnungen bezieht und die andere Hälfte auf größere Wohnungen (3-5 Zimmer). Die Haushaltsgründer*innen der jetzt 16- bis 20-Jährigen stellen dabei etwa 700 Haushalte dar, die Gruppe der jetzt 21- bis 25-Jährigen etwa 500 Haushalte. In diesen beiden Altersgruppen wird von einer Quote von 50 % 1-Personen-Haushalten ausgegangen.

Die Altersgruppe der jetzt 26- bis 40-Jährigen tritt bis 2025 potenziell in die aktive und konsolidierte Familienphase ein und fragt nach großen Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern. Diese Nachfragegruppe stellt grundsätzlich die Hauptnachfragegruppe für den Neubaubedarf Eigentum dar. Aus dieser Altersgruppe ergeben sich etwa 1.070 Familienhaushalte in der Stadt Leer. Hierbei handelt es sich um einen rein demografischen Potenzialwert. Real werden Unterbrechungen in der Familienphase häufiger und der Anteil der Alleinerziehenden steigt, folglich werden auch kleinere Wohnungen in dieser Altersgruppe gebraucht. Die hohen Preise auf dem Eigentumsmarkt sowohl im Neubau- als auch im Altbausegment stellen bei einem derzeit steigenden Zinsniveau Hemmnisse bei der Eigentumbildung für weniger kaufkräftige Schwellenhaushalte dar. Die Nachfrage nach großen, preisgünstigen Wohnungen im Mietsektor durch einkommensschwächere Familien ist insofern nach wie vor gegeben.

Auch die Prognose der Altersstruktur (Kapitel 7.2) spiegelt die Nachfrage bis 2025 wider. In der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen wird ein Rückgang prognostiziert. In der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen, welche sich in der älteren Nachfragegruppe der Haushaltsgründer*innen widerspiegelt, wird ein leichter Anstieg um etwa 300 Haushalte bis 2030 prognostiziert. Damit einher geht ein deutlicher Anstieg an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (+880 Personen), was sich einerseits durch Familiengründungen und Vergrößerung von Familien bedingt.

Dazu kommt die Altersgruppe mit Personen ab 60 Jahren, welche mit etwa 1.000 zusätzlichen Haushalten am stärksten ansteigt. Diese Altersgruppe verfügt in vielen Fällen über Wohnungen oder Eigenheime. Aufgrund der Haushaltseinflechtung nach dem Auszug der Kinder („empty nest“) besteht hier das Potenzial in kleinere Wohnungen umzuziehen. Dies findet in der Regel erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren). In welchem Umfang zu dieser Persistenz (Beharrung) auch das Fehlen altengerechter Wohnungen beiträgt, könnte lediglich eine Befragung ermitteln.

Damit ist der Bedarf an kleinen (Ein- bis Drei-Zimmer-)Wohnungen sowohl in Eigentum als auch zur Miete vor allem für ältere Menschen so hoch, dass zukünftig eigentlich zwei Drittel der gesamten Baufertigstellungen in diesem Segment liegen sollte. Anreize für den Umzug von „empty nest“-Haushalten sind für die Stadt Leer zu empfehlen. Wenn hiermit ausreichend größere Wohnungen oder Häuser der „empty nest“-Haushalte frei würden, könnten hier die entstehenden oder zuziehenden Familienhaushalte einziehen (evtl. nach Umbau oder Abriss/Neubau), sodass hierfür kaum neue Fläche ausgewiesen und neue Infrastruktur gebaut werden muss.

Tabelle 14: Nachfragegruppen nach Generationen (Quelle: NBank; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersstrukturprognose nach mittlerem Pfad	2021-2030	2021-2030	Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
	Personen	Haushalte		
Zuwachs Haushaltgründer 18-29 Jahre	-838	-558	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	
Zuwachs Familien 30-44 Jahre	606	303	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre („empty nest“)	1.205	803	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Angebote zur Verkleinerung
Zuwachs Senioren +75 Jahre	345	230	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zimmer	Angebote zur Verkleinerung, Barrierefreiheit

10.3 Befragung Wohnungsmarktakteur*innen

Wie bereits im Zuge der Wohnraumversorgungskonzepte 2016 und 2019 hat die Stadt Leer auch im Rahmen der weiteren Fortschreibung eine schriftliche Befragung von Wohnungsmarktakteur*innen in der Stadt Leer durchgeführt. Ziel der Befragung war es, bei der Einschätzung des aktuellen Wohnraumbedarfs – zusätzlich zu den statistischen Daten – auch Erfahrungen örtlicher Akteur*innen zu Grunde zu legen bzw. die statistischen Auswertungen zu verifizieren. Ende 2022 wurden 33 Wohnungsmarktakteur*innen angeschrieben, von denen 8 ausgefüllte Fragebögen zurückgeschickt haben. Die Akteur*innen konnten so viele Nachfragegruppen definieren, wie sie wollten, die meisten haben jedoch die drei vorgegebenen Spalten gefüllt. Im Folgenden werden die Nachfragegruppen nach Häufigkeit ihrer Nennung dargestellt.

Demnach sind die meisten Nachfragen nur schwer bis gar nicht erfüllbar, wobei es abhängig von den Akteur*innen und ihren spezifischen Angeboten einige Ausnahmen gibt. Die Einschätzungen der Wohnungsmarktakteure passen zu der geringen Leerstandsquote der Stadt Leer ebenso wie zur qualitativen Prognose (siehe Kapitel 10.1).

Am häufigsten (7 Nennungen) werden durch die antwortenden Akteur*innen (junge) Familien (20 bis 45 Jahre) mit überwiegend mittlerem, teilweise geringem Einkommen benannt. Die Familien, zu denen meist 3 bis 5 Personen gehören, fragen überwiegend Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser nach und sind zumeist an Eigentum interessiert. Hinsichtlich der gewünschten Wohnungsgröße sind vor allem Wohnungen ab 105 qm oder größer interessant, teilweise werden auch kleinere Wohnungen ab 75 qm nachgefragt. Als qualitative Merkmale werden durch die Familien Nähe zu sozialen Infrastrukturen wie Kindergarten, Schule oder Einkaufsmöglichkeiten, aber auch die Nähe zur Stadt hervorgehoben. Die Nachfrage ist laut antwortenden Akteur*innen zur Zeit nur kaum bis nicht bedienbar.

Sechsmal werden durch die Akteur*innen ältere Paare bzw. Rentner*innen ab 60 Jahren genannt. Diese weisen in den meisten Fällen ein mittleres Einkommen auf, teilweise aber auch ein geringes bzw. hohes Einkommen. Diese suchen unterschiedlichste Gebäudetypen, zu denen Ein- oder Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, aber auch Bungalows gehören. Die Wohnungen sollen für die Nachfragegruppe der Senior*innen mit geringem Einkommen etwa 50 qm, für die Gruppe der Senior*innen mit mittlerem Einkommen mindestens 75 qm und für die Gruppe der Senior*innen mit hohem Einkommen auch über 105 qm groß sein. Des Weiteren sind die Senior*innen sowohl an Eigentum als auch an Mietwohnraum interessiert. Als qualitative Merkmale werden von den Akteur*innen Barrierefreiheit, kleine Grundstücke, Balkon bzw. Terrasse und Fahrstuhl, Stellplatz, sowie eine gut erreichbare Infrastruktur benannt. Insgesamt lässt sich das Interesse dieser Nachfragegruppe nur schwer erfüllen.

Am dritthäufigsten (dreimal) werden durch die Akteur*innen Singles benannt, die in der Altersgruppe ab 20 bzw. 30 Jahren zu verorten sind. Zumeist verfügen diese über ein mittleres Einkommen und sind überwiegend an der Miete einer 50 bis 60 qm großen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus interessiert. Als qualitative Merkmale werden von den Interessent*innen eine zentrale Lage, teilweise aber auch Barrierefreiheit hervorgehoben. Laut Aussage der Akteur*innen ist die Nachfrage nur teilweise bedienbar.

Ebenso oft nennen die Akteur*innen SGB II-Leistungsempfänger*innen, teilweise auch mit Kindern. Diese Nachfragegruppe lebt zur Miete sowohl in kleinen Ein-Personen-Haushalten, aber auch mit bis zu sechs Bewohner*innen in einem Haushalt. Entsprechend unterschiedlich fallen die Wohnungsgrößen aus, diese liegen zwischen 50 und 105 oder mehr Quadratmetern. Als qualitative Merkmale werden vor allem die kurzfristige Verfügbarkeit und der günstige Preis hervorgehoben. Die Nachfrage dieser Gruppe kann von den Akteur*innen nur teilweise erfüllt werden.

Eine weitere Nachfragegruppe in der Stadt Leer stellen laut den befragten Akteur*innen Investor*innen dar (2 Nennungen). Diese sind meist zwischen 25 und 60 Jahren alt, verfügen über ein hohes Einkommen und sind an Eigentum interessiert. Diese Nachfragegruppe erwirbt in den meisten Fällen Ein- oder Mehrfamilienhäuser, teilweise aber auch Reihen- und Zweifamilienhäuser. Qualitative Merkmale stellen neben der zentralen Lage und guten Busanbindung, möglichst kleine Grundstücke dar. Außerdem erwirbt diese Nachfragegruppe häufig Altbestand, um diesen abzureißen und das Grundstück für einen Neubau zu verwenden. Laut den Akteur*innen kann die Nachfrage nur schwer bis gar nicht erfüllt werden.

Eine weitere Nachfragegruppe stellen aktuell Geflüchtete aus der Ukraine dar (1 Nennung). Die Interessent*innen lassen sich in der Altersgruppe der 25- bis 40-jährigen verorten und leben mit bis zu fünf Personen in einem Haushalt, wobei die Wohnungsgröße zumeist flexibel ist. Die Geflüchteten sind laut Fragebogen ausschließlich an möblierten Mietwohnungen interessiert und wünschen sich eine kurzfristige Verfügbarkeit. Die Nachfrage dieser Gruppe ist nur schwer bzw. nicht erfüllbar.

Auch wird durch ein*e Akteur*in die Gruppe der jungen arbeitenden oder in Ausbildung befindlichen Personen bis 30 Jahren benannt. Diese verfügen über ein geringes bis mittleres Einkommen und fragen Mietwohnungen bis 50 qm in Mehrfamilienhäusern an. Als qualitatives Merkmal wird häufig eine gute Internetverbindung benannt. Die Nachfrage dieser Gruppe lässt sich erfüllen.

10.4 Altenwohnen, barrierefreies Wohnen

Ein wichtiges Marktsegment sind barrierefreie (kleine) Wohnungen. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies ab 75 Jahren deutlich

an, meist aus gesundheitlichen Gründen. Aufgrund des Mangels an kleinen Wohnungen kann bereits jetzt angenommen werden, dass ein Fehlbedarf existiert, der den Umzug älterer Haushalte, der durch zusätzliche 345 Personen über 75 Jahren zwischen 2022 und 2030 entsteht, ein entsprechendes Wohnungsangebot gegenübergestellt werden kann. Als Größenordnung des Zuwachsbedarfs durch Personen über 75 Jahren können etwa 230 barrierefreie Wohnungen bis 2030 gesamt (gemischte Ein- und Zwei- Personenhaushalte) ermittelt werden.

Davon abgesehen ist von einem grundsätzlichen Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen auszugehen (siehe auch Kapitel 6.8). Neu gebaute Wohnungen sollten daher im Hinblick auf einen wachsenden Bedarf barrierefrei ausgeführt werden, ebenso wichtig sind aber auch geeignete Umbau oder Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit oder eingeschränkter Barrierefreiheit im Bestand.

Zu beachten ist weiterhin, dass es bis 2030 einen Anstieg an schwerbehinderten Personen pro Jahr von etwa 1,7 % geben wird (siehe Abbildung 40). Dies würde für die Stadt Leer zu einer Steigerung von etwa 450 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen, von denen etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist (etwa 112 Personen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden⁹. Somit ist für den Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 65 Jahre sind, von 2022 bis 2030 mit einem weiteren Bedarf von etwa 80 barrierefreien Wohnungen zu rechnen.

Der Gesamtbedarf beläuft sich damit für die Stadt Leer auf mindestens 310 barrierefreie Wohnungen von 2022 bis 2030. Der Nachholbedarf ist schwer bezifferbar, liegt jedoch hoch. Ein Großteil des Neubaus sollte daher barrierefrei sein, zusätzlich sind Anpassungen im Bestand nötig und sinnvoll.

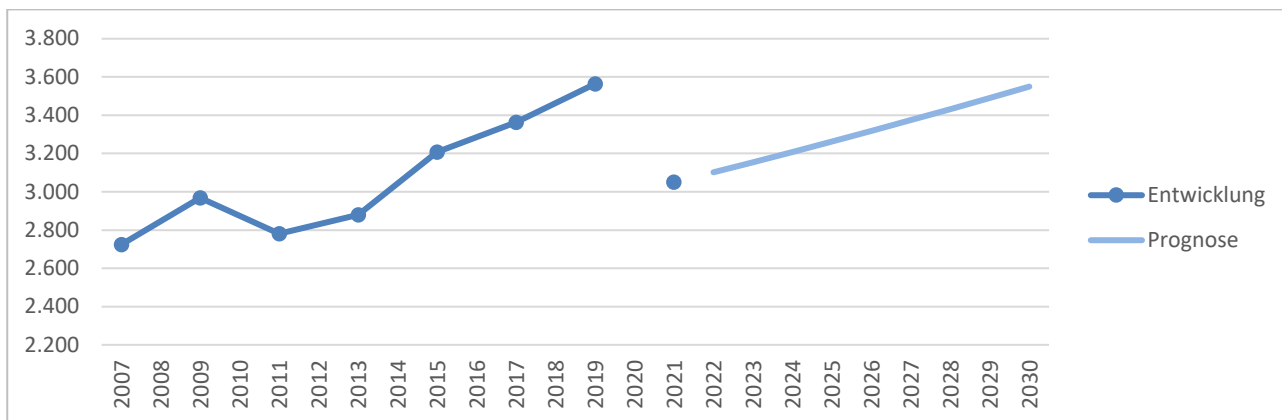


Abbildung 40: Prognose der Menschen mit Schwerbehindertenausweis Stadt Leer (LSN bis 2021, danach eigene Prognose)

10.5 Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen

Die Erfahrung der letzten Jahre und Jahrzehnte zeigt, dass eine vermehrte Migration immer wieder stattfindet und meist unerwartet kommt. Die Verteilung der Geflüchteten erfolgt durch die

⁹ Die schwerbehinderten Personen verteilen sich zu je etwa der Hälfte auf Menschen unter 65 Jahren und auf Menschen ab 65 Jahren. Daten für ältere schwerbehinderte Personen liegen nur pauschal ab 65 Jahre vor. Da etwa 50 % der über 64-Jährigen in der Stadt Leer bereits 75 Jahre und älter und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, wird von dem oben genannten Bedarf nur 75 % an gerechnet.

Bundesregierung. Sie schätzt die Anzahl der in einem Jahr voraussichtlich ankommenden Flüchtlinge und errechnet dann mit Hilfe des Königsteiner Schlüssels die Aufnahmequote für die Bundesländer und die Landkreise (Richtwerte: zwei Drittel Steueraufkommen des Bundeslandes, ein Drittel Bevölkerungszahl des Bundeslandes). Bis 2022 war die Situation relativ entspannt, die Aufnahmequote der Stadt Leer im August 2021 lag bei knapp über 100 Personen (wobei hiervon die meisten schon vorab aufgenommen wurden), was auch die Anzahl der Haushalte mit AsylBLG-Bezug Ende 2021 entspricht. Dies hat sich jedoch durch den Krieg in der Ukraine geändert, so lag die aufzunehmende Quote im August 2022 mit 340 Personen deutlich höher als im vorhergehenden Jahr und hiervon war auch mit 270 Personen noch ein großer Anteil offen. Ukrainer*innen bekommen einen vorübergehenden Schutzstatus und können damit direkt Leistungen des SGB II oder XII beziehen, wenn sie keinen Job finden (d.h. keinen Asylantrag stellen müssen und somit auch nicht in der Statistik des AsylBLG auftauchen). Im Jahr 2022 gab es einen starken Zuwachs in die Stadt Leer, der mittel- bis langfristige Verbleib der Menschen ist jedoch unklar. Grundsätzlich hängt der Zuzug von der humanitären Lage in den Herkunftsländern sowie von migrationspolitischen Entscheidungen auf Bundes- bzw. EU-Ebene ab. Prognosen oder Aussichten künftiger Flüchtlingszuweisungen können deshalb nicht gestellt werden.

Eine erfolgte Anerkennung von Asylbewerber*innen zieht einen Statuswechsel in SGB II oder XII nach sich, wenn kein eigenes Einkommen vorhanden ist. Eine Integration in den regulären Wohnungsmarkt hängt dann maßgeblich von der Verfügbarkeit von Wohnungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft ab. Eine Fehlbelegung liegt vor, wenn auszugsberechtigte Personen mit Aufenthaltstitel in den Sammelunterkünften oder den für die Flüchtlingserstunterbringung angemieteten Wohnungen wohnen bleiben, weil sie keinen Wohnraum finden.

Neubau von Wohnungen für Geflüchtete sollte in jedem Fall im Rahmen des regulären sozialen Wohnungsbaus realisiert werden und dabei möglichst an integrierten Standorten geschehen, u.a. weil auf diese Weise mittelfristig das Mietwohnungsangebot der Kommune erweitert und auch die Problematik der Fehlbelegungen bei den Wohnungen für die Flüchtlingserstunterbringung verringert wird.

Auch sollten Angebote für Wohnungsnotfälle geschaffen und bereitgehalten werden, um Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit zu verhindern bzw. zu verringern und Wohnungen bereitgehalten werden, die der Reintegration auf den Wohnungsmarkt dienen.

Idealerweise wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einer Entwicklung oder Vernetzung von öffentlichen/sozio-kulturellen Einrichtungen, Beratungsdiensten und (ehrenamtlichen) Angeboten verknüpft.

11 Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen

Eine seit Jahrzehnten diskutierte Frage, die je nach Perspektive des jeweiligen Interessenverbandes anders beantwortet wird, richtet sich an die Wirksamkeit von Neubauten im frei finanzierten Wohnungsbau für das preisgünstige Segment. Insbesondere Eigentümerverbände wie Haus und Grund sind der Auffassung, dass neue Wohnungen über die so ausgelösten Umzugsketten letztlich auch freie Wohnungen im niedrigpreisigen Segment auslösen. Dieser sog. Sickerneffekt ist allerdings mehrfach in Frage gestellt worden, bis hin zur empirischen Feststellung, dass die schlecht ausgestatteten Wohnungen keineswegs die preisgünstigsten sein müssen (Glasauer und Ipsen 1996), also die Vorstellung von Oben und Unten zu relativieren ist.

Eine neue Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Juli 2020)¹⁰ weist aufgrund von umfangreichen Befragungen und Modellrechnungen zu Umzugsketten nach, dass aktuell die Fragestellung und die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes entscheidend sind, allerdings an vier großstädtischen Fallbeispielen (u.a. Bremen) untersucht. Grundsätzlich löst eine neu gebaute Wohnung 1,2 bis 2,2 weitere Umzüge aus. Um bis zum preisgünstigen Segment durchzudringen, reicht dies meist nicht, zumal die freiwerdenden Wohnungen häufig durch Zuzüge belegt werden und sich dann nicht auf den lokalen Wohnungsmarkt auswirken. Hier wirken am stärksten Einfamilienhäuser, da sie in der Regel von Ortsansässigen errichtet werden.

Entscheidend ist die Wohnungsmarktsituation. Besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, also ein Mangel an Wohnungen, werden freiwerdende Wohnungen meist teurer weitervermietet. Die Wirkung auf das preisgünstige Segment ist entsprechend gering. Nur langfristig und bei entspannten Wohnungsmärkten können Wirkungen auf das preisgünstige Segment festgestellt werden.

Wohnungspolitik betrachtet weist das Ergebnis andere Akzente auf: Sobald die Wirksamkeit öffentlicher Mittel in die Betrachtung einbezogen wird, ist die relativ geringe Subvention von Wohnungseigentum (durch Steuererleichterungen und Baukindergeld) letztlich preisgünstiger für die Neuschaffung von Wohnraum, dessen Wirkung im unteren Marktsegment zu spüren sein wird, sobald es eine Marktentspannung gibt. Kurzfristig allerdings sind diese Sickereffekte aus dem oberen Marktsegment zu langsam und zu ungenau, um einem akuten Wohnungsmangel im preisgünstigen Bereich abzuwehren. Zudem geht gerade der Einfamilienhausbau als wirksamstes Mittel für längere Umzugsketten mit einem hohen Flächenverbrauch einher und steht hierdurch anderen städtebaulichen Zielen entgegen.

Daher gibt es bei angespannten Wohnungsmärkten keine Alternative zum gezielten, direkt geförderten sozialen Wohnungsbau.

IV FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

12 Fazit

Die Neuaufgabe des Wohnraumversorgungskonzept hat gezeigt, dass die Leitlinien aus den Konzepten von 2016 und 2019 noch immer aktuell sind, auch wenn in den letzten Jahren immerhin vermehrt kleine Wohnungen mit zwei oder drei Räumen (die Größe in Quadratmetern wird nicht erfasst) geschaffen wurden:

- Angebote für (junge) Familien schaffen
- Angebote für Senior*innen schaffen
- Angebote für einkommensschwache Haushalte schaffen
- Laufende Marktbeobachtung etablieren

Dazu kommen die aktuellen Ergebnisse:

¹⁰ Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, R. Busch et al., Hrsg. BBSR, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020

Laut mittlerem Pfad zwischen NBank- und LSN-Prognose gibt es bis 2025 einen Zuwachs von 500 Einwohner*innen bis 2025 und einen weiteren Zuwachs bis 2030 von 370 Personen. Diese bilden knapp 300 weitere Haushalte bis 2025 und im Zeitraum 2026 bis 2030 etwa 220 neue Haushalte. Somit gibt es einen Bedarf von etwa 435 Wohnungen bis 2025 und 355 Wohnungen von 2026 bis 2030 (Neubau- und Ersatzbedarfe). Von diesen Bedarfen sind 130 Wohnungen bis 2025 und 105 Wohnungen von 2026 bis 2030 als preisgebundener Wohnraum zu errichten. Zusätzlich gibt es einen Nachholbedarf von 300 preisgebundenen Wohnungen aufgrund von ausgelaufenen Bindungen in den vergangenen Jahren. Diese 300 WE sind als zusätzliche Bedarfe zu rechnen, da sie die Fehlentwicklung der letzten Jahre (neuer hochpreisiger Wohnraum, steigende Mietpreise) ausgleichen.

Damit unterschreitet der Bedarf der nächsten Jahre die Fertigstellungen der letzten Jahre, eine Entwicklung entlang der Prognose würde demnach ein langsames Wachstum bedeuten. Das passt zu den aktuell steigenden Preisen und dem zögerlichen Verhalten vieler Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt. Umgerechnet auf Flächenbedarfe bedeutet das einen Flächenbedarf von ca. 8,6 ha bis 2025 und ca. 6,3 ha von 2026 bis 2030. Die aktuellen Flächenpotenziale der Stadt Leer sind für die Bedarfe ausreichend. Die Innenentwicklung gilt es trotz der vorhandenen Flächenpotenziale zu steigern, um die Klimaschutzziele erreichen zu können und weniger Investitionen in Infrastruktur aufbringen zu müssen.

Qualitativ betrachtet benötigt es jedoch einiger Anstrengung: Es bedarf mehr kleinerer Wohnungen, da es viele kleine Haushalte gibt und deren Anzahl ansteigen wird, insbesondere ausgelöst durch einen prognostizierten Anstieg der Altersgruppen ab 60 Jahren („empty nest“-Haushalte). Die kleinen Wohnungen bedarf es als Eigentums- wie auch Mietwohnungen, möglichst viele sollten barrierefrei sein. Als Teilsegment der Mietwohnungen bedarf es mehr kleinerer bezahlbarer (d.h. preisgebundener) Wohnungen bis 60 qm für 1 bis 2 Personen, für die vielen Ein-Personen-Haushalte werden auch kleine Wohnungen mit bis zu 50 qm als sinnvoll erachtet (u.a. Wohnen im Alter, aber auch junges Wohnen). Hier können gut Zielgruppen in Mehrfamilienhäusern gemischt werden, um ebenerdiges Wohnen für Ältere gleichzeitig mit kleinen Wohnungen für junge Menschen zu ermöglichen. Durch ein größeres Angebot an attraktiven kleinen Wohnungen können Umzugsketten in Bewegung gesetzt werden, sodass Familien nicht neu bauen müssen, sondern im Bestand unterkommen können (oder Abriss und Neubau, dann aber in bestehender Nachbarschaft/Infrastruktur). Für Familien mit geringem Einkommen bzw. Transferleistungsbezug sind größere bezahlbare/preisgebundene Wohnungen dringend notwendig. Für die zusätzlichen Familien mit mittlerem bis hohem Einkommen braucht es in geringer Anzahl Wohn- bzw. Bauangebote.

Räumlich betrachtet ist das Wohnen in der Altstadt wichtig für ein lebendiges Stadtzentrum und sollte weiterhin schwerpunktmäßig möglich sein.

Eine gesonderte Aussage zu Bedarfen für geflüchtete Menschen ist aktuell nicht möglich, auch wenn es im letzten halben Jahr durch den Ukraine-Krieg wieder ein tagesaktuelles Thema geworden ist. Hier bleiben die oben schon genannten Bedarfe auf den Teilmärkten des bezahlbaren, preisgebundenen Mietwohnungsbaus in allen Wohnungsgrößen ein wichtiges Handlungsfeld der nächsten Jahre für die Wohnraumversorgung in der Stadt Leer, da grundsätzlich auch für die nächsten Jahre von einem weiteren Zuzug flüchtender Menschen auszugehen ist.

13 Handlungsempfehlungen

13.1 Handlungsempfehlungen allgemein

Insgesamt gibt es für die Stadt Leer einen Neubaubedarf bis 2025 von 435 Wohnungen (also etwa 110 WE pro Jahr), davon 240 Mietwohnungen. Das kann mit vorhandenen Flächenpotenzialen erfüllt werden. Die Entwicklung von Flächen, die darüber hinaus gehen, ist nach ihrer Umsetzbarkeit der qualitativen Bedarfe des Wohnraumversorgungskonzeptes zu priorisieren.

- „empty nest“ – Initiative:
 - Sensibilisierung für suffiziente Wohnformen durch Beratung und Darstellen guter Beispiele kann die Umzugsbereitschaft fördern (z.B. auch über ein Pilotprojekt). Dabei sollte auch auf bestehende Beratungsangebote zu Umbau und/oder Wohnungswechsel hingewiesen werden. Die Stadt Leer könnte zum Thema Informationsveranstaltungen gemeinsam mit Dritten anbieten oder dieses Thema ebenfalls gemeinsam mit den Akteur*innen des Wohnungsmarkts anderweitig öffentlichkeitswirksam präsentieren.
 - Attraktive Wohnangebote (Eigentumswohnungen, kleine Reihenhäuser, preisgebundene Wohnungen, insbesondere kleinere (einzelne größere) Wohnungen, Wohnen mit Service-Angeboten) in allen Ortsteilen schaffen, um wohnortnahe Umzüge zu ermöglichen. Dies betrifft auch insbesondere ältere Einfamilienhausgebiete, in denen ein hoher Sanierungsbedarf vorhanden ist. Denn so kann eine Mobilisierung älterer Bestände auch für junge Eigentumsgründer*innen (inkl. einer potenziellen energetischen Sanierung bzw. Abriss und Neubau) erfolgen.
 - Die Umwandlung von großen zu kleineren Wohnungen ist ein geeignetes Mittel, um kleine Wohnungen im Bestand bzw. in Bestandsgebieten zu generieren.
- Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen, um den Bau auf der grünen Wiese zu reduzieren (Klimaschutz). Der aktuelle Prozentsatz von 7 bis 10 Prozent neugewonnene Wohnungen im Bestand sollte deutlich gesteigert werden (z.B. in Emden höher mit 12,2 % oder in Verden deutlich höher mit 20 % aller Bauanträge). Dafür sollten Flächen aus dem Innenentwicklungskonzept, die für Nachverdichtung als Wohnungsbau geeignet sind identifiziert und ihre Potenziale geprüft werden.
- Aktualisierung des Innenentwicklungskonzepts mit Blick auf mögliche Innenentwicklungsbe-
reiche, die Wohnen und insbesondere preisgünstiges Wohnen ermöglichen. Dabei sollte auch die Möglichkeit von sektoralen Bebauungsplänen geprüft werden.
- Bei weiterer Siedlungsentwicklung auf nachhaltige Mobilitäts-, Energie- und Wärmekon-
zepte setzen, dabei den Anteil von flächensparsamen und energetisch günstigen Reihen-
/Doppel- wie auch Mehrfamilienhäusern erhöhen.
- Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Neubauprojekte im Mietwohnungsbau mit
kleinen Wohnungen sollte der Stellplatzschlüssel für das jeweilige Gebiet individuell geprüft
und festgelegt werden.
- Aufgrund des hohen Bedarfs an barrierefreien Wohnungen soll die Steigerung des Anteils
barrierefreier Wohnungen gemäß NBauO (auch Rollstuhl-Wohnungen) als Ziel bei allen
Neubauvorhaben im Blick sein. Bei umfangreichen Modernisierungen im Bestand sollen
möglichst zahlreiche barrierefreie Wohnungen hergestellt werden (z.B. durchgängig barriere-
freie Erdgeschosswohnungen). Außerdem sollten die Themen energetische Sanierung
und barrierefreier Umbau verknüpft werden, um preisliche Synergien zu erzeugen.

Mögliche Instrumente über die Anforderungen der NBauO hinaus wären städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben oder vertragliche Regelungen im Zusammenhang mit Erbbau-rechten.

- Preisdämpfende Maßnahmen für den Bodenmarkt umsetzen: Revolvierender Fond für Bau-landerwerb (z.B. Stadt Verden), Konzeptvergaben, Erbbaurechte (ca. 10 % Kostenreduzie-rung möglich), Festpreisvergaben.
- Bei Siedlungsentwicklung wie auch Innenentwicklung Infrastruktur und soziale Struktur als Standortfaktoren im Blick behalten.
- Förderung von alternativen Wohnformen (Baugemeinschaften, Wohnprojekte, kleine Ge-nossenschaften) durch Konzeptvergaben mit Festpreis und ausreichend langen Bewer-bungszeiträumen, um Gruppenprozesse zu ermöglichen und im Ergebnis suffiziente Wohn-formen zu fördern.

13.2 Handlungsempfehlungen preisgünstiger Wohnraum

Bis 2025 gibt es einen anteiligen Mietwohnungsbedarf von 130 preisgebundenen Wohnungen. Au-ßerdem gibt es davon unabhängig einen Nachholbedarf von 210 preisgebundenen Wohnungen, da seit 2016 etwa 300 Wohnungen aus der Bindung gefallen sind und größtenteils noch nicht er-setzt wurden (92 Wohnungen im Hermann-Lange-Ring sind bereits saniert und fertiggestellt, sie unterliegen daher einer neuen Belegungs- und Mietbindung).

- 25 % - Quote bei Neubaugebieten beibehalten und ggf. bedarfsgerecht erhöhen.
- NBank-Förderung (Allgemeine Mietwohnraumförderung, Modernisierung von Mietwohn-raum, Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen) bewerben und nutzen. Sie ist inzwi-schen insbesondere aufgrund des Zinsanstieges auf dem Kapitalmarkt attraktiver.
- Es sollten beide Förderwege der NBank – d.h. für die Haushalte mit geringem Einkommen mit einer Anfangsmiete von 5,80 €/qm und für die Haushalte mit mittlerem Einkommen mit einer Anfangsmiete von 7,20 €/qm realisiert werden. Die günstigeren Wohnungen sind auf-grund ihrer aktuell geringen Verfügbarkeit in allen Wohnungsgrößen nötig, die Wohnungen mit der Anfangsmiete von 7,20 €/qm werden insbesondere für Wohnungen bis 60 qm benö-tigt.
- Insbesondere kleine (und barrierefreie) Wohnungen werden benötigt, aber auch größere Wohnungen für Familien. Letztere können anteilig auch als Reihenhäuser gebaut werden. Grundsätzlich könnte ein Teil dieser Wohnraumbedarfe über den Bau von Altenwohnungen behoben werden, jedoch ist dies langfristig für die Stadt Leer nicht wünschenswert. Wohn-raum, der über die allgemeine Mietwohnraumförderung entsteht, ist auch in den nächsten 30 Jahren an Menschen jeder Altersgruppe vermietbar. Eine Altersmischung im Haus ist möglich, was zu einer deutlich höheren Flexibilität bei der Wohnraumversorgung führt. Aus diesen Gründen sollen alle Wohnraumbedarfe im preisgünstigen Segment als allgemein geförderter Mietwohnraum entstehen.
- Der Ankauf von Mietbindungen im Bestand kann als kurzfristige Lösung (5, besser 10 Jahre Bindung) den Anteil preisgebundener Wohnungen erhöhen, um den hohen Bedarf zu de-cken. Hier ist jedoch zu bedenken, dass ältere Gebäude meist hohe Heizkosten und damit eine hohe Warmmiete aufweisen.
- Bei Bestandswohnungen des Bauvereins und der Kommunalen Wohnungsverwaltung Leer ist nach Möglichkeit darauf hinzuwirken, dass die Mieten günstig bleiben, wenn Wohnungen aus der Bindung herausfallen. Ein Erwerb einer Belegungsbindung ist auch hier sinnvoll.

- Sektorale Bebauungspläne für Gebiete mit einfachen B-Plänen oder § 34er Bereiche prüfen, v.a. in den Stadtgebieten mit geringer Quote an preisgünstigem Wohnraum.¹¹
- Konzeptvergaben für geförderten Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken und entsprechende Festsetzung von Flächen für geförderten Wohnungsbau in Bebauungsplan-Verfahren.

V ANHANG

14 Literatur

Busch R. et al., Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, Hrsg. BBSR, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020, Bonn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich (2006-2022): Grundstücksmarktberichte.

Der Paritätische (2021): Armut in der Pandemie. Armutsbericht 2021.

Forum KomWoB (2012): Prognosen zum Wohnungsmarkt – Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung.

Glasauer, Herbert / Ipsen, Detlev: Gutachten zum Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, Kassel 1996

Kühne-Bühning et. al. (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot Stiftung (2014): Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Teil 1: Bestandsanalyse und Praxisbeispiele

Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): diverse Statistiken, <http://www1.nls.niedersachsen.de/Statistik/>.

NBank (2022): Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen, Berichtszeitraum 2005-2021

NBank (2022): Kommunalprofil 2022 für die Stadt Leer, LK Leer und Niedersachsen

Schichel, A./ Burkhardt, K. (2012): Bundeskabinett beschließt Haushalt 2013 – 455 Millionen für die Städtebauförderung. Wohnungspolitische Informationen, S. 15 (o. O.)

Statistisches Bundesamt (2012): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Fachserie 1, Reihe 3. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus 2011. Wiesbaden

Zensus 2011: Ergebnisse; <https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:>.

¹¹ Mit dieser vereinfachten Form eines Bebauungsplans können Areale überplant und dabei eine Quote für den geförderten Wohnungsbau festgesetzt werden. Auf diese Weise soll der geförderte Wohnungsbau an Fahrt gewinnen. In Frage kommen in diesem Kontext Grundstücke ohne Bebauungspläne sowie mit einfachen und übergeleiteten Bebauungsplänen. Auf diese Weise können effektiv und zeitsparend auch außerhalb größerer Neubauquartiere Flächen im Innenbereich der Stadt für den geförderten Wohnraum bestimmt werden.

15 Abkürzungen

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
EFH	Einfamilienhaus
DH	Doppelhaus
GMB	Grundstücksmarktbericht
GWB	Geschosswohnungsbau
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HH	Haushalt
KomWoB	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
RH	Reihenhaus
SGB	Sozialgesetzbuch
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
WRVK	Wohnraumversorgungskonzept
ZFH	Zweifamilienhaus