

Stadt Aurich

Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung/ Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept

ENTWURF

September 2017 / Oktober 2018

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH



Escherweg 1
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

info@reurban.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Aufgabenstellung und Methodik.....	3
2	Statistische Auswertungen	4
2.1	Wohnungsangebot.....	4
2.1.1	Bautätigkeit in der Stadt Aurich	4
2.1.2	Anträge auf Wohnraumförderung	7
2.1.3	Städtischer Wohnraum.....	8
2.2	Wohnraumnachfrage.....	8
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	8
2.2.2	Bevölkerungs-/ Haushaltsprognose.....	10
2.2.3	Beschäftigungsentwicklung	11
2.2.4	Einkommensschwache Haushalte.....	12
3	Auswertung von Immobilienangeboten /-gesuchen	15
3.1	Datengrundlage und Vorgehen	15
3.2	Vermietungen.....	16
3.2.1	Angebote.....	16
3.2.2	Gesuche.....	20
3.3	Verkäufe.....	21
3.3.1	Angebote - Häuser	21
3.3.2	Gesuche - Häuser	24
3.3.3	Angebote – Wohnungen.....	25
3.3.4	Gesuche - Wohnungen	26
4	Expertengespräche	26
4.1	Vorbemerkung.....	26
4.2	Ergebnisse	26
5	Fazit.....	29
6	Fazit zur Methodik.....	33

1 Anlass, Aufgabenstellung und Methodik

Die Situation auf den Wohnungsmärkten ist in den vergangenen Jahren deutlich komplexer geworden und nach Jahren entspannter Märkte ergeben sich vielerorts vor allem in Teilsegmenten zum Teil deutlich angespannte Situationen.

Vor dem Hintergrund struktureller Veränderungen sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite und dem Ziel einer Kommune, im Rahmen der jeweils möglichen Rahmenbedingungen für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt zu schaffen, gewinnt eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung zunehmend an Bedeutung.

Im Frühjahr/Sommer 2016 hat die Stadt Aurich zunächst ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeiten und durch den Rat beschließen lassen. Das Wohnraumversorgungskonzept liefert eine Analyse des Auricher Wohnungsmarktes - der Situation von Angebot und Nachfrage - und eine Einschätzung der Entwicklungstendenzen im Zusammenhang gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen sowie konkreter (demografischer) Trends in Aurich – unter genauerer Betrachtung von Angebot an und Nachfrage nach preiswerten Wohnungen.

Insbesondere um eine Abschätzung der aktuellen Nachfrage / Bedarfe - nicht nur hinsichtlich preiswerten Wohnraums sondern auch anderer Qualitäten – zu erhalten, wurde im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes die Etablierung eines Monitorings empfohlen, in dessen Rahmen quantitative und qualitative Indikatoren zu beobachten und auszuwerten sind. Daher wurde nun in einem nächsten Schritt eine „Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung“ begonnen. Ziel dieser Beobachtung ist eine Abbildung der (sich ggf. ändernden) Wohnungsnachfrage und eine Erfassung der aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Veränderungen und Trends sollen auf diese Weise festgestellt und analysiert werden. Für die Stadt bietet die Wohnungsmarktbeobachtung die Möglichkeit, etwaige Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und – im Rahmen des Möglichen – gegenzusteuern; für private sowie gewerbliche Marktteilnehmer kann sie als Entscheidungshilfe für Investitionen innerhalb des Auricher Marktes genutzt werden.

Die Wohnungsmarktbeobachtung war auf ein Jahr ausgelegt¹. In dem nun vorliegenden Bericht werden **Ergebnisse statischer Auswertungen** dargestellt (Kap. 2). Einen **Schwerpunkt des Monitorings bildete die Auswertung von Immobilienangeboten /-gesuchen** – auf Grundlage von Zeitungsannoncen und Internetportalen wurde ausgewertet, wie sich das aktuelle Immobilien- und Wohnungsangebot in der Stadt Aurich quantitativ und qualitativ darstellt und welche Nachfrage dem gegenübersteht (vgl. Kap. 3).

Bereits im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde festgestellt, dass der **Bedarf** an Wohnungen insbesondere hinsichtlich der Kriterien „Größe“, „Art des Wohngebäu-

¹ Ein erster Entwurf des vorliegenden Berichtes wurde im Sommer 2017 erstellt – ihm lagen statistische Auswertungen sowie Sichtungen von Immobilienportalen im Zeitraum September 2016 bis Mai 2017 und im Februar 2017 geführte Experteninterviews zugrunde. Im Sommer 2018 erfolgte eine ergänzende Zulieferung von Daten der Stadt Aurich zu aktuellen Entwicklungen (städtischer Wohnraum, Anträge Wohnraumförderung, Anträge Wohngeld/WBS). Im Zuge der Einarbeitung dieser Daten in den Bericht erfolgte eine Aktualisierung der statistischen Auswertung.

des“ und „Preis“ nur näherungsweise darstellbar ist. Als noch schwieriger erwies es sich, einen Überblick über die Qualitäten des Wohnungs**angebotes** – insbesondere privater, freier Vermieter – zu erhalten. Daher wurden im Rahmen der Marktbeobachtung nun Gespräche mit Akteuren des Auricher Wohnungsmarktes (Makler, Immobilienabteilungen der Banken) über aktuelle Tendenzen der Nachfrage, erkennbare Bedarfe oder auch Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt geführt (vgl. Kap.4).

2 Statistische Auswertungen

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurden das Wohnungsangebot sowie eine mögliche Wohnraumnachfrage anhand verschiedener statistischer Indikatoren aufgezeigt. Gegenüber den im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes dargestellten Daten gibt es mit Stand Juli 2017 aktuellere Informationen, die im Folgenden aufbereitet sind:

2.1 Wohnungsangebot

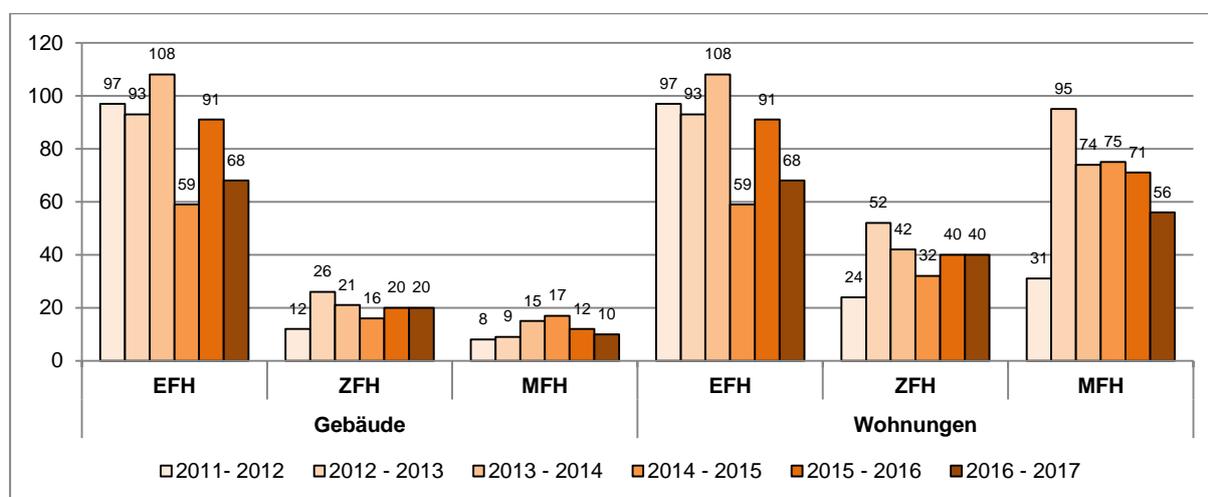
2.1.1 Bautätigkeit in der Stadt Aurich

Im Wohnraumversorgungskonzept erfolgte eine Darstellung der Entwicklung der Gebäude- und Wohnungsbestände sowie der Baufertigstellungen bis zum Jahr 2014. Mittlerweile wurden vom Landesamt für Statistik Niedersachsen Daten bis 2017 veröffentlicht.

In den vergangenen Jahren ergaben sich folgende Bestandsveränderungen bei den Wohnungen:

- 2011-2012: + 152 Wohnungen; davon 80% in Ein-/Zweifamilienhäusern
- 2012-2013: + 240 Wohnungen, davon 60% in Ein-/Zweifamilienhäusern
- 2013-2014: + 224 Wohnungen, davon 67% in Ein-/Zweifamilienhäusern
- 2014-2015: + 166 Wohnungen, davon 55% in Ein-/Zweifamilienhäusern
- 2015-2016: + 202 Wohnungen, davon 65% in Ein-/Zweifamilienhäusern
- 2016-2017: + 164 Wohnungen, davon 66% in Ein-/Zweifamilienhäusern

Abb. 1: jährliche Bestandsveränderung - Gebäude u. Wohnungen – in der Stadt Aurich

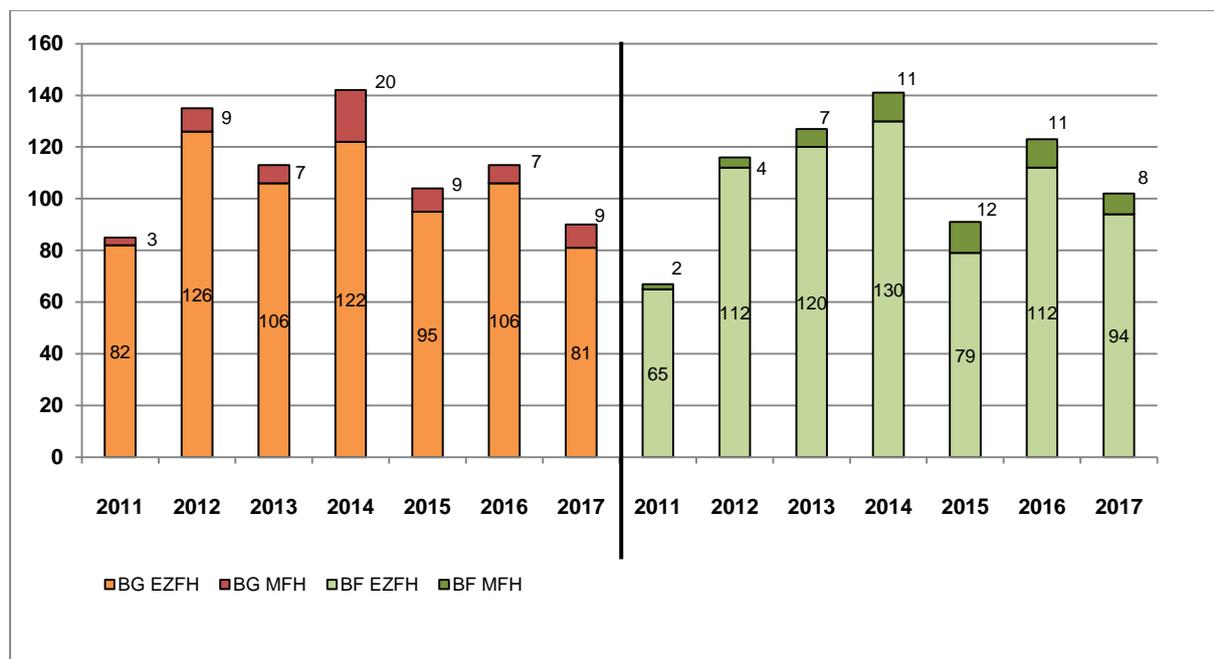


Quelle: Landesamt für Statistik. Berechnung/ Darstellung: re.urban.

Die Abbildung 1 zeigt die jährlichen Bestandsveränderungen² bei den Gebäuden und Wohnungen; insbesondere der Zuwachs an Wohnungen in Einfamilienhäusern ist 2014-2015 gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen, 2015-16 sowie 2016-17 waren wieder stärkere Zuwächse zu verzeichnen; der Bestandszuwachs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg zunächst deutlich an, nach regelmäßigen Zuwächsen um die 70 Wohnungen pro Jahr zwischen 2013 und 2016 war zwischen 2016 und 2017 eine Reduzierung der Zugänge zu verzeichnen.

Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Zahl der Baufertigstellungen (vgl. Abb. 2 - rechte Balkengrafik): die Zahl der Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment hat sich 2015 gegenüber den hohen Werten aus 2014 fast halbiert – 2016/17 war jedoch wieder ein Anstieg der Baufertigstellungszahlen im EZFH-Segment zu verzeichnen (ein eindeutiger Trend ist somit nicht zu erkennen – die Baufertigstellungen in diesem Segment stehen vermutlich in einem engen Zusammenhang mit der Ausweisung von Bauland). Die Zahl der Baufertigstellungen bei den Mehrfamilienhäuser ist zwar immer noch auf einem niedrigen Niveau, gegenüber 2014 jedoch konstant (2015: Baufertigstellung von 12 MFH³, 2016: 11 MFH, 2017: 8).

Abb. 2: Baufertigstellungen (BF) / Baugenehmigungen (BG) in der Stadt Aurich (Gebäude)



Nicht dargestellt sind Daten zu Nicht-Wohngebäuden und zu Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.
Quelle: Landesamt für Statistik. Darstellung: re.urban.

² abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung des LSN; Gebäude-/ Wohnungsbestand: Berechnung anhand von Vorjahresbestand sowie Zu- und Abgängen des Berichtsjahrs (Baufertigstellungen, Bauabgänge).

³ Laut Baufertigstellungsstatistik wurden in der Stadt Aurich 2015 insgesamt 12 Mehrfamilienhäuser fertiggestellt. Abbildung 1 zeigt jedoch, dass zwischen 2014 und 2015 der Bestand der MFH um 17 wuchs – diese Diskrepanz ist vermutlich auf Veränderungen im Bestand zurückzuführen (Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, die zu einer Umgruppierung von z.B. Zweifamilienhäusern zu MFH führten)

Zudem bildet Abbildung 2 die Zahl der Baugenehmigungen ab (linke Balkengrafik). Mit Blick auf diese zeigt sich, dass in den nächsten Jahren wiederum mit einem Rückgang der Fertigstellungszahlen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen ist - zwischen 2014 und 2015 ist die Zahl der Baugenehmigungen deutlich zurückgegangen, 2017 wurde innerhalb des betrachteten Zeitraumes seit 2011 der geringste Wert registriert.

Auch im Mehrfamilienhaussegment war ein Peak im Jahr 2014 zu registrieren und danach in den Jahren 2015 bis 2017 ein deutlicher Einbruch bei den Baugenehmigungszahlen, der vermutlich in den kommenden Jahren zu einer Reduzierung der Zahl der Baufertigstellungen führen wird.⁴

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde eine Bedarfsprognose der NBank (Stand 2015; Basisjahr 2013) dargestellt, welcher zufolge ein jährlicher Zuwachs von 61 Ein- und Zweifamilienhauswohnungen sowie von rund 67 Wohnungen in MFH benötigt wurde, um den zusätzlichen Bedarf an Wohnungen (Grundlage: Haushaltsprognose der NBank) bis zum Jahr 2020 zu decken.

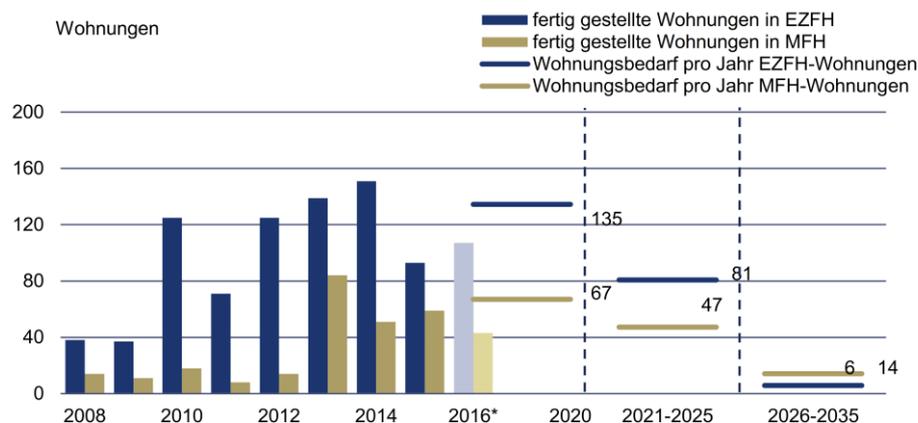
Im Sommer 2017 wurde von der NBank die Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 mit neuen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bis 2035 sowie neuen Berechnungen zum Neubaubedarf veröffentlicht. Vor dem Hintergrund einer korrigierten Bevölkerungsprognose (vgl. Kap. 2.2.2) erfolgte auch eine Anpassung der Neubaubedarfsprognose. Die folgende Grafik verdeutlicht, wie hoch die jährlichen Baufertigstellungen in den jeweiligen Segmenten sein müssten, um den prognostizierten Wohnraumbedarf zu decken und stellt dieser Bedarfprognose die Zahl der Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüber. So steht der in den vergangenen zwei Jahren deutlich rückläufigen Zahl der Baufertigstellungen im EZFH-Segment ein hoher prognostizierter Neubaubedarf von jährlich 135 Wohnungen (2016 bis 2020) in diesem Segment gegenüber. D.h. auf Grundlage der NBank-Vorausberechnung wäre zur Deckung der kurzfristigen Bedarfe im EZFH-Segment eine höhere Bauaktivität erforderlich, als sie in den vergangenen zwei Jahren zu erkennen war.

Im MFH-Segment benennt die Prognose zwischen 2016 und 2020 einen Neubaubedarf von jährlich 65 Wohnungen – die Zahl der Fertigstellungen war zwar zuletzt deutlich höher als 2008 bis 2012, lag jedoch (mit Ausnahme 2013) noch unterhalb der aktuellen Bedarfsmarke.

Die Abbildung 3 verdeutlicht jedoch auch, dass diese hohe Bauaktivität lediglich kurzfristig bis 2020 erforderlich ist – für 2021 und 2025 liegt die Bedarfsprognose schon deutlich geringer bei jährlich 81 (EZFH) bzw. 47 (MFH) Wohneinheiten. Ab 2026 werden dann nur noch Neubaubedarfe von 6 im EZFH-Segment und 14 in MFH-Segment prognostiziert.

⁴ Eine Ableitung von der Zahl der Baugenehmigung auf die Zahl der Baufertigstellungen in den kommenden Jahren ist nur bedingt möglich, da eine Baufertigstellung auch erst Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung möglich ist oder aber Baugenehmigungen ohne Bautätigkeit erlöschen (gem. §71 NBauO nach 3 Jahren). Gleichwohl kann anhand der Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen eine Entwicklungstendenz der Bautätigkeit abgeleitet werden.

Abb. 3: Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf Stadt Aurich



* Annahme: Baufertigstellungen = Baugenehmigungen des Vorjahres

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

2.1.2 Anträge auf Wohnraumförderung

Mit der Erstellung und dem Beschluss des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Aurich wurde u.a. die Grundlage für die Beantragung von Wohnraumfördermitteln für den Mietwohnungsneubau geschaffen. Mit den Änderungen in den Wohnraumförderbestimmungen (Januar 2016) besteht auch in Kommunen der - für die Stadt Aurich geltenden - Mietsstufe 2 die Möglichkeit, Wohnraumfördermittel für Mietwohnungsneubau in Anspruch zu nehmen. Zudem erfolgte 2017 eine Änderung der Wohnraumförderbedingungen: Sowohl im Rahmen des Programms für den Neubau von Mietwohnungen als auch für die Modernisierung von Mietwohnungen besteht seither die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Tilgungsnachlasses i.H.v. 15 % (vgl. Exkurs – S. 32).

Die Förderung kann sowohl durch die Stadt als auch durch private Investoren in Anspruch genommen werden.⁵

Nach Auskunft der Stadt Aurich wurden im Jahr 2016 keine Anträge auf Wohnraumförderung gestellt. 2017 wurde ein Antrag eingereicht – angestrebt wurde der Einsatz von Mitteln für den Neubau von 12 Mietwohnungen (2 Gebäude) durch einen privaten Investor. Die Prüfung durch die NBank hat jedoch ergeben, dass die Fördervoraussetzungen nicht erfüllt sind.

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde dargestellt, dass es 2016 56 Wohnungen gab, die ausschließlich durch einkommensschwächere Haushalte mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden konnten (ohne Zweckbindung Altenwohnen) und dass bei diesen bis 2020 die Zweckbindungen auslaufen – d.h. diese Wohnungen stehen dann am Wohnungsmarkt frei zur Verfügung. Der aktuellen Antragslage auf Wohnraumförderung zufolge werden kurzfristig keine zusätzlichen zweckgebundenen Wohnungen entstehen.

⁵ das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Aurich wurde – gemäß Mail vom 22.08.2018 - von dem Fördermittelgeber NBank geprüft: „Es entspricht somit den gestellten Anforderungen zur Förderung von Mietwohnungsneubau und Ersatzbaumaßnahmen.“

2.1.3 Städtischer Wohnraum

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept 05/2016 befanden sich seinerzeit 120 vermietbare Wohnungen im städtischen Eigentum⁶. Die Stadt Aurich legt bei der Vermietung der städtischen Wohnungen im Eigentum die Kriterien zugrunde, die für geförderten Mietraum gelten.

Nach Auskunft des FD Liegenschafts- und Gebäudemanagement unterlag der Bestand an städtischen Wohnungen in den letzten Jahren keinen wesentlichen Änderungen.

Zurzeit werden 11 neue bezahlbare Wohnungen in der Norderstraße 6/8 errichtet (50 bis 75 m² - z.T. barrierefrei⁷). Des Weiteren wurde ein Investorenmodell zur Ausschreibung gebracht, welches die Schaffung von 16 neuen bezahlbaren Wohnungen im Krähenestergang 6/7 vorsieht.

2.2 Wohnraumnachfrage

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung -/struktur sind folgende Entwicklungen zu registrieren:

- Die **Einwohnerzahl** ist zwischen 2014 und 2017 erneut **gestiegen**, um 779 Personen auf 41.854⁸.

Zwischen 2013 und 2017 hat es somit einen Bevölkerungszuwachs von ca. 3,0 % gegeben – im Vergleich mit der Bevölkerungsprognose der NBank (Basisjahr 2013) zeigt sich eine **dynamischere Entwicklung als prognostiziert**.

Diese Entwicklung ist – wie in den Vorjahren – vor allem auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, der natürliche Saldo (Geburten abzgl. Sterbefälle) ist weiterhin deutlich negativ.

Vor allem die Jahre 2014 bis 2016 waren durch Zuwanderung geprägt. Daten zur Wanderung im Jahr 2017 liegen noch nicht vor (Stand 09/2018) – ausgehend von der Bevölkerungsfortschreibung, die für 2017 ggü. 2016 eine Zunahme von 61 Einwohnern in der Stadt Aurich registrierte – ist jedoch von einem deutlichen Rückgang des Wanderungspluses auszugehen (vgl. Abb. 4).

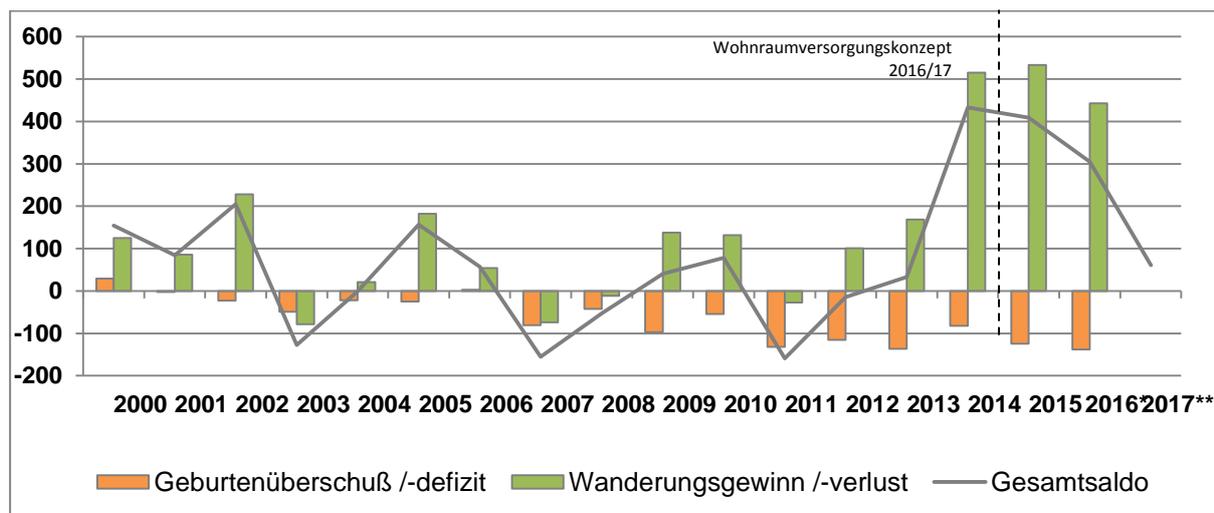
- Wie 2014 war der **Wanderungssaldo ausländischer Staatsbürger 2015/16 (+387/+489) höher als der Saldo deutscher Staatsbürger (+146/-7)**. 925 der insgesamt 5.776 Zuzüge kamen direkt aus dem Ausland (vgl. Abb. 5). Das **Gros der Zuzüge wurde aus den übrigen Gemeinden des Landkreises Aurich registriert (32 %)**. Auch ein **Großteil (34 %) der insgesamt 4.800 Fortzüge erfolgte in die übrigen Gemeinden des Landkreises**.

⁶ weitere 54 wurden als Obdachlosenunterkünfte genutzt, 22 waren nicht vermietbar

⁷ gem. Beschlussvorlage Stadt Aurich 17/148

⁸ Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren.

Abb. 4: Bevölkerungsbewegung in der Stadt Aurich

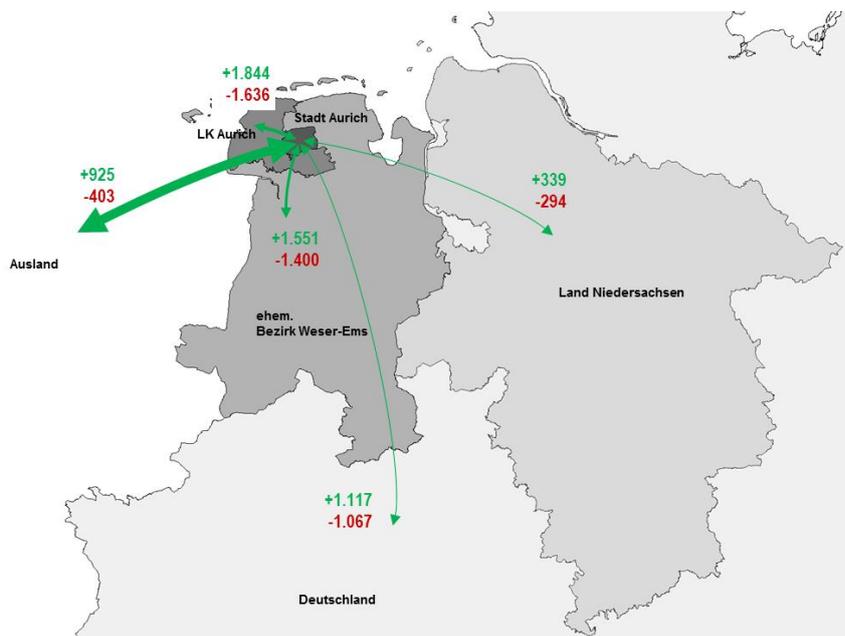


* Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

** 2017: keine Statistik zu Determinanten – Berechnung Gesamtsaldo aus Fortschreibung der Bevölkerungszahl

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

Abb. 5: Zuzüge nach (+) und Fortzüge aus (-) Aurich (2015 und 2016)



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

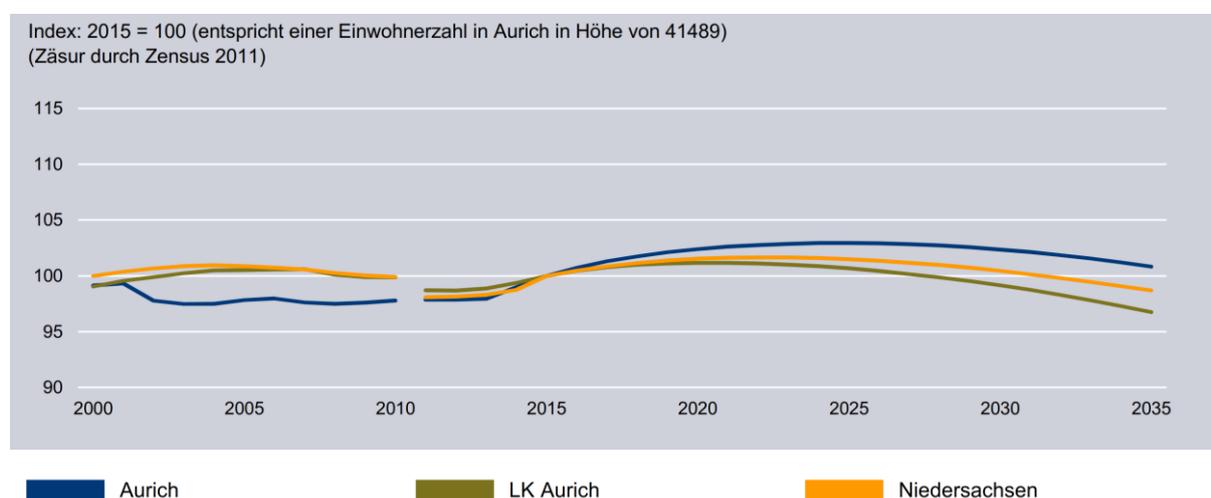
- Mit einem absoluten Wanderungssaldo von rd. 330 weist die **Altersgruppe der 30-49 Jährigen** – wie im Jahr 2014 - **den größten Wanderungsgewinn** für die Jahre 2015 und 2016 auf – zusammen mit einem Wanderungsplus von rd. 390 Minderjährigen kann auf eine positive Familienwanderung geschlossen werden. Im Vergleich zum Jahr 2014 fällt vor allem auf, dass 2015 und 2016 **wieder zunehmend weniger 25-29 Jährige** (Gruppe der Berufsanfänger) in die Stadt Aurich gekommen sind.

2.2.2 Bevölkerungs-/ Haushaltsprognose

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Aurich wurde auf Basis der seinerzeit zur Verfügung stehenden Daten erstellt. Im Sommer 2017 wurde von der NBank die Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 mit neuen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bis 2035 (Basisjahr 2015) sowie neuen Berechnungen zum Neubaubedarf veröffentlicht.

So erfolgte die Abfrage des neuen Basisdatensatzes für die Stadt Aurich. Gegenüber der bisherigen Prognose (Basisjahr 2013) – die bis 2035 einen Bevölkerungsrückgang für die Stadt Aurich um 1.743 Personen (- 5,1 %) voraussagte – geht die NBank in der aktuellen Prognose von steigenden Bevölkerungsdaten bis ins Jahr 2025 und erst dann von einer negativen Entwicklung aus. Betrachtet man den Gesamtzeitraum rechnet sie laut aktueller Prognose damit, dass 2035 ebenso viele Menschen in der Stadt Aurich leben wie 2016 (+ 0,1 %; + 44 Personen).

Abb. 6: Bevölkerungsprognose der NBank



	2016	2020	2025	2030	2035
Einwohnerzahl	41.790	42.481	42.705	42.465	41.834
Entwicklung ggü. 2016 (absolut)		691	915 ggü.2020: +224	675 ggü.2025: -240	44 ggü.2025: -631
Entwicklung ggü. 2016 (%)		1,7	2,2	1,6	0,1

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

Diese aktuellere Bevölkerungsprognose hat wiederum Auswirkungen auf die Prognose der Entwicklung der Haushaltszahlen in der Stadt Aurich.

Die im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes verwendete Prognose (Basisjahr 2013) rechnete ab 2020 bis ins Jahr 2023/24 mit einer Stagnation der Haushaltszahlen und anschließend mit einer rückläufigen Haushaltszahl. Der neuen Prognose zufolge ist hingegen mit einem kontinuierlichen Anstieg der Haushaltszahlen bis 2030 und erst dann mit einem leichten Rückgang zu rechnen. 2035 werden demnach rd. 1.240 Haushalte mehr in der Stadt Aurich leben als im Jahr 2016 (+5,9 %).

	2016	2020	2025	2030	2035
Haushaltszahl	21.060	21.839	22.345	22.474	22.297
Entwicklung ggü. 2016 (absolut)		779	1.285 ggü 2020: 506	1.414 ggü 2025: 129	1.237 ggü 2030: -177
Entwicklung ggü. 2016 (%)		3,7	6,1	6,7	5,9

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

2.2.3 Beschäftigungsentwicklung

- Die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) ist zwischen 2015 und 2017 (jeweils 30.06.) erneut gestiegen: 2017 waren 23.744 SVB in der Stadt Aurich beschäftigt, rund 1.520 mehr als zum Stichtag im Jahr zuvor. Mit Blick auf den prozentualen Anstieg (+6,9 %) ist ein leichter Rückgang gegenüber der dynamischen Entwicklung zwischen 2013 und 2015 zu verzeichnen (+10,8 % in zwei Jahren) – somit geht die Entwicklung mit der NBank-Prognose zur Erwerbstätigenentwicklung konform⁹
- Ebenfalls weiterhin **steigend zeigt sich die Zahl der Einpendler zum Arbeitsort**: 14.824 SVB pendelten 2017 von außerhalb in die Stadt Aurich, das sind 1.025 mehr als im 2015. Die Zahl der Einpendler ist damit um 7,4 % gestiegen – dieser Anstieg zwischen 2015 und 2017 fiel deutlich geringer aus als in den Vorjahren (+13,5 % zwischen 2013 und 2015).
2017 kamen rund **51,5 % der Einpendler aus dem Landkreis Aurich** (2015: 55 %) – der Anteil der Pendler von außerhalb des Landkreises ist somit gestiegen.
Leicht gestiegen ist zwischen 2015 und 2017 die Zahl der Auspendler (Einwohner Aurichs, die außerhalb der Stadtgrenze arbeiten): 5.998 SVB verlassen die Stadt zum Arbeiten, 180 mehr (+3,1 %) als 2015 (in den Vorjahren war hier ein deutlicherer Anstieg zu verzeichnen – 2013-2015: +6,2 %).

Exkurs: Entlassungen Enercon-Zulieferer

Einer der größten Arbeitgeber in der Stadt Aurich ist der Windanlagen-Bauer Enercon. Aktuellen Presseberichten zufolge (Stand Oktober 2018) werden in den kommenden Monaten mehrere Zuliefer-Betriebe, die exklusiv für Enercon tätig sind, von Stellenstreichungen betroffen sein, da sich der Konzern internationaler aufstellen will. Von den rund 800 Entlassungen entfallen ca. 130 auf einen Zulieferer mit Sitz im Stadtgebiet Aurich.

Die künftige Beschäftigungsentwicklung wird von konjunkturellen Entwicklungen aber auch – wie hier verdeutlicht – von einzelnen Ereignissen bzw. von Entscheidungen großer Arbeitgeber abhängig sein.

⁹ Die NBank-Prognose, die sich auf die Gruppe der Erwerbstätigen bezieht (nicht SVB), geht nach einem abnehmenden Zuwachs zw. 2013 und ca. 2020 von einer Stagnation und ab ca. 2025 von einer rückläufigen Erwerbstätigenzahl aus.

2.2.4 Einkommensschwache Haushalte

Gegenüber den im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes dargestellten Daten gibt es folgende aktuellere Informationen:

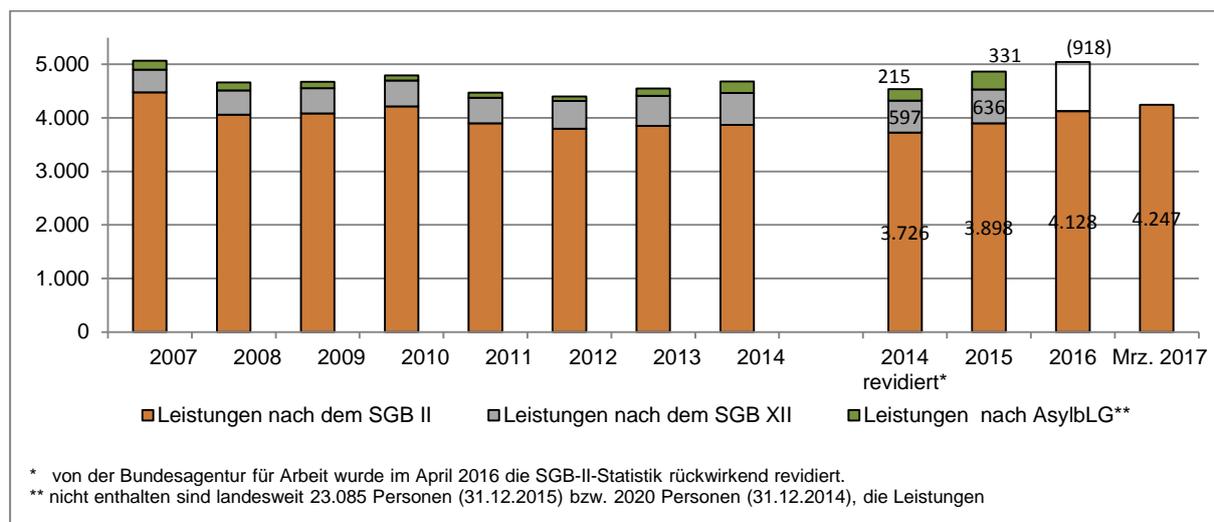
- Die **Zahl der Arbeitslosen** in der Stadt Aurich ist zwischen 2015 und 2016 um 50 Personen auf 1.846 gestiegen – 2017 war sie wieder leicht rückläufig (1.838). Sie entspricht somit auch **weiterhin dem durchschnittlichen Niveau** der vergangenen Jahre (mit leicht schwankenden Werten).
- Seitens der Bundesagentur für Arbeit wurde im April 2016 die SGB-II-Statistik rückwirkend revidiert – auf der neuen Datengrundlage ist die Zahl der SGB-II-Empfänger für 2014 auf 3.726 zu korrigieren (im WRVK war die Zahl mit 3.871 benannt). Somit ist die Zahl der **SGB II-Empfänger** in dem im WRVK betrachteten Zeitraum von 2012 bis 2014 nicht geringfügig (2%) gestiegen sondern leicht rückläufig gewesen (-1,8%).

Zahlen der Bundesagentur für Arbeit zeigen 2015/16/17 jedoch wieder einen **Anstieg der Zahlen** – zwischen Dezember 2014 und Dezember 2015 um 172 Personen bzw. 4,6 %, zwischen 2015 und 2016 (jeweils Dezember) um 230 Personen (5,9 %). Im März 2017 gab es in der Stadt Aurich 4.247 SGB-II-Empfänger, diese verteilen sich auf 2.221 Bedarfsgemeinschaften¹⁰, das sind **rd. 200 Bedarfsgemeinschaften mehr als im Oktober 2015** (Wohnraumversorgungskonzept).

- Der **kontinuierliche Anstieg der Zahl der SGB-XII-Empfänger** der vergangenen Jahre hat sich zwischen 2014 und 2015 fortgesetzt: 2015 waren 636 SGB-XII-Empfänger registriert, 39 mehr als im Vorjahr (+6,5%).
- **Deutlich gestiegen** ist zwischen 2014 und 2015 die **Zahl der Mindestsicherungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz**: zwar macht diese Leistungsart insgesamt nur einen geringen Anteil der Mindestsicherungsempfänger aus, jedoch ist die Zahl in nur einem Jahr um 116 Personen auf 331 gestiegen (+ 54 %).
- 2016 liegen zu den Empfängern nach SGB XII und AsylbLG ausschließlich kumulierte Daten vor (918) – gegenüber 2015 (967) ist die Zahl dieser Leistungsempfänger leicht gesunken, im Vergleich zu Vorjahren zeigt sie sich jedoch nach wie vor auf einem hohen Niveau.

¹⁰ Es liegen keine Informationen vor, für wie viele dieser Bedarfsgemeinschaften die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen werden (im Oktober 2015 lag der Anteil bei 94 %)

Abb. 7: Empfänger/Innen von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Aurich jeweils 31.12.



Quelle:

Daten bis 2015: Landesamt für Statistik Niedersachsen;
Daten gesamt 2016: Landesamt für Statistik Niedersachsen.
Daten SGB II 2016/2017: Statistik der Bundesagentur für Arbeit.
Darstellung: re.urban.

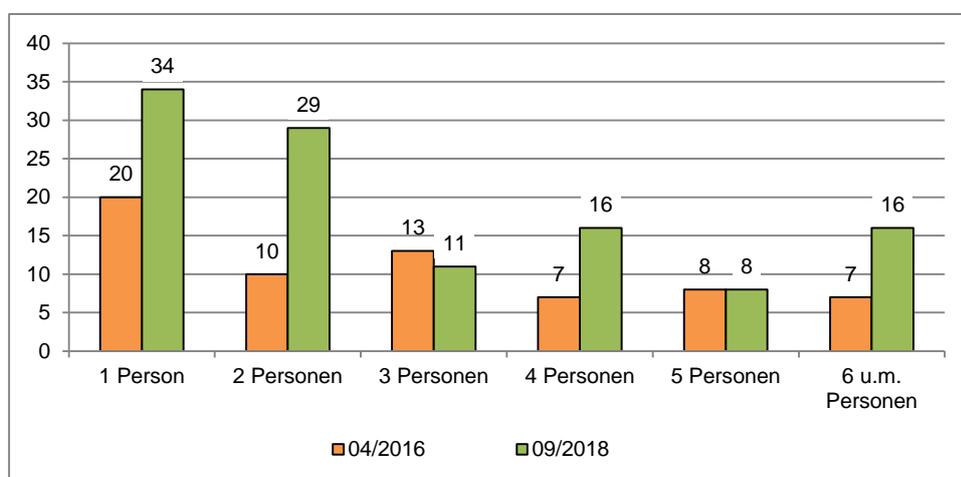
- Die Zahl der **Anträge auf Wohngeld** ist gegenüber 2015 **deutlich gestiegen**: während 2015 insgesamt 440 Anträge registriert wurden (davon 357 Mietzuschuss) waren es 2017 rund 500 Anträge (davon 420 Mietzuschuss). Die Entwicklung ist vermutlich auch auf die **Wohngeldnovelle**¹¹ zum 01.01.2016 zurückzuführen.
- Wie bereits im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes dargestellt, stellt die **Zahl der Anträge auf Wohnberechtigungsscheine** keinen aussagekräftigen Indikator für die Zahl der Haushalte mit geringem Einkommen, da ein entsprechender Schein nur beantragt wird, wenn eine zweckgebundene Wohnung angemietet wird (der Wohnberechtigte kann die Wohnung für die Dauer des Mietverhältnisses unabhängig der Entwicklung seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nutzen.) Jedoch ist die Entwicklung der Zahl der Anträge ein **Indiz für die Fluktuation** im zweckgebundenen Mietwohnungsmarkt bzw. ein möglicherweise **sinkendes Angebot an zweckgebundenen Wohnungen**. Die **Zahl der Anträge** ist zuletzt von 42 im Jahr 2014 auf 22 im Jahr 2017 **kontinuierlich gesunken** (2015: 34; 2016: 30).

¹¹ Durch die Anhebung der Miethöchstbeträge, die den Betrag bestimmen, bis zu dem die Miete durch das Wohngeld bezuschusst wird, haben seit 2016 mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld. Zudem führt eine Anhebung der Tabellenwerte (Höhe des Wohngeldes) dazu, dass ab 2016 auch Haushalte Wohngeld beantragen, die bisher durch die alternative Inanspruchnahme anderer Leistungen (z.B. aufstockendes ALG-II) besser bedient waren und daher auf das Wohngeld verzichteten.

s. auch <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldreform/#>

- Die Stadt Aurich legt bei der Vermietung der städtischen Wohnungen im Eigentum die Kriterien zugrunde, die für geförderten Mietraum gelten. Mit Blick auf die **Wartelisten für städtischen Wohnraum** des Liegenschafts- und Gebäudemanagements wird deutlich, dass die **Nachfrage nach günstigem Wohnraum gestiegen** ist: Im April 2016 umfasste die Liste 65 Bewerbungen, im September 2018 gab es 114 Interessenten. Dabei handelt es sich nach wie vor bei rund einem Drittel der Interessenten um 1-Personen-Haushalte, die Zahl der nachfragenden 2-Personen-Haushalte hat sich verdreifacht und macht aktuell ein Viertel der Interessenten aus (2016: 10 %). Fast verdoppelt – von 22 auf 40 – hat sich die Zahl der 4 und mehr Personenhaushalte, die städtischen Wohnraum nachfragen (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Mietinteressenten städtischer Wohnraum (Warteliste)



Quelle: Stadt Aurich. Darstellung: re.urban.

3 Auswertung von Immobilienangeboten /-gesuchen

3.1 Datengrundlage und Vorgehen

Wesentlicher Baustein der Wohnungsmarktbeobachtung war die Aufnahme und Auswertung aktueller Immobilienangebote für die Stadt Aurich. Als Grundlage hierfür diente eine umfassende Presse- und Internetrecherche – ausgewertet wurden Kauf- und Mietangebote aber auch Gesuche.

- Presse

Es erfolgte eine Auswertung der Angebote „Immobilien Verkauf“ und „Vermietungen“ sowie Gesuche „Immobilien Ankauf“ und „Mietgesuche“ der Samstagsausgaben der Kleinanzeigen für ganz Ostfriesland, die in den für Aurich relevanten Zeitungen „Ostfriesen-Zeitung“ und „Ostfriesische Nachrichten“ erschienen. Aufgrund der Zugehörigkeit zur Zeitungsgruppe Ostfriesland (ZGO) sind die Anzeigen in beiden Blättern, wie auch im zugehörigen General-Anzeiger identisch.

Die Aufnahme der Anzeigen erfolgte seit dem 3. September 2016 kontinuierlich jede Woche bis zum 03. Juni 2017.

- Internetportale

Zudem erfolgte eine vierzehntägliche Auswertung der Angebote zu Verkäufen und Vermietungen bzgl. Häusern und Wohnungen der Plattformen Immonet, Immobilien Scout 24 und Ebay Kleinanzeigen.

Die Datenerfassung für die vorliegende Auswertung erfolgte für die Angebote via Internet bis zum 30. Mai 2017.

Außerdem wurden stichprobenartig die Mietgesuche über Ebay Kleinanzeigen ausgewertet.

Aufgenommen und ausgewertet wurden - sofern im Inserat angegeben - folgende Informationen zu den Wohnungen / Immobilien:

- Größe (Wohnfläche in m², Zimmerzahl und Grundstücksgröße)
- Preis (Miete, Nebenkosten, Heizkosten)
- Lage (Ortsteil)
- Dauer des Inserates (in Anhängigkeit der vierzehntäglichen bzw. wöchentlichen Bestandsaufnahme)

Hinweise zur Methodik:

- Es gab Angebote, die mehrfach inseriert wurden - sie erschienen dabei nicht nur bei unterschiedlichen Anbietern (mit gleichen, aber auch unterschiedlichen Fotos/Grafiken), sondern auch innerhalb einer Plattform über unterschiedliche Makler und zum Teil sogar mehrfach über denselben Makler unter unterschiedlichen Anzeigennummern. Zudem wurden Objekte auch auf derselben Internetplattform zum Teil unter unterschiedlichen Registriernummern angeboten.
Soweit diese Mehrfachinserate erkannt wurden, erfolgte für die Auswertung eine Streichung der Doppelungen.
- Bei den inserierten Preisangaben handelt es sich um Angebotspreise (im Folgenden entsprechend benannt). Die letztlich beurkundeten Kaufpreise liegen vermutlich in den meisten Fällen darunter. Die Größe dieser Abweichung variiert dabei (je nach Maklervorgehen, Vorstellungen der Eigentümer etc.) und lässt sich nicht einheitlich einschätzen. Nach Rücksprache mit den interviewten Wohnungsmarktextperten (vgl. Kap. 4) liegen die später realisierten Kaufpreise bis zu 10 % unter den Angebotspreisen. Um eine Vergleichbarkeit mit Angaben zu Kaufpreisen (z.B. Grundstücksmarktbericht) zu erreichen, wurden die Angebotspreise pauschal um 5 % reduziert.
- Die Angaben zu den einzelnen Positionen der Miete (Nettokaltmiete, Nebenkosten ohne Heizung bzw. inklusive, Warmmiete brutto oder netto etc.) variieren stark und lassen sich nicht immer eindeutig zuordnen. Die Auswertung einzelner Fragestellungen bezieht sich daher in Teilen nur auf die eindeutigen Angaben und somit eine geringere Fallzahl.

3.2 Vermietungen

3.2.1 Angebote

Insgesamt flossen **597 Wohnungen sowie 153 Häuser** in die Auswertung ein (Σ 750).

Vergleichsweise wenige Mietobjekte wurden über die Zeitungen angeboten. Abzüglich der Doppelungen waren es im betrachteten Zeitraum (September 2016 bis Mai 2017) lediglich 33 Wohnungen (mind. vier davon innerhalb eines Neubaus) und fünfzehn Häuser.

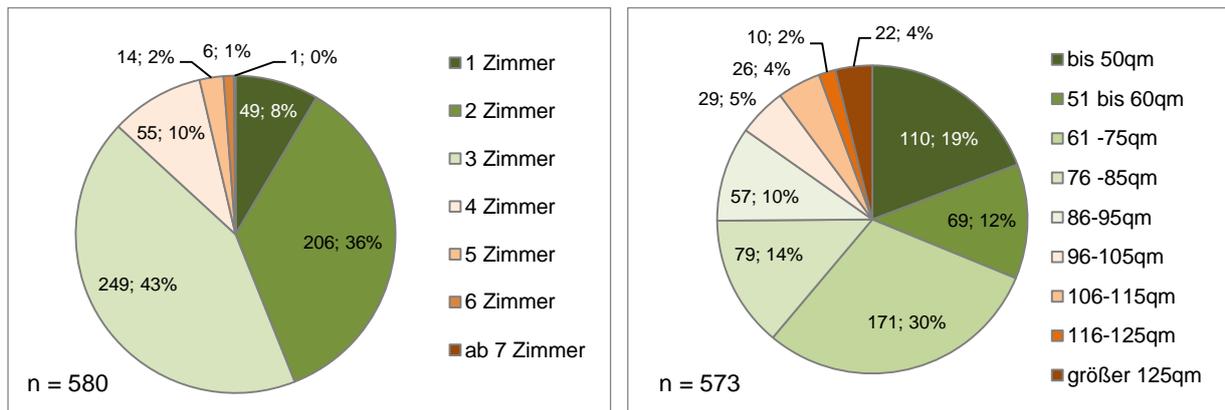
Auf den Internetportalen wurden dagegen im betrachteten Zeitraum 564 Objekte unter „Wohnungen“ und 138 Objekte unter „Haus“ inseriert.

□ Wohnungsgrößen

Wie die nachfolgenden Grafiken zu den annoncierten Mietwohnungen (ohne „Häuser zur Miete“) verdeutlichen, umfassen die Inserate

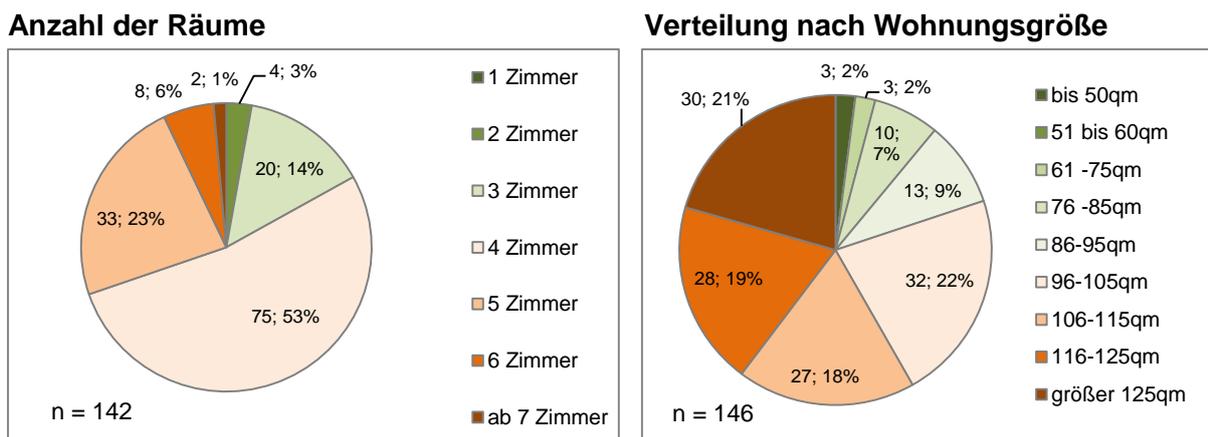
- in erster Linie 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (80 %),
- vorrangig Wohnungen mit Größen bis zu 95 m² (~85 %),
- nur zu ~30 % kleine Wohnungen bis zu 60 m² und
- zu 54 % Wohnungen mit einer mittleren Größe von 61 bis 95 m².

Abb. 9: Annoncierte Mietwohnungen



Wie bei angebotenen „Häusern zur Miete“ zu erwarten (siehe Grafiken unten), werden überwiegend Objekte mit 4 und mehr Zimmern angeboten (83 %). Auch die Wohnungsgröße ist entsprechend groß (80% ab 96 m²).

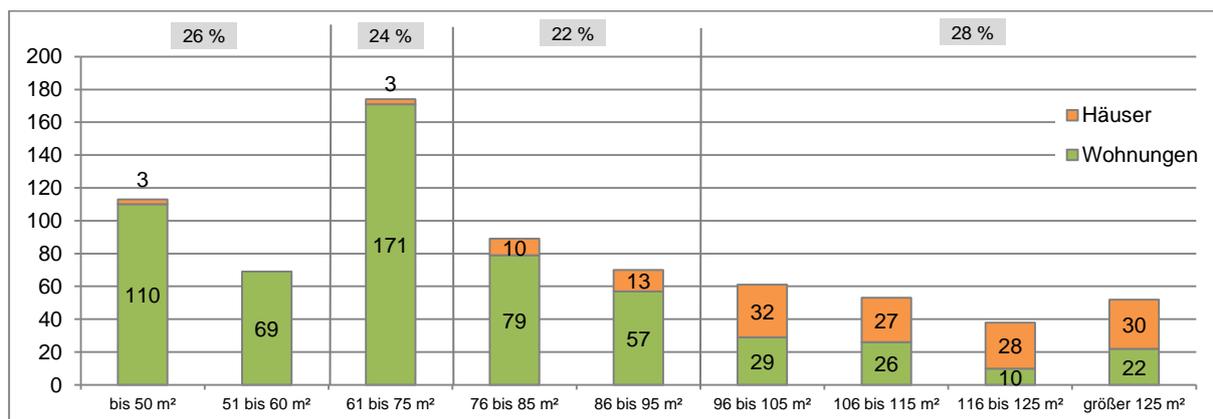
Abb. 10: Annoncierte Häuser zur Miete



Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass

- rund ein Viertel der angebotenen Wohnungen/Häuser eine Größe von höchstens 60 m² hat (absolut sind das 182 Angebote – davon 179 Wohnungen und 3 Häuser)
- ein weiteres Viertel in der Größenklasse 61 bis 75 m² zu finden ist
- 28 % der Wohnraumangebote mindestens 96 m² umfassen – dabei handelt es sich zu einem Großteil um Häuser zur Miete (117), aber auch 87 inserierte Wohnungen habe eine entsprechende Größe

Abb. 11: Inserate - Wohnungen und Häuser zur Miete nach Größe in m²



Lage

Zu 554 Angeboten (73,9 %) liegen Informationen zur Lage in der Stadt vor.

273 Mietangebote befinden sich demnach innerhalb der Innenstadt bzw. der Kernstadt. 281 Objekte lassen sich den umliegenden Ortsteilen zuordnen. Die meisten Angebote entfallen dabei auf die Ortsteile Sandhorst (49 Angebote), Extum (38), Wallinghausen (37), Walle (22), Popens (21), Haxtum (16) und liegen damit in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt. Brockzetel (16) sowie Plaggenburg und Tannenhausen (mit je 14) folgen in weiterer Entfernung zur Kernstadt.

Auffällig ist die Vielzahl der Angebote im Bereich Sandhorst, die häufig einen Hinweis auf die Nähe zum Standort Enercon enthalten.

Mietpreise

Zu 386 Angeboten (51,5 %) liegen Informationen zum Mietpreis vor (324 Mietwohnungen, 62 Häuser zur Miete).

Die m²-Preise (Nettokaltmieten) liegen bei den Wohnungen in Bestandsbauten (erbaut bis 2014) **über den Vergleichswerten, die im Mietspiegel 2014 dargestellt sind**¹². Dabei liegen die Mieten zum Beispiel für Wohnungen von etwa 80 m² im Rahmen von 5,30 bis 6,10 €/m². Die Werte für kleinere Wohnungen (~60 m²) bewegen sich mit 6,40 bis 7,30 € noch deutlicher über den Vergleichswerten des Mietspiegels.

Auch die m²-Preise für Häuser zur Miete liegen über den Vergleichswerten des Mietspiegels von 2014.

¹² vgl. Stadt Aurich Wohnraumversorgungskonzept, Seite 40

Abb. 12: Mietpreise im Vergleich

Wohnungen in Bestandsbauten	Mietspiegel 2014	Auswertung re.urban 2016/2017
Wohnfläche ~60m ²	~4,95 – 5,65 €	~6,40 – 7,30 €
Wohnfläche ~80m ²	~4,45 – 5,10 €	~5,30 - 6,10 €

☐ SGB II-relevante Angebote

In einem nächsten Schritt wurde ausgewertet, wie viele Angebote hinsichtlich Größe und Miete den Anforderungen für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft für Leistungsempfänger entsprechen. So wurden bei der Auswertung die den Haushaltsgrößen entsprechenden Nettokaltmieten entsprechend SGB-II-Mietobergrenzen berücksichtigt. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen wurden auch Angebote berücksichtigt, deren m²-Angaben leicht unter oder leicht über der „angemessenen Wohnungsgröße“ liegen.

Darüber hinaus gab es in einzelnen Anzeigen Formulierungen wie „nur an Berufstätige zu vermieten“, die eine Nutzung durch eine Bedarfsgemeinschaft ausschließen und somit nicht in die Auswertung einfließen.

Von den 712 Mietangeboten mit entsprechenden/vergleichbaren Angaben zu Nettokaltmieten (569 Wohnungen und 143 Häuser) entsprachen lediglich 77 Fälle den Anforderungen nach SGB II¹³ und hiervon 33 für Haushalte für ein oder zwei Personen (vgl. Abb. 13).

Bei den Angeboten, die den Regelungen nach SGB II (Mietobergrenze / angemessene Wohnungsgröße) entsprechen, handelt es sich vielfach um Wohnungen in Mehrfamilienhäuser des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus aus den 1950er, 60er und 70er Jahren, wie beispielsweise in der von Bodelschwingh Straße oder der Popenser Straße

Abb. 13: Mietangebote, SBG II entsprechend

712 Fälle mit entsprechenden Angaben

innerhalb der Mietobergrenzen SGB II (Nettokaltmiete)	berücksichtigte Wohnungsgrößen	Wohnungen	Häuser
		Anzahl der Angebote	Anzahl der Angebote
1 Person/bis 50 qm/296€	20-53 qm	24	0
2 Personen/bis 60 qm/316,80€	54-67 qm	9	0
3 Personen/bis 75 qm/359,25€	68-71 qm	8	0
4 Personen/bis 85 qm/424,15€	71-80 qm	16	2
5 Personen/bis 95 qm/423,70€	89-90 qm	3	0
6 Personen/bis 105 qm/468,30€	93-100 qm	5	0
7 Personen/bis 115 qm/512,90€	110-122 qm	4	3
8 Personen/bis 125 qm/557,50€	110-135	2	1
		71	6

¹³ Bei der Auswertung mit einer Varianz von etwa +/- 10% hinsichtlich der m²-Angaben

☐ Verfügbarkeit der Mietangebote

Die Dauer der Verfügbarkeit der online inserierten Angebote wurde mit Hilfe der Bestandsaufnahme im zweiwöchigen Rhythmus ermittelt. Auf diese Weise konnten Tendenzen hinsichtlich einer langen bzw. kurzen Verfügbarkeit ermittelt werden.

Informationen zur Verfügbarkeit stehen für 416 Wohnungen und 110 Häuser zur Verfügung, das heißt diese Mietangebote wurden innerhalb des Beobachtungszeitraumes aus der Vermarktung wieder herausgenommen¹⁴. 241 Wohnungen und 64 Häuser waren innerhalb von 4 Wochen wieder aus der Vermarktung genommen, weitere 114 Wohnungen und 35 Häuser innerhalb von 8 Wochen – d.h. ein Großteil der Wohnungen/Häuser wird innerhalb von 2 Monaten wiedervermietet.

Bei den inserierten Mietobjekten sind tendenziell

- die kleineren Wohnungen schneller vom Markt,
- die günstigen Wohnungen schneller vom Markt,
- die Wohnungen in der Kernstadt schneller vom Markt

3.2.2 Gesuche

Um ein Bild über die konkrete Nachfrage nach Wohnraum zu erhalten, wurden Mietgesuche über Ebay-Kleinanzeigen in die Betrachtung einbezogen. Am Stichtag 17.02.2017 wurden rund 70 Anzeigen unter dem Gesuch „Wohnung“ registriert, die in den vergangenen 2 Monaten in das Portal eingestellt wurden¹⁵. Weitere knapp 30 Gesuche waren unter der Rubrik „Haus“ zu finden.

Dabei fielen folgende Punkte unter dem Gesuch „Wohnung“ auf:

- Insbesondere kleine Haushalte (1 und 2 Personen) suchen kleine Wohnungen.
- Der Großteil der Wohnungsuchenden sind junge Singles und Pärchen.
- Die maximale Miethöhe für Wohnungen wird bei rund der Hälfte der Gesuche mit zwischen 400 und 500 € angegeben.

Bei den Anzeigen zum Gesuch „Haus“ fiel auf:

- Häuser zur Miete werden vor allem durch größere Haushalte (mit vier und mehr Personen und insbesondere mit Kindern) gesucht.
- Der Großteil sucht mindestens vier Zimmer.

¹⁴ die übrigen Angebote waren zur Beendigung der Datenaufnahme Ende Mai 2017 nach wie vor verfügbar, so dass zu diesen Inseraten keine Auswertung der Verfügbarkeitsdauer erfolgen kann.

¹⁵ Gesuche die innerhalb dieses Zeitraumes eingestellt, aber auch wieder von der Plattform genommen wurden, sind nicht in die Auswertung eingeflossen.

- Die gewünschte Miethöhe sollte bei jeweils der Hälfte im Bereich zwischen 450 und 550 € bzw. bei rund 700 € liegen.
- Standortpräferenzen wurden nur in drei Fällen und jeweils mit Tannenhausen angegeben.

Zusätzlich wurden Mietgesuche in der Presse kontinuierlich betrachtet. Im entsprechenden Zeitraum 2016/ 2017 wurden lediglich zwölf Mietgesuche für den Bereich Aurich inseriert. Darunter vorrangig kleine Wohneinheiten für Einzelpersonen (Wohnungen, Appartements, möblierte Zimmer) sowie vier Häuser bzw. Doppelhaushälften.

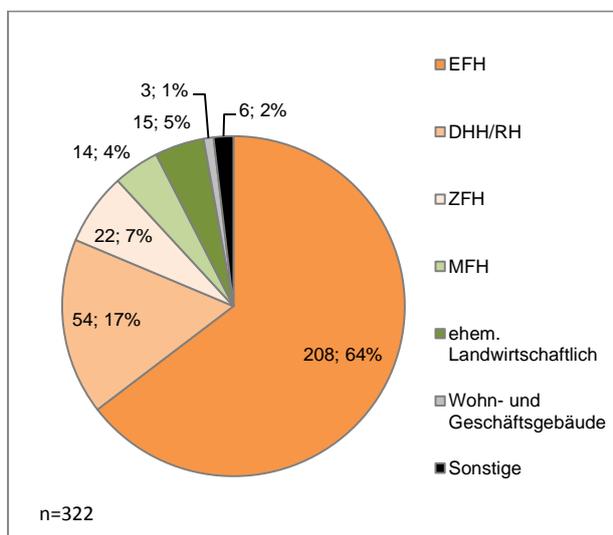
3.3 Verkäufe

3.3.1 Angebote - Häuser

Im gesamten Betrachtungszeitraum wurden 41 Häuser über Zeitungen zum Verkauf angeboten, 315 Häuser standen auf den berücksichtigten Internetportalen¹⁶ zum Verkauf. Insgesamt flossen somit 356 Objekte in die Auswertung ein.

Dabei handelte es sich in erster Linie um freistehende Einfamilienhäuser (208 Objekte) – gemeinsam mit den Doppelhaushälften und den Reihenhäusern machten sie mehr als drei Viertel aller Angebote aus (vgl. Abb. 14), zu denen entsprechende Informationen vorliegen. Mehrfamilienhäuser wurden nur 14 angeboten – dabei handelt es sich vorrangig um kleinere MFH mit nur drei bis vier Wohneinheiten. Zwei der angebotenen Mehrfamilienhäuser sind Neubauten, bei denen parallel die einzelnen Wohneinheiten zum Kauf angeboten werden.

Abb. 14: Gebäudetypen Hausverkäufe



Gebäudetyp	Anzahl	davon:
Einfamilienhäuser	208	-20 Bungalows - 9 mit Einliegerwohnung
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	54	- 30 Doppelhaushälften -24 Reihenhäuser
Zweifamilienhäuser	22	
Mehrfamilienhäuser	14	
Ehemals landwirtschaftliche Gebäude	15	
Wohn- und Geschäftsgebäude	3	
Sonstige	6	

¹⁶ ab Januar 2017 wurden aufgrund der großen Überschneidungen auf den drei betrachteten Portalen nur die Internetangebote über Immonet ausgewertet

Mit Blick auf das Gebäudealter¹⁷ zeigt sich, dass mehr als drei Viertel der angebotenen Häuser vor der Jahrtausendwende errichtet wurde (vgl. Abb. 15) – relativ hohe Anteile machen Gebäude aus, die in den 1950/60er Jahren errichtet wurden (30 %) sowie Gebäude, die in den 1970er bis Mitte der 1980er Jahre errichtet wurden (22 %). Bei 15 Fällen (7 %) handelt es sich um Neubauten aus dem Jahr 2016.

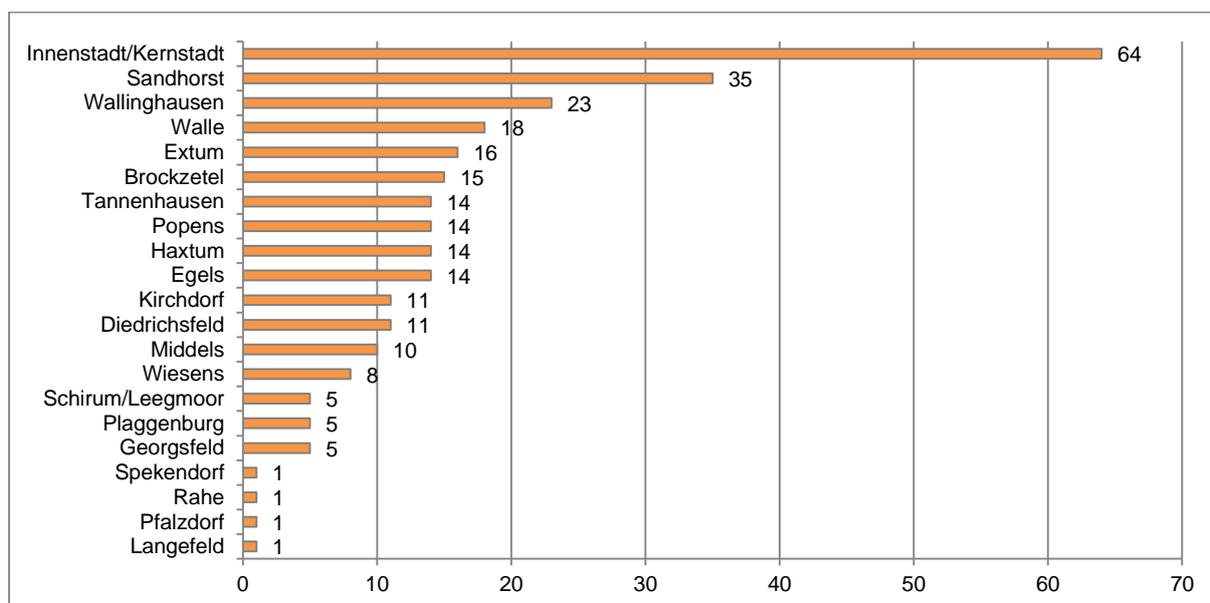
Abb. 15: Baujahr der zum Kauf angebotenen Häuser



Von 286 Angeboten zu denen Informationen zur Lage in der Stadt vorliegen, liegt fast ein Viertel (64) in der Innenstadt/Kernstadt Aurichs.

Die übrigen 222 Angebote verteilen sich auf die umliegenden Ortsteile Aurichs (vgl. Abb. 16) – davon befinden sich die meisten in den an die Kernstadt angrenzenden Stadtteilen Sandhorst (35) und Wallinghausen (23). 145 aller verortbaren Objekte befinden sich in Stadtteilen, die unmittelbar an den Stadtteil Kernstadt angrenzen.

Abb. 16: Lage der Häuser zum Verkauf



¹⁷ Aufteilung der Jahrgänge in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht. Zusätzliche Aufgliederung der Baujahre aus den 1970er Jahren.

☐ Kaufpreise

Die Angebotspreise für die im Untersuchungszeitraum erfassten Objekte reichen von 60./70.000 € für kleinere Einfamilienhäuser aus den 1950/60er Jahren bis zu 700./800.000 € für besondere Objekte (MFH, Stadtvilla, EFH mit mehreren Einliegerwohnungen, EFH mit Gewerbefläche).

Gut ein Drittel der Angebote sind Einfamilienhäuser (freistehende, DHH, RH) mit 120 bis 200 m² Wohnfläche und max. 1.500 m² Grundstücksfläche. Diese Objekte werden zu Preisen zwischen ca. 120.000 € und 300.000 € angeboten, wobei die Angebotspreise vor allem abhängig von dem Baualter der Gebäude sowie von der Lage (teurere Lagen: Innenstadt, Wallinghausen, Sandhorst) zu sein scheinen.

Um eine Vergleichbarkeit mit Werten aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 herstellen zu können, wurden jene Objekte identifiziert, die hinsichtlich Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße in etwa den Basiswerten der Vergleichsfälle im GMB entsprechen: Laut Grundstücksmarktbericht wurde für ein Einfamilienhaus in der Stadt Aurich, Baujahr 2000, mit einer Wohnfläche von 140m² und einer Grundstücksfläche von 700m² in mittlerer Lage (Bodenrichtwert 80€/m²) ein durchschnittlicher Kaufpreis von 210.000 € gezahlt. Ein entsprechendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 wurde für durchschnittlich 155.000 € veräußert.

Mit Baujahr 1998 bis 2002 konnten lediglich sechs Immobilienangebote ermittelt werden, die für einen Vergleich mit den Werten des Grundstücksmarktberichtes herangezogen werden können. Dabei erfolgt ein Vergleich über die Berechnung der m²-Preise. Die m²-Preise für diese Objekte liegen – nach Abzug einer 5 %-Pauschale vom Angebotspreis¹⁸ – zwischen 1.310 und 1.690 € und damit in etwa auf dem Niveau des Vergleichswertes GMB 2016 (1.500€/m²).

Nimmt man hingegen den durchschnittlichen GMB-Kaufpreis als Anhaltspunkt, zeigt sich, dass zu diesem Preis (210.000 €) sowohl neue Immobilien auf sehr kleinen Grundstücken (< 400 m²) angeboten werden als auch Objekte aus den 1980er/90er Jahren mit relativ großen Wohnflächen (ca. 200 m²) und Grundstücksflächen um 1.000 m².

11 Objekte aus den Baujahren 1978 bis 1982 wurden zum Vergleich mit dem GMB-Wert für EFH aus dem Jahr 1980 herangezogen. Die korrigierten¹⁴ m²-Preise haben bei diesen 11 Objekten eine deutlich größere Varianz zwischen 1.000 und 1.620 €. Dabei liegt der m²-Preis bei sieben Objekten über dem GMB-Vergleichswert (1.100 €/m²). Für den Anhaltswert von 155.000 € stehen aktuell vor allem ältere Objekte (1960er Jahre) vorwiegend im Umland (nicht Innenstadt) zum Verkauf.

Einen Überblick über die Marktlage im Segment freistehende Einfamilienhäuser gibt ergän-

¹⁸ Um eine Vergleichbarkeit mit Angaben zu Kaufpreisen (z.B. Grundstücksmarktbericht) zu erreichen, wurden die Angebotspreise pauschal um 5 % reduziert – vgl. dazu Hinweis zur Methodik in Kap. 3.1

zend der Immobilien-Preisspiegel LBS¹⁹ – hier werden u.a. Preisinformationen zu Verkäufen von EFH (mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 120m², inkl. Garage und ortsüblichen Grundstück) veröffentlicht. In der Stadt Aurich lagen die Preise für Gebrauchtwohnungen 2017 demnach zwischen 80.000 und 280.000 (häufigster Wert: 170.000 €). Gegenüber den Vorjahresergebnissen dieser LBS-Erhebung²⁰ zeigt sich mit Blick auf die häufigsten Werte ein annähernd gleichbleibendes Niveau (2015: 180.000 €, 2016: 160.000 €).

□ **Verfügbarkeit der Angebote**

Wie auch bei den Mietobjekten wurde die Dauer der Verfügbarkeit der Angebote mit Hilfe der Bestandsaufnahme im zweiwöchigen Rhythmus ermittelt. Insgesamt wurden 215 Hausangebote innerhalb des Beobachtungsraumes aus der Vermarktung genommen, davon 55 innerhalb eines Monats und weitere 61 innerhalb von 2 Monaten. Dabei ist kein Zusammenhang der Inseratsdauer mit den Merkmalen der Angebote (Wohnfläche, Grundstücksfläche, Baujahr, Preis) zu erkennen. Lediglich „besondere“ Objekte, wie zum Teil gewerblich genutzte Gebäude (ehemalige Gaststätte), größere Objekte mit Nebenanlagen oder Mehrparteiengebäude scheinen schwieriger zu vermarkten – dieses Ergebnis wird durch die Expertengespräche (vgl. Kap. 4.2) bestätigt.

3.3.2 Gesuche - Häuser

Mit Blick auf das Thema Nachfrage nach Häusern wurden Kaufgesuche per Zeitungsinserate sowie auf dem Interportal „Ebay-Kleinanzeigen“ ausgewertet.

In der Presse gab es im gesamten Untersuchungszeitraum für die Stadt Aurich lediglich sechs Gebäudegesuche unterschiedlicher Art (DHH, RH, EFH, Bauern-/Landhaus) sowie drei Baugrundstückgesuche.

Hingegen gab es beinahe jede Woche eine Vielzahl an Immobiliengesuchen von (überwiegend einem) Makler, der für den Raum Ostfriesland, Emsland und das Rheiderland Immobilien für Kunden sucht, die bezüglich ihrer Inhalte/Wunschobjekte/Preise ähnlich sind - dabei werden folgende Bedarfe signalisiert:

- EFH für junge Familien bis 300.000€
- Bungalow zwecks Verkleinerung für älteres Ehepaar bis 280.000€
- EFH oder DHH mit pflegeleichtem Grundstück bis 250.000€
- Immobilie bis 400.000€ für Beamte, Lehrerehepaar
- Resthof für Niederländer bis 400.000€
- Resthof mit Weideland für Pferdeliebhaber,
- Altersruhesitz (barrierefrei, Schlafzimmer und Bad im EG) bis 290.000€

Immobilienangebote über Ebay Kleinanzeigen inserieren in erster Linie Privatpersonen, die ein Gebäude insbesondere von Privatpersonen, also ohne einen dazwischen geschalteten Makler, erwerben möchten. Die genannten Preisvorstellungen liegen dabei mit maximal 250.000 € unter denen, die von den oben genannten Maklern in Aussicht gestellt wurden.

¹⁹ <https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/inhalt/preisspiegel/>

²⁰ Der Immobilien-Preisspiegel basiert auf einer Umfrage unter Immobilienvermittlern von LBS und Sparkasse.

3.3.3 Angebote – Wohnungen

Insgesamt wurden im Untersuchungszeitraum 90 Wohnungen zum Kauf angeboten.

Dabei handelt es sich vorrangig um Angebote von Wohnungen in Neubauten/Erstbezug (Baujahr 2014 – 2017: 54 Angebote).

Gut die Hälfte der angebotenen Eigentumswohnungen hat Wohnflächen von 70 bis 90 m², fast ein Viertel ist größer als 100 m². Die angebotenen Bestandswohnungen haben eine durchschnittliche Größe von rund 80m², während die Neubauobjekte im Durchschnitt 10m² größer sind.

Bei den Neubauangeboten handelt es sich fast immer um drei-Zimmer-Wohnungen.

Mehr als die Hälfte aller angebotenen Eigentumswohnungen befinden sich im Innenstadtbereich. Daneben dominieren Angebote in Extum (11 Angebote), Sandhorst (9) und Haxtum (7), wobei diese Angebote sich jeweils innerhalb derselben MFH-Neubauten befinden.

□ Kaufpreise

Während die aktuell ausgewerteten Angebotspreise für Wohnungen aus den 1950er bis 70er Jahren zwischen 1.300 und 1.400€/m² und bei den 1980er/1990er-Objekten zwischen 1.500 und 2.000€/m² liegen, werden Eigentumswohnungen im Neubau überwiegend zu 2.100 bis 2.600 €/m²²¹ angeboten (Durchschnittswert 2.350).

Damit liegen alle Angebotswerte über den durchschnittlichen Verkaufspreisen des Grundstücksmarktberichts 2016. Für das Jahr 2015 wurde darin ein Durchschnittswert (unabhängig von der Lage, der Ausstattung und der Größe der Wohnungen) von 2.280 €/m² für ein Objekt als Erstverkauf (nur Neubau) angegeben. Für den Weiterverkauf von Wohnungen lag der Durchschnittswert bei 1.230€/m².²²

Einen Überblick über die Marktlage im Neubau und Bestand gibt ergänzend der Immobilien-Preisspiegel LBS²³ – hier werden u.a. Preisinformationen zu Verkäufen von Eigentumswohnungen (mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80m², ohne Garage/Stellplatz) veröffentlicht. In der Stadt Aurich lagen die Preise für Gebrauchtwohnungen 2017 demnach zwischen 800 und 1.700€/m² (häufigster Wert: 1.350€/m²). Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau bewegten sich zwischen 2.200 und 3.000 €/m² (häufigster Wert: 2.400€/m²) und entsprechen damit in etwa dem Durchschnittswert dieser Erhebung. Gegenüber den Vorjahresergebnissen dieser LBS-Erhebung²⁴ zeigt sich vor allem ein Preis-

²¹ Auswertung von 11 Angeboten in Bestandsbauten und 50 Angeboten im Neubau

²² Reduziert man auch hier die Angebotssummen pauschal um 5%, um die Diskrepanz zwischen Angebots- und endgültigem Verkaufspreis zu berücksichtigen, so ist insbesondere bei den Gebrauchtimmobilen kaum eine Abweichung zu den Vergleichszahlen GMB-2016 zu erkennen. Bei den Neubauangeboten besteht vermutlich kaum Verhandlungsmasse, so dass hier kaum eine Abweichung zwischen Angebots- und Kaufpreis zu erwarten ist.

²³ <https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/inhalt/preisspiegel/>

²⁴ Der Immobilien-Preisspiegel basiert auf einer Umfrage unter Immobilienvermittlern von LBS und Sparkasse.

anstieg bei den Gebrauchtwohnungen (häufigster Wert 2015: 1.000 €/m²; 2016: 1.200 €/m²), während sich das Preisniveau auf dem Neubaumarkt zuletzt gleichbleibend hoch zeigte.

3.3.4 Gesuche - Wohnungen

Kaufgesuche für Eigentumswohnungen wurden im Rahmen der Recherche nicht gefunden.

4 Expertengespräche

4.1 Vorbemerkung

Um Informationen zum Auricher Wohnungsmarkt aus Expertensicht zu erhalten, wurden Anfang Februar 2017 Gespräche mit Vertretern zweier Immobilienanbieter geführt.

Anhand eines Leitfadens wurden Themen wie Vermarktung, Nachfrage, Preisentwicklung, Generationenwechsel und Bautätigkeit/Neubau sowohl hinsichtlich Immobilien im Eigentum als auch hinsichtlich des Mietmarktes erörtert.

4.2 Ergebnisse

Aus Sicht der Experten hat sich das Nutzerverhalten insbesondere von Eigentümern aber auch von Mietern in den vergangenen Jahren **deutlich verändert** – heute bestehe viel häufiger die Bereitschaft, sich den verändernden eigenen (z.B. altersbedingten) Ansprüchen entsprechend auch räumlich zu verändern. Damit sei die Fluktuation am Wohnungsmarkt deutlich höher, als in den vergangenen Jahrzehnten.

Die befragten Akteure des Auricher Wohnungsmarktes beschreiben eine vielfältige Nachfrage nach Wohnraum und Immobilien, vor allem definieren sie folgende **Nachfragergruppen** (*in erster Linie für den Mietwohnungsmarkt*):

- Singles unterschiedlichen Alters
- Paare unterschiedlichen Alters
- Alleinerziehende
- große Haushalte

Eine große Nachfragergruppe bilden – mit unterschiedlichsten Haushaltsgrößen – die Mitarbeiter von Enercon und VW.

Entsprechend den dargestellten Nachfragergruppen formulieren die Wohnungsmarktakeure einen **hohen Bedarf an kleinen Wohnungen** – und hinsichtlich des demografischen Wandels sei damit zu rechnen, dass dieser Bedarf weiter steige. Aber auch **preiswerte Mietangebote für größere Haushalte** würden nachgefragt.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen und einem nicht ausreichenden Angebot sei das **Mietenniveau** in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Vor allem die Nachfrage durch Einkommensschwächere / Empfänger von Mindestsicherungsleistungen könne daher nicht mehr bedient werden, da auch relativ preiswertere Angebote – z.B. in der

Von-Bodelschwingh-Straße oder in der Wiesenstraße – durch andere, solventere Nachfragegruppen nachgefragt würden und diese in der Regel den Zuschlag erhielten. Diese Mieter nutzen die günstigeren Mietobjekte nicht selten als Übergangslösung, da andere Objekte nicht verfügbar sind.

Durch die Wohnungsmarktakeure wurde das Thema „**Wohnen im Alter**“ vielfältig thematisiert. Vermehrt sei der Wunsch älterer Einwohner zu erkennen, sich räumlich zu verändern: zum einen ziehe es Bewohner aus den Ortsteilen aufgrund der dort mangelnden Infrastruktur in Richtung des Zentrums, zum anderen bestünde bei vielen Älteren der Wunsch sich räumlich zu verkleinern (Fortzug der Kinder, zu großer Garten). Die Nachfrage umfasse dabei sowohl den Miet- als auch den Eigentumsmarkt (mit Größen von ca. 100 m²):

- häufig reichen die Einnahmen aus dem Verkauf des Eigenheims aufgrund der hohen Neubaupreise nicht für den Erwerb einer zentrumsnahen Eigentumswohnung
- viele Ältere scheuen eine Neuverschuldung (zudem würde vielen Älteren kein Kredit mehr gewährt)
- zudem habe sich die Mentalität der Älteren in den vergangenen Jahren durchaus geändert (Wohnen zur Miete wird akzeptiert)

Nach Auskunft der Wohnungsmarktakeure steht bei den älteren Nachfragern nicht unbedingt ein Einfamilienhaus (z.B. in Form eines Bungalows/Reihenhauses) im Fokus, sondern immer häufiger eine Wohnung im Mehrfamilienhaus (gerne mit Terrasse/Balkon, gerne mit anderen Bewohnergruppen und in zentraler Lage).

Deutlich wurde im Rahmen der Gespräche zudem, dass aus Sicht der Wohnungsmarktakeure ein **Mangel an Wohnformen für Ältere** besteht, die das Segment „zwischen Eigen- und Pflegeheim“ abbildet – z.B. eigenständige aber betreute Wohnformen (kleine Wohnungen für Ältere mit mittelfristiger Option zusätzlich buchbarer Dienstleistungen).

Den **Erwerb älterer Bestandsimmobilien** würden viele Interessenten scheuen. Eine Sanierung sei oft mit nur schwer abschätzbaren Kosten verbunden (bzw. ein Neubau günstiger) und schließlich bliebe die alte Immobilie eine alte Immobilie - z.B. hinsichtlich ihrer Grundmaterialien und ihres Grundrisses (tragende Wände). Für Einzelne (Liebhaber) sei der Kauf einer Altimmobilie eine Alternative zum Neubau, jedoch nicht für die Mehrheit der Suchenden.

So zeige sich insbesondere hinsichtlich älterer Bestandsimmobilien in zentralen Lagen, dass Einkommensstärkere oder Bauträger diese erwerben, mit dem Ziel die Altbestände abzureißen und eine Neubebauung nach eigenen Wünschen bzw. in verdichteter Form zu realisieren.

Jüngere Bestandsimmobilien und Bauland würden hingegen sehr schnell vermarktet. Eine Nachfragegruppe hierfür seien nach wie vor junge Familien. Besonders nachgefragt seien die Ortsteile Haxtum, Extum und Wallinghausen – freie Grundstücke gäbe es aktuell jedoch nur in Brockzetel und somit im Außenbereich, mit entsprechend langen Wegen z.B. zu den Schulen.

Insbesondere in den zentralen Lagen zeige sich jedoch, dass Bestandsimmobilien /-

wohnungen immer seltener auf den Markt kämen. Grund hierfür sei die hohe Nachfrage im Mietwohnungssegment. Anstatt (v.a. die Eigentumswohnung) zu verkaufen, würde auf Grund der hohen Einnahmemöglichkeit immer häufiger vermietet.

Hinsichtlich der Frage nach **möglichen „Ladenhütern“** (Gibt es Objekte, die überdurchschnittlich lange auf dem Markt angeboten werden?) wurde deutlich, dass der Markt für Wohnimmobilien in der Stadt Aurich ein **Angebotsmarkt** ist, d.h. die Nachfrage größer als das Angebot. Lediglich solche Immobilien, die sich durch eine besondere Größe und besondere ehemalige Nutzungen (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser, ehemalige Gaststätten, großflächige Einzelhandels-/Gewerbeimmobilien) auszeichnen, seien schwieriger zu vermarkten.

Aus Sicht der Wohnungsmarktakteure wird der dringend erforderliche **Mietwohnungsbau** möglichen Bauträgern v.a. durch gesetzliche Vorschriften schwer gemacht bzw. bewirken diese, dass die Kosten für die Bauten relativ hoch sind und die zur Deckung der Kosten erforderlichen Mieteinnahmen durch Einkommensschwache nicht tragbar sind. Explizit wurden diesbezüglich das Erfordernis zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie der Regelungen zum barrierefreien Bauen nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) (z.B. Einbau von Fahrstühlen, Vorgabe Zahl behindertengerechter Wohnungen) angeführt.

Die interviewten Experten formulierten in den Gesprächen einige **Empfehlungen** in Richtung der Stadt Aurich:

- Der Mietwohnungsbau sollte durch Möglichkeiten einer gezielten Nachverdichtung befördert werden. Durch die Anpassung von Bebauungsplänen – die häufig eine dichtere Bebauung zulassen, als bisher realisiert wurde – sollten keine zusätzlichen Restriktionen geschaffen werden. Stattdessen wird angeregt, eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern kleinerer Dimension (4-5 Wohneinheiten) sowie eine höhere Bauweise (2-geschossig statt 1-geschossig) zuzulassen – hinsichtlich einer Förderung der Akzeptanz sind diesbezüglich ggf. Bürgerbeteiligungsprozesse hilfreich.
- Hinsichtlich des sozialen Mietwohnungsbaus sollten Anreize für Investoren geschaffen werden, z.B.
 - Förderung durch nicht rückzahlbare Zuschüsse
 - Abweichen von Bauvorschriften, die das Bauen teuer machen (z.B. Einbau von Fahrstühlen)
 - Vergabe von Erbbaugrundstücken
- Im Bereich der Von-Bodelschwingh-Straße / Wiesenstraße wird der häufige Eigentümerwechsel kritisiert. Die Gesprächspartner würden sich wünschen, dass ein Eingreifen möglich wäre.
- Mit Blick auf die Entwicklung des Kasernengeländes stellten die Akteure fest, dass dies ein wichtiger Entwicklungsbereich für die Stadt Aurich sei, da es ansonsten kaum (großflächige) innerstädtische Potenziale gäbe. Die Akteure formulierten folgende Anregungen zur Entwicklung des Kasernengeländes:
 - Es sollte zeitnah gehandelt werden, noch sei die Nachfrage nach Wohnraum groß.

- Es sollte ein durchmischtes Gebiet geschaffen werden (Flächen für individuellen Wohnungsbau, sozialer Wohnungsbau, betreutes Wohnen etc.). (Eine Durchmischung sozialer Strukturen empfehlen die Akteure auch für andere Entwicklungen, z.B. innerhalb eines Mehrfamilienhauses).
- Ein Erhalt der Bestandsgebäude wird durch die Wohnungsmarktakteure kritisch gesehen: z.B. sei die Flächenausnutzung nicht effizient (zu große Freiflächen), eine energetische Sanierung vermutlich sehr kostspielig und die zu realisierenden Grundrisse in den Gebäuden seien für Wohnungsbau nicht geeignet, bestenfalls für Dienstleister (Büros) bzw. in diesen Mengen nicht vermarktbar.

Seitens der Wohnungsmarktakteure wurde die Wohnungsmarktbeobachtung, in deren Rahmen die Gespräche stattfanden, als sehr positiv bewertet. Es wurde empfohlen, diesen Prozess auch langfristig weiterzuführen – eine Bereitschaft für wiederkehrende Gespräche wurde signalisiert.

Die Akteure sind an einer Kenntnisgabe der Ergebnisse der Beobachtung interessiert.

5 Fazit

Über einen Zehn-Jahres-Zeitraum betrachtet (vgl. dazu WRVK) liegen die Baufertigstellungen in der Stadt Aurich aktuell auf einem relativ hohen Niveau – wenngleich zuletzt eine rückläufige Zahl zu registrieren war. Stellt man jedoch den Baufertigstellungen die aktuellste Wohnraumbedarfsprognose der NBank gegenüber, wäre zur Deckung der kurzfristigen Bedarfe sowohl im EZFH-Segment als auch im MFH-Segment eine höhere Bauaktivität erforderlich, als sie in den vergangenen Jahren zu erkennen war. Ab 2020 wird sich der Neubaubedarf dann deutlich reduzieren.

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2016 wurde für die Stadt Aurich ein vielfältiger Bedarf an Wohnraum festgestellt – diese Einschätzung wird durch die Expertengespräche bestätigt.

Mit Blick auf die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die aktuelle Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ließ sich dabei ein Fokus der Nachfrage nach kleineren Wohnungen feststellen. Auch diese wird durch die nun vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung bestätigt – es zeigt sich, dass Such-Inserate sich vor allem auf kleinere Wohnungen (1 bis 2 Personen) mit maximalen Miethöhen bis 500 € beziehen. Und auch die Nachfrage nach städtischem Wohnraum (Warteliste) kommt vorrangig von kleineren Haushalten, wenngleich die Nachfrage durch 4- und mehr Personen-Haushalte hier zuletzt auch gestiegen ist. Demgegenüber stehen Mietangebote, die hinsichtlich ihrer Größe immerhin zu 50 % Wohnungen mit Größen bis 75 m², also zumindest zur Hälfte kleine und mittelgroße Wohnungen umfassen²⁵.

Ein Vergleich der Mietpreise der angebotenen Wohnungen mit Informationen aus dem Mietpiegel 2014 sowie aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 zeigt, dass die aktuell annon-

²⁵ Informationen zu Ausstattungen und Modernisierungszustand der Wohnungen liegen nicht vor.

cierten Mieten v.a. bei den kleineren Wohnungen (~60 m²) mit 6,40 bis 7,30 € relativ hoch sind.

Mit Blick auf die Mietobergrenze zur Übernahme der Kosten der Unterkunft, unter Berücksichtigung der entsprechenden angemessenen Wohnungsgrößen, zeigt die Auswertung, dass nur etwa jede zehnte angebotene Wohnung für Mindestleistungsempfänger bezahlbar ist und dabei weniger als die Hälfte innerhalb der Mietobergrenze für 1- und 2-Personen-Haushalte liegt. Die bezahlbaren Wohnungen liegen vielfach in Mehrfamilienhäusern des ehemaligen sozialen Wohnungsbau der 1950 bis 70er Jahre.

Hingegen kommt die statistische Auswertung zu dem Ergebnis, dass die Zahl der Leistungsempfänger weiter gestiegen ist und auch die Warteliste für städtischen Wohnraum ist deutlich länger geworden. Es wurde lediglich ein Antrag auf Wohnraumförderung gestellt, d.h. die Zahl der zweckgebundenen Wohnungen wird - wie im WRVK dargestellt – kurzfristig gegen Null gehen.

Die Auswertung zur Verfügbarkeit der Vermietungsangebote verdeutlicht, dass eine Vielzahl der Angebote (60 %, n=526) innerhalb eines Monats nicht mehr annonciert werden – das weist auf eine insgesamt hohe Nachfrage hin. V.a. kleine und günstige Wohnungen werden kürzer inseriert.

Sowohl im Rahmen der Expertengespräche als auch im Zuge der Auswertung der Gesuche wurde deutlich, dass (preiswerter) Wohnraum auch durch größere Haushalte (4-und-mehr-Personen-Haushalte) nachgefragt wird – häufig besteht durch diese eine Nachfrage nach Häusern zur Miete. Gewünschte Mieten liegen dabei durchaus über den MOG-SGB-II bei bis zu 700 €.

Mit Blick auf das Thema Verkäufe zeigt sich, dass derzeit vor allem Gebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren auf den Markt kommen. Während neuere Immobilien hinsichtlich ihres Angebots(Kauf)preises in etwa auf dem Niveau des Vorjahres liegen, ist bei älteren Immobilien ein Anstieg des Preisniveaus zu erkennen.

Hinsichtlich der Dauer der Inserate zeigen sich keine Muster – dieses wurde auch im Rahmen der Expertengespräche bestätigt, wonach es kaum „Ladenhüter“ gäbe und der Auricher Wohnungsmarkt als Angebots- nicht als Nachfragermarkt bewertet wurde.

Eigentumswohnungen werden überwiegend in Neubauten angeboten – diese Beobachtung geht konform mit Aussagen der Experten, wonach Eigentumswohnungen aufgrund der Niedrigzinsphase als Anlageobjekte selten den Eigentümer wechseln.

Die hohen Preise für Wohnungseigentum (Neubau) der letzten Jahre sind ungebrochen.

Leitlinien des Wohnraumversorgungskonzeptes

Hinsichtlich der im Wohnraumversorgungskonzept formulierten Leitlinien und aufgezeigten Handlungsmöglichkeiten der Stadt Aurich entstehen im Nachgang der nun vorliegenden Wohnungsmarktbeobachtung aus Sicht der re.urban keine Anpassungserfordernisse.

Insbesondere kann die Leitlinie „Prüfung der Situation für die älteren Einfamilienhausbestän-

de“ bekräftigt werden. Mit Blick auf die Verkaufsangebote ist ein starkes Gewicht bei Immobilien aus den 1950 bis 1970er Jahren zu erkennen. Es bleibt daher zu beobachten, ob diese Objekte einen adäquaten Markt finden oder ob durch gezielte Förderung (wie zum Bsp. durch „Jung kauft Alt“) eine Steuerung der Entwicklung erforderlich wird. Aus Sicht der Experten scheuen viele den Erwerb von Bestandsimmobilien, da eine Sanierung oft mit nur schwer abschätzbaren Kosten verbunden sei. Vermehrt würden solventere Kunden ältere Bestandsimmobilien erwerben, mit dem Ziel die Altbestände abzureißen und eine Neubebauung nach eigenen Wünschen bzw. in verdichteter Form zu realisieren.

Diesbezüglich sollte abgewogen werden, ob dieses im Sinne einer Nachverdichtung gewünscht ist oder die Vermeidung damit einhergehender Konflikte (nachbarschaftliche Unverträglichkeiten, Überformung gewachsener Gebietscharakter) schwerer wiegt. Insbesondere dort wo Festsetzungen älterer Bebauungspläne nicht real umgesetzt wurden und die vorhandene Siedlungsstruktur das Maß der baulichen Nutzung unterschreitet, ist damit zu rechnen, dass Ersatz- und Neubauten, die die maximale Ausnutzung für das jeweilige Grundstück nutzen, zu nachbarschaftlichen und städtebaulichen Unverträglichkeiten führt. Ggf. sollte eine Überprüfung vorhandener Bebauungspläne angedacht werden.

Ebenfalls in besonderer Weise wurde bestätigt, dass die „Sicherung eines Angebotes an preiswerten Wohnungen“ eine zentrale Aufgabe sein wird. Mietpreise vor allem für kleinere Wohnungen entwickeln sich sehr dynamisch – die Angebotsmieten liegen zum Teil deutlich über dem Mietspiegel 2014. Nur jede zehnte angebotene Mietwohnung liegt innerhalb der Mietobergrenze für Leistungsempfänger, davon wiederum nur jede zweite für 1-2-Personen-Haushalte.

Exkurs: Veränderte Konditionen Wohnraumförderung

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

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

Voraussetzungen sind in Fall der Inanspruchnahme der Tilgungsnachlasses:

- Vermietung an Personen mit niedrigem Einkommen nach §3 Abs. 2 NWoFG
- (Wohnberechtigungsschein)
- Berücksichtigung angemessener Wohnungsgrößen

- zulässige Miete 5,60 €/m²
- Zweckbindung 30 Jahre

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

Schließlich hat sich im Laufe des vergangenen Jahres deutlich gezeigt, wie wichtig eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung ist: Im Sommer 2017 hat die NBank eine aktualisierte Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose 2035 veröffentlicht, die auch für die Stadt Aurich deutlich abweichende Ergebnisse von der bisherigen Prognose aus dem Jahr 2015 ergibt. Dieses zeigt, wie groß die Unsicherheiten im Umgang mit Prognosen sind – nicht vorhersagbare Ereignisse, wie die starke Zuwanderung der vergangenen Jahre oder auch ein Wiederanstieg der Geburtenrate, beeinflussen Vorausberechnungen für die folgenden Jahre erheblich. Vor diesem Hintergrund zeigt sich, wie wichtig es sein wird, **die tatsächlichen Entwicklungen der kommenden Jahre vor Ort fortlaufend mit den prognostizierten Werten zu spiegeln**, um wohnungsmarktpolitische Entscheidungen auf Grundlage aktueller Entwicklungen zu treffen.

6 Fazit zur Methodik

Hinsichtlich der angewandten Methodik zur Ermittlung der Angebote und Bedarfe sind folgende Schlussfolgerungen zu ziehen:

- ⇒ Die Auswertung der Immobilienanzeigen gestaltete sich sehr zeitaufwändig
- die unterschiedlichen Portale bieten unterschiedliche Angaben in unterschiedlichen Seitenstrukturen (tlw. stichpunktartige Informationen, tlw. Informationen im Fließtext)
 - es werden unterschiedliche Daten inseriert, die es zu differenzieren gilt (z.B. Nettokaltmiete, Nebenkosten, Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete)
 - zahlreiche Inserate erschienen doppelt (in unterschiedlichen Portalen, von unterschiedlichen Maklern, unter unterschiedlichen Registriernummern)

So bleiben aufgrund zum Teil unklarer bzw. nicht vergleichbarer Angaben relativ viele Unsicherheiten.

- ⇒ Die Auswertung der Zeitungen brachte quantitativ kaum Ergebnisse.
- ⇒ Hingegen zeigte sich, dass die Expertengespräche sehr informativ waren - das Verhältnis „Aufwand“ zu „Erkenntnisgewinn“ wird hier als deutlich besser bewertet.

Vor diesem Hintergrund wird im Hinblick auf eine mögliche Fortführung der Wohnungsmarktbeobachtung **ein regelmäßiger Austausch mit Akteuren des Auricher Wohnungsmarktes** empfohlen. Inhalte eines solchen Austausches sollten folgende Fragestellungen sein:

- Welche aktuellen Entwicklungen machen den Auricher Wohnungsmarkt aus?
- Welche (sich ggf. ändernde) Nachfrage ist zu erkennen?
- Welche Engpässe sind zu erkennen?
- Welche Überangebote sind möglicherweise nicht vermarktbar?

Diese Gespräche können als Einzelinterviews geführt werden - um die gemeinsame Diskussion anzuregen könnte aber auch ein regelmäßiger, (z.B. jährlicher) Runder Tisch mit unterschiedlichen Wohnungsmarktakteuren (z.B. Makler, Bauträger, Banken, Mieterbund, Sozialamt, Wohnraumförderstelle, Liegenschaften) initiiert werden. Diese Treffen sollten vorbereitet werden durch z.B. die Auswertung der aktuellen Daten zur Nachfrage und zum Angebot (gem. Kap. 2 dieses Berichtes).

Die weitere Auswertung von Wohnungsangeboten sollte sich auf ein Medium – vorzugsweise Internet – und hier auf ein einzelnes Portal (z.B. Immonet) reduzieren. Diese Auswertung sollte sodann keinen statistischen Anspruch erheben, sondern vielmehr dazu dienen „ein Gefühl“ für die Entwicklungen am Auricher Wohnungsmarkt zu erhalten.